



فصل دراسي أول



تسريعات عمرانية





منشورات جامعة حلب
كلية الهندسة المعمارية

تسريعات عمرانية

الدكتورة المهندسة
حلا ملندي
أستاذ مساعد في قسم التخطيط والبيئة

مديرية الكتب والمطبوعات الجامعية

١٤٣٧ هـ - ٢٠١٦ م

لطلاب السنة الخامسة

قسم التخطيط والبيئة



الفهرس

١١

المقدمة

الباب الاول

أنواع العقارات والملكيات

الفصل الأول - أنواع العقارات

- ١٥ - العقارات بطبيعتها
- ١٦ - العقارات بتخصيصها
- ١٦ - العقارات غير المادية

الفصل الثاني - الحقوق التي يمكن أن تجري على العقار

- ١٧ - حق الملكية
- ١٧ - حق التصرف
- ١٨ - حق السطحية

الفصل الثالث - القيود التي تقيد العقار

- ١٩ - حق الانتفاع
- ٢٠ - حق الارتفاق
- ٢١ - حق الرهن
- ٢٣ - حق الامتياز
- ٢٤ - حق التأمين العقاري

الفصل الرابع - الملكية الشائعة وإزالة الشيوع والشيوع الإجباري

- ٢٧ - الملكية الشائعة
- ٢٧ - إزالة الشيوع
- ٢٨ - الشيوع الإجباري

الفصل الخامس - تملك الأجانب للعقارات ضمن الأراضي السورية

- ٣١ - تملك الأجانب غير العرب للعقارات
- ٣٢ - تملك الأجانب العرب للعقارات

الباب الثاني أنظمة عقارية

الفصل الأول - تحديد الأملاك العقارية وتحريها

- ٣٦ - مرحلة التحديد المؤقت
 - ٣٧ - مرحلة التحديد النهائي
- ### الفصل الثاني - السجل العقاري

- ٣٩ - مشتملات السجل العقاري
- ٤٠ - الولاية على السجل العقاري
- ٤٠ - الحقوق التي تسجل في السجل العقاري

الباب الثالث

الجانب البيئي والاجتماعي للتشريعات العمرانية

الفصل الأول - القانون البيئي

- ٤٦ - مهام وزارة الدولة لشؤون البيئة
- ٤٨ - الموارد المالية لوزارة الدولة لشؤون البيئة
- ٤٨ - المسؤوليات والعقوبات المترتبة على المسيئين للبيئة
- ٤٩ - قرارات تشجيعية للحفاظ على البيئة

الفصل الثاني - الاهتمام بذوي الاحتياجات الخاصة

- ٥١ - توفير البيئة المؤهلة لذوي الاحتياجات الخاصة
- ٥٢ - معايير التصميم الهندسية العمرانية المتلائمة مع ذوي الاحتياجات الخاصة

الفصل الثالث - التشريعات المطبقة لحماية المباني والأحياء الأثرية التاريخية

- ٥٦ - ملكية الآثار الثابتة والمنقولة
- ٥٦ - المناطق الأثرية ضمن مشروعات تنظيم المدن والقرى
- ٥٧ - تسجيل الأبنية والأحياء التاريخية والحقوق المترتبة على العقارات المجاورة لها

- ٥٨ - التصرف بالمباني التاريخية
- ٦٠ - العقوبات المترتبة بشأن الممتلكات الأثرية والتاريخية

الباب الرابع

الضوابط والمعايير التخطيطية المعتمدة في سوريا

الفصل الأول - تنظيم مهنة الهندسة في الجمهورية العربية السورية

- ٦٥ - أحكام مزاولة مهنة الهندسة في سوريا
- ٦٥ - نقابة المهندسين وأهدافها
- ٦٧ - شروط التسجيل في نقابة المهندسين السورية

الفصل الثاني - قانون الإدارة المحلية

- ٧٠ - أهداف قانون الإدارة المحلية
- ٧١ - الصلاحيات القانونية لوزارة الإدارة المحلية
- ٧٢ - الوحدات الإدارية ومجالسها ومكاتبها التنفيذية
- ٧٣ - اختصاصات مجلس المحافظة
- ٧٦ - اختصاصات مجلس المدينة والبلدة والبلدية

الفصل الثالث - إعداد المخططات التنظيمية وتصديقها

- ٨٠ - إجراءات إعداد المخططات التنظيمية
- ٨٢ - تعديل المخططات التنظيمية العامة وأنظمة بنائها

الفصل الرابع - أسس التخطيط العمراني ومعاييرها

- ٨٥ - أهداف أسس التخطيط العمراني
- ٨٦ - الموجّهات التخطيطية في الدراسات المكانية
- ٩٠ - الاشتراطات والضوابط العامة لاستعمالات الأراضي
- ٩٢ - مستويات التخطيط
- ٩٢ - مكونات المخططات التنظيمية العامة
- ٩٣ - مكونات المخططات التنظيمية التفصيلية والتنفيذية

الفصل الخامس - نظام ضابطة البناء

- ٩٧ - الجوانب التي يتطرق لها نظام ضابطة البناء

- ٩٩ - نظام ضابطة البناء في مدينة حلب - بعض المواد-
- ١٠٧ - إجازة الهدم ومبادئها العامة ضمن نظام ضابطة البناء
- الفصل السادس - الاستملاك وعلاقته بالتشريعات العمرانية**
- ١٠٩ - المشاريع ذات النفع العام
- ١١٠ - الاستملاك لصالح جهات عامة أخرى او لحالات خاصة
- ١١١ - حالات الاستملاك للسكن الشعبي والمناطق الصناعية
- ١١٢ - إجراءات إصدار قرار الاستملاك
- ١١٢ - الإجراءات التي تلي صدور مرسوم الاستملاك
- ١١٨ - الاستملاك بصفة الاستعجال
- ١١٩ - حالة زوال النفع العام

الباب الخامس

التوجهات الحالية للتخطيط والتنظيم العمراني

- الفصل الأول - إحداث المدن الصناعية**
- ١٢٣ - مهام مجلس المدينة الصناعية ضمن المدينة الصناعية
- ١٢٥ - موارد المدينة الصناعية
- الفصل الثاني - استصلاح الأراضي الزراعية**
- ١٢٧ - الإجراءات الأولية لاستصلاح الأراضي
- ١٣٠ - توزيع الأراضي المستصلحة المروية
- ١٣٢ - تسجيل الأراضي المستصلحة في السجل العقاري
- ١٣٤ - التزامات أصحاب الحقوق بمنطقة الاستصلاح
- ١٣٧ - العقوبات المترتبة على من يعيق عمليات الاستصلاح
- الفصل الثالث - الاستثمار والتطوير العقاري**
- ١٤٠ - مراحل إحداث مناطق التطوير العقاري
- ١٤٢ - أسس تحديد مناطق التطوير العقاري
- ١٤٤ - تصنيف مشاريع التطوير العقاري وشروط الترخيص
- ١٤٦ - إعداد المخططات التنظيمية لمناطق التطوير العقاري وتصديقها

١٥٣	- اشتراطات إحداث شركات التطوير العقاري
١٥٥	- العلاقة بين المطور العقاري والجهة الإدارية
١٥٦	- إفراز العقارات بمنطقة التطوير العقاري
	الفصل الرابع- تنفيذ التخطيط وعمران المدن
١٦٢	- أساليب تهيئة الأرض للبناء
١٦٣	- التقسيم
١٦٥	- التنظيم
١٦٦	- إحداث المناطق التنظيمية
١٦٨	- مراحل تنفيذ اجراءات التنظيم
	الترخيص ضمن المخططات التنظيمية وخارجها
	الفصل الأول-إعمار العرصات
١٧٦	- مراحل الترخيص بالبناء على العرصات
١٧٧	- إجراءات تسجيل العرصات في السجل العقاري
١٧٨	- التأخر بترخيص بناء العرصات
	الفصل الثاني- إضارة الترخيص بالبناء النموذجية
١٨١	- الإنشاءات الرئيسية
١٨١	- الإنشاءات البسيطة
١٨١	- إجراءات الترخيص بالبناء للإنشاءات الرئيسية والبسيطة
	الفصل الثالث- أنماط متعددة من الرخص
١٨٣	- رخص الأبنية السكنية
١٨٩	- رخص البناء في الأراضي الزراعية
١٩١	- رخص البناء في المدينة القديمة
١٩٦	- رخص الأبنية الخدمية
٢٠٢	- رخص المنشآت الصناعية

الفصل الرابع - مخالفات البناء

- ٢٠٩ - عقوبة المخالفة بحسب شدتها
- ٢١١ - تسوية المخالفات المرتكبة بعد صدور المرسوم
- ٢١٣ - الحالات التي يجوز فيها تسوية المخالفات المرتكبة قبل صدور المرسوم
- ٢١٥ المراجع العلمية
- ٢١٩ المصطلحات العلمية



المقدمة

إن أي دراسة تخطيطية تنظيمية ضمن عمران المدن تبقى مجرد أفكار ومقترحات وعمل أكاديمي ما لم تدعمها التشريعات العمرانية المعتمدة التي تحول هذه الدراسة إلى واقع مجسد في المكان والزمان المحددين وتقلها من المجال النظري إلى الجانب العملي. كما أن أي تجمع سكاني لا بد من أن يجعل من وجوده على رقعة معينة من الأرض صفة عمرانية محددة وإطاراً تنظيمياً يضبط توجهاته ومكانه وزمانه ويحدد خطوات تنفيذ مكوناته والأدوات المستخدمة للتنفيذ، من خلال القوانين والتشريعات التي تنظم وتلبي، في إطار من التوازن، احتياجات الأفراد واحتياجات المجتمع المادية والمعنوية.

وعلى ضوء ما سبق يستعرض هذا الكتاب بكثير من الإيجاز بعض المبادئ والمفاهيم الأولية المتعلقة بالتشريعات العقارية والعمرانية حيث يتطرق للمشكلات والمواضيع المتعلقة بالحقوق والملكيات العقارية التي يمكن أن تعترض المهندس يومياً في حياته المهنية وبالتالي يمكنه من فهمها وسهولة التعامل معها وبالتالي تطبيقها ضمن دراساته المعمارية والعمرانية التخطيطية. ثم يعرض بعض القوانين والقرارات التخطيطية الخاصة بالاستملاك والتنظيم وتقسيم الأراضي وإعداد المخططات التنظيمية مقدماً لمحة عن مسائل الترخيص ضمن هذه المخططات ونظام ضابطة البناء والقوانين الصادرة مؤخراً كالقانون البيئي وقانون التخطيط وعمران المدن.

لذا تمت صياغة فصول الكتاب ومحتوياته بحيث يضم بين دفتيه قدر الإمكان ما قد يحتاج إليه المهندس في حياته المهنية أمله أن أكون قد وفقت في تزويد طلابنا الأعزاء بكتاب يكون مرجعاً لهم في حياتهم الدراسية والمهنية.

المؤلفة:

د. حلا ملندي

حلب ٢٠١٦/٩/٣



الباب الاول

أنواع العقارات والملكيات

الأهداف التي يتوقع من الطالب تحقيقها بعد دراسة الباب الاول

1. أن يتعرف على أنواع العقارات.
2. أن يتعرف على الحقوق التي يمكن أن تجري على العقار كحق الملكية، حق التصرف، حق السطحية.
3. أن يتعلم أنه هناك بعض الحقوق التي تقيد العقار كحق الانتفاع، الارتفاق ، الرهن ، الامتياز ، التأمين.
4. أن يتعرف الى وجه آخر للملكية التي تجري على العقار وهي الملكية الشائعة وكيفية إزالة الشيوخ بالإضافة إلى الشيوخ الإجباري.
5. أن يتعرف على أحكام وحقوق تملك الأجانب العرب وغير العرب للعقارات في سوريا.

UNIVERSITY
OF
ALEPPO



الفصل الأول

أنواع العقارات

العقارات على ثلاث فئات^(١):

- العقارات بطبيعتها.

- العقارات بتخصيصها.

- العقارات غير المادية.

أ- **العقارات بطبيعتها:** هي الأشياء المادية التي يكون لها، بالنظر الى جوهرها، موقع ثابت غير منقول، كالأراضي والمناجم، والنباتات المتأصلة في الأرض (مادامت لاصقة بها) والأبنية.

ولا يقصد بلفظة (أبنية) المباني فقط (كبيوت السكن، والمخازن والمصانع، والعنابر إلخ...) بل المنشآت الفنية أيضاً على أنواعها (كالجسور والآبار، والأفران، والسدود والخزانات، والأنفاق إلخ...) وبصورة أعم كل ما جمع من مواد البناء فشد بعضه إلى بعض بصورة ثابتة، سواء أكان ذلك على ظاهر الأرض أو في باطنها. وقد قسم القانون المدني السوري العقارات بطبيعتها إلى خمسة أصناف في المادة 186^(٢):

1. العقارات الملك: وهي العقارات القابلة للملكية المطلقة والكائنة داخل مناطق الأماكن المحددة إدارياً. وإذا كان العقار داخل الأماكن المحددة إدارياً فيعد من العقارات الملك حتى لو لم يكن مبنياً.

2. العقارات الأميرية: وهي العقارات الواقعة خارج المناطق المحددة إدارياً (المدن والقرى) وتكون رقبتها للدولة ويجوز أن يجري عليها حق التصرف .

^(١) شمس، زكي، 1998، ص 13-16.

^(٢) مرشحة، محمود، 1981، ص 69-71.

3. العقارات المتروكة المرفقة: وهي التي تخص الدولة ويكون لجماعة ما حق استعمال عليها تحدد ميزاته ومداه العادات المحلية والأنظمة الإدارية. وهذه العقارات عبارة عن أراضٍ مملوكة للدولة، ولكنها متروكة لاستعمال وانتفاع سكان القرى كالمراعي والبيادر. وقد سميت بعقارات مرفقة بالنظر إلى أن أهالي القرية لهم حق الارتفاق.

4. العقارات المتروكة المحمية: وهي التي تخص الدولة أو المحافظات أو البلديات وتكون جزءاً من الأملاك العامة كالطرق والحدائق.

5. العقارات الخالية المباحة: وهي تخص الدولة لكنها غير معينة ولا محددة، فهذه الأراضي لا مالك لها من الأفراد ، ويجوز لمن يشغلها أولاً أن يحصل بترخيص من الدولة على حق أفضلية ضمن شروط معينة في أنظمة أملاك الدولة. فيحصل بذلك على حق التصرف عليها ، وتصبح من العقارات الأميرية.

ب- العقارات بتخصيصها: هي أشياء قد تعدُّ بذاتها منقولات، إنما هي من متمات عقار بطبيعته، شرط:

- 1- أن تكون والعقار بطبيعته، لمالك واحد.
- 2- أن تكون مخصصة لاستثمار العقار أو بوجه أعم لخدمة العقار الذي تكون هذه الأشياء من متماته.

ومن هذه الأشياء:

1- فيما يختص بالاستثمار الزراعي: الحيوانات المعدة للزراعة، والآلات الزراعية، والمعاصر، والأنابيب، والبراميل الكبيرة المعدة لاستيعاب العنب في مصانع الخمر، وأسماك الغدران، وخلايا النحل، وشرانق الحرير في الخصاص، والسماذ والقش المعدان لتسميد المزروعات، ومساميك الكرم.

2- فيما يختص بالاستثمار الصناعي: المؤن المدخرة وجميع الآلات شريطة أن تكون البناية التي تستودع هذه الآلات مجهزة بصورة خصوصية لإيواء الآلات والأجهزة التي فيها.

ج- العقارات غير المادية: هي الحقوق والتأمينات والارتفاقات العينية كحق الانتفاع أو الاستعمال أو الرهن وكذلك الدعاوي التي تتناول عقاراً مادياً.

الفصل الثاني

الحقوق التي يمكن أن تجري على العقار

يمكن أن تجري على العقارات الحقوق العينية^(٣) الآتي ذكرها:

أ- الملكية.

ب- التصرف.

ج- السطحية.

أ- **حق الملكية:** الملكية العقارية هي حق استعمال عقار ما، والتمتع والتصرف به ضمن حدود القوانين والقرارات والأنظمة. وهذا الحق لا يجري إلا على العقارات الملك. وبهذا فإن لمالك الشيء الحق في كل ثماره ومنتجاته وملحقاته ما لم يوجد نص أو اتفاق يخالف ذلك.

ب- **حق التصرف:** التصرف هو حق استعمال عقار ما والتمتع والتصرف به ضمن الشروط المعينة في أحكام هذا القرار، وضمن حدود القوانين والقرارات والأنظمة، فهو كل عمل إرادي يصدر عن المالك ويقع على الشيء المملوك ذاته فيناله بالتغيير أو التحويل أو الإتلاف أو بنقل ملكيته للغير بعوض أو بلا عوض. تمييز حق التصرف من حق الملكية:

1- حق التصرف يسقط بعدم الاستعمال، بينما سلطة التصرف في حق الملكية دائم لا ينقضي بعدم الاستعمال.

2- فيما يتعلق بقواعد الإرث: تطبق قواعد الشريعة الإسلامية على حق الملكية بالنسبة لأولاد المورث وذلك للذكر مثل حظ الأنثيين، في حين يطبق على حق التصرف قاعدة خاصة وذلك بأن يعطى للذكور والإناث حصص متساوية.

^(٣) الحق العيني هو الحق الذي ينشئ رابطة بين الشيء والشخص يخضع الشيء لسلطانه المطلق أو المقيد بحيث يمكن مباشرته ليس في مواجهة شخص بعينه بل في مواجهة كافة. إن الرابطة القانونية الناشئة عن الحق العيني تتحلل إلى عنصرين هما صاحب الحق والشيء الذي هو موضوع الحق.

ج- حق السطحية: هو حق المالك في أبنية أو منشآت أو أغراس قائمة على أرض هي لشخص آخر.

يسقط حق السطحية في الحالات الآتية:

- 1- باجتماعه مع حق ملكية الأرض للمالكين أنفسهم وينسب الملكية ذاتها.
- 2- بهلاك الأبنية أو المنشآت، أو بهلاك أو زوال الغراس، موضوع هذا الحق.



الفصل الثالث

القيود التي تقيد العقار

يمكن أن ترد على العقارات القيود الآتي ذكرها:

أ- حق الانتفاع.

ب- حق الارتفاق.

ج- حق الرهن.

د- حق الامتياز.

هـ- حق التأمين.

أ- **حق الانتفاع**: يعرف حق الانتفاع على أنه هو "حق عيني باستعمال شيء يخص الغير وبالتمتع به ويسقط هذا الحق حتماً بموت المنتفع. ولا يجوز إنشاء حق الانتفاع لصالح أشخاص معنويين"^(٤).

للمنتفع حق الاستعمال أي استخدام العقار لمنفعته الذاتية أو لمصلحته الشخصية ويذهب هذا الحق الى المدى الذي يذهب إليه حق صاحب الملك ويشتمل حق استعمال الارتفاق، وكذلك حق الصيد والقنص، ما لم يكن صاحب العقار قد أجرى هذه الحقوق قبل إنشاء حق الانتفاع.

يسقط حق الانتفاع بانتهاء أجله أو بموت المنتفع أو بتلف الشيء تلفاً تاماً أو بعدول المنتفع عنه أو بإسقاطه منه بسبب سوء الاستعمال، أو بالتوحيد أي بجمع صفتي المنتفع والمالك في شخص واحد. ولا يكون لهذا السقوط مفاعيل قضائية، إلا بعد ترقين القيد المدون في السجل العقاري.

إذا باع صاحب الرقبة العقار الجاري عليه حق الانتفاع فالبيع لا يغير حق المنتفع في شيء البتة، بل يظل المنتفع يتمتع به ما لم يتنازل عنه تنازلاً صريحاً. وإذا

^(٤) عطري، ممدوح، 2002، المادة 936 من القانون المدني السوري

توفي مالك الرقبة فلا تنتقل ملكية العقار للمنتفع وإنما يرث من العقار الحصة التي خصصها له القانون بحسب قربه للمالك كما يحق له إعطاء حق الانتفاع لغيره في جزئه الموروث بعد أن يسجل باسمه ولكن للمنتفع حق البقاء فيه إلى أن يتوفى.

ب- حق الارتفاق: يعرف على أنه "تكليف مفروض على عقار معين لمنفعة عقار آخر جار في ملكية شخص غير مالك العقار الأول. ويمنح حق الارتفاق لصاحبه سلطة واحدة فقط وهي سلطة الاستعمال^(٥).

ينتج الارتفاق إما عن الوضعية الطبيعية للأماكن وإما عن موجبات مفروضة بالقانون وإما عن اتفاقات معقودة بين أصحاب العقارات. بيد أن الارتفاق المختص بحق المرور بسبب تدخل أرض في أرض أخرى يمكن تحديده تحديداً دقيقاً، بناء على طلب صاحب العقار المرتفق. أنواعه:

الارتفاقات الطبيعية: كحق مسيل الأمطار من الأراضي العالية على الأراضي الواطئة. مثال: لا يجوز لصاحب الأرض الوطيئة أن يقيم سداً ليمنع هذا المسيل. ولا يجوز لصاحب الأرض العالية أن يحتال ليزيد عبء الارتفاق على الأرض الوطيئة.

الارتفاقات القانونية للمصلحة العامة: كحظر إقامة أبنية على مسافة تقل عن خمسة أذرع من قضبان الحديد الخارجي للسكة الحديدية.

الارتفاقات القانونية للمصلحة الخاصة: وتشمل:

1- المطلات المعدة لإدخال النور والهواء: يمكن فتحها مهما قربت المسافة بين الحائط المفتوحة فيه وبين الأرض المجاورة. ويجب فتحها على ارتفاع ٢.٥م من أرض الغرفة في الطوابق الأرضية. وعلى ارتفاع 1.90م من أرض الغرفة في الطوابق العلوية.

2- المطلات المعدة لإدخال النور والهواء والنظر إلى الخارج وهي نوعان:

مطلات مواجهة: وهي التي تطل على العقار المجاور مباشرة وبخط مستقيم ولا يمكن فتحها ما لم تكن المسافة بين المطل والأرض 2م على الأقل.

(٥) عطري، ممدوح، 2002، المادة 954-959 من القانون المدني السوري

مطلات منحرفة: وهي التي تطل على الأرض المجاورة في حالة الانحناء أو الالتفات يميناً أو يساراً. ولا يمكن فتحها على أرض الجار ما لم تكن المسافة بين المطل والأرض نصف متر. وتحسب المسافة في المطلات من ظاهر الحائط الخارجي حيث تكون المطلات.

الشرفات: وهي بحكم المطلات المواجهة.

تعليية أو رفع الحائط المشترك: لا يجوز للشريك في الحائط المشترك تعليته أو أن يبني عليه دون إجازة من شريكه.

حق ارتفاق المرور: أجاز القانون لصاحب العقار المحاط من كل جانب والذي لا منفذ له إلى الطرق العام أن يطلب ممراً في الأراضي المجاورة.

لكل صاحب عقار أن يسور ملكه، إلا إذا كان هذا التسوير يحول دون استعمال الارتفاق المترتب لمنفعة عقار مجاور.

ج- حق الرهن العقاري: عرفت المادة (1055) من القانون المدني الرهن العقاري بأنه "عقد يوضع بموجبه المديون عقاراً في يد دائئه، أو في يد عدل ويخول الدائن حق حبس العقار الى أن يدفع له دينه تماماً. وإذا لم يدفع الدين، فله الحق بملاحقة نزع ملكية مديونه بالطرق القانونية"^٦.

تتوقف صحة الرهن على وجود دين ثابت ثبوتاً صحيحاً. يضمن كامل العقار المرهون كل جزء من الديون، لذلك لا يحق للمديون أن يطلب التمتع بعقاره قبل وفاء الدين.

لا يجوز الاتفاق على أن يبقى العقار المرهون في حالة عدم وفاء الدين، ملكاً للدائن. ولا يمس الرهن بالحقوق العينية المحرزة بطريقة قانونية (والمحتفظ بها) على العقار قبل قيد الرهن في السجل العقاري.

حقوق الدائن المرتهن:

بالإضافة إلى حق الأفضلية في استيفاء الدين هناك حقوق أخرى أهمها:

^٦ مرشحة ، محمود، 1981، ص166.

- حق حبس المرهون حتى استيفاء الدين: وحق الحبس يسري على العقار وعلى سائر الزوائد التي كانت متصلة به أو التي اتصلت به فيما بعد.
- حق الاستفادة مجاناً من العقار المرهون برضا المدين: يجوز للدائن المرتهن الاستفادة من العقار المرهون طيلة مدة الرهن بدون مقابل شريطة أن يمنحه المدين هذا الحق.

التزامات الدائن المرتهن:

إن الرهن ينقل العقار المرهون إلى يد الدائن المرتهن ولذلك فإنه يرتب عليه الالتزامات الآتية:

- رد المرهون: على الدائن المرتهن أن يرد العقار المرهون إلى المدين بعد استيفاء دينه من أصل وفوائد ومصاريف.
 - حفظ المرهون وصيانته: على الدائن المرتهن أن يعتني بصيانة العقار المرهون والمحافظة عليه محافظة المالك على ملكه وأن يجري التصليحات المفيدة والضرورية على أن يسترد ما ينفقه في هذا السبيل من ثمن العقار.
 - استغلال ثمار المرهون وحسم هذه الثمار من أصل الدين: كأن يستغل الثمار التي يمكن أن يجنيها من العقار المرهون على أن تحسم هذه الثمار من الدين.
 - عدم جواز التصرف بالمرهون بدون رضا الراهن والمرتهن المتبادل معاً.
- الرهن لا يجزأ ولو قسم الدين بين ورثة المدين وورثة الدائن. فوريث المدين إذا أدى نصيبه من الدين لا يمكنه المطالبة باستلام العقار المرهون وكذلك وريث الدائن إذا قبض نصيبه من الدين لا يمكنه تسليم العقار فيضر بمصلحة شركائه في الميراث الذين لم يقبضوا حصصهم.

مشمطات الرهن:

"الرهن يشمل العقار المرهون وكل جزء منه ويشمل فوق ذلك كل ملحقات الشيء المرهون وتوابعه سواء وجدت وقت الرهن أم وجدت بعده وسواء كانت من فعل الراهن أم من فعل غيره وسواء نص عليها في العقد أم لم ينص"^(٧).

(٧) سوار، محمد وحيد الدين، 2009، ص 80.

1- بالنسبة للغراس والثمار الموجودة في الأرض المرهونة فإن الرهن يشمل الاشجار والنباتات ما دامت متصلة بالأرض ويشمل ثمارها ما دامت لم تفصل عنها.

2- بالنسبة للعقارات بالتخصيص فإن الرهن يشمل المنقولات التي توضع من قبل مالك العقار المرهون في العقار المرهون رسدا على خدمته واستغلاله إذ إنها بذلك تفقد صفتها المنقولة، ولكي يشمل الرهن المنقول ، يجب أن يكون مملوكا لصاحب الأرض وان يخصص لخدمة العقار .

3- التحسينات والإنشاءات وهي إما طبيعية تحدث بفعل الطبيعة كالطمي وإما صناعية وهي التي تحدث بتدخل الانسان وإما معنوية وهي التي تحدث نتيجة مجرد ارتفاع قيمة العقار كما إذا حصل ذلك نتيجة فتح طريق عام.

د- **حق الامتياز:** عرف القانون المدني السوري الامتياز بأنه "ألوية يقررها القانون لحق معين مراعاة منه لصفته. فالامتياز كالرهن والتأمين هو حق عيني تبقي يولي صاحبه حق التتبع، وهو حق تمنحه صفة الدين للدائن في التقدم على غيره من الدائنين حتى المرتهنيين منهم"^(٨). ومثال عن هذه الديون في الفقه الاسلامي هو دين الزكاة فإذا مات الرجل وقد وجبت في ماله زكاة، وعليه دين، وقد أوصى بوصايا، أخذت الزكاة من ماله قبل الدين، والميراث والوصايا.

حقوق الامتياز الواقعة على عقار:

وهي نوعان:

1- **حقوق امتياز عقارية خاصة:** وهي التي تقع على عقار معين أو عقارات معينة من عقارات المدين وهناك:

أ- امتياز بائع العقار: لكل بائع عقار امتياز على المبيع يضمن ثمن العقار المباع المترتب في ذمة المشتري ويضمن كذلك ملحقات الثمن كالفوائد ومصاريف العقد والتسجيل.

ب- امتياز المهندسين والمقاولين المعماريين: إن المبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين المعماريين الذين عهد إليهم في تشييد أبنية أو منشآت أخرى ، أو في إعادة تشييدها أو في ترميمها أو في صيانتها يكون لها امتياز على هذه المنشآت ولكن بقدر ما

^(٨) عطري، ممدوح، 2002، المادة 1116 من القانون المدني السوري.

يكون زائداً بسبب هذه الاعمال في قيمة العقار وقت بيعه. ويشترط في ثبوت هذا الامتياز أن يكون المقاول او المهندس المعماري قد أبرم عقد مقاوله بينه وبين رب العمل وعلى هذا إذا قام شخص بتشديد بناء أو ترميمه متفضلاً من تلقاء نفسه فلا يستفيد من الامتياز^(٩).

ومبدأ هذين الامتيازين أن الدائن قد أوجد في ذمة المدين مالاً فكان عدلاً أن يستوفي من هذا المال حقه قبل غيره من الدائنين.

2- حقوق امتياز عامة: وهي حقوق ترد على جميع أموال المدين من منقول وعقار وهي:

أ- ديون دولة: إن مطالب الدولة أياً كان مصدرها أو نوعها تعد من الديون الممتازة وبالتالي فإن كل ما هو مستحق للخزانة العامة من ضرائب ورسوم وحقوق تعد من الديون الممتازة.

ب- امتياز الرسوم والنفقات الناشئة عن بيع العقار وتوزيع ثمنه: إن هذه الرسوم والنفقات لها امتياز لأنها انفقت في مصلحة جميع الدائنين.

ج- امتياز المبالغ المستحقة لموارد المأكل والملبس: إن هذا الامتياز يضمن كل ما هو مستحق للموردين من ثمن ما وردوه للمدين ولمن يعوله المدين من مأكل وملبس خلال الستة أشهر الأخيرة.

د- امتياز النفقة: إن النفقة المستحقة في ذمة المدين لأي فرد من أفراد أسرته وأقاربه أياً كانت درجة القرابة لها امتياز على جميع أموال المدين

الأموال السابقة هي أموال ترد تبعا لحالة أموال المدين، تارة على منقولات ، وتارة على عقارات، وتارة على منقولات وعقارات.

هـ- **حق التأمين العقاري:** عرف القانون المدني السوري التأمين بأنه "حق عيني على العقارات المخصصة لضمان وفاء التزام، وهو بطبيعته غير قابل للتجزئة ويبقى بكامله على العقارات المخصصة له وعلى كل عقار منها وعلى كل قسم من هذه العقارات ويتبعها في أية يد تنتقل إليها العقارات"^(١٠).

^(٩) سوار ،محمد وحيد الدين ، 2009، ص 431-437.

^(١٠) عطري، ممدوح، 2002، المادة 1071 من القانون المدني السوري.

أنواع التأمينات العقارية:

1. التأمينات الرضائية: التأمين الرضائي هو التأمين الذي ينشأ باتفاق الطرفين (الدائن ومالك العقار) كأن يستدين شخص ما مبلغاً من النقود من آخر ويقيد المدين تأميناً على عقار له ضماناً للدائن على استرداد دينه.
2. التأمينات الجبرية: التأمين الجبري هو التأمين الذي يسجل حكماً لضمان حقوق تعود لأشخاص معينين سواء رضي مالك العقار أو لم يرضَ ويتم ذلك في خمس حالات:
 - أ- التأمين المقرر ضماناً لحقوق فاقد الأهلية أو ناقصيها على عقارات الوصي أو القيم والذي يعود إلى المحكمة الشرعية المختصة بتحديد المبالغ والعقارات التي يجب أن يشملها هذا التأمين.
 - ب- التأمين المقرر ضماناً لحقوق الزوجة على عقارات الزوج والذي يحدد مداه وشروطه نص صريح في عقد الزواج ، وفي حال خلو عقد الزواج من مثل هذا النص ، فإن المحكمة الابتدائية المدنية المختصة تقرر.
 - ج- التأمين المقرر ضماناً لحقوق الدولة والبلديات والادارات العامة على عقارات محاسبيها ومدينيها والذي يتم بقرار من وزير المالية أو الموظف الذي يقوم مكانه.
 - د- التأمين المقرر ضماناً لحقوق البائع والمقايض والمقاسم على العقار المبيع أو المقايض به أو المقسوم لضمان ثمن البيع أو تعويض المقايضة أو القسمة ويقرر هذا التأمين بحكم تصدره المحكمة الابتدائية المدنية.
 - هـ- التأمين على عقارات التركة ضماناً لحقوق الدائنين والموصى لهم بناء على حكم صادر من المحكمة الابتدائية المدنية.



الملكية الشائعة وإزالة الشيوخ والشيوخ الإجباري

يوجد إلى جانب الملكية التي يستقل بها المالك وجه آخر للملكية يعرف بالملكية الشائعة ولها أساليب لازالتها وفي بعض الاحيان تكون إجبارية لا يمكن إزالتها.

الملكية الشائعة:

وتعرف على أنها "ملكية اثنين أو أكثر لشيء واحد. ويترتب على هذا النوع من الملكية وضع معقد بسبب تعدد الشركاء وقيام حق لكل منهم بممارسة سلطة المالك في الاستعمال والاستغلال والتصرف على المال"^(١).

لا يجوز لأي شريك كان في عقار شائع أن يستعمل حقوقه على كل العقار أو على جزء معين منه بدون رضا سائر الشركاء الباقين. ولا يجوز له أن يستعمل أي حق كان على حصة شريك آخر بدون إذن من ذلك الشريك.

يعين شركاء الشيوخ بالاتفاق فيما بينهم طريقة التمتع بالعقار المشترك، وتجري قسمة غلة العقار بنسبة الحقوق الشائعة، هذا إذا لم يكن ثمة اتفاق على خلاف ذلك.

إزالة الشيوخ:

يعدُّ الشيوخ من العيوب البارزة في نظام الملكية العقارية لأنه يؤدي إلى خلق نزاعات متكررة بين الشركاء فلهذا عني المشرع في تنظيم إزالة الشيوخ.

وإزالة الشيوخ تكون بقسمة الاموال المشتركة إما قسمة نهائية او بالمهاياة على النحو التالي^(٢):

القسمة النهائية: إما أن تقع باتفاق الشركاء وتسمى في هذه الحالة قسمة رضائية. أو في حال لم يقع اتفاق بينهم عليها تولى القضاء إجرائها فتكون قسمة قضائية.

^(١) عطري، ممدوح، 2002، المادة 780 من القانون المدني السوري.

^(٢) مرشحة، محمود، 1981، ص 115-117.

المهياة: هي حالة يبقى فيها الشركاء على لشيوع بالنسبة للملكية إلا أنهم يقتسمون المنفعة فيما بينهم مثلاً: يمكن أن يؤجروا العقار أو يستثمروه لجهة ثالثة أو مبلغ من المال يقتسموه فيما بينهم كل بحسب حصته.

الشيوع الاجباري:

إلى جانب الحالات التي يكون فيها المال شائعاً ويقبل القسمة توجد حالات لا تقبل القسمة بحيث تبقى مشاعاً على الدوام وهناك نوعان للشيوع الإجباري:

• النوع الأول يكون الشيوع إجبارياً فيها بسبب طبيعة المال المشترك كما هو الحال بالنسبة إلى مدافن الأسرة.

• النوع الثاني يكون الشيوع إجبارياً فيها بسبب الغرض الذي أعد له المال المشترك كما في الأقنية والممرات المشتركة التابعة لبناء مشترك.

مثال عن الشيوع الإجباري هو الحائط المشترك: يعد اشتراك الجوار في ملكية الحائط المشترك الذي يفصل بين بنائين أو ملكيتين صورة من صور الملكية الشائعة الجبرية. والقاعدة تقول أن الحائط الذي يكون وقت إنشائه فاصلاً بين بنائين يعد مشتركاً ما لم يقيم الدليل على عكس ذلك.

يعد الحائط مشتركاً إذا أقامه الجاران بين عقارهما بالاتفاق أو كان أحدهما قد أقامه على عقاره ثم شاركه الآخر فيه. وتبعاً للشيوع الإجباري لا يجوز طلب القسمة فيه لأن الغرض الذي أعد له الحائط يوجب أن يبقى دائماً على الشيوع. ولا يجوز لمالك حائط مشترك أن يرفعه أو يبني عليه بدون رخصة شريكه.

حقوق الشركاء في الشيوع الاجباري والتزاماتهم (١٣):

إن سلطة الشريك في الشيوع الإجباري أوسع منها في الشيوع العادي فهو يستطيع التصرف في الملك المشاع تصرفه في ملكه الخاص ولا يقيدده سوى القيود التالية:

1- لا يستطيع أحد الشركاء أن يغير من تخصيص الملك المشترك ولا أن يحدث فيه ما يضر بالشركاء أي أن لا يعمل فيه ما يغير الغرض الذي أعد له.

(١٣) مرشحة، محمود، 1981، ص 127-129.

2- أن لا يستعمل الملك الشائع لمنفعة عقارات أخرى غير العقارات التي خصصت لخدمتها. كأن يفتح على الممر المشترك باباً لعقار غير العقارات المستفيدة من هذا الممر.

3- لا يحق للشريك أن يطلب قسمة المال المشترك وإنما يجب عليه أن يتحمل الشيوخ على الدوام.

4- لا يستطيع ان يبيع الشريك حقه في الملكية الشائعة مستقلاً عن الملك المخدوم بالشيوخ.





تملك الأجانب للعقارات ضمن الأراضي السورية

إن حق الأجنبي في تملك الأموال غير المنقولة (العقارات) في سورية قد خضع لتطور تشريعي مهم، فقد قسمَ المشرع السوري العقارات من حيث تملك الأجانب إلى:

تملك الأجانب غير العرب للعقارات:

وقد قسمها المشرع إلى فئات ثلاثة^(١٤):

1. فئة العقارات الكائنة داخل الأماكن المبنية في مراكز المحافظات، وغير الداخلة في مناطق الحدود.
2. وفئة العقارات الكائنة خارج الأماكن المبنية في مراكز المحافظات وغير الداخلة في مناطق الحدود.
3. وفئة العقارات الداخلة في مناطق الحدود.

في الفئة الأولى: يحق للأجانب اكتساب حق الملكية أو أي حق عيني آخر على هذه العقارات، سواء أكان سبب هذا الاكتساب عقداً أو غيره من المعاملات الجارية بين الأحياء، أم كان وفقاً أو ميراثاً أو وصية، وذلك بشرط الحصول على ترخيص مسبق من وزارة الداخلية، إضافة إلى شرط المعاملة بالمثل إذا كان سبب الاكتساب الميراث أو الوصية.

في الفئة الثانية: لا يحق للأجانب اكتساب حق الملكية أو أي حق عيني آخر على هذه العقارات سواء أكان هذا العقار ملكاً أم أميرياً وسواء آل إليهم عن طريق المعاملات بين الأحياء أو الميراث أو الوصية أو تصفية الوقف. وفي حال انتقال هذه العقارات لأجنبي لأي سبب من أسباب كسب الملكية يسقط حقه المترتب على هذه العقارات وينتقل إلى إدارة أملاك الدولة لقاء دفع قيمته وفقاً لقانون الاستملاك.

في الفئة الثالثة: لا يحق للأجانب اكتساب أي حق عيني على هذه العقارات إذا كانت موجودة خارج الأماكن المبنية في المحافظات، ولكنه يجوز له بالمقابل إنشاء أو نقل أو

^(١٤) قانون تملك الاجانب في سورية رقم 11 لعام 2008.

تعديل أي من الحقوق العينية على العقارات الكائنة ضمن الأماكن المبنية في مراكز المحافظات داخل مناطق الحدود وذلك بعد الحصول على رخصة تصدر عن وزير الداخلية بناء على اقتراح وزير الإصلاح الزراعي بعد موافقة وزير الدفاع. ويستثنى من شرط الترخيص اكتساب الحقوق العينية على هذه العقارات إذا كان اكتسابها قد تم بطريق الإرث.

تملك الأجانب العرب للعقارات:

وهم أبناء البلاد العربية فقد خصهم المشرع السوري بامتيازات مهمة لا يتمتع بها الأجانب من غير العرب وهي:

1. اكتساب حق الملكية وغيره من الحقوق العينية على العقارات الكائنة خارج مناطق الحدود في أراضي الجمهورية العربية السورية، سواء كانت هذه العقارات من الفئة الأولى أو الثانية، أي سواء كانت داخلية ضمن مناطق الأماكن المبنية في مراكز المحافظات أو خارج هذه المناطق، وذلك بشرط توافر المعاملة بالمثل والحصول على رخصة من وزير الداخلية.
2. اكتساب حق الملكية وغيره من الحقوق العينية على العقارات الواقعة ضمن مناطق الاصطياف أو ضمن المناطق الواقعة داخل حدود بلديات مراكز المحافظات خارج مناطق الحدود وذلك من دون التقيد بشروط المعاملة بالمثل والترخيص، ولو كان اكتساب هذه الحقوق بسبب الإرث أو الانتقال أو الوصية شأن أبناء البلاد العربية في ذلك شأن المواطنين العرب السوريين.
3. الإعفاء من شرط المعاملة بالمثل فيما يتصل بتملك العقارات الكائنة في مناطق الاصطياف أو في حدود بلديات مراكز المحافظات إذا كانت هذه البلديات وتلك المناطق تقع في مناطق الحدود.

يستثنى من الأحكام السابقة رعايا الدول المرتبطة مع سورية بمعاهدة خاصة في هذا الصدد تنظم ملكيتهم العقارية في الأراضي السورية على خلاف ما نصت عليه أحكام القوانين الداخلية، مثل الاتفاقية المعقودة مع تركيا عام 1972. وفي مقابل تمتع الأجانب بهذه الحقوق تخضع أموالهم في سورية لما تخضع له أموال السوريين من الاستملاك والمصادرة والتأميم بالشروط نفسها ولاسيما شرط التعويض العادل.

الباب الثاني

أنظمة عقارية

الأهداف التي يتوقع من الطالب تحقيقها بعد دراسة الباب الثاني

1. أن يتعلم طرق تحديد وتحرير الأملاك العقارية من خلال مرحلتي التحديد المؤقت والتحديد النهائي.
2. أن يتعرف على السجل العقاري ومشمولاته.
3. أن يطلع على أصحاب الولاية العامة على السجل العقاري بالإضافة الى الحقوق التي تسجل فيه.





تحديد وتحرير الأملاك العقارية

في عهد الاستقلال صدر المرسوم التشريعي 81 لعام 1947 حدد مهام وملاك المديرية العامة للمصالح العقارية ونص على تبعيتها لوزارة العدل. وهي مؤلفة في الإدارة المركزية من مدير عام للمصالح العقارية ومديرية للتسجيل العقاري ومديرية للمساحة والتحسين العقاري، ثم هيئة التفتيش ومديرية الشؤون الإدارية ودائرة المحاسبة. تتألف فروعها في المحافظات من أمانة السجل العقاري ورئاسة الأعمال الفنية للمساحة والتحسين العقاري.

وتعدُّ عملية التحديد والتحرير من أهم مراحل التسجيل العقاري وأخطرها، لأنها المنطلق الذي يثبت حالة العقار مادياً وقانونياً. وإذا كان هذا التحديد يهدف إلى تحديد العقار من الناحية الواقعية والقانونية فإنه يهدف أيضاً إلى ربط العقار موضوع التحديد من الناحية الهندسية بعمليات التثليث العامة للمنطقة.

يوجد طريقتان في تسجيل العقارات تقوم إحداها على تعريف الملك باسم مالكة وتسمى (بالنظام الشخصي) وتقوم الثانية على معرفته من موقعه وتسمى (بنظام السجل العقاري)، وقد ظهر أن الطريقة الأولى غير كاملة ومن أهم عيوبها عدم التحقق من أن الشخص الذي سجل العقار على اسمه يحافظ على ملكيته لاحتمال أن هذه الملكية قد انتقلت إلى الغير بعقود أو بآرث أو بأي سبب آخر من أسباب الامتلاك ولم تسجل على اسم مالكة الأخير لذا أخذ المشرع السوري بنظام السجل العقاري لقطع دابر الخصومات بين الأفراد على الملكيات وحل سائر المنازعات عليها فوضعت أصول استثنائية في تسوية العقارات ومسحها عرفت بمعاملات التحديد والتحرير العقارية. وبناء عليه تعرف **عمليات التحديد والتحرير** بأنها "عملية فنية وقانونية فهي المعاملات التمهيدية التي تؤدي في النتيجة إلى تنظيم السجل العقاري بغرض تخليص العقارات من جميع الخلافات الناشئة على ملكية العقار ويقوم بمعاملات التحديد والتحرير بشكل رئيسي القاضي العقاري ومهندس من مصلحة المساحة"^(١٥).

^(١٥) مرشحة، محمود، 1981، ص 177.

فالتحديد: هو وضع مخطط يظهر حدود العقار من جهاته الأربعة ومساحته مع مخطط إجمالي للعقارات الواقعة في منطقة العقار. ووضع أحجار ثابتة في الأرض في أطراف العقار الأربعة، أو تثبيت النقاط التي تحد العقار إذا كان مبنياً على المخطط.

والتحرير: هو تنظيم وثيقة تدعى محضر التحرير تبين أوصاف العقار المادية والقانونية ويتم نقل هذه الوثيقة إلى سجل خاص يدعى السجل العقاري يطابق تماماً محتويات الوثيقة ثم يصبح هذا السجل مكان تسجيل كل حق أو ادعاء يقع على العقار.

والغاية من التحديد والتحرير هو تنظيم وثائق ومخططات تظهر الوصف القانوني والمادي للعقار، وتثبت ذلك في محاضر ووثائق يتم نقل مضمونها بشكل مطابق تماماً إلى السجل العقاري، وبذلك تكون هذه العمليات أساس قيام السجل العقاري. تمر أعمال التحديد والتحرير في مرحلتين:

1- مرحلة التحديد المؤقت: تعد إجراءات تمهيدية والغرض منها تنظيم الخرائط وتحديد العقارات وتحرير المحاضر والتحقيق عن أصحاب الحيازة وتلقي الاعتراضات ويقوم بها مهندس المساحة تحت إشراف القاضي العقاري، وتتضمن:

- أ- تنظيم الخرائط الأولية (التصميم أو الكروكي) ووضع التخوم (الحدود).
- ب- تنظيم جدول التحديد المؤقت والفهرس الهجائي بأسماء المالكين والمحاضر التي تثبت انجاز العمليات الأولية.
- ت- تحرير المحاضر والاستماع إلى تصريحات أصحاب الأملاك وتسجيل الادعاءات والاعتراضات.
- ث- أخذ السندات والوثائق المبرزة من قبل المدعين والحقوق والمعترضين وأصحاب الأملاك مقابل وصولات.

هذه العمليات الأولية يستخدمها المهندس من اجل تنظيم محضر لكل عقار، وبعد أن تنتهي عمليات التحديد المؤقت في كل منطقة عقارية يحرر المهندس محضراً بختام العمليات يوقعه القاضي العقاري ورئيس مصلحة المساحة والمختار ثم يعلن بلصقه في غرفة كاتب القاضي العقاري ويبلغ إلى المكتب العقاري في المنطقة.

2- مرحلة التحديد النهائي: الغرض منها تثبيت إجراءات التحديد المؤقت وتصفية

الاعتراضات وهي من اختصاص القاضي العقاري أو اللجنة القضائية وتتحصر وظيفة مهندس المساحة في هذه المرحلة بالأمر الآتية:

- أ- مساعدة القاضي بإعطاء المعلومات لإيضاح الاختلافات المتعلقة بالحدود.
- ب- إجراء التحقيقات الفنية التي يحكم بها القاضي العقاري.
- ت- تعيين مطابقة الخريطة المؤقتة مع قرارات القاضي.
- ث- إجراء عمليات الإفراز أو القسمة أو التجميل.

لكل شخص لم يتدخل في عمليات التحديد المؤقتة أن يعترض على إجراءاتها خلال ثلاثين يوم تبدأ من تاريخ لصق محضر ختام عمليات التحديد المؤقتة في المنطقة العقارية وبعد أن تنتهي مدة الاعتراض المذكورة يصدر القاضي العقاري قراراً بختام عمليات التحديد.





الفصل الثاني

السجل العقاري

يعرف بأنه "مجموعة الوثائق التي تبين أوصاف كل عقار وتعين حالته الشرعية وتتص على الحقوق المترتبة له وعليه وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به والتي يجري تنظيمها بالاستناد إلى معاملات التحديد والتحرير"^(١٦).

مشماتات السجل العقاري:

يشتمل على ركنين:

الركن الأول هو سجل الملكية: فهو يشتمل في كل منطقة عقارية على مجموعة الصحائف الخاصة في عقارات المنطقة التي تسجل وفقاً لترتيب أرقامها. والركن الثاني هو الوثائق المتممة: وهي تتألف من:

أ- سجل اليومية: ويتكون هذا السجل من منئي صفحة متسلسلة، ومؤشر على كل صفحة منها من القاضي المختص (أحد قضاة محاكم البداية). وهذا التسلسل يحدد ترتيب القيود في سجل الملكية، لذلك يعد السجل اليومي جزءاً أساسياً من سجل الملكية.

ب- محاضر التحديد والتحرير: وهي الوثائق التي تدون فيها جميع البيانات المتعلقة بالعقارات التي يتم تحديدها وتحريرها، ويحتوي محضر التحديد والتحرير على النوع الشرعي للعقار وإذا حدث تباين بين البيانات المسجلة في سجل الملكية والبيانات المسجلة في محضر التحديد والتحرير، ترجح البيانات المسجلة في محضر التحديد والتحرير، والبيانات المقيمة في قرار القاضي.

ج- خرائط المساحة والرسوم المصورة بالتقنيات المختلفة ورسوم المساحة والأوراق المبرزة من قبل أصحاب الحقوق العينية ومحاضر التحسين العقاري وخرائطه.

^(١٦) أبو عمرو، مصطفى أحمد، 2010، ص 248-249.

الولاية على السجل العقاري:

إن الولاية العامة على السجل العقاري موزعة على جهات أربعة:

أ- أمين السجل العقاري: وهو رئيس المكتب العقاري الذي يفتح السجل حكماً فور استلام محاضر التحديد، في أمانة السجل العقاري ويقوم بالمحافظة عليها والتأكد من صحة الإجراءات العقارية فيها وهو الذي يمسك سجل الملكية. واختصاصه المكاني يشمل المحافظة بحدودها الإدارية.

ب- رئيس المكتب المعاون: هو رئيس المصلحة العقارية في المنطقة ويقوم بمسك سجل اليومية الذي يسجل فيه طلبات القيد بالترتيب بحسب ورودها، يتلقى رئيس المكتب المعاون الطلبات ويسجلها في سجلات يومية، ثم يبعث بها إلى أمانة السجل العقاري ليتخذ قراراً بتسجيلها في سجل الملكية المحفوظ في مركز المحافظة.

ج- محكمة البداية: هي المرجع الاستثنائي للطعن بقرارات أمين السجل العقاري بالتسجيل والترقيين والامتناع عنهما وتحكم محكمة البداية بذلك حكماً مبرماً في غرفة المذاكرة.

د- دائرة المساحة: يجب أن تكون قيود السجل العقاري متوافقة مع خرائط المساحة فإذا استلزمت القيود العقارية تحويراً في الخارطة المساحية فلا يجوز لأمين السجل العقاري إجراء القيد إلا بعد إنجاز العملية الطبوغرافية من قبل المهندس المحلف بالمحافظة على الخارطة المساحية. في حال تم تجزئة العقار المسجل بسبب قسمته أو بأي سبب آخر يعهد إلى مهندس المساحة القيام بتحديد كل جزء وتعيين التخوم الفاصلة له، وتنقل هذه العملية إلى خارطة المساحة ثم يؤسس لكل جزء من العقار صحيفة خاصة.

الحقوق التي تسجل في السجل العقاري.

إن الحقوق التي تسجل في السجل العقاري منها ما هو ضروري، في إنشاء الحق أو تعديله أو إنهائه فيكون القيد في هذه الحالة شرطاً من شروط انعقاد التصرفات التي لا تتم إلا إذا وقعت بحضور الموظف المختص وبعد تسجيلها في السجل العقاري، ومنها ما هو مقرر للإعلان فقط فإن لم تسجل تكون نافذة بالنسبة للغير.

الحقوق التي لا تنشأ إلا بالتسجيل متعددة من أهمها^{١٧}:

- أ- جميع الحقوق العينية العقارية أصلية كانت أم تبعية.
 - ب- جميع القيود العقارية والحجز.
 - ج- كل تعديل في حدود الارتفاق بفتح أو تعريض أو تضيق الطرق والأقنية ومجاري المياه.
 - د- كل تعديل في البناء أو إنشاء أبنية جديدة فيه.
 - هـ- كل تنازل عن حق عيني بعوض أو بغير عوض.
 - و- حكم بالإفلاس أو التصفية القضائية بالنسبة إلى موجودات التفليسة العقارية.
- عندما يتجزأ العقار المسجل بسبب قسمة أو لأي سبب آخر يعهد إلى مهندس محلف بتحديد كل جزء وتعيين التخوم الفاصلة له. وتنقل هذه العملية على الخارطة المصورة أو خارطة المساحة أو رسم المسح، ثم يؤسس لكل جزء من العقار صحيفة خاصة. كما أنه في حال كانت هناك عقارات عديدة من نوع شرعي واحد، ولكنها تؤلف كتلة واحدة مسجلة في صحائف مختلفة، وعائدة لمالك واحد، فيمكن جمعها وتسجيلها في صحيفة واحدة، وكذلك كل قسم، أو عدة أقسام من عقار، أو من عدة عقارات متلاصقة ومن نوع شرعي واحد، وعائدة لمالك واحد فيمكن إما توحيدها وتسجيلها في صحيفة واحدة، وإما توحيدها مع عقار ملاصق ومسجل قبلاً. وفي هذه الحالة يجب تعديل الخرائط والصحيفة بحسب الاقتضاء.

أما الحقوق المقررة للإعلان فقط فإن عدم تسجيلها لا يؤثر على نفاذها في ما بين المتعاقدين. وتشمل هذه الحقوق:

- أ- الإجارة في العقارات المبنية والأراضي الزراعية فهي إذا كانت لمدة لا تزيد عن ثلاث سنوات تكون نافذة بحق المتعاقدين والغير وإن لم تكن مسجلة في السجل العقاري. أما إذا تجاوزت مدتها ثلاث سنوات فهي، وإن ظلت نافذة فيما

^{١٧} المرسوم رقم/٤٨/ لعام ٢٠٠٨

بين المتعاقدين، فإنها لا تكون نافذة بالنسبة للغير إن لم تكن مسجلة في السجل العقاري.

ب-الوصلات والحوالات بمبلغ يعادل أكثر من بدل إيجار سنة غير مستحقة فهي نافذة بالنسبة إلى الأشخاص الصادرة عنهم ولو لم تكن مسجلة، إلا أنها لا تكون نافذة إلى الغير فيما إذا كان الوفاء (الرهن) عن مدة تتجاوز سنة ولم يكن مسجلاً.



الباب الثالث

الجانب البيئي والاجتماعي للتشريعات العمرانية

الأهداف التي يتوقع من الطالب تحقيقها بعد دراسة الباب الثالث

1. أن يتعرف على القانون البيئي وأهدافه ومهام الجهات المعنية بالبيئة.
2. أن يتعرف على الموارد المالية لوزارة الدولة لشؤون البيئة والمخالفات البيئية وعقوباتها.
3. أن يطلع على الدراسات الهندسية للمهندسين تجاه تنفيذ الشوارع والمباني والمرافق العامة بما يتناسب مع حركة ذوي الاحتياجات الخاصة.
4. أن يتعرف على التشريعات المطبقة على المباني الاثرية التاريخية للمحافظة عليها ضمن مشروعات تنظيم المدن والقرى.
5. أن يتعرف على الحقوق المترتبة على العقارات المجاورة للمباني والأحياء الأثرية التاريخية.

UNIVERSITY
OF
ALEPPO



الفصل الأول

القانون البيئي

يهدف هذا القانون إلى إرساء القواعد الأساسية لسلامة البيئة وحمايتها من التلوث، وتحقيق التنمية البيئية المستدامة وتحديد المهام المنوطة بالوزارة، وكذلك المهام التي تقوم بها بالتعاون مع الجهات المختصة لمتابعة تنفيذ أحكامه وأحكام القوانين والأنظمة المتعلقة بالشؤون البيئية بما يحقق هذه الأهداف^(١٨).

تعابير متعلقة بالبيئة:

البيئة: هي المحيط الذي تعيش فيه الأحياء من إنسان وحيوان ونبات ويشمل الماء والهواء والأرض وما تحويه من مواد وما يؤثر على ذلك المحيط. عناصر البيئة: الماء، والهواء، والأرض، وما تشتمل عليه؛ ويعيش في داخلها ومحيطها. **تلوث البيئة:** كل تغيير كمي أو كيميائي أو نوعي بفعل الملوثات في الصفات الفيزيائية أو الكيميائية أو الحيوية لعنصر أو أكثر من عناصر البيئة، وينتج عنه أضراراً تهدد صحة الإنسان وحياته، وصحة الكائنات الحية، والنباتات وحياتها، وصحة وسلامة الموارد الطبيعية.

حماية البيئة: هي مجموعة النظم والإجراءات والوسائل التي تكفل استمرار توازن البيئة، واستقرارها، وتكاملها الإنمائي، وتحافظ على بيئة سليمة صحية صالحة للاستمتاع بالحياة والاستفادة من الموارد الطبيعية وعدم تدهورها.

تقويم الأثر البيئي: هو البحث في الأثر البيئي لمشروع، أو نشاط محدد وتقويمه على ضوء الأسس والإجراءات المعتمدة.

التنمية البيئية المستدامة: هي الإجراءات البيئية التي تكفل الحفاظ على عناصر البيئة وتميئتها والاستفادة منها بشكل دائم دون تعريضها للتدهور أو الإخلال بالتوازن بينها.

^(١٨) القانون رقم /50/ تاريخ 2002/7/8 الخاص بحماية البيئة.

التدهور البيئي: هو التأثير على عناصر البيئة والنظم الإيكولوجية الناتجة عن النشاطات البشرية، أو التغيرات المناخية بما يقلل من قيمتها، أو يشوه من طبيعتها البيئية.

المادة الخطرة: أي مادة تتصف بإحدى صفات الخطورة، وتسبب أذى محتملاً للأشخاص أو للبيئة بسبب خصائصها الكيميائية أو الفيزيائية أو البيولوجية.

المادة الضارة: أي مادة بسيطة أو مركبة أو مخلوطة أو نفايات. سواء كانت طبيعية أو مصنعة تشكل ضرراً على البيئة أو على أي من عناصرها.

المادة المقيدة: أي مادة كيميائية تحظر جميع استعمالاتها؛ ولكن تظل لها استخدامات محددة مسموح بها.

مهام وزارة الدولة لشؤون البيئة:

- تساهم الوزارة بالتعاون والتنسيق مع الجهات المختصة بتنفيذ المهام الآتية:
- 1- تحديد معايير ومؤشرات الحد الأعلى المسموح به بيئياً للضجيج بمختلف مصادره، تعتمد بتعليمات يصدرها المجلس.
 - 2- وضع معايير بيئية لاستخدام تقانات الطاقات المتجددة والبديلة والإنتاج الأنظف، والمشاركة في إعداد استراتيجيات وبحوث الشبكات الوطنية لتلك التقانات.
 - 3- وضع أسس ومعايير التخطيط البيئي المتكامل لاستعمالات الأراضي.
 - 4- المشاركة في البحوث العلمية البيئية، والدراسات المتعلقة بالأنشطة التي تقع في أراضي الدولة ومياهها الداخلية والبحرية والحيز الجوي الذي يقع فوقها وعلى المنشآت والمواد الخطرة المضرّة بسلامة البيئة، واقتراح التوصيات والإجراءات اللازمة لإزالة الخطر.
 - 5- المشاركة مع الجهات المختصة في تحديد المواد الضارة أو الخطرة على البيئة ووضع أسس تصنيفها وتخزينها وتداولها ونقلها وإتلافها والتخلص منها وتحديد ما يمنع إدخاله منها إلى الجمهورية العربية السورية.
 - 6- المشاركة مع المنظمات الإقليمية والدولية في البحوث والمؤتمرات والندوات والاجتماعات المتعلقة بالشؤون البيئية.

- 7- المشاركة مع هيئة التخطيط والتعاون الدولي في تدعيم العلاقات مع الدول والهيئات والمنظمات الدولية والإقليمية في الأمور والشؤون والاتفاقيات والمعاهدات المتعلقة بمهام الوزارة ووضع الأنظمة المنصوص عليها في تلك المعاهدات والاتفاقيات.
- 8- المشاركة في حماية الساحل والبيئة البحرية من التلوث.
- 9- دراسة أسباب انجراف التربة والتصحر وكل ما يؤدي إلى تلوث الأرض وجوفها ومواردها الطبيعية واقتراح الحلول المناسبة لها.
- 10- وضع دراسات للنشاطات البشرية المؤثرة سلباً على مكونات التنوع الحيوي (الصيد- التجارة الوطنية والدولية- إدخال الأنواع الحية الغريبة والكائنات المعدلة وراثياً... وغيرها).
- 11- وضع دراسات لتطوير وتنظيم النشاطات البشرية التي تشكل مصادر دخل بديلة للمجتمعات المحلية التي تتعامل مباشرة مع مكونات التنوع الحيوي (كالسياحة البيئية ومشاريع التنمية الريفية وغيرها).
- 12- المشاركة مع وزارة الإدارة المحلية والجهات المختصة في تطوير وإعداد الأدلة والاشتراطات والتعليمات اللازمة لتصنيف وإدارة النفايات الصناعية والخطرة والطبية.
- 13- المشاركة مع وزارة الإدارة المحلية في تطوير طرق معالجة النفايات البلدية الصلبة، واستثمارها والتخلص منها، وتقديم الرأي الفني من خلال مراجعة دراسات تقييم الأثر البيئي لمواقع معالجة تلك النفايات.
- 14- اتخاذ الإجراءات اللازمة لمنع إدخال أي نفايات إلى الجمهورية العربية السورية أو طمرها فيها.
- 15- إعداد خطط الطوارئ البيئية.
- 16- تنمية الوعي العام البيئي بمختلف الوسائل الإعلامية، ونشر ما يمكن نشره من نتائج الأبحاث العلمية بهدف الحفاظ على صحة البيئة وسلامة مواردها والتوجيه باستعمال التقانات الخاصة والطاقات والمواد البديلة، ومتابعة تشجيع الوقاية من التلوث والتقليل منه ومراقبته، والسعي لإدخال برامج تربية بيئية في المناهج الدراسية، واختصاصات بيئية جديدة في مراحل التعليم العالي.

الموارد المالية لوزارة الدولة لشؤون البيئة:

- 1- الاعتمادات التي ترصد لها في الموازنة العامة للدولة.
- 2- أموال صندوق دعم وحماية البيئة.
- 3- أية موارد أخرى تسمح بها القوانين والأنظمة النافذة يوافق عليها رئيس مجلس الوزراء.
- 4- الإعانات أو المنح أو الهبات والتبرعات المقدمة وفقاً للقوانين والأنظمة النافذة، على أن تعفى من جميع الضرائب والرسوم المالية والجمركية والبلدية على اختلاف أنواعها بعد موافقة رئيس مجلس الوزراء.

المسؤوليات والعقوبات المترتبة على المسيئين للبيئة:

- 1- يعاقب كل من ساهم أو ساعد في عبور النفايات النووية أو المشعة أو الخطرة إلى الجمهورية العربية السورية بالاعتقال المؤقت خمس سنوات على الأقل وبالغرامة من عشرة ملايين ليرة سورية إلى عشرين مليون ليرة سورية. ويقضى بعقوبة الأشغال الشاقة المؤبدة إذا أدخل هذه النفايات بقصد إلقائها أو دفنها أو إغراقها أو إحراقها أو تخزينها في أراضي الجمهورية العربية السورية أو مياهاها الإقليمية، وبالعقوبة الإعدام إذا نجم عن هذا الإدخال وفاة إنسان.
- 2- يعاقب بالغرامة من أربعمئة ألف ليرة سورية إلى مليوني ليرة سورية صاحب المنشأة الخاصة ذات النشاط الصناعي أو الاقتصادي أو التنموي أو السياحي أو الخدمي أو المسؤول عن إدارتها، إذا كان نشاطه يسبب تلوثاً بيئياً، يؤدي إلى ضرر آني أو مستقبلي على صحة الإنسان وسلامته، وتستحق العقوبة سواء تم التخلص من هذه المخلفات بتصريفها أو إلقائها أو إغراقها أو حرقها أو بأية صورة أخرى، وفي حال التكرار تكون العقوبة الحبس ثلاثة أشهر على الأقل، بالإضافة إلى مضاعفة الغرامة المحددة في هذا البند وتعدّ إزالة هذه المخالفة أثناء فترة المحاكمة سبباً مخففاً للعقوبة.
- 3- إضافة إلى الإغلاق، يعاقب بالغرامة من أربعمئة ألف ليرة سورية إلى مليوني ليرة سورية كل من يباشر العمل بعد صدور هذا المرسوم في منشأة زراعية أو صناعية أو خدمية خاضعة لتقويم الأثر البيئي دون إجراء دراسة لتقويم الأثر البيئي واعتمادها من قبل مديرية البيئة ذات العلاقة.

4- يعاقب مرتكب أي من المخالفات البيئية الأخرى، بما فيها الضجيج أو تلويث الهواء بالروائح المزعجة أو الضارة التي تصدر الصكوك اللازمة بتحديداتها، بغرامة من مائة ألف ليرة سورية إلى خمسمائة ألف ليرة سورية، وتضاعف العقوبة في حال التكرار للمرة الثانية، وفي حال التكرار للمرة الثالثة وما بعدها، يعاقب بالحبس لمدة شهرين على الأقل إضافة إلى الغرامة المضاعفة.

5- لا تحول العقوبات المنصوص عليها في هذا المرسوم من تطبيق العقوبة الأشد في أي نص تشريعي آخر.

6- للمحكمة التي تنتظر بالقضية أن تأمر بفتح المحل أو المنشأة أو المؤسسة المخالفة لإزالة المخالفة حصراً خلال المدة التي تحددها للمخالف، وتغريمه مبلغاً لا يقل عن عشرة آلاف ليرة سورية ولا يزيد على خمسين ألف ليرة سورية عن كل يوم يتخلف فيه عن إزالتها بعد المدة المحددة لذلك، وتعدّ إزالة المخالفة فيها ضمن المدة المحددة سبباً مخففاً للعقوبة.

7- في حال ثبت قيام صاحب المنشأة المغلقة المخالفة بمزاولة العمل فيها أثناء المدة المخصصة لإزالة المخالفة، يعاقب بغرامة قدرها مئة ألف ليرة سورية عن كل يوم زاول فيه العمل أثناء تلك الفترة.

8- تؤول جميع الغرامات التي يحكم بها استناداً لأحكام هذا المرسوم إلى الخزينة العامة للدولة.

قرارات تشجيعية للحفاظ على البيئة:

1- تعفى التجهيزات والتقنيات والمواد الأولية المستوردة والتي تسمح بتفادي أو تقليص أو بالقضاء على أشكال التلوث، أو التي تتعلق بمعالجة النفايات وإعادة تصنيعها واستعمالها من 50% من الرسوم الجمركية.

2- يحصل كل شخص طبيعي أو اعتباري، يقوم بنشاطات للمحافظة على البيئة على تخفيضات ضريبية وتحدد هذه النشاطات ونسب التخفيض التي تستحقها وأصول منحها بقرار يصدر عن رئيس مجلس الوزراء بناء على اقتراح مشترك بين وزير المالية ووزير الدولة لشؤون البيئة.

3- تعفى الوزارة والجهات العامة الأخرى والجمعيات البيئية من الرسوم التي تترتب على إعلاناتها التي تهدف إلى المحافظة على البيئة وتفاذي تلوثها أو تدهورها.



الفصل الثاني

الاهتمام بذوي الاحتياجات الخاصة

تعتبر الاعاقة إحدى المواضيع الاجتماعية والصحية الهامة في أغلب دول العالم بسبب تزايد اعداد المعوقين بالمقارنة مع عدد السكان نتيجة العوامل التالية:

- انتشار الحروب وما خلفه من ضحايا وجرحى ومعاقين.
- حصول تلوث في البيئة الطبيعية ضمن المدن وأثرها على صحة السكان.
- ازدياد حوادث المرور.

لذا تزايد اهتمام الدولة في الآونة الأخيرة بشؤون ذوي الاحتياجات الخاصة من حيث تأمين البيئة المؤهلة لتحويل طاقاتهم الى طاقات فعالة تساهم في بناء المجتمع ابتداء من الدراسات الهندسية للمهندسين ومروراً بالوحدات الإدارية ومهامها تجاه تنفيذ الشوارع والمباني والمرافق العامة بما يتناسب مع حركة ذوي الاحتياجات الخاصة.

وبناء على توجيهات السيد رئيس الجمهورية ورعايته لذوي الاحتياجات الخاصة صدر القانون رقم /34/ لعام 2004 ليكون خطوة أساسية في سبيل وضع السياسات اللازمة لإعادة تأهيل ذوي الاحتياجات الخاصة ودمجهم بالمجتمع حيث تم تشكيل المجلس المركزي لذوي الاحتياجات الخاصة والمجالس الفرعية في المحافظات التي تشارك في عضويتها العديد من الجهات المعنية.

توفير البيئة المؤهلة لذوي الاحتياجات الخاصة:

ألزم القانون رقم/34/ الوحدات الادارية عند منح أي ترخيص لبناء جديد حكومي أو خاص، التقيد بما يلي:

أ- بالمعايير والشروط والمواصفات الفنية والهندسية والمعمارية الواجب توفرها في المباني والمرافق العامة (أرصفة- طرق - حدائق...) وما أمكن من المباني والمرافق

- العامة، بما لا يمس الجملة الإنشائية أو الطابع الأثري أو التاريخي لها وبما لا يتجاوز خمسة بالمئة من قيمتها الأساسية لكي تلبى احتياجات المعوقين وحركتهم.
- ب- توفير أجهزة ومعدات ومرافق اتصالات عامة ما أمكن لتتلاءم واحتياجات المعوقين جسماً ومنحهم الأولوية في الحصول على وسائل الاتصال المختلفة.
- ج- كما أنه أجاز القانون تخصيص أراض من أملاك الدولة والوحدات الإدارية مجاناً لإحداث المعاهد الخاصة بهم من قبل الوزارة والجمعيات.

معايير التصميم الهندسية العمرانية المتلائمة مع ذوي الاحتياجات الخاصة:

قامت وزارة الإدارة المحلية بالتعاون مع الجهات المعنية بإعداد دليل خاصاً ليكون مرجعاً للمهندسين والفنيين كافة في الوحدات الإدارية يوضح معايير التصميم لذوي الاحتياجات الخاصة حيث تم التطرق الى المقاييس اللازمة للمعوقين الواجب أخذها بعين الاعتبار عند التصميم الهندسية العمرانية للمباني والمرافق العامة، سنستعرض بعضها:

أ- الاشتراطات الهندسية العمرانية الواجب تأمينها في الفراغات الخارجية^(١٩):

- كاشتراطات التجهيزات الطرقية والشوارع والأرصفة وممرات المشاة والأدراج والمنحدرات والحدائق العامة... إلخ. لقد تم اختيار أهمها بالنسبة للمهندس المعماري:
- إزالة الأجسام النانئة الموجودة في مسار الحركة (الحفر والبروزات).
 - تجنب اشغالات الأرصفة ببضائع الباعة لاعاققتها لحركة ذوي الاحتياجات الخاصة.
 - مراعاة مكان توضع التجهيزات الطرقية ضمن مسار الحركة (أعمدة الكهرباء والأشجار وأحواض النباتات وسلات المهملات).
 - عرض الممرات وعرض البوابات.
 - مواد إكساء الأرضيات في الشوارع وممرات المشاة يجب أن تكون خشنة لمنع الانزلاق ويجب عدم وضع فتحات البنية التحتية في ممرات المشاة وإذا كان من الضروري وضعها تكون أغطيتها بنفس منسوب ممر المشاة ولا يعوق مستخدمي الكراسي المتحركة.

^{١٩} (الفصل الثاني من التعليمات التنفيذية للقانون رقم/24/ 2004. وزارة الشؤون الاجتماعية والعمل.

• الحد الأدنى لعرض منحدر ذي اتجاه واحد 0.9 متراً وذي اتجاهين 1.85 متراً ويجب تثبيت درابزين على جانبي المنحدر. وتختلف نسبة الانحدار باختلاف طول المنحدر فتكون 12/1 في حال طول المنحدر 9 وتصيح 20/1 إذا أصبح طول المنحدر 15 متراً.

• يجب تأمين منحدرات لربط الرصيف مع الشارع بحيث ينحدر جسم الرصيف لمنسوب الشارع ويسهل حركة الانتقال.

• تصميم المنحدرات التي تسهل انتقال المعوقين ضمن المناسيب المختلفة.
• تأمين مواقف سيارات للمعوقين قرب مداخل ومخارج الأبنية العامة. كما أنه لا بد من أن يتوفر في أي موقف سيارات يحوي على خمسين سيارة أو أقل مكاناً واحداً على الأقل لسيارات المعوقين. ولا تقل المساحة المخصصة لسيارة المعاق عن 17 متراً مربعاً.

ب- الاشتراطات الهندسية المعمارية ضمن الفراغات الداخلية^(٢٠):

كمقاييس الممرات والمداخل والأبواب والمصاعد ودورات المياه... إلخ ، لقد تم اختيار أهمها بالنسبة للمهندس المعماري:

• يجب أن تكون كافة أبواب الممرات باتجاه واحد وألا يقل طول الممر بباب واحد عن 2 متراً وعرض 1.8 متراً.

• ألا تقل مساحة المصعد عن 1.5*1.5 متراً ولا يقل عرض باب المصعد عن 0.85 متراً.

• يجب أن تسمح مساحة الشرفات الخارجية بحركة الدوران لمستعملي الكراسي المتحركة ولا تقل مساحة الشرفة عن 1.5*1.5 متراً مربعاً للشخص الواحد.

• ألا تقل مساحة دورة المياه عن 1.55*1.55 متراً مربعاً. ولا يقل ارتفاع المغسلة عن 0.82 متراً ولا يقل عن 0.67 متراً والارتفاع المفضل هو 0.75 متراً.

• في المباني العامة المكونة من أكثر من طابق يراعى توفير سبل الهروب والنجاة من الحرائق التي يمكن للمعوقين من مستعملي الكراسي سلوكها. كما يجب تأمين

^(٢٠) الفصل الثالث من التعليمات التنفيذية للقانون رقم/24/ 2004. وزارة الشؤون الاجتماعية والعمل.

المنحدرات اللازمة والعرض الملائم لمرور الكراسي ضمن غرف ومناسيب المبنى التعليمي او الصحي أو الدينيز.

• في المسارح ودور السينما يراعى تخصيص أماكن خاصة لمستخدمي الكراسي المتحركة داخلها بحيث يتمكنوا من متابعة العروض أثناء جلوسهم على كراسيهم وألا تقل المساحة المخصصة عن $0.9*1.4$ متراً مربعاً للكرسي الواحد، ويراعى مكان واحد لكل 250 مقعد.

• في الملاعب الرياضية يراعى وجود مكان واحد لكل 1000 مشاهد على ألا تقل المساحة المخصصة عن $0.9*1.4$ متراً مربعاً للكرسي الواحد. تراعى المعايير السابقة من قبل وحدات الإدارة المحلية عند منح أي ترخيص لبناء جديد حكومي أو خاص، بما يساعدهم في تنفيذ مهامهم الموكلة لهم بموجب القانون على أكمل وجه.



الفصل الثالث

التشريعات المطبقة لحماية المباني والأحياء الأثرية التاريخية

صدر قانون الآثار عام 1963 القاضي بحماية الآثار في سوريا والذي عرف الآثار بأنها "الممتلكات الثابتة والمنقولة التي بناها أو صنعها أو أنتجها أو كتبها أو رسمها الإنسان قبل مئتي سنة ميلادية أو مئتين وست سنوات هجرية ويجوز للسلطات الأثرية أن تعدّ من الآثار أيضا الممتلكات الثابتة أو المنقولة التي ترجع إلى عهد أحدث إذا رأت أن لها خصائص تاريخية أو فنية أو قومية، ويصدر بذلك قرار وزاري"^(٢١). تتولى السلطات الأثرية في الجمهورية العربية السورية المحافظة على الآثار كما تتولى وحدها تقرير أثرية الأشياء والمباني التاريخية والمواقع الأثرية وما يجب تسجيله من آثار، ويعنى تسجيل أثر ما إقرار الدولة بما يمثله من أهمية تاريخية أو فنية أو قومية وعملها على صيانته وحمايته ودراسته والانتفاع به وفقا لأحكام هذا القانون. الآثار نوعان: آثار ثابتة وآثار منقولة.

أ - الآثار الثابتة: هي الآثار المتصلة بالأرض مثل الكهوف الطبيعية أو المحفورة التي كانت مخصصة لحاجات الإنسان القديم والصخور التي رسم أو حفر عليها الإنسان القديم صوراً أو نقوشاً أو كتابات وكذلك أطلال المدن والمنشآت المطمورة في بطون التلال المتركمة والأبنية التاريخية المنشأة لغايات مختلفة كالمساجد والكنائس والمعابد والقصور والبيوت والمشافي والمدارس والقلاع والحصون والأسوار والملاعب والمسارح والخانات والحمامات والمدافن والقنوات المشيدة والسدود وأطلال تلك المباني وما اتصل بها كالأبواب والنوافذ والأعمدة والشرفات والأدراج والسقوف والأفاريز والتيجان والأنصاب والمذابح وشواهد القبور.

ب - الآثار المنقولة: هي التي صنعت لتكون بطبيعتها منفصلة عن الأرض أو عن المباني التاريخية والتي يمكن تغيير مكانها بالمنحوتات والمسكوكات والصور والنقوش

^(٢١) الصفدي، حسام، 2008، ص 405

والمخطوطات والمنسوجات والمصنوعات مهما كانت مادتها والغرض من صنعها ووجوه استعمالها. كما تعدُّ بعض الآثار المنقولة آثاراً ثابتة إذا كانت أجزاء من آثار ثابتة أو زخارف لها ويعود تقدير ذلك للسلطات الأثرية.

ملكية الآثار الثابتة والمنقولة:

تعدُّ جميع الآثار الثابتة والمنقولة والمناطق الأثرية الموجودة في الجمهورية العربية السورية من أملاك الدولة العامة ويستثنى من ذلك:

أ - الآثار الثابتة التي يثبت أصحابها ملكيتهم لها أو تصرفهم بها بوثائق رسمية.

ب - الآثار المنقولة التي سجلت من قبل مالكيها لدى السلطات الأثرية.

ج - الآثار المنقولة التي لا ترى السلطات الأثرية ضرورة لتسجيلها.

للسلطات الأثرية إجلاء الأفراد والهيئات الذين يشغلون أبنية تاريخية أو مناطق أثرية تملكها الدولة ولها في حالات استثنائية يقدرها مجلس الآثار أن تمنح الذين شغلوا هذه الأماكن قبل صدور هذا القانون تعويضاً عن إجلائهم أو عن منشآتهم المستحدثة وتقدر هذا التعويض لجنة خاصة تؤلف بمرسوم جمهوري.

كما أن ملكية الأرض لا تكسب صاحبها حق التصرف بالآثار الثابتة أو المنقولة التي قد توجد على سطحها أو في باطنها كما لا تخوله حق التنقيب عن الآثار فيها. لذا يحظر أتلاف الآثار المنقولة أو الثابتة أو تحويرها أو إلحاق الضرر بها أو تشويهها بالكتابة أو الحفر عليها أو تغيير معالمها أو فصل جزء منها، كما يحظر إصاق الإعلانات أو وضع اللافتات في المناطق الأثرية وعلى الأبنية التاريخية المسجلة.

المناطق الاثرية ضمن مشروعات تنظيم المدن والقرى:

يتعين عند وضع مشروعات تخطيط المدن والقرى أو توسيعها أو تجميلها وما شابه ذلك المحافظة على المناطق الأثرية والأبنية التاريخية الموجودة فيها لذا:

أ - لا يجوز إقرار هذه المشروعات إلا بعد أخذ موافقة السلطات الأثرية عليها، كما لا يجوز تعديلها بعد إقرارها إلا بعد موافقة هذه السلطات.

ب- على الوزارات والإدارات واللجان المختصة عند تنظيم المدن والقرى التي توجد فيها مناطق أثرية أو أبنية تاريخية أو تحسينها أو تجميلها وإزالة الشروع منها أن تراعى حقوق الارتفاق التي تضعها السلطات الأثرية وعليها كذلك أن تتص عنها في قرارات التنظيم.

ج- لا يجوز للبلديات أن تمنح رخص البناء والترميم في الأماكن القريبة من المواقع الأثرية والأبنية التاريخية إلا بعد الحصول على موافقة السلطات الأثرية لتضمن إقامة المباني الحديثة على النسق الذي تراه ملائماً للطابع الأثري.

د- على السلطات الأثرية بالاتفاق مع الإدارات المختصة بمسح الأراضي أو تحديدها وتحريرها أن تحدد المناطق والمباني والتلال الأثرية على الخرائط والمستندات المساحية ه- على السلطات الأثرية أن تعمل في حدود ما ترسمه الاتفاقات والمعاهدات وتوصيات المؤسسات الدولية على استعادة الآثار المهربة إلى خارج الجمهورية العربية السورية وأن تساعد كذلك على إعادة الآثار الأجنبية المهربة بشرط المعاملة بالمثل.

تسجيل الأبنية والأحياء التاريخية، والحقوق المترتبة على العقارات المجاورة لها:

للسلطات الأثرية أن تعين ما يجب أن يحافظ عليه من مناطق أثرية أو أبنية تاريخية أو أحياء قديمة وذلك لحمايتها وتأمين صيانتها بسبب اجتماع خصائص فنية أصيلة فيها أو دلالتها على عصر ما أو لاقتنائها بذكرات تاريخية هامة من خلال الاجراءات التالية:

1- تقوم السلطات بتسجيلها في سجل المناطق الأثرية والأبنية التاريخية وذلك بعد موافقة مجلس الآثار وصدور قرار وزاري بالتسجيل ويمكن أن يشمل القرار مجموعة أحياء أو مبانٍ أو حياً أو مبنى واحداً أو جزءاً منهما.

2- ينص في قرار التسجيل على حقوق الارتفاق التي تترتب على العقارات المجاورة فإذا كان قد سبق تسجيل الأثر ولم تكن حقوق الارتفاق على العقارات المجاورة قد عينت فيصدر بها قرار وزاري لاحق وتبلغ هذه القرارات إلى المالكين أو المتصرفين وإلى السلطات الإدارية والبلدية ذات العلاقة وإلى الدوائر العقارية كيما تسجلها في السجل العقاري.

3- تتضمن حقوق الارتفاق إيجاد حرم غير مبني حول المناطق الأثرية والمباني التاريخية وتحديد طراز الأبنية الجديدة أو المجددة وارتفاعاتها ومواد بنائها وألوانها لتكون المنشآت الجديدة منسجمة مع المنشآت القديمة ويشمل ذلك عدم فتح نوافذ أو شرفات على المباني التاريخية أو المناطق الأثرية إلا بترخيص من السلطات الأثرية.

4- يجوز بقرار من وزير الثقافة والإرشاد القومي بناء على اقتراح مجلس الآثار شطب تسجيل منطقة أثرية أو بناء تاريخي، وينشر القرار في الجريدة الرسمية ويثبت في سجل الآثار.

التصرف بالمباني التاريخية:

أ- تبقى المباني التاريخية المسجلة التي لا تملكها الدولة تحت يد مالكيها والمتصرفين بها، على أنه لا يجوز لهم استخدامها في غير الغاية التي أنشئت من أجلها وللسلطات الأثرية أن تسمح باستعمالها لغايات إنسانية أو ثقافية.

ب- للبلديات ولوزارة الأوقاف وغيرها من الوزارات وللطوائف والجمعيات وللأشخاص الطبيعيين والمعنويين أن يتنازلوا عن ملكية عقاراتهم الأثرية والتاريخية إلى السلطات الأثرية بطريق الهبة أو البيع أو الاستبدال لقاء قيمة رمزية أو يضعوها تحت تصرف هذه السلطات لأجل طويل.

ج- للسلطات الأثرية حق استملاك أي مبنى تاريخي أو منطقة أثرية وذلك وفقا لأحكام قانون الاستملاك ويقرر التعويض عن الاستملاك بصرف النظر عن القيمة الأثرية والفنية والتاريخية للأبنية والمناطق المستملكة ولهذه السلطات أن تستملك المباني أو الأراضي المجاورة أو المضافة للآثار الثابتة المسجلة بقصد تحرير هذه الآثار وإظهار معالمها.

د- تتبع المناطق الأثرية والأبنية التاريخية المسجلة التي تملكها الدولة للسلطات الأثرية وهي لا تباع ولا تهدي وللسلطات الأثرية حق استثمارها.

هـ- السلطات الأثرية وحدها هي التي تقوم بصيانة وترميم الآثار الثابتة المسجلة للمحافظة عليها والإبقاء على معالمها وزخارفها ولا يحق للمالك أو المتصرف الاعتراض على ذلك.

و- أما الإصلاحات والترميمات الناشئة عن الإشغال والاستثمار فيقوم بها المالك أو المتصرف بموافقة السلطات الأثرية وتحت إشرافها على أن يتحمل نفقاتها وتتفق السلطات الأثرية من ميزانيتها على ترميم وإصلاح المناطق الأثرية والمباني التاريخية المسجلة على أن تتحمل وزارة الأوقاف أو الهيئات الدينية نصف تكاليف ترميم وإصلاح الأبنية الأثرية المسجلة العائدة لها، كما يجوز للسلطات الأثرية أن تسهم بجزء من نفقات إصلاح المباني التاريخية التي يملكها الأفراد وعلى هؤلاء تحمل باقي النفقات.

ز- لا يجوز لمالك أحد الآثار الثابتة المسجلة وفقاً لأحكام هذا القانون أن يقوم بهدمه أو نقله كله أو بعضه أو ترميمه أو تجديده أو تغييره على أي وجه بغير ترخيص سابق من السلطات الأثرية ويكون إجراء الأعمال التي يرخص بها تحت إشراف السلطات الأثرية وعند مخالفة ذلك تقوم السلطات الأثرية بإعادة البناء التاريخي إلى ما كان عليه وتستوفى من المخالف نفقة ذلك فضلاً عن العقوبة المنصوص عليها في هذا القانون.

ح- لا يجوز أن تكون الأرض الأثرية المسجلة مستودعاً للأنقاض أو للأقذار كما لا يجوز أن يقام فيها بناء أو مقبرة أو وسائل للري أو أن يحفر أو يغرس فيها أو يقطع منها شجر أو غير ذلك من الأعمال التي يترتب عليها تغيير في معالم تلك الأرض بدون ترخيص من السلطات الأثرية وإشرافها ويحظر استعمال أنقاض الأبنية التاريخية المتهدمة والخرائب الأثرية أو أخذ أتربة أو أحجار من المناطق الأثرية دون ترخيص رسمي من هذه السلطات.

ط- تمنع إقامة الصناعات الثقيلة والخطرة والمنشآت الحربية في حدود نصف كيلو متر من الممتلكات الأثرية والتاريخية الثابتة المسجلة.

ي- على كل شخص طبيعي أو معنوي يشغل بناءً تاريخياً أو منطقة أثرية أن يسمح لموظفي الآثار بالدخول للتفتيش عليه ودراسته ورسمه وتصويره.

ك- إذا أراد مالك أحد الآثار الثابتة المسجلة بيعه أو رهنه فعليه أن ينص في العقد على أن عقاره مسجل وأن يخبر السلطات الأثرية بذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ توقيع العقد النهائي ويعاقب المخالف بمقتضى أحكام هذا القانون.

العقوبات المترتبة بشأن الممتلكات الأثرية والتاريخية:

1- لا يجوز وضع حقوق ارتفاق جديدة على الممتلكات الأثرية والتاريخية الثابتة المسجلة بعد تسجيلها، كما لا يجوز إسناد أي بناء جديد إلى هذه الممتلكات، ويجبر المخالف على إزالة ما استحدث وإعادة المكان إلى ما كان عليه على نفقته وتحت إشراف السلطات الأثرية أو تقوم هذه السلطات بذلك بنفسها وتستوفى النفقات اللازمة علاوة على العقوبة المنصوص عليها في هذا القانون.

2- يعاقب بالاعتقال من خمس عشرة سنة إلى خمس وعشرين سنة وبالغرامة من خمسمئة ألف ليرة سورية إلى مليون ليرة كل من هرب الآثار أو شرع في تهريبها.

3- يعاقب بالاعتقال من عشر سنوات إلى خمس عشرة سنة وبالغرامة من مائة ألف ليرة سورية إلى خمسمائة ألف ليرة كل من:

- أ- سرق أثراً ثابتاً أو منقولاً.
- ب- أجرى التنقيب عن الآثار خلافاً لأحكام هذا القانون ويعاقب بالحد الأقصى للعقوبة إذا أدى التنقيب إلى إلحاق ضرر جسيم بالأثر.
- ج- أتجر بالآثار.

4- يعاقب بالاعتقال من خمس سنوات إلى عشر سنوات وبالغرامة من خمس وعشرين ألف إلى خمسمائة ألف ليرة سورية كل من:

- أ- خرب أو أتلف أو هدم أو طمس أثراً ثابتاً أو منقولاً ويعاقب بالحد الأقصى للعقوبة إذا وقع الفعل في ملك الدولة.
- ب- صنع قطعة أو قطعاً تشوه الحقائق التاريخية أو أسبغ عليها الصفة الأثرية، ويعاقب بعقوبة الاتجار بالآثار من قام ببيعها على أنها أثرية وتصادر القطع المصنعة أو المباعة والأدوات والآلات المستعملة في التصنيع وتسلم إلى السلطات الأثرية.

5- يعاقب بالحبس من سنة إلى ثلاث سنوات وبالغرامة من ألف ليرة إلى عشرة آلاف ليرة كل من:

- أ- عدل في بناء عفار أثري دون موافقة السلطات الأثرية أو بنى على موقع أثري مسجّل.

ب- خالف الشروط وحقوق الارتفاق المفروضة على العقارات والأراضي المجاورة للمباني التاريخية والمناطق الأثرية.

6- يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى ثلاث سنوات وبالغرامة من ألف ليرة سورية إلى عشرة آلاف ليرة سورية كل من أضر أو حوّر أو رسم بغير إذن أثراً ثابتاً أو منقولاً.

7- يعاقب بالحبس من شهر إلى ستة أشهر وبالغرامة من ألف ليرة سورية إلى خمسة آلاف ليرة كل من:

أ- شوّه أثراً بالحفر أو بالكتابة أو بالدهان أو بغير ذلك من الوسائل.

ب- اقتنى أثراً غير مسجلة يتوجب تسجيلها.

ج- نقل أثراً من مكان إلى آخر دون ترخيص.

د- أخذ أنقاضاً أو أحجاراً أو أتربة من مكان أثري دون ترخيص.

هـ- استخدم المباني التاريخية المسجلة في غير الغاية التي أنشئت من أجلها دون ترخيص.

و- خالف أي حكم آخر من أحكام هذا القانون.

8- يعاقب بعقوبة الفاعل كل من يدخل في اختصاصهم القانوني حماية الآثار أو ضبط الجرائم الواردة في هذا القانون إذا اطلعوا أو أخبروا بوقوع إحدى هذه الجرائم ولم يتخذوا الإجراءات اللازمة لضبطها.

9- لا تخل الأحكام السابقة بأي عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أي قانون آخر مضافاً إليها الغرامات المنصوص عليها في هذا القانون.

10- تقضي المحكمة على المخالف في جميع الأحوال بإزالة أسباب المخالفة ورد الشيء إلى أصله في مدة تعينها له، فإن لم يفعل قامت بذلك السلطات الأثرية على نفقته.

11- كل أثر يصادر أو يضبط بمقتضى أحكام هذا القانون يسلم فوراً إلى السلطات الأثرية.

12- عند تعذر مصادرة أو ضبط الآثار المهربة أو المسروقة أو التي عثر عليها نتيجة التفتيش غير المرخص به أو عند إتلافها يغرم الفاعل قيمة هذه الآثار في ضوء تقدير السلطات الأثرية وذلك إضافة للعقوبات المنصوص عنها في هذا القانون.



الباب الرابع

الضوابط والمعايير التخطيطية المعتمدة في سوريا

الأهداف التي يتوقع من الطالب تحقيقها بعد دراسة الباب الرابع

1. أن يتعرف على أحكام مزاوله مهنة الهندسة في سوريا.
2. أن يطلع على شروط التسجيل في نقابة المهندسين السورية .
3. أن يتعرف على قانون الإدارة المحلية وأهدافه.
4. أن يتعرف على الصلاحيات القانونية لوزارة الإدارة المحلية في مجال التنمية الحضرية.
5. أن يطلع على تصنيف الوحدات الإدارية ومجالسها ومكاتبها التنفيذية.
6. أن يتعرف الى إجراءات إعداد وتصديق المخططات التنظيمية.
7. أن يتعلم أسس ومعايير التخطيط العمراني .
8. أن يتعرف على العوامل المؤثرة على خصوصية التجمع العمراني.
9. أن يتعرف على بعض مواد نظام ضابطة البناء في مدينة حلب.
10. أن يطلع على إجراءات استملاك الأراضي وعلاقتها بالتنظيم العمراني.



تنظيم مهنة الهندسة في الجمهورية العربية السورية

تضمنت بنود القانون رقم /80/ أحكام مزاوله هذه المهنة^(٢٢) ونقابة المهندسين وأجهزتها واختصاصاتها إضافة إلى أساليب حل الخلافات بين المهندسين وتنظيم شؤونهم المالية وبعض الأحكام العامة.

أحكام مزاوله مهنة الهندسة في سوريا:

مهنة الهندسة مهنة فكرية علمية تتسم بالإبداع والفن والدقة وتقوم على تفهم قوى الطبيعة ومواردها والتحكم فيها وتساوم مساهمة فعالة في عملية التنمية الشاملة المستدامة وتطوير المجتمع وبناء الحضارة الانسانية ولا يجوز لأحد أن يتخذ لنفسه لقب مهندس مالم يكن حاصلاً على شهادة هندسية جامعية سورية أو ما يعادلها على ألا تقل مدة الدراسة عن أربع سنوات جامعية بعد حصوله على الشهادة الثانوية المقبولة في الجامعات السورية لدراسة مهنة الهندسة، كما لا يجوز له أن يتخذ لقب مهندس إلا بالإضافة إلى اختصاصه، ولا يحق للمهندس بصفته الشخصية أو الاعتبارية أن يزاول العمل الهندسي في الجمهورية العربية السورية ما لم يكن مسجلاً في نقابة المهندسين، ويعد المهندس مسؤولاً عن سلامة العمل الهندسي الذي يقوم به ضمن قسمه واختصاصه ومرتبته الهندسية، وتحمل الجهة العامة بصفته الاعتبارية المسؤولية عن نتائج عمل المهندس في حال تكليفه بمهام هندسية خلافاً لأحكام هذا المرسوم التشريعي.

نقابة المهندسين وأهدافها:

يؤلف المهندسون في الجمهورية العربية السورية نقابة واحدة مركزها دمشق وفروعها في بقية المحافظات تتمتع بالشخصية الاعتبارية والاستقلال المالي والإداري وتخضع لأحكام هذا القانون وهي عضو في اتحاد المهندسين العرب، بالإضافة إلى كونها

^{٢٢} (المرسوم /80/ لعام 2010 المنظم لمهنة الهندسة في سوريا).

تنظيماً مهنيًا علمياً واجتماعياً مؤسساً وفق أحكام دستور الجمهورية العربية السورية، كما أنها تشرف على المهندسين المسجلين في جداولها وفق ما يتعلق بحقوق وواجبات المهنة. ولنقابة المهندسين مجموعة من الأهداف تعمل على تحقيقها بما ينسجم مع أحكام القانون النافذة، من أهم هذه الأهداف:

1. المساهمة في تنظيم مهنة الهندسة في الجمهورية العربية السورية.
 2. المساهمة في عملية التدريب والتأهيل وتطوير الأطر الهندسية.
 3. رفع سوية المهندسين معنوياً ومادياً والدفاع عن حقوقهم المتعلقة بمزاولة المهنة ورعاية المبدعين وتشجيعهم وتدعيم الروابط المهنية والثقافية والاجتماعية بينهم.
 4. تقديم الخدمات للمهندسين من خلال تأسيس الصناديق المختلفة ودعم وتطوير الصناديق القائمة.
 5. المساهمة في تطوير أداء القطاع العام وتعزيز دوره في خطط التنمية.
 6. المساهمة في الحفاظ على التراث الوطني وإبراز أثره في تقدم الحضارة وتعريف العالم به والعمل على الاستفادة منه في خطط التنمية.
 7. تنظيم العمل الهندسي الجماعي وتشجيع إحداث المكاتب والشركات الهندسية الاستشارية.
 8. المساهمة في وضع خطط التعليم الهندسي في الكليات والمعاهد والمدارس المهنية السورية وتطويرها وتقديم المقترحات بشأن المناهج الدراسية الهندسية والتنسيق مع كليات الهندسة في الجامعات السورية ومراكز البحوث والاختبارات والمساهمة في إنجاز البحوث العلمية والتطبيقية.
 9. المساهمة في وضع المواصفات والأنظمة القياسية الهندسية والشروط الفنية والعامّة للأعمال الهندسية.
 10. المساهمة في إعداد مشاريع القوانين والأنظمة المتعلقة بمهنة الهندسة وأنظمة البناء وخطط المشاريع الهندسية والتخطيط الإقليمي والعمراني.
- وفيما يتعلق بالوسائل اللازمة لتحقيق هذه الأهداف فيحدها النظام الداخلي ونظام مزاولة مهنة الهندسة.

شروط التسجيل في نقابة المهندسين السورية:

ويشترط في المهندس طالب التسجيل في النقابة أن يكون:

1. متمتعاً بالجنسية العربية السورية.
2. حاملاً لقب مهندس بموجب أحكام هذا المرسوم التشريعي.
3. غير محكوم بعقوبة جنائية أو جنحة شائنة.

وتتطبق هذه الشروط على المهندس الفلسطيني إذا كان مقيماً في سوريا ومسجلاً لدى مؤسسة اللاجئين.

تسجيل المكاتب والشركات الهندسية:

- تسجل المكاتب والشركات الهندسية الاستشارية السورية في النقابة بصفتها الاعتبارية ويحدد النظام الداخلي شروط تسجيلها وما يترتب عليها من حقوق وواجبات.
- تسجل المكاتب والشركات الهندسية الاستشارية العربية والأجنبية المرخص لها بالعمل في سورية وفق أحكام القوانين النافذة في النقابة بصفتها الاعتبارية ويحدد النظام الداخلي شروط تسجيلها وما يترتب عليها من حقوق وواجبات وبما لا يتعارض مع الاتفاقيات الدولية، ولا يعتبر تسجيل المكتب أو الشركة تسجيلاً للعاملين فيهما. ويحدد النظام الداخلي الإجراءات المتعلقة بتقديم الطلبات والتسجيل والاعتراض وحقوق وواجبات الشركة.
- ويسجل المهندس العامل في الدولة في فرع المحافظة التي يقع فيها مقر عمله وإذا انتقل بحكم عمله إلى محافظة أخرى ينقل تسجيله حكماً إلى الفرع الذي يقع في تلك المحافظة.

فروع النقابة:

- يحدث فرع للنقابة في كل محافظة من محافظات الجمهورية العربية السورية ويجوز للوزير بعد استطلاع رأي وزارة الخارجية والمغتربين إحداث روابط أو جمعيات للمهندسين السوريين المقيمين خارج سورية تتبع نقابة المهندسين وتحدد علاقتها مع النقابة وحقوق الأعضاء فيها وواجباتهم في النظام الداخلي للنقابة.
- يتألف كل فرع من فروع النقابة من شعبتين:

أ- شعبة المهندسين العاملين في الدولة، وتشمل جميع المهندسين المنتسبين للنقابة من العاملين في الدولة وفي القطاعين العام والمشارك وبضمنهم من تسمح لهم قوانين وأنظمة الجهة التي يعملون فيها بمزاولة العمل الخاص.

ب- شعبة المكاتب الخاصة وتتألف من:

مجموعة مكاتب وشركات الدراسات الهندسية الاستشارية/ مجموعة المكاتب الهندسية العادية /مجموعة مكاتب التعدادات الهندسية/ مجموعة المهندسين العاملين في القطاع الخاص.



الفصل الثاني

قانون الإدارة المحلية

في عام 2004 تم نقل مديرتي التخطيط العمراني والطبوغرافيا إلى وزارة الإدارة المحلية والبيئة^(٢٣)، على أن تحل وزارة الإدارة المحلية والبيئة محل وزارة الإسكان والتعمير أينما وردت في القوانين والأنظمة النافذة في مجال تطبيق النصوص التشريعية. ويعد قانون الإدارة المحلية الذي صدر بالمرسوم التشريعي رقم 107 لعام 2011 من أهم القوانين الجديدة كونه لا يرتبط بوزارة الإدارة المحلية وحدها وإنما بكافة الجهات العامة والخاصة والنفقات والمنظمات والمجتمع المدني التي تؤثر بالقانون وتتأثر به ويتوافق مع حزمة القوانين التي تم إصدارها في إطار الإصلاحات الاقتصادية والاجتماعية التي تشهدها سوريا.

عرف القانون^(٢٤):

الخطة المحلية: الخطة الشاملة التي تحدد أهداف الوحدة الإدارية لمدة أربع سنوات والوسائل والإجراءات والنشاطات اللازمة لتحقيقها.

النشاطات المحلية: المشاريع الخدمية والتنمية والاقتصادية والاستثمارية التنموية والاجتماعية والثقافية التي تقوم بها الوحدات الإدارية ضمن نطاق عملها.

النشاطات الاقتصادية: المشاريع الاقتصادية والاستثمارية التي تقوم بها الوحدة الإدارية.

النشاطات الاجتماعية: الخدمات الاجتماعية التي تقدمها الوحدة الإدارية ضمن نطاقها لمساعدة المنظمات أو الجمعيات أو الروابط أو النوادي العلمية والثقافية والتربوية والخيرية والرياضية التي لا تستهدف الربح ومساعدة الأسر والأفراد في المستويات الاجتماعية والتنمية كافة.

^(٢٣) بناء على المرسوم التشريعي رقم 64/ لعام 2004

^(٢٤) المرسوم التشريعي رقم 107 لعام 2011.

السلطة المحلية: مجلس الوحدة الإدارية ومكتبها التنفيذي والأجهزة المرتبطة بها.
الأجهزة المحلية: مديريات الوزارات والإدارات والمؤسسات العامة والشركات التي نقلت اختصاصاتها إلى السلطة المحلية.
السلطة المركزية: هي الوزارات والإدارات والمؤسسات والشركات والهيئات العامة والجهات المرتبطة بها.

الأجهزة المركزية: مديريات الوزارات والإدارات والمؤسسات والشركات والهيئات العامة التي لم تنقل اختصاصاتها إلى السلطة المحلية وتعمل في نطاق الوحدة الإدارية.

الرابط الطرقي: وجود طريق نافذ تربط بين التجمعات السكانية المعنية.

الرابط الجغرافي: عدم وجود مانع طبيعي بين التجمعات السكانية المعنية.

مركز خدمة المواطن: يقدم الخدمات للمواطن وفق الشروط والضوابط والتوجهات التي تضعها الوحدة الإدارية مع الجهات المعنية الأخرى لتبسيط الإجراءات الإدارية.

الخطة الوطنية للامركزية: الخطة التي يتم بموجبها نقل اختصاصاتها من السلطة المركزية إلى السلطة المحلية.

أهداف قانون الإدارة المحلية:

1- تطبيق لامركزية السلطات والمسؤوليات وتركيزها في أيدي فئات الشعب: تطبيقاً لمبدأ الديمقراطية الذي يجعل الشعب مصدر كل سلطة وذلك من خلال توسيع وتحديد واضح وغير مزدوج لسلطات وصلاحيات مجالس الوحدات الإدارية لتمكينها من تأدية اختصاصاتها ومهامها في تطوير الوحدة الإدارية اقتصادياً واجتماعياً وثقافياً وعمرانياً.

2- إيجاد وحدات إدارية قادرة على عمليات التخطيط والتنفيذ: ووضع الخطط التنموية الخاصة بالمجتمع المحلي وتنفيذ المشاريع الخاصة بها بكفاءة وفعالية من خلال تعديل مستويات الوحدات الإدارية وتحديد هيكليتها المحلية بما يتماشى مع الوظيفة الأساسية لها وإضافة عدد من الوظائف النوعية فيها وجعل الوحدات الإدارية في كل المستويات مسؤولة مباشرة عن الخدمات والاقتصاد والثقافة وكافة الشؤون التي تهم المواطنين في هذه الوحدات بحيث تقتصر مهمة السلطات المركزية على التخطيط والتشريع والتنظيم

وإدخال أساليب التقنية الحديثة وتنفيذ المشروعات الكبرى التي تعجز عن تنفيذها الوحدات الإدارية.

3- تعزيز الإيرادات المالية للوحدات الإدارية: لتمكينها من ممارسة الدور التنموي في المجتمع المحلي الى جانب الدور الخدمي وجعل هذا المجتمع مسؤولاً عن الحفاظ على موارده وتنمية هذه الموارد لتحسين المستوى المعيشي للمواطنين وتقديم خدمات أفضل وتطوير فرص اقتصادية وتنموية ضمن الوحدات الإدارية تساعد على خلق فرص عمل وإيجاد حالة من التكامل بين الدور الخدمي والدور التنموي.

4- النهوض بالمجتمع في إطاره المحلي والمساعدة على النمو المتوازن: وتكافؤ الفرص بين المناطق بتكريس التعاون المشترك بين الوحدات الإدارية من خلال إحداث إدارات مشتركة تستطيع أن تنفذ برامج ومشاريع كبرى بشكل كفوء وفعال.

5- تبسيط الاجراءات لتأمين الخدمات للمواطنين: عن طريق إنشاء مراكز خدمة للمواطن تختص بمنح الرخص والخدمات والرعاية كافة بشكل مباشر وفق الأنظمة والشروط الموضوعية من قبل مجالس الوحدات الإدارية والوزارات والإدارات المعنية وصولاً للحصول عليها عبر خدمات الحكومة الإلكترونية بما يوفر الجهد والوقت والمال.

الصلاحيات القانونية لوزارة الإدارة المحلية^{٢٥}:

1. التخطيط والتشريع والتنظيم وإدخال أساليب التقنية الحديثة والرقابة، والتأهيل والتدريب والتنسيق، وتتبع التنفيذ، وتنفيذ المشروعات الكبرى التي تعجز عن تنفيذها الوحدات الإدارية، أو تكون بطبيعتها ذات أهمية تتصل بالمواطنين عامة.

2. وضع أسس التخطيط العمراني.

3. وضع المخططات التنظيمية للوحدات الإدارية والبلديات وتوسعها عدا مراكز مدن المحافظات حيث تقدم الوزارة مساعدتها عند الضرورة.

4. الموافقة على البرامج التخطيطية أو طلب تعديلها.

5. المشاركة والبت في خلافات اللجان الفنية الإقليمية.

^{٢٥} (المرسوم التشريعي رقم 107 لعام 2011).

6. إصدار المخططات التنظيمية العامة وأنظمة البناء وتعديلاتها لمراكز المحافظات.
7. إصدار المخططات التنظيمية التفصيلية وتعديلاتها لمراكز المحافظات عدا دمشق.
8. إصدار المخططات التنظيمية وأنظمة البناء للقرى النموذجية والضواحي والتجمعات.
9. إصدار القرارات التنظيمية لتنفيذ قانون إعمار العرصات.
10. إصدار التعليمات التنفيذية لقانون معالجة المخالفات.
11. إصدار التعليمات التنفيذية لقوانين تخطيط المدن وعمرانها.

الوحدات الإدارية ومجالسها ومكاتبها التنفيذية:

- 1- تتكون الجمهورية العربية السورية من وحدات إدارية تتمتع بالشخصية الاعتبارية والاستقلال المالي والإداري وهي المحافظة، المدينة، البلدة، البلدية.
 - 2- يجوز أن يكون نطاق المحافظة مدينة واحدة يمثلها مجلس واحد وفي هذه الحالة يتمتع مجلس المحافظة ومكتبه التنفيذي فضلاً عن اختصاصاتهما باختصاصات مجلس المدينة ومكتبه التنفيذي.
- يحدد عدد أعضاء المجالس المحلية وفق الآتي:

- 1- مجلس المحافظة: ممثل لكل 10000 مواطن بما لا يقل عن 50 عضواً ولا يزيد على 100 عضو.
- 2- مجلس المدينة: ممثل لكل 4000 مواطن بما لا يقل عن 25 عضواً ولا يزيد على 50 عضواً.
- 3- مجلس البلدة: ممثل لكل 2000 مواطن بما لا يقل عن 10 أعضاء ولا يزيد على 25 عضواً.

1- مجلس البلدية: 10 أعضاء.

تضم إلى المدن والبلدات والبلديات مع مراعاة الحدود الإدارية للمحافظات والمناطق والنواحي جميع القرى والمزارع التي لا تتبع أي مدينة أو بلدة أو بلدية ولا يزيد بعدها على 15 كم عن حدود مخططها التنظيمي العام المصدق على أن تحقق فيما بينها الربط الطرقي أو الجغرافي.

وبناء عليه صنف قانون الإدارة المحلية التجمعات العمرانية وفق عدد السكان

على الشكل التالي:

المحافظة: حيز جغرافي ضمن التقسيم الإداري والمحلي للجمهورية العربية السورية يضم عدة مدن وبلدات وبلديات وقرى ومزارع ويمكن للمحافظة أن تكون مدينة واحدة. **المدينة:** كل مركز محافظة أو منطقة أو تجمع سكاني يزيد عدد سكانه على 50000 نسمة.

البلدة: كل مركز ناحية أو تجمع سكاني أو مجموعة تجمعات سكانية يتراوح عدد سكانها بين 10001 و50000 نسمة.

البلدية: كل تجمع سكاني أو مجموعة تجمعات سكانية يتراوح عدد سكانها بين 5001 و10000 نسمة.

الحي: قطاع من المدينة أو البلدة أو البلدية لا يقل عدد سكانه عن 10000 نسمة في المدن وعن 5000 نسمة في البلدات وعن 4000 نسمة في البلديات وعن 1000 نسمة في التجمعات السكانية التي ضمت إلى المدينة أو البلدة.

المنطقة: قطاع من المحافظة لا يقل عدد سكانه عن 60000 نسمة عدا القرى المرتبطة بمركز المنطقة مباشرة ويشمل ناحيتين على الأقل.

الناحية: قطاع من المنطقة لا يقل عدد سكانه عن 25000 نسمة ويمكن أن يكون ارتباطها المباشر بمنطقة مركز المحافظة.

القرية: التجمع السكاني الذي يتراوح عدد سكانه بين 501-1000 نسمة

المزرعة: التجمع السكاني الذي يقل عدد سكانه عن 500 نسمة.

للمجلس الأعلى بناء على اقتراح الوزير إحداث مدينة أو بلدة لأسباب اجتماعية أو اقتصادية أو سياحية أو أثرية أو حدودية دون التقيد بعدد السكان.

اختصاصات مجلس المحافظة^(٢٦):

يضع مجلس المحافظة الخطط ويتابع تنفيذها لضمان التنمية المتوازنة والمستدامة

في المحافظة وله في سبيل ذلك:

^(٢٦) المرسوم التشريعي رقم 107 لعام 2011.

1- تكليف الجهات المختصة في الأجهزة المحلية والمركزية أو بيوت الخبرة المحلية والدولية بوضع رؤية تنموية مستقبلية اقتصادية واجتماعية وخدمية للمحافظة وترجمتها إلى خطط طويلة الأجل تضمن الانتقال إلى مراحل تنموية متقدمة اقتصادياً واجتماعياً ومؤسسياً وثقافياً بالاعتماد على خصائص وإمكانات المحافظة البشرية والمادية.

2- التنسيق مع المجالس المحلية الأخرى والأجهزة المركزية وجميع فعاليات القطاع العام والخاص والأهلي في الإعداد للخطة مع التأكيد على انسجامها مع الخطة الخمسية التنموية على المستوى الوطني.

3- إقرار الخطة التنموية التأشيرية على مستوى المحافظة على الأجل الطويل والمتوسط وربطها بالخطط الإقليمية المكانية.

4- إقرار الخطط الاقتصادية والاجتماعية والخدمية السنوية الملزمة للمكتب التنفيذي والتي تمثل خطة مرحلية لتحقيق الرؤية المستقبلية ومتابعة ومراقبة أداء المكتب التنفيذي لتحقيقها وتقديم نتيجة الأداء للمواطنين.

5- إقرار برامج تشجيع الاستثمارات المحلية ودعم الترويج للمحافظة والاستثمارات فيها. إضافة، يتولى مجلس المحافظة اتخاذ جميع القرارات والتدابير اللازمة لممارسة اختصاصات الوزارة أو الإدارة أو المؤسسة المركزية التي تم نقل اختصاصاتها إلى السلطة المحلية بموجب الخطة الوطنية للمركزية وعلى الأخص:

1- إقرار الخطط اللازمة لزيادة إنتاجية العمل باستمرار وتحسين نوعية الإنتاج وتخفيض التكاليف مع التوفير في النفقات الإدارية بهدف زيادة الربحية.

2- دعم نشاط المجالس المحلية الأخرى ومساعدتها في تأدية مهامها.

3- وضع أسس استثمار الثروات المحلية التي لم تحدد التدابير والخطط المركزية طرقاتاً أخرى لاستثمارها وذلك بعد الرجوع للوزارة المختصة.

4- التعاون مع مجالس المحافظات الأخرى بما يسهم في توحيد الرؤى والأهداف إزاء تنفيذ المهام المشتركة في إطار التكامل الإقليمي.

- 5- القيام بالمهام التي تخرج بطبيعتها من نطاق الإمكانيات الذاتية للمدن والبلديات والبلديات.
- 6- إقرار الخطط لإدارة الكوارث للتخفيف من أخطارها ومعالجة نتائجها في حال وقوعها وتخزين كميات من المواد مواد الإيواء، المواد الغذائية، والمشتقات النفطية.. إلخ احتياطاً بالتنسيق مع الوزارات المختصة.
- 7- إقرار الخطط الخاصة بحماية الأرواح والمنشآت والممتلكات الخاصة والعامة من أخطار الحريق.
- 8- وضع أسس التصرف بالأموال الخاصة للمحافظة المنقولة وغير المنقولة بيعا وإيجاراً واستثماراً وتتبع بشأن التصرف بالأموال العامة الإجراءات القانونية اللازمة.
- 9- وضع القواعد لإدارة المشاريع والمنشآت التي تخدم المحافظة وتتخلى الجهة صاحبة العلاقة عنها واستثمارها وصيانتها.
- 10- تنظيم كل أمر لا تتولى السلطة المركزية تنظيمه مباشرة ولا يدخل في اختصاصات المجالس الأخرى.
- 11- إقرار الموازنة المستقلة للمحافظة.
- 12- إعداد الموازنات وإقرار الخطط السنوية للأجهزة المحلية على مستوى المحافظة.
- 13- الموافقة على استئجار القروض الداخلية والخارجية بما يتوافق مع القوانين والأنظمة النافذة.
- 14- قبول المنح والهبات والتبرعات وفقاً لاحكام القوانين والأنظمة النافذة.
- 15- تحديد التعرفة الواجب تحصيلها للخدمات التي تقع خارج نطاق خدمات المحافظة وذلك بناء على طلب ذوي الشأن بالتنسيق مع الوزارات المختصة.
- 16- إقامة مشاريع مشتركة مع وحدات إدارية أخرى ضمن المحافظة والانضمام إليها أو الانسحاب منها مع وحدات إدارية خارج المحافظة بعد موافقة الوزير.
- 17- إقرار اتفاقات التشاركية بين المحافظة والمنظمات الشعبية والمنظمات الأهلية وتوفير الدعم للمبادرات الأهلية في مجال الخدمات الاجتماعية والبرامج التنموية.

- 18- تسمية أعضاء اللجان الدائمة والمؤقتة.
- 19- إحداث مراكز لخدمة المواطن تقوم بمنح الرخص وتقديم الخدمات والرعاية وغيرها وفق الأنظمة والشروط الموضوعية من قبل المجلس والوزارات والإدارات المعنية لتبسيط الإجراءات.

20- الإشراف على عمل المكتب التنفيذي وطلب تقارير نوعية وعامة من المكتب.

21- إقرار التقرير السنوي للمكتب التنفيذي.

اختصاصات مجلس المدينة والبلدة والبلدية:

- يقوم مجلس المدينة أو البلدة أو البلدية بوضع الخطط ومتابعة تنفيذها لضمان التنمية المتوازنة والمستدامة في الوحدة المحلية وله في سبيل ذلك:
- 1- التنسيق مع مجلس المحافظة لوضع رؤية تنمية مستقبلية "اقتصادية واجتماعية وخدمية" للمدينة أو البلدة ووضع خطط طويلة الأمد تضمن الانتقال إلى مراحل تنمية متقدمة "اقتصادياً واجتماعياً ومؤسسياً وثقافياً" بالاعتماد على خصائص الوحدة الإدارية ومواردها البشرية والمادية واقتراح المشاريع التي تقع ضمن اختصاصات مجلس المحافظة والأجهزة المركزية لإدراجها في خطته.
 - 2- المشاركة وإبداء الرأي حول الخطط الإقليمية المكانية ضمن نطاق الوحدة الإدارية.
 - 3- التنسيق مع المجالس المحلية والأجهزة المركزية وجميع فعاليات القطاع العام والخاص وهيئات المجتمع المحلي في الإعداد للخطة وفي مناقشتها.
 - 4- إقرار الخطط الاقتصادية والاجتماعية والخدمية السنوية.
 - 5- إقرار برامج تشجيع الاستثمارات المحلية ودعم الترويج للوحدة الإدارية والاستثمارات فيها.

6- متابعة وإقرار المخططات التنظيمية وفق القوانين والأنظمة.

7- تشجيع إقامة المراصد الحضرية ومراكز توثيق المعلومات المحلية.

إضافة، يتولى مجلس المدينة أو البلدة أو البلدية اتخاذ جميع القرارات والتدابير اللازمة لممارسة اختصاصات الوزارة أو الإدارة أو المؤسسة المركزية التي تم نقل اختصاصاتها إلى الوحدة الإدارية بموجب الخطة الوطنية للامركزية وعلى الأخص:

- 1- قيادة وتوجيه أعمال الأجهزة التابعة للمدينة والبلدة لتحسين العمل فيها عن طريق المكتب التنفيذي وممارسة الرقابة على سائر أوجه نشاطها.
- 2- القيام بمهام الوحدة الإدارية المنصوص عليها في قوانين الاستملاك.
- 3- القيام بمهام الوحدة الإدارية المنصوص عليها في قوانين وأنظمة إزالة الشيوخ.
- 4- الموافقة على الأنظمة المعمارية والعمرائية وفق الأنظمة والقوانين النافذة.
- 5- الإشراف على جاهزية خطط الدفاع المدني والحماية من الكوارث والآفات على مستوى الوحدة الإدارية ومتابعة تنفيذها.
- 6- استثمار الثروات المحلية غير المستثمرة من جهات عامة أخرى.
- 7- تغيير تخصيص الاملاك العامة للمدينة او البلدة وادخالها في املاكها الخاصة.
- 8- وضع أسس التصرف بالأموال المنقولة وغير المنقولة العائدة للوحدة الإدارية بيعاً وإيجاراً واستثماراً ضمن القوانين والأنظمة المرعية.
- 9- إحداث وتمويل شركات ذات مردود اقتصادي للوحدة الإدارية وفق أحكام القوانين والأنظمة النافذة ومنح الاستثمارات الخاصة في المدينة أو البلدة.
- 10- وضع القواعد اللازمة لإدارة المرافق والمشروعات الحكومية التي تعهد السلطة المركزية إلى الوحدة الإدارية بإدارتها.
- 11- وضع القواعد لإدارة المشاريع والمنشآت التي تخدم الوحدة الإدارية والتي تتخلى الجهة صاحبة العلاقة عنها واستثمارها.
- 12- إحداث شركات ومصالح النقل الداخلي.
- 13- رعاية الشباب والرياضة وتنظيم اوقات الفراغ ودعم النشاط المتعلق بالأندية والمراكز الرياضية والتربية البدنية مادياً وفنياً.
- 14- إنشاء المدن والأبنية والملاعب والمراكز الرياضية وإدارتها واستثمارها وصيانتها.
- 15- وضع الأسس والمعايير الخاصة لمنح رخص تركيب اللوحات الإعلانية.
- 16- إقرار الموازنات والخطط السنوية للأجهزة المحلية على مستوى الوحدة الإدارية.
- 17- إقرار التقرير السنوي للمكتب التنفيذي.

- 18- إقرار اتفاقات التشاركية بين المجلس وهيئات المجتمع المحلي وتوفير الدعم للمبادرات الاهلية في مجال الخدمات الاجتماعية والبرامج التنموية.
- 19- إحداث مراكز الدعم المجتمعي لتنفيذ النشاطات الاجتماعية وتمكين المستفيدين وأسرههم اقتصادياً واجتماعياً وصحياً وتعليمياً ومهنياً من خلال برامج متنوعة يتم تنفيذها عن طريق هذه المراكز بما يضمن تحقيق العدالة في توزيع الخدمات الاجتماعية وتنفيذ البرامج اللازمة للنهوض بالواقع الاجتماعي في المحافظة.
- 20- تولى السلطة التنظيمية في كل أمر لانتولى السلطة المركزية تنظيمه مباشرة.
- 21- مراقبة تنفيذ التعليمات الخاصة بتطبيق متطلبات الوقاية من الحرائق ضمن جميع الأبنية والمنشآت وجميع المشيدات في المحافظة وحسب نظام الوقاية من الحرائق المعتمد من نقابة المهندسين أصولاً.
- 22- مراقبة التقيد بالأمن الصناعي والصحة والسلامة المهنية وعدم تلويث البيئة.
- 23- إحداث مراكز خدمة المواطن في المدينة والبلدة.



الفصل الثالث

إعداد المخططات التنظيمية وتصديقها

جاء المرسوم التشريعي رقم /5/ ليكون التشريع الناظم لاعتماد وتصديق المخططات التنظيمية العامة والتفصيلية للتجمعات السكانية القائمة (مدن، بلدات، قرى...) والتجمعات السكانية المحدثّة (ضواحي، قرى نموذجية...) والمحدد للخطوات والمراحل الواجب اتباعها لإنجاز ذلك والجهات صاحبة الصلاحية في كل مرحلة من مراحل التصديق^(٢٧).

يقصد بالتعابير التالية ضمن المرسوم رقم /5/ المعاني إزاء كل منها:

البرنامج التخطيطي: هو البرنامج الذي يحدد الاحتياجات الآتية والمستقبلية لتجمع سكاني وفق أسس التخطيط العمراني استناداً إلى واقع هذا التجمع، ويحدد البرنامج عدد السكان والكثافات السكانية ونوع وتعداد الخدمات والمشيدات العامة اللازمة لها.

المخطط التنظيمي العام: هو المخطط الذي يمثل الوضع الراهن لمدينة أو بلدة أو قرية والتطور العمراني المرسوم لأي منها حيث يوضح الرؤية المستقبلية للتجمع السكاني وتوسعه ويتم ذلك عن طريق تحديد الحدود العمرانية وشبكة الطريق الرئيسية واستعمالات كافة الأراضي الواقعة ضمنه ومنهاج ونظام بناء كل منها بما لا يتعارض مع أسس التخطيط العمراني والبرنامج التخطيطي.

المخطط التنظيمي التفصيلي: هو المخطط الذي يحدد كافة التفاصيل التخطيطية لشبكة الطرق الرئيسية والفرعية وممرات المشاة والفراغات العامة وكافة التفاصيل العمرانية للأراضي حسب الاستعمال المرسوم لها بما لا يتعارض مع المخطط التنظيمي العام.

المرسوم /5/ ينظم آلية وأسس وإجراءات التخطيط العمراني وبناء عليه فإن الوحدات الإدارية هي صاحبة مشاريع التخطيط العمراني للتجمعات السكانية القائمة. أما السلطة

^(٢٧) المرسوم رقم /5/ الصادر عام 1982 والمعدل بالقانون رقم /3/ لعام 1983 والمعدل بالقانون رقم /41/ عام 2002.

المرجعية فهي للوزارة سلطة الموافقة على كل مشاريع التخطيط العمراني (البرامج التخطيطية وأنظمة البناء). غير أن الجهات التي تضع دراسات التخطيط العمراني هي:

- الوزارة، الخدمات الفنية، مجالس مدن مراكز المحافظات.
- الجهات الهندسية المختصة (عامة، خاصة).

إجراءات إعداد المخططات التنظيمية:

يمكن تقسيم إجراءات إعداد المخططات التنظيمية إلى عدة مراحل وهي:

1. وضع أسس التخطيط العمراني: حيث تضع وزارة الإدارة المحلية أسس التخطيط

العمراني بهدف تلبية متطلبات التجمعات السكانية ضمن الإمكانيات المتوفرة لكل منها في إطار التخطيط الإقليمي الشامل للقطر العربي السوري وتصدر بمرسوم.

2. وضع البرنامج التخطيطي: ويتم وضعه لكل تجمع سكاني من قبل الجهة الإدارية

ضمن حدود أسس التخطيط العمراني النافذة، ويعتمد من قبل وزارة الإدارة المحلية والبيئة. حيث يعد البرنامج التخطيطي على شكل تقرير شامل تحدد فيه الاحتياجات التخطيطية الآنية والمستقبلية للتجمع السكاني الذي يوضع من أجله لفترة (20) سنة قادمة، ويجب أن يتضمن هذا التقرير عدد السكان وتوزيعهم والكثافة السكانية المقترحة لهذا التوزيع على مختلف مناطق التجمع وفق الفعاليات المقترحة لها من سكن بمختلف الفئات ومشيدات عامة وصناعات ومناطق سياحية وغيرها حسب الحاجة.

وتبرز المعطيات الواردة في البرنامج التخطيطي مع بيان خطوطه الرئيسية بتتريز

هذه المعطيات والخطوط الرئيسية على المخطط الطبوغرافي لمنطقة التجمع بمقياس 1/1000 أو 1/2000 للتجمعات السكانية الصغيرة وبمقياس 1/5000 أو 1/10000 حسب المتوفر بالنسبة للتجمعات السكانية الكبيرة.

3. إعداد المخططات التنظيمية العامة والتفصيلية: وكذلك أنظمة البناء للتجمعات

السكانية ويتم من قبل الوحدة الإدارية بما لا يتعارض مع أسس التخطيط العمراني والبرنامج التخطيطي لكل تجمع.

4. تثبيت نظام ضابطة البناء: مع الأحكام المتممة له في حال وجودها على شكل جدول

على المخطط التنظيمي للدلالة عليه باعتباره جزءاً منه ويعلن معه.

5. الإقرار والموافقة على الإعلان: لمشروع المخطط التنظيمي العام أو التنظيمي التفصيلي أو نظام البناء يتم من قبل المجلس (المجلس البلدي في البلدية أو المجلس المحلي في الوحدة الإدارية).

6. الإعلان: يتم الإعلان لمشروع المخطط التنظيمي العام أو التنظيمي التفصيلي أو نظام البناء في بهو الجهة الإدارية ويدعى للاطلاع عليه بموجب إعلان ينشر في صحيفتين محليتين أو إحدى صحف العاصمة.

7. الاعتراض: يمكن الاعتراض على مشروع المخطط التنظيمي العام أو التنظيمي التفصيلي أو نظام البناء خلال (30) يوم من تاريخ الإعلان.

8. البت بالاعتراضات: تنظر بالاعتراضات لجنة فنية إقليمية برئاسة المحافظ.

9. الإصدار: حيث:

أ- تصدر المخططات التنظيمية العامة وأنظمة البناء وتعديلاتها لمدن مراكز المحافظات بقرار من وزير الإدارة المحلية والبيئة بناءً على اقتراح المكتب التنفيذي للمحافظة.

ب- يرفع مشروع المخطط التنظيمي التفصيلي ونظام بنائه مع بقية الإضبارة المتضمن موافقة الوزارة على مشروع المخطط، الإعلان، الاعتراضات، محضر اللجنة الفنية الإقليمية الى المرجع المختص لإصداره وفق ما يلي:

▪ (محافظه دمشق): المكتب التنفيذي لمجلس محافظة دمشق لتوقيع المخطط ولاقتراح إصداره ومن ثم يحال لمجلس المحافظة ليصدر بقرار عنه.

▪ (مدن مراكز المحافظات): مجلس المدينة لتوقيع المخطط ولاقتراح إصداره و ثم الى المكتب التنفيذي لمجلس المحافظة حيث يصدر بقرار عنه.

▪ (بقية الجهات الادارية): المكتب التنفيذي لمجلس المحافظة حيث يصدر بقرار عنه.

10. التنفيذ: تنفذ المخططات التنظيمية على الطبيعة بتثبيت المعلومات الواردة على المخطط على الأرض وذلك ببيان حدود الشوارع وبقية الاستعمالات من ساحات

وحدات عامة ومدارس ومراكز صحية وثقافية وغيرها مما هو مخصص تنظيمياً للمصلحة العامة مع تنزيل حدود ما ورد على المخطط من مقاسم. حيث تراعى الدقة التامة في عملية تنفيذ المخطط على الطبيعة لأثرها المباشر على العقارات الواقعة ضمن حدود المخطط وعلى حقوق الناس وعلاقاتهم القانونية مع بعضهم البعض ومع الجهة الإدارية.

تعديل المخططات التنظيمية العامة وأنظمة بنائها:

أ- تعدل المخططات التنظيمية العامة وأنظمة بنائها والتنظيمية التفصيلية وأنظمة بنائها بصورة دورية ضمن فترات الإعلان الآتية:

حيث يتم إعلان المخططات التنظيمية العامة والتفصيلية النافذة بتاريخ صدوره أو التي يتم إصدارها بعد نفاذه وفق الفترات الزمنية الآتية:

1. انقضاء عام كامل على إصدار المخطط لأول مرة.
 2. انقضاء ثلاث سنوات على كل إصدار يعقب الإصدار السابق، أو انقضاء ثلاث سنوات على تاريخ الإعلان السابق في حال عدم إصدار المخطط مجدداً لعدم وجود اعتراضات عليه أو رفض الاعتراضات المقدمة.
- للجهة الإدارية وضمن مدة الإعلان أن تقترح بقرار يتخذ في المجلس التعديلات التي ترى أن المصلحة العامة تقتضيها وتنزل تلك التعديلات على نسخة من المخطط المعلن وتعلن مع المخطط ليجري الاطلاع على الاثنين معاً. يحال قرار المجلس الى اللجنة الفنية الإقليمية لدراسته مع بقية الاعتراضات.
 - تبت اللجنة الفنية الإقليمية بالاعتراضات المقدمة وتقر ما هو مقبول منها فيما لا يتعارض مع أسس التخطيط العمراني والبرنامج التخطيطي الخاص بالمخطط المعلن ضمن المدة المحددة.
 - يمر تعديل المخططات التنظيمية العامة وأنظمة البناء والمخططات التنظيمية التفصيلية ونظام أحكام المرسوم على دراسة الاعتراضات والاقتراحات المقدمة على المخططات بذات المراحل والإجراءات التي وردت سابقاً.

يشار في الإعلان وفي القرار المتخذ في المكتب التنفيذي لمجلس المحافظة سبب التعديل وهو إما:

- انقضاء عام على إصدار المخطط لأول مرة.
- انقضاء ثلاث سنوات على الإصدار السابق أو الإعلان السابق حسب الحال.

ب- للمحافظ رئيس المكتب التنفيذي أن يستثني من شرط المدة المحددة بسنة وبثلاث سنوات الاقتراحات المتعلقة بتعديل المخطط فيما يتعلق بالعقارات والأراضي العائدة للجهة الإدارية وأملاك الدولة أو لتنفيذ مشروع حيوي ذي نفع عام ويراعى في تطبيق هذه الفقرة ما يلي:

- أن يكون طلب التعديل متعلقاً بإحدى الحالات السابقة حصراً ويرفع طلب التعديل للمحافظ بمذكرة خطية تعدها مديرية الشؤون الفنية في مدن مراكز المحافظات أو قسم التخطيط العمراني في مديرية الخدمات الفنية بالنسبة لبقية الجهات الإدارية في المحافظة يبين في المذكرة أسباب ومبررات طلب التعديل بالصورة الاستثنائية بما ينسجم وأحكام المرسوم التشريعي وتعليماته وبما لا يتعارض مع الأسس التخطيطية والبرنامج التخطيطي المعتمد للتجمع السكاني.
- في حال موافقة المحافظ على المذكرة المرفوعة إليه بالإعلان الاستثنائي تقوم الجهة الإدارية بتنزيل التعديل المقترح باللون (الأحمر حبر أو فلوماستر) على إحدى نسخ المخطط التنظيمي ليتم إعلانه ودراسة الاعتراضات وإصدار التعديل وفق الإجراءات المبينة في هذه المادة من هذه التعليمات.

من خلال ما سبق نجد أن المرسوم التشريعي رقم 5/ له عدة إيجابيات إلا أنه له أيضاً بعض السلبيات، نتلخص الإيجابيات بالنقاط التالية:

- اعتماد أسس تخطيطية مشتركة يعطي تجانساً وانسجاماً بين مجموع الدراسات التنظيمية.
- المشاركة باتخاذ القرار في اعتماد أي دراسة تنظيمية في المستويات الإدارية المختلفة.

- حق الاعتراض من قبل المعنيين بهذه الدراسة سواءً الأفراد أو الجهات العامة أو الاعتبارية.
- أما السلبيات فهي:
- وجود بعض المركزية في الإجراءات.
- طول الفترة الزمنية التي تستغرقها الإجراءات سواءً بإقرار المخططات التنظيمية أو تعديلها.
- المشاركة الشعبية تأتي متأخرة بعد إنجاز الدراسة فقط في مرحلة الاعتراضات.



أسس ومعايير التخطيط العمراني

تعريف أسس التخطيط العمراني: هي المبادئ الموحدة التي تنظم عملية تخطيط التجمعات السكانية وتتضمن ما يلي:

- أ- الأسس العلمية الهندسية العامة للتخطيط العمراني والبناء.
 - ب- الخطوات والمراحل الواجب اتباعها في تحضير البرنامج التخطيطي الخاص بدراسة المخطط التنظيمي العام والتفصيلي، ونظام البناء لأي تجمع سكاني.
- فهي "المبادئ التي تنظم عملية التخطيط للتجمعات العمرانية بمختلف فعاليتها في سبيل تأمين الاحتياجات اللازمة للتجمع العمراني وتوضعاتها المكانية لمختلف الفعاليات والوظائف، بما يتناسب مع طبيعة وواقع التجمعات العمرانية وأهميتها من حيث الموقع والخصوصية بحيث تحقق التوزيع الأمثل لكافة التوضعات العمرانية والربط فيما بينها بهدف خلق توازن وتحقيق الأهداف المطلوبة للتنمية الاجتماعية والاقتصادية، وبما يتوافق مع مستوى التخطيط المكاني بمشاركة كافة الأطراف المعنية من الشركاء المحليين في القطاعات العامة والخاصة والأهلية للوصول الى أفضل الحلول والمعطيات" (٢٨).
- أهداف أسس التخطيط العمراني:

- 1- ربط التوجهات التنموية للتجمعات العمرانية بما يتوافق مع الدراسات الإقليمية.
- 2- ربط مستوى التخطيط المكاني بما يتوافق مع توجهات التخطيط الإقليمي والتنسيق بين مشاريع التطوير على المستويات الثلاثة: القطري والإقليمي والمحلي (مدن-بلدات-بلديات).
- 3- تفعيل دور التنمية المستدامة في الدراسات العمرانية وعلى كافة مستوياتها المحلية، المناطقية، والإقليمية ووضع أهداف خاصة لكل منطقة من المناطق الوظيفية.

^{٢٨} مشروع مرسوم أسس ومعايير التخطيط العمراني 2013، وزارة الإسكان والتنمية العمرانية.

4- توفير الفرص الاستثمارية للقطاع الخاص وتشجيعه على المشاركة الإيجابية في عملية التنمية.

5- إعداد دليل للدراسات التخطيطية وتوجهات عامة لتقسيم مناطق التجمعات العمرانية ووضع استراتيجيات تنمية عمرانية واتجاهات التطوير العمراني للتجمعات العمرانية. ومن أجل ذلك، تم وضع المبادئ العامة والتوجهات التخطيطية في دراسة استعمالات الأراضي والمعايير التخطيطية لها التي توطر عملية التخطيط للتجمعات العمرانية.

الموجهات التخطيطية في الدراسات المكانية:

تُراعى في الدراسات التخطيطية وجود عوامل مثقلة أثرت على تشكّل التجمعات العمرانية وتطورها ، حيث أنّ عدد السكان وبرغم أهميته، لم يعد العامل الوحيد المؤثر في الدراسات التخطيطية، وهي التي تحدد طبيعة وخصوصية التجمع العمراني والمتمثلة في:

- 1- موقع التجمع ومقوماته المكانية والسكانية وارتباطاته الإقليمية.
- 2- حجم التجمع ودوره الاقليمي والإداري والبيئة الطبيعية وجغرافية الموقع للتجمع العمراني.
- 3- ديموغرافية السكان والنشاطات الاقتصادية والهيكل الاجتماعي للسكان من حيث العمل والتعليم والعادات والتقاليد.

العوامل المؤثرة على خصوصية التجمع العمراني:

- أ- العامل الإداري.
- ب- العوامل الطبيعية والبيئية والمناخية.
- ج- العامل الديموغرافي.
- د- العامل الاجتماعي.
- هـ- العامل الاقتصادي.
- و- العامل الثقافي والتاريخي.
- ز- العامل السياحي.

ح- الأخذ بعين الاعتبار لدور التكنولوجيا والمنتج البحثي، وتأثيراته على التوضع المكاني للفعاليات وأنصاف أقطار تخديمها، وتكامل هذ الفعاليات مع بعضها البعض.

أ-العامل الاداري:

تحدد خصوصية التجمع العمراني انطلاقاً من الدور الإقليمي (رئيسي أو فرعي) مع العلم أنه يمكن تصنيف التجمعات العمرانية حسب المستوى القطاعي الإقليمي، بحيث يوضح العلاقة فيما بينها وبين محيطها المجاور القريب والبعيد. ويمكن تُصنف التجمعات العمرانية بحسب عدد سكانها ودورها الإداري وفق الجدول الآتي:

عدد السكان	التجمع العمراني
حتى 5000 نسمة	القرى التابعة لبلدية
من 5001 إلى 10000 نسمة	البلديات
من 10001 إلى 50,000 نسمة	البلدات
من 50,001 فما فوق	المدن
العاصمة	

وتتبعكس خصوصية التجمع العمراني على الهيكلية العمرانية العامة، بحيث توضح العلاقة فيما بينها وبين محيطها المجاور القريب والبعيد، وينعكس تصنيف التجمع من حيث خصوصيته ودوره على الخدمات الواجب توفرها لتخديم تجمعات مجاورة أعلى أو أدنى منه في الهرمية، ويمكن تجميع بعض الخدمات في مراكز لتخدم التجمعات الأدنى التابعة ضمن أنصاف أقطار تخديمية وفق التوجهات الآتية:

ملاحظات	نصف قطر التخديم	التجمع
الخدمات الصحية والتعليمية والتجارية والمناطق الحرفية وغيرها.	10 كم	البلديات
وتتضمن الخدمات الصحية والتعليمية والثقافية والمناطق الحرفية والصناعية وغيرها.	16 كم	البلدات
وتتضمن الخدمات الإدارية والتعليمية والثقافية والمناطق الحرفية والصناعية وغيرها.	40-50 كم	المدن

ب- العامل الطبيعي والبيئي والمناخي:

تحدد خصوصية التجمع العمراني انطلاقاً من موقعه الجغرافي والعوامل المناخية المؤثرة فيه. وتبرز هذه الخصوصية من خلال:

1. الواقع الطبوغرافي للتجمع العمراني.
2. وفرة الأراضي الصالحة لل عمران وضمن المخطط الإقليمي الموجه لاستعمالات الأراضي.
3. الربط الإقليمي (العلاقة مع المحيط المباشر).
4. وفرة المياه الصالحة للشرب.
5. البعد عن مصادر التلوث والتخفيف من آثاره.
6. ملائمة الواقع الطبيعي من حيث:
 - أ. توضع المباني وتوجيهها بما ينسجم مع الضوابط الجغرافية والعوامل المناخية.
 - ب. معالجة الميول الشديدة.
 - ج. حماية البيئة الطبيعية والاستفادة من منظرها.
 - د. حماية مصادر المياه.
 - هـ. تجنب التأثير السلبي لمواقع الجيولوجي والهيدرولوجي والقوق والناثير الزلزالي.
 - و. ما يراه الدارس مناسباً من خلال اختيار المواقع الأفضل بما يخدم الهدف لكافة مكونات التجمعات العمرانية.
 - ز. الأخذ بعين الاعتبار لتوجهات التخطيط الإقليمي.

ج- العامل الديموغرافي:

حيث تحدد الخصوصية فيه من خلال الهيكل والهرم السكاني ومعدلات النمو الطبيعية والنااتجة عن الهجرة، وكافة الخصائص المتعلقة بالسكان الدائمين والموسميين.

د- العامل الاجتماعي:

وتحدد الخصوصية فيه من خلال:

1. الهيكل الاجتماعي الحالي والمتوقع للسكان على مستوى التجمعات العمرانية من حيث العمل والتعليم والعادات والتقاليد.
2. القوة العاملة ونشاطها بالنسبة للسن والجنس، ودراسة متوسط حجم الأسرة ودخل الفرد، وحجم الإنفاق وحجم البطالة.
3. أماكن العمل والحركة اليومية أو الموسمية.

هـ- العامل الاقتصادي:

- أ- تحدد خصوصية التجمع العمراني من خلال قطاعات الأنشطة الاقتصادية المختلفة فيه (الزراعية، الصناعية، تقانة المعلومات، التجارية، السياحية)، وحجم الاستثمارات وإظهار الفعاليات والنشاطات التالية:
1. مراكز الإنتاج الزراعي بشقّه الحيواني والنباتي.
 2. مراكز الإنتاج الصناعي، واستخراج واستثمار الثروات.
 3. مراكز الطاقة المتجددة - مزارع الرياح والواقط الشمسية، ويرتبط تحديد موقعها بالدراسات الإقليمية والوطنية وتوجهات التنمية العمرانية المستدامة.
 4. محاور ومراكز التنمية التجارية.
 5. المواقع الحدودية بالمناطق الحرة، المعابر - المنافذ الحدودية.
 6. عقد المواصلات، والمحطات.

- ب- يتوجب إعداد دراسات الجدوى الاقتصادية للنشاطات والفعاليات المختلفة (السياحية، الصناعية، الزراعية،....) في ضوء انتاج دراسة وتحليل ما ورد في الفقرة (أ) أعلاه.

و- العامل الثقافي والتاريخي:

وتحدد الخصوصية من خلال التراث والتنوع الثقافي للتجمعات العمرانية، وترتبط

ب:

- أ. فعاليات ثقافية.

ب. فعاليات تراثية تاريخية.

ج. فعاليات أثرية ودينية.

ز - العامل السياحي:

وتحدد الخصوصية وفق أهمية المنطقة السياحية وعدد السياح القادمين وتوقعات المستقبل. وترتبط بوجود:

أ- فعاليات التصنيف والاشتهار.

ب- الاستثمارات السياحية.

ت- السياحة الثقافية والزراعية.

الاشتراطات والضوابط العامة لاستعمالات الأراضي:

تهدف التنمية العمرانية المستدامة إلى صيانة وتحسين الحياة البشرية من الناحية الاجتماعية والاقتصادية والبيئية باهتمامها بالحاجات الحالية والمستقبلية، وذلك بتحقيق تنمية عمرانية متوازنة تسعى للارتقاء بالمجتمع وتكون أساساً لرفع مستوى معيشة الفرد من كافة الجوانب العمرانية والاجتماعية والاقتصادية، بالإضافة إلى تحسين بيئة المدن والحفاظ على هويتها ونظام إدارتها وذلك في إطار الموارد والإمكانات المتاحة ومن خلال تنظيم استعمالات الأراضي وتوفير الخدمات الحضرية ودعم الأنشطة الاقتصادية بما يتوافق وحماية الموارد الطبيعية والاستهلاك المسؤول للموارد وترشيدها بالإضافة إلى تأمين العدالة في الحياة الاجتماعية وإحقاق العدل في تأمين الخدمات والمرافق العامة لجميع فئات المجتمع وبآلية تتضمن مشاركة كافة الأطراف المعنية بما فيهم الشركاء المحليين في القطاعين العام والخاص في عملية صناعة واتخاذ القرار بشكل فعال ومتوازن. لذا يشترط في إطار تأمين خطط التنمية العمرانية المستدامة ما يلي:

في مجال الاستعمالات السكنية:

تأمين التوضع الأمثل للمناطق السكنية والربط والتكامل بينها وبين الاستعمالات الخدمية بهدف خلق بيئة سكنية صحية وأمنة.

في مجال الاستعمالات الصناعية والحرفية:

إدخال الصناعة والمناطق الحرفية في هيكلية التجمعات العمرانية وفقاً لخصوصية التجمع واختيار توضعها بما يتوافق مع الشروط والمواصفات المؤثرة على اختيار مواقعها. في مجال الاستعمالات التجارية والخدمية:

تأمين وتوزيع مراكز الخدمات العامة والتجارية على مراكز متدرجة في الأهمية ، تتوزع على مستوى التجمعات العمرانية بدءاً من أصغر تجمع وحتى المركز الرئيسي (المدينة)، تبعاً لعدد السكان الذين سيخدمهم النشاط.

في مجال الاستعمالات السياحية والترفيهية:

تأمين المواقع الملائمة للنشاطات السياحية والترفيهية ومستلزماتها وكيفية الوصول إليها.

في مجال المسطحات الخضراء:

تأمين المواقع الملائمة للمناطق الخضراء والحدائق العامة والملاعب الرياضية ودراسة تدرجها تبعاً لمستويات التجمعات العمرانية ، وكذلك تأمين فراغات ووظائف الخدمات الرياضية بدءاً من مستوى تجمع الخلية السكنية وحتى مستوى المدينة ككل.

في مجال الحفاظ على الارث الطبيعي والثقافي:

حماية الإرت الحضاري والطبيعي والثروة الطبيعية والاهتمام بالطبيعة والمناظر الطبيعية والفراغات المفتوحة وبالأحياء التراثية والتقليدية وإعداد المخططات التنظيمية التفصيلية لها ومنهاج وجانبه العمرانية والاشتراطات الخاصة بها.

في مجال التوازن البيئي:

- تحقيق التوازن بين النمو السكاني (التوسع العمراني) وتزايد استخدام الموارد الطبيعية وحماية مصدرها ولاسيما المائية.

- الحد من التدهور البيئي ودراسة استراتيجيات الموازنة الإنتاجية وفق الخصوصية المكانية بحيث تكون "البيئة" مؤشراً أساسياً.

في مجال النقل والتنقل:

- تحقيق كفاءة شبكات النقل وطرق المواصلات.
 - تأمين الربط بين التوضعات السكنية ومستلزماتها من الخدمات والمشيدات العامة وربطها بالمحيط المباشر وبما يتوافق وتوجهات التخطيط الإقليمي.
- في مجال تنمية الموارد البشرية:

دراسة وتحليل الموارد البشرية المتاحة ضمن الأقاليم وتأهيلها وتطوير إمكانياتها، ومعالجة الأسباب المؤدية لانتقلها ضمن الإقليم أو من إقليم إلى آخر، من خلال تأمين الظروف المناسبة.

في مجال تحديد الكثافات:

تحدد الكثافات الشائبة والصافية بما يتوافق مع خصوصية التجمع العمراني من خلال التوضع السكني ونمطه ومساحته وعامل الاستثمار والإشغال المطبق على أنماط السكن الملحوظة في المخطط التنظيمي العام.

مستويات التخطيط :

1. مستوى التخطيط الإقليمي الشامل (الإطار الوطني للتخطيط الإقليمي والخارطة الوطنية).
2. المستوى الإقليمي (التخطيط على مستوى الأقاليم).
3. المستوى القطاعي (المستوى المناطقي).
4. المستوى المكاني، وينقسم إلى:
 - أ- المخططات التنظيمية العامة.
 - ب- المخططات التنظيمية التفصيلية.

مكونات المخططات التنظيمية العامة:

- أ- يتوجب إعداد المخططات التنظيمية العامة بما يتوافق مع معطيات التخطيط الإقليمي والدراسات الناتجة عن المستوى الوطني والإقليمي والمناطقي، وتعد مخططات التجمعات العمرانية ومناطق التطوير العمراني ومناطق التطوير العقاري موجهاً للتطور المتوازن لاستعمالات أراضيها، وتحقيق متطلباتها الوظيفية وشروطها

الصحية والاجتماعية والاقتصادية والبيئية بما يحقق تكامل وترابط العناصر التالية:

1. المناطق السكنية.
2. المناطق الحرفية والصناعية بما فيها الورش والمستودعات.
3. مناطق النشاطات التجارية والخدمية (المراكز الخدمية بمستوياتها المختلفة).
4. المناطق الترفيهية والسياحية.
5. المناطق الخضراء والحدائق العامة.
6. البنى التحتية الاساسية.
7. مناطق التوسع المستقبلي والاحتياط.
(وتحدد انطلاقاً من واقع التجمع وخصائصه وأهدافه المستقبلية).

ب- يتوجب على المهندس الدارس عند إعداد المخطط التنظيمي العام اتباع الخطوات الآتية:

1. جمع المعلومات والتأكد من صحتها ومطابقتها للواقع والدراسات التحليلية.
2. وضع مخطط المحددات والإمكانيات المتاحة التفضيلية.
3. وضع البرنامج التخطيطي (المذكرة التبريرية).
4. إعداد المخطط الهيكلي ووضع البدائل التخطيطية.
5. إعداد المخطط التنظيمي العام لكافة الاستعمالات ومنهاج الوجائب العمرانية.

مكونات المخططات التنظيمية التفصيلية والتنفيذية:

أ- المخططات التنظيمية التفصيلية:

تعكس المخططات التنظيمية التفصيلية حالة المخطط التنظيمي العام وتعتبر مرحلة متطورة عنه وتحدد كافة التفاصيل التخطيطية لشبكة الطرق الرئيسية والفرعية وممرات المشاة والفراغات العامة وكافة التفاصيل العمرانية للأراضي حسب الاستعمال المحدد لها بما يتوافق مع المخطط التنظيمي العام ومنهاج وجائبه العمرانية وتشمل ما يلي:

1. اشتراطات مساحة المقاسم والوجائب العمرانية.

2. نسبة البناء.

3. عروض الطرق ومقاطعها وعرض الجزر الموجودة بمنتصفها.

4. الارتفاعات: وتحدد ارتفاعات المباني طبقاً للمعايير والاشتراطات الواردة بالمخطط التنظيمي العام للتجمع العمراني ويجوز تحديد ارتفاعات مختلفة داخل المنطقة الواحدة، وتحديد عامل الاستثمار.

ب. المخططات التنظيمية التنفيذية:

توضع هذه المخططات بمقياس 500/1 أو 1000/1 وتتضمن ما يلي:

1- المخطط التنظيمي التفصيلي التقسيمي: وتشمل حدود العقارات الأساسية وأرقامها وإحداثيات زواياها، وحدود المقاسم لكافة الصفات التنظيمية الموجودة في المخطط العام وكافة التفاصيل والأبعاد لكافة المقاسم ومنسوب المقسم ومناسيب الدخول إلى الأبنية وكافة الأبعاد اللازمة مع لخط جدول على المخطط موضحاً فيه الرموز والمصطلحات للصفات التنظيمية ونظام ضابطة البناء.

2- الشبكة الطرقية: وتشمل مسارات الطرق الرئيسية والفرعية وممرات المشاة وعروض الشوارع وأنصاف أقطار المنحنيات وميولها ومنسوب الطريق كل 50/ أو 100/م وعند التقاطعات ونقاط تبدل الميل ونقاط تماس المنحنيات الدائرية، وكل 25/م على المنحني بما يقل عن نقطة بمنتصفه، وإحداثيات التقاطعات الطرقية وعناصر المنحنيات الدائرية فيها مربوطة بالشبكة العامة وفق مراد لها بطاقات وصف أصولية.

3- شبكات البنى التحتية: تتم دراسة وتصميم وحساب ورسم شبكات البنية التحتية (المياه الحلوة - المياه المالحة - الكهرباء والإدارة - الهاتف) بكامل عناصرها وربطها بالشبكات القائمة المحيطة بمنطقة الدراسة وتقديم المصورات بالمقاييس المناسبة.

نظام ضابطة البناء

نظام ضابطة البناء: هو "شروط البناء التي تصدر رخص البناء بموجبها في مختلف المناطق حسب الصفة المقررة لها في المخطط التنظيمي"^(٢٩). يقصد بالتعبير التالية ضمن نظام ضابطة البناء ما يلي:

مخطط الاستقامة: هو المخطط العمراني (للمحضر أو المقسم أو العقار أو العرصة) والصادر عن الجهة المختصة في الجهة الإدارية لمدينة حلب ومبين فيه الصفة والشروط العمرانية للبناء.

مخطط الموقع: جزء من المخطط التنظيمي التفصيلي الذي يظهر فيه موقع المقسم وما جاوره.

واجهه المقسم: كل حد من حدود المقسم يحاذي الشارع أو الساحة أو الحديقة أو البوابة ويعتبر الحد المنحني واجهة.

البناء المتصل: هو نوع من البناء واجهته متصلة مع واجهة العقارات المجاورة.

البناء المنفصل: هو نوع من البناء محاط بوجائب عدم بناء تبعده عن العقارات المجاورة.

الفيلات: هو سكن إفرادي لمقسم مستقل ذي وحدة عمرانية متكاملة يمنع تقسيمها وإفرازها طابقياً.

البناء التجاري: نوع من البناء أقسامه كلها مكاتب تجارية أو محلات تجارية أو يجمع النوعين معاً وفق أحكام هذا النظام.

الاستثمار السطحي (المساحة المبنية): مساحة البناء الأعظمي المسموحة في كل طابق.

المساحة الطابقية: مجموع المساحات الطابقية المسموح بناؤها عدا الأقبية والشرفات.

عامل الإشغال (نسبة البناء): نسبة المساحة المبنية من المقسم إلى مساحة المقسم.

^(٢٩) مشروع نظام ضابطة البناء في مدينة حلب لعام 2011 المعدل لقرار مجلس المدينة رقم/209/

عامل الاستثمار: نسبة مجموع المساحة الطابقية إلى مساحة المقسم.

الشرفات: المساحة غير المستورة من البناء والتي لا تدخل في حساب المساحات الطابقية الأعظمية المسموحة.

وجائب عدم البناء (الرجوع الإلزامي): المساحات الواجب تركها خالية من البناء.

الرجوع الاختياري: الرجوع الذي يزيد عن حد الرجوع الإلزامي المقرر وفق هذا النظام أو حدود الشوارع أو حدود المقسم.

نقطة المقارنة: منسوب الصفر الذي يبدأ منه حساب مناسيب وارتفاعات البناء المحددة في هذا النظام وهي منسوب الرصيف المقابل لمنتصف جبهة العقار سواء أكانت مستقيمة أم منحنية في الشارع الأعلى.

المناسيب: هي الارتفاعات بالنسبة لنقطة المقارنة.

ارتفاع البناء: الارتفاع المقاس للبناء من نقطة المقارنة وحتى ظهر البلاطة المسلحة للسطح الأخير للبناء.

مناطق الحدائق والتشجير: تشمل هذه المناطق على الحدائق والمنتزهات الموجودة في المخطط التنظيمي والتي ستحدث مستقبلاً، كما تشمل جميع الأقسام المغروسة على طول بعض الطرق أو تحيط ببعض المناطق أو الحدائق العامة أو الغابات، والمبينة على المخطط التنظيمي.

الساحة: هي جزء من الأملاك العامة محاطة بالشوارع أو ممرات المشاة أو تتصل بها خالية من البناء.

الحديقة: هي جزء من المخططات التنظيمية ملحوظة كمنطقة خضراء محاطة بالشوارع أو ممرات المشاة تلحق بالأملاك العامة.

الشريط المعشب والجزر الخضراء: هي جزء من الشارع مساحة خضراء مخصص للتشجير والتعشيب.

الكروم والبساتين: هي المناطق المثبتة على المخطط التنظيمي العام بصفة كروم أو بساتين.

منطقة حوض النهر: هي المناطق المحيطة بالنهر وتشمل:

- حرم النهر: يحدد من الجهات المختصة ويمنع إ shade أي بناء عليه.
- حوض النهر: هي المناطق المحيطة بحرم النهر وتحدد صفاتها التنظيمية وفق المخطط التنظيمي العام المصدق.

منطقة الحماية: وهي المنطقة الواقعة خارج المخطط التنظيمي العام المصدق وداخل الحدود الإدارية للمدينة.

المشيدات العامة: تشمل مراكز الجهة الإدارية والمدارس والمخافر والمستشفيات والمستوصفات ومراكز الإطفاء والمعابد (المساجد والكنائس) والمكتبات العامة والمراكز الثقافية والأماكن المعدة للآثار العامة ولملاعب الرياضة ومراكز الرعاية الاجتماعية. المقسم (المحضر أو العقار أو العرصة): قطعة من الأرض معدة للبناء أو ما هو في حكمها، لها رقم ومساحة وأبعاد محددة وتقع ضمن حدود العمران في الجهات الإدارية. الجوانب التي يتطرق لها نظام ضابطة البناء:

- مساحات المقاسم في مناطق التجمعات السكنية كالسكن المنفصل والمتصل وغيرها من أنواع السكن الموجود في المدينة.
- مساحات مقاسم الأبنية الخدمية ومعاييرها التصميمية.
- الخدمات اللازمة للأبنية السابقة من (ملاجئ-مصاعد-مرائب-أدراج هروب ومنافذ نجاة-تدفئة وتكييف - المناور والساوي-ممرات للمعاقين).
- تحديد الحد الأدنى والحد الأعلى لمساحة المقسم المسموح ببنائه بحيث لا يقل الحد الأعلى عن ضعف الحد الأدنى .
- الحد الأدنى لطول واجهة المقسم المسموح ببنائه.
- النسبة المئوية المسموح ببنائها من كامل مساحة المقسم.
- الوجائب الأمامية والجانبية والخلفية التي يجب تركها دون بناء بما فيها الأروقة إن وجدت.
- تعريف منسوب الترخيص.

- عدد الطوابق المسموح ببنائها على كل مقاسم.
 - الارتفاع الأعظمي للمقسم إن وجد.
 - عروض الشوارع والاروقة ضمن المناطق المختلفة في المدينة.
 - الشروط العمرانية الخاصة ببعض المناطق والابنية الاثرية خارج حدود المدينة القديمة والابنية المميزة الواقعة ضمن مركز المدينة.
 - مناطق الكروم والبساتين.
 - المناطق الخضراء ومناطق الغابات.
 - مقاسم المناطق الصناعية وما يلزمها من مناطق خضراء عازلة للتلوث.
 - الأحكام المتممة لنظام البناء إن وجدت.
- كما يعتبر نظام ضابطة البناء من التشريعات العمرانية التي تعتبر من المؤثرات الرئيسية في ضبط عمليات التخطيط العمراني وتنظم علاقة الإنسان بالبيئة المكانية وكيفية تعامله مع محيطه بما يخدمه ذاتياً ويحسن البيئة التي يعيش ويعمل بها.
- وتصدر أنظمة ضوابط البناء في سوريا جهات محلية في كل مدينة مثل (مجلس مدينة حلب وفرع نقابة المهندسين) وتهدف هذه التشريعات إلى وضع إطار قانوني يتم من خلاله تنفيذ ما تم رسمه على الورق من مخططات لمبانٍ ومرافق عامة ومخططات تنظيمية بحيث تؤمن مايلي:
- ضمان الحقوق والأملك الفردية الخاصة التي صانها الدستور وحقوق الغير والأملك العامة.
 - النواحي البيئية والاجتماعية والثقافية.
 - المظهر الجمالي للعمارة والعمران.
 - الهوية العمرانية والمعمارية.
 - السلامة العامة.
 - الأمور التقنية الخاصة بالبناء والتخطيط.
 - متطلبات الحياة العامة للسكان.

نظام ضابطة البناء في مدينة حلب (بعض المواد):

سنستعرض بعض المواد ضمن نظام ضابطة حلب المعمارية والعمرانية^(٣٠) التي تهم طالب الهندسة المعمارية في حياته الجامعية والمهنية مستقبلاً:

1. تصنيف المناطق العمرانية في مدينة حلب:

تصنف الى المناطق التالية:

- أ- مناطق مدينة حلب القديمة ومنطقة الحماية لحلب القديمة وتخضع للأنظمة الخاصة بها.
- ب- مناطق الأبنية المتصلة {السكن المتصل}: (سكن أول - سكن ثالث تجارة).
- ج- مناطق الأبنية المنفصلة {السكن المنفصل}: (سكن حديث أول - سكن حديث ثاني - سكن ثاني).
- د- مناطق الصناعات والمستودعات.
- هـ- مناطق التجمعات السكنية والبقع ذات الأنظمة الخاصة.
- و- مناطق السكن الشعبي (سكن منفصل - سكن متصل -).
- ز- مناطق الكروم والبساتين.
- ح- مناطق حوض النهر.
- ط- مناطق الغابات والمناطق الخضراء.
- ي- المناطق التنظيمية المحدثة بعد تاريخ تصديق المخطط التنظيمي العام لعام 2004/.

2- إفرازات الأراضي والعرضات والإفراز الطابقي:

إفراز الأراضي: هي تجزئة المقاسم المبنية وغير المبنية على أصحاب الحقوق، وتخضع مشاريع الإفراز الواقعة ضمن حدود المخطط التنظيمي للتصديق وفق أحكام القوانين والأنظمة النافذة وبما ينسجم مع أحكام هذا النظام.

الإفراز الطابقي: تجزئة المقاسم المبنية إلى أقسام وفق أحكام هذا النظام وتوزيعها على أصحاب الحقوق وفق القوانين والأنظمة المرعية.

^(٣٠) مشروع نظام ضابطة البناء في مدينة حلب لعام 2011 المعدل لقرار مجلس المدينة رقم/209/

3- دمج العقارات:

- أ- يحق للجهة الإدارية لمدينة حلب أن توحد عدة عقارات متلاصقة أو دمج عقار مع جزء من عقار آخر لتحقيق التخطيط المصدق وأحكام هذا النظام ووفقاً لقرارات المجلس المحلي الناظمة ولا يمنح الترخيص قبل إجراء الدمج.
- ب- يمكن دمج عقارات متلاصقة لإقامة بناء موحد عليها بناءً على طلب المالكين ويتم هذا الدمج وفقاً لما يلي:

- في الأبنية المتصلة: بعد موافقة الجهة الإدارية.
- في الأبنية المنفصلة: بعد موافقة الجهة الإدارية لإقامة بناء خدمي عليها شريطة استكمال إجراءات الدمج وتعديل الصفة وفق القوانين والأنظمة النافذة.
- ج- يكلف المالكون في الأحوال كافة برسم مقابل تحسين في حال وجود منفعة من الدمج وفق القوانين والأنظمة النافذة.
- د- في بعض الحالات الاستثنائية:
 - إذا قضى التخطيط إلحاق جزء من أرض المقسم المراد بناؤه بالأملك العامة فيجب التنازل عن هذا الجزء للأملك العامة مجاناً، ويجب تسجيل هذا التنازل لدى الدوائر العقارية المختصة ويجب هدم هذه الأجزاء مع البناء القديم قبل المباشرة بالبناء.
 - إذا قضى التخطيط المصدق إلحاق جزء من الأملك العامة أو أملك الوحدة الإدارية الخاصة بالمقسم المراد بناؤه فلا تعطى رخصة البناء إلا بعد شراء هذه القطعة ودفع قيمتها أصولاً.
 - عند تقديم طلب الترخيص لبناء مقسم أو عدة مقاسم تخترقها بوابة ليس لها بديل أو حق ارتفاق بالمرور للمقاسم الأخرى التي تستطرق منها حالياً (الوضع الراهن) ويقضي التخطيط المصدق إلغاء هذه البوابة كلاً أو جزءاً فيمنح الترخيص المطلوب شريطة تأمين ممر في الطابق الأرضي بعرض لا يقل عن عرض البوابة الملغاة وذلك بشكل مؤقت لحين تنفيذ التخطيط المصدق.
 - وتدرس الإدارة الحالات غير المنصوص عنها في هذه المادة بما ينسجم مع أحكامها وتعرضها على اللجنة العمرانية لاتخاذ التوصيات اللازمة ويتم تصديقها أصولاً.

4- تحرير الواجهات:

- أ- في المناطق العمرانية كافةً وفي كافة المقاسم المطلة على شوارع وفق مخطط مصدق غير منفذ أو منفذ جزئياً، لا يسمح بالبناء عليها قبل تحرير واجهات هذه المقاسم من قبل مالكيها وفقاً لأسس تصدر بقرار عن المجلس المحلي.
- ب- في المناطق العمرانية كافةً وفي كافة المقاسم المطلة على شارع قائم ويلحظ التخطيط المصدق تعريض هذا الشارع فإنه يسمح بالبناء عليها بكامل الارتفاع المسموح بموجب النظام العمراني للشارع الجديد المصدق بعد الالتزام بحدود التخطيط الجديد شريطة ألا يقل عرض الشارع القائم عن عرض البروز المسموح (في حال وجوده) على الشارع للبناء المراد ترخيصه وفي حال عرض الشارع القائم أقل من ذلك فتحرر الواجهة للوصول إلى هذا العرض مع اعتبار أن الواجهة هي واجهة كتلة البناء.

5- تحديد ارتفاع الطوابق:

- أ- في المناطق العمرانية كافةً يعد طابقاً كل بناء منسوب سقفه يزيد عن 1/ م عن نقطة المقارنة.
- ب- في المناطق العمرانية كافةً يقاس ارتفاع الطابق من أعلى البلاطة البيتونية لأرضية الطابق وحتى أعلى البلاطة البيتونية لأرضية الطابق الذي يعلوه.
- ج- في المناطق العمرانية كافةً يقاس ارتفاع البناء وعدد طوابقه اعتباراً من نقطة المقارنة.
- د- في المناطق العمرانية كافةً يمنع إحداث أدراج أو فتحات في الأملاك العامة أو البوابات للاستطراق إلى أقسام البناء مهما كان منسوب أرضية هذه الأقسام.
- هـ- في مناطق السكن المنفصل والسكن المتصل يجب أن لا يقل ارتفاع الطابق السكني عن 3م مع التقيد بعدد الطوابق والارتفاع الأعظمي للبناء المحددين في هذا النظام.
- و- في مناطق السكن المتصل يجب ألا يقل ارتفاع المحلات التجارية عن 3/ م مع إمكانية زيادة ارتفاع المحلات التجارية شريطة التقيد بالارتفاع الأعظمي للبناء والحفاظ على الحد الأدنى لارتفاع الطابق السكني المحددين في هذا النظام.

6- وجائب عدم البناء "الرجوع الإلزامي:

في المناطق العمرانية كافةً المفروض عليها وجائب عدم بناء، لا يجوز إشادة أي بناء على هذه الوجائب بمواد ثابتة أو غير ثابتة سوى:

أ- مداخل البناء المشتركة وبارتفاع أعظمي /3/ م عن سوية الرصيف المقابل لكل منها.

ب- الجدران الفاصلة بين الأقسام السكنية (في حال عدم وجود مرآب وفق أحكام هذا النظام) وبارتفاع لا يزيد عن /2.5/ م عن سوية بلاط الوجيبة الأعلى الملاصقة للجدار.

ت- الجدران المحيطة الفاصلة بين المقاسم وبارتفاع لا يزيد عن /2.5/ م عن سوية بلاط الوجيبة الأعلى الملاصقة للجدار والجدران المطلة على الشارع والتي لا يزيد ارتفاعها عن /1/ م حجر و/1,5/ م حديد مشغول فوقه عن سوية الرصيف المقابل للمقسم.

7- الخدمات المشتركة في الأبنية وشروطها:

أ- الدرج ومدخل البناء:

في أبنية السكن المتصل: يجب ألا تقل الأبعاد الصافية للعناصر الواردة أدناه عما هو في الجدول الآتي:

المشتملات	الواحدة سنتيمتر
1 عرض المدخل الموصل إلى الدرج المشترك للبناء	140
2 عرض ردة الدرج المؤلف من ردتين أو ثلاث ردات	110
3 عرض البسطة الوسطية	100
4 عرض بسطة الوصول	120
5 ارتفاع الدرجة لا يزيد عن	18
6 عرض الدرجة لا يقل عن	28

في أبنية السكن المنفصل والأبنية التجارية وأبنية مناطق الصناعات: يجب أن لا تقل الأبعاد الصافية للعناصر الواردة أدناه عما هو في الجدول الآتي:

المشتملات	الواحدة سنتيمتر
1 عرض المدخل الموصل إلى الدرج المشترك للبناء	180
2 عرض ردة الدرج المؤلف من ردتين أو ثلاث ردات	120
3 عرض البسطة الوسطية	110
4 عرض بسطة الوصول	130
5 ارتفاع الدرجة لا يزيد عن	18
6 عرض الدرجة لا يقل عن	28

ب-المصاعد:

الأبنية السكنية: (مناطق السكن المتصل والسكن المنفصل):

- أ- يجب وضع بئر مصعد بأبعاد أصغرية 1م × 1.5م في الأبنية المؤلفه من أربعة طوابق وأكثر ويستثنى من ذلك العقارات التي مساحتها /150/ م² فما دون والواقعة في كافة المناطق.
- ب- يجب تركيب مصعد لأربعة أشخاص لكل بيت درج للأبنية المؤلفه من /5-8/ طوابق بحيث لا تقل مساحة بئر المصعد عن /1.8/ م² ولا يقل أصغر بعد فيه عن /1.1/ م.
- ت- يجب تركيب مصعدين لأربعة أشخاص لكل بيت درج للأبنية المؤلفه من /9/ طوابق وأكثر بحيث لا تقل مساحة بئر المصعد عن /1.8/ م² ولا يقل أصغر بعد فيه عن /1.1/ م.
- ث- في الأبنية التي يشترك في أقسامها السكن والتجارة، وفي الطوابق التي تعلو الطابق الأرضي ضمن مناطق السكن المتصل ومهما كانت مساحة مقاسمها فإنها تخضع لشروط الأبنية السكنية فيما يخص المصاعد فقط.

الأبنية التجارية:

في مناطق السكن المتصل تتبق عليها الشروط الواردة أدناه مهما بلغت مساحتها والمتعلقة بالمصاعد:

- أ- يجب تركيب مصعد لكل بيت درج في الأبنية المؤلفة من /3-6/ طوابق مساحة البئر فيه لا تقل عن 1.8م² ولا يقل أصغر بعد فيه عن /1.1/ م.
- ب- يجب تركيب مصعدين لكل بيت درج في الأبنية المؤلفة من /7/ طوابق وأكثر، مساحة كل بئر لا تقل عن /1.8/ م² ولا يقل أصغر بعد فيه عن /1.1/ م.

أبنية مناطق الصناعات:

يجب تأمين مصعد صناعي على الأقل ضمن أبنية مناطق الصناعات إذا كان عدد الطوابق طابقين وأكثر لا تقل مساحة البئر عن /3/ م² وأصغر بعد فيه عن 1.5م وحمولته عن 1.2 طن.

في المناطق العمرانية كافةً يمكن بناء غرفة لكل مصعد على السطح الأخير بمساحة لا تقل عن /5/ م² ولا تزيد عن /10/ م² وارتفاع كلي أعظمي لسقفها /3.25/ م ولا يتجاوز منسوب أرضيتها /1/ م عن سطح البناء.

ج- المرآب:

يجب أن يخصص مكان لوقوف السيارات "مرآب" في كافة العقارات وفي جميع المناطق ماعدا مناطق الصناعات ومناطق الكروم والبساتين ضمن الشروط التالية:

في مناطق السكن المنفصل: في حال مساحة المقسم أكبر أو تساوي /600/ م².

في حال دراسة المرآب في الطابق الأرضي:

- يجب إنشاء المرآب على كامل مساحة المقسم شريطة عدم تسقيف الوجائب.
- يتم وصول السيارات إليه من الوجيبة الأمامية أو الجانبية بعد ترك مسافة /1/ م عن حدود الجوار على الأقل من أجل أحواض الزراعة عدا منطقة الدخول والخروج.
- يجب أن لا يزيد منسوب سقفه عن صفر المقارنة أكثر من /2.5/ م وأن لا ينخفض منسوب أرضيته عن صفر المقارنة أكثر من /30/ سم كحد أعظمي.

- يجب ألا يزيد الارتفاع الكلي للمراب عن /2.8/ م وألا يقل الارتفاع الصافي له أسفل الجوائز الحاملة عن /2.25/ م.
 - في حال كون المرآب يتسع /35/ سيارة وأكثر يجب تأمين مدخل ومخرج مستقلين أو مدخل ومخرج مشترك بعرض لا يقل عن /5/ م.
- في حال دراسة المرآب في طابق الأقبية وفق ما يلي:

- يجب إنشاء المرآب على كامل مساحة المقسم وفي حال تسقيف الوجائب يجب ألا يزيد منسوب سقفيها في كافة النقاط أكثر من /100/ سم عن منسوب ظهر الرصيف للشوارع أو الشوارع في حال وجود أكثر من شارع.
- يتم الوصول إليه عن طريق الوجائب الجانبية بواسطة منحدر (رامب) يحدد عرضه بعرض الوجيبة الجانبية المفروضة تخطيطياً بعد طرح /25/ سم (سماكة الجدار الخارجي للقبو)، ويكون ميل المنحدر 10% لمسافة لا /5/ م الأولى والأخيرة و20% في وسطه.
- في حال كون المرآب يتسع /35/ سيارة وأكثر يجب تأمين مدخل ومخرج مستقلين أو مدخل ومخرج مشترك بعرض لا يقل عن /5/ م.
- يجب ألا يقل الارتفاع الصافي أسفل الجوائز الحاملة عن /2.25/ م بما في ذلك منطقة المنحدر (الرمب).
- يسجل المرآب ومنحدراته ومداخله والوجائب العائدة له ملكية مشتركة لجميع أقسام البناء، ويمنع استعماله لغير الغرض المرخص لأجله "مرآب سيارات" ولا تصدق مشاريع الإفراز للبناء إلا وفق ذلك.

مناطق السكن المتصل: في حال مساحة العقار /500/ م² أو أكثر.

في حال دراسة المرآب في الطابق الأرضي:

- أ- يجب إنشاء المرآب على كامل مساحة المقسم.
- ب- يجب ألا يزيد منسوب سقفيه عن /2.5/ م وألا تنخفض منسوب أرضيته عن صفر المقارنة أكثر من /30/ سم كحد أعظمي.

في حال دراسة المرآب في طابق الأقبية:

- أ- يجب إنشاء المرآب على كامل مساحة المقسم.
 - ب- يتم الوصول إليه عن طريق منحدر (رامب) بعرض لا يقل عن 3/ م، ويكون ميل المنحدر 10% لمسافة الـ 5/ م الأولى والأخيرة و20% في وسطه.
 - ت- يجب ألا يقل الارتفاع الصافي للمرآب أسفل الجوائز الحاملة عن 2.25/ م بما في ذلك منطقة الرامب.
 - ث- يسجل المرآب ومنحدراته ومدخله والجانب العائدة له ملكية مشتركة لجميع أقسام البناء ماعدا المخازن التجارية (في حال وجودها)، ويمنع استعماله لغير الغرض المرخص لأجله "مرآب سيارات" ولا تصدق مشاريع الإفراز للبناء إلا وفق ذلك.
- لا يفرض المرآب في الحالات الآتية:

- أ- في حال إتمام بناء قائم مرخص أو ما هو في حكمه ولم تتم دراسة بناء مرآب في القسم المشاد سابقاً.
- ب- إذا كان العقار واقعاً على شارع واحد أو أكثر عبارة عن درج.
- ت- إذا كان العقار يتصل بممر مشاة أو بوابة يتعذر دخول السيارات إليها أو طريق بعرض 6/ م فما دون.

ج- الملاجئ:

في المناطق العمرانية كافة يجب تأمين ملجأ في الأبنية وفق القواعد والشروط الصادرة عن الجهة المختصة ولا يجوز إنشاء هذه الملاجئ إلا ضمن القبو السفلي (الأدنى) في البناء أو ضمن الطابق الأرضي في حال عدم وجود أقبية.

د- الأسطح:

1. في المناطق العمرانية كافة تسجل الأسطح الأخيرة للمباني ملكاً مشتركاً بين جميع أقسام البناء باستثناء المحلات التجارية الواقعة في أبنية السكن المتصل التي يشترك فيها السكن والتجارة.

2. في المناطق العمرانية كافةً لا يسمح بإشادة أي بناء على السطح بمواد ثابتة أو غير ثابتة ما عدا (بيت الدرج - خزان المياه - غرفة المصعد - أجهزة تكييف الهواء - سخانات الشمسية - موانع الصواعق - أجهزة لواقط مشتركة للبث التلفزيوني) ويجب أن تبعد هذه الإنشاءات مسافة لا تقل عن ثلاثة أمتار عن جميع الجبهات المطلة على الشوارع ما عدا بيوت الأدرج وغرف المصاعد، كما أنه يجب لحظ أماكن وقواعد خاصة لأجهزة اللواقط المشتركة للبث التلفزيوني.

3. في المناطق العمرانية كافةً يجب تأمين العزل المناسب (الحراري والمائي) للأسطح.

4. في المناطق العمرانية كافةً يجب إنشاء ستارات على أسطح الأبنية زيادة عن الارتفاع العام المحدد في المناطق العمرانية وفقاً لما يلي:

- 1.25م كحد أعظمي للستارات المحيطة بشكل عام وأن لا تقل عن 1/م.
- 2.50م كحد أعظمي للستارات الفاصلة بين المقاسم للأبنية المتلاصقة في السكن المتصل ولا تقل عن 1/م.

إجازة الهدم ومبادئها العامة ضمن نظام ضابطة البناء:

أ- يمنع هدم المباني المميزة، ويتم المحافظة عليها وصيانتها وترميمها، وتحدد هذه المباني حسب أهميتها التاريخية أو الدينية أو الوطنية أو الثقافية أو المعمارية من قبل المجلس.

ب- يتم منح الموافقة على هدم الأبنية غير المميزة من قبل مديرية الشؤون الفنية بناءً على طلب يقدم من صاحب العلاقة مرفقاً بالوثائق والمخططات اللازمة والمحددة بقرار يصدر عن المجلس المحلي، ولا تعدّ موافقة الهدم مبرراً لإخلاء الشاغلين.

ت- من الممكن أن يقتصر طلب الموافقة على الهدم على الطابق الأخير الملحق أو الراجع، في هذه الحالة فإن الترخيص بالهدم والبناء يمنح وفق أسس فنية تصدر عن المجلس غايتها المحافظة على سلامة الأبنية المجاورة والطوابق السفلية في حال الهدم للطابق الأخير أو لجزء منه فقط.

ث- إن القيام بهدم أي بناء قائم قبل الحصول على الترخيص النظامي بالهدم والبناء يستوجب إيقاف الأعمال وفرض عقوبة يصدرها المكتب التنفيذي بناءً على تقرير من المديرية المختصة بما يتوافق مع القوانين والأنظمة النافذة.



الاستملاك وعلاقته بالتشريعات العمرانية

يتم بموجب المرسوم 20 الصادر عام 1983 الاستملاك لغايات النفع العام وذلك لتنفيذ المرافق العامة والمشيدات العامة وكذلك المشاريع العائدة للوزارات والإدارات والجهات المختصة بالإسكان لغايات السكن الشعبي. ويتم تسديد قيم الأراضي المستملاكة لأصحابها بعد تقدير قيمتها.

المشاريع ذات النفع العام:

- عرف المرسوم المشاريع ذات النفع العام بأنه كل مايتعلق بالأعمال الآتية^(٣١):
- أ- فتح الطرق الجديدة وتوسيع الطرق الموجودة أو تقويمها والمنشآت التابعة لها وإنشاء الساحات والملاعب والأسواق والحدائق العامة والبحيرات ومجاري المياه.
 - ب- إنشاء دور العبادة والثكنات العسكرية والمطارات والمرافئ والسكك الحديدية والمخافر والمستشفيات والمراكز الصحية والمدارس والمعاهد والجامعات والمذابح ودور الأيتام وملاجئ العجزة وأبنية المراكز الثقافية والأندية الرياضية، والمنشآت الخاصة بحزب البعث العربي الاشتراكي والمنظمات الشعبية التي يتطلبها تحقيق مهام هذه الجهات، وبشكل عام جميع المباني والإنشاءات التي تخصص للأعمال العامة أو المنافع العامة.
 - ج- الأعمال والمنشآت الزراعية ومشروعات الري والشرب والسدود.
 - د- مشاريع النفط والغاز والكهرباء والثروة المعدنية والمناطق الصناعية.
 - هـ- إنشاء الملاجئ والخنادق والمنافذ والمشاريع التي تقتضيها متطلبات الأمن والدفاع
 - و- الإنشاءات السياحية والتموينية والإنشاءات والمشاريع المتعلقة بتنفيذ الخطط الإنمائية والاستثمارية المقررة أصولاً.

^(٣١) شمس، محمود زكي، 1998، ص151-154

ز - جميع المشاريع التي تدخل في نطاق اختصاص أي من الجهات العامة والقطاع العام ومهامها المحددة في القوانين والأنظمة النافذة وفق خطط الدولة المقررة أصولاً.

ح - يحق للجهة الإدارية عندما تقوم بتطبيق الاستملاك لتنفيذ فتح الطرق الجديدة وتوسيع الطرق الموجودة أو تقويمها والمنشآت التابعة لها وإنشاء الساحات والملاعب والأسواق والحدائق العامة والبحيرات ومجاري المياه أن تستملك عدا مايلزم لتنفيذ المشروع من العقارات وأجزاء العقارات مساحات لغاية عمق أربعين متراً من كل طرف أو من طرف واحد حسبما تقتضيه مصلحتها.

الاستملاك لصالح جهات عامة أخرى أو لحالات خاصة:

أ - يجوز للجهة الإدارية أن تستملك لحساب الجهات العامة الأخرى التي لها حق الاستملاك وكذلك لحساب مؤسسات حزب البعث العربي الاشتراكي والمنظمات الشعبية، أو أن تتابع عنها عمليات الاستملاك ويتم كل ذلك بناء على طلبها الخطي. وتستوفي الجهة الإدارية بدلات الاستملاك وجميع ما تنفقه في هذا السبيل من الجهة التي تم الاستملاك لصالحها.

ب - يجوز للجهة الإدارية أن تستملك العقارات أو أجزاء العقارات التي تكون غير صالحة للبناء بموجب نظام البناء النافذ، أو لأسباب فنية أخرى كالمساحة أو الشكل الهندسي وذلك بقصد دمجها أو توحيدها (إفرازها) بشكل تصبح معه قابلة للبناء بمقتضى الأنظمة والاعتبارات الفنية.

ج - لايجوز اللجوء للاستملاك المنصوص عليه في الفقرة السابقة إلا إذا تعذر اتفاق أصحاب العلاقة على توحيد عقاراتهم أو دمجها أو إفرازها بشكل تكون معه قابلة للبناء، ويعود تقدير ذلك للجهة المستملكة. ويثبت تعذر الاتفاق بموجب محضر تنظمه الجهة الإدارية لهذا الغرض بعد دعوة اصحاب العلاقة، ويكون هذا مستنداً للاستملاك.

د - على الجهة الإدارية أن تبيع العقارات أو أجزاء العقارات طبقاً لهذه المادة بطريقة المزايدة العلنية بين مالكيها وتضاف إلى القيمة التي ترسو عليها المزايدة نسبة قدرها 15% لصالح الجهة الإدارية لقاء النفقات الإدارية، وإذا لم يبلغ بدل المبيع الذي ترسو عليه المزايدة بدل الاستملاك يصار الى البيع بطريقة المزايدة العلنية.

هـ- إذا شمل الاستملاك جزءاً من عقار وكان الجزء الباقي منه غير قابل للانتفاع به فعلى الجهة المستمكة أن تستملكه إذا طلب المالك منها ذلك خلال ثلاث سنوات من تاريخ وضع يدها على الجزء المستمك وقرر المجلس أوالجهة المستمكة في المناطق التي لايوحد فيها مجلس أنه غير صالح للانتفاع به. ولا حاجة في هذه الحالة الى صدور مرسوم باستملاك الجزء المذكور ويصدر قرار المجلس أو الجهة المستمكة بهذا الشأن مبرماً في جميع الاحوال.

حالات الاستملاك للسكن الشعبي والمناطق الصناعية^{٣٢}:

أ- يجوز للجهات الإدارية وللجهات المشرفة على الإسكان أو المختصة به استملاك العقارات وتخطيطها وتقسيمها إلى مقاسم معدة للبناء بغية إنشاء المساكن الشعبية عليها، أو بيعها للراغبين في إنشاء تلك المساكن.

ب- يجوز لوزارة الدفاع استملاك العقارات لإقامة التجمعات السكنية العسكرية، أو لبناء المساكن لبيعها للعسكريين ولأسر الشهداء وللعاملين في وزارة الدفاع أو لجهات أخرى تحدد بمرسوم.

ج- يجوز للجهات الإدارية استملاك العقارات بغية إنشاء المناطق الصناعية وتخطيطها وتقسيمها واستثمار أو بيع المقاسم الناتجة عنها، وتحدد بقرار يصدر عن رئيس مجلس الوزراء بناء على اقتراح من وزير الإسكان والمرافق والإدارة المحلية الأسس التي يتم بموجبها الاستثمار والبيع ويراعى فيها عدم جواز بيع هذه المقاسم وما يشاد عليها من بناء قبل مضي خمسة عشر عاماً على الشراء.

كما اعتمد المرسوم بيع المقاسم المشار إليها في الفقرات السابقة بسعر الكلفة وتحدد هذه الكلفة بناء على الكلفة الإجمالية للمنطقة وعلى أساس النفقات التالية :

1. بدلات الاستملاك لكامل المنطقة المستمكة.
2. تعويضات الإخلاء وإتلاف المزروعات ونفقات الدراسة والأعمال الطبوغرافية والمساحية وتعويضات لجان الاستملاك وسائر النفقات الأخرى.
3. نفقات المرافق العامة التي تتحملها المنطقة.

^{٣٢} (الصفدي، حسام، 2008، ص 199-200).

4. نفقات إدارة وقدرها خمسة بالمئة من مجموع المبالغ المشار إليها في البنود السابقة من هذه الفقرة.

5. الفوائد التي تتحملها الجهة المستملكة عن أي من المبالغ المذكورة في البنود (1,2,3). وفي حالة تعذر تحديد إحدى النفقات التي سبق ذكرها فللجهة المستملكة أن تعتمد في إجراء حسابها على تقديرات يقرها أمر الصرف.

إجراءات إصدار قرار الاستملاك:

يتم الاستملاك بمرسوم يصدر بناء على اقتراح الوزير المختص^(٣٣)، يتضمن التصريح عن وجود النفع العام، ويستند مرسوم الاستملاك في إصداره إلى مايلي :

1. مخطط يبين العقارات وأجزاء العقارات المراد استملاكها.
 2. بيان يتضمن القيمة التقديرية لتلك العقارات.
 3. رأي الجهة الإدارية التي يقع الاستملاك ضمن حدودها الإدارية أو رأي المكتب التنفيذي للمحافظة ذات العلاقة خارج الحدود المذكورة.
 4. رأي المكتب التنفيذي لاتحاد الفلاحين في المحافظة فيما يتعلق بالعقارات المراد استملاكها والواقعة خارج المخططات التنظيمية للوحدات الإدارية والبلديات.
- الإجراءات التي تلي صدور مرسوم الاستملاك^(٣٤):

تقوم الإدارة بالإجراءات الآتية:

1- النشر ووضع الإشارة:

أ- ينشر مرسوم الاستملاك في الجريدة الرسمية، وفي إحدى الصحف المحلية، وعند عدم وجودها ففي إحدى صحف العاصمة. حيث تقوم الجهة المستملكة بإبلاغ صورة عن مرسوم الاستملاك إلى الجهة الإدارية والدوائر العقارية المختصة لوضع الإشارة في صحائف العقارات تشعر بخضوعها للاستملاك على من تنقل إليه ملكية العقارات الإجراءات القانونية التي طبقت على المالك السابق.

^(٣٣) يكون مرسوم الاستملاك مبرما لا يقبل أي طريق من طرق الطعن أو المراجعة.

^(٣٤) مرسوم /20/ الاستملاك الصادر عام 1983

ب- يتمتع على الجهة الإدارية والجهات العقارية من تاريخ تبلغها صورة مرسوم الاستملاك الموافقة على الإفراز أو دمج العقارات أو الترخيص بالبناء في العقارات المستملكة كما يتمتع على المالكين من تاريخ وضع الإشارة تغيير معالمها ولا يعتد بعد ذلك في معرض حساب بدل الاستملاك بأي تغيير في أوصاف العقارات المستملكة.

2- التقدير البدائي:

تشكل الجهة المستملكة بقرار مبرم لجنة بدائية لتقدير قيمة العقارات المستملكة من ثلاثة أعضاء يكون أحدهم مهندساً. ولا تصح قرارات اللجنة إلا إذا اتخذت بحضور جميع أعضائها ويجوز إصدارها بالأكثرية. كما أنه لا يجوز أن يكون عضواً في اللجنة كل من له بأي من أصحاب الحقوق في العقارات المستملكة علاقة قرابة أو صلة ويكون التقدير على الشكل الآتي:

أ- تقوم اللجنة بتقدير قيمة العقارات على أساس قيمتها قبل تاريخ مرسوم الاستملاك مباشرة وأن تسقط من الحساب كل ارتفاع طرأ على الأسعار بنتيجة مشروع الاستملاك أو المضاربات التجارية، إذا كان هذا الارتفاع بالقيمة لا يبرره ارتفاع مماثل في المنطقة المجاورة .

ب- يجري تقدير قيمة العقار المستملك على أساس قيمة الأرض والبناء والإنشاءات الأخرى ويتم تقدير قيمة الأرض وفق الأسس الواردة في قانون منع الاتجار بالأراضي لعام 1976 وتعديلاته.

ج- إذا اختار المالك هدم البناء وقام بالتنفيذ خلال المدة التي تحددها له الجهة المستملكة، فله أن يأخذ الأنقاض مقابل ذلك. أما إذا لم ينفذ الهدم خلال المدة المذكورة فتتولى الجهة المستملكة هدم البناء وأخذ أنقاضه. إذا لم يختار المالك، خلال المدة التي تحددها له الجهة المستملكة هدم البناء تتولى تلك الجهة هدمه وأخذ أنقاضه.

د- إذا كان العقار المستملك أرضاً مشجرة فيجري التقدير على أساس قيمة الأرض والأشجار وتقدر قيمة الأشجار بحسب نوعها وعمرها وإنتاجها من قبل لجنة بدائية

يكون أحد أعضائها خبيراً بأمور الزراعة. أما الزروع وثمار الأشجار فنقدر قيمتها بتاريخ إتلافها من قبل لجنة خاصة تشكل لهذا الغرض يكون أحد أعضائها خبيراً بأمور الزراعة ويكون تقديرها مبرماً.

هـ- إذا شمل الاستملاك أرضاً زراعية يترتب عليها حقوق لمزارع بالمشاركة أو بالبدل فيعتبر العقد منفسخاً بين الطرفين كلياً أو جزئياً حسب شمول الاستملاك لكل أو لجزء الأرض وتدفع الجهة المستمكة في هذه الحالة بدل الاستملاك لكل من المالك والمزارع بالبدل أو المشاركة.

3- التبليغ وحق الاعتراض:

أ- تقوم الجهة المستمكة بتبليغ المالكين وأصحاب الاستحقاق القيم المقدرة لعقاراتهم وحقوقهم المستمكة بما في ذلك تعويضات الأشجار وتعلن في نفس الوقت في - بهو الجهة المستمكة وفي المنطقة التي يجري فيها الاستملاك وفي صحيفة محلية إن وجدت وفي حال عدم وجودها ففي إحدى صحف العاصمة - انتهاء أعمال التقدير البدائي ودعوة عامة لجميع المالكين وأصحاب الاستحقاق للحضور إلى المكان الذي تحدده الجهة المستمكة للاطلاع على الإضبارة والمخطط وضبط التقدير.

ب- وتعرض هذه الأعمال خلال خمسة عشر يوماً ويقوم هذا الإعلان مقام التبليغ لمن تعذر تبليغهم، كل شخص مجهول محل الإقامة من مختار محل الاستملاك، أو مقيم خارج حدود المدينة التي يجري فيها الاستملاك، أو أحد ورثة صاحب عقار لم يتم بإجراء حصر الإرث القانوني ومعاملة الانتقال في الدوائر العقارية.

ج- يحق لجميع الأشخاص الوارد ذكرهم في الفقرة السابقة أن يقدموا خلال ثلاثين يوماً من اليوم الذي يلي تاريخ نشر الإعلان أو التبليغ المشار إليهما في الفقرة المذكورة ما يلي:

آ- اعتراضهم على التقدير البدائي مع تعيين الموطن المختار ضمن حدود الجهة الإدارية، وتعتبر القيم المقدرة غير المعترض عليها خلال المهلة المحددة في هذه الفترة مبرمة، وبعد اعتراض أحد الشركاء في العقار بمثابة اعتراض بقية الشركاء.

ب- ادعاؤهم بالملكية أو بأية حقوق أخرى مدعى بها على عقار أو أكثر من عقارات منطقة الاستملاك بطلب مستقل يودع إضبارة لجنة حل الخلافات.

4- لجنة حل الخلافات:

بناء على طلب يجب أن تتقدم به الجهة المستملكة حين وجود منازعات تدخل في اختصاص حل الخلافات، يصدر وزير العدل قراراً مبرماً بتشكيل هذه اللجنة كما يلي :

- أ- قاض يسميه وزير العدل رئيساً.
 - ب- ممثل للمديرية العامة للمصالح العقارية من حملة الإجازة في الحقوق عضواً.
 - ج- ممثل للجهة المستملكة من حملة الإجازة في الحقوق عضواً يسميه رئيسها.
- تتمتع اللجنة في سبيل الفصل في الادعاءات أو المنازعات المقدمة أو المحالة إليها بجميع الحقوق التي تتمتع بها المحكمة المختصة أصلاً بالنظر في النزاع.

5- لجنة إعادة النظر (اللجنة التحكيمية):

أ- تنظر بالاعتراضات على التقدير البدائي لجنة إعادة النظر تشكل بقرار مبرم من رئيس الكتب التنفيذي لمجلس المحافظة التي تقع على حدودها العقارات المستملكة وذلك على النحو الآتي :

- قاض يسميه وزير العدل رئيساً.
 - ممثل عن الجهة المستملكة يسميه الوزير المختص عضواً.
 - ممثل عن أصحاب العقارات المستملكة عضواً.
 - ممثل عن اتحاد الفلاحين يسميه المكتب التنفيذي لاتحاد الفلاحين في المحافظة عضواً.
 - ممثل عن المحافظة يختاره المحافظ عضواً.
 - يتم انتخاب ممثل أصحاب العقارات المستملكة بدعوى من الجهة المستملكة للأشخاص الذين حددوا موطنهم المختار لانتخابه ويعتبر الانتخاب صحيحاً بأكثرية أصوات من لبي الدعوة، يحدد في الدعوة مكان وزمان الانتخاب.
- ب- تجتمع لجنة إعادة النظر بدعوة من رئيسها، وبعد أن يتحقق الرئيس من عدم وجود ما يمنع من قيام الأعضاء من أداء مهمتهم يحلفهم اليمين ثم تباشر عملها بالنظر في الاعتراضات الواردة على التقدير البدائي.

- ت- تصدر لجنة إعادة النظر بحضور جميع الأعضاء قراراتها بالإجماع أو بالأكثرية وتكون قراراتها مبرمة لا تقبل طريقاً من طرق الطعن أو المراجعة.
- ث- تتم إعادة النظر بالتقدير البدائي وفق الأسس المتبعة في التقدير البدائي ويجب التصريح بذلك في الضبط النهائي، ويجري تسديد القيم لأصحاب الاستحقاق أو إيداعها لمصلحتهم في المصرف خلال خمس سنوات من تاريخ الاستملاك.

6 - اقتطاع الربع المجاني:

- أ- تقتطع الجهات الإدارية والوحدات الإدارية وسائر دوائر الدولة، والمؤسسات العامة للخطوط الحديدية السورية والمديرية العامة للطيران المدني والمديرية العامة للموانئ مجاناً ولمرة واحدة ما يعادل ربع مساحة أرض كامل العقار الذي يستملك جزئياً لشق الطرق والشوارع أو توسيعها وإنشاء وتوسيع البحيرات والمطارات والمرافئ والساحات والحدائق العامة والأسواق وتنفيذ مشاريع الخطوط الحديدية ومشاريع الري والشرب والنفط والغاز والكهرباء متى كان القسم المتبقي من العقار قابلاً للانتفاع به.
- ب- ويدفع كامل بدل الاستملاك في حالة استملاك كامل العقار، وتعد المساحة المسجلة في السجل العقاري بتاريخ صدور مرسوم الاستملاك أساساً لحساب البديل، أما البناء الذي يهدم بسبب الاستملاك وكذلك ما زاد على ربع مساحة أرض العقار فتقدر قيمته من قبل اللجنة المنصوص عليها في هذا المرسوم التشريعي وتدفع الى ذوي الاستحقاق.
- ت- يطبق اقتطاع الربع المجاني على العقار المستملك مرة واحدة فقط، ولو تناوله الاستملاك الجزئي أكثر من مرة.

7- الإيداع ونقل الملكية وصرف البديل:

- أ- عندما يتم دفع بدل الاستملاك الذي اكتسب الدرجة القطعية إلى المالكين أو إلى أصحاب الاستحقاق، أو إيداعه لمصلحتهم في المصرف أمانة بدون فائدة تقوم الدائرة المستمكة بإبلاغ المكتب العقاري المختص ليقوم بتسجيل العقار أو جزء العقار باسم الجهة المستمكة أو الأملاك العامة.

ب- يبلغ إيداع البدل في المصرف إلى المالك أو أحد الشركاء في ملكية العقار ببطاقة بريدية مكشوفة إلى الموطن المختار من قبله في كتاب اعتراضه على القيمة البدائية أو ادعائه بالملكية، ويتم التبليغ إلى المالك أو الشريك أو الشريك بالذات أو إلى وكيله أو مستخدمه أو لمن يكون ساكناً معه من الأصول أو الفروع أو الزوج أو الإخوة أو الأخوات ممن يدل ظاهر حالهم أنهم أتموا الثامنة عشرة من العمر، أما تبليغ المالك الذي لم يعترض على القيمة البدائية أو لم يحدد موطنه المختار فيتم بإعلان ينشر بإحدى الصحف.

ج- تنظم الجهة المستمكة بياناً بأرقام العقارات التي أستمك قسماً منه في حدود الربع المجاني، مع بيان مساحتها الإجمالية ومساحات الأجزاء المستمكة منها، ويودع لدى المكتب العقاري الذي يتوجب عليه أن يقوم حالاً بتسجيل هذه الأقسام باسم الأملاك العامة، أو الجهة المستمكة حسب الحال.

د- تصرف الأمانات المودعة في المصرف بعد قيام ذوي الاستحقاق بالمعاملات القانونية وموافقة الجهة المستمكة ويسقط حق أصحابها بقبضها من المصرف بعد انقضاء خمسة عشر عاماً على إيداعها فيه بحيث تعاد إلى صندوق الجهة المستمكة ما لم ينقطع التقادم طبقاً لأحكام القانون.

هـ- إذا تأخر الدفع أو الإيداع في المصرف عن المدة المحددة في الفقرة (1) من هذه المادة لا يعاد تقدير القيمة وإنما يدفع لصاحب الاستحقاق فائدة قانونية بسيطة بمعدل 6% من القيمة سنوياً عن مدة التأخير، وتسري هذه الفائدة من تاريخ انقضاء خمس سنوات على صدور مرسوم الاستملاك أو من تاريخ وضع اليد على العقار أيهما أسبق، وتزداد هذه الفائدة إلى 8% سنوياً بالنسبة للعقارات التي وضعت عليها اليد، بعد خمس سنوات من تاريخ وضع اليد.

8- تسجيل الأراضي المستمكة في السجل العقاري:

عندما يتم دفع بدل الاستملاك الذي اكتسب الدرجة القطعية إلى المالكين أو إلى أصحاب الاستحقاق أو إيداعه لمصلحتهم في المصرف أمانة بدون فائدة تقوم الدائرة المستمكة بإبلاغ المكتب العقاري المختص ليقوم بتسجيل العقار أو جزء العقار باسم الجهة المستمكة أو الأملاك العامة.

الاستملاك بصفة الاستعجال:

- يجوز أن يتم الاستملاك بالصفة المستعجلة شريطة النص على صفة الاستعجال في المرسوم الصادر بالاستملاك ويكون ذلك في الحالات الآتية:
- أ- حدوث كوارث موجهة لسرعة مباشرة الأعمال.
 - ب- توسيع أو تكميل مشروع قائم.
 - ج- إنشاء الملاجئ والخنادق والمنافذ والمشاريع التي تقتضيها متطلبات الأمن والدفاع.
 - د- إنشاء المساكن الشعبية وإيجاد المقاسم الصالحة للبناء لهذا الغرض.
 - هـ- إنشاء أبنية التعليم وتأمين العقارات الصالحة لهذا الغرض.
 - و- إقامة السدود وشبكات الري والطرق بما فيها السكك الحديدية.
- وضع اليد في حالة الاستملاك بصفة الاستعجال:**

يحق للجهة المستمكة في الحالات المذكورة في المادة السابقة أن تضع يدها على العقارات الغير مبنية فور نشر مرسوم الاستملاك وقبل تقدير القيمة على أنه إذا كانت العقارات المذكورة تحتوي على أشجار أو مزروعات فتتنظم محاضر جرد لها قبل وضع اليد عليها ليكون هذا الجرد أساساً في تقدير قيمتها.

أما العقارات المبنية فيجوز وضع اليد عليها بعد نشر مرسوم الاستملاك والقيام بالمعاملات الآتية :

- أ- تقدير قيمة العقار من قبل اللجنة المنصوص عليها (اللجنة البدائية).
- ب- تشكل الجهة المستمكة لجنة من مهندس وخبير وموظف مهمتها تنظيم محضر بأوصاف البناء بحضور المالك أو ممثله، ويرفق بالمحضر ما يلزم من الصور الشمسية أو المخططات التي تساعد على معرفة وضعية وشكل البناء ويجب أن يبلغ المالك مسبقاً للحضور عند تنظيم المحضر المذكور ولإبداء ملاحظاته على أن عدم حضوره في الموعد المحدد في كتاب التبليغ لا يؤخر عمل اللجنة.
- ج- يعطى شاغل العقار مهلة شهر على الأقل لإخلاء البناء المقرر هدمه وتقوم الجهة المستمكة بتنفيذ الهدم فور انتهاء مدة الإخلاء.

حالة زوال النفع العام:

1. إذا استمكت عقارات للنفع العام وخصصت في الواقع لذلك ثم زالت صفة النفع العام عن العقارات المستمكة فتعتبر تلك العقارات من الأملاك الخاصة للدولة، ويجري تسجيلها في السجل العقاري باسم الجهة العامة المستمكة بناء على قرار من الجهة التي كانت قد استمكت العقار أو العقارات للنفع العام، ويحق لهذه الجهة التصرف بهذه العقارات بكل وجوه التصرف.

2. إذا كانت العقارات المستمكة التي زالت عنها صفة النفع العام أرضاً زراعية بالأصل وتبين حين صدور قرار الجهة المستمكة بالتصرف بها بيعاً وفقاً لما ورد في الفقرة الأولى من هذه المادة أنها مازالت أرضاً زراعية صالحة للاستثمار، فيكون لمالكها السابقين التي استمكت منهم أولوية في شرائها إذا قبلوا بالثمن الذي تحدده الجهة المستمكة.

وهكذا بعد قراءة مضمون مرسوم الاستملاك /٢٠/ يتبين إلينا أنه هناك بعض الإيجابيات لهذا المرسوم تتلخص في أنه:

- يسمح بالحصول على العقارات التي تقع عليها المشيدات العامة فقط (وخاصة عند تهذيب مناطق المخالفات).
- عند الاستملاك الجزئي للعقارات يمكن الحصول على ما يعادل ربع مساحة هذه العقارات مجاناً في بعض الحالات التي حددها المرسوم.
- في حال الإستملاك للسكن الشعبي، سمح المرسوم بتعويض المالكين بحصص شائعة في المقاسم الناتجة عن الاستملاك.

إلا أن:

- القيمة الإستملاكية تكون مرتفعة نسبياً وخاصة عندما تكون المساحة المستمكة كبيرة مما ينعكس سلباً على الكلفة الإجمالية للمشروع كما أنها تفوق أحياناً إمكانيات الجهات الإدارية.
- الحصص الشائعة المخصصة للمالكين لا تتناسب مع المساحة المستمكة.



الباب الخامس

التوجهات الحالية للتخطيط والتنظيم العمراني

الأهداف التي يتوقع من الطالب تحقيقها بعد دراسة الفصل الخامس

1. أن يتعرف على أحكام المرسوم /57/ القاضي بإحداث المدن الصناعية في سوريا وبالتالي مهام مجلس المدينة الصناعية ومواردها المالية.
2. أن يتعلم ما المقصود بالاستصلاح والإجراءات الأولية لاستصلاح الأراضي.
3. أن يتعرف على كيفية توزيع الأراضي المستصلحة المروية بالإضافة الى تسجيل الأراضي المستصلحة في السجل العقاري.
4. أن يطلع على برامج الاستثمار والتطوير العقاري ومراحل إحداث مناطق التطوير العقاري.
5. أن يتعرف على أسس تحديد مناطق التطوير العقاري وكذلك تصنيف مشاريع التطوير العقاري وشروط الترخيص.
6. أن يتعلم كيفية إعداد المخططات التنظيمية لمناطق التطوير العقاري وتصديقها.
7. أن يطلع على عملية التخطيط والتطوير الإقليمي المكاني.
8. أن يتعرف إلى قانون التخطيط وعمران المدن الذي صدر مؤخراً لتنظيم وتقسيم الأراضي الى مقاسم منظمة.
9. أن يتعلم أساليب تهيئة الأرض للبناء لأجل مشاريع التقسيم والتنظيم.
10. أن يطلع على اجراءات إحداث المناطق التنظيمية.



إحداث المدن الصناعية

صدر المرسوم/ 57/ لعام 2004 القاضي بإحداث المدن الصناعية حيث تم إحداث في كل من محافظات /حلب / حمص/ ريف دمشق/ مدينة صناعية تتمتع بالشخصية الاعتبارية والاستقلال المالي والاداري وترتبط بالوزير على النحو التالي:

1. المدينة الصناعية في /الشيخ نجار/ محافظة حلب.
2. المدينة الصناعية في /حسياء/ محافظة حمص.
3. المدينة الصناعية في /عدرا/ محافظة ريف دمشق.

تعد المدن الصناعية بموجب هذا المرسوم التشريعي والتي تحدث مستقبلاً عند استكمال البنى التحتية لها واستثمار المقاسم الصناعية والتجارية والخدمية والمشيدات العامة والسكن أو توفر الشروط السكانية ، مدناً وفق أحكام قانون الإدارة المحلية وتخضع لأحكامه وخلفا لها بما لها وما عليها. ويتضمن المرسوم التشريعي أحكام إدارة المدينة وتكوين مجلسها وصلاحياته، حيث يتولى ادارة المدينة مجلس المدينة المكون من خمسة عشر عضواً:

المحافظ رئيساً-المدير نائباً للرئيس-مدير المالية عضواً- مدير عام شركة الكهرباء في المحافظة عضواً - مدير عام المؤسسة العامة للمياه في المحافظة عضواً - مدير عام شركة الصرف الصحي في المحافظة عضواً - مدير الصناعة عضواً - مدير البيئة عضواً- مدير الاتصالات عضواً - رئيس غرفة الصناعة عضواً- رئيس غرفة التجارة عضواً - أربعة من المستثمرين ينتخبهم المستثمرون أعضاء لمدة سنتين.

مهام مجلس المدينة الصناعية ضمن المدينة الصناعية:

يتمتع المجلس بأوسع الصلاحيات لتحقيق أهداف المدينة المرسومة لها في حدود القوانين والأنظمة النافذة وله على وجه الخصوص^(٣٥):

^{٣٥} (المرسوم 57 لعام 2004 أحداث المدن الصناعية).

- أ- تملك الأراضي اللازمة لإقامة المدينة الصناعية.
- ب- توفير الخدمات الأساسية للمدينة الصناعية.
- ج- بيع المقاسم ضمن المدينة واستثمارها بعد احتساب تكاليف الخدمات.
- د- تحديد الإجراءات الواجب مراعاتها للمحافظة على البيئة من التلوث الناتج عن الصناعات المحدثه فى المدينة بالتعاون مع الجهات المختصة.
- هـ- التنسيق مع الجهات العامة المعنية لتوفير الخدمات الأساسية للمدينة الصناعية / طرق مياه كهرباء صرف صحى هاتف...إلخ.
- و- اقتراح أنظمة الاستثمار الخاصة بالمدينة والمتضمنة بشكل خاص بيع المقاسم واستثمارها.
- ز- وضع نظام استثمار المقاسم المخصصة للسكن فى المدينة.
- ح- منح رخص البناء والرخص الإدارية اللازمة لإقامة واستثمار المنشآت والمشاريع ضمن حدود المدينة.
- ط- تخطيط المدينة الصناعية وتنظيمها وإقامتها.
- ي- تشجيع نقل الصناعات القائمة الى المدينة الصناعية.
- ك- تشجيع إقامة المشاريع الصناعية الجديدة فى المدينة الصناعية.
- ل- إدارة المدينة الصناعية واستثمارها.
- م- التسويق والرويج واستقطاب رأس المال الداخلى والخارجى لتنشيط الاستثمار.
- ن- التنسيق مع الجهات العامة لإعطاء الصلاحيات اللازمة للمدينة بما يمكنها من تطبيق نظام النافذة الواحدة فى تعاملاتها مع المستثمرين.
- إضافة لما سبق فإن مجلس المدينة هو الجهة المختصة فيها وله على وجه الخصوص:

أ- وضع السياسة العامة للمدينة.

ب- اقتراح أنظمة الاستثمار.

- ج- اقتراح مشروع الموازنة للمدينة.
- د- اقتراح مشاريع الأنظمة الخاصة بالمدينة.
- هـ- اقتراح النظام الداخلي للمدينة.
- و- تحديد الملاك العددي لجهاز المدينة ويصدر بمرسوم بناء على اقتراح الوزير.
- ز- إقرار نتائج المناقصات وطلبات عروض الأسعار والتعاقد بالتراضي وفق الأنظمة النافذة في حدود الصلاحيات الممنوحة للمحافظين والمكاتب التنفيذية لمجالس المحافظات.
- ح- اقتراح المكافآت والحوافز للعاملين في أجهزة المدينة ومديرية المدن والمناطق الصناعية بنسبة لا تزيد على 1% / من مجموع الإنفاق على الموازنة الاستثمارية ومجموع واردات الاستثمار والرسوم.

العاملون في المدينة الصناعية:

إلى أن يصدر الملاك العددي والنظام الداخلي للمدينة الصناعية يتم نقل العاملون في مديرية المدن الصناعية الذين يتم الاتفاق بشأنهم بين المدينة والمحافظات والوحدات الإدارية والجهات العامة الى المدينة وتعدّ الشواغر اللازمة لنقلهم محدثة حكماً لديها ومن ضمن ملاكها العددي وتسدّد اليهم الوظائف والأعمال التي تحدد لهم من قبل إدارتها مع احتفاظهم بقدّمهم المؤهل للترقيع وحقوقهم المكتسبة.

تحدثت الوزارات المعنية / المالية / الصناعة / الكهرباء / الاتصالات / الاسكان والتعمير / الصحة / الاقتصاد والتجارة / الداخلية / السياحة / والتأمينات الاجتماعية / الجمارك / المصارف / وحسب أنظمتها مراكز أو اقساماً أو مكاتب أو دوائر في المدن الصناعية تكون مفوضة وقادرة على تنفيذ طلبات المدينة والمستثمرين. كما تخضع المدن المحدثة بموجب هذا المرسوم التشريعي لرقابة الجهاز المركزي للرقابة المالية.

موارد المدينة الصناعية:

- أ- الموارد الناجمة عن مختلف أوجه أنشطتها.
- ب- القروض والتسهيلات الائتمانية.

- ج- الإعانات التي تخصصها الدولة في الموازنة العامة.
- د- البديل الذي يحدده المجلس لقاء نفقات الإدارة وتأمين الخدمات.
- هـ- رسوم التراخيص والأشغال والغرامات حسب القوانين والأنظمة النافذة.
- و- صافي الربح والاحتياطات وأقساط امتلاك الموجودات الثابتة.
- ز- الهبات والإعانات وأية موارد أخرى تسمح بها القوانين والأنظمة النافذة.
- ح- وفور الموازنة والأموال الاحتياطية.



الفصل الثاني

استصلاح الأراضي الزراعية

صدر المرسوم التشريعي رقم /29/ لعام 2012 محدثاً لما سبقه^(٣٦)، والذي يهتم بأمر الأراضي الزراعية لاستصلاحها واستثمارها والبدء بزراعتها مروية، ويقصد بالاستصلاح هو مجموع الأعمال الرامية لتهيئة الأرض وجعلها في وضع يمكن معه البدء بزراعتها مروية^(٣٧).

أما الجهة القائمة بالاستصلاح أو المشرفة عليه فهي الهيئة العامة للموارد المائية، المؤسسة العامة لاستصلاح الأراضي والجهات التابعة لها في المحافظات. الإجراءات الأولية لاستصلاح الأراضي:

قبل البدء بعملية الاستصلاح هناك بعض الخطوات الواجب القيام بها على النحو التالي:

1- إصدار القرار: يجوز بقرار من الوزير بالاتفاق مع وزير الزراعة والإصلاح الزراعي وبعد أخذ رأي الاتحاد العام للفلاحين والمكتب التنفيذي لمجلس المحافظة إعلان وجود نفع عام في استصلاح الأراضي في أي منطقة من أراضي الجمهورية العربية السورية، ويحدد القرار ما يلي:

- أ- تاريخ بدء عملية الاستصلاح في المنطقة.
- ب- الجهة التي تتولى مهمة الاستصلاح أو الإشراف عليه.

2- تحضير المخططات:

- أ- مخطط يبين العقارات وأجزاء العقارات المشمولة بقرار الاستصلاح.
- ب- مخطط يبين الأراضي غير المحددة والمحرة الواقعة ضمن منطقة الاستصلاح.

^(٣٦) يلغى هذا المرسوم التشريعي العمل بالقانون رقم 3 لعام 1984.

^(٣٧) المرسوم التشريعي رقم 29 للعام 2012 الخاص باستصلاح الأراضي الزراعية في سوريا.

3- الإعلان: ينشر قرار الوزير في الجريدة الرسمية ويعلن في إحدى الصحف اليومية ويودع في لوحة إعلانات مركز المحافظة والمنطقة والناحية ومراكز الروابط والجمعيات الفلاحية التي تدخل ضمن دائرتها عملية الاستصلاح.

4- إجراءات التحديد والتحرير: يعد الإعلان والنشر بمثابة تبليغ شخصي لأصحاب الحقوق في العقارات والأراضي الداخلة في منطقة الاستصلاح، يودع الوزير قراره لدى الوزراء المعنيين والمحافظين في حال شمول منطقة الاستصلاح لأكثر من محافظة. وعلى هذه الجهات أن تقوم بوضع إشارة على قيود وصحائف وسجلات وعقود العقارات المشمولة بالاستصلاح فور تبلغها القرار تتضمن خضوع هذه العقارات للاستصلاح.

لذا تقوم المديرية العامة للمصالح العقارية فور تبلغها القرار بالإجراءات اللازمة لإنجاز عمليات التحديد والتحرير في الأراضي غير المحددة والمحركة وإزالة الشيوخ للعقارات المحددة والمحركة المملوكة على الشيوخ المشمولة بالاستصلاح وذلك بشكل حكومي.

5- وضع اليد: اعتباراً من التاريخ المحدد بإعلان عمليات الاستصلاح يحظر إجراء أي تغيير في معالم الأرض أو المنشآت القائمة عليها أو القيام بأي استثمار في الأرض الزراعية عدا جني المحاصيل الزراعية القائمة أو ما تجيزه الجهة العامة القائمة بالاستصلاح أو المشرفة عليه بحيث يتوقف العمل الزراعي خلال القيام بعملية الاستصلاح وفق البرامج التنفيذية. وهناك بعض التعليمات العامة:

أ- للجهة القائمة بالاستصلاح حق وضع اليد على العقارات في منطقة الاستصلاح ومباشرة أعمالها من التاريخ المحدد بقرار الوزير لبدء عمليات الاستصلاح.

ب- تعد العقود السابقة لبدء عمليات الاستصلاح والنافذة في حينه كافة والمتعلقة بالاستثمار في منطقة الاستصلاح موقوفة خلال فترة الاستصلاح عدا ما تجيزه الجهة القائمة بالاستصلاح أو المشرفة عليه وتسنأف آثارها من تاريخ صدور قرار التوزيع القطعي إلا إذا اتفق أطراف العقد على إنهائه وتبقى خاضعة للأصول القانونية النافذة فيما عدا ذلك.

ج- يحظر على مديرية الزراعة والإصلاح الزراعي أو أية جهة أخرى في منطقة الاستصلاح إجراء عقود الإيجار أو الاستثمار على هذه الأراضي ويعد العقد الجاري خلافاً لذلك باطلاً وينتهي هذا الحظر من تاريخ صدور قرار التوزيع القطعي.

د- يجوز نقل ملكية الأراضي المشمولة بقرار الاستصلاح بما لا يتجاوز سقف الملكية وفق أحكام هذا المرسوم التشريعي.

رفع الوضع الراهن للمنطقة المشمولة بالاستصلاح:

يصدر وزير الري القرارات اللازمة بتشكيل لجان فنية مؤلفة من:

ممثل عن وزارة الري رئيساً.

ممثل عن وزارة الزراعة والإصلاح الزراعي عضواً.

ممثل عن اتحاد الفلاحين في المحافظة عضواً.

ممثل عن مجلس المحافظة عضواً.

تقوم اللجان الواردة بالفقرة السابقة بما يلي:

1- وصف العقارات والمنشآت والزررع القائمة عليها وذكر أسماء شاغليها.

2- تقدير التعويضات الناجمة عن الحرمان من استثمار الأرض والمنشآت.

3- تقدير التعويضات الناجمة عن إتلاف المزروعات والمنشآت في حال وجوب إتلافها.

مع مراعاة أحكام هذا المرسوم التشريعي تلتزم الوزارة عن طريق الجهة العامة صاحبة العلاقة بأداء هذه التعويضات لمستحقيها خلال سنة من تقديرها بالنسبة للفقرة الثانية وخلال ثلاثة أشهر من تقديرها بالنسبة للفقرة الثالثة.

تعلم اللجان الفنية القرارات المعدة بنتائج أعمالها في مراكز المناطق والنواحي والجمعيات الفلاحية ذات العلاقة ويجوز لكل من الجهة القائمة بالاستصلاح وللمتضرر استئناف قرار اللجنة الفنية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إعلانه أمام لجنة استئنافية تشكل بقرار من الوزير.

توزيع الأراضي المستصلحة المروية:

يتم توزيع الأراضي المستصلحة المروية وفق الخطوات الآتية:

أ- تشكل بقرار من الوزير في كل محافظة تنفذ فيها مشاريع استصلاح الأراضي لجنة أو أكثر مهمتها توزيع الأراضي المستصلحة المروية فعلاً وفق المخططات الإنجازية على أصحاب الحقوق فيها وذلك وفق الأسس المحددة بهذا المرسوم التشريعي والقرارات الوزارية المنفذة لأحكامه.

ب- تتألف كل لجنة من لجان توزيع الأراضي المستصلحة المروية من:

1. قاض عقاري يسميه المدير العام للمصالح العقارية رئيساً.
 2. ممثل عن مجلس المحافظة يسميه رئيس المجلس عضواً.
 3. مهندس مدني او ري يسميه وزير الري عضواً.
 4. ممثل عن دائرة السجل العقاري وممثل عن دائرة المساحة يسميهما مدير المصالح العقارية في المحافظة عضوين.
 5. ممثل عن مديرية الزراعة والاصلاح الزراعي بالمحافظة عضواً.
- ج- يسمي المدير العام للجهة المشرفة على الاستصلاح كاتباً للجنة من ذوي الخبرة والكفاءة والسمعة الحسنة لدى هذه الجهة.
- د- تقدم الجهة القائمة بالاستصلاح للجنة توزيع الأراضي المستصلحة المروية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تبلغها قرار تشكيل اللجنة المخططات والبيانات والوثائق والخبرات والخدمات التي تلزمها لإنجاز مهمتها.
- هـ- تنظم المخططات الإنجازية للأراضي المستصلحة المروية فعلاً وفق دفاتر الشروط والمواصفات الفنية التي تضعها الوزارة لهذه الغاية.
- و- يجب أن تتضمن مخططات وبيانات الجهة القائمة بالاستصلاح المواقع والمساحات المستبعدة من الاستصلاح أو غير الصالحة للاستثمار ومواقع المساحات الصالحة للاستثمار وحرم المصارف والأقنية والطرق والمنشآت العامة التي يجب إدخالها في الأملاك العامة أو الخاصة للدولة حسب الحال لضمان استقرار ونجاح عملية الاستصلاح والاستثمار أو لعموم منفعتها.

ز- للجنة أن تستعين ببناء على طلب رئيسها بالمعلومات والخبرات المتوفرة في دوائر الدولة ومؤسساتها وشركاتها العامة وعلى الجهات المذكورة إجابة طلبها.

ك- تقوم لجنة توزيع الأراضي المستصلحة المروية بدراسة الوثائق والبيانات والمخططات المقدمة لها من الجهات المختصة عن الحقوق في المنطقة المستصلحة المروية والمخططات والبيانات المقدمة لها من الجهة القائمة بالاستصلاح والأحكام القضائية المكتسبة الدرجة القطعية والعقود القطعية ثم تصدر قراراً بتوزيع الأراضي في المنطقة المستصلحة المروية على أصحاب الحقوق وفق الأسس التي تحددها التعليمات التنفيذية لهذا المرسوم التشريعي مع مراعاة الآتي:

1. اقتطاع نسبة من مساحة كل أرض خضعت للاستصلاح مجاناً تعادل نسبة ما يصيبها من المساحة اللازمة لمشروع الاستصلاح.

2. في حال تجاوز المساحة المقتطعة فعليا للنسبة المشار إليها في الفقرة السابقة يتبع الآتي:

- تعويض أصحاب الأرض بأرض بديلة من أراضي أملاك الدولة إن وجدت أو من الأراضي الزائدة على سقف الملكية.
- في حال عدم توفر الأراضي اللازمة للتعويض، يتم التعويض نقداً من الجهة المشرفة على الاستصلاح خلال مدة أقصاها ثلاثة أشهر من تاريخ تبلغها قرار التوزيع القطعي وتحسب قيمة الأرض وفق السعر الحقيقي المحدد وفق القوانين النافذة.
- إعادة أصحاب الحقوق من المواطنين لأراضيهم وفي حال التعذر يتم إعادتهم للأرض المجاورة والمماثلة لأراضيهم.
- عدم تجاوز ملكية أي شخص من الأراضي المستصلحة المروية ستة عشر هكتاراً وتؤول المساحة الزائدة على هذا الحد حكماً إلى الدولة وتسجل باسمها في السجل العقاري.
- تجميع المساحات والأراضي في المنطقة المستصلحة المروية والعائدة لأملك الدولة في عقار واحد أو عقارات متجاورة إن أمكن ذلك.

• تبقى الأراضي المستبعدة من الاستصلاح والواقعة ضمن الأراضي المستصلحة المروية لأصحابها بمواقعها وحدودها ومساحاتها المبينة بالمخططات الإنجازية وتعطى أرقاماً تسلسلية ضمن المنطقة العقارية المستصلحة المروية المحدثة بموجب أحكام هذا المرسوم التشريعي.

ل- يصدر قرار لجنة التوزيع باسم الشعب العربي في سورية ويتضمن أسماء أصحاب الحقوق وحقوقهم ومساحة العقارات وأرقامها ومواقعها والمساحة المقتطعة من أرض كل صاحب حق وأصحاب الأراضي الذين تجاوزت الاشغالات نسبة الاستقطاع المجاني من أراضيهم والبيانات اللازمة لتسجيل الحقوق في السجل العقاري ويرفق بالقرار المخططات الإنجازية المنظمة وفق أحكام هذا المرسوم التشريعي.

تسجيل الأراضي المستصلحة في السجل العقاري^(٣٨):

1- تسجل المساحات المقتطعة باسم أملاك الدولة الخاصة أو الحاقها بأملك الدولة العامة حسب الحال.

2- تسجيل العقارات وأجزاء العقارات العائدة لأملك الدولة الخاصة التي يوجد للأفراد حق انتفاع بها بموجب قوانين الاصلاح الزراعي وأملك الدولة بأسماء المنتفعين وتدون على صحنائها إشارة بتقييد حق التصرف وفقاً لأحكام هذه القوانين.

3- يودع رئيس اللجنة نسخة عن قرار التوزيع ومرفقاته لدى الجهة القائمة بالاستصلاح حيث يجب عليها أن تقوم بغرس أحجار التخوم التي تبين حدود العقارات المشمولة بقرار التوزيع وذلك خلال شهر من تاريخ إيداع القرار لديها.

4- يعلن قرار التوزيع والمخططات المرفقة به في بهو مركز المحافظة التي جرى فيها الاستصلاح وفي مراكز المناطق والنواحي والجمعيات الفلاحية ذات العلاقة وفي مركز الجهة القائمة بالاستصلاح وبهو الوحدات الإدارية المعنية. ويعد هذا الإعلان بمثابة تبليغ شخصي لكل أصحاب الحقوق.

5- لا تخضع إجراءات الإعلان لأي طريق من طرق المراجعة القضائية والإدارية، إلا أنه لأصحاب الحقوق الناشئة خلال فترة التوزيع وللمتضررين من قرار التوزيع أو لمن

^(٣٨) المرسوم التشريعي رقم 29 للعام 2012 الخاص باستصلاح الأراضي الزراعية في سوريا.

ينوب عنهم حق التظلم من هذا القرار إلى لجنة توزيع الأراضي المستصلحة المروية خلال ثلاثين يوماً تلي تاريخ الإعلان.

6- تدرس الاعتراضات من قبل لجنة التوزيع على الواقع مع أصحاب الحقوق. وتبت لجنة التوزيع بتظلمات أصحاب الحقوق بقرار قطعي خلال ثلاثين يوماً من تاريخ انتهاء مدة الإعلان. وإذا لم يقع تظلم خلال المدة المحددة يصبح القرار قطعياً.

7- يودع رئيس لجنة توزيع الأراضي المستصلحة المروية القرار القطعي ومرفقاته لدى:
أ- مديرية المصالح العقارية بالمحافظة وعلى مدير المصالح العقارية أن يقوم فور تسلمه القرار بتنظيم تكليف إلى أمانة المساحة لتقوم بتعديل مخططاتها وقيودها وفق قرار التوزيع وبعد انتهاء العملية الفنية يقوم مدير المصالح العقارية بتسجيل محتويات القرار ومرفقاته في صحائف جديدة وتدوين الإشارات والحقوق السابقة الموجودة على صحائف العقارات قبل صدور قرار التوزيع على صحائف العقارات المحدثة بعده.

ب- مديرية الزراعة والاصلاح الزراعي في المحافظة في حال شمول أجزاء من أراضي الاستيلاء أو أملاك الدولة بالقرار المذكور وعليها تعديل قيودها وفق ما سبق بيانه بالفقرة السابقة وتطبق ذات الأصول والإجراءات على شهادات الانتفاع والحقوق التي تتضمنها.

ج- تسجل أملاك الدولة العامة في المنطقة المستصلحة المروية الموجودة بهذه الصفة قبل صدور قرار التوزيع من الأملاك الخاصة للدولة ويراعى ذلك في قرار التوزيع لانتفاء تخصيصها للمنفعة العامة. وتراعى الامور الآتية:

- تعد الأراضي المشمولة بقرار التوزيع القطعي منطقة عقارية مستقلة وتعد حدودها الواردة بقرار التوزيع معدلة حكماً لحدود المناطق العقارية الأخرى وحدود العقارات المتداخلة معها ويعين في قرار لجنة التوزيع اسم المنطقة العقارية الجديدة وفق ما يبينه المحافظ كما يعين في القرار أرقام العقارات فيها وعلى مدير المصالح العقارية تنفيذ ذلك.
- تعد القيود القديمة ملغاة حكماً بعد تنفيذ قرار التوزيع ولا تكون هذه القيود الملغاة مستنداً لأي حق ينشأ بعد الإلغاء وتبقى القيود القديمة مستنداً للحقوق التي نشأت قبل التعديل.

- تنفذ القرارات القضائية المكتسبة الدرجة القطعية بتعديل أو إلغاء أو نقل أو إحداث الحقوق العينية في الأراضي المستصلحة المروية والمسجلة في السجل العقاري ولو وردت لمديرية المصالح العقارية بعد ورود قرار التوزيع وتعد في هذه الحالة منصرفاً إلى العقار الذي آل لصاحب الحق بموجب قرار التوزيع.
- للحقوق العينية المسجلة في السجل العقاري بموجب قرار التوزيع القطعي ذات القوة الثبوتية والحجية التي تتمتع بها قيود السجل العقاري.
- تعفى المعاملات والإجراءات المتعلقة بتوزيع وتسجيل الأراضي المستصلحة المروية من جميع الرسوم والضرائب والتكاليف المالية ويمنح أصحاب الحقوق صوراً كاملة مطابقة للأصل عن صحائف العقارات العائدة لهم بموجب قرار التوزيع بدلاً من السابقة مجاناً ودون رسم أو طابع ولمرة واحدة فقط.
- يجب على الجهة القائمة بالاستصلاح تثبيت غرس أحجار التخوم للعقارات في المنطقة المستصلحة المروية وفقاً لما هو محدد بقرار التوزيع القطعي ومرفقاته.
- تقوم الجهة القائمة بالاستصلاح بتسليم العقارات لأصحاب الحقوق بموجب ضبوط تسليم أصولية.
- بعد صدور قرار اختتام أعمال الاستصلاح والتوزيع تقوم وزارة الزراعة والاستصلاح الزراعي باعتبارها من أصحاب الحقوق باستلام الأراضي العائدة لأملاك الدولة الخاصة في منطقة الاستصلاح وإدارتها وفق القوانين والأنظمة النافذة المتعلقة بأملاك الدولة الخاصة.
- لا تسري أحكام هذا المرسوم التشريعي على العقارات التي صدرت مراسيم أو قرارات باستملاكها.

التزامات أصحاب الحقوق بمنطقة الاستصلاح:

1- تكاليف استصلاح الأراضي:

عند انتهاء عملية استصلاح الأراضي والتوزيع في المشروع يصدر عن رئيس مجلس الوزراء بناء على اقتراح الوزير قرار يحدد مقدار النفقة التي يتحملها كل هكتار من الأرض المستصلحة المروية من تكاليف الاستصلاح المحسوبة. كما يصدر الوزير قراراً

بختامها محددًا فيه الجهة المشرفة على الاستثمار في المناطق المستصلحة المروية. وبناء عليه يلتزم أصحاب الحقوق بمنطقة الاستصلاح بما يلي:

- أ- زراعة الأراضي وفق الخطة الزراعية المعتمدة من مجلس الوزراء.
- ب- عدم إشادة أي بناء في الأراضي المستصلحة المروية فعلاً خلافاً للقوانين النافذة.
- ج- تنفيذ توجيهات الجهة المشرفة على الاستثمار بما يتعلق بحماية أقية الري والمصارف وملحقاتها ومنع تلوث المياه فيها والحيلولة دون هدرها وتأمين صيانة وتعزيل الأقية والمصارف.

د- الالتزام بإشارة التأمين الجبري حيث تقوم مديرية المصالح العقارية ومديرية الزراعة والاصلاح الزراعي فور ورود قرار الوزير بالتعليمات اللازمة لتنفيذ الأقية والمصارف التي يلتزم المستثمرون بصيانتها وتعزيلها واستثمارها حسب طبيعة المشروع ومكوناته بترقين اشارات /خاضع للاستصلاح/ الموضوعة على قيود وصحائف وسجلات وعقود العقارات المشمولة بالاستصلاح ويوضع بدلا عنها إشارة التأمين الجبري لصالح الوزارة بقيمة تكاليف الاستصلاح المحسوبة والمترتبة على العقار وفق قرار رئيس مجلس الوزراء ويكون لهذه الإشارة وهذا الدين ما لإشارات الدولة وديونها من حقوق وامتياز وعدم إجراء أية معاملة عقارية إلا بموافقة خطية من الوزارة وترقن إشارة التأمين الجبري عند سداد كامل قيمة تكاليف الاستصلاح.

2- نفقات ري الأراضي المستصلحة المستثمرة:

تعين الجهة المشرفة على الاستثمار بالاتفاق مع الوزارة الحدين الأدنى والأعلى لكمية المياه التي توردها للأراضي المستصلحة المروية تبعاً لطبيعة الأرض والمقنن المائي للدورة الزراعية المعتمدة وطريقة الري المتبعة وتقوم بمراقبة وتوزيع المياه وحسن استعمالها. وبناء عليه يطرح على المستفيدين من مشاريع الري الحكومية تكليف سنوي وفق ما يلي:

- أ- رسم الري عن كل هكتار من المساحات الزراعية القابلة للإرواء فعلاً على أساس المقنن المائي وفق الدورة الزراعية المقررة مقابل تأمين المياه ونفقات التشغيل والصيانة اللازمة لمنشآت الري والصرف يحدد بقرار يصدر عن رئيس مجلس الوزراء بناء على اقتراح الوزير.

ب- يرتب رسم مستقل على أساس المتر المكعب لكميات المياه المستعملة من مشاريع الري الحكومية لغايات غير زراعية يحدد بقرار يصدر عن رئيس مجلس الوزراء بناء على اقتراح الوزير.

ج- تحصل المبالغ المشار إليها بهذه المادة وفق قانون جباية الأموال العامة.

د- يجوز في بعض الحالات الاستثنائية بقرار يصدر عن الوزير بناء على اقتراح الجهة المشرفة على الاستثمار، تخفيض نسبة مئوية من رسوم الري المحددة بالنسبة لمشروع ما من مشاريع الري الحكومية وذلك في السنة التي يثبت فيها شح المياه وانخفاض المقنن المائي المتاح عما هو مقرر أصلاً للمشروع المذكور.

هـ- عدم التكاليف برسم الري عن السنة التي يثبت فيها عدم وصول المياه إلى الأراضي المستصلحة المروية بواسطة الشبكة الخاصة بالمشروع.

استرداد تكاليف الاستصلاح:

يتم استرداد تكاليف الاستصلاح وفق الخطوات الآتية:

أ- تقوم مديرية المصالح العقارية في المحافظة المعنية بتسجيل العقارات وأجزاء العقارات المشمولة بقرار لجنة توزيع الأراضي المستصلحة المروية القطعي في صحائفها العقارية أراضي مستصلحة مروية.

ب- لا يجوز إجراء أي تصرف يؤدي إلى نقل ملكية العقارات المستصلحة المروية كلياً أم جزئياً قبل تسديد أقساط تكاليف الاستصلاح المترتبة على العقارات المراد التصرف بها حتى تاريخ توثيق العقد لدى الدوائر العقارية المختصة مع بقاء إشارة التأمين الجبري المدونة على صحائف العقارات لقاء المبالغ المتبقية من تكاليف استصلاحه.

ج- تسترد تكاليف استصلاح الأراضي المروية من المالكين والمنفعين والجهات جميعها التي خصصت لها أراض مستصلحة مروية في مشاريع الاستصلاح.

د- تحسب تكاليف استصلاح الأراضي في المشاريع على أساس متوسط التكلفة الحقيقية من المساحة المستصلحة المروية لكل مشروع على حدة.

هـ- يكلف المستفيدون بتسديد تكاليف الاستصلاح على ثلاثين قسطاً سنوياً.

و- تتولى الجهة المشرفة على الاستصلاح التابعة للوزارة تحديد أسماء المستفيدين وإبلاغها إلى وزارة المالية ودوائرها في المحافظات لتقوم بجباية الاقساط المستحقة وتؤول الاقساط المدفوعة إلى صندوق الدين العام وتعد تسديداً للقروض الممنوحة لتمويل مشاريع استصلاح الأراضي.

العقوبات المترتبة على من يعيق عمليات الاستصلاح^(٣٩):

- 1- كل من يمانع في إجراء عمليات الاستصلاح والتوزيع والاستثمار للأراضي المستصلحة المروية يعاقب بالحبس من عشرة أيام إلى شهر وبالغرامة من خمسة آلاف إلى عشرة آلاف ليرة سورية إضافة إلى التعويض عن الأضرار المادية وتضاعف العقوبة عند التكرار.
- 2- كل من يعيق عمليات الاستصلاح والتوزيع والاستثمار للأراضي المستصلحة المروية نتيجة إهمال أو عدم احتراز يعاقب بالغرامة من ثلاثة آلاف إلى خمسة آلاف ليرة سورية إضافة إلى التعويض عن الأضرار المادية وتضاعف العقوبة عند التكرار.
- 3- تؤول الغرامات المنصوص عليها في هذا المرسوم التشريعي إلى الخزينة العامة.
- 4- يعد الاعتداء على رئيس وأعضاء لجان توزيع الأراضي المستصلحة المروية أثناء ممارستهم مهمتهم المنصوص عليها بهذا المرسوم التشريعي بمثابة تعدّ على قاضٍ.
- 5- يحيل القاضي رئيس لجنة التوزيع الفاعل فور اطلاعه على الجرم أو إخباره به إلى النيابة العامة موجوداً والتي تحيله بدورها إلى المحكمة المختصة.
- 6- لإدارة التفتيش القضائي حق التفتيش على لجنة توزيع الأراضي المستصلحة المروية وعلى أعمالها وقراراتها بالشكل المنصوص عليه بقانون السلطة القضائية وتفرض العقوبات المسلكية بحق كل عضو من قبل الجهة التي يتبع لها هذا العضو بناء على اقتراح إدارة التفتيش القضائي.

^(٣٩) المرسوم التشريعي رقم 29 للعام 2012 الخاص باستصلاح الأراضي الزراعية في سوريا.



الفصل الثالث

الاستثمار والتطوير العقاري

هدفت الخطة الخمسية العاشرة الى إعادة النظر بتشريعات التخطيط والتنظيم العمراني وتحديثها بما ينسجم مع التخطيط المتكامل وذلك عن طريق:

• إصدار تشريعات إعادة هيكلة تنظيم وإدارة قطاع التطوير الحضري والتخطيط العمراني.

• صون الملكية الفردية العقارية.

• تطوير وتحديث الأنظمة الخاصة بتقدير قيمة الأراضي والعقارات.

• تطوير وتحديث طرق وعلاقات العمل التخطيطي وضرورة الشفافية والمشاركة الشعبية.

• إعادة النظر بمفهوم "تسوية المخالفات" والمناطق العشوائية وضوابطها القانونية. وبناء عليه صدرت قوانين حديثة منها قانون /15/ للاستثمار والتطوير العقاري عام 2008 لتنظيم أعمال التطوير العقاري وتفعيل دور القطاع الخاص في عمليات البناء والاعمار وجذب الاستثمارات العربية والأجنبية للمشاركة في التطوير العقاري.

يقصد بالتعابير التالية ضمن هذا القانون ما يلي:

منطقة التطوير العقاري:

هي العقارات وأجزاء العقارات المشمولة بأحكام القانون سواء كانت مبنية أم غير مبنية داخل المخطط التنظيمي أو خارجه.

الجهة الإدارية: المؤسسة العامة للإسكان أو الوحدة الإدارية.

المخطط التوجيهي:

هو المصور الذي يوضح المعطيات الواردة في البرنامج التخطيطي مع بيان شبكة الطرق الرئيسية وتنزيل هذه المعطيات وشبكة الطرق الرئيسية على المخطط الطبوغرافي لمنطقة التجمع .

برنامج التطوير العقاري: البرنامج التخطيطي والمخطط التوجيهي لاستخدامات الأراضي في منطقة التطوير العقاري.

المشروع: كل مشروع تطوير عقاري يقوم به المطور العقاري برأس مال محلي أو خارجي أو كليهما معاً ويتم ترخيصه وفقاً لأحكام القانون.

المطور العقاري: الشخص الطبيعي أو الاعتباري، السوري ومن في حكمه، أو العربي أو الأجنبي الذي تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها في القانون وفي هذا القرار.

المهنة: مهنة التطوير العقاري ويصدر نظام مزاوله مهنة التطوير العقاري بقرار من الوزير.

مراحل إحداث مناطق التطوير العقاري (٤٠):

تحدث منطقة التطوير العقاري داخل أو خارج التنظيم وتعين حدودها وتسمى الجهة الإدارية المسؤولة عنها بقرار من رئيس مجلس الوزراء بناء على اقتراح المجلس بعد استطلاع رأي الوحدة الإدارية المعنية بهدف:

1. توفير وتهيئة الأراضي اللازمة لإقامة مناطق سكنية وتأمين خدماتها ومراقبتها وإنشاء المساكن والأبنية عليها.

2. هدم وإعادة بناء أو تأهيل وتجديد مناطق سكنية قائمة.

3. إقامة مناطق الخدمات الخاصة غير السياحية.

أما مراحل الإحداث فهي على النحو الآتي:

أ- اختيار منطقة التطوير العقاري:

تتولى الهيئة دراسة اختيار مناطق التطوير العقاري من جوانبها كافة بالتعاون والتنسيق مع الجهات المعنية وفي ضوء المعطيات المتوفرة للتخطيط الإقليمي وتعرض نتائج هذه الدراسة والمقترحات اللازمة بشأنها على المجلس لاتخاذ ما يراه مناسباً بشأنها.

(٤٠) القانون رقم/15/ لعام (2008).

ب- إعداد الإضبارة التي سترفع لرئاسة مجلس الوزراء:

يرفع المجلس اقتراحه بإحداث منطقة التطوير العقاري لرئيس مجلس الوزراء مرفقاً بإضبارة خاصة بالمنطقة المقترحة تضم على وجه الخصوص:

- اسم المنطقة، موقعها، تبعيتها الإدارية ومساحتها.
- مخطط طبوغرافي للمنطقة حديث وصورة فضائية حديثة للمنطقة وجوارها توضح حدودها وعلاقتها مع المحيط العمراني.
- الحدود الخارجية لمنطقة التطوير العقاري حسب مخطط عقاري واضح المعالم والإحداثيات يجري تنظيمه من قبل الهيئة.
- الوضع التنظيمي للعقارات وأجزاء العقارات المشمولة بالمخطط العقاري آنف الذكر وذلك بناءً على كتاب خطي من الوحدة الإدارية المعنية.
- بيان قيد عقاري حديث صادر عن مديرية المصالح العقارية لم يمض على تاريخ إصداره ثلاثة أشهر للعقارات وأجزاء العقارات المشمولة بمنطقة التطوير العقاري المقترحة خالية من الإشارات المانعة من التصرف والحقوق للغير
- الإشغالات أو العوائق المتوضعة على المنطقة إن وجدت والجهات المعنية بها.
- الوثائق التي تثبت الاشتراطات الواردة في الفقرة التالية.
- المعطيات الرئيسية المتوفرة للتخطيط الإقليمي لهذه المنطقة (الربط الطرقي، مصادر المياه والكهرباء، الصرف الصحي....الخ).
- برنامج التطوير العقاري الأولي المقترح للمنطقة مرفقاً بجدول مبين فيه نسب مساحات مختلف الخدمات، إضافة للبرنامج التخطيطي المصدق بالنسبة للمناطق داخل المخططات التنظيمية.
- الاستثمارات التقديرية اللازمة لتنفيذ برنامج التطوير العقاري للمنطقة.
- المبررات الرئيسية الاقتصادية والاجتماعية والفنية التي تم بناء عليها اقتراح الموافقة على إحداث المنطقة.

- الجهة الإدارية المقترح تسميتها لتكون مسؤولة عن المنطقة تبعاً لوضع أراضي المنطقة والمشاريع التي ستقام عليها والمعطيات الأخرى التي يراها المجلس.

ج- إصدار رخص البناء:

تصدر رخص البناء بعد صدور قرار تشميل المشروع بالقانون من الوحدة الإدارية المختصة داخل المخططات التنظيمية وداخل حدودها الإدارية أو المكتب التنفيذي للمحافظة المختصة خارج الحدود الإدارية للوحدات الإدارية وذلك خلال /60/ سنتين يوماً من تاريخ تقديمها مستوفيةً لكافة وثائقها ومخططاتها المصدقة أصولاً لكامل المنطقة.

أسس تحديد مناطق التطوير العقاري:

يراعى عند تحديد مناطق التطوير العقاري والموافقة على إحداثها ما يلي:

1. أن تكون خارج مناطق المنع والحرمات (مناطق عسكرية، مطارات، موانئ، ينابيع، غابات، أراض مشجرة، آثار، طرقات، مجاري سيل، المناجم، المقالع، آبار النفط، خطوط التوتر العالي، والأراضي الحراجية).
2. أن تكون خارج المناطق ذات الصفة السياحية المعتمدة من قبل المجلس الأعلى للسياحة ويتم إثبات ذلك بوثيقة من وزارة السياحة.
3. ألا تشمل منطقة التطوير العقاري منطقة تنظيمية محدثة لم تنته بها أعمال التنظيم.
4. ألا تقل مساحة منطقة التطوير العقاري عن 25 هكتاراً في المنطقة الأولى (دمشق- حلب-ريف دمشق) وعن 20 هكتاراً في المنطقة الثانية (حمص- حماه) و(اللاذقية- طرطوس) وعن 15 هكتار في المنطقة الثالثة (درعا- ادلب- القنيطرة- السويداء) أما (دير الزور- الحسكة- الرقة) فليس هناك مساحة محددة.
5. تعتبر جميع المناطق العائدة للمؤسسة العامة للإسكان والمخصصة للمشاريع العائدة لها والتي يضم برنامجها التخطيطي مشاريع للإسكان الاجتماعي بنسبة لا تقل عن 60% من مكوناته الإسكانية مناطق تطوير عقاري بغض النظر عن شرط المساحة.
6. يمكن تعديل الحدود الدنيا الواردة أعلاه بشكل عام أو لحالات محددة بما يتناسب مع الاحتياجات الفعلية لكل منطقة وإمكانيات تأمين الأراضي فيها والمعطيات والمتغيرات المستقبلية في ضوء تطبيق أحكام القانون.

7. يجوز اعتبار مناطق محددة للنشاط الصناعي أو السياحي أو أي نشاط تنموي آخر (مدن طبية - مدن تعليمية - مدن تكنولوجية..... إلخ) داخل أو خارج مناطق التنظيم مناطق تطوير عقاري بما في ذلك تحديد تصنيفها وتخضع لأحكام القانون وتستفيد من ميزات.

8. يمكن للجهة الإدارية تنفيذ برنامج التطوير العقاري لمنطقة التطوير العقاري الجارية بملكيتها على عدة مراحل وتجزئة هذا البرنامج لأكثر من مشروع تطوير عقاري ضمن المنطقة نفسها.

العقارات التي يمكن أحداث تطوير عقاري فيها:

يتم تأمين العقارات اللازمة لإحداث مناطق التطوير العقاري من خلال:

أ- أملاك الدولة (الخاصة والمستولى عليها) غير المخصصة لإحدى الجهات العامة وتنتقل ملكيتها إلى الوحدة الإدارية مجاناً إذا كانت واقعة داخل المخطط التنظيمي أو بيعاً بالأسعار التي يتم الاتفاق عليها بين الجهة الإدارية ووزارة الزراعة والإصلاح الزراعي إذا كانت خارج التنظيم.

ب- العقارات وأجزاء العقارات العائدة للجهة الإدارية داخل أو خارج التنظيم.

ت- العقارات وأجزاء العقارات المملوكة من الأفراد أو الجهات الاعتبارية أو الجمعيات التي يتم استملاكها لصالح الجهة الإدارية ولغايات إحداث مناطق التطوير العقاري.

ث- العقارات وأجزاء العقارات التي تقع بملكية المطور العقاري أو التي يرغب مالكوها (من الجهات العامة أو الخاصة) بالاتفاق معه بإخضاعها لأحكام القانون، شريطة

التزام المطور العقاري بما يلي:

1. تأمين السكن البديل لشاغلي المساكن في المنطقة المطلوب تطويرها بمساكن بديلة داخل منطقة التطوير العقاري أو خارجها أو التزامه بدفع البديل النقدي لشاغلي هذه المساكن عوضاً عن السكن البديل.

2. تنفيذ أو إعادة تأهيل البنى التحتية والمرافق العامة للمنطقة إن وجدت بما ينسجم مع البرنامج التخطيطي للمشروع ووفق ما يتم الاتفاق عليه مع الجهة الإدارية.

3. التنازل عن ملكية المشيدات العامة والطرق والساحات والحدائق العامة والبنى التحتية وذلك للجهة الإدارية مجاناً عند إفراز المشروع.

4. كما يسمح للمطور العقاري في هذه المنطقة بتوحيد عقاراتها ومن ثم تقسيمها إلى مقاسم وفق نظام ضابطة البناء والمخطط التنظيمي المصدق أو تعديل البرنامج التخطيطي للمنطقة إن وجد ووضع مخطط تنظيمي عام وتفصيلي ونظام ضابطة بناء جديد وتصديقها أصولاً من وزير الإدارة المحلية.

يجوز بقرار من رئيس مجلس الوزراء بناءً على اقتراح من وزير الإدارة المحلية يوافق عليه المجلس إحداث مناطق للتطوير العقاري ضمن مناطق التوسع العمراني في مدن مراكز المحافظات شريطة توافق المناطق المقترحة مع الأسس والمعايير المحددة في هذا القرار والقانون لإحداث مناطق التطوير العقاري.

تصنيف مشاريع التطوير العقاري وشروط الترخيص^(٤١):

أ- تصنف مناطق التطوير العقاري بحسب موقعها الجغرافي إلى ثلاث مناطق على النحو الآتي:

- المنطقة الأولى: دمشق، ريف دمشق، حلب.
- المنطقة الثانية: حمص، حماة، اللاذقية، طرطوس.
- المنطقة الثالثة: باقي المحافظات: ادلب، دير الزور، الحسكة، الرقة، السويداء، درعا، القنيطرة.

ب- تصنف المشاريع بحسب غاياتها إلى:

1. مشاريع ذات أولوية.
2. مشاريع ذات أبعاد اجتماعية.
3. مشاريع مناطق الخدمات الخاصة غير السياحية.
4. مشاريع التطوير العقاري الأخرى.

^(٤١) القانون رقم/15/ لعام (2008).

1- المشاريع ذات أولوية:

- أ- هي المشاريع الإستراتيجية التي تتضمن إقامة مجتمعات عمرانية جديدة بهدف تنمية مناطق محددة في ضوء المعطيات المتوفرة للتخطيط الإقليمي.
- ب- مشاريع معالجة مناطق السكن العشوائي وهي التي تتضمن معالجة تلك المناطق وفق دراسات محددة من قبل جهات فنية مختصة تنفيذاً للمخطط التفصيلي المصدق لتلك المناطق.

ت- المشاريع التي تهدف لتأمين السكن البديل للمنزّرين بالهدم.

ث- مشاريع إيواء المتضررين من الكوارث الطبيعية.

2- مشاريع ذات أبعاد اجتماعية:

تعدّ المشاريع ذات أبعاد اجتماعية إذا كانت تهدف إلى تأمين إسكان شرائح محددة من المجتمع بشروط ميسرة عن طريق تملك مقاسم معدة للبناء أو تملك وحدات سكنية تقسيطاً أو إيجار هذه الوحدات وذلك بمساحات اقتصادية وبأسعار وأقساط تتناسب مع متوسطي الدخل لهذه الشرائح.

3- مشاريع مناطق الخدمات الخاصة غير السياحية:

مشاريع مناطق الخدمات الخاصة غير السياحية والعائدة ملكيتها للمطور العقاري أو الجهة الإدارية: وهي المشاريع التي تتضمن إقامة مناطق خدمات متطورة (طبية- تعليمية- تجارية- رياضية- تكنولوجية- حرفية....) ويتم ترخيصها إدارياً من الجهة المختصة وفق الأصول النافذة ويشترط لإقامة هذه المشاريع أن يكون المطور العقاري شخصاً اعتبارياً.

4- مشاريع التطوير العقاري الأخرى:

وهي أية مشاريع يرخص لها وفق أحكام القانون وهذا القرار ولا تحقق الاشتراطات الواردة في المشاريع السابقة.

ويشترط لموافقة المجلس على تشميل مشاريع هذه الفقرة أن يحقق المشروع إضافة للاشتراطات العامة لمشاريع التطوير العقاري المنصوص عنها في القانون وهذا القرار ما يلي:

- أ- بالنسبة لمشاريع السكن الدائم:
- اعتماد تقانات حديثة بتنفيذ المشروع وتوطينها.
 - ألا تقل المساحة الطابقية السكنية الناتجة عن المشروع عن 100.000 مائة ألف متر مربع طابقي سكني أو لا يقل عدد الوحدات السكنية عن 500 خمسمئة وحدة سكنية.
 - تبني المشروع لمبادئ وأسس توفير الطاقة واستخدام الطاقات البديلة ومراعاة المتطلبات البيئية.
 - أن يحقق المشروع تكاملاً بين مكوناته التجارية والسكنية والخدمية المختلفة.
- ب- بالنسبة للمشاريع الأخرى:
- مساهمة المشروع برفع سوية خدمات عامة أو مرافق عامة محددة بشريطة موافقة الجهات العامة المسؤولة عن هذه الخدمات والمرافق على المشروع.
 - التزام المشروع بمراعاة المعايير العالمية في تطوير مشاريع المجمعات السياحية والتجارية والسكنية المتكاملة والأبراج المكتبية الذكية.
 - تبني المشروع لمبادئ وأسس توفير الطاقة واستخدام الطاقات البديلة ومراعاة المتطلبات البيئية.
 - أن يهدف المشروع إلى تطوير النشاط الاقتصادي في مراكز المدن وزيادة المردود الاقتصادي للمشروع على المدينة والمناطق المجاورة.

إعداد المخططات التنظيمية لمناطق التطوير العقاري وتصديقها:

إعداد المخطط التنظيمي لمنطقة التطوير العقاري:

تتولى الجهة الإدارية ووفق أسس التخطيط العمراني المعتمدة ومراعاة أسس التخطيط المعمول بها لدى وزارة السياحة إعداد البرنامج التخطيطي والمخطط التنظيمي العام والتفصيلي ونظام البناء لمنطقة التطوير العقاري ويجوز لها تكليف المطورين العقاريين الذين يتقدمون بعروضهم لتنفيذ المنطقة بإعداد البرنامج التخطيطي والمخططات التنظيمية العامة والتفصيلية ونظام ضابطة البناء وفق ماورد أعلاه وتقديمها مع العرض حسب الآتي:

1. تعرض البرامج التخطيطية والمخططات التوجيهية لمناطق التطوير العقاري على اللجنة الفنية لاقتراح الموافقة عليها أو طلب تعديلها أو رفضها خلال /٤٥/ خمس وأربعين يوماً من تاريخ تسجيلها لدى ديوان الهيئة، وترفع التوصية اللازمة للمجلس وإلا اعتبرت مقرةً.

2. تعرض المخططات التنظيمية العامة والمخططات التنظيمية التفصيلية وأنظمة البناء وتعديلاتها على اللجنة الفنية للنظر في إقرارها والموافقة على إعلانها وترفع اللجنة توصيتها إلى المجلس بذلك خلال /60/ ستون يوماً.

3. يعلن المجلس مشروع المخطط التنظيمي العام والمخطط التنظيمي التفصيلي ونظام البناء الخاص بالمنطقة في بهو الهيئة والجهة الإدارية لمدة (30 يوماً) ثلاثين يوماً ويدعى من لهم علاقة بالمشروع المعلن للاطلاع عليه بموجب إعلان ينشر في صحيفة محلية إن وجدت وإحدى صحف العاصمة وموقع المشروع.

4. يمكن الاعتراض على مشاريع المخططات وأنظمة البناء المشار إليها في الفقرة السابقة خلال /30/ ثلاثين يوماً من تاريخ الإعلان، ويقدم الاعتراض لدى ديوان الهيئة أو ديوان أمانة سر المحافظة المختصة يبين فيه المعارض ملاحظاته.

5. تنتظر اللجنة الفنية بالاعتراضات الواردة على المخططات وأنظمة البناء الواردة بالفقرة السابقة وترفع توصياتها إلى المجلس خلال مدة أقصاها (30 يوماً) من تاريخ ورودها إلى ديوان الهيئة.

6. يجوز للمجلس إعادة المخططات وأنظمة البناء إلى الجهة الإدارية أو المطور العقاري (حسب الحال) لتعديلها في ضوء الملاحظات الواردة عليها إذا اقتضى الأمر ذلك.

تصديق المخطط التنظيمي لمنطقة التطوير العقاري:

أ- يحيل رئيس المجلس المخططات وأنظمة البناء عند استيفائها الشروط والمعايير الخاصة بها إلى وزير الإدارة المحلية للنظر بإصدار القرار اللازم بتصديقها خلال مدة /30/ ثلاثين يوماً من تاريخ تسجيل كتاب الإرسال في ديوان وزارة الإدارة المحلية وفي حال عدم تصديقها أو البت فيها خلال تلك المدة تعدُّ بعدها تلك المخططات وأنظمة البناء مصدقة حكماً.

ب- تصنف المقاسم الناتجة عن تنظيم منطقة التطوير العقاري إلى الفئات التالية:

1. الفئة الأولى: المقاسم المخصصة للمشيدات العامة وتشمل مراكز الجهة الإدارية والوحدات الشرطة ومراكز الإطفاء والمعابد والأماكن المعدة للآثار العامة وكذلك المستشفيات والمستوصفات والمدارس والمنشآت التعليمية والمكتبات والمراكز الثقافية والملاعب الرياضية ومراكز الرعاية الاجتماعية المخصصة للنفع العام.

2. الفئة الثانية: المقاسم الخدمية بما فيها المحلات التجارية والمنشآت التعليمية الخاصة والمشافي والمراكز الطبية الخاصة والمنشآت الرياضية الخاصة ومراكز الرعاية الاجتماعية الخاصة ومراكز التسوق والمباني السياحية الخاصة.

3. الفئة الثالثة: المقاسم السكنية.

ت- تنقل ملكية الفئة الأولى من المقاسم المحدثة إلى الجهات المعنية مجاناً.

ث- تنقل ملكية الفئتين الثانية والثالثة إلى المطور العقاري كلاً أو جزءاً وفق أحكام العقد المبرم بينه وبين الجهة الإدارية وذلك بعد تنفيذ المطور العقاري لالتزاماته العقدية.

ج- تعتبر الطرق والساحات والحدائق والإنارة العامة المنفذة من قبل المطور العقاري من الأملاك العامة للوحدة الإدارية.

ح- يحدد المجلس نسبة المقاسم الخدمية الخاصة من إجمالي نسبة الخدمات لكل مشروع على حدى حسب احتياجاته والغاية منه بناءً على اقتراح من الجهة الإدارية.

استثناءً من الشروط الواردة في هذه المادة تعتبر الجهات العامة المشرفة على قطاع الإسكان والتي يسمح لها صك إحداثها بممارسة أعمال التطوير العقاري أو الإسكان (مطورين عقاريين حكماً).

الشروط الواجب توافرها بالمطور العقاري:

1. الشروط العامة:

- أن يكون مسجلاً لدى وزارة الاقتصاد والتجارة ومستوفياً لشروط الترخيص وفق أحكام القانون.

- أن يكون مسجلاً بالتأمينات الاجتماعية.
- أن يكون مسجلاً لدى الدوائر المالية.
- أن يكون له مقر محدد العنوان.
- أن تنحصر غايته في ممارسة أعمال التطوير العقاري.
- أن يضم الجهاز العامل للمطور العقاري الاختصاصات الآتية على الأقل:
 - مدير عام يتولى الإدارة مسؤول أمام الهيئة ويحمل إجازة في الهندسة أو الاقتصاد أو الحقوق أو إدارة الأعمال بقد لا يقل عن عشر سنوات ومن غير العاملين في الدولة وأن يكون لديه خبرة بالتطوير العقاري لمدة لا تقل عن خمس سنوات.
 - مدير فني (مهندس مدني أو معماري) مارس مهنة الهندسة في مجال الدراسة أو التنفيذ داخل أو خارج سورية لمدة لا تقل عن عشر سنوات وأن يكون مسجلاً لدى نقابة المهندسين السوريين بمرتبة رأي.
 - مهندس ممارس اختصاص كهرباء أو ميكانيك مسجل لدى نقابة المهندسين السوريين.
 - مهندس اتصالات أو معلوماتية بالنسبة لمناطق الخدمات الخاصة وأن يكون مسجلاً لدى نقابة المهندسين السوريين.
 - مدير مالي من حملة إجازة بالاقتصاد لديه خبرة /١٠/ سنوات في مجال المحاسبة والإدارة المالية.
 - مدير الشؤون الإدارية والقانونية من حملة الإجازة في الحقوق لديه خبرة /١٠/ سنوات في المجال الإداري والقانوني.
 - يشترط أن يكون جميع عناصر الجهاز العامل لدى المطور العقاري المذكورين أعلاه من غير العاملين في الدولة.

2. الشروط الخاصة:

يجوز للشخص الطبيعي مزاول مهنة التطوير العقاري وفق الاشتراطات التالية:

- أن يمارس المهنة من خلال مؤسسة فردية.

- أن يكون لديه خبرة في مجال التطوير العقاري.
- ألا يكون محروماً من مزاولة المهنة لأسباب تتعلق بها.
- ألا يكون حكم بشهر الإفلاس أو حكم عليه في ارتكاب أي جرم أو جنحة ماسة بالشرف أو الأخلاق أو الأمانة وغير محروم من التعاقد مع القطاع العام خلال العشر سنوات السابقة.
- ألا يكون رئيس مجلس إدارة شركة أو عضو في مجلس إدارة شركة أو مديراً لشركة حكم بشهر إفلاسها.
- يشترط في مؤسسي الشخص الاعتباري الخاص:
- أن يكون أكثر من نصف مؤسسي الشركات المساهمة حاصلين على مؤهل علمي لا يقل عن درجة إجازة جامعية أو ما يعادلها في إحدى الاختصاصات التالية: الهندسة، الاقتصاد، إدارة أعمال ويكون لديه خبرة خمس سنوات في مجال التطوير العقاري ويتوجب توفر هذا الشرط في أعضاء مجلس الإدارة.
- أن يكون 25% على الأقل من حصص تأسيس شركة محدودة المسؤولية مملوكة من قبل أشخاص حاصلين على مؤهل علمي لا يقل عن درجة إجازة جامعية أو ما يعادلها في إحدى الاختصاصات التالية: الهندسة، الاقتصاد، إدارة أعمال ويكون لديه خبرة خمس سنوات في مجال التطوير العقاري ويتوجب توفر هذا الشرط في أعضاء مجلس المديرين إن وجد.
- لا يجوز للمؤسسين أن يتنازلوا عن حصصهم أو أسهمهم إلا بعد صدور ثلاث ميزانيات رابحة للشركات.
- ألا يكون أي من المؤسسين حكم بشهر الإفلاس أو حكم عليه في ارتكاب أي جرم أو جنحة ماسة بالشرف أو الأخلاق أو الأمانة وغير محروم من التعاقد مع القطاع العام خلال العشر سنوات السابقة.
- ألا يكون أي من المؤسسين محروماً من مزاولة المهنة لأسباب تتعلق بها.
- ألا يكون رئيس لمجلس إدارة شركة أو عضواً في مجلس إدارة شركة أو مديراً لشركة حكم بشهر إفلاسها.

3. الشروط المالية:

1. الحد الأدنى لرأسمال الشركات محدودة المسؤولية خمسون مليون ليرة سورية.
2. الحد الأدنى لرأسمال الشركات المساهمة مائة مليون ليرة سورية.
3. أن يقدم الشخص الطبيعي كفالة مالية قيمتها خمسون مليون ليرة سورية لصالح الهيئة.
4. يجوز للمجلس إعادة النظر بالحدود الدنيا لرأسمال الشركات والكفالات الواردة أعلاه.

شروط تشميل المشاريع^(٤٢):

- أ- ينظر المجلس بتشميل المشروع وفق أحكام القانون في ضوء الاعتبارات التالية:
 - أهداف المشروع.
 - الجدوى الاقتصادية للمشروع.
 - الخدمات ومصادرها - آلية التمويل واسترداده - مصادر التمويل وأشكاله.
 - إدارة المشروع (الكوادر - الخبرات التي سيتم توظيفها).
 - المدة الزمنية لتنفيذ المشروع - المستفيدين من المشروع.
 - وثائق الملكية الخاصة بأرض المشروع مرفق بها اتفاق المطور مع المالكين إذا لم يكن المطور العقاري مالكاً لأرض المشروع .
 - مؤيدات التصنيف المطلوب للمشروع وفق أحكام المادة /6/ من القرار.
 - الوثائق والثبوتيات المؤيدة لكفاءة المطور العقاري المالية والفنية والإدارية اللازمة لتنفيذ المشروع.
- ب- يحق للمجلس أن يشترط وجود شريك ذو سمعة وخبرة دولية في مشاريع التطوير العقاري التي يرى فيها ضرورة لذلك.

إجراءات تشميل المشاريع:

- تتقدم الجهة الإدارية أو المطور العقاري المصنف لدى الهيئة ومحققاً لاشتراطات الفئة التي تتناسب وكفاءته الفنية والمالية بطلب تشميل المشروع وفقاً لأحكام نظام

^(٤٢) القانون رقم/15/ لعام (2008).

مزاولة المهنة، ويرفق مع الطلب البرنامج التخطيطي للمشروع ودراسة الجدوى الاقتصادية ووثائق الملكية للأرض وذلك وفقاً للنماذج التي تعدها الهيئة.

- يسجل الطلب في سجل خاص بديوان الهيئة أو فروعها بالمحافظات.
- يحال الطلب مع مرفقاته للجنة الفنية للدراسة والنظر بالبرنامج التخطيطي ورفع التوصية المناسبة للمجلس.
- في ضوء توصية اللجنة الفنية المتعلقة بالبرنامج التخطيطي للمشروع والجدوى الاقتصادية للمشروع يصدر المجلس القرار اللازم بتشميل المشروع أو عدم الموافقة على تشميله.

حالات إلغاء تشميل المشاريع:

يتم إلغاء تشميل المشاريع بقرار من المجلس بناءً على اقتراح من الجهة الإدارية في الحالات الآتية:

- أ- إذا لم يتم المطور العقاري بإبرام العقد مع الجهة الإدارية لتنفيذ المشروع خلال مدة سنة من تاريخ تشميله.
 - ب- إذا لم يتم المطور العقاري المتعاقد على تنفيذ المشروع بالحصول على التراخيص اللازمة للمشروع والمباشرة الفعلية بتنفيذه وفق المدد المنصوص عنها بالعقد المبرم لهذه الغاية.
- ويترتب على إلغاء التشميل في هذه الحالة اعتبار العقد المبرم بين الجهة الإدارية والمطور العقاري ملغى حكماً، كما يترتب عليه تطبيق الأحكام الجزائية المنصوص عنها بالعقد.

كما يجوز للجهة الإدارية الاكتفاء بفسخ العقد مع المطور العقاري وتطبيق الأحكام الجزائية دون اقتراح إلغاء تشميل المشروع والتعاقد مع مطور عقاري آخر لتنفيذه في حال كانت الأرض ملكاً للجهة الإدارية.

وتلتزم الجهة الإدارية بإدراج كافة شروط تشميل المشروع المتعلقة بالمطور العقاري في العقد المبرم معه لتنفيذ المشروع واعتبارها من الأحكام العقدية التي يترتب على مخالفتها فسخ العقد وتطبيق الأحكام الجزائية بحق المطور العقاري.

- ت- إخلال المطور العقاري بأحد شروط تشميل المشروع.
- ث- التأخير غير المبرر عن المدة الزمنية المحددة لإنجاز المشروع بناءً على طلب من الجهة الإدارية، ما لم تكن هناك أسباب يقبل بها المجلس لتمديد فترة التنفيذ وبما لا يتعارض مع أحكام العقد المبرم.

بدلات الترخيص والتسجيل:

تحدد بدلات الترخيص والتسجيل للمطور العقاري واعتماد الأشخاص العاملين لديه لمزاولة المهنة سنوياً وتستوفى لصالح الهيئة وفق الآتي:

- بدل التسجيل /250000/ ألف ليرة سورية لمرة واحدة يسدد لصالح الهيئة.
- بدل ترخيص سنوي للمؤسسة الفردية لمزاولة المهنة بمبلغ وقدره 100000 ل.س مئة ألف ليرة سورية يسدد لصالح الهيئة في الشهر الأول من كل عام ميلادي.
- بدل ترخيص سنوي للأشخاص الاعتباريين السوريين لمزاولة المهنة بمبلغ وقدره 150000 ل.س مئة وخمسون ألف ليرة سورية يسدد لصالح الهيئة في الشهر الأول من كل عام ميلادي.
- بدل ترخيص سنوي لفرع الشركات الأجنبية لمزاولة المهنة بمبلغ وقدره 250000 ل.س مئتان وخمسون ألف ليرة سورية يسدد لصالح الهيئة في الشهر الأول من كل عام ميلادي.
- بدلات الاعتماد لكل من العاملين لدى المطور العقاري بمبلغ 25000 ل.س خمسة وعشرين ألف ليرة سورية تسدد لصالح الهيئة في الشهر الأول من كل عام ميلادي.
- تقوم الهيئة ببيع النماذج لتسجيل الشركات والمؤسسات اللازمة للمطورين العقاريين بمبلغ 5000 ل.س خمسة آلاف ليرة سورية للنموذج.

اشتراطات إحداث شركات التطوير العقاري^(٤٣):

هناك بعض الاشتراطات الخاصة بتأسيس الشركات والفرع يجب أن تؤخذ بعين

الاعتبار:

^(٤٣) القانون رقم/15/ لعام (2008).

أولاً: أنواع الشركات:

أ- يسمح للشركات العربية والأجنبية المتخصصة في التطوير العقاري بإحداث فروع لها في الجمهورية العربية السورية لممارسة نشاطاتها في مجال التطوير العقاري وفق أحكام القانون وأحكام هذا القرار وأحكام القانون /34/ لعام 2008 وتعديلاته، مع مراعاة الآتي:

- أن تكون الشركة الأساسية مرخصة في بلدها الأم على أساس العمل في مجال التطوير العقاري وتعمل في هذا المجال بشكل فعلي.
 - ألا تقل خبرة الشركة في مجال عملها عن عشر سنوات.
 - أن تقدم كفالة مالية لصالح الهيئة قدرها مائة مليون ليرة سورية.
- ب- يسمح بإنشاء شركات محدودة المسؤولية وشركات مساهمة سورية وفقاً لأحكام القانون وهذا القرار وقانون الشركات رقم /3/ لعام 2008 متخصصة في التطوير العقاري.
- ت- يسمح بتأسيس شركات مشتركة للتطوير العقاري على شكل شركات مساهمة أو محدودة المسؤولية تساهم في تأسيسها الجهة الإدارية وغيرها من الجهات العامة المختصة والتي يسمح لها صك إحداثها بممارسة أعمال التطوير العقاري أو الإسكان وتحدد نسبة مساهمة القطاع العام بقرار من رئيس مجلس الوزراء.
- ثانياً: تسديد قيم المساهمة: حيث تسدد قيمة مساهمة المواطنين السوريين المقيمين بالعملة السورية أما مساهمات غير المقيمين وغير السوريين فتسدد بالقطع الأجنبي بسعر الصرف الفعلي حسب نشرة أسعار الصرف التي يصدرها مصرف سورية المركزي.

ثالثاً: يشترط في الشركات المساهمة:

- أن تكون أسهمها قابلة للتداول وفق أحكام قانون هيئة الأوراق والأسواق المالية على أن يخضع تداول أسهم الجهات العامة لموافقة وزير الاقتصاد والتجارة.
- أن تكون جميع أسهمها مملوكة من مواطني الجمهورية العربية السورية سواء كانوا أشخاصاً طبيعيين أم اعتباريين.

- يسمح لرعايا الدول العربية أو الأجنبية سواء كانوا أشخاصاً طبيعيين أم اعتباريين المشاركة أو المساهمة في تأسيس الشركات شريطة ألا يتجاوز مجموع مساهماتهم في رأسمال الشركة نسبة /49%.
- وبجميع الأحوال لا يجوز لأي شخص طبيعي أن يمتلك أكثر من /5% من رأسمال الشركة كما لا يجوز لأي شخص اعتباري أن يمتلك أكثر من /40% من رأسمال الشركة.

العلاقة بين المطور العقاري والجهة الإدارية:

تحدد العلاقة بين الجهة الإدارية والوزارة المختصة (في حالة مشاريع مناطق الخدمات الخاصة) والمطور العقاري ولأي نوع من المشاريع الخاضعة لأحكام القانون وهذا القرار يعقد يذكر فيه على وجه الخصوص صلاحيات الجهة الإدارية في الإشراف على التنفيذ وواجبات وحقوق الطرفين والالتزامات المترتبة عليهما أثناء التنفيذ بالإضافة إلى الشروط الأخرى التي تضمن تنفيذ المشروع وفق ما هو مرخص له ضمن المدة الزمنية المحددة. مع الأخذ بعين الاعتبار النقاط التالية ضمن صيغة العقد.

الالتزامات المترتبة على المطور العقاري:

- أ- يلتزم المطور العقاري بتسجيل المقاسم والمساكن: الناتجة عن المشروع في دائرة المصالح العقارية المختصة وفقاً لما يلي:
 - يتوجب على المطور العقاري تطهير صحائف العقارات المشمولة بمنطقة التطوير والتي تؤول ملكيتها إليه أو إلى غيره من الأفراد من الإشارات والحقوق العينية الموضوعة لمصلحة الغير كافة.
 - يحق للمطور العقاري التقدم بطلب إفراز العقارات المشمولة جزئياً بمنطقة التطوير والتوقيع على عقد الإفراز اللازم نيابة عن المالكين الأفراد في حال وجودهم أو عن الجهة الإدارية بموجب تفويضات حسب الأصول المرعية.
- ب- تأمين ما يلزم للمشروع من شبكات البنية التحتية: من مياه ومحطات توليد ومراكز تحويل وشبكات التوزيع للطاقة الكهربائية وشبكات الهاتف وخدمات الاتصال وشبكات الصرف الصحي ومحطات المعالجة اللازمة والطرق والأرصفة والإنارة

- العامة والحدائق العامة وذلك إما عن طريق الجهة المختصة بكل مرفق أو عن طريق المطور العقاري مباشرة تبعاً لما يتم الاتفاق عليه بينه وبين تلك الجهات.
- ج- تنفيذ المدارس والمشافي العامة وأبنية الخدمات: كافة من قبل المطور العقاري على حساب الجهات المختصة وبالاتفاق معها.
- د- تأمين السكن البديل: في مشاريع التطوير العقاري الواقعة ضمن مناطق السكن العشوائي والمخالفات يلتزم المطور العقاري بتأمين السكن البديل والمناسب لشاغلي منطقة المشروع وتسليمه للجهة الإدارية وفق المسح الاجتماعي الذي تعده الجهة الإدارية والجاري للمنطقة بتاريخ اعتمادها منطقة تطوير عقاري أو التعويض للراغبين منهم ببديل نقدي.
- هـ- انجاز عمليات التصرف بالمقاسم: يتم التصرف بالعقارات الناتجة عن تنفيذ منطقة التطوير العقاري وفق القوانين والأنظمة النافذة المتعلقة بتملك العرب والأجانب في سورية ويلتزم المطور العقاري بانجاز عمليات التصرف بالمقاسم أو المساكن أو الأبنية وفق الأصول القانونية النافذة ويتعين عليه توثيق أي شكل من أشكال التصرف وفق نماذج تحدد بقرار من الوزير.
- و- عدم التصرف بالمقاسم قبل البناء على الهيكل: لا يحق للمطور العقاري الخاص أن يتصرف بالمقاسم السكنية الناتجة عن التنظيم والتي تؤول ملكيتها إليه جزئياً أو كلياً نتيجة عقد يبرمه مع الجهة الإدارية إلا بعد بنائها على الهيكل ويراعى في العقد المبرم بين المطور العقاري والجهة الإدارية النسبة المطلوبة من المساكن المعدة للإيجار أو المساكن لذوي الدخل المحدود وتوضع إشارة بمنع التصرف على المقاسم لحين إنجاز البناء.

إفراز العقارات بمنطقة التطوير العقاري:

1. ينفذ الإفراز لدى مديرية المصالح العقارية المعنية دون الحاجة إلى تصحيح أوصاف هذه العقارات ويراعى تدوين العبارات الآتية في حقل الأوصاف:
 - في الأجزاء غير المشمولة بمنطقة التطوير: تفرز بعقارات مستقلة تحتفظ بالرقم الأساسي للعقار وتلحظ عبارة "تبدلت أوصاف هذا العقار"، لا تجرى أي معاملة قبل تصحيح أوصافه.

▪ في الأجزاء المشمولة بمنطقة التطوير: تفرز بعقارات مستقلة تعطى الرقم الذي يلي آخر رقم في المنطقة العقارية، ويدون في حقل الأوصاف "عقار مشمول بمنطقة التطوير العقاري" المحدثة بالقرار رقم كذا تاريخ كذا وتكون هذه العقارات هي المعنية بأحكام الفقرة 1/ أعلاه.

2. بعد تنفيذ أحكام الفقرة 1/ أعلاه تتقدم الجهة الإدارية المالكة لمنطقة التطوير أو المطور العقاري بموجب تفويض من الجهة الإدارية المعنية بفتح تكليف فني يتضمن الآتي:

- تنفيذ استملاك العقارات وأجزاء العقارات المشمولة بمنطقة التطوير.
- توحيد وإفراز عقارات منطقة التطوير وفق المخطط التنظيمي التفصيلي المعتمد أصولاً وتعد المقاسم التنظيمية المحدثة بموجبه عقارات مستقلة تعطى الأرقام التسلسلية وتنظم بشأنها المخططات العقارية حسب التعليمات والأسس الفنية المعمول بها لدى المصالح العقارية.

3. العقارات المفرزة والمشاد عليها أبنية يلحظ وصفها بأنها (عقار مشاد عليه أبنية معدة للهدم) وتلغى التجاوزات المدونة على صحائف العقارات الأساسية نتيجة للأبنية المشادة.

4. تعد العقارات المفرزة تابعة للمنطقة العقارية التي تشمل المساحة الأكبر من منطقة التطوير في حال شملت منطقة التطوير عقارات تتبع لأكثر من منطقة عقارية، وكانت هذه المناطق جميعها ضمن الحدود الإدارية للوحدة الإدارية كما تعد العقارات المفرزة تابعة للمنطقة العقارية التي تقع ضمن الحدود الإدارية للوحدة الإدارية إذا كانت المنطقة العقارية الأساسية خارج هذه الحدود.

5. يعد التكليف المنظم بمثابة مشروع توحيد وإفراز وتصديق المخططات الناتجة عنه من الوحدة الإدارية المعنية.

تشبيث الإفراز:

أ- بعد تصديق مخططات المشروع ينظم رئيس المكتب العقاري المختص العقد اللازم لتشبيث الإفراز وتسجيل ملكيات العقارات المفرزة حسب الاتفاقات الجارية

بهذا الشأن وبحضور المطور العقاري أو من يمثله وتقدم الجهة الإدارية جدولاً مصدقاً من رئيس الوحدة يتضمن أرقام العقارات والمالكين والحصص السهمية.

ب- يتضمن العقد تثقيلاً صحائف العقارات المفترزة بإشارة منع التصرف بها وعدم إجراء أية معاملة سوى وضع إشارة الوعد بالبيع والتأمين، توضع هذه الإشارة بموافقة الجهة الإدارية وتعد إشعاراً بإيفاء المطور العقاري لالتزاماته العقدية بهذا الشأن.

ج- في مناطق التطوير المستملكة عقاراتها وأجزاء عقاراتها تسجل العقارات المفترزة لمقاسم تنظيمية باسم المتخصصين المستحقين وفق أحكام هذه الفقرة، تقدم الجهة الإدارية - أو المطور العقاري - بموجب تفويض من هذه الجهة الجدول الذي يبين أسماء المالكين وأرقام العقارات والحصص السهمية لكل منهم.

الوعد بالبيع:

يجوز الوعد بالبيع لأي مقسم/ أرض/ بناء/ ضمن المشروع من قبل المطور العقاري الأصلي المرخص له بالمشروع قبل إنجاز كافة الأعمال الخاصة به والمرخص بموجبها وعن طريق دائرة المصالح العقارية المختصة وفقاً لما يلي:

1. يجوز تسجيل حق الوعد بالبيع على العقارات المفترزة بموجب عقد عقاري يتم توثيقه لدى مكتب التوثيق العقاري المختص حسب النموذج المعمول به لدى المصالح العقارية وينظم بين المطور العقاري بصفته مالكاً أو نائباً عن المالكين أو كمفوض عن الجهة الإدارية وبين المشتريين يبين فيه المحل والثمن والمدة الزمنية المتفق عليها لإنجاز واقعة البيع النهائي.

2. يجوز أن يؤول الوعد بالبيع إلى حصة سهمية من العقار المفترز كما يجوز أن يؤول إلى المقسم الطابقي حسب المخطط التنظيمي التفصيلي والمخططات الطابقية المتممة له والواقع بالبناء المراد إنشاؤه على العقار المفترز.

3. يودع من وعد بالبيع المبلغ المتفق عليه بينه وبين المطور العقاري حساب ضمان يتم تحريكه من قبل الجهة الإدارية والمطور العقاري مجتمعين بما يتناسب وواقع التنفيذ ويذكر ذلك صراحة في عقد الوعد بالبيع.

أحكام التأخير أو عدم التزام المطور العقاري بشروط العقد:

أ- تحديد مدة زمنية قصوى من تاريخ منح الترخيص بالمشروع أو من تاريخ تسليم الأرض للمطور العقاري أيهما أبعد لاستكمال أعمال التأسيس والتحضير له، تجب بعدها المباشرة الفعلية بالتنفيذ وإنجاز المشروع ضمن المدة المحددة بالعقد وإضافة للشروط الخاصة المتعلقة بأحكام التأخير في كل مشروع يحق للمجلس وبناء على اقتراح الجهة الإدارية المعنية إلغاء التسهيلات والمزايا الممنوحة للمشاريع جزئياً أو كلياً في حال تأخر إنجازها عن مواعيدها المحددة لأسباب غير مبررة.

ب- إذا لم يتم المطور العقاري خلال المدة المحددة أعلاه باتخاذ إجراءات جدية لمباشرة العمل الفعلي دون أسباب تبرر ذلك وتقبلها الجهة الإدارية يتم توجيه الإنذار اللازم لمرة واحدة يمنح بموجبه مدة شهرين للمباشرة الجدية لتنفيذ المشروع وفي حال انقضاء المدة المحددة بالإنذار دون اتخاذ الإجراءات الفعلية الجدية للمباشرة، يحق للجهة الإدارية اتخاذ الإجراءات الآتية:

1. إذا كانت الأرض بملكية المطور العقاري يلغى ترخيص المشروع والعلاقة العقدية القائمة مع تطبيق الأحكام الجزائية المترتبة والمنصوص عليها في العقد المبرم بينهما.
2. في حال كون الأرض بملكية الجهة الإدارية تلغى العلاقة العقدية القائمة وتطبق الأحكام الجزائية المترتبة على المطور بموجب العقد المبرم معه مع احتفاظها بحق تنفيذ برنامج التطوير العقاري المصدق للمنطقة من قبلها مباشرةً أو من قبل مطور عقاري آخر.

ضمانات حسن التنفيذ:

1. يقوم المطور العقاري بإيداع نسبة لا تقل عن 5%/ خمسة بالمئة من الكلفة التقديرية للمشروع في أحد المصارف السورية المعتمدة كضمانة للتنفيذ عند توقيع العقد وقبل البدء بالمشروع، وتحدد هذه النسبة من قبل الجهة الإدارية المختصة حسب كلفة المشروع.

2. يسمح باسترجار نسبة من المبلغ المودع مع تقدم أعمال التنفيذ على أن تتأكد الجهة الإدارية من تزامن تطور التنفيذ مع عمليات الاسترجار من الحساب وصولاً إلى التنفيذ الكامل للمشروع.

3. لايسمح بالإعلان عن الوعد بالبيع لأي من مكونات المشروع التي يتيح العقد للمطور العقاري التصرف بها إلا بعد إيداع ضمانة التنفيذ المشار إليها في البند /١/ في المصرف.



تنفيذ التخطيط وعمران المدن

صدر قانون التخطيط وعمران المدن^(٤٤) رقم /23/ عام 2015 لتنظيم عملية تجزئة الأراضي إلى مقاسم منظمة سواء من قبل مالكيها أو من قبل الجهات الإدارية وتأمين الخدمات اللازمة لساكنيها مستقبلاً. ويقصد بالتعبير الواردة في هذا القانون المعنى المبين بجانب كل منها:

المنطقة: مجموع العقارات وأجزاء العقارات المحددة والمحررة المراد تقسيمها أو تنظيمها.

التقسيم: كل تجزئة للأراضي إلى مقاسم تنظيمية من قبل مالكيها بقصد إقامة مبانٍ ومرافق عامة عليها.

التنظيم: كل تجزئة للأراضي إلى مقاسم تنظيمية من قبل الجهة الإدارية بقصد إقامة مبانٍ ومرافق عامة عليها لتنفيذ جزء أو كامل المخطط التنظيمي المصدق.

المقاسم: القطع التي تنتج عن تقسيم الأرض أو تنظيمها.

المشيدات العامة: تشمل جميع مراكز الجهة الإدارية والجهات العامة والمدارس والمعاهد والجامعات العامة والأقسام والمخافر والمستشفيات والمراكز الصحية "المستوصفات" ومراكز الإطفاء والمعابد "المساجد والكنائس" والمكتبات العامة والمراكز الثقافية والأماكن المعدة للآثار العامة والملاعب الرياضية ومؤسسات الرعاية الاجتماعية والمقابر وما في حكمها.

مقاسم السكن الشعبي: المقاسم المخصصة لإشادة مبانٍ للمنزرين بالهدم ولذوي الدخل المحدود والتي تشاد من قبل الوحدة الإدارية والجهات العامة المختصة بالإسكان وقطاع التعاون السكني وتقتطع مجاناً من الأراضي الخاضعة للتقسيم أو التنظيم.

^(٤٤) قانون رقم /23/ عام 2015 الغى العمل بقانون رقم /9/ لعام 1974 وقانون رقم /60/ لعام 1979 وقانون رقم /26/ المعدل لقانون /60/.

مقاسم الخدمات الخاصة: المقاسم المخصصة للمباني الخدمية وتباع للقطاع الخاص وتشاد من قبله.

صندوق المنطقة: هو حساب يفتح لدى أحد المصارف العامة بالدولة لصالح الوحدة الإدارية المعنية وتودع به الأموال العائدة للمنطقة التنظيمية وتسحب منه تكاليف تنفيذ التنظيم في المنطقة التنظيمية من أجور إعداد الأضابير والدراسات والتعويضات وغيرها من النفقات الإدارية ويتم السحب من قبل رئيس الوحدة الإدارية ومحاسبها معاً ويجب أن يكون في نهاية التنفيذ مجموع قيمة المقاسم النهائية مساوياً لمجموع قيم العقارات وكامل الحقوق الداخلة في المنطقة والتكاليف المترتبة عليها ولا تدخل به قيمة النفقات والأعباء اللازمة لإيصال المرافق العامة إلى المقاسم المحدثة.

أساليب تهيئة الأرض للبناء:

تتم تهيئة الأرض للبناء وفق المخطط التنظيمي العام والمخطط التنظيمي التفصيلي في المخططات التنظيمية المصدقة كافة بأحد الأسلوبين الآتيين:

أ. التقسيم من قبل المالك.

ب. التنظيم من قبل الجهة الإدارية.

النسب المقتطعة من الأرض للخدمات الأساسية العامة

أ. تقتطع الوحدات الإدارية مجاناً مقابل ما سيحصل عليه مالك العقار من منفعة مادية ومعنوية نتيجة دخول عقاره منطقة التنظيم أو التقسيم وما سيخصص لتأمين الخدمات الأساسية للمنطقة من طرق وساحات وحدائق ومواقف سيارات ومشيدات عامة ومقاسم السكن الشعبي ومقاسم الخدمات الخاصة وما سيطراً من ارتفاع على القيمة الشرائية للعقار. ويكون الاقتطاع لقاء كل ذلك نسبة لا تتجاوز 40% من مساحة المنطقة الواقعة خارج مدن مراكز المحافظات أما في مدن مراكز المحافظات فيكون مقدار النسبة لا يتجاوز 50%.

ب. إذا زادت نسبة المساحة المقتطعة عن النسبة المحددة في الفقرة (أ) السابقة تقوم الجهة الإدارية بدفع ثمن المساحة الزائدة وفق القيمة الحقيقية المقدرة من قبل لجنة التقدير البدائي بعد اكتسابه الدرجة القطعية.

ج. يحتسب ما اقتطع آنفاً لصالح النفع العام من ضمن النسب المذكورة في الفقرة (أ) السابقة.

د. تسلم مقاسم المشيدات العامة إلى الجهات المعنية ذات الطابع الإداري دون مقابل.

التقسيم:

على الجهة الإدارية في مطلع كل عام واستناداً إلى خططها في تنفيذ مخطتها التنظيمي المصدق إعداد مخطط تحدد فيه المناطق التي يجب فيها على المالك المبادرة إلى تقسيم أرضه التي يملكها إلى مقاسم معدة للبناء على أن تكون هذه المناطق خارج المناطق التي يطبق عليها التنظيم.

الالتزامات المترتبة على المالك الذي يريد تقسيم أرضه:

أ. على المالك تقسيم الأراضي التي يملكها الواقعة ضمن المناطق المحددة في الفقرة السابقة إلى مقاسم خلال مدة لا تزيد على ثلاث سنوات من تاريخ صدور قرار المجلس بتحديد المناطق المشار إليها في الفقرة السابقة. ويجوز للمجلس تطبيق التنظيم على الأراضي غير المقسمة بعد مرور المدة المذكورة مع عدم الإخلال بالحقوق المكتسبة للمالك الذي قسم أرضه خلال المدة المحددة.

ب. يجوز للمالك المبادرة إلى تقسيم الأراضي التي يملكها والواقعة ضمن المناطق التي يسمح فيها بالتقسيم ولو كانت هذه الأراضي غير محددة ضمن خطط الوحدة الإدارية بموجب الفقرة السابقة.

ج. على المالك الذي يرغب بالتنظيم أن يتقدم بطلب إلى الجهة الإدارية للموافقة على التقسيم ويجوز قبول طلب التقسيم المقدم من قبل مالكي ثلاثة أرباع العقار المطلوب تقسيمه وفق أحكام المادة ٧٨٤ من القانون المدني شريطة إبلاغ بقية المالكين بالطرق القانونية مرفقاً بإضبارة تحوي الوثائق الآتية:

1. مستندات الملكية وتشمل الآتي:

أ. المستندات المثبتة للملكية صادرة عن السجل العقاري.

ب. إقرار من أصحاب الحقوق العينية والشخصية العقارية المدونة على صحائف العقارات التي تتألف منها الأرض يفيد بموافقتهم على التقسيم وترقين إشارة حقوقهم

أو نقلها لصحيفة مقسم أو أكثر من المقاسم التي ستنتج عن التقسيم بما يتناسب وهذه الحقوق.

2. مخططات التقسيم على أن تكون مطابقة للمخطط التنظيمي العام والمخططات التنظيمية التفصيلية ونظام ضابطة البناء المصدقة مبيناً عليها حدود المقاسم المحدثة وأرقامها ومساحاتها وصفاتها التنظيمية وحدود الشوارع المراد إحداثها.

3. إيصال بدفع رسم التدقيق ويحدد هذا الرسم من قبل المجلس سنوياً عن كل متر مربع من المنطقة المطلوب تقسيمها ويصدق من المكتب التنفيذي لمجلس المحافظة.

الإجراءات التي تقوم بها الجهة الإدارية بعد التقسيم من جهة المالك:

تحديد النفقات المترتبة على المقسم:

تضع الجهة الإدارية بالاشتراك مع مؤسسات المياه والكهرباء والهاتف وشركات الصرف الصحي كشفاً تقديرياً للنفقات والأعباء اللازمة لإيصال المرافق العامة من طرقات وأرصفة وصرف صحي ومياه وكهرباء إلى المقاسم الملحوظة على مخطط التقسيم مع بيان تفصيلي بما يصيب كل مقسم منها.

ب. تعد النفقات والأعباء المقدرة على كل مقسم بمثابة دين ممتاز لمصلحة الجهة الإدارية على هذا المقسم وتوضع إشارة رهن تأميني بمقداره على صحيفته عند تسجيل الإفراز في الدوائر العقارية.

ج. يتم تسديد النفقات والأعباء اللازمة لإيصال المرافق على النحو الآتي:

1. 50% منها تدفع عند صدور قرار لجنة التوزيع في المناطق التنظيمية أو عند صدور قرار الموافقة على التقسيم.

2. 50% الباقية تدفع عند الترخيص.

د. لا يجوز نقل ملكية المقسم ما لم تكن النفقات والأعباء المترتبة عليه مسددة كاملاً.

هـ. إذا زادت المبالغ المستوفاة على النفقات والأعباء الفعلية للمرافق العامة فترد الزيادة إلى دافعيها وإذا نقصت عن ذلك فيستوفى الفرق وفق قانون جباية الأموال العامة.

البت بطلب التقسيم:

أ. تبت الجهة الإدارية بطلب التقسيم وتبلغ النتيجة لأصحاب العلاقة خلال مدة أقصاها ستون يوماً من تاريخ تقديمه وفي حال انقضاء المدة وعدم البت فيه عد الطلب مقبولاً يخول أصحاب العلاقة تقديمه إلى المكتب التنفيذي لمجلس المحافظة للبت فيه.

ب. تتم الموافقة على طلب التقسيم بقرار من المكتب التنفيذي لمجلس المحافظة بناء على اقتراح المكتب أو من أصحاب العلاقة ممن عد طلبهم مقبولاً خلال مدة أقصاها ستون يوماً من تاريخ تقديمه.

ج. يتمتع على الدوائر العقارية تسجيل أي تقسيم لم يفترن بالموافقة على الوجه المبين في الفقرة (ب) من هذه المادة.

يعاقب كل من يقوم بتقسيم أرضه ضمن المخطط التنظيمي المصدق خلافاً لأحكام هذا القانون بالعقوبات المنصوص عليها في قانون مخالفات البناء النافذ وتطبق العقوبات الأشد المنصوص عليها في القوانين النافذة وتُعد الأبنية المشيدة على العقارات المقسمة خلافاً لأحكام هذا القانون واجبة الهدم.

التنظيم:

يطبق التنظيم من قبل الجهة الإدارية في الحالات الآتية:

أ. المناطق المصابة بكوارث طبيعية من زلازل وفيضانات أو التي لحقها الضرر نتيجة الحروب والحرائق.

ب. مناطق التوسع العمراني التي ألحقت بالمخطط التنظيمي العام لمدن مراكز المحافظات بعد تاريخ 2000/12/11 "تاريخ نفاذ القانون رقم /26/ لعام 2000".

ج. المناطق التي تلحق بالمخططات التنظيمية العامة للبلدان والمدن بعد تاريخ نفاذ هذا القانون.

د. المناطق التي ترغب الجهة الإدارية بتنفيذ المخطط التنظيمي العام والتفصيلي المتعلق بها.

على الجهة الإدارية خلال ستة أشهر من تاريخ صدور هذا القانون تحديد المناطق التي يطبق عليها التنظيم على مخطتها التنظيمي المصدق وبصدق المخطط الخاص بمحافظة دمشق بقرار من مجلس المحافظة بناء على اقتراح المكتب وفي بقية الوحدات الإدارية بقرار من المكتب التنفيذي لمجلس المحافظة بناء على اقتراح المجلس.

تعن الجهة الإدارية هذه المناطق بعد تصديقها بإعلان أصولي في لوحة إعلاناتها وفي إحدى صحف العاصمة وإحدى الصحف المحلية إن وجدت ويتضمن المنطقة وأرقام العقارات الخاضعة للتنظيم فيها ويجوز الزيادة في الإعلان في الوسائل المسموعة والمرئية والمواقع الالكترونية.

إحداث المناطق التنظيمية:

1. تحدث المنطقة بمرسوم.
2. يعد مشروع مرسوم إحداث المنطقة ويرفع ضمن إضبارة تحوي الآتي:
 - أ. الأسباب الموجبة للمرسوم.
 - ب. قرار المكتب باقتراح الموافقة على إحداث المنطقة.
 - ج. مخططاً تنظيمياً عاماً بمقياس 2000/1 مبيناً عليه منهاج الوجائب العمرانية وحدود المنطقة.
 - د. مخططاً مساحياً يبين الوضع الراهن للمنطقة منظماً وفق دفتر شروط فنية يوضع لهذه الغاية معتمداً من مديرية المصالح العقارية.
 - هـ. مخططاً تقسيمياً معداً من قبل الجهة الإدارية بمقياس مناسب يوضع وفق دفتر الشروط الفنية النافذ ويعتمد من قبل مديرية المصالح العقارية على أن يكون هذا المخطط مطابقاً للمخطط التنظيمي العام والتفصيلي ونظام ضابطة البناء ومبيناً عليه حدود المنطقة وحدود المقاسم المحدثة وأرقامها ومساحاتها وصفاتها التنظيمية وحدود الشوارع المنوي إحداثها أو تعديلها ومواقع وحدود الساحات والحدائق والمشيدات العامة ومقاسم السكن الشعبي ومقاسم الخدمات الخاصة وفق المخطط التنظيمي العام.
 - و. أحدث صورة فضائية مأخوذة للمنطقة.

في حال وجود أبنية وأملاك خاصة ومخالفات ضمن الأراضي التي ستنتظم:

- تؤلف الأملاك الداخلة ضمن المنطقة ملكاً شائعاً بين جميع أصحاب الحقوق فيها بحصص تعادل كل منها القيمة المقدرة لعقار كل منهم أو الحق العيني الذي يملكه.
- لا يجوز إدخال عقار أو جزء عقار سبق أن خضع للتنظيم أو الاستملاك أو التقسيم بالمنطقة إلا بموجب مرسوم بناء على اقتراح الجهة الإدارية صاحبة العلاقة.
- يمنع إجراء المعاملات الآتية على العقارات الداخلة في المنطقة إلى حين انتهاء أعمال التنظيم فيها وهي:

1. الإفراز.

2. التوحيد.

3. منح الترخيص بالبناء.

- في حال وجود أبنية في المنطقة وارتأت الجهة الإدارية المحافظة عليها من خلال التنظيم فيجب تحقيق شرط مجموع الحصص السهمية للمالك وفي حال عدم توفر هذه المساحة يتم توزيع المقسم القائم عليه البناء لصاحب البناء ويدخل المبنى في تقدير قيمة حقوق المالك ويقدر من قبل لجنة التوزيع الإجباري بالقيمة نفسها التي دخل بها.
- في حال وجد ضمن المخططات التنظيمية المصدقة مناطق مخالفات بناء جماعية قائمة فيحق للجهة الإدارية بقرار من المجلس يصدق من المكتب التنفيذي لمجلس المحافظة القيام بالآتي:

1. تطبيق أحكام هذا القانون عليها.

- 2. تطبيق أحكام قانون التطوير والاستثمار العقاري رقم 15 لعام 2008 وتعديلاته بناء على اتفاق بين المطور العقاري والمالكين أو بين المطور العقاري والجهة الإدارية.
- 3. تطبيق أحكام قانون الاستملاك النافذ لتنفيذ المخطط التنظيمي لهذه المنطقة.

(1) في حال تطبيق أحكام هذا القانون:

- يقتصر حق المخالفين الذين بنوا فوق أراضي الملاك العامة أو الخاصة أو المشترين منهم على أخذ أنقاض أبنيتهم ولا يحق لهم سوى ذلك ولا تدخل قيمة هذه الأبنية

والمنشآت المخالفة في حساب حقوق المالكين ويجوز بقرار من المكتب تخصيصهم بمساكن بديلة من فائض ما يتوفر لدى الجهة الإدارية.

- لا يعتد بمخالفات البناء الجارية بعد تاريخ مرسوم إحداث المنطقة ولا تدخل في حساب تقدير القيمة.

مراحل تنفيذ إجراءات التنظيم^(٤٥):

1- الإعلان

على الجهة الإدارية خلال ثلاثين يوماً من صدور مرسوم إحداث المنطقة أن تدعو بإعلان ينشر في إحدى صحف العاصمة وفي صحيفة محلية إن وجدت وعلى الموقع الإلكتروني للوزارة وتعلن صورة عنه في كل من بهو الجهة الإدارية والأماكن العامة فيها مالكي عقارات المنطقة وأصحاب الحقوق العينية والشخصية العقارية المسجلة على الصحيفة العقارية للتصريح بحقوقهم ويجوز لأقارب أصحاب الحقوق في المنطقة حتى الدرجة الرابعة أو بموجب وكالات رسمية للغير مصدقة أصولاً القيام بالواجبات وممارسة الحقوق المنصوص عليها في الفقرة السابقة نيابة عن أصحابها.

2- تبليغ مديرية المصالح العقارية

تطلب الجهة الإدارية خلال 10 أيام من تاريخ تسجيل مرسوم إحداث المنطقة في ديوان الوحدة الإدارية من مديرية المصالح العقارية في المحافظة أو من السجل المؤقت والجهات العامة التي أجاز قانون إحداثها مسك سجلات ملكية إعداد جدول بأسماء أصحاب العقارات وجميع الأشخاص الذين لهم حقوق عينية وشخصية عقارية على هذه العقارات ومقدار حصة كل منهم مع بيان مساحتها والأنواع الشرعية وغيرها من الحقوق والإشارات المترتبة على هذه العقارات وعلى مديرية المصالح العقارية والجهات المذكورة إجابة طلب الجهة الإدارية بنسخة ورقية وأخرى رقمية خلال مدة أقصاها ثلاثة أشهر.

3- تأليف لجنة التقدير البدائي

تؤلف الجهة الإدارية خلال ثلاثين يوماً من تاريخ صدور مرسوم إحداث المنطقة لجنة أو أكثر لحصر العقارات الموجودة في المنطقة ووصفها وتنظيم ضبوط مفصلة

^(٤٥) القانون رقم /23/ لعام (2015).

بمحتوياتها من بناء وأشجار ومزروعات وغيرها ولها أن تستعين بالصور الجوية المرفقة بإضبارة إحداث المنطقة للاستناد إليها في أعمال اللجان الأخرى.

4- تقدير قيمة الأراضي وما عليها

أ. تقدر قيمة الأراضي وما عليها من مبان وإنشاءات وأشجار وزراعات من قبل لجنة يشكلها وزير العدل بناء على طلب تتقدم به الجهة الإدارية وذلك خلال مدة ثلاثين يوماً من تاريخ صدور مرسوم إحداث المنطقة.

ب. تراعي اللجنة في تقدير قيمة الأراضي أن يكون التقدير معادلاً للقيمة الحقيقية للملكية قبل تاريخ مرسوم إحداث المنطقة وأن تسقط من الحساب كل ارتفاع يطرأ على الأسعار نتيجة التنظيم أو المضاربات التجارية إذا كان هذا الارتفاع بالقيمة لا يبرره ارتفاع مماثل في المناطق المجاورة.

ث- تقوم الجهة الإدارية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ انتهاء أعمال اللجنة المنصوص عليها بالمادة 21 من هذا القانون بتبليغ المالكين وأصحاب الحقوق بالقيم المقدرة لعقاراتهم أو حقوقهم وتعلن في الوقت نفسه في بهو الجهة الإدارية وفي صحيفة محلية إن وجدت.

ج- إن الحقوق العينية التي هي من قبيل الرهونات الواجبة على العقار قبل خضوعه للتنظيم تنتقل إلى العقارات والحصص والاستحقاقات التي حلت محل العقار أو الحق الأصلي.

ح- يستحق الشاغل الفعلي المستأجر حصة سهمية تعادل نسبة 40% من القيمة التخمينية للجزء المشغل للشاغل السكني و40% للشاغل التجاري وتفصل لجنة حل الخلافات بذلك ولا يستحق أي منهما السكن البديل.

خ- إذا شمل التنظيم أرضاً زراعية يترتب عليها حقوق لفلح أو لمزارع بالمشاركة أو بالبديل فيعد العقد منفسخاً بين الطرفين كلياً أو جزئياً حسب شمول التنظيم لكامل الأرض أو لجزء منها ويدفع لصاحب الحق المنوه به ما يستحقه من التعويضات المنصوص عليها في قانون العلاقات الزراعية النافذ وتعديلاته وتحدد بنسبة من قيمة الأرض الداخلة بالتنظيم.

د- يحق للمالكين وأصحاب الحقوق خلال ثلاثين يوماً من اليوم التالي لتاريخ نشر الإعلان أن يقدموا ادعاءهم بالملكية أو بأي حقوق أخرى مدعى بها على عقار أو أكثر من عقارات المنطقة بطلب مستقل يودع إضبارة لجنة حل الخلافات.

5- تشكيل لجنة حل الخلافات

أ. تشكل لدى الجهة الإدارية بقرار من وزير العدل وخلال ثلاثين يوماً من تاريخ انتهاء المدة المحددة لتقديم الادعاءات بالملكية لجنة ذات اختصاص قضائي تختص بالنظر في جميع الاعتراضات والادعاء بالملكية أو بالمنازعات العينية والشخصية العقارية على العقارات الداخلة في المنطقة.

على الجهة الإدارية تنظيم الجدولين الآتيين خلال ثلاثين يوماً من تاريخ صدور قرار لجنة حل الخلافات ليكون أساساً لعملية التوزيع الإجباري:

- أ. جدول باستحقاق أصحاب الحقوق لكل عقار من عقارات المنطقة يتضمن رقم العقار والمنطقة العقارية-اسم صاحب الاستحقاق-حصته من العقار-حصته من قيمة العقار أو الحق العيني.
- ب. جدول هجائي بأسماء أصحاب الحقوق يتضمن قيمة كامل حقوق كل منهم في المنطقة.

6- التوزيع الإجباري

- أ- تنتهي أعمال التنظيم في المنطقة بتوزيع أملاكها على أصحاب الحقوق وفقاً لحصصهم فيها.
- ب- يتم التوزيع الإجباري من قبل لجنة تشكل بقرار من وزير العدل.
- ج- على لجنة التوزيع الاجباري قبل مباشرتها عملها أن تقوم بتخمين قيمة كل مقسم من مقاسم المنطقة المحددة على مصورها التقسيمي وإذا نقص أو زاد مجموع قيم المقاسم على قيم كامل عقارات وحقوق المنطقة المخمنة تعمد لجنة التوزيع إلى تعديل حق كل من أصحاب الحقوق بنسبة هذا النقص أو الزيادة.

- د- على لجنة التوزيع الإجباري أن تسعى ما أمكن لإعطاء كل من أصحاب الحقوق حصته في موقع عقاره القديم أو قريباً منه ولها أن تخصص لكل ذي حق مقسماً أو عدة مقاسم تعادل حصته كما يمكنها أن تخصص لعدد من أصحاب الحقوق مقسماً واحداً يملكونه على الشيوخ على أن يحدد مقدار الحصة الشائعة لكل منهم.
- هـ- إذا اختلفت قيمة المقسم أو المقاسم المخصصة لذي حق عن مقدار حصته تحدد لجنة التوزيع الإجباري مقدار البديل النقدي الذي يجب عليه تأديته في حال الزيادة ومقدار ما سيتقاضاه في حال النقصان ويكون هذا البديل مستحق الأداء فوراً على أنه إذا أعطي المدين مهلة من قبل الجهة الإدارية فتبقى حصته مرهونة حتى وفاء الذمة مع الفائدة القانونية.
- و- تنظم اللجنة مشروع التوزيع الإجباري وتبلغه إلى الجهة الإدارية التي تدعو أصحاب الحقوق للاطلاع عليه بموجب إعلان ينشر في إحدى الصحف المحلية. وعند عدم وجودها ففي إحدى صحف العاصمة وفي لوحة إعلانات الجهة الإدارية وموقعها الإلكتروني إن وجد.
- ز- لكل ذي علاقة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ النشر أن يبدي ملاحظاته على مشروع التوزيع بمعروض خطي يقدمه إلى رئيس اللجنة عن طريق الجهة الإدارية.
- ح- عند انتهاء المهلة المحددة في الفقرة السابقة تجتمع اللجنة وتقوم بدراسة الملاحظات إن وجدت وتصدر قرارها بالتوزيع النهائي لمقاسم المنطقة على أصحاب الحقوق.
- ط- يخضع قرار اللجنة بالتوزيع النهائي للطعن أمام محكمة الاستئناف المدنية في المحافظة خلال ثلاثين يوماً تبدأ من اليوم التالي لتاريخ إعلانه في لوحة إعلانات الجهة الإدارية.
- ي- تبت المحكمة بالطعن في غرفة المذاكرة بقرار مبرم.
- ك- على الجهة الإدارية بعد اكتساب قرار لجنة التوزيع الإجباري الدرجة القطعية إبلاغه الدوائر العقارية خلال خمسة عشر يوماً لإجراء معاملات تسجيل الملكية.
- ل- على الدوائر العقارية إنجاز إجراءات معاملات تسجيل الملكية خلال مدة يحددها مدير المصالح العقارية أقصاها عام واحد من تاريخ تسجيل الإضارة في ديوانها.

م- إذا وجدت الدوائر العقارية المختصة أثناء التدقيق أخطاء تمنع من تسجيل الملكية تقوم الجهة الإدارية بإحالة الملاحظات الواردة من الدوائر المذكورة إلى لجنة التوزيع الإجباري لتصحيح هذه الأخطاء وعلى اللجنة أن تتجزر تصحيح الأخطاء المشار إليها خلال مدة ثلاثين يوماً من تاريخ دعوتها للاجتماع.

ن- تلتزم الجهة الإدارية بتسليم أراضي المقاسم خالية من الإشغالات الى مالكيها خلال مدة أقصاها تسعون يوماً بعد تاريخ حصولهم على رخص البناء عليها وللجهة الإدارية أن تلجأ إلى الإخلاء بالطريق الإداري بعد انقضاء هذه المهلة وبعد القرار الإداري بالإخلاء سناً تنفيذياً ينفذ عن طريق دوائر التنفيذ القضائي.

الرسوم المالية المترتبة على المنطقة:

أ. يسمح للجهة الإدارية بتسليف المنطقة المبالغ التي تحتاج إليها من أجل إنجازها على أن تسترد هذه السلف عند توفر السيولة في صندوق المنطقة.

ب. للجهة الإدارية استيفاء سلف من أصحاب الحقوق لحساب الجهات العامة المختصة لتأمين نفقات الطرق والساحات والأرصفة والحدائق والماء والكهرباء والصرف الصحي والهاتف.

ج. تصرف التكاليف الإدارية لتنفيذ التنظيم بما في ذلك الدراسات وتعويضات اللجان والأعمال الإضافية من صندوق المنطقة.

د. يجري تقدير قيمة العقارات بالمنطقة على أساس ترك الأنقاض للمالكين وأن يصار إلى هدمها وترحيلها على حساب المنطقة بعد انتهاء المهلة التي تحددها الجهة الإدارية للمالكين لأخذ أنقاض عقاراتهم.

هـ. تعفى الأملاك الداخلة ضمن المنطقة من رسوم التسجيل في السجل العقاري.

و. تعفى العقارات المنكوبة بسبب الكوارث الطبيعية أو الحروب من الرسوم المالية والتكاليف المحلية والرسوم الأخرى المترتبة على إعادة البناء.

الباب السادس

الترخيص ضمن المخططات التنظيمية وخارجها

الأهداف التي يتوقع من الطالب تحقيقها بعد دراسة الباب السادس

1. أن يتعرف على مراحل الترخيص بالبناء على العرصات وإجراءات تسجيلها في السجل العقاري.
2. أن يطلع على إجراءات الترخيص بالبناء للانشاءات الرئيسية والبسيطة.
3. أن يتعلم كيف يحضر إضارة ترخيص بناء سكني.
4. أن يتعلم على الأبنية المسموح ترخيصها ضمن الأراضي الزراعية ومساحتها.
5. أن يتعرف على أنواع التراخيص ضمن المدينة القديمة.
6. أن يطلع على المخططات والوثائق المطلوبة لترخيص بناء تعليمي والشروط الواجب توفرها في موقع المبنى التعليمي.
7. أن يتعرف على الوثائق المطلوبة للترخيص بإقامة المنشآت الصناعية والشروط العامة لترخيص مناطق الصناعات.
8. أن يتعرف إلى مخالفات البناء وأنواعها والعقوبة المترتبة لكل مخالفة والاحوال التي يمكن فيها تسوية المخالفة.



الفصل الأول

إعمار العرصات

العرصات:

تعرف العرصة وفقاً للمرسوم التشريعي رقم /82/ لعام 2010 بأنها "كل أرض معدة للبناء أو ما هو في حكمها غير جارية بملكية الجهات العامة أو جهات القطاع العام أو الجمعيات الخيرية وتقع ضمن المخططات التنظيمية في الجهات الإدارية والتي وصلها طريق عامة ترابية أو معبدة وشبكة المياه والصرف الصحي والكهرباء للعقار أو إلى حدود التجمع العمراني داخل أو خارج المخططات التنظيمية"^(٤٦) وهي الآتية:

- أ- المقاسم الناتجة عن تطبيق قانون تقسيم وتنظيم وعمران المدن.
- ب- المقاسم الناتجة عن تطبيق قانون الاستملاك لصالح السكن ومناطق التوسع العمراني.
- ج- المقاسم والعقارات الأخرى الواقعة ضمن المخطط التنظيمي العام في مناطق العمران السكنية والتجارية والخدمية والسياحية والصناعية ومناطق الحرف والمعدة للبناء وفق الأنظمة النافذة.
- د- أجزاء العقارات التي تتوفر فيها الشروط الواردة في الفقرات السابقة إذا كان نظام البناء يسمح بجعلها عقارات مستقلة قابلة للبناء بنفس الشروط المطبقة على العقارات الأصلية.
- هـ- المقاسم والعقارات التي يحصل مالكوها على رخصة هدم.
- و- العقارات المبنية ولا تزيد مساحة البناء عن نسبة تحددها التعليمات التنفيذية لهذا المرسوم التشريعي من المساحة المسموح ببنائها وفق نظام ضابطة البناء المصدق.

^(٤٦) المرسوم التشريعي رقم 82 للعام 2010.

ز- المقاسم والعقارات الواقعة ضمن التجمعات العمرانية الناشئة في منطقة التطوير العقاري العائدة للقطاع الخاص أو المشترك المشملة بأحكام القانون رقم 15 لعام 2008.

ح- المقاسم والعقارات الواقعة ضمن منطقة التجمعات العمرانية الجديدة المرخصة وفق أحكام القرار (16) لعام 2007.

ط- التجمعات العمرانية العائدة للجمعيات التعاونية السكنية والجمعيات التعاونية للسكن والاصطياف المرخصة خارج المخططات التنظيمية للوحدات الإدارية.

ي- عقارات الوقف أو الملك القابلة للتداول والتصرف الملحوظ عليها حقوق وافية.

مراحل الترخيص بالبناء على العرصات :

يتم الترخيص بالبناء على المقاسم والعقارات ضمن الشروط الآتية:

أ- أن تكون الصحيفة العقارية للمقاسم والعقارات المطلوب ترخيصها خالية من الإشارات المانعة من التصرف .

ب- يمنح الترخيص بالبناء لمالكي العقار أو المقسم وفق قيود السجل العقاري أو القيود التي تخول القوانين تسجيلها لدى بعض الإدارات والمؤسسات بصفة مؤقتة تسبق عملية التسجيل العقاري على أن يستوفى تأمين الواجبات والمرافق المشتركة والإفراز كاملة بمبلغ يحدده المجلس ويرد هذا المبلغ في حال قام المرخص له بتنفيذ كامل التزاماته.

ج- عندما يتقدم مالكو نصف أسهم العقار أو أكثر بطلب الترخيص بالبناء يجب أن يرفق طلبهم بطلب آخر لإزالة شيوخ هذا العقار تنظر فيه لجنة يؤلفها رئيس الجهة الإدارية برئاسة قاضي يسميه وزير العدل وعضوية ممثل عن الجهة الإدارية وممثل عن المصالح العقارية من الفئة الأولى يسميها الوزير .

د- تدعو هذه اللجنة المالكين وفق الإجراءات المبينة في قانون الاستملاك وقضايا الأمور المستعجلة وتكلفتهم للاتفاق على طلب الترخيص فيما بينهم، فإذا لم يتفقوا يباع العقار بالمزاد العلني.

هـ- تكون قرارات اللجنة مبرمة لا تقبل طريقاً من طرق الطعن أو المراجعة ويجري تنفيذها لدى أي من الجهات العامة بكتاب يوجهه رئيس اللجنة إلى الجهة

المختصة مرفق بصورة القرار بعد استيفاء الرسم المقرر في قانون الرسوم والتأمينات القضائية لتنفيذ الأحكام البدائية لصالح الجهة الإدارية.

و- يترتب على من رسا المزداد عليه أن يتقدم بطلب الترخيص بالبناء مرفقاً بكافة الوثائق والمخططات القانونية والفنية اللازمة خلال مدة ثلاثة أشهر من تاريخ رسو المزداد عليه وأن يؤدي الرسوم القانونية خلال شهر من تاريخ تبليغه لأدائها تحت طائلة بيع العقار ثانية بالمزاد العلني وحسم ربع قيمته لصالح الجهة الإدارية.

إجراءات تسجيل العرصات في السجل العقاري

يجوز للأشخاص المرخص لهم بالبناء وفق أحكام قانون إعمار العرصات التعاقد على تملك الأقسام قبل المباشرة بإشادة البناء فعلاً أو قبل إنجازه وعليهم في هذه الحالة أن يسلموا الأقسام المتعاقد عليها للمشتريين (جاهزة للسكن وللاستعمال فيما أعدت له) وفقاً لشروط العقد وأن يقوموا قبل نهاية المدة المخصصة لأول موعد لتسليم أي من تلك الأقسام بتأمين جميع المرافق المشتركة بين الطوابق بصورة كاملة بما في ذلك إكمال الواجهة الخارجية الموحدة للبناء وفق شروط الترخيص .

يفتح سجل مؤقت لدى الجهة الإدارية يسجل فيه ما يلي :

1. أسماء طالبي الترخيص مع أوصاف العقار .
2. مصور الأقسام مبيناً عليه الرقم الاصطلاحي لكل منها .
3. عقود بيع الأقسام وكذلك البيوع اللاحقة للبيع الأول .

التزامات المرخص له تجاه المشتري:

- أ- يعتبر كل بيع للعقار المرخص أو لأحد أقسامه عن غير طريق السجل احتيالياً يعاقب عليه البائع أصيلاً أو وكيلاً.
- ب- يستوفى من المشتري رسم تسجيل بنسبة 0.001 واحد بالألف عن كل بيع يسجل لدى الجهة الإدارية .
- ج- تتوقف الدوائر العقارية بناء على طلب الجهة الإدارية عن نقل ملكية العقار المرخص أو وضع أي إشارة عليه إلا بإشعار لاحق منها .

د- يشترط لتنازل المرخص له بالبناء عن العقار للغير ، موافقة الجهة الإدارية ونقل ملكية العقار في السجل العقاري باسم المشتري ويعتبر طالب الترخيص ومن اشترى العقار المرخص ملتزمين بالتكامل والتضامن بكامل الالتزامات المترتبة على المرخص له تجاه مشتري الأقسام والجهة الإدارية.

في حال تأخر البائع عن القيام بالتزاماته المتوجبة عليه تجاه المشتري تنفيذاً لعقد الشراء أو لأحكام هذا القانون فعلى الجهة الإدارية تلقائياً أو بناء على طلب المشتري أن تنذر البائع لتنفيذ العقد أو استكمال النواقص بمدة تحدد بدايتها ونهايتها وذلك بإنذار يبلغ إليه بالطريقة الإدارية .

التزامات مالكي العرصات:

يترتب على مالكي العرصات الوارد ذكرها في هذا القانون ما يلي :

أ- الحصول على رخص بناء كامل المساحة الطابقية التي يسمح نظام البناء بها في المنطقة خلال سنة تبدأ من تاريخ إعلان توفر الشرطين التاليين :

1. وقوع هذه العقارات بمناطق العمران .
2. إنجاز التسوية الترابية للطرق الموصلة إلى المقسم أو الشبكة الرئيسية للكهرباء والماء في المنطقة.

ب- القيام بإشادة كامل المساحة الطابقية التي يسمح بها نظام البناء في المنطقة جاهزة للسكنى أو للاستعمال فيما أعدت له وفقاً لما يلي :

- خلال مدة ثلاث سنوات مالية تلي تاريخ منح الرخصة بالنسبة للأبنية التي لا يزيد عدد طوابقها عن الستة .
- خلال مدة أربع سنوات مالية تلي تاريخ منح الرخصة بالنسبة للأبنية التي يزيد عدد طوابقها عن الستة.

التأخر بترخيص بناء العرصات^(٤٧):

- تكلف العرصات التي لم يستحصل مالكوها على رخص بنائها ابتداء من تاريخ انقضاء مدة السنة المشار إليها سابقاً برسم سنوي قدره 10% من قيمة العرصة. ويجري تقدير قيمة العرصة كل خمس سنوات .

^{٤٧} (المرسوم التشريعي رقم 82 للعام 2010

- يخضع المالكون الذين حصلوا على تراخيص البناء ولم يستكملوا بناء الهيكل والإكساءات الأساسية خلال المدة المحددة بالترخيص وفق هذا المرسوم التشريعي لرسم سنوي قدره 10% من القيمة المقدرة للعرضة لمدة سنتين وبعدها يتم بيعها بالمزاد العلني.
- يخضع المشتري للقسم المستكملة اكساءاته الأساسية وفق العقد المنظم مع المالك البائع لرسم سنوي قدره 10% من قيمة القسم في حال تأخره عن إعداد القسم جاهزاً للسكن أو الاستعمال فيما أعد له خلال مدة عام واحد من تاريخ استلام القسم وفق العقد المبرم مع المالك المرخص له.
- يتم تقدير قيمة العرضات بدائياً وتحكيمياً في معرض طرح الرسم السنوي المقرر في هذا المرسوم التشريعي ويتم تبليغ القيم لذوي الشأن وقبول الاعتراضات عليها وفق القواعد المقررة في قانون الاستملاك وتعد المنطقة العقارية بحكم المنطقة الاستملاكية الواحدة في مجال تشكيل لجان التقدير واختصاصاتها.
- تقوم الجهة الإدارية بتحقيق هذا الرسم وجبايته لصالحها وفق قانون جباية الأموال العامة.
- على مشتري العرضة وفقاً لأحكام هذا المرسوم التشريعي بناؤها خلال مهلة ثلاث سنوات معفاة من التكاليف برسم العرضات وللمجلس بعدها إقرار بيع العرضة ويلزم بالبيع بعد انقضاء السنة الثالثة للسنة التي يتم فيها البيع الأول ويستوفى من مالك العرضة الممتنع عن البناء حين بيعها الرسم الذي كان قد أعفي منه إضافة إلى اقتطاع ربع قيمتها لصالح الجهة الإدارية.
- تتقاضى الجهة الإدارية في سبيل تنفيذ هذا المرسوم التشريعي عمولة عن العقارات أو حصص العقارات بالمزاد العلني بنسبة واحد بالمئة من بدل المبيع يدفعها المشترون المحكوم لهم بالإضافة إلى نفقات الإعلان.
- يعاقب بغرامة لا تقل عن مئة ألف ليرة سورية ولا تزيد على ثلاثمئة ألف ليرة سورية صاحب الترخيص الذي يتأخر عن تنفيذ إنذار الجهة الإدارية دون عذر مشروع عن إنجاز وتسليم القسم المباع من البناء جاهزاً للسكنى أو للاستعمال فيما أعد له أو

منفذة الأجزاء المشتركة والاكساءات الأساسية في الموعد المتفق عليه ووفقاً لشروط العقد الذي أبرمه مع المشتري أو يمتنع عن نقل ملكية القسم المباع لاسم المشتري لدى السجل المؤقت بعد قيام هذا الأخير بتنفيذ التزاماته العقدية وتحصل الغرامة المنصوص عليها في هذه المادة لصالح الوحدة الإدارية وفق قانون جباية الأموال العامة.

- يجوز للمكلف بالرسوم المنصوص عليها في هذا المرسوم التشريعي خلال ثلاثين يوماً من تبليغه الاعتراض على التكاليف لتأخره في الحصول على الترخيص أو إنجاز البناء لأسباب مبررة ويرفق الاعتراض بتأمين قدره ١٠% من الرسم السنوي.
- تنتظر في الاعتراض لجنة تشكل في كل محافظة بقرار من المحافظ برئاسة قاض يسميه وزير العدل وعضوية ممثلين من الفئة الأولى عن كل من مديرية المالية والجهة الإدارية والمصالح العقارية.
- إذا ردت اللجنة الاعتراض يصادر التأمين لصالح الجهة الإدارية وإذا قبلت الاعتراض يعاد التأمين وعليها أن تحدد في قرارها المدة التي أسقطت عنها التكاليف عن المعارض وتضاف عند ذلك مدة الإسقاط إلى المدد المبررة المنصوص عليها في المرسوم التشريعي.
- يكون قرار اللجنة في جميع الحالات مبرماً لا يقبل طريقاً من طرق الطعن أو المراجعة.

الفصل الثاني

إضارة الترخيص بالبناء النموذجية

يتم منح إجازة البناء من رئيس مجلس المدينة وفق أعمال الانشاء رئيسية أو بسيطة كما يلي:

الإنشاءات الرئيسية:

إن تشييد أي بناء أو استكمال بناء قائم أو الهدم لبناء قائم وإعادة البناء يتم بموجب رخصة مسبقة من المديرية المختصة في مجلس المدينة وذلك وفق القواعد المبينة في هذا النظام والقوانين والأنظمة النافذة.

الإنشاءات البسيطة:

إن القيام بأي عمل من أعمال التعديل أو تغيير التوظيف أو الترميم أو الإضافة على الأبنية القائمة يتم بموجب رخصة مسبقة من المديرية المختصة في مجلس المدينة وذلك وفق القواعد المبينة في هذا النظام والقوانين والأنظمة النافذة والقرارات التي تصدر عن المجلس المحلي بهذا الشأن.

إجراءات الترخيص بالبناء للإنشاءات الرئيسية والبسيطة:

1. تقدم طلبات الترخيص للأعمال المبينة أعلاه إلى المديرية المختصة لدى مجلس المدينة مرفقة بالوثائق والثبوتيات والمخططات اللازمة للترخيص.
2. تحدد بقرار يصدر عن المجلس المحلي كل من الوثائق والثبوتيات والمخططات الهندسية والمدد اللازمة لمنح هذه التراخيص.
3. يحق لدوائر مجلس المدينة في بعض الحالات الخاصة أن تقيد الرخصة الممنوحة بشروط خاصة تسجل فيها.
4. يجب أن تكون جميع المخططات والمذكرات الحسابية (معمارية وإنشائية وصحية وكهربائية وميكانيكية وطبوغرافية ومكانيك تربة وعزل حراري وعزل مائي... إلخ)

وذلك حسب الحاجة المطلوبة للترخيص مصدقة من فرع نقابة المهندسين بحلب وموافقة لهذا النظام والكودات المعتمدة وموافقة لاشتراطات نقابة المهندسين والتعليمات النافذة وقرارات مجلس المدينة الصادرة بهذا الشأن ويبقى المهندس الدارس والمهندس مدقق المشروع هما المسؤولان الوحيدان عن صحة الدراسة كل حسب اختصاصه.

5. تدقق مخططات الواجهات المعمارية المقدمة مع إضبارة الترخيص من لجنة خاصة تشكل لهذه الغاية من قبل السيد رئيس المجلس وبما يتوافق مع هذا النظام.

6. تعتبر المخططات الهندسية الملحقة مع الرخصة الممنوحة والموافقة لهذا النظام والمعتمدة أصولاً جزءاً لا يتجزأ من الرخصة ويتوجب تنفيذها بدقة.



الفصل الثالث

أنماط متعددة من الرخص

هناك أنماط متعددة من الرخص، لإقامة المشاريع السكنية والخدمية والاستثمارات المختلفة، نستعرض بعضها:

1. رخص الأبنية السكنية.

2. رخص البناء في الأراضي الزراعية

3. رخص البناء في المدينة القديمة.

4. رخص المنشآت الصناعية.

5. رخص الأبنية الخدمية.

1- رخص الأبنية السكنية:

يطلب لترخيص إنشاء الأبنية السكنية الوثائق الآتية:

- أ- مخطط مساحي من الدوائر العقارية أو مصور صادر عن المديرية المختصة لدى الجهة الإدارية إذا كان المقسم المطلوب بناؤه ناتجاً عن التقسيم أو التنظيم وغير مسجل في الدوائر العقارية.
- ب- وثيقة تتضمن خلاصة الصحيفة العقارية أو صحيفة المقسم صادرة عن الدوائر العقارية أو من أية جهة رسمية مختصة تعتمد فيها ملكية المقسم ومساحته وتثبت ملكية طالب الترخيص للمقسم خالية من الإشارات المانعة من الترخيص.
- ج- براءة ذمة للمقسم المطلوب الترخيص بالبناء عليه صادرة من الدوائر المختصة في الجهة الإدارية.
- د- ثلاث نسخ من مخطط الاستقامة الخاص بالمقسم مقرونة بوثائق تفيد تنفيذ كافة الإشتراطات المدونة عليه وكذلك تدوين عرض ومنسوب الشوارع (أو الأملاك العامة إن وجدت) المحيطة بالعقار وأبعاد رقعة البناء.

- هـ - وثائق الدراسات للأبنية مصدقة من فرع نقابة المهندسين بحلب.
- و - عقد مصدق من نقابة المهندسين بين مالك العقار والمهندس المقيم المشرف على تنفيذ البناء وفق المخططات المصدقة من النقابة للأبنية التي يشترط تعيين مهندس مقيم فيها بموجب القرارات والبلاغات الناظمة لهذا الشأن.

وثائق إضبارة ترخيص الابنية السكنية:

تحدد وثائق الدراسات للأبنية الواجب تقديمها كحد أدنى ضمن إضبارة الترخيص وفق ما يلي^(٤٨):

الدراسة المعمارية:

أ- المذكرة الوصفية للمشروع:

1. وظيفة المنشأ - الاعتبارات المأخوذة في التقسيمات المعمارية.
2. أنواع الإكساء الداخلي والخارجي . والمواد المستعملة.

ب- المصورات المعمارية:

1. مصور موقع عام يبين فيه موقع العقار بالنسبة للشوارع والأبنية المجاورة موقع عليه البناء والاتجاه للدلالة على العقار وذلك بمقياس لا يقل عن 1/1000.
2. المساقط المعمارية:

2-2- مسقط الطابق الأرضي مع بيان حدود العقار، مبينة عليه مواقع العدادات للكهرباء والماء.

3. مسقط الطابق المتكرر ومساقط الطوابق المختلفة، ويجب أن تشمل جميع المساقط والأبعاد التفصيلية والإجمالية لجميع العناصر المعمارية بما فيها مقاطع الأعمدة والجدران والنوافذ والبواب (واتجاه فتحها) ومواد الإكساء ومواقع المداخل على أن تكون كافة المساقط بمقياس موحد (1/100 أو 1/50).

4. المقاطع: مقطعان راسيان على الأقل يمر أحدهما بالدرج والملجأ مع ذكر جميع المناسيب للسقوف والميدات والأدراج ومداخل البناء، ويجب أن يبين على المقطعين مواد إكساء الأرضيات ومواد عزل السطح الأخير ، وذلك بمقياس 1/100 أو 1/50.

^(٤٨) نظام ضابطة البناء في مدينة حلب لعام 2011 المعدل لقرار مجلس المدينة رقم 209

5. الواجهات: مساقط لجميع الواجهات المكشوفة مبيناً عليها مواد الإكساء وجميع العناصر المعمارية.

ج- التفاصيل المعمارية وتشمل:

1. مسقط ومقطع في الدرج بمقياس لا يقل عن 1/50 يظهر الأبعاد التفصيلية ومواد الإكساء.

2. مقطع في نافذة مبيناً عليه ارتفاع جلسة النافذة وارتفاع النافذة وتفصلة تبين الأبعاد إن وجد بمقياس لا يقل عن 1/20.

3. مقطع في باب مبيناً عليه ارتفاع الباب والعتبة فوق الباب بمقياس لا يقل عن 1/20.

4. تفصيل فواصل التمدد في الجدران والأرضيات والسقوف إن وجدت.

5. ما يراه المهندس المصمم من تفصيلات أخرى ضرورية.

الدراسة الإنشائية:

أ- المذكرة الحسابية وبيين فيها:

1- أسس التصميم وتشمل:

1-1- الأسس المعتمدة في التصميم وفق الكودات المعتمدة.

2-1- الحمولة الحية والإضافية المعتمدة في التصميم.

3-1- أسس حساب أية عناصر لا تدخل ضمن نطاق الكودات المعتمدة.

4-1- تقرير ميكانيك تربة من مهندس مختص مصدق من نقابة المهندسين

أصلاً.

ب- الحسابات وتشمل:

1. تصميم كافة البلاطات غير المتشابهة وتحديد العزوم الناتجة الأعظمية والتسليح اللازم.

2. تصميم كافة الجوائز غير المتشابهة وتحديد العزوم الأعظمية وردود الأفعال وقوى القص والتسليح اللازم لمقاومتها.

3. تصميم جميع الأعمدة غير المتشابهة وتحديد الحمولات والأبعاد.

4. تصميم الجدران المسلحة والحجرية الحاملة إن وجدت.

5. تصميم الأساسات غير المتشابهة.
6. حساب القوى من دفع الرياح وتأثيرها على العناصر وفق متطلبات الكودات المعتمدة للبيتون المسلح.

7. تصميم الجدران الاستنادية لمقاومة دفع التربة وضغط المياه الجوفية إن وجدت.

ج- المصورات الإنشائية: المصورات بمقياس لا يقل عن 1/100 أو 1/50 وتشمل:

1. مسقط يبين مواقع الأعمدة والجدران المسلحة والجدران الاستنادية وجميع العناصر الحاملة ومساقط الشيناجات وحدود الملجأ مع ذكر الأبعاد التفصيلية والإجمالية.
2. مسقط يبين مواقع الأساسات بأبعادها التصميمية وتوقيع الأعمدة عليها مع ذكر المناسيب الدنيا للتأسيس وإعطاء ملاحظة للوصول للتربة التصميمية.
3. مساقط السقوف المختلفة مبين عليها جميع العناصر الإنشائية مع ذكر الأبعاد المتعلقة بمحاور توقيع الأعمدة على المسقط مع إظهار تسليح البلاطات المختلفة على المسقط وذكر سماكاتها وإعطاء تسميات لجميع الإنشائية، ويبين على جميع المساقط الملاحظات الآتية:

- نوع البيتون المستعمل ومقاومته وعتار الإسمنت.

- نوع التسليح المستعمل وإجهاد التصميم.

- مواقع مجاري الدخان على المساقط الأفقية.

د- التفاصيل الإنشائية: المصورات بمقياس لا يقل عن 1/50 وتشمل:

1. تفصيل لكل نوع من أنواع الأساسات (وسطى - طرفي - زاوي - مشترك) الواردة بالمذكرة الحسابية.
2. تفصيلا تسليح جدار الملجأ مع أساسه وسقفه.
3. تفصيل تسليح كافة الجسور المختلفة في البناء.
4. تفصيل تسليح كافة الأعمدة ومقطع نموذجي يبين اتصال العمود مع الجوائز واستمرار العمود للطابق الأعلى.
5. تفصيلا تسليح بلاطة ظفرية مع بيان ملاحظة تثبيت الحديد العلوي في مستواه.
6. تفصيلا التقاء جسر ثانوي مع جسر طرفي.

7. تفصيلة الدرج وتسليحه مع الميدات.

8. كل ما يراه المهندس المصمم ضرورياً

الدراسة الصحية:

أ- المذكرة الحسابية وتشمل:

1. تحديد أسس التصميم يبين الاستهلاك المائي

2. تحديد حجم الخزانات إن وجدت.

ب- المصورات الصحية: المصورات بمقياس لا يقل عن 1/100 أو 1/50 وتشمل:

1. مصور القبو والملجأ مبيناً عليه تمديدات المياه الحلوة والمالحة وتصريفها حتى

المجرور العام وتحديد أنواع القساطل المستعملة وأقطارها وميولها.

2. مصور الطابق الأرضي مبيناً عليه تمديدات المياه الحلوة والمالحة.

3. مصور مبيناً عليه مواقع عدادات المياه العذبة وكيفية ربطها بالشبكة العامة وتوزيعها

على أقسام البناء وفق تعليمات المؤسسة العامة لمياه الشرب والصرف الصحي.

4. مصور الطابق المتكرر مبيناً عليه تمديدات المياه الحلوة والمالحة.

5. مصور السطح مبيناً عليه الميول المطرية والمناسيب والنوازل المطرية وقساطل التهوية

والبلاليع.

ج- التفاصيل الصحية: المصورات بمقياس مناسب وتشمل:

1. تفاصيل نموذجية للبلاليع والمغاسل والمرحاض وربطها بشبكة التصريف.

2. الخزانات وغرف التفتيش.

الدراسة الكهربائية:

مصورات التمديدات الكهربائية المعدة وفقاً للأسس المعتمدة وبمقياس 100/1 على

الأقل.

الدراسة الميكانيكية:

مصورات التمديدات الميكانيكية المعدة وفق الأسس والشروط الفنية المعتمدة

وبمقياس 100/1 على الأقل. إضافة الى الدراسة الفنية المتكاملة للمساعد إن وجدت

مصدقة من نقابة المهندسين.

مدة رخصة البناء للأبنية السكنية

تعتبر مدة صلاحية الترخيص ثلاث سنوات للأبنية المؤلفة من ستة طوابق فما دون، وأربع سنوات للأبنية المؤلفة من سبعة طوابق أو أكثر وذلك اعتباراً من تاريخ منح الترخيص وبما يتوافق مع القوانين والأنظمة النافذة حين منح الترخيص.

تمديد رخصة البناء

يحق للمكتب التنفيذي لمجلس المدينة الموافقة على تمديد فترة صلاحية الترخيص دون رسم إذا ثبت له أن عدم تنفيذ الترخيص ضمن المدة المحددة له كان لأسباب خارجة عن إرادة صاحب الترخيص (وفق القانون المالي للوحدات الإدارية).

ويجوز للمكتب التنفيذي أن يمدد الرخصة أكثر من مرة في حال استمرار الأسباب التي تستوجب التمديد كما يحق للمكتب التنفيذي أيضاً إلغاء الترخيص الممنوح أو تعديله بما يتفق مع التخطيط الجديد المصدق والمصلحة العمرانية للمدينة سواء باشر المرخص له بالأعمال حسب الترخيص الممنوح له أم لم يباشر، وذلك لقاء تعويض عادل للأعمال المنجزة، كما يحق له إلغاء الترخيص الممنوح أو تعديله إذا ثبت له أن هذا الترخيص متعارض مع هذا النظام أو متعارض مع القوانين والأنظمة النافذة قبل تاريخ منح الترخيص.

تجديد رخصة البناء

توقف أعمال البناء بانتهاء المدة المحددة للترخيص ولا يمكن الاستمرار بالعمل قبل تجديد الترخيص السابق وفق ما يلي:

أ- في حال عدم المباشرة بالبناء وانتهت المدة المحددة للترخيص يحق لصاحب العلاقة تجديد هذا الترخيص ولمرة واحدة فقط، شريطة عدم تعارضه مع التخطيط المصدق ويترتب في هذه الحالة دفع رسوم ترخيص جديدة.

ب- في حال تنفيذ البناء بشكل جزئي وانتهت مدة الترخيص يتم تجديد الترخيص للطوابق أو للأعمال التي لم يتم تنفيذها وتستوفى الرسوم القانونية عن جميع المساحات الطابقية التي لم تنفذ خلال مدة صلاحية الترخيص.

تعد الأعمال المنفذة أو التي تنفذ خارج مدة صلاحية الترخيص وقبل تاريخ منح الترخيص اللاحق أعمالاً تمت بدون ترخيص وتطبق بشأنها الأحكام النافذة بشأن الأبنية المشادة أو التي تشاد بدون ترخيص.

2- رخص البناء في الأراضي الزراعية:

تحظر القوانين والأنظمة النافذة الترخيص بالبناء على الأراضي الزراعية وذلك لمنع الزحف العمراني عليها والمحافظة على الثروة الزراعية التي تعتبر أحد الموارد الاقتصادية الهامة في سوريا. إلا أنه يمنح الترخيص بالبناء في الأراضي الزراعية لأغراض خاصة بتسيير أمور النشاط الزراعي كبناء الحظائر وبناء البيت الزراعي البسيط بحسب صفوف الأراضي الزراعية وفق ما يلي:

قرار تقسيم الأراضي الزراعية الواقعة خارج المخطط التنظيمي:

تم تقسيم الأراضي خارج المخططات التنظيمية إلى ثمانية صفوف:

- 1) أربعة صفوف زراعية ومخططة للاستثمار الزراعي وهي التي تعتمد عليها سورية لتحقيق الأمن الغذائي لتوفير احتياج سورية من القمح والشعير والقطن والشوندر وكل أنواع الخضار.
- 2) أما الصفوف الخامس والسادس فمعظمها مخصص لزراعة الأشجار المثمرة.
- 3) الصفوف السابع والثامن هي عبارة عن أراضٍ صخرية خصصت للتوسع السكني والخدمي وإقامة كل أنواع المنشآت.
- 4) بعض العقارات يتوافر فيها عدد من الصفوف لذا سمح الدليل لمالكي هذه العقارات باستثمار الأراضي الخصبة التي تقع ضمن الصفوف من 1-4 بزراعة المحاصيل والخضراوات (بالزراعة).
- 5) أما التكتشفات الصخرية والأراضي الضعيفة عديمة الإنتاج فسمح لمالكي هذه العقارات ببناء منشآت للثروة الحيوانية أو معامل صناعات زراعية للأجزاء التي تندرج ضمن الصفوف 5 و6 وكل أنواع الإنشاءات في الصفوف 7 و8.

الترخيص ببناء الحظائر ضمن الأراضي الزراعية:

يمنح الترخيص ببناء حظائر لأغراض الاستثمار الزراعي الحيواني (تربية أبقار) وفق ما يلي:

- أ- ألا تقل مساحة الأرض عن 1000 م².
 - ب- ألا تزيد مساحة الحظيرة عن 200 م².
 - ج- تأمين وجائب من جميع الجهات لا تقل عن 4م.
 - د- التقيد بالأبعاد المحددة عن محاور وحرمة الطرقات العامة أصولاً.
 - هـ- أن تبعد عن حدود المخططات التنظيمية للمدن مسافة 300م وأن تكون خارج المخطط التنظيمي للبلدان والقرى والبلديات.
- شروط بناء البيت الزراعي خارج المخطط التنظيمي:**

تحدد مساحة البيت الزراعي المسموح بترخيصه ضمن الأرض الزراعية بحسب مساحة الأرض وفق التالي^(٤٩):

- أولاً: في حال وجود العقار في الصفوف من 1-4/ وفق مخطط تصنيف الأراضي:
- الحد الأدنى لمساحة العقار 4000/ م².
 - يسمح ببناء البيت الزراعي على مساحة أرض لا تزيد عن 80/ م² على التكتشفات الصخرية الطبيعية ضمناً.
 - في حال وجود تكتشفات صخرية يسمح ببناء غرفة معدات ومحرك على مساحة أرض لا تزيد عن 25/ م².
- ثانياً: في حال وجود العقار في الصفوف من 5-8/ وفق مخطط تصنيف الأراضي :
- الحد الأدنى لمساحة العقار 8000/ م².
 - يسمح ببناء البيت الزراعي على مساحة أرض لا تزيد عن 120/ م².

^(٤٩) القرار رقم (785) تاريخ 2011/5/29.

ثالثاً: اشتراطات عامة:

- يسمح ببناء طابقين.
- الحد الأدنى لواجهة العقار /30م.
- الحد الأدنى للوجائب (جانبيهة+خلفية) 10م.
- الوجيبية الأمامية لا تقل عن /8م.
- الارتفاع الأعظمي /6.5م.
- يمنح ترخيص بالبناء لطابق ثانٍ بسقف قرميدي بمساحة إجمالية /120 م².
- المساحة الموصوفة حول البناء لا تتجاوز /80 م².
- تعتبر غرفة المحركات والمستودع جزء من المساحة المرخصة في البندين السابقين.
- التقيد بالبعد عن محاور وحرقات الطرق.
- يسمح بإشادة خزان أرضي تحت المساحة الموصوفة.
- يسمح ببناء سور خارجي على كامل العقار (سور نباتي أو شبك) لا يحجب الرؤية ولا يتجاوز ارتفاعه /2م.
- لا يقل بعد العقار عن حدود اقرب تجمع عمراني أو مخطط تنظيمي عن /300م.
- تعهد طالب السكن بعدم مسؤولية المؤسسات الخدمية عن تقديم الخدمات الأساسية في حال كان البناء الزراعي المراد ترخيصه خارج نهاية خطوط الخدمة (صرف صحي- مياه شرب- كهرباء- هاتف) يتم إحالة قرار اللجنة إلى الوحدة الإدارية المختصة البلدية) لاستكمال إجراءات الترخيص وفق الاشتراطات المذكورة أعلاه.

ملاحظة:

- لا يمنح الترخيص في الأراضي المستصلحة الحكومية من قبل وزارتي الري والزراعة (مشاريع الري ومشاريع استصلاح الأراضي).
- يمنع منح التراخيص في مناطق منع البناء والحرقات .
- 3- رخص البناء في المدينة القديمة:

اعتبرت منظمة اليونسكو مدينة حلب مدينة تاريخية مهمة لاحتوائها على تراث إنساني عظيم يجب حمايته، خاصة وأن فيها أكثر من 150 أثراً مهماً تمثل مختلف

الحضارات الإنسانية والعصور السياسية التي مرت بها وفي عام 1978 سجلت مدينة حلب في السجلات الأثرية الرسمية ووضعت الإشارة على صحناتها العقارية، تثبتاً لعدم هدمها أو تغيير معالمها أو مواصفاتها حتى من قبل بلديتها إلا بعد موافقة الجهات الأثرية.

وتأتي هذه الأهمية من موقعها الاستراتيجي الذي جعلها تلعب دوراً متميزاً في تاريخ المنطقة منذ الممالك الآكادية والعمورية وحتى العصور الحديثة.

ونتيجة لذلك اعتمد نظام ضابطة البناء الخاص بالمدينة القديمة^(٥٠)، وعند تطبيق نظام البناء تعطى التراخيص ولها عدة أنواع:

أنواع التراخيص ضمن المدينة القديمة:

هناك أنواع مختلفة من التراخيص التي تعطى في المدينة القديمة على الشكل التالي^(٥١):

- أ- رخصة ترميم (سكن - تجارة).
 - ب- رخصة هدم وإعادة بناء (سكن - تجارة).
 - ج- رخصة قروض ترميم السكن.
 - د- رخصة تغيير توظيف (هدم وإعادة بناء أو ترميم مع تغيير توظيف).
 - هـ- رخصة ترميم أعمال بسيطة (سكن - تجارة).
- أ- رخصة ترميم (سكن - تجارة):

تتضمن الأعمال التالية:

1. استبدال أسقف (سقف خشبي بيتوني - بروفيل).
2. فك وإعادة بناء جدار (مع التأسيس - بدون تأسيس).
3. تأسيس جدران.
4. صب عدسة بيتونية ذات تسليح خفيف (سقف خشبي - سقف غمس).

^{٥٠} النظام العمراني للمدينة القديمة 2007، مديرية المدينة القديمة في حلب.

^{٥١} قرار مكتب تنفيذي رقم /30/ لعام 2009، مديرية المدينة القديمة في حلب

الأوراق الثبوتية المطلوبة:

1. مصنف مصدق من إدارة الصندوق التعاوني الصحي للعاملين في مجلس مدينة حلب.
 2. طلب صاحب العلاقة بالأعمال المطلوبة.
 3. صورة عن الهوية الشخصية.
 4. بيان قيد عقاري من السجل العقاري.
 5. مخطط مساحي (كادسترو) أو معماري للبناء مصدق أصولاً.
 6. مخطط استقامة (خاص بالترخيص).
 7. موافقة الجهة المالكة للعقار أصولاً) يعفى من تقديمها في حال كون صاحب الطلب هو المالك).
 8. عقد آجار موثق لأكثر من سنة ميلادية أو عقد قديم (في حال كون العقار مؤجراً).
 9. مخططات معمارية للوضع الراهن توضح المشاكل الإنشائية في العقار ومخططات معمارية للوضع.
 10. المقترح ومصدقة من المهندس الدارس ومخططات انشائية مع مذكرة حسابية.
 11. صور للعقار ويفضل أن تكون موثقة على مخطط الوضع الراهن (صورة واجهة خارجية من الشارع + صور لكل واجهة داخلية + صور لأماكن الترميم).
 12. وصل لجنة فنية ووصل للنافذة الواحدة.
- ب- رخصة هدم وإعادة بناء (سكن - تجاري):

تتضمن الأعمال لتالية:

1. هدم وإعادة بناء العقار بشكل كامل أو جزئي.
2. إعادة بناء غرف متهدمة مسبقاً.

الأوراق الثبوتية:

1. مصنف مصدق من إدارة الصندوق التعاوني الصحي للعاملين في مجلس المدينة.
2. طلب صاحب العلاقة بالأعمال المطلوبة.

3. صورة عن الهوية الشخصية.
4. بيان قيد عقاري من السجل العقاري.
5. مخطط مساحي (كادسترو) أو معماري للبناء مصدق أصولاً.
6. مخطط استقامة (خاص بالترخيص).
7. موافقة الجهة المالكة للعقار أصولاً (يعفى من تقديمها في حال كون صاحب الطلب هو المالك).

8. عقد آجار موثق لأكثر من سنة ميلادية أو عقد قديم (في حال كون العقار مؤجر).
9. مخططات معمارية للوضع الراهن توضح المشاكل الإنشائية في العقار ومخططات معمارية للوضع المقترح ومصدقة من المهندس الدارس ومخططات إنشائية مع مذكرة حسابية.
10. صور للعقار ويفضل أن تكون موثقة على مخطط الوضع الراهن (صورة واجهة خارجية من الشارع + صور لكل واجهة داخلية + صور لاماكن التهدم في العقار).
11. وصل لجنة فنية ووصل النافذة الواحدة.

شروط الهدم وإعادة البناء:

1. خطر على السلامة العامة والساكين وبناء على تقرير لجنة السلامة العامة.
 2. العقار متهدم أصلاً وتهدم قديم.
- ج- رخصة قروض ترميم السكن:
تتضمن الأعمال التالية:

1. استبدال أسقف (سقف خشبي - سقف بروفيلي - سقف بيتوني).
2. فك وإعادة بناء جدران مع التأسيس.
3. ترميم أو بناء أكشاك أو قبب أو أي معلم أثري آخر بالعقار.

الوثائق المطلوبة:

1. طلب صاحب العلاقة.
2. بيان قيد عقاري.
3. مخطط مساحي (كادسترو) أو معماري مصدق.

4. مخطط استقامة.
 5. موافقة المالك أصولاً.
 6. صورة عن هوية المستفيد, صورة عن هوية الكفيل.
- د- رخصة تغيير توظيف (هدم وإعادة بناء أو ترميم مع تغيير التوظيف):

الأوراق الثبوتية:

1. مصنف مصدق من إدارة الصندوق التعاوني الصحي للعاملين في مجلس مدينة حلب.
2. طلب صاحب العلاقة بالأعمال المطلوبة.
3. صورة عن الهوية الشخصية.
4. بيان قيد عقاري من السجل العقاري.
5. مخطط مساحي (كادسترو) أو معماري للبناء مصدق أصولاً.
6. مخطط استقامة (خاص بالترخيص).
7. موافقة الجهة المالكة للعقار أصولاً.
8. عقد آجار موثق لأكثر من سنة ميلادية أو عقد قديم (في حال كون العقار مؤجر).
9. مخططات معمارية للوضع الراهن توضح المشاكل الانشائية للعقار ومخططات معمارية للوضع المقترح ومصدقة من المهندس الدارس ومخططات انشائية ومذكرة حسابية.
10. صور للعقار ويفضل أن تكون موثقة على مخطط الوضع الراهن (صورة واجهة خارجية من الشارع + صور لكل واجهة داخلية + صور لأماكن التصدع).
11. وصل لجنة فنية ووصل النافذة الواحدة.

ه- رخصة ترميم أعمال بسيطة (سكن - تجارة):

- تتضمن الأعمال التالية: (زريقة - كلسية - بلاط - تمديدات صحية - تمديدات كهربائية - دهان - ديكور - تركيب رفوف خشبية - تركيب أبواب خشبية - ستارة حجرية - سقيفة).

الوثائق المطلوبة:

1. مصنف مصدق من إدارة صندوق التعاوني الصحي للعاملين في مجلس مدينة حلب.

2. طلب صاحب العلاقة بالأعمال المطلوبة.
3. سررة عن الهوية الشخصية.
4. بيان قيد عقاري.
5. مخطط مساحي أو معماري للبناء مصدق.
6. موافقة الجهة المالكة للعقار أصولاً (يعفى من تقديمها في حال كون صاحب الطلب هو المالك).

7. عقد آجار موثق لأكثر من سنة ميلادية أو عقد قديم.

8. صور للعقار من الداخل والخارج.

9. وصل لجنة فنية وصل للنافذة الواحدة.

4- رخص الأبنية الخدمية:

تشمل الأبنية الخدمية المباني التعليمية، الصحية، الدينية، التجارية وغيرها إلا أننا سنستعرض كمثال عنها هو ترخيص الأبنية التعليمية.

ترخيص الأبنية التعليمية:

إلى جانب الأبنية التعليمية الحكومية هناك البنية التعليمية الخاصة التي يقوم بتأسيسها القطاع الخاص مقدماً إلى المديرية المعنية بالاستمارة المعتمدة بعد ملئها بما ينسجم مع وضعه (شخص طبيعي، شخص اعتباري، شخص طبيعي مع شركاء، قطاع مشترك) ملصقاً عليها الطوابع اللازمة، ومرافقة بالثبوتيات الآتية:

أ- صورة عن الهوية الشخصية للشخص الطبيعي - صورة مصدقة عن الإجازة الجامعية والمؤهل التربوي وثيقة غير عامل - غير محكوم -تقرير طبي مصدق اصولاً يثبت خلوه من الأمراض السارية والمعدنية.

ب- أما للشخص الطبيعي مع شركاء يضاف إلى ما سبق: صورة مصدقة أصولاً من عقد الشركة تحدد فيه حصص الشركاء أو نسبة إسهامهم وفي حال كان الشركاء غير سوريين يجب أن تكون نسبة إسهام الشريك السوري في الشركة لا تقل عن (51%) من قيمة رأس المال.

ج- أما الشخصية الاعتبارية فيرفق وثيقة تثبت قانونية الشخصية الاعتبارية وكتاباً رسمياً صادراً عن ممثل الشخصية الاعتبارية يسمي فيه نائباً عنه تتوافر فيه شروط صاحب الترخيص مع الثبوتيات.

المخططات والوثائق المطلوبة لترخيص بناء تعليمي:

تقوم المديرية برفع الاستثمارات الخاصة للشخص الطبيعي وشركائه (في حال وجودهم) أو نائب الشخصية الاعتبارية ويطلب من طالب الترخيص خطياً إرفاق الآتي^(٥٢):

أ- مخططات معمارية تفصيلية (إذا كان البناء جاهزاً) أو مخططات هندسية مبدئية (إذا كان البناء غير جاهز).

ب- وثيقة تثبت ملكية العقار أو صورة مصدقة من عقد الإيجار لمدة لا تقل عن خمسة أعوام وللناطق الحدودية ثلاثة أعوام أو وثيقة مصدقة من الجهات المعنية تثبت حيازة البناء حيازة مشروعة.

تدرس المخططات وترفع المعاملة إلى المحافظة للحصول على الموافقات المطلوبة وإرفاق وثيقة تبين الوضع التنظيمي للعقار يوضح فيها عدم وجود ما يمنع من ترخيص المؤسسة التعليمية الخاصة على هذا العقار مع مخطط للموقع العام يبين الطرقات المؤدية لموقع المؤسسة ثم تعاد المعاملة إلى المديرية لاستكمال إجراءات الترخيص أصولاً.

بعد الحصول على موافقة وزارة الداخلية تقوم المديرية بعرض الطلب مع ملحقاته على اللجنة الفرعية لشؤون التعليم الخاص للنظر في منح الموافقة المبدئية وعلى طالب الترخيص إنجاز البناء في خلال فترة لا تتجاوز ثلاث سنوات تحت طائلة إلغاء الموافقة ولا تعد هذه الموافقة ملزمة لمنح الترخيص النهائي أو لافتتاح مؤسسة قبل صدور قرار الترخيص أصولاً.

^{٥٢} شروط ترخيص الابنية التعليمية التابعة لوزارة التربية (2011) وزارة الادارة المحلية في سوريا.

يُعلم طالب الترخيص خطياً بتجهيز البناء وتعديله وفق المخططات المبدئية المعتمدة من قبل لجنة البناء، وعند انتهاء تجهيز كامل البناء يُعلم طالب الترخيص المديرية خطياً ليتم تحديد موعد لكشف لجنة البناء.

الشروط الواجب توفرها في موقع المبنى التعليمي:

هناك بعض الشروط الخاصة بموقع المبنى التعليمي على النحو التالي^{٥٣}:

- أن يكون موقع المؤسسة التعليمية قريباً من المناطق المأهولة بالسكان ويسهل الوصول إليه وبعيداً عن كل ما يؤثر في الرسالة التربوية من مصادر ضوضاء، وعن كل ما يعرّض صحة الطلبة والعاملين للخطر كالمقاهي والملاهي ودور السينما وصالات الأفراح، محطات تحويل الطاقة الكهربائية والأماكن المماثلة الأخرى.
- عند ظهور حالات اضطرارية، تستدعي بناء مدرسة قريبة من شارع ذي حركة كثيفة للسيارات، فيجب ألا تقل المسافة الفاصلة بين كتلة المدرسة وحرمة الشارع عن (10م) لرياض الأطفال، وعن (25م) لمدارس التعليم الأساسي والثانوي، وألا يكون مدخل المدرسة الخاص بالطلبة على الشارع الرئيسي مباشرة.
- ألا يكون البناء مشتركاً مع مؤسسة أو جمعية سياسية أو دينية أو خيرية أو دور العبادة، أو جزءاً منها.
- إذا كان موقع المؤسسة (رياض الأطفال - مخابر لغوية) ضمن بناء طابقي سكني، يشترط للترخيص الحصول على عدم ممانعة (70%) من أصحاب البناء بموجب وثيقة مصدقة صادرة عن الوحدة الإدارية المختصة في المحافظة.
- أن تكون الطرقات المؤدية إلى المؤسسة نافذة ومزفتة ومحقة لشروط الإدارة المحلية.

الشروط والمعايير الضرورية لأبنية رياض الأطفال :

- أ- يتألف بناء الروضة من طابق واحد وفي حال وجود فروق في المناسيب يتم تجهيزها بمنحدرات مناسبة لا يزيد ميلها على (1%)، ويجوز للجنة البناء اعتماد العقار في حال وجود درجات عند المدخل تتناسب مع أعمار الأطفال لا يزيد عددها عن ست درجات يتراوح ارتفاعها بين/15-17/ سم أو منحدر مناسب.

^{٥٣} الاشتراطات المنصوص عنها في المرسوم ٥٥ لعام ٢٠٠٤

- ب- تستقل الروضة وفناؤها وباحاتها ومرافقها بحيزها الخاص، في حال وجود مراحل أخرى في المدرسة .
- ج- يحتوي بناء الروضة أقساماً تتوافق مع فئات أعمار الأطفال المقبولة فيها .
- د- يحوي البناء دورات المياه ومناهل الشرب الخاصة بالأطفال، ذات الوصول والاستخدام المناسب والمريح بحيث يخصص لكل (180) طفلاً (4) مشارب و(12) دورة مياه على الأقل .
- هـ- يضم بناء الروضة غرفة خاصة بالإدارة لا تقل مساحتها عن $8/م^2$ إذا كان عدد الشعب ست فما دون مع دورة مياه خاصة بالإدارة والمعلمين، أما في حال زيادة العدد على ذلك، فيشترط تخصيص غرفة أو أكثر للمعلمين، مع مرافق تتناسب مع أعدادهم.
- و- تحوي الروضة باحة مرصوفة وتحتسب مساحة الباحة الرملية والعشبية المفروشة (بالكازون) ضمن مساحة الباحة بحيث لا تقل حصة الطفل من مساحة الباحة عن $1.5 م^2$ ويظل من (15-35%) من الباحة المعتمدة، ويجب ألا يقل عرض الوجيبة عن (3) م ليتم احتسابها ضمن مساحة الباحة .
- ز- يجب ألا تقل مساحة الشعبة الصفية عن $20/م^2$ ومساحة الباحة عن $90/م^2$.
- ح- يحيط البناء بكل مرافقه سور آمن، ويتم تجنب تشكيل السطوح الخشنة من وجهه الداخلي .
- ط- تزود الروضة بنماذج متعددة من الألعاب الثابتة البلاستيكية الآمنة شكلاً ومادة والمناسبة لأعمار الأطفال من حيث الحجم ونوع الأنشطة، مثل (الأراجيح، الزلاقات، أجهزة التوازن) بحيث يوضع تحتها مادة ماصة للصدمات .
- ي- يزود بناء الروضة بأجهزة الإطفاء، وأجهزة الحماية من خطر التيار الكهربائي (قاطع كهربائي تفاضلي) على الأقل....إلخ.
- ك- توافر الإضاءة المباشرة والتهوية الطبيعية في الشعب والقاعات الملحقة بها.
- ل- يتراوح ارتفاع السقف في الشعبة الصفية بين (3-5)م.

م- لا تقل المساحة المخصصة للطفل الواحد في الشعبة عن (1) م².
ن- لا يزيد عدد الأطفال في القاعة الصفية الواحدة على (35) طفلاً مهماً ازدادت مساحتها.

س- تراعى التسهيلات الضرورية لاستقبال ذوي الحاجات الخاصة في العناصر المعمارية في المدرسة جميعها وغرفة مصادر خاصة .

الشروط والمعايير الضرورية لأبنية مرحلتي التعليم الأساسي والثانوي:

يشترط أن تحوي أبنية مرحلتي التعليم الأساسي والثانوي ما يأتي:

1. غرفة للمدير لا تقل مساحتها عن 8/م² ودورة مياه للإداريين إذا كان عدد الشعب ست شعب فما دون، وفي حال زيادة عدد الشعب على ست، يشترط تخصيص غرفة لأمين السر، وقاعة مناسبة للمدرسين لا تقل مساحة كل منها عن 8/م² مع مرافق خاصة بالإداريين والمعلمين تتناسب مع عددهم.
2. مختبرات للعلوم وللحاسوب لكل 15/ شعبة للحلقة الثانية من مرحلة التعليم الأساسي والمرحلة الثانوية بحيث لا تقل مساحة كل منها عن (30) م² أما الصفوف الستة الأولى فتزود بقاعة متعددة الأغراض بمساحة 20/م² على أن تحتوي الوسائل التعليمية اللازمة بما فيها الحاسوب.
3. مكتبة واحدة لكامل المؤسسة لا تقل مساحتها عن (24) م².
4. في حال وجود قبو يحقق الإنارة والتهوية الطبيعية يمكن استخدامه كمخبر حاسوب أو علوم أو مكتبة أو غرف إدارية وقاعات ملحقة.
5. تحوي المدرسة باحة مرصوفة لا تقل أبعادها عن (11 × 22) م للأساسي وللثانوي (12 × 24) م لتحقيق أبعاد ملعب نظامي يظلّ منها (15-35)% من مساحتها، بحيث لا تقل حصة الطالب من مساحة الباحة عن (1.5) م². ويجب ألا تقل عرض الوجيبة عن 5/م ليتم احتسابها من ضمن مساحة الباحة.
6. يحاط ببناء المدرسة وباحاتها وملاعبها وكافة ملحقاتها بسور آمن .
7. أجهزة الإطفاء، وأجهزة الحماية من خطر التيار الكهربائي (قاطع كهربائي تفاضلي)، وسلام النجاة.....إلخ.

8. توافر إضاءة مباشرة وتهوية طبيعية في القاعات الصفية والقاعات الملحقة بها .
9. دورات المياه ومناهل الشرب الخاصة بالطلبة، ذات الوصول والاستخدام المناسب والمريح، بحيث يخصص دورة مياه ومنهل ومغسلة لكل (30) طالباً مع وجوب فصل وحدات البنين عن وحدات البنات.
10. ممرات أمام الغرف الصفية لا يقل عرضها عن (1.8)م إذا كانت الصفوف على طرف واحد، ولا يقل عن (3)م إذا كانت الصفوف على الطرفين.
11. عرض الدرج /3/م وينفذ بارتفاع (15-17) سم للدرجة الواحدة.
12. يتراوح ارتفاع السقف في الشعبة الصفية بين (3-5)م.
13. مساحة مخصصة للطالب الواحد في القاعة الصفية لا تقل عن (1) م² للتعليم الأساسي والتعليم الثانوي .
14. عدد الطلاب في القاعة الصفية الواحدة لا يزيد على (40) طالباً في مرحلة التعليم الأساسي ومرحلة التعليم الثانوي ويجوز للوزارة إعادة النظر في هذه الأعداد عند اللزوم بتعليمات وزارية .
15. تراعى التسهيلات الضرورية لاستقبال ذوي الحاجات الخاصة في العناصر المعمارية في المدرسة جميعها وغرفة مصادر خاصة .
16. في حال وجود أكثر من مرحلة دراسية، تستقل كل مرحلة بفنائها وباحاتها ومرافقها بحيزها الخاص. (ويتم الفصل في المؤسسات التعليمية الأساسي في البناء والباحات بين الصفوف الستة الأولى والثلاث الأخيرة).
17. يجب ألا تقل مساحة الشعبة الصفية في الأبنية الجاهزة عن /20/م² وفي الأبنية المشادة كمؤسسات تعليمية خاصة عن /30/م².
18. يمكن لصاحب المؤسسة إضافة ملحقات للمؤسسة، كالمسابح وقاعات متعددة الأغراض والمطاعم والمسرح والملاعب والمساحات الخضراء.
19. يمكن أن يكون ارتفاع السقف وعرض الممرات والوجائب أقل بنسبة (10%) في حال اقتضت طبيعة البناء الجاهز ذلك.

شروط أبنية المخابر اللغوية ومعاييرها وتجهيزاتها:

- أ- أن يكون المخبر في طابق واحد أرضي أو قبو سكني.
- ب- وجود ثلاث قاعات صفية على الأقل بحيث لا تقل مساحة الغرفة الصفية عن (20)م² بالإضافة إلى غرفتين إداريتين مناسبتين .
- ج- ضرورة توفر فسحة سماوية (فناء خارجي أو وجيبة لا يقل عرضها عن 3م) يخصص للدارس فيها مساحة لا تقل عن (0.5) م².
- د- المساحة المحددة للدارس في القاعة الدراسية لا تقل عن (1) م².
- هـ- المساحة المحددة للدارس في الفناء الداخلي (البهو) لا تقل عن (0.5) م².
- و- إذا كان المخبر ضمن بناء سكني، يجب أن يكون له مدخل خاص مستقل عن المدخل الرئيسي للبناء السكني.
- ز- تجهيز إحدى الغرف المعتمدة بتجهيزات سمعية وبصرية .
- ح- توافر الإضاءة المباشرة والتهوية الطبيعية في القاعات الدراسية.
- ط- يتراوح ارتفاع السقف في الشعب الصفية بين (3-5) م.
- ي- توافر أنظمة السلامة والحماية .
- ك- توافر دورات مياه خاصة للطلبة مع مراعاة فصل دورات الإناث عن الذكور .
- ل- توافر دورة مياه خاصة بالإداريين والمدرسين .

5- رخص المنشآت الصناعية:

تمنح التراخيص الصناعية من المدينة الصناعية من خلال النافذة الواحدة المعتمدة في كل مدينة صناعية لتنفيذ كافة طلبات المستثمرين لدى كافة الوزارات والجهات المعنية وتبسيط الإجراءات الإدارية وترتبط كل مدينة صناعية مباشرة بوزير الإدارة المحلية والبيئة^(٥٤).

هناك عدة أنواع من الصناعات التي تحتاج للترخيص:

^(٥٤) المرسوم رقم /57/ لاحداث المدن الصناعية في سورية عام 2004.

- الصناعات الغذائية: مطاحن الحبوب . السكاكر . المقبلات الغذائية . المشروبات الغازية . البوظة . البسكويت .
 - الصناعات النسيجية: النسيج الآلي . التريكو . السجاد . التطريز الآلي . الصباغة والتحصير - الألبسة الجاهزة .
 - الصناعات الهندسية: تصنيع آلات الأثاث المنزلي الخشبي والمعدني . الأدوات الكهربائية المنزلية . المنتجات البيتونية الجاهزة . الحديد الصلب . منتجات البولي إيثيلين والGRP.
 - الصناعات الكيماوية: الأدوية . المبيدات . البلاستيك . الحبيبات البلاستيكية . مواد التجميل . المنظفات . الصابون .
 - صناعة البرمجيات .
- الوثائق المطلوبة للترخيص بإقامة المنشآت الصناعية:**
- يتقدم المواطنون الراغبون في التراخيص بإقامة منشآت صناعية بطلبات ترخيصهم الى المديرية ذات العلاقة مقترنة بالثبوتيات التالية^{٥٥}:
- أ- استمارة طلب ترخيص وفق النموذج المعتمد من وزارة الصناعة تتضمن الجدوى الاقتصادية.
- ب- كاتالوجات وعروض أسعار للآلات المستوردة وصور للآلات المحلية تتضمن أهم المواصفات الفنية وخاصة الطاقة الإنتاجية أو تعهد خطي بتقديمها عند تنظيم السجل الصناعي.
- ج- موافقة الأمن السياسي لصناعة الطباعة.
- د- المواصفات القياسية المعتمدة مصدقة من غرفة الصناعة في المحافظة أو هيئة المواصفات والمقاييس العربية السورية لمنتجات المشروع أو تعهد بتقديمها عند تنظيم السجل الصناعي.
- هـ- إيصالات مالية بقيمة (15000 + 36) ل. س كرسوم لعملية الترخيص.

^{٥٥} الضوابط الناظمة لترخيص المنشآت الصناعية (2014) وزارة الصناعة في سوريا.

- و- تصريح بأن طالب الترخيص غير موظف في دوائر الدولة وعلى مسؤوليته الشخصية أو وثيقة رسمية تثبت ذلك.
- ز- تعهد خطي بتقديم موافقة الجهة الإدارية عند تنظيم السجل الصناعي.
- ح- صورة عن الهوية الشخصية على الوجهين لطالب الترخيص ولكامل الشركاء في حال كون المشروع شركة.
- وبعد ذلك تقدم هذه الثبوتيات ضمن مصنف الى الدائرة المختصة.

الثبوتيات والأوراق المطلوبة لترخيص حرفة صناعية:

- أ- طلب ترخيص حرفة صناعية موقع اصولاً وملصق عليه الطوابع القانونية المطلوبة وبملاً هذا الطلب بخط واضح ويفضل طباعته على الآلة الكاتبة.
- ب- تعهد غير موظف (لكل فرد من الأفراد الراغبين بالحصول على الترخيص) موقع اصولاً وملصق عليه الطابع القانوني.
- ج- تعهد بتأمين موافقة الجهة الادارية قبل الحصول على شهادة ممارسة الحرفة الصناعية.
- د- تعهد بتأمين الفواتير أو الكتالوجات (أو الصور) عن الآلات قبل الحصول على شهادة ممارسة الحرفة الصناعية موقع اصولاً وملصق عليه الطابع القانوني.
- هـ- صورة عن الهوية الشخصية على الوجهين ولكامل الشركاء في حال كون الطلب شركة.
- و- موافقة مبدئية (بيان رأي) للانتساب الى الجمعية الحرفية المختصة.
- ز- رسم ترخيص مدفوع في مديرية المالية في المحافظة التابع لها (بقيمة 5000) وبعد ذلك تقدم هذه الثبوتيات ضمن مصنف إلى الدائرة المختصة.

أحكام استثنائية للترخيص:

- يمكن تقديم طلب الترخيص بحيث يحوي على أكثر من نشاط بإضبارة واحدة ويتوجب عليه رسم ترخيص واحد شريطة أن تكون الحرف المطلوب ترخيصها متقاربة ومتشابهة ولا تؤثر سلباً على بعضها البعض.

- لا يجوز إقامة المنشآت الصناعية أو تكبير حجمها أو تغيير غرضها الصناعي أو إقامتها إلا بترخيص من وزارة الصناعة ، بعد أخذ رأي لجنة يصدر بتشكيلها قرار من رئيس الجمهورية يصدر بمراعاة حاجة البلاد الاقتصادية وإمكانيات الاستهلاك المحلي والتصدير ، وفي نطاق خطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية للدولة.

- لا يجوز للصناعي المستثمر للمقاسم المعدة للصناعة بناء منشآته الصناعية واستثمارها إلا للغرض المحدد في قرار الترخيص وخلافاً لذلك يفسخ العقد ويتحمل الصناعي كامل المسؤولية ولا يعرض عليه من قيمة المنشآت المنفذة ويصدر المقسم.

- يجوز للصناعي المستثمر للمقاسم المعدة للصناعة التنازل أو البيع أو التأجير لمقسمه بعد بنائه واستثماره فيما أعد له بموجب قرار الترخيص بعد أخذ موافقة مجلس المدينة وأن يكون مسدداً كافة التزاماته المالية وخلافاً لذلك يعتبر عقد البيع مفسوخاً حكماً ويتحمل الصناعي كامل المسؤولية ويصدر المقسم.

أنواع التراخيص الصناعية وشروط الإفراز:

أ- مستودعات.

ب- صناعات صغيرة.

ج- الصناعات غير المضرة بالصحة ومستودعات.

د- الصناعات المضرة بالصحة.

هـ- الخطوط الحديدية والمنشآت التابعة لها.

شروط الإفراز:

تحدد المساحة الأصغر للقطع في مناطق القسم /أ/ ب/500م².

تحدد المساحة الأصغر للقطع في مناطق القسم /ب/ ب/200م².

تحدد المساحة الأصغر للقطع في مناطق القسم /ج- د- هـ/ 1000م².

شروط عامة لترخيص مناطق الصناعات:

هناك مجموعة من الشروط العامة لترخيص الأبنية الصناعية؛^(٥٦) وهي:

^(٥٦) المادة /67/ من مشروع نظام ضابطة البناء في مدينة حلب لعام 2011.

- يسمح في كل قسم من أقسام الصناعات بإقامة مستودعات لتخزين المواد الأولية والإنتاج خاصة بالصناعات المرخصة.
- في المناطق الصناعية المفروض عليها تخطيطياً وجائب عدم بناء تحدد نسبة البناء الأعظمية بـ 55% من مساحة المقسم بما فيها الشرفات التي يمكن ترخيصها في حال الرغبة بمساحة اختيارية شريطة عدم بروزها على الوجائب كما أنه يجب أن تخصص نصف المساحة الخالية للحدائق.
- في المناطق الصناعية المفروض عليها تخطيطياً وجائب عدم بناء تحدد هذه الوجائب بـ 4/م من كافة الأطراف.
- في المناطق ج-د-هـ يمكن زيادة الارتفاع الأعظمي المسموح عن 21/م وذلك إذا تطلبت الصناعة زيادة في ارتفاع الطابق على أن لا يزيد الارتفاع العام الأعظمي الجديد عن 24/م وعدد الطوابق عن 5/ طوابق حيث توزع هذه الزيادة على جميع الطوابق أو بعضها حسب الحاجة التي تقتضيها تصاميم المصنع لاستيعاب الآلات.
- في المناطق ج يمكن زيادة الارتفاع الأعظمي المسموح عن 11/م وذلك إذا تطلبت الصناعة زيادة في ارتفاع الطابق على أن لا يزيد الارتفاع العام الأعظمي الجديد عن 13/م شريطة ألا يزيد عدد الطوابق عن الدراسة التخطيطية حيث توزع هذه الزيادة على جميع الطوابق أو بعضها حسب الحاجة التي تقتضيها تصاميم المصنع لاستيعاب الآلات وذلك بقرار من اللجنة العمرانية بعد تصديقه من المكتب التنفيذي.
- في المناطق (ج-د-هـ) يمكن وضع شقة حارس في وجائب عدم البناء فوق منسوب نقطة المقارنة كما يمكن وضع مركز تحويلي وغرفة مولد احتياطي للبناء حسب الحاجة فوق أو تحت منسوب نقطة المقارنة ضمن وجائب عدم البناء وبالمساحات اللازمة لها وفي كافة الأحوال السابقة لا يتم احتساب هذه المساحات من نسبة البناء وارتفاع هذه الإنشاءات كحد أعظمي 4/م عن نقطة المقارنة، وتحدد المساحة الأعظمية لغرفة المولد الاحتياطي بـ 30/م².
- بترخيص مرائب يجب أن يكون المرآب ضمن الأقبية ولا يستعاض بطابق عن طابق الأقبية بسبب فرق الميل في حال ترخيص مرائب ضمنه ويسجل المرآب في هذه

الحالة بملكية بعض أو كل أقسام البناء ويطبق عليه باقي الشروط الأخرى المفروضة على المرائب.

▪ في المناطق (ج-د-هـ) يسمح بإنشاء دور لسكن (أصحاب المصانع - مدير المصنع) على أن لا تزيد مساحتها الطابقية الإجمالية عن $300/3\text{م}^2$ تتوضع في أحد الطوابق وذلك ضمن كتلة البناء وتحسب مساحة السكن هذه من ضمن المساحات المسموحة.

▪ في كافة المناطق الصناعية يسمح بعمل سقائف ضمن صالة المعمل لا تتجاوز مساحتها خمس 5/1 المساحة المبنية لكل صالة وفق ما يلي:

- بمواد ثابتة أو غير ثابتة (معدنية-خشبية) في الأبنية غير القائمة وتمنح مع الترخيص.

- بمواد غير ثابتة (معدنية-خشبية) في الأبنية القائمة وتمنح بموجب رخصة إنشاءات بسيطة.

- في كافة الأحوال يجب أن لا يقل الارتفاع الصافي للصالة تحت السقيفة عن $2.5/3\text{م}$.

▪ في كافة المناطق الصناعية وفي حال وجود ميل في الطرقات المحيطة بالمقسم يكون الحد الأدنى لارتفاع جبهة الصالة في الطابق الأرضي 2.5م عن منسوب الرصيف في منتصف جبهة الصالة ويمكن الاستطراق إلى الصالة في هذه الحالة وغيرها بدرج صاعد أو نازل إذا استدعت الحالة ذلك على أن يكون الدرج من ضمن الصالة حصراً أو من وجائب عدم البناء المفروضة وفي كافة الأحوال يمنع التجاوز على الأملاك العامة.

إلغاء السجلات الصناعية:

تلغى السجلات الصناعية للمنشآت الصناعية المسجلة في الحالات التالية:

أ- إذا توقفت المنشأة عن العمل لمدة سنة ونصف بصورة متواصلة بدون سبب مشروع تقبله وزارة الصناعة.

- ب- بناء على طلب أصحاب العلاقة لعدم رغبتهم في الاستمرار بالعمل وبناء على مذكرة معدة من قبل مديرية الصناعة المختصة.
- ج- إذا انتفى وجود المنشأة أو قام أصحاب العلاقة بتصفية موجوداتها.
- د- إذا خالف صاحب المنشأة شروط الترخيص ونوعية الإنتاج المرخص به من وزارة الصناعة.
- هـ- يتم في جميع الحالات المبينة أعلاه إعداد مذكرة من قبل مديرية الصناعة المختصة يبين فيها وضع المنشأة ومصير الآلات وهدرها إن كانت موجودة وأخذ تعهد من صاحب العلاقة بعدم مطالبة وزارة الصناعة بأي تعويض أو ضرر لقاء إلغاء السجل الصناعي وترفع إلى الوزارة.



الفصل الرابع

مخالفات البناء

البناء المخالف: هو البناء الذي يشاد بدون ترخيص أو يخالف للترخيص الممنوح بعد نفاذ هذا القانون ويعتبر البناء مخالفاً عندما يكون^{٥٧}:

1. متجاوزاً على التخطيط المصدق.
2. واقعاً ضمن الأملاك العامة أو أملاك الدولة الخاصة ضمن الحدود الإدارية أو متجاوزاً عليها.
3. مشوهاً للمنظر العام ويعود تقدير ذلك للجنة فنية من ثلاثة أعضاء تشكل بقرار من المحافظ.
4. واقعاً ضمن المناطق الصادر بها صك استملاك أو ضمن مناطق التنظيم أو الممنوع عليها البناء.
5. غير حائز على المتانة الكافية بحالة قد يتعرض معها البناء للانهياب وذلك بالاستناد إلى تقرير الدائرة الفنية.
6. متعارضاً مع نظام البناء بإضافة طابق أو أكثر أو جزء من طابق غير مسموح ببنائها وفق نظام البناء النافذ أو تفريغ الأرض كلياً أو جزئياً أسفل الأبنية القائمة أو تعديل في الجملة الإنشائية وفي هذه الحالة يعاد الوضع إلى ما كان عليه حسب الترخيص الممنوح.

عقوبة المخالفة بحسب شدتها:

- 1- تزال الأبنية المخالفة: بعد تاريخ صدور هذا المرسوم التشريعي مهما كان نوعها وموقعها وصفة استثمارها أو استعمالها بالهدم وترحل الأنقاض على نفقة كل من كانت المخالفة لمصلحته .

^{٥٧} المرسوم التشريعي رقم ٤٠ لعام ٢٠١٣ بشأن المخالفات

2- **تفرض غرامة مالية:** من ألفي ليرة سورية إلى عشرة آلاف ليرة سورية عن كل متر مربع على كل من تثبت مسؤوليته عن المخالفة سواء كان مالكاً أو حائزاً أو متعهداً أو مشرفاً أو دارساً للبناء أو قائماً بالتنفيذ ويعاقب بذات العقوبة العاملون بالجهة الإدارية المقصرون في أداء واجبهم بالرقابة أو قمع المخالفة .

3- إضافة لما سبق يعاقب بالحبس:

أ - من ثلاثة أشهر إلى سنة كل من تثبت مسؤوليته سواء كان مالكاً أو حائزاً أو شاغلاً أو متعهداً أو منفذاً أو مشرفاً أو دارساً للبناء ويعاقب بذات العقوبة العاملون في الجهة الإدارية المقصرون في أداء واجبهم في قمع المخالفة وذلك عندما:

- يكون البناء المخالف متجاوزاً على / الطرق / الساحات / الحدائق / المشيدات العامة أو متجاوزاً على الوجائب الإلزامية أو الارتفاع المحددين في نظام ضابطة البناء النافذ بنسبة تزيد على 1 بالمئة منهما .
- واقعاً أو متجاوزاً على الأملاك العامة أو أملاك الدولة أو الاملاك الخاصة للدولة أو أملاك الوحدة الإدارية ضمن الحدود الادارية أو خارجها .
- واقعاً ضمن المناطق الصادر بها صك استملاك أو مناطق التنظيم التي لم يتم الانتهاء من أعمال توزيع المقاسم فيها على أصحاب الحقوق وتسجيلها لدى الدوائر العقارية أو المناطق الممنوع البناء عليها بموجب الأنظمة والقوانين الخاصة بذلك .
- واقعاً خارج المخططات التنظيمية ومتعارضاً مع أنظمة البناء الخاصة بها والمنصوص عليها في القوانين والأنظمة النافذة .

ب- من سنة إلى ثلاث سنوات كل من تثبت مسؤوليته سواء كان مالكاً أو حائزاً أو شاغلاً أو متعهداً أو منفذاً أو مشرفاً أو دارساً للبناء ويعاقب بذات العقوبة العاملون في الجهة الإدارية المقصرون في أداء واجبهم في الرقابة أو قمع المخالفة عندما يكون البناء المخالف :

- غير حائز على المتانة الكافية بحالة قد يتعرض فيها البناء للانهار وذلك بالاستناد إلى تقرير لجنة السلامة العامة بالمحافظة .
- متعارضاً مع نظام البناء وذلك :

- بإشادة طابق إضافي أو أكثر زيادة على عدد الطوابق المسموح بها حسب نظام البناء النافذ على كامل المساحة الطابقية أو على جزء منها .
- بتفريغ الأرض كلياً أو جزئياً أسفل الأبنية تحت منسوب الأساسات القائمة .
- بتعديل الجملة الإنشائية وفي هذه الحالة يعاد الوضع إلى ما كان عليه حسب الترخيص الممنوح عدا الأبنية المشادة على الهيكل فقط فيمكن تعديل المخططات والدراسات الإنشائية وفق الواقع المنفذ شريطة عدم مخالفة نظام البناء المعمول به وتحقيق الاشتراطات الفنية والإنشائية .

ج- من سنة الى ثلاث سنوات وبغرامة تتراوح بين 500 ألف ليرة سورية إلى مليوني ليرة سورية المالك أو واضع اليد بصفة قانونية أو غير قانونية الذي يقوم بتجزئة الأرض بطرق غير منصوص عليها قانوناً ضمن الحدود الإدارية وخارجها وكل من يتصرف بهذه الأجزاء كلاً أو جزءاً بهدف إشادة أبنية مخالفة عليها .

د- وتكون العقوبة الأشغال الشاقة المؤقتة وضعف الغرامة المحددة في البند (2) من الفقرة (ب) السابقة إذا حصل انهيار كلي أو جزئي في البناء ونجم الانهيار عن الإضافة أو التفريغ أو التعديل إضافة إلى الحقوق المدنية للمتضررين .

هـ- لا تقل العقوبة عن عشر سنوات إشغال شاقة وثلاثة أضعاف الغرامة الواردة في البند (2) من الفقرة (ب) إذا أدى الانهيار الى وفاة شخص أو أكثر إضافة الى الحقوق المدنية لورثة المتوفى .

و - تصدر العدد والآلات والجبالات ومواد البناء المستخدمة في إشادة المخالفة لصالح الوحدة الادارية .

4- **تضاعف عقوبتا الحبس والغرامة:** المنصوص عليهما سابقاً في حال تكرار المخالفة .
تسوية المخالفات المرتكبة بعد صدور المرسوم:

هناك بعض المخالفات بعد صدور هذا المرسوم القابلة للتسوية والتي يقوم المجلس الأعلى للإدارة المحلية ببناء على اقتراح الوزير بإصدار قرارات لتحديد أنواعها حيث تسوى المخالفات القائمة وفق ضوابط محددة وغرامات تفرض بحق كل من كانت المخالفة لمصلحته حيث:

أ- تفرض رسوم مالية على المخالف بقرار يصدر عن المكتب تعادل ضعف المنفعة التي جناها المخالف أو يتوقع أن يجنيها بالزيادة التي طرأت على قيمة العقار أرضاً وبناء ويعفى منها في حال قيامه بإزالة المخالفة خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ تبليغه الإشعار المتضمن فرضها .

ب- يعفى المخالف من الرسوم المالية المنصوص عليها في الفقرة (أ) السابقة في حال قيامه بإزالة المخالفة خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ تبليغه الإشعار المتضمن فرض الرسوم .

ج- يتم حساب الرسوم المالية للمخالفات القابلة للتسوية وفق أحكام هذا المرسوم التشريعي .

د- للمخالف حق الاعتراض على الرسوم المالية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغه الإشعار المتضمن فرضها بعد دفع تأمين دراسة اعتراض بنسبة ثلاثين بالمئة من الرسوم وعلى الوحدة الإدارية دراسة الاعتراض والبت به خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تسجيله لديها ويحتسب مبلغ التأمين من أصل الرسوم المفروضة .

هـ - يستوفى من المخالف الذي يطلب تسوية مخالفة بناء في عقاره لم ينظم بها ضبط من الوحدة الإدارية مبلغ مقطوع قدره عشرة آلاف ليرة سورية وبعد المبلغ سلفة تحتسب من أصل رسوم التسوية .

و- إضافة إلى الرسوم المالية المنصوص عليها بالفقرة (أ) السابقة يعاقب بالغرامة من خمسة وعشرين ألف ليرة سورية إلى خمسين ألف ليرة سورية كل من:

1- مالك العقار أو حائزه أو شاغله الذي قام بإنشاءات أو إجراء تعديلات فيه دون الحصول على رخصة بناء نظامية أو قاموا بمخالفة الترخيص الممنوح .

2- المتعهد أو القائم بالتنفيذ أو المهندس أو الدارس أو المشرف الذين قاموا بإنشاءات دون الحصول على رخصة بناء نظامية أو قاموا بمخالفة الترخيص الممنوح .

3- العاملين في الجهة الإدارية الذين يثبت تقصيرهم أو إهمالهم في أداء واجبهم في الرقابة أو قمع المخالفة .

ز- تسوى المخالفات القائمة في مناطق السكن العشوائي بعد تأهيلها وتسوية أوضاع الملكيات القائمة عليها وإدخالها في المخطط التنظيمي بعد استيفاء الرسوم المقررة في القوانين والأنظمة النافذة .

الحالات التي يجوز فيها تسوية المخالفات المرتكبة قبل صدور المرسوم:

يجوز للوحدات الإدارية تسوية المخالفات المرتكبة قبل صدور هذا المرسوم التشريعي وفق الآتي:

- إثبات قدم المخالفة وتاريخ وقوعها قبل تاريخ صدور هذا المرسوم التشريعي وتحدد وثائق إثبات القدم في التعليمات التنفيذية .
- تقديم تقرير فني معتمد من نقابة المهندسين يثبت تحمل البناء وسلامته الإنشائية .
- في حال وجود أبنية قائمة ومتجاوزة على الوجائب الإلجبارية يجوز للمكتب منح رخص بناء لاستكمال بناء الطوابق المسموح بها في نظام ضابطة البناء شريطة:
 - أ- ألا يزيد التجاوز على الوجائب للطوابق القائمة والطوابق المراد أو المطلوب استكمال بنائها على نسبة 30% من وجائب الرجوع الإلجبارية المفروضة في نظام ضابطة البناء .
 - ب- التقيد بباقي شروط نظام ضابطة البناء النافذ والا تقل مساحة العقار عن 75% من الحد الأدنى لمساحة العقار المنصوص عليها بنظام ضابطة البناء .
 - ج- ألا تكون كتلة البناء مشوهة للمنظر العام .
 - د- أن تكون كتلة البناء سليمة ومترابطة إنشائياً فيما بينها بموجب تقرير مصدق من نقابة المهندسين .
 - هـ- تقديم تقرير فني معتمد من نقابة المهندسين يثبت تحمل البناء لحمولات الطوابق المطلوب ترخيصها وفق نظام ضابطة البناء .
 - و- تفرض رسوم ضعف المنفعة على المساحات المتجاوزة على الوجائب الإلجبارية للطوابق القائمة والطوابق المراد أو المطلوب استكمال ترخيصها وتوضح في التعليمات التنفيذية .

وإلى هنا تنتهي أبواب الكتاب الستة، على أمل أن تكون المعلومات المذكورة سابقاً قد ساعدت طلابنا الأعزاء على فهم العملية التشريعية والتنفيذية المرتبطة بالتصميم المعماري والتنظيم العمراني، وبالتالي في دراسة المشاريع المعمارية والعمرانية في سورية بشكل واقعي قابلاً للتنفيذ ملبياً للاحتياجات الإنسانية لسكانها. كما أنه هناك مصطلحات علمية لمفردات المقرر باللغة الانكليزية في آخر الكتاب وذلك لمساعدة الطالب في الاطلاع على مراجع أجنبية لمزيد من المعلومات التي تخص التشريعات العمرانية في بلدان أخرى.



المراجع العلمية

الكتب والابحاث:

1. أبو عمرو، مصطفى أحمد(2010)، الموجز في شرح نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية.
2. الصفدي، حسام (2008)، مجموعة القوانين والأنظمة العمرانية، الجمهورية العربية السورية، وزارة الإدارة المحلية.
3. النجار، فريد (2009)، الاستثمار والتمويل والرهن العقاري: الاقتصاديات-المخاطر-إعادة الهيكلة، الدار الجامعية، دمشق.
4. خالد، أحمد (1986)، التشريعات المنظمة للعمران، مكتبة الانجلو المصرية، القاهرة.
5. سوار، محمد وحيد الدين (2009)، الحقوق العينية التبعية:الرهن التأميني،الرهن الحيازي، حقوق الامتياز، مديرية الكتب والمطبوعات الجامعية. منشورات جامعة حلب.
6. شمس، محمود زكي (1998)، التوسع العمراني ونظام البناء في سورية، مطبعة الداودي، دمشق.
7. عطري، ممدوح (2002)، القانون المدني السوري الصادر بالقانون 184 لعام 1949، مؤسسة النوري، حلب.
8. عيسى، أحمد (2007)، العقود المدنية: البيع والإيجار والتأمين، مديرية الكتب والمطبوعات الجامعية، منشورات جامعة حلب.
9. مرشحة، محمود (1981)، التشريع العقاري: مبادئ أولية في الحقوق وقانون العمل والتشريع العقاري.، منشورات جامعة حلب- كلية الهندسة. مديرية الكتب والمطبوعات الجامعية.
10. محمد علي، عصام الدين(2000)، الأبعاد التنموية للتشريعات العمرانية في مصر، المؤتمر المعماري الدولي الرابع، كلية الهندسة المعمارية ، جامعة أسيوط.

11. وزارة الإدارة المحلية في سوريا (2011) مشروع نظام ضابطة البناء في مدينة حلب المعدل لقرار مجلس المدينة رقم/209/ 2011، نقابة المهندسين في مدينة حلب.
12. وزارة التربية السورية(2011)، شروط ترخيص الابنية التعليمية ، وزارة الإدارة المحلية في سوريا.
13. مديرية المدينة القديمة في حلب (2007)، النظام العمراني للمدينة القديمة. المجلس البلدي، حلب.
14. وزارة الصناعة، (2014)، الضوابط الناظمة لترخيص المنشآت الصناعية، وزارة الصناعة في سوريا.

المراسيم والقوانين والقرارات

1. المرسوم التشريعي رقم/222/ للعام (1963) ، قانون الآثار في سوريا .
2. المرسوم التشريعي رقم /20/ للعام (1983)، الاستملاك.
3. المرسوم التشريعي رقم /55/ للعام (2004)، اشتراطات اختيار موقع الابنية التعليمية.
4. المرسوم التشريعي رقم /57/ للعام (2004) ، إحداث المدن الصناعية في سوريا.
5. المرسوم رقم /48/ لعام (2008) المعدل لقانون السجل العقاري رقم /188/ لعام (1926).
6. المرسوم التشريعي رقم /80/ للعام (2010) ، تنظيم مهنة الهندسة في سوريا.
7. المرسوم التشريعي رقم /82/ للعام(2010)، قانون إعمار العرصات.
8. المرسوم التشريعي رقم /80/ للعام (2010)، الخاص بتنظيم مهنة الهندسة في سوريا.
9. المرسوم التشريعي رقم /107/ للعام (2011) ، قانون الإدارة المحلية.
10. المرسوم التشريعي رقم /29/ للعام (2012) استصلاح الأراضي الزراعية.
11. المرسوم التشريعي رقم /40/ لعام (2012) ، مخالفات البناء.
12. مشروع مرسوم للعام (2013)، أسس ومعايير التخطيط العمراني ، وزارة الاسكان والتنمية العمرانية.
13. القانون رقم /50/ لعام (2002) ، قانون البيئة . وزارة الدولة لشؤون البيئة.

14. القانون رقم /34/ لعام (2004) الخاص بالمعوقين. وزارة الشؤون الاجتماعية والعمل.
15. القانون رقم/15/ لعام (2008)، للاستثمار والتطوير العقاري. وزارة الاسكان والتنمية العمرانية.
16. قرار مكتب تنفيذي رقم /30/ لعام (2009)، الترخيص ضمن المدينة القديمة، مديرية المدينة القديمة في حلب.
17. القانون رقم/26/ لعام (2010)، التخطيط الإقليمي ، وزارة الإدارة المحلية.
18. القرار رقم /785/ لعام (2011)، السماح بالبناء على الأراضي الزراعية. وزارة الإدارة المحلية.
19. القرار رقم /872/ لعام (2011) ، الشروط الفنية والتنظيمية لترخيص المنشآت التعليمية. وزارة الإدارة المحلية.
20. قانون رقم /11/ لعام (2011) تملك الاجانب للعقارات في سورية ، وزارة الإدارة المحلية.
21. القانون رقم /23/ لعام (2015)، تنفيذ التخطيط وعمران المدن. وزارة الإسكان والتنمية العمرانية.

UNIVERSITY
OF
ALEPPO



المصطلحات العلمية

A

Administrative Factor	العامل الإداري
Agrarian Land Reclamation	استصلاح الأراضي الزراعية
Agricultural Establishments	المنشآت الزراعية
Annual Fee	الرسم السنوي
Antiquity Law	قانون الآثار
Bidding	عروض الأسعار
Building demolition permit	إجازة هدم مبنى
Bidding Terms	شروط المناقصة
Building Control Code	نظام ضابطة البناء
City Council	مجلس المدينة
Compulsary Common Ownership	الشيوع الإجباري
City Urbanism	عمران المدن
Common Ownership	الملكية الشائعة
Common Shares	الحصص الشائعة
Committee of Resolving Disputes	لجنة حل الخلافات
Central Authority	السلطة المركزية
Contracting by Agreement	التعاقد بالتراضي
Contracy Terms	شروط العقد
Construction of Unbuilt Plots	إعمار العرصات
Construction Violations	مخالفات البناء

Court Distribution	قسمة قضائية
Cultural & Historical Factor	العامل الثقافي والتاريخي
D	
Demography Factor	العامل الديموغرافي
Development Corridors	محاوير التنمية
Development Firms	شركات التطوير
Development Plans	خطط التنمية
Distribution of Profits	المهاياة
Disposition Right	حق التصرف
Directorate of Real Estate	مديرية المصالح العقارية
Distribution by Agreement	قسمة رضائية
Detailed Plan	المخطط التفصيلي
Draft Budget	مشروع موازنة
Durability of Resources	استدامة الموارد
E	
Expropriation	الاستملاك
Estate Urban Development	التطوير العقاري
Environmental Detoriation	التدهور البيئي
Excretion operations	عمليات الإفراز
Executive Instructions	التعليمات التنفيذية
Ending of Common Ownership	إزالة الشبوع
Estate Developer	المطور العقاري
Executive Plan	المخطط التنفيذي
Evacuation Compensations	تعويضات الإخلاء
Environmental Law	القانون البيئي

Economic Factor العامل الاقتصادي

Educational buildings المباني التعليمية

F

Five-Years plan الخطة الخمسية العاشرة

Final Remarcation التحديد النهائي

Financial Resources الموارد المالية

Fixed & Mobile Properties الممتلكات الثابتة والمنقولة

Fines الغرامات

File of Licening إضبارة الترخيص

G

General Policy of the City السياسة العامة للمدينة

Government Council مجلس المحافظة

I

Investment Opportunities الفرص الاستثمارية

Irregularities Areas مناطق المخالفات

Incorporal Real Estates العقارات غير المادية

Internal Capital رأس المال الداخلي

Industrial Cities المدن الصناعية

Irrigation Projects مشروعات الري

J

Jouissance Right حق الانتفاع

L

Local Administration الإدارة المحلية

Legal Authorities الصلاحيات القانونية

Licensing terms شروط الترخيص

Local Authority السلطة المحلية

Legislative Decree	المرسوم التشريعي
Local Councils	المجالس المحلية
Land-uses	استعمالات الأراضي

M

Mortgage	الرهن العقاري
Master Plans	المخططات التنظيمية
Ministry of Environmental Affairs	وزارة الدولة لشؤون البيئة
Ministry of Local Administration	وزارة الإدارة المحلية
Municipality Council	مجلس البلدية
Ministrial Decision	القرار الوزاري

N

National Level	المستوى الوطني
National Frame	الإطار الوطني

O

Owner of Estate	مالك الرقبة
Owner of the Estate	مالك العقار
Opposition Right	حق الاعتراض
Owned Estates	العقارات الملك
Owner ship Right	حق الملكية

P

Punishments	العقوبات
Public Housing	السكن الشعبي
Protection of Antiquities	حماية الآثار
Planning Levels	مستويات التخطيط
Public Utility	النفعة العام

Primary Estimation	التقدير البدائي
Projects Inclusion	تشميل المشاريع
Planning Programs	البرامج التخطيطية
Planning Methodology	منهج التخطيط
Public Auction	المزايدة العلنية
Plans Preparation	تحضير المخططات

R

Restoration of buildings	ترميم مباني
Real Estate Registration	السجل العقاري
Ratification of Contracts	تصديق العقود
Reserve Funds	الأموال الاحتياطية
Re-employment of a building	إعادة توظيف مبنى
Real Rights	الحقوق العينية
Real estates by nature	العقارات بطبيعتها
Real Estate Properties	الأموال العقارية
Real Estate by Allocation	العقارات بتخصيصها
Rights	الحقوق
Regional Planning	التخطيط الإقليمي
Real Estates	العقارات

S

State Properties	أموال الدولة
Social factor	العامل الاجتماعي
Surface Right	حق السطحية
Share Companies	الشركات المساهمة
Sign of Forced Insurance	إشارة التأمين الجبري

Standards of Urban Planning

معايير التخطيط العمراني

Social Securities

التأمينات الاجتماعية

State Estates

العقارات الأميرية

Setting Signal

وضع الإشارة

Servitude Right

حق الارتفاق

Syndicate of Engineers

نقابة المهندسين

T

Temporary Remarcation

التحديد المؤقت

Technical Cosiderations

الاعتبارات الفنية

U

Urban Legistlation

التشريعات العمرانية

Jouissance Right

حق الانتفاع

Urban Organization

التنظيم العمراني

Urban Development

التطوير الحضري

Z

Zone Plan

المخطط العام



ترتدقيق الكتاب علمياً من قبل:

الدكتور
عبد القادر حريري

الدكتور
صفوت ابراهيم باشا

الدكتورة
ليس حربلي



Aleppo University Publications
Faculty of Architecture Engineering



Urban Legislations

Dr. Eng. Hala MALANDI

Assistant Professor

Department of Urban Planning and Environment

Academic Year

2016/2017