

قرار رقم ١٦/م.و  
بموجب القرار رقم ١٦/م.و  
تاريخ ٢٠٠٧/٢/٢٢

المادة الأولى : تعاريف :  
يقصد بالكلمات والتعابير المعاني الآتية في معرض  
تطبيق هذا القرار :  
مناطق ومحاور التنمية العمرانية: الأراضي التي  
تستهدف الخطط الخمسية وما يتفرع عنها من خطط  
محلية وقطاعية تحويلها إلى مجتمعات عمرانية جديدة  
تحقق الاستقرار الاجتماعي والرخاء الاقتصادي عن  
طريق إعداد مناطق جذب مستحدثة خارج الحدود  
الإدارية لمدن مراكز المحافظات وخارج المخططات  
التنظيمية ومناطق حمايتها .

مناطق ومحاور التنمية السياحية: مناطق ومحاور  
التنمية العمرانية المستهدفة سياحياً والمعتمدة من قبل  
المجلس الأعلى للسياحة .

د- الأشخاص المتمتعين بالأهلية القانونية، سواء أكانوا أشخاصاً اعتباريين أو طبيعيين من العرب السوريين ومن في حكمهم أو من الدول العربية والأجنبية .

٢- تبقى مشاريع المؤسسة العامة للإسكان خاضعة للأنظمة والتشريعات الخاصة بها، على أن تؤخذ موافقة اللجنة العليا للمشاريع الكبيرة التي تتجاوز مساحتها ٥٠٠ هكتار .

المادة الرابعة - تحدث وتسمى المجتمعات العمرانية وتعين حدودها بقرار من مجلس الوزراء بعد مصادقة اللجنة العليا، بناء على اقتراح مشترك من :

أ- وزير الإدارة المحلية والبيئة و وزير السياحة، للمشاريع السياحية التي تتجاوز مساحتها ٢٥ هكتاراً .

ب- وزير الإدارة المحلية والبيئة و وزير الإسكان والتعمير ، لبقية المشاريع .

المادة الخامسة - المشاريع السياحية :

أ- بما لا يتعارض مع أسس التخطيط العمراني يمكن لحظ مواقع ومنشآت سياحية في كافة المشاريع التي تخضع لهذا القرار وتصدر رخص الإشادة لها وفقاً لما هو معمول به لدى وزارة السياحة .

ب- تقام المشاريع السياحية وتصدر رخص الإشادة لها وفقاً لقرارات المجلس الأعلى للسياحة ذات الصلة وخاصة القرار رقم ١٩٨ لعام ١٩٨٧ وتعديلاته .

ج- تتولى وزارة السياحة، وخاصة ضمن مناطق ومحاور التنمية السياحية المعتمدة :

١- الموافقة على المشاريع السياحية والإشراف عليها وإجازة استثمارها وإدارتها والتنازل عنها بعد إنجازها، وفق قرارات المجلس الأعلى للسياحة .

٢- إعداد المعايير الخاصة باستعمالات أراضي المشاريع السياحية واستكمال أسباب اعتمادها

د- يشترط لإقامة المشروع السياحي ألا تقل مساحته عن الحدود المنصوص عليها في قرارات المجلس الأعلى للسياحة .

هـ- تخضع الموافقة الأولية على المشروع السياحي إلى مصادقة اللجنة العليا بناء على مقترح مشترك من الوزيرين وفق المادة الرابعة من هذا القرار ، في حال تجاوزت مساحة المشروع السياحي ٢٥ هكتاراً .

المشروع : مشروع المجتمع العمراني المسمى بالتجمع السكاني المحدث في المرسوم التشريعي رقم ٥/ لعام ١٩٨٢/ والذي يقام على مجموع العقارات وأجزاء العقارات المبنية أو غير المبنية، والذي يتم ترخيصه وتشبيده ضمن مناطق ومحاور التنمية العمرانية بموجب أحكام هذا القرار .

المشروع السياحي: المشروع الذي يخضع لأحكام القرار رقم ١٩٨ لعام ١٩٨٧ الصادر عن المجلس الأعلى للسياحة وتعديلاته، والذي تغلب عليه صفة الاستثمار والاستعمال السياحي بما فيه تأمين المبيت والإطعام والاستجمام والرياضة والتسليّة والترفيه والاصطياف .

اللجنة العليا: اللجنة المشكلة وفقاً للمادة الثامنة من هذا القرار .

الوزارة: وزارة الإدارة المحلية والبيئة .

الوزير: وزير الإدارة المحلية والبيئة .

اللجنة الفنية: اللجنة المشكلة وفقاً للمادة التاسعة من هذا القرار .

المديرية: مديرية التنمية العمرانية المحدثّة بموجب المادة العاشرة من هذا القرار .

المحافظة المختصة: المحافظة التي يقع المشروع ضمن حدودها الإدارية .

الوحدة الإدارية المختصة: الوحدة الإدارية التي يقع المشروع ضمن حدودها الإدارية .

صاحب المشروع: إحدى الجهات المعددة في المادة الثالثة من هذا القرار .

المادة الثانية- يهدف هذا القرار إلى وضع الأسس الناظمة لإحداث مجتمعات عمرانية جديدة، أو تطوير وإعادة تأهيل المجتمعات العمرانية القائمة، خارج المخططات التنظيمية وتوسعاتها ومناطق الحماية، وخارج الحدود الإدارية لمراكز المحافظات، تنفيذاً لخطط التنمية المعتمدة .

المادة الثالثة:

١- مع التقيد بأحكام النصوص التشريعية النافذة، تخضع إقامة المشاريع وترخيصها لأحكام هذا القرار، من قبل أي من الجهات الآتية :

أ- الوحدات الإدارية .

ب- الجهات العامة .

ج- جمعيات قطاع التعاون السكني المشتركة .

- وزير السياحة
- وزير الزراعة والإصلاح الزراعي
- وزير الإسكان والتعمير
- وزير الري
- وزير الكهرباء
- رئيس هيئة تخطيط الدولة
- المحافظ المختص .

مهمتها:

- أ- اتخاذ الإجراءات اللازمة لتحقيق أهداف هذا القرار
- ب- النظر في الموافقة الأولية على المشاريع بناء على تقرير اللجنة الفنية واقتراح الوزيرين وفق المادة الرابعة من هذا القرار
- ج- تنظر اللجنة في اعتماد مناطق ومحاور التنمية العمرانية الأولية إلى حين إنجاز واعتماد دراسات التخطيط الإقليمي المتوازن، ولها أن توافق على إقامة المشاريع خارج تلك المناطق والمحاور لأسباب مبررة وبما يتوافق مع أحكام هذا القرار .

المادة التاسعة - تشكل بقرار من رئيس مجلس الوزراء لجنة فنية استشارية برئاسة معاون الوزير لشؤون التخطيط والتنمية العمرانية وعضوية :

- ممثل عن وزارة السياحة
- ممثل عن وزارة الإسكان والتعمير
- ممثل عن وزارة الزراعة والإصلاح الزراعي
- ممثل عن وزارة الري
- ممثل عن وزارة الدفاع
- ممثل عن وزارة المالية
- ممثل عن وزارة الكهرباء
- ممثل عن هيئة تخطيط الدولة
- ممثل عن المديرية العامة للأثار والمتاحف
- ممثل عن المؤسسة العامة للإسكان
- مدير التخطيط العمراني في الوزارة
- مدير التعاون السكني في وزارة الإسكان والتعمير
- ممثل عن المحافظة المختصة
- ممثل عن المؤسسة العامة للمياه في المحافظة المختصة
- ممثل عن الاتحاد العام للتعاون السكني
- مدير التنمية العمرانية في الوزارة، مقررًا وللجنة أن تستعين بمن تراه مناسباً من المختصين .

مهمتها: أ- إبداء الرأي في :

- ١- المواقع المقترحة لمناطق ومحاور التنمية العمرانية
- ٢- الموافقة الأولية على المشاريع .

و- تبقى مشاريع وزارة السياحة على أراضيها، خاضعة للتشريعات والأنظمة الخاصة بها، ولقرارات المجلس الأعلى للسياحة .

المادة السادسة:

- ١- مع مراعاة القوانين والأنظمة النافذة المتعلقة بالتملك تؤمن مساحات الأراضي اللازمة للمشروع وفق الآتي:
  - أ- الأراضي الجارية بملكية صاحب المشروع
  - ب- الأراضي التي يقبل مالكوها مشاركة صاحب المشروع فيها .
  - ج- من أراضي أملاك الدولة الخاصة غير المخصصة وغير الحراجية من خلال المؤسسة العامة للإسكان حصراً وبالاتفاق مع وزارة الزراعة والإصلاح الزراعي .
  - د- من الأراضي الخاصة التي تقضي الضرورة والمصلحة العامة استملاكها إذا كان صاحب المشروع من الوحدات الإدارية أو الجهات المشرفة على الإسكان ويتم الاستملاك في هذا الحال وفق أحكام قوانين الاستملاك النافذة .

٢- يشترط لإقامة المشروع :

- أ- ألا تقل مساحته عن ٢٥ هكتار
- ب- أن تكون عقاراته وأجزاء عقاراته متجاورة ومتلاصقة، وأن تكون صحائفها العقارية خالية من الإشارات المانعة للتصرف .
- ج- أن يكون موقعه موافقاً للتخطيط الإقليمي إن وجد، وأن يكون في جميع الأحوال خارج مناطق المنع والمحميات والحرمات (الأثار، العسكرية، مطارات، موانئ، شواطئ، طرق عامة، سكك حديدية، غابات، أراضي مشجرة، ينابيع، أنهار، درء سيول، شبكات كهرباء وهاتف )
- د- ألا يكون فيه تعد على حقوق الغير العامة والخاصة .

المادة السابعة - يصدر وزير الإسكان والتعمير قراراً بتحديد أسس شراء الأراضي للجمعيات التعاونية السكنية وفق مضمون محضر اللجنة المصدق من وزير الإدارة المحلية والبيئة والإسكان والتعمير المرفق بكتابته رقم ٩/٢٥/٥٨٣ تاريخ ٢٩/١٠/٢٠٠٦ وبما لا يخالف أحكام هذا القرار .

المادة الثامنة- تشكل اللجنة العليا برئاسة رئيس مجلس الوزراء وقرار يصدر عنه تضم في عضويتها كل من: وزير الإدارة المحلية والبيئة ووزير المالية

ب- رفع التوصيات بالمواضيع المعروضة عليها إلى اللجنة العليا عن طريق الوزير

المادة العاشرة- تحدث في وزارة الإدارة المحلية والبيئة مديرية مركزية تسمى مديرية التنمية العمرانية، تحدد مهامها وهيكلها التنظيمي وعلاقتها مع الجهات العامة والأجهزة المحلية بقرار من الوزير، وتتولى على وجه الخصوص :

أ- إعداد الدراسات التوجيهية وخرائط التنمية المكانية الأولية لتحديد مناطق ومحاور التنمية العمرانية اللازمة لإشادة المجتمعات العمرانية، وبالتنسيق مع وزارة السياحة والجهات المعنية .

ب- التحقق من توفر شروط الموافقة الأولية على المشروع ومن عدم وجود ما يمنع من إقامته وفق هذا القرار، ورفعها إلى اللجنة الفنية .

ج- إبداء الرأي في الأضابير المتعلقة بالبرامج التخطيطية والدراسات التخطيطية العامة، ورفعها إلى الوزير .

المادة الحادية عشرة-

إجراءات وشروط الموافقة على المشروع وترخيصه :  
أولاً: إجراءات الحصول على الموافقة الأولية:

١- يقدم صاحب المشروع طلب الموافقة على المشروع إلى المديرية مرفقاً بالإضبارة الأولية متضمنة الثبوتيات الآتية :

أ- مذكرة تبريرية مبينا فيها موقع المشروع ومساحته واستيعابه والغاية من إحداثه

ب- مذكرة تبريرية أولية حول الربط الإقليمي للمشروع وعلاقته بالجوار

ج- المقترح التخطيطي الأولي متضمنا ما يلزم من المشيدات والمرافق والنشاطات العامة والخاصة والفعاليات السياحية وما ينفذ منها على حساب المشروع ، أو من خلال خطط الجهات العامة صاحبة الاختصاص وبالتنسيق معها وما يخضع منها لأنظمة المساكن التعاونية، أو لنظام المساكن الأكثر شعبية منخفضة التكلفة المذكور في المادة الرابعة عشرة من هذا القرار :

- أبنية المشيدات العامة بأنواعها المعرفة بالقانون رقم/٩/ لعام/١٩٧٤/ المعدل بالقانون ٤٦ لعام/٢٠٠٤/

- الطرق والمرافق العامة والبنى التحتية وربطها مع الطرق والمرافق وشبكات البنى التحتية العامة وفق دفتر الشروط الفنية المنصوص عليه في المادة الرابعة عشرة من هذا القرار

- لحظ ما يلزم من مقاسم سكنية لإسكان العاملين في المشروع المقيمين خارجه من غير المستفيدين والذين يتطلب استثمار وتخصيم المجتمع العمراني انتقلهم إليه والإقامة فيه ويتم الاتفاق مع الوحدة الإدارية على تنفيذها واستثمارها

- أسلوب تمويل ذاتي مستدام لتغطية نفقات صيانة وخدمات المجتمع العمراني العامة

د- التكلفة التقديرية والطريقة المقترحة لاستثمار وإدارة المجتمع العمراني .

هـ- بيانات صاحب المشروع :

- لفعاليات القطاع الخاص: وثائق التأسيس أو الإحداث وصك التفويض بالتوقيع وإثبات الشخصية

- لجمعيات التعاون السكني المشتركة: اقتراح من قبل الاتحاد العام للتعاون السكني مرفقاً بقرارات تأسيسها، وبيان بعدد الأعضاء المنتسبين غير المستفيدين أو المخصصين بأي مسكن تعاوني .

و- بيان اعتماد مالي موثق يثبت الملاءة المالية لصاحب المشروع وأسلوب ومصادر تمويل تنفيذه وبرنامج الزمني .

ز- وثائق ملكية الأرض أو المشاركة فيها وفق ما هو مبين في المادة السادسة أعلاه أو ما يقوم مقامها (عقد شراء معلق على الموافقة على المشروع) مع تعهد من صاحب المشروع بتبرئة ذمة العقارات مالياً قبل تقديم إضبارة الدراسة التخطيطية العامة .

٢- تدرس المديرية الطلب والإضبارة الأولية وتطلع على الثبوتيات المرفقة به، خلال مهلة أقصاها شهر من تاريخ تقديم الطلب، ولها أن تطلب من صاحب المشروع استكمالها أو توضيحها خلال هذه المدة .

٣- تحيل المديرية توصياتها حول المشروع إلى اللجنة الفنية .

٤- ترفع اللجنة الفنية تقريرها خلال أسبوعين من تاريخ ورود إضبارة المشروع إليها .

٥- تخضع الموافقة الأولية على المشروع إلى مصادقة اللجنة العليا بناء على اقتراح مشترك من الوزيرين وفق المادة الرابعة من هذا القرار وتقرير اللجنة الفنية .

ثانياً- المصادقة على البرنامج التخطيطي والمخطط التنظيمي العام :

يصدق البرنامج التخطيطي وإضبارة الدراسة التخطيطية العامة وفق أحكام المادة التاسعة من المرسوم التشريعي رقم ٥ لعام ١٩٨٢ .

ثالثاً- الدراسات التفصيلية والتنفيذية :

بعد المصادقة على البرنامج التخطيطي والدراسة التخطيطية العامة، يقوم صاحب المشروع بإعداد

المادة الرابعة عشرة -

أولاً: تتولى الوزارة إضافة إلى المهام الموكلة إليها في المرسوم التشريعي رقم ٥ لعام ١٩٨٢ :

- إعداد مشروع نظام دعم المشاريع الأكثر شعبية منخفضة التكلفة وتحديد معاييرها التخطيطية لتصدر بقرار من رئيس مجلس الوزراء .

- اقتراح مشروع العقد النموذجي بين الوحدات الإدارية وأصحاب المشاريع لتتم المصادقة عليه من قبل اللجنة العليا

- تسوية الأوضاع الإدارية للمشاريع التي تقع على أراضي أكثر من وحدة إدارية

- تسوية الأوضاع العقارية للمشاريع التي تقع على أراضي أكثر من منطقة عقارية

ثانياً: يصدر الوزير :

- قرار إخضاع المشروع لأحكام القانون ١٤ لعام ١٩٧٤

- الشروط الفنية ومعايير التخطيط العمراني للمشاريع

- إصدار المعايير الخاصة باستعمالات أراضي المشاريع غير السياحية

- دفتر الشروط الفنية لإعداد وتدقيق دراسات التخطيط العمراني العامة والتفصيلية التنفيذية للمشاريع

- الأسس الناظمة للاستعانة بالخبرات الاستشارية المتخصصة من أجل تقديم الدعم الفني في مجال منح الموافقات على إحداث وإشادة المشاريع

- قواعد الإشراف على المشاريع الخاضعة لأحكام هذا القرار خلال تنفيذها

- أسس التعاقد ما بين صاحب المشروع والمستفيدين بالتنسيق مع وزارة العدل (عقد نموذجي يوضح حقوق وواجبات صاحب المشروع والمستفيدين)

- النظام الداخلي والمالي للإدارة الذاتية للمجتمعات العمرانية واستثمارها بعد إنجازها، ويصدق من اللجنة العليا .

المادة الخامسة عشرة -

الإشراف على تنفيذ المشاريع وإدارتها واستثمارها:

وتقديم إضبارة الدراسات الهندسية التنفيذية كاملة وفقاً للشروط الفنية المنصوص عليها في المادة الرابعة عشرة من هذا القرار، ويقدمها إلى المحافظة المختصة من أجل الحصول على التراخيص اللازمة للتنفيذ، وتوقيع عقد يلتزم فيه بأحكام هذا القرار وتحدد فيه شروط التنفيذ والاستثمار .

المادة الثانية عشرة -

أولاً: تصنف أراضي ومقاسم المشروع إلى الفئات التالية :

الفئة الأولى: الأراضي والمقاسم المخصصة لمشيدات النفع العام والأماكن العامة بما فيها: مراكز الجهات الإدارية- المدارس- المكتبات العامة- المراكز الثقافية- الأماكن المعدة للأثار العامة- المقرات الشرطة- المشافي والمستوصفات- مراكز الإطفاء- أماكن العبادة - دوائر مالية- الملاعب- مراكز الرعاية الاجتماعية- الطرق- المرافق- الساحات- الحدائق ...

الفئة الثانية: المقاسم المخصصة لمشيدات الفعاليات الخاصة والأهلية بأنواعها بما فيها: المنشآت الاقتصادية والخدمية والسياحية والتعليمية والصحية والمحلات التجارية ومراكز التسوق والمناطق الحرفية والسياحة ومحطات الوقود- المصارف- شركات التأمين- مكاتب الصيرفة ...

الفئة الثالثة: المقاسم المخصصة لأبنية السكن

ثانياً- يتضمن العقد المبرم مع الوحدة الإدارية المشار إليه في المادة الرابعة عشر من هذا القرار على أن :

أ- تؤول ملكية الفئة الأولى إلى الجهات العامة المعنية بدون مقابل

ب- تبقى ملكية الفئتين الثانية والثالثة كلا أو جزءاً للجهة صاحبة المشروع

ج- تعتبر الطرق والساحات والحدائق والإنارة العامة المنفذة من قبل صاحب المشروع من الأملاك العامة للوحدة الإدارية .

المادة الثالثة عشرة -

أ- توحد وتدمج عقارات المشروع وتفرز لدى المصالح العقارية وفق إضبارة الدراسات الهندسية التنفيذية المصدقة .

ب- مع مراعاة القوانين والأنظمة النافذة المتعلقة بالتملك، يلتزم صاحب المشروع بعد إنجاز المنشآت بتوثيق حقوق المستفيد لدى السجل العقاري وفق العقد المبرم بينهما .

يخضع الإشراف على تنفيذ المشاريع وإدارتها واستثمارها للنظام المنصوص عليه في المادة الرابعة عشر من هذا القرار، بما لا يتعارض مع الأنظمة الخاصة بالجهات المشمولة بإحكامه.

المادة السادسة عشرة-

أ- يبقى صاحب المشروع مسؤولاً عنه بالكامل ابتداء من المصادقة على المخطط التنظيمي العام وحتى إنجاز تنفيذ المشروع كاملاً ولا يحق له بيعه أو التنازل عنه لجهة أخرى قبل إنجازه إلا بموافقة اللجنة العليا بناء على اقتراح الوزيرين وفق المادة الرابعة من هذا القرار. مع التقيد بإحكام القانون رقم ٣ لعام ١٩٧٦ على أرض ومقاسم المجتمع العمراني.

ب- يقدم صاحب المشروع المحدد من الأشخاص الطبيعيين والاعتباريين المذكورين في الفقرة د/ من المادة الثالثة من هذا القرار، عند توقيع العقد مع الوحدة الإدارية كفالة مصرفية قابلة للتجزئة لصالحها قيمتها عشرة بالمائة من الكلفة التقديرية للمشروع، تحرر جزئياً على مراحل بنسبة تقدم العمل في المشروع وحسب البرنامج الزمني المعتمد.

ج- تعمل الجهة الإدارية وفق الأنظمة والقوانين النافذة على تسهيل الإجراءات الكفيلة بضمان استثمارات صاحب المشروع وتحويلاته المصرفية وإجراءات توريد مستلزماته الداخلية والمستوردة.

المادة السابعة عشرة-

أ- يوقف اعتباراً من ٢٠٠٧/١/١ العمل بالتعليمات الواردة في محضر اجتماع المجلس الأعلى للسياحة رقم ١٣٢ لعام ١٩٩٦ ذات الصلة بالجمعيات التعاونية للسكن والاصطياف.

ب- تدرس المحافظة المختصة مع الاتحاد العام للتعاون السكني منح تراخيص البناء على الأراضي المشتركة خارج حدود المخططات التنظيمية المصدقة قبل هذا التاريخ، وتعرض تقريرها على اللجنة العليا.