



الجمهورية العربية السورية
وزارة الإدارة المحلية

الرقم : ١٩٥٩/٥٢/٦
التاريخ : ٢٠١٢/٥/٢٠

السادة المحافظون

نرفق إليكم :

- نسخة عن المرسوم التشريعي رقم ٤٠ تاريخ ٢٠١٢/٥/٢٠
- نسخة عن القرار رقم /١٨٩/٦ تاريخ ٢٠١٢/٦/٦ الخاص بالتعليمات التنفيذية للمرسوم التشريعي رقم ٤٠ لعام ٢٠١٢ المتعلق بمخالفات البناء . وتنفيذاً لأحكامها يطلب الآتي :
- ١- تعليم المرسوم التشريعي والتعليمات التنفيذية إلى جميع الوحدات الإدارية والجهات العامة والمنظمات والنقابات وجمعيات المجتمع المحلي في المحافظة والإيعاز إلى رؤساء المجالس المحلية للتعديم على أعضاء المجلس المحلي والعاملين في الوحدة الإدارية وعقد الندوات لشرح أحكام المرسوم التشريعي وتعليماته التنفيذية
- ٢- الطلب إلى الوحدات الإدارية تكليف مجموعة عمل أو أكثر من العاملين لديها لإحصاء عدد مخالفات الأبنية لديها وموافقة الأمانة العامة في محافظتهم بها لتوحيدتها في جدول واحد وموافقة الوزارة بها خلال خمسة عشر يوماً من تاريخه .
- ٣- تنفيضاً لاحكام المادة /١٣/ من القرار رقم /١٨٩/٦ تاريخ ٢٠١٢/٦/٦ على المكتب التنفيذي لمجلس المحافظة وبالتنسيق مع المختصين والمعنيين في الوحدات الإدارية والجهات العامة المعنية اتخاذ القرار اللازم بتقسيم الوحدات الإدارية حسب المجموعات في الجدول المنصوص عليه في البند /٢/ من المادة /١٣/ وتحديد عامل تتنبّل لكل مجموعة حسب صفة الاستعمال والاستثمار للبناء المخالف ووفق الجدول المنصوص عليه في البند /٤/ من المادة المذكورة وضمن الحدود المنصوص عليها في البند /٣/ منها .
- ٤- إضافة إلى ما نص عليه البند /٣/ أعلاه يصدر المكتب التنفيذي لمجلس المحافظة بناء على اقتراح المكتب التنفيذي لمجلس مدينة مركز المحافظة أو المدن (التي يزيد عدد سكانها عن خمسين ألف نسمة وفق إحصائيات المكتب المركزي للإحصاء) قراراً بتنزيل أحياي المدينة وفق المجموعات المنصوص عليها في البنود السابقة وتطبيق عامل التتنبّل الذي تم اختياره لكل مجموعة وكل نوع من المخالفات .
- ٥- ورد في مقدمة المادة /١٠/ من المرسوم التشريعي رقم /٤٠/ لعام /٢٠١٢/ عبارة (مع مراعاة أحكام الفقرة أ من المادة مع أن المادة /٥/ غير مقسمة إلى فقرات وقد ورد ذلك سهواً نتيجة تعديل المادة /٥/ التي كانت مقسمة إلى عدة فقرات لذا يراعى في تطبيق أحكام المادة /١٠/ من المرسوم التشريعي رقم /٤٠/ لعام /٢٠١٢/ كامل نص المادة /٥/ من ذات المرسوم التشريعي .

يرجى الإطلاع والإيعاز باتخاذ الإجراءات الالزمة على أن توافق الوزارة بصورة عن
قرار المكتب التنفيذي لمجلس المحافظة المشار إليه في البندين /٣ و ٤ / خلال مدة أقصاها
شهر واحد من تاريخه .

وزير الإدارة المحلية
المهندس عمر إبراهيم غلاؤنجي

صورة إلى:

- مدن مراكز المحافظات
- م. السيد الوزير
- م. السادة معاوني الوزير
- المستشار القانوني
- مديرية :
- مكتب الإعلام
- الأرشيف .



الجمهورية العربية السورية
وزارة الإدارة المحلية

القرار رقم / ١٨٩ ن
التعليمات التنفيذية للمرسوم التشريعي
رقم / ٤٠ / تاريخ ٢٠١٢/٥/٢٠

وزير الإدارة المحلية

بناء على أحكام قانون الإدارة المحلية الصادر بالمرسوم التشريعي رقم ١٠٧ لعام ٢٠١١
وعلى المرسوم التشريعي رقم ٤٠ / تاريخ ٢٠١٢/٥/٢٠ الخاص بمخالفات البناء
وعلى المرسوم رقم ١٤٦ لعام ٢٠١١

برر ما يلي :

المادة ١ :

عملاً بأحكام المادة ٢/ من المرسوم التشريعي رقم / ٤٠ / لعام ٢٠١٢ تزال الأبنية المخالفة
ومخالفات البناء بعد تاريخ صدور المرسوم التشريعي رقم / ٤٠ / لعام ٢٠١٢ ومهما كان نوعها
وموقعها وصفة استثمارها أو استعمالها بالهدم وترحيل الأنقاض على نفقة كل من كانت المخالفة
لأعضتها . إضافة للغرامات المالية والعقوبات الجزائية المنصوص عنها في المادتين ٢ و ٣ من
المرسوم التشريعي رقم / ٤٠ / لعام ٢٠١٢ .

المادة ٢ :

على الوحدات الإدارية ومديريات الخدمات الفنية في المحافظات والجهات المعنية التقييد بالآتي
تحت طائلة المساءلة الجزائية والغرامة المالية والعقوبات المسلكية .

١. تنظيم ضبط بالمخالفة من قبل شرطة الوحدة الإدارية أو شرطة المساندة المراقبة
للعاملين المختصين بمراقبة البناء والمخالفات . ويتم بموجبه توسيف المخالفة بشكل دقيق
كما يمكن تنظيم ضبط بالمخالفة من قبل العاملين في الوحدة الإدارية المكلفين بمراقبة
وضبط المخالفات بعد قسمهم اليمين القانونية أمام قاضي محكمة البداية في منطقة
الوحدة الإدارية أو قاضي الصلح حسب الحال .
٢. إصدار قرار فوري بالهدم خلال أوقات الدوام الرسمي في اليوم الذي تم فيه ضبط
المخالفة أو في اليوم التالي في حال ضبط المخالفة مساءً ويصدر القرار من قبل مدير
الوحدة الإدارية وفي حال عدم تعينه يصدر القرار من قبل رئيس الوحدة الإدارية أو من
يفوضه (مدير الشؤون الفنية - رئيس المكتب الفني) وينفذ بتاريخ صدوره .

١

٣. تنظيم محضر تنفيذ الهدم من قبل المهندس المسؤول أو الفني المختص بتنفيذ الهدم إضافة إلى شرطة الوحدة الإدارية أو شرطة المؤازرة.
٤. في حال تنظيم الضبط من قبل الشرطة يجب أن يتضمن الضبط أسماء المخالفين من المالكين والمعهود وألدارس والمشرف وكل من هو مسؤولة عن المخالفة وتصويف المخالفة وإرفاق الوثائق وتقديم الضبط مع المخالفين المتواجددين إلى القضاء .
- وفي حالة تنظيم الضبط من العامل الفني المختص بالرقابة وضبط المخالفات وعدم وجود مرافقة من الشرطة يتم تنظيم ضبط من قبل الشرطة في الوحدة الإدارية أو شرطة المؤازرة يبين أسماء المخالفين وتصويف المخالفة مع إرفاق كافة الوثائق بالمخالفة وضبطها وقرار هدمها ومحضر الهدم وغيرها وتقديمها إلى القضاء مع المخالفين المتواجددين والمسؤولين عن المخالفة .
٥. على الوحدات الإدارية خلال يومين على الأقصى من تاريخ إحالة ضبط المخالفات إلى القضاء أن تطلب تحريك الدعوى العامة بحق المخالفين وإعداد كتاب إلى إدارة قضايا الدولة مرفقاً بصورة مصدقة عن كافة الوثائق تطلب فيه متابعة الدعوى وتنصيبياً مدعياً شخصياً بمواجهة المخالفين والمسؤولين عن المخالفة والمطالبة بالتعويض والغرامات.
٦. يتم الهدم مباشرة على مسؤولية مدير الوحدة الإدارية أو من يتم تكلفه من قبل رئيس الوحدة الإدارية ويمكن الاستعانة بالخدمات الفنية والقطاعين الخاص والعام وترحل مخلفات الهدم إلى المطامر المعتمدة من قبل الوحدة الإدارية وتستوفى نفقات الهدم والترحيل من من كانت المخالفة لمصلحته وفق نظام التحقق والجباية النافذ مضافاً إليها النفقات الإدارية.
٧. يتلقى العاملون في مراقبة وضبط وقمع المخالفات مكافآت تشجيعية تحدد بقرار من وزير الإدارة المحلية .
٨. يحال المخالفون والمسؤولون عن ارتكاب المخالفات المشار إليهم في البند ثالثاً من المادة ٢ من المرسوم التشريعي رقم ٤٠ لعام ٢٠١٢ الموقوفون لدى الشرطة مباشرة إلى القضاء.
٩. يعتبر معهود تنفيذ البناء والقائم بالتنفيذ الذي يعمل لحساب نفسه مسؤولين عن المخالفة وتطبق عليهما العقوبات نفسها.
١٠. تقوم الوحدة الإدارية بضبط الأدوات ومواد البناء والجلبات والمقطورات... الخ المستخدمة في تنفيذ المخالفة سواء منها العائدة للقطاع الخاص أو العام أو المشترك وإعداد الضبط اللازم بذلك ومصادرتها لصالحها.

المادة ٣ :

١. تشكل في كل محافظة لجنة هدم مرکزية بقرار من المحافظ يحدد مهامها وآلية عملها لتقديم الدعم والمؤازرة وتنفيذ الهدم أو الترحيل والاستعانة بإمكانيات القطاعين العام والخاص .



٢

٢. على رئيس الوحدة الإدارية التي لا تتوافر لديها إمكانيات تنفيذ الهدم أو الترحيل وبناء على كتاب من مدير الوحدة الإدارية أو مدير الشؤون الفنية أو رئيس المكتب الفني في حال عدم تعيين مدير للوحدة الإدارية مخاطبة لجنة الهدم المركزية ع/ط المحافظ وفي ذات اليوم الذي تضبط فيه المخالفات تقديم المؤازرة في هدمها وترحيلها مع تشديد الرقابة من عناصر الوحدة الإدارية المختصين وشرطة المؤازرة في المنطقة أو الناحية أو المخفر لمنع المخالفين عن المتابعة أو تغيير الوضع القائم .

المادة ٤ :

مع مراعاة أحكام المرسوم التشريعي رقم /٤٠/ تاريخ ٢٠١٢/٥/٢٠ تزال المخالفات المرتكبة قبل تاريخ صدوره عندما يكون البناء المخالف :
١. متجاوزاً على (الطرق - الساحات - الحدائق - المشيدات العامة المعرفة بالقانون /٩/ لعام ١٩٧٤ وتعديلاته) .

٢. واقعاً ضمن الأملك العامة أو الأملك الخاصة للدولة أو الوحدة الإدارية .
٣. واقعاً ضمن : المناطق الصادر بها صك استملاك أو مناطق التنظيم أو المناطق الممنوع بالبناء عليها بموجب الأنظمة والقوانين النافذة الخاصة بها .
٤. غير حائز على المتناسب الكافية بحالة قد يتعرض فيها البناء للانهيار وذلك بالاستناد إلى تقرير لجنة السلامة العامة بالمحافظة .
٥. التفريغ جزئياً أو كلياً أسفل الأبنية تحت الأساسات القائمة .
٦. إشادة طابق إضافي أو أكثر أو جزء من طابق زيادة على عدد الطوابق المسموح بها حسب نظام البناء النافذ .
٧. تعديل الجملة الإنشائية، أما بالنسبة للأبنية المشادة على الهيكل فيمكن تعديل المخطوطات والدراسات الإنشائية وفق الواقع المنفذ شريطة عدم مخالفة نظام البناء المعمول به وتحقيق الاشتراطات الفنية والإنسانية .
٨. مخالفات البناء الواقعة خارج المخطوطات التنظيمية المتعارضة مع أنظمة البناء الخاصة بها المنصوص عنها في القوانين والأنظمة النافذة .

المادة ٥ :

عملاً بالبند /٤/ من المادة /٦/ من المرسوم التشريعي رقم /٤٠/ لعام ٢٠١٢ يجوز للوحدات الإدارية في حالات المخالفات المنصوص عليها في البند /٦/ السابق أن تقترب تعديل نظام ضابطة البناء استثنائياً إلى نظام ينسجم مع واقع غالبية الأبنية القائمة في المنطقة أو الشارع وفقاً لأحكام المرسوم التشريعي رقم /٥/ لعام ١٩٨٢ وتعديلاته على أن يتم الاقتراح والتعديل خلال مدة أقصاها سنة واحدة من تاريخ هذا القرار وتتسوي المخالفات بموجبه وتسرى أحكام الفقرة /١/ من المادة /١٤/ من هذا القرار على المخالف الذي يبادر إلى تسوية مخالفته خلال ستة أشهر من إقرار التعديل .

المادة ٦ :

اضافة لازالة المخالفات المنصوص عليها في المادة /٤ / من هذه التعليمات تطبق العقوبات الجزائية والغرامات المالية المنصوص عليها في التشريعات النافذة بتاريخ ارتكابها .

المادة ٧ :

في غير الحالات المنصوص عنها في المادة /٤ / السابقة يجوز للوحدات الإدارية تسوية المخالفات المرتكبة قبل صدور هذا المرسوم التشريعي بعد ثبوت قدمها وتحدد وثائق إثبات قدم المخالفة وتاريخ وقوعها وصفة استخدامها بناء على الوثائق التالية على أن تكون مثبتة أصولاً قبل تاريخ صدور المرسوم التشريعي رقم /٤٠/ لعام ٢٠١٢ وتدقيقها من الجهة المعنية في الجهة الإدارية :

١. ضبط مخالفة البناء.

٢. تصحيح أو صاف المخالفة.

٣. التصاريح المقدمة قبل تاريخ صدور المرسوم التشريعي رقم /٤٠/ لعام ٢٠١٢ والمسجلة لدى ديوان الوحدة الإدارية من أصحاب الأبنية المخالفة ، والتصاريح المقدمة بعد صدوره حتى مدة اقصاها ٢٠١٢/١٢/٣١ للمخالفات المشادة قبل صدوره، ويتم التصديق من قبل الوحدة الإدارية بكشف حسي على هذه التصاريح خلال المدة المذكورة .

٤. جداول جرد المخالفات المنفذة من قبل الوحدات الإدارية.

٥. القيود المالية ويفخذ منها تاريخ زيارة المكلف لموقع البناء وتكليف ضرائب الأرباح الحقيقة.

٦. الأحكام القضائية المبرمة.

٧. المسح الجوي - تصوير فضائي - المسح الطبوغرافي .

٨. تقارير الهيئة المركزية للرقابة والتفتيش والجهات التحقيقية الأخرى لدى الجهات الرسمية.

٩. الرخص الصادرة عن الجهات الرسمية (رخص ادارية - رخص التأهيل السياحية - رخص مزاولة المهنة- إجازة سكن - إذن الترميم - الإنذارات الموجهة من الجهة الإدارية).

١٠. الوثائق المعتمدة على الكشف الحسي من قبل الجهة الإدارية.

١١. الجداول الخاصة برسوم الخدمات للمحلات التجارية ويفخذ منها تاريخ زيارة المكلف للمحل .

١٢. مخططات الوضع الراهن والمطابقة للواقع والمصدقة أصولاً قبل صدور هذا المرسوم التشريعي.

١٣. وثائق إذن الصب للأجزاء المرخصة المرتبطة إنشائياً مع أجزاء المخالفة.

١٤. تاريخ تركيب العداد (الكهرباء والمياه) على أن يتضمن الكشف الحسي قبل التركيب تحديد مكان تركيب العداد.

١٥. السجل التجاري على أن يتضمن وصفاً دقيقاً للعقار بتاريخ صدوره.

١٦. عقود الإيجار المصدقة من الجهات الرسمية على أن تتضمن تاريخاً ووصفاً دقيقاً للبناء المؤجر.
١٧. طلب تعديل أوصاف المقسم لدى المالية .
١٨. القيد المالي (تاريخ القرار البدائي أو التكليف).
١٩. إيصال ضريبة الدخل عن الاستثمار التجاري المدفوع للدواير المالية.
٢٠. القرارات والإجراءات الإدارية الخطية المتخذة حيال تعديل صفة الاستخدام .
٢١. التقرير الفني المنظم بالمخالفة .
٢٢. قرار وقف تنفيذ صادر عن القضاء الإداري .
٢٣. عقود الشراكة أو الاستئجار أو عقود الإعارة الموثقة لدى الكاتب بالعدل أو الدائرة الاجتماعية .
٢٤. طلبات الترخيص السياحية أو التجارية أو المهنية المقدمة إلى الجهات المعنية .
٢٥. الدعاوى القضائية التي ثبتت تحويل المقسم إلى تجاري .
٢٦. مشروع معاملة تصحيح أوصاف المقسم لتحويله إلى تجاري .
- ويجوز بقرار من وزير الإدارة المحلية إضافة وثائق أخرى لإثبات قدم المخالفه بناء على اقتراح الجهة الإدارية.

المادة : ٨

١. يشترط لتسوية المخالفات تقديم تقرير فني مصدق من نقابة المهندسين يثبت تحمل البناء وسلامته الإنشائية .
٢. في حال وجود أبنية قائمة أو متجاوزة على الوجائب الإجبارية يجوز للمكتب التنفيذي للوحدة الإدارية منح رخص بناء لاستكمال بناء الطوابق المسموح بها في نظام ضابطة البناء شريطة :
- أ. لا يزيد التجاوز على الوجائب الإجبارية للطوابق القائمة والطوابق المراد أو المطلوب استكمال بناءها عن نسبة ٣٠٪ من الوجائب الإجبارية المفروضة في نظام ضابطة البناء.
- ب. التقييد بباقي شروط نظام ضابطة البناء النافذ وألا تقل مساحة العقار عن ٧٥٪ من الحد الأدنى لمساحة العقار المطلوبة بنظام ضابطة البناء.
- ج. أن لا تكون كتلة البناء مشوهة لمنظر العام.
- د. أن تكون كتلة البناء سليمة ومتراقبة إنشائياً فيما بينها بموجب تقرير فني مصدق من نقابة المهندسين.
- هـ. تقديم تقرير فني معتمد من نقابة المهندسين يثبت تحمل البناء لحمولات الطوابق المطلوب ترخيصها وفق نظام ضابطة البناء.
- وـ. تفرض رسوم ضعف المنفعة على المساحات المتجاوزة على وجائب الرجوع الإجبارية للطوابق القائمة وعلى المساحات المبنية دون ترخيص .
- أما الطوابق المطلوب استكمالها وترخيصها مع مراعاة الفقرة /أ/ السابقة فيستوفى رسم الترخيص عن المساحة المسموح بتراخيصها وفق نظام ضابطة البناء بينما تستوفى غرامات ضعف المنفعة عن المساحة المتجاوزة ضمن نسبة ٣٠٪.

٥

المادة ٩ :

١. تفرض غرامة مالية على المخالف بقرار يصدر عن المكتب التنفيذي في الوحدة الإدارية ويعنى منها في حال قيامه بإزالة المخالفة خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ تبلغه الإشعار المتضمن فرضها ويتم حساب الغرامة المالية للمخالفات القابلة للتسوية على أساس عامل ضعف المنفعة وفق أحكام المادة /١٣/ من هذه التعليمات.
٢. إضافة إلى إجراءات التسوية المسموحة باتخاذها وفق أحكام هذه المادة يعاقب بالغرامة من خمس وعشرين ألف ليرة سورية إلى خمسين ألف ليرة سورية كل من:
 - أ - مالك العقار أو حائزه أو شاغله الذي يقوم بإنشاءات أو إجراء تعديلات فيه دون الحصول على رخصة بناء نظامية أو مخالفة للتراخيص الممنوح.
 - ب- المعهود أو المهندس أو المدرس أو المشرف عند القيام بإنشاءات دون الحصول على رخصة بناء نظامية أو مخالفة للتراخيص الممنوح.
 - ج - العاملون في الجهة الإدارية الذين يثبت تقصيرهم أو إهمالهم في أداء واجبهم في الرقابة أو قمع المخالفة .

المادة ١٠ :

نصت المادة /٤/ من المرسوم التشريعي رقم /٤٠/ لعام ٢٠١٢ على فرض عقوبات جزائية وغرامات مالية على كل من يقوم بتجزئة الأرض بطرق غير منصوص عنها قانوناً ويتصرف بها كلاً وجزءاً بقصد تسهيل البيع بشكل حصن على الشيوع لإشادة أبنية مخالفة عليها حيث تطبق هذه العقوبات على كل من:

١. المالك أو واسع اليد بصفة قانونية أو غير قانونية الذي يقوم بتجزئة الأرض ضمن المخطط التنظيمي أو خارجه بطرق غير منصوص عنها قانوناً بهدف إنشاء أبنية مخالفة عليها .
٢. كل من يتصرف بهذه المقاييس المخالفة كلاً أو جزءاً بإشادة أبنية مخالفة.

المادة ١١ :

تسوى المخالفات القائمة في مناطق السكن العشوائي بعد تأهيلها وتسوية أو ضاع الملكيات القائمة عليها وإدخالها في المخطط التنظيمي من خلال دراسات تنظيمية تفصيلية تتوافق مع المخطط التنظيمي العام أو التفصيلي للوحدة الإدارية المعنية .

المادة ١٢ :

تحقق وتحصل الغرامات المالية المنصوص عليها في هذا المرسوم التشريعي وفق الأنظمة المالية النافذة لدى الجهة الإدارية سواءً ما تقرره الجهات القضائية أو الإدارية وتعتبر إرادةً لصالح الجهة الإدارية المعنية وتعد هذه الغرامات من نوع الالتزامات المدنية.

المادة ١٣ : تحدد أسس المتنفعة وغرامة التسوية وفق الآتي :

١. يحدد عامل المتنفعة وفق المعادلة التالية : (ع: عامل المتنفعة)

$$\text{ع} = (\text{رسم الترخيص} \times \text{عامل التشغيل})$$

وتحدد الغرامة الواجب استيفاؤها من المخالف بـ (٢ ع)

رسم الترخيص : هو رسم البناء محسوباً وفق أحكام المادة ١١ من القانون المالي للوحدات الإدارية رقم ١ لعام ١٩٩٤ وتعديلاته ويحتسب بتاريخ استيفاء غرامة المخالف على أن لا يقل ما يصيب المتر المربع الواحد من رسم الترخيص عن خمسين ليرة سورية .

٢. يصدر المكتب التنفيذي لمجلس المحافظة قراراً يتضمن تصنيف الوحدات الإدارية (مدن - بلدان - بلديات) ضمن إحدى المجموعات وفق الجدول التالي ويراعي فيه فعالية الوحدة الإدارية الاقتصادية والاستثمارية ومجالاتها التنموية وفق النموذج الآتي:

المجموعة الثالثة	المجموعة الثانية	المجموعة الأولى
مدن:	مدن:	مدن:
بلدات:	بلدات:	بلدات:
بلديات:	بلديات:	بلديات:

٣. تحدد الحدود الدنيا والعليا لعوامل التشغيل حسب المجموعات وصفة استعمال واستثمار

البناء المخالف وفق الجدول الآتي :

نوع البناء	المجموعة الأولى	المجموعة الثانية	المجموعة الثالثة
سكن ضمن التنظيم	١٥ - ٥	١٠ - ٣	٦ - ٢
محلات تجارية ضمن التنظيم	٢٥ - ٧	١٥ - ٥	١٠ - ٣
سكن خارج التنظيم	١٠ - ٣	٦ - ٢	٥ - ١
منشآت خدمية	٢٠ - ٦	١٢ - ٤	١٠ - ٢
منشآت صناعية تعتمد على الإنتاج الزراعي	١٥ - ٥	١٠ - ٣	٨ - ٢
منشآت زراعية حيوانية	١٠ - ٣	٦ - ٢	٤ - ١
منشآت صناعية	٢٥ - ٧	١٨ - ٦	١٠ - ٣
منشآت سياحية	٢٠ - ٦	١٠ - ٣	٨ - ٢

٤. يصدر المكتب التنفيذي لمجلس المحافظة قراراً بتحديد عامل تثليل من الجدول المبين في البند ٣/السابق لكل نوع من أنواع المخالفات حسب صفة الاستعمال والاستثمار ضمن كل مجموعة وتطبق هذا العوامل على جميع الوحدات الإدارية المصنفة ضمن نفس المجموعة ووفق الجدول الآتي.

المنشآت السياحية	المنشآت الصناعية	المنشآtas الصناعية الحيوانية	المنشآت الصناعية الزراعية	المنشآت الخدمية الاستثمارية	سكن خارج التنظيم	محلات تجارية ضمن التنظيم	سكن ضمن التنظيم	المخالفة	المجموعة
									المجموعة الأولى
									المجموعة الثانية
									المجموعة الثالثة

٥. في حساب عامل المنفعة المحدد بالمعادلة (رسم الترخيص × عامل التثليل) فان الرسم المضاف إلى رسوم الترخيص مثل رسم الإدارة المحلية أو رسم المدارس..... لا تدخل في حساب عامل المنفعة.

٦. للمكاتب التنفيذية في مدن مراكز المحافظات والمدن التي يزيد عدد سكانها الفعلي عن خمسين ألف نسمة تقسيم المدينة إلى أحياء أو شرائح واقتراح تصنيفها ضمن المجموعات الثلاث حسب البند ٢/ من هذه المادة ويصدر بقرار من المكتب التنفيذي لمجلس المحافظة مع مراعاة اعتماد نفس عوامل التثليل التي يعتمدها المكتب التنفيذي لمجلس المحافظة في البند ٤/ السابق لكل مجموعة وكل نوع من أنواع المخالفات حسب صفة الاستعمال والاستثمار .

المادة ١٤ :

مع مراعاة أحكام المادتين ٤ - ١٣ / من هذه التعليمات :

- أ- يستوفى نسبة ٧٥ % من الغرامة المنصوص عليها في البند ١/ من المادة ١٣ / من هذه التعليمات في حال قيام المخالف بتسديد الغرامة خلال مدة عام واحد من تاريخ هذا القرار
- ب- تستوفى فقط (المنفعة + رسم الترخيص) للأبنية المخالفة المتواقة مع نظام البناء المعمول به أو القرارات الناظمة لهذه الأبنية .
- ج- يستوفى فقط (ضعف رسم الترخيص) للمخالفات في الأقبية المخصصة مراائب سيارات على أن تكون فوق منسوب الأساس القائمية وتحقق الاشتراطات الإنسانية والفنية وتستخدم

المادة : ٢١

- أ- لا تؤثر تسوية المخالفة على حقوق الغير ، ويحق لهؤلاء أن يتقدموا إلى القضاء لمطالبة المخالف بالتعويض عن الأضرار التي لحقت بهم من جراء المخالفة أو بيازتها .
- ب- تسرى أحكام الفقرة /١/ السابقة على جهات القطاع العام والتعاوني ، ولهذه الجهات متابعة ما يترتب لها من حقوق تجاه المخالف وفق أنظمتها الخاصة أو عن طريق القضاء .
- ج- في حال الحكم بإزالة المخالفة التي تمت تسويتها وفقاً للفقرة السابقة واقتراض الحكم بالتنفيذ تعاد إلى المخالف الرسوم المستوفاة منه .

المادة : ٢٢

ينهى العمل بالتعليمات والقرارات الصادرة بموجب المرسوم التشريعي ٥٩ لعام ٢٠٠٨ وخاصة :

- أ- التعليمات رقم ١٢٢٨٨/ص/٦٢/٩٢٠٠٨ تاريخ ٢٠٠٩/٦/٤
- ب- القرار رقم ٦٦/ن لعام ٢٠٠٨ المعدل بالقرار ٣٦/ن لعام ٢٠٠٩ ٢٠٠٨/٩/٢٩
- ج- التعليم رقم ٢١٦/٢١٦/٦/١٧ تاريخ ٢٠١٠/٦/١٧
- د- التعليم رقم ٣٧٩/٣٧٩/٦/١٧ تاريخ ٢٠١٠/٦/١٧

المادة : ٢٣

يعتبر هذا القرار نافذاً اعتباراً من تاريخ صدور المرسوم التشريعي رقم /٤٠/ تاريخ ٢٠١٢/٥/٢٠

المادة : ٢٤

ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية .

دمشق في / ١٤٣٣ هـ الموافق ٢٦/٦/٢٠١٢ م

وزير الإدارة المحلية
المهندس عمر إبراهيم غلام ونجي



رئيس الجمهورية
بناء على أحكام الدستور.

يرسم ما يلي:

المادة ١- يقصد بالمخالفات التالية الواردة في هذا المرسوم التشريعي المعانى المبينة بجاذب كل منها:

الوزير: وزير الإدارة المحلية

الجهة الإدارية: الوحدة الإدارية (المدينة - البلدة - البلدية)

المجلس: مجلس الوحدة الإدارية

المكتب : المكتب التنفيذي للوحدة الإدارية

البناء المخالف : البناء الذي يشاد بدون ترخيص ، او اعمال البناء المخالفة للتراخيص الممنوحة.

المادة ٢- مع مراعاة احكام المواد /٧٦٥/ من احكام هذا المرسوم التشريعي:

اولاً: تزال الأبنية المخالفة بعد تاريخ صدور هذا المرسوم التشريعي مهما كان نوعها وموقعها وصفة استثمارها او استعمالها بالهدم وترحيل الأنقاض على نفقة كل

من كائنات المخالفة لمصلحته.

ثانياً: تفرض غرامة مالية من الفي ليرة سورية إلى عشرة الاف ليرة سورية عن كل متر مربع على كل من ثبت مسؤوليته عن المخالفة سواء كان مالكاً أو حائزأً أو متهدأً أو مشرفاً أو دارساً للبناء او قائماً بالتنفيذ ويعاقب بذات العقوبة العاملون بالجهة الإدارية المتصررون في أداء واجبهم بالرقابة او قمع المخالفة .

ثالثاً: إضافة لازالة المخالفة والغرامة المالية المنصوص عليها في البنددين السابقين :

١- يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنة كل من ثبت مسؤوليته سواء كان مالكاً او حائزأً او شاغلاً او متهدأً او منفذأً او مشرفاً او دارساً للبناء ويعاقب بذات العقوبة العاملون في الجهة الإدارية المتصررون في أداء واجبهم في قمع المخالفة وذلك عندما يكون البناء المخالف :

- متجاوزاً على (الطرق - الساحات - الحدائق - المشيدات العامة المعرفة بالقانون /٩/ لعام ١٩٧٤ وتعديلاته - ابنية الخدمات الخاصة)، او متجاوزاً على الوجانب الإجبارية او الارتفاع المحددين في نظام ضابطة البناء النافذ بنسبة تزيد على ٦٠٪/ منهما .
- واقعاً او متجاوزاً على : الأموال العامة او اموال الدولة او الأموال الخاصة للدولة او اموال الوحدة الإدارية ضمن الحدود الإدارية او خارجها.
- واقعاً ضمن: المناطق الصادر بها صك استئلاك او مناطق التنظيم التي لم يتم الانتهاء من أعمال توزيع المقاسم فيها على اصحاب الحقوق وتسجيلها لدى الدوالر العقارية، او المناطق الممتوح البناء عليها بموجب الأنظمة والقوانين الخاصة بذلك.
- واقعاً خارج المخططات التنظيمية ومتعارضأ مع انظمة البناء الخاصة بها والمتضمنة عليها في القوانين والأنظمة النافذة.
- بـ- يعاقب بالحبس من سنة إلى ثلاث سنوات كل من ثبت مسؤوليته سواء كان مالكاً او حائزأ او شاغلاً او متعمداً او منفذأ او مشرفاً او دارساً للبناء ويعاقب بذات العقوبة العاملون في الجهة الإدارية المقصرون في أداء واجبهم في الرقابة او قمع المخالفه عندما يكون البناء المخالف:
- غير حائز على المتنانة الكافية بحاله قد يتعرض فيها البناء للانهيار وذلك بالاستناد إلى تقرير لجنة السلامة العامة بالمحافظة.
- متعارضأ مع نظام البناء وذلك:

 ١. بإشادة طابق اضافي او اكثر زيادة على عدد الطوابق المسموح بها حسب نظام البناء النافذ على كامل المساحة الطابقية او على جزء منها.
 ٢. بتقريغ الأرض كلياً او جزئياً أسفل الأبنية تحت منسوب الأساسات القائمة .
 ٣. بتعديل الجملة الإنسانية : وفي هذه الحاله يعاد الوضع إلى ما كان عليه حسب الترخيص الممنوح هذا الأبنية المشادة على الهيكل فقط فيمكن تعديل المخططات والدراسات الإنسانية وفق الواقع المنفذ شريطة عدم مخالفه نظام البناء المعمول به وتحقيق الاشتراطات الفنية والإنسانية.

- جـ- وتكون العقوبة الأشغال الشاقة المؤقتة و ضعف الغرامه المحددة في البند ٢/ من الفقرة بـ/ السابقة إذا حصل انهيار كلي او جزئي في البناء ونجم الانهيار عن الإضافة او التقريغ او التعديل إضافة إلى الحقوق المدنية للمتضررين .
- دـ- لا تقل العقوبة عن عشر سنوات اشغال شاقة وثلاثة اضعاف الغرامه الواردة في البند ٢/ من الفقرة بـ/ إذا أدى الانهيار إلى وفاة شخص او اكثر، إضافة إلى الحقوق المدنية لورثة المتوفى.
- هـ- تصدر العدد والآلات والجيالات ومواد البناء المستخدمة في إشادة المخالفه لصالح الوحدة الإدارية.

المادة ٣- تضاعف عقوبta العبس والفرامة المنصوص عليهما في المادة /٢/ في حال تكرار المخالفة.

المادة ٤- يعاقب بالحبس من سنة إلى ثلاث سنوات وبالغرامة من ٥٠٠ ألف ليرة سورية إلى مليوني ليرة سورية المالك أو وضع اليد بصفة قانونية أو غير قانونية الذي يقوم بتجزئة الأرض بطرق غير منصوص عليها قانوناً ضمن الحدود الإدارية وخارجها

كما يقتضى بحسب فرضه الأجزاء كلّاً أو جزءاً بهدف إشادة أبنية مخالفة عليها.

وكل من يتصرف بهذه الأجزاء حداً أو بجزءاً يجبره على إزالتها
المادة -٥- مع مراعاة أحكام هذا المرسوم التشريعي ، تزال مخالفات الأبنية المنصوص عليها في
المادة /٢/ من القرار بالقانون رقم /٤/ لعام ١٩٦٠ والمادة /٢/ من القانون رقم /١/
لعام ٢٠٠٣ والمادة /٣/ من المرسوم التشريعي رقم /٥٩/ لعام ٢٠٠٨ المرتكبة قبل تاريخ
صدور هذا المرسوم التشريعي وتطبق عليها النصوص التشريعية النافذة بتاريخ
ارتكابها .

ال المادة ٦- في غير المخالفات المشمولة بأحكام المادة /٥/ السابقة يجوز للوحدات الإدارية تسوية المخالفات المرتكبة قبل صدور هذا المرسوم التشريعي وفق الآتي:

وتحدد وسائل إبداع المعماري في تطبيق نقاية المهندسين بثبات تحمل البناء وسلامته الإنسانية.

٤- تقديم تحرير في ملئ مناسبة على الوجائب الإجبارية يجوز للمكتب منح
٣- في حال وجود أبنية قائمة ومتجاوزة على الوجائب الإجبارية يجوز للمكتب منح
٢- خص، بناء لاستكمال بناء الطوابق المسموح بها في نظام ضابطة البناء شريطة :

الآن يزيد التجاوز على الوجائب للطوابق القائمة والطوابق المراد أو المطلوب

استكمال بنائها على نسبة ٣٠% من وجائب الرجوع الإلزامية المترتبة على نظام ضابطة البناء .

بـ. التقييد بباقي شروط نظام ضابطة البناء المصدق عليه من مجلس إدارة المحافظة،
من الحد الأدنى لمساحة المقار المنصوص عليها بنظام ضابطة البناء.
إن لا تكون مكتبة البناء مشوهة للمنظر العام.

ج. ان لا تكون حلقة البناء مسورة بمحرك
د. ان تكون مكتلة البناء سليمة ومتراقبة إنشائياً فيما بينها بموجب تقرير مصدق

هـ- تقديم تقرير هنـى معتمد من نقابة المهندسين يثبت تحمل البناء لحمولات من نسبة المهنـى.

الطوابق المطلوب ترخيصها وفق نظام ضابطة البناء.
و - تفرض رسوم ضعف المنفعة على المساحات المتتجاوزة على الوجائب الإجبارية
و

للطوابق القالمة والطوابق المراد أو المطلوب استكمال ترخيصها وتوضح في التعليمات التنفيذية.

- يمكن للمجالس المحلية تعديل نظام ضابطة البناء وفقاً لاحكام المرسوم الستر يعني رقم ٥٠ لعام ١٩٨٢ وتعديلاته.

- المادة ٧- لتسوية المخالفات تفرض رسوم مالية على المخالف بقرار يصدر عن المكتب تعادل قيمة المخالفة التي حملها المخالف أو يتوقع أن يجنيها بالزيادة التي ملئت على

قيمة العقار أرضاً و بناءً ويفعى منها في حال قيامه بإزالة المخالفات خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ تبلغه الإشعار المتضمن فرضها.

بـ- يفعى المخالف من الرسوم المالية المنصوص عليها في الفقرة / ١ / السابقة في حال قيامه بإزالة المخالفات خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ تبلغه الإشعار المتضمن فرض الرسوم .

ج - يتم حساب الرسوم المالية للمخالفات القابلة للتسوية وفق أحكام المادة /٩/ من هذا المرسوم التشريعي .

د - للمخالف حق الاعتراض على الرسوم المالية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تبلغه الإشعار المتضمن فرضها بعد دفع تأمين دراسة اعتراض بنسبة ثلاثة بالمائة 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 ويعتبر المبلغ سلفة تحتسب من أصل رسوم التسوية .

و - إضافة إلى الرسوم المالية المنصوص عليها بالفقرة / ١ / السابقة يعاقب بالغرامة من خمسة وعشرين ألف ليرة سورية إلى خمسين ألف ليرة سورية كل من:

١- مالك العقار أو حائزه أو شاغله الذي قام بإنشاءات أو إجراء تعديلات فيه دون الحصول على رخصة بناء نظامية أو قاموا بمخالفة الترخيص الممنوح.

٢- المتعهد أو القائم بالتنفيذ أو المهندس أو الدارس أو المشرف الذين قاموا بإنشاءات دون الحصول على رخصة بناء نظامية أو قاموا بمخالفة الترخيص الممنوح.

٣- العاملين في الجهة الإدارية الذين يثبت تصريحهم أو إهمالهم في أداء واجبهم في الرقابة أو قمع المخالفة.

المادة ٨- 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.

المادة ٩- تحدد أسس حساب عامل المنفعة في التعليمات التنفيذية لهذا المرسوم التشريعي بقرار من الوزير.

المادة ١٠- مع مراعاة أحكام الفقرة ا من المادة /٩/ والمادة /٦/ من هذا المرسوم التشريعي تصدر المجالس المحلية في الجهات الإدارية قراراً لأالية معالجة المخالفات القابلة للتسوية ضمن حدودها الإدارية وفق أحكام هذا المرسوم التشريعي وتصدق هذه القرارات من المكتب التنفيذي لمجلس المحافظة .

المادة ١١- يجوز للمجلس الأعلى للإدارة المحلية بناءً علىاقتراح الوزير إصدار قرارات لتحديد أنواع من مخالفات البناء القابلة للتسوية والمرتكبة بعد صدور هذا المرسوم التشريعي وفق ضوابط محددة وغرامات تفرض بحق كل من كانت المخالفة لمصلحته.

المادة ١٢- لا تأثير لتسوية المخالفة في حقوق الغير ويحق لهؤلاء التقدم إلى المحاكم لمطالبة المخالف بالتعويض عن الأضرار التي أصابتهم من جراء المخالفة أو إزالتها .

بـ- في حال الحكم بإزالة المخالفة التي تمت تسويتها وفقاً للقررة السابقة والقرار من الحكم بالتنفيذ تعود إلى المخالف الرسوم المستوفاة منه .

المادة ١٣- تتحقق وتحصل الفراملات المالية المنصوص عليها في هذا المرسوم التشريعي سواء ما تقرره الجهات القضائية أو الجهات الإدارية لإبرادها لصالح الجهة الإدارية المعنية وتعد من نوع الالتزامات المدنية .

المادة ١٤- تصدر التعليمات التنفيذية لهذا المرسوم التشريعي بقرار من الوزير .

المادة ١٥- ينبع العمل بالمرسوم التشريعي رقم ٥٩/٢٤ تاريخ ٢٠٠٨/٩/٢٤ م .

المادة ١٦- ينشر هذا المرسوم التشريعي في الجريدة الرسمية .

دمشق في ٢٨ / ٦ / ١٤٢٣ هـ الموافق ٢٠١٢ / ٥ / ٢٠ م

رئيس الجمهورية
بشار الأسد

١٢ / ٧٨٨٢



د. متى فريز: ٢٠١٢/٥/٢٠