

## المرسوم التشريعي رقم /5/ لعام 1982 وتعديلاته

### بالقانون رقم /41/ لعام 2002

مقدمة: يتناول المرسوم التشريعي رقم /5/ والمعدل بالقانون رقم /41/ آلية إعداد المخططات التنظيمية العامة والتفصيلية وأنظمة البناء للتجمعات السكانية في سورية، وآلية إعلانها وتعديلها ... وهو يتضمن عدداً كبيراً من المواد المهمة التي يتوجب معرفتها وفهمها من قبل العاملين في مجال التخطيط العمراني، كما يجب على المواطن معرفة دوره في وضع المخططات التنظيمية والمحدد بالاعتراض الموضوعي على هذه المخططات وكيفية تقديم الاعتراضات ومعالجتها...

#### 1- عرض المواد الأساسية الواردة في المرسوم:

المادة (1): يقصد بالتعابير التالية في معرض تطبيق هذا المرسوم المعاني المبينة إزاء كل منها:

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

- الأسس العلمية الهندسية العامة للتخطيط العمراني والبناء

- الخطوات والمراحل الواجب اتباعها في تحضير البرنامج التخطيطي الخاص بدراسة المخطط

التنظيمي العام والتفصيلي ونظام البناء أي تجمع سكاني.

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

ج. المخطط التنظيمي العام: هو المخطط الذي يوضح الرؤية المستقبلية للتجمع السكاني وتوسعه؛ ويتم ذلك عن طريق تحديد الحدود العمرانية وشبكة الطرق الرئيسية واستعمالات كافة الأراضي الواقعة ضمنه ومنهج ونظام بناء كل منها بما لا يتعارض مع أسس التخطيط العمراني العام ونظام البناء.

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

هـ. التجمع السكاني: هو المدينة أو البلدة أو القرية ذات الشخصية الاعتبارية، والقرى والمزارع التي تتبع إحدى الوحدات الإدارية.

و. الجهة الإدارية: البلدية أو الوحدة الإدارية.

ز. المجلس: هو المجلس البلدي في البلدية أو المجلس المحلي في الوحدة الإدارية.

المادة (3): في سبيل وضع المخططات التنظيمية العامة والتفصيلية وأنظمة البناء؛ تضع الجهة الإدارية المختصة لكل تجمع سكاني برنامجاً تخطيطياً ضمن حدود أسس التخطيط العمراني النافذة. يعرض البرنامج التخطيطي الخاص بكل تجمع سكاني على وزارة الإسكان والمرافق (الإسكان والأشغال العامة حالياً) للموافقة عليه أو طلب تعديله خلال /20/ يوماً من تاريخ تسجيله في ديوان الوزارة وإلا اعتبر مُقرراً، ويعتبر هذا البرنامج جزءاً مكماً للأسس المذكورة في الفقرة السابقة بالنسبة لهذا التجمع.

المادة (5) المعدلة بالقانون رقم /41/ لعام 2002: تتضمن خطوات إقرار المخطط التنظيمي وإعلانه على النحو الآتي:

- 1- يُعرض مشروع المخطط التنظيمي العام والمخطط التنظيمي التفصيلي ونظام البناء على المجلس (المجلس البلدي أو المجلس المحلي...) للنظر في إقراره والموافقة على إعلانه.
- 2- على المجلس أن يعلن مشروع المخطط التنظيمي العام والمخطط التنظيمي التفصيلي ونظام البناء خلال مدة شهر من تاريخ عرضه على المجلس في أول جلسة له، وفي حال عدم موافقته على الإعلان فعليه خلال هذه المدة أن يضع ملاحظاته ليتم عرضها على اللجنة الفنية الإقليمية في المحافظة المعنية للبت في هذه الملاحظات، وإلا اعتبر المخطط مقراً حكماً وعلى رئيس المجلس إعلانه.
- 3- يعلن مشروع المخطط التنظيمي العام والمخطط التنظيمي التفصيلي ونظام البناء وتعديلاتها في بهو الجهة الإدارية، ويدعى من لهم علاقة بالمشروع المعلن للاطلاع عليه بطريق التبليغ الشخصي أو بموجب بيان ينشر في صحيفتين محليتين أو إحدى صحف العاصمة الأكثر انتشاراً لدى الجهة المعلنة، وتجاوز الاستعانة بوسائل الإعلام المسموعة والمرئية في القطر وذلك وفق ما تقدره الجهة الإدارية.
- 4- يمكن الاعتراض على مشاريع المخططات وأنظمة البناء المشار إليها في الفقرة السابقة خلال /30/ ثلاثين يوماً من تاريخ الإعلان ويقدم الاعتراض باستدعاء يبين فيه المعارض ملاحظاته.
- 5- تنظر في الاعتراضات لجنة فنية إقليمية يشكلها المحافظ رئيس المكتب برئاسته وعضوية كلٍ من: عضو المكتب التنفيذي المختص، مدير الخدمات الفنية، مدير الآثار في المحافظة، المسؤول عن التخطيط العمراني في مديرية الخدمات الفنية، مهندسين اثنين من ذوي الخبرة في مجال تخطيط المدن يسميها

وزير الإسكان والمرافق، مهندس من ذوي الخبرة في مجال تخطيط المدن وخبير في الشؤون العقارية يسميها المحافظ، رئيس الجهة الإدارية المختصة.

- المادة (8):** فيما لا يتعارض مع أسس التخطيط العمراني والبرنامج التخطيطي؛ يجوز تعديل المخطط التنظيمي العام والتفصيلي وأنظمة البناء المصدقة وفق المواعيد والإجراءات التالية:
- أ. يعلن المخطط أو نظام البناء بعد مرور عام واحد على إصداره لأول مرة وتقبل الاعتراضات عليه.
  - ب. يعلن المخطط أو نظام البناء مرة بعد ذلك كل ثلاث سنوات وتقبل الاعتراضات عليه.
  - ج. للجهة الإدارية اقتراح إدخال التعديلات التي تقتضيها المصلحة العامة على المخطط أو نظام البناء في المواعيد المحددة في هذا المرسوم التشريعي.
  - د. للمحافظ -رئيس المكتب التنفيذي للمحافظة- أن يستثني اقتراح إدخال التعديلات على أراضي البلدية أو أملاك الدولة، أو لتنفيذ مشروع حيوي ذي نفع عام من شرط المدة المقررة في هذه المادة...

## 2-ملاحظات عامة حول آلية العمل بالمخططات التنظيمية وفق مواد المرسوم:

تبين من تطبيق مواد المرسوم خلال الفترة التي تلت تاريخ إصداره وحتى الوقت الحالي، تبين وجود بنود عديدة تضبط عملية وضع وإعداد وإصدار المخططات العامة والتفصيلية، مع التركيز على مواعيد ومدد زمنية خاصة بتنفيذ مراحل وخطوات إعداد المخططات وذلك بهدف الإسراع بإنجازها وإصدارها... ولكن ما يحدث على الواقع يبين بالمقابل وجود ملاحظات حول آلية تطبيق مواد المرسوم وحول عملية إعداد المخططات التنظيمية... فيما يأتي بعض الملاحظات:

- أ- تتابع وزارة الإسكان خطوات إعداد وإصدار المخططات التنظيمية بدون تأخير عموماً، ولكن في الكثير من الحالات يحدث التأخير في وضع المخططات التنظيمية لمدن مراكز المحافظات (حالة المخطط التنظيمي لمدينة اللاذقية مثلاً) لأسباب مختلفة: صعوبة توفير المعلومات والبيانات اللازمة، التأخر في تحليل البيانات، التغييرات الحاصلة في المخططات التنظيمية المصدقة وفي مناطق التوسع العمراني (تغييرات وتعديلات نظامية، تغييرات عشوائية أو غير نظامية)، وضع مدد زمنية طويلة عموماً لإنجاز المخططات في دفاتر الشروط الفنية الخاصة بهذه المخططات مع تمديدها أحياناً، الخ...
- ب- قصور أسس ومعايير التخطيط العمراني (الصادرة عام 1982) المطبقة في دراسة المخططات التنظيمية؛ مما يجعل البرامج التخطيطية غير ملائمة للظروف والمعطيات السكانية والاجتماعية والاقتصادية...
- ت- تداخل القوانين والتشريعات المطبقة في تنفيذ المخططات التنظيمية على أرض الواقع أحياناً؛ مما يؤخر عملية التنفيذ إضافة إلى قلة الخبرة لدى الدارسين وممثلي الجهات الإدارية في تطبيق هذه القوانين والتشريعات وفي معالجة التداخل فيما بينها....



ث- ضعف المشاركة المجتمعية في وضع المخططات التنظيمية العامة والتفصيلية، حيث تقتصر هذه المشاركة على تقديم الأفراد لاعتراضاتهم على هذه المخططات خلال مدة إعلانها... ويلاحظ عدم قيام مجالس المدن والبلديات بدورها في نقل رغبات وآراء أفراد المجتمع فيما يتعلق بمشاكل المخططات التنظيمية الراهنة وتحديثها إلى الجهات الدارسة للمخططات...

جامعة  
المنارة  
MANARA UNIVERSITY