

القانون رقم /23/ لعام 2015

مقدمة: يختص هذا القانون بتنفيذ التخطيط وعمران المدن، ويعد بديلاً للقانون رقم /9/ لعام 1974 الخاص بتقسيم وتنظيم وعمران المدن، وللقانون رقم /26/ لعام 2000 الخاص بمناطق التوسع العمراني... يتناول القانون بالتفصيل إجراءات تقسيم الأراضي وإحداث المناطق التنظيمية ومتطلبات كلٍ منهما.

أولاً-عرض المواد الأساسية في القانون:

1-الباب التمهيدي: تعاريف وأحكام

المادة (1): يقصد بالتعابير الواردة في هذا القانون المعنى المبين بجانب كل منها:

- الوزارة: وزارة الإسكان والتنمية العمرانية.
- الجهة الإدارية: الوحدة الإدارية المحدثة بموجب قانون الإدارة المحلية.
- المجلس: المجلس المحلي للوحدة الإدارية.
- المكتب: المكتب التنفيذي في الوحدة الإدارية.
- المنطقة: مجموع العقارات وأجزاء العقارات المحددة والمحرة المراد تقسيمها أو تنظيمها.
- التقسيم: تجزئة الأراضي إلى مقاسم تنظيمية من قبل مالكيها لإقامة مبان ومرافق عامة عليها.
- التنظيم: تجزئة الأراضي إلى مقاسم تنظيمية من قبل الجهة الإدارية بقصد إقامة مبان ومرافق عامة عليها لتنفيذ جزء أو كامل المخطط التنظيمي المصدق.
- المقاسم: القطع التي تنتج عن تقسيم الأرض أو تنظيمها.
- المَشِيدَات العامة: تشمل مراكز الجهة الإدارية والجهات العامة والمدارس والمعاهد والجامعات العامة والمخافر والمستشفيات والمراكز الصحية "المستوصفات" ومراكز الإطفاء والمعابد "المساجد والكنائس" والمكتبات العامة والمراكز الثقافية ومؤسسات الرعاية الاجتماعية والمقابر وما في حكمها.
- مقاسم السكن الشعبي: المقاسم المخصصة لإشادة مبان للمنذرين 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.
- مقاسم الخدمات الخاصة: المقاسم المخصصة للمباني الخدمية، وتباع للقطاع الخاص وتشاد من قبله.

المادة (2): 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 الادارية.

المادة (3): إذا وجد ضمن المخططات التنظيمية المصدقة مناطق مخالفت بناء جماعية قائمة، فيحق للجهة الإدارية بقرار من المجلس يصدق من المكتب التنفيذي لمجلس المحافظة القيام بالآتي:

1- تطبيق أحكام هذا القانون عليهما.

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 بما لا يتعارض مع أحكام الفقرة 2/ من المادة 15/ من الدستور.

المادة (4): توضح كيفية تأمين الخدمات الأساسية ومقاسم السكن الشعبي والخدمات الخاصة..

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

ب- إذا زادت نسبة المساحة المقتطعة عن النسبة المحددة في الفقرة (أ) تقوم الجهة الإدارية بدفع ثمن المساحة

الزائدة وفق القيمة الحقيقية المقدرة من قبل لجنة التقدير البدائي المشار إليها بالمادة (21) من هذا القانون...

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

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

المادة (5): يُطبَّق التنظيم في الحالات الآتية:

أ- المناطق المصابة بكوارث طبيعية من زلازل وفيضانات، أو التي لحقها الضرر والدمار نتيجة الحروب و الحرائق.

ب- مناطق التوسع وفق الآتي:

1- مناطق التوسع العمراني التي ألحقت بالمخطط التنظيمي العام لمدن مراكز المحافظات بعد تاريخ

2000/12/11 (تاريخ نفاذ القانون رقم 26/ لعام 2000).

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

ج- المناطق التي ترغب الجهة الإدارية تنفيذ المخطط التنظيمي العام والتفصيلي المتعلق بها.

المادة (6): وتتناول إجراءات تصديق وإعلان المخططات وفق هذا القانون:

أ- على الجهة الإدارية خلال ستة أشهر من تاريخ صدور هذا القانون تحديد المناطق التي يطبق عليها التنظيم على مخططها التنظيمي المصدق وفق أحكام المادة (5) السابقة ويصدق المخطط الخاص بمحافظة دمشق بقرار من مجلس المحافظة، وفي بقية الوحدات الإدارية بقرار من المكتب التنفيذي لمجلس المحافظة.

ب- تعلن 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 الإعلان في الوسائل المسموعة والمرئية والمواقع الالكترونية.

2- الباب الأول: اجراءات التقسيم.

المادة (8): تشمل إجراءات تحديد الأراضي الخاضعة للتقسيم والمدة الزمنية لهذه العملية، وتوضح مواصفات مخططات التقسيم بالعلاقة مع المخططات التنظيمية العامة والتفصيلية:

أ- على الجهة الإدارية في مطلع كل عام واستناداً إلى خططها في تنفيذ مخططها 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 والمحددة بالمادة (5)، ويعلن هذا المخطط وفق أحكام المادة (6) من هذا لقانون.

ب- 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.

ج- 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.

د- على المالك الذي يرغب بالتقسيم أن يتقدم بطلب إلى الجهة الإدارية للموافقة على التقسيم مرفقاً بإضبارة تحوي الوثائق الآتية:

1- مستندات الملكية...

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

3- إيصال بدفع رسم التدقيق...

3- الباب الثاني: التنظيم (إحدات المناطق التنظيمية)

المادة (12): تحدث المنطقة التنظيمية بمرسوم، وتتضمن إضبارة مشروع الإحدات فيما تتضمنه:
- مخططاً تنظيمياً عاماً بمقياس 2000/1 مبيناً عليه منهاج الوجائب العمرانية وحدود المنطقة.
- مخططاً مساحياً يبين الوضع الراهن للمنطقة منظماً وفق دفتر شروط فنية يوضع لهذه الغاية معتمداً من مديرية المصالح العقارية.

- 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 إحداتها أو تعديلها ومواقع وحدود الساحات والحدائق والمشيدات العامة ومقاسم السكن الشعبي ومقاسم الخدمات الخاصة وفق المخطط التنظيمي العام.

المادة (14): 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.

المادة (15): تتضمن أحكاماً خاصة بالعقارات الخاضعة لهذا القانون:
أ- لا يجوز ادخال عقار أو جزء عقار سبق أن خضع للتنظيم أو الاستملاك أو التقسيم بالمنطقة إلا بموجب مرسوم بناء على اقتراح الجهة الإدارية صاحبة العلاقة.
ب- يمنع إجراء المعاملات الآتية على العقارات الداخلة في المنطقة إلى حين انتهاء أعمال التنظيم فيها وهي: 1- الإفراز ، 2- التوحيد ، 3- منح الترخيص بالبناء.

المادة (17): وتشمل أحكاماً تتعلق بتأمين الطرق والحدائق ومقاسم المشيدات العامة وتعديل صفاتها:
أ- تقتطع الجهة الإدارية مجاناً وفق أحكام المادة (4) من هذا القانون جميع الأراضي اللازمة لتنفيذ الطرق والساحات والحدائق ومواقف السيارات والمشيدات العامة ومقاسم السكن الشعبي ومقاسم الخدمات الخاصة وفق المخطط التنظيمي العام والتفصيلي المصدقين.
ب- يجوز للمجلس تغيير صفة المشيدات العامة إلى مشيدات عامة أخرى باستثناء المقاسم المخصصة لبناء المدارس ودور العبادة والمواقع المخصصة للحدائق.

ثانياً- بعض الملاحظات حول تطبيق القانون:

- 1- لم يراعي القانون حق الملكية الذي يمنح صاحبه حق الاستعمال والاستغلال والتصرف وفق المادة (768) من القانون المدني السوري، حيث يحظر القانون على المالكين تقسيم أراضيهم خلافاً لأحكامه، في حين سمح هذا القانون للجهات الإدارية دمج الملكيات النظامية والمفرزة وفق الباب الثاني (التنظيم)...
- 2- يطبق القانون على المناطق المدمرة والسليمة وعلى المناطق النظامية ومناطق المخالفات الجماعية على حدٍ سواء، وذلك بناء على رغبة ومصصلحة الوحدات الإدارية دون أي تبرير يذكر (المادة 5-ج).
- 3- سمح القانون للمخالفين اللذين بنوا على أراضي الأملاك العامة والخاصة أو المشترين منهم بأخذ أنقاض أبنيتهم فقط (المادة 51) دون أي مراعاة لظروفهم الاجتماعية والاقتصادية...
- 4- غياب ممثلي مالكي العقارات عن بعض اللجان الإجرائية المعنية بتنفيذ أحكام القانون (لجنة حل الخلافات، لجنة التوزيع الإجباري للمقاسم) ...