

التشريعات الناظمة لتخطيط المشاريع السياحية.

مقدمة: يخضع تخطيط المشاريع السياحية في سورية لتشريعات خاصة صادرة عن المجلس الأعلى للسياحة، وهي عبارة عن حزمة من القرارات التي تنظم عملية تخطيط وإشادة مختلف المشاريع السياحية الواقعة خارج أو داخل المخططات التنظيمية للمدن والبلدات... يتوافق مضمون القرارات مع المخططات التنظيمية العامة من حيث طبيعة المشروع السياحي، ومن حيث الاشتراطات البنائية المعتمدة في موقع المشروع. وبالنسبة للمشاريع السياحية الواقعة خارج المخططات؛ فقد أقرت قرارات خاصة بها نظراً إلى أهمية ضبط تخطيط وبناء مثل هذه المشاريع، بدءاً من تحديد أقسام ووظائف المشروع مروراً بالاشتراطات البنائية الضرورية، ومن أهم تلك القرارات: القرار رقم /198/ لعام 1987 والقرار رقم /163/ لعام 2006...

القرار رقم /198/ لعام 1987 الخاص بالنظام العمراني للمشاريع والمجمعات والمنشآت السياحية وشروط إقامتها في الساحل والداخل (خارج المخططات التنظيمية).

أولاً- عرض أهم مواد القرار:

1- الفصل الأول: تعاريف...

المادة 1- يقصد بالتعابير الآتية في معرض تطبيق هذا القرار المعنى الوارد بجانب كلٍ منها:

- المنشأة السياحية: أي من المشاريع السياحية الفردية ذات الصفة الاستثمارية التي تؤمن المبيت أو الطعام أو الترفيه والتسلية والرياضة، وهي على سبيل المثال لا الحصر: فندق، مطعم، مخيم، مدينة ملاهي، نادي ليلي، سينما سيارات، استراحة على الطرق الدولية وطرق الدرجة الأولى...).
- المجمع السياحي: مجموع المنشآت السياحية التي يتم فيها تأمين المبيت والإطعام والترفيه والرياضة والتسوق وغي ذلك من مستلزمات الخدمة في المجمعات السياحية، ولا تقل فيها نسبة تكاليف منشآت الإقامة عن سبعين بالمئة من إجمالي التكاليف الاستثمارية.
- القسم الاستثماري: هو الأرض التي تخصص لإقامة مجمع سياحي وغي القابلة للإفراز.

- القسم التنظيمي: هو الأرض المتبقية بعد إقامة المجمع السياحي بهدف تنظيمها وتقسيمها وإقامة وحدات مبيت عليها للاصطياف أو للإشتاء، والقابلة للإفراز.

2- الفصل الثاني: شروط إقامة المجمعات والمنشآت السياحية

المادة 2 - يسمح بإقامة مجمع سياحي ذات صفة استثمارية خارج المخططات التنظيمية العامة وعلى الأراضي التي لا تقل مساحتها عن ثلاثين ألف متر مربع، وتتألف من عقار واحد أو مجموعة عقارات متلاصقة باستثناء ما يقع منها على الساحل فيكتفى بمساحة إجمالية قدرها خمسة عشر ألف متر مربع، وضمن الشروط التالية:

1- أن يقيم المالك على جزء لا تقل مساحته عن 40% من المساحة الإجمالية للأرض مشروعاً سياحياً عبارة عن مجمع سياحي ذا صفة استثمارية.

2- يسمح بتنظيم الجزء الباقي من الأرض بهدف إقامة وحدات مبيت للاصطياف والإشتاء معدة للإفراز.

3- تخصص نسبة ثلث مساحة القسم التنظيمي للطرق والساحات والحدايق والمشيدات العامة...

4- لا تزيد المساحة المبنية في القسم التنظيمي عن 15% من صافي مساحة هذا القسم.

5- تحدد نسبة المساحة الطابقية إلى صافي مساحة القسم التنظيمي بـ 25%.

6- تحدد وجائب الرجوع عن الحدود الخارجية لأرض المشروع بعشرة أمتار.

3- الفصل الثالث: الشروط الواجب توفرها في موقع المنشأة السياحية:

المادة 4 - تحدد الشروط الواجب توفرها في موقع المنشأة السياحية بما يأتي:

أ- ألا يكون موقع المنشأة ضمن حدود: حرم المطارات والموانئ، حرم المواقع العسكرية، مسافة الحماية من المنشآت المسببة للتلوث، منطقة منع بناء لأية جهة كانت...

ب- أن تؤخذ موافقة الجهات المختصة في الدولة على موقع المنشأة في الحالات التي تقع فيها المنشأة ضمن حدود: حرم الينابيع والبحيرات الطبيعية والاصطناعية، مسافة الحماية للطرق بجميع درجاتها، حرم المناطق والمواقع الأثرية.

ت- التزام مالك المشروع بالآتي: تأمين ربط المنشأة مع شبكة الطرق المعتمدة، تأمين المصدر المائي الكافي للشرب وسقاية المناطق الخضراء، معالجة المياه المالحة (مياه الصرف الصحي) منعاً للتلوث.

4- الفصل الرابع: منهاج الوجائب العمرانية المفروضة على المنشآت والمجمعات السياحية

المادة 5- يحدد منهاج الوجائب العمرانية المفروضة على المنشآت السياحية المشادة على القسم الاستثماري والمنشآت السياحية المحددة بالمادة الثالثة كما يأتي:

1- الحد الأدنى لوجائب الرجوع عن الجوار 5/ م وعن حدود الأملاك العامة 10/ م.

2- ألا تزيد المساحة المبنية في القسم الاستثماري عن 15% من مساحته.

- 3- تحدد نسبة المساحة الطابقية إلى مساحة القسم الاستثماري بنسبة 40%.
- 4- يحدد الارتفاع الأعظمي للبناء بـ/15/ م من منسوب الترخيص ولا يزيد عن /4/ طوابق.
- 5- يسمح للمنشآت السياحية من الدرجتين الدولية والممتازة بارتفاع أعظمي /25/ م عن منسوب الترخيص على ألا يزيد عن /7/ طوابق.
- 6- تأمين مواقف للسيارات بنسبة لا تقل عن 10% من كامل مساحة المشروع.

المادة 6- يحدد منهاج الوجائب العمرانية المفروضة على القسم التنظيمي وفق أحد الأسلوبين التاليين:

- أ- تقسيم القسم التنظيمي إلى مقاسم معدة لبناء وحدات مبيت منفصلة ضمن الشروط الآتية:
 - 1- يخصص نسبة 2% من إجمالي مساحة القسم التنظيمي للمباني التجارية والخدمية، على ألا تزيد المساحة المبنية فيه عن 50% وعلى طابق واحد بارتفاع أعظمي /4,5/ م.
 - 2- لا تقل مساحة المقسم الواحد عن /400/ متر مربع.
 - 3- تحدد المساحة المبنية على كل مقسم بما لا يزيد عن 15% من مساحته.
 - 4- تحدد نسبة المساحة الطابقية إلى مساحة المقسم بـ 25%.
 - 5- يحدد الارتفاع الأعظمي للبناء بـ/7,5/ م عن منسوب الترخيص على ألا يزيد عن طابقين.
 - 6- لا تقل الوجائب الأمامية والجانبية والخلفية عن /4/ م عن حدود الجوار و/5/ م عن حدود الأملاك العامة.
- ب- بناء القسم التنظيمي على شكل تجمع أو تجمعات طابقية متصلة معدة للسكن وفق الشروط:
 - 1- يخصص 4% من المساحة الطابقية المسموح ببنائها لأغراض التجارة والخدمات.
 - 2- الارتفاع الأعظمي للبناء /10,5/ م عن منسوب الترخيص ولا يزيد عن /3/ طوابق.

5- الفصل الخامس: الشروط الخاصة المفروضة على المشاريع المقامة على الساحل

- المادة 7- إضافة إلى ما نصت عليه المواد السابقة، تفرض على المشاريع المقامة على الساحل الشروط الآتية:
 - أ- يمنع إقامة أي بناء ضمن حدود الأملاك العامة البحرية وضمن مسافة /150/ متر عن حدود الشاطئ الرملي أو الزلط باستثناء: المنشآت العائدة للمرافق ونوادي اليخوت والغطس والتزلج المائي، خدمات الشاطئ (مظلات، أدواش، ملاعب) على ألا تقل المسافة بينها وبين الشاطئ عن /50/ متراً.
 - ب- لا يسري شرط المسافة المبين في الفقرة السابقة على الشواطئ الصخرية.
 - ت- تحدد ارتفاعات الأبنية من أي نوع كانت كما يأتي:
 - 1- طابق واحد بارتفاع /4/ أمتار للأبنية الواقعة ضمن مسافة تقل عن /250/ م عن حدود الشاطئ.
 - 2- طابقان بارتفاع /7,5/ متر للأبنية الواقعة ضمن مسافة /250-350/ م عن حدود الشاطئ.
 - 3- ثلاثة طوابق بارتفاع أعظمي /10,5/ م للأبنية التي يزيد بعدها عن /350/ م عن حدود الشاطئ.

4- تخضع المنشآت السياحية ذات الصفة الاستثمارية التي يزيد بعدها عن /350/ م عن الشاطئ لشروط الارتفاعات المحددة في المادة 5- من هذا القرار...

ثانياً- نظرة تقييمية للقرار:

يعدّ القرار /198/ من أقدم القرارات الخاصة بالنظام العمراني للمشاريع والمنشآت السياحية وشروط إقامتها خارج المخططات التنظيمية للتجمعات السكنية (مدن، بلدات، قرى كبيرة) ... وقد تبين من خلال تطبيق هذا القرار وجود بعض المآخذ والنواقص التي تستوجب التفكير بمراجعة مواد القانون ومعالجة القصور فيه. يمكن تحديد أهم المآخذ والنواقص التي يعاني منها القرار بما يأتي:

- أ- يركز القرار على مسألة تقسيم أرض المشروع السياحي إلى قسم تنظيمي وقسم استثماري مع فرض اشتراطات خاصة بكل منهما... هذه المسألة قد تشكل صعوبة تحقيق التكامل بين هذين القسمين في حال استثمار كل قسم على حدا، وقد يكون لهذه المسألة تبعات اقتصادية تتعلق بضعف الجدوى الاقتصادية من استثمار المقاسم المعدة للبناء في القسم التنظيمي بعد إفرازها وبيعها...
- ب- أغفل القرار اشتراطات مهمة تتعلق بنسب استعمالات الأراضي في القسم الاستثماري على وجه الخصوص (الطرق ومواقف السيارات، المناطق الخضراء، الممرات والساحات، المشيدات العامة...).
- ت- بالرغم من كثرة الاشتراطات الواردة في القرار، إلا أنه فرض في كلا القسمين نسب متدنية للمساحات المبنية (نسب البناء) وللمساحات الطابقية (عامل الاستثمار الطابقي) قد لا تحقق الجدوى الاقتصادية للمشروع السياحي من وجهة نظر الاقتصاديين.
- ث- لم يميز القرار بين ارتفاعات المنشآت الاستثمارية للمشاريع السياحية المقامة في الساحل أو في الداخل، وكان من المناسب إتاحة بعض المرونة في تحديد ارتفاعات المنشآت المقامة في الساحل، والتي يزيد بعدها عن /350/ م عن حدود الشاطئ (البند /4/ من المادة /5/...).
- ج- لم يلحظ القرار أي معايير تخطيطية تتعلق بتقدير مساحات الأراضي المناسبة للمشاريع السياحية (فنادق، مجمعات أو منتجعات)، وتتعلق بتحديد عرض الواجهة البحرية للعقار بما يتناسب مع طبيعة المشروع السياحي المزمع إقامته على هذا العقار... ولهذا السبب يلاحظ بأن مخططي المناطق السياحية الكبيرة يعتمدون على معايير متباينة جداً (للمقارنة: المعايير المستخدمة في تخطيط منطقة البصة والصنوبر، معايير تخطيط منطقة رأس البسيط...).