

نظام توزيع المقاسم الناتجة عن تطبيق قانون التوسع العمراني

الصادر بالقرار رقم ١٥٥٨ لعام ١٩٩٤

المادة ١

يقصد بالتعبير التالية أينما وردت في هذا القرار المعاني المبينة إزاء كل منها :

الوزارة :وزارة الإسكان والمرافق

الوزير :وزير الإسكان والمرافق

الجهة الإدارية :محافظة مدينة دمشق وبقية مدن مراكز المحافظات

المكتب :المكتب التنفيذي لمجلس محافظة مدينة دمشق والمكاتب التنفيذية لمجالس مدن مراكز

المحافظات

المشروع :العقارات المستملكة بمرسوم واحد أو أكثر بموجب أحكام القانون رقم ٦٠ لعام ١٩٧٩

والأملاك الخاصة العائدة للدولة أو للجهة الإدارية الواقعة بينها التي تشكل مجموعها المنطقة

المراد تنظيمها وتقسيمها

المساحة الطابقيه :مجموع المساحات المسقوفة في جميع الطوابق التي يسمح ببنائها على المقسم

بموجب نظام بناء المنطقة وتشمل بيوت الأدرج دون البروزات المكشوفة

المادة ٢

يتم التصرف وفق أحكام هذا القرار بالعقارات والأراضي الواقعة ضمن منطقة المشروع .

المادة ٣

أ- تضع الجهة الإدارية لكل مشروع مخططا تنظيميا تفصيليا تقسيميا ينسجم مع المخطط التنظيمي

العام المصدق والصفة العمرانية المحددة فيه .

ويوضح هذا المخطط الطرقات والمساحات والحدائق العامة والمشيدات العامة ، والمقاسم المعدة للبناء كما

يبين الوجائب العمرانية ونظام البناء الذي تخضع له المنطقة .

ب- تصنف المقاسم الناتجة عن المخطط المشار إليه في الفقرة السابقة إلى الفئات الثلاث التالية :

•الفئة الأولى: المقاسم المعدة للبناء حسب صفتها العمرانية الواردة في المخطط التنظيمي العام

المصدق ، وتخصص للبيع وفق أحكام هذا القرار .

• الفئة الثانية: المقاسم المخصصة للمشيدات العامة المحددة في المادة الأولى من القانون رقم (٩) لعام ١٩٧٤ حسب حاجة المنطقة وتسلم للجهات العامة ذات العلاقة بلا مقابل .

• الفئة الثالثة: المقاسم المخصصة كلياً أو جزئياً لأبنية التجارة والخدمات حسب حاجة المنطقة (كأسواق والمحلات والمكاتب التجارية والمهن الحرة وغيرها) ويجوز بيعها وفق القوانين والأنظمة النافذة لدى الجهة الإدارية لجهات القطاع العام والمشارك .

ج- يتم إصدار المخطط المشار إليه في الفقرة (أ) من هذه المادة وفق أحكام المرسوم التشريعي رقم (٥) لعام ١٩٨٢ .

المادة ٤

على الجهة الإدارية أن تضع بالاتفاق مع الجهات العامة المختصة دراسة فنية ومالية وخطة تنفيذية لتأمين المرافق العامة للمشروع وهي الأسبقة والطرق والأرصفة والماء والكهرباء والإنارة العامة والهاتف والحدائق العامة قبل المباشرة في بيع أي مقسم، وتحدد في هذه الخطة النفقات التي يقع عبء أدائها على الجهة الإدارية .

المادة ٥

تتولى الجهة الإدارية تحديد الكلفة العامة للمشروع على أساس المصاريف التالية :

أ- بدلات الإستملاك لكامل المنطقة المستملكة .

ب- تعويضات الإخلاء وإتلاف المزروعات ونفقات الدراسة والأعمال الطبوغرافية والمساحية وتعويضات لجان الإستملاك وسائر النفقات الأخرى .

ج- نفقات الطرق والأرصفة والأسبقة والإنارة العامة والحدائق العامة وما تتحمله الجهة الإدارية من نفقات المرافق العامة الأخرى وفق الخطة المذكورة في المادة ٤ من هذا القرار .

د- فوائد على بدلات الإستملاك المشار إليها في الفقرة (أ) أعلاه سواء دفعت نقداً أو تقسيطاً بمعدل (٦٪) ستة بالمائة سنوياً عن الفترة الواقعة بين تاريخ ترتب هذه البدلات على الجهة الإدارية وبين نهاية العام الذي يجري تحديد قيم المقاسم فيه .

هـ- فوائد على المبالغ المشار إليها في الفقرتين (ب - ج) أعلاه بمعدل (٦٪) ستة بالمائة سنوياً عن

الفترة الواقعة بين تاريخ إنفاقها وبين نهاية العام الذي يجري تحديد قيم المقاسم فيه .

و- نفقات الإدارة وقدرها (٥٪) خمسة بالمائة من مجموع الأموال المشار إليها في الفقرات (أ - ب - ج

(من هذه المادة .

ز- وفي حال تعذر تحديد أي نفقة من النفقات المذكورة أعلاه يمكن للجهة الإدارية أن تعتمد في إجراء حسابها على تقديرات يقرها أمر الصرف .

المادة ٦

أ- تؤلف بقرار من أمر الصرف في الجهة الإدارية لجنة خاصة لتحديد القيم الأساسية لكل مقسم من مقاسم الفئتين الأولى والثالثة تبعاً لمختلف العوامل التي تميز مقسماً عن آخر على أن لا يتجاوز مجموع قيم هذه المقاسم الكلفة العامة للمشروع، الناتج عن تطبيق المادة ٤ السابقة، وتقر هذه القيم من قبل المكتب .

ب- إذا لم يجر بيع المقاسم خلال العام الذي تم فيه تحديد قيمها الأساسية فيه يضاف نسبة (٦٪) ستة بالمائة من القيمة الأساسية عن كل سنة تأخر فيها البيع عن تاريخ تحديد هذه القيمة الأساسية .

المادة ٧

تباع مقسم الفئة الأولى إلى جهات القطاع العام والمشارك والجمعيات التعاونية السكنية والأفراد الذين استملكوا عقاراتهم .

المادة ٨

أ- مع مراعاة أحكام الفقرات اللاحقة من هذه المادة، يحق لكل من أصحاب العقارات المستملكة لتنفيذ المشروع أن يحصل على حاجته من مقاسم الفئة الأولى بالأسعار المحددة لهذه المقاسم وفق المادة ٦ من هذا القرار .

وتقدر حاجة كل من هؤلاء بالأمتار المربعة من المساحة الطابقية كما يلي :

150 م المالك الأعزب أو المتزوج الذي ليس له أولاد .

50 م خمسون متراً مربعاً عن كل ولد من أولاده شريطة أن لا يزيد مجموع ما يحصل عليه لنفسه ولأولاده على (٣٠٠) م ثلاثمائة متر مربع .

ب- يخصص لكل صاحب عقار مستملك حصة شائعة في مقسم أو مقسماً كاملاً أو أكثر تعادل حاجته المقدرة في الفقرة السابقة حسب المساحة الطابقية التي يسمح النظام ببنائها على كل مقسم .

ج- إذا كانت البدلات التي يستحقها صاحب العقار المستملك لا تكفي لتغطية قيمة كامل حاجته المشار إليها، فتخفف المساحة الطابقية التي تخصص له إلى الحد الذي تغطيه هذه البدلات شريطة

أن لا يقل هذا الحد عن (٧٥) م٢ خمسة وسبعين مترا مربعا وفي هذه الحالة يصرف له استحقاقاته نقدا .

د- يحدد ثمن المتر المربع الواحد من المساحة الطابقية في كل مقسم بتقسيم قيمة هذا المقسم المحددة بموجب المادة ٦ من هذا القرار على الساحة الطابقية التي يسمح النظام ببنائها عليه .
ه- يسقط حق المالك في الحصول على مقاسم بموجب هذا القرار إذا طلب خطيا أن يصرف إليه استحقاقه نقدا .

المادة ٩

أ- بعد تحديد القيمة الأساسية للمقاسم، تشكل الجهة الإدارية لجنة من ثلاثة أعضاء يكون أحدهم على الأقل مهندسا، تتولى تحديد حاجة كل مالك من المقاسم وأجزاء المقاسم التي يستحقها كل منهم على نسخة من المخطط المصدق للمشروع وذلك بموجب أحكام المادة ٨ من هذا القرار وتنظيم جداول توزيع بذلك .
ب - تصدق جداول التوزيع من المكتب .

المادة ١٠

أ- بعد تصديق جداول التوزيع الأولية تقوم الجهة الإدارية بتبليغ كل من أصحاب العقارات المستملكة تبليغا شخصيا ما يلي :

- 1- القيمة النهائية لما يستحقه من بدلات الإستملاك بما في ذلك تعويضات الأشجار والزررع .
- 2- حصته من المقاسم المحددة في جداول التوزيع الأولية .
- 3- وجوب مراجعتها لبيان رغبته في شراء ما يستحقه من المقاسم أو تقاضي البديل النقدي .

وعلى الجهة الإدارية أن تدعو في نفس الوقت أصحاب العقارات المستملكة دعوة عامة لمراجعتها بشأن صرف استحقاقاتهم أو شراء المقاسم وذلك بإعلان ينشر في بهو الجهة الإدارية وفي إحدى صحف العاصمة وفي إحدى الصحف المحلية إن وجدت يقوم هذا الإعلان مقام التبليغ الشخصي لمن تعذر تبليغهم .

ويقصد بالأشخاص الذين تعذر تبليغهم كل شخص مجهول محل الإقامة من مختار منطقة الإستملاك، أو مقيم خارج حدود المدينة التي جرى فيها الإستملاك، أو أحد ورثة صاحب عقار متوفى لم يتم بإجراء حصر الإرث الثانوي ومعاملة الانتقال في الدوائر العقارية .

ب- إذا لم يقم صاحب العقار المستملك بإعلام الجهة الإدارية خطياً عن رغبته بشراء ما يحق له من مقاسم خلال أربعة أشهر من تاريخ الإعلان يسقط حقه في الشراء وتصرف له استحقاقاته وفق الأصول .

ج- في حال عدم رغبة بعض المخصصين بمقاسم على الشبوع شراء ما خصص لهم على الجهة الإدارية أن تعيد النظر بالتوزيع الأولي لهذه المقاسم حصراً فتجتمع باقي الراغبين في الشراء من ذوي الحصص الشائعة في مقاسم كاملة .

د- تصدق جداول التوزيع النهائية من المكتب .

هـ- يتوجب على الجهة الإدارية إبرام عقود بيع المقاسم مع أصحاب العقارات المستملكة خلال فترة ثلاثة أشهر من تاريخ انتهاء المدة المحددة في الفقرة (ب) (السابقة) .

المادة ١١

تجري الجهة الإدارية عملية التقاص بين المبلغ المترتب لها على كل مخصص وبين ما يستحقه من بدلات الإستملاك، ويصدر بعد ذلك رئيس الجهة الإدارية قرارات التخصيص النهائية .

المادة ١٢

أ- يحق لجهات القطاعين العام والمشارك في سبيل تنفيذ مهامها المحددة في نظامها الأساسي أن تشتري دون حدود من الجهة الإدارية ما يلزمها من مقاسم الفئة الأولى بالطريق المباشر وبالأسعار المحددة لهذه المقاسم وفق المادة ٦ من هذا القرار .

ب- تعمم الجهة الإدارية على مختلف جهات القطاع العام والقطاع المشترك ذات العلاقة بالصفة العمرانية للمقاسم المتوفرة لدى الجهة الإدارية، تبين فيه عدد هذه المقاسم، ومساحتها الطابقية وصفتها العمرانية والمعلومات الأخرى الضرورية وتطلب من تلك الجهات أن تبين خطياً المساحة الطابقية التي ترغب في شرائها وذلك خلال ثلاثة أشهر من تاريخ التعميم .

ج- تبت الجهة الإدارية بالطلبات المقدمة إليها وتوزع المقاسم على الجهات التي تتوفر فيها شروط البيع .

د- تصدق جداول التوزيع من المكتب وتبرم الجهة الإدارية مع جهات القطاع العام والقطاع المشترك المدرجة في هذا الجدول عقود بيع محدد فيها أصول دفع القيمة، ويصدر رئيس الجهة الإدارية بعد ذلك قرارات التخصيص النهائية .

المادة ١٣

تعن الجهة الإدارية عن بيع المقاسم السكنية من الفئة الأولى للجمعيات التعاونية السكنية حصراً،
وبالقيم المحددة في المادة ٦ من هذا القرار ، وذلك بإعلام محدد فيه مهلة ثلاثة اشهر لقبول
الطلبات .

ينشر هذا الإعلان في بهو الجهة الإدارية وفي إحدى صحف العاصمة وفي إحدى الصحف المحلية إن
وجدت .

كما يعمم على الجمعيات التعاونية السكنية عن طريق اتحاد التعاون السكني في المحافظة .

المادة ١٤

أ- يشترط في الجمعية التعاونية السكنية التي ترغب في شراء المقاسم ما يلي :

1- أن تكون مسجلة في سجل الجمعيات التعاونية السكنية ومرخصة قانوناً .

2- أن تكون منطقة عملها ضمن الحدود الإدارية لمدينة مركز المحافظة .

ب- يقدم طلب الشراء إلى الجهة الإدارية ضمن المهلة المحددة لقبول الطلبات موقعا من مجلس
إدارة الجمعية أو من ينوب عنه قانوناً ويتضمن شرحاً يفيد بان الجمعية قد اطلعت على المخططات
والوجائب العمرانية والأنظمة التي تخضع لها المقاسم المعلن عن بيعها وأنها تقبل بأحكامها.
ويرفق بالطلب البيانات التالية :

1- بيان صادر عن الجهة المشرفة على الجمعيات في المحافظة بتسجيل وترخيص الجمعية مع بيان
منطقة عملها .

2- جدول بأسماء أعضاء الجمعية المقرر استفادتهم من المقاسم حسب تسلسل أفضلياتهم يبين فيه
تاريخ انتساب كل منهم مع المساحة الطابقية المطلوبة له، على أن لا تتجاوز (١٣٠) ٢م مائة
وثلاثين متراً مربعاً .

3- برنامج تمويل وتنفيذ المشروع يبين الأموال اللازمة ومصادرها ضمن المدة المنصوص عليها في
المادة ٩ من القانون رقم ٦٠ لعام ١٩٧٩ .

المادة ١٥

أ- تؤلف الجهة الإدارية لجنة برئاسة أحد المديرين فيها وعضوية ممثل عن الجهة المشرفة على
الجمعيات التعاونية السكنية في المحافظة وممثل عن اتحاد التعاون السكني في المحافظة مهمتها
دراسة طلبات الشراء وقبول الطلبات التي تتوافر فيها الشروط المنصوص عنها في المادة ١٤ من هذا

القرار وتنظيم جدولاً بالطلبات المقبولة يبلغ إلى كافة الجمعيات التي تقدمت بطلب الشراء عن طريق اتحاد التعاون السكني في المحافظة .

ب- يحق للجمعيات التي رفض طلبها الاعتراض على ذلك خلال خمسة عشرة يوماً من تاريخ تبليغها الجدول .

ج- تجتمع اللجنة المذكورة بالفقرة (أ) أعلاه وتتنظر بالاعتراضات وترفع بذلك تقريراً إلى المكتب . ويكون قرار المكتب قطعياً في هذا الشأن .

د- في حال عدم ورود اعتراضات أو بعد أن يصدر المكتب قراره تجتمع اللجنة المذكورة في الفقرة (أ) من هذه المادة وتوزع المقاسم على الجمعيات التي قبلت طلباتها وفق ما هو وارد في المواد التالية .

المادة ١٦

أ- ترتب أفضليات الجمعيات التي قبلت طلباتها حسب تسلسل تاريخ تقديم طلبات الشراء، وإذا قدمت عدة طلبات في يوم واحد فتجرى القرعة فيما بينهم بحضور ممثلي هذه الجمعيات .

ب- لكل جمعية قبل طلبها حسب الأفضلية التي تحصل عليها وفق الفقرة السابقة حق انتقاء مقسم واحد أو أكثر في حدود المساحة الطابقية التي تستحقها بموجب المادة ١٧ اللاحقة مع مراعاة أن لا يسمح لأية جمعية بانتقاء أي مقسم جزئياً أو بالاشتراك مع آخرين ولو أدى ذلك إلى حصول الجمعية على مساحة أقل مما تستحقه .

المادة ١٧

إذا كان مجموع المساحات الطابقية للمقاسم المعلن عن بيعها أقل من مجموع المساحات الطابقية المطلوبة من الجمعيات التي قبلت طلباتها، فيراعى في توزيع المساحات الطابقية المتوفرة على هذه الجمعيات عدد أعضاء كل منها المدرج في الجدول المشار إليه في البند ٢ من الفقرة (ب) من المادة ١٤ من هذا القرار إلى هذه الجمعيات .

المادة ١٨

أ- تقوم اللجنة المؤلفة بموجب الفقرة (أ) من المادة ١٥ السابقة بدعوة كل الجمعيات التي قبلت طلباتها إلى حضور جلسة أو جلسات علنية يتم فيها قيام كل جمعية علناً وحسب أفضليتها بانتقاء المقسم أو المقاسم التي تريدها من المقاسم التي لم تنتقيها جمعية أخرى سبقتها في الأفضلية .

ب- توجه الدعوة بإعلام تصدره الجهة الإدارية ينتشر ويبلغ بالطريقة المبينة في المادة ١٣ من هذا القرار ويحدد فيه موعد ومكان كل جلسة من الجلسات العلنية .

ج- تضع اللجنة تقريراً مفصلاً عن أعمالها يتضمن جداول التوزيع ترفعه إلى المكتب .

المادة ١٩

أ- يصدق المكتب جداول التوزيع وتبليغها الجهة الإدارية إلى الجمعيات صاحبة العلاقة تبليغاً مباشراً .

ب- تسدد الجمعية نقداً قيمة المقاسم المخصصة لها ثم تبرم الجهة الإدارية عقود البيع معها ويصدر رئيس الجهة الإدارية بعد ذلك قرارات التخصيص النهائية .

المادة ٢٠

يسجل المقسم لدى الدوائر العقارية باسم المتخصص أو الشاري عندما يصبح التسجيل ممكناً لدى هذه الدوائر وتقع على عاتق المخصص أو الشاري جميع التكاليف والرسوم اللازمة لهذا التسجيل .

المادة ٢١

يخضع الورثة للالتزامات المفروضة على المورث كما يتمتعون بحقوقه فيما يتعلق بتنفيذ أحكام هذا القرار .

المادة ٢٢

كل بيع أو تصرف بأية أرض مستملكة تنفيذاً لأحكام القانون رقم ٦٠ لعام ١٩٧٩ أو بمقسم ناتج عن تقسيم هذه الأرض تجريه أية إدارة خلافاً لأحكام هذا القرار بعد تاريخ نفاذه يعتبر غير قانوني .

المادة ٢٣

ينشر هذا القرار ويبلغ من يلزم لتنفيذه .

دمشق في ١٩٨٤/١٢/٣

وزير الإسكان والمرافق

ديب المصري