قرار رئاسة مجلس وزراء رقم 198 لعام 1987

الفصل الأول - تعاريف

المادة ٦

يقصد بالتعابير التالية في معرض تطبيق هذا القرار المعنى الوارد بجانب كل منها:

المجلس: المجلس الأعلى للسياحة.

الوزارة: وزارة السياحة.

المنشاة السياحية: أي من المشاريع السياحية الافرادية ذات الصفة الاستثمارية التي تؤمن المبيت أو الطعام أو، الترفيه والتسلية والرياضة وهي على سبيل المثال لا الحصر فندق - موتيل -مطعم.- مخيم - مدينة ملاهي - نادي ليلي سينما سيارات -استراحة على الطرق الدولية ومن الدرجة الأولى.

المجمع السياحي: مجموع المنشآت السياحية التي يتم فيها تأمين المبيت والإطعام والترفيه والرياضة والتسويق والخدمات الإدارية وغير ذلك من مستلزمات الخدمة في المجمعات السياحية ولا تقل فيها نسبة تكاليف منشآت الإقامة عن سبعين بالمائة من إجمالي التكاليف الاستثمارية.

القسم الاستثماري: هو الأرض التي تخصص لإقامة مجمع سياحي والغير قابلة للإفراز.

القسم التنظيمي: هو الأرض المتبقية بعد إقامة المجمع السياحي بهدف تنظيمها وتقسيمها واقامه وحدات مبيت للاصطياف أو الإشتاء عليها والقابلة للإفراز.

منسوب الترخيص: هو منسوب الأرض الأفقية الناتجة عن تسويه ا رض العقار وفي حال وجود عدة "مستويات أو ميل في الأرض يعتبر منسوب الترخيص الوسطي للمساحة المبنية.

المساحة الطابقية: مجموع مساحة الأسقف في جميع الطوابق. -

المساحة المبنية: مساحة السقف في الطابق الأرضي.

الساحل: جميع الأراضي الواقعة على الساحل السوري خارج المخططات التنظيمية المصدقة وضمن عمق ثلاثة. آلاف متر من شاطىء البحر باستثناء المناطق المستملكة لصالح الوزارة.

الشاطئ: هو الحد الذي يصل إليه البحر.في المد المرتفع والذي تحدده وزارتا النقل والسياحة.

المشروع: هو مجموعة الاعمال التي تهدف الى إقامة منشأة أو منشات سياحية أو مجمعا.

الفصل الثاني - شروط إقامة المجمعات والمنشآت السياحية

المادة 2

يسمح بإقامة مجمع سياحي ذا صفة استثمارية خارج المخططات التنظيمية العامة وعلى الأراضي التي لا تقل مساحتها الإجمالية عن ثلاثين ألف متر مربع وتتالف من عقار واحد أو مجموعة عقارات متلاصقة باستثناء ما يقع منها على الساحل فيكتفى بمساحة إجمالية قدرها خسة عشر ألف متر مربع ويتم ذلك بموافقة الوزارة وضمن الشروط التالية:

ا - أن يقيم المالك على جزء لا تقل مساحته عن 40% اربعين بالمائة من المساحة الإجمالية للأرض مشروعا سياحيا عبارة عن مجمع سياحي ذا صفة استثمارية.

2- يسمح بتنظيم الجزء الباقي من الأرض بهدف بناء وحدات مبيت للاصطياف و الاشتاء معدة للإفراز.

3 - يلتزم مالك الأرض بتامين المرافق العامة لكامل القسم التنظيمي وهي الطرق والأرصفة والمجاري والكهرباء والمياه والإنارة العامة ومحطة معالجة المياه المالحة وشبكة الهاتف كما يلتزم بتنفيذ المباني التجارية والخدمية.

4 - يجب أن لا تقل نسبه الاستيعاب.في الهكتار ضمن حدود القسم الاستثماري المحدد في الفقرة 1 السابقة عن خمسين سرير في الهكتار ولا تزيد عن المائة.

5 - أن لا تزيد عدد وحدات المبيت في القسم التنظيمي عن خمس وعشرين وحدة مبيت لكل هكتار تحسب كل وحدة أربعة أسرة.

6- أن يخصص نسبة ثلث مساحة القسم التنظيمي للطرق والساحات والحدائق والمشيدات العامة وأن يتم التنازل عنها مجانا

للأملاك العامة وللجهات العامة المختصة.

7 - أن لا تزيد المساحة المبنية في القسيم التنظيمي عن نسبة خمس عشرة بالمائة من صافي مساحة هذا القسم.

8- تحدد نسبة المساحة الطابقية الى صافي مساحة القسم التنظيمي بنسبة واحد الى أربعة25%.

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

المادة 3

يسمح بإقامة المنشات السياحية ذات الصفة الاستثمارية على أراضي لا تقل مساحتها الإجمالية عن ألف متر مربع ويتم ذلك بموافقة الوزارة وضمن الشروط الواردة في المادة الرابعة والخامسة من هذا القرار.

الفصل الثالث:الشروط الواجب توفرها في موقع المنشاة:

المادة 4

تحدد الشروط الواجب توفرها في موقع المنشأة السياحية بما يلي:

آ - ان لا يكون موقع المنشاة ضمن حدود:

1 - حرم المطارات و الموانئ.

2 - حرم المواقع العسكرية..

3 – مسافة الحماية من المنشآت المسببة للتلوث والمحددة من قبل الجهه المعنية بذلك.

4 – منطقة منع بناء لأية جهة كانت.

ب – أن تؤخذ موافقة الجهات المختصة في الدولة على موقع المنشآة في الحالات التي تقع فيها المنشآة ضمن حدود:

1 – حرم الينابيع والبحيرات الطبيعية والاصطناعية.

2 – مسافة الحماية للطرق بجميع درجاتها.

3 – مسافة الحماية والحرم للمناطق والمواقع الاثرية.

ج – 1 – تامين ربط المنشآة مع شبكة الطرق المعتمدة.

2 – تامين المصدر المائي بصورة كافية للاستعمالات الشرب وسقاية الاشجار والمناطق الخضراء.

3 – تامين معالجة المياه المالحة بصورة مناسبة منعا للتلوث.

الفصل الرابع - منهاج الوجائب العمرانية المفروضة على المنشآت والمجمعات السياحية.

المادة 5

يحـدد منهـاج الوجـائب العمرانيـة المفروضـة على المنشـآت السـياحية المشادة على القسـم الاسـتثماري والمنشـآت السـياحية المحددة بالمادة الثالثة كما يلي:

1 – الحد الادنى لوجائب الرجوع عن الجوار خمسة امتار وعن حدود الاملاك العامة عشرة امتار.

2 – أن لاتزيد المساحة المبينة في القسم الاستثماري عن 15 % من مساحته.

3 – تحديد نسبة المساحه الطابقية إلى مساحة القسم الاستثماري بنسبة 40 % اربعين بالمئة.

4 – يحدد الارتفاع الاعظمي للبناء بـ 15 متر خمسة عشر مترا من منسوب الترخيص على أن لايزيد اربعة طوابق.

5 – يسمح بالمنشآت السياحية من الدرجتين الدولية والممتازة بارتفاع اعظمي قدره 25 خمسة وعشرين مترا عن منسوب الترخيص على أن لايزيد عن سبعة طوابق.

6 – يسـمح ببنـاء قبـو على كامـل مساحـة القسـم المبني ولاتـدخل في حسـاب المساحـة الطابقيـة المساحـات المخصصـة للمستودعات والتجهيزات الفنية والمطابخ ومواقف السيارات.

7 – يفرض بناء السطح الاخير بشكل مائل وبحد ادنى للميل قدره عشرون بالمئة على أن لايؤدي ذلك إلى زيادة في عدد الطوابق ويقاس الارتفاع المحدد في الفقرات السابقة من منسوب الترخيص إلى منتصف السطح المائل.

8 – تامين مواقف للسيارات على أن لاتقل عن 10 % من كامل مساحة المشروع.

المادة 6

يحدد منهاج الوجائب العمرانية المفروضة على القسم التنظيمي كما يلي:

- للمالك اختيار احد الاسلوبين التاليين:

آ - تقسيم القسم التنظيمي إلى مقاسم بعد كل منها لبناء وحدات مبيت منفصلة ضمن الشروط التالية:

1- أن يخصص نسبة 2 % من اجمالي مساحة القسم التنظيمي للمباني التجارية والخدمية وان لاتزيد المساحة المبنية فيه على 50 % خمسين بالمئة وعلى طابق واحد بارتفاع اعظمي اربعة امتار ونصف.

2 - يفترض على كل مقسم ترك وجائب امامية مربع.

3 - يفرض على كل مقسم ترك وجائب امامية وخلفية وجانبية لاتقل كل منها عن اربعة امتار عن حدود الجوار وخمسة امتار عن حدود الاملاك

العامة باستثناء المقسم التجاري.

4- تحدد المساحةالمبينة علىكل مقسم بما لايزيد على خمسة عشر بالمائة من مساحته.

5 - تحدد المساحة الطابقية إلى مساحة المقسم بنسبة واحد إلى اربعة 25 %

6 - يحددالارتفاع الاعظمي للبناء بسبعة امتار ونصف عن منسوب الترخيص على أن لايزيد عن طابقين.

7 - يفرض بناء السطح الاخير بشكل مائل بميل لايقل عن عشرين بالمئة على أن لايؤدي ذلك إلى زيادة في عدد الطوابق ويقاس الارتفاع المحدد في الفقرة السابقة منسوب الترخيص إلى منتصف ارتفاع السطح المائل.

ب - بناء القسم التنظيمي على شكل تجمع أو تجمعات طابقية متصلة معدة للسكن ضمن الشروط التالية:

1 - يخصص 4 % من المساحة الطابقية المسموح ببنائها لاغراض التجارة والخدمات.

2- ان لايتجاوز الارتفاع الاعظمي للبناء عشرة امتار ونصف المتر عن منسوب الترخيص ولا يزيد على ثلاثة طوابق.

3 - يضاف متر واحد لهذا الارتفاع في حال توظيف اجزاء من الطابق الارضي توظيفا" تجاريا".

4- يفرض بناء السطح الاخير كما ورد في الفقرة السابقة من المادة الخامسة.

الفصل الخامس: الشروط الخاصة المفروضة على المشاريع المقامة على الساحل

المادة 7

بالاضافة إلى مانصت عليه المواد السابقة تفرض على المشاريع المقامة التالية:

آ – يمنع اقامة أي بناء ضمن حدود الاملاك العامة البحرية وضمن مسافة 150 متر عن حدود الشاطئ للشواطئ الرملية وشواطئ الزلط باستثناء مايلي:

1 – المنشآة العائدة للمرفئ ونوادي اليخوت والغوص والتزلج المائي.

2 – مراكز خدمات الشاطئ – مظلات – دواش – ملاعب – على أن لاتقل المسافة بينهاوبين الشاطئ عن خمسين مترا.

ب- لا يسري شرط المسافة المبين في الفقرة السابقة بالنسبة للشواطيء الصخرية.

ج – تحدد ارتفاعات الابنية من أي نوع كانت كما يلي:

1- طابق واحد بارتفاع اربعة امتار للابنية الواقعة مسافة تقل عن مئتين وخمسين مترا عن حدود الشاطئ.

2- طابقين بارتفاع سبعة امتار ونصف المتر للابنية الواقعة على بعد يزيد عن 25 مترا ولايزيد عن 350 مترا حدود الشاطئ.

3- ثلاث طوابق بارتفاع اعظمي عشرة امتار ونصف للابنية التي لايزيد بعدها عن350 مترا حدود الشاطئ.

4- يزاد ارتفاع الطابق الارضي حتى اربعة امتار ونصف 4,5 في حال كونه مخصصا للتجارة.

5- تخضع المنشآت السياحية ذات الصفة الاستثمارية التي يزيد بعدها عن 350 مترا عن الشاطئ من حيث الارتفاع الشروط المنصوص عنها في المادة الخامسة من هذا القرار.

الفصل السادس: اجراءات طلب اقامة مشاريع سياحية الترخيص لها.

المادة 8

آ – لكل مالك ارض صالحة للاستفادة من احكام هذا القرار ولديه الرغبة بتحقيق الغاية المحددة منه يتقدم بطلب إلى الوزارة بالوثائق والمستندات والمخططات التالية:

1 – وثيقة تثبت ملكية صاحب الطلب للعقار.

2 – مخطط موقع بمقياس (1/ 25000) أو (1/ 10000) أو (1/500) أو (1/2000) حسب المتوفر يبين عليه حدود العقار وعلاقته مع الجوار ربط طرقي –انشآت مجاورة 0000 الخ).

3 – مخطط جغرافي (طبوغرافي) بمقياس (1/ 1000) أو (1/ 2000) ومخطط عقاري بالمقياس المتوفر وبيان استعمال العقار الحالي (شجر – زراعي).

4 – مخطط تنظيمي اولي بمقياس (1/ 1000) يبين توزيع الكتل واستعمالاتها وكافة التفاصيل الازمة لتوضيح الفكرة (مقاطع في الارض الشديدة الميول).

5 – برنامج زمني يعين مراحل تنفيذ المشروع.

6 – تعهد من صاحب المشروع باستثمار المنشآة أو المنشآت السياحية الاستثمارية لفترة زمنية لاتقل عن خمسة عشر عاما من تاريخ بدء الاستثمار الفعلي للمنشأة وفق الغاية التي انشأت من اجلها تحت طائلة اغلاق وختم المكان في حال تغير صفة الاستعمال وتمنع تسوية مخالفة تغيير الاستعمال من اية جهة كانت.

7 – تعهد من صاحب المنشأة بتأمين كافة المرافق والخدمات اللازمة للمنشأة على نفقته الخاصة دون مطالبة الجهة المرخصة بذالك.

8 – يتعهد صاحب المشروع بعدم افراز الجزء المخصص للمشروع السياحي الاستثماري ويكلف بتقديم وثيقة تشعر بوضع اشارة بذلك علىصحيفة العقار قبل منحهالترخيص كما يتعهد بعدم نقل ملكيته الا لغاية استثماره لنفس الغاية المرخصة لا جلها وبعدموافقة الوزارة وتوضع اشارة بذلك على صحيفة العقار أما في المناطق غير المحددة وغير المحررة فيقدم تعهد من صاحب المنشأة بذلك وفي حال المخالفة يلغى الترخيص ويغلق ويختم المكان لحين ازالة المخالفة وتمنح تسوية المخالفة من اية جهة كانت.

ب – اجراءات الترخيص: تتم الموافقة والترخيص لاقامة المنشآت السياحية والمجمعات السياحية وفق الاجراءات التالية:

1 – يقدم الطلب مرفقا باضبارة تحتوي على كافة الوثائق المطلوبة السابقة آنفا إلى مديرية أو دائرة أو شعبة السياحة في المحافظة.

2 – تشكيل في كل محافظة لجنة دائمة لدراسة الطلبات وفق مايلي:

- عضو المكتب التنفيذي المختص. رئيسا
- مدير السياحة في المحافظة أو من تكلفه الوزارة بتمثيلها. عضوا ومقررا
- مدير الخدمات في المحافظة أو ممثل عن المديرية من المهندسين المختصين بتخطيط المدن ممن تتوفر لديهم الخبرة اللازمة. عضوا
- مدير الشؤون الفنية في محافظة دمشق أو في مراكز المحافظات بالنسبة للمشاريع التي تقع ضمن حدودها الادارية عضوا
- مهندس خبير في تخطيط المدن أو العمارة من العاملين لدى القطاع لعام يسمى من قبل المحافظ عضوا

3 – تدقق الجنة الاوراق والوثائق والبينات المقدمة من طالب الترخيص وتدرس بالتحديد امكانية اقامة المشروع في الموقع المقترح وترفع تقريرها إلى المحافظ مشفوعا بملاحظاتها ومقترحاتها وذلك خلال مدة 30 يوما من تاريخ ايداع الطلب في ديوان مديرية أو دوائر أو شعبة السياحة في المحافظة.

4 – يرفع المحافظ تقرير اللجنة مشفوعا برئيه إلى الادارة التي تبت بطلبات الترخيص وفقا لاحكام هذا القرار وذلك خلال مدة شهرين من تاريخ ورود تقرير اللجنة إلى الادارة.

5 – بعد الترخيص للمنشآة السياحية من قبل الوزارة تحال الاضبارة إلى محافظة دمشق أو مجلس المدينة أو البلدة أو الوحدة الادارية ذات العلاقة بالنسبة للمنشآت الواقعة ضمن حدودها الادارية والى المكتب التنفيذي للمحافظة بالنسبة للمنشآت الواقعة خارج الحدود الادارية للوحدات الادارية لمنح الترخيص بالبناء وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ ورود الاضبارة.

المادة 9

تصديق المخططات:

أ- تعتبر الوزارة الجهة المختصة المشرفة على تدقيق وتصديق المخططات التطبيقية والتفصيلية لاراضي المشاريع المنصوص عنها في هذا القرار وكذلك المخططات المعمارية التنفيذية لمبانيه وتصديق هذه المخططات بقرار من وزير السياحة دون الرجوع إلى اية جهة اخرى وتكون بعد تصديقه نافذة ومقبولة لانجاز المعاملات الرسمية بما في ذلك معاملة الحصول على اجازة البناء من وحدات الادارة المحلية ومعاملة التسجيل العقاري.

ب - يتم تصديق المخططات على مرحلتين:

المرحلة الاولى: وتشمل المخطط التنظيمي الاولى لكامل المشروع والمخطط التنظيمي التفصيلي والمخططات المعمارية والتنفيذية للقسم الاستثماري أو المنشآة السياحية.

المرحلة الثانية: تشمل المخططات التنظيمية للتفصيل للقسم التنظيمي والمخططات المعمارية والتنفيذية لوحدة المبيت.

ج – لاتصدق مخططات المرحلة الثانية أو أي جزء منها الابعد تنفيذ كامل اعمال الهيكل للمرحلة الاولى.

د – لايجوز تسجيل التقسيم في السجل العقاري للمشروع الا بعد تصديق المرحلة الثانية بموجب كتاب يصدر عن الوزارة.

الفصل السابع – احكام واشتراطات عامة:

المادة 10

آ- يسمح للجمعيلت التعاونية السياحية الخاضعة لاشراف الوزارة بتنفيذ المشاريع المنصوص عليها في هذا القرار وتمليك وحدات المبيت لاعضائها على أن تبقى المنشآة السياحية الاستثمارية والمباني التجارية الواقعةخارج المنشآت الاستثمارية بملكية الجمعية التي تتولى ايضا تقديم الخدمات العامة من صيانة وادارة لكامل المشروع.

ب – يعتبر مالك وحدة المبيت ملزم حكما بعضوية الجمعية وتنتهي عضويته فيها بزوال ملكيته.

المادة 11

آ - تعتبر نفقات المرافق العامة التي تصيب كل وحدة مبيت في القسم التنظيمي دينا لوزارة السياحة على مالك الارض وتوضع بذالك اشارة رهن على صحيا كل مقسم في السجل العقاري وترقن بناء على كتاب وزارة السياحة بعد تامين سائر المرافق العامة ويعفى وضع الاشارة وترقينهامن أي رسم.

ب – يتوجب على صاحب المشروع المباشر بتنفيذ المرافق العامة خلال ستة اشهر من تاريخ تصديق المخططات التنظيمية من قبل الوزارة ويلتزم بانجاز تنفيذ هذه المرافق خلال سنتين.

المادة 12

عند عدم وجود جهة عامة أو شركة أو جمعية تعاونية سياحية تقوم باعمال الصيانة وادارة المشروع وتقديم الخدمات العامة المشتركة وفق نظام توافق عليه الوزارة قبل تصديق المخططات التنظيمية للمشروع يعتبر مالكو وحدات المبيت اعضاء في جمعية تعاونية خدمية مشكلة حكما لهذه الغاية عند تصديق المشروع تعمل وفقا لنظام داخلي موحد يصدره وزير السياحة.

الفصل الثامن - احكام ختامية:

المادة 13

تحدد حدود كل من الشاطئ والاملاك العامة البحرية الواقعة على الساحل بموجب مخططات تنظيم بالمشاركة بين كل من وزارة السياحة ووزارة النقل في حال عدم توفرها.

المادة 14

تستفيد المشاريع المنصوص عنها في هذا القرار من احكام الاعفاءات والتسهيلات الممنوحة بقرار المجلس رقم 186 لعام 1985 باستثناء وحدات المبيت المحدثة والمعدة للافراز وفق احكام هذا القرار.

المادة 15

يلغى قرار المجلس رقم 43 لعام 1974 وقراره رقم 63 لعام 1975 وقراره رقم 173 /ب لعام 1982.

المادة 16

تلغى كافة الاحكام المخالفة لهذا القرار اينما وردت.

المادة 17

ينشر هذا القرار ويبلغ من يلزم لتنفيذه.