

مرسوم رقم 40 لعام 2012

بناء على أحكام الدستور

يرسم ما يلي:

المادة (1)

يقصد بالتعبير التالية الواردة في هذا المرسوم التشريعي المعاني المبينة بجانب كل منها..

الوزير: وزير الادارة المحلية.

الجهة الإدارية: الوحدة الإدارية -المدينة - البلدة - البلدية.

المجلس: مجلس الوحدة الادارية.

المكتب: المكتب التنفيذي للوحدة الإدارية.

البناء المخالف: البناء الذي يشاد بدون ترخيص أو أعمال البناء المخالفة للترخيص الممنوح.

المادة (2)

مع مراعاة أحكام المواد (5-6-7) من أحكام هذا المرسوم التشريعي..

أولاً: تزال الابنية المخالفة بعد تاريخ صدور هذا المرسوم التشريعي مهما كان نوعها وموقعها وصفة استثمارها أو استعمالها

بالهدم وترحل الأنقاض على نفقة كل من كانت المخالفة لمصلحته.

ثانياً: تفرض غرامة مالية من ألفي ليرة سورية إلى عشرة آلاف ليرة سورية عن كل متر مربع على كل من تثبت مسؤوليته عن

المخالفة سواء كان مالكا أو حائزا أو متعهدا أو مشرفا أو دارسا للبناء او قائما بالتنفيذ ويعاقب بذات العقوبة العاملون بالجهة

الإدارية المقصرون في أداء واجبهم بالرقابة أو قمع المخالفة.

ثالثاً: إضافة لإزالة المخالفة والغرامة المالية المنصوص عليها في البندين السابقين..

أ- يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنة كل من تثبت مسؤوليته سواء كان مالكا أو حائزا أو شاغلا أو متعهدا أو منفذا أو

مشرفا أو دارسا للبناء ويعاقب بذات العقوبة العاملون في الجهة الادارية المقصرون في أداء واجبهم في قمع المخالفة وذلك

عندما يكون البناء المخالف.. متجاوزا على الطرق - الساحات - الحدائق - المشيدات العامة المعرفة بالقانون (9) لعام 1974 م

وتعديلاته أبنية الخدمات الخاصة أو متجاوزا على الوجائب الاجبارية أو الارتفاع المحددين في نظام ضابطة البناء النافذ بنسبة تزيد

على 1 بالمئة منهما.

.. واقعا أو متجاوزا على .. الأملاك العامة أو أملاك الدولة أو الاملاك الخاصة للدولة أو املاك الوحدة الادارية ضمن الحدود الادارية

أو خارجها.

.. واقعا ضمن .. المناطق الصادر بها صك استملاك أو مناطق التنظيم التي لم يتم الانتهاء من اعمال توزيع المقاسم فيها على

اصحاب الحقوق وتسجيلها لدى الدوائر العقارية أو المناطق الممنوع البناء عليها بموجب الانظمة والقوانين الخاصة بذلك.
.. واقعا خارج المخططات التنظيمية ومتعارضا مع انظمة البناء الخاصة بها والمنصوص عليها في القوانين والانظمة النافذة.
ب- يعاقب بالحبس من سنة الى ثلاث سنوات كل من تثبت مسوءوليته سواء كان مالكا أو حائزا أو شاغلا أو متعهدا أو منفذا أو مشرفا أو دارسا للبناء ويعاقب بذات العقوبة العاملون في الجهة الادارية المقصرون في اداء واجبهم في الرقابة أو قمع المخالفة عندما يكون البناء المخالف..

.. غير حائز على المتانة الكافية بحالة قد يتعرض فيها البناء للانهيار وذلك بالاستناد الى تقرير لجنة السلامة العامة بالمحافظة.
.. متعارضا مع نظام البناء وذلك..
1- باشادة طابق اضافي أو اكثر زيادة على عدد الطوابق المسموح بها حسب نظام البناء النافذ على كامل المساحة الطابقية أو على جزء منها.

2- بتفريغ الارض كليا أو جزئيا أسفل الابنية تحت منسوب الاساسات القائمة.
3- بتعديل الجملة الانشائية .. وفي هذه الحالة يعاد الوضع إلى ما كان عليه حسب الترخيص الممنوح عدا الابنية المشادة على الهيكل فقط فيمكن تعديل المخططات والدراسات الانشائية وفق الواقع المنفذ شريطة عدم مخالفة نظام البناء المعمول به وتحقيق الاشتراطات الفنية والانشائية.

ج- وتكون العقوبة الاشغال الشاقة الموءقتة وضعف الغرامة المحددة في البند (2) من الفقرة (ب) السابقة اذا حصل انهيار كلي أو جزئي في البناء ونجم الانهيار عن الاضافة أو التفريغ أو التعديل اضافة الى الحقوق المدنية للمتضررين.
د- لا تقل العقوبة عن عشر سنوات اشغال شاقة وثلاثة اضعاف الغرامة الواردة في البند (2) من الفقرة (ب) اذا ادى الانهيار الى وفاة شخص أو اكثر اضافة الى الحقوق المدنية لورثة المتوفى.

هـ- تصادر العدد والالات والجبالات ومواد البناء المستخدمة في اشادة المخالفة لصالح الوحدة الادارية.

المادة (3)

تضاعف عقوبتا الحبس والغرامة المنصوص عليهما في المادة /2/ في حال تكرار المخالفة.

المادة (4)

يعاقب بالحبس من سنة الى ثلاث سنوات وبالغرامة من 500 الف ليرة سورية الى مليوني ليرة سورية المالك أو واضع اليد بصفة قانونية أو غير قانونية الذي يقوم بتجزئة الارض بطرق غير منصوص عليها قانونا ضمن الحدود الادارية وخارجها وكل من يتصرف بهذه الاجزاء كلا أو جزءا بهدف اشادة ابنية مخالفة عليها.

المادة (5)

مع مراعاة احكام هذا المرسوم التشريعي تزال مخالفات الابنية المنصوص عليها في المادة (2) من القرار بالقانون رقم (44) لعام 1960 والمادة (2) من القانون رقم (1) لعام 2003 والمادة (3) من المرسوم التشريعي رقم (59) لعام 2008 المرتكبة قبل

تاريخ صدور هذا المرسوم التشريعي وتطبق عليها النصوص التشريعية النافذة بتاريخ ارتكابها.

المادة(6)

في غير المخالفات المشمولة بأحكام المادة (5) السابقة يجوز للوحدات الادارية تسوية المخالفات المرتكبة قبل صدور هذا المرسوم التشريعي وفق الاتي ..

1- إثبات قدم المخالفة وتاريخ وقوعها قبل تاريخ صدور هذا المرسوم التشريعي وتحدد وثائق اثبات القدم في التعليمات التنفيذية.

2- تقديم تقرير فني معتمد من نقابة المهندسين يثبت تحمل البناء وسلامته الانشائية.

3- في حال وجود ابنية قائمة ومتجاوزة على الوجائب الاجبارية يجوز للمكتب منح رخص بناء لاستكمال بناء الطوابق المسموح بها في نظام ضابطة البناء شريطة ..

أ- الا يزيد التجاوز على الوجائب للطوابق القائمة والطوابق المراد او المطلوب استكمال بنائها على نسبة 30 بالمئة من وجائب الرجوع الاجبارية المفروضة في نظام ضابطة البناء.

ب - التقيد بباقي شروط نظام ضابطة البناء النافذ والا تقل مساحة العقار عن 75 بالمئة من الحد الادنى لمساحة العقار المنصوص عليها بنظام ضابطة البناء.

ج- ألا تكون كتلة البناء مشوهة للمنظر العام.

د- ان تكون كتلة البناء سليمة ومترابطة انشائيا فيما بينها بموجب تقرير مصدق من نقابة المهندسين.

هـ- تقديم تقرير فني معتمد من نقابة المهندسين يثبت تحمل البناء لحمولات الطوابق المطلوب ترخيصها وفق نظام ضابطة البناء.

و- تفرض رسوم ضعف المنفعة على المساحات المتجاوزة على الوجائب الاجبارية للطوابق القائمة والطوابق المراد أو المطلوب استكمال ترخيصها وتوضح في التعليمات التنفيذية.

4- يمكن للمجالس المحلية تعديل نظام ضابطة البناء وفقا لاحكام المرسوم التشريعي رقم (5) لعام 1982 وتعديلاته.

المادة (7)

أ - لتسوية المخالفة تفرض رسوم مالية على المخالف بقرار يصدر عن المكتب تعادل ضعف المنفعة التي جناها المخالف أو يتوقع ان يجنيها بالزيادة التي طرأت على قيمة العقار ارضا وبناء ويعفى منها في حال قيامه بازالة المخالفة خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة اشهر من تاريخ تبلفه الاشعار المتضمن فرضها.

ب- يعفى المخالف من الرسوم المالية المنصوص عليها في الفقرة (أ)السابقة في حال قيامه بازالة المخالفة خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة اشهر من تاريخ تبلفه الاشعار المتضمن فرض الرسوم.

ج- يتم حساب الرسوم المالية للمخالفات القابلة للتسوية وفق أحكام المادة (9) من هذا المرسوم التشريعي.

د- للمخالف حق الاعتراض على الرسوم المالية خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تبلفه الاشعار المتضمن فرضها بعد دفع تأمين

دراسة اعتراض بنسبة ثلاثين بالمئة من الرسوم وعلى الوحدة الادارية دراسة الاعتراض والبت به خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تسجيله لديها ويحتسب مبلغ التأمين من اصل الرسوم المفروضة.

٥- يستوفى من المخالف الذي يطلب تسوية مخالفة بناء في عقاره لم ينظم بها ضبط من الوحدة الادارية مبلغ مقطوع قدره عشرة الاف ليرة سورية ويعتبر المبلغ سلفة تحتسب من اصل رسوم التسوية.

٦- اضافة الى الرسوم المالية المنصوص عليها بالفقرة (أ) السابقة يعاقب بالفرامة من خمسة وعشرين الف ليرة سورية الى خمسين الف ليرة سورية كل من..

1- مالك العقار أو حائزه أو شاغله الذي قام بإنشاءات أو إجراء تعديلات فيه دون الحصول على رخصة بناء نظامية أو قاموا بمخالفة الترخيص الممنوح.

2- المتعهد أو القائم بالتنفيذ أو المهندس أو الدارس أو المشرف الذين قاموا بإنشاءات دون الحصول على رخصة بناء نظامية أو قاموا بمخالفة الترخيص الممنوح.

3- العاملين في الجهة الادارية الذين يثبت تقصيرهم أو إهمالهم في أداء واجبهم في الرقابة أو قمع المخالفة.

المادة (8)

تسوى المخالفات القائمة في مناطق السكن العشوائي بعد تأهيلها وتسوية أوضاع الملكيات القائمة عليها وإدخالها في المخطط التنظيمي بعد استيفاء الرسوم المقررة في القوانين والأنظمة النافذة.

المادة (9)

تحدد اسس حساب عامل المنفعة في التعليمات التنفيذية لهذا المرسوم التشريعي بقرار من الوزير.

المادة (10)

مع مراعاة أحكام الفقرة (أ) من المادة (5) والمادة (6) من هذا المرسوم التشريعي تصدر المجالس المحلية في الجهات الإدارية قرارا لألية معالجة المخالفات القابلة للتسوية ضمن حدودها الادارية وفق احكام هذا المرسوم التشريعي وتصدق هذه القرارات من المكتب التنفيذي لمجلس المحافظة.

المادة (11)

يجوز للمجلس الاعلى للإدارة المحلية بناء على اقتراح الوزير اصدار قرارات لتحديد انواع من مخالفات البناء القابلة للتسوية والمرتبكة بعد صدور هذا المرسوم التشريعي وفق ضوابط محددة وغرامات تفرض بحق كل من كانت المخالفة لمصلحته.

المادة (12)

أ- لا. تأثير لتسوية المخالفة في حقوق الغير ويحق لهؤلاء التقدم الى المحاكم لمطالبة المخالف بالتعويض عن الأضرار التي اصابتهم من جراء المخالفة أو إزالتها.

ب- في حال الحكم بازالة المخالفة التي تمت تسويتها وفقا للفقرة السابقة واقتران الحكم بالتنفيذ تعاد الى المخالف الرسوم



المستوفاة منه.

المادة (13)

تحقق وتحصل الغرامات المالية المنصوص عليها في هذا المرسوم التشريعي سواء ما تقرره الجهات القضائية أو الجهات الادارية ايرادا لصالح الجهة الادارية المعنية وتعد من نوع الالتزامات المدنية.

المادة (14)

تصدر التعليمات التنفيذية لهذا المرسوم التشريعي بقرار من الوزير.

المادة (15)

ينهى العمل بالمرسوم التشريعي رقم (59) تاريخ 24-9-2008 م.

المادة (16)

ينشر هذا المرسوم التشريعي في الجريدة الرسمية.