

الجمهورية العربية السورية
وزارة السياحة

قرار المجلس الأعلى للسياحة

رقم 198

عام 1987

الخاص بالنظام العمراني للمشاريع والمجمعات والمنشآت السياحية
وشروط إقامتها في الساحل والداخل
(خارج المخططات التنظيمية)

القرار رقم / 198 / لعام 1987

الخاص بالنظام العمراني للمشاريع والمجمعات والمنشآت السياحية
وشروط إقامتها في الساحل والداخل
(خارج المخططات التنظيمية)

القرار رقم / 198 /

رئيس مجلس الوزراء ، رئيس المجلس الأعلى للسياحة
بناء على أحكام المرسوم التشريعي رقم 41 لسنة 1972
وعلى قرار المجلس الأعلى للسياحة المتخذ في جلسته رقم / 97 / تاريخ 1987/9/30

يقرر ما يلي :

الفصل الأول

تعريف

المادة 1 - يقصد بالتعابير التالية في معرض تطبيق هذا القرار المعنى الوارد بجانب كل منها:

المجلس : المجلس الأعلى للسياحة

الوزارة : وزارة السياحة

المنشأة السياحية : أي من المشاريع السياحية الافردية 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 بالمئة 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 وإقامة وحدات مبيت للاصطياف أو الإشتاء عليها ، والقابلة للإفراز .

منسوب الترخيص : هو منسوب الأرض الأفقية الناتجة عن تسوية أرض العقار وفي حال وجود عدة مستويات أو ميل في الأرض يعتبر منسوب الترخيص المنسوب 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 شاطئ البحر باستثناء المناطق المستملكة لصالح الوزارة .

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

المشروع : هو مجموعة الأعمال التي تهدف إلى إقامة منشأة أو منشآت سياحية أو مجمعاً .

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 وتتألف من عقار واحد أو مجموعة عقارات متلاصقة باستثناء ما يقع منها على الساحل فيكتفى بمساحة إجمالية قدرها خمسة عشر ألف متر مربع ويتم ذلك بموافقة الوزارة وضمن الشروط التالية :

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

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

3 - يلتزم مالك الأرض بتأمين 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 نسبة الاستيعاب في الهكتار ضمن حدود القسم الاستثماري المحددة 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 والمساحات والحدائق والمشيدات العامة وأن يتم التنازل عنها مجاناً للأماكن العامة والجهات العامة المختصة .
- 7 - أن لا تزيد المساحة المبنية في القسم التنظيمي عن نسبة خمس عشرة بالمائة من صافي مساحة هذا القسم .
- 8 - تحدد نسبة المساحة الطابقية إلى صافي مساحة القسم التنظيمي بنسبة واحد إلى أربعة 25% .
- 9 - تحدد وجائب الرجوع عن الحدود الخارجية لأرض المشروع بعشرة أمتار .
- المادة 3 -** يسمح بإقامة المنشآت 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 المنشأة

- المادة 4 -** تحدد الشروط الواجب توفرها في موقع المنشأة السياحية بما يلي :
- آ - أن لا يكون موقع المنشأة ضمن حدود :
- 1 - حرم المطارات والموانئ .
 - 2 - حرم المواقع العسكرية .
 - 3 - مسافة الحماية من المنشآت المسببة للتلوث والمحددة من قبل الجهة المعنية بذلك .
 - 4 - 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 :
- 1 - حرم الينابيع والبحيرات الطبيعية والاصطناعية .
 - 2 - مسافة الحماية للطرق بجميع درجاتها
 - 3 - مسافة الحماية والحرم للمناطق والمواقع الأثرية .
- ج - 1 - تأمين ربط المنشأة مع شبكة الطرق المعتمدة .
- 2 - تأمين المصدر المائي بصورة كافية لاستعمالات الشرب وسقاية الأشجار والمناطق الخضراء .
- 3 - تأمين معالجة المياه المالحة بصورة مناسبة منعاً للتلوث .

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 يلي :
- 1 - الحد الأدنى لوجائب الرجوع عن الجوار خمسة أمتار وعن حدود الأملاك العامة عشرة أمتار .
 - 2 - أن لا تزيد المساحة المبنية في القسم الاستثماري عن 15% من مساحته .
 - 3 - تحدد نسبة المساحة الطابقية إلى مساحة القسم الاستثماري بنسبة 40% أربعين بالمائة .

4 - يحدد الارتفاع الأعظمي للبناء بـ /15/ متر خمسة عشر متراً من منسوب الترخيص على أن لا يزيد عن أربعة طوابق .

5 - يسمح بالمنشآت السياحية من الدرجتين الدولية والممتازة بارتفاع أعظمي قدره /25/ خمسة وعشرون متراً عن منسوب الترخيص على أن لا يزيد عن سبعة طوابق .

6 - يسمح ببناء قبو على كامل مساحة القسم المبني ولا تدخل في حساب المساحات الطابقية المساحات المخصصة للمستودعات والتجهيزات الفنية والمطابخ ومواقف السيارات .

7 - يفرض بناء السطح الأخير بشكل مائل وبحد أدنى للميل قدره عشرين بالمائة على أن لا يؤدي ذلك إلى زيادة في عدد الطوابق ويقاس الارتفاع المحدد في الفقرات السابقة من منسوب الترخيص إلى منتصف السطح المائل .

8 - تأمين مواقف للسيارات على أن لا تقل عن 10% من كامل مساحة المشروع .

المادة 6 - يحدد منهاج الوجائب العمرانية المفروضة على القسم التنظيمي كما يلي :

للمالك اختيار أحد الأسلوبين التاليين :

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

1 - أن يخصص نسبة 2% من إجمالي مساحة القسم التنظيمي للمباني التجارية والخدمية وأن لا تزيد المساحة المبنية فيه على 50% خمسين بالمائة وعلى طابق واحد بارتفاع أعظمي أربعة أمتار ونصف .

2 - أن لا تقل مساحة المقسم الواحد عن أربع مائة متر مربع .

3 - يفرض على كل مقسم ترك وجائب أمامية وخلفية وجانبية لا تقل كل منها عن أربعة أمتار عن حدود الجوار وخمسة أمتار عن حدود الأملاك العامة باستثناء المقسم التجاري .

4 - تحدد المساحة المبنية على كل مقسم بما لا يزيد على خمسة عشر بالمائة من مساحته

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

6 - يحدد الارتفاع الأعظمي للبناء بسبعة أمتار ونصف عن منسوب الترخيص على أن لا يزيد عن طابقين .

7 - يفرض بناء السطح الأخير بشكل مائل بميل لا يقل عن عشرين بالمائة على أن لا يؤدي ذلك إلى زيادة في عدد الطوابق ويقاس الارتفاع المحدد في الفقرة السابقة من 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 لأغراض التجارة والخدمات .

2 - أن لا يتجاوز الارتفاع الأعظمي للبناء عشرة أمتار ونصف المتر عن منسوب الترخيص ولا يزيد على ثلاثة طوابق .

3 - يضاف متر واحد لهذا الارتفاع في حال توظيف أجزاء من الطابق الأرضي توظيفاً تجارياً .

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

الفصل الخامس

الشروط الخاصة المفروضة على المشاريع المقامة على الساحل

المادة 7 - بالإضافة إلى ما نصت عليه المواد السابقة تفرض على المشاريع المقامة

على الساحل الشروط التالية :

أ - يمنع إقامة أي بناء ضمن حدود الأملاك العامة البحرية وضمن مسافة

/ 150 / متر عن حدود الشاطئ للشواطئ الرملية وشواطئ الزلط

باستثناء ما يلي :

1 - المنشآت العائدة للمرفأى ونوادي اليخوت والغطس والتزلج المائي

.

2 - مراكز خدمات الشاطئ (مظلات - أدواش - ملاعب) على أن

لا تقل المسافة بينها وبين الشاطئ عن خمسين متراً .

ب - لا يسري شرط المسافة المبين في الفقرة السابقة بالنسبة للشواطئ

الصخرية .

ج - تحدد ارتفاعات الأبنية من أي نوع كانت كما يلي :

1 - طابق واحد بارتفاع أربعة أمتار للأبنية الواقعة ضمن مسافة تقل

عن مئتين وخمسين متراً عن حدود الشاطئ .

2 - طابقين بارتفاع سبعة أمتار ونصف المتر للأبنية الواقعة على

بعد يزيد عن / 25 / متراً ولا يزيد عن / 350 / متراً عن حدود

الشاطئ .

3 - ثلاثة طوابق بارتفاع أعظمي عشرة أمتار ونصف المتر للأبنية

التي يزيد بعدها عن / 350 / متراً عن حدود الشاطئ .

4 - يزداد ارتفاع الطابق الأرضي حتى أربعة أمتار ونصف المتر

4.5 / في حال كونه مخصصاً للتجارة .
5 - تخضع المنشآت السياحية ذات الصفة الاستثمارية التي يزيد بعدها عن / 350 / متراً عن الشاطئ من حيث الارتفاع للشروط المنصوص عنها في المادة الخامسة من هذا القرار .

الفصل السادس

إجراءات طلب إقامة مشاريع سياحية والترخيص لها

- المادة 8 - آ - لكل مالك أرض صالحة للاستفادة من أحكام هذا القرار ولديه الرغبة بتحقيق الغاية المحددة منه أن يتقدم بطلب إلى الوزارة مرفقاً بالوثائق والمستندات والمخططات التالية:
- 1- وثيقة تثبت ملكية صاحب الطلب للعقار .
 - 2- مخطط موقع بمقياس (1/25000) أو (1/10000) أو (1/5000) أو (1/2000) حسب المتوفر مبين عليه حدود العقار وعلاقته مع الجوار (ربط طريقي - منشآت 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 أولي بمقياس (1/1000) يبين توزيع الكتل واستعمالاتها وكافة التفاصيل اللازمة لتوضيح الفكرة (مقاطع في الأرض الشديدة الميول) .
 - 5- برنامج زمني يعين مراحل تنفيذ المشروع .

6- تعهد من صاحب المشروع باستثمار المنشأة أو المنشآت السياحية الاستثمارية لفترة زمنية لا تقل عن خمسة عشر عاماً من تاريخ بدء الاستثمار الفعلي للمنشأة وفق الغاية التي أنشئت من أجلها تحت طائلة إغلاق وختم المكان في حال تغير صفة الاستعمال وتمنع تسوية مخالفة تغيير الاستعمال من أية جهة كانت .

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

8- يتعهد صاحب المشروع بعدم إفراز الجزء المخصص للمشروع السياحي الاستثماري ويكلف بتقديم وثيقة تشعر بوضع إشارة بذلك على صحيفة العقار قبل منحه الترخيص كما يتعهد بعدم نقل ملكيته إلا لغاية استثماره لنفس الغاية المرخص لأجلها وبعد موافقة الوزارة وتوضع إشارة 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 إزالة المخالفة وتمنع تسوية المخالفة من أية جهة كانت .

ب- إجراءات الترخيص : تتم الموافقة والترخيص لإقامة المنشآت السياحية والمجمعات السياحية وفق الإجراءات التالية :

1. يقدم الطلب مرفقاً بإضبارة تحتوي على كافة الوثائق المطلوبة السابقة

أنفاً إلى مديرية أو دائرة أو شعبة السياحة في المحافظة .

2. تشكل في كل محافظة لجنة دائمة لدراسة الطلبات وفق ما يلي :

- عضو المكتب التنفيذي المختص رئيساً

- مدير السياحة في المحافظة أو من تكلفه الوزارة بتمثيلها
عضوا ومقرراً
- مدير الخدمات الفنية في المحافظة أو ممثل عن المديرية من
المهندسين المختصين بتخطيط المدن ممن تتوافر لديهم
الخبرة اللازمة عضواً
- مدير الشؤون الفنية في محافظة دمشق أو في مراكز
المحافظات بالنسبة للمشاريع التي تقع ضمن حدودها الإدارية
عضواً
- مهندس خبير في تخطيط المدن أو العمارة من العاملين لدى
القطاع العام يسمى من قبل المحافظ عضواً.
3. تدقق اللجنة في الأوراق والوثائق والبيانات المقدمة من طالب
الترخيص وتدرس بالتحديد إمكانية إقامة المشروع على الموقع
المقترح و ترفع تقريرها إلى المحافظ مشفوعاً بملاحظاتها و
مقترحاتها و ذلك خلال مدة /30/ ثلاثون يوماً من تاريخ إيداع
الطلب في ديوان مديرية أو دائرة أو شعبة السياحة في المحافظة
4. يرفع المحافظ تقرير اللجنة مشفوعاً برأيه إلى الوزارة التي تبت
بطلبات الترخيص وفقاً لإحكام هذا القرار و ذلك خلال مدة شهرين
من تاريخ ورود تقرير اللجنة إلى الوزارة
5. بعد الترخيص للمنشأة السياحية من قبل الوزارة تحال الإضبارة إلى
محافظة دمشق أو مجلس المدينة أو البلدة أو الوحدة الإدارية ذات
العلاقة بالنسبة للمنشآت الواقعة ضمن حدودها الإدارية و إلى
المكتب التنفيذي للمحافظة بالنسبة للمنشآت الواقعة خارج الحدود
الإدارية للوحدات الإدارية لمنح الترخيص بالبناء و ذلك خلال
ثلاثين يوماً من تاريخ ورود الإضبارة

المادة 9 - تصديق المخططات :

أ - تعتبر الوزارة الجهة المختصة المشرفة على تدقيق وتصديق المخططات التطبيقية والتفصيلية لأراضي المشاريع المنصوص عنها في هذا القرار وكذلك المخططات المعمارية والتنفيذية لمبانيه وتصديق هذه المخططات بقرار من وزير السياحة دون الرجوع إلى أية جهة أخرى وتكون بعد تصديقه نافذة ومقبولة لإنجاز المعاملات الرسمية بما في ذلك معاملة الحصول على إجازة البناء من وحدات الإدارة المحلية ومعاملة التسجيل في السجل العقاري .

ب - يتم تصديق المخططات على مرحلتين :

المرحلة الأولى : وتشمل المخطط التنظيمي الأولي لكامل المشروع والمخطط التنظيمي التفصيلي والمخططات المعمارية والتنفيذية للقسم الاستثماري أو المنشأة السياحية .

المرحلة الثانية : تشمل المخططات التنظيمية التفصيلية للقسم التنظيمي والمخططات المعمارية والتنفيذية لوحدات المبيت .

ج - لا تصدق مخططات المرحلة الثانية أو أي جزء منها إلا بعد تنفيذ كامل أعمال الهيكل للمرحلة الأولى .

د - لا يجوز تسجيل التقسيم في السجل العقاري للمشروع إلا بعد تصديق المرحلة الثانية بموجب كتاب يصدر عن الوزارة .

الفصل السابع

أحكام واشتراطات عامة

المادة 10 -

- أ - يسمح للجمعيات التعاونية السياحية الخاضعة لإشراف الوزارة بتنفيذ المشاريع المنصوص عليها في هذا القرار ، وتمليك وحدات المبيت لأعضائها على أن تبقى المنشأة السياحية الاستثمارية والمباني التجارية الواقعة خارج المنشآت الاستثمارية بملكية الجمعية التي تتولى أيضاً تقديم الخدمات العامة من صيانة وإدارة لكامل المشروع .
- ب - يعتبر مالك وحدة المبيت ملزماً حكماً بعضوية الجمعية وتنتهي عضويته فيها بزوال ملكيته .

المادة 11 -

- أ - تعتبر نفقات المرافق العامة التي تصيب كل وحدة مبيت في القسم التنظيمي ديناً لوزارة السياحة على مالك الأرض وتوضع بذلك إشارة رهن على صحيفة كل مقسم في السجل العقاري وترقن بناء على كتاب من وزارة السياحة بعد تأمين سائر المرافق العامة ويعفى وضع الإشارة وترقيتها من أي رسم .
- ب - يتوجب على صاحب المشروع المباشرة بتنفيذ المرافق العامة خلال ستة أشهر من تاريخ تصديق المخططات التنظيمية من قبل الوزارة ويلتزم بإنجاز تنفيذ هذه المرافق خلال سنتين .

- المادة 12 - عند عدم وجود جهة عامة أو شركة أو جمعية تعاونية سياحية تقوم بأعمال الصيانة وإدارة المشروع وتقديم الخدمات العامة المشتركة وفق نظام توافق عليه الوزارة قبل تصديق المخططات التنظيمية للمشروع يعتبر مالكو

وحدات المبيت أعضاء في جمعية تعاونية خدمية مشكلة حكماً لهذه الغاية عند تصديق المشروع تعمل وفقاً لنظام داخلي موحد يصدره وزير السياحة .

الفصل الثامن

أحكام ختامية

المادة 13 - تحدد حدود كل من الشاطئ والأماك 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 أحكام الإعفاءات والتسهيلات الممنوحة بقرار المجلس رقم /186/ لعام 1985 باستثناء وحدات المبيت المحدثه والمعدة للإفراز وفق أحكام 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 الأحكام المخالفة لهذا القرار أينما وردت .

المادة 17 - ينشر هذا القرار ويبلغ من يلزم لتنفيذه .

دمشق في 1408/2/7 هـ الموافق لـ 1987/9/30 م

رئيس مجلس الوزراء

رئيس المجلس الأعلى للسياحة

الدكتور عبد الرؤوف الكسم