



الجمهورية العربية السورية
وزارة الادارة المحلية والبيئة



ماروتا سيتي

MAROTA CITY

دليل إجراءات تراخيص البناء
ماروتا سيتي

صادر بقرار المكتب التنفيذي رقم 30 م.ت لعام 2018





ماروتا سيتي
MAROTA CITY



الهدف من الدليل

تجسيد رؤية محافظة دمشق ضمن إطار عملها بهندسة و تبسيط الاجراءات الادارية لرفع مستوى أداء العمل وتطويره بتقديم خدمات مبسطة واضحة تختصر الزمن و الاجراءات والوثائق والتميز بتقديم خدماتها لرفع نسبة رضا المتعاملين وتحديد المسؤوليات وأتمتة العمل وصولاً لتقديم الخدمات عن طريق الويب.

و سيخضع الدليل لمراجعة دورية وتحديثات وتحسينات لمعرفة المستجدات من قوانين, تشريعات, اشتراطات وقرارات من خلال الاطلاع على موقع المحافظة ومديرية تنفيذ المرسوم التشريعي /66/.



مقدمة:

يتوجب على مالكي المقاسم التنظيمية ضمن ماروتا سيتي الحصول على رخصة البناء خلال سنة من تاريخ إعلان خضوع المنطقة التنظيمية لقانون إعمار العرصات / 82 / لعام 2010 من قبل مجلس المحافظة بدءاً من تاريخ 2018/2/15

- تكلف العرصات التي لم يستحصل مالكوها على رخص بنائها خلال سنة واحدة من تاريخ الإعلان برسم سنوي قدره 10 بالمئة من قيمة العرصة لمدة أربع سنوات وبانقضاء هذه المدة على المجلس إقرار بيعها بالمزاد العلني.

- يخضع المالكون الذين حصلوا على تراخيص البناء ولم يستكملوا بناء الهيكل والاكساءات الأساسية خلال المدة المحددة بالتراخيص لرسم سنوي قدره 10 بالمئة من القيمة المقدرة للعرصة لمدة سنتين وبعدها يتم بيعها بالمزاد العلني.

ولا يعتبر الحصول على الموافقة الأولية بديلاً عن رخصة البناء.



تعاريف:

اللجنة الفنية:

اللجنة الفنية المشكلة بموجب القرار / 5569 / تاريخ 23 / 10 / 2017 والتي مهمتها البت بالطلبات المقدمة للفكرة التصميمية الأولية لمقاسم المنطقة التنظيمية جنوب شرق المزة - ماروتا سيتي وتجتمع أسبوعياً تضم عضويتها ممثلين عن نقابة المهندسين فرع دمشق وجامعة دمشق.

المكتب الأمامي:

في مديرية تنفيذ المرسوم.

المكتب الخلفي:

دائرة تراخيص البناء - دائرة الدراسات التنظيمية دائرة المساحة.

إدارة الجودة:

بهدف التحسين المستمر للأداء للوصول إلى أفضل الدراسات التي تضمن للمحافظة تحقيق أهداف ماروتا سيتي.



منح تراخيص البناء وإجراءات تنفيذها

الخدمات المقدمة:

1. إصدار مصور وجائب 30 دقيقة
2. إصدار مصور موقع عام 30 دقيقة
3. منح موافقة لإجراء السبور 3 أيام
4. منح موافقة على الفكرة التصميمية للمشروع 3 اسابيع
5. إصدار رخصة بناء 3 أشهر
6. التوثيق العقاري بالسجل المؤقت اسبوع
7. منح صورة مصدقة عن الرخصة والمصورات 30 دقيقة
8. تسليم المقسم ومنح إذن المباشرة اسبوع
9. الحصول على إجازة السكن.
10. الإفراز لدى مديرية المصالح العقارية.

مدة الانجاز : 30 دقيقة

1. إصدار مصور وجائب

- يتم منح مصور وجائب ورقي ورقمي.
- تقديم الطلب.
- تسديد الرسوم.

مدة الانجاز : 30 دقيقة

2. إصدار مصور موقع عام:

- يتم منح مصور موقع عام.
- تقديم الطلب.
- تسديد الرسوم.

مدة الانجاز : 30 دقيقة

3. منح موافقة لإجراء السبور اللازمة:

- تقديم الطلب.
- تسديد الرسوم



سير المعاملة:

تحول من المكتب الامامي المكتب الخلفي دائرة المساحة في مديرية التنظيم والتخطيط العمراني يتم تحديد تاريخ بدء العمل من قبل الادارة خلال يومين وينجز العمل من قبل أصحاب العلاقة خلال أسبوع ويتم إعلام الادارة عند الانتهاء مع تعهد اصحاب العلاقة بتأمين المتطلبات اللازمة (معدات ومياه) .

4. منح موافقة على الفكرة التصميمية للمشروع: 3 اسابيع

- تقديم الطلب من قبل أحد المالكين أو أكثر أو وكيل.
- الدراسة المطلوبة متضمنة:

- مذكرة وصفية تحليلية تبريرية تفسيرية متضمنة فكرة عن الكودات المستخدمة.
- مخططات معمارية أولية ومخططات مساحية ومقاطع توضيحية بالمناسيب .
- عرض يوضح مناظير البناء والموقع وعلاقته مع الجوار والمداخل والربط المروري.

- تسديد الرسوم .

- تحديد موعد لمقدمي الطلب لمراجعة المكتب الخلفي خلال يومين (حد أقصى).



سير المعاملة:

1. تحال من المكتب الأمامي الى المكتب الخلفي - لمطابقة ودراسة المخططات
وفق منهاج المنطقة التنظيمية والاشتراطات العامة والخاصة.
أ - في حال وجود ملاحظات يتم استدراكها خلال أسبوعين.
ب - في حال عدم وجود ملاحظات تحال للعرض على اللجنة الفنية خلال أسبوع.

2. العرض على اللجنة الفنية:

أ - قبول الفكرة التصميمية للمشروع.
ب - استدراك الملاحظات:

يتم ابلاغ اصحاب العلاقة مباشرة بعد انتهاء الاجتماع لاستكمال واستدراك الملاحظات.
يمكن تكرار العملية ثلاث مرات وفي حال رد الطلب يتم تقديم فكرة جديدة للمشروع.

3- أو عدم الموافقة على فكرة المشروع نهائياً واعادة التقديم وفق الاجراءات
المذكورة خلال أسبوعين، يتم تسليم الموافقة خلال أسبوع من تاريخ العرض على اللجنة لاستكمال الاجراءات والتقدم بطلب الترخيص.



5. إجراءات إصدار رخصة البناء 3 أشهر

المستندات المطلوبة لتسجيل الطلب:

1. وثيقة قبول فكرة المشروع من قبل اللجنة الفنية بالمرسوم / 66.

2. عقد اتفاقية بنقابة المهندسين فرع دمشق.

3. طلب دفتر الترخيص بالبناء.

4. موافقة كافة مالكي سهام المقسم خالية من الإشارات المانعة من التصرف أو من ينوب عنهم بموجب وكالات رسمية، ويرفق الطلب المقدم من مالكي نصف الأسهم أو أكثر بطلب آخر لإزالة شيوخ هذا المقسم على ألا يمنح الترخيص إلا بعد استكمال موافقة كافة مالكي المقسم وفق ما نص عليه قانون إعمار العرصات / 82 / لعام 2010 .

5. إخراج قيد عقاري (يمكن تأمينه عن طريق المكتب الأمامي).

6. براءة ذمة من مالية محافظة دمشق (يمكن الاستعلام عنها واستيفائها مع الرسوم النهائية قبل الحصول على الترخيص).

7. المخططات المعمارية المتوافقة مع الفكرة التصميمية الموافق عليها.



سير المعاملة:

1. إحالة الطلب الى المكتب الخلفي - ليصار لدراسة وثائق الطلب والمطابقة مع الفكرة الموافق عليها.
 - أ - استدراك الملاحظات في حال وجودها
 - ب - في حال عدم وجود ملاحظات يتم إبلاغ مقدم الطلب لتقديم الإضبارة التنفيذية لكافة الاختصاصات مدققة من نقابة المهندسين (وفق دليل الدراسات الهندسية المعتمد بالقرار رقم ..)
2. مطابقة من مكتب الترخيص.
3. مراقبة الجودة.
 - استدراك الملاحظات في حال وجودها.
 - في حال عدم وجود ملاحظات تحال الإضبارة للمصادقة من قبل نقابة المهندسين - فرع دمشق - وفق نظام مزاولة المهنة.
4. التدقيق النهائي لمحتويات الإضبارة من مكتب الترخيص واستكمال الوثائق (تعهدات - براءة ذمة) احتساب المساحات والرسوم والشرفيات.
5. تسديد الرسوم.
6. منح الترخيص.



5- التوثيق العقاري بالسجل المؤقت:

عملاً بأحكام قانون إعمار العرصات / 82 / لعام 2010 .

- يحيل مكتب الترخيص فور إصدار رخصة البناء صورة مصدقة عن كل من الرخصة والاستمارة الفنية ومصورات الأقسام وبيان قيد عقاري للمقسم المرخص إلى السجل المؤقت (بمديرية تنفيذ المرسوم).

- «يفتح أمين السجل المؤقت صحيفة لكل قسم من أقسام العقار أو المقسم المرخص تدون في كل منها أسماء المالكين المرخص لهم وحصصهم والحقوق والإشارات المدونة في الصحيفة العقارية ورقم الرخصة وتاريخها وأوصاف كل مقسم».

6- منح صورة مصدقة عن المخططات التنفيذية:

يتم منح نسخة عن مصورات الرخصة بالبناء المحفوظة بأرشيف الرخص مصدقة أصولاً للتنفيذ وفقها، ولإظهارها للجهة المشرفة على التنفيذ بعد تأمين المستندات التالية:

1. تقديم الطلب.

2. تسديد الرسوم.

ويتم هذه الإجراءات خلال 1 يوم عمل من تقديم المستندات والطلب.



7- تسليم المقسم ومنح إذن المباشرة :

نصت المادة / 40 / من المرسوم التشريعي / 66 / لعام 2012

« تلتزم محافظة دمشق بتسليم أراضي المقاسم خالية إلى مالكيها خلال مدة أقصاها تسعون يوماً بعد تاريخ حصولهم على رخص البناء عليها » كون المقاسم خالية يتم تسليم المقسم خلال أسبوع.

8- الحصول على إجازة السكن:

تقوم الجهة الإدارية بمرافقة المشاريع ومراقبة التنفيذ بكافة مراحلها وفق الترخيص الممنوح من بداية البناء وحتى إصدار شهادة إنهاء البناء، من خلال زيارات دورية للمشروع وآليات عمل تتضمن حسن ودقة التنفيذ وصولاً للحصول على إجازة السكن حيث يتوجب على المرخص له الحصول على إجازة سكن لكافة الأقسام أو وثيقة تفيد بإنجاز البناء مستكملاً للإكساءات الأساسية عملاً بأحكام قانون إعمار العرصات / 82 / لعام 2010 ويتم تزويد الإدارة بنسخة مصورات As built



9- الإفراز لدى مديرية المصالح العقارية :

عملاً بأحكام قانون إعمار العرصات / 82 / لعام 2010

يتم إفراز المقاسم ونقل صحائفها العقارية من السجل المؤقت إلى السجل العقاري بعد إنجازها بالكامل جاهزة لما أعدت له بناء على طلب المرخص له أو أحد المشتريين أو الإدارة وفي حال عدم طلب المرخص لهم أو أحد المشتريين إفراز وتصحيح الأوصاف للعقار أو المقسم أو القسم تقوم الإدارة بطلب إنجاز الإفراز وتصحيح الأوصاف من مديرية السجل العقاري خلال سنة واحدة من تاريخ الحصول على إجازة السكن لكامل الأقسام على نفقة أصحابها وفق ما نصت عليه عقود البيع والجهة المسؤولة عن الإفراز وتصحيح الأوصاف وتستوفى الرسوم من التأمينات المودعة لدى الإدارة (تأمين الإفراز وتصحيح الأوصاف برخصة البناء) وما زاد عنها يحصل وفق قانون جباية الأموال العامة.





المراجع القانونية والقرارات الملزمة:

1. المرسوم 66 لعام 2012
2. المرسوم 82 لعام 2010 (قانون إعمار العرصات) والتعليمات التنفيذية الصادره بالقرار 105/ن لعام 2010
3. المرسوم 80 لعام 2010
4. الشروط العامة والخاصة للمصور التنظيمي
5. اشتراطات البنى التحتية بإدارة المرسوم /66/
6. الدليل الارشادي ودليل الدراسات الهندسية لماروتا سيتي.
7. دفتر طلب الترخيص بالبناء.
8. الكودات المقترحة من نقابة المهندسين ومحافظة دمشق (للاستثناس).
9. قرارات متفرقة ملزمة بالمرسوم.





على مستوى الحلم وأكثر...



ماروٹا سیتی
MAROTA CITY

www.marotacity.com