



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 و تطويره بتقديم خدمات مبسطة واضحة تختصر الزمن و الاجراءات و الوثائق , و التميز بتقديم خدماتها لرفع نسبة رضا المتعاملين و تحديد المسؤوليات و اتمتة العمل وصولا لتقديم الخدمات عن طريق الموقع الالكتروني للمحافظة .

و سيخضع الدليل لمراجعة دروية و تحديثات و تحسينات لمعرفة المستجدات من قوانين, تشريعات , اشتراطات و قرارات يرجى الاطلاع على موقع المحافظة و مديرية تنفيذ المرسوم التشريعي /66/ و موقع ماروتا سيتي.



احكام عامة :

استنادا للمرسوم التشريعي /82/ لعام 2010

- يتوجب على مالكي مقاسم المنطقة التنظيمية الحصول على رخصة البناء خلال سنة من تاريخ إعلان إخضاع المنطقة للقانون وفق قرار مجلس المحافظة رقم 4/م.د. تاريخ 2018/1/11
- تكلف العرصات التي لم يستحصل مالكوها على رخص لبنائها خلال سنة واحدة من تاريخ الاعلان برسم سنوي قدره 10 بالمئة من قيمة العرصة لمدة اربع سنوات و بانقضاء هذه المدة على المجلس إقرار بيعها بالمزاد العلني
- يخضع المالكون الذين حصلوا على تراخيص البناء و لم يستكملوا بناء الهيكل و الاكساءات الاساسية خلال المدة المحددة بالترخيص لرسم سنوي قدره 10 بالمئة من القيمة المقدرة للعرصة لمدة سنتين و بعدها يتم بيعها بالمزاد العلني.



تعاريف:

اللجنة الفنية:

اللجنة الفنية الخاصة بالبت بالطلبات المقدمة للفكرة التصميمية الاولى لمقاسم المنطقة التنظيمية جنوب شرق المزة - ماروتا سيتي و تجتمع اسبوعيا تضم عضويتها ممثلين عن محافظة دمشق و نقابة المهندسين فرع دمشق و جامعة دمشق كلية الهندسة المعمارية .

المكتب الأمامي:

المعني باستلام و تسجيل الطلبات.

المكتب الخلفي:

مديرية التنظيم و التخطيط العمراني

إدارة الجودة:

الجهة المسؤولة عن جودة العمل الهندسي



الخدمات المقدمة:

1. إصدار مصور وجائب .
2. إصدار مصور موقع عام.
3. منح موافقة على الفكرة التصميمية للمشروع.
4. منح موافقة لاجراء السبور.
5. إصدار رخصة بناء .
6. التوثيق العقاري بالسجل المؤقت.
7. منح صورة مصدقة عن الرخصة و المصورات.
8. تسليم المقسم و منح اذن المباشرة.
9. مراقبة البناء أثناء التشييد.

مدة الانجاز: يوم واحد

1. إصدار مصور وجائب

يتم منح مصور وجائب ورقي و رقمي وفق الاجراءات التالية :

- يقدم الطلب في المكتب الامامي
- تسديد الرسوم

مدة الانجاز: يوم واحد

2. إصدار مصور موقع عام:

يتم منح مصور موقع عام وفق الاجراءات التالية :

- يقدم الطلب في المكتب الامامي
- تسديد الرسوم



3. منح موافقة على الفكرة التصميمية:

مدة الانجاز: 3 أسابيع

يقدم الطلب في المكتب الامامي من قبل أحد المالكين أو أكثر أو وكيلهم القانوني

- متضمنا ما يلي :

- مذكرة وصفية تحليلية تبريرية تفسيرية متضمنة فكرة عن الكودات المستخدمة
 - مخططات معمارية أولية و مخططات مساحية و مقاطع توضيحية بالمناسيب
 - عرض يوضح مناظير البناء و الموقع و علاقته مع الجوار و المداخل و الربط المروري
 - تسديد الرسوم.
- و يتم تحديد موعد لمقدمي الطلب لمراجعة المكتب الخلفي (دائرة تراخيص البناء) خلال يومين (حد أقصى)

سير المعاملة:

1- يحال الطلب الى المكتب الخلفي - لمطابقة و دراسة المخططات وفق منهاج المنطقة التنظيمية و الاشتراطات العامة و الخاصة .

أ - في حال عدم وجود ملاحظات تحال للمرص على اللجنة الفنية خلال أسبوع بعد تقديم نماذج عن مواد البناء و الألوان و نموذج ثلاثي الأبعاد وفق الصيغ التي تحددها الإدارة

ب - في حال وجود ملاحظات يتم استدراكها .

2- العرض على اللجنة الفنية :

أ - قبول الفكرة التصميمية للمشروع.



ب - في حال وجود ملاحظات يتم ابلاغ اصحاب العلاقة مباشرة بعد انتهاء الاجتماع لاستكمال و استدراك الملاحظات .
تكرر العملية ثلاث مرات و في حال رد الطلب يتم تقديم فكرة جديدة للمشروع من دارس جديد .

ج - عدم الموافقة على فكرة المشروع نهائياً و إعادة التقديم وفق الاجراءات المذكورة
يتم استدراك الملاحظات لكل مرحلة خلال مدة أقصاها أسبوعين أو يرد الطلب .
يتم تسليم الموافقة خلال أسبوع من تاريخ العرض على اللجنة على أن يتم تأمين بوسترات للتصميم الموافق عليه بقياس (70x50 cm) و ماكيت للبناء بمقياس 500/1 يتفق على تفاصيله مع الادارة , لاستكمال الاجراءات و التقدم بطلب الترخيص.

مدة الانجاز: يومين

4. منح موافقة لإجراء السبور:

يتم منح موافقة لاجراء سبور في المقسم وفق الاجراءات التالية :

- يقدم الطلب في المكتب الامامي.
- تسديد الرسوم



سير المعاملة:

- يحال الطلب الى المكتب الخلفي (دائرة المساحة) و تمنح الموافقة مبيناً عليها تاريخ بدء العمل في الموقع ،مع تعهد اصحاب العلاقة بتأمين المتطلبات اللازمة (معدات و مياه) .
- مدة إنجاز السبور أسبوع واحد .

5. إجراءات إصدار رخصة البناء: مدة الانجاز: 3 اشهر

المستندات المطلوبة لتسجيل الطلب:

يقدم الطلب في المكتب الامامي

الوثائق المطلوبة لتسجيل الطلب :

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

2. عقد اتفاقية بنقابة المهندسين فرع دمشق

3. دفتر استمارات ترخيص البناء

4. موافقة كافة مالكي سهام المقسم خالية من الإشارات المانعة من

التصرف أو من ينوب عنهم بموجب وكالات رسمية، و يرفق 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. اخراج قيد عقاري (يمكن تأمينه عن طريق المكتب الأمامي)

6. براءة ذمة من مالية محافظة دمشق (يمكن الاستعلام عنها و استيفاؤها



مع الرسوم النهائية قبل الحصول على الترخيص)

7. المخططات المعمارية المتوافقة مع الفكرة التصميمية الموافق عليها

8. البرنامج الوظيفي للمقاسم المختلفة والاستثمارية ليتم تحقيق اشتراطات المهن التي تحتاج لاشتراطات خاصة وفق دليل المهن الخاص بماروتا سيتي

سير المعاملة:

1 - إحالة الطلب الى المكتب الخلفي ليصار لدراسة وثائق الطلب و المطابقة مع الفكرة الموافق عليها (اسبوع)

أ - في حال عدم وجود ملاحظات يتم إبلاغ مقدم الطلب لتقديم الاضبارة التنفيذية لكافة الاختصاصات مدققة من نقابة المهندسين (وفق دليل الدراسات الهندسية المعتمد بقرار المكتب التنفيذي 31/م.ت لعام 2018

(شهر)

ب - او استدراك الملاحظات في حال وجودها

2- مطابقة من مكتب الترخيص (أسبوعين)

3 - مراقبة الجودة (شهر)

أ - في حال وجود ملاحظات تحال الاضبارة للمصادقة من قبل نقابة المهندسين - فرع دمشق - وفق نظام مزاولة المهنة.

ب - استدراك الملاحظات في حال وجودها.



4 - التدقيق النهائي لمحتويات الاضبارة من مكتب الترخيص و استكمال الوثائق (تعهدات - براءة ذمة) احتساب المساحات و الرسوم و الشرفيات (أسبوع)

5 - تسديد الرسوم.

6 - منح الترخيص.

(يتم استدراك الملاحظات لكل مرحلة خلال مدة أقصاها أسبوعين أو يرد (الطلب)

5- التوثيق العقاري بالسجل المؤقت: مدة الإنجاز: أسبوع

عملا بأحكام قانون إعمار العرصات /82/ لعام 2010

- يحيل مكتب الترخيص فور إصدار رخصة البناء صورة مصدقة عن كل من الرخصة و الاستثمار الفنية و مصورات الاقسام و بيان قيد عقاري للمقسم المرخص الى 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 و حصصهم و الحقوق و الإشارات المدونة في الصحيفة العقارية و رقم الرخصة و تاريخها و أوصاف كل قسم .

7- منح صورة مصدقة عن مخططات الترخيص: مدة الانجاز: يوم واحد

المخططات المعمارية المتوافقة مع الفكرة التصميمية الموافق عليها بصيغة AutoCAD - Revit



و لاظهارها للجهة المشرفة على التنفيذ, بعد تأمين المستندات التالية :

1. تقديم الطلب في المكتب الامامي.

2. تسديد الرسوم.

يحال الطلب لأرشفيف الرخص لتأمين المطلوب.

8- تسليم المقسم و منح إذن المباشرة:

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

((تلتزم محافظة دمشق بتسليم اراضي المقاسم خالية الى مالكيها خلال

مدة أقصاها تسعون يوما بعد تاريخ حصولهم على رخص البناء عليها)).

كون المقاسم خالية يتم تسليم المقسم خلال أسبوع .

9 - مراقبة البناء أثناء التشييد :

تقوم الجهة الادارية بمرافقة المشاريع و مراقبة التنفيذ بكافة مراحلها وفق

الترخيص الممنوح و البرنامج الوظيفي الموافق عليه - من بداية البناء و

حتى اصدار شهادة إنهاء البناء , من خلال زيارات دورية للمشروع و اليات

عمل تتضمن حسن و دقة التنفيذ - وصولاً للحصول على إجازة السكن حيث

يتوجب على المرخص له الحصول على إجازة سكن لكافة الاقسام أو وثيقة

تفيد بإنجاز البناء مستكملاً للاكساءات الاساسية عملاً بأحكام قانون إعمار

العرصات /82/ لعام 2010

10- و يتم تزويد الإدارة بنسخة مصورات As Built



● الإفراز لدى مديرية المصالح العقارية :

عملاً بأحكام قانون إعمار العرصات /82/ لعام 2010

يتم إفراز المقاسم و نقل 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 و في حال عدم طلب المرخص لهم أو أحد المشتريين إفراز و تصحيح الأوصاف للمقار أو المقسم أو القسم تقوم الإدارة بطلب إنجاز الإفراز و تصحيح 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 و الجهة المسؤولة عن الإفراز و تصحيح الأوصاف و تستوفى الرسوم من التأمينات المودعة لدى الإدارة (تأمين الإفراز و تصحيح الأوصاف برخصة البناء) و ما زاد عنها يحصل وفق



المراجع القانونية و القرارات الملزمة :

- 1- المرسوم 66 لعام 2012**
- 2- المرسوم 82 لعام 2010 (قانون إعمار العرصات) و التعليمات التنفيذية الصادرة بالقرار 105/ن لعام 2010**
- 3- المرسوم 80 لعام 2010**
- 4- الشروط العامة و الخاصة للمصور التنظيمي**
- 5- اشتراطات البنى التحتية بإدارة المرسوم /66/**
- 6- الدليل الارشادي و دليل الدراسات الهندسية لماروتا سيتي**
- 7- دفتر طلب الترخيص بالبناء**
- 8- الكودات المقترحة من نقابة المهندسين و محافظة دمشق (للاستئناس)**
- 9- قرارات متفرقة ملزمة بالمرسوم**
- 10- القانون رقم /10/ لعام 2018**



على مستوى الحلم وأكثر...





ماروٹا سیتی
MAROTA CITY

www.marotacity.com