

٢٠١٢ عام ٤٠ المرسوم التشريعي رقم
الخاص بمخالفات البناء
مع التعليمات التنفيذية

رئيس الجمهورية
بناء على أحكام الدستور

يرسم ما يلي:

(١) المادة

..يقصد بالتعبير التالية الواردة في هذا المرسوم التشريعي المعاني المبينة بجانب كل منها
الوزير: وزير الإدارة المحلية
الجهة الإدارية: الوحدة الإدارية - المدينة - البلدة - البلدية
المجلس: مجلس الوحدة الإدارية
المكتب: المكتب التنفيذي للوحدة الإدارية
البناء المخالف: البناء الذي يشاد بدون ترخيص أو أعمال البناء المخالفة للترخيص الممنوح

(٢) المادة

..مع مراعاة أحكام المواد (٥-٦-٧) من أحكام هذا المرسوم التشريعي
أولاً: تزال الأبنية المخالفة بعد تاريخ صدور هذا المرسوم التشريعي مهما كان نوعها وموقعها وصفة استثمارها
أو استعمالها بالهدم وترحل الأبقاض 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 أو 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 الإدارية المقصرون في أداء واجبهم في
الحدائق / المشيدات العامة / قمع المخالفة وذلك عندما يكون البناء المخالف.. متجاوزا على / الطرق / الساحات
المعرفة بالقانون (٩) لعام ١٩٧٤ م وتعديلاته أبنية الخدمات الخاصة أو متجاوزا على الوجائب الإجبارية أو
الارتفاع المحددين في نظام ضابطة البناء النافذ بنسبة تزيد على ١ بالمئة منهما
واقعا أو متجاوزا على .. الأملاك العامة أو أملاك الدولة أو الأملاك الخاصة للدولة أو أملاك الوحدة الإدارية ..
ضمن الحدود الإدارية أو خارجها
واقعا ضمن .. المناطق الصادر بها صك استملاك أو مناطق التنظيم التي لم يتم الانتهاء من أعمال توزيع ..
المقاسم فيها على أصحاب الحقوق وتسجيلها لدى الدوائر العقارية أو المناطق الممنوع البناء عليها بموجب
الأنظمة والقوانين الخاصة بذلك
واقعا خارج المخططات التنظيمية ومتعارضا مع أنظمة البناء الخاصة بها والمنصوص عليها في القوانين ..
والأنظمة النافذة
ب- يعاقب بالحبس من سنة إلى ثلاث سنوات 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 الإدارية المقصرون في اداء
.. واجبهم في الرقابة أو قمع المخالفة عندما يكون البناء المخالف
غير حائز على المتانة الكافية بحالة قد يتعرض فيها البناء للانهار وذلك بالاستناد إلى تقرير لجنة السلامة ..
العامة بالمحافظة
..متعارضا مع نظام البناء وذلك ..
بإشادة طابق إضافي أو أكثر زيادة على عدد الطوابق المسموح بها حسب نظام البناء النافذ على كامل ١ -
المساحة الطابقية أو على جزء منها
بتفريغ الأرض كليا أو جزئيا أسفل الأبنية تحت منسوب الأساسات القائمة -٢
بتعديل الجملة الإنشائية .. وفي هذه الحالة يعاد الوضع إلى ما كان عليه حسب الترخيص الممنوح عدا الأبنية -٣
المشادة على الهيكل فقط فيمكن تعديل المخططات والدراسات الإنشائية وفق الواقع المنفذ شريطة عدم مخالفة

نظام البناء المعمول به وتحقيق الاشتراطات الفنية والإنشائية من الفقرة (ب) السابقة إذا (٢) ج- وتكون العقوبة الأشغال الشاقة المؤقتة وضعف الغرامة المحددة في البند حصل انهيار كلي أو جزئي في البناء ونجم الانهيار عن الإضافة أو التفرغ أو التعديل إضافة إلى الحقوق المدنية للمتضررين

د- لا تقل العقوبة عن عشر سنوات أشغال شاقة وثلاثة أضعاف الغرامة الواردة في البند (٢) من الفقرة (ب) إذا أدى الانهيار إلى وفاة شخص أو أكثر إضافة إلى الحقوق المدنية لورثة المتوفى

هـ- تصادر العدد والآلات والجبالات ومواد البناء المستخدمة في إشادة المخالفة لصالح الوحدة الإدارية

(المادة ٣)

تضاعف عقوبتا الحبس والغرامة المنصوص عليهما في المادة (٢) في حال تكرار المخالفة

(المادة ٤)

يعاقب بالحبس من سنة إلى ثلاث سنوات وبالغرامة من ٥٠٠ ألف ليرة سورية إلى مليوني ليرة سورية المالك أو واضع اليد بصفة قانونية أو غير قانونية الذي يقوم بتجزئة الأرض بطرق غير منصوص عليها قانونا ضمن الحدود الإدارية وخارجها وكل من يتصرف بهذه الأجزاء كلاً أو جزءاً بهدف إشادة أبنية مخالفة عليها

(المادة ٥)

مع مراعاة أحكام هذا المرسوم التشريعي تزال مخالفات الأبنية المنصوص عليها في المادة (٢) من القرار من المرسوم التشريعي (٣) بالقانون رقم (٤٤) لعام ١٩٦٠ والمادة (٢) من القانون رقم (١) لعام ٢٠٠٣ والمادة المرتكبة قبل تاريخ صدور هذا المرسوم التشريعي وتطبق عليها النصوص التشريعية رقم (٥٩) لعام ٢٠٠٨ النافذة بتاريخ ارتكابها

(المادة ٦)

في غير المخالفات المشمولة بأحكام المادة (٥) السابقة يجوز للوحدات الإدارية تسوية المخالفات المرتكبة قبل .. صدور هذا المرسوم التشريعي وفق الآتي

إثبات قدم المخالفة وتاريخ وقوعها قبل تاريخ صدور هذا المرسوم التشريعي وتحدد وثائق إثبات القدم في - ١- التعليمات التنفيذية

تقديم تقرير فني معتمد من نقابة المهندسين يثبت تحمل البناء وسلامته الإنشائية - ٢

في حال وجود أبنية قائمة ومتجاوزة على الوجائب الإجبارية يجوز للمكتب منح رخص بناء لاستكمال بناء - ٣

.. الطوابق المسموح بها في نظام ضابطة البناء شريطة

أ- الا يزيد التجاوز على الوجائب للطوابق القائمة والطوابق المراد أو المطلوب استكمال بنائها على نسبة ٣٠ بالمئة من وجائب الرجوع الإجبارية المفروضة في نظام ضابطة البناء

بالمئة من الحد الأدنى لمساحة ٧٥ب - التقيد بباقي شروط نظام ضابطة البناء النافذ والانتقال مساحة العقار عن العقار المنصوص عليها بنظام ضابطة البناء

ج- ألا تكون كتلة البناء مشوهة للمنظر العام

د- أن تكون كتلة البناء سليمة ومترابطة إنشائياً 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- تقرر رسوم ضعف المنفعة على المساحات المتجاوزة على الوجائب الإجبارية للطوابق القائمة والطوابق المراد أو المطلوب استكمال ترخيصها وتوضح في التعليمات التنفيذية

يمكن للمجالس المحلية تعديل نظام ضابطة البناء وفقاً لأحكام المرسوم التشريعي رقم (٥) لعام ١٩٨٢ - ٤ وتعديلاته

(المادة ٧)

- أ - لتسوية المخالفة تفرض رسوم مالية على المخالف بقرار يصدر عن المكتب تعادل ضعف المنفعة التي جناها المخالف أو يتوقع أن يجنيها بالزيادة التي طرأت على قيمة العقار أرضا وبناء ويعفى منها في حال قيامه بإزالة المخالفة خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة اشهر من تاريخ تبليغه الإشعار المتضمن فرضها
- ب- يعفى المخالف من الرسوم المالية المنصوص عليها في الفقرة (أ) السابقة في حال قيامه بإزالة المخالفة خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة اشهر من تاريخ تبليغه الإشعار المتضمن فرض الرسوم
- ج- يتم حساب الرسوم المالية للمخالفات القابلة للتسوية وفق أحكام المادة د- للمخالف حق الاعتراض على الرسوم المالية خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تبليغه الإشعار المتضمن فرضها بعد دفع تأمين دراسة اعتراض بنسبة ثلاثين بالمئة من الرسوم وعلى الوحدة الإدارية دراسة الاعتراض والبت به خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تسجيله لديها ويحتسب مبلغ التأمين من اصل الرسوم المفروضة هـ- يستوفى من المخالف الذي يطلب تسوية مخالفة بناء في عقاره لم ينظم بها ضبط من الوحدة الإدارية مبلغ مقطوع قدره عشرة آلاف ليرة سورية ويعتبر المبلغ سلفة تحتسب من اصل رسوم التسوية
- و- إضافة إلى الرسوم المالية المنصوص عليها بالفقرة (أ) السابقة يعاقب بالغرامة من خمسة وعشرين ألف ليرة سورية إلى خمسين ألف ليرة سورية كل من
- مالك العقار أو حائزه أو شاغله الذي قام بإنشاءات أو إجراء تعديلات فيه دون الحصول على رخصة بناء - ١- نظامية أو قاموا بمخالفة الترخيص الممنوح
- المتعهد أو القائم بالتنفيذ أو المهندس أو الدارس أو المشرف الذين قاموا بإنشاءات دون الحصول على رخصة - ٢- بناء نظامية أو قاموا بمخالفة الترخيص الممنوح
- العاملين في الجهة الإدارية الذين يثبت تقصيرهم أو إهمالهم في أداء واجبهم في الرقابة أو قمع المخالفة - ٣

(المادة ٨)

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 ٩)

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

(المادة ١٠)

مع مراعاة أحكام الفقرة (أ) من المادة (٥) والمادة (٦) من هذا المرسوم التشريعي تصدر المجالس المحلية في الجهات الإدارية قرارا لآلية معالجة المخالفات القابلة للتسوية ضمن حدودها الإدارية وفق أحكام هذا المرسوم التشريعي وتصدق هذه القرارات من المكتب التنفيذي لمجلس المحافظة

(المادة ١١)

يجوز للمجلس الأعلى للإدارة المحلية بناء على اقتراح الوزير إصدار قرارات لتحديد أنواع من مخالفات البناء القابلة للتسوية والمرتبكية بعد صدور هذا المرسوم التشريعي وفق ضوابط محددة وغرامات تفرض بحق كل من كانت المخالفة لمصلحته

(المادة ١٢)

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

ب- في حال الحكم بإزالة المخالفة التي تمت تسويتها وفقا للفقرة السابقة واقتران الحكم بالتنفيذ تعاد إلى المخالف الرسوم المستوفاة منه

(المادة ١٣)

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

(المادة ١٤)

تصدر التعليمات التنفيذية لهذا المرسوم التشريعي بقرار من الوزير

(المادة ١٥)

تاريخ ٢٤-٩-٢٠٠٨ م (٥٩)ينهى العمل بالمرسوم التشريعي رقم

(المادة ١٦)

ينشر هذا المرسوم التشريعي في الجريدة الرسمية
دمشق في ٢٨-٦-١٤٣٣ هجري الموافق لـ ٢٠-٥-٢٠١٢ ميلادي

رئيس الجمهورية

بشار الأسد

أصدرت وزارة الإدارة المحلية التعليمات التنفيذية الخاصة بالمرسوم التشريعي رقم ٤٠ لعام ٢٠١٢ الخاص
بمخالفات البناء [نسخة للحفظ](#)


