



دولة فلسطين  
وزارة الحكم المحلي

מלון

40018.....: ۲۰۰۸

19 : 2011

تحية طيبة وبعد،،،،،

والغير مفرزة لسنة 2023م

نهدىكم أطيب التحيات ونتمنى لكم دوام الصحة والعافية، وبالإشارة للموضوع أعلاه، نرفق لكم طيه النظام المشار إليه أعلاه للتفضل بالاطلاع وإبداء الملاحظات عليه في موعد أقصاه أسبوعين من تاريخه.

مع فائق الاحترام والتقدير،،،

م. سمیر عبد الرزاق مطیر

وكيل وزارة الحكم المحلي



- ~~الادارة العامة للتخطيط والتطوير العمراني.~~
- ~~اللجنة المركزية للأبنية وتنظيم المدن.~~
- ~~مدير عام الموازنات~~
- ~~الادارة العامة للرقابة والتوجيه~~
- ~~مدير عام المحافظات~~
- ~~العلاقات العامة والإعلام~~

## نظام المساهمات التطويرية للقسائم المفروزة

### والغير مفروزة لسنة 2023م

. بعد الاطلاع على الأنظمة الصادرة والمعتمدة من اللجنة المركزية للأبنية وتنظيم المدن بشأن المخططات الهيكلية والتفصيلية لمناطق تنظيم بلديات المحافظات الجنوبية.

. والاطلاع على الأنظمة الصادرة عن اللجنة المركزية للأبنية وتنظيم المدن بشأن التراخيص والحرف ورسوم البناء بالمحافظات الجنوبية.

واستناداً إلى الصلاحيات المنصوص عليها في المادة الرابعة من قانون تنظيم المدن رقم (28) لسنة 1936م فقد أصدرت اللجنة المركزية للأبنية وتنظيم المدن بالمحافظات الجنوبية بجلستها رقم ( 2023/ / ) بتاريخ ( 2023/ / ) النظام التالي:

#### المادة (1)

#### تعريفات

يكون للعبارات والألفاظ في هذا النظام المعاني المخصصة لها أدناه ما لم تدخل القرينة في خلاف ذلك بالإضافة للتعريفات المذكورة بنظام الأبنية في محافظات غزة.

اللجنة المركزية	لجنة التنظيم المركزية للأبنية وتنظيم المدن بالمحافظات الجنوبية
اللجنة المحلية	الجنة المحلية للتنظيم والبناء المشكلة بموجب قانون تنظيم المدن رقم (28) لسنة 1936م
مشروع التقسيم (الافراز التنظيمي)	مشروع تقسيم لعدة قسائم أو لقسيمة أو جزء من قسيمة إلى مقاسم وشوارع ومرافق عامة يقوم به مالك الأرض ويعتمد من اللجنة المركزية حسب الأصول بهدف الحصول على رخص بناء في هذه المقاسم. وتم تسجيل هذه المقاسم في سجلات سلطة الأراضي.
الافراز المساحي	مشروع لإزالة الشبوع بين مالكي الأرض لتحديد كل ملكية في قطعة أرض مملوكة لأكثر من شخص بهدف تحديد المساحات والحدود والمواقع لملكية كل شخص والمعتمد في سجلات سلطة الأراضي، ولا يعطي هذا المشروع للمالك الحق في الحصول على ترخيص بناء في هذه الملكيات.

المقاسم المفروزة	المقاسم الناتجة عن مشروع تقسيم (افراز تنظيمي) معتمد من اللجنة المركزية للأبنية وتنظيم المدن حسب الأصول، وتحمل رقم خاص بها في سجلات سلطة الأراضي ويمكن الحصول على رخص بناء فيها.
المقاسم غير المفروزة	هي المقاسم التي لم يتم إفرازها ضمن مشروع تقسيم (افراز تنظيمي) معتمد من اللجنة المركزية.
المالك	المالك لأي أرض أو بناء تم إقامته على كامل القسيمة أو جزء من القسيمة سواء كان المالك المسجل أو المتصرف بموجب عقود متسلسلة أو قسمة رضائية أو سند قانوني ناقل للملكية ومحدد لها.
التطوير	يقصد به مشاريع البنية التحتية من مياه، صرف صحي، كهرباء <u>ضغط منخفض</u> ، تصريف أمطار، وبنية فوقية من إنشاء شوارع وتحديثها وتعبيدها وتبليطها وإنشاء أرصفة لها وإنارات وما في حكمها.
البناء	أي بناء تم إقامته على مقسم مفروز أو غير مفروز سواء كان للسكن أو للتجارة أو الصناعة أو للسياحة .... إلخ وفقاً لاستعمالات الأراضي المعتمدة.
المساهمة التطويرية	المبلغ المالي الواجب دفعه للجنة المحلية عن كل متر مربع من مساحة الأرض محل طلب الخدمة أيأ كانت (رخص بناء و/ أو تطبيق نظام و/ أو خدمة) مقابل التطوير.
ضريبة التحسين الشرفية	هي الضريبة المفروضة بموجب المادة (32) من قانون تنظيم المدن رقم (28) لسنة 1936.

## المادة (2)

### المساهمة التطويرية (المقاسم المفروزة)

- 1- قيمة المساهمة التطويرية عن مشاريع التقسيم (6) دولار امريكي عن كل متر مربع وتحصيلها كالتالي:
  - أ. (4) دولار امريكي عن كل متر مربع من مساحة المقاسم المفروزة باستثناء المساحات المستقطعة لصالح البلدية ويتم تحصيلها من مقدم مشروع التقسيم.
  - ب. (2) دولار امريكي عن كل متر مربع من صافي مساحة المقسم يتم تحصيلها من طالب رخصة البناء وذلك عن المقاسم المفروزة الناتجة عن مشروع التقسيم.
- 2- المقاسم المفروزة الناتجة عن مشاريع تقسيم سبق اعتمادها من اللجنة المركزية وتم وضعها موضع التنفيذ قبل اعتماد هذا النظام يتم تحصيل قيمة المساهمة التطويرية عنها حسب الاعتماد السابق لها والمصدق عليه حسب الأصول.

## المادة (3)

### المساهمة التطويرية للمقاسم الغير مفروزة

- قيمة المساهمة التطويرية عن المقاسم غير المفروزة من خلال مشروع تقسيم (6) دولار امريكي عن كل متر مربع من صافي مساحة المقسم يتم تحصيلها من (المالك أو طالب الترخيص حسب الاتفاق).

## المادة (4)

### مشاريع التقسيم الحكومية

- يحق للجنة المحلية تحصيل المساهمة التطويرية عن مشاريع التقسيم الحكومية والتي تم اعتمادها حسب الأصول ووضعت موضع التنفيذ ولم يتم تنفيذ البنية التحتية بها بواقع (4) دولار امريكي عن كل متر مربع من صافي مساحة المقسم يتم تحصيلها من طالب رخصة البناء.

## المادة (5)

### المشاريع العمرانية المتكاملة

- 1- لا يحق للجنة التنظيم المحلية تحصيل رسوم مساهمة تطويرية عن المقاسم ضمن المشاريع العمرانية المتكاملة سواء كانت هذه المشاريع حكومية أو خاصة أو مشتركة التي تم تنفيذ جميع متطلبات البنية التحتية بها وفق المعايير الفنية التي يوافق عليها من اللجنة المحلية أو المركزية.
- 2- يتم تحصيل المساهمة التطويرية بواقع (4) دولار امريكي عن كل متر مربع من صافي مساحة المقسم تحصل من طالب رخصة البناء في حال أن المشروع العمراني المتكامل لا يشمل البنية التحتية سواء كان المشروع حكومي أو خاص أو مشترك.

## المادة (6)

### تحويل الاستقطاع ضمن مشاريع التقسيم

في حال كانت نسبة الاستقطاع في مشروع التقسيم أكبر من (25%) يتم خصم قيمة الزيادة في الاستقطاع من مبلغ المساهمة التطويرية بالمقاصة.

## المادة (7)

المبالغ التي تحصلها اللجنة المحلية كمساهمة تطويرية لا تعني بالضرورة توفير الخدمات مباشرة للمنطقة إلا من خلال خطة شاملة تضعها اللجنة، وحتى حينه يتم إيداع هذه المبالغ ضمن حساب خاص بالمساهمات التطويرية، واللجنة غير ملزمة بتوفير الخدمات لأي بناء بشكل فردي وأن المالك ملزم وحده دون غيره عن توفير الخدمات له بالتنسيق مع أجهزة البلدية وفي هذه الحالة يحق للمالك استرداد ما دفعه من مساهمة تطويرية.

## المادة (8)

يتم تحصيل مبلغ (2) دولار من المستأجرين كمساهمة تطويرية في الأراضي الحكومية المؤجرة في المدة الإيجارية التي تزيد عن (5) سنوات للمنشآت ذات الاستخدام الزراعي والصناعي والتجاري.

## المادة (9)

### أحكام متفرقة

- 1- الأراضي التي تم تحصيل مساهمة تطويرية عنها قبل اعتماد هذا النظام تعتبر مسددة ما عليها من رسوم تطوير ولا يتم تحصيل أو إرجاع أي فروقات مالية لرسوم التطوير.
- 2- المباني والمنشآت القائمة غير المرخصة والتي لم يتم تحصيل رسوم المساهمة التطويرية عنها سابقاً يتم تحصيل رسوم البناء عنها حسب نظام البناء المعتمد حسب الأصول، كما يتم تحصيل رسوم المساهمات التطويرية عنها وفقاً لأحكام هذا النظام.
- 3- المباني والمنشآت القائمة والمرخصة والمسددة رسوم التنظيم التي عليها حسب الأصول وغير المسددة للمساهمة التطويرية عن الأراضي المقامة عليها يتم تأجيل تحصيل هذه المساهمة لحين الهدم وإعادة البناء شريطة أن يتم استخدام قيمة المساهمة التطويرية لإعادة تطويرها.
- 4- المباني والمنشآت التي صدر بها إذن بناء على أراضي لم يتم تحصيل رسوم المساهمة التطويرية عنها ولم يباشر طالب الرخصة بعملية البناء ميدانياً وانتهت صلاحية إذن البناء، يتم تحصيل رسوم المساهمة التطويرية حين تجديد إذن البناء.
- 5- لا يتم تحصيل المساهمة التطويرية عن الأبنية والإنشاءات المذكورة ضمن الفئة الثالثة من المادة رقم (22) لنظام رسوم ومخالفات البناء لسنة (2020)، وكذلك السكن الزراعي الموضح ضمن المخططات

- التفصيلية للمناطق الزراعية والزراعية المساعدة، بشرط أن تكون هذه الأبنية أو الإنشاءات والمساكن واقعة ضمن المنطقة الزراعية أو الزراعية المساعدة.
- 6- يجوز للجنة التنظيم المحلية تحصيل المساهمة التطويرية بالآلية التي تراها مناسبة.
- 7- تعفى المباني والمرافق الحكومية العامة ودور العبادة وما في حكمها من رسوم المساهمة التطويرية.

#### مادة (11)

فيما لا يتعارض وأحكام هذا النظام تظل الأنظمة سارية فيما لم يرد بشأنه نص خاص في هذا النظام، ويلغى كل ما تعارض مع هذا النظام.

#### مادة (12)

يسري هذا النظام اعتباراً من تاريخ التوقيع عليه ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

صدر بمدينة غزة بتاريخ 2023/ / م

رئيس لجنة التنظيم المركزية

للأبنية وتنظيم المدن بمحافظات غزة

اقترن بموافقتي

وزارة الحكم المحلي