

قرار المكتب التنفيذي لمجلس مدينة حلب

رقم /١٨٤/

ان المكتب التنفيذي لمجلس مدينة حلب بناء على احكام قانون الإدارة المحلية الصادر بالمرسوم التشريعي رقم /١٠٧/ تاريخ ٢٣/٨/٢٠١١

واستئناسا بقرار السيد وزير الادارة المحلية والبيئة رقم ٣٨٦/ق تاريخ ٤/٢/٢٠٠٨ والمعدل بالقرار رقم ١٤٠/ق تاريخ ٨/٥/٢٠٠٨ الذي قضى السماح بترخيص الفعاليات المالية الاقتصادية الخاصة ومنها المصارف ضمن المناطق السكنية في الطوابق الارضية وما يعلوها والاقبية.

واستئناسا بقرار مجلس مدينة حلب رقم ٦٧/ لعام ٢٠١٠ الخاص بتحويل المقاسم المحددة وصلت شروطه في السكن الحديث (الاول والثاني) والسكن الثاني الى مهنة علمية. وكذلك قرار مجلس مدينة حلب رقم /٦٤/ عام ٢٠٠٨ الخاص بتحويل المقاسم المحددة وفق شروطه الى مراكز تعليم لغات.

واستئناسا بالشروط الواردة بقرار المكتب التنفيذي لمجلس مدينة حلب رقم /٦١٩/ تاريخ ٢٩/١١/٢٠١١ وتعديلاته باستثناء وثائق القدم كون الترخيص بتغيير التوظيف لا يحتاج لوجودها. وعلى موافقة اعضاء المكتب التنفيذي لمجلس مدينة حلب (بالاجماع) في جلسته رقم /١٢/ تاريخ ٢٤/٣/٢٠١٢

يقرر ما يلي

ماده ١- الموافقة على ترخيص تعديل التوظيف من سكني الى تجاري لمقاسم او اجزاء مقاسم في الطوابق (أعمدة - ارضي- اقبية دون الملاجئ - اقصيه سكنيه) في مناطق السكن المنفصل ذات الصفة(سكن حديث الاول- سكن حديث ثاني - سكن ثاني) وفق النموذج المرفق بهذا القرار وذلك للعقارات الواقعة ضمن المخطط التنظيمي التفصيلي المصدق لمدينة حلب بما فيها بقعة الحمدانية وجميع العقارات المبنية من قبل مؤسسات الدولة والموزعة من قبلها والتي تعتبر بحكم المرخصة بموجب مرسوم احداثها عدا العقارات المبني فيلات سكنية أيا كانت هذه البقعة (المؤسسة العامة للإسكان - الاسكان العسكري -..... الخ)

وفي حال كون المقسم ما يزال على صفته الترخيصية وفق الترخيص بالبناء الممنوح سابقا للمحضر الذي يقع فيه المقسم موضوع الترخيص (غير مستمر) فيتم استيفاء مبلغ تحويله الى سكني استنادا لأحكام قرار مجلس مدينة حلب رقم /٨/ لعام ١٩٩٨ بالإضافة للمبالغ المترتبة وفق هذا القرار.

مادة ٢- يشترط في الأقسام المطلوب ترخيصها وفق احكام هذا القرار ان تحقق الشروط الآتية:
أ- ان يكون لها مدخل مستقل عن مدخل البناء العام ويتم الوصول اليها مباشرة من الشارع دون حفر الوجيبة وان تكون الوجيبة عائدة للمقسم المطلوب ترخيصه وفي حال طلب ترخيص تعديل التوظيف من سكني الى تجاري في طوابق الاقبية او الارضي او الاعمدة او الاول فيمكن دمج تلك المقاسم في حال الملكية الواحدة وذلك باتصال داخلي ومدخل مستقل من الشارع مباشرة واعتبارها كتلة واحدة وفق اتصالها الداخلي. كما يسمح بإنشاء درج بالوجيبة

- للوصول من الاملاك العامة الى الطابق الارضي بعد موافقة مالك طابق الاقبية او للوصول من الاملاك العامة الى الطابق الارضي والاقبية (في حال الدمج).
- ب- ألا يقل ارتفاع المقسم موضوع الترخيص /٢,٥م/.
- ت- ان يكون استثمار المقسم موضوع الترخيص في احدى المهن التالية:
- ١- بيع الزهور ونباتات الزينة دون زراعتها.
 - ٢- بيع التحف واللوحات الفنية والثريات.
 - ٣- بيع الألبسة الجاهزة والعطورات والمطرزات والنوفوتيه والهدايا والساعات والإكسسوارات وادوات التجميل دون تصنيعها.
 - ٤- بيع لوازم العاب الاطفال والهدايا.
 - ٥- بيع الأدوات الرياضية والأجهزة الخاصة بالمهن العلمية (طبيه - هندسية - مخبرية - الخ)
 - ٦- بيع اجهزه لوازم الحاسوب وصيانتها.
 - ٧- بيع المفروشات والحرامات والفرشات والبياضات دون التصنيع.
 - ٨- بيع المجوهرات والمصوغات مفرق وجمله ومقرات لها (عرض وبيع + اداراه ومحاسبه).
 - ٩- مصور وبيع لوازم التصوير.
 - ١٠- مكاتب وشركات الدعاية والاعلان.
 - ١١- المكتبات وبيع الكتب ومعارض الكتب.
 - ١٢- بيع احواض الاسماك ومستلزماتها واسماك الزينة واغذيتها.
 - ١٣- بيع الأحذية الجلدية والحقائب دون التصنيع.
 - ١٤- بيع وتسجيل وتأجير اشربة الفيديو والسي دي.
 - ١٥- مكتب خدمات سياحيه (مكاتب حجوزات الطيران - مكاتب حجوزات الرحلات/ مكاتب لشحن الطرود البريدية الصغيرة والسريعة كمثال خدمه DHL/..... الخ)
 - ١٦- معرض اللوحات الفنية.
 - ١٧- بيع اجهزه ولوازم الخليوي وصيانتها.
 - ١٨- بيع النظارات الشمسية والطبية والعدسات ومستلزماتها.
 - ١٩- بيع الأقمشة والبرادي والسجاد والموكيت واقمشه المفروشات ومستلزماتها واكسسواراتها دون التصنيع.
 - ٢٠- مكاتب تامين مستخدمات ومستخدمين التنظيف بعد تامين موافقه مديره الشؤون الاجتماعيه والعمل والجهات الوصائية عليها.
 - ٢١- صالات عرض وبيع منجور الالمنيوم او ال PVC وباقي المواد الاخرى للأبواب الداخلية والخارجية والنوافذ وخزانات المطبخ دون التصنيع.
 - ٢٢- بيع اجهزه ولوازم المكيفات واجهزه التكييف المركزيه واجهزه الطاقة الشمسية دون الصيانة.
 - ٢٣- بيع الكاتو والعصير والكوكتيلات والصندويش على البارد دون الشيء وكافه المرطبات والكازوز بدون التصنيع.

- ٢٤- المكاتب العقارية.
- ٢٥- عرض لوازم الديكور والتجهيزات المنزلية دون التصنيع.
- ٢٦- الصيدليات.
- ٢٧- مراكز كي الألبسة وتنظيفها على الناشف وتوزيعها وافق القرارات الناظمة.
- ٢٨- صالونات الحلاقة والتجميل.
- ٢٩- صالات التربية البدنية (ايروبيك) والمعالجة الفيزيائية.
- ٣٠- صالات عرض السيارات السياحية الحديثة غير المستعملة ضمن الطابق الارضي والأقيية
ويمنح الترخيص الصناعي المطلوب من شعبه الرخص الصناعية في دائرة الرخص الإدارية
لدى مديرية الشؤون الفنية بعد التحويل للمهنة او الحسم وفق هذه المهنة.
- ٣١- عرض وبيع اطقم الحمامات السيراميك والنحاسيات والتمديدات الصحية واكسسواراتها
دون التصنيع.
- ٣٢- بيع التجهيزات الكهربائية المنزلية الجديدة دون الإصلاح.
- ٣٣- بيع السكاكر والشوكولا والمالح والقهوة والمعجنات والحلويات دون التصنيع والبن دون
التحميص.
- ٣٤- مقرات لشركات رئيسية (شركات ادوية - شركات مقاولات وبناء - شركات استيراد
وتصدير - شركات للبرمجة - شركات المصاعد - شركات الإدارة والمحاسبة).
- ٣٥- عرض وبيع مواد العزل واكسسوارات مواد البناء.
- ٣٦- صالات عرض مواد غذائية متوضعة بشكل راقى وانيق (لحومات مغلفة - تسوق/... الخ).
- ٣٧- صالات عرض وبيع الأجهزة الإلكترونية والكهربائية الصناعية دون الصيان.
- ٣٨- بيع أجهزة انذار الحريق واطفاء الحريق المنزلي والصناعي دون التحضير.
- ٣٩- بيع كاميرات المراقبة واكسسوارات الاثاث المنزلي والابواب والاقفال.

مادة ٣- على طالب الترخيص ان يتقدم بطلب مرفقا بالوثائق التالية:

- ١- طلب موقع من طالب الترخيص (المالك او من في حكمه) يتضمن رقم العقار والمقسم والمنطقة العقارية.
- ٢- بيان ملكية (قيد عقاري او مؤقت) او اي من الوثائق الاخرى التي تثبت ملكيته للمقسم موضوع الترخيص.
- ٣- سند تعهد وفق النموذج المرفق يتم تقديمه امام الموظف المختص في مديرية الشؤون الفنية او مركز خدمه المواطن حين تفعيل العمل به.
- ٤- دفع سلفة بموجب ايصال رسمي يحفظ ضمن اضبارة الترخيص عند تقديم الطلب والمخططات الهندسية الأولية لدراستها تحدد وفقا للجدول التالي:

صفة العقار	سكن حديث اول	سكن حديث ثاني	سكن ثاني
المساحة المطلوب ترخيصها اكبر من ٢م ^{١٠٠}	٥٠٠٠٠٠٠ ل.س	٣٠٠٠٠٠٠ ل.س	٢٥٠٠٠٠٠ ل.س
المساحة المطلوب ترخيصها اقل او تساوي ٢م ^{١٠٠}	٢٥٠٠٠٠٠ ل.س	٢٠٠٠٠٠٠ ل.س	٢٠٠٠٠٠٠ ل.س

وتعتبر هذه السلفة جزءا من مبلغ الترخيص النهائي

٥- مخطط موقع + مخطط استقامة.

٦- صورته مصدقة عن الرخصة والمخطط الهندسي للرخصة للعقار ان وجد.

٧- تقديم مخططات ومذكرة إنشائية مصدقة من نقابة المهندسين وذلك حسب الحالات التالية:

أ. حالة وجود مخططات هندسية للرخصة إنشائية تنفيذية والجزء موضوع الترخيص يطابق

هذه المخططات ولا يوجد مساس بالعناصر الإنشائية: يتم تقديم:

- تقرير فني موقع من مهندس رأي اختصاص مدني عدد ٢/ مصدق من نقابة

المهندسين يتضمن سلامة البناء من الناحية الإنشائية.

- مخطط بياني ومخططات كهربائية للمقسم موضوع الترخيص مصدقة من نقابة

المهندسين.

ب. حالة وجود مخططات هندسية للرخصة إنشائية تنفيذية ويوجد تعديل انشائي خلافا

للمخططات: يتم تقديم:

- تقرير فني موقع من مهندس رأي اختصاص مدني عدد ٢/ مصدق من نقابة

المهندسين يتضمن سلامة البناء من الناحية الإنشائية وذلك في الحالتين التاليتين:

أ- في حال كون المقسم سليم من الناحية الإنشائية ولا يحتاج الى تدعيم فيتم تقديم مخططات هندسية (وضع راهن) معمارية - إنشائية - ميكانيكية - كهربائية للمقسم أو جزء المقسم موضوع الترخيص مصدقة من نقابة المهندسين.

ب- في حال كون المقسم يحتاج الى تدعيم لتأمين السلامة الإنشائية فيتم تقديم دراسة إنشائية تدعيمية مصدقة + مخططات هندسية (وضع راهن) معمارية - إنشائية - ميكانيكية - كهربائية للمقسم أو جزء المقسم موضوع الترخيص مصدقة من نقابة المهندسين.

حيث يقوم مهندس الرخص بتدقيق الاوراق الثبوتية اللازمة المذكورة وتدقيق المخططات الهندسية الأولية ويبيدي ملاحظاته عليها ويقوم بالكشف الموقعي على المقسم المطلوب ترخيصه ويستكمل منح الترخيص بعد تلافي الملاحظات وتصديق المخططات من نقابة المهندسين.

مادة ٤- في حال المبنى بحاجة الى تدعيم بموجب الدراسة الهندسية المقدمة يتم تنفيذ التدعيم بعد اخذ موافقة مديرية الشؤون الفنية للبدء بالتدعيم على مسؤولية الجهة الدراسة وبإشراف المديرية الخدمية المختصة خلال مهلة لا تتجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ موافقة مديره الشؤون الفنية على البدء بالتدعيم ويدون على الاضبارة ما يشير الى سلامة المبنى من الناحية الإنشائية او صحة التنفيذ بموجب تقرير من الجهة الدراسة.

مادة ٥- يستوفي المبلغ المالي لقاء الترخيص بتغيير التوظيف ويستوفي وفق الاتي:

المبلغ المالي لقاء الترخيص = ٢ x عامل المنفعة x ع

عامل المنفعة = رسوم الترخيص + (كلفة كامل البناء المطلوب ترخيصه x عامل التثقل) حيث:

١- رسوم الترخيص: وهي الرسوم المقرر استيفاؤها وفق احكام القانون المالي للوحدات

الإدارية رقم ١/ لعام ١٩٩٤ وتعديلاته وتؤخذ وفق تسعيرة الشارع الواردة بقرار مجلس

مدينة حلب رقم ٢٠/ لعام ٢٠٠٣ مع التنويه الى ان مساحة البناء التي تحسب من اجلها

هذه الرسوم هي المساحة المطلوب ترخيصها فقط.

- ٢- كلفه كامل البناء المطلوب ترخيصه: كلفة بناء المتر المربع جاهزا للسكن x مساحة البناء. حيث تؤخذ كلفة بناء المتر المربع جاهزا للسكن من قرار المكتب التنفيذي لمجلس محافظة حلب رقم /١٢٢٩/ تاريخ ٢٠٠٩/٨/٢٣ او من قرار المكتب التنفيذي لمجلس محافظة حلب النافذ بتاريخ طلب الترخيص دون اي زيادة عليها.
- ٣- عامل التثقيل: +١ محصلة مجموع النسب المئوية التالية (أ+ب+ج+د) حيث تؤخذ هذه النسب المئوية وفق الجدول التالي:

الرمز	سكن حديث اول	سكن حديث ثاني	سكن ثاني
أ	٠,٤٥	٠,٤٥	٠,٤٥
ب	٠,٢٢	٠,٢٢	٠,٢٢
ج	٠,٢٥	٠,٢٥	٠,٢٥
د	١	١	١

- ٤- ع: عامل تغيير مساحة الصالة المطلوب ترخيصها وتؤخذ من الجدول التالي:

مساحة الصالة المطلوب ترخيصها	قيمة العامل ع
من ١٠ الى ٣٠	١
من ٣١ الى ٥٠	٠,٩
من ٥١ الى ٧٠	٠,٨
من ٧١ الى ١٠٠	٠,٧٥
من ١٠٠ الى ١٥٠	٠,٦٥
اكبر من ١٥٠	٠,٥٥

مع التنويه الى ان مساحة البناء هي المساحة المطلوب ترخيصها فقط. وتؤخذ مساحة الصالة صافية وتهمل اجزاء المتر في المساحة بالنسبة لتحديد قيمه العامل ع/ اما في حساب المبالغ المترتبة فلا تهمل.

مادة ٦- يحق للصالات المرخصة وفق احكام هذا القرار او المحولة الى استثمار تغيير المهنة الى احدى المهن الواردة في المادة /٢/ من هذا القرار وذلك باستيفاء مبلغ مقطوع قدره /٢٥٠٠٠٠ ل.س/ خمسة وعشرون ألف ليرة سورية فقط لا غير فوق نموذج يعد من قبل مديرية الشؤون الفنية وتدون المهنة الجديدة بسجلاتها بعد تسديد هذا المبلغ.

مادة ٧- يشمل هذا القرار المقاسم من المحددة في المادة /١/ من هذا القرار والواقعة ضمن مباني الجمعيات السكنية وكذلك المقاسم ضمن محاضر مرخصة وفق احكام النظام العمراني النافذ رقم /٣٦٥/ لعام ١٩٩٩.

مادة ٨- يحق لأصحاب الصالات المرخصة وفق احكام هذا القرار افراز صالاتهم الى مقاسم تجارية وذلك باستيفاء مبلغ مقطوع قدره /٢٥٠٠٠٠ ل.س/ خمسة وعشرون ألف ليرة سورية فقط لا غير عن كل مقسم جديد يحدث بالإفراز وفق نموذج يعد من قبل مديرية الشؤون الفنية ويدون هذا الاجراء بسجلاتها بعد تسديد هذا المبلغ.

كما يتم حساب المبلغ المترتب نتيجة ترخيص كل صالة جديدة وفق احكام المادة /٥/ من هذا القرار ويتم اجراء التقاص واستيفاء الفرق بين المبلغ المحسوب والمبلغ المدفوع سابقا نتيجة ترخيص الصالح سابقا.

مادة ٩- يحق لأصحاب الصالات المرخصة وفق احكام هذا القرار ترخيص عمل مظلة فوق مدخل هذه الصالات وفق قرار مجلس مدينة حلب رقم /١٠٠/ لعام ٢٠٠٦.

مادة ١٠- تسري احكام هذا القرار حتى تاريخ ٢٠١٢/١٢/٣١.

مادة ١١- تلغى كافة القرارات المخالفة لأحكام هذا القرار.

مادة ١٢- ينشر هذا القرار في لوحة اعلانات مجلس المدينة ويبلغ من يلزم لتنفيذه اصولا.

٢٠١٢/٣/٢٤ م

١٤٣٣/٥/٢ هـ

رئيس المكتب التنفيذي لمجلس مدينة حلب

المهندس محمد ايمن حلاق