

قرار مجلس مدينة حلب

رقم ١٢٩

إن رئيس مجلس مدينة حلب
بناء على أحكام قانون الإدارة المحلية الصادر بالمرسوم التشريعي رقم/١٥/
تاريخ ١٩٧١/٥/١١ و اللائحة التنفيذية الصادرة بالمرسوم رقم/٢٢٩٧/تاريخ ١٩٧١/٥/٢٨ و اللائحة التنفيذية
الصادرة بالمرسوم رقم ٢٢٩٧/ تاريخ ١٩٧١/٢٨
و تعديلاتهما .
- و على كتاب مديرية الشؤون الفنية رقم/٢٢٤٣/ تاريخ ٢٠٠٩/٧/١٦ .
- و على تعديل قرار مجلس مدينة حلب رقم /٨٢/ لعام ٢٠٠٩ الخاص بمعالجة وضخ المرائب .
- وعلى موافقة أعضائه (بالأكثرية) في جلسته رقم /١٢/ المنعقدة بتاريخ ٢٠٠٩/٧/٢٠ من دورته العادية
الرابعة .

يقرر ما يلي

المادة ١- تتم معالجة المرائب المنفذة في وجائب الأبنية و التي لم تحصل على ترخيص و المنظم بها
تقارير فنية و المنفذة قبل صدور هذا القرار و فقا لشروط النظام العمراني المصدق بالقرار
الوزاري رقم /٢٥٧/ لعام ١٩٢٨ والنظام العمراني المصدق بالقرار الوزاري رقم /٢٩٥/ لعام
١٩٤٥ .

و القرارات الخاصة بهذين النظامين بعد تأمين الوثائق التالية :
- مخططات معمارية و إنشائية و كهربائية للمراب المنفذ مع مخطط بياني يوضح موقع المرآب
بالنسبة إلى المقسم المنفذ فيه المرآب مصدقة من نقابة المهندسين أصولاً .
- وثيقة تثبت أن المقسم المنفذ فيه المرآب مرخص أو يحكم المرخص (مخالفات المقسم
محسومة) .
- مخطط استقامة و بيان قيد عقاري أو بيان سجل مؤقت للمقسم المطلوب معالجة المرآب
ضمنه أو أي وثيقة قانونية تثبت الملكية .
- سند تعهد موثق لدى الكاتب بالعدل يتنازل بموجبه مالك المرآب في حال وجود استتراق
إلى سطحه إلى مالك المقسم الذي يعلوه مباشرة و بنفس المحضر والتعهد بعدم
استخدام سطحه أو اشغاله في حال عدم وجود استتراق إلى سطحه و معالجة الأضرار
التي يتعرض لها البناء من جراء إنشاء المرآب .
- بيان بالمخالفات لكامل مقاسم الطابق الموجود ضمنه المرآب من مديرية الشؤون الفنية .

المادة ٢- بالنسبة للمرائب غير المنفذة يتم ترخيصها وفق النموذج المعد من قبل مديرية الشؤون الفنية ،
على أن يتم تأمين الإستتراق للطابق الذي يعلوه في حال توفر الإمكانية التي يتم تقديرها
من قبل مديرية الشؤون الفنية على أن يتم تأمين كافة الوثائق الواردة في المادة /١/ .

المادة ٣ - شروط وأحكام عامة :

١- أن تحقق مساحة المرآب الشرطين التاليين معاً:
- أن تكون مساحة المرآب ضمن عشر و عشر العشر لمساحة الوجيبة النظامية للمقسم
الذي يعود إليه المرآب .
- أن تكون مساحة المرآب ضمن عشر و عشر العشر الوجائب الخالية لكامل المحضر
٢- أن يكون ارتفاع المرآب وفق ما هو محدد في النظامين العمرانيين المذكورين في المادة /١/ ووفق
شروط هذا القرار على أن لا يتجاوز منسوب بلاطة الطابق الذي يعلوه .
٣- أن يرخس المرآب على بعد وجيبة الرجوع أو مع واجهة البناء أو على بعد /٢/ متر من واجهة البناء
أو الوجيبة أيهما أبعد عن وجيبة حدود العقار الخارجية .
٤- يجب أن لا تقل مساحة المرآب أو جزء المرآب عن /٦/ م مربع والبعد الأصغري عن /٢/ متر و في
حالة التجاوز بمساحة المرآب ضمن عشر مساحته و بشكل ملاصق له يتم التقييد بالبعد
الأصغري /٢/ م على اعتبار أن المساحة النهائية أكبر من /٦/ م مربع .
٥- يمنع إشادة العرائش بمواد ثابتة أو غير ثابتة أمام المرآب أو جزء المرآب ضمن خط الوجيبة
النظامية (ضمن كتلة البناء) .
٦- يسمح بترخيص مستودع تحت المرآب و تحت وجيبته الأمامية بذات المساحة في حال كون مالك
المرآب يملك المقسم الواقع أسفل المقسم المطلوب ترخيص المرآب ضمنه شريطة أن تكون

وجانب العقار مفرغة بشكل نظامي (مرخصة أو ما في حكمها) و أن يكون الإستطراق لهذا المستودع من داخل المرآب حصرا .
٧- يجب إقامة ستارة حجرية على أن لا يتجاوز ارتفاعها /٨٠/سم للواجهات الأمامية و /٢/ متر بين المقاسم .

٨-يسمح بترخيص مظلة بيتونية أمام المرآب و ببروز أعظمي /١٠٢٠/سم و يعرض المرآب .
٩-يمكن ترخيص المرآب في حال كون منسوب الوجيبة مكان توضع المرآب أخفض من منسوب الشارع المقابل له مع تطبيق أحكام البند /٢/ من المادة /٢/ أعلاه.

المادة ٤- التعويض عن المرائب أو أجزائها :

١- يتم التعويض عن المرائب أو أجزائها الموجودة ضمن خط الوجيبة النظامية (كتلة البناء) بترخيص مرآب في وجيبة المقسم النظامية وفقا لأحكام النظامين العمرانيين و الفقرات الواردة في المادة ١_٢_٣ المذكور أعلاه بعد التأكد من أن المرآب أو جزء من المرآب الذي يقع ضمن خط الوجيبة مع الوجيبة العائدة للمقسم بشكلان مقسما واحدا على أن يتم تعديل توظيف الجزء المعوض عنه كمرآب (ضمن كتلة البناء) إلى سكن .

٢- لا تعوض المرائب الواقعة ضمن خط الوجيبة النظامية و المحولة إلى استثمار تجاري في حال كان المقسم بالكامل محول إلى استثمار تجاري أو كان المرآب أو جزء المرآب (ضمن كتلة البناء) يتعدى تحويله إلى سكن .

المادة ٥- تحويل المرائب أو أجزاء المرائب ضمن كتلة البناء إلى تجاري :

بالنسبة إلى المرائب أو أجزاء المرائب الواقعة ضمن كتلة البناء في الأبنية المرخصة و المثبتة عقاريا تستوفي المبالغ المالية لتحويلها إلى مهنة واردة ضمن مهن القرار /٧٥/ لعام ٢٠٠٢ كنالي :مساحة المرآب ٣×٤ حيث ع :سعر متر الأرض المقدر بالقرار/٢٠/ لعام ٢٠٠٣
أما الجزء الواقع ضمن الوجيبة النظامية فتطبق عليه التسعيرة الواردة ضمن القرار.

المادة ٦- الهدم و إعادة البناء :

١- يمكن هدم المرآب و إعادة بنائه فقط إذا كان المرآب مرخصا أو بحكم المرخص بعد أخذ موافقة موثقة أصولا من مالك المقسم الذي يعلوه في حال وجود استطراق لهذا المقسم .
٢- في حال كون المرآب مفرزا أو مثبتا عقاريا فإنه يمكن هدمه و إعادة بنائه بشكل مستقل و بنفس المساحة أو وفق المواد (١_٢_٣) وفيما يتعلق بالمقسم مع الحفاظ على الحقوق المكتسبة لباقي المقاسم في الطابق الأرضي و الأقبية المطلة على الوجيبة المطلوب ترخيص المرآب فيها أو أخذ موافقة أصحاب الحقوق على التنازل عن حقوقهم أصولا.

المادة ٧ -

أولا - يمكن تعديل توظيف المرائب إلى سكن أو استثمار تجاري أو مهن منظمة بقرارات المجلس المحلي وفقا لما يلي :

١-توفر مدخل مستقل للمرآب المطلوب تعديل توظيفه إلى استثمار تجاري .
٢- يجب تعديل توظيف مرآب السيارات الواقعة أمام ممرات المشاة وفق التخطيط المصدق إلى سكن أو تجارة أو مهن منظمة بقرارات المجلس المحلي حسب الحال .
٣- يمكن تعديل توظيف المرائب المشتركة بممر مع مدخل البناء إلى المهن المحددة بالقرار رقم /٨٦/ لعام ٢٠٠٩ و تعديلاته .
٤- المرائب الواقعة أمام شريط معشب ملاصق لحدود القرار وفق التخطيط المصدق يتم تعديل توظيفها إلى سكن حصرا .

٥ - تحدد شعبة الخارطة الصفة التخطيطية للشارع الواقع أمام العقار وفق التخطيط المصدق وفقا للحالات التالية :

- أ- الشارع المطل عليه القرار :للسيارات و المشاة .
- ب- الشارع المطل عليه العقار ممرات مشاة .
- ج- الشريط المعشب ملاصق للعقار .

المادة ٨ -يسمح بترخيص مظلة من مواد غير ثابتة أمام المرآب الذي يتم تعديل توظيفه إلى استثمار تجاري أو مهن منظمة بقرارات المجلس المحلي و بموجب أحكام هذا القرار في مناطق السكن الحديث الأول و الحديث الثاني إذا توفرت الشروط التالية :

١- أن يتم تنفيذ المظلة بشكل جمالون وفق المخطط النموذجي المعد من قبل مديرية الشؤون الفنية (مكتب الدراسات) بمجلس مدينة حلب .

٢- في حال كون سقف المرآب المعدل توظيفه إلى تجاري يرتفع عن منسوب الرصيف المقابل في منتصف جهته أقل من /٢/ م و يمكن ترخيص عريشة جزئية أمامه بحيث يحقق ارتفاع دخول لا يقل عن /٢/ م .

٣- أن تكون الواجهة الأمامية للمرائب القائمة مطابقة لإحدى الحالات التالية :

- أ- بمحاذاة خط الوجيبة المفروضة تخطيطياً أو بمحاذاة خط واجهة البناء في الجزء الملاصق للمرآب شكل ١/ أو ما بينهما أو شكل ٢/ المرفقين .
- ب- تبعد بمقدار لا يزيد عن ٢/م باتجاه الداخل عن خط الوجيبة أو خط واجهة البناء في الجزء الملاصق للمرآب أيهما أبعد عن حدود العقار الخارجية (في منتصف محور واجهة المرآب) شكل ٣/ المرفق .
- ٤- تتم معالجة المظلات بمواد غير ثابتة و المنفذة أمام المرآب و المنظم بها تقارير فنية قبل صدور هذا القرار وفق مواد و أحكام هذا القرار .

المادة ٩- المرآب في الجمعيات السكنية التعاونية

- تطبق أحكام و مواد هذا القرار على مباني الجمعيات التعاونية السكنية المرخصة أو بحكم المرخصة أما في حال وجود قرار إداري (لجنة عمرانية - مكتب تنفيذي - مجلس مدينة) بناء على طلب الجمعية يمنع إحداث المرآب في مباني الجمعية أو تعديل توظيفها و على أن يتم استكمال إجراءات المرسوم التشريعي رقم ٥/ لعام ١٩٨٢ و تعديلاته أصولاً و يعالج موضوع تعديل توظيف المرآب إلى تجاري أو سكني أو مهن علمية وفق أحكام هذا القرار .

المادة ١٠- المرآب في حي الشهداء و بقعة توسع المدينة المماثلة لها :

- تتم معالجة المرآب المنفذة فيها و المنظم بها تقارير فنية ، أو ترخيص المرآب الغير المنفذة وفق المادة ٢/١ من هذا القرار بعد تأمين ما يلي :
- ١- مخطط مصدق من قبل المؤسسة العامة للإسكان أو مجلس مدينة حلب موضحا المقسم المشاد فيه المرآب المطلوب إشادته ضمن المقسم مرفقا ببيان تخصص أو ملكية باسم طالب الترخيص أو المعالجة .
- ٢- إجراء مطابقة بين المخطط المقدم و الواقع المنفذ من قبل الدائرة الخدمية المختصة ويتم التمييز بين الحالتين :

- أ- إذا كانت مخططات المقسم المطلوب و المتعلق بالمرآب مطابقة للواقع و لا يوجد مخالفات ضمن هذا المقسم المعالجة وفق المواد (١-٢-٣) من هذا القرار حسب الحالة.
- ب- إذا كان المقسم المطلوب و المتعلق بالمرآب يحتوي على مخالفات يتم تنظيم تقارير بالمخالفات المرتكبة ومعالجة هذه المخالفات أصولاً .

و في كلا الحالتين لا يتم السير بإجراءات الترخيص و المعالجة للمرآب قبل معالجة وضع المخالفات في المقر الموجود فيه المرآب أصولاً .

المادة ١١ -

أولاً : تتم إجراءات الترخيص و المعالجة للمرآب الواردة في المادة ١/ و المادة ٢/ و تعديل توظيفها إلى سكن أو تجاري أو إلى مهن منظمة بقرارات المجلس المحلي وفق النماذج المعدة لذلك في مديرية الشؤون الفنية و بما يتوافق مع أحكام القرار .

ثانياً : تستوفى مبالغ مالية لقاء ترخيص و معالجة المرآب الواردة في المادة ١/ و المادة ٢/ و وفقاً لما يلي :

- ١- (٢%) من سعر المتر المربع محسوباً من تسعيرة الأراضي الواردة في قرار مجلس مدينة حلب رقم ٢٠/ لعام ٢٠٠٣ و تعديلاته لمساحة المرآب و ذلك في مناطق السكن الحديث الأول و السكن الحديث الثاني و السكن الثاني .
- ٢- (٢%) من سعر المتر المربع محسوباً من تسعيرة الأراضي الواردة في قرار مجلس مدينة حلب رقم ٢٠/ لعام ٢٠٠٣ و تعديلاته لمساحة المستودع تحت المرآب و تحت الوجيبة الأمامية و ذلك في المناطق السكن الحديث الأول و السكن الحديث الثاني و السكن الثاني .
- ٣- تستوفى مبالغ مالية لقاء ترخيص المظلة البيتونية أمام المرآب ، و المظلة من مواد غير ثابتة أمام المرآب و وفقاً لما يلي :
- (٧٥%) من سعر المتر المربع محسوباً من تسعيرة الأرض الواردة في قرار مجلس مدينة حلب رقم ٢٠/ لعام ٢٠٠٣ و تعديلاته و ذلك في مناطق السكن الحديث الأول و السكن الحديث الثاني و السكن الثاني .
- ٤- تستوفى مبالغ مالية لقاء تعديل التوظيف للمرآب وفق الحالات التالية :

من مرآب:

إلى سكن		إلى مهن علمية وفق قرارات المجلس المحلي		إلى تجارة	
حديث أول حديث ثاني	سكن ثاني ٦٠٠ ل	حديث أول	سكن ثاني	حديث أول حديث ثاني	سكن ثاني ٣٠٠٠ ل
س/م مربع	س/م مربع	سكن ثاني	سكن ثاني	س/م مربع	س/م مربع

	٢٠٠٠ ل س /م	مربع	مربع	مربع	
من سكن إلى					
مهن وفق قرارات المجلس المحلي			إلى تجارة		
حديث أول حديث ثاني	سكن ثاني ٩٠٠ ل	حديث أول	سكن ثاني	سكن ثاني	سكن ثاني
١٠٠٠ ل س /م مربع	س /م مربع	٢٠٠٠ ل س /م	٢٤٠٠ ل س /م	٢٤٠٠ ل س /م	٢٤٠٠ ل س /م
من مهن علمية إلى تجارة					
حديث أول حديث ثاني			١٥٠٠ ل س /م مربع		

٥- يستوفى مبلغ مالي لقاء التغيير من مهنة إلى أخرى ضمن المهن التجارية الواردة من المادة /١١/:

١٠٠٠٠ عشرة آلاف ل س في السكن الحديث الأول و السكن الحديث الثاني

٥٠٠٠ خمسة آلاف ل س في السكن الثاني

٦- تستوفى مبالغ مالية لقاء زيادة ارتفاع المرآب بما لا يزيد عن ١/م مبلغ /١٠٠/ل س عن كل ١٠ سم لكل متر مربع من مساحة المرآب و بما يحقق الفقرة ٢/ من المادة ٣/

٧- تستوفى مبالغ مالية لقاء التجاوز عم المساحة النظامية للمرآب ضمن عشر مساحته بمبلغ ١٠٠٠٠ ل س للمتر المربع الواحد للسكن الحديث الأول و مبلغ /٦٠٠٠/ل س للمتر المربع الواحد للسكن الحديث الثاني و السكن الثاني .

المادة /١٢/ :

- يسمح بتعديل توظيف المرآب المرخصة أو ما في حكمها إلى استثمار تجاري و ذلك في مناطق السكن الحديث الأول و السكن الحديث الثاني و السكن الثاني و فق الاستثمارات التالية :

١- سمانة- سوپر ماركت و تشمل المهن التالية :بيع معلبات - ألبان و أجبان و مشتقاتها- زيتون و عطون و مشتقاتهما - خضار و فواكه - طحن و بيع مادة البن دون التحميص - مرطبات و كازوز و عصير - فروج نيء و مغلف ضمن البرادات دون العرض المباشر المكشوف _ألعاب أطفال و هدايا - سكاكر و شوكولا - مواد قرطاسية - مواد استهلاكية تمويئية .

٢- بيع و صيانة الأجهزة الكهربائية و تشمل المهن التالية :
بيع و صيانة أجهزة الخليوي بيع و صيانة أجهزة الحاسوب و ملحقاتها و الآلات الحاسبة _بيع المكيفات و أجهزتها دون الصيانة - بيع الأدوات الكهربائية المنزلية دون الصيانة - بيع الأجهزة الرياضية و الطبية دون الصيانة - بيع و صيانة الساعات
بيع و تسجيل و تأجير أشرطة الفيديو و السي دي - بيع النظارات الشمسية و الطبية
٣- النوفوتيه و تشمل المهن التالية :

- بيع الأقمشة و البرادي و السجاد - بيع الألبسة الجاهزة - مراكز كي الالبسة و تنظيفها على الناشف و توزيعها وفق القرارات الناظمة.

٤- مهن أخرى: صيدليات مكاتب للمهن العلمية لما فيها برمجة الحاسوب الواردة في قرار المجلس المحلي النافذ - مكاتب سياحية وفق قرار المجلس المحلي النافذ - بيع الزهور ونباتات الزينة - مصور - بيع تحف شرقية و ثريات - حلقة نسائية و رجالية - مكاتب وساطة عقارية _بيع المجوهرات دون التصنيع - مركزانترنت - ألعاب كمبيوتر - بيع مفروشات دون التصنيع _بيع أحذية دون التصنيع _أعمال ديكور (ورق جدران) دون التصنيع - مكاتب دعابة و إعلان - ممرض فني - بيع الأدوات الصحية الخردوات _بيع أسماك الزينة - بيع السيراميك و أطقم الحمامات والنحاسيات الخاصة بها - فنانون تشكيليون - فعاليات اقتصادية خاصة (شركات أموال - شركات تأمين مصارف خاصة)و ذلك وفق القرارات الناظمة .

٥- مكاتب تأمين مستخدمات و مستخدمين التنظيف -مكاتب الخدمات العامة بكافة أنواعها - مكاتب تجارية .

- يسمح للمرخص له بالتحويل من مهنة لأخرى ضمن المهن الواردة في هذا القرار بموجب طلب مقدم إلى مديرية الشؤون الفنية من مالك المرآب ووفق النموذج المعد من قبل مديرية الشؤون الفنية .

المادة ١٢ - تلغى القرارات ١٩٩٩/٣٢- ٢٠٠٢/٢٥- ٢٠٠٢/٨٥- ٢٠٠٢/١٨- ٢٠٠٣/ ٧٩- ٢٠٠٣/ ٧٤- ٢٠٠٤/ ٧٤-

٢٠٠٥/١٦٢- ٢٠٠٦/١٤٤- ٢٠٠٦/١٧٥- ٢٠٠٦/١٧٧- ٢٠٠٦/١٥٦- ٢٠٠٨/ ١٥٦ - و القرار ٢٠٠٩/٨٢ - و

الفقرة ٢/ من المادة /١/ من القرار ٢٠٠٦/١١٨ - و المادة (٩) و الفقرات (٢٤-٢١-٨-٦) من

المادة /٦/ من القرار /٨/ لعام ١٩٩٨ و كل من يخالف أحكام هذا القرار .

المادة ١٤- ينشر هذا القرار في لوحة اعلانات مجلس بلدية حلب و يبلغ من يلزم لتنفيذه .
_____ ١٤٣٠/٨/٨
_____ ٢٠٠٩/٧/٣٠ م

**رئيس مجلس بلدية حلب
الدكتور المهندس معن شبلي**

**أمين سر المجلس
المحامي عبد المجيد كواكبي**

**أمين سر المجلس
السيد عاطف خياطة**