

قرار مجلس مدينة حلب

رقم / ٦٤ / لعام ٢٠٢٠

مجلس مدينة حلب ،

في الساعة / الحادية عشرة / من يوم / الثلاثاء / الواقع في ١٠ / ١١ / ٢٠٢٠ الموافق في ٢٤ / ٣ / ١٤٤٢ هـ  
اجتمع مجلس مدينة حلب في دورته الاستثنائية الأولى برئاسة الدكتور المهندس معد المدلجي رئيس مجلس مدينة حلب  
وبحضور الأعضاء البالغ عددهم: / ٣٩ / عضواً.  
وتغيب الأعضاء البالغ عددهم: / ١٠ / أعضاء.  
اطلع المجلس في هذه الجلسة على مشروع تعديل نظام ضابطة البناء في المدينة القديمة المصدق بقرار وزارة الإدارة  
المحلية والبيئة رقم /١٣١٤/ق تاريخ ٢٠٠٧/٧/٩.  
وعلى قرار السيد محافظ حلب رقم /٣٩٤٧/ تاريخ ٢٠٢٠/٢/٣  
و محضر اجتماع لجنة حماية حلب القديمة جلسة رقم /٣/ تاريخ ٢٠٢٠/١٠/٨  
وعلى محضر اجتماع لجنة المرافق والخدمات في مجلس مدينة حلب  
مع بقية محتويات الإضرابة العائدة لهذا الموضوع وعدم تعارض هذا المقترح مع مخطط استعمالات الأراضي المصدق  
لمدينة حلب القديمة.  
- وعلى ما أقره أعضاء مجلس مدينة حلب (بالأكثريّة) في جلسته رقم /١/ من دورته الاستثنائية الأولى تاريخ  
٢٠٢٠/١١/١٠.

- يقرر ما يلي -

المادة ١- الموافقة على إقرار مشروع نظام ضابطة البناء في مدينة حلب القديمة المتضمن :

الباب الأول

التعريف:

يقصد بالتعابير الآتية في معرض تطبيق هذا النظام

١. المرسوم: هو المرسوم التشريعي رقم /٥/ لعام ١٩٨٢ وتعديلاته.
٢. تاريخ التسجيل: هو تاريخ صدور قرار وزارة الثقافة /٣٠٠/ بتسجيل حلب القديمة بتاريخ ٢٠٠٢/٣/١٩. وذلك بعد أن تم تسجيل مدينة حلب القديمة على لائحة التراث العالمي عام ١٩٨٦ .
٣. مخططات (الكاداسترو): هي المخططات المساحية لمدينة حلب ما بين عامي (١٩٢٧-١٩٣١) والمودعة لدى دائرة المساحة في مديرية المصالح العقارية بحلب.
٤. لجنة الحماية: المشكلة بقرار من رئيس مجلس الوزراء بقرار ٤٤٤٩ تاريخ ٢٨/١٠/١٩٨٣ لحماية المدينة القديمة بمهامها المحددة فيه، أو أي قرار لاحق يصدر بهذا الخصوص.

٥. اللجان المختصة: هي اللجان المشكلة بمرسوم تشريعي أو قرار وزاري أو صادر عن السيد محافظ حلب أو من رئاسة مجلس المدينة لغاية إحياء المدينة القديمة.
٦. معايير الترميم: هي الشروط الفنية والأبعاد الهندسية للعناصر المعمارية (الفتحات – البروزات – المظلات – الواجهات ... الخ) ونوعية المواد وطريقة استخدامها والمصدقة أصولاً.
٧. الجهات المختصة: هي مجلس مدينة حلب – مديرية الأوقاف – مديرية الآثار والمتاحف.
٨. العرصة: هي كل عقار غير مبني وفق مخططات الكاداسترو لعام ١٩٣١ أو وفق المخططات المساحية اللاحقة المعتمدة في مجلس مدينة حلب.
٩. نسبة البناء ( عامل الاشغال): هو نسبة الجزء المبني من مسطح العقار إلى مساحة العقار المبينة في السجلات العقارية.
١٠. عامل الاستثمار: هو نسبة إجمالي المساحات المبنية طابقياً (عدا الأقبية) إلى مساحة العقار.
١١. نسبة مساحة التشجير: هي نسبة أحواض الزرع الخاصة بالأشجار إلى نسبة مساحة السماوي.
١٢. المواد الأساسية: هي المواد التي بني بها العقار أصلاً في مراحل بنائه التاريخية.
١٣. المعالم: هي العناصر المميزة للعقارات الواجب معاملتها وفقاً لقانون الآثار المعمول به وتعديلاته وللمؤشر التراثي للعقارات، وتحدد هذه المعالم أو العناصر في هذه الضابطة.
- ١٤- الشوارع المحدثة : هي الشوارع التي تم تنفيذها بموجب قرارات الاستملاك أو التجميل ضمن النسيج العمراني للمدينة القديمة قبل عام التسجيل والتي تم تثبيتها على مخطط استعمالات الأراضي المصدق لمدينة حلب القديمة لعام ٢٠٠١

## الباب الثاني

### المرجعية القانونية لهذا النظام العمراني:

- المادة ١. التخطيط: يتحدد إطار التخطيط في المدينة القديمة وفق أحكام المرسوم التشريعي رقم /٥/ لعام ١٩٨٢ وتعديلاته وتحدد الأدوات التخطيطية الملزمة لهذا النظام العمراني وفق ما يلي:
  - ١-١ - البرنامج التخطيطي المصدق للمدينة القديمة والمخطط المرفق به والذي يحدد استعمالات الأراضي الرئيسية ومناطق الحماية والمصدق بموجب كتاب وزارة الإسكان والمرافق رقم ٦٦٤٣/ص خ تاريخ ٢٠٠١/١١/١٤ وقرار وزارة الثقافة رقم /٣٠٠/أ تاريخ ١٩ /٣/٢٠٠٢ والقرار رقم /١١١/أ تاريخ ٢٠١٩/٥/٧ المرفقين.
  - ١-٢- المخططات التنظيمية التفصيلية لأحياء المدينة القديمة والتي تعد بطلب من لجنة الحماية وبإشرافها تبعاً وتصدق أصولاً.

المادة ٢. الوثائق المعتمدة:

١-٢- يتم اعتماد مخططات (الكاداسترو) وذلك لتحديد وجائب البناء وحقوق الارتفاق وحدود الفسحات السماوية مع الإبقاء على حقوق الارتفاق القائمة المثبتة نظامياً لدى مديرية المصالح العقارية بحلب. وكذلك

المخططات اللاحقة الصادرة عن مديرية المصالح العقارية والمصدقة من مجلس المدينة

٢-٢- تعتمد الوثائق التالية لتحديد الأوصاف العقارية وحقوق الارتفاق القائمة على العقارات

أ- بيانات القيد العقاري.

ب- المخطط المساحي أو مخططات الإفرز العقاري.

ج- محاضر التخوم.

٣-٢- يمكن الأخذ بالوثائق الصادرة عن الجهات المختصة المذكورة في الباب الأول فيما يتعلق بالتغييرات

الطارئة على العقارات بعد صدور مخططات الكاداسترو شريطة ألا تكون مخالفة لأحكام هذه الضابطة.

ويصدر بذلك قرارات خاصة من لجنة الحماية.

المادة ٣. تخضع العقارات المحددة بقرار وزارة الثقافة رقم ٣٠٠/أ/تاريخ ٢٠٠٢/٣/١٩ البند /١/ منه والمعدلة بقرار وزارة

الثقافة رقم ١١١/أ/تاريخ ٢٠١٩/٥/٧ لتطبيق قانون الآثار رقم ٢٢٢/ لعام ١٩٦٣ و /١/ لعام ١٩٩٩

وتعديلاته، فيما يتعلق بالحفاظ على معالمها الأثرية تبعاً للمؤشرات التراثية للمباني المبينة في الباب الخامس.

المادة ٤.

١-٤- تخضع جميع الأعمال في العقارات الواقعة ضمن حدود المدينة القديمة والمعرفة بالمادة ١ من قرار وزارة

الثقافة رقم ٣٠٠/أ/تاريخ ٢٠٠٢/٣/١٩ وبقرار وزارة الثقافة رقم ١١١/أ/تاريخ ٢٠١٩/٥/٧ إلى رخص نظامية

صادرة عن مجلس المدينة ومعتمدة من اللجان المختصة أصولاً.

٢-٤- المناطق الانتقالية: هي المناطق التي تم تحديدها بموجب نطاق الحماية المعرف بالمخططات المصدقة

من قرار وزارة الثقافة رقم ٣٠٠/أ/تاريخ ٢٠٠٢/٣/١٩ وبقرار وزارة الثقافة رقم ١١١/أ/تاريخ ٢٠١٩/٥/٧

وتعامل وفقاً للمعايير الواردة في المادة /٢/ من قرار وزارة الثقافة رقم ٣٠٠/أ/تاريخ ٢٠٠٢/٣/١٩ وتخضع

للنظام الخاص بها حين صدوره.

### الباب الثالث

استعمالات الأراضي من الناحية الوظيفية:

المادة ٥. استعمالات الأراضي:

١-٥ يُحدد مخطط استعمالات الأراضي العام وخطة الارتقاء والمخططات التنظيمية التفصيلية المصدقة

استعمالات الأراضي في المدينة القديمة.

٢-٥ المناطق ذات الأنظمة الخاصة:

وهي المناطق المحددة على مخطط استعمال الأراضي بالرمز (مناطق تدرس في المخططات التفصيلية) ، وتعد

أنظمتها بطلب من قبل لجنة الحماية وبإشرافها، وتصدق حسب الأصول.

### الباب الرابع

المؤشرات التخطيطية والعمرانية:

المادة ٦. في حالة العرصات أو الهدم وإعادة البناء أو التهدم الكلي بفعل القوة القاهرة يعتمد الجدول اللاحق الذي

يحدد الحدود العليا والدنيا للعوامل والنسب المعرفة حسب فئات استعمال الأراضي من ناحية الإشغال كما يلي :

الباب الخامس

الحد الأدنى نسبة مساحة التشجير إلى مساحة السماوي	الحد الأعلى لنسبة مساحة المحلات التجارية إلى مساحة العقار في الطابق الأرضي	الحد الأعلى لنسبة مساحة الأقيية المحدثه إلى مساحة العقار ولطابق واحد فقط	سقف الممرات والأدراج	البعد الأصغري للسماوي م	عامل استثمار كحد أعلى	عددا لطوابق كحد أعلى	عامل الأشغال كحد أعلى	الفئة
%١٠	٢٥%	%٢٥	مواد غير ثابتة	٤	١,٤	٢ بارتفاع أعظمي ٨ م إضافة إلى متر واحد ستارة	%٧٠	السكن
%١٠	%٢٥	%٢٥	مواد غير ثابتة	٤	١,٤	٢ بارتفاع أعظمي ٨ م إضافة إلى متر واحد ستارة	%٧٠	سكن مختلط
%١٠	٣٠-٥٠% وفق توضع العقار والعلاقة مع الجوار أو الطرق والمحاور الرئيسية	٣٠-٥٠% وفق توضع العقار والعلاقة مع الجوار أو الطرقات والمحاور الرئيسية	مواد غير ثابتة	٥	١,٤	٢ بارتفاع أعظمي ٨ م إضافة إلى متر واحد ستارة	%٧٠	تجاري مختلط + سياحي
غير ملزم	%١٠٠	لا يسمح بالإحداث	مواد ثابتة	-	١	١	%١٠٠	دكاكين الأسواق التقليدية
غير ملزم	%١٠٠	%١٠٠	مواد ثابتة عدا الأدراج الداخلية تثار بمواد زجاجية	غير ملزم بالسماوي	٣ يضاف إليها مساحة الأكشاك	٣ بارتفاع أعظمي ١٢ م + ١/م الستارة مع رجوع من الخلف في الطابق الأخير بعرض يعادل ارتفاع الطابق مع الستارة	%١٠٠	الأبنية المحدثه على جانبي الشوارع المحدثه
غير ملزم	%١٠٠	%١٠٠	أنظر أعلاه	غير ملزم بالسماوي	٢,٥	٣ بارتفاع أعظمي ١٢ م + ١/م الستارة مع رجوع من الخلف في الطابق الأخير بعرض يعادل ارتفاع الطابق مع الستارة	%١٠٠	تجميل

معايير التدخل في العقارات بموجب تصنيفها بحسب مؤشرات التراثية:

المادة ٧. الأبنية ذات المؤشر التراثي:

٧-١ - الأبنية الأثرية المسجلة بذاتها: وهي العقارات التي لها قرارات تسجيل خاصة من قبل وزارة الثقافة وتجب حمايتها والحفاظ عليها بشكلها الأصلي والموثق وإزالة كافة الطفيليات والمخالفات المشادة عليها وترميمها ضمن شروط المواثيق المعتمدة دولياً ومعايير الترميم المعتمدة والمرفقة بهذا النظام وبإشراف مباشر من الجهات المختصة.

٧-٢ - الأبنية المتميزة ضمن النسيج: وهي عقارات لا تقل أهمية عن العقارات الأثرية المسجلة وخاصة من حيث أهميتها التاريخية أو مفرداتها المعمارية أو قيمتها الوظيفية أو ورد ذكرها في السجلات التاريخية ويتم تحديدها من قبل اللجنة المختصة وفقاً للمعايير المعتمدة في مديرية الآثار، ويتم تسجيلها على مخطط الاستقامة من قبل المكتب التنفيذي لمجلس المدينة بعد موافقة "لجنة الحماية"، ويسمح فيها ببعض التعديلات الطفيفة الملائمة لوظيفتها والتي لا تمس هيكلية البناء والعناصر المميزة فيه وبموافقة اللجان المختصة.

٧-٣ - الأبنية الواقعة ضمن النسيج وتحتوي عناصر مميزة: وهي عقارات يتم التعرف عليها من خلال المسوحات أو حين إجراء كشوف الترخيص من قبل الجهات المختصة وتصدق من مجلس مدينة حلب، ويتم وضع جداول خاصة لها أثناء إعداد الدراسات التفصيلية لأحياء حلب القديمة وترفق ضمن المخططات التنظيمية التفصيلية ويتم تحديد العناصر المميزة لكل عقار على حدة ليصار إلى الحفاظ عليها. ويسمح فيها ببعض التعديلات الطفيفة الملائمة لوظيفتها والتي لا تمس هيكلية البناء والعناصر المميزة فيه، ولا تتعارض مع الشروط المعمارية والعمرانية الواردة في هذا النظام شريطة الحفاظ على العناصر المميزة فيها وعلى معالمها المطلّة على الفراغ العام. ويتم ذلك وبموافقة اللجان المختصة.

٧-٤ - الأبنية الواقعة ضمن النسيج والتي لا تحوي عناصر خاصة متميزة: غير أن وضعها ضمن النسيج يجعلها جزءاً مكماً لبنية المدينة القديمة ونسيجها العمراني التقليدي ويسمح فيها ببعض التعديلات ضمن الشروط المعمارية والعمرانية الواردة في هذا النظام. شريطة الحفاظ على معالمها المطلّة على الفراغ العام.

المادة ٨. الأبنية الحديثة:

٨-١ - العقارات الحديثة ضمن النسيج: وهي الأبنية المشادة بموجب النظام العمراني الصادر رقم /٣٩٥/ تاريخ ١٩٥٤ وتعديلاته إلى حين صدور قرارات وزارة الثقافة بتسجيل المدينة القديمة وفي حال ترخيص هدمها لأسباب إنشائية أو وظيفية يعاد بناؤها وفق أحكام المادة /٦/ من هذا النظام. ويسمح فيها ببعض التعديلات التي لا تتعارض مع الشروط الواردة في هذا النظام. شريطة الحفاظ على معالمها المطلّة على الفراغ العام.

٨-٢ - الأبنية الطابقية على المحاور الرئيسية: وهي العقارات التي بنيت بموجب قرارات التوزيع الجبري وفق قانون "تنظيم وإعمار المدن" رقم / ٩ / لعام /١٩٧٤/ أو التي بنيت على أطراف المحاور الرئيسية المحدثة في المدينة القديمة، فإنه يسمح ببعض التعديلات التي لا تتعارض مع الشروط الواردة في هذا النظام شريطة

الحفاظ على معالمها المطلة على الفراغ العام، وفي حال ترخيص هدمها لأسباب انشائية أو وظيفية يعاد بناؤها وفق أحكام المادة /٦/ من هذا النظام.

### الباب السادس

الأعمال في المدينة القديمة:

المادة ٩. الهدم وإعادة البناء:

٩-١-١- الهدم: يرخص في المدينة القديمة في حالات خاصة هدم الأبنية القائمة كلياً أو جزئياً مع الأخذ بالاعتبار تصنيفها بالباب الخامس وبموافقة الجهات المختصة، تبعاً للضوابط التالية:

٩-١-١-١- لا يسمح بهدم العقارات الأثرية المسجلة بذاتها والأبنية المتميزة ويمكن فك وإعادة بناء الأجزاء المتصدعة شريطة اتباع معايير الترميم المعتمدة الملحقة بهذا النظام.  
٩-١-٢- فيما عدا ذلك:

أ- يسمح بهدم العقارات التي تهدد السلامة العامة وتشكل خطورة مباشرة على سكانها والجوار وذلك بموجب تقرير لجنة السلامة العامة وبناء على اقتراح اللجنة الفنية وموافقة لجنة حماية المدينة القديمة.

ب- يسمح بهدم العقارات التي لا يمكن ترميمها ويتم تحديد هذه الحالات من قبل اللجان المختصة.

٩-١-٣- يراعى في العقارات المتصدعة جزئياً هدم الحد الأدنى المطلوب لتحقيق السلامة الإنشائية وتمنح هذه العقارات رخص هدم جزئية شريطة تحقيق التدعيم اللازم بإشراف مهندسين مختصين وعلى مسؤوليتهم وشريطة المحافظة على العناصر المعمارية المتميزة في العقار. إضافة إلى الوثائق المطلوبة في الترخيص يجب تأمين مخططات وضع راهن موثق أصولاً وصور توضيحية لكامل العناصر المطلوب هدمها وإعادة بنائها

٩-٢: شروط إعادة البناء:

يتم تطبيق الشروط التالية عند إعادة بناء العقارات المرخص بهدمها:

٩-٢-١- في حال العقارات المسجلة بذاتها أو المميزة جزئياً أو كلياً يتم إعادة بنائها كالأصل. وفي حال عدم توفر الوثائق اللازمة لإعادة البناء لدى كافة الهيئات المحلية والعالمية يتم اتباع ما يلي:  
أ- الالتزام بإعادة إنشاء عناصر العقار التي تنتمي للحيز العام والسماويات والساحات الداخلية إن وجدت وفقاً للوثائق المتوفرة من أي نوع حفظاً لذاكرة المكان البصرية.

ب- الالتزام بإعادة بناء الفراغ الداخلي للعقار بموجب الوثائق المتوفرة وفي حال عدم التوفر يمكن إعادة تصميمه مع استخدام الطرز المعمارية للمباني ذات الوظيفة المماثلة في عهد إنشاء العقار المتهدم. ويفضل استخدام العناصر المعمارية المميزة للعمارة المحلية ما أمكن

ج- يمكن اجراء الإضافات الوظيفية الحديثة، كما يمكن استخدام المواد والتقنيات الحديثة في تنفيذ الأعمال. مع الالتزام بأن تكون سطوح عناصر الفراغ الخارجي وواجهات ساحات العقار الداخلية مماثلة لسطوح الأبنية المجاورة أو المماثلة

د- عدم التعارض مع الشروط المعمارية الواردة في الباب السابع من هذه الضابطة

٩-٢-٢- في حال الأبنية المسموح بهدمها وبنائها كلياً والتي تحوي عناصر متميزة تطبق عليها شروط البناء وفق المخطط (الكادسترو) ووفق مخطط استعمالات الأراضي المصدق ووفق ارتفاعاتها الأصلية غير المحدثة وعند عدم التمكن من معرفة هذا الارتفاع الأصلي يؤخذ الارتفاع بشكل منسجم مع الجوار الملاصق له على ألا يتجاوز الارتفاع في هذه الحالة الطابقين عدا الستارة إن وجدت أصلاً.

٩-٢-٣- في حال الأبنية المسموح بهدمها وإعادة بنائها بشكل كلي والتي تعتبر جزءاً من النسيج العمراني للمدينة القديمة ولا تحوي عناصر معمارية متميزة وغير واردة في المادة/٨/ من هذا النظام تعود في بنائها البديل الى المخطط المساحي وبيان القيد العقاري وحسب مخطط استعمالات الأراضي المصدق من حيث التوظيف، كذلك تطبق عليها حقوق الارتفاع الواردة في مواد هذا النظام سواء إضافة أو إلغاء ويمكن أن تتحرر العقارات الواردة أعلاه من المخطط المساحي وبيان القيد العقاري توزيعاً وارتفاعاً وحجوماً ويترك للجان المختصة دراسة وضعها بحيث تحافظ على حدودها الخارجية وفقاً لمخطط (الكادسترو) ووفق ارتفاعات تنسجم مع العقارات المجاورة وأن يعاد النظر بتوزيع كتلتها ومساحة الفسحة السماوية فيها وتوضعها وفقاً للشروط الواردة في المادة ٦ من هذا النظام.

٩-٢-٤- الأبنية الطابقية الحديثة القائمة حالياً والمبنية بموجب أنظمة سابقة (المادة ٨-١) يحافظ على وضعها الراهن لحين هدمها وإعادة ترخيصها للبناء مرة ثانية، وتصبح بعدها بطابقين وفقاً لأحكام هذا النظام وبما يتناسب مع مخطط استعمالات الأراضي.

٩-٢-٥- الأبنية الطابقية الحديثة على المحاور الرئيسية الواردة في المادة (٢-٨) تصبح في حال طلب رخصة هدم وإعادة بناء بارتفاع أعظمي /١٢م+ متر ستارة وبشكل ينسجم مع الجوار، ويستثنى من ذلك التهدم بفعل القوة القاهرة ( الحروب، الزلازل،....) حيث يتم إعادة بناؤها بموجب تراخيصها السابقة.

٩-٢-٦- يشترط استخدام مواد البناء الأساسية في كافة الأعمال المذكورة أعلاه ويمكن استخدام المواد الأحدث عند الضرورة وبموافقة اللجان المختصة.

المادة ١٠. الإضافات على أبنية قائمة:

شروط الإضافات:

١٠-١- لا يسمح بإضافة أي كتلة أو منشأة ثابتة على العقارات الأثرية المسجلة بذاتها أو الأبنية المميزة.

- ١٠-٢- لا يجوز بأي حال من الأحوال طمس معالم العناصر المعمارية الأساسية (أيوان - زخارف - أكشاك - قاعات - طيوان خشبي - سماوي وما شابه ذلك) حين إضافة الكتل الجديدة على أبنية النسيج التي تحتوي على عناصر مميزة.
- ١٠-٣- يسمح بإضافات في الطابق الأول وبشكل لا يؤثر على حقوق الجوار وضمن عامل الاستثمار والإشغال المسموح في جدول المادة ٦ شريطة تقديم وثائق للوضع الراهن للعقار والمحيط الملاصق له وتقديم دراسة متكاملة توضح العلاقة مع الجوار تعرض على اللجان المختصة.
- ١٠-٤- يراعى في الإضافات استمرارية المادة الأصلية للبناء مع ملاحظة فروقات طفيفة ( ملمس أو تراجع صغير بحدود ١ إلى ٢ سم )
- ١٠-٥- تخضع الإضافات الجديدة للشروط الفنية الواردة في معايير الترميم الملحقة بالنظام.
- ١٣-٦- تخضع الإضافات لشروط تدعيم البناء والسلامة الإنشائية وفق مخططات هندسية مصدقة ودراسة لتحمل التربة والأساسات وعلى مسؤولية المهندس الدارس والمنفذ.
- ١٣-٧- في الحالات الخاصة والتي يكون فيها مساحة الجزء المبني من العقار أقل من ٣٠% من مساحة العقار يجوز إضافة كتلة جديدة للعقار بحيث لا تتجاوز نسبة الأشغال الجديدة ٥٠% من مساحته ويعود تقدير ذلك للجان المختصة.
- ١٠-٨- يمنع الاستطراق بمواد ثابتة إلى أسطح الكتل المضافة لغاية السكن أو الوظيفة السياحية في الطابق الأول.

## الباب السابع

### الشروط العامة للترخيص:

#### المادة ١١ . الشروط العمرانية:

- ١١-١- الفراغ العام: الفراغ العام للمدينة القديمة: هو كل ما يمكن رؤيته من عناصر معمارية خارج الجدران المحيطة بالمحاضر أو المقاسم في حدود المدينة القديمة المعينة بقرار التسجيل. ويتضمن على سبيل المثال لا الحصر:

أ- الشوارع والساحات والأدراج العامة.

ب- واجهات جميع العقارات في المدينة القديمة .

ج - واجهات الساحات الداخلية للأبنية العامة.

ويتم التعامل مع الفراغ العام ضمن الضوابط التالية:

- ١١-١-١- يجب الحفاظ على عناصر الفراغ العام ويمنع أي تصرف بها إلا بترخيص من اللجان الخاصة ووفقا للحدود المبينة في تصنيف العقارات من حيث المؤشر التراثي المذكور في الباب الخامس.

١١-١-٢- وفي حال الترخيص لإعادة البناء أو الترميم أو الإضافات الوظيفية يجب اتباع

التعليمات التالية. فيما يتعلق بالفراغ العام:

أ- مواد اكساء الواجهات: يراعى في الأبنية استخدام الطرق والمواد الأساسية في البناء وفق معايير الترميم وحيث يكون شكل ونسب مواد البناء على الواجهات الخارجية متوافقاً مع الجوار ويقدم مع وثائق الترخيص صور لواجهات الجوار.

ب- الفتحات: تخضع فتحات ومنافذ العقارات لشروط استعمال الأراضي من الناحية الوظيفية الخاصة بكل شارع على حدة وفق المخططات التنظيمية التفصيلية للمنطقة.

ج- الارتفاعات: في حال كون العقار يقع على شارعين أو أكثر يتحدد ارتفاع المبنى من الشارع الذي يتم منه الاستطراق للعقار بغض النظر عن مناسيب الشوارع وفي جميع الأحوال يجب تأمين الانسجام والتناسق مع العقارات المجاورة لحماية خصوصيتها بحيث تحدد الارتفاعات من قبل اللجنة المختصة.

د- المداخل والاستطراق: يراعى في الأبنية الجديدة وفي حالات الهدم وإعادة البناء الجزئي أو الكلي وحالات الإفراز الالتزام بالعرض المحدد في النظام العمراني النافذ لمدينة حلب، وفيما عدا العقارات المسجلة أثرياً والمتميزة يسمح بتبديل مواقع الأبواب الرئيسية وفق معايير الترميم وبموافقة اللجان المختصة.

هـ- يسمح بإحداث فتحة استطراق إضافية جديدة واحدة في العقارات في حالات الإفراز أو تغيير التوظيف شريطة تأمين سلامة المنشأة وعدم التعرض لخصوصية الجوار.

و- في الأبنية العامة الجديدة يجب تأمين مسار حركة المعاقين على كرسي متحرك من منسوب رصيف الشارع حتى منسوب السماوي بدون انقطاع.

١١-١-٣- العناصر المعمارية:

يجب اتباع التعليمات التالية فيما يتعلق بالعناصر التي تنتمي إلى الفراغ العام.

أ- الشوارع والساحات والأدراج العامة:

- تستخدم الحجارة الطبيعية في إكساء وتبليط الحارات والأزقة القديمة.
- لا يجوز وضع إشغالات ثابتة خاصة (أحواض زرع - أعمدة إنارة - أعمدة تدعيم للمظلات - مراكز تحويلية- مولدات كهربائية - أكشاك للبيع) ضمن الفراغ العام، وتعد مديرية المدينة القديمة الدراسات الملائمة لمثل هذه الأعمال لاعتمادها من اللجان المختصة.

- يراعى وضع منحدرات للمعاقين عند التقاطعات الرئيسية لتسهيل الانتقال من منسوب الشارع إلى منسوب الرصيف وفق معايير الترميم.

ب المداخل:

- تستخدم الأبواب التقليدية الخشبية المصفحة لجميع الأبواب المؤدية إلى الفراغات العامة المبلمطة.

- لا يسمح باستخدام الدرايبات المعدنية في الأسواق التقليدية التاريخية وتستبدل بأبواب خشبية وفق النماذج المحددة في معايير الترميم.
- يسمح بوضع المظلات لتظليل مداخل الأبنية والمحلات التجارية على أن تكون وفقاً للنماذج المحددة في معايير الترميم
- لا يسمح باستحداث مصاطب عند فتحات الاستطراق تبرز عن فراغ الشارع.

#### ج- الأكواك:

- يسمح بترميم الأكواك الخشبية واستبدال أجزائها التالفة بعد توثيقها وتحت إشراف الجهات المختصة ووفق معايير الترميم.
- يسمح بإحداث أكواك خشبية في العقارات الجديدة أو في حالات الهدم وإعادة البناء وفق المواد المستخدمة والشروط الواردة في معايير الترميم.

د- الإعلانات: يسمح باستخدام الإعلانات وفق نماذج محددة في معايير الترميم.

#### هـ- التجهيزات الحديثة:

- يخضع توضع وأحجام جميع أعمال تجهيزات التدفئة والتكييف والطاقة الشمسية وأبراج الاتصالات وتمديدات الشبكات الظاهرة في الفراغ العام "كهرباء، هاتف، مياه.." لموافقة مسبقة من مديرية المدينة القديمة ووفق معايير الترميم
- تحدث في الأبنية الجديدة أماكن خاصة للعدادات (كهرباء - مياه) بحيث لا تتعارض والحد الأدنى لعرض المداخل وممرات الاستطراق.

#### ١١-٤-١- الستارات والستائر الخارجية:

- أ- يسمح بطلب ترخيص ستارات حجرية مطلة على الفراغ العام متوافقة مع واجهات البناء الخارجية بارتفاع أقصاه متر واحد.
- ب- يمنع استخدام الستائر القماشية على الواجهات. ويمكن استخدام مشربيات خشبية وفقاً لنماذج مرخصة.
- ج- يمنع تقريز الشرفات المطلة على الفراغ العام. ويمكن طلب ترخيص جماعي لأغراض وظيفية يؤدي إلى تعديل واجهات المباني على الشوارع المحدثة.

#### المادة ١٢. الشروط المعمارية:

- ١٢-١- عند الترخيص يجب إزالة جميع الإضافات المخالفة لصحيفة المبنى العقارية مع أخذ المادة ٩/ -١١-١ / بعين الاعتبار.
- ١٢-٢- العناصر المميزة المزالة: يعمل على إعادة بناء عناصر المبنى المعمارية والتزيينية للعقارات التي سبق أن أزيلت كالبجرات والمشربيات والفسقيات وغيرها.
- ١٢-٣- مواد البناء الإنشائية: يسمح باستعمال جميع أنواع مواد البناء الأساسية ويسمح باستعمال بعض مواد البناء الحديثة عند الضرورة وبموافقة اللجان المختصة.
- ١٢-٤- مواد الأكساء الداخلية: يسمح باستعمال مواد الأكساء الداخلية وفق معايير الترميم.
- ١٢-٥- الأسطح:

١٢-٥-١- لا يسمح باستخدام السطح إلا لأغراض خدمة السكن حصراً وبشكل لا يؤثر على السلامة الإنشائية للمبنى ويمنع وضع منشآت ثابتة أو غير ثابتة عليه.  
تابع قرار مجلس مدينة حلب رقم/٦٤/ لعام ٢٠٢٠ الصفحة/١٢/:

١٢-٥-٢- في الأبنية القائمة يسمح باستحداث استطرار جديد للسطح حتى منسوب سقف الطابق الأرضي أما الاستطرار إلى سقف الطابق الأول فيكون بمواد غير ثابتة.  
١٢-٥-٣- في العقارات المخصصة للاستعمالات السياحية يمكن إحداث عرائش خشبية مرفقة بنباتات متسلقة للحماية من الشمس على ألا يزيد ارتفاعها عن /٢,٥/ م ويمنع تغطيتها بأية مواد ثابتة أو غير ثابتة مع مراعاة خصوصية الجوار.  
١٢-٦- السماويات:

١٢-٦-١- يعتبر السماوي وجيبة البناء ولا يجوز التجاوز عليها.  
١٢-٦-٢- لا يسمح بتغطية السماوي جزئياً أو كلياً بمواد ثابتة أو غير ثابتة ويجوز عند التوظيف السياحي والعقارات ذات الاستخدام العام تسقيف الفسحات السماوية كلياً أو جزئياً وفق دراسة مقترحة توافق عليها اللجان المختصة وعلى أن تكون من مواد غير ثابتة شافة أو شفافة متحركة لتحقيق شروط التهوية والإنارة دون المساس بالعناصر المعمارية.

١٢-٦-٣- يسمح بإحداث مظلات خشبية تقليدية فوق الأبواب المطلة على السماوي وفوق الإيوان بمواصفات تحدد وفق معايير الترميم.  
١٢-٦-٤- لا يسمح بإزالة أحواض الزرع أو البرك أو الأشجار في السماوي ويحافظ على فتحات التهوية للصهاريج والأقبية وفتحات الآبار.

١٢-٦-٥- لا يسمح بوضع جدران لتجزئة السماوي إلا في الحالات التي يتم الموافقة عليها لإفراز العقار شريطة أن يحافظ على شروط السماوي لكل جزء منفرد ويكون الجدار الفاصل بين المقاسم مبنياً من الحجر الكلسي المدقوق أو بما يتلاءم مع واجهات العقار وبحيث لا يزيد ارتفاعه عن ارتفاع أعلى نقطة في الطابق الأرضي، وتحسب مساحة الجدار الفاصل من مساحة الجزء المبنى في حسابات تظليل السماوي لكل مقسم على حدة ويراعى فيه عدم الإخلال بواجهات البناء الأصلية.

١٢-٦-٦- يحافظ على مواد إكساء أرضية السماوي وفي حال ضياع المادة الأصلية تستبدل بمواد من الحجر المحلي.

١٢-٧- الستارات: في حال الجدران الداخلية الملاصقة للجوار يسمح بإحداث ستارات حجرية بارتفاع متر ويجوز زيادة الارتفاع بمقدار متر إضافي باستخدام كلوسترا حجرية أو أكواز فخارية بعرض ٣٠ سم على ألا يتجاوز الارتفاع الأعظمي المسموح للبناء ولا يؤثر على خصوصية الجوار والشروط البيئية (الاستهواء والاستضواء).

١٢-٨- الأقبية:

١٢-٨-١- لا يسمح باستحداث أقبية في الأبنية القائمة.

تابع قرار مجلس مدينة حلب رقم/٦٤/ لعام ٢٠٢٠ الصفحة/١٣/:

١٢-٨-٢- يسمح في العقارات التي ترخص بإعادة البناء إحداث أقبية ضمن النسب المحددة لكل توظيف وفق المادة /٦/ من هذا النظام. ويمنع استخدامها للسكن.

١٢-٨-٣- تدعم العقارات المجاورة أثناء حفر الأقبية من قبل مهندسين مختصين ووفق دراسات تدعيمية مصدقة أصولاً من نقابة المهندسين.

١٢-٨-٤- في الأبنية المحدثة تفرض ملاحئ نظامية حسب قرارات وزارة الدفاع.

١٢-٩- الممرات والأدراج والمعايير:

١٢-٩-١- لا تدخل الممرات والمعايير في حساب مساحة الفسحة السماوية.

١٢-٩-٢- يسمح بتظليل الممرات والمعايير بمواد تقليدية غير ثابتة حتى عرض أقصاه

/١٥٠/ سم وبما يتناسب مع عرض الجزء المستور للأبنية القائمة أو المرخصة بالبناء.

١٢-٩-٣- يسمح بستر جدران الممرات والمعايير والأدراج بمواد غير ثابتة وتحتسب مساحتها ضمن الجزء المبني من العقار.

١٢-٩-٤- في الأبنية الحديثة التي يسمح فيها الهدم وإعادة البناء تخضع الممرات والمعايير والأدراج لشروط البناء العامة في نظام ضابطة البناء لمدينة حلب.

١٢-٩-٥- لا يسمح برفع منسوب بيت الدرج عن منسوب السطح النهائي وإنما يسمح في الأبنية

الحديثة بإشادة سقف مائل لبيت الدرج يوازي الشاحط النهائي للدرج بارتفاع /٢٢٠/ سم.

١٢-٩-٦- يتم اكساء العناصر الحاملة للمعايير والأدراج بالحجر التقليدي ويسمح بإحداث درابزون حماية من الحديد المشغول.

١٢-١٠- المغارات والصهاريج:

١٢-١٠-١- تعتبر المغارات والصهاريج جزءاً من تاريخ البناء ولا يجوز المساس ببنيتها الأساسية أو

إكساؤها بمواد ثابتة وفي حالات الضرورة تستخدم مواد إكساء غير ثابتة لا تشكل ضرراً في حال إزالتها لاحقاً.

١٢-١٠-٢- يسمح باستخدام المغارات والصهاريج للأغراض التي أنشئت لها أصلاً دون استحداث مغارات أو صهاريج جديدة ويمكن طلب الترخيص بإعادة تأهيل القديم منها إذا كان في حال ردم جزئي أو كلي.

١٢-10-٣-يسمح بالتدعيم الإنشائي للأبنية ضمن المغارات وذلك لضرورة السلامة وحماية المنشأة كما يسمح بوضع تصريف محيطي للحماية من الرطوبة وذلك بإشراف مهندس مختص وعلى مسؤوليته بموجب دراسة مصدقة من نقابة المهندسين.

#### تابع قرار مجلس مدينة حلب رقم/٦٤/ لعام ٢٠٢٠ الصفحة/١٤/:

١٢-10-٤-يسمح بإكساء أرضية المغارات لعزلها عن الرطوبة، وذلك بحفر طبقة تأسيس لا يزيد عمقها عن /٣٠/ سم ويكون إكساء أرض المغارات بالحجر الطبيعي، وفي جميع الأحوال يجب أن يتم الحفر بإشراف الجهات المختصة.

١٢-10-٥-لا يسمح بإحداث فتحات استطراق جديدة للمغارات والصهاريج ويمكن طلب ترخيص إحداث إنارة أو تهوية جديدة لها.

١٢-10-٦-خلال الكشف أو الأعمال المرخصة، وعند ظهور مغارات أو صهاريج أو أقبية غير واردة في الأوصاف العقارية يتم الكشف عليها من قبل الجهة الأثرية للتأكد من قدمها وتصحح أوصاف العقار وفقاً لها.

١٢-١١-البحرات:

١٢-١١-١-تعتبر البحرات والنوافير جزءاً من تاريخ البناء ولا يجوز المساس ببنيتها الأساسية.

١٢-١١-٢-يسمح باستخدام البحرات للأغراض التي أنشئت لها أصلاً ويمكن إعادة تأهيل القديم منها ويمكن استحداث بحرات أو نوافير جديدة تتناسب مع الفراغات وبموافقة اللجنة الفنية لحماية المدينة القديمة.

#### **المادة ١٣. الشروط الوظيفية والبيئية:**

١٣-١ شروط وظيفية:

المنافع والخدمات: يسمح باستحداث المطابخ والحمامات والمراحيض والسقائف وفق القرارات النازمة لها حيث يلزم ضمن المساحة المسموح بناؤها أو المبنية شريطة تأمين الشروط الصحية والفنية الخاصة بهذه العناصر وبما لا يتعارض مع العناصر الأثرية للعقار.

١٣-٢ شروط بيئية:

يراعى في الأبنية الجديدة طرق ترشيد استخدام الطاقة والعزل والمساحات الخضراء.

#### **المادة ١٤. الدمج والإفراز والتوحيد:**

١٤-١-الشروط القانونية والفنية:

١٤-١-١-لا يسمح بإفراز أو دمج العقارات الأثرية المسجلة بذاتها أو المتميزة لأي سبب من الأسباب.

١٤-١-٢-تخضع جميع معاملات الإفراز والدمج والتوحيد في المدينة القديمة لموافقة اللجان المختصة.

١٤-١-٣-لا تمنح الموافقة على إصدار قرارات الإفراز والدمج والتوحيد بدون موافقة جميع الجهات

المالكة للعقارات أو بموجب أحكام قضائية بإزالة الشبوع في حال تعدد المالكين.

١٤-١-٤- لا يسمح بدمج العقارات ذات الصفات العمرانية المختلفة في مخطط استعمالات الأراضي المصدق.

١٤-١-٥- يجب تأمين شروط الاستطراق لكل مقسم ينجم عن عملية الإفراز بشكل مستقل ونظامي بما يضمن الشروط الفنية والخصوصية لكل الأقسام.

### تابع قرار مجلس مدينة حلب رقم/٦٤/ لعام ٢٠٢٠ الصفحة/١٥/:

١٤-١-٦- تكتسب العقارات التي يسمح بدمجها إمكانية تعديل مخططاتها المساحية مع المحافظة على عامل الإشغال وارتفاع الطوابق وغيرها من شروط ضابطة البناء. و يجب أن تراعى في عملية الإفراز أو الدمج أو التوحيد الحفاظ على الفراغات العمرانية والعناصر المعمارية المميزة وشروط التناسب العمراني مع الجوار وأولويات البناء الزمنية في حال وجود حقوق الركوب والارتفاق.

١٤-١-٧- لا يجوز إفراز الكتل المضافة بموجب المادة ١٠ من هذا النظام إلى مقاسم مستقلة.

### **الباب الثامن**

#### **المادة ١٥. المخالفات**

في حال قيام أصحاب العلاقة بهدم أو تغيير معالم أو تغيير توظيف أي عقار في المدينة القديمة قبل الحصول على الترخيص اللازم يختم العقار بالشمع الأحمر وتقمع المخالفة وفق الأنظمة المرعية وينذر المخالف أصولاً بإعادة العقار إلى وضعه الأصلي (فيحال عدم جواز الترخيص) وفي حال الرفض يقوم مجلس المدينة بإعادة العقار إلى وضعه الأصلي على حساب صاحب العلاقة ومع وضع إشارة حجز على العقار لحين تحصيل نفقات الإعادة بالإضافة إلى الرسوم والغرامات المترتبة.

وفي حال ظهور اختلاف قديم العهد " قبل عام التسجيل" بين معالم أي عقار في المدينة القديمة عنها في أوصاف السجل العقاري يسوى وضعها بموجب المرسوم ٤٠ لعام ٢٠١٢ شريطة ألا تتعارض التسوية مع هذه الضابطة ويصدر بها اقتراح من اللجان المختصة وتوافق عليه لجنة الحماية.

ملاحظة: يطبق القانون رقم /٤٠/ لعام ٢٠١٢ وتعليماته التنفيذية على كل مخالفة تُرتكب خلاف هذا النظام العمراني.

المادة ٢- الموافقة على اعلانه من قبل السيد رئيس مجلس مدينة حلب.

ل ٢٤/٣/١٤٤٢ هـ ل ١٠/١١/٢٠٢٠ م

**رئيس مجلس مدينة حلب  
الدكتور المهندس معد المدلجي**

**أمين سر مجلس مدينة حلب  
أ. صلاح الدين قونيه لي**

سجل / ٦٣٨ / ٢٠٢٠