قرار مجلس مدينة حلب رقم 156 لعام 2008

إن مجلس مدينة حلب ،

بناءً على أحكام قانون الإدارة المحلية رقم /15/ تاريخ 11/5/1971 ولائحته التنفيذية الصادرة بالمرسوم رقم /2297/ تاريخ 28/9/1971 وتعديلاتهما وعلى أحكام القانون رقم /44/ لعام 1960

- وعلى أحكام النظام العمراني لمدينة حلب المصدق بالقرار الوزاري رقم /257/ لعام 1938.

-وعلى أحكام النظام العمراني لمدينة حلب المصدق بالقرار الوزاري رقم/395/لعام 1954 .

-وعلى اقتراح مديرية الشؤون الفنية المحال من السيد رئيس مجلس مدينة حلب إلى لجنة الخدمات بتاريخ26/5/2008

-وعلى دراسة الإضبارة رقم/260/تاريخ16/7/2008 من تقرير لجنة الخدمات المتضمن اقتراح اصدار قرار جديد للمرائب تلغى بموجبه جميع القرارات السابقة .

-وعلى موافقة أعضائه(بالأكثرية)في جلسته رقم/17/المنعقدة بتاريخ18/9/2008 من دورته العادية الخامسة.

-يقرر ما يلي-

المادة/1/ :

أولاً- تسوى مخالفة إنشاء المرائب القائمة بدون ترخيص في وجائب الأبنية القائمة وذلك قبل وبعد صدور هذا القرار وفقاً لشروط النظام العمراني المصدق بالقرار الوزاري رقم/257/ لعام 1938 والنظام العمراني المصدق بالقرار الوزاري رقم/395/ لعام 1954 والقرارات النافذة الخاصة بهذين النظامين قبل وبعد صدور هذا القرار وذلك بعد تأمين الوثائق التالية :

- مخططات معمارية وإنشائية وكهربائية للمرآب موضوع التسوية مع مخطط بياني يوضح موقع المرآب بالنسبة للمقسم مصدقة من نقابة المهندسين أصولاً.

- وثيقة تثبت أن المقسم مرخص أو بحكم المرخص(مخالفات المقسم محسومة) .

- مخطط استقامة وبيان قيد عقاري أو بيان سجل مؤقت للمقسم المطلوب تسوية المرآب ضمنه أو أية وثيقة قانونية تثبت الملكية .

- سند تعهد موثق لدى الكاتب بالعدل يتنازل بموجبه مالك المرآب المطلوب تسوية مخالفته (في حال وجود استطراق إلى سطحه إلى مالك المقسم الذي يعلوه مباشرة وبنفس المحضر والتعهد بعدم استخدام سطحه أو إشغاله في حال عدم وجود استطراق إلى سطحه ومعالجة الأضرار التي يتعرض لها البناء من جراء إنشاء المرآب .

- بيان بالمخالفات لكامل مقاسم الطابق الموجود ضمنه المرآب من مديرية الشؤون الفنية .

ثانياً- شروط و أحكام عامة :

1- أن تحقق مساحة المرآب الشرطين التاليين معاً :

- أن تكون مساحة المرآب ضمن عشر مساحة الوجيبة النظامية للمقسم المطلوب تسوية المرآب ضمنه .

- أن تكون مساحة المرآب ضمن عشر الوجائب الخالية لكامل المحضر .

تابع قرار مجلس مدينة حلب رقم/ /-ص-/2/

2- أن يكون ارتفاع المرآب وفق ما هو محدد في النظامين العمرانيين المذكورين في الفقرة أولاً والقرارات النافذة المتعلقة بهما ووفق شروط هذا القرار على ألا يتجاوز منسوب سقف المرآب منسوب بلاطة الطابق الذي يعلوه .

3- يجب إن لا تقل مساحة المرآب المحدث أو جزء المرآب عن /6/م2 والبعد الأصغري عن 2م وفي حال التجاوز بمساحة المرآب ضمن عشر مساحته وبشكل ملاصق له يتم التقيد بالبعد الأصغري /2/م على اعتبار إن المساحة النهائية اكبر من /6/م2 .

4- يمنع إشادة العرائش بمواد ثابتة أو غير ثابتة أمام المرآب أو جزء المرآب ضمن خط الوجيبة النظامية(ضمن كتلة البناء)

المادة/2/:

1- بالنسبة للمرائب غير المنفذة تعطى الموافقة المسبقة لإشادتها من مديرية الشؤون الفنية بعد تامين الوثائق والشروط المطلوبة الواردة في المادة /1/ وتامين الاستطراق للطابق الذي يعلوه في حال توفر الإمكانية (يتم تقدير عدم الإمكانية من قبل مديرية الشؤون الفنية) وذلك بعد دفع سلفه 25000ل.س فقط خمسة وعشرين ألف ليرة سورية لا غير بموجب إيصال رسمي وتعتبر هذه السلفة جزءاً من الرسوم النهائية .

2- يسمح بإشادة مستودع تحت المرآب المطلوب إشادته وتحت وجيبته الأمامية في حال كون مالك المرآب يملك كافة المقاسم أسفل المقسم المطلوب إشادة المرآب ضمنه شريطة أن تكون وجائب العقار مفرغة بشكل نظامي(مرخصة أو ما في حكمها) وأن يكون الاستطراق لهذا المستودع من داخل المرآب حصراً .

المادة /3/ التعويض عن المرائب أو أجزاؤها :

1- يتم التعويض عن المرائب أو أجزاء المرائب الموجودة ضمن كتلة البناء بمرائب في وجيبة المقسم النظامية وفقاً لأحكام النظامين العمرانيين و الفقرات الواردة في المادتين 1و2 أعلاه .

التأكد أن المرآب أو جزء المرآب الذي ضمن خط الوجيبة مع الوجيبة العائدة للمقسم يشكلان مقسماً واحداً متكاملاً ويلغى الجزء المعوض عنه كمرآب (ضمن كتلة البناء)ويحول إلى سكن .

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

المادة/4/: الهدم وإعادة البناء

1- يمكن هدم المرآب وإعادة بناؤه فقط إذا كان المرآب مرخصاً أو محسوماً بموجب تقرير فني وفقاً لما هو وارد في المادتين

/٦/و/2/أعلاه وبعد موافقة مالك المقسم الذي يعلوه (بموجب موافقة موثقة أصولاً) .

2- أما في حالة كون المرآب مفرز اومثبت عقارياً(سواء كان مفرز من ضمن أوصاف الشقة السكنية أو بشكل مستقل) فلا يمكن هدمه وإعادة بناؤه بشكل مستقل ويمكن لمالك المرآب في حال كون ملكيته لكامل المحضر الهدم وإعادة البناء وفق الشروط الناظمة لذلك أصولاً .

المادة /5/:

أولاً- يمكن تحويل المرائب إلى سكن أو إلى استثمار تجاري وفقاً لما يلي:

٦- توفر مدخل مستقل للمرآب المطلوب تحويلها إلى استثمار تجاري .

2- المرائب الواقعة أمام ممرات المشاة وفق التخطيط المصدق لا تستعمل كمرائب وتحول إلى سكني أو تجاري حسب الحال.

3- المرائب المفرزة والمسجلة عقارياً برقم إفراز مستقل و المشتركة بممر مع مدخل البناء لا يمكن تحويلها إلا إلى مهن علمية حصراً .

4- المرآئب الواقعة أمام شريط معشب ملاصق لحدود العقار وفق التخطيط المصدق لا تحول إلا إلى سكن حصراً.

5- على أمانة الخارطة تحديد الصفة التخطيطية للشارع أمام العقار وفق التخطيط المصدق وفقاً للحالتين التاليتين :

أ- الشارع المطل عليه العقار: للسيارات والمشاة

ب- الشارع المطل عليه العقار:ممرات مشاة

ثانياً- تسوى مخالفات تحويل المرائب إلى سكن بغرامة تعادل ضعف المنفعة وتقدر المنفعة وفقاً لما يلي :

تابع قرار مجلس مدينة حلب رقم/ /-ص-/3/

- 500 ل.س للمتر المربع الواحد للسكن الحديث الأول

- 300 ل.س للمتر المربع الواحد للسكن الحديث الثاني والسكن الثاني

ثالثاً: تسوى مخالفات تحويل المرائب إلى استثمار تجاري بغرامة تعادل ضعف المنفعة وتقدر المنفعة وفقاً لما يلي :

-1500 ل.س للمتر المربع الواحد للسكن الحديث الأول

-1200ل.س للمتر المربع الواحد للسكن الحديث الثاني والسكن الثاني

رابعاً – تسوى مخالفات تحويل المرائب إلى مهن علمية بغرامة تعادل ضعف المنفعة وتقدر المنفعة وفقاً لما يلي :

-1000ل.س للمتر المربع الواحد للسكن الحديث الأول

- 750 ل.س للمتر المربع الواحد للسكن الحديث الثاني والسكن الثاني

خامساً - حالة مرائب واقعة ضمن كتلة البناء(الوجيبة النظامية) في الأبنية المرخصة أو بحكم المرخصة و مثبتة عقارياً تقدر المنفعة وفق ما يلي:

أ - مساحة المرآب 50%xع للمساحة أكبر أو تساوي 50م2 والغرامة ضعف المنفعة

ب - مساحة المرآب 75%xع للمساحة أقل من 50م2 والغرامة ضعف المنفعة حيث ع سعر المتر المربع من قيمة الأرض المحدد

وفق قرار مجلس مدينة حلب رقم /43/لعام /1996/ ويمكن للجان المنفعة زيادة أو نقصان القيم الواردة في(أوب) بمقدار 10% عشرة بالمائة فقط وذلك حسب أهمية المرآب من حيث الموقع من الشارع والموقع من البناء (زاوية- طابق أقبية- طابق ارضي .....) وعرض الواجهة المطلة على الشارع

سادساً- حالة جزء المرآب ضمن خط الوجيبة النظامية(ضمن كتلة البناء)و الجزء الآخر خارج كتلة البناء تطبق الفقرة /خامساً / من المادة /5/ أعلاه وذلك للجزء الواقع ضمن كتلة البناء وأما الجزء المتبقي (خارج كتلة البناء) فتطبق عليه التسعيرة الواردة في الفقرة / ثالثاً / من المادة/5/ أعلاه وذلك بعد كشف لجنة السلامة الإنشائية ولجنة تقدير الأسعار

سابعاً- حالة كون أوصاف المرآب محل للتجارة (مفرز ومسجل عقارياً برقم إفراز مستقل)

- 1000 ل.س للمتر المربع الواحد كرسم مقابل تحسين بحيث يكون الرسم(500 ل.س خمسمائة ليرة سورية لاغير للمتر المربع الواحد وذلك للمرائب المسجلة عقارياً قبل تاريخ 12/4/1984 .

- 2000 ل.س للمتر المربع الواحد كرسم مقابل تحسين بحيث يكون الرسم(1000 ل.س ألف ليرة سورية لاغير للمتر المربع الواحد وذلك للمرائب المسجلة عقارياً اعتباراً من تاريخ 12 /4/1984 وما بعد .

ثامناً- تسوى مخالفة تنفيذ مظلة بيتونية أمام المرآب ببروز أعظمي قدره /1,2/م بغرامة تعادل ضعف المنفعة وتقدر المنفعة كما يلي :

- 2500ل.س للمتر المربع الواحد للسكن الحديث الأول .

-1800ل.س للمتر المربع الواحد للسكن الحديث الثاني .

تاسعاً- تسوى مخالفة زيادة ارتفاع المرآب بما لا يزيد عن/ 1/متر بغرامة تعادل ضعف المنفعة وتقدر المنفعة كما يلي :

- 50 ل.س عن كل /10/سم لكل متر مربع من مساحة المرآب .

عاشراً- تسوى مخالفة التجاوز عن المساحة النظامية للمرآب ضمن عشر مساحته بغرامة تعادل ضعف المنفعة وتقدر المنفعة كما يلي :

-5000 ل.س للمتر المربع الواحد للسكن الحديث الأول

- 3000 ل.س س للمتر المربع الواحد للسكن الحديث الثاني والسكن الثاني

المادة /6/ المرائب في حي الشهداء وبقعة توسع المدينة

تمنح موافقة مسبقة وتسوى أوضاع المرائب في حي الشهداء وبقعة توسع المدينة بعد تامين ما يلي:

1- مخطط مصدق من قبل المؤسسة العامة للإسكان أو مجلس مدينة حلب موضحاً فيه المقسم المطلوب إنشاء أو تسوية المرآب ضمنه مرفقاً ببيان تخصص أو ملكية باسم طالب الترخيص أو التسوية .

تابع قرار مجلس مدينة حلب رقم/ /-ص-/4/

2- إجراء مطابقة بين المخطط المقدم و الواقع المنفذ من قبل الدائرة الخدمية المختصة ويتم التمييز بين حالتين :

أ- إذا كانت مخططات المقسم المطلوب (ترخيص أو تسوية) وضع المرآب فيه مطابقة للواقع ما عدا المرآب المطلوب ترخيصه أو تسويته ولا يوجد مخالفات ضمن هذا المقسم يتم تسوية المرآب وفق المادتين /٦/و/2/ من هذا القرار

ب- إذا كان المقسم المطلوب (ترخيص أو تسوية) المرآب ضمنه يحتوي على مخالفات يتم تنظيم تقارير بالمخالفات المرتكبة فيه ومن ثم استيفاء الغرامات عن المخالفات الممكن تسويتها وإصدار قرار هدم بالمخالفات غير القابلة للتسوية وفي كلا الحالتين لا يتم السير بإجراءات الترخيص أو التسوية للمرآب قبل تسوية وضع المخالفات في المقسم المتواجد فيه المرآب

المادة/7/ المرائب في الجمعيات التعاونية السكنية

- يمنع تسوية أو ترخيص المرائب في وجائب مقاسم الطوابق الأرضية في مباني الجمعيات التعاونية السكنية القائمة في حال وجود طلب سابق من الجمعية أو قرار إداري (لجنة عمرانية – مكتب تنفيذي- مجلس مدينة) يمنع إحداث المرائب في مباني الجمعية ويطلب من مديرية الشؤون الفنية استكمال إجراءات المرسوم التشريعي رقم /5/ لعام 1982 المعدل بالقانون رقم /41/ لعام 2003 ويعالج موضوع تحويل المرائب إلى تجاري أو سكني وفق أحكام هذا القرار وطبقاً لمضمون طلب الجمعية .

المادة /8/ :

أ - يسمح بإقامة عريشة من الحديد المشغول بشكل مقفص فوق المرائب المرخصة أو المحسومة مخالفاتها بعد اخذ موافقة مديرية الشؤون الفنية وفق الشروط التالية

٦-أن لا يتجاوز ارتفاع أعلي نقطة فيها أسفل سقف الطابق الأول المراد إنشاء العريشة فيه

2-عدم تغطية العريشة بأي ساتر (قرميد احمر – اتر نيت – صاج – قماش- شادر – زجاج .....وغيرها)

3-عدم الاستناد أو استخدام جدران الطابق الأعلى بأي شكل من الأشكال

٦- أن يكون حق الاستطراق لسطح المرآب عائدة لمالك الطابق الأول

ب - لقاء التسوية للعريشة فوق المرآب تفرض غرامة تعادل ضعف المنفعة وتقدر المنفعة كما يلي

- 400 ل.س للمتر المربع الواحد للسكن الحديث الأول

- 350ل.س للمتر المربع الواحد للسكن الحديث الثاني والسكن الثاني

ج- يسمح بإقامة ستارة حجرية على أن لا يتجاوز ارتفاعها /80/سم للواجهات الأمامية و/2/ متر بين المقاسم

د- تلغى التسوية في حال مخالفة أي من الشروط الواردة أعلاه دون مطالبة مجلس المدينة بأي تعويض

المادة /9/ :

-يسمح بتحويل المرائب المرخصة أو ما في حكمها في مناطق السكن الحديث الأول و السكن الحديث الثاني و السكن الثاني إلى محلات تجارية وفق الاستثمارات التالية

٦ - سمانة -سوبر ماركيت وتشمل المهن التالية : بيع معلبات – ألبان واجبان ومشتقاتها – زيتون وعطون ومشتقاتهما- خضار وفواكه - طحن وبيع مادة البن دون التحميص- مرطبات و كازوز وعصير – فروج نيء

ومغلف ضمن البرادات دون العرض المباشر المكشوف – العاب أطفال وهدايا- سكاكر وشوكولا- مواد قرطاسية – مواد استهلاكية تموينية .

2- بيع وصيانة الأجهزة الكهربائية : وتشمل المهن التالية :

بيع وصيانة أجهزة الخليوي – بيع وصيانة أجهزة الحاسوب وملحقاتها و الآلات الحاسبة – بيع المكيفات وأجهزة التكييف دون الصيانة – بيع الأدوات المنزلية الكهربائية دون الصيانة- بيع الأجهزة الرياضية و الطبية دون الصيانة – بيع وصيانة الساعات – بيع وتسجيل و تأجير أشرطة الفيديو وCD .

3-النوفوتيه وتشمل المهن التالية بيع الأقمشة و البرادي والسجاد – بيع الألبسة الجاهزة – مراكز توزيع الألبسة المكوية دون كي الألبسة .

تابع قرار مجلس مدينة حلب رقم/ /-ص-/5/

4-مهن أخرى : صيدليات- مكاتب للمهن العلمية الأخرى بما فيها برمجة الحاسوب – مكاتب سياحية وفق القرار /57/لعام 1991- بيع الزهور ونباتات الزينة – مصور- بيع تحف شرقية و ثريات – حلاقة نسائية أو رجالية – مكاتب وساطة عقارية – بيع المجوهرات دون تصنيع – مركز انترنيت- العاب كمبيوتر- بيع مفروشات دون تصنيع – بيع أحذية دون تصنيع- أعمال ديكور (ورق جدران .....) دون تصنيع – مكاتب دعاية و إعلان – ممرض فني- بيع الأدوات الصحية و الخردوات – بيع اسماك الزينة – بيع السيراميك وأطقم الحمامات والنحاسيات الخاصة بها.

5-مكاتب تامين مستخدمات ومستخدمي تنظيف ومكاتب الخدمات العامة بكافة أنواعها والمكاتب التجارية .

- يسمح للمرخص له بالتحويل من مهنة إلى أخرى ضمن المهن الواردة في هذا القرار بموجب طلب مقدم من صاحب العلاقة إلى مديرية الشؤون الفنية ويحال إلى المديريات المختصة لمنح الترخيص للمهنة الجديدة

المادة/11/ :

تلغى القرارات32/1999 - 25/2002 - 85/2002 -18/2003-79/2003-74/2004-162/2005-144/2006-175/2006-177/2006- والفقرة /2/ من المادة /1/ من القرار /118/2006 والمادة /9/ والفقرات /6-8-21-24/ من المادة /6/ من القرار /8/1998 وكافة القرارات وفقرات القرارات الأخرى المخالفة لأحكامه

المادة /12/:ينشر هذا القرار في لوحة إعلانات مجلس مدينة حلب ويبلغ من يلزم لتنفيذه .