# قرار المكتب التنفيذي للمدينة رقم 522 لعام 2003

ان المكتب التنفيذي لمجلس مدينة حلب

بناء على احكام قانون الإدارة المحلية الصادر بالمرسوم التشريعي رقم /15/ لعام 1971 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما.

وعلى كتاب مديرية الشؤون الفنية – دائرة المراقبة والرخص المؤرخ في 26/5/2003 المتضمن:

يرجى الإحالة الى المكتب التنفيذي وذلك لبيان الراي حول طلبات أصحاب تراخيص البناء الممنوحة من شعبة رخص البناء وفق الأنظمة المرعية والقرارات والقوانين النافذة والتي حددت مدة تراخيصها بثلاث سنوات للرخص التي عدد طوابقها ستة وما دون واربع سنوات للرخص التي عدد طوابقها اكثر من ستة طوابق لتجديد تراخيصهم المنتهية المدة وفق القانون المالي رقم /1/ من المادة /11/ منه والذي جاء فيها ما يلي (أ- تحدد الرسوم التي تستوفيها الوحدات الإدارية للرخص الممنوحة لإنشاء أي بناء او لإجراء تصليح او تعديلات في حالة البناء كما يلي:

1- رسم تسجيل حده الأقصى /200/ فقط مائتان ليرة سورية.

2- على كل بناء جديد او إعادة بناء او احداث إضافات على البناء رسم حده الأقصى /2%/ اثنان بالمائة فقط من القيمة الحقيقية للمتر المربع من الأرض التي أعطيت رخصة البناء عليها من كل متر مربع من البناء باعتبار المساحة الطابقية ويستوفى أربع أمثال هذا الرسم عن الانشاءات والشرفات والممرات التي يتجاوز بروزها /40/ سم لا تعد الاقبية والسراديب التي تعلو عن سطح الأرض /75/ سم وما دون من طبقات البناء.

3- عن كل بناء او إعادة بناء واجهة او جدار على الطريق رسم حده الأقصى /150/ فقط مائة وخمسون قرشا سوريا عن المتر المربع الواحد من مساحة الواجهة او الجدار ويضاف الى الرسم المنصوص عليه في الفقرة /1/ السابقة ويستثنى من ذلك جدران العرصات والحدائق الخالية من الأبنية غير المعدة للاستغلال.

4- رسم حده الأقصى /100/ فقط مائة ليرة سورية باسم نفقات التخطيط والكشف الصحي وفي حال تجديد قسم من البناء او اجراء تصليح فيه دون حاجة للتخطيط فيؤخذ نصف الرسم.

5- يستوفى في حال اشغال الرصيف او الجادة عن مدة رخصة البناء رسم مقطوع بنسبة /40%/ من المبالغ المتحققة وفقا للفقرتين /2و3/ من هذه المادة ويستوفى نصف رسم التسجيل عن طلب كل رخصة إضافة على رخصة البناء.

6- ان تكون مدة صلاحية رخصة البناء ثلاث سنوات إذا كان عدد الطوابق ستة فما دون وأربع سنوات إذا كان عددها أكثر من ذلك.

مع الإشارة الى انه ورد في التعليمات التنفيذية للقانون رقم /1/ رقم 2/62م/3/3 في ثامنا من التعليمات المتعلقة برسوم تراخيص البناء في الفقرة /ي/ منه ما يلي:

في حال طلب رخصة إضافية على رخصة البناء الاصلية يستوفي من طالب الرخصة نصف رسم التسجيل المشار اليه في الفقرة /أ/ أي /100/ل.س كحد اقصى هذا ونشير هنا الى ان البند /6/ من المادة /11/ المبحوث عنها هو نص جديد لم يرد مثله في القانون

المالي للبلديات النافذ قبل صدور القانون وقد كان الهدف منه توحيد صلاحية رخص البناء في جميع انحاء الجمهورية العربية السورية وذلك في معرض استيفاء رسوم رخص البناء فقط باعتبار ان مدد رخص البناء حاليا غير موحدة نتيجة اقتصار تطبيق القانون /14/ لعام 1974 على ثلاث من المدن السورية فقط وهي دمشق وحلب وحمص وعلى هذا الأساس فقط وحدت صلاحية رخص البناء بثلاث سنوات اذا كان عدد الطوابق ستة فما دون واربع سنوات اذا كان عدد الطوابق اكثر من ست طوابق وذلك دون المساس بالأحكام الأخرى المحددة في نظام ضابطه البناء.

ونشير هنا الى ما جاء في النظام العمراني الجديد رقم /365/ لعام 1999 في المادة /22/ الفقرة ثالثا منها ما يلي:

(تنتهي صلاحية الترخيص بانتهاء المدة المحددة لها في نفس المادة البند /1/ وهي ثلاث سنوات وأربع حسب عدد الطوابق ولا يجوز لصاحب المشروع الاستمرار بأعمال البناء الا بعد تجديد الترخيص)

وجاء في النظام العمراني القديم رقم /395/ لعام 1954 وتعديلاتهما في المادة /13/ منه ما يلي (انه في حال انتهاء مدة الترخيص دون المباشرة بالأعمال يتوجب دفع رسوم جديدة).

ونتيجة لوجود عدة حالات في طلبات تجديد التراخيص في وضع تراخيصهم المنتهية المدة وفق ما أشرنا أعلاه سنورد هذه الحالات على الشكل التالي:

أ. حالة عقارات لم تتم المباشرة بها ومستحصل أصحابها على رخصة بناء وانتهت مدته ويريد تجديد ترخيصه.

ب. حالة عقارات استحصال أصحابها على رخصة بناء وتمت المباشرة ولم يتمكن أصحابها من انجاز كامل الهيكل ويريد أصحابها تجديد رخصهم لتتمة الهيكل والبناء.

ج. حالة عقارات استحصل أصحابها على رخصة بناء وانتهى الهيكل من البناء بموجب تراخيصهم الممنوحة ولم يباشر بالأكساء بعد ويريد أصحابها تجديد تراخيصهم لاستكمال بناء التقطيعات الداخلية واكساء الواجهات واكساء كافة اقسام البناء.

ونظرا لحاجة أصحاب التراخيص المشار اليها أعلاه لمادة الاسمنت ونظرا لصدور القانون رقم /1/ لعام 2003 الذي لا يسمح بإشادة أي بناء بدون ترخيص وكذلك كون الأنظمة العمرانية تمنع بإشادة او تعديل او استكمال او أي عمل بدون رخصة من الجهة الإدارية. لذلك وعلى ضوء ما تقدم يرجى الإحالة الي المكتب التنفيذي لإبداء الراي في منح من هو مستحصل على ترخيص بالبناء ولم ينتهي كامل بنائه بالمدة المحددة في القانون رقم /1/ لعام 1974 لإتمام عملية البناء وبموجب ترخيص وفق رخصهم السابقة وعلى ضوء ما تم سرده من القانون رقم /1/ سابقا والذي يبين كيفية حساب الرسوم للبناء فقط كرسم تسقيف ورسم واجهات ورسم اشغال رصيف او جادة وكشفية وتسجيل فقط وحيث ان القانون المالي رقم /1/ لعام 1994 والقانون رقم /14/ لعام 1974 واللذان حددا مدة التراخيص بثلاث سنوات او اربع حسب عدد الطوابق فقط.

وباعتبار ان الدائرة الفنية توقفت عن تزويد أصحاب الرخص التي انقضت مدة تراخيصهم بكتب الى مؤسسة العمران من اجل الحصول على الاسمنت وعلى ما تقدم فإنه وحسب ما جاء في القانون المالي رقم /1/ وتعليماته التنفيذية والتي لم تشر صراحة لكيفية حساب رسوم حالات تجديد الرخص وفق ما بيناه في /أ. ب. ج/ فإننا نقترح ما يلي لتجديد هذه الرخص واتخاذ ما

ترونه مناسبا.

الحالة أ- دفع كافة الرسوم الواردة في القانون التي يطبق عليها ومدة تجديد ترخيصها ثلاث سنوات بعد تامين مخططات مصدقة حديثا من نقابة المهندسين وفق الأسس المتبعة في منح تراخيص البناء.

الحالة ب- لتجديد تراخيصهم نقترح استيفاء رسوم ترخيص عن الأجزاء المتبقية بدون تسقيف مع رسم واجهات ورسم اشغال طريق وفق النسب المحددة بالقانون المالي مع كشفية وتسجيل وذلك بعد تأمين الثبوتيات اللازمة والمخططات الهندسية وبتاريخ تصديق جديد وفق الأسس المتبعة في منح تراخيص البناء ومدة التراخيص الجديد هي ثلاث سنوات او أربع حسب عدد الطوابق.

الحالة ج- لتجديد تراخيصها نقترح استيفاء رسوم اشغال الطريق فقط وكشفية وتسجيل وفق ما ورد في القانون /1/ المالي وبدون أي رسم تسقيف كون بناء الهيكل منتهيا مع تامين الثبوتيات اللازمة وبدون مخططات هندسية جديدة بل يكتفي بالمخططات المحفوظة مع الترخيص الأساسي في حال عدم وجود تعديلات على البناء مع العلم انه لا يوجد الى مدة ترخيص هذا النوع من تجديد التراخيص في هذه الحالة.

يرجى الإحالة الى المكتب التنفيذي وذلك من اجل بيان الرأي في عملية منح تجديد رخص البناء لمثل هذه الحالات مع بيان المدة الزمنية لتجديد ترخيص الحالة /جـ/ كما انه نشير الى ما ورد في القانون رقم /14/ لعام 1974 ان مدة الترخيص للبناء ثلاث سنوات واربع سنوات حسب عدد الطوابق وانه يجب ان يكون جاهزا للسكن ولما اعد له خلال هذه الفترة وذلك للقطع المطبق عليها القانون المذكور مع العلم انه في حال ورود حالات جديدة لم ترد في التقرير سيتم عرضها مجددا وذلك كون الحالات المذكورة في هذه التقرير هي الأكثر شيوعا وإلحاحا.

وعلى تقرير عضوي المكتب التنفيذي لمجلس مدينة حلب الدكتور المهندس عمر وصفي مرتيني والمهندس عبد الرزاق غنوم المتضمن:

بناء على تكليفهم لنا في الجلسة رقم /23/ المنعقدة بتاريخ 30/7/2003 لدراسة الاضبارة المتضمنة مذكرة مديرية الشؤون الفنية حول أسس تجديد التراخيص للبناء والتي انتهت مدة صلاحيتها حسب القانون المالي رقم /1/ لعام 1994 ولا سيما المادة /11/ منه.

وبعد دراسة المذكرة تبين ما يلي:

جاء في المادة /11/أ/ من القانون المالي ((تحديد الرسوم التي تستوفيها الوحدات الإدارية للرخص الممنوحة لإنشاء أي بناء او لإجراء تصليح او تعديلات في المبالغ بمبالغ معينة في المذكورة)) وقد حددت مدة صلاحية رخصة البناء بثلاث سنوات اذا كان عدد الطوابق ستة فما دون واربع سنوات اذا كان عددها اكثر من ذلك.

وقد جاء في المذكرة ثلاث حالات هي الأكثر شيوعا لعقارات استحصل مالكوها على رخص بناء ولم يتم انجاز العمل وفق المدة المحددة في القانون المالي وهذه الحالات هي:

أ. حالة عقارات لم تتم المباشرة بها وحصل أصحابها على رخصة بناء وانتهت مدته ويطلبون تجديد الترخيص.

ب. حالة عقارات استحصل أصحابها على رخصة بناء وتمت المباشرة بأعمال الهيكل ولم يتمكن أصحابها من انجاز كامل الهيكل ويطلب أصحابها تجديد الترخيص لتتمة الهيكل والاكساء.

ج. حالة عقارات استحصال أصحابها على رخصة بناء وانتهى تنفيذ الهيكل بموجب التراخيص الممنوحة لهم ولم يباشر بعد بالاكساء ويطلب أصحابها تجديد التراخيص لاستكمال بناء التقطيعات الداخلية واكساء الواجهات واكساء كافة اقسام البناء.

وقد جاء في المذكرة اقتراح ما يلي لمعالجة هذه الحالات:

الحالة أ- دفع كافة الرسوم الواردة في القانون الذي يطبق عليها ومدة تجديدها ثلاث سنوات بعد تامين مخططات مصدقا حديثا من نقابة المهندسين وفق الأسس المتبعة في منح تراخيص البناء.

الحالة ب- لتجديد تراخيصهم استيفاء رسوم ترخيص عن الأجزاء المتبقية بدون تسقيف مع رسم واجهات ورسوم اشغال الطريق فقط وكشفية وتسجيل وفق ما ورد في القانون المالي رقم /1/ لعام 1994 وذلك بعد تأمين الثبوتيات اللازمة والمخططات الهندسية وبتاريخ تصديق جديد وفق الأسس في منح تراخيص البناء ومدة تجديد ترخيصها ثلاث سنوات او أربع سنوات حسب عدد الطوابق.

الحالة جـ- لتجديد تراخيصها استيفاء رسوم الواجهات ورسوم اشغال الطريق فقط وكشفية وتسجيل وفق ما ورد في القانون المالي رقم /1/ لعام 1994 وبدون أي رسم تسقيف كون البناء منتهيا بالنسبة للهيكل مع تأمين الثبوتيات اللازمة وبدون مخططات هندسية جديدة بلى يكتفي بالمخططات المحفوظة مع الترخيص الأساسي في حال عدم وجود تعديلات على البناء مع العلم انه لا يوجد ما يشير الى مدة ترخيص هذا النوع من تجديد التراخيص في هذه الحالة:

نقترح ما يلي:

1- بالنسبة للحالة (أ): إضافة جملة ((أو أربع سنوات)) حسب الحال وكذلك عدم المطالبة بمخططات هندسية جديدة ان لم يمض أربع سنوات على تاريخ تصديقها من نقابة المهندسين اما إذا مضى أربع سنوات فيلزم تقديم مخططات جديدة بتاريخ تصديق جديد.

2- بالنسبة للحالة (جـ): تعتبر مدة التجديد سنة واحدة.

3- في حال كون سبب التأخير او عدم المباشرة بالعمل خارجا عن إرادة مالك العقار كأن يكون من الإدارة او غير ذلك فيتم تجديد الرخصة ولا يترتب دفع أي مبلغ او رسوم جديدة ويعود تقدير ذلك الى المكتب التنفيذي لمجلس المدينة.

4- بالنسبة لأبنية الجمعيات التعاونية السكنية يطبق عليها ما ورد في الاقتراح رقم /3/ أعلاه حيث تعتبر مدة التأخر خارجة عن إرادة القائمين على الجمعية حيث في اغلب الأحيان تتوقف الاعمال لمدة طويلة بسبب قلة الأموال في الجمعية نظرا لامتناع الأعضاء عن تسديد مستحقاتهم.

لما تقدم نقترح الموافقة على المقترحات الواردة في مذكرة مديرية الشؤون الفنية مع الاخذ بعين الاعتبار الملاحظات الأربع المذكورة أعلاه واعتبارها جزء من هذه المذكرة.

وعلى موافقة أعضاء المكتب التنفيذي لمجلس مدينة حلب (بالإجماع) بالجلسة رقم /38/ تاريخ 12/11/2003م

يقرر ما يلي

مادة 1- يتم تجديد التراخيص للعقارات التي انتهت مدة تراخيصها حسب القانون المالي رقم /1/ لعام 1994 كما يلي:

أ. حالة عقارات لم تتم المباشرة بها وحصل أصحابها على رخصة بناء وانتهت مدته ويطلبون تجديد الترخيص: دفع كافة الرسوم الواردة في القانون التي يطبق عليها ومدة تجديد ثلاث سنوات او أربع سنوات حسب عدد الطوابق بعد تامين مخططات مصدقة من نقابة المهندسين وفق الأسس المتبعة في منح تراخيص البناء.

ب. حالة عقارات استحصل أصحابها على رخصة بناء وتمت المباشرة بالهيكل ولم يتمكن أصحابها من انجاز كامل الهيكل ويريدون تجديد رخصهم: يتم استيفاء رسوم ترخيص عن الأجزاء المتبقية بدون تسقيف مع رسم واجهات ورسم اشغال طريق وفق النسب المحددة في القانون المالي مع كشفية وتسجيل وذلك بعد تأمين الثبوتيات اللازمة والمخططات الهندسية وبتاريخ تصديق جديد وفق الأسس المتبعة في منح تراخيص البناء. ومدة تجديد الرخصة هي ثلاث سنوات او أربع سنوات حسب عدد الطوابق.

ج. حالة عقارات استحصل أصحابها على رخصة بناء وانتهت الهيكل من البناء بموجب تراخيصهم الممنوحة ولم يباشر بالاكساء بعد ويريد اصحابها تجديد تراخيصهم لاستكمال التقطيعات الداخلية واكساء الواجهات واكساء كافة اقسام البناء: يتم استيفاء رسوم الواجهات ورسم اشغال الطريق فقط وكشفية وتسجيل وفق ما ورد في القانون المالي رقم /1/ لعام 1994 وبدون رسم تسقيف كون هيكل البناء مع تامين الثبوتيات اللازمة وبدون مخططات هندسية جديدة بل يكتفي بالمخططات المحفوظة مع الترخيص الأساسي في حال عدم وجود تعديلات على البناء ومدة الترخيص هي نصف المدة الممنوحة للترخيص الأساسي حسب القانون المالي.

د. في حال عدم المباشرة بالبناء بعد مضي سنتين على انتهاء مدة الترخيص المحددة في القانون المالي رقم /1/ لعام 1994 ولم يتقدم صاحب العلاقة بطلب تجديد الرخصة يعتبر الترخيص لاغيا ويطبق على العقار الأنظمة النافذة بتاريخ تقديم طلب الترخيص الجديد.

مادة 2- ينشر هذا القرار في لوحة إعلانات مجلس مدينة حلب ويبلغ من يلزم لتنفيذه اصولا.