قرار المكتب التنفيذي للمدينة رقم 148 لعام 2012

ان المكتب التنفيذي لمجلس مدينه حلب بناء على احكام قانون الإدارة المحلية الصادر بالمرسوم التشريعي رقم /107/ تاريخ 23/8/2011

واستئناسا بقرار السيد وزير الادارة المحلية والبيئة رقم 386/ق تاريخ 4/2/2008 والمعدل بالقرار رقم 1140/ق تاريخ 8/5/2008 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 /67/ لعام 2010 الخاص بتحويل المقاسم المحددة وصلت شروطه في السكن الحديث (الاول والثاني) والسكن الثاني الى مهنه علمية. وكذلك قرار مجلس مدينة حلب رقم /64/ عام 2008 الخاص بتحويل المقاسم المحددة وفق شروطه الى مراكز تعليم لغات.

واستئناسا بالشروط الواردة بقرار المكتب التنفيذي لمجلس مدينة حلب رقم /619/ تاريخ 29/11/2011 وتعديلاته باستثناء وثائق القدم كون الترخيص بتغيير التوظيف لا يحتاج لوجودها.

وعلى موافقة اعضاء المكتب التنفيذي لمجلس مدينة حلب (بالإجماع) في جلسته رقم /12/ تاريخ 24/3/2012

يقرر ما يلي

ماده1- الموافقة على ترخيص تعديل التوظيف من سكني الى تجاري لمقاسم او اجزاء مقاسم في الطوابق (أعمدة - ارضي- اقبية دون الملاجئ - اقضيه 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 مستثمر) فيتم استيفاء مبلغ تحويله الى سكني استنادا لأحكام قرار مجلس مدينة حلب رقم /8/ لعام 1998 بالإضافة للمبالغ المترتبة وفق هذا القرار.

ماده2- يشترط في الأقسام المطلوب ترخيصها وفق احكام هذا القرار ان تحقق الشروط الأتية:

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 والأقبية (في حال الدمج).

ب- ألا يقل ارتفاع المقسم موضوع الترخيص /2.5م/.

ت- ان يكون استثمار المقسم موضوع الترخيص في احدى المهن التالية:

1- بيع الزهور ونباتات الزينة دون زراعتها.

2- بيع التحف واللوحات الفنية والثريات.

3- بيع الألبسة الجاهزة والعطورات والمطرزات والنوفوتيه والهدايا والساعات والإكسسوارارات وادوات التجميل دون تصنيعها.

4- بيع لوازم العاب الاطفال والهدايا.

5- بيع الأدوات الرياضية والأجهزة الخاصة بالمهن العلمية (طبيه – هندسية – مخبرية - ..... الخ)

6- بيع اجهزه لوازم الحاسوب وصيانتها.

7- بيع المفروشات والحرامات والفرشات والبياضات دون التصنيع.

8- بيع المجوهرات والمصوغات مفرق وجمله ومقرات لها (عرض وبيع + اداره ومحاسبه).

9- مصور وبيع لوازم التصوير.

10- مكاتب وشركات الدعاية والاعلان.

11- المكتبات وبيع الكتب ومعارض الكتب.

12- بيع احواض الاسماك ومستلزماتها واسماك الزينة واغذيتها.

13- بيع الأحذية الجلدية والحقائب دون التصنيع.

14- بيع وتسجيل وتأجير اشرطة الفيديو والسي دي.

15- مكتب خدمات سياحيه (مكاتب حجوزات الطيران - مكاتب حجوزات الرحلات/ مكاتب لشحن الطرود البريدية الصغيرة والسريعة كمثال خدمه DHL/..... الخ)

16- معرض اللوحات الفنية.

17- بيع اجهزه ولوازم الخليوي وصيانتها.

18- بيع النظارات الشمسية والطبية والعدسات ومستلزماتها.

19- بيع الأقمشة والبرادي والسجاد والموكيت واقمشه المفروشات ومستلزماتها واكسسواراتها دون التصنيع.

20- مكاتب تامين مستخدمات ومستخدمين التنظيف بعد تامين موافقه مديريه الشؤون الاجتماعية والعمل والجهات الوصائية عليها.

21- صالات عرض وبيع منجور الالمنيوم او ال PVC وباقي المواد الاخرى للأبواب الداخلية والخارجية والنوافذ وخزانات المطبخ دون

التصنيع.

22- بيع اجهزه ولوازم المكيفات واجهزه التكييف المركزية واجهزه الطاقة الشمسية دون الصيانة.

23- بيع الكاتو والعصير والكوكتيلات والصندويش على البارد دون الشيء وكافه المرطبات والكازوز بدون التصنيع.

24- المكاتب العقارية.

25- عرض لوازم الديكور والتجهيزات المنزلية دون التصنيع.

26- الصيدليات.

27- مراكز كي الألبسة وتنظيفها على الناشف وتوزيعها وافق القرارات الناظمة.

28- صالونات الحلاقة والتجميل.

29- صالات التربية البدنية (ايروبيك) والمعالجة الفيزيائية.

30- صالات عرض السيارات السياحية الحديثة غير المستعملة ضمن الطابق الارضي والأقبية ويمنح الترخيص الصناعي المطلوب من شعبه الرخص الصناعية في دائرة الرخص الإدارية لدى مديرية الشؤون الفنية بعد التحويل للمهنة او الحسم وفق هذه المهنة.

31- عرض وبيع اطقم الحمامات السيراميك والنحاسيات والتمديدات الصحية واكسسواراتها دون التصنيع.

32- بيع التجهيزات الكهربائية المنزلية الجديدة دون الإصلاح.

33- بيع السكاكر والشوكولا والموالح والقهوة والمعجنات والحلويات دون التصنيع والبن دون التحميص.

34- مقرات لشركات رئيسية (شركات ادوية - شركات مقاولات وبناء - شركات استيراد وتصدير - شركات للبرمجة - شركات المصاعد - شركات الإدارة والمحاسبة).

35- عرض وبيع مواد العزل واكسسوارات مواد البناء.

36- صالات عرض مواد غذائية متوضعة بشكل راقي وانيق (لحومات مغلفة – تسوق/... الخ).

37- صالات عرض وبيع الأجهزة الإلكترونية والكهربائية الصناعية دون الصيان.

38- بيع أجهزة انذار الحريق واطفاء الحريق المنزلي والصناعي دون التحضير.

39- بيع كاميرات المراقبة واكسسوارات الاثاث المنزلي والابواب والاقفال.

مادة 3-على طالب الترخيص ان يتقدم بطلب مرفقا بالوثائق التالية:

1- طلب موقع من طالب الترخيص (المالك او من في حكمه) يتضمن رقم العقار والمقسم والمنطقة العقارية.

2- بيان ملكية (قيد عقاري او مؤقت) او اي من الوثائق الاخرى التي تثبت ملكيته للمقسم موضوع الترخيص.

3- سند تعهد وفق النموذج المرفق يتم تقديمه امام الموظف المختص في مديريه الشؤون الفنية او مركز خدمه المواطن حين تفعيل العمل به.

4- 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 100م2 500000ل.س 300000ل.س 250000ل.س

المساحة المطلوب ترخيصها اقل او تساوي 100م2 250000ل.س 200000ل.س 200000ل.س

وتعتبر هذه السلفة جزءا من مبلغ الترخيص النهائي

5- مخطط موقع + مخطط استقامة.

6- صوره مصدقة عن الرخصة والمخطط الهندسي للرخصة للعقار ان وجد.

7- 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 مهندسي رأي اختصاص مدني عدد /2/ 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 مهندسي رأي اختصاص مدني عدد /2/ 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 لتامين السلامة الإنشائية فيتم تقديم دراسة إنشائية تدعيمية مصدقة + مخططات هندسية (وضع راهن) معمارية – إنشائية - ميكانيكية - كهربائية للمقسم او جزء المقسم موضوع الترخيص مصدقة من نقابة المهندسين.

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

مادة4- 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 مديريه الشؤون الفنية على البدء بالتدعيم ويدون على الاضبارة ما يشير الى سلامة المبنى من الناحية الإنشائية او صحة التنفيذ بموجب تقرير من الجهة الدراسة.

مادة5- يستوفي المبلغ المالي لقاء الترخيص بتغيير التوظيف ويستوفى وفق الاتي:

المبلغ المالي لقاء الترخيص = 2x عامل المنفعة x ع

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

1- رسوم الترخيص: وهي الرسوم المقرر استيفاؤها وفق احكام القانون المالي للوحدات الإدارية رقم /1/ لعام 1994 وتعديلاته وتؤخذ وفق تسعيرة الشارع الواردة بقرار مجلس مدينة حلب رقم /20/ لعام 2003 مع التنويه الى ان مساحة البناء التي تحسب من اجلها هذه الرسوم هي المساحة المطلوب ترخيصها فقط.

2- 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 /1229/ تاريخ 23/8/2009 او من قرار المكتب التنفيذي لمجلس محافظة حلب النافذ بتاريخ طلب الترخيص دون اي زيادة عليها.

3- عامل التثقيل: 1+ محصلة مجموع النسب المئوية التالية (أ+ب+ج+د) حيث تؤخذ هذه النسب المئوية وفق الجدول التالي:

الرمز	سكن حديث	اول سكن	ثاني سكن
أ	0.45	0.45	0.45
ب	0.22	0.22	0.22
ج	0.25	0.25	0.25
د	1	1	1

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

مساحة الصالة المطلوب ترخيصها	قيمة العامل ع
من 10 الى 30	1
من 31 ال 50	0.9
من 51 الى 70	0.8
من 71 الى 100	0.75
من 100 الى 150	0.65
اكبر من 150	0.55

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.

مادة6- يحق للصالات المرخصة وفق احكام هذا القرار او المحولة الى استثمار تغيير المهنة الى احدى المهن الواردة في المادة

/2/ من هـذا القرار وذلك باستيفاء مبلغ مقطوع قـدره /25000ل.س/ خمسـة وعشـرون ألف ليرة سوريـة فقط لا غير فوق نموذج يعد من قبل مديرية الشؤون الفنية وتدون المهنة الجديدة بسجلاتها بعد تسديد هذا المبلغ.

مادة7- يشـمل هـذا القرار المقاسم من المحددة في المادة /1/ من هذا القرار والواقعة ضـمن مباني الجمعيات السـكنية وكذلك المقاسم ضمن محاضر مرخصة وفق احكام النظام العمراني النافذ رقم /365/ لعام 1999.

مادة8- يحق لأصـحاب الصالات المرخصـة وفق احكـام هـذا القرار افراز صالاتهم الى مقـاسم تجاريـة وذلك باستيفاء مبلغ مقطوع قدره /25000ل.س/ خمسـة وعشـرون ألف ليرة سوريـة فقط لا غير عن كل مقسم جديـد يحـدث بالإفراز وفق نموذج يعـد من قبل مديرية الشؤون الفنية ويدون هذا الاجراء بسجلاتها بعد تسديد هذا المبلغ.

كما يتم حساب المبلغ المترتب نتيجـة ترخيص كل صالـة جديدة وفق احكام المادة /5/ من هـذا القرار ويتم اجراء التقاص واستيفاء الفرق بين المبلغ المحسوب والمبلغ المدفوع سابقا نتيجة ترخيص الصالح سابقا.

مادة9- يحـق لأصـحاب الصالات المرخصـة وفـق احكـام هـذا القرار ترخيص عمـل مظلـة فوق مـدخل هـذه الصالات وفق قرار مجلس مدينة حلب رقم /100/ لعام 2006.

مادة10- تسري احكام هذا القرار حتى تاريخ 31/12/2012.

مادة11-تلغى كافة القرارات المخالفة لأحكام هذا القرار.

مادة 12- ينشر هذا القرار في لوحة اعلانات مجلس المدينة ويبلغ من يلزم لتنفيذه اصولا.