قرار المكتب التنفيذي للمدينة رقم 472 لعام 2017

المكتب التنفيذي لمجلس مدينة حلب،

بناءً على أحكام قانون الإدارة المحلية الصادر بالمرسوم التشريعي رقم/107/ تاريخ 23/8/2011.

- وعلى أحكام مواد المرسوم التشريعي رقم /98/ لعام 1965 الخاص بمقابل التحسين.

- وعلى قرار المكتب التنفيذي لمجلس مدينة حلب رقم /32/ لعام 2016.

- وعلى قرار المكتب التنفيذي لمجلس مدينة حلب رقم /62/ لعام 2016.

- وعلى كتاب مديرية الشؤون الفنية – دائرة الاستملاك والتنظيم – الشرفية والمسطر عليه حاشية السيد رئيس مجلس مدينة حلب المؤرخة في 19/6/2017.

- وعلى موافقة أعضاء المكتب التنفيذي لمجلس مدينة حلب (بالإجماع) في جلسته رقم /29/ تاريخ 20/6/2017م.

- يقرر ما يلي -

مادة1- استناداً لأحكام المادة الثانية من المرسوم التشريعي رقم /98/ لعام 1965 الخاص بمقابل التحسين والمتضمنة:

((تعتبر من أعمال المنفعة العامة في تطبيق هذا المرسوم التشريعي الأعمال التالية التي تقوم بها الدولة أو البلديات وأية جهة عامة أو خاصة بإذن الدولة أو البلدية.

أولاً: فتح الطرق وإنشاء الأسواق والساحات والحدائق العامة أو توسيعها أو تعديلها.

ثانياً: إنشاء الجسور ومجاري المياه والسيول وتغطية الأنهر.

ثالثاً: تطبيق قانون تنظيم وعمران المدن وقانون التقسيم.

رابعاً: مشروعات السياحة والاصطياف والإشتاء.

خامساً: تعديل أوجه الانتفاع والاستعمال للعقارات أو تعديل الوجائب والقيود المفروضة عليها.

ويجوز بقرار من وزير الشؤون البلدية والقروية بناءً على اقتراح المجلس البلدي المختص إضافة أعمال أخرى ذات منفعة عامة إلى الأعمال المذكورة ويكون قراره في ذلك مبرما غير خاضع لأي طريق من طرق المراجعة))

تعتمد الأسس التالية في معرض حساب مقابل التحسين لأعمال المنفعة العامة الواردة أعلاه:

أ) بالنسبة للأعمال الواردة في الفقرات أولاً وثانياً ورابعاً:

تقسم بقعة العقارات المستفيدة من المشروع والواقعة ضمن خط التكليف إلى فئات حسب نسبة الاستفادة (فئة أولى – ثانية...) وتحسب قيمة التحسين لكل فئة بعد مضاعفة قيمة الأرض وفق قرار مجلس المدينة رقم /19/ لعام 2017 وتعديلاته ب /2/ مرة وبضربه بنسبة الاستفادة لكل فئة حيث يكون المجموع 100% ويراعى حين تحديد النسبة التحسين الذي أصاب المنطقة نتيجة المشروع وتوزع على العقارات كل ضمن فئة وتوزع بعد ذلك على مقاسم وطوابق كل عقار وفق ما يلي:

في مناطق السكن المتصل (سكن أول – سكن ثالث تجارة – صناعات (ب) .....)

1- 30% - 40% للطابق الأرضي (الدكاكين والأقبية).

2- 60% - 70% توزع على كافة الطوابق المتبقية.

في مناطق السكن المتصل والصناعات (ب) إذا كان البناء طابقين فقط:

1- 50% للطابق الأرضي (الدكاكين والأقبية).

2- 50% للطابق الأول.

في مناطق السكن المنفصل (سكن حديث أول – سكن حديث ثاني – سكن ثاني....)

توزع النسب حسب سمت الطوابق من ناحية الموقع (خلفي - أمامي) والارتفاع والمساحات.

وبكل حال يجب أن لا يقل مقابل التحسين عن التكلفة العامة للمشروع.

ويكون مقابل التحسين مساوياً لنصف التحسين المقدر.

ب) بالنسبة للأعمال الواردة في الفقرة ثالثاً:

تطبق التعليمات رقم /4/ من المرسوم التشريعي رقم/98/ لعام 1965 حيث يعتبر مقابل التحسين:

1- بالنسبة للإفرازات الحكمية تؤخذ قيمة الأرض وفق قرار مجلس مدينة حلب رقم /19/ لعام 2017 وتعديلاته مضروباً ب /2/ مرة وتعتمد نسبة الاستفادة 100% ويكون مقابل التحسين مساوياً لنصف التحسين المقدر.

2- بالنسبة للإفرازات وفق أحكام القانون رقم /9/ لعام 1974 وقانون تنفيذ التخطيط رقم /23/ لعام 2015م و بعد تنازل المالك عن النسبة المطلوبة للمشيدات والمرافق للأملاك العامة تؤخذ قيمة الأرض وفق قرار مجلس مدينة حلب رقم/19/ لعام 2017 وتعديلاته مضروباً ب /2/ مرة حيث يعتبر التحسين هو الفرق بين قيمة العقار قبل التنظيم أو التقسيم وقيمة العقار بعد التنظيم أو التقسيم حيث يتم توزيع المقاسم المستفيدة إلى فئات ضمن بقعة المشروع حسب الاستفادة ويقدر الفرق بنسبة تحدد حسب سمت العقارات المفرزة ونظام ضابطتها وموقعها وتكون النسبة الاجمالية للاستفادة هي 100% ويكون مقابل التحسين على الطوابق وفق الفقرة (أ)

ج) بالنسبة للأعمال الواردة في الفقرة خامساً:

1- تعديل أوجه الانتفاع والاستعمال:

يحدد سعر المتر المربع من الأرض وفق قرار مجلس المدينة رقم /19/ لعام 2017 وتعديلاته مضروباً ب /2/ مرة وتعتمد الاستفادة للتحسين وفق ما يلي:

أ- مناطق السكن المتصل:

20% من قيمة الأرض عن تعديل الصفة.

30% من قيمة الأرض عن إضافة الطابق الأول.

30% من قيمة الأرض عن إضافة الطابق الثاني.

20% من قيمة الأرض عن إضافة الطابق الصحي.

ويكون مقابل التحسين مساوياً لنصف التحسين المقدر.

ب- مناطق السكن المنفصل:

35% من قيمة الأرض عن تعديل الصفة.

40% من قيمة الأرض عن إضافة الطابق الأول.

25%من قيمة الأرض عن إضافة الطابق الصحي.

ويكون مقابل التحسين مساوياً لنصف التحسين المقدر.

2- بالنسبة لتعديل الوجائب:

يتم حساب التحسين وفق المساحة الطابقية المستفادة مضروبةً بسعر الأرض وفق أحكام قرار مجلس المدينة رقم /19/ لعام 2017 وتعديلاته بعد ضربه ب /2/ مرة ويكون مقابل التحسين مساوياً لنصف التحسين المقدر.

3- بالنسبة لزيادة عدد الطوابق أو حساب مقابل التحسين في طابق معين من العقار:

يتم حساب التحسين وفق المساحة الطابقية المستفادة في كل طابق مضروبةً بسعر الأرض وفق أحكام قرار مجلس مدينة حلب رقم /19/ لعام 2017 وتعديلاته بعد ضربه ب /2/ مرة ولكل طابق على حدا.

ويكون مقابل التحسين مساوياً لنصف التحسين المقدر.

مادة2-يمكن للجنة وفق السمت زيادة أو إنقاص نسبة 20% من التحسين.

مادة3-تلغى كلفة القرارات والتوصيات المخالفة لأحكام هذا القرار.

مادة4- ينشر هذا القرار ويبلغ من يلزم لتنفيذه.