قرار مجلس مدينة حلب رقم 55 لعام 2020

مجلس مدينة حلب ،

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

- وعلى أحكام المرسوم التشريعي رقم /40/ لعام 2012 وتعليماته التنفيذية وتعميم السيد وزير الإدارة المحلية والبيئة رقم 2240 / ل .ش لعام 2016

- وعلى أحكام الأنظمة العمرانية الحاكمة للأبنية .

- وعلى المذكرة المشتركة لمديريتي الشؤون الفنية والشؤون القانونية .

- وعلى اقتراح لجنة الخدمات والمرافق ولجنة الإنشاء والتعمير.

- وعلى موافقة أعضاء مجلس مدينة حلب (بالإجماع) في جلسته رقم /1/ من دورته العادية الثالثة تاريخ 23/9/2020.

- يقرر ما يلي -

المادة /1/ : تمنح رخص (أضرار) تتضمن ترميم وإصلاح الأبنية المتضررة جزئياً أو كلياً نتيجة الأعمال الإرهابية والأبنية الخطرة على السلامة العامة والإنشائية أو الصادر بها تقرير لجنة سلامة عامة أياً كان مسبب الضرر بعد استيفاء الرسوم المترتبة وفق ما يلي :

1. أن تكون الأبنية واقعة ضمن المناطق المستقرة تنظيمياً والمناطق التي لها دراسات تخطيطية تفصيلية مصدقة ضمن المخطط التنظيمي العام لمدينة حلب بما فيها بقعة الحمدانية إضافة إلى جميع العقارات المبنية من قبل مؤسسات الدولة والموزعة من قبلها والتي تعتبر بحكم المرخصة بموجب مرسوم إحداثها أياً كانت هذه البقعة : (المؤسسة العامة للإسكان – الأسكان العسكري – الجمعيات السكنية – الصادر بها قرار مثبت فيه الوضع الراهن للبناء أو الأبنية وتم تصديق مخططاتها من محافظة حلب ...إلخ) وكذلك على الأبنية الواقعة ضمن مجال عمل مديرية المدينة القديمة مع مراعاة الأنظمة والقوانين النافذة الخاصة بها..

2. يتم إعادة وضع البناء المتضرر إلى ما كان عليه وفقاً لما يلي :

- ترخيص البناء الأساسي
- التقارير الفنية المنظمة (محسومة بالغرامة – قيد المعالجة – معالجة غير مدفوعة) أو الصادر بها قرارات هدم غير منفذة بشرط أن تكون قابلة للتسوية بالغرامة أصولاً (على أن تجدول الرسوم لكل مقسم على حدا).
- وثائق إثبات القدم المعتبرة أصولاً بشرط قابلية التسوية بالغرامة وفق الأنظمة والقوانين والقرارات النافذة .
- مخططات الإفراز المساحية أو الأوصاف المسجلة عقارياً أو في الصحائف المؤقتة أو القيود المعترف عليها قانونياً ((والأوصاف الواردة في الأحكام القضائية أو الأوصاف المالية)) مع إمكانية لحظ تسوية المخالفات مثبتة القدم .
- يمكن أن تتضمن الرخصة الأعمال الواردة في قرار مجلس مدينة حلب رقم /41/ لعام 2020 للإنشاءات البسيطة ضمن حدود

المقسم بعد استيفاء رسومها أصولاً على أن تجدول الرسوم لكل مقسم على حدا.

• يمكن منح استكمال الطابق الإضافي ضمن الترخيص بعد تحقيق الشروط الفنية واستيفاء الرسوم أصولاً.

تابع قرار مجلس مدينة حلب لدورته العادية الثالثة رقم/55/ لعام 2020 الصفحة /2/:

المادة /2/ : تقوم مديرية الشؤون الفنية – دائرة الرخص العمرانية – شعبة رخص البناء بتدقيق الوثائق وتنظيم الرخصة المطلوبة بعد استيفاء الرسوم المترتبة وفق أحكام هذا القرار وبمراعاة الفقرة /2/ من المادة /1/ من هذا القرار كما يلي :

1) الأضرار تنحصر في مقسم واحد من البناء والترخيص ممكن دون الحاجة إلى ترميم أو تدعيم عناصر إنشائية لباقي مقاسم البناء :

- يكتفى بطلب ترخيص مقدم من قبل أحد مالكي المقسم أو أحد الورثة .

- يمكن منح الترخيص استناداً إلى حكم قضائي مكتسب الدرجة القطعية يثبت ملكية طالب الترخيص شريطة عدم وجود إشارات دعاوى تثبيت بيع وشراء أو نزاع عيني على المقسم المطلوب ترخيصه أو أن تكون الإشارة الأولى عائدة لصاحب الحكم القضائي المبرز .

- مراعاة الشروط الفنية والإدارية الواردة في هذا القرار .

2) الأضرار تنحصر في جزء ذو ملكية مشتركة من البناء مثل (مدخل البناء – بيت الدرج – ملجأ – تدفئة – مرآب سيارات ... إلخ) والترخيص ممكن مع عدم الحاجة إلى تدعيم أو ترميم عناصر إنشائية في باقي مقاسم البناء :

- يكتفى بطلب ترخيص يقدم من قبل أحد مالكي مقسم من مقاسم البناء أو أحد ورثته .

- يمكن منح الترخيص استناداً إلى حكم قضائي مكتسب الدرجة القطعية يثبت ملكية طالب الترخيص ضمن أحد مقاسم البناء شريطة عدم وجود إشارات دعاوى أو نزاع عيني أو أن تكون الإشارة الأولى عائدة لصاحب الحكم القضائي المبرز.

- يطلب سند تعهد موثق لدى الكاتب بالعدل يتضمن أن طالب الترخيص يتعهد بالالتزام بمضمون الترخيص وعلى نفقته الخاصة وعدم ممانعة باقي مالكي مقاسم البناء من حقوقهم في الجزء المشترك المطلوب إعادته إلى وضعه وفق شروط هذا القرار وعدم الرجوع على مجلس مدينة حلب بأي عطل أو ضرر او إدعاء.

3) الأضرار في مقسم أو أكثر من مقاسم البناء (بما فيها المرافق المشتركة) مع الحاجة إلى ترميم أو تدعيم أو إعادة بناء عناصر إنشائية ((لمقاسم أخرى من البناء وغياب مالكيها)) :

- يكتفى بطلب ترخيص مقدم من قبل أحد مالكي كل مقسم مطلوب ترخيصه أو أحد ورثة المالك.

- يمكن الاستناد إلى حكم قضائي مكتسب الدرجة القطعية وفق ما تقدم أعلاه.

- يمكن أن يكون طالب الترخيص أحد مالكي مقسم في البناء أو ورثته أو حائزاً على حكم قضائي مكتسب الدرجة القطعية وفق ما تقدم في حال رغبته بتحمل كافة النفقات المادية للترخيص والإنشاء .

- يطلب سند تعهد موثق لدى الكاتب بالعدل من طالب أو طالبي الترخيص يتضمن التعهد بالالتزام بمضمون الترخيص على نفقته الخاصة وعدم ممانعة باقي مالكي مقاسم البناء من حقوقهم في مقاسمهم وحقوقهم في الأجزاء المشتركة بعد إعادة البناء وفق شروط هذا القرار وعدم الرجوع على مجلس مدينة حلب بأي عطل أو ضرر أو إدعاء لاحقاً .

4) الأضرار في مقسم بالطابق الإضافي مع اقتران الطلب بطلب ترخيص استكمال المساحة المسوح بها للإضافي أو طلب هدم وإعادة بناء الإضافي وفق المساحة المسموحة :

- يكتفى بطلب مقدم من مالك /1200 سهم/ من أسهم المقسم في حال طلب استكمال البناء ويكتفى بطلب مقدم من مالك /1800 سهم/ في حال طلب الهدم وإعادة البناء .

- يمكن الاستناد إلى حكم قضائي مكتسب الدرجة القطعية وفق ما تقدم أعلاه .

- يطلب سند تعهد موثق لدى الكاتب بالعدل يتعهد فيه طالب الترخيص تحمله كافة نفقات الترخيص والبناء وعدم الرجوع على مجلس مدينة حلب بأي عطل أو ضرر أو إدعاء .

- وبشكل عام بالنسبة لطلبات ترخيص هدم وإعادة بناء طابق إضافي أو استكمال ترخيص طابق الإضافي (بدون وجود أضرار) فإنه يكتفى بطلب مقدم من مالك /1200 سهم/ من أسهم المقسم في حال طلب استكمال البناء ويكتفى

تابع قرار مجلس مدينة حلب لدورته العادية الثالثة رقم/55/ لعام 2020 الصفحة /3/:

بطلب مقدم من مالك /1800 سهم/ في حال طلب الهدم وإعادة البناء ويمكن الاستناد إلى حكم قضائي وفق ما تقدم مع سند تعهد موثق .

5) طلبات رخص الأضرار المقترنة بطلب ترخيص أعمال إنشاءات بسيطة من الأعمال الواردة في قرار مجلس مدينة حلب رقم /41/ لعام 2020 :

- بمراعاة ما ورد في البنود السابقة فإن طلب الترخيص للأعمال الواردة في القرار /41/ لعام 2020 يعامل وفق شروطه .

6) الأحكام العامة :

1. قبل منح الترخيص تتم المطابقة مع مخططات البناء للترخيص الأساسي والأوصاف المسجلة في القيود المعتبرة قانوناً

والأوصاف الواردة في الأحكام القضائية المبرمة أو الأوصاف المالية في حال تعذر تحديد الأوصاف عقارياً والمخططات المساحية ومحاضر التخوم وكافة التقارير الفنية المنظمة وقرارات الهدم غير المنفذة وإثباتات القدم الاصولية مع الواقع الراهن للبناء وذلك لحصر كافة التبدلات التي طرأت على الأوصاف بشكل أصولي لمعالجتها مع الحفاظ على الحقوق المسجلة بخصوص أسطح المرائب وما شابهها دون تطبيق أثر رجعي.

2. يجب معالجة كافة مخالفات البناء القابلة للتسوية بالغرامة وفق الأنظمة والقوانين النافذة واستيفاء غراماتها قبل منح الترخيص النهائي ويتم ذلك في شعبة تسوية المخالفات لدى دائرة الرخص العمرانية في مديرية الشؤون الفنية وذلك في حال وجود أحد الملاك.

3. في حال وجود مخالفات قابلة للتسوية بالغرامة في مقسم أو أكثر للبناء من المقاسم الفائب مالكوها يتم تنظيم التقرير الفني اللازم لدى شعبة تسوية المخالفات واحتساب الغرامة مع التوصيف الدقيق ويؤرشف التقرير الفني لدى شعبة الأرشفة والأتمتة مع وضع إشارة حجز مالي لقاء الغرامة وفق أحكام تعميم السيد وزير الإدارة المحلية والبيئة رقم 2240 / ل . ش لعام 2016 مع احتفاظ صاحب العلاقة بحقه حين حضوره بطلب إزالة المخالفة على نفقته وتسوية وضعه أولاً ((ويطبق ذلك على المخالفات التي لا تزال قائمة أو المتضررة جزئياً أو كلياً ولا يمكن إعادة وضع باقي المقاسم المطلوب ترخيصها إلّا بإعادة ترميمها وإصلاحها وقابلية ما يعلوها أو يتاخمها للترخيص والتسوية لباقي أقسام البناء أصولاً)) وشريطة عدم السماح بتسديد الغرامة قبل استكمال الإضبارة.

4. في حال وجود مخالفة قائمة في مقسم مع غياب مالكيه وهي مثبتة القدم مع عدم إمكانية تسويتها بالغرامة وفق القرارات الناظمة ينظم بها تقرير فني ويصدر قرار هدم مع وضع إشارة إعلام على المقسم المعني وفق تعميم السيد وزير الإدارة المحلية رقم 2240 / ل . ش لعام 2016 .

5. في جميع الأحوال تراعى أحكام تعميم السيد وزير الإدارة المحلية والبيئة رقم 2240 / ل . ش لعام 2016 أثناء معالجة المخالفات والأوصاف والإفرازات .

6. تسري أحكام ما يصدر من قوانين وتعاميم وقرارات وتطبق فور نفوذها أثناء تطبيق أحكام هذا القرار.

7. يجب على طالبي الترخيص التقدم بتصريح خطي وعلى مسؤوليتهم يتضمن غياب أو عدم إمكانية حضور جميع مالكي المقاسم الأخرى المطلوب ترخيصها على نفقتهم .

وفي هذه الحالة يجب:

- تسطير كتاب تبليغ من مديرية الشؤون الفنية إلى شرطة مجلس مدينة حلب للتحقق من عدم وجود المالكين.

- وفي حال التأكد من عدم وجود المالكين أو عدم معرفة موطنهم المختار يتم التبليغ عن طريق الإعلان في الجريدة اليومية لمرة واحدة .

- وفي حال تم تبليغ أحد المالكين وفق الأصول المتبعة في قانون أصول المحاكمات المدنية عدا حالة التبليغ لصقاً يتم

استكمال إجراءات منح التراخيص من قبل مديرية الشؤون الفنية وفق ما ورد في هذا القرار

تابع قرار مجلس مدينة حلب لدورته العادية الثالثة رقم/55/ لعام 2020 الصفحة /4/:

8. في حال كان البناء الأساسي مرخصاً سابقاً أو بحكم المرخص تتم المطابقة مع كافة مخططات البناء (ترخيص – حسم) والواقع والقيود المعتبرة والتقارير الفنية وإثباتات القدم لتحديد التبدلات التي طرأت على البناء ومعالجتها وفق أحكام هذا القرار:

• مخططات الترخيص والتسوية السابقة موجودة مع وجود تعديلات عليها غير معتمدة :

- تقوم شعبة الأرشيف والأتمتة بمنح صورة طبق الأصل مدون عليها عبارة (صورة عن المحفوظ مع ضرورة التدقيق والمطابقة) .

- يطلب مخططات هندسية مصدقة من نقابة المهندسين مثبت عليها كافة الأمور الفنية والمعلومات السابقة والحالية ونتائج المطابقة وتعتمد هذه المخططات بعد منح الترخيص مرجعاً للبناء بدلاً من المخططات السابقة.

• مخططات الترخيص والتسوية السابقة مفقودة :

- تتم المطابقة مع ما هو متوفر من مخططات (كهرباء – ميكانيك – إنشائي ...إلخ).

- يطلب مخططات هندسية مصدقة من نقابة المهندسين مثبت عليها كافة الأمور الفنية والمعلومات السابقة والحالية ونتائج المطابقة وتعتمد هذه المخططات بعد منح الترخيص مرجعاً للبناء بدلاً من المخططات السابقة.

• في كافة الأحوال يجب المطابقة مع عناصر البناء الموجودة على الواقع وفي حال التهدم الكلي تعتمد حدود المقاسم والأوصاف المثبتة في القيود المعتبرة والأحكام المبرمة والمخططات المساحية.

9. يجب تقديم تقرير فني إنشائي مصدق من نقابة المهندسين ويجب أن يتضمن توصيفاً دقيقاً للأعمال اللازمة مع توضيحها على المخططات الهندسية ولحظ سلامة البناء ومضمون التقارير الصادرة عن لجان السلامة العامة.

10. في حال غياب مالك مقسم سفلي مع ضرورة إجراء تدعيمات إنشائية جزئية لبعض العناصر في هذا المقسم.

يمكن إجراء أعمال التدعيم اللازمة وفق مضمون تقارير لجان السلامة العامة والدراسات الهندسية المعتمدة من نقابة المهندسين تحت إشراف المديرية الخدمية المختصة (في حال رغبة أحد مالكي مقاسم البناء القيام بذلك على نفقته) ثم يتم منح الترخيص للمقاسم العلوية المطلوبة وفق أحكام هذا القرار.

11. في حال طلب الترخيص للمقاسم السفلية فقط دون المقاسم العلوية تطلب المساقط الأفقية (معماري – إنشائي) لكافة الطوابق المطلوب ترخيصها مع تقرير فني إنشائي مصدق أصولاً يتضمن أن العناصر الإنشائية السفلية قادرة على تحمل كافة الحمولات للطوابق المتبقية لاحقاً .

12. يعود تقدير الحاجة لمهندس مقيم أو جهاز إشراف إلى فرع نقابة المهندسين بحلب حسب الحالة المدروسة.

13. يلزم أصحاب الترخيص بإنجاز عقود التأمينات الاجتماعية ولا يسمح بمباشرة الأعمال قبل إبرازها للمديرية الخدمية المختصة .

المادة /3/ : - تستوفى رسوم ترخيص إعادة ترميم المباني المتضررة وفقاً لما يلي :

- تستوفى رسوم البناء وفق النسبة المحددة عن كل متر مربع من المساحات المسقوفة من التسعيرة الواردة في قرار مجلس مدينة حلب رقم /19/ لعام 2017 وتعديلاته أو وفق ما هو مثبت ضمن التعاميم والبلاغات والقرارات أو القوانين النافذة بخصوص رسوم البناء للأبنية المشمولة بأحكام هذا القرار حسب الحالة.

- تستوفى غرامات المخالفات غير المحسومة وفق القرارات النافذة وبمراعاة مواد هذا القرار.

- تستوفى الغرامات المحققة للتقارير الفنية غير المدفوعة أصولاً قبل منح الترخيص .

- تراعى أحكام تعميم السيد وزير الإدارة المحلية والبيئة رقم 2240 / ل . ش لعام 2016 وكل ما يصدر لاحقاً من أنظمة وقوانين وقرارات بخصوصه.

المادة /4/ : الثبوتيات المطلوبة للترخيص :

مع مراعاة ما ورد في مواد هذا القرار تطلب الوثائق التالية :

1. إثبات ملكية لطالب الترخيص وفق أحكام هذا القرار أو وكالة مصدقة معتمدة.

2. إحدى بيانات القيود المعتبرة قانونياً للأوصاف والحقوق .

3. مخطط إفراز مساحي ومحاضر تخوم في حال وجودها .

4. مخطط موقع – استقامة

تابع قرار مجلس مدينة حلب لدورته العادية الثالثة رقم/55/ لعام 2020 الصفحة /5/:

5. براءة ذمة مالية من مجلس مدينة حلب لطالبي الترخيص.

6. صورة هوية طالب الترخيص – وثيقة حصر إرث شرعي حسب الحال .

7. صورة عن رخصة البناء والمخططات الهندسية للترخيص والتسوية السابقين وفق ما ورد في هذا القرار .

8. مخططات هندسية وتقرير فني إنشائي مصدقين من نقابة المهندسين وفق شروط هذا القرار .

9. وثائق إثبات القدم وصور التقارير الفنية وقرارات الهدم .

10. بيان مخالفات .

11 . شرح مكتب الطبوغرافيا حسب الحاجة .

12 . كتاب من شعبة تسوية المخالفات يشعر بمعالجة المخالفات وفق أحكام هذا القرار مع اعتماد المخططات أصولاً.

13 . صورة فوتوغرافية.

المادة /5/ : في حال ظهور حالات جديدة لم يرد ذكرها في هذا القرار يمكن عرضها على المكتب التنفيذي لمجلس مدينة حلب لاتخاذ القرار المناسب.

المادة /6/ : يتم منح التراخيص الخاصة بهذا القرار بعد نشره وإعلانه في لوحة إعلانات مجلس مدينة حلب وأحد الصحف اليومية الرسمية وموقع مجلس مدينة حلب الرسمي وفي الإذاعة والتلفزيون الرسميين عن طريق المكتب الصحفي لمجلس مدينة حلب .

ويبلغ القرار لمن يلزم لتنفيذه.