قرار المكتب التنفيذي للمدينة رقم 72 لعام 2019

المكتب التنفيذي لمجلس مدينة حلب

بناء على أحكام قانون الإدارة المحلية الصادر بالمرسوم التشريعي رقم /107/ تاريخ23/8/2011.

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

وعلى قرار المكتب التنفيذي لمجلس مدينة حلب رقم /472/ لعام 2017.

وعلى مقترح السيدين عضوي المكتب التنفيذي م.محمود عنبر و أ.حسن كعكه

وعلى موافقة أعضاء المكتب التنفيذي لمجلس مدينة حلب (بالإجماع) في جلسته رقم /6/ تاريخ 13/2/2019.

- يقرر ما يلي -

مادة 1- استناداً لاحكام المادة الثانية من المرسوم التشريعي رقم /98/ لعام 1965 الخاص بمقابل التحسين والمتضمن ((تعتبر من اعمال المنفعة العامة في تطبيق هذا المرسوم التشريعي الاعمال التالية التي تقوم بها الدولة او البلديات جهة عامة او خاصة بإذن الدولة أو البلدية.

أولاً- فتح الطرق وانشاء الأسواق والساحات والحدائق العامة أو توسعيها أو تعديلها.

ثانيا- إنشاء الجسور ومجار يالمياه والسيول وتغطية الأنهر.

ثالثاً- تطبيق قانون تنظيم وعمران المدن وقانون القسيم.

رابعاً- مشروعات السياحة والاصطياف والاشتاء.

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 اعمال أخرى ذا منفعة عامة الى الاعمال المذكورة ويمون قراره في ذلك مبرماً غير خاضع لاي طريق من طرق المراجعة.

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

أ- بالنسبة للاعمال الواردة في الفقرات أولاً وثانياً ورابعاً:

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

في مناطق السكن المتصل (سكن اول - سكن ثالث تجارة - صناعات (ب)...)

1- 30% - 40% للطابق الأرضي (الدكاكين والاقبية)

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

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

1- 50% للطابق الأرضي(الدكاكين والاقبية)

2- 50% للطابق الأول

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

توزع النسب حسب سمت الطوابق من ناحية الموقع (خلفي – امامي) والارتفاع والمساحات.

وكل حال يجب ان لا يقل مقابل التحسين عن التكلفة العامة للمشروع.

وبكون مقابل التحسين مساوياً لنصف التحسين المقدر.

ب- بالنسبة للاعمال الواردة في الفقرة ثالثاً:

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

1- بالنسبة للافرازات الحكمية يعتبر التحسين بأن تؤخذ قيمة سعر المتر المربع من الأرض وفق قرار مجلس مدينة حلب رقم /19/ لعام 2017 مضروباً بـ/3/ مرة بمساحة العقار ويكون مقابل التحسين مساوياً لنصف التحسين المقدر.

2- بالنسبة للافرازات وفق احكام القانون رقم /9/ لعام 1974 وقانون تنفيذ التخطيط رقم /23/ لعام 2015م وعد تنازل المالك عن النسبة المطلوبة للمشيدات والمرافق للاملاك العامة تؤخذ قيمة الأرض وفق قرار مجلس مدينة حلب رقم /19/ لعام 2017 مضروباً بـ/3/ مرة حيث يعتبر التحسين الفرق بين قيمة العقار قبل التنظيم او التقسيم وقيمة العقار بعد التنظيم او التقسيم حيث يتم توزيع المقاسم المستفيدة الى 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 مساوياً لنصف التحسين المقدر.

وفي حال وجود ابنية قائمة يوزع مقابل التحسين على الطوابق وفق الفقرة (أ)

ت- بالنسبة للاعمال الواردة في الفقرة خامساً:

1- تعديل أوجه الانتفاع والاستعمال:

يحدد سعر المتر المربع من الأرض وفق قرار مجلس المدينة رقم /19/ لعام 2017 مضروباً بـ/6/ مرة.

وتعتمد الاستفادة للتحسين وفق مايلي:

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 الطاب قالثاني

20% من قيمة الأرض عن إضافة الطابق الصحي

ويكون مقابل التحسين مساوياً لنصف التحسين المقدر

ب- مناطق السكن المنفصل:

25% 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 مضروبة بسعر الأرض وفق احكام قرار مجلس مدينة حلب رقم /19/ لعام 2017 بعد ضربه بـ/6/مرة وضربها بنسبة الاستفادة ويتم تحديد نسبة الاستفادة (حصة الطابق من قيمة الأرض) كما يلي: بأن يتم تقسيم نسبة 100% على عدد الطوابق التي يتكون منها العقار المكلف ويكون مقابل التحسين مساوياً لنصف التحسين المقدر.

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

يتم حسب التحسين وفق المساجة الطابقية المستفادة مضروبة بسعر الأرض وفق احكام قرار مجلس مدينة حلب رقم /19/ لعام 2017 بعد ضربه بـ/6/مرة وضربها بنسبة الاستفادة ويتم تحديد نسبة الاستفادة(حصة الطابق من قيمة الأرض) كما يلي: بأن يتم تقسيم نسبة 100% على عدد الطوابق التي يتكون منها العقار المكلف ويكون مقابل التحسين مساوياً لنصف التحسين المقدر.

مادة 2- يمكن للجنة زيادة او انقاص نسبة 20% من التحسين حسب موقع العقار وسمته.

مادة 3-تلغى كافة القرارات والتوصيات المخالفة لاحكامه.

مادة 4- ينشر هذا القرار ويبلغ من يلزم لتنفيذه أصولاً.