قرار مجلس مدينة حلب رقم 61 لعام 1992

ان مجلس مدينة حلب،

على احكام قانون الإدارة المحلية الصادرة بالمرسوم التشريعي رقم 15 لعام 1971 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما.

على كتاب نائب رئيس مجلس الوزراء لشؤون الخدمات رقم 614/1/31 تاريخ 16/3/1985

على كتاب وزير الإسكان والمرافق رقم6387/ص تاريخ 14/6/1988

على تقرير اللجنة المشكلة برئاسة السيد علي بدوي نائب رئيس المكتب التنفيذي لمجلس محافظه حلب المهندس جلاء كمال عضو المكتب التنفيذي لمجلس محافظه حلب المسؤول عن قطاع مجلس المدينة المهندس عبد الغني كبه رئيس مجلس المدينة والمهندس ناجي عطري رئيس فرع نقابة المهندسين بحلب والسيد عادل ميري عضو المكتب التنفيذي لمجلس مدينة حلب والمهندس فاتح يونس عضو مجلس المدينة والمهندسة امية وفائي عضو مجلس المدينة والمقدم الى مجلس مدينة حلب بدورته العادية الخامسة

بناء على موافقة أعضائه بالأجماع في جلسته المنعقدة بتاريخ 30/ 9/ 1992 من دورته العادية الخاصة

يقرر ما يلي:

ماده 1) لا يسمح بهدم أي عقار قبل الحصول على رخصة (هدم واعاده بناء) وفق القوانين والأنظمة المرعية.

ماده 2) لا يسمح بمنح رخصة (هدم وإعادة وبناء) دون وجود وثيقة موافقة على الهدم بموجب هذا القرار

ماده3) يتقدم مالك البناء المطلوب هدمه او وكيله القانوني الى مديرية الشؤون الفنية (مكتب الرخص) يطلب الموافقة على هدم البناء مرفقا بالثبوتيات التالية

مخطط استثمار ـ بيان قيد عقاري ـ مخطط الوضع الراهن للبناء المطلوب هدمه مشتملا على مساقط معمارية ومقاطع ـ وواجهات ـ وصور فوتوغرافية لواجهات البناء المطلوب هدمه.

ماده4) يتم دراسة اضبارة المقدم من المالك من قبل مكتب الرخص بعدد الكشف على بناء والتأكد من مطابقة الوثائق والمخططات المقدمة للوضع الراهن وتقديم تقرير موقع من المهندس الذي قام بالكشف يتضمن نسبة المساحة الطابقية للبناء القائم والمطلوب دراسته وفق هذا القرار الى المساحة المسموح ببنائها وفق الأنظمة العمرانية المطبقة وبيان الوضع الانشائي للبناء والميزات المعمارية التي يتحلى بها سواء من الداخل او الخارج ان وجدت وتحال الاضبارة بعد تدقيقها من رئيس مكتب المراقبة الى لجنه الهدم المشكلة لهذه الغاية.

مادة 5) يشكل رئيس مجلس المدينة بقرار منه لجنة من أصحاب الاختصاص والخبرة لدراسة طلبات هدم الأبنية القائمة وفق ما يلي:

1- أحد المهندسين المختصين من المكتب التنفيذي لمجلس المدينة او من أعضاء مجلس المدينة رئيساً

2. ممثل من المحافظة (يسميه السيد المحافظ) عضواً

3. ممثل عن نقابة المهندسين =

4. مدير الآثار والمتاحف =

5. مدير الشؤون الفنية لدى مجلس مدينة حلب =

6. رئيس مكتب المراقبة والبناء من مجلس مدينة حلب عضواً ومقرر

وتتولى هذه اللجنة مهمة دراسة وتقرير امكانية الموافقة على هدم البناء او عدم الموافقة

مادة 6) تجتمع اللجنة بدعوة من رئيسها وتكون جلساتها نظامية عند توفر أغلبية أربعة من أعضائها بينهم الرئيس وتقوم اللجنة بحملها في دراسة المواضيع المعروضة عليها وفق الأسس المعدة بهذا القرار وتصدر لجنة الهدم قرارها بالموافقة على الهدم او عدمه بأغلبية أربعة من أعضائها ويعتمد هذا القرار من الجهة صاحبة القرار بالترخيص ويسجل هذا القرار على مخطط الاستقامة للعقار وعلى صحيفته في مكتب المراقبة

مادة 7) – تعتمد اللجنة في دراستها (للطلبات الواردة اليها) الأسس التالية:

أولا / في مناطق السكن المتصل (السكن الأول – السكن الثالث تجارة – منطقة العقارات ب):

لا يجوز الموافقة على هدم البناء إذا كانت نسبة المساحة الطابقية القائمة على العقار المطلوب هدمه الى المساحة الطابقية المسموح بها وفق النظام العمراني تزيد عن النسب المبينة في المقررات التالية:

أ. الأبنية التي ترخص وفق المادة /22/ من النظام العمراني (أي على أساس عرض الشارع أمامها) وتكون فيها النسب وفق عرض الشارع.

عرض الشارع 6 مغادرون ما زاد على 6م حتى 9 م ما زاد على 9 حتى 12م ما زاد على 12 م

النسبة 35% 33% 32% 30%

وفي حال وقوع العقار على أكثر من شارع تحسب النسب بما ينسجم مع احكام المادة 23و 24 من النظام العمراني.

ب. الأبنية التي ترخص بعدد محدد من الطوابق وتكون فيها النسب تبعا لعدد الطوابق.

عدد الطابق طابقين فقط ثلاثة طوابق فقط أربعة طوابق

النسبة 40% 37% 33%

ثانياً/ في مناطق السكن المنفصل (سكن حديث اول – سكن حديث ثاني – سكن ثابتي

لا يجوز الموافقة على هدم البناء إذا كانت نسبة المساحة الطابقية القائمة على العقار المطلوب هدمه الى المساحة الطابقية المسموح بها وفق النظام العمراني تزيد عن النسب التالية:

الصفة العمرانية سكن حديث اول سكن حديث ثاني سكن ثاني

النسبة 45% 42% 40%

ثالثاً / تعتمد القيود العقارية أو بيانات التجميل أساسا في حساب المساحات وذلك بعد حذف الوجائب المفروضة تخطيطها، اما بالنسبة لعدد الطوابق فيعتمد مخالفات الاستقامة.

مادة 8) يحق للجنة الهدم اقتراح عدم الموافقة على عدم تعين الأبنية حتى وان كانت ضمن الأسس المعدة بالمادة /7/ من هذا القرار إذا وجدت في ذلك تحقيقاً للمصلحة العامة وبهدف الحفاظ على التراث العمراني الحضاري لمدينة حلب.

مادة 9) يحق للجنة الهدم واقتراح الموافقة على عدم بعض الأبنية التي لا تسمح المادة /7/ السابقة يهدمها وذلك لبعض الأبنية الطفيلية بالمدينة والتي لم يعد وجودها منسجماً من النسيج العمراني الحديث الموجودة ضمنه ولغاية تجميل المدينة وضمن الحالات التالية:

أ- الدول العربية القديمة التي لا تحتوي على ميزات معمارية يجب المحافظة عليها والتي (تقع خارج نطاق المدينة القديمة والمناطق المصنفة أثرياً) ولا يمكن استكمال بناءها وفق النظام العمراني النافذ دون هدمها.

ب- الأبنية التي لا يمكن استكمال بناءها لعدم وجود درج يخدم الطوابق التي ستبقى فوقها.

ج- بناء قديم قائم (لا يحتوي على اية ميزات معمارية يجب المحافظة عليها) يقع بين بنائين حديثين.

د- الابنية القائمة بدون ترخيص نظامي ومخالفاتها غير محسومة وغير مسجلة في الصحف العقارية.

مادة 10) تعرض المقترحات الواردة في المادتين (8-9) بالموافقة او بعدم الموافقة مشفوعة بتقرير معدل منظم من قبل لجنة الهدم على المكتب التنفيذي لمجلس المدينة لاتخاذ القرار الذي يراه مناسباً ويكون قراره في هذا الصدد نهائياً والزامياً ويسجل هذا القرار على مخطط الاستقامة للعقار وصحيفته العقار في مكتب الرخص.

المادة 11) تضامن المعاني المشادة على مقاسم مبررة من عقارات والمبنية بشكل مستقل انشائيا ووظيفيا معاملة المباني المشادة على عقارات مستقلة ويجب اثناء إعادة بناءها المحافظة على حقوق الارتفاق والاستضواء والاستهواء المترتبة للمقاسم الأخرى وان تكون واجهات البناء الجديد منسجمة عمرانيا مع واجهات المقاسم المبنية بنفس العقار ان كانت المقاسم المبنية حديثة.

المادة 12) تحسب مساحة السقائف في السجلات التجارية في مناطق السكن المتصل نصف مساحة عند حساب المساحات الطابقية المسموح ببناءها على العقار.

المادة 13) لا تدخل في حساب المساحات المعنية الحالات التالية

أ. السقوف الخشبية

ب. السقوف المعدنية الخفيفة كالتوتياء وما شابهها

ج. السقائف التي ليس لها علاقة مستقلة (مثل: سقيفة ضمن المحلات والمعامل والمساكن الخ.....)

د. الادراج فوق السطح الأخير في كافة المناطق

ه. الأغراض التي يقل ارتفاعها عن صفر المقارن عن/105/متر في كافة المناطق

و. المرائب وطوابق الاعمدة غير المستورة في السكن المنفصل

ز. الشرفات في كافة المناطق

ح. المساحة المبنية بشكل مخالف وغير قابلة للتسوية بالغرامة

المادة 14) تعتبر الأبنية القائمة على العقارات التي اوجب دمجها تحقيقا للتخطيط المصدق او للنظام العمراني كتلة واحدة بمجموع مساحاتها المبنية والمساحات المسموح بترخيصها حين حساب النسبة

المادة 15) لا تطبق احكام المواد 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12علـــى:

أ. المباني التي اوجب التخطيط المصدق اقتطاع جزء منها للأملاك العامة لتحقيق الاستقامات

ب. المباني التي يطلب أصحابها هدمها وإعادة بنائها لتحقيق التخطيط المصدق (ماعدا المدارس ودور العبادة) حيث يتطلب اخذ موافقة الجهات الوصائية عليها.

ج. الأبنية المتصدعة او المتوهنة والتي تقرر لجنة السلامة العامة صعوبة تدعيمها او خطورتها وكذلك الأبنية ذات الاسقف الحديدية (بوتريل) المهترئة فيعود امر هدمها الى لجنة السلامة العامة.

د. المباني التي يتوجب التخطيط المصدق ضم جزء اليها (فضلة طريق اوغيرها) لتحقيق الاستقامات على ان لا تقل أكبر عامود على الواجهة عن 50سم حيث يتم منح موافقة الهدم لهذه الحالات من الجهة صاحبة الحق بالترخيص

المادة 16) لا يشمل هذا القرار:

1. المباني الاثرية والتاريخية والمباني القديمة في المدينة القديمة والمناطق المصنفة أثريا حيث تخضع هذه المباني للأنظمة المرعية للمدينة القديمة ويعود امر دراستها والبت بوضعها الى لجنة المدينة القديمة وفق أنظمتها الخاصة

2. مادة 17) يمنع الترخيص بالبناء على أي عقار هدم بدون ترخيص أصولي بالهدم ريثما يعرض الموضوع على المكتب التنفيذي لمجلس المدينة لاتخاذ ما يراه مناسباً من إجراءات رادعه تصل حتى تعديل الصفة العمرانية والاستملاك.

3. مادة 18) يلغى قرار مجلس المدينة رقم 61 تاريخ31/5/1988 وكافة القرارات والتعليمات المخالفة لهذا القرار.

4. مادة 19) ينشر هذا القرار في لوحة إعلانات مجلس المدينة ويبلغ من يلزم لتنفيذه.