

مشروعات رائدة... عمرانية وخدمية لممارسة دورها كسابق عهدها

مدلجي لـ «الاقتصادية»: مشاريع مجلس المدينة تعيد الألق والحياة لحلب العاصمة الاقتصادية للبلاد

■ حلب- خالد زنگلو

من رحم فوضى مركز مدينة حلب ولدت مشاريع مجلس مدينتها. جهود كبيرة تبذل لتوظيف الوسط التجاري للمدينة، كي يضح الجمال بالحياة، ولتقرن روح المكان بعذوبة التفاصيل والأثر المدع لأفق وتطلعات المخططين ولمسات منفذي المشاريع.

خطط صاخبة وعمل دؤوب لجعل مركز المدينة التجاري أكثر انساقاً مع هوية المنطقة التاريخية وأكثر انسجاماً مع دور ومستقبل عاصمة البلاد الاقتصادية. تصاميم حافظت على طابع النسيج العمراني الخالي من طبقات البناء المتعددة، من «سوق البشاري، الخدمي السياحي» إلى مركز النقل الداخلي. نقل البسطات والباعة الجوالين من وسط المدينة إلى موقع مناسب، مع إعادة تأهيل وتحسين الفراغات العامة من ساحات وحدائق، وإزالة الإشغالات والتعديت على سور المدينة القديمة الغربي وشارع باب أنطاكية، وكشف السور لإظهار قيمته الأثرية، مع تحسين المظهر العمراني العام للمكان بمنطقة خضراء أمام السور، فيها براكيت خشبية ومعدنية ومنطقة خاصة بالمشاة، مع رصف الطريق لتخديم النقل الداخلي. وأكدر رئيس مجلس مدينة حلب الدكتور المهندس معد مدلجي أن الغاية من مجمل المشاريع التي ينفذها المجلس في مدينة حلب، هي إعادة الألق والحياة إليها لممارسة دورها كسابق عهدها عاصمة للاقتصاد الوطني في البلاد، لما تتمتع به من مقومات تؤهلها للعب هذا الدور.

أسواق المدينة القديمة إلى الحياة مجدداً



وبين الدكتور مدلجي، لصحيفة «الاقتصادية»، أن حلب القديمة بأسواقها المغطاة مع الخانات والقيسريات «تشكل نماذج رائعة للأحياء التجارية، ويختص كل من الأسواق الـ٣٨ بنوع معين من المبيعات، تسمى بحسب اختصاصها، وبطول إجمالي على الطرفين مقداره ١٥ كيلو متراً وبمساحة ١٦ هكتاراً، وتمتد أسواق حلب القديمة متصالية ومتعارضة ومتداخلة في تجمع تجاري على طرفي الطريق المستقيم الممتد من باب أنطاكية إلى قلعة حلب، والذي يعتبر الشريان الرئيسي لأسواق حلب القديمة المغطاة، ويحتوي ٩ أسواق هي: باب أنطاكية وخان التتن والبحرية والأحمدية والسقطة الغربية والشرقية والطارين والعيبي والزرب».

وكشف أنه جرى الانتهاء من إعادة تأهيل ١٠ أسواق بمشاركة بين مجلس المدينة مع جهات أخرى، ومنها: سوق السقطة الغربية الذي يبلغ عدده ٥٣ محلاً تجارياً تشتهر ببيع الغذائية واللحوم والمكسرات، وتم تنفيذ الأعمال فيه بموجب مذكرة التفاهم الموقعة بين مجلس مدينة حلب، المديرية العامة للأثار والمتاحف، محافظة حلب، الأمانة السورية للتنمية ومؤسسة الأغا خان للخدمات الثقافية، حيث جرى تأهيل البنى التحتية من صرف صحي ومياه وهاتف وكهرباء، إلى جانب إعادة الرصف بالبلاط البازلتية وترميم القباب المتضررة بفعل الإرهاب وتطهير الوجهات الحجرية والأقواس الحجرية بعد إزالة الكحلة القديمة وترميم الأبواب الخشبية المدخل ومخرج السوق وترميم باب خان الجرمك، وتركيب أبواب خشبية للمحال حسب نموذج المدينة القديمة بعد إزالة الدرابيات المعدنية وصب عدسة للسطح بعد عزله بشكل كامل، وإنارة السوق بالطاقة البديلة، مع منح أصحاب المحال التجارية منحة مالية من الأمانة السورية للتنمية لإنجاز أعمال الترميم داخل المحال.

والخشبية وإنارة بالطاقة البديلة بعد ترميم المحال بالمشاركة مع المجتمع المحلي، «أما سوق النسوان بمحاله الـ٧٧، فنفذت أعماله بالتشاركية مع المجتمع المحلي، بعد منح تراخيص الترميم اللازمة من مجلس مدينة حلب، على حين أعيد تأهيل الأسواق التجارية خارج الأسواق التقليدية بالتشاركية مع المجتمع المحلي، ومنها سوقا الزهراوي والسوقة شمالي الجامع الأموي وسوق جب القبة، وسوقا باب النصر وجادة الخندق وسوق بوابة القصب، كما جرى تأهيل سوق الخابية الواصل بين شارع السجن وشارع باب النصر بالتشاركية مع برنامج الأمم المتحدة الإنمائي (UNF)، وتضمن أعمال البنى التحتية وترميم الواجهات الحجرية واستبدال السقف المعدني عام ٢٠٢٣».

وأشار إلى أنه أعيد تقدير القيم الأولية للمقاسم التنظيمية في هذه المناطق «نظراً لتغيير واختلاف نفعات تنفيذ البنى التحتية، وتم تصديق القيم الجديدة للمقاسم بقرار المكتب التنفيذي لمجلس المدينة رقم ٣٢٨ تاريخ ٢٠٢١/٦/٧. كما أبرمت عقود المقاسم المخصصة للجمعيات السكنية في منطقة التوسع السكني W3، ويتم استكمال إجراءات تصديقها أصولاً، علاوة على أنه جرى الانتهاء من تخصيص جميع مالكي العقارات المستملكة في بقعة التوسع W3، الذين تقدموا بطلبات تخصيص لدى مجلس مدينة حلب، ويتم التحضير لتخصيص مالكي العقارات المستملكة في البقعة N4-N1 بمقاسم سكنية وفق ما نص عليه القانون ٢٦ لعام ٢٠٠٠».

وبين أنه تم التعاقد على تنفيذ البنى التحتية للحين الثاني والثالث في منطقة التوسع W3 والمباشرة بتنفيذ هذه الأعمال «ويتم استكمال إجراءات التعاقد لتنفيذ البنى التحتية للحين الأول والرابع ضمن المنطقة، علماً أنه يتم تنفيذ هذه الأعمال بتمويل من المخصصين بالمقاسم السكنية من الجمعيات والمالكين، حيث سينتج عن تنفيذ هذه المناطق الثلاث المذكورة نحو ٣٥ ألف شقة سكنية تقريباً، يتم من خلال تنفيذها



تأمين فرص عمل كبيرة في جميع المجالات والمهن وتحريك العجلة الاقتصادية، ومن الممكن تأمين القطع الأجنبي من خلال تحويلات الوافدين المخصصين بالمقاسم في هذه المشاريع».

١٠ آلاف شقة سكنية في انتظار مطورين عقاريين

ومن المشاريع الحيوية التي اشتغل عليها مجلس مدينة حلب، مشاريع التطوير العقاري الرائدة، والتي رأى طريقه إلى النور منها، مشروع الحيدرية الواقع في الشطر الشرقي من مدينة حلب. مدلجي عد منطقة الحيدرية لمنطقة مخالفات جماعية معتمدة، وتعود ملكيتها بالتمام لمجلس مدينة حلب، «وهي أخضعت لأحكام قانون التطوير العقاري رقم ١٥ لعام ٢٠٠٨، واختيرت كبدية لحل مشاكل مناطق المخالفات الجماعية، لكونها بملكية مجلس مدينة حلب، ويهدف تأمين نسيج عمراني متوازن يلبي احتياجات التنمية التندمية المستدامة، وتم الانتهاء من تصديق هذه المخططات وفقاً لقانون التطوير العقاري آنذاك بموجب القرار الوزاري رقم ٧٥١٣ تاريخ ٢٠٢٢/٩/٢٦».

وقال: «تم إعلان المنطقة A الواقعة جنوب البقعة جانب دوار الحيدرية بمساحة تقريية ٢٥ هكتاراً للتطوير العقاري مرتين، ولم يتقدم أي مطور عقاري»، لكنه أضاف بأنه وبعد الزلزال الذي ضرب مدينة حلب «جرى وضع المنطقة بتصريف المعنيين، وتم رصد اعتماد لتنفيذ أربعة ابنية سكنية في البقعة B كمرحلة أولى لتخصيصها للمتضرري الزلزال، وتمت المباشرة بأعمال التنفيذ».

مكاتب من دون ورقيات قريباً

وتتميز مجلس مدينة حلب، وعبر مشروع حدائفي منظور، عن باقي مجالس المدن السورية، بمشروع مهم يتعلق بالنظام الشامل لأتمتة أعمال وخدمات المجلس، والتي ستضع المجلس في مصاف المجالس المتطورة في عصر التكنولوجيا. وفيما يخص المرحلة الأولى للمشروع، أعلن معد مدلجي أنه مركز البيانات الرئيسي القادر على تشغيل جميع برمجيات نظام الأتمتة الشامل، لتأمين استمرارية عمل البرمجيات وحماية البيانات، وإعداد واستثمار برمجيات لأتمتة الجباية والتحقق وفوترة الرسوم الموحد للمعاملات والخدمات وسداد مطالباتها المالية إلكترونياً عبر منظومة السورية للمدفوعات، وهي: تسديد التكاليف المالية لقاء الخدمات البلدية وتسديد أجور منح تجديد التراخيص وتأمين خدمة الدفع الإلكتروني للرسوم الموحدة». وحث حديثه بالقول: «نعمل حالياً على استكمال المراحل الأخيرة لأعمال الربط مع الشركة السورية للمدفوعات لتفعيل تلك البرمجيات ووضعها قيد الاستثمار».

وأعرب عن قناعته، أنه «وانطلاقاً من الدور المركزي لمجلس مدينة حلب في تقديم مجموعة كبيرة من الخدمات للإخوة المواطنين، وانطلاقاً من التخطيط لتقديم تلك الخدمات بالشكل الأمثل، أقر مجلس مدينة حلب مشروع الأتمتة الشاملة Office Paperless لخدمات وأعمال مجلس مدينة حلب (مكاتب من دون ورقيات) ضمن خطة عمل المجلس كأولوية، وهو مشروع

الاقتصاد ببساطة THE ECONOMY SIMPLY

رفع نسبة القيمة الرأجئة المحولة

عطفًا على القراءة التي أوردناها عن قانون البيوع العقارية في عدد «الاقتصادية» بتاريخ ٢٠٢٤/٠٧/١٤ والتي خلّصت إلى حجم تداولات القطاع العقاري «بيعاً وشراءً» بحسب ما تمكّننا من الحصول عليه من معلومات بعد إصدار القرار رقم ١٥ لعام ٢٠٢١، والتي أفصحت عن ضخامة هذا القطاع حيث بلغت عمليات البيوع العقارية في العام ٢٠٢٢ (كرقم على سبيل المثال) نسبة ٥٥ بالمئة من إجمالي الناتج المحلي للعام ٢٠٢١ البالغ حينها ٢٥.٩٣٧ مليار ل.س، ويمثل هذا الرقم أيضاً نسبة ١٠٧ بالمئة من إجمالي موازنة العام ٢٠٢٢ والبالغة حينها ١٣.٣٢٥ مليار ل.س.

وفي هذا السياق، فقد كان قد سبق إصدار قانون البيوع العقارية إصدار للقرار رقم ٥/م، وتاريخ ٢٠٢٠/٠١/٢٠ والذي ألزم الجهات العامة المخولة بمسك سجلات ملكية للعقارات والمركبات بعدم توثيق هذه العقود قبل إرفاق ما يشعر بسداد الثمن أو جزء منه في الحساب المصرفي للمالك، ليُعدّل لاحقاً بالقرار رقم ٢٨/م، وتاريخ ٢٠٢١/٠٣/٢٣ والذي ألزم بسداد مبلغ لا يقل عن ٥ ملايين ل.س لعمليات بيع العقارات السكنية والتجارية، ومبلغ مليون ليرة لعمليات بيع الأراضي، مع تجميد مبلغ ٥٠٠ ألف ل.س في حساب البائع ٣ أشهر، ومن ثم انتقل المشروع إلى ربط قيمة المبلغ الواجب تحويله عبر الحسابات المصرفية بنسبة مئوية من القيمة الرأجئة للعقار والتي حددها بنسبة ١٥ بالمئة بموجب القرار رقم ٧/م، وتاريخ ٢٠٢٢/٠٢/١٣، ومن ثم أصبحت النسبة ٥٠ بالمئة بموجب القرار رقم ٩/م، وتاريخ ٢٠٢٣/٠٢/٠١ والساري لغاية اليوم. بناءً عليه يتضح أن الإستراتيجية الحكومية المتوافقة مع توجهات المصرف المركزي تقضي بجذب جزء من الكتلة النقدية التي يتم تداولها في القطاع العقاري إلى الجهاز المصرفي ومحاوله توطئ جزء منها لتوظيفها بما يتوافق مع الأهداف النقدية، ولاسيما مع الأحداث التي يتم تداولها في بعض الأوساط عن أن التسعير في القطاع العقاري يكون في جُله بالقطع الأجنبي، وربما السداد كذلك، لذلك فقد تم بموجب هذه القرارات إجبار طرفي عملية البيع بتحويل نسبة ٥٠ بالمئة من قيمة العقار الرأجئة بالليرة السورية من حساب المشتري إلى حساب البائع والتي قد يتم سحبها كاملة (عدا ٥٠ ألف ليرة التي تجمد ٣ أشهر) وفق قرارات المصرف المركزي بخصوص سقوف السحب اليومية، مع المحاولة الدائمة لجذبها وتأطيرها ضمن الأقفان المصرفية بما يعزز من ضبط هذا الجزء من الكتلة النقدية التي تدور في فلك السوق العقاري من دون ضابط، والتي تؤثر بشكل أو بآخر في قدرة السلطة النقدية في تحقيق الاستهدافات التي ترسمها تقدياً. كما أن بقاء هذه الكتلة في السوق من شأنه التأثير السلبي على الاقتصاد برتمه، سواء من حيث احتمالات المضاربة على الليرة السورية أو من خلال التشوه الذي قد تحدثه نتيجة إقصاء هذه الكتلة النقدية عن التوجه للمشاريع الإنتاجية التي يستهدف المصرف المركزي تمويلها (ولا سيما بعد إصداره للقرار رقم ٢٠٤ في العام ٢٠٢٣) باعتبارها تحقق قيماً مضافة للاقتصاد الوطني عوضاً عن الدور السلبي للكتلة النقدية خارج المصارف.

وانطلاقاً من ذلك، فإن رفع النسبة الواجب تحويلها عبر الحسابات المصرفية لتصبح بين ٦٠ بالمئة و٧٥ بالمئة من القيمة الرأجئة للعقار قد حان وقته لاسيما مع الاتجاه الحكومي المتزايد لتفعيل أدوات الدفع الإلكتروني ومع الاستقرار النسبي الذي يشهده سعر صرف الليرة السورية منذ عام تقريباً، على أن يترافق هذا القرار «إن تم إقراره» مع رفع رصيد السحب اليومي لاهد العمليات لتصبح ٥٠ مليون ليرة يوماً عوضاً عن ٢٥ مليون ليرة المعمول بها الآن، وبهذه الإجراءات ستتحقق وتزداد بلا شك فعالية هذا التوجه الخاص بالبيوع العقارية تمهيداً للوصول إلى المرحلة التي يصبح فيها التحويل لكامل قيمة العقار عن طريق المصارف والمؤسسات المالية حصراً.

■ د. د. علي محمود محمد

35 ألف

شقة سكنية وتأهيل ١٠ أسواق