

**الجريدة الرسمية  
للمملكة الأردنية الهاشمية**

تصدر عن رئاسة الوزراء/مديرية الجريدة الرسمية  
الموقع على شبكة الانترنت : [www.Pm.gov.jo](http://www.Pm.gov.jo)

فهرس العدد (٥٥٦٧) \*\*\*\*\* الصادر بتاريخ ٢٥/٣/٢٠١٩

نظام رقم (٢١) لسنة ٢٠١٩

نظام معدل لنظام الأبنية والتنظيم في مدينة عمان

غرفة تجارة عمان  
Amman Chamber of Commerce



٢٦ آذار ٢٠١٩

1536

الرقم الوارد

نحن عبدالله الثاني ابن الحسين ملك المملكة الاردنية الهاشمية  
بمقتضى المادة ( ٣١ ) من الدستور  
وبناء على ما قرره مجلس الوزراء بتاريخ ٢٠١٩/٣/٢٠  
نأمر بوضع النظام الآتي :-

نظام رقم (٢١) لسنة ٢٠١٩

نظام معدل لنظام الأبنية والتنظيم في مدينة عمان

المادة ١ - يسمى هذا النظام ( نظام معدل لنظام الأبنية والتنظيم في مدينة عمان  
لسنة ٢٠١٩ ) ويقرأ مع النظام رقم (٢٨) لسنة ٢٠١٨ المشار اليه فيما  
يلي بالنظام الأصلي نظاما واحدا و يعمل به من تاريخ نشره في الجريدة  
الرسمية.

المادة ٢ - تعدل الفقرة (أ) من المادة (٢) من النظام الأصلي على النحو التالي :-

أولاً: بإلغاء تعريف (السدة التجارية) الوارد فيها والاستعاضة عنه بما

يلي:-

السدة: طابق ثانوي يكون جزءاً من طابق ويكون تابعاً له واستعماله  
مكمل له.

ثانياً: بإلغاء تعريف (طابق السطح) الوارد فيها والاستعاضة عنه بما يلي:-

طابق السطح: جزء من الطابق المرخص وفق أحكام هذا النظام يقع

فوق آخر طابق مسموح به ويستعمل لخدمة البناء

كالتدفئة والتبريد وخزانات المياه واستعمالات الطاقة

الشمسية، ويسمح أن يكون تابعاً للسكن في الطابق

الأخير .

ثالثاً: بإضافة عبارة ( والسدد) بعد كلمة (الأقبية) الواردة في آخر المعنى

المخصص لتعريف (مساحة البناء) .

رابعاً: بإضافة تعريف (مخطط الموقع التنظيمي) إليها بعد تعريف (المساحة

الطابقية) الوارد فيها على النحو التالي :-

مخطط الموقع التنظيمي : الوثيقة التي تصدرها الأمانة توضح فيها الشروط والأحكام الواردة على المخطط التنظيمي المصدق .

المادة ٣ - تعدل الفقرة (أ) من المادة (٤) من النظام الأصلي بإضافة البند (١٠) إليها بالنص التالي :-

١٠- سكن عالي الكثافة.

المادة ٤- يلغى نص المادة (٥) من النظام الأصلي ويستعاض عنه بالنص التالي :-  
المادة ٥-

أ - مع مراعاة أي أحكام خاصة ترد على المخططات التنظيمية الهيكلية أو التفصيلية تطبق على فئات تنظيم السكن الأحكام التالية :-

| فئة التنظيم | الحد الأدنى للارتدادات بالمتر |                  |                  | الحد الأقصى للنسبة المئوية للبناء | عدد الأنوار | الارتفاع من بلاط الطابق الأرضي (بالمتر) |
|-------------|-------------------------------|------------------|------------------|-----------------------------------|-------------|---|
|             | الارتداد الخلفي               | الارتداد الجانبي | الارتداد الأمامي |                                   |             |   |
| سكن (أ)     | ٥                             | ٥                | ٧                | ٣٩%                               | ٤           | ١٦                                      |
| سكن (ب)     | ٤                             | ٤                | ٦                | ٤٥%                               | ٤           | ١٦                                      |
| سكن (ج)     | ٤                             | ٣                | ٤                | ٥١%                               | ٤           | ١٦                                      |
| سكن (د)     | ٣                             | ٢,٥              | ٢,٥              | ٥٥%                               | ٤           | ١٦                                      |

ب- تستعمل الأراضي الواقعة ضمن فئة تنظيم سكن عالي الكثافة لأغراض إقامة أبنية السكن العادي و تطبق الاحكام التنظيمية التالية :-

- ١- يكون الحد الأدنى للارتدادات بالأمتار الطولية لا يقل عن ( ٥ ) امتار.
- ٢- يكون الحد الأقصى للنسبة الطابقية ( ٣٠٠ % ) .
- ٣- يكون الحد الأقصى لارتفاع البناء ( ٢٨ ) مترا من منسوب بلاط الطابق الأرضي.
- ٤- يجب التقيد بالحد الأدنى للنسبة المئوية للمساحات المنسقة المزروعة على أن لا تقل عن ( ١٠ % ) من مساحة قطعة الأرض.

٥- تحدد مرجعية التسمية للبناء من الشارع الذي يتم اعتماده على مخططات التنظيم التفصيلية.

٦- يراعى في مشاريع التقسيم أن لا يقل الحد الأدنى لمساحة القطعة عن ( ١٢٠٠ ) متر مربع و أن لا يقل الحد الأدنى لطول الواجهة على الشارع عن ( ٣٠ ) متراً .

٧- أن لا تقل المساحة الصافية لأي شقة عن ( ٧٠ ) متراً مربعاً .

٨- تستوفى الرسوم المقررة بمقدار ( ١٥٠ % ) من الرسوم المقررة على فئة تنظيم سكن ( أ ) .

المادة ٥- تعدل الفقرة (أ) من المادة (٦) من النظام الأصلي بإلغاء عبارة (سكن (أ،ب،ج،د)) الواردة فيها والاستعاضة عنها بعبارة (سكن (أ،ب،ج،د، عالي الكثافة)).

المادة ٦- تعدل الفقرة ( أ ) من المادة (٩) من النظام الأصلي بإضافة عبارة (ودور الحضانة) بعد عبارة ( دور العبادة ) الواردة فيها .

المادة ٧- تعدل المادة (١٦) من النظام الأصلي على النحو التالي :-

أولاً : بإضافة عبارة (و تستثنى من ذلك الشوارع المنظمة (تجاري محلي) ضمن السكن ) بعد كلمة (السكن) الواردة في الفقرة (د) منها.

ثانياً : بإلغاء نص الفقرة ( هـ ) منها والاستعاضة عنه بالنص التالي:-

هـ - يجوز ترخيص مطعم بمساحة لا تزيد على ( ١٠٠ ) متر مربع في البناء الواحد في فئة تنظيم التجاري المحلي ضمن منطقة السكن وتستثنى من ذلك الشوارع المنظمة (تجاري محلي) ضمن السكن .

ثالثاً: بإضافة عبارة (وتستثنى من ذلك الشوارع المنظمة (تجاري محلي) ضمن السكن) الى آخر الفقرة ( و ) منها .

رابعاً: بإضافة الفقرة ( ز ) إليها بالنص التالي :-

ز- على الرغم مما ورد في الفقرة ( هـ ) في حال كانت مساحة البناء تساوي أياً من مضاعفات النسبة المنوية المسموحة فإنه يسمح بترخيص مطعم إضافي بمساحة ( ١٠٠ ) متر مربع لكل وحدة إفرافية مساحتها ضمن الحد الأدنى للإفراز .

المادة ٨- تعدل الفقرة ( ط ) من المادة ( ١٨ ) من النظام الأصلي بإضافة عبارة (المقرر تنظيمياً) بعد كلمة ( الأمامي ) الواردة فيها .

المادة ٩- تعدل الفقرة ( أ ) من المادة ( ١٩ ) من النظام الأصلي بإضافة عبارة (ومراكز التجميل والعناية وصالونات السيدات والرجال) بعد كلمة ( البنوك ) الواردة فيها .

المادة ١٠- تعدل المادة ( ٢١ ) من النظام الأصلي بإلغاء الجدول الوارد في الفقرة ( ب ) منها والاستعاضة عنه بالجدول التالي:-

| منطقة التنظيم        | فئة التنظيم           | المساحة (متر مربع) | الواجهة على الشارع (متر طول) |
|----------------------|-----------------------|--------------------|------------------------------|
| ١- منطقة السكن       | سكن ( أ )             | ١٠٠٠               | ٢٥                           |
|                      | سكن ( ب )             | ٧٥٠                | ٢٠                           |
|                      | سكن ( ج )             | ٥٠٠                | ١٨                           |
|                      | سكن ( د )             | ٣٠٠                | ١٢                           |
|                      | سكن شعبي              | ١٥٠                | ١٠                           |
|                      | سكن أخضر<br>ضمن سكن أ | ٢٠٠٠               | ٤٠                           |
|                      | سكن أخضر<br>ضمن سكن ب | ١٥٠٠               | ٣٥                           |
|                      | سكن أخضر<br>ضمن سكن ج | ١٢٠٠               | ٢٥                           |
|                      | سكن أخضر<br>ضمن سكن د | ٨٠٠                | ٢٠                           |
|                      | سكن خاص<br>ضمن سكن أ  | ١٠٠٠               | ٢٥                           |
| سكن خاص<br>ضمن سكن ب | ٧٥٠                   | ١٨                 |                              |

|   |       |                               |                               |
|---|-------|-------------------------------|-------------------------------|
| -   | ١٠٠٠٠ | سكن زراعي                     | بـ منطقة<br>التجاري           |
| ٤٠  | ٤٠٠٠  | سكن ريفي                      |                               |
| ١٠  | ١٥٠   | تجاري<br>مركزي                |                               |
| ٢٢  | ٦٠٠   | تجاري عادي<br>ضمن سكن أ       |                               |
| ٢٢  | ٦٠٠   | تجاري عادي<br>ضمن سكن<br>ب    |                               |
| ١٥  | ٤٠٠   | تجاري عادي<br>ضمن سكن<br>ج    |                               |
| ١٢  | ٢٠٠   | تجاري عادي<br>ضمن سكن د       |                               |
| ١٠  | ١٠٠   | تجاري عادي<br>ضمن سكن<br>شعبى |                               |
| تطبيق شروط التقسيم لقلية تنظيم المسكن<br>الذي يقع فيه . |       | تجاري محلي                    |                               |
| ٥٠  | ٥٠٠٠  | مجموعات<br>تجارية             |                               |
| ٥٠  | ٥٠٠٠  | صناعات<br>ثقيلة               | جـ منطقة<br>الصناعات          |
| ٤٠  | ٢٠٠٠  | صناعات<br>متوسطة              |                               |
| ٢٥  | ١٠٠٠  | صناعات<br>خفيفة               |                               |
| ١٥  | ٥٠٠   | صناعات<br>تحويلية             |                               |
| ٤٠  | ٢٠٠٠  | صناعات<br>التقنية<br>والأعمال |                               |
| ٤٠  | ٢٠٠٠  | صناعات                        |                               |
| تطبيق شروط التقسيم للقطاع السكني الذي يقع فيه           |       | منطقة<br>المكاتب              |                               |
| ٢٥  | ١٠٠٠  | منطقة<br>الاستعمال<br>الحضري  | هـ - منطقة متعدد<br>الاستعمال |
| ١٥  | ٨٠٠   | منطقة<br>الاستعمال<br>المركزي |                               |

المادة ١١ - تعدل المادة ( ٢٢ ) من النظام الأصلي على النحو التالي :-

أولاً: بإلغاء نص البند (٤) من الفقرة (ب) منها والاستعاضة عنه بالنص التالي:-

٤ - مخطط التقسيم و الإفراز المقترح إضافة الى نسخة الكترونية عنه، مطابقاً لأحكام التنظيم و موضحاً فيه القطع المقترحة و أرقامها المؤقتة و أبعادها و أي منشآت قائمة عليها، و سعة الطرق و الممرات التنظيمية و الإفرازية و منحنياتها و مجاري الأودية، و نسبة ميلانها الطولي و العرضي، و كافة خدمات البنية التحتية فيها، و نقاط ربط المشروع مع القطع و الطرق الملاصقة له و جداول المساحات للقطع المؤقتة و للطرق التنظيمية و الإفرازية من المكتب المرخص لهذه الغاية .

ثانياً: بإلغاء نص البند (١) من الفقرة (٥) منها والاستعاضة عنه بالنص التالي :-

١- أن يكون عرض الطريق (١٢) متراً إذا كانت بطول لا يزيد على (١٥٠) متراً وذات نهاية مغلقة لا يقل أي من أبعادها عن (٢٢) متراً، و ذلك ضمن منطقة السكن فقط، على أن يقاس (١٥٠) متراً من مدخل الطريق إلى مركز النهاية المغلقة .

ثالثاً: بإلغاء نص البند (٧) من الفقرة (٥) منها و الاستعاضة عنه بالنص التالي :-

٧- أن تكون منحنيات التقاء الطرق متناسبة مع سعات الطرق المتقاطعة.

رابعاً: بإضافة البند (٨) الى الفقرة (٥) منها بالنص التالي :-

٨- أن يكون عرض الطريق (١٢) متراً في فئات السكن ( الريفي ، الزراعي، الأخضر، الخاص ) .

خامساً: بإضافة الفقرة ( ح ) إليها بالنص التالي :-

ح- للجنة الموافقة على طرق افرازية واردة على مخططات التقسيم ( افرازية ) تقل سعتها عن الحد الأدنى الوارد في هذه المادة اذا تعذر تأمين الطرق الافرازية بسعتها المطلوبة أو كانت تؤثر على الحد الأدنى للإفراز أو على واجهات القطع المطلوبة .

المادة ١٢- تعدل الفقرة (ب) من المادة (٢٣) من النظام الأصلي بإلغاء نص البند (٤) منها والاستعاضة عنه بالنص التالي :-

٤- مخطط التقسيم والإفراز المقترح إضافة إلى نسخة إلكترونية منه موضحاً فيه الموقع العام والقسائم المقترحة وأرقامها المؤقتة وأبعادها وجداول المساحات ووصفها من حيث الاتجاهات الجغرافية ومبيناً فيه موقع ومساحة أجزاء طوابق الخدمات والمواقف التي تتبع كل قسيمة من المكتب المرخص لهذه الغاية .

المادة ١٣- يلغى نص المادة (٢٤) من النظام الأصلي و يستعاض عنه بالنص التالي:-

#### المادة ٢٤-

أ- للجنة تحديد موقع أو منطقة ما على أنها "منطقة تخطيط خاص" بهدف إعداد دراسة شاملة للمنطقة تقوم بها اللجنة أو يتقدم بها المالك على ان تتضمن هذه الدراسة كل المتطلبات التنظيمية الرئيسية بما في ذلك ما يلي:-

- ١- موقع وحدود منطقة التخطيط الخاص.
- ٢- تحليل الوضع القائم و اجراء المسوحات الميدانية و وصف الواقع.
- ٣- الاستعمالات المقترحة و فئاتها و مساحاتها و الكثافة العمرانية المطلوبة .
- ٤- خدمات البنية التحتية الحضرية مثل المناطق المفتوحة العامة و الخاصة.

- ٥- خدمات البنية التحتية من حيث خطوط المياه و المجاري العامة والكهرباء و تصريف مياه الامطار وخدمات البنية التحتية للشبكات والاتصالات و محطات التنقية و توليد الكهرباء وأي خدمات عامة أخرى.
- ٦- شبكة الشوارع و تصنيفها و تصميمها و الأرصفة و ممرات المشاة و المواقف العامة وخطوط النقل العام و المسارب المخصصة لها و اثاث الطريق و الحلول المرورية المطلوبة .
- ٧- تحديد الخدمات العامة المطلوبة مثل المدارس و المستشفيات و دور العبادة و المراكز الامنية و الدفاع المدني .
- ٨- ارفاق دراسة توضح الكثافة السكنية و الكثافة السكانية .
- ٩- آلية التعامل مع الأحياء القائمة و تنظيمها و تحسينها و فرض شروط خاصة لإصدار رخص البناء في المناطق المذكورة ان تطلب ذلك .
- ١٠- مراعاة الدمج مع المنطقة الحضرية المحيطة .
- ١١- الأحكام و القيود و الشروط التنظيمية من حيث :-
- أ- التقسيم المقترح أو الإفراز للمنطقة .
- ب- الارتدادات و النسبة المنوية للبناء .
- ج- ارتفاع الأبنية و عدد الطوابق .
- د- الكثافة العمرانية و الكثافة السكنية .
- هـ- البلكونات و الشرفات و البروزات .
- و- الاشتراطات المعمارية الخاصة بالتصميم و المظهر الخارجي لواجهات الأبنية و طبيعة المواد المستخدمة في الانشاء و نوعها و الارشادات التصميمية الخاصة بالمنطقة .
- ١٢- تحديد انماط الأبنية السكنية المقترحة ( بناء متصل، بناء منفصل، فلل، متعدد الشقق و غيرها ) .
- ١٣- مراحل الإعمار للأبنية و البنية التحتية .
- ١٤- منح طوابق إضافية أو طابق الخدمات في المجاوزات السكنية و انماط المباني في الفئات السكنية كالاتي :-
- أ- طابق روف يستخدم للسكن المستقل اعلى الطابق الاخير .
- ب- طابق سطح يستخدم خدمات مشتركة .
- ج- طابق سطح يتبع السكن في الطابق الذي يقع اسفله .
- د- طابق مواقف للسيارات مستثنى من الارتفاع يكون بمستوى الدخول المباشر من الشارع .
- ١٥- منح حوافز اضافية في حال كانت الدراسة تراعي مبادئ التنمية المستدامة .

١٦- منح حوافز للأبنية الخضراء على القيود التنظيمية من حيث تخفيض الارتدادات أو زيادة النسبة المئوية أو الطابقيّة أو زيادة عدد الطوابق .

١٧- أي متطلبات أخرى تراها اللجنة ضرورية .  
ب- للجنة استخدام التنظيم المتراكب والذي هو أداة من أدوات التنظيم تستخدم لاستحداث أحكام تنظيمية تكمل أو تعدل الأحكام التنظيمية المصدقة لموقع ما في المناطق ذات الطابع الخاص و التي تتطلب طبيعتها تطبيق أحكام إضافية للتنظيم المصدق و منها حماية الموروث الطبيعي من الزحف العمراني والحفاظ على العناصر التراثية و الحضارية المميزة و تنفيذ سياسات واستراتيجيات مثل سياسة التكتيف العمراني و تحديد الكثافة و الحفاظ على الموارد الطبيعية مثل المياه و المعادن و الحفاظ على الأراضي الزراعية وتشجيع استغلالها.

ج- تخضع مراحل الدراسة والمخططات التنظيمية في الفقرتين ( أ ) و ( ب ) من هذه المادة للإجراءات المنصوص عليها في القانون .

المادة ١٤ - تعدل المادة ( ٢٦ ) من النظام الأصلي على النحو التالي :-

أولاً: بإلغاء الجدول الوارد في البند ( ١ ) من الفقرة ( أ ) منها والاستعاضة عنه بالجدول التالي :-

| عدد المواقف المطلوبة   | فئة التنظيم  |
|--|--|
| موقف واحد لكل مسكن مساحته تساوي (٢٥٠) متراً مربعاً فأقل و موقفان لكل مسكن مساحته أكثر من (٢٥٠) متراً مربعاً و أقل أو تساوي (٥٠٠) متراً مربعاً و ثلاثة مواقف لكل مسكن مساحته (٥٠٠) متراً مربعاً فأكثر . | سكن ( أ ) و سكن (ب) و السكن الخاص و السكن عالي الكثافة |
| موقف لكل مسكن  | سكن ج  |
| موقف لكل مسكنين  | سكن د  |
| موقف لكل ثلاثة مساكن   | سكن شعبي   |
| ثلاثة مواقف لكل مسكن   | السكن الأخضر<br>السكن الزراعي<br>السكن الريفي          |

ثانياً: بإلغاء الجدول الوارد في البند (٢) من الفقرة (أ) منها والاستعاضة عنه بالجدول التالي :-

| عدد المواقف                                  | مساحة البناء بالمتر المربع         |
|--|------------------------------------|
| مساحة البناء بالمتر المربع<br>100            | أقل أو تساوي (٥٠٠)                 |
| 5 + مساحة البناء بالمتر المربع - 500<br>75   | أكثر من (٥٠٠) وأقل أو تساوي (٣٠٠٠) |
| 39 + مساحة البناء بالمتر المربع - 3000<br>60 | أكثر من (٣٠٠٠) وأقل أو تساوي       |
| 73 + مساحة البناء بالمتر المربع - 5000<br>50 | أكثر من (٥٠٠٠)                     |

المادة ١٥ - تعدل المادة (٢٧) من النظام الأصلي بإلغاء الجدول الوارد في الفقرة (أ) منها والاستعاضة عنه بالجدول التالي :-

| عدد المواقف لكل متر مربع من مساحة البناء                 |   | الاستعمال للبناء                           |
|--|---|--|
| مساحة للمطعم   | عدد المواقف لكل متر مربع من مساحة المطعم  | المطاعم والمقاهي والكافيتريات وما في حكمها |
| أقل من أو يساوي (٢٥) متراً مربعاً                        | لا يترتب مواقف  |  |
| أكثر من (٢٥) متراً مربعاً وأقل أو تساوي (١٠٠) متر مربع . | موقف لكل (٢٥) متراً مربعاً من مساحة البناء بما فيها مساحة الخدمات التابعة لها والسند .  |  |
| أكثر من (١٠٠) متر مربع                                   | (٤) مواقف + موقف لكل (١٥) متراً مربعاً من مساحة البناء الزائدة على (١٠٠) متر مربع بما فيها مساحة الخدمات التابعة لها والسند .<br>تحتل من مساحة المطعم مساحة الخدمات ( أماكن تحضير الطعام والثلاجات وتكزين المواد الأولية والوحدات الصحية ) على أن ٢٪ تزيد على ( ٢٠ % ) من مساحة المطعم للكثبة وحسب لها موقف لكل ( ١٠٠ ) متر مربع من مساحتها . |  |

|   |   |
|---|---|
| صالات الأفراح والقاعات المتعددة الأغراض وقاعات الاجتماعات .   | موقف واحد لكل (٢٠) مترا مربعا من مساحة البناء بما فيها الخدمات التابعة لها و مساحة السدد مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الأخرى في البناء .  |
| النوادي و المراكز الترفيهية والمسبح والصالات الرياضية وما في حكمها والمكتبات العامة والمتاحف ودور العرض وقاعاته . | موقف لكل (٣٠) مترا مربعا من مساحة البناء بما فيها الخدمات التابعة لها و مساحة السدد ، مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الأخرى في البناء .   |
| النوادي و المراكز الاجتماعية والترفيهية و الحمامات الشربية وما في حكمها .   | موقف لكل (٤٠) مترا مربعا من مساحة البناء بما فيها الخدمات التابعة لها و مساحة السدد ، مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الأخرى في البناء .   |
| العادات و المراكز الطبية و البنوك .   | موقف واحد لكل (٧٥) مترا مربعا من مساحة البناء بما فيها الخدمات التابعة لها و مساحة السدد .  |
| المراكز الثقافية و مراكز التريب و ما في حكمها و نوادي و مراكز التايكواندو و الكراتيه و ما في حكمها .              | موقف واحد لكل (٦٠) مترا مربعا من مساحة البناء بما فيها الخدمات التابعة لها و مساحة السدد .  |
| المكاتب   | موقف واحد لكل (٧٥) مترا مربعا من مساحة البناء أو موقف لكل مكتب مستقل أهما أكبر .  |
| السكن نسي مناطق التنظيم المختلفة باستثناء منطقة السكن   | موقف لكل وحدة سكنية .   |
| دور العبادة و دور المسنين و ما في حكمها   | موقف واحد لكل (٧٥) مترا مربعا من مساحة البناء .   |
| الجامعات و الكليات والمعاهد   | أ- موقف واحد لكل عشرة طلاب .<br>ب- موقف باس لكل مائة طالب .<br>ج- موقف لكل (١٠٠) متر مربع من مساحة البناء .   |
| المدارس   | أ- موقف سيارة لكل غرفة صفية بما فيها مساحة الممرات المشتركة التي تخدم الصلوف وموقف لكل (١٠٠) متر مربع من مساحة الاستعمالات الأخرى .<br>ب- موقف حافلة كبير لكل أربع غرف صفية أو موقف حافلة متوسط لكل غرفتين صفيتين . |
| رياض الأطفال  | أ- موقف سيارة لكل غرفة صفية .<br>ب- موقف حافلة متوسط لكل أربع غرف صفية .  |
| دور الحضرة و مراكز التريبة و الرعاية الخاصة   | موقف واحد لكل غرفة صفية على ان يخصص احدها كموقف انتظار  |

## الجريدة الرسمية

|  |  |
|--|--|
| الفنادق والأجنحة الفندقية  | موقف واحد لكل أربع غرف فندقية و موقف واحد لكل جناح فندقى بما فيها مساحة العمائر المشتركة التي تخدم للعرف مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الأخرى في البناء .   |
| الشقق المفروشة وسكن الطلاب والشقق الفندقية وما في حكمها          | موقف واحد لكل ( ١٠٠ ) متر مربع من مساحة البناء مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الأخرى في البناء .   |
| المستشفيات   | موقف لكل سرير أو حاضنة وموقف لكل ( ١٠٠ ) متر مربع من المساحة الإجمالية لطوابق غرف المرضى وأقسام المستشفى ومرافقه وهي :<br>( قسم الإسعاف والطوارئ وقسم الأشعة وقسم المختبر وقسم العمليات وقسم العناية الحثيثة و صيدلية خاصة و وحدة التطعيم المركزي و مطبخ لإعداد وجبات الطعام وتجهيزها للمرضى والعاملين فيه و مستودع اللوازم وعلاجة حفظ السموم وسجل المرضى والمداخلة والصيانة والتدبير المنزلي والاستعلامات والمكتبة والمراجع الطبية وتنظيم إدارة المطومات).<br>مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الأخرى في البناء و موقفين لسيارات إسعاف لأول خمسين سريرا أو أقل وموقف سيارة إسعاف إضافي لكل خمسين سريرا إضافيا أو أقل. |
| دور السينما والملاهي والمسارح والمسيرك وما في حكمها              | موقف لكل عشرة مقاعد وكل جزء من (١٠) مقاعد يحسب وحدة كاملة .  |
| ممن الألعاب والتسلية   | موقف واحد لكل (٣٠) مترا مربعا من مساحة البناء و في حال كانت مكشوفة يحسب موقف واحد لكل (٣٠) مترا مربعا من النسبة المئوية المسموحة مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الأخرى في البناء .   |
| المنتزهات والاستراحات  | موقف واحد لكل (١٠٠) متر مربع من مساحة الأرض مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الأخرى في داخل حدود المنتزهات.  |
| الملاعب المكشوفة   | موقف واحد لكل (١٠٠) متر مربع من مساحة الملاعب المكشوفة و موقف لكل عشرة مقاعد من المدرج و كل جزء من (١٠) مقاعد يحسب وحدة كاملة مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الأخرى في البناء .  |
| مكاتب تأجير السيارات و مراكز تدريب قيادة السيارات و ما في حكمها. | موقف واحد لكل سيارة مسجلة في المكتب أو المركز و بحد أقصى (١٠) مواقف سيارات مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الأخرى في البناء .   |
| المصانع  | موقف واحد لكل ( ٣٠٠ ) متر مربع من مساحة المصنع مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الأخرى في البناء .   |

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| المستودعات و ثلاجات التبريد | موقف واحد لكل (٤٠٠) متر مربع من مساحة المستودعات و ثلاجات التبريد إضافة إلى توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات الأخرى . |
| المختبرات                   | موقف واحد لكل (١٠٠) متر مربع من مساحة البناء بما فيها الخدمات التابعة لها و مساحة المبنى.                                       |
| المطالغ والكسرات            | موقف واحد لكل (١٠٠٠) متر مربع من مساحة الأرض مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الأخرى .                    |

المادة ١٦ - تعدل المادة ( ٣٠ ) من النظام الأصلي بإلغاء الجدولين (١) و (٢) الواردين فيها والاستعاضة عنهما بالجدولين التاليين :-  
الجدول رقم ( ١ )

| كافة مناطق التنظيم |  | أحكام مواقف السيارات                  |  |
|--------------------|--|---------------------------------------|--|
| منطقة السكن        | كافة مناطق التنظيم باستثناء منطقة السكن. | طول الموقف                            | لا تقل أبعاد مواقف السيارات عن (بالمتر)            |
| ٥,٢٥               | ٥,٢٥                                     | عرض الموقف                            | لا يقل العرض الحر للممرات الداخلية عن (بالمتر) . . |
| ٢,٥                | ٢,٥                                      | الارتفاع الصافي للموقف                | لا يقل عرض الرامب الصافي عن (بالمتر)               |
| ٢,٢٥               | ٢,٢٥                                     | زاوية الاصطفاف (٩٠)                   | لا يقل عرض الرامب الصافي عن (بالمتر)               |
| ٥,٥                | ٦  | زاوية الاصطفاف (٦٠)                   | لا يقل عرض الرامب الصافي عن (بالمتر)               |
| ٥                  | ٥,٥                                      | زاوية الاصطفاف (٤٥)                   | لا يقل عرض الرامب الصافي عن (بالمتر)               |
| ٤,٥                | ٥  | زاوية الاصطفاف (٣٠)                   | لا يقل عرض الرامب الصافي عن (بالمتر)               |
| ٤                  | ٤,٥                                      | زاوية الاصطفاف ( مواز للممر )         | لا يقل عرض الرامب الصافي عن (بالمتر)               |
| ٣,٥                | ٤  | عدد المواقف أقل أو يساوي ( ٣٠ ) موقفا | لا يقل عرض الرامب الصافي عن (بالمتر)               |
| ٣,٥                | ٣,٥                                      | عدد المواقف أكثر من ( ٣٠ ) موقفا.     | لا يقل عرض الرامب الصافي عن (بالمتر)               |
| ٦                  | ٦  |                                       |  |

## الجريدة الرسمية

|  |     |   |   |
|--|-----|---|---|
| ٤  | ٤   | عدد المواقف أقل<br>أو يساوي ( ٣٠ )<br>موقفاً. | لا يقل نصف<br>قطر المنعطف<br>الداخلي عن<br>(بالمتر) |
| ٤  | ٤   | عدد المواقف أكثر<br>من ٣٠<br>موقفاً.          |   |
| ٧,٥  | ٧,٥ | عدد المواقف أقل<br>أو يساوي ( ٣٠ )<br>موقفاً. | لا يقل نصف<br>قطر المنعطف<br>الخارجي عن<br>(بالمتر) |
| ١٠   | ١٠  | عدد المواقف<br>أكثر من ( ٣٠ )<br>موقفاً.      |   |
| * يجب أن يكون منحني الانعطاف الخارجي مماساً مع اتجاه الرامب<br>من الجهة الخارجية للرامب .  |     |   |   |
| * في حال أن زاوية الانعطاف ( ١٨٠ ) درجة يجب أن لا يقل نصف<br>قطر المنعطف الداخلي عن ( ٤ ) أمتراً و لا يقل نصف قطر المنعطف<br>الخارجي عن ( ٩ ) أمتراً .                               |     |   |   |
| * المواقف التي يكون اصطفاؤها بشكل مواز للتمر لا يقل طولها عن<br>( ٦ ) أمتار ولا يقل عرضها عن ( ٣ ) أمتار والارتفاع الصافي لها لا<br>يقل عن ( ٢,٢٥ ) مترين و خمسة و عشرين سنتيمتراً . |     |   |   |
| * الارتفاع الصافي للموقف يعني المسافة الرأسية من أرضية<br>المواقف إلى أسفل السقف أو أي عنصر إنشائي أو أي تعديلات<br>وتجهيزات كهربوميكانيكية.   |     |   |   |

## الجدول رقم (٢)

| أحجام مواقف السيارات   | البيانات |         |       |       |          | وسائط نقل البضائع |
|--|----------|---------|-------|-------|----------|-------------------|
|  | السرعة   | المساحة | العمق | العمق | الارتفاع |                   |
| لا يقل لحد<br>موقف<br>السيارات<br>عن<br>(بالمتر)               | ٦,٥      | ٣       | ٣,٥   | ٣,٥   | ٣,٥      | ٢,٥               |
|  | ٥,٥      | ٨       | ١١    | ٧     | ١٢       | ١,٦               |
|  | ٣,٣      | ٣,٥     | ٣,٥   | ٣,٥   | ١,٥      | ١,٧               |
| لا يقل<br>عرض<br>الموقف<br>للمركبات<br>الداخلية عن<br>(بالمتر) | ٦        | ١١      | ١١    | ١١    | ١        | ١,٦               |
|  | ٥,٥      | ٧       | ١١    | ١١    | ١,٥      | ١,٥               |
|  | ٤        | ٥,٥     | ٥,٥   | ٥,٥   | ٥        | ١,٦               |



٢- (٦) ستة أمتار لمواقف السيارات التي يزيد عدد السيارات فيها على (٣٠) سيارة وفي حال تأمين مدخل ومخرج مستقلين يطبق البند (١) من هذه الفقرة على كل منها .  
 ط- على الرغم مما ورد في الجدول رقم (١) من المادة (٣٠) من هذا النظام يسمح بإنشاء موقف سيارة مكشوف واحد في كل ارتداد جانبي على حدة في أي فئة تنظيم يكون الارتداد الجانبي المحدد لها (٢,٥) مترين ونصف بحيث يكون عرض الموقف لا يقل عن (٢,٢٥) مترين وخمسة وعشرين سنتيمترا .  
 ك- في حال وقوع القطعة على التقاء شارع و درج أو طريق سعته (٣) أمتار فأقل فإنه يسمح بإنشاء موقف سيارة مكشوف واحد في كل ارتداد أمامي على حدة مواز للطريق أو الدرج في منطقة السكن و من الحد الأمامي للقطعة مع الأخذ بعين الاعتبار ما جاء في الفقرة (ح) من هذه المادة .

المادة ١٨- تعدل المادة (٣٢) من النظام الأصلي بإلغاء نص الفقرة (ز) منها والاستعاضة عنه بالنص التالي :-

ز- إذا كان عدد المواقف التي تم تأمينها أقل من العدد المطلوب لكامل البناء فللجنة الموافقة على ترخيص مساحات البناء المقترح أو عدد الشقق المقترحة بما لا يزيد على المواقف المؤمنة و لا يجوز الترخيص مستقبلا لأي مساحات زائدة أو استعمالات أو شقق إضافية لا تتوافر لها مواقف، و يعتبر ذلك جزءاً لا يتجزأ من الأحكام والشروط الخاصة لإصدار الترخيص و أحكام وشروط التنظيم التي سيترد على مخطط الموقع التنظيمي لتلك القطعة ويتم توضيح ذلك كملاحظة توضع على مخطط الموقع التنظيمي .

المادة ١٩- تعدل المادة (٣٣) من النظام الأصلي على النحو التالي :-

أولاً: تعدل الفقرة (ب) منها بإضافة البند (٧) إليها بالنص التالي :-

٧- الشرفات ضمن منطقة السكن :-

يسمح بإنشاء الشرفات للابنية في قطع الأراضي الخالية وفقاً للشروط التالية :-

أ- أن تكون الشرفات على واجهات البناء الأمامية جهة الشارع الذي سعته أكبر أو تساوي ( ١٢ ) متراً، و لا يجوز أن تكون في الواجهات الجانبية أو الخلفية.

ب- لا يسمح أن تكون الشرفات مرتكزة على اعمدة أو جدران.

ج- يكون الحد الأقصى المسموح به لعمق الشرفات ضمن الارتداد الأمامي باتجاه حد القطعة الأمامي عن حدود خط البناء بمسافة لا تزيد على ( ٢٥ % ) من الارتداد الأمامي المقرر تنظيمياً.

د- يجب أن لا يقل عمق الشرفات داخل جسم البناء عن ( ٥٠ % ) من الحد الأقصى المسموح به لعمق الشرفات ضمن الارتداد الأمامي.

هـ- أن لا يزيد طول الشرفات على الواجهة الأمامية عن ( ٥٠ % ) من طول واجهة البناء.

و- أن تكون الشرفات مفتوحة الجوانب ولا يسمح ان يلحق بها بروز معماري.

ز- أن تكون الشرفات تابعة للمسكن.

ح- تستثنى مساحة الشرفات من مساحة البناء.

ط- يصدر المجلس التعليمات اللازمة التي تضمن التزام مالك العقار بعدم ضم الشرفات الى جسم البناء أو تغيير معالمها أو استغلالها لغير الغاية التي أنشئت من أجلها و على ان يرفق المالك تعهداً عدلياً يتم به تفويض الأمانة بالدخول الى الموقع لتصويب وضع المخالفة و مقابل رسوم نفقات إدارية تعادل كلفة الإزالة عن تصويب وضع المخالفة .

ثانياً: بإضافة الفقرة (ج) إليها بالنص التالي:-

ج- يصدر المجلس التعليمات المتعلقة بإنشاء الشرفات بما فيها الشرفات للأبنية غير المكتملة والأبنية القائمة .

المادة ٢٠- يلغى نص المادة ( ٣٤ ) من النظام الأصلي ويستعاض عنه بالنص التالي:-

المادة ٣٤-

- أ- يسمح بإنشاء السدة في مناطق ( التجاري والصناعات ومتعدد الاستعمال ) .
- ب- يجب أن تكون السدة متصلة اتصالاً عمودياً مباشراً ولا يمكن الوصول إليها إلا من خلال الطابق الذي تتبع له.
- ج- لا يسمح بإنشاء بروز تجاري أو شرفة تتبع للسدة .
- د- يجب أن لا يقل الارتفاع الصافي للطابق الذي يحوي طابق السدة عن ( ٥،٥ ) خمسة أمتار و نصف المتر وأن لا يقل ارتفاع طابق السدة الصافي عن ( ٢،٢٥ ) مترين وربع المتر وأن تكون أرضية طابق السد من الخرسانة المسلحة أو من أي مادة أخرى مقاومة للحريق وأن تكون لها تهوية طبيعية أو ميكانيكية.

المادة ٢١- تعدل المادة (٣٥) من النظام الأصلي بإضافة الفقرة (هـ) إليها بالنص التالي:-

هـ- يسمح بإنشاء طابق سطح لقطع الأراضي الخالية في منطقة السكن من فئات سكن ( أ ، ب ، ج ، د ) والسكن الشعبي وفقاً للشروط والأحكام التالية :-

- ١- أن لا يزيد ارتفاع أعلى نقطة منه على ( ٣،٢٥ ) ثلاثة أمتار و خمسة و عشرين سنتيمتراً عن سطح الطابق المنشأ عليه.
- ٢- توفير ارتداد أمامي لا يقل عن ( ٥٠ % ) من الارتداد المقرر تنظيمياً.
- ٣- عدم وجود أي فتحة تؤدي إلى سقف طابق السطح وأن لا يستعمل ذلك السقف لأي غرض.

٤- أن لا تزيد مساحة طابق السطح على (٢٠ %) من مساحة سطح الطابق المنشأ عليه بما في ذلك مساحة مكررات الأدراج والمصاعد وعلى أن لا تتجاوز (١٠٠) متر مربع.

٥- لا يسمح بأن يكون طابق السطح التابع للسكن في الطابق الأخير له مدخل من خلال مكرر الدرج أو المصعد و أن لا تكون له ابواب على المساحة المتبقية من سطح البناء المخصص كخدمات لكامل البناء.

٦- ان لا يمنع طابق السطح الوصول الى الخدمات المشتركة الموجودة على السطح.

٧- لا يسمح بتجزئة طابق السطح لأكثر من بناء على سطح الطابق الأخير.

٨- إنشاء تصويئة على محيط طابق السطح بارتفاع لا يقل عن (٠.٢٥) متر و لا يزيد على (٠.٥) متر.

٩- يصدر المجلس التعليمات اللازمة التي تضمن التزام مالك العقار التقيد بالترخيص لطابق السطح و عدم تغيير معالمه او استغلاله لغير الغاية التي أنشئ من أجلها و على ان يرفق المالك تعهداً عدلياً يتم به تفويض الأمانة بالدخول الى الموقع لتصويب وضع المخالفة و مقابل رسوم نفقات إدارية تعادل كلفة الإزالة عن تصويب وضع المخالفة .

المادة ٢٢- تعدل المادة (٣٨) من النظام الأصلي على النحو التالي :-

أولاً: بإلغاء نص الفقرة ( أ ) منها و الاستعاضة عنه بالنص التالي :-

أ- للجنة السماح بسقف الارتدادات على أن تدرس كل حالة بحالتها استناداً إلى مخطط طبوغرافي دقيق يرفق مع الطلب شريطة أن يكون منسوب السقف متماشياً مع منسوب الأرض الطبيعية في موقعه وفي كل الأحوال لا يزيد منسوب السقف على (٤٠) سنتمراً.

ثانياً: بإضافة الفقرة (و) إليها بالنص التالي :-

و- يسمح بتكرار الأسقف بالارتدادات لكل طابقين من طوابق البناء إلا إذا كان الاستخدام المطلوب أسفل هذه الأسقف مواقف سيارات فيسمح بتكرار الأسقف لكل طابق.

المادة ٢٣- تعدل المادة (٤٠) من النظام الأصلي بإضافة الفقرتين (ج) و (د) إليها بالنصين التاليين :-

ج- يتم احتساب الارتفاع الذي يسمح بإنشاء تسوية أو أكثر والوارد في الفقرة (أ) اعلاه من منتصف الشارع المعتمد لتسميات البناء ومنسوب ادنى خط كنتور في الارض الطبيعية مضافاً له عمق التأسيس وارتفاع بلاط الارض بمقدار ( ١,٥ ) متر ونصف ومن ثم يحسب مجموع الارتفاع ويقسم على الحد الادنى لارتفاع الطابق مضافاً له سماكة العقدة الانشائية وفقاً لما ورد في الكودات ويكون الارتفاع الصافي هو المسافة بين البلاط واسفل السقف .

د- يسمح لقطع الأراضي التي تكون خطوط الكنتور لها أعلى من منسوب الشارع بإنشاء تسوية واحدة فقط وعلى ان يكون استعمالها مواقف سيارات وخدمات وسكناً .

المادة ٢٤- يلغى نص المادة (٤٤) من النظام الأصلي ويستعاض عنه بالنص التالي :-

#### المادة ٤٤ -

أ- يجب أن تكون المخططات الهندسية التي تقدم للترخيص صادرة عن جهة مخولة بالتصميم او مكتب هندسي مسجل لدى نقابة المهندسين الاردنيين ومصادق عليها من قبلها .

ب- على المخططات الهندسية التي تقدم للترخيص أن تكون مطابقة لمتطلبات قانون البناء الوطني والكودات الصادرة بموجبه ومستوفية للقواعد والمتطلبات الفنية الواردة في الكودات ويكون ذلك من مسؤولية و مهام الجهات ذات العلاقة ووفقاً للتشريعات ذات العلاقة .

ج- يجب ان يتم تنفيذ البناء من خلال مقاول مرخص ومصنف لدى وزارة الأشغال العامة والإسكان ومسجل لدى نقابة مقاولي الإنشاءات الأردنيين ولا يمنح إذن الأشغال الا بتقديم شهادة مطابقة تنفيذ البناء وفقا لأحكام قانون البناء الوطني صادرة عن المقاول المنفذ ومصادق عليها من نقابة مقاولي الإنشاءات الأردنيين.

المادة ٢٥- تعدل المادة (٤٦) من النظام الأصلي بإلغاء عبارة ( ولغاية ) الواردة فيها والاستعاضة عنها بكلمة ( بعد ) .

المادة ٢٦- تعدل الفقرة (أ) من المادة (٤٨) من النظام الأصلي بإضافة عبارة (وطوابق الخدمات الكهروميكانيكية أو أجزاؤها ) إلى آخرها .

المادة ٢٧- تعدل المادة (٤٩) من النظام الأصلي على النحو التالي :-

أولا : بإلغاء نص الفقرة ( أ ) منها والاستعاضة عنه بالنص التالي :-

أ- بنر ماء لتجميع مياه الأمطار وفقاً للمواصفات والتعليمات الصادرة لهذه الغاية على أن يتم توفير متطلبات السلامة العامة لفتحة بنر الماء بحيث لا يزيد أي بعد من ابعادها عن ( ٠.٧٥ ) متر وعمل شبك حماية معدني اسفل الغطاء قابل للفك والتركيب لأغراض الصيانة .

ثانيا: بإلغاء نص الفقرة ( د ) منها و الاستعاضة عنه بالنص التالي :-

د- حفرة تجميعية للمباني غير المخدومة بخدمات الصرف الصحي على أن يتم تأمين ارتداد لها لا يقل عن (١،٥) متر ونصف المتر عن حدود القطعة وعلى أن يتم توفير متطلبات السلامة العامة لفتحة الحفرة التجميعية بحيث لا يزيد اي بعد من ابعادها عن (٠،٧٥) متر وعمل شبك حماية معدني اسفل الغطاء قابل للفك والتركيب لأغراض الصيانة .

المادة ٢٨- تعدل الفقرة (و) من المادة (٥٠) من النظام الأصلي بإلغاء كلمة ( الأول) الواردة فيها والاستعاضة عنها بكلمة ( الأخير ) .

المادة ٢٩- تعدل المادة (٥٣) من النظام الأصلي بإلغاء نص الفقرة (هـ) منها والاستعاضة عنه بالنص التالي :-

هـ - يصدر المجلس التعليمات اللازمة لتحديد الكثافة السكنية والكثافة العمرانية على ان تراعي فئات التنظيم و المنطقة الحضرية و طبوغرافيتها و سعات الشوارع و البنية التحتية و مساحة قطعة الارض و محاور التكتيف و مسارات النقل العام و أي معايير اخرى تتفق و سياسات نمو المدينة .

المادة ٣٠- تعدل المادة (٥٥) من النظام الأصلي على النحو التالي :-  
أولاً: بإلغاء عبارة (إلى اللجنة) الواردة في الفقرة (د) منها .  
ثانياً: بإلغاء عبارة (تراها اللجنة) الواردة في البند (أ) من الفقرة (د) منها.

المادة ٣١- تعدل الفقرة (د) من المادة (٥٧) من النظام الأصلي بإضافة عبارة ( للأبنية غير المكتملة و لمدة خمس سنوات للأبنية المكتملة) بعد كلمة ( سنتين ) الواردة فيها .

المادة ٣٢- تعدل الفقرة (ج) من المادة (٦٣) من النظام الأصلي بإلغاء عبارة (ومناطق التجاري المحلي) الواردة فيها والاستعاضة عنها بعبارة ( فنة التنظيم التجاري المحلي ضمن السكن ما عدا الشوارع المنظمة تجاري محلي ضمن السكن ) .

المادة ٣٣- تعدل المادة (٦٤) من النظام الأصلي بإضافة الفقرة (ج) إليها بالنص التالي :-

ج- تستثنى قاعات المناسبات و صالات الأفراح من تطبيق البندين (١) و (٦) من الفقرة (ب) من هذه المادة وذلك في منطقة الصناعات فقط .

المادة ٣٤- يعدل البند (٢) من الفقرة (أ) من المادة (٦٥) من النظام الأصلي بإلغاء عبارة ( لا تقل سعة أحدهما عن (١٦) مترا) والاستعاضة عنها بعبارة (لا تزيد سعة أي منها عن (٢٠) مترا) .

المادة ٣٥- تعدل الفقرة (أ) من المادة (٦٦) من النظام الأصلي على النحو التالي :-  
 أولاً: بإلغاء رقم (١٢٠) الوارد في البند (٥) منها والاستعاضة  
 عنه برقم (٨٠) .  
 ثانياً: بإلغاء رقم (٥٠٠) الوارد في البند (٦) منها والاستعاضة  
 عنه برقم (٢٥٠) .  
 ثالثاً: بإضافة عبارة (ومن متطلبات تأمين مواقف السيارات  
 الواردة في المادة (٢٧) من هذا النظام) إلى آخر البند  
 (١٠) منها .  
 رابعاً: بإضافة البند (١١) إليها بالنص التالي :-  
 ١١- أن لا تقل المسافة بين رياض الأطفال عن (٢٥٠) متراً  
 دائرياً مركزها موقع رياض الأطفال .

المادة ٣٦- تعدل المادة (٦٨) من النظام الأصلي على النحو التالي :-  
 أولاً: بإلغاء رقم (٢٠) الوارد في البند (١) من الفقرة (ب) منها  
 والاستعاضة عنه برقم (١٦) .  
 ثانياً: بإلغاء رقم (٢٠) الوارد في الفقرة (أ) من البند (١) من الفقرة (ج)  
 منها والاستعاضة عنه برقم (١٦) .

المادة ٣٧- تعدل المادة (٧٠) من النظام الأصلي بإضافة الفقرة (م) إليها بالنص  
 التالي :-  
 م- على الرغم مما ورد في الفقرة (ب) من هذه المادة فإنه يجوز للجنة  
 تخفيض الحد الأدنى للارتدادات بنسبة لا تزيد على (٢٥%) وذلك  
 لغايات ضبط الاتجاهات الجغرافية لنواح دينية .

المادة ٣٨- تعدل المادة (٧١) من النظام الأصلي بإلغاء نصوص الفقرات (ح) و(ط)  
 و(ي) منها والاستعاضة عنها بالنصوص التالية :-  
 ح- تكون القيود والأحكام والشروط لطابق السطح القائم قبل صدور هذا  
 النظام باستثناء منطقة السكن على النحو التالي :-  
 ١- أن لا يزيد ارتفاع أعلى نقطة منه على (٣,٢٥) ثلاثة أمتار و خمسة  
 وعشرين سنتيمتراً على سطح الطابق المنشأ عليه.  
 ٢- أن لا تزيد مساحة طابق السطح على (٢٥%) من مساحة سطح  
 الطابق المنشأ عليه على أن لا تتجاوز (١٠٠) متر مربع ، وتستثنى  
 من تلك المساحات مكررات الأبراج والمصاعد.

٣- إذا كانت استعمالات البناء متعددة وتتطلب وجود أكثر من بيت درج واحد أو مصعد واحد فللجنة زيادة المساحة المقررة لطابق السطح بما يساوي مساحة الأدراج و المصاعد الإضافية مهما بلغ عددها بحيث لا يتجاوز مجموع تلك المساحة في الأحوال جميعها (٢٥ %) من مساحة الطابق المنشأ عليه طابق السطح.

٤- يستوفى مثلاً الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة (٧٢) من هذا النظام للأجزاء القائمة ، والرسوم المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة (٧٢) من هذا النظام للأجزاء التي لا تتوافق و القيود و الأحكام و الشروط الواردة في هذا النظام.

ط- للجنة تخفيف القيود و الأحكام و الشروط لطابق السطح القائم قبل تاريخ صدور هذا النظام و الواردة في الفقرة (ح) من هذه المادة بحيث لا تتجاوز نسبة التخفيف (٢٥ %) لقاء الرسوم المبينة لكل منها أو لهدم البناء القائم فيها باستثناء منطقة السكن.

ي- للجنة تخفيف القيود و الأحكام و الشروط لطابق السطح القائم قبل تاريخ صدور هذا النظام في منطقة السكن و تطبق عليها الشروط الواردة في الفقرة (هـ) من المادة (٣٥) من النظام شريطة :-

١- إرفاق موافقة كافة الشركاء و لا يجوز استبدالها بأي تعهد تجاه الشركاء.

٢- يصدر المجلس التعليمات اللازمة التي تضمن التزام مالك العقار التقيد بالترخيص لطابق السطح وعدم تغيير معالمه أو استغلاله لغير الغاية التي أنشئ من أجلها و على ان يرفق المالك تعهداً عدلياً يتم به تفويض الأمانة بالدخول الى الموقع لتصويب وضع المخالفة و مقابل رسوم نفقات إدارية تعادل كلفة الإزالة عن تصويب وضع المخالفة.

المادة ٣٩- تعدل المادة (٧٢) من النظام الأصلي على النحو التالي :-

أولاً: بإلغاء الجدول الوارد في الفقرة (ب) منها والاستعاضة عنه بالجدول التالي :-

| منطقة التنظيم         | لغة التنظيم                 | لكل متر مربع من التحويلات على مساحة الأبنية | لكل متر مربع من التحويلات عن النسبة المئوية للبناء | لكل متر مربع من التحويلات عن النسبة المئوية المخصصة | نوع التحويلات لكل متر مربع من التحويلات | للكل متر مربع من التحويلات |
|-----------------------|-----------------------------|---|--|---|---|----------------------------|
|                       |                             | تجار  | تجار   | تجار  | تجار                                    | تجار                       |
| منطقة السكن           | سكن (أ)                     | ١٥٠   | ١٧٥  | ٦٠  | ٨٤                                      | ٧٥                         |
|                       | سكن (ب)                     | ١٠٠   | ١٤٠  | ٥٠  | ٧١                                      | ٦٠                         |
|                       | سكن (ج)                     | ١٢٥   | ٩٠   | ٢٠  | ١٥                                      | ٤٠                         |
|                       | سكن (د)                     | ٧٠  | ٥٠   | ١٠  | ٢٥                                      | ٢٠                         |
|                       | السكن الشعبي                | ٥٠  | ٣٥   | ١٥  | ٢١                                      | ١٠                         |
|                       | السكن الأخصر                | ٣٢٥   | ١٣٠  | ٨٠  | ١١٠                                     | ٩٠٠                        |
|                       | السكن الخاص                 | ٣٢٤   | ١٢٠  | ٨٠  | ١١٠                                     | ١٠٠                        |
|                       | السكن القومي                | ١٥٠   | ١٠٥  | ٤٠  | ٥٠                                      | ٣٠                         |
|                       | السكن الزراعي               | ١٥٠   | ١٠٥  | ٤٠  | ٥٠                                      | ٣٠                         |
|                       | التجاري المركزي             | ١٢٥   | ١٤٠  | ١٥٥   | ٢١٠                                     | ١٥٠                        |
| منطقة تجارية          | التجاري العام               | ١٥٠   | ٢٢٥  | ١١٠   | ١٥٠                                     | ١٩٠                        |
|                       | التجاري المحلي              | ٢٢٥   | ١٣٠  | ٨٠  | ١١٠                                     | ١٠٠                        |
|                       | الخدمات التجارية            | ١٥٠   | ١١٥  | ١٢٥   | ٢٢٠                                     | ٢٠٠                        |
|                       | الصناعات الخفيفة            | ٧٠٠   | ٥٠٠  | ١٨٠   | ٢٤٠                                     | ٢٠٠                        |
| منطقة الصناعات        | الصناعات المتوسطة           | ٥٠٠   | ٣٥٠  | ١٢٠   | ١٦٥                                     | ١٥٠                        |
|                       | الصناعات الخفيفة            | ٢٥٠   | ١٧٥  | ٦٠  | ٨٥                                      | ٩٠                         |
|                       | الصناعات الثقيلة والتحويلية | ٢٠٠   | ١٣٠  | ٤٥  | ٦٥                                      | ٨٠                         |
|                       | الصناعات الثقيلة والأعمال   | ٢٥٠   | ٢٥٠  | ٩٠  | ١٢٠                                     | ١٢٠                        |
|                       | الصناعات                    | ٥٠٠   | ٣٥٠  | ١٢٠   | ١٦٥                                     | ١٢٠                        |
|                       | المكاتب                     | ٢٥٠   | ٢١٥  | ٨٥  | ١١٠                                     | ٨٠                         |
|                       | متعدد الاستعمال             | ٢٥٠   | ٢١٥  | ٨٥  | ١١٠                                     | ١٢٠                        |
| منطقة متعدد الاستعمال | متعدد الاستعمال             | ٥٠٠   | ٣٥٠  | ١٢٠   | ١٦٥                                     | ١٥٠                        |
|                       | متعدد الاستعمال             | ٥٠٠   | ٣٥٠  | ١٢٠   | ١٦٥                                     | ١٥٠                        |

ثانياً : بإلغاء الجدول الوارد في الفقرة (ج) منها والاستعاضة عنه بالجدول التالي:-

| مساحة المبنى  | رسوم تسوية تملك الترخيص | رسوم طلب ان رسوم تسجيل الاجل | رسوم تملك الترخيص | رسوم تسوية تملك الترخيص | رسوم تسوية تملك الترخيص |
|---------------|-------------------------|------------------------------|-------------------|-------------------------|-------------------------|
| منطقة سكن     | ٥                       | ٥                            | ٥                 | ٥                       | ٥                       |
| منطقة التجاري | ١٥                      | ١٥                           | ١٥                | ١٥                      | ١٥                      |
| منطقة الخدمات | ١٥                      | ١٥                           | ١٥                | ١٥                      | ١٥                      |
| منطقة الفنادق | ١٥                      | ١٥                           | ١٥                | ١٥                      | ١٥                      |
| منطقة المطاعم | ١٥                      | ١٥                           | ١٥                | ١٥                      | ١٥                      |

ثالثاً : بإضافة الفقرتين (ط) و(ي) إليها بالنصين التاليين :-

ط - للأبنية القائمة قبل تاريخ (٢٠٠٥/٣/٢١) تستوفي الرسوم التالية :-

- ١ - ( ٥٠ % ) من الرسوم الواردة في الفقرة ( ب ) من هذه المادة لكل متر مربع من التجاوز على مساحة الارتدادات.
- ٢ - ( ٣٠ % ) من الرسوم الواردة في الفقرة ( ب ) من هذه المادة لكل متر مربع من التجاوز عن النسبة المئوية للبناء .
- ٣ - ( ١٠٠ % ) من الرسوم الواردة في الفقرة ( ب ) من هذه المادة لكل متر مربع من التجاوز عن النسبة الطابقية.
- ٤ - ( ٥٠ % ) من الرسوم الواردة في الفقرة ( ب ) من هذه المادة لكل متر مكعب من التجاوز في الحجم .

ي - للأبنية القائمة قبل صدور هذا النظام وبعد تاريخ (٢٠٠٥/٣/٢٠) تستوفي الرسوم التالية :-

- ١ - ( ١٠٠ % ) من الرسوم الواردة في الفقرة ( ب ) من هذه المادة لكل متر مربع من التجاوز على مساحة الارتدادات.
- ٢ - ( ٥٠ % ) من الرسوم الواردة في الفقرة ( ب ) من هذه المادة لكل متر مربع من التجاوز عن النسبة المئوية للبناء .

- ٣- ( ١٠٠ % ) من الرسوم الواردة في الفقرة ( ب ) من هذه المادة لكل متر مربع من التجاوز عن النسبة المطبقة.
- ٤- ( ١٠٠ % ) من الرسوم الواردة في الفقرة ( ب ) من هذه المادة لكل متر مكعب من التجاوز في الحجم .

٢٠١٩/٣/٢٠

عبد الله الثاني ابن الحسين

|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
| رئيس<br>الوزراء ووزير الدفاع<br>الدكتور عمر الرزاز   | نائب<br>رئيس الوزراء ووزير دولة<br>الدكتور رجائي صالح المعشر   | وزير<br>المياه والري<br>المهندس رائد مظفر أبو السعود        | وزير<br>التربية والتعليم<br>وزير التعليم العالي والبحث العلمي<br>الدكتور وليد سالم المعاني |
| وزير<br>الخارجية وشؤون المغتربين<br>أيمن حسين الصقدي   | وزير<br>العمل<br>سمير سعيد مراد                                | وزير<br>الشؤون البلدية<br>المهندس وليد "محي الدين" المصري   | وزير<br>التربية والتعليم<br>وزير التعليم العالي والبحث العلمي<br>الدكتور وليد سالم المعاني |
| وزير<br>الشؤون السياسية والبرلمانية<br>المهندس موسى حابيس المعايطة                                       | وزير<br>السياحة والآثار<br>مجد محمد شويكة                      | وزير<br>نقابة المحامين<br>المهندس محمد شحادة خليل           | وزير<br>السياحة والآثار<br>مجد محمد شويكة  |
| وزير<br>العدل<br>الدكتور بسام سمير التلهوني  | وزير<br>المالية<br>الدكتور عز الدين محي الدين كناكويه          | وزير<br>الدولة لشؤون الاستثمار<br>مهند شحادة خليل           | وزير<br>الدولة لشؤون القانونية<br>مبارك علي أبو يامين                                      |
| وزير<br>الأوقاف والشؤون والمؤسسات الإسلامية<br>الدكتور عبد الناصر موسى أبو البصل                         | وزير<br>الصناعة والتجارة والتموين<br>الدكتور طارق محمد الحموري | وزير<br>التخطيط والتعاون الدولي<br>الدكتورة ماري كامل قعوار | وزير<br>الاتصالات وتكنولوجيا المعلومات<br>المهندس منى حمدان غرايبة                         |
| وزير<br>الأشغال العامة والإسكان<br>وزير الطاقة والثروة المعدنية بالوكالة<br>المهندس فلاح عبد الله العموش | وزير<br>التنمية الاجتماعية<br>بسمة موسى اسحاققات               | وزير<br>الصحة<br>الدكتور غازي منور الزين                    | وزير<br>الصحة<br>الدكتور غازي منور الزين   |
| وزير<br>الزراعة ووزير البيئة<br>المهندس إبراهيم صبحي الشحاحده  | وزير<br>الثقافة ووزير الشباب<br>الدكتور محمد سليمان أبو رحمان  | وزير<br>النقل<br>المهندس أنمار فؤاد الخصلونة                | وزير<br>النقل<br>المهندس أنمار فؤاد الخصلونة   |

## Amman Chamber of Commerce

---

**From:**

<Jafar Almasri <jafar.almasri@ymail.com

**Sent:**

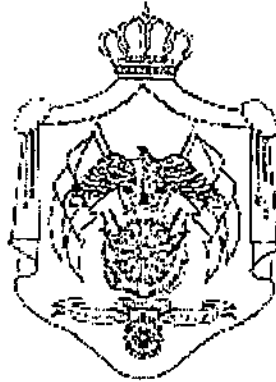
25 آذار، 2019 06:15 م

**To:**

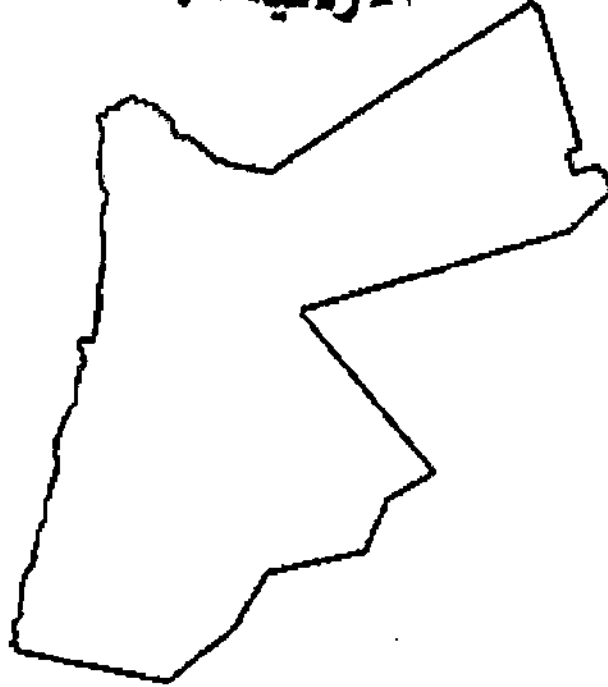
Amman Chamber of Commerce; Sabri Khassib

**Attachments:**

نظام الابنيه المعدل لعمان.pdf



الجريدة الرسمية  
للمملكة الأردنية الهاشمية



عمان : الاثنين ١٨ رجب سنة ١٤٤٠ هـ . الموافق ٢٥ آذار سنة ٢٠١٩ م

رقم العدد : ٥٥٦٧

تصدر عن رئاسة الوزراء - مديرية الجريدة الرسمية

الموقع على شبكة الانترنت : [www.Pm.gov.jo](http://www.Pm.gov.jo)

نظام الابنية والتنظيم في مدينة عمان رقم ٢٨ لسنة ٢٠١٨  
المنشور على الصفحة ١١٦٨ من عدد الجريدة الرسمية رقم ٥٥٠٣ بتاريخ ٢٠١٨/٣/١  
صادر بموجب المادة ٦٧ من قانون تنظيم المدن والقرى والابنية المؤقت وتعديلاته رقم ٧٩ لسنة ١٩٦٦

## المادة ١

يسمى هذا النظام (نظام الابنية والتنظيم في مدينة عمان لسنة ٢٠١٨) ويعمل به بعد مرور ستين يوماً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

## المادة ٢

يكون للكلمات والعبارات التالية حيثما وردت في هذا النظام المعاني المخصصة لها ادناه؛ ما لم تدل القرينة على غير ذلك:

|                |   |
|----------------|---|
| القانون        | : قانون تنظيم المدن والقرى والابنية.  |
| المجلس         | : مجلس امانة عمان أو لجنة امانة عمان .  |
| اللجنة         | : لجنة تنظيم المدن المحلية .  |
| الرئيس         | : رئيس اللجنة.  |
| السكرتير       | : سكرتير اللجنة المحلية.  |
| منطقة التنظيم  | : منطقة تنظيم عمان.   |
| المالك         | : صاحب العقار المسجل في سجلات دوائر التسجيل أو وكيله أو متولي الوقف.  |
| القبو          | : طابق أو طوابق تقع تحت مستوى قطعة الأرض الطبيعية أو الشوارع أيهما ادنى من الجهات جميعها على ان لا يزيد منسوب سقفه على (٧٥) سم.                                     |
| الطابق الأرضي  | : طابق أو جزء من طابق فوق طابق التسوية أو طابق القبو مباشرة و في حال عدم وجود تسوية أو قبو يكون الطابق الأرضي هو الطابق الأول في البناء بغض النظر عن منسوب أرضيته . |
| السطح التجارية | : الطابق الثانوي الذي يكون جزءاً من المحل التجاري أو المشغل ومتصلاً به مباشرة ولا يمكن الوصول إليه إلا من خلال المحل التجاري أو المشغل المتصل به.                   |
| طابق السطح     | : الجزء من الطابق المرخص وفقاً لأحكام هذا النظام والذي يقع فوق آخر طابق مسموح به .  |
| البناء الفرعي  | : البناء التابع لأي بناء رئيس ويستعمل عادة لأغراض خدمة ذلك البناء.  |
| السور          | : أي جدار أو حاجز من أي مادة ينشأ على حدود أي قطعة أرض .  |
| الشرفة         | : أي جزء مكشوف الجانب أو الجوانب من البناء يكون مسقوفاً ومعرضاً بصورة دائمة للهواء والنور الطبيعي ويقع ضمن حدود قطعة الأرض .  |
| شرفة مكشوفة    | : أي شرفة غير مسقوفة .  |

- شرفة بارزة : أي شرفة معلقة ممتدة فوق شارع خارج حدود الأرض .
- المنور : أي مساحة داخلية مكشوفة ضمن حدود البناء لتأمين الإنارة والتهوية لأقسام المبنى المطلة عليها.
- البروز المعماري : أي جزء من البناء ينشأ لغايات تجميلية لواجهات المباني أو للوقاية من العوامل الجوية ولا يجوز استغلاله ويشمل الإطارات التجميلية أو أحواض الزهور أو الحواجز ومصبغات الشبائيك وصناديق الأباجر .
- البروز التجاري : أي جزء من البناء يواجه ويغطي جزءا من الشارع أو الارتداد الأمامي .
- مظلة تعريش : أي سقف لا تقل المساحة الفارغة فيه عن ( ٥٠% ) منه .
- مظلة واقية : أي سقف يواجه ويغطي جزءا من شارع لأغراض الحماية من العوامل الجوية فقط.
- البناء العالي : البناء الذي يتجاوز ارتفاعه عدد الطوابق المقررة لقطعة الأرض بموجب أحكام هذا النظام.
- شقة : جزء من بناء مؤلف من عدة اجزاء متصلة أفقيا أو عاموديا ويشكل مسكنا مستقلا.
- البناء المتعدد الشقق : البناء المؤلف من ثلاث شقق أو أكثر .
- البناء المنفصل : بناء مستقل غير متصل بأي بناء آخر من أي جهة فوق الأرض.
- ارتفاع البناء : المسافة العامودية من منسوب منتصف الطريق أو الطرق المتاخمة لقطعة الأرض إلى أعلى نقطة من ظهر البناء والذي هو المنسوب الخرساني للطابق الأخير وإذا كانت أسقف البناء منحدره فيحسب الارتفاع إلى معدل منتصف الانحدارات لتلك الأسقف.
- ارتفاع الغرفة : معدل المسافة العامودية من السطح الخرساني لارضية الغرفة الى معدل منسوب باطن السقف.
- النسبة المئوية للبناء : نسبة مساحة المسقط الأفقي المترابك للبناء الى مساحة قطعة الارض التي يقع البناء عليها.
- مساحة البناء : مجموع مساحة المساقط الأفقية لاي بناء او ابنىة بما في ذلك الانشاءات المسقوفة المتصلة به وتستثنى منها الشرفات البارزة والشرفات المكشوفة والبروزات المعمارية والمظلات والأدراج الخارجية المكشوفة والممرات والأدراج المعلقة ومعابر السيارات والخزانات وآبار المياه وطوابق الخدمات الكهروميكانيكية أو أجزاءها والخزانات ومواقف السيارات والأبنية الفرعية والمناور ومجاري التهوية العمودية الميكانيكية و الأقبية.
- فئة الاستعمال : اي نوع من انواع الاستعمال المقررة للاراضي والابنية وفقا للاحكام التنظيمية المتعلقة بها او المخططات التنظيمية المصدقة.
- المساحة الطابقية : مجموع مساحات المساقط الأفقية لطوابق البناء جميعها وتستثنى منها الشرفات المكشوفة والبروزات المعمارية والمظلات والأدراج الخارجية المكشوفة والممرات والأدراج المعلقة ومعابر السيارات وآبار المياه وطوابق الخدمات الكهروميكانيكية أو أجزاءها والخزانات ومواقف السيارات والأبنية الفرعية والمناور ومجاري التهوية العمودية الميكانيكية والأقبية والسدد التجارية وطوابق التسوية.
- النسبة : نسبة المساحة الطابقية إلى مساحة قطعة الأرض التي يقع البناء عليها .



متصلة . مستقل .

ب. تعتمد التعاريف الواردة في القانون حيثما ورد النص عليها في هذا النظام ما لم تدل القرينة على غير ذلك .

### المادة ٣

تطبق أحكام هذا النظام على الأراضي والأبنية ومشاريع الإعمار ضمن حدود منطقة التنظيم المقررة جميعها وتسري أحكامه على أي شخص طبيعي أو معنوي .

### المادة ٤

تحدد أنواع استعمال الأراضي ضمن منطقة التنظيم وفقا لأحكام مخطط التنظيم النحو التالي:

أ. منطقة السكن، وتقسّم إلى الفئات التنظيمية التالية :

١. سكن (أ).

٢. سكن (ب).

٣. سكن (ج).

٤. سكن (د).

٥. سكن شعبي .

٦. سكن أخضر.

٧. سكن خاص .

٨. سكن زراعي.

٩. سكن ريفي.

ب. منطقة التجاري؛ وتقسّم إلى الفئات التنظيمية التالية :

١. تجاري مركزي.

٢. تجاري عادي.

٣. تجاري محلي.

٤. مجمعات تجارية.

ج. منطقة الصناعات ، وتقسّم إلى الفئات التنظيمية التالية :

١. الصناعات الثقيلة.

٢. الصناعات المتوسطة.

٣. الصناعات الخفيفة.

٤. الصناعات التحويلية.

٥. الصناعات التقنية والاعمال.

٦. الصناعات.

د. منطقة المكاتب.

هـ. منطقة متعدد الاستعمال، وتقسّم إلى الفئات التنظيمية التالية:

١. متعدد الاستعمال الحضري .

٢. متعدد الاستعمال المركزي .

### المادة ٥

مع مراعاة أي أحكام خاصة ترد على المخططات التنظيمية الهيكلية أو التفصيلية تطبق على فئات تنظيم السكن الأحكام التالية :

| فئة التنظيم | الحد الأدنى للارتدادات بالمتر | الحد عدد | الارتفاع من |
|-------------|-------------------------------|----------|-------------|
|             | الاعلى                        | الادوار  | بلاط الطابق |
|             | النسبة                        |          | الارضى      |
|             | المئوية                       |          | ( بالمتر )  |
|             | للبناء                        |          |             |

|         | الارتداد |         |       | الارتداد |         |       | الارتداد |         |       |
|---------|----------|---------|-------|----------|---------|-------|----------|---------|-------|
|         | الامامي  | الجانبى | الخفى | الامامي  | الجانبى | الخفى | الامامي  | الجانبى | الخفى |
| سكن (أ) | ٥        | ٥       | ٧     | ٣٩%      | ٤       | ١٦    |          |         |       |
| سكن (ب) | ٤        | ٤       | ٦     | ٤٥%      | ٤       | ١٦    |          |         |       |
| سكن (ج) | ٤        | ٣       | ٤     | ٥١%      | ٤       | ١٦    |          |         |       |
| سكن (د) | ٣        | ٢٥      | ٢٥    | ٥٥%      | ٤       | ١٦    |          |         |       |

#### المادة ٦

أ. تستعمل المنطقة السكنية لأغراض إقامة أبنية السكن أو لأي استعمالات أخرى ترد في مخطط التنظيم المقرر ليجوز استعمال الأبنية في منطقة السكن من فئات سكن (أ ، ب ، ج ، د) بعد الحصول على موافقة اللجنة وفقاً للمعايير المحددة في هذا النظام لأغراض :

١. الفنادق والنزل والشقق المفروشة والأجنحة الفندقية .
٢. المدارس ودور الحضانة ورياض الأطفال .
٣. دور العبادة.
٤. المستشفيات.
٥. مراكز التربية والرعاية الخاصة ودور المسنين وما في حكمها.

ب. للجنة منح رخص مهن في منطقة السكن من فئات سكن (أ ، ب ، ج ، د) والسكن الشعبي وفقاً لتعليمات يقرها المجلس وذلك لأغراض توفير الخدمات المحلية اليومية لسكان المنطقة.

#### المادة ٧

أ. تستعمل الأراضي الواقعة في فئة تنظيم السكن الشعبي لأغراض إقامة أبنية السكن على أن لا يزيد عدد الشقق على ثماني شقق على مساحة الحد الأدنى للإفراز وفق المادة (٢١) من هذا النظام، أو أي استعمال آخر يرد على المخطط الهيكلي أو التفصيلي المقرر يجوز استعمالها بعد الحصول على موافقة اللجنة وفق المعايير المحددة في هذا النظام لأغراض :

١. الفنادق.
٢. المدارس ودور الحضانة ورياض الأطفال .
٣. دور العبادة.
٤. المستشفيات.
٥. مراكز التربية والرعاية الخاصة ودور المسنين وما في حكمها.

ب. مع مراعاة أي أحكام خاصة ترد على المخططات التنظيمية الهيكلية أو التفصيلية تطبق على فئة تنظيم سكن شعبي الأحكام التالية:

| فئة الحد الأدنى للارتدادات بالمتر | الحد الأعلى | عدد الارتفاع | التنظيم |
|-----------------------------------|-------------|--------------|---------|
|                                   | النسبة      | الادوار      | من بلاط |
|                                   | المئوية     |              | الطابق  |
|                                   | للبناء      | الأرضي       |         |
|                                   |             | ( بالمتر )   |         |

| الارتداد الامامي | الارتداد الجانبي | الارتداد الخلفي | الارتداد   |
|------------------|------------------|-----------------|------------|
| سكن ٢            | صفر ٢            | ضمن ٤           | ١٦         |
|                  |                  |                 | الارتدادات |
|                  |                  |                 | شعبي       |

#### المادة ٨

- أ. تستعمل الأراضي الواقعة ضمن فئة تنظيم السكن الأخضر لأغراض إقامة أبنية السكن العادي ويجوز استعمالها لأغراض دور العبادة بعد الحصول على موافقة اللجنة وفقاً للمعايير المحددة في هذا النظام.
- ب. تسري على فئة تنظيم السكن الأخضر الأحكام التالية:
١. يحدد عدد الطوابق بطابقين على أن لا يتجاوز ارتفاع البناء (٩) أمتار من منسوب بلاط الطابق الأرضي يستعملان كمسكن أو مسكنين منفصلين على أن لا يتجاوز معدل الكثافة السكنية مسكنين على مساحة الحد الأدنى للإفراز وفقاً لأحكام المادة (٢١) من هذا النظام.
  ٢. تطبق على البناء أحكام الارتدادات والنسبة المئوية الخاصة بفئة تنظيم السكن الذي يقع فيه البناء.

#### المادة ٩

- أ. تستعمل فئة تنظيم السكن الخاص لأغراض إقامة أبنية السكن العادي ضمن فئتي التنظيم سكن (أ) وسكن (ب) ويجوز استعمالها لأغراض دور العبادة بعد الحصول على موافقة اللجنة وفقاً للمعايير المحددة في هذا النظام.
- ب. تسري على فئة تنظيم السكن الخاص الأحكام التالية:
١. يحدد عدد الطوابق بطابقين وروف.
  ٢. يجب أن لا يتجاوز ارتفاع البناء للطابقين (٩) أمتار من منسوب بلاط الطابق الأرضي.
  - ج. تحدد أحكام طابق الروف كالاتي:
    ١. ان لا تزيد النسبة المئوية لهذا الطابق على (٥٠%) من مساحة الطابق المنشأ عليه.
    ٢. ان يقع هذا الطابق في منتصف سطح الطابق المنشأ عليه مع ترك ارتدادات عن حدود البناء باستثناء مكررات الأدراج والمصاعد التي يمكن وصلها مع ذلك الطابق على أن لا يقل أي ارتداد عن نصف الارتداد التنظيمي المقرر.
    ٣. ان لا يتجاوز ارتفاع اعلى نقطة منه (٣.٥) ثلاثة أمتار ونصف من بلاط الروف.
  - د. تطبق على البناء أحكام الارتدادات والنسبة المئوية وأحكام مساحة الحد الأدنى للإفراز الخاصة بفئة تنظيم السكن الذي يقع فيه البناء ، على أن لا يتجاوز معدل الكثافة السكنية عن خمسة مساكن على مساحة الحد الأدنى للإفراز من أعلى مستوى الشارع لمرجعية التسميات وفقاً لأحكام المادة (٢١) من هذا النظام وحسب التعليمات

التي يصدرها المجلس لهذه الغاية.

#### المادة ١٠

أ. تستعمل الأراضي الواقعة ضمن فئة تنظيم السكن الزراعي لأغراض إقامة أبنية السكن العادي ومع مراعاة أحكام هذا النظام يجوز استعمالها لأغراض دور العبادة بعد الحصول على موافقة اللجنة وتسري عليها الأحكام التالية :

| فئة التنظيم | الحد الأدنى للارتدادات بالمتر | الحد الأعلى | عدد الادوار | الارتفاع من |
|-------------|-------------------------------|-------------|-------------|-------------|
|             |                               | الاعلى      |             | بلاط الطابق |
|             |                               | النسبة      |             | الارضى      |
|             |                               | المنوية     |             | ( بالمتر )  |
|             |                               | للبناء      |             |             |

الارتداد الارتفاع الارتفاع

الامامي الجانبي الخلفي

السكن ١٥ ١٥ ١٥ %٤ ٢ ٨

#### الزراعي

ب. يحدد عدد الطوابق بطابقين يستعملان كمسكن أو مسكنين منفصلين على أن لا يتجاوز معدل الكثافة السكنية مسكنين على مساحة الحد الأدنى للإفراز وفق المادة (٢١) من هذا النظام.

#### المادة ١١

أ. تستعمل الأراضي الواقعة ضمن فئة تنظيم السكن الريفي لأغراض إقامة أبنية السكن العادي ومع مراعاة أحكام هذا النظام يجوز استعمالها لأغراض دور العبادة بعد الحصول على موافقة اللجنة وتسري عليها الأحكام التالية :

| فئة التنظيم | الحد الأدنى للارتدادات بالمتر | الحد الأعلى | عدد الادوار | الارتفاع من |
|-------------|-------------------------------|-------------|-------------|-------------|
|             |                               | الاعلى      |             | بلاط الطابق |
|             |                               | النسبة      |             | الارضى      |
|             |                               | المنوية     |             | ( بالمتر )  |
|             |                               | للبناء      |             |             |

الارتداد الارتفاع الارتفاع

الامامي الجانبي الخلفي

السكن ١٢ ١٠ ١٠ %١٠ ٢ ٨

#### الريفي

ب. يحدد عدد الطوابق بطابقين يستعملان كمسكن أو مسكنين منفصلين على أن لا يتجاوز معدل الكثافة السكنية مسكنين على مساحة الحد الأدنى للإفراز وفق المادة (٢١) من هذا النظام.

## المادة ١٢

- أ. إذا كانت الأبنية السكنية متصلة ضمن قطعة واحدة فيجب أن لا يقل الاتصال بين ذلك الأبنية عن (٢٥%) من طول الواجهة المشتركة جهة الاتصال بين الأبنية .
- ب. للجنة ان تحدد أراضي او أبنية لا يسمح باستعمالها لغير اغراض السكن .
- ج. تحدد الارتدادات في حال وجود أكثر من بناء ضمن قطعة واحدة ضمن منطقة السكن بمعدل المسافة بين كل بناءين على ان لا تقل عن مثلي الارتدادات الجانبية المقررة .
- د. اذا تعدد مالكو قطعة أرض في أي من مناطق التنظيم كافة فتصدر الرخصة للمتقدم بالترخيص وشركائه شريطة ما يلي:
١. أن تكون مساحة البناء المطلوب انشاؤه أو ترخيصه مساوية للنسبة المئوية للبناء من صافي مساحة الحصص التي تعود لطالب الترخيص .
  ٢. تقديم موافقة خطية من الشركاء جميعهم على موقع البناء إلى لجنة التنظيم المختصة وفي حال تعذر الحصول على موافقتهم لظروف قاهرة يقدم طالب الترخيص تعهدا عدليا يتحمل المسؤولية القانونية في حال اعتراض أي شريك على ذلك.
  ٣. إرفاق مخطط موقع عام للأرض يبين الشوارع والطرق والأبنية القائمة على الأرض والأبنية المحيطة والارتدادات عن البناء المطلوب ترخيصه.
  ٤. التقيد بأي شروط خاصة تفرضها اللجنة.

## المادة ١٣

- مع مراعاة اي أحكام خاصة ترد على المخططات التنظيمية الهيكلية او التفصيلية تستعمل الأراضي في فئة تنظيم التجاري المركزي لإقامة أبنية للغايات التجارية والسكن والخدمات العامة ودور العبادة والمكاتب وتخضع الأبنية في فئة التنظيم هذه للأحكام التالية:
- أ. أن لا تتجاوز مساحة البناء (٨٥%) من مساحة قطعة الأرض .
- ب. أن تكون التهوية بما يعادل (١٥%) من مساحة قطعة الأرض خلفية كانت او جانبية على أن لا يقل أي بعد عن (٢.٥) مترين ونصف المتر من حدود قطعة الأرض ويجوز ان تكون التهوية في وسط البناء وبالنسبة المئوية المشار إليها.
- ج. أن تكون النسبة الطابقية لقطع الأراضي التي لا تزيد مساحتها (٢٠٠) متر مربع (٦٠٠%) اما قطع الأراضي التي تزيد مساحتها على (٢٠٠) متر مربع فتكون النسبة الطابقية (٦٠٠%) مضافا إليها (١%) لكل متر مربع يزيد على مائتي متر مربع على أن لا يزيد مجموع مساحة النسبة الطابقية على (١٠٠٠%).
- د. أن لا يزيد ارتفاع البناء في فئة تنظيم التجاري المركزي على (٢٢) مترا.
- هـ. تأمين وحدة مرابض لكل مخزن أو معرض أو تأمين مرابض مزدوجة عامة في المباني التجارية متعددة الأغراض لكل مائتي (٢٠٠) متر مربع من مساحة طابق المخازن أو المعارض.

## المادة ١٤

- مع مراعاة أي أحكام خاصة ترد على المخططات التنظيمية الهيكلية أو التفصيلية ؛ تستعمل الأراضي في فئة تنظيم التجاري العادي لأغراض إقامة أبنية للغايات التجارية والسكن والخدمات العامة ودور العبادة والمكاتب وتخضع الأبنية في فئة التنظيم هذه للأحكام التالية:
- أ. أن لا يتجاوز عمق البناء (١٨) مترا بدون ارتداد جانبي ويجب ان لا يقل الارتداد الجانبي بعد ذلك العمق عن (٤) أمتار .
- ب. ان يؤمن ارتداد خلفي لا يقل عن (٤) امتار مهما كان عمق القطعة.
- ج. أن لا تتجاوز النسبة المئوية لكامل البناء (٧٠%) من مساحة قطعة الأرض .

د. ان تكون النسبة الطابقية لقطع الأراضي التي لا تزيد مساحتها على (٦٠٠) متر مربع (٦٠٠%) أما قطع الأراضي التي تزيد مساحتها على (٦٠٠) متر مربع فتكون النسبة الطابقية (٦٠٠%) مضافا إليها (١%) لكل عشرين مترا مربعا يزيد على (٦٠٠) متر مربع، على أن لا يزيد مجموع مساحة النسبة الطابقية على (٨٥٠%).

هـ. يكون ارتفاع البناء في فئة تنظيم التجاري العادي مساويا لعرض الشارع إضافة إلى الارتداد الأمامي المقرر تنظيما إن وجد مضافا إليه نصف الزيادة عن الارتداد الجانبي والخلفي المقرر حسب احكام هذا النظام على أن لا يزيد ارتفاع البناء على (٧٢) مترا وفي الأحوال جميعها يسمح بارتفاع البناء في فئة تنظيم التجاري العالي لغاية (١٨) مترا على أن يؤخذ الارتفاع وتسميات الطوابق من منسوب منتصف الشارع المنظم تجاريا إذا كانت القطعة واقعة على أكثر من شارع .

و. تأمين وحدة مرابض لكل مخزن أو معرض أو تأمين وحدة مرابض مزدوجة عامة في المباني التجارية متعددة الأغراض لكل مائتي (٢٠٠) متر مربع من مساحة طابق المخازن أو المعارض .

ز. مع مراعاة ما ورد في الفقرة (هـ) من هذه المادة إذا وقعت قطعة الأرض على دوار أو ميدان فيكون عرض الطريق لغايات احتساب ارتفاع البناء مساويا لسعة امتداد الطريق التجاري الأعرض المؤدي إلى ذلك الدوار أو الميدان .

#### المادة ١٥

تطبق الأحكام التالية على القطع الواقعة ضمن تنظيم التجاري العادي :

أ. إذا كانت قطعة الأرض على شارع فتطبق أحكام تنظيم التجاري العادي من حيث الاستعمال على عمق لا يزيد على (٥٠) مترا شريطة تأمين الارتدادات حسب الأحكام الخاصة للمنطقة التنظيمية الأخرى بعد ذلك العمق ويشترط في ذلك أن لا يسمح باستعمال واجهة الارتداد الخلفي لأغراض تجارية في حال كانت المنطقة التنظيمية الأخرى سكنا .

ب. إذا كانت قطعة الأرض على شارعين متقاطعين أحدهما ضمن فئة تنظيم التجاري العادي والآخر ضمن منطقة تنظيمية أخرى فتطبق أحكام التجاري العادي من حيث الاستعمال على عمق يعادل ضعف عرض القطعة الواقع على الشارع التجاري على أن لا يزيد ذلك العمق على (٥٠) مترا شريطة تأمين الارتدادات حسب الأحكام الخاصة للمنطقة التنظيمية الأخرى بعد ذلك العمق ويشترط في ذلك أن لا يسمح باستعمال واجهتي الارتدادات الجانبية لأغراض تجارية في حال كانت المنطقة التنظيمية الأخرى سكنا .

ج. إذا كانت قطعة الأرض بين شارعين أحدهما ضمن فئة تنظيم التجاري العادي والآخر ضمن منطقة تنظيمية أخرى فتطبق أحكام الشارع التجاري على القطعة من حيث الاستعمال بعمق لا يزيد على (٥٠) مترا، على أن تؤمن الارتدادات القانونية بعد عمق (١٨) مترا من حد الارتداد الأمامي من الشارع التجاري في فئة تنظيم التجاري العادي حسب أحكام منطقة التنظيم الأخرى الواقعة ضمنها ويشترط في ذلك أن لا يسمح باستعمال الواجهة الواقعة على الشارع السكني وواجهتي الارتدادات الجانبية لأغراض تجارية في حال كانت المنطقة التنظيمية الأخرى سكنا .

د. إذا كانت قطعة الأرض تقع على أكثر من شارعين أحدهما ضمن فئة تنظيم التجاري العادي فتطبق أحكام التجاري العادي على كامل القطعة من حيث الاستعمال لعمق يعادل ضعف عرض البلدة الواقع على الشارع التجاري على أن لا يزيد ذلك العمق على (٥٠) مترا شريطة :

١. تأمين الارتدادات حسب الأحكام الخاصة للمنطقة التنظيمية الأخرى بعد ذلك العمق.
٢. لا يسمح باستعمال الواجهة الواقعة على الشارع السكني الموازي للشارع التجاري وواجهة الارتداد الجانبي لأغراض تجارية في حال كانت المنطقة التنظيمية الأخرى سكنا .

#### المادة ١٦

أ. تستعمل الأراضي في فئة تنظيم التجاري المحلي لأغراض إقامة أبنية للغايات التجارية والسكن والخدمات

- العامّة ودور العبادة والمكاتب والعيادات و المراكز الطبية والمراكز الثقافية ومراكز التدريب الثقافية والبنوك واي استعمال آخر مماثل .
- ب. تطبق على فئة تنظيم التجاري المحلي الأحكام التي تطبق على منطقة السكن الواقعة ضمنها قطعة الأرض باستثناء الارتفاع او اي أحكام ترد على المخططات الهيكلية والتفصيلية ، وعلى أن لا يتجاوز ارتفاع البناء في هذه المنطقة (١٨) مترا من منسوب بلاط الطابق الأرضي وتكون تسميات الطوابق من منسوب منتصف الشارع المنظم تجاريا محليا إذا كانت القطعة واقعة على أكثر من شارع .
- ج. تأمين وحدة مرابض لكل مخزن أو معرض أو تامين وحده مرابض مزدوجة في المباني التجارية متعددة الأغراض لكل مائتي (٢٠٠) متر مربع من مساحة المخازن المخازن أو المعارض .
- د. على الرغم مما ورد في الفقرة (أ) من هذه المادة فإنه لا يجوز اقامة ابنية لغايات النوادي الليلية والملاهي وصلالات الأفراح والمقاهي ومحطات غسيل السيارات وغيار الزيت والتشحيم وكهرباء السيارات واعمال النجارة بكافة اشكالها ومحلات البلياردو والسنوكر والالعاب الالكترونية والكهربائية وما شابهها او اي استعمال اخر يسبب إزعاجا وإقلاقا للراحة العامة في فئة تنظيم التجاري المحلي ضمن منطقة السكن وفقا لما يقره المجلس.
- هـ. يجوز ترخيص مطعم بمساحة لا تزيد على (٦٠) مترا مربعا في البناء الواحد.
- و. يراعى عند منح التراخيص المهنية التنوع في المهن بما يحقق الخدمة اليومية المحلية لمنطقة التجاري المحلي ضمن السكن.

#### المادة ١٧

- أ. تستعمل الأراضي الواقعة ضمن فئة تنظيم المجمعات التجارية لأغراض إنشاء مراكز التسوق التجارية والتي تشمل على محلات تجارية مجمعة في مكان واحد تكون ذات نشاط واحد أو متعددة الأنشطة مع مراعاة ما يلي
١. عدم السماح بفتح أبواب تجارية على الارتدادات المحيطة بالبناء .
  ٢. إرفاق دراسة أثر مروري للمشروع مع طلب الترخيص.
  ٣. الاهتمام بتنسيق الموقع العام الخارجي للمشروع من رصيف وطرق داخلية و ممرات مشاة وإضاءة وتشجير .
  ٤. الاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.
  ٥. سهولة حركة دخول السيارات وخروجها من المواقف وإليها بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.
  ٦. تأمين منطقة تحميل وتنزيل للبضائع مفصولة عن مداخل الزبائن .
  ٧. تأمين حيز لجمع النفايات بأنواعها وتسهيل عملية التقاطها.
  ٨. تأمين منطقة تحميل وتنزيل آمنة للزبائن وامكان انتظار متناسب وحجم المشروع .
  ٩. أن يكون الحد الأدنى لنسبة المساحات الخضراء (١٠%) من مساحة قطعة الأرض.
- ب. تخضع الأبنية في هذه الفئة للأحكام التنظيمية التالية :

| فئة التنظيم | الحد الأدنى للارتدادات بالمتر | الحد عـدد الارتفاع من الاعلى الادوار | النسبة المئوية للارضى ( بالمتر) |
|-------------|-------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|
|             |                               |                                      |                                 |

للبناء

الارتداد الارتفاع الارتفاع  
الامامي الجانبي الخلفي

المجمعات ١٥ ١٠ ١٠ ٥٠% ٢٠٠% ٢٠

## التجارية

ج. يحسب ارتفاع البناء من معدل منسوب منتصف الطريق أو الطرق التي تكون ثمانية أمتار فأكثر ( في حال تعدد الطرق المتاخمة لقطعة الأرض ) الى أعلى نقطة من ظهر البناء .

## المادة ١٨

مع مراعاة أي أحكام خاصة ترد على المخططات التنظيمية الهيكلية أو التفصيلية تستعمل الأراضي في منطقة الصناعات لأغراض إقامة الأبنية الصناعية والتجارية والخدمات العامة ودور العبادة على أن تراعى عند إنشاء هذه الأبنية شروط ومتطلبات المحافظة على البيئة والتي تقرها الجهات المختصة.

أ. تقسم هذه المنطقة إلى فئات التنظيم التالية :

١. الصناعات الثقيلة.

٢. الصناعات المتوسطة.

٣. الصناعات الخفيفة

٤. الصناعات التحويلية .

٥. الصناعات التقنية والأعمال.

٦. الصناعات .

ب. تستعمل الأراضي الواقعة في فئة تنظيم الصناعات الثقيلة لأغراض تصنيع وتجميع وتخزين واستخراج المواد المختلفة ومعالجتها، والتي تتصف بآثار بيئية سلبية ناجمة عن الإزعاج والضجيج وانبعاث الغازات المختلفة ومخلفات عمليات الإنتاج لتلك الصناعات، ويسمح بوجود ساحات خارجية مكشوفة للتخزين على أن تكون معبدة أو مرصوفة بمادة مناسبة ويتوجب على طالب الترخيص إرفاق موافقة الجهات المعنية عند التقدم بالطلب.

ج. تستعمل الأراضي الواقعة في فئة تنظيم الصناعات المتوسطة لأغراض تصنيع وتجميع وتخزين ومعالجة المواد المختلفة والتي تتصف بآثار بيئية سلبية خفيفة ناجمة عن الإزعاج والضجيج واحتمالات منخفضة لانبعاث الغازات ومخلفات بسيطة من عمليات الإنتاج لتلك الصناعات، ويسمح بوجود ساحات خارجية مكشوفة للتخزين على أن تكون معبدة أو مرصوفة بمادة مناسبة.

د. تستعمل الأراضي الواقعة في فئة تنظيم الصناعات الخفيفة لأغراض تصنيع وتجميع وتخزين وبيع وتوزيع المواد والمنتجات المختلفة أو توفير الخدمات، والتي تتصف بأنها تسبب إزعاجاً محدوداً ولا تنجم عنها آثار بيئية سلبية كانبعاث الغازات ومخلفات عمليات الإنتاج، ويجب أن تكون استعمالات هذه الفئة داخل المنشأة ولا يسمح بها في الساحات المكشوفة.

هـ. تستعمل الأراضي الواقعة في فئة تنظيم الصناعات التحويلية لأغراض القيام بعمليات تصنيع محدودة لمنتجات خاصة مرتبطة بالأشغال الحرفية والأعمال اليدوية والتي لا تسبب إزعاجاً، ويجب أن تكون استعمالات هذه الفئة داخل

المنشأة ولا يسمح بها في الساحات المكشوفة .

و. تستعمل الأراضي الواقعة في فئة تنظيم الصناعات التقنية والأعمال لأغراض تخطيط وتطوير وإدارة الأعمال وتوفير الخدمات المساندة للصناعات المختلفة والتي لا تسبب إزعاجاً، ويجب أن تكون استعمالات هذه الفئة داخل المنشأة ولا يسمح بها في الساحات المكشوفة .

ز. مع مراعاة أي أحكام خاصة ترد على المخططات التنظيمية الهيكلية أو التفصيلية تستعمل الأراضي في فئة تنظيم الصناعات لأغراض إقامة الأبنية الصناعية والتجارية والخدمات العامة ودور العبادة على أن تراعى عند إنشاء هذه الأبنية شروط ومتطلبات المحافظة على البيئة والتي تقرها الجهات المختصة .

ح. مع مراعاة أي أحكام خاصة ترد على المخططات التنظيمية الهيكلية أو التفصيلية تطبق على منطقة الصناعات الأحكام التالية:

| فئة التنظيم               | الحد الأدنى للارتدادات بالمتر | الحد الأعلى           | الحد الأدنى     | الحد الأعلى      | الحد الأدنى |
|---------------------------|-------------------------------|-----------------------|-----------------|------------------|-------------|
|                           |                               | للنسبة المئوية للبناء | للنسبة الطابقية | للارتفاع الخضراء | للمساحات    |
| الصناعات الثقيلة          | ١٥                            | ١٠                    | ١٠              | ٢٤               | ٥%          |
| الصناعات المتوسطة         | ٨                             | ٦                     | ٦               | ٢٤               | ٥%          |
| الصناعات الخفيفة          | ٦                             | ٤                     | ٤               | ٢٤               | ٥%          |
| الصناعات التحويلية        | ٥                             | ٣                     | ٣               | ١٧               | ٥%          |
| الصناعات التقنية والإعمال | ٦                             | ٥                     | ٥               | ٢٤               | ٥%          |
| الصناعات                  | ١٠                            | ٥                     | ٥               | ٢٤               | -           |

ط. يكون الحد الأعلى لارتفاع البناء في منطقة الصناعات معادلاً لعرض الشارع الأكبر سعة مضافاً إليه الارتداد الامامي على أن لا يزيد ارتفاع البناء على الحد الأعلى المقرر للارتفاع لكل فئة من فئات التنظيم في منطقة

الصناعات تقاس من منسوب الشارع الأدنى منسوباً على أن لا تقل سعة ذلك الشارع عن (٨) أمتار ويكون هو المرجعية لتسميات البناء وفي حال وقوع القطعة على شارع أو شوارع سعتها أقل من (٨) أمتار يقاس ارتفاع البناء من سعة الشارع الأدنى ويكون هو المرجعية لتسميات البناء على أن تستثنى من الارتفاع طوابق مواقف السيارات والتسويات ومدخنة المصنع أن وجدت.

ي. يتم تحديد أماكن التحميل والتنزيل على المخططات ونوع وسائط نقل البضائع المطلوب استخدامها وفقاً لنوع وطبيعة الاستعمال المطلوب في فئة تنظيم الصناعات الثقيلة والمتوسطة وفقاً للجدول رقم (٢) الوارد في المادة (٣٠) من هذا النظام.

ك. تحدد الاستعمالات والمين المسموحة والممنوعة في منطقة الصناعات وفقاً لتعليمات يصدرها المجلس لهذه الغاية.

#### المادة ١٩

أ. تستعمل الأراضي في منطقة المكاتب لأغراض إقامة ابنية لغايات المكاتب والخدمات العامة ودور العبادة والمستشفيات والفنادق والنزل والشقق السياحية والمدارس والنادي الاجتماعية والعيادات والمراكز الطبية والمختبرات ومستودعات الأدوية ومراكز فحص النظر والصيدليات والمراكز الثقافية ومراكز التدريب ومراكز العلاج الطبيعي ومراكز العناية الطبية و البنوك واي استعمال مماثل .

ب. تطبق على هذه المنطقة الأحكام التي تطبق على منطقة السكن الواقعة ضمنها قطعة الأرض أو أي أحكام خاصة ترد على المخططات الهيكلية أو التفصيلية باستثناء ارتفاع البناء ، على أن لا يتجاوز ارتفاع البناء في هذه المنطقة ( ١٧ ) متراً من منسوب بلاط الطابق الأرضي وتكون تسميات الطوابق من منسوب منتصف الشارع المنظم مكاتب إذا كانت القطعة واقعة على أكثر من شارع.

#### المادة ٢٠

أ. مع مراعاة أي أحكام خاصة ترد على المخططات التنظيمية الهيكلية أو التفصيلية تستعمل الأراضي في منطقة متعدد الاستعمال لأغراض إقامة الأبنية التي تشمل استعمالين على الأقل من الاستعمالات السكنية والتجارية والمكاتب بحيث يكون أحد الاستعمالات وجوبياً ونسبة محددة وحسب ما يرد على المخططات التنظيمية.

ب. تقسم هذه المنطقة إلى فئات التنظيم التالية:

١. متعدد الاستعمال مركزي.

٢. متعدد الاستعمال حضري.

ج. تستعمل الأراضي في فئة تنظيم متعدد الاستعمال المركزي لأغراض إقامة ابنية لغايات السكن والمكاتب والتجاري ويجب أن يكون استعمال الطابق الأرضي لغايات المعارض ويجوز استعمال الطوابق الأخرى لأغراض السكن والمكاتب والاستعمالات التجارية وتخضع الأبنية في هذه الفئة للأحكام التالية :

فئة التنظيم الحد الأدنى للارتفاعات بالمتراً الحد الأدنى لعدد الارتفاعات من

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| الاعلى الاعلى الادوار | الشارع    |
| النسبة للنسبة         | المنظم    |
| المئوية الطابقية      | متعدد     |
| للبناء                | الاستعمال |
|                       | المركزي   |

الارتداد الارتداد الارتداد

الامامي الجانبي الخلفي

متعدد (12) مترا (5) من 6 50% 30% 6 (25) مترا

الاستعمال للطابق جهة

المركزي الارضي. واحدة

( 10 )

امتار

للطوابق

العلوية.

د. أحكام عامة لفئة تنظيم متعدد الاستعمال المركزي :

1. الحد الأدنى لعمق القطعة (25) مترا .
2. يجب أن لا تقل واجهة أي معرض عن (8) أمتار ولا تقل مساحته عن (80) مترا مربعا.
3. يسمح باستعمال أو استغلال الارتداد الأمامي بالخمسة أمتار ونصف الأولى من حد القطعة كمواقف سيارات بشكل عمودي على اتجاه الشارع المنظم متعدد الاستعمال المركزي ويكون اصطفاف المواقف بعد الجزيرة الوسطية على الحد الأمامي للقطعة على أن يكون عرض الجزيرة الوسطية نصف متر.
4. يجب انشاء رصيف ملاصق لجسم البناء من جهة الشارع المنظم متعدد الاستعمال المركزي بحيث لا يزيد عرضه على مترين .
5. لا يسمح بإقامة أسوار امامية جهة الشارع المنظم متعدد الاستعمال المركزي.
6. يحدد الارتفاع الصافي للطابق الأرضي بـ (6.5) ستة أمتار ونصف بما فيه السد.
7. يجب التلاصق بين الأبنية من جهة جانبية واحدة تحدها اللجنة.
8. إذا كانت قطعة الأرض على شارع فتطبق أحكام فئة تنظيم متعدد الاستعمال المركزي من حيث الاستعمال على عمق لا يزيد على (50) مترا شريطة تأمين الارتدادات حسب الأحكام الخاصة للمنطقة التنظيمية الأخرى بعد ذلك العمق ويشترط في ذلك ان لا يسمح باستعمال واجهة الارتداد الخلفي لأغراض تجارية في حال كانت المنطقة التنظيمية الأخرى سكنيا.
9. إذا كانت قطعة الأرض تقع على شارعين او اكثر أحدها ضمن فئة تنظيم متعدد الاستعمال مركزي فتطبق أحكام فئة تنظيم متعدد الاستعمال المركزي من حيث الاستعمال على عمق يعادل ضعفي عرض القطعة الواقع على الشارع المنظم متعدد الاستعمال على ان لا يزيد ذلك العمق على (50) مترا شريطة :  
أ. تأمين الارتدادات الامامية عن الشوارع غير المنظمة متعددة الاستعمالات مركزية حسب الارتدادات المقررة للمنطقة التنظيمية الأخرى.  
ب. تأمين الارتدادات المقررة للمنطقة التنظيمية الأخرى بعد ذلك العمق.  
ج. لا يسمح بفتح أبواب المعارض على الواجهة المطلية على الشارع السكني وواجهة الارتداد الجانبي في حال

كانت المنطقة التنظيمية سكنياً.

١٠. إذا كانت قطعة الأرض بين شارعين أحدهما ضمن فئة تنظيم متعدد الاستعمال مركزي والآخر ضمن منطقة تنظيمية أخرى فتطبق أحكام متعدد الاستعمال المركزي على كامل السلعة من حيث الاستعمال على أن لا يزيد ذلك العمق على (٥٠) متراً شريطة تأمين الارتدادات المقررة للمنطقة التنظيمية الأخرى بعد ذلك العمق ويشترط في ذلك أن لا يسمح بفتح أبواب المعارض على الواجهة المطلة على الشارع السكني وواجهتي الارتداد الجانبي في حال كانت المنطقة التنظيمية الأخرى سكنياً.

هـ. تستعمل الأراضي في فئة تنظيم متعدد الاستعمال الحضري لأغراض إقامة أبنية لغايات السكن والمكاتب وتخضع الأبنية في هذه الفئة للأحكام التالية:

| فئة الحد الأدنى للارتدادات بالمتراً | الحد الأدنى   | عدد الارتفاع | الحد الأدنى |
|-------------------------------------|---------------|--------------|-------------|
| التنظيم                             | الاعلى الاعلى | من الشارع    | النسبية     |
|                                     | النسبة        | المنظم       | المساحات    |
|                                     | المئوية       | متعدد        | الخضراء     |
|                                     | للبناء        | الاستعمال    |             |
|                                     |               | الحضري       |             |

الارتداد الامامي  
الارتداد الجانبي  
الارتداد الخلفي

|           |   |   |   |     |     |   |            |     |
|-----------|---|---|---|-----|-----|---|------------|-----|
| متعدد     | ٥ | ٥ | ٦ | ٤٥% | ٣٠% | ٦ | (٢٥) متراً | ١٠% |
| الاستعمال |   |   |   |     |     |   |            |     |
| الحضري    |   |   |   |     |     |   |            |     |

## المادة ٢١

يراعى في مشاريع التقسيم ما يلي:

- أن يكون التقسيم مطابقاً لمخطط التنظيم التفصيلي المقرر بما في ذلك سعة الطرق.
- أن يكون الحد الأدنى لمساحات القطع وأبعادها وفقاً للجدول التالي:

| منطقة التنظيم  | فئة التنظيم      | المساحة (متر مربع) | الواجهة على الشارع (متر طول) |
|----------------|------------------|--------------------|------------------------------|
| أ. منطقة السكن | سكن (أ)          | ١٠٠٠               | ٢٥                           |
|                | سكن (ب)          | ٧٥٠                | ١٨                           |
|                | سكن (ج)          | ٥٠٠                | ١٥                           |
|                | سكن (د)          | ٣٠٠                | ١٣                           |
|                | سكن شعبي         | ١٥٠                | ١٠                           |
|                | سكن اخضر ضمن سكن | ٢٠٠٠               | ٤٠                           |

|    |                    |       |                   |
|----|--------------------|-------|-------------------|
|    | (أ)                |       |                   |
| ٤٠ | سكن اخضر ضمن سكن   | ٢٠٠٠  |                   |
|    | (ب)                |       |                   |
| ٢٥ | سكن اخضر ضمن سكن   | ١٢٠٠  |                   |
|    | (ج)                |       |                   |
| ٢٠ | سكن اخضر ضمن سكن   | ٨٠٠   |                   |
|    | (د)                |       |                   |
| ٢٥ | سكن خاص ضمن سكن    | ١٠٠٠  |                   |
|    | (أ)                |       |                   |
| ١٨ | سكن خاص ضمن سكن    | ٧٥٠   |                   |
|    | (ب)                |       |                   |
|    | سكن زراعي          | ١٠٠٠٠ |                   |
| ٤٠ | سكن ريفي           | ٤٠٠٠  |                   |
| ١٠ | تجاري مركزي        | ١٥٠   | ب. منطقة التجاري  |
| ٢٢ | تجاري عادي ضمن سكن | ٦٠٠   |                   |
|    | (أ)                |       |                   |
| ٢٢ | تجاري عادي ضمن سكن | ٦٠٠   |                   |
|    | (ب)                |       |                   |
| ١٢ | تجاري عادي ضمن سكن | ٢٠٠   |                   |
|    | (ج)                |       |                   |
| ١٢ | تجاري عادي ضمن سكن | ٢٠٠   |                   |
|    | (د)                |       |                   |
| ١٠ | تجاري عادي ضمن سكن | ١٠٠   |                   |
|    | شعبي               |       |                   |
|    | تجاري محلي         |       |                   |
| ٥٠ | مجمعات تجارية      | ٥٠٠٠  | ج. منطقة الصناعات |
| ٥٠ | صناعات ثقيلة       | ٥٠٠٠  |                   |
| ٤٠ | صناعات متوسطة      | ٢٠٠٠  |                   |
| ٢٥ | صناعات خفيفة       | ١٠٠٠  |                   |

|    |      |  |
|----|------|--|
| ١٥ | ٥٠٠  | صناعات تحويلية                               |
| ٤٠ | ٢٠٠٠ | صناعات التقنية والاعمال                      |
| ٤٠ | ٢٠٠٠ | صناعات                                       |
|    |      | د. منطقة المكاتب                             |
|    |      | تطبق شروط التقسيم للقطاع السكني الذي يقع فيه |
| ٢٥ | ١٠٠٠ | هـ منطقة متعدد الاستعمال متعدد الاسـتعمال    |
|    |      | الحضري                                       |
| ٢٥ | ٨٠٠  | متعدد الاستعمال المركزي                      |

### تعديلات المادة :

- هكذا اصيحت هذه المادة بموجب تصحيح الخطا المنشور على الصفحة ٣٩٤٢ من عدد الجريدة الرسمية رقم ٥٥٢٠ تاريخ ٢٠١٨/٦/١٤.

### المادة ٢٢

أ. لا يجوز التقسيم أو الإفراز أو إدخال تعديل في تقسيم مقرر أو قائم لأي قطعة أرض أو مجموعة قطع أراض في منطقة التنظيم إلا بعد الحصول على موافقة اللجنة .  
ب. يقدم طلب التقسيم والإفراز إلى اللجنة موقعا عليه من مالك الأرض مرفقا به المستندات التالية :

١. سند الملكية .
٢. مخطط الأراضي.
٣. مخطط طوبوغرافي لقطع الأراضي موضوع التقسيم والإفراز ممهور بختم المساح المرخص.
٤. سبع نسخ من مخطط التقسيم والإفراز المقترح إضافة الى نسخة الكترونية، مطابقا لأحكام التنظيم وموضحا فيه القطع المقترحة وأرقامها المؤقتة وابعادها وأي منشآت قائمة عليها، وسعة الطرق والممرات التنظيمية والإفرازية ومنحنياتها ومجاري الأودية، ونسبة ميلانها الطولي والعرضي، وكافة خدمات البنية التحتية فيها، ونقاط ربط المشروع مع القطع والطرق الملاصقة له و جداول المساحات للقطع المؤقتة وللطرق التنظيمية والإفرازية ممهورة بختم المساح المرخص.
٥. مخطط يوضح المقاطع الطولية والعرضية للطرق وربطها مع مناسيب الطرق التنظيمية المعتمدة من الأمانة.
- ج. تكون الحدود الدنيا لمساحات وواجهات قطع الأراضي المؤقتة المقترحة على الطرق وفقا للقيود التنظيمية المقررة لفئات التنظيم ، و يجوز للجنة الموافقة على تخفيض تلك القيود بنسبة (١٠%) حدا أعلى في أي حالة من الحالات التالية :

١. إذا كان مشروع التقسيم والإفراز بين شركاء في قطعة الأرض وحسب الحصص.
٢. إذا بلغت نسبة اقتطاع الطرق التنظيمية والإفرازية من مساحة قطعة الأرض الجاري عليها التقسيم والإفراز ( ٣٣% ) حدا أدنى شريطة أن لا تقل نسبة الطرق التنظيمية في كل الأحوال عن (٢٥%).
- د. لا يجوز بعد التصديق على مشروع التقسيم فتح أي طرق إضافية نافذة على الطرق العامة المقررة إلا بموافقة اللجنة.

هـ. يكون الحد الأدنى لعرض الطرق العامة (١٤) مترا إلا أنه يجوز :

١. أن يكون عرض الطريق (١٢) مترا إذا كانت بطول لا يزيد على (١٠٠) متر وذا نهاية مغلقة لا يقل أي من أبعادها عن (٢٢) مترا، وذلك ضمن منطقة السكن فقط؛ على أن تقاس (١٠٠) متر من مدخل الطرق إلى مركز النهاية المغلقة .
٢. يجوز اقتراح طرق على منحنيات التقاطعات شريطة أن لا تقل المسافة ما بين الطريق المقترح ونقطة بداية أو

- نهاية المنحني أيهما أقرب عن (٦٠) مترا.
٣. على الرغم مما ورد في الفقرة (٢) أعلاه يسمح باقتراح ممرات مشاة أو ادراج فقط على منحنيات التقاطعات.
٤. أن يكون عرض الطريق (٦) أمتار إذا كانت تؤدي إلى قطعة واحدة غير قابلة للتجزئة حسب الأحكام المصدقة.
٥. ان لا يقل عرض الطريق عن (٣) أمتار إذا كانت ممرات مشاة أو ادراج على أن يتم توضيح ذلك كتابة على مخططات الإفراز وإرفاق تصميم مقطع طولي للأدراج المقترحة.
٦. ان لا يزيد طول البلوك في المنطقة السكنية على (٢٥٠) مترا مقاسة على طول البلوك وإذا زاد على ذلك فيجب توفير ممر عبر البلوك وبعرض لا يقل عن (٣) أمتار ويخصص لمرور المشاة فقط.
٧. أن تكون منحنيات التقاء الطرق بنصف قطر لا يقل عن (١٤) مترا.
- و. يكون الحد الأدنى لعرض الطرق العامة (١٦) مترا في منطقة الصناعات.
- ز. عند وقوع أي قطعة ناجمة عن مشروع افراز التجزئة على منحني تقاطع شوارع لا تقل سعة احداها عن (١٦) مترا، يجب تأمين طريق لخدمة هذه القطعة، وذلك للقطع الواقعة ضمن مناطق التنظيم جميعها باستثناء فئات السكن الأخضر والريفي والزراعي.

### المادة ٢٣

- أ. لا يجوز التقسيم أو الإفراز أو إدخال تعديل في تقسيم مقرر أو قائم لأي بناء أو مجموعة أبنية في منطقة التنظيم إلا بعد الحصول على موافقة المرجع المختص.
- ب. يقدم طلب مشروع التقسيم والإفراز موقعا عليه من المالك مرفقا به المستندات التالية:
١. سند الملكية .
  ٢. مخطط الأراضي .
  ٣. إذن إشغال ساري المفعول مطابق لمشروع التقسيم أو الإفراز المقترح .
  ٤. سبع نسخ من مخطط التنظيم والإفراز المقترح إضافة الى نسخة إلكترونية موضحا فيه الموقع العام والقسام المقترحة وارقامها المؤقتة وأبعادها و جداول المساحات ووصفها من حيث الاتجاهات الجغرافية ومبينا موقع الأجزاء ومساحتها لكل قسيمة من طابق أو طوابق الخدمات مهيورة بختم المساح المرخص.
  - ج. يشمل مخطط الإفراز ( التقسيم ) موقع ومساحة الأجزاء الملحقة لكل قسيمة من طوابق الخدمات .

### المادة ٢٤

- أ. للجنة تحديد منطقة ما على أنها " منطقة تخطيط خاص " بعد إعداد دراسة شاملة ومخططات تنظيمية للمنطقة توضح ما يلي:
١. حدود منطقة التخطيط الخاص.
  ٢. الاستعمالات المقترحة .
  ٣. المناطق المفتوحة وتنسيق الموقع .
  ٤. مراحل الإعمار .
  ٥. ارتفاع الأبنية والكثافة العمرانية .
  ٦. الارتدادات.
  ٧. وسائل النقل العام.
  ٨. حركة المشاة.
  ٩. خدمات البنية التحتية.
  ١٠. مداخل ومخارج الموقع.
  ١١. التقسيم المقترح للمنطقة .

١٢. أي متطلبات أخرى تراها اللجنة ضرورية .  
 ب. للجنة استخدام التنظيم المتراكب والذي هو أداة من أدوات التنظيم تستخدم لاستحداث أحكام تنظيمية تكمل أو تعدل الأحكام التنظيمية المصدقة لموقع ما في المناطق ذات الطابع الخاص و التي تتطلب طبيعتها تطبيق أحكام إضافية للتنظيم المصدق ومنها حماية الموروث الطبيعي من الزحف العمراني والحفاظ على العناصر التراثية والحضارية المميزة وتنفيذ سياسات واستراتيجيات مثل سياسة التكثيف العمراني وتحديد الكثافة والحفاظ على الموارد الطبيعية مثل المياه والمعادن والحفاظ على الأراضي الزراعية وتشجيع استغلالها.  
 ج. تخضع الدراسة والمخططات التنظيمية في الفقرتين (أ) و (ب) من هذه المادة للإجراءات المنصوص عليها في القانون.

#### المادة ٢٥

يترتب على تقسيم اي أرض او بناء إلى قسائم دفع الرسوم التالية عن كل قسيمة لقاء تصديق مشروع التقسيم:

| الرسوم بالدينار | فئات التنظيم              |
|-----------------|---------------------------|
| ١٥              | سكن (أ)                   |
| ١٢              | سكن (ب)                   |
| ١٠              | سكن (ج)                   |
| ٦               | سكن (د)                   |
| ٤               | السكن الشعبي              |
| ٢٠              | السكن الأخضر              |
| ٢٠              | السكن الخاص               |
| ٨               | السكن الزراعي             |
| ٨               | السكن الريفي              |
| ٣٠              | التجاري المركزي           |
| ٣٠              | التجاري العادي            |
| ٢٥              | التجاري المحلي            |
| ٣٥              | المجمعات التجارية         |
| ٤٠              | الصناعات الثقيلة          |
| ٣٥              | الصناعات المتوسطة         |
| ٢٥              | الصناعات الخفيفة          |
| ١٥              | الصناعات التحويلية        |
| ٢٥              | الصناعات التقنية والأعمال |
| ٣٥              | الصناعات                  |

|    |                         |
|----|-------------------------|
| ٢٥ | المكاتب                 |
| ٣٠ | متعدد الاستعمال الحضري  |
| ٤٠ | متعدد الاستعمال المركزي |

## المادة ٢٦

لا يسمح بترخيص أي بناء إلا إذا حددت على المخططات الخاصة به مواقف للمركبات داخل حدود البناء أوفي موقعه حسب الشروط والمعايير الهندسية السليمة التي تضمن حرية حركة السيارة او المركبة والوقوف وفقا لما يلي:

أ. مناطق التنظيم :

١. منطقة السكن :

## عدد المواقف المطلوبة

## فئة التنظيم

موقف واحد لكل مسكن مساحته تساوي (٢٢٥)

مترا مربع

سكن ( أ ) و سكن (ب)

فاقل وموقفان لكل مسكن مساحته اكثر من (

والسكن

٢٢٥) مترا مربعا

الخاص

واقل او تساوي (٤٠٠) متر مربع وثلاثة مواقف

لكل مسكن مساحته (٤٠٠) متر مربع فاكثر.

موقف لكل مسكن

سكن ج

موقف لكل مسكنين

سكن د

موقف لكل ثلاثة مساكن

سكن شعبي

السكن الأخضر

ثلاثة مواقف لكل مسكن

السكن الزراعي

السكن الريفي

٢. منطقة التجاري مع مراعاة توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات وفقا للمادة (٢٧) من هذا النظام:

عدد المواقف

مساحة البناء بالمتر المربع

مساحة البناء بالمتر المربع

اقل او يساوي (٥٠٠)

١٠٠

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| أكثر من (٥٠٠) وأقل أو تساوي (٢٠٠٠)  | +٥ مساحة البناء بالمتر المربع - ٥٠٠٠       |
|                                     | ٧٥   |
| أكثر من (٢٠٠٠) وأقل أو تساوي (٥٠٠٠) | +٢٥ مساحة البناء بالمتر المربع - ٢٠٠٠      |
|                                     | ٥٠   |
| أكثر من (٢٠٠٠) وأقل أو تساوي (٥٠٠٠) | +٥ ٨٥ مساحة البناء بالمتر المربع - ٥٠٠ م ٢ |
| أكثر من (٥٠٠٠)                      | ٢ م ٧٥                                     |

٣. منطقة الصناعات مع مراعاة توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات وفقا للمادة (٢٧) من هذا النظام :

| فئة التنظيم               | عدد المواقف لكل متر مربع من مساحة البناء |
|---------------------------|--|
| الصناعات الثقيلة          | موقف واحد لكل ( ٣٠٠ ) متر مربع           |
| الصناعات المتوسطة         | موقف واحد لكل ( ٣٠٠ ) متر مربع           |
| الصناعات الخفيفة          | موقف واحد لكل ( ٢٥٠ ) متر مربع           |
| الصناعات التحويلية        | موقف واحد لكل ( ٢٠٠ ) متر مربع           |
| الصناعات الثقيلة والاعمال | موقف واحد لكل ( ١٥٠ ) متر مربع           |
| الصناعات                  | موقف واحد لكل ( ٢٠٠ ) متر مربع           |

٤. منطقة المكاتب:

- موقف واحد لكل (٧٥) مترا مربعا من مساحة البناء أو موقف لكل مكتب مستقل ايهما اكبر .
- ب. يجب تأمين مواقف مكشوفة بنسبة لا تقل عن (٢٠%) من عدد المواقف المطلوبة في فئة المجمعات التجارية وتأمين منطقة تحميل وتنزيل ومنطقة خاصة للتفتيش وأي اشتراطات أخرى للموقع.
- ج. يتم احتساب الجزء من الموقف على انه موقف واحد كامل عند حساب عدد المواقف المطلوبة بموجب هذا النظام .

#### تعديلات المادة :

- هكذا اصبحت هذه المادة بموجب تصحيح الخطأ المنشور على الصفحة ٣٩٤٢ من عدد الجريدة الرسمية رقم ٥٥٢٠ تاريخ ٢٠١٨/٦/١٤.

#### المادة ٢٧

أ. يكون الحد الأدنى لعدد مواقف السيارات الواجب توافرها للاستعمالات المختلفة في البناء حسب ما هو موضح أدناه:

| الاستعمال للبناء                           | عدد المواقف لكل متر مربع من مساحة البناء          |
|--|---|
| المطاعم والمقاهي والكافيتريات وما في حكمها | موقف واحد لكل (١٥) مترا مربعا من مساحة البناء بما |

|   |   |
|---|---|
| فيها الخدمات التابعة له.  |   |
| موقف واحد لكل (٢٠) مترا مربعا من مساحة البناء بما فيها الخدمات التابعة لها مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الاخرى في البناء. | صالات الافراح والقاعات المتعددة الاغراض وقاعات الاجتماعات   |
| موقف لكل (٣٠) مترا مربعا من مساحة البناء مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الاخرى في البناء.                                   | النوادي والمراكز الرياضية و المسابح والصالات الرياضية وما في حكمها والمكتبات العامة والمتاحف ودور قاعات العرض                   |
| موقف لكل (٤٠) مترا مربعا من مساحة البناء مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الاخرى في البناء.                                   | العيادات والمراكز الطبية والبنوك والنوادي والمراكز الاجتماعية والترفيهية ومراكز التجميل والعناية والحمامات الشرقية وما في حكمها |
| موقف واحد لكل (٦٠) مترا مربعا من مساحة البناء.  | المراكز الثقافية ومراكز التدريب وما في حكمها  |
| موقف واحد لكل (٧٥) مترا مربعا من مساحة البناء او موقف لكل مكتب مستقل ايهما اكبر.  | المكاتب   |
| موقف لكل وحدة سكنية.  | السكن في مناطق التنظيم المختلفة باستثناء منطقة السكن  |
| موقف واحد لكل (٧٥) مترا مربعا من مساحة البناء.  | دور العبادة ودور المسنين ما في حكمها  |
| أ. موقف واحد لكل عشرة طلاب.   | الجامعات والكليات والمعاهد  |
| ب. موقف باص لكل مائة طالب.  |   |
| ج. موقف لكل (١٠٠) متر مربع من مساحة البناء.   |   |
| أ. موقف سيارة لكل غرفة صفية وموقف لكل (١٠٠) متر مربع من مساحة الاستعمالات الاخرى.   | المدارس   |
| ب. موقف حافلة كبير لكل ثلاثة غرف صفية او موقف حافلة متوسط لكل غرفتين صفيتين.  |   |
| أ. موقف سيارة لكل غرفة صفية وموقف لكل (١٠٠) متر مربع من مساحة الاستعمالات الاخرى.   | رياض الاطفال  |
| ب. موقف حافلة متوسط لكل غرفتين صفيتين.  |   |

دور الحضانة ومراكز التربية والرعاية الخاصة

موقف واحد لكل غرفة صفية اضافة الى توفير مواقف انتظار عدد (٢) حد اننى.

الفنادق والاجحة الفندقية

موقف واحد لكل اربع غرف فندقية وموقف واحد لكل جناح فدقي مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الاخرى في البناء.

الشقق المفروشة وسكن الطلاب والشقق الفندقية وما في حكمها

موقف واحد لكل (١٠٠) متر مربع من مساحة البناء مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الاخرى في البناء.

المستشفيات

موقف لكل سرير او حاضنة وموقف لكل (١٠٠) متر مربع من المساحة الاجمالية لطوابق غرف المرضى واقسام ومرافق المستشفى وهي :

( قسم الاسعاف والطوارئ وقسم الاشعة وقسم المختبر وقسم العمليات وقسم العناية الحثيثة وصيدلية خاصة ووحدة التعقيم المركزي ومطبخ لاعداد وجبات الطعام وتجهيزها للمرضى والعاملين فيه ومستودع للوازم وثلاجة حفظ الموتى وسجل المرضى والمحاسبة والصيانة والتدبير المنزلي والاستعمالات والمكتبة والمراجع الطبية ونظام ادارة المعلومات ) مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الاخرى في البناء وموقفين لسيارتي اسعاف لاول خمسين سريرا او اقل ويضاف موقف سيارة اسعاف لكل خمسين سريرا اضافيا او اقل.

دور السينما والملاهي والمسارح والسيرك وما في حكمها

موقف لكل عشرة مقاعد وكل جزء من (١٠) مقاعد يحسب وحدة كاملة.

مدن الالعاب والتسلية

موقف واحد لكل (٣٠) مترا مربعا من مساحة البناء وفي حال كانت مكشوفة يحسب موقف واحد لكل (٣٠) مترا مربعا من النسبة المثوية المسموحة مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الاخرى في البناء.

## المتزهات والاستراحات

موقف واحد لكل (١٠٠) متر مربع من مساحة الارض مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الاخرى في داخل حدود المتزهات.

## الملاعب المكشوفة

موقف واحد لكل (١٠٠) متر مربع من مساحة الملاعب المكشوفة وموقف لكل عشرة مقاعد من المدرج وكل جزء من (١٠) مقاعد يحسب وحدة كاملة مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الاخرى في البناء .

مكاتب التاجير السيارات ومكاتب التاكسي ومراكز تدريب قيادة السيارات وما في حكمها

موقف واحد لكل سيارة مسجلة في المكتب او المركز ويحد اقصى (١٠) مواقف سيارات مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الاخرى في البناء.

## المصانع

موقف واحد لكل (٣٠٠) متر مربع من مساحة المصنع مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الاخرى في البناء.

## المستودعات وثلاجات التبريد

موقف واحد لكل (٤٠٠) متر مربع من مساحة المستودعات وثلاجات التبريد اضافة الى توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات الاخرى.

## المقالع والكسارات

موقف واحد لكل (١٠٠٠) متر مربع من مساحة الارض مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الاخرى.

ب. يتم احتساب الجزء من الموقف على انه موقف واحد كامل عند حساب عدد المواقف المطلوبة بموجب هذا النظام .

## المادة ٢٨

أ. إذا لم تتوافر المواقف المشار إليها في هذا النظام داخل حدود البناء أو في موقعه فيجوز للمالك تخصيص مواقف سيارات له في قطعة أرض أو عقار مجاور أو مقابل للمبنى دون غيره تخصيصاً قانونياً وفقاً لتعليمات يصدرها المجلس لهذه الغاية.

ب. يسمح باستخدام المواقف الآلية في الأبنية شريطة :

١. تقديم دراسة فنية موضحة فيها نوع وطبيعة النظام المطلوب استخدامه.
٢. إرفاق خطة لإدارة المرور ولاماكن دخول السيارات وخروجها.
٣. توفير مسرب تخزين للسيارات لا يقل طوله عن مجموع طول (٥%) من إجمالي السيارات الكلي.

٤. تعتبر أطوال معابر السيارات وممراتها المؤدية لمدخل المواقف من طول المسرب التخزيني.
٥. تعتبر الواجهة الأمامية للقطعة على الشارع من بداية حد القطعة الى مدخل مواقف السيارات مع اتجاه حركة المرور للسيارات على الشارع من الطول الكلي للمسرب التخزيني.
٦. تخصيص ما نسبته (١٠%) من إجمالي المواقف لسيارات الدفع الرباعي الأخذ بعين الاعتبار تأمين الارتفاع الكافي لها.
- ج. في حال تعذر إنشاء ممرات لمواقف السيارات تتصل بالطريق العام يسمح باستخدام مصاعد لهذه الغاية وفقا للشروط التالية :
١. توفير مصعد واحد لكل خمسين موقفا وأن لا يقل عدد المصاعد عن مصعدين إذا زاد عدد المواقف عن (٥٠) موقفا.
٢. توفير مسرب تخزين للسيارات لا يقل طوله عن مجموع (١٥%) من إجمالي السيارات الكلي.
٣. يعتبر طول الواجهة الأمامية للقطعة على الشارع من بداية حد القطعة الى مدخل مواقف السيارات مع اتجاه حركة المرور للسيارات على الشارع وأطوال معابر السيارات داخل حدود القطعة من الطول الكلي للمسرب التخزيني.
٤. توفير مكان انتظار لسيارة واحدة حدا أدنى أمام كل مصعد .
٥. تحقيق شروط المنعطفات الداخلية و الخارجية للدخول الى المصاعد حسب الجدول رقم (١) من المادة (٣٠) من هذا النظام.
٦. تطبيق كافة الشروط والأحكام الواردة في الجدول رقم (١) من المادة (٣٠) من هذا النظام على المواقف التي يتم الوصول لها من خلال المصاعد.
- د. تعتبر مواقف السيارات خدمات مشتركة للبناء ولا يجوز باي حال من الاحوال إغلاقها أو استخدامها لغير الغاية التي رخصت من أجلها ويتم تحديد المواقف لكافة الاستعمالات المرخصة في البناء بتوضيح ذلك على مخططات الترخيص وفي حال توفر مواقف إضافية تزيد على الحد الأعلى لاستعمالات البناء فإنه لا تعتبر من الخدمات المشتركة للبناء .
- هـ. يجوز للمجلس أن يحدد الحد الأدنى لعدد المواقف المطلوبة لأي استعمال لم يرد ذكره ضمن الاستعمالات المبينة سابقا.

## المادة ٢٩

### الأحكام العامة للمواقف :

- أ. يجب تأمين متطلبات كودات البناء الوطني لمواقف ذوي الإعاقة والتأكيد على ما يلي :
١. أن يكون موقع الموقف الأقرب إلى المصعد في حال المواقف المسقوفة، والأقرب الى المدخل الرئيسي للمبنى في حال كانت المواقف مكشوفة .
٢. يجب تزويد المواقف المخصصة لذوي الإعاقة باللوحات الإرشادية وطلاء ارضيتها للدلالة عليها.
٣. يجب تأمين مرور امن لذوي الإعاقة من الموقف الى المدخل الرئيسي للمبنى .
- ب. إذا كان عدد مواقف السيارات يزيد على (١٠٠) موقف فيجب توفير ممرات المشاة ضمن ساحة المواقف وفقا للشروط التالية :
١. أن تكون ممرات المشاة متصلة مع مداخل الأبنية وارصفة الشوارع .
٢. أن يتم تصميم هذه الممرات بطريقة تحد من حاجة المشاة لعبور ممرات السيارات.
٣. تمييز ممرات المشاة باستخدام اللون او مواد أو إيجاد فرق بالمنسوب بينها وبين ساحة وقوف السيارات.
٤. ان لا يقل عرض ممرات المشاة عن (١.٢٥) متر وخمسة وعشرين سنتيمترا .
- ج. يجب تأمين مصد لإطارات السيارات يبعد مسافة (٧٥) سنتمترا عن الحد الأمامي للموقف وعلى عرضه كاملا، وذلك للمواقف التي تصطف امام الجدران والأسوار والمواقف المتقابلة.
- د. يجب توفير الإنارة الكافية والمناسبة للمواقف الداخلية والخارجية بحيث توفر مستوى موحد من الإضاءة ويتم

- توجيه الضوء نحو الأسفل ويمنع سطوع الإنارة على الممتلكات المجاورة .
- هـ. يجب توفير لوحات إرشادية لبيان المدخل والمخارج و حركة السير داخل المواقف ووضع مرايا عاكسة في الأماكن التي لا تتوافر فيها مساحات رؤية كافية.
- و. يجب إنارة مناطق التحميل و التنزيل بحيث لا يتم تسليط الإنارة على الشوارع المجاورة أو الطرق الخاصة أو المجاورين .
- ز. يجب تأمين أماكن مخصصة لوقوف المركبات للتحميل والتنزيل حسب طبيعة المشروع مع تثبيت ذلك على مخططات الترخيص وحسب توصيات الدراسة المرورية.
- ح. للجنة أن تطلب تأمين خدمة اصطفاف السيارات وحسب التوصيات المنبثقة عن الدراسات المرورية وبما يتفق والتعليمات الصادرة لهذه الغاية.
- ط. يجب تأمين مواقف انتظار للسيارات وذلك للمطاعم ذات خدمة طلبات السيارات والصراف الآلي والحضانة أو أي استعمال مماثل وحسب الشروط التالية:
١. تكون أماكن انتظار السيارات ضمن حدود قطعة الأرض، وأن لا تتعارض مع حرية حركة السير من وإلى المواقف المطلوبة للبناء وحركة المرور بين المواقف والطريق أو الطرق المحاذية للقطعة.
  ٢. أن يكون الحد الأدنى لأبعاد كل مكان انتظار بطول (٦) أمتار وبعرض (٣) أمتار .

### المادة ٣٠

تحدد شروط وأبعاد مواقف السيارات المقررة في هذا النظام وممراتها الداخلية والخارجية وفقا للجدولين التاليين على أن لا يقل معدل المساحة المخصصة للسيارة الواحدة عن (٢٥) مترا مربعا بما فيها مساحة الطرق التي تصل بين حدود القطعة وموقف السيارة دخولا وخروجا:

### جدول رقم (١)

| منطقة التنظيم        | احكام مواقف السيارات                       |
|----------------------|--|
| كافة مناطق التنظيم   | لا تقل ابعاد مواقف السيارات عن ( بالمترا ) |
| منطقة السكن          | طول الموقف                                 |
| بإستثناء منطقة السكن | عرض الموقف                                 |
| ٥ر٢٥                 | ٥ر٢٥                                       |
| ٢ر٥                  | ٢ر٥  |
| ٢ر٢٥                 | الارتفاع الصافي للموقف                     |
| ٥ر٥                  | ٦ زاوية الاصطفاف (٩٠)                      |
| ٥                    | ٥ر٥ زاوية الاصطفاف (٦٠)                    |
| ٤ر٥                  | ٥ زاوية الاصطفاف (٤٥)                      |
| ٤                    | ٤ر٥ زاوية الاصطفاف (٣٠)                    |
| ٣ر٥                  | ٤ زاوية الاصطفاف (٠)                       |
|                      | (مواز للممر)                               |
| ٦                    | ٦ر٥ زاوية الاصطفاف (٩٠)                    |
| ٦                    | ٦ر٥ زاوية الاصطفاف (٦٠)                    |

|     |     |                         |                        |
|-----|-----|-------------------------|------------------------|
| ٥ر٥ | ٦   | زاوية الاصطفاف (٤٥)     | باتجاهين عن ( بالمتر ) |
| ٥ر٥ | ٦   | زاوية الاصطفاف (٣٠)     |                        |
| ٥   | ٥ر٥ | زاوية الاصطفاف .        |                        |
|     |     | ( مواز للممر )          |                        |
| ٣ر٥ | ٣ر٥ | عدد المواقع اقل او      | لا يقل عرض الرامب      |
|     |     | يساوي (٣٠) موقفا        | الصافي عن ( بالمتر )   |
| ٦   | ٦   | عدد المواقع اكثر من ( ) |                        |
|     |     | (٣٠) موقفا              |                        |
| ٥   | ٥   | عدد المواقع اقل او      | لا يقل نصف قطر         |
|     |     | يساوي (٣٠) موقفا        | المنعطف الداخلي عن     |
| ٥   | ٥   | عدد المواقع اكثر من ( ) | ( بالمتر )             |
|     |     | (٣٠) موقفا              |                        |
| ٨ر٥ | ٨ر٥ | عدد المواقع اقل او      | لا يقل نصف قطر         |
|     |     | يساوي (٣٠) موقفا        | المنعطف الخارجي عن     |
| ١١  | ١١  | عدد المواقع اكثر من ( ) | ( بالمتر )             |
|     |     | (٣٠) موقفا              |                        |

- يجب ان يكون منحني الانعطف الخارجي مماسا مع اتجاه الرامب من الجهة الخارجية للرامب.
- في حال ان زاوية الانعطاف (١٨٠) درجة يجب ان لا يقل نصف قطر المنعطف الداخلي عن (٥) امتار ولا يقل نصف قطر المنعطف الخارجي عن (٩) امتار بالاتجاه الواحد.
- في حال ان زاوية الانعطاف (١٨٠) درجة يجب ان لا يقل نصف قطر المنعطف الداخلي عن (٥) امتار ولا يقل نصف قطر المنعطف الخارجي عن (١١) مترا بالاتجاهين.
- المواقع التي يكون اصطفافها بشكل مواز للممر لا يقل طولها عن (٦) امتار ولا يقل عرضها عن (٣) امتار والارتفاع الصافي لها لا يقل عن (٢ر٢٥) مترين وخمسة وعشرين سنتمترا.
- الارتفاع الصافي للموقف يعني المسافة الراسية من ارضية المواقع الى اسفل السقف اي عضو انشائي او اي تمديدات وتجهيزات كهروميكانيكية.

جدول رقم (٢)

| السيارات<br>المواقف                         | الباصات       | وسائط<br>نقل<br>البضائع |         |         | المتوسطة | الكبيرة | الصغيرة | المتوسطة | الكبيرة |
|---|---------------|-------------------------|---------|---------|----------|---------|---------|----------|---------|
|   |               | المتوسطة                | الصغيرة | الكبيرة |          |         |         |          |         |
| لا تقل ابعاد<br>مواقف                       | عرض ٢م        | ٣                       | ٣       | ٣       | ٣        | ٣       | ٣       | ٣        | ٣       |
| السيارات عن<br>(بالمتر)                     | طول الموقف ٥م | ٨                       | ١٢      | ٧       | ١٢       | ١٦      | ١٢      | ١٦       | ١٦      |
| الارتفاع<br>الصافي<br>للموقف                | ٣ر٣           | ٣ر٣                     | ٣ر٨     | ٣ر٦     | ٣ر٧      | ٤ر٧     | ٤ر٧     | ٤ر٧      | ٤ر٧     |
| لا يقل زاوية<br>العرض الحر<br>للممرات (٩٠)  | ٦             | ١١                      | ١٢      | ٩       | ١٢       | ١٦      | ١٢      | ١٦       | ١٦      |
| الداخلية<br>باتجاه واحد<br>عن (بالمتر) (٦٠) | ٥م            | ٧                       | ١١      | ٦م      | ١١       | ١٤م     | ١١      | ١٤م      | ١٤م     |
| زاوية<br>الاصطفاف (٤٥)                      | ٥             | ٥م                      | ٩م      | ٥       | ٩م       | ١٢م     | ٩م      | ١٢م      | ١٢م     |
| زاوية<br>الاصطفاف (٣٠)                      | ٤م            | ٤م                      | ٧       | ٣ر٦     | ٧        | ٩م      | ٧       | ٩م       | ٩م      |
| (مواز<br>للممر)                             | ٤             | ٤م                      | ٤م      | ٣ر٦     | ٤م       | ٦       | ٤م      | ٦        | ٦       |
| لا يقل زاوية<br>العرض الحر<br>للممرات (٩٠)  | ٦م            | ١١                      | ١٢      | ٩       | ١٢       | ١٦      | ١٢      | ١٦       | ١٦      |
| الداخلية<br>زاوية                           | ٦م            | ٧ر٤                     | ١١      | ٧ر٤     | ١١       | ١٤م     | ١١      | ١٤م      | ١٤م     |

|      |     |      |     |      |   |
|------|-----|------|-----|------|---|
|      |     |      |     |      | باتجاهين عن الاصطفاف )<br>(بالمتر) (٦٠)   |
| ١٢مر | ٩مر | ٧ر٤  | ٩مر | ٧ر٤  | زاوية ٦<br>الاصطفاف )<br>(٤٥  |
| ٩مر  | ٧ر٤ | ٧ر٤  | ٧ر٤ | ٧ر٤  | زاوية ٦<br>الاصطفاف )<br>(٣٠  |
| ٩مر  | ٧ر٤ | ٧ر٤  | ٧ر٤ | ٧ر٤  | (مواز ٥مر<br>للممر)   |
| ٤مر  | ٤مر | ٤مر  | ٤مر | ٤مر  | لا يقل عرض عدد المواقع ٣مر<br>الرامب اقل او<br>الصافي عن يساوي (٣٠)<br>(بالمتر) موقفا     |
| ٧ر٤  | ٧ر٤ | ٧ر٤  | ٧ر٤ | ٧ر٤  | عدد المواقع ٦<br>اكثر من )<br>(٣٠ موقفا   |
| ٦    | ٦   | ٦    | ٦   | ٦    | لا يقل نصف عدد المواقع ٥<br>قطر اقل<br>المنعطف يساوي (٣٠)<br>الداخلي عن موقفا<br>(بالمتر) |
| ٦    | ٦   | ٦    | ٦   | ٦    | عدد المواقع ٥<br>اكثر من )<br>(٣٠ موقفا   |
| ١٦   | ١٤  | ١١مر | ١٤  | ١٢مر | لا يقل نصف عدد المواقع ٨مر<br>قطر اقل او<br>المنعطف يساوي (٣٠)<br>الخارجي عن موقفا        |
| ٢٠   | ١٧  | ١٤مر | ١٧  | ١٥مر | عدد المواقع ١١<br>(بالمتر)  |

أكثر من )

(٣٠) موقفا

|    |    |   |    |   |   |   |
|----|----|---|----|---|---|---|
| ٢٠ | ١٤ | ٩ | ١٤ | ٩ | ٦ | لا تقل ابعاد<br>المواقف                 |
| ٤  | ٤  | ٤ | ٤  | ٣ | ٣ | عرض<br>الموازي عن<br>الموقف<br>(بالمتر) |

مواقف الباصات الصغيرة ( عدد الركاب اقل من ١٦ )

مواقف الباصات المتوسطة ( عدد الركاب اقل من ٤٠ واكثر من ١٦ )

مواقف الباصات الكبيرة ( عدد الركاب اكبر او يساوي ٤٠ )

يسمح بتوفير مواقف للدراجات النارية شريطة ان لا يقل طول الموقف عن (٢٥) مترين ونصف ولا يقل عرضه عن (١) متر واحد وان لا تتعارض تلك المواقف مع مناورة مواقف السيارات او تعيق اصطفاها .

### تعديلات المادة :

- هكذا اصبحت هذه المادة بموجب تصحيح الخطا المنشور على الصفحة ٣٩٤٢ من عدد الجريدة الرسمية رقم ٥٥٢٠ تاريخ ٢٠١٨/٦/١٤.

### المادة ٣١

- يجب أن تتوفر في طرق الدخول والخروج والممرات الداخلية لمواقف السيارات الشروط التالية :
- بالنسبة للمقطع الطولي : أن لا يتعدى ميل الطرق (٢٠%) من ربطها بالمسطحات الداخلية وبالطرق الخارجية بأقسام لا يزيد ميلها على (١٠%) وبطول (٥) أمتار على الأقل وعلى أن يؤمن ارتفاعا حرا على كامل عرض الطريق وقدره متران على الأقل ويجوز قبول ميل ثابت على طول الرامب على ان لا يتعدى ميلها (٢٠%) في الحالات التي يكون المبرر فيها لذلك تخفيض الطمم اسفل الرامب .
  - أن لا يتعدى انحدار الممرات الداخلية التي يسمح بوقوف السيارات على جانبيها عن (٥%).
  - يتعين أن تكون بداية ميل الممر ( الرامب ) من حد البناء وبعد خط الارتداد الأمامي وليس من حد القطعة الأمامي وبمناسيب متناسقة مع بعضها البعض، وفي الحالات التي يكون مقررا بالأحكام التنظيمية إنشاء رواق أمامي للبناء فيجب أن يبدأ ميل الممر ( الرامب ) بعد حد الرواق لضمان استمرارية الأروقة بمناسيب ملائمة ولسهولة سير المشاة ضمن تلك الأروقة وذلك لمناطق التنظيم كافة باستثناء منطقة السكن .
  - بالنسبة للمنحنيات : أن لا يتعدى ميلها (١٢%).
  - للجنة قبول مواقف لا تتاح فيها للسيارات إمكانية الدوران داخل هذه المواقف وذلك للصعوبات الفنية المحيطة بها أو صغر مساحة البناء ويشترط في ذلك أن لا يزيد عدد السيارات في الموقف الواحد على أربع سيارات وأن لا يستغل الارتداد الأمامي للبناء بشكل يمنع حركة السيارات .
  - للجنة الموافقة على إنشاء مواقف مكشوفة للسيارات في ارتدادات الأبنية الجانبية والخلفية فقط شريطة تأمين حرية الحركة والوقوف فيها وفقا لأحكام هذا النظام .
  - على الرغم مما ورد في الفقرة (و) من هذه المادة ، يسمح بإنشاء موقف سيارة مكشوف واحد في كل ارتداد

جانبي على حدة؛ في منطقة السكن ومن الحد الأمامي للقطعة.

ح. على الرغم مما ورد في الفقرة (و) من هذه المادة يسمح بإنشاء مواقف مكشوفة للسيارات في ارتدادات الأبنية الأمامية شريطة تأمين حرية الحركة والوقوف فيها وفقاً لأحكام هذا النظام وعلى أن لا تؤثر المواقف على مداخل البناء ومداخل مكررات الأدراج وأبواب المخازن والمشاعل بتأمين ممرات منفصلة تخدم البناء ولا يقل عرضها عن (٢.٠٠) مترين وتفصل بأسوار لا يزيد ارتفاعها على متر ونصف المتر وذلك للأبنية السكنية.

ط. على الرغم مما ورد في الجدول رقم (١) من المادة (٣٠) من هذا النظام يسمح بإنشاء موقف سيارة مكشوف واحد في كل ارتداد جانبي على حدة في فئة تنظيم سكن (د) بحيث يكون عرض الموقف لا يقل عن (٢.٢٥) مترين وخمسة وعشرين سنتيمتراً.

ي. يجب أن تبعد مداخل مواقف السيارات مسافة لا تقل عن (١٢) متراً عن المنحنيات ما لم يكن المدخل للمواقف هو من نهاية حدود القطعة عن المنحني .

ك. في حال وقوع القطعة على التقاء شارع ودرج أو طريق سعته أقل من (٣) أمتار فإنه يسمح بإنشاء موقف سيارة مكشوف واحد في كل ارتداد أمامي على حدة مواز للطريق أو الدرج في منطقة السكن ومن الحد الأمامي للقطعة مع الأخذ بعين الاعتبار ما ورد في الفقرة (ح) من هذه المادة .

## المادة ٣٢

أ. للجنة في حال عدم توافر الإمكانيات الفنية أو الإنشائية لتأمين العدد المطلوب لمواقف السيارات وفق احكام هذا النظام ضمن حدود قطعة الأرض بسبب واقع حركة المرور داخل القطعة أو شكلها أو مساحتها أو ميلانها أو وجود بناء قائم عليها قبل صدور هذا النظام أن ترخص البناء بعد دفع بدل المواقف المنصوص عليه في هذا النظام.

ب. لا يجوز استيفاء بدل المواقف للسيارات عند طلب ترخيص الاستعمالات المختلفة في البناء والواردة في المادة (٢٧) من هذا النظام وذلك للأبنية المقترحة على أرض خلاء في حال عدم توفر مواقف السيارات.

ج. عند طلب ترخيص الاستعمالات المختلفة في البناء والواردة في المادة (٢٧) من هذا النظام وذلك للأبنية القائمة المرخصة والأبنية المقترحة فوق أبنية قائمة مرخصة يستوفى بدل النقص لمواقف السيارات لتلك الاستعمالات المطلوب ترخيصها بما لا يزيد على (٢٠%) من إجمالي عدد المواقف المطلوب لكامل البناء المسموح به على قطعة الأرض .

د. ينشأ في الأمانة صندوق خاص لإنشاء مواقف عامة للسيارات تودع فيه المبالغ التي تستوفى من رسوم وبدلات مواقف السيارات على أن يقتصر الاتفاق من هذا الصندوق لإنشاء مواقف عامة وفقاً لتعليمات يصدرها المجلس لهذه الغاية .

هـ. لا يستوفى البديل لمواقف السيارات للأبنية التي يقتضي اتصالها بالطرق العام بدرج عام أو ممر عام يكون عرضه (٣) أمتار أو أقل وفي حال كان البناء ضمن منطقة السكن يجب أن لا يزيد عدد الشقق في البناء المسموح بإقامته وفقاً لأحكام هذا النظام على ثماني شقق.

و. لا يجوز ترخيص أي بناء ضمن منطقة السكن يزيد عدد الشقق فيه على (٨) ثماني شقق إلا بعد أن يقوم المالك بتوفير مواقف سيارات للشقق جميعها.

ز. إذا زاد عدد الشقق في الطابق الواحد على شقتين ضمن منطقة السكن فيجب توفير مواقف للسيارات تكفي لكامل عدد الطوابق المسموح بها في هذا النظام بفض النظر عن عدد الطوابق في الترخيص.

ح. لا يجوز ترخيص أي بناء بعد صدور هذا النظام ما لم يكن قد تم توفير عدد المواقف المطلوبة لكامل البناء المسموح به على قطعة الأرض بفض النظر عن المساحات المطلوب ترخيصها على أن يتم تأمين المواقف المطلوبة للبناء سواء من خلال الممرات أو المصاعد للسيارات أو من خلال المواقف الآلية أو تخصيص مواقف سيارات له في عقار مجاور أو مقابل للمبنى دون غيره تخصيصاً قانونياً وإذا نقص عدد المواقف عن العدد المطلوب تأمينه يستوفى البديل المنصوص عليه وفقاً لأحكام هذا النظام.

ط. ١. ترخص الأبنية القائمة ضمن منطقة السكن قبل العمل بأحكام هذا النظام على أن تستوفى رسوم بدل مواقف السيارات غير المتوافرة وفقاً للرسوم المنصوص عليها في هذا النظام شريطة أن لا يزيد عدد الشقق الكلي للبناء

- كاملا على عشر شقق بغض النظر عن عدد الشقق في الطابق الواحد .
٢. يسمح بتريخيص ابنية جديدة فوق ابنية قائمة ضمن منطقة السكن قبل العمل بأحكام هذا النظام على أن تستوفي رسوم بدل مواقف السيارات غير المتوافرة وفقا للرسوم المنصوص عليها في هذا النظام شريطة أن لا يزيد عدد الشقق الكلي للبناء كاملا على عشر شقق.
٣. يجوز للجنة ترخيص مواقف سيارات مكشوفة بالأجرة في مناطق التنظيم كافة شريطة:
١. تعبيد الساحة المستخدمة لاصطفاف السيارات وتوضيح أماكن الاصطفاف على الساحة.
  ٢. إنشاء الأسوار .
  ٣. إنشاء حواجز ومصدات للضوضاء وإنارة السيارات و انبعاث الأبخرة والدخان من عوادم السيارات مدعمة بدراسة معتمدة لمعالجة الضوضاء والإنارة .
  ٤. يسمح بإنشاء غرفة لاستيفاء الأجرة عند مخرج السيارات على الحد الجانبي وبعد حد الارتداد الأمامي لا تزيد مساحتها على (٢٥) مترا مربعا ومن ضمنها وحدة صحية لها مدخل مستقل .
  ٥. لا يجوز تسليط الإنارة على قطع الأراضي المجاورة والتي لها حدود مشتركة مع المواقف.
  ٦. توضيح المداخل والمخارج للمواقف ووضع لوحات ارشادية بذلك.

### المادة ٣٣

للجنة ان تحدد مناطق لها طراز معماري خاص على انه لا يجوز بروز أي بناء أو جزء منه عن خط البناء إلا في الحالات التالية:

أ. الأبنية ضمن فئة تنظيم التجاري العادي:

١. الشرفات:

أ. يحدد بروز الشرفات الأمامية المطلة على الشوارع والساحات والميادين والدواوير المنظمة تنظيما تجاريا عاديا عن حدود خط البناء بمسافة لا تتجاوز المتر وثمانين سنتمترا في الحالات التي يكون فيها عرض الشارع (١٦) مترا أو أكثر وبمسافة متر وأربعين سنتمترا في الحالات التي يكون عرض الشارع أقل من (١٦) مترا على أن لا يسمح بأي بروز في الحالات التي يكون فيها عرض الشارع (١٠) أمتار أو أقل وأن لا تقل المسافة بين الشرفات البارزة وحد القطعة المجاورة لها عن متر ونصف المتر وفي الأحوال جميعها يجب أن لا يقل البعد العمودي بين سقف الشرفة البارزة وأي نقطة من الرصيف عن ثلاثة أمتار.

ب. تستثنى الشرفات من النسبة المئوية وتحسب لها مواقف سيارات وفقا لأحكام هذا النظام.

٢. المظلات الخرسانية أو القماشية أو المعدنية الواقية:

أن لا يتجاوز عمقها المترين ونصف المتر وأن لا يتجاوز البروز بأي حال من الأحوال حد الرصيف المنشأ عليه وأن لا يقل ارتفاعها عن أي نقطة في الرصيف عن مترين ونصف المتر وطبقا للمواصفات التي توافق عليها اللجنة.

٣. البروزات التجارية :

أ. يحدد البروز التجاري المطل على الشوارع والساحات والميادين والدواوير المنظمة تنظيما تجاريا عاديا عن حدود خط البناء بمسافة لا تتجاوز المتر وثمانين سنتمترا في الحالات التي يكون فيها عرض الشارع (١٦) مترا أو أكثر، وبمسافة متر وأربعين سنتمترا في الحالات التي يكون فيها عرض الشارع أقل من (١٦) مترا ولا يسمح بأي بروز في الحالات التي يكون فيها عرض الشارع (١٠) أمتار أو أقل وفي جميع الأحوال يجب أن لا يقل البعد العمودي بين سقف البروز وأي نقطة من الرصيف عن (٣) أمتار، وأن لا يزيد عرض البروز على عرض الرصيف.

ب. تستثنى البروزات التجارية من النسبة المئوية للبناء وتحسب لها مواقف سيارات وفقا لأحكام هذا النظام.

ب. للأبنية ضمن كافة مناطق التنظيم :

١. البروزات المعمارية:

أ. يحدد البروز المعماري عن حدود خط البناء المقرر والمرخص بمسافة لا تتجاوز (٧٥) سنتيمترا.

ب. أن لا يكون البروز المعماري بمستوى سقف أي طابق من طوابق البناء.

ج. أن لا يكون البروز المعماري جزءاً من البروز التجاري أو الشرفة البارزة أو من الشرفة أو من المظلات أو امتداداً لأي منها وفي كل الأحوال لا يتجاوز البروز حدود قطعة الأرض.

٢. مظلات المداخل:

أ. أن لا يزيد عرض مظلة المدخل بالارتداد الأمامي على (١٥٠%) من عرض مكرر الدرج أو مدخل البناء الأمامي وبحد أعلى (٤) أمتار وأن يتوافر لها ارتداد أمامي لا يقل عن نصف الارتداد التنظيمي المقرر وعلى أن يكون منسوب سقفاً بمنسوب مختلف عن منسوب سقف الطابق المتصلة به شريطة عدم استغلال سقفاً لأي غاية كانت.

ب. أن لا يزيد عرض مظلة المدخل بالارتداد الجانبي أو الخلفي على عرض مكرر الدرج وبحد أعلى (٣) أمتار ولا يزيد عمقها على (١.٥) متر ونصف أو (٥٠%) من الارتداد الجانبي أو الخلفي أيهما أقل على أن يكون منسوب سقفاً بمنسوب مختلف عن منسوب سقف الطابق المتصلة به شريطة سقفاً لأي غاية كانت.

٣. مظلات التعريش:

أ. تكون نسبة الفراغات في مظلات التعريش (٥٠%) من مساحة المظلة حداً أدنى على أن تكون نسبة الفراغات موزعة على كامل مساحة المظلة.

ب. أن لا تزيد نسبة مظلات التعريش على (٥%) من مساحة قطعة الأرض ولا تتجاوز مساحتها (٥٠) متراً مربعاً.

ج. يسمح بإنشاء مظلات التعريش دون تأمين ارتدادات على أن لا يزيد ارتفاعها الصافي على ثلاثة أمتار من منسوب الأرض الطبيعية في موقعها.

د. يسمح بإنشاء مظلات التعريش أعلى الشرفات المكشوفة وتستنني مساحتها من نسبة مظلات التعريش.

هـ. تنشأ مظلات التعريش من أي مادة ولأغراض تجميلية وحسب التصميم الذي توافق عليه اللجنة.

٤. الممرات المعلقة:

أ. يسمح للأبنية التي تقع تحت مستوى الطريق ببناء ممرات أو أدراج مكشوفة أو معابر للسيارات بعرض لا يتجاوز (٨) أمتار تصل بين الطريق ومدخل البناء الأمامي لكل واجهة أمامية إذا كانت القطعة مخدومة بأكثر من شارع على أن لا يزيد منسوب أعلى نقطة في الممر المعلق على متر ونصف من منسوب مدخل الممر جهة الشارع.

ب. يسمح بإنشاء أكثر من ممر معلق على طول كل واجهة أمامية للقطعة على أن لا يزيد مجموع عرض تلك الممرات على (٨) أمتار لكل واجهة.

ج. يسمح بإنشاء الأدراج المعلقة على الحد الأمامي والتي تكون موازية لاتجاه الشارع بحيث تكون دون مستوى الشارع أو الأرض الطبيعية ولا يحسب طول الأدراج من مساحة وعرض الممرات المعلقة على أن لا يزيد عرضها على متر ونصف.

د. يسمح بإنشاء الأدراج والممرات المعلقة بالارتدادات الجانبية والخلفية بحيث لا يزيد ارتفاعها على (١.٥) متر ونصف عن مستوى الأرض الطبيعية في موقعها ولا يزيد عرضها على متر ونصف.

هـ. يجب أن لا يتجاوز عرض الممر المؤدي لأي مدخل من مداخل البناء الأمامية (١٥٠%) من عرض ذلك المدخل ولا يسمح بأن يلحق به أي تراسات معلقة.

و. يسمح باستغلال أسفل الممرات والأدراج ومعابر السيارات كمواقف سيارات أو ممرات للمواقف.

٥. الأشرعة:

يسمح ضمن منطقة السكن بإنشاء شراع واحد لكل ارتداد جانبي أو أمامي ولا يزيد ارتفاع الشراع عن ارتفاع الطابق المتصل به.

٦. الأبواب والنوافذ:

لا يسمح بترخيص أي باب أو نافذة في الطابق الأرضي يبرز عند فتحه على الطريق كلياً أو جزئياً.

المادة ٣٤

لا يسمح بإنشاء السدة التجارية إلا في المخازن والمشاعل التي لا يقل ارتفاعها الصافي عن خمسة أمتار ونصف

المتز وأن لا يقل ارتفاع طابق السدة الصافي عن مترين وربع المتر وأن تكون أرضية طابق السدد من الخرسانة المسلحة أو من أي مادة أخرى مقاومة للحريق و أن تكون لها تهوية طبيعية أو ميكانيكية.

### المادة ٣٥

- أ. يسمح بإنشاء خلايا توليد الطاقة وفقا للتعليمات التي يصدرها المجلس لهذه الغاية.
- ب. يسمح باستخدام سطح الطابق الأخير لغايات خدمة البناء بما في ذلك بيت الدرج وغرفة المصعد ولغايات التدفئة والتبريد وخزانات المياه واستعمالات الطاقة الشمسية و التخضير.
- ج. يجب التقيد عند إنشاء التصويينة ومكرر الدرج والمصعد بالشروط التالية :
  ١. إنشاء تصويينة على محيط سطح الطابق الأخير من البناء بارتفاع لا يقل عن متر ولا يزيد على (١٥) متر ونصف.
  ٢. أن لا يزيد ارتفاع مكرر الدرج والمصعد عن سطح الطابق الأخير على أربعة أمتار.
  ٣. أن لا يخدم المصعد سطح الطابق الأخير.
  - د. تستثنى مساحة مكرر الدرج والمصعد من مساحة البناء والمساحة الطابقية وفقا للشروط التالية:-
    ١. أن لا تقل مساحة مكرر الدرج والمصعد عن (٢٢) مترا مربعا ولا تزيد على (٢٥) مترا مربعا حدا أعلى وما يزيد على ذلك يحسب ضمن مساحة البناء والمساحة الطابقية.
    ٢. في حال تطلب وجود أكثر من مكرر درج أو مصعد في البناء تكون المساحة المستثناة من مساحة البناء والمساحة الطابقية لكل مكرر درج ومصعد واحد فقط حسب ما جاء في البند (١) من هذه الفقرة.
    ٣. في حال وجود أكثر من بناء منفصل على القطعة يتم منح الاستثناء اعلاه لكل بناء .
    ٤. في حال كانت مساحة البناء تساوي أيا من مضاعفات النسبة المئوية المسموحة فيطبق الاستثناء على مساحة البناء والمساحة الطابقية لكل وحدة إفرافية مساحتها ضمن الحد الأدنى للافراز.
    ٥. يجب أن لا يقل أي بعد من أبعاد مكرر الدرج عن (٣) أمتار بما فيه سماكة الجدران.

### المادة ٣٦

- للجنة ان ترخص أبنية فرعية في منطقة السكن ومنطقة الصناعات باستثناء فئة تنظيم الصناعات التحويلية ، وفقا للشروط التالية :
- أ. ان لا تزيد نسبة البناء الفرعي على (٥%) من مساحة قطعة الأرض إضافة إلى النسبة المسموح بها حسب أحكام هذا النظام على أن لا تتجاوز مساحته (٥٠) مترا مربعا .
  - ب. تأمين ارتداد امامي للبناء الفرعي حسب احكام منطقة التنظيم التي يقع فيها دون ارتداد جانبي او خلفي .
  - ج. أن لا يزيد ارتفاع البناء الفرعي من الخارج على(مترين وستين سنتمرا) من منسوب الأرض الطبيعية.
  - د. أن يقتصر استعمال البناء الفرعي على تأمين الخدمة للبناء الرئيسي ليجوز استعماله (مواقف سيارات، غرفة حارس، غرفة خدمة، غرفة خزين، سقفا لمدخل مواقف السيارات)، أو أي استعمال مماثل شريطة ألا يؤدي إلى إزعاج المجاورين والسكان.
  - هـ. أن لا يفتح على سطح البناء الفرعي أي فتحه تؤدي إلى ذلك السطح وأن لا يستعمل ذلك السطح لأي غرض كان، إلا إذا كان منسوب هذا السطح لا يزيد على متر ونصف من منسوب الأرض الطبيعية في موقعه أو أقل منها.
  - و. يسمح بوجود مدخل للبناء من خلال البناء الفرعي المتصل به شريطة عدم استغلال البناء الفرعي لأي غاية من غايات السكن وأن لا يكون تابعا للسكن.
  - ز. للجنة ترخيص البناء الفرعي دون ارتداد أمامي إذا كان منسوب سطح البناء الفرعي أقل من منسوب الأرض الطبيعية أو مع مستوى رصيف الشارع المتصل مباشرة مع سقف البناء الفرعي، وفي هذه الحالة يسمح باستعمال سطح البناء الفرعي لوقوف السيارات.
  - ح. يسمح بترخيص بناء فرعي لاستخدامه مواقف سيارات يكون الوصول له من خلال مسطح الطابق المتصل به

على أن يكون استعمال الطابق المتصل به البناء الفرعي مواقف سيارات وخدمات.  
ط. لا يجوز فتح أي أبواب أو شبابيك جانبية وخلفية باتجاه قطع الأراضي المجاورة إذا كان البناء الفرعي يقع ضمن الارتدادات المقررة.

ي. يسمح بتخصيص أكثر من بناء فرعي على أن لا يتجاوز مجموع مساحة تلك الأبنية عن (٥٠) متراً مربعاً.  
ك. للجنة أن ترخص البناء الفرعي على الحد الأمامي في منطقة الصناعات تضمن فئات تنظيمها التقنية والاعمال والخفيفة والمتوسطة والثقيلة كغرفة حراسة على أن يكون البناء مشغلاً كاملاً باستخدام واحد وبرخصة مهن واحدة.

#### المادة ٣٧

أ. تستثنى طوابق الأقبية التي يسمح بإنشائها على كامل قطعة الأرض من الأحكام المقررة للارتدادات والنسبة الطابقية، شريطة أن يقتصر استعمال طوابق الأقبية على الخدمات العامة للبناء كمواقف للسيارات وملاجئ وآبار وخزانات الماء وغرف التدفئة المركزية والتبريد والكهرباء ومحطات التحويل الكهربائية وغرف تخزين غير تجارية على أن لا تزيد مساحة التخزين غير التجاري على (٢٥%) من مساحة كل طابق وفي حال وجود أكثر من طابق لا يجوز جمع مساحات التخزين غير التجاري في طابق واحد.

ب. يسمح بإنشاء طابق قبو بحيث تكون مناسيب سقفه متدرجة مع ميل الشارع وأن لا يزيد منسوب سقفه على (٧٥) سنتمراً عن الشارع المواجه والموازي لكل جزء عن اجزاء السقف المتدرج للقبر أو الأرض الطبيعية أيهما أدنى في حال كان ميل القطعة والشارع بنفس الاتجاه أو كان منسوب القطعة اعلى من منسوب الشارع.  
ج. يسمح باستخدام سقف القبو لتأمين المساحات المنسقة المزروعة المقررة تنظيمياً .

#### المادة ٣٨

أ. للجنة السماح بسقف الارتدادات على أن تدرس كل حالة بحالتها استناداً إلى مخطط طبوغرافي دقيق يرفق مع الطلب شريطة أن يكون السقف داعماً للشارع أو الجدار الاستنادي أو جهة قطع صخري و على أن يكون منسوب السقف دون مستوى الأرض الطبيعية في موقعه من الجهات جميعها.  
ب. يسمح بسقف الارتداد الأمامي جهة الشوارع على أن يكون السقف داعماً للشارع أو الجدار الاستنادي أو جهة قطع صخري شريطة :

١. أن لا يزيد طول السقف عن طول واجهة البناء على الشارع .  
٢. أن يكون منسوب السقف متماشياً مع منسوب الشارع المتاخم له وفي كل الأحوال لا يزيد منسوب السقف على (٤٠) سنتمراً .

٣. إذا وقعت القطعة على أكثر من شارع يكون السقف جهة الشارع العلوي أو السفلي أو كليهما.  
ج. يقتصر استعمال أسفل الأسقف بالارتدادات على الخدمات العامة للبناء كمواقف ومعايير للسيارات وآبار وخزانات الماء والديزل والغاز وغرف التدفئة المركزية والتبريد والكهرباء ومحطات التحويل الكهربائية وغرف التخزين غير التجاري .

د. يسمح بالراميات ومعايير السيارات المتعلقة بالارتدادات شريطة أن يكون منسوب أرضيتها دون مستوى الأرض الطبيعية في موقعها.  
هـ. تستثنى مساحة الأسقف بالارتدادات من مساحة البناء والمساحة الطابقية.

#### المادة ٣٩

التسوية هي الطابق أو الطريق التي يكون منسوب البلاط فوق السطح الخرساني فيها لا يتجاوز متراً ونصف عن منسوب منتصف الطريق وفي حال تعدد الطرق المتاخمة لقطعة الأرض يكون طابق التسوية وفقاً للحالات التالية :

أ. الطابق أو الطوابق ويكون منسوب البلاط فوق السطح الخرساني فيها لا يتجاوز (١٥) مترا ونصف المتر عن منسوب منتصف الطريق الأعلى إذا كانت سعة الطرق المتاخمة لقطعة الأرض لا تقل عن (٨) أمتار لكل منها وعلى طول تلك الطرق وفي حال وجود طريق أو أكثر بسعة تقل عن (٨) أمتار لا تؤخذ بعين الاعتبار لغايات تحديد مناسيب وعدد طوابق البناء وارتفاعه.

ب. إذا كانت القطعة تقع على أكثر من طريق فلا تؤخذ بعين الاعتبار لغايات المناسيب وعدد الطوابق والارتفاع الطرق التي تكون للقطعة واجهة عليها تقل عن (٥٠%) من طول الواجهة على ذلك الطرق.

ج. الطابق أو الطوابق التي يكون منسوب البلاط فوق السطح الخرساني فيها لا يتجاوز (١٥) مترا ونصف المتر عن منسوب منتصف الطريق الأعلى إذا كانت الطرق المتاخمة للقطعة تقل سعة كل منها عن (٨) أمتار .

#### المادة ٤٠

أ. يسمح بإنشاء تسوية أو أكثر إذا كان فرق المنسوب ما بين منتصف الشارع المتعهد وفقاً لأحكام المادة (٣٩) من هذا النظام ومنسوب أدنى خط كنتور في الأرض الطبيعية بارتفاع يسمح بإنشاء تسوية أو أكثر دون إجراء حفريات أو حسب توصيات فحص التربة فيما يتعلق بعمق التأسيس.

ب. على الرغم مما ورد في الفقرة (أ) من هذه المادة فإنه يسمح بإنشاء تسوية أو أكثر بغض النظر عن فرق المنسوب ما بين منتصف الشارع المعتمد وفقاً لأحكام المادة (٣٩) من هذا النظام ومنسوب أدنى خط كنتور في الأرض الطبيعية شريطة أن يكون استعمالها مواقع للسيارات وخدمات عامة للبناء.

#### المادة ٤١

أ. باستثناء الجدران الملاصقة للطريق العام لا يسمح بإنشاء جدار استنادي في أي قطعة أرض على حدود القطعة الجانبية المجاورة لها بارتفاع يتجاوز (٢٥) ثلاثة أمتار ونصف تحت مستوى الأرض الطبيعية.

ب. يحدد ارتفاع الأسوار حول قطعة الأرض بما لا يتجاوز (٢٥) مترين ونصف منسوب الأرض الطبيعية ولا يقل عن متر واحد .

ج. للجنة السماح بإنشاء جدران استنادية بالارتفاع الذي تحدده إذا اقتضت طبيعة وطبوغرافية الأرض ذلك .

د. تستثنى مباني الوزارات والدوائر والمؤسسات العامة ومباني الهيئات الدبلوماسية وما في حكمها من قيود ارتفاع الأسوار والجدران المذكورة في هذه المادة .

#### المادة ٤٢

أ. يجب أن لا يزيد منسوب الطمم بالارتدادات على متر ونصف المتر عن منسوب الأرض الطبيعية في موقعها.

ب. يجب أن لا يزيد منسوب الطمم بالارتدادات الجانبية والخلفية على مترين ونصف المتر من منسوب الأرض الطبيعية في موقعها أسفل الممرات المؤدية لمواقف السيارات شريطة أن لا يزيد ارتفاع الأسوار الموازية لاتجاه الممر جهة المجاورين على (١٥) متر ونصف المتر عن منسوب أرضية الممر .

ج. يسمح بالطمم أسفل كل موقف سيارة مكشوف في الارتداد الجانبي في منطقة السكن وعلى الحد الأمامي للقطعة ليصبح مع مستوى الدخول من الشارع.

#### المادة ٤٣

أ. يجب أن تتوافر في المنور الشروط التالية:

١. أن تكون أرضيته مرصوفة وأن تصرف المياه منه بطريقة مناسبة .
٢. أن يكون له مدخل في الطابق الأسفل .
٣. أن يبقى مكشوفاً لكن طوابق البناء باستثناء سطح الطابق الأخير الذي يجب أن يغطي بمادة مناسبة.

٤. أن لا يسمح بإنشاء شرفات أو نتوءات أخرى داخله .
- ب. يجب أن تتوافر في المنور المواصفات الهندسية التالية:
١. أن لا تقل مساحة منور غرف السكن عن (١٠) أمتار مربعة وإن لا يقل طول ضلعه عن ربع ارتفاعه أو عن مترين ونصف المتر أيهما أكثر.
  ٢. أن لا تقل مساحة المنور للمطابخ وغرف الخسيل والمراحيض وغرف الحمام عن سبعة أمتار ونصف وأن لا يقل عرضه عن مترين ونصف .
  ٣. تستثنى من المواصفات الهندسية المنصوص عليها في البندين السابقين من هذه الفقرة مجاري التهوية العمودية الميكانيكية .
  ٤. يجب أن لا يقل أي بعد من أبعاد مجاري التهوية العمودية الميكانيكية عن (٨٠) سنتمترًا.
- ج. لا يسمح بتريخيص أي بناء معد للسكن أو بإعادة إنشائه إلا إذا كانت كل غرفة من غرفه مطلة من أحد جوانبها على شرفة أو ساحة خارجية أو منور.
- د. يجب أن تجهز الأماكن المعدة للاستعمال في البناء جميعها بما في ذلك الحمامات بإنارة وتهوية طبيعيتين بواسطة فتحة أو أكثر في الجدران الخارجية على أن لا يقل مجموع مساحة الفتحات عن (٥%) خمسة بالمائة من مساحتها.
- هـ. لا تطبق الأحكام المتعلقة بالتهوية والإنارة الطبيعيين إذا اقتضت طبيعة التصميم المعماري الأسباب الفنية استعمال التهوية والإنارة الاصطناعية في البناء وذلك وفقا للمخططات الفنية التي يجب تقديمها عند طلب الترخيص.

#### المادة ٤٤

- أ. يجب تجهيز الأبنية بمصاعد وذلك وفقا لما يلي:
١. في الأبنية في المناطق التجارية والصناعية والمكاتب ومتعدد الاستعمال.
  ٢. في الأبنية في المناطق السكنية إذا كان ارتفاع البناء يتجاوز (١٢) مترا من منتصف أي من الشوارع المحيطة بالقطعة التي يزيد عرضها على (٣) أمتار إلى أعلى طابق فيه ويشمل ذلك إذا زاد عدد التسويات عن عدد الأدوار المسموح بها.
- ب. يجب أن يتناسب عدد المصاعد مع حجم البناء وعدد سكانه وشاغليه ونوعية استعماله.

#### المادة ٤٥

يجب التقيّد بالحد الأدنى للنسبة المئوية للمساحات المنسقة المزروعة المقرره تنظيميا على ان لا تقل عن (١٠%) من مساحة قطعة الأرض في المناطق السكنية وعن النسبة المئوية المقررة من مساحة قطعة الأرض لباقي مناطق التنظيم على أن تكون النباتات والأشجار من أنواع قليلة الاحتياجات المائية وفقا للتعليمات التي يصدرها المجلس الغاية.

#### المادة ٤٦

إذا كانت أي قطعة أرض بين شارعين أو أكثر بمناسبة مختلفة تستثنى مساحة البناء الواقعة تحت منسوب الشارع الأعلى من النسبة الطابقية، على أن تخضع مساحة البناء ولغاية عمق (٣٠) مترا بعد حد الارتداد الامامي من الشارع الأعلى وتقع دون مستوى منسوب الخط الواصل ما بين منسوب ادنى نقطة في الشارع العلوي ومنسوب ادنى نقطة للشارع السفلي للرسوم المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة (٧٢) من هذا النظام لتجاوز النسبة الطابقية وتستثنى مساحة الخدمات والمواقف.

## المادة ٤٧

يتم تحديد مغلف البناء بغرض تنظيم ارتفاعات الأبنية على قطع الأراضي باستخدام العناصر والمعايير والمتغيرات المبينة تالياً:  
 أ. مغلف البناء وهو عبارة عن حيز يعتمد تحديده على مستوى المرجع الأول ومستوى المرجع الثاني والارتدادات التنظيمية المقررة .  
 ب. مستوى المرجع هو عبارة عن سطح يتم تحديده اعتماداً على خط المرجع والارتفاع التنظيمي المقرر للبناء مضافاً له (١ر٥) متر ونصف المتر.  
 ج. خط المرجع هو عبارة عن خط يتم تحديده اعتماداً على محور الطريق وسعته التنظيمية وأضلاع قطعة الأرض والارتدادات التنظيمية المقررة وطبوغرافية قطعة الأرض وميلها.  
 د. يصدر المجلس التعليمات والرسومات التوضيحية لتحديد أحكام مغلف البناء.

## المادة ٤٨

أ. لا يحسب من ارتفاع البناء أو من عدد الأدوار النتوءات الزخرفية وتاج البناء وطوابق مواقف السيارات وطوابق التسوية والمداخن والصوامع.  
 ب. ١. يسمح باستعمال جزء أو أكثر من طابق أو طوابق مواقف السيارات المستثناة من الارتفاع وعدد الأدوار لغايات خدمة البناء ويجوز استعماله غرفة بويلرات أو غرفة خزين أو غرفة حارس أو بئر ماء أو صالة انتظار أو أي استعمال على أن لا تزيد مساحة تلك الأجزاء على (١٥%) من مساحة الطابق.  
 ٢. تستثنى مساحة مكررات الادراج والمصاعد والممرات المؤدية لها من المساحة الواردة في البند (١) من هذه الفقرة على أن تستغل باقي أجزاء الطابق لمواقف السيارات وممراتها ويمنع استغلالها إلا للغايات التي رخصت لها وأنشئت من أجلها ولكافة مناطق التنظيم على أن لا تقل مساحة طابق أو طوابق مواقف السيارات (٥٠%) من النسبة المئوية المسموحة للبناء وأن لا يتجاوز صافي ارتفاع الطابق (٢٦) مترين وستين سنتيمتراً ولا يقل عن (٢٢٥) مترين وخمسة وعشرين سنتيمتراً .  
 ج. على الرغم مما ورد في الفقرتين (١) و(ب) من هذه المادة لا يسمح بإنشاء طابق أو طوابق مواقف للسيارات المستثناة من الارتفاع وعدد الأدوار لغايات خدمة البناء في فئات تنظيم السكن الأخضر والسكن الريفي والسكن الزراعي والسكن الخاص.

## المادة ٤٩

يجب أن تؤمن في كل بناء الخدمات التالية :  
 أ. بئر مياه وفقاً للمواصفات والتعليمات الصادرة لهذه الغاية وذلك بالتنسيق مع الجهات المعنية.  
 ب. خزانات مياه على الأسطح بمعدل خزان بسعة لا تقل عن مترين مكعبين لكل مسكن.  
 ج. موقع مناسب لمحطة تحويل كهربائية ضمن البناء أو قطعة الأرض وحسب الشروط والتعليمات الصادرة لهذه الغاية .  
 د. حفرة تجميعية للمباني غير المخدومة بخدمات الصرف الصحي على أن يتم تأمين ارتداد لها لا يقل عن متر واحد عن حدود القطعة .  
 هـ. حاويات نفايات للأبنية في كافة مناطق التنظيم وحسب التعليمات الصادرة لهذه الغاية على أن يتم فيها تحديد موقعها والعدد والسعة والمواصفات الهندسية المطلوبة لها.  
 و. غرفة حارس من ضمنها حمام ومطبخ للأبنية متعددة الشقق والتي يزيد عدد الشقق فيها عن ثماني شقق.

## المادة ٥٠

أ. على كل من حصل على ترخيص بإقامة بناء أن يحصل على تصريح حفر ونقل المخلفات وتقديم تأمين مالي

يحدد بتعليمات يصدرها أمين عمان للالتزام بتنفيذ شروط التصريح ويصادر هذا التأمين بقرار من اللجنة في حال مخالفته تلك الشروط .

ب. لا يجوز وضع مواد البناء في اي شارع أو أن يحفر حفرة أو اخدودا فيه او ان يستخدم جسم الطريق أو الرصيف لأغراض خاصة لأي سبب من الأسباب إلا إذا كان حاصلًا على تصريح بذلك من أمين عمان أو من يفوضه .

ج. على كل من يقوم بأعمال صيانة لبناء قائم أو حفريات في أرض خلاء ان يحصل على تصريح بذلك وتقديم تأمين مالي يحدد بتعليمات يصدرها أمين عمان للالتزام بتنفيذ شروط التصريح ويحدد في التصريح مكان طرح المخلفات والأنقاض وأرقام الآليات التي ستقوم بنقله، ويصادر هذا التأمين بقرار من اللجنة في حال مخالفته لشروط التصريح.

د. يصدر أمين عمان أو من يفوضه التصريح متضمنا الشروط الواجب اتباعه عند وضع المواد أو حفر الحفر أو الأخاديد مع بيان المساحة المطلوب اشغالها ومدة العمل المصرح بها كما يجب أن يشتمل على شروط تأمين متطلبات السلامة العامة للمواطنين.

هـ. كل من يلقي طمما أو انقاضا أو مخلفات في غير المكان المرخص او دون تصريح او خالف شروط التصريح يحق للجنة المحلية أو من تفوضه إيقافه عن العمل فوراً إلى حين تصويب أوضاعه وإيقاع العقوبات المنصوص عليها في القانون.

و. يترتب على المالك ضرورة الحصول على إذن للحفر وإذن لصب اساسات البناء المرخص وإذن لصب الأسطح الخرساني للطابق الأول المرخص على ان تزال اي مخالفات قبل إصدار إذن الصب.

ز. على المالك والمهندس ارفاق إقرار وتعهد بان البناء المراد الحصول على إذن الصبه مطابق للرخصة الممنوحة وذلك قبل البدء بأعمال الصب.

ح. يصدر أمين عمان أو من يفوضه إذن الصب متضمنا الشروط الواجب اتباعها لغايات استكمال اعمال الصب.

ط. تحدد آلية إصدار إذن الحفر وإذن الصب والشروط الواجب توافرها والنماذج المعتمدة لذلك والمرفقات المطلوبة وذلك بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة وفقا لتعليمات يصدرها المجلس لهذه الغاية.

ي. تكون الغاية من إصدار إذن الصب التحقق من توافر القيود التنظيمية للبناء وتشمل توافر الارتدادات والنسبة المثوية والارتفاعات وأبعاد مواقف السيارات وممراتها ومناوراتها.

#### المادة ٥١

أ. يجب أن تكون خطوط خدمات المياه والمجاري والهاتف والكهرباء في مناطق التنظيم كافة ضمن خندق تحت مستوى الشارع وداخل حدود أرض المالك طبقا للمواصفات المقررة لكل منها ضمن القوانين والأنظمة والتعليمات من الجهات صاحبة الصلاحية .

ب. للجنة تكليف طالب الترخيص تقديم خطة لإدارة حركة السير والمرور خلال مدة تنفيذ البناء وذلك للمواقع التي تكون على التقاطعات او مخارج ومدخل الجسور والأنفاق والميادين والدواوير والشوارع المحورية ومنطقة وسط المدينة ولا يجوز المباشرة في تنفيذ البناء او اي اعمال فيه قبل صدور الموافقة من اللجنة .

ج. على المهندس أن يبلغ نقابة المهندسين الأردنيين خطيا عند حصول أي مخالفة لشروط الترخيص للبناء الذي يشرف عليه موضحا نوع المخالفة وموقعها ويتم إبلاغ الأمانة بذلك من خلال نقابة المهندسين الأردنيين.

#### المادة ٥٢

أ. لا يجوز استعمال أي مواد عاكسة للنور في واجهات البناء الخارجية تؤدي إلى إزعاج المجاورين او تشكل خطرا على السلامة العامة .

ب. يسمح باستعمال أي لون لطلاء أو دهان او تلوين واجهات البناء الخارجية بما لا يزيد على (٢٠%) من

مساحة تلك الواجهات على ان تكون بقية الوان الواجهات بلون الحجر الطبيعي أو اللون الأبيض و إذا رغب المالك في استعمال غير ذلك ولمساحة تزيد على (٢٠%) من مساحة واجهات البناء الخارجية فيجب عليه الحصول على موافقة مسبقة من اللجنة .

ج. لا يجوز تمديد أو تركيب اي اجهزة او معدات ميكانيكية أو أي تجهيزات فنية أخرى او تمديد خطوط شبكات المياه والصرف الصحي أو التمديدات الكهربائية أو الميكانيكية على واجهات البناء بشكل ظاهر.

د. على مالك البناء أن يحافظ على نظافته من الخارج بما في ذلك دهانه وقصارته وطراشته وإذا امتنع مالك البناء عن القيام باي من تلك الأعمال فللجنة أن تقوم بذلك نيابة عن مالك البناء وتحصيل كافة التكاليف مضافا إليها (٢٥%) نفقات إدارية.

#### المادة ٥٣

أ. يصدر المجلس التعليمات المتعلقة بالإرشادات العامة لأحكام التصميم في منطقة التنظيم لتحديد النمط المعماري فيها والمظهر الخارجي للمباني والفراغات الحضرية بما في ذلك الأحكام الخاصة أينما تطلب ذلك.

ب. لا يجوز القيام بأعمال البناء أو الهدم أو التعديل في المناطق التي تحتوي على مبان ذات موروث وطابع عمراني والتي يتم تحديدها على المخططات التنظيمية، كما لا يجوز إجراء أي تعديل على المباني التراثية إلا بموافقة اللجنة.

ج. عند دراسة التصاميم المعمارية للمواقع التراثية والمباني الجديدة المحيطة بها يجب ان تراعي تلك التصاميم الأسس والمعايير من أجل الحفاظ على انماط وارتفاعات واشكال وواجهات و مواد البناء والألوان والاستعمال والكثافة العمرانية ومدى انسجامها مع البيئة العمرانية المحيطة بها.

د. يتم تثبيت مواقع المباني التراثية على مخططات التنظيم ليتم ترخيصها على أن تعفى من الرسوم وذلك للأبنية المطابقة لمخطط التنظيم .

هـ. يصدر المجلس التعليمات اللازمة لتحديد الكثافة السكنية والكثافة العمرانية .

#### المادة ٥٤

أ. للجنة أن ترفض إنشاء أي أبنية في المناطق القريبة من أي مطار ضمن النطاق الذي تحدده المخططات التنظيمية أو أن تسمح بإنشاء تلك الأبنية في المناطق المذكورة بالشروط التي تراها مناسبة وذلك بعد الحصول على موافقة الجهة المختصة بشؤون الطيران.

ب. على الفنادق والمستشفيات ودور السينما والمسارح ومخازن ومستودعات التبريد الكبيرة والمجمعات التجارية وأي استعمالات تقتضي طبيعتها استمرارية توافر التيار الكهربائي تركيب مولدات احتياطية ذاتية التشغيل لمواجهة المتطلبات الضرورية للمبنى، وفقاً للاسس والمواصفات التي تحددها الجهات ذات العلاقة.

#### المادة ٥٥

أ. لا يجوز إصدار رخص البناء إلا بموجب مخططات هندسية صادرة عن جهة مخولة بالتصميم أو مكتب هندسي مسجل لدى نقابة المهندسين الأردنيين ومصادق عليها منها ومستوفية للقواعد والمتطلبات الفنية الواردة في كودات البناء المعتمدة .

ب. على كل من ينوي القيام بأي مشروع إعمار أن يقدم طلبا إلى اللجنة على النموذج الخاص بذلك للحصول على رخصة للقيام بهذه الأعمال يبين فيها اسم المهندس وعلى هذا المهندس أن يقدم إلى اللجنة نسفا ورقية ونسخة إلكترونية من كل مما يلي :

١. سندات الملكية أو الوثائق التي تثبت حق المالك في التصرف بالأرض التي سيقوم عليها البناء، ومخطط أرض معتمد وسار حسب الأصول .

٢. مخطط موقع بمقياس لا يقل عن (٢٠٠/١) يبين فيه موقع البناء وخطوط الارتداد والأبنية الموجودة وسعة

واستقامة ومنسوب الشوارع المتاخمة لقطعة الأرض ومنسوب البلاط لطوابق التسوية والأقبية والطابق الأرضي والطوابق المتكررة ومناسيب الساحات الداخلية والجدران الاستنادية والأدراج وخطوط الارتفاعات وبيان التوجيه الجغرافي وخطوط المجاري والمناهل والحفرة التجميعية وبنز المياه وأعماقها وقياساتها وميلها وتوضيح مداخل ومخارج السيارات وأي خدمات أخرى داخل حدود قطعة الأرض .

٣. مخطط طبوغرافي بمقياس لا يقل عن (٢٠٠/١) يبين فيه خطوط ارتفاعات الأرض والمناسيب للشوارع وبيان حالتها إن كانت معبدة أو غير معبدة وحدود قطعة الأرض وأي إنشاءات قائمة سواء كانت أبنية أو أسوارا وكذلك مجاري الأودية والسيول وخطوط الخدمات المارة بالقطعة بما فيها خطوط الضغط العالي المارة بالقطعة أو القطع المتاخمة لها إن وجدت .

٤. مخطط معماري بمقياس لا يقل عن (١٠٠/١) للمساقط والمقاطع والواجهات لكامل البناء يبين فيه أنواع الاستعمال وأماكن الدخول والخروج وأي معلومات توضيحية أو تفاصيل معمارية أخرى .

٥. مخطط إنشائي بمقياس لا يقل عن (١٠٠/١) للأساسات والأعمدة والجدران والأدراج والأسقف وأي تفاصيل إنشائية أخرى موضحة عليه عمق الحفر وقوه تحمل التربة وكذلك قوة تحمل الخرسانة وقوة تحمل الحديد وأي تفاصيل أخرى.

٦. مخطط بمقياس لا يقل عن (١٠٠/١) للمساقط الأفقية للتمديدات الكهربائية والإثارة والهاتف والتمديدات الميكانيكية .

٧. مخطط بمقياس لا يقل عن (١٠٠/١) لتوصيلات تزويد البناء بالطاقة الكهربائية والتمديدات الهاتفية والمياه وأعمال تصريف المجاري العامة.

٨. مخطط بمقياس لا يقل عن (١٠٠/١) للتمديدات الصحية مبينا عليه وسائل صرف المياه العادمة .

٩. مخطط بمقياس لا يقل عن (٢٠٠/١) لميلان السطح يبين فيه اتجاهات صرف مياه الأمطار والثلوج ووسائل التصريف واحجامها وربطها مع شبكة تصريف مياه الأمطار.

١٠. مخطط بمقياس لا يقل عن (١٠٠/١) لتنسيق الموقع مبينا عليه المساحات الخضراء والرصيف.

١١. مخطط بمقياس لا يقل عن (٥٠/١) يبين فيه الحفرة التجميعية إن وجدت وتفاصيلها.

١٢. مخطط بمقياس لا يقل عن (٥٠/١) يبين فيه بنز المياه وتفاصيله .

١٣. مخطط بمقياس لا يقل عن (١٠٠/١) يبين فيه مقاطع الأسوار والجدران الاستنادية وتفاصيلها وكذلك ارتفاعها عن مستوى الأرض الطبيعية .

١٤. مخطط بمقياس لا يقل عن (٢٠٠/١) لمساحات البناء وجدول يبين فيه مساحات البناء.

١٥. مخطط بمقياس لا يقل عن (٢٠٠/١) لمساحات الاستعمالات وجدول يوضح احتساب مواقف السيارات حسب كل استعمال .

١٦. مخطط بمقياس لا يقل عن (١٠٠/١) للطرق وحركة المرور مبينا عليه مداخل ومخارج السيارات وحركة السير والدوران داخل القطعة وأماكن التحميل والتنزيل والاصطفاف .

١٧. أي معلومات أخرى تراها اللجنة ضرورية .

ج. يصدر المجلس التعليمات المتعلقة بمخطط سير إجراءات رخص البناء وآلية التدقيق للمخططات الهندسية بما فيها التدقيق الإلكتروني ومواصفات المخططات المطلوبة.

د. على كل من ينوي التقدم بطلب الحصول على موافقة مبدئية لأي مشروع إعمار أن يقدم طلبا إلى اللجنة على النموذج الخاص موضحة فيه الغاية من الطلب ومرفقا نسخة إلكترونية عن كل مما يلي:

١. سندات الملكية أو الوثائق التي تثبت حق المالك في التصرف بالأرض التي سيقوم عليها البناء ، ومخطط أراض معتمد سار حسب الأصول.

٢. مخطط طبوغرافي بمقياس لا يقل عن (٢٠٠/١) يبين فيه خطوط ارتفاعات الأرض والمناسيب للشوارع وبيان حالتها إن كانت معبدة أو غير معبدة وحدود قطعة الأرض وأي إنشاءات قائمة سواء كانت أبنية أو أسوارا وكذلك مجاري الأودية والسيول وخطوط الخدمات المارة بالقطعة بما فيها خطوط الضغط العالي المارة بالقطعة أو القطع المتاخمة لها إن وجدت.

٣. مخطط موقع بمقياس لا يقل عن (٢٠٠/١) يبين فيه موقع البناء وخطوط الارتداد والأبنية الموجودة وسعة واستقامة ومنسوب الشوارع المتاخمة لقطعة الأرض ومنسوب البلاط لطوابق التسوية والأقبية والطابق الأرضي

- و الطوابق المتكررة ومناسيب الساحات الداخلية والجدران الاستنادية والأدراج وخطوط الارتفاعات وبيان التوجيه الجغرافي وخطوط المجاري والمناهل والحفرة الامتصاصية وبئر المياه وأعماقها وقياساتها وميلها وتوضيح مداخل ومخارج السيارات وأي خدمات اخرى داخل حدود قطعة الأرض .
٤. مخطط موقع بمقياس لا يقل عن (٢٠٠/١) يبين فيه موقع البناء و خطوط الارتداد.
٥. مخطط بمقياس لا يقل عن (٢٠٠/١) لمساحات الاستعمالات وجدول يوضح احتساب مواقف السيارات حسب كل استعمال.
٦. مخطط معماري بمقياس لا يقل عن (١٠٠/١) للمساقط والمقاطع والواجهات لكامل البناء يبين فيه أنواع الاستعمال وأماكن الدخول والخروج وأي معلومات توضيحية او تفاصيل معمارية أخرى .
٧. مخطط بمقياس لا يقل عن (١٠٠/١) يبين فيه مقاطع الأسوار والجدران الاستنادية وارتفاعها عن مستوى الأرض الطبيعية .
٨. أي معلومات اخرى تراها اللجنة ضرورية .
٩. إذا لم يتم التقدم بطلب موافقة اصولية خلال مدة اقصاها ستة اشهر من تاريخ قرار الموافقة المبدئية فيعتبر قرار الموافقة المبدئية لاغيا.

#### المادة ٥٦

- أ. على اللجنة ان تصدر قرارها خطيا بالموافقة على طلب الترخيص او تعديل الطلب او رفضه خلال (٣٠) يوما من تاريخ تسلمها الطلب و يبلغ القرار إلى المالك بالوسيلة التي تراها اللجنة مناسبة.
- ب. تصدر الرخصة بعد دفع الرسوم المقررة وفقاً لأحكام هذا النظام.
- ج. للجنة أن تعفي الأبنية التي تقام لغايات دينية او خيرية والأبنية التي تحقق المعايير المعتمدة للأبنية الخضراء من الرسوم المقررة كلياً أو جزئياً وفقاً لأحكام هذا النظام.
- د. إذا لم يسدد طالب الترخيص الرسوم الإنشائية المستحقة عن ترخيص البناء المقترح خلال ستة أشهر من تاريخ صدور قرار اللجنة المختصة بالموافقة واستكمال الإجراءات اللازمة فيعتبر القرار لاغياً.
٢. إذا لم يباشر المالك بالإعمار وفقاً للترخيص وخلال سنة من تاريخ صدوره فيعتبر الترخيص لاغياً باستثناء حالات النزاع المنظورة أمام المحاكم و صدور قرار قضائي بعدم المباشرة بالبناء .
- هـ. اذا لم يحصل البناء على إذن إشغال خلال خمس سنوات من تاريخ إصدار الرخصة فيستوفى من المالك مبلغ يعادل (٢٥%) من رسوم الترخيص المقررة عند طلب التجديد لكل سنة تلي ذلك التاريخ مقابل تجديد الرخصة، على أن لا تتجاوز رسوم التجديد (١٠٠%) من الرسوم المستحقة بموجب أحكام هذا النظام .

#### المادة ٥٧

- أ. يجب على المالك عند إتمام الإعمار أن يقدم بطلب إلى اللجنة للحصول على إذن إشغال ويحظر إشغال المبنى قبل ذلك .
- ب. يترتب على الدوائر والمؤسسات العامة والخاصة والشركات المكلفة بتزويد الأبنية بالمياه والكهرباء جميعها عدم إيصال تلك الخدمات لأي بناء أو تزويده بها قبل أن تكون لديها نسخة عن إذن الإشغال .
- ج. لغايات الحصول على إذن الإشغال على اللجنة ان تتحقق من مطابقة الإعمار في الموقع لشروط الترخيص وأن يكون ذلك بعد الانتهاء من:
١. إنشاء البناء وجاهزيته للإشغال او الاستعمال للأغراض التي رخص من أجلها .
  ٢. تجهيز العدد اللازم من مواقف السيارات على ان تكون ارضيتها من الخرسانة او معبدة او أي مادة اخرى تصلح لذلك وتوفير المداخل والمخارج لها .
  ٣. إنشاء الأسوار والجدران الخارجية.
  ٤. إنشاء الرصيف على الشوارع المعبدة .
  ٥. توفير خدمات البناء وفقاً لأحكام هذا النظام .

٦. تنسيق المساحات المرصوفة والمزروعة (الخضراء) .
٧. تنفيذ الأعمال الخارجية بما في ذلك طلاء البناء الخارجي وفقا لأحكام هذا النظام.
٨. إزالة الأبنية المؤقتة والأنقاض ومخلفات البناء من الموقع.
٩. ربط تصريف مياه الأمطار بخطوط الشبكة العامة لتصريف مياه الأمطار أو الشارع، أو تخزينها ضمن خزان تجميعي خاص ضمن قطعة الأرض .
١٠. توفير مضخات المياه الغاطسة اللازمة لتسويات المباني حسب مقتضى الحال .
١١. إرفاق إذونات الصب المطلوبة .
١٢. إرفاق شهادة مطابقة صادرة عن الجهة المخولة بالإشراف على التنفيذ ومصادق عليها من نقابة المهندسين الأردنيين إذا كانت الجهة المشرفة مكتبا هندسيا وبموجب التعليمات الصادرة بالخصوص .
- د. يبقى إذن الإشغال ساري المفعول لمدة سنتين من تاريخ صدوره ويجوز للمالك طلب تجديده عند الحاجة كما ويجوز له الحصول على إذن إشغال في اي وقت من الأوقات في حال أي تعديل أو إضافة أو تغيير في الإعمار .
- هـ. يحظر تجديد إذن الإشغال أو منح إذن إشغال في حال ارتكاب اي مخالفة لأحكام هذا النظام إلا بعد إزالة أو تصويب هذه المخالفة .
- و. يحدد إذن الإشغال بموافقة الأمين او من يفوضه في حال لم يطرأ أي تغيير عليه وقت صدوره.

#### المادة ٥٨

- أ. يسمح بالأبنية المؤقتة التي تكون لخدمة إعمار مرخص قيد الإنشاء لأغراض تخزين مواد البناء وسكن للعمال و غرف الحراس والمكاتب المؤقتة في مواقع مشاريع مقاولات البناء أثناء فترة تنفيذ الإعمار .
- ب. يصدر المجلس التعليمات الخاصة بالأبنية المؤقتة.
- ج. تستوفي رسوم بدل استغلال الموقع للأبنية المؤقتة والمساحات المكشوفة لخدمة إعمار مرخص لمساحة الأبنية المؤقتة و المساحات المكشوفة بما يعادل نصف الرسوم المقررة للمساحات وفقا للفقرة (أ) من المادة (٧٢) من هذا النظام .

#### المادة ٥٩

- أ. يسمح بإنشاء أبنية عالية في المناطق جميعها باستثناء منطقة السكن الأخضر والسكن الريفي والسكن بأحكام خاصة أو اي منطقة اخرى تحددها اللجنة على أن تسري على هذه الأبنية الأحكام التالية :
  ١. أن يقدم المالك إلى اللجنة مخططات تتضمن طلبا لترخيص مشروع متكامل بدون تجزئة.
  ٢. أن لا يقل عرض الشارع الذي تقع عليه القطعة عن (١٦) مترا وفي حال وقوع القطعة على أكثر من شارع يجب أن لا يقل عرض أحدها عن (١٦) مترا ويجوز للجنة أن تسمح ببناء عال إذا كانت القطعة تقع على شوارع عدة ويعرض (١٢) مترا لكل منها.
  ٣. أن تكون النسبة الطابقية (٣٢٠%) مضافا إليها (١%) لكل (٥٠) مترا مربعا تزيد على أحكام تلك المنطقة ومشى من حساب النسبة الطابقية طوابق الأقبية والتسويات ومواقف السيارات وطابق السطح والتواءات الزخرفية وتاج البناء .

ب. تكون الارتدادات للأبنية العالية على النحو التالي:

#### ١. المناطق السكنية :

يجب أن يتوافر مثلا الارتدادات الجانبية والخلفية المقررة حسب أحكام المنطقة التي تقع فيها ويضاف للارتدادات الأمامية (٥٠) سنتيمترا عن كل طابق إضافي يعلو الطوابق الأربعة الأولى، باستثناء طابق مواقف السيارات وطابق السطح من مستوى الشارع.

#### ٢. المناطق التجارية والصناعية والمكاتب:

يجب أن تكون الارتدادات حسب أحكام المناطق التي تقع فيها مضافا إليها (٥٠) سنتيمترا للارتدادات جميعها عن كل طابق إضافي يعلو الطوابق المسموح بها حسب أحكام هذا النظام، باستثناء طابق مواقف السيارات وطابق

- السطح من مستوى الشارع، وأن يتوافر ضعف الارتدادات من جهة اي قطعة سكنية مجاورة وبدون ارتداد تزايدى .
- ج. يكون ارتفاع البناء العالي معادلا لعرض الشارع او اكثر الشوارع اتساعا إذا كانت القطعة على اكثر من شارع يضاف إلى ذلك معدل مجموع الارتدادات الأمامية والجانبية والخلفية.
- د. يضاف معدل الارتدادات المتكررة في الأبنية المتدرجة لصالح الارتفاع المقرر لذلك الجزء من البناء .
- هـ. يضاف لارتفاع البناء (٤٠) سنتمرا لكل (٥٠) مترا مربعا تزيد على المساحة المقررة لأحكام المنطقة على ان لا يتجاوز الارتفاع خمسة عشر طابقا ولا يزيد على (٥٠) مترا .
- و. إذا كانت قطعة الأرض على شارعين مختلفي المستوى او العرض فتطبق على البناء العالي الذي يقام عليها الأحكام الواردة في هذه المادة بما في ذلك أحكام الارتدادات الإضافية الواردة في الفقرة(ب) من هذه المادة ابتداء من الشارع الأدنى.
- ز. يجب توفير مواقف للسيارات تكفي المشروع بكامله.

#### المادة ٦٠

- أ. للجنة المحلية الموافقة على إنشاء ابنية عالية تزيد على ما ورد النص عليه في المادة (٥٩) من هذا النظام وفي المناطق جميعها باستثناء مناطق السكن الأخضر والسكن الريفي والسكن بأحكام خاصة أو أي منطقة أخرى تحددها اللجنة وفقا للأحكام والشروط التالية :
١. أن لا تقل مساحة قطعة الأرض عن (١٠٠٠٠) متر مربع وتقع على شارعين على الأقل عرض كل منهما عشرون مترا حدا أدنى .
  ٢. أن لا يزيد عدد الطوابق على (٣٠) طابقا.
  ٣. أن لا تزيد النسبة المئوية للبناء (٣٠%) .
  ٤. أن لا تزيد النسبة الطابقية في (٧٥٠%) .
  ٥. أن يكون الحد الأدنى لاي ارتداد (٢٠) مترا.
  ٦. أن تتوافر منطقة خضراء لا تقل عن (٢٠%) من مساحة الأرض.
  ٧. أن تتوافر مواقف سيارات للمشروع بكامله وبمعدل موقف سيارة لكل (٧٥) مترا مربعا.
  ٨. إذا كان الاستعمال المطلوب للبناء أو لأجزاء منه استعمالا تجاريا فلا يجوز فتح أبواب تجارية له على أي من الارتدادات ويجوز فتح مداخل للبناء ومخارج له وفقا لما يتطلبه المشروع.
  ٩. يجوز إنشاء ابنية فرعية على الحد الأمامي لغايات المراقبة والحراسة على ان لا تزيد مساحة هذه الأبنية على (١٠٠) متر مربع.
  ١٠. تستثنى من عدد الطوابق والارتفاع المسموح بهما طوابق الخدمات الميكانيكية .
  ١١. يجب تأمين آبار مياه للبناء ومحطة تنقية ومولد كهربائي إضافي وفقا للتعليمات التي تصدر لهذه الغاية .
  ١٢. تستوفى الرسوم وفقا لتنظيم القطعة، أما إذا كان التنظيم سكنيا فتستوفى الرسوم وفقا للرسوم المقررة لاستعمال التجاري المحلي.
- ب. يجوز استعمال الأبنية المشار إليها في هذه المادة والمادة (٥٩) من هذا النظام لمختلف الاستعمالات المسموح بها في هذا النظام باستثناء الاستعمالات الصناعية والحرفية.

#### المادة ٦١

- أ. تطبق أحكام المادتين (٥٩) و(٦٠) من هذا النظام في الحالتين التاليتين فقط دون غيرها:
١. الأبنية التي رخصت بموجب أحكام المادة (٤٢) من النظام الملغى بموجب هذا النظام.
  ٢. القرارات والتعديلات التنظيمية التي تم بموجبها منح أحكام خاصة استنادا لهاتين المادتين.
- ب. لا تطبق أحكام هذه المادة على اي اضافات مقترحة للابنية، ويتم ترخيص الإضافات القائمة غير المرخصة

وفقا للمادة (٧١) من هذا النظام.

## المادة ٦٢

### الدراسات والمتطلبات المرورية :

أ. الشروط المرورية للموقع و هي الشروط الواجب الالتزام بها لتحقيق الاستعمال الأفضل لحركة المرور داخل حدود القطعة مثل إنشاء جزيرة وسطية فاصلة ما بين حد القطعة وحد الشارع او تامين منطقة التحميل والتنزيل او فصل مواقف السيارات عن باقي الاستعمالات في القطعة .

ب. الدراسة المرورية للموقع هي تحديد متطلبات الموقع من الناحية المرورية سواء أكانت داخل حدود القطعة أم خارجها من حيث تحديد المداخل والمخارج وحركة المرور للسيارات داخل حدود القطعة وتحديد أماكن خروج السيارات.

ج. دراسة الأثر مروري يتم إعدادها من استشاري معتمد من نقابة المهندسين يتم من خلالها :

١. تحليل الاستعمال للبناء حسب التطوير المقترح للموقع مقارنة مع الوضع القائم وتحديد المنطقة التي خضعت للدراسة على خرائط توضح حدودها وتحليل حركة السير في الشوارع المحيطة والدخول والخروج للموقع من الشوارع.

٢. تحليل مواقف السيارات إن كانت كافية حسب متطلبات النظام بتوقع عدد الرحلات الناجمة عن الاستعمالات المقترحة.

د. تشمل نتائج دراسة الأثر المروري :

١. تحديد كلفة التحسينات المرورية المطلوبة نتيجة وجود الاستعمال المطور للموقع .

٢. أثر المشروع على شبكة المواصلات المحيطة والتي تتضمن شبكة الطرق والمواصلات العامة.

٣. تحديد مسؤوليات الجهة الواجب إلزامها بإجراء تلك التحسينات المرورية .

٤. بيان القيمة المضافة من الناحية الاقتصادية من تطوير الموقع .

٥. بيان بأن الموقع يناسب الاستعمال المطلوب .

هـ. الموقع الآمن من الناحية المرورية هو تحقيق الشروط المرورية التي تضمن الوصول الآمن للموقع من الناحية المرورية من حيث ميل الشوارع ضمن المعايير والمواصفات المعتمدة وتحقق المسافة الآمنة للرؤية عند الخروج والدخول من وإلى الموقع وكذلك تحقق الاندماج مع شبكة الطرق المحيطة وضمان المرور الآمن للمشاة من وإلى الموقع وأي متطلبات أخرى تحقق السلامة والأمان .

## المادة ٦٣

أ. يسمح بترخيص محطات المحروقات بعد موافقة اللجنة وفقا للشروط التالية :

١. أن لا يقل عرض الشارع الذي تقع عليه محطة المحروقات عن (٢٠) مترا ولا يزيد اتحداره على(٥%) خمسة في المائة .

٢. أن لا تقل مساحة قطعة الأرض المخصصة لمحطة المحروقات عن (١٠٠٠) ألف متر مربع وأن لا تقل واجهتها الأمامية عن (٣٠) ثلاثين مترا وعمقها عن (٣٠) ثلاثين مترا حدا أدنى وأن تكون منتظمة الشكل .

٣. أن يكون للمحطة أسوار خلفية لا يقل ارتفاعها عن مترين وأسوار جانبية لا يقل ارتفاعها عن متر ونصف المتر .

٤. أن يكون للمحطة منفذان على الشارع العام احدهما يستعمل للدخول والآخر للخروج مع وضع إشارات فسورية او ضوئية توضح ذلك .

٥. ان تكون المسافة ما بين حدود موقع المحطة وملتقى الطرق العامة وتقاطعاتها كما يلي:

أ. (٤٠٠) متر عن مداخل ومخارج الجسور والتقاطعات العلوية على

اختلاف أنواعها والأنفاق، وان لا تكون المحطة على الطريق الخدمي المقابل او المحاذي للجسر او النفق .

- ب. (٢٠٠) متر عن ملتقى وتقاطع الطرق وعن المناطق الحرجة والميادين العامة والمنحنيات.
- ج. يحظر إنشاء المحطات على الميادين العامة .
٦. يجب ان تكون المسافة ما بين موقع محطة المحروقات والمدارس والكلليات والمعاهد ودور العبادة والمكتبات العامة والمستشفيات والحدائق والمتنزهات وغيرها (١٠٠) متر حدا ادنى تقاس من الحدود المتجاورة.
٧. ان تتوافر في محطة المحروقات دورة مياه صحية للرجال وأخرى للسيدات وتكون مستقلة عن دورات المياه المخصصة للعاملين في المحطة وخدمات إطارات السيارات والبناشر.
٨. ان لا يقل البعد بين محطة المحروقات والأخرى في الاتجاه الواحد من الطريق عن (٤٠٠)متر.
٩. يسمح بإقامة محطة محروقات مقابل محطة أخرى إذا كان الطريق مفصولا بجزيرة وسطية مستمرة .
١٠. في حال كان الطريق غير مفصول بجزيرة وسطية مستمرة يسمح بإقامة محطة محروقات مقابل محطة أخرى على أن لا يقل البعد بينهما عن (٢٠٠) متر .
- ب. للجنة استثناء المحطات الخاصة بالمؤسسات والشركات والدوائر التي تقام ضمن حدود ارضها ولاستعمالها الخاصة من كل او بعض الشروط المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة بموافقة الجهات المعنية .
- ج. لا ترخص محطات المحروقات في المناطق السكنية ومناطق التجاري المحلي، وتستثنى من ذلك الرخص القائمة ما لم تقتض اعتبارات التنظيم أو السلامة العامة إلغائها او عدم تجديدها.
- د. يجب ان تتوافر في محطات المحروقات شروط السلامة العامة التي تقررها الجهات المختصة جميعها وفقا للتشريعات السارية.
- هـ. يسمح بتوفير الاستعمالات المساندة لمحطة المحروقات ضمن البناء مثل غسيل سيارات، غيار زيت، كهرباء سيارات، بيع لوازم زينة السيارات، إطارات وبناشر السيارات، صراف آلي، بقالة وأي استعمالات أخرى مشابهة توافق عليها اللجنة.
- و. إرفاق دراسة مرورية مع طلب الترخيص مبينا عليها المداخل والمخارج وحركة السير والدوران داخل القطعة وأماكن التحميل والتنزيل والاصطفاف.
- ز. يجب توافر محطة شحن كهربائي للسيارات بما لا يقل عن نقطة شحن لخدمة سياره واحدة شريطة تأمين متطلبات السلامة العامة .
- ح. يسمح بإنشاء محطات الشحن الكهربائية للسيارات في مناطق التنظيم كافة وحسب التعليمات التي يصدرها المجلس لهذه الغاية .

#### المادة ٦٤

- لترخيص قاعات المناسبات وصالات الأفراح يجب توافر المتطلبات والشروط التالية :
- أ. يسمح بترخيص قاعات المناسبات وصالات الأفراح بعد موافقة اللجنة وطبقا لأحكام هذا النظام ضمن مناطق التنظيم التالية:
١. منطقة التجاري باستثناء فئة تنظيم التجاري المحلي ضمن السكن.
  ٢. منطقة الصناعات باستثناء فئة تنظيم الصناعات التحويلية وفئة تنظيم الصناعات التقنية والأعمال .
- ب. يشترط عند موافقة اللجنة على استعمال قاعات المناسبات وصالات الافراح مراعاة ما يلي :
١. أن يكون عرض الطريق الذي تقع عليه القاعة أو الصالة (٢٠) مترا حدا أدنى وان يكون مفصولا بجزيرة وسطية.
  ٢. ان يكون بعد القاعة او الصالة عن مداخل ومخارج الجسور والانفاق والتقاطعات العلوية والمفصولة (٤٠٠) متر حدا أدنى.
  ٣. أن يكون بعد القاعة أو الصالة عن ملتقى وتقاطع الطرق وعن المناطق الحرجة والمنحنيات (٢٠٠) متر حدا ادنى.
  ٤. ان يكون بعد القاعة او الصالة عن اقرب دار عبادة او مستشفى مسافة (٢٥٠) مترا حدا ادنى.
  ٥. يحظر انشاء القاعة أو الصالة على الميادين العامة.
  ٦. أن لا تقل المسافة بين القاعة أو الصالة عن (٤٠٠) متر طولي عن موقع قاعة أو صالة أخرى .

٧. أرفاق دراسة مرورية للمشروع مع طلب الترخيص.
٨. أن تحقق القاعة أو الصالة متطلبات كودات البناء الوطني من حيث العزل الحراري والصوتي وتحقيق الوقاية المناسبة للحد من الضوضاء .
٩. تأمين دورات صحية للرجال وأخرى للسيدات وذلك لكل (٢٠٠) متر مربع من مساحة القاعة أو الصالة .
١٠. أن يقدم طلب موافقة مبدئية قبل السير بإجراءات الترخيص.

#### المادة ٦٥

لترخيص المدارس والمنشآت التعليمية على الأراضي غير المخصصة للمباني العامة ضمن مناطق التنظيم يجب توافر المتطلبات والشروط التالية :

أ. متطلبات الموقع :

١. لا يجوز ترخيص المدارس في مناطق التنظيم التجاري والصناعات ومتعدد الاستعمال.
٢. أن يكون الموقع على شارعين لا تقل سعة أحدهما عن (١٦) مترا .
٣. أن يكون الموقع بعيدا عن تقاطعات الشوارع الرئيسية بمسافة لا تقل عن (١٠٠) متر مفاصة من الحد الخارجي للموقع إلى بداية منحنى التقاطع.
٤. ان لا تقل المسافة بين الموقع وأقرب محطة وقود عن (١٠٠) متر مفاصة من الحدود الخارجية .
٥. أن لا تقل المسافة بين المنشآت التعليمية في المرحلة الدراسية ذاتها عن الآتي:
  - أ. (١٠٠٠) متر دائري يكون مركزها موقع المدرسة وذلك لمدارس التعليم الأساسي.
  - ب. (٢٠٠٠) متر دائري يكون مركزها موقع المدرسة وذلك للمدارس الثانوية والمدارس التي تشمل المراحل الدراسية كافة.
٦. أرفاق دراسة مرورية مع طلب الترخيص.
٧. إرفاق موافقة الجهات المعنية.

ب. أحكام وقيود التنظيم :

١. يكون الحد الأدنى للارتدادات بالأمتار الطولية كما يلي :

|                  |         |
|------------------|---------|
| الارتداد الامامي | ٨ امتار |
| الارتداد الجانبي | ٨ امتار |
| الارتداد الخلفي  | ٨ امتار |

٢. يكون الحد الأقصى للنسبة الطابقية (٢٠٠%) .

٣. الحد الأقصى للنسبة المئوية للبناء (٥٠%) .

٤. يحدد ارتفاع الأبنية بأربعة طوابق على أن لا يتجاوز ارتفاع البناء (١٧) متراً من منسوية بلاط الطابق الأرضي.
٥. أن لا تقل المساحة المخصصة للمنشأة التعليمية عن الآتي :
  - أ. مدارس التعليم الأساسي (٢٥٠٠) متر مربع.
  - ب. مدارس التعليم الثانوي (٥٠٠٠) متر مربع .
  - ج. مدارس تشمل المراحل الدراسية كافة (٧٥٠٠) متر مربع.
٦. يجب التقيد بالحد الأدنى للنسبة المئوية للمساحات المنسقة المزروعة على أن لا تقل عن (١٥%) من مساحة قطعة الأرض.
٧. يحدد ارتفاع الأسوار حول قطعة الأرض أو المساحة المخصصة بما لا يقل عن (٢٥) مترين ونصف المتر من منسوب الأرض الطبيعية وفي كل الأحوال لا يزيد الارتفاع على (٣) أمتار.
٨. يسمح بترخيص مظلات تغطي المساحات شريطة أن لا تزيد نسبة المظلات على (٢٠%) من مساحة قطعة الأرض وأن لا يزيد ارتفاعها على ارتفاع الأسوار وتنشأ المظلات من أي مادة وحسب التصميم الذي توافق عليه اللجنة.
٩. يسمح بترخيص بناء فرعي أو أكثر على أن لا يزيد مجموع مساحتها على (٥٠) متراً مربعاً وتكون لأغراض الحراسة، ويسمح بإنشائها بالارتدادات الأمامية على أن لا يزيد ارتفاعها على ارتفاع الأسوار.
١٠. تأمين حيز لجمع النفايات بأنواعها وتسهيل عملية التقاطها.
١١. تستوفي الرسوم وفقاً لرسوم فئة التجاري المحلي .
١٢. لا يسمح بإفراز أو تجزئة الأبنية فيها.
١٣. أن يقدم طلب موافقة مبدئية قبل السير بإجراءات الترخيص.

#### المادة ٦٦

- لترخيص رياض الأطفال ودور الحضانه ومراكز التربية والرعاية الخاصة ودور رعاية المسنين يجب توافر المتطلبات والشروط التالية:
- أ. متطلبات الموقع:
١. يسمح بترخيصها ضمن المنطقه السكنية.
  ٢. أن يكون البناء مستوفياً لشروط ومتطلبات الصحة والسلامة العامة.
  ٣. أن يكون الموقع بعيداً عن تقاطعات الشوارع الرئيسية بمسافة لا تقل عن (١٠٠) متر مقياساً من الحد الخارجي للموقع الى بداية منحنى التقاطع .
  ٤. ان يكون للبناء مدخل مستقل ومنفذ رئيسي ومباشر على الشارع .
  ٥. أن تخصص مساحة مترين مربعين لكل طالب في رياض الاطفال ومراكز التربية والرعاية الخاصة كساحة خارجية على أن لا تقل مساحتها عن (١٢٠) متراً مربعاً.
  ٦. أن لا تقل المسافة بين دور الحضانه عن (٥٠٠) متر دائري مركزها موقع الحضانه .
  ٧. يجب أن تكون الابنية لغايات مراكز التربية والرعاية الخاصة مستقلة ولا تشترك في ممراتها وخدماتها مع أي بناء آخر، ويراعى أن تكون صالحة لخدمة ذوي الاحتياجات الخاصة.
  ٨. إرفاق دراسة مرورية لرياض الأطفال ومراكز التربية والرعاية الخاصة مع طلب الترخيص .
  ٩. إرفاق موافقة الجهات المعنية .
  ١٠. تستثنى دور الحضانه الخاصة في المؤسسات والشركات والدوائر التي تقام ضمن حدود أرضها ولاستعمالها الخاصة من كل أو بعض الشروط المنصوص عليها في هذه المادة بموافقة الجهات المعنية .
- ب. أحكام وقيود التنظيم :
١. تطبق أحكام المنطقة السكنية التي يقع فيها البناء.
  ٢. مع مراعاة أي أحكام خاصة ترد على المخططات التنظيمية الهيكلية أو التفصيلية، يحدد ارتفاع الأبنية بأربعة طوابق على أن لا يتجاوز ارتفاع البناء (١٧) متراً من منسوب بلاط الطابق الأرضي.

٣. يجب التقيد بالحد الأدنى للنسبة المئوية للمساحات المنسقة المزروعة على ان لا تقل عن (١٥%) من مساحة قطعة الأرض.
٤. يسمح لرياض الأطفال والحضانة بإنشاء مظلات تغطي الساحات الخارجية شريطة:
  - أ. أن لا تزيد نسبة المظلات على (٣٠%) من مساحة الساحة الخارجية.
  - ب. أن لا يزيد ارتفاعها على ارتفاع الأسوار.
  - ج. تنشأ المظلات من اي مادة وحسب التصميم الذي توافق عليه اللجنة.
٥. تطبق الاشتراطات والمواصفات الفنية الواردة في كودات البناء الوطني المعمول بها للأبنية التي ترخص حسب الغايات الواردة الذكر أعلاه.
٦. تستوفى الرسوم وفقا لرسوم فئة التجاري المحلي.
٧. أن يقدم طلب موافقة مبدئية قبل السير بإجراءات الترخيص .

#### المادة ٦٧

لترخيص المستشفيات على الاراضي غير المخصصة للمباني العامة ضمن مناطق التنظيم يجب توافر المتطلبات والشروط التالية :

أ. الأحكام العامة للمستشفيات :

١. يسمح بالاستعمالات التجارية داخل مباني المستشفيات على أن لا تزيد نسبتها على(٥%) من مساحة الأرض وأن تكون من الخدمات التجارية المساندة للمستشفى مثل بيع الزهور والهدايا والنظارات الطبية و كفتيريا وما في حكمها ويجوز إصدار رخص مهن لها بشكل منفصل عن المستشفى على أن تكون مداخلها من خلال جسم البناء ولا يسمح بفتح أبواب خارجية لها مطلة على الارتدادات.
٢. يسمح باستخدام طابق أو طوابق الأقبية لأغراض خدمية للمستشفى مثل الخزين والمطابخ وغرف الأشعة وغرف الملفات والتنظيف وغيرها وذلك حسب طبيعة التصميم.
٣. تأمين حيز لجمع النفايات بانواعها وتسهيل عملية التقاطها.
٤. تستوفى الرسوم وفقا لرسوم فئة التجاري المحلي .
٥. إرفاق موافقة الجهات المعنية .
٦. لا يسمح بإفراز أو تجزئة الأبنية.
٧. أن يقدم طلب موافقة مبدئية قبل السير بإجراءات الترخيص .

ب. متطلبات الموقع:

١. أن يكون الموقع على شارعين لا تقل سعة أحدهما عن (٢٠) مترا.
٢. أن يكون الموقع بعيدا عن تقاطعات الشوارع الرئيسية بمسافة لا تقل عن (١٠٠) متر مقاسة من الحد الخارجي للموقع إلى بداية منحنى التقاطع.
٣. أن لا تقل المسافة بين الموقع وأقرب محطة وقود عن (١٠٠) متر مقاسة من الحدود الخارجية.
٤. أن تكون الشوارع المحيطة بالموقع آمنة من الناحية المرورية.
٥. أن تكون الشوارع المؤدية إلى الموقع متعددة لتجنب الازدحام .
٦. إرفاق دراسة مرورية مع طلب الترخيص .
- ج. أحكام وقيود التنظيم:

١. ان لا تقل المساحة المخصصة للمستشفيات الخاصة عن الآتي :

أ. مستشفى متخصص (٢٥٠٠) متر مربع.

ب. مستشفى عام (٥٠٠٠) متر مربع .

٢. يكون الحد الأدنى للارتدادات بالأمتار الطولية كما يلي:

الارتداد الامامي ٨ امتار

الارتداد الجانبي ٨ امتار

## ٨ امتار

## الارتداد الخلفي

٤. الحد الأعلى للنسبة المنوية للبناء (٥٠%) .  
 ٥. يحدد ارتفاع الأبنية بسنة طوابق على أن لا يتجاوز ارتفاع البناء (٢٥) مترا من منسوب بلاط الطابق الأرضي.  
 ٦. يجب التقيد بالحد الأدنى للنسبة المنوية للمساحات المنسقة المزروعة على أن لا تقل عن (١٥%) من مساحة قطعة الأرض.  
 د. على الرغم مما ورد في الفقرتين (ب) و(ج) من هذه المادة للجنة الموافقة على ترخيص المستشفيات وفقا للمتطلبات والشروط التالية :

## ١. متطلبات الموقع:

- أ. أن يكون الموقع على شارعين لا تقل سعة احدهما عن (٢٠) مترا.  
 ب. ان يكون الموقع بعيدا عن تقاطعات الشوارع الرئيسية بمسافة لا تقل عن (١٠٠) متر مقاسة من الحد الخارجي للموقع إلى بداية منحني التقاطع.  
 ج. ان لا تقل المسافة بين الموقع وأقرب محطة وقود عن (١٠٠) متر مقاسة من الحدود الخارجية.  
 د. ان تكون الشوارع المحيطة بالموقع آمنة من الناحية المرورية .  
 هـ. ان تكون الشوارع المؤدية إلى الموقع متعددة لتجنب الازدحام .  
 و. إرفاق دراسة تخطيطية وتنظيمية للموقع والمنطقة المحيطة به توضح معايير اختيار الموقع.  
 ز. إرفاق دراسة أثر مروي للمشروع مع طلب الترخيص .  
 ٢. أحكام وقيود التنظيم :  
 أ. ان لا تقل مساحة قطعة الأرض عن عشرة آلاف متر مربع.  
 ب. يكون الحد الأدنى للارتدادات بالأمتار الطولية كما يلي:

|                  |         |
|------------------|---------|
| الارتداد الامامي | ٢٠ مترا |
| الارتداد الجانبي | ٢٠ مترا |
| الارتداد الخلفي  | ٢٠ مترا |

- ج. أن يكون الحد الأقصى للنسبة الطابقية (٣٥٠%) .  
 د. يكون الحد الأقصى للنسبة المنوية للبناء (٣٠%).  
 هـ . يحدد ارتفاع الأبنية على أن لا يتجاوز ارتفاع البناء (٦٠) مترا من منسوب بلاط الطابق الأرضي.  
 و. أن تتوافر منطقة خضراء لا تقل عن (٢٠%) من مساحة الأرض .

## المادة ٦٨

لترخيص الفنادق والأجنحة الفندقية يجب توافر المتطلبات والشروط التالية :

- أ. الأحكام العامة للفنادق والأجنحة الفندقية في منطقة المكاتب والسكن من فئات سكن (أ،ب،ج،د) والسكن الشعبي:  
 ١. يجب التقيد بالحد الأدنى للنسبة المنوية للمساحات المنسقة المزروعة على أن لا تقل عن (١٥%) من مساحة قطعة الأرض.  
 ٢. يسمح باستخدام طابق أو طوابق الأقبية لأغراض خدمية مثل الخزين والمطابخ والغسيل والتنظيف وغيرها وذلك حسب طبيعة التصميم.  
 ٣. يسمح بالاستعمالات التجارية داخل مباني الفنادق والأجنحة الفندقية على أن لا تزيد نسبتها على (٥%) من مساحة الأرض وأن تكون من الخدمات التجارية المساندة للفنادق مثل بيع التحف والهدايا وصالون حلاقة ومكاتب تاجير السيارات السياحية وما في حكمها ويجوز إصدار رخص مهن لها بشكل منفصل عن الفندق على ان تكون

- مداخلها من خلال داخل جسم البناء ولا يسمح بفتح أبواب خارجية لها مطلة على الارتدادات.
- ٤ . يسمح بترخيص قاعات المناسبات و الحفلات وذلك فقط للفنادق والأجنحة الفندقية المصنفة اربع نجوم فأكثر فقط على أن لا يزيد مجموع مساحتها على (٢٠%) من إجمالي المساحة الطابقية.
- ٥ . تستوفي الرسوم وفق رسوم فئة التجاري المحلي .
- ٦ . تأمين حيز لجمع النفايات بأنواعها وتسهيل عملية التقاطها.
- ٧ . إرفاق موافقة الجهات المعنية.
- ٨ . لا يسمح بإفراز أو تجزئة الأبنية.
- ٩ . ان يقدم طلب موافقة ميدنية قبل السير بإجراءات الترخيص.
- ١٠ . إرفاق دراسة مرورية للمشروع مع طلب الترخيص .
- ب. الفنادق والأجنحة الفندقية ضمن فئة تنظيم السكن من فئات سكن (أ،ب،ج،د) والسكن الشعبي :
- ١ . الموقع : أن يكون عرض الطريق الذي يقع عليه البناء (٢٠) مترا حدا أدنى.
- ٢ . أحكام وقيود التنظيم :
- أ. يكون الحد الأدنى للمساحة المخصصة للفنادق والأجنحة الفندقية ضمن فئة تنظيم السكن التي تقع فيها بما يعادل مثلي المساحة المقررة للحد الأدنى للإفراز وفقا لأحكام هذا النظام.
- ب. يكون الحد الأدنى للارتدادات الجانبية والخلفية للبناء بما يعادل مثلي الارتدادات المحددة ضمن منطقة السكن التي يقع فيها البناء ، وفي حال وجود حدود مشتركة مع مناطق تنظيم اخرى يكون الحد الأدنى للارتدادات الجانبية والخلفية حسب منطقة السكن التي يقع فيها البناء .
- ج. تكون النسبة المئوية حسب منطقة السكن التي يقع فيها البناء.
- د. يحدد ارتفاع الأبنية بسنة طوابق على ان لا يتجاوز ارتفاع البناء (٢٥) مترا من منسوب بلاط الطابق الأرضي.
- ج. على الرغم مما ورد في الفقرة (ب) من هذه المادة للجنة الموافقة على ترخيص الفنادق وفقا للشروط التالية:
- ١ . الموقع:
- أ. أن يكون الموقع على شارعين لا تقل سعة احدهما عن (٢٠) مترا.
- ب. إرفاق دراسة تخطيطية و تنظيمية للموقع و المنطقة المحيطة به توضح معايير اختيار الموقع.
- ج. إرفاق دراسة أثر مروري للمشروع مع طلب الترخيص.
- ٢ . أحكام وقيود التنظيم :
- أ. أن لا تقل مساحة قطعة الأرض عن عشرة آلاف متر مربع.
- ب. يكون الحد الأدنى للارتدادات بالأمتار الطولية كما يلي:
- |                  |           |
|------------------|-----------|
| الارتداد الأمامي | (٢٠) مترا |
| الارتداد الجانبي | (٢٠) مترا |
| الارتداد الخلفي  | (٢٠) مترا |
- ج. يكون الحد الأقصى للنسبة الطابقية (٣٥٠%).
- د. يكون الحد الأقصى للنسبة المئوية للبناء (٣٠%).
- هـ. يحدد ارتفاع الأبنية على أن لا يتجاوز ارتفاع البناء (٦٠) مترا من منسوب بلاط الطابق الارضي.
- و. أن تتوافر منطقة خضراء لا تقل عن (٢٠%) من مساحة الأرض .

## المادة ٦٩

لترخيص سكن الطلبة والشقق المفروشة في منطقة السكن ضمن فئات سكن (أ،ب،ج،د) والسكن الشعبي يجب توافر المتطلبات والشروط التالية:

أ. تطبيق الأحكام التي تطبق على منطقة السكن الواقعة ضمنها قطعة الأرض أو أي أحكام ترد على المخططات

- الهيكلية والتفصيلية باستثناء الارتدادات فيكون الحد الأدنى للارتدادات الجانبية والخلفية للبناء بما يعادل مثلي الارتدادات لفئة تنظيم السكن التي يقع فيها البناء وفي حال وجود حدود مشتركة مع مناطق تنظيم اخرى يكون الحد الأدنى للارتدادات الجانبية والخلفية حسب منطقة السكن التي يقع فيها البناء.
- ب. يجب توفير مكتب استقبال وخدمات النزلاء بمساحة لا تزيد على (٢٥) مترا مربعا.
- ج. يجب التقيد بالحد الأدنى للنسبة المئوية للمساحات المنسقة المزروعة على أن لا تقل عن (١٥%) من مساحة قطعة الأرض.
- د. تستوفى الرسوم وفقا لرسوم فئة التجاري المحلي.
- هـ. إرفاق موافقة الجهات المعنية.
- و. لا يسمح بإفراز أو تجزئة الأبنية.
- ز. ان يقدم طلب موافقة مبدئية قبل السير بإجراءات الترخيص.

#### المادة ٧٠

- لترخيص دور العبادة يجب توافر المتطلبات والشروط التالية:
- أ. ان لا تقل المساحة المخصصة لدور العبادة عن (١٠٠٠) متر مربع.
- ب. يكون الحد الأدنى للارتدادات بالأمطار الطولية كما يلي:

الارتداد الأمامي (٨) امتار

الارتداد الجانبي (٤) أمتار

الارتداد الخلفي (٤) امتار

- ج. يكون الحد الأعلى للنسبة المئوية للبناء (٤٠%) .
- د. يحدد ارتفاع الابنية باربعة طوابق على أن لا يتجاوز ارتفاع البناء (١٨) مترا من منسوب بلاط الطابق الارضي باستثناء دور العبادة ضمن فئات تنظيم السكن الأخضر والسكن الخاص فيحدد الارتفاع وعدد الأدوار لها حسب ما هو مقرر في الأحكام التنظيمية لتلك الفئات وتستثنى من الارتفاع القباب والمآذن وابراج الكنائس.
- هـ. يجب التقيد بالحد الأدنى للنسبة المئوية للمساحات المنسقة المزروعة على ان لا تقل عن (١٥%) من مساحة قطعة الأرض.
- و. أن لا تقل المسافة بين أقرب دار عبادة مشابهة عن (٥٠٠)متر دائري مركزها موقع دار العبادة.
- ز. يسمح باصطفاف السيارات في الثمانية أمتار الأولى من الارتداد الامامي كدخول مباشر على أن تكون ملاصقة لجسم البناء .
- ح. تحتسب الرسوم وفقا لرسوم فئة التجاري المحلي وتغفى دور العبادة من الرسوم المقررة كليا أو جزئيا بموجب احكام هذا النظام .
- ط. يسمح بوجود صالة متعددة الأغراض شريطة عدم استخدامها لغايات اقامة الأفراح .
- ي. إرفاق موافقة الجهات المعنية.
- ك. لا يسمح بإفراز أو تجزئة الأبنية.
- ل. أن يقدم طلب موافقة مبدئية قبل السير بإجراءات الترخيص.

#### المادة ٧١

- أ. إذا قررت اللجنة تخفيض أي قيد في أحكام وشروط التنظيم المقررة لأي سبب من الأسباب الواردة في الفقرة (١) من المادة (٣٧) من القانون وبحدود النسب المئوية فيها فتستوفى من طالب الترخيص الرسوم المقررة في هذا النظام إضافة إلى رسم إضافي نسبته (٢٠%) من تلك الرسوم .

ب. للجنة تخفيف القيود الواردة في احكام وشروط التنظيم للأبنية القائمة قبل تاريخ (٢٠٠٥/٣/٢١) بحيث لا تتجاوز نسبة التخفيف (٥٠%) في فئات تنظيم سكن (أ) و(ب) وفئة تنظيم السكن الأخضر ومناطق التنظيم الأخرى و(٧٥%) لباقي فئات منطقة السكن .

ج. للجنة تخفيف القيود الواردة في احكام وشروط التنظيم للأبنية القائمة قبل تاريخ صدور هذا النظام والتي انشئت بعد تاريخ (٢٠٠٥/٣/٢٠) بحيث لا تتجاوز نسبة التخفيف (٢٥%) في فئات تنظيم سكن (أ) و (ب) وفئة تنظيم السكن الأخضر ومناطق التنظيم الأخرى و(٥٠%) لباقي فئات منطقة السكن .

د. تطبق نسب التخفيف الواردة في الفقرتين (ب) و(ج) من هذه المادة على الحالات التالية لقاء الرسوم المبينة لكل منها أو لهدم البناء القائم فيها :

١. للجنة ترخيص ابنية مقترحة أو ابنية قائمة فوق ابنية قائمة مرخصة بموجب رخص منحت لتلك الأبنية القائمة كتسهيلات وزيادات غير منصوص عليها في القوانين والأنظمة سارية المفعول قبل العمل باحكام هذا النظام، على ان تستوفى عنها الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة (٧٢) من هذا النظام بالنسبة للأجزاء القائمة والمقترحة التي لا تتوافق واحكام التنظيم الواردة في هذا النظام.

٢. للجنة ترخيص الأبنية القائمة التي كانت قد انشئت بشكل لا يتوافق مع رخصها الصادرة بموجب الأنظمة والقوانين السارية المفعول قبل العمل بأحكام هذا النظام وتستوفى الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة (٧٢) من هذا النظام للأجزاء التي لا تتوافق واحكام التنظيم الواردة في هذا النظام.

٣. للجنة ترخيص ابنية مقترحة فوق الأبنية القائمة مرخصة وتستوفى الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة (٧٢) من هذا النظام للأجزاء التي لا تتوافق واحكام التنظيم الواردة في هذا النظام.

٤. للجنة ترخيص ابنية قائمة غير مرخصة وتعذر تطبيق احكام القوانين والأنظمة السارية المفعول عليها عند إنشائها وتستوفى عنها الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة (٧٢) من هذا النظام للأجزاء التي لا توافق واحكام التنظيم الواردة في هذا النظام.

٥. للجنة ترخيص الأبنية القائمة غير المرخصة او الأبنية القائمة فوق ابنية مرخصة ولا تتعارض مع أحكام هذا النظام عند بنائها.

٦. تستوفى الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة (٧٢) من هذا النظام للأبنية والزيادات المقترحة، ويستوفى مثلا الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة (٧٢) من هذا النظام للأبنية والزيادات القائمة المطلوب ترخيصها.

هـ. للجنة ترخيص أجزاء الأبنية القائمة التي تخالف احكام التنظيم المقررة بعد صدور هذا النظام إذا كانت نسبة هذه المخالفات لا تتجاوز (٣%) من القيود التنظيمية المقررة او الاحكام الواردة في هذا النظام إذا كانت هذه المخالفات ناجمة عن اسباب إنشائية أو فنية على أن يستوفى عن تلك التجاوزات مثلا الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة (٧٢) من هذا النظام.

و. على الرغم مما ورد في الفقرة (هـ) من هذه المادة إذا أقيم بناء بدون ترخيص بعد صدور هذا النظام أو تم إنشاء زيادات قائمة لا تتوافق واحكام التنظيم الواردة في هذا النظام وتتجاوز نسبة المخالفات المقررة في الفقرة ذاتها بما لا يزيد على النسب المثوية المقررة لتخفيض أي قيد في احكام وشروط التنظيم المقررة في المادة (٣٧) من القانون فتستوفى اربعة اضعاف الرسوم المقررة بموجب احكام هذا النظام عن تلك الأبنية .

ز. إذا نتج عن تعديل احكام التنظيم على قطعة ارض أو عن استملاك أو اقتطاع طريق من قطعة أرض عليها بناء قائم ومرخص او جراء إزاحة معتمدة من الجهات المختصة على حدود قطعة الأرض أي تجاوز على احكام هذا النظام فلا تترتب أي رسوم عن هذا التجاوز، وللجنة ترخيص ابنية فوق تلك الأبنية القائمة، يستوفى عنها مثلا الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة (٧٢) من هذا النظام لأجزاء البناء القائمة، والرسوم المنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة (٧٢) من هذا النظام لأجزاء البناء المقترحة، والرسوم المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة (٧٢) من هذا النظام للأجزاء المقترحة التي لا تتوافق واحكام التنظيم الواردة في هذا النظام.

ح. تكون القيود والاحكام والشروط لطابق السطح القائم قبل صدور هذا النظام على النحو التالي:

١. أن لا يزيد ارتفاع أعلى نقطة منه على (٣,٢٥) ثلاثة أمتار وخمسة وعشرين سنتيمترا عن سطح الطابق المنشأ عليه، ويكون طابق السطح مرتبطا بمكرر الدرج.

٢. أن لا تزيد مساحة طابق السطح على (٢٥%) من مساحة سطح الطابق المنشأ عليه على ان لا تتجاوز (١٠٠)

متر مربع في المناطق التجارية والصناعية؛ و(٥٠) مترا مربعا في باقي المناطق، وتستثنى من تلك المساحات مكررات الأدراج والمصاعد .

٣. إذا كانت استعمالات البناء متعددة وتتطلب وجود أكثر من بيت درج واحد أو مصعد واحد فلجنة زيادة المساحة المقررة لطابق السطح بما يساوي مساحة الأدراج والمصاعد الإضافية مهما بلغ عددها بحيث لا يتجاوز مجموع تلك المساحة في جميع الأحوال (٢٥%) من مساحة الطابق المنشأ عليه طابق السطح.

٤. يستوفي مثلا الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة (٧٢) من هذا النظام للاجزاء القائمة، والرسوم المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة (٧٢) من هذا النظام للاجزاء التي لا تتوافق والقيود والأحكام والشروط الواردة في هذا النظام.

ط. للجنة تخفيف القيود والأحكام والشروط لطابق السطح القائم قبل تاريخ صدور هذا النظام والواردة في الفقرة (ح) من هذه المادة بحيث لا تتجاوز نسبة التخفيف (٢٥%) لقاء الرسوم المبينة لكل منها أو لهدم البناء القائم فيها.

ي. تستوفي الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة (٧٢) من هذا النظام من هذا النظام للابنية المقترحة، ويستوفي مثلا الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة (٧٢) من هذا النظام للابنية القائمة المطلوب ترخيصها .

#### المادة ٧٢

أ. تستوفي الامانة الرسوم التالية لترخيص الابنية :

| منطقة         | فئة     | المساحات لمترا | احواض السباحة | الاسوار للمتر | البروزات | الشرفات |
|---------------|---------|----------------|---------------|---------------|----------|---------|
| التنظيم       | التنظيم | المربع         | للمتر المربع  | الطوني        | التجارية | للمتر   |
|               |         |                |               |               | للمتر    | المربع  |
|               |         | دينار          | فلس           | دينار         | فلس      | دينار   |
| منطقة سكن (أ) | -       | ٢              | -             | ٣             | ٥٠٠      | -       |
| السكن         | سكن (ب) | ١              | ٥٠٠           | ٢             | ٤٠٠      | -       |
|               | سكن (ج) | ١              | ٥٠٠           | ١             | ٢٥٠      | -       |
|               | سكن (د) | -              | ٧٠٠           | ١             | ١٥٠      | -       |
|               | السكن   | -              | ٤٠٠           | -             | ١٠٠      | -       |
|               | الشعبي  |                |               |               |          |         |
|               | السكن   | ٣              | -             | ٤             | ٧٠٠      | -       |
|               | الاخضر  |                |               |               |          |         |
|               | السكن   | ٢              | ٥٠٠           | ٤             | ٧٠٠      | -       |
|               | الخاص   |                |               |               |          |         |
|               | السكن   | -              | ٧٠٠           | ١             | ٧٠٠      | -       |

|    |    |   |     |    |     |   |     |                              |
|----|----|---|-----|----|-----|---|-----|------------------------------|
|    |    |   |     |    |     |   |     | الريفى                       |
| -  | -  | - | ٧٠٠ | ١  | ٣٠٠ | - | ٧٠٠ | السكن                        |
|    |    |   |     |    |     |   |     | الزراعى                      |
| ٣٥ | ٥٠ | ١ | ٨٠٠ | ١٢ | -   | ٦ | -   | منطقة التجارى                |
|    |    |   |     |    |     |   |     | التجارى المركزى              |
| ٣٠ | ٤٠ | ١ | ٣٥٠ | ٩  | -   | ٤ | ٥٠٠ | التجارى العادى               |
|    |    |   |     |    |     |   |     | التجارى المحلى               |
| -  | -  | - | ٩٠٠ | ٦  | -   | ٣ | ٥٠٠ | المجمعات التجارية            |
|    |    |   |     |    |     |   |     | منطقة الصناعات الثقيلة       |
| -  | -  | ٢ | ٤٠٠ | ١٦ | -   | ٧ | -   | الصناعات المتوسطة            |
|    |    |   |     |    |     |   |     | الصناعات الخفيفة             |
| -  | -  | ٢ | ٤٠٠ | ١٦ | -   | ٧ | -   | الصناعات التحويلية           |
|    |    |   |     |    |     |   |     | الصناعات والتقنية والاعمال   |
| -  | -  | ١ | ٨٠٠ | ١٠ | -   | ٦ | -   | منطقة الصناعات المكاتب       |
|    |    |   |     |    |     |   |     | منطقة متعدد الاستعمال الحضري |
| -  | -  | - | ٩٠٠ | ٦  | -   | ٣ | ٥٠٠ | متعدد الاستعمال              |
|    |    |   |     |    |     |   |     | متعدد الاستعمال              |
| -  | -  | ١ | ٨٠٠ | ٩  | -   | ٤ | ٥٠٠ | متعدد الاستعمال              |
|    |    |   |     |    |     |   |     | متعدد الاستعمال              |
| -  | -  | ١ | ٣٥٠ | ٩  | -   | ٤ | ٥٠٠ | متعدد الاستعمال              |
|    |    |   |     |    |     |   |     | متعدد الاستعمال              |

## المركزي

ب. تستوفي الأمانة الرسوم التالية عن حالات التجاوز ويعتبر الجزء من المتر المربع أو المكعب من التجاوز مترا مربعا أو مكعبا لغايات احتساب الرسوم :

| منطقة التنظيم | فئة     | لكل متر مربع من | لكل متر مربع من | نوع      | لكل متر مربع         |
|---------------|---------|-----------------|-----------------|----------|----------------------|
| التنظيم       | التنظيم | مربع من         | مربع من         | التجاوز  | يدل بدل مواقف سيارات |
|               |         | التجاوز         | التجاوز         | التجاوز  | لكل متر سيارات       |
|               |         | على مساحة       | عن              | عن       | مكعب من              |
|               |         | الارتدادات      | النسبة          | النسبة   | التجاوز              |
|               |         | المئوية         | المنوية         | الطابقية | في الحجم             |
|               |         |                 | للبناء          |          |                      |
| دينار         | دينار   | دينار           | دينار           | دينار    | دينار                |
| منطقة سكن (أ) | ٢٥٠     | ١٧٥             | ٦٠              | ٨٥       | ٩٠                   |
| السكن         | سكن (ب) | ٢٠٠             | ١٤٠             | ٥٠       | ٧٠                   |
| سكن (ج)       | ١٢٥     | ٩٠              | ٣٠              | ٤٥       | ٤٥                   |
| سكن (د)       | ٧٠      | ٥٠              | ٢٠              | ٢٥       | ٣٠                   |
| السكن         | ٥٠      | ٣٥              | ١٥              | ٢٠       | ١٥                   |
| الشعبي        |         |                 |                 |          |                      |
| السكن         | ٣٢٥     | ٢٣٠             | ٨٠              | ١١٠      | ١٢٠                  |
| الاخضر        |         |                 |                 |          |                      |
| السكن         | ٣٢٥     | ٢٣٠             | ٨٠              | ١١٠      | ١٢٠                  |
| الخاص         |         |                 |                 |          |                      |
| السكن         | ١٥٠     | ١٠٥             | ٤٠              | ٥٠       | ٦٠                   |
| الريفي        |         |                 |                 |          |                      |
| السكن         | ١٥٠     | ١٠٥             | ٤٠              | ٥٠       | ٦٠                   |
| الزراعي       |         |                 |                 |          |                      |
| منطقة التجاري | ٦٢٥     | ٤٤٠             | ١٥٥             | ٢١٠      | ٢٥٠                  |
| التجاري       | التجاري |                 |                 |          |                      |
| المركزي       |         |                 |                 |          |                      |
| التجاري       | ٤٥٠     | ٣١٥             | ١١٠             | ١٥٠      | ٢٠٠                  |
| العادي        |         |                 |                 |          |                      |

|     |     |     |     |     |                              |
|-----|-----|-----|-----|-----|------------------------------|
| ١٧٥ | ١١٠ | ٨٠  | ٢٣٠ | ٣٢٥ | التجاري المحلي               |
| ٣٠٠ | ٣٢٠ | ٢٣٥ | ٦٦٥ | ٩٥٠ | المجمعات التجارية            |
| ٣٠٠ | ٢٤٠ | ١٨٠ | ٥٠٠ | ٧٠٠ | منطقة الصناعات الثقيلة       |
| ٢٥٠ | ١٦٥ | ١٢٠ | ٣٥٠ | ٥٠٠ | الصناعات المتوسطة            |
| ١٨٠ | ٨٥  | ٦٠  | ١٧٥ | ٢٥٠ | الصناعات الخفيفة             |
| ١٠٠ | ٦٥  | ٤٥  | ١٣٠ | ٢٠٠ | الصناعات التحويلية           |
| ١٨٠ | ١٢٠ | ٩٠  | ٢٥٠ | ٣٥٠ | الصناعات التقنية والاعمال    |
| ٢٥٠ | ١٦٥ | ١٢٠ | ٣٥٠ | ٥٠٠ | الصناعات                     |
| ١٧٥ | ١٢٠ | ٨٥  | ٢٤٥ | ٣٥٠ | منطقة المكاتب المكاتب        |
| ٢٠٠ | ١٢٠ | ٨٥  | ٢٤٥ | ٣٥٠ | منطقة متعدد الاستعمال الحضري |
| ٢٥٠ | ١٧٠ | ١٢٥ | ٣٥٠ | ٥٠٠ | متعدد الاستعمال المركزي      |

ج. تستوفي الامانة الرسوم المبينة أدناه عن الطلبات التالية :

|              |             |           |              |            |            |               |
|--------------|-------------|-----------|--------------|------------|------------|---------------|
| رسوم التثبيت | رسوم منح    | رسوم مخطط | رسوم تسجيل   | رسوم تسجيل | رسوم تسجيل | منطقة التنظيم |
| واسـتقامة    | اذن الاشغال | الموقع    | طلب الموافقة | طلب اذن    | طلب        | طلب           |
| الشوارع      | وتجديده     | التنظيمي  | المبدئية     | الاشغال    | الترخيص    | الترخيص       |
| دينار        | دينار       | دينار     | دينار        | دينار      | دينار      | دينار         |

|                    |    |    |    |    |    |    |
|--------------------|----|----|----|----|----|----|
| منطقة السكن        | ٥  | ٥  | ٢٥ | ١٠ | ١٥ | ١٠ |
| منطقة<br>التجاري   | ١٥ | ١٥ | ٧٥ | ١٠ | ١٥ | ٣٠ |
| منطقة<br>الصناعات  | ١٠ | ١٠ | ٥٠ | ١٠ | ١٥ | ٢٠ |
| منطقة<br>المكاتب   | ١٥ | ١٥ | ٧٥ | ١٠ | ١٥ | ٣٠ |
| متعدد<br>الاستعمال | ١٥ | ١٥ | ٧٥ | ١٠ | ١٥ | ٣٠ |

د. إذا أقيم بناء بدون ترخيص بعد صدور هذا النظام تستوفى أربعة أضعاف الرسوم المقررة بموجب أحكام هذا النظام.

هـ. تستوفى الأمانة خمسة عشر دينارا عن كل تعديل أفقي للتقطيعات الداخلية للبناء أو تعديل للموقع العام أو الواجهات لكل طابق في اي بناء قائم أو تحت الإنشاء شريطه ان لا يؤدي إلى زيادة في مساحة البناء المرخص او نسبته المنوية او نسبته الطابقية أو الحجم.

و. تستوفى الأمانة رسوم ترخيص مصعد بقيمة (٢٠٠) دينار لكل مصعد مطلوب ترخيصه.

ز. تستوفى الأمانة رسوم ملحقات البناء حسب الرسوم المقررة وفقا لهذا النظام والمنطقة التي تقع فيها على النحو التالي :

١. تستوفى الرسوم عن مساحة بيت الدرج مع مساحة كل طابق ويضاف مكرر مساحة بيت الدرج لمرة واحدة فقط في الطابق العلوي.

٢. تستوفى رسوم المنور لمرة واحدة عند سقفه في الطابق العلوي.

٣. تستوفى الرسوم عن مساحة المصعد مع مساحة كل طابق.

ح. تستوفى الأمانة التأمينات النقدية التالية :

١. (١٠%) من مجموع رسوم الترخيص للالتزام بالإعمار وفقا للرخصة الصادرة للمالك وتصادر في حال عدم الالتزام بالترخيص.

٢. (١٠%) من مجموع رسوم الترخيص مقابل إنشاء بئر الماء ويحد ادنى مقداره (١٠٠) دينار.

٣. تعتبر مبالغ التأمين المنصوص عليها في هذه الفقرة إيرادا للأمانة وتحويل لحسابها إذا لم يقم المالك بالأعمال المطلوبة منه خلال (٦٠) يوما من تاريخ إنذاره للقيام بها ولا يمنح إذن إشغال البناء إلا بعد القيام بها .

#### المادة ٧٣

كل من يخالف أي حكم من أحكام هذا النظام يعاقب بالعقوبات المنصوص عليها في القانون.

#### المادة ٧٤

يصدر المجلس التعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا النظام.

#### المادة ٧٥

يلغى ( نظام الأبنية والتنظيم في مدينة عمان رقم (٦٧) لسنة ١٩٧٩ ) على أن يستمر العمل بالتعليمات الصادرة

بمقتضاه الى ان تعدل أو تلغى أو يستبدل غيرها بها وفقا لأحكام هذا النظام .

٢٠١٨/١/٢٩