نظام الأبنية والتنظيم في مدينة عمان

رقم (28) لسنة 2018

المادة 1

يسمى هذا النظام (نظام الأبنية و التنظيم في مدينة عمان لسنة 2018) و يعمل به بعد مرور ستين يوما من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية .

المادة 2

أ - يكون للكلمات والعبارات التالية حيثما وردت في هذا النظام المعاني المخصصة لها أدناه ، ما لم تدل القرينة على غير ذلك :-

القانون : قانون تنظيم المدن و القرى والأبنية .

المجلس : مجلس أمانة عمان أو لجنة أمانة 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 أدنى من الجهات جميعها على أن لا يزيد منسوب سقفه على (75) 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 .

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

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 تابعا للسكن في الطابق الأخير .

البناء الفرعي : البناء التابع لأي بناء رئيسي و يستعمل عادة لأغراض خدمة ذلك البناء .

السور : أي جدار أو حاجز من أي مادة ينشا على حدود أي قطعة أرض

الشرفة : أي جزء مكشوف الجانب أو الجوانب من البناء يكون مسقوفا و معرضا بصورة دائمة للهواء و النور الطبيعي و يقع ضمن حدود قطعة الأرض .

شرفة مكشوفة : اي شرفة غير مسقوفة .

شرفة بارزة : اي شرفة معلقة ممتدة فوق شارع خارج حدود الأرض .

المنور : أي مساحة داخلية مكشوفة ضمن حدود البناء لتأمين الإنارة و التهوية لأقسام المبنى المطلة عليها .

البروز المعامري : اي جزء من البناء ينشأ لغايات تجميلية لواجهات المباني أو للوقاية من العوامل الجوية ولا يجوز استغلاله ويشمل الإطارات التجميلية أو أحواض الزهور أو الحواجز و مصبغات الشبابيك و صناديق الأباجور .

البروز التجاري: أي جزء من البناء يواجه و يغطي جزءا من الشارع أو الارتداد الأمامي .

مظلة التعريش : اي سقف لا تقل المساحة الفارغة فيه عن (50%) منه .

مظلة واقية : أي سقف يواجه و يغطي 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 او عاموديا و يشكل مسكنا مستقلا .

البناء المتعدد الشقق : البناء المؤلف من ثلاث شقق أو اكثر .

البناء المنفصل : بناء مستقل غير متصل بأي بناء آخر من أي جهه 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 واذا كانت أسقف البناء منحدرة فيحسب الارتفاع إلى معدل منتصف الانحدارات لتلك الأسقف .

ارتفاع الغرفة: معدل المسافة العامودية من السطح الخرساني لأرضية الغرفة إلى معدل منسوب باطن السقف

النسبة المئوية للبناء: نسبة مساحة المسقط الأفقي المتراكب للبناء إلى مساحة قطعة الأرض التي يقع البناء عليها .

مساحة البناء: مجموع مساحة المساقط الأفقية لأي بناء أو أبنية بما في ذلك الانشاءات المسقوفة المتصلة به وتستثنى منها الشرفات البارزة و الشرفات المكشوفة والبروزات المعمارية و المظلات والأدراج الخارجية المكشوفة والممرات والأدراج المعلقة و معابر السيارات و الخزانات و آبار المياه و طوابق الخدمات الكهروميكانيكية أو أجزاؤها و مواقف السيارات و الأبنية الفرعية و المناور ومجاري التهوية العمودية الميكانيكية و الأقبية والسدد.

فئة الاستعمال : أي نوع من أنواع الاستعمال المقررة للأراضي والأبنية وفقا للأحكام التنظيمية المتعلقة بها أو المخططات التنظيمية المصدقة .

المساحة الطابقية : المجموع مساحات المساقط الافقية المسقوفة لطوابق البناء جميعها وتستثنى منها الشرفات المكشوفة و البروزات المعمارية و المظلات و الأدراج الخارجية المكشوفة و الممرات و الأدراج المعلقة و معابر السيارات و آبار المياه و طوابق الخدمات الكهروميكانيكية أو أجزاؤها و الخزانات و مواقف السيارات و الأبنية الفرعية و المناور و مجاري التهوية العمودية الميكانيكية و الأقبية والسدد التجارية و طوابق التسوية .

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

النسبة الطابقية : نسبة المساحة الطابقية إلى مساحة قطعة الأرض التي يقع البناء عليها .

الارتداد القانوني : الفناء غير المسموح البناء فيه الواقع بين خط البناء و حدود قطعة الأرض من الجهات جميعها .

جدار مشترك : الجدار المشترك بين بناءين متجاورين مستقلين .

التصوينة : أي جدار أو حاجز من أي مادة على محيط سطح أو شرفة بقصد السلامة العامة .

الحفرة التجميعية : الحفرة المخصصة لجمع المياه المستعملة والفضلات .

المصنع : اي بناء يرخص للصناعة .

الرصيف : الجزء من الشارع المعد لمرور المشاة .

الطريق محدود المنافذ : الطريق الذي لا يسمح بالدخول إليه أو الخروج منه إلا من أماكن معينة .

إذن الأشغال : الإذن الصادر من المرجع المختص باستعمال ذلك البناء للغاية التي رخص من اجلها .

الأبنية المؤقتة : منشأ يتم تنفيذه بغرض استعماله بشكل مؤقت أو نشاط محدد وتتم إزالته بعد الانتهاء من الغرض الذي اقيم من اجله و يسمح بالاستعمالات المؤقتة في كافة قطاعات التنظيم .

المبنى التراثي : المنشآت والمفردات المعمارية ذات الخواص المعمارية أو التاريخية أو الثقافية

التي تحكي أحداثا معينة أو التي تكون مدرجة في سجل التراث العمراني .

المهندس : الشخص الطبيعي أو الاعتباري المكلف بمهام التصميم او الإشراف على اعمال البناء أو كليهما والمرخص له بمزاولة مهنة الاستشارات الهندسية من نقابة المهندسين الأردنيين وفقا للتشريعات السارية .

الرّواق : جزء مسقوف متواصل لأي مبنى و يكون مفتوحا على شارع أو فناء مكشوف أو يربط بين أكثر من مبنى .

الرخصة : التصريح الخطي الصادر من المرجع المختص باجازة الإعمار .

عمق القطعة : المسافة الفاصلة ما بين نقطة منتصف ضلع القطعة الأمامي على الطريق أو الطريق الأعلى منسوبا في حال تعدد الطرق ونقطة منتصف الضلع المقابل له من القطعة .

نسبة انحدار / ميلان القطعة : النسبة المئوية لميل أو انحدار عمق قطعة الأرض .

الكثافة السكانية : عدد الشقق المسموح إنشاؤها على الوحدة الإفرازية .

الكثافة العمرانية : الاستعمالات و المساحات المسموح بها ضمن منطقة محددة .

البلوك: قطعة أرض أو مجموعة قطع من الأراضي محاطة من جوانبها جميعها بشوارع أو طرق او حدائق او بمجار مائية .

أبنية سكنية متصلة : سلسله افعيه متلاصقة من الوحدات السكنية ضمن منطقة السكن بحيث يكون لكل وحدة مدخل مستقل .

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

المادة 3

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

المادة 4

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

أ- منطقة السكن ، وتقسم الى الفئات التنظيمية التالية :-

1- سكن (أ).

2- سكن (ب).

3- سكن (ج).

4- سكن (د).

5. سكن شعبي .

6- سكن أخضر .

7- سكن خاص .

8- سكن زراعي.

9- سكن ريفي.

10- سكن عالي الكثافة.

ب- منطقة التجاري ، وتقسم إلى الفئات التنظيمية التالية:-

1- تجاري مركزي.

2- تجاري عادي.

3- تجاري محلي.

4 - مجمعات تجارية.

ج. منطقة الصناعات، و تقسم إلى الفئات التنظيمية التالية :-

1 - الصناعات الثقيلة .

2- الصناعات المتوسطة

3- الصناعات الحفيفة .

4. الصناعات التحويلية .

5- الصناعات التقنية والأعمال .

6 - الصناعات

د- منطقة المكاتب .

هـ - منطقة متعدد الاستعمال ، وتقسم الى الفئات التنظيمية التالية:-

1 - متعدد الاستعمال الحضري .

2 - متعدد الاستعمال المركزي .

المادة 5

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

فئة التنظيم

الحد الادنى للارتدادات بالمتر

الحد الاعلى للنسبة المئوية للبناء

عدد الادوار

الارتفاع من بلاط الطابق الارضي (بالمتر)

الارتداد الامامي

الارتداد الجانبي

الارتداد الخلفي

سكن (أ)

5

5

7

%39

4

16

سكن (ب)

4

4

6

%45

4

16

سكن (ج)

4

3

4

%51

4

16

سكن (د)

3

2،5

2،5

%55

4

16

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

1- يكون الحد الأدنى للارتدادات بالأمتار الطولية لا يقل عن (5) امتار.

2- يكون الحد الأقصى للنسبة الطابقية (300%).

3- يكون الحد الأقصى لارتفاع البناء (28) مترا من منسوب بلاط الطابق الأرضي.

4- يجب التقيد بالحد الأدنى للنسبة المئوية للمساحات المنسقة المزروعة على أن لا تقل عن (10 %) من مساحة قطعة الأرض.

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

6 - يراعى في مشاريع التقسيم أن لا يقل الحد الأدنى لمساحة القطعة عن (1200) متر مربع و أن لا يقل الحد الأدنى لطول الواجهة على الشارع عن (30) متراً.

7- أن لا تقل المساحة الصافية لأي شقة عن (70) مترا مربعا .

8- تستوفي الرسوم المقررة بمقدار (150 %) من الرسوم المقررة على فئة تنظيم سكن (أ).

المادة 6

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

1 - الفنادق و النزل والشقق المفروشة والأجنحة الفندقية .

2 - المدارس ودور الحضانة ورياض الأطفال .

3- دور العبادة .

4 - المستشفيات .

5- مراكز التربية و الرعاية الخاصة و دور المسنين وما في حكمها .

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

المادة 7

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 (21) من هذا النظام ، أو أياستعمال آخر يرد على المخطط الهيكلي أو التفصيلي المقرر يجوز استعمالها بعد الحصول على موافقة اللجنة وفق المعايير المحددة في هذا النظام لأغراض :-

1- الفنادق .

2- المدارس ودور الحضانة ورياض الأطفال .

3- دور العبادة .

4- المستشفيات .

5- مراكز التربية و الرعاية الخاصة ودور المسنين و ما في حكمها .

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

فئة التنظيم

الحد الأدنى للارتدادات بالمتر

الحد الأعلى للنسبة المئوية للبناء

عدد الأدوار

الارتفاع من بلاط الطابق الأرضي (بالمتر)

الارتداد الأمامي

الارتداد الجانبي

الارتداد الخلفي

سكن شعبي

2

صفر

2

ضمن الارتدادات

4

16

المادة 8

أ- تستعمل الأراضي الواقعة ضمن فئة تنظيم السكن الأخضر لأغراض إقامة أبنية السكن العادي ويجوز استعمالها لأغراض دور العبادة بعد الحصول على موافقة اللجنة وفقا للمعايير المحددة في هذا النظام .

ب- تسري على فئة تنظيم السكن الأخضر الأحكام التالية :-

1- يحدد عدد الطوابق بطابقين على أن لا يتجاوز ارتفاع البناء (9) أمتار من منسوب بلاط الطابق الأرضي يستعملان كمسكن أو مسكنين منفصلين على أن لا يتجاوز معدل الكثافة السكنية مسكنين على مساحة الحد الأدنى للإفراز وفقا لأحكام المادة (21) من هذا النظام .

2- تطبق على البناء أحكام الارتدادات والنسبة المئوية الخاصة بفئة تنظيم السكن الذي يقع فيه البناء .

المادة 9

أ - تستعمل فئة تنظيم السكن الخاص لأغراض إقامة أبنية السكن العادي ضمن فئتي التنظيم سكن (أ) و سكن (ب) ويجوز استعمالها لأغراض دور العبادة ودور الحضانة بعد الحصول على موافقة اللجنة وفقا للمعايير المحددة في هذا النظام .

ب- تسري على فئة تنظيم السكن الخاص الأحكام التالية :-

1- يحدد عدد الطوابق بطابقين و روف .

2- يجب أن لا يتجاوز ارتفاع البناء للطابقين (9) أمتار من منسوب بلاط الطابق الأرضي .

ج- تحدد أحكام طابق الروف كالآتي :-

1- أن لا تزيد النسبة المئوية لهذا الطابق على (50%) من مساحة الطابق المنشأ عليه .

2- أن 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 .

3- أن لا يتجاوز ارتفاع أعلى نقطة منه (3,5) ثلاثة أمتار ونصف من بلاط الروف .

د- تطبق على البناء أحكام الارتدادات والنسبة المئوية و أحكام 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 (21) من هذا النظام وحسب التعليمات التي يصدرها المجلس لهذه الغاية .

المادة 10

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

الارتفاع من بلاط الطابق

الأرضي (بالمتر)

عدد الأدوار

الحد

الأعلى

للنسبة المئوية

للبناء

الحد الأدنى للارتدادات بالمتر

فئة التنظيم

الارتداد الخلفي

الارتداد الجانبي

الارتداد

الأمامي

8

2

% 4

15

15

15

السكن

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 (21) من هذا النظام .

المادة 11

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

الارتفاع من بلاط الطابق

الأرضي (بالمتر)

عدد الأدوار

الحد

الأعلى

للنسبة المئوية

للبناء

الحد الأدنى للارتدادات بالمتر

فئة التنظيم

الارتداد الخلفي

الارتداد الجانبي

الارتداد
الأمامي

8

2

% 10

10

10

12

السكن
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 (21) من هذا النظام .

المادة 12

أ - إذا كانت الأبنية السكنية متصلة ضمن قطعة واحدة فيجب أن لا يقل الاتصال بين تلك الأبنية عن (25%) من طول الواجهة المشتركة جهة الاتصال بين الأبنية .

ب- للجنة أن تحدد أراضي أو أبنية لا يسمح باستعمالها لغير أغراض السكن .

ج- تحدد الارتدادات في حال وجود أكثر من بناء ضمن قطعة واحدة ضمن منطقة السكن بمعدل المسافة بين كل بناءين على أن لا تقل عن مثلي الارتدادات الجانبية المقررة .

د- اذا تعدد مالكو قطعة أرض في أي من مناطق التنظيم كافة فتصدر الرخصة للمتقدم بالترخيص و شركائه شريطة ما يلي :-

1 - أن تكون مساحة البناء المطلوب انشاؤه أو ترخيصه مساوية للنسبة المئوية للبناء من صافي مساحة الحصص التي تعود لطالب الترخيص .

2 - تقديم موافقة خطية من الشركاء جميعهم على موقع البناء إلى لجنة التنظيم المختصة و في حال تعذر الحصول على موافقتهم لظروف قاهرة يقدم طالب الترخيص تعهدا عدليا بتحمل المسؤولية القانونية في حال اعتراض أي شريك على ذلك .

3- إرفاق مخطط موقع عام للأرض يبين الشوارع و الطرق و الأبنية القائمة على الأرض والأبنية المحيطة والارتدادات عن البناء المطلوب ترخيصه .

4- التقيد بأي شروط خاصة تفرضها اللجنة .

المادة 13

مع مراعاة أي أحكام خاصة ترد على المخططات التنظيمية الهيكلية أو التفصيلية تستعمل الأراضي في فئة تنظيم التجاري المركزي لإقامة أبنية للغايات التجارية و السكن والخدمات العامة و دور العبادة و المكاتب و تخضع الأبنية في فئة التنظيم هذه للأحكام التالية :-

أ- أن لا تتجاوز مساحة البناء (85%) من مساحة قطعة الأرض .

ب- أن تكون التهوية بما يعادل (15%) من مساحة قطعة الأرض خلفية كانت أو جانبية على أن لا يقل أي بعد عن (2,5) مترين ونصف المتر من حدود قطعة الأرض و يجوز أن تكون التهوية في وسط البناء وبالنسبة المئوية المشار اليها .

ج- أن تكون النسبة الطابقية لقطع الأراضي التي لا تزيد مساحتها على (200) متر مربع (600%) أما قطع الأراضي التي تزيد

مساحتها على (200) متر مربع فتكون النسبة الطابقية (600%) مضافا إليها (1%) لكل متر مربع يزيد على مائتي متر مربع على أن لا يزيد مجموع مساحة النسبة الطابقية على (1000 %).

د- أن لا يزيد ارتفاع البناء في فئة تنظيم التجاري المركزي على (72) مترا .

هـ - تأمين وحدة مراحيض لكل مخزن أو معرض أو تأمين مراحيض مزدوجة عامة في المباني التجارية متعددة الأغراض لكل مائتي (200) متر مربع من مساحة طابق المخازن أو المعارض .

المادة 14

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 و تخضع الأبنية في فئة التنظيم هذه للأحكام التالية :-

أ- أن لا يتجاوز عمق البناء (18) مترا بدون ارتداد جانبي و يجب أن لا يقل الارتداد الجانبي بعد ذلك العمق عن (4) أمتار

ب- أن يؤمن ارتداد خلفي لا يقل عن (4) أمتار مهما كان عمق القطعة .

ج- أن لا تتجاوز النسبة المئوية لكامل البناء (70%) من مساحة قطعة الأرض .

د- أن تكون النسبة الطابقية لقطع الأراضي التي لا تزيد مساحتها على(600) متر مربع (600%) أما قطع الأراضي التي تزيد مساحتها على (600) متر مربع فتكون النسبة الطابقية (600%) مضافا إليها (1%) لكل عشرين مترا مربعا يزيد على (600) متر مربع ، على أن لا يزيد مجموع مساحة النسبة الطابقية على (850 %).

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 أحكام هذا النظام على أن لا يزيد ارتفاع البناء على(72) مترا و في الأحوال جميعها يسمح بارتفاع البناء في فئة تنظيم التجاري العادي لغاية (18) مترا على أن يؤخذ الارتفاع وتسميات الطوابق من منسوب منتصف الشارع المنظم تجاريا إذا كانت القطعة واقعة على أكثر من شارع .

و- تأمين وحدة مراحيض لكل مخزن أو معرض أو تأمين وحدة مراحيض مزدوجة عامة في المباني التجارية متعددة الأغراض لكل مائتي (200) 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 15

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 (50) مترا شريطة تأمين الارتدادات حسب الأحكام الخاصة للمنطقة التنظيمية الأخرى بعد ذلك العمق و يشترط في ذلك أن لا يسمح باستعمال واجهة الارتداد الخلفي لأغراض تجارية في حال كانت المنطقة التنظيمية الأخرى سكناً .

ب - إذا كانت قطعة الأرض على شارعين متقاطعين أحدهما ضمن فئة تنظيم التجاري العادي و الآخر ضمن منطقة تنظيمية أخرى فتطبق أحكام التجاري العادي من حيث الاستعمال على عمق يعادل ضعفي عرض القطعة الواقع على الشارع التجاري على أن لا يزيد ذلك العمق على (50) 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 و الآخر ضمن منطقة تنظيمية أخرى فتطبق أحكام الشارع التجاري على القطعة من حيث الاستعمال بعمق لا يزيد على (50) مترا، على أن تؤمن الارتدادات القانونية بعد عمق (18) مترا من حد الارتداد الأمامي من الشارع التجاري في فئة تنظيم التجاري العادي حسب أحكام منطقة التنظيم الأخرى الواقعة ضمنها و يشترط في ذلك أن لا يسمح باستعمال الواجهة الواقعة على الشارع السكني و واجهتي الارتدادات الجانبية لأغراض تجارية في حال كانت المنطقة التنظيمية الأخرى سكنا .

د- إذا كانت قطعة الأرض تقع على أكثر من شارعين أحدها ضمن فئة تنظيم التجاري العادي فتطبق أحكام التجاري العادي على كامل القطعة من حيث الاستعمال لعمق يعادل ضعفي عرض القطعة الواقع على الشارع التجاري على أن لا يزيد ذلك العمق على (50) مترا شريطة :-

1- تأمين الارتدادات حسب الأحكام الخاصة للمنطقة التنظيمية الأخرى بعد ذلك العمق .

2- لا يسمح باستعمال الواجهة الواقعة على الشارع السكني الموازي للشارع التجاري و واجهة الارتداد الجانبي لأغراض تجارية في حال كانت المنطقة التنظيمية الأخرى سكنا .

المادة 16

أ - تستعمل الأراضي في فئة تنظيم التجاري المحلي لأغراض إقامة أبنية للغايات التجارية والسكن والخدمات العامة ودور العبادة والمكاتب العيادات والمراكز الطبية والمراكز الثقافية و مراكز التدريب الثقافية و البنوك وأي استعمال آخر مماثل .

ب - تطبق على فئة تنظيم التجاري المحلي الأحكام التي تطبق على منطقة السكن الواقعة ضمنها قطعة الأرض باستثناء الارتفاع أو أي أحكام ترد على المخططات الهيكلية والتفصيلية ، وعلى أن لا يتجاوز ارتفاع البناء في هذه المنطقة (18) 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 مراحيض لكل مخزن أو معرض أو تأمين وحدة مراحيض مزدوجة عامة في المباني التجارية متعددة الأغراض لكل مائتي (200) متر مربع من مساحة طابق n المخازن أو المعارض .

د- على الرغم مما ورد في الفقرة (أ) من هذه المادة فإنه لا يجوز إقامة أبنية لغايات النوادي الليلية و الملاهي وصالات الأفراح و المقاهي و محطات غسيل السيارات وغيار الزيت والتشحيم و كهرباء السيارات و أعمال النجارة بكافة أشكالها و محلات البلياردو والسنوكر والالعاب الالكترونية والكهربائية و ما شابهها ، أو أي استعمال آخر يسبب إزعاجا و إقلاقا للراحة العامة في فئة تنظيم التجاري المحلي ضمن منطقة السكن و تستثنى من ذلك الشوارع المنظمة (تجاري محلي) ضمن السكن وفقاً لما يقره المجلس .

هـ- يجوز ترخيص مطعم بمساحة لا تزيد على (100) متر مربع في البناء الواحد في فئة تنظيم التجاري المحلي ضمن منطقة السكن وتستثنى من ذلك الشوارع المنظمة (تجاري محلي) ضمن السكن .

و- يراعى عند منح التراخيص المهنية التنوع في المهن بما يحقق الخدمة اليومية المحلية لمنطقة التجاري المحلي ضمن السكن وتستثنى من ذلك الشوارع المنظمة (تجاري محلي) ضمن السكن.

ز- على الرغم مما ورد في الفقرة (هـ) في حال كانت مساحة البناء تساوي أيا من مضاعفات النسبة المئوية المسموحة فإنه يسمح بترخيص مطعم إضافي بمساحة (100) متر مربع لكل وحدة إفرازية مساحتها ضمن الحد الأدنى للإفراز .

المادة 17

أ- تستعمل الأراضي الواقعة ضمن فئة تنظيم المجمعات التجارية لأغراض إنشاء مراكز التسوق التجارية و التي تشتمل على محلات تجارية مجمعة في مكان واحد تكون ذات نشاط واحد أو متعددة الأنشطة مع مراعاة ما يلي :-

1 - عدم السماح بفتح أبواب تجاريه على الارتدادات المحيطة بالبناء .

2- إرفاق دراسة أثر مروري للمشروع مع طلب الترخيص .

3- الاهتمام بتنسيق الموقع العام الخارجي للمشروع من رصيف و طرق داخلية وممرات مشاة و إضاءة و تشجير .

4 - الاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات و الموقع العام .

5- سهولة حركة دخول السيارات وخروجها من المواقف وإليها بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة .

6 - تأمين منطقة تحميل وتنزيل للبضائع مفصولة عن مداخل الزبائن .

7 - تأمين حيز لجمع النفايات بأنواعها و تسهيل عملية التقاطها .

8- تأمين منطقة تحميل وتنزيل آمنة للزبائن وأماكن انتظار تتناسب وحجم المشروع .

9 - أن يكون الحد الأدنى لنسبة المساحات الخضراء (10%) من مساحة قطعة الأرض .

ب - تخضع الأبنية في هذه الفئة للأحكام التنظيمية التالية :-

فئة التنظيم

الحد الأدنى للارتدادات بالمتر

الحد الاعلى للنسبة المئوية للبناء

الحد الأعلى للنسبة المئوية الطابقية

الارتفاع من بلاط الطابق الأرضي (بالمتر)

الارتداد الاساسي

الارتداد الجانبي

الارتداد الخلفي

المجمعات التجارية

15

10

10

% 50

% 200

20

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

المادة 18

مع مراعاة أي أحكام خاصة ترد على المخططات التنظيمية الهيكلية أو التفصيلية تستعمل الأراضي في منطقة الصناعات لأغراض إقامة الأبنية الصناعية و التجارية والخدمات العامة و دور العبادة على أن تراعى عند إنشاء هذه الأبنية شروط و متطلبات المحافظة على البيئة و التي تقررها الجهات المختصة .

أ- تقسم هذه المنطقة إلى فئات التنظيم التالية :-

1 - الصناعات الثقيلة .

2- الصناعات المتوسطة .

3- الصناعات الخفيفة .

4- الصناعات التحويلية .

5- الصناعات التقنية و الأعمال .

6- الصناعات .

ب- تستعمل الأراضي الواقعة في فئة تنظيم الصناعات الثقيلة لأغراض تصنيع وتجميع وتخزين واستخراج المواد المختلفة و معالجتها ، و التي تتصف بآثار بيئية سلبية ناجمة عن الإزعاج والضجيج و انبعاث الغازات المختلفة و مخلفات عمليات الإنتاج لتلك الصناعات، ويسمح بوجود ساحات خارجية مكشوفة للتخزين على أن تكون معبدة أو مرصوفة بمادة مناسبة و يتوجب 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 و مخلفات بسيطة من عمليات الإنتاج لتلك الصناعات ، و يسمح بوجود ساحات خارجية مكشوفة للتخزين على أن تكون معبدة أو مرصوفة بمادة مناسبة .

د- تستعمل الأراضي الواقعة في فئة تنظيم الصناعات الخفيفة لاغراض تصنيع وتجميع و تخزين و بيع وتوزيع المواد والمنتجات المختلفة أو توفير الخدمات ، و التي تتصف بأنها تسبب إزعاجا محدودا ولا تنجم عنها آثار بيئية سلبية كانبعاث الغازات و مخلفات عمليات الإنتاج ، ويجب أن تكون استعمالات هذه الفئة داخل المنشأة و لا يسمح بها في الساحات المكشوفة .

هـ تستعمل الأراضي الواقعة في فئة تنظيم الصناعات التحويلية لأغراض القيام بعمليات تصنيع محدودة لمنتجات خاصة مرتبطة بالأشغال الحرفية و الأعمال اليدوية و التي لا تسبب إزعاجا ، و يجب أن تكون استعمالات هذه الفئة داخل المنشأة و لا يسمح بها في الساحات المكشوفة .

و- تستعمل الأراضي الواقعة في فئة تنظيم الصناعات التقنية و الأعمال لأغراض تخطيط و تطوير و إدارة الأعمال و توفير الخدمات المساندة للصناعات المختلفة و التي لا تسبب إزعاجا ، ويجب أن تكون استعمالات هذه الفئة داخل المنشأة و لا

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 و التجارية و الخدمات العامة و دور العبادة على أن تراعى عند إنشاء هذه الأبنية شروط ومتطلبات المحافظة على البيئة و التي تقررها 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 للنسبة المئوية للبناء

الحد الأعلى للنسبة الطابقية

الحد الاعلى للارتفاع بالمتر

الحد الأدنى للمساحات الخضراء

الارتداد الأمامي

الارتداد الجانبي

الارتداد الخلفي

الصناعات الثقيلة

15

10

10

%50

%250

24

%5

الصناعات المتوسطة

8

6

6

%50

%300

24

%5

الصناعات الخفيفة

6

4

4

%50

%300

24

%5

الصناعات التحويلية

5

3

3

%50

%225

17

%5

الصناعات التقنية والأعمال

6

5

5

%50

%300

24

%5

الصناعات

10

5

5

%50

%300

24

-

ط- يكون الحد الأعلى لارتفاع البناء في منطقة الصناعات معادلا لعرض الشارع الأكبر سعة مضافا إليه الارتداد الأمامي المقرر تنظيميا على أن لا يزيد ارتفاع البناء على الحد الأعلى المقرر للارتفاع لكل فئة من فئات التنظيم في منطقة الصناعات تقاس من منسوب الشارع الأدنى منسوبا على أن لا تقل سعة ذلك الشارع عن (8) أمتار ويكون هو المرجعية لتسميات البناء و في حال وقوع القطعة على شارع أو شوارع سعتها أقل من (8) أمتار يقاس ارتفاع البناء من سعة الشارع الأدنى و يكون هو المرجعية لتسميات البناء على أن تستثنى من الارتفاع طوابق مواقف السيارات والتسويات ومدخنة المصنع إن وجدت .

ي - يتم تحديد أماكن التحميل والتنزيل على المخططات و نوع وسائط نقل البضائع المطلوب استخدامها وفقا لنوع وطبيعة الاستعمال المطلوب في فئة تنظيم الصناعات الثقيلة والمتوسطة وفقا للجدول رقم (2) الوارد في المادة (30) من هذا النظام .

ك- تحدد الاستعمالات والمهن المسموحة والممنوعة في منطقة الصناعات وفقا لتعليمات يصدرها المجلس لهذه الغاية .

المادة 19

أ - تستعمل الأراضي في منطقة المكاتب لأغراض إقامة أبنية لغايات المكاتب و الخدمات العامة و دور العبادة والمستشفيات والفنادق والنزل والشقق السياحية و المدارس و النوادي الاجتماعية و العيادات و المراكز الطبية و المختبرات و مستودعات الأدوية و مراكز فحص النظر والصيدليات والمراكز الثقافية و مراكز التدريب و مراكز العلاج الطبيعي و مراكز العناية الطبية و البنوك ومراكز التجميل والعناية وصالونات السيدات والرجال وأي 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 (17) مترا من منسوب بلاط الطابق الأرضي وتكون تسميات الطوابق من منسوب منتصف الشارع المنظم مكاتب إذا كانت القطعة واقعة على أكثر من شارع.

المادة 20

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

ب - تقسم هذه المنطقة إلى فئات التنظيم التالية :-

1 - متعدد الاستعمال مركزي .

2- متعدد الاستعمال حضري .

ج- تستعمل الأراضي في فئة تنظيم متعدد الاستعمال المركزي لأغراض إقامة أبنية لغايات السكن والمكاتب والتجاري و يجب أن يكون استعمال الطابق الأرضي لغايات المعارض و يجوز استعمال الطوابق الأخرى لأغراض السكن والمكاتب والاستعمالات التجاريه وتخضع الأبنية في هذه الفئة للأحكام التالية :-

فئة التنظيم

الحد الأدنى للارتدادات بالمتر

الحد الاعلى للنسبة المئوية للبناء

الحد الأعلى للنسبة الطابقية

عدد الأدوار

الارتفاع من بلاط الطابق الأرضي (بالمتر)

الارتداد الاساسي

الارتداد الجانبي

الارتداد الخلفي

متعدد الاستعمال المركزي

(12) مترا لطابق الأرضي.

(10) أمتار للطريق العلوية.

(5)من جهة واحدة

6

% 50

300%

6

(25) متراً

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 و لا تقل مساحته عن (80) مترا مربعا .

3- يسمح باستعمال أو استغلال الارتداد الأمامي بالخمسة أمتار و نصف 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 إنشاء 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 السدد .

7- يجب التلاصق بين الأبنية من جهه جانبية واحدة تحددها 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 أن لا يسمح باستعمال واجهة الارتداد الخلفي لأغراض تجارية في حال كانت المنطقة التنظيمية الأخرى سكنا .

9- إذا كانت قطعة الأرض تقع على شارعين أو أكثر 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 أن لا يزيد ذلك العمق على (50) مترا شريطة :-

أ- تأمين الارتدادات الأمامية 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 المطلة على الشارع السكني وواجهة الارتداد الجانبي في حال كانت المنطقة التنظيمية سكنا .

10- 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 القطعة من حيث الاستعمال على أن لا يزيد ذلك العمق على (50) مترا 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 و واجهتي الارتداد الجانبي في حال كانت المنطقة التنظيمية الأخرى سكنا .

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

فئة التنظيم

الحد الأدنى للارتداد ا ت بالمتر

الحد الأعلى للنسبة المئوية للبناء

الحد الأعلى للنسبة الطابقية

عدد الأدوار

الارتفاع من الشارع المنظم متعدد الاستعمال الحضري

الحد الأدنى لنسبة المساحات الخضراء

الارتداد الأمامي

الارتداد الجانبي

الارتداد الخلفي

متعدد الاستعمال الحضري

5

5

6

%45

%300

6

(25) مترا

%10

المادة 21

يراعى في مشاريع التقسيم ما يلي : -

أ- أن يكون التقسيم مطابقا لمخطط التنظيم التفصيلي المقرر بما في ذلك سعة الطرق .

ب- أن يكون الحد الأدنى لمساحات القطع و أبعادها وفقاً للجدول التالي :-

منطقة التنظيم

فئة التنظيم

المساحة

(متر مربع)

الواجهة على الشارع (متر طول)

أ-منطقة السكن

سكن (أ)

1000

25

سكن (ب)

750

20

سكن (ج)

500

18

سكن (د)

300

13

سكن شعبي

150

10

سكن اخضر

ضمن سكن (أ)

2000

40

سكن اخضر

ضمن سكن (ب)

1500

35

سكن اخضر

ضمن سكن (ج)

1200

25

سكن اخضر

ضمن سكن (د)

800

20

سكن خاص

ضمن سكن أ

1000

25

سكن خاص

ضمن سكن ب

750

18

سكن زراعي

10000

-

سكن ريفي

4000

40

ب- منطقة التجاري

تجاري مركزي

150

10

تجاري عادي ضمن سكن أ

600

22

تجاري عادي ضمن سكن ب

600

22

تجاري عادي ضمن سكن ج

400

15

تجاري ضمن سكن د

200

12

تجاري عادي ضمن سكن شعبي

100

10

تجاري محلي

تطبق شروط التقسيم لفئة تنظيم السكن الذي يقع فيه.

مجمعات تجارية

5000

50

ج- منطقة الصناعات

صناعات ثقيلة

5000

50

صناعات متوسطة

2000

40

صناعات خفيفة

1000

25

صناعات تحويلية

500

15

صناعات التقنية والاعمال

2000

40

صناعات

2000

40

د- منطقة المكاتب

تطبق شروط التقسيم للقطاع السكني الذي يقع فيه

هـ- منطقة متعدد الاستعمال

متعدد الاستعمال الحضري

1000

25

متعدد الاستعمال المركزي

800

25

المادة 22

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 :-

1 - سند الملكية .

2 - مخطط الأراضي .

3 - مخطط طوبوغرافي لقطع الأراضي موضوع التقسيم والإفراز ممهور بختم المساح المرخص .

4 - مخطط التقسيم و الإفراز المقترح إضافة الى نسخة الكترونية عنه، مطابقا لأحكام التنظيم و موضحا فيه القطع المقترحة وأرقامها المؤقتة و أبعادها و أي منشآت قائمة عليها، و سعة الطرق و الممرات التنظيمية 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 القطع المؤقتة و للطرق التنظيمية و الإفرازية من المكتب المرخص لهذه الغاية .

5 . مخطط يوضح المقاطع الطولية والعرضية للطرق وربطها مع مناسيب الطرق التنظيمية المعتمدة من الأمانة .

ج- تكون الحدود الدنيا لمساحات و واجهات قطع الأراضي المؤقتة المقترحة على الطرق وفقا للقيود التنظيمية المقررة لفئات التنظيم ، ويجوز للجنة الموافقة على تخفيض تلك القيود بنسبة (10%) حدا أعلى في أي حالة من الحالات التالية :-

1 - إذا كان مشروع التقسيم والإفراز بين شركاء في قطعة الأرض وحسب الحصص .

2 - إذا بلغت نسبة اقتطاع الطرق التنظيمية و الإفرازية من مساحة قطعة الأرض الجاري عليها التقسيم و الإفراز (33%) حدا أدنى شريطة أن لا تقل نسبة الطرق التنظيمية في كل الأحوال عن (25 %) .

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 (14) مترا إلا أنه يجوز :-

1 - أن يكون عرض الطريق (12) مترا إذا كانت بطول لا يزيد على (150) متر وذات نهاية مغلقة لا يقل أي من أبعادها عن (22) مترا، و ذلك ضمن منطقة السكن فقط، على أن يقاس (150) مترا من مدخل الطريق إلى مركز النهاية المغلقة .

2 - يجوز اقتراح طرق على منحنيات التقاطعات شريطة أن لا تقل المسافة ما بين الطريق المقترح و نقطة بداية أو نهاية المنحنى

أيهما أقرب عن (60) مترا .

3 - على الرغم مما ورد في الفقرة (2) أعلاه يسمح باقتراح ممرات مشاة أو أدراج فقط على منحنيات التقاطعات .

4 - أن يكون عرض الطريق (6) أمتار إذا كانت تؤدي إلى قطعة واحدة غير قابلة للتجزئة حسب الأحكام المصدقة .

5 - أن لا يقل عرض الطريق عن (3) أمتار إذا كانت ممرات مشاة أو أدراج على أن يتم توضيح ذلك كتابة على مخططات الإفراز و إرفاق تصميم مقطع طولي للأدراج المقترحة

6 - أن لا يزيد طول البلوك في المنطقة السكنية على (250) مترا مقاسة على طول البلوك و إذا زاد على ذلك فيجب توفير ممر عبر البلوك و بعرض لا يقل عن (3) أمتار و يخصص لمرور المشاة فقط .

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

8- أن يكون عرض الطريق (12) مترا في فئات السكن (الريفي ، الزراعي، الأخضر، الخاص)

و- يكون الحد الأدنى لعرض الطرق العامة (16) مترا في منطقة الصناعات .

ز- عند وقوع أي قطعة ناجمة عن مشروع افراز التجزئة على منحنى تقاطع شوارع لا تقل سعة احداها عن (16) مترا، يجب تأمين طريق لخدمة هذه القطعة، وذلك للقطع الواقعة ضمن مناطق التنظيم جميعها باستثناء فئات السكن الأخضر والريفي والزراعي .

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 23

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 :-

1 - سند الملكية .

2 - مخطط الأراضي .

3 - إذن إشغال ساري المفعول مطابق لمشروع التقسيم أو الإفراز المقترح .

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

ج- يشمل مخطط الإفراز (التقسيم) موقع و مساحة الأجزاء الملحقة لكل قسيمة من طوابق الخدمات .

المادة 24

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:-

1- موقع وحدود منطقة التخطيط الخاص.

2- تحليل الوضع القائم و اجراء المسوحات الميدانية و وصف الواقع.

3- الاستعمالات المقترحة و فئاتها و مساحاتها والكثافة العمرانية المطلوبة .

4- خدمات البنية التحتية الحضرية مثل المناطق المفتوحة العامة و الخاصة .

5- خدمات البنية التحتية من حيث خطوط المياه و المجاري العامة والكهرباء و تصريف مياه الأمطار وخدمات البنية التحتية للشبكات والاتصالات و محطات التنقية و توليد الكهرباء وأي خدمات عامة اخرى.

6- شبكة الشوارع و تصنيفها و تصميمها و الأرصفة و ممرات المشاة والمواقف العامة وخطوط النقل العام و المسارب المخصصة لها واثاث الطريق و الحلول المرورية المطلوبة .

7- تحديد الخدمات العامة المطلوبة مثل المدارس والمستشفيات و دور العبادة و المراكز الامنية و الدفاع المدني.

8- ارفاق دراسة توضح الكثافة السكنية و الكثافة السكانية .

9- آلية التعامل مع الأحياء القائمة وتنظيمها وتحسينها وفرض شروط خاصة لإصدار رخص البناء في المناطق المذكورة أن تطلب ذلك .

10- مراعاة الدمج مع المنطقة الحضرية المحيطة .

11- الأحكام و القيود و الشروط التنظيمية من حيث :-

أ- التقسيم المقترح أو الإفراز للمنطقة .

ب- الارتدادات والنسبة المئوية للبناء .

ج- ارتفاع الأبنية وعدد الطوابق .

د- الكثافة العمرانية والكثافة السكنية.

هـ- البلكونات والشرفات والبروزات.

و- الاشتراطات المعمارية الخاصة كالتصميم و المظهر الخارجي لواجهات الأبنية وطبيعة المواد المستخدمة في الإنشاء ونوعها والارشادات التصميمية الخاصة بالمنطقة .

12- تحديد انماط الأبنية السكنية المقترحة (بناء متصل، بناء منفصل، فلل، متعدد الشقق وغيرها).

13- مراحل الإعمار للأبنية و البنية التحتية .

14- منح طوابق إضافية أو طابق الخدمات في المجاورات السكنية وانماط المباني في الفئات السكنية كالاتي :-

أ- طابق روف يستخدم للسكن المستقل اعلى الطابق الأخير .

ب- طابق سطح يستخدم خدمات مشتركة.

ج- طابق سطح يتبع السكن في الطابق الذي يقع أسفله .

د. طابق مواقف للسيارات مستثنى من الارتفاع يكون بمستوى الدخول المباشر من الشارع.

15. منح حوافز اضافية في حال كانت الدراسة تراعي مبادىء التنمية المستدامة .

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

17- 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 وتنفيذ سياسات واستراتيجيات مثل سياسة التكثيف العمراني و تحديد الكثافة و الحفاظ على الموارد الطبيعية مثل المياه والمعادن 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 25

يترتب على تقسيم أي أرض أو بناء إلى قسائم دفع الرسوم التالية عن كل قسيمة لقاء تصديق مشروع التقسيم :-

الرسو بالدينار

فئات التنظيم

15

سكن (أ)

12

سكن (ب)

10

سكن (ج)

6

سكن (د)

4

السكن الشعبي

20

السكن الأخضر

20

السكن الخاص

8

السكن الزراعي

8

السكن الريفي

30

التجاري المركزي

30

التجاري العادي

25

التجاري المحلي

35

المجمعات التجارية

40

الصناعات الثقيلة

35

الصناعات المتوسطة

25

الصناعات الخفيفة

15

الصناعات التحويلية

25

الصناعات التقنية و الأعمال

35

الصناعات

25

المكاتب

30

متعدد الاستعمال الحضري

40

متعدد الاستعمال المركزي

المادة 26

لا يسمح بترخيص أي بناء إلا إذا حددت على المخططات الخاصة به مواقف للمركبات داخل حدود البناء أو في موقعه حسب الشروط و المعايير الهندسية السليمة التي تضمن حرية حركة السيارة أو المركبة و الوقوف وفقا لما يلي :-

أ- مناطق التنظيم :

1- منطقة السكن :-

فئة التنظيم

عدد المواقف المطلوبة

سكن (أ) وسكن (ب) والسكن الخاص والسكن عالي الكثافة

موقف واحد لكل مسكن مساحته تساوي (250) مترا مربعا فأقل وموقفان لكل مسكن مساحته اكثر من (250) مترا مربعا وأقل او تساوي (500) متر مربع وثلاثة مواقف لكل مسكن مساحته (500) متر مربع فأكثر

سكن ج

موقف لكل مسكن

سكن د

موقف لكل مسكن

سكن شعبي

موقف لكل ثلاثة مساكن

السكن الاخضر

ثلاثة مواقف لكل مسكن

السكن الزراعي

السكن الريفي

2 - منطقة التجاري مع مراعاة توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات وفقا للمادة (27) من هذا النظام :-

مساحة البناء بالمتر المربع

عدد المواقف

أقل أو تساوي (500)

مساحة البناء بالمتر المربع

100

أكثر من (500) و أقل أو تساوي (3000)

5+مساحة البناء بالمتر المربع - 500

75

أكثر من (3000) وأقل أو تساوي

3 9 + (مساحة البناء بالمتر المربع -3000)

60

أكثر من (5000)

73 + (مساحة البناء بالمترالمربع - 5000)

50

3- منطقة الصناعات مع مراعاة توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات وفقا للمادة (27) من هذا النظام :-

فئة التنظيم

عدد المواقف لكل متر مربع من مساحة البناء

الصناعات الثقيلة

موقف واحد لكل (300) متر مربع

الصناعات المتوسطة

موقف واحد لكل (300) متر مربع

الصناعات الخفيفة

موقف واحد لكل (250) مترا مربعا

الصناعات التحويلية

موقف واحد لكل (200) متر مربع

الصناعات التقنية و الأعمال

موقف واحد لكل (150) مترا مربعا

الصناعات

موقف واحد لكل (200) متر مربع

4- منطقة المكاتب :-

موقف واحد لكل (75) مترا مربعا من مساحة البناء أو موقف لكل مكتب مستقل أيهما أكبر .

ب- يجب تأمين مواقف مكشوفة بنسبة لا تقل عن (20%) من عدد المواقف المطلوبة في فئة المجمعات التجارية وتأمين منطقة تحميل وتنزيل و منطقة خاصة للتفتيش وأي اشتراطات آخرى للموقع .

ج- يتم احتساب الجزء من الموقف على أنه موقف واحد كامل عند حساب عدد المواقف المطلوبة بموجب هذا النظام .

المادة 27

أ - يكون الحد الادنى 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 والكافتيريات وما في حكمها

مساحة المطعم

عدد المواقف لكل متر مربع من مساحة المطعم

أقل من أو يساوي (25) مترا مربعا

لا يترتب مواقف

أكثر من (25) مترا مربعا وأقل أو تساوي (100) متر مربع

موقف لكل (25) مترا مربعا من مساحة البناء بما فيها مساحة الخدمات التابعة لها والسدد

أكثرمن (100) متر مربع

(4 مواقف + موقف لكل(15) مترا مربعا من مساحة البناء الزائدة علي (100) متر مربع بما فيها مساحة الخدمات التابعة لها و السدد)

تستثنى من مساحة المطعم مساحة الخدمات (أماكن تحضير الطعام والثلاجات و تخزين المواد الأولية و الوحدات الصحية) على ان لا تزيد على (20 %) من مساحة المطعم الكلية و يحسب لها موقف لكل (100) متر مربع من مساحتها

صالات الافراح والقاعات المتعددة الأغراض وقاعات الاجتماعات

موقف واحد لكل (20) متراً مربعا من مساحة البناء بما فيها الخدمات التابعة لها ومساحة السدد مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الاخرى في البناء

النوادي والمراكز الرياضية والمسابح والصالات الرياضية وما في حكمها والمكتبات العامة والمتاحف ودور العرض وقاعاتة

موقف لكل (30) مترا مربعا من مساحة البناء بما فيها الخدمات التابعة لها ومساحة السدد مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الاخرى في البناء

النوادي والمراكز الاجتماعية والترفيهية والحمامات الشرقية وما في حكمها

موقف لكل (40) مترا مربعا من مساحة البناء بما فيها الخدمات التابعة لها ومساحة السدد مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الاخرى في البناء

العيادات والمراكز الطبية والبنوك

موقف واحد لكل (75) مترا مربعا من مساحة البناء بما فيها الخدمات التابعة لها ومساحة السدد

المراكز الثقافية ومراكز التدريب وما في حكمها ونوادي ومراكز التايكواندو والكراتية وما في حكمها

موقف واحد لكل (60) مترا مربعا من مساحة البناء بما فيها الخدمات التابعة لها ومساحة السدد

المكاتب

موقف واحد لكل (75) مترا مربعا من مساحة البناء او موقف لكل مكتب ايهما اكبر

السكن في مناطق التنظيم المختلفة باستثناء منطقة السكن

موقف لكل وحدة سكنية

دور العبادة ودور المسنين وما في حكمها

موقف واحد لكل (75) مترا مربعا من مساحة البناء

الجامعات والكليات والمعاهد

أ-موقف واحد لكل عشرة طلاب

ب- موقف باص لكل مائة طالب

ج- موقف لكل (100) متر مربع من مساحة البناء

المدارس

أ- موقف سيارة لكل غرفة صفية بما فيها مساحة الممرات المشتركة التى تخدم الصفوف وموقف لكل (100) متر مربع من مساحة الاستعمالات الاخرى.

ب- موقف حافلة كبير لكل اربع غرف صفية او موقف حافلة متوسط لكل غرفتين صفيتين

رياض الاطفال

أ- موقف سيارة لكل غرفة صفية

ب- موقف حافلة متوسط لكل اربع غرف صفية

دور الحضانة ومراكز التربية والرعاية الخاصة

موقف واحد لكل غرفة صفية على ان يخصص احدها كموقف انتظار

الفنادق و الأجنحة الفندقية

موقف واحد لكل أربع غرف فندقية و موقف واحد لكل جناح فندقي بما فيها مساحة الممرات المشتركة التي تخدم الغرفة مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الأخرى في البناء .

الشقق المفروشة

وسكن الطلاب والشقق

الفندقية وما في حكمها

موقف واحد لكل (100) متر مربع من مساحة البناء مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الأخرى في البناء .

المستشفيات

موقف لكل سرير أو حاضنة وموقف لكل (100) متر مربع من المساحة الاجمالية لطوابق غرف المرضى وأقسام المستشفى ومرافقه وهي :

(قسم الإسعاف والطوارئ وقسم الأشعة وقسم المختبر و قسم العمليات و قسم العناية الحثيثة و صيدلية خاصة ووحدة التعقيم المركزي و مطبخ لإعداد وجبات الطعام وتجهيزها للمرضى والعاملين فيه و مستودع اللوازم وثلاجة حفظ الموتى وسجل المرضى والمحاسبة والصيانة والتدبير المنزلي والاستعلامات والمكتبة والمراجع الطبية ونظام إدارة المعلومات).

مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الأخرى في البناء وموقفين لسيارتي إسعاف لأول خمسين سريرا أو أقل وموقف سيارة اسعاف إضافي لكل خمسين سريرا اضافيا أو أقل.

دور السينما والملاهي والمسارح و السيرك

وما في حكمها

موقف لكل عشرة مقاعد وكل جزء من (10) مقاعد يحسب وحدة كاملة.

مدن الألعاب والتسلية

موقف واحد لكل (30) مترا مربعا من مساحة البناء و في حال كانت مكشوفة يحسب موقف واحد لكل (30) مترا مربعا من النسبة المئوية المسموحة مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الأخرى في البناء.

المتنزهات والاستراحات

موقف واحد لكل (100) متر مربع من مساحة الأرض مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الأخرى في داخل حدود المتنزهات.

الملاعب المكشوفة

موقف واحد لكل (100) متر مربع من مساحة الملاعب المكشوفة وموقف لكل عشرة مقاعد من المدرج و كل جزء من (10) مقاعد يحسب وحدة كاملة مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الأخرى في البناء

مكاتب تأجير السيارات و مراكز تدريب قيادة السيارات وما في حكمها.

موقف واحد لكل سيارة مسجلة في المكتب أو المركز وبحد أقصى(10) مواقف سيارات مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الأخرى في البناء .

المصانع

موقف واحد لكل (300) متر مربع من مساحة المصنع مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الأخرى في البناء .

المستودعات و ثلاجات التبريد

موقف واحد لكل (400) متر مربع من مساحة المستودعات و ثلاجات التبريد إضافة إلى توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات الأخرى .

المختبرات

موقف واحد لكل (100) متر مربع من مساحة البناء بما فيها الخدمات التابعة لها و مساحة السدد

المقالع والكسارات

موقف واحد لكل (1000) متر مربع من مساحة الأرض مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الأخرى.

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

ج- تستثنى من أحكام الفقرة (أ) من هذه المادة دور الحضانات الخاصة ودور الحضانات المنزلية.

المادة 28

أ- اذا لم تتوافر المواقف المشار اليها 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 تخصيصا قانونيا وفقا لتعليمات يصدرها المجلس لهذه الغاية .

ب- يسمح باستخدام المواقف الآلية في الأبنية شريطة :-

1- تقديم دراسة فنية موضحا فيها نوع وطبيعة النظام المطلوب استخدامه .

2- ارفاق خطة لادارة المرور ولأماكن دخول السيارات وخروجها .

3 - توفير مسرب تخزين للسيارات لا يقل طوله عن مجموع طول (5%) من إجمالي السيارات الكلي.

4 - تعتبر أطوال معابر السيارات وممراتها المؤدية لمدخل المواقف من طول المسرب التخزيني .

5 - تعتبر الواجهة الأمامية للقطعة على الشارع من بداية حد القطعة إلى مدخل مواقف السيارات مع اتجاه حركة المرور للسيارات على الشارع من الطول الكلي للمسرب التخزيني .

6 - تخصيص ما نسبته (10%) من إجمالي المواقف لسيارات الدفع الرباعي مع 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 : -

1 - توفير مصعد واحد لكل خمسين موقفا و أن لا يقل عدد المصاعد عن مصعدين إذا زاد عدد المواقف عن (50) موقفا .

2 - توفير مسرب تخزين للسيارات لا يقل طوله عن مجموع طول (15%) من إجمالي السيارات الكلي .

3 - يعتبر طول الواجهة الأمامية للقطعة على الشارع من بداية حد القطعة إلى مدخل مواقف السيارات مع اتجاه حركة المرور للسيارات على الشارع و أطوال معابر السيارات داخل حدود القطعة من الطول الكلي للمسرب التخزيني .

4 - توفير مكان انتظار لسيارة واحدة حدا أدنى أمام كل مصعد .

5 - تحقيق شروط المنعطفات الداخلية والخارجية للدخول إلى المصاعد حسب الجدول رقم (1) من المادة (30) من هذا النظام .

6 - تطبق كافة الشروط والأحكام الواردة في الجدول رقم (1) من المادة (30) من هذا النظام على المواقف التي يتم الوصول لها من خلال المصاعد .

د- تعتبر مواقف السيارات خدمات مشتركة للبناء و لا يجوز بأي حال من الأحوال إغلاقها أو استخدامها لغير الغاية التي رخصت من أجلها و يتم تحديد المواقف لكافة الاستعمالات المرخصة في البناء بتوضيح ذلك على مخططات الترخيص و في حال توفر مواقف إضافية تزيد على الحد الأعلى لاستعمالات البناء فإنها لا تعتبر من الخدمات المشتركة للبناء .

هـ- يجوز للمجلس أن يحدد الحد الأدنى لعدد المواقف المطلوبة لأي استعمال آخر لم يرد ذكره ضمن الاستعمالات المبينة سابقا .

المادة 29

الأحكام العامة للمواقف : -

أ- يجب تأمين متطلبات كودات البناء الوطني لمواقف ذوي الإعاقة و التأكيد على ما يلي :-

1- أن يكون موقع الموقف الأقرب إلى المصعد في حال المواقف المسقوفة، والأقرب إلى المدخل الرئيسي للمبنى في حال كانت

المواقف مكشوفة .

2- يجب تزويد المواقف المخصصة لذوي الإعاقة باللوحات الإرشادية و طلاء أرضيتها للدلالة عليها .

3- يجب تأمين مرور آمن لذوي الإعاقة من الموقف إلى المدخل الرئيسي للمبنى .

ب- إذا كان عدد مواقف السيارات يزيد على (100) موقف فيجب توفير ممرات المشاة ضمن ساحة المواقف وفقا للشروط التالية :-

1- أن تكون ممرات المشاة متصلة مع مداخل الأبنية وأرصفة الشوارع .

2- أن يتم تصميم هذه الممرات بطريقة تحد من حاجة المشاة لعبور ممرات السيارات .

3- تمييز ممرات المشاة باستخدام ألوان أو مواد أو إيجاد فرق بالمنسوب بينها وبين ساحة وقوف السيارات .

4- أن لا يقل عرض ممرات المشاة عن (1.25) متر وخمسة وعشرين سنتيمترا .

ج- يجب تأمين مصد لإطارات السيارات يبعد مسافة (75) سنتمترا عن الحد الأمامي للموقف وعلى عرضه كاملا، و ذلك للمواقف التي تصطف أمام الجدران و الأسوار والمواقف المتقابلة .

د- يجب توفير الإنارة الكافية والمناسبة للمواقف الداخلية والخارجية بحيث توفر مستوى موحدا من الإضاءة و يتم توجيه الضوء نحو الأسفل و يمنع سطوع الإنارة على الممتلكات المجاورة .

هـ يجب توفير لوحات إرشادية لبيان المداخل 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 و حسب توصيات الدراسة المرورية .

ح- للجنة أن تطلب تأمين خدمة اصطفاف السيارات وحسب التوصيات المنبثقة عن الدراسات المرورية و بما يتفق والتعليمات الصادرة لهذه الغاية .

ط - يجب تأمين مواقف انتظار للسيارات وذلك للمطاعم ذات خدمة طلبات السيارات والصراف الآلي و الحضانة أو أي استعمال مماثل و حسب الشروط التالية :-

1 - تكون أماكن انتظار السيارات ضمن حدود قطعة الأرض ، و أن لا تتعارض مع حرية حركة السير من و إلى المواقف المطلوبة للبناء وحركة المرور بين المواقف و الطريق أو الطرق المحاذية للقطعة .

2- أن يكون الحد الأدنى لأبعاد كل مكان انتظار بطول (6) أمتار و بعرض (3) أمتار .

المادة 30

تحدد شروط وأبعاد مواقف السيارات المقررة في هذا النظام وممراتها الداخلية والخارجية وفقاً للجدولين التاليين على أن لا يقل معدل المساحة المخصصة للسيارة الواحدة عن (25) مترا مربعا بما فيها مساحة الطرق التي تصل بين حدود القطعة

وموقف السيارة دخولا وخروجا :-

أحكام مواقف السيارات

كافة مناطق التنظيم

كافة مناطق التنظيم باستثناء منطقة السكن.

منطقة السكن

طول الموقف

5,25

5,25

لا تقل أبعاد مواقف السيارات عن (بالمتر)

عرض الموقف

2,5

2,5

الارتفاع الصافي للموقف

2,25

2,25

زاوية الاصطفاف (90)

6

5,5

لا يقل العرض الحر للممرات الداخلية عن (بالمتر)

زاوية الاصطفاف (60)

5,5

5

زاوية الاصطفاف (45)

5

4,5

زاوية الاصطفاف (30)

4,5

4

لا يقل عرض الرامب الصافي عن (بالمتر)

زاوية الاصطفاف (مواز للمر)

4

3,5

عدد المواقف أقل أو يساوي (30) موقفا

3,5

3,5

عدد المواقف أكثر من (30) مواقفا

6

6

لايقل نصف قطر المنعطف الداخلي عن (بالمتر) .

عدد المواقف أقل أو يساوي (30) موقفا.

4

4

عدد المواقف أكثر من 30 موقفا .

4

4

لايقل نصف قطر المنعطف الداخلي عن (بالمتر) .

عدد المواقف أقل أو يساوي (30) موقفا.

7.5

7.5

عدد المواقف أكثر من 30 موقفا .

10

10

* يجب أن يكون منحنى الأنعطاف الخارجي مماسا مع اتجاه الرامب من الجهة الخارجية للرامب .

* في حال أن زاوية الأنعطاف (180) درجة يجب أن لا يقل نصف قطر المنعطف الداخلي عن (4) أمتار ولا يقل نصف قطر المنعطف الخارجي عن (9) أمتار .

* المواقف التي يكون أصطفافها بشكل مواز للممر لا يقل طولها عن (6) أمتار ولا يقل عرضها عن (3) امتار والأرتفاع الصافي لها لا يقل عن (2.25) مترين وخمسة وعشرين سنتمتراً .

* الأرتفاع الصافي للمواقف يعني المسافة الرأسية من أرضية المواقف إلى أسفل السقف أو أي عنصر إنشائي أو أي تمديدات وتجهيزات كهروميكانيكية .

المادة 31

يجب ان تتوافر في طرق الدخول والخروج والممرات الداخلية لمواقف السيارات الشروط التالية:

أ- بالنسبة للمقطع الطولي: ان لا يتعدى ميل الطرق (20%) من ربطها بالمسطحات الداخلية وبالطرق الخارجية بأقسام لا يزيد ميلها عن (10%) وبطول (5) امتار على الاقل وعلى ان يؤمن ارتفاعا حرا على كامل عرض الطريق وقدرة متران على الأقل ويجوز قبول ميل ثابت على طول الرامب على ان لا يتعدى ميلها (20%) في الحالات التي يكون المبرر فيها لذلك تخفيض الطمم اسفل الرامب .

ب- أن لا يتعدى انحدار الممرات الداخلية التي يسمح بوقوف السيارات على جانبيها عن (5 %) .

ج - يتعين أن تكون بداية ميل الممر (الرامب) من حد البناء و بعد خط الارتداد الأمامي وليس من حد القطعة الأمامي و بمناسيب متناسقة مع بعضها البعض ، و في الحالات التي يكون مقررا بالأحكام التنظيمية إنشاء رواق أمامي للبناء فيجب أن يبدأ ميل الممر (الرامب) بعد حد الرواق لضمان استمرارية الأروقة بمناسيب ملائمة و لسهولة سير المشاة ضمن تلك الأروقة وذلك لمناطق التنظيم كافة باستثناء منطقة السكن .

د - بالنسبة للمقطع العرضي : يجب أن لا يقل عرض الطرق عن : - 1- (3.5) ثلاثة أمتار ونصف لمواقف السيارات التي لا يزيد عدد السيارات فيها على (30) سيارة.

2- (6) ستة أمتار لمواقف السيارات التي يزيد عدد السيارات فيها علي (30) سيارة وفي حال تأمين مدخل و مخرج مستقلين يطبق البند (1) من هذه الفقرة على كل منها .

هـ- للجنة قبول مواقف لا تتاح فيها للسيارات إمكانية الدوران داخل هذه المواقف و ذلك للصعوبات الفنية المحيطة بها أو صغر مساحة البناء و يشترط في ذلك أن لا يزيد عدد السيارات في الموقف الواحد على أربع سيارات و أن لا يستغل الارتداد الأمامي للبناء بشكل يمنع حركة السيارات .

و- للجنة الموافقة على إنشاء مواقف مكشوفة للسيارات في ارتدادات الأبنية الجانبية والخلفية فقط شريطة تأمين حرية الحركة و الوقوف فيها وفقا لأحكام هذا النظام .

ز- 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 و من 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 و الوقوف فيها وفقا لأحكام هذا النظام و على أن لا تؤثر المواقف على مداخل البناء و مداخل مكررات الأدراج وأبواب المخازن والمشاغل بتأمين ممرات منفصلة تخدم البناء و لا يقل عرضها عن (2,00) مترين و تفصل بأسوار لا يزيد ارتفاعها على متر و نصف المتر و ذلك للأبنية السكنية .

ط - على الرغم مما ورد في الجدول رقم (1) من المادة (30) من هذا النظام يسمح بإنشاء موقف سيارة مكشوف واحد في كل ارتداد جانبي على حدة في أي فئة تنظيم يكون الارتداد الجانبي المحدد لها (2,5) مترين ونصف بحيث يكون عرض الموقف لا يقل عن (2,25) مترين و خمسة وعشرين سنتيمترا.

ي- يجب أن تبعد مداخل مواقف السيارات مسافة لا تقل عن (12) مترا عن المنحنيات ما لم يكن المدخل للمواقف هو من نهاية حدود القطعة عن المنحنى .

ك- في حال وقوع القطعة على التقاء شارع و درج أو طريق سعته (3) أمتار فأقل فإنه يسمح بإنشاء موقف سيارة مكشوف واحد في كل أرتداد 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 32

أ - للجنة في حال عدم توافر الإمكانات الفنية أو الإنشائية لتأمين العدد المطلوب لمواقف السيارات وفق أحكام 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 (27) من هذا النظام و ذلك للأبنية المقترحة على ارض خلاء في حال عدم توفر مواقف السيارات .

ج. عند طلب ترخيص الاستعمالات المختلفة في البناء و الواردة في المادة (27) من هذا النظام وذلك للأبنية القائمة المرخصة والابنية المقترحة فوق أبنية قائمة مرخصة يستوفى بدل النقص لمواقف السيارات لتلك الاستعمالات المطلوب ترخيصها بما لا يزيد على (20) من اجمالي عدد المواقف المطلوب لكامل البناء المسموح به على قطعة الارض .

د- ينشأ في الأمانة صندوق خاص لإنشاء مواقف عامة للسيارات تودع فيه المبالغ التي تستوفى من رسوم و بدلات مواقف السيارات على ان يقتصر الإنفاق من هذا الصندوق لإنشاء مواقف عامة وفقا لتعليمات يصدرها المجلس لهذه الغاية .

هـ- لا يستوفى البدل لمواقف السيارات للأبنية التي يقتضي اتصالها بالطريق العام بدرج عام أو ممر عام يكون عرضه (3) أمتار أو أقل و في حال كان البناء ضمن منطقة السكن يجب أن لا يزيد عدد الشقق في البناء المسموح بإقامته وفقا لأحكام هذا النظام على ثماني شقق .

و- لا يجوز ترخيص أي بناء ضمن منطقة السكن يزيد عدد الشقق فيه على (8) ثماني شقق إلا بعد أن يقوم المالك بتوفير مواقف سيارات للشقق جميعها .

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

ح- لا يجوز ترخيص اي بناء بعد صدور هذا النظام ما لم يكن قد تم توفير عدد المواقف المطلوبة لكامل البناء المسموح به على قطعة الارض بغض 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 تخصيصا قانونيا و اذا نقص عدد المواقف عن العدد المطلوب تأمينه يستوفى البدل المنصوص عليه وفقا لأحكام هذا النظام .

ط 1 - ترخص الأبنية القائمة ضمن منطقة السكن قبل العمل بأحكام هذا النظام على أن تستوفى 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 بغض النظر عن عدد الشقق في الطابق الواحد .

2- يسمح بترخيص أبنية جديدة فوق أبنية قائمة ضمن منطقة السكن قبل العمل بأحكام هذا النظام على أن تستوفى 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 .

ي- يجوز للجنة ترخيص مواقف سيارات مكشوفة بالأجرة في مناطق التنظيم كافة شريطة :

1- تعبيد الساحة المستخدمة لاصطفاف السيارات وتوضيح أماكن الاصطفاف على الساحة .

2- إنشاء الأسوار .

3- إنشاء حواجز و مصدات للضوضاء وإنارة السيارات وانبعاث الأبخرة و الدخان من عوادم السيارات مدعمة بدراسة معتمدة لمعالجة الضوضاء و الإنارة .

4- يسمح بإنشاء غرفة لاستيفاء الأجرة عند مخرج السيارات على الحد الجانبي وبعد حد الارتداد الأمامي لا تزيد مساحتها على (25) مترا مربعا ومن ضمنها وحدة صحية لها مدخل مستقل .

5- لا يجوز تسليط الإنارة على قطع الأراضي المجاورة و التي لها حدود مشتركة مع المواقف

6- توضيح المداخل والمخارج للمواقف و وضع لوحات ارشادية بذلك .

المادة 33

للجنة أن 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 :-

1- الشرفات :-

أ- يحدد بروز الشرفات الأمامية المطلة على الشوارع والساحات والميادين والدواوير المنظمة تنظيما تجاريا عاديا عن حدود خط البناء بمسافة لا تتجاوز المتر و ثمانين سنتمترا في الحالات التي يكون فيها عرض الشارع (16) مترا أو أكثر و بمسافة متر و أربعين سنتمترا في الحالات التي يكون عرض الشارع أقل من (16) مترا على أن لا يسمح بأي بروز في الحالات التي يكون فيها عرض الشارع (10) أمتار أو أقل و أن لا تقل المسافة بين الشرفات البارزة و حد القطعة المجاورة لها عن متر و نصف المتر و في الأحوال جميعها يجب أن لا يقل البعد العمودي بين سقف الشرفة البارزة و أي نقطة من الرصيف عن ثلاثة أمتار .

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

2- 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 و أن لا يقل ارتفاعها عن أي نقطة في الرصيف عن مترين و نصف المتر و طبقا للمواصفات التي توافق عليها اللجنة .

3- البروزات التجارية .:

أ- يحدد البروز التجاري المطل على الشوارع و الساحات و الميادين والدواوير المنظمة تنظيما تجاريا عاديا عن حدود خط البناء بمسافة لا تتجاوز المتر والثمانين سنتمترا في الحالات التي يكون فيها عرض الشارع (16) مترا أو أكثر ، و بمسافة متر و أربعين سنتمترا في الحالات التي يكون فيها عرض الشارع أقل من (16) مترا و لا يسمح بأي بروز في الحالات التي يكون فيها عرض الشارع (10) أمتار أو أقل و في جميع الأحوال يجب أن لا يقل البعد العمودي بين سقف البروز و أي نقطة من الرصيف عن (3) أمتار، و أن 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 :-

1 - البروزات المعمارية :-

أ- يحدد البروز المعماري عن حدود خط البناء المقرر و المرخص بمسافة لا تتجاوز (75) سنتيمتراً .

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

ج- أن لا يكون البروز المعماري جزءا من البروز التجاري أو الشرفة البارزة أو من الشرفة أو من المظلات أو امتدادا لأي منها و في كل الأحوال لا يتجاوز البروز حدود قطعة الأرض .

2 - مظلات المداخل :-

أ- أن لا يزيد عرض مظلة المدخل بالارتداد الأمامي على (150%) من عرض مكرر الدرج أو مدخل البناء الأمامي و بحد أعلى (4) أمتار و أن يتوافر لها ارتداد امامي لا يقل عن نصف الارتداد التنظيمي المقرر و على أن يكون منسوب سقفها بمنسوب مختلف عن منسوب سقف الطابق المتصلة به شريطة عدم استغلال سقفها لأي غاية كانت .

ب- أن لا يزيد عرض مظلة المدخل بالارتداد الجانبي أو الخلفي على عرض مكرر الدرج و بحد أعلى (3) أمتار ولا يزيد عمقها على (1.5) متر ونصف أو (50 %) من الارتداد الجانبي أو الخلفي أيهما أقل على أن يكون منسوب سقفها بمنسوب مختلف عن منسوب سقف الطابق المتصلة به شريطة عدم استغلال سقفها لأي غاية كانت .

3 - مظلات التعريش :-

أ- تكون نسبة الفراغات في مظلات التعريش (50 %) من مساحة المظلة حداً أدنى على أن تكون نسبة الفراغات موزعة على كامل مساحة المظلة .

ب- أن لا تزيد نسبة مظلات التعريش على (5 %) من مساحة قطعة الأرض ولا تتجاوز مساحتها (50) 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 وتستثنى مساحتها من نسبة مظلات التعريش .

هـ- تنشأ مظلات التعريش من أي مادة و لأغراض تجميلية و حسب التصميم الذي توافق عليه اللجنة .

4 .الممرات المعلقة :-

أ- يسمح للأبنية التي تقع تحت مستوى الطريق ببناء ممرات أو أدراج مكشوفة أو معابر للسيارات بعرض لا يتجاوز (8) أمتار تصل بين الطريق و مدخل البناء الأمامي لكل واجهة أمامية إذا كانت القطعة مخدومة بأكثر من شارع على أن لا يزيد منسوب أعلى نقطة في الممر المعلق على متر و نصف 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 (8) أمتار لكل واجهة .

ج- يسمح بإنشاء الأدراج المعلقة على الحد الأمامي و التي تكون موازية لاتجاه الشارع بحيث تكون دون مستوى الشارع أو الأرض الطبيعية و لا يحسب طول الأدراج من مساحة و عرض الممرات المعلقة على أن لا يزيد عرضها على متر و نصف .

د- يسمح بإنشاء الأدراج والممرات المعلقة بالارتدادات الجانبية و الخلفية بحيث لا يزيد ارتفاعها على (1,5) متر ونصف عن مستوى الأرض الطبيعية في موقعها ولا يزيد عرضها على متر و نصف .

هـ- يجب أن لا يتجاوز عرض الممر المؤدي لأي مدخل من مداخل البناء الأمامية (150%) من عرض ذلك المدخل و لا يسمح بأن يلحق به أي تراسات معلقة .

و - يسمح باستغلال أسفل الممرات و الأدراج و معابر السيارات كمواقف سيارات أو ممرات للمواقف .

5- الأشرعة :-

يسمح ضمن منطقة السكن بإنشاء شراع واحد لكل ارتداد جانبي أو أمامي و لا يزيد ارتفاع الشراع عن ارتفاع الطابق المتصل

به .

6- الأبواب والنوافذ :-

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

7- الشرفات ضمن منطقة السكن :

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

أ- أن تكون الشرفات على واجهات البناء الأمامية جهة الشارع الذي سعته أكبر أو تساوي (12) متراً، ولا 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 (25%) من الارتداد الأمامي المقرر تنظيميا.

د. يجب أن لا يقل عمق الشرفات داخل جسم البناء عن (50 %) من الحد الأقصى المسموح به لعمق الشرفات ضمن الارتداد الأمامي.

هـ-أن لا يزيد طول الشرفات على الواجهة الأمامية عن (50%) من طول واجهة البناء.

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

ز. أن تكون الشرفات تابعة للمسكن.

ح. تستثني مساحة الشرفات من مساحة البناء.

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

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

المادة 34

أ- يسمح بإنشاء السدة في مناطق (التجاري والصناعات ومتعدد الاستعمال) .

ب- يجب أن تكون السدة متصلة اتصالا عموديا مباشرا و لا 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 (5، 5) خمسة أمتار ونصف المتر وأن لا يقل ارتفاع طابق السدة الصافي عن (2,25) مترين وربع المتر وأن تكون أرضية طابق السدد من الخرسانة المسلحة أو من أي مادة أخرى مقاومة للحريق وأن تكون لها تهوية طبيعية أو ميكانيكية.

المادة 35

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 - يحب التقيد عند إنشاء التصوينة ومكرر الدرج والمصعد بالشروط التالية :-

1 - إنشاء تصوينة على محيط سطح الطابق الأخير من البناء بارتفاع لا يقل عن متر ولا يزيد على (1.5) متر ونصف .

2- أن لا يزيد ارتفاع مكرر الدرج و المصعد عن سطح الطابق الأخير على أربعة أمتار .

3- أن لا يخدم المصعد سطح الطابق الأخير .

د- تستثنى مساحة مكرر الدرج والمصعد من مساحة البناء والمساحة الطابقية وفقا للشروط التالية :-

1 - أن لا تقل مساحة مكرر الدرج والمصعد عن (22) مترا مربعا و لا تزيد على (25) مترا مربعا حدا أعلى و ما يزيد على ذلك يحسب ضمن مساحة البناء والمساحة الطابقية .

2- في حال تطلب وجود أكثر من مكرر درج أو مصعد في البناء تكون المساحة المستثناة من مساحة البناء و المساحة الطابقية لكل مكرر درج و مصعد واحد فقط حسب ما جاء في البند (1) من هذه الفقرة .

3- في حال وجود اكثر من بناء منفصل على القطعة يتم منح الاستثناء أعلاه لكل بناء .

4- في حال كانت مساحة البناء تساوي أيا من مضاعفات النسبة المئوية المسموحة فيطبق الاستثناء على مساحة البناء والمساحة الطابقية لكل وحدة إفرازية مساحتها ضمن الحد الأدنى للإفراز .

5- يجب أن لا يقل أي بعد من أبعاد مكرر الدرج عن (3) أمتار بما فيه سماكة الجدران .

هـ- يسمح بإنشاء طابق سطح لقطع الاراضي الخالية في منطقة السكن من فئات سكن (أ، ب، ج، د) و السكن الشعبي وفقا للشروط و الأحكام التالية :-

1- أن لا يزيد ارتفاع أعلى نقطة منه على (3,25) ثلاثة أمتار و خمسة و عشرين سنتيمترا عن سطح الطابق المنشأ عليه.

2- توفير ارتداد أمامي لا يقل عن (50 %) من الارتداد المقرر تنظيميا.

3- عدم وجود أي فتحه تؤدي إلى سقف طابق السطح وأن لا يستعمل ذلك السقف لأي غرض.

4- أن لا تزيد مساحة طابق السطح على (20%) من مساحة سطح الطابق المنشأ عليه بما في ذلك مساحة مكررات الأدراج والمصاعد وعلى أن لا تتجاوز (100) متر مربع.

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

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

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

8- إنشاء تصوينة على محيط طابق السطح بارتفاع لا يقل عن (0.25) متر و لا يزيد على (0.5) متر.

9- يصدر المجلس التعليمات اللازمة التي تضمن التزام مالك العقار التقيد بالترخيص لطابق السطح و عدم تغيير معالمه او استغلاله لغير الغاية التي أنشيء من أجلها و على أن 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 36

للجنة أن ترخص أبنية فرعية في منطقة السكن ومنطقة الصناعات باستثناء فئة تنظيم الصناعات التحويلية ، وفقا للشروط التالية : -

أ- أن لا تزيد نسبة البناء الفرعي على (5 %) من مساحة قطعة الأرض إضافة إلى النسبة المسموح بها حسب أحكام هذا النظام على أن لا تتجاوز مساحته (50) مترا مربعا .

ب- تأمين ارتداد أمامي للبناء الفرعي حسب أحكام منطقة التنظيم التي يقع فيها دون ارتداد جانبي أو خلفي .

ج- أن لا يزيد ارتفاع البناء الفرعي من الخارج على (مترين وستين سنتمترا) من منسوب الأرض الطبيعية .

د- أن يقتصر استعمال البناء الفرعي على تأمين الخدمة للبناء الرئيسي ويجوز استعماله (مواقف سيارات ، غرفه حارس ، غرفه خدمه، غرفه 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 و أن لا يكون تابعا للسكن .

ز- للجنة ترخيص البناء الفرعي دون ارتداد أمامي إذا كان منسوب سطح البناء لفرعي 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 بترخيص أكثر من بناء فرعي على أن لا يتجاوز مجموع مساحة تلك الأبنية عن (50) مترا مربعا .

ك- للجنة أن ترخص البناء الفرعي على الحد الأمامي في منطقة الصناعات ضمن فئات تنظيمها التقنية والاعمال والخفيفة والمتوسطة والثقيلة كغرفة حراسة على أن يكون البناء مشغلا كاملا باستخدام واحد و برخصة مهن واحدة .

المادة 37

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 كمواقفللسيارات وملاجئ وآبار وخزانات الماء و غرف التدفئة المركزية والتبريد والكهرباء ومحطات التحويل الكهربائية و غرف تخزين غير تجارية على أن لا تزيد مساحة التخزين غير التجاري على (25) من مساحة كلطابق و في 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 (75) سنتمترا عن الشارع المواجه والموازي لكل جزء من أجزاء السقف المتدرج للقبو أو الأرضالطبيعية أيهما أدنى في حال كان ميل القطعة والشارع بنفس الاتجاه أو كان منسوب القطعة أعلى من منسوب الشارع .

ج- يسمح باستخدام سقف القبو لتأمين المساحات المنسقة المزروعة المقررة تنظيميا .

المادة 38

أ- للجنة السماح بسقف الارتدادات على أن تدرس كل حالة بحالتها استنادا إلى مخطط طبوغرافي دقيق يرفق مع الطلب شريطة أن يكون منسوب السقف متماشيا مع منسوب الأرض الطبيعية في موقعه وفي كل الأحوال لا يزيد منسوب السقف على

(40) سنتمترا.

ب- يسمح بسقف الارتداد الأمامي جهة الشوارع على أن يكون السقف داعما للشارع أو الجدار الاستنادي أو جهة قطع صخري شريطة :-

1- أن لا يزيد طول السقف عن طول واجهة البناء على الشارع .
2- أن يكون منسوب السقف متماشيا مع منسوب الشارع المتاخم له وفي كل الأحوال لا يزيد منسوب السقف على (40) سنتمترا .

3- 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 ومعابر للسيارات وآبار وخزانات الماء والديزل والغاز وغرف التدفئة المركزية والتبريد والكهرباء ومحطات التحويل الكهربائية وغرف الخزين غير التجاري .

د- يسمح بالرامبات و معابر السيارات المعلقة بالارتدادات شريطة أن يكون منسوب أرضيتها دون مستوى الأرض الطبيعية في موقعها .

هـ. تستثنى مساحة الأسقف بالارتدادات من مساحة البناء والمساحة الطابقية .

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

المادة 39

التسوية هي الطابق أو الطوابق التي يكون منسوب البلاط فوق السطح الخرساني فيها لا يتجاوز مترا و نصف المتر عن منسوب منتصف الطريق وفي حال تعدد الطرق المتاخمة لقطعة الأرض يكون طابق التسوية وفقا للحالات التالية :-

أ- الطابق أو الطوابق ويكون منسوب البلاط فوق السطح الخرساني فيها لا يتجاوز (1.5) مترا ونصف المتر عن منسوب منتصف الطريق الأعلى إذا كانت سعة الطرق المتاخمة لقطعة الأرض لا تقل عن (8) أمتار لكل منها وعلى طول تلك الطرق، وفي حال وجود طريق أو اكثر بسعة تقل عن (8) 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 (50 %) من طول الواجهة على ذلك الطريق .

ج- الطابق أو الطوابق التي يكون منسوب البلاط فوق السطح الخرساني فيها لا يتجاوز (1.5) مترا ونصف المتر عن منسوب منتصف الطريق الأعلى إذا كانت الطرق المتاخمة للقطعة تقل سعة كل منها عن (8) أمتار .

المادة 40

أ- يسمح بإنشاء تسويه أو أكثر إذا كان فرق المنسوب ما بين منتصف الشارع المعتمد وفقا لأحكام المادة (39) من هذا النظام ومنسوب أدنى خط كنتور في الأرض الطبيعية بارتفاع يسمح بإنشاء تسويه 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 وفقا لأحكام المادة (39) من هذا النظام ومنسوب أدنى خط كنتور في الأرض الطبيعية شريطة أن يكون استعمالها مواقف للسيارات وخدمات عامة للبناء .

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 مضافا له عمق التأسيس وارتفاع بلاط الأرضي بمقدار (1,5) متر ونصف ومن ثم يحسب مجموع الارتفاع ويقسم على الحد الادنى لارتفاع الطابق مضافا له سماكة العقدة الانشائية وفقا 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 أن يكون استعمالها مواقف سيارات وخدمات وسكنا.

المادة 41

أ- باستثناء الجدران الملاصقة للطريق العام لا يسمح بإنشاء جدار استنادي في أي قطعة أرض على حدود القطعة الجانبية المجاورة لها بارتفاع يتجاوز (3.5) ثلاثة أمتار ونصف تحت مستوى الأرض الطبيعة .

ب- يحدد ارتفاع الأسوار حول قطعة الأرض بما لا يتجاوز (2.5) مترين ونصف من 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 و الجدران المذكورة في هذه المادة .

المادة 42

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 (1.5) 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 43

أ - يجب أن تتوافر في المنور الشروط التالية :-

1- أن تكون أرضيته مرصوفة و أن تصرف المياه منه بطريقة مناسبة .

2- أن يكون له مدخل في الطابق الأسفل .

3- أن يبقى مكشوفا لكل طوابق البناء باستثناء سطح الطابق الأخير الذي يجب أن يغطى بمادة مناسبة .

4 .أن لا يسمح بإنشاء شرفات أو نتوءات أخرى داخله .

ب- يجب أن تتوافر في المنور المواصفات الهندسية التالية :-

1- أن لا تقل مساحة منور غرف السكن عن (10) أمتار مربعة وأن لا يقل طول ضلعه عن ربع ارتفاعه أو عن مترين ونصف المتر أيهما أكثر .

2- أن لا تقل مساحة المنور للمطابخ و غرف الغسيل والمراحيض و غرف الحمام عن سبعة أمتار و نصف و أن لا يقل عرضه عن مترين و نصف .

3- تستثنى من المواصفات الهندسية المنصوص عليها في البندين السابقين من هذه الفقرة مجاري التهوية العمودية الميكانيكية

.4- يجب أن لا يقل أي بعد من أبعاد مجاري التهوية العموديةالميكانيكية عن (80) سنتمترا

ج. لا يسمح بترخيص 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 اكثر في الجدران الخارجية على أن لا يقل مجموع مساحة الفتحات عن (5)خمسة بالمائة من مساحتها .

هـ- لا تطبق الأحكام المتعلقة بالتهوية والإنارة الطبيعيتين إذا اقتضت طبيعة التصميم المعماري الأسباب الفنية استعمال التهوية والإنارة الاصطناعية في البناء وذلك وفقا للمخططات الفنية التي يجبتقديمها عند طلب الترخيص .

المادة 44

أ- يجب أن تكون المخططات الهندسية التي تقدم للترخيص صادرة عن جهة مخولة بالتصميم او مكتب هندسي مسجل لدى نقابة المهندسين الأردنيين 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 ووفقا للتشريعات ذات العلاقة .

ج- يجب أن 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 45

يجب التقيد بالحد الأدنى للنسبة المئوية للمساحات المنسقة المزروعة المقررة تنظيميا على أن لا تقل عن (10%) من مساحة قطعة الأرض في المناطق السكنية وعن النسبة المئوية المقررة من مساحة قطعة الارض لباقي مناطق التنظيم على أن تكون النباتات والأشجار من أنواع قليلة الاحتياجات المائية وفقا للتعليمات التي يصدرها المجلس لهذه الغاية .

المادة 46

إذا كانت أي قطعة أرض بين شارعين او اكثر بمناسيب مختلفة تستثنى مساحة البناء الواقعة تحت منسوب الشارع الأعلى من النسبة الطابقية، على أن تخضع مساحة البناء بعد عمق (30) مترا بعد حد الارتداد الامامي من الشارع الاعلى 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 (72) من هذا النظام لتجاوز النسبة الطابقية وتستثنى مساحة الخدمات والمواقف.

المادة 47

يتم تحديد مغلف البناء بغرض تنظيم ارتفاعات الأبنية على قطع الأراضي باستخدام العناصر والمعايير والمتغيرات المبينة تاليا :-

أ- مغلف البناء و هو عبارة عن حيز يعتمد تحديده على مستوى المرجع الأول ومستوى المرجع الثاني والارتدادات التنظيمية المقررة .

ب- مستوى المرجع هو عبارة عن سطح يتم تحديده اعتمادا على خط المرجع والارتفاع التنظيمي المقرر للبناء مضافا له (1.5) متر ونصف المتر .

ج- خط المرجع هو عبارة عن خط يتم تحديده اعتمادا 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 48

أ- لا يحسب من ارتفاع البناء أو من عدد الأدوار النتوءات الزخرفية وتاج البناء وطوابق مواقف السيارات وطوابق التسوية والمداخن والصوامع وطوابق الخدمات الكهروميكانيكية أو أجزاؤها .

ب - 1 - 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 مماثل على أن لا تزيد مساحة تلك الأجزاء على (15 %) من مساحة الطابق.

2 - تستثنى مساحة مكررات الأدراج والمصاعد والممرات المؤدية لها من المساحة الواردة في البند (1) 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 عن (50 %) من النسبة المئوية المسموحة للبناء وأن لا يتجاوز صافي ارتفاع الطابق (2.6) مترين وستين سنتيمترا و لا يقل عن (2.25) مترين وخمسة وعشرين سنتيمترا.

ج- على الرغم مما ورد في الفقرتين (أ) و (ب) من هذه المادة لا يسمح بإنشاء طابق أو طوابق مواقف السيارات المستثناة من الارتفاع وعدد الأدوار لغايات خدمة البناء في فئات تنظيم السكن الأخضر والسكن الريفي والسكن الزراعي والسكن الخاص .

المادة 49

يجب أن تؤمن في كل بناء الخدمات التالية :-

أ- بئر ماء لتجميع مياه الأمطار وفقا للمواصفات والتعليمات الصادرة لهذه الغاية على أن يتم توفير متطلبات السلامة العامة لفتحة بئر الماء بحيث لا يزيد أي بعد من أبعادها عن (0.75) متر وعمل شبك حماية معدني اسفل الغطاء قابل للفك والتركيب لأغراض الصيانة .

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 (1،5) متر ونصف المتر عن حدود القطعة وعلى أن يتم توفير متطلبات السلامة العامة لفتحة الحفرة التجميعية بحيث لا يزيد اي بعد من أبعادها عن (0،75) متر وعمل شبك حماية معدني اسفل الغطاء قابل للفك والتركيب لأغراض الصيانة .

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 50

أ-على كل من حصل على ترخيص بإقامة بناء أن يحصل على تصريح حفر ونقل المخلفات و تقديم تأمين مالي يحدد بتعليمات يصدرها أمين عمان للالتزام بتنفيذ شروط التصريح و يصادر هذا التأمين بقرار من اللجنة في حال مخالفته تلك الشروط .

ب - لا يجوز وضع مواد البناء في أي شارع أو أن يحفر حفرة أو أخدودا فيه أو أن يستخدم جسم الطريق أو الرصيف لأغراض خاصة لأي سبب من الأسباب إلا إذا كان حاصلا على تصريح بذلك من أمين عمان أو من يفوضه .

ج - على كل من يقوم بأعمال صيانة لبناء قائم أو حفريات في أرض خلاء أن 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 ، و يصادر هذا التأمين بقرار من اللجنة في حال مخالفته لشروط التصريح .

د- يصدر أمين عمان أو من يفوضه التصريح متضمنا الشروط الواجب اتباعها عند وضع المواد أو حفر الحفر أو الأخاديد مع بيان المساحة المطلوب إشغالها 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 أو دون تصريح أو خالف شروط التصريح يحق للجنة المحلية أو من تفوضه إيقافه عن العمل فورا 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 السطح الخرساني للطابق الأخير المرخص على ان تزال أي مخالفات قبل أصدار إذن الصب .

ز-على المالك و المهندس ارفاق إقرار و تعهد بأن البناء المراد الحصول على إذن الصب له مطابق للرخصة الممنوحة و ذلك قبل البدء بأعمال الصب .

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

ط -تحدد آلية اصدار إذن الحفر و إذن الصب و الشروط الواجب توافرها والنماذج المعتمدة لذلك و المرفقات 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 و النسبة المئوية والارتفاعات و أبعاد مواقف السيارات و ممراتها ومناوراتها .

المادة 51

أ- يجب أن تكون خطوط خدمات المياه و المجاري 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 لا للمواقع التي تكون على التقاطعات أو مخارج ومداخل الجسور والأنفاق والميادين والدواوير والشوارع المحورية ومنطقة وسط المدينة ولا يجوز المباشرة في تنفيذ البناء أو أي أعمال 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 52

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

ب- يسمح باستعمال أي لون لطلاء أو دهان أو تلوين واجهات البناء الخارجية بما لا يزيد على (20 %) من مساحة تلك الواجهات على أن تكون بقية ألوان الواجهات بلون الحجر الطبيعي أو اللون الأبيض و إذا رغب المالك في استعمال غير ذلك ولمساحة تزيد على (20 %) من مساحة واجهات البناء الخارجية فيجب عليه الحصول على موافقة مسبقة من اللجنة .

ج - لا يجوز تمديد أو تركيب أي أجهزة أو معدا ت ميكانيكية أو أي تجهيزا ت فنية أخرى أو تمديد خطوط شبكا ت المياه و الصرف 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 بأي من تلك الأعمال فللجنة أن تقوم بذلك نيابة عن مالك البناء وتحصيل كافة التكاليف مضافا إليها (25 %) نفقات إدارية .

المادة 53

أ- يصدر المجلس التعليمات المتعلقة بالإرشادا ت العامة لأحكا م التصميم في منطقة التنظيم لتحديد النمط المعماري فيها و المظهر الخارجي للمباني و الفراغات 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 و طابع عمراني و التي يتم تحديدها على المخططات التنظيمية، كما لا يجوز إجراء أي تعديل على المباني التراثية إلا بموافقة اللجنة .

ج- عند دراسة التصاميم المعمارية للمواقع التراثية و المباني الجديدة المحيطة بها يجب أن تراعي تلك التصاميم الأسس والمعايير من أ جل ا لحفاظ ع لى أ نماط و ارتفاعات و أشكال و واجهات و مواد ا لبناء و الألوان و الاستعمال و الكثافة ا لعمرانية و مدى انسجامها مع البيئة العمرانية المحيطة بها .

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

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

المادة 54

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 و ذلك 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 استمراريه توافر التيار الكهربائي تركيب مولدات احتياطية ذاتية التشغيل لمواجهة المتطلبات الضرورية للمبنى ، وفقا للأسس والمواصفات التي تحددها الجهات ذات العلاقة .

المادة 55

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

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 الى اللجنة نسخا ورقية ونسخة الكترونية من كل مما يلي :-

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

2- مخطط موقع بمقياس لا يقل عن (200/1) 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 وبئر المياه وأعماقها وقياساتها وميلها وتوضيح مداخل ومخارج السيارات وأي خدمات أخرى داخل حدود قطعة الأرض .

3- مخطط طبوغرافي بمقياس لا يقل عن (200/1) يبين فيه خطوط ارتفاعات الأرض والمناسيب للشوارع و بيان 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 .

4 - مخطط معماري بمقياس لا يقل عن (100/1) للمساقط والمقاطع والواجهات لكامل البناء يبين فيه أنواع الاستعمال وأماكن الدخول والخروج وأي معلومات توضيحية أو تفاصيل معمارية أخرى .

5- مخطط إنشائي بمقياس لا يقل عن (100/1) للأساسات والأعمدة والجدران والأدراج والأسقف وأي تفاصيل انشائية آخرى موضحا عليه عمق الحفر وقوة تحمل التربة وكذلك قوة تحمل الخرسانة وقوة تحمل الحديد وأي تفاصيل إنشائية أخرى

6- مخطط بمقياس لا يقل عن (100/1) للمساقط الأفقية للتمديدات الكهربائية والإنارة والهاتف والتمديدات الميكانيكية .

7- مخطط بمقياس لا يقل عن (100/1) لتوصيلات تزويد البناء بالطاقة الكهربائية والتمديدات الهاتفية والمياه وأعمال تصريف المجاري العامة .

8- مخطط بمقياس لا يقل عن (1/100) للتمديدات الصحية مبينا عليه وسائل صرف المياه العادمة .9- مخطط بمقياس لا يقل عن (1/200) لميلان السطح يبين فيه اتجاهات صرف مياه الأمطار والثلوج ووسائل التصريف وأحجامها وربطها مع شبكة تصريف مياه الأمطار .

10- مخطط بمقياس لا يقل عن (100/1) لتنسيق الموقع مبينا عليه المساحات الخضراء والرصيف .

11- مخطط بمقياس لا يقل عن (50/1) يبين فيه الحفرة التجميعية إن وجدت وتفاصيلها .

12- مخطط بمقياس لا يقل عن (50/1) يبين فيه بئر المياه وتفاصيله .

13- مخطط بمقياس لا يقل عن (100/1) يبين فيه مقاطع الأسوار والجدران الاستنادية وتفاصيلها وكذلك ارتفاعها عن مستوى الأرض الطبيعية .

14- مخطط بمقياس لا يقل عن (200/1) لمساحات البناء وجدول يبين فيه مساحات البناء .

15- مخطط بمقياس لا يقل عن (200/1) لمساحات الاستعمالات وجدول يوضح احتساب مواقف السيارات حسب كل استعمال .

16- مخطط بمقياس لا يقل عن (100/1) للطرق وحركة المرور مبينا عليه مداخل ومخارج السيارات وحركة السير والدوران داخل القطعة وأماكن التحميل والتنزيل والاصطفاف .

17- أي معلومات آخرى تراها اللجنة ضرورية .

ج- يصدر المجلس التعليمات المتعلقة بمخطط سير إجراءات رخص البناء و آلية التدقيق للمخططات الهندسية بما فيها التدقيق الإلكتروني و مواصفات المخططات المطلوبة .

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

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

2- مخطط طبوغرافي بمقياس لا يقل عن (200/1) يبين فيه خطوط ارتفاعات الأرض والمناسيب للشوارع وبيان حالتها إن كانت معبدة أو غير معبدة و حدود قطعة الأرض و أي 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.

3- مخطط موقع بمقياس لا يقل عن (200/1) 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 الاستناد ية والأدراج وخطوط الارتفاعات وبيان التوجيه الجغرا في وخطوط المجاري والمناهل والحفرة الامتصا صية و بئر المياه وأعما قها وقياسا تها وميلها وتو ضيح مد اخل ومخارج السيا رات وأي خد مات اخرى داخل حدود قطعة الأرض .

4- مخطط موقع بمقياس لا يقل عن (1/0 20) يبين فيه موقع البناء و خطوط الارتداد .

5- مخطط بمقياس لا يقل عن (200/1) لمساحات الاستعمالات وجدول يوضح احتساب مواقف السيارات حسب كل استعمال .

6- مخطط معماري بمقياس لا يقل عن (100/1) للمساقط والمقاطع والواجهات لكامل البناء يبين فيه أنواع الاستعمال وأماكن الدخول والخروج وأي معلومات توضيحية أو تفاصيل معمارية أخرى .

7- مخطط بمقياس لا يقل عن (100/1) يبين فيه مقاطع الأسوار والجدران الاستنادية وارتفاعها عن مستوى الأرض الطبيعية .

8- أي معلومات أخرى ضرورية .

9- إذا لم يتم التقدم بطلب مواقفه اصولية خلال مدة أقصاها ستة أشهر من تاريخ قرار الموافقة المبدئية فيعتبر قرار الموافقة المبدئية لاغيا .

المادة 56

أ- على اللجنة أن تصدر قرارها خطيا بالموافقة على طلب الترخيص أو تعديل الطلب أو رفضه خلال (30) يوما من تاريخ تسلمها الطلب ويبلغ القرار إلى المالك بالوسيلة التي تراها اللجنة مناسبة .

ب- تصدر الرخصة بعد دفع الرسوم المقررة وفقا لأحكام هذا النظام .

ج- للجنة أن تعفي الأبنية التي تقام لغايات دينية أو خيرية والأبنية التي تحقق المعايير المعتمدة للأبنية الخضراء من الرسوم المقررة كليا أو جزئيا وفقا لأحكام هذا النظام

د- 1 - 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 لاغيا .

2- إذا لم يباشر المالك بالإعمار وفقا للترخيص و خلال سنة من تاريخ صدوره فيعتبر الترخيص لاغيا 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 (25%)

من رسوم الترخيص المقررة عند طلب التجديد لكل سنة تلي ذلك التاريخ مقابل تجديد الرخصة ، على أن لا تتجاوز رسوم التجديد (100%) من الرسوم المستحقة بموجب أحكام هذا النظام .

المادة 57

أ- يجب على المالك عند إتمام الإعمار أن يتقدم 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 أن تتحقق من مطابقة الإعمار في الموقع لشروط الترخيص وأن يكون ذلك بعد الانتهاء من :-

1- إنشاء البناء وجاهزيته للإشغال أو الاستعمال للأغراض التي رخص من أجلها .

2- تجهيز العدد اللازم من مواقف السيارات على أن تكون أرضيتها من الخرسانة أو معبدة أو أي مادة أخرى تصلح لذلك وتوفير المداخل والمخارج لها .

3- إنشاء الأسوار والجدران الخارجية .

4- إنشاء الرصيف على الشوارع المعبدة .

5- توفير خدمات البناء وفقا لأحكام هذا النظام .

6- تنسيق المساحات المرصوفة و المزروعة (الخضراء) .

7- تنفيذ الأعمال الخارجية بما في ذلك طلاء البناء الخارجي وفقا لأحكام هذا النظام .

8- إزالة الأبنية المؤقتة والأنقاض و مخلفات البناء من الموقع .

9- ربط تصريف مياه الأمطار بخطوط الشبكة العامة لتصريف مياه الأمطار أو الشارع ، أو تخزينها ضمن خزان تجميعي خاص ضمن قطعة الأرض .

10- توفير مضخات المياه الغاطسة اللازمة لتسويات المباني حسب مقتضى الحال .

11- إرفاق إذونات الصب المطلوبة .

12- إرفاق شهادة مطابقة صادرة عن الجهة المخولة بالإشراف على التنفيذ ومصادق عليها من نقابة المهندسين الأردنيين إذا كانت الجهة المشرفة مكتباً هندسياً وبموجب التعليمات الصادرة بالخصوص .

د- يبقى إذن الإشغال ساري المفعول لمدة سنتين للأبنية غير المكتملة و لمدة خمس سنوات للأبنية المكتملة من تاريخ صدوره ويجوز للمالك طلب تجديده عند الحاجة كما ويجوز له الحصول على إذن إشغال في أي 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 أي مخالفة لأحكام هذا النظام إلا بعد إزالة أو تصويب هذه المخالفة .

و- يجدد إذن الإشغال بموافقة الأمين أو من يفوضه في حال لم يطرأ أي تغيير عليه وقت صدوره .

المادة 58

أ. يسمح بالأبنية المؤقتة التي تكون لخدمة إعمار مرخص قيد الإنشاء لأغراض تخزين مواد البناء وسكن للعمال و غرف الحراس و المكاتب المؤقتة في مواقع مشاريع مقاولات البناء أثناء فتره تنفيذ الإعمار .

ب- يصدر المجلس التعليمات الخاصة بالأبنية المؤقتة .

ج- تستوفى رسوم بدل استغلال الموقع للأبنية المؤقتة و الساحات المكشوفة لخدمة اعمار مرخص لمساحة الأبنية المؤقتة والساحات المكشوفة بما يعادل نصف الرسوم المقررة للمساحات وفقا للفقرة (أ) من المادة (72) من هذا النظام .

المادة 59

أ- يسمح بإنشاء أبنية عالية في المناطق جميعها باستثناء منطقة السكن الأخضر والسكن الريفي والسكن بأحكام خاصة أو أي منطقة أخرى تحددها اللجنة على أن تسري على هذه الأبنية الأحكام التالية :-

1- أن يقدم المالك إلى اللجنة مخططات تتضمن طلبا لترخيص مشروع متكامل بدون تجزئة .

2- أن لا يقل عرض الشارع الذي تقع عليه القطعة عن (16) مترا وفي حال وقوع القطعة على أكثر من شارع يجب أن لا يقل عرض أحدها عن (16) مترا ويجوز للجنة أن تسمح ببناء عال إذا كانت القطعة تقع على شوارع عدة وبعرض (12) مترا لكل منها .

3- أن تكون النسبة الطابقية (320 %) مضافا إليها (1 %) لكل (50) مترا مربعا تزيد على أحكام تلك المنطقة وتستثنى من حساب النسبة الطابقية طوابق الأقبية والتسويات ومواقف السيارات وطابق السطح والنتوءات الزخرفية وتاج البناء .

ب -تكون الارتدادات للأبنية العالية على النحو التالي :-

1 - المناطق السكنية : -

يجب أن يتوافر مثلا الارتدادات الجانبية والخلفية المقررة حسب أحكام المنطقة التي تقع فيها ويضاف للارتدادات الأمامية (50) سنتيمترا عن كل طابق إضافي يعلو الطوابق الأربعة الأولى ، باستثناء طابق مواقف السيارات وطابق السطح من مستوى الشارع .

2- المناطق التجارية والصناعية والمكاتب : يجب أن تكون الارتدادات حسب أحكام المناطق التي تقع فيها مضافا إليها (50)

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 أي قطعة سكنية مجاورة وبدون ارتداد تزايدي .

ج- يكون ارتفاع البناء العالي معادلا لعرض الشارع أو أكثر الشوارع اتساعا إذا كانت القطعة على أكثر 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 (40) سنتمترا لكل (50) مترا مربعا تزيد على المساحة المقررة لأحكام المنطقة على أن لا يتجاوز الارتفاع خمسة عشر طابقا ولا يزيد على (50) مترا .

و- إذا كانت قطعة الأرض على شارعين مختلفي المستوى أو 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 60

أ - للجنة المحلية الموافقة على إنشاء أبنية عالية تزيد على ما ورد النص عليه في المادة (59) 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 : -

1- أن لا تقل مساحة قطعة الأرض عن (10000) متر مربع وتقع على شارعين على الأقل عرض كل منهما عشرون مترا حدا أدنى .

2- أن لا يزيد عدد الطوابق على (30) طابقا .

3 - أن لا تزيد النسبة المئوية للبناء على (30 %) .

4- أن لا تزيد النسبة الطابقية على (750 %) .

5- أن يكون الحد الأدنى لأي ارتداد (20) مترا .

6- أن تتوافر منطقة خضراء لا تقل عن (20%) من مساحة الأرض .

7- أن تتوافر مواقف سيارات للمشروع بكامله وبمعدل موقف سيارة لكل (75) مترا مربعا .

8- إذا كان الاستعمال المطلوب للبناء أو لأجزاء منه استعمالا تجاريا فلا يجوز فتح أبواب تجاريه له على أي من الارتدادات ويجوز فتح مداخل للبناء ومخارج له وفقا لما يتطلبه المشروع .

9- يجوز إنشاء أبنية فرعية على الحد الأمامي لغايات المراقبة والحراسة على أن لا تزيد مساحة هذه الأبنية على (100) متر مربع .

10- تستثنى من عدد الطوابق والارتفاع المسموح بهما طوابق الخدمات الميكانيكية .

11- يجب تأمين آبار مياه للبناء ومحطة تنقية ومولد كهربائي إضافي وفقا للتعليمات التي تصدر لهذه الغاية .

12- 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 (59) من هذا النظام لمختلف الاستعمالات المسموح بها في هذا النظام باستثناء الاستعمالات الصناعية والحرفية .

المادة 61

أ - تطبق أحكام المادتين (59) و (60) من هذا النظام في الحالتين التاليتين فقط دون غيرهما :-

1- الأبنية التي رخصت بموجب أحكام المادة (42) من النظام الملغى بموجب هذا النظام .

2- القرارات والتعديلات التنظيمية التي تم بموجبها منح أحكام خاصة استنادا لهاتين المادتين .

ب- لا تطبق أحكام هذه المادة على أي اضافات مقترحة للأبنية، ويتم ترخيص الإضافات القائمة غير المرخصة وفقا للمادة (71) من هذا النظام .

المادة 62

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 و حد الشارع أو تأمين منطقة التحميل والتنزيل أو 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 المروري يتم إعدادها من استشاري معتمد من نقابة المهندسين يتم من خلالها :-

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

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

د - تشمل نتائج دراسة الأثر المروري :-

1 - تحديد كلفة التحسينات المرورية المطلوبة نتيجة وجود الاستعمال المطور للموقع .

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

3- تحديد مسؤوليات الجهة الواجب إلزامها بإجراء تلك التحسينات المرورية .

4- بيان القيمة المضافة من الناحية الاقتصادية من تطوير الموقع .

5. بيانا 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 و الدخول من وإلى الموقع وكذلك تحقق الاندماج مع شبكة الطرق المحيطة وضمان المرور الآمن للمشاة من وإلى الموقع وأي متطلبات أخرى تحقق السلامة والأمان .

المادة 63

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

1 - أن لا يقل عرض الشارع الذي تقع عليه محطة المحروقات عن (20) مترا و لا يزيد انحداره على(5) خمسة في المائة .

2 - أن لا تقل مساحة قطعة الأرض المخصصة لمحطة المحروقات عن (1000) ألف متر مربع وأن لا تقل واجهتها الأمامية عن (30) ثلاثين مترا وعمقها عن (30) ثلاثين مترا حدا أدنى وأن تكون منتظمة الشكل .

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

4 - أن يكون للمحطة منفذان على الشارع العام أحدهما يستعمل للدخول والآخر للخروج مع وضع إشارات فسفورية أو ضوئية توضح ذلك .

5 - أن تكون المسافة ما بين حدود موقع المحطة وملتقى الطرقالعامة وتقاطعاتها كما يلي :-

أ - (400) متر عن مداخل ومخارج الجسور والتقاطعات العلوية على اختلاف أنواعها والأنفاق ، وأن لا تكون المحطة على الطريق الخدمي المقابل أو المحاذي للجسر أو النفق .

ب - (200) متر عن ملتقى وتقاطع الطرق وعن المناطق الحرجة والميادين العامة والمنحنيات. ج. يحظر إنشاء المحطات على الميادين العامة .

6 - يجب أن تكون المسافة ما بين موقع محطة المحروقات والمدارس والكليات والمعاهد ودور العبادة والمكتبات العامة والمستشفيات والحدائق والمتنزهات وغيرها (100) متر حدا أدنى تقاس من الحدودالمتجاورة .

7 - أن تتوافر في محطة المحروقات دورة مياه صحية للرجال و آخرى للسيدات و تكون مستقلة عن دورات المياه المخصصة للعاملين في المحطة و خدمات إطارات السيارات و البناشر .

8 - أن لا يقل البعد بين محطة المحروقات والأخرى في الاتجاه الواحد من الطريق عن (400) متر .

9- يسمح بإقامة محطة محروقات مقابل محطة أخرى إذا كان الطريق مفصولا

بجزيرة وسطية مستمرة .

10 - في حال كان الطريق غير مفصول بجزيرة وسطية مستمرة يسمح بإقامة محطة محروقات مقابل محطة أخرى على أن لا يقل البعد بينهما عن (200) متر .

ب- للجنة استثناء المحطات الخاصة بالمؤسسات والشركات والدوائر التي تقام ضمن حدود أرضها ولاستعمالاتها الخاصة من كل أو بعض الشروط المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة بموافقةالجهات المعنية .

ج. لا ترخص محطات المحروقات في المناطق السكنية فئة التنظيم التجاري المحلي ضمن السكن ما عدا الشوارع المنظمة تجاري

محلي ضمن السكن ، وتستثنى من ذلك الرخص القائمة ما لم تقتضاعتبارات التنظيم أو السلامة العامة إلغاءها أو عدم تجديدها

د- يجب أن 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 زينه السيارات، إطارات وبناشر السيارات ، صراف آلي ، بقالة وأي استعمالاتأخرى مشابهه 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 سيارة 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 64

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 :-

1 - منطقة التجاري باستثناء فئة تنظيم التجاري المحلي ضمن السكن .

2- منطقة الصناعات باستثناء فئة تنظيم الصناعات التحويلية وفئة تنظيم الصناعات التقنية والأعمال .

ب- يشترط عند موافقة اللجنة على استعمال قاعات المناسبات وصالات الأفراح مراعاة ما يلي :-

1- أن يكون عرض الطريق الذي تقع عليه القاعة أو الصالة (20) مترا حدا أدنى وأن يكون مفصولا بجزيرة وسطية .

2- أن يكون بعد القاعة أو الصالة عن مداخل ومخارج الجسور والأنفاق والتقاطعات العلوية والمفصولة (400) متر حدا أدنى .

3 أن يكون بعد القاعة أو الصالة عن ملتقى وتقاطع الطرق وعن المناطق الحرجة والمنحنيات (200) متر حدا أدنى .

4- أن يكون بعد القاعة أو الصالة عن أقرب دار عبادة أو مستشفى مسافة (250) مترا حدا أدنى

5- يحظر إنشاء القاعة أو الصالة على الميادين العامة .

6- أن لا تقل المسافة بين القاعة أو الصالة عن (400) متر طولي عن موقع قاعة أو صالة آخرى .

7- إرفاق دراسة مرورية للمشروع مع طلب الترخيص .

8- أن تحقق القاعة أو الصالة متطلبات كودات البناء الوطني من حيث العزل الحراري والصوتي وتحقيق الوقاية المناسبة للحد من الضوضاء .

9- تأمين دورات صحية للرجال وأخرى للسيدات وذلك لكل (200) متر مربع من مساحة القاعة أو الصالة .

10 - أن يقدم طلب موافقة مبدئية قبل السير بإجراءات الترخيص .

ج- تستثنى قاعات المناسبات و صالات الأفراح من تطبيق البندين (1) و (6) من الفقرة (ب) من هذه المادة وذلك في منطقة الصناعات فقط .

المادة 65

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

أ- متطلبات الموقع : -

1- لا يجوز ترخيص المدارس في مناطق التنظيم التجاري والصناعات ومتعدد الاستعمال .

2- أن يكون الموقع على شارعين لا تزيد سعة أي منها عن (20) مترا .

3- أن يكون الموقع بعيدا عن تقاطعات الشوارع الرئيسية بمسافة لا تقل عن (100) متر مقاسة من الحد الخارجي للموقع إلى بداية منحنى التقاطع .

4- أن لا تقل المسافة بين الموقع و أقرب محطة وقود عن (100) متر مقاسة من الحدود الخارجية .

5- أن لا تقل المسافة بين المنشآت التعليمية في المرحلة الدراسية ذاتها عن الآتي :

أ- (1000) متر دائري يكون مركزها موقع المدرسة و ذلك لمدارس التعليم الأساسي .

ب- (2000) متر دائري يكون مركزها موقع المدرسة و ذلك للمدارس الثانوية و المدارس التي تشمل المراحل الدراسية كافة .

6- إرفاق دراسة مرورية مع طلب الترخيص .

7- إرفاق موافقة الجهات المعنية .

ب- أحكام و قيود التنظيم :-

1 - يكون الحد الأدنى للارتدادات بالأمتار الطولية كما يلي : -

الارتداد الأمامي

(8) أمتار

الارتداد الجانبي

(8) أمتار

الارتداد الخلفي

(8) أمتار

2- يكون الحد الأقصى للنسبة الطابقية (200 %) .

3 - الحد الأقصى للنسبة المئوية للبناء (50 %).

4 - يحدد ارتفاع الأبنية بأربعة طوابق على أن لا يتجاوز ارتفاع البناء (17) مترا من منسوب بلاط الطابق الأرضي .

5- أن لا تقل المساحة المخصصة للمنشأة التعليمية عن الآتي :-

أ- مدارس التعليم الأساسي (2500) متر مربع .

ب- مدارس التعليم الثانوي (5000) متر مربع .

ج- مدارس تشمل المراحل الدراسية كافة (7500) متر مربع .

6- يجب التقيد بالحد الأدنى للنسبة المئوية للمساحات المنسقة المزروعة على أن لا تقل عن (15%) من مساحة قطعة الارض .

7- يحدد ارتفاع الأسوار حول قطعة الأرض أو المساحة المخصصة بما لا يقل عن (2,5) مترين ونصف المتر من منسوب الأرض الطبيعية و في كل الأحوال لا يزيد الارتفاع على (3) أمتار .

8- يسمح بترخيص مظلات تغطي الساحات شريطة أن لا تزيد نسبة المظلات على (20) من مساحة قطعة الأرض و أن لا يزيد ارتفاعها على ارتفاع الأسوار و تنشأ المظلات من أي مادة و حسب التصميم الذي توافق عليه اللجنة .

9 - يسمح بترخيص بناء فرعي أو أكثر على أن لا يزيد مجموع مساحاتها على (50) مترا مربعا وتكون لأغراض الحراسة ، و يسمح بإنشائها بالارتدادات الأمامية على أن لا يزيد ارتفاعها على ارتفاع الأسوار .

10- تأمين حيز لجمع النفايات بأنواعها و تسهيل عملية التقاطها .

11 - تستوفى الرسوم وفقا لرسوم فئة التجاري المحلي .

12 - لا يسمح بإفراز أو تجزئة الأبنية فيها .

13 - أن يقدم طلب موافقة مبدئية قبل السير بإجراءات الترخيص

المادة 66

لترخيص رياض الأطفال ودور الحضانة ومراكز التربية والرعاية الخاصة ودور رعاية المسنين يجب توافر المتطلبات والشروط التالية :-

أ- متطلبات الموقع:-

1- يسمح بترخيصها ضمن المنطقة السكنية .

2- أن يكون البناء مستوفيا لشروط ومتطلبات الصحة والسلامة العامة .

3- أن يكون الموقع بعيدا عن تقاطعات الشوارع الرئيسية بمسافة لا تقل عن (100) متر مقاسة من الحد الخارجي للموقع الى بداية منحنى التقاطع .

4- أن يكون للبناء مدخل مستقل و منفذ رئيسي و مباشر على الشارع باستثناء دور الحضانات المنزلية .

5- أن تخصص مساحة مترين مربعين لكل طالب في رياض الأطفال و مراكز التربية و الرعاية الخاصة كساحة خارجية على أن لا تقل مساحتها عن (80) مترا مربعا.

6- أن لا تقل المسافة بين دور الحضانة عن (250) متر دائري مركزها موقع الحضانة

7- يجب أن تكون الأبنية لغايات مراكز التربية والرعاية الخاصة مستقلة و لا تشترك في ممراتها وخدماتها مع أي بناء آخر، ويراعى أن تكون صالحة لخدمة ذوي الاحتياجات الخاصة.

8- إرفاق دراسة مرورية لرياض الأطفال و مراكز التربية و الرعاية الخاصة مع طلب الترخيص.

9- إرفاق موافقة الجهات المعنية .

10- تستثنى دور الحضانة الخاصة في المؤسسات والشركات و الدوائر التي تقام ضمن حدود أرضها و لاستعمالاتها الخاصة من كل أو بعض الشروط المنصوص عليها في هذه المادة بموافقة الجهات المعنية ومن متطلبات تأمين مواقف السيارات الواردة في المادة (27) من هذا النظام.

11- أن لا تقل المسافة بين رياض الأطفال عن (250) مترا دائريا مركزها موقع رياض الأطفال .

ب- أحكام و قيود التنظيم :-

1 - تطبق أحكام المنطقة السكنية التي يقع فيها البناء.

2- مع مراعاة أي أحكام خاصة ترد على المخططات التنظيمية الهيكلية أو التفصيلية، يحدد ارتفاع الأبنية بأربعة طوابق على أن لا يتجاوز ارتفاع البناء (17) مترا من منسوب بلاط الطابق الأرضي.

3- يجب التقيد بالحد الأدنى للنسبة المئوية للمساحات المنسقة المزروعة على أن لا تقل عن (15) من مساحة قطعة الأرض.

4- يسمح لرياض الأطفال والحضانة بإنشاء مظلات تغطي الساحات الخارجية شريطة :

أ- أن لا تزيد نسبة المظلات على (30) من مساحة الساحة الخارجية.

ب- أن لا يزيد ارتفاعها على ارتفاع الأسوار.

ج. تنشأ المظلات من أي مادة وحسب التصميم الذي توافق عليه اللجنة.

5. تطبق الاشتراطات و المواصفات الفنية الواردة في كودات البناء الوطني المعمول بها للأبنية التي ترخص حسب الغايات الواردة الذكر أعلاه.

6- تستوفى الرسوم وفقا لرسوم فئة التجاري المحلي.

7- أن يقدم طلب موافقة مبدئية قبل السير بإجراءات الترخيص .

المادة 67

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

أ- الأحكام العامة للمستشفيات :-

1- يسمح بالاستعمالات التجارية داخل مباني المستشفيات على أن لا تزيد نسبتها على (5%) من مساحة الأرض و أن تكون من الخدمات التجارية المساندة للمستشفى مثل بيع الزهور و الهدايا و النظارات الطبية و كفتيريا و ما في حكمها و يجوز إصدار رخص مهن لها بشكل منفصل عن المستشفى على أن تكون مداخلها من خلال جسم البناء و لا يسمح بفتح أبواب خارجية لها مطلة على الارتدادات .

2- يسمح باستخدام طابق أو طوابق الأقبية لأغراض خدمية للمستشفى مثل الخزين والمطابخ وغرف الأشعة وغرف الملفات والتنظيف وغيرها وذلك حسب طبيعة التصميم .

3- تأمين حيز لجمع النفايات بأنواعها و تسهيل عملية التقاطها .

4 - تستوفى الرسوم وفقا لرسوم فئة التجاري المحلي .

5- إرفاق موافقة الجهات المعنية .

6- لا يسمح بإفراز أو تجزئة الأبنية .

7- أن يقدم طلب موافقة مبدئية قبل السير بإجراءات الترخيص .

ب- متطلبات الموقع :-

1 - أن يكون الموقع على شارعين لا تقل سعة أحدهما عن (20) مترا .

2 - أن يكون الموقع بعيدا عن تقاطعات الشوارع الرئيسية بمسافة لا تقل عن (100) متر مقاسة من الحد الخارجي للموقع إلى بداية منحنى التقاطع .

3- أن لا تقل المسافة بين الموقع و أقرب محطة وقود عن (100) متر مقاسة من الحدود الخارجية .

4 - أن تكون الشوارع المحيطة بالموقع آمنة من الناحية المرورية .

5- أن تكون الشوارع المؤدية إلى الموقع متعددة لتجنب الازدحام .

6 - إرفاق دراسة مروريه مع طلب الترخيص .

ج- أحكام و قيود التنظيم :-

1- أن لا تقل المساحة المخصصة للمستشفيات الخاصة عن الآتي :-

أ. مستشفى متخصص (2500) متر مربع .

- مستشفى عام (5000) متر مربع .

2- يكون الحد الأدنى للارتدادات بالأمتار الطولية كما يلي : -

الارتداد الأمامي

(8) أمتار

الارتداد الجانبي

(8) أمتار

الارتداد الخفي

(8) أمتار

3- يكون الحد الأقصى للنسبة الطابقية (300 %).

4- الحد الأعلى للنسبة المئوية للبناء (50 %) .

5- يحدد ارتفاع الأبنية بستة طوابق على أن لا يتجاوز ارتفاع البناء (25) مترا من منسوب بلاط الطابق الأرضي .

6- يجب التقيد بالحد الأدنى للنسبة المئوية للمساحات المنسقة المزروعة على أن لا تقل عن (15%) 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 لتالية :-

1 - متطلبات الموقع :-

أ- أن يكون الموقع على شارعين لا تقل سعة أحدهما عن (20) مترا .

ب- أن يكون الموقع بعيدا عن تقاطعات الشوارع الرئيسية بمسافة لا تقل عن (100) متر مقاسة من الحد الخارجي للموقع إلى بداية منحنى التقاطع .

ج. أن لا تقل المسافة بين الموقع و أقرب محطة وقود عن (100) متر مقاسة من الحدود الخارجية .

د- أن تكون الشوارع المحيطة بالموقع آمنة من الناحية المرورية .

هـ - أن 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 مروري للمشروع مع طلب الترخيص .

2 - أحكام و قيود التنظيم :

أ- أن لا تقل مساحة قطعة الأرض عن عشرة آلاف متر مربع .

ب- يكون الحد الأدنى للارتدادات بالأمتار الطولية كما يلي :-

الارتداد الأمامي

(20) مترا

الارتداد الجانبي

(20) مترا

الارتداد الخلفي

(20) مترا

ج- أن يكون الحد الأقصى للنسبة الطابقية (350 %).

د- الحد الأقصى للنسبة المئوية للبناء (30 %) .

هـ- يحدد ارتفاع الأبنية على أن لا يتجاوز ارتفاع البناء (60) مترا من منسوب بلاط الطابق الأرضي .

و- أن تتوافر منطقة خضراء لا تقل عن (20%) من مساحة الأرض .

المادة 68

لترخيص الفنادق والأجنحة الفندقية يجب توافر المتطلبات والشروط التالية :-

أ- الأحكام العامة للفنادق والأجنحة الفندقية في منطقة المكاتب و السكن من فئات سكن (أ،ب،ج،د) والسكن الشعبي :-

1 - يجب التقيد بالحد الأدنى للنسبة المئوية للمساحات المنسقة المزروعة على أن لا تقل عن (15%) من مساحة قطعة الأرض .

2- يسمح باستخدام طابق أو طوابق الأقبية لأغراض خدمية مثل الخزين والمطابخ والغسيل و التنظيف و غيرها و ذلك حسب طبيعة التصميم .

3- يسمح بالاستعمالات التجارية داخل مباني الفنادق والأجنحة الفندقية على أن لا تزيد نسبتها على (5%) من مساحة الأرض وأن تكون من الخدمات التجارية المساندة للفنادق مثل بيع التحف و الهدايا و صالون حلاقة ومكاتب تأجير السيارات السياحية وما في حكمها ويجوز إصدار رخص مهن لها بشكل منفصل عن الفندق على أن تكون مداخلها من خلال داخل جسم البناء ولا يسمح بفتح أبواب خارجية لها مطلة على الارتدادات .

4- يسمح بترخيص قاعات المناسبات و الحفلات و ذلك فقط للفنادق والأجنحة الفندقية المصنفة أربع نجوم فأكثر فقط على أن لا يزيد مجموع مساحاتها على (12%) من إجمالي المساحة الطابقية .

5- تستوفى الرسوم وفق رسوم فئة التجاري المحلي .

6 - تأمين حيز لجمع النفايات بأنواعها وتسهيل عملية التقاطها .

7 - إرفاق موافقة الجهات المعنية .

8- لا يسمح بإفراز أو تجزئة الأبنية .

9 - أن يقدم طلب موافقة مبدئية قبل السير بإجراءات الترخيص .

10 - إرفاق دراسة مرورية للمشروع مع طلب الترخيص .

ب- الفنادق والأجنحة الفندقية ضمن فئة تنظيم السكن من فئات سكن (أ،ب،ج،د) والسكن الشعبي :-

1 - الموقع : أن يكون عرض الطريق الذي يقع عليه البناء (16) مترا حدا أدنى .

2 - أحكام و قيود 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 أخرى 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 بستة طوابق على أن لا يتجاوز ارتفاع البناء (25) 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 :-

1 - الموقع :-

أ- أن يكون الموقع على شارعين لا تقل سعة أحدهما عن (16) مترا .

ب- إرفاق دراسة تخطيطية وتنظيمية للموقع والمنطقة المحيطة به توضح معايير اختيار الموقع .

ج. إرفاق دراسة أثر مروري للمشروع مع طلب الترخيص .

2 - أحكام و قيود التنظيم :

أ- أن لا تقل مساحة قطعة الأرض عن عشرة آلاف متر مربع .

ب- يكون الحد الأدنى للارتدادات بالأمتار الطولية كما يلي :-

الارتداد الأمامي

(20) مترا

الارتداد الجانبي

(20) مترا

الارتداد الخلفي

(20) مترا

ج- يكون الحد الأقصى للنسبة الطابقية (350 %) .

د- يكون الحد الأقصى للنسبة المئوية للبناء (30 %) .

هـ- يحدد ارتفاع الأبنية على أن لا يتجاوز ارتفاع البناء (60) مترا من منسوب بلاط الطابق الارضي .

و- أن تتوافر منطقة خضراء لا تقل عن (20 %) من مساحة الأرض .

المادة 69

لترخيص سكن الطلبة والشقق المفروشة في منطقة السكن ضمن فنات سكن (أ ، ب ، ج ، د) و السكن الشعبي يجب توافر المتطلبات و الشروط 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 (25) مترا مربعا .

ج- يجب التقيد بالحد الأدنى للنسبة المئوية للمساحات المنسقة المزروعة على أن لا تقل عن (15%) 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 70

لترخيص دور العبادة يجب توافر المتطلبات والشروط التالية:-

أ- أن لا تقل المساحة المخصصة لدور العبادة عن (1000) متر مربع .

ب - يكون الحد الأدنى للارتدادات بالأمتار الطولية كما يلي:-

الارتداد الأمامي

(8) أمتار

الارتداد الجانبي

(4) أمتار

الارتداد الخلفي

(4) أمتار

ج- يكون الحد الأعلى للنسبة المئوية للبناء (40 %) .

د- يحدد ارتفاع الأبنية بأربعة طوابق على أن لا يتجاوز ارتفاع البناء (18) مترا من منسوب بلاط الطابق الأرضي 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 وأبراج الكنائس.

هـ- يجب التقيد بالحد الأدنى للنسبة المئوية للمساحات المنسقة المزروعة على أن لا تقل عن (15%) من مساحة قطعة الأرض.

و- أن لا تقل المسافة بين أقرب دار عبادة مشابهة عن (500) متر دائري مركزها موقع دار العبادة.

ز- يسمح باصطفاف السيارات في الثمانية أمتار الأولى من الارتداد الأمامي كدخول مباشر على أن تكون ملاصقة لجسم البناء .

ح- تحتسب الرسوم وفقاً لرسوم فئة التجاري المحلي وتعفى دور العبادة من الرسوم المقررة كليا أو جزئيا بموجب أحكام هذا النظام .

ط- يسمح بوجود صالة متعددة الأغراض شريطة عدم استخدامها لغايات إقامة الأفراح .

ى - إرفاق موافقة الجهات المعنية.

ك- لا يسمح بإفراز أو تجزئة الأبنية.

ل- أن يقدم طلب موافقة مبدئية قبل السير بإجراءات الترخيص.

م- على الرغم مما ورد في الفقرة (ب) من هذه المادة فإنه يجوز للجنة تخفيض الحد الأدنى للارتدادات بنسبة لا تزيد على (25%) و ذلك الغايات ضبط الاتجاهات الجغرافية لنواح دينية .

المادة 71

أ- إذا قررت اللجنة تخفيض أي قيد في آحكام و شروط التنظيم المقررة لأي سبب من الأسباب الواردة في الفقرة (1) من المادة (37) من القانون وبحدود النسب المئوية فيها فتستوفى من طالب الترخيص الرسوم المقررة في هذا النظام إضافة إلى رسم إضافي نسبته (20%) من تلك الرسوم .

ب - للجنة تخفيف القيود الواردة في أحكام وشروط التنظيم للأبنية القائمة قبل تاريخ (2005/3/21) بحيث لا تتجاوز نسبة التخفيف (50%) في فئات تنظيم سكن (أ) و(ب) وفئة تنظيم السكن الأخضر ومناطق التنظيم الأخرى و (75%) لباقي فئات منطقة السكن .

ج- للجنة تخفيف القيود الواردة في أحكام و شروط التنظيم للأبنية القائمة قبل تاريخ صدور هذا النظام والتي أنشئت بعد تاريخ(2005/3/20) بحيث لا تتجاوز نسبة التخفيف (25%) في فئات تنظيم سكن (أ) و (ب) و فئة تنظيم السكن الأخضر ومناطق التنظيم الأخرى و(50 %) 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 :-

1 - للجنة ترخيص أبنية مقترحة أو أبنية قائمة فوق أبنية قائمة مرخصة بموجب رخص منحت لتلك الأبنية القائمة كتسهيلات وزيادات غير منصوص عليها في القوانين والأنظمة سارية المفعول قبل العمل بأحكام هذا النظام، على أن تستوفى عنها الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة (72) من هذا النظام بالنسبة للأجزاء القائمة والمقترحة التي لا تتوافق وأحكام التنظيم الواردة في هذا النظام .

2 - للجنة ترخيص الأبنية القائمة التي كانت قد أنشئت 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 (72) من هذا النظام للأجزاء

التي لا تتوافق و أحكام التنظيم الواردة في هذا النظام.

3- للجنة ترخيص أبنية مقترحة فوق الأبنية القائمة مرخصة وتستوفى الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة (72) من هذا النظام للأجزاء التي لا تتوافق و أحكام التنظيم الواردة في هذا النظام.

4- للجنة ترخيص أبنية قائمة غير مرخصه و تعذر تطبيق أحكام القوانين و الأنظمة السارية المفعول عليها عند إنشائها وتستوفى عنها الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة (72) من هذا النظام للأجزاء التي لا تتوافق و أحكام التنظيم الواردة في هذا النظام .

5- للجنة ترخيص الأبنية القائمة غير المرخصة أو الأبنية القائمة فوق أبنية مرخصة ولا تتعارض مع أحكام هذا النظام عند بنائها.

6- تستوفى الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة (72) من هذا النظام للأبنية والزيادات المقترحة ، و يستوفى مثلا الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة (72) من هذا النظام للأبنية و الزيادات القائمة المطلوب ترخيصها .

هـ- للجنة ترخيص أجزاء الأبنية القائمة التي تخالف أحكام التنظيم المقررة بعد صدور هذا النظام إذا كانت نسبة هذه المخالفات لا تتجاوز (3) من القيود التنظيمية المقررة أو الاحكام الواردة في هذا النظام إذا كانت هذه المخالفات ناجمة عن أسباب إنشائية أو فنية على أن يستوفى عن تلك التجاوزات مثلا الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة (72) من هذا النظام .

و- على الرغم مما ورد في الفقرة (هـ) من هذه المادة إذا تبين وجود زيادات قائمة لأبنية مرخصة بعد تاريخ صدور النظام الأصلي لا تتوافق وأحكام التنظيم الواردة في هذا النظام وتتجاوز نسبة المخالفات المقررة في الفقرة (هـ) من هذه المادة بما لا يزيد على النسب المئوية المقررة لتخفيض أي قيد في أحكام وشروط التنظيم الواردة في المادة (37) من القانون فتستوفى الرسوم وفقا لما يلي:

1 - أربعة أضعاف الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة (72) من هذا النظام عن الزيادات.

2 - أربعة أضعاف الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة (72) من هذا النظام عن التجاوزات.

3 - الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة (72) من هذا النظام لبدل مواقف السيارات.

4 - الرسوم المنصوص عليها في الفقرات (ج) و(هـ) و(و) و (ز) من المادة (72) من هذا النظام.

ز- إذا نتج عن تعديل أحكام التنظيم على قطعة أرض أوعن استملاك أو اقتطاع طريق قطعة أرض عليها بناء قائم و مرخص أو جراء إزاحة معتمدة من الجهات المختصة على حدود قطعة الأرض أي تجاوز على أحكام هذا النظام فلا تترتب أي رسوم عن هذا التجاوز ، وللجنة ترخيص أبنية فوق تلك الأبنية القائمة ، ويستوفى عنها مثلا الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة (72) من هذا النظام لأجزاء البناء القائمة، والرسوم المنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة (72) من هذا النظام لأجزاء البناء المقترحة ، و الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة (72) من هذا النظام للأجزاء المقترحة التي لا تتوافق وأحكام التنظيم الواردة في هذا النظام .

ح- تكون القيود والأحكام و الشروط لطابق السطح القائم قبل صدور هذا النظام باستثناء منطقة السكن على النحو التالي :-

1- أن لا يزيد ارتفاع أعلى نقطة منه على (3,25) ثلاثة أمتار و خمسة وعشرين سنتيمترا على سطح الطابق المنشأ عليه.

2- أن لا تزيد مساحة طابق السطح على (25 %) من مساحة سطح الطابق المنشأ عليه على أن لا تتجاوز (100) متر مربع ، وتستثني من تلك المساحات مكررات الأدراج والمصاعد.

3- 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 (25 %) من مساحة الطابق المنشأ عليه طابق السطح.

4- يستوفي مثلا الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة (72) من هذا النظام للأجزاء القائمة، والرسوم المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة (72) 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 (25 %) 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 وتطبق عليها الشروط الواردة في الفقرة (هـ) من المادة (35) من النظام شريطة :-

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

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

المادة 72

أ- تستوفي الأمانة الرسوم التالية لترخيص الأبنية:-

منطقة التنظيم

فئة التنظيم

المساحات للمتر المربع

أحواض السباحة للمتر المربع

الأسوار للمتر الطولي

البروزات التجارية للمتر المربع

الشرفات للمتر المربع

فلس

دينار

فلس

دينار

فلس

دينار

دينار

دينار

منطقة السكن

سكن (أ)

-

2

-

3

500

-

-

-

سكن (ب)

500

1

500

2

400

-

-

-

سكن (ج)

-

1

500

1

250

-

-

-

سكن (د)

700

-

000

1

150

-

السكن الشعبي

400

-

500

-

100

-

-

-

السكن الاخضر

-

3

-

4

700

-

-

السكن الخاص

500

2

-

4

700

-

-

السكن الريفي

700

-

300

1

700

-

-

-

السكن الزراعي

700

-

300

1

700

-

-

-

منطقة التجاري

التجاري المركزي

-

6

-

12

800

1

50

35

التجارية العادي

500

4

-

9

350

1

40

30

التجاري المحلي

500

3

-

6

900

-

-

-

المجمعات التجارية

-

7

-

16

400

2

-

-

منطقة الصناعات

الصناعات الثقيلة

-

7

-

16

400

2

-

-

الصناعات المتوسطة

-

6

-

10

800

1

-

-

الصناعات الخفيفة

-

3

-

6

900

-

-

-

الصناعات التحويلية

500

1

-

3

450

-

-

-

الصناعات التقنية والأعمال

500

4

-

9

800

1

-

-

الصناعات

500

4

-

9

350

1

-

-

منطقة المكاتب

المكاتب

500

3

-

6

900

-

-

-

منطقة متعدد الاستعمال

متعدد الإستعمال الحضري

-

4

500

7

150

1

-

-

متعدد الإستعمال المركزي

500

4

-

9

350

1

-

-

ب- تستوفي الأمانة الرسوم التالية عن حالات التجاوز ويعتبر الجزء من المتر المربع أو المكعب من التجاوز متراً مربعاً أو مكعباً لغايات احتساب الرسوم :-

منطقة التنظيم فئة التنظيم لكل متر مربع من التجاوز على مساحة الارتدادات لكل متر مربع من التجاوز عن النسبة المئوية للبناء لكل متر مربع من التجاوز عن النسبة الطابقية نوع التجاوز لكل متر مكعب من التجاوز في الحجم لكل متر مربع بدل

مواقف سيارات

دينار دينار دينار دينار دينار

منطقة السكن سكن (أ) 250 175 60 85 75

سكن (ب) 200 140 50 70 60

سكن (ج) 125 90 30 45 40

سكن (د) 70 50 20 25 20

السكن الشعبي 50 35 15 20 10

السكن الاخضر 325 230 80 110 100

السكن الخاص 325 230 80 110 100

السكن الريفي 150 105 40 50 30

السكن الزراعي 150 105 40 50 30

منطقة التجاري التجاري المركزي 625 440 155 210 150

التجاري العادي 450 315 110 150 120

التجاري المحلي 325 230 80 110 100

المجمعات التجارية 950 665 635 320 300

منطقة الصناعات الصناعات الثقيلة 700 500 180 240 300

الصناعات المتوسطة

500 350 120 165 150

الصناعات الخفيفة 250 175 60 85 90

الصناعات التحويلية 200 130 45 65 80

الصناعات التقنية والاعمال 350 250 90 120 120

الصناعات 500 350 120 165 120

منطقة المكاتب المكاتب 350 245 85 120 80

منطقة متعددة الاستعمال متعدد الاستعمال 350 245 85 120 150

متعدد الاستعمال 500 350 125 170 150

ج- تستوفي الأمانة الرسوم المبينة أدناه عن الطلبات التالية:-

منطقة التنظيم رسوم تسجيل طلب الترخيص رسوم تسجيل طلب اذن الاشغال رسم تسجيل طلب الموافقة المبدئية رسوم مخطط الموقع التنظيمي رسوم منح اذن الاشغال وتجديده رسوم التثبيت واستقامة الشوارع

دينار دينار دينار دينار دينار

منطقة السكن 5 5 25 15 15 10

منطقة التجاري 15 15 25 10 15 30

منطقة الصناعات 10 10 25 10 15 20

منطقة المكاتب 15 15 25 10 15 30

متعدد الاستعمال 15 15 25 10 25 30

د. إذا أقيم بناء دون ترخيص بعد تاريخ صدور النظام الأصلي تستوفى رسوم الأبنية القائمة غير المرخصة أو الأبنية القائمة فوق أبنية مرخصة أو الأبنية القائمة المتصلة بأبنية مرخصة وفقا لما يلي:-

1 - أربعة أضعاف الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة.

2 - أربعة أضعاف الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (ب) من هذه المادة للتجاوزات فقط و ذلك للأبنية التي لا تتوافق وأحكام التنظيم الواردة في هذا النظام وتتجاوز نسبة المخالفات النسب المقررة في الفقرة (هـ) من هذه المادة وبما لا يزيد على النسب المئوية المقررة لتخفيض أي قيد في أحكام و شروط التنظيم الواردة في المادة (37) من القانون.

3. الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (ب) من هذه المادة لبدل مواقف السيارات.

4 - الرسوم المنصوص عليها في الفقرات (ج) و (هـ) و (و) و (ز) من هذه المادة.

هـ- تستوفي الأمانة خمسة عشر دينارا عن كل تعديل أفقي للتقطيعات الداخلية للبناء أو تعديل للموقع العام أو الواجهات لكل طابق في آي بناء قائم أو تحت الإنشاء شريطه أن لا يؤدي إلى زيادة في مساحة البناء المرخص أو نسبته المئوية أو نسبته الطابقية أو الحجم.

و- تستوفي الأمانة رسوم ترخيص مصعد بقيمة (200) دينار لكل مصعد مطلوب ترخيصه.

ز- تستوفي الأمانة رسوم ملحقات البناء حسب الرسوم المقررة وفقا لهذا النظام و المنطقة التي تقع فيها على النحو التالي :-

1- تستوفى الرسوم عن مساحة بيت الدرج مع مساحة كل طابق و يضاف مكرر مساحة بيت الدرج لمرة واحدة فقط في الطابق العلوي.

2- تستوفى رسوم المنور لمرة واحدة عند سقفه في الطابق العلوي.

3- تستوفى الرسوم عن مساحة المصعد مع مساحة كل طابق.

ح- تستوفي الأمانة التأمينات النقدية التالية:-

1- (10%) من مجموع رسوم الترخيص للالتزام بالإعمار وفقا للرخصة الصادرة للمالك وتصادر في حال عدم الالتزام بالترخيص.

2- (10%) من مجموع رسوم الترخيص مقابل إنشاء بئر الماء وبحد أدنى مقداره (100) دينار.

3- تعتبر مبالغ التأمين المنصوص عليها في هذه الفقرة إيرادا للأمانة وتحول لحسابها إذا لم يقم المالك بالأعمال المطلوبة منه خلال (60) يوما من تاريخ إنذاره للقيام بها ولا يمنح إذن إشغال البناء إلا بعد القيام بها .

ط - للأبنية القائمة قبل تاريخ (21/ 3/ 200) تستوفي الرسوم التالية :-

1- (50 %) من الرسوم الواردة في الفقرة (ب) من هذه المادة لكل متر مربع من التجاوز على مساحة الارتدادات.

2- (30 %) من الرسوم الواردة في الفقرة (ب) من هذه المادة لكل متر مربع من التجاوز عن النسبة المئوية للبناء.

3- (100%) من الرسوم الواردة في الفقرة (ب) من هذه المادة لكل متر مربع من التجاوز عن النسبة الطابقية.

4- (50 %) 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 (20/ 3/ 2005) تستوفي الرسوم التالية :-

1- (100 %) من الرسوم الواردة في الفقرة (ب) من هذه المادة لكل متر مربع من التجاوز على مساحة الارتدادات.

2- (50 %) من الرسوم الواردة في الفقرة (ب) من هذه المادة لكل متر مربع من التجاوز عن النسبة المئوية للبناء .

3- (100%) من الرسوم الواردة في الفقرة (ب) من هذه المادة لكل متر مربع من التجاوز عن النسبة الطابقية.

4- (100 %) من الرسوم الواردة في الفقرة (ب) من هذه المادة لكل متر مكعب من التجاوز في الحجم.

ك- تخفض الرسوم غير المدفوعة بموجب أحكام النظام الأصلي بما فيها رسوم التجاوزات المنصوص عليها في الفقرة (ب) من هذه المادة بنسبة (50 %) ولمدة تنتهي بتاريخ 2026/12/31.

نص المادة مكرر

المادة (72) مكرر-

أ- على الرغم مما ورد في المواد (32) و (71) و (72) من هذا النظام يمنح مالكو الأبنية المخالفة القائمة قبل تاريخ 31 / 12 / 2024 مهلة لنهاية تاريخ 2026/12/31 للتقدم بطلب ترخيص أبنيتهم وتصويب أوضاعها وتخضع هذه الأبنية للأحكام التالية:-

1- استثناؤها من تطبيق أحكام المواد التالية:

أ- الفقرات (هـ) و (و) و (ز) و (ح) و (ط) من المادة (32) من هذا النظام.

ب- الفقرات (ب) و (ج) و (هـ) و (و) والبنود (2) و (3) و (4) من الفقرة (ح) من المادة (71) من هذا النظام.

ج- الفقرات (أ) و (ب) و (د) و (ط) و(ي) و (ك) من المادة (72) من هذا النظام.

2- عدم استيفاء بدل مواقف سيارات للأبنية التي يقتضي اتصالها بالطريق العام بدرج عام أو ممر عام يكون عرضه (3) أمتار أو أقل.

3- لا يجوز ترخيص أي بناء ضمن منطقة السكن يزيد عدد الشقق فيه على (12) أثنتي عشرة شقة إلا بعد أن يقوم المالك بتوفير مواقف سيارات للشقق جميعها.

4 - ترخص ا لأبنية ا لقائمة ضمن منطقة السكن على ان تستوفى رسوم بدل مواقف السيارات غير المتوفرة وفقا للرسوم المنصوص عليها في البند (8) من هذه الفقرة شريطة أن لا يزيد عدد الشقق الكلي للبناء كاملا على (12) أثنتي عشرة شقة بغض النظر عن عدد الشقق في الطابق الواحد.

5- يجوز ترخيص أبنية جديدة فوق أبنية قائمة ضمن منطقة السكن على أن تستوفى رسوم بدل مواقف السيارات غير المتوفرة وفقاً للرسوم المنصوص عليها في البند (8) من هذه الفقرة شريطة ان لا يزيد عدد الشقق الكلي للبناء كاملا على (12) أثنتي عشرة شقة.

6- للجنة تخفيف القيود الواردة في أحكام وشروط التنظيم للأبنية المنصوص عليها في هذه الفقرة بحيث لا تتجاوز نسبة التخفيف (50%) في فئات تنظيم سكن (أ) و (ب) وفئة تنظيم السكن الأخضر ومناطق التنظيم الأخرى و(75%) لباقي فئات منطقة السكن.

7- تستوفي الأمانة الرسوم التالية لترخيص الأبنية:-

منطقة التنظيم فئة التنظيم المساحات للمتر المربع أحواض السباحة للمتر المربع الأسوار للمتر الطولي البروزات التجارية للمتر المربع الشرفات للمتر المربع

فلس دينار فلس دينار فلس دينار دينار

منطقة السكان سكن (أ) - 2 - 3 500 - - -

سكن (ب) 500 1 500 2 400 - - -

سكن (ج) 000 1 500 1 250 - - -

سكن (د) 700 - 000 1 150 - - -

السكن الشعبي 400 - 500 - 100 - - -

السكن الأخضر 000 3 - 4 700 - -

السكن الخاص 500 2 - 4 700 - -

السكن الريفي 700 - 300 1 700 - - -

السكن الزراعي 700 - 300 1 700 - - -

منطقة التجاري التجاري المركزي - 6 - 12 800 1 50 35

التجاري العادي 500 4 - 9 350 1 40 30

التجاري المحلي 500 3 - 6 900 - - -

المجمعات التجارية - 7 - 16 400 2 - -

منطقة الصناعات الصناعات الثقيلة - 7 - 16 400 2 - -

الصناعات المتوسطة - 6 - 10 800 1 - -

الصناعات الخفيفة - 3 - 6 900 - - -

الصناعات التحويلية 500 1 - 3 450 - - -

الصناعات التقنية والأعمال 500 4 - 9 800 1 - -

الصناعات 500 4 - 9 350 1 - -

منطقة المكاتب المكاتب 500 3 - 6 900 - - -

منطقة متعدد الاستعمال متعدد الاستعمال الحضري - 4 500 7 150 1 - -

متعدد الاستعمال المركزي 500 4 - 9 350 1 - -

8 - تستوفي الأمانة الرسوم التالية عن حالات التجاوزات ويعتبر الجزء من المتر المربع أو المكعب من التجاوز متراً مربعاً أو مكعباً لغايات احتساب الرسوم :-

لكل متر مربع بدل مواقف سيارات

نوع التجاوز لكل متر مكعب من التجاوز في الحجم

لكل متر مربع من التجاوز عن النسبة الطابقية للبناء

لكل متر مربع من التجاوز عن النسبة المئوية للبناء

لكل متر مربع من التجاوز على مساحة الارتدادات

فئة التنظيم

منطقة التنظيم

دينار

دينار

دينار

دينار

دينار

18.75

21.25

15

43.75

62.5

سكن أ

منطقة السكن

15

17.5

12.5

35

50

سكن ب

10

11.25

7.5

22.5

31.25

سكن ج

5

6.25

5

12.5

17.5

سكن د

2.5

5

3.75

8.75

12.5

السكن الشعبي

25

27.5

20

57.5

81.25

السكن الأخضر

25

27.5

20

57.5

81.25

السكن الخاص

7.5

12.5

10

26.25

37.5

السكن الريفي

7.5

12.5

10

26.25

37.5

السكن الزراعي

37.5

52.5

38.75

110

156.25

التجاري المركزي

منطقة التجاري

30

37.5

27.5

78.75

112.5

التجاري العادي

25

27.5

20

57.5

81.25

التجاري المحلي

75

80

58.75

166.25

237.5

المجمعات التجارية

75

60

45

125

175

الصناعات الثقيلة

منطقة الصناعات

37.5

41.25

30

87.5

125

الصناعات

المتوسطة

22.5

21.25

15

43.75

62.5

الصناعات الخفيفة

20

16.25

11.25

32.5

50

الصناعات التحويلية

30

30

22.5

62.5

87.5

الصناعات التقنية والاعمال

30

41.25

30

87.5

125

الصناعات

20

30

21.25

61.25

87.5

المكاتب

منطقة المكاتب

37.5

30

21.25

61.25

87.5

متعدد الاستعمال الحضري

منطقة متعددة الاستعمال

37.5

42.5

31.25

87.5

125

متعدد الاستعمال المركزي

ب- يشترط في الأبنية المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة ما يلي :-

1 - أن لا يكون البناء معتدياً على أراضي الغير أو على أراضي خزينة الدولة أو على الشارع أو الرصيف

2 - إرفاق مخططات هندسية للبناء صادرة عن مكتب هندسي مرخص .

3- إرفاق تقرير فني بسلامة البناء - شهادة سلامة المنشأة - صادرة عن مكتب هندسي مرخص.

4- إرفاق تقرير مساح مرخص يبين حدود البناء وقطعة الأرض.

المادة 73

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

المادة 74

يصدر المجلس التعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا النظام .

المادة 75

يلغى نظام الأبنية والتنظيم في مدينة عمان رقم (67) لسنة 1979 على أن يستمر العمل بالتعليمات الصادرة بمقتضاه الى أن تعدل أو تلغى أو يستبدل غيرها بها وفقا لأحكام هذا النظام .