نظام الأبنية وتنظيم المدن والقرى

رقم (1) لسنة 2022

المادة 1

يسمى هذا النظام (نظام الأبنية وتنظيم المدن والقرى لسنة 2022) ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

المادة 2

أ‌- يكون للكلمات والعبارات التالية حيثما وردت في هذا النظام المعاني المخصصة لها ادناه مالم تدل القرينة على غير ذلك:-

القانون

:

قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية.

المجلس

:

مجلس التنظيم الأعلى.

الدائرة

:

دائرة تنظيم المدن والقرى والأبنية المركزية المشكلة بمقتضى القانون.

المدير

:

مدير الدائرة .

اللجنة المختصة

:

لجنة التنظيم المحلية او لجنة التنظيم اللوائية او لجنة التنظيم اللوائية المشتركة أو لجنة التنظيم المحلية المشتركة.

واجهة القطعة

:

الجزء من القطعة الذي يقع على طريق او عدة طرق او على ممر مشاة.

البناء

:

أي إنشاء سواء كان من الحجر او الخرسانة او الطين او الحديد

او الخشب او أي مادة أخرى لأغراض البناء وتشمل الحفريات والأساسات والجدران والسقوف والمداخن و(الفرندات) والمقرنصات (الكورنيش) او اي بروز او أي قسم من البناء أو أي شيء لاصق به

او أي حائط او سور أو سياج أو أي إنشاء آخر يحدد أو يحيط بأي أرض أو ساحة أو بئر ماء.

السدة التجارية

:

طابق ثانوي يكون جزءاً من المحل التجاري ومتصلا به مباشرة ولا يمكن الوصول اليه الا من خلال المحل التجاري المتصل به.

ارتفاع البناء

:

المسافة العامودية بين متوسط منسوب الطريق الى أعلى نقطة من السطح الإنشائي للبناء .

طابق القبو

:

الطابق أو الطوابق التي تقع تحت مستوى المنسوب الطبيعي لقطعة الارض من الجهات جميعها على أن لا يتجاوز سطحه الخرساني ارتفاع (45) سم عن منسوب الارض الطبيعية او متوسط منسوب الطريق المحاذي للقطعة أيهما أدنى ويسمح بإقامته على كامل حدود قطعة الارض باستثناء الارتداد الامامي.

طابق التسوية

:

الطابق او الطوابق التي تقع تحت منسوب الطابق الارضي ولا يتجاوز فيه منسوب سطحه الخرساني متراً ونصف المتر من متوسط منسوب الطريق .

الطابق الأرضي

:

طابق او جزء من طابق يقع مباشرة فوق منسوب الأرض الطبيعية

أو فوق طابق التسوية او طابق القبو مباشرة .

المساحة الإجمالية للبناء

:

مجموع مساحة المساقط الأفقية للبناء او الأبنية وتستثنى منها طوابق الأقبية والسدد التجارية وطوابق الخدمات الميكانيكية و مساحة البروزات المعمارية و مواقف السيارات والممرات والأدراج المكشوفة وآبار الماء و الحفر التجميعية وخزانات الوقود وخزانات الماء وغرف الكهرباء ومولداتها والمناور وفراغات التهوية الميكانيكية وسطح غرفة المصعد وسطح درج الطابق الأخير.

المساحة الطابقية

:

مجموع مساحات المساقط الأفقية المسقوفة لطوابق البناء جميعها باستثناء طوابق التسوية والأقبية والسدد التجارية وطوابق الخدمات الميكانيكية والبروزات التجارية والبروزات المعمارية ومواقف السيارات والممرات والأدراج المكشوفة وآبار الماء والحفر التجميعية والمناور وفراغات التهوية الميكانيكية وسطح غرفة المصعد وسطح درج الطابق الأخير.

النسبة الطابقية

:

نسبة المساحة الطابقية للبناء الى مساحة الارض التي يقع عليها.

النسبة المئوية للبناء

:

مساحة أكبر مسقط أفقي للبناء الى مساحة الارض التي يقع عليها وتستثنى منها البروزات التجارية والبروزات المعمارية ومواقف السيارات والأقبية والممرات والأدراج المكشوفة وآبار الماء والحفر التجميعية وخزانات الوقود وخزانات الماء وغرف الكهرباء ومولداتها والمناور وفراغات التهوية الميكانيكية.

حجم البناء

:

مساحة البناء المسموح بها وفقاً للنسبة المئوية المنصوص عليها في هذا النظام مضروبة بالارتفاع المقرر للبناء .

الارتداد

:

الفسحة التي تفصل بين البناية وحد قطعة الارض القائمة عليها أو التي سيقام عليها البناء أو خط الطريق الملاصق لقطعة الارض.

الشقة

:

طابق أو جزء من طابق أو اكثر يشكل مسكنا مستقلا.

الشرفة

:

أي جزء من بناء مكشوف الجانب او الجوانب ومعرض بصورة دائمة للهواء و الإنارة الطبيعية.

مظلة واقية

:

أي سقف معلق يواجه ويغطي جزءا من ارتداد البناء ويستعمل لأغراض الحماية من العوامل الجوية على ان لا يكون من الخرسانة المسلحة وغير مرتكز على اعمدة او جدران.

المنور

:

أي مساحة دا خلية مفرغة ضمن حدود البناء لتأمين الإنارة والتهوية لأ قسام المبنى المطلة عليه او لغايات تمديد خطوط خدمات البناء على ان لا تسقف الا في آخر طابق.

مخططات الترخيص

:

المخطط الهندسي الذي تعده المكاتب أو الشركات الهندسية المصرح لها بذلك والمصدق من نقابة المهندسين الاردنيين والجهات ذات العلاقة.

الرخصة

:

الإذن الخطي الصادر من اللجنة المختصة الذي يسمح بموجبه القيام باي اعمال او اجراءات لمباشرة تنفيذ مشروع الإعمار وفقا لمخططات الترخيص والأحكام التنظيمية المقررة والتشريعات ذات العلاقة.

الحفرة التجميعية المصمتة

:

الحفرة المخصصة لتجميع المياه العادمة والفضلات والمغلقة من جميع الجهات بالخرسانة المسلحة ولا تسمح بالتسريب.

المبنى التراثي

:

المنشآت والمفردات المعمارية ذات الخواص المعمارية او التاريخية

او الثقافية حسب التعريف الوارد في قانون حماية التراث العمراني والحضري.

مشروع الإسكان

:

أي مشروع تطوير عقاري سواء تعاوني أو استثماري أو حكومي

أو تقيمه جمعية إسكان موظفي أي وزارة أو دائرة حكومية أو مؤسسة رسمية أو مؤسسة عامة أو أي من صناديق النقابات المهنية لصالح أعضائها يقره المجلس وفقا لأحكام هذا النظام.

البناء العالي

:

البناء الذي يزيد ارتفاعه على الحد المقرر بمقتضى احكام هذا النظام لقطعة الارض المراد إقامة البناء عليها باستثناء المناطق

المنظمة بأحكام خاصة.

البناء متعدد الاستعمال

:

البناء الذي يشمل استعمالين أو أكثر من الاستعمالات الواردة في هذا النظام.

البناء المؤقت

:

أي بناء يقام لمدة أو لغاية محددة وتتم ازالته بعد انتهاء هذه المدة

او بعد تحقق الغاية التي أقيم من أجلها.

البناء الفرعي

:

البناء التابع لأي بناء رئيسي ويكون منفصلا عنه لأغراض خدمة البناء الرئيسي.

المجمع التجاري

:

مجمع للتسوق و يشمل المعارض و المحلات التجارية

و المطاعم والأماكن الترفيهية ودور السينما والمسرح و مراكز اللياقة البدنية والأماكن الترفيهية للأطفال أو أي استعمالات

تجارية أخرى مرخص لها بذلك.

الروف

:

الطابق المسموح إقامته وفقاً لأحكام هذا النظام.

مواقف سيارات

:

المساحة المخصصة لإيقاف السيارات والتي ترد على المخططات التنظيمية المصدقة كصفة استعمال.

شهادة المطابقة

:

الشهادة الصادرة عن الجهة المخولة بالإشراف على التنفيذ تشهد بموجبها أن جميع المتطلبات الفنية الواردة في المخططات تم تنفيذها حسب الأصول المقررة .

المباني الخضراء

:

البناء الذي يتم إنشاؤه بطريقة تتضمن مسؤولية عالية تجاه البيئة وتستخدم كافة الموارد الطبيعية بأعلى درجة من الكفاءة مع تقليل تأثير المباني على صحة الإنسان والبيئة طيلة فترة حياة المبنى ابتداء من اختيار الموقع الى التصميم والإنشاء والتشغيل والصيانة وحتى أعمال التجديد والترميم والإزالة .

الأرض الخلاء المقيدة

:

مساحة من الأرض يمنع الإعمار والبناء عليها بصفة دائمة ومصنفة بهذا الوجه بمقتضى مخطط تنظيم مقرر.

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 مناطق التنظيم في المملكة وعلى أي شخص طبيعي أو اعتباري أو وزارة أو دائرة حكومية أو سلطة محلية أو بلدية أو هيئة أو مؤسسة رسمية أو عامة باستثناء مناطق التنظيم التي تخضع لتشريعات خاصة بها.

المادة 4

مع مراعاة أي أحكام ترد على المخططات التنظيمية الهيكلية او التفصيلية تستعمل الأراضي في منطقة التنظيم وفق الاستعمالات التالية:-

أ‌- المناطق السكنية.

ب‌- المناطق التجارية.

ج- مناطق أبنية متعددة الاستعمال.

د‌- المناطق الصناعية.

هـ- مواقف سيارات.

و- المباني العامة .

ز- المكاتب والإدارات.

المادة 5

يراعى في منطقة التنظيم السكنية إضافة للأحكام المنظمة للمخططات التنظيمية الهيكلية او التفصيلية ما يلي:-

أ- تستعمل منطقة التنظيم السكنية لإقامة الأبنية السكنية أو أي استعمالات أخرى ترد على مخطط التنظيم المقرر.

ب. للمجلس وضع أحكام خاصة لمناطق تنظيم الأبنية السكنية والاستعمالات الأخرى الواردة في الفقرة (أ) من هذه المادة وفقا للإجراءات الواردة في القانون.

ج- يجوز السماح باستعمال المناطق السكنية للغايات المبينة أدناه بموجب تعليمات يصدرها المجلس لهذه الغاية وفقا لما يلي:-

1- بقرار من المجلس على:-

أ- إقامة المستشفيات الخاصة والفنادق والنزل والأجنحة الفندقية والمدارس الخاصة ومراكز التربية والرعاية الخاصة ودور المسنين وما في حكمها شريطة توفير ضعف الارتدادات الجانبية والخلفية من جهة السكن المجاور لكل منها وبنسبة مئوية للبناء لا تزيد على (50%) وباقي الأحكام حسب مخطط التنظيم المصدق للقطعة وعلى أن لا تقل مساحة الأرض عن (3) دونمات لغاية إقامة المستشفيات والمدارس باستثناء القائم والمرخص منها قبل تاريخ 2017/1/1.

ب- استعمال الأبنية القلمة لغايات إقامة الفنادق والنزل والأجنحة الفندقية والمطاعم.

2- بقرار من اللجنة المختصة لتوفير الخدمات المحلية المتمثلة في الصيدلية ومحطات المياه و محلات بيع الزهور وعيادة طبيب عام و محلات بيع المجمدات والبقالة ومحال الخضار والفواكه والمكتبة وحلاق رجال وحلاق سيدات وخدمات صيانة منزلية ورياض الاطفال ودور الحضانات الخاصة والمطعم الشعبي (بدون جلسات و خدمات تقديم للطعام) ومهن المخبز الحجري والتي يشترط أن تكون في الطابق الأرضي من المبنى.

3- بقرار من رئيس البلدية أو رئيس لجنة البلدية لممارسة اعمال من المنزل كالترجمة والطباعة وتصميم الأزياء وتصميم مواد تسويقية وإعلانية ورسم معماري ودراسات واستشارات وأعمال الخدمات المالية والإدارية والتقنية وتكنولوجيا المعلومات (تطوير تصميم برامج وتصميم مواقع الكترونية) والبيع والتسويق من خلال الإنترنت والحياكة والتطريز وأغراض الزينة كالمجوهرات وزخرفة السيراميك وحياكة الحصر والسجاد وتصنيع الصابون وتصنيع الشموع والمربيات والمخبوزات (معجنات، حلويات) وتحضير الخضار وتحضير الأعشاب والبقوليات والكبيس بأنواعه وتصنيع الجميد.

د- تستوفى رسوم مبان متعددة الاستعمال عن الاستعمالات الواردة في البند (1) من الفقرة (ج) من هذه المادة.

هـ- للمجلس بمقتضى تعليمات يصدرها إضافة أي مهنة أو استعمال الى المهن والاستعمالات الواردة في الفقرة (ج) من هذه المادة أو شطب أي منها .

المادة 6

مع مراعاة أحكام قانون رخص المهن والأنظمة والتعليمات الصادرة بموجبه والأحكام المنظمة للمخططات التنظيمية الهيكلية أو التفصيلية تستعمل الأراضي في المناطق التجارية للأغراض التجارية والسكن والخدمات العامة ودور العبادة والمكاتب والمعارض والفنادق ومحطات غيار الزيت وغسيل السيارات والمستودعات والمطاعم ومشاريع الطاقة المتجددة والملاعب وتطبق

على الأبنية فيها الأحكام والقيود الواردة في هذا النظام وتشمل الفئات التالية:-

أ- تجاري مركزي.

ب- معارض تجارية.

ج- تجاري محلي.

د- تجاري طولي .

المادة 7

تستعمل الاراضي في مناطق الابنية متعددة الاستعمال للأغراض التجارية ومشاريع الطاقة المتجددة والملاعب والسكن والمكاتب والمعارض والمؤتمرات وصالات العرض وأي استعمالات أخرى ترد على المخططات الهيكلية والتفصيلية.

المادة 8

إضافة للأحكام المنظمة للمخططات التنظيمية الهيكلية أو التفصيلية تصنف المناطق الصناعية الى المناطق التالية ويسمح باستعمال الأراضي فيها للغايات التجارية المنصوص عليها في المادة (6) من هذا النظام:-

أ- المناطق الحرفية، ويسمح باستعمال هذه المناطق للأغراض التالية:-

1- مشاغل الخياطة.

2- مشاغل حرفية حدادة ونجارة.

3- أعمال وأشغال حرفية كالمطابع.

4- تجليس ودهان وكهرباء السيارات.

5- صيانة السيارات والأجهزة والمعدات.

6- مشاغل الحقائب والأحذية.

7- تأجير المعدات والتجهيزات.

8- معامل تعليب أو حفظ الثمار والخضار.

9- معامل الفخار.

10- صيانة الأجهزة الكهربائية.

11- معامل الطوب والبلاط.

12- أي صناعة تقع في حكم الصناعات الواردة في هذه الفقرة.

ب- مناطق الصناعات التقنية، ويسمح باستعمال هذه المناطق للأغراض التالية:-

1- الصناعات التقنية بجميع أنواعها.

2- المستودعات والتخزين للمنتجات المرتبطة بالصناعات التقنية ومكاتب البيع بالجملة.

3- مراكز البحوث والتدريب المهني ومراكز عمليات التخطيط والتطوير وإدارة الأعمال.

4- مراكز المعارض والمؤتمرات وصالات العرض.

5- أي صناعة تقع بحكم الصناعات الواردة في هذه الفقرة.

ج- مناطق الصناعات الخفيفة ويسمح باستعمال هذه المناطق للأغراض التالية:

1- الصناعات الغذائية والمطاحن.

2- الصناعات الدوائية.

3- صناعة الأقمشة والملابس والنسيج لصناعة المحيكات.

4- الصناعات الزجاجية وتشمل تشكيل الزجاج.

5- صناعة وتجميع الأدوات والأجهزة والمعدات الكهربائية والإلكترونية.

6- صناعة الأثاث والمنتجات المعدنية والخشبية.

7- مصانع الورق والكرتون.

8- المستودعات والتخزين والبيع بالجملة.

9- أي صناعة تقع في حكم الصناعات الواردة في هذه الفقرة.

د- مناطق الصناعات المتوسطة ويسمح باستعمال هذه المناطق للأغراض التالية:-

1- الصناعات الاسمنتية والخرسانية.

2- الصناعات النسيجية وصناعة الأقمشة والملابس.

3- صناعة الحديد والصلب.

4- صناعة وتجميع الأدوات والأجهزة والمعدات الكهربائية والإلكترونية.

5- إصلاح وصيانة وتجليس ودهان الشاحنات والآليات.

6- المحطات التحويلية للنفايات وإعادة التدوير.

7- مناشير الحجر والرخام .

8-ما هو مسموح به في الفقرتين (أ) و (ج) من هذه المادة شريطة الحصول على الموافقات البيئية اللازمة.

9- الصناعات البلاستيكية والمطاطية.

10- أي صناعة تقع في حكم الصناعات الواردة في هذه الفقرة.

هـ- 1- مناطق الصناعات الثقيلة ويسمح فيها باستعمال أنواع الصناعات جميعها باستثناء الصناعات الغذائية والمطاحن والصناعات الدوائية.

2- يشترط لاستعمال الصناعات الثقيلة الحصول على الموافقات المسبقة من الجهات ذات العلاقة.

و- مناطق الصناعات التحويلية ويسمح باستعمال هذه المناطق لأغراض تحويل بعض المواد والمنتجات الى منتجات جديدة وبعمليات تصنيع محدودة لا تسبب الإزعاج وتسري على هذه المناطق الأحكام التنظيمية ومقدار الرسوم المحددة بموجب أحكام هذا النظام بمناطق الصناعات التقنية.

المادة 9

للجنة المختصة السماح بإقامة سكن للعمال في المناطق الصناعية وفق الشروط التي تحددها.

المادة 10

أ- يتم ترخيص المشاريع الاستثمارية خارج المناطق التنظيمية وفقاً للأحكام التي يقررها المجلس وطبيعة المشروع ومتطلباته.

ب- للمجلس إلزام مالك المشروع الاستثماري بتأمين أي مما يلي:-

1- دراسة جيولوجية.

2- دراسة الأثر البيئي.

3- دراسة الأثر المروري.

4- موافقة دائرة الآثار العامة.

ج- تشمل المشاريع الاستثمارية ما يلي:-

1- الجامعات والكليات والمدارس الخاصة.

2- المستشفيات والفنادق والمطاعم والمتنزهات والمجمعات التجارية (المولات) والضواحي السكنية والملاعب الرياضية والمدن الترفيهية.

3- صالات الافراح وصالات الترفيه والتسلية والاستراحات ودور السينما والمسارح.

4- محطات المحروقات والمستودعات ومحطات غسيل السيارات ومطاحن الحبوب.

5- المصانع والمعامل وغيرها.

6- مشاريع الإسكان.

7- مشاريع الطاقة المتجددة.

8- أي مشاريع اخرى تقع في حكم المشاريع الواردة في هذه الفقرة أو يقرر المجلس انها مشاريع استثمارية تعود بالنفع العام على المجتمع المحلي وتساهم في تحقيق التنمية للمنطقة التي ستقام فيها .

د- يتوجب على صاحب مشروع الإسكان القيام بجميع الشروط المنصوص عليها في هذا النظام و التعليمات الصادرة عن المجلس لهذه الغاية على نفقته بما في ذلك:-

1- فتح الشوارع داخل المشروع.

2- إيصال خدمات الكهرباء والماء لجميع قطع المشروع.

3- توفير الخدمات الأساسية لأرض المشروع على ان تكون المساحة المخصصة لهذه الغاية لا تقل عن (8%) من المساحة الإجمالية للمشروع على ان يتم إفرازها وتسجيلها باسم البلدية المعنية او باسم الوزارة حسب مقتضى الحال وان تكون ملائمة للغاية التي خصصت لها.

هـ- لا تعدل الأحكام والشروط المقررة من المجلس لترخيص مشاريع الضواحي السكنية إلا بموافقة المجلس المسبقة شريطة موافقة الهيئة العامة لاتحاد مالكي مشاريع الضواحي السكنية.

و- باستثناء مشاريع الطاقة المتجددة يجب ان لا تقل سعة الشارع الواصل لأرض المشروع عن (12) متراً.

ز- على الرغم مما ورد في الفقرة (و) من هذه المادة وباستثناء مشاريع الإسكان والضواحي السكنية يجوز ترخيص المشاريع الاستثمارية خارج المناطق التنظيمية اذا كانت القطعة مخدومة بأكثر من طريق شريطة أن لا تقل سعة إحداها عن (8م) وعلى أن تكون هذه الطريق مدخلا للمشروع .

المادة 11

أ- لغايات إفراز الأراضي وتقسيمها تطبق الأحكام التنظيمية التالية:.

1- المناطق السكنية:.

فئة المنطقة الحد الادنى لمساحة الإفراز الحد الادنى لواجهة القطعة

سكن أ 1000م ² 25م

سكن ب 750م ² 20م

سكن ج 500م ² 18م

سكن د 250م ² 15م

السكن الاخضر/الريفي 2000م ² 30م

السكن الزراعي 4000م ² 35م

2- المناطق التجارية

فئة المنطقة الحد الادنى لمساحة الإفراز الحد الادنى لواجهة القطعة

التجاري المركزي 1000م ² 25م

المعارض التجارية 1000م ² 25م

التجاري الطولي 500م ² 18م

التجاري المحلي حسب الأحكام المقررة للمنطقة

3- متعدد الاستعمال:

فئة المنطقة الحد لمساحة الإفراز الحد الادنى لواجهة القطعة

متعدد الاستعمال 1000م ² 25م

4- مبانٍ عامة:

فئة المنطقة الحد الادنى لمساحة الإفراز الحد الادنى لواجهة القطعة

مبانٍ عامة 1000م ² 25م

5- المناطق الصناعية :

فئة المنطقة

الحد الادنى لمساحة الافراز

الحد الادنى لواجهة القطعة

المنطقة الحرفية

1000 م ²

25م

الصناعات التقنية

1000 م ²

25م

الصناعات الخفيفة

2000 م ²

30م

الصناعات المتوسطة

5000 م ²

50م

الصناعات الثقيلة

10000 م ²

60م

6- المنشآت الزراعية :

فئة المنطقة

الحد الادنى لمساحة الإفراز

الحد الادنى لواجهة القطعة

المنشآت الزراعية

10000 م ²

م 60

7- مناطق المكاتب والإدارات :

فئة المنطقة

الحد الادنى لمساحة الإفراز

الحد الادنى لواجهة القطعة

20 م

750 م ²

مناطق المكاتب والإدارات

ب- تطبق على الاستعمالات التنظيمية التي لم يرد النص عليها في هذا النظام الأحكام التنظيمية التي صدق بموجبها المخطط.

ج-1- تطبق على الأبنية المقترحة فوق أبنية قائمة قبل نفاذ هذا النظام ومرخصة حسب الأصول، الأحكام التنظيمية التي تم ترخيص البناء القائم بموجبها.

-2 على الرغم مما ورد في البند (1) من هذه الفقرة ولغايات ترخيص بناء مقترح فوق بناء قائم فيه تجاوز على الارتداد ومرخص قبل نفاذ هذا النظام لا تستوفي رسوم التجاوز على الارتداد للأبنية المقترحة اذا اصبحت هذه التجاوزات لا تخالف أحكام هذا النظام

المادة 12

أ- لا يجوز تقسيم أي أرض أو ادخال تعديل في تقسيم مقرر إلا بعد الحصول على موافقة اللجنة المختصة ووفقا لأحكام التنظيم المنصوص عليها في هذا النظام.

ب- يقدم طلب الموافقة على مشروع التقسيم والإفراز الى اللجنة، موقعاً عليه من مالك الأرض ومرفقاً به المستندات التالية

1- سند تسجيل جديد .

2- مخطط أراض .

3- مخطط موقع تنظيمي .

4- خمس نسخ ورقية ونسخة إلكترونية من مخطط التقسيم والإفراز المقترح مطابقاً لأحكام التنظيم وموضحاً فيه القطع المقترحة وأرقامها وأبعادها واي ابنية قائمة عليها وسعة الطرق والممرات التنظيمية والإفرازية ومنحنياتها وكافة خدمات البنية التحتية بها وجدول المساحات للقطع والطرق التنظيمية والإفرازية.

5- إذن إشغال ساري المفعول لأي أبنية قائمة على هذه الأرض باستثناء معاملات إزالة الشيوع القضائية أو الصادر فيها قرارات عن لجنة إزالة الشيوع في العقار الواردة في قانون الملكية العقارية.

المادة 13

أ‌- يجوز للجنة المختصة الموافقة على تخفيض القيود على إفراز وتقسيم الاراضي اذا كانت غير منتظمة الشكل او وجد بناء قائم عليها او جرى استملاك يزيد على الربع القانوني منها او اذا كان مشروع التقسيم او الافراز بين الشركاء في قطعة الارض بنسبة لا تزيد على (10%) من الأحكام المقررة وبنسبة لا تزيد على (15%) في مناطق السكن الزراعي أو السكن الريفي أو السكن الأخضر .

ب- لا يسمح بإفراز وتقسيم قطعة أرض لها أكثر من صفة استعمال إذا كانت مساحة الجزء المتبقي منها اقل من مساحة الحد الادنى للإفراز لأي من تلك الاستعمالات .

ج- في حال مرور طريق مستملك من وزارة الأشغال العامة والإسكان أو طريق تنظيمي ونتج عنه قطعة أرض تقل مساحتها عن الاحكام التنظيمية للإفراز للجنة المختصة الموافقة على اعتبار تلك المساحة قطعة مستقلة .

د- يجب ان تتصل كل قطعة ارض مع طريق ولا يجوز للمالك استحداث أي طريق إلا بموافقة اللجنة المختصة وعلى ان يكون هذا الطريق قابلاً للتنفيذ .

هـ-1- لغايات الإفراز والتجزئة لقطع الاراضي الواقعة داخل حدود التنظيم يجب أن لا تقل سعة الطريق المفرزة التي تخدم القسائم الناتجة عن الإفراز على مخطط الإفراز والتجزئة عن :-

سعة الطريق

ان لا تزيد عدد القطع المخدومة بالطريق

6م

1

8م

2

10م

3-10

12م

11-19

14م

• فاكثر

2- لغايات الإفراز والتجزئة لقطع الأراضي خارج حدود التنظيم يجب ان لا تقل سعة الطريق المفرزة على المخطط الإفرازي والتجزئة عن ستة أمتار .

و- لا يجوز إفراز اي بناء قبل الحصول على إذن إشغال على ان يشمل مخطط الإفراز (التقسيم) موقع ومساحة الأجزاء الملحقة لكل شقة من طوابق الخدمات .

ز‌- لا يجوز إفراز أي أرض أو بناء الا بعد الحصول على موافقة اللجان المختصة ومصادقة مديرية الشؤون البلدية التي يقع ضمن حدودها ذلك العقار .

ح- للمجلس الموافقة على طرق افرازية واردة على مخططات التقسيم (إفرازية) تقل سعتها عن الحد الادنى الواردة في الفقرة (هـ)

من هذه المادة إذا تعذر تأمين الطرق الافرازية بسعتها المطلوبة أو كانت تؤثر على الحد الأدنى للإفراز أو على واجهات القطع المطلوبة .

المادة 14

أ‌- يحظر على أي شخص تغيير معالم أي أرض بحفرها أو ردمها أو إعمار أو إضافة أي جزء إليها أو هدمه أو هدم أي قسم منه أو إجراء أي تعديل فيه بالتوسعة أو التعلية أو الدعم سواء في الشكل الخارجي للبناء أو في ترتيبه الداخلي، إلاّ بعد الحصول على ترخيص من اللجنة المختصة.

ب‌- يقدم طلب الترخيص إلى اللجنة على النموذج المعد لهذه الغاية موقعا من طالب الترخيص ومرفقا به كافة المخططات والمستندات والبيانات اللازمة وتشمل:-

1- نموذج طلب الحصول على الرخصة.

2- سند ملكية ساري المفعول .

3- مخطط أراض معتمداً.

4- ثلاث نسخ من المخططات الهندسية المعتمدة من نقابة المهندسين الأردنيين والجهات ذات العلاقة والمتوافقة مع متطلبات كودات البناء الوطني الصادرة استناداً لقانون البناء الوطني.

5- بيان التغيير وإحداثيات قطعة الارض.

6- براءة ذمة من أي رسوم أو ضرائب أو عوائد مترتبة على قطعة الارض.

المادة 15

أ- يحسب ارتفاع البناء في حال تعدد الطرق المتاخمة لقطعة الأرض على النحو التالي:.

1- يكون ارتفاع البناء هو المسافة العامودية من متوسط مناسيب هذه الطرق الى أعلى نقطة من السطح الإنشائي للبناء ولا تعتمد الطرق التي تقل سعتها عن (8) امتار أو الطريق التي تقل واجهة القطعة عليها عن (50%) من طول تلك الواجهة لاحتساب متوسط المنسوب.

2- في حال وقوع القطعة على اكثر من طريق تقل سعتها أو واجهة القطعة عليها عما ورد في البند (1) من هذه الفقرة فيتم

احتساب ارتفاع البناء من متوسط مناسيب هذه الطرق الى أعلى نقطة من السطح الإنشائي للبناء.

3- مع مراعاة ما ورد في البندين (1) و (2) من هذه الفقرة اذا كانت القطعة واقعةً على أكثر من طريق ومقاماً عليها اكثر من بناء فيحسب ارتفاع كل بناء منها من متوسط منسوب الطريق الأقرب له.

ب- في حال تعدد الطرق المتاخمة لقطعة الأرض يتم احتساب ارتفاع سطح طابق التسوية وفقاً لما ورد في الفقرة (أ) من هذه المادة ويستثنى من ذلك الأرض المقرر استعمالها تجاريا طوليا والمعرض التجارية فيكون مستوى منسوب سطح التسوية مساويا لمستوى رصيف الشارع التجاري.

ج- على الرغم مما ورد في هذا النظام إذا كان منسوب الأرض الطبيعية لقطعة الأرض أعلى من منسوب الطريق فيسمح فيها باحتساب ارتفاع البناء من منسوب الأرض الطبيعية شريطة ما يلي:-

1- أن لا يشتمل البناء على طوابق تسوية.

2- عدم منح الاستثناء المنصوص عليه في البند (4) من الفقرة (ب) من المادة (36) من هذا النظام.

د- مع مراعاة ما ورد في هذا النظام يسمح برفع منسوب بلاط الطابق الأرضي بحد أقصى (2م) عن منسوب الأرض الطبيعية أو منسوب الطريق في حال عدم وجود طوابق تسوية أو قبو وعلى أن لا يزيد ارتفاع هذا البناء على الحد المسموح به بموجب أحكام هذا النظام .

هـ- يستثنى الطابق الذي يستخدم للخدمات الميكانيكية في البناء من الحد الأعلى للارتفاع وعدد الطوابق الواردة في أحكام هذا النظام مالم يستغل الطابق الأرضي في البناء كمواقف للسيارات وفقا للاستثناء الوارد في البند (4) من الفقرة (ب) من المادة (36) من هذا النظام.

و- إذا كانت قطعة الأرض تقع على طريق واحد ويوجد فيه مناسيب متعددة فيتم احتساب ارتفاع البناء من متوسط منسوب هذا الطريق .

المادة 16

أ- مع مراعاة أي أحكام خاصة ترد على المخططات الهيكلية أو التفصيلية تضع قيوداً أو تمنح تسهيلات يسمح بإقامة الأبنية وفقاً للأحكام التالية:-

1 -المناطق السكنية

الارتدادات

النسبة المئوية المسموح بها ولا تزيد على

عدد الطوابق لا يزيد على

الحد الأعلى للارتفاع على النحو التالي

لا تقل المساحة الخضراء عن

فئة المنطقة	
الأمامي لا يقل عن	
الجانبي لا يقل عن	
الخلفي لا يقل عن	
سكن أ	
5م	
4م	
5م	
39%	
4	
17م	
15%	
سكن ب	
4م	
3م	
4م	
45%	
4	
17م	
سكن ج	
3م	
2,5م	
3م	
51%	
4	

17م

سكن د

3م

2,5م

2,5م

55%

4

17م

السكن الأخضر / ريفي

8م

6م

6م

27%

2 وروف

9م باستثناء طابق الروف

10%

السكن الزراعي

10م

6م

10م

15%

2 و روف

9م باستثناء طابق الروف

2- المناطق التجارية:

التجاري المركزي

10م

6م

6م

50%

4

20م

15%

التجاري المحلي

حسب أحكام السكن المجاور

20م

المعارض التجارية

10م

6م

6م

60%

4

20م

تجاري (طولي)

4م

4م بعد عمق 14م

4م

70%

4

20م

3- متعدد الاستعمال

10م

6م

6م

50%

8

30م

15%

4- مبان عامة

10م

6م

6م

50%

8

30م

15%

5- المكاتب

6م

5م

6م

50%

8

30م

15%

6- المناطق الصناعية:

الحرفية

10م

-

3م

50%

2

12م

20%

الصناعات الخفيفة

12م

5م

5م

50%

4

18م

الصناعات التقنية

6م

5م

6م

50%

4

18م

الصناعات المتوسطة

12م

10م

10م

50%

4

18م

الصناعات الثقيلة

15م

10م

15م

50%

4

18م

7- منطقة المنشآت الزراعية

15م

15م

15م

10%

12م

20%

8- مشاريع الإعمار خارج حدود التنظيم:

المجمع التجاري والمكاتب

12م

10م

10م

50%

8

30م

15%

الفنادق

12م

10م

10م

50%

8

30م

مبانٍ متعددة الاستعمال

15م

10م

10م

35%

8

30م

9- الضواحي السكنية

في المناطق السكنية الخاصة

6م

5م

5م

40%

4

15م

في المناطق السكنية العامة

6م

4م

5م

35%

8

30م

10- المصانع الكبيرة

15م

15م

15م

50%

2

-

11-المجمعات الصناعية

15م

15م

15م

50%

ب- للجنة التنظيم المختصة السماح بإنشاء الأبنية العالية وفقاً للشروط والأحكام التالية:-

فئة المنطقة

الارتدادات

النسبة

المئوية

عدد

الطوابق

الارتفاع

لا تقل المساحة الخضراء

عن

أمامي

جانبي

خلفي

السكني

8م

10م

10م

35%

8

30م

20%

التجاري

مركزي، معارض، طولي المحلي

8م

10م

10م

50%

8

35م

20%

المتعدد الاستعمال

15م

12م

12م

50%

16

50م

15%

ج- على الرغم مما ورد في الفقرة (ب) من هذه المادة للجنة التنظيمية المختصة السماح بزيادة الارتفاع وعدد الطوابق عما هو وارد فيها في الحالات التالية:-

1- كل (100)م ² زيادة على الحد الأدنى للإفراز المقرر يمنح (35) سم بالارتفاع .

2- كل (1)م زيادة في الحد الأدنى المطلوب للارتدادات الجانبية والأمامية يمنح (30) سم بالارتفاع .

د- على الرغم مما ورد في هذه المادة لا يسمح بأن يزيد ارتفاع البناء على (60) مترا .

هـ- تستثنى المناطق المنظمة بأحكام سكن أخضر أو سكن ريفي أو سكن زراعي أو المناطق المنظمة بأحكام خاصة والقطع المخدومة بطرق تقل سعتها عن (20)م من تطبيق أحكام الفقرات (ب) و(ج) و(د) من هذه المادة.

و- على الرغم مما ورد في الفقرة (أ) من هذه المادة للجنة التنظيم المختصة السماح بترخيص طابق إضافي بارتفاع لا يزيد على (4) أمتار للأبنية المقترحة على قطع الأراضي التي تقع على شوارع لا تقل سعتها عن (14م) شريطة الالتزام بتأمين مواقف السيارات المطلوبة لهذا الطابق وفقاً لأحكام هذا النظام، ولا يجوز الموافقة على إقامة طابق إضافي على قطع الأراضي التي تم تصديق مخططها التنظيمي قبل تاريخ 16/1/2018.

ز- للمجلس الموافقة على إقامة أبنية دون التقيد بالنسبة المئوية المسموح بها الواردة في الجدول المدرج في الفقرة (أ) من هذه المادة شريطة تقديم مخططات لكامل البناء المقترح والتقيد بالنسبة الطابقية والارتدادات المقررة لها وفقاً لأحكام هذا النظام .

المادة 17

أ- على اللجنة المختصة أن تصدر قرارها خطيا بالموافقة على الترخيص او تعديل الطلب او رفضه خلال (14) يوماً من تاريخ استلام الطلب ويبلغ القرار الى المالك بالطريقة التي تراها اللجنة مناسبة.

‌ب- لطالب الترخيص أو الغير الاعتراض على قرار اللجنة المختصة وفق أحكام القانون.

ج- على المقاول المرخص والمصنف من وزارة الأشغال العامة والإسكان والمهندس المشرف المعتمد من نقابة المهندسين اتخاذ الاجراءات اللازمة لتأمين سلامة المرور وسلامة الأبنية المجاورة واجراءات السلامة العامة في موقع المشروع قبل المباشرة بتنفيذه

مع وضع لوحة تعريفية به وبالجهة المالكة والمنفذة له والمشرف عليه ورقم الترخيص.

د- تصدر الرخصة بعد دفع الرسوم المقررة وفق احكام هذا النظام .

هـ-1- على كل من حصل على ترخيص بإقامة بناء ان يحصل على تصريح حفر ونقل المخلفات وتحديد مكان طرح المخلفات والانقاض وتقديم تأمين مالي يحدد بتعليمات يصدرها رئيس البلدية للالتزام بتنفيذ شروط التصريح ويصادر هذا التأمين بقرار من اللجنة المختصة في حال مخالفته تلك الشروط.

2- على المالك ضرورة الحصول على أمر مباشرة قبل البدء بتنفيذ مشروع الإعمار وإذن آخر قبل البدء في صب الأساسات وسقف الطابق الأخير على أن تقوم البلدية بالإجابة على طلب إذن الصب خلال المدة التي يحددها المجلس بموجب التعليمات التي تصدر عنه لهذه الغاية.

و‌- يبقى الترخيص ساري المفعول لمدة عام من تاريخ إصداره وإذا لم يباشر المالك بالأعمال خلال هذه المدة فللجان المختصة الموافقة على تجديدها لمرة واحدة لمدة عام تبدأ من تاريخ انتهاء مدة ترخيصه الأول مقابل استيفاء (10%) من قيمة رسوم الترخيص المدفوعة عنها شريطة أن لا تكون هنالك أحكام أو مخططات تنظيمية أو أحكام تشريعية جديدة تتعارض مع الرخصة المراد تجديدها وبخلاف ذلك تعتبر الرخصة ملغاة ويستثنى من ذلك إذا كان الترخيص موضوع نزاع منظور أمام المحاكم فتبقى الأحكام التنظيمية المطبقة عليه عند الترخيص بعد صدور قرار المحكمة.

ز- اذا لم ينجز البناء خلال مدة خمس سنوات من تاريخ اصدار الرخصة فيستوفى من المالك ما نسبته (25%) من رسوم الترخيص المقررة عند طلب التجديد لكل سنة تلي المدة المحددة لإنجاز البناء على ألا يتجاوز مقدار رسوم التجديد (100%) من الرسوم المستحقة بموجب احكام هذا النظام.

ح- اذا تعدد مالكو قطعة أرض فتصدر الرخصة باسم الشريك المتقدم للترخيص وشركاه شريطة ما يلي:-

1- أن تكون مساحة البناء المنوي انشاؤه او ترخيصه مساوية للنسبة المئوية من مساحة الحصص التي تعود لطالب أو طالبي الترخيص.

2- تقديم موافقة خطية من مالكي ما لا يقل عن (51%) من مساحة الارض المنوي إقامة البناء عليها لغايات تحديد موقع البناء المطلوب ترخيصه وتقديم تعهد عدلي يتحمل بموجبه المسؤولية القانونية في حال اعتراض أي شريك آخر لم يكن قد حصل على

موافقته.

3- احضار مخطط موقع عام للأرض يبين الشوارع والطرق والابنية القائمة على الارض والارتدادات للبناء المطلوب ترخيصه.

4- توفير ضعف الارتدادات الجانبية المنصوص عليها في هذا النظام بين الأبنية المنوي إقامتها على قطعة الارض الواحدة.

5- التقيد بأي شروط خاصة تفرضها لجنة التنظيم المختصة.

المادة 18

أ- للجنة المختصة الموافقة على ترخيص الأبنية القائمة قبل تاريخ 1/1/2017 شريطة أن لا تزيد نسبة التجاوزات لكل بند من بنود البناء على (25%) من الأحكام المقررة في منطقتي (أ) و(ب) و(50%) في بقية المناطق الأخرى في الحالات التالية:-

1- الموافقة على ترخيص بناء كان قد أنشئ بشكل لا يتفق مع الرخصة الصادرة بشأنه بموجب التشريعات النافذة قبل تاريخ 1/1/2017 وتستوفى عنه الرسوم المنصوص عليها في المادتين (19) و(20) من هذا النظام.

2- الموافقة على ترخيص أي بناء قائم كان قد أنشئ بدون ترخيص ولكن بصورة لا تتعارض مع احكام التشريعات النافذة قبل تاريخ 1/1/2017 على ان تستوفى عن البناء بكامله الرسوم المنصوص عليها في المادة (19) من هذا النظام.

3- الموافقة على ترخيص بناء كان قد أنشئ بدون ترخيص ومخالفاً للأحكام التنظيمية في حينه على أن تستوفى الرسوم المنصوص عليها في المادتين (19) و(20) من هذا النظام.

ب-1- للجنة المختصة الموافقة على ترخيص بناء مقترح فوق بناء قائم كان قد أُنشئ بموجب رخصة منح بمقتضاها تسهيلات وزيادات حسب التشريعات النافذة قبل تاريخ 1/1/2017 على ان تستوفى رسوم ترخيص البناء المقترح حسب احكام المادة (19) من هذا النظام.

2- للجنة المختصة الموافقة على ترخيص بناء مقترح فوق بناء قائم كان مرخصاً بتجاوزات قبل تاريخ 1/1/2017 وعلى ان تستوفى الرسوم للبناء المقترح حسب احكام المادة (19) من هذا النظام إضافة الى (20%) من رسوم التجاوزات الواردة في الفقرة (أ) من المادة (20) من هذا النظام في بلديات الفئة الاولى و(10%) في بلديات الفئتين الثانية والثالثة.

المادة 19

أ- تستوفى الرسوم أدناه مقابل الأعمال والمهام المنصوص عليها في هذه المادة في بلديات الفئة الاولى سواء داخل التنظيم او خارجه وفقاً لما يلي:-

نوع

الطلب / بناء / كشف / نماذج طلب

الوحدة

الرسم بالدينار للمناطق السكنية

الرسم بالدينار للمناطق التجارية والمعارض والمكاتب

الرسم بالدينار للصناعات الخفيفة والحرفية والتقنية والمستودعات

الرسم بالدينار للصناعات المتوسطة والثقيلة والمصانع الكبيرة

الرسم بالدينار للأبنية متعددة الاستعمال والمباني العامة والابنية ضمن مشاريع الطاقة المتجددة

الرسم بالدينار للمنشآت الزراعية

رسم مخطط موقع وترسيم

عدد 1

5

10

10

10

10

3

رسم طلب ترخيص بناء

لمرة واحدة

6

12

12

12

12

5

رسم ترخيص الطابق الأرضي وطوابق البناء والشرفات

متر مربع

0.50

1.5

1.5

3

1.5

0.3

رسم ترخيص الأقبية والسدد والتسوية والبروز المعماري

متر مربع

0.50

1.5

1.5

1.2

2

-

رسم ترخيص المواقف المسقوفة للسيارات

متر مربع

0.30

0,30

0,30

0.30

0.30

-

رسم الأسوار

متر طولي

0.15

0.30

0.25

0.30

0.30

0.10

رسم ترخيص بركة السباحة

متر مربع

50

100

100

100

100

رسم افراز الأبنية والشقق

عن كل قسيمة وشقة

10

35

20

20

35

-

رسم افراز الأراضي

عن كل قطعة أرض

5

35

20

20

35

5

رسم ترخيص البروز التجاري على الارتداد الأمامي

متر مربع

-

30

-

-

30

-

رسم ترخيص البروز التجاري على حرم الشارع فوق الطابق الأرضي (الأول)

متر مربع

-

60

-

-

60

-

رسم ترخيص كل برج اتصالات

لمرة واحدة

2000

ب‌- باستثناء رسوم ترخيص كل برج اتصالات تستوفي بلديات الفئة الثانية (60%) من جميع الرسوم الواردة في الفقرة

(أ) من هذه المادة و(50%) منها في بلديات الفئة الثالثة.

ج- لغايات ترخيص الأبنية السكنية خارج حدود البلدية تستوفى عنها (50%) رسوم الترخيص المقررة في الفقرة (أ) من هذه المادة.

د- لغايات ترخيص الأبنية المقترحة التي تمنح تخفيضات وفقاً لأحكام المادة (37) من القانون فإنه يستوفى عنها رسوم الرخصة الإنشائية مضافاً اليها ما نسبته (20%) من مقدار رسوم هذه الرخصة.

المادة 20

أ- لا يجوز للجان المختصة ترخيص أي تجاوزات وقعت بعد تاريخ 1/1/2017 الا اذا اقتنعت بأن المخالفة او التجاوز كانت لأسباب فنية خارجة عن إرادة المالك وبنسبة لا تتجاوز مقدار التخفيضات الواردة في المادة (37) من القانون وتستوفى عن ذلك الرسوم الواردة في الفقرة (ب) من هذه المادة.

ب‌- تستوفي اللجنة المختصة رسوم التجاوز على الأحكام التنظيمية المقررة وفقاً لما هو مبين أدناه إضافة الى الرسوم المنصوص عليها في المادة (19) من هذا النظام عند ترخيص أي بناء قبل تاريخ 1/1/2017 وفقاً لما يلي :-

1- في حال التجاوز على الارتدادات الأمامية والجانبية والخلفية يستوفى ما يعادل (مساحة التجاوز مضروبة في قيمة المتر المربع حسب تقدير دائرة الأراضي والمساحة) شريطة ان لا تتجاوز قيمة المتر المربع الواحد على الحد الأعلى الوارد في الجدول أدناه ولا تقل عن الحد الأدنى الوارد فيه وعلى النحو التالي :-

نوع التجاوز

الوحدة

الرسم بالدينار للمناطق السكنية

الرسم بالدينار للمناطق التجارية والمعارض والمكاتب

الرسم بالدينار للصناعات الخفيفة والحرفية والتقنية والمستودعات

الرسم بالدينار للصناعات المتوسطة والثقيلة والمصانع الكبيرة

الرسم بالدينار للمنشآت الزراعية

الرسم بالدينار للأبنية متعددة الاستعمال والمباني العامة والابنية ضمن مشاريع الطاقة المتجددة

على الارتدادات الأمامية والجانبية والخلفية

بالمتر المربع

الحد الأعلى 150 وبحد أدنى 15

الحد الأعلى 200 وبحد أدنى 30

الحد الأعلى 150 وبحد أدنى 20

الحد الأعلى 200 وبحد أدنى 30

الحد الأعلى 20 وبحد أدنى 3

الحد الأعلى 200 وبحد أدنى 30

2- في حال التجاوز على النسبة المئوية يستوفى ما يعادل (مساحة الأرض التي يحتاجها مقدار التجاوز مضروبة في قيمة المتر المربع حسب تقدير دائرة الأراضي والمساحة) شريطة ان لا يتجاوز مقدار هذه الرسوم (قيمة التجاوز على النسبة المئوية مضروبة في الحد الأعلى الوارد في الجدول أدناه) ولا يقل مقدارها عن (قيمة التجاوزات على النسبة المئوية مضروبة في الحد الأدنى الوارد في الجدول أدناه) وعلى النحو التالي :-

نوع التجاوز

الوحدة

الرسم بالدينار للمناطق السكنية

الرسم بالدينار للمناطق التجارية والمعارض والمكاتب

الرسم بالدينار في مناطق الصناعات الخفيفة والحرفية والتقنية والمستودعات

الرسم بالدينار في مناطق الصناعات المتوسطة والثقيلة والمصانع الكبيرة

الرسم بالدينار للمنشآت الزراعية

الرسم بالدينار للأبنية متعددة الاستعمال والمباني العامة والابنية ضمن مشاريع الطاقة المتجددة

على النسبة المئوية

بالمتر المربع

الحد الأعلى 200 وبحد أدنى 25

الحد الأعلى 300 وبحد أدنى 35

الحد الأعلى 150 وبحد أدنى 20

الحد الأعلى 300 وبحد أدنى 35

الحد الأعلى 10 وبحد أدنى 3

الحد الأعلى 300 وبحد أدنى 35

3- في حالة التجاوز على النسبة الطابقية و(حجم البناء أو الارتفاع) تستوفى رسوم التجاوز الواردة في الجدول أدناه وعلى النحو التالي:-

نوع التجاوز

الوحدة

في مناطق السكن

في المناطق التجارية والمعارض والمكاتب

في مناطق الصناعات الخفيفة والحرفية والتقنية والمستودعات

في مناطق الصناعات المتوسطة والثقيلة والمصانع الكبيرة

في المنشآت الزراعية

في الأبنية متعددة الاستعمال والمباني العامة والأبنية ضمن مشاريع الطاقة المتجددة

على النسبة الطابقية

متر مربع

50

70

60

70

2

70

على حجم البناء أو الارتفاع

متر مكعب

25

35

30

35

1

35

4- للمجلس إصدار التعليمات اللازمة لتطبيق أحكام هذه الفقرة .

ج- تستوفى في بلديات الفئة الثانية (60%) من الرسوم الواردة في البند (3) من الفقرة (ب) من هذه المادة و (50%) منها في بلديات الفئة الثالثة.

المادة 21

أ- يدفع طالب الترخيص تأميناً مقداره (20%) من القيمة الإجمالية لرسوم الترخيص ضماناً للالتزام بأحكام الترخيص وشروطه وأحكام هذا النظام وأي تعليمات صادرة بموجبه.

ب- تستوفى رسوم ملحقات البناء عن بيت الدرج والمصعد مع مساحة كل طابق وحسب الرسوم المقررة وفق هذا النظام والمنطقة التي يقع فيها البناء كما ويضاف اليها مكرر مساحة بيت الدرج والمصعد ولمرة واحدة في الطابق العلوي.

‌ج- يقتطع من مبلغ التأمين المشار إليه في الفقرة (أ) من هذه المادة النفقات المستحقة على المالك لعدم التقيد بشروط الرخصة واحكام الإعمار والتعليمات الصادرة لهذه الغاية بما في ذلك تعليمات مواقع وورش الإعمار، وعدم وضع الإشارات التحذيرية والتعريفية ومخالفة شروط التخزين وتكديس مواد البناء وأعمال الحفر وإزالة الأنقاض والمحافظة على المرافق العامة والبنية التحتية، والطرق أو أي أملاك عامة او خاصة او اي التزامات أخرى منصوص عليها في أحكام هذا النظام والتعليمات الصادرة بموجبه.

المادة 22

أ- إذا اقيم بناء دون ترخيص بعد تاريخ 2017/1/1 تستوفى لغايات ترخيصه في بلديات الفئة الأولى الرسوم التالية:

نوع الطلب/ بناء/كشف/نماذج طلب الوحدة الرسم بالدينار للمناطق السكنية الرسم بالدينار للمناطق التجارية والمعارض والمكاتب الرسم بالدينار للصناعات الخفيفة والحرفية والتقنية والمستودعات الرسم بالدينار للصناعات المتوسطة والثقيلة والمصانع الكبيرة الرسم بالدينار للأبنية متعددة الاستعمال والمباني العامة والأبنية ضمن مشاريع الطاقة المتجددة الرسم بالدينار للمنشآت الزراعية

رسم ترخيص الطابق الأرضي وطوابق البناء والشرفات متر مربع 2 6 6 12 6 1,20

رسم ترخيص الاقبية والسدد والتسوية والبروز المعماري متر مربع 2 6 6 4,8 8 -

رسم ترخيص المواقف المسقوفة للسيارات متر مربع 1,2 1,2 1,2 1,2 1,2 -

رسم الأسوار متر طولي 0.60 1,2 1 1,2 1,2 0,40

رسم ترخيص بركة السياحة متر مربع 200 400 400 400 400

رسم ترخيص البروز التجاري على الارتداد الأمامي متر مربع - 120 - - 120 -

رسم ترخيص البروز التجاري على حرم الشارع فوق الطابق الأرضي (الأول) متر مربع - 240 - - 240 -

ب- تستوفى بلديات الفئة الثانية (60%) من جميع الرسوم الواردة في الفقرة (أ) من هذه المادة و (50%) منها في بلديات الفئة الثالثة.

ج- تستوفى نسبة (50%) من الرسوم المقررة في الفقرة (أ) من هذه المادة لترخيص الأبنية السكنية التي أقيمت دون ترخيص خارج حدود البلدية بعد تاريخ 2017/1/1.

المادة 23

أ‌- للجنة المختصة منح المباني الخضراء الصديقة للبيئة التي تتميز بقدرتها على الحفاظ على الطاقة واستغلال الطاقة المتجددة وترشيد توفير المياه والاعتماد على الإنارة والتهوية الطبيعية في تخفيف استهلاك الطاقة وتقليل التلوث البيئي الناتج عنها والتي تقام وفقاً لدليل البناء الأخضر الصادر عن مجلس البناء الوطني كل او بعض الحوافز والتسهيلات التالية :-

1- زيادة في النسبة المئوية المقررة في النظام بما مقداره (5%).

2- تستوفى ما نسبته (25%) من رسوم رخص البناء .

ب- على مالك العقار إحضار شهادة من مجلس البناء الوطني عند الانتهاء من اعمال البناء تثبت ان هذا البناء مطابق لدليل البناء الأخضر، واذا تبين ان هذا البناء مخالف لمتطلبات البناء الأخضر او لم يلتزم بإحضار هذه الشهادة تعتبر كافة التسهيلات التي تم منحها مخالفة للنظام وتستوفى عنها الرسوم المحددة في المادتين (19) و(20) من هذا النظام .

المادة 24

أ‌- للجنة بناء على طلب من المالك تعديل رخصة الإنشاءات التي حصل عليها شريطة ما يلي:-

1- أن يقدم الطلب قبل المباشرة بالأعمال الإنشائية.

2- أن يرفق بالطلب الوثائق والمخططات التي توضح طبيعة التعديل المطلوب.

ب- تصدر اللجنة المختصة بطلب التعديل قرارها خلال اربعة عشر يوماً من تاريخ تقديم الطلب.

ج - للجنة المختصة رفض التعديل المطلوب إذا رأت أنه غير مبرر، أو الموافقة عليه على ان تصدر هذه اللجنة رخصة إنشاءات إضافية تشتمل على التعديل المطلوب .

المادة 25

أ- تصدر اللجنة المختصة قرارها بوقف العمل في مشروع الإعمار في الحالات التالية :-

1- التجاوز والتعدي على مخطط التنظيم المقرر وأحكامه وشروط وأحكام البناء .

2- مخالفة شروط الرخصة من حيث الارتدادات والكثافة والارتفاع وعدد الطوابــق .

3- اذا كان البناء ضعيفا إنشائيا ويخشى سقوطه او تصدعه .

4- اذا كان البناء واقعا ضمن أملاك الدولة او البلدية او الأملاك العامة او متعدياً او متجاوزاً عليها .

5- اذا كان البناء دون رخصة أو مخالفا للأنظمة والأحكام والشروط ومخططات التنظيم .

6- مخالفة المخططات الهندسية المصادق عليها حسب الأصول والمعتمدة لدى ترخيص البناء .

ب- تحدد في قرار وقف اعمال الإعمار، المنصوص عليه في الفقرة (أ) من هذه المادة، المدة الواجب تنفيذ القار خلالها والاجراء الواجب اتخاذه سواء بتصويب اوضاع المبنى أو هدمه او إعادة الحال الى وضعه الأصلي .

ج- اذا لم يقم المالك باتخاذ الاجراءات المطلوب تنفيذها خلال المدة المحددة له فلجهة الترخيص او أي جهة أخرى في البلدية تكلفها بها ان تقوم بما تراه مناسبا وفقاً لأحكام المادة (38) من القانون للحفاظ على السلامة العامة او البيئة او المظهر العام وتكون تكلفة هذا الإجراء على نفقة المرخص له ويضاف الى ذلك ما نسبته (25%) من قيمة تكاليف هذا الإجراء نفقات إدارية .

المادة 26

أ- لغايات تحديد الكثافة السكانية في المناطق السكنية يعتمد ما يلي:-

عدد الشــقق المسموح

بها حداً اعلى

سعة الشارع المتاخم للأرض

12

لا يقل عن 16 م

10

لا يقل عن 12 م

8

أقل من12 م

ب- في حال زيادة عدد الشقق عما ورد في الفقرة (أ) من هذه المادة يتم احتساب مواقف السيارات الواجب تأمينها على النحو التالي:-

1- تأمين مواقف سيارات لكامل عدد الشقق المطلوب ترخيصها في المشروع.

2- تضاف للعدد المشار اليه في البند (1) من هذه الفقرة نسبة (50%) من المواقف للشقق المطلوب ترخيصها والزائدة على الحد المسموح به والوارد في الفقرة (أ) من هذه المادة.

المادة 27

أ‌- لا يجوز ترخيص أي بناء أو السماح بإعادة إنشائه إلا إذا كانت كل غرفة من غرفه مطلّة من أحد جوانبها على شرفة أو ساحة خارجية أو منور .

ب‌- يجب أن يتوافر في المناور المخصصة لإنارة الغرف ومرافق البناء وتهويتها ما يلي:-

1- أن تكون أرضية المنور مرصوفة، ومجهزة بالتجهيزات اللازمة لتصريف مياه الأمطار.

2- أن تكون المناور مكشوفة في طوابق البناء كافة باستثناء السقف في الطابق الاخير الذي يجب أن يغطى بمادة مناسبة .

3- يحظر إقامة أدراج أو مصاعد أو شرفات أو بروزات أو أي منشآت أخرى داخل المناور يكون من شأنها التأثير على أبعاد أو مساحات المناور .

ج- يجب ان تكون أبعاد ومساحات المناور كما يلي:-

1- أن لا تقل مساحة المنور الذي تطل عليه غرف عن (10) أمتار مربعة وأن لا يقل طول ضلعه عن (2,5) مترين ونصف المتر.

2- يجب أن لا تقل مساحة المنور المطلة عليه مطابخ وغرف غسيل وحمامات عن (7,5) سبعة أمتار ونصف المتر وأن لا يقل عرضه عن (2,5) مترين ونصف المتر.

3- يستثنى من المواصفات الواردة في الفقرتين (أ) و(ب) من هذه المادة مجاري التهوية العامودية الميكانيكية.

د- تستثنى مساحة المنور من النسبة المئوية والنسبة الطابقية للبناء.

المادة 28

أ - يستخدم طابق القبو لأي من الخدمات التالية:-

‌1- مواقف لسيارات البناء .

‌2- آبار وخزانات مياه منشأة من الخرسانة المسلحة.

‌3- غرف التخزين .

‌4- غرف التدفئة والتبريد وخزانات الوقود .

5- غرف الكهرباء.

ب - على الرغم مما ورد في هذا النظام يسمح برفع منسوب السطح الخرساني لطابق القبو في المناطق التجارية الى مستوى منسوب الشارع التجاري ولا يسمح باستعمال الرصيف في أي إنشاءات خاصة بالبناء.

المادة 29

باستثناء المناطق التي تحدد لها اللجنة طرازاً معمارياً خاصاً، لا يجوز بروز أي بناء أو جزء منه عن خط البناء إلا في الحالات التالية:-

أ- البروز التجاري: وهو الجزء المستغل من البناء يواجه ويغطي جزءا من الطريق أو الارتداد الامامي المقرر ويشمل ما يلي:-

1- الشرفات الأمامية المطلة على الشوارع والساحات والميادين البارزة عن حدود خط البناء بمسافة لا تتجاوز المتر وأربعين سنتمتراً في الحالات التي لا يقل فيها عرض الشارع عن (16) متراً وبمسافة لا تتجاوز مترا وعشرين سنتمتراً إذا قل عن ذلك.

2- المظلات الواقية وعلى ان لا يتجاوز عمقها على 2.5 م ولا تتجاوز بأي حال من الاحوال حد القطعة الامامي و ان لا يقل ارتفاعها عن 2.5 م من منسوب الرصيف و حسب المواصفات التي تقررها اللجنة.

3- لا يسمح بأي بروز في الحالات التي يكون فيها عرض الشارع (12) متراً أو أقل ويجب أن لا تقل المسافة بين الشرفات البارزة وحد القطعة المجاورة لها عن متر ونصف المتر وفي جميع الأحوال يجب أن لا يقل البعد العامودي بين سقف الشرفة البارزة وأي نقطة من الرصيف عن ثلاثة أمتار ونصف المتر.

ب- البروز المعماري: ويشمل جزءا من البناء غير مستغل ينشأ لغايات تجميلية لواجهات المباني أو للوقاية من العوامل الجوية ضمن الارتدادات المقررة بمسافة لا تتجاوز (60) سم من خط البناء.

ج- مظلة المدخل: وهي السقف الذي يغطي جزءاً من الارتداد في المناطق السكنية وذلك لأغراض الحماية من العوامل الجوية شريطة ما يلي :-

1 - أن لا يزيد عرض مظلة المدخل بالارتداد الأمامي على (150%) من عرض مكرر الدرج أو مدخل البناء الأمامي وبحد أعلى أربعة أمتار وأن يتوافر لها ارتداد أمامي لا يقل عن نصف الارتداد التنظيمي المقرر.

2- أن لا يزيد عرض مظلة المدخل بالارتداد الجانبي أو الخلفي على عرض مكرر الدرج وبحد أعلى ثلاثة أمتار ولا يزيد عمقها على متر ونصف أو (50%) من الارتداد الجانبي أو الخلفي أيهما أقل وعلى أن لا ترتكز على أعمدة أو جدران.

3- أن يكون سقفها بمنسوب مختلف عن منسوب سقف الطابق المتصلة به.

4- عدم استغلال سقفها لأي غاية كانت.

د- الشرفات في المناطق السكنية للأبنية المقترحة ضمن الارتداد الأمامي في فئات السكن (أ، ب، ج، د) على النحو التالي:-

1- على الطرق التي لا تقل سعتها عن (12) م وفقا لما يلي :-

2- تأمين عمق للشرفة داخل خط البناء بما لا يقل عن (50%) من عمق الشرفة في الارتداد .

3- أن لا يزيد عرض هذه الشرفة على (50%) من واجهة البناء .

4- تستثنى مساحة الشرفة في الارتداد الأمامي من النسبة المئوية للبناء وبحد أقصى (5%) من مساحة البناء المسموح بها وفقاً لأحكام هذا النظام .

نوع السكن

الحد الأقصى المسموح به لعمق الشرفة ضمن الارتداد

أ

1,50 متر ونصف

ب

1,25 متر وخمسة وعشرون سنتمتراً

ج

1,25 متر وخمسة وعشرون سنتمتراً

د

1 متر

5- التزام مالك العقار بتقديم كفالة عدلية بقيمة خمسة آلاف دينار عن كل شرفة للالتزام بعدم ضمها أو تغيير معالمها واذا استغلت هذه الشرفة لغير الغاية التي أنشئت من أجلها او اذا تم إغلاقها فتتم مصادرة قيمة الكفالة وتستوفى عنها رسوم التجاوزات الواردة في هذا النظام.

المادة 30

تطبق متطلبات كودات البناء الوطني المعمول بها:-

أ- على الأدراج المطلوب تأمينها في الأبنية وعددها ومواصفاتها.

ب- على عدد الأدراج ومواصفاتها المطلوب تأمينها في المخازن الكبيرة والمصانع.

ج- على المواصفات الهندسية المطلوبة في الأدراج بما في ذلك أبعاد الدرجة والبسطات ومواد البناء المستعملة في إنشائها واقامة الحماية لها.

د- لتحديد المساحات الداخلية للبناء.

هـ- على المصاعد في الأبنية.

المادة 31

أ- يسمح بإنشاء ممرات أو أدراج مكشوفة في الارتدادات الأمامية المقررة تنظيمياً للأبنية التي تقام على قطع أراضٍ تقع تحت مستوى الطريق وعلى أن لا يزيد عرض الممرات والأدراج المكشوفة الواصلة بين الطريق ومدخل البناء الأمامي على (6) ستة أمتار.

ب- يحظر استغلال الممرات والأدراج وما تحتها لغير الغاية التي تم إنشاؤها لها.

المادة 32

أ- على المالك إنشاء تصوينة من الطوب او الخرسانة او الحجر على محيط سطح الطابق الأخير.

ب‌- يكون ارتفاع التصوينة مترا واحدا حدا أدنى ولا يتجاوز ارتفاعه (1,5) المتر والنصف.

المادة 33

أ- على المالك إنشاء سور أو سياج شجري أو حاجز منسق من أي مادة على حدود قطعة أرضه.

‌ب-1- لا يزيد الارتفاع المسموح به للأسوار من منسوب الارض الطبيعية على متر ونصف المتر من الجهة الامامية ولا يزيد على مترين من الجهتين الخلفية والجانبية.

2- يجب ان لا يزيد منسوب الطمم بالارتدادات على متر عن منسوب الارض الطبيعية في موقعها.

3- يسمح بالطمم اسفل كل موقف سيارة مكشوف في الارتداد الجانبي في منطقة السكن وعلى الحد الامامي للقطعة ليصبح مع مستوى الدخول من الشارع.

‌ج- يجوز للجنة المختصة استثناء مباني الوزارات والدوائر الحكومية والمؤسسات العامة ومباني الهيئات الدبلوماسية والمدارس والمباني ذات الاستعمال الخاص، من قيود ارتفاع الأسوار المذكورة في هذه المادة.

د-1- للجنة المختصة السماح بسقف الارتدادات على ان تدرس كل حالة بحالتها استناداً الى مخطط طبوغرافي دقيق يرفق مع الطلب شريطة ان يكون السقف داعماً للشارع او الجدار الاستنادي او جهة قطع صخري على ان يكون منسوب السقف دون مستوى الارض الطبيعية في موقعه من الجهات جميعها.

2- يسمح بسقف الارتداد الامامي جهة الشوارع على ان يكون السقف داعماً للشارع او الجدار الاستنادي او جهة قطع صخري شريطة:

أ- أن لا يزيد طول السقف على طول واجهة البناء على الشارع.

ب- أن يكون منسوب السقف متماشيا مع منسوب الشارع المتاخم له وفي كل الاحوال لا يزيد منسوب السقف على (45)

سنتمتراً.

ج- إذا وقعت القطعة على اكثر من شارع يكون السقف جهة الشارع العلوي او السفلي او كليهما.

3- 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.

4- يسمح بالرامبات ومعابر السيارات المعلقة بالارتدادات شريطة ان يكون منسوب ارضيتها دون مستوى الارض الطبيعية في موقعها.

5- تستثنى مساحة الاسقف بالارتدادات من المساحة الاجمالية للبناء والمساحة الطابقية.

هـ- يجب على المالك توفير مرافق خدمات البناء التالية:-

1- آبار لتجميع المياه ويُحظر تصريفها إلى شبكة الصرف الصحي أو إلى خزانات التحلل أو الحفر الامتصاصية أو إلى أرض الجوار وينشأ وفقا لشروط ومواصفات تقررها اللجنة المختصة.

2- خزانات التّحلّل والصرف أو التجميع والحفر التجميعية المصمتة في حال عدم توافر شبكة الصرف الصحي.

المادة 34

أ- يسمح بإقامة الأبنية الفرعية في المناطق السكنية جميعها وِفقاً للشروط التالية:-

1- أن لا تزيد نسبة البناء الفرعي على (5%) من مساحة قطعة الأرض إضافة إلى النسبة المسموح بها حسب أحكام هذا النظام وعلى ان لا تتجاوز مساحته في اي حال من الاحوال على 25 متراً مربعاً.

2- تأمين ارتداد أمامي له حسب الأحكام التنظيمية للمنطقة التي يقع فيها.

3- أن لا يزيد ارتفاعه من الخارج على (2,6م) من منسوب الأرض الطبيعية.

4- أن يقتصر استعماله على تأمين الخدمة للبناء الرئيسي شريطة أن لا يستعمل البناء غرفة للبويلر أو مولداً للكهرباء أو أي

استعمال آخر يؤدي إلى إزعاج المجاورين.

5- أن لا تترك في سطحه أي فتحة تؤدي إلى ذلك السطح وأن لا يستعمل ذلك السطح لأي غرض كان.

6- ان لا يكون متصلاً بالبناء القائم على القطعة.

ب- يسمح بإنشاء أبنية فرعية في الارتدادات الجانبية في المناطق الصناعية بمساحة لا تزيد على (5%) من مساحة الارض وبحد اقصى (100م2) تستعمل لأغراض الحراسة على ان يتم تأمين ارتداد امامي لها لا يقل عن (5)م.

المادة 35

يسمح بإنشاء الأبنية المؤقتة للأغراض التالية :-

أ - تخزين مواد البناء وسكن للعمال وغرف للحراس والمكاتب المؤقتة في موقع مشروع البناء أثناء فترة تنفيذ الإعمار .

ب- خيم المناسبات العامة والنشاطات الثقافية والترفيهية وأي استعمالات أخرى مشابهة توافق عليها اللجنة المختصة ولمدة محددة .

ج- عربات الطعام المتنقلة في المناطق التجارية ومتعددة الاستعمال شريطة الحصول على الموافقات اللازمة من الجهات المختصة .

المادة 36

أ- لا تفرض مواقف السيارات للأبنية التي تقام على قطع اراض لا يخدمها الا درج أو ممر يقل عرضه عن ثلاثة أمتار وعلى ان لا يزيد عدد الشقق في المبنى على (8) شقق.

ب- يجب توفير مواقف سيارات مكشوفة أو مسقوفة في قطعة الأرض التي يقام عليها البناء ضمن الشروط التالية:

1- لا يجوز ترخيص اي بناء مقترح ما لم يكن قد تم توفير عدد المواقف المطلوبة لكامل البناء المسموح به على قطعة الارض بغض النظر عن المساحات المطلوب ترخيصها.

2- مع مراعاة ما ورد في البند (1) من هذه الفقرة اذا كانت المواقف التي تم تأمينها اقل من العدد المطلوب لكامل البناء فللجان المختصة الموافقة على ترخيص مساحات البناء المقترح أو عدد الشقق المقترحة بما لا يزيد على المواقف المؤمنة ولا يجوز الترخيص مستقبلاً لأي مساحات زائدة أو شقق زيادة على المواقف المؤمنة.

3- يتم احتساب الجزء من الموقف موقفاً واحداً كاملاً عند حساب عدد المواقف المطلوبة بموجب هذا النظام.

4- يستثنى الطابق الارضي المخصص لمواقف سيارات من الارتفاع وعدد الطوابق المقرر للبناء ويسمح باستعمال ما لا يزيد على (25%) من مساحته خدمات عامة للمبنى.

5- تستثنى مساحات مواقف السيارات في التسوية من احتساب النسبة المئوية للبناء على أن تراعى السلامة الإنشائية للمبنى.

ج- باستثناء المناطق السكنية يجوز للجنة المختصة السماح بإقامة مواقف سيارات في الارتداد الأمامي شريطة التقيد بأبعاد المواقف المنصوص عليها في المادة (37) من هذا النظام وتأمين حرية المناورة للدخول والخروج.

د- يجوز للجنة قبول مواقف سيارات مكشوفة في الارتدادات الجانبية والخلفية شريطة ما يلي:-

1- توفير العرض الصافي للمواقف.

2- تأمين الارتداد الامامي خلف تلك المواقف وعدم استغلاله بشكل يمنع حركة المواقف.

3- أن لا يقل الحد الأدنى لفتحة الدخول للمواقف عن العرض الصافي لها.

4- تأمين حرية المناورة للدخول والخروج للمواقف ضمن حدود القطعة.

هـ- يكون الحد الأدنى لعدد مواقف السيارات الواجب توافرها للاستعمالات المختلفة حسب ما هو موضح أدناه:

عدد المواقف

المنطقة / المشروع

موقف واحد لكل 300 م ² من المساحة الاجمالية للبناء أو موقف لكل شقة أيهما اكثر عددا.

المناطق السكنية (أ،ب،ج، ريفي، زراعي)

موقف لكل شقتين.

المناطق السكنية (د)

موقف واحد لكل 100 م ² من المساحة الاجمالية للبناء مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الاخرى بالمجمع (مقاهي ، مطاعم سياحية ، مسارح ، قاعات ، وخلافه) والتي يتطلب تأمين مواقف اضافية لها ايهما أكثر عددا

المناطق والمجمعات التجارية

موقف واحد لكل مهنة .

المهن التي ترخص ضمن السكن

موقف لكل 200م ² من المساحة الاجمالية للبناء وموقف لكل 50م ²من المساحة الاجمالية للمكاتب التابعة لها .

المناطق الصناعية والحرفية والمستودعات

موقف واحد لكل أربع غرف فندقية مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات الاخرى بما فيها صالات الافراح وقاعات المؤتمرات وغيرها وموقف لكل جناح فندقي ولكل شقة فندقية .

الفنادق

موقف واحد لكل 75 م ² من المساحة الاجمالية للبناء.

دور العبادة

موقف واحد لكل 100 م ² من مساحة الروضة .

رياض الاطفال

موقف واحد لكل 20 م ² من المساحة الاجمالية للبناء.

مراكز المعارض والمؤتمرات وقاعات المناسبات وصالات الافراح وصالات العرض

موقف لكل 20 م ² من المساحة الاجمالية للبناء.

الوزارات والدوائر والمؤسسات العامة

موقف لكل 50 م ² من المساحة الاجمالية للبناء.

المكاتب

المراكز الاجتماعية

مراكز البحوث

العيادات البيطرية

المراكز الصحية والطبية والعيادات والمختبرات

البنوك والمؤسسات المالية

المدارس الخاصة والمكتبات العامة

المتاحف ومؤسسات المجتمع المدني

خدمات الطوارئ

موقف واحد لكل 25 م ² من المساحة الاجمالية للبناء.

النوادي الرياضية والملاعب ، الجامعات ، الكليات ، المعاهد الصالات الرياضية

موقف واحد لكل سرير أو حاضنة اضافة الى موقف لكل 100 م ² من المساحة الاجمالية للبناء.

المستشفيات

موقف واحد لكل 100 م ² من المساحة الاجمالية للبناء.

المدارس الحكومية

موقف واحد لكل 40 م ² من مساحة المطعم أو المقهى بما فيها مساحة السدد.

المطاعم السياحية والمقاهي

موقف واحد لكل سيارة مسجلة في المكتب أو المركز وبحد أدنى (10) مواقف سيارات ويضاف موقف لكل 50 م ²من مساحة المكتب أو المركز.

مكاتب تأجير السيارات ، مراكز تدريب السيارات

موقف واحد لكل 100م ²من مساحة الأرض إضافة إلى توفير عدد من المواقف للاستعمالات الأخرى داخل حدود المنتزهات.

المنتزهات

مجموع المواقف لكل استعمال ضمن المبنى.

المتعدد الاستعمال والمباني العامة

موقف واحد لكل 150م ² من المساحة الإجمالية للبناء.

سكن الطلبة ، سكن عمالي

موقف واحد لكل 100م ² من المساحة الإجمالية للبناء المقام لخدمة المشروع.

مشاريع الطاقة المتجددة

و- يجوز للمجلس اصدار تعليمات خاصة يحدد فيها الحد الأدنى لعدد المواقف المطلوبة لأي استعمال لم يرد ذكره ضمن الاستعمالات المبينة أعلاه.

ز- إذا لم يتم تأمين المواقف المشار اليها في هذه المادة داخل حدود البناء او الأرض المقام عليها هذا البناء فيجوز قبول تأمين هذه المواقف في قطعة مجاورة او مقابلة للبناء شريطة ان تكون هذه القطعة مصدقة بصفة استعمال مواقف سيارات.

ح- 1- اذا نتج بسبب خطأ فني خارج عن إرادة مالك البناء او المصمم او المشرف إلغاء للموقف تستوفي لجنة التنظيم المختصة عن كل موقف ملغى البدل المنصوص عليه في الجدول التالي:-

البدل بالدينار للمناطق السكنية البدل بالدينار للمناطق التجارية والمعارض والمكاتب البدل بالدينار للصناعات الخفيفة والحرفية والتقنية والمستودعات البدل بالدينار للصناعات المتوسطة والتقنية والمصانع الكبيرة البدل بالدينار للمنشآت الزراعية البدل بالدينار للأبنية متعددة الاستعمال والمباني العامة والأبنية ضمن مشاريع الطاقة المتجددة

5000 1000 5000 3000 6000 3000

2 - على الرغم مما ورد في هذه الفقرة إذا تعذر تأمين مواقف في قطع الأراضي السكنية أو التجارية التي تقل مساحتها عن (400) م ² تستوفي لجنة التنظيم المختصة عن كل موقف مطلوب تأمينه البدل المنصوص عليه في الجدول التالي: -

البدل بالدينار للمناطق السكنية البدل بالدينار للمناطق التجارية

4000 2000

3- على الرغم مما ورد في هذه الفقرة تستوفي بلديات الفئتين الثانية والثالثة (50%) من بدل مواقف السيارات.

4- يجب أن تودع مبالغ رسوم بدل مواقف السيارات التي يتم استيفاؤها في صندوق خاص لإنشاء مواقف عامة للسيارات ولا ينفق منه الا لهذه الغاية.

ط- لا يجوز استعمال مواقف السيارات المكشوفة أو المسقوفة المنصوص عليها في هذه المادة لأي استعمال آخر.

ي- 1- للجنة المختصة الموافقة على ترخيص بناء مقترح فوق بناء كان قائماً قبل تاريخ 2017/1/1 واستيفاء ما نسبته (20%) من بدل المواقف المنصوص عليها في هذه المادة في حال تعذر امكانية تأمين هذه المواقف.

2- لغايات منح رخص المهن في الأبنية القائمة قبل تاريخ 2017/1/1 والمرخصة حسب الأصول ويتعذر تأمين المواقف الإضافية المطلوبة لهذه المهن وفق أحكام هذا النظام فيتم استيفاء رسم سنوي مقداره (100) دينار تضاف على رخصة المهن لبلديات الفئة الأولى و(75) ديناراً لبلديات الفئة الثانية و(50) ديناراً لبلديات الفئة الثالثة .

المادة 37

أ‌- يكون الحد الأدنى لأبعاد مواقف السيارات وممراتها حسب زاوية الاصطفاف أو الوقوف على النحو التالي:-

1- في حال الوقوف الموازي للممرات، يكون الحد الأدنى لطول موقف السيارة (5, 5)م والحد الأدنى لعرض الموقف (2,5)م والحد الأدنى لعرض المسرب (4)م .

2- في حال الوقوف في زاوية (30) درجة يكون الحد الادنى لطول موقف السيارة (5,25) والحد الادنى لعرض الموقف (2,5)م والحد الادنى لعرض المسرب الواحد (4)م .

3- في حال الوقوف في زاوية (45) درجة يكون الحد الادنى لطول موقف السيارة (5,25)م والحد الادنى لعرض الموقف (2,5)م والحد الادنى لعرض المسرب الواحد (5) م.

4- في حال الوقوف على زاوية (90) درجة، يكون الحد الأدنى لطول موقف السيارة (5,25)م والحد الأدنى لعرض الموقف (2,5)م والحد الأدنى لعرض المسرب (5,5)م.

ب‌- يكون معدل المساحة التي تخصص لموقف السيارة الواحدة (25)مترا مربعا وتشمل هذه المساحة الممرات المخصصة للالتفاف ومكان الموقف دخولا وخروجا .

ج- يكون صافي ارتفاع الموقف (2,25)م حدا أدنى ويعني المسافة الرأسية من أرضية الموقف إلى أسفل السقف أو أي عنصر إنشائي أو أي تمديدات وتجهيزات كهروميكانيكية.

د- يجب أن لا تتجاوز نسبة ميلان الممرات الداخلية التي يسمح بوقوف السيارات على جانبيها (5%).

المادة 38

يجب أن تتوافر في ممرّات الدخول والخروج والممرات الداخلية لمواقف السيارات الشروط التالية:-

أ‌- المقطع الطولي:

أن لا يتعدى ميل الطرق (20%) من ربطها بالمسطحات الداخلية وبالطرق الخارجية بأقسام لا يزيد ميلها على (10%) وبطول (5) خمسة امتار على الاقل وعلى أن يؤمن ارتفاعاً حراً على كامل عرض الطريق وقدره متران على الأقل ويجوز قبول ميل ثابت على طول الرامب على أن لا يتعدى ميلها (20%) في الحالات التي يكون المبرر فيها لذلك تخفيض الطمم أسفل الرامب.

ب‌- المقطع العرضي:

ان لا يقل عرض الطرق عن (3,5) ثلاثة أمتار ونصف لمواقف السيارات التي لا يزيد عددها على (30) سيارة و (6) ستة أمتار اذا كان عدد المواقف يزيد على (30) موقفا، وفي حال توافر مدخل ومخرج مستقلين عن بعضهما يشترط أن لا يقل عرض الطريق عن (3,5) ثلاثة أمتار ونصف مهما بلغ عدد المواقف.

‌ج- المنعطفات:

1- أن لا يقل نصف قطر المنعطف الداخلي عن (5) خمسة أمتار وأن لا يقل نصف قطر المنعطف الخارجي عن (8،5) ثمانية أمتار ونصف لمواقف السيارات التي لا يزيد عددها على (30) سيارة.

2- أن لا يقل نصف قطر المنعطف الداخلي عن (5) خمسة أمتار وأن لا يقل نصف قطر المنعطف الخارجي عن (11) أحد عشر متراً لمواقف السيارات التي يزيد عددها على (30) سيارة .

د- يجوز للجنة ترخيص مواقف لا تتاح للسيارات فيها إمكانية الدوران داخلها بسبب الصعوبات الفنية او صغر مساحة البناء بعدد لا يتجاوز أربعة مواقف سيارات باستثناء الارتداد الامامي.

المادة 39

يجب أن تتوافر في أماكن اصطفاف السيارات ما يلي:-

‌أ- أن تكون ضمن حدود قطعة الأرض، ولا تتعارض مع حرية حركة السير من وإلى المواقف المقررة للبناء وحركة المرور بين المواقف والطريق أو الطرق المحاذية للقطعة.

‌ب- أن يكون الحد الأدنى لأبعاد كل مكان انتظار بطول (6) ستة أمتار وبعرض (3) ثلاثة أمتار.

المادة 40

للجنة المختصة أن تسمح للمالك باستخدام المواقف الآلية (باستخدام المصاعد) في الأبنية على أن يقدم:-

‌أ- دراسة فنية للموقف الآلي المقترح.

‌ب- خطة لحركة المرور في المواقف ولأماكن دخول السيارات فيه وخروجها منه.

ج- أي موافقات مطلوبة من أي جهات أخرى.

المادة 41

أ - لا يجوز إشغال أي مبنى أو منشأة قبل الحصول على إذن إشغال خطي من اللجنة المختصة للتأكد من مطابقة المبنى أو المنشأة لشروط الترخيص الممنوحة له وأحكام التشريعات والشروط والمتطلبات الأخرى التي تحددها اللجنة المختصة ولا يجوز

إصداره إذا كان مخالفا لذلك.

ب- على المالك بعد الانتهاء من تنفيذ أعمال الإعمار وفقا لرخصة الإعمار تقديم طلب لإصدار إذن الإشغال وفق النموذج المعتمد لهذه الغاية.

ج- لغايات الحصول على إذن الإشغال تتحقق اللجنة المختصة من مطابقة الإعمار لشروط الترخيص ويكون ذلك بعد الانتهاء من :

1- إنشاء البناء وجاهزيته للأشغال أو الاستعمال للأغراض التي شيد من أجلها.

2- توفير العدد اللازم من مواقف السيارات وتوفير المداخل والمخارج لها.

3- توفير خدمات البناء المنصوص عليها في هذا النظام.

4- تامين آبار او خزانات تجميع المياه.

5- تأمين خزانات بمعدل خزان بسعة لا تقل عن مترين مكعبين لكل وحدة سكنية.

6- تنسيق المساحات الخضراء.

7- إزالة الأبنية المؤقتة والأنقاض ومخلفات البناء من الموقع.

8- موافقة الدفاع المدني على جاهزية المبنى للأشغال للأبنية التي يشترط فيها الحصول على موافقة الدفاع المدني.

9- تأمين سارية علم وعلى أن تحدد مواصفاتها وأبعادها بموجب تعليمات يصدرها الوزير لهذه الغاية.

د- على جميع الدوائر والمؤسسات العامة والخاصة والشركات المكلفة بتزويد الأبنية بالمياه والكهرباء والهاتف والصرف الصحي وغيرها من الخدمات وعلى الجهات المعنية بإصدار رخص المهن والحرف عدم إيصال تلك الخدمات لأي بناء أو تزويده بها وعدم إصدار الرخص لمزاولة المهن فيها قبل الحصول على إذن الإشغال من لجنة التنظيم المختصة باستعمال ذلك البناء للغاية التي رخص إنشاؤه من أجلها.

هـ-1- تكون مدة إذن الاشغال سنتين ويجوز تجديده عند الطلب و للمالك الحصول على إذن إشغال في حال إجراء أي تعديل أو إضافة أو تغيير في الإعمار بناء على قرار من لجنة التنظيم المختصة لتجديد إذن الاشغال لأي بناء مطابق لشروط الرخصة او تم تعديله او جرت عليه إضافة أو تعديل او تغيير بعد ان تتم إجازته حسب الأصول.

2- على الرغم مما ورد في البند (1) من هذه الفقرة فإن البناء المكتمل من حيث الأحكام التنظيمية الواردة في هذا النظام والذي لا يجوز إضافة أي إعمار عليه يمنح إذن إشغال لمدة خمس سنوات ويجوز تجديده عند الطلب.

و- يكون إذن الإشغال ملغى حكما في أي من الحالات التالية:

1- إذا صدر بناء على بيانات أو معلومات كاذبة أو مضللة أو مخططات غير صحيحة.

2- إذا صدر خلافاً للأنظمة أو التعليمات، أو خالف مخططات الترخيص.

ز- في حال إلغاء إذن الإشغال وفق أحكام الفقرة (و) من هذه المادة تصدر لجنة التنظيم المختصة إخطارا للمالك لتصويب المخالفة خلال المدة المحددة فيه.

المادة 42

على اللجنة المختصة حصر المباني التراثية داخل منطقة البلدية وتصنيفها وتقييمها بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة وبما يتفق مع أحكام التشريعات النافذة وتثبيتها على المخططات التنظيمية وعليها لتحقيق ذلك ما يلي :-

أ- حظر هدم المباني التراثية او إتلافها او تخريبها او إلحاق أي ضرر بها او فصل أي جزء منها او إلصاق الإعلانات عليها.

ب- الحصول على موافقة الجهات المختصة وفق التشريعات النافذة في حال وقوع العقار في منطقة مجاورة للمواقع التاريخية والأثرية.

ج- على المالك أو المهندس أو المقاول حسب مقتضى الحال، وتحت طائلة المسؤولية، وقف العمل فوراً وإخطار الجهات المعنية عند العثور على أي آثار أو مواقع أثرية في الأماكن التي تجري فيها أعمال الإعمار.

د- مع مراعاة أحكام الفقرة (أ) من هذه المادة لا يجوز إجراء أي تعديل على المباني التراثية المشتملة على عناصر معمارية تراثية إلا بموافقة خطية من اللجنة المختصة وبالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة وفقاً للتشريعات النافذة.

هـ- إذا هدمت المباني التراثية فإنه يحظر البناء على تلك الارض.

المادة 43

للجنة التنظيم المختصة بعد موافقة الجهات ذات العلاقة الموافقة على ما يلي:-

أ- إقامة محطات المحروقات في المناطق الصناعية و متعدد الاستعمال و التجاري باستثناء التجاري المحلي واستيفاء رسوم ترخيصها وفقا لرسوم متعدد الاستعمال ووفقا للشروط التالية :

1- ان لا تقل مساحة القطعة عن (900) م2 وبواجهة لا تقل عن (25)م2 .

2- أن لا تقل سعة الطريق لواجهة القطعة المتاخمة لها عن (16) متراً.

3- أن لا تقل الارتدادات من الجهات جميعها عن (5) أمتار وإذا كان للقطعة أحكام تنظيمية مصدقة بارتدادات أعلى من ذلك فيجب التقيد بالارتدادات المنصوص عليها في هذه الأحكام .

4- توفير دورة مياه للرجال وأخرى للنساء خدمة عامة تكون مستقلة عن دورات المياه المخصصة للعاملين في المحطة.

5- التقيد بتعليمات محطات المحروقات الصادرة عن الجهات المعنية.

6- يسمح بإقامة طابقين في موقع محطة المحروقات شريطة أن لا يزيد ارتفاع البناء على (10) أمتار و أن لا تتجاوز النسبة المئوية للبناء على (50%) من مساحة القطعة بما في ذلك المظلات والأبنية الفرعية واستعمالها لأي من الغايات المسموحة ضمن صفة الاستعمال المصدقة للقطعة وفقاً لأحكام هذا النظام.

7- تخصيص جزء من مساحة أرض المحطة لغايات شحن السيارات الكهربائية بالطاقة.

ب- إقامة قاعات المناسبات وصالات الأفراح في مناطق متعدد الاستعمال و التجاري باستثناء التجاري المحلي وفقا للشروط التالية:

1- أن لا تقل مساحة القطعة عن (1000)م2 وبواجهة لا تقل عن (25) متراً مربعاً.

2- أن لا تقل سعة الطريق لواجهة القطعة المتاخمة لها عن (14) متراً وفي حال كانت سعة الطريق (20) متراً فأكثر فيجب تأمين طريق خدمة بسعة (6) أمتار يتم إفرازها من القطعة وعلى ان لا تقام على أي من الطرق الدائرية او النافذة او المحاور المرورية.

3- أن لا تقل الارتدادات من الجهات جميعها عن (5) أمتار واذا كان للقطعة أحكام تنظيمية مصدقة بارتدادات أعلى من ذلك فيجب التقيد بالارتدادات المنصوص عليها في هذه الأحكام .

4- الالتزام بالأحكام المتعلقة بمواقف السيارات الواردة في هذا النظام.

5- التقيد بأي تعليمات تصدر عن المجلس متعلقة بذلك.

المادة 44

يكون ترخيص الأبنية السكنية خارج مناطق التنظيم على النحو التالي :-

أ- تطبق الأحكام التنظيمية أدناه على الأبنية السكنية خارج التنظيم: -

مساحة الارض بالمتر المربع الحد الأدنى للارتدادات عدد الطوابق ارتفاع البناء النسبة المئوية السطحية

أمامي الجانبي الخلفي

1000م ² وأقل 7م 4م 4م 2 وروف 9م باستثناء طابق الروف

15%

1001م ² الى 2000 م ² 8م 5م 5م 2 وروف 9م باستثناء طابق الروف

15%

2001 م ² إلى 4000م ²

10م 5م 7م 2وروف 9م باستثناء طابق الروف 15%

أكثر من 4000 م ² 15م 5م 10م 2 وروف 9م باستثناء طابق الروف 15% وبحد أعلى (1000)م ²

ب- يجوز إقامة بناء بمساحة (20) م ²م ²لخدمة اغراض المشروع على ألا يقل الارتداد الأمامي عن خمسة أمتار ولا تحتسب هذه المساحة من ضمن النسبة المئوية المقررة شريطة إزالته عند طب الجهات المعنية ذلك دون ان يترتب عليها أي تعويضات .

ج- اذا تعدد مالكو قطعة أرض فتصدر الرخصة باسم الشريك المتقدم للترخيص وشركاه شريطة ما يلي:-

1- أن تكون مساحة البناء المنوي إنشاؤه او ترخيصه مساوية للنسبة المئوية من مساحة الحصص التي تعود لطالبي الترخيص على أن لا تقل مساحة هذه الحصص عن (1200)م ² .

2- تقديم موافقة خطية من مالكي ما لا يقل عن (51%) من مساحة الأرض المنوي إقامة البناء عليها لغايات تحديد موقع البناء المطلوب ترخيصه وتقديم تعهد عدلي يتحمل بموجبه المسؤولية القانونية في حال اعتراض أي شريك آخر لم يكن قد حصل على موافقته.

3- احضار مخطط موقع عام للأرض يبين الشوارع والطرق والأبنية القائمة على الارض والارتدادات للبناء المطلوب ترخيصه.

4- توفير ضعف الارتدادات الجانبية المنصوص عليها في هذا النظام بين الأبنية المنوي اقامتها على قطعة الأرض الواحدة.

5- التقيد بأي شروط خاصة تفرضها لجنة التنظيم المختصة.

المادة 45

يكون ترخيص المنشآت الزراعية خارج مناطق التنظيم على النحو التالي:-

أ- ترخص حظائر الحيوانات والدواجن وفقاً للشروط التالية :-

1- موافقة اللجنة المختصة في وزارة البيئة على إقامة المشروع والتقيد التام بالشروط الملحقة بها.

2- إقامة هذه المشاريع في المناطق المخصصة على مخططات استعمالات الاراضي المعتمدة حسب نظام تنظيم استعمالات الأراضي النافذ أو اي مخططات يتم اعتمادها بدلا عنها.

3- زراعة ما نسبته (25%) من مساحة أرض المشروع بالأشجار المناسبة.

ب- ترخص معاصر الزيتون وفقا للشروط التالية :-

1- موافقة اللجنة المختصة في وزارة الزراعة على إقامة المشروع.

2- التقيد بتعليمات ترخيص إنشاء وتشغيل معاصر الزيتون الصادرة عن الجهات المختصة بذلك.

3- إقامة المشروع في المناطق المخصصة على مخططات استعمالات الاراضي المعتمدة حسب نظام استعمالات الأراضي النافذ أو اي مخططات يتم اعتمادها بدلا عنها.

4- زراعة ما نسبته (25%) من مساحة أرض المشروع بالأشجار المناسبة.

5- أن لا تقل الارتدادات عن (15) خمسة عشر متراً من كل جهة.

6- أن لا تزيد النسبة المئوية للبناء على (20%) من مساحة القطعة.

7- يكون الحد الاعلى للارتفاع (12) اثني عشر مترا.

المادة 46

أ- ترخص معامل الطوب والبلاط ومناشير الحجر والرخام وفقاً للشروط التالية:-

1- الحصول على الموافقة لإقامة المشروع من اللجنة المختصة في وزارة البيئة والتقيد التام بالشروط الملحقة بالموافقة.

2- تقام هذه المشاريع في المناطق المخصصة لها على مخططات استعمالات الاراضي المعتمدة حسب نظام استعمالات الأراضي النافذ أو اي مخططات يتم اعتمادها بدلا عنها.

ب- يخضع ترخيص إقامة الأبنية لمعامل الطوب والبلاط ومناشير الحجر والرخام للأحكام التالية:-

1- أن لا تقل الارتدادات عن (15)خمسة عشر مترا عن كل جهة.

2- أن لا تزيد النسبة المئوية للبناء على (20%) من مساحة القطعة.

3- أن يكون البناء طابقا واحدا بارتفاع لا يزيد على (9) تسعة أمتار.

المادة 47

أ- للجنة المختصة الموافقة على ترخيص دور العبادة وأي منشأة حكومية ضمن أي استعمال من الاستعمالات الواردة على مخطط التنظيم المُقر ويطبق عليها ضعف الارتدادات الجانبية والخلفية لذلك الاستعمال ضمن المناطق السكنية وبما يتفق مع تعليمات الجهات المختصة وتستوفى عنها الرسوم المقررة لذلك الاستعمال.

‌ب- إذا كانت قطعة أرض تقع على طريقين متقاطعين أحدهما ضمن منطقة تجارية والآخر ضمن منطقة سكن فتطبق أحكام المنطقة التجارية على عمق يعادل مثلي عرض القطعة الواقع على الشارع التجاري على أن لا يزيد ذلك العمق على (50) متراً شريطة تأمين الارتداد الجانبي عن حد القطعة المجاورة لها بعد ذلك العمق وحسب الأحكام التنظيمية المقررة لتلك المنطقة.

ج- إذا كانت قطعة أرض بين طريقين أحدهما تجاري والآخر سكن تطبق أحكام الطريق التجاري على كامل القطعة من حيث الاستعمال على أن تؤمن الارتدادات القانونية بعد عمق (18) متراً من الشارع التجاري حسب أحكام منطقة السكن الواقعة ضمنها ولا يسمح باستعمال الواجهة الواقعة على الشارع السكني والواجهات الجانبية لأغراض تجارية.

د- للجنة المختصة الموافقة على ترخيص بناء ضمن منطقة التجاري الطولي كما يلي: -

1- اذا كانت القطعة منظمة بحكم تجاري طولي ويليه سكن ويمكن تقسيم وإفراز القطعة الى قطعتين او اكثر وفقا للاستعمال المقرر، فللجنة المختصة الموافقة على ترخيص بناء واحد متصل وممتد على كلا الاستعمالين شريطة ان يكون استعمال الطابق الارضي من البناء الواقع في الجزء التجاري لأغراض تجارية والجزء الواقع في منطقة السكن لأغراض السكن على ان تستوفى رسوم ترخيص البناء لكل جزء منه طبقا للاستعمال المقرر كل على حدة، أو الموافقة على ترخيص بناءين منفصلين عليها طبقا لكل استعمال منها شريطة توفير مجموع الارتداد المقرر لكلا الاستعمالين بينهما وتستوفى رسوم الترخيص لكل بناء وفقا للاستعمال المقرر على مخطط التنظيم.

2- اذا كانت القطعة منظمة تجاريا طوليا ويليها سكن ولا يمكن تقسيم القطعة الى قطعتين او اكثر فللجنة المختصة الموافقة

على ترخيص بناء واحد عليها وفقا للاستعمال المقرر لكل جزء من أجزاء القطعة ويستوفى عن البناء رسم البناء التجاري إذا كانت نسبة السكن فيها لا تتجاوز (20%) من مساحة الارض .

3- اذا كانت القطعة منظمة بأحكام تجاري طولي لكامل مساحتها أو جزء منها ومفصول عن الشارع التجاري وغير متصل به لوجود قطعة اخرى فيتم ترخيص بناء سكن على كامل القطعة وفقا للأحكام المقررة للسكن الواقع خلف التجاري دون اعتبار للجزء المنظم تنظيما تجاريا منها ويستوفى عن البناء رسم ترخيص السكن.

4- للجنة المختصة الموافقة على ترخيص الطوابق العليا من البناء التجاري باستثناء الطابق الأرضي لأغراض السكن أو لأي استعمال آخر تراه اللجنة مناسبا .

5- يحتسب ارتفاع التجاري الطولي والمعارض التجارية من منسوب رصيف الطريق التجاري ولا يجوز فتح ابواب جانبية للأبنية في الطابق الأرضي ضمن العمق التجاري.

هـ- مع مراعاة ما ورد في الفقرة (د) من هذه المادة إذا كانت قطعة أرض لها أكثر من صفة استعمال وغير قابلة للإفراز فيطبق على كامل القطعة الاستعمال المقرر للجزء الأكبر منها.

و- إذا أقيم بناء على أرض وتم تحويل استعمالها فلا يستوفى فرق رسوم عن ذلك الجزء المرخص من البناء وانما تستوفى رسوم الاستعمال الجديد عن أي زيادة في البناء غير مرخصة وعن الأبنية التي تقام عليه فيما بعد.

‌ز- إذا رخص بناء وفقاً للاستعمال المقرر وفق مخطط التنظيم واستغله مالكه لاستعمال آخر وعدلت أحكام التنظيم لإقرار ذلك الاستعمال فيستوفى من المالك فرق الرسم بين الاستعمالين كما تستوفى رسوم التجاوز والمواقف وفقا للاستعمال الجديد.

‌ح- إذا نتج عن الاستملاك للنفع العام (شارع أو حديقة) تجاوز للبناء القائم على الارتداد أو النسبة المئوية فلا يتم احتساب رسوم تجاوز على ذلك البناء.

ط- تستثنى من النسبة المئوية والنسبة الطابقية في كل طابق من طوابق البناء مساحة بيت الدرج والمصعد وبحد اعلى (25م2) على ان لا يتم استغلالها لأي غاية اخرى.

‌ي- للجنة المختصة الموافقة على ترخيص حفرة تجميعية مصمتة ضمن الارتداد المسموح به لمالك الارض وفي الموقع الذي تراه اللجنة مناسبا شريطة ان يبعد عن حد القطعة المجاورة (2)م مترين حدا أدنى.

‌ك- تستوفى رسوم الترخيص على المشاريع التي تقام خارج مناطق التنظيم بما يماثلها من المشاريع التي تقام داخل مناطق التنظيم .

ل- لا تستعمل مناطق السكن الخاص محدود الارتفاع و السكن الاخضر والسكن الريفي والسكن الزراعي الا للسكن ودور العبادة.

م- لا يجوز استعمال العقارات المحاذية للطرق الدائرية أو النافذة أو المحاور المرورية الرئيسية للغايات التجارية أو الصناعية الا بعد الحصول على موافقة وزارة الاشغال العامة والإسكان وموافقة مجلس التنظيم الأعلى على هذه الاستعمالات مع الالتزام بالأحكام التنظيمية الأخرى الواردة في هذا النظام.

ن- لا تحتسب الارتدادات القانونية المقررة حسب أحكام التنظيم ضمن المساحات المطلوب توفيرها كساحات لطلاب المدارس.

س - للجنة المختصة ترخيص مواقف سيارات بالأجرة بمناطق التنظيم كافة وفقا لتعليمات يصدرها المجلس لهذه الغاية.

ع- يسمح بإنشاء خلايا لتوليد الطاقة على اسطح الابنية القائمة وبموافقة اللجنة المختصة شريطة ان تكون الابنية مرخصة حسب الأصول وحاصلة على إذن اشغال ساري المفعول.

ف- على الفنادق والمستشفيات ودور السينما والمسارح ومخازن ومستودعات التبريد الكبيرة والمجمعات التجارية واي استعمالات تقتضي طبيعتها استمرارية توافر التيار الكهربائي تركيب مولدات احتياطية ذاتية التشغيل لمواجهة المتطلبات الضرورية وفقاً للأسس والمواصفات التي تحددها الجهات ذات العلاقة.

ص- لا يجوز البناء في الأراضي الخلاء المقيدة او الشديدة الانحدار والقابلة للانهيار أو الانزلاق والتي يتم تحديدها على المخططات التنظيمية المقررة.

المادة 48

أ- مع مراعاة الأحكام التنظيمية المتعلقة بارتفاع البناء الواردة في هذا النظام ينشأ الروف في المناطق المسموح بإنشائه فيها على النحو التالي:

1- أن لا تزيد النسبة المئوية على (50%) من مساحة الطابق المراد إنشاء الروف عليه.

2- أن لا يزيد ارتفاع طابق الروف على (3,5م) من منسوب سطح الطابق المراد إنشاء الروف عليه.

3- تأمين ارتدادات من الجهات جميعها للروف عن حدود سطح الطابق المراد إنشاء الروف عليه بما لا يقل عن نصف الارتدادات المقررة في النظام للأرض المقام عليها البناء ويستثنى من ذلك بيت الدرج والمصعد.

ب- على الرغم مما ورد في المادة (16) من هذا النظام للجنة المختصة الموافقة على إقامة طابق سطح على الواجهة الأمامية فوق آخر طابق مسموح به وفقاً لأحكام هذا النظام للأبنية المقترحة في المناطق السكنية (أ، ب، ج، د)على النحو التالي :-

1- ان لا تزيد مساحته ومساحة بيت الدرج والمصعد على (20%) من مساحة الطابق الأخير.

2- أن لا يزيد ارتفاعه على (3,25م) من منسوب سطح الطابق الأخير.

3- أن يتبع طابق السطح للطابق الأخير من البناء ويتصل به بواسطة درج داخلي.

4- أن لا يكون له أي منافذ على المساحة المتبقية من سطح البناء المخصص لخدمات كامل المبنى.

5- أن لا تترك في سطحه أي فتحة تؤدي الى ذلك السطح.

6- أن لا يستعمل ذلك السطح لأي غرض مهما كان باستثناء خلايا الطاقة الشمسية.

7- أن يكون منسوب السطح الخرساني لهذا الطابق من منسوب سطح بيت الدرج.

المادة 49

يجوز للجنة المختصة اتخاذ التدابير الاحترازية التالية:-

أ‌- مخاطبة الجهات المعنية بإيصال الخدمات لوقف تقديم خدماتها عن المبنى الذي وقعت فيه مخالفات الى حين تصويب الأوضاع.

ب‌- للجنة المختصة في حال تعدد المخالفات او تكرارها بفعل المالك ورضاه:

1- رفض طلبه بإصدار تراخيص بناء جديدة.

2- رفض طلبه بتجديد تراخيص بناء سبق له الحصول عليها من اللجنة.

المادة 50

أ- لغايات تطبيق أحكام المادتين (4) و(6) من القانون للوزير تكليف أي من مديري المركز او مديري الشؤون البلدية او الموظفين المختصين باتخاذ الإجراءات المناسبة لمراقبة اعمال ا للجنة المختصة بما في ذلك الاطلاع على قرارا ت هذه ا للجنة وحضور اجتماعاتها وفقا لما يقتضيه قرار التكليف.

ب- اذا ثبت بمقتضى الفقرة (أ) من هذه المادة أن اللجنة المختصة قد أصدرت أي قرار تنظيمي كقرار تنظيم ارض او تقسيمها او إعمارها بصورة مخالفة للأحكام التنظيمية أو التشريعات النافذة او أصدرت قرارا في معاملة رخصة او ترخيص بوجه غير مشروع فيتم ايقاف القرار او الترخيص ورفعه مشفوعا بتقرير الى الوزير.

ج- للوزير بعد الاطلاع على التقرير المرفوع اليه وفقا لأحكام الفقرة (ب) من هذه المادة اتخاذ أي من الإجراءين التاليين:

1- إعادة القرار التنظيمي او معاملة الترخيص او الرخصة الى اللجنة المختصة لتصحيح قرارها وفقا لأحكام التشريعات النافذة.

2- إحالة الموضوع الى مجلس التنظيم الأعلى لاتخاذ القرار وفقا للصلاحية المخولة له بمقتضى القانون.

المادة 51

أ- يعا قب بالعقوبات المنصوص عليها في القانون أو أي تشريع آ خر كل من يخا لف أحكام هذا النظام والتعليمات الصادرة بموجبه.

ب- على لجنة التنظيم المختصة وفقاً لأحكام المادة (38) من القانون إزالة أي مخالفة أو تجاوز على أي من الأحكام التنظيمية الواردة في هذا النظام أو الأحكام الواردة على مخططات التنظيم المصدقة للأبنية التي تنشأ بعد صدور هذا النظام.

ج- على الرغم مما ورد في هذا النظام اذا وقعت في أي بناء تجاوزات أو مخالفات بعد الحصول على إذن الاشغال فللجنة

المختصة مخاطبة الدوائر جميعها والمؤسسات والشركات المكلفة بتزويد الأبنية بالمياه والكهرباء والهاتف والصرف الصحي وأي خدمات أخرى لإيقاف تزويد هذا البناء بأي من هذه الخدمات إلى حين تصويب وضع المخالفة والحصول على إذن جديد من اللجنة المختصة لإعادة إيصال هذه الخدمة.

المادة 52

أ- 1-على الرغم مما ورد في هذا النظام للجنة المختصة ترخيص الأبنية القائمة قبل تاريخ 2017/1/1 واستيفاء رسوم الترخيص والتجاوزات عنها وفقا لأحكام نظام الأبنية والتنظيم المدن والقرى رقم (19) لسنة 1985 الملغى، على ان تنتهي هذه المهلة بالتاريخ الذي يحدده المجلس.

2- على الرغم مما ورد في هذا النظام للجنة المختصة ترخيص الأبنية القائمة من تاريخ 2017/1/1 ولغاية تاريخ 2025/12/31 شريطة ما يلي:-

أ- تقديم مخططات هندسية مصدقة من نقابة المهندسين الأردنيين.

ب- تقديم شهادة معتمدة تثبت سلامة البناء من الناحية الإنشائية.

ج- ان لا يكون البناء معتديا على أراضي الغير أو على أراضي خزينة الدولة أو على الطريق.

د- أن لا تزيد نسبة التجاوزات في معدل الارتدادات على (50%) وأن لا تزيد باقي الأحكام على (25%) من الأحكام المقررة.

هـ- أن يكون استعمال البناء متوافقاً مع الاستعمال المقرر لقطعة الأرض.

3- لغايات ترخيص الأبنية المنصوص عليها في البند (2) من هذه الفقرة، تستوفي لجنة التنظيم المختصة ما نسبته (50%) من رسوم التجاوزات المنصوص عليها في المادة (20) من هذا النظام وما نسبته (50%) من بدل المواقف المنصوص عليه في الفقرة (ح) من المادة (36) من هذا النظام.

4 - تسري أحكام النسب الواردة في البند (3) من هذه الفقرة على المبالغ المتبقية غير المدفوعة للأبنية القائمة من تاريخ 2017/1/1 ولغاية تاريخ 2025/12/31 والحاصلة على ترخيص غير مسدد عنه كامل رسوم التجاوزات أو بدل المواقف أو أي جزء منها.

5 - يحدد المجلس تاريخ إيقاف العمل بتصويب الأوضاع وفقاً لأحكام البنود (2) و (3) و (4) من هذه الفقرة.

ب. تعتبر أبراج الاتصالات وخلايا توليد الطاقة المرخصة من الجهات ذات العلاقة قبل تاريخ 2017/1/1 او التي تم استيفاء أي رسوم او عوائد عنها مرخصة حكمًا.

المادة 53

للوزير بناء على تنسيب المجلس إصدار التعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا النظام.

المادة 54

يلغى نظام الأبنية وتنظيم المدن والقرى رقم (136) لسنة 2016 على أن يستمر العمل بالتعليمات والقرارات الصادرة بمقتضاه الى أن تلغى أو تعدل أو يستبدل غيرها بها وفقاً لأحكام هذا النظام.