

نحن عبد الله الثاني ابن الحسين ملك المملكة الاردنية الهاشمية
بمقتضى المادة (٣١) من الدستور
وبناء على ما قرره مجلس الوزراء بتاريخ ٢٠٠٣/١٢/٢
نأمر بوضع النظام الآتي :-

نظام رقم (٣٢) لسنة ٢٠٠٤

نظام التنظيم و ترخيص الإعمار في منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة
صادر بمقتضى الفقرة (أ) من المادة (٤٣) من قانون منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة
رقم (٣٢) لسنة ٢٠٠٠ والبند (١٤) من الفقرة (أ) من المادة (٦٧) من قانون تنظيم
المدن والقرى والابنية رقم (٧٩) لسنة ١٩٦٦

المادة ١- يسمى هذا النظام (نظام التنظيم و ترخيص الإعمار في منطقة العقبة الاقتصادية
الخاصة لسنة ٢٠٠٣) ويعمل به بعد ثلاثين يوماً من تاريخ نشره في الجريدة
الرسمية.

تعريف

المادة ٢- يكون للكلمات والعبارات التالية حيثما وردت في هذا النظام المعاني المخصصة
لها أدناه ما لم تدل القرينة على غير ذلك :-

| | | |
|---------|---|--|
| القانون | : | قانون منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة النافذ المفعول |
| المنطقة | : | منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة باعتبارها منطقة تنظيم. |
| السلطة | : | سلطة المنطقة. |
| المجلس | : | مجلس المفوضين في السلطة . |

- قانون التنظيم : قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية النافذ
المفعول .
- منطقة التقسيم التنظيمي : جزء من منطقة التنظيم يتم تحديده بمقتضى
المخطط العام لاستعمالات الأراضي في المنطقة
ويكون له أحكام إعمار خاصة به.
- منطقة التنظيم التفصيلي : جزء من منطقة تقسيم تنظيمي يوضع له
مخططات تنظيمية تفصيلية وتحدد أحكام إعمار
تفصيلية خاصة به مع مراعاة أحكام إعمار منطقة
التقسيم التنظيمي التي يقع ضمنها.
- الجهة المنظمة : الجهة المخولة في السلطة بإعداد المخططات
التنظيمية لمنطقة التنظيم ومراقبة تنفيذها وفقاً
لأحكام القانون وقانون التنظيم وهذا النظام.
- الجهة المرخصة : المجلس باعتباره لجنة التنظيم اللوائية والمحلية
أو أي لجنة خاصة يشكلها المجلس وفق أحكام
القانون تكون مخولة بمتابعة ترخيص الإعمار
وضبطه والمراقبة اللاحقة على أي منها وتطبيق
أحكام القانون وقانون التنظيم وهذا النظام
وتعليمات وقرارات المجلس الصادرة بمقتضاه.
- المخطط العام لاستعمالات
الأراضي : مخطط يبين استعمالات الأراضي في منطقة
التنظيم والمصادق عليه من المجلس حسب
الأصول القانونية المقررة .
- مخطط التقسيم التنظيمي : مخطط يقسم المخطط العام لاستعمالات
الأراضي إلى أجزاء ذات ميزات واستعمالات
محددة مبيناً فيه أحكام الإعمار الخاصة بكل من
هذه الاستعمالات .

- مخطط التنظيم التفصيلي : مخطط يوضع لمنطقة تقسيم تنظيمي أو أي جزء منها مبيناً فيه شبكات الطرق وممرات المشاة والبنية التحتية وتفصيل فئات استعمال الأراضي والخدمات العامة وأي تقسيم للأراضي وأحكام الإعمار فيها.
- مخططات التنظيم المعتمدة : المخططات العامة لاستعمالات الأراضي ومخططات التقسيم التنظيمي ومخططات التنظيم التفصيلي أو أي منها ، والمعتمدة من المجلس حسب الاصول القانونية المقرره .
- مخطط الموقع التنظيمي : مخطط يصدر للمالك يبين موقع أرض المشروع وأحكام الإعمار الواجب عليه التقيد بها أو أي أحكام وشروط أخرى طلب منه مراعاتها عند وضع مخططات الترخيص لمشروع الإعمار .
- مخططات الترخيص : المخططات اللازمة لترخيص أي مبنى أو مشروع إعمار وفقاً لاحكام هذا النظام .
- مشروع التنظيم الخاص : المشروع الذي يتقدم به المالك ويتطلب تنفيذه وضع مخطط تنظيم تفصيلي خاص بأرض هذا المشروع، مع مراعاة أحكام الاعمار لمنطقة التقسيم التنظيمي للمنطقة التي يقع فيها المشروع .
- فئات استعمال الأراضي : الاستعمال المقرر للأراضي والمباني في اي منطقة وفقاً للمخططات التنظيمية وأحكام الإعمار المتعلقة بها.
- أحكام التنظيم : الشروط والقيود التي تنظم إشغال أي مشروع إعمار للمكان المراد إقامته فيه ضمن منطقة

التنظيم، بما في ذلك ما يتعلق بالاستعمال المسموح به وكثافة الإعمار و الارتدادات والارتفاعات.

أحكام التصميم : الشروط والمواصفات التي تضبط تصميم أي مشروع إعمار لضمان استيفاء المتطلبات الهندسية والمعمارية والبيئية والكودات المعمول بها في اجزاء وعناصر المشروع المختلفة .

أحكام البناء : الشروط الإضافية التي تضبط عملية الإعمار بما في ذلك الإجراءات اللازم اتباعها لإخراج تلك العملية والمظهر العام للمشروع وفقا لاحكام هذا النظام.

أحكام الإعمار : أحكام الاعمار العامة المطبقة على كامل منطقة التنظيم واحكام الاعمار التفصيلية المطبقة على أي جزء منها ويشمل ذلك احكام التنظيم واحكام التصميم واحكام البناء او أي جزء منها .

مشروع الإعمار : مشروع إنشاء المباني أو الأشغال الهندسية والفنية المقامة استنادا للمخطط التنظيمي المعتمد لأرض المشروع وأحكام الإعمار المعمول بها في منطقة التنظيم.

قطعة الأرض : مساحة الأرض المحددة بأطوال أضلاعها ورقمها المميز وموقعها بموجب مخططات الأراضي أو المخططات التنظيمية التفصيلية أو بأي طريقة أخرى وفقاً للتشريعات النافذة .

أرض المشروع : قطعة الأرض التي يرغب او يقوم مالكها في إنشاء مشروع إعمار عليها.

- المبنى** : أي إنشاء تتم إقامته في موقع ثابت على الأرض أو على مبنى ذي موقع ثابت على الأرض ويشمل ذلك الأساسات والجدران والأسقف والبروزات والأسوار وغيرها .
- الفندق او النزل** : أي مبنى أو جزء مستقل من مبنى يشمل ما لا يقل عن عشر غرف نوم ويوفر خدمات حسب التصنيف المعتمد في المنطقة بما في ذلك خدمات المبيت والطعام مقابل اجر .
- الشقق الفندقية** : مجموعة من الوحدات السكنية أو الشقق المفروشة لا يقل عددها عن ثمانية وتوفر خدمات المبيت مقابل اجر .
- المبنى الفرعي** : المبنى التابع لأي مبنى رئيسي سواء كان ملاصقاً له أو منفصلاً عنه، ويستعمل عادة لأغراض خدمة ذلك المبنى .
- المبنى المؤقت** : أي مبنى تتم اقامته لمدة أو لغاية محددة وتتم إزالته بعد انتهاء هذه المدة أو تحقق الغاية التي أقيم من أجلها.
- مساحة المبنى** : مساحة المسقط الأفقي لأي مبنى بما في ذلك الإنشاءات المسقوفة المتصلة به، ولا تشمل الشرفات المكشوفة واي درج خارجي مكشوف ومواقف السيارات المكشوفة والمعرشات وإنشاءات التظليل أو أي مساحات مسقوفة أخرى تم النص على استثنائها في هذا النظام.

- النسبة المئوية السطحية للمبنى : نسبة مساحة المبنى إلى مساحة أرض المشروع .
- المساحة الطابقية للمبنى : مجموع مساحات المساقط الأفقية المسقوفة لجميع طوابق المبنى باستثناء الأقبية والشرفات المكشوفة والمظلات الواقية واي درج خارجي مكشوف والخزانات ومواقف السيارات المكشوفة والمعرشات وإنشاءات التظليل وبسرك السباحة وأي مساحات أخرى ورد النص عليها في هذا النظام .
- النسبة الطابقية للمبنى : نسبة المساحة الطابقية للمبنى إلى مساحة أرض المشروع .
- المساحة الإجمالية للمبنى : مجموع المساحات المسقوفة في المبنى أو مشروع الإعمار .
- ارتداد المبنى : الفسحة التي تفصل بين المبنى وحد أرض المشروع من جميع الجهات، أو تراجع المبنى عن حد أرض المشروع .
- ارتفاع المبنى : المسافة العمودية المقاسة بين متوسط منسوب رصيف الشارع الأعلى ووسط عقدة الطابق الأخير باستثناء طابق الطيارة .
- العقدة : السطح الأفقي المبنى من سواد إنشائية حاملة مثل الخرسانة المسلحة تفصل بين فراغين رأسيين في المبنى الواحد .

- الطابق** : جزء المبنى المحصور بين السطح الأفقي لاي أرضية والسطح العلوي للأرضية الواقعة فوقها مباشرة .
- الطابق الأخير** : آخر طابق في المبنى الذي يقع ضمن الارتفاعات المسموح بها في منطقة التقسيم التنظيمي أو منطقة التنظيم التفصيلي التي يقع فيها المبنى.
- طابق الطيارة** : الطابق الإضافي المقام فوق الطابق الأخير والمسموح بإقامته في المبنى وفق أحكام هذا النظام.
- غرفة السطح** : الجزء من المبنى المسموح بإقامته فوق الطابق الأخير وفق أحكام هذا النظام ولا تشمل مساحة غرفة السطح بيت الدرج وغرفة ماكينات المصعد.
- الطابق الأرضي** : طابق بمستوى الرصيف تقريباً ويكون المدخل الرئيسي إلى المبنى من مستوى هذا الطابق .
- طابق التسوية** : الطابق الواقع تحت منسوب الطابق الأرضي ويكون مكشوفاً من أحد الجوانب على الأقل (له فتحات جانبية).
- القبو** : الطابق الواقع تحت منسوب الأرض الطبيعية ضمن حدود أرض المشروع من جميع الجهات وقد يغطي كامل مساحة الأرض.
- الطابق المسروق** : الطابق الإضافي الواقع ضمن الطابق الأرضي حيثما سمح ارتفاع الطابق الأرضي بذلك بالاستناد إلى أحكام الإعمار.

- السدة** : الطابق الإضافي المقام في أي محل تجاري ويكون جزءاً منه ويكون الوصول لهذا الطابق من خلال المحل التجاري ولا يستعمل إلا لأغراض خدمته .
- الشرفه** : أي جزء مكشوف الجانب أو الجوانب من المبنى ، مسقوفاً أو غير مسقوف ، ويقع ضمن حدود قطعة الأرض .
- المعرشات وإنشاءات التظليل** : مظلات ذات سقف غير مصممت تكون مفتوحة من جميع الجوانب باستثناء الجوانب الملاصقة للمبنى الأصلي أو السور وتبنى عادة بغرض التجميل المعماري أو لأغراض مناخية .
- مظلات المداخل** : الأسقف التي تغطي مداخل المباني وتصل بين حدود أرض المشروع ومدخل المبنى نفسه بهدف الحماية من العوامل الجوية .
- المظلة التجارية** : أي منشأة تظليل متصلة في المبنى التجاري بمستوى عقدة الطابق الأرضي تواجه وتغطي جزء من الارتداد الأمامي أو من الشارع .
- البروز المعماري** : أي جزء بارز غير مستغل من المبنى ولا يمكن تحويله لجزء مستغل ويشمل البروزات والتنوعات التجميلية أو الواقية من العوامل الجوية أو أحواض الزهور أو الحواجز وصناديق الأباжور وما شابهها .

- اللافتة الإعلانية : أي لافتة مضاءة أو غير مضاءة توضع بهدف التعريف أو الدعاية أو الإعلان أو لأي مقاصد أخرى مشابهة .
- الطريق (الشارع) : الحيز التنظيمي المخصص لمرور المركبات أو المشاة أو كليهما المحدد في المخطط التنظيمي المعتمد.
- ممر المشاة : الحيز التنظيمي المخصص لحركة المشاة ولا يسمح بمرور المركبات فيه إلا في حالات الطوارئ أو التحميل والتحميل في أوقات محددة بقرار من الجهة المرخصة .
- المواقف الخاصة للسيارات : المساحات المخصصة لوقوف السيارات على اختلاف أنواعها الواجب توافرها ضمن حدود أرض المشروع وفقاً لاحكام الإعمار سواء كانت سطحية او داخلية .
- المواقف المشتركة للسيارات : المساحات المخصصة لوقوف السيارات على اختلاف أنواعها الواجب توافرها ضمن مشروع إعمار مكون من أكثر من مبنى وضمن حدود أرض المشروع لخدمة جميع عناصره وفقاً لاحكام الإعمار سواء كانت سطحية او داخلية .
- المواقف العامة للسيارات : المساحات المخصصة لوقوف السيارات على اختلاف أنواعها والمحددة على المخططات التنظيمية المعتمدة لخدمة المواطنين في منطقة التنظيم بشكل عام سواء كانت مجانية أو مقابل أجر .

- المواقف السطحية : مواقف مظلة او مكشوفة للسيارات بمختلف أنواعها تكون بمستوى الأرض الطبيعية .
- المواقف الداخلية : مواقف السيارات بمختلف أنواعها تكون ضمن منشآت مسقوفة سواء كانت مخصصة كلياً موقفاً للسيارات أو كانت جزءاً من مبنى ذي استعمالات أخرى .
- المالك : الشخص الطبيعي أو الاعتباري العام أو الخاص صاحب قطعة الأرض أو العقار المسجل أو المستأجر الذي يملك حق البناء أو الشخص الذي يملك حق التصرف في قطعة الأرض أو العقار أو مخولاً بالبناء عليه وفق الوثائق التي تعتمدها السلطة لهذه الغاية.
- المقاول : الشخص المرخص له بمقتضى التشريعات النافذة المفعول في المنطقة بممارسة مهنة المقاولات الإنشائية ويكلفه المالك بإنشاء مشروع الإعمار كلياً أو جزئياً، بما في ذلك المتعهد والمتعهد الفرعي ومتعهد المصنعية والجهة الموردة للخططات الخرسانية أو أي مواد إنشائية .
- المهندس : الشخص المرخص له بمقتضى التشريعات النافذة المفعول في المنطقة بمزاولة المهن الهندسية وإعداد مخططات الترخيص والتصاميم التنفيذية لمشاريع الإعمار والتوقيع عليها والقيام بتكليف من المالك بأعمال الإشراف الكامل أو الجزئي عليها .

- رخصة الإعمار : التصريح الصادر عن الجهة المرخصة لإجازة أعمال الإعمار التي يتم تنفيذها ضمن منطقة التنظيم وفقاً لإجراءات وأحكام الإعمار ومخططات الترخيص والشروط المحددة في هذا النظام .
- إذن الصب : الموافقة الخطية الصادرة عن الجهة المرخصة للسماح بصب الخرسانة للأساسات والعقدات لأي مشروع إعمار كل على حده .
- إذن الإشغال : الموافقة الخطية الصادرة عن الجهة المرخصة للسماح باستعمال مبنى أو مشروع إعمار بعد تنفيذه .

الأحكام العامة للإعمار

المادة ٣- تطبق في منطقة التنظيم الأحكام العامة الواردة في هذا النظام المتعلقة بإدارة الإعمار ورقابته وضبطه وبترخيص مشاريعه إلا إذا اشتملت مخططات التنظيم المعتمدة على أحكام أعمار تفصيلية تم المصادقة عليها وفقاً لأحكام قانون التنظيم وهذا النظام .

المادة ٤-أ- تتولى الجهة المنظمة إعداد المخططات التنظيمية لمنطقة التنظيم بمختلف مستوياتها ورفعها إلى المجلس لإقرارها ، كما تتولى مراجعة هذه المخططات بصورة دورية أو عند الحاجة وبما يواكب متطلبات النمو السكاني في منطقة التنظيم ويحقق الأهداف التنموية والاستثمارية والاجتماعية والتطور في المجتمع المحلي في المنطقة والنهوض به .

ب- يراعى عند إعداد المخططات التنظيمية لمنطقة التنظيم الطابع المعماري المحلي وانسجام وتوافق الألوان ضمن البيئة المحيطة وتوفير تدرج هرمي لشبكة الطرق في المنطقة بما يحقق توزيعاً متوازناً لحركة السير في المدينة وتجنب اختراق الطرق السريعة ضمن الأحياء السكنية ما أمكن .

المادة ٥- أ- تعتمد لضبط عملية الإعمار ورقابته ضمن منطقة التنظيم المعايير الرئيسية التالية :-

- ١- الحدود المتاحة لارتفاعات المباني .
 - ٢- كثافة الإعمار .
 - ٣- الارتدادات .
 - ٤- المظهر الخارجي للمباني والنمط المعماري .
- ب- يصدر المجلس التعليمات اللازمة لتحديد أحكام الإعمار التفصيلية في كل منطقة تقسيم تنظيمي أو منطقة تنظيم تفصيلي وفقاً للمعايير المشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة .

المادة ٦- أ- تحدد الارتفاعات المسموح بها في جميع مناطق التقسيم التنظيمي أو مناطق التنظيم التفصيلي عند إعداد المخططات الخاصة بكل منها، ويراعى في تحديد هذه الارتفاعات توفير الانسجام في الارتفاعات ضمن منطقة التقسيم التنظيمي وإضفاء طابع حضاري مناسب لمنطقة التنظيم بشكل عام.

ب- تحدد الارتفاعات المسموح بها في كل منطقة تقسيم تنظيمي بالأمتار إلا إذا كانت محددة مسبقاً بعدد الطوابق في المناطق التي تم تطويرها قبل نفاذ أحكام هذا النظام فيعمل بها لحين إجراء أي تعديل عليها يقرره المجلس على أن يعاد احتسابها وفقاً لأحكام الفقرة (ج) من هذه المادة.

ج- بعد نفاذ أحكام هذا النظام، تعتمد الأمتار لحساب الارتفاع بدلاً من عدد الطوابق على أن يكون الارتفاع على النحو التالي:

١- (٢٧) متراً حداً أعلى لجميع مباني منطقة التنظيم على أن تحدد الارتفاعات المسموح بها فعلاً لكل منطقة تنظيم تفصيلي في المخططات التفصيلية الخاصة بها شريطة عدم تجاوز هذا الحد .

٢- (٦) أمتار لارتفاع الطابق الأرضي في المباني التجارية والمعارض والفنادق ويشمل هذا الارتفاع السدد والطوابق المسروقة وسماكة العقدة ، و(٣,٥) متراً لارتفاع الطوابق العلوية في هذه المباني بما في ذلك سماكة العقدة.

٣- (٣,٥) متراً لارتفاع أي طابق بما في ذلك سماكة عقدة المبنى .

د- يجوز للجهة المرخصة بموافقة المجلس وفي حالات خاصة ومبررة تحديد ارتفاع الطوابق في ترخيص المبنى للاستعمال الخاص خلافاً لما هو منصوص عليه في البندين (٢) و (٣) من الفقرة (ج) من هذه المادة .

هـ-١- يقاس ارتفاع المبنى من متوسط منسوب الرصيف، وفي حال وقوع أرض المشروع على أكثر من شارع، يحسب الارتفاع من متوسط منسوب الرصيف الواقع على الشارع ذي المنسوب الأعلى .

٢- إذا كان للمبنى سقف منحدر فيحسب الارتفاع من متوسط منتصف الانحدار (السطح المائل).

٣- يحدد ارتفاع منسوب بلاط الطابق الأرضي أو انخفاضه عن منسوب الرصيف بموجب أحكام الإعمار التفصيلية حسب موقع مشروع الإعمار وغاية استعماله ، ويجوز في المناطق السكنية أن يكون ارتفاع أرضية الطابق الأرضي (١,٢٥) متراً من متوسط منسوب الرصيف حداً أعلى دون أن يحسب ذلك ضمن الارتفاع المسموح.

و- لا يجوز إقامة غرفة السطح إلا لأغراض خدمة المبنى، ولا يجوز استعمالها لأغراض السكن كما لا يجوز أن تزيد مساحتها على (١٠٪) من مسطح الطابق الذي تبنى فوقه على أن لا تتجاوز في جميع الأحوال (٢٥) متراً مربعاً.

ز- لا يجوز أن يزيد ارتفاع غرفة السطح على (٢,٥) متراً بما في ذلك سماكة العقدة ولا يحسب ارتفاع هذه الغرفة ضمن الارتفاع المسموح به للمبنى وإن تجاوز ارتفاعها الحد المنصوص عليه في البند (١) من الفقرة (ج) من هذه المادة.

ح- ١- لا يجوز إقامة طابق الطيارة على سطح الطابق الأخير لأي مبنى إلا إذا سمح بذلك وفقاً للمخططات التنظيمية التفصيلية والأحكام التنظيمية التفصيلية الخاصة بها .

٢- يجب أن تكون مساحة طابق الطيارة أصغر من الطابق الأخير على أن تحدد هذه المساحة بموجب أحكام الإعمار التفصيلية الخاصة بمنطقة التنظيم التفصيلي التي يقع فيها المبنى على أن تحسب ضمن المساحة الطابقية للمبنى.

المادة ٧- أ- على الرغم مما ورد في الفقرة (ج) من المادة (٦) من هذا النظام ، يجوز للمجلس بناء على تنسيب الجهة المنظمة ولأسباب مبررة، تحديد بعض المواقع التي يمكن إقامة أبنية فيها بارتفاعات تتجاوز الحد الأعلى المسموح به في منطقة التنظيم.

ب- تحدد الأجزاء في المباني والمنشآت التي يصرح لها بتجاوز الارتفاعات المحددة على النحو التالي :-

١- العناصر الزخرفية بما في ذلك المآذن والقباب والأبراج.

٢- المداخن ووسائل تصريف الدخان وخزانات المياه وآبار المصاعد واي درج وهوائيات الراديو والتلفزيون وأبراج التبريد والمظلات والمعرشات وانشاءات التظليل ومهابط الطائرات العمودية وأجزاء من تصويبة السطح.

٣- اللافتات الإعلانية المقامة وفقاً لأحكام هذا النظام والتشريعات ذات العلاقة.

ج- لا يجوز تجاوز الارتفاعات للأجزاء المنصوص عليها في الفقرة (ب) من هذه المادة الا بتوافر الشروط التالية :-

- ١- عدم استغلال أي جزء من المباني والمنشآت التي تم السماح لها بتجاوز الارتفاع الا للغاية التي تم ذلك من أجلها.
- ٢- عدم تجاوز الارتفاع الحد اللازم لأداء الغاية المقصودة منه وذلك وفقاً لما تقرره الجهة المرخصة وأن لا يشكل ذلك اضراراً للجوار أو تشويهاً للمنظر العام او خطراً على حركة الطيران .
- ٣- عدم تعارض الارتفاع مع متطلبات الطابع المعماري المعتمد بموجب التعليمات التي يصدرها المجلس .
- ٤- تضمين مخططات الترخيص المعالجات الهندسية والمعمارية لتلك الاجزاء .

المادة ٨- أ- ننظم كثافة الإعمار في كل منطقة من مناطق التقسيم التنظيمي أو مناطق التنظيم التفصيلي بتحديد النسبة الطابقية للمباني المسموح بها ، على أن تحدد هذه النسبة عند إعداد مخططات التنظيم وأحكام الإعمار التفصيلية الخاصة بكل منهما.

ب- يكون احتساب النسبة الطابقية للمبنى لكل مشروع إعمار ضمن الارتدادات والارتفاعات المسموح بها لهذا المشروع وحسب أحكام الإعمار التفصيلية لمنطقة التقسيم التنظيمي أو منطقة التنظيم التفصيلي التي يقع فيها.

ج- يجوز إنشاء الطابق المسروق أو السدة ولا تحسب مساحة أي منهما ضمن

المساحة الطابقية للمبنى بتوافر الشروط التالية :-

١- أن يكون الطابق المسروق أو السدة متصلًا بالطابق الأرضي مباشرة ويكون

الوصول إلى أي منهما منه ويجوز أن تكون مساحته مساوية (١٠٠٪) لمساحة

الطابق الأرضي.

٢- أن يستعمل هذا الطابق أو السدة لأغراض مكتملة لاستعمال الطابق

الأرضي.

د- يجوز إنشاء طابق تسوية أو أكثر في المبنى وفقا للأحكام المحددة لاستعمال

المبنى بما فيها الارتدادات ولا تحسب مساحته ضمن المساحة الطابقية للمبنى

بتوافر الشروط التالية :

١- أن لا يزيد منسوب سقف طابق التسوية على منسوب بلاط الطابق الأرضي

المحدد لأرض المشروع استناداً للبند (٣) من الفقرة (هـ) من المادة (٦) من

هذا النظام .

٢- أن يكون فرق المنسوب بين الرصيف والمستوى الطبيعي لأرض المشروع

والميلان الطبيعي لها يسمح بإقامة طابق أو طوابق تسوية دون إجراء حفريات

تمتد إلى أكثر من نصف المسافة بين الحد الأمامي والحد الخلفي لأرض

المشروع .

٣- أي شروط أخرى يحددها المجلس بموجب تعليمات تتعلق بضبط كثافة

الإعمار .

هـ- يشترط لترخيص إقامة القبو في المبنى توافر المتطلبات المبينة أدناه ولا

تحسب مساحة القبو ضمن المساحة الطابقية للمبنى :-

١- أن يكون الوصول إليه بواسطة درج من داخل المبنى مع وجود مخرج

ثانوي للطوارئ ، وتحدد المتطلبات الفنية ومتطلبات السلامة العامة لإنشاء

الأقبية بموجب تعليمات يصدرها المجلس لهذه الغاية .

٢- ان يتم تأمين التهوية والإضاءة فيه طبقا للمواصفات وكودات البناء الوطني المعتمدة في المملكة.

٣- أن لا يتم استخدامه استخداما منفصلا عن المبنى الرئيسي وأن يقتصر استعماله لغايات الخدمات الخاصة بالمبنى بما فيها مواقف السيارات والملاجئ وآبار المياه والخدمات الخاصة بالسكان وتشمل غرف الغسيل والألعاب الرياضية وغرف الأجهزة الميكانيكية والتكييف المركزي والمحولات الكهربائية.

و- إذا لم يتم تحديد النسبة الطابقية للمبنى لمنطقة تقسيم تنظيمي وتم اعتماد النسبة المئوية السطحية له والمعتمدة قبل صدور هذا النظام، يبقى العمل بأحكام النسبة المئوية السطحية للمبنى ما لم يتم تعديلها بنسبة سابقة بقرار من المجلس ولأسباب مبررة .

المادة ٩-أ- تحدد الارتدادات في كل منطقة تقسيم تنظيمي عند إعداد المخططات التنظيمية التفصيلية وأحكام الإعمار التفصيلية الخاصة بها.

ب- يجوز للمجلس بناء على تنسيب من الجهة المنظمة ان يلزم أي مالك باقامة المباني على خط ارتداد أمامي يتم اعتماده للمنطقة التي يقع فيها المبنى وذلك بقصد توحيد النمط المعماري لشوارع معينة.

ج- يجوز إلغاء الارتداد الجانبي المحدد بين مبنيين أو أكثر والسماح ببناء مبان متلاصقة على أن تكون أراضي المشروع مملوكة لجهة واحدة أو أن يتم تقديم طلب إعمار مشترك لتلك الأراضي شريطة التقييد بالارتدادات الأمامية والخلفية والجانبية للمباني المتلاصقة عن الأراضي المجاورة وفق الأحكام المعتمدة للمنطقة التي يقع فيها مشروع الإعمار مع المحافظة على أحكام الإعمار الأخرى المعتمدة لأرض المشروع.

المادة ١٠- يصدر المجلس التعليمات المتعلقة بالإرشادات العامة لأحكام التصميم في منطقة التنظيم لتحديد النمط المعماري فيها والمظهر الخارجي للمباني والفراغات الحضرية بما في ذلك الأحكام الخاصة بكل من مناطق التقسيم التنظيمي .

المادة ١١-أ- يشترط في إقامة المباني ولجميع الاستعمالات ان تكون من المواد الطبيعية كالحجر او الخشب او الطين أو من الحديد أو المواد الخرسانية أو الوحدات الخرسانية المسبقة الصب ويصدر المجلس تعليمات تحدد بموجبها ألوان الواجهات لهذه المباني وشروط تشطيبها .

ب- لا يجوز إقامة المباني الجاهزة غير الخرسانية (المسبقة الصنع) إلا لأغراض مباني الخدمات العامة أو في المناطق الصناعية والمستودعات شريطة موافقة الجهة المرخصة.

ج- لا يجوز استعمال مواد عاكسة للضوء في واجهات المبنى الخارجية إلا بموافقة الجهة المرخصة، وتحدد نسب مساحة المواد العاكسة في واجهات المباني بموجب تعليمات يصدرها المجلس على أن لا تزيد نسبة مساحتها في أي حال من الأحوال على (٤٠٪) من مساحة كل واجهة.

المادة ١٢- مع مراعاة أحكام الإعمار المعتمدة في مناطق التقسيم التنظيمي ، يجوز إقامة العناصر المعمارية وعناصر البناء المبينة ادناه في جميع فئات استعمال الأراضي لتلك المناطق على ان يتم الحصول على موافقة الجهة المرخصة وفقاً للشروط التالية :-

أ- إقامة الأسوار الخارجية وفقاً لما يلي :-

١- أن يكون إنشاؤها لغايات الخصوصية.

- ٢- أن لا يزيد ارتفاعها على (١,٨) متراً من منسوب الرصيف ويجوز بموافقة مسبقة من الجهة المرخصة السماح بزيادة هذا الارتفاع إذا استدعت طبوغرافية الأرض ذلك .
- ٣- أن يتم التقيد بشكل الأسوار وارتفاعاتها وفقاً للنمط المعماري الذي يعتمد عليه المجلس لأي منطقة بناء على تنسيب الجهة المنظمة.
- ٤- أن يتم الحصول على موافقة الجهة المنظمة لإقامة الأسوار الخارجية في المباني التجارية .
- ب- إقامة الدرج الخارجي ضمن الارتداد المحدد للمبنى ووفقاً لما يلي:
- ١- أن يكون مكشوفاً و غير مسقوف ويعتبر تكرار الشاحط وبسطة الدرج سقفاً بالمعنى المقصود في هذا البند .
- ٢- أن لا يزيد عرض الشاحط على (١,٣) متراً بما في ذلك سماكة التصوينة الجانبية (الدرابزين أو الحاجز الواقي من السقوط).
- ٣- مراعاة متطلبات الخصوصية لقطع الأراضي المجاورة .
- ج- إقامة المعرشات وإنشاءات التظليل ومظلات المداخل ضمن الارتداد المحدد للمبنى ووفقاً لما يلي :-
- ١- أن تستعمل لخدمة المبنى بما في ذلك مواقف السيارات.
- ٢- أن تكون مفتوحة الجوانب باستثناء الأجزاء الملاصقة للصور أو المبنى.
- ٣- أن لا تزيد مساحتها على (٢٠٪) من مساحة أرض المشروع ويحتسب ضمن هذه النسبة مساحات جميع المباني الفرعية المسموح بها بموجب أحكام هذا النظام.
- ٤- أن لا تزيد مساحتها على (١٥٪) من مساحة الطابق الأخير وبحد أعلى (٥٠) متراً مربعاً إذا تم انشاؤها على سطح المبنى، على أن لا تحتسب ضمن النسبة المشار إليها في البند (٣) من هذه الفقرة.

د- إقامة المظلات التجارية بمقتضى التعليمات الصادرة عن المجلس وشريطة مراعاة ما يلي :-

- ١- أن لا يزيد عمق المظلة على ثلثي عرض الرصيف.
- ٢- أن تكون معلقة غير مدعمة بأعمدة أو تعيق السير على الرصيف.
- ٣- أن لا يقل ارتفاعها فوق مستوى الرصيف عن (٢,٤٠) متراً من أي نقطة فيه .

هـ- ١- إقامة البروزات المعمارية على واجهات المباني على أن لا تتجاوز حدود أرض المشروع وأن لا يزيد بروزها عن جسم المبنى على (٣٠) سنتيمتراً، وبخلاف ذلك، تحسب ضمن مساحة المبنى الإجمالية والمساحة الطابقية للمبنى.

٢- للمجلس بناء على تنسيب من الجهة المنظمة أن يسمح في شوارع معينة ببروز الطوابق العليا للمباني خارج حدود قطع الأراضي المقامة عليها وذلك بمقتضى تعليمات يصدرها لهذه الغاية.

المادة ١٣- يجوز فرز قطعة أرض إلى قطع أصغر أو جمع قطعتين أو أكثر في قطعة واحدة في منطقة تقسيم تنظيمي بقرار مبرر من المجلس وبناء على تنسيب الجهة المنظمة مع بيان التعديل اللازم إجراؤه على أحكام الإعمار المعتمدة لهذه القطع نتيجة لهذا الفرز أو الجمع .

مواقف السيارات

المادة ١٤- أ- لا يجوز ترخيص مشروع الإعمار ما لم تحدد له مواقف خاصة أو مشتركة للسيارات داخل حدود أرض المشروع وفقاً لمخططات الترخيص الخاصة به وبعد استيفاء المتطلبات المنصوص عليها في هذا النظام أو في أحكام الإعمار التفصيلية الخاصة بمنطقة التنظيم التفصيلي التي يقع المشروع فيها إن وجدت.

ب- لا يجوز إجراء أي تعديل على عدد المواقف وأبعادها ومواصفاتها وتصميمها المعتمد بموجب رخصة الإعمار دون الحصول على موافقة الجهة المرخصة.
ج- يجوز للجهة المرخصة طلب إجراء دراسة تأثير مروري للمشاريع التي تؤدي إلى زيادة أو تأثير كبير على حركة المرور وفق الشروط التي يضعها المجلس لهذه الغاية.

المادة ١٥- يحدد عدد مواقف السيارات ضمن حدود أرض المشروع وفقاً لفئات استعمال الأراضي على النحو التالي :-

أ- في الاستعمال السكني، يجب توافر موقف واحد لكل وحدة سكنية مهما كانت مساحتها.

ب- في الاستعمال التجاري يجب توافر ما يلي :-

١- موقف واحد لكل (٧٥) متراً مربعاً من المساحة المستغلة فعلاً للاستخدامات التجارية باستثناء مساحة السدة.

٢- موقف واحد لكل (١٠٠) متر مربع من المساحات الأخرى للمبنى التجاري.

٣- ما نسبته (٣٠٪) من إجمالي عدد المواقف المطلوبة مواقف سطحية في المباني المستغلة كلياً مراكز أو مجمعات تجارية إذا زادت مساحتها على (١٠٠٠) متر مربع، ويجوز أن يستغل الطابق الأرضي أو جزء منه لغايات توافر هذه النسبة.

ج- في استعمالات الفنادق والنزل والشقق الفندقية يجب توافر ما يلي :-

- ١- موقف واحد لكل (٥) غرف من الفندق فئة الخمس نجوم .
- ٢- موقف واحد لكل (٥) غرف من الفندق فئة الأربع نجوم .
- ٣- موقف واحد لكل (٨) غرف من الفندق فئة الثلاث نجوم .
- ٤- موقف واحد لكل (١٠) غرف من الفندق للفئة ما دون الثلاث نجوم .

- ٥- موقف واحد اضافي في الفنادق والنزل والشقق الفندقية، حسب مقتضى الحال، وفقاً لما يلي :-
- لكل (٣٠) متراً مربعاً من المساحات المخصصة للأكل والشرب في المطاعم المقامة في أي منها.
 - لكل (٥٠) متراً مربعاً من مساحة الصالات والقاعات.
 - لكل جناحين فندقيين.
 - لكل (٧٥) متراً مربعاً من المساحات المخصصة للمكاتب والمحلات التجارية.
 - موقف واحد لكل شقة فندقية مساحتها (٧٥) متراً مربعاً أو أقل وموقفان لكل شقة تزيد مساحتها على (٧٥) متراً مربعاً .
- د- في استعمالات دور السينما أو المسارح، يجب توافر موقف واحد لكل (٦) مقاعد في أي منها في حدود ارض المشروع .
- هـ- في استعمالات المطاعم والملاهي، يجب توافر موقف واحد لكل (٣٠) متراً مربعاً من مساحة أي منها بما فيها المساحات المخصصة للخدمات التابعة لها والمساحات الخارجية المخصصة لتناول الطعام أو الأنشطة الأخرى.
- و- في استعمالات المكاتب الخاصة والعامة، يجب توافر موقف واحد لكل (٧٥) متراً مربعاً من إجمالي المساحة المستغلة فعلاً للمكاتب ، بالإضافة إلى موقف واحد لكل (١٠٠) متراً مربعاً من المساحة الإجمالية المتبقية للمبنى.
- ز- في استعمالات الخدمات الاجتماعية أو الدينية أو الإدارية، يجب توافر ما يلي :-
- ١- موقف واحد لكل (١٠٠) متراً مربعاً من مساحة المبنى الإجمالية في مراكز الشرطة ومواقع الأجهزة الأمنية.

٢- موقف واحد لكل (١٠٠) متر مربع من مساحة المبنى الإجمالية للمستشفيات والمراكز الصحية أو حسب الشروط الواردة في المخطط التنظيمي التفصيلي، ويجوز للمجلس تحديد شروط أخرى خلافاً لما ورد في هذا البند بناءً على تنسيب الجهة المرخصة على أن يتم توفير مواقف سطحية بما نسبته (٣٠٪) من إجمالي عدد المواقف، ويجوز أن يستغل الطابق الأرضي أو جزء منه لغايات توفير هذه المواقف.

٣- موقف واحد لكل (٢٠) متراً مربعاً من المساحة المخصصة للعبادة في دور العبادة.

٤- موقف واحد لكل (١٠٠) متر مربع من مساحة المبنى الإجمالية لأي مركز اجتماعي.

٥- مواقف السيارات للمدارس ومباني المؤسسات التعليمية وفقاً لما يلي :-

- موقف واحد لكل غرفة صفية.
- موقف واحد لكل (١٠٠) متر مربع من المساحات الإدارية.
- موقف حافلة لكل (٦) غرف صفية.
- أماكن مخصصة لوقوف السيارات لأغراض التحميل والتنزيل مع تثبيت ذلك على مخططات الترخيص .

ح- في الاستعمالات الصناعية يجب توافر ما يلي :-

- ١- موقف واحد لكل (١٠٠) متر مربع من المساحة المستغلة في الإنتاج بما في ذلك ساحات التخزين التابعة لها سواء كانت مفتوحة أو مغلقة ما لم يحدد مخطط التنظيم التفصيلي غير ذلك ولا يجوز استعمال المواقف المخصصة لسيارات الخدمة وسيارات الموظفين والزائرين للتخزين.
- ٢- موقف واحد لكل (٧٥) متراً مربعاً من المساحة المخصصة للمكاتب الإدارية في المبنى.
- ٣- أماكن مخصصة لوقوف المركبات للتحميل والتنزيل حسب طبيعة المشروع مع تثبيت ذلك على مخططات الترخيص .

ط- في المباني متعددة الاستعمال، يجب توافرها ما لا يقل عن (٨٠٪) من مجموع مواقف السيارات المحددة لكل فئة من فئات الاستعمال في المبنى ووفقاً للفقرات (أ-ح) من هذه المادة، ويستثنى من ذلك المستشفيات والمراكز الصحية.

ي- تحدد متطلبات المواقف لأي استعمال لم يرد النص عليه في الفقرات (أ-ط) من هذه المادة وفقاً للدراسات الخاصة بكل مشروع وبموجب تعليمات يصدرها المجلس لهذه الغاية.

المادة ١٦- إذا اشتمل المخطط التنظيمي لأي منطقة على مواقف عامة للسيارات، فيجوز للمجلس بقرار يصدره بناء على تنسيب الجهة المرخصة تخفيض عدد المواقف الخاصة للسيارات الواجب توافرها في المباني المستفيدة من المواقف العامة، وللمجلس استيفاء بدل خدمات توفير مواقف بنسبة من رسوم المواقف المنصوص عليها في هذا النظام بموجب تعليمات يصدرها لهذه الغاية.

المادة ١٧-أ- لا تحتسب المساحات المخصصة لخدمة المبنى مثل مواقف السيارات وغرف الميكانيك والبوابات ضمن المساحات الإجمالية الخاضعة لاحتساب مواقف السيارات.

ب- ١- لا يجوز فتح أكثر من منفذ واحد لدخول وخروج السيارات في أرض المشروع التي يقل طول واجهتها الأمامية عن (٥٠) متراً، ومنفذين لأرض المشروع التي تزيد واجهتها على ذلك .

٢- يجب أن تكون المنافذ المنصوص عليها في البند (١) من هذه الفقرة أبعد ما يمكن عن أي تقاطع للشوارع .

٣- لا يجوز فتح أي منفذ على ممر المشاة أو على الأماكن المخصصة للمواقف العامة أو المنفعة العامة إلا بموافقة الجهة المرخصة إذا توافرت المبررات الفنية لذلك.

ج- يجوز للجهة المرخصة ترخيص مواقف خاصة للسيارات في حال عدم إمكانية دوران السيارات مما يمنع خروجها من الموقف بالدفع الأمامي إذا كانت هناك صعوبات فنية تمنع ذلك أو لصغر مساحة أرض المشروع، ويشترط في جميع الأحوال أن لا يزيد عدد السيارات في الموقف على أربع سيارات وأن لا يستغل الارتداد الأمامي للمبنى بشكل يمنع إمكانية خروج السيارات من الموقف.

د- ١- يجوز للجهة المرخصة ترخيص مواقف سطحية للسيارات ضمن ارتدادات المبنى في المناطق السكنية باستثناء الارتداد الأمامي وفقاً لأحكام هذا النظام شريطة تأمين سهولة وحرية حركة الدخول والخروج والوقوف لجميع السيارات ضمن هذه المواقف.

٢- يجوز في مناطق الصناعات والمستودعات والمعارض التجارية استخدام الارتدادات الأمامية فيها مواقف سطحية ووفقاً للأحكام التفصيلية المعتمدة لها.

هـ- يجب أن تتوافر في المواقف الداخلية ما يلي :-

١- الإضاءة والتهوية الطبيعية للمواقف الداخلية وإن تعذر ذلك فيجب توافر إضاءة كهربائية مع نظام تهوية صناعية فعال وفقاً للمواصفات التي يعتمدها المجلس لهذه الغاية .

٢- التمديدات اللازمة لتصريف مياه الأمطار .

٣- علامات أرضية ومرورية لبيان المداخل والمخارج وحركة السير داخل الموقف ووضع مرايا عاكسة في الأماكن التي لا تتوافر فيها مساحات رؤية كافية .

المادة ١٨-أ- مع مراعاة احكام الفقرة (ج) من هذه المادة ، اذا حالت الامكانيات الفنية والانشائية دون توفير العدد المحدد من مواقف السيارات اللازمة ضمن حدود أرض المشروع وفق أحكام هذا النظام فيجوز للجهة المرخصة ان ترخص المبنى بعد دفع رسوم بدل مواقف السيارات وفقا للبند (٢) من الملحق رقم (٢) من هذا النظام .

ب- مع مراعاة ما ورد في المادة (١٦) من هذا النظام، تستثنى 'مباني التي ليس لها اتصال بالطريق العام إلا من خلال ممر مشاة عام أو درج عام من توفير مواقف للسيارات .

ج- تطبق أحكام الفقرة (أ) من هذه المادة على المباني السكنية التي لا يزيد عدد الشقق فيها على أربع، وفي حالة زيادة عدد الشقق على ذلك فلا يجوز ترخيص المبنى إلا إذا قام المالك بتوفير مواقف سيارات وفق احكام هذا النظام تغطي عدد الشقق الإضافية ، وعلى أن يدفع رسوم المواقف المقررة للأربع شقق الأولى والمنصوص عليها في الجدول (ب) من الملحق رقم (١) بالنسبة لمشاريع الإعمار القائمة غير المرخصة ، أو الرسوم المحسوبة وفق الملحق رقم (٢) من هذا النظام بالنسبة لمشاريع الإعمار الجديدة، حسب مقتضى الحال .

أحكام إعمار عامة اضافة

المادة ١٩-أ- يجوز للجهة المرخصة ترخيص مبان فرعية في جميع المناطق السكنية وفق الشروط التالية:-

- ١- أن لا يزيد مجموع نسبة مساحة المبنى الفرعي وانشاءات التظليل على (٢٠٪) من مساحة أرض المشروع وأن لا تزيد نسبة مساحة المبنى الفرعي على (٥٪) من مساحة أرض المشروع، على أن يتم احتساب هذه المساحة ضمن المساحة الإجمالية والمساحة الطابقية للمبنى.

- ٢- تأمين ارتداد أممي للمبنى الفرعي وفقاً لأحكام المنطقة التي يقع فيها ولا يجوز أقامته ضمن الارتداد الأممي للمبنى إلا في حال وقوعه كلياً تحت مستوى الرصيف إذا سمحت طبوغرافية الأرض بذلك وفقاً لفقرة (د) من المادة (٨) من هذا النظام ، وبحيث لا يزيد منسوب عقده المبنى الفرعي على منسوب الرصيف، وذلك وفقاً لأحكام هذا النظام .
- ٣- أن لا يزيد ارتفاع المبنى الفرعي بما في ذلك سماكة العقدة على (٢,٥٠) متراً من منسوب الأرض الطبيعية، ويستثنى من هذا الشرط المباني الفرعية المقامة بالكامل تحت منسوب الرصيف.
- ٤- أن يقتصر استعمال المبنى الفرعي على تأمين الخدمة للمبنى الرئيسي دون أن يؤدي استعماله إلى إزعاج المجاورين وشريطة أن لا يتم استعماله لأغراض تجارية.
- ٥- أن لا يفتح على سطح المبنى الفرعي أي فتحة تؤدي إلى ذلك السطح وأن لا يستعمل ذلك السطح لأي غرض الا موقفاً للسيارات في حالة وقوعه كلياً تحت منسوب الرصيف كما يسمح في هذه الحالة باقامة انشاءات تظليل فوقه على أن تحسب مساحة المبنى الفرعي وانشاءات التظليل ضمن النسب المسموح بها بموجب هذا النظام.
- ب - يجوز إقامة أبنية فرعية في غير المناطق السكنية وذلك بموجب تعليمات يصدرها المجلس لهذه الغاية يحدد فيها الحالات والشروط اللازمة لإقامتها.
- المادة ٢٠-أ- تحدد مساحات فتحات التهوية والاضاءة ومتطلبات وعمق أي منها والواجب توافرها في جميع المباني في منطقة التنظيم بمقتضى تعليمات يصدرها المجلس لهذه الغاية .

ب- اذا تعدر توافر الإضاءة والتهوية الطبيعية في بعض المباني بما فيها دور السينما والقاعات والمراكز التجارية والمطاعم والفنادق والمستشفيات ومرافق خدمات المباني العامة والخاصة، فيجوز الاستعاضة عنها بالإضاءة والتهوية الصناعية، شريطة التقيد بما يلي:-

- ١- أن تغطي جميع أجزاء المبنى الذي لا تتوافر فيه الإضاءة والتهوية الطبيعية.
- ٢- أن يكون نظام التهوية أو التكييف مطابقا للمواصفات والشروط المعتمدة لدى الجهة المنظمة أو وفقاً لكودات البناء الوطني.
- ٣- أن يعتمد المهندس حسابات الإضاءة والتهوية الصناعية طبقاً للمواصفات المعتمدة لدى الجهة المنظمة وبينها على المخططات التفصيلية ومخططات الترخيص.

المادة ٢١- تحدد الأحكام التصميمية الواجب توافرها في أي درج ودرج الطوارئ والمساعد الكهربائية بمقتضى تعليمات يصدرها المجلس لهذه الغاية شريطة مراعاة كودات البناء الوطني .

المادة ٢٢-أ- يجب بيان أماكن تثبيت اللافتات الإعلانية على مخططات الترخيص سواء تم تثبيتها على واجهات المباني أو على حاملات خاصة منفصلة مصممة لهذه الغاية.

ب- تحدد الأحكام المتعلقة بتثبيت اللافتات الإعلانية وأعمال الزينة على المباني وفي الطرق والأماكن العامة وبدل الخدمات المستوفاة عنها بموجب تعليمات يصدرها المجلس لهذه الغاية .

المادة ٢٣-أ- يلتزم المالك في منطقة التنظيم وقبل حصوله على إذن الإشغال بإنشاء وتعبيد الرصيف الملاصق أو المحاذي لعقاره للمرة الأولى على نفقته الخاصة وذلك على أساس طول واجهة عقاره، ولهذه الغاية يحدد، بقرار من المجلس، عرض الرصيف وأبعاده وأقيسته وأشكاله والمواد التي يمكن أن يعبد منها والمدة التي يتوجب إنجاز العمل خلالها.

ب- للمجلس أن يكلف المالك الملاصق عقاره للطريق أو المحاذي له بموجب إعلان ينشر في صحيفتين يوميتين محليتين بإنشاء رصيف أمام عقاره وعلى نفقته الخاصة وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ نشر الإعلان.

ج- إذا لم يقم المالك بتنفيذ التزامه وفقاً لأحكام الفقرتين (أ) و(ب) من هذه المادة، أو توقف عن التنفيذ بعد البدء به لمدة تجاوزت أربعة عشر يوماً أو إذا تعذر إنجازه خلال المدة التي يحددها المجلس أو أنجزها خلافاً للمواصفات المحددة من الجهة المنظمة، فتقوم السلطة بتنفيذ ذلك العمل على نفقة المالك مضافاً إليها ما نسبته (٢٥٪) نفقات إدارية.

د- لا يجوز إشغال الأرصفة التي يقل عرضها عن ثلاثة أمتار لأي سبب من الأسباب، ويصدر المجلس تعليمات خاصة بإشغال الأرصفة مؤقتاً في مناطق الاستعمالات المختلفة، وعلى أن تتضمن هذه التعليمات أقصى عرض يمكن إشغاله من الرصيف وأدنى حد يتوجب تركه متاحاً للمشاة وبدل خدمات استعمال الأرصفة لفئات الاستعمال المختلفة وطرق تسديدها.

المادة ٢٤-أ- يتوجب على المهندس عند وضع مخططات الترخيص ما يلي :-

- ١- المحافظة على الأشجار الموجودة في أرض المشروع .
- ٢- بيان الأشجار الكبيرة القائمة على أرض المشروع على مخططات الترخيص .
- ٣- بيان الأشجار التي ستبقى في أرض المشروع أو التي يمكن نقلها بصورة سليمة .

ب- يجوز للمجلس بناء على توصية الجهة المرخصة تخفيف أو تعديل أحكام الإعمار لبعض المباني إذا كان ذلك يساعد على المحافظة على أشجار ذات أهمية خاصة .

ج- ١- لا يجوز إزالة أي شجرة من أرض المشروع إذا كان محيطها يبلغ (٣٠٠) ملم متر فأكثر دون الحصول على إذن بذلك من الجهة المرخصة .

٢- إذا تمت إزالة شجرة من أرض المشروع فيجب زرع شجرة ذات خصائص مماثلة من حيث النوع والصنف بدلاً منها .

د- يجب غرس ما لا يقل عن (١٠٪) من مساحة أرض المشروع التي يتم ترخيص وإنشاء مبان عليها .

هـ- يصدر المجلس تعليمات يحدد بموجبها نوع الأشجار ومواصفات غرسها على الأرصفة لكل شارع .

المادة ٢٥-أ- لا يجوز القيام بأعمال البناء أو الهدم أو التعديل في المناطق التي تحتوي على مبان تاريخية أو أثرية أو ذات طابع عمراني تراثي والتي يتم تحديدها على المخططات التنظيمية، كما لا يجوز إجراء أي تعديل على المباني التراثية المشتملة على عناصر معمارية تراثية سواء كانت داخل المواقع المحددة على المخططات التنظيمية أو خارجها إلا بموافقة من الجهة المرخصة أو الجهات الحكومية ذات العلاقة.

ب- على المالك أو المهندس أو المقاول ، حسب مقتضى الحال ، وتحت طائلة المسؤولية، وقف العمل فوراً وإخطار السلطة عند العثور على أي آثار أو مواقع أثرية في المواقع التي تجري فيها أعمال إعمار.

المادة ٢٦- يصدر المجلس تعليمات يحدد بموجبها النمط المعماري المطلوب توافره في تصميم دور العبادة والمتطلبات الفنية الأخرى المتعلقة بالمصلى والمتوضاً ودورات المياه والتكييف والإضاءة ونظام الصوتيات وغيرها، كما يجب أن تتضمن هذه التعليمات الأحكام المتعلقة بتوفيق أوضاع أماكن العبادة التي تمت إقامتها قبل صدور هذا النظام.

المادة ٢٧- يصدر المجلس التعليمات التنظيمية والتصميمية المتعلقة بما يلي :-

- أ- محطات الوقود والغاز في المنطقة.
- ب- تخزين الغاز المنزلي ومواقع التخزين وشبكات توزيع الغاز ومواصفات تمديدات الغاز وأي أحكام أخرى ذات علاقة.

المادة ٢٨- لا يجوز للمقاول أو المهندس إجراء أي تعديل على مخططات الترخيص وان كانت مقبولة من الناحية الفنية والهندسية ما لم يتم اعتمادها من الجهة المرخصة، كما لا يجوز للمالك إجراء أي تعديل على مشروع الإعمار بعد صدور إذن الإشغال دون موافقة الجهة المرخصة عليها.

ترخيص مشاريع الإعمار

المادة ٢٩-أ- يحظر إقامة أي مشروع إعمار في منطقة التنظيم أو مباشرة العمل فيه دون الحصول على رخصة إعمار لأي من أعمال الإعمار بما في ذلك ما يلي :-

- ١- إقامة مبنى جديد.
- ٢- إجراء إضافة إلى مبنى قائم.
- ٣- إزالة أو هدم أي جزء من مبنى.
- ٤- تغيير المظهر الخارجي للمبنى.
- ٥- تغيير استعمال المبنى.
- ٦- إنشاء الأسوار أو تغييرها .

- ٧- تنفيذ مشاريع البنية التحتية أو إجراء أي عمل هندسي آخر سواء كان في باطن الأرض أو على سطحها مثل إنشاء الطرق وسكك الحديد وتمديد شبكات الكهرباء والاتصالات والمياه والمجاري وإنشاء المطارات .
- ٨- إقامة أي إنشاءات في البحر مثل الأرصفة الثابتة والعائمة والموانئ والمرافئ .
- ٩- وضع لافتات إعلانية على مبنى أو في مكان عام .
- ب- يشترط فيمن يتقدم للحصول على رخصة إعمار وفقاً لأحكام الفقرة (أ) من هذه المادة بما في ذلك الهيئات الحكومية والرسمية ما يلي :-
- ١- أن يكون مالكاً وفقاً لأحكام هذا النظم.
 - ٢- أن يتقيد بأحكام الإعمار التي تنطبق على مشروع الإعمار الذي يرغب في القيام به .
 - ٣- أن يدفع الرسوم المقررة وفق فئه مشروع الإعمار المراد تنفيذه.
- المادة ٣٠-أ - مع مراعاة الشروط الواردة في الفقرة (ب) من المادة (٢٩) من هذا النظام، تكون مشاريع الإعمار في منطقة التنظيم عادية أو خاصة، ويعتبر المشروع عادياً في جميع الأحوال ما لم تتوافر أي حالة من الحالات المبينة أدناه بحيث يصبح المشروع عندئذ خاصاً :-
- ١- إذا لم تكن أرض المشروع واقعة ضمن منطقة تقسيم تنظيمي أو منطقة تنظيم تفصيلي مصادق علي مخططاتها التنظيمية وأحكام الإعمار التفصيلية الخاصة بها من المجلس.
 - ٢- إذا تطلب المشروع إجراء أي تغيير في أحكام الإعمار المقررة لأرض المشروع وذلك بناء على تنسيب الجهة المرخصة .

٣- إذا تطلب المشروع تقسيم أرض المشروع إلى قطع إفرافية أصغر أو جمع قطعتين أو أكثر في قطعة واحدة.

ب- يجوز للمجلس بناء على تنسيب مبرر من الجهة المنظمة في الحالات التي يتطلب فيها المشروع الخاص إجراء تعديل لغايات الاستعمال أو أحكام الإعمار على مخططات التنظيم المعتمدة، إعادة النظر في المخطط التنظيمي المعتمد لأرض هذا المشروع على أن يتم استيفاء عوائد إعادة التنظيم من المالك وتحسب على أساس الفرق بين قيمة الأرض فيما لو تم استعمالها لغرضها الأصلي وقيمة الأرض المخمّنة بعد التعديل، ويتم تخمين هاتين القيمتين بتاريخ تقديم طلب إعادة التنظيم.

ج- يصدر المجلس التعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام الفقرة (ب) من هذه المادة، بما في ذلك أنموذج طلب التعديل وكيفية احتساب هذه العوائد وتحصيلها والمدة الواجب دفعها فيها والظن في القرارات المتعلقة بها .

المادة ٣١-أ- يقدم طلب الحصول على رخصة الإعمار إلى الجهة المرخصة على الأنموذج المعد لهذه الغاية، وتتم دراسة الطلب وإصدار القرار بشأنه وإصدار مخططات الموقع التنظيمية من الجهة المرخصة وخلال المدد المحددة لذلك.

ب- تقوم الجهة المرخصة بمراجعة المخططات المعمارية أو المخطط المبدئي لمشاريع الإعمار المقدمة إليها آخذة بعين الاعتبار أي متطلبات لدراسة الأثر البيئي وفق أحكام نظام حماية البيئة المعمول به في المنطقة، وعليها إصدار قرارها خلال المدة المحددة في التعليمات المشار إليها في الفقرة (هـ) من هذه المادة وإلا اعتبرت المخططات موافقا عليها حكماً .

ج- على المالك بعد الموافقة على المخططات المبدئية وفقاً لأحكام الفقرة (ب) من هذه المادة، تقديم مخططات الترخيص للجهة المرخصة لمراجعتها، وعليها إصدار قرار بشأنها خلال المدة المحددة في التعليمات المشار إليها في الفقرة (هـ) من هذه المادة وإلا اعتبرت المخططات موافقا عليها حكماً .

د- على الجهة المرخصة إصدار إذن الإشغال بعد انتهاء مشروع الإعمار وفقاً لمخططات الترخيص خلال مدة لا تزيد على (١٠) أيام عمل من تاريخ تسليم طلب إصدار إذن الإشغال وإلا اعتبر إصدار الإذن موافقاً عليه حكماً.

هـ- يصدر المجلس التعليمات اللازمة لتحديد مراحل وشروط وإجراءات ترخيص مشاريع الإعمار وإصدار أذونات الإشغال للمشاريع العادية والخاصة في منطقة التنظيم.

المادة ٣٢-أ- يجب على جميع الجهات المعنية بمشاريع وشبكات البنية التحتية بالتنسيق مع السلطة الحصول على التصاريح اللازمة قبل تنفيذ مشاريع وشبكات البنية التحتية المختلفة من طرق وسكك حديد ومطارات وشبكات الكهرباء والاتصالات والمياه والمجاري بما في ذلك محطات كك الحديد ومرافق المطارات بأنواعها ومحطات التحويل وصناديق التوزيع وأبراج الاتصالات والكهرباء وينطبق ذلك على جميع أنواع الشبكات سواء كانت رئيسية أو فرعية وسواء أقيمت على أملاك عامة أو خاصة.

ب- تلتزم جميع الجهات المسؤولة عن مشاريع وشبكات البنية التحتية بإعادة أوضاع الطرق والأماكن التي تنفذ فيها هذه المشاريع إلى وضعها السابق فور انتهاء أعمالها، ويجوز للسلطة طلب كفاله عدلية أو بنكية من الجهة المسؤولة عن العمل لضمان إعادة الوضع إلى ما كان عليه قبل المباشرة بالتنفيذ ومصادرة أي كفالة في حال عدم التزام الجهة المسؤولة بذلك، كما يجوز للسلطة أن تقوم بالعمل على نفقة تلك الجهة على أن تحصل الأتعاب الفعلية مضافاً إليها (٢٥٪) نفقات إدارية.

ج- يصدر المجلس تعليمات تحدد بمقتضاها إجراءات الترخيص وإصدار التصاريح لمشاريع وشبكات البنية التحتية بما في ذلك تقديم طلبات الترخيص والوثائق والنماذج والمخططات الواجب إرفاقها بها والمدد اللازمة للبت في تلك الطلبات والبدل المقرر لهذه التصاريح بما في ذلك بدل حق المرور للشبكات.

المادة ٣٣-أ- مع مراعاة أحكام نظام تنظيم البيئة الاستثمارية وتطويرها لمنطقة العقبة الاقتصادية الخاصة المعمول به، إذا كان طلب الحصول على رخصة الإعمار متعلقاً بإقامة منشآت لمباشرة نشاط اقتصادي كما هو محدد وفق أحكام القانون والأنظمة الصادرة بمقتضاه، فتعتبر مباشرة ذلك النشاط الاقتصادي مرهوناً باستيفاء المتطلبات التنظيمية وأحكام الإعمار المتعلقة بتلك المنشآت .

ب- يجب عند إعداد مخططات الترخيص التقييد بأحكام هذا النظام وكودات البناء الوطني وأي مواصفات ومتطلبات أخرى يعتمدها المجلس بالإضافة إلى أي مواصفات أو متطلبات بيئية منصوص عليها في نظام حماية البيئة المعمول به في المنطقة شريطة مراعاة ما يلي :-

- ١- استخدام العزل الحراري والصوتي ما أمكن في الأسقف والجدران لغايات ترشيد استهلاك الطاقة ومقاومة عوامل الجو وفق المواصفات القياسية والقواعد الفنية المعتمدة.
- ٢- دراسة اتجاهات أشعة الشمس وتوظيف العناصر المعمارية للحد من الآثار السلبية لها ودراسة اتجاهات الرياح السائدة والعمل على توظيفها لصالح مشروع الإعمار عند إعداد التصاميم الهندسية لمشاريع الإعمار.
- ٣- العمل على اختيار المواد التي لا تلحق أضراراً بالبيئة والصحة والسلامة العامة أو تشوه المنظر العام للمنطقة.

المادة ٣٤-أ- إذا لم يقيم المالك بتسديد الرسوم المستحقة عن مشروع ترخيص الاعمار خلال ثلاثة أشهر من تاريخ صدور قرار الجهة المرخصة بالموافقة واستكمال الإجراءات اللازمة للترخيص فيعتبر القرار ملغى حكماً إلا إذا حالت إجراءات أو قرارات قضائية دون ذلك.

- ب- تكون رخصة الإعمار مرتبطة بمشروع الإعمار وليست شخصية.
- ج- تكون رخصة الإعمار سارية المفعول لمدة سنة من تاريخ صدورها، وفي حال عدم المباشرة بالأعمال الأساسية للإعمار بصورة فعلية ومستمرة خلال تلك المدة، يعتبر الترخيص ملغى حكماً إلا إذا وافق المجلس بناء على تنسيب مبرر من الجهة المرخصة على تمديد المدة .
- د- إذا باشر المالك البناء بعد صدور الرخصة ولم ينته منه بصورة صالحة للاستعمال ومطابقة للرخصة خلال خمس سنوات من تاريخ صدورها فيجب عليه تجديدها، ويستوفى منه (٢٥٪) من رسوم الترخيص المعمول بها عند طلب تجديد الرخصة عن كل سنة تلي السنة الخامسة، على أن لا تتجاوز رسوم التجديد ما نسبته (١٠٠٪) من الرسوم المستحقة بموجب أحكام هذا النظام، وتطبق أحكام هذه الفقرة على جميع الرخص بما فيها الرخص التي تم منحها قبل صدور هذا النظام.
- هـ- يجوز للجهة المرخصة إصدار قرار بإيقاف مشروع الإعمار بتوافر أي من الحالات التالية :-

- ١- عدم حصول المالك على رخصة إعمار .
- ٢- صدور الرخصة نتيجة بيانات أو معلومات كاذبة ومضللة أو مخططات غير صحيحة.
- ٣- عدم توافق مشروع الإعمار مع أحكام الإعمار المطبقة بتاريخ إصدار الرخصة ومخططات الترخيص التي تمت الموافقة عليها.
- ٤- التوقف عن أعمال الإعمار لمدة عشر سنوات دون إنجاز المبنى وذلك مع مراعاة الفقرة (د) من هذه المادة.

٥- إذا كانت أعمال الإعمار تشكل خطراً على السلامة العامة أو الصحة العامة.

٦- عدم استيفاء أعمال الإعمار للمتطلبات البيئية وفقاً للتشريعات المعمول بها في المنطقة.

و- تحدد الجهة المرخصة في قرار الإيقاف، المنصوص عليه في الفقرة (هـ) من هذه المادة، الإجراءات الواجب اتخاذه سواء كان تصويب أوضاع المبنى أو إعادة الحال إلى وضعه الأصلي أو الهدم أو أي إجراء آخر والمدة الواجب تنفيذ القرار خلالها، وإذا لم يقم المالك بتنفيذه خلال تلك المدة فللجهة المرخصة أن تقوم بذلك على نفقته ويتم تحصيلها منه مضافاً إليها (٢٥٪) نفقات إدارية وعلى المجلس إصدار التعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام هذه الفقرة.

المادة ٣٥- يستثنى من طلب الحصول على رخصة الإعمار الأعمال المبينة أدناه على أن

يتم الحصول على إذن خطي من الجهة المرخصة قبل المباشرة في تنفيذها :-

أ- المباني المؤقتة التي تتم إقامتها داخل حدود أرض المشروع لغايات خدمة عملية الإعمار شريطة عدم استغلالها لأي أغراض أخرى، وينتهي الإذن الممنوح للمبنى المؤقت بانتهاء بناء المشروع الأصلي وتتم إزالة المبنى المؤقت إلا إذا كان قابلاً للترخيص وورغب المالك في ترخيصه.

ب- أي أعمال خارجية أو داخلية في المبنى شريطة أن لا تؤدي إلى زيادة في مساحة المبنى أو التأثير على متطلبات توفير مواقف السيارات أو تغيير في شكله الخارجي أو مخالفة للقوانين والأنظمة والتعليمات ذات العلاقة وكودات البناء الوطني.

تخفيف القيود التنظيمية

المادة ٣٦-أ- يجوز للمجلس تخفيف أي قيد يتعلق بأحكام الإعمار للمشاريع التي تقام بعد نفاذ أحكام هذا النظام إذا كانت الأرض غير منتظمة الشكل أو شديدة الانحدار أو تأثرت أو تضررت من جراء مخطط إعمار أو تنظيم وذلك لقاء الرسوم المبينة في الجدول (أ) من الملحق رقم (١) من هذا النظام للأجزاء غير المتجاوزة لأحكام الإعمار بالإضافة إلى الرسوم المحسوبة وفق الملحق رقم (٢) من هذا النظام للأجزاء المتجاوزة، وعلى أن لا يتجاوز التخفيف النسب التالية :-

١- (٥٪) من النسبة المئوية من مساحة قطعة الأرض .

٢- (٥٪) من الارتفاع المسموح به .

٣- (١٥٪) من الحجم .

٤- (١٠٪) من مقدار الارتدادات الخلفية .

ب- يجوز للمجلس بتنسيب من الجهة المرخصة ترخيص المباني القائمة قبل نفاذ أحكام هذا النظام إذا كانت :-

١- غير مرخصة و مستوفية لأحكام الإعمار التي كانت سارية المفعول عند مباشرة أعمال الإعمار.

٢- غير مرخصة ومخالفة لأحكام الإعمار السارية المفعول عند مباشرة أعمال الإعمار.

٣- مرخصة ومخالفة لأي من شروط الترخيص بعد إقامتها.

ج- يجوز للمجلس تخفيف أي قيد في أحكام الأعمار المقررة للابنية القائمة قبل صدور هذا النظام وحسب الحالات الواردة في الفقرة (ب) من هذه المادة ، على أن لا تتجاوز نسبة التخفيف مايلي :-

١- ٢٥٪ زيادة في النسبة المئوية السطحية للمبنى .

- ٢- ١٥٪ زيادة في الارتفاع المسموح به بالامتار .
- ٣- ٥٠٪ زيادة في الحجم المسموح به محسوبة بناء على مجموع احكام الاعمار لارض المشروع .
- ٤- ٢٥٪ زيادة في الارتدادات الامامية والخلفية .
- ٥- ٥٠٪ لكل من الارتدادين الجانبيين .
- د- يتم استيفاء رسوم الترخيص والتجاوز للمباني المبينة في الفقرة (ب) من هذه المادة على النحو التالي :-
- ١- الرسوم المنصوص عليها في الجدول (أ) من الملحق رقم (١) من هذا النظام عن كامل أجزاء المبنى المستوفية لأحكام الإعمار السارية المفعول عند مباشرة أعمال الإعمار.
- ٢- الرسوم المنصوص عليها في الجدول (ب) من الملحق رقم (١) من هذا النظام عن الأجزاء المتجاوزة أو المخالفة لأحكام الإعمار السارية المفعول عند مباشرة أعمال الإعمار وضمن النسب الواردة في الفقرة (ج) من هذه المادة .
- هـ- يجوز للمجلس تخفيف متطلبات ترخيص مواقف السيارات المنصوص عليها في المادة (١٥) من هذا النظام في المباني القائمة قبل سريان أحكام هذا النظام شريطة إثبات عدم إمكانية توافر هذه المتطلبات من الناحية الفنية وبناء على تنسيب من الجهة المرخصة، وتتم معالجة كل حالة على حده على أن يتم دفع الرسوم المستحقة وفق أحكام هذا النظام ما عدا الحالات التي تم إعفاؤها قبل صدور هذا النظام.
- و- يستثنى من أحكام الفقرة (ب) من هذه المادة مشاريع التطوير الحضري الخاصة بالمؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري، وتطبق على هذه المشاريع الأحكام الخاصة التي يعتمدها المجلس لهذه الغاية.

الرسوم وبدل الخدمات

المادة ٣٧- تستوفي السلطة الرسوم وبدل الخدمات التالية :-

أ- رسم طلب المباشرة في مشروع الإعمار :-

١- (١٠) دنانير عن المشروع العادي و(٥٠) ديناراً عن المشروع الخاص.

٢- (٣٠٠) ديناراً إذا تم تقديم الطلب بعد المباشرة في أعمال البناء.

ب- ١- (١٥) ديناراً عن أول (١٠٠٠) متر مربع من أرض المشروع رسم تثبيت حدود قطعة الأرض والاستقامات.

٢- يضاف إلى الرسم المنصوص عليه في البند (١) من هذه الفقرة (٥) دنانير

عن كل (١٠٠٠) متر مربع يزيد على ذلك أو أي جزء منه، على أن لا

يتجاوز الرسم المستوفي في جميع الأحوال (٥٠٠٠) دينار.

ج- الرسوم المنصوص عليها في الملحقين (١) و(٢) من هذا النظام لترخيص

الإعمار للمباني الجديدة والقائمة شاملة الرسوم الإضافية والتجاوزات وعلى

أن يحسب الجزء من المتر المربع أو المكعب متراً مربعاً أو مكعباً لغايات

احتساب الرسوم.

د- (١٠) دنانير عن كل (٢٠٠) متر مربع من مساحة المبنى أو أي جزء منها رسم

إذن اشغال .

هـ- (١٠) دنانير عن كل قطعة أرض بدل المصادقة على مشروع تقسيمات

الأراضي.

و- (١٥) ديناراً عن كل وحدة أو شقة بدل المصادقة على إفراز الأبنية والشقق.

ز- (٣٠٠) ديناراً لترخيص كل مصعد وتستوفي لمرة واحدة.

المادة ٣٨-أ- إذا لم تستوف السدد أو الأقبية الشروط الواردة في هذا النظام فتحسب الرسوم لمساحة السدة أو القبو وفقاً للمعادلات الواردة في الملحق رقم (٢) من هذا النظام .

ب-١- تستوفى رسوم تجاوزات النسبة الطابقية في المناطق التي لم تحدد لها هذه النسبة باحتساب النسبة الطابقية المسموح بها على أساس النسبة المئوية السطحية للمبنى وعدد الطوابق وفقاً لأحكام الإعمار التفصيلية المعتمدة لتلك المنطقة .

٢- تستوفى رسوم تجاوزات الحجم باحتساب الحجم المسموح به على أساس النسبة المئوية السطحية للمبنى والارتفاع وفقاً لأحكام الإعمار التفصيلية المعتمدة في المنطقة التي يقع بها المبنى .

ج- تستوفى الرسوم عن مساحة بيت الدرج أو الدرج الخارجي مع مساحة كل طابق أو عقدة بما في ذلك غرفة السطح إلا إذا كان هناك تصميم خاص يحتاج إلى عقيدات إضافية .

د- تستوفى الرسوم عن السقف العلوي للمنور ولمرة واحدة .

هـ- تستوفى الرسوم عن مساحة فتحة المصعد مع مساحة كل طابق أو عقدة بما في ذلك غرفة السطح .

أحكام انتقالية وختامية

المادة ٣٩- يصدر المجلس التعليمات اللازمة لتحديد اجراءات تصويب اوضاع اللافتات الاعلانية والمظلات التجارية واشغال الارتدادات والارصفة القائمة قبل سريان احكام هذا النظام خلال مرحلة انتقاله يتم تحديدها فيها .

- المادة ٤٠-أ- مع مراعاة أحكام المادة (٣١) من هذا النظام، يصدر المجلس تعليمات تحدد فيها إجراءات إصدار إذن الإشغال لمشاريع الإعمار العادية والخاصة التي يتم تنفيذها في منطقة التنظيم والشروط والقواعد والأحكام والنماذج اللازمة لذلك، على أن يراعى عند وضع هذه التعليمات ما يلي :-
- ١- عدم السماح باشغال أي مبنى تم إنجازه قبل الحصول على إذن إشغال خطي من الجهة المرخصة للتأكد من مطابقة المبنى لشروط الترخيص وأحكام القانون وهذا النظام.
- ٢- عدم قيام أي جهة بتزويد المبنى او شاغليه بأي خدمات أو إجراء أي معاملات إفراز ما لم يكن المالك حاصلًا على إذن إشغال من الجهة المرخصة أو الأشخاص المخولين بمنح هذا الإذن.
- ب- إذا تبين للجهة المرخصة بعد صدور إذن الإشغال بأنه قد صدر نتيجة بيانات أو معلومات كاذبة أو مضللة أو مخططات غير صحيحة أو صدر خلافًا للأنظمة والتعليمات والمخططات المعتمدة للترخيص بتاريخ صدور إذن الإشغال، فيحق للجهة المرخصة أن تقوم بإلغائه وإخطار المالك بضرورة توفيق أوضاعه استناداً إلى مخططات الترخيص المعتمدة أو وفقاً لأحكام هذا النظام.
- ج- تعتبر الالفتات الإعلانية والمظلات التجارية وإشغالات الارتدادات والأرصعة غير المرخصة وغير المصرح بها أو التي انتهت صلاحية رخصتها وكانت قائمة قبل صدور هذا النظام مخالفة لأحكام هذا النظام إذا لم تستوف شروط الترخيص أو لم يكن مسموح بها وفقاً لأحكام هذا النظام، وعلى المالك العمل على ترخيصها بما يتطابق مع الأحكام الخاصة بها ضمن المدة المحددة ووفقاً للتعليمات التي يصدرها المجلس لهذه الغاية.
- د- للجهة المرخصة أن تلغي إذن الإشغال أو أن تطلب إلغاء تصريح مباشرة العمل أو شهادات الصحة العامة والسلامة العامة الممنوحة وفقاً لأحكام هذا النظام والأنظمة المعمول بها في المنطقة إذا تبين وجود مخالفات لأحكام هذا النظام والتعليمات الصادرة بمقتضاه.

المادة ٤١-أ- يمنح مالكي جميع المباني القائمة غير المرخصة أو المخالفة مدة ستة أشهر لتقديم طلبات الحصول على الرخص لتصويب أوضاعها ويتم احتساب الرسوم الواجب استيفاؤها في هذه الحالة حسبما هو وارد في هذا النظام، وفي حال التخلف عن تقديم الطلب خلال تلك المدة يتم فرض رسوم إضافية مقدارها (٥٪) عن كل شهر يزيد على تلك المدة ولغاية (١٢) شهراً حداً أعلى .

ب- يجب إزالة المباني القائمة المخالفة أو الأجزاء المخالفة منها التي لا تنطبق عليها أحكام الإعمار السارية المفعول والتي لا يوافق المجلس على تخفيف القيود التنظيمية لها، أو تلك التي تتجاوز المدة المسموح بها وفق أحكام الفقرة (أ) من هذه المادة وذلك بقرار يصدره المجلس في كل حالة على حده خلال مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر من تاريخ إخطار المالك بذلك وإذا تخلف عن التنفيذ يجوز للمجلس إصدار قرار بإزالة المخالفة على حساب المالك مضافاً إليها نفقات إدارية تستوفيها السلطة مقدارها (٢٥٪) .

المادة ٤٢- يجوز للمجلس أن يصدر تعليمات خاصة تحدد إجراءات تنظيم ورش البناء لمشاريع الإعمار التي يتم تنفيذها في منطقة التنظيم، كما تحدد فيها الشروط والقواعد والأحكام والنماذج وبدل الخدمات المتعلقة بها، على أن يراعى عند وضع هذه التعليمات ما يلي :-

- أ- الحصول على تصريح حفر ونقل المخلفات وتقديم التأمين المالي المطلوب بموجب أحكام المادة (٤٥) من هذا النظام للالتزام بتنفيذ شروط التصريح .
- ب- الامتناع عن تخزين مواد البناء في أي شارع أو حفر حفرة أو أخذود فيه أو استخدام جسم الطريق أو الرصيف لتنفيذ مشروع إعمار إلا إذا كان حاصلًا على تصريح بذلك من الجهة المرخصة.

- ج- إصدار التصريح متضمناً الشروط الواجب اتباعها في جمع وتكديس مواد البناء أو حفر الحفر أو الأخاديد مع بيان المساحة المطلوب إشغالها ومدة العمل المصرح بها ومتطلبات تأمين السلامة العامة للمواطنين بما في ذلك وضع الإشارات واللافتات المطلوبة في ورش البناء.
- د- إيقاف أي شخص عن العمل إذا خالف شروط التصريح الممنوح له أو باشر العمل دون الحصول على تصريح لحين تصويب أوضاعه ومصادرة التأمين.
- هـ- التقيد بساعات العمل في مشاريع الإعمار وفقاً لما تحدده الجهة المرخصة، واتخاذ الوسائل والإجراءات الضرورية للحد من انبعاث الغبار والأتربة والغازات وتجميع النفايات والأنقاض بشكل سليم.
- و- وقف العمل وتبليغ السلطة فوراً لدى إلحاق أضرار بخطوط الخدمات أو المباني أو الشوارع أو البيئة المحيطة بمشروع الإعمار الخاص به، وذلك تحت طائلة المسؤولية القانونية .

- المادة ٤٣-أ- يجوز للمجلس أن يشترط توفير خزانات مياه بأحجام ومواصفات مناسبة في المباني ولجميع فئات الاستعمال وحسب متطلبات كودات البناء الوطني.
- ب- إذا تعذر وصل المبنى بشبكة المجاري العامة للمدينة، يجوز بناء حفر تجميعية لخدمة المبنى، ويشترط أن تكون داخل حدود أرض المشروع وأن تكون مصممة كلياً من جميع جوانبها وأرضيتها.
- ج- للجهة المرخصة أن تقرر وجوب تزويد بعض مشاريع الإعمار ذات الاستعمالات الخاصة بمحطة تنقية خاصة بالمشروع وبما يتفق مع نظام حماية البيئة المعمول به في المنطقة والتعليمات التي يصدرها المجلس بهذا الخصوص.

المادة ٤٤- يتوجب على المالك أو المهندس أو المقاول قبل القيام بأعمال صب عقود انشائية أو انشاء الاساسات في المناسيب المختلفة تقديم طلب إلى الجهة المرخصة للحصول على اذن صب بذلك وعليها اصدار قرارها بشأن الطلب خلال يومي عمل من تاريخ تقديمه شريطة ان يكون البناء مرخصا.

المادة ٤٥- أ - تستوفي السلطة تأميناً نسبته (١٠٪) من مجموع رسوم الترخيص للالتزام بالإعمار وفقاً للرخصة الصادرة للمالك ولضمان التقيد بالالتزامات الواردة في الفقرة (ب) من هذه المادة شريطة أن لا يقل مقدار التأمين عن (٥٠٠) دينار ولا يزيد على (١٠٠٠٠) دينار.

ب- يجب أن يغطي مقدار التأمينات المبينة في الفقرة (أ) من هذه المادة التزام المالك بما يلي:-

- ١- نقل الأنقاض الناتجة عن البناء إلى المواقع المحددة لذلك.
 - ٢- وضع لافتات الإنشاءات المطلوبة في ورش البناء .
 - ٣- عدم إشغال الأرصفة والشوارع أو حفر الحفر والأخاديد وإتلاف الشارع المقابل للمشروع إلا بموجب تصريح تصدره الجهة المرخصة.
 - ٤- التقيد بأذونات الصب ولكل منسوب من المبنى.
 - ٥- الالتزام بمتطلبات تنظيم ورش البناء.
 - ٦- أي التزامات أخرى وفق أحكام هذا النظام.
- ج- اذا خالف المالك ايا من الالتزامات المبينة في الفقرة (ب) من هذه المادة، تقرر الجهة المرخصة المبلغ الواجب اقتطاعه من أصل التأمينات بموجب تعليمات يصدرها المجلس لهذه الغاية، بالإضافة إلى اتخاذ أي إجراء آخر تراه السلطة مناسباً بهذا الشأن.

المادة ٤٦- على المالك تعيين مهندس للإشراف على عملية الإعمار وفق أحكام التشريعات ذات العلاقة المعمول بها في المنطقة ، وعلى المهندس والمالك والمقاول الالتزام بأحكام هذا النظام والتعليمات الصادرة بمقتضاه وذلك تحت طائلة المسؤولية.

المادة ٤٧- للسلطة وضع الترتيبات اللازمة وتوقيع مذكرات تفاهم مع الجهات ذات العلاقة وخاصة نقابة المهندسين الأردنيين ونقابة مقاولي الإنشاءات الأردنيين والدفاع المدني وأي جهة معنية بتزويد البنية التحتية والخدمات في المنطقة بهدف تسهيل تنفيذ أحكام هذا النظام والتعليمات وقرارات المجلس الصادرة بموجبه.

المادة ٤٨- أ - يجب على المالك والمهندس والمقاول الالتزام بكودات البناء الوطني الاردني وملاحقها وتعديلاتها وأي اضافة عليها وذلك عند المباشرة بأي من اعمال الاعمار في المنطقة.

ب - يصدر المجلس تعليمات تبين كيفية تطبيق كودات البناء الوطني بما ينسجم مع الطبيعة الخاصة للمنطقة.

المادة ٤٩- تنظر المحكمة المختصة في أي مخالفة لاحكام هذا النظام ويعاقب مرتكبها بالعقوبات المنصوص عليها في القانون او قانون التنظيم او قانون البناء الوطني الاردني .

المادة ٥٠- يصدر المجلس دليلاً يسمى (دليل الإعمار في المنطقة) لأغراض توضيح المخططات التنظيمية لمنطقة التنظيم بمختلف مستوياتها وبيان أحكام الإعمار فيها، ويجوز أن يتضمن هذا الدليل التعليمات الصادرة بموجب هذا النظام، وفئات استعمال الأراضي، وتحديد حدود التقسيمات التنظيمية، والمخططات التنظيمية المعتمدة

ومناطق التنظيم التفصيلي وأحكام الإعمار التفصيلية فيها، والتدرج الهرمي للطرق وفئاتها، وإجراءات ترخيص الإعمار والرقابة عليه وإرشادات عامة للتصميم تبين المتطلبات التنظيمية والأنماط الهندسية والمعمارية المقترحة في منطقة التنظيم بشكل عام وفي مناطق التنظيم التفصيلي بشكل خاص وتمم مراجعة هذا الدليل وتحديثه كلما اقتضت الضرورة ذلك.

- المادة ٥١ أ- يصدر المجلس التعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا النظام بما فيها ما يلي:-
- ١- إجراءات الاعتراض على قرارات الجهة المنظمة أو المرخصة وتشكيل اللجان الخاصة بهذه الاعتراضات.
 - ٢- تخمين ثمن الأراضي وتقديرها مع مراعاة نظام بيع الأراضي وتأجيرها في منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة المعمول به.
 - ٣- تفصيل الاستعمالات المتاحة ضمن فئات استعمالات الأراضي المحددة بموجب المخطط العام لاستعمالات الأراضي.
 - ٤- تحديد المتطلبات الفنية والهندسية والتنظيمية الأخرى لمواقف السيارات .
 - ٥- تحديد الأحكام التصميمية الواجب اتباعها لمراعاة الأشخاص ذوي الاحتياجات الخاصة.
 - ٦- أحكام الإعمار لأي مشروع إعمار ذات طبيعة خاصة كسكن العمال أو سكن الطلبة أو القلل الاستثمارية والمنتجات السياحية أو ما شابهها.
 - ٧- المواصفات والمتطلبات الواجب مراعاتها في المناور والحفر الامتصاصية وخزانات مياه الشرب ومجاري الخدمة ووسائل جمع النفايات ووسائطها وأماكن تفريغ وتحميل مواد البناء أو ما شابهها.

ب- يتم نشر التعليمات والقرارات التنظيمية العامة الصادرة بمقتضى هذا النظام في
الجريدة الرسمية.

٢٠٠٣/١٢/٢

عبدالله الثاني ابن الحسين

| | | |
|---|---|--|
| رئيس الوزراء ووزير الدفاع فيصل عاكف الفايز | نائب رئيس الوزراء ووزير الصناعة والتجارة الدكتور محمد الحلايقة | وزير التنمية السياسية والشؤون البرلمانية محمد داودية |
| وزير الاتصالات وتكنولوجيا المعلومات ووزير التنمية الادارية الدكتور فواز حاتم الزعبي | وزير العدل ووزير دولة لشؤون رئاسة الوزراء الدكتور صلاح الدين البشير | وزير الداخلية المهندس سمير الحباشنة |
| وزير التربية والتعليم الدكتور خالد طوفان | وزير الأوقاف والشؤون والمقدسات الاسلامية الدكتور احمد هليل | وزير المياه والري ووزير الزراعة ووزير التخطيط والتعاون الدولي بالوكالة الدكتور حازم الناصر |
| وزير المالية الدكتور محمد ابو حمور | وزير العمل امجد المجالي | وزير البيئة ووزير السياحة والآثار ووزير الخارجية بانوكالة الدكتورة علياء حاتوغ بوران |
| وزير الطاقة والثروة المعدنية المهندس عزمي خريسات | وزير التنمية الاجتماعية رياض ابو كركي | وزير التعليم العالي والبحث العلمي الدكتور عصام زعلابي |
| وزير الشؤون البلدية الدكتورة أمل حمد الفرحان | وزير دولة/ الناطق الرسمي باسم الحكومة اسمي خضر | وزير الصحة المهندس سعيد دروزه |