

نظام الابنية والتنظيم في مدينة عمان وتعديلاته رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٩

المنشور على الصفحة ١٣٩٤ من عدد الجريدة الرسمية رقم ٢٨٧ بتاريخ ١٦/٧/١٩٧٩
 الصادر بموجب المادة ٦٧ من قانون تنظيم المدن والقري والابنية المؤقت وتعديلاته رقم ٧٩ لسنة ١٩٦٦

المادة ١

يسمى هذا النظام (نظام الابنية والتنظيم في مدينة عمان لسنة ١٩٧٩) ويعمل به اعتبارا من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

المادة ٢

يكون للالفاظ والعبارات التالية حيثما وردت في هذا النظام المعانى المخصصة لها بادناه، الا اذا دلت القرينة على غير ذلك :

اللجنة لجنة تنظيم المدن المحلية.

الرئيس رئيس اللجنة.

السكرتير سكرتير اللجنة المحلية.

المهندس المصمم الشخص المصرح له بمزاولة المهنة والموقع على مخططات المشروع.

المهندس المشرف الشخص المصرح بمزاولة المهنة الذي يعينه المالك للإشراف على تنفيذ الأعمال طبقا للترخيص.

الحسابات الفنية الحسابات المفصلة المنظمة من قبل المهندس المصمم مبينا فيها كفاءة ومتانة البناء من النواحي الفنية.

منطقة التنظيم منطقة تنظيم عمان.

المالك صاحب العقار المسجل في سجلات دوائر التسجيل او وكيله العرفي او الوكيل المفوض عنه او متولي الوقف.

المكان العام المباح للجمهور دخوله او التواجد فيه واستعماله بصورة عادية او عرضية.

المنشئ كل شخص يقوم باي عمل من اعمال الاعمار وتشمل البنائيين والمعاهدين المرخصين بمزاولة مثل هذه الاعمال.

طابق التسوية

الطابق او الطوابق التي يكون منسوب السطح الخرساني فيها لا يتجاوز مترا وربع المتر عن منسوب منتصف الطريق ، وفي حال تعدد الطرق المتاخمة لقطعة الارض يكون طابق التسوية وفقا للحالات التالية :

أ . الطابق او الطوابق ويكون منسوب السطح الخرساني فيها لا يتجاوز (٢٥,١) م عن منسوب منتصف الطريق الاعلى اذا كانت سعة الطريق المتاخمة لقطعة الارض لا تقل عن (٨) م لكل منها ، وفي حال وجود طريق او اكثربسعة تقل عن (٨) م لا تؤخذ بعين الاعتبار لغایات تحديد مناسب وعدد طوابق البناء وارتفاعه .

ب. اذا كانت القطعة تقع على اكثربمن طريق فلا تؤخذ بعين الاعتبار لغایات المناسب وعدد الطوابق والارتفاع الطرق التي تكون القطعة واجهة عليها تقل عن (٥٥٪) من طول الواجهة على ذلك الطريق .

ج. الطابق او الطوابق التي يكون منسوب السطح الخرساني فيها لا يتجاوز (٢٠,٢) م عن منسوب منتصف الطريق الاعلى اذا كانت الطريق المتاخمة لقطعة تقل سعة كل منها عن (٨) م .

القبو طابق او الطوابق التي تقع تحت مستوى قطعة الارض الطبيعية من جميع الجهات.

الطابق الارضي طابق او جزء من طابق فوق طابق التسوية او طابق القبو مباشرة وفي حال عدم وجود تسوية او قبو يكون الطابق الارضي هو الطابق الاول في البناء بغض النظر عن منسوب ارضيته .

السدة التجارية الطابق الثانوي الذي يكون جزءا من المحل التجاري ومتصل به مباشرة ويكون الوصول اليه من خللاته .

طابق السطح الجزء من الطابق المرخص وفقا لاحكام هذا النظام والذي يقع فوق اخر طابق مسموح به .

البناء الفرعى البناء التابع لاي بناء رئيسي ويستعمل عادة لاغراض خدمة ذلك البناء .

السور اي جدار او حاجز من اي مادة ينشأ على حدود اي قطعة ارض .

الشرفة اي جزء مكسوف الجانب او الجوانب من البناء يكون مسقوفا ومعرضا بصورة دائمة للهواء والنور الطبيعي ويقع ضمن حدود قطعة الارض .

شرفة مكسوفة اي شرفة غير مسقوفة .

شرفة بارزة اي شرفة معلقة ممتدۃ فوق شارع خارج حدود الارض .

المنور اي مساحة داخلية مكسوفة ضمن حدود البناء لتامين الانارة والتقوية لقسام المبني المطلة عليها .

البروز المعماري اي جزء غير مستغل من البناء وتشمل الااطارات التجميلية او الواقعية من العوامل الجوية او احواض الزهور او الحواجز ومصبعات الشبابيك وصناديق الاباجور .

البروز التجاري اي جزء من البناء يواجه ويغطي جزءا من شارع .

مظلة تعريش اي سقف لا تقل المساحة الفارغة فيه عن ٥٠٪ منه .

مظلة واقية اي سقف يواجه ويغطي جزء من شارع لاغراض الحماية من العوامل الجوية فقط.

البناء العالى البناء الذى يتجاوز ارتفاعه عدد الطوابق المقررة لقطعة الارض بموجب احكام هذا النظام .

شقة جزء من بناء مؤلف من عدة اجزاء متصلة افقيا او عموديا ويشكل كل منها مسكننا مستقلأ.

البناء المتعدد الشقق البناء المؤلف من ثلات شقق او اكثر.

البناء المنفصل بناء مستقل غير متصل باي بناء اخر من اي جهة فوق الارض.

ارتفاع البناء المسافة العاومدية من منسوب منتصف الطريق او الطرق (في حال تعدد الطرق المتاخمة لقطعة الارض) الى اعلى نقطة من ظهر البناء ويكون هو المنسوب الخرساني للطابق الاخير باستثناء طابق السطح .

ارتفاع الغرفة معدل المسافة العمودية من ارضية الغرفة الى معدل منسوب باطن السقف.

النسبة المئوية للبناء نسبة مساحة البناء الى مساحة قطعة الارض التي يقع البناء عليها.

مساحة البناء مساحة المسقط الافقى لاي بناء بما في ذلك الانشاءات المنسقوفة المتصلة به ويستثنى منها الشرفات المكسوفة والبروزات المعمارية والمظلات الواقية والدرج الخارجيه المكسوفة والخزانات ومواقف السيارات.

هيكل البناء اي بناء منشا قبل المباشرة بالأعمال التكميلية الداخلية والخارجية.

فئة الاستعمال اي نوع من انواع الاستعمال المقررة للاراضي والابنية وفقا للاحكم التنظيمية المتعلقة بها او

المخططات التنظيمية المصدقة.

المساحة الطابقية مجموع مساحات المساقط الافقية المنسقوفة لجميع طوابق البناء ويستثنى منها الشرفات المكسوفة والبروزات المعمارية والمظلات الواقية والدرج الخارجيه المكسوفة والخزانات ومواقف السيارات والسداد التجاري وطوابق التسوية .

النسبة الطابقية نسبة المساحة الطابقية الى مساحة قطعة الارض التي يقع البناء فيها.

الارتداد القانوني الفناء غير المسموح البناء فيه الواقع بين خط البناء وحدود قطعة ارض من جميع الجهات.

جدار مشترك الجدار المشترك بين بنائين متجاورين مستقلين.

التصوينة اي جدار او حاجز من اي مادة على محيط سطح او شرفة بقصد السلامة العامة.

الحفرة الامتصاصية الحفرة المخصصة لجميع المياه المستعملة والفضلات .

موقف السيارات الحفرة المخصصة لوقوف المركبات والسيارات على اختلاف انواعها.
اللافتة التجارية اللافتة التي توضع بقصد التعريف او الدعاية او الاعلان او لايّة مقاصد اخرى.
بناء المصنع اي بناء مرخص للصناعة المرخصة قانوناً.
مستودع تجاري اي بناء لخزن البضائع.
الرصيف الجزء من الشارع المعد لمروor المشاه.

الطريق المحدود المنفذ الطريق الذي لا يسمح بالدخول اليه او الخروج منه الا من اماكن معينة.

المادة ٣

تطبق احكام هذا النظام على جميع الاراضي والابنية ومشاريع الاعمار ضمن حدود منطقة التنظيم المقررة وتسرى احكامه على اي شخص طبيعي او معنوي.

المادة ٤

أ . على كل من يبني القيام باي مشروع اعمار ان يقدم طلبا الى اللجنة على النموذج الخاص بذلك للحصول على رخصة للقيام بهذه الاعمال يبين فيها اسم المهندس المصمم، وعلى هذا المهندس ان يقدم الى اللجنة خمس نسخ مما يلي :

١. سندات الملكية التي ثبت حق المالك في التصرف بالأرض التي سيقوم عليها البناء.
٢. مخطط موقع بمقاييس لا يقل عن ١/٢٠٠ صادر عن مهندس مدني او مساح مرخص يبين فيه موقع البناء المقترح اقامته والابنية الموجودة وسعة واستقامة ومنسوب الشوارع المتاخمة لقطعة الأرض ومنسوب البلاط لطابق التسوية والطابق الأرضي ومناسب الساحات الداخلية والجدران الاستنادية والادراج وخطوط الارتفاعات وبيان اتجاه الشمال وخطوط المجرى والمناھل والحرفة الامتصاصية وبئر المياه والملجا واعماقها واقيستها وانحداراتها وتوضيح مداخل ومخارج السيارات واي اعمال اخرى داخل حدود قطعة الأرض.
٣. مخطط موقع بمقاييس لا يقل عن ١/٢٠٠ يبين فيه موقع البناء المقترح وخطوط الارتدادات.
٤. مخطط معماري بمقاييس لا يقل عن ١/١٠٠ للمساقط والمقاطع والواجهات لكامل البناء يبين فيه انواع الاستعمال واماكن الدخول والخروج وایة معلومات توضيحية او تفاصيل معمارية اخرى.
٥. مخطط انشائي بمقاييس لا يقل عن ١/١٠٠ للأساسات والاعمدة والجدران والادراج والاسقف واي تفاصيل انشائية اخرى.
٦. مخطط بمقاييس لا يقل عن ١/١٠٠ للمساقط الافقية للتهديدات الكهربائية والإنارة والهاتف (والتمديدات الميكانيكية ان وجدت).

٧. مخطط بمقاييس لا يقل عن ١/٠٠ لتوصيلات تزويد البناء بالطاقة الكهربائية والتمديدات الهاتفية واعمال تصريف المجاري العامة.
٨. مخطط بمقاييس لا يقل عن ١/٠٠ للتمديدات الصحية مبينا عليه وسائل صرف المياه العادمة.
٩. مخطط بمقاييس لا يقل عن ١/٢٠٠ لميلان السطح يبين فيه اتجاهات صرف مياه الامطار والثلوج ووسائل التصريف واحجامها.
١٠. حسابات نموذجية لاعمال الخرسانة المسلحة مع بيان مقدار تحمل التربة والاساسات.
١١. مخطط بمقاييس لا يقل عن ١/٥ يبين فيه الملجا وتفاصيله.
١٢. مخطط بمقاييس لا يقل عن ١/٥ يبين فيه الحفرة الامتصاصية. والتحليلية ان وجدت وتفاصيلها.
١٣. مخطط بمقاييس لا يقل عن ١/٥ يبين فيه بئر المياه وتفاصيله.
١٤. مخطط بمقاييس لا يقل عن ١/٢٠ يبين فيه مقاطع الاسوار وتفاصيلها.
١٥. جدول يبين فيه مساحات البناء المراد انشاؤه ومجموع تلك المساحات.
١٦. اية معلومات اخرى تراها اللجنة ضرورية.

ب. يستثنى من تقديم مرفقات الترخيص الواردة في الفقرة (أ) من هذه المادة المساحات الإضافية لبناء مรخص سابقا على ان لا تزيد تلك المساحات الإضافية عن ٦٠ مترا مربعا ولمرة واحدة فقط على ان تقدم ضمن مخطط جزئي من ثلاثة نسخ.

المادة ٥

- أ. على اللجنة ان تصدر قرارها خطيا بالموافقة على الترخيص او تعديل الطلب او رفضه خلال ٣٠ يوما من تاريخ استلام الطلب ويبلغ القرار الى المالك بالوسيلة التي تراها اللجنة مناسبة، واذا انقضت المدة المشار اليها دون ان تصدر اللجنة قرارها بشأن طلب الترخيص فيعتبر ذلك رفضا له.
- ب. لطالب الترخيص الاعتراض على قرار اللجنة بواسطتها الى اللجنة اللوائية خلال ثلاثة أيام من تاريخ تبليغه رفض الطلب او تعديله.
- ج. يصدر الترخيص بعد دفع الرسوم المقررة وفق احكام هذا النظام.

د. للجنة ان تعفي كليا او جزئيا من الرسوم المقررة وفق احكام هذا النظام الابنية التي تقام لغايات دينية او خيرية.

هـ. ا. اذا لم يسد طالب الترخيص الرسوم الانشائية المستحقة عن ترخيص البناء المقترن خلال ستة أشهر من تاريخ صدور قرار اللجنة المختصة بالموافقة واستكمال الاجراءات الازمة فيعتبر القرار ملغى .

٢. اذا لم يباشر المالك بالاعمار وفقا للترخيص وخلال سنة من تاريخ صدوره يعتبر الترخيص ملغى باستثناء حالات النزاع المنظورة امام المحاكم وصدر قرار قضائي بعدم المباشرة بالبناء .

و. اذا لم ينته انشاء البناء بصورة صالحة للاستعمال خلال خمس سنوات من تاريخ اصدار الرخصة فيستوفى من المالك مبلغ يعادل (٣٥٪) من رسوم الترخيص المقررة عند طلب التجديد لكل سنة تلي ذلك التاريخ مقابل تجديد الرخصة ، على ان لا تتجاوز رسوم التجديد (١٠٪) من الرسوم المستحقة بموجب احكام هذا النظام

المادة ٦

أ. على المهندس المصمم ان يختبر تربة الارض التي سيقام عليها البناء لمعرفة وتحديد قدرة تحملها للضغط والانقال واعداد الحسابات الفنية الانشائية التي سينفذ الاعمار بموجبها بما في ذلك الاساسات والاعمدة والجدران الحاملة والاستنادية والجسور والاسقف.

ب. عند اقامة بناء قريب من خطوط مجاري او شوارع او ابنية قائمة على المهندس المصمم ان يتبع الاحتياطات الازمة لضمان سلامة البناء المنشا والمبني المجاور وخطوط المجاري والشوارع واية انشاءات او اعمال اخرى قد تتأثر من الاعمال الهندسية لاقامة ذلك البناء.

المادة ٧

على المهندس المشرف ان يبلغ اللجنة خطيا عند حصول اي مخالفة لشروط الترخيص للبناء الذي يشرف عليه موضحا نوع المخالفة وموقعها.

المادة ٨

يجب ان تكون خطوط خدمات المياه والمجاري والهاتف والكهرباء في المناطق التجارية والصناعية والسكنية لقطاعات سكن (أ،ب،ج) ضمن خندق تحت مستوى الشارع وداخل حدود ارض المالك طبقا للمواصفات العامة المقررة لكل منها.

المادة ٩

على الفنادق الكبيرة والمستشفيات ودور السينما والمسارح ومخازن ومستودعات التبريد الكبيرة واي مبان كبيرة تقتضي طبيعة استعمالها استمرارية توفر التيار الكهربائي، تركيب مولدات احتياطية ذاتية التشغيل لمواجهة المتطلبات الضرورية للمبني، وفقا للتعليمات والمواصفات التي تحددها اللجنة.

المادة ١٠

على مشغل البناء ان يحافظ على نظافته من الخارج بما في ذلك دهانه وقصارته وطراشه وفقا للتعليمات التي تصدرها اللجنة واذا امتنع مشغل البناء عن القيام باي من تلك الاعمال فلللجنة ان تقوم بذلك نيابة عن مشغل البناء وتحصيل النفقات والتکاليف مضاعفا اليها ٣٥٪ نفقات ادارية بالطرق القانونية.

المادة ١١

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. للبنية التجارية المسموح بانشائها دون ارتداد امامي :

١. الشرفات : يحدد بروز الشرفات الامامية المطلة على الشوارع والساحات والميادين والدورات عن حدود خط البناء بمسافة لا تتجاوز المتر وثمانين سنتيمتراً في الحالات التي يكون فيها عرض الشارع ١٦ متراً أو أكثر وبمسافة متر واربعين سنتيمتراً في الحالات التي يكون فيها عرض الشارع أقل من ١٦ متراً على أن لا يسمح باي بروز في الحالات التي يكون فيها عرض الشارع ١٠ امتار أو أقل وان لا تقل المسافة بين الشرفات البارزة وحد القطعة المجاورة لها عن متر ونصف المتر وفي جميع الاحوال يجب ان لا يقل البعد العامودي بين سقف الشرفة البارزة واي نقطة من الرصيف عن ثلاثة امتار.

٢. المظلات الخرسانية او القماشية او المعدنية الواقعية : ان لا يتجاوز عمقها المترین ونصف على ان لا يتجاوز البروز باي حال من الاحوال حد الرصيف المنشا عليه وان لا يقل ارتفاعها عن اي نقطة في الرصيف عن مترين ونصف المتر وطبقاً للمواصفات التي توافق عليها اللجنة.

٣. البروزات المعمارية : يحدد بروزها عن حد البناء بما لا يتجاوز ٧٥ سنتيمتراً.

٤. البروزات التجارية : ويحدد البروز التجاري المطل على الشوارع والساحات والميادين والدوائر عن حدود خط البناء بمسافة لا تتجاوز المتر والثمانين سنتيمتراً في الحالات التي يكون فيها عرض الشارع (١٦) م او أكثر ، وبمسافة متر واربعين سنتيمتراً في الحالات التي يكون فيها عرض الشارع اقل من (١٦) م ولا يسمح باي بروز في الحالات التي يكون فيها عرض الشارع (١٠) م او أقل وفي جميع الاحوال يجب ان لا يقل البعد العامودي بين سقف البروز واي نقطة من الرصيف عن (٣) م ، وان لا يزيد عرض البروز على عرض الرصيف .

ب. للبنية السكنية :

لا يسمح ببروز الشرفات عن خط البناء المقرر والمرخص ويستثنى من ذلك البروزات المعمارية بمسافة لا تتجاوز (٧٥) سم من خط البناء ، على انه يجوز للجنة السماح للبنية التي تقع تحت مستوى الطريق ببناء ممرات او ادراج مكشوفة او معابر للسيارات بعرض لا يتجاوز (١) م توصل بين الطريق ومدخل البناء الامامي شريطة عدم استغلال هذه الممرات او الدرج او المعابر وما تحتها لغير تلك الغاية وعدم اقامتها على أي جزء مخصص للارتدادات الجانبية والخلفية .

المادة ١٢

لا يسمح بترخيص اي باب او نافذة في الطابق الارضي يبرز عند فتحه على الطريق كلياً او جزئياً.

المادة ١٣

لا يسمح بانشاء السدة التجارية إلا في المخازن التي لا يقل ارتفاعها عن اربعة امتار ونصف المتر وان لا يقل ارتفاع طابق السدة عن مترين وربع المتر وان تكون ارضية طابق السدد من الخرسانة المسلحة او من اي مادة اخرى غير قابلة للحرق وان تكون لها تهوية طبيعية او ميكانيكية.

المادة ١٤

يسنح بانشاء طابق السطح لغaiات خدمة البناء بما في ذلك بيت الدرج وغرفة المصعد ولغaiات التدفئة والتبريد وخزانات المياه واستعمالات الطاقة الشمسية ولا يستعمل للغaiات السكنية باي صورة من الصور .

المادة ١٥

أ. يجب التقييد عند انشاء طابق السطح بالشروط التالية :

ا. ان لا يزيد ارتفاع اعلى نقطة منه على (٣٥) م عن سطح الطابق المنشأ عليه ، ويكون طابق السطح مرتبطا بمكرر الدرج .

ب. ان لا تزيد مساحة طابق السطح على (%) ٢٥ من مساحة سطح الطابق المنشأ عليه على ان لا تتجاوز (٠٠) ٢ م في المناطق التجارية والصناعية و(٥٠) ٢ م في باقي المناطق ، ويستثنى من تلك المساحات مكررات الدرج والمصاعد .

ج. واما اذا كانت استعمالات البناء متعددة وتنطلب وجود اكثر من بيت درج واحد او مصعد واحد فيتحقق للجنة زيادة المساحة المقررة لطابق السطح بما يساوي مساحة الدرج والمصاعد الاضافية مهما بلغ عددها بحيث لا يتجاوز مجموع تلك المساحة في جميع الاحوال %٢٥ من مساحة الطابق المنشأ عليه طابق السطح .

ج. يجب انشاء تصوينة على محيط سطح الطابق الاخير من البناء بارتفاع لا يقل عن متر ولا يزيد على (٥) م.

المادة ١٦

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

أ. المباني السكنية :

ا. في قطاع السكن الاخضر مكان لسيارتين لكل مسكن .

ب. في قطاعي سكن (أ) و (ب) مكان لسيارة واحدة لكل مسكن .

ج. في قطاعي السكن (ج) و(د) مكان لسيارة واحدة لكل مسكنين .

ب. المباني التجارية بجميع انواعها :

سيارة واحدة لكل (١٠٠) ٢ م من مساحة البناء وكل جزء من (١٠٠) ٢ م يحسب وحدة كاملة ويستثنى من

المساحات المنصوص عليها في هذه الفقرة مساحة السدد .

ج. المباني الصناعية:

سيارة واحدة لكل (٢٠٠) م^٢ وكل جزء من (٢٠) م^٢ يحسب وحدة كاملة ويستثنى من المساحات المنصوص عليها في هذه الفقرة مساحة السدد .

د. الفنادق والاجنحة الفندقية وفقاً لتصنيفها لدى وزارة السياحة :

الفئة	سيارة واحدة لكل
-------	-----------------

خمس نجوم (٨٠) م^٢ وكل جزء من (٨٠) م^٢ يحسب وحدة كاملة .

اربع نجوم (٩٠) م^٢ وكل جزء من (٩٠) م^٢ يحسب وحدة كاملة .

ثلاث نجوم فما دون (١٠٠) م^٢ وكل جزء من (١٠٠) م^٢ يحسب وحدة كاملة .

هـ. النوادي والcenters الرياضية والاجتماعية والترفيهية وما في حكمها :

سيارة واحدة لكل (٤٠) م^٢ من مساحة البناء وكل جزء من (٤٠) م^٢ يحسب وحدة كاملة .

وـ. المستشفيات : سيارة واحدة لكل (٨٠) م^٢ من مساحة البناء وكل جزء من (٨٠) م^٢ يحسب وحدة كاملة .

زـ. دور السينما والملاهي والمسارح : سيارة واحدة لكل عشرين مقعداً وكل جزء من (٢٠) مقعداً يحسب وحدة كاملة .

حـ. مشاريع البناء التجاري متعدد الاستعمالات والتي يكون لها موقف سيارات مشترك ، يحدد عدد مواقف السيارات اللازمة وفقاً لما يلي ايهما اكثراً من :

أـ. مكان لسيارة واحدة لكل (٢٠٠) م^٢ من مساحة البناء كاملاً .

بـ. (٨٠٪) من مواقف السيارات لجميع استعمالات البناء .

طـ. المدارس : سيارة واحدة لكل (١٠٠) م^٢ من مساحة البناء وكل جزء من (١٠٠) م^٢ يحسب وحدة كاملة .

يـ. المطاعم في جميع مناطق التنظيم :

سيارة واحدة لكل (٣٠) م^٢ من مساحة البناء بما فيها الخدمات التابعة له وتضاف ساحة السدد الى مساحة البناء في هذه الحالة لغایات حساب الموقف ان وجدت وكل جزء م (٣٠) م^٢ يحسب وحدة كاملة .

كـ. الشقق السياحية والشقق المفروشة والنزل والشقق الفندقية وما في حكمها :

سيارة واحدة لكل (١٠٠) م٢ وكل جزء من (١٠٠) م٢ يحسب وحدة كاملة.

ل. المراكز الثقافية وما في حكمها:

سيارة واحدة لكل (٦٠) م٢ من مساحة البناء وكل جزء من (٦٠) م٢ يحسب وحدة كاملة.

م. صالات الأفراح: سيارة واحدة لكل (٣٠) م٢ وكل جزء من (٣٠) م٢ يحسب وحدة كاملة.

ثانياً: اذا لم تتوافر المواقف المشار اليها في هذه المادة داخل حدود البناء او في موقعه فيجوز للمالك تخصيص مواقف سيارات له في قطعة ارض مجاورة او مقابلة للمبني دون غيره تخصيصاً قانونياً وفق تعليمات تصدرها اللجنة لهذا الغرض.

المادة ١٧

لغایات تحديد عدد مواقف السيارات التي يجب توافرها في أي بناء يرخص بانشائه لا يجوز ان يقل طول موقف السيارة عن (٢٥) م وعرض الموقف عن (٣٠) م ويشرط في جميع الاحوال ان لا يقل معدل المساحة المخصصة للسيارة الواحدة عن (٢٥) م٢ بما فيها مساحة الطرق التي تصل بين حدود القطعة وموقف السيارة دخولاً وخروجاً.

المادة ١٨

لتامين سهولة دخول وخروج كل سيارة دون اية عرقلة، يجب ان تتوفر في طرق الدخول والخروج والممرات الداخلية لمواقف السيارات الشروط التالية:

أ. بالنسبة للمقطع الطولي: يجب ان لا يتعدى انحدار الطرق ٢٠٪ مع ربطها بالمسطحات الداخلية وبالطرق الخارجية باقسام لا يزيد انحدارها عن ١٠٪ وبطول خمسة امتار على الاقل وعلى ان يؤمن ارتفاعاً حراً على كامل عرض الطريق قدره متراً على الاقل.

ب. بالنسبة للمقطع العرضي: يجب ان لا يقل عرض الطرق عن:

١. م٣٥ م لمواقف السيارات التي لا تزيد عدد السيارات فيها على ٣٠ سيارة.

٢. م٣٥ م لمواقف السيارات التي يزيد عدد السيارات فيها على ٣٠ سيارة وفي حال تامين مدخل ومخرج مستقلين يطبق البند ا من هذه الفقرة على كل منهما.

ج. بالنسبة للمنعطفات: يجب ان لا يقل نصف قطر المنعطف الداخلي عن خمسة امتار ولا يقل نصف قطر المنعطف الخارجي عن احد عشر متراً.

د. يجب ان لا يتعدى انحدار الممرات الداخلية التي يسمح بوقوف السيارات على جانبها (٥٪) وان لا يقل عرضها الحر عن الابعاد والشروط التالية:

١. (٥٣) م لسيارة التي تقف باتجاه مواز للممر.

- .٢. (٤) م للسيارة التي تقف باتجاه يشكل زاوية مقدارها (٣٠) درجة مع اتجاه الممر.
- .٣. (٥ر) للسيارة التي تقف باتجاه يشكل زاوية مقدارها (٤٥) درجة مع اتجاه الممر.
- .٤. (٦) م للسيارة التي تقف باتجاه يشكل زاوية مقدارها (٦٠) درجة مع اتجاه الممر.
- .٥. (٥ره) م للسيارة التي تقف باتجاه يشكل زاوية قائمة مع اتجاه الممر.
- هـ. لا يجوز فتح اكثر من مدخل واحد ومخرج واحد للسيارات يصلان ما بين قطعة الارض والشارع او الشوارع المجاورة.
- و. يجوز للجنة قبول مواقف لانتاج فيها للسيارات امكانية الدوران داخل هذه المواقف وذلك للصعوبات الفنية المحيطة بها او لصغر مساحة البناء ويشترط في ذلك ان لا يزيد عدد السيارات في الموقف الواحد عن اربع سيارات وان لا يستغل الارتداد الامامي للبناء بشكل يمنع حركة السيارات.
- ز. يجوز للجنة الموافقة على انشاء مواقف مكشوفة للسيارات في أي او جميع ارتدادات الابنية شريطة تامين حرية الحركة والوقوف فيها وفقا لاحكام المادتين (١٧) و (١٨) من هذا النظام وذلك مع مراعاة ما ورد في المادة (٢١) منه.
- ح. على الرغم مما ورد في الفقرة (ز) من هذه المادة ، يجوز للجنة الموافقة على انشاء موقف سيارة مكشوف واحد في كل ارتداد جانبي على حدة في المناطق السكنية ومن الحد الامامي لقطعة .

المادة ١٩

- أ. مع مراعاة احكام الفقرة (د) من هذه المادة ، للجنة في حالة عدم توافر الامكانات الفنية او الانشائية لتأمين العدد المطلوب لمواقف السيارات وفق احكام هذا النظام ضمن حدود قطعة الارض وذلك بسبب واقع حركة المرور داخل القطعة او شكلها او مساحتها او ميلانها او وجود بناء قائم عليها قبل صدور هذا النظام ان ترخص البناء بعد دفع بدل المواقف المنصوص عليه في الفقرة (ب) من المادة (٤٨) من هذا النظام .
- ب. تخصيص المبالغ التي تستوفى بدل مواقف بانشاء مواقف عامة للسيارات في صندوق خاص لهذه الغاية .
- ج. لا تفرض مواقف سيارات للابنية التي يقتضي اتصالها بالطريق العام بدرج عام او ممر عام يكون عرضه (٣) م او اقل على ان لا يزيد عدد الشقق في البناء المسموح باقامته وفق احكام هذا النظام على ثمانى شقق .
- د. لا يجوز للجنة ترخيص اي بناء يزيد عدد الشقق فيه على (٨) شقق الا بعد ان يقوم المالك بتوفير مواقف سيارات لجميع الشقق .
- هـ. اذا زاد عدد الشقق في الطابق الواحد على شقتين فيجب توفير مواقف للسيارات تكفي لكامل عدد الطوابق المسموح بها في هذا النظام وذلك بغض النظر عن عدد الطوابق في الترخيص .

و. يجب تامين موافق سارات للمباني التجارية بمختلف انواعها وللمكاتب والمباني الصناعية وفقا لاحكام المادة (١٦) من هذا النظام ، مع مراعاة احكام المادتين (١٧) و(١٨) منه .

ز.1. للجنة الموافقة على ترخيص الابنية القائمة قبل العمل باحكام هذا النظام ويزيد عدد الشقق فيها على ثمانى شقق على ان تستوفى رسوم بدل موافق السيارات غير المتوفرة بما يعادل مثل الرسوم المنصوص عليها في الجدول (ب) من المادة (٤٨) من هذا النظام على ان لا يزيد عدد الشقق الكلى لکامل البناء على عشر شقق بغض النظر عن عدد الشقق في الطابق الواحد .

ز.2. للجنة الموافقة على ترخيص ابنية جديدة فوق ابنية قائمة قبل العمل باحكام هذا النظام والتي سيزيد عدد الشقق فيها على ثمانى شقق على ان تستوفى رسوم بدل موافق السيارات غير المتوفرة بما يعادل مثل الرسوم المنصوص عليها في الجدول (ب) من المادة (٤٨) من هذا النظام شريطة ان لا يزيد عدد شقق الطابق الواحد في البناء الجديد على شقتين وان لا يزيد عدد الشقق الكلى لکامل البناء على عشر شقق .

المادة ٢٠

أ . لا يجوز استعمال اي مواد عاكسة للنور في واجهات البناء الخارجية تؤدي الى ازعاج المجاورين او تشكل خطرا على السلامة العامة.

ب. يسمح باستعمال اي لون لطلاء او دهان او تلوين واجهات البناء الخارجية بما لا يزيد عن ٣٠% من مساحة تلك الواجهات على ان تكون بقية الوان الواجهات بلون الحجر الطبيعي او اللون الابيض واذا رغب المالك في استعمال غير ذلك ولمساحة تزيد عن ٣٠% من مساحة واجهات البناء الخارجية فيجب عليه الحصول على موافقة مسبقة من اللجنة.

المادة ٢١

يجب غرس ما لا يقل عن (١٥%) من مساحة قطعة الارض بالأشجار حديقة خضراء في المناطق السكنية وحسب التعليمات التي تصدرها اللجنة لهذه الغاية .

المادة ٢٢

لللجنة ان ترفض انشاء اي ابنية في المناطق القريبة من اي مطار وضمن النطاق الذي تحدده المخططات التنظيمية او ان تسمح بانشاء تلك الابنية في المناطق المذكورة بالشروط التي تراها مناسبة وذلك بعد الحصول على موافقة الجهة المختصة بشؤون الطيران.

المادة ٢٣

أ . باستثناء الجدران الملائقة للطريق العام لا يسمح بانشاء جدار استنادي في اي قطعة ارض على حدود القطعة المجاورة لها. بارتفاع يتجاوز عن ٥متر من مستوى الارض الطبيعية ويسمى الارتفاع الذي يتجاوز عن مترين ونصف بجدران استنادية اخرى موازية على ان لا تقل المسافة بين الجدار الاستنادي والآخر عن ٥متر وان لا يتجاوز ارتفاع كل جدار استنادي ٥متر عن اعلى نقطة من الجدار الذي قبله.

ب. يحدد ارتفاع الاسوار حول قطعة الارض بما لا يتجاوز (٥٢) م منسوب الارض الطبيعية .

ج. للجنة السماح بانشاء جدران استنادية بالارتفاع الذي تحدده اذا اقتضت طبيعة الارض ذلك على ان لا يزيد الارتفاع في هذه الحالة على (٣) م .

المادة ٢٤

لللجنة او من تنبئه الاشراف على المعدات المستعملة في اعمال الاعمار والتصنيع والترميم وفرض الشروط التي تضمن تامين الراحة والسلامة العامة للمواطنين.

المادة ٢٥

أ. اذا قررت اللجنة تخفيض اي قيد في احكام وشروط التنظيم المقررة في اية حالة من الحالات او لاي سبب من الاسباب الواردة في الفقرة ا من المادة ٣٧ من قانون تنظيم المدن والقرى والابنية المعمول به وبحدود النسب المئوية المحددة فيها تستوفي من طالب الترخيص الرسوم المبينة في الفقرة (ا) من المادة ٤٨ من هذا النظام بالإضافة الى رسم اضافي بنسبة ١٠٪ من تلك الرسوم.

ب. يجوز للجنة تخفيض القيود الواردة في احكام وشروط التنظيم للابنية القائمة قبل تاريخ صدور هذا النظام بحيث لا تتجاوز نسبة التخفيض (٥٠٪) في مناطق سكن (أ) و (ب) و (٧٥٪) في مناطق السكن الاخرى و(٥٠٪) في مختلف المناطق التجارية والصناعية والمكاتب في الحالات التالية لقاء الرسوم المبينة لكل منها او لهدم البناء القائم فيها :

ا. يجوز للجنة ترخيص ابنية فوق الابنية القائمة التي كانت قد انشئت بموجب رخص منحت لتلك الابنية القائمة تسهيلات وزيادات غير منصوص عليها في القوانين والأنظمة السارية المفعول قبل العمل باحكام هذا النظام على ان تستوفى عنها الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة (٤٨) من هذا النظام لكامل البناء الجديد المقترن ، وتستوفى مثلا الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة (٤٨) لكامل البناء القائم المطلوب ترخيصه ، والرسوم المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة (٤٨) من هذا النظام بالنسبة للاجزاء التي لا تتوافق واحكام التنظيم .

٢. يجوز للجنة ترخيص الابنية القائمة التي كانت قد انشئت بشكل لا يتوافق مع رخصها الصادرة بموجب الانظمة والقوانين السارية المفعول قبل العمل باحكام هذا النظام او ترخيص ابنية فوق تلك الابنية القائمة ، ويجوز للجنة ترخيص أي ابنية قائمة غير مرخصة وتعذر في هذه الحالة تطبيق احكام القوانين والأنظمة السارية المفعول عليها عند انشائها ويستوفى عنها مثلا الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة (٤٨) من هذا النظام لكامل البناء ، والرسوم المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة (٤٨) من هذا النظام لاجزاء التي لا تتوافق واحكام التنظيم .

٣. يجوز للجنة ترخيص الابنية القائمة غير المرخصة او الابنية القائمة فوق ابنية مرخصة ولا تتعارض مع

احكام القوانين والأنظمة السارية المفعول عند بنائها على ان تستوفى عنها مثلا الرسوم المنصوص عليها في

الفقرة (أ) من المادة (٤٨) من هذا النظام لکامل البناء .

ج. يجوز للجنة ترخيص اجزاء الابنية التي تخالف احكام التنظيم المقررة بعد صدور هذا النظام اذا كانت نسبة هذه المخالفات لا تتجاوز (٣٪) لكل ارتداد مقرر (٣٪) من الارتفاع المقرر اذا كانت هذه المخالفات ناجمة عن اسباب انسانية او فنية على ان تستوفى عن تلك التجاوزات مثلا الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة (٤٨) من هذا النظام .

المادة ٢٦

أ. ترخص محطات المحروقات ضمن منطقة امانة العاصمة وفق الشروط التالية :

ا. ان لا يقل عرض الشارع الذي تقع عليه محطة المحروقات عن ٢٠م ولا يزيد ارتفاعه على ٥% خمسة في المائة .

٢. ان لا تقل مساحة قطعة الارض المخصصة لمحطة المحروقات عن (١٠٠) الف متر مربع وان لا تقل واجهتها الامامية عن ٣٠ ثلاثة متراً وان تكون منتظمة الشكل .

٣. ان يكون للمحطة اسوار خلفية لا يقل ارتفاعها عن مترين واسوار جانبية لا يقل ارتفاعها عن مترين ونصف المترين .

٤. ان يكون للمحطة منفذان على الشارع العام احدهما يستعمل للدخول والآخر للخروج مع وضع اشارات فسفورية او ضوئية توضح ذلك .

٥. ان لا يقل بعد المحطة عن اي تقاطع او اي منعطف حاد عن مائة متراً ويجوز ترخيص المحطة على تقاطع طرق شريطة ان يكون الدخول اليها والخروج منها على شارعين مختلفين .

٦. ان تكون جميع خزانات المحروقات تحت ارضية المحطة وان تغطي بطبقة ترابية لا يقل سمكها عن ٥٠ سم وبطبقة مسلحة لا يقل سمكها عن ٢٠ سم وان تبعد ارضية المحطة بكمالها .

٧. ان تتوفر في محطة المحروقات الكهرباء والماء ودورة صحية للرجال واخرى للسيدات وخدمات اطارات السيارات (البنasher) .

٨. ان لا يقل البعد بين محطة المحروقات والآخر في الاتجاه الواحد من الطريق عن ٢٠٠ متراً وان لا يقل هذا البعد عن ١٠٠ م من النقطة الموازية للمحطة من الطريق اذا كانت المحطة الاخرى على الجهة المقابلة من الطريق .

ب. يجوز للجنة المحلية استثناء المحطات الخاصة بالمؤسسات والشركات والدوائر التي تقام ضمن حدود ارضاها ولاستعمالاتها الخاصة من كل او بعض الشروط المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة بموافقة سلطات الدفاع المدني .

ج. لا ترخص محطات المحروقات في المناطق السكنية وتستثنى من ذلك الرخص القائمة ما لم تقتضي اعتبارات التنظيم او السلامة العامة الغاءها او عدم تجديدها .

د. يجب ان تتوفر في محطات المحروقات جميع شروط السلامة العامة التي تقررها سلطات الدفاع المدني وشروط السلامة المرورية التي تقررها الجهات المختصة.

المادة ٢٧

تحدد انواع استعمال الاراضي ضمن منطقة التنظيم وفق احكام مخطط التنظيم المقرر على النحو التالي :

أ. منطقة السكنية

ب. منطقة السكن الاخضر

ج. منطقة السكن الشعبي

د. منطقة السكن الريفي

هـ. منطقة السكن الزراعي

و. منطقة التجاري المركزي

ز. منطقة التجاري العادي

ح. منطقة التجاري المحلي

ط. منطقة الصناعات

ي. منطقة المصانعات الخفيفة

ك. منطقة المكاتب .

المادة ٢٨

أ. تستعمل المنطقة السكنية لغراض اقامة ائحة السكن او لاي استعمالات اخرى ترد في مخطط التنظيم المقرر ويجوز استعمالها لغراض الفنادق والنزل والشقق المفروشة والاجنحة الفندقية والمدارس ودور العبادة والمستشفيات بعد الحصول على موافقة اللجنة .

ب. يجوز بموافقة اللجنة وطبقا للشروط والتعليمات التي يقررها مجلس امانة عمان الكبرى استعمال المنطقة السكنية باستثناء السكن الخاص لغراض توفير الخدمات المحلية اليومية لسكان المنطقة في مجال الاعمال وال محلات التالية (بقال ، قصاب ، مطعم شعبي ، صيدلية ، خضار وفواكه ، مصبوغة ومکوى ، محل زعور ، مخبز ، مكتبة ، حلاق رجال وحلاق سيدات وخدمات صيانة منزلية) ويجوز استعمال منطقة السكن الخاص في مجال الاعمال وال محلات التالية (بقال ، صيدلية ، مكتبة) .

المادة ٢٩

أ. تقسم المنطقة السكنية الى قطاع سكن (أ) وقطاع سكن (ب) وقطاع سكن (ج) وقطاع سكن (د) .

ب. تطبق على قطاع سكن (أ) الأحكام التالية :

ا. يكون الحد الأدنى للارتدادات بالامتار الطولية كما يلي للبنية التي تستعمل لغراض السكن الارتداد الإمامي ٥ خمسة امتار.

الارتدادات الجانبية ٥ خمسة امتار

الارتداد الخلفي ٧ سبعة امتار

٢. يكون الحد الأعلى للنسبة المئوية للبناء (%) من مساحة الأرض .

ج. تطبق على قطاع سكن (ب) الأحكام التالية :

ا. يكون الحد الأدنى للارتدادات بالامتار الطولية كما يلي للبنية التي تستعمل لغراض السكن .

الارتداد الإمامي ٤ اربعة امتار

الارتدادات الجانبية ٤ اربعة امتار

الارتداد الخلفي ٦ ستة امتار

٢. يكون الحد الأعلى للنسبة المئوية للبناء (%) من مساحة الأرض .

د. تطبق على قطاع سكن (ج) الأحكام التالية :

ا. يكون الحد الأدنى للارتدادات بالامتار الطولية كما يلي للبنية التي تستعمل لغراض السكن .

الارتداد الإمامي ٤ اربعة امتار

الارتدادات الجانبية ٣ ثلاثة امتار

الارتداد الخلفي ٤ اربعة امتار

٢. يكون الحد الأعلى للنسبة المئوية للبناء (%) من مساحة الأرض .

هـ. تطبق على قطاع سكن (د) الأحكام التالية :

ا. يكون الحد الأدنى للارتدادات بالامتار الطولية كما يلي للبنية التي تستعمل لغراض السكن .

الارتداد الإمامي ٣ ثلاثة امتار

الارتدادات الجانبية ٢ متران ونصف

الارتداد الخلفي ٥ متران ونصف

٢. يكون الحد الأعلى للنسبة المئوية للبناء (%) من مساحة الأرض .

و. مع مراعاة أي احكام خاصة ترد على المخططات التنظيمية الهيكلية او التفصيلية يحدد ارتفاع الابنية في

قطاعات السكن باربعة طوابق باستثناء طابق السطح على ان لا يتجاوز ارتفاع البناء (١٥) م من منسوب بلاط الطابق الارضي .

ز. مع مراعاة احكام المادة (٢٨) من هذا النظام اذا كان البناء المطلوب ترخيص انشائه لغير اغراض السكن

فيكون الحد الادنى للارتدادات الامامية والجانبية والخلفية للبناء بما يعادل مثلي الارتدادات المحددة في هذه المادة .

ح. للجنة ان تحدد اراضي او ابنية لا يسمح باستعمالها لغير اغراض السكن.

ط. تحديد الارتدادات الجانبية والخلفية في حالة وجود اكثربناء ضمن قطعة واحدة بمعدل المسافة بين كل بنائين على ان لا تقل عن مثلي الارتدادات المقررة للمنطقة التي يقع فيها البناء.

المادة ٣٠

تستعمل منطقة السكن الاخضر لاغراض اقامة ابنيه السكن العادي و مع مراعاة احكام الفقرة (ز) من المادة (٢٩) من هذا النظام ويجوز استعمالها لاغراض المدارس والمستشفيات ودور العبادة والفنادق بعد الحصول على موافقة اللجنة وتسرى عليها احكام التالية :-

أ. يسمح بارتفاع البناء بما يعادل طابقين فقط يستعملان كمسكن واحد او كمسكين منفصلين.

ب. تطبق على البناء احكام الارتدادات والنسبة المئوية الخاصة بقطاع السكن الذي يقع فيه البناء.

ج. ان لا تقل مساحة الارض عن مثلي الحد الادنى لمساحة القطعة في القطاع الذي يقع فيه البناء.

المادة ٣١

ا. تستعمل الاراضي في منطقة السكن الشعبي لاغراض اقامة ابنيه السكن او اي استعمال اخر يرد على المخطط الهيكل او التفصيلي المقرر ويجوز استعمالها لاغراض الفنادق والمدارس والمطاعم ودور العبادة والمستشفيات والنواحي ومحطات تعبئة الوقود بعد الحصول على موافقة اللجنة وتخضع لاحكام التالية:

أ. يكون الحد الادنى للارتداد الامامي والخلفي وبدون ارتداد جانبي كما يلي :

الارتداد الامامي ٢ متران

الارتداد الخلفي ٢ متران

ب. يكون الحد الاعلى للبناء اربعة طوابق.

٢. تطبق على مناطق السكن الريفي والسكن الزراعي الأحكام التنظيمية الآتية :

المنطقة	النسبة المئوية	الطوابق	ارتفاع البناء بالمتر	الارتداد بالمتر
الإقليمي الخلقي الجانبي				
منطقة السكن الريفي	١٠	١٣	٨	٢
منطقة السكن الزراعي	١٥	١٥	٨	٤

المادة ٣٣

للجنة ان ترخص ابنية فرعية في جميع المناطق السكنية وفق الشروط التالية :

- أ. ان لا تزيد نسبة البناء الفرعى عن ٥% من مساحة قطعة الارض بالإضافة الى النسبة المسموح بها حسب احكام هذه النظام.
- ب. تامين ارتداد امامي للبناء الفرعى حسب احكام المنطقة التي يقع فيها دون ارتداد جانبي او خلفي.
- ج. ان لا يزيد ارتفاع البناء الفرعى من الخارج عن (مترين وستين سنتيمترا) من منسوب الارض الطبيعية.
- د. ان يقتصر استعمال البناء الفرعى على تامين الخدمة للبناء الرئيسي ويجوز استعماله (موقف سيارة ، غرفة حارس ، غرفة خدمة ، غرفة خزين) ، او أي استعمال مماثل شريطة الا يؤدي الى ازعاج المجاورين والسكان .
- هـ. ان لا يفتح على سطح البناء الفرعى اية فتحة تؤدي الى ذلك السطح وان لا يستعمل ذلك السطح لاي غرض كان.

المادة ٣٤

مع مراعاة أي احكام خاصة ترد على المخططات التنظيمية الهيكلية او التفصيلية تستعمل الاراضي في منطقة التجاري المركزي لإقامة ابنية للغيارات التجارية والسكن والخدمات العامة ودور العبادة وتخضع الابنية في هذه المنطقة للاحكم التالية:

- أ. ان لا تتجاوز مساحة البناء ٨٥% من مساحة قطعة الارض.
- ب. ان تكون التهوية بما يعادل ١٥% من مساحة قطعة الارض خلفية كانت او جانبية على ان لا يقل اي بعد عن ٥٢ مترين ونصف المتر من حدود قطعة الارض ويجوز ان تكون التهوية في وسط البناء وبالنسبة المئوية المشار اليها.

ج. تكون النسبة الطابقية لقطع الاراضي التي لا تزيد مساحتها عن ٢٠٠ متر مربع اما قطع الاراضي التي تزيد مساحتها عن ٢٠٠ متر مربع فتكون النسبة الطابقية ٦٠٠% مضافة اليها ١% لكل متر مربع يزيد عن المئي متر مربع على ان لا يزيد مجموع مسافة النسبة الطابقية عن ١٠٠% ويستثنى من حساب النسبة الطابقية طوابق الاقبية ومواقف السيارات وطوابق التسوية والسداد التجارية وطابق السطح والنوءات الزخرفية وتاج البناء.

د. لا يجوز ان يزيد ارتفاع البناء في هذه المنطقة عن ٧٣ مترا.

هـ. تامين وحدة مراحيل لكل مخزن او معرض و/او تامين وحدة مراحيل مزدوجة عامة في المباني التجارية متعددة الاغراض لكل مائتي ٢٠٠ متر مربع من مساحة طابق المخازن او المعارض .

المادة ٣٤

مع مراعاة أي احكام خاصة ترد على المخططات التنظيمية الهيكلية او التفصيلية تستعمل الاراضي في منطقة التجاري العادي لاغراض اقامة ابنية للغيارات التجارية والسكن والخدمات العامة ودور العبادة وتتضمن الابنية في هذه المنطقة للاحكام التالية :

أ. ان يسمح بالبناء بعمق لا يتجاوز ١٨ مترا بدون ارتداد امامي او جانبي ويجب ان لا يقل الارتداد الجانبي بعد ذلك العمق عن ٤ امتار.

ب. ان يؤمن ارتداد خلفي لا يقل عن اربعة امتار مهما كان عمق القطعة.

ج. ان لا تتجاوز النسبة المئوية لكامل البناء ٧٠% من مساحة قطعة الارض.

د. تكون النسبة الطابقية لقطع الاراضي التي لا تزيد مساحتها عن ٦٠٠ متر مربع اما قطع الاراضي التي تزيد مساحتها عن ٦٠٠ متر مربع فتكون النسبة الطابقية ٦٠٠% مضافة اليها ١% لكل عشرين مترا مربعا تزيد عن ال ٦٠٠ مترا على ان لا يزيد مجموع مساحة النسبة الطابقية عن ٨٥% ويستثنى من حساب النسبة الطابقية طوابق الاقبية ومواقف السيارات وطوابق التسوية والسداد التجارية وطابق السطح والنوءات الزخرفية وتاج البناء.

هـ. يكون ارتفاع البناء في هذه المنطقة مساويا لعرض الشارع زائدا الارتداد الامامي ان وجد مضافة اليه نصف الزيادة عن الارتداد الجانبي والخلفي المقرر حسب احكام هذا النظام على ان لا يزيد ارتفاع البناء عن ٧٣ مترا وفي جميع الاحوال يسمح بارتفاع البناء في هذه المنطقة لغاية ١٦ مترا على ان يؤخذ الارتفاع وتنصيات الطوابق من منسوب منتصف الشارع المنظم تجاريا اذا كانت القطعة واقعة على اكثر من شارع .

و. تامين وحدة مراحيل لكل مخزن او معرض و/او تامين وحدة مراحيل مزدوجة عامة في المباني التجارية متعددة الاغراض لكل مائتي ٢٠٠ متر مربع من مساحة طابق المخازن او المعارض .

المادة ٣٥

أ. تستعمل الاراضي في منطقة التجاري المحلي لغراض اقامة ابنية لغيات التجارية والسكن والخدمات العامة ودور العبادة وتطبق على هذه المنطقة الاحكام التي تطبق على منطقة السكن الواقعة ضمنها قطعة الارض باستثناء الارتفاع او أي احكام ترد على المخططات الهيكيلية والتفصيلية بما في ذلك تامين وحدة مراحيس لكل مخزن او معرض وتامين وحدة مراحيس مزدوجة عامة في المباني التجارية متعددة الغراض لكل مائتي (٢٠٠) م من مساحة طابق المخازن او المعارض ، وعلى ان لا يتجاوز ارتفاع البناء في هذه المنطقة (١٧) م من منسوب بلاط الطابق الارضي ولا يجوز اقامة ابنيه في تلك المنطقة لغيات النوادي وصالات الافراح او أي استعمال اخر تقرر اللجان التنظيمية انه يسبب ازعاجا للمنطقة .

ب. تستعمل الاراضي في منطقة المكاتب لغراض اقامة ابنيه لغيات المكاتب والسكن والخدمات العامة ودور العبادة والمستشفيات والفنادق والنزل والشقق السياحية والمدارس والنوادي الاجتماعية ، وتطبق على هذه المنطقة الاحكام التي تطبق على منطقة السكن الواقعة ضمنها قطعة الارض او أي احكام خاصة ترد على المخططات الهيكيلية او التفصيلية .

المادة ٣٦

أ. اذا كانت قطعة ارض على شارعين متلاقيين احدهما ضمن منطقة تجارية والآخر ضمن منطقة سكن فتطبق احكام المنطقة التجارية على عمق يعادل ضعفي عرض القطعة الواقع على الشارع التجاري على ان لا يزيد ذلك العمق عن ٥٠ مترا شريطة تامين الارتداد الجانبي عن حد القطعة المجاورة لها حسب الاحكام الخاصة لتلك المنطقة.

ب. اذا كانت قطعة ارض بين شارعين احدهما تجاري والثاني سكن تطبق احكام الشارع التجاري على كامل القطعة من حيث الاستعمال على ان تؤمن الارتدادات القانونية بعد عمق ١٨ مترا من الشارع التجاري حسب احكام منطقة السكن الواقعة ضمنها ويشرط في ذلك ان لا يسمح باستعمال الواجهة الواقعة على الشارع السكني وواجهتي الارتدادات الجانبية لغراض تجارية.

المادة ٣٧

اذا كانت اية قطعة ارض بين شارعين بمنسوبيين مختلفين تستثنى مساحة كامل البناء الواقعة تحت منسوب الشارع الاعلى من النسبة الطابقية ولعمق ٣٠ مترا على ان تخضع مساحة البناء الزائد عن النسبة الطابقية المسموح بها للرسم المنصوص عليه في الفقرة (ب) من المادة ٤٨ من هذا النظام.

المادة ٣٨

في حال وقوع القطعة على ثلاثة شوارع او اكثر وبمتوسط مخالفة يستثنى من النسبة الطابقية ولعمق ثلاثين مترا عن الشارع العلوى ولالجزء الذي يقع تحت منسوب الشوارع الاخرى على ان تخضع مساحة البناء الزائدة عن النسبة الطابقية المسموح بها للرسم المنصوص عليه في الفقرة (ب) من المادة ٤٨ من هذا النظام.

المادة ٣٩

اذا اقتضى الوضع الطبوغرافي لقطعة الارض انشاء تسوية واحدة او اكثر فيترتب على مالكها تأمين الارتدادات الخلفية والجانبية على النحو التالي :

أ. الارتدادات القانونية المسموح بها حسب احكام هذا النظام اذا كان عدد طوابق التسوية لا يزيد على ثلاثة ، واذا زادت على ذلك فعل المالك ان يترك ارتدادا خلفيا يزيد على الارتداد القانوني المسموح به حسب احكام هذا النظام بمعدل مترا واحد لكل تسوية اضافية في حال وقوع القطعة على شارع واحد .

ب. اذا كانت القطعة واقعة على اكثر من شارع وكان عدد طوابق التسوية يزيد على ثلاثة فعل المالك ان يترك ارتدادا جانبيا يزيد على الارتداد القانوني المسموح به حسب احكام هذا النظام بمعدل مترا واحد لكل طابق تسوية اضافي .

المادة ٤

مع مراعاة أي احكام خاصة ترد على المخططات التنظيمية الهيكلية او التفصيلية تستعمل الاراضي في منطقة الصناعات لاغراض اقامة الابنية الصناعية والتجارية والخدمات العامة ودور العبادة والسكن وتخضع الابنية في هذه المنطقة للأحكام التالية :

أ. ان يكون الحد الادنى للارتدادات بالأمتار الطولية كما يلى :

الارتداد الامامي ١٠ عشرة امتار

الارتداد الجانبي ٥ خمسة امتار

الارتداد الخلفي ٥ خمسة امتار

ب. أن يكون الحد الاعلى لارتفاع البناء معدلا لعرض الشارع مضافا اليه الارتداد الامامي على ان لا يزيد ارتفاع البناء على (٢٤) م تقاس من منسوب الشارع او الشارع الادنى منسوبا اذا وقعت القطعة على اكثر من شارع ويستثنى من الارتفاع طوابق مواقف السيارات والتسويات وطابق السطح ومدخنة المصنع ان وجدت .

ج. يكون الحد الاقصى للنسبة المئوية للبناء ٥٥% من مساحة الارض.

د. يكون الحد الاقصى للنسبة الطابقية للبناء ٣٠٠% من مساحة الارض ويستثنى من هذه النسبة طوابق مواقف السيارات وطابق السطح ومدخنة المصنع ان وجدت.

هـ. يجب ان تراعى عند انشاء هذه الابنية شروط ومتطلبات المحافظة على البيئة والتي تقررها الجهات المختصة .

المادة ٥

مع مراعاة أي احكام خاصة ترد على المخططات التنظيمية الهيكلية او التفصيلية، تستعمل الاراضي في منطقة الصناعات الخفيفة لاغراض اقامة ابنيه الصناعات الخفيفة وللغابات التجارية والخدمات العامة والسكن ودور العبادة وتخضع الابنية في هذه المنطقة للأحكام التالية :

أ. ان يكون الحد الادنى للارتدادات بالأمتار الطولية كما يلى :

الارتداد الامامي ٦ ستة امتار

الارتداد الجانبي ٤ اربعة امتار

الارتداد الخلفي ٤ اربعة امتار

ب. أن يكون الحد الأعلى لارتفاع البناء معدلاً لعرض الشارع مضافاً إليه الارتداد الامامي على أن لا يزيد ارتفاع البناء على (٢٤) م تقادس من منسوب الشارع أو الشارع الأدنى منسوباً إذا وقعت القطعة على أكثر من شارع ويستثنى من الارتفاع طوابق مواقف السيارات والتسويات وطابق السطح ومدخنة المصنع ان وجدت .

ج. ان يكون الحد الاقصى للنسبة المئوية ٥٥% من مساحة الأرض.

د. ان يكون الحد الاقصى للنسبة الطابقية ٣٠% ويستثنى من هذه النسبة طوابق مواقف السيارات وطابق السطح والسداد.

هـ. يجب ان تراعى عند انشاء هذه الابنية شروط ومتطلبات المحافظة على البيئة والتي تقررها الجهات المختصة

المادة ٤٢

يسمح بانشاء ابنية عالية في جميع المناطق باستثناء منطقة السكن الاخضر والسكن الريفي والسكن باحكام خاصة او أي منطقة اخرى تحددها اللجنة على ان تسرى على هذه الابنية الاحكام التالية :

أ. ان يقدم المالك الى اللجنة مخططات تتضمن طالباً لترخيص مشروع متكملاً بدون تجزئة .

ب. ان لا يقل عرض الشارع الذي تقع عليه القطعة عن (١٦) م وفي حال وقوع القطعة على أكثر من شارع يجب ان لا يقل عرض احدها عن (١٦) م ويجوز للجنة ان تسمح بناء عال اذا كانت القطعة تقع على شوارع عدة وبعرض (١٢) م لكل منها .

ج. ان تكون النسبة الطابقية (٣٠%) مضافاً إليها (٥٠%) لكل (٥٠) م تزيد على احكام تلك المنطقة ويستثنى من حساب النسبة الطابقية طوابق الاقبية والتسويات ومواقف السيارات وطابق السطح والتنوعات الزخرفية وتاج البناء .

د. ان تكون الارتدادات للابنية العالية في المناطق المحددة تالياً وفقاً لما يلى :

١. للمناطق السكنية : يجب ان يتواافق مثل الارتدادات الجانبية والخلفية المقررة حسب احكام المنطقة التي تقع فيها ويضاف للارتدادات الامامية (٥٠) سم عن كل طابق اضافي يعلو الطوابق الاربعة الاولى ، باستثناء طابق مواقف السيارات وطابق السطح ومن مستوى الشارع .

٢. للمناطق التجارية والصناعية والمكاتب : يجب ان تكون الارتدادات حسب احكام المناطق التي تقع فيها مضافاً إليها (٥٠) سم لجميع الارتدادات عن كل طابق اضافي يعلو الطوابق المسموح بها حسب

احكام هذا النظام ، باستثناء طابق مواقف السيارات وطابق السطح ، ومن مستوى الشارع ، وان يتوافر ضعف الارتدادات من جهة أى قطعة سكنية مجاورة وبدون ارتفاع ترايدى .

هـ. أن يكون ارتفاع البناء العالى معدلاً لعرض الشارع او أكثر الشوارع اتساعاً اذا كانت القطعة على أكثر من شارع مضافاً الي ذلك معدل مجموع الارتدادات الامامية والجانبية والخلفية .

و. ان يضاف معدل الارتدادات المتكررة في الابنية المتدرجة لصالح الارتفاع المقرر لذلك الجزء من البناء

ز. ان يضاف لارتفاع البناء (٤) سم لكل (٥٠) م تزيد على المساحة المقررة لاحكام المنطقة على ان لا يتجاوز الارتفاع خمسة عشر طابقا ولا يزيد على (٥٠) م.

ط. على الرغم مما ورد في الفقرة (أ) من المادة (١٩) من النظام الأصلي يجب توفير مواقف للسيارات تكفي المشروع ب圆满完成ه.

ي. للجنة المحلية الموافقة على إنشاء أبنية عالية تزيد على ما ورد النص عليه في هذه المادة وفي جميع المناطق باستثناء مناطق السكن الأخضر والسكن الريفي والسكن باحكام خاصة أو أي منطقة أخرى تحددها اللجنة ووفقا للأحكام والشروط التالية:

١. ان لا تقل مساحة قطعة الارض عن عشرة آلاف متر مربع (...!) وتقع على شارعين على الاقل عرض كل منهما عشرة امتاراً حداً ادنى .

٢. ان لا يزيد عدد الطوابق على (٣٠) طابقاً.

٣. ان لا تزيد النسبة المئوية على (%) ٣٠ .

٤. ان لا تزيد النسبة الطابقية على (٧٥%).

۵. ان یکون الحد الادنى لای ارتداد (۲۰) م

٦. ان تتوافر منطقة خضراء لا تقل عن (٥٠٪) من مساحة الارض .

٧٥) لـكـل سيـارـة مـوقـفـة بمـعـدـلـهـ كـامـلـهـ لـمـشـرـوـعـ الـسـيـارـاتـ تـتوـافـرـ انـ.

٨. اذا كان الاستعمال المطلوب للبناء او لاجزاء منه استعمالا تجاريا فلا يجوز فتح ابواب تجارية له على اي من الارتدادات ويجوز فتح مداخل للبناء ومخارج له وفقا لما يتطلبه المشروع .

٩. يجوز إنشاء أبنية فرعية على الحد الأمامي لغايات المراقبة والحراسة على أن لا تزيد مساحة هذه الأبنية على (١٠٠) م٢.

- ١٠. يستثنى من عدد الطوابق والارتفاع المسموح بهما طوابق الخدمات الميكانيكية .
- ١١. يجب تأمين ابار مياه للبناء ومحطة تنقية ومولد كهربائي اضافي وفقاً للتعليمات التي تصدر بهذا الخصوص
- ١٢. تستوفى الرسوم وفقاً لتنظيم القطعة ، اما اذا كان التنظيم سكنياً فتستوفى الرسوم وفقاً للرسوم المقررة لاستعمال التجاري المحلي .
- ١٣. يجوز استعمال الابنية المشار إليها في هذه المادة لمختلف الاستعمالات المسموح بها في هذا النظام باستثناء الاستعمالات الصناعية والحرفية .

المادة ٤٣

يستثنى طابق الاقبية الذي يسمح بانشائه على كامل قطعة الأرض من الاحكام المقررة لارتدادات والنسبية الطابقية شريطة ان يقتصر استعمال طابق الاقبية على الخدمات العامة للبناء كموقف للسيارات وملجاً وغرف تخزين غير تجارية وبئر ماء وغرف التدفئة المركزية والتبريد ومحطات التحويل الكهربائية .

المادة ٤٤

- أ. لا يحسب من ارتفاع البناء او من عدد الادوار طابق السطح والتنوعات الزخرفية وتاج البناء وطوابق مواقف السيارات وطوابق التسوية .
- ب. يسمح باستعمال جزء او اكثر من طابق او طوابق مواقف السيارات المستثناء من الارتفاع وعدد الادوار لغايات خدمة البناء ويجوز استعماله (غرفة بويلرات ، غرفة خزين ، غرفة حارس ، بئر ماء) او أي استعمال مماثل على ان لا تزيد مساحة تلك الاجزاء على (١٥%) من مساحة الطابق على ان يستغل باقي اجزاء الطابق لمواقف السيارات وممراتها ويمنع استغلاله الا للغايات التي رخص له بها وأنشئ من اجلها .

المادة ٤٥

يراعى في مشاريع التقسيم ما يلي :

- أ. ان يكون التقسيم مطابقاً لمخطط التنظيم التفصيلي المقرر بما في ذلك سعة الطرق.
- ب. ان يكون الحد الأدنى لمساحات القطع وابعادها وفقاً للجدول التالي :

المساحة	الواجهة على الشارع
متر مربع	(متر طول)

١. منطقة السكن الأخضر :

٤٠	٣...	أ. قطاع (أ)
٤٠	٣...	قطاع (ب)
٢٥	١٣..	قطاع (ج)
٢٠	٨..	قطاع (د) ...٣٠٠

٢. منطقة السكن :

٢٥	١...	أ. قطاع (أ)
١٨	٧٥٠	ب. قطاع (ب)
١٥	٥..	ج. قطاع (ج)
١٣	٣..	د. قطاع (د)

٣. منطقة السكن الشعبي :

٦٠	٦٠٠	أ. القطاع التجاري المحلي - تطبق شروط القطاع السكني الذي تقع فيه
٦٠	٦..	ب. القطاع التجاري العادي ضمن قطاع سكن (أ)
٤..	٤..	ج. القطاع التجاري العادي ضمن قطاع سكن (ب)
٣..	٣..	د. القطاع التجاري العادي ضمن قطاع سكن (ج)
١..	١..	هـ. القطاع التجاري العادي ضمن قطاع سكن (د)
١٥٠	١٥٠	و. القطاع التجاري العادي ضمن منطقة السكن الشعبي
١٠	١٠	ز. القطاع التجاري المركزي

٤. المنطقة الصناعية :

	٤٠	٤...	٦. منطقة السكن الريفي
٢٥	١...	ب. قطاع الصناعات الخفيفة	
٤٠	٤...		أ. قطاع الصناعات
..	١....	٧. منطقة السكن الزراعي	

المادة ٤

أ. لا يجوز بعد التصديق على مشروع التقسيم فتح اي طرق اضافية نافذة على الطرق العامة المقررة الا بموافقة اللجنة.

بـ. يكون الحد الأدنى لعرض الطرق العامة ١٤ متراً باستثناء الإدراج إلا أنه يجوز:

١. ان يكون عرض الطريق ٨ امتار اذا كانت تصل بين ما لا يزيد على ست قطع ولا تتصل باكثر من طريق عام واحد له.

٢. ان يكون عرض الطريق اربعة امتار اذا كانت تؤدي الى قطعة واحدة.

المادة

يترتب على تقسيم أية أرض أو بناء إلى قطع أو شقق دفع الرسوم التالية عن كل قطعة أرض أو شقة لقاء تصديق مشروع التقسيم.

الرسوم فلس دينار

منطقة الاستعمال

أ. المناطق السكنية

١. قطاع السكن الاخضر مثل الرسوم المتحركة على المنطقة التي يقع فيها

1

٢. قطاع (١)

八

(ج) قطاع ۳

7

٤. قطاع (ج)

5

٥. قطاع (د)

۷

٦. قطاع السكن الشعبي

٧. قطاع السكن الريفي

٨. قطاع السكن الزراعي

ب. المناطق التجارية

١. المركزي

٢. العادي

٣. المحلي

ج. المناطق الصناعية

١. قطاع الصناعات

٢. قطاع الصناعات الخفيفة

المادة ٤٨

أ. تستوفي الامانة الرسوم التالية :

منطقة الاستعمال رسوم تسوییل رسوم التثبيت
رسوم مخطط الموقع رسوم تنظیم والاستقامتا

طلب الترخيص

فلس دينار فلس دينار

السكن

١٥ ... ٥ ... ٥ ... ٥ ... ١

١٠ ... ٤ ... ٤ ... ٤ ... ٦

١٠ ... ٣ ... ٣ ... ٣ ... ٧

٥ ... ٢ ... ٢ ... ٢ ... ٩

السكن الشعبي ٣ ... ١ ... ١ ... ١ ... ٣

السكن الأخضر والريفي الرسم المقرر على المنطقة التي يقع فيها مضافاً اليه (٥٠%) من ذلك م

التجاري التجاري المحلي والمكاتب ... ٥ ... ٥ ... ٥ ... ٢٠

التجاري العادي ... ٧ ٥٠٠ ٧ ٤٠

التجاري المركزي ... ١٠ ... ١٠ ... ٥٠

الصناعات

الصناعات ... ١٠ ... ١٠ ... ٣٠

الصناعات الخفيفة ... ٧ ٧ ٥٠٠ ٣٠

منطقة الاستعمال ... **مواقف السيارات** ... **احواض السباحة لكل متر مربع**

المسقوفة والبناء الفرعى

للمتر المربع

فلس دينار ... **فلس دينار** ...

السكن ... ١ ... ٢٠ ... ١ ...

ب ... ١٥٠ ... ١ ...

ج ... ١٠٠ ... ١ ...

د ... ٥٠ ... ٥ ...

السكن الشعبي ... ٥٠ ...

السكن الأخضر والريفي الرسم المقرر على المنطقة التي يقع فيها مضافاً اليه (٥٠%) من

ذلك الرسم

الاستعمال	منطقة التنظيم	رسوم تسجيل طلب الترخيص	رسوم مخطط الموقع	رسوم التثبيت والاستقامات
------------------	----------------------	-------------------------------	-------------------------	---------------------------------

السكن								
A								
B								
C								
D								
السكن الشعبي								
السكن الأخضر والريفي								
الرسم المقرر على المنطقة التي يقع فيها مضافاً اليه ٥٥٪ من ذلك الرسم								

الاستعمال	منطقة التنظيم	منطقة	مساحة الطابق الأرضي بما فيها طابق التسوية والسدد والمظلات للเมตร المربع	مساحة الطوابق الأخرى للเมตร المربع	احواض السباحة للเมตร المربع	الاسوار الطولى للمتر الطولي
الصناعات	الصناعات الخفيفة	الصناعات	فلس	دينار	فلس	فلس
...	٤٥٠	١	٥٠٠	١	٥٠٠	٢
...	٣٠٠	١	٥٠٠	١	...	١

الاستعمال	منطقة التنظيم	منطقة	الاسوار للเมตร المربع	الاقبية للเมตร المربع	مواقف السيارات المسقوفة
الصناعات	الصناعات الخفيفة	الصناعات	فلس	دينار	فلس
...	٥٠٠	١	...	١	٥٠٠
...	٣٠٠	١	٥٠٠	١	٤٥٠

...	٣٠٠	...	٥٠٠	...	٣٠٠	...	...	التجاري المحلي والمكاتب	التجاري
...	٣٥٠	١	...		٣٠٠	٣٠	...	التجاري العادي	
...	٣٥٠	٢	...	...	٥٠٠	٣٥	...	التجاري المركزي	

البروزات التجارية	احواض السباحة للمتر المربع	الطوابق الاخري للمتر المربع	الطابق الارضي والتسوية والسدد	منطقة التنظيم	منطقة الاستعمال
فلس دينار	فلس دينار	فلس دينار	فلس دينار	فلس	
...	١	٥٠٠	١	...	٢
٣٥	٣	٥٠٠	١	٣	التجاري العادي
٣٥	٣	٥٠٠	٣	٤	التجاري المركزي

مساحة الطوابق الاخري للمتر المربع	مساحة الطابق الارضي بما فيها طابق التسوية والسدد للمتر المربع	منطقة التنظيم	منطقة الاستعمال
دينار	فلس	دينار	فلس

الصناعات	الصناعات	...	١	٢٥٠	...	
الصناعات الخفيفة		...	...	٣٠٠	...	

ب. تستوفي الامانة الرسوم التالية عن حالات التجاوز الآتي بيانها ويعتبر الجزء من المتر المربع او المكعب من التجاوز مترًا مربعًا او مكعبًا لغايات احتساب الرسوم :

نوع الاستعمال	لكل متر مربع من التجاوز على مساحة الارتدادات	لكل متر مربع التجاوز عن النسبة المئوية للبناء	لكل متر مربع من التجاوز عن النسبة الطابقية	لكل متر مربع التجاوز مكعب من التجاوز في الحجم	نوع التجاوز بدل موافق سيارات	لكل متر مربع
	فلس دينار	فلس دينار	فلس دينار	فلس دينار	فلس دينار	
السكن الأخضر	الرسم المقرر في المنطقة التي يقع فيها مضافاً إليها (٥٠) من تلك الرسوم					
سكن (أ)	...	٤٠	...	٤٠	...	٦٠
سكن (ب)	...	٣٠	...	٣٢	...	٤٥
سكن (ج)	...	٢٠	...	٢٠	...	٣٠
سكن (د)	...	١٦	...	١٦	...	١٤
سكن شعبي	...	٤	...	٤	...	٤
التجاري المركزي	...	٧٢	...	٦٤	...	١٢٠
التجاري العادي	...	٤٨	...	٤٦	...	٩٠
التجاري المحلي والمكاتب	...	٤٠	...	٣٠	...	٦٠
الصناعات	...	٧٢	...	٦٠	...	١٢٠
الصناعات الخفيفة						

المادة ٤٩

تستوفي الامانة عشرة دنانير عن كل تعديل افقي في اي بناء قائم او تحت الانشاء شريطة ان لا يؤدي الى زيادة في مساحة البناء المرخص او نسبته المئوية او نسبته الطابقية او الحجم.

المادة ٥٠

أ. تستوفي الامانة التأمينات النقدية التالية :

١.٠٪ من مجموع رسوم الترخيص للالتزام بالاعمار وفقا للرخصة الصادرة لمالك وتصادر في حال عدم الالتزام بالترخيص .

٢.٠٪ من مجموع رسوم الترخيص مقابل انشاء بئر الماء وبحد ادنى مقداره (٣٥) دينارا .

ب. تعتبر مبالغ التأمين المنصوص عليها في البند (٢) من الفقرة (أ) من هذه المادة ايرادا للأمانة وتحول لحسابها اذا لم يقم المالك بالاعمار المطلوبة منه خلال (٦٠) يوما من تاريخ انذاره ل القيام بها ولا يمنحك اذن اشغال البناء الا بعد القيام بها .

المادة ٥١

تستوفي الامانة ترخيص مصعد عند تركيبه للمرة الاولى من المالك مبلغ ١٠٠ دينار ومبلغ ٢٠ دينارا عند تجديد ترخيص المصعد وذلك مقابل فحص صلاحيته من قبل الامانة كل سنة.

المادة ٥٢

تستوفي الامانة رسوم ملحقات البناء حسب الرسوم المقررة وفق هذا النظام والمنطقة التي تقع فيها على النحو التالي :

أ. تستوفي الرسوم عن مساحة بيت الدرج مع مساحة كل طابق ويضاف مكرر مساحة بيت الدرج لمرة واحدة في الطابق العلوي.

ب. تستوفي رسوم المنور لمرة واحدة عند سقفه في الطابق العلوي.

ج. تستوفي الرسوم عن مساحة المصعد مع مساحة كل طابق.

المادة ٥٣

أ. لا يسمح بترخيص اي بناء معد للسكن او باعادة انشائه الا اذا كانت كل غرفة من غرفه مطلة من احد جوانبها على شرفة او ساحة او منور.

ب. يجب ان تجهز جميع الاماكن المعدة للاستعمال في البناء بما في ذلك المراحيل والحمامات بانارة وتهوية طبيعيتين بواسطة فتحة او اكثر في الجدران الخارجية على ان لا يقل مجموع مساحتها عن خمسة بالمائة من مساحة ارضية اي منها.

ج. لا تطبق الاحكام المتعلقة بالتهوية والانارة الطبيعيتين اذا اقتضت طبيعة التصميم المعماري او الاسباب الفنية استعمال التهوية والانارة الاصطناعية في البناء وذلك وفقا للمخططات الفنية التي يجب تقديمها عند طلب الترخيص.

المادة ٥٤

أ. يجب ان توضع اجهزة واقية لفتحات التهوية بما في ذلك اطارات من مواد غير قابلة للاحتراء، ولا يجوز تمرير اية اقنية في الجدران العازلة للحرائق او في الجدران المشتركة او الجدران الخارجية المجاورة.

بـ. اذا كانت الاقنية تمر في ارضيات او في غير الجدران المبنية في الفقرة (ا) من هذه المادة فيجب ان يغلق اي فراغ حول الاقنية بمواد غير قابلة للاحتراق لمنع مرور اللهب والدخان.

المادة ٥٥

أ. يجب ان تتوفر في المنور الشروط التالية:

١. ان تكون ارضيته مرصوفة وان تصرف المياه منه بطريقة مناسبة.
٢. ان يكون له مدخل في الطابق الاسفل.
٣. ان يبقى مكشوفا لكل طوابق البناء باستثناء طابق السطح يجب ان يغطى بمادة مناسبة.
٤. ان لا يسمح بانشاء شرفات او توءعات اخرى داخله.

بـ. يجب ان تتوفر في المنور المواصفات الهندسية التالية:

١. ان لا تقل مساحة منور غرف السكن عن ١٠ امتار مربعة وان لا يقل طول ضلعه عن ربع ارتفاع المنور او عن مترين ونصف المتر ايهما اكثرا.
٢. ان لا تقل مساحة المنور للمطابخ وغرف الغسيل والمراحيض وغرف الحمام عن سبعة امتار ونصف وان لا يقل عرضه عن مترين ونصف.
٣. يستثنى من المواصفات الهندسية المنصوص عليها في البنددين السابقين من هذه الفقرة مجاري التهوية العامودية الميكانيكية.

المادة ٥٦

تحدد المساحات الداخلية للبناء على النحو التالي:

- أ. ان لا تقل مساحة الغرفة عن ١٦ مترا مربعا اذا كان السكن يحتوي على غرفة واحدة.
- بـ. ان لا تقل مساحة المطبخ عن ٦ امتار مربعة باستثناء المساكن الشعبية.
- جـ. ان لا تقل مساحة المرحاض عن متر مربع واحد.
- دـ. ان لا تقل مساحة غرفة الحمام عن ٥ متر مربع.
- هـ. ان لا يقل مجموع المساحة الصافية لبيت الدرج عن ١٢ مترا مربعا وان لا يقل العرض الصافي للدرجة عن ٩ سنتيمترا.

المادة ٥٧

يكون الحد الادنى لارتفاع الغرفة الصافي في الابنية المبنية ادناء كما يلي :

- أ. غرف السكن والمكاتب ٤٠ متر

ب. المطبخ ٢٥ متر

ج. غرفة الحمام والمرحاض ١٢ متر

د. الكراج ٢٥ متر

هـ. غرف المستشفيات ٧٠ متر

وـ. الأماكن العامة ٧٠ متر

زـ. المصانع والمشاغل ٣٠ متر

حـ. أي نوع آخر من البناء ٥٥ متر

المادة ٥٨

يجب ان تجهز الابنية المكونة من اكثـر من طابق والـتي يـشـغلـها اكـثـر من مـائـة شـخـص بـمـا فـي ذـلـك الـمسـاـنـنـ التي تـتـالـفـ من اكـثـر من ١٦ مـسـكـنـاـ بـدـرـجـينـ منـفـصـلـينـ عـلـىـ انـيـؤـدـيـ اـحـدـهـمـ مـباـشـرـةـ إـلـىـ شـارـعـ اوـ فـسـحةـ كـبـيرـةـ مـكـشـوفـةـ وـانـ يـكـونـ الحـدـ الـادـنـيـ لـعـرـضـ كـلـ مـنـهـمـ كـمـاـ يـلـيـ :

سعـةـ الـمـكـانـ الـدـرـجـ الـأـوـلـ الـدـرـجـ الثـانـيـ

حتـىـ ٣٥ـ شـخـصـاـ عـرـضـ الشـاحـطـ ٥٣ـ مـتـرـ عـرـضـ الشـاحـطـ ٩٠ـ مـتـرـ

حتـىـ ٤٥ـ شـخـصـاـ عـرـضـ الشـاحـطـ ٤٤ـ مـتـرـ عـرـضـ الشـاحـطـ ١٠٠ـ مـتـرـ

حتـىـ ٥٥ـ شـخـصـاـ عـرـضـ الشـاحـطـ ٥٥ـ مـتـرـ عـرـضـ الشـاحـطـ ١١ـ مـتـرـ

حتـىـ ٦٥ـ شـخـصـاـ عـرـضـ الشـاحـطـ ٦٦ـ مـتـرـ عـرـضـ الشـاحـطـ ١٢ـ مـتـرـ

حتـىـ ٧٥ـ شـخـصـاـ عـرـضـ الشـاحـطـ ٧٧ـ مـتـرـ عـرـضـ الشـاحـطـ ١٣ـ مـتـرـ

المادة ٥٩

أـ. يـجـهـزـ الـمـخـازـنـ الـكـبـيرـةـ وـالـمـصـانـعـ اـذـ كـانـتـ مـتـعـدـدـةـ الطـوـابـقـ بـدـرـجـينـ عـلـىـ الـاـقـلـ،ـ عـلـىـ انـ يـكـونـ الحـدـ الـادـنـيـ لـلـعـرـضـ الصـافـيـ لـاـحـدـهـمـ ٣٣ـ مـتـرـ وـثـانـيـهـمـ تـسـعـيـنـ سـنـتـمـترـاـ.

بـ. يـكـونـ الحـدـ الـادـنـيـ لـعـرـضـ الـمـمـرـاتـ بـيـنـ صـفـوفـ الدـكـاكـينـ وـالـبـسـطـاتـ فـيـ الـاسـوـاقـ كـمـاـ يـلـيـ :

طول الممر على جانب واحد على جانبي

لغاية ١٥ مترا .. ٢٥ مترا .. ٣٥ مترا

لغاية ٣٠ مترا .. ٤٥ مترا .. ٥٣ مترا

أكثر من ٣٠ مترا .. ٤٥ مترا .. ٥٣ مترا

ج. يجب ان لا يقل عرض الممرات في المساكن عن متر واحد.

د. يجب ان لا يقل عرض الممرات في المستشفيات والمدارس عن مترين.

المادة ٦٠

يشترط ان يتوفّر في مباني الاماكن العامة كالنوادي او المسارح ودور السينما ما يلي :

أ. اعداد ممر لا يقل عرضه عن ٢٥ مترا حول المقاعد والشرفة باستثناء واجهتها الامامية.

ب. اعداد ممرات لا يقل عرضها عن ٢٥ مترا عند تقاطع صفوف المقاعد بحيث لا يبعد معها اي مقعد عن الممر اكثر من سبعة مقاعد.

ج. ان لا يستعمل درجات للتغلب على اختلاف المستوى في الممرات الا اذا كان انحدارها يزيد عن ١٪.

د. ان لا يكون سطح دواسات الدرج زلقا وان تضاء اطراف الدرج على مستوى الدرجات.

هـ. اعداد درابزين للوقاية في اسفل الممرات والاروقة والامكنة التي يزيد انحدارها عن ١٥ درجة هندسية على ان لا يقل ارتفاع درابزين عن ٨ سم فوق مستوى الأرضية .

و. ان لا يزيد انحدار صفوف المقاعد عن ٣٠ درجة هندسية.

ز. ان لا يقل عرض الردهات او الاروقة او الممرات المعدة لاستعمال الحضور خارج قاعة العرض عن مترين.

ح. ان تكون جميع ابواب الخروج والابواب التي يجتازها الجمهور موصلة الى الشارع او فسحة مكشوفة وتفتح مغاليقها الى الخارج بالدفع من الداخل على ان تزود مثل هذه المباني بوسائل الانذار.

ط. ينبغي عدم فتح شباك التذاكر على اي شارع عام يعرقل حركة المرور.

ي. ان لا يقل البعد بين اول صف مقاعد من جهة المسرح وبين حد المسرح عن ثلاثة امتار.

المادة ٦١

أ. تطبق المواصفات الهندسية التالية على كل درجة في اي درج رئيسي يؤدي الى البناء من خارجه او يكون ضمنه ويوصل بين طوابقه:

ا. يخضع ارتفاع الدرجة وعمقها للمعايير التالية:

ضعف ارتفاعها زائد عمقها = ٦٠ - ٦٤ سنتمرا

ب. ان لا يتتجاوز ارتفاع الدرجة عن ١٨ سنتمرا وان لا يقل عمقها عن ٣٦ سنتمرا.

٣. ان تكون ابعاد جميع الدرجات للطابق الواحد متساوية.

ب. تجهز جميع الدرجات بدرابزينات من الجهة المكسوقة لا يقل ارتفاعها عن ٨٠ سم.

ج. ان لا تتجاوز المسافة بين اي بسطتين في الدرج الرئيسي اكثر من ١٥ درجة وان لا يقل عمق البسطة عن عرض الدرج.

د. تنشأ الدرج الرئيسية من باطنون مسلح او من مادة اخرى غير قابلة للاحتراق على ان يسمح بدرج خشبية لابنية السكن الخاصة والدكاكين الصغيرة.

المادة ٦٢

أ. تجهز الابنية بمصاعد اذا كان ارتفاع البناء عن خط الشارع الى اعلى طابق يتتجاوز ١٤ مترا وبارتفاع يزيد عن ٤ طوابق مع مدخل البناء الرئيسي على ان يتناسب عدد المصاعد مع حجم البناء وعدد سكانه ونوعية استعماله وذلك باستثناء الابنية التي اقيمت قبل تاريخ ١٦ / ٧ / ١٩٧٩ .

ب. يرخص المصعد سنويا من قبل اللجنة وفقا للمعايير والشروط والمواصفات والمقاييس التي تحددها اللجنة بتعليمات تصدرها لهذا الغرض.

ج. كل بناء مجهز بمصعد ومعد للاستعمال العام في الابنية التجارية او السكنية يجب ان يعين له شخص يتواجد بصورة مستمرة في البناء ويتولى مسؤولية مواجهة اي طارئ فيه بما في ذلك المصعد وتتوفر له وسائل الإنذار المناسبة ويستثنى من احكام هذه الفقرة المصاعد التي تستعمل في الابنية الخاصة.

المادة ٦٣

أ. تنشأ مداخن الابنية من مواد صلبة مبطنة بطبوب او مواسير ضد الحريق وينبغي ان لا يقل ارتفاع المدخنة عن متر واحد يقام من اعلى نقطة من السطح.

ب. تكون مداخن المصانع على مسافة لا تقل عن عشرة امتار من خط الطريق او حد قطعة الارض وان لا يقل ارتفاعها عن ثلاثة امتار من الحد المسموح به لارتفاع الابنية في تلك المنطقة وان تزود باجهزة ميكانيكية لتنقية الدخان من المواد المضرة ضمن نطاق دائرة لا يقل قطرها عن ٥٠٠ متر حول المصنع.

المادة ٦٤

يجب تامين وسائل اطفاء الحريق للابنية التجارية والابنية العالية بصورة تتناسب مع البناء وموقعه واستعماله ووفقا للمواصفات المحددة من قبل الجهات المختصة بالدفاع المدني.

المادة ٦٥

أ . يجب ايصال الفضلات السائلة والمياه المستعملة الى المجاري العامة ان وجدت واذا لم تكن هناك مجاري عامة فيجب ايصال تلك المياه الى مجمع ترسبي وتحليلي.

ب. ان تكون مواسير تصريف الفضلات السائلة والمياه المستعملة ومياه الامطار وفق المواصفات الهندسية المقررة.

المادة ٦٦

يجب ان يؤمن في كل بناء الخدمات التالية :

أ. انشاء بئر مياه وفق المواصفات والتعليمات المقررة التي تصدر بهذا الخصوص بالتنسيق مع الجهات المعنية ، وكذلك انشاء الحفرة الامتصاصية للمباني غير المخدومة بخدمات الصرف الصحي وفق المواصفات الهندسية والتعليمات التي تصدر بهذا الخصوص بالتنسيق مع الجهات المعنية .

ب. خزانات مياه على الاسطح بمعدل خزان بسعة لا تقل عن مترين مكعبين لكل مسكن .

ج. تخصيص موقع مناسب لمحطة تحويل كهربائية ضمن البناء او قطعة الارض وحسب الشروط والتعليمات التي تصدر عن الجهات المعنية بهذا الخصوص .

د . حفرة امتصاصية للمباني غير المخدومة بخدمات الصرف الصحي وتنشأ وفق المواصفات الهندسية التي تقررها اللجنة .

هـ. حاوية نفايات للابنية التي يكون عدد الشقق السكنية فيها ثمان شقق او اكثر وللمجمعات التجارية والصناعية والسياحية بالمواصفات التي تحددها الجهة المختصة في الادارة .

المادة ٦٧

أ . على كل شخص حصل على ترخيص باقامة بناء ان يحصل على تصريح حفر ونقل المخلفات وتقديم تأمين مالي يحدد بتعليمات يصدرها امين عمان للالتزام بتنفيذ شروط التصريح ويصدر هذا التأمين بقرار من اللجنة المحلية في حال مخالفته لتلك الشروط .

ب. لا يجوز لاي شخص وضع مواد البناء في أي شارع او ان يحفر حفرة او اخدود فيه او استخدام جسم الطريق او الرصيف لاغراض خاصة لاي سبب من الاسباب الا اذا كان حاصلا على تصريح بذلك من امين عمان او من يفوضه .

ج. على كل شخص يقوم باعمال صيانة لبناء قائم او حفريات في ارض خلاء ان يحصل على تصريح بذلك وتقديم تأمين مالي يحدد بتعليمات يصدرها امين عمان للالتزام بتنفيذ شروط التصريح ويحدد في

التصريح مكان طرح المخلفات والانقاض وارقام الاليات التي ستقوم بنقله ، ويصدر هذا التأمين بقرار من اللجنة المحلية في حال مخالفته لشروط التصريح .

د. يصدر امين عمان او من يفوضه التصريح متضمنا الشروط الواجب اتباعها عند وضع المواد او حفر الحفر او الاخاديد مع بيان المساحة المطلوب اشغالها ومدة العمل المصرح بها كما يجب ان يتضمن على شروط تأمين متطلبات السلامة العامة للمواطنين .

هـ. كل شخص يلقي طمما او انقاضا او مخلفات في غير المكان المرخص او دون تصريح او خالف شروط التصريح يحق للجنة المحلية او من تفوضه ايقافه عن العمل فورا لحين تصويب اوضاعه وايقاع العقوبات المنصوص عليها في القانون .

المادة ٦٨

كل من يخالف اي حكم من احكام هذا النظام يعاقب بالعقوبة المنصوص عليها في قانون تنظيم المدن والقرى والابنية المعمول به.

المادة ٦٩

أ. يلغى نظام رخص البناء في عمان رقم ١٠٩ لسنة ١٩٦٥.

ب. يلغى نظام تنظيم مدينة عمان رقم ٦٠ لسنة ١٩٦٥.