

نحن عبدالله الثاني ابن الحسين ملك المملكة الاردنية الهاشمية
بمقتضى المادة (٣١) من الدستور
وبناء على ما قرره مجلس الوزراء بتاريخ ٢٩/١/٢٠١٨
نأمر بوضع النظام الآتي :-

نظام رقم (٢٨) لسنة ٢٠١٨
نظام الأبنية والتنظيم في مدينة عمان
صادر بمقتضى المادة (٦٧) من قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية رقم (٧٩)
لسنة ١٩٦٦

المادة ١- يسمى هذا النظام (نظام الأبنية والتنظيم في مدينة عمان لسنة ٢٠١٨) ويعمل به بعد مرور ستين يوماً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية .

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

القانون	:	قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية .
المجلس	:	مجلس أمانة عمان أو لجنة أمانة عمان .
اللجنة	:	لجنة تنظيم المدن المحلية .
الرئيس	:	رئيس اللجنة .
السكرتير	:	سكرتير اللجنة المحلية .
منطقة التنظيم	:	منطقة تنظيم عمان .
المالك	:	صاحب العقار المسجل في سجلات دوائر التسجيل أو وكيله أو متولي الوقف .
القبو	:	طابق أو طوابق تقع تحت مستوى قطعة الأرض الطبيعية أو الشوارع أيهما أدنى من الجهات جميعها على أن لا يزيد منسوب سقفه على (٧٥) سم .
الطابق الأرضي	:	طابق أو جزء من طابق فوق طابق التسوية أو طابق القبو مباشرة وفي حال عدم وجود تسوية أو قبو يكون الطابق الأرضي هو الطابق الأول في البناء بغض النظر عن منسوب أرضيته .
السدة التجارية	:	الطابق الثانوي الذي يكون جزءاً من المحل التجاري أو المشغل ومتصلاً به مباشرة ولا يمكن الوصول إليه إلا من خلال المحل التجاري أو المشغل المتصل به .
طابق السطح	:	الجزء من الطابق المرخص وفقاً لأحكام هذا النظام و الذي يقع فوق آخر طابق مسموح به .
البناء الفرعي	:	البناء التابع لأي بناء رئيسي و يستعمل عادة لأغراض خدمة ذلك البناء .

- السور : أي جدار أو حاجز من أي مادة ينشأ على حدود أي قطعة أرض .
- الشرفة : أي جزء مكشوف الجانب أو الجوانب من البناء يكون مسقوفاً ومعرضاً بصورة دائمة للهواء و النور الطبيعي و يقع ضمن حدود قطعة الأرض .
- شرفة مكشوفة : أي شرفة غير مسقوفة .
- شرفة بارزة : أي شرفة معلقة ممتدة فوق شارع خارج حدود الأرض .
- المنور : أي مساحة داخلية مكشوفة ضمن حدود البناء لتأمين الإنارة و التهوية لأقسام المبنى المطلة عليها .
- البروز المعماري : أي جزء من البناء ينشأ لغايات تجميلية لواجهات المباني أو للوقاية من العوامل الجوية ولا يجوز استغلاله ويشمل الإطارات التجميلية أو أحواض الزهور أو الحواجز و مصبغات الشببيك و صناديق الأباжور .
- البروز التجاري : أي جزء من البناء يواجه و يغطي جزءاً من الشارع أو الارتداد الأمامي .
- مظلة تعريش : أي سقف لا تقل المساحة الفارغة فيه عن (٥٠ %) منه .
- مظلة واقية : أي سقف يواجه و يغطي جزءاً من شارع لأغراض الحماية من العوامل الجوية فقط .
- البناء العالي : البناء الذي يتجاوز ارتفاعه عدد الطوابق المقررة لقطعة الأرض بموجب أحكام هذا النظام .
- شقة : جزء من بناء مؤلف من عدة أجزاء متصلة أفقياً أو عامودياً و يشكل مسكناً مستقلاً .
- البناء المتعدد الشقق : البناء المؤلف من ثلاث شقق أو أكثر .
- البناء المنفصل : بناء مستقل غير متصل بأي بناء آخر من أي جهة فوق الأرض .
- ارتفاع البناء : المسافة العامودية من منسوب منتصف الطريق أو الطرق المتاخمة لقطعة الأرض إلى أعلى نقطة من ظهر البناء والذي هو المنسوب الخرساني للطابق الأخير وإذا كانت أسقف البناء منحدره فيحسب الارتفاع إلى معدل منتصف الانحدارات لتلك الأسقف .
- ارتفاع الغرفة : معدل المسافة العامودية من السطح الخرساني لأرضية الغرفة إلى معدل منسوب باطن السقف .
- النسبة المنوية للبناء : نسبة مساحة المسقط الأفقي المترابك للبناء إلى مساحة قطعة الأرض التي يقع البناء عليها .
- مساحة البناء : مجموع مساحة المساقط الأفقية لأي بناء أو أبنية بما في ذلك الإنشاءات المسقوفة المتصلة به وتستثنى منها الشرفات البارزة و الشرفات المكشوفة و البروزات المعمارية و المظلات و الأدراج الخارجية المكشوفة و الممرات و الأدراج المعلقة و معابر السيارات و الخزانات و آبار المياه و طوابق الخدمات الكهروميكانيكية أو أجزاءها و مواقف السيارات و الأبنية الفرعية و المناور و مجاري التهوية العمودية الميكانيكية و الأقبية .
- فئة الاستعمال : أي نوع من أنواع الاستعمال المقررة للأراضي و الأبنية وفقاً للأحكام التنظيمية المتعلقة بها أو المخططات التنظيمية المصدقة .

- المساحة الطابقيّة : مجموع مساحات المساقط الأفقية المسقوفة لطوابق البناء جميعها وتستثنى منها الشرفات المكشوفة و البروزات المعمارية و المظلات و الأدرج الخارجية المكشوفة و الممرات و الأدرج المعلقة و معابر السيارات و آبار المياه و طوابق الخدمات الكهروميكانيكية أو أجزاءها و الخزانات و مواقف السيارات و الأبنية الفرعية و المناور و مجاري التهوية العمودية الميكانيكية و الأقبية والسدد التجارية و طوابق التسوية .
- النسبة الطابقيّة : نسبة المساحة الطابقيّة إلى مساحة قطعة الأرض التي يقع البناء عليها .
- الارتداد القانوني : الفناء غير المسموح البناء فيه الواقع بين خط البناء و حدود قطعة الأرض من الجهات جميعها .
- جدار مشترك : الجدار المشترك بين بناءين متجاورين مستقلين .
- التصويّنة : أي جدار أو حاجز من أي مادة على محيط سطح أو شرفة بقصد السلامة العامة .
- الحفرة التجميعية : الحفرة المخصصة لجمع المياه المستعملة والفضلات .
- المصنع : أي بناء يرخص للصناعة .
- الرصيف : الجزء من الشارع المعد لمرور المشاة .
- الطريق محدود المنافذ : الطريق الذي لا يسمح بالدخول إليه أو الخروج منه إلا من أماكن معينة .
- إذن الإشغال : الإذن الصادر من المرجع المختص باستعمال ذلك البناء للغاية التي رخص من أجلها .
- الأبنية المؤقتة : منشأ يتم تنفيذه بغرض استعماله بشكل مؤقت أو نشاط محدد وتم إزالته بعد الانتهاء من الغرض الذي أقيم من أجله و يسمح بالاستعمالات المؤقتة في كافة قطاعات التنظيم .
- المبنى التراثي : المنشآت و المفردات المعمارية ذات الخواص المعمارية أو التاريخية أو الثقافية التي تحكي أحداثاً معينة أو التي تكون مدرجة في سجل التراث العمراني .
- المهندس : الشخص الطبيعي أو الاعتباري المكلف بمهام التصميم أو الإشراف على أعمال البناء أو كليهما و المرخص له بمزاولة مهنة الاستشارات الهندسية من نقابة المهندسين الأردنيين وفقاً للتشريعات السارية .
- الزواق : جزء مسقوف متواصل لأي مبنى و يكون مفتوحاً على شارع أو فناء مكشوف أو يربط بين أكثر من مبنى .
- الرخصة : التصريح الخطي الصادر من المرجع المختص بإجازة الإعمار .
- عمق القطعة : المسافة الفاصلة ما بين نقطة منتصف ضلع القطعة الأمامي على الطريق أو الطريق الأعلى منسوباً في حال تعدد الطرق و نقطة منتصف الضلع المقابل له من القطعة .
- نسبة انحدار / ميلان : النسبة المئوية لميل أو انحدار عمق قطعة الأرض .
- الكثافة السكنية : عدد الشقق المسموح إنشاؤها على الوحدة الإفرافية .
- الكثافة العمرانية : الاستعمالات و المساحات المسموح بها ضمن منطقة محددة .

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

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

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

المادة ٣- تطبق أحكام هذا النظام على الأراضي والأبنية ومشاريع الإعمار ضمن حدود منطقة التنظيم المقررة جميعها وتسري أحكامه على أي شخص طبيعي أو معنوي .

المادة ٤- تحدد أنواع استعمال الأراضي ضمن منطقة التنظيم وفقاً لأحكام مخطط التنظيم المقرر على النحو التالي :-

أ- منطقة السكن ، و تقسم الى الفئات التنظيمية التالية :-

- ١- سكن (أ).
- ٢- سكن (ب).
- ٣- سكن (ج).
- ٤- سكن (د).
- ٥- سكن شعبي .
- ٦- سكن أخضر .
- ٧- سكن خاص .
- ٨- سكن زراعي.
- ٩- سكن ريفي.

ب- منطقة التجاري ، و تقسم إلى الفئات التنظيمية التالية :-

- ١- تجاري مركزي.
- ٢- تجاري عادي.
- ٣- تجاري محلي.
- ٤- مجمعات تجارية .

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

- ١- الصناعات الثقيلة .
- ٢- الصناعات المتوسطة .
- ٣- الصناعات الخفيفة .
- ٤- الصناعات التحويلية .
- ٥- الصناعات التقنية والأعمال .
- ٦- الصناعات .
- د- منطقة المكاتب .

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

١- متعدد الاستعمال الحضري .

٢- متعدد الاستعمال المركزي .

المادة ٥- مع مراعاة أي أحكام خاصة ترد على المخططات التنظيمية الهيكلية أو التفصيلية تطبق على فئات تنظيم السكن الأحكام التالية :-

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

المادة ٦- أ- تستعمل المنطقة السكنية لأغراض إقامة أبنية السكن أو لأي استعمالات أخرى ترد في مخطط التنظيم المقرر ويجوز استعمال الأبنية في منطقة السكن من فئات سكن (أ ، ب ، ج ، د) بعد الحصول على موافقة اللجنة وفقاً للمعايير المحددة في هذا النظام لأغراض :-

١- الفنادق و النزول و الشقق المفروشة و الأجنحة الفندقية .

٢- المدارس و دور الحضانة ورياض الأطفال .

٣- دور العبادة .

٤- المستشفيات .

٥- مراكز التربية و الرعاية الخاصة و دور المسنين و ما في حكمها .

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

المادة ٧- أ - تستعمل الأراضي الواقعة في فئة تنظيم السكن الشعبي لأغراض إقامة أبنية السكن على أن لا يزيد عدد الشقق على ثماني شقق على مساحة الحد الأدنى للإفراز وفق المادة (٢١) من هذا النظام ، أو أي استعمال آخر يرد على المخطط الهيكلي أو التفصيلي المقرر يجوز استعمالها بعد الحصول على موافقة اللجنة وفق المعايير المحددة في هذا النظام لأغراض:-

١- الفنادق .

٢- المدارس و دور الحضانة ورياض الأطفال .

٣- دور العبادة .

٤- المستشفيات .

٥- مراكز التربية و الرعاية الخاصة و دور المسنين و ما في حكمها .

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

الارتفاع من بلاط الطابق الأرضي (بالمتر)	عدد الأدوار	الحد الأعلى للنسبة المئوية للبناء	الحد الأدنى للارتدادات بالمتر			فئة التنظيم
			الارتداد الخلفي	الارتداد الجانبي	الارتداد الأمامي	
١٦	٤	ضمن الارتدادات	٢	صفر	٢	سكن شعبي

المادة ٨- أ- تستعمل الأراضي الواقعة ضمن فئة تنظيم السكن الأخضر لأغراض إقامة أبنية السكن العادي ويجوز استعمالها لأغراض دور العبادة بعد الحصول على موافقة اللجنة وفقاً للمعايير المحددة في هذا النظام.

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

١- يحدد عدد الطوابق بطابقين على أن لا يتجاوز ارتفاع البناء (٩) أمتار من منسوب بلاط الطابق الأرضي يستعملان كمسكن أو مسكنين منفصلين على أن لا يتجاوز معدل الكثافة السكنية مسكنين على مساحة الحد الأدنى للإفراز وفقاً لأحكام المادة (٢١) من هذا النظام .

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

المادة ٩- أ- تستعمل فئة تنظيم السكن الخاص لأغراض إقامة أبنية السكن العادي ضمن فئتي التنظيم سكن (أ) و سكن (ب) ويجوز استعمالها لأغراض دور العبادة بعد الحصول على موافقة اللجنة وفقاً للمعايير المحددة في هذا النظام.

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

١- يحدد عدد الطوابق بطابقين و روف .
٢- يجب أن لا يتجاوز ارتفاع البناء للطابقين (٩) أمتار من منسوب بلاط الطابق الأرضي .

ج- تحدد أحكام طابق الروف كآتي :-

١- أن لا تزيد النسبة المئوية لهذا الطابق على (٥٠ %) من مساحة الطابق المنشأ عليه.

٢- أن يقع هذا الطابق في منتصف سطح الطابق المنشأ عليه مع ترك ارتدادات عن حدود البناء باستثناء مكررات الأدراج و المصاعد التي يمكن وصلها مع ذلك الطابق على أن لا يقل أي ارتداد عن نصف الارتداد التنظيمي المقرر .

٣- أن لا يتجاوز ارتفاع أعلى نقطة منه (٣,٥) ثلاثة أمتار ونصف من بلاط الروف .

د- تطبق على البناء أحكام الارتدادات والنسبة المئوية و أحكام مساحة الحد الأدنى للإفراز الخاصة بفئة تنظيم السكن الذي يقع فيه البناء ، على أن لا يتجاوز معدل الكثافة السكنية عن خمسة مساكن على مساحة الحد الأدنى للإفراز من أعلى مستوى الشارع لمرجعية التسميات وفقاً لأحكام المادة (٢١) من هذا النظام وحسب التعليمات التي يصدرها المجلس لهذه الغاية .

المادة ١٠ - أ- تستعمل الأراضي الواقعة ضمن فئة تنظيم السكن الزراعي لأغراض إقامة أبنية السكن العادي و مع مراعاة أحكام هذا النظام يجوز استعمالها لأغراض دور العبادة بعد الحصول على موافقة اللجنة و تسري عليها الأحكام التالية :-

الارتفاع من بلاط الطابق الأرضي (بالمتر)	عدد الأدوار	الحد الأعلى للنسبة المئوية للبناء	الحد الأدنى للارتدادات بالمتر			فئة التنظيم
			الارتداد الخلفي	الارتداد الجانبي	الارتداد الأمامي	
٨	٢	٤ %	١٥	١٥	١٥	السكن الزراعي

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

المادة ١١ - أ- تستعمل الأراضي الواقعة ضمن فئة تنظيم السكن الريفي لأغراض إقامة أبنية السكن العادي و مع مراعاة أحكام هذا النظام يجوز استعمالها لأغراض دور العبادة بعد الحصول على موافقة اللجنة و تسري عليها الأحكام التالية :-

الارتفاع من بلاط الطابق الأرضي (بالمتر)	عدد الأدوار	الحد الأعلى للنسبة المئوية للبناء	الحد الأدنى للارتدادات بالمتر			فئة التنظيم
			الارتداد الخلفي	الارتداد الجانبي	الارتداد الأمامي	
٨	٢	١٠ %	١٠	١٠	١٢	السكن الريفي

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

- المادة ١٢ أ- إذا كانت الأبنية السكنية متصلة ضمن قطعة واحدة فيجب أن لا يقل الاتصال بين تلك الأبنية عن (٢٥ %) من طول الواجهة المشتركة جهة الاتصال بين الأبنية .
- ب- للجنة أن تحدد أراضي أو أبنية لا يسمح باستعمالها لغير أغراض السكن .
- ج- تحدد الارتدادات في حال وجود أكثر من بناء ضمن قطعة واحدة ضمن منطقة السكن بمعدل المسافة بين كل بناءين على أن لا تقل عن مثلي الارتدادات الجانبية المقررة .
- د- إذا تعدد مالكو قطعة أرض في أي من مناطق التنظيم كافة فتصدر الرخصة للمتقدم بالترخيص و شركائه شريطة مايلي :-
- ١- أن تكون مساحة البناء المطلوب انشاؤه أو ترخيصه مساوية للنسبة المنوية للبناء من صافي مساحة الحصص التي تعود لطالب الترخيص .
 - ٢- تقديم موافقة خطية من الشركاء جميعهم على موقع البناء إلى لجنة التنظيم المختصة و في حال تعذر الحصول على موافقتهم لظروف القاهرة يقدم طالب الترخيص تعهدا عدليا يتحمل المسؤولية القانونية في حال اعتراض أي شريك على ذلك.
 - ٣- إرفاق مخطط موقع عام للأرض يبين الشوارع و الطرق و الأبنية القائمة على الأرض و الأبنية المحيطة و الارتدادات عن البناء المطلوب ترخيصه.
 - ٤- التقيد بأي شروط خاصة تفرضها اللجنة.

المادة ١٣- مع مراعاة أي أحكام خاصة ترد على المخططات التنظيمية الهيكلية أو التفصيلية تستعمل الأراضي في فئة تنظيم التجاري المركزي لإقامة أبنية للغايات التجارية و السكن و الخدمات العامة و دور العبادة و المكاتب و تخضع الأبنية في فئة التنظيم هذه للأحكام التالية :-

- أ- أن لا تتجاوز مساحة البناء (٨٥%) من مساحة قطعة الأرض .
- ب- أن تكون التهوية بما يعادل (١٥ %) من مساحة قطعة الأرض خلفية كانت أو جانبية على أن لا يقل أي بعد عن (٢,٥) مترين ونصف المتر من حدود قطعة الأرض و يجوز أن تكون التهوية في وسط البناء و بالنسبة المنوية المشار إليها .
- ج- أن تكون النسبة الطابقية لقطع الأراضي التي لا تزيد مساحتها على (٢٠٠) متر مربع (٦٠٠%) أما قطع الأراضي التي تزيد مساحتها على (٢٠٠) متر مربع فتكون النسبة الطابقية (٦٠٠%) مضافا إليها (١%) لكل متر مربع يزيد على مائتي متر مربع على أن لا يزيد مجموع مساحة النسبة الطابقية على (١٠٠٠%).
- د- أن لا يزيد ارتفاع البناء في فئة تنظيم التجاري المركزي على (٧٢) مترا .
- هـ- تأمين وحدة مراحيض لكل مخزن أو معرض أو تأمين مراحيض مزدوجة عامة في المباني التجارية متعددة الأغراض لكل مائتي (٢٠٠) متر مربع من مساحة طابق المخازن أو المعارض .

المادة ١٤ - مع مراعاة أي أحكام خاصة ترد على المخططات التنظيمية الهيكلية أو التفصيلية ، تستعمل الأراضي في فئة تنظيم التجاري العادي لأغراض إقامة أبنية للغايات التجارية و السكن و الخدمات العامة و دور العبادة و المكاتب و تخضع الأبنية في فئة التنظيم هذه للأحكام التالية :-

- أ- أن لا يتجاوز عمق البناء (١٨) مترا بدون ارتداد جانبي و يجب أن لا يقل الارتداد الجانبي بعد ذلك العمق عن (٤) أمتار .
- ب- أن يؤمن ارتداد خلفي لا يقل عن (٤) أمتار مهما كان عمق القطعة .
- ج- أن لا تتجاوز النسبة المئوية لكامل البناء (٧٠%) من مساحة قطعة الأرض .
- د- أن تكون النسبة الطابقية لقطع الأراضي التي لا تزيد مساحتها على (٦٠٠) متر مربع (٦٠٠%) أما قطع الأراضي التي تزيد مساحتها على (٦٠٠) متر مربع فتكون النسبة الطابقية (٦٠٠%) مضافا إليها (١%) لكل عشرين مترا مربعا يزيد على (٦٠٠) متر مربع ، على أن لا يزيد مجموع مساحة النسبة الطابقية على (٨٥٠%).

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

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

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

المادة ١٥ - تطبيق الأحكام التالية على القطع الواقعة ضمن تنظيم التجاري العادي :-

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

ب- إذا كانت قطعة الأرض على شارعين متقاطعين أحدهما ضمن فئة تنظيم التجاري العادي و الآخر ضمن منطقة تنظيمية أخرى فتطبق أحكام التجاري العادي من حيث الاستعمال على عمق يعادل ضعفي عرض القطعة الواقع على الشارع التجاري على أن لا يزيد ذلك العمق على (٥٠) مترا شريطة تأمين الارتدادات حسب الأحكام الخاصة للمنطقة

- التنظيمية الأخرى بعد ذلك العمق و يشترط في ذلك أن لا يسمح باستعمال واجهتي الارتدادات الجانبية لأغراض تجارية في حال كانت المنطقة التنظيمية الأخرى سكناً .
- ج- إذا كانت قطعة الأرض بين شارعين أحدهما ضمن فئة تنظيم التجاري العادي و الآخر ضمن منطقة تنظيمية أخرى فتطبق أحكام الشارع التجاري على القطعة من حيث الاستعمال بعمق لا يزيد على (٥٠) متراً، على أن تؤمن الارتدادات القانونية بعد عمق (١٨) متراً من حد الارتداد الأمامي من الشارع التجاري في فئة تنظيم التجاري العادي حسب أحكام منطقة التنظيم الأخرى الواقعة ضمنها و يشترط في ذلك أن لا يسمح باستعمال الواجهة الواقعة على الشارع السكني و واجهتي الارتدادات الجانبية لأغراض تجارية في حال كانت المنطقة التنظيمية الأخرى سكناً .
- د- إذا كانت قطعة الأرض تقع على أكثر من شارعين أحدها ضمن فئة تنظيم التجاري العادي فتطبق أحكام الشارع التجاري العادي على كامل القطعة من حيث الاستعمال لعمق يعادل ضعف عرض القطعة الواقع على الشارع التجاري على أن لا يزيد ذلك العمق على (٥٠) متراً شريطة :-
- ١- تأمين الارتدادات حسب الأحكام الخاصة للمنطقة التنظيمية الأخرى بعد ذلك العمق.
 - ٢- لا يسمح باستعمال الواجهة الواقعة على الشارع السكني الموازي للشارع التجاري و واجهة الارتداد الجانبي لأغراض تجارية في حال كانت المنطقة التنظيمية الأخرى سكناً .
- المادة ١٦ أ- تستعمل الأراضي في فئة تنظيم التجاري المحلي لأغراض إقامة أبنية للغايات التجارية و السكن و الخدمات العامة و دور العبادة و المكاتب و العيادات و المراكز الطبية و المراكز الثقافية و مراكز التدريب الثقافية و البنوك و أي استعمال آخر مماثل .
- ب- تطبق على فئة تنظيم التجاري المحلي الأحكام التي تطبق على منطقة السكن الواقعة ضمنها قطعة الأرض باستثناء الارتفاع أو أي أحكام ترد على المخططات الهيكلية و التفصيلية ، و على أن لا يتجاوز ارتفاع البناء في هذه المنطقة (١٨) متراً من منسوب بلاط الطابق الأرضي و تكون تسميات الطوابق من منسوب منتصف الشارع المنظم تجارياً محلياً إذا كانت القطعة واقعة على أكثر من شارع .
- ج- تأمين وحدة مرابض لكل مخزن أو معرض أو تأمين وحدة مرابض مزدوجة عامة في المباني التجارية متعددة الأغراض لكل مائتي (٢٠٠) متر مربع من مساحة طابق المخازن أو المعارض .
- د- على الرغم مما ورد في الفقرة (أ) من هذه المادة فإنه لا يجوز إقامة أبنية لغايات النوادي الليلية و الملاهي و صالات الأفراح و المقاهي و محطات غسيل السيارات و غيار الزيت و التشحيم و كهرباء السيارات و أعمال النجارة بكافة أشكالها و محلات البلياردو و السنوكر و الالعاب الالكترونية و الكهربائية و ما شابهها ، أو أي استعمال آخر يسبب إزعاجاً و إقلاقاً للراحة العامة في فئة تنظيم التجاري المحلي ضمن منطقة السكن وفقاً لما يقره المجلس.
- هـ- ي جوز ترخيص مطعم بمساحة لا تزيد على (٦٠) متراً مربعاً في البناء الواحد .

و- يراعى عند منح التراخيص المهنية التنوع في المهن بما يحقق الخدمة اليومية المحلية لمنطقة التجاري المحلي ضمن السكن.

- المادة ١٧ - أ- تستعمل الأراضي الواقعة ضمن فئة تنظيم المجمعات التجارية لأغراض إنشاء مراكز التسوق التجارية و التي تشتمل على محلات تجارية مجمعة في مكان واحد تكون ذات نشاط واحد أو متعددة الأنشطة مع مراعاة ما يلي :-
- ١- عدم السماح بفتح أبواب تجارية على الارتدادات المحيطة بالبناء .
 - ٢- إرفاق دراسة أثر مروري للمشروع مع طلب الترخيص.
 - ٣- الاهتمام بتنسيق الموقع العام الخارجي للمشروع من رصيف و طرق داخلية و ممرات مشاة و إضاءة و تشجير .
 - ٤- الاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات و الموقع العام.
 - ٥- سهولة حركة دخول السيارات و خروجها من المواقف وإليها بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.
 - ٦- تأمين منطقة تحميل و تنزيل للبضائع مفضولة عن مداخل الزبائن .
 - ٧- تأمين حيز لجمع النفايات بأنواعها و تسهيل عملية التقاطها.
 - ٨- تأمين منطقة تحميل و تنزيل آمنة للزبائن و أماكن انتظار تتناسب و حجم المشروع .
 - ٩- أن يكون الحد الأدنى لنسبة المساحات الخضراء (١٠%) من مساحة قطعة الأرض.
- ب- تخضع الأبنية في هذه الفئة لأحكام التنظيمية التالية :-

الارتفاع من بلاط الطابق الأرضي (بالمتر)	الحد الأعلى للنسبة للطابقية	الحد الأعلى للنسبة المئوية للبناء	الحد الأدنى للارتدادات بالمتر			فئة التنظيم
			الارتداد الخفي	الارتداد الجانبي	الارتداد الأمامي	
٢٠	% ٢٠٠	% ٥٠	١٠	١٠	١٥	المجمعات التجارية

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

المادة ١٨ - مع مراعاة أي أحكام خاصة ترد على المخططات التنظيمية الهيكلية أو التفصيلية تستعمل الأراضي في منطقة الصناعات لأغراض إقامة الأبنية الصناعية و التجارية و الخدمات العامة و دور العبادة على أن تراعى عند إنشاء هذه الأبنية شروط و متطلبات المحافظة على البيئة و التي تقررها الجهات المختصة .

أ- تقسم هذه المنطقة إلى فئات التنظيم التالية :-

- ١- الصناعات الثقيلة.

- ٢- الصناعات المتوسطة .
- ٣- الصناعات الخفيفة .
- ٤- الصناعات التحويلية .
- ٥- الصناعات التقنية و الأعمال .
- ٦- الصناعات .

ب- تستعمل الأراضي الواقعة في فئة تنظيم الصناعات الثقيلة لأغراض تصنيع و تجميع و تخزين و استخراج المواد المختلفة و معالجتها ، و التي تتصف بآثار بيئية سلبية ناجمة عن الإزعاج و الضجيج و انبعاث الغازات المختلفة و مخلفات عمليات الإنتاج لتلك الصناعات، و يسمح بوجود ساحات خارجية مكشوفة للتخزين على أن تكون معبدة أو مرصوفة بمادة مناسبة و يتوجب على طالب الترخيص إرفاق موافقة الجهات المعنية عند التقدم بالطلب .

ج- تستعمل الأراضي الواقعة في فئة تنظيم الصناعات المتوسطة لأغراض تصنيع و تجميع و تخزين و معالجة المواد المختلفة و التي تتصف بآثار بيئية سلبية خفيفة ناجمة عن الإزعاج و الضجيج و احتمالات منخفضة لانبعاث الغازات و مخلفات بسيطة من عمليات الإنتاج لتلك الصناعات ، و يسمح بوجود ساحات خارجية مكشوفة للتخزين على أن تكون معبدة أو مرصوفة بمادة مناسبة .

د- تستعمل الأراضي الواقعة في فئة تنظيم الصناعات الخفيفة لأغراض تصنيع و تجميع و تخزين و بيع و توزيع المواد و المنتجات المختلفة أو توفير الخدمات ، و التي تتصف بأنها تسبب إزعاجا محدودا و لا تتجم عنها آثار بيئية سلبية كانبعاث الغازات و مخلفات عمليات الإنتاج ، و يجب أن تكون استعمالات هذه الفئة داخل المنشأة و لا يسمح بها في الساحات المكشوفة.

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

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

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

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

الحد الأدنى للمساحات الخضراء	الحد الأعلى للارتفاع بالمتر	الحد الأعلى للنسبة الطابقية	الحد الأعلى للنسبة المئوية للبناء	الحد الأدنى للارتدادات بالمتر			فئة التنظيم
				الارتداد الخلفي	الارتداد الجانبي	الارتداد الأمامي	
٥ %	٢٤	٢٥٠ %	٥٠ %	١٠	١٠	١٥	الصناعات الثقيلة
٥ %	٢٤	٣٠٠ %	٥٠ %	٦	٦	٨	الصناعات المتوسطة
٥ %	٢٤	٣٠٠ %	٥٠ %	٤	٤	٦	الصناعات الخفيفة
٥ %	١٧	٢٢٥ %	٥٠ %	٣	٣	٥	الصناعات التحويلية
٥ %	٢٤	٣٠٠ %	٥٠ %	٥	٥	٦	الصناعات التقنية والأعمال
-	٢٤	٣٠٠ %	٥٠ %	٥	٥	١٠	الصناعات

ط- يكون الحد الأعلى لارتفاع البناء في منطقة الصناعات معادلاً لعرض الشارع الأكبر سعة مضافاً إليه الارتداد الأمامي على أن لا يزيد ارتفاع البناء على الحد الأعلى المقرر للارتفاع لكل فئة من فئات التنظيم في منطقة الصناعات تقاس من منسوب الشارع الأدنى منسوباً على أن لا تقل سعة ذلك الشارع عن (٨) أمتار ويكون هو المرجعية لتسميات البناء وفي حال وقوع القطعة على شارع أو شوارع سعتها أقل من (٨) أمتار يقاس ارتفاع البناء من سعة الشارع الأدنى ويكون هو المرجعية لتسميات البناء على أن تستثنى من الارتفاع طوابق مواقف السيارات والتسويات ومدخنة المصنع إن وجدت.

ي- يتم تحديد أماكن التحميل و التنزيل على المخططات و نوع و سائط نقل البضائع المطلوب استخدامها وفقاً لنوع و طبيعة الاستعمال المطلوب في فئة تنظيم الصناعات الثقيلة و المتوسطة وفقاً للجدول رقم (٢) الوارد في المادة (٣٠) من هذا النظام .
ك- تحدد الاستعمالات و المهن المسموحة و الممنوعة في منطقة الصناعات وفقاً لتعليمات يصدرها المجلس لهذه الغاية .

المادة ١٩ - أ- تستعمل الأراضي في منطقة المكاتب لأغراض إقامة أبنية لغايات المكاتب و الخدمات العامة و دور العبادة و المستشفيات و الفنادق و النزل و الشقق السياحية و المدارس و النوادي الاجتماعية و العيادات و المراكز الطبية و المختبرات و مستودعات الأدوية و مراكز فحص النظر و الصيدليات و المراكز الثقافية و مراكز التدريب و مراكز العلاج الطبيعي و مراكز العناية الطبية و البنوك و أي استعمال مماثل .

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

المادة ٢٠ - أ- مع مراعاة أي أحكام خاصة ترد على المخططات التنظيمية الهيكلية أو التفصيلية تستعمل الأراضي في منطقة متعدد الاستعمال لأغراض إقامة الأبنية التي تشتمل استعمالين على الأقل من الاستعمالات السكنية والتجارية والمكاتب بحيث يكون أحد الاستعمالات وجوبيا ونسبة محددة وحسب ما يرد على المخططات التنظيمية.
ب - تقسم هذه المنطقة إلى فئات التنظيم التالية:-

١- متعدد الاستعمال مركزي.

٢- متعدد الاستعمال حضري.

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

الارتفاع من الشارع المنظم متعدد الاستعمال المركزي	عدد الأدوار	الحد الأعلى للنسبة للطابقية	الحد الأعلى للنسبة المنوية للبناء	الحد الأدنى للارتدادات بالمترا			فئة التنظيم
				الارتداد الخلفي	الارتداد الجانبي	الارتداد الأمامي	
(٢٥)مترا	٦	٣٠٠ %	٥٠ %	٦	(٥) من جهة واحدة	(١٢) مترا للطابق الأرضي . (١٠) أمتار للطوابق العلوية .	متعدد الاستعمال المركزي

د- أحكام عامة لفئة تنظيم متعدد الاستعمال المركزي :-

- ١- الحد الأدنى لعمق القطعة (٢٥) مترا .
- ٢- يجب أن لا تقل واجهة أي معرض عن (٨) أمتار و لا تقل مساحته عن (٨٠) مترا مربعا.
- ٣- يسمح باستعمال أو استغلال الارتداد الأمامي بالخمس أمتار و نصف الأولى من حد القطعة كمواقف سيارات بشكل عمودي على اتجاه الشارع المنظم متعدد الاستعمال المركزي و يكون اصطفا المواقف بعد الجزيرة الوسطية على الحد الأمامي للقطعة على أن يكون عرض الجزيرة الوسطية نصف متر .
- ٤- يجب إنشاء رصيف ملاصق لجسم البناء من جهة الشارع المنظم متعدد الاستعمال المركزي بحيث لا يزيد عرضه على مترين .

- ٥- لا يسمح بإقامة أسوار امامية جهة الشارع المنظم متعدد الاستعمال المركزي .
- ٦- يحدد الارتفاع الصافي للطابق الأرضي بـ (٦.٥) ستة أمتار ونصف بما فيه السدد .
- ٧- يجب التلاصق بين الأبنية من جهة جانبية واحدة تحددها اللجنة.
- ٨- إذا كانت قطعة الأرض على شارع فتطبق أحكام فئة تنظيم متعدد الاستعمال المركزي من حيث الاستعمال على عمق لا يزيد على (٥٠) مترا شريطة تأمين الارتدادات حسب الأحكام الخاصة للمنطقة التنظيمية الأخرى بعد ذلك العمق ويشترط في ذلك أن لا يسمح باستعمال واجهة الارتداد الخلفي لأغراض تجارية في حال كانت المنطقة التنظيمية الأخرى سكنا .
- ٩- إذا كانت قطعة الأرض تقع على شارعين أو أكثر أحدها ضمن فئة تنظيم متعدد الاستعمال مركزي فتطبق أحكام فئة تنظيم متعدد الاستعمال المركزي من حيث الاستعمال على عمق يعادل ضعفي عرض القطعة الواقعة على الشارع المنظم متعدد الاستعمال على أن لا يزيد ذلك العمق على (٥٠) مترا شريطة:-

- أ- تأمين الارتدادات الأمامية عن الشوارع غير المنظمة متعددة الاستعمالات مركزية حسب الارتدادات المقررة للمنطقة التنظيمية الأخرى.
- ب- تأمين الارتدادات المقررة للمنطقة التنظيمية الأخرى بعد ذلك العمق.
- ج- لا يسمح بفتح أبواب المعارض على الواجهة المطلة على الشارع السكني وواجهة الارتداد الجانبي في حال كانت المنطقة التنظيمية سكنا .

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

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

الحد الأدنى لنسبة المساحات الخضراء	الارتفاع من الشارع المنظم متعدد الاستعمال الحضري	عدد الأدوار	الحد الأعلى للنسبة الطابقية	الحد الأعلى للنسبة المنوية للبناء	الحد الأدنى للارتدادات بالمتر			فئة التنظيم
					الارتداد الخلفي	الارتداد الجانبي	الارتداد الأمامي	
١٠ %	(٢٥) مترا	٦	٣٠٠ %	٤٥ %	٦	٥	٥	متعدد الاستعمال الحضري

المادة ٢١ - يراعى في مشاريع التقسيم ما يلي :-
 أ- أن يكون التقسيم مطابقاً لمخطط التنظيم التفصيلي المقرر بما في ذلك سعة الطرق.
 ب- أن يكون الحد الأدنى لمساحات القطع و أبعادها وفقاً للجدول التالي :-

منطقة التنظيم	فئة التنظيم	المساحة (متر مربع)	الواجهة على الشارع (متر طول)
أ-منطقة السكن	سكن (أ)	١٠٠٠	٢٥
	سكن (ب)	٧٥٠	١٨
	سكن (ج)	٥٠٠	١٥
	سكن (د)	٣٠٠	١٣
	سكن شعبي	١٥٠	١٠
	سكن أخضر ضمن سكن (أ)	٢٠٠٠	٤٠
	سكن أخضر ضمن سكن (ب)	٢٠٠٠	٤٠
	سكن أخضر ضمن سكن (ج)	١٢٠٠	٢٥
	سكن أخضر ضمن سكن (د)	٨٠٠	٢٠
	سكن خاص ضمن سكن (أ)	١٠٠٠	٢٥
ب-منطقة التجارة التجارية	سكن خاص ضمن سكن (ب)	٧٥٠	١٨
	سكن زراعي	١٠٠٠٠	
	سكن ريفي	٤٠٠٠	٤٠
	تجاري مركزي	١٥٠	١٠
	تجاري عادي ضمن	٦٠٠	٢٢
	تجاري عادي ضمن سكن	٦٠٠	٢٢
	تجاري عادي ضمن سكن	٢٠٠	١٢
	تجاري عادي ضمن سكن (د)	٢٠٠	١٢
	تجاري عادي ضمن سكن	١٠٠	١٠
	تجاري محلي		
تطبق شروط التقسيم للقطاع السكني الذي يقع فيه			
ج-منطقة الصناعات	مجمعات تجارية	٥٠٠٠	٥٠
	صناعات ثقيلة	٥٠٠٠	٥٠
	صناعات متوسطة	٢٠٠٠	٤٠
	صناعات خفيفة	١٠٠٠	٢٥
	صناعات تحويلية	٥٠٠	١٥
	صناعات التقنية	٢٠٠٠	٤٠
	صناعات	٢٠٠٠	٤٠
د-منطقة المكاتب	تطبق شروط التقسيم للقطاع السكني الذي يقع فيه		
هـ-منطقة متعدد الاستعمال	متعدد الاستعمال الحضري	١٠٠٠	٢٥
	متعدد الاستعمال المركزي	٨٠٠	٢٥

- المادة ٢٢- أ- لا يجوز التقسيم أو الإفراز أو إدخال تعديل في تقسيم مقرر أو قائم لأي قطعة أرض أو مجموعة قطع أراض في منطقة التنظيم إلا بعد الحصول على موافقة اللجنة .
- ب- يقدم طلب التقسيم والإفراز إلى اللجنة موقعاً عليه من مالك الأرض مرفقاً به المستندات التالية :-
- ١- سند الملكية .
 - ٢- مخطط الأراضي .
 - ٣- مخطط طبوغرافي لقطع الأراضي موضوع التقسيم والإفراز مهور بختم المساح المرخص .
 - ٤- سبع نسخ من مخطط التقسيم و الإفراز المقترح إضافة الى نسخة الكترونية، مطابقاً لأحكام التنظيم و موضحاً فيه القطع المقترحة و أرقامها المؤقتة و أبعادها و أي منشآت قائمة عليها، و سعة الطرق و الممرات التنظيمية و الإفرازية و منحنياتها و مجاري الأودية ، و نسبة ميلانها الطولي و العرضي ، و كافة خدمات البنية التحتية فيها، و نقاط ربط المشروع مع القطع و الطرق الملاصقة له و جداول المساحات للقطع المؤقتة و للطرق التنظيمية و الإفرازية مهورة بختم المساح المرخص .
 - ٥- مخطط يوضح المقاطع الطولية و العرضية للطرق و ربطها مع مناسب الطرق التنظيمية المعتمدة من الأمانة.
- ج- تكون الحدود الدنيا لمساحات و واجهات قطع الأراضي المؤقتة المقترحة على الطرق وفقاً للقيود التنظيمية المقررة لفئات التنظيم ، و يجوز للجنة الموافقة على تخفيض تلك القيود بنسبة (١٠%) حداً أعلى في أي حالة من الحالات التالية :-
- ١- إذا كان مشروع التقسيم والإفراز بين شركاء في قطعة الأرض وحسب الحصص .
 - ٢- إذا بلغت نسبة اقتطاع الطرق التنظيمية و الإفرازية من مساحة قطعة الأرض الجاري عليها التقسيم و الإفراز (٣٣%) حداً أدنى شريطة أن لا تقل نسبة الطرق التنظيمية في كل الأحوال عن (٢٥%) .
- د- لا يجوز بعد التصديق على مشروع التقسيم فتح أي طرق إضافية نافذة على الطرق العامة المقررة إلا بموافقة اللجنة.
- هـ- يكون الحد الأدنى لعرض الطرق العامة (١٤) متراً إلا أنه يجوز :-
- ١- أن يكون عرض الطريق (١٢) متراً إذا كانت بطول لا يزيد على (١٠٠) متراً و إذا نهاية مغلقة لا يقل أي من أبعادها عن (٢٢) متراً ، و ذلك ضمن منطقة السكن فقط ، على أن تقاس (١٠٠) متراً من مدخل الطريق إلى مركز النهاية المغلقة .
 - ٢- يجوز اقتراح طرق على منحنيات التقاطعات شريطة أن لا تقل المسافة ما بين الطريق المقترح و نقطة بداية أو نهاية المنحنى أيهما أقرب عن (٦٠) متراً .
 - ٣- على الرغم مما ورد في الفقرة (٢) أعلاه يسمح باقتراح ممرات مشاة أو أدراج فقط على منحنيات التقاطعات .
 - ٤- أن يكون عرض الطريق (٦) أمتار إذا كانت تؤدي إلى قطعة واحدة غير قابلة للتجزئة حسب الأحكام المصدقة.

٥- أن لا يقل عرض الطريق عن (٣) أمتار إذا كانت ممرات مشاة أو أدراج على أن يتم توضيح ذلك كتابة على مخططات الإفراز و إرفاق تصميم مقطع طولي للأدراج المقترحة .

٦- أن لا يزيد طول البلوك في المنطقة السكنية على (٢٥٠) مترا مقياسا على طول البلوك و إذا زاد على ذلك فيجب توفير ممر عبر البلوك و بعرض لا يقل عن (٣) أمتار و يخصص لمرور المشاة فقط.

٧- أن تكون منحنيات التقاء الطرق بنصف قطر لا يقل عن (١٤) مترا.

و- يكون الحد الأدنى لعرض الطرق العامة (١٦) مترا في منطقة الصناعات.

ز- عند وقوع أي قطعة ناجمة عن مشروع افراز التجزئة على منحنى تقاطع شوارع لا تقل سعة احداها عن (١٦) مترا، يجب تأمين طريق لخدمة هذه القطعة، وذلك للقطع الواقعة ضمن مناطق التنظيم جميعها باستثناء فئات السكن الأخضر والريفي والزراعي .

المادة ٢٣- أ- لا يجوز التقسيم أو الإفراز أو إدخال تعديل في تقسيم مقرر أو قائم لأي بناء أو مجموعة أبنية في منطقة التنظيم إلا بعد الحصول على موافقة المرجع المختص.

ب- يقدم طلب مشروع التقسيم و الإفراز موقعا عليه من المالك مرفقا به المستندات التالية :-

١- سند الملكية .

٢- مخطط الأراضي .

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

٤- سبع نسخ من مخطط التقسيم و الإفراز المقترح إضافة الى نسخة إلكترونية موضحة فيه الموقع العام و القسائم المقترحة و أرقامها المؤقتة و أبعادها و جداول المساحات و وصفها من حيث الاتجاهات الجغرافية و مبينا موقع الأجزاء و مساحتها لكل قسيمة من طابق أو طوابق الخدمات ممهورة بختم المساح المرخص .

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

المادة ٢٤- أ- للجنة تحديد منطقة ما على أنها "منطقة تخطيط خاص" بعد إعداد دراسة شاملة و

مخططات تنظيمية للمنطقة توضح ما يلي :-

١- حدود منطقة التخطيط الخاص .

٢- الاستعمالات المقترحة .

٣- المناطق المفتوحة و تنسيق الموقع .

٤- مراحل الإعمار .

٥- ارتفاع الأبنية و الكثافة العمرانية .

٦- الارتدادات .

٧- وسائل النقل العام .

٨- حركة المشاة .

- ٩- خدمات البنية التحتية .
 ١٠- مداخل و مخارج الموقع .
 ١١- التقسيم المقترح للمنطقة .
 ١٢- أي متطلبات أخرى تراها اللجنة ضرورية .
- ب- للجنة استخدام التنظيم المتراكب و الذي هو أداة من أدوات التنظيم تستخدم لاستحداث أحكام تنظيمية تكمل أو تعدل الأحكام التنظيمية المصدقة لموقع ما في المناطق ذات الطابع الخاص و التي تتطلب طبيعتها تطبيق أحكام إضافية للتنظيم المصدق و منها حماية الموروث الطبيعي من الزحف العمراني و الحفاظ على العناصر التراثية و الحضارية المميزة و تنفيذ سياسات و استراتيجيات مثل سياسة التكثيف العمراني و تحديد الكثافة و الحفاظ على الموارد الطبيعية مثل المياه و المعادن و الحفاظ على الأراضي الزراعية و تشجيع استغلالها.
- ج- تخضع الدراسة و المخططات التنظيمية في الفقرتين (أ) و (ب) من هذه المادة للإجراءات المنصوص عليها في القانون.
- المادة ٢٥- يترتب على تقسيم أي أرض أو بناء إلى قسام دفع الرسوم التالية عن كل قسيمة لقاء تصديق مشروع التقسيم :-

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

المادة ٢٦ - لا يسمح بترخيص أي بناء إلا إذا حددت على المخططات الخاصة به مواقف للمركبات داخل حدود البناء أو في موقعه حسب الشروط و المعايير الهندسية السليمة التي تضمن حرية حركة السيارة أو المركبة و الوقوف وفقاً لما يلي :-
 أ- مناطق التنظيم :
 ١- منطقة السكن :-

عدد المواقف المطلوبة	فئة التنظيم
موقف واحد لكل مسكن مساحته تساوي (٢٢٥) متراً مربعاً فأقل و موقفان لكل مسكن مساحته أكثر من (٢٢٥) متراً مربعاً و أقل أو تساوي (٤٠٠) متر مربع و ثلاثة مواقف لكل مسكن مساحته (٤٠٠) متر مربع فأكثر .	سكن (أ) و سكن (ب) والسكن الخاص
موقف لكل مسكن	سكن ج
موقف لكل مسكنين	سكن د
موقف لكل ثلاثة مساكن	سكن شعبي
ثلاثة مواقف لكل مسكن	السكن الأخضر السكن الزراعي السكن الريفي

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

عدد المواقف	مساحة البناء بالمتر المربع
$\left(\frac{\text{مساحة البناء بالمتر المربع}}{100} \right)$	أقل أو تساوي (٥٠٠)
$\left(\frac{\text{مساحة البناء بالمتر المربع} - 500}{75} \right) + 5$	أكثر من (٥٠٠) و أقل أو تساوي (٢٠٠٠)
$\left(\frac{\text{مساحة البناء بالمتر المربع} - 2000}{50} \right) + 25$	أكثر من (٢٠٠٠) و أقل أو تساوي (٥٠٠٠)
$\left(\frac{\text{مساحة البناء بالمتر المربع} - 2500}{25} \right) + 75$	أكثر من (٥٠٠٠)

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

عدد المواقف لكل متر مربع من مساحة البناء	فئة التنظيم
موقف واحد لكل (٣٠٠) متر مربع	الصناعات الثقيلة
موقف واحد لكل (٣٠٠) متر مربع	الصناعات المتوسطة
موقف واحد لكل (٢٥٠) متراً مربعاً	الصناعات الخفيفة
موقف واحد لكل (٢٠٠) متر مربع	الصناعات التحويلية
موقف واحد لكل (١٥٠) متراً مربعاً	الصناعات التقنية و الأعمال
موقف واحد لكل (٢٠٠) متر مربع	الصناعات

٤- منطقة المكاتب:-

موقف واحد لكل (٧٥) مترا مربعا من مساحة البناء أو موقف لكل مكتب مستقل أيهما أكبر.

ب- يجب تأمين مواقف مكشوفة بنسبة لا تقل عن (٢٠%) من عدد المواقف المطلوبة في فئة المجمعات التجارية و تأمين منطقة تحميل و تنزيل و منطقة خاصة للتفتيش و أي اشتراطات أخرى للموقع.

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

المادة ٢٧- أ- يكون الحد الأدنى لعدد مواقف السيارات الواجب توافرها للاستعمالات المختلفة في البناء حسب ما هو موضح أدناه:-

عدد المواقف لكل متر مربع من مساحة البناء	الاستعمال للبناء
موقف واحد لكل (١٥) مترا مربعا من مساحة البناء بما فيها الخدمات التابعة له.	المطاعم والمقاهي والكافيتريات وما في حكمها
موقف واحد لكل (٢٠) مترا مربعا من مساحة البناء بما فيها الخدمات التابعة لها مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الأخرى في البناء .	صالات الأفراح و القاعات المتعددة الأغراض و قاعات الاجتماعات
موقف لكل (٣٠) مترا مربعا من مساحة البناء مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الأخرى في البناء .	النوادي و المراكز الرياضية و المسابح و الصالات الرياضية و ما في حكمها و المكتبات العامة و المتاحف و دور و قاعات العرض
موقف لكل (٤٠) مترا مربعا من مساحة البناء مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الأخرى في البناء .	العيادات و المراكز الطبية و البنوك و النوادي و المراكز الاجتماعية و الترفيهية و مراكز التجميل و العناية و الحمامات الشرقية و ما في حكمها
موقف واحد لكل (٦٠) مترا مربعا من مساحة البناء.	المراكز الثقافية و مراكز التدريب و ما في حكمها
موقف واحد لكل (٧٥) مترا مربعا من مساحة البناء أو موقف لكل مكتب مستقل أيهما أكبر .	المكاتب
موقف لكل وحدة سكنية .	السكن في مناطق التنظيم المختلفة باستثناء منطقة السكن

موقف واحد لكل (٧٥) مترا مربعا من مساحة البناء .	دور العبادة و دور المسنين وما في حكمها
أ- موقف واحد لكل عشرة طلاب. ب- موقف باص لكل مائة طالب. ج- موقف لكل (١٠٠) متر مربع من مساحة البناء.	الجامعات و الكليات و المعاهد
أ- موقف سيارة لكل غرفة صفية وموقف لكل (١٠٠) متر مربع من مساحة الاستعمالات الأخرى . ب- موقف حافلة كبير لكل ثلاثة غرف صفية أو موقف حافلة متوسط لكل غرفتين صفيتين.	المدارس
أ- موقف سيارة لكل غرفة صفية و موقف لكل (١٠٠) متر مربع من مساحة الاستعمالات الأخرى . ب- موقف حافلة متوسط لكل غرفتين صفيتين .	رياض الأطفال
موقف واحد لكل غرفة صفية إضافة الى توفير مواقف انتظار عدد (٢) حدا أدنى .	دور الحضانه و مراكز التربية و الرعاية الخاصة
موقف واحد لكل أربع غرف فندقية و موقف واحد لكل جناح فندقي مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الأخرى في البناء .	الفنادق و الأجنحة الفندقية
موقف واحد لكل (١٠٠) متر مربع من مساحة البناء مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الأخرى في البناء .	الشقق المفروشة و سكن الطلاب و الشقق الفندقية و ما في حكمها
موقف لكل سرير أو حاضنة وموقف لكل (١٠٠) متر مربع من المساحة الاجمالية لطوابق غرف المرضى وأقسام ومرافق المستشفى وهي : (قسم الإسعاف والطوارئ و قسم الأشعة و قسم المختبر وقسم العمليات وقسم العناية الحثيثة و صيدلية خاصة ووحدة التعقيم المركزي ومطبخ لإعداد وجبات الطعام وتجهيزها للمرضى والعاملين فيه ومستودع للوازم وثلاجة حفظ الموتى وسجل المرضى والمحاسبة والصيانة والتدبير المنزلي والاستعلامات والمكتبة والمراجع الطبية ونظام إدارة المعلومات) . مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الأخرى في البناء و موقفين لسيارتي إسعاف لأول خمسين سريرا أو أقل و يضاف موقف سيارة اسعاف لكل خمسين سريرا إضافيا أو أقل .	المستشفيات

موقف لكل عشرة مقاعد و كل جزء من (١٠) مقاعد يحسب وحدة كاملة .	دور السينما و الملاهي و المسارح و السيرك و ما في حكمها
موقف واحد لكل (٣٠) مترا مربعا من مساحة البناء و في حال كانت مكشوفة يحسب موقف واحد لكل (٣٠) مترا مربعا من النسبة المئوية المسموحة مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الأخرى في البناء .	مدن الألعاب و التسلية
موقف واحد لكل (١٠٠) متر مربع من مساحة الأرض مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الأخرى في داخل حدود المتنزهات.	المنتزهات و الاستراحات
موقف واحد لكل (١٠٠) متر مربع من مساحة الملاعب المكشوفة و موقف لكل عشرة مقاعد من المدرج و كل جزء من (١٠) مقاعد يحسب وحدة كاملة مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الأخرى في البناء.	الملاعب المكشوفة
موقف واحد لكل سيارة مسجلة في المكتب أو المركز و بحد أقصى (١٠) مواقف سيارات مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الأخرى في البناء .	مكاتب تأجير السيارات و مكاتب التاكسي و مراكز تدريب قيادة السيارات و ما في حكمها
موقف واحد لكل (٣٠٠) متر مربع من مساحة المصنع مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الأخرى في البناء .	المصانع
موقف واحد لكل (٤٠٠) متر مربع من مساحة المستودعات و ثلاجات التبريد إضافة إلى توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات الأخرى.	المستودعات و ثلاجات التبريد
موقف واحد لكل (١٠٠٠) متر مربع من مساحة الأرض مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الأخرى .	المقالع و الكسارات

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

المادة ٢٨ - أ - إذا لم تتوافر المواقف المشار إليها في هذا النظام داخل حدود البناء أو في موقعه فيجوز للمالك تخصيص مواقف سيارات له في قطعة أرض أو عقار مجاور أو مقابل للمبنى دون غيره تخصيصاً قانونياً وفقاً لتعليمات يصدرها المجلس لهذه الغاية.

ب- يسمح باستخدام المواقف الآلية في الأبنية شريطة :-

- ١ - تقديم دراسة فنية موضحاً فيها نوع و طبيعة النظام المطلوب استخدامه .
- ٢ - إرفاق خطة لإدارة المرور ولأماكن دخول السيارات و خروجها .

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

المادة ٢٩ - الأحكام العامة للمواقف :-

- أ- يجب تأمين متطلبات كودات البناء الوطني لمواقف ذوي الإعاقة و التأكيد على ما يلي :-
- ١- أن يكون موقع الموقف الأقرب إلى المصعد في حال المواقف المسقوفة، والأقرب إلى المدخل الرئيسي للمبنى في حال كانت المواقف مكشوفة .
- ٢- يجب تزويد المواقف المخصصة لذوي الإعاقة باللوحات الإرشادية و طلاء أرضيتها للدلالة عليها.

- ٣- يجب تأمين مرور آمن لذوي الإعاقة من الموقف إلى المدخل الرئيسي للمبنى .
- ب- إذا كان عدد مواقف السيارات يزيد على (١٠٠) موقف فيجب توفير ممرات المشاة ضمن ساحة المواقف وفقاً للشروط التالية :-
- ١- أن تكون ممرات المشاة متصلة مع مداخل الأبنية وأرصفت الشوارع .
 - ٢- أن يتم تصميم هذه الممرات بطريقة تحد من حاجة المشاة لعبور ممرات السيارات.
 - ٣- تمييز ممرات المشاة باستخدام ألوان أو مواد أو إيجاد فرق بالمنسوب بينها وبين ساحة وقوف السيارات.
 - ٤- أن لا يقل عرض ممرات المشاة عن (١.٢٥) متر وخمسة وعشرين سنتيمترا .
- ج- يجب تأمين مصد لإطارات السيارات يبعد مسافة (٧٥) سنتمترا عن الحد الأمامي للموقف وعلى عرضه كاملاً، وذلك للمواقف التي تصطف أمام الجدران و الأسوار والمواقف المتقابلة.
- د- يجب توفير الإنارة الكافية و المناسبة للمواقف الداخلية و الخارجية بحيث توفر مستوى موحداً من الإضاءة و يتم توجيه الضوء نحو الأسفل و يمنع سطوع الإنارة على الممتلكات المجاورة .
- هـ- يجب توفير لوحات إرشادية لبيان المداخل و المخارج و حركة السير داخل المواقف و وضع مرايا عاكسة في الأماكن التي لا تتوافر فيها مساحات رؤية كافية .
- و- يجب إنارة مناطق التحميل و التنزيل بحيث لا يتم تسليط الإنارة على الشوارع المجاورة أو الطرق الخاصة أو المجاورين .
- ز- يجب تأمين أماكن مخصصة لوقوف المركبات للتحميل و التنزيل حسب طبيعة المشروع مع تثبيت ذلك على مخططات الترخيص و حسب توصيات الدراسة المرورية .
- ح- للجنة أن تطلب تأمين خدمة اصطفاف السيارات و حسب التوصيات المنبثقة عن الدراسات المرورية و بما يتفق و التعليمات الصادرة لهذه الغاية.
- ط- يجب تأمين مواقف انتظار للسيارات وذلك للمطاعم ذات خدمة طلبات السيارات والصراف الآلي و الحضانة أو أي استعمال مماثل و حسب الشروط التالية :-
- ١- تكون أماكن انتظار السيارات ضمن حدود قطعة الأرض ، و أن لا تتعارض مع حرية حركة السير من و إلى المواقف المطلوبة للبناء و حركة المرور بين المواقف و الطريق أو الطرق المحاذية للقطعة.
 - ٢- أن يكون الحد الأدنى لأبعاد كل مكان انتظار بطول (٦) أمتار و بعرض (٣) أمتار .

المادة ٣٠- تحدد شروط وأبعاد مواقف السيارات المقررة في هذا النظام وممراتها الداخلية والخارجية وفقاً للجدولين التاليين على أن لا يقل معدل المساحة المخصصة للسيارة الواحدة عن (٢٥) متراً مربعاً بما فيها مساحة الطرق التي تصل بين حدود القطعة وموقف السيارة دخولا وخروجاً :-

جدول رقم (١)

منطقة التنظيم		أحكام مواقف السيارات
منطقة السكن	كافة مناطق التنظيم باستثناء منطقة السكن	
٥,٢٥	٥,٢٥	طول الموقف
٢,٥	٢,٥	عرض الموقف
٢,٢٥	٢,٢٥	الارتفاع الصافي للموقف
٥,٥	٦	زاوية الاصطفاف (٩٠)
٥	٥,٥	زاوية الاصطفاف (٦٠)
٤,٥	٥	زاوية الاصطفاف (٤٥)
٤	٤,٥	زاوية الاصطفاف (٣٠)
٣,٥	٤	زاوية الاصطفاف 0(مواز للممر)
٦	٦,٥	زاوية الإصطفاف (٩٠)
٦	٦,٥	زاوية الإصطفاف (٦٠)
٥,٥	٦	زاوية الإصطفاف (٤٥)
٥,٥	٦	زاوية الإصطفاف (٣٠)
٥	٥,٥	زاوية الإصطفاف 0(مواز للممر)
٣,٥	٣,٥	عدد المواقف أقل أو يساوي (٣٠) موقفاً
٦	٦	عدد المواقف أكثر من (٣٠) موقفاً
٥	٥	عدد المواقف أقل أو يساوي (٣٠) موقفاً
٥	٥	عدد المواقف أكثر من (٣٠) موقفاً
٨,٥	٨,٥	عدد المواقف أقل أو يساوي (٣٠) موقفاً
١١	١١	عدد المواقف أكثر من (٣٠) موقفاً
* يجب ان يكون منحني الإنعطاف الخارجي مماساً مع اتجاه الرامب من الجهة الخارجية للرامب		
* في حال أن زاوية الإنعطاف (١٨٠) درجة يجب أن لا يقل نصف قطر المنعطف الداخلي عن (٥) أمتار و لا يقل نصف قطر المنعطف الخارجي عن (٩) أمتار بالاتجاه الواحد		
* في حال أن زاوية الإنعطاف (١٨٠) درجة يجب أن لا يقل نصف قطر المنعطف الداخلي عن (٥) أمتار و لا يقل نصف قطر المنعطف الخارجي عن (١١) متراً بالاتجاهين		
* المواقف التي يكون اصطفافها بشكل مواز للممر لا يقل طولها عن (٦) أمتار و لا يقل عرضها عن (٣) أمتار والارتفاع الصافي لها لا يقل عن (٢,٢٥) مترين وخمسة وعشرين سنتيمتراً .		
* الإرتفاع الصافي للموقف يعني المسافة الرأسية من أرضية المواقف إلى أسفل السقف أو أي عنصر إنشائي أو أي تمديدات وتجهيزات كهروميكانيكية.		

جدول رقم (٢)

وسائط نقل البضائع			الباصات			أحكام مواقف السيارات	
الكبيرة و الشاحنات	المتوسطة	الصغيرة	الكبيرة	المتوسطة	الصغيرة	عرض الموقف	لا تقل أبعاد مواقف السيارات عن (بالمتر)
٣,٥	٣,٥	٣,٥	٣,٥	٣	٢,٥	عرض الموقف	لا تقل أبعاد مواقف السيارات عن (بالمتر)
١٦	١٢	٧	١٢	٨	٥,٥	طول الموقف	لا يقل العرض الحر للممرات الداخلية باتجاه واحد عن (بالمتر)
٤,٧	٤,٧	٣,٦	٣,٨	٣,٣	٣,٣	الارتفاع الصافي للموقف	لا يقل العرض الحر للممرات الداخلية باتجاه واحد عن (بالمتر)
١٦	١٢	٩	١٢	١١	٦	زاوية الإصطفاف (٩٠)	لا يقل العرض الحر للممرات الداخلية باتجاه واحد عن (بالمتر)
١٤,٥	١١	٦,٥	١١	٧	٥,٥	زاوية الإصطفاف (٦٠)	لا يقل العرض الحر للممرات الداخلية باتجاه واحد عن (بالمتر)
١٢,٥	٩,٥	٥	٩,٥	٥,٥	٥	زاوية الإصطفاف (٤٥)	لا يقل العرض الحر للممرات الداخلية باتجاه واحد عن (بالمتر)
٩,٥	٧	٣,٦	٧	٤,٥	٤,٥	زاوية الإصطفاف (٣٠)	لا يقل العرض الحر للممرات الداخلية باتجاه واحد عن (بالمتر)
٦	٤,٥	٣,٦	٤,٥	٤,٥	٤	(مواز للممر)	لا يقل العرض الحر للممرات الداخلية باتجاه واحد عن (بالمتر)
١٦	١٢	٩	١٢	١١	٦,٥	زاوية الإصطفاف (٩٠)	لا يقل العرض الحر للممرات الداخلية باتجاه واحد عن (بالمتر)
١٤,٥	١١	٧,٤	١١	٧,٤	٦,٥	زاوية الإصطفاف (٦٠)	لا يقل العرض الحر للممرات الداخلية باتجاه واحد عن (بالمتر)
١٢,٥	٩,٥	٧,٤	٩,٥	٧,٤	٦	زاوية الإصطفاف (٤٥)	لا يقل العرض الحر للممرات الداخلية باتجاه واحد عن (بالمتر)
٩,٥	٧,٤	٧,٤	٧,٤	٧,٤	٦	زاوية الإصطفاف (٣٠)	لا يقل العرض الحر للممرات الداخلية باتجاه واحد عن (بالمتر)
٩,٥	٧,٤	٧,٤	٧,٤	٧,٤	٥,٥	(مواز للممر)	لا يقل العرض الحر للممرات الداخلية باتجاه واحد عن (بالمتر)
٤,٥	٤,٥	٤,٥	٤,٥	٤,٥	٣,٥	عدد المواقف أقل أو	لا يقل عرض الرامب الصافي عن (بالمتر)
٧,٤	٧,٤	٧,٤	٧,٤	٧,٤	٦	عدد المواقف أكثر من	لا يقل نصف قطر المنعطف الداخلي عن
٦	٦	٦	٦	٦	٥	عدد المواقف أقل أو	لا يقل نصف قطر المنعطف الخارجي عن
٦	٦	٦	٦	٦	٥	عدد المواقف أكثر من	لا تقل أبعاد المواقف للصطفاف الموازي
١٦	١٤	١١,٥	١٤	١٢,٥	٨,٥	عدد المواقف أقل أو	مواقف الباصات الصغيرة (عدد الركاب أقل من ١٦)
٢٠	١٧	١٤,٥	١٧	١٥,٥	١١	عدد المواقف أكثر من	مواقف الباصات المتوسطة (عدد الركاب أقل من ٤٠ و أكثر من ١٦)
٢٠	١٤	٩	١٤	٩,٥	٦	طول الموقف	مواقف الباصات الكبيرة (عدد الركاب أكبر أو يساوي ٤٠)
٤	٤	٤	٤	٣,٥	٣	عرض الموقف	يسمح بتوفير مواقف للدرجات النارية شريطة أن لا يقل طول الموقف عن (٢,٥) مترين ونصف و لا يقل عرضه عن (١) متر واحد وان لا تتعارض تلك المواقف مع مناورة مواقف السيارات أو تعيق اصطفافها

المادة ٣١ - يجب أن تتوافر في طرق الدخول و الخروج و الممرات الداخلية لمواقف السيارات الشروط التالية:-

أ- بالنسبة للمقطع الطولي : أن لا يتعدى ميل الطرق (٢٠%) من ربطها بالمسطحات الداخلية و بالطرق الخارجية بأقسام لا يزيد ميلها على (١٠%) و بطول (٥) أمتار على الأقل و على أن يؤمن ارتفاعا حرا على كامل عرض الطريق و قدره متران على الأقل و يجوز قبول ميل ثابت على طول الرامب على أن لا يتعدى ميلها (٢٠%) في الحالات التي يكون المبرر فيها لذلك تخفيض الطمم أسفل الرامب .

- ب- أن لا يتعدى انحدار الممرات الداخلية التي يسمح بوقوف السيارات على جانبيها عن (٥%) .
- ج- يتعين أن تكون بداية ميل الممر (الرامب) من حد البناء و بعد خط الارتداد الأمامي و ليس من حد القطعة الأمامي و بمناسبة متناسقة مع بعضها البعض ، و في الحالات التي يكون مقرراً بالأحكام التنظيمية إنشاء رواق أمامي للبناء فيجب أن يبدأ ميل الممر (الرامب) بعد حد الرواق لضمان استمرارية الأروقة بمناسبة ملائمة و لسهولة سير المشاة ضمن تلك الأروقة و ذلك لمناطق التنظيم كافة باستثناء منطقة السكن .
- د- بالنسبة للمنحطات : أن لا يتعدى ميلها (١٢%) .
- هـ- للجنة قبول مواقف لا تتاح فيها للسيارات إمكانية الدوران داخل هذه المواقف و ذلك للصعوبات الفنية المحيطة بها أو صغر مساحة البناء و يشترط في ذلك أن لا يزيد عدد السيارات في الموقف الواحد على أربع سيارات و أن لا يستغل الارتداد الأمامي للبناء بشكل يمنع حركة السيارات .
- و- للجنة الموافقة على إنشاء مواقف مكشوفة للسيارات في ارتدادات الأبنية الجانبية و الخلفية فقط شريطة تأمين حرية الحركة و الوقوف فيها وفقاً لأحكام هذا النظام .
- ز- على الرغم مما ورد في الفقرة (و) من هذه المادة ، يسمح بإنشاء موقف سيارة مكشوف واحد في كل ارتداد جانبي على حدة في منطقة السكن و من الحد الأمامي للقطعة .
- ح- على الرغم مما ورد في الفقرة (و) من هذه المادة يسمح بإنشاء مواقف مكشوفة للسيارات في ارتدادات الأبنية الأمامية شريطة تأمين حرية الحركة و الوقوف فيها وفقاً لأحكام هذا النظام و على أن لا تؤثر المواقف على مداخل البناء و مداخل مكررات الأدراج وأبواب المخازن و المشاغل بتأمين ممرات منفصلة تخدم البناء و لا يقل عرضها عن (٢.٠٠) مترين و تفصل بأسوار لا يزيد ارتفاعها على متر و نصف المتر و ذلك للأبنية السكنية .
- ط- على الرغم مما ورد في الجدول رقم (١) من المادة (٣٠) من هذا النظام يسمح بإنشاء موقف سيارة مكشوف واحد في كل ارتداد جانبي على حدة في فئة تنظيم سكن (د) بحيث يكون عرض الموقف لا يقل عن (٢.٢٥) مترين وخمسة وعشرين سنتيمتراً .
- ي- يجب أن تبعد مداخل مواقف السيارات مسافة لا تقل عن (١٢) متراً عن المنحنيات ما لم يكن المدخل للموقف هو من نهاية حدود القطعة عن المنحني .
- ك- في حال وقوع القطعة على التقاء شارع و درج أو طريق سعته أقل من (٣) أمتار فإنه يسمح بإنشاء موقف سيارة مكشوف واحد في كل ارتداد أمامي على حدة مواز للطريق أو الدرج في منطقة السكن و من الحد الأمامي للقطعة مع الأخذ بعين الاعتبار ما ورد في الفقرة (ح) من هذه المادة .

المادة ٣٢ - أ- للجنة في حال عدم توافر الإمكانيات الفنية أو الإنشائية لتأمين العدد المطلوب لمواقف السيارات وفق أحكام هذا النظام ضمن حدود قطعة الأرض بسبب واقع حركة المرور داخل القطعة أو شكلها أو مساحتها أو ميلانها أو وجود بناء قائم عليها قبل صدور هذا النظام أن ترخص البناء بعد دفع بدل المواقف المنصوص عليه في هذا النظام .

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

- ج- عند طلب ترخيص الاستعمالات المختلفة في البناء و الواردة في المادة (٢٧) من هذا النظام و ذلك للأبنية القائمة المرخصة و الأبنية المقترحة فوق أبنية قائمة مرخصة يستوفى بدل النقص لمواقف السيارات لتلك الاستعمالات المطلوب ترخيصها بما لا يزيد على (٢٠%) من اجمالي عدد المواقف المطلوب لكامل البناء المسموح به على قطعة الارض .
- د- ينشأ في الأمانة صندوق خاص لإنشاء مواقف عامة للسيارات تودع فيه المبالغ التي تستوفى من رسوم و بدلات مواقف السيارات على ان يقتصر الإنفاق من هذا الصندوق لإنشاء مواقف عامة وفقاً لتعليمات يصدرها المجلس لهذه الغاية .
- هـ- لا يستوفى البديل لمواقف السيارات للأبنية التي يقتضي اتصالها بالطريق العام بدرج عام أو ممر عام يكون عرضه (٣) أمتار أو أقل و في حال كان البناء ضمن منطقة السكن يجب أن لا يزيد عدد الشقق في البناء المسموح بإقامته وفقاً لأحكام هذا النظام على ثماني شقق.
- و- لا يجوز ترخيص أي بناء ضمن منطقة السكن يزيد عدد الشقق فيه على (٨) ثماني شقق إلا بعد أن يقوم المالك بتوفير مواقف سيارات للشقق جميعها .
- ز- إذا زاد عدد الشقق في الطابق الواحد على شقتين ضمن منطقة السكن فيجب توفير مواقف للسيارات تكفي لكامل عدد الطوابق المسموح بها في هذا النظام بغض النظر عن عدد الطوابق في الترخيص .
- ح- لا يجوز ترخيص اي بناء بعد صدور هذا النظام ما لم يكن قد تم توفير عدد المواقف المطلوبة لكامل البناء المسموح به على قطعة الارض بغض النظر عن المساحات المطلوب ترخيصها على أن يتم تأمين المواقف المطلوبة للبناء سواء من خلال الممرات أو المصاعد للسيارات أو من خلال المواقف الآلية أو تخصيص مواقف سيارات له في عقار مجاور أو مقابل للمبنى دون غيره تخصيصاً قانونياً و اذا نقص عدد المواقف عن العدد المطلوب تأمينه يستوفى البديل المنصوص عليه وفقاً لأحكام هذا النظام .
- ط- ١- ترخص الأبنية القائمة ضمن منطقة السكن قبل العمل بأحكام هذا النظام على أن تستوفى رسوم بدل مواقف السيارات غير المتوافرة وفقاً للرسوم المنصوص عليها في هذا النظام شريطة أن لا يزيد عدد الشقق الكلي للبناء كاملاً على عشر شقق بغض النظر عن عدد الشقق في الطابق الواحد .
- ٢- يسمح بترخيص أبنية جديدة فوق أبنية قائمة ضمن منطقة السكن قبل العمل بأحكام هذا النظام على أن تستوفى رسوم بدل مواقف السيارات غير المتوافرة وفقاً للرسوم المنصوص عليها في هذا النظام شريطة أن لا يزيد عدد الشقق الكلي للبناء كاملاً على عشر شقق .
- ي- يجوز للجنة ترخيص مواقف سيارات مكشوفة بالأجرة في مناطق التنظيم كافة شريطة :
- ١- تعبيد الساحة المستخدمة لاصطفاف السيارات و توضيح أماكن الاصطفاف على الساحة.
- ٢- إنشاء الأسوار .
- ٣- إنشاء حواجز و مصدات للضوضاء و إنارة السيارات و انبعاث الأبخرة و الدخان من عوادم السيارات مدعمة بدراسة معتمدة لمعالجة الضوضاء و الإنارة .

- ٤- يسمح بإنشاء غرفة لاستيفاء الأجرة عند مخرج السيارات على الحد الجانبي وبعد حد الارتداد الأمامي لا تزيد مساحتها على (٢٥) متراً مربعاً ومن ضمنها وحدة صحية لها مدخل مستقل .
- ٥- لا يجوز تسليط الإنارة على قطع الأراضي المجاورة و التي لها حدود مشتركة مع المواقع
- ٦- توضيح المداخل و المخارج للمواقف و وضع لوحات ارشادية بذلك .

المادة ٣٣- للجنة أن تحدد مناطق لها طراز معماري خاص على انه لا يجوز بروز أي بناء أو جزء منه عن خط البناء إلا في الحالات التالية:-

أ- الأبنية ضمن فئة تنظيم التجاري العادي:-

١- الشرفات :-

أ- يحدد بروز الشرفات الأمامية المطلة على الشوارع و الساحات و الميادين و الدواوير المنظمة تنظيمياً تجارياً عادياً عن حدود خط البناء بمسافة لا تتجاوز المتر و ثمانين سنتمتر في الحالات التي يكون فيها عرض الشارع (١٦) متراً أو أكثر و بمسافة متر و أربعين سنتمتر في الحالات التي يكون عرض الشارع أقل من (١٦) متراً على أن لا يسمح بأي بروز في الحالات التي يكون فيها عرض الشارع (١٠) أمتار أو أقل و أن لا تقل المسافة بين الشرفات البارزة و حد القطعة المجاورة لها عن متر و نصف المتر و في الأحوال جميعها يجب أن لا يقل البعد العمودي بين سقف الشرفة البارزة و أي نقطة من الرصيف عن ثلاثة أمتار.

ب- تستثنى الشرفات من النسبة المئوية و تحسب لها مواقف سيارات وفقاً لأحكام هذا النظام.

٢- المظلات الخرسانية أو القماشية أو المعدنية الواقية:-

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

٣- البروزات التجارية :-

أ- يحدد البروز التجاري المطل على الشوارع و الساحات و الميادين و الدواوير المنظمة تنظيمياً تجارياً عادياً عن حدود خط البناء بمسافة لا تتجاوز المتر و الثمانين سنتمتر في الحالات التي يكون فيها عرض الشارع (١٦) متراً أو أكثر ، و بمسافة متر و أربعين سنتمتر في الحالات التي يكون فيها عرض الشارع أقل من (١٦) متراً و لا يسمح بأي بروز في الحالات التي يكون فيها عرض الشارع (١٠) أمتار أو أقل و في جميع الأحوال يجب أن لا يقل البعد العمودي بين سقف البروز و أي نقطة من الرصيف عن (٣) أمتار، و أن لا يزيد عرض البروز على عرض الرصيف.

ب- تستثنى البروزات التجارية من النسبة المئوية للبناء و تحسب لها مواقف سيارات وفقاً لأحكام هذا النظام.

ب- للأبنية ضمن كافة مناطق التنظيم :-

١- البروزات المعمارية:-

- أ- يحدد البروز المعماري عن حدود خط البناء المقرر و المرخص بمسافة لا تتجاوز (٧٥) سنتيمتراً.
- ب- أن لا يكون البروز المعماري بمستوى سقف أي طابق من طوابق البناء.
- ج- أن لا يكون البروز المعماري جزءاً من البروز التجاري أو الشرفة البارزة أو من الشرفة أو من المظلات أو امتداداً لأي منها و في كل الأحوال لا يتجاوز البروز حدود قطعة الأرض.

٢- مظلات المداخل :-

- أ- أن لا يزيد عرض مظلة المدخل بالارتداد الأمامي على (١٥٠%) من عرض مكرر الدرج أو مدخل البناء الأمامي و بحد أعلى (٤) أمتار و أن يتوافر لها ارتداد أمامي لا يقل عن نصف الارتداد التنظيمي المقرر و على أن يكون منسوب سقفها بمنسوب مختلف عن منسوب سقف الطابق المتصلة به شريطة عدم استغلال سقفها لأي غاية كانت.
- ب- أن لا يزيد عرض مظلة المدخل بالارتداد الجانبي أو الخلفي على عرض مكرر الدرج و بحد أعلى (٣) أمتار ولا يزيد عمقها على (١,٥) متر ونصف أو (٥٠%) من الارتداد الجانبي أو الخلفي أيهما أقل على أن يكون منسوب سقفها بمنسوب مختلف عن منسوب سقف الطابق المتصلة به شريطة عدم استغلال سقفها لأي غاية كانت.

٣- مظلات التعريش:-

- أ- تكون نسبة الفراغات في مظلات التعريش (٥٠%) من مساحة المظلة حداً أدنى على أن تكون نسبة الفراغات موزعة على كامل مساحة المظلة.
- ب- أن لا تزيد نسبة مظلات التعريش على (٥%) من مساحة قطعة الأرض ولا تتجاوز مساحتها (٥٠) متراً مربعاً.
- ج- يسمح بإنشاء مظلات التعريش دون تأمين ارتدادات على أن لا يزيد ارتفاعها الصافي على ثلاثة أمتار من منسوب الأرض الطبيعية في موقعها.
- د- يسمح بإنشاء مظلات التعريش أعلى الشرفات المكشوفة و تستثنى مساحتها من نسبة مظلات التعريش.
- هـ- تنشأ مظلات التعريش من أي مادة و لأغراض تجميلية و حسب التصميم الذي توافق عليه اللجنة.

٤- الممرات المعلقة :-

- أ- يسمح للأبنية التي تقع تحت مستوى الطريق ببناء ممرات أو أدراج مكشوفة أو معابر للسيارات بعرض لا يتجاوز (٨) أمتار تصل بين الطريق و مدخل البناء الأمامي لكل واجهة أمامية إذا كانت القطعة مخدومة بأكثر من شارع على أن لا يزيد منسوب أعلى نقطة في الممر المعلق على متر و نصف من منسوب مدخل الممر جهة الشارع.
- ب- يسمح بإنشاء أكثر من ممر معلق على طول كل واجهة أمامية للقطعة على أن لا يزيد مجموع عرض تلك الممرات على (٨) أمتار لكل واجهة.

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

د- يسمح بإنشاء الأدراج والممرات المعلقة بالارتدادات الجانبية و الخلفية بحيث لا يزيد ارتفاعها على (١.٥) متر و نصف عن مستوى الأرض الطبيعية في موقعها و لا يزيد عرضها على متر و نصف.

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

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

٥- الأشرطة :-

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

٦- الأبواب والنوافذ:-

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

المادة ٣٤- لا يسمح بإنشاء السدة التجارية إلا في المخازن و المشاغل التي لا يقل ارتفاعها الصافي عن خمسة أمتار و نصف المتر و أن لا يقل ارتفاع طابق السدة الصافي عن مترين و ربع المتر و أن تكون أرضية طابق السد من الخرسانة المسلحة أو من أي مادة أخرى مقاومة للحريق و أن تكون لها تهوية طبيعية أو ميكانيكية.

المادة ٣٥- أ- يسمح بإنشاء خلايا توليد الطاقة وفقاً للتعليمات التي يصدرها المجلس لهذه الغاية.

ب- يسمح باستخدام سطح الطابق الأخير لغايات خدمة البناء بما في ذلك بيت الدرج و غرفة المصعد و لغايات التدفئة و التبريد و خزانات المياه و استعمالات الطاقة الشمسية و التخضير .

ج- يجب التقيد عند إنشاء التصويينة و مكرر الدرج و المصعد بالشروط التالية :-

١- إنشاء تصويينة على محيط سطح الطابق الأخير من البناء بارتفاع لا يقل عن متر و لا يزيد على (١.٥) متر و نصف.

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

٣- أن لا يخدم المصعد سطح الطابق الأخير .

د- تستثنى مساحة مكرر الدرج و المصعد من مساحة البناء و المساحة الطابقية وفقاً للشروط التالية:-

١- أن لا تقل مساحة مكرر الدرج و المصعد عن (٢٢) متراً مربعاً و لا تزيد على

(٢٥) متراً مربعاً حداً أعلى و ما يزيد على ذلك يحسب ضمن مساحة البناء و المساحة الطابقية.

- ٢- في حال تطلب وجود أكثر من مكرر درج أو مصعد في البناء تكون المساحة المستثناة من مساحة البناء و المساحة الطابقية لكل مكرر درج و مصعد واحد فقط حسب ما جاء في البند (١) من هذه الفقرة .
- ٣- في حال وجود أكثر من بناء منفصل على القطعة يتم منح الاستثناء أعلاه لكل بناء .
- ٤- في حال كانت مساحة البناء تساوي أياً من مضاعفات النسبة المنوية المسموحة فيطبق الاستثناء على مساحة البناء والمساحة الطابقية لكل وحدة إفرافية مساحتها ضمن الحد الأدنى للإفراز .
- ٥- يجب أن لا يقل أي بعد من أبعاد مكرر الدرج عن (٣) أمتار بما فيه سماكة الجدران.

المادة ٣٦ - للجنة أن ترخص أبنية فرعية في منطقة السكن و منطقة الصناعات باستثناء فئة تنظيم الصناعات التحويلية، وفقاً للشروط التالية :-

- أ- أن لا تزيد نسبة البناء الفرعي على (٥ %) من مساحة قطعة الأرض إضافة إلى النسبة المسموح بها حسب أحكام هذا النظام على أن لا تتجاوز مساحته (٥٠) متراً مربعاً .
- ب- تأمين ارتداد أمامي للبناء الفرعي حسب أحكام منطقة التنظيم التي يقع فيها دون ارتداد جانبي أو خلفي .
- ج- أن لا يزيد ارتفاع البناء الفرعي من الخارج على (مترين وستين سنتمتر) من منسوب الأرض الطبيعية.
- د- أن يقتصر استعمال البناء الفرعي على تأمين الخدمة للبناء الرئيسي ويجوز استعماله (مواقف سيارات ، غرفة حارس ، غرفة خدمة ، غرفة خزين ، سقفا لمدخل مواقف السيارات)، أو أي استعمال مماثل شريطة ألا يؤدي إلى إزعاج المجاورين والسكان .
- هـ- أن لا يفتح على سطح البناء الفرعي أي فتحه تؤدي إلى ذلك السطح وأن لا يستعمل ذلك السطح لأي غرض كان، إلا إذا كان منسوب هذا السطح لا يزيد على متر و نصف من منسوب الأرض الطبيعية في موقعه أو أقل منها.
- و- يسمح بوجود مدخل للبناء من خلال البناء الفرعي المتصل به شريطة عدم استغلال البناء الفرعي لأي غاية من غايات السكن و أن لا يكون تابعا للسكن .
- ز- للجنة ترخيص البناء الفرعي دون ارتداد أمامي إذا كان منسوب سطح البناء الفرعي أقل من منسوب الأرض الطبيعية أو مع مستوى رصيف الشارع المتصل مباشرة مع سقف البناء الفرعي، و في هذه الحالة يسمح باستعمال سطح البناء الفرعي لوقوف السيارات.
- ح- يسمح بترخيص بناء فرعي لاستخدامه مواقف سيارات يكون الوصول له من خلال مسطح الطابق المتصل به على أن يكون استعمال الطابق المتصل به البناء الفرعي مواقف سيارات وخدمات.
- ط- لا يجوز فتح أي أبواب أو شبابيك جانبية وخلفية باتجاه قطع الأراضي المجاورة إذا كان البناء الفرعي يقع ضمن الارتدادات المقررة.

ي- يسمح بترخيص أكثر من بناء فرعي على أن لا يتجاوز مجموع مساحة تلك الأبنية عن (٥٠) مترا مربعا .

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

المادة ٣٧- أ- تستثنى طوابق الأقبية التي يسمح بإنشائها على كامل قطعة الأرض من الأحكام المقررة للارتدادات والنسبة الطابقية ، شريطة أن يقتصر استعمال طوابق الأقبية على الخدمات العامة للبناء كمواقف للسيارات وملاجئ وآبار وخزانات الماء و غرف التدفئة المركزية والتبريد والكهرباء ومحطات التحويل الكهربائية و غرف تخزين غير تجارية على أن لا تزيد مساحة التخزين غير التجاري على (٢٥%) من مساحة كل طابق و في حال وجود أكثر من طابق لا يجوز جمع مساحات التخزين غير التجاري في طابق واحد.

ب- يسمح بإنشاء طابق قبو بحيث تكون مناسب سقفه متدرجة مع ميل الشارع وأن لا يزيد منسوب سقفه على (٧٥) سنتمرا عن الشارع المواجه والموازي لكل جزء من أجزاء السقف المتدرج للقبو أو الأرض الطبيعية أيهما أدنى في حال كان ميل القطعة والشارع بنفس الاتجاه أو كان منسوب القطعة أعلى من منسوب الشارع .
ج- يسمح باستخدام سقف القبو لتأمين المساحات المنسقة المزروعة المقررة تنظيميا .

المادة ٣٨- أ- للجنة السماح بسقف الارتدادات على أن تدرس كل حالة بحالتها استنادا إلى مخطط طبوغرافي دقيق يرفق مع الطلب شريطة أن يكون السقف داعما للشارع أو الجدار الاستنادي أو جهة قطع صخري و على أن يكون منسوب السقف دون مستوى الأرض الطبيعية في موقعه من الجهات جميعها.

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

- ١- أن لا يزيد طول السقف عن طول واجهة البناء على الشارع .
- ٢- أن يكون منسوب السقف متماشيا مع منسوب الشارع المتاخم له وفي كل الأحوال لا يزيد منسوب السقف على (٤٠) سنتمرا .
- ٣- إذا وقعت القطعة على أكثر من شارع يكون السقف جهة الشارع العلوي أو السفلي أو كليهما.

ج- يقتصر استعمال أسفل الأسقف بالارتدادات على الخدمات العامة للبناء كمواقف ومعايير للسيارات وآبار وخزانات الماء والديزل والغاز وغرف التدفئة المركزية والتبريد والكهرباء ومحطات التحويل الكهربائية وغرف الخزين غير التجاري .

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

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

- المادة ٣٩ - التسوية هي الطابق أو الطوابق التي يكون منسوب البلاط فوق السطح الخرساني فيها لا يتجاوز متراً و نصف المتر عن منسوب منتصف الطريق وفي حال تعدد الطرق المتاخمة لقطعة الأرض يكون طابق التسوية وفقاً للحالات التالية :-
- أ- الطابق أو الطوابق ويكون منسوب البلاط فوق السطح الخرساني فيها لا يتجاوز (١,٥) متراً ونصف المتر عن منسوب منتصف الطريق الأعلى إذا كانت سعة الطرق المتاخمة لقطعة الأرض لا تقل عن (٨) أمتار لكل منها وعلى طول تلك الطرق، وفي حال وجود طريق أو أكثر بسعة تقل عن (٨) أمتار لا تؤخذ بعين الاعتبار لغايات تحديد مناسيب وعدد طوابق البناء وارتفاعه.
- ب- إذا كانت القطعة تقع على أكثر من طريق فلا تؤخذ بعين الاعتبار لغايات المناسيب وعدد الطوابق والارتفاع الطرق التي تكون للقطعة واجهة عليها تقل عن (٥٠%) من طول الواجهة على ذلك الطريق.
- ج- الطابق أو الطوابق التي يكون منسوب البلاط فوق السطح الخرساني فيها لا يتجاوز (١,٥) متراً ونصف المتر عن منسوب منتصف الطريق الأعلى إذا كانت الطرق المتاخمة للقطعة تقل سعة كل منها عن (٨) أمتار .

- المادة ٤٠ أ- يسمح بإنشاء تسوية أو أكثر إذا كان فرق المنسوب ما بين منتصف الشارع المعتمد وفقاً لأحكام المادة (٣٩) من هذا النظام ومنسوب أدنى خط كنتور في الأرض الطبيعية بارتفاع يسمح بإنشاء تسوية أو أكثر دون إجراء حفريات أو حسب توصيات فحص التربة فيما يتعلق بعمق التأسيس.
- ب- على الرغم مما ورد في الفقرة (أ) من هذه المادة فإنه يسمح بإنشاء تسوية أو أكثر بغض النظر عن فرق المنسوب ما بين منتصف الشارع المعتمد وفقاً لأحكام المادة (٣٩) من هذا النظام ومنسوب أدنى خط كنتور في الأرض الطبيعية شريطة أن يكون استعمالها مواقع للسيارات وخدمات عامة للبناء.

- المادة ٤١ أ- باستثناء الجدران الملاصقة للطريق للعام لا يسمح بإنشاء جدار استنادي في أي قطعة أرض على حدود القطعة الجانبية المجاورة لها بارتفاع يتجاوز (٣.٥) ثلاثة أمتار ونصف تحت مستوى الأرض الطبيعية.
- ب- يحدد ارتفاع الأسوار حول قطعة الأرض بما لا يتجاوز (٢.٥) مترين ونصف من منسوب الأرض الطبيعية ولا يقل عن متر واحد .
- ج- للجنة السماح بإنشاء جدران استنادية بالارتفاع الذي تحدده إذا اقتضت طبيعة وطبوغرافية الأرض ذلك .
- د- تستثنى مباني الوزارات والدوائر والمؤسسات العامة ومباني الهيئات الدبلوماسية وما في حكمها من قيود ارتفاع الأسوار و الجدران المذكورة في هذه المادة .

- المادة ٤٢ أ- يجب أن لا يزيد منسوب الطمم بالارتدادات على متر ونصف المتر عن منسوب الأرض الطبيعية في موقعها.
- ب- يجب أن لا يزيد منسوب الطمم بالارتدادات الجانبية والخلفية على مترين ونصف المتر من منسوب الأرض الطبيعية في موقعها أسفل الممرات المؤدية لمواقف السيارات شريطة أن لا يزيد ارتفاع الأسوار الموازية لاتجاه الممر جهة المجاورين على (١,٥) متر ونصف المتر عن منسوب أرضية الممر .

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

المادة ٤٣-أ- يجب أن تتوافر في المنور الشروط التالية :-

- ١- أن تكون أرضيته مرصوفة و أن تصرف المياه منه بطريقة مناسبة .
 - ٢- أن يكون له مدخل في الطابق الأسفل .
 - ٣- أن يبقى مكشوفاً لكل طوابق البناء باستثناء سطح الطابق الأخير الذي يجب أن يغطي بمادة مناسبة.
 - ٤- أن لا يسمح بإنشاء شرفات أو نتوءات أخرى داخله .
- ب- يجب أن تتوافر في المنور المواصفات الهندسية التالية:-
- ١- أن لا تقل مساحة منور غرف السكن عن (١٠) أمتار مربعة وأن لا يقل طول ضلعه عن ربع ارتفاعه أو عن مترين ونصف المتر أيهما أكثر .
 - ٢- أن لا تقل مساحة المنور للمطبخ و غرف الغسيل و المراحيض و غرف الحمام عن سبعة أمتار و نصف و أن لا يقل عرضه عن مترين و نصف .
 - ٣- تستثنى من المواصفات الهندسية المنصوص عليها في البندين السابقين من هذه الفقرة مجاري التهوية العمودية الميكانيكية .
 - ٤- يجب أن لا يقل أي بعد من أبعاد مجاري التهوية العمودية الميكانيكية عن (٨٠) سنتمترا .

- ج- لا يسمح بترخيص أي بناء معد للسكن أو بإعادة إنشائه إلا إذا كانت كل غرفة من غرفه مطلة من أحد جوانبها على شرفة أو ساحة خارجية أو منور.
- د- يجب أن تجهز الأماكن المعدة للاستعمال في البناء جميعها بما في ذلك الحمامات بإنارة وتهوية طبيعيتين بواسطة فتحة أو أكثر في الجدران الخارجية على أن لا يقل مجموع مساحة الفتحات عن (٥%) خمسة بالمائة من مساحتها.
- هـ- لا تطبق الأحكام المتعلقة بالتهوية والإنارة الطبيعيين إذا اقتضت طبيعة التصميم المعماري الأسباب الفنية استعمال التهوية والإنارة الاصطناعية في البناء وذلك وفقاً للمخططات الفنية التي يجب تقديمها عند طلب الترخيص .

المادة ٤٤-أ- يجب تجهيز الأبنية بمساعد و ذلك وفقاً لما يلي:-

- ١- في الأبنية في المناطق التجارية و الصناعية و المكاتب و متعدد الاستعمال.
 - ٢- في الأبنية في المناطق السكنية إذا كان ارتفاع البناء يتجاوز (١٢) متراً من منتصف أي من الشوارع المحيطة بالقطعة التي يزيد عرضها على (٣) أمتار إلى أعلى طابق فيه و يشمل ذلك إذا زاد عدد التسويات عن عدد الأدوار المسموح بها .
- ب- يجب أن يتناسب عدد المصاعد مع حجم البناء و عدد سكانه و شاغليه و نوعية استعماله .

المادة ٤٥- يجب التقيد بالحد الأدنى للنسبة المئوية للمساحات المنسقة المزروعة المقررة تنظيمياً

على أن لا تقل عن (١٠%) من مساحة قطعة الأرض في المناطق السكنية و عن النسبة المئوية المقررة من مساحة قطعة الأرض لباقي مناطق التنظيم على أن تكون النباتات والأشجار من أنواع قليلة الاحتياجات المائية وفقاً للتعليمات التي يصدرها المجلس لهذه الغاية .

المادة ٤٦ - إذا كانت أي قطعة أرض بين شارعين أو أكثر بمناسبة مختلفة تستثنى مساحة البناء الواقعة تحت منسوب الشارع الأعلى من النسبة الطابقية، على أن تخضع مساحة البناء ولغاية عمق (٣٠) متراً بعد حد الارتداد الامامي من الشارع الأعلى وتقع دون مستوى منسوب الخط الواصل ما بين منسوب ادنى نقطة في الشارع الطوي ومنسوب ادنى نقطة للشارع السفلي للرسوم المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة (٧٢) من هذا النظام لتجاوز النسبة الطابقية وتستثنى مساحة الخدمات والمواقف.

المادة ٤٧ - يتم تحديد مغلف البناء بغرض تنظيم ارتفاعات الأبنية على قطع الأراضي باستخدام العناصر والمعايير والمتغيرات المبينة تالياً :-

- أ- مغلف البناء و هو عبارة عن حيز يعتمد تحديده على مستوى المرجع الأول ومستوى المرجع الثاني والارتدادات التنظيمية المقررة .
- ب- مستوى المرجع هو عبارة عن سطح يتم تحديده اعتماداً على خط المرجع والارتفاع التنظيمي المقرر للبناء مضافاً له (١.٥) متر ونصف المتر.
- ج- خط المرجع هو عبارة عن خط يتم تحديده اعتماداً على محور الطريق وسعته التنظيمية وأضلاع قطعة الأرض والارتدادات التنظيمية المقررة وطبوغرافية قطعة الأرض وميلها .
- د- يصدر المجلس التعليمات والرسومات التوضيحية لتحديد أحكام مغلف البناء .

المادة ٤٨ أ- لا يحسب من ارتفاع البناء أو من عدد الأدوار النواعات الزخرفية وتاج البناء وطوابق مواقف السيارات وطوابق التسوية والمداخن والصوامع .

- ب-١- يسمح باستعمال جزء أو أكثر من طابق أو طوابق مواقف السيارات المستثناة من الارتفاع وعدد الأدوار لغايات خدمة البناء ويجوز استعماله غرفة بويلرات أو غرفة خزين أو غرفة حارس أو بئر ماء أو صالة انتظار أو أي استعمال مماثل على أن لا تزيد مساحة تلك الأجزاء على (١٥ %) من مساحة الطابق.
- ٢- تستثنى مساحة مكررات الأدراج والمصاعد والممرات المؤدية لها من المساحة الواردة في البند (١) من هذه الفقرة على أن تستغل باقي أجزاء الطابق لمواقف السيارات وممراتها ويمنع استغلالها إلا للغايات التي رخصت لها وأنشئت من أجلها و لكافة مناطق التنظيم على أن لا تقل مساحة طابق أو طوابق مواقف السيارات عن (٥٠ %) من النسبة المنوية المسموحة للبناء وأن لا يتجاوز صافي ارتفاع الطابق (٢.٦) مترين وستين سنتيمتراً و لا يقل عن (٢.٢٥) مترين وخمسة وعشرين سنتيمتراً .

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

المادة ٤٩ - يجب أن تؤمن في كل بناء الخدمات التالية :-

- أ- بئر مياه وفقاً للمواصفات والتعليمات الصادرة لهذه الغاية و ذلك بالتنسيق مع الجهات المعنية .
- ب- خزانات مياه على الأسطح بمعدل خزان بسعة لا تقل عن مترين مكعبين لكل مسكن .

- ج- موقع مناسب لمحطة تحويل كهربائية ضمن البناء أو قطعة الأرض وحسب الشروط والتعليمات الصادرة لهذه الغاية .
- د- حفرة تجميعية للمباني غير المخدومة بخدمات الصرف الصحي على أن يتم تأمين ارتداد لها لا يقل عن متر واحد عن حدود القطعة .
- هـ- حاويات نفايات للأبنية في كافة مناطق التنظيم وحسب التعليمات الصادرة لهذه الغاية على أن يتم فيها تحديد موقعها والعدد والسعة والمواصفات الهندسية المطلوبة لها .
- و- غرفة حارس من ضمنها حمام ومطبخ للأبنية متعددة الشقق والتي يزيد عدد الشقق فيها عن ثماني شقق .

- المادة ٥٠ هـ-أ- على كل من حصل على ترخيص بإقامة بناء أن يحصل على تصريح حفر ونقل المخلفات و تقديم تأمين مالي يحدد بتعليمات يصدرها أمين عمان للالتزام بتنفيذ شروط التصريح و يصادر هذا التأمين بقرار من اللجنة في حال مخالفته تلك الشروط .
- ب- لا يجوز وضع مواد البناء في أي شارع أو أن يحفر حفرة أو أخدودا فيه أو أن يستخدم جسم الطريق أو الرصيف لأغراض خاصة لأي سبب من الأسباب إلا إذا كان حاصلًا على تصريح بذلك من أمين عمان أو من يفوضه .
- ج- على كل من يقوم بأعمال صيانة لبناء قائم أو حفريات في أرض خلاء أن يحصل على تصريح بذلك وتقديم تأمين مالي يحدد بتعليمات يصدرها أمين عمان للالتزام بتنفيذ شروط التصريح ويحدد في التصريح مكان طرح المخلفات والأنقاض وأرقام الآليات التي ستقوم بنقله ، و يصادر هذا التأمين بقرار من اللجنة في حال مخالفته لشروط التصريح.
- د- يصدر أمين عمان أو من يفوضه التصريح متضمنا الشروط الواجب اتباعها عند وضع المواد أو حفر الحفر أو الأخاديد مع بيان المساحة المطلوب إشغالها ومدة العمل المصرح بها كما يجب أن يشتمل على شروط تأمين متطلبات السلامة العامة للمواطنين .
- هـ- كل من يلقي طمما أو انقاضا أو مخلفات في غير المكان المرخص أو دون تصريح أو خالف شروط التصريح يحق للجنة المحلية أو من تفوضه إيقافه عن العمل فورا إلى حين تصويب أوضاعه وإيقاع العقوبات المنصوص عليها في القانون .
- و- يترتب على المالك ضرورة الحصول على إذن للحفر وإذن لصب اساسات البناء المرخص وإذن لصب السطح الخرساني للطابق الأول المرخص على ان تزال أي مخالفات قبل إصدار إذن الصب.
- ز- على المالك و المهندس ارفاق إقرار و تعهد بأن البناء المراد الحصول على إذن الصب له مطابق للرخصة الممنوحة و ذلك قبل البدء بأعمال الصب.
- ح- يصدر أمين عمان أو من يفوضه إذن الصب متضمنا الشروط الواجب اتباعها لغايات استكمال اعمال الصب .
- ط- تحدد آلية اصدار إذن الحفر و إذن الصب و الشروط الواجب توافرها والنماذج المعتمدة لذلك و المرفقات المطلوبة وذلك بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة وفقا لتعليمات يصدرها المجلس لهذه الغاية .
- ي- تكون الغاية من إصدار إذن الصب التحقق من توافر القيود التنظيمية للبناء و تشمل توافر الارتدادات و النسبة المنوية و الارتفاعات و أبعاد مواقف السيارات و ممراتها و مناوراتها .

المادة ٥١- أ- يجب أن تكون خطوط خدمات المياه و المجاري والهاتف والكهرباء في مناطق التنظيم كافة ضمن خندق تحت مستوى الشارع و داخل حدود أرض المالك طبقاً للمواصفات المقررة لكل منها ضمن القوانين والأنظمة والتعليمات من الجهات صاحبة الصلاحية .
 ب- للجنة تكليف طالب الترخيص تقديم خطة لإدارة حركة السير والمرور خلال مدة تنفيذ البناء وذلك للمواقع التي تكون على التقاطعات أو مخارج ومداخل الجسور والأنفاق و الميادين والدواوير والشوارع المحورية ومنطقة وسط المدينة ولا يجوز المباشرة في تنفيذ البناء أو أي أعمال فيه قبل صدور الموافقة من اللجنة .
 ج- على المهندس أن يبلغ نقابة المهندسين الأردنيين خطياً عند حصول أي مخالفة لشروط الترخيص للبناء الذي يشرف عليه موضحاً نوع المخالفة وموقعها ويتم إبلاغ الأمانة بذلك من خلال نقابة المهندسين الأردنيين .

المادة ٥٢- أ- لا يجوز استعمال أي مواد عاكسة للنور في واجهات البناء الخارجية تؤدي إلى إزعاج المجاورين أو تشكل خطراً على السلامة العامة .
 ب- يسمح باستعمال أي لون لطلاء أو دهان أو تلوين واجهات البناء الخارجية بما لا يزيد على (٢٠%) من مساحة تلك الواجهات على أن تكون بقية ألوان الواجهات بلون الحجر الطبيعي أو اللون الأبيض و إذا رغب المالك في استعمال غير ذلك ولمساحة تزيد على (٢٠%) من مساحة واجهات البناء الخارجية فيجب عليه الحصول على موافقة مسبقة من اللجنة .
 ج- لا يجوز تمديد أو تركيب أي أجهزة أو معدات ميكانيكية أو أي تجهيزات فنية أخرى أو تمديد خطوط شبكات المياه و الصرف الصحي أو التمديدات الكهربائية أو الميكانيكية على واجهات البناء بشكل ظاهر.
 د- على مالك البناء أن يحافظ على نظافته من الخارج بما في ذلك دهانه وقصارته وطراشته وإذا امتنع مالك البناء عن القيام بأي من تلك الأعمال فللجنة أن تقوم بذلك نيابة عن مالك البناء وتحصيل كافة التكاليف مضافاً إليها (٢٥%) نفقات إدارية .

المادة ٥٣- أ- يصدر المجلس التعليمات المتعلقة بالإرشادات العامة لأحكام التصميم في منطقة التنظيم لتحديد النمط المعماري فيها و المظهر الخارجي للمباني و الفراغات الحضرية بما في ذلك الأحكام الخاصة أينما تطلب ذلك.
 ب- لا يجوز القيام بأعمال البناء أو الهدم أو التعديل في المناطق التي تحتوي على مبان ذات موروث و طابع عمراني و التي يتم تحديدها على المخططات التنظيمية، كما لا يجوز إجراء أي تعديل على المباني التراثية إلا بموافقة اللجنة.
 ج- عند دراسة التصاميم المعمارية للمواقع التراثية و المباني الجديدة المحيطة بها يجب أن تراعي تلك التصاميم الأسس و المعايير من أجل الحفاظ على أنماط وارتفاعات وأشكال وواجهات ومواد البناء والألوان والاستعمال والكثافة العمرانية ومدى انسجامها مع البيئة العمرانية المحيطة بها.
 د- يتم تثبيت مواقع المباني التراثية على مخططات التنظيم ويتم ترخيصها على أن تعفى من الرسوم وذلك للأينية المطابقة لمخطط التنظيم .
 هـ- يصدر المجلس التعليمات اللازمة لتحديد الكثافة السكنية والكثافة العمرانية .

المادة ٥٤-أ- للجنة أن ترفض إنشاء أي أبنية في المناطق القريبة من أي مطار ضمن النطاق الذي تحدده المخططات التنظيمية أو أن تسمح بإنشاء تلك الأبنية في المناطق المذكورة بالشروط التي تراها مناسبة وذلك بعد الحصول على موافقة الجهة المختصة بشؤون الطيران.

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

المادة ٥٥-أ- لا يجوز إصدار رخص البناء إلا بموجب مخططات هندسية صادرة عن جهة مخولة بالتصميم أو مكتب هندسي مسجل لدى نقابة المهندسين الأردنيين وصادق عليها منها ومستوفية للقواعد والمتطلبات الفنية الواردة في كودات البناء المعتمدة .

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

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

٢- مخطط موقع بمقياس لا يقل عن (٢٠٠/١) يبين فيه موقع البناء وخطوط الارتداد والأبنية الموجودة وسعة واستقامة ومنسوب الشوارع المتاخمة لقطعة الأرض ومنسوب البلاط لطوابق التسوية والأقبية والطابق الأرضي والطوابق المتكررة ومناسيب المساحات الداخلية والجدران الاستنادية والأدراج وخطوط الارتفاعات وبيان التوجيه الجغرافي وخطوط المجاري والمناهل والحفرة التجميعية وبنر المياه وأعماقها وقياساتها وميلها وتوضيح مداخل ومخارج السيارات وأي خدمات أخرى داخل حدود قطعة الأرض .

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

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

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

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

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

- ٨- مخطط بمقياس لا يقل عن (١/١٠٠) للتمديدات الصحية مبينا عليه وسائل صرف المياه العادمة .
- ٩- مخطط بمقياس لا يقل عن (١/٢٠٠) لميلان السطح يبين فيه اتجاهات صرف مياه الأمطار والثلوج ووسائل التصريف وأحجامها وربطها مع شبكة تصريف مياه الأمطار.
- ١٠- مخطط بمقياس لا يقل عن (١/١٠٠) لتنسيق الموقع مبينا عليه المساحات الخضراء والرصيف.
- ١١- مخطط بمقياس لا يقل عن (١/٥٠) يبين فيه الحفرة التجميعية إن وجدت وتفصيلها .
- ١٢- مخطط بمقياس لا يقل عن (١/٥٠) يبين فيه بئر المياه وتفصيله .
- ١٣- مخطط بمقياس لا يقل عن (١/١٠٠) يبين فيه مقاطع الأسوار والجدران الاستنادية وتفصيلها وكذلك ارتفاعها عن مستوى الأرض الطبيعية .
- ١٤- مخطط بمقياس لا يقل عن (١/٢٠٠) لمساحات البناء وجدول يبين فيه مساحات البناء.
- ١٥- مخطط بمقياس لا يقل عن (١/٢٠٠) لمساحات الاستعمالات وجدول يوضح احتساب مواقف السيارات حسب كل استعمال .
- ١٦- مخطط بمقياس لا يقل عن (١/١٠٠) للطرق وحركة المرور مبينا عليه مداخل ومخارج السيارات وحركة السير والدوران داخل القطعة وأماكن التحميل والتنزيل والاصطفاف .
- ١٧- أي معلومات أخرى تراها اللجنة ضرورية .
- ج- يصدر المجلس التعليمات المتعلقة بمخطط سير إجراءات رخص البناء وآلية التدقيق للمخططات الهندسية بما فيها التدقيق الإلكتروني و مواصفات المخططات المطلوبة .
- د- على كل من ينوي التقدم بطلب الحصول على موافقة مبدئية لأي مشروع إعمار أن يقدم طلبا إلى اللجنة على النموذج الخاص موضحا فيه الغاية من الطلب ومرفقا نسخة إلكترونية عن كل مما يلي :-
- ١- سندات الملكية أو الوثائق التي تثبت حق المالك في التصرف بالأرض التي سيقوم عليها البناء ، ومخطط أراض معتمد سار حسب الأصول .
 - ٢- مخطط طبوغرافي بمقياس لا يقل عن (١/٢٠٠) يبين فيه خطوط ارتفاعات الأرض والمناسيب للشوارع وبيان حالتها إن كانت معبدة أو غير معبدة و حدود قطعة الأرض و أي إنشاءات قائمة سواء كانت أبنية أو أسوارا وكذلك مجاري الأودية والسيول وخطوط الخدمات المارة بالقطعة بما فيها خطوط الضغط العالي المارة بالقطعة أو القطع المتاخمة لها إن وجدت.
 - ٣- مخطط موقع بمقياس لا يقل عن (١/٢٠٠) يبين فيه موقع البناء وخطوط الارتداد والأبنية الموجودة وسعة واستقامة ومنسوب الشوارع المتاخمة لقطعة الأرض ومنسوب البلاط لطوابق التسوية والأقبية والطابق الأرضي والطوابق المتكررة ومناسيب المساحات الداخلية و الجدران الاستنادية والأدراج وخطوط الارتفاعات وبيان التوجيه الجغرافي وخطوط المجاري والمناهل والحفرة الامتصاصية وبئر المياه وأعماقها وقياساتها وميلها وتوضيح مداخل ومخارج السيارات وأي خدمات أخرى داخل حدود قطعة الأرض .

- ٤- مخطط موقع بمقياس لا يقل عن (٢٠٠/١) يبين فيه موقع البناء و خطوط الارتداد.
- ٥- مخطط بمقياس لا يقل عن (٢٠٠/١) لمساحات الاستعمالات وجدول يوضح احتساب مواقف السيارات حسب كل استعمال.
- ٦- مخطط معماري بمقياس لا يقل عن (١٠٠/١) للمساقط والمقاطع والواجهات لكامل البناء يبين فيه أنواع الاستعمال وأماكن الدخول والخروج وأي معلومات توضيحية أو تفاصيل معمارية أخرى .
- ٧- مخطط بمقياس لا يقل عن (١٠٠/١) يبين فيه مقاطع الأسوار والجدران الاستنادية وارتفاعها عن مستوى الأرض الطبيعية .
- ٨- أي معلومات أخرى تراها اللجنة ضرورية .
- ٩- إذا لم يتم التقدم بطلب موافقة أصولية خلال مدة أقصاها ستة أشهر من تاريخ قرار الموافقة المبدئية فيعتبر قرار الموافقة المبدئية لاغيا .

- المادة ٥٦-أ- على اللجنة أن تصدر قرارها خطيا بالموافقة على طلب الترخيص أو تعديل الطلب أو رفضه خلال (٣٠) يوما من تاريخ تسلمها الطلب و يبلغ القرار إلى المالك بالوسيلة التي تراها اللجنة مناسبة.
- ب- تصدر الرخصة بعد دفع الرسوم المقررة وفقاً لأحكام هذا النظام .
- ج- للجنة أن تعفي الأبنية التي تقام لغايات دينية أو خيرية والأبنية التي تحقق المعايير المعتمدة للأبنية الخضراء من الرسوم المقررة كلياً أو جزئياً وفقاً لأحكام هذا النظام.
- د- ١- إذا لم يسدد طالب الترخيص الرسوم الإنشائية المستحقة عن ترخيص البناء المقترح خلال ستة أشهر من تاريخ صدور قرار اللجنة المختصة بالموافقة واستكمال الإجراءات اللازمة فيعتبر القرار لاغياً .
- ٢- إذا لم يباشر المالك بالإعمار وفقاً للترخيص و خلال سنة من تاريخ صدوره فيعتبر الترخيص لاغياً باستثناء حالات النزاع المنظورة أمام المحاكم و صدور قرار قضائي بعدم المباشرة بالبناء .
- هـ- إذا لم يحصل البناء على إذن إشغال خلال خمس سنوات من تاريخ إصدار الرخصة فيستوفى من المالك مبلغ يعادل (٢٥ %) من رسوم الترخيص المقررة عند طلب التجديد لكل سنة تلي ذلك التاريخ مقابل تجديد الرخصة ،على أن لا تتجاوز رسوم التجديد (١٠٠ %) من الرسوم المستحقة بموجب أحكام هذا النظام .

- المادة ٥٧-أ- يجب على المالك عند إتمام الإعمار أن يتقدم بطلب إلى اللجنة للحصول على إذن إشغال ويحظر إشغال المبنى قبل ذلك .
- ب- يترتب على الدوائر والمؤسسات العامة والخاصة والشركات المكلفة بتزويد الأبنية بالمياه والكهرباء جميعها عدم إيصال تلك الخدمات لأي بناء أو تزويده بها قبل أن تكون لديها نسخة عن إذن الإشغال .
- ج- لغايات الحصول على إذن الإشغال على اللجنة أن تتحقق من مطابقة الإعمار في الموقع لشروط الترخيص وأن يكون ذلك بعد الانتهاء من :-
- ١- إنشاء البناء وجاهزيته للإشغال أو الاستعمال للأغراض التي رخص من أجلها .
 - ٢- تجهيز العدد اللازم من مواقف السيارات على أن تكون أرضيتها من الخرسانة أو معبدة أو أي مادة أخرى تصلح لذلك وتوفير المداخل والمخارج لها .
 - ٣- إنشاء الأسوار و الجدران الخارجية.

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

المادة ٥٨- أ- يسمح بالأبنية المؤقتة التي تكون لخدمة إعمار مرخص قيد الإنشاء لأغراض تخزين مواد البناء وسكن للعمال و غرف الحراس و المكاتب المؤقتة في مواقع مشاريع مقاولات البناء أثناء فترة تنفيذ الإعمار .

ب- يصدر المجلس التعليمات الخاصة بالأبنية المؤقتة.

ج- تستوفى رسوم بدل استغلال الموقع للأبنية المؤقتة و المساحات المكشوفة لخدمة إعمار مرخص لمساحة الأبنية المؤقتة و المساحات المكشوفة بما يعادل نصف الرسوم المقررة للمساحات وفقاً للفقرة (أ) من المادة (٧٢) من هذا النظام .

المادة ٥٩- أ- يسمح بإنشاء أبنية عالية في المناطق جميعها باستثناء منطقة السكن الأخضر والسكن الريفي والسكن بأحكام خاصة أو أي منطقة أخرى تحددها اللجنة على أن تسري على هذه الأبنية الأحكام التالية :-

- ١- أن يقدم المالك إلى اللجنة مخططات تتضمن طلباً لترخيص مشروع متكامل بدون تجزئة .
- ٢- أن لا يقل عرض الشارع الذي تقع عليه القطعة عن (١٦) متراً وفي حال وقوع القطعة على أكثر من شارع يجب أن لا يقل عرض أحدها عن (١٦) متراً ويجوز للجنة أن تسمح ببناء عال إذا كانت القطعة تقع على شوارع عدة وبعرض (١٢) متراً لكل منها .
- ٣- أن تكون النسبة الطابقيه (٣٢٠ %) مضافاً إليها (١%) لكل (٥٠) متراً مربعاً تزيد على أحكام تلك المنطقة وتستثنى من حساب النسبة الطابقيه طوابق الأبنية والتسويات ومواقف السيارات وطابق السطح والتنوءات الزخرفية وتاج البناء .

ب-تكون الارتدادات للأبنية العالية على النحو التالي:-

١- المناطق السكنية :-

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

٢- المناطق التجارية والصناعية والمكاتب :

يجب أن تكون الارتدادات حسب أحكام المناطق التي تقع فيها مضافا إليها (٥٠) سنتيمتراً للارتدادات جميعها عن كل طابق إضافي يعلو الطوابق المسموح بها حسب أحكام هذا النظام، باستثناء طابق مواقف السيارات وطابق السطح من مستوى الشارع ، وأن يتوافر ضعف الارتدادات من جهة أي قطعة سكنية مجاورة وبدون ارتداد تزايدي .

ج- يكون ارتفاع البناء العالي معادلا لعرض الشارع أو أكثر الشوارع اتساعا إذا كانت القطعة على أكثر من شارع يضاف إلى ذلك معدل مجموع الارتدادات الأمامية والجانبية والخلفية .

د- يضاف معدل الارتدادات المتكررة في الأبنية المتدرجة لصالح الارتفاع المقرر لذلك الجزء من البناء .

هـ- يضاف لارتفاع البناء (٤٠) سنتمترا لكل (٥٠) مترا مربعا تزيد على المساحة المقررة لأحكام المنطقة على أن لا يتجاوز الارتفاع خمسة عشر طابقا ولا يزيد على (٥٠) مترا .

و- إذا كانت قطعة الأرض على شارعين مختلفي المستوى أو العرض فتطبق على البناء العالي الذي يقام عليها الأحكام الواردة في هذه المادة بما في ذلك أحكام الارتدادات الإضافية الواردة في الفقرة (ب) من هذه المادة ابتداء من الشارع الأدنى .

ز- يجب توفير مواقف للسيارات تكفي للمشروع بكامله.

المادة ٦٠ أ- للجنة المحلية الموافقة على إنشاء أبنية عالية تزيد على ما ورد النص عليه في المادة (٥٩) من هذا النظام وفي المناطق جميعها باستثناء مناطق السكن الأخضر والسكن الريفي والسكن بأحكام خاصة أو أي منطقة أخرى تحددها اللجنة وفقاً للأحكام والشروط التالية :-

- ١- أن لا تقل مساحة قطعة الأرض عن (١٠٠٠٠) متر مربع وتقع على شارعين على الأقل عرض كل منهما عشرون مترا حدا أدنى .
- ٢- أن لا يزيد عدد الطوابق على (٣٠) طابقا .
- ٣- أن لا تزيد النسبة المئوية للبناء على (٣٠) % .
- ٤- أن لا تزيد النسبة الطابقية على (٧٥٠) % .
- ٥- أن يكون الحد الأدنى لأي ارتداد (٢٠) مترا .
- ٦- أن تتوافر منطقة خضراء لا تقل عن (٢٠) % من مساحة الأرض .
- ٧- أن تتوافر مواقف سيارات للمشروع بكامله وبمعدل موقف سيارة لكل (٧٥) مترا مربعا .

- ٨- إذا كان الاستعمال المطلوب للبناء أو لأجزاء منه استعمالاً تجارياً فلا يجوز فتح أبواب تجارية له على أي من الارتدادات ويجوز فتح مداخل للبناء ومخارج له وفقاً لما يتطلبه المشروع .
- ٩- يجوز إنشاء أبنية فرعية على الحد الأمامي لغايات المراقبة والحراسة على أن لا تزيد مساحة هذه الأبنية على (١٠٠) متر مربع .
- ١٠- تستثنى من عدد الطوابق والارتفاع المسموح بهما طوابق الخدمات الميكانيكية .
- ١١- يجب تأمين آبار مياه للبناء ومحطة تنقية ومولد كهربائي إضافي وفقاً للتعليمات التي تصدر لهذه الغاية .
- ١٢- تستوفى الرسوم وفقاً لتنظيم القطعة ، أما إذا كان التنظيم سكنياً فتستوفى الرسوم وفقاً للرسوم المقررة لاستعمال التجاري المحلي .
- ب- يجوز استعمال الأبنية المشار إليها في هذه المادة (٥٩) من هذا النظام لمختلف الاستعمالات المسموح بها في هذا النظام باستثناء الاستعمالات الصناعية والحرفية .

- المادة ٦١ - أ- تطبق أحكام المادتين (٥٩) و (٦٠) من هذا النظام في الحالتين التاليتين فقط دون غيرهما:-
- ١- الأبنية التي رخصت بموجب أحكام المادة (٤٢) من النظام الملغى بموجب هذا النظام .
- ٢- القرارات و التعديلات التنظيمية التي تم بموجبها منح أحكام خاصة استناداً لهاتين المادتين .
- ب- لا تطبق أحكام هذه المادة على أي إضافات مقترحة للأبنية، ويتم ترخيص الإضافات القائمة غير المرخصة وفقاً للمادة (٧١) من هذا النظام .

المادة ٦٢ - الدراسات و المتطلبات المرورية :-

- أ- الشروط المرورية للموقع و هي الشروط الواجب الالتزام بها لتحقيق الاستعمال الأفضل لحركة المرور داخل حدود القطعة مثل إنشاء جزيرة وسطية فاصلة ما بين حد القطعة و حد الشارع أو تأمين منطقة التحميل و التنزيل أو فصل مواقف السيارات عن باقي الاستعمالات في القطعة .
- ب- الدراسة المرورية للموقع هي تحديد متطلبات الموقع من الناحية المرورية سواء أكانت داخل حدود القطعة أم خارجها من حيث تحديد المداخل والمخارج وحركة المرور للسيارات داخل حدود القطعة وتحديد أماكن خروج السيارات .
- ج- دراسة الأثر المروري يتم إعدادها من استشاري معتمد من نقابة المهندسين يتم من خلالها :-
- ١- تحليل الاستعمال للبناء حسب التطوير المقترح للموقع مقارنة مع الوضع القائم و تحديد المنطقة التي خضعت للدراسة على خرائط توضح حدودها وتحليل حركة السير في الشوارع المحيطة والدخول والخروج للموقع من الشوارع.
- ٢- تحليل مواقف السيارات إن كانت كافية حسب متطلبات النظام بتوقع عدد الرحلات الناجمة عن الاستعمالات المقترحة.

- د- تشمل نتائج دراسة الأثر المروري :-
- ١- تحديد كلفة التحسينات المرورية المطلوبة نتيجة وجود الاستعمال المطور للموقع .
 - ٢- أثر المشروع على شبكة المواصلات المحيطة والتي تتضمن شبكة الطرق والمواصلات العامة.
 - ٣- تحديد مسؤوليات الجهة الواجب إلزامها بإجراء تلك التحسينات المرورية .
 - ٤- بيان القيمة المضافة من الناحية الاقتصادية من تطوير الموقع .
 - ٥- بياناً بأن الموقع يناسب الاستعمال المطلوب .
- هـ- الموقع الآمن من الناحية المرورية هو تحقيق الشروط المرورية التي تضمن الوصول الآمن للموقع من الناحية المرورية من حيث ميل الشوارع ضمن المعايير و المواصفات المعتمدة و تحقق المسافة الآمنة للرؤية عند الخروج و الدخول من وإلى الموقع وكذلك تحقق الاندماج مع شبكة الطرق المحيطة وضمان المرور الآمن للمشاة من وإلى الموقع وأي متطلبات أخرى تحقق السلامة والأمان .

المادة ٦٣ أ- يسمح بترخيص محطات المحروقات بعد موافقة اللجنة وفقاً للشروط التالية :-

- ١- أن لا يقل عرض الشارع الذي تقع عليه محطة المحروقات عن (٢٠) متراً ولا يزيد انحداره على (٥%) خمسة في المائة .
 - ٢- أن لا تقل مساحة قطعة الأرض المخصصة لمحطة المحروقات عن (١٠٠٠) ألف متر مربع وأن لا تقل واجهتها الأمامية عن (٣٠) ثلاثين متراً وعمقها عن (٣٠) ثلاثين متراً حداً أدنى وأن تكون منتظمة الشكل .
 - ٣- أن يكون للمحطة أسوار خلفية لا يقل ارتفاعها عن مترين وأسوار جانبية لا يقل ارتفاعها عن متر ونصف المتر .
 - ٤- أن يكون للمحطة منفذان على الشارع العام أحدهما يستعمل للدخول والآخر للخروج مع وضع إشارات فسفورية أو ضوئية توضح ذلك .
 - ٥- أن تكون المسافة ما بين حدود موقع المحطة وملتقى الطرق العامة وتقاطعاتها كما يلي :-
- أ- (٤٠٠) متر عن مداخل ومخارج الجسور والتقاطعات العلوية على اختلاف أنواعها والأنفاق ، وأن لا تكون المحطة على الطريق الخدمي المقابل أو المحاذي للجسر أو النفق .
 - ب- (٢٠٠) متر عن ملتقى وتقاطع الطرق وعن المناطق الحرجة والبيادين العامة والمنحنيات.
 - ج- يحظر إنشاء المحطات على الميادين العامة .
- ٦- يجب أن تكون المسافة ما بين موقع محطة المحروقات والمدارس والكلبيات والمعاهد ودور العبادة والمكتبات العامة والمستشفيات والحدائق والمتنزهات وغيرها (١٠٠) متر حداً أدنى تقاس من الحدود المتجاورة .
 - ٧- أن تتوافر في محطة المحروقات دورة مياه صحية للرجال و أخرى للسيدات وتكون مستقلة عن دورات المياه المخصصة للعاملين في المحطة وخدمات إطارات السيارات و البناشر .
 - ٨- أن لا يقل البعد بين محطة المحروقات والأخرى في الاتجاه الواحد من الطريق عن (٤٠٠) متر.

- ٩- يسمح بإقامة محطة محروقات مقابل محطة أخرى إذا كان الطريق مفصولا بجزيرة وسطية مستمرة .
- ١٠- في حال كان الطريق غير مفصول بجزيرة وسطية مستمرة يسمح بإقامة محطة محروقات مقابل محطة أخرى على أن لا يقل البعد بينهما عن (٢٠٠) متر .
- ب- للجنة استثناء المحطات الخاصة بالمؤسسات والشركات والدوائر التي تقام ضمن حدود أرضها ولاستعمالها الخاصة من كل أو بعض الشروط المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة بموافقة الجهات المعنية .
- ج- لا ترخص محطات المحروقات في المناطق السكنية ومناطق التجاري المحلي ، وتستثنى من ذلك الرخص القائمة ما لم تقتض اعتبارات التنظيم أو السلامة العامة إلغائها أو عدم تجديدها
- د- يجب أن تتوافر في محطات المحروقات شروط السلامة العامة التي تقررها الجهات المختصة جميعها وفقا للتشريعات السارية.
- هـ- يسمح بتوفير الاستعمالات المساندة لمحطة المحروقات ضمن البناء مثل غسيل سيارات، غيار زيت ، كهرباء سيارات، بيع لوازم زينة السيارات، إطارات وبناشر السيارات ، صراف آلي ، بقالة وأي استعمالات أخرى مشابهة توافق عليها اللجنة.
- و- إرفاق دراسة مرورية مع طلب الترخيص مبينا عليها المداخل والمخارج وحركة السير والدوران داخل القطعة وأماكن التحميل والتنزيل والاصطفاف.
- ز- يجب توافر محطة شحن كهربائي للسيارات بما لا يقل عن نقطة شحن لخدمة سيارة واحدة شريطة تأمين متطلبات السلامة العامة .
- ح- يسمح بإنشاء محطات الشحن الكهربائية للسيارات في مناطق التنظيم كافة وحسب التعليمات التي يصدرها المجلس لهذه الغاية .

المادة ٦٤- لترخيص قاعات المناسبات وصالات الأفراح يجب توافر المتطلبات والشروط التالية :-

- أ- يسمح بترخيص قاعات المناسبات وصالات الأفراح بعد موافقة اللجنة وطبقا لأحكام هذا النظام ضمن مناطق التنظيم التالية:-
- ١- منطقة التجاري باستثناء فئة تنظيم التجاري المحلي ضمن السكن .
- ٢- منطقة الصناعات باستثناء فئة تنظيم الصناعات التحويلية وفئة تنظيم الصناعات التقنية والأعمال .
- ب- يشترط عند موافقة اللجنة على استعمال قاعات المناسبات وصالات الأفراح مراعاة ما يلي :-
- ١- أن يكون عرض الطريق الذي تقع عليه القاعة أو الصالة (٢٠) مترا حدا أدنى وأن يكون مفصولا بجزيرة وسطية.
- ٢- أن يكون بعد القاعة أو الصالة عن مداخل ومخارج الجسور والأنفاق والتقاطعات العلوية والمفصولة (٤٠٠) متر حدا أدنى .
- ٣- أن يكون بعد القاعة أو الصالة عن ملتقى وتقاطع الطرق وعن المناطق الحرجة والمنحنيات (٢٠٠) متر حدا أدنى.
- ٤- أن يكون بعد القاعة أو الصالة عن أقرب دار عبادة أو مستشفى مسافة (٢٥٠) مترا حدا أدنى.
- ٥- يحظر إنشاء القاعة أو الصالة على الميادين العامة.

- ٦- أن لا تقل المسافة بين القاعة أو الصالة عن (٤٠٠) متر طولي عن موقع قاعة أو صالة أخرى .
- ٧- إرفاق دراسة مرورية للمشروع مع طلب الترخيص.
- ٨- أن تحقق القاعة أو الصالة متطلبات كودات البناء الوطني من حيث العزل الحراري والصوتي و تحقيق الوقاية المناسبة للحد من الضوضاء .
- ٩- تأمين دورات صحية للرجال وأخرى للسيدات وذلك لكل (٢٠٠) متر مربع من مساحة القاعة أو الصالة .
- ١٠- أن يقدم طلب موافقة مبدئية قبل السير بإجراءات الترخيص .

المادة ٦٥- لترخيص المدارس والمنشآت التعليمية على الأراضي غير المخصصة للمباني العامة ضمن مناطق التنظيم يجب توافر المتطلبات والشروط التالية :-

أ- متطلبات الموقع :-

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

ب- أحكام و قيود التنظيم :-

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

الارتداد الأمامي	(٨) أمتار
الارتداد الجانبي	(٨) أمتار
الارتداد الخلفي	(٨) أمتار

- ٢- يكون الحد الأقصى للنسبة الطابقية (٢٠٠%) .
- ٣- الحد الأقصى للنسبة المنوية للبناء (٥٠%) .

- ٤- يحدد ارتفاع الأبنية بأربعة طوابق على أن لا يتجاوز ارتفاع البناء (١٧) مترا من منسوب بلاط الطابق الأرضي.
- ٥- أن لا تقل المساحة المخصصة للمنشأة التعليمية عن الآتي :-
- أ- مدارس التعليم الأساسي (٢٥٠٠) متر مربع .
- ب- مدارس التعليم الثانوي (٥٠٠٠) متر مربع .
- ج- مدارس تشمل المراحل الدراسية كافة (٧٥٠٠) متر مربع.
- ٦- يجب التقيد بالحد الأدنى للنسبة المئوية للمساحات المنسقة المزروعة على أن لا تقل عن (١٥ %) من مساحة قطعة الأرض.
- ٧- يحدد ارتفاع الأسوار حول قطعة الأرض أو المساحة المخصصة بما لا يقل عن (٢.٥) مترين ونصف المتر من منسوب الأرض الطبيعية و في كل الأحوال لا يزيد الارتفاع على (٣) أمتار .
- ٨- يسمح بترخيص مظلات تغطي الساحات شريطة أن لا تزيد نسبة المظلات على (٢٠ %) من مساحة قطعة الأرض و أن لا يزيد ارتفاعها على ارتفاع الأسوار و تنشأ المظلات من أي مادة و حسب التصميم الذي توافق عليه اللجنة.
- ٩- يسمح بترخيص بناء فرعي أو أكثر على أن لا يزيد مجموع مساحاتها على (٥٠) مترا مربعا وتكون لأغراض الحراسة ، و يسمح بإنشائها بالارتدادات الأمامية على أن لا يزيد ارتفاعها على ارتفاع الأسوار.
- ١٠- تأمين حيز لجمع النفايات بأنواعها و تسهيل عملية التقاطها.
- ١١- تستوفى الرسوم وفقاً لرسوم فئة التجاري المحلي .
- ١٢- لا يسمح بإفراز أو تجزئة الأبنية فيها.
- ١٣- أن يقدم طلب موافقة مبدئية قبل السير بإجراءات الترخيص .

المادة ٦٦- لترخيص رياض الأطفال ودور الحضانه ومراكز التربية والرعاية الخاصة ودور رعاية المسنين يجب توافر المتطلبات والشروط التالية :-

- أ- متطلبات الموقع :-
- ١- يسمح بترخيصها ضمن المنطقة السكنية .
- ٢- أن يكون البناء مستوفيا لشروط ومتطلبات الصحة والسلامة العامة .
- ٣- أن يكون الموقع بعيدا عن تقاطعات الشوارع الرئيسية بمسافة لا تقل عن (١٠٠) متر مقاسة من الحد الخارجي للموقع الى بداية منحنى التقاطع .
- ٤- أن يكون للبناء مدخل مستقل و منفذ رئيسي و مباشر على الشارع .
- ٥- أن تخصص مساحة مترين مربعين لكل طالب في رياض الأطفال و مراكز التربية و الرعاية الخاصة كساحة خارجية على أن لا تقل مساحتها عن (١٢٠) مترا مربعا .
- ٦- أن لا تقل المسافة بين دور الحضانه عن (٥٠٠) متر دائري مركزها موقع الحضانه .
- ٧- يجب أن تكون الأبنية لغايات مراكز التربية و الرعاية الخاصة مستقلة و لا تشترك في ممراتها وخدماتها مع أي بناء آخر، ويراعى أن تكون صالحة لخدمة ذوي الاحتياجات الخاصة.

- ٨- إرفاق دراسة مرورية لرياض الأطفال و مراكز التربية و الرعاية الخاصة مع طلب الترخيص .
- ٩- إرفاق موافقة الجهات المعنية .
- ١٠- تستثنى دور الحضانه الخاصة في المؤسسات والشركات و الدوائر التي تقام ضمن حدود أرضها و لاستعمالها الخاصة من كل أو بعض الشروط المنصوص عليها في هذه المادة بموافقة الجهات المعنية .
- ب- أحكام و قيود التنظيم :-
 - ١- تطبق أحكام المنطقة السكنية التي يقع فيها البناء.
 - ٢- مع مراعاة أي أحكام خاصة ترد على المخططات التنظيمية الهيكلية أو التفصيلية، يحدد ارتفاع الأبنية بأربعة طوابق على أن لا يتجاوز ارتفاع البناء (١٧) مترا من منسوب بلاط الطابق الأرضي.
 - ٣- يجب التقيد بالحد الأدنى للنسبة المنوية للمساحات المنسقة المزروعة على أن لا تقل عن (١٥ %) من مساحة قطعة الأرض.
 - ٤- يسمح لرياض الأطفال و الحضانه بإنشاء مظلات تغطي المساحات الخارجية شريطة :
 - أ- أن لا تزيد نسبة المظلات على (٣٠ %) من مساحة الساحة الخارجية.
 - ب- أن لا يزيد ارتفاعها على ارتفاع الأسوار.
 - ج- تنشأ المظلات من أي مادة وحسب التصميم الذي توافق عليه اللجنة.
 - ٥- تطبق الاشتراطات و المواصفات الفنية الواردة في كودات البناء الوطني المعمول بها للأبنية التي ترخص حسب الغايات الواردة الذكر أعلاه.
 - ٦- تستوفى الرسوم وفقاً لرسوم فئة التجاري المحلي.
 - ٧- أن يقدم طلب موافقة مبدئية قبل السير بإجراءات الترخيص .

المادة ٦٧- لترخيص المستشفيات على الاراضي غير المخصصة للمباني العامة ضمن مناطق التنظيم يجب توافر المتطلبات و الشروط التالية :-

أ- الأحكام العامة للمستشفيات :-

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

- ب- متطلبات الموقع :-
- ١- أن يكون الموقع على شارعين لا تقل سعة أحدهما عن (٢٠) مترا .
 - ٢- أن يكون الموقع بعيدا عن تقاطعات الشوارع الرئيسية بمسافة لا تقل عن (١٠٠) متر مقاسة من الحد الخارجي للموقع إلى بداية منحني التقاطع.
 - ٣- أن لا تقل المسافة بين الموقع و أقرب محطة وقود عن (١٠٠) متر مقاسة من الحدود الخارجية.
 - ٤- أن تكون الشوارع المحيطة بالموقع آمنة من الناحية المرورية .
 - ٥- أن تكون الشوارع المؤدية إلى الموقع متعددة لتجنب الازدحام .
 - ٦- إرفاق دراسة مرورية مع طلب الترخيص .
- ج- أحكام و قيود التنظيم :-
- ١- أن لا تقل المساحة المخصصة للمستشفيات الخاصة عن الآتي :-
 - أ- مستشفى متخصص (٢٥٠٠) متر مربع .
 - ب- مستشفى عام (٥٠٠٠) متر مربع .
 - ٢- يكون الحد الأدنى للارتدادات بالأمتار الطولية كما يلي :-

الارتداد الأمامي	(٨) أمتار
الارتداد الجانبي	(٨) أمتار
الارتداد الخلفي	(٨) أمتار

- ٣- يكون الحد الأقصى للنسبة الطابقيه (٣٠٠) %.
 - ٤- الحد الأعلى للنسبة المنوية للبناء (٥٠) % .
 - ٥- يحدد ارتفاع الأبنية بستة طوابق على أن لا يتجاوز ارتفاع البناء (٢٥) مترا من منسوب بلاط الطابق الأرضي.
 - ٦- يجب التقيد بالحد الأدنى للنسبة المنوية للمساحات المنسقة المزروعة على أن لا تقل عن (١٥) % من مساحة قطعة الأرض.
 - د- على الرغم مما ورد في الفقرتين (ب) و (ج) من هذه المادة للجنة الموافقة على ترخيص المستشفيات وفقا للمتطلبات والشروط لتالية :-
- ١- متطلبات الموقع :-

- أ- أن يكون الموقع على شارعين لا تقل سعة أحدهما عن (٢٠) مترا.
- ب- أن يكون الموقع بعيدا عن تقاطعات الشوارع الرئيسية بمسافة لا تقل عن (١٠٠) متر مقاسة من الحد الخارجي للموقع إلى بداية منحني التقاطع.
- ج- أن لا تقل المسافة بين الموقع و أقرب محطة وقود عن (١٠٠) متر مقاسة من الحدود الخارجية.
- د- أن تكون الشوارع المحيطة بالموقع آمنة من الناحية المرورية .
- هـ- أن تكون الشوارع المؤدية إلى الموقع متعددة لتجنب الازدحام .
- و- إرفاق دراسة تخطيطية و تنظيمية للموقع و المنطقة المحيطة به توضح معايير اختيار الموقع .
- ز- إرفاق دراسة أثر مروري للمشروع مع طلب الترخيص .

٢- أحكام و قيود التنظيم :

- أ- أن لا تقل مساحة قطعة الأرض عن عشرة آلاف متر مربع.
ب- يكون الحد الأدنى للارتدادات بالأمتار الطولية كما يلي:-

الارتداد الأمامي	(٢٠) مترا .
الارتداد الجانبي	(٢٠) مترا .
الارتداد الخلفي	(٢٠) مترا

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

المادة ٦٨- لترخيص الفنادق و الأجنحة الفندقية يجب توافر المتطلبات والشروط التالية :-

- أ- الأحكام العامة للفنادق و الأجنحة الفندقية في منطقة المكاتب و السكن من فئات سكن (أ،ب،ج،د) والسكن الشعبي :-
- يجب التقيد بالحد الأدنى للنسبة المئوية للمساحات المنسقة المزروعة على أن لا تقل عن (١٥ %) من مساحة قطعة الأرض.
 - يسمح باستخدام طابق أو طوابق الأقبية لأغراض خدمية مثل الخزين والمطابخ و الغسيل و التنظيف و غيرها و ذلك حسب طبيعة التصميم .
 - يسمح بالاستعمالات التجارية داخل مباني الفنادق والأجنحة الفندقية على أن لا تزيد نسبتها على (٥ %) من مساحة الأرض وأن تكون من الخدمات التجارية المساندة للفنادق مثل بيع التحف و الهدايا و صالون حلاقة ومكاتب تأجير السيارات السياحية وما في حكمها ويجوز إصدار رخص مهن لها بشكل منفصل عن الفندق على أن تكون مداخلها من خلال داخل جسم البناء ولا يسمح بفتح أبواب خارجية لها مظلة على الارتدادات.
 - يسمح بترخيص قاعات المناسبات و الحفلات و ذلك فقط للفنادق و الأجنحة الفندقية المصنفة أربع نجوم فأكثر فقط على أن لا يزيد مجموع مساحتها على (١٢ %) من إجمالي المساحة الطابقية.
 - تستوفى الرسوم وفق رسوم فئة التجاري المحلي .
 - تأمين حيز لجمع النفايات بأنواعها و تسهيل عملية التقاطها.
 - إرفاق موافقة الجهات المعنية.
 - لا يسمح بإفراز أو تجزئة الأبنية.
 - أن يقدم طلب موافقة ميدانية قبل السير بإجراءات الترخيص .
 - إرفاق دراسة مبرورة للمشروع مع طلب الترخيص .
- ب- الفنادق و الأجنحة الفندقية ضمن فئة تنظيم السكن من فئات سكن (أ،ب،ج،د) والسكن الشعبي :-
- الموقع: أن يكون عرض الطريق الذي يقع عليه البناء (٢٠) مترا حدا أدنى.

- ٢- أحكام و قيود التنظيم :-
- أ- يكون الحد الأدنى للمساحة المخصصة للفنادق و الأجنحة الفندقية ضمن فئة تنظيم السكن التي تقع فيها بما يعادل مثلي المساحة المقررة للحد الأدنى للإفراز وفقاً لأحكام هذا النظام .
- ب- يكون الحد الأدنى للارتدادات الجانبية والخلفية للبناء بما يعادل مثلي الارتدادات المحددة ضمن منطقة السكن التي يقع فيها البناء ، وفي حال وجود حدود مشتركة مع مناطق تنظيم أخرى يكون الحد الأدنى للارتدادات الجانبية والخلفية حسب منطقة السكن التي يقع فيها البناء .
- ج- تكون النسبة المئوية حسب منطقة السكن التي يقع فيها البناء.
- د- يحدد ارتفاع الأبنية بستة طوابق على أن لا يتجاوز ارتفاع البناء (٢٥) متراً من منسوب بلاط الطابق الأرضي.
- ج- على الرغم مما ورد في الفقرة (ب) من هذه المادة للجنة الموافقة على ترخيص الفنادق وفقاً للشروط التالية :-
- ١- الموقع :-
- أ- أن يكون الموقع على شارعين لا تقل سعة أحدهما عن (٢٠) متراً.
- ب- إرفاق دراسة تخطيطية و تنظيمية للموقع و المنطقة المحيطة به توضح معايير اختيار الموقع .
- ج- إرفاق دراسة أثر مروري للمشروع مع طلب الترخيص.
- ٢- أحكام و قيود التنظيم :
- أ- أن لا تقل مساحة قطعة الأرض عن عشرة آلاف متر مربع .
- ب- يكون الحد الأدنى للارتدادات بالأمتار الطولية كما يلي:-

الارتداد الأمامي	(٢٠) متراً
الارتداد الجانبي	(٢٠) متراً
الارتداد الخلفي	(٢٠) متراً

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

المادة ٦٩- لترخيص سكن الطلبة والشقق المفروشة في منطقة السكن ضمن فئات سكن (أ ، ب ، ج ، د) و السكن الشعبي يجب توافر المتطلبات و الشروط التالية :-

أ- تطبيق الأحكام التي تطبق على منطقة السكن الواقعة ضمنها قطعة الأرض أو أي أحكام ترد على المخططات الهيكلية و التفصيلية باستثناء الارتدادات فيكون الحد الأدنى للارتدادات الجانبية والخلفية للبناء بما يعادل مثلي الارتدادات لفئة تنظيم السكن التي يقع فيها البناء وفي حال وجود حدود مشتركة مع مناطق تنظيم أخرى يكون الحد الأدنى للارتدادات الجانبية والخلفية حسب منطقة السكن التي يقع فيها البناء .

- ب- يجب توفير مكتب استقبال وخدمات النزلاء بمساحة لا تزيد على (٢٥) متراً مربعاً .
ج- يجب التقيد بالحد الأدنى للنسبة المئوية للمساحات المنسقة المزروعة على أن لا تقل عن (١٥%) من مساحة قطعة الأرض.
د- تستوفى الرسوم وفقاً لرسوم فئة التجاري المحلي .
هـ- إرفاق موافقة الجهات المعنية.
و- لا يسمح بإفراز أو تجزئة الأبنية.
ز- ان يقدم طلب موافقة مبدئية قبل السير بإجراءات الترخيص.

المادة ٧٠- لترخيص دور العبادة يجب توافر المتطلبات والشروط التالية:-

- أ- أن لا تقل المساحة المخصصة لدور العبادة عن (١٠٠٠) متر مربع .
ب- يكون الحد الأدنى للارتدادات بالأمتار الطولية كما يلي:-

الارتداد الأمامي	(٨) أمتار
الارتداد الجانبي	(٤) أمتار
الارتداد الخلفي	(٤) أمتار

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

- المادة ٧١-أ- إذا قررت اللجنة تخفيض أي قيد في أحكام و شروط التنظيم المقررة لأي سبب من الأسباب الواردة في الفقرة (١) من المادة (٣٧) من القانون وبحدود النسب المئوية فيها فتستوفى من طالب الترخيص الرسوم المقررة في هذا النظام إضافة إلى رسم إضافي نسبته (٢٠%) من تلك الرسوم .
ب- للجنة تخفيف القيود الواردة في أحكام وشروط التنظيم للأبنية القائمة قبل تاريخ (٢٠٠٥/٣/٢١) بحيث لا تتجاوز نسبة التخفيف (٥٠%) في فئات تنظيم سكن (أ) و (ب) و فئة تنظيم السكن الأخضر و مناطق التنظيم الأخرى و (٧٥%) لباقي فئات منطقة السكن .

- ج- للجنة تخفيف القيود الواردة في أحكام و شروط التنظيم للأبنية القائمة قبل تاريخ صدور هذا النظام والتي أنشئت بعد تاريخ (٢٠٠٥/٣/٢٠) بحيث لا تتجاوز نسبة التخفيف (٢٥ %) في فئات تنظيم سكن (أ) و (ب) و فئة تنظيم السكن الأخضر و مناطق التنظيم الأخرى و(٥٠%) لباقي فئات منطقة السكن .
- د- تطبق نسب التخفيف الواردة في الفقرتين (ب) و (ج) من هذه المادة على الحالات التالية لقاء الرسوم المبينة لكل منها أو لهدم البناء القائم فيها :-
- ١- للجنة ترخيص أبنية مقترحة أو أبنية قائمة فوق أبنية قائمة مرخصة بموجب رخص منحت لتلك الأبنية القائمة كتسهيلات وزيادات غير منصوص عليها في القوانين والأنظمة سارية المفعول قبل العمل بأحكام هذا النظام، على أن تستوفى عنها الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة (٧٢) من هذا النظام بالنسبة للأجزاء القائمة و المقترحة التي لا تتوافق و أحكام التنظيم الواردة في هذا النظام .
- ٢- للجنة ترخيص الأبنية القائمة التي كانت قد أنشئت بشكل لا يتوافق مع رخصها الصادرة بموجب الأنظمة و القوانين السارية المفعول قبل العمل بأحكام هذا النظام و تستوفى الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة (٧٢) من هذا النظام للأجزاء التي لا تتوافق و أحكام التنظيم الواردة في هذا النظام.
- ٣- للجنة ترخيص أبنية مقترحة فوق الأبنية القائمة مرخصة و تستوفى الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة (٧٢) من هذا النظام للأجزاء التي لا تتوافق و أحكام التنظيم الواردة في هذا النظام.
- ٤- للجنة ترخيص أبنية قائمة غير مرخصة و تعذر تطبيق أحكام القوانين و الأنظمة السارية المفعول عليها عند إنشائها و تستوفى عنها الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة (٧٢) من هذا النظام للأجزاء التي لا تتوافق و أحكام التنظيم الواردة في هذا النظام .
- ٥- للجنة ترخيص الأبنية القائمة غير المرخصة أو الأبنية القائمة فوق أبنية مرخصة ولا تتعارض مع أحكام هذا النظام عند بنائها.
- ٦- تستوفى الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة (٧٢) من هذا النظام للأبنية و الزيادة المقترحة ، و يستوفى مثلا الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة (٧٢) من هذا النظام للأبنية و الزيادة القائمة المطلوب ترخيصها .
- هـ- للجنة ترخيص أجزاء الأبنية القائمة التي تخالف أحكام التنظيم المقررة بعد صدور هذا النظام إذا كانت نسبة هذه المخالفات لا تتجاوز (٣%) من القيود التنظيمية المقررة أو الأحكام الواردة في هذا النظام إذا كانت هذه المخالفات ناجمة عن أسباب إنشائية أو فنية على أن يستوفى عن تلك التجاوزات مثلا الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة (٧٢) من هذا النظام .

و- على الرغم مما ورد في الفقرة (هـ) من هذه المادة إذا أقيم بناء بدون ترخيص بعد صدور هذا النظام أو تم إنشاء زيادات قائمة لا تتوافق و أحكام التنظيم الواردة في هذا النظام و تتجاوز نسبة المخالفات المقررة في الفقرة ذاتها بما لا يزيد على النسب المنوية المقررة لتخفيض أي قيد في أحكام و شروط التنظيم المقررة في المادة (٣٧) من القانون فتستوفى أربعة أضعاف الرسوم المقررة بموجب أحكام هذا النظام عن تلك الأبنية .

ز- إذا نتج عن تعديل أحكام التنظيم على قطعة أرض أو عن استملاك أو اقتطاع طريق من قطعة أرض عليها بناء قائم و مرخص أو جراء إزاحة معتمدة من الجهات المختصة على حدود قطعة الأرض أي تجاوز على أحكام هذا النظام فلا تترتب أي رسوم عن هذا التجاوز ، و للجنة ترخيص أبنية فوق تلك الأبنية القائمة ، ويستوفى عنها مثلا الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة (٧٢) من هذا النظام لأجزاء البناء القائمة، و الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة (٧٢) من هذا النظام لأجزاء البناء المقترحة ، و الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة (٧٢) من هذا النظام للأجزاء المقترحة التي لا تتوافق و أحكام التنظيم الواردة في هذا النظام .

ح- تكون القيود و الأحكام و الشروط لطابق السطح القائم قبل صدور هذا النظام على النحو التالي:-

١- أن لا يزيد ارتفاع أعلى نقطة منه على (٣.٢٥) ثلاثة أمتار وخمسة وعشرين سنتيمترا عن سطح الطابق المنشأ عليه ، ويكون طابق السطح مرتبطا بمكرر الدرج .

٢- أن لا تزيد مساحة طابق السطح على (٢٥ %) من مساحة سطح الطابق المنشأ عليه على أن لا تتجاوز (١٠٠) متر مربع في المناطق التجارية والصناعية ، و(٥٠) مترا مربعا في باقي المناطق ، وتستثنى من تلك المساحات مكررات الأدراج والمصاعد .

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

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

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

ي- تستوفى الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة (٧٢) من هذا النظام للأبنية المقترحة ، و يستوفى مثلا الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة (٧٢) من هذا النظام للأبنية القائمة المطلوب ترخيصها .

المادة ٧٢-

أ - تستوفى الأمانة الرسوم التالية لترخيص الأبنية:-

منطقة التنظيم	فئة التنظيم	المساحات للمتر المربع		أحواض السباحة للمتر المربع		الأسوار للمتر الطولي		البروزات التجارية للمتر المربع	الشرفات للمتر المربع
		دينار	فلس	دينار	فلس	دينار	فلس		
منطقة السكن	سكن (أ)	-	٢	٣	-	٥٠٠	-	-	-
	سكن (ب)	٥٠٠	١	٢	٥٠٠	-	-	-	-
	سكن (ج)	-	١	١	٥٠٠	-	-	-	-
	سكن (د)	٧٠٠	-	١	٥٠٠	-	-	-	-
	السكن الشعبي	٤٠٠	-	-	٥٠٠	-	-	-	-
	السكن الاخضر	-	٣	٤	-	٧٠٠	-	-	-
	السكن الخاص	٥٠٠	٢	٤	-	٧٠٠	-	-	-
	السكن الريفي	٧٠٠	-	١	٣٠٠	-	-	-	-
	السكن الزراعي	٧٠٠	-	١	٣٠٠	-	-	-	-
منطقة التجاري	التجاري المركزي	-	٦	١٢	-	٨٠٠	١	٥٠	٣٥
	التجاري العادي	٥٠٠	٤	٩	-	٣٥٠	١	٤٠	٣٠
	التجاري المحلي	٥٠٠	٣	٦	-	٩٠٠	-	-	-
	المجمعات التجارية	-	٧	١٦	-	٤٠٠	٢	-	-
	الصناعات الثقيلة	-	٧	١٦	-	٤٠٠	٢	-	-
منطقة الصناعات	الصناعات المتوسطة	-	٦	١٠	-	٨٠٠	١	-	-
	الصناعات الخفيفة	-	٣	٦	-	٩٠٠	-	-	-
	الصناعات التحويلية	٥٠٠	١	٣	-	٤٥٠	-	-	-
	الصناعات التقنية والأعمال	٥٠٠	٤	٩	-	٨٠٠	١	-	-
	الصناعات	٥٠٠	٤	٩	-	٣٥٠	١	-	-
منطقة المكاتب	٥٠٠	٣	٦	-	٩٠٠	-	-	-	
منطقة متعدد الاستعمال	متعدد الاستعمال الحضري	-	٤	٧	٥٠٠	١٥٠	١	-	-
	متعدد الاستعمال المركزي	٥٠٠	٤	٩	-	٣٥٠	١	-	-

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

منطقة التنظيم	فئة التنظيم	لكل متر مربع من التجاوز على مساحة الارتدادات	لكل متر مربع من التجاوز عن النسبة المئوية للبناء	لكل متر مربع من التجاوز عن النسبة الطابقية	نوع التجاوز لكل متر مكعب من التجاوز في الحجم	لكل متر مربع بدل مواقف سيارات
		دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
منطقة السكن	سكن (أ)	٢٥٠	١٧٥	٦٠	٨٥	٩٠
	سكن (ب)	٢٠٠	١٤٠	٥٠	٧٠	٧٠
	سكن (ج)	١٢٥	٩٠	٣٠	٤٥	٤٥
	سكن (د)	٧٠	٥٠	٢٠	٢٥	٣٠
	السكن الشعبي	٥٠	٣٥	١٥	٢٠	١٥
	السكن الاخضر	٣٢٥	٢٣٠	٨٠	١١٠	١٢٠
	السكن الخاص	٣٢٥	٢٣٠	٨٠	١١٠	١٢٠
	السكن الريفى	١٥٠	١٠٥	٤٠	٥٠	٦٠
	السكن الزراعى	١٥٠	١٠٥	٤٠	٥٠	٦٠
منطقة التجارية	التجاري المركزى	٦٢٥	٤٤٠	١٥٥	٢١٠	٢٥٠
	التجاري العادى	٤٥٠	٣١٥	١١٠	١٥٠	٢٠٠
	التجاري المحلى	٣٢٥	٢٣٠	٨٠	١١٠	١٧٥
	المجمعات التجارية	٩٥٠	٦٦٥	٢٣٥	٣٢٠	٣٠٠
منطقة الصناعات	الصناعات الثقيلة	٧٠٠	٥٠٠	١٨٠	٢٤٠	٣٠٠
	الصناعات المتوسطة	٥٠٠	٣٥٠	١٢٠	١٦٥	٢٥٠
	الصناعات الخفيفة	٢٥٠	١٧٥	٦٠	٨٥	١٨٠
	الصناعات التحويلية	٢٠٠	١٣٠	٤٥	٦٥	١٠٠
	الصناعات التقنية والأعمال	٣٥٠	٢٥٠	٩٠	١٢٠	١٨٠
	الصناعات	٥٠٠	٣٥٠	١٢٠	١٦٥	٢٥٠
	الصناعات	٣٥٠	٢٤٥	٨٥	١٢٠	١٧٥
منطقة المكاتب	المكاتب	٣٥٠	٢٤٥	٨٥	١٢٠	١٧٥
منطقة متعدد الاستعمال	متعدد الاستعمال الحضري	٣٥٠	٢٤٥	٨٥	١٢٠	٢٠٠
	متعدد الاستعمال المركزى	٥٠٠	٣٥٠	١٢٥	١٧٠	٢٥٠

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

رسوم التثبيت واستقامة الشوارع	رسوم منح إذن الإشغال وتجديده	رسوم مخطط الموقع التنظيمي	رسوم تسجيل طلب الموافقة المبدينة	رسوم تسجيل طلب إذن الإشغال	رسوم تسجيل طلب الترخيص	منطقة التنظيم
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	
١٠	١٥	١٠	٢٥	٥	٥	منطقة السكن
٣٠	١٥	١٠	٧٥	١٥	١٥	منطقة التجاري
٢٠	١٥	١٠	٥٠	١٠	١٠	منطقة الصناعات
٣٠	١٥	١٠	٧٥	١٥	١٥	منطقة المكاتب
٣٠	١٥	١٠	٧٥	١٥	١٥	متعدد الاستعمال

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

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

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

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

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

٢- تستوفي رسوم المنور لمرة واحدة عند سقفه في الطابق العلوي.

٣- تستوفي الرسوم عن مساحة المصعد مع مساحة كل طابق.

ح- تستوفي الأمانة التأمينات النقدية التالية :-

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

٢- (١٠%) من مجموع رسوم الترخيص مقابل إنشاء بئر الماء وبحد أدنى مقداره (١٠٠) دينار.

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

المادة ٧٣- كل من يخالف أي حكم من أحكام هذا النظام يعاقب بالعقوبات المنصوص عليها في القانون .

المادة ٧٤- يصدر المجلس التعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا النظام.

المادة ٧٥- يلغى نظام الأبنية والتنظيم في مدينة عمان رقم (٦٧) لسنة ١٩٧٩ على أن يستمر العمل بالتعليمات الصادرة بمقتضاه الى أن تعدل أو تلغى أو يستبدل غيرها بها وفقاً لأحكام هذا النظام.

٢٠١٨/١/٢٩

عبد الله الثاني ابن الحسين

رئيس
الوزراء ووزير الدفاع
الدكتور هاني فوزي الملقي

وزير التعليم
العالي والبحث العلمي
الدكتور عادل عيسى الطويسى

وزير الشؤون السياسية
والبرلمانية ووزير الدولة
المهندس موسى حابس المعايطة

وزير الخارجية
وشؤون المغتربين
أيمن حسين عبد الله الصفدي

وزير
الشؤون البلدية ووزير النقل
المهندس وليد محي الدين المصري

وزير الاتصالات
وتكنولوجيا المعلومات ووزير تطوير القطاع العام
مجد محمد شويكت

وزير
السياحة والآثار
لينا عناب

وزير
الصناعة والتجارة والتموين
يعرب فلاح القضاة

وزير
الشباب
حديته جمال حديته الخريشه

وزير
دولة لشؤون رئاسة الوزراء
الدكتور ممدوح صالح حمد العبادي

وزير
التنمية الاجتماعية
هالة نعمان خير الدين بسيسو لطوف

وزير
التخطيط والتعاون الدولي
عماد نجيب فاخوري

وزير
الصحة
الدكتور محمود ياسين الشياح

وزير
دولة لشؤون الإعلام
الدكتور محمد حسين المومني

وزير
المالية
عمر زهير ملحس

وزير
الزراعة
المهندس خالد موسى الحنيفات

وزير
المدن
الدكتور عوض ابو جراد مشاقبة

وزير
الطاقة والثروة المعدنية
الدكتور صالح علي حامد الخرابشة

وزير
المياه والري
الدكتور حازم كمال الناصر

وزير
الداخلية
غالب سلامة صالح الزعبي

وزير
العمل
علي ظاهر الغزاوي

وزير
البيئة
الدكتور ياسين مهيب الخياط

وزير
الأشغال العامة والإسكان
المهندس سامي جريس هلستا

وزير
الأوقاف والشؤون والمقدسات الإسلامية
الدكتور وائل عربيات

وزير
دولة للشؤون القانونية
الدكتور بشر هاني الخصاونه

وزير
التربية والتعليم
الدكتور عمر احمد منيف الرزاز

وزير
دولة لشؤون الاستثمار
مهند شعادة خليل خليل