



نحن عبدالله الثاني ابن الحسين ملك المملكة الأردنية الهاشمية
بمقتضى المادة (٣١) من الدستور
وبناء على ما قرره مجلس الوزراء بتاريخ ٢٠٢٦/٦/٢٣
نأمر بوضع النظام الآتي :-

نظام رقم (٣٧) لسنة ٢٠٢٦
نظام رخص الإعمار والرقابة عليها داخل حدود أمانة عمان
صادر بمقتضى المادة (٣٢) من قانون أمانة عمان رقم (١٨) لسنة ٢٠٢١

المادة ١- يسمى هذا النظام (نظام رخص الإعمار والرقابة عليها داخل حدود
أمانة عمان لسنة ٢٠٢٦) ويعمل به من تاريخ ٢٠٢٧/١/١.

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 أمانة عمان.
الأمانة	: أمانة عمان الكبرى.
المجلس	: مجلس الأمانة أو لجنة الأمانة المشكلة وفق أحكام القانون.
الأمين	: أمين عمان أو رئيس لجنة الأمانة حسب مقتضى الحال.
اللجنة	: لجنة التخطيط المركزية المشكلة بمقتضى أحكام نظام التخطيط والتنظيم داخل حدود أمانة عمان .
منطقة التنظيم	: منطقة تنظيم عمان .
المالك	: صاحب العقار المسجل في سجلات دائرة الأراضي والمساحة أو المسجل كإيجار تمويلي لصالحه أو متولي الوقف.
الشاغل	: الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يشغل العقار ويشمل المالك الأصلي أو المتصرف الفعلي أو المستأجر أو الشخص المعين لإدارة العقار أو الإشراف عليه.



الجريدة الرسمية

- العقار** : قطعة الأرض والبناء المقام عليها وأي حصة شائعة في أي منهما .
- الإعمار** : إنشاء بناء أو إحداث تغيير فيه أو توسعته أو تعديله أو تحسينه أو تطويره أو هدمه أو استعمال أو إشغال بناء أو أرض بموجب الخطط الرسمية والمخططات التنظيمية وتشمل الأعمال الإنشائية والهندسية المساندة بما في ذلك أعمال الحفر والردم وإنشاء الطرق والأسوار وغيرها من الأعمال ذوات العلاقة.
- البناء** : أي إنشاء مقام من المواد المسموح بها لأغراض البناء ويشمل الحفريات والأساسات والجدران والسقوف والمداخل والفرنجات والمقرنصات (الكورنيش) أو أي بروز أو أي قسم من البناء أو أي شيء لاصق به وأي حائط أو سد ترابي أو سور أو سياج أو أي إنشاء آخر يحدد أو يحيط أي أرض أو ساحة أو بئر ماء.
- القبو** : طابق أو طوابق تقع تحت مستوى قطعة الأرض الطبيعية أو الشوارع أيهما أدنى من الجهات جميعها .
- 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 وهو أول طابق يعلو المنسوب المرجعي.
- السدة** : طابق ثانوي يكون جزءاً من طابق ويكون تابعا له واستعماله مكمل له .
- طابق السطح** : جزء من الطابق المرخص وفق أحكام هذا النظام يقع فوق آخر طابق مسموح به ويستعمل لخدمة البناء ويسمح أن يكون تابعا للسكن في الطابق الأخير .
- البناء الفرعي** : البناء التابع لأي بناء رئيسي ويستعمل عادة لخدمة ذلك البناء .
- السور** : أي جدار أو حاجز من أي مادة مناسبة ينشأ على حدود قطعة أرض .
- الشرفة** : أي جزء مكشوف الجانب أو الجوانب من البناء يكون مسقوفاً ومعرضاً بصورة دائمة للهواء والنور الطبيعي ويقع ضمن الارتداد الأمامي.
- شرفة مكشوفة** : أي شرفة غير مسقوفة .



الجريدة الرسمية

- شرفة بارزة : أي شرفة معلقة ممتدة فوق شارع خارج حدود الأرض.
- المنور : أي مساحة داخلية مكشوفة ضمن حدود البناء لتأمين الإنارة والتهوية لأقسام البناء المطلة عليها.
- البـروز المعماري : أي جزء من البناء ينشأ لغايات تجميلية لواجهات الأبنية أو للوقاية من العوامل الجوية.
- البـروز التجاري : أي جزء من البناء يواجه ويغطي جزءاً من الشارع أو الارتداد الأمامي.
- مظلة تعريش : أي سقف لا تقل المساحة الفارغة فيه عن (٥٠%) منه.
- مظلة واقية : أي سقف يواجه ويغطي جزءاً من شارع لأغراض الحماية من العوامل الجوية فقط.
- مظلة واقية للسيارات : أي سقف يواجه أو يغطي جزءاً من الارتداد ويستعمل لأغراض الحماية من العوامل الجوية وبسقف مائل.
- البناء العالي : البناء الذي يتجاوز ارتفاعه عدد الطوابق المقررة لقطعة الأرض.
- شقة : جزء من بناء مؤلف من عدة أجزاء متصلة أفقياً أو عامودياً ويشكل 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 منحدرية فيحسب الارتفاع إلى معدل منتصف الانحدارات لتلك الأسقف.
- ارتفاع الغرفة : معدل المسافة العامودية من السطح الخرساني لأرضية الغرفة إلى معدل منسوب باطن السقف.
- النسبة المئوية : نسبة مساحة المسقط الأفقي المتراكب للبناء إلى مساحة قطعة الأرض التي يقع البناء عليها.



الجريدة الرسمية

- مساحة البناء :** مجموع مساحة المساقط الأفقية لأي بناء أو أبنية بما في ذلك الإنشاءات المسقوفة المتصلة به وتستثنى منها الشرفات البارزة والشرفات المكشوفة والبروزات المعمارية والمظلات والأدراج الخارجية المكشوفة والممرات والأدراج المعلقة ومعابر السيارات والخزانات وآبار المياه وطوابق الخدمات الكهربائية أو أجزاءها ومواقف السيارات والأبنية الفرعية والمناور ومجاري التهوية العامودية الميكانيكية والأقبية والسدد.
- المساحة الطابقية :** مجموع مساحات المساقط الأفقية المسقوفة لطوابق البناء جميعها وتستثنى منها الشرفات المكشوفة والبروزات المعمارية والمظلات والأدراج الخارجية المكشوفة والممرات والأدراج المعلقة ومعابر السيارات وآبار المياه وطوابق الخدمات الكهربائية أو أجزاءها والخزانات ومواقف السيارات والأبنية الفرعية والمناور ومجاري التهوية العامودية الميكانيكية والأقبية والسدد وطوابق التسوية.
- المواقف الفعلية :** المواقف المؤمنة فعلياً على الواقع أو المستوفى بدل عنها.
- مخطط موقع تنظيمي :** وثيقة تصدرها الأمانة تتضمن الشروط والأحكام الواردة على المخطط التنظيمي المصدق.
- النسبة الطابقية :** نسبة المساحة الطابقية إلى مساحة قطعة الأرض التي يقع البناء عليها .
- الارتداد القانوني :** الفناء غير المسموح البناء فيه الواقع بين خط البناء وحدود قطعة الأرض من الجهات جميعها .
- الجدار المشترك :** الجدار الواقع بين بناءين متجاورين مستقلين .
- التصويئة :** أي جدار أو حاجز من أي مادة على محيط سطح أو شرفة بقصد السلامة العامة.
- الحفرة التجميعية :** الحفرة المخصصة لجمع المياه المستعملة والفضلات.
- الرصيف الأبنية :** الجزء من الشارع المعد لمرور المشاة.
- المؤقتة :** منشأ يتم تنفيذه بغرض استعماله بشكل مؤقت أو نشاط محدد وتتم إزالته بعد الانتهاء من الغرض الذي أقيم من أجله.



الجريدة الرسمية

- الأبنية التراثية :** المنشآت والمفردات المعمارية ذوات الخواص المعمارية أو الثقافية أو ذوات الصلة بأحداث تاريخية أو المدرجة في سجل التراث العمراني.
- المكتب الهندسي :** الشخص الطبيعي أو المعنوي المكلف بمهام التصميم أو الإشراف على أعمال البناء أو كليهما والمرخص له بمزاولة مهنة الاستشارات الهندسية من نقابة المهندسين وفقاً للتشريعات النافذة.
- الزواق :** جزء مسقوف متواصل لأي بناء ويكون مفتوحاً على شارع أو فناء مكشوف أو يربط بين أكثر من بناء.
- عمق القطعة :** المسافة الفاصلة ما بين نقطة منتصف ضلع القطعة الأمامي على الطريق أو الطريق الأعلى منسوباً في حال تعدد الطرق ونقطة منتصف الضلع المقابل له من القطعة.
- نسبة انحدار/ ميلان القطعة :** النسبة المئوية لميل أو انحدار عمق قطعة الأرض.
- الكثافة السكنية :** عدد الشقق المسموح إنشاؤها على الوحدة الإفرافية.
- أبنية متصلة :** سلسلة أفقية متلاصقة من الوحدات السكنية ضمن منطقة السكن بحيث يكون لكل وحدة مدخل مستقل.
- شهادة مطابقة :** الشهادة الصادرة عن الجهة المخولة بالإشراف على التنفيذ تقرر بموجبها تنفيذ جميع المتطلبات الفنية الواردة في المخططات وفق التشريعات النافذة.
- الرخصة :** الوثيقة الصادرة من المرجع المختص يسمح بموجبها القيام بأي أعمال أو إجراءات لمباشرة تنفيذ مشروع الإعمار وفقاً لمخططات الترخيص والأحكام المقررة بموجب التشريعات ذوات العلاقة.
- إذن الإشغال :** الوثيقة الصادرة من المرجع المختص للسماح باستعمال بناء أو مشروع إعمار للغاية التي رخص من أجلها بعد تنفيذه.
- الموافقات المرجع المختص :** موافقات الجهات المعنية.
- مديريات الأمانة أو موظفوها المخولون بمتابعة ترخيص الإعمار والرقابة عليه أثناء تنفيذ البناء والرقابة اللاحقة على أي منها وتطبيق أحكام القانون ونظام التخطيط والتنظيم داخل حدود أمانة عمان وهذا النظام والتعليمات والقرارات الصادرة بمقتضاها والتشريعات ذوات العلاقة.**



الجريدة الرسمية

ب- تعتمد التعاريف الواردة في القانون ونظام التخطيط والتنظيم داخل حدود أمانة عمان حيثما ورد النص عليها في هذا النظام ما لم تدل القرينة على غير ذلك.

المادة ٣- أ- تسري أحكام هذا النظام على الأراضي والأبنية وأي إعمار يقع داخل حدود الأمانة وتسري أحكامه على أي شخص طبيعي أو معنوي .

ب- لا يجوز إعمار أي أرض أو البناء عليها أو استعمالها أو إجراء أي تعديل على أحكامها إلا بعد الحصول على الموافقات اللازمة لذلك وفقا لأحكام القانون وهذا النظام.

المادة ٤- أ- تتولى الأمانة بصفتها الجهة المرجعية التنظيمية المختصة بأعمال الإعمار، المهام والصلاحيات التالية:-

١- إعداد وإصدار أحكام البناء المكملة لأحكام التنظيم، ووضع واعتماد الأسس والمعايير والضوابط اللازمة لتنفيذها، بما يتوافق مع كودات البناء الوطني والتشريعات النافذة، وضمان تطبيقها في جميع مراحل أعمال الإعمار والرقابة عليها.

٢- تنظيم إجراءات ترخيص الإعمار وكافة التصاريح والموافقات والأذونات المتعلقة بها، من مرحلة تقديم الطلب حتى مرحلة إشغال البناء، بما في ذلك تحديد إجراءات عمل واضحة مرتبطة بمدد زمنية ملزمة، وضمان التبليغ والمتابعة إلكترونياً وفق نماذج تعتمد الأمانة.

٣- اعتماد تصنيف فني وتنظيمي لتطبيق أحكام هذا النظام وفقا لدرجة الخطورة والموقع والاستخدام والحجم والأثر وذلك وفق الأسس والمعايير اللازمة.

٤- وضع أسس تقدير واستيفاء الرسوم والتأمينات والتعويضات المالية المرتبطة بإجراءات الحصول على الرخصة وأذونات الإشغال والتصاريح وأعمال الإعمار.

٥- التنسيق مع الجهات الرسمية والخدمية والمهنية ذوات العلاقة لتسهيل وتوحيد الإجراءات، وربط أنظمة الأمانة إلكترونياً مع تلك الجهات ما أمكن.



٦- ممارسة الرقابة على مراحل الإعمار كافة من الحفر وحتى الإشغال، بما في ذلك الكشف والرقابة المسبقة واللاحقة وتطبيق إجراءات التفتيش الميداني والإلكتروني، واستلام ومعالجة الشكاوى، وضمان الالتزام بأحكام التنظيم وأحكام البناء والمخططات المصادق عليها، واتخاذ الإجراءات وفرض الغرامات على المخالفين.

ب- يصدر المجلس التعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام هذه المادة.

المادة ٥- لغايات هذا النظام يتولى الأمين المهام والصلاحيات التالية: -

- أ- متابعة الشؤون المتعلقة بأعمال الإعمار والرقابة عليها، بما في ذلك تحديد الموظفين الذين يتمتعون بصفة الضابطة العدلية.
- ب- التنسيب للمجلس بإصدار التعليمات والقرارات اللازمة، بما في ذلك جداول تصنيف المخالفات والغرامات والإجراءات الإدارية المقررة لها، ونشرها وفق أحكام هذا النظام.
- ج- تشكيل اللجان الفنية والمتخصصة، بما في ذلك لجنة تصويب أوضاع الأبنية ولجنة الاعتراض على قرارات دائرة رقابة الإعمار، وتحديد مهام كل منها وآليات عملها.
- د- أي مهام أو صلاحيات أخرى مرتبطة بتنفيذ أحكام هذا النظام أو التشريعات ذوات العلاقة أو يكلفه بها المجلس.

المادة ٦- أ- تتولى اللجنة المهام والصلاحيات التالية:-

- ١- إصدار وتعديل ملحق أحكام البناء وإصدار القرارات الفنية المفسرة لتطبيقه، وأي مهام أخرى يكلفها بها الأمين.
- ٢- النظر والبت في الاعتراضات المقدمة على القرارات التي يتخذها المرجع المختص والمحددة وفقاً لأحكام المادة (٣٣) من هذا النظام، واللجنة تشكيل لجان فرعية لهذه الغاية.
- ٣- اعتماد وإصدار المعايير العامة والجداول والقيم المعيارية للتعويض المالي عن المخالفات وتغيير صفة استعمال البناء.
- ب- يصدر المجلس التعليمات اللازمة لتنظيم عمل اللجنة.



المادة ٧- أ- تمارس مديرية التراخيص بصفتها المرجع المختص بترخيص الإعمار، المهام والصلاحيات التالية: -

- ١- استلام طلبات رخص الإعمار ودراساتها، وتجديدها، وطلبات تعديلها، وطلبات تصويب الأوضاع، وإلغاء الرخص.
- ٢- تدقيق المخططات والوثائق وإجراء الكشوفات للتأكد من مطابقتها لأحكام التنظيم وأحكام البناء.
- ٣- إصدار رخص البناء والموافقات والأذونات المتعلقة بأعمال الإعمار والهدم وإذن الإشغال.
- ٤- التنسيق مع الجهات ذوات العلاقة لاستكمال متطلبات الحصول على الرخصة والموافقات والأذونات.
- ٥- إدارة وحفظ السجلات والبيانات المتعلقة بالرخص والموافقات والأذونات والإجراءات المرتبطة بها.

ب- تمارس دائرة رقابة الإعمار بصفتها المرجع المختص بالرقابة على الإعمار، المهام والصلاحيات التالية: -

- ١- متابعة تنفيذ أعمال الإعمار والبناء للتأكد من الالتزام بأحكام الرخص والمخططات المعتمدة وأحكام التنظيم والبناء وإصدار أمر المباشرة والتصاريح المتعلقة بالحفر والصب ونقل الطمم، وغيرها من التصاريح.
- ٢- إجراء عمليات الرقابة والتفتيش الميداني والإلكتروني في جميع مراحل البناء وما بعد الإشغال.
- ٣- ضبط المخالفات التنظيمية والفنية، وتوثيقها واتخاذ الإجراءات اللازمة وفرض الغرامات وفق أحكام هذا النظام والتشريعات ذوات العلاقة.
- ٤- التنسيق مع مديرية التراخيص والمرجع المختص والجهات ذوات العلاقة لتصويب المخالفات وإزالتها.

ج- يصدر المجلس التعليمات اللازمة لتنظيم عمل المرجع المختص على أن تتضمن تحديداً لمهام مديرية التراخيص ودائرة رقابة الإعمار، وتحديد المعاملات والإجراءات والمدد الزمنية الواجب اتباعها، وأي أمور أخرى ذوات علاقة بتنفيذ أحكام هذا النظام.



المادة ٨- أ- تطبق على أعمال الإعمار الأحكام الخاصة بالبناء والمعايير المعمارية والفنية ومكونات البناء والاستخدامات والمواصفات التفصيلية ذوات العلاقة الواردة في نظام التخطيط والتنظيم داخل حدود أمانة عمان وملحق أحكام البناء الملحق بهذا النظام وتعتمد هذه الأحكام في تنظيم البناء والفراغ المعماري، وضمان السلامة العامة، وتدقيق الطلبات، وتحديد المتطلبات والضوابط الفنية للمشاريع المختلفة.

ب- تعتبر الملاحق الصادرة وفقاً لأحكام هذا النظام جزءاً لا يتجزأ منه.

ج- للجنة إصدار أدلة فنية إرشادية أو تعاميم لتوضيح تطبيق أحكام هذا النظام وملاحقه، على أن لا تتضمن أي تعديل على أحكامه أو منح استثناءات خاصة لأي شخص أو جهة، ويتم نشرها على الموقع الإلكتروني للأمانة.

المادة ٩- أ- على كل شخص داخل حدود الأمانة الالتزام بما يلي: -

١- استخدام العقارات المرخصة وفقاً لأحكام هذا النظام والتشريعات ذوات العلاقة ووفقاً للغايات المقررة بموجب التشريعات والأحكام والرخصة والأذونات الصادرة عن الأمانة، واتخاذ التدابير اللازمة للمحافظة على السلامة داخل العقار وحوله، بما في ذلك ضمان سلامة عمليات البناء، وحماية العمال والمجاورين من الأخطار المحتملة.

٢- المحافظة على النظافة العامة والبيئة المحيطة بالعقار، ويشمل ذلك الامتناع عن إلقاء النفايات أو طرح الأنقاض أو المواد الإنشائية في مواقع البناء أو الساحات العامة أو الأرصفة أو الطرق أو المساحات المفتوحة أو ضمن البنية التحتية.

٣- المحافظة على نظافة واجهات الأبنية والأسوار التابعة لها وعدم القيام بأي عمل من شأنه الإخلال بالمظهر العام أو التشويه البصري، بما في ذلك عدم تركيب التمديدات الظاهرة أو الإعلانات أو اللافتات إلا في الحالات التي تجيزها التشريعات ذوات العلاقة.



الجريدة الرسمية

- ٤- عدم إشغال الأرصفة أو الشوارع أو الارتدادات أو الممرات العامة أو الساحات العامة إلا في الحالات التي تجيزها التشريعات ذوات العلاقة وبما لا يعيق حركة المشاة أو المركبات أو يلحق الضرر بالبنية التحتية أو المرافق العامة.
- ٥- التعاون مع الأمانة والجهات المختصة، والإبلاغ عن أي أعمال إعمار أو إشغال البناء بشكل مخالف، وعن المخالفات التي قد تشكل خطراً على سلامة الأبنية.
- ٦- الامتثال لتعليمات الرقابة على الإعمار، وعدم إعاقة دخول المفتشين أو الموظفين المفوضين عند قيامهم بمهامهم الرسمية.
- ب- للمجلس إصدار التعليمات التي تنظم التزامات الأشخاص، والجهات والمؤسسات الحكومية والرسمية والعامة، والمهنيين، والمكاتب الهندسية، والمقاولين، ومقدمي الخدمات العامة والخاصة، تجاه الأمانة، وذلك فيما يتعلق بعملية الإعمار والبناء بمراحلها كافة وما يرتبط بها من خدمات أو أعمال أو تجهيزات أو أعمال للبنية التحتية أو المرافق أو شبكات الخدمات.

المادة ١٠- أ- يحظر على أي شخص مباشرة أي من أعمال الإعمار التالية إلا بعد الحصول على الرخصة وفقاً لأحكام هذا النظام والتعليمات الصادرة بمقتضاه: -

- ١- إنشاء بناء جديد بما في ذلك تنفيذ أعمال صب الأساسات والجدران والأسطح والأسوار والجدران الاستنادية .
- ٢- إجراء توسعة أفقية أو عمودية أو تعديل جوهري على البناء أو على هيكله الإنشائي أو تدعيمه أو أي إضافة على العقار.
- ٣- إجراء تغيير على استعمال البناء أو أي جزء منه.
- ٤- إجراء تعديل في منسوب الأرض أو طبيعتها بما يؤثر على سلامة الموقع أو البناء أو الأبنية المجاورة.
- ٥- القيام بأي أعمال صيانة أو ترميم أو تحسينات تؤثر على العناصر الإنشائية الأساسية للبناء بما في ذلك الأساسات والجدران الحاملة والأعمدة أو الأسقف أو أي أعمال تتطلب تدخلاً إنشائياً من شأنه التأثير على السلامة الإنشائية للبناء أو تعديله هيكلياً .



ب- تستثنى من شرط الحصول على الرخصة وإذن الإشغال الأعمال التالية :-

١- أعمال الصيانة أو التحسين البسيطة الداخلية أو الخارجية في البنايات القائمة وتشمل صيانة أو تركيب المطابخ أو الحمامات أو الأبواب أو الشبابيك أو وحدات التكييف أو السخانات الشمسية، شريطة أن لا تؤثر على السلامة الإنشائية، وأن لا تؤدي إلى زيادة في مساحة البناء أو التأثير على متطلبات توفير مواقف السيارات أو تغيير في شكله الخارجي.

٢- تركيب خزانات المياه على السطح وضمن المواقع المحددة وفق أحكام البناء.

٣- إنشاء البيوت الزراعية البلاستيكية ضمن الأراضي المصنفة تنظيمياً أراض زراعية.

٤- إنشاء الأبنية المؤقتة شريطة عدم استغلالها لأي أغراض أخرى .

ج- على أي شخص يقوم بتنفيذ الأعمال الواردة في الفقرة (ب) من هذه المادة إقامة هذه الأعمال في المناطق المسموحة والتقيّد بأحكام البناء والتشريعات ذات العلاقة والالتزام بعدم الإزعاج وتنظيف العقار والموقع ونقل الأنقاض والطمر وفق أحكام هذا النظام .

د- إذا لم تكن أعمال البناء المراد تنفيذها مشمولة ضمن الفقرتين (أ) و (ب) من هذه المادة، فعلى المالك أو المكتب الهندسي تقديم طلب إلكتروني يتضمن وصفاً دقيقاً للموقع ولطبيعة العمل بموجب مخطط كروكي .

هـ- يتولى المرجع المختص في مديرية التراخيص وخلال مدة لا تتجاوز (٥) أيام عمل من تاريخ ورود الطلب إليه دراسة الطلب الوارد في الفقرة (د) من هذه المادة وله طلب أي بيانات أو وثائق، وإصدار القرار بشأن خضوع العمل لأحكام الترخيص أو التصريح أو استثنائه، وذلك استناداً إلى طبيعته وأثره على التنظيم والسلامة الإنشائية للبناء.



الجريدة الرسمية

و- على مديرية التراخيص تعميم القرارات المتخذة بمقتضى أحكام الفقرة (هـ) من هذه المادة على كافة المناطق والأقسام ليتم العمل بها بشكل موحد.

- المادة ١١ - لغايات الحصول على الرخصة أو تعديلها يجب الالتزام بما يلي: -
- أ- تقديم مخططات هندسية صادرة عن جهة مخولة بالتصميم أو مكتب هندسي مسجل لدى نقابة المهندسين ومصادق عليها منها ومستوفية للقواعد والمتطلبات الفنية الواردة في كودات البناء الوطني المعتمدة.
 - ب- تقديم طلب إلى اللجنة على النموذج المعتمد مرفقا به نسخة ورقية أو نسخة إلكترونية من كل مما يلي:-
 - ١ - سندات الملكية أو الوثائق التي تثبت حق المالك في التصرف بالأرض التي سيقوم عليها البناء، ومخطط أرض حسب الأصول.
 - ٢ - مخطط موقع عام يبين فيه موقع البناء وخطوط الارتداد والأبنية الموجودة وسعة واستقامة ومنسوب الشوارع المتاخمة لقطعة الأرض ومنسوب البلاط لطوابق التسوية والأقبية والطابق الأرضي والطوابق المتكررة ومناسيب الساحات الداخلية والجدران الاستنادية والأدراج وخطوط الارتفاعات وبيان التوجيه الجغرافي وخطوط المجاري والمناهل والحفرة التجميعية وبئر المياه وأعماقها وقياساتها وميلها وتوضيح مداخل ومخارج السيارات وأي خدمات أخرى داخل حدود قطعة الأرض.
 - ٣ - مخطط طبوغرافي تبين فيه خطوط ارتفاعات الأرض ومناسيب الشوارع وبيان حالتها إن كانت معبدة أو غير معبدة وحدود قطعة الأرض وأي إنشاءات قائمة سواء كانت أبنية أو أسوارا ومجاري الأودية والسيول وخطوط الخدمات المارة بالقطعة بما فيها خطوط الضغط العالي المارة بالقطعة أو القطع المتاخمة لها إن وجدت.
 - ٤ - مخطط معماري للمساقط والمقاطع والواجهات لكامل البناء تبين فيه أنواع الاستعمال وأماكن الدخول والخروج وأي معلومات توضيحية أو تفاصيل معمارية أخرى.



- ٥- مخطط إنشائي للأساسات والأعمدة والجدران والأدراج والأسقف وأي تفاصيل إنشائية أخرى موضحا عليه عمق الحفر وقوة تحمل التربة وكذلك قوة تحمل الخرسانة وقوة تحمل الحديد وأي تفاصيل أخرى.
 - ٦- مخطط للمساقط الأفقية للتمديدات الكهربائية والإنارة والهاتف والتمديدات الميكانيكية.
 - ٧- مخطط لتوصيلات تزويد البناء بالطاقة الكهربائية والتمديدات الهاتفية والمياه وأعمال تصريف المجاري العامة.
 - ٨- مخطط للتمديدات الصحية مبينا عليه وسائل صرف المياه العادمة.
 - ٩- مخطط لميلان السطح تبين فيه اتجاهات صرف مياه الأمطار والثلوج ووسائل التصريف وأحجامها وربطها مع شبكة تصريف مياه الأمطار.
 - ١٠- مخطط لتنسيق الموقع مبينا عليه المساحات الخضراء والرصيف.
 - ١١- مخطط تبين فيه الحفرة التجميعية إن وجدت وتفاصيلها.
 - ١٢- مخطط يبين فيه بئر المياه وتفاصيلها.
 - ١٣- مخطط تبين فيه مقاطع الأسوار والجدران الاستنادية وتفاصيلها وكذلك ارتفاعها عن مستوى الأرض الطبيعية.
 - ١٤- مخطط لمساحات البناء وجدول تبين فيهما مساحات البناء.
 - ١٥- مخطط لمساحات الاستعمالات وجدول يوضحان احتساب مواقف السيارات حسب كل استعمال.
 - ١٦- مخطط 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- تصدر مديرية التراخيص دليلاً معتمداً يوضح تفاصيل ومتطلبات المخططات الواجب تقديمها، بما في ذلك ترتيبها ومقاييس الرسم المعتمدة، وينشر على الموقع الإلكتروني للأمانة.



الجريدة الرسمية

د- يلتزم المكتب الهندسي بإعداد المخططات المطلوبة بما يضمن تكاملها وعدم وجود تعارض فني فيما بينها، وتعد هذه المخططات جزءاً لا يتجزأ من معاملة الترخيص، ولمديرية التراخيص الحق في إعادة أي مخططات غير مكتملة أو طلب تعديلها قبل استكمال الإجراءات.

المادة ١٢ - للأمانة وبموجب تعليمات يصدرها المجلس:-

أ- تحديد أنواع المخططات الواجب تقديمها أو استئناؤها في الطلبات المقدمة وفق أحكام هذا النظام بما يتوافق مع طبيعة المشروع وتصنيفه وفقاً لدرجة الخطورة.

ب- تحديد مسار سريع لتدقيق مخططات بعض أنواع مشاريع الإعمار، بما فيها الأعمال المصنفة منخفضة الخطورة أو المشاريع النمطية، وذلك لتقليل مدد الإجراءات دون الإخلال بالمتطلبات الأساسية، وتحديد سقوف زمنية لمختلف مراحل الدراسة الفنية والموافقات.

ج- اعتماد مسار مواز لتدقيق المخططات الهندسية، بحيث تقوم الجهات ذوات العلاقة بإجراء مراجعاتها الفنية بشكل متزامن وفق سقوف زمنية ملزمة لإبداء الملاحظات وتدقيق وتصديق المخططات من كل جهة.

د- اعتماد تقنيات وبرامج إلكترونية وتقنيات الذكاء الاصطناعي في إعداد وتقديم وتدقيق المخططات الهندسية.

هـ- تحديد الأسس والمتطلبات والإجراءات المتعلقة بتفويض المكاتب المسجلة في نقابة المهندسين لتدقيق المخططات الهندسية وإصدار التراخيص والتصاريح والأذونات اللازمة وفق أحكام هذا النظام.

المادة ١٣ - أ- لأي شخص يرغب في الحصول على الرخصة، التقدم بطلب للحصول على موافقة مبدئية لمشروع الإعمار تهدف إلى التحقق المسبق من المشروع وفق أحكام التنظيم والبناء وبشكل خاص ما يلي:-

١ - الأحكام التنظيمية السارية لقطعة الأرض أو البناء.

٢ - شروط وأحكام البناء الخاصة باستعمالات البناء.



الجريدة الرسمية

- ٣- المتطلبات الفنية والإجرائية لإصدار الرخصة.
- ٤- متطلبات وموافقات المديريات والجهات المختصة ذوات العلاقة حسب موقع المشروع وطبيعته.
- ٥- الالتزامات المالية المقدرة بما في ذلك العوائد والتعويضات والرسوم والضرائب والتحقق.
- ب- يقدم طلب الموافقة المبدئية من خلال المنصة الإلكترونية المعتمدة لدى الأمانة على أن يتم تعبئة أو إرفاق المعلومات والبيانات التالية: -
 - ١- بيانات العقار ويشمل ذلك سند تسجيل العقار أو أي وثيقة معتمدة لهذه الغاية ومخطط الأراضي .
 - ٢- وصف عام للمشروع .
 - ٣- مخطط أولي مبسط يوضح الفكرة العامة للمشروع ويشمل عدد الطوابق والاستعمالات والمساحات والارتدادات والمداخل ومواقع مواقف السيارات، ويجوز لمديرية التراخيص طلب مخطط طوبوغرافي ومخططات هندسية تفصيلية إضافية إذا اقتضت طبيعة أو حجم أو موقع مشروع الإعمار ذلك.
- ج- تتولى مديرية التراخيص خلال مدة لا تتجاوز (١٥) يوم عمل من تاريخ استكمال الوثائق اتخاذ الإجراءات التالية:-
 - ١- التنسيق مع المرجع المختص والجهات ذوات العلاقة لتحديد المتطلبات والإجراءات وأي معلومات أخرى .
 - ٢- عقد اجتماع أو أكثر مع مقدم الطلب أو من يمثله بحضور المرجع المختص والجهات ذوات العلاقة إذا تطلب الأمر ذلك.
 - ٣- إعداد تقرير فني أولي يتضمن توصية واضحة بشأن المشروع .
 - ٤- إرسال نسخة من التقرير للمشاريع ذوات الطبيعة الخاصة والمشاريع التنموية الشمولية إلى مديرية التخطيط واللجنة وعرضه ومناقشته إذا طلبت اللجنة ذلك .
- د- يجوز تمديد المدة الواردة في الفقرة (ج) من هذه المادة في حالة المشاريع الكبيرة أو مرتفعة الخطورة أو التي تستلزم دراسات فنية أو تنظيمية خاصة، على أن يكون التمديد لمدة لا تتجاوز (١٥) يوم عمل إضافية.



الجريدة الرسمية

هـ-لمديرية التراخيص مناقشة مقدم الطلب أو من يمثله بالخيارات المتاحة أمامه، ولها طلب إجراء أي تعديل لضمان التوافق، وتطبق الإجراءات المحددة في الفقرة (ج) من هذه المادة في حال تم تعديل الطلب والمخططات المقدمة.

و-إذا تبين توافق المشروع مع الأحكام التنظيمية وأحكام البناء بشكل أولي، تصدر مديرية التراخيص الموافقة المبدئية خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة (٣) أيام عمل من تاريخ الانتهاء من إعداد التقرير أو عرضه على اللجنة، ويتم تسليمه لمقدم الطلب إلكترونياً.

ز-إذا تبين وجود مخالفات أو عدم توافق المشروع مع الأحكام أو المتطلبات التنظيمية أو الفنية أو عدم الحصول على الموافقات اللازمة، تصدر مديرية التراخيص قراراً مسبباً برفض الطلب ويتم تبليغه لمقدمه.

ح- تكون الموافقة المبدئية صالحة لمدة (٦) أشهر من تاريخ صدورها، ولا تعد ترخيصاً بالبناء، وتلتزم الأمانة بمضمونها عند إصدار الرخصة إذا كان الطلب ومرفقاته مطابقاً للشروط والأحكام التي منحت على أساسها الموافقة المبدئية.

المادة ١٤ - مع مراعاة الأحكام والإجراءات الخاصة المنصوص عليها في نظام التخطيط والتنظيم داخل حدود أمانة عمان، على كل من يرغب بالحصول على الرخصة اتباع الإجراءات التالية: -

أ- تقديم طلب الحصول على الرخصة من المالك أو المكتب الهندسي من خلال المنصة الإلكترونية المعتمدة لدى الأمانة على أن يتم تعبئة أو إرفاق المعلومات والبيانات والوثائق التالية: -

١- بيانات العقار ويشمل ذلك سند تسجيل العقار أو أي وثيقة معتمدة لهذه الغاية ومخطط الأراضي .

٢- تحديد طبيعة استعمالات أو إشغالات البناء .

٣- المخططات الهندسية الواردة في الفقرة (ب) من المادة (١١) من هذا النظام.

٤- تقرير فني في حال تم طلب تعديل أحكام البناء ضمن المخططات المقدمة لغايات مبررة هندسياً .

٥- رخصة مهن سارية للمكتب الهندسي.



ب- تقوم مديرية التراخيص بتصنيف الطلب المقدم وفقاً لدرجة الخطورة، والتنسيق مع المرجع المختص لدراسة الطلب خلال مدة لا تتجاوز (٢٠) يوم عمل من تاريخ تقديمه، ويشمل ذلك ما يلي:-

- ١- التحقق من براءة الذمة المالية للعقار أو من وجود ترتيبات تقسيط أو تسوية مالية قائمة تثبت التزام المالك بها .
- ٢- التحقق من مخطط الموقع التنظيمي المبين عليه الأحكام التنظيمية المعتمدة .
- ٣- التحقق من وجود أي مخالفات إنشائية أو شكاوى على الموقع أو العقار.

- ٤- إجراء كشف ميداني أو إلكتروني إذا اقتضت الضرورة .
- ٥- إحالة الطلب للحصول على الموافقات وفق أحكام المواد (١٦) و(١٧) و(١٨) من هذا النظام إذا تطلب المشروع تلك الموافقات .

ج- تتولى مديرية التراخيص خلال أو بعد استكمال الإجراءات المحددة في الفقرة (ب) من هذه المادة، البدء بتدقيق المخططات الهندسية للتحقق من مدى التزامها بأحكام التنظيم وأحكام البناء الصادرة ودراسة أي طلب لتعديل أحكام البناء، ولها تكليف المكتب الهندسي بإجراء أي تعديلات أو إصدار الموافقة على الطلب والمخططات المقدمة .

د- لمديرية التراخيص وخلال إجراءات التدقيق والمصادقة القيام بما يلي :-

- ١- تكليف المكتب الهندسي بإجراء أي تعديلات وتحديد مدة زمنية مناسبة ومتابعة استكمالها .
- ٢- عقد اجتماعات تنسيقية وجاهية أو إلكترونية مع المكتب الهندسي بحضور المرجع المختص والجهات ذوات العلاقة إذا لزم الأمر لتوحيد وجهات النظر الفنية أو معالجة التباين في التعديلات المطلوبة، ويجوز للمالك أو المكتب الهندسي مراجعة تلك الجهات بشكل مباشر.



الجريدة الرسمية

هـ- في حال استكمال إجراءات تدقيق ومصادقة المخططات، تقوم مديرية التراخيص وخلال مدة لا تتجاوز (٥) أيام عمل بإصدار قرار الموافقة وتحديد الرسوم المستحقة والتأمينات واجبة الدفع، على أن يتم تدقيقها من قبل المرجع المختص، وإبلاغ المالك أو المكتب الهندسي بها .

و- على المالك دفع الرسوم والتأمينات وأي مستحقات مالية يستوجب دفعها للأمانة خلال ستة أشهر من تاريخ تبلغه.

ز- تصدر مديرية التراخيص، وبعد استيفاء الرسوم والتأمينات المحددة ما يلي :-

١- الرخصة الإلكترونية .

٢- المخططات الهندسية النهائية الممهورة بالرمز التعريفي الإلكتروني للأمانة .

ح- تكون الرخصة صالحة لمدة سنة من تاريخ إصدارها للمساحات المقترحة، ويجوز تمديدتها لسنة إضافية في حال طلب ذلك .

ط- تستكمل إجراءات الحصول على أمر المباشرة والتصاريح اللازمة وفق ما ورد بأحكام هذا النظام.

المادة ١٥ - أ- إذا تضمن طلب الرخصة تعديلا على أحكام البناء، تتولى مديرية التراخيص دراسة الطلب وتقييم أثره الفني والتنظيمي، والتحقق من مدى تأثير التعديل على متطلبات البناء والسلامة الإنشائية وتصدر المديرية توصيتها الفنية المسببة، مرفقة بجميع الملاحظات التفصيلية، ويجوز لها من تلقاء نفسها أو بناء على طلب من المالك أو المكتب الهندسي، عقد اجتماع أو أكثر قبل إصدار التوصية، على أن يوثق محضر الاجتماع ضمن معاملة الترخيص.

ب- تحول التوصية إلى مدير دائرة الأبنية أو من يفوضه، والذي يصدر القرار بشأن الطلب خلال مدة لا تتجاوز (١٥) يوم عمل من تاريخ استلام التوصية، ويتضمن قراره أحد الخيارات التالية:-

١- الموافقة على التعديل إذا ثبتت الحاجة الفنية له، وعدم ترتب آثار سلبية على التنظيم أو البناء.



الجريدة الرسمية

- ٢- الموافقة المشروطة بإجراء تعديلات هندسية أو باستيفاء اشتراطات فنية محددة.
- ٣- رفض الطلب، مع بيان الأسباب الفنية والتنظيمية الموجبة لذلك.
- ج- في حال صدور الموافقة، تستكمل إجراءات تدقيق المخططات وتعد الموافقة والتعديلات جزءاً من الوثائق الرسمية للرخصة.

المادة ١٦ - أ- يحال طلب الحصول على الرخصة والمخططات إلى مديرية التخطيط إذا كان مشروع الإعمار :-

- ١- يتطلب تخفيف أي من القيود التنظيمية للأراضي .
- ٢- يتطلب تعديل أحكام التنظيم الصادرة أو فئة استعمال الأرض.
- ٣- يقع في منطقة خارج التنظيم ويتطلب ترخيصه موافقة مسبقة .
- ٤- من المشاريع ذوات الطبيعة الخاصة أو مشاريع التطوير الشمولية.

ب- في حال استكمال الإجراءات وصدور القرار اللازم وفق نظام التخطيط والتنظيم داخل حدود أمانة عمان، يتم استئناف إجراءات الترخيص واستكمال عملية التدقيق وفقاً لأحكام هذا النظام، على أن يرفق القرار التنظيمي ومخطط الموقع التنظيمي الجديد وأي وثائق أخرى في طلب الحصول على الرخصة.

ج- في حال رفض طلب الحصول على الرخصة، يبلغ المالك أو المكتب الهندسي بذلك، ويجوز له تقديم طلب ومخططات معدلة تتوافق مع الأحكام التنظيمية المعتمدة، خلال المدة التي تحددها مديرية التراخيص لهذه الغاية.

المادة ١٧ - أ- يحال طلب الحصول على الرخصة والمخططات إلى المرجع المختص في الأمانة إذا كان مشروع الإعمار :-

- ١- يقع ضمن مجاري الأودية والسيول، أو إذا اقتضت طبيعته حلولاً هندسية خاصة تتعلق بالبنية التحتية.
- ٢- قد يؤثر على حركة السير أو يتطلب معالجة مرورية أو نقاط دخول وخروج خاصة .
- ٣- يستوجب مراجعة فنية أو موافقة من مديرية مختصة داخل الأمانة، بحسب طبيعة المشروع أو موقعه أو تصنيفه.



الجريدة الرسمية

ب- تتولى مديرية التراخيص مسؤولية التنسيق مع المرجع المختص ومتابعة الردود، ولها دعوة المالك أو المكتب الهندسي إلى اجتماعات فنية بمشاركة المرجع المختص، لتوضيح المتطلبات ووضع الحلول المناسبة، على أن يوثق محضر الاجتماع في معاملة الترخيص.

ج- يقوم المرجع المختص بدراسة طلب الحصول على الرخصة وتقديم رأيه الفني أو متطلباته الواضحة والمسببة خلال مدة لا تتجاوز (١٥) يوم عمل من تاريخ الإحالة إليه، وفي حال عدم الرد خلال هذه المدة، يعد ذلك موافقة ضمنية منه.

د- في حال تضمنت الردود متطلبات تنفيذية من المالك، يلتزم بتنفيذها وفقاً لما تحدده الأمانة، ولا يترتب على تلك المتطلبات وقف إجراءات استكمال طلب الحصول على الرخصة، ما لم تكن تلك المتطلبات توجب تنفيذها قبل السير بإجراءات إصدار الرخصة.

هـ- يصدر المجلس التعليمات اللازمة لتنظيم الحالات والمشاريع التي تتطلب الموافقات الداخلية، والمديريات المختصة، وأي متطلبات وإجراءات وبدلات يضعها المرجع المختص بهذا الخصوص.

المادة ١٨ - أ- إذا تبين لمديرية التراخيص، خلال دراسة طلب الحصول على الرخصة، أن مشروع الإعمار يستوجب الحصول على موافقات مسبقة من الجهات الحكومية أو الجهات الخدمية المختصة، يحال نموذج الموافقة المسبقة إليها وفقاً لما يلي: -

١- المشاريع المتعلقة بإقامة المساجد يحال إلى وزارة الأوقاف والشؤون والمقدسات الإسلامية.

٢- المشاريع الواقعة ضمن أو قرب مواقع أثرية أو تاريخية معتمدة يحال إلى دائرة الآثار العامة.

٣- الأبنية المصنفة تراثية أو ضمن موقع يحتوي على مبان ذوات موروث وطابع عمراني تراثي يحال إلى اللجنة الوطنية لحماية التراث العمراني والحضري.

٤- المشاريع التي تستوجب دراسة تقييم أثر بيئي أو موافقة بيئية مسبقة وفقاً للتشريعات النافذة يحال إلى وزارة البيئة.



الجريدة الرسمية

٥- المشاريع الواقعة قرب مواقع أو منشآت أمنية أو حساسة يحال إلى الجهات الأمنية المختصة.

٦- مشاريع الأنشطة المنظمة من هيئة تنظيم قطاع الطاقة والمعادن بما في ذلك المشاريع المرتبطة بمحطات المحروقات أو مرافق توزيع الكهرباء أو الغاز أو غيرها من الأنشطة يحال إلى هيئة تنظيم قطاع الطاقة والمعادن.

٧- المشاريع التي تؤثر على البنية التحتية العامة مثل خطوط الضغط العالي أو أنابيب المياه أو خطوط الصرف أو الاتصالات يحال إلى الجهات الحكومية أو الخدمية المختصة.

٨- أي مشاريع تحال إلى أي جهة رسمية أخرى يجب الحصول على موافقتها بموجب التشريعات النافذة أو التعليمات الصادرة عن المجلس.

ب- تتولى مديرية التراخيص مخاطبة الجهات الحكومية أو الخدمية المختصة ومتابعة الردود من خلال الربط الإلكتروني أو المراسلات الرسمية، ما لم تنص التشريعات ذوات العلاقة صراحة على قيام المالك بمراجعة الجهة المعنية.

ج- تتولى مديرية التراخيص التنسيق مع الجهات الحكومية أو الخدمية المختصة، ولها دعوة المالك أو المكتب الهندسي إلى اجتماعات تنسيقية بمشاركة الجهات المختصة، لتوضيح المتطلبات ووضع الحلول المناسبة، ويوثق الاجتماع ويحفظ في معاملة الترخيص.

د- تلتزم الجهات المختصة بتقديم ردها خلال المدد المحددة، ويعتبر عدم إرسال أي ملاحظة بعد مرور المدة المحددة بمثابة موافقة ضمنية.

هـ- إذا تطلبت الجهة المختصة استكمال وثائق أو تقديم طلبات إضافية أو دفع رسوم خاصة، تقوم مديرية التراخيص بإشعار المالك أو المكتب الهندسي، ويمنح مدة مناسبة لاستكمال المطلوب حسب الإجراءات الخاصة بالجهة المختصة.

و- إذا تضمن رد الجهة المختصة رفضاً صريحاً أو ملاحظات جوهرية تمنع إصدار الرخصة تعلق الإجراءات مؤقتاً، ويمنح المالك أو المكتب الهندسي المدة المناسبة لمعالجة الملاحظات أو تعديل الطلب وإعادة تقديمه وفق أحكام هذا النظام.



الجريدة الرسمية

ز- لا تستكمل إجراءات الحصول على الرخصة إلا بعد الحصول على موافقات الجهات المختصة، وتقوم مديرية التراخيص بحفظ نسخة من الردود والمراسلات في معاملة الترخيص.

ح- يصدر المجلس التعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام هذه المادة بما في ذلك تحديد المدد الزمنية للردود وكيفية التعامل معها.

المادة ١٩ - أ- إذا تعدد مالكو قطعة الأرض داخل منطقة التنظيم أو خارجها تصدر الرخصة لطالب الترخيص وشركائه شريطة ما يلي: -

١- أن لا تتجاوز مساحة البناء المطلوب ترخيصه النسبة المقررة لحصة طالب الترخيص في الأرض حسب سند التسجيل، وذلك بعد احتساب وخصم الربع القانوني وفق التشريعات ذوات العلاقة.

٢- تقديم موافقة من الشركاء كافة على موقع البناء في حال كان البناء المطلوب ترخيصه على جزء من قطعة الأرض.

ب- على الرغم مما ورد في البند (٢) من الفقرة (أ) من هذه المادة وشريطة التقيد بأي شروط خاصة فنية أو تنظيمية يضعها المرجع المختص، لمديرية التراخيص قبول تعهد عدلي من طالب الترخيص بتحملة المسؤولية القانونية تجاه أي اعتراض لاحق من الشركاء أو أي طرف ثالث عن أي ضرر مباشر أو غير مباشر، قد ينشأ نتيجة إصدار هذه الرخصة، بما في ذلك ما يتعلق بملكية الأرض أو الحقوق المتفرعة عنها أو النزاعات التي قد تترتب على ذلك في الحالات التالية: -

١- تعذر الحصول على موافقة جميع الشركاء بسبب ظروف مبررة أو تعذر الوصول إليهم.

٢- عدم وجود أي اعتراض قائم أمام الأمانة أو دعوى قضائية منظورة من أي من الشركاء قبل إصدار الرخصة.

٣- تقديم ما يثبت عدم وجود قيود قانونية تمنع البناء.

ج- لمديرية التراخيص، وفي حالات خاصة وضرورية، أن تطلب من مقدم الطلب إجراء رفع مساحي يوضح مواقع الأبنية المرخصة وغير المرخصة وموقع البناء المطلوب ترخيصه والشوارع والخدمات وأسماء الشركاء، ويجوز للأمانة تقديم هذه الخدمة مقابل بدل يحدد بمقتضى التعليمات الصادرة عن المجلس.



د- يصدر المجلس التعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام هذه المادة على أن تتضمن الحالات والإجراءات والضوابط وبدلات الخدمة المقدمة من الأمانة.

المادة ٢٠ - أ- لمديرية التراخيص الإعلان عن طلب ترخيص مشروع الإعمار المقدم لها بالصحف اليومية المطبوعة أو الإلكترونية أو على الموقع الإلكتروني للأمانة أو عقد جلسة استماع عامة إذا كان المشروع المقترح قد يؤثر على البيئة العمرانية أو على حقوق المجاورين وذلك لأي من المشاريع التالية: -

١- مشاريع الإعمار المطلوب ترخيصها من المنشآت الاقتصادية داخل المناطق السكنية إذا كان من شأنها التأثير على الطابع العمراني أو الاجتماعي للمنطقة.

٢- مشاريع الإعمار ذوات الأثر الجوهري على المحيط من الناحية البصرية أو المرورية أو التنظيمية.

٣- أي مشاريع إعمار أخرى يقرر الأمين أو مدير المدينة أو اللجنة إخضاعها لجلسة استماع عامة.

ب- في حال سبق لمديرية التخطيط تنظيم جلسة استماع عامة للمشروع ذاته وفي الموقع نفسه، فلا يجوز تكرار الجلسة من مديرية التراخيص.

المادة ٢١ - مع مراعاة أحكام نظام التخطيط والتنظيم داخل حدود أمانة عمان فيما يتعلق بترخيص الأبنية الخضراء، تتولى مديرية التراخيص وبالتنسيق مع المرجع المختص، تحديد الإجراءات الخاصة بمنح الحوافز الفنية والتنظيمية والمالية، ومتطلبات إدراجها ضمن معاملات الترخيص وإذن الإشغال، وآليات تسريع الإجراءات للمشاريع المستوفية للمعايير المعتمدة، وآليات الاعتراض وذلك وفق تعليمات يصدرها المجلس لهذه الغاية.

المادة ٢٢ - أ- لا يجوز لأي شخص مباشرة أي من أعمال الهدم إلا بعد الحصول على الرخصة وفقاً لأحكام هذا النظام والتعليمات الصادرة بمقتضاه.



الجريدة الرسمية

ب- مع مراعاة قانون الآثار وقانون حماية التراث العمراني والحضري، تصدر مديرية التراخيص رخصة الهدم في أي من الحالتين التاليتين: -

١- الهدم الكلي، والذي يتم لإزالة كامل البناء القائم على قطعة الأرض، بما في ذلك الأساسات.

٢- الهدم الجزئي، والذي يزال به جزء محدد من البناء القائم. ج- إذا كان الهدم الكلي أو الجزئي مرتبطاً بطلب رخصة إعمار أبنية يتم دمج الطلبين في طلب واحد ضمن إجراءات الرخصة دون تكرار الوثائق أو البيانات المتشابهة، مع الالتزام بالأحكام والوثائق والمتطلبات المنصوص عليها في الفقرتين (د) و (هـ) من هذه المادة.

د- في حال كان الهدم الكلي أو الجزئي سيتم دون تنفيذ بناء جديد يقدم طلب رخصة الهدم من قبل المالك أو من المكتب الهندسي من خلال المنصة الإلكترونية المعتمدة لدى الأمانة، وعلى أن يتم تعبئة أو إرفاق المعلومات والبيانات والوثائق التالية:-

- ١- سند تسجيل العقار والمخطط التنظيمي.
- ٢- مخطط موقع عام يوضح البناء القائم والعقارات المجاورة.
- ٣- أي موافقات أخرى في حال كان البناء ملاصقاً أو مشتركاً أو إذا اقتضت طبيعة البناء ذلك.
- ٤- كتاب يبين الالتزام بفصل الخدمات عن البناء مثل الكهرباء والمياه والاتصالات.

٥- خطة الهدم توضح آلية التنفيذ وزمن الإنجاز. هـ- لمديرية التراخيص، وفي الطلبات المصنفة متوسطة أو مرتفعة الخطورة طلب الوثائق الإضافية التالية:-

١- تقرير هندسي من مكتب هندسي يبين إجراءات الهدم وآثاره على الأبنية المجاورة أو تقرير فني إنشائي متكامل، ويمكن طلب إجراء فحوصات مخبرية إذا لزم الأمر .

٢- خطة مفصلة للهدم وسلامة البناء. و- تقوم مديرية التراخيص، بتصنيف الطلب وفقاً لدرجة الخطورة ودراسته على النحو التالي:-

١- التحقق من براءة الذمة المالية للعقار أو من وجود ترتيبات تقسيط أو تسوية مالية قائمة تثبت التزام المالك بها .



٢- التحقق من مخطط الموقع التنظيمي المبينة عليه الأحكام التنظيمية .

٣- التحقق من وجود أي مخالفات إنشائية أو شكاوى على الموقع أو العقار.

٤- إجراء كشف ميداني أو إلكتروني إذا اقتضت الضرورة ذلك.

٥- إحالة الطلبات المصنفة متوسطة أو مرتفعة الخطورة والوثائق المقدمة للحصول على الموافقات من المرجع المختص داخل الأمانة أو خارجها بما في ذلك نقابة المهندسين، ومديرية الدفاع المدني/ الأمن العام، والجهات الأمنية ذوات العلاقة.

ز- في حال استكمال دراسة الطلب والوثائق وفق أحكام هذه المادة والحصول على الموافقات، تقوم مديرية التراخيص وخلال مدة لا تتجاوز (٥) أيام عمل من تاريخ استكمال دراسة الطلب بإصدار قرار الموافقة النهائي وتحديد الرسوم المستحقة والتأمينات واجبة الدفع، على أن يتم تدقيقها من المرجع المختص، وإبلاغ المالك أو المكتب الهندسي بها .

ح- على المالك دفع الرسوم والتأمينات وأي مستحقات مالية يستوجب دفعها للأمانة خلال (٦) أشهر من تاريخ تبليغه القرار.

ط- تصدر مديرية التراخيص، وبعد استيفاء الرسوم والتأمينات وأي مستحقات مالية محددة، كلاً مما يلي :-

- ١- رخصة الهدم الإلكترونية .
- ٢- وثيقة المتطلبات الواجب الالتزام بها قبل وأثناء وبعد إجراء الهدم .

ي- تكون رخصة الهدم صالحة لمدة سنة من تاريخ إصدارها، ويجوز تمديدتها لسنة إضافية في حال طلب ذلك .

ك- تستكمل إجراءات الحصول على أمر مباشرة لمشروع الإعمار والتصاريح اللازمة وفق أحكام هذا النظام.



الجريدة الرسمية

المادة ٢٣ - أ- تختص مديرية التراخيص بدراسة طلبات الموافقة للقيام بأي أعمال أو تجهيزات متعلقة بالأبنية القائمة، والمقدمة من المالك أو المكتب الهندسي أو المقاول المفوض أو المحالة من المرجع المختص، واتخاذ القرار بالموافقة أو الرفض أو فرض أي متطلبات فنية أو تنظيمية تراها ضرورية، وذلك وفقاً لأحكام هذا النظام والتشريعات ذوات العلاقة.

ب- تشمل الأعمال والتجهيزات الواردة في الفقرة (أ) من هذه المادة التي تستوجب الموافقة للأبنية القائمة ما يلي: -

١- تركيب أجهزة أو أنظمة الطاقة المتجددة، بما في ذلك الخلايا الشمسية أو التوربينات الهوائية أو ما يماثلها.

٢- إقامة أبراج أو أعمدة البث التلفزيوني أو الاتصالات في الأراضي الخالية أو على أسطح الأبنية.

٣- تركيب أنظمة معالجة المياه الرمادية أو السوداء.

ج- لمديرية التراخيص طلب أي وثائق تراها ضرورية، ولها أن تطلب موافقة المرجع المختص أو جهات ذوات علاقة، وفقاً لطبيعة العمل ودرجة خطورته وتأثيره.

د- على الرغم مما ورد في الفقرة (أ) من هذه المادة:-

١- لا يشترط الحصول على موافقة للقيام بأي أعمال أو تجهيزات مدرجة ضمن مخططات مشروع قيد الترخيص، والخاضعة لإجراءات التدقيق والترخيص وفق أحكام هذا النظام.

٢- لا تتطلب المهن المسموح بممارستها من داخل المنزل الحصول على الموافقة.

هـ- يصدر المجلس التعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام هذه المادة، بما في ذلك تحديد الضوابط والإجراءات والمدد والمتطلبات وبدل الخدمة وتحديد الأعمال والتجهيزات التي تتطلب الحصول على الموافقة.

المادة ٢٤ - أ- لا يجوز تعديل الرخصة أو تصويب وضع أي بناء غير مرخص

في أي من الحالتين التاليتين: -

١- إذا كان من شأنه المساس بالسلامة الإنشائية للبناء أو بسلامة

مستخدميه بناء على تقرير فني معتمد لهذه الغاية.



الجريدة الرسمية

٢- إذا تضمن تعدياً على الأملاك العامة أو الأرصفة أو الشوارع أو خارج حدود القطعة أو مساساً بحقوق الغير، إلا إذا تم تقديم تسوية قانونية مثبتة ومصدقة، توافق عليها الأمانة.

ب- تتولى الأمانة، في حال عدم تقديم التسوية القانونية أو عدم الموافقة عليها، اتخاذ الإجراءات اللازمة لإزالة الجزء المخالف من البناء أو البناء بكامله، حسب مقتضى الحال على نفقة المخالف.

المادة ٢٥ - لغايات تطبيق أحكام هذا النظام :-

- أ- تحتسب نسبة المخالفات وفق الأسس التالية :-
 - ١- مخالفة مساحة الارتداد، وتحسب نسبة المخالفة بقسمة مجموع المساحات الواقعة ضمن مناطق الارتداد المخالفة على مجموع مساحة البناء.
 - ٢- مخالفة عمق الارتداد، وتحسب النسبة بمقدار الفرق بين الارتداد المقرر وفق أحكام التنظيم وأقل ارتداد فعلي مقسوماً على الارتداد المقرر وفق أحكام التنظيم.
 - ٣- مخالفة النسبة الطابقية أو المئوية للبناء، وتحسب النسبة بمقدار الفرق بين النسبة المنفذة فعلياً والنسبة المسموح بها وفق أحكام التنظيم.
 - ٤- مخالفة الارتفاع، وتحسب النسبة بمقدار الفرق بين الارتفاع المقرر والارتفاع الفعلي مقسوماً على الارتفاع المقرر وفق أحكام التنظيم.
 - ٥- مخالفة حجم البناء، وتحسب النسبة بقسمة مقدار الزيادة عن الحجم المسموح به مقسوماً على الحجم المسموح به وفق أحكام التنظيم.
 - ٦- مخالفة مواقف السيارات، وتحسب النسبة بقسمة الفرق بين المواقف المطلوبة لكامل البناء المسموح به والمواقف الفعلية على مجموع المواقف المطلوبة لكامل البناء المسموح به.
 - ٧- أي مخالفة لأحكام البناء لم يرد النص عليها في هذه الفقرة تحدد نسبتها بموجب تعليمات يصدرها المجلس، بما يتفق مع طبيعة المخالفة وأثرها.



الجريدة الرسمية

ب- تصنف المخالفات الواردة في الفقرة (أ) من هذه المادة على النحو التالي :-

- ١- مخالفة بسيطة إذا كانت نسبة المخالفة (٥%) فأقل.
- ٢- مخالفة متوسطة إذا كانت نسبة المخالفة تزيد على (٥%) ولا تتجاوز (٢٠%).
- ٣- مخالفة جسيمة إذا كانت نسبة المخالفة تزيد على (٢٠%).

المادة ٢٦- أ- للمالك أو المكتب الهندسي طلب إجراء أي تعديل على رخصة سارية المفعول قبل أو أثناء تنفيذ أعمال البناء أو بعد الحصول على إذن إشغال في الحالات التالية: -

- ١- إجراء تعديلات داخلية أو خارجية على التصميم المعماري أو الوظيفي للبناء.
- ٢- إضافة أو تعديل مساحات مبنية ضمن الحدود المسموح بها وفق أحكام التنظيم وأحكام البناء.
- ٣- وجود اختلافات بين التنفيذ الفعلي والمخططات الهندسية المعتمدة، شريطة أن تكون قابلة للتصويب فنياً وتنظيماً.
- ٤- أي تعديل على بيانات القطعة أو أي أمر مرتبط بها .

ب- يرفق بطلب تعديل الرخصة ما يلي: -

- ١- مخططات هندسية معدلة من مكتب هندسي مرخص.
- ٢- تقرير فني من المكتب الهندسي يبيّن الفروقات مقارنة بالرخصة الأصلية وأثرها على الأحكام التنظيمية والسلامة الإنشائية .

٣- أي موافقات تنظيمية لازمة وفق التشريعات ذوات العلاقة.

ج- تقوم مديرية التراخيص وخلال مدة لا تتجاوز (٢٠) يوم عمل من تاريخ تقديم طلب تعديل الرخصة بدراسته وتدقيق المخططات المعدلة والقيام بأي كشف ميداني أو إلكتروني إن لزم الأمر ويجوز تمديدها لمرة واحدة في المشاريع الكبيرة.

د- إذا تبين بعد الانتهاء من الدراسة أن التعديلات تتضمن مخالفات مصنفة بسيطة، فللمديرية التراخيص إصدار أي من القرارات التالية:-

- ١- الموافقة على الطلب دون تعديلات أو مع إجراء تعديلات لازمة على البناء أو جزء منه وإصدار الرخصة الجديدة .



- ٢- عدم الموافقة على الطلب، وإصدار القرارات اللازمة وإبلاغ مقدم الطلب بالقرار وبحقه بالاعتراض أمام اللجنة .
- هـ- إذا تبين بعد الانتهاء من الدراسة أن التعديلات تتضمن مخالفات مصنفة متوسطة أو جسيمة تحيل مديرية التراخيص الطلب إلى لجنة تصويب أوضاع الأبنية.
- و- تستوفي الرسوم والتعويضات المترتبة على تعديل الرخصة استناداً إلى المخططات المعدلة والواقع المنفذ وذلك وفق أحكام هذا النظام.
- ز- عند تعديل الرخصة بعد تنفيذ البناء أو بعد الحصول على إذن الإشغال، على المالك الحصول على إذن إشغال جديد في حال تطلب الأمر ذلك وفق أحكام هذا النظام.

المادة ٢٧ - أ- يشكل الأمين لجنة فنية دائمة تسمى (لجنة تصويب أوضاع الأبنية) تتألف من خمسة أعضاء من موظفي مديرية التراخيص ومديرية التخطيط والمديريات المعنية من ذوي الخبرة والاختصاص، وتحدد آلية عملها ورئيسها ونصابها وكيفية اتخاذ قراراتها بموجب قرار تشكيلها.

ب- تختص لجنة تصويب أوضاع الأبنية بالنظر والبت في الطلبات المتعلقة بما يلي: -

- ١- الأبنية التي تم إنشاؤها كلياً أو جزئياً أو أجري عليها تعديل أو توسعة أو تغيير في صفة الاستعمال دون الحصول على الرخصة.
- ٢- الأبنية الحاصلة على الرخصة والتي تبين أن مخالفاتها متوسطة أو جسيمة وفق أحكام هذا النظام.
- ج- يرفق بطلب تصويب أوضاع الأبنية سواء تم تقديمه بشكل مباشر من المالك أو المكتب الهندسي أو إذا تمت إحالته من مديرية التراخيص، الوثائق التالية، على أن لا يتم تكرار أي وثيقة مقدمة سابقاً: -

- ١- سند ملكية العقار ومخططاته.
- ٢- مخططات هندسية معدة من مكتب هندسي مرخص.
- ٣- تقرير مساح صادر عن مساح أو مكتب مساحة معتمد.
- ٤- وثيقة تثبت تاريخ إنشاء البناء أو الجزء المخالف.



الجريدة الرسمية

٥- شهادة سلامة إنشائية أو تقرير سلامة إنشائية للبناء إذا تجاوز عمره (٢٠) سنة.

٦- تعهد من المالك بتحمل كافة الرسوم والتعويضات وأجور الإزالة إن لزم الأمر.

٧- أي متطلبات أو وثائق أو موافقات أو تسويات أو متطلبات إضافية أخرى ضرورية لاستكمال الإجراءات تطلبها الأمانة.

د- تتولى مديرية التراخيص خلال مدة لا تتجاوز (٣٠) يوم عمل من تاريخ استلام طلب تصويب وضع البناء دراسة الطلب وفقاً للإجراءات التالية، على أن لا يتم تكرار أي من الإجراءات التي تمت سابقاً:-

١- إجراء الكشف الميداني أو الإلكتروني إذا دعت الحاجة.

٢- تدقيق المخططات والتقارير الفنية وتقييم مدى توافق البناء مع أحكام التنظيم وأحكام البناء النافذة.

٣- إعداد تقرير فني يتضمن طبيعة ونسبة المخالفات، وتحديد إمكانية إجراء أي تعديل هندسي أو إنشائي من الممكن تطبيقه بما في ذلك الإزالة الجزئية للأجزاء المخالفة أو القيام بتصويب وضع البناء كما هو أو كلاهما، وبيان مبررات عدم القابلية للتصويب إن وجدت، وتحديد الرسوم والتعويضات الواجب دفعها.

هـ- تقوم مديرية التراخيص خلال (٥) أيام عمل من تاريخ إعداد التقرير الفني بإرساله إلى المالك أو المكتب الهندسي وتحديد مدة مناسبة للرد، على أن يتم توثيق أي رد في الطلب المقدم.

و- في حال تبين أن البناء المطلوب تصويب وضعه مطابق لأحكام التنظيم وأحكام البناء أو يوجد به تجاوزات بسيطة، فللمدير دائرة رخص الأبنية أو من يفوضه وخلال مدة لا تتجاوز (٥) أيام عمل من تاريخ انتهاء المدة المحددة للرد، إصدار الموافقة وفق التقرير أو مع إجراء تعديلات لازمة وتحديد الرسوم المقررة، أو رفض الطلب وإبلاغ مقدم الطلب بحقة بالاعتراض لدى اللجنة.



ز- في حال تبين أن البناء المطلوب تصويب وضعه يوجد به تجاوزات متوسطة أو جسيمة، فعلى مديرية التراخيص خلال مدة لا تتجاوز (٥) أيام عمل من تاريخ انتهاء المدة المحددة للرد إصدار تقريرها الفني النهائي ورفعها إلى لجنة تصويب أوضاع الأبنية.

ح- على لجنة تصويب أوضاع الأبنية، خلال مدة لا تتجاوز (٢٠) يوم عمل من استلام التقرير الفني النهائي، القيام بمراجعته وإصدار أي من القرارات التالية:-

١- الموافقة على تصويب وضع البناء وفق التقرير الفني النهائي المعد والرسوم والتعويضات المقررة.

٢- الموافقة على تصويب وضع البناء مع إجراء تعديلات لازمة على كيفية التصويب الهندسي أو الرسوم أو التعويضات المقررة.

٣- عدم الموافقة على تصويب وضع البناء إذا تبين أنه لا يمكن تصويب وضعه، وإصدار القرارات اللازمة وإبلاغ مقدم الطلب بحقه بالاعتراض لدى اللجنة.

ط- في حال صدور قرار الموافقة على طلب تصويب وضع البناء من المرجع المختص أو من لجنة تصويب أوضاع الأبنية، تقوم مديرية التراخيص بتنظيم وثيقة تصويب وضع البناء توقع من المالك، تتضمن الالتزامات الفنية والهندسية لإجراء التعديلات اللازمة، وتحديد الرسوم والتعويضات المستحقة.

ي- بعد استكمال كافة الإجراءات واستيفاء الرسوم والتعويضات المحددة في هذا النظام، تصدر مديرية التراخيص الرخصة الجديدة ويتم إدراجها في سجل خاص.

ك- لا يترتب على تصويب وضع البناء الذي تم بموجبه إصدار الرخصة وإذن الإشغال أي تعديل أو تغيير على أحكام التنظيم وأحكام البناء ولا تعتبر أساساً لأي مخالفة أو طلب لاحق، ولا يعتد بها في حال تم هدم جزئي أو كلي وإعادة البناء، ولا تمنح أي حقوق تتعارض مع أحكام التنظيم والبناء المستقبلية.



الجريدة الرسمية

المادة ٢٨-أ- يجوز تعديل الرخصة لتغيير صفة استعمال البناء أو أي جزء منه إذا كان الاستعمال المطلوب مسموحاً به وفق أحكام التنظيم النافذة على قطعة الأرض، شريطة الالتزام بالاشتراطات الفنية والتنظيمية المقررة، واستيفاء الرسوم والتعويضات المحددة في هذا النظام.

ب- يقدم طلب تعديل الرخصة لتغيير صفة استعمال البناء أو أي جزء منه من المالك أو المكتب الهندسي إلى مديرية التراخيص، مرفقاً به ما يلي: -

١- مخططات هندسية معدلة تبين التغييرات المطلوبة معدة من المكتب الهندسي.

٢- تقرير فني من المكتب الهندسي يوضح مدى التوافق مع أحكام التنظيم وأثر التعديل على السلامة الإنشائية ومتطلبات البنية التحتية والمواقف والخدمات.

٣- أي موافقات أو تصاريح إضافية تشترطها التشريعات ذوات العلاقة أو الجهات المختصة.

ج- مع مراعاة أحكام المادة (٢٠) من هذا النظام، تقوم مديرية التراخيص بتدقيق الطلب والمخططات والتقارير المرفقة، والحصول على موافقات الجهات المختصة إذا لزم الأمر، وإجراء الكشف الميداني للتحقق من التوافق مع أحكام التنظيم والبناء.

د- تصدر مديرية التراخيص قرارها بالموافقة على التعديل أو رفضه خلال مدة لا تتجاوز (٢٠) يوم عمل من تاريخ استكمال المتطلبات وفي حال الرفض يجب بيان الأسباب، ويترتب على المالك في هذه الحالة الإبقاء على الاستعمال المرخص أو إزالة الوضع المخالف حسب مقتضى الحال.

هـ- لا تسري أحكام هذه المادة على حالات تغيير صفة استعمال الأرض ذاتها بما ينعكس على استعمال البناء، وتخضع تلك الحالات لإجراءات تعديل صفة استعمال الأرض وفق أحكام نظام التخطيط والتنظيم داخل حدود أمانة عمان، ولا يتم تكرار التعويض في هذه الحالة.

و- على المالك أو المكتب الهندسي بعد الموافقة على تعديل الرخصة لتغيير صفة استعمال البناء وتنفيذ الاشتراطات تقديم طلب إذن إشغال جديد وفق أحكام هذا النظام.



المادة ٢٩-أ- لمديرية التراخيص إصدار القرار برفض طلب إصدار أو تعديل الرخصة أو الموافقة الفنية في أي من الحالات التالية على أن يكون القرار مسبباً:-

١- عدم تقديم أو عدم استكمال البيانات أو الوثائق التي تم طلبها خلال المدد المحددة.

٢- عدم اتخاذ الإجراءات المطلوبة التي تم طلبها خلال المدة المحددة.

٣- ثبوت تقديم معلومات مغلوطة أو مضللة أو وثائق غير صحيحة.

٤- عدم مطابقة الطلب والمخططات لأحكام التنظيم أو أحكام البناء أو كودات البناء الوطني.

٥- عدم الحصول على الموافقات المطلوبة من الأمانة أو الجهات ذوات العلاقة.

٦- عدم المصادقة على المخططات الهندسية من الجهات ذوات العلاقة.

٧- عدم دفع الرسوم والتأمينات والتعويضات المستحقة في الموعد أو وفق الإجراءات المحددة.

٨- وجود شكوى مقدمة من ذوي المصلحة بوجود مخالفة لأحكام التنظيم أو أحكام البناء أو مساس بحقوق الغير أو السلامة الإنشائية.

٩- صدور قرار من اللجنة بوقف الطلب نتيجة الاعتراض المنصوص عليه في المادة (٣٣) من هذا النظام.

ب- لمديرية التراخيص إلغاء الرخصة أو الموافقة الصادرة في أي من الحالات التالية، على أن يكون القرار مسبباً:-

١- إذا ثبت أنها صدرت بناءً على بيانات أو وثائق غير صحيحة أو مضللة.

٢- إذا تم استخدامها لتنفيذ أعمال إنشائية تتضمن مخالفات جسيمة لأحكام التنظيم وأحكام البناء أو المخططات أو الشروط دون الحصول على الموافقة المسبقة أو التعديل اللازم وفق أحكام هذا النظام.



الجريدة الرسمية

٣- إذا لم يباشر بأعمال الإعمار خلال مدة سريان الرخصة، ولم يتم تقديم طلب لتمديدتها خلال المدة المقررة وفقاً لأحكام هذا النظام باستثناء حالات النزاع المنظورة أمام المحاكم.

٤- إذا لم يتم تسديد الرسوم والتأمينات والتعويضات وأي تحقيقات مستحقة على البناء خلال ستة أشهر من تاريخ صدور قرار مديرية التراخيص بالموافقة.

٥- صدور قرار من اللجنة بإلغاء الطلب نتيجة الاعتراض المنصوص عليه في المادة (٣٣) من هذا النظام.

٦- في حال صدور قرار قضائي بوقف أعمال الإعمار أو إلغاء الموافقة أو الرخصة لمخالفتها أحكام التنظيم أو أحكام البناء أو التشريعات ذوات العلاقة.

ج- يتم توثيق قرار رفض الطلب أو إلغاء الرخصة وتبليغه بالوسائل الإلكترونية إلى المالك أو المكتب الهندسي أو المقاول حسب مقتضى الحال، وإبلاغهم بالقرار وحقهم بالاعتراض وفق الإجراءات المنصوص عليها في هذا النظام.

المادة ٣٠- أ- لا يجوز إشغال أي بناء أو جزء منه لأي غرض كان قبل الحصول على إذن إشغال صادر عن الأمانة وفقاً لأحكام هذا النظام، على أن يكون الإذن مطابقاً لصفة الاستعمال المحددة في الرخصة.

ب- على الدوائر والمؤسسات الرسمية والعامة والشركات المكلفة بتزويد الأبنية بالمياه والكهرباء والصرف الصحي والاتصالات إيصال تلك الخدمات لأي بناء وتزويده بها بعد حصولها على إذن إشغال سار.

ج- يقدم طلب إذن الإشغال من المالك بعد استكمال تجهيز البناء من خلال المنصة الإلكترونية المعتمدة لدى الأمانة، على أن يتم تعبئة أو إرفاق المعلومات والبيانات والوثائق التالية: -

١- صور للبناء للواجهات الأمامية والخلفية والجانبية.

٢- تقرير مساح مرخص إذا لزم الأمر.

٣- شهادة مطابقة صادرة عن المكتب الهندسي أو أي شهادة مقررة وفقاً للتشريعات ذوات العلاقة.

٤- تقارير فنية خاصة بأنظمة المصاعد، وأنظمة الوقاية والحماية من الحريق، والطاقة المتجددة، إذا اقتضت طبيعة المشروع ذلك.



- ٥- الموافقات الصادرة من وزارة البيئة إذا كان استعمال البناء يتطلب ذلك .
- ٦- أي معلومات وبيانات ووثائق أخرى مطلوبة من الجهات ذوات العلاقة .
- د- تتولى مديرية التراخيص إجراء الكشف الميداني للتحقق من التزام المشروع بشروط الرخصة، والتأكد من استيفاء المتطلبات التالية: -
 - ١- إنشاء البناء وجاهزيته للإشغال والاستعمال 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 والجدران الخارجية المقررة وفقاً لأحكام هذا النظام.
 - ٤- إنشاء الرصيف على الشوارع المعبدة وحسب شهادة استقامة الرصيف.
 - ٥ - توفير خدمات البناء وفقاً لأحكام هذا النظام.
 - ٦- تنسيق المساحات المرصوفة والمزروعة (الخضراء).
 - ٧- تنفيذ الأعمال الخارجية بما في ذلك طلاء البناء الخارجي.
 - ٨- إزالة الأبنية المؤقتة والأنقاض ومخلفات 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 الأبنية حسب مقتضى الحال.
 - ١١- تأمين سارية علم ضمن الارتداد الأمامي للبناء وعلى أن تحدد مواصفاتها وأبعادها بموجب تعليمات يصدرها المجلس لهذه الغاية.



الجريدة الرسمية

هـ- تتولى مديرية التراخيص إحالة طلب إذن الإشغال إلى مديرية الأمن العام /الدفاع المدني للتحقق من جاهزية متطلبات الوقاية والسلامة العامة وفق الإجراءات المطلوبة وفق التشريعات ذوات العلاقة واستلام أي ملاحظات منهم، ويجوز في الأبنية المصنفة منخفضة الخطورة الاكتفاء بتقديم كتاب من المكتب الهندسي يفيد الالتزام بمتطلبات الوقاية والسلامة العامة.

و- لمديرية التراخيص وخلال إجراءات التحقق من جاهزية البناء أو خلال إجراءات الرقابة القيام بما يلي :-

١- تكليف المالك بإجراء أي تعديلات خلال مدة زمنية مناسبة ومتابعة تنفيذها.

٢- عقد اجتماعات تنسيقية وجاهية أو إلكترونية مع المالك وبحضور مديرية الدفاع المدني إذا دعت الحاجة لتوحيد وجهات النظر الفنية أو معالجة التباين في التعديلات المطلوبة، وللمالك مراجعة تلك الجهة بشكل مباشر.

ز- تقوم مديرية التراخيص خلال مدة لا تتجاوز (٥) أيام عمل من تاريخ استكمال إجراءات التحقق من جاهزية البناء، واستيفاء الرسوم المقررة، بإصدار إذن إشغال إلكتروني تكون مدة سريانه خمس سنوات للأبنية غير المكتملة ولمدة عشر سنوات للأبنية المكتملة أو المفرزة من تاريخ صدوره .

ح- يجوز إصدار إذن إشغال جزئي لوحدة أو أكثر من البناء تكون مكتملة وجاهزة للاستعمال، ويشترط أن تكون معزولة إنشائياً وأمنة للاستخدام ومترابطة وظيفياً أو إنشائياً ولا يمكن فصل استعمالها عملياً وتكون مدة سريانه سنتين من تاريخ صدوره.

ط- يلتزم المالك بتقديم طلب للحصول على إذن إشغال خلال مدة لا تتجاوز خمس سنوات من تاريخ إصدار الرخصة أو أمر المباشرة أو من تاريخ استكمال أعمال التعديل أو التصويب، ويستوفى في حال التأخر عن هذه المدة رسم إضافي نسبته (٢٥%) من رسوم الترخيص المقررة عن كل سنة تأخير على المساحات غير الحاصلة على إذن إشغال، وبحد أقصى لا يتجاوز ما نسبته (١٠٠%) من تلك الرسوم.

ي- للأمانة نشر أذونات الإشغال الصادرة من خلال المنصة الإلكترونية المعتمدة لديها.



الجريدة الرسمية

المادة ٣١- أ- يبقى إذن الإشغال سارياً خلال مدته ما لم يطرأ على البناء أو أي جزء منه أي تعديل أو تغيير في صفة الاستعمال أو الأعمال الإنشائية أو الأحكام التنظيمية يستوجب إصدار إذن إشغال جديد وفقاً لأحكام هذا النظام.

ب- يتم تجديد إذن الإشغال بناءً على طلب يقدم من المالك قبل انتهاء مدته، مرفقاً به ما يثبت جاهزية البناء لاستعماله المحدد وعدم إجراء أي تعديل أو تغيير غير مرخص، مع دفع الرسوم المقررة.

ج- يتم تجديد إذن الإشغال تلقائياً، ما لم تقرر مديرية التراخيص أو دائرة رقابة الإعمار إجراء الكشف الميداني على البناء وطلب أي وثائق في أي من الحالات التالية: -

١- وجود شكاوى منظورة وموثقة تتعلق بسلامة البناء وسلامة القاطنين أو حقوق الغير.

٢- ثبوت وجود مخالفات إنشائية أو تنظيمية غير مسموح بها.

٣- ورود تقارير أو طلبات من الجهات ذوات العلاقة حول عدم استمرارية الجاهزية للبناء أو جاهزية المصاعد، أو أنظمة الوقاية والحماية من الحريق، أو أنظمة الطاقة المتجددة.

المادة ٣٢- أ- تتولى دائرة رقابة الإعمار، من خلال أعمال الرقابة والكشوفات الدورية أو بناءً على الشكاوى، اتخاذ الإجراءات المنصوص عليها في هذا النظام بما في ذلك ضبط المخالفات وإصدار الإنذارات وفرض الغرامات، وإعداد التقارير الفنية حول مدى التزام البناء الحاصل على إذن الإشغال بأحكام هذا النظام والتشريعات ذوات العلاقة، وترفع التقارير إلى مديرية التراخيص عند وجود مخالفات جسيمة أو عدم تصويب المخالفات ضمن المدة المحددة.

ب- لمديرية التراخيص، استناداً إلى تقارير دائرة رقابة الإعمار أو المرجع المختص أو الجهات ذوات العلاقة، إلغاء إذن الإشغال بقرار مسبب في أي من الحالات التالية: -

١- ثبوت أن إشغال البناء يشكل خطراً جسيماً على السلامة الإنشائية أو السلامة العامة.

٢- ثبوت أن إذن الإشغال صدر استناداً إلى بيانات أو وثائق أو مخططات مزورة أو مضللة أو غير صحيحة.



الجريدة الرسمية

٣- تغيير صفة استعمال البناء أو أي جزء منه إلى استعمال غير مرخص أو محظور دون الحصول على الموافقات اللازمة.

٤- عدم التزام المالك أو الشاغل بتصويب المخالفات رغم إنذاره وفق إجراءات الرقابة والتفتيش.

٥- صدور قرار قضائي أو إداري قطعي يقضي بإلغاء إذن الإشغال أو إزالة البناء.

ج- لا يسري قرار إلغاء إذن الإشغال على الوحدات المستقلة أو المفروزة ضمن البناء نفسه والمطابقة لشروط الرخصة وإذن الإشغال، شريطة أن لا تؤثر المخالفات على الأجزاء المشتركة أو السلامة الإنشائية الكلية للبناء.

د- مع مراعاة ضمان استمرارية الخدمات ضمن الأبنية والوحدات السكنية وغير السكنية، لمديرية التراخيص من الجهات المختصة طلب القيام بما يلي: -

١- إيقاف المخالف عن العمل أو إغلاق المحل إغلاقاً مؤقتاً كلياً أو جزئياً ووفق الإجراءات المحددة في قانون رخص المهن داخل حدود أمانة عمان الكبرى .

٢- اتباع الإجراءات المنصوص عليها في هذا النظام والمتعلقة بإخلاء البناء أو الجزء المشمول بالإلغاء إذا تبين أن البناء متداع ويشكل خطراً على سلامته الإنشائية وسلامة الأفراد والمجاورين .

هـ- يتم توثيق قرار إلغاء إذن الإشغال وتبليغه إلى المالك أو الشاغل، متضمناً بيان الأسباب والحق في الاعتراض وفق الإجراءات المنصوص عليها في هذا النظام، ويعتبر القرار نافذاً من تاريخ التبليغ.

و- في حال قيام المالك أو الشاغل بتصويب المخالفات فلمديرية التراخيص بعد التحقق من إزالة أسباب الإلغاء إصدار أحد القرارين التاليين: -

١- إعادة تفعيل إذن الإشغال الملغى ضمن مدة سريانه السابقة إذا تم التصويب وتحقيق التطابق مع شروطه.

٢- إصدار إذن إشغال جديد وفقاً لأحكام هذا النظام إذا اقتضى التصويب تعديلات جوهرية في شروط إذن الإشغال.



المادة ٣٣- أ- للمالك تقديم اعتراض لدى اللجنة خلال مدة لا تتجاوز (١٥) يوماً من تاريخ تبليغه أو علمه بأي من القرارات التالية: -

١- رفض طلب إصدار الرخصة أو رخصة الهدم أو إذن الإشغال أو الموافقات .

٢- رفض طلب إصدار تعديل الرخصة أو تصويب وضع البناء.

٣- رفض إصدار أمر المباشرة أو التصاريح الخاصة بالبناء .

٤- الموافقة بصورة جزئية أو مشروطة ضمن الطلبات المقدمة بصورة تخالف أحكام هذا النظام.

٥- احتساب وفرض رسوم أو تأمينات أو تعويضات بصورة لا تتوافق مع أحكام هذا النظام.

٦- إلغاء الرخصة أو إذن الإشغال أو الموافقات الصادرة .

ب- لأي شخص ذي مصلحة، الاعتراض على القرارات التي تؤثر على عقاره على أن يقدم اعتراضه خلال المدة المحددة في الفقرة (أ) من هذه المادة.

ج- تتبع الإجراءات التالية عند تقديم الاعتراض: -

١- تتولى مديرية التراخيص أو دائرة رقابة الإعمار حسب مقتضى الحال تسجيل طلب الاعتراض وتصنيفه في سجل الاعتراضات .

٢- تقوم مديرية التراخيص أو دائرة رقابة الإعمار حسب مقتضى الحال بدراسة أولية للاعتراض خلال مدة لا تتجاوز (٥) أيام

عمل من تاريخ تسجيله.

٣- في حال تبين وجود مخالفة إجرائية أو خطأ في القرار، فلمدير

دائرة الأبنية أو مدير دائرة الرقابة أو من يفوضه تصويب

القرار خلال مدة لا تتجاوز (١٠) أيام عمل من تاريخ إعداد

الدراسة الأولية للاعتراض .

٤- إذا قامت مديرية التراخيص أو دائرة رقابة الإعمار وفق

مقتضى الحال برد الاعتراض، يرفع الاعتراض إلى اللجنة

للنظر فيه واتخاذ القرار بشأنه ويعتبر قرارها نهائياً.

د- لا يترتب على تقديم الاعتراض وقف تنفيذ القرار المعارض عليه

والإجراءات المتعلقة به، إلا إذا قررت اللجنة وقف التنفيذ مؤقتاً

لوجود مبررات جدية وأثر مباشر على حقوق المعارض.



الجريدة الرسمية

هـ- تصدر اللجنة قرارها النهائي في الاعتراض خلال مدة لا تتجاوز (١٥) يوم عمل من تاريخ إحالة قرار رد الاعتراض، ويكون قرارها مسبباً ونهائياً.

و- يصدر المجلس التعليمات اللازمة التي تحدد أسس وإجراءات وآليات تقديم الاعتراضات ومددها والنظر والبت فيها، بما في ذلك النماذج المعتمدة، والوثائق المطلوبة، وآلية تبليغ القرارات وأسلوب توثيقها وحفظها، وأي أمور أخرى لتنفيذ أحكام هذه المادة.

المادة ٣٤ - أ- لا يجوز البدء بتنفيذ أي أعمال بموجب الرخصة سارية المفعول إلا بعد الحصول على أمر مباشرة صادر عن الأمانة، ويعتبر تنفيذ أي أعمال دون الحصول على أمر المباشرة مخالفة تستوجب إيقاف الأعمال فوراً واتخاذ الإجراءات والعقوبات اللازمة وفق أحكام القانون وهذا النظام.

ب- يقدم طلب أمر المباشرة من المالك أو المكتب الهندسي أو المقاول من خلال المنصة الإلكترونية المعتمدة لدى الأمانة على أن تتم تعبئة المعلومات وإرفاق الوثائق التالية: -

١- رقم عقد الإشراف الهندسي وفق التشريعات ذات العلاقة إذا تجاوزت مساحة البناء (٢٢٥٠ م^٢).

٢- رقم عقد المقاول المطلوب للتنفيذ وفق التشريعات ذات العلاقة.

ج- يجوز تقديم طلب أمر المباشرة مع طلب الحصول على الرخصة في حال استكمال جميع المتطلبات والوثائق اللازمة وفق أحكام هذا النظام.

د- تلتزم دائرة رقابة الإعمار بإصدار أمر المباشرة خلال مدة لا تتجاوز (٣) أيام عمل من تاريخ استكمال تقديم المعلومات والوثائق أو تاريخ صدور الرخصة في حال تقديم الطلب في وقت تقديم طلب الرخصة ذاته، ويعد عدم صدور القرار خلال المدة المحددة موافقة ضمنية بمقتضى أحكام هذا النظام.



الجريدة الرسمية

هـ- يشترط، قبل تنفيذ أعمال البناء في الموقع، تجهيز موقع البناء على النحو التالي :-

١- إنشاء مبنى مؤقت لخدمة أعمال البناء ضمن الموقع المسموح إذا دعت الحاجة لذلك، وأن لا يتعدى بأي حال على الرصيف أو الشارع.

٢- ضمان جاهزية وموقع المعدات والآليات الثقيلة وفق شهادة فحص معتمدة، بما في ذلك الرافعات البرجية (الكريانات) والمسارات المخصصة لها داخل حدود القطعة .

٣- اتخاذ الإجراءات والتدابير اللازمة لضمان سلامة الأبنية وتأمين الموقع ضد أي تعدٍ على الأرصفة أو الشوارع أو المجاورين.

٤- وضع لوحة المشروع في موقع ظاهر تتضمن رقم القطعة ورقم الحوض ومنطقة الاختصاص واسم المالك واسم المكتب الهندسي واسم المقاول ورقم الرخصة وتاريخ إصدار أمر المباشرة .

٥- أي متطلبات أخرى وفقاً لموقع وطبيعة المشروع وخطورته يتم تحديدها من دائرة رقابة الإعمار .

و- للمالك التقدم بطلب لوقف العمل كلياً أو جزئياً في المشروع المرخص لأسباب مبررة، على أن يتضمن الطلب بياناً بنطاق الوقف ومدته المقترحة وأسبابه، ويرفق بإقرار من المهندس المشرف والمقاول بعدم القيام بأي أعمال إنشائية خلال فترة الوقف.

ز- في حال الموافقة على طلب وقف العمل يتم تعليق الرقابة من قبل الأمانة مؤقتاً، ويُدْرَج وقف العمل في السجل، ولا يجوز تنفيذ أي أعمال إنشائية خلال هذه الفترة، ولا يستأنف العمل إلا بإشعار رسمي من المالك .

ح- تعتبر الرخصة موقوفة إذا تجاوزت مدة وقف العمل سنة دون إعادة مباشرة العمل، ولا يعاد تفعيلها إلا بقرار من مديرية التراخيص بناء على الطلب واستكمال المتطلبات المقررة.



الجريدة الرسمية

ط-يلتزم المالك بإشعار الأمانة بأي تغيير للمهندس المشرف أو المقاول خلال مراحل التنفيذ، وتحديث العقود والبيانات لدى الأمانة وفق أحكام هذا النظام، ولا يجوز استئناف العمل بعد هذا التغيير إلا بعد توثيق الوضع الجديد.

ي-يصدر المجلس التعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام هذه المادة.

المادة ٣٥- أ- لا يجوز البدء بتنفيذ أي أعمال حفر إلا بعد الحصول على تصريح صادر عن الأمانة، ويعتبر تنفيذ أي أعمال حفر دون الحصول على التصريح مخالفة تستوجب إيقاف الأعمال فوراً واتخاذ الإجراءات والعقوبات وفق أحكام القانون وهذا النظام.

ب- يقدم طلب تصريح الحفر من المالك، من خلال المنصة الإلكترونية المعتمدة لدى الأمانة على أن يتم تعبئة المعلومات وإرفاق الوثائق التالية: -

- ١- رقم أمر المباشرة.
- ٢- مخطط موقع يوضح حدود قطعة الأرض وموقع الحفر واتصاله بالشارع العام.
- ٣- تقرير من المكتب الهندسي يتضمن أبعاد الحفرة، وأثرها على الموقع والمجاورين، وطريقة الإسناد المقترحة، والجدول الزمني لأعمال الحفر.

٤- تعهد بالتقيد بمتطلبات السلامة العامة.

٥- رقم عقد المقاوله الخاص بأعمال الحفر إن وجد .

ج- لدائرة رقابة الإعمار، وفي الطلبات المصنفة متوسطة أو مرتفعة الخطورة طلب أي من الوثائق الإضافية التالية، وتعتبر بديلاً عن التقرير الوارد في البند (٣) من الفقرة (ب) من هذه المادة: -

- ١- تقرير استطلاع موقع موضح فيه الخرائط الجيولوجية والزلزالية والخدمات المخفية تحت الأرض وحالة المرور والأبنية المجاورة إضافة إلى مستوى المياه الجوفية وفحص التربة.

٢- خطة إسناد الحفر موضح فيها كمية الحفر وقوة تحمل التربة، وآلية الحفر، وتأثير الإسناد على محيط الموقع، وفي حال تضمنت الخطة توصية بالتدعيم، يتم إرفاق دراسة فنية مدعمة بحسابات إنشائية لآلية التدعيم المقترحة.



الجريدة الرسمية

د- تستوفي الأمانة التأمينات اللازمة لضمان سلامة تنفيذ أعمال الحفر، وترد التأمينات الخاصة بالحفر بعد الكشف الميداني وتحقيق دائرة رقابة الإعمار من خلو الموقع من الأضرار .
هـ- تلتزم دائرة رقابة الإعمار بإصدار تصريح الحفر خلال مدة لا تتجاوز (١٠) أيام عمل من تاريخ استكمال المتطلبات والوثائق اللازمة، ودفع الرسوم والتأمينات المنصوص عليها في هذا النظام، وفي حال عدم إصدار القرار خلال هذه المدة يعتبر ذلك موافقة ضمنية على التصريح بمقتضى أحكام هذا النظام .

و- يتضمن تصريح الحفر ما يلي :-

- ١- الفترة الزمنية المحددة لأعمال الحفر على أن يتم تقديم طلب لتمديد التصريح إذا تطلب المشروع ذلك.
- ٢- المتطلبات الواجب الالتزام بها خلال أعمال الحفر .
- ٣- الآليات المسموح استخدامها بأعمال الحفر .
- ز- يلتزم المالك والمكتب الهندسي المشرف والمقاول خلال أعمال الحفر بما يلي: -

- ١- وضع إشارات تحذيرية وسياج حماية حول موقع الحفر.
- ٢- ضمان انسيابية المرور في الشارع المحاذي واتخاذ ما يلزم من تحويلات بالتنسيق مع الأمانة والجهات ذوات العلاقة.
- ٣- اتخاذ احتياطات سلامة الأفراد والمجاورين والعمال والأبنية والبيئة وفق التشريعات ذوات العلاقة.

المادة ٣٦ - أ- للمالك التقدم بطلب للحصول على تصريح حفر مؤقت، قبل إصدار

الرخصة أو أمر المباشرة، في أي من الحالات التالية: -

- ١- وجود موافقة مبدئية صادرة عن الأمانة.
- ٢- بدء دراسة وتدقيق طلب الرخصة والمخططات الهندسية وثبوت قابليته المبدئية للترخيص.
- ٣- ارتباط المشروع بمهل تنفيذ تعاقدية أو تمويل مشروع أو جدول زمني للتنفيذ منسق مع جهات خدمية أو رسمية.
- ٤- وجود حاجة فنية أو موسمية لبدء الحفر في وقت مبكر.



الجريدة الرسمية

ب- يقدم طلب تصريح الحفر المؤقت من المالك، من خلال المنصة الإلكترونية المعتمدة لدى الأمانة، على أن يتم تعبئة المعلومات وإرفاق الوثائق التالية :-

- ١- رقم عقد التصميم الهندسي، والإشراف الهندسي .
- ٢- رقم عقد المقاوله الخاص بأعمال الحفر .
- ٣- أي من الوثائق المحددة في الفقرتين (ب) و (ج) من المادة (٣٥) من هذا النظام ووفق تصنيف الخطورة لعملية الحفر.
- ج- تقوم دائرة رقابة الإعمار بدراسة الطلب والوثائق المقدمة خلال (١٠) أيام عمل من تاريخ تقديمه وترفع التوصية إلى مديرها لاتخاذ القرار بالموافقة أو الرفض على أن يكون القرار مسبباً وفي حال الموافقة تصدر التصريح متضمناً ما يلي: -
- ١- مدة سريان محددة لا تزيد على (٩٠) يوماً من تاريخ الموافقة، على أن يتم تقديم طلب لتمديد التصريح إذا تطلب المشروع ذلك.
- ٢- المتطلبات الواجب الالتزام بها خلال أعمال الحفر .
- ٣- تعهداً بعدم مباشرة أي أعمال إنشائية أخرى غير أعمال الحفر.
- ٤- تحديد قيمة التأمينات المتعلقة بطلب تصريح أعمال الحفر المؤقت.
- د- يلتزم المالك والمكتب الهندسي المشرف والمقاول خلال أعمال الحفر بما ورد بأحكام الفقرة (ز) من المادة (٣٥) من هذا النظام.

المادة ٣٧ - أ- يعد كل من المالك والمهندس المشرف والمقاول مسؤولين عن سلامة موقع الحفر، وعليهم جميعاً اتخاذ كافة الإجراءات الكفيلة بمنع المخاطر وضمان سلامة الموقع.

- ب- في حال توقف أعمال الحفر لأي سبب كان، يلتزم المالك باتخاذ إجراءات تأمين الموقع خلال مدة لا تتجاوز (٣٠) يوماً من تاريخ التوقف، وتشمل هذه الإجراءات ما يلي: -
- ١- تسوير الموقع بالكامل بوسائل آمنة ومقاومة للعوامل الجوية.
- ٢- تركيب إشارات تحذيرية واضحة.



الجريدة الرسمية

- ٣- إغلاق الفتحات المؤدية للموقع وتغطية موقع الحفر أو إنشاء حواجز تمنع السقوط.
- ٤- ضمان تصريف المياه وعدم تسرب الأتربة أو المواد إلى الشارع أو المجاورين.
- ٥- إزالة الآليات والمواد غير المستخدمة إن شُكِّلَ خطرًا على السلامة العامة.
- ٦- تنظيف الموقع من الأنقاض والمخلفات.
- ٧- أي متطلبات أخرى يحددها المرجع المختص.
- ج- إذا استمر التوقف عن العمل بعد بدء أعمال الحفر دون مبرر مقبول لمدة تزيد على (٣٠) يومًا، يتم تصنيف قطعة الأرض موقعاً متروكاً، وعلى المالك إرسال إشعار للأمانة يبين سبب التوقف والمدة المقدرة له، واستكمال كافة المتطلبات الواردة في الفقرة (ب) من هذه المادة.
- د- تقوم الأمانة وفي حال عدم التزام المالك بالإجراءات المطلوبة ضمن المدة المحددة، بتنفيذ أعمال الحماية الطارئة على نفقة المالك واقتطاع الكلفة من التأمينات، وإضافة نسبة (٢٠%) من قيمتها نفقات إدارية، واتخاذ الإجراءات القانونية والإدارية اللازمة.
- هـ- في حال تسببت أعمال الحفر بانهيار أو أضرار للموقع أو الشوارع أو العقارات المجاورة، للأمانة اتخاذ جميع الإجراءات اللازمة للحفاظ على سلامة الموقع، بما في ذلك وقف أعمال الحفر، وإجراء المعالجة الفورية على نفقة المالك مضافاً إليها (٢٠%) من قيمتها نفقات إدارية، وإحالة المخالف للجهات المختصة لاتخاذ الإجراءات القانونية والإدارية بحقه.
- و- يحظر استئناف أعمال الحفر في الموقع المتضرر أو الموقع المصنّف كمتروك إلا بعد استكمال الزيارة التفتيشية من دائرة رقابة الإعمار، والحصول على موافقتها أو تقديم طلب جديد.



الجريدة الرسمية

المادة ٣٨-أ- لا يجوز المباشرة بأعمال صب الخرسانة للأساسات أو الأسقف أو الأعمدة والجسور الحاملة في أي من طوابق المشروع، إلا بعد تقديم طلب تصريح الصب إلى الأمانة، ويعد تنفيذ أعمال الصب دون الحصول على التصريح مخالفة تستوجب إيقاف العمل فوراً واتخاذ الإجراءات والعقوبات المقررة وفق أحكام القانون وهذا النظام.

ب- يصدر تصريح الصب لكل مرحلة إنشائية من مراحل المشروع ويشمل التصريح العناصر الإنشائية الداخلة ضمن تلك المرحلة ولا يلزم الحصول على تصريح منفصل لكل عنصر إنشائي ضمن المرحلة ذاتها.

ج- يقدم طلب تصريح الصب من المالك أو المكتب الهندسي أو المقاول، من خلال المنصة الإلكترونية المعتمدة لدى الأمانة قبل موعد الصب المحدد بما لا يقل عن (٤٨) ساعة و (٧٢) ساعة إذا كانت أعمال الصب ستنفذ ليلاً، على أن يتم تعبئة المعلومات وإرفاق الوثائق التالية:-

١- رقم أمر المباشرة.

٢- وصف المرحلة والعناصر الإنشائية المراد صبها.

٣- التاريخ والوقت المحددان للصب.

د- يعتبر تصريح الصب سارياً بشكل تلقائي عند استكمال المتطلبات والمعلومات كافة وفق النماذج المعتمدة، ما لم تُصدر دائرة رقابة الإعمار، قبل موعد الصب بمدة لا تقل عن (٢٤) ساعة إشعاراً إلى مقدم الطلب يتضمن رفض التصريح أو تعديل موعد أو توقيت الصب، ولأسباب استثنائية ومبررة، وفي حال عدم صدور هذا الإشعار، تعد إجراءات الصب قائمة وفقاً للتصريح الصادر.

هـ- تقوم الأمانة بتبليغ الجهات الأمنية والمرورية المختصة فوراً بالمواقع ومواعيد الصب المصرح بها، وخاصة في الحالات التي تتطلب تنظيم المرور أو اتخاذ إجراءات السلامة في الموقع ومحيطه.

و- لدائرة رقابة الإعمار، بناءً على درجة الخطورة المحددة وفق منهجية الرقابة الفنية، تنفيذ كشف ميداني قبل أو أثناء أو بعد عملية الصب، واتخاذ ما يلزم من إجراءات في حال وجود مخالفات أو ورود شكاوى موثقة.



- ز- يلتزم المهندس المشرف والمقاول خلال أعمال الصب بما يلي: -
- ١- الإشراف المباشر على تنفيذ الصب، والتوثيق الفني لكافة الإجراءات ونتائج الفحوصات والتحقق من المواد المستخدمة.
 - ٢- تزويد الأمانة عند الطلب من خلال المنصة الإلكترونية المعتمدة لديها بالتقارير الفنية ونتائج الفحوصات المخبرية الخاصة بالخرسانة.
 - ٣- تأمين الموقع واتخاذ احتياطات السلامة العامة، بما في ذلك التسييج، والإشارات التحذيرية، وتوفير معدات الطوارئ.
 - ٤- ضمان عدم إعاقة حركة المرور أو التسبب بمخاطر على المحيط المجاور، وخاصة في الشوارع الضيقة أو الأحياء السكنية وبالحدود المقررة .
 - ٥- ضمان عدم ترك أي مخلفات أو طمم زائد على الطرقات أو الأرصفة أو قطع الأراضي المجاورة.
 - ٦- الالتزام بخفض الضوضاء واتخاذ التدابير اللازمة للحد من الإزعاج في حال تنفيذ أعمال الصب خلال ساعات الليل.
- ح- يصدر المجلس التعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام هذه المادة بما في ذلك تحديد الحالات التي تتطلب تقديم طلب تصريح صب منفصل والمتعلقة بالأعمال المعرضة للأحمال الاهتزازية أو الأبنية العالية و تنفيذ أعمال الصب خلال ساعات الليل.
- المادة ٣٩- أ- لا يجوز نقل الطمم أو الأنقاض أو أي مواد إنشائية ناتجة عن أعمال الإعمار بما فيها أعمال البناء أو الحفر أو الصب أو الهدم أو الصيانة أو تنظيف الموقع أو البناء أو أي أعمال مشابهة، إلا بعد الحصول على تصريح من الأمانة.
- ب- يقدم طلب تصريح نقل الطمم والأنقاض من المالك أو المقاول أو الشركة المقدمة للخدمة، من خلال المنصة الإلكترونية المعتمدة لدى الأمانة، على أن يتم تعبئة المعلومات وإرفاق البيانات والوثائق التالية: -
- ١- رقم أمر المباشرة للمشاريع الحاصلة عليه .
 - ٢- معلومات وسيلة أو وسائل النقل وتشمل رقم المركبة ونوعها واسم السائق.
 - ٣- مخطط المسار المقترح للنقل.
 - ٤- بيان مواعيد النقل المطلوبة.



الجريدة الرسمية

- ٥- وجهة التخلّص أو الإيداع المعتمدة.
- ٦- أي وثائق إضافية تطلبها الأمانة بناء على طبيعة المشروع ودرجة الخطورة.
- ج- تصدر دائرة رقابة الإعمار التصريح خلال مدة لا تتجاوز (٣) أيام عمل من تاريخ استكمال الطلب للمتطلبات والوثائق، ويجوز اعتماد نظام التصريح الإلكتروني دون موافقة مسبقة للحالات المصنفة منخفضة الخطورة.
- د- يجوز تقديم طلب واحد لتصريح يشمل مشروع الإعمار أو جزءاً منه، وتحدد بموجبه وسائل النقل المصرح باستخدامها لنقل المواد ومواعيد تنفيذ الأعمال، وفقاً للضوابط الصادرة عن مديرية التراخيص.
- هـ- تلتزم المركبات الناقلة للطعم والأنقاض بالشروط التالية: -
- ١- أن تكون المركبة وسائقها مرخصين وفق التشريعات النافذة .
 - ٢- أن تحمل نسخة من التصريح أثناء عملية النقل.
 - ٣- أن تلتزم بالمسارات والمواعيد المحددة في التصريح.
 - ٤- أن لا تتوقف أو تفرغ حمولتها في غير المواقع المصرح بها.
 - ٥- أن يتم تغطية حمولات الطعم والأنقاض تغطية محكمة باستخدام شادر مناسب أو وسيلة حماية أخرى تمنع تطاير المواد أو تسربها أثناء النقل .
- و- تنسق الأمانة مع الجهات الأمنية والمرورية المختصة لتنظيم دخول وخروج مركبات النقل، وإصدار الموافقات اللازمة إلكترونياً .
- ز- تتولى دائرة رقابة الإعمار متابعة تنفيذ أعمال نقل الطعم والأنقاض من خلال: -
- ١- الربط الإلكتروني مع نظام تتبع المركبات إن توفر.
 - ٢- إجراء زيارات التفتيش الدوري والطارئ على مواقع العمل ومسارات النقل والمكبات والمواقع المخصصة .
 - ٣- التحقق من المركبات والكميات المنقولة والوجهات النهائية عبر السجلات.
- ح- يصدر المجلس التعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام هذه المادة بما في ذلك التصريح الإلكتروني، وتفعيل أنظمة التتبع الإلكتروني للمركبات.



- المادة ٤٠ - أ- للأمانة وبالتنسيق مع الجهات ذوات العلاقة :-
- ١- إنشاء وتشغيل أو ترخيص مكبات مخصصة للنفايات الصلبة غير الخطرة، بما في ذلك نواتج الحفر ومخلفات البناء والأنقاض، أو كلاهما وفقاً للمواقع والمواصفات المعتمدة من الأمانة والجهات ذوات العلاقة.
 - ٢- اعتماد وترخيص شركات متخصصة لنقل أو معالجة الطمم والأنقاض أو كليهما .
 - ب- يصدر المجلس التعليمات التي تنظم شروط وإجراءات الترخيص والرقابة والإشراف على المكبات والشركات المتخصصة في نقل أو معالجة نواتج الحفر ومخلفات البناء والطمم والأنقاض، وآلية إدارة وتشغيل هذه المكبات، بما في ذلك أحكام إعادة التدوير والاستفادة من المواد القابلة لإعادة الاستخدام.
 - ج- تستوفي الأمانة رسوم وبدلات ترخيص المكبات وتشغيلها المحددين في الجدول الملحق بهذا النظام.
- المادة ٤١ - أ- تمارس الأمانة صلاحياتها في تنظيم أعمال الأعمار والرقابة عليها ولها إصدار تعليمات تنظم الجوانب الفنية والإدارية خلال مراحل تنفيذ المشروع، بما في ذلك ما يلي: -
- ١- شروط سلامة الأبنية وتأمين الموقع.
 - ٢- الإجراءات الخاصة بالعمل خلال الساعات الرسمية أو العمل الليلي أو في أيام العطل.
 - ٣- متطلبات التوثيق وتحضير الوثائق والتقارير المرتبطة بتنفيذ أعمال الإعمار.
 - ٤- تنظيم استخدام الطرق والأرصفة خلال تنفيذ المشروع.
 - ٥- صيانة وتنظيف ودهان واجهات الأبنية وإجراء أعمال التحسين للمحافظة على المظهر العام.
 - ٦- أي مواضيع أخرى ذوات علاقة بعملية الإعمار بما في ذلك المباشرة والصب والحفر والنقل والصيانة وغيرها .
- ب- يلتزم المالك والمهندس المشرف والمقاول بتنفيذ التعليمات الصادرة عن الأمانة وفق أحكام هذه المادة، وتعتبر جزءاً من متطلبات الرخصة وأمر المباشرة.



الجريدة الرسمية

ج- على المالك أو المهندس المشرف أو المقاول وقف أعمال الإعمار فوراً وإشعار الأمانة من خلال المنصة الإلكترونية المعتمدة لديها وخلال (٢٤) ساعة من اكتشاف أي من الحالات التالية: -

١- ظهور بقايا أثرية أو دلائل على وجود مواقع تراثية.
٢- انهيارات أو تصدعات غير متوقعة في التربة أو الأبنية المجاورة.

٣- تسرب مياه ملوثة أو مواد خطرة.

٤- وقوع إصابة خطيرة أو وفاة في موقع المشروع.

د- على الأمانة وبالتنسيق مع الجهات المعنية اتخاذ الإجراءات المناسبة في الحالات المشار إليها في الفقرة (ج) من هذه المادة ولا تسمح باستئناف أعمال الإعمار إلا بعد استكمال الزيارة التفتيشية من دائرة رقابة الإعمار، وصدر موافقة منها بناءً على تقارير فنية معتمدة على نفقة المالك.

المادة ٤٢ - تتولى الأمانة داخل حدودها ومن خلال موظفيها ومفتشيها، الرقابة والتفتيش على جميع مراحل أعمال الإعمار، بما في ذلك أعمال المباشرة والبناء والهدم والحفر والنقل والصيانة، وبعد الانتهاء منها وإشغالها، وذلك على النحو التالي: -

أ- الرقابة على الرخص والأعمال الإنشائية، من خلال التحقق من وجود رخصة بناء وأمر مباشرة وتصاريح وأذونات إشغال سارية المفعول، ومتابعة مطابقة التنفيذ الفعلي لهم، وضبط أي إنشاءات أو تعديلات أو استعمالات مخالفة أو أي زيادات على المساحات المسموح بها أو تجاوزات على الارتدادات، وضمان الالتزام بأحكام التنظيم وأحكام البناء وكودات البناء الوطني.
ب- الرقابة على موقع المشروع، بما في ذلك متابعة تنظيف الموقع وصيانة الأبنية وطلاؤها، وضبط الطمم والأنقاض ومخلفات البناء والمكاهل الناتجة والتأكد من نقلها إلى المواقع أو المكبات المعتمدة، والتحقق من التزام المركبات الناقلة بالشروط الموضوع.

ج- الرقابة على تنفيذ أعمال الإعمار بما يضمن عدم التسبب بأي إزعاج أو إضرار بالغير، والتحقق من الالتزام بالأوقات الرسمية المسموح العمل بها.



- د- الرقابة على سلامة الأبنية والمخاطر، بما في ذلك ضبط الأعمال الخطرة التي تنفذ دون ترخيص أو دون توفير تدعيم أو تأمين كاف، ومتابعة الأبنية المهجورة أو المتداعية أو المهددة بالانهيار، واتخاذ الإجراءات اللازمة وفق أحكام هذا النظام.
- هـ- الرقابة على المرافق العامة والأماكن العامة، بما في ذلك ضبط أي تعديات أو عوائق على الشوارع والطرق والأرصفة والأطراف المقامة من الأمانة، ورصد الاعتداءات على الأشجار والحدائق والمتنزهات والأراضي المشجرة، والعبث بالمرافق أو لوحات الشوارع.
- و- الرقابة على التعديات والمخالفات، بما في ذلك ضبط المواد أو المعدات أو الهياكل أو المركبات الموضوعة بصورة غير قانونية في الأماكن العامة أو الخاصة، ومتابعة المركبات المهجورة أو غير الصالحة.
- ز- أي أمور أخرى مرتبطة مباشرة بأعمال الإعمار نص عليها القانون أو الأنظمة أو التعليمات الصادرة بمقتضاها، أو يكلف الأمين أو مدير المدينة بمتابعتها داخل حدود الأمانة.

المادة ٤٣ - أ- لا تحول صلاحيات الأمانة في الرقابة والتفتيش دون ممارسة أي جهة رسمية أو لجنة رقابية مختصة لصلاحياتها المقررة بمقتضى التشريعات النافذة، وتلتزم الأمانة بالتنسيق مع الجهات الرسمية واللجان الرقابية ذوات العلاقة لتبادل المعلومات والبيانات وتنظيم الزيارات الرقابية المشتركة، واتخاذ الإجراءات اللازمة وفقاً لأحكام هذا النظام والتشريعات ذوات العلاقة، ومذكرات التفاهم الموقعة .

ب- يصدر المجلس تعليمات لتنظيم إجراءات الرقابة المشتركة وتحديد آليات العمل والتنسيق بين الأمانة والجهات الرقابية الأخرى خلال إجراء الكشوفات المشتركة، بما يضمن عدم التداخل أو التكرار أو الازدواجية أو التعارض في المهام أو الإجراءات أو العقوبات وآليات متابعة الأمانة للمخالفات التي ترصدها الجهات أو اللجان المشتركة، وبيان حالات وإجراءات إحالة المخالفات إلى الجهات الإدارية أو القضائية المختصة ووفقاً للتشريعات النافذة.



الجريدة الرسمية

المادة ٤٤ - أ- تعتمد الأمانة منهجية الخطورة كأساس لتنظيم أعمال الرقابة والتفتيش على أعمال الإعمار على أن تقوم بما يلي :-

١- إعداد خطط تفتيش مرنة تحدد أولويات الرقابة ومجالاتها، وفق نوع الأعمال وطبيعتها.

٢- تحديد أشكال الزيارات التفتيشية الدورية والطارئة والخاصة .

٣- اعتماد قوائم تفقدية مرنة وموضوعية تعد وفق نوع وطبيعة أعمال الرقابة والتفتيش، بما يضمن شمولية التحقق وتوحيد الإجراءات، وعلى المفتشين الالتزام باستخدامها وتوثيق نتائجها مع إتاحة المجال لإضافة الملاحظات والبيانات الأخرى التي تستدعيها طبيعة الحالة.

٤- تطوير البنية التحتية المؤسسية الداعمة لأعمال الرقابة والتفتيش، بما في ذلك توفير الموارد البشرية اللازمة.

ب- لا يجوز أن تتم الرقابة على أعمال الإعمار إلا من موظف مختص على أن يراعى عند تكليفه للقيام بأي من إجراءات الرقابة والتفتيش على أعمال الإعمار ما يلي: -

١- أن يكون حاصلاً على مؤهل علمي يتناسب مع طبيعة المهام المكلف بها.

٢- أن يكون مدرباً تدريباً عملياً ونظرياً.

٣- أن تتوفر لديه الصفات والمهارات الشخصية المناسبة.

٤- توقيع مدونة السلوك الخاص بالمفتشين التي تتضمن إقراره بممارسة عمله بحياد ونزاهة.

ج- يصدر المجلس التعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام هذه المادة، بما في ذلك تنظيم خطط الرقابة والتفتيش وآلياتها، وتحديد شروط ومؤهلات المفتشين وضوابط عملهم.

المادة ٤٥ - أ- للأمانة إنشاء نظام رقابة إلكتروني للرقابة على أعمال الإعمار كجزء من المنصة الإلكترونية الخاصة بالتراخيص والتصاريح وتتبع المركبات، ويجوز أن يشمل تطبيقات ذكية تتيح للأمانة الاطلاع على مراحل البناء كافة والتدقيق عليها.



الجريدة الرسمية

ب- يلتزم صاحب العمل والمكتب الهندسي والمهندس المشرف والمقاول كل حسب اختصاصه ومسؤولياته المحددة بالتشريعات ذوات العلاقة، باستخدام النظام الإلكتروني في جميع المراسلات والمعاملات المتعلقة بأعمال الإعمار، بما في ذلك ما يلي: -
١- متابعة الإشراف الهندسي ومطابقة التنفيذ لأحكام الرخص والتشريعات ذوات العلاقة.

٢- توثيق مراحل العمل في مشروع الإعمار والتقارير الفنية والفحوصات المخبرية والزيارات التفتيشية.

٣- تبادل المراسلات والبلاغات والتعليمات بين الأطراف المعنية.

٤- رصد المخالفات وتوثيقها والإبلاغ عنها للأمانة والجهات المعنية.

ج- للأمانة أن توقف أعمال الإعمار بموقع العمل في حال عدم الالتزام بتفعيل النظام الإلكتروني أو عدم استخدامه وفق أحكام هذا النظام والتعليمات الصادرة بمقتضاه.

د- يصدر المجلس تعليمات لتنظيم إجراءات الرقابة الإلكترونية والمتطلبات والإجراءات الواجب اتباعها عبر النظام وفقا لحجم وطبيعة المشروع.

المادة ٤٦ - لمفتشي الأمانة وموظفيها المختصين القيام بالزيارات التفتيشية في أي وقت، بما في ذلك أثناء الليل أو العطل الرسمية، وكلما كانت أعمال البناء جارية أو اقتضت الضرورة وعلى النحو التالي: -
أ- التفتيش الدوري، ويتم بشكل منتظم ومخطط خلال مراحل البناء المختلفة أو لأهداف وقائية.

ب- التفتيش الطارئ، ويتم نتيجة حدوث أي أمر يهدد سلامة الأبنية أو الأضرار التي تهدد الجوار.

ج- تفتيش المتابعة، ويتم للتأكد من تصويب المخالفات التي سجلت بالتفتيش السابق.

د- التفتيش الخاص ويتم بناء على طلب المرجع المختص أو الجهات ذوات العلاقة.



الجريدة الرسمية

هـ- التفتيش بناء على شكوى، ويتم للتحقق في حال ورود أي شكوى للأمانة من وجود مخالفات في موقع البناء.
و- أي زيارات تفتيشية أخرى يقررها الأمين أو مدير المدينة أو المرجع المختص لغايات تطبيق أحكام هذا النظام والتعليمات الصادرة بمقتضاه.

المادة ٤٧ أ- يلتزم مفتشو الأمانة عند القيام بالزيارة التفتيشية بما يلي: -

- ١- إبراز البطاقة التعريفية الخاصة بهم.
 - ٢- التعريف بنوع الزيارة وسببها.
 - ٣- إشراك المالك أو المقاول أو المهندس المشرف خلال الزيارة كلما أمكن.
- ب- يحرر المفتش تقرير التفتيش الذي يتضمن تاريخ الزيارة، وواقع الحال والمشاهدات، وتوثيق الصور والتقارير، ووصف المخالفة وفقاً للرخصة والمخططات والتصاريح، والأطراف المسؤولة والتوصية بالإجراء المناسب.
- ج- يقوم رئيس قسم دائرة رقابة الأبنية المعني أو من يفوضه بالمراجعة والتحقق من تقرير التفتيش المعد، وله أن يقرر إصدار إنذار يتضمن ما يلي: -
- ١- تحديد وتصنيف المخالفة التي تمت دون رخصة أو تصريح أو إذن أو خلافاً للتشريعات ذوات العلاقة، والغرامة المفروضة عليها.
 - ٢- تحديد مهلة مناسبة لتصويب المخالفة بما في ذلك الخطوات الواجب اتخاذها لإعادة الأرض كما كانت قبل البناء أو اتخاذ الإجراءات اللازمة لضمان مطابقة البناء أو الأعمال للرخصة أو التصاريح أو الأذونات أو التشريعات أو الخطط الرسمية أو الأحكام أو الشروط الصادرة، على أن يتم وبشكل خاص تحديد طلب إزالة أو هدم أو تغيير البناء أو أي جزء منه.
 - ٣- طلب وقف استعمال الأرض ووقف أعمال الإعمار بشكل جزئي في موقع محدد من المشروع أو بشكل كلي في موقع المشروع وذلك وفق جسامة المخالفة، مع بيان السبب.



د- يبلغ المخالف بالإنذار سواء كان المالك أو الشاغل أو أي شخص صدرت الرخصة باسمه، والمقاول والمهندس المشرف وفق إجراءات التبليغ المتبعة من الأمانة، متضمنة توضيح حقهم بالاعتراض.

هـ- في حال تبين لدائرة رقابة الإعمار أن المخالف قد باشر فعلياً باتخاذ الإجراءات اللازمة لتصويب المخالفة ضمن المدة المحددة في الإنذار، وقامت مديرية التراخيص بالموافقة على تلك الإجراءات إن لزم، أو تم الموافقة على الاعتراض المقدم، فيجب على رئيس القسم المعني إصدار القرار بإلغاء الإنذار الصادر بما في ذلك الغرامة المفروضة وقرار التوقف الجزئي أو الكلي.

و- في حال عدم التزام المخالف بتصويب المخالفة ضمن المدة المحددة في الإنذار، أو في حال عدم صدور الموافقة من مديرية التراخيص على الإجراءات المتخذة أو في حال رد الاعتراض، يتولى رئيس القسم المعني بدائرة رقابة الإعمار توجيه إنذار نهائي لإزالة المخالفة خلال (١٥) يوماً من تاريخ تبليغه بذلك.

ز- مع مراعاة التشريعات النافذة، لدائرة رقابة الإعمار إدراج المخالف في سجل غير الملتزمين لدى الأمانة ومخاطبة نقابة المهندسين أو الجهات الرسمية ذوات العلاقة حول المخالفات المهنية أو الفنية.

المادة ٤٨ - أ- تصنف المخالفات المرتكبة خلافاً لأحكام هذا النظام والتعليمات الصادرة بمقتضاه استناداً إلى موقعها وطبيعتها وخطورتها وآثارها، وذلك على النحو التالي: -

١- المخالفات البسيطة، وهي التي لا يترتب عليها خطر على السلامة العامة أو تعد على الأملاك العامة أو إضرار بالغير .

٢- المخالفات الجسيمة، وهي التي يترتب عليها ضرر تنظيمي أو صحي أو تعد على الأملاك العامة أو إخلال بسلامة الأبنية أو حقوق الغير .

٣- المخالفات الخطرة، وهي التي تهدد السلامة الإنشائية أو تشكل خطراً مباشراً على الأرواح أو الممتلكات .



الجريدة الرسمية

ب- مع مراعاة حق الأمانة بإلزام المخالف بتصويب المخالفة ووقف العمل بالموقع، تفرض الغرامات وفقاً لتصنيف المخالفة على النحو التالي: -

- ١- غرامة من (٥٠) إلى (٢٠٠) دينار للمخالفات البسيطة.
 - ٢- غرامة من (٢٠٠) إلى (١٠٠٠) دينار للمخالفات الجسيمة.
 - ٣- غرامة من (١٠٠٠) إلى (٣٠٠٠) دينار للمخالفات الخطرة.
- ج- إضافة الى الغرامة المنصوص عليها في الفقرة (ب) من هذه المادة، تحتسب الغرامة المتعلقة بالمخالفات الناجمة عن طرح الأنقاض أو الطمم أو المخلفات الإنشائية في غير الأماكن المخصصة، أو التسبب في إغلاق المناهل أو العبارات أو مجاري السيول، استناداً إلى كميتها أو ضررها الفعلي مضافاً إليها تكاليف إزالة الضرر.

د- يصدر المجلس، بناء على تنسيب الأمين، جدولاً تفصيلياً يبين أنواع المخالفات وتصنيفاتها والغرامات المالية والإجراءات الإدارية المقررة لها، وينشر هذا الجدول في الجريدة الرسمية وعلى الموقع الإلكتروني للأمانة.

هـ- إذا تكررت المخالفة ذاتها في الموقع ذاته ومن المخالف ذاته خلال مدة (١٢) شهراً متتالية من تاريخ تنظيم المخالفة الأولى، للأمانة مضاعفة الغرامة المقررة، واتخاذ الإجراءات الإدارية الإضافية اللازمة، بما في ذلك وقف أو إلغاء الرخصة أو إذن الإشغال.

و- لا تحول أحكام هذه المادة دون تطبيق أي عقوبات أخرى نصت عليها التشريعات ذوات العلاقة، وتحال المخالفات إلى الجهات المختصة.

المادة ٤٩ - أ- إذا انقضت المدة المحددة في الإنذار النهائي دون تصويب المخالفة، فعلى مدير دائرة رقابة الإعمار أو من يفوضه، وبعد دراسة وتدقيق المخالفة والإجراءات المتخذة، إصدار القرار بفرض غرامة يومية على المالك أو المتسبب بالمخالفة بمقتضى أحكام هذا النظام بقيمة (١٠) دنائير للمخالفات البسيطة، و(٥٠) ديناراً للمخالفات الجسيمة، و(١٠٠) ديناراً للمخالفات الخطرة تبدأ من اليوم التالي لتبليغه القرار وتستمر إلى حين إزالة المخالفة.



الجريدة الرسمية

ب- للأمانة القيام بأعمال الإزالة بوساطة مديرياتها المختصة أو من خلال متعهدين معتمدين، ويجوز التنفيذ بحضور أو دون حضور المالك أو الشاغل، على أن يتم استيفاء كلفة الإزالة مضافاً إليها نسبة (٢٠%) من قيمتها نفقات إدارية، وذلك دون الإخلال بحق الأمانة في تحصيل أي غرامات أو تعويضات أخرى مقررّة بموجب التشريعات النافذة.

ج- للأمانة عند الاقتضاء، مخاطبة الحاكم الإداري والاستعانة بالجهات الأمنية المختصة لتنفيذ قرارات الإزالة.

د- لا يرتب قيام الأمانة أو أي من مديرياتها أو المتعهدين المكلفين من قبلها بإزالة المخالفة أي مسؤولية عن الأضرار الناتجة تجاه الغير، على أن تتم الإزالة وفق التشريعات ذوات العلاقة.

هـ- في حال صدور قرار قضائي بوقف التنفيذ تتوقف إجراءات الإزالة إلى حين البت في الدعوى.

المادة ٥٠ - أ- في حال قيام لجنة التفتيش الرقابية المشكلة بمقتضى نظام إجراءات الرقابة والتفتيش على أعمال الإعمار، برصد أي مخالفة لأحكام كودات البناء الوطني أو المتطلبات الفنية أو التنظيمية ذوات العلاقة، تقوم اللجنة بتنظيم تقرير أو إشعار بالمخالفة، وترسله إلى الأمانة والجهات ذوات العلاقة.

ب- تلتزم الأمانة بتنفيذ قرارات لجنة التفتيش الرقابية ومتابعة إجراءات التصويب أو التحويل إلى الجهات الفنية أو القضائية المختصة.

المادة ٥١ - أ- تقدم الشكوى المتعلقة بالرقابة على أعمال الإعمار من خلال المنصة الإلكترونية المعتمدة لدى الأمانة أو أي وسيلة أخرى تعتمدها، على أن يتم تعبئة أو إرفاق المعلومات والبيانات والوثائق التالية: -

١ - بيانات مقدم الشكوى، والتي تتضمن الاسم الكامل و رقم البطاقة الشخصية أو الرقم الوطني و العنوان، ورقم الهاتف أو البريد الإلكتروني للتبليغ، وأي وثيقة تثبت صفته.



الجريدة الرسمية

٢- إثبات المصلحة أو الضرر من خلال بيان الصفة القانونية لمقدم الشكوى سواء كان مالكا أو شاغلا وكيفية تأثيره بالمخالفة.

٣- وصف المخالفة وموقعها وتاريخ ملاحظتها وأي تفاصيل فنية أو تنظيمية ذات صلة.

٤- الوثائق أو الصور المؤيدة مثل الصور الفوتوغرافية أو أي مستندات تثبت الواقعة أو تعزز مصداقية الشكوى .

ب- لا تقبل الشكوى في أي من الحالتين التاليتين: -

١- إذا لم تستوف البيانات والوثائق المطلوبة، ولدائرة رقابة

الإعمار طلب استكمال النواقص خلال مدة لا تتجاوز (٣) أيام عمل من تاريخ إشعار المشتكي، وإلا اعتبرت الشكوى ملغاة.

٢- إذا كانت الشكوى غير واضحة أو غير محددة، إلا إذا تعلق بضرر جسيم أو خطر داهم على السلامة العامة أو تعد على الأملاك والمرافق العامة.

ج- إذا ثبت أن الشكوى كيدية أو تضمنت معلومات مضللة عمداً تهمل الشكوى ويتم توثيقها وللأمانة مطالبة المشتكي بالتعويض عن أي أضرار أو نفقات تكبدتها.

د- للأمانة اعتبار الشكوى سرية وعدم الإفصاح عن اسم المشتكي إذا اقتضت الضرورة ذلك بعد التأكد من صحة الشكوى المقدمة.

هـ- تتولى دائرة رقابة الإعمار دراسة الشكوى والتحقق من جديتها خلال مدة لا تتجاوز (٣) أيام عمل من تاريخ استلام الشكوى من خلال ما يلي: -

١- إجراء مراجعة مبدئية للتحقق من اكتمال البيانات والوثائق والتأكد من وجود صفة أو مصلحة لمقدم الشكوى، ومراجعة سجلات الأمانة وأي رخص أو قرارات سابقة متعلقة بالموقع أو المخالفة.

٢- تبليغ المشتكى عليه وتمكينه من تقديم رده بشكل رسمي وتوثيق ذلك في ملف الشكوى.

٣- تصنيف الشكوى من حيث خطورتها وتأثيرها على السلامة العامة أو أحكام التنظيم وأحكام البناء، وتحديد ما إذا كانت تستوجب إجراء زيارة تفتيشية طارئة أو دورية.



و- لدائرة رقابة الإعمار، بعد الانتهاء من دراسة الشكوى، اتخاذ أي من الإجراءات التالية وتبليغ الأطراف بها: -

١- إجراء زيارة تفتيشية طارئة إذا تبين وجود خطر داهم على السلامة العامة أو تعدد قائم على الأملاك العامة أو الخاصة.

٢- إجراء زيارة تفتيشية دورية إذا كانت المخالفة لا تشكل خطراً فورياً ولكنها تحتاج تحقيقاً ميدانياً.

٣- حفظ الشكوى إذا تبين عدم وجود أساس فني أو قانوني لها. ز- في حال تقرر إجراء الزيارة التفتيشية، يتم اتباع الإجراءات المحددة في هذا النظام، واتخاذ الإجراء اللازم في حال وجود مخالفة وفق أحكام هذا النظام.

ح- إذا تعلقت الشكوى بنزاع بين قاطنين في العقار أو البناء السكني أو التجاري المشترك ذاته، يتم إجراء الكشف بحضور المشتكي والمشتكى عليه إن أمكن، مع مراعاة الخصوصية، وللأمانة الاستعانة بالجهات الأمنية أو تحويل الشكوى إلى الحاكم الإداري لاتخاذ الإجراءات القانونية.

المادة ٥٢ - أ- على كل من يرغب القيام بأي من الأعمال التالية الحصول على تصريح مسبق من دائرة رقابة الإعمار :-

١- أعمال القذف الرملي.
٢- تنظيف المواقع دون أن يترتب عليها تغيير في طبوغرافية الأرض.

٣- تركيب خزانات المياه في مساحة الارتداد وفق الشروط والموافقات اللازمة .

٤- أعمال الصيانة أو التحسين الكبيرة الداخلية أو الخارجية في الأبنية القائمة مثل ترميم الواجهات أو إجراء تعديلات كبيرة على المساحات الداخلية أو إصلاح أو استبدال الشبكات الميكانيكية أو الكهربائية أو الصحية الرئيسية.

ب- للأمانة إيقاف أي شخص عن العمل في مشروع الإعمار في حال مخالفته شروط التصريح الممنوح له، أو مباشرته العمل دون الحصول على تصريح وفق أحكام هذه المادة إلى حين تصويب المخالفة.



ج- يصدر المجلس التعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام هذه المادة.

المادة ٥٣ - أ- تصنف الأبنية المهجورة داخل حدود الأمانة كمصدر خطر محتمل في أي من الحالات التالية: -

١- إذا أصبحت عرضة للانهييار أو تحتوي على أجزاء إنشائية متداعية تهدد سلامة البناء.

٢- إذا تسبب وجودها في تشويه المظهر العام أو تهديد السلامة العامة أو النظام العام أو الصحة العامة.

٣- إذا كانت تحتوي على مخلفات أو أدوات تالفة أو مواد خطرة.

ب- يقوم مفتش دائرة رقابة الإعمار بإعداد تقرير فني أولي للبناء المهجور، يتضمن وصف العقار وموقعه وحالته الإنشائية وتحديد المخاطر أو المخالفات المرتبطة به، مع بيان التوصية المبدئية بشأن الإجراء المناسب للتعامل معه.

ج- يقوم رئيس قسم الرقابة بتبليغ مالك العقار بضرورة اتخاذ الإجراءات التالية خلال مدة مناسبة، وتشمل الإجراءات حسب واقع الحال ما يلي: -

١- صيانة أو ترميم الأجزاء اللازمة.

٢- تنظيف البناء ومحيطه وإزالة المخلفات.

٣- تأمين الموقع ومنع الدخول غير المصرح به.

د- إذا لم يقم المالك أو من يمثله باتخاذ الإجراءات المطلوبة خلال المدة المحددة، فلأمانة من خلال مديرياتها أو متعهد معتمد من قبلها اتخاذ أي من الإجراءات التالية: -

١- إغلاق البناء مؤقتاً، ووضع إشارات تحذيرية.

٢- تنفيذ أعمال الصيانة العاجلة أو التنظيف أو الإزالة أو التسييج.

٣- إحالة الأمر للجهات القضائية أو الأمنية المختصة في حال وجود تهديد للسلامة العامة أو الصحة العامة أو الأمن العام.

هـ- يتحمل المالك الكلف المتعلقة بإغلاق وصيانة البناء كافة مضافاً إليها نسبة (٢٠%) من قيمتها نفقات إدارية.



المادة ٥٤ - أ- إذا تبين من خلال الزيارات التفتيشية أو تقارير المرجع المختص أو الجهات ذوات العلاقة أو من خلال الشكاوى، وجود بناء متداع أو يشكل خطراً على سلامة البناء الإنشائية وسلامة الأفراد والمجاورين، تقوم دائرة رقابة الإعمار بالطلب من المالك أو المكتب الهندسي إعداد تقرير فني هندسي، ورفعته إلى اللجنة والجهات ذوات العلاقة لاتخاذ القرار المناسب بشأنه.

ب- للجنة، وبالتنسيق مع الجهات ذوات العلاقة، إصدار القرار بالزام المالك وعلى نفقته بتنفيذ أعمال الصيانة أو التدعيم أو الهدم وفق ما يقتضيه الوضع الفني، ولها الاستعانة بالحاكم الإداري والجهات الأمنية المختصة لتنفيذ القرار .

ج- تتولى دائرة رقابة الإعمار، وبالتنسيق مع المرجع المختص متابعة تنفيذ القرارات المتخذة، والتحقق من قيام المالك بالحصول على الرخص والتصاريح اللازمة ومتابعة مطابقة أعمال الصيانة أو الهدم لمتطلبات السلامة العامة والأحكام التنظيمية.

د- في حال الضرورة والخطر الداهم، للأمانة تنفيذ القرار بوساطة مديرياتها المختصة أو متعهدين مرخصين، ويجوز التنفيذ بحضور المالك أو في غيابه، على أن تستوفي الأمانة جميع النفقات المترتبة مضافاً إليها نسبة (٢٠%) من قيمتها نفقات إدارية.

هـ- لا تتحمل الأمانة أو موظفوها أو المتعهدون المكلفون من قبلها أي مسؤولية عن الأضرار الناشئة عن تنفيذ قرارات الصيانة أو الهدم وفقاً لأحكام هذا النظام، إلا في حدود التشريعات النافذة.

المادة ٥٥ - أ- يشكل الأمين لجنة تسمى (لجنة الاعتراض على قرارات دائرة رقابة الإعمار) تتولى النظر في الاعتراضات المقدمة والفصل فيها.

ب- يحدد في قرار تشكيل لجنة الاعتراض على قرارات دائرة رقابة الإعمار عدد أعضائها، ورئيسها، ومقرها، وطريقة عقد اجتماعاتها، والنصاب القانوني لاتخاذ قراراتها.



الجريدة الرسمية

ج- يجب أن يكون رئيس وأعضاء لجنة الاعتراض على قرارات دائرة رقابة الإعمار من ذوي الخبرة والاختصاص في مجالات أعمال الإعمار والتنظيم والبناء والرقابة، وأن تتوفر فيهم صفات النزاهة والحيادية، وللجنة الاستعانة بذوي الخبرة والاختصاص من غير الأعضاء للاستئناس برأيهم دون أن يكون لهم حق التصويت على قراراتها.

د- يتولى مقرر لجنة الاعتراض على قرارات دائرة رقابة الإعمار تنظيم جدول أعمالها وتدوين محاضرها وحفظ سجلاتها ومتابعة تنفيذ قراراتها.

المادة ٥٦- أ- تختص لجنة الاعتراض على قرارات دائرة رقابة الإعمار بالنظر في مدى مشروعية وسلامة الإجراءات والقرارات الصادرة عن دائرة رقابة الإعمار والبت فيها، ولها في سبيل ذلك: -

١- دراسة طلبات الاعتراض وتصنيفها والاطلاع على جميع الوثائق والملفات ذات العلاقة.

٢- مخاطبة المرجع المختص والجهات ذات العلاقة وطلب أي بيانات أو معلومات تراها ضرورية.

٣- تكليف الجهات المعنية بإعادة الكشف الميداني أو إعادة دراسة القرار محل الاعتراض.

٤- دعوة المعارض أو المفتش المعني أو أي طرف له علاقة للاستماع إلى أقواله أو توضيح موقفه.

٥- إصدار القرار المناسب مع التسبيب.

ب- تبت لجنة الاعتراض على قرارات دائرة رقابة الإعمار في الاعتراض خلال مدة لا تتجاوز (٥) أيام عمل من تاريخ تقديمه إليها، ويصدر عنها أحد القرارين التاليين، ويعتبر قرارها نهائياً: -

١- قبول الاعتراض واتخاذ القرار المناسب باتخاذ أو إلغاء أو تعديل الإجراء أو القرار موضوع الاعتراض.

٢- رد الاعتراض إذا تبينت سلامة ومشروعية الإجراء أو إذا كان تقديمه خارج المدة المحددة.

ج- يقوم مقرر لجنة الاعتراض على قرارات دائرة رقابة الإعمار بتبليغ القرار الصادر إلى مقدم الاعتراض خلال يومي عمل من تاريخ صدوره، بكافة الوسائل المتاحة.



د- ترسل نسخة من القرار إلى دائرة رقابة الإعمار أو المرجع المختص بتنفيذه لاتخاذ الإجراء المناسب.

المادة ٥٧- أ- لكل شخص صدرت بحقه مخالفة من دائرة رقابة الإعمار، تقديم طلب اعتراض إلى لجنة الاعتراض على قرارات دائرة رقابة الإعمار خلال مدة لا تتجاوز (٥) أيام عمل من تاريخ الزيارة أو تبليغه بالإجراء أو القرار، وذلك في أي من الحالات التالية: -

١- إذا تبين أن الإجراء المتخذ أو المخالفة الصادرة تمت خلافا لأحكام القانون و هذا النظام أو التعليمات الصادرة بمقتضاه أو لم تراعى الضوابط والإجراءات المقررة.

٢- إذا تضمن تقرير الكشف أو التقرير الفني أو القرار الرقابي إجراءات أو استنتاجات غير مبررة أو غير قائمة على أسس فنية أو تنظيمية واضحة.

٣- إذا كان تصنيف المخالفة أو مقدار الغرامة لا يتناسب مع طبيعة المخالفة أو لا يعكس درجة جسامتها الفعلية.

٤- إذا ثبت وجود ازدواجية أو تكرار غير مبرر في المخالفات أو الغرامات أو زيارات التفتيش.

ب- لكل شخص له مصلحة مباشرة، وتضرر من عدم قيام دائرة رقابة الإعمار باتخاذ الإجراءات الرقابية أو إصدار الإنذار بحق أحد المخالفين رغم تقدمه بشكوى خطية مثبتة وفق الأصول، أن يتقدم باعترض إلى لجنة الاعتراض على قرارات دائرة رقابة الإعمار خلال مدة لا تتجاوز (٥) أيام عمل من تاريخ تبليغه برد الدائرة أو انقضاء المدة المحددة للبت في شكواه دون إجراء وعلى اللجنة البت في هذا الاعتراض وفق أحكام هذا النظام.

ج- يقدم طلب الاعتراض إلكترونياً وفق النماذج المعتمدة، ويتم قيده في سجل خاص ويعطى رقماً متسلسلاً، ويمنح مقدم الطلب إشعاراً باستلامه.

د- لا يترتب على تقديم الاعتراض وقف الإجراءات المتخذة بموجب القرار المعترض عليه، إلا إذا قررت لجنة الاعتراض على قرارات دائرة رقابة الإعمار وقف التنفيذ مؤقتاً إلى حين البت في الطلب.

هـ- إذا كان هناك اعتراض على قرارات لجان رقابة وتفتيش مشتركة صادرة عن جهات أخرى، يقدم الاعتراض إلى الجهة التي أصدرت القرار.



الجريدة الرسمية

المادة ٥٨ - أ- تستوفي الأمانة الرسوم المبينة أدناه عن الطلبات التالية:-

منطقة التنظيم	منطقة السكن	منطقة التجاري	منطقة الصناعات	منطقة المكاتب	متعدد الاستعمال
رسوم تسجيل الطلب (دينار)	٥	١٥	١٠	١٥	١٥

ب- يستوفي رسم مقداره (٢٥) ديناراً عن طلب الحصول على الموافقة المبدئية.

ج- لا ترد الرسوم الواردة في الفقرتين (أ) و(ب) من هذه المادة في حال رفض الطلب أو سحبه من قبل مقدمه ولا يعد استيفاؤها موافقة ضمنية على إصدار الرخصة، ويقتصر أثرها على تسجيل الطلب وبدء إجراءات دراسته.

المادة ٥٩ - أ- تستوفي الأمانة رسوم الرخصة استناداً إلى المساحة الطبقية الإجمالية للمشروع ووفقاً للمخططات الهندسية المصادق عليها ضمن الرخصة.

ب- يستوفي مقدار الرسم لكل متر مربع من المساحة الطبقية، ولكل متر طولي من الأسوار، وذلك حسب نوع وفئة المنطقة التنظيمية ووفق الجدول التالي: -

منطقة التنظيم	فئة التنظيم	المساحات		الأسوار	
		للمتر المربع	للمتر الطولي	فلس	دينار
منطقة السكن	سكن (أ)	-	٢	٥٠٠	-
	سكن (ب)	٥٠٠	١	٤٠٠	-
	سكن (ج)	-	١	٢٥٠	-
	سكن (د)	٧٠٠	-	١٥٠	-
	السكن الشعبي	٤٠٠	-	١٠٠	-
	السكن الأخضر	-	٣	٧٠٠	-
	السكن الخاص	٥٠٠	٢	٧٠٠	-
	السكن الريفي	٧٠٠	-	٧٠٠	-
	السكن الزراعي	٧٠٠	-	٧٠٠	-
منطقة التجاري	التجاري المركزي	-	٦	٨٠٠	١
	التجاري العادي	-	٤	٣٥٠	١
	التجاري المحلي	-	٣	٩٠٠	-
	المجمعات التجارية	-	٦	٤٠٠	٢
منطقة الصناعات	الصناعات الثقيلة	-	٦	٤٠٠	٢
	الصناعات المتوسطة	-	٥	٨٠٠	١
	الصناعات الخفيفة	-	٣	٩٠٠	-
	الصناعات التحويلية	٥٠٠	١	٤٥٠	-
	الصناعات التقنية والأعمال	-	٤	٨٠٠	١
	الصناعات	-	٤	٣٥٠	١
منطقة المكاتب	المكاتب	-	٣	٩٠٠	-
منطقة متعدد الاستعمال	متعدد الاستعمال الحضري	-	٤	١٥٠	١
	متعدد الاستعمال المركزي	٥٠٠	٤	٣٥٠	١



الجريدة الرسمية

ج- تحتسب المساحات المخصصة لملاحقات البناء، بما في ذلك بيوت الدرج، والمناور، والمصاعد، ضمن المساحة الطابقية الإجمالية الخاضعة لرسوم الترخيص، وتطبق على هذه المساحات الرسوم ذاتها المقررة للفئة التنظيمية التي يقع فيها البناء على النحو التالي: -

١- تحتسب مساحة بيت الدرج مع مساحة كل طابق يتضمنه ويضاف مكرر مساحته لمرة واحدة فقط في الطابق الأعلى.
٢- تحتسب مساحة المنور لمرة واحدة عند سقفه في الطابق الأعلى.

٣- تحتسب مساحة المصعد مع مساحة كل طابق يتضمنه.
د- إذا قدم طلب ترخيص لا ينطبق عليه أي رسم محدد في هذا النظام، فلمديرية التراخيص تقدير الرسم المناسب استناداً إلى أقرب فئة تنظيمية أو مشروع مشابه من حيث طبيعة العمل والاستعمال والكثافة السكنية.

المادة ٦٠- أ- تحتسب رسوم الرخصة ضمن فئة التجاري المحلي للأنشطة الاقتصادية التالية:-

- ١- المشاريع المصنفة كمشاريع ذوات طبيعة خاصة وفق ما ورد في نظام التخطيط والتنظيم داخل حدود أمانة عمان.
- ٢- المدارس والمنشآت التعليمية.
- ٣- المستشفيات الخاصة.
- ٤- الفنادق والأجنحة الفندقية.
- ٥- سكن الطلبة والشقق المفروشة.

ب- تحتسب رسوم الرخصة ضمن فئة التجاري المركزي للأبنية العالية التي يتم الموافقة على إنشائها ضمن المناطق التنظيمية المخصصة.

المادة ٦١- تستوفي الأمانة رسوماً خاصة على كل مما يلي:-

- أ- رسم مقداره (٥٠) ديناراً للمتر المربع الواحد عند ترخيص إنشاء حوض السباحة.



الجريدة الرسمية

- ب- رسم مقداره (٢٠٠) دينار عند ترخيص إنشاء أي حوض مخصص لتجميع أو معالجة المياه الصناعية في المناطق الصناعية المخصصة والمطابقة للمواصفات والحاصلة على الموافقات اللازمة.
- ج- رسم مقداره (٤٠) ديناراً للمتر المربع عند ترخيص البروزات التجارية المسموحة في منطقة التنظيم.
- د- رسم مقداره (٣٠) ديناراً للمتر المربع عند ترخيص الشرفات التجارية المسموحة في منطقة التنظيم.

المادة ٦٢ - أ- يستوفي رسم نسبته (٦٠%) من الرسوم المحددة بمقتضى أحكام هذا النظام للأبنية السكنية الحاصلة على الحوافز وشهادة البناء الأخضر.

ب- يستوفي رسم نسبته (٨٠%) من الرسوم المحددة بمقتضى أحكام هذا النظام للأبنية غير السكنية الحاصلة على الحوافز وشهادة البناء الأخضر.

ج- يستوفي رسم نسبته (٥٠%) من الرسوم المحددة بمقتضى أحكام هذا النظام عن إصدار الرخصة للأبنية التابعة للجمعيات الخيرية أو النقابات المهنية أو العمالية المسجلة في المملكة ولغايات غير تجارية.

المادة ٦٣ - أ- تضاف النسب التالية على الرسوم المرتبطة برخصة الإعمار وفقاً لما يلي:-

- ١- (١٠%) إذا تم إصدار القرار بتخفيف أحكام التنظيم بناء على قرار صادر من المرجع المختص.
- ٢- (٥%) إذا تم إصدار القرار بتعديل أحكام البناء بناء على قرار صادر من المرجع المختص.

ب- لا تستوفي النسبة المشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة إذا كان تعديل أحكام التنظيم أو البناء ناتجاً عن خطأ في المخططات التنظيمية أو عن تعديل تنظيمي صدر بعد الترخيص دون طلب من المالك.



الجريدة الرسمية

المادة ٦٤- تستوفي الأمانة رسماً مقداره (١٥) ديناراً عن كل تعديل أفقي للتقطيعات الداخلية للبناء أو تعديل للموقع العام أو الواجهات لكل طابق في أي بناء قائم أو تحت الإنشاء، شريطة أن لا يؤدي هذا التعديل إلى زيادة مساحة البناء المرخص أو نسبته المئوية أو نسبته الطابقية أو الحجم.

المادة ٦٥ أ- تستوفي الأمانة من مالك العقار تعويضاً مالياً عند الموافقة على تغيير صفة الاستعمال لأي بناء أو أي جزء منه إلى استعمال آخر يحقق قيمة عقارية أعلى أو يترتب عليه أثر تنظيمي أو عبء إضافي على البنية التحتية، على أن يتم الأخذ بعين الاعتبار التعويض من مساحة الأرض أو مساحة البناء المستغلة أو البعد عن المهن المشابهة لاستعمالاتها وغيرها من المواضيع ذوات العلاقة.

ب- تتولى اللجنة، بناء على تنسيب من مديرية التراخيص ومديرية التخطيط مدعوم بدراسات فنية ومالية، اعتماد المعايير الخاصة والجداول والقيم المعيارية للتعويض المالي عن تغيير صفة استعمال البناء المشمولة بأحكام هذا النظام لكل حالة على حدة على أن ينشر قرار الاعتماد في الجريدة الرسمية وعلى الموقع الإلكتروني للأمانة.

ج- لا يتم دفع بدل التعويض إذا كان التغيير ناتجاً عن تعديل تشريعي أو تنظيمي صادر عن الأمانة أو الجهات ذوات العلاقة، دون طلب من المالك.

د- للمجلس وبتوصية من الأمين، تحديد سقف أعلى لقيمة التعويض الذي يتم فرضه بموجب أحكام هذه المادة.



الجريدة الرسمية

المادة ٦٦ - أ- 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 الارترادات	لكل متر مربع من التجاوز عن النسبة المئوية للبناء	لكل متر مربع من التجاوز من النسبة الطابقية	التجاوز لكل متر مكعب من التجاوز في الحجم	لكل متر مربع بدل مواقف سيارات
		دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
منطقة السكن	سكن أ	٢٥٠	١٥٠	٤٠	٦٠	٧٥
	سكن ب	٢٠٠	١١٥	٣٥	٥٠	٦٠
	سكن ج	١٢٥	٧٥	٢٥	٤٠	٤٠
	سكن د	٧٠	٤٠	٢٠	٢٥	٢٠
	السكن الشعبي	٥٠	٢٥	١٥	٢٠	١٠
	السكن الأخضر	٣٢٥	٢٠٠	٦٠	١٠٠	١٠٠
	السكن الخاص	٣٢٥	٢٠٠	٦٠	١٠٠	١٠٠
	السكن الريفي	١٥٠	٩٠	٣٠	٤٠	٣٠
	السكن الزراعي	١٥٠	٩٠	٣٠	٤٠	٣٠
	التجاري المركزي	٦٢٥	٤٠٠	١٢٥	١٧٥	١٥٠
منطقة التجاري	التجاري العادي	٤٥٠	٢٥٠	٩٠	١٢٥	١٢٠
	التجاري المحلي	٣٢٥	٢٠٠	٦٠	١٠٠	١٠٠
	المجمعات التجارية	٩٥٠	٦٠٠	٢٠٠	٢٥٠	٣٠٠
	الصناعات الثقيلة	٧٠٠	٤٠٠	١٥٠	٢٠٠	٣٠٠
منطقة الصناعات	الصناعات المتوسطة	٥٠٠	٣٠٠	١٠٠	١٥٠	١٥٠
	الصناعات الخفيفة	٢٥٠	١٥٠	٤٠	٦٥	٩٠
	الصناعات التحويلية	٢٠٠	١١٠	٣٠	٥٠	٨٠
	الصناعات النقية والأعمال	٣٥٠	٢٠٠	٧٥	١٠٠	١٢٠
	الصناعات	٥٠٠	٣٠٠	١٠٠	١٥٠	١٢٠
	المكاتب	٣٥٠	٢٠٠	٦٠	١٠٠	٨٠
منطقة متعددة الاستعمال		٣٥٠	٢٠٠	٦٠	١٠٠	١٥٠

ب- تعد رسوم التجاوز وفقاً للفقرة (أ) من هذه المادة جزءاً من رسوم الترخيص المعدلة، ولا يفرض في هذه الحالة أي تعويض على تلك المساحة.



الجريدة الرسمية

المادة ٦٧-أ- تستوفي الأمانة عن الأبنية القائمة غير المرخصة أو الأبنية القائمة فوق أبنية مرخصة أو الأبنية القائمة المتصلة بأبنية مرخصة مثلي الرسوم الأصلية الواردة في الجداول المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة (٥٩) والفقرة (أ) من المادة (٦٦) من هذا النظام ورسوم الشرفات والبروزات وأحواض السباحة والأحواض الصناعية والتجاوزات.

ب- يستثنى من أحكام الفقرة (أ) من هذه المادة رسم بدل مواقف السيارات والذي يحسب كما ورد في الجدول المنصوص عليه في الفقرة (أ) من المادة (٦٦) من هذا النظام.

المادة ٦٨-أ- في حال تجاوزت نسبة المخالفة (٥%) عن النسبة المحددة في هذا النظام، وصدر قرار بالموافقة النهائية على تصويب وضع البناء وفق أحكام هذا النظام، يستوفي من المالك تعويض مالي عن أي زيادة على تلك النسبة وفقاً لنوع وطبيعة المخالفة ونسبتها إلى المساحة الكلية المرخصة، والفئة التنظيمية للمنطقة والقيمة الإدارية للمتر المربع، والأثر الفني والتنظيمي للمخالفة على المحيط العمراني والبنية التحتية والسلامة العامة وأي معايير إضافية تعتمد عليها اللجنة.

ب- تتولى اللجنة بناء على تنسيب من مديرية التراخيص ومديرية التخطيط مرفقا بدراسات فنية ومالية، اعتماد المعايير الخاصة والجداول والقيم المعيارية للتعويض المالي عن المخالفات المشمولة بأحكام هذا النظام، على أن ينشر قرار الاعتماد في الجريدة الرسمية وعلى الموقع الإلكتروني للأمانة.

ج- للمجلس، بناء على توصية من الأمين، تحديد سقف أعلى لقيمة للتعويض المالي الذي يتم فرضه بموجب أحكام هذه المادة.

المادة ٦٩-أ- يمنح تخفيض نسبته (٥٠%) على رسوم التراخيص ورسوم التجاوز للأبنية القائمة قبل نفاذ أحكام هذا النظام.

ب- على الرغم مما ورد في الفقرة (أ) من هذه المادة، للمجلس، بناءً على تنسيب الأمين، إصدار قرار يمنح تخفيضاً عاماً مؤقتاً على الرسوم والتعويضات كافة ضمن إطار برنامج تصويب شامل، على أن ينشر القرار في الجريدة الرسمية وعلى الموقع الإلكتروني للأمانة وتحدد فيه نسب التخفيض والأبنية والمناطق المشمولة والإطار الزمني للتطبيق.



الجريدة الرسمية

المادة ٧٠- أ- تستوفي الأمانة رسماً مقطوعاً عن رخصة الهدم للأبنية القائمة بمقداره (٢٠٠) دينار.

ب- على الرغم مما ورد في الفقرة (أ) من هذه المادة لا تستوفي الرسوم عن أعمال الهدم إذا كانت جزءاً من طلب الرخصة المقدمة، وكانت أعمال الهدم مشمولة ضمن المخططات والموافقات المعتمدة لترخيص البناء، ويعتبر الترخيص شاملاً لمراحل الإزالة والإنشاء كافة.

ج- تستوفي على رخصة الهدم للأبنية القائمة تأمينات مقدارها (١٠) دنانير مضروبة في مساحة البناء بحد أدنى (١٠٠٠) دينار وبحد أعلى (١٠٠٠٠) دينار.

المادة ٧١- أ- تستوفي الأمانة رسماً مقطوعاً عند إصدار إذن الإشغال أو تجديده بمقداره (١٥) ديناراً.

ب- تستوفي الأمانة رسم تسجيل طلب إذن الإشغال أو تجديده بمقداره (٥) دنانير للمناطق السكنية و(١٠) دنانير للمناطق غير السكنية.

المادة ٧٢- لا تستوفي رسوم الترخيص أو الهدم وأي رسوم إضافية أو رسوم التصاريح أو التأمينات المرتبطة بها، بما في ذلك رسوم تعديل الرخصة أو تجديدها، ورسوم إصدار إذن الإشغال لكل مما يلي: -

أ- الأبنية المملوكة للوزارات والمؤسسات الحكومية والبلديات والأمانة ما لم تكن منشأة لغايات استثمارية.

ب- الأبنية التابعة للبعثات الدبلوماسية والمنظمات الدولية العاملة رسمياً، وفقاً للاتفاقيات والتشريعات ذوات العلاقة.

ج- دور العبادة بما في ذلك المساجد والكنائس.

د- الأبنية التراثية في حال كانت مطابقة للخطط والمخططات الصادرة.

هـ - الجهات التي نصت قوانينها الخاصة صراحة على إعفائها من الرسوم.



الجريدة الرسمية

- المادة ٧٣- أ- تستوفي الأمانة رسماً مقطوعاً مقداره (٢٠) ديناراً عند طلب إجراء معاملة تثبيت استقامة الشارع ضمن حدود قطعة الأرض، سواء لأغراض الترخيص أو التقسيم أو أي معاملات تنظيمية أخرى.
- ب- تستوفي الأمانة رسماً مقطوعاً مقداره (١٠) ديناراً عند طلب إصدار أو تصديق مخطط الموقع التنظيمي.

المادة ٧٤- أ- تستوفي الرسوم والتأمينات التالية عند تقديم طلب الحصول على أي من التصاريح التالية: -

نوع التصريح	الرسوم	التأمينات
تصريح الحفر	٢٠	(٥) دناتير ضرب مساحة الحفر وبحد أدنى (٥٠٠) دينار وبحد أعلى (١٠٠٠٠) دينار.
تصريح الحفر المؤقت	١٠٠	(١٠) دناتير ضرب مساحة الحفر وبحد أدنى (١٠٠٠) دينار وبحد أعلى (٢٠٠٠٠) دينار.
تصريح نقل الاتقاض ومخلفات البناء	١٠	دينار واحد × مساحة البناء المقترح وبحد أدنى ٥٠٠ دينار، وعلى أن لا يتم تكرار طلب التأمينات للمشروع نفسه.
تصريح القذف الرملي	٢٠	١٠٠ دينار × عدد الطوابق للبناء
تصريح الصيانة أو التحسين الكبيرة	٢٠	١٠ دناتير × مساحة الطابق المراد عمل الصيانة به
تصريح تنظيف الموقع	٢٠	دينار واحد × مساحة الأرض حسب سند التسجيل وبحد أعلى ١٠٠٠ دينار

- ب- تقدم التأمينات المشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة إما نقداً أو كفالة أو بواسطة شيك بنكي غير مشروط قبل إصدار التصاريح، وتعاد التأمينات بعد الانتهاء من الأعمال وإعادة موقع الإعمار إلى حالته المطلوبة.
- ج- للأمانة مصادرة جزء أو كامل مبلغ التأمينات في أي من الحالات التالية: -

- ١- عدم إعادة الموقع العام إلى حالته المطلوبة.
- ٢- التسبب بأضرار للطرق أو الأرصفة أو الممتلكات العامة أو المجاورة.
- ٣- تنفيذ أعمال مخالفة للتصريح .
- د- ترد التأمينات من الدائرة المالية بناء على تقرير من دائرة رقابة الإعمار يثبت الالتزام بشروط التصريح وتنفيذ الأعمال وفقاً للمتطلبات التنظيمية والفنية، خلال مدة لا تتجاوز (٦٠) يوماً من تاريخ تقديم طلب رد التأمينات.



الجريدة الرسمية

المادة ٧٥- للأمانة بالتنسيق مع الجهات ذوات العلاقة، أن تتولى استيفاء الرسوم أو البدلات أو المقابل المالي الذي يدخل ضمن صلاحيات تلك الجهات، أو تحويل الرسوم المحصلة من هذه الجهات لحساب الأمانة، بموجب مذكرات تفاهم تبرم وفق أحكام التشريعات ذوات العلاقة.

المادة ٧٦- أ- على المالك دفع الرسوم والتأمينات والتعويضات المستحقة خلال المدد المحددة في هذا النظام من تاريخ تبلغه، ويستثنى من ذلك حالات النزاع المنظورة أمام المحاكم وصدور قرار قضائي بعدم المباشرة بالبناء.

ب- يصدر المجلس التعليمات التي تنظم عملية تأجيل دفع الرسوم والتأمينات والتعويضات أو تقسيطها أو تسوية التأمينات.

المادة ٧٧- أ- للأمانة تطوير ونشر برنامج الكتروني على الموقع الإلكتروني للأمانة، يمكن الأفراد والجهات ذوات العلاقة من احتساب القيمة التقديرية للرسوم والتأمينات المرتبطة بطلبات رخص البناء والتصاريح وأي طلبات أخرى مشمولة بأحكام هذا النظام.

ب- لا تعتبر القيم الظاهرة في البرنامج الإلكتروني ملزمة، و تستخدم لأغراض التقدير والتمكين من اتخاذ القرار، على أن تعتمد القيم النهائية بعد استكمال إجراءات التدقيق الفني والتنظيمي من الأمانة.

المادة ٧٨- أ- للأمانة اعتماد أنظمة إلكترونية تعمل بآليات الذكاء الاصطناعي لاحتساب وتدقيق الرسوم والتأمينات والتعويضات المقررة بموجب أحكام هذا النظام.

ب- تربط عمليات احتساب الرسوم ببيانات المخططات الهندسية والموقع التنظيمي والمعايير الفنية والإدارية المحددة في هذا النظام، ويتم التدقيق عليها إلكترونياً ضمن نماذج معتمدة في النظام الإلكتروني للتراخيص.

ج- يمنع تعديل أو تغيير أي من الرسوم المحسوبة إلكترونياً إلا من خلال النظام ذاته وبموجب صلاحيات إدارية محددة، مع توثيق التعديلات بشكل قابل للتتبع ضمن سجل إلكتروني خاص.



د-يلغى أي إجراء يدوي أو مكرر يؤدي إلى ازدواجية في احتساب الرسوم أو تأخير في إنجاز المعاملة، ولا يجوز لأي موظف إجراء تدقيق إضافي أو تعديل على الرسوم خلافاً لما يصدر عن النظام الإلكتروني المعتمد، إلا بموافقة من المرجع المختص.

المادة ٧٩- أ-يخول موظفو الأمانة المفوضون وفق أحكام القانون والمفتشون صلاحية الدخول إلى أي أرض أو موقع إعمار ضمن أي بناء أو أي جزء منه، أو مكب النفايات المخصص، خلال تحضير الموقع أو أثناء أو بعد تنفيذ أعمال الإعمار، دون حاجة إلى إشعار مسبق، وذلك للغايات التالية: -

١- الرقابة والتفتيش الميداني والتحقق من الالتزام بكل من الرخصة وأذونات الإشغال، وضبط أي مخالفات.

٢- القيام بأعمال الكشف أو المسح أو التدقيق الفني المرتبط بدراسة طلبات الرخص أو تصويب الوضع.

٣- تنفيذ ما يلزم من أعمال متعلقة بالمرافق العامة أو البنية التحتية متى اقتضت متطلبات العمل ذلك.

ب-على موظفي ومفتشي الأمانة عند الدخول إلى أي أرض إبراز بطاقة التعريف إذا طلب منهم ذلك، ولا يجوز الدخول إلى أي مسكن مشغول دون موافقة الساكن ووفق الضوابط والإجراءات المتبعة، وتستثنى من ذلك الأبنية المستخدمة تجارياً أو لممارسة مهنة دون ترخيص.

ج- كل من يقوم قصداً بمنع أو تأخير المفتشين أو موظفي الأمانة المفوضين عن ممارسة صلاحياتهم وفق أحكام هذه المادة، يعاقب بالعقوبات المنصوص عليها في القانون أو أي تشريع نافذ.

د-يحظر على المفتشين وموظفي الأمانة المفوضين، وتحت طائلة المساءلة القانونية، إفشاء أي معلومات أو بيانات يحصلون عليها خلال تأدية مهامهم، إلا في حدود ما تقتضيه إجراءات الترخيص أو الرقابة والتفتيش.



الجريدة الرسمية

هـ- لا يجوز لموظفي ومفتشي الأمانة المخولين بالدخول لممارسة عملهم، تحت طائلة المساءلة القانونية وفق التشريعات النافذة إفشاء أي معلومات حصلوا عليها لا تتعلق بالإجراءات التي يقومون بها.

المادة ٨٠- يتم تبليغ القرارات والإعلانات والإشعارات المنصوص عليها في هذا النظام إلكترونياً بواسطة البريد الإلكتروني أو أرقام الهواتف المصرح بها لدى الأمانة أو أي جهة حكومية أخرى أو تسليمه ورقياً إلى الشخص المطلوب تبليغه في مكان سكنه أو مقر عمله أو بالصاق نسخة بـمكان ظاهر على أي منهما أو إرسال نسخة بالبريد المسجل على أن تحدد إجراءات هذه التبليغات بمقتضى تعليمات يصدرها المجلس لهذه الغاية.

المادة ٨١- أ- تقوم الأمانة بإنشاء وتطوير وتشغيل البرمجيات والتطبيقات الإلكترونية وآليات الذكاء الاصطناعي اللازمة لحوسبة جميع إجراءات رخص البناء والرقابة عليها، بما في ذلك تقديم الطلبات ومتابعتها، وتدقيق المخططات، وإصدار الموافقات، وتوثيق البيانات والوثائق، والنظر في الاعتراضات، وربط الأنظمة إلكترونياً مع الجهات ذوات العلاقة، والتواصل الدوري مع مقدم الطلب لإعلامه بسير العمل في كل مرحلة.

ب- للأمانة استخدام المنصات أو التطبيقات الإلكترونية للتشاور مع الجهات المعنية وأصحاب المصلحة، وتنظيم جلسات الاستماع أو الاجتماعات أو التراسل الرقمي بشأن مواضيع الترخيص أو الرقابة أو الاعتراضات.

ج- تعتبر الوسائل الإلكترونية التي تستخدمها الأمانة لإجراء معاملاتها وتبليغاتها منتجة لآثارها ومعتمدة من الناحية القانونية.

المادة ٨٢- مع مراعاة أي عقوبة أشد ورد النص عليها في أي تشريع آخر يعاقب كل من يخالف أحكام هذا النظام بالعقوبات المنصوص عليها في القانون.



الجريدة الرسمية

المادة ٨٣- يلغى كل من نظام الأبنية والتنظيم في مدينة عمان رقم (٢٨) لسنة ٢٠١٨، ونظام هدم الأبنية داخل حدود أمانة عمان الكبرى رقم (١٢٠) لسنة ٢٠١٨، على أن يستمر العمل بالتعليمات والأحكام التنظيمية وأحكام البناء والمخططات الصادرة بمقتضى أي منهما وبالقرارات الصادرة عن مجلس التنظيم الأعلى واللجان والمتعلقة بالتخطيط والتنظيم والأبنية، إلى أن تعدل أو تلغى أو يستبدل غيرها بها وفقاً لأحكام هذا النظام.

المادة ٨٤- أ- يصدر المجلس التعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا النظام.
ب- تنشر التعليمات والملاحق والأسس والمعايير المنصوص عليها في هذا النظام في الجريدة الرسمية وعلى الموقع الإلكتروني للأمانة.

٢٠٢٦/٦/٢٣

عبد الله الثاني ابن الحسين

رئيس الوزراء ووزير الدفاع د. جعفر عبد حسني	نائب رئيس الوزراء ووزير الخارجية وشؤون المغتربين أيمن الصفدي
وزير الأشغال العامة والإسكان ووزير الطاقة والثروة المعدنية بالوكالة م. "أحمد ماهر" أبو السمرة	وزير المياه والري م. راند أبو السعود
وزير الاتصالات الحكومي د. محمد المومني	وزير الإدارة المحلية م. وليد المصطفى
وزير دولة للشؤون الاقتصادية مهند شحادة	وزير الصناعة والتجارة والتموين ووزير الاستثمار بالوكالة ي. عرب القضاة
وزير الأوقاف والشؤون والمقدسات الإسلامية د. محمد الخلايلة	وزير التربية والتعليم ووزير التعليم العالي والبحث العلمي د. عزمي محافظ
وزير دولة للشؤون الخارجية د. نائسي نمروقه	وزير التنمية الاجتماعية وفاء بني مصطفى
وزير العمل خالد البكار	وزير دولة للشؤون القانونية ووزير العدل بالوكالة د. فياض القضاة
وزير الثقافة مصطفى الرواشدة	وزير المالية ووزير التخطيط والتعاون الدولي بالوكالة د. عبد الحكيم الشبل
وزير دولة لشؤون رئاسة الوزراء عبد اللطيف أحمد النجدادي	وزير دولة لتطوير القطاع العام ووزير الاقتصاد الرقمي والريادة بالوكالة م. بدرية البليبيس
وزير البيئة د. أيمن سليمان	وزير الزراعة د. صائب الخريسات
وزير الصحة د. إبراهيم البدور	وزير الشباب د. راند العبدوان



ملحق أحكام البناء

المادة ١ - طوابق الأقبية: -

- أ- يمنع إنشاء طوابق الأقبية ضمن الارتداد الأمامي في جميع فئات التنظيم.
- ب- تستثنى طوابق الأقبية من الأحكام المقررة للارتدادات الجانبية والخلفية والنسبة الطابقية، شريطة ما يلي: -
- ١- أن يقتصر استعمال طوابق الأقبية على الخدمات العامة للبناء كمواقف للسيارات وملاجئ وآبار وخزانات الماء وغرف التدفئة المركزية والتبريد والكهرباء ومحطات التحويل الكهربائية وغرف تخزين غير تجارية.
- ٢- أن لا تزيد مساحة التخزين غير التجاري على (٢٥%) من مساحة كل طابق.
- ٣- لا يجوز جمع مساحات التخزين غير التجاري في طابق واحد في حال وجود أكثر من طابق قبو.
- ج- يسمح بإنشاء طابق قبو لا يزيد منسوب سقفه على (٧٥) سم من منسوب الأرض الطبيعية.
- د- يسمح باستخدام سقف القبو لتأمين المساحات المنسقة المزروعة المقررة تنظيمياً أو تراسات أو مداخل ومخارج على أن لا يزيد ارتفاع هذه الاستخدامات على (٧٥) سم من منسوب سقف القبو.
- المادة ٢ - التسوية: -

التسوية هي الطابق أو الطوابق التي يكون منسوب البلاط فوق السطح الخرساني فيها لا يتجاوز (١,٥) م من منسوب منتصف الطريق وفي حال تعدد الطرق المتاخمة لقطعة الأرض يكون طابق التسوية على النحو التالي: -

- أ- الطابق أو الطوابق التي يكون منسوب البلاط فوق السطح الخرساني فيها لا يتجاوز (١,٥) م من منسوب منتصف الطريق الأعلى إذا كانت سعة الطرق المتاخمة لقطعة الأرض لا تقل عن (٨) م لكل منها وعلى طول تلك الطرق وفي حال وجود طريق أو أكثر بسعة تقل عن (٨) م 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 على الطريق تقل عن (٥٠%) من طول كامل واجهة القطعة.



الجريدة الرسمية

- ج- الطابق أو الطوابق التي يكون منسوب البلاط فوق السطح الخرساني فيها لا يتجاوز (١.٥) م من منسوب منتصف الطريق الأعلى إذا كانت الطرق المتاخمة للقطعة تقل سعة كل منها عن (٨) م.
- د- يسمح بإنشاء تسوية أو أكثر إذا كان فرق المنسوب ما بين منتصف الشارع المعتمد وفقاً لأحكام الفقرات (أ) و (ب) و (ج) من هذه المادة 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.
- هـ- على الرغم مما ورد في الفقرة (أ) من هذه المادة يسمح بإنشاء تسوية أو أكثر بغض النظر عن فرق المنسوب ما بين منتصف الشارع المعتمد وفقاً لأحكام الفقرات (أ) و (ب) و (ج) من هذه المادة ومنسوب أدنى خط كنتور في الأرض الطبيعية شريطة أن يكون استعمالها مواقف للسيارات وخدمات عامة للبناء.
- و- يتم احتساب الارتفاع الذي يسمح بإنشاء تسوية أو أكثر والوارد في الفقرة (أ) من هذه المادة من منتصف الشارع المعتمد لتسميات البناء ومنسوب أدنى خط كنتور في الأرض الطبيعية مضافاً له عمق التأسيس وارتفاع بلاط الأرضي بمقدار (١،٥) م ومن ثم يحسب مجموع الارتفاع ويقسم على الحد الأدنى لارتفاع الطابق مضافاً له سماكة العقدة الإنشائية وفقاً لما ورد في الكودات ويكون الارتفاع الصافي هو المسافة بين البلاط وأسفل السقف.
- ز- يسمح لقطع الأراضي في منطقة السكن التي تكون خطوط الكنتور لها أعلى من منسوب الشارع بإنشاء تسوية واحدة فقط وعلى أن يكون استعمالها مواقف سيارات أو خدمات أو سكناً.

المادة ٣- الجدران الاستنادية: -

- أ- يسمح بإنشاء الجدار الاستنادي في أي قطعة أرض شريطة ما يلي: -
- ١- أن يكون الجدار الاستنادي على حدود قطعة الأرض الجانبية المجاورة لقطعة الأرض.
 - ٢- أن لا يتجاوز ارتفاعه (٣.٥) م تحت مستوى الأرض الطبيعية ويستثنى من ذلك ما يلي: -
 - أ- إذا كان الجدار الاستنادي ملاصقاً للطريق العام.
 - ب- إذا اقتضت طبيعة وطبوغرافية الأرض ذلك شريطة موافقة المرجع المختص.
 - ٣- إرفاق شهادة تثبت سلامة الجدار الاستنادي.
 - ب- يسمح بإنشاء الأسوار حول قطعة الأرض على أن لا يتجاوز ارتفاعها (٢.٥) م من منسوب الأرض الطبيعية ولا يقل عن متر واحد.



الجريدة الرسمية

ج- على الرغم مما ورد في الفقرتين (أ) و (ب) من هذه المادة تستثنى أبنية الوزارات والدوائر والمؤسسات الرسمية والعامة وأبنية الهيئات الدبلوماسية وما في حكمها من قيود ارتفاع الأسوار والجدران الواردة فيها.

المادة ٤- الطمم: -

أ- يجب أن لا يزيد منسوب الطمم بالارتدادات على (١.٥) م من منسوب الأرض الطبيعية في موقعها.

ب- يسمح بالطمم في الارتداد الأمامي بحيث يكون متدرجاً مع ميل الشارع وأن لا يزيد على (١.٥) م عن الشارع المواجه والموازي لكل جزء.

ج- يجب أن لا يزيد منسوب الطمم بالارتدادات الجانبية والخلفية على (٢.٥) م 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) م من منسوب أرضية الممر.

د- يسمح بالطمم أسفل المواقف التي في الارتداد الأمامي الجانبي وعلى الحد الأمامي للقطعة ليصبح مع مستوى الدخول من الشارع.

المادة ٥- سقف الارتدادات: -

أ- يسمح بترخيص أسقف الارتدادات وفقاً للشروط والأحكام التالية: -

١- أن تكون أسقف الارتدادات تقابل استعمال مواقف أو خدمات في الطوابق المتصلة بها.

٢- أن تكون الأسقف ضمن الارتدادات الجانبية والخلفية.

٣- أن يكون منسوب سقف الارتداد متماشياً مع منسوب الأرض الطبيعية في موقعه وفي كل الأحوال لا يزيد منسوب السقف على (٧٥) سم.

٤- أن يقتصر استعمال أسفل أسقف الارتدادات على الخدمات العامة للبناء كمواقف للسيارات ومغابر السيارات وآبار وخزانات الماء والديزل والغاز وغرف التدفئة المركزية والتبريد والكهرباء ومحطات التحويل الكهربائية وغرف الخزين غير التجاري.

٥- يسمح باستخدام أعلى سقف الارتداد لتأمين المساحات المنسقة المزروعة المقررة تنظيمياً أو تراسات أو مداخل ومخارج على أن لا يزيد ارتفاع هذا الاستخدام على (٧٥) سم من منسوب سقف الارتداد.

٦- تستثنى مساحة الأسقف للارتدادات المقررة تنظيمياً من مساحة البناء والمساحة الطابقية.

ب- يسمح بإقامة الرامبات ومغابر السيارات المعطقة في الارتدادات شريطة أن يكون منسوب أرضيتها دون مستوى الأرض الطبيعية في موقعها.



المادة ٦- الأبنية الفرعية: -

- أ- يسمح بترخيص الأبنية الفرعية شريطة ما يلي: -
- ١- أن تكون قطعة الأرض في منطقة السكن أو منطقة الصناعات باستثناء فئة تنظيم الصناعات التحويلية.
 - ٢- أن لا تزيد نسبة البناء الفرعي على (٥%) من مساحة قطعة الأرض وأن لا تتجاوز مساحته (١٠٠) م^٢ حدا أقصى.
 - ٣- تأمين ارتداد أمامي للبناء الفرعي حسب أحكام منطقة التنظيم التي يقع فيها ويستثنى من ذلك الحالتين التاليتين: -
 - أ- إذا كان منسوب سطح البناء الفرعي مع مستوى رصيف الشارع المتصل مباشرة مع سقف البناء الفرعي دون الأخذ بعين الاعتبار منسوب الأرض الطبيعية وعلى أن يكون استعمال سطح البناء الفرعي لوقوف السيارات.
 - ب- إذا كان البناء الفرعي في منطقة الصناعات عدا الصناعات التحويلية وبمساحة لا تزيد على (٢٠) م^٢ وعلى أن يستعمل كغرفة حراسة أو مراقبة فقط.
 - ٤- أن لا يزيد ارتفاع البناء الفرعي من الخارج على (٢.٧٥) م من منسوب الأرض الطبيعية في موقعه ويستثنى من ذلك إذا كان البناء الفرعي في منطقة الصناعات عدا الصناعات التحويلية على أن لا يتجاوز ارتفاعه (٢.٧٥) م من منسوب الشارع المواجه له.
 - ٥- أن يقتصر استعمال البناء الفرعي على تأمين الخدمة للبناء الرئيسي بما في ذلك مواقف سيارات، وغرفة حارس، وغرفة خدمة، وغرفة خزين وسقفا لمدخل مواقف السيارات أو أي استعمال مماثل شريطة ألا يؤدي إلى إزعاج المجاورين والسكان.
 - ٦- أن لا يفتح على سطح البناء الفرعي أي فتحة تؤدي إلى ذلك السطح وأن لا يستعمل سطح البناء الفرعي لأي غرض كان، ويستثنى من ذلك الحالتان التاليتان:-
 - أ- إذا كان منسوب هذا السطح لا يزيد على (١.٥) م من منسوب الأرض الطبيعية في موقعه أو أقل منها.
 - ب- في حال تحقق أحكام البند (٣) من الفقرة (أ) من هذه المادة.
 - ٧- عدم فتح أي أبواب أو شبابيك جانبية وخلفية باتجاه قطع الأراضي المجاورة إذا كان البناء الفرعي يقع ضمن الارتدادات المقررة.



الجريدة الرسمية

ب- مع مراعاة أحكام الفقرة (أ) من هذه المادة يسمح بترخيص بناء فرعي لاستخدامه كمواقف سيارات يكون الوصول له من خلال سطح الطابق المتصل به على أن يكون استعمال الطابق المتصل به البناء الفرعي مواقف سيارات أو خدمات.

ج- على الرغم مما ورد في البند (٢) من الفقرة (أ) من هذه المادة يسمح بترخيص أكثر من بناء فرعي في أي من الحالتين التاليتين: -

- ١- وجود بناء واحد على القطعة على أن لا يتجاوز مجموع مساحة الأبنية الفرعية (١٠٠) م^٢.
- ٢- وجود أكثر من بناء مستقل ومنفصل على القطعة على أن لا تزيد مساحة كل بناء فرعي على (٢٥) م^٢.

المادة ٧- المنور:-

أ- لا يسمح بترخيص أي بناء معد للسكن أو بإعادة إنشائه إلا إذا كانت كل غرفة من غرفه مظلة من أحد جوانبها على شرفة أو ساحة خارجية أو منور.

ب- يجب أن تتوافر في المنور الشروط التالية: -

- ١- أن تكون أرضيته مرصوفة وأن 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 يكون فيه شرفات أو نتوءات أخرى داخله.

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

- ١- أن لا تقل مساحة منور غرف السكن عن (١٠) م^٢ وأن لا يقل طول ضلعه عن ربع ارتفاعه أو عن مترين ونصف المتر أيهما أكثر.
- ٢- أن لا تقل مساحة المنور للمطابخ وغرف الغسيل والمرحاض وغرف الحمام عن (٧.٥٠) م^٢ وأن لا يقل عرضه عن (٢.٥٠) م.
- ٣- تستثنى من المواصفات الهندسية المنصوص عليها في البندين (١) و(٢) من هذه الفقرة مجاري التهوية العامودية الميكانيكية.
- ٤- يجب أن لا يقل أي بعد من أبعاد مجاري التهوية العامودية الميكانيكية عن (٨٠) سم.

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%) من مساحتها.



الجريدة الرسمية

هـ- لا تطبق الأحكام المتعلقة بالتهوية والإنارة الطبيعية إذا اقتضت طبيعة التصميم المعماري لأسباب فنية استعمال التهوية والإنارة الاصطناعية في البناء وذلك وفقاً للمخططات الفنية التي يجب تقديمها عند طلب الترخيص.

المادة ٨- أ- لا يحسب من ارتفاع البناء أو من عدد الأدوار النتوءات الزخرفية وتاج البناء وطوابق مواقف السيارات وطوابق التسوية والمداخن والصوامع وطوابق الخدمات الكهربائية أو ميكانيكية أو أجزاءها.

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 (٢٠ %) 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 ولكافة مناطق التنظيم على أن لا تقل مساحة طابق أو طوابق مواقف السيارات عن (٥٠ %) من النسبة المئوية المسموحة للبناء وأن لا يتجاوز صافي ارتفاع الطابق (٣) م ولا يقل عن (٢.٢٥) م.

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 والسكن بأحكام خاصة طابقيين والسكن بأحكام خاصة طابقين ورووف والسكن بأحكام خاصة ثلاثة طوابق وأي فئة تنظيم أخرى ورد بشأنها حكم تنظيمي خاص متعلق بعدد الأدوار.



الجريدة الرسمية

المادة ٩- مع مراعاة أحكام نظام التخطيط والتنظيم داخل حدود أمانة عمان 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 المطلّة على الشوارع والساحات والميادين والدواوير المنظمة تنظيمًا تجاريًا عاديًا عن حدود خط البناء بمسافة لا تتجاوز (١.٨٠) م في الحالات التي يكون فيها عرض الشارع (١٦) م أو أكثر وبمسافة (١.٤٠) م في الحالات التي يكون عرض الشارع أقل من (١٦) م على أن لا يسمح بأي بروز في الحالات التي يكون فيها عرض الشارع (١٠) م أو أقل وأن لا تقل المسافة بين الشرفات البارزة وحد القطعة المجاورة لها عن (١.٥٠) م وفي الأحوال جميعها يجب أن لا يقل البعد العمودي بين سقف الشرفة البارزة وأي نقطة من الرصيف عن (٣) م .

ب- تستثنى الشرفات من النسبة المنوية وتحسب لها مواقف سيارات وفقًا لأحكام هذا الملحق.

٢. المظلات الخرسانية أو القماشية أو المعدنية الواقية: -

أ- أن لا يتجاوز عمقها (٢.٥) م.

ب- أن لا يتجاوز البروز بأي حال من الأحوال حد الرصيف المنشأ عليه.

ج- أن لا يقل ارتفاعها عن أي نقطة في الرصيف عن (٢.٥) م.

٣. البروزات التجارية: -

أ- يحدد البروز التجاري المطل على الشوارع والساحات والميادين والدواوير المنظمة تنظيمًا تجاريًا عاديًا عن حدود خط البناء بمسافة لا تتجاوز (١.٨٠) م في الحالات التي يكون فيها عرض الشارع (١٦) م أو أكثر، وبمسافة (١.٤٠) م في الحالات التي يكون فيها عرض الشارع أقل من (١٦) م، ولا يسمح بأي بروز في الحالات التي يكون فيها عرض الشارع (١٠) م أو أقل وفي جميع الأحوال يجب أن لا يقل البعد العامودي بين سقف البروز وأي نقطة من الرصيف عن (٣) م، وأن لا يزيد عرض البروز على عرض الرصيف.

ب- تستثنى البروزات التجارية من النسبة المنوية للبناء وتحسب لها مواقف سيارات وفقًا لأحكام هذا الملحق.

ب- للأبنية ضمن كافة المناطق: -

١- البروزات المعمارية: -

أ- يحدد البروز المعماري عن حدود خط البناء المقرر والمرخص بمسافة لا تتجاوز (٧٥) سم.

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



الجريدة الرسمية

ج- أن لا يكون البروز المعماري جزءاً من البروز التجاري أو الشرفة البارزة أو من الشرفة أو من المظلات أو امتداداً لأي منها وفي كل الأحوال لا يتجاوز البروز حدود قطعة الأرض.

٢- مظلات المداخل: -

أن لا يزيد عرض مظلة المدخل على (٤) م أو (٢٠٠ %) من عرض مكرر الدرج أيهما أكبر وتأمين ارتداد لها لا يقل عن نصف الارتداد التنظيمي المقرر وعلى أن يكون منسوب سقفيها بمنسوب مختلف من منسوب سقف الطابق المتصلة به شريطة عدم استغلال سقفيها لأي غاية كانت.

٣- المظلات الواقية للسيارات: -

- أ- أن تكون مفتوحة الجوانب.
- ب- أن لا يزيد ارتفاعها من أعلى نقطة في السقف على (٣) م من منسوب الشارع المحاذي.
- ج- أن لا تتجاوز مساحتها (٣٠) م^٢.
- د- أن يتم تصريف مياه الأمطار لسقف المظلة باتجاه الشارع.
- هـ- أن لا يستغل سطحها لأي غاية كانت.
- و- عدم اتصالها بالأبنية الفرعية.

٤- مظلات التعريش: -

- يسمح بإنشاء مظلات التعريش شريطة ما يلي: -
- أ- للأبنية في المناطق السكنية والاستعمالات السكنية.
- ب- تكون نسبة الفراغات في مظلات التعريش (٥٠ %) من مساحة المظلة حداً أدنى على أن تكون نسبة الفراغات موزعة على كامل مساحة المظلة.
- ج- أن لا تزيد نسبة مظلات التعريش على (٥ %) من مساحة قطعة الأرض ولا تتجاوز مساحتها (٥٠) م^٢ من كل وحدة إفرازية.
- د- يسمح بإنشاء مظلات التعريش دون تأمين ارتدادات على أن لا يزيد ارتفاعها الصافي على ثلاثة أمتار من منسوب البلاط أسفلها.
- هـ- يسمح بإنشاء مظلات التعريش أعلى الشرفات المكشوفة وتستثنى مساحتها من نسبة مظلات التعريش.
- و- تنشأ مظلات التعريش من أي مادة ولأغراض تجميلية وحسب التصميم الذي يوافق عليه المرجع المختص.
- ز- يسمح بإنشاء مظلات التعريش بمستوى طابق الروف شريطة عدم إغلاق جوانبه وأن يكون جهة الارتداد الأمامي فقط.



٥- الممرات المعلقة: -

- أ- يسمح للأبنية التي تقع تحت مستوى الطريق ببناء ممرات أو أدراج مكشوفة أو معابر للسيارات بعرض لا يتجاوز (٨) م تصل بين الطريق ومدخل البناء الأمامي وذلك لكل واجهة أمامية إذا كانت القطعة مخدومة بأكثر من شارع على أن لا يزيد منسوب أعلى نقطة في الممر المعلق على (١.٥) م 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) م لكل واجهة.
- ج- يسمح بإنشاء الأدراج المعلقة على الحد الأمامي والتي تكون موازية لاتجاه الشارع بحيث تكون دون مستوى الشارع أو الأرض الطبيعية ولا يحسب طول الأدراج من مساحة وعرض الممرات المعلقة على أن لا يزيد عرضها على (١.٥) م.
- د- يسمح بإنشاء الأدراج والممرات المعلقة بالارتدادات الجانبية والخلفية بحيث لا يزيد ارتفاعها على (١.٥) م عن مستوى الأرض الطبيعية في موقعها ولا يزيد عرضها على (١.٥) م من حد البناء.
- هـ- يجب أن لا يتجاوز عرض الممر المؤدي لأي مدخل من مداخل البناء الأمامية (٢٠٠%) من عرض ذلك المدخل ولا يسمح بأن يلحق به أي تراسات معلقة.
- و- يسمح باستغلال أسفل الممرات والأدراج ومعابر السيارات كمواقف سيارات أو ممرات للمواقف.

٦- الأشرعة ضمن منطقة السكن: -

- يسمح بإنشاء شراع واحد لكل ارتداد جانبي أو أمامي وحسب الشروط التالية: -
- أ- أن لا يزيد ارتفاع الشراع على (٦) م من منسوب الأرصفة المقام عليها.
- ب- أن لا تكون قاعدة الشراع فوق السور المشترك أو السور من جهة المجاور.
- ج- أن لا يكون الشراع على سطح الطابق الأخير.
- د- في حال كان الشراع ضمن الارتداد الأمامي يشترط أن يكون متصلاً مع جسم البناء وبارتفاع لا يتجاوز (٦) م.
- هـ- في حال وقوع القطعة على أكثر من شارع يجب أن يكون الشراع ضمن الارتدادات الأمامية أو الجانبية جهة كل شارع.
- و- عدم اتصال الشراع بمظلة المدخل أو الشرفات.

٧- الأبواب والنوافذ: -

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



٨- الشرفات ضمن منطقة السكن: -

- أ- يسمح بإنشاء الشرفات للأبنية في قطع الأراضي الخالية وفقاً للشروط التالية: -
- ١- أن تكون الشرفات على واجهات البناء الأمامية جهة الشارع الذي سعته أكبر أو تساوي (١٠) م ولا يجوز أن تكون في الواجهات الجانبية أو الخلفية.
- ٢- لا يسمح أن تكون الشرفات مرتكزة على أعمدة أو جدران.
- ٣- أن يكون الحد الأقصى المسموح به لعمق الشرفات ضمن الارتداد الأمامي باتجاه حد القطعة الأمامي عن حدود خط البناء بمسافة لا تزيد على متر واحد فقط.
- ٤- أن لا يزيد طول الشرفات على الواجهة الأمامية على (٥٠%) من طول واجهة البناء.
- ٥- أن تكون الشرفات مفتوحة الجوانب ولا يسمح أن يلحق بها بروز معماري.
- ٦- أن تكون الشرفات تابعة للمسكن.
- ٧- تستثنى مساحة الشرفات من مساحة البناء.
- ب- يصدر المجلس التعليمات المتعلقة بإنشاء الشرفات بما فيها الشرفات للأبنية غير المكتملة والأبنية القائمة.

المادة ١٠- السدود:-

- أ- يسمح بإنشاء السدة في الابنية شريطة ما يلي: -
- ١- أن يكون البناء قائماً ضمن المناطق التنظيمية (التجاري والصناعات ومتعدد الاستعمال والمكاتب).
- ٢- يجب أن تكون السدة متصلة اتصالاً عمودياً مباشراً ولا يمكن الوصول إليها إلا من خلال الطابق الذي تتبع له.
- ٣- عدم إنشاء بروز تجاري أو شرفة تتبع للسدة.
- ٤- أن لا يقل الارتفاع الصافي للطابق الذي يحوي طابق السدة عن (٥.٥) م.
- ٥- أن لا يقل ارتفاع طابق السدة الصافي عن (٢.٢٥) م.
- ٦- أن تكون أرضية طابق السدة من الخرسانة المسلحة أو من أي مادة أخرى مقاومة للحريق وأن تكون لها تهوية طبيعية أو ميكانيكية.
- ب- مع مراعاة البنود (٢) و (٣) و (٥) و (٦) من الفقرة (أ) من هذه المادة يسمح بإنشاء السدة بمستويين شريطة ما يلي: -
- ١- أن يكون البناء في المناطق المنظمة (صناعات).
- ٢- أن يكون الحد الأدنى للارتفاع الحر للطابق الذي يشتمل على السدتين (٩) م.



الجريدة الرسمية

٣- تأمين مواقف السيارات للسنتين وفقاً لأحكام نظام التخطيط والتنظيم داخل حدود أمانة عمان.

المادة ١١ - التصويينة ومكرر الدرج والمصعد:-

- يجب التقيد عند إنشاء التصويينة ومكرر الدرج والمصعد بالشروط التالية: -
- أ- إنشاء تصويينة على محيط سطح الطابق الأخير من البناء بارتفاع لا يقل عن (١) م ولا يزيد على (١.٥) م.
- ب- أن لا يزيد ارتفاع مكرر الدرج والمصعد عن سطح الطابق الأخير على (٥) م.

ج- تستثنى مساحة مكرر الدرج والمصعد من مساحة البناء والمساحة الطابقية وفقاً للشروط التالية: -

- ١- أن لا تقل مساحة مكرر الدرج و المصعد عن (٢٢) م^٢ و لا تزيد على (٢٥) م^٢ حداً أعلى و ما يزيد على ذلك يحسب ضمن مساحة البناء والمساحة الطابقية.
- ٢- في حال تطلب وجود أكثر من مكرر درج أو مصعد في البناء تكون المساحة المستثناة من مساحة البناء والمساحة الطابقية لكل مكرر درج ومصعد واحد فقط وفق ما ورد 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 المئوية 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) م بما فيه سماكة الجدران.

المادة ١٢ - طابق السطح:-

- أ- يقتصر استعمال سطح الطابق الأخير من البناء كخدمات مشتركة لكامل البناء بما في ذلك بيت الدرج وغرفة المصعد ولغايات التدفئة والتبريد وخزانات المياه واستعمالات الطاقة الشمسية والتخضير.
- ب- على الرغم مما ورد في الفقرة (أ) من هذه المادة يسمح بإنشاء طابق سطح على سطح الطابق الأخير للغايات التالية: -



الجريدة الرسمية

١- استعماله كخدمات لكامل البناء ووفقا للشروط والأحكام التالية: -

- أ- أن يكون البناء في منطقة السكن من فئات سكن (أ) و (ب) و (ج) و (د) والسكن الشعبي ويستثنى من ذلك السكن بأحكام خاصة طابقين، والسكن بأحكام خاصة طابقين وروف، والسكن بأحكام خاصة ثلاثة طوابق، والسكن بارتفاع أعلى من (١٦) م.
- ب- عدم وجود أي فتحة تؤدي إلى سقف طابق السطح وأن لا يستعمل ذلك السقف لأي غرض.
- ج- ان لا يمنع طابق السطح الوصول الى الخدمات المشتركة الموجودة على السطح.
- د- إنشاء تصويئة على محيط طابق السطح بارتفاع لا يقل عن (٠.٢٥) م ولا يزيد على (٠.٥) م.
- هـ- ارفاق موافقة مالكي البناء.

و- ان لا يزيد ارتفاع أعلى نقطة منه على (٣.٢٥) م عن سطح الطابق المنشأ عليه.

ز- أن لا تزيد مساحة طابق السطح على (٢٠ %) من مساحة سطح الطابق المنشأ عليه بما في ذلك مساحة مكبرات الأذراج والمصاعد والشرفات وعلى أن لا تتجاوز (٥٠) م^٢.

ح- أن يكون ملاصقاً لمكرر الدرج.

٢- استعماله كسكن تابع للطابق الأخير شريطة توافر الشروط الواردة في الفقرات (أ) و (ب) و (ج) و (د) و (هـ) من البند (١) من هذه الفقرة إضافة الى توافر الشروط التالية: -

- أ- أن يتبع للطابق الأخير من البناء ويتصل به بواسطة درج داخلي.
- ب- توفير ارتداد أمامي لا يقل عن (٥٠ %) من الارتداد المقرر تنظيمياً عن حد البناء للطابق المنشأ عليه وإذا زاد الارتداد على ذلك فيعتبر خدمات مشتركة ويجب تأمين ممر مكشوف لا يقل عرضه عن (٢) م يصل الى تلك الخدمات المشتركة.
- ج- يمنع فتح أبواب أو أي منافذ على الخدمات المشتركة.
- د- ان لا يكون له مدخل من خلال مكرر الدرج أو المصعد.
- هـ- أن لا يزيد ارتفاع أعلى نقطة منه على (٣.٥٠) م عن سطح الطابق المنشأ عليه.



الجريدة الرسمية

و-أن لا تزيد مساحة طابق السطح على (٢٥ %) من مساحة سطح الطابق المنشأ عليه بما في ذلك مساحة مكررات الأدراج والمصاعد والشرفات وعلى أن لا تتجاوز (١٠٠) م^٢.

ج- على الرغم مما ورد في الفقرة (ب) من هذه المادة يقتصر السماح بإنشاء طابق السطح على سطح الطابق الأخير لإحدى الاستعمالات الواردة في الفقرة (ب) من هذه المادة ولا يجوز السماح بها مجتمعة في البناء الواحد.

المادة ١٣ - المواقع المطلوبة في فئات التنظيم:-

مع مراعاة أحكام نظام التخطيط والتنظيم داخل حدود أمانة عمان ومراعاة توفير العدد المطلوب من المواقع للاستعمالات المختلفة في البناء وفقاً لأحكام المادة (١٤) من هذا الملحق يجب أن تتوافر داخل حدود البناء أو في موقعه الشروط والمعايير الهندسية السليمة التي تضمن حرية حركة السيارة أو المركبة والوقوف وفقاً لما يلي: -
مناطق التنظيم: -
أ- منطقة السكن: -

فئة التنظيم	عدد المواقع المطلوبة
سكن (أ) وسكن (ب) والسكن الخاص	موقف واحد لكل مسكن مساحته تساوي (٢٥٠) م ^٢ فأقل وموقفان لكل مسكن مساحته أكثر من (٢٥٠) م ^٢ وأقل أو تساوي (٥٠٠) م ^٢ وثلاثة مواقف لكل مسكن مساحته أكثر من (٥٠٠) م ^٢
سكن ج	موقف لكل مسكن
سكن د	موقف لكل مسكنين
سكن شعبي	موقف لكل ثلاثة مساكن
السكن الأخضر السكن الزراعي السكن الريفي	ثلاثة مواقف لكل مسكن
فئات السكن الأخرى	موقف واحد لكل مسكن مساحته تساوي (٢٥٠) م ^٢ فأقل وموقفان لكل مسكن مساحته أكثر من (٢٥٠) م ^٢ وأقل أو تساوي (٥٠٠) م ^٢ وثلاثة مواقف لكل مسكن مساحته أكثر من (٥٠٠) م ^٢



الجريدة الرسمية

ب - منطقة التجاري والمكاتب: -

- ١- موقف واحد لكل (٧٥) م^٢ من مساحة البناء.
- ٢- يجب تأمين مواقف مكشوفة بنسبة لا تقل عن (٢٠%) من عدد المواقف المطلوبة في فئة المجمعات التجارية وتأمين منطقة تحميل وتنزيل ومنطقة خاصة للتفتيش وأي اشتراطات أخرى للموقع.

ج - منطقة الصناعات وفقا للجدول التالي: -

فئة التنظيم	عدد المواقف لكل متر مربع من مساحة البناء
الصناعات الثقيلة	موقف واحد لكل (٣٠٠) م ^٢ .
الصناعات المتوسطة	موقف واحد لكل (٣٠٠) م ^٢ .
الصناعات الخفيفة	موقف واحد لكل (٢٥٠) م ^٢ .
الصناعات التحويلية	موقف واحد لكل (٢٠٠) م ^٢ .
الصناعات التقنية والأعمال	موقف واحد لكل (١٥٠) م ^٢ .
الصناعات	موقف واحد لكل (٢٠٠) م ^٢ .

المادة ١٤ - مواقف الاستعمالات المختلفة في البناء

- أ- مع مراعاة أحكام نظام التخطيط والتنظيم داخل حدود أمانة عمان يكون الحد الأدنى لعدد مواقف السيارات الواجب توافرها للاستعمالات المختلفة في البناء وفق ما يلي: -

عدد المواقف لكل متر مربع من مساحة البناء	الاستعمال للبناء						
<table border="1"> <tr> <th>مساحة المطعم</th><th>عدد المواقف لكل متر مربع من مساحة المطعم</th></tr> <tr> <td>أقل من أو يساوي (٢٥) م^٢ بما فيها مساحة الخدمات التابعة لها والسدد</td><td>لا يترتب مواقف</td></tr> <tr> <td>أكثر من (٢٥) م^٢ بما فيها مساحة الخدمات التابعة لها والسدد</td><td>موقف لكل (٢٥) م^٢ من مساحة البناء</td></tr> </table>	مساحة المطعم	عدد المواقف لكل متر مربع من مساحة المطعم	أقل من أو يساوي (٢٥) م ^٢ بما فيها مساحة الخدمات التابعة لها والسدد	لا يترتب مواقف	أكثر من (٢٥) م ^٢ بما فيها مساحة الخدمات التابعة لها والسدد	موقف لكل (٢٥) م ^٢ من مساحة البناء	المطاعم والمقاهي والكافتيريات وما في حكمها.
مساحة المطعم	عدد المواقف لكل متر مربع من مساحة المطعم						
أقل من أو يساوي (٢٥) م ^٢ بما فيها مساحة الخدمات التابعة لها والسدد	لا يترتب مواقف						
أكثر من (٢٥) م ^٢ بما فيها مساحة الخدمات التابعة لها والسدد	موقف لكل (٢٥) م ^٢ من مساحة البناء						
موقف واحد لكل (٢٠) م ^٢ من مساحة البناء بما فيها الخدمات التابعة لها ومساحة السدد، مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الأخرى في البناء.	صالات الأفراح والقاعات المتعددة الأغراض وقاعات الاجتماعات.						



الجريدة الرسمية

النوادي ومراكز التدريب الرياضية والمساح والصالات الرياضية والمكتبات العامة والمتاحف ودور العرض وقاعاتها وما في حكمها ، والنوادي والمراكز الاجتماعية والترفيهية ومراكز تنمية قدرات الشباب والحمامات الشرقية وما في حكمها.	موقف لكل (٤٠) م ٢ من مساحة البناء بما فيها الخدمات التابعة لها ومساحة السدد، مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الأخرى في البناء.
العيادات والمراكز الطبية والبنوك والمكاتب.	موقف واحد لكل (٧٥) م ٢ من مساحة البناء بما فيها الخدمات التابعة لها ومساحة السدد.
المراكز الثقافية ومراكز التدريب والتعليم وما في حكمها.	موقف واحد لكل (٦٠) م ٢ من مساحة البناء بما فيها الخدمات التابعة لها ومساحة السدد.
السكن في مناطق التنظيم المختلفة باستثناء منطقة السكن.	موقف لكل وحدة سكنية.
دور العبادة ودور المسنين وما في حكمها.	موقف واحد لكل (٧٥) م ٢ من مساحة البناء.
الجامعات والكليات والمعاهد والمدارس .	أ- موقف لكل (٧٥) م ٢ من مساحة البناء. ب - موقف حافلة لكل (٢٠٠) م ٢ من مساحة البناء.
رياض الأطفال ومراكز تنمية قدرات الأطفال وما في حكمها.	أ- موقف لكل (١٠٠) م ٢ من مساحة البناء. ب- موقف حافلة لكل (٢٠٠) م ٢ من مساحة البناء. ج- تأمين موقف انتظار للتحميل والتنزيل.
مراكز التربية والرعاية الخاصة وما في حكمها.	موقف واحد لكل (١٠٠) م ٢ من مساحة البناء.
الفنادق والأجنحة الفندقية.	موقف واحد لكل (٧٥) م ٢ من مساحة البناء مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الأخرى في البناء.
الشقق المفروشة وسكن الطلاب والشقق الفندقية وما في حكمها.	موقف واحد لكل (١٠٠) م ٢ من مساحة البناء مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الأخرى في البناء.
المستشفيات.	موقف واحد لكل (٦٠) م ٢ من مساحة البناء مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الأخرى في البناء.



الجريدة الرسمية

دور السينما والملاهي والمسارح والسيرك وما في حكمها	موقف واحد لكل (٢٠) م ٢ من مساحة البناء.
مدن الألعاب والتسلية	موقف واحد لكل (٣٠) م ٢ من مساحة البناء والساحات المكشوفة المستغلة مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الأخرى .
المنتزهات والاستراحات والملاعب المكشوفة	موقف واحد لكل (١٠٠) م ٢ من مساحة الأرض مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الأخرى في داخل حدود المنتزهات.
مكاتب تأجير السيارات ومراكز تدريب قيادة السيارات ومكاتب توصيل الطلبات والطرود وما في حكمها	موقف واحد لكل (٢٠) م ٢ من مساحة البناء وبحد أدنى (٤) مواقف .
المصانع	موقف واحد لكل (٣٠٠) م ٢ من مساحة المصنع مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الأخرى في البناء.
المستودعات وثلاجات التبريد	موقف واحد لكل (٤٠٠) م ٢ من مساحة المستودعات وثلاجات التبريد إضافة إلى توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات الأخرى.
المختبرات	موقف واحد لكل (١٠٠) م ٢ من مساحة البناء بما فيها الخدمات التابعة لها ومساحة السدد.
المقالع والكسارات	موقف واحد لكل (١٠٠٠) م ٢ من مساحة الأرض مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الأخرى.

- ب- لغايات احتساب الحد الأدنى لعدد مواقف السيارات الواجب توافرها لأي استعمال لم يرد النص عليه في الفقرة (أ) من هذه المادة يصنف الاستعمال من الأمين قياساً إلى أقرب استعمال له ورد في الفقرة (أ) من هذه المادة.
- ج- يتم احتساب الجزء من الموقف على أنه موقف واحد كامل عند حساب عدد المواقف المطلوبة وفقاً لهذا الملحق.

المادة ١٥ - المواقف الآلية:-

- أ- يسمح باستخدام المواقف الآلية في الأبنية شريطة ما يلي: -
- ١- تقديم دراسة فنية موضحاً فيها نوع وطبيعة النظام المطلوب استخدامه.
 - ٢- إرفاق خطة لإدارة المرور ولأماكن دخول السيارات وخروجها.



الجريدة الرسمية

٣- توفير مسرب تخزين للسيارات لا يقل طوله عن مجموع طول (٥%) من إجمالي السيارات الكلي.

٤- تعتبر أطوال معابر السيارات وممراتها المؤدية لمدخل المواقف من طول مسرب التخزين.

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 لمسرب التخزين.

٦- تخصيص ما نسبته (١٠%) من إجمالي المواقف للسيارات الدفع الرباعي مع الأخذ بالاعتبار تأمين الارتفاع الكافي لها.

ب- 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 على أن لا يقل عدد المصاعد عن مصعدين إذا زاد عدد المواقف على (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 وأطوال معابر السيارات داخل حدود القطعة من الطول الكلي لمسرب التخزين.

٤- توفير مكان انتظار لسيارة واحدة حداً أدنى أمام كل مصعد.

٥- تحقيق شروط المنعطفات الداخلية والخارجية للدخول إلى المصاعد حسب الجدول رقم (١) من المادة (١٧) من هذا الملحق.

٦- تطبيق الشروط والأحكام كافة الواردة في الجدول رقم (١) من المادة (١٧) من هذا الملحق للمواقف التي يتم الوصول لها من خلال المصاعد.

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

المادة ١٦ - أ- يجب تأمين متطلبات كودات البناء الوطني لمواقف الأشخاص ذوي الإعاقة والتأكيد 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 للأشخاص ذوي الإعاقة باللوحات الإرشادية وطلاء أرضيتها للدلالة عليها.

٣- يجب تأمين مرور آمن للأشخاص ذوي الإعاقة من الموقف إلى المدخل الرئيسي للمبنى.



الجريدة الرسمية

ب- إذا كان عدد مواقف السيارات يزيد على (١٠٠) موقف فيجب توفير ممرات المشاة ضمن مساحة 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) م.

ج- يجب تأمين مصد لإطارات السيارات يبعد مسافة (٧٥) سم عن الحد الأمامي للموقف وعلى عرضه كاملاً، وذلك للمواقف التي تصطف أمام الجدران والأسوار والمواقف المتقابلة.

د- يجب توفير الإنارة الكافية والمناسبة للمواقف الداخلية والخارجية بحيث توفر مستوى موحد من الإضاءة ويتم توجيه الضوء نحو الأسفل ويمنع سطوع الإنارة على الممتلكات المجاورة.

هـ- يجب توفير لوحات إرشادية لبيان المداخل والمخارج وحركة السير داخل المواقف ووضع مرايا عاكسة في الأماكن التي لا تتوافر فيها مساحات رؤية كافية.

و- يجب إنارة مناطق التحميل والتنزيل بحيث لا يتم تسليط الإنارة على الشوارع المجاورة أو الطرق الخاصة أو المجاورين.

ز- يجب تأمين أماكن مخصصة لوقوف المركبات للتحميل والتنزيل حسب طبيعة المشروع مع تثبيت ذلك على مخططات الترخيص وحسب توصيات الدراسة المرورية.

ح- يجب تأمين مواقف انتظار للسيارات وذلك للمطاعم ذوات خدمة طلبات السيارات والصراف الآلي أو أي استعمال مماثل وحسب الشروط التالية: -

- ١- أن تكون أماكن انتظار السيارات ضمن حدود قطعة الأرض، وأن لا تتعارض مع حرية حركة السير من وإلى المواقف المطلوبة للبناء وحركة المرور بين المواقف والطريق أو الطرق المحاذية للقطعة.

٢- أن يكون الحد الأدنى لأبعاد كل مكان انتظار بطول (٦) م وبعرض (٣) م.



الجريدة الرسمية

المادة ١٧ - شروط وأبعاد مواقف السيارات: -

تحدد شروط وأبعاد مواقف السيارات المقررة في هذا الملحق وممراتها الداخلية والخارجية وفقا للجدولين التاليين على أن لا يقل معدل المساحة المخصصة للسيارة الواحدة عن (٢٥) م^٢ بما فيها مساحة الطرق التي تصل بين حدود القطعة وموقف السيارة دخولا وخروجا: -

جدول رقم (١)

كافة مناطق التنظيم		أحكام مواقف السيارات	
منطقة السكن	كافة مناطق التنظيم باستثناء منطقة السكن	طول الموقف	لا تقل أبعاد مواقف السيارات عن (بالمتر)
٥.٢٥	٥.٢٥	عرض الموقف	
٢.٥	٢.٥	الارتفاع الصافي للموقف	
٢.٢٥	٢.٢٥		لا يقل العرض الحر للممرات الداخلية عن (بالمتر)
٥.٥	٦	زاوية الاصطفاف (٩٠) درجة	
٥	٥.٥	زاوية الاصطفاف (٦٠) درجة	
٤.٥	٥	زاوية الاصطفاف (٤٥) درجة	
٤	٤.٥	زاوية الاصطفاف (٣٠) درجة	
٣.٥	٤	زاوية الاصطفاف (مواز للممر)	
٣.٥	٣.٥	عدد المواقف أقل من أو يساوي (٣٠) موقفا.	لا يقل عرض الرامب الصافي عن (بالمتر)
٦	٦	عدد المواقف أكثر من (٣٠) موقفا.	



الجريدة الرسمية

٤	٤	عدد المواقع أقل من أو يساوي (٣٠) موقفاً.	لا يقل نصف قطر المنعطف الداخلي عن (بالمتر)
٤	٤	عدد المواقع أكثر من (٣٠) موقفاً.	
٧.٥	٧.٥	عدد المواقع أقل من أو يساوي (٣٠) موقفاً.	لا يقل نصف قطر المنعطف الخارجي عن (بالمتر).
١٠	١٠	عدد المواقع أكثر من (٣٠) موقفاً.	
* يجب ان يكون منحني الانعطاف الخارجي مماسا مع اتجاه الرامب من الجهة الخارجية للرامب .			
* في حال زاوية الانعطاف (١٨٠) درجة يجب ان لا يقل نصف قطر المنعطف الداخلي عن (٤) م ولا يقل نصف قطر المنعطف الخارجي عن (٩) م .			
* المواقع التي يكون اصطفاها بشكل مواز للممر لا يقل طولها عن (٦) م ولا يقل عرضها عن (٣) م والارتفاع الصافي لها لا يقل عن (٢.٢٥) م .			
* الارتفاع الصافي للموقف يعني المسافة الرأسية مع أرضية المواقع إلى أسفل السقف أو أي عنصر إنشائي أو أي تمديدات وتجهيزات كهروميكانيكية .			



الجريدة الرسمية

جدول رقم (٢)

الحافلات	أحكام مواقف السيارات	
٣	عرض الموقف	لا تقل أبعاد مواقف السيارات (بالمتر) عن
٨	طول الموقف	
٣.٣	الارتفاع الصافي للموقف	
١١	زاوية الاصطفاف (٩٠)	لا يقل العرض الحر للممرات الداخلية باتجاه واحد (بالمتر) عن
٧	زاوية الاصطفاف (٦٠)	
٥.٥	زاوية الاصطفاف (٤٥)	
٤.٥	زاوية الاصطفاف (٣٠)	
٤.٥	(مواز للممر)	لا يقل عرض الرامب الصافي (بالمتر) عن
٤.٥	عدد المواقف أقل من أو يساوي (٣٠) موقفا	
٧.٤	عدد المواقف أكثر من (٣٠) موقفا	
٦	عدد المواقف أقل من أو يساوي (٣٠) موقفا	لا يقل نصف قطر المنعطف الداخلي (بالمتر) عن
٦	عدد المواقف أكثر من (٣٠) موقفا	
١٢.٥	عدد المواقف أقل أو يساوي (٣٠) موقفا	لا يقل نصف قطر المنعطف الخارجي (بالمتر) عن
١٥.٥	عدد المواقف أكثر من (٣٠) موقفا	
٩.٥	طول الموقف	لا تقل أبعاد المواقف للاصطفاف الموازي للممر (بالمتر) عن
٣.٥	عرض الموقف	

المادة ١٨ - طرق الدخول والخروج والممرات الداخلية لمواقف السيارات: -
يجب أن تتوافر في طرق الدخول والخروج والممرات الداخلية لمواقف السيارات الشروط التالية: -

أ- بالنسبة للمقطع الطولي:

١- أن لا يتعدى ميل الطرق (٢٠%) من ربطها بالمسطحات الداخلية وبالطرق الخارجية بأقسام لا يزيد ميلها على (١٠%) وبطول (٥) م على الأقل وعلى أن يؤمن ارتفاعا حرا على كامل عرض الطريق وقدره متران على الأقل ويجوز قبول ميل ثابت على طول الرامب على أن لا يتعدى ميلها (٢٠%) في الحالات التي يكون المبرر فيها لذلك تخفيض الطمم أسفل الرامب.



الجريدة الرسمية

- ٢- أن لا يتعدى انحدار الممرات الداخلية التي يسمح بوقوف السيارات على جانبيها عن (٥%).
- ٣- يتعين أن تكون بداية ميل الممر (الرامب) من حد البناء وبعد خط الارتداد الأمامي وليس من حد القطعة الأمامي وبمناسيب متناسقة مع بعضها البعض، وفي الحالات التي يكون مقرراً بالأحكام التنظيمية إنشاء رواق أمامي للبناء فيجب أن يبدأ ميل الممر (الرامب) بعد حد الرواق لضمان استمرارية الأروقة بمناسيب ملائمة ولسهولة سير المشاة ضمن تلك الأروقة وذلك لمناطق التنظيم كافة باستثناء منطقة السكن.
- ب- بالنسبة للمقطع العرضي يجب أن لا يقل عرض الطرق عن: -
- ١- (٣.٥) م لمواقف السيارات التي لا يزيد عدد السيارات فيها على (٣٠) سيارة.
- ٢- (٦) م لمواقف السيارات التي يزيد عدد السيارات فيها على (٣٠) سيارة وفي حال تأمين مدخل ومخرج مستقلين يطبق البند (١) من هذه الفقرة على كل منها.
- ج- للمرجع المختص في مديرية التراخيص قبول مواقف لا تتاح فيها للسيارات إمكانية الدوران داخل هذه المواقف وذلك للصعوبات الفنية المحيطة بها أو صغر مساحة البناء ويشترط في ذلك أن لا يزيد عدد السيارات في الموقف الواحد على أربع سيارات وأن لا يستغل الارتداد الأمامي للبناء بشكل يمنع حركة السيارات.
- د- للمرجع المختص في مديرية التراخيص الموافقة على إنشاء مواقف مكشوفة للسيارات في ارتدادات الأبنية الجانبية والخلفية فقط شريطة تأمين حرية الحركة والوقوف فيها وفقاً لأحكام هذا الملحق.
- هـ- على الرغم مما ورد في الفقرة (و) من هذه المادة يسمح بما يلي: -
- ١- إنشاء موقفين ضمن الارتداد الأمامي الجانبي بدخول مباشر في منطقة السكن ومن الحد الأمامي للقطعة وبما لا يزيد على (٤) مواقف جهة كل شارع وبعرض (٥) م من جهة المجاور.
- ٢- إنشاء مواقف مكشوفة للسيارات في ارتدادات الأبنية الأمامية شريطة تأمين حرية الحركة والوقوف فيها وفقاً لأحكام هذا الملحق وعلى أن لا تؤثر المواقف على مداخل البناء ومداخل مكررات الأدراج وأبواب المخازن والمشاعل بتأمين ممرات منفصلة تخدم البناء ولا يقل عرضها عن (٢) م وتفصل بأسوار لا يزيد ارتفاعها على (١.٥) م وذلك للأبنية السكنية.
- و- على الرغم مما ورد في الجدول رقم (١) من المادة (١٧) من هذا الملحق يسمح بإنشاء موقف سيارة مكشوف واحد في كل ارتداد جانبي على حدة في أي فئة تنظيم يكون الارتداد الجانبي المحدد لها (٢.٥) م بحيث يكون عرض الموقف لا يقل عن (٢.٢٥) م.



الجريدة الرسمية

ز- يجب أن تبعد مداخل مواقف السيارات مسافة لا تقل عن (٦) م عن المنحنيات ما لم يكن المدخل للمواقف هو من نهاية حدود القطعة عن المنحنى.
ح- في حال وقوع القطعة على التقاء شارع ودرج أو طريق سعته (٣) م فأقل فإنه يسمح بإنشاء موقف سيارة مكشوف واحد في كل ارتداد أمامي على حدة مواز للطريق أو الدرج في منطقة السكن ومن الحد الامامي للقطعة مع الأخذ بالاعتبار ما جاء في الفقرة (ج) من هذه المادة.

المادة ١٩ - الدراسات والمتطلبات المرورية:-

أ- الشروط المرورية للموقع وهي الشروط الواجب الالتزام بها لتحقيق الاستعمال الأفضل لحركة المرور داخل حدود القطعة مثل إنشاء جزيرة وسطية فاصلة ما بين حد القطعة وحد الشارع أو تأمين منطقة التحميل والتنزيل أو فصل مواقف السيارات عن باقي الاستعمالات في القطعة.

ب- الدراسة المرورية للموقع وهي 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 وتحديد المنطقة التي خضعت للدراسة على خرائط توضح حدودها وتحليل حركة السير في الشوارع المحيطة والدخول والخروج للموقع من الشوارع.

٢- تحليل مواقف السيارات ان كانت كافية حسب متطلبات الملحق 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 والمواصفات المعتمدة وتحقيق المسافة الآمنة للرؤية عند الخروج والدخول من وإلى الموقع وتحقيق الاندماج مع شبكة الطرق المحيطة وضمان المرور الآمن للمشاة من وإلى الموقع وأي متطلبات أخرى تحقق السلامة والأمان.



الجريدة الرسمية

المادة ٢٠ - تخصيص مواقف على عقار مجاور ومواقف السيارات بالأجرة :-

يسمح بترخيص مواقف سيارات مكشوفة بالأجرة في كافة مناطق التنظيم باستثناء السكن الخاص والريفي والزراعي والأخضر شريطة ما يلي: -

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

ب- إنشاء الأسوار.

ج- إنشاء حواجز ومصدات للضوضاء وإنارة السيارات وانبعاث الأبخرة والدخان من عوادم السيارات مدعمة بدراسة معتمدة لمعالجة الضوضاء والإنارة.

د- يسمح بإنشاء غرفة وذلك لاستيفاء الأجرة عند مخرج السيارات على الحد الجانبي وبعد حد الارتداد الأمامي لا تزيد مساحتها على (٢٥) م^٢ ومن ضمنها وحدة صحية لها مدخل مستقل.

هـ- لا يجوز تسليط الإنارة على قطع الأراضي المجاورة والتي لها حدود مشتركة مع المواقف.

و- توضيح المداخل والمخارج للمواقف ووضع لوحات إرشادية بذلك.

ز- تطبق أحكام المناورة لمواقف السيارات حسب ما ورد في أحكام نظام التخطيط والتنظيم داخل حدود أمانة عمان للأبنية التجارية.

ح- الموافقة المرورية على الموقع.

ط- يمنع ترخيص مواقف سيارات مكشوفة بالأجرة على شوارع سعتها أقل من (٨) م .

المادة ٢١ - استيفاء بدل مواقف السيارات :-

أ- لا يجوز استيفاء بدل المواقف للسيارات عند طلب ترخيص

الاستعمالات المختلفة في البناء الواردة في المادة (١٤) من هذا

الملحق وذلك للأبنية المقترحة على أرض خالية في حال عدم توفر

مواقف السيارات .

ب- تعفى من توفير مواقف السيارات المقررة وفقاً لأحكام هذا النظام،

الأبنية التي يقتضي اتصالها بالطريق العام بدرج عام أو ممر عام يكون

عرضه (٣) م أو أقل وفي حال كان البناء ضمن منطقة السكن يجب ان

لا يزيد عدد الشقق في البناء المسموح بإقامته وفقاً لأحكام هذا النظام

على (١٠) شقق.



الجريدة الرسمية

ج- لا يجوز ترخيص أي بناء بعد نفاذ أحكام هذا النظام ما لم يكن قد تم توفير عدد المواقف المطلوبة لكامل البناء المسموح به على قطعة الأرض 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.

د- على الرغم مما ورد في الفقرة (ج) من هذه المادة يجوز ترخيص الأبنية بعد دفع بدل مواقف السيارات غير المتوفرة المنصوص عليه في هذا النظام في الحالات التالية :-

١- في حالة عدم توافر الإمكانيات الفنية أو الإنشائية لتأمين العدد المطلوب لمواقف السيارات 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 وذلك للأبنية التالية: -

أ- الأبنية القائمة في كافة مناطق التنظيم عدا منطقة السكن.

ب- الأبنية القائمة ضمن منطقة السكن قبل صدور هذا النظام شريطة أن لا يزيد العدد الكلي للشقق للبناء كاملاً على (١٢) شقة.

ج- الأبنية الجديدة فوق الأبنية القائمة ضمن منطقة السكن قبل نفاذ أحكام هذا النظام شريطة أن لا يزيد العدد الكلي للبناء كاملاً على (١٢) شقة.

د- الأبنية في منطقة السكن بعد نفاذ أحكام هذا النظام شريطة أن لا يزيد عدد الشقق فيها على (١٠) شقق.

٢- عند طلب ترخيص الاستعمالات المختلفة في البناء الواردة في المادة (١٤) من هذا الملحق وذلك للأبنية القائمة المرخصة والأبنية المقترحة فوق أبنية قائمة مرخصة على أن يستوفى بدل النقص لمواقف السيارات لتلك الاستعمالات المطلوب ترخيصها بما لا يزيد على (٢٠ %) من إجمالي عدد المواقف المطلوب لكامل البناء المسموح به على قطعة الأرض.



الجريدة الرسمية

٣- إذا كان عدد المواقف التي تم تأمينها اقل من العدد المطلوب لكامل البناء يسمح بترخيص مساحات البناء المقترح او عدد الشقق المقترحة بما لا يزيد على المواقف المؤمنة ولا يجوز الترخيص مستقبلاً لأي مساحات زائدة أو استعمالات أو شقق إضافية لا تتوافر لها مواقف، ويعتبر ذلك جزءاً لا يتجزأ من الأحكام والشروط الخاصة لإصدار الرخصة وأحكام وشروط التنظيم التي سترد على مخطط الموقع التنظيمي لتلك القطعة ويتم توضيح ذلك كملاحظة توضع على مخطط الموقع التنظيمي.

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

المادة ٢٢ - المنشآت الاقتصادية :-

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 للبناء، وفقاً للأسس والمواصفات التي تحددها الجهات ذوات العلاقة.

المادة ٢٣ - خدمات البناء :-

أ- يجب أن تؤمن في كل بناء الخدمات التالية :-

- ١- بئر ماء لتجميع مياه الأمطار وفقاً للمواصفات والتعليمات الصادرة لهذه الغاية على أن يتم توفير متطلبات السلامة العامة لفتحة بئر الماء بحيث لا يزيد أي بعد من أبعادها على (٠.٧٥) م وعمل شبك حماية معدني أسفل الغطاء قابل للفك والتركيب لأغراض الصيانة.
- ٢- خزانات مياه على الأسطح بمعدل خزان بسعة لا تقل عن (٢) م^٣ لكل مسكن.

- ٣- حفرة تجميعية للمباني غير المخدومة بخدمات الصرف الصحي على أن يتم تأمين ارتداد لها لا يقل عن متر واحد من داخل حدود القطعة وعلى أن يتم توفير متطلبات السلامة العامة لفتحة الحفرة التجميعية بحيث لا يزيد أي بعد من أبعادها على (٠.٧٥) م وعمل شبك حماية معدني أسفل الغطاء قابل للفك والتركيب لأغراض الصيانة.



الجريدة الرسمية

٤- حاويات نفايات للأبنية القائمة داخل حدود الامانة وحسب التعليمات الصادرة لهذه الغاية على أن يحدد فيها موقع الحاويات وعددها وسعتها ومواصفاتها الهندسية.

٥- غرفة حارس من ضمنها حمام ومطبخ للأبنية متعددة الشقق والتي يزيد عدد الشقق فيها على (٨) شقق.

ب- مع مراعاة احكام الفقرة (أ) من هذه المادة يجوز توفير موقع مناسب لمحطة تحويل كهربائية ضمن البناء أو قطعة الأرض وحسب الشروط والتعليمات الصادرة لهذه الغاية.

المادة ٢٤- المظهر الخارجي للبناء:-

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 كل واجهة للأبنية السكنية وبما لا يزيد على (٤٠%) من مساحة كل واجهة للأبنية غير السكنية على أن تكون بقية ألوان الواجهات بلون الحجر الطبيعي أو اللون الأبيض وإذا رغب المالك في استعمال غير ذلك ولمساحة تزيد على هذه النسب فيجب عليه الحصول على موافقة مسبقة من المرجع المختص.

ج- لا يجوز تمديد أو تركيب أي أجهزة أو معدات ميكانيكية أو أي تجهيزات فنية أخرى أو تمديد خطوط شبكات المياه والصرف 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 ٢٥ - المساحات المنسقة المزروعة:-

يجب التقيد بالحد الأدنى للنسبة المئوية للمساحات المنسقة المزروعة المقررة تنظيمياً على أن لا تقل عن (١٠%) من مساحة قطعة الأرض في المناطق السكنية وعن 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 ٢٦ - إذا كانت أي قطعة أرض بين شارعين أو أكثر بمناسيب مختلفة تستثنى مساحة البناء الواقعة تحت منسوب الشارع الأعلى من النسبة الطابقية، على أن تخضع مساحة البناء بعد عمق (٣٠) م بعد حد الارتداد الامامي من الشارع الأعلى وتقع دون مستوى منسوب الخط الواصل ما بين منسوب أدنى نقطة في الشارع العلوي ومنسوب أدنى نقطة للشارع السفلي للرسوم المنصوص عليها في هذا النظام لتجاوز النسبة الطابقية وتستثنى مساحة الخدمات والمواقف.

المادة ٢٧ - خطوط خدمات المياه والمجاري والهاتف والكهرباء:-

يجب أن تكون خطوط خدمات المياه والمجاري والهاتف والكهرباء في مناطق التنظيم كافة ضمن خندق تحت مستوى الشارع وداخل حدود أرض المالك طبقاً للمواصفات المقررة لكل منها في التشريعات ذوات العلاقة.

المادة ٢٨ - الأبنية العالية:-

مع مراعاة أحكام نظام التخطيط والتنظيم داخل حدود أمانة عمان للمرجع المختص الموافقة على إنشاء أبنية عالية بموجب تعليمات يصدرها المجلس لهذه الغاية.



الجريدة الرسمية

- المادة ٢٩ - يتم تحديد مغلف البناء بغرض تنظيم ارتفاعات الأبنية على قطع الأراضي باستخدام العناصر والمعايير والمتغيرات المبينة تاليا: -
- أ- مغلف البناء هو حيز يعتمد تحديده على مستوى المرجع الأول ومستوى المرجع الثاني والارتدادات التنظيمية المقررة.
- ب- مستوى المرجع هو سطح يتم تحديده اعتمادا على خط المرجع والارتفاع التنظيمي المقرر للبناء مضافا له (١.٥) م.
- ج- خط المرجع هو خط يتم تحديده اعتمادا على محور الطريق وسعته التنظيمية وأضلاع قطعة الأرض والارتدادات التنظيمية المقررة وطبوغرافية قطعة الأرض وميلها.
- د- تصدر اللجنة الرسومات التوضيحية لتحديد أحكام مغلف البناء.





مركز عدالة للمعلومات القانونية
ADALEH Center for Legal Information
Info@Adaleh.Info

قانون امانة عمان وتعديلاته رقم 18 لسنة 2021

المنشور على الصفحة 3467 من عدد الجريدة الرسمية رقم 5740 بتاريخ 2021/9/1

المادة 32

أ. تتولى الأمانة داخل حدودها ووفق أحكام هذا القانون والأنظمة الصادرة بمقتضاه كافة المهام المتعلقة بالتخطيط والتنظيم والأبنية والتقسيم والاستملاك ومنح حقوق التطوير والموافقة على معاملات الإفراز، وتمارس الأمانة هذه المهام من خلال المستويات الإدارية التالية: -

1. لجنة التخطيط المركزية.
2. المرجع المختص المتمثل بجهاز الأمانة الإداري والتنفيذي.
- ب. لغايات تنفيذ أحكام هذه المادة يحدد بنظام كل مما يلي:-
 1. مهام لجنة التخطيط المركزية وتشكيلها ومهام المرجع المختص.
 2. الإجراءات المتعلقة بالتخطيط والتنظيم والتقسيم والاستملاك ومنح حقوق التطوير والموافقة على معاملات الإفراز بما في ذلك عوائد التنظيم وعوائد التحسين والنفقات والبدلات والرسوم والغرامات.
 3. الأمور المتعلقة بإصدار أذونات الأشغال ورخص إعمار الأبنية وهدمها وتغيير أشكالها، والنفقات والبدلات والرسوم والغرامات وأسس وإجراءات التفويض.
 - ج. لا يعمل بأي نص ورد في أي تشريع آخر الى المدى الذي تتعارض أحكامه مع أحكام هذه المادة.

تعديلات المادة :

- هكذا أصبحت هذه المادة بعد الغاء نصها والاستعاضة عنه بالصن الحالي بموجب القانون المعدل رقم 11 لسنة 2024 حيث كان نصها السابق كما يلي :
- تتولى الأمانة وضمن حدودها كافة مهام وصلاحيات سلطات تنظيم المدن وتشكيلاتها الواردة في قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية أو أي قانون آخر يعدله أو يحل محله على أن تحدد كافة الأمور المتعلقة بالتخطيط والتنظيم ضمن حدود الأمانة بما في ذلك عوائد التنظيم والتحسين بموجب نظام يصدر لهذه الغاية، ولغايات هذه المادة تشكل سلطات تنظيم المدن في الأمانة على النحو التالي :
- أ. مجلس التنظيم الأعلى للأمانة برئاسة الرئيس وعضوية كل من:-
 1. الأمين نائباً للرئيس.
 2. رئيس هيئة الاستثمار .
 3. مدير عام دائرة الأراضي والمساحة .
 4. أمين عام وزارة البيئة .

5. أمين عام وزارة السياحة والآثار .
6. مستشار ديوان التشريع والرأي.
7. نقيب المهندسين الأردنيين.
8. خبير في شؤون التخطيط الحضري يسميه الرئيس .
- ب. اللجنة اللوائية برئاسة الأمين وعضوية كل من:-
 1. نائب الأمين نائباً للرئيس.
 2. مدير المدينة .
 3. نائب مدير المدينة لشؤون التخطيط.
 4. اربعة من اعضاء مجلس امانة عمان .
- ج. اللجان المحلية من موظفي الأمانة بقرار من الامين بناءً على تنسيب مدير المدينة.