



نحن عبدالله الثاني ابن الحسين ملك المملكة الاردنية الهاشمية التاريخ: ٢٠٢٦/٠٧/١٩
رقم الوارد: ٢٧١٠

بمقتضى المادة (٣١) من الدستور

وبناء على ما قرره مجلس الوزراء بتاريخ ٢٠٢٦/٧/٥

نأمر بوضع النظام الآتي :-

نظام رقم (٣٩) لسنة ٢٠٢٦

نظام معدل لنظام الأبنية والتنظيم في مدينة عمان

المادة ١- يسمى هذا النظام (نظام معدل لنظام الأبنية والتنظيم في مدينة عمان لسنة ٢٠٢٦) ويقرأ مع النظام رقم (٢٨) لسنة ٢٠١٨ المشار إليه فيما يلي بالنظام الأصلي وما طرأ عليه من تعديل نظاماً واحداً ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية .

المادة ٢- تعدل الفقرة (ك) من المادة (٧٢) من النظام الأصلي بإلغاء عبارة (بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/٣١) الواردة فيها والاستعاضة عنها بعبارة (بتاريخ ٢٠٢٦/١٢/٣١).



الجريدة الرسمية

المادة ٣- تعدل الفقرة (أ) من المادة (٧٢) مكرر من النظام الأصلي بإلغاء

عبارة (تاريخ ٢٠٢٥/١٢/٣١) والاستعاضة عنها بعبارة

(تاريخ ٢٠٢٦/١٢/٣١).

٢٠٢٦/٧/٥

عبد الله الثاني ابن الحسين

وزير المياه والري د. راند أبو السعود
رئيس الوزراء ووزير الدفاع د. جعفر عبد حسنان

وزير النقل ووزير العمل بالوكالة د. نضال القطامي
وزير الأشغال العامة والإسكان ووزير الطاقة والثروة المعدنية بالوكالة د. أحمد ماهر "أبو السم" د. ن

وزير الصناعة والتجارة والتموين د. يسام التلهوني
وزير الاتصالات الحكومي د. محمد المومني
وزير الإدارة المحلية د. وليد المصري

وزير التربية والتعليم ووزير التعليم العالي والبحث العلمي د. عزمي محافظ
وزير دولة للشؤون الاقتصادية مهند شحادة

وزير التنمية الاجتماعية د. فاء بني مصطفى
وزير الداخلية د. مازن القراية
وزير الأوقاف والشؤون والمقدسات الإسلامية د. محمد الخلايلة

وزير التخطيط والتعاون الدولي د. نانسى نمروقة
وزير دولة للشؤون الخارجية ووزير الخارجية وشؤون المغتربين بالوكالة د. نانسى نمروقة

وزير المالية د. عبد الحكيم الشبلي
وزير دولة للشؤون القانونية د. فياض القضاة
وزير الشؤون السياسية والبرلمانية د. عبد المنعم العودات

وزير دولة لشؤون رئاسة الوزراء د. عبد اللطيف أحمد النجدادي
وزير دولة لتطوير القطاع العام د. سامي سمير
وزير الاقتصاد الرقمي والريادة د. سامي سمير

وزير الزراعة د. صائب الخريسات
وزير الصحة د. إبراهيم اليودور
وزير الشباب ووزير الثقافة بالوكالة د. راند العودان

وزير البيئة د. أيمن سليم
وزير الاستثمار د. طارق أبو غزالة
وزير السياحة والآثار د. عماد الحجازي



نظام الابنية والتنظيم في مدينة عمان وتعديلاته رقم 28 لسنة 2018
المنشور على الصفحة 1168 من عدد الجريدة الرسمية رقم 5503 بتاريخ 2018/3/1
صادر بموجب المادة 67 من قانون تنظيم المدن والقرى والابنية المؤقت وتعديلاته رقم 79 لسنة 1966

المادة 1

يسمى هذا النظام (نظام الابنية والتنظيم في مدينة عمان لسنة 2018) ويعمل به بعد مرور ستين يوما من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

المادة 2

يكون للكلمات والعبارات التالية حيثما وردت في هذا النظام المعاني المخصصة لها ادناه ؛ ما لم تدل القرينة على غير ذلك:

القانون : قانون تنظيم المدن والقرى والابنية.

المجلس : مجلس أمانة عمان أو لجنة أمانة عمان .

اللجنة : لجنة تنظيم المدن المحلية .

الرئيس : رئيس اللجنة.

السكرتير : سكرتير اللجنة المحلية.

منطقة التنظيم : منطقة تنظيم عمان.

المالك : صاحب العقار المسجل في سجلات دوائر التسجيل أو وكيله أو متولي الوقف.

القبو : طابق أو طوابق تقع تحت مستوى قطعة الأرض الطبيعية أو الشوارع أيهما ادنى من الجهات جميعها على ان لا يزيد منسوب سقفه على (75) سم.

الطابق الأرضي : طابق أو جزء من طابق فوق طابق التسوية أو طابق القبو مباشرة و في حال عدم وجود تسوية أو قبو يكون الطابق الأرضي هو الطابق الأول في البناء بغض النظر عن منسوب أرضيته .

السدة : طابق ثانوي يكون جزءا 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 كالتدفئة والتبريد وخزانات المياه واستعمالات الطاقة الشمسية، ويسمح أن يكون تابعا للسكن في الطابق الأخير .

البناء الفرعي : البناء التابع لأي بناء رئيس ويستعمل عادة لأغراض خدمة ذلك البناء .

السور : أي جدار أو حاجز من أي مادة ينشأ على حدود أي قطعة أرض .

الشرفة : أي جزء مكشوف الجانب أو الجوانب من البناء يكون مسقوفا ومعرضا بصورة دائمة للهواء والنور الطبيعي ويقع ضمن حدود قطعة الأرض .

شرفة مكشوفة : أي شرفة غير مسقوفة .

شرفة بارزة : أي شرفة معلقة ممتدة فوق شارع خارج حدود الأرض .

المنور : أي مساحة داخلية مكشوفة ضمن حدود البناء لتأمين الإنارة والتهوية لأقسام المبنى المطل عليها.

البروز المعماري : أي جزء من البناء ينشأ لغايات تجميلية لواجهات المباني أو للوقاية من العوامل الجوية ولا يجوز استغلاله ويشمل الإطارات التجميلية أو أحواض الزهور أو الحواجز ومصبغات الشبائيك وصناديق الأباжور .

البروز التجاري : أي جزء من البناء يواجه ويغطي جزءا من الشارع أو الارتداد الأمامي .

مظلة تعريش : أي سقف لا تقل المساحة الفارغة فيه عن (50%) منه .

مظلة واقية : أي سقف يواجه ويغطي جزءا من شارع لأغراض الحماية من العوامل الجوية فقط.

البناء العالي

: البناء الذي يتجاوز ارتفاعه عدد الطوابق المقررة لقطعة الأرض بموجب أحكام هذا النظام.

شقة : جزء من بناء مؤلف من عدة اجزاء متصلة أفقيا أو عاموديا ويشكل مسكنا مستقلا.

البناء المتعدد الشقق : البناء المؤلف من ثلاث شقق أو أكثر .

البناء المنفصل : بناء مستقل غير متصل بأي بناء آخر من أي جهة فوق الأرض.

ارتفاع البناء : المسافة العامودية من منسوب منتصف الطريق أو الطرق المتاخمة لقطعة الأرض إلى أعلى نقطة من ظهر البناء والذي هو المنسوب الخرساني للطابق الأخير وإذا كانت أسقف البناء منحدره فيحسب الارتفاع إلى معدل منتصف الانحدارات لتلك الأسقف.

ارتفاع الغرفة : معدل المسافة العامودية من السطح الخرساني لارضية الغرفة الى معدل منسوب باطن السقف.

النسبة المئوية للبناء : نسبة مساحة المسقط الأفقي المتراكب للبناء الى مساحة قطعة الأرض التي يقع البناء عليها.

مساحة البناء

: مجموع مساحة المساقط الأفقية لأي بناء أو ابنية بما في ذلك الانشاءات 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 الكهروميكانيكية أو أجزائها والخزانات ومواقف السيارات والأبنية الفرعية والمناور ومجاري التهوية العمودية الميكانيكية والأقبية والسدد.

فئة الاستعمال : أي نوع من انواع الاستعمال المقررة للاراضي والابنية وفقا للاحكام التنظيمية المتعلقة بها او المخططات التنظيمية المصدقة. المساحة الطابقية : مجموع مساحات المساقط الأفقية لطوابق البناء جميعها وتستثنى منها الشرفات المكشوفة والبروزات المعمارية والمظلات والأدراج الخارجية المكشوفة والممرات والأدراج المعلقة ومعابر السيارات وآبار المياه وطوابق الخدمات الكهروميكانيكية أو أجزائها والخزانات ومواقف السيارات والأبنية الفرعية والمناور ومجاري التهوية العمودية الميكانيكية والأقبية والسدد التجارية وطوابق التسوية.

مخطط الموقع التنظيمي : الوثيقة التي تصدرها الأمانة توضح فيها الشروط والاحكام 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.

جدار مشترك : الجدار المشترك بين بناءين متجاورين مستقلين.

التصوينية : أي جدار أو حاجز من أي مادة على محيط سطح أو شرفة بقصد السلامة العامة.

الحفرة التجميعية : الحفرة المخصصة لجمع المياه المستعملة والفضلات .

المصنع : أي بناء يرخص للصناعة.

الرصيف : الجزء من الشارع المعد لمرور المشاة .

الطريق محدود المنافذ : الطريق الذي لا يسمح بالدخول إليه أو الخروج منه إلا من أماكن معينة.

إذن الاشغال : الإذن الصادر من المرجع المختص باستعمال ذلك البناء للغاية التي رخص من أجلها.

الابنية المؤقتة : منشأ يتم تنفيذه بغرض استعماله بشكل مؤقت أو نشاط محدد ويتم ازالته بعد الانتهاء من الغرض الذي اقيم من اجله ويسمح بالاستعمالات المؤقتة هي كافة قطاعات التنظيم.

المبنى التراثي : المنشآت و المفردات المعمارية ذات الخواص المعمارية او التاريخية او الثقافية التي تحكي احداثا معينة او التي تكون مدرجة في سجل التراث العمراني.

المهندس : الشخص الطبيعي او الاعتباري المكلف بمهام التصميم او الإشراف على اعمال البناء أو كليهما و المرخص له بمزاولة مهنة الاستشارات الهندسية من نقابة المهندسين الأردنيين وفقاً للتشريعات السارية.

الرواق : جزء مسقوف متواصل لأي مبنى ويكون مفتوحا على شارع أو فناء أو يربط بين أكثر من مبنى.

الرخصة : التصريح الخطي الصادر من المرجع المختص بإجازة الإعمار .

عمق القطعة : المسافة الفاصلة ما بين نقطة منتصف ضلع القطعة الأمامي على الطريق أو الطريق الأعلى منسوباً في حال تعدد الطرق 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.
- الكثافة العمرانية : الاستعمالات والمساحات المسموح بها ضمن منطقة محددة .
- البلوك : قطعة ارض او مجموعة قطع من الاراضي محاطة من جوانبها جميعها بشوارع او طرق او حدائق او بمجار مائية .
- ابنية سكنية متصلة
- : سلسلة افقية متلاصقة من الوحدات السكنية ضمن منطقة السكن بحيث يكون لكل وحدة مدخل مستقل .
- ب. تعتمد التعاريف الواردة في القانون حيثما ورد النص عليها في هذا النظام ما لم تدل القرينة على غير ذلك .

تعديلات المادة :

- هكذا اصبحت هذه المادة بعد تعديلها بموجب النظام المعدل رقم 21 لسنة 2019 حيث كانت التعاريف السابقة كما يلي :
- السدة التجارية الطابق الثانوي الذي يكون جزءا من المحل التجاري أو المشغل ومتصلا به مباشرة ولا يمكن الوصول إليه إلا من خلال المحل التجاري أو المشغل المتصل به.
- طابق السطح الجزء من الطابق المرخص وفقاً لأحكام هذا النظام والذي يقع فوق آخر طابق مسموح به .

المادة 3

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

المادة 4

تحدد أنواع استعمال الأراضي ضمن منطقة التنظيم وفقاً لأحكام مخطط التنظيم النحو التالي:

أ. منطقة السكن، وتقسّم إلى الفئات التنظيمية التالية :

1. سكن (أ).
2. سكن (ب).
3. سكن (ج).
4. سكن (د).
5. سكن شعبي .
6. سكن أخضر.
7. سكن خاص .
8. سكن زراعي.
9. سكن ريفي.
10. سكن عالي الكثافة.

ب. منطقة التجاري؛ وتقسّم إلى الفئات التنظيمية التالية :

1. تجاري مركزي.
2. تجاري عادي.
3. تجاري محلي.
4. مجمعات تجارية.

ج. منطقة الصناعات ، وتقسّم إلى الفئات التنظيمية التالية :

1. الصناعات الثقيلة.

2. الصناعات المتوسطة.
3. الصناعات الخفيفة.
4. الصناعات التحويلية.
5. الصناعات التقنية والاعمال.
6. الصناعات.
- .. منطقة المكاتب.

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

1. متعدد الاستعمال الحضري .
2. متعدد الاستعمال المركزي .

تعديلات المادة :

- هكذا اصبحت هذه المادة بعد تعديلها بموجب النظام المعدل رقم 21 لسنة 2019 .

المادة 5

أ. مع مراعاة أي أحكام خاصة ترد على المخططات التنظيمية الهيكلية أو التفصيلية تطبق على فئات تنظيم السكن الأحكام التالية :

فئة التنظيم	الحد الأدنى للارتدادات بالمت			الحد عدد		الارتفاع من
	الارتداد	الارتداد	الارتداد	الاعلى	الادوار	بلاط الطابق الارضي (بالمت)
سكن (أ)	5	5	7	39%	4	16
سكن (ب)	4	4	6	45%	4	16
سكن (ج)	4	3	4	51%	4	16
سكن (د)	3	2,5	2,5	55%	4	16

ب. تستعمل الأراضي الواقعة ضمن فئة تنظيم سكن عالي الكثافة لأغراض إقامة أبنية السكن العادي و تطبق الاحكام التنظيمية التالية :

1. يكون الحد الأدنى للارتدادات بالأمتار الطولية لا يقل عن (5) امتار .
2. يكون الحد الأقصى للنسبة الطابقية (300%).
3. يكون الحد الأقصى لارتفاع البناء (28) مترا من منسوب بلاط الطابق الأرضي.
4. يجب التقيد بالحد الأدنى للنسبة المنوية للمساحات المنسقة المزروعة على أن لا تقل عن (10%) من مساحة قطعة الأرض.
5. تحدد مرجعية التسمية للبناء من الشارع الذي يتم اعتماده على مخططات التنظيم التفصيلية.
6. يراعى في مشاريع التقسيم أن لا يقل الحد الأدنى لمساحة القطعة عن (1200) متر مربع وأن لا يقل الحد الأدنى لطول الواجهة على الشارع عن (30) مترا.
7. أن لا تقل المساحة الصافية لأي شقة عن (70) مترا مربعا .
8. تستوفى الرسوم المقررة بمقدار (150%) من الرسوم المقررة على فئة تنظيم سكن (أ) .

تعديلات المادة :

- هكذا أصبحت هذه المادة بعد الغاء نصها السابق والاستعاضة عنه بالنص الحالي بموجب النظام المعدل رقم 21 لسنة 2019 حيث كان نصها السابق كما يلي :

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

فئة	الحد الأدنى للارتدادات بالمتر	الحد	عدد	الارتفاع من
التنظيم	الاعلى	الادوار	بلاط الطابق	الارضى
	للنسبة	المئوية	(بالمتر)	للبناء
الارتداد	الارتداد	الارتداد		
الامامي	الجانبى	الخلفى		
سكن (أ)	5	5	7	39%
سكن	4	4	6	45%
(ب)				
سكن (ج)	4	3	4	51%
سكن (د)	3	2ر5	2ر5	55%

المادة 6

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

1. الفنادق والنزل والشقق المفروشة والأجنحة الفندقية .
2. المدارس ودور الحضانه ورياض الأطفال .
3. دور العبادة.
4. المستشفيات.

5. مراكز التربية والرعاية الخاصة ودور السنين وما في حكمها.

ب. يجوز منح رخص مهن في مناطق السكن من فئات (أ، ب، ج، د) والسكن الشعبي لغايات توفير خدمات محلية يومية لسكان المنطقة وفقاً لتعليمات يصدرها المجلس لهذه الغاية.

تعديلات المادة :

- هكذا أصبحت هذه المادة بعد تعديلها بموجب النظام المعدل رقم 38 لسنة 2022 وتم تعديلها بموجب النظام المعدل رقم 21 لسنة 2019

حيث كان نص الفقرة (ب) كما يلي :

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

المادة 7

أ. تستعمل الأراضي الواقعة في فئة تنظيم السكن الشعبي لأغراض إقامة أبنية السكن على أن لا يزيد عدد الشقق على ثماني شقق على مساحة الحد الأدنى

للإفراز وفق المادة (21) من هذا النظام، أو أي استعمال آخر يرد على المخطط الهيكلي أو التفصيلي المقرر يجوز استعمالها بعد الحصول على موافقة اللجنة وفق المعايير المحددة في هذا النظام لأغراض :

1. الفنادق.
 2. المدارس ودور الحضانه ورياض الأطفال .
 3. دور العبادة.
 4. المستشفيات.
 5. مراكز التربية والرعاية الخاصة ودور المسنين وما في حكمها.
- ب. مع مراعاة أي أحكام خاصة ترد على المخططات التنظيمية الهيكلية أو التفصيلية تطبق على فئة تنظيم سكن شعبي الأحكام التالية:

فئة الحد الأدنى للارتدادات بالمتر	الحد الأعلى عدد الارتفاع	النسبة الدور من بلاط	المئوية الطابق	للبناء الأرضي	(بالمتر)
الارتداد	الارتداد	الارتداد	الارتداد	الارتداد	الارتداد
الامامي	الجانبى	الخلفى	سكن	صفر	2
سكن	صفر	2	ضمن	4	16
شعبي	الارتدادات	الارتدادات	الارتدادات	الارتدادات	الارتدادات

المادة 8

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

ب. تسري على فئة تنظيم السكن الأخضر الأحكام التالية :

1. يحدد عدد الطوابق بطابقين على أن لا يتجاوز ارتفاع البناء (9) أمتار من منسوب بلاط الطابق الأرضي يستعملان كمسكن أو مسكنين منفصلين على أن لا يتجاوز معدل الكثافة السكنية مسكنين على مساحة الحد الأدنى للإفراز وفقاً لأحكام المادة (21) من هذا النظام.
2. تطبق على البناء أحكام الارتدادات والنسبة المئوية الخاصة بفئة تنظيم السكن الذي يقع فيه البناء.

المادة 9

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

ب. تسري على فئة تنظيم السكن الخاص الأحكام التالية :

1. يحدد عدد الطوابق بطابقين وروف.
2. يجب أن لا يتجاوز ارتفاع البناء للطابقين (9) أمتار من منسوب بلاط الطابق الأرضي.
- ج. تحدد أحكام طابق الروف كالتالي:
1. أن لا تزيد النسبة المئوية لهذا الطابق على (50%) من مساحة الطابق المنشأ عليه.
2. أن يقع هذا الطابق في منتصف سطح الطابق المنشأ عليه مع ترك ارتدادات عن حدود البناء باستثناء مكررات الأدرج والمصاعد التي يمكن وصلها مع ذلك الطابق على أن لا يقل أي ارتداد عن نصف الارتداد التنظيمي المقرر .
3. أن لا يتجاوز ارتفاع أعلى نقطة منه (3ر5) ثلاثة أمتار ونصف من بلاط الروف.

د. تطبق على البناء أحكام الارتدادات والنسبة المئوية وأحكام مساحة الحد الأدنى للإفراز الخاصة بفئة تنظيم السكن الذي يقع فيه البناء ، على أن لا يتجاوز معدل الكثافة السكنية عن خمسة مساكن على مساحة الحد الأدنى للإفراز من أعلى مستوى الشارع لمرجعية التسميات وفقاً

لأحكام المادة (21) من هذا النظام وحسب التعليمات التي يصدرها المجلس لهذه الغاية.

تعديلات المادة :

- هكذا أصبحت هذه المادة بعد تعديلها بموجب النظام المعدل رقم 21 لسنة 2019 .

المادة 10

أ. تستعمل الأراضي الواقعة ضمن فئة تنظيم السكن الزراعي لأغراض إقامة أبنية السكن العادي ومع مراعاة أحكام هذا النظام يجوز استعمالها لأغراض دور العبادة بعد الحصول على موافقة اللجنة وتسري عليها الأحكام التالية :

فئة التنظيم	الحد الأدنى للارتدادات بالمتر	الحد	عدد الأدوار	الارتفاع من
		الاعلى		بلاط الطابق
		النسبة		الأرضي
		المئوية		(بالمتر)
		للبناء		
الارتداد	الارتداد	الارتداد		
الامامي	الجانبى	الخلفى		
السكن	15	15	4%	2
الزراعي				8

ب. يحدد عدد الطوابق بطابقين يستعملان كمسكن أو مسكنين منفصلين على أن لا يتجاوز معدل الكثافة السكنية مسكنين على مساحة الحد الأدنى للإفراز وفق المادة (21) من هذا النظام.

المادة 11

أ. تستعمل الأراضي الواقعة ضمن فئة تنظيم السكن الريفي لأغراض إقامة أبنية السكن العادي ومع مراعاة أحكام هذا النظام يجوز استعمالها لأغراض دور العبادة بعد الحصول على موافقة اللجنة وتسري عليها الأحكام التالية :

فئة التنظيم	الحد الأدنى للارتدادات بالمتر	الحد	عدد الأدوار	الارتفاع من
		الاعلى		بلاط الطابق
		النسبة		الأرضي
		المئوية		(بالمتر)
		للبناء		
الارتداد	الارتداد	الارتداد		
الامامي	الجانبى	الخلفى		
السكن	12	10	10%	2
الريفي				8

ب. يحدد عدد الطوابق بطابقين يستعملان كمسكن أو مسكنين منفصلين على أن لا يتجاوز معدل الكثافة السكنية مسكنين على مساحة الحد الأدنى للإفراز وفق المادة (21) من هذا النظام.

المادة 12

أ. إذا كانت الأبنية السكنية متصلة ضمن قطعة واحدة فيجب أن لا يقل الاتصال بين ذلك الأبنية عن (25%) من طول الواجهة المشتركة جهة الاتصال بين الأبنية .

- ب. للجنة ان تحدد أراضي او أبنية لا يسمح باستعمالها لغير اغراض السكن .
- ج. تحدد الارتدادات في حال وجود أكثر من بناء ضمن قطعة واحدة ضمن منطقة السكن بمعدل المسافة بين كل بناءين على ان لا تقل عن مثلي الارتدادات الجانبية المقررة .
- د. اذا تعدد مالكو قطعة أرض في أي من مناطق التنظيم كافة فتصدر الرخصة للمتقدم بالترخيص وشركائه شريطة ما يلي:
1. أن تكون مساحة البناء المطلوب انشاؤه أو ترخيصه مساوية للنسبة المئوية للبناء من صافي مساحة الحصص التي تعود لطالب الترخيص .
 2. تقديم موافقة خطية من الشركاء جميعهم على موقع البناء إلى لجنة التنظيم المختصة وفي حال تعذر الحصول على موافقتهم لظروف القاهرة يقدم طالب الترخيص تعهدا عدليا بتحمل المسؤولية القانونية في حال اعتراض أي شريك على ذلك.
 3. إرفاق مخطط موقع عام للأرض يبين الشوارع والطرق والأبنية القائمة على الأرض والأبنية المحيطة والارتدادات عن البناء المطلوب ترخيصه.
 4. التقيد بأي شروط خاصة تفرضها اللجنة.

المادة 13

- مع مراعاة اي أحكام خاصة ترد على المخططات التنظيمية الهيكلية او التفصيلية تستعمل الأراضي في فئة تنظيم التجاري المركزي لإقامة أبنية للغايات التجارية والسكن والخدمات العامة ودور العبادة والمكاتب وتخضع الأبنية في فئة التنظيم هذه للأحكام التالية:
- أ. أن لا تتجاوز مساحة البناء (85%) من مساحة قطعة الأرض.
 - ب. أن تكون التهوية بما يعادل (15%) من مساحة قطعة الأرض خلفية كانت او جانبية على أن لا يقل أي بعد عن (5ر2) مترين ونصف المتر من حدود قطعة الأرض ويجوز ان تكون التهوية في وسط البناء وبالنسبة المئوية المشار إليها.
 - ج. أن تكون النسبة الطابقية لقطع الأراضي التي لا تزيد مساحتها (200) متر مربع (600%) أما قطع الأراضي التي تزيد مساحتها على (200) متر مربع فتكون النسبة الطابقية (600%) مضافا إليها (1%) لكل متر مربع يزيد على مائتي متر مربع على أن لا يزيد مجموع مساحة النسبة الطابقية على (1000%).
 - د. أن لا يزيد ارتفاع البناء في فئة تنظيم التجاري المركزي على (72) مترا.
 - هـ. تأمين وحدة مرابض لكل مخزن أو معرض أو تأمين مرابض مزدوجة عامة في المباني التجارية متعددة الأغراض لكل مائتي (200) متر مربع من مساحة طابق المخازن أو المعارض.

المادة 14

- مع مراعاة أي أحكام خاصة ترد على المخططات التنظيمية الهيكلية أو التفصيلية ؛ تستعمل الأراضي في فئة تنظيم التجاري العادي لأغراض إقامة أبنية للغايات التجارية والسكن والخدمات العامة ودور العبادة والمكاتب وتخضع الأبنية في فئة التنظيم هذه للأحكام التالية:
- أ. أن لا يتجاوز عمق البناء (18) مترا بدون ارتداد جانبي ويجب ان لا يقل الارتداد الجانبي بعد ذلك العمق عن (4) أمتار .
 - ب. ان يؤمن ارتداد خلفي لا يقل عن (4) امتار مهما كان عمق القطعة.
 - ج. أن لا تتجاوز النسبة المئوية لكامل البناء (70%) من مساحة قطعة الأرض .
 - د. ان تكون النسبة الطابقية لقطع الأراضي التي لا تزيد مساحتها على (600) متر مربع (600%) أما قطع الأراضي التي تزيد مساحتها على (600) متر مربع فتكون النسبة الطابقية (600%) مضافا إليها (1%) لكل عشرين مترا مربعا يزيد على (600) متر مربع، على أن لا يزيد مجموع مساحة النسبة الطابقية على (850%).

- هـ. يكون ارتفاع البناء في فئة تنظيم التجاري العادي مساويا لعرض الشارع إضافة إلى الارتداد الأمامي المقرر تنظيما إن وجد مضافا إليه نصف الزيادة عن الارتداد الجانبي والخلفي المقرر حسب احكام هذا النظام على أن لا يزيد ارتفاع البناء على (72) مترا وفي الأحوال جميعها يسمح بارتفاع البناء في فئة تنظيم التجاري العالي لغاية (18) مترا على أن يؤخذ الارتفاع وتسميات الطوابق من منسوب منتصف الشارع

- المنظم تجاريا إذا كانت القطعة واقعة على أكثر من شارع .
- و. تأمين وحدة مرابض لكل مخزن أو معرض أو تأمين وحدة مرابض مزدوجة عامة في المباني التجارية متعددة الأغراض لكل مائتي (200) متر مربع من مساحة طابق المخازن أو المعارض .
- ز. مع مراعاة ما ورد في الفقرة (هـ) من هذه المادة إذا وقعت قطعة الأرض على دوار أو ميدان فيكون عرض الطريق لغايات احتساب ارتفاع البناء مساويا لسعة امتداد الطريق التجاري المعرض المؤدي إلى ذلك الدوار أو الميدان .

المادة 15

- تطبق الأحكام التالية على القطع الواقعة ضمن تنظيم التجاري العادي :
- أ. إذا كانت قطعة الأرض على شارع فتطبق أحكام تنظيم التجاري العادي من حيث الاستعمال على عمق لا يزيد على (50) مترا شريطة تأمين الارتدادات حسب الأحكام الخاصة للمنطقة التنظيمية الأخرى بعد ذلك العمق ويشترط في ذلك أن لا يسمح باستعمال واجهة الارتداد الخلفي لأغراض تجارية في حال كانت المنطقة التنظيمية الأخرى سكنا .
- ب. إذا كانت قطعة الأرض على شارعين متقاطعين أحدهما ضمن فئة تنظيم التجاري العادي والآخر ضمن منطقة تنظيمية أخرى فتطبق أحكام التجاري العادي من حيث الاستعمال على عمق يعادل ضعف عرض القطعة الواقع على الشارع التجاري على أن لا يزيد ذلك العمق على (50) مترا شريطة تأمين الارتدادات حسب الأحكام الخاصة للمنطقة التنظيمية الأخرى بعد ذلك العمق ويشترط في ذلك أن لا يسمح باستعمال واجهتي الارتدادات الجانبية لأغراض تجارية في حال كانت المنطقة التنظيمية الأخرى سكنا .
- ج. إذا كانت قطعة الأرض بين شارعين أحدهما ضمن فئة تنظيم التجاري العادي والآخر ضمن منطقة تنظيمية أخرى فتطبق أحكام الشارع التجاري على القطعة من حيث الاستعمال بعمق لا يزيد على (50) مترا، على أن تؤمن الارتدادات القانونية بعد عمق (18) مترا من حد الارتداد الأمامي من الشارع التجاري في فئة تنظيم التجاري العادي حسب أحكام منطقة التنظيم الأخرى الواقعة ضمنها ويشترط في ذلك أن لا يسمح باستعمال الواجهة الواقعة على الشارع السكني وواجهتي الارتدادات الجانبية لأغراض تجارية في حال كانت المنطقة التنظيمية الأخرى سكنا .
- د. إذا كانت قطعة الأرض تقع على أكثر من شارعين أحدهما ضمن فئة تنظيم التجاري العادي فتطبق أحكام التجاري العادي على كامل القطعة من حيث الاستعمال لعمق يعادل ضعف عرض البلدة الواقع على الشارع التجاري على أن لا يزيد ذلك العمق على (50) مترا شريطة :
1. تأمين الارتدادات حسب الأحكام الخاصة للمنطقة التنظيمية الأخرى بعد ذلك العمق.
 2. لا يسمح باستعمال الواجهة الواقعة على الشارع السكني الموازي للشارع التجاري وواجهة الارتداد الجانبية لأغراض تجارية في حال كانت المنطقة التنظيمية الأخرى سكنا .

المادة 16

- أ. تستعمل الأراضي في فئة تنظيم التجاري المحلي لأغراض إقامة أبنية للغايات التجارية والسكن والخدمات العامة ودور العبادة والمكاتب والعيادات والمراكز الطبية والمراكز الثقافية ومراكز التدريب الثقافية والبنوك وإي استعمال آخر مماثل .
- ب. تطبق على فئة تنظيم التجاري المحلي الأحكام التي تطبق على منطقة السكن الواقعة ضمنها قطعة الأرض باستثناء الارتفاع أو أي أحكام ترد على المخططات الهيكلية والتقسيلية ، وعلى أن لا يتجاوز ارتفاع البناء في هذه المنطقة (18) مترا من منسوب بلاط الطابق الأرضي وتكون تسميات الطوابق من منسوب منتصف الشارع المنظم تجاريا محليا إذا كانت القطعة واقعة على أكثر من شارع .
- ج. تأمين وحدة مرابض لكل مخزن أو معرض أو تأمين وحدة مرابض مزدوجة في المباني التجارية متعددة الأغراض لكل مائتي (200) متر مربع من مساحة المخازن أو المعارض .
- د. على الرغم مما ورد في الفقرة (أ) من هذه المادة فإنه لا يجوز إقامة أبنية للغايات النوادي الليلية والملاهي وصالات الأفراح والمقاهي ومحطات غسل السيارات وغيار الزيت والتشحيم وكهرباء السيارات وإعمال النجارة بكافة أشكالها ومحلات البلياردو والسوكر والالعاب الالكترونية والكهربائية وما شابهها أو أي استعمال آخر يسبب إزعاجا وإقلاقا للراحة العامة في فئة تنظيم التجاري المحلي ضمن منطقة السكن وتستثنى من ذلك الشوارع المنظمة (تجاري محلي) ضمن السكن وفقا لما يقره المجلس .

- هـ. يجوز ترخيص مطعم بمساحة لا تزيد على (100) متر مربع في البناء الواحد في فئة تنظيم التجاري المحلي ضمن منطقة السكن وتستثنى من ذلك الشوارع المنظمة (تجاري محلي) ضمن السكن .
- و. يراعى عند منح التراخيص المهنية التنوع في المهن بما يحقق الخدمة اليومية المحلية لمنطقة التجاري المحلي ضمن السكن وتستثنى من ذلك الشوارع المنظمة (تجاري محلي) ضمن السكن).
- ز. على الرغم مما ورد في الفقرة (هـ) في حال كانت مساحة البناء تساوي أيا من مضاعفات النسبة المئوية المسموحة فإنه يسمح بترخيص مطعم إضافي بمساحة (100) متر مربع لكل وحدة إفرازية مساحتها ضمن الحد الأدنى للإفراز .

تعديلات المادة :

- هكذا أصبحت هذه المادة بعد تعديلها بموجب النظام المعدل رقم 21 لسنة 2019 حيث كان نص الفقرة (هـ) السابق كما يلي :

هـ. يجوز ترخيص مطعم بمساحة لا تزيد على (60) مترا مربعا في البناء الواحد.

المادة 17

- أ. تستعمل الأراضي الواقعة ضمن فئة تنظيم المجمعات التجارية لأغراض إنشاء مراكز التسوق التجارية والتي تشمل على محلات تجارية مجمعة في مكان واحد تكون ذات نشاط واحد أو متعددة الأنشطة مع مراعاة ما يلي
1. عدم السماح بفتح أبواب تجارية على الارتدادات المحيطة بالبناء .
 2. إرفاق دراسة أثر مروري للمشروع مع طلب الترخيص.
 3. الاهتمام بتنسيق الموقع العام الخارجي للمشروع من رصيف وطرق داخلية و ممرات مشاة وإضاءة وتشجير .
 4. الاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.
 5. سهولة حركة دخول السيارات وخروجها من المواقف وإليها بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.
 6. تأمين منطقة تحميل وتنزيل للبضائع مفصولة عن مداخل الزبائن .
 7. تأمين حيز لجمع النفايات بأنواعها وتسهيل عملية التقاطها.
 8. تأمين منطقة تحميل وتنزيل آمنة للزبائن وإماكن انتظار تتناسب وحجم المشروع .
 9. أن يكون الحد الأدنى لنسبة المساحات الخضراء (10%) من مساحة قطعة الأرض.
- ب. تخضع الأبنية في هذه الفئة للأحكام التنظيمية التالية :

فئة التنظيم	الحد الأدنى للارتدادات بالمترا	الحد	عدد الدور	الارتفاع من
		الأعلى		بلاط الطابق
		النسبة		الأرضي
		المئوية		(بالمترا)
		للبناء		
	الارتداد	الارتداد	الارتداد	
	الامامي	الجانبى	الخلفى	
المجمعات التجارية	15	10	10	20
			50%	200%

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

المادة 18

مع مراعاة أي أحكام خاصة ترد على المخططات التنظيمية الهيكلية أو التفصيلية تستعمل الأراضي في منطقة الصناعات لأغراض إقامة الأبنية الصناعية والتجارية والخدمات العامة ودور العبادة على أن تراعى عند إنشاء هذه الأبنية شروط ومتطلبات المحافظة على البيئة والتي تقررها الجهات المختصة.

أ. تقسم هذه المنطقة إلى فئات التنظيم التالية :

1. الصناعات الثقيلة.
2. الصناعات المتوسطة.
3. الصناعات الخفيفة
4. الصناعات التحويلية .
5. الصناعات التقنية والأعمال.
6. الصناعات .

ب. تستعمل الأراضي الواقعة في فئة تنظيم الصناعات الثقيلة لأغراض تصنيع وتجميع وتخزين واستخراج المواد المختلفة ومعالجتها، والتي تتصف بآثار بيئية سلبية ناجمة عن الإزعاج والضجيج وانبعاث الغازات المختلفة ومخلفات عمليات الإنتاج لتلك الصناعات، ويسمح بوجود ساحات خارجية مكشوفة للتخزين على أن تكون معبدة أو مرصوفة بمادة مناسبة ويتوجب على طالب الترخيص إرفاق موافقة الجهات المعنية عند التقدم بالطلب.

ج. تستعمل الأراضي الواقعة في فئة تنظيم الصناعات المتوسطة لأغراض تصنيع وتجميع وتخزين ومعالجة المواد المختلفة والتي تتصف بآثار بيئية سلبية خفيفة ناجمة عن الإزراج والضجيج واحتمالات منخفضة لانبعاث الغازات ومخلفات بسيطة من عمليات الإنتاج لتلك الصناعات، ويسمح بوجود ساحات خارجية مكشوفة للتخزين على أن تكون معبدة أو مرصوفة بمادة مناسبة.

د. تستعمل الأراضي الواقعة في فئة تنظيم الصناعات الخفيفة لأغراض تصنيع وتجميع وتخزين وبيع وتوزيع المواد والمنتجات المختلفة أو توفير الخدمات، والتي تنصف بأنها تسبب إزعاجا محدودا ولا تنجم عنها آثار بيئية سلبية كانبعاث الغازات ومخلفات عمليات الإنتاج، ويجب ان تكون استعمالات هذه الفئة داخل المنشأة ولا يسمح بها في الساحات المكشوفة.

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

و. تستعمل الأراضي الواقعة في فئة تنظيم الصناعات التقنية والأعمال لأغراض تخطيط وتطوير وإدارة الأعمال وتوفير الخدمات المساندة للصناعات المختلفة والتي لا تسبب إزعاجا، ويجب أن تكون استعمالات هذه الفئة داخل المنشأة ولا يسمح بها في الساحات المكشوفة .

ز. مع مراعاة أي أحكام خاصة ترد على المخططات التنظيمية الهيكلية أو التفصيلية تستعمل الأراضي في فئة تنظيم الصناعات لأغراض إقامة الأبنية الصناعية والتجارية والخدمات العامة ودور العبادة على أن تراعى عند إنشاء هذه الأبنية شروط ومتطلبات المحافظة على البيئة والتي تقررها الجهات المختصة .

ح. مع مراعاة أي احكام خاصة ترد على المخططات التنظيمية الهيكلية أو التفصيلية تطبق على منطقة الصناعات الأحكام التالية:

فئة التنظيم الحد الأدنى للارتدادات بالمتر الحد الحد الحد الأدنى

الاعلى الاعلى الاعلى للمساحات

النسبة للنسبة للارتفاع الخضراء

المؤونة الطابقية بالمتر

للبناء

5%	24	250%	50%	10	10	15	الصناعات الثقيلة
5%	24	300%	50%	6	6	8	الصناعات المتوسطة
5%	24	300%	50%	4	4	6	الصناعات الخفيفة

الصناعات	5	3	3	50%	225%	17	5%
التحويلية							
الصناعات	6	5	5	50%	300%	24	5%
التقنية							
والاعمال							
الصناعات	10	5	5	50%	300%	24	-

ط. يكون الحد الأعلى لارتفاع البناء في منطقة الصناعات معادلاً لعرض الشارع الأكبر سعة مضافاً إليه الارتداد الامامي المقرر تنظيمياً على أن لا يزيد ارتفاع البناء على الحد الأعلى المقرر للارتفاع لكل فئة من فئات التنظيم في منطقة الصناعات تقاس من منسوب الشارع الأدنى منسوباً على أن لا تقل سعة ذلك الشارع عن (8) أمتار ويكون هو المرجعية لتسميات البناء وفي حال وقوع القطعة على شارع أو شوارع سعتها أقل من (8) أمتار يقاس ارتفاع البناء من سعة الشارع الأدنى ويكون هو المرجعية لتسميات البناء على أن تستثنى من الارتفاع طوابق مواقف السيارات والتسويات ومدخنة المصنع أن وجدت.

ي. يتم تحديد أماكن التحميل والتنزيل على المخططات ونوع وسائل نقل البضائع المطلوب استخدامها وفقاً لنوع وطبيعة الاستعمال المطلوب في فئة تنظيم الصناعات الثقيلة والمتوسطة وفقاً للجدول رقم (2) الوارد في المادة (30) من هذا النظام.

ك. تحدد الاستعمالات والمهن المسموحة والممنوعة في منطقة الصناعات وفقاً لتعليمات يصدرها المجلس لهذه الغاية.

تعديلات المادة :

- هكذا أصبحت هذه المادة بعد تعديلها بموجب النظام المعدل رقم 21 لسنة 2019 .

المادة 19

أ. تستعمل الأراضي في منطقة المكاتب لأغراض إقامة ابنية لغايات المكاتب والخدمات العامة ودور العبادة و المستشفيات والفنادق والنزل والشقق السياحية والمدارس والنوادي الاجتماعية والعيادات والمراكز الطبية والمختبرات ومستودعات الأدوية ومراكز فحص النظر والصيدليات والمراكز الثقافية ومراكز التدريب ومراكز

العلاج الطبيعي ومراكز العناية الطبية والبنوك ومراكز التجميل والعناية وصالونات السيدات والرجال واي استعمال مماثل.

ب. تطبق على هذه المنطقة الأحكام التي تطبق على منطقة السكن الواقعة ضمنها قطعة الأرض أو أي أحكام خاصة ترد على المخططات الهيكلية أو التفصيلية باستثناء ارتفاع البناء ، على أن لا يتجاوز ارتفاع البناء في هذه المنطقة (17) متراً من منسوب بلاط الطابق الأرضي وتكون تسميات الطوابق من منسوب منتصف الشارع المنظم مكاتب إذا كانت القطعة واقعة على أكثر من شارع.

تعديلات المادة :

- هكذا أصبحت هذه المادة بعد تعديلها بموجب النظام المعدل رقم 21 لسنة 2019 .

المادة 20

أ. مع مراعاة أي احكام خاصة ترد على المخططات التنظيمية الهيكلية أو التفصيلية تستعمل الأراضي في منطقة متعدد الاستعمال لأغراض إقامة الأبنية التي تشتمل استعمالين على الأقل من الاستعمالات السكنية والتجارية والمكاتب بحيث يكون أحد الاستعمالات وجوباً ونسبة محددة وحسب ما يرد على المخططات التنظيمية.

ب. تقسم هذه المنطقة إلى فئات التنظيم التالية:

1. متعدد الاستعمال مركزي.
2. متعدد الاستعمال حضري.
- ج. تستعمل الأراضي في فئة تنظيم متعدد الاستعمال المركزي لأغراض إقامة ابنية لغايات السكن والمكاتب والتجاري ويجب أن يكون استعمال الطابق الأرضي لغايات المعارض ويجوز استعمال الطوابق الأخرى لأغراض السكن والمكاتب والاستعمالات التجارية وتخضع الأبنية في هذه الفئة للأحكام التالية :

فئة التنظيم	الحد الأدنى للارتدادات بالمتر	الحد	عدد	الارتفاع من
		الاعلى	الاعلى	الشارع
		للنسبة	للنسبة	المنظم
		المنوية	الطابقية	متعدد
		للبناء	الاستعمال	المركزي

الارتداد الارتداد الارتداد

الامامي الجانبي الخلفي

متعدد (12) مترا (5) من 6 50% 300% 6 (25) مترا

الاستعمال للطابق جهة

المركزي الارضي. واحدة

(10)

امتار

للطابق

العلوية.

د. أحكام عامة لفئة تنظيم متعدد الاستعمال المركزي :

1. الحد الأدنى لعمق القطعة (25) مترا .
2. يجب أن لا تقل واجهة أي معرض عن (8) أمتار ولا تقل مساحته عن (80) مترا مربعا.
3. يسمح باستعمال أو استغلال الارتداد الامامي بالخمس امتار ونصف الأولى من حد القطعة كمواقف سيارات بشكل عمودي على اتجاه الشارع المنظم متعدد الاستعمال المركزي ويكون اصطفااف المواقف بعد الجزيرة الوسطية على الحد الامامي للقطعة على أن يكون عرض الجزيرة الوسطية نصف متر .
4. يجب انشاء رصيف ملاصق لجسم البناء من جهة الشارع المنظم متعدد الاستعمال المركزي بحيث لا يزيد عرضه على مترين .
5. لا يسمح بإقامة أسوار امامية جهة الشارع المنظم متعدد الاستعمال المركزي.
6. يحدد الارتفاع الصافي للطابق الأرضي بـ (5ر6) ستة أمتار ونصف بما فيه السدد.
7. يجب التلاصق بين الأبنية من جهة جانبية واحدة تحددها اللجنة.
8. إذا كانت قطعة الأرض على شارع فتطبق أحكام فئة تنظيم متعدد الاستعمال المركزي من حيث الاستعمال على عمق لا يزيد على (50) مترا شريطة تامين الارتدادات حسب الأحكام الخاصة للمنطقة التنظيمية الأخرى بعد ذلك العمق ويشترط في ذلك ان لا يسمح باستعمال واجهة الارتداد الخلفي لأغراض تجارية في حال كانت المنطقة التنظيمية الأخرى سكنا.
9. إذا كانت قطعة الأرض تقع على شارعين او اكثر أحدها ضمن فئة تنظيم متعدد الاستعمال مركزي فتطبق أحكام فئة تنظيم متعدد الاستعمال المركزي من حيث الاستعمال على عمق يعادل ضعفي عرض القطعة الواقع على الشارع المنظم متعدد الاستعمال على ان لا يزيد ذلك العمق على (50) مترا شريطة :
- أ. تامين الارتدادات الامامية عن الشوارع غير المنظمة متعددة الاستعمالات مركزية حسب الارتدادات المقررة للمنطقة التنظيمية الأخرى.

ب. تأمين الارتدادات المقررة للمنطقة التنظيمية الأخرى بعد ذلك العمق.

ج. لا يسمح بفتح أبواب المعارض على الواجهة المطلية على الشارع السكني وواجهة الارتداد الجانبي في حال كانت المنطقة التنظيمية سكنًا. 10. إذا كانت قطعة الأرض بين شارعين أحدهما ضمن فئة تنظيم متعدد الاستعمال مركزي والآخر ضمن منطقة تنظيمية أخرى فتطبق أحكام متعدد الاستعمال المركزي على كامل السلعة من حيث الاستعمال على أن لا يزيد ذلك العمق على (50) مترا شريطة تأمين الارتدادات المقررة للمنطقة التنظيمية الأخرى بعد ذلك

العمق ويشترط في ذلك أن لا يسمح بفتح أبواب المعارض على الواجهة المطلية على الشارع السكني وواجهتي الارتداد الجانبي في حال كانت المنطقة التنظيمية الأخرى سكنًا.

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

فئة الحد الأدنى للارتدادات بالمترا	الحد الأدنى	عدد الارتفاع	الحد الأدنى
التنظيم	الاعلى الاعلى	الادوار	من الشارع للنسبة
	النسبة للنسبة	المنظم	المساحات
	المئوية الطابقية	متعدد	الخضراء
	للبناء	الاستعمال	الحضري

الارتداد	الارتداد	الارتداد	الارتداد	الارتداد	الارتداد	الارتداد	الارتداد
الامامي	الجانبي	الخلفي	الامامي	الجانبي	الخلفي	الامامي	الجانبي
متعدد	5	5	6	45%	300%	6	(25) مترا 10%
الاستعمال							
الحضري							

المادة 21

يراعى في مشاريع التقسيم ما يلي:

أ. أن يكون التقسيم مطابقا لمخطط التنظيم التفصيلي المقرر بما في ذلك سعة الطرق.

ب. أن يكون الحد الأدنى لمساحات القطع وأبعادها وفقاً للجدول التالي :

منطقة التنظيم	فئة التنظيم	المساحة (متر مربع)	الواجهة على الشارع (متر طول)
أ. منطقة السكن	سكن (أ)	1000	25
	سكن (ب)	750	20
	سكن (ج)	500	18
	سكن (د)	300	13
	سكن شعبي	150	10
	سكن اخضر	2000	40
	ضمن سكن (أ)		
	سكن اخضر	1500	35
	ضمن سكن (ب)		
	سكن اخضر	1200	25
	ضمن سكن (ج)		
	سكن اخضر	800	20

		ضمن سكن (د)	
25	1000	سكن خاص	
		ضمن سكن (أ)	
18	750	سكن خاص	
		ضمن سكن (ب)	
-	10000	سكن زراعي	
40	4000	سكن ريفي	
10	150	تجاري مركزي	ب. منطقة التجاري
22	600	تجاري عادي	
		ضمن سكن (أ)	
22	600	تجاري عادي	
		ضمن سكن (ب)	
15	400	تجاري عادي	
		ضمن سكن (ج)	
12	200	تجاري عادي	
		ضمن سكن (د)	
10	100	تجاري عادي	
		ضمن سكن شعبي	
		تجاري محلي	
		تطبيق شروط التقسيم لفئة	
		تنظيم السكن الذي يقع فيه	
50	5000	مجمعات تجارية	ج. منطقة الصناعات
		صناعات ثقيلة	
50	5000	صناعات متوسطة	
40	2000	صناعات خفيفة	
25	1000	صناعات تحويلية	
15	500	صناعات التقنية والاعمال	
40	2000	صناعات	
40	2000	تطبيق شروط التقسيم للقطاع السكني الذي يقع فيه	د. منطقة المكاتب
25	1000	متعدد الاستعمال الحضري	هـ. منطقة متعدد الاستعمال
25	800	متعدد الاستعمال المركزي	

تعديلات المادة :

- هكذا اصبحت هذه المادة بعد تعديلها بموجب النظام المعدل رقم 21 لسنة 2019 وتم تعديلها بموجب تصحيح الخطا المنشور على الصفحة 3942 من عدد الجريدة الرسمية رقم 5520 تاريخ 14/6/2018.

حيث كان نص الجدول السابق الواردة في الفقرة (ب) كما يلي :

منطقة التنظيم	فئة التنظيم	المساحة (متر مربع)	الواجهة على الشارع (متر
---------------	-------------	----------------------	--------------------------

أ. منطقة السكن	سكن (أ)	1000	25	ب. منطقة التجاري	سكن زراعي	10000	
	سكن (ب)	750	18		سكن ريفي	4000	40
	سكن (ج)	500	15		تجاري مركزي	150	10
	سكن (د)	300	13		تجاري عادي ضمن سكن	600	22
	سكن شعبي	150	10		(أ)		
	سكن اخضر ضمن سكن	2000	40		تجاري عادي ضمن سكن	600	22
	(أ)				(ب)		
	سكن اخضر ضمن سكن	2000	40		تجاري عادي ضمن سكن	200	12
	(ب)				(ج)		
	سكن اخضر ضمن سكن	1200	25		تجاري عادي ضمن سكن	200	12
ج. منطقة الصناعات	(ج)				(د)		
	سكن اخضر ضمن سكن	800	20		تجاري عادي ضمن سكن	100	10
	(د)				شعبي		
	سكن خاص ضمن سكن	1000	25		تجاري محلي		
	(أ)				مجمعات تجارية	5000	50
	سكن خاص ضمن سكن	750	18		صناعات ثقيلة	5000	50
	(ب)				صناعات متوسطة	2000	40
	سكن زراعي	10000			صناعات خفيفة	1000	25
	سكن ريفي	4000	40		صناعات تحويلية	500	15
	تجاري مركزي	150	10		صناعات التقنية والاعمال	2000	40

صناعات	2000	40
د. منطقة المكاتب	تطبيق شروط التقسيم للقطاع السكني الذي يقع فيه	
هـ منطقة متعدد الاستعمال	متعدد الاستعمال الحضري	1000
	متعدد الاستعمال المركزي	800
		25

المادة 22

أ. لا يجوز التقسيم أو الإفراز أو إدخال تعديل في تقسيم مقرر أو قائم لأي قطعة أرض أو مجموعة قطع أراض في منطقة التنظيم إلا بعد الحصول على موافقة اللجنة.

ب. يقدم طلب التقسيم والإفراز إلى اللجنة موقعا عليه من مالك الأرض مرفقا به المستندات التالية :

1. سند الملكية .

2. مخطط الأراضي.

3. مخطط طوبوغرافي لقطع الأراضي موضوع التقسيم والإفراز مهوور بختم المساح المرخص.

4. مخطط التقسيم و الإفراز المقترح اضافة الى نسخة الكترونية عنه، مطابقا لأحكام التنظيم وموضحا فيه القطع المقترحة وأرقامها المؤقتة و أبعادها وأي منشآت قائمة عليها، وسعة الطرق والممرات التنظيمية والإفرازية ومنحنياتها ومجاري الأودية، ونسبة ميلانها الطولي والعرضي، وكافة خدمات البنية التحتية فيها، ونقاط ربط المشروع مع القطع و الطرق الملاصقة له وجداول المساحات للقطع المؤقتة وللطرق التنظيمية والإفرازية من المكتب المرخص لهذه الغاية .

5. مخطط يوضح المقاطع الطولية والعرضية للطرق وربطها مع مناسيب الطرق التنظيمية المعتمدة من الأمانة.

ج. تكون الحدود الدنيا لمساحات وواجهات قطع الأراضي المؤقتة المقترحة على الطرق وفقا للقيود التنظيمية المقررة لفئات التنظيم ، و يجوز اللجنة الموافقة على تخفيض تلك القيود بنسبة (10%) حدا أعلى في أي حالة من الحالات التالية :

1. إذا كان مشروع التقسيم والإفراز بين شركاء في قطعة الأرض وحسب الحصص.

2. إذا بلغت نسبة اقتطاع الطرق التنظيمية والإفرازية من مساحة قطعة الأرض الجاري عليها التقسيم والإفراز (33 %) حدا أدنى شريطة أن لا تقل نسبة الطرق التنظيمية في كل الأحوال عن (25%).

د. لا يجوز بعد التصديق على مشروع التقسيم فتح أي طرق إضافية نافذة على الطرق العامة المقررة إلا بموافقة اللجنة.

هـ. يكون الحد الأدنى لعرض الطرق العامة (14) مترا إلا أنه يجوز :

1. أن يكون عرض الطريق (12) مترا إذا كانت بطول لا يزيد على (150) مترا وذات نهاية مغلقة لا يقل أي من أبعادها عن (22) مترا، و ذلك ضمن منطقة السكن فقط، على أن يقاس (150) مترا من مدخل الطريق إلى مركز النهاية المغلقة .

2. يجوز اقتراح طرق على منحنيات التقاطعات شريطة أن لا تقل المسافة ما بين الطريق المقترح ونقطة بداية أو نهاية المنحنى أيهما أقرب عن (60) مترا.

3. على الرغم مما ورد في الفقرة (2) أعلاه يسمح باقتراح ممرات مشاة أو ادراج فقط على منحنيات التقاطعات.

4. أن يكون عرض الطريق (6) أمتار إذا كانت تؤدي إلى قطعة واحدة غير قابلة للتجزئة حسب الأحكام المصدقة.

5. ان لا يقل عرض الطريق عن (3) أمتار إذا كانت ممرات مشاة أو أدراج على أن يتم توضيح ذلك كتابة على مخططات الإفراز وإرفاق تصميم مقطع طولي للأدراج المقترحة.

6. ان لا يزيد طول البلوك في المنطقة السكنية على (250) مترا مقاسة على طول البلوك وإذا زاد على ذلك فيجب توفير ممر عبر البلوك وبعرض لا يقل عن (3) أمتار ويخصص لمرور المشاة فقط.

7. أن تكون منحنيات التقاء الطرق متناسبة مع سعات الطرق المتقاطعة.

8. أن يكون عرض الطريق (12) مترا في فئات السكن (الريفي ، الزراعي ، الأخضر ، الخاص) .

و. يكون الحد الأدنى لعرض الطرق العامة (16) مترا في منطقة الصناعات.

ز. عند وقوع أي قطعة ناجمة عن مشروع افراز التجزئة على منحنى تقاطع شوارع لا تقل سعة احداها عن (16) مترا، يجب تأمين طريق لخدمة هذه القطعة، وذلك للقطع الواقعة ضمن مناطق التنظيم جميعها باستثناء فئات السكن الأخضر والريفي والزراعي.

ح. للجنة الموافقة على طرق افرازية واردة على مخططات التقسيم (افرازية) تقل سعتها عن الحد الأدنى الوارد في هذه المادة اذا تعذر تأمين الطرق الافرازية بسعتها المطلوبة أو كانت تؤثر على الحد الأدنى للإفراز أو على واجهات القطع المطلوبة . فيسمح بتكرار الأسقف لكل طابق.

تعديلات المادة :

- هكذا أصبحت هذه المادة بعد تعديلها بموجب النظام المعدل رقم 21 لسنة 2019 حيث كان نص البند (4) من الفقرة (ب) كما يلي :

4. سيع نسخ من مخطط التقسيم والإفراز المقترح إضافة الى نسخة الكترونية، مطابقا لأحكام التنظيم وموضحا فيه القطع المقترحة وأرقامها المؤقتة وأبعادها وأي منشآت قائمة عليها، وسعة الطرق والممرات التنظيمية والإفرازية ومنحنياتها ومجاري الأودية، ونسبة ميلانها الطولي والعرضي، وكافة خدمات البنية التحتية فيها، ونقاط ربط المشروع مع القطع والطرق الملاصقة له و جداول المساحات للقطع المؤقتة وللطرق التنظيمية والإفرازية مهورة بختم المساح المرخص.

1/هـ:

1. أن يكون عرض الطريق (12) مترا إذا كانت بطول لا يزيد على (100) متر وذا نهاية مغلقة لا يقل أي من أبعادها عن (22) مترا، وذلك ضمن منطقة السكن فقط؛ على أن تقاس (100) متر من مدخل الطرق إلى مركز النهاية المغلقة .
7. أن تكون منحنيات التقاء الطرق بنصف قطر لا يقل عن (14) مترا.

المادة 23

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

ب. يقدم طلب مشروع التقسيم والإفراز موقعا عليه من المالك مرفقا به المستندات التالية:

1. سند الملكية .
2. مخطط الأراضي .
3. إذن إشغال ساري المفعول مطابق لمشروع التقسيم أو الإفراز المقترح .
4. مخطط التقسيم والإفراز المقترح إضافة إلى نسخة إلكترونية منه موضحا فيه الموقع العام والقسائم المقترحة وأرقامها المؤقتة وأبعادها وجداول المساحات ووصفها من حيث الاتجاهات الجغرافية ومبينا فيه موقع ومساحة أجزاء طوابق الخدمات والمواقف التي تتبع كل قسيمة من المكتب المرخص لهذه الغاية .
- ج. يشمل مخطط الإفراز (التقسيم) موقع ومساحة الأجزاء الملحقة لكل قسيمة من طوابق الخدمات .

تعديلات المادة :

- هكذا أصبحت هذه المادة بعد تعديلها بموجب النظام المعدل رقم 21 لسنة 2019 حيث كان نص البند (4) من الفقرة (ب) كما يلي :

4. سيع نسخ من مخطط التنظيم والإفراز المقترح إضافة الى نسخة إلكترونية موضحا فيه الموقع العام والقسائم المقترحة وأرقامها المؤقتة وأبعادها وجداول المساحات ووصفها من حيث الاتجاهات الجغرافية ومبينا موقع الأجزاء ومساحتها لكل قسيمة من طابق أو طوابق الخدمات مهورة بختم المساح المرخص.

المادة 24

أ. للجنة تحديد موقع أو منطقة ما على أنها "منطقة تخطيط خاص" بهدف إعداد دراسة شاملة للمنطقة تقوم بها اللجنة او يتقدم بها المالك على ان تتضمن هذه الدراسة كل المتطلبات التنظيمية الرئيسية بما في ذلك ما يلي:

1. موقع وحدود منطقة التخطيط الخاص.

2. تحليل الوضع القائم وأجراء المسوحات الميدانية و وصف الواقع.
3. الاستعمالات المقترحة وفئاتها و مساحاتها والكثافة العمرانية المطلوبة .
4. خدمات البنية التحتية الحضرية مثل المناطق المفتوحة العامة والخاصة .
5. خدمات البنية التحتية من حيث خطوط المياه والمجاري العامة والكهرباء و تصريف مياه الامطار وخدمات البنية التحتية للشبكات والاتصالات و محطات التنقية وتوليد الكهرباء وأي خدمات عامة أخرى.
6. شبكة الشوارع وتصنيفها و تصميمها والأرصفة و ممرات المشاة والمواقف العامة وخطوط النقل العام والمسارب المخصصة لها واثاث الطريق والحلول المرورية المطلوبة .
7. تحديد الخدمات العامة المطلوبة مثل المدارس والمستشفيات و دور العبادة و المراكز الامنية و الدفاع المدني .
8. ارفاق دراسة توضح الكثافة السكنية والكثافة السكانية .
9. آلية التعامل مع الاحياء القائمة وتنظيمها وتحسينها وفرض شروط خاصة لإصدار رخص البناء في المناطق المذكورة ان تطلب ذلك .
10. مراعاة الدمج مع المنطقة الحضرية المحيطة .
11. الأحكام والقيود والشروط التنظيمية من حيث :
 - أ. التقسيم المقترح أو الإفران للمنطقة .
 - ب. الارتدادات والنسبة المئوية للبناء .
 - ج. ارتفاع الأبنية وعدد الطوابق .
 - د. الكثافة العمرانية والكثافة السكنية.
 - هـ. البلكونات والشرفات والبروزات.
 - و. الاشتراطات المعمارية الخاصة بالتصميم والمظهر الخارجي لواجهات الأبنية وطبيعة المواد المستخدمة في الانشاء ونوعها والارشادات التصميمية الخاصة بالمنطقة .
12. تحديد انماط الأبنية السكنية المقترحة (بناء متصل، بناء منفصل، فلل، متعدد الشقق وغيرها) .
13. مراحل الإعمار للأبنية و البنية التحتية .
14. منح طوابق إضافية أو طابق الخدمات في المجاورات السكنية وانماط المباني في الفئات السكنية كالآتي :
 - أ. طابق روف يستخدم للسكن المستقل اعلى الطابق الاخير .
 - ب. طابق سطح يستخدم خدمات مشتركة.
 - ج. طابق سطح يتبع السكن في الطابق الذي يقع اسفله .
 - د. طابق موافق للسيارات مستثنى من الارتفاع يكون بمستوى الدخول المباشر من الشارع .
15. منح حوافز اضافية في حال كانت الدراسة تراعي مبادئ التنمية المستدامة.
16. منح حوافز للأبنية الخضراء على القيود التنظيمية من حيث تخفيض الارتدادات او زيادة النسبة المئوية أو الطابقية أو زيادة عدد الطوابق .
17. أى متطلبات أخرى تراها اللجنة ضرورية.
- ب. للجنة استخدام التنظيم المتراكب والذي هو أداة من أدوات التنظيم تستخدم لاستحداث أحكام تنظيمية تكمل أو تعدل الأحكام التنظيمية المصدقة لموقع ما في المناطق ذات الطابع الخاص و التي تتطلب طبيعتها تطبيق أحكام إضافية للتنظيم المصدق و منها حماية الموروث الطبيعي من الزحف العمراني والحفاظ على العناصر التراثية و الحضارية المميزة و تنفيذ سياسات واستراتيجيات مثل سياسة التكتيف العمراني و تحديد الكثافة والحفاظ على الموارد الطبيعية مثل المياه و المعادن و الحفاظ على الأراضي الزراعية وتشجيع استغلالها.
- ج. تخضع مراحل الدراسة والمخططات التنظيمية في الفقرتين (1) و (ب) من هذه المادة للإجراءات المنصوص عليها في القانون .

تعديلات المادة :

- هكذا اصبحت هذه المادة بعد الغاء نصها السابق والاستعاضة عنه بالنص الحالي بموجب النظام المعدل رقم 21 لسنة 2019 حيث كان نصها السابق كما يلي :

أ. للجنة تحديد منطقة ما على أنها " منطقة تخطيط خاص " بعد إعداد دراسة شاملة ومخططات تنظيمية للمنطقة توضح ما يلي:

1. حدود منطقة التخطيط الخاص.
2. الاستعمالات المقترحة .
3. المناطق المفتوحة وتنسيق الموقع .
4. مراحل الإعمار .
5. ارتفاع الأبنية والكثافة العمرانية .
6. الارتدادات.
7. وسائل النقل العام.
8. حركة المشاة.
9. خدمات البنية التحتية.
10. مداخل ومخارج الموقع.
11. التقسيم المقترح للمنطقة .
12. أي متطلبات أخرى تراها اللجنة ضرورية .

ب. للجنة استخدام التنظيم المتراكب والذي هو أداة من أدوات التنظيم تستخدم لاستحداث أحكام تنظيمية تكمّل أو تعدل الأحكام التنظيمية المصدقة لموقع ما في المناطق ذات الطابع الخاص و التي تتطلب طبيعتها تطبيق أحكام إضافية للتنظيم المصدق ومنها حماية الموروث الطبيعي من الزحف العمراني والحفاظ على العناصر التراثية والحضارية المميزة وتنفيذ سياسات واستراتيجيات مثل سياسة التكثيف العمراني وتحديد الكثافة والحفاظ على الموارد الطبيعية مثل المياه والمعادن والحفاظ على الأراضي الزراعية وتشجيع استغلالها.

ج. تخضع الدراسة والمخططات التنظيمية في الفقرتين (أ) و (ب) من هذه المادة للإجراءات المنصوص عليها في القانون.

المادة 25

يترتب على تقسيم أي أرض أو بناء إلى قسائم دفع الرسوم التالية عن كل قسيمة لقاء تصديق مشروع التقسيم:

فئات التنظيم	الرسوم بالدينار
سكن (أ)	١٥
سكن (ب)	١٢
سكن (ج)	١٠
سكن (د)	٦
السكن الشعبي	٤
السكن الأخضر	٢٠
السكن الخاص	٢٠
السكن الزراعي	٨
السكن الريفي	٨
التجاري المركزي	٣٠
التجاري العادي	٣٠
التجاري المحلي	٢٥
المجمعات التجارية	٣٥
الصناعات الثقيلة	٤٠

٣٥	الصناعات المتوسطة
٢٥	الصناعات الخفيفة
١٥	الصناعات التحويلية
٢٥	الصناعات التقنية والأعمال
٣٥	الصناعات
٢٥	المكاتب
٣٠	متعدد الاستعمال الحضري
٤٠	متعدد الاستعمال المركزي

المادة 26

لا يسمح بترخيص أي بناء إلا إذا حددت على المخططات الخاصة به مواقف للمركبات داخل حدود البناء أوفي موقعه حسب الشروط والمعايير الهندسية السليمة التي تضمن حرية حركة السيارة أو المركبة والوقوف وفقا لما يلي:

أ. مناطق التنظيم :

1. منطقة السكن :

عدد المواقف المطلوبة	فئة التنظيم
موقف واحد لكل مسكن مساحته تساوى (250) مترا مربعا فاقل	سكن (أ) و سكن (ب)
وموقفان لكل مسكن مساحته اكثر من (250) مترا مربعا واقل او تساوي (500) متر مربع وثلاثة مواقف لكل مسكن مساحته (500) متر مربع فاكثر .	والسكن الخاص والسكن عالي الكثافة
موقف لكل مسكن	سكن ج
موقف لكل مسكنين	سكن د
موقف لكل ثلاثة مساكن	سكن شعبى
ثلاثة مواقف لكل مسكن	السكن الأخضر
	السكن الزراعي
	السكن الريفي

2. منطقة التجاري مع مراعاة توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات وفقا للمادة (27) من هذا النظام:

مساحة البناء بالمتر المربع	عدد المواقف
اقل او تساوي (500)	مساحة البناء بالمتر المربع
	100
اكثر من (500) واقل او تساوي (3000)	5+ مساحة البناء بالمتر المربع - 500
	75
اكثر من (3000) واقل او تساوي ()	39+ مساحة البناء بالمتر المربع - 3000

60

+73 مساحة البناء بالمتر المربع - 5000

اكثر من (5000)

50

3. منطقة الصناعات مع مراعاة توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات وفقا للمادة (27) من هذا النظام :

فئة التنظيم	عدد المواقف لكل متر مربع من مساحة البناء
الصناعات الثقيلة	موقف واحد لكل (300) متر مربع
الصناعات المتوسطة	موقف واحد لكل (300) متر مربع
الصناعات الخفيفة	موقف واحد لكل (250) متر مربع
الصناعات التحويلية	موقف واحد لكل (200) متر مربع
الصناعات الثقيلة والاعمال	موقف واحد لكل (150) متر مربع
الصناعات	موقف واحد لكل (200) متر مربع

4. منطقة المكاتب:

موقف واحد لكل (75) مترا مربعا من مساحة البناء أو موقف لكل مكتب مستقل ايهما اكبر .

ب. يجب تأمين مواقف مكشوفة بنسبة لا تقل عن (20%) من عدد المواقف المطلوبة في فئة المجمعات التجارية وتأمين منطقة تحميل وتنزيل ومنطقة خاصة للتفتيش وأي اشتراطات أخرى للموقع.

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

تعديلات المادة :

- هكذا اصبحت هذه المادة بموجب النظام المعدل رقم 21 لسنة 2019 وتم تعديلها بموجب تصحيح الخطا المنشور على الصفحة 3942 من عدد الجريدة الرسمية رقم 5520 تاريخ 14/6/2018.

حيث كانت نصوص الجداول كما يلي :

فئة التنظيم	عدد المواقف المطلوبة
سكن (أ) و سكن (ب)	موقف واحد لكل مسكن مساحته تساوي (225) مترا مربع
والسكن الخاص	فاقل وموقفان لكل مسكن مساحته اكثر من (225) مترا مربعا
سكن ج	واقل او تساوي (400) متر مربع وثلاثة مواقف لكل مسكن مساحته (400) متر مربع فاكثر .
سكن د	موقف لكل مسكن
سكن شعبي	موقف لكل مسكنين
السكن الأخضر	موقف لكل ثلاثة مساكن
السكن الزراعي	ثلاثة مواقف لكل مسكن
السكن الريفي	

عدد المواقف	مساحة البناء بالمتر المربع
مساحة البناء بالمتر المربع	اقل او يساوي (500)
100	
5000 - مساحة البناء بالمتر المربع +5	اكثر من (500) واقل او تساوي (2000)
75	
2000 - مساحة البناء بالمتر المربع +25	اكثر من (2000) واقل او تساوي (5000)
50	
500 - مساحة البناء بالمتر المربع +85	اكثر من (2000) واقل او تساوي (5000)
2م	
75م	اكثر من (5000)

المادة 27

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

عدد المواقف لكل متر مربع من مساحة البناء
مساحة المطعم عدد المواقف لكل متر مربع
من مساحة المطعم

الاستعمال للبناء
المطاعم والمقاهي والكافيتريات وما في حكمها

اقل من او يساوي لا يترتب مواقف

(25) مترا مربعا

اكثر من (25) مترا موقف واحد لكل (25) مترا

مربعاً او اقل او مربعاً من مساحة البناء

تساوي (100) بما فيها الخدمات

متر مربع التابعة لها والسدد.

اكثر من (100)

متر مربع

(4 مواقف + موقف لكل (15) مترا مربعا من مساحة

البناء الزائدة على (100) متر مربع بما فيها مساحة

الخدمات التابعة لها والسدد)

تستثنى من مساحة المطعم مساحة المطعم مساحة

الخدمات (اماكن تحضير الطعام والثلاجات وتخزين

المواد الاولية والوحدات الصحية) على ان لا تزيد على

(20%) من مساحة المطعم الكلية ويحسب لها موقف

لكل (100) متر مربع من مساحتها.

موقف واحد لكل (20) مترا مربعا من مساحة البناء بما

فيها الخدمات التابعة لها ومساحة السدد مع توفير العدد

المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الاخرى

في البناء .

موقف لكل (30) مترا مربعا من مساحة البناء بما فيها

الخدمات التابعة لها ومساحة السدد مع توفير العدد

صالات الافراح والقاعات المتعددة الاغراض وقاعات

الاجتماعات

النوادي والمراكز الرياضية و المسابح والصالات

الرياضية وما في حكمها والمكتبات العامة والمتاحف

ودور العرض وقاعاته	المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الأخرى في البناء .
النوادي والمراكز الاجتماعية والترفيهية والحمامات الشرقية وما في حكمها .	موقف لكل (40) مترا مربعا من مساحة البناء بما فيها الخدمات التابعة لها ومساحة السدد مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات .
العيادات والمراكز الطبية والبنوك	موقف واحد لكل (75) مترا مربعا من مساحة البناء بما فيها الخدمات التابعة لها ومساحة السدد .
المراكز الثقافية ومراكز التدريب وما في حكمها ونوادي ومراكز التايكوندو والكراتيه وما في حكمها .	موقف واحد لكل (60) مترا مربعا من مساحة البناء بما فيها الخدمات التابعة لها ومساحة السدد .
المكاتب	موقف واحد لكل (75) مترا مربعا من مساحة البناء او موقف لكل مكتب مستقل ايهما اكبر .
السكن في مناطق التنظيم المختلفة باستثناء منطقة السكن	موقف لكل وحدة سكنية .
دور العبادة ودور المسنين ما في حكمها	موقف واحد لكل (75) مترا مربعا من مساحة البناء .
الجامعات والكليات والمعاهد	أ. موقف واحد لكل عشرة طلاب . ب. موقف باص لكل مائة طالب .
المدارس	ج. موقف لكل (100) متر مربع من مساحة البناء . أ. موقف سيارة لكل غرفة صفية بما فيها مساحة الممرات المشتركة التي تخدم الصفوف وموقف لكل (100) متر مربع من مساحة الاستعمالات الأخرى . ب. موقف حافلة كبير لكل اربع غرف صفية او موقف حافلة متوسط لكل غرفتين صفيتين . أ. موقف سيارة لكل غرفة صفية . ب. موقف حافلة متوسط لكل اربع غرف صفية .
رياض الأطفال	موقف واحد لكل غرفة صفية على ان يخصص احدها كموقف انتظار .
دور الحضانه ومراكز التربية والرعاية الخاصة	موقف واحد لكل اربع غرف فندقية وموقف واحد لكل جناح فندقي بما فيها مساحة الممرات المشتركة التي تخدم الغرف مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الأخرى في البناء .
الفنادق والاجنحة الفندقية	موقف واحد لكل (100) متر مربع من مساحة البناء مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الأخرى في البناء .
الشقق المفروشة وسكن الطلاب والشقق الفندقية وما في حكمها	موقف لكل سرير او حاضنة وموقف لكل (100) متر مربع من المساحة الاجمالية لطوابق غرف المرضى واقسام ومرافق المستشفى وهي :
المستشفيات	

(قسم الاسعاف والطوارئ وقسم الاشعة وقسم المختبر
وقسم العمليات وقسم العناية الحثيثة وصيدلية خاصة
ووحدة التعقيم المركزي ومطبخ لاعداد وجبات الطعام
وتجهيزها للمرضى والعاملين فيه ومستودع للوازم
وثلاجة حفظ الموتى وسجل المرضى والمحاسبة
والصيانة والتدبير المنزلي والاستعمالات والمكتبة
والمراجع الطبية ونظام ادارة المعلومات) .

مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات
المتنوعة الاخرى في البناء وموقفين لسيارتي اسعاف
لاول خمسين سريرا او اقل وموقف سيارة اسعاف
اضافي لكل خمسين سريرا اضافيا او اقل.

موقف لكل عشرة مقاعد وكل جزء من (10) مقاعد
يحسب وحدة كاملة.

موقف واحد لكل (30) مترا مربعا من مساحة البناء
وفي حال كانت مكشوفة يحسب موقف واحد لكل (30)
مترا مربعا من النسبة المئوية المسموحة مع توفير العدد
المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الاخرى
في البناء .

موقف واحد لكل (100) متر مربع من مساحة الارض
مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات
المتنوعة الاخرى في داخل حدود المتنزهات.

موقف واحد لكل (100) متر مربع من مساحة الملاعب
المكشوفة وموقف لكل عشرة مقاعد من المدرج وكل جزء
من (10) مقاعد يحسب وحدة كاملة مع توفير العدد
المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الاخرى
في البناء .

موقف واحد لكل سيارة مسجلة في المكتب او المركز
وبحد اقصى (10) مواقف سيارات مع توفير العدد
المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الاخرى
في البناء .

موقف واحد لكل (300) متر مربع من مساحة المصنع
مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات
المتنوعة الاخرى في البناء .

موقف واحد لكل (400) متر مربع من مساحة
المستودعات وثلاجات التبريد اضافة الى توفير العدد
المطلوب من المواقف للاستعمالات الاخرى.

موقف واحد لكل (100) متر مربع من مساحة البناء بما
فيها الخدمات التابعة لها ومساحة السدد.

دور السينما والملاهي والمسارح والسيرك وما في حكمها

مدن الالعاب والتسلية

المتنزهات والاستراحات

الملاعب المكشوفة

مكاتب التاجير السيارات ومكاتب التاكسي ومراكز
تدريب قيادة السيارات وما في حكمها

المصانع

المستودعات وثلاجات التبريد

المختبرات

- المقالم والكسارات
- موقف واحد لكل (1000) متر مربع من مساحة الارض مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الاخرى.
- ب. يتم احتساب الجزء من الموقف على انه موقف واحد كامل عند حساب عدد المواقف المطلوبة بموجب هذا النظام .
- ج. تستثنى من أحكام الفقرة (أ) من هذه المادة دور الحضانات الخاصة ودور الحضانات المنزلية.

تعديلات المادة :

- هكذا اصبحت هذه المادة بعد تعديلها بموجب النظام المعدل رقم 51 لسنة 2025 وتم تعديلها بموجب النظام المعدل رقم 21 لسنة 2019 حيث كان نص الجدول السابق كما يلي :

الاستعمال للبناء	عدد المواقف لكل متر مربع من مساحة البناء
المطاعم والمقاهي والكافيتريات وما في حكمها	موقف واحد لكل (15) مترا مربعا من مساحة البناء بما فيها الخدمات التابعة له.
صالات الافراح والقاعات المتعددة الاغراض وقاعات الاجتماعات	موقف واحد لكل (20) مترا مربعا من مساحة البناء بما فيها الخدمات التابعة لها مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الاخرى في البناء .
النوادي والمراكز الرياضية و المسابح والصالات الرياضية وما في حكمها والمكتبات العامة والمتاحف ودور قاعات العرض	موقف لكل (30) مترا مربعا من مساحة البناء مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الاخرى في البناء .
العيادات والمراكز الطبية والبنوك والنوادي والمراكز الاجتماعية والترفيهية ومراكز التجميل والعناية والحمامات الشرقية وما في حكمها	موقف لكل (40) مترا مربعا من مساحة البناء مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الاخرى في البناء .
المراكز الثقافية ومراكز التدريب وما في حكمها المكاتب	موقف واحد لكل (60) مترا مربعا من مساحة البناء . موقف واحد لكل (75) مترا مربعا من مساحة البناء او موقف لكل مكتب مستقل ايهما اكبر .
السكن في مناطق التنظيم المختلفة باستثناء منطقة السكن	موقف لكل وحدة سكنية.
دور العبادة ودور المسنين ما في حكمها الجامعات والكليات والمعاهد	موقف واحد لكل (75) مترا مربعا من مساحة البناء . أ. موقف واحد لكل عشرة طلاب . ب. موقف باص لكل مائة طالب . ج. موقف لكل (100) متر مربع من مساحة البناء .
المدارس	أ. موقف سيارة لكل غرفة صفية وموقف لكل (100) متر مربع من مساحة الاستعمالات الاخرى . ب. موقف حافلة كبير لكل ثلاثة غرف صفية او موقف حافلة متوسط لكل غرفتين صفيتين .

رياض الأطفال

أ. موقف سيارة لكل غرفة صفية وموقف لكل (100) متر مربع من مساحة الاستعمالات الأخرى.

ب. موقف حافلة متوسط لكل غرفتين صفيتين.
موقف واحد لكل غرفة صفية إضافة الى توفير مواقف انتظار عدد (2) حد أدنى.

دور الحضانة ومراكز التربية والرعاية الخاصة

الفنادق والأجنحة الفندقية

موقف واحد لكل أربع غرف فندقية وموقف واحد لكل جناح فريقي مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الأخرى في البناء.

الشقق المفروشة وسكن الطلاب والشقق الفندقية وما في حكمها

موقف واحد لكل (100) متر مربع من مساحة البناء مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الأخرى في البناء.

المستشفيات

موقف لكل سرير أو حاضنة وموقف لكل (100) متر مربع من المساحة الإجمالية لطوابق غرف المرضى وأقسام ومرافق المستشفى وهي :

(قسم الأسعاف والطوارئ وقسم الأشعة وقسم المختبر وقسم العمليات وقسم العناية الحثيثة وصيدلية خاصة ووحدته التعقيم المركزي ومطبخ لأعداد وجبات الطعام وتجهيزها للمرضى والعاملين فيه ومستودع للوازم وثلاجة حفظ الموتى وسجل المرضى والمحاسبة والصيانة والتدبير المنزلي والاستعمالات والمكتبة والمراجع الطبية ونظام إدارة المعلومات) مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الأخرى في البناء وموقفين لسيارتي أسعاف لأول خمسين سريرا أو أقل ويضاف موقف سيارة أسعاف لكل خمسين سريرا إضافيا أو أقل.

دور السينما والملاهي والمسارح والسيرك وما في حكمها

موقف لكل عشرة مقاعد وكل جزء من (10) مقاعد يحسب وحدة كاملة.

مدن الألعاب والتسلية

موقف واحد لكل (30) مترا مربعا من مساحة البناء وفي حال كانت مكشوفة يحسب موقف واحد لكل (30) مترا مربعا من النسبة المئوية المسموحة مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الأخرى في البناء.

المنتزهات والاستراحات

موقف واحد لكل (100) متر مربع من مساحة الأرض مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الأخرى في داخل حدود المنتزهات.

الملاعب المكشوفة

موقف واحد لكل (100) متر مربع من مساحة الملاعب المكشوفة وموقف لكل عشرة مقاعد من المدرج وكل جزء

من (10) مقاعد يحسب وحدة كاملة مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الأخرى في البناء .

مكاتب التاجير السيارات ومكاتب التاكسي ومراكز موقف واحد لكل سيارة مسجلة في المكتب او المركز ويحدد أقصى (10) مواقف سيارات مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الأخرى في البناء .

المصانع موقف واحد لكل (300) متر مربع من مساحة المصنع مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الأخرى في البناء .

المستودعات وثلاجات التبريد موقف واحد لكل (400) متر مربع من مساحة المستودعات وثلاجات التبريد اضافة الى توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات الأخرى .

المقالم والكسارات موقف واحد لكل (1000) متر مربع من مساحة الأرض مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الأخرى .

المادة 28

- أ. إذا لم تتوافر المواقف المشار إليها في هذا النظام داخل حدود البناء أو في موقعه فيجوز للمالك تخصيص مواقف سيارات له في قطعة أرض أو عقار مجاور أو مقابل للمبنى دون غيره تخصيصاً قانونياً وفقاً لتعليمات يصدرها المجلس لهذه الغاية.
- ب. يسمح باستخدام المواقف الآلية في الأبنية شريطة :
 1. تقديم دراسة فنية موضحة فيها نوع وطبيعة النظام المطلوب استخدامه.
 2. إرفاق خطة لإدارة المرور ولأماكن دخول السيارات وخروجها.
 3. توفير مسرب تخزين للسيارات لا يقل طوله عن مجموع طول (5%) من إجمالي السيارات الكلي.
 4. تعتبر أطوال معابر السيارات وممراتها المؤدية لمداخل المواقف من طول المسرب التخزيني.
 5. تعتبر الواجهة الأمامية للقطعة على الشارع من بداية حد القطعة الى مدخل مواقف السيارات مع اتجاه حركة المرور للسيارات على الشارع من الطول الكلي للمسرب التخزيني.
6. تخصيص ما نسبته (10%) من إجمالي المواقف لسيارات الدفع الرباعي الأخذ بعين الاعتبار تأمين الارتفاع الكافي لها.
- ج. في حال تعذر إنشاء ممرات لمواقف السيارات تتصل بالطريق العام يسمح باستخدام مصاعد لهذه الغاية وفقاً للشروط التالية :
 1. توفير مصعد واحد لكل خمسين موقفاً وأن لا يقل عدد المصاعد عن مصعدين إذا زاد عدد المواقف عن (50) موقفاً.
 2. توفير مسرب تخزين للسيارات لا يقل طوله عن مجموع (15%) من إجمالي السيارات الكلي.
 3. يعتبر طول الواجهة الأمامية للقطعة على الشارع من بداية حد القطعة الى مدخل مواقف السيارات مع اتجاه حركة المرور للسيارات على الشارع وأطوال معابر السيارات داخل حدود القطعة من الطول الكلي للمسرب التخزيني.
 4. توفير مكان انتظار لسيارة واحدة حداً أدنى أمام كل مصعد .
 5. تحقيق شروط المنعطفات الداخلية و الخارجية للدخول الى المصاعد حسب الجدول رقم (1) من المادة (30) من هذا النظام.
 6. تطبق كافة الشروط والأحكام الواردة في الجدول رقم (1) من المادة (30) من هذا النظام على المواقف التي يتم الوصول لها من خلال المصاعد.

د. 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 فإنه لا تعتبر من الخدمات المشتركة للبناء .
هـ. يجوز للمجلس أن يحدد الحد الأدنى لعدد المواقف المطلوبة لأي استعمال لم يرد ذكره ضمن الاستعمالات المبينة سابقاً.

المادة 29

الأحكام العامة للمواقف :

- أ. يجب تأمين متطلبات كودات البناء الوطني لمواقف ذوي الإعاقة والتأكيد على ما يلي :
 1. أن يكون موقع الموقف الأقرب إلى المصعد في حال المواقف المسقوفة، والأقرب إلى المدخل الرئيسي للمبنى في حال كانت المواقف مكشوفة .
 2. يجب تزويد المواقف المخصصة لذوي الإعاقة باللوحات الإرشادية وطلاء أرضيتها للدلالة عليها.
 3. يجب تأمين مرور آمن لذوي الإعاقة من الموقف إلى المدخل الرئيسي للمبنى .
 - ب. إذا كان عدد مواقف السيارات يزيد على (100) موقف فيجب توفير ممرات المشاة ضمن ساحة المواقف وفقاً للشروط التالية :
 1. أن تكون ممرات المشاة متصلة مع مداخل الأبنية وارصفة الشوارع .
 2. أن يتم تصميم هذه الممرات بطريقة تحد من حاجة المشاة لعبور ممرات السيارات.
 3. تمييز ممرات المشاة باستخدام ألوان أو مواد أو إيجاد فرق بالمنسوب بينها وبين ساحة وقوف السيارات.
 4. أن لا يقل عرض ممرات المشاة عن (25ر1) متر وخمسة وعشرين سنتيمتراً .
 - ج. يجب تأمين مصد لإطارات السيارات يبعد مسافة (75) سنتيمتراً 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 موحداً من الإضاءة ويتم توجيه الضوء نحو الأسفل ويمنع سطوع الإنارة على الممتلكات المجاورة .
 - هـ. يجب توفير لوحات إرشادية لبيان المداخل والمخارج و حركة السير داخل المواقف ووضع مرايا عاكسة في الأماكن التي لا تتوفر فيها مساحات رؤية كافية.
 - و. يجب إنارة مناطق التحميل و التنزيل بحيث لا يتم تسليط الإنارة على الشوارع المجاورة أو الطرق الخاصة أو المجاورين .
 - ز. يجب تأمين أماكن مخصصة لوقوف المركبات للتحميل والتنزيل حسب طبيعة المشروع مع تثبيت ذلك على مخططات الترخيص وحسب توصيات الدراسة المرورية.
 - ح. للجنة أن تطلب تأمين خدمة اصطافاف السيارات وحسب التوصيات المنبثقة عن الدراسات المرورية وبما يتفق والتعليمات الصادرة لهذه الغاية.
 - ط. يجب تأمين مواقف انتظار للسيارات وذلك للمطاعم ذات خدمة طلبات السيارات والصراف الآلي والحضانة أو أي استعمال مماثل وحسب الشروط التالية:
 1. 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.
 2. أن يكون الحد الأدنى لأبعاد كل مكان انتظار بطول (6) أمتار وبعرض (3) أمتار .

المادة 30

تحدد شروط وأبعاد مواقف السيارات المقررة في هذا النظام وممراتها الداخلية والخارجية وفقاً للجداولين التاليين على أن لا يقل معدل المساحة المخصصة للسيارة الواحدة عن (25) متراً مربعاً بما فيها مساحة الطرق التي تصل بين حدود القطعة وموقف السيارة دخولاً وخروجاً:

جدول رقم (1)

منطقة التنظيم	احكام مواقف السيارات

منطقة السكن	كافة مناطق التنظيم باستثناء منطقة السكن		
5ر25	5ر25	طول الموقف	لا تقل ابعاد مواقف السيارات عن (بالمتر)
2ر5	2ر5	عرض الموقف	
2ر25	2ر25	الارتفاع الصافي للموقف	
5ر5	6	زاوية الاصطفاف (90)	لا يقل العرض الحر للممرات الداخلية باتجاه واحد عن (بالمتر)
5	5ر5	زاوية الاصطفاف (60)	
4ر5	5	زاوية الاصطفاف (45)	
4	4ر5	زاوية الاصطفاف (30)	
3ر5	4	زاوية الاصطفاف (مواز للممر)	
3ر5	3ر5	عدد المواقف اقل او يساوي (30) موقفا	لا يقل عرض الرامب الصافي عن (بالمتر)
6	6	عدد المواقف اكثر من (30) موقفا	
4	4	عدد المواقف اقل او يساوي (30) موقفا	لا يقل نصف قطر المنعطف الداخلي عن (بالمتر)
4	4	عدد المواقف اكثر من (30) موقفا	
7ر5	7ر5	عدد المواقف اقل او يساوي (30) موقفا	لا يقل نصف قطر المنعطف الخارجي عن (بالمتر)
10	10	عدد المواقف اكثر من (30) موقفا	
- يجب ان يكون منحنى الانعطاف الخارجي مماسا مع اتجاه الرامب من الجهة الخارجية للرامب. - في حال ان زاوية الانعطاف (180) درجة يجب ان لا يقل نصف قطر المنعطف الداخلي عن (4) امتار ولا يقل نصف قطر المنعطف الخارجي عن (9) امتار . - المواقف التي يكون اصطفافها بشكل مواز للممر لا يقل طولها عن (6) امتار ولا يقل عرضها عن (3) امتار والارتفاع الصافي لها لا يقل عن (2ر25) مترين وخمسة وعشرين سنتمترا. - الارتفاع الصافي للموقف يعني المسافة الراسية من ارضية المواقف الى اسفل السقف اي عضو انشائي او اي تمديدات وتجهيزات كهروميكانيكية.			

جدول رقم (2)

وسائط

الباصات

احكام مواقف السيارات

نقل		البضائع							
الصغيرة	المتوسطة	الكبيرة	الصغيرة	المتوسطة	الكبيرة	الشاحنات	الكبيرة		
2ر5	3	3ر5	3ر5	3ر5	3ر5	عرض	لا تقل ابعاد	مواقف	مواقف
5ر5	8	12	7	12	16	طول	السيارات عن	(بالمتر)	الموقف
3ر3	3ر3	3ر8	3ر6	4ر7	4ر7	الارتفاع	الصافي	للموقف	
6	11	12	9	12	16	زاوية	لا يقل	العرض الحر	للممرات
5ر5	7	11	6ر5	11	14ر5	زاوية	الداخلية عن	(بالمتر)	الاصطفاف
5	5ر5	9ر5	5	9ر5	12ر5	زاوية	الاصطفاف	(45)	
4ر5	4ر5	7	3ر6	7	9ر5	زاوية	الاصطفاف	(30)	
4	4ر5	4ر5	3ر6	4ر5	6	(مواز	للممر		
3ر5	4ر5	4ر5	4ر5	4ر5	4ر5	عدد المواقف	لا يقل	عرض	الرامب
6	7ر4	7ر4	7ر4	7ر4	7ر4	عدد المواقف	(بالمتر)	اكثر من	(30) موقفا
5	6	6	6	6	6	عدد المواقف	لا يقل	نصف قطر	المنعطف
						عدد المواقف	الداخلي عن	موقفا	(30) موقفا

6	6	6	6	6	5	عدد المواقف (بالمتر) اكتر من (30) موقفا
16	14	11ر5	14	12ر5	8ر5	لا يقل عدد المواقف نصف قطر اقل او المنعطف يساوي (30) الخارجي عن موقفا
20	17	14ر5	17	15ر5	11	عدد المواقف (بالمتر) اكتر من (30) موقفا
20	14	9	14	9ر5	6	لا تقل ابعاد المواقف طول للاصطفاف الموقف
4	4	4	4	3ر5	3	الموازي عن (بالمتر) عرض الموقف

مواقف الباصات الصغيرة (عدد الركاب اقل من 16)

مواقف الباصات المتوسطة (عدد الركاب اقل من 40 واكثر من 16)

مواقف الباصات الكبيرة (عدد الركاب اكبر او يساوي 40)

يسمح بتوفير مواقف للدراجات النارية شريطة ان لا يقل طول الموقف عن (5ر2) مترين ونصف وعرضه عن (1) متر واحد وان لا تتعارض تلك المواقف مع مناورة مواقف السيارات او تعيق اصطفافها .

تعديلات المادة :

- هكذا اصبحت هذه المادة بعد تعديلها بموجب النظام المعدل رقم 21 لسنة 2019 وتم تعديلها بموجب تصحيح الخطا المنشور على الصفحة 3942 من عدد الجريدة الرسمية رقم 5520 تاريخ 14/6/2018 .
حيث كان نص الجداول السابقة كما يلي :

منطقة التنظيم		احكام مواقف السيارات	
منطقة السكن	كافة مناطق التنظيم باستثناء منطقة السكن	طول الموقف	لا تقل ابعاد مواقف السيارات عن (بالمتر)
5ر25	5ر25	عرض الموقف	الارتفاع الصافي للموقف
2ر5	2ر5	زاوية الاصطفاف (90)	لا يقل العرض الحر للممرات الداخلية باتجاه واحد عن (بالمتر)
2ر25	2ر25	زاوية الاصطفاف (60)	
5ر5	6	زاوية الاصطفاف (45)	
5	5ر5	زاوية الاصطفاف (30)	
4ر5	5		
4	4ر5		

(موار سممر)			
6	6ر5	زاوية الاصطفاف (90)	لا يقل العرض الحر
6	6ر5	زاوية الاصطفاف (60)	للممرات الداخلية
5ر5	6	زاوية الاصطفاف (45)	باتجاهين عن (بالمتري)
5ر5	6	زاوية الاصطفاف (30)	
5	5ر5	زاوية الاصطفاف 0	(مواز للممر)
3ر5	3ر5	عدد المواقف اقل او يساوي (30) موقفا	لا يقل عرض الرامب
6	6	عدد المواقف اكثر من (30) موقفا	الصافي عن (بالمتري)
5	5	عدد المواقف اقل او يساوي (30) موقفا	لا يقل نصف قطر المنعطف الداخلي عن
5	5	عدد المواقف اكثر من (30) موقفا	(بالمتري)
8ر5	8ر5	عدد المواقف اقل او يساوي (30) موقفا	لا يقل نصف قطر المنعطف الخارجي عن
11	11	عدد المواقف اكثر من (30) موقفا	(بالمتري)
يجب ان يكون منحني الانعطف الخارجي مماسا مع اتجاه الرامب من الجهة الخارجية للرامب.			
في حال ان زاوية الانعطاف (180) درجة يجب ان لا يقل نصف قطر المنعطف الداخلي عن (5) امتار ولا يقل نصف قطر المنعطف الخارجي عن (9) امتار بالاتجاه الواحد.			
في حال ان زاوية الانعطاف (180) درجة يجب ان لا يقل نصف قطر المنعطف الداخلي عن (5) امتار ولا يقل نصف قطر المنعطف الخارجي عن (11) مترا بالاتجاهين.			
المواقف التي يكون اصطفافها بشكل مواز للممر لا يقل طولها عن (6) امتار ولا يقل عرضها عن (3) امتار والارتفاع الصافي لها لا يقل عن (2ر5) مترين وخمسة وعشرين سنتمترا.			
الارتفاع الصافي للموقف يعني المسافة الراسية من ارضية المواقف الى اسفل السقف اي عضو انشائي او اي تمديدات وتجهيزات كهروميكانيكية.			

الجدول رقم (2):

احكام مواقف السيارات		الباصات	وسائط نقل
		الضائع	
الصغيرة	المتوسطة	الكبيرة	الصغيرة
المتوسطة	الكبيرة	الصغيرة	المتوسطة
الكبيرة	المتوسطة	الصغيرة	الكبيرة
والشاحنات			

3.5	3.5	3.5	3.5	3	2.5	عرض الموقف	لا تقل ابعاد مواقف
16	12	7	12	8	5.5	طول الموقف	السيارات عن
4.7	4.7	3.6	3.8	3.3	3.3	الارتفاع الصافي للموقف	(بالمتر)
16	12	9	12	11	6	زاوية الاصطفاف)	لا يقل العرض الحر للممرات
14.5	11	6.5	11	7	5.5	زاوية الاصطفاف)	الداخلية باتجاه واحد
12.5	9.5	5	9.5	5.5	5	زاوية الاصطفاف)	عن (بالمتر)
9.5	7	3.6	7	4.5	4.5	زاوية الاصطفاف)	(45
6	4.5	3.6	4.5	4.5	4	(مواز للممر)	(30
16	12	9	12	11	6.5	زاوية الاصطفاف)	لا يقل العرض الحر للممرات
14.5	11	7.4	11	7.4	6.5	زاوية الاصطفاف)	(90 الداخلية باتجاهين عن
12.5	9.5	7.4	9.5	7.4	6	زاوية الاصطفاف)	(بالمتر)
9.5	7.4	7.4	7.4	7.4	6	زاوية الاصطفاف)	(45
9.5	7.4	7.4	7.4	7.4	5.5	(مواز للممر)	(30
4.5	4.5	4.5	4.5	4.5	3.5	عدد المواقف اقل او يساوي (30) موقفا	لا يقل عرض الرامب الصافي عن

7,4	7,4	7,4	7,4	7,4	6	عدد المواقف اكتر من (30) موقفا	(بالمتر)
6	6	6	6	6	5	عدد المواقف اقل	لا يقل نصف قطر
						المنعطف يساوي (30) موقفا	الداخلي عن
6	6	6	6	6	5	عدد المواقف اكتر من (30) موقفا	(بالمتر)
16	14	11,5	14	12,5	8,5	عدد المواقف اقل او	لا يقل نصف قطر
						المنعطف يساوي (30) موقفا	الخارجي عن
20	17	14,5	17	15,5	11	عدد المواقف اكتر من (30) موقفا	(بالمتر)
20	14	9	14	9,5	6	طول الموقف	لا تقل ابعاد المواقف
4	4	4	4	3,5	3	عرض الموقف	للاصطفاف الموازي عن (بالمتر)

مواقف الباصات الصغيرة (عدد الركاب اقل من 16)

مواقف الباصات المتوسطة (عدد الركاب اقل من 40 واكثر من 16)

مواقف الباصات الكبيرة (عدد الركاب اكبر او يساوي 40)

يسمح بتوفير مواقف للدراجات النارية شريطة ان لا يقل طول الموقف عن (2,5) مترين ونصف

ولا يقل عرضه عن (1) متر واحد وان لا تتعارض تلك المواقف مع مناورة مواقف السيارات او

تعيق اصطفاها .

المادة 31

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

أ. بالنسبة للمقطع الطولي : أن لا يتعدى ميل الطرق (20%) من ربطها بالمسطحات الداخلية وبالطرق الخارجية بأقسام لا يزيد ميلها على (10%) وبطول (5) أمتار على الأقل وعلى أن يؤمن ارتفاعا حرا على كامل عرض الطريق وقدره متران على الأقل ويجوز قبول ميل ثابت على طول الرامب على ان لا يتعدى ميلها (20%) في الحالات التي يكون المبرر فيها لذلك تخفيض الطمم اسفل الرامب .

ب. أن لا يتعدى انحدار الممرات الداخلية التي يسمح بوقوف السيارات على جانبيها عن (5%).

ج. 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 مقررا 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 .

د. بالنسبة للمقطع العرضي : يجب أن لا يقل عرض الطرق عن :

1. (3,5) ثلاثة أمتار ونصف لمواقف السيارات التي لا يزيد عدد السيارات فيها على (30) سيارة.

2. (6) ستة أمتار لمواقف السيارات التي يزيد عدد السيارات فيها على (30) سيارة وفي حال تأمين مدخل ومخرج مستقلين يطبق البند (1) من هذه الفقرة على كل منها .
- هـ. للجنة 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 .
- و. للجنة الموافقة على إنشاء مواقف مكشوفة للسيارات في ارتدادات الأبنية الجانبية والخلفية فقط شريطة تأمين حرية الحركة والوقوف فيها وفقاً لأحكام هذا النظام .
- ز. على الرغم مما ورد في الفقرة (و) من هذه المادة ، يسمح بإنشاء موقف سيارة مكشوف واحد في كل ارتداد جانبي على حدة؛ في منطقة السكن ومن الحد الأمامي للقطعة.
- ح. على الرغم مما ورد في الفقرة (و) من هذه المادة يسمح بإنشاء مواقف مكشوفة للسيارات في ارتدادات الأبنية الأمامية شريطة تأمين حرية الحركة والوقوف فيها وفقاً لأحكام هذا النظام وعلى أن لا تؤثر المواقف على مداخل البناء ومداخل مكررات الأدراج وأبواب المخازن والمشغل بتأمين ممرات منفصلة تخدم البناء ولا يقل عرضها عن (2,00) مترين وتفصل بأسوار لا يزيد ارتفاعها على متر ونصف المتر وذلك للأبنية السكنية.
- ط. على الرغم مما ورد في الجدول رقم (1) من المادة (30) من هذا النظام يسمح بإنشاء موقف سيارة مكشوف واحد في كل ارتداد جانبي على حدة في أي فئة تنظيم يكون الارتداد الجانبي المحدد لها (2,5) مترين ونصف بحيث يكون عرض الموقف لا يقل عن (2025) مترين وخمسة وعشرين سنتيمتراً.
- ي. يجب أن تبعد مداخل مواقف السيارات مسافة لا تقل عن (12) متراً عن المنحنيات ما لم يكن المدخل للمواقف هو من نهاية حدود القطعة عن المنحني .
- ك. في حال وقوع القطعة على التقاء شارع و درج أو طريق سعته (3) أمتار فأقل فإنه يسمح بإنشاء موقف سيارة مكشوف واحد في كل ارتداد أمامي على حدة مواز للطريق أو الدرج في منطقة السكن و من الحد الأمامي للقطعة مع الأخذ بعين الاعتبار ما جاء في الفقرة (ح) من هذه المادة .

تعديلات المادة :

- هكذا أصبحت هذه المادة بعد تعديلها بموجب النظام المعدل رقم 21 لسنة 2019 حيث كان نص الفقرات السابق كما يلي :

- د. بالنسبة للمنعطفات : أن لا يتعدى ميلها (12%).
- ط. على الرغم مما ورد في الجدول رقم (1) من المادة (30) من هذا النظام يسمح بإنشاء موقف سيارة مكشوف واحد في كل ارتداد جانبي على حدة في فئة تنظيم سكن (د) بحيث يكون عرض الموقف لا يقل عن (2,25) مترين وخمسة وعشرين سنتيمتراً.
- ك. في حال وقوع القطعة على التقاء شارع ودرج أو طريق سعته أقل من (3) أمتار فإنه يسمح بإنشاء موقف سيارة مكشوف واحد في كل ارتداد أمامي على حدة مواز للطريق أو الدرج في منطقة السكن ومن الحد الأمامي للقطعة مع الأخذ بعين الاعتبار ما ورد في الفقرة (ح) من هذه المادة .

المادة 32

- أ. للجنة في حال عدم توافر الإمكانيات الفنية أو الإنشائية لتأمين العدد المطلوب لمواقف السيارات وفق احكام هذا النظام ضمن حدود قطعة الأرض بسبب واقع حركة المرور داخل القطعة أو شكلها أو مساحتها أو ميلانها أو وجود بناء قائم عليها قبل صدور هذا النظام أن ترخص البناء بعد دفع بدل المواقف المنصوص عليه في هذا النظام.
- ب. لا يجوز استيفاء بدل المواقف للسيارات عند طلب ترخيص الاستعمالات المختلفة في البناء والواردة في المادة (27) من هذا النظام وذلك للأبنية المقترحة على أرض خلاء في حال عدم توفر مواقف السيارات.
- ج. عند طلب ترخيص الاستعمالات المختلفة في البناء والواردة في المادة (27) من هذا النظام وذلك للأبنية القائمة المرخصة والأبنية

المقترحة فوق أبنية قائمة مرخصة يستوفى بدل النقص لمواقف السيارات لتلك الاستعمالات المطلوب ترخيصها بما لا يزيد على (20%) من إجمالي عدد المواقف المطلوب لكامل البناء المسموح به على قطعة الأرض .

د. ينشأ في الأمانة صندوق خاص لإنشاء مواقف عامة للسيارات تودع فيه المبالغ التي تستوفى من رسوم وبدلات مواقف السيارات على أن يقتصر الاتفاق من هذا الصندوق لإنشاء مواقف عامة وفقا لتعليمات يصدرها المجلس لهذه الغاية .

هـ. لا يستوفى البديل لمواقف السيارات للأبنية التي يقتضي اتصالها بالطرق العام بدرج عام أو ممر عام يكون عرضه (3) أمتار أو أقل وفي حال كان البناء ضمن منطقة السكن يجب أن لا يزيد عدد الشقق في البناء المسموح بإقامته وفقا لأحكام هذا النظام على ثماني شقق.

و. لا يجوز ترخيص أي بناء ضمن منطقة السكن يزيد عدد الشقق فيه على (8) ثماني شقق إلا بعد أن يقوم المالك بتوفير مواقف سيارات للشقق جميعها.

ز. إذا كان عدد المواقف التي تم تأمينها أقل من العدد المطلوب لكامل البناء فلجنة الموافقة على ترخيص مساحات البناء المقترح أو عدد الشقق المقترحة بما لا يزيد على المواقف المؤمنة و لا يجوز الترخيص مستقبلا لأي مساحات زائدة أو استعمالات أو شقق إضافية لا تتوافر لها مواقف، و يعتبر ذلك جزءا لا يتجزأ من الأحكام والشروط الخاصة لاصدار الترخيص وأحكام وشروط التنظيم التي سترد على مخطط الموقع التنظيمي لتلك القطعة ويتم توضيح ذلك كملاحظة توضع على مخطط الموقع التنظيمي .

ح. لا يجوز ترخيص أي بناء بعد صدور 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 تخصيصا قانونيا وإذا نقص عدد المواقف عن العدد المطلوب تأمينه يستوفى البديل المنصوص عليه وفقا لأحكام هذا النظام.

ط. 1. ترخص الأبنية القائمة ضمن منطقة السكن قبل العمل بأحكام هذا النظام على أن تستوفى رسوم بدل مواقف السيارات غير المتوافرة وفقا للرسوم المنصوص عليها في هذا النظام شريطة أن لا يزيد عدد الشقق الكلي للبناء كاملا على عشر شقق بغض النظر عن عدد الشقق في الطابق الواحد .

2. يسمح بترخيص ابنية جديدة فوق أبنية قائمة ضمن منطقة السكن قبل العمل بأحكام هذا النظام على أن تستوفى رسوم بدل مواقف السيارات غير المتوافرة وفقا للرسوم المنصوص عليها في هذا النظام شريطة أن لا يزيد عدد الشقق الكلي للبناء كاملا على عشر شقق.

ي. يجوز لجنة ترخيص مواقف سيارات مكشوفة بالأجرة في مناطق التنظيم كافة شريطة:

1. تعبيد الساحة المستخدمة لاصطفاف السيارات وتوضيح أماكن الاصطفاف على الساحة.

2. إنشاء الأسوار .

3. إنشاء حواجز ومصدات للضوضاء وإثارة السيارات و انبعاث الأبخرة والدخان من عوادم السيارات مدعمة بدراسة معتمدة لمعالجة الضوضاء والإثارة .

4. يسمح بإنشاء غرفة لاستيفاء الأجرة عند مخرج السيارات على الحد الجانبي وبعد حد الارتداد الأمامي لا تزيد مساحتها على (25) مترا مربعا ومن ضمنها وحدة صحية لها مدخل مستقل .

5. لا يجوز تسليط الإثارة على قطع الأراضي المجاورة والتي لها حدود مشتركة مع المواقف.

6. توضيح المداخل والمخارج للمواقف ووضع لوحات ارشادية بذلك.

تعديلات المادة :

- هكذا اصبحت هذه المادة بعد تعديلها بموجب النظام المعدل رقم 21 لسنة 2019 حيث كان نص الفقرة (ز) كما يلي :

ز. إذا زاد عدد الشقق في الطابق الواحد على شقتين ضمن منطقة السكن فيجب توفير مواقف للسيارات تكفي لكامل عدد الطوابق المسموح بها في هذا النظام بغض النظر عن عدد الطوابق في الترخيص.

اللجنة ان تحدد مناطق لها طراز معماري خاص على انه لا يجوز بروز أي بناء أو جزء منه عن خط البناء إلا في الحالات التالية:
أ. الأبنية ضمن فئة تنظيم التجاري العادي:

1. الشرفات:

أ. يحدد بروز الشرفات الأمامية المطلة على الشوارع والساحات والميادين والدواوير المنظمة لتنظيم تجاريا عاديا عن حدود خط البناء بمسافة لا تتجاوز المتر وثمانين سنتيمترا في الحالات التي يكون فيها عرض الشارع (16) مترا أو أكثر وبمسافة متر وأربعين سنتيمترا في الحالات التي يكون عرض الشارع أقل من (16) مترا على أن لا يسمح بأي بروز في الحالات التي يكون فيها عرض الشارع (10) أمتار أو أقل وأن لا تقل المسافة بين الشرفات البارزة وحد القطعة المجاورة لها عن متر ونصف المتر وفي الأحوال جميعها يجب أن لا يقل البعد العمودي بين سقف الشرفة البارزة وأي نقطة من الرصيف عن ثلاثة أمتار .

ب. تستثنى الشرفات من النسبة المئوية وتحسب لها مواقف سيارات وفقاً لأحكام هذا النظام.

2. المظلات الخرسانية أو القماشية أو المعدنية الواقية:

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

3. البروزات التجارية :

أ. يحدد البروز التجاري المطل على الشوارع والساحات والميادين والدواوير المنظمة لتنظيم تجاريا عاديا عن حدود خط البناء بمسافة لا تتجاوز المتر والثمانين سنتيمترا في الحالات التي يكون فيها عرض الشارع (16) مترا أو أكثر، وبمسافة متر وأربعين سنتيمترا في الحالات التي يكون فيها عرض الشارع أقل من (16) مترا ولا يسمح بأي بروز في الحالات التي يكون فيها عرض الشارع (10) أمتار أو أقل وفي جميع الأحوال يجب أن لا يقل البعد العمودي بين سقف البروز وأي نقطة من الرصيف عن (3) أمتار، وأن لا يزيد عرض البروز على عرض الرصيف.

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

ب. للأبنية ضمن كافة مناطق التنظيم :

1. البروزات المعمارية:

أ. يحدد البروز المعماري عن حدود خط البناء المقرر والمرخص بمسافة لا تتجاوز (75) سنتيمترا.

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

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

2. مظلات المداخل:

أ. أن لا يزيد عرض مظلة المدخل بالارتداد الأمامي على (150%) من عرض مكرر الدرج أو مدخل البناء الأمامي ويحد أعلى (4) أمتار وأن يتوافر لها ارتداد أمامي لا يقل عن نصف الارتداد التنظيمي المقرر وعلى أن يكون منسوب سقفها بمنسوب مختلف عن منسوب سقف الطابق المتصلة به شريطة عدم استغلال سقفها لأي غاية كانت.

ب. أن لا يزيد عرض مظلة المدخل بالارتداد الجانبي أو الخلفي على عرض مكرر الدرج ويحد أعلى (3) أمتار ولا يزيد عمقها على (1.5) متر ونصف أو (50%) من الارتداد الجانبي أو الخلفي أيهما أقل على أن يكون منسوب سقفها بمنسوب مختلف عن منسوب سقف الطابق المتصلة به شريطة سقفها لأي غاية كانت.

3. مظلات التعريش:

أ. تكون نسبة الفراغات في مظلات التعريش (50%) من مساحة المظلة حداً أدنى على أن تكون نسبة الفراغات موزعة على كامل مساحة المظلة.

ب. أن لا تزيد نسبة مظلات التعريش على (5%) من مساحة قطعة الأرض ولا تتجاوز مساحتها (50) متراً مربعاً.

ج. يسمح بإنشاء مظلات التعريش دون تأمين ارتدادات على أن لا يزيد ارتفاعها الصافي على ثلاثة أمتار من منسوب الأرض الطبيعية في موقعها.

د. يسمح بإنشاء مظلات التعريش أعلى الشرفات المكشوفة وتستثنى مساحتها من نسبة مظلات التعريش.

هـ. تنشأ مظللات التعريش من أي مادة ولأغراض تجميلية و حسب التصميم الذي توافق عليه اللجنة.

4. الممرات المعلقة:

- أ. يسمح للأبنية التي تقع تحت مستوى الطريق ببناء ممرات أو أدراج مكشوفة أو معابر للسيارات بعرض لا يتجاوز (8) أمتار تصل بين الطريق ومدخل البناء الأمامي لكل واجهة أمامية إذا كانت القطعة مخدومة بأكثر من شارع على أن لا يزيد منسوب أعلى نقطة في الممر المعلق على متر ونصف 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 (8) أمتار 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 متر ونصف.
- د. يسمح بإنشاء الأدراج والممرات المعلقة بالارتدادات الجانبية والخلفية بحيث لا يزيد ارتفاعها على (5ر1) متر ونصف عن مستوى الأرض الطبيعية في موقعها ولا يزيد عرضها على متر ونصف.
- هـ. يجب أن لا يتجاوز عرض الممر المؤدي لأي مدخل من مداخل البناء الأمامية (150%) من عرض ذلك المدخل ولا يسمح بان يلحق به أي تراسات معلقة.
- و. يسمح باستغلال أسفل الممرات والأدراج ومعابر السيارات كمواقف سيارات أو ممرات للمواقف.

5. الأشربة:

- يُسمح ضمن منطقة السكن بإنشاء شارع واحد لكل ارتداد جانبي أو امامي ولا يزيد ارتفاع الشارع عن ارتفاع الطابق المتصل به (0)
6. الأبواب والنوافذ:
- لا يسمح بترخيص اي باب أو نافذة في الطابق الأرضي يبرز عند فتحه على الطريق كليا أو جزئيا.
7. الشرفات ضمن منطقة السكن :
- يُسمح بإنشاء الشرفات للأبنية في قطع الأراضي الخالية وفقا للشروط التالية :
- أ. أن تكون الشرفات على واجهات البناء الأمامية جهة الشارع الذي سعته أكبر أو تساوي (12) مترا، ولا يجوز أن تكون في الواجهات الجانبية أو الخلفية.
- ب. لا يسمح أن تكون الشرفات مرتكزة على اعمدة أو جدران.
- ج. يكون الحد الأقصى المسموح به لعمق الشرفات ضمن الارتداد الأمامي باتجاه حد القطعة الأمامي عن حدود خط البناء بمسافة لا تزيد على (25%) من الارتداد الامامي المقرر تنظيميا.
- د. يجب أن لا يقل عمق الشرفات داخل جسم البناء عن (50%) من الحد الأقصى المسموح به لعمق الشرفات ضمن الارتداد الأمامي.
- هـ. أن لا يزيد طول الشرفات على الواجهة الأمامية عن (50%) من طول واجهة البناء.
- و. أن تكون الشرفات مفتوحة الجوانب ولا يسمح ان يلحق بها بروز معماري.
- ز. أن تكون الشرفات تابعة للمسكن.
- ح. تستثنى مساحة الشرفات من مساحة البناء.
- ط. يصدر المجلس التعليمات اللازمة التي تضمن التزام مالك العقار بعدم ضم الشرفات الى جسم البناء أو تغيير معالمها أو استغلالها لغير الغاية التي أنشئت من أجلها و على ان يرفق المالك تعهدا عدليا يتم به تفويض الأمانة بالدخول الى الموقع لتصويب وضع المخالفة و مقابل رسوم نفقات إدارية تعادل كلفة الإزالة عن تصويب وضع المخالفة .
- ج. يصدر المجلس التعليمات المتعلقة بإنشاء الشرفات بما فيها الشرفات للأبنية غير المكتملة والأبنية القائمة .

تعديلات المادة :

– هكذا اصبحت هذه المادة بعد تعديلها بموجب النظام المعدل رقم 21 لسنة 2019 .

- أ. يسمح بإنشاء السدة في مناطق (التجاري والصناعات ومتعدد الاستعمال) .
- ب. يجب أن تكون السدة متصلة اتصالاً عمودياً مباشراً ولا يمكن الوصول إليها إلا من خلال الطابق الذي تتبع له.
- ج. لا يسمح بإنشاء بروز تجاري أو شرفة تتبع للسدة .
- د. يجب أن لا يقل الارتفاع الصافي للطابق الذي يحوي طابق السدة عن (5ر5) خمسة أمتار ونصف المتر وأن لا يقل ارتفاع طابق السدة الصافي عن (25ر2) مترين وربع المتر وأن تكون أرضية طابق السد من الخرسانة المسلحة أو من أي مادة أخرى مقاومة للحريق وأن تكون لها تهوية طبيعية أو ميكانيكية.

تعديلات المادة :

- هكذا أصبحت هذه المادة بعد الغاء نصها السابق والاستعاضة عنه بالنص الحالي بموجب النظام المعدل رقم 21 لسنة 2019 حيث كان نصها السابق كما يلي :

لا يسمح بإنشاء السدة التجارية إلا في المخازن والمشاغل التي لا يقل ارتفاعها الصافي عن خمسة أمتار ونصف المتر وأن لا يقل ارتفاع طابق السدة الصافي عن مترين وربع المتر وأن تكون أرضية طابق السد من الخرسانة المسلحة أو من أي مادة أخرى مقاومة للحريق و أن تكون لها تهوية طبيعية أو ميكانيكية.

المادة 35

- أ. يسمح بإنشاء خلايا توليد الطاقة وفقاً للتعليمات التي يصدرها المجلس لهذه الغاية.
- ب. يسمح باستخدام سطح الطابق الأخير لغايات خدمة البناء بما في ذلك بيت الدرج وغرفة المصعد ولغايات التدفئة والتبريد وخزانات المياه واستعمالات الطاقة الشمسية والتخضير .
- ج. يجب التقيد عند إنشاء التصويينة ومكرر الدرج والمصعد بالشروط التالية :
 1. إنشاء تصويينة على محيط سطح الطابق الأخير من البناء بارتفاع لا يقل عن متر ولا يزيد على (5ر1) متر ونصف.
 2. أن لا يزيد ارتفاع مكرر الدرج والمصعد عن سطح الطابق الأخير على أربعة أمتار.
 3. أن لا يخدم المصعد سطح الطابق الأخير.
 - د. تستثنى مساحة مكرر الدرج والمصعد من مساحة البناء والمساحة الطابقية وفقاً للشروط التالية:-
 1. أن لا تقل مساحة مكرر الدرج والمصعد عن (22) متراً مربعاً ولا تزيد على (25) متراً مربعاً حداً أعلى وما يزيد على ذلك يحسب ضمن مساحة البناء والمساحة الطابقية.
 2. 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 حسب ما جاء في البند (1) من هذه الفقرة.
 3. في حال وجود أكثر من بناء منفصل على القطعة يتم منح الاستثناء اعلاه لكل بناء .
 4. في حال كانت مساحة البناء تساوي أياً من مضاعفات النسبة المئوية المسموحة فيطبق الاستثناء على مساحة البناء والمساحة الطابقية لكل وحدة إفرازية مساحتها ضمن الحد الأدنى للافراز .
 5. يجب أن لا يقل أي بعد من أبعاد مكرر الدرج عن (3) أمتار بما فيه سماكة الجدران.

- هـ . يسمح بإنشاء طابق سطح لقطع الأراضي الخالية وللأبنية المكتملة وغير المكتملة وذلك في منطقة السكن من فئات سكن (أ ، ب ، ج ، د) والسكن الشعبي، ويستثنى من ذلك السكن بأحكام خاصة طابقين، والسكن بأحكام خاصة طابقين وروف، والسكن بأحكام خاصة ثلاثة طوابق، شريطة ارفاق موافقة المالكين جميعهم على ذلك ولا يجوز استبدال تلك الموافقة بأي تعهد تجاه الشركاء وفقاً للشروط والأحكام التالية :
 1. أن لا يزيد ارتفاع أعلى نقطة منه على (25ر3) ثلاثة أمتار وخمسة وعشرين سنتيمتراً عن سطح الطابق المنشأ عليه.
 2. توفير ارتداد أمامي لا يقل عن (50%) من الارتداد المقرر تنظيمياً وإذا زاد الارتداد على ذلك فيعتبر خدمات مشتركة ويمنع فتح أبواب عليه كما يجب تأمين ممر يصل إلى تلك الخدمات المشتركة.
 3. عدم وجود أي فتحه تؤدي إلى سقف طابق السطح وأن لا يستعمل ذلك السقف لأي غرض.
 4. أن لا تزيد مساحة طابق السطح على (20%) من مساحة سطح الطابق المنشأ عليه بما في ذلك مساحة مكررات الأدراج والمصاعد وعلى

- أن لا تتجاوز (100) متر مربع.
5. لا يسمح بأن يكون طابق السطح التابع للسكن في الطابق الأخير له مدخل من خلال مكرر الدرج أو المصعد و أن لا تكون له ابواب على المساحة المتبقية من سطح البناء المخصص كخدمات لكامل البناء.
 6. ان لا يمنع طابق السطح الوصول الى الخدمات المشتركة الموجودة على السطح.
 7. لا يسمح بتجزئة طابق السطح لأكثر من بناء على سطح الطابق الأخير.
 8. إنشاء تصويئة على محيط طابق السطح بارتفاع لا يقل عن (0.25 متر) و لا يزيد على (0.5) متر.
 9. يصدر المجلس التعليمات اللازمة التي تضمن التزام مالك العقار التقيد بالتراخيص لطابق السطح و عدم تغيير معالمه او استغلاله لغير الغاية التي أنشئ من أجلها و على ان يرفق المالك تعهدا عدليا يتم به تفويض الأمانة بالدخول الى الموقع لتصويب وضع المخالفة و مقابل رسوم نفقات إدارية تعادل كلفة الإزالة عن تصويب وضع المخالفة .

تعديلات المادة :

- هكذا أصبحت هذه المادة بعد تعديلها بموجب النظام المعدل رقم 40 لسنة 2020 وتم تعديلها بموجب النظام المعدل رقم 148 لسنة 2019 وتم تعديلها بموجب النظام المعدل رقم 21 لسنة 2019 .

حيث كان مطلع الفقرة (هـ) كما يلي :

هـ. يسمح بإنشاء طابق سطح لقطع الاراضي الخالية في منطقة السكن من فئات سكن (أ ، ب ، ج ، د) والسكن الشعبي وفقا للشروط والأحكام التالية :

المادة 36

- الجنة ان ترخص أبنية فرعية في منطقة السكن ومنطقة الصناعات باستثناء فئة تنظيم الصناعات التحويلية، وفقا للشروط التالية:
- أ. ان لا تزيد نسبة البناء الفرعي على (5%) من مساحة قطعة الأرض إضافة إلى النسبة المسموح بها حسب أحكام هذا النظام على أن لا تتجاوز مساحته (50) مترا مربعا .
 - ب. تأمين ارتداد أمامي للبناء الفرعي حسب احكام منطقة التنظيم التي يقع فيها دون ارتداد جانبي او خلفي .
 - ج. أن لا يزيد ارتفاع البناء الفرعي من الخارج على (مترين وستين سنتمرا) من منسوب الأرض الطبيعية.
 - د. أن يقتصر استعمال البناء الفرعي على تأمين الخدمة للبناء الرئيسي ليجوز استعماله (مواقف سيارات، غرفة حارس، غرفة خدمة، غرفة خزين، سقفا لمدخل مواقف السيارات)، أو أي استعمال مماثل شريطة ألا يؤدي إلى إزعاج المجاورين والسكان.
 - هـ. أن لا يفتح على سطح البناء الفرعي أي فتحه تؤدي إلى ذلك السطح وأن لا يستعمل ذلك السطح لأي غرض كان، إلا إذا كان منسوب هذا السطح لا يزيد على متر ونصف من منسوب الأرض الطبيعية في موقعه أو أقل منها.
 - و. يسمح بوجود مدخل للبناء من خلال البناء الفرعي المتصل به شريطة عدم استغلال البناء الفرعي لأي غاية من غايات السكن وأن لا يكون تابعا للسكن.
 - ز. للجنة ترخيص البناء الفرعي دون ارتداد أمامي إذا كان منسوب سطح البناء الفرعي أقل من منسوب الأرض الطبيعية أو مع مستوى رصيف الشارع المتصل مباشرة مع سقف البناء الفرعي، وفي هذه الحالة يسمح باستعمال سطح البناء الفرعي لوقوف السيارات.
 - ح. يسمح بتريخيص بناء فرعي لاستخدامه مواقف سيارات يكون الوصول له من خلال مسطح الطابق المتصل به على أن يكون استعمال الطابق المتصل به البناء الفرعي مواقف سيارات وخدمات.
 - ط. لا يجوز فتح أي أبواب أو شبابيك جانبية وخلفية باتجاه قطع الأراضي المجاورة إذا كان البناء الفرعي يقع ضمن الارتدادات المقررة.
 - ي. يسمح بتريخيص أكثر من بناء فرعي على ان لا يتجاوز مجموع مساحة تلك الأبنية عن (50) مترا مربعا.
 - ك. للجنة أن ترخص البناء الفرعي على الحد الأمامي في منطقة الصناعات تضمن فئات تنظيمها التقنية والاعمال والخفيفة والمتوسطة والثقيلة كغرفة حراسة على ان يكون البناء مشغلا كاملا باستخدام واحد وبرخصة مهن واحدة.

المادة 37

- أ. تستثنى طوابق الأقبية التي يسمح بإنشائها على كامل قطعة الأرض من الأحكام المقررة للارتدادات والنسبة الطابقية، شريطة أن يقتصر استعمال طوابق الأقبية على الخدمات العامة للبناء كمواقف للسيارات وملاجئ وآبار وخزانات الماء وغرف التدفئة المركزية والتبريد والكهرباء ومحطات التحويل الكهربائية وغرف تخزين غير تجارية على أن لا تزيد مساحة التخزين غير التجاري على (25%) من مساحة كل طابق وفي حال وجود أكثر من طابق لا يجوز جمع مساحات التخزين غير التجاري في طابق واحد.
- ب. يسمح بإنشاء طابق قبو بحيث تكون مناسيب سقفه متدرجة مع ميل الشارع وأن لا يزيد منسوب سقفه على (75) سنتمترا عن الشارع المواج والموازي لكل جزء من اجزاء السقف المتدرج للقبو أو الأرض الطبيعية أيهما أدنى في حال كان ميل القطعة والشارع بنفس الاتجاه أو كان منسوب القطعة اعلى من منسوب الشارع.
- ج. يسمح باستخدام سقف القبو لتأمين المساحات المنسقة المزروعة المقررة لتنظيميا .

المادة 38

- أ. للجنة السماح بسقف الارتدادات على أن تدرس كل حالة بحالتها استنادا إلى مخطط طبوغرافي دقيق يرفق مع الطلب شريطه أن يكون منسوب السقف متماشيا مع منسوب الأرض الطبيعية في موقعه وفي كل الأحوال لا يزيد منسوب السقف على (40) سنتمترا.
- ب. يسمح بسقف الارتداد الأمامي جهة الشوارع على أن يكون السقف داعما للشارع أو الجدار الاستنادي أوجهة قطع صخري شريطة :
1. أن لا يزيد طول السقف عن طول واجهة البناء على الشارع .
 2. أن يكون منسوب السقف متماشيا مع منسوب الشارع المتاخم له وفي كل الأحوال لا يزيد منسوب السقف على (40) سنتمترا .
 3. إذا وقعت القطعة على أكثر من شارع يكون السقف جهة الشارع العلوي أو السفلي أو كليهما.
- ج. يقتصر استعمال أسفل الأسقف بالارتدادات على الخدمات العامة للبناء كمواقف ومعايير للسيارات وآبار وخزانات الماء والديزل والغاز وغرف التدفئة المركزية والتبريد والكهرباء ومحطات التحويل الكهربائية وغرف التخزين غير التجاري .
- د. يسمح بالراميات ومعايير السيارات المعلقة بالارتدادات شريطة أن يكون منسوب أرضيتها دون مستوى الأرض الطبيعية في موقعها.
- هـ. تستثنى مساحة الأسقف بالارتدادات من مساحة البناء والمساحة الطابقية.
- و. يسمح بتكرار الأسقف بالارتدادات لكل طابقين من طوابق البناء إلا إذا كان الاستخدام المطلوب أسفل هذه الاسقف مواقف سيارات

تعديلات المادة :

- هكذا اصبحت هذه المادة بعد تعديلها بموجب النظام المعدل رقم 21 لسنة 2019 حيث كان نص الفقرة (أ) كما يلي :

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

المادة 39

- التسوية هي الطابق أو الطريق التي يكون منسوب البلاط فوق السطح الخرساني فيها لا يتجاوز مترا ونصف عن منسوب منتصف الطريق وفي حال تعدد الطرق المتاخمة لقطعة الأرض يكون طابق التسوية وفقا للحالات التالية :
- أ. الطابق أو الطوابق ويكون منسوب البلاط فوق السطح الخرساني فيها لا يتجاوز (1ر5) مترا ونصف المتر عن منسوب منتصف الطريق الأعلى إذا كانت سعة الطرق المتاخمة لقطعة الأرض لا تقل عن (8) امتار لكل منها وعلى طول تلك الطرق وفي حال وجود طريق او اكثر بسعة تقل عن (8) امتار لا تؤخذ بعين الاعتبار لغايات تحديد مناسيب وعدد طوابق البناء وارتفاعه.
- ب. اذا كانت القطعة تقع على أكثر من طريق فلا تؤخذ بعين الاعتبار لغايات المناسيب وعدد الطوابق والارتفاع الطرق التي تكون للقطعة واجهة عليها تقل عن (50%) من طول الواجهة على ذلك الطرق.
- ج. الطابق او الطوابق التي يكون منسوب البلاط فوق السطح الخرساني فيها لا يتجاوز (1ر5) مترا ونصف المتر عن منسوب منتصف

الطريق الأعلى إذا كانت الطرق المتاخمة للقطعة تقل سعة كل منها عن (8) أمتار .

المادة 40

- أ. يسمح بإنشاء تسوية أو أكثر إذا كان فرق المنسوب ما بين منتصف الشارع المتعهد وفقاً لأحكام المادة (39) من هذا النظام ومنسوب أدنى خط كنتور في الأرض الطبيعية بارتفاع يسمح بإنشاء تسوية أو أكثر دون إجراء حفريات أو حسب توصيات فحص التربة فيما يتعلق بعمق التأسيس.
- ب. على الرغم مما ورد في الفقرة (أ) من هذه المادة فإنه يسمح بإنشاء تسوية أو أكثر بغض النظر عن فرق المنسوب ما بين منتصف الشارع المعتمد وفقاً لأحكام المادة (39) من هذا النظام ومنسوب أدنى خط كنتور في الأرض الطبيعية شريطة أن يكون استعمالها مواقف للسيارات وخدمات عامة للبناء .
- ج. يتم احتساب الارتفاع الذي يسمح بإنشاء تسوية أو أكثر والوارد في الفقرة (أ) اعلاه من منتصف الشارع المعتمد لتسميات البناء ومنسوب أدنى خط كنتور في الأرض الطبيعية مضافاً له عمق التأسيس وارتفاع بلاط الأرضي بمقدار (15 كـ) متر ونصف ومن ثم يحسب مجموع الارتفاع ويقسم على الحد الأدنى لارتفاع الطابق مضافاً له سماكة العدة الإنشائية وفقاً لما ورد في الكودات ويكون الارتفاع الصافي هو المسافة بين البلاط واسفل السقف .
- د. يسمح لقطع الأراضي التي تكون خطوط الكنتور لها أعلى من منسوب الشارع بإنشاء تسوية واحدة فقط وعلى أن يكون استعمالها مواقف سيارات وخدمات وسكن

تعديلات المادة :

- هكذا أصبحت هذه المادة بعد تعديلها بموجب النظام المعدل رقم 21 لسنة 2019 .

المادة 41

- أ. باستثناء الجدران الملاصقة للطريق العام لا يسمح بإنشاء جدار استنادي في أي قطعة أرض على حدود القطعة الجانبية المجاورة لها بارتفاع يتجاوز (35 كـ) ثلاثة أمتار ونصف تحت مستوى الأرض الطبيعية.
- ب. يحدد ارتفاع الأسوار حول قطعة الأرض بما لا يتجاوز (25 كـ) مترين ونصف منسوب الأرض الطبيعية ولا يقل عن متر واحد .
- ج. للجنة السماح بإنشاء جدران استنادية بالارتفاع الذي تحدده إذا اقتضت طبيعة وطبوغرافية الأرض ذلك .
- د. تستثنى مباني الوزارات والدوائر والمؤسسات العامة ومباني الهيئات الدبلوماسية وما في حكمها من قيود ارتفاع الأسوار والجدران المذكورة في هذه المادة .

المادة 42

- أ. يجب أن لا يزيد منسوب الطمم بالارتدادات على متر ونصف المتر عن منسوب الأرض الطبيعية في موقعها .
- ب. يجب أن لا يزيد منسوب الطمم بالارتدادات الجانبية والخلفية على مترين ونصف المتر من منسوب الأرض الطبيعية في موقعها أسفل الممرات المؤدية لمواقف السيارات شريطة أن لا يزيد ارتفاع الأسوار الموازية لاتجاه الممر جهة المجاورين على (15 كـ) متر ونصف المتر عن منسوب أرضية الممر .
- ج. يسمح بالطمم أسفل كل موقف سيارة مكشوف في الارتداد الجانبي في منطقة السكن وعلى الحد الأمامي للقطعة ليصبح مع مستوى الدخول من الشارع.

المادة 43

- أ. يجب أن تتوافر في المنور الشروط التالية:
1. أن تكون أرضيته مرصوفة وإن تصرف المياه منه بطريقة مناسبة .
2. أن يكون له مدخل في الطابق الأسفل .

3. أن يبقى مكشوفاً لكن طوابق البناء باستثناء سطح الطابق الأخير الذي يجب أن يغطي بمادة مناسبة.
4. أن لا يسمح بإنشاء شرفات أو نتوءات أخرى داخله .
- ب. يجب ان تتوفر في المنور المواصفات الهندسية التالية:
 1. أن لا تقل مساحة منور غرف السكن عن (10) أمتار مربعة وان لا يقل طول ضلعه عن ربع ارتفاعه أو عن مترين ونصف المتر ايهما أكثر .
 2. أن لا تقل مساحة المنور للمطابخ وغرف الغسيل والمراحيض وغرف الحمام عن سبعة أمتار ونصف و أن لا يقل عرضه عن مترين ونصف .
 3. تستثنى من المواصفات الهندسية المنصوص عليها في البندين السابقين من هذه الفقرة مجاري التهوية العمودية الميكانيكية .
 4. يجب أن لا يقل اي بعد من أبعاد مجاري التهوية العمودية الميكانيكية عن (80) سنتمتر.
 - ج. لا يسمح بترخيص أي بناء معد للسكن او بإعادة إنشائه إلا إذا كانت كل غرفة من غرفه مظلة من أحد جوانبها على شرفة أو ساحة خارجية او منور .
 - د. يجب أن تجهز الأماكن المعدة للاستعمال في البناء جميعها بما في ذلك الحمامات بإدارة وتهوية طبيعيتين بواسطة فتحة أو أكثر في الجدران الخارجية على أن لا يقل مجموع مساحة الفتحات عن (5%) خمسة بالمائة من مساحتها.
 - هـ. لا تطبق الأحكام المتعلقة بالتهوية والإضاءة الطبيعيتين إذا اقتضت طبيعة التصميم المعماري الأسباب الفنية استعمال التهوية والإضاءة الاصطناعية في البناء وذلك وفقاً للمخططات الفنية التي يجب تقديمها عند طلب الترخيص.

المادة 44

- أ. يجب أن تكون المخططات الهندسية التي تقدم للترخيص صادرة عن جهة مخولة بالتصميم او مكتب هندسي مسجل لدى نقابة المهندسين الاردنيين ومصادق عليها من قبلها .
- ب. على المخططات الهندسية التي تقدم للترخيص ان تكون مطابقة لمتطلبات قانون البناء الوطني والكودات الصادرة بموجبه ومستوفية للقواعد والمتطلبات الفنية الواردة في الكودات ويكون ذلك من مسؤولية و مهام الجهات ذات العلاقة ووفقاً للتشريعات ذات العلاقة .
- ج. يجب ان يتم تنفيذ البناء من خلال مقاول مرخص ومصنف لدى وزارة الأشغال العامة والإسكان ومسجل لدى نقابة مقاولي الانشاءات الأردنيين .

تعديلات المادة :

- هكذا أصبحت هذه المادة بعد تعديلها بموجب النظام المعدل رقم 38 لسنة 2022 وتم الغاء نصها السابق والاستعاضة عنه بالنص الحالي بموجب النظام المعدل رقم 21 لسنة 2019 حيث كان نصها السابق كما يلي :

- أ. يجب تجهيز الأبنية بمصاعد وذلك وفقاً لما يلي:
 1. في الأبنية في المناطق التجارية والصناعية والمكاتب ومتعدد الاستعمال.
 2. في الأبنية في المناطق السكنية إذا كان ارتفاع البناء يتجاوز (12) متراً من منتصف أي من الشوارع المحيطة بالقطعة التي يزيد عرضها على (3) أمتار الى أعلى طابق فيه ويشمل ذلك اذا زاد عدد التسويات عن عدد الأدوار المسموح بها.
- ب. يجب أن يتناسب عدد المصاعد مع حجم البناء وعدد سكانه وشاغليه ونوعية استعماله.

المادة 45

يجب التقيد بالحد الأدنى للنسبة المئوية للمساحات المنسقة المزروعة المقررة تنظيمياً على ان لا تقل عن (10%) 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 الغاية.

المادة 46

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 (30) مترا بعد حد الارتداد الامامي من الشارع الأعلى وتقع دون مستوى منسوب الخط الواصل ما بين منسوب ادنى نقطة في الشارع العلوي ومنسوب ادنى نقطة للشارع السفلي للرسوم المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة (72) من هذا النظام لتجاوز النسبة الطابقية وتستثنى مساحة الخدمات والمواقف.

تعديلات المادة :

- هكذا أصبحت هذه المادة بعد تعديلها بموجب النظام المعدل رقم 21 لسنة 2019 .

المادة 47

يتم تحديد مغلف البناء بغرض تنظيم ارتفاعات الأبنية على قطع الأراضي باستخدام العناصر والمعايير والمتغيرات المبينة تاليا:
 أ. مغلف البناء وهو عبارة عن حيز يعتمد تحديده على مستوى المرجع الأول ومستوى المرجع الثاني والارتدادات التنظيمية المقررة .
 ب. مستوى المرجع هو عبارة عن سطح يتم تحديده اعتمادا على خط المرجع والارتفاع التنظيمي المقرر للبناء مضافا له (5ر1) متر ونصف المتر .
 ج. خط المرجع هو عبارة عن خط يتم تحديده اعتمادا على محور الطريق وسعته التنظيمية وأضلاع قطعة الأرض والارتدادات التنظيمية المقررة وطبوغرافية قطعة الأرض وميلها .
 د. يصدر المجلس التعليمات والرسومات التوضيحية لتحديد أحكام مغلف البناء .

المادة 48

أ. لا يحسب من ارتفاع البناء أو من عدد الأدوار النتوءات الزخرفية وتاج البناء وطوابق مواقف السيارات وطوابق التسوية والمداخل والصوامع وطوابق الخدمات الكهرو ميكانيكية أو أجزائها .
 ب.1. 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 على أن لا تزيد مساحة تلك الأجزاء على (15%) من مساحة الطابق .
 2. تستثنى مساحة مكررات الادراج والمصاعد والممرات المؤدية لها من المساحة الواردة في البند (1) 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 (50%) من النسبة المئوية المسموحة للبناء وأن لا يتجاوز صافي ارتفاع الطابق (6ر2) مترين وستين سنتيمترا ولا يقل عن (25ر2) مترين وخمسة وعشرين سنتيمترا .
 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 .

تعديلات المادة :

- هكذا أصبحت هذه المادة بعد تعديلها بموجب النظام المعدل رقم 21 لسنة 2019 .

المادة 49

يجب ان تؤمن في كل بناء الخدمات التالية :

أ. بئر ماء لتجميع مياه الأمطار وفقا للمواصفات والتعليمات الصادرة لهذه الغاية على أن يتم توفير متطلبات السلامة العامة لفتحة بئر الماء بحيث لا يزيد أي بعد من ابعادها عن (75ر0) متر وعمل شبك حماية معدني اسفل الغطاء قابل للفك والتكريب لاغراض الصيانة .
 ب. خزانات مياه على الأسطح بمعدل خزان بسعة لا تقل عن مترين مكعبين لكل مسكن.

- ج. موقع مناسب لمحطة تحويل كهربائية ضمن البناء أو قطعة الأرض وحسب الشروط والتعليمات الصادرة لهذه الغاية .
- د. حفرة تجميعية للمباني غير المخدومة بخدمات الصرف الصحي على أن يتم تأمين ارتداد لها لا يقل عن (5ر1) متر ونصف المتر عن حدود القطعة وعلى أن يتم توفير متطلبات السلامة العامة لفتحة الحفرة التجميعية بحيث لا يزيد أي بعد من أبعادها عن (75ر0) متر وعمل شبك حماية معدني أسفل الغطاء قابل للفك والتركيب لأغراض الصيانة .
- هـ. حاويات نفايات للأبنية في كافة مناطق التنظيم وحسب التعليمات الصادرة لهذه الغاية على أن يتم فيها تحديد موقعها والعدد والسعة والمواصفات الهندسية المطلوبة لها.
- و. غرفة حارس من ضمنها حمام ومطبخ للأبنية متعددة الشقق والتي يزيد عدد الشقق فيها عن ثماني شقق.

تعديلات المادة :

- هكذا أصبحت هذه المادة بعد تعديلها بموجب النظام المعدل رقم 21 لسنة 2019 حيث كان نص الفقرات السابق كما يلي :
- أ. بئر مياه وفقا للمواصفات والتعليمات الصادرة لهذه الغاية وذلك بالتنسيق مع الجهات المعنية.
- د. حفرة تجميعية للمباني غير المخدومة بخدمات الصرف الصحي على أن يتم تأمين ارتداد لها لا يقل عن متر واحد عن حدود القطعة .

المادة 50

- أ. على كل من حصل على ترخيص بإقامة بناء أن يحصل على تصريح حفر ونقل المخلفات وتقديم تأمين مالي يحدد بتعليمات يصدرها أمين عمان للالتزام بتنفيذ شروط التصريح ويصدر هذا التأمين بقرار من اللجنة في حال مخالفته تلك الشروط .
- ب. لا يجوز وضع مواد البناء في أي شارع أو أن يحفر حفرة أو اخدودا فيه أو ان يستخدم جسم الطريق أو الرصيف لأغراض خاصة لأي سبب من الأسباب إلا إذا كان حاصلًا على تصريح بذلك من أمين عمان أو من يفوضه .
- ج. على كل من يقوم بأعمال صيانة لبناء قائم أو حفر في أرض خلاء ان يحصل على تصريح بذلك وتقديم تأمين مالي يحدد بتعليمات يصدرها أمين عمان للالتزام بتنفيذ شروط التصريح ويحدد في التصريح مكان طرح المخلفات والأنقاض وأرقام الآليات التي ستقوم بنقله، ويصدر هذا التأمين بقرار من اللجنة في حال مخالفته لشروط التصريح.
- د. يصدر أمين عمان أو من يفوضه التصريح متضمنا الشروط الواجب اتباعه عند وضع المواد أو حفر الحفر أو الأخاديد مع بيان المساحة المطلوب اشغالها ومدة العمل المصرح بها كما يجب أن يشتمل على شروط تأمين متطلبات السلامة العامة للمواطنين.
- هـ. كل من يلقي طمنا أو انقاضا أو مخلفات في غير المكان المرخص أو دون تصريح أو خالف شروط التصريح يحق للجنة المحلية أو من تفوضه إيقافه عن العمل فوراً إلى حين تصويب أوضاعه وإيقاع العقوبات المنصوص عليها في القانون.
- و. يترتب على المالك ضرورة الحصول على إذن للحفر وإذن لصب أساسات البناء المرخص وإذن لصب السطح الخرساني للطابق الأخير المرخص على ان تزال أي مخالفات قبل إصدار إذن الصب.
- ز. على المالك والمهندس ارفاق إقرار وتعهد بان البناء المراد الحصول على إذن الصب مطابق للخصة الممنوحة وذلك قبل البدء بأعمال الصب.
- ح. يصدر أمين عمان أو من يفوضه إذن الصب متضمنا الشروط الواجب اتباعها لغايات استكمال أعمال الصب.
- ط. تحدد آلية إصدار إذن الحفر وإذن الصب والشروط الواجب توافرها والنماذج المعتمدة لذلك والمرفقات المطلوبة وذلك بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة وفقا لتعليمات يصدرها المجلس لهذه الغاية.
- ي. تكون الغاية من إصدار إذن الصب التحقق من توافر القيود التنظيمية للبناء وتشمل توافر الارتدادات والنسبة المئوية والارتفاعات وأبعاد مواقف السيارات وممراتها ومناوراتها.

تعديلات المادة :

- هكذا أصبحت هذه المادة بعد تعديلها بموجب النظام المعدل رقم 21 لسنة 2019 .

المادة 51

- أ. 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 ضمن القوانين والأنظمة والتعليمات من الجهات صاحبة الصلاحية .
- ب. للجنة تكليف طالب الترخيص تقديم خطة لإدارة حركة السير والمرور خلال مدة تنفيذ البناء وذلك للمواقع التي تكون على التقاطعات أو مخارج ومداخل الجسور والأنفاق والميادين والدواوير والشوارع المحورية ومنطقة وسط المدينة ولا يجوز المباشرة في تنفيذ البناء أو أي أعمال فيه قبل صدور الموافقة من اللجنة .
- ج. على المهندس أن يبلغ نقابة المهندسين الأردنيين خطياً عند حصول أي مخالفة لشروط الترخيص للبناء الذي يشرف عليه موضحاً نوع المخالفة وموقعها ويتم إبلاغ الأمانة بذلك من خلال نقابة المهندسين الأردنيين.

المادة 52

- 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 (20%) من مساحة تلك الواجهات على أن تكون بقية ألوان الواجهات بلون الحجر الطبيعي أو اللون الأبيض وإذا رغب المالك في استعمال غير ذلك ولمساحة تزيد على (20%) من مساحة واجهات البناء الخارجية فيجب عليه الحصول على موافقة مسبقة من اللجنة .
- ج. لا يجوز تمديد أو تركيب أي أجهزة أو معدات ميكانيكية أو أي تجهيزات فنية أخرى أو تمديد خطوط شبكات المياه 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 (25%) نفقات إدارية.

المادة 53

- أ. يصدر المجلس التعليمات المتعلقة بالإرشادات العامة لأحكام التصميم في منطقة التنظيم لتحديد النمط المعماري فيها والمظهر الخارجي للمباني والفراغات الحضرية بما في ذلك الأحكام الخاصة أينما تطلب ذلك .
- ب. لا يجوز القيام بأعمال البناء أو الهدم أو التعديل في المناطق التي تحتوي على مبان ذات موروث وطابع عمراني والتي يتم تحديدها على المخططات التنظيمية، كما لا يجوز إجراء أي تعديل على المباني التراثية إلا بموافقة اللجنة .
- ج. عند دراسة التصاميم المعمارية للمواقع التراثية والمباني الجديدة المحيطة بها يجب أن تراعي تلك التصاميم الأسس والمعايير من أجل الحفاظ على أنماط وارتفاعات وأشكال وواجهات ومواد البناء والألوان والاستعمال والكثافة العمرانية ومدى انسجامها مع البيئة العمرانية المحيطة بها .
- د. يتم تثبيت مواقع المباني التراثية على مخططات التنظيم ليتم ترخيصها على أن تعفى من الرسوم وذلك للأبنية المطابقة لمخطط التنظيم .
- هـ. يصدر المجلس التعليمات اللازمة لتحديد الكثافة السكنية والكثافة العمرانية على أن تراعي فئات التنظيم والمنطقة الحضرية و طوبوغرافيتها وساعات الشوارع والبنية التحتية ومساحة قطعة الأرض ومحاو التكتيف ومسارات النقل العام وأي معايير أخرى تتفق و سياسات نمو المدينة.

تعديلات المادة :

- هكذا أصبحت هذه المادة بعد تعديلها بموجب النظام المعدل رقم 21 لسنة 2019 حيث كان نص الفقرة (هـ) كما يلي :
- هـ. يصدر المجلس التعليمات اللازمة لتحديد الكثافة السكنية والكثافة العمرانية .

المادة 54

- أ. للجنة أن ترفض إنشاء أي أبنية في المناطق القريبة من أي مطار ضمن النطاق الذي تحدده المخططات التنظيمية أو أن تسمح بإنشاء

تلك الأبنية في المناطق المذكورة بالشروط التي تراها مناسبة وذلك بعد الحصول على موافقة الجهة المختصة بشؤون الطيران .
 ب. على الفنادق والمستشفيات ودور السينما والمسارح ومخازن ومستودعات التبريد الكبيرة والمجمعات التجارية وأي استعمالات تقتضي طبيعتها استمرارية توافر التيار الكهربائي تركيب مولدات احتياطية ذاتية التشغيل لمواجهة المتطلبات الضرورية للمبنى، وفقاً للاسس والمواصفات التي تحددها الجهات ذات العلاقة.

المادة 55

- أ. لا يجوز إصدار رخص البناء إلا بموجب مخططات هندسية صادرة عن جهة مخولة بالتصميم أو مكتب هندسي مسجل لدى نقابة المهندسين الأردنيين ومصادق عليها منها ومستوفية للقواعد والمتطلبات الفنية الواردة في كودات البناء المعتمدة .
- ب. على كل من ينوي القيام بأي مشروع إعمار أن يقدم طلباً إلى اللجنة على النموذج الخاص بذلك للحصول على رخصة للقيام بهذه الأعمال يبين فيها اسم المهندس وعلى هذا المهندس أن يقدم إلى اللجنة نسخاً ورقية ونسخة إلكترونية من كل مما يلي :
 1. سندات الملكية أو الوثائق التي تثبت حق المالك في التصرف بالأرض التي سيقوم عليها البناء، ومخطط أراض معتمد وسار حسب الأصول .
 2. مخطط موقع بمقياس لا يقل عن (1/200) 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 .
 3. مخطط طبوغرافي بمقياس لا يقل عن (1/200) يبين فيه خطوط ارتفاعات الأرض والمناسيب للشوارع وبيان حالتها إن كانت معبدة أو غير معبدة وحدود قطعة الأرض وأي إنشاءات قائمة سواء كانت أبنية أو أسواراً وكذلك مجاري الأودية والسيول وخطوط الخدمات المارة بالقطعة بما فيها خطوط الضغط العالي المارة بالقطعة أو القطع المتاخمة لها إن وجدت .
 4. مخطط معماري بمقياس لا يقل عن (1/100) للمساقط والمقاطع والواجهات لكامل البناء يبين فيه أنواع الاستعمال وأماكن الدخول والخروج وأي معلومات توضيحية أو تفاصيل معمارية أخرى .
 5. مخطط إنشائي بمقياس لا يقل عن (1/100) للأساسات والأعمدة والجدران والأدراج والأسقف وأي تفاصيل إنشائية أخرى موضحة عليه عمق الحفر وقوة تحمل التربة وكذلك قوة تحمل الخرسانة وقوة تحمل الحديد وأي تفاصيل أخرى.
 6. مخطط بمقياس لا يقل عن (1/100) للمساقط الأفقية للتمديدات الكهربائية والآثار والهاتف والتمديدات الميكانيكية .
 7. مخطط بمقياس لا يقل عن (1/100) لتوصيلات تزويد البناء بالطاقة الكهربائية والتمديدات الهاتفية والمياه وأعمال تصريف المجاري العامة.
 8. مخطط بمقياس لا يقل عن (1/100) للتمديدات الصحية مبينا عليه وسائل صرف المياه العادمة .
 9. مخطط بمقياس لا يقل عن (1/200) لميلان السطح يبين فيه اتجاهات صرف مياه الأمطار والثلوج ووسائل التصريف وأحجامها وربطها مع شبكة تصريف مياه الأمطار .
 10. مخطط بمقياس لا يقل عن (1/100) لتنسيق الموقع مبينا عليه المساحات الخضراء والرصيف.
 11. مخطط بمقياس لا يقل عن (1/50) يبين فيه الحفرة التجميعية إن وجدت وتفاصيلها .
 12. مخطط بمقياس لا يقل عن (1/50) يبين فيه بئر المياه وتفاصيله .
 13. مخطط بمقياس لا يقل عن (1/100) يبين فيه مقاطع الأسوار والجدران الاستنادية وتفاصيلها وكذلك ارتفاعها عن مستوى الأرض الطبيعية .
 14. مخطط بمقياس لا يقل عن (1/200) لمساحات البناء وجدول يبين فيه مساحات البناء.
 15. مخطط بمقياس لا يقل عن (1/200) لمساحات الاستعمالات وجدول يوضح احتساب مواقف السيارات حسب كل استعمال .
 16. مخطط بمقياس لا يقل عن (1/100) للطرق وحركة المرور مبينا عليه مداخل ومخارج السيارات وحركة السير والدوران داخل القطعة وأماكن التحميل والتفريغ والاصطفاف .

17. أي معلومات أخرى تراها اللجنة ضرورية .
- ج. يصدر المجلس التعليمات المتعلقة بمخطط سير إجراءات رخص البناء وآلية التدقيق للمخططات الهندسية بما فيها التدقيق الإلكتروني ومواصفات المخططات المطلوبة.
- د. على كل من ينوي التقدم بطلب الحصول على موافقة مبدئية لأي مشروع إعمار أن يقدم طلباً على النموذج الخاص موضحاً فيه الغاية من الطلب ومرفقاً نسخة إلكترونية عن كل مما يلي:
1. سندات الملكية أو الوثائق التي تثبت حق المالك في التصرف بالأرض التي سيقوم عليها البناء ، ومخطط أراضٍ معتمد سار حسب الأصول.
 2. مخطط طبوغرافي بمقياس لا يقل عن (1/200) يبين فيه خطوط ارتفاعات الأرض والمناسيب للشوارع وبيان حالتها إن كانت معبدة أو غير معبدة وحدود قطعة الأرض وأي إنشاءات قائمة سواء كانت أبنية أو أسواراً وكذلك مجاري الادوية والسيول وخطوط الخدمات المارة بالقطعة بما فيها خطوط الضغط العالي المارة بالقطعة أو القطع المتاخمة لها إن وجدت.
 3. مخطط موقع بمقياس لا يقل عن (1/200) 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 الامتصاصية وبئر المياه وأعماقها وقياساتها وميلها وتوضيح مداخل ومخارج السيارات وأي خدمات أخرى داخل حدود قطعة الأرض .
 4. مخطط موقع بمقياس لا يقل عن (1/200) يبين فيه موقع البناء وخطوط الارتداد.
 5. مخطط بمقياس لا يقل عن (1/200) لمساحات الاستعمالات وجدول يوضح احتساب مواقف السيارات حسب كل استعمال.
 6. مخطط معماري بمقياس لا يقل عن (1/100) للمساقط والمقاطع والواجهات لكامل البناء يبين فيه أنواع الاستعمال وأماكن الدخول والخروج وأي معلومات توضيحية أو تفاصيل معمارية أخرى .
 7. مخطط بمقياس لا يقل عن (1/100) يبين فيه مقاطع الأسوار والجدران الاستنادية وارتفاعها عن مستوى الأرض الطبيعية .
 8. أي معلومات أخرى ضرورية .
 9. إذا لم يتم التقدم بطلب موافقة اصولية خلال مدة اقصاها ستة اشهر من تاريخ قرار الموافقة المبدئية فيعتبر قرار الموافقة المبدئية لاغياً.

تعديلات المادة :

- هكذا اصبحت هذه المادة بعد تعديلها بموجب النظام المعدل رقم 21 لسنة 2019 .

المادة 56

- أ. على اللجنة ان تصدر قرارها خطياً بالموافقة على طلب الترخيص او تعديل الطلب او رفضه خلال (30) يوماً من تاريخ تسلمها الطلب ويبلغ القرار إلى المالك بالوسيلة التي تراها اللجنة مناسبة.
- ب. تصدر الرخصة بعد دفع الرسوم المقررة وفقاً لأحكام هذا النظام.
- ج. للجنة أن تعفي الأبنية التي تقام لغايات دينية او خيرية والأبنية التي تحقق المعايير المعتمدة للأبنية الخضراء من الرسوم المقررة كلياً أو جزئياً وفقاً لأحكام هذا النظام.
- د. 1. إذا لم يسدد طالب الترخيص الرسوم الإنشائية المستحقة عن ترخيص البناء المقترح خلال ستة أشهر من تاريخ صدور قرار اللجنة المختصة بالموافقة واستكمال الإجراءات اللازمة فيعتبر القرار لاغياً.
2. إذا لم يباشر المالك بالإعمار وفقاً للترخيص وخلال سنة من تاريخ صدوره فيعتبر الترخيص لاغياً باستثناء حالات النزاع المنظورة أمام المحاكم وصدور قرار قضائي بعدم المباشرة بالبناء .
- هـ. اذا لم يحصل البناء على إذن إشغال خلال خمس سنوات من تاريخ إصدار الرخصة فيستوفى من المالك مبلغ يعادل (25%) من رسوم الترخيص المقررة عند طلب التجديد لكل سنة تلي ذلك التاريخ مقابل تجديد الرخصة، على أن لا تتجاوز رسوم التجديد (100%) من الرسوم المستحقة بموجب أحكام هذا النظام .

المادة 57

- أ. يجب على المالك عند إتمام الإعمار أن يقدم بطلب إلى اللجنة للحصول على إذن إشغال ويحظر إشغال المبنى قبل ذلك .
- ب. يترتب على الدوائر والمؤسسات العامة والخاصة والشركات المكلّفة بتزويد الأبنية بالمياه والكهرباء جميعها عدم إيصال تلك الخدمات لأي بناء أو تزويده بها قبل أن تكون لديها نسخة عن إذن الإشغال .
- ج. لغايات الحصول على إذن الإشغال على اللجنة ان تتحقق من مطابقة الإعمار في الموقع لشروط الترخيص وأن يكون ذلك بعد الانتهاء من:
1. إنشاء البناء وجاهزيته للإشغال أو الاستعمال للأغراض التي رخص من أجلها .
 2. تجهيز العدد اللازم من مواقف السيارات على ان تكون ارضيتها من الخرسانة او معبدة او أي مادة اخرى تصلح لذلك وتوفير المداخل والمخارج لها .
 3. إنشاء الأسوار والجدران الخارجية.
 4. إنشاء الرصيف على الشوارع المعبدة .
 5. توفير خدمات البناء وفقا لأحكام هذا النظام .
 6. تنسيق المساحات المرصوفة والمزروعة (الخضراء) .
 7. تنفيذ الأعمال الخارجية بما في ذلك طلاء البناء الخارجي وفقا لأحكام هذا النظام.
 8. إزالة الأبنية المؤقتة والأنقاض ومخلفات البناء من الموقع.
 9. ربط تصريف مياه الأمطار بخطوط الشبكة العامة لتصريف مياه الأمطار أو الشارع، أو تخزينها ضمن خزان تجميعي خاص ضمن قطعة الأرض .
 10. توفير مضخات المياه الغاطسة اللازمة لتسويات المباني حسب مقتضى الحال .
 11. إرفاق إذونات الصب المطلوبة .
 12. إرفاق شهادة مطابقة صادرة عن الجهة المخولة بالإشراف على التنفيذ ومصادق عليها من نقابة المهندسين الأردنيين إذا كانت الجهة المشرفة مكتباً هندسياً وبموجب التعليمات الصادرة بالخصوص .
 13. تأمين سارية علم ضمن الارتداد الأمامي للبناء وعلى أن تحدد مواصفاتها وأبعادها بموجب تعليمات يصدرها المجلس لهذه الغاية.
- د. يبقى إذن الإشغال ساري المفعول لمدة سنتين للأبنية غير المكتملة و لمدة خمس سنوات للأبنية المكتملة من تاريخ صدوره ويجوز للمالك طلب تجديده عند الحاجة كما ويجوز له الحصول على إذن إشغال في اي وقت من الأوقات في حال أي تعديل أو إضافة أو تغيير في الإعمار .
- هـ. يحظر تجديد إذن الإشغال أو منح إذن إشغال في حال ارتكاب أي مخالفة لأحكام هذا النظام إلا بعد إزالة أو تصويب هذه المخالفة .
- و. يجدد إذن الإشغال بموافقة الأمين او من يفوضه في حال لم يطرأ أي تغيير عليه وقت صدوره.

تعديلات المادة :

- هكذا اصبحت هذه المادة بعد تعديلها بموجب النظام المعدل رقم 13 لسنة 2025 وتم تعديلها بموجب النظام المعدل رقم 21 لسنة 2019 .

المادة 58

- أ. يسمح بالأبنية المؤقتة التي تكون لخدمة إعمار مرخص قيد الإنشاء لأغراض تخزين مواد البناء وسكن للعمال و غرف الحراس والمكاتب المؤقتة في مواقع مشاريع مقاولات البناء اثناء فترة تنفيذ الإعمار .
- ب. يصدر المجلس التعليمات الخاصة بالأبنية المؤقتة.

ج. تستوفى رسوم بدل استغلال الموقع للأبنية المؤقتة والمساحات المكشوفة لخدمة اعمار مرخص لمساحة الأبنية المؤقتة و المساحات المكشوفة بما يعادل نصف الرسوم المقررة للمساحات وفقا للفقرة (أ) من المادة (72) من هذا النظام .

المادة 59

- أ. يسمح بإنشاء أبنية عالية في المناطق جميعها باستثناء منطقة السكن الأخضر والسكن الريفي والسكن بأحكام خاصة أو أي منطقة أخرى تحددها اللجنة على أن تسري على هذه الأبنية الأحكام التالية :
1. أن يقدم المالك إلى اللجنة مخططات تتضمن طلبا لترخيص مشروع متكامل بدون تجزئة.
 2. أن لا يقل عرض الشارع الذي تقع عليه القطعة عن (16) مترا وفي حال وقوع القطعة على أكثر من شارع يجب أن لا يقل عرض أحدها عن (16) مترا ويجوز للجنة أن تسمح ببناء عال إذا كانت القطعة تقع على شوارع عدة وبعرض (12) مترا لكل منها.
 3. أن تكون النسبة الطابقية (320%) مضافا إليها (1%) لكل (50) مترا مربعا تزيد على أحكام تلك المنطقة ومشى من حساب النسبة الطابقية طوابق الأقبية والتسويات ومواقف السيارات وطابق السطح والنتوءات الزخرفية وتاج البناء .
- ب. تكون الارتدادات للأبنية العالية على النحو التالي:
1. المناطق السكنية :
- يجب أن يتوافر مثلا الارتدادات الجانبية والخلفية المقررة حسب أحكام المنطقة التي تقع فيها ويضاف للارتدادات الأمامية (50) سنتيمترا عن كل طابق إضافي يعلو الطوابق الأربعة الأولى، باستثناء طابق مواقف السيارات وطابق السطح من مستوى الشارع.
2. المناطق التجارية والصناعية والمكاتب:
- يجب أن تكون الارتدادات حسب أحكام المناطق التي تقع فيها مضافا إليها (50) سنتيمترا للارتدادات جميعها عن كل طابق إضافي يعلو الطوابق المسموح بها حسب أحكام هذا النظام، باستثناء طابق مواقف السيارات وطابق السطح من مستوى الشارع، وأن يتوافر ضعف الارتدادات من جهة أي قطعة سكنية مجاورة وبدون ارتداد تزايدى .
- ج. يكون ارتفاع البناء العالي معادلا لعرض الشارع أو أكثر الشوارع اتساعا إذا كانت القطعة على أكثر من شارع يضاف إلى ذلك معدل مجموع الارتدادات الأمامية والجانبية والخلفية.
- د. يضاف معدل الارتدادات المتكررة في الأبنية المتدرجة لصالح الارتفاع المقرر لذلك الجزء من البناء .
- هـ. يضاف لارتفاع البناء (40) سنتيمترا لكل (50) مترا مربعا تزيد على المساحة المقررة لأحكام المنطقة على أن لا يتجاوز الارتفاع خمسة عشر طابقا ولا يزيد على (50) مترا .
- و. إذا كانت قطعة الأرض على شارعين مختلفي المستوى أو العرض فتطبق على البناء العالي الذي يقام عليها الأحكام الواردة في هذه المادة بما في ذلك أحكام الارتدادات الإضافية الواردة في الفقرة (ب) من هذه المادة ابتداء من الشارع الأدنى.
- ز. يجب توفير مواقف للسيارات تكفي المشروع بكامله.

المادة 60

- أ. للجنة المحلية الموافقة على إنشاء ابنية عالية تزيد على ما ورد النص عليه في المادة (59) من هذا النظام وفي المناطق جميعها باستثناء مناطق السكن الأخضر والسكن الريفي والسكن بأحكام خاصة أو أي منطقة أخرى تحددها اللجنة وفقا للأحكام والشروط التالية :
1. أن لا تقل مساحة قطعة الأرض عن (10000) متر مربع وتقع على شارعين على الأقل عرض كل منهما عشرون مترا حدا أدنى .
 2. أن لا يزيد عدد الطوابق على (30) طابقا.
 3. أن لا تزيد النسبة المئوية للبناء (30%).
 4. أن لا تزيد النسبة الطابقية في (750%).
 5. أن يكون الحد الأدنى لأي ارتداد (20) مترا.
 6. أن تتوافر منطقة خضراء لا تقل عن (20%) من مساحة الأرض.
 7. أن تتوافر مواقف سيارات للمشروع بكامله وبمعدل موقف سيارة لكل (75) مترا مربعا.

8. إذا كان الاستعمال المطلوب للبناء أو لأجزاء منه استعمالاً تجارياً فلا يجوز فتح أبواب تجارية له على أي من الارتدادات ويجوز فتح مداخل للبناء ومخارج له وفقاً لما يتطلبه المشروع.
 9. يجوز إنشاء أبنية فرعية على الحد الأمامي لغايات المراقبة والحراسة على أن لا تزيد مساحة هذه الأبنية على (100) متر مربع.
 10. تستثنى من عدد الطوابق والارتفاع المسموح بهما طوابق الخدمات الميكانيكية .
 11. يجب تأمين آبار مياه للبناء ومحطة تنقية ومولد كهربائي إضافي وفقاً للتعليمات التي تصدر لهذه الغاية .
 12. تستوفى الرسوم وفقاً لتنظيم القطعة، أما إذا كان التنظيم سكنياً فتستوفى الرسوم وفقاً للرسوم المقررة لاستعمال التجاري المحلي.
- ب. يجوز استعمال الأبنية المشار إليها في هذه المادة والمادة (59) من هذا النظام لمختلف الاستعمالات المسموح بها في هذا النظام باستثناء الاستعمالات الصناعية والحرفية.

المادة 61

- أ. تطبق أحكام المادتين (59) و(60) من هذا النظام في الحالتين التاليتين فقط دون غيرهما:
 1. الأبنية التي رخصت بموجب أحكام المادة (42) من النظام الملغى بموجب هذا النظام.
 2. القرارات والتعديلات التنظيمية التي تم بموجبها منح أحكام خاصة استناداً لهاتين المادتين.
- ب. لا تطبق أحكام هذه المادة على أي إضافات مقترحة للأبنية، ويتم ترخيص الإضافات القائمة غير المرخصة وفقاً للمادة (71) من هذا النظام.

المادة 62

الدراسات والمتطلبات المرورية :

- أ. الشروط المرورية للموقع و هي الشروط الواجب الالتزام بها لتحقيق الاستعمال الأفضل لحركة المرور داخل حدود القطعة مثل إنشاء جزيرة وسطية فاصلة ما بين حد القطعة وحد الشارع أو تأمين منطقة التحميل والتنزيل أو فصل مواقف السيارات عن باقي الاستعمالات في القطعة .
- ب. الدراسة المرورية للموقع هي تحديد متطلبات الموقع من الناحية المرورية سواء أكانت داخل حدود القطعة أم خارجها من حيث تحديد المداخل والمخارج وحركة المرور للسيارات داخل حدود القطعة وتحديد أماكن خروج السيارات.
- ج. دراسة الأثر مروري يتم إعدادها من استشاري معتمد من نقابة المهندسين يتم من خلالها :
 1. 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.
 2. تحليل مواقف السيارات إن كانت كافية حسب متطلبات النظام بتوقع عدد الرحلات الناجمة عن الاستعمالات المقترحة.
 - د. تشمل نتائج دراسة الأثر المروري :
 1. تحديد كلفة التحسينات المرورية المطلوبة نتيجة وجود الاستعمال المطور للموقع .
 2. أثر المشروع على شبكة المواصلات المحيطة والتي تتضمن شبكة الطرق والمواصلات العامة.
 3. تحديد مسؤوليات الجهة الواجب إلزامها بإجراء تلك التحسينات المرورية .
 4. بيان القيمة المضافة من الناحية الاقتصادية من تطوير الموقع .
 5. 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 وكذلك تحقق الاندماج مع شبكة الطرق المحيطة وضمان المرور الآمن للمشاة من وإلى الموقع وأي متطلبات أخرى تحقق السلامة والأمان .

المادة 63

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

1. أن لا يقل عرض الشارع الذي تقع عليه محطة المحروقات عن (20) متراً ولا يزيد انحداره على (5%) خمسة في المائة .
 2. أن لا تقل مساحة قطعة الأرض المخصصة لمحطة المحروقات عن (1000) ألف متر مربع وأن لا تقل واجهتها الأمامية عن (30) ثلاثين متراً وعمقها عن (30) ثلاثين متراً حداً أدنى وأن تكون منتظمة الشكل .
 3. أن يكون للمحطة أسوار خلفية لا يقل ارتفاعها عن مترين وأسوار جانبية لا يقل ارتفاعها عن متر ونصف المتر .
 4. أن يكون للمحطة منفذان على الشارع العام أحدهما يستعمل للدخول والآخر للخروج مع وضع إشارات فسفورية أو ضوئية توضح ذلك .
 5. أن تكون المسافة ما بين حدود موقع المحطة وملتقى الطرق العامة وتقاطعاتها كما يلي:
 - أ. (400) متر عن مداخل ومخارج الجسور والتقاطعات العلوية على اختلاف أنواعها والأنفاق، وأن لا تكون المحطة على الطريق الخدمي المقابل أو المحاذي للجسر أو النفق .
 - ب. (200) متر عن ملتقى وتقاطع الطرق وعن المناطق الحرجة والميادين العامة والمنحنيات.
 - ج. يحظر إنشاء المحطات على الميادين العامة .
 6. يجب أن تكون المسافة ما بين موقع محطة المحروقات والمدارس والكلية والمعاهد ودور العبادة والمكتبات العامة والمستشفيات والحدائق والمتنزهات وغيرها (100) متر حداً أدنى تقاس من الحدود المتجاورة.
 7. أن تتوفر في محطة المحروقات دورة مياه صحية للرجال وأخرى للسيدات وتكون مستقلة عن دورات المياه المخصصة للعاملين في المحطة وخدمات إطارات السيارات والبناشر .
 8. أن لا يقل البعد بين محطة المحروقات والأخرى في الاتجاه الواحد من الطريق عن (400) متر .
 9. يسمح بإقامة محطة محروقات مقابل محطة أخرى إذا كان الطريق مفصلاً بجزيرة وسطية مستمرة .
 10. في حال كان الطريق غير مفصول بجزيرة وسطية مستمرة يسمح بإقامة محطة محروقات مقابل محطة أخرى على أن لا يقل البعد بينهما عن (200) متر .
- ب. للجنة استثناء المحطات الخاصة بالمؤسسات والشركات والدوائر التي تقام ضمن حدود أرضها ولاستعمالها الخاصة من كل أو بعض الشروط المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة بموافقة الجهات المعنية .
- ج. لا ترخص محطات المحروقات في المناطق السكنية فئات السكن الأخضر والخاص والرفيعة وفئة التنظيم التجاري المحلي ضمن السكن ما عدا الشوارع المنظمة تجاري محلي ضمن السكن وتستثنى من ذلك الرخص القائمة ما لم تقتض اعتبارات التنظيم أو السلامة العامة إلغائها أو عدم تجديدها.
- د. يجب أن تتوفر في محطات المحروقات شروط السلامة العامة التي تقررها الجهات المختصة جميعها وفقاً للتشريعات السارية.
- هـ. يسمح بتوفير الاستعمالات المساندة لمحطة المحروقات ضمن البناء مثل غسيل سيارات، غيار زيت، كهرباء سيارات، بيع لوازم زينة السيارات، إطارات وبناشر السيارات، صراف آلي، بقالة وأي استعمالات أخرى مشابهة توافق عليها اللجنة.
- و. إرفاق دراسة مرورية مع طلب الترخيص مبيناً عليها المداخل والمخارج وحركة السير والدوران داخل القطعة وأماكن التحميل والتزليل والاصطفاف.
- ز. يجب توافر محطة شحن كهربائي للسيارات بما لا يقل عن نقطة شحن لخدمة سيارته واحدة شريطة تأمين متطلبات السلامة العامة .
- ح. يسمح بإنشاء محطات الشحن الكهربائية للسيارات في مناطق التنظيم كافة وحسب التعليمات التي يصدرها المجلس لهذه الغاية .

ط. مع مراعاة أحكام الفقرة (ج) من هذه المادة للجنة ترخيص محطات محروقات لقطع الأراضي الواقعة في منطقة تنظيم السكن الواقعة على شوارع لا تقل سعتها عن (30) متراً وفق الشروط التالية:-

1. أن تكون القطعة منتظمة الشكل.
2. أن يكون للمحطة أسوار خلفية لا يقل ارتفاعها عن مترين وأسوار جانبية لا يقل ارتفاعها عن متر ونصف المتر .
3. أن يكون للمحطة منفذان على الشارع العام أحدهما يستعمل للدخول والآخر للخروج مع وضع إشارات فسفورية أو ضوئية توضح ذلك ولا يسمح بفتح أي منافذ جهة الشوارع الفرعية.
4. أن تكون المسافة ما بين حدود موقع المحطة وملتقى الطرق العامة وتقاطعاتها كما يلي:-
 - أ. (400) متر عن مداخل ومخارج الجسور والتقاطعات العلوية على اختلاف أنواعها والأنفاق.
 - ب. (200) متر عن ملتقى وتقاطع الطرق وعن المناطق الحرجة والميادين العامة والمنحنيات.

5. أن تكون المسافة بين موقع محطة المحروقات والمدارس والكليات والمعاهد ودور العبادة والمكتبات العامة والمستشفيات والحدائق والمتنزهات وغيرها (100) متر حداً أدنى تقاس من الحدود المتجاورة.
6. أن تتوفر في محطة المحروقات دورة مياه صحية للرجال وأخرى للسيدات وتكون مستقلة عن دورات المياه المخصصة للعاملين في المحطة والخدمات الملحقة بها.
7. أن لا يقل البعد بين محطة المحروقات والمحطة الأخرى في الاتجاه الواحد من الطريق عن (400) متر.
8. أن لا يقل البعد بين محطة المحروقات والمحطة المقابلة لها عن (200) متر في حال كان الطريق غير مفصول بجزيرة وسطية مستمرة، وفي حال كان الطريق مفصولاً بجزيرة وسطية مستمرة فيسمح بإقامة محطة محروقات مقابل محطة أخرى.
9. تأمين مسرب خدمي أمامي على طول واجهة القطعة الأمامية بعرض لا يقل عن (4) أمتار.
10. أن لا تقع محطات المحروقات على الطريق الخدمي المقابل أو المحاذي للجسور أو الأنفاق أو على الميادين العامة.
11. أن تطبق الأحكام والشروط التنظيمية التالية:-

الأحكام و الشروط التنظيمية

الحد الأدنى لسعة الشارع	30 متراً
الميل للشارع	لا يزيد عن (5 %)
الحد الأدنى لمساحة القطعة المخصصة لمحطة المحروقات	2000 متر مربع
الحد الأدنى للواجهة الأمامية	لا يقل عن 40 متراً
الحد الأدنى لعمق القطعة	لا يقل عن 30 متراً
الحد الأدنى لارتدادات البناء	الأمامي 15 متراً الجانبى 7.5 أمتار الخلفى 7.5 أمتار
الحد الأدنى لارتدادات مظلة المضخات	الأمامي 10 أمتار الجانبى 7.5 أمتار الخلفى 7.5 أمتار
الحد الأدنى لارتدادات المضخات	الأمامي 7 أمتار الجانبى 7.5 أمتار الخلفى 7.5 أمتار
الحد الأقصى لعدد الادوار	طابقان
الحد الأقصى لارتفاع البناء	9 أمتار من بلاط الارضي
الحد الأقصى للنسبة المئوية للبناء باستثناء المظلة للمضخات 30%	
الحد الأدنى لنسبة المساحات الخضراء 35%	

ي. إضافة لشروط ترخيص محطات المحروقات المنصوص عليها في الفقرة (ط) من هذه المادة يجب:-

1. أن تتوفر في محطات المحروقات شروط السلامة العامة التي تقررها الجهات المختصة وفقاً للتشريعات النافذة.
2. إرفاق موافقة الجهات المعنية وفقاً للتشريعات النافذة.
3. إرفاق دراسة مرورية مع طلب الترخيص مبينا عليها المداخل والمخارج وحركة السير والدوران داخل القطعة وأماكن التحميل والتزليل والاصطفاف.
4. توفير محطة شحن كهربائي للسيارات بما لا يقل عن نقطة شحن لخدمة سيارة واحدة شريطة تأمين متطلبات السلامة العامة.
5. عدم إفراز أو تجزئة الأبنية فيها.
6. عدم إقامة أي أبنية أو إنشاءات ضمن الحد الأدنى للارتدادات الجانبية أو الخلفية تعلو الأرض الطبيعية.
7. أن يقدم طلب موافقة مبدئية قبل السير بإجراءات الترخيص.
8. أن تحتسب مواقف السيارات وفقاً لأحكام منطقة التجاري وفقاً للمادة (26) من هذا النظام وتوفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات وفقاً للمادة (27) من هذا النظام.
9. أن تتشأ المساحات الخضراء على حدود الارتدادات الجانبية والخلفية جهة المجاورين من الأشجار.

10. أن يتم مراعاة الإجراءات المنصوص عليها في قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية المتعلقة بتغيير صفة الاستعمال واستكمالها لتصبح بصفة قطعية.
11. أن يستوفى عنها رسوم فئة التجاري المحلي.

تعديلات المادة :

- هكذا أصبحت هذه المادة بعد تعديلها بموجب النظام المعدل رقم 38 لسنة 2022 وتم تعديلها بموجب النظام المعدل رقم 21 لسنة 2019 .

المادة 64

- لترخيص قاعات المناسبات وصالات الأفراح يجب توافر المتطلبات والشروط التالية :
- أ. يسمح بترخيص قاعات المناسبات وصالات الأفراح بعد موافقة اللجنة وطبقا لأحكام هذا النظام ضمن مناطق التنظيم التالية:
 1. منطقة التجاري باستثناء فئة تنظيم التجاري المحلي ضمن السكن.
 2. منطقة الصناعات باستثناء فئة تنظيم الصناعات التحويلية وفئة تنظيم الصناعات التقنية والأعمال .
 - ب. يشترط عند موافقة اللجنة على استعمال قاعات المناسبات وصالات الأفراح مراعاة ما يلي :
 1. أن يكون عرض الطريق الذي تقع عليه القاعة أو الصالة (20) مترا حدا أدنى وأن يكون مفصولا بجزيرة وسطية.
 2. أن يكون بعد القاعة أو الصالة عن مداخل ومخارج الجسور والانفاق والتقاطعات العلوية والمفصولة (400) متر حدا أدنى.
 3. أن يكون بعد القاعة أو الصالة عن متلقي وتقاطع الطرق وعن المناطق الحرجة والمنحنيات (200) متر حدا أدنى.
 4. أن يكون بعد القاعة أو الصالة عن اقرب دار عبادة أو مستشفى مسافة (250) مترا حدا أدنى.
 5. يحظر انشاء القاعة أو الصالة على الميادين العامة.
 6. أن لا تقل المسافة بين القاعة أو الصالة عن (400) متر طولي عن موقع قاعة أو صالة أخرى .
 7. أرفاق دراسة مروية للمشروع مع طلب الترخيص.
 8. أن تحقق القاعة أو الصالة متطلبات كودات البناء الوطني من حيث العزل الحراري والصوتي وتحقيق الوقاية المناسبة للحد من الضوضاء .
 9. تأمين دورات صحية للرجال وأخرى للسيدات وذلك لكل (200) متر مربع من مساحة القاعة أو الصالة .
 10. أن يقدم طلب موافقة مبدئية قبل السير بإجراءات الترخيص.
 - ج. تستثنى قاعات المناسبات و صالات الأفراح من تطبيق البندين (1) و (6) من الفقرة (ب) من هذه المادة وذلك في منطقة الصناعات فقط .

تعديلات المادة :

- هكذا أصبحت هذه المادة بعد تعديلها بموجب النظام المعدل رقم 21 لسنة 2019 .

المادة 65

- لترخيص المدارس والمنشآت التعليمية على الأراضي غير المخصصة للمباني العامة ضمن مناطق التنظيم يجب توافر المتطلبات والشروط التالية :
- أ. متطلبات الموقع :
 1. لا يجوز ترخيص المدارس في مناطق التنظيم التجاري والصناعات ومتعدد الاستعمال.
 2. أن يكون الموقع على شارعين لا تزيد سعة أي منها عن (20) مترا .
 3. أن يكون الموقع بعيدا عن تقاطعات الشوارع الرئيسية بمسافة لا تقل عن (100) متر مقاسة من الحد الخارجي للموقع إلى بداية منحني التقاطع.

4. أن لا تقل المسافة بين الموقع وأقرب محطة وقود عن (100) متر مقاسة من الحدود الخارجية .
5. أن لا تقل المسافة بين المنشآت التعليمية في المرحلة الدراسية ذاتها عن الاتي:
 - أ. (1000) متر دائري يكون مركزها موقع المدرسة وذلك لمدارس التعليم الأساسي.
 - ب. (2000) متر دائري يكون مركزها موقع المدرسة وذلك للمدارس الثانوية والمدارس التي تشمل المراحل الدراسية كافة.
6. إرفاق دراسة مرورية مع طلب الترخيص.
7. إرفاق موافقة الجهات المعنية.

ب. أحكام وقيود التنظيم :

1. يكون الحد الأدنى للارتدادات بالأمتار الطولية كما يلي :

الارتداد الامامي	8 امتار
الارتداد الجانبي	8 امتار
الارتداد الخلفي	8 امتار

2. يكون الحد الأقصى للنسبة الطابقية (200%) .

3. الحد الأقصى للنسبة المئوية للبناء (50%).

٤. يحدد ارتفاع الأبنية بأربعة طوابق على أن لا يتجاوز ارتفاع البناء (17) مترا من منسوبه بلاط الطابق الأرضي.
5. أن لا تقل المساحة المخصصة للمنشأة التعليمية عن الآتي :
 - أ. مدارس التعليم الأساسي (2500) متر مربع.
 - ب. مدارس التعليم الثانوي (5000) متر مربع .
 - ج. مدارس تشمل المراحل الدراسية كافة (7500) متر مربع.
6. يجب التقيد بالحد الأدنى للنسبة المئوية للمساحات المنسقة المزروعة على أن لا تقل عن (15%) من مساحة قطعة الأرض.
7. يحدد ارتفاع الأسوار حول قطعة الأرض أو المساحة المخصصة بما لا يقل عن (2.5) مترين ونصف المتر من منسوب الأرض الطبيعية وفي كل الأحوال لا يزيد الارتفاع على (3) أمتار.
8. يسمح بترخيص مظلات تغطي الساحات شريطة أن لا تزيد نسبة المظلات على (20%) من مساحة قطعة الأرض وأن لا يزيد ارتفاعها على ارتفاع الأسوار وتنشأ المظلات من أي مادة وحسب التصميم الذي توافق عليه اللجنة.
9. يسمح بترخيص بناء فرعي أو أكثر على أن لا يزيد مجموع مساحتها على (50) مترا مربعا وتكون لأغراض الحراسة، ويسمح بإنشائها بالارتدادات الأمامية على أن لا يزيد ارتفاعها على ارتفاع الأسوار.
10. تأمين حيز لجمع النفايات بأنواعها وتسهيل عملية التقاطها.
11. تستوفى الرسوم وفقا لرسوم فئة التجاري المحلي .
12. لا يسمح بإفراز أو تجزئة الأبنية فيها.
13. أن يقدم طلب موافقة مبدئية قبل السير بإجراءات الترخيص.

تعديلات المادة :

- هكذا أصبحت هذه المادة بعد تعديلها بموجب النظام المعدل رقم 21 لسنة 2019 .

المادة 66

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

أ. متطلبات الموقع:

1. يسمح بترخيصها ضمن المنطقة السكنية.
2. أن يكون البناء مستوفيا لشروط ومتطلبات الصحة والسلامة العامة.
3. أن يكون الموقع بعيدا عن تقاطعات الشوارع الرئيسية بمسافة لا تقل عن (100) متر مقاسة من الحد الخارجي للموقع الى بداية منحني التقاطع .
4. ان يكون للبناء مدخل مستقل ومنفذ رئيسي ومباشر على الشارع باستثناء دور الحضانات المنزلية .
5. أن تخصص مساحة مترين مربعين لكل طالب في رياض الاطفال ومراكز التربية والرعاية الخاصة كساحة خارجية على أن لا تقل مساحتها عن (80) مترا مربعا.
6. أن لا تقل المسافة بين دور الحضانه عن (250) متر دائري مركزها موقع الحضانه .
7. يجب أن تكون الابنية لغايات مراكز التربية والرعاية الخاصة مستقلة ولا تشترك في ممراتها وخدماتها مع أي بناء آخر، ويراعى أن تكون صالحة لخدمة ذوي الاحتياجات الخاصة.
8. إرفاق دراسة مرورية لرياض الأطفال ومراكز التربية والرعاية الخاصة مع طلب الترخيص .
- 9 . إرفاق موافقة الجهات المعنية .
10. تستثنى دور الحضانه الخاصة في المؤسسات والشركات والدوائر التي تقام ضمن حدود أرضها ولاستعمالاتها الخاصة من كل أو بعض الشروط المنصوص عليها في هذه المادة بموافقة الجهات المعنية ومن متطلبات تأمين مواقف السيارات الواردة في المادة (27) من هذا النظام .
11. أن لا تقل المسافة بين رياض الأطفال عن (250) مترا دائريا مركزها موقع رياض الأطفال .

ب. أحكام وقيود التنظيم :

1. تطبق أحكام المنطقة السكنية التي يقع فيها البناء .
2. مع مراعاة أي أحكام خاصة ترد على المخططات التنظيمية الهيكلية أو التفصيلية، يحدد ارتفاع الأبنية بأربعة طوابق على ان لا يتجاوز

- ارتفاع البناء (17) مترا من منسوب بلاط الطابق الأرضي.
3. يجب التقيد بالحد الأدنى للنسبة المئوية للمساحات المنسقة المزروعة على أن لا تقل عن (15%) من مساحة قطعة الأرض.
4. يسمح لرياض الأطفال والحضانة بإنشاء مظلات تغطي الساحات الخارجية شريطة:
- أ. أن لا تزيد نسبة المظلات على (30%) من مساحة الساحة الخارجية.
- ب. أن لا يزيد ارتفاعها على ارتفاع الأسوار.
- ج. تنشأ المظلات من أي مادة وحسب التصميم الذي توافق عليه اللجنة.
5. تطبق الاشتراطات والمواصفات الفنية الواردة في كودات البناء الوطني المعمول بها للأبنية التي ترخص حسب الغايات الواردة الذكر أعلاه.
6. تستوفى الرسوم وفقا لرسوم فئة التجاري المحلي.
7. أن يقدم طلب موافقة مبدئية قبل السير بإجراءات الترخيص .

تعديلات المادة :

- هكذا أصبحت هذه المادة بعد تعديلها بموجب النظام المعدل رقم 51 لسنة 2025 وتم تعديلها بموجب النظام المعدل رقم 21 لسنة 2019 .

المادة 67

- لترخيص المستشفيات على الأراضي غير المخصصة للمباني العامة ضمن مناطق التنظيم يجب توافر المتطلبات والشروط التالية :
- أ. الأحكام العامة للمستشفيات :
1. يسمح بالاستعمالات التجارية داخل مباني المستشفيات على أن لا تزيد نسبتها على (5%) من مساحة الأرض وأن تكون من الخدمات التجارية المساندة للمستشفى مثل بيع الزهور والهدايا والنظارات الطبية و كفتيريا وما في حكمها ويجوز إصدار رخص مهن لها بشكل منفصل عن المستشفى على أن تكون مداخلها من خلال جسم البناء ولا يسمح بفتح أبواب خارجية لها مطلية على الارتدادات.
2. يسمح باستخدام طابق أو طوابق الأقبية لأغراض خدمية للمستشفى مثل الخزين والمطابخ وغرف الأشعة وغرف الملفات والتنظيف وغيرها وذلك حسب طبيعة التصميم.
3. تأمين حيز لجمع النفايات بأنواعها وتسهيل عملية التقاطها.
4. تستوفى الرسوم وفقا لرسوم فئة التجاري المحلي .
5. إرفاق موافقة الجهات المعنية .
6. لا يسمح بإفراز أو تجزئة الأبنية.
7. أن يقدم طلب موافقة مبدئية قبل السير بإجراءات الترخيص .
- ب. متطلبات الموقع:
1. أن يكون الموقع على شارعين لا تقل سعة أحدهما عن (20) مترا.
2. أن يكون الموقع بعيدا عن تقاطعات الشوارع الرئيسية بمسافة لا تقل عن (100) متر مقاسة من الحد الخارجي للموقع إلى بداية منحني التقاطع.
3. أن لا تقل المسافة بين الموقع وأقرب محطة وقود عن (100) متر مقاسة من الحدود الخارجية.
4. أن تكون الشوارع المحيطة بالموقع آمنة من الناحية المرورية.
5. أن تكون الشوارع المؤدية إلى الموقع متعددة لتجنب الازدحام .
6. إرفاق دراسة مرورية مع طلب الترخيص .
- ج. أحكام وقيود التنظيم:
1. أن لا تقل المساحة المخصصة للمستشفيات الخاصة عن الآتي :
- أ. مستشفى متخصص (2500) متر مربع.
- ب. مستشفى عام (5000) متر مربع .

2. يكون الحد الأدنى للارتدادات بالأمتار الطولية كما يلي:

الارتداد الامامي	8 امتار
الارتداد الجانبي	8 امتار
الارتداد الخلفي	8 امتار

4. الحد الأعلى للنسبة المئوية للبناء (50%) .

5. يحدد ارتفاع الأبنية بستة طوابق على أن لا يتجاوز ارتفاع البناء (25) مترا من منسوب بلاط الطابق الأرضي.

6. يجب التقيد بالحد الأدنى للنسبة المئوية للمساحات المنسقة المزروعة على أن لا تقل عن (15%) من مساحة قطعة الأرض.

د. على الرغم مما ورد في الفقرتين (ب) و(ج) من هذه المادة للجنة الموافقة على ترخيص المستشفيات وفقا للمتطلبات والشروط التالية :

1. متطلبات الموقع:

أ. أن يكون الموقع على شارعين لا تقل سعة احدهما عن (20) مترا.

ب. ان يكون الموقع بعيدا عن تقاطعات الشوارع الرئيسية بمسافة لا تقل عن (100) متر مقاسة من الحد الخارجي للموقع إلى بداية منحني التقاطع.

ج. ان لا تقل المسافة بين الموقع وأقرب محطة وقود عن (100) متر مقاسة من الحدود الخارجية.

د. ان تكون الشوارع المحيطة بالموقع آمنة من الناحية المرورية .

هـ. ان تكون الشوارع المؤدية إلى الموقع متعددة لتجنب الازدحام .

و. إرفاق دراسة تخطيطية وتنظيمية للموقع والمنطقة المحيطة به توضح معايير اختيار الموقع.

ز. إرفاق دراسة أثر مروي للمشروع مع طلب الترخيص .

2. أحكام وقيود التنظيم :

أ. أن لا تقل مساحة قطعة الأرض عن عشرة آلاف متر مربع.

ب. يكون الحد الأدنى للارتدادات بالأمتار الطولية كما يلي:

الارتداد الامامي	20 مترا
الارتداد الجانبي	20 مترا
الارتداد الخلفي	20 مترا

ج. أن يكون الحد الأقصى للنسبة الطابقية (350%) .

د. يكون الحد الأقصى للنسبة المئوية للبناء (30%) .

هـ . يحدد ارتفاع الأبنية على أن لا يتجاوز ارتفاع البناء (60) مترا من منسوب بلاط الطابق الأرضي.

و. أن تتوفر منطقة خضراء لا تقل عن (20%) من مساحة الأرض .

المادة 68

لترخيص الفنادق والأجنحة الفندقية يجب توافر المتطلبات والشروط التالية :

أ. الأحكام العامة للفنادق والأجنحة الفندقية في منطقة المكاتب والسكن من فئات سكن (أ،ب،ج،د) والسكن الشعبي:

1. يجب التقيد بالحد الأدنى للنسبة المئوية للمساحات المنسقة المزروعة على أن لا تقل عن (15%) من مساحة قطعة الأرض.

2. يسمح باستخدام طابق أو طوابق الأبنية لأغراض خدمية مثل الخزائن والمطابخ والغسيل والتنظيف و غيرها و ذلك حسب طبيعة التصميم.

3. يسمح بالاستعمالات التجارية داخل مباني الفنادق والأجنحة الفندقية على أن لا تزيد نسبتها على (5%) من مساحة الأرض وان تكون من

الخدمات التجارية المساندة للفنادق مثل بيع التحف والهدايا وصالون حلاقة ومكاتب تاجير السيارات السياحية وما في حكمها ويجوز إصدار

رخص مهن لها بشكل منفصل عن الفندق على ان تكون مداخلها من خلال داخل جسم البناء ولا يسمح بفتح أبواب خارجية لها مطلّة على

الارتدادات.

4. يسمح بترخيص قاعات المناسبات و الحفلات وذلك فقط للفنادق والأجنحة الفندقية المصنفة اربع نجوم فأكثر فقط على أن لا يزيد مجموع مساحاتها على (2 1%) من إجمالي المساحة الطابقية.
5. تستوفى الرسوم وفق رسوم فئة التجاري المحلي .
6. تأمين حيز لجمع النفايات بأنواعها وتسهيل عملية التقاطها.
7. إرفاق موافقة الجهات المعنية.
8. لا يسمح بإفراز أو تجزئة الأبنية.
9. ان يقدم طلب موافقة مبدئية قبل السير بإجراءات الترخيص.
10. إرفاق دراسة مروية للمشروع مع طلب الترخيص .
- ب. الفنادق والأجنحة الفندقية ضمن فئة تنظيم السكن من فئات سكن (أ،ب،ج،د) والسكن الشعبي :
1. الموقع : أن يكون عرض الطريق الذي يقع عليه البناء (16) مترا حدا أدنى.
2. أحكام وقيود التنظيم :
- أ. يكون الحد الأدنى للمساحة المخصصة للفنادق والأجنحة الفندقية ضمن فئة تنظيم السكن التي تقع فيها بما يعادل مثلي المساحة المقررة للحد الأدنى للإفراز وفقا لأحكام هذا النظام.
- ب. يكون الحد الأدنى للارتدادات الجانبية والخلفية للبناء بما يعادل مثلي الارتدادات المحددة ضمن منطقة السكن التي يقع فيها البناء ، وفي حال وجود حدود مشتركة مع مناطق تنظيم اخرى يكون الحد الأدنى للارتدادات الجانبية والخلفية حسب منطقة السكن التي يقع فيها البناء .
- ج. تكون النسبة المئوية حسب منطقة السكن التي يقع فيها البناء .
- د. يحدد ارتفاع الأبنية بستة طوابق على ان لا يتجاوز ارتفاع البناء (25) مترا من منسوب بلاط الطابق الأرضي.
- ج. على الرغم مما ورد في الفقرة (ب) من هذه المادة للجنة الموافقة على ترخيص الفنادق وفقا للشروط التالية:
1. الموقع:
- أ. أن يكون الموقع على شارعين لا تقل سعة احدهما عن (16) مترا.
- ب. إرفاق دراسة تخطيطية و تنظيمية للموقع و المنطقة المحيطة به توضح معايير اختيار الموقع.
- ج. إرفاق دراسة أثر مروري للمشروع مع طلب الترخيص.
- 2 . أحكام وقيود التنظيم :
- أ. أن لا تقل مساحة قطعة الأرض عن عشرة آلاف متر مربع.
- ب. يكون الحد الأدنى للارتدادات بالأمتار الطولية كما يلي:
- | | |
|------------------|-----------|
| الارتداد الأمامي | (٢٠) مترا |
| الارتداد الجانبي | (٢٠) مترا |
| الارتداد الخلفي | (٢٠) مترا |
- ج. يكون الحد الأقصى للنسبة الطابقية (350%).
- د. يكون الحد الأقصى للنسبة المئوية للبناء (30%).
- هـ. يحدد ارتفاع الأبنية على أن لا يتجاوز ارتفاع البناء (60) مترا من منسوب بلاط الطابق الأرضي.
- و. أن تتوافر منطقة خضراء لا تقل عن (20%) من مساحة الأرض .

تعديلات المادة :

- هكذا اصبحت هذه المادة بعد تعديلها بموجب النظام المعدل رقم 21 لسنة 2019 .

المادة 69

لترخيص سكن الطلبة والشقق المفروشة في منطقة السكن ضمن فئات سكن (أ،ب،ج،د) والسكن الشعبي يجب توافر المتطلبات والشروط

التالية:

- أ. تطبيق الأحكام التي تطبق على منطقة السكن الواقعة ضمنها قطعة الأرض أو أي أحكام ترد على المخططات الهيكلية والتفصيلية باستثناء الارتدادات فيكون الحد الأدنى للارتدادات الجانبية والخلفية للبناء بما يعادل مثلي الارتدادات لفئة تنظيم السكن التي يقع فيها البناء وفي حال وجود حدود مشتركة مع مناطق تنظيم أخرى يكون الحد الأدنى للارتدادات الجانبية والخلفية حسب منطقة السكن التي يقع فيها البناء.
- ب. يجب توفير مكتب استقبال وخدمات النزلاء بمساحة لا تزيد على (25) مترا مربعا.
- ج. يجب التقيد بالحد الأدنى للنسبة المئوية للمساحات المنسقة المزروعة على أن لا تقل عن (15%) من مساحة قطعة الأرض.
- د. تستوفى الرسوم وفقا لرسوم فئة التجاري المحلي.
- هـ. إرفاق موافقة الجهات المعنية.
- و. لا يسمح بإفراز أو تجزئة الأبنية.
- ز. ان يقدم طلب موافقة مبدئية قبل السير بإجراءات الترخيص.

المادة 70

ترخيص دور العبادة يجب توافر المتطلبات والشروط التالية:

- أ. ان لا تقل المساحة المخصصة لدور العبادة عن (1000) متر مربع.
- ب. يكون الحد الأدنى للارتدادات بالأمتار الطولية كما يلي:

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

ج. يكون الحد الأعلى للنسبة المئوية للبناء (40%) .

د. يحدد ارتفاع الابنية بأربعة طوابق على أن لا يتجاوز ارتفاع البناء (18) مترا من منسوب بلاط الطابق الارضي باستثناء دور العبادة ضمن فئات تنظيم السكن الأخضر والسكن الخاص فيحدد الارتفاع وعدد الأدوار لها حسب ما هو مقرر في الأحكام التنظيمية لتلك الفئات وتستثنى من الارتفاع القباب والمآذن وإبراج الكنائس.

هـ. يجب التقيد بالحد الأدنى للنسبة المئوية للمساحات المنسقة المزروعة على ان لا تقلعن (15%) من مساحة قطعة الأرض.

و. أن لا تقل المسافة بين أقرب دار عبادة مشابهة عن (500)متر دائري مركزها موقع دار العبادة.

ز. يسمح باصطفاف السيارات في الثمانية أمتار الأولى من الارتداد الامامي كدخول مباشر على أن تكون ملاصقة لجسم البناء .

ح. تحتسب الرسوم وفقا لرسوم فئة التجاري المحلي وتعفى دور العبادة من الرسوم المقررة كليا أو جزئيا بموجب احكام هذا النظام .

ط. يسمح بوجود صالة متعددة الأغراض شريطة عدم استخدامها لغايات اقامة الأفراح .

ي. إرفاق موافقة الجهات المعنية.

ك. لا يسمح بإفراز أو تجزئة الأبنية.

ل. أن يقدم طلب موافقة مبدئية قبل السير بإجراءات الترخيص.

م. على الرغم مما ورد في الفقرة (ب) من هذه المادة فإنه يجوز للجنة تخفيض الحد الأدنى للارتدادات بنسبة لا تزيد على (25) و ذلك لغايات ضبط الاتجاهات الجغرافية لنواح دينية .

تعديلات المادة :

— هكذا أصبحت هذه المادة بعد تعديلها بموجب النظام المعدل رقم 21 لسنة 2019 .

المادة 71

أ. إذا قررت اللجنة تخفيض أي قيد في أحكام وشروط التنظيم المقررة لأي سبب من الأسباب الواردة في الفقرة (1) من المادة (37) من

القانون وبحدود النسب المئوية فيها فتستوفى من طالب الترخيص الرسوم المقررة في هذا النظام إضافة إلى رسم إضافي نسبته (20%) من تلك الرسوم .

ب. للجنة تخفيف القيود الواردة في احكام وشروط التنظيم للأبنية القائمة قبل تاريخ (21/3/2005) بحيث لا تتجاوز نسبة التخفيف (50%) في فئات تنظيم سكن (أ) و(ب) وفئة تنظيم السكن الأخضر ومناطق التنظيم الأخرى و(75%) لباقي فئات منطقة السكن .

ج. للجنة تخفيف القيود الواردة في احكام وشروط التنظيم للأبنية القائمة قبل تاريخ صدور هذا النظام والتي انشئت بعد تاريخ (20/3/2005) بحيث لا تتجاوز نسبة التخفيف (25%) في فئات تنظيم سكن (أ) و (ب) وفئة تنظيم السكن الأخضر ومناطق التنظيم الأخرى و(50%) لباقي فئات منطقة السكن .

د. تطبق نسب التخفيف الواردة في الفقرتين (ب) و(ج) من هذه المادة على الحالات التالية لقاء الرسوم المبينة لكل منها أو لهدم البناء القائم فيها :

1. للجنة ترخيص ابنية مقترحة أو أبنية قائمة فوق ابنية قائمة مرخصة بموجب رخص منحت لتلك الأبنية القائمة كتسهيلات وزيادات غير منصوص عليها في القوانين والأنظمة سارية المفعول قبل العمل بأحكام هذا النظام، على أن تستوفى عنها الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة (72) من هذا النظام بالنسبة للأجزاء القائمة و المقترحة التي لا تتوافق وأحكام التنظيم الواردة في هذا النظام.

2. للجنة ترخيص الأبنية القائمة التي كانت قد أنشئت بشكل لا يتوافق مع رخصها الصادرة بموجب الأنظمة والقوانين السارية المفعول قبل العمل بأحكام هذا النظام وتستوفى الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة (72) من هذا النظام للأجزاء التي لا تتوافق وأحكام التنظيم الواردة في هذا النظام.

3. للجنة ترخيص ابنية مقترحة فوق الأبنية القائمة مرخصة وتستوفى الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة (72) من هذا النظام للأجزاء التي لا تتوافق وأحكام التنظيم الواردة في هذا النظام.

4. للجنة ترخيص أبنية قائمة غير مرخصة وتعذر تطبيق احكام القوانين و الأنظمة السارية المفعول عليها عند إنشائها وتستوفى عنها الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة (72) من هذا النظام للأجزاء التي لا توافق و احكام التنظيم الواردة في هذا النظام.

5. للجنة ترخيص الأبنية القائمة غير المرخصة أو الأبنية القائمة فوق أبنية مرخصة ولا تتعارض مع أحكام هذا النظام عند بنائها.

6. تستوفى الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة (72) من هذا النظام للأبنية والزيادات المقترحة، ويستوفى مثلاً الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة (72) من هذا النظام للأبنية و الزيادات القائمة المطلوب ترخيصها.

هـ. للجنة ترخيص أجزاء الأبنية القائمة التي تخالف أحكام التنظيم المقررة بعد صدور هذا النظام إذا كانت نسبة هذه المخالفات لا تتجاوز (30%) من القيود التنظيمية المقررة أو الاحكام الواردة في هذا النظام إذا كانت هذه المخالفات ناجمة عن اسباب إنشائية أو فنية على أن يستوفى عن تلك التجاوزات مثلاً الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة (72) من هذا النظام.

و. على الرغم مما ورد في الفقرة (هـ) من هذه المادة إذا تبين وجود زيادات قائمة لأبنية مرخصة بعد تاريخ صدور النظام الأصلي لا تتوافق وأحكام التنظيم الواردة في هذا النظام وتتجاوز نسبة المخالفات المقررة في الفقرة (هـ) من هذه المادة بما لا يزيد على النسب المئوية المقررة لتخفيض أي قيد في أحكام وشروط التنظيم الواردة في المادة (37) من القانون فتستوفى الرسوم وفقاً لما يلي:-

1. أربعة أضعاف الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة (72) من هذا النظام عن الزيادات.

2. أربعة أضعاف الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة (72) من هذا النظام عن التجاوزات.

3. الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة (72) من هذا النظام لبدل مواقف السيارات.

4. الرسوم المنصوص عليها في الفقرات (ج) و(هـ) و(و) و(ز) من المادة (72) من هذا النظام.

ز. إذا نتج عن تعديل أحكام التنظيم على قطعة أرض أو عن استملاك أو اقتطاع طريق من قطعة أرض عليها بناء قائم ومرخص أو جراء إزاحة معتمدة من الجهات المختصة على حدود قطعة الأرض أي تجاوز على أحكام هذا النظام فلا تترتب أي رسوم عن هذا التجاوز، وللجنة ترخيص أبنية فوق تلك الأبنية القائمة، يستوفى عنها مثلاً الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة (72) من هذا النظام لأجزاء البناء القائمة، والرسوم المنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة (72) من هذا النظام لأجزاء البناء المقترحة، والرسوم المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة (72) من هذا النظام للأجزاء المقترحة التي لا تتوافق وأحكام التنظيم الواردة في هذا النظام.

ح. تكون القيود والأحكام والشروط لطابق السطح القائم قبل صدور هذا النظام باستثناء منطقة السكن على النحو التالي :

1. أن لا يزيد ارتفاع أعلى نقطة منه على (3ر25) ثلاثة أمتار و خمسة وعشرين سنتيمتراً على سطح الطابق المنشأ عليه.

2. أن لا تزيد مساحة طابق السطح على (25%) من مساحة سطح الطابق المنشأ عليه على أن لا تتجاوز (100) متر مربع ، وتستثنى من تلك المساحات مكررات الأدراج والمصاعد.
3. إذا كانت استعمالات البناء متعددة وتتطلب وجود أكثر من بيت درج واحد أو مصعد واحد فللجنة زيادة المساحة المقررة لطابق السطح بما يساوي مساحة الأدراج و المصاعد الإضافية مهما بلغ عددها بحيث لا يتجاوز مجموع تلك المساحة في الأحوال جميعها (25%) من مساحة الطابق المنشأ عليه طابق السطح.
4. يستوفى مثلاً الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة (72) من هذا النظام للأجزاء القائمة ، والرسوم المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة (72) من هذا النظام للأجزاء التي لا تتوافق والقيود و الاحكام و الشروط الواردة في هذا النظام.
- ط. للجنة تخفيف القيود والأحكام والشروط لطابق السطح القائم قبل تاريخ صدور هذا النظام و الواردة في الفقرة (ح) من هذه المادة بحيث لا تتجاوز نسبة التخفيف (25%) لقاء الرسوم المبينة لكل منها أو لهدم البناء القائم فيها باستثناء منطقة السكن.
- ي. للجنة تخفيف القيود والأحكام و الشروط لطابق السطح القائم قبل تاريخ صدور هذا النظام في منطقة السكن وتطبق عليها الشروط الواردة في الفقرة (هـ) من المادة (35) من النظام شريطة :-
1. إرفاق موافقة كافة الشركاء و لا يجوز استبدالها بأي تعهد تجاه الشركاء.
2. يصدر المجلس التعليمات اللازمة التي تضمن التزام مالك العقار التقيد بالترخيص لطابق السطح وعدم تغيير معالمه أو استغلاله لغير الغاية التي أنشئ من أجلها و على ان يرفق المالك تعهداً عدلياً يتم به تفويض الأمانة بالدخول الى الموقع لتصويب وضع المخالفة ومقابل رسوم نفقات إدارية تعادل كلفة الإزالة عن تصويب وضع المخالفة.

تعديلات المادة :

- هكذا أصبحت هذه المادة بعد تعديلها بموجب النظام المعدل رقم 38 لسنة 2022 وتم تعديلها بموجب النظام المعدل رقم 21 لسنة 2019 حيث كانت نصوص الفقرات السابقة كما يلي :

- و. على الرغم مما ورد في الفقرة (هـ) من هذه المادة إذا أقيم بناء بدون ترخيص بعد صدور هذا النظام أو تم إنشاء زيادات قائمة لا تتوافق وأحكام التنظيم الواردة في هذا النظام وتتجاوز نسبة المخالفات المقررة في الفقرة ذاتها بما لا يزيد على النسب المئوية المقررة لتخفيض أي قيد في أحكام وشروط التنظيم المقررة في المادة (37) من القانون فتستوفى أربعة اضعاف الرسوم المقررة بموجب احكام هذا النظام عن تلك الأبنية .
- ح. تكون القيود والأحكام والشروط لطابق السطح القائم قبل صدور هذا النظام على النحو التالي:
1. أن لا يزيد ارتفاع أعلى نقطة منه على (3.25) ثلاثة أمتار وخمسة وعشرين سنتيمتراً عن سطح الطابق المنشأ عليه، ويكون طابق السطح مرتبطاً بمكرر الدرج.
 2. أن لا تزيد مساحة طابق السطح على (25%) من مساحة سطح الطابق المنشأ عليه على ان لا تتجاوز (100) متر مربع في المناطق التجارية والصناعية؛ و(50) متراً مربعاً في باقي المناطق، وتستثنى من تلك المساحات مكررات الأدراج والمصاعد .
 3. إذا كانت استعمالات البناء متعددة وتتطلب وجود أكثر من بيت درج واحد أو مصعد واحد فللجنة زيادة المساحة المقررة لطابق السطح بما يساوي مساحة الأدراج والمصاعد الإضافية مهما بلغ عددها بحيث لا يتجاوز مجموع تلك المساحة في جميع الأحوال (25%) من مساحة الطابق المنشأ عليه طابق السطح.
 4. يستوفى مثلاً الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة (72) من هذا النظام للأجزاء القائمة، والرسوم المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة (72) من هذا النظام للأجزاء التي لا تتوافق والقيود والأحكام والشروط الواردة في هذا النظام.
 - ط. للجنة تخفيف القيود والأحكام و الشروط لطابق السطح القائم قبل تاريخ صدور هذا النظام والواردة في الفقرة (ح) من هذه المادة بحيث لا تتجاوز نسبة التخفيف (25%) لقاء الرسوم المبينة لكل منها أو لهدم البناء القائم فيها.
 - ي. تستوفى الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة (72) من هذا النظام من هذا النظام للأبنية المقترحة، ويستوفى مثلاً الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة (72) من هذا النظام للأبنية القائمة المطلوب ترخيصها .

المادة 72

أ. تستوفي الامانة الرسوم التالية لترخيص الابنية :

منطقة التنظيم	فئة التنظيم	المساحات للمتر المربع	احواض السباحة للمتر المربع	الاسوار للمتر الطولي	البروزات التجارية للمتر المربع	الشرفات للمتر المربع
		فلس	دينار	فلس	دينار	دينار
منطقة السكن	سكن (أ)	-	2	-	3	500
	سكن (ب)	500	1	500	2	400
	سكن (ج)	-	1	500	1	250
	سكن (د)	700	-	000	1	150
	السكن الشعبي	400	-	500	-	100
	السكن الاخضر	-	3	-	4	700
	السكن الخاص	500	2	-	4	700
	السكن الريفى	700	-	300	1	700
	السكن الزراعى	700	-	300	1	700
منطقة التجاري	التجاري المركزى	-	6	-	12	800
	التجاري العادى	500	4	-	9	350
	التجاري المحلى	500	3	-	6	900
	المجمعات التجارية	-	7	-	16	400
منطقة الصناعات الثقيلة	الصناعات الثقيلة	-	7	-	16	400
	الصناعات المتوسطة	-	6	-	10	800
	الصناعات الخفيفة	-	3	-	6	900
	الصناعات التحويلية	500	1	-	3	450
	الصناعات التقنية	500	4	-	9	800

والاعمال							
منطقة	الصناعات	500	4	-	9	350	1
المكاتب	المكاتب	500	3	-	6	900	-
منطقة	متعدد	-	4	500	7	150	1
متعدد	الاستعمال						
الاستعمال	الحضري						
متعدد		500	4	-	9	350	1
	الاستعمال						
	المركزي						

ب. تستوفي الأمانة الرسوم التالية عن حالات التجاوز ويعتبر الجزء من المتر المربع أو المكعب من التجاوز مترا مربعا أو مكعبا لغايات احتساب الرسوم :

منطقة التنظيم	فئة التنظيم	لكل متر مربع من التجاوز	لكل متر مربع من التجاوز	لكل متر مربع من التجاوز	نوع التجاوز	لكل متر مربع
		على مساحة الارتردادات	عن النسبة المئوية للبناء	عن النسبة الطابقية	مكعب من التجاوز	بديل مواقف سيارات
منطقة السكن	سكن (أ)	دينار 250	دينار 175	دينار 60	دينار 85	دينار 75
السكن	سكن (ب)	200	140	50	70	60
	سكن (ج)	125	90	30	45	40
	سكن (د)	70	50	20	25	20
	السكن الشعبي	50	35	15	20	10
	السكن الاخضر	325	230	80	110	100
	السكن الخاص	325	230	80	110	100
	السكن الريفي	150	105	40	50	30
	السكن الزراعي	150	105	40	50	30
منطقة التجاري	التجاري المركزي	625	440	155	210	150
التجاري العادي	التجاري	450	315	110	150	120

التجاري	325	230	80	110	100
المحلي					
المجمعات	950	665	235	320	300
التجارية					
منطقة	700	500	180	240	300
الصناعات					
الثقيلة					
الصناعات	500	350	120	165	150
المتوسطة					
الصناعات	250	175	60	85	180
الخفيفة					
الصناعات	200	130	45	65	80
التحويلية					
الصناعات	350	250	90	120	120
التقنية					
والاعمال					
الصناعات	500	350	120	165	120
منطقة	350	245	85	120	80
المكاتب					
المكاتب					
منطقة	350	245	85	120	150
متعدد					
الاستعمال					
الاستعمال	500	350	125	170	150
متعدد					
الاستعمال					

ج. تستوفي الامانة الرسوم المبينة أدناه عن الطلبات التالية :

منطقة التنظيم	رسوم تسجيل	رسوم تسجيل	رسوم تسجيل	رسوم منح اذن	رسوم التثبيت
طلب الترخيص	طلب اذن	طلب الموافقة	الموقع	الاشغال	واسماتقاعة
الاشغال	المبدئية	التنظيمي	وتجديده	الشوارع	
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	
منطقة السكن	5	5	25	10	15
منطقة التجاري	15	15	25	10	15
منطقة	10	10	25	10	15
الصناعات					
منطقة المكاتب	15	15	25	10	15
متعدد	15	15	25	10	15
الاستعمال					

د. إذا أقيم بناء دون ترخيص بعد تاريخ صدور النظام الأصلي تستوفي رسوم الأبنية القائمة غير المرخصة أو الأبنية القائمة فوق أبنية مرخصة أو الأبنية القائمة المتصلة بأبنية مرخصة وفقا لما يلي:-

1. أربعة أضعاف الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة.
2. أربعة أضعاف الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (ب) من هذه المادة للتجاوزات فقط و ذلك للأبنية التي لا تتوافق وأحكام التنظيم الواردة في هذا النظام وتتجاوز نسبة المخالفات النسب المقررة في الفقرة (هـ) من هذه المادة وبما لا يزيد على النسب المؤية المقررة لتخفيض أي قيد في أحكام و شروط التنظيم الواردة في المادة (37) من القانون.
3. الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (ب) من هذه المادة لبذل مواقف السيارات.
4. الرسوم المنصوص عليها في الفقرات (ج) و (هـ) و (و) و (ز) من هذه المادة.
- هـ. تستوفي الأمانة خمسة عشر دينارا عن كل تعديل أفقي للتقطيعات الداخلية للبناء أو تعديل للموقع العام أو الواجهات لكل طابق في اي بناء قائم أو تحت الإنشاء شريطة ان لا يؤدي إلى زيادة في مساحة البناء المرخص أو نسبته المؤية او نسبته الطابقية أو الحجم.
- و. تستوفي الأمانة رسوم ترخيص مصعد بقيمة (200) دينار لكل مصعد مطلوب ترخيصه.

ز. تستوفي الأمانة رسوم ملحقات البناء حسب الرسوم المقررة وفقا لهذا النظام والمنطقة التي تقع فيها على النحو التالي :

1. تستوفي الرسوم عن مساحة بيت الدرج مع مساحة كل طابق ويضاف مكرر مساحة بيت الدرج لمرة واحدة فقط في الطابق العلوي.
2. تستوفي رسوم المنور لمرة واحدة عند سقفه في الطابق العلوي.
3. تستوفي الرسوم عن مساحة المصعد مع مساحة كل طابق.
- ح. تستوفي الأمانة التأمينات النقدية التالية :
1. (10%) من مجموع رسوم الترخيص للالتزام بالإعمار وفقا للرخصة الصادرة للمالك وتصادر في حال عدم الالتزام بالترخيص.
2. (10%) من مجموع رسوم الترخيص مقابل إنشاء بئر الماء ويحد ادنى مقداره (100) دينار.
3. تعتبر مبالغ التأمين المنصوص عليها في هذه الفقرة إيرادا للأمانة وتحول لحسابها إذا لم يقيم المالك بالأعمال المطلوبة منه خلال (60) يوما من تاريخ إنذاره للقيام بها ولا يمنح إذن إشغال البناء إلا بعد القيام بها .

ط. للأبنية القائمة قبل تاريخ (21/3/2005) تستوفي الرسوم التالية :

1. (50%) من الرسوم الواردة في الفقرة (ب) من هذه المادة لكل متر مربع من التجاوز على مساحة الارتدادات.
2. (30%) من الرسوم الواردة في الفقرة (ب) من هذه المادة لكل متر مربع من التجاوز عن النسبة المؤية للبناء .
3. (100%) من الرسوم الواردة في الفقرة (ب) من هذه المادة لكل متر مربع من التجاوز عن النسبة الطابقية.
4. (50%) من الرسوم الواردة في الفقرة (ب) من هذه المادة لكل متر مكعب من التجاوز في الحجم .

ي. للأبنية القائمة قبل صدور هذا النظام وبعد تاريخ (20/3/2005) تستوفي الرسوم التالية :

1. (100%) من الرسوم الواردة في الفقرة (ب) من هذه المادة لكل متر مربع من التجاوز على مساحة الارتدادات.
2. (50%) من الرسوم الواردة في الفقرة (ب) من هذه المادة لكل متر مربع من التجاوز عن النسبة المؤية للبناء.
3. (100%) من الرسوم الواردة في الفقرة (ب) من هذه المادة لكل متر مربع من التجاوز عن النسبة الطابقية.
4. (100%) من الرسوم الواردة في الفقرة (ب) من هذه المادة لكل متر مكعب من التجاوز في الحجم .

ك. تخفيض الرسوم غير المدفوعة بموجب أحكام النظام الأصلي بما فيها رسوم التجاوزات المنصوص عليها في الفقرة (ب) من هذه المادة بنسبة (50 %) ولمدة تنتهي بتاريخ 31/12/2025 .

المادة 72 مكرر :

أ. على الرغم مما ورد في المواد (32) و (71) و (72) من هذا النظام يمنح مالكو الأبنية المخالفة القائمة قبل تاريخ 31/12/2024 مهلة لنهاية تاريخ 31/12/2025 للتقدم بطلب ترخيص أبنيته وتصويب أوضاعها وتخضع هذه الأبنية لأحكام التالية :-

1. استئناؤها من تطبيق أحكام المواد التالية :-

أ. الفقرات (هـ) و (و) و (ز) و (ح) و (ط) من المادة (32) من هذا النظام .

- ب. الفقرات (ب) و (ج) و (هـ) و (و) والبنود (2) و (3) و (4) من الفقرة (ح) من المادة (71) من هذا النظام.
- ج. الفقرات (أ) و (ب) و (د) و (ط) و (ي) و (ك) من المادة (72) من هذا النظام.
2. عدم استيفاء بدل مواقف سيارات للأبنية التي يقتضي اتصالها بالطريق العام بدرج عام أو ممر عام يكون عرضه (3) أمتار أو أقل.
3. لا يجوز ترخيص أي بناء ضمن منطقة السكن يزيد عدد الشقق فيه على (12) أثنتي عشرة شقة إلا بعد أن يقوم المالك بتوفير مواقف سيارات للشقق جميعها.
4. ترخص الأبنية القائمة ضمن منطقة السكن على أن تستوفي رسوم بدل مواقف السيارات غير المتوفرة وفقا للرسوم المنصوص عليها في البند (8) من هذه الفقرة شريطة أن لا يزيد عدد الشقق الكلي للبناء كاملا على (12) أثنتي عشرة شقة بغض النظر عن عدد الشقق في الطابق الواحد.
5. يجوز ترخيص أبنية جديدة فوق أبنية قائمة ضمن منطقة السكن على أن تستوفي رسوم بدل مواقف السيارات غير المتوفرة وفقا للرسوم المنصوص عليها في البند (8) من هذه الفقرة شريطة أن لا يزيد عدد الشقق الكلي للبناء كاملا على (12) أثنتي عشرة شقة.
6. للجنة تخفيف القيود الواردة في أحكام وشروط التنظيم للأبنية المنصوص عليها في هذه الفقرة بحيث لا تتجاوز نسبة التخفيف (50%) في فئات تنظيم سكن (أ) و (ب) وفئة تنظيم السكن الأخضر ومناطق التنظيم الأخرى و (75%) لباقي فئات منطقة السكن .
7. تستوفي الأمانة الرسوم التالية لترخيص الأبنية :-



8. تستوفي الأمانة الرسوم التالية عن حالات التجاوزات ويعتبر الجزء من المتر المربع أو المكعب من التجاوز مترا مربعا أو مكعبا لغايات احتساب الرسوم:-



- ب. يشترط في الأبنية المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة ما يلي :-
1. أن لا يكون البناء معتمدا على أراضي الغير أو على أراضي خزينة الدولة أو على الشارع أو الرصيف .
 2. إرفاق مخططات هندسية للبناء صادرة عن مكتب هندسي مرخص .
 3. إرفاق تقرير فني بسلامة البناء - شهادة سلامة المنشأة - صادرة عن مكتب هندسي مرخص.
 4. إرفاق تقرير مساح مرخص يبين حدود البناء وقطعة الأرض .

تعديلات المادة :

- هكذا أصبحت هذه المادة بعد تعديلها بموجب النظام المعدل رقم 51 لسنة 2025 وتم تعديلها وإضافة المادة 72 مكرر بموجب النظام المعدل رقم 13 لسنة 2025 وتم تعديلها بموجب النظام المعدل رقم 38 لسنة 2022 وتم تعديلها بموجب النظام المعدل رقم 21 لسنة 2019 حيث كان نص الجدول في الفقرة (ب) والفقرة (ج) كما يلي :

منطقة التنظيم	فئة التنظيم	لكل متر مربع من	لكل متر مربع من	لكل متر مربع من	نوع	لكل متر مربع
		التجاوز	التجاوز	التجاوز	التجاوز	يدل بدل
		على مساحة	عن	عن	مكعب من	مواقف سيارات
		الارتدادات	النسبة	النسبة	التجاوز	
		المئوية	الطابقية	في الحجم		
		للبناء				
		دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
منطقة سكن (أ)		250	175	60	85	90

70	70	50	140	200	السكن	سكن (ب)
45	45	30	90	125	سكن (ج)	سكن (ج)
30	25	20	50	70	سكن (د)	سكن (د)
15	20	15	35	50	السكن	السكن
					الشعبي	الشعبي
120	110	80	230	325	السكن	السكن
					الاخضر	الاخضر
120	110	80	230	325	السكن	السكن
					الخاص	الخاص
60	50	40	105	150	السكن	السكن
					الرفي	الرفي
60	50	40	105	150	السكن	السكن
					الزراعي	الزراعي
250	210	155	440	625	منطقة	التجاري
					التجاري	المركزي
200	150	110	315	450	التجاري	التجاري
					العادي	العادي
175	110	80	230	325	التجاري	التجاري
					المطي	المطي
300	320	235	665	950	المجمعات	المجمعات
					التجارية	التجارية
300	240	180	500	700	منطقة	الصناعات
					الصناعات	الثقيلة
250	165	120	350	500	الصناعات	الصناعات
					المتوسطة	المتوسطة
180	85	60	175	250	الصناعات	الصناعات
					الخفيفة	الخفيفة
100	65	45	130	200	الصناعات	الصناعات
					التحويلية	التحويلية
180	120	90	250	350	الصناعات	الصناعات
					التقنية	التقنية
					والاعمال	والاعمال
250	165	120	350	500	الصناعات	الصناعات
175	120	85	245	350	منطقة	المكاتب
					المكاتب	المكاتب
200	120	85	245	350	منطقة	متعدد
					متعدد	الاستعمال
					الاستعمال	الحضري

متعدد	500	350	125	170	250	
الاستعمال						
المركزي						
منطقة التنظيم	رسوم تسجيل	رسوم تسجيل	رسوم تسجيل	رسوم مخطط	رسوم منح اذن	رسوم التثبيت
طلب الترخيص	طلب اذن	طلب الموافقة	الموقف	الاشغال	واسم	تقامة
الاشغال	المبدئية	التنظيمي	وتجديده	الشوارع		
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
5	5	25	10	15	10	منطقة السكن
15	15	75	10	15	30	منطقة التجاري
10	10	50	10	15	20	منطقة
						الصناعات
15	15	75	10	15	30	منطقة المكاتب
15	15	75	10	15	30	متعدد
						الاستعمال

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

المادة 73

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

المادة 74

يصدر المجلس التعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا النظام.

المادة 75

يلغى (نظام الأبنية والتنظيم في مدينة عمان رقم (67) لسنة 1979) على أن يستمر العمل بالتعليمات الصادرة بمتقضا 5 الى ان تعدل أو تلغى أو يستبدل غيرها بها وفقا لأحكام هذا النظام .

29/1/2018