

نظام رخص الإعمار والرقابة عليها داخل حدود أمانة عمان الكبرى

نظام

نظام رقم () لسنة ٢٠٢٥

نظام رخص الإعمار والرقابة عليها داخل حدود أمانة عمان الكبرى

صادر بمقتضى المادة (٣٢) من قانون أمانة عمان رقم (١٨) لسنة ٢٠٢١

المادة ١- يسمى هذا النظام (نظام رخص الإعمار والرقابة عليها داخل حدود أمانة عمان الكبرى لسنة ٢٠٢٥) ويعمل به بتاريخ ١/١/٢٠٢٦.

غرفة تجارة عمان
AMMAN CHAMBER OF COMMERCE

التاريخ: ٢٠٢٥/١٢/٠٤
رقم الوارد: ٥٨٢٠



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

القانون	: قانون أمانة عمان الكبرى
الامانة	: أمانة عمان الكبرى.
المجلس	: مجلس الامانة أو لجنة الامانة حسب مقتضى الحال .
الأمين	: أمين عمان أو رئيس لجنة الأمانة حسب مقتضى الحال
اللجنة	: لجنة التخطيط المركزية.
منطقة التنظيم	: منطقة تنظيم عمان .
المالك	: صاحب العقار المسجل في سجلات دوائر التسجيل أو وكيله أو متولي الوقف أو المسجل كإيجار تمولي لصالحه، أو من يفوضه لغايات متابعة الإجراءات وفقاً لأحكام هذا النظام.
الشاغل	: الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يشغل العقار ويشمل المالك الأصلي أو المتصرف الفعلي أو المستأجر أو الشخص المعين لإدارة العقار أو الإشراف عليه.
العقار	: قطعة الارض والبناء المقام عليها واي حصة شائعة في أي منهما .
الإعمار	: إنشاء بناء أو إحداث تغيير فيه أو توسعته أو تعديله أو تحسينه أو تطويره أو هدمه، أو استعمال أو إشغال بناء أو أرض بموجب الخطط والمخططات الصادرة، وتشمل الأعمال الانشائية والهندسية المساندة بما في ذلك أعمال الحفر والردم وإنشاء الطرق والأسوار وغيرها من المواضيع المرتبطة.
البناء أو المبنى أو البنية	: اي انشاء من المواد المسموح بها لأغراض البناء وتشمل الحفريات والاساسات والجدران والسقوف والمداخل والفرنذات والمقرنصات (الكورنيش) او اي بروز او اي قسم من البناء او اي شيء لاصق به واي حائط او سد ترابي او سور او سياج او اي انشاء آخر يحدد او يحيط اية ارض او ساحة او بئر ماء.
القبو	: طابق أو طوابق تقع تحت مستوى قطعة الأرض الطبيعية أو الشوارع أيهما أدنى من الجهات جميعها
الطابق الارضي	: طابق أو جزء من طابق فوق طابق التسوية أو طابق القبو مباشرة وفي حال عدم وجود تسوية أو قبو يكون الطابق الأرضي هو الطابق الأول في البناء بغض النظر عن منسوب أرضيته وهو اول طابق يعلو المنسوب المرجعي .
السدة	: طابق ثانوي يكون جزءاً من طابق ويكون تابعا له واستعماله مكمل له .
طابق السطح	: جزء من الطابق المرخص وفق أحكام هذا النظام يقع فوق آخر طابق مسموح به ويستعمل لخدمة البناء ويسمح أن يكون تابعا للسكن في الطابق الاخير .
البناء الفرعي	: البناء التابع لأي بناء رئيسي ويستعمل عادة لأغراض خدمة ذلك البناء .
السور	: أي جدار أو حاجز من أي مادة مناسبة ينشأ على حدود أي قطعة أرض .
الشرفة	: أي جزء مكشوف الجانب أو الجوانب من البناء يكون مسقوفاً ومعرضاً بصورة دائمة للهواء والنور الطبيعي ويقع ضمن الارتداد الأمامي.
شرفة مكشوفة	: أي شرفة غير مسقوفة .
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.
البروز التجاري	: أي جزء من البناء يواجه ويغطي جزءاً من الشارع أو الارتداد الأمامي .
مظلة تعريش	: أي سقف لا تقل المساحة الفارغة فيه عن (٥٠%) منه .



مظلة واقية	: أي سقف يواجه ويغطي جزءاً من شارع لأغراض الحماية من العوامل الجوية فقط .
مظلة واقية للسيارات	: أي سقف يواجه أو يغطي جزءاً من الارتداد ويسقف مائل .
البناء العالي	: البناء الذي يتجاوز ارتفاعه عدد الطوابق المقررة لقطعة الأرض.
شقة	: جزء من بناء مؤلف من عدة أجزاء متصلة أفقياً أو عمودياً ويشكل مسكناً مستقلاً .
البناء المتعدد الشقق	: البناء المؤلف من ثلاث شقق أو أكثر .
البناء المنفصل	: بناء مستقل غير متصل بأي بناء آخر من أي جهة فوق الأرض .
ارتفاع البناء	: المسافة العمودية 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 العمودية من السطح الخرساني لأرضية الغرفة إلى معدل منسوب باطن السقف .
النسبة المئوية للبناء نسبة	: نسبة مساحة المسقط الأفقي المتراكب للبناء إلى مساحة قطعة الأرض التي يقع البناء عليها .
مساحة البناء	: مجموع مساحة المساقط الأفقية لأي بناء أو أبنية بما في ذلك الإنشاءات المسقوفة المتصلة به وتستثنى منها الشرفات البارزة والشرفات المكشوفة والبروزات المعمارية والمظلات والأدراج الخارجية المكشوفة والممرات والأدراج المعلقة ومعابر السيارات والخزانات وآبار المياه وطوابق الخدمات الكهربائية أو أجزائها ومواقف السيارات والأبنية الفرعية والمناور ومجاري التهوية العمودية الميكانيكية والأقبية والسدد .
فئة الاستعمال	: أي نوع من أنواع الاستعمال المقررة للأراضي والأبنية وفقاً للأحكام التنظيمية المتعلقة بها أو المخططات التنظيمية المصدقة .
المساحة الطابقية	: مجموع مساحات المساقط الأفقية المسقوفة لطوابق البناء جميعها وتستثنى منها الشرفات المكشوفة والبروزات المعمارية والمظلات والأدراج الخارجية المكشوفة والممرات والأدراج المعلقة ومعابر السيارات وآبار المياه وطوابق الخدمات الكهربائية أو أجزائها والخزانات ومواقف السيارات والأبنية الفرعية والمناور ومجاري التهوية العمودية الميكانيكية والأقبية والسدد وطوابق التسوية .
المواقف الفعلية	: المواقف المؤمنة فعلياً على الواقع أو المستوفى بدل عنها .
مخطط موقع تنظيمي	: الوثيقة التي تصدرها الأمانة فيها الشروط والأحكام الواردة على المخطط التنظيمي المصدق .
النسبة الطابقية	: نسبة المساحة الطابقية إلى مساحة قطعة الأرض التي يقع البناء عليها .
الارتداد القانوني	: الفناء غير المسموح البناء فيه الواقع بين خط البناء وحدود قطعة الأرض من الجهات جميعها .
جدار مشترك	: الجدار المشترك بين بناءين متجاورين مستقلين .
التصوينة	: أي جدار أو حاجز من أي مادة على محيط سطح أو شرفة بقصد السلامة .
الحفرة التجميعية	: الحفرة المخصصة لجمع المياه المستعملة والفضلات .
الرصيف	: الجزء من الشارع المعد لمرور المشاة .



الطريق محدود المنافذ	: الطريق الذي لا يسمح بالدخول إليه أو الخروج منه إلا من أماكن معينة .
الأبنية المؤقتة	: منشأ يتم تنفيذه بغرض استعماله بشكل مؤقت أو نشاط محدد وتتم إزالته بعد الانتهاء من الغرض الذي أقيم من أجله.
المبنى التراثي	: المنشآت والمفردات المعمارية ذات الخواص المعمارية أو التاريخية أو الثقافية التي تحكي أحداثاً معينة أو التي تكون مدرجة في سجل التراث العمراني.
المكتب الهندسي	: الشخص الطبيعي أو المعنوي المكلف بمهام التصميم أو الإشراف على أعمال البناء أو كليهما والمرخص له بمزاولة مهنة الاستشارات الهندسية من نقابة المهندسين الأردنيين وفقاً للتشريعات السارية.
الزواق	: جزء مسقوف متواصل لأي مبنى ويكون مفتوحاً على شارع أو فناء مكشوف أو يربط بين أكثر من مبنى.
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 أرض أو مجموعة قطع من الأراضي محاطة من جوانبها جميعها بشوارع أو طرق أو حدائق أو بمجارٍ مائية.
أبنية سكنية متصلة	: سلسلة أفقية متلاصقة من الوحدات السكنية ضمن منطقة السكن بحيث يكون لكل وحدة مدخل مستقل .
شهادة مطابقة	: الشهادة الصادرة عن الجهة المخولة بالإشراف على التنفيذ تشهد بموجبه ان جميع المتطلبات الفنية الواردة في المخططات تم تنفيذها وفق التشريعات المعمول بها.
الرخصة	: الوثيقة الصادرة من المرجع المختص الذي يسمح بموجبه القيام بأية أعمال أو إجراءات لمباشرة تنفيذ مشروع الإعمار وفقاً لمخططات الترخيص والأحكام والتشريعات المقررة.
إذن الإشغال	: الوثيقة الصادرة من المرجع المختص للسماح باستعمال مبنى أو مشروع اعمار للغاية التي رخص من أجلها بعد تنفيذه.
المرجع المختص	: مديريات الامانة او موظفوها المخولون بمتابعة ترخيص الاعمار والرقابة خلال البناء والرقابة اللاحقة على أي منها وتطبيق احكام القانون ونظام التخطيط والتنظيم داخل حدود امانة عمان وهذا النظام والتعليمات والقرارات الصادرة بمقتضاها والتشريعات ذات العلاقة.
ب- تعتمد التعاريف الواردة في القانون والنظام حيثما ورد النص عليها في هذا النظام ما لم تدل القرينة على خلاف ذلك.	



- أ- تسري أحكام هذا النظام على الأراضي والأبنية وأي إعمار يقع داخل حدود الأمانة وتسري أحكامه على أي شخص طبيعي أو معنوي.
- ب- لا يجوز إعمار أي أرض أو البناء عليها أو استعمالها أو إجراء أي تعديل على أحكامها إلا بعد الحصول على الموافقات اللازمة لذلك وفقاً لأحكام القانون وهذا النظام.

المادة ٤- مهام أمانة عمان كجهة مرجعية تنظيمية

- تتولى الأمانة، بصفتها الجهة المرجعية التنظيمية المختصة بكافة أعمال الإعمار داخل حدودها، المهام التالية:
- إعداد وإصدار أحكام البناء المكمل لأحكام التنظيم، ووضع واعتماد الأسس والمعايير والضوابط اللازمة لتنفيذها، وبما يتوافق مع كودات البناء الوطنية والتشريعات النافذة، وضمان تطبيقها في جميع مراحل الإعمار والرقابة.
- تنظيم إجراءات ترخيص الإعمار وهدهما وكافة التصاريح والموافقات والأذونات المتعلقة بها، من مرحلة تقديم الطلب حتى مرحلة إشغال البناء، بما في ذلك تحديد إجراءات عمل واضحة مرتبطة بمدد زمنية ملزمة، وضمان التبليغ والمتابعة إلكترونياً وفق نماذج معتمدة.
- اعتماد تصنيف فني وتنظيمي لتطبيق أحكام النظام وفقاً لدرجة الخطورة والموقع والاستخدام والحجم والأثر وذلك وفق الأسس والمعايير اللازمة.
- وضع واعتماد أسس تقدير واستيفاء الرسوم والتأمينات والتعويضات المالية المرتبطة بإجراءات الترخيص وأذونات الإشغال والتصاريح وأعمال الإعمار.
- التنسيق مع الجهات الرسمية والخدمية والمهنية ذات العلاقة لتسهيل وتوحيد الإجراءات، وربط أنظمة الأمانة إلكترونياً مع تلك الجهات حيثما أمكن.
- ممارسة الرقابة على كافة مراحل الإعمار من الحفر وحتى الإشغال، بما يشمل الكشف والرقابة المسبقة واللاحقة، وتطبيق إجراءات التفتيش الميداني والإلكتروني، واستلام ومعالجة الشكاوى، وضمان الالتزام بأحكام التنظيم والبناء والمخططات المصادق عليها، واتخاذ الإجراءات وفرض الغرامات عند المخالفة.
- ب- يصدر المجلس التعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام هذه المادة.

صلاحيات الأمين

- المادة ٥- يتولى الأمين، ضمن حدود اختصاص الأمانة، المهام والصلاحيات المرتبطة بتنفيذ أحكام هذا النظام والتعليمات الصادرة بمقتضاه، بما في ذلك ما يلي:
- متابعة الشؤون المتعلقة بأعمال الإعمار والبناء والرقابة عليها، ضمن حدود هذا النظام والتشريعات النافذة، بما في ذلك تسمية الموظفين والمفتشين المخولين بممارسة صلاحيات الضابطة العدلية.
- التنسب للمجلس بإصدار القرارات والتعليمات اللازمة، بما في ذلك جداول تصنيف المخالفات والغرامات والإجراءات الإدارية المقررة لها، ونشرها وفق أحكام هذا النظام.
- تشكيل اللجان الفنية أو المتخصصة، مثل لجنة تصويب أوضاع الأبنية غير المرخصة ولجنة الاعتراض على أعمال الرقابة والتفتيش، وتحديد مهامها وآليات عملها.
- د. أي مهام أو صلاحيات أخرى ترتبط مباشرة بتنفيذ أحكام هذا النظام، أو يكلفها بها المجلس أو تسند إليه بموجب التشريعات النافذة.



لغايات تنفيذ أحكام هذا النظام، تتولى اللجنة ما يلي:

إصدار وتعديل ملاحق أحكام البناء وإصدار القرارات الفنية المفسرة لكيفية تطبيقها، وأي مهام أخرى يكلفها بها الأمين.

النظر والبت في الاعتراضات المقدمة بخصوص القرارات التي يتخذها المرجع المختص والمحددة وفقاً لأحكام المادة (٣٣) من هذا النظام، ولرئيس اللجنة تشكيل لجنة فرعية أو أكثر لهذه الغاية.

اعتماد وإصدار المعايير العامة والجداول والقيم المعيارية للتعويض المالي عن المخالفات وتغيير صفة استعمال المبنى.

ب- يصدر المجلس التعليمات اللازمة لتنظيم عمل اللجنة وفق ما ورد بأحكام هذا النظام.

صلاحيات المرجع المختص

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

استقبال ودراسة طلبات رخص الإعمار وهدمها، بما في ذلك طلبات التعديل، والتجديد، وتصويب الأوضاع، وإلغاء الرخص.

تدقيق المخططات والوثائق وإجراء الكشوفات والتحقق للتأكد من مطابقتها لأحكام التنظيم وأحكام البناء.

إصدار رخص البناء والموافقات والأذونات المتعلقة بأعمال الإعمار والهدم وإذن الإشغال.

التنسيق مع الجهات ذات العلاقة لاستكمال متطلبات الترخيص والموافقات والأذونات.

إدارة وحفظ السجلات والبيانات المتعلقة بالرخص والموافقات والأذونات والإجراءات المرتبطة بها.

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

متابعة تنفيذ أعمال الإعمار والبناء للتأكد من الالتزام بأحكام الرخص والمخططات المعتمدة وأحكام التنظيم والبناء، وإصدار أمر المباشرة والتصاريح المتعلقة بالحفر والصب ونقل الطمم، وغيرها من التصاريح.

إجراء عمليات الرقابة والتفتيش الميداني والالكتروني في جميع مراحل البناء وما بعد الإشغال.

ضبط المخالفات التنظيمية والفنية، وتوثيقها واتخاذ الإجراءات اللازمة وفرض الغرامات وفق أحكام النظام والتشريعات ذات العلاقة.

التنسيق مع مديرية التراخيص والمديريات المعنية وباقي الجهات ذوات العلاقة لتصويب المخالفات وإزالتها.

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



المادة ٨- أحكام البناء والملاحق والقرارات الفنية

يشمل الملحق المرفق بهذا النظام الأحكام الخاصة بالبناء والمعايير المعمارية والفنية ومكونات البناء والاستخدامات والمواصفات التفصيلية ذوات العلاقة، وتعتمد هذه الأحكام في تنظيم البناء والفراغ المعماري، وضمان السلامة، وتدقيق الطلبات، وتحديد المتطلبات والضوابط الفنية للمشاريع المختلفة.

يحق للجنة تعديل ملحق البناء المنصوص عليه في الفقرة (أ) من هذه المادة، كما يحق لها إصدار ملاحق إضافية وذلك بناءً على تنسيب مبرر من المديريات الفنية المختصة، وبعد استكمال الدراسات الفنية اللازمة، والتشاور مع الجهات المعنية وأصحاب العلاقة.

تنشر الملاحق الجديدة أو المعدلة في الجريدة الرسمية وعلى الموقع الإلكتروني الرسمي للأمانة، على أن يحدد تاريخ بدء سريان أحكامها بشكل يراعي قدرة أصحاب العلاقة على تطبيقها ما لم تقتض الضرورة خلاف ذلك.

تعتبر كافة الملاحق الخاصة بأحكام البناء والصادرة بموجب هذا النظام جزءاً لا يتجزأ منه.

هـ- للجنة إصدار القرارات الفنية التي تهدف إلى توضيح كيفية تطبيق أحكام هذا النظام وملاحقه ومعالجة الحالات العملية التي قد تطرأ، وذلك بما يضمن الالتزام بأحكام النظام والملاحق والمعايير الفنية المعتمدة، ودون أن يترتب على هذه القرارات أي تعديل أو استحداث لأحكام جديدة أو منح استثناءات خاصة لأي شخص أو جهة وتوثق هذه القرارات ضمن تعاميم مع بيان مبرراتها وأسسها الفنية، وتنشر على الموقع الإلكتروني الرسمي للأمانة.

المادة ٩- التزامات الأفراد والمنشآت الاقتصادية العاملة داخل حدود الأمانة

على كل شخص طبيعي أو معنوي داخل حدود الأمانة الالتزام بأحكام هذا النظام والتشريعات ذوات العلاقة بما في ذلك الالتزام بما يلي:

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

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

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

عدم إشغال الأرصفة أو الشوارع أو الارتدادات أو الممرات العامة أو الساحات العامة إلا في الحالات التي تجيزها التشريعات ذوات العلاقة وبما لا يعيق حركة المشاة أو المركبات أو يلحق الضرر بالبنية التحتية أو المرافق العامة.

التعاون مع الأمانة والجهات ذوات العلاقة المختصة، والإبلاغ عن أي أعمال بناء أو تعديل أو هدم أو إشغال مخالفة، وعن المخالفات التي قد تشكل خطراً على سلامة المباني.

الامتثال لتعليمات الرقابة على الإعمار، وعدم منع أو إعاقة دخول المفتشين أو الموظفين المفوضين عند قيامهم بمهامهم الرسمية.

ب- يحق للمجلس إصدار التعليمات التي تنظم التزامات جميع الأشخاص الطبيعيين والمعنويين، والجهات والمؤسسات الحكومية والرسمية والعامة، والمهنيين، والمكاتب الهندسية، والمقاولين، ومقدمي الخدمات العامة والخاصة، تجاه الأمانة، وذلك فيما يتعلق بعملية الإعمار والبناء بكافة مراحلها وما يرتبط بها من خدمات أو أعمال أو تجهيزات أو أعمال للبنية التحتية أو المرافق أو شبكات الخدمات.



المادة ١٠- أعمال البناء التي تستوجب الحصول على رخصة الإعمار / الأعمال المستثناة

لا يجوز لأي شخص مباشرة أي من أعمال الإعمار التالية إلا بعد الحصول على الرخصة وفقاً لأحكام هذا النظام والتعليمات الصادرة بموجبه:

إنشاء أي بناء جديد بما في ذلك تنفيذ أعمال صب الأساسات والجدران والأسطح والأسوار والجدران الاستنادية.

إجراء أي توسعة أفقية أو عمودية أو تعديل جوهري على البناء أو على هيكله الإنشائي أو تدعيمه أو أي إضافة على العقار.

إجراء أي تغيير على استعمال البناء أو أي جزء منه.

إجراء التعديل في منسوب الأرض أو طبيعتها بما يؤثر على سلامة الموقع أو البناء أو الأبنية المجاورة.

القيام بأي أعمال صيانة أو ترميم أو تحسينات تؤثر على العناصر الإنشائية الأساسية للمبنى بما في ذلك الأساسات والجدران الحاملة والأعمدة أو الأسقف أو أي أعمال تتطلب تدخلاً إنشائياً من شأنه التأثير على السلامة الإنشائية للمبنى أو تعديله هيكلياً.

يستثنى من شرط الحصول على رخصة الإعمار وإذن الإشغال الأعمال التالية، على أن تتم هذه الأعمال في المناطق المسموحة شريطة التقيد بأحكام البناء الصادرة والالتزام بتنظيف الموقع والحصول على تصريح نقل الطمم اللازمة:

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

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

إنشاء البيوت الزراعية البلاستيكية ضمن الأراضي المصنفة تنظيمياً كأراض زراعية.

المباني المؤقتة التي تتم إقامتها داخل حدود أرض المشروع لغايات خدمة عملية الإعمار شريطة عدم استغلالها لأي أغراض أخرى.

يتوجب على أي شخص طبيعي أو معنوي يقوم بتنفيذ الأعمال الواردة في الفقرة (ب) من هذه المادة التقيد بأحكام البناء والتشريعات الصادرة والالتزام بعدم الإزعاج وتنظيف العقار والموقع ونقل الأنقاض والطمم وفق الأحكام الواردة في هذا النظام.

إذا لم تكن أعمال البناء المنوي تنفيذها مشمولة ضمن الفقرتين (أ، ب) من هذه المادة، يلتزم المالك أو المكتب الهندسي بتقديم طلب إلكتروني يتضمن وصفاً دقيقاً للموقع ولطبيعة العمل بموجب مخطط كروكي.

يتولى المرجع المختص في مديرية التراخيص وخلال مدة لا تتجاوز (٥) أيام عمل دراسة الطلب وطلب توضيح أو إرفاق أي وثائق وإصدار القرار بشأن خضوع العمل لأحكام الترخيص أو التصريح أو استثنائه، وذلك استناداً إلى طبيعته وأثره على التنظيم والسلامة الإنشائية للمبنى.

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



يجب إعداد المخططات والوثائق والتقارير الهندسية من قبل مكتب هندسي مرخص أو جهة مخولة بالتصميم، وإعداد أي وثائق أو دراسات أو تقارير مطلوبة من قبل أي جهة فنية مرخصة وذلك وفق أحكام التنظيم وأحكام البناء والمعايير والمواصفات وكودات البناء والتشريعات المعمول بها.

تعتمد المخططات التالية للحصول على رخصة الإعمار أو تعديلها أو أي إجراء بموجب أحكام هذا النظام:

المخططات المعمارية، وتشمل مخطط الموقع العام مبيئاً جميع المنشآت القائمة والمقترحة والمخطط الطبوغرافي ولوحات المساحات، والمساقط الأفقية لجميع الطوابق شاملاً التقطيعات الداخلية مع وصف الفراغات واستخدامات المساحات الداخلية، والواجهات والمقاطع والتفاصيل المعمارية والمواقف والتشطيبات، مع الإشارة العامة إلى مواقع خدمات البنية التحتية ضمن الموقع العام لأغراض التنسيق.

المخططات الإنشائية، وتشمل الأنظمة الإنشائية المعتمدة، وتفاصيل الأساسات والأعمدة والجسور والأسقف والأدراج، والجدران الخارجية، والتسليم، ومذكرات الحسابات الإنشائية الخاصة بالمبنى.

مخططات الميكانيك، وتشمل أنظمة الصرف الصحي، وشبكات المياه، وأنظمة التدفئة والتكييف، والطاقة الشمسية وأنظمة الغاز، وأنظمة مكافحة الحريق، ومواقع وخطط تنفيذ الخدمات البنية التحتية (مثل خزانات المياه، وحفر الامتصاص، وأنظمة تصريف مياه الأمطار)، وغيرها من الأنظمة الفنية الخاصة بالمبنى وحساباتها.

مخططات الكهرباء، وتشمل الأنظمة الكهربائية، والإضاءة الداخلية والخارجية، والأحمال الكهربائية، واللوحات الرئيسية، وغيرها من الأنظمة الفنية الخاصة بالمبنى.

أي مخططات تخصصية إضافية تطلبها الأمانة أو الجهات المختصة، وفق تصنيف المشروع ودرجة خطورته أو مساحته أو موقعه التنظيمي.

تصدر مديرية التراخيص دليلاً معتمداً يوضح تفاصيل ومتطلبات المخططات الواجب تقديمها، بما في ذلك ترتيبها ومقاييس الرسم المعتمدة، وينشر على الموقع الإلكتروني وبالوسائل المتاحة كافة، ويعتبر هذا الدليل جزءاً لا يتجزأ من هذا النظام وملزماً لجميع المعنيين، ويتم تحديثه كلما دعت الحاجة.

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

المادة ١٢- المخططات الهندسية وكيفية تنظيم تقديمها وتدقيقها

على الرغم مما ورد في أي تشريع آخر، يحق للأمانة وبموجب تعليمات يصدرها المجلس لهذه الغاية:

تحديد أنواع المخططات الواجب تقديمها أو استثنائها في الطلبات المقدمة وفق أحكام هذا النظام بما يتوافق مع طبيعة المشروع وتصنيفه وفق درجة الخطورة.

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

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

اعتماد وفرض أنظمة النمذجة المعلوماتية للبناء أو ما يماثلها من تقنيات وبرامج إلكترونية وتقنيات الذكاء الاصطناعي في إعداد وتقديم وتدقيق المخططات الهندسية.

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



يجوز لأي شخص طبيعي أو معنوي يرغب في الحصول على رخصة الإعمار ، التقدم بطلب للحصول على موافقة مبدئية تهدف إلى التحقق المسبق من المشروع وفق أحكام التنظيم والبناء والتشريعات المعمول بها، ويشمل ذلك على وجه الخصوص ما يلي:

الأحكام التنظيمية السارية على قطعة الأرض أو البناء.

شروط وأحكام البناء الخاصة باستعمالات البناء المقترح.

المتطلبات الفنية والإجرائية لإصدار رخصة الإعمار.

متطلبات وموافقات المديريات والجهات المختصة ذوات العلاقة حسب موقع المشروع وطبيعته.

الالتزامات المالية المقدرة بما في ذلك العوائد والتعويضات والرسوم والضرائب والتحققات.

يقدم طلب الموافقة المبدئية من خلال المنصة الإلكترونية المعتمدة لدى الأمانة وعلى أن يتم تعبئة أو إرفاق المعلومات والبيانات التالية:

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

وصف عام للمشروع.

مخطط أولي مبسط يوضح الفكرة العامة للمشروع ويشمل عدد الطوابق والاستعمالات والمساحات والارتدادات والمداخل ومواقع مواقف السيارات، ويجوز لمديرية التراخيص طلب مخطط طوبوغرافي ومخططات هندسية تفصيلية إضافية إذا اقتضت طبيعة أو حجم أو موقع مشروع الإعمار ذلك.

تتولى مديرية التراخيص خلال مدة لا تتجاوز (١٥) يوم عمل من تاريخ استكمال الوثائق اتخاذ الإجراءات التالية:

التنسيق مع المديريات المختصة والجهات ذوات العلاقة من أجل تحديد المتطلبات والإجراءات وأي معلومات أخرى.

عقد اجتماع أو أكثر مع مقدم الطلب أو من يمثله بحضور المديريات والجهات المعنية إذا تطلب الأمر ذلك.

إعداد تقرير فني أولي يتضمن توصية واضحة بشأن المشروع.

إرسال نسخة من التقرير للمشاريع ذوات الطبيعة الخاصة والمشاريع التنموية الشمولية الى مديرية التخطيط واللجنة، وعرضه ومناقشته إذا طلبت اللجنة ذلك.

يجوز تمديد المدة المحددة لدراسة الطلب في حالة المشاريع الكبيرة أو مرتفعة الخطورة أو التي تستلزم دراسات فنية أو تنظيمية خاصة، على أن يكون التمديد لمدة لا تتجاوز (١٥) يوم عمل إضافية.

يحق لمديرية التراخيص أن تناقش مع مقدم الطلب أو من يمثله الخيارات المتاحة أمامه، وأن تطلب إجراء أي تعديل لضمان التوافق، ويعاد تكرار الإجراءات المحددة في الفقرة (ج) من هذه المادة في حال تم تعديل الطلب والمخططات المقدمة.

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

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

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

ط. تستوفي الأمانة رسماً مقابل طلب الموافقة المبدئية وفقاً لما يرد في المادة (٥٨) من هذا النظام.



مع مراعاة الأحكام والإجراءات الخاصة المنصوص عليها في هذا النظام وفي نظام التخطيط والتنظيم داخل حدود أمانة عمان، يجب على كل من يرغب بالحصول على رخصة الإعمار اتباع الإجراءات التالية:

يقدم طلب الحصول على رخصة الإعمار من قبل المالك أو المكتب الهندسي، وذلك من خلال المنصة الإلكترونية المعتمدة لدى الأمانة وعلى أن يتم تعبئة أو إرفاق المعلومات والبيانات والمستندات التالية:

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

تحديد طبيعة استعمال أو إشغالات البناء .

المخططات الهندسية المعمارية المعدة والمختومة من قبل المكتب الهندسي.

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

رخصة المهن السارية للمكتب الهندسي.

تقوم مديرية التراخيص بتصنيف الطلب المقدم وفقاً لدرجة الخطورة، والتنسيق مع المديريات المعنية في الأمانة من أجل دراسة الطلب خلال مدة لا تتجاوز (٢٠) يوم عمل من تاريخ تقديمه، ويشمل ذلك:

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

التحقق من مخطط الموقع التنظيمي المبين عليه الأحكام التنظيمية المعتمدة.

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

إجراء كشف الكتروني أو ميداني إذا اقتضت الضرورة.

إحالة الطلب للحصول على الموافقات وفق ما ورد بأحكام المواد (١٦) و(١٧) و(١٨) من هذا النظام إذا تطلب المشروع تلك الموافقات.

تتولى مديرية التراخيص خلال أو بعد استكمال الإجراءات المحددة في الفقرة (ب) من هذه المادة، البدء بتدقيق المخططات الهندسية المعمارية للتحقق من مدى التزامها بأحكام التنظيم وأحكام البناء الصادرة، ودراسة أي طلب لتعديل أحكام البناء وفق ما ورد في المادة (١٥) من هذا النظام، ولها الحق بتكليف المكتب الهندسي بإجراء أي تعديلات أو إصدار الموافقة الأولية على الطلب والمخططات المقدمة.

في حال تم إصدار الموافقة الأولية على الطلب والمخططات المعمارية المقدمة، يتوجب على المكتب الهندسي وخلال المدة المناسبة التي تحدد له استكمال تقديم باقي المخططات الهندسية المختومة منه المحددة في البنود من (٢ الى ٥) من الفقرة (ب) من المادة (١١) من هذا النظام.

تقوم مديرية التراخيص بإحالة المخططات الهندسية إلى الجهات المختصة لتدقيقها والمصادقة عليها واستيفاء الرسوم المستحقة، بما في ذلك نقابة المهندسين، ومديرية الدفاع المدني، واستلام الملاحظات منهم بشكل مباشر على المنصة الإلكترونية خلال المدد المحددة وفقاً لأحكام هذا النظام والتعليمات الصادرة بمقتضاه.

يحق لمديرية التراخيص وخلال إجراءات التدقيق والمصادقة القيام بما يلي:

تكليف المكتب الهندسي بإجراء أي تعديلات وتحديد مدة زمنية مناسبة ومتابعة استكمالها.

عقد اجتماعات تنسيقية وجاهية أو الكترونية مع المكتب الهندسي وبحضور المديريات والجهات المعنية إذا لزم الأمر لتوحيد وجهات النظر الفنية أو معالجة التباين في التعديلات المطلوبة، ويجوز للمالك أو المكتب الهندسي مراجعة تلك الجهات بشكل مباشر.

في حال استكمال إجراءات تدقيق ومصادقة المخططات، تقوم مديرية التراخيص وخلال مدة لا تتجاوز (٥) أيام عمل بإصدار قرار الموافقة النهائي وتحديد الرسوم المستحقة والتأمينات واجبة الدفع، وعلى أن يتم تدقيقها من قبل الموظف المختص أو المديرية المعنية، وإبلاغ المالك والمكتب الهندسي بها.

يتوجب على المالك دفع الرسوم والتأمينات وأي أمور مالية يستوجب دفعها للأمانة خلال ستة أشهر من تاريخ تبليغه.

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

رخصة الإعمار الإلكترونية.

المخططات الهندسية النهائية الممهورة بالرمز التعريفي الإلكتروني للأمانة.

تكون رخصة الإعمار صالحة لمدة سنة من تاريخ إصدارها للمساحات المقترحة، ويجوز تمديدتها لسنة إضافية
طلب ذلك.



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

المادة ١٥- حالة تقديم طلب تعديل أحكام البناء

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

لا يقبل أي طلب لتعديل أحكام البناء إذا تجاوز التعديل المقترح (٥%) من الحدود أو النسب المقررة، ويرفض الطلب حكماً إذا تجاوز هذه النسبة.

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

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

الموافقة المشروطة بإجراء تعديلات هندسية أو باستيفاء اشتراطات فنية محددة.

رفض الطلب، مع بيان الأسباب الفنية والتنظيمية الموجبة لذلك.

في حال صدور الموافقة، تستكمل إجراءات تدقيق المخططات، وتعد الموافقة والتعديلات جزءاً من الوثائق الرسمية لرخصة الإعمار.

المادة ١٦- الحالة التي تتطلب موافقات وإجراءات وفق نظام التخطيط والتنظيم

يحال الطلب والمخططات المعدة إلى مديرية التخطيط إذا كان مشروع الإعمار:

يتطلب تخفيف أي من القيود التنظيمية للأراضي.

يتطلب تعديل أحكام التنظيم الصادرة أو فئة استعمال الأرض.

يقع في منطقة خارج التنظيم ويتطلب ترخيصه موافقة مسبقة.

يعتبر من المشاريع ذوات الطبيعة الخاصة أو مشاريع التطوير الشمولية.

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

ج- في حال رفض الطلب، يبلغ المالك أو المكتب الهندسي بذلك، ويجوز له تقديم طلب ومخططات معدلة تتوافق مع الأحكام التنظيمية المعتمدة، وذلك خلال الفترة التي يتم تحديدها من قبل مديرية التراخيص لهذه الغاية.



يحال الطلب والمخططات إلى المديرية المختصة في الأمانة في أي من الحالات التالية:

إذا كان موقع مشروع الإعمار يقع ضمن مجاري الأودية والسيول، أو إذا اقتضت طبيعته حلولاً هندسية خاصة تتعلق بالبنية التحتية.

إذا كان لمشروع الإعمار تأثير محتمل على حركة السير أو يتطلب معالجة مرورية أو نقاط دخول وخروج خاصة.

أي حالات أخرى تستوجب مراجعة فنية أو موافقة من مديرية مختصة داخل الأمانة، بحسب طبيعة المشروع أو موقعه أو تصنيفه.

تتولى مديرية التراخيص مسؤولية التنسيق مع المديريات المعنية ومتابعة الردود، ويجوز لها دعوة المالك أو المكتب الهندسي إلى اجتماعات فنية بمشاركة المديريات المختصة، لتوضيح المتطلبات ووضع الحلول المناسبة، على أن يوثق محضر الاجتماع في معاملة الترخيص.

تلتزم المديريات المعنية بدراسة الطلب وتقديم رأيها الفني أو متطلباتها الواضحة والمعللة خلال مدة لا تتجاوز (١٥) يوم عمل من تاريخ الإحالة، وفي حال عدم ورود أي رد خلال هذه المدة، يعد ذلك موافقة ضمنية من المديرية المعنية.

في حال تضمنت الردود متطلبات تنفيذية من قبل المالك، يلتزم بتنفيذها وفقاً لما تحدده الأمانة، ولا يترتب على تلك المتطلبات وقف إجراءات استكمال الترخيص أو إصدار الرخصة، ما لم تكن تلك المتطلبات تتطلب القيام بالتنفيذ قبل السير بإجراءات إصدار رخصة الإعمار.

٥. يصدر المجلس التعليمات اللازمة لتنظيم الحالات والمشاريع التي تتطلب الموافقات الداخلية، والمديريات المختصة، وأي متطلبات وإجراءات وبدلات للخدمة تضعها المديريات المعنية بهذا الخصوص.



المادة ١٨ - حالة طلب موافقات وإجراءات من الجهات الخارجية

إذا تبين لمديرية التراخيص، خلال دراسة طلب الترخيص، أن مشروع الإعمار يستوجب الحصول على موافقات مسبقة من الجهات الحكومية أو الجهات الخدمية المختصة، يحال نموذج الموافقة المسبقة إلى الجهة المختصة فوراً، وذلك في أي من الحالات التالية على وجه الخصوص:

المشاريع المتعلقة بإقامة المساجد ويحال إلى وزارة الأوقاف والشؤون والمقدسات الإسلامية.

المشاريع الواقعة ضمن أو قرب مواقع أثرية أو تاريخية معتمدة ويحال إلى دائرة الآثار العامة.

المباني المصنفة تراثية أو ضمن موقع يحتوي على مبان ذوات موروث وطابع عمراني تراثي ويحال إلى اللجنة الوطنية لحماية التراث العمراني والحضري.

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

المشاريع الواقعة قرب مواقع أو منشآت أمنية أو حساسة ويحال إلى الجهات الأمنية المختصة.

المشاريع للأنشطة المنظمة من هيئة تنظيم قطاع الطاقة والمعادن بما في ذلك المشاريع المرتبطة بمحطات المحروقات أو مرافق توزيع الكهرباء أو الغاز أو غيرها من الأنشطة ويحال إلى هيئة تنظيم قطاع الطاقة والمعادن.

المشاريع التي تؤثر على البنية التحتية العامة مثل خطوط الضغط العالي أو أنابيب المياه أو خطوط الصرف أو الاتصالات ويحال إلى الجهات الحكومية أو الخدمية ذات العلاقة.

أي جهات رسمية أخرى يجب الحصول على موافقتها بموجب التشريعات النافذة أو التعليمات الصادرة عن المجلس.

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

تتولى مديرية التراخيص مسؤولية التنسيق مع الجهات المعنية ومتابعة الردود وفق مقتضى الحال، ويجوز لها دعوة المالك أو المكتب الهندسي إلى اجتماعات تنسيقية بمشاركة الجهات المختصة، لتوضيح المتطلبات ووضع الحلول المناسبة، ويوثق الاجتماع ويحفظ في معاملة الترخيص.

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

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

إذا تضمنت الردود رفضاً صريحاً أو ملاحظات جوهرية تمنع إصدار الترخيص، يتم تعليق الإجراءات مؤقتاً، ويمنح المالك أو المكتب الهندسي المدة المناسبة لمعالجة الملاحظات أو تعديل الطلب وإعادة تقديمه وفق أحكام هذا النظام.

لا تستكمل إجراءات الترخيص إلا بعد استكمال جميع الموافقات الخارجية المطلوبة، وتقوم مديرية التراخيص بحفظ نسخة من الردود والمراسلات في معاملة الترخيص

م. يصدر المجلس التعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام هذه المادة بما في ذلك آليات التواصل والتنسيق، والمدد الزمنية للردود وكيفية التعامل معها.



المادة ١٩- حالة رخصة الإعمار على أرض غير مفرزة (تعدد المالكين)

إذا تعدد مالكو قطعة الأرض داخل منطقة التنظيم أو خارجها، تصدر الرخصة لطالب الترخيص وشركائه شريطة ما يلي:

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

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

على الرغم مما ورد في البند (٢) من الفقرة (أ) من هذه المادة، يجوز لمديرية التراخيص قبول تعهد عدلي من طالب الترخيص بتحملة الكامل للمسؤولية القانونية والمدنية تجاه أي اعتراض لاحق من قبل الشركاء أو أي طرف ثالث عن أي ضرر مباشر أو غير مباشر، قد ينشأ نتيجة إصدار هذه الرخصة، بما في ذلك ما يتعلق بملكية الأرض أو الحقوق المتفرعة عنها أو النزاعات التي قد تترتب على ذلك وفقاً للضوابط التالية:

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

عدم وجود أي اعتراض قائم أمام الأمانة أو دعوى قضائية منظورة من أي من الشركاء قبل إصدار رخصة الإعمار.

تقديم ما يثبت عدم وجود قيود قانونية تمنع البناء.

إرفاق مخطط موقع عام للأرض مصدق من مكتب هندسي يبين موقع البناء المقترح وحصة طالب الترخيص والشوارع والأبنية القائمة والأبنية المجاورة والارتدادات المطلوبة.

التقيد بأي شروط خاصة فنية أو تنظيمية تضعها المديرية المعنية.

لمديرية التراخيص، وفي حالات خاصة مستوجبة، أن تطلب من مقدم الطلب إجراء رفع مساحي يوضح مواقع الأبنية المرخصة وغير المرخصة ومواقع البناء المطلوب ترخيصه والشوارع والخدمات وأسماء الشركاء، ويجوز للأمانة تقديم هذه الخدمة مقابل بدل يحدد وفق التعليمات الصادرة .

د. يصدر المجلس التعليمات اللازمة وعلى أن تتضمن الحالات والإجراءات والضوابط وبدلات الخدمة المقدمة من الأمانة.

المادة ٢٠- صلاحية الإعلان وعقد جلسات الاستماع العامة

يحق لمديرية التراخيص الإعلان عن الطلب المقدم لها بالصحف اليومية المطبوعة أو الالكترونية أو على الموقع الإلكتروني للأمانة أو عقد جلسة استماع عامة، إذا كان المشروع المقترح قد يؤثر على البيئة العمرانية أو على حقوق المجاورين وذلك من أي من الحالات التالية:

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

مشاريع الإعمار ذات الأثر الجوهري على المحيط من الناحية البصرية أو المرورية أو التنظيمية.

أي مشاريع إعمار أخرى يقرر الأمين أو مدير المدينة أو اللجنة إخضاعها لمشاركة عامة.

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

المادة ٢١- مشاريع الأبنية الخضراء

مع مراعاة أحكام نظام التخطيط والتنظيم وهذا النظام فيما يتعلق بالأبنية الخضراء، تتولى مديرية التراخيص، وبالتنسيق مع المديرية المعنية، تحديد الإجراءات الخاصة بمنح الحوافز الفنية والتنظيمية والمالية، ومتطلبات إدراجها ضمن معاملات الترخيص وإذن الإشغال، وآليات تسريع الإجراءات للمشاريع المستوفية للمعايير المعتمدة، وآليات الاعتراض، وذلك وفقاً للتعليمات التي يصدرها المجلس لهذه الغاية.



لا يجوز لأي شخص مباشرة أي من أعمال الهدم إلا بعد الحصول على الرخصة وفقاً لأحكام هذا النظام والتعليمات الصادرة بموجبها.

مع مراعاة ما ورد بقانون الآثار وقانون حماية التراث العمراني والحضري، تصدر الأمانة رخصة الهدم في أي من الحالات التالية:

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

الهدم الجزئي، والذي يتم لإزالة جزء محدد من البناء القائم.

إذا كان الهدم الكلي أو الجزئي مرتبطاً بطلب رخصة إعمار أبنية، يتم دمج الطلبين في طلب واحد ضمن إجراءات رخصة الاعمار، دون تكرار الوثائق أو البيانات المتشابهة، مع الالتزام بالأحكام والوثائق والمتطلبات المنصوص عليها في الفقرات (د) إلى (هـ) من هذه المادة.

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

وثائق ملكية العقار والمخطط التنظيمي.

مخطط موقع عام يوضح المبنى القائم والعقارات المجاورة.

أي موافقات أخرى في حال كان المبنى ملاصقاً أو مشتركاً، أو إذا اقتضت طبيعة البناء ذلك.

كتاب يبين الالتزام بفصل الخدمات عن المبنى مثل الكهرباء، والمياه، والاتصالات.

خطة الهدم توضح آلية التنفيذ وزمن الإنجاز.

يحق لمديرية التراخيص، وفي الطلبات المصنفة متوسطة أو مرتفعة الخطورة طلب الوثائق الإضافية التالية:

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

خطة مفصلة للهدم وسلامة المبنى.

تقوم مديرية التراخيص، بتصنيف الطلب وفقاً لدرجة الخطورة ودراسته من خلال اتباع ما يلي:

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

التحقق من مخطط الموقع التنظيمي المبين عليه الأحكام التنظيمية.

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

إجراء كشف الكتروني أو ميداني إذا اقتضت الضرورة.

إحالة الطلبات المصنفة متوسطة أو مرتفعة الخطورة والوثائق المقدمة للحصول على الموافقات من المديريات داخل الأمانة أو الجهات الخارجية المعنية بما في ذلك نقابة المهندسين، ومديرية الدفاع المدني، والجهات الأمنية ذوات العلاقة.

في حال استكمال إجراءات دراسة الطلب والوثائق والحصول على الموافقات، تقوم مديرية التراخيص وخلال مدة لا تتجاوز (٥) أيام عمل بإصدار قرار الموافقة النهائي وتحديد الرسوم المستحقة والتأمينات واجبة الدفع، وعلى أن يتم تدقيقها من قبل الموظف المختص أو المديرية المعنية، وإبلاغ المالك والمكتب الهندسي بها.

يتوجب على المالك دفع الرسوم والتأمينات المستحقة وأي أمور مالية يستوجب دفعها للأمانة خلال (٦) أشهر من تاريخ تبليغه القرار.

تصدر مديرية التراخيص، وبعد استيفاء الرسوم والتأمينات المحددة، كلاً مما يلي:

رخصة الهدم الإلكترونية.

وثيقة تبين المتطلبات الواجب الالتزام بها قبل وخلال وبعد إجراء الهدم.

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

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



مع مراعاة أحكام هذا النظام والتشريعات ذوات العلاقة، تختص مديرية التراخيص بدراسة الطلبات المتعلقة بأعمال أو تجهيزات متعلقة بالمباني القائمة، والمقدمة من المالك أو المكتب الهندسي أو المقاول المفوض أو المحالة من المديريات المختصة، واتخاذ القرار بالموافقة أو الرفض أو فرض أي شروط فنية أو تنظيمية لازمة، وذلك وفقاً لأحكام هذا النظام والتشريعات النافذة.

تشمل الأعمال أو التجهيزات التي تستوجب الموافقة الفنية للمباني القائمة ما يلي:

- تركيب أجهزة أو أنظمة الطاقة المتجددة، بما في ذلك الخلايا الشمسية أو التوربينات الهوائية أو ما ثلها.
- إقامة أبراج أو أعمدة البث التلفزيوني أو الاتصالات في الأراضي الخالية أو على أسطح المباني.
- تركيب أجهزة التكييف المركزية أو وحدات ميكانيكية كبيرة الحجم على الأسطح أو الواجهات.
- تركيب أنظمة معالجة المياه الرمادية أو السوداء أو خزانات المياه أو الوقود الكبيرة.
- أي أعمال أخرى تحددها التعليمات باعتبارها مستوجبة للموافقة الإنشائية.

لمديرية التراخيص طلب إرفاق أي وثائق تراها لازمة، ودراصة الطلبات وفق طبيعة الأعمال، ولها أن تطلب موافقة مديريات أو جهات مختصة أخرى وذلك وفقاً لطبيعة العمل ودرجة خطورته وتأثيره.

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

- لا يشترط الحصول على موافقة خاصة للأعمال أو التجهيزات المدرجة ضمن مخططات مشروع قيد الترخيص، والخاضعة لإجراءات التدقيق والترخيص وفق أحكام هذا النظام.
- لا تتطلب المهن المسموح بممارستها من داخل المنزل موافقة إنشائية لممارسة تلك المهن.

هـ. يصدر المجلس التعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام هذه المادة، بما في ذلك تحديد الضوابط والإجراءات والمدد والمتطلبات وبدل الخدمة وأي أمور أخرى لازمة.

تعديل الرخصة وتصويب الأوضاع

المادة ٢٤- الضوابط العامة للتعديل وتصويب الأوضاع

لا يجوز تعديل رخصة الأعمار أو تصويب وضع أي بناء غير مرخص:

إذا كان من شأنه المساس بالسلامة الإنشائية للمبنى أو بسلامة مستخدمييه وذلك استناداً إلى تقرير فني معتمد لهذه الغاية.

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

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



لغايات تطبيق أحكام هذا النظام:

تحتسب نسبة المخالفات وفق الأسس التالية:

مخالفة مساحة الارتداد، وتحسب نسبة المخالفة بقسمة مجموع المساحات الواقعة ضمن مناطق الارتداد المخالفة على مجموع مساحة البناء مضروباً في (١٠٠ %).

مخالفة عمق الارتداد، وتحسب النسبة بمقدار الفرق بين الارتداد المقرر وفق أحكام التنظيم وأقل ارتداد فعلي مقسوماً على الارتداد المقرر وفق أحكام التنظيم مضروباً في (١٠٠ %).

مخالفة النسبة الطابقية أو النسبة المئوية للبناء، وتحسب النسبة بمقدار الفرق بين النسبة المنفذة فعلياً والنسبة المسموح بها وفق أحكام التنظيم.

مخالفة الارتفاع، وتحسب النسبة بمقدار الفرق بين الارتفاع المقرر والارتفاع الفعلي مقسوماً على الارتفاع المقرر وفق أحكام التنظيم مضروباً في (١٠٠ %).

مخالفة حجم البناء، وتحسب النسبة بقسمة مقدار الزيادة عن الحجم المسموح به مقسوماً على الحجم المسموح به وفق احكام التنظيم مضروباً في (١٠٠ %) -.

مخالفة مواقف السيارات، وتحسب النسبة بقسمة الفرق بين المواقف المطلوبة لكامل البناء المسموح به والمواقف الفعلية على مجموع المواقف المطلوبة لكامل البناء المسموح به مضروباً في (١٠٠ %) . -

أي مخالفة لأحكام البناء لم يرد النص عليها في هذه الفقرة تحدد نسبتها بموجب تعليمات يصدرها المجلس، بما يتفق مع طبيعة المخالفة وأثرها.

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

مخالفة بسيطة إذا كانت نسبة احدى المخالفات على الأقل لا تزيد أو تساوي (٥ %)

مخالفة متوسطة إذا كانت نسبة احدى المخالفات على الأقل تزيد على ٥ % ولا تتجاوز (٢٠ %).

٣. مخالفة جسيمة إذا كانت نسبة احدى المخالفات تزيد على (٢٠ %).



المادة ٢٦- تعديل رخصة الإعمار والمخالفات/التجاوزات

تسري أحكام هذه المادة على أي مبنى حاصل على رخصة إعمار أبنية سارية المفعول أو صادرة سابقاً، ويرغب المالك أو المكتب الهندسي بإجراء أي تعديل على الرخصة، سواء قبل أو أثناء تنفيذ أعمال البناء، أو بعد الحصول على إذن الإشغال، في أي من الحالات التالية:

إجراء تعديلات داخلية أو خارجية على التصميم المعماري أو الوظيفي للبناء.

إضافة أو تعديل مساحات مبنية ضمن الحدود المسموح بها وفق أحكام التنظيم وأحكام البناء.

وجود اختلافات بين التنفيذ الفعلي والمخططات الهندسية المعتمدة، شريطة أن تكون قابلة للتصويب فنياً وتنظيمياً.

أي تعديل على بيانات القطعة أو أي أمر مرتبط بها .

يرفق بطلب تعديل رخصة الإعمار ما يلي:

مخططات هندسية معدلة من مكتب هندسي مرخص.

تقرير فني من المكتب الهندسي يبين الفروقات مقارنة بالرخصة الأصلية وأثرها على الأحكام التنظيمية والسلامة الإنشائية ووفق مقتضى الحال.

أية موافقات فنية أو تنظيمية لازمة وفق التشريعات النافذة.

تقوم مديرية التراخيص وخلال مدة لا تتجاوز (٢٠) يوم عمل من تقديم الطلب بدراسته وتدقيق المخططات المعدلة والقيام بأي كشف الكتروني أو ميداني إن لزم، ويجوز تمديد لها مرة واحدة في المشاريع الكبيرة.

إذا تبين بعد الانتهاء من الدراسة أن التعديلات تتضمن مخالفات مصنفة بسيطة، يحق لمديرية التراخيص إصدار أي من القرارات التالية:

الموافقة على الطلب بدون أو مع إجراء أي تعديلات لازمة على البناء أو أي جزء منه وإصدار الرخصة الجديدة.

عدم الموافقة على الطلب، وإصدار القرارات اللازمة وإعلام مقدم الطلب بحقه بالاعتراض أمام اللجنة.

إذا تبين بعد الانتهاء من الدراسة أن التعديلات تتضمن مخالفات مصنفة متوسطة أو جسيمة يحال طلب التعديلات إلى إجراءات تصويب أو ضاع الأبنية المنصوص عليها في المادة (٢٧) من هذا النظام.

تستوفي الرسوم والتعويضات المترتبة على تعديل الرخصة استناداً إلى المخططات المعدلة والواقع المنفذ وذلك وفق ما ورد في المواد (٥٩ إلى ٧٧) من هذا النظام.

ز.عند تعديل الرخصة بعد تنفيذ البناء أو بعد الحصول على إذن الإشغال، يتوجب على المالك الحصول على إذن إشغال جديد إن تطلب ذلك وفق أحكام هذا النظام.



تسري أحكام هذه المادة على:

الأبنية التي تم إنشاؤها كلياً أو جزئياً أو أجري عليها تعديل أو توسعة أو تغيير في صفة الاستعمال دون الحصول على رخصة الإعمار وفقاً لأحكام هذا النظام.

الأبنية الحاصلة على رخصة الاعمار والتي تبين أن مخالفاتها متوسطة أو جسيمة وفق احكام الفقرة (هـ) من المادة (٢٦) من هذا النظام .

يشكل الأمين، بموجب قرار يصدر عنه، لجنة فنية دائمة تسمى (لجنة تصويب أوضاع الأبنية) للنظر والبث في الطلبات الواردة في الفقرة (أ) من هذه المادة ، تتألف من خمسة أعضاء من موظفي الأمانة من ذوي الاختصاص من مديرية التراخيص ومديرية التخطيط والمديريات المعنية، وتحدد آلية عملها ونصابها وكيفية اتخاذ قراراتها بموجب القرار.

يرفق بطلب تصويب اوضاع الابنية سواء تم تقديمه بشكل مباشر من قبل المالك أو المكتب الهندسي أو إذا تمت إحالته من مديرية التراخيص، الوثائق التالية، وعلى أن لا يتم تكرار أي وثيقة مقدمة سابقاً:

بيانات ملكية العقار.

مخططات هندسية مختومة من مكتب هندسي مرخص.

تقرير مساح صادر عن مساح أو مكتب مساحة معتمد.

وثيقة تثبت تاريخ إنشاء البناء أو الجزء المخالف.

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

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

أي متطلبات أو وثائق أو موافقات أو تسويات أو متطلبات إضافية أخرى ضرورية لاستكمال إجراءات طلبها الأمانة.

تتولى مديرية التراخيص وخلال مدة لا تتجاوز (٣٠) يوم عمل من استلام الطلب دراسة الطلب وفقاً للإجراءات التالية، وعلى أن لا يتم تكرار أي من الإجراءات التي تمت سابقاً.

إجراء الكشف الإلكتروني أو الميداني إذا دعت الحاجة.

تدقيق المخططات والتقارير الفنية وتقييم مدى توافق البناء مع أحكام التنظيم وأحكام البناء السارية.

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

تقوم مديرية التراخيص وخلال (٥) أيام عمل من إعداد التقرير الفني بإرساله إلى المالك أو المكتب الهندسي، وتحديد مهلة مناسبة للرد، وعلى أن يتم توثيق أي رد في الطلب المقدم.

في حال تبين أن المبنى المطلوب تصويب أوضاعه مطابق لأحكام التنظيم والبناء أو يوجد به تجاوزات بسيطة، يحق لمدير دائرة رخص الابنية أو من يفوضه وخلال مدة لا تتجاوز (٥) أيام عمل من تاريخ انتهاء المهلة المحددة للرد إصدار الموافقة وفق التقرير أو مع إجراء تعديلات لازمة وتحديد الرسوم المقررة، أو رفض الطلب وإعلام مقدم الطلب بحقة بالاعتراض لدى اللجنة.

في حال تبين أن المبنى المطلوب تصويب أوضاعه يوجد به تجاوزات متوسطة أو جسيمة، فعلى مديرية التراخيص وخلال مدة لا تتجاوز (٥) أيام عمل من تاريخ انتهاء المهلة المحددة للرد إصدار تقريرها الفني النهائي ورفعها الى لجنة تصويب أوضاع الأبنية.

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

الموافقة على تصويب الأوضاع وفق التقرير الفني النهائي المعد والرسوم والتعويضات المقررة.

الموافقة على تصويب الأوضاع مع إجراء تعديلات لازمة على كيفية التصويب الهندسي أو الرسوم أو التعويضات المقررة.

عدم الموافقة على تصويب الأوضاع إذا تبين أن البناء لا يمكن تصويب وضعه، وإصدار القرارات اللازمة وإعلام مقدم الطلب بحقه بالاعتراض لدى اللجنة.



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

بعد استكمال الإجراءات كافة واستيفاء الرسوم والتعويضات المحددة في المواد (٥٩ الى ٧٧) من هذا النظام، تصدر مديرية التراخيص رخصة الإعمار الجديدة ويتم إدراجها في سجل خاص. ك. لا يترتب على تصويب الأوضاع والتي تم بموجبها إصدار رخصة إعمار وإذن الإشغال أي تعديل أو تغيير على أحكام التنظيم وأحكام البناء السارية، ولا تعتبر أساساً لأي مخالفة أو طلب لاحق، ولا يعتد بها في حال تم هدم جزئي أو كلي وإعادة البناء، ولا تمنح أي حقوق مكتسبة تتعارض مع أحكام التنظيم والبناء المستقبلية.

المادة ٢٨- تعديل رخصة الإعمار لتغيير صفة استعمال المبنى

يجوز تعديل رخصة الإعمار لتغيير صفة استعمال المبنى أو أي جزء منه إذا كان الاستعمال المطلوب مسموحاً به وفق أحكام التنظيم السارية على قطعة الأرض، شريطة الالتزام بالاشتراطات الفنية والتنظيمية المقررة، واستيفاء الرسوم والتعويضات التي يحددها مقدارها وفق أحكام المواد (٥٩ الى ٧٧) من هذا النظام.

يقدم طلب تعديل الرخصة لتغيير صفة استعمال المبنى أو أي جزء منه من المالك أو المكتب الهندسي إلى مديرية التراخيص، مرفقاً بما يلي:

مخططات هندسية معدلة تبين التغييرات المطلوبة، ومختومة من مكتب هندسي مرخص.

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

أية موافقات أو تصاريح إضافية تشترطها التشريعات النافذة أو الجهات المختصة.

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

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

لا تسري أحكام هذه المادة على حالات تغيير صفة استعمال الأرض ذاتها بما ينعكس على استعمال المبنى، وتخضع تلك الحالات لإجراءات تعديل صفة استعمال الأرض وفق أحكام نظام التخطيط والتنظيم، ولا يتم تكرار التعويض في هذه الحالة.

و- يتوجب على المالك بعد الموافقة على تعديل الرخصة لتغيير صفة استعمال المبنى وتنفيذ الاشتراطات تقديم طلب إذن إشغال جديد وفق أحكام هذا النظام.



المادة ٢٩- حالات رفض طلب الترخيص وإلغاء الرخصة

يحق لمديرية التراخيص إصدار القرار برفض طلب إصدار أو تعديل رخصة الإعمار أو الموافقة الفنية بقرار معلل في أي من الحالات التالية:

عدم تقديم أو عدم استكمال البيانات أو الوثائق التي تم طلبها خلال المدد المقررة.

عدم اتخاذ الإجراءات المطلوبة التي تم طلبها خلال المدة المقررة.

ثبوت تقديم معلومات مغلوطة أو مضللة أو وثائق غير صحيحة.

عدم مطابقة الطلب والمخططات لأحكام التنظيم أو أحكام البناء أو كودات البناء.

عدم الحصول على الموافقات الداخلية أو الخارجية المطلوبة.

عدم المصادقة على المخططات الهندسية من قبل الجهات المعنية.

عدم دفع الرسوم والتأمينات والتعويضات المستحقة في الموعد ووفق الإجراءات المحددة.

إذا تم تقديم شكوى من ذوي المصلحة وتبين، بعد التحقق منها وفق الأصول، وجود مخالفة لأحكام التنظيم أو البناء أو مساس بحقوق الغير أو السلامة الإنشائية.

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

يحق لمديرية التراخيص إلغاء رخصة الإعمار أو الموافقة الفنية الصادرة في أي من الحالات التالية، بموجب قرار معلل ومسبب:

إذا ثبت أنها صدرت بناءً على بيانات أو وثائق غير صحيحة أو مضللة قدمت من أي شخص أو جهة ضمن الطلب.

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

إذا لم يباشر بأعمال البناء خلال مدة سريان الرخصة، ولم يتم تقديم طلب تمديد خلال المدة المقررة وفقاً لأحكام هذا النظام باستثناء حالات النزاع المنظورة أمام المحاكم وصدور قرار قضائي بعدم المباشرة بالبناء .

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

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

في حال صدور قرار قضائي بوقف أعمال البناء أو إلغاء الموافقة أو الرخصة لمخالفتها أحكام التنظيم أو البناء أو التشريعات ذات العلاقة.

ج- يتم توثيق قرار الرفض أو الإلغاء بالطلب وتبليغه إلكترونياً إلى المالك والمكتب الهندسي أو المقاول وفق واقع الحال، وتوضيح الحق بالاعتراض وفق الإجراءات المنصوص عليها في هذا النظام.



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

ب- يترتب على الدوائر والمؤسسات العامة والخاصة والشركات المكلفة بتزويد الأبنية بالمياه والكهرباء والصرف الصحي والاتصالات إيصال تلك الخدمات لأي بناء و تزويده بها قبل أن تكون لديها نسخة من إذن الإشغال ساري المفعول.

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

١- صور للبناء للواجهات الأمامية والخلفية والجانبية.

٢- تقرير مساح مرخص إذا لزم الأمر.

٣- شهادة المطابقة صادرة عن المكتب الهندسي أو أي شهادة مقررّة وفقاً للتشريعات المعمول بها.

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

٥- الوثائق الصادرة من وزارة البيئة إذا كان استعمال المبنى يتطلب ذلك.

٦- أي وثائق أخرى مطلوبة من قبل الجهات ذوات العلاقة.

د. تتولى مديرية التراخيص إجراء الكشف الفني والميداني للتحقق من التزام المشروع بشروط الرخصة، والتأكد من استيفاء المتطلبات التالية:

١- إنشاء البناء وجاهزيته للإشغال والاستعمال للأغراض التي رخص من أجلها .

٢- تجهيز العدد اللازم من مواقف السيارات على أن تكون أرضيتها من الخرسانة أو معبدة أو أي مادة أخرى تصلح لذلك وتوفير المداخل والمخارج لها .

٣- إنشاء الأسوار والجدران الخارجية المقررة وفقاً لأحكام .

٤- إنشاء الرصيف على الشوارع المعبدة وحسب شهادة استقامة الرصيف .

٥- توفير خدمات البناء وفقاً لأحكام هذا النظام .

٦- تنسيق المساحات المرصوفة والمزروعة (الخضراء) .

٧- تنفيذ الأعمال الخارجية بما في ذلك طلاء البناء الخارجي.

٨- إزالة الأبنية المؤقتة والأنقاض ومخلفات البناء من الموقع .

٩- ربط تصريف مياه الأمطار بخطوط الشبكة العامة لتصريف مياه الأمطار أو الشارع ، أو تخزينها ضمن خزان تجميعي خاص ضمن قطعة الأرض .

١٠- توفير مضخات المياه الغاطسة اللازمة لتسويات المباني حسب مقتضى الحال .

١١- تأمين سارية علم ضمن الارتداد الأمامي للبناء وعلى أن تحدد مواصفاتها وأبعادها بموجب تعليمات يصدرها المجلس لهذه الغاية.

هـ. تتولى مديرية التراخيص إحالة الطلب إلى مديرية الدفاع المدني للتحقق من جاهزية متطلبات الوقاية والسلامة العامة وفق التشريعات والإجراءات المعمول بها، واستلام أي ملاحظات منهم، ويجوز في الأبنية المصنفة منخفضة الخطورة الاكتفاء بتقديم كتاب من المهندس يفيد الالتزام بمتطلبات الوقاية والسلامة العامة.

و. يحق لمديرية التراخيص وخلال إجراءات التحقق من جاهزية المبنى أو خلال إجراءات الرقابة القيام بما يلي:

١- تكليف المالك بإجراء أي تعديلات وتحديد مدة زمنية مناسبة ومتابعة استكمالها.



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

ز - في حال استكمال إجراءات التحقق من جاهزية المبنى، واستيفاء الرسوم المحددة بالجدول، تقوم مديرية التراخيص وخلال مدة لا تتجاوز (٥) أيام عمل بإصدار إذن الإشغال الإلكتروني، وتكون مدة سريانه خمس سنوات للأبنية غير المكتملة ولمدة عشر سنوات للأبنية المكتملة أو المفرزة من تاريخ صدوره.

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

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

ي- يحق للأمانة نشر أذونات الإشغال الصادرة عبر المنصة الرسمية المعتمدة لدى الأمانة.

المادة ٣١- تجديد إذن الإشغال

يبقى إذن الإشغال سارياً خلال مدته ما لم يطرأ على المبنى أو جزء منه أي تعديل أو تغيير في الاستعمال أو الأعمال الإنشائية أو التنظيمية يستوجب إصدار إذن إشغال جديد وفقاً لأحكام هذا النظام.

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

يتم التجديد تلقائياً، ما لم تقرر مديرية التراخيص أو دائرة رقابة الإعمار إجراء الكشف على المبنى وطلب أي وثائق في أي من الحالات التالية:

وجود شكاوى منظورة وموثوقة تتعلق بسلامة المبنى وسلامة القاطنين أو حقوق الغير .

ثبوت وجود مخالفات إنشائية أو تنظيمية غير مرخصة.

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



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

يجوز لمديرية التراخيص، استناداً إلى تقارير دائرة رقابة الإعمار أو المديرية المعنية أو الجهات ذات العلاقة، إلغاء إذن الإشغال بقرار مسبب ومعلل في أي من الحالات التالية:

ثبوت أن إشغال المبنى يشكل خطراً جسيماً على السلامة الإنشائية أو العامة.

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

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

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

صدور قرار قضائي أو إداري قطعي يقضي بإلغاء إذن الإشغال أو إزالة المبنى.

لا يسري قرار الإلغاء على الوحدات المستقلة أو المفروزة ضمن المبنى نفسه والمطابقة لشروط الرخصة وإذن الإشغال، شريطة ألا تؤثر المخالفات على الأجزاء المشتركة أو السلامة الإنشائية الكلية للمبنى.

مع مراعاة ضمان استمرارية الخدمات ضمن المباني والوحدات السكنية وغير السكنية، يحق لمديرية التراخيص طلب القيام بما يلي:

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

اتباع الإجراءات المنصوص عليها في هذا النظام والمتعلقة بإخلاء المبنى أو الجزء المشمول بالإلغاء إذا تبين أن المبنى متداعٍ ويشكل خطراً على سلامة المبنى الإنشائية وسلامة والأفراد والمجاورين.

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

في حال قيام المالك أو الشاغل بتصويب المخالفات وفق الأصول وبناءً على تحقق مديرية التراخيص من إزالة أسباب الإلغاء، يحق لها إصدار أحد القرارين التاليين:

إعادة تفعيل إذن الإشغال القائم إذا تم التصويب وتحقق التطابق مع شروطه.

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



المادة ٣٣- الاعتراض على القرارات المتعلقة بالموافقات والرخص وإذن الإشغال وأمر المباشرة والتصاريح يحق للمالك تقديم اعتراض لدى اللجنة على أي من القرارات التالية، خلال مدة لا تتجاوز (١٥) يوماً من تبليغه أو علمه بالقرار، وهي:

رفض طلب إصدار رخصة الأعمار أو رخصة الهدم أو إذن إشغال أو الموافقات.

رفض طلب إصدار تعديل رخصة الإعمار أو تصويب أوضاع البناء.

رفض إصدار أمر المباشرة أو التصاريح الخاصة بالبناء.

إصدار أي قرار بالموافقة بصورة جزئية أو مشروطة ضمن الطلبات المقدمة كافة بصورة تخالف أحكام النظام .

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

إصدار القرار بإلغاء الرخص وأذونات الإشغال والموافقات الفنية الصادرة.

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

تتبع الإجراءات التالية عند تقديم الاعتراض:

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

تقوم مديرية التراخيص أو دائرة رقابة الإعمار وفق مقتضى الحال بدراسة أولية للاعتراض خلال مدة لا تتجاوز (٥) أيام عمل.

في حال تبين وجود مخالفة إجرائية أو خطأ ظاهر في القرار، يجوز لمدير دائرة الأبنية أو مدير دائرة الرقابة أو من يفوضه تصويب القرار وخلال مدة لا تتجاوز (١٠) أيام عمل من تاريخ إعداد الدراسة.

إذا قامت مديرية التراخيص أو دائرة رقابة الإعمار وفق مقتضى الحال برد الاعتراض، يرفع الاعتراض إلى اللجنة للنظر فيه واتخاذ القرار النهائي.

لا يترتب على تقديم الاعتراض وقف تنفيذ القرار المتخذ والإجراءات المتعلقة به، إلا إذا قررت اللجنة وقف التنفيذ مؤقتاً لوجود مبررات جدية وأثر مباشر على حقوق المعترض.

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

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



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

يقدم طلب أمر المباشرة من المالك أو المكتب الهندسي أو المقاول من خلال المنصة الإلكترونية للأمانة وعلى أن تتم تعبئة أو إرفاق المعلومات والوثائق التالية:

رقم عقد الإشراف الهندسي وفق التشريعات ذوات العلاقة إذا تجاوزت مساحة البناء (٢٥٠) متراً مربعاً.

رقم عقد المقاولة المطلوب للتنفيذ وفق التشريعات ذوات العلاقة.

يجوز تقديم طلب أمر المباشرة خلال طلب الحصول على رخصة الإعمار في حال استكمال جميع المعلومات والوثائق اللازمة وفق أحكام هذا النظام.

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

يشترط، قبل وخلال مباشرة الأعمال في الموقع، تجهيز موقع البناء كما يلي:

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

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

اتخاذ الإجراءات والتدابير اللازمة لضمان سلامة المباني وتأمين الموقع ضد أي تعدّ على الأرصفة أو الشوارع أو المجاورين.

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

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

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

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

تعتبر الرخصة موقوفة إذا تجاوزت مدة الوقف سنة دون إعادة مباشرة العمل، ولا يعاد تفعيلها إلا بقرار من مديرية التراخيص واستكمال المتطلبات المقررة.

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

يصدر المجلس التعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام هذه المادة.



لا يجوز البدء بتنفيذ أي أعمال حفر إلا بعد الحصول على تصريح صادر عن الأمانة، ويعتبر تنفيذ أي أعمال حفر دون الحصول على التصريح مخالفة تستوجب إيقاف الأعمال فوراً واتخاذ الإجراءات والعقوبات اللازمة.

يقدم طلب تصريح الحفر من قبل المالك، من خلال المنصة الإلكترونية المعتمدة لدى الأمانة، وعلى أن يتم تحديد المعلومات وإرفاق الوثائق التالية:

رقم أمر المباشرة.

مخطط موقع يوضح حدود قطعة الأرض وموقع الحفر واتصاله بالشارع العام.

تقرير من المكتب الهندسي يتضمن أبعاد الحفرة، وأثرها على الموقع والمجاورين، وطريقة الإسناد المقترحة، والجدول الزمني لأعمال الحفر.

التعهدات اللازمة بالتقيد بمتطلبات السلامة.

رقم عقد المقاوله الخاص بأعمال الحفر إن وجد.

يحق لدائرة رقابة الإعمار، وفي الطلبات المصنفة متوسطة أو مرتفعة الخطورة طلب أي من الوثائق الإضافية التالية، وتكون بديلة عن التقرير في البند (٣) من الفقرة (ب) من هذه المادة.

تقرير استطلاع موقع موضح فيه الخرائط الجيولوجية والزلزالية والخدمات المدفونة وحالة المرور والأبنية المجاورة إضافة الى مستوى المياه الجوفية، وفحص التربة.

خطة إسناد الحفر موضح عليها كمية الحفر وقوة تحمل التربة المسموحة، وآلية الحفر، وتأثير الاسناد على المحيط، وفي حال تضمنت الخطة توصية واضحة بالتدعيم، يتم ارفاق دراسة فنية مدعمة بحسابات انشائية لآلية التدعيم المقترحة.

تستوفي الأمانة التأمينات اللازمة لضمان سلامة تنفيذ أعمال الحفر، وترد التأمينات الخاصة بالحفر بعد الكشف الميداني وتحقق دائرة رقابة الإعمار من خلو الموقع من الأضرار.

تلتزم دائرة رقابة الإعمار بإصدار تصريح الحفر خلال مدة لا تتجاوز (١٠) أيام عمل من تاريخ استكمال المتطلبات والوثائق اللازمة، والرسوم والتأمينات المنصوص عليها في هذا النظام، المقررة ويعد عدم صدور القرار خلال المدة المحددة موافقة ضمنية بموجب أحكام هذا النظام.

يتضمن تصريح الحفر ما يلي:

الفترة الزمنية المحددة لعملية الحفر، وعلى أن يتم تقديم طلب لتمديد التصريح إذا تطلب المشروع ذلك.

المتطلبات الواجب الالتزام بها خلال الحفر.

الآليات المسموح استخدامها بالحفر.

يلتزم المالك والمكتب الهندسي المشرف والمقاول خلال أعمال الحفر بما يلي:

وضع إشارات تحذيرية وسياج حماية حول موقع الحفر.

ضمان انسيابية المرور في الشارع المحاذي واتخاذ ما يلزم من تحويلات بالتنسيق مع الأمانة والجهات المعنية.

ح. اتخاذ جميع احتياطات سلامة الأفراد والمجاورين والعمال والمباني والبيئة وفق التشريعات الصادرة.



يجوز للمالك التقدم بطلب للحصول على تصريح حفر مؤقت، قبل إصدار رخصة الإعمار أو أمر المباشرة، في أي من الحالات التالية:

وجود موافقة مبدئية صادرة عن الأمانة.

بدء دراسة وتدقيق طلب رخصة الإعمار والمخططات الهندسية وثبوت قابليته الأولية للترخيص.

ارتباط المشروع بمهل تنفيذ تعاقدية أو تمويل مشروط أو جدول زمني للتنفيذ منسق مع جهات خدمية أو رسمية.

وجود حاجة فنية أو موسمية لبدء الحفر في وقت مبكر.

يقدم طلب تصريح الحفر المؤقت من قبل المالك، من خلال المنصة الإلكترونية المعتمدة لدى الأمانة، وعلى أن يتم تحديد المعلومات وإرفاق الوثائق التالية:

رقم عقد التصميم الهندسي، والإشراف الهندسي.

رقم عقد المقاوله الخاص بأعمال الحفر.

أي من الوثائق المحددة في الفقرتين (ب) و (ج) في المادة (٣٥) من هذا النظام ووفق تصنيف الخطورة لعملية الحفر.

تقوم دائرة رقابة الإعمار بدراسة الطلب والوثائق المقدمة، وترفع التوصية إلى مدير الدائرة لاتخاذ القرار بالموافقة أو الرفض وعلى أن يكون معللاً، وفي حال الموافقة تصدر التصريح متضمناً:

مدة سريان محددة لا تزيد على (٩٠) يوماً، وعلى أن يتم تقديم طلب لتمديد التصريح إذا تطلب المشروع ذلك.

المتطلبات الواجب الالتزام بها خلال الحفر.

تعهداً بعدم مباشرة أي أعمال إنشائية خلاف الحفر.

تحديد قيمة التأمينات المتعلقة بالطلب.

د. يلتزم المالك والمكتب الهندسي المشرف والمقاول خلال أعمال الحفر بما ورد بأحكام الفقرة (ز) من المادة (٣٥) من هذا النظام.



المادة ٣٧- موقع الحفر المتروك أو المتضرر وكيفية التعامل معه

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

في حال توقف أعمال الحفر لأي سبب كان، يلتزم المالك باتخاذ إجراءات تأمين الموقع خلال مدة لا تتجاوز (٣٠) يوماً من تاريخ التوقف، وتشمل هذه الإجراءات ما يلي:

تسوير الموقع بالكامل بوسائل آمنة ومقاومة للعوامل الجوية.

تركيب إشارات تحذيرية واضحة.

إغلاق الفتحات المؤدية للموقع وتغطية الحفر، أو إنشاء حواجز تمنع السقوط.

ضمان تصريف المياه وعدم تسرب الأتربة أو المواد إلى الشارع أو المجاورين.

إزالة الآليات والمواد غير المستخدمة إن شُكلت خطراً على السلامة.

تنظيف الموقع من الأنقاض والمخلفات.

أي متطلبات أخرى تحددها المديريات المعنية.

إذا استمر التوقف عن العمل بعد بدء الحفر دون مبرر مقبول لمدة تزيد على (٣٠) يوماً، يتم تصنيف قطعة الأرض موقعاً متروكاً، ويجب على المالك أو من يمثله إرسال إشعار للأمانة يبين سبب التوقف والمدة المقدرة، واستكمال كافة المتطلبات الواردة في الفقرة (ب) من هذه المادة.

تقوم الأمانة وفي حال عدم التزام المالك بالإجراءات المطلوبة ضمن المدة المحددة، بتنفيذ أعمال الحماية الطارئة على نفقة المالك واقتطاع الكلفة من التأمينات، وإضافة نسبة (٢٠%) بدل نفقات إدارية، واتخاذ الإجراءات القانونية والإدارية اللازمة.

هـ- في حال تسببت أعمال الحفر بانهيار أو أضرار للموقع أو الشوارع أو العقارات المجاورة، يحق للأمانة اتخاذ جميع الإجراءات اللازمة للحفاظ على سلامة الموقع، بما في ذلك وقف الأعمال، وإجراء المعالجة الفورية على نفقة المالك مضافاً إليها (٢٠%) بدل نفقات إدارية، وإحالة المخالفة لاتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة.

و- يحظر استئناف الحفر في الموقع المتضرر أو الموقع المصنّف كمتروك إلا بعد استكمال الزيارة التفتيشية من قبل دائرة رقابة الإعمار، والحصول على موافقتها أو تقديم طلب جديد.



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

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

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

رقم أمر المباشرة.

وصف المرحلة والعناصر الإنشائية المزمع صبها.

التاريخ والوقت المحددان للصب.

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

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

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

يلتزم المهندس المشرف المعين والمقاول خلال أعمال الصب بما يلي:

الإشراف المباشر على تنفيذ الصب، والتوثيق الفني لكافة الإجراءات ونتائج الفحوصات والتحقق من المواد المستخدمة.

تزويد الأمانة، عند الطلب، عبر المنصة الإلكترونية، بالتقارير الفنية ونتائج الفحوصات المخبرية الخاصة بالخرسانة.

تأمين الموقع واتخاذ جميع احتياطات السلامة، بما في ذلك التسييج، والإشارات التحذيرية، وتوفير معدات الطوارئ.

ضمان عدم إعاقة حركة المرور أو التسبب بمخاطر على المحيط المجاور، وخاصة في الشوارع الضيقة أو الأحياء السكنية وبالحدود المقررة.

ضمان عدم ترك أي مخلفات أو طمم زائد على الطرقات أو الأرصفة أو القطع المجاورة.

الالتزام بخفض الضوضاء واتخاذ التدابير اللازمة للحد من الإزعاج في حال تنفيذ أعمال الصب خلال ساعات الليل، وفق التعليمات الصادرة.

م- يصدر المجلس التعليمات لتنفيذ أحكام هذه المادة بما في ذلك تحديد الحالات التي تتطلب تقديم طلب تصريح صب منفصل والمتعلقة بالأعمال المعرضة للأحمال الاهتزازية أو المباني العالية.



المادة ٣٩- تصريح نقل الطمم / الأنقاض (الآليات والتتبع والتنسيق مع الجهات المعنية)

لا يجوز نقل الطمم أو الأنقاض أو أي مواد إنشائية ناتجة عن أعمال البناء أو الحفر أو الصب أو الهدم أو الصيانة أو تنظيف للموقع أو البناء أو أي أعمال مشابهة، إلا بعد الحصول على تصريح صادر عن الأمانة.

يقدم طلب تصريح نقل الطمم والأنقاض من قبل المالك أو المقاول أو الشركة المقدمة للخدمة، من خلال المنصة الإلكترونية المعتمدة لدى الأمانة، وعلى أن يتم تحديد المعلومات وإرفاق البيانات التالية:
رقم أمر المباشرة للمشاريع الحاصلة عليه.

معلومات وسيلة أو وسائل النقل (رقم المركبة، نوعها، واسم السائق).

مخطط المسار المقترح للنقل.

بيان مواعيد النقل المطلوبة.

وجهة التخلص أو الإيداع المعتمدة.

أي وثائق إضافية تطلبها الأمانة بناء على طبيعة المشروع ودرجة الخطورة.

تصدر دائرة رقابة الإعمار التصريح خلال مدة لا تتجاوز (٣) أيام عمل من تاريخ استكمال المتطلبات والوثائق، ويجوز اعتماد نظام التصريح الإلكتروني دون موافقة مسبقة للحالات المصنفة منخفضة الخطورة.

يجوز تقديم طلب واحد لتصريح يشمل مشروع الإعمار أو جزءاً منه، وتحدد بموجبه وسائل النقل المصرح باستخدامها لنقل المواد ومواعيد تنفيذ الأعمال، وفقاً للضوابط الصادرة عن المديرية.

تلتزم المركبات الناقلة للطمم والأنقاض بالشروط التالية:

أن تكون المركبة وسائقها مرخصين وفق التشريعات السارية.

أن تحمل نسخة من التصريح أثناء عملية النقل.

أن تلتزم بالمسارات والمواعيد المحددة في التصريح.

أن لا تتوقف أو تفرغ حمولتها في غير المواقع المصرح بها.

أن يتم تغطية حمولات الطمم والأنقاض تغطية محكمة باستخدام شادر مناسب أو وسيلة حماية أخرى تمنع تطاير المواد أو تسربها أثناء النقل.

تنسق الأمانة مع الجهات الأمنية والمرورية المختصة لتنظيم دخول وخروج مركبات النقل، وإصدار الموافقات اللازمة بشكل إلكتروني.

تتولى دائرة رقابة الإعمار متابعة تنفيذ أعمال نقل الطمم والأنقاض من خلال:

الربط الإلكتروني مع نظام تتبع المركبات إن توفر.

إجراء زيارات التفتيش الدوري على مواقع العمل ومسارات النقل والمكبات والمواقع المخصصة.

التحقق من المركبات والكميات المنقولة والوجهات النهائية عبر السجلات.

م. يصدر المجلس التعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام هذه المادة بما في ذلك التصريح الإلكتروني، وتفعيل أنظمة التتبع الإلكتروني للمركبات، وأي مواضيع متعلقة ذات علاقة.



المادة ٤٠- مكبات النفايات وشركات نقل ومعالجة الطمم

يجوز للأمانة وبالتنسيق مع المديريات المعنية والجهات ذوات العلاقة:

إنشاء وتشغيل أو ترخيص مكبات مخصصة للنفايات الصلبة غير الخطرة، بما في ذلك نواتج الحفر ومخلفات البناء والأنقاض، أو كلاهما وفقاً للمواقع والمواصفات المعتمدة من الأمانة والجهات ذوات العلاقة.

اعتماد وترخيص شركات متخصصة لنقل أو معالجة الطمم والأنقاض أو كليهما.

يصدر المجلس التعليمات التي تنظم شروط وإجراءات الترخيص والرقابة والإشراف على المكبات والشركات المتخصصة في نقل أو معالجة نواتج الحفر ومخلفات البناء والطمم والأنقاض، وآلية إدارة وتشغيل هذه المكبات، بما في ذلك أحكام إعادة التدوير والاستفادة من المواد القابلة لإعادة الاستخدام.

ج. تستوفي الأمانة الرسوم والبدلات المقررة لترخيص المكبات وتشغيلها، والرسوم والاشتراطات الخاصة بترخيص الشركات المتخصصة، وفقاً لما يحدده المجلس في التعليمات الصادرة بمقتضى أحكام هذا النظام.

المادة ٤١- التنظيم العام لمرحلة البناء الفعلي

تمارس الأمانة صلاحياتها في تنظيم ورقابة أعمال البناء بموجب هذا النظام، ويحق لها إصدار تعليمات تنظم كافة الجوانب الفنية والإدارية خلال مرحلة تنفيذ المشروع، بما في ذلك:

شروط سلامة المباني وتأمين الموقع.

الإجراءات الخاصة بالعمل خلال الساعات الرسمية أو العمل الليلي أو في أيام العطل.

متطلبات التوثيق وتحضير الوثائق والتقارير المرتبطة بتنفيذ الأعمال.

تنظيم استخدام الطرق والأرصعة خلال التنفيذ.

صيانة وتنظيف ودهان واجهات المباني، وإجراء أعمال التحسين للمحافظة على المظهر العام.

أي مواضيع أخرى ذوات علاقة بعملية البناء والمباشرة والصب والحفر والنقل والصيانة وغيرها.

يلتزم المالك والمهندس المشرف والمقاول بتنفيذ التعليمات الصادرة عن الأمانة وفق أحكام هذه المادة، وتعتبر جزءاً من متطلبات الرخصة وأمر المباشرة.

يجب وقف العمل فوراً في حال ظهور أي من الحالات التالية، ويترتب على المالك أو المهندس المشرف أو المقاول إشعار الأمانة عبر المنصة الإلكترونية وخلال (٢٤) ساعة من اكتشافها، وعلى الأمانة وبالتنسيق مع الجهات المعنية اتخاذ الإجراءات المناسبة:

ظهور بقايا أثرية أو دلائل على وجود مواقع تراثية.

انهيارات أو تصدعات غير متوقعة في التربة أو الأبنية المجاورة.

تسرب مياه ملوثة أو مواد خطرة.

وقوع إصابة خطيرة أو وفاة في موقع المشروع.

د. لا يستأنف العمل في الحالات المشار إليها في الفقرة (ج) من هذه المادة إلا بعد استكمال الزيارة التفتيشية من دائرة رقابة الإعمار، وصدور موافقة منها، بناءً على تقارير فنية معتمدة، وعلى نفقة المالك.



المادة ٤٢- الصلاحية ومنهجية الرقابة في الأمانة

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

الرقابة على الرخص والأعمال الإنشائية، من خلال التحقق من وجود رخصة بناء وأمر مباشرة وتصاريح وأذونات إشغال سارية المفعول، ومتابعة مطابقة التنفيذ الفعلي لهم، وضبط أي إنشاءات أو تعديلات أو استعمالات مخالفة أو أي زيادات على المساحات المسموح بها أو تجاوزات على الارتدادات، وضمان الالتزام بأحكام التنظيم وأحكام البناء والكودات.

الرقابة على موقع العمل، بما في ذلك متابعة تنظيف الموقع وصيانة المباني وطلائها، وضبط الطمم والأنقاض ومخلفات البناء والمكارة الناتجة والتأكد من نقلها إلى المواقع أو المكبات المعتمدة، والتحقق من التزام المركبات الناقلة بالشروط الموضوعية.

الرقابة على تنفيذ أعمال الإعمار بما يضمن عدم التسبب في إزعاج أو إضرار بالغير، والتحقق من الالتزام بالأوقات الرسمية المسموح بها للعمل.

الرقابة على سلامة المباني والمخاطر، بما في ذلك ضبط الأعمال الخطرة التي تنفذ دون ترخيص أو دون توفير تدعيم أو تأمين كاف، ومتابعة الأبنية المهجورة أو المتداعية أو المهددة بالانهيار، واتخاذ الإجراءات اللازمة وفق أحكام هذا النظام.

الرقابة على المرافق العامة والأملاك العامة، بما في ذلك ضبط أي تعديات أو عوائق على الشوارع والطرق والأرصعة والأطراف المقامة من الأمانة، ورصد الاعتداءات على الأشجار والحدائق والمتنزهات والأراضي المشجرة، والعبث بالمرافق أو لوحات الشوارع.

الرقابة على التعديات والمخالفات، بما في ذلك ضبط المواد أو المعدات أو الهياكل أو المركبات الموضوعية بصورة غير قانونية في الأملاك العامة أو الخاصة، ومتابعة المركبات المهجورة أو غير الصالحة.

ز. أي أمور أخرى مرتبطة مباشرة بأعمال الإعمار والبناء، نص عليها القانون أو الأنظمة أو التعليمات الصادرة بمقتضاه، أو يكلف الأمين أو مدير المدينة بمتابعتها ضمن حدود اختصاص الأمانة.

المادة ٤٣- صلاحيات الجهات الأخرى في الرقابة وعدم التداخل

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

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



تعتمد الأمانة منهجية الخطورة كأساس لتنظيم أعمال الرقابة والتفتيش على أعمال الإعمار، وعلى أن تقوم بما يلي:

إعداد خطط تفتيش مرنة تحدد أولويات الرقابة ومجالاتها، وفق نوع وطبيعة الأعمال.

تحديد أشكال الزيارات التفتيشية الدورية والطارئة والخاصة والتي تتم بناء على شكوى.

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

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

لا يجوز أن تتم الرقابة على أعمال الإعمار إلا من قبل موظف مؤهل، ويجب أن يراعى عند تكليف الموظف للقيام بأي من إجراءات الرقابة والتفتيش على أعمال الإعمار والبناء ما يلي:

أن يكون حاصلًا على مؤهل علمي يتناسب مع طبيعة المهام المكلف بها.

أن يكون قد تلقى التدريب العملي والنظري اللازمين.

أن تتوفر لديه الصفات والمهارات الشخصية المناسبة.

توقيع مدونة السلوك الخاص بالمفتشين الذي يتضمن إقراره بممارسة عمله بحياد ونزاهة.

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

المادة ٤٥- المنظومة الإلكترونية للرقابة

يحق للأمانة إنشاء نظام إلكتروني للرقابة على أعمال الإعمار كجزء من المنصة الإلكترونية الخاصة بالترخيص والتصاريم وتتبع المركبات، ويجوز أن يشمل تطبيقات ذكية تتيح للأمانة الاطلاع على كافة مراحل البناء والتدقيق عليها.

يلتزم صاحب العمل والمكتب الهندسي والمهندس المشرف والمقاول كل حسب اختصاصه ومسؤولياته المحددة بالتشريعات، باستخدام النظام الإلكتروني في جميع المراسلات والمعاملات المتعلقة بأعمال الإعمار، بما في ذلك:

متابعة الإشراف الهندسي ومطابقة التنفيذ لأحكام الرخص والقوانين والأنظمة والتعليمات.

توثيق مراحل العمل والتقارير الفنية والفحوصات المخبرية والزيارات الدورية.

تبادل المراسلات والبلاغات والتعليمات بين الأطراف المعنية.

رصد المخالفات وتوثيقها والإبلاغ عنها للأمانة والجهات المعنية.

للامانة أن توقف العمل بموقع العمل في حال عدم الالتزام بتفعيل النظام الإلكتروني أو عدم استخدامه وفق أحكام هذا النظام والتعليمات الصادرة بمقتضاه.

د. يصدر المجلس التعليمات التي تنظم آليات تفعيله والمتطلبات والإجراءات الواجب اتباعها عبر النظام بحسب حجم وطبيعة المشروع.



المادة ٤٦ - أنواع الزيارات التفتيشية

يحق لمفتشي الأمانة وموظفيها المختصين القيام بالزيارات التفتيشية التالية في أي وقت، بما في ذلك أثناء الليل أو العطل الرسمية، وكلما كانت أعمال البناء جارية أو اقتضت الضرورة:

التفتيش الدوري، ويتم بشكل منتظم ومخطط خلال مراحل البناء المختلفة أو لأهداف وقائية،

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

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

التفتيش الخاص ويتم بناء على طلب المديريات أو الجهات ذوات العلاقة.

التفتيش بناء على شكوى، ويتم للتحقق في حال ورود أي شكوى للأمانة من وجود مخالفات في موقع البناء.

و. أي زيارات تفتيشية أخرى يقررها الأمين أو مدير المدينة أو المرجع المختص لغايات تطبيق أحكام هذا النظام والتعليمات الصادرة بمقتضاه.

المادة ٤٧ - تصنيف المخالفات والغرامات

تعد جميع الأعمال المخالفة لأحكام هذا النظام أو التعليمات الصادرة بموجبه، أو المخالفة للخصة أو التصاريح أو الأذونات الممنوحة بمقتضاه، مخالفات تستوجب اتخاذ الإجراءات والعقوبات المقررة في هذا النظام.

تصنف المخالفات استناداً إلى موقعها وطبيعتها وخطورتها وآثارها، وذلك على النحو التالي:

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

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

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

مع مراعاة حق الأمانة بالزام المخالف بتصويب المخالفة ووقف العمل بالموقع، تفرض الغرامات المالية وفقاً لتصنيف المخالفة على النحو الآتي:

غرامة من (٥٠) إلى (٢٠٠) دينار للمخالفات البسيطة.

غرامة من (٢٠٠) إلى (١٠٠٠) دينار للمخالفات الجسيمة.

غرامة من (١٠٠٠) إلى (٣٠٠٠) دينار للمخالفات الخطرة.

تحتسب الغرامة المتعلقة بالمخالفات الناجمة عن طرح الأنقاض أو الطمم أو المخلفات الإنشائية في غير الأماكن المخصصة، أو التسبب في إغلاق المناهل أو العبارات أو مجاري السيول، استناداً إلى حجم الكمية أو الضرر الفعلي.

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

إذا تكررت المخالفة ذاتها في الموقع نفسه ومن قبل المخالف نفسه خلال مدة لا تتجاوز (١٢) شهراً متتالية من تاريخ تنظيم المخالفة الأولى، يجوز للأمانة مضاعفة الغرامة المقررة، واتخاذ الإجراءات الإدارية الإضافية اللازمة، بما في ذلك وقف أو إلغاء رخصة الإعمار أو إذن الإشغال.

ز. مع مراعاة أحكام التشريعات ذوات العلاقة، لا تحول أحكام هذه المادة دون تطبيق أي عقوبات أخرى نصت عليها القوانين أو الأنظمة أو التعليمات النافذة، وتحال المخالفات إلى الجهات أو المحاكم المختصة وفقاً للتشريعات المطبقة.



المادة ٤٨- إجراءات الزيارة التفتيشية

يلتزم مفتشو الأمانة عند القيام بالزيارة التفتيشية بما يلي:

إبراز البطاقة التعريفية الخاصة بهم.

التعريف بنوع الزيارة وسببها.

إشراك المالك أو المقاول أو المهندس المشرف خلال الزيارة كلما أمكن.

الاطلاع على الرخصة والمخططات والتصاريح والوثائق ذوات العلاقة.

يحرر المفتش تقرير التفتيش الذي يتضمن تاريخ الزيارة، واقع الحال والمشاهدات، توثيق الصور والتقارير، وصف المخالفة، الأطراف المسؤولة، والتوصية بالإجراء المناسب.

يقوم رئيس قسم دائرة رقابة الأبنية المعني أو من يفوضه بالمراجعة والتحقق من تقرير التفتيش المعد، وله أن يقرر إصدار إنذار والذي يتضمن:

تحديد وتصنيف المخالفة التي تمت بدون رخصة أو تصريح أو إذن أو خلافاً للتشريعات أو الخطط الرسمية وأحكام التنظيم أو البناء الصادرة أو أي شروط موضوعة، والغرامة المفروضة وفقها.

تحديد مهلة مناسبة لتصويب الوضع بما في ذلك الخطوات الواجب اتخاذها من أجل إعادة الأرض كما كانت قبل البناء أو اتخاذ الإجراءات اللازمة لضمان مطابقة البناء أو الأعمال للرخصة أو التصاريح أو الأذونات أو التشريعات أو الخطط الرسمية أو الأحكام أو الشروط الصادرة، وعلى أن يتم وبشكل خاص تحديد طلب إزالة أو هدم أو تغيير البناء أو أي جزء منه.

التوقف عن استعمال الأرض والتوقف عن الاستمرار في عملية الإعمار بشكل جزئي في موقع محدد من المشروع أو بشكل كلي في موقع المشروع وذلك وفق جسامة المخالفة، مع بيان السبب.

ترسل نسخة من الإنذار إلى المخالف بما في ذلك المالك أو الشاغل أو أي شخص صدرت الرخصة باسمه، والمقاول والمهندس المشرف وفق إجراءات التبليغ المتبعة، متضمنة توضيح حقهم بالاعتراض.

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

في حال عدم قيام المخالف بتصويب الوضع وإزالة المخالفة ضمن المهلة المحددة في الإنذار، أو في حال عدم صدور الموافقة من قبل مديرية التراخيص على الإجراءات المتخذة أو في حال رد الاعتراض، يتولى رئيس القسم المعني بدائرة رقابة الإعمار توجيه إنذار نهائي لإزالة المخالفة خلال (١٥) يوماً.

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



المادة ٤٩ - إزالة المخالفة

إذا انقضت المهلة المحددة في الإنذار النهائي دون تصويب الوضع، يتوجب على مدير دائرة رقابة الإعمار أو من يفوضه، وبعد دراسة وتدقيق المخالفة والإجراءات المتخذة، إصدار القرار بفرض غرامة يومية على المالك أو المتسبب بالمخالفة بموجب هذا النظام بقيمة لا تقل عن (١٠) دنانير للمخالفات البسيطة، و(٥٠) ديناراً للمخالفات الجسيمة، و(١٠٠) دينار للمخالفات الخطرة، تبدأ من اليوم التالي لتبليغه القرار وتستمر الى حين إزالة المخالفة.

يحق للأمانة الدخول الى الأرض أو البناء والقيام بأعمال الإزالة بواسطة مديرياتها المختصة أو من خلال متعهدين معتمدين، ويجوز التنفيذ بحضور أو دون حضور المالك أو الشاغل، وعلى أن يتم استيفاء كلفة الإزالة مضافاً إليها نسبة (٢٠%) كنفقات إدارية، وذلك دون الإخلال بحق الأمانة في تحصيل أي غرامات أو تعويضات أخرى مقررة بموجب التشريعات النافذة.

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

لا يرتب قيام الأمانة أو أي من مديرياتها أو المتعهدين المكلفين من قبلها بإزالة المخالفة أي مسؤولية عن الأضرار الناتجة تجاه الغير، شريطة أن تتم الإزالة ضمن حدود التشريعات المعمول بها.

هـ. تتوقف إجراءات الإزالة في حال صدور قرار قضائي بوقف التنفيذ، وذلك الى حين البت في الدعوى المقدمة.

المادة ٥٠ - مخالفات كودات البناء وإجراءات الرقابة المشتركة

في حال قيام اللجنة الرقابية المشتركة المشكلة بموجب نظام الرقابة المشتركة برصد أي مخالفة لأحكام كودات البناء الوطنية أو المتطلبات الفنية أو التنظيمية ذوات العلاقة، تقوم اللجنة بتحرير تقرير أو إشعار بالمخالفة، وترسله إلى الأمانة والجهات ذوات العلاقة.

ب. مع مراعاة أحكام التشريعات ذوات العلاقة، تلتزم الأمانة بتنفيذ قرارات اللجنة الرقابية المشتركة ومتابعة إجراءات التصويب أو التحويل إلى الجهات الفنية أو القضائية المختصة.



تسري أحكام هذه المادة على الشكاوى التي تقع ضمن صلاحيات الأمانة والمتعلقة بالإعمار وأعمال البناء وفق ما ورد بأحكام هذا النظام.

يحق لأي شخص طبيعي أو اعتباري متضرر بشكل مباشر تقديم الشكوى، بما في ذلك: مالك العقار المتضرر.

المالك أو الشاغل لأي عقار مجاور أو مقابل إذا كانت المخالفة تمس استعمال عقاره أو حقوقه أو تعيق وصوله أو تؤثر على سلامته أو سلامة المباني المجاورة، أو تسبب له إزعاجاً جسيماً ومستمرًا.

المالك أو الشاغل للشقة أو الوحدة الواقعة في العقار نفسه أو البناء المشترك إذا كانت المخالفة تؤثر على الجزء الذي يملكه أو يشغله أو على المرافق أو الخدمات المشتركة أو على السلامة الإنشائية للمبنى.

تقدم الشكوى من خلال المنصة الإلكترونية المعتمدة لدى الأمانة أو من خلال الوسائل المعتمدة، وعلى أن يتم تعبئة أو إرفاق المعلومات والبيانات والوثائق التالية:

بيانات مقدم الشكوى، والتي تتضمن الاسم الكامل، رقم الهوية أو الرقم الوطني، العنوان، ورقم الهاتف أو البريد الإلكتروني للتواصل، وأي وثيقة تثبت صفته.

إثبات المصلحة أو الضرر من خلال بيان الصفة القانونية لمقدم الشكوى (مالك، شاغل، جار) وكيفية تأثره بالمخالفة. وصف المخالفة وموقعها وتاريخ ملاحظتها وأي تفاصيل فنية أو تنظيمية ذات صلة.

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

لا تقبل الشكوى:

إذا لم تستوف البيانات والوثائق المطلوبة، ويجوز لدائرة رقابة الإعمار طلب استكمال النواقص خلال مدة لا تتجاوز (٣) أيام عمل من تاريخ إخطار المشتكي، وإلا تعتبر الشكوى ملغاة.

إذا كانت غير واضحة أو غير محددة، إلا إذا تعلقت بضرر جسيم أو خطر داهم على السلامة العامة أو تعد على الأملاك والمرافق العامة.

إذا ثبت أن الشكوى كيدية أو تضمنت معلومات مضللة عمداً، تهمل الشكوى ويتم توثيقها وذلك دون الإخلال بحق الأمانة بالمطالبة بالتعويض عن أي أضرار أو نفقات تكبدتها.

لأمانة الحق باعتبار الشكوى سرية وعدم الإفصاح عن اسم المشتكي إذا اقتضت الضرورة ذلك بعد التأكد من صحة الشكوى المقدمة.

تتولى دائرة رقابة الإعمار، فور استلام الشكوى المسجلة وفق الأصول، دراسة موضوعها والتحقق من جديتها خلال مدة لا تتجاوز (٣) أيام عمل، وذلك من خلال:

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

التواصل مع أطراف الشكوى، بما في ذلك إعلام المشتكى عليه وتمكينه من تقديم رده أو ملاحظاته خطياً أو شفهاً، وتوثيق ذلك في ملف الشكوى.

تصنيف الشكوى من حيث خطورتها وتأثيرها على السلامة العامة أو أحكام التنظيم والبناء، وتحديد ما إذا كانت تستوجب إجراء زيارة تفتيشية فورية أو دورية أو حفظها.

يحق لدائرة رقابة الإعمار، بعد الانتهاء من الدراسة، إصدار أي من القرارات التالية وتبليغ أطراف الشكوى:

إجراء زيارة تفتيشية فورية إذا تبين وجود خطر داهم على السلامة العامة أو تعد قائم على الأملاك العامة أو الخاصة.

إجراء زيارة تفتيشية وفق جدول التفتيش الدوري إذا كانت المخالفة لا تشكل خطراً فورياً ولكنها تحتاج تحقيقاً ميدانياً.

حفظ الشكوى إذا تبين عدم وجود أساس فني أو قانوني لها.

في حال تقرر إجراء الزيارة التفتيشية، يتم اتباع الإجراءات المحددة في المواد (٤٨ إلى ٥٠) من هذا النظام، واتخاذ الإجراء اللازم في حال وجود مخالفة وفق أحكام هذا النظام.

ي. على الرغم مما ورد في الفقرة (ج)، إذا تعلقت الشكوى بنزاع بين قاطنين في العقار أو البناء السكني أو التجاري المشترك نفسه، يتم إجراء الكشف بحضور المشتكي والمشتكى عليه إن أمكن، مع مراعاة الخصوصية، وبالإستعانة بالجهات الأمنية أو تحويل الشكوى إلى الحاكم الإداري لاتخاذ الإجراءات القانونية.



يشترط على كل من يرغب بالقيام بأي من الأعمال التالية الحصول مسبقاً على تصريح يصدر من قبل دائرة رقابة الإعمار:

أعمال القذف الرملي.

تنظيف المواقع دون أن يترتب عليها تغيير في طبوغرافية الأرض.

تركيب خزانات المياه في مساحة الارتداد وفق الشروط والموافقات اللازمة.

أعمال الصيانة أو التحسين الكبيرة الداخلية أو الخارجية في البنايات القائمة مثل ترميم الواجهات أو إجراء تعديلات كبيرة على المساحات الداخلية أو إصلاح أو استبدال الشبكات الميكانيكية أو الكهربائية أو الصحية الرئيسية، وما شابهها.

يحق للأمانة إيقاف أي شخص عن العمل في المشروع في حال مخالفته شروط التصريح الممنوح له، أو مباشرته العمل دون الحصول على تصريح وفق أحكام هذه المادة، وذلك إلى حين تصويب أوضاعه.

ج. يصدر المجلس التعليمات التي تحدد المتطلبات والإجراءات المتعلقة بإصدار التصاريح.

المادة ٥٣- حالة الأبنية المهجورة

تصنف الأبنية المهجورة غير المسكونة ضمن حدود الأمانة كمصدر خطر محتمل في أي من الحالات التالية:

إذا أصبحت عرضة للانهيار أو تحتوي على أجزاء إنشائية متداعية تهدد سلامة المبنى.

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

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

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

يقوم رئيس قسم الرقابة المعني بتبليغ مالك العقار أو من يمثله قانوناً بضرورة اتخاذ الإجراءات التصويبية خلال مدة مناسبة، وتشمل الإجراءات ما يلي وفق واقع الحال:

صيانة أو ترميم الأجزاء اللازمة.

تنظيف المبنى ومحيطه وإزالة المخلفات.

تأمين الموقع ومنع الدخول غير المصرح به.

إذا لم يقم المالك أو من يمثله باتخاذ الإجراءات المطلوبة خلال المهلة المحددة، يحق للأمانة من خلال مديرياتها أو متعهد معتمد من قبلها اتخاذ أي من الإجراءات التالية:

إغلاق المبنى مؤقتاً، ووضع إشارات تحذيرية.

تنفيذ أعمال الصيانة العاجلة أو التنظيف أو الإزالة أو التسييج.

إحالة الأمر للجهات القضائية أو الأمنية المختصة في حال وجود تهديد على السلامة أو الأمن العام.

هـ. يتحمل المالك كافة الكلف المتعلقة بإغلاق وصيانة المبنى مضافاً إليها ٢٠% كنفقات إدارية.



إذا تبين من خلال الزيارات التفتيشية أو تقارير المديريات أو الجهات المختصة أو من خلال الشكاوى، وجود بناء متداع ويشكل خطراً على سلامة المبنى الانشائية وسلامة والأفراد والمجاورين، تقوم دائرة رقابة الإعمار بالطلب من المالك إعداد تقرير هندسي، ورفعته إلى اللجنة والجهات ذوات العلاقة لاتخاذ القرار المناسب.

للجنة، وبالتنسيق مع الجهات ذوات العلاقة، إصدار القرار بإلزام المالك وعلى نفقته بتنفيذ أعمال الصيانة أو التدعيم أو الهدم، بحسب ما يقتضيه الوضع الفني، ولها الحق في الاستعانة بالحاكم الإداري والجهات الأمنية المختصة لتنفيذ القرار.

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

مع مراعاة حالة الضرورة والخطر الداهم، يحق للأمانة تنفيذ القرار بواسطة مديرياتها المختصة أو متعهدين مرخصين، ويجوز التنفيذ بحضور المالك أو في غيابه، وعلى أن تستوفي الأمانة جميع النفقات المترتبة مضافاً إليها نسبة (٢٠%) نفقات إدارية.

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

المادة ٥٥ - حق الاعتراض على الرقابة والتفتيش

يحق لكل شخص صدر بحقه مخالفة من قبل دائرة رقابة الإعمار، أن يتقدم بطلب اعتراض إلى لجنة الاعتراض على أعمال رقابة الإعمار خلال مدة لا تتجاوز (٥) أيام عمل من تاريخ الزيارة أو تبليغه بالإجراء أو القرار، وذلك في أي من الحالات التالية:

إذا تبين أن الإجراء المتخذ أو المخالفة الصادرة تمت بالمخالفة لأحكام القانون أو هذا النظام أو التعليمات الصادرة بموجبيه، أو لم تراعى الضوابط والإجراءات المقررة.

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

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

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

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

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

لا يترتب على تقديم الاعتراض وقف الإجراءات المتخذة، إلا إذا قررت لجنة الاعتراض وقف التنفيذ مؤقتاً إلى حين البت في الطلب.

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



المادة ٥٦ - لجنة الاعتراض على أعمال الرقابة

يشكل الأمين لجنة تسمى (لجنة الاعتراض على أعمال رقابة الإعمار)، تتولى النظر في الاعتراضات المقدمة والفصل فيها.

يحدد في قرار تشكيل لجنة الاعتراض على أعمال رقابة الإعمار عدد أعضائها، ورئيسها، ومقررها، وطريقة انعقاد اجتماعاتها، والنصاب القانوني لاتخاذ قراراتها.

يجب أن يكون رئيس وأعضاء لجنة الاعتراض على أعمال رقابة الإعمار من ذوي الخبرة والكفاءة في مجالات الإعمار والتنظيم والبناء والرقابة، وأن تتوافر فيهم صفات النزاهة والحيادية، ويحق للجنة الاستعانة بذوي الاختصاص من غير الأعضاء لحضور الاجتماعات دون أن يكون لهم حق التصويت.

د. يتولى مقرر لجنة الاعتراض على رقابة الإعمار أو أي موظف يتم تفويضه تنظيم جدول أعمال لجنة الاعتراض على أعمال الرقابة والتفتيش وتدوين محاضرها وحفظ سجلاتها، وعرض طلبات الاعتراض ومتابعة تنفيذ القرارات الصادرة.

المادة ٥٧ - اختصاصات لجنة الاعتراض

تختص لجنة الاعتراض على أعمال رقابة الإعمار بالنظر في مدى مشروعية وسلامة الإجراءات والقرارات الصادرة عن المفتشين أو دائرة رقابة الإعمار، ويكون لها في سبيل ذلك:

دراسة الطلبات وتصنيفها والاطلاع على جميع الوثائق والملفات ذات العلاقة.

مخاطبة الدوائر المختصة وطلب أية بيانات أو توضيحات لازمة.

تكليف الجهات المعنية بإعادة الكشف الميداني أو إعادة دراسة القرار مدار الاعتراض.

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

إصدار القرار المناسب مع التسبب.

تبت لجنة الاعتراض على أعمال الرقابة والتفتيش في الاعتراض خلال مدة لا تتجاوز (٥) أيام عمل من تاريخ تقديمه، ويصدر عنها أحد القرارين التاليين، ويعتبر قرارها نهائياً:

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

رفض الاعتراض إذا تبين سلامة ومشروعية الإجراء أو إذا تم تقديمه خارج المهلة المحددة.

يقوم مقرر لجنة الاعتراض على رقابة الإعمار أو أي موظف مفوض لهذه الغاية بتبليغ القرار الصادر إلى مقدم الطلب خلال يومي عمل من تاريخ صدوره، بكافة الوسائل المتاحة.

د. ترسل نسخة من القرار إلى دائرة رقابة الإعمار أو الجهة المعنية لتنفيذه أو اتخاذ الإجراء المناسب.

الرسوم والتأمينات والتعويضات

المادة ٥٨ - رسوم التسجيل / الموافقة المبدئية / تجديد الرخصة

تستوفى رسوم تسجيل طلب رخصة الإعمار عند تقديم الطلب لأول مرة أو تجديدها كما يلي:

الأبنية السكنية (٥) دينار.

الأبنية غير السكنية: (١٥) ديناراً.

تستوفى رسوم الموافقة المبدئية بقيمة (٢٥) ديناراً.

لا ترد رسوم التسجيل أو رسوم الموافقة المبدئية في حال رفض الطلب أو تم سحبه من قبل مقدم الطلب.

د. لا يعد استيفاء رسوم التسجيل أو رسوم الموافقة المبدئية موافقة ضمنية على إصدار رخصة الإعمار، ويقتصر أثرها على تسجيل الطلب وبدء إجراءات دراسته.



تستوفي الأمانة رسوم رخصة الإعمار استناداً إلى المساحة الطابقية الإجمالية للمشروع وفقاً للمخططات الهندسية المصادق عليها ضمن الرخصة.

يراعى في تحديد مقدار الرسوم ما يلي:

تصنيف المنطقة التنظيمية إلى الفئات التنظيمية المحددة.

طبيعة الاستخدام ودرجة الكثافة المسموح بها ضمن الفئة التنظيمية، بما يعكس الأثر المتوقع على البنية التحتية والخدمات العامة.

العدالة في توزيع التكاليف التنظيمية، بما يوازن بين متطلبات التنمية والقدرة المالية للمواطنين والمستثمرين.

ج. يستوفي مقدار الرسم لكل متر مربع من المساحة الطابقية، ولكل متر طولي من الأسوار، وذلك حسب نوع وفئة المنطقة التنظيمية وفق الجدول التالي:-

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



تحتسب المساحات المخصصة لملاحقات البناء، بما في ذلك بيوت الدرج، والمناور، والمصاعد، ضمن المساحة الطابقية الإجمالية الخاضعة لرسوم الترخيص، وذلك على النحو الآتي، ويطبق على هذه المساحات الرسوم نفسها المقررة للفئة التنظيمية التي يقع فيها البناء.

تحتسب مساحة بيت الدرج مع مساحة كل طابق يتضمنه، ويضاف مكرر مساحته لمرة واحدة فقط في الطابق العلوي. تحتسب مساحة المنور لمرة واحدة عند سقفه في الطابق العلوي.

تحتسب مساحة المصعد مع مساحة كل طابق يتضمنه.

يجوز للأمانة، في الحالات التي تستدعي ذلك، فرض تأمين لا يتجاوز (١٠%) من مجموع رسوم الترخيص، وذلك وفقاً لطبيعة الأعمال المطلوب تنفيذها وسجل مقدم الطلب أو المقاول لديها فيما يتعلق بالمخالفات، وبما يراعي التأمينات الأخرى المفروضة لتجنب الازدواجية أو تحميل مقدم الطلب أعباء مالية إضافية.

و. إذا تقدم طلب ترخيص لا ينطبق عليه أي رسم محدد ضمن الجدول المعتمد في هذا النظام، يجوز لمديرية التراخيص تقدير الرسم المناسب استناداً إلى أقرب فئة تنظيمية أو مشروع مشابه من حيث طبيعة العمل والاستعمال والكثافة.

المادة ٦٠ - رسوم الترخيص الخاصة

على الرغم من التصنيف التنظيمي للقطعة وفق المادة (٥٩) من هذا النظام:

تحتسب رسوم الترخيص وفق فئة التجاري المحلي للأنشطة الاقتصادية التالية:

المشاريع المصنفة كمشاريع ذوات طبيعة خاصة وفق ما ورد بنظام التخطيط والتنظيم الساري.

المدارس والمنشآت التعليمية.

المستشفيات الخاصة.

الفنادق والأجنحة الفندقية .

سكن الطلبة والشقق المفروشة .

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

المادة ٦١ - رسوم أحواض السباحة وأحواض معالجة المياه الصناعية والبروزات والشرفات

تستوفي الأمانة رسوماً خاصة في حال تم طلب:

ترخيص إنشاء حوض السباحة وفق مساحته وبقيمة (٧) دنانير للمتر المربع الواحد.

ترخيص إنشاء أي حوض إنشاء مخصصاً لتجميع أو معالجة المياه الصناعية في المناطق الصناعية المخصصة والمطابقة للمواصفات والحاصلة على الموافقات اللازمة بقيمة (٢٠٠) دينار للحوض الواحد.

ترخيص البروزات التجارية المسموحة فقط في منطقة التجاري المركزي ومنطقة التجاري العادي وفق مساحتها وبقيمة (٤٥) ديناراً للمتر المربع.

د. ترخيص الشرفات التجارية المسموحة فقط في منطقة التجاري المركزي ومنطقة التجاري العادي وفق مساحتها وبقيمة (٣٠) ديناراً للمتر المربع.

المادة ٦٢ - الرسوم في حالات خاصة (الأبنية الخضراء والأبنية التابعة للجمعيات)

تستوفي كافة الرسوم المفروضة عند إصدار رخصة الإعمار وفق النسب التالية :

الأبنية الخضراء ضمن مناطق السكن الحاصلة على الحوافز وشهادة البناء الأخضر بنسبة (٦٠%) من أصل الرسوم.

الأبنية الخضراء في كافة المناطق الأخرى باستثناء السكن الحاصلة على الحوافز وشهادة البناء الأخضر بنسبة (٨٠%) من أصل الرسوم.

ج. الأبنية التابعة للجمعيات الخيرية أو النقابات المهنية أو العمالية المسجلة في الأردن ولغايات غير تجارية بنسبة (٥٠%).



المادة ٦٣ - رسوم الترخيص عند تعديل أحكام التنظيم أو البناء

تضاف النسب التالية على الرسوم المرتبطة برخصة الإعمار، وذلك كما يلي:

(١٠%) إذا تم إصدار القرار بتخفيف أحكام التنظيم بناء على قرار صادر من المرجع المختص.

(١٠%) إذا تم إصدار القرار بتعديل أحكام البناء بناء على قرار صادر من المرجع المختص.

ب. لا تستوفي النسبة الإضافية إذا كان تعديل أحكام التنظيم أو البناء ناتجاً عن خطأ في المخططات التنظيمية أو عن تعديل تنظيمي صدر بعد الترخيص دون طلب من المالك.

المادة ٦٤ - رسوم تعديل رخصة الإعمار أو المخططات الهندسية

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

المادة ٦٥ - التعويض في حال تغيير صفة استعمال المبنى

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

تتولى اللجنة، وبناء على تنسيب من مديرية التراخيص ومديرية التخطيط مدعوم بدراسات فنية ومالية، اعتماد المعايير الخاصة والجدول والقيم المعيارية للتعويض المالي عن تغيير صفة استعمال المبنى المشمولة بأحكام هذا النظام لكل حالة على حدة، وذلك بقرار ينشر في الجريدة الرسمية وعلى الموقع الإلكتروني للأمانة، ولها الحق بدعوة من تراه مناسباً والتشاور مع الجهات المعنية وأصحاب العلاقة.

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

د. يحق للمجلس، وبناء على توصية من الأمين، تحديد سقف أعلى لقيمة التعويض الذي يتم فرضه بموجب أحكام هذه المادة.



المادة ٦٦ - رسوم تجاوز لأعمال البناء المنفذة ضمن حدود النسبة المسموح بتصويبها

أ- في حال تبين وجود مخالفات وتجاوزات في البناء المنفذ لا تزيد نسبتها على (٥%) وفق أحكام المادة (٦٦) من هذا النظام، وصدر قرار بالموافقة على التعديل وفق أحكام هذا النظام، يستوفى من المالك رسوم التجاوز على النحو التالي:

منطقة التنظيم	فئة التنظيم	لكل متر مربع من التجاوز على مساحة الارتدادات	لكل متر مربع من التجاوز عن النسبة المئوية للبناء	لكل متر مربع من التجاوز عن النسبة الطابقية	التجاوز لكل متر مربع من التجاوز في الحجم	لكل متر مربع من التجاوز في الحجم
		دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
	سكن أ	٢٥.	١٥.	٤.	٦.	٧٥
	سكن ب	٢٠.	١١٥	٣٥	٥.	٦.
	سكن ج	١٢٥	٧٥	٢٥	٤.	٤.
	سكن د	٧.	٤.	٢.	٢٥	٢.
منطقة السكن	السكن الشعبي	٥.	٢٥	١٥	٢.	١.
	السكن الاخضر	٣٢٥	٢٠.	٦.	١٠.	١٠.
	السكن الخاص	٣٢٥	٢٠.	٦.	١٠.	١٠.
	السكن الريفي	١٥.	٩.	٣.	٤.	٣.
	السكن الزراعي	١٥.	٩.	٣.	٤.	٣.
	التجاري المركزي	٦٢٥	٤٠.	١٢٥	١٧٥	١٥.
	التجاري العادي	٤٥.	٢٥.	٩.	١٢٥	١٢.
	التجاري المحلي	٣٢٥	٢٠.	٦.	١٠.	١٠.
	المجمعات التجارية	٩٥.	٦٠.	٢٠.	٢٥.	٣٠.
	الصناعات الثقيلة	٧٠.	٤٠.	١٥.	٢٠.	٣٠.
منطقة الصناعات	الصناعات المتوسطة	٥٠.	٣٠.	١٠.	١٥.	١٥.
	الصناعات الخفيفة	٢٥.	١٥.	٤.	٦٥	٩.
	الصناعات التحويلية	٢٠.	١١.	٣.	٥.	٨.
	الصناعات التقنية والاعمال	٣٥.	٢٠.	٧٥	١٠.	١٢.
	الصناعات	٥٠.	٣٠.	١٠.	١٥.	١٢.
	منطقة المكاتب	٣٥.	٢٠.	٦.	١٠.	٨.
منطقة متعددة الاستعمال		٣٥.	٢٠.	٦.	١٠.	١٥.

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



المادة ٦٧ - الرسوم الخاصة بالبناء غير المرخص.

يستوفى عن الأبنية القائمة غير المرخصة أو الأبنية القائمة فوق أبنية مرخصة أو الأبنية القائمة المتصلة بأبنية مرخصة مثلي الرسوم الأصلية الواردة في الجداول المنصوص عليها في الفقرة (ج) من المادة (٥٩) والفقرة (أ) من المادة (٦٦) من هذا النظام ورسوم الشرفات والبروزات وأحواض السباحة والأحواض الصناعية والتجاوزات باستثناء رسم بدل مواقف السيارات والذي يحسب كما ورد في الجدول المنصوص عليه في الفقرة (أ) من المادة (٦٦) من هذا النظام.

المادة ٦٨ - التعويض لأعمال البناء المخالفة في حال كان التجاوز أعلى من (٥%)

في حال تجاوزت نسبة المخالفة عن النسبة المحددة (٥%)، وصدر قرار بالموافقة النهائية على تصويب أوضاع المبنى وفق أحكام هذا النظام، يستوفى من المالك تعويض مالي عما يزيد من تلك النسبة وفقاً لنوع وطبيعة المخالفة ونسبتها إلى المساحة الكلية المرخصة، والفئة التنظيمية للمنطقة، والقيمة الإدارية للمتر المربع، والأثر الفني والتنظيمي للمخالفة على المحيط العمراني والبنية التحتية والسلامة العامة، وأي معايير إضافية تعتمدها اللجنة. تتولى اللجنة، وبناء على تنسيب من مديرية التراخيص ومديرية التخطيط مدعوم بدراسات فنية ومالية، اعتماد المعايير الخاصة والجداول والقيم المعيارية للتعويض المالي عن المخالفات المشمولة بأحكام هذا النظام، وذلك بقرار ينشر في الجريدة الرسمية وعلى الموقع الإلكتروني للأمانة، ولها الحق بدعوة من تراه مناسباً والتشاور مع الجهات المعنية وأصحاب العلاقة.

ج. يحق للمجلس، وبناء على توصية من الأمين، تحديد سقف أعلى لقيمة التعويض الذي يتم فرضه بموجب أحكام هذه المادة.

المادة ٦٩ - تخفيض الرسوم والتعويضات

يمنح تخفيض بنسبة (٥٠%) على رسوم الترخيص ورسوم التجاوز للأبنية القائمة قبل صدور هذا النظام.

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

المادة ٧٠ - رسوم وتأمينات رخصة الهدم

تستوفي الأمانة رسماً مقطوعاً عن رخصة الهدم للمباني القائمة بقيمة (٢٠٠) دينار.

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

ج. تستوفي التأمينات على رخصة الهدم للمباني القائمة بقيمة (١٠) دنانير ضرب مساحة البناء وبحد أدنى (١٠٠٠) دينار وبحد أعلى (١٠٠٠٠) دينار.



المادة ٧١ - رسوم إصدار وتجديد إذن الإشغال

تستوفي الأمانة من طالب الترخيص رسماً مقطوعاً عند إصدار إذن الإشغال لأول مرة، ويحدد مقدار هذا الرسم وفقاً لفئة التنظيم على النحو التالي:

(١٠) دنانير للأبنية الواقعة ضمن فئات السكن (د)، السكن الشعبي، والريفي، والزراعي.

(٥٠) ديناراً للأبنية الواقعة ضمن مناطق السكن (أ، ب، ج).

(١٠٠) دينار للأبنية ضمن المناطق التجارية أو متعددة الاستعمال أو الصناعية.

ب. تستوفي الأمانة عند تجديد إذن الإشغال رسوم تجديد بنسبة (٥٠%) من رسم الإذن الأصلي.

المادة ٧٢ - الرسوم الخاصة بالجهات الحكومية والدبلوماسية

لا تستوفي رسوم الترخيص أو الهدم وأي رسوم إضافية أو رسوم التصاريح أو التأمينات المرتبطة بها، بما في ذلك رسوم تعديل الرخصة أو تجديدها، ورسوم إصدار إذن الإشغال في الحالات التالية:

الأبنية المملوكة للوزارات والمؤسسات الحكومية والبلديات والأمانة ويستثنى من ذلك في حال كانت الابنية منشأة لغايات استثمارية.

الأبنية التابعة للبعثات الدبلوماسية والمنظمات الدولية العاملة رسمياً، وفقاً للاتفاقيات أو القوانين المعمول بها. دور العبادة بما في ذلك المساجد والكنائس والأبنية المملوكة للهيئات والطوائف الدينية المرخصة ويستثنى من ذلك في حال كانت الابنية منشأة لغايات استثمارية.

الأبنية التراثية في حال كانت مطابقة للخطط والمخططات الصادرة.

و. الجهات التي نصت قوانينها الخاصة صراحة على إعفائها من الرسوم.

المادة ٧٣ - رسوم تثبيت استقامة الشارع ومخطط الموقع التنظيمي

تستوفي الأمانة رسماً مقطوعاً مقداره (٢٠) ديناراً عند طلب إجراء معاملة تثبيت استقامة الشارع ضمن حدود قطعة الأرض، سواء لأغراض الترخيص أو التقسيم أو أي معاملات تنظيمية أخرى.

ب. تستوفي الأمانة رسماً مقطوعاً مقداره (١٥) ديناراً عند طلب إصدار أو تصديق مخطط الموقع التنظيمي.



يلتزم مقدم الطلب بدفع الرسوم وتقديم التأمينات التالية:

نوع التصريح	الرسوم التأمينات
تصريح الحفر	٢٠ (٥) دنانير ضرب مساحة الحفر و بحد أدنى (٥٠٠) دينار و بحد أعلى (١٠٠٠٠) دينار.
تصريح الحفر المؤقت	١٠٠ (١٠) دنانير ضرب مساحة الحفر و بحد أدنى (١٠٠٠) دينار و بحد أعلى (٢٠٠٠٠) دينار.
تصريح نقل الأنقاض ومخلفات البناء	١٠ واحد دينار × مساحة البناء المقترح و بحد أدنى ٥٠٠ دينار ، وعلى أن لا يتم تكرار طلب التأمينات للمشروع نفسه.
تصريح القذف الرملي	٢٠ ١٠٠ دينار × عدد الطوابق للبناء
تصريح تركيب خزانات المياه في مساحة الارتداد	٢٠ ٢٠٠ دينار
تصريح الصيانة أو التحسين الكبيرة	٢٠ ١٠ دنانير × مساحة الطابق المراد عمل الصيانة به
تصريح تنظيف الموقع	٢٠ واحد دينار × مساحة الأرض حسب سند التسجيل و بحد اعلى ١٠٠٠ دينار

يلتزم مقدم الطلب بتقديم تأمين نقدي أو كفالة أو شيك بنكي غير مشروط قبل إصدار التصاريح، ويعاد هذا التأمين بعد الانتهاء من الأعمال وإعادة موقع الإعمار الى حالته المطلوبة، وذلك وفقاً لما يلي.

يحق للأمانة مصادرة جزء أو كامل مبلغ التأمينات في أي من الحالات التالية:

عدم إعادة الموقع العام إلى حالته المطلوبة.

التسبب بأضرار للطرق أو الأرصفة أو الممتلكات العامة أو المجاورة.

تنفيذ أعمال مخالفة للتصريح.

د. يتم رد التأمينات من قبل الدائرة المالية بناء على تقرير من دائرة رقابة الإعمار يثبت الالتزام بشروط التصريح وتنفيذ الأعمال وفقاً للمتطلبات التنظيمية والفنية، خلال مدة لا تتجاوز (٦٠) يوماً من تقديم طلب رد التأمينات.

المادة ٧٥ - حق الأمانة باستيفاء رسوم الجهات الأخرى

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

المادة ٧٦ - حالة الاستثناء من دفع الرسوم بالوقت المحدد

يتوجب على المالك دفع الرسوم والتأمينات والتعويضات المستحقة خلال المدد المحددة في النظام من تاريخ تبلغه، ويستثنى من ذلك حالات النزاع المنظورة أمام المحاكم و صدور قرار قضائي بعدم المباشرة بالبناء.

ب. يصدر المجلس التعليمات التي تنظم عملية تأجيل دفع الرسوم والتأمينات والتعويضات أو تقسيطها أو تسويتها.



المادة ٧٧ - أداة إلكترونية لحساب الرسوم التقديرية

يحق للأمانة تطوير ونشر أداة إلكترونية على موقعها الإلكتروني الرسمي، تمكن الأفراد والجهات ذوات العلاقة من احتساب القيمة التقديرية للرسوم والتأمينات المرتبطة بطلبات رخص البناء والتصاريح وأي طلبات أخرى مشمولة بأحكام هذا النظام.

ب. لا تعتبر القيم الظاهرة في الأداة ملزمة، بل تستخدم لأغراض التقدير والتمكين من اتخاذ القرار، وتعتمد القيم النهائية فقط بعد استكمال إجراءات التدقيق الفني والتنظيمي الرسمية من قبل الأمانة.

المادة ٧٨ - تدقيق الرسوم والتأمينات والتعويضات

يحق للأمانة اعتماد أنظمة إلكترونية بالذكاء الاصطناعي لاحتساب وتدقيق الرسوم والتأمينات والتعويضات المقررة بموجب أحكام هذا النظام.

ترتبط جميع عمليات احتساب الرسوم ببيانات المخططات الهندسية والموقع التنظيمي والمعايير الفنية والإدارية المحددة في هذا النظام، ويتم التدقيق عليها إلكترونياً ضمن نماذج معتمدة داخل النظام الإلكتروني للترخيص.

يمنع تعديل أو تغيير أي من الرسوم المحسوبة إلكترونياً إلا من خلال النظام نفسه وبموجب صلاحيات إدارية محددة، مع توثيق كافة التعديلات بشكل شفاف وقابل للتتبع ضمن سجل إلكتروني خاص.

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

الاحكام الختامية

المادة ٧٩ - أحكام الدخول

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

الرقابة والتفتيش الميداني والتحقق من التزام الأعمال برخصة الإعمار وإذونات الإشغال، وضبط أي مخالفات أو تجاوزات.

القيام بأعمال الكشف أو المسح أو التدقيق الفني المرتبط بدراسة طلبات الرخص أو تصويب الأوضاع.

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

يتوجب على موظفي ومفتشي الأمانة بالدخول إلى أي أرض إبراز بطاقة التعريف إذا طلب منه ذلك، ولا يجوز الدخول إلى أي مسكن مشغول دون موافقة الساكن ووفق الضوابط والإجراءات المتبعة، وتستثنى المباني المستخدمة تجارياً أو لممارسة مهنة دون ترخيص.

كل من يعمد قصداً إلى منع أو تأخير المفتشين أو موظفي الأمانة المفوضين عن ممارسة صلاحياتهم وفق أحكام هذه المادة، يعاقب بالعقوبات المنصوص عليها في القانون أو أي تشريع نافذ.

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

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



يعتبر كل تبليغ أو إعلان أو قرار صدر بموجب أحكام القانون وهذا النظام مبلغاً وبشكل قانوني للشخص المعني إذا تحقق أي من الحالات التالية:

تم إدراجه أو إصداره أو إشعاره عبر النظام الإلكتروني الشامل الخاص برخص البناء ورقابة الإعمار، ويعد هذا التبليغ قانونياً وملزماً ويُنتج كافة آثاره من تاريخ تسجيله أو إرساله في النظام.

تم تسليمه ورقياً إلى الشخص الذي صدر بحقه التبليغ أو القرار أو الإعلان أينما وجد، أو إلى وكيله أو إلى أحد أفراد أسرته الساكنين معه من الأصول أو الفروع أو الأزواج أو الإخوة والأخوات ممن أتموا الثامنة عشرة من العمر.

إذا تعذر التبليغ وفقاً للبند (٢) من الفقرة (أ)، يعتبر التبليغ قانونياً في أي من الحالات التالية، بحسب الترتيب:

إلصاق نسخة من التبليغ على الباب الخارجي أو على مكان ظاهر للعيان من مسكن الشخص أو من المكان المعروف أنه يسكنه أو في محل عمله.

إرساله بالبريد المسجل إلى مسكن الشخص أو إلى آخر عنوان معروف أو مصرح به لدى الأمانة.

إذا كان المطلوب تبليغه مؤسسة فردية أو شركة أو جمعية أو أي شخص معنوي، فيكون التبليغ في مركز إدارته، ويسلم إلى من ينوب عنه قانوناً أو إلى أحد القائمين على إدارته أو أحد الشركاء المتضامنين أو من يقوم مقام أي منهم.

مع مراعاة أحكام هذه المادة، يجوز أن يكون التبليغ بواسطة البريد الإلكتروني أو الرسائل النصية المصرح بها رسمياً لدى الأمانة أو لدى أي جهة حكومية مختصة، ويعتبر هذا التبليغ قانونياً منتجاً لآثاره.

هـ. إذا لم يكن اسم المطلوب تبليغه معروفاً، يعتبر التبليغ قانونياً إذا وجه إلى الشخص بصفته "المالك" أو "الشغل" للعقار المعني، شريطة أن يتم وفق أحكام الفقرة (ب) من هذه المادة

المادة ٨١ - المنظومة الإلكترونية

تقوم الأمانة بإنشاء وتطوير وتشغيل البرمجيات والتطبيقات الإلكترونية ومنهجيات الذكاء الاصطناعي اللازمة لحوسبة جميع إجراءات رخص البناء والرقابة عليها، بما في ذلك تقديم الطلبات ومتابعتها، تدقيق المخططات، إصدار الموافقات، توثيق البيانات والوثائق، النظر في الاعتراضات، وربط الأنظمة إلكترونياً مع الجهات ذوات العلاقة، والتواصل الدوري مع مقدم الطلب لإعلامه بسير العمل في كل مرحلة.

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

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

المادة ٨٢ - الإلغاء وسند الاستمرارية (للمراجعة)

لا يعمل بأحكام نظام الأبنية والتنظيم في مدينة عمان رقم (٢٨) لسنة ٢٠١٨ إلى المدى الذي تتعارض فيه مع أحكام هذا النظام، على أن يستمر العمل بالأحكام التنظيمية وأحكام البناء والمخططات الصادرة بموجبه، وبالقرارات الصادرة عن مجلس التنظيم الأعلى واللجان والمتعلقة بكافة المواضيع المرتبطة بالتخطيط والتنظيم والأبنية، والتعليمات الصادرة إلى أن تعدل أو تلغى أو يستبدل غيرها بها وفقاً لأحكام هذا النظام.

ب. يلغى نظام هدم الأبنية داخل حدود أمانة عمان الكبرى رقم (١٢٠) لسنة ٢٠١٨.

المادة ٨٣ - أحكام ختامية

لغايات تنفيذ أحكام هذا النظام، تطبق الأمانة الأسس والإجراءات ومنهجيات العمل المعتمدة لديها، وفقاً للتعليمات الصادرة لهذه الغاية، وبما لا يتعارض مع أحكام القانون.

ب. كل من يرتكب مخالفة لأحكام هذا النظام أو التعليمات الصادرة بمقتضاه، تطبق عليه بعد إدانته العقوبات المقررة في القانون والتشريعات النافذة ذات العلاقة.



المادة ٨٤-أ - يصدر المجلس التعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا النظام.

ب. تنشر كافة التعليمات والملاحق والمعايير المنصوص عليها في هذا النظام وأي تعديل يطرأ عليها في الجريدة الرسمية وعلى الموقع الإلكتروني للأمانة.

ملحق أحكام البناء

المادة ١- طوابق الأقبية

أ- يمنع إنشاء أقبية ضمن الارتداد الامامي في جميع فئات التنظيم .

تستثنى طوابق الأقبية من الأحكام المقررة للارتدادات الجانبية والخلفية والنسبة الطابقية ، شريطة ما يلي :

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 .

أن لا تزيد مساحة التخزين غير التجاري على (٢٥%) من مساحة كل طابق .

في حال وجود أكثر من طابق لا يجوز جمع مساحات التخزين غير التجاري في طابق واحد.

يسمح بإنشاء طابق قبو بحيث يكون منسوب سقفة لا يزيد على (٧٥ سم) عن منسوب الأرض الطبيعية .

يسمح باستخدام سقف القبو لتأمين المساحات المنسقة المزروعة المقررة تنظيمياً أو تراسات أو مداخل ومخارج على أن لا يزيد ارتفاع هذه الاستخدامات على (٧٥ سم) من منسوب سقف القبو .

المادة ٢- التسوية

التسوية هي الطابق أو الطوابق التي يكون منسوب البلاط فوق السطح الخرساني فيها لا يتجاوز متراً ونصف المتر عن منسوب منتصف الطريق وفي حال تعدد الطرق المتاخمة لقطعة الأرض يكون طابق التسوية وفقاً للحالات التالية :-

الطابق أو الطوابق التي يكون منسوب البلاط فوق السطح الخرساني فيها لا يتجاوز (١.٥) متراً ونصف المتر عن منسوب منتصف الطريق الأعلى إذا كانت سعة الطرق المتاخمة لقطعة الأرض لا تقل عن (٨) أمطار لكل منها وعلى طول تلك الطرق وفي حال وجود طريق أو أكثر بسعة تقل عن (٨) أمطار لا تؤخذ بعين الاعتبار لغايات تحديد مناسيب و:-



طوابق البناء وارتفاعه.

إذا كانت القطعة تقع على أكثر من طريق فلا تؤخذ بعين الاعتبار لغايات المناسيب وعدد الطوابق والارتفاع الطرق التي تكون للقطعة واجهة على الطريق تقل عن (٥٠%) من طول كامل واجهة القطعة.

الطابق أو الطوابق التي يكون منسوب البلاط فوق السطح الخرساني فيها لا يتجاوز (١.٥) متراً ونصف المتر عن منسوب منتصف الطريق الأعلى إذا كانت الطرق المتاخمة للقطعة تقل سعة كل منها عن (٨) أمتار.

د. يسمح بإنشاء تسوية أو أكثر إذا كان فرق المنسوب ما بين منتصف الشارع المعتمد وفقاً لأحكام الفقرات (أ) و (ب) و (ج) من هذه المادة ومنسوب أدنى خط كنتور في الأرض الطبيعية بارتفاع يسمح بإنشاء تسوية أو أكثر دون إجراء حفريات أو حسب توصيات فحص التربة فيما يتعلق بعمق التأسيس.

هـ. على الرغم مما ورد في الفقرة (أ) من هذه المادة فإنه يسمح بإنشاء تسوية أو أكثر بغض النظر عن فرق المنسوب ما بين منتصف الشارع المعتمد وفقاً لأحكام الفقرات (أ) و (ب) و (ج) من هذه المادة ومنسوب أدنى خط كنتور في الأرض الطبيعية شريطة أن يكون استعمالها مواقع للسيارات وخدمات عامة للبناء.

و. يتم احتساب الارتفاع الذي يسمح بإنشاء تسوية أو أكثر والوارد في الفقرة (أ) أعلاه من منتصف الشارع المعتمد لتسميات البناء ومنسوب أدنى خط كنتور في الأرض الطبيعية مضافاً له عمق التأسيس وارتفاع بلاط الأرضي بمقدار (١.٥) متر ونصف ومن ثم يحسب مجموع الارتفاع ويقسم على الحد الأدنى لارتفاع الطابق مضافاً له سماكة العقدة الانشائية وفقاً لما ورد في الكودات ويكون الارتفاع الصافي هو المسافة بين البلاط واسفل السقف.

ز. يسمح لقطع الأراضي في منطقة السكن التي تكون خطوط الكنتور لها أعلى من منسوب الشارع بإنشاء تسوية واحدة فقط وعلى أن يكون استعمالها مواقع سيارات أو خدمات أو سكناً.

المادة ٣- الجدران الاستنادية

يسمح بإنشاء الجدار الاستنادي في أي قطعة أرض شريطة توافر الأحكام التالية:-

أن يكون الجدار الاستنادي على حدود قطعة الأرض الجانبية المجاورة لقطعة الأرض.

أن لا يتجاوز ارتفاعه عن (٣.٥) ثلاثة أمتار ونصف تحت مستوى الأرض الطبيعية ويستثنى من ذلك ما يلي :-

أ. إذا كان الجدار الاستنادي ملاصقاً للطريق العام.

ب. إذا اقتضت طبيعة وطبوغرافية الأرض ذلك شريطة موافقة المرجع المختص.

إرفاق شهادة بسلامة الجدار الاستنادي.

ب. يسمح بإنشاء الأسوار حول قطعة الأرض على أن لا يتجاوز ارتفاعها (٢.٥) مترين ونصف من منسوب الأرض الطبيعية ولا يقل عن (١) متر واحد.

على الرغم مما ورد في الفقرتين (أ) و (ب) من هذه المادة، تستثنى مباني الوزارات والدوائر والمؤسسات العامة ومباني الهيئات الدبلوماسية وما في حكمها من قيود ارتفاع الأسوار والجدران الواردة فيها.

المادة ٤- الطمم

يجب أن لا يزيد منسوب الطمم بالارتدادات على متر ونصف المتر عن منسوب الأرض الطبيعية في موقعها.

يسمح بالطمم في الارتداد الامامي بحيث يكون متدرجاً مع ميل الشارع وان لا يزيد عن (١.٥ م) متر ونصف عن الشارع المواجه والموازي لكل جزء.

يجب أن لا يزيد منسوب الطمم بالارتدادات الجانبية والخلفية على (٢.٥ م) مترين ونصف المتر عن منسوب الأرض

الطبيعية في موقعها أسفل الممرات المؤدية لمواقف السيارات شريطة أن لا يزيد ارتفاع الأسوار الموازية لآلة

جهة المجاورين على (١.٥) متر ونصف المتر عن منسوب أرضية الممر.



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

المادة ٥- سقف الارتدادات

يسمح بترخيص اسقف الارتدادات وفقاً للشروط والاحكام التالية :-

ان تكون اسقف الارتدادات تقابل استعمال مواقف او خدمات في الطوابق المتصلة بها.

أن تكون الاسقف ضمن الارتدادات الجانبية والخلفية .

أن يكون منسوب سقف الارتداد متماشيا مع منسوب الأرض الطبيعية في موقعه وفي كل الأحوال لا يزيد منسوب السقف على (٧٥) سنتمرا .

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

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

تستثنى مساحة الأسقف بالارتدادات المقررة تنظيمياً من مساحة البناء والمساحة الطابقية.

يسمح بالرامبات ومغابر السيارات المعلقة بالارتدادات شريطة أن يكون منسوب أرضيتها دون مستوى الأرض الطبيعية في موقعها .

المادة ٦- الابنية الفرعية

يسمح بترخيص الابنية الفرعية شريطة ما يلي :

أن تكون قطعة الارض في منطقة السكن أو منطقة الصناعات باستثناء فئة تنظيم الصناعات التحويلية .

أن لا تزيد نسبة البناء الفرعي على (٥٠ %) من مساحة قطعة الأرض وبحد اقصى لا تتجاوز مساحته (١٠٠) متر مربع.

تأمين ارتداد أمامي للبناء الفرعي حسب أحكام منطقة التنظيم التي يقع فيها ويستثنى ذلك في الحالات التالية :-

إذا كان منسوب سطح البناء الفرعي مع مستوى رصيف الشارع المتصل مباشرة مع سقف البناء الفرعي دون الأخذ بعين الاعتبار منسوب الأرض الطبيعية وعلى ان يكون استعمال سطح البناء الفرعي لوقوف السيارات .

إذا كان البناء الفرعي في منطقة الصناعات عدا الصناعات التحويلية وبمساحة لا تزيد عن (٢٠ م^٢) وعلى أن يستعمل كغرفة حراسة او مراقبة فقط .

أن لا يزيد ارتفاع البناء الفرعي من الخارج على (٢.٧٥ م) (مترين وخمسة وسبعين سنتيمتراً) من منسوب الأرض الطبيعية في موقعة ويستثنى ذلك في حال كان البناء الفرعي في منطقة الصناعات عدا الصناعات التحويلية على ان لا يتجاوز ارتفاعه (٢.٧٥ م) مترين وخمسة وسبعين سنتيمتراً من منسوب الشارع المواجه له .

أن يقتصر استعمال البناء الفرعي على تأمين الخدمة للبناء الرئيسي بما في ذلك (مواقف سيارات ، غرفة حارس غرفة خدمة ، غرفة خزين ، سقفاً لمدخل مواقف السيارات) ، أو أي استعمال مماثل شريطة ألا يؤدي إلى إزعاج المجاورين والسكان.

أن لا يفتح على سطح البناء الفرعي أي فتحة تؤدي إلى ذلك السطح وأن لا يستعمل سطح البناء الفرعي لأي غرض كان ، ويستثنى ذلك في الحالات التالية:-

إذا كان منسوب هذا السطح لا يزيد على متر ونصف من منسوب الأرض الطبيعية في موقعه أو أقل منها .



عدم فتح أي أبواب أو شبابيك جانبية وخلفية باتجاه قطع الأراضي المجاورة إذا كان البناء الفرعي يقع ضمن الارتدادات المقررة .

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

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

وجود بناء واحد على القطعة على أن لا يتجاوز مجموع مساحة الابنية الفرعية (١٠٠) .

وجود أكثر من بناء مستقل ومنفصل على القطعة على أن لا تزيد مساحة كل بناء فرعي على (٢٥) خمسة وعشرين مترا مربعا .

المادة ٧- المنور

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

يجب أن تتوافر في المنور الشروط التالية :-

أن تكون أرضيته مرصوفة وأن تصرف المياه منه بطريقة مناسبة .

أن يكون له مدخل في الطابق الأسفل .

أن يبقى مكشوفاً لكل طوابق البناء باستثناء سطح الطابق الأخير الذي يجب أن يغطي بمادة مناسبة .

أن لا يسمح بإنشاء شرفات أو نتوءات أخرى داخله .

يجب أن تتوافر في المنور المواصفات الهندسية التالية :-

أن لا تقل مساحة منور غرف السكن عن (١٠) أمتار مربعة وأن لا يقل طول ضلعه عن ربع ارتفاعه أو عن مترين ونصف المتر أيهما أكثر .

أن لا تقل مساحة المنور للمطابخ وغرف الغسيل والمراحيض وغرف الحمام عن (٧.٥٠ م) سبعة أمتار ونصف وأن لا يقل عرضه عن (٢.٥٠ م) مترين ونصف .

تستثنى من المواصفات الهندسية المنصوص عليها في البندين السابقين من هذه الفقرة مجاري التهوية العمودية الميكانيكية.

يجب أن لا يقل أي بعد من أبعاد مجاري التهوية العمودية الميكانيكية عن (٨٠) سنتمرا .

د. يجب أن تجهز الأماكن المعدة للاستعمال في البناء جميعها بما في ذلك الحمامات بإنارة وتهوية طبيعيتين بواسطة فتحة أو أكثر في الجدران الخارجية على أن لا يقل مجموع مساحة الفتحات عن (٥%) خمسة بالمائة من مساحتها .

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



المادة ٨ - أ- لا يحسب من ارتفاع البناء أو من عدد الأدوار المنتوعات الزخرفية وتاج البناء وطوابق مواقف السيارات وطوابق التسوية والمداخل والصوامع وطوابق الخدمات الكهربائية أو أجزائها .

ب-١- يسمح باستعمال جزء أو أكثر من طابق أو طوابق مواقف السيارات المستثناة من الارتفاع وعدد الأدوار لغايات خدمة البناء ويجوز استعماله غرفة بويلرات أو غرفة خزين أو غرفة حارس أو بئر ماء أو صالة انتظار أو أي استعمال مماثل على ان لا تزيد مساحة تلك الأجزاء على (٢٠ %) من مساحة الطابق .

٢. تستثنى مساحة مكبرات الأذراج والمصاعد والممرات المؤدية لها من المساحة الواردة في البند (١) من هذه الفقرة على أن تستغل باقي أجزاء الطابق لمواقف السيارات وممراتها ويمنع استغلالها إلا للغايات التي رخصت لها وأنشئت من أجلها ولكافة مناطق التنظيم على أن لا تقل مساحة طابق أو طوابق مواقف السيارات عن (٥٠%) من النسبة المئوية المسموحة للبناء وأن لا يتجاوز صافي ارتفاع الطابق (٣ أمتار) ولا يقل عن (٢.٢٥) مترين وخمسة وعشرين سنتيمتراً.

ج. على الرغم مما ورد في الفقرتين (أ) و(ب) من هذه المادة لا يسمح بإنشاء طابق أو طوابق مواقف السيارات المستثناة من الارتفاع وعدد الأدوار لغايات خدمة البناء في فئات تنظيم السكن الأخضر والسكن الريفي والسكن الزراعي والسكن الخاص والسكن بأحكام خاصة طابقين والسكن بأحكام خاصة طابقين ورووف والسكن بأحكام خاصة ثلاثة طوابق وأي فئة تنظيم أخرى ورد بشأنها حكم تنظيمي خاص متعلق بعدد الادوار .



المادة ٩- مع مراعاة احكام نظام التخطيط والتنظيم لا يجوز بروز أي بناء أو جزء منه عن خط البناء إلا في الحالات التالية: -

الأبنية ضمن فئة تنظيم التجاري العادي: -

الشرفات: -

يحدد بروز الشرفات الأمامية المطلّة على الشوارع والساحات والميادين والدواوير المنظمة تنظيمًا تجاريًا عاديًا عن حدود خط البناء بمسافة لا تتجاوز مترًا وثمانين سنتمترًا في الحالات التي يكون فيها عرض الشارع (١٦) مترًا أو أكثر وبمسافة متر وأربعين سنتمترًا في الحالات التي يكون عرض الشارع أقل من (١٦) مترًا على أن لا يسمح بأي بروز في الحالات التي يكون فيها عرض الشارع (١٠) 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 .

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

المظلات الخرسانية أو القماشية أو المعدنية الواقية :

أن لا يتجاوز عمقها (٢.٥ م) مترين ونصف المتر .

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

أن لا يقل ارتفاعها عن أي نقطة في الرصيف عن (٢.٥ م) مترين ونصف المتر .

البروزات التجارية: -

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

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

للأبنية ضمن كافة المناطق: -

البروزات المعمارية: -

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

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

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.

مظلات المداخل : -

أن لا يزيد عرض مظلة المدخل على (٤) أربعة أمتار أو (٢٠٠ %) من عرض مكرر الدرج إيهما أكبر وتأمين ارتداد لها 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.

٣. المظلات الواقية للسيارات :

أن تكون مفتوحة الجوانب .

أن لا يزيد ارتفاعها من اعلى نقطة في السقف على (٣ م) من منسوب الشارع المحاذي .

أن لا تتجاوز مساحتها (٣٠ م^٢) .

أن يتم تصريف مياه الامطار لسقف المظلة باتجاه الشارع .

هـ . أن لا يستغل سطحها لأي غاية كانت .

عدم اتصالها بالأبنية الفرعية .



مظلات التعريش:-

يسمح بإنشاء مظلات التعريش شريطة ما يلي :

للأبنية في المناطق السكنية والاستعمالات السكنية .

تكون نسبة الفراغات في مظلات التعريش على (٥٠%) من مساحة المظلة حدا أدنى على أن تكون نسبة الفراغات موزعة على كامل مساحة المظلة.

ان لا تزيد نسبة مظلات التعريش على (٥%) من مساحة قطعة الأرض ولا تتجاوز مساحتها (٥٠) متراً مربعاً من كل وحدة افرازية .

يسمح بإنشاء مظلات التعريش دون تأمين ارتدادات على أن لا يزيد ارتفاعها الصافي على ثلاثة أمتار من منسوب البلاط اسفلها .

هـ. يسمح بإنشاء مظلات التعريش أعلى الشرفات المكشوفة وتستثنى مساحتها من نسبة مظلات التعريش. و. تنشأ مظلات التعريش من أي مادة ولأغراض تجميلية وحسب التصميم الذي يوافق عليه المرجع المختص.

ز. يسمح بإنشاء مظلات التعريش بمستوى طابق الروف شريطة عدم إغلاق جوانبه وان يكون جهة الارتداد الامامي فقط .

الممرات المعلقة:-

يسمح للأبنية التي تقع تحت مستوى الطريق ببناء ممرات او أدراج مكشوفة أو معابر للسيارات بعرض لا يتجاوز (٨) أمتار تصل بين الطريق ومدخل البناء الامامي وذلك 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.

يسمح بإنشاء أكثر من ممر معلق على طول كل واجهة أمامية للقطعة على أن لا يزيد مجموع عرض تلك الممرات على (٨) أمتار لكل واجهة.

يسمح بإنشاء الأدراج المعلقة على الحد الامامي والتي تكون موازية لاتجاه الشارع بحيث تكون دون مستوى الشارع أو الأرض الطبيعية ولا يحسب طول الأدراج من مساحة وعرض الممرات المعلقة على ان لا يزيد عرضها على متر ونصف.

يسمح بإنشاء الأدراج والممرات المعلقة بالارتدادات الجانبية والخلفية بحيث لا يزيد ارتفاعها على (١.٥) متر ونصف عن مستوى الأرض الطبيعية في موقعها ولا يزيد عرضها على (١.٥) متر ونصف من حد البناء .

هـ. يجب أن لا يتجاوز عرض الممر المؤدي لأي مدخل من مداخل البناء الامامية (٢٠%) من عرض ذلك المدخل ولا يسمح بأن يلحق به أي تراسات معلقة.

و. يسمح باستغلال أسفل الممرات والأدراج ومعابر السيارات كمواقف سيارات أو ممرات للمواقف.

الأشعة ضمن منطقة السكن :-

يسمح بإنشاء شارع واحد لكل ارتداد جانبي أو أمامي وحسب الشروط التالية :

ان لا يزيد ارتفاع الشارع على (٦ م) ستة امتار من منسوب الارصفة المقام عليها.

أن لا تكون قاعدة الشارع فوق السور المشترك او السور جهة المجاور .

ج. ان لا يكون الشارع على سطح الطابق الاخير .

د. في حال كان الشارع ضمن الارتداد الامامي يشترط ان يكون متصلاً مع جسم البناء وبارتفاع لا يتجاوز (٦ م) ستة امتار .

هـ. في حال وقوع القطعة على أكثر من شارع يجب ان يكون الشارع ضمن الارتدادات الامامية أو الجانبية جهة كل شارع.

و. عدم اتصال الشارع بمظلة المدخل أو الشرفات .

الأبواب والنوافذ:-

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

الشرفات ضمن منطقة السكن:-



يسمح بإنشاء الشرفات للأبنية في قطع الأراضي الخالية وفقاً للشروط التالية: -
أن تكون الشرفات على واجهات البناء الأمامية جهة الشارع الذي سعته أكبر أو تساوي (١٢) متراً ولا يجوز أن تكون في
الواجهات الجانبية أو الخلفية.

لا يسمح أن تكون الشرفات مرتكزة على عمدة أو جدران.

يكون الحد الأقصى المسموح به لعمق الشرفات ضمن الارتداد الأمامي باتجاه حد القطعة الأمامي عن حدود خط البناء
بمسافة لا تزيد على (١) متر واحد فقط .

٤. أن لا يزيد طول الشرفات على الواجهة الأمامية عن (٥٠%) من طول واجهة البناء.

٥. أن تكون الشرفات مفتوحة الجوانب ولا يسمح أن يلحق بها بروز معماري.

٦. أن تكون الشرفات تابعة للمسكن.

٧. تستثنى مساحة الشرفات من مساحة البناء.

ب. يصدر المجلس التعليمات المتعلقة بإنشاء الشرفات بما فيها الشرفات للأبنية غير المكتملة والابنية القائمة .

المادة ١٠- السد

يسمح بإنشاء السدة في المباني شريطة ما يلي :

أن يكون المبنى قائماً ضمن المناطق التنظيمية (التجاري والصناعات ومتعدد الاستعمال والمكاتب) .

يجب أن تكون السدة متصلة اتصالاً عمودياً مباشراً ولا يمكن الوصول إليها إلا من خلال الطابق الذي تتبع له .

عدم إنشاء بروز تجاري أو شرفة تتبع للسدة .

أن لا يقل الارتفاع الصافي للطابق الذي يحوي طابق السدة عن (٥.٥) خمسة أمتار ونصف المتر.

أن لا يقل ارتفاع طابق السدة الصافي عن (٢.٢٥) مترين وربع.

أن تكون أرضية طابق السدة من الخرسانة المسلحة أو من أي مادة أخرى مقاومة للحريق وأن تكون لها تهوية طبيعية أو
ميكانيكية .

ب. مع مراعاة البنود (٢) و (٣) و (٥) و (٦) من الفقرة (أ) من هذه المادة يسمح بإنشاء السدة بمستويين شريطة ما
يلي :

١. أن يكون البناء في المناطق المنظمة (صناعات) .

٢. أن يكون الحد الأدنى للارتفاع الحر للطابق الذي يشتمل على السدتين (٩) تسعة أمتار .

٣. تأمين مواقف السيارات للسدتين وفقاً لأحكام نظام التخطيط والتنظيم .

المادة ١١- التصوينة ومكرر الدرج والمصعد

يجب التقيد عند إنشاء التصوينة ومكرر الدرج والمصعد بالشروط التالية : -

إنشاء تصوينة على محيط سطح الطابق الأخير من البناء بارتفاع لا يقل عن متر ولا يزيد على (١.٥) متر ونصف .

أن لا يزيد ارتفاع مكرر الدرج والمصعد عن سطح الطابق الأخير على خمسة أمتار.

ج. تستثنى مساحة مكرر الدرج والمصعد من مساحة البناء و المساحة الطابقية وفقاً للشروط التالية:-

١. أن لا تقل مساحة مكرر الدرج و المصعد عن (٢٢) متراً مربعاً ولا تزيد على (٢٥) متراً مربعاً حداً أعلى و ما يزيد عنه ، ذلك

يحسب ضمن مساحة البناء والمساحة الطابقية.



في حال تطلب وجود أكثر من مكرر درج أو مصعد في البناء تكون المساحة المستثناة من مساحة البناء و المساحة الطابقية لكل مكرر درج و مصعد واحد فقط حسب ما جاء في البند (ا) من هذه الفقرة .

في حال وجود اكثر من بناء منفصل على القطعة يتم منح الاستثناء أعلاه لكل بناء .

في حال كانت مساحة البناء تساوي أيا من مضاعفات النسبة المئوية المسموحة فيطبق الاستثناء على مساحة البناء والمساحة الطابقية لكل وحدة إفرازية مساحتها ضمن الحد الأدنى للإفراز .

يجب أن لا يقل أي بعد من أبعاد مكرر الدرج عن (٣) أمتار بما فيه سماكة الجدران.

المادة ١٢- طابق السطح

يقتصر استعمال سطح الطابق الاخير من البناء كخدمات مشتركة لكامل البناء بما في ذلك بيت الدرج وغرفة المصعد ولغايات التدفئة والتبريد وخزانات المياه واستعمالات الطاقة الشمسية والتخضير .

على الرغم مما ورد في الفقرة (أ) من هذه المادة يسمح بإنشاء طابق سطح على سطح الطابق الاخير للغايات التالية :

استعماله كخدمات لكامل البناء ووفقا للشروط والأحكام التالية :-

أن يكون البناء في منطقة السكن من فئات سكن (أ ، ب ، ج ، د) والسكن الشعبي ، ويستثنى من ذلك السكن بأحكام خاصة طابقين ، والسكن بأحكام خاصة طابقين ورووف ، والسكن بأحكام خاصة ثلاثة طوابق ، والسكن بارتفاع اعلى من (١٦) متراً.

عدم وجود أي فتحه تؤدي إلى سقف طابق السطح وأن لا يستعمل ذلك السقف لأي غرض .

ان لا يمنع طابق السطح الوصول الى الخدمات المشتركة الموجودة على السطح .

إنشاء تصويينة على محيط طابق السطح بارتفاع لا يقل عن (٢.٥) متر ولا يزيد على (٥) متر .

هـ . ارفاق موافقة المالكين جميعهم على ذلك ولا يجوز استبدال تلك الموافقة بأي تعهد تجاه الشركاء .

ان لا يزيد ارتفاع أعلى نقطة منه على (٣.٢٥) ثلاثة أمتار وخمسة وعشرين سنتيمتراً عن سطح الطابق المنشأ عليه .

أن لا تزيد مساحة طابق السطح على (٢٠ %) من مساحة سطح الطابق المنشأ عليه بما في ذلك مساحة مكررات الأدراج والمصاعد والشرفات وعلى أن لا تتجاوز (٥٠) متراً مربعاً.

أن يكون ملاصقاً لمكرر الدرج .

٢. استعماله كسكن تابع للطابق الاخير شريطة توافر الشروط الواردة في البنود (أ) و (ب) و (ج) و (د) و (هـ) من البند (ا) من هذه الفقرة إضافة الى توافر الشروط التالية :-

أ. أن يتبع للطابق الأخير من البناء ويتصل به بواسطة درج داخلي .

ب. توفير ارتداد أمامي لا يقل عن (٥٠%) من الارتداد المقرر تنظيمياً عن حد البناء للطابق المنشأ عليه واذا زاد الارتداد على ذلك فيعتبر خدمات مشتركة و يجب تأمين ممر مكشوف لا يقل عرضه عن (٢) مترين يصل الى تلك الخدمات المشتركة .

ج. يمنع فتح ابواب او اي منافذ على الخدمات المشتركة .

د. ان لا يكون له مدخل من خلال مكرر الدرج أو المصعد .

هـ ان لا يزيد ارتفاع أعلى نقطة منه على (٣.٥٠) ثلاثة أمتار وخمسين سنتيمتراً عن سطح الطابق المنشأ عليه.

أن لا تزيد مساحة طابق السطح على (٢٥ %) من مساحة سطح الطابق المنشأ عليه بما في ذلك مساحة مكررات الأدراج والمصاعد والشرفات وعلى أن لا تتجاوز (١٠٠) متر مربع.



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

المادة ١٣- المواقع المطلوبة في فئات التنظيم



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

مناطق التنظيم: -

منطقة السكن: -

عدد المواقف المطلوبة	فئة التنظيم
موقف واحد لكل مسكن مساحته تساوي (٢٥٠) متراً مربعاً فأقل وموقفان لكل مسكن مساحته أكثر من (٢٥٠) متراً مربعاً وأقل أو تساوي (٥٠٠) متر مربع وثلاثة مواقف لكل مسكن مساحته (٥٠٠) متر مربع فأكثر.	سكن (أ) وسكن (ب) والسكن الخاص
موقف لكل مسكن	سكن ج
موقف لكل مسكنين	سكن د
موقف لكل ثلاثة مساكن	سكن شعبي
	السكن الأخضر
ثلاثة مواقف لكل مسكن	السكن الزراعي
	السكن الريفي

موقف واحد لكل مسكن مساحته تساوي (٢٥٠) متراً مربعاً فأقل وموقفان لكل مسكن مساحته أكثر من (٢٥٠) متراً مربعاً وأقل أو تساوي (٥٠٠) متر مربع وثلاثة مواقف لكل مسكن مساحته (٥٠٠) متر فئات السكن الاخرى مربع فأكثر.

منطقة التجاري و المكاتب : -

موقف واحد لكل (٧٥) متراً مربعاً من مساحة البناء .

ب. يجب تأمين مواقف مكشوفة بنسبة لا تقل عن (٢٠%) من عدد المواقف المطلوبة في فئة المجمعات التجارية وتأمين منطقة تحميل وتنزيل ومنطقة خاصة للتفتيش وأي اشتراطات أخرى للموقع.

منطقة الصناعات وفقاً للجدول التالي: -

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

يتم احتساب الجزء من الموقف على أنه موقف واحد كامل عند حساب عدد المواقف المطلوبة وفقاً لهذا الجدول



أ- مع مراعاة احكام نظام التخطيط والتنظيم يكون الحد الأدنى لعدد مواقف السيارات الواجب توافرها للاستعمالات المختلفة في البناء حسب ما يلي: -

عدد المواقف لكل متر مربع من مساحة البناء الاستعمال للبناء

عدد المواقف لكل متر

مربع من مساحة
المطعم

أقل من أو يساوي

لا يترتب مواقف

(٢٥) متراً مربعاً بما فيها
مساحة الخدمات التابعة لها
والسد

المطاعم والمقاهي والكافيتريات وما في حكمها

موقف لكل (٢٥) متراً
مربعاً من مساحة
البناء

أكثر من (٢٥) متراً مربعاً بما
فيها مساحة الخدمات التابعة
لها والسد

موقف واحد لكل (٢٠) متراً مربعاً من مساحة البناء بما
فيها الخدمات التابعة لها ومساحة السد، مع توفير
العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة
الأخرى في البناء.

صالات الأفراح والقاعات المتعددة الأغراض وقاعات الاجتماعات

النوادي ومراكز التدريب الرياضية والمساح والصالات الرياضية
والمكتبات العامة والمتاحف ودور العرض وقاعاته وما في
حكمها ، والنوادي والمراكز الاجتماعية والترفيهية ومراكز تنمية
قدرات الشباب والحمامات الشرقية وما في حكمها.

موقف لكل (٤٠) متراً مربعاً من مساحة البناء بما فيها
الخدمات التابعة لها ومساحة السد، مع توفير العدد
المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الأخرى
في البناء.

العيادات والمراكز الطبية والبنوك والمكاتب .

موقف واحد لكل (٧٥) متراً مربعاً من مساحة البناء بما
فيها الخدمات التابعة لها ومساحة السد.

المراكز الثقافية ومراكز التدريب والتعليم وما في حكمها .

موقف واحد لكل (٦٠) متراً مربعاً من مساحة البناء بما
فيها الخدمات التابعة لها ومساحة السد.

السكن في مناطق التنظيم المختلفة باستثناء منطقة
السكن.

موقف لكل وحدة سكنية.

دور العبادة ودور المسنين وما في حكمها.

موقف واحد لكل (٧٥) متراً مربعاً من مساحة البناء.

الجامعات والكليات والمعاهد والمدارس

موقف لكل (٧٥) متراً مربعاً من مساحة البناء.

ب - موقف حافلة لكل (٢٠٠) متر مربع من مساحة البناء

أ- موقف لكل (١٠٠) متر مربع من مساحة البناء.

رياض الأطفال ومراكز تنمية قدرات الاطفال وما في حكمها

ب- موقف حافلة لكل (٢٠٠) متر مربع من مساحة البناء.

ج- تأمين موقف انتظار للتحميل والتنزيل.

مراكز التربية والرعاية الخاصة وما في حكمها

موقف واحد لكل (١٠٠) متر مربع من مساحة البناء.



موقف واحد لكل (٧٥) مترا مربعا من مساحة البناء مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الاخرى في البناء.	الفنادق والأجنحة الفندقية
موقف واحد لكل (١٠٠) متر مربع من مساحة البناء مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الاخرى في البناء.	الشقق المفروشة وسكن الطلاب والشقق الفندقية وما في حكمها
موقف واحد لكل (٦٠) مترا مربعا من مساحة البناء مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الاخرى في البناء.	المستشفيات
موقف واحد لكل (٢٠) مترا مربعا من مساحة البناء.	دور السينما والملاهي والمسارح والسيرك وما في حكمها
موقف واحد لكل (٣٠) مترا مربعا من مساحة البناء والساحات المكشوفة المستغلة مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الاخرى.	مدن الألعاب والتسلية
موقف واحد لكل (١٠٠) متر مربع من مساحة الأرض مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الاخرى في داخل حدود المتنزهات.	المتنزهات والاستراحات والملاعب المكشوفة
موقف واحد لكل (٢٠) مترا مربعا من مساحة البناء وبحد ادنى (٤) مواقف.	مكاتب تأجير السيارات ومراكز تدريب قيادة السيارات ومكاتب توصيل الطلبات والطرود وما في حكمها
موقف واحد لكل (٣٠٠) متر مربع من مساحة المصنع مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الأخرى في البناء.	المصانع
موقف واحد لكل (٤٠٠) متر مربع من مساحة المستودعات وثلاجات التبريد إضافة إلى توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات الأخرى.	المستودعات وثلاجات التبريد
موقف واحد لكل (١٠٠) متر مربع من مساحة البناء بما فيها الخدمات التابعة لها ومساحة السدد.	المختبرات
موقف واحد لكل (١٠٠٠) متر مربع من مساحة الأرض مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الاخرى.	المقالع والكسارات

ب. يتم احتساب الجزء من الموقف على أنه موقف واحد كامل عند حساب عدد المواقف المطلوبة وفقا لهذا الملحق.

ج. لغايات احتساب الحد الأدنى لعدد مواقف السيارات الواجب توافرها لأي استعمال لم يرد النص عليه في الفقرة (أ) من هذه المادة يصنف الاستعمال من الامين قياساً الى اقرب استعمال له ورد في الفقرة (أ) من هذه المادة .



يسمح باستخدام المواقف الآلية في الأبنية شريطة ما يلي: -

تقديم دراسة فنية موضحا فيها نوع وطبيعة النظام المطلوب استخدامه.

إرفاق خطة لإدارة المرور ولأماكن دخول السيارات وخروجها.

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

تعتبر أطوال معابر السيارات وممراتها المؤدية لمدخل المواقف من طول المسرب التخزيني.

تعتبر الواجهة الأمامية للقطعة على الشارع من بداية حد القطعة إلى مدخل مواقف السيارات مع اتجاه حركة المرور للسيارات على الشارع من الطول الكلي للمسرب التخزيني.

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

في حال تعذر إنشاء ممرات لمواقف السيارات تتصل بالطريق العام يسمح باستخدام مصاعد لهذه الغاية وفقا للشروط التالية: -

توفير مصعد واحد لكل خمسين موقفا وأن لا يقل عدد المصاعد عن مصعدين إذا زاد عدد المواقف على (٥٠) موقفا.

توفير مسرب تخزين للسيارات لا يقل طوله عن مجموع طول (١٥%) من إجمالي السيارات الكلي.

يعتبر طول الواجهة الأمامية للقطعة على الشارع من بداية حد القطعة إلى مدخل مواقف السيارات مع اتجاه حركة المرور للسيارات على الشارع وأطوال معابر السيارات داخل حدود القطعة من الطول الكلي للمسرب التخزيني.

توفير مكان انتظار لسيارة واحدة حداً أدنى أمام كل مصعد.

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

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

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



يجب تأمين متطلبات كودات البناء الوطني لمواقف الأشخاص من ذوي الإعاقة والتأكيد على ما يلي: -

أن يكون موقع الموقف الأقرب إلى المصعد في حال المواقف المسقوفة، والأقرب إلى المدخل الرئيسي للمبنى في حال كانت المواقف مكشوفة.

يجب تزويد المواقف المخصصة لذوي الإعاقة باللوحات الإرشادية وطلاء أرضيتها للدلالة عليها.

يجب تأمين مرور آمن لذوي الإعاقة من الموقف إلى المدخل الرئيسي للمبنى.

إذا كان عدد مواقف السيارات يزيد على (١٠٠) موقف فيجب توفير ممرات المشاة ضمن مساحة المواقف وفقاً للشروط التالية: -

أن تكون ممرات المشاة متصلة مع مداخل الأبنية وأرصفت الشوارع.

أن يتم تصميم هذه الممرات بطريقة تحد من حاجة المشاة لعبور ممرات السيارات.

تمييز ممرات المشاة باستخدام ألوان أو مواد أو إيجاد فرق بالمنسوب بينها وبين ساحة وقوف السيارات.

أن لا يقل عرض ممرات المشاة عن (١.٢٥) متر وخمسة وعشرين سنتيمتراً.

ج. يجب تأمين مصد لإطارات السيارات يبعد مسافة (٧.٥) سنتمترًا عن الحد الأمامي للموقف وعلى عرضه كاملاً، وذلك للمواقف التي تصطف أمام الجدران والأسوار والمواقف المتقابلة.

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

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

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

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

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

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

أن يكون الحد الأدنى لأبعاد كل مكان انتظار بطول (٦) أمتار وبعرض (٣) أمتار.



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

جدول رقم (١)

كافة مناطق التنظيم			
منطقة السكن	كافة مناطق التنظيم باستثناء منطقة السكن	أحكام مواقف السيارات	
٥.٢٥	٥.٢٥	طول الموقف	لا تقل أبعاد مواقف السيارات عن (بالمتر)
٢.٥	٢.٥	عرض الموقف	
٢.٢٥	٢.٢٥	الارتفاع الصافي للموقف	
٥.٥	٦	زاوية الاصطفاف (٩٠)	لا يقل العرض الحر للممرات الداخلية عن (بالمتر)
٥	٥.٥	زاوية الاصطفاف (٦٠)	
٤.٥	٥	زاوية الاصطفاف (٤٥)	
٤	٤.٥	زاوية الاصطفاف (٣٠)	
٣.٥	٤	زاوية الاصطفاف (مواز للممر)	
٣.٥	٣.٥	عدد المواقف أقل أو يساوي (٣٠) موقفاً	لا يقل عرض الرامب الصافي عن (بالمتر)
٦	٦	عدد المواقف أكثر من (٣٠) موقفاً	
٤	٤	عدد المواقف أقل أو يساوي (٣٠) موقفاً	لا يقل نصف قطر المنعطف الداخلي عن (بالمتر)
٤	٤	عدد المواقف أكثر من (٣٠) موقفاً	
٧.٥	٧.٥	عدد المواقف أقل أو يساوي (٣٠) موقفاً	لا يقل نصف قطر المنعطف الخارجي عن (بالمتر)
١٠	١٠	عدد المواقف أكثر من (٣٠) موقفاً	

* يجب ان يكون منحنى الانعطاف الخارجي مماساً مع اتجاه الرامب من الجهة الخارجية للرامب .

* في حال زاوية الانعطاف (١٨٠) درجة يجب ان لا يقل نصف قطر المنعطف الداخلي عن (٤) أمتار ولا يقل نصف قطر المنعطف الخارجي عن (٩) أمتار .

* المواقف التي يكون اصطفافها بشكل مواز للممر لا يقل طولها عن (٦) امتار ولا يقل عرضها عن (٣) أمتار والارتفاع الصافي لها لا يقل عن (٢.٢٥) مترين وخمسة وعشرين سنتمتراً .

* الارتفاع الصافي للموقف يعني المسافة الرأسية مع أرضية المواقف إلى أسفل السقف أو أي عنصر إنشائي أو أي تمديدات وتجهيزات كهروميكانيكية .



أحكام مواقف السيارات
الحافلات

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



المادة ١٨- طرق الدخول والخروج والممرات الداخلية لمواقف السيارات :

يجب أن تتوافر في طرق الدخول والخروج والممرات الداخلية لمواقف السيارات الشروط التالية: -
بالنسبة للمقطع الطولي:

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

أن لا يتعدى انحدار الممرات الداخلية التي يسمح بوقوف السيارات على جانبيها عن (٥%).

يتعين أن تكون بداية ميل الممر (الرامب) من حد البناء وبعد خط الارتداد الأمامي وليس من حد القطعة الأمامي وبمناسيب متناسقة مع بعضها البعض، وفي الحالات التي يكون مقرراً بالأحكام التنظيمية إنشاء رواق أمامي للبناء فيجب أن يبدأ ميل الممر (الرامب) بعد حد الرواق لضمان استمرارية الأروقة بمناسيب ملائمة ولسهولة سير المشاة ضمن تلك الأروقة وذلك لمناطق التنظيم كافة باستثناء منطقة السكن.

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

(٣.٥) ثلاثة أمتار ونصف لمواقف السيارات التي لا يزيد عدد السيارات فيها على (٣٠) سيارة.

(٦) ستة أمتار لمواقف السيارات التي يزيد عدد السيارات فيها على (٣٠) سيارة وفي حال تأمين مدخل ومخرج مستقلين يطبق البند (١) من هذه الفقرة على كل منها.

ج. للمرجع المختص في مديرية التراخيص قبول مواقف لا تتاح فيها للسيارات إمكانية الدوران داخل هذه المواقف وذلك للصعوبات الفنية المحيطة بها أو صغر مساحة البناء ويشترط في ذلك أن لا يزيد عدد السيارات في الموقف الواحد على أربع سيارات وأن لا يستغل الارتداد الأمامي للبناء بشكل يمنع حركة السيارات.

د. للمرجع المختص في مديرية التراخيص الموافقة على إنشاء مواقف مكشوفة للسيارات في ارتدادات الأبنية الجانبية والخلفية فقط شريطة تأمين حرية الحركة والوقوف فيها وفقاً لأحكام هذا الملحق.

هـ. على الرغم مما ورد في الفقرة (و) من هذه المادة يسمح بما يلي :-

١. إنشاء موقفين ضمن الارتداد الامامي الجانبي بدخول مباشر في منطقة السكن ومن الحد الامامي للقطعة وبما لا يزيد على (٤) مواقف جهة كل شارع وبعرض (٥) م من جهة المجاور .

٢. إنشاء مواقف مكشوفة للسيارات في ارتدادات الأبنية الامامية شريطة تأمين حرية الحركة والوقوف فيها وفقاً لأحكام هذا الملحق وعلى أن لا تؤثر المواقف على مداخل البناء ومداخل مكررات الأدراج وأبواب المخازن والمشغل بتأمين ممرات منفصلة تخدم البناء ولا يقل عرضها عن (٢) مترين وتفصل بأسوار لا يزيد ارتفاعها على متر ونصف المتر وذلك للأبنية السكنية.

و. على الرغم مما ورد في الجدول رقم (١) من المادة (١٧) من هذا الملحق يسمح بإنشاء موقف سيارة مكشوف واحد في كل ارتداد جانبي على حدة في أي فئة تنظيم يكون الارتداد الجانبي المحدد لها (٢.٥) مترين ونصف بحيث يكون عرض الموقف لا يقل عن (٢.٢٥) مترين وخمسة وعشرين سنتيمتراً.

ز. يجب أن تبعد مداخل مواقف السيارات مسافة لا تقل عن (٦) ستة أمتار عن المنحنيات ما لم يكن المدخل للمواقف هو من نهاية حدود القطعة عن المنحنى.

ح. في حال وقوع القطعة على التقاء شارع ودرج أو طريق سعته (٣) أمتار فأقل فإنه يسمح بإنشاء موقف سيارة مكشوف واحد في كل ارتداد أمامي على حدة مواز للطريق أو الدرج في منطقة السكن ومن الحد الامامي للقطعة مع الأخذ بالاعتبار ما جاء في الفقرة (ح) من هذه المادة.



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

الدراسة المرورية للموقع وهي تحديد متطلبات الموقع من الناحية المرورية سواء أكانت داخل حدود القطعة أم خارجها من حيث تحديد المداخل والمخارج وحركة المرور للسيارات داخل حدود القطعة وتحديد أماكن خروج السيارات.

دراسة الأثر المروري يتم إعدادها من استشاري معتمد من نقابة المهندسين يتم من خلالها:-

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.

تحليل مواقف السيارات ان كانت كافية حسب متطلبات الملحق بتوقع عدد الرحلات الناجمة عن الاستعمالات المقترحة.

تشمل نتائج دراسة الأثر المروري:-

تحديد كلفة التحسينات المرورية المطلوبة نتيجة وجود الاستعمال المطور للموقع.

أثر المشروع على شبكة المواصلات المحيطة والتي تتضمن شبكة الطرق والمواصلات العامة.

تحديد مسؤوليات الجهة الواجب إلزامها بإجراء تلك التحسينات المرورية.

بيان القيمة المضافة من الناحية الاقتصادية من تطوير الموقع.

بيان بأن الموقع يناسب الاستعمال المطلوب.

هـ الموقع الآمن من الناحية المرورية هو تحقيق الشروط المرورية التي تضمن الوصول الآمن للموقع من الناحية المرورية من حيث ميل الشوارع ضمن المعايير والمواصفات المعتمدة وتحقيق المسافة الآمنة للرؤية عند الخروج والدخول من وإلى الموقع وتحقيق الاندماج مع شبكة الطرق المحيطة وضمان المرور الآمن للمشاة من وإلى الموقع وأي متطلبات أخرى تحقق السلامة والأمان.

المادة ٢٠- تخصيص مواقف على عقار مجاور ومواقف السيارات بالأجرة

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

تعبيد الساحة المستخدمة لاصطفاف السيارات وتوضيح أماكن الاصطفاف على الساحة .

إنشاء الأسوار .

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

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

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

توضيح المداخل والمخارج للمواقف ووضع لوحات إرشادية بذلك .

تطبق احكام المناورة لمواقف السيارات حسب ما ورد في احكام نظام التخطيط والتنظيم ضمن حدود أمانة عمان للأبنية التجارية .

ج. الموافقة المرورية على الموقع .



يمنع ترخيص مواقف سيارات مكشوفة بالأجرة على شوارع سعتها اقل من (٨) امتار .

المادة ٢١- استيفاء بدل مواقف السيارات

لا يجوز استيفاء بدل المواقف للسيارات عند طلب ترخيص الاستعمالات المختلفة في البناء الواردة في المادة (١٤) من هذا الملحق وذلك للأبنية المقترحة على أرض خلاء في حال عدم توفر مواقف السيارات .

ب. تعفى من توفير مواقف السيارات المقررة وفقاً لأحكام هذا النظام الأبنية التي يقتضي اتصالها بالطريق العام بدرج عام أو ممر عام يكون عرضه (٣) أمتار أو أقل وفي حال كان البناء ضمن منطقة السكن يجب ان لا يزيد عدد الشقق في البناء المسموح بإقامته وفقاً لأحكام هذا النظام على (١٠) عشر شقق .

ج. 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 تخصيصاً قانونياً .

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

ا. في حالة عدم توافر الإمكانيات الفنية أو الإنشائية لتأمين العدد المطلوب لمواقف السيارات ضمن حدود قطعة الأرض بسبب واقع حركة المرور داخل القطعة أو شكلها أو مساحتها أو ميلانها أو وجود بناء قائم عليها قبل صدور هذا النظام وذلك للأبنية التالية :-

أ. الابنية القائمة في كافة مناطق التنظيم عدا منطقة السكن .

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

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

د. الابنية في منطقة السكن بعد صدور احكام هذا النظام شريطة أن لا يزيد عدد الشقق فيها على (١٠) شقق.

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

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

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

المادة ٢٢- المنشآت الاقتصادية



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

المادة ٢٣ - خدمات البناء

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

بئر ماء لتجميع مياه الأمطار وفقاً للمواصفات والتعليمات الصادرة لهذه الغاية على أن يتم توفير متطلبات السلامة العامة لفتحة بئر الماء بحيث لا يزيد أي بعد من أبعادها على (٠.٧٥) متر وعمل شبك حماية معدني أسفل الغطاء قابل للفك والتركيب لأغراض الصيانة .

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

حفرة تجميعية للمباني غير المخدومة بخدمات الصرف الصحي على أن يتم تأمين ارتداد لها لا يقل عن (١.٠٠) متر عن حدود القطعة وعلى أن يتم توفير متطلبات السلامة العامة لفتحة الحفرة التجميعية بحيث لا يزيد أي بعد من أبعادها عن (٠.٧٥) متر وعمل شبك حماية معدني أسفل الغطاء قابل للفك والتركيب لأغراض الصيانة .

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

غرفة حارس من ضمنها حمام ومطبخ للأبنية متعددة الشقق والتي يزيد عدد الشقق فيها على ثماني شقق .

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

المادة ٢٤ - المظهر الخارجي للبناء

أ. لا يجوز استعمال أي مواد عاكسة للنور في واجهات البناء الخارجية تؤدي إلى إزعاج المجاورين أو تشكل خطراً على السلامة العامة .

ب. يسمح باستعمال أي لون لطلاء أو دهان أو تلوين واجهات البناء الخارجية بما لا يزيد على (٢٠%) من مساحة كل واجهة للأبنية السكنية و بما لا يزيد على (٤٠%) من مساحة كل واجهة للأبنية غير السكنية على ان تكون بقية ألوان الواجهات بلون الحجر الطبيعي أو اللون الأبيض و إذا رغب المالك في استعمال غير ذلك ولمساحة تزيد على هذه النسب فيجب عليه الحصول على موافقة مسبقة من المرجع المختص .

ج. لا يجوز تمديد أو تركيب أي اجهزة او 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 وطراشه وإذا امتنع مالك البناء عن القيام بأي من تلك الأعمال فللجنة أن تقوم بذلك نيابة عن مالك البناء وتحصيل كافة التكاليف مضافاً إليها (٢٥%) نفقات إدارية.

المادة ٢٥ - المساحات المنسقة المزروعة

يجب التقيد بالحد الأدنى للنسبة المئوية للمساحات المنسقة المزروعة المقررة تنظيمياً على أن لا تقل عن (١٠%) من مساحة قطعة الأرض في المناطق السكنية وعن النسبة المئوية المقررة من مساحة قطعة الأرض لباقي مناطق التنظيم على أن تكون النباتات والأشجار من أنواع قليلة الاحتياجات المائية وفقاً للتعليمات التي يصدرها المجلس لهذه الغاية .



المادة ٢٦- إذا كانت أي قطعة أرض بين شارعين أو أكثر بمناسيب مختلفة تستثنى مساحة البناء الواقعة تحت منسوب الشارع الأعلى من النسبة الطابقية، على أن تخضع مساحة البناء بعد عمق (٣٠) متراً بعد حد الارتداد الامامي من الشارع الاعلى وتقع دون مستوى منسوب الخط الواصل ما بين منسوب ادنى نقطة في الشارع العلوي ومنسوب ادنى نقطة للشارع السفلي للرسوم المنصوص عليها في هذا النظام لتجاوز النسبة الطابقية وتستثنى مساحة الخدمات والمواقف.

المادة ٢٧- خطوط خدمات المياه والمجاري والهاتف والكهرباء :

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

المادة ٢٨- الابنية العالية

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

المادة ٢٩- يتم تحديد مغلف البناء بغرض تنظيم ارتفاعات الأبنية على قطع الأراضي باستخدام العناصر والمعايير والمتغيرات المبينة تالياً :-

مغلف البناء وهو عبارة عن حيز يعتمد تحديده على مستوى المرجع الأول ومستوى المرجع الثاني والارتدادات التنظيمية المقررة.

مستوى المرجع وهو عبارة عن سطح يتم تحديده اعتماداً على خط المرجع والارتفاع التنظيمي المقرر للبناء مضافاً له (١.٥) متر ونصف المتر.

خط المرجع وهو عبارة عن خط يتم تحديده اعتماداً على محور الطريق وسعته التنظيمية وأضلاع قطعة الأرض والارتدادات التنظيمية المقررة وطبوغرافية قطعة الأرض وميلها .

تصدر اللجنة الرسومات التوضيحية لتحديد أحكام مغلف البناء.





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

قانون امانة عمان وتعديلاته رقم 18 لسنة 2021

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

المادة 32

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

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

تعديلات المادة :

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



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

