

نحن عبدالله الثاني ابن الحسين ملك المملكة الاردنية الهاشمية
بمقتضى المادة (٣١) من الدستور
وبناء على ما قرره مجلس الوزراء بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/١٩
نأمر بوضع النظام الآتي :-

نظام رقم (٨١) لسنة ٢٠٢٥
نظام التخطيط والتنظيم داخل حدود أمانة عمان
صادر بمقتضى البندين (١) و(٢) من الفقرة (ب) من المادة (٣٢) من قانون
أمانة عمان رقم (١٨) لسنة ٢٠٢١

المادة ١- يسمى هذا النظام (نظام التخطيط والتنظيم داخل حدود أمانة عمان لسنة ٢٠٢٥) ويعمل به اعتبارا من ٢٠٢٦/١/١.

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

القانون	:	قانون أمانة عمان.
الأمانة	:	أمانة عمان الكبرى.
اللجنة	:	لجنة التخطيط المركزية المشكلة بموجب أحكام هذا النظام.
اللجنة الاستشارية	:	اللجنة الاستشارية الخاصة بالتخطيط المستقبلي.
مديرية التخطيط	:	مديرية التخطيط في الأمانة.
الخطط الرسمية	:	خطة المدينة وخطة المنطقة وخطة الحي.
المخططات التنظيمية	:	الوثائق والرسومات التي تصدرها الأمانة وتحدد بموجبها أحكام التنظيم الصادرة عنها والمنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة (١٧) من هذا النظام.
جلسة الاستماع	:	الجلسة المخصصة لاستماع وجهات نظر أصحاب العلاقة بخصوص الإجراءات المتخذة وفقا لأحكام هذا النظام.

- العمل المناخي** : أي إجراء يتخذ للحد من الآثار الحالية والمتوقعة لتغير المناخ من خلال تعزيز القدرة على التكيف مع النظم البيئية وتقليل انبعاثات الغازات الدفيئة أو إزالتها من الغلاف الجوي، وتحسين البنية التحتية ورفع الجاهزية والوعي البيئي والقدرات البشرية والفنية.
- الأبنية الخضراء** : الأبنية التي يتم تصميمها وتنفيذها لتناسب مع المتطلبات والمعايير العالمية للتنمية المستدامة والتكيف المبني على الأنظمة البيئية وتكون مطابقة لمواصفات محددة من جهة محلية أو دولية معتمدة مانحة لشهادات الأبنية الخضراء.
- البنية التحتية الخضراء** : مجموعة التدابير المصممة بشكل استراتيجي لتعزيز قيمة البيئة من خلال استخدام الأنظمة الطبيعية كالشبكات المتصلة بالدورة الطبيعية للمياه الجوفية أو السطحية للمساعدة على الإدارة المستدامة لمياه الأمطار وتخفيف آثار التغير المناخي، وتوفير مساحات للأنشطة المجتمعية وحماية الموائل الطبيعية.
- المالك** : صاحب العقار المسجل في سجلات دوائر الأراضي والمساحة أو المسجل كإيجار تمولي لصالحه أو متولي الوقف.
- العقار** : قطعة الأرض والبناء المقام عليها وأي حصة شائعة في أي منهما.
- الأرض** : أي أموال غير منقولة.

الطريق

: أي شارع أو ممشى أو ساحة أو ميدان أو جسر سواء أكان خاصاً أم عاماً، منشأ أم مقترحاً إنشاؤه، ويشمل الخنادق والأقنية والأخاديد ومجاري مياه الأمطار والعبّارات والأرصفة الجانبية وجزر السلامة والدواوير والميادين والساحات التي تقع ضمن حرم الطريق والجدران والأسيجة.

الإعمار

: إنشاء بناء أو إحداث تغيير فيه أو توسعته أو تعديله أو تحسينه أو تطويره أو هدمه أو استعمال أو إشغال بناء أو أرض بموجب الخطط الرسمية والمخططات التنظيمية وتشمل الأعمال الإنشائية والهندسية المساندة بما في ذلك أعمال الحفر والردم وإنشاء الطرق والأسوار وغيرها من الأعمال ذات العلاقة.

البناء المتصل

: سلسلة من الأبنية المتصلة لكل وحدة منها مدخل مستقل.

البناء المنفصل

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

البناء المتعدد الشقق

: البناء المؤلف من ثلاث شقق أو أكثر.

الفضاءات الحضرية

: المساحات المفتوحة غير المبنية داخل المدينة والمصممة أو المخصصة لاستخدام المواطنين والأنشطة الحضرية والبيئية وتشمل المساحات الخضراء والترفيهية والمساحات العامة الصلبة وعناصر الشوارع والفراغات المعاد تأهيلها والحدود الحضرية.

المساحات المنسقة

: المساحات التي يتم تحديدها ضمن قطع أراض محددة المساحة بحيث يتم تأمين المساحات الخضراء ضمنها.

- الطرق الخضراء :** الطرق المصممة لتحقيق معايير الاستدامة البيئية، وتستخدم المواد الطبيعية في إنشائها وتضمينها أنظمة لتصريف مياه الأمطار.
- متعدد الاستعمال :** أراضٍ تتضمن استعمالاً سكنياً إضافة إلى استعمالات غير سكنية مسموح بها ضمن مناطق وفئات التنظيم المختلفة.
- الاستعمال المخالف :** استعمال أرض أو بناء لغير الغاية المقررة بموجب مخطط تنظيمي مصدق أو خلافاً لأي رخصة صدرت وفقاً للتشريعات النافذة.
- التنظيم المتراكب :** أداة من أدوات التخطيط يتم بموجبها التعديل على قيود أحكام التنظيم الصادرة وفقاً لما هو محدد على مخططات التنظيم.
- الارتداد :** الفناء الواقع بين خط البناء وحدود قطعة الأرض من الجهات جميعها غير مسموح البناء فيه أو استغلاله إلا وفقاً للأحكام المعمول بها.
- مساحة البناء :** مجموع مساحات 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 وميكانيكية أو أجزائها ومواقف السيارات والأبنية الفرعية والمناور ومجاري التهوية العمودية الميكانيكية والأقبية والسدد.

المساحة الطابقية : مجموع مساحات المساقط الأفقية المسقوفة

لطوابق البناء جميعها وتستثنى منها الشرفات المكشوفة والبروزات المعمارية والمظلات والأدراج الخارجية المكشوفة والممرات والأدراج المعلقة ومعابر السيارات وآبار المياه وطوابق الخدمات الكهربائية وميكانيكية أو أجزاءها والخزانات ومواقف السيارات والأبنية الفرعية والمناور ومجاري التهوية العمودية الميكانيكية والأقبية والسدد التجارية وطوابق التسوية.

فئة التنظيم : نوع من أنواع الاستعمال المقررة للأراضي والأبنية وفقا لأحكام التنظيمية المتعلقة بها أو المخططات التنظيمية المصدقة والمنصوص عليها في الملحق رقم (١) من هذا النظام.

الكثافة السكنية : عدد الشقق المسموح إنشاؤها على الوحدة الإفرافية.

الكثافة العمرانية : الاستعمالات والمساحات المسموح بها ضمن منطقة محددة.

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

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

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

المادة ٤-أ- يتولى الأمين إصدار القرارات اللازمة للسير بإجراءات إعداد الخطط الرسمية وكل ما يرتبط بها من معاملات وخدمات والأسس والمعايير الخاصة بذلك وتعديلها، والقيام بأي مهام أخرى يفوضه بها المجلس.

ب-يشكل الأمين لجنة استشارية خاصة بالتخطيط المستقبلي من أصحاب الخبرة والاختصاص في مجالات التخطيط والتنظيم والتنمية المستدامة لمدة أربع سنوات، على أن يحدد في قرار تشكيلها أعضاؤها ومهامها وآلية عملها وسائر الأمور المتعلقة بها.

المادة ٥ -لغايات تنفيذ أحكام هذا النظام، يمارس مدير المدينة المهام التالية: -
أ- متابعة قيام كافة المديریات المعنية بوضع الاستراتيجيات والمشاريع اللازمة لتنفيذ الخطط الرسمية وما ينشأ عن هذه الخطط من خدمات تقدمها الأمانة، وفقا للمعايير والإجراءات المحددة في القانون وهذا النظام.
ب- إعداد التقارير المتعلقة بوضع وتنفيذ الخطط الرسمية وأي إجراءات أو مشاريع قائمة أو جديدة ورفعها إلى الأمين بشكل دوري وكلما دعت الحاجة لعرضها على المجلس.
ج- أي مهام أخرى يكلفه بها الأمين.

المادة ٦ -أ-تشكل لجنة تسمى (لجنة التخطيط المركزية) برئاسة الأمين وعضوية كل من: -
١- نائب أمين عمان.
٢- عضوين من مجلس الأمانة يتم تسميتهما من قبل المجلس بتوصية من الأمين على أن تكون لديهما الخبرة اللازمة في مجالات التخطيط والتنظيم وغيرها من المجالات ذوات العلاقة.
٣- مدير المدينة.
٤- نائب مدير المدينة للتخطيط والتنمية الاقتصادية.
٥- نائب مدير المدينة لقطاع الأشغال العامة.
ب-تتولى اللجنة المهام والصلاحيات التالية: -
١- مراجعة خطة المدينة وخطة المنطقة لغايات اعتمادهما وإقرارهما حسب الأصول.
٢- مراجعة خطة الحي واعتمادها لغايات إقرارها حسب الأصول.
٣- إصدار القرارات وفق الإجراءات الواردة في هذا النظام والتعليمات والملاحق الصادرة بمقتضاه.

- ٤- الإشراف على عملية الدعم الفني أو الاستشاري المقدم لغايات إعداد الخطط الرسمية.
- ٥- متابعة قيام مديرية التخطيط بتطبيق عملية المشاركة المجتمعية وفقا لأحكام هذا النظام.
- ٦- أي مهام أخرى يكلفها بها الأمين.

ج- تختص اللجنة بالنظر والبت في الاعتراضات المقدمة بخصوص الخطط الرسمية والمخططات والقرارات التي يتخذها المرجع المختص فيما يتعلق بالتخطيط والتنظيم، ويحق لرئيس اللجنة تشكيل لجنة فرعية أو أكثر لهذه الغاية.

د- يحق للجنة تشكيل لجان استشارية مؤقتة متعلقة بمواضيع مرتبطة بعملية التخطيط والتنظيم مثل العمل المناخي والبيئة والنقل والاستثمار والتراث العمراني والمرأة والشباب والأشخاص ذوي الإعاقة وغيرها من المواضيع ذوات العلاقة أو المواقع المرتبطة بعملية تخطيط المدينة.

هـ- يصدر المجلس التعليمات اللازمة لتنظيم عمل اللجنة واللجان الاستشارية المؤقتة بما في ذلك اجتماعاتها وآلية عملها وكيفية اتخاذ قراراتها وسائر الأمور المتعلقة بها.

المادة ٧-أ- تمارس مديرية التخطيط ودوائرها وأقسامها بصفاتها المرجع المختص المهام التالية: -

١- إعداد الخطط الرسمية ورفع التوصيات والمقترحات حولها ونشر القرارات المتعلقة بها.

٢- إجراء التشاور المنظم والمشاركة المجتمعية وجلسات الاستماع بحضور عضو المجلس الممثل وفق الأسس المعتمدة.

٣- استلام المشاريع والمعاملات ودراستها ورفع التوصيات اللازمة بشأنها وإصدار القرارات وفق أحكام هذا النظام والتعليمات والملاحق.

٤- أي مهام أخرى يكلفها بها الأمين أو مدير المدينة.

ب- يصدر المجلس التعليمات اللازمة لتنظيم عمل المرجع المختص ضمن كافة المستويات على أن تتضمن تحديدا لمهام مديرية التخطيط والدوائر والأقسام المعنية، والمعاملات والإجراءات التي يتوجب القيام بها لتنفيذ أحكام هذا النظام والمدد الواجب اتباعها، وبذل الخدمة المستوفاة من الأمانة وغيرها من الأمور ذوات العلاقة.

المادة ٨-أ- تتضمن الخطط الرسمية الصادرة عن الأمانة المستويات التالية: -
 المستوى الأول : خطة المدينة والتي تغطي كامل الأراضي الواقعة داخل حدود الأمانة.
 المستوى الثاني : خطة المنطقة والتي تغطي كامل الأراضي الواقعة ضمن منطقة واحدة أو أكثر داخل حدود الأمانة.
 المستوى الثالث : خطة الحي والتي تغطي كامل الأراضي الواقعة ضمن مساحة جغرافية معينة تم تخطيطها وتنظيمها ضمن حي أو أحياء جديدة أو قائمة داخل حدود الأمانة على أن لا تتجاوز المساحة (٥٠٠٠) دونم إلا إذا رأت اللجنة ضرورة توسيعها.

ب- يتوجب عند إعداد أي من الخطط الرسمية وتعديلها القيام بتطبيق منهجيات وأدوات التخطيط الحضري وفق الممارسات الفضلى والمواءمة مع السياسة الحضرية الوطنية والخطط الإقليمية والمحلية المعمول بها، والتنسيق والتشاور مع الجهات المعنية وذوي المصلحة.

ج- يصدر الأمين بناء على تنسيب اللجنة، معايير التخطيط ومتطلباته والأدلة الإرشادية والأسس اللازم تطبيقها من قبل الأمانة وأي شخص أو جهة أخرى خلال عملية إعداد الخطط الرسمية وتنفيذها والقيام بالأعمال وتقديم الخدمات داخل حدود الأمانة ضمن ضوابط محددة وتشمل ما يلي: -

١- معايير تحديد المساحات وحدودها خلال عملية التخطيط والتنظيم وتحديد الأراضي واستعمالاتها.

- ٢- معايير البنية التحتية اللازمة لتخطيط شبكات النقل والأرصفة والطرق والمرور وشبكات المياه والصرف الصحي والكهرباء والاتصالات وغيرها.
 - ٣- معايير الاستدامة البيئية والتكيف المبني على الأنظمة البيئية اللازمة للحفاظ على المواد الطبيعية وحماية البيئة وعناصرها والحد من التلوث.
 - ٤- معايير التصميم الحضري اللازم لتحسين الشكل الجمالي للمدينة والتوافق مع الطابع الثقافي والتراثي للمدينة.
 - ٥- معايير السلامة العامة المتعلقة بالتخطيط لمواجهة الكوارث الطبيعية وضمان الاستجابة لتلك الظروف.
 - ٦- معايير المشاركة المجتمعية من أجل الاستجابة لاحتياجات القاطنين في المدينة وإشراك الأفراد والقطاع الخاص والمجتمع المحلي في عملية التخطيط والتنظيم.
 - ٧- أي معايير فنية أو اقتصادية أو اجتماعية أو تراثية أخرى ذات علاقة بعملية التخطيط.
- المادة ٩- أ- تصدر اللجنة قرارها بالبدء بإعداد خطة المدينة على أن يتضمن خطة العمل والمدة الزمنية اللازمة لإعدادها.
- ب- تقوم مديرية التخطيط بإجراء الدراسة الفنية التي يتم من خلالها جمع وتحليل كافة المعلومات والبيانات اللازمة لإعداد الخطة بالتنسيق مع المديريات المعنية والتشاور مع الجهات المعنية وعقد جلسة استماع واحدة أو أكثر مع ذوي المصلحة.
 - ج- تقوم مديرية التخطيط، وبعد الانتهاء من الدراسة الفنية بوضع خطة المدينة والتي يجب أن تتضمن ما يلي: -
- ١- ملخصا لمخرجات الدراسة والفرص والتحديات بما في ذلك فرص التنمية الاقتصادية والاجتماعية.
 - ٢- شرحا مفصلا لمنهجية وإجراءات ومخرجات التنسيق والتشاور التي تمت وآلية التواصل المستقبلية مع ذوي المصلحة.
 - ٣- الرؤية الشمولية ومبادئ وأهداف التخطيط الحضري ضمن نطاق الخطة.
 - ٤- التوجهات الاستراتيجية والسياسات ومحاور العمل العامة للمواضيع الرئيسية المرتبطة بالتخطيط الحضري، بحيث تشمل ما يلي: -

- أهداف السياسة الحضرية الوطنية والسياسات والمبادرات المنبثقة عن أهدافها وترجمتها بالشكل المعقول كما ينطبق على مستوى الخطة ونطاقها.
- الربط بين الخطة والأهداف والسياسات القطاعية وخطط العمل المحلية والإقليمية والوطنية ذوات العلاقة.
- ما ينبثق عن السياسات العامة والأهداف من مبادرات وبرامج ومشاريع استراتيجية حالية ومستقبلية مساندة ومؤشرات أداء، والحلول المحددة المنوي تطبيقها لبلوغ الرؤية الشمولية وتحقيق أهداف التخطيط الحضري.
- خطوات التنفيذ والأطر الزمنية والموازنات إن وجدت أو تم تحديدها وقت إعداد الخطة.
- أي أمور أخرى خاصة بمستوى الخطة ونطاقها.
- ٥- مخططات ورسومات توضيحية بما يتناسب ومستوى الخطة وذلك لبيان ما يلي: -
- الحدود الجغرافية لنطاق الخطة.
- العناصر المكانية الرئيسية للخطة والمساحة الواقعة ضمن نطاقها.
- مراكز النمو الحالية والمستقبلية.
- استعمالات الأراضي المستقبلية.
- المساحات الحساسة طبيعياً أو بيئياً أو ثقافياً أو تاريخياً أو زراعياً.
- المساحات المعرضة للمخاطر الطبيعية أو المناخية أو التي من صنع الإنسان.
- محاور النقل والتنقل الرئيسية الحالية والمستقبلية.
- تصور واضح لمواقع وشكل النمو العمراني والنمط الحضري والمعماري للمباني بما يخدم أهداف الخطة ومستواها.
- تصور واضح لأنظمة البنى التحتية اللازمة لتنفيذ الخطة.
- حدود النمو الحضري.
- المناطق خارج مراكز حدود النمو وخارج التنظيم وضوابط التطوير فيها.
- أي عناصر أخرى يرى القائمون على إعداد الخطة أنها جزء أساسي منها.

المادة ١٠ أ- تعرض خطة المدينة على اللجنة لمراجعتها، ويحق للجنة أن تطلب إجراء أي تعديل عليها، وإجراء التشاور بشأنها مع الجهات المعنية، وعقد جلسة استماع واحدة أو أكثر مع ذوي المصلحة ودعوة من تراه مناسبة لمناقشة ما ورد فيها.

ب- على اللجنة في حال موافقتها على خطة المدينة أن تقوم برفعها إلى الأمين وله الحق بعرضها على اللجنة الاستشارية.

ج- يتخذ الأمين أياً من القرارات التالية فيما يتعلق بخطة المدينة: -

١- إعادتها إلى اللجنة ومديرية التخطيط لإجراء التعديلات اللازمة عليها، على أن تتم مراجعة الدراسة المرفقة بها بالتنسيق مع الجهات المعنية وذوي المصلحة وعرضها على اللجنة حسب مقتضى الحال.

٢- اعتمادها لغايات رفعها إلى المجلس.

د- ترسل خطة المدينة المعتمدة إلى أعضاء المجلس على أن يتم تحديد موعد محدد لاستلام ملاحظاتهم الخطية عليها.

هـ - يدعو الأمين المجلس للانعقاد في جلسة غير عادية لمناقشة خطة المدينة والملاحظات المرسلّة من قبل المجلس، ويتم إقرار هذه الخطة بالإجماع أو بأغلبية أصوات أعضاء المجلس الحاضرين.

و- ينشر قرار المجلس بإقرار خطة المدينة في الجريدة الرسمية وتعتبر هذه الخطة نهائية وملزمة ونافاذة.

ز- تنشر خطة المدينة المقررة على الموقع الرسمي للأمانة.

ح- تتم مراجعة خطة المدينة مرة كل عشر سنوات أو كلما دعت الحاجة، وذلك باتباع الإجراءات المحددة في هذه المادة.

المادة ١١ أ- تصدر اللجنة قرارها بالبداية بإعداد خطة لمنطقة واحدة أو أكثر متضمناً تحديد فريق العمل المختص وخطة العمل والمدة الزمنية اللازمة لإعدادها.

ب- يقوم فريق العمل المختص بإجراء الدراسة الفنية التي يتم من خلالها جمع وتحليل كافة المعلومات والبيانات اللازمة لإعداد خطة المنطقة، على أن يتم التنسيق مع اللجنة والمديريات المعنية والتشاور المنظم مع الجهات المعنية وذوي المصلحة.

ج- يقوم فريق العمل المختص، وبعد الانتهاء من الدراسة الفنية بإعداد خطة المنطقة أو المناطق التي يجب أن تتضمن الأمور المنصوص عليها في الفقرة (ج) من المادة (٩) من هذا النظام وعلى أن يتم تخصيصها لتكون على مستوى المنطقة أو المناطق المحددة.

د- تعرض خطة المنطقة أو المناطق على اللجنة لمراجعتها، ويحق للجنة أن تطلب إجراء أي تعديل عليها، ولها الحق بإجراء التشاور مع الجهات المعنية وذوي المصلحة ودعوة من تراه مناسبة لمناقشة ما ورد فيها، وفي حال موافقتها على الخطة تقوم برفعها إلى مدير المدينة لاعتمادها خلال سبعة أيام عمل لغايات رفعها إلى الأمين وله الحق بعرضها على اللجنة الاستشارية. هـ- يتخذ الأمين أياً من القرارات التالية فيما يتعلق بخطة المنطقة: -

١- إعادتها إلى اللجنة وفريق العمل المختص لمراجعتها على أن يتم اتباع الإجراءات المنصوص عليها في الفقرات (ب) و(ج) و(د) من هذه المادة حسب مقتضى الحال.

٢- إقرار خطة المنطقة أو المناطق.

و- ينشر قرار الأمين بإقرار خطة المنطقة أو المناطق في الجريدة الرسمية، وتعتبر خطة المنطقة أو المناطق نهائية وملزمة ونافذة.

ز- تنشر خطة المنطقة أو المناطق المقررة على الموقع الرسمي للأمانة.

ح- تتم مراجعة خطة المنطقة أو المناطق وفق المدة الواردة بها أو كلما دعت الحاجة، وذلك باتباع الإجراءات المحددة في هذه المادة.

المادة ١٢ أ- تصدر اللجنة قراراً بالتحضير لوضع خطة الحي لتخطيط أراض محددة جديدة أو إعادة تخطيط لأراض قائمة تستدعي الحاجة لتطويرها أو معالجة أي قضايا تخطيطية فيها أو لغاية وضعها قيد الدراسة مع مراعاة توافر أي من المعايير التالية: -

١- أن تتضمن هذه الأراضي تجمعاً سكانياً أو تجارياً أو صناعياً أو أن يكون متعدد الاستعمالات حالياً أو مستقبلياً.

٢- أن تكون لهذه الأراضي حدود واضحة ومناسبة كطرق رئيسية تتيح حركة المرور بين الأحياء، أو معالم طبيعية كالتضاريس الجغرافية.

٣- وجود الحاجة لإعادة تخطيط هذه الأراضي وفق خطة المدينة وخطط المناطق الموضوعية أو لأي غاية تستدعي تطويرها أو لمعالجة أي قضايا تتطلب حلولاً تخطيطية جديدة.

ب- يتم الإعلان عن القرار بتحضير خطة حي واحد أو أكثر في الجريدة الرسمية وفي صحيفة محلية يومية وعلى الموقع الرسمي للأمانة، على أن يحدد في الإعلان ما يلي: -

١- حدود الأراضي موضع التخطيط بشكل أولي.
٢- الدعوة لحضور جلسة استماع عامة على أن يحدد مكان إقامتها وموعدها.

ج- تعقد مديرية التخطيط جلسة الاستماع العامة خلال مدة لا تتجاوز (٢١) واحداً وعشرين يوم عمل من تاريخ الإعلان في الجريدة الرسمية.

د- يحق لأي شخص ذي مصلحة تقديم أي مقترح أو اعتراض خطي أو إلكتروني إلى الأمانة فيما يتعلق بخطة الحي المنوي إعدادها خلال مدة لا تتجاوز (١٤) أربعة عشر يوماً من تاريخ انعقاد جلسة الاستماع العامة.

هـ - على مديرية التخطيط جمع وتحليل كافة المقترحات والاعتراضات وتوثيقها وإعداد تقرير مفصل بردودها وتوصياتها، ورفعها إلى اللجنة خلال مدة لا تتجاوز (١٤) أربعة عشر يوم عمل من انتهاء المدة المحددة في الفقرة (د) من هذه المادة.

و- على اللجنة عقد اجتماع خاص لعرض ومناقشة التقرير والتوصيات، واتخاذ القرار إما بوقف إجراءات تحضير خطة الحي أو إعادتها للدراسة أو استكمال العمل للبدء بإعداد الخطة ولها الحق بدعوة من تراه مناسباً.

ز- على الرغم مما ورد في الفقرات (ب) و(ج) و(د) و(و) من هذه المادة، يجوز للجنة، وفي حال تم البدء بالتحضير لخطة الحي لغايات وضعها قيد الدراسة، إصدار قرار بإبقاء الأحكام التنظيمية القائمة سارية، ووقف أي موافقات أو قرارات تنظيمية ومعاملات الإفراز والترخيص لمدة لا تتجاوز سنة من تاريخ القرار تجدد لمرة واحدة، على أن يتم إعادة النظر بقرار البدء بتحضير خطة الحي أو استكمال الإجراءات المحددة في الفقرات ذاتها بعد مرور تلك المدة.

المادة ١٣ أ- تصدر اللجنة قرارا بالبداية بإعداد خطة حي واحد أو أكثر ويكون قرارها نهائيا، على أن يتم نشر القرار في الجريدة الرسمية وفي صحيفة محلية يومية وعلى الموقع الرسمي للأمانة.

ب- يجب أن يتضمن قرار اللجنة الصادر وفقا للفقرة (أ) من هذه المادة تشكيل فريق العمل المختص برئاسة ممثل عن مديرية التخطيط وأعضاء من المديريات المعنية في المركز والمناطق، وخطة العمل والمدة الزمنية اللازمة لإعدادها.

ج- يقوم فريق العمل المشكل بإجراء الدراسة المرجعية كتحقيق شامل يوفر المعلومات الأساسية الضرورية واللائمة لإرشاد وتوجيه عملية التخطيط وإعداد الخطة، ويتم من خلالها جمع وتحليل البيانات بما يتناسب مع مستوى الخطة ونطاقها، على أن يتم التنسيق مع المديريات المعنية والتشاور مع الجهات المعنية وذوي المصلحة، وتوثيق كافة مدخلات ومخرجات الدراسة بشكل متكامل.

د- تشمل المكونات الرئيسية للدراسة المرجعية بشكل عام ما يلي: -

١- التحليل الديموغرافي: -

- عدد السكان وأنماط النمو والكثافة السكانية.
- توزيع الأعمار والجنس، وحجم وتكوين الأسر.
- مستويات الدخل، معدلات التوظيف، والتحصيل التعليمي.

٢- استعمالات الأراضي وتنظيمها: -

- أنماط استعمالات الأراضي الحالية.
- السياسات الحضرية لاستعمالات الأراضي والأحكام التنظيمية الخاصة بها.

▪ المناطق القابلة للتطوير أو إعادة التطوير.

٣- الإسكان: -

- السكن المتوفر (الكمية، الأنواع، الحالة، الظروف، وغيرها).
- سهولة الحصول على السكن (ميسور الكلفة).
- الفجوة بين العرض والطلب على الإسكان.

٤- الأوضاع الاقتصادية: -

- تحليل عام للاقتصاد المحلي، الأنشطة الاقتصادية الرئيسية وقطاعات التوظيف.
- التحديات والفرص الاقتصادية.

٥- البنية التحتية والخدمات: -

- أنظمة النقل (كشبكة الطرق، النقل العام، مسارات المشاة والتنقل النشط والأشخاص ذوي الإعاقة).
- المرافق وشبكات البنى التحتية الرئيسية (كشبكات تزويد المياه والصرف الصحي، الكهرباء، الغاز، الاتصالات تكنولوجيا المعلومات والإنترنت).
- البنية التحتية الخضراء.
- الخدمات العامة (كالأمن وخدمات الطوارئ، إدارة النفايات).

٦- المرافق والمراكز المجتمعية: -

- دور العبادة.
- المؤسسات التعليمية (المدارس، الكليات، الجامعات).
- المرافق الصحية (المستشفيات، العيادات، المراكز الطبية).
- المرافق الترفيهية (الحدائق، المرافق الرياضية المراكز الثقافية).

٧- البيئة الطبيعية والعمل المناخي: -

- خواص الأرض الطبيعية (التضاريس، الأودية الرئيسية والمسطحات المائية، المساحات الخضراء).
- المحددات والمخاطر البيئية (مناطق الفيضانات، التلوث مواطن ومسارات الحياة البرية والتنوع الحيوي).
- المبادرات البيئية والإجراءات المتخذة لحماية البيئة.
- المبادرات والخطط المتعلقة بالعمل المناخي.
- متطلبات التكيف المبني على الأنظمة البيئية.

٨- السياق التاريخي والثقافي: -

- المعالم التاريخية والمواقع التراثية والأثرية والهوية المعمارية.
- الهوية الثقافية والمجتمعية.
- جهود الحفاظ على الإرث التاريخي والثقافي والأنشطة الثقافية.

٩- الرفاه الاجتماعي والمجتمعي: -

- المنظمات المجتمعية والخدمات الاجتماعية.
- حق الوصول لكبار السن ولأشخاص ذوي الإعاقة وإدماجهم.
- السلامة العامة وإحصاءاتها.

- مؤشرات جودة الحياة ومدى المشاركة المجتمعية.
- ١٠- نهج ومخرجات المشاركة والتشاور مع الأطراف المعنية والمجتمع: -
 - الاستطلاعات، مجموعات التركيز، والمقابلات مع ممثلين عن السكان وأصحاب الأعمال وغيرهم من الأطراف المعنية.
 - الاجتماعات وورش العمل المجتمعية.
 - التغذية الراجعة حول احتياجات المجتمع وتطلعاته.
- ١١- الإطار السياسي التخطيطي والتنظيمي: -
 - السياسات وخطط العمل المحلية والإقليمية والوطنية التي تؤثر على المنطقة وتتأثر بها.
 - المحددات القانونية والتشريعية.
 - مجالات التطوير المستقبلية.
- ١٢- التحليل المقارن: -
 - المقارنة مع المجتمعات أو الأحياء والتحديات والفرص المشابهة.
 - الدروس المستفادة من الممارسات الفضلى والحلول المبتكرة.
- ١٣- أي جوانب أخرى أو مستجدة ضرورية لإتمام الدراسة المرجعية.
- المادة ١٤- أ- يقوم فريق العمل المشكل، وبعد الانتهاء من الدراسة المرجعية بإعداد خطة الحي على أن تتضمن الأجزاء والمرفقات التالية: -
 - ١- الجزء الأول: وثيقة السياسات الحضرية والتي تحتوي ملخص الدراسة المرجعية، والرؤية والأهداف الخاصة بخطة الحي وشرحاً مفصلاً لواقع الحال من مختلف النواحي والقضايا التي تواجه الحي، وكيفية مواءمة الخطة مع خطط المناطق وخطة المدينة والمعايير الفنية والاقتصادية والاجتماعية والتراثية والاستدامة البيئية والعمل المناخي وغيرها.

٢- الجزء الثاني: المخططات التنظيمية والرسومات الإيضاحية والوثائق، والتي تتضمن الملكيات العامة والخاصة، واستعمالات الأراضي وفئاتها، ومسارات شبكات البنية التحتية الرمادية والخضراء، والطرق والشوارع والمواصلات العامة، والفضاءات الحضرية وأماكن التنزه والملاعب والميادين، وأماكن حماية الموروث الحضاري والعمراني والطبيعي وغيرها من المواضيع ذوات العلاقة بالتخطيط.

٣- الجزء الثالث: الأحكام التنظيمية الأساسية والتي تتضمن الأحكام المنصوص عليها في المادة (١٧) من هذا النظام.

٤- الجزء الرابع: الوثيقة التي تتضمن استراتيجية وخطة العمل والتي ترفق بها المشاريع وأهدافها ومؤشراتها الرئيسية والمهام لكل مديرية والإطار الزمني للتنفيذ، على أن تتضمن الكلف المالية التفصيلية لوضع الخطة موضع التنفيذ الفعلي.

ب- يحق للأمين في هذه المرحلة عرض الدراسة المرجعية وخطة الحي على أعضاء المجلس الممثلين للحي واللجنة الاستشارية لأخذ رأيهم وتوصياتهم عليها.

المادة ١٥ أ- تعرض خطة الحي ودراساتها المرجعية على اللجنة لمراجعتها ويحق للجنة أن تطلب إجراء أي تعديل عليها، ولها الحق بإجراء التشاور مع الجهات المعنية وذوي المصلحة ودعوة من تراه مناسباً لمناقشة ما ورد فيها.

ب- يتم الإعلان عن إصدار خطة الحي في الجريدة الرسمية وفي صحيفة محلية يومية وعلى الموقع الرسمي للأمانة على أن يحدد في الإعلان الدعوة لحضور جلسة استماع عامة وتاريخها وموقع انعقادها، ويجوز عقد أكثر من جلسة لهذه الغاية.

ج- على مدير المدينة أو من يكلفه وممثل عن مديرية التخطيط وممثلين عن فريق العمل حضور جلسة الاستماع العامة وفق الأسس المتبعة.

د- يحق لأي شخص ذي مصلحة تقديم أي مقترح أو اعتراض خطي أو إلكتروني إلى الأمانة فيما يتعلق بمسودة خطة الحي وذلك خلال مدة لا تتجاوز (٣٠) ثلاثين يوماً من تاريخ آخر جلسة استماع عامة عقدت.

هـ- على فريق العمل المختص جمع وتحليل كافة المقترحات والاعتراضات وتوثيقها وإعداد تقرير مفصل بردودها وتوصياتها، ورفعها إلى اللجنة خلال مدة لا تتجاوز (٢١) واحدا وعشرين يوم عمل من انتهاء المدة المحددة في الفقرة (د) من هذه المادة.

و- تعقد اللجنة خلال مدة لا تتجاوز (١٤) يوم عمل من تاريخ استلام التقرير المنصوص عليه في الفقرة (هـ) من هذه المادة اجتماعا خاصا ليتم فيه عرض ومناقشة التقرير وكافة المقترحات والاعتراضات، واتخاذ القرار اللازم بشأنها، ويحق لها دعوة من تراه مناسبا.

ز- إذا تبين للجنة بعد دراسة المقترحات والاعتراضات المقدمة وجود مشاكل جوهرية في الخطة كالتعارض مع الخطط الوطنية أو التأثير السلبي الكبير على حقوق أغلبية مالكي الأراضي أو عدم القدرة على تحديد الاحتياجات أو وجود آثار بيئية سلبية أو عدم إمكانية تنفيذ الخطة والبنية التحتية، فيتوجب عليها الطلب من فريق العمل تعديل الخطة مع مراعاة تنفيذ الإجراءات المنصوص عليها في هذه المادة.

ح- في حال لم تبين المقترحات والاعتراضات وجود أي مشاكل جوهرية كما وردت في الفقرة (ز) من هذه المادة، تقوم اللجنة بالطلب من فريق العمل إجراء التعديلات وإصدار القرار بإقرار خطة الحي ومخططاتها ومرفقاتها.

ط- ينشر قرار اللجنة ومدير المدينة بإقرار خطة الحي ومخططاتها ومرفقاتها في الجريدة الرسمية خلال (٧) سبعة أيام عمل من تاريخ اعتمادها من اللجنة، وتعتبر هذه الخطة نهائية وملزمة ونافذة بعد (٣٠) يوما من تاريخ نشرها في الجريدة الرسمية.

ي- تنشر خطة الحي وكافة مخططاتها ومرفقاتها على الموقع الإلكتروني الخاص بالأمانة، ويتم تحديث كافة الأنظمة الإلكترونية ذوات العلاقة.

ك- تتم مراجعة خطة الحي وفق المدة المنصوص عليها فيها أو كلما دعت الحاجة، وذلك باتباع الإجراءات المحددة في هذه المادة.

المادة ١٦ أ- على مديرية التخطيط، وبالتنسيق مع المديريات والجهات ذوات العلاقة إعداد مخططات أولية تبين المساحات الجغرافية خارج التنظيم وبما يتواءم مع السياسات والخطط والأهداف الوطنية على أن تتضمن ما يلي: -

١- حدود المساحة الجغرافية وترابطها مع خطط الأحياء والبلديات المجاورة لها.

٢- التصنيف العام للأراضي الواقعة ضمن المساحة الجغرافية وتحديد المناطق المخصصة للزراعة.

٣- وصفا عاما لملكية الأراضي سواء أكانت ملكية عامة أم خاصة.

٤- الطرق والشوارع الرئيسية وكيفية ارتباطها مع شبكة الطرق والمواصلات.

٥- الأبنية القائمة سواء أكانت سكنية أم استثمارية.

٦- التجمعات السكانية والتوزيع السكاني.

٧- الأحكام التنظيمية الخاصة المطبقة فقط داخل تلك المساحات

والتي يتوجب أن تراعي طبيعة المنطقة والتجمعات السكانية

وأماكن حماية الموروث الحضاري والعمراني والطبيعي

والاحتياجات والأنشطة الاقتصادية والتخطيط المستقبلي.

٨- أي أمر آخر مرتبط بعملية التخطيط.

ب- تقوم اللجنة بمراجعة المخططات والأحكام التنظيمية المرفقة بها

لكل مساحة على حدة والموافقة عليها، ولها أن تقوم بعقد جلسة

استماع عامة أو نشرها للتشاور حول ما ورد فيها.

ج- يتم نشر قرار الموافقة في الجريدة الرسمية، كما تنشر المخططات

الأولية والأحكام التنظيمية الخاصة بها على الموقع الإلكتروني

للأمانة، ويتم تحديث كافة الأنظمة الإلكترونية ذوات العلاقة.

د- لا تعتبر أي مخططات صادرة بموجب أحكام هذه المادة نهائية

ولا تعتبر بأي شكل من الأشكال بديلا عن خطة الحي ومرفقاتها

حال إعدادها وإقرارها لاحقا وفق أحكام هذا النظام والتعليمات

الصادرة بمقتضاه.

هـ- لا تتحمل الأمانة تأمين أي من الخدمات داخل المساحات الجغرافية خارج التنظيم، وعلى الشخص الطبيعي أو المعنوي تأمين إيصال الخدمات له أو لمشروعه على حسابه الخاص، ويحق للأمانة اتخاذ الإجراءات التنفيذية اللازمة بالنيابة عن الشخص وعلى نفقته.

المادة ١٧- أ- تشمل أحكام التنظيم الصادرة عن الأمانة ما يلي: -

- ١- استعمالات الأراضي وفئاتها التنظيمية المختلفة.
 - ٢- الأبنية والأنشطة الاقتصادية المسموح بإقامتها وممارستها وفق فئات التنظيم.
 - ٣- مساحة الأرض والنسبة المئوية للبناء.
 - ٤- الأبنية من حيث ارتفاعها وارتداداتها ومساحاتها وطوابقها وأسوارها وخدماتها.
 - ٥- المواقع المطلوب توفيرها.
 - ٦- الكثافة السكنية والكثافة العمرانية.
 - ٧- الحفاظ على البيئة والتنوع الحيوي والعمل المناخي والبنية التحتية الخضراء والمناطق الزراعية وإدارة الموارد المائية وتصريف مياه الأمطار بما يتوافق ومعايير التكيف المبني على الأنظمة البيئية.
 - ٨- المناطق والمساحات المفتوحة والخضراء والمساحات المنسقة والحدائق.
 - ٩- المواقع التراثية والأثرية والأحكام الخاصة بها.
 - ١٠- المواقع ذوات النمط العمراني الخاص وأحكام التصميم الخاصة بها.
 - ١١- مناطق التخطيط الخاص والأحكام الخاصة بها.
 - ١٢- خدمات البنية التحتية من حيث خطوط المياه والمجاري العامة والكهرباء وتصريف مياه الأمطار وخدمات البنية التحتية الرمادية والخضراء للشبكات والاتصالات ومحطات التنقية وتوليد الكهرباء وأي خدمات عامة أخرى.
 - ١٣- أي أمور أخرى لازمة لعملية التخطيط الحضري والتنظيم.
- ب- يحق للأمانة أن تستعمل منهجيات التخطيط الحضري اللازمة لوضع أحكام التنظيم المختلفة، مثل التنظيم المتراكم ومغلف البناء ومستوى المرجع وغيرها.

المادة ١٨ أ- تحدد كافة أحكام التنظيم: -

- ١- لكل حي وفقا للمخططات التنظيمية الصادرة له.
- ٢- للأراضي خارج التنظيم وفقا للمخططات الموضوعية.
- ب- تعتبر أحكام التنظيم المشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة أحكاما أساسية ومرجعية والتي يتم من خلالها تنظيم الحي والأراضي وعملية البناء وممارسة المهن ضمنها.

المادة ١٩ أ- تعمل الأمانة على تطبيق منهجيات العمل المناخي والتكيف المبني

- على الأنظمة البيئية والبنية التحتية الخضراء خلال عملية التخطيط والتنظيم والتنفيذ، واللجنة الحق بإصدار أي أحكام خاصة بها.
- ب- اللجنة بناء على تنسيب مديرية التخطيط اعتماد أي شهادة محلية أو إقليمية أو دولية متعلقة بتصنيف المباني الخضراء وفق منهجية العمل الخاصة بها، ويصدر المجلس التعليمات اللازمة لتحديد أسس وإجراءات الاعتماد، والحوافز الفنية والتنظيمية والمالية التي يحق للأمانة منحها للأبنية الخضراء المطابقة وإجراءات العمل الواجب اتباعها من قبل المديريات المعنية.

المادة ٢٠ أ- تحدد استعمالات الأراضي ضمن كافة المناطق والفئات التنظيمية وفق الجدول التالي: -

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

١- تجاري مركزي. ٢- تجاري عادي. ٣- تجاري محلي. ٤- مجموعات تجارية. ٥- تجاري لخدمة الحي. ٦- مركز تجاري.	منطقة التجاري
١- الصناعات الثقيلة. ٢- الصناعات المتوسطة. ٣- الصناعات الخفيفة. ٤- الصناعات التحويلية. ٥- الصناعات التقنية والأعمال. ٦- المستودعات.	منطقة الصناعات
- المكاتب.	منطقة المكاتب
١- متعدد الاستعمال. ٢- متعدد الاستعمال الترفيهي.	منطقة متعدد الاستعمال
١- مرافق تعليمية. ٢- مرافق صحية. ٣- مرافق دينية. ٤- مرافق ثقافية وترفيهية. ٥- مرافق رياضية. ٦- مرافق أمنية وحكومية وخاصة.	منطقة الاستعمال المؤسسي/ الخدمات العامة

٧- مراكز الخدمة الاجتماعية وحاضنات الأعمال.	
١- مكب نفايات محطات تحويلية للنفايات، مراكز إعادة التدوير منطوق لإدارة النفايات المفروزة مراكز جميع Drop points. ٢- كسارات ومقالع. ٣- مقابر. ٤- مسلخ. ٥- أسواق بيع المواشي. ٦- أسواق شعبية. ٧- خدمات عامة/ محطة محروقات أو محطة شحن كهربائية خزان مياه، محطة كهرباء.	منطقة الخدمات اللوجستية
١- منطقة خضراء للحي. ٢- منطقة خضراء للمنطقة. ٣- منطقة خضراء للمدينة. ٤- ساحات منسقة.	المناطق الخضراء والفضاءات الحضرية

٥- منطقة خضراء.	
٦- متنزهات.	
٧- غابات.	
١- المشاريع وحدائق الزراعة الحضرية.	منطقة الزراعة الحضرية
٢- مشاتل.	

ب- للجنة بناء على تنسيب مديرية التخطيط، القيام بما يلي: -

١- تخصيص مناطق وفئات تنظيمية محددة بما في ذلك منطقة التخطيط الخاص، ومنطقة النمط العمراني الخاص وأنواع السكن المختلفة ضمن الخطط الرسمية ومخططاتها وأحكامها.

٢- أن تقرر استحداث مناطق وفئات تنظيمية جديدة لازمة لعملية التخطيط الحضري، على أن ينشر القرار في الجريدة الرسمية.

المادة ٢١- أ- يطبق على الأراضي والأبنية المنظمة داخل مناطق التنظيم أو خارجه قبل سريان أحكام هذا النظام ما يلي:-

١- الأحكام التنظيمية العامة الصادرة ضمن الملحق رقم (١) المرفق بهذا النظام.

٢- الأحكام التنظيمية الخاصة الصادرة ضمن المخططات التنظيمية وفقا للملاحق المرفقة بهذا النظام.

ب- يستمر العمل بالأحكام التنظيمية والمخططات والقرارات الصادرة عن مجلس التنظيم الأعلى واللجان المتعلقة بكافة المواضيع المرتبطة بالتخطيط والتنظيم والأبنية باستثناء القرارات المتعلقة بالمساحات خارج التنظيم، إلى حين صدور الأحكام التنظيمية الجديدة وفقا لأحكام هذا النظام، عند تخطيط أي مساحة أو إقرار أي خطة حي جديدة.

ج- تعتبر كافة المخططات التنظيمية الصادرة قبل صدور هذا النظام وما يرتبط بها من أحكام تنظيمية خاصة أو عامة أو إضافية بموجب التشريعات السابقة وكذلك القرارات والرخص والأذونات الصادرة سارية بما ورد فيها بمقتضى التشريعات التي صدرت بموجبها.

د- تعتبر المخططات الهيكلية قبل صدور هذا النظام مصدقة بشكل نهائي ولا يمكن الطعن فيها بأي شكل من الأشكال.
هـ- تعتبر جميع التعديلات التنظيمية الصادرة قبل نفاذ أحكام هذا النظام والمصدقة بموجب قرارات اللجنة اللوائية وغير الحاصلة على قرار مجلس التنظيم الأعلى، مصدقة بشكل نهائي وحسب قرار اللجنة اللوائية المنشور في الجريدة الرسمية.

المادة ٢٢- أ- تفرض عوائد التنظيم العامة ضمن أي مساحة جغرافية تم تخطيطها وتنظيمها بموجب أحكام التشريعات المعمول بها أو أي مساحة سيتم تنظيمها بعد صدور هذا النظام من أجل تغطية النفقات والمصاريف التي أنفقت أو التي ستنفق في إعداد الخطط الرسمية وتنفيذها للمنطقة التي تفرض فيها إدارة ومراقبة تنفيذ أحكام هذا النظام في تلك المنطقة ولتغطية أي مصروفات فنية أو إدارية أنفقت أو ينتظر أن تنفق في هذا السبيل.

ب- تفرض عوائد التنظيم الخاصة ضمن أي مساحة جغرافية تم تخطيطها وتنظيمها بموجب أحكام التشريعات المعمول بها أو أي مساحة سيتم تنظيمها بعد صدور هذا النظام من أجل تغطية النفقات والمصاريف التي أنفقت أو التي ستنفق في تحضير وتنفيذ ومراقبة خطة الحي والمخططات الصادرة وتطبيق أحكام هذا النظام وبصورة خاصة ما يتعلق بالأشغال والأمور التالية: -

١- إنشاء أو تحسين الشوارع والطرق بما في ذلك الممرات والأرصفة والجدران الاستنادية وتوسيعها وتحسينها وما يتبع ذلك من إعادة إنشاء الأرصفة وزراعة الأشجار وإنارة الشوارع والمقاعد على جوانب الطرق ووسائل التحكم المروري وأي أمور أخرى لتحسين وتجميل المنطقة.

٢- استملاك الأراضي والعقارات واستملاك حقوق الانتفاع والارتفاق بالأراضي والعقارات التي ستقوم الأمانة بدفعها.

٣- تخطيط وإنشاء أماكن الترفيه والملاعب الرياضية والميادين وساحات لعب الأطفال.

٤- تصميم وإنشاء وزراعة الحدائق العامة وصيانتها.

٥- اتخاذ الإجراءات وتركيب الأجهزة لمنع انجراف التربة في جوار المناطق البنائية، وطرق تصريف المياه والخنادق.

٦- المحافظة على المناطق الطبيعية والمحافظ بها وزراعتها وصيانتها.

٧- هدم وإعادة إنشاء وإعادة تخطيط مناطق الإنشاء المعينة والمحددة بهذه الصفة أنها غير صالحة أو مناسبة للسكن أو أي استعمال آخر ضمن الخطط الرسمية والمخططات الصادرة.

٨- هدم وإعادة تشييد أي بناء أو إنشاء ويشمل ذلك الأسيجة والمجاري وشبكة المياه وخطوط السكك الحديدية وخطوط الكهرباء والاتصالات.

٩- إنشاء شبكة المجاري وتصريف النفايات والوقاية الصحية وأي مسائل صحية أخرى.

١٠- أي أمر آخر تكون قد نصت عليه خطة الحي وأي أمر آخر تعتبره لجنة التخطيط المركزية أنه يحسن الجوار والأحوال المعيشية العامة للمنطقة أو المواطنين.

ج- يتم احتساب قيمة عوائد التنظيم بالدينار لكل متر مربع للأرض وعلى أن يتم تقسيم الكلفة بشكل متناسب على كافة الأراضي كل حسب قيمتها الإدارية المعتمدة في دائرة الأراضي والمساحة وقت إصدار القرار ومساحتها وموقعها واستعمالها التنظيمي وأحكامها التنظيمية وأطوال الواجهات، ويحق للأمانة أن تأخذ بعين الاعتبار أي عوامل أخرى بما فيها قيم العقارات أو الإنشاءات الصادرة بموجب تقارير التقييم أو قرارات الأحكام القضائية.

د- تعفى دور العبادة من عوائد التنظيم المنصوص عليها في هذه المادة ما لم تقترن باستثمار وفي هذه الحالة تفرض العوائد على الجزء المستثمر.

المادة ٢٣- أ- يحق للأمانة فرض عوائد التحسين على الأراضي الواقعة بجانب موقع اختيار لتقوم الأمانة والشركات المملوكة لها أو أي جهة عامة أو رسمية أو غير رسمية أو هيئة أو جمعية أو نقابة بإعمارها وتحسينه.

ب- يتم احتساب قيمة عوائد التحسين بالدينار لكل متر مربع للأرض من خلال تحديد الفرق بين قيمة الأرض الحالية وقيمتها الجديدة بعد التحسين في التاريخ الذي سبق اختيار ذلك الموقع للإعمار وتستوفى عوائد التحسين بنسبة (٢٠%) من قيمة هذا الفرق إذا كانت الأرض تقع ضمن مسافة لا تتجاوز (٥٠٠) الخمسمائة متر عن الموقع وبنسبة (١٠%) من قيمة هذا الفرق إذا كانت تقع على بعد يزيد على (٥٠٠) الخمسمائة متر عن الموقع ولا تتجاوز (١٠٠٠) الألف متر.

المادة ٢٤- أ- تشكل لجنة فنية بقرار من اللجنة لتحديد قيمة عوائد التنظيم وعوائد التحسين وفقا لواقع الحال، على أن يكون من ضمن أعضاء اللجنة ممثلون عن كافة المديريات المعنية إضافة الى مقدر عقاري معتمد، كما يحق للأمين تسمية أعضاء يمثلون الجهات العامة المتخصصة والقطاع الخاص والمجتمع المحلي، وعلى أن يحدد بقرار تشكيلها أعضاؤها ومهامها وآلية عملها وكيفية اتخاذ قراراتها.

ب- على اللجنة الفنية القيام بإجراء الدراسة الفنية والمالية والقانونية اللازمة من أجل تحديد العوائد وفقا لواقع الحال خلال المدة التي تحددها اللجنة لها.

ج- تعرض الدراسة ومرفقاتها على اللجنة لمراجعتها، ويحق لها أن تطلب إجراء أي تعديل عليها، ودعوة من تراه مناسبا لمناقشة ما ورد فيها.

د- في حال الموافقة الأولية من اللجنة على الدراسة، يتم الإعلان في صحيفة محلية يومية وعلى الموقع الإلكتروني للأمانة عن عقد جلسة استماع عامة واحدة أو أكثر خلال مدة لا تتجاوز (٣٠) يوم عمل من تاريخ الإعلان لعرض الدراسة ومرفقاتها على ذوي المصلحة.

هـ- على ممثلي اللجنة الفنية حضور جلسة الاستماع العامة وفق الأسس المتبعة، وجمع وتحليل كافة المقترحات والاعتراضات وتوثيقها وإعداد تقرير مفصل برردود اللجنة الفنية وتوصياتها.

و- تعرض الدراسة ومرفقاتها والتقارير والتوصيات على اللجنة من أجل مراجعتها لغايات اعتمادها، وإصدار القرار بفرض عوائد التنظيم أو عوائد التحسين حسب واقع الحال.
 ز- يحق للأمين عرض الدراسة والتقارير والتوصيات على اللجنة الاستشارية قبل قيام اللجنة باتخاذ القرار وفقاً للفقرة (و) من هذه المادة.

ح- يحق للأمين وبموافقة أغلبية أعضاء المجلس أن يقرر تخفيض عوائد التنظيم وعوائد التحسين بنسبة لا تتجاوز (٢٠%) من القيمة المحددة لكل منهما، لدعم فئات مجتمعية محددة أو مشاريع تنموية خاصة أو بيئية، أو مشاريع أو أبنية خضراء مستقبلية، أو لأي سبب آخر يراه ضرورياً، على أن يكون القرار الصادر بالتخفيض مسبباً.

ط- يكون القرار الصادر بفرض عوائد التنظيم أو عوائد التحسين نهائياً وملزماً، على أن ينشر في الجريدة الرسمية وفي صحيفة محلية يومية وعلى الموقع الرسمي للأمانة.

المادة ٢٥ أ- تستوفي عوائد التنظيم وعوائد التحسين من جميع مالكي الأراضي ضمن حدود المساحة الجغرافية المحددة في القرار الصادر بفرضها.

ب- تعني عبارة (مالك الأرض) لغايات تطبيق أحكام الفقرة (أ) من هذه المادة، الشخص الذي يتقاضى وقت صدور قرار فرض عوائد التنظيم وعوائد التحسين بدل إيجار أو إيراد أو ريع أرض أو عقار سواء أكان لحسابه الخاص أم بصفته وكيلًا في حدود وكالته أو قيماً لأي شخص آخر، والشخص الذي يتقاضى إيجاراً أو إيراداً لأرض فيمالو كانت مؤجرة سواء كانت الأرض في حيازته أم لم تكن وسواء أكان هو مالكوها المعروف أو مالكوها المسجل أم لم يكن وتشمل الشريك والمتولي على الوقف.

المادة ٢٦ أ- يتم تبليغ أصحاب الأراضي المتأثرين بعوائد التنظيم أو عوائد التحسين بوجوب دفع قيمها المستحقة بواسطة إعلان في صحيفة محلية يومية وعلى الموقع الإلكتروني للأمانة، أو وفقاً لطرق التبليغ المنصوص عليها في هذا النظام.

ب- تسدد عوائد التنظيم وعوائد التحسين إلى الأمانة خلال مدة أقصاها سنة من التاريخ الذي تحققت فيه، وعلى أن يتم حسم ما نسبته (١٠%) من القيمة المحددة إذا ما تم الدفع خلال سنة من تاريخ نشر القرار.

ج- إذا تأخر تسديد العوائد عن الموعد المحدد في الفقرة (ب) من هذه المادة، فيحق للجنة فرض غرامة لا تتجاوز (٥%) من قيمة العوائد المتأخر دفعها عن كل سنة تأخير، وعلى أن لا تتجاوز قيمة الغرامة (٢٠%) من قيمة العوائد.

د- تدفع عوائد التنظيم أو عوائد التحسين إما دفعة واحدة أو على دفعات، ويجوز للأمين تأجيلها بسبب وجود إجراءات قضائية أو تشاركية للتقسيم أو الإفراز.

هـ ١- لا يجوز قيد أي معاملة بشأن تسجيل أي عقار في السجل العقاري ما لم يتم دفع كافة المستحقات المترتبة على ذلك.

٢- لا يجوز إصدار أي موافقة أو رخصة البناء ما لم يتم دفع جميع ما يستحق على العقار من عوائد التنظيم وعوائد التحسين إلا في الحالات التي يقرر الأمين تأجيلها.

و- إذا استحق المبلغ ولم يتم دفع عوائد التنظيم أو عوائد التحسين خلال المدة المقررة أو المدة المتفق عليها، فتحصل العوائد وفقا للإجراءات المنصوص عليها في المادة (٢٨) من القانون بما في ذلك كافة المطالبات القانونية ذوات العلاقة.

ز- تنظم الحالات والإجراءات الواردة في هذه المادة بمقتضى تعليمات يصدرها المجلس لهذه الغاية.

المادة ٢٧ أ- تتم إجراءات الاستملاك التي تقوم بها الأمانة وفقا لأحكام قانون الملكية العقارية والقانون.

ب- يجوز للأمانة القيام بما يلي:-

١- استملاك الأراضي غير الصالحة كليا أو جزئيا للبناء وفقا لأحكام التنظيم بقصد ضمها وتوحيدها إلى غيرها من الأراضي المجاورة لتصبح بعد دمجها إليها بالمساحة والشكل اللذين تتطلبهما المخططات، وتسجيلها باسم مالك القطعة المجاورة التي ضمت إليها بعد قيامه بدفع التعويض المستحق إلى المالك وكافة رسوم التسجيل وأي نفقات إدارية أخرى.

٢-التصرف بأي أرض أصبحت غير لازمة لأي طريق بالصورة التي تراها مناسبة، على أن يؤخذ بعين الاعتبار وضع قطع الأراضي المجاورة قبل تحويل الطريق أو إقفالها وبعده.

٣-تخصيص أي أرض ضمن خطة الحي من أجل استملاكها إذا كان هذا الاستملاك سوف ينفذ خلال مدة (٥) خمس سنوات من تاريخ إقرار الخطة ومخططاتها، وفي حال انقضاء تلك المدة ولم تستملك الأمانة قطعة الأرض المخصصة، فيحق لصاحب الأرض تقديم إشعار للأمانة لإعادة الأرض إليه وتصبح الأرض المخصصة لهذا الاستملاك فاقدة لهذه الصفة إذا انقضت مدة (٦) ستة أشهر من تاريخ ذلك الإشعار ولم تقم الأمانة باتخاذ الإجراءات اللازمة خلالها.

ج-تشكل بموجب قرار يصدره الأمين لجنة أو أكثر خاصة بالاستملاك على أن يحدد القرار أعضاءها ومهامها وكيفية أداء أعمالها واتخاذ قراراتها.

د-يصدر المجلس التعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام هذه المادة.

المادة ٢٨ أ-يجوز للأمانة أو لأي من مالكي الأراضي الطلب من مديرية التخطيط البدء بإجراءات التقسيم التشاركي وفق أحكام هذا النظام.

ب-تقوم مديرية التخطيط بإعداد تقرير فني تفصيلي يبين ما يلي: -

١-قائمة بأسماء المالكين الذين تقدموا بالطلب وحصصهم.

٢-الأسباب والمبررات الفنية للبدء بإجراءات مشروع التقسيم التشاركي.

٣-المخططات التي تتضمن كافة التفاصيل التخطيطية والتنظيمية لقطع الأراضي موضوع التقسيم التشاركي، ونسب اقتطاعات الشوارع والخدمات.

٤-خطة عمل تتضمن الإجراءات والتكاليف الرئيسية المتوقعة.

ج-تعرض مديرية التخطيط التقرير الفني على اللجنة مرفقة به توصياتها، والتي تقوم بمراجعتها وإصدار القرار بالتعديل أو الرفض أو الموافقة الأولية في حال توافرت الأسباب والمبررات للبدء بإجراءات مشروع التقسيم التشاركي، ويحق لها دعوة من تراه مناسباً للاجتماع.

د- في حال صدور الموافقة الأولية للجنة، تتولى مديرية التخطيط دعوة مالكي الأراضي أو من يمثلونهم ضمن منطقة مشروع التقسيم التشاركي لحضور جلسة استماع تعقد معهم لعرض ومناقشة التقرير الفني المعد منها وتوثيق أي ملاحظات أو مقترحات يقدمونها على أن يتم توجيه الدعوة قبل (١٤) أربعة عشر يوم عمل من موعد انعقادها من خلال النشر في صحيفة محلية يومية واحدة وعلى الموقع الإلكتروني للأمانة وفي المنطقة المعنية.

هـ- في حال الموافقة الخطية لمالكي ثلثي الحصص في الأراضي أو من يمثلونهم ضمن منطقة مشروع التقسيم التشاركي، تصدر اللجنة خلال مدة لا تتجاوز (١٠) عشرة أيام عمل من تاريخ استكمال الموافقات، قراراً بالمباشرة على إعداد الدراسة وفقاً لأحكام المادة (٢٩) من هذا النظام، ولا يجوز لأي مالك أرض الرجوع عن موافقته في أي مرحلة لاحقة.

و- تقوم الأمانة بتبليغ دائرة الأراضي والمساحة بقرار المباشرة الصادر وقائمة العقارات الواقعة ضمن منطقة مشروع التقسيم التشاركي، لغايات وضع إشارة في سجلاتها تفيد شمول هذه العقارات بأحكام المشروع، وتعليق إجراء أي معاملة عليها طيلة فترة إعداد الدراسة وحتى صدور القرار النهائي بشأنها.

ز- لا يجوز إصدار أي رخصة أو موافقة أو قيام أي شخص بإعمار أي بناء جديد أو إضافة أي ملحق للبناء القائم ضمن القطع موضوع تقسيم الأراضي التشاركي تحت طائلة البطلان، ويحق للأمانة إزالتها وتحميل المخالف الكلف إضافة إلى (١٥%) مصاريف إدارية.

ح- لا تتحمل الأمانة أي كلف أو تعويضات ناتجة عن عملية التقسيم التشاركي عند قيامها باقتطاع المساحات اللازمة لإقامة الشوارع والخدمات ضمن قطعة الأرض بما لا يتجاوز ما نسبته (٣٠%) من مساحة الأرض.

ط- يتحمل مالكو الأراضي كافة النفقات والتكاليف والأجور والعوائد المترتبة على إجراءات مشروع التقسيم التشاركي وتوزع هذه الكلف على المالكين حسب حصصهم من المساحة الإجمالية.

المادة ٢٩-أ- يشكل الأمين لجنة تسمى (لجنة التقسيم التشاركي الفنية) برئاسة موظف من الفئة العليا أو الفئة الأولى في الأمانة وعضوية كل من:-

- ١- ممثلين عن مديرية التخطيط والمديريات المعنية في الأمانة.
- ٢- ممثل عن الدائرة القانونية في الأمانة.
- ٣- مندوب من دائرة الأراضي والمساحة.
- ٤- مقدر عقاري معتمد أو أكثر حسب مساحة المنطقة.
- ٥- محاسب قانوني مرخص.

ب- يحق للأمين تسمية عضو أو أكثر ممن يمثلون ما لا يقل عن مالكي (٥٠%) من الحصص في الأراضي ضمن لجنة التقسيم التشاركي الفنية، ويكون لهم حق حضور اجتماعات اللجنة وإبداء الرأي دون أن يكون لهم حق التصويت.

ج- يحدد بموجب قرار تشكيل لجنة التقسيم التشاركي الفنية أعضاؤها ومهامها وكيفية أداء أعمالها وآلية اتخاذ قراراتها وسائر الشؤون المتعلقة بها.

د- على لجنة التقسيم التشاركي الفنية إعداد الدراسة وفق معايير واضحة ومحددة على أن تتضمن ما يلي: -

- ١- رفعا مساحيا شاملا لجميع قطع الأراضي الواقعة ضمن منطقة التقسيم، وتوثيق ما عليها من منشآت وأشجار وأسوار والشوارع القائمة، والبنية التحتية، والمرافق العامة.
- ٢- تحديد حالة الأبنية المقامة ضمن المنطقة، وبيان تلك المراد الحفاظ عليها أو إزالتها لأغراض التخطيط وإعادة التوزيع.
- ٣- تقدير القيمة المادية للعقار وما عليه والحقوق المكتسبة للعقار كحقوق الإجارة أو الانتفاع حسب حصص المالكين لكل عقار قبل التقسيم وفقا للقيمة الإدارية المعتمدة من دائرة الأراضي والمساحة.

٤- وضع المخططات التي يتم فيها تخطيط قطع الأراضي من خلال إعادة توزيعها وتقسيمها لتناسب مع الاستعمالات المحددة في الخطط الرسمية ومخططاتها التنظيمية، وموضحا عليها الأحكام التنظيمية حسب مقتضى الحال.

٥- وضع جدول الحقوق والاستحقاقات الأولي لكل مالك، يتضمن المقارنة بين القسيمة الأصلية والجديدة من حيث المساحة والموقع والقيمة ومقدار الاقتطاع وأي فرق في المنفعة أو التعويض.

٦- إجراء تحليل أولي لتأثير إعادة التوزيع على المالكين وبيان حالات التعويض النقدي أو تخصيص قسائم بديلة عند تعذر إعادة التقسيم داخل المنطقة أو حدوث نقص جوهري في المنفعة أو القيمة.

٧- أي بيانات أو وثائق إضافية أخرى تراها اللجنة ضرورية لاستكمال الدراسة.

هـ- يتم رفع الدراسة المشار إليها في الفقرة (د) من هذه المادة إلى اللجنة لمراجعتها، ويحق للجنة أن تطلب إجراء أي تعديل عليها ودعوة من تراها مناسبة لمناقشة ما ورد فيها.

المادة ٣٠ أ- في حال صدور قرار اللجنة بالموافقة الأولية على الدراسة، تقوم مديرية التخطيط بالإعلان عن عقد جلسة استماع عامة لعرضها على مالكي الأراضي ضمن منطقة التقسيم التشاركي، وينشر الإعلان قبل موعد الجلسة بأربعة عشر (١٤) يوم عمل على الأقل في صحيفة محلية يومية وعلى الموقع الإلكتروني الرسمي للأمانة وفي المنطقة المعنية.

ب- تعقد جلسة الاستماع العامة بحضور ممثلين عن لجنة التقسيم التشاركي الفنية وفق الأسس المتبعة.

ج- يحق لأي من مالكي الأراضي أو من يمثلونهم ضمن منطقة التقسيم التشاركي، تقديم اعتراض خطي أو إلكتروني على الدراسة إلى مديرية التخطيط خلال مدة أقصاها (٣٠) ثلاثون يوما من اليوم التالي لتاريخ انعقاد جلسة الاستماع.

د- يشكل الأمين لجنة الاعتراضات للنظر في الاعتراضات المقدمة على الدراسة، وتتألف من ثلاثة أعضاء من ذوي الخبرة والاختصاص في مجالات التخطيط والتنظيم والتقييم العقاري على أن لا يكون أي منهم عضوا في لجنة التقسيم التشاركي الفنية ويجوز تسمية ممثل عن المالكين لحضور الاجتماعات دون أن يكون له حق التصويت.

هـ- تتولى لجنة الاعتراضات دراسة كافة الاعتراضات المقدمة على الدراسة وتحليلها خلال مدة لا تتجاوز (٣٠) ثلاثين يوم عمل من تاريخ انتهاء مدة تقديم الاعتراضات، وتصدر تقريراً مفصلاً يتضمن ردودها وتوصياتها وترفعه إلى اللجنة.

و- تعقد اللجنة اجتماعاً خلال مدة لا تتجاوز (٢١) واحداً وعشرين يوم عمل من تاريخ تسلم تقرير لجنة الاعتراضات لمناقشة محتواه وتصدر قرارها إما بقبول الدراسة بصيغتها النهائية، أو بإعادتها إلى لجنة التقسيم التشاركي الفنية لإجراء التعديلات اللازمة أو برفضها لأسباب جوهرية مبررة.

ز- في حال قبول الدراسة، تصدر اللجنة القرار باعتماد مخطط التقسيم التشاركي، وينشر القرار في الجريدة الرسمية وفي صحيفة محلية يومية وعلى الموقع الإلكتروني للأمانة وفي المنطقة المعنية.

ح- يحق لأي من المالكين المتضررين من قرار اللجنة الصادر باعتماد مخطط التقسيم التشاركي الطعن فيه أمام المحكمة الإدارية خلال مدة لا تتجاوز (٦٠) ستين يوماً من اليوم التالي لتاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

ط- في حال مضي المدة القانونية المحددة في الفقرة (ح) من هذه المادة دون تقديم أي طعن، أو في حال صدور حكم قضائي قطعي من المحكمة برد الطعون المقدمة، يعد قرار اللجنة باعتماد مخطط التقسيم التشاركي نهائياً وملزماً لجميع الأطراف، وتباشر الأمانة استكمال الإجراءات التنفيذية اللازمة لذلك وعلى النحو التالي: -

١- البدء بتنفيذ مخطط التقسيم التشاركي المعتمد وذلك وفق التعليمات الصادرة عن المجلس لهذه الغاية، والتي تشمل كافة الأمور المالية والإدارية والفنية اللازمة.

٢- إحالة الدراسة الفنية المعتمدة وقرار اللجنة إلى دائرة الأراضي والمساحة حسب التقسيم الجديد لاعتماد مخططات الأراضي الجديدة وإصدار سندات التسجيل النهائية وفق القسائم النهائية الناتجة عن مشروع التقسيم التشاركي.

٣- رفع القيد عن المعاملات العقارية والتخطيطية والبنائية ضمن منطقة التقسيم التشاركي وفق القسائم الجديدة وأحكام التنظيم المعتمدة.

المادة ٣١-أ- لا يجوز إفراز أو تجزئة أو توحيد أو إدخال تعديل في إفراز مقرر أو قائم لأي قطعة أرض أو مجموعة قطع أراض أو شوارع أو ساحات داخل المساحات التي صدرت لها خطة حي ومخططات تنظيمية أو ما زالت ضمن المساحات خارج التنظيم إلا بعد الحصول على موافقة مديرية التخطيط.

ب-يراعى عند إفراز الأراضى وفقا لأحكام هذا النظام ما يلي: -

١- أن يكون الإفراز مطابقا لما ورد في الخطط والمخططات التنظيمية الصادرة والمعمول بها، بما في ذلك الاستعمالات التنظيمية المحددة وسعة الطرق والشوارع سواء كانت قطعة الأرض تحتوي على أبنية أو خالية.

٢- أن يكون الحد الأدنى لمساحات القطع وأبعادها وفقا للجدول التالي: -

منطقة التنظيم	فئة التنظيم	المساحة (متر مربع)	الواجهة على الشارع (متر طول)
منطقة السكن	سكن (أ)	١٠٠٠	٢٥
	سكن (ب)	٧٥٠	٢٠
	سكن (ج)	٥٠٠	١٨
	سكن (د)	٣٠٠	١٣
	سكن شعبي	١٥٠	١٠
	سكن أخضر ضمن سكن (أ)	٢٠٠٠	٤٠
	سكن أخضر ضمن سكن (ب)	١٥٠٠	٣٥
	سكن أخضر ضمن سكن (ج)	١٢٠٠	٢٥
	سكن أخضر ضمن سكن (د)	٨٠٠	٢٠
	سكن خاص ضمن سكن (أ)	١٠٠٠	٢٥

١٨	٧٥٠	سكن خاص ضمن سكن (ب)	
-	١٠٠٠٠	سكن زراعي	
٤٠	٤٠٠٠	سكن ريفي	
١٠	١٥٠	تجاري مركزي	منطقة التجاري
٢٢	٦٠٠	تجاري عادي ضمن سكن (أ)	
٢٢	٦٠٠	تجاري عادي ضمن سكن (ب)	
١٥	٤٠٠	تجاري عادي ضمن سكن (ج)	
١٢	٢٠٠	تجاري عادي ضمن سكن (د)	
١٠	١٠٠	تجاري عادي ضمن سكن شعبي	
تطبق شروط الإفراز للقطاع السكني الذي يقع فيه		تجاري محلي	
٥٠	٥٠٠٠	مجمعات تجارية	
٥٠	٥٠٠٠	صناعات ثقيلة	منطقة الصناعات
٤٠	٢٠٠٠	صناعات متوسطة	
٢٥	١٠٠٠	صناعات خفيفة	

١٥	٥٠٠	صناعات تحويلية	
٤٠	٢٠٠٠	صناعات التقنية والأعمال	
٤٠	٢٠٠٠	صناعات	
تطبق شروط الإفراز حسب الأحكام المصدقة ضمن الدراسة			منطقة متعدد الاستعمال
تطبق شروط الإفراز للقطاع السكني الذي يقع فيه			منطقة المكاتب

- المادة ٣٢- أ- تحدد القيود التنظيمية المقررة لفئات التنظيم الحدود الدنيا لمساحات وواجهات قطع الأراضي المؤقتة المقترحة على الطرق ويجوز لمديرية التخطيط الموافقة على تخفيض تلك القيود بنسبة (١٠%) حداً أعلى في أي حالة من الحالات التالية: -
- ١- إذا كان مشروع الإفراز بين شركاء في قطعة الأرض.
 - ٢- إذا بلغت نسبة اقتطاع الشوارع التنظيمية والإفرازية من مساحة قطعة الأرض الجاري عليها الإفراز (٣٣%) حداً أدنى.
- ب- يكون الحد الأدنى لعرض الطرق العامة (١٤) متراً إلا أنه يجوز: -
- ١- أن يكون عرض الشارع (١٢) متراً إذا كان طوله لا يزيد على (١٥٠) متراً وإذا نهاية مغلقة تتناسب مع سعات الشوارع على أن يقاس (١٥٠) متراً من مدخل الطريق إلى مركز النهاية المغلقة.
 - ٢- أن يكون عرض الشارع (١٢) متراً إذا كان نافذاً بطول (١٠٠) متر ضمن منطقة السكن فقط.

- ٣- اقتراح طرق على منحنيات التقاطعات شريطة أن لا تقل المسافة ما بين الطريق المقترح ونقطة بداية أو نهاية المنحنى أيهما أقرب عن (٦٠) مترا، ولا تطبق الشروط المنصوص عليها في هذا البند عند اقتراح إنشاء ممرات مشاة أو أدراج على منحنيات التقاطعات.
- ٤- أن يكون عرض الطريق (٦) أمتار إذا كانت تؤدي إلى قطعة واحدة غير قابلة للتجزئة حسب الأحكام المصدقة.
- ٥- أن يحدد عرض الشارع، حسب مقتضى الحال، في حال إمكانية توفير سعة الشارع من القطع المجاورة.
- ٦- إذا كان الشارع يشكل استمرارية لشوارع تنظيمية أو إفرازية اعتمدت سابقا.
- ٧- أن لا يقل عرض الطريق عن (٣) أمتار إذا كانت ممرات مشاة أو أدراجا على أن يتم توضيح ذلك كتابة على مخططات الإفراز وإرفاق تصميم مقطع طولي للأدراج المقترحة.
- ٨- أن لا يزيد طول البلوك في المنطقة السكنية على (٢٥٠) مترا مقاسة على طول البلوك وإذا زاد على ذلك فيجب توفير ممر عبر البلوك وبعرض لا يقل عن (٣) أمتار ويخصص لممر المشاة فقط.
- ٩- عند وقوع أي قطعة ناجمة عن مشروع إفراز التجزئة على منحنى تقاطع شوارع لا تقل سعة إحداها عن (١٦) مترا يجب تأمين طريق لخدمة هذه القطعة، وذلك للقطع الواقعة ضمن مناطق التنظيم جميعها باستثناء فئات السكن الأخضر والريفي والزراعي.
- ١٠- أن تكون منحنيات التقاء الطرق والشوارع متناسبة مع ساعات الطرق والشوارع المتقاطعة.
- ١١- أن يكون عرض الشارع (١٢) مترا في فئات السكن (الريفي، الزراعي، الأخضر، الخاص) وخارج التنظيم.
- ١٢- أن يتم الالتزام بالشوارع الاستدلالية الواردة ضمن أي دراسات موضحة ضمن خطة الحي عند إفراز الأراضي.
- ج- يكون الحد الأدنى لعرض الشوارع العامة (١٦) مترا في منطقة الصناعات.

د- لا يحق، لمالك أو مالكي الأرض في حال طلب إضافة شوارع أو طرق إفرازية (رضائية) في معاملة الإفراز متوافقة مع المخططات الصادرة، الرجوع على الأمانة بأي مطالبات أو تعويضات متعلقة بنقصان القيمة أو المناسيب عند فتح تلك الشوارع مستقبلاً.

هـ- يحق لمديرية التخطيط إصدار القرار بتوحيد أو إفراز قطع الأراضي وفق أي مما يلي: -

١- أن لا يزيد فرق المنسوب للقطع الناتجة على (٤.٥) أربعة أمتار ونصف، ويطبق مستوى المرجع في الحالات التي يزيد الفرق فيها على ذلك.

٢- أن تكون قطع الأراضي المطلوب توحيدها تتبع الاستعمالات التنظيمية المحددة في المخططات الصادرة نفسها، ويجوز توحيد قطع أراض بصفتي استعمال مختلفتين شريطة أن تكون مساحة كل استعمال حسب الحد الأدنى للإفراز.

و- لمديرية التخطيط القيام بما يلي: -

١- الموافقة على شوارع أو طرق إفرازية واردة على مخططات الإفراز تقل سعتها عن الحد الأدنى المنصوص عليه في هذه المادة إذا تعذر تأمين الشوارع أو الطرق الإفرازية بسعتها المطلوبة.

٢- الموافقة على فتح أي شوارع أو طرق إضافية نافذة على الطرق العامة المقررة بعد التصديق على مشروع الإفراز.

المادة ٣٣- أ- على مالكي المشروع أو من يفوضونهم تعيين مساح مرخص للقيام بإجراء مسح لقطع الأراضي المطلوب إفرازها ووضع المخططات اللازمة، ويكون المساح مسؤولاً عن صحة ما ورد في تلك الوثائق، على أن يراجع دائرة الأراضي والمساحة لمعالجة الموقع أو تثبيت حدود الإفراز للشوارع أو لقطع الأراضي.

ب- يقدم طلب مشروع الإفراز أو التوحيد من المساح المفوض من مالك الأرض إلى مديرية التخطيط مرفقاً به الوثائق التالية: -

١- سند الملكية.

٢- مخطط الأراضي.

٣- مخطط الإفران المقترح إضافة إلى نسخة إلكترونية منه مطابقاً لأحكام التنظيم وموضحاً فيه القطع المقترحة وأرقامها المؤقتة وأبعادها وأي منشآت قائمة عليها، وسعة الطرق والممرات التنظيمية الإفرانية ومنحنياتها ونسبة ميلانها الطولي والعرضي، وجداول المساحات للقطع المؤقتة وللطرق التنظيمية والإفرانية من مكتب المساحة المرخص.

٤- مخطط طوبوغرافي موضح عليه مجاري الأودية وكافة خدمات البنية التحتية فيها، ونقاط ربط المشروع مع القطع والطرق الملاصقة له.

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

٦- تقرير من مكتب هندسي مرخص في حال تجاوزت مساحة الأرض المنوي إفرانها (٥٠) دونماً.

ج- على مديرية التخطيط وخلال مدة لا تتجاوز (١٠) عشرة أيام عمل من تاريخ تقديم الطلب القيام بمراجعة الوثائق المرسلة وتدقيقها والتواصل مع مقدم الطلب لاستكمال الوثائق والمخططات أو إجراء أي تصحيح أو تكليف بالتعديل وتحديد مدة مناسبة لذلك.

د- تقوم مديرية التخطيط وخلال مدة لا تتجاوز (١٠) عشرة أيام عمل من تاريخ استكمال الوثائق والمخططات النهائية بالأمور التالية حسب واقع الحال:-

١- إجراء الكشف الحسي على الموقع إذا دعت الحاجة لذلك.

٢- في حال تجاوز فرق المنسوب (١٨%)، يتم تحويل الطلب لدائرة الدراسات والتصميم في الأمانة لمراجعة وإصدار بروفائلات الشوارع الجديدة، على أن يتم إصدارها خلال مدة لا تتجاوز (١٠) أيام عمل.

هـ- على مديرية التخطيط، في حال استوفى طلب الإفران جميع الشروط والمتطلبات والموافقات وتم دفع الرسوم المستحقة أن تقوم وخلال يوم عمل واحد باعتماد مخطط الإفران الجديد وتوجيه كتاب إلى دائرة الأراضي والمساحة يدوياً أو إلكترونياً لاستكمال الإجراءات.

و- في حال تم طلب تجديد كتاب الإفراز وبدون إجراء أي تعديلات على عدد القسائم ضمن مشروع الإفراز، تقوم المديرية بإصدار الكتب اللازمة إلى دائرة الأراضي والمساحة، وبدون أي رسوم.

المادة ٣٤- مع مراعاة أحكام هذا النظام والمخططات التنظيمية الصادرة بمقتضاه: -

أ- لا يجوز الإفراز أو إدخال تعديل في إفراز مقرر أو قائم لأي بناء أو مجموعة أبنية داخل المساحات التي صدرت لها خطة حي ومخططات تنظيمية أو ما زالت ضمن المساحات خارج التنظيم إلا بعد الحصول على موافقة مديرية التخطيط أو أي مديرية يتم تفويضها بقرار من الأمين.

ب- يتوجب عند إجراء إفراز الأبنية مراعاة الأحكام التالية: -

١- تتبع مواقف السيارات للشقق حسب جدول تتبع المواقف المرفق ضمن المخطط الهندسي الذي تم بموجبه منح إذن الإشغال على أن يتم ترقيم المواقف وفقاً للإجراءات المعتمدة لدى دائرة الأراضي والمساحة بحيث يكون من يمين المدخل وعكس عقارب الساعة ومن أقل منسوب بالبناء وإعطاؤه أرقاماً متسلسلة، وذلك بالتنسيق مع دائرة رخص الأبنية في الأمانة.

٢- يتم احتساب مساحة الشرفات من ضمن مساحة الوحدة الإفرازية.

٣- في حالات الإفراز التي تحتوي على بناءين أو أكثر على القطعة نفسها وحصول أحدهما على ترخيص وإذن إشغال ساري المفعول مع وجود بناء أو أكثر على القطعة ذاتها غير مرخص، فإنه يتم إجازة إفراز البناء الحاصل على إذن إشغال (كشقق أو طوابق) ويتم إفراز البناء غير الحاصل على إذن إشغال ساري المفعول ككتلة واحدة مشروطة بعدم البيع.

٤- توضيح الترسات المكشوفة لمنفعة الشقق الواقعة أمامها وحسب المخطط الهندسي الذي تم بموجبه منح إذن الإشغال وتستثنى من ذلك الأجزاء التي تقع فيها خدمات مشتركة.

- ٥- يجوز تتبع الأبنية الفرعية للشقة المستفيدة منها وحسب المخططات الهندسية.
- ٦- في حالات إفراز بناء قائم ضمن قطعة مشاع حاصل على ترخيص وإذن إشغال ساري المفعول وباقي الشركاء لم يقوموا بالبناء حتى تاريخ الإفراز فإنه يترتب توضيح حصته من الأرض كي لا تسجل باقي الأرض عند إفراز البناء خدمات مشتركة شريطة توضيحها على المخططات الهندسية وبموافقة جميع المالكين.
- ٧- توضيح المنطقة الخضراء على المخططات الإفرازية.
- ج- يقدم طلب مشروع إفراز الأبنية موقعا عليه من المساح المفوض من المالكين مرفقا به الوثائق التالية:-
- ١- سند الملكية.
 - ٢- مخطط الأراضي.
 - ٣- مخطط موقع تنظيمي.
 - ٤- إذن إشغال ساري المفعول مطابق لمشروع الإفراز المقترح والمخططات الهندسية المعتمدة التي تم بموجبها منح إذن الإشغال.
 - ٥- مخطط الإفراز المقترح إضافة إلى نسخة إلكترونية منه موضحا فيه الموقع العام والوحدات المقترحة وأرقامها المؤقتة وأبعادها وجداول المساحات ووصفها من حيث الاتجاهات الجغرافية ومبيناً فيه موقع ومساحة أجزاء طوابق الخدمات والمواقف والترسات التي تتبع كل وحدة افرازية ويشمل مخطط الإفراز موقع ومساحة الأجزاء المتبعة لكل وحدة من طوابق الخدمات.
- د- على مديرية التخطيط وخلال مدة لا تتجاوز (١٠) عشرة أيام عمل من تاريخ تقديم الطلب، القيام بمراجعة الوثائق المرسلة وتدقيقها والتواصل مع مقدم الطلب لاستكمال الوثائق والمخططات أو إجراء أي تصحيح أو تكليف بالتعديل وتحديد مدة مناسبة لذلك.
- هـ - تقوم مديرية التخطيط خلال مدة لا تتجاوز (١٠) عشرة أيام عمل من تاريخ استكمال الوثائق والمخططات النهائية بإجراء الكشف الحسي على البناء إذا دعت الحاجة لذلك.

و- على مديرية التخطيط، في حال استوفى طلب الإفراز جميع الشروط والمتطلبات والموافقات وتم دفع الرسوم المستحقة أن تقوم وخلال يوم عمل واحد باعتماد مخطط الإفراز الجديد وتوجيه كتاب إلى دائرة الأراضي والمساحة يدويا أو إلكترونيا أو تسليمه إلى مقدم الطلب.

ز- يجوز لمقدم الطلب خلال إجراءات الحصول على إذن الإشغال تقديم طلب إفراز البناء، وتقوم مديرية التخطيط في هذه الحالة بالتنسيق مع مديرية التراخيص لتكليفها بإجراء عملية المطابقة والكشف، على أن يتم إرسال كافة الوثائق المطلوبة إلى مديرية التخطيط ليتم إصدار مخطط الإفراز الجديد وفقا لما ورد في الفقرة (و) من هذه المادة.

المادة ٣٥- مع مراعاة أحكام هذا النظام والمخططات التنظيمية الصادرة بمقتضاه: -

أ- يحق لمديرية التخطيط إذا كانت الأرض غير منتظمة الشكل أو شديدة الانحدار أو تأثرت أو تضررت من جراء تنفيذ خطة الحي ومخططاتها، إصدار القرار بتخفيف أي قيد في أحكام التنظيم الصادرة على أن لا يتجاوز ما يلي:-

- ١- (٥%) من النسبة المئوية من مساحة قطعة الأرض.
- ٢- ما مجموعه (١٠%) من مقدار الارتدادات في الجانبين.
- ٣- (٥%) من الحجم الناتج عن الارتفاع.
- ٤- (١٥%) من الحجم الناتج عن النسبة المئوية أو النسبة المئوية والارتفاع.
- ٥- (١٠%) من الارتداد الخلفي في حال تضررت القطعة في العمق.

ب- يحق لمقدم الطلب تقديم اعتراض إلى اللجنة خلال مدة لا تتجاوز (١٤) أربعة عشر يوما من تاريخ صدور القرار من مديرية التخطيط برفض تخفيف أي قيد في أحكام التنظيم الصادرة أو نسبة التخفيف، وعلى اللجنة دراسة الاعتراض واتخاذ القرار خلال مدة لا تتجاوز (١٤) أربعة عشر يوم عمل ويعتبر قرارها نهائيا.

ج- يصدر المجلس التعليمات اللازمة لتنظيم إجراءات العمل المتبعة لإصدار قرار تخفيف القيود في أحكام التنظيم الصادرة، وتحديد الشروط التي تضمن التزام مقدم الطلب ومالك العقار بهذا القرار والتزامه بعدم إجراء أي تعديل على المبنى بشكل يخالف القرار.

المادة ٣٦- مع مراعاة أحكام هذا النظام والمخططات التنظيمية الصادرة بمقتضاه: -

أ- يحق لمالك الأرض أو مَنْ يفوضه تقديم الطلب إلى الأمانة من أجل تغيير صفة الاستعمال لقطعة أو أكثر أو تعديل أحكام التنظيم الخاصة بها أو للغايتين معا، على أن يتضمن شرحا مفصلا لما يلي حسب واقع الحال: -

١- حدود القطعة أو القطع واستعمالها، وكافة تفاصيل الأبنية المقامة عليها، إن وجدت.

٢- تحديد الاستعمال الحالي للقطعة والاستعمال الجديد لها والغاية من تغيير صفة الاستعمال.

٣- وصف تفصيلي لمشروع البناء الحالي أو المستقبلي، إن وجد.

٤- الأحكام التنظيمية المطلوب تعديلها.

٥- دراسة الأثر المروري للقطعة وما حولها وكيفية تقاطعها مع الشوارع والبنية التحتية.

٦- رسمة توضيحية من مكتب هندسي أو مساح مرخص حسب نوع الطلب.

ب- على مديرية التخطيط دراسة الطلب، ويحق لها خلال مدة لا تتجاوز (٧) سبعة أيام عمل من تاريخ استلامه أن تطلب من مقدم الطلب إجراء أي تعديل أو توضيح أو إرفاق أي معلومات ناقصة أو غير مكتملة.

ج- في حال اكتمال الوثائق، تقوم مديرية التخطيط، وبالتنسيق مع المديريات المعنية، وخلال مدة لا تتجاوز (٢٥) خمسة وعشرين يوم عمل، بإعداد تقرير شامل يبين كافة الآثار التنظيمية والفنية والبيئية والاجتماعية والمالية من طلب تغيير صفة الاستعمال أو تعديل الأحكام، على أن ترفع تقريرها إلى اللجنة، وترسل نسخة من التقرير الى مقدم الطلب.

د-تقوم اللجنة خلال مدة لا تتجاوز (١٤) يوم عمل بدراسة الطلب ولها التنسيق مع الجهات المعنية، ودعوة المالك أو من تراه مناسباً لمناقشة التقرير.

ه-يتم عقد جلسة استماع علنية لمالكي الأراضي والقاطنين المجاورين في الحي ومقدم الطلب أو مَنْ يمثله وبحضور ممثلي المديرية، على أن تقوم مديرية التخطيط بدعوة ذوي المصلحة وتوثيق الجلسة وفق الأسس الموضوعية.

و-يتم فتح باب الاعتراض لأي شخص ذي مصلحة خلال مدة لا تتجاوز (٣٠) ثلاثين يوماً، وتعتبر تلك الاعتراضات جزءاً لا يتجزأ من الطلب المقدم.

ز-على مديرية التخطيط جمع وتحليل كافة الاعتراضات وتوثيقها وإعداد تقرير مفصل بردودها وتوصياتها حول ذلك، ورفعها إلى اللجنة خلال مدة لا تتجاوز (١٤) أربعة عشر يوم عمل من انتهاء المدة المحددة في الفقرة (و) من هذه المادة.

ح-تقوم اللجنة خلال مدة لا تتجاوز (١٤) أربعة عشر يوماً من تاريخ استلام التقرير والتوصيات من مديرية التخطيط بإصدار أي من القرارين التاليين:-

- ١- رفض الطلب، على أن يكون القرار معطلاً.
- ٢- الموافقة على الطلب بأغلبية الثلثين، وتحديد صفة الاستعمال الجديدة والأحكام التنظيمية الجديدة والرسوم والمصاريف والفرق اللازم دفعه من عوائد التنظيم أو عوائد التحسين والتعويض على تغيير الصفة أو تعديل الأحكام التنظيمية أو كليهما.

ط-يعتبر قرار اللجنة نهائياً، ويتم نشر القرار بالموافقة في الجريدة الرسمية وإضافته على المخططات التنظيمية والوثائق اللازمة.

ي-تقوم المديرية بتبليغ القرار لمقدم الطلب خلال مدة لا تتجاوز (٣) ثلاثة أيام عمل من تاريخ صدور قرار اللجنة بكافة الطرق المتاحة.

ك-يصدر الأمين الأسس اللازمة لاحتساب التعويض وكيفية دفعه وأي أمور مالية مرتبطة لغايات تغيير صفة الاستعمال وتعديل الأحكام التنظيمية، على أن تنشر في الجريدة الرسمية.

المادة ٣٧-أ- في حال كان طلب تعديل الأحكام التنظيمية يتعلق بمعاملة تنظيمية فردية متعلقة بالتخطيط أو التنظيم أو الإفراز أو البناء، ولا يؤثر الطلب بشكل رئيسي على القطع المجاورة، فيحق لمديرية التخطيط إصدار القرار اللازم لتعديل الأحكام التنظيمية على أن يتم توثيقها بشكل واضح على المخططات الصادرة.

ب- يصدر المجلس التعليمات المتعلقة بطلب تعديل الأحكام التنظيمية المحددة في الفقرة (أ) من هذه المادة، على أن تتضمن الحالات والأسس والضوابط والإجراءات والمدد وأي أمور تنظيمية ومالية، وإجراءات العمل وإجراءات الاعتراض أمام اللجنة الواجب تطبيقها.

المادة ٣٨- مع مراعاة أحكام هذا النظام: -

أ- يتوجب على أي شخص أو جهة ترغب بإقامة أي مشروع داخل المساحات التي تقع خارج التنظيم تقديم طلب الى الأمانة وفق النموذج المعتمد لهذه الغاية، على أن ترفق بالطلب الوثائق والمخططات الأولية الخاصة بمشروعه.

ب- تقوم مديرية التخطيط بالتنسيق مع المديريات المعنية بدراسة الطلب خلال مدة لا تتجاوز (١٤) يوم عمل، ورفع توصياتها بشأنه إلى اللجنة.

ج- تنظر اللجنة خلال مدة لا تتجاوز (١٤) يوم عمل بالطلب والتوصيات المقدمة من مديرية التخطيط، ولها أن تقوم بقبوله وفرض أي شروط خاصة على مقدم الطلب أو رفضه مع تحديد أسباب الرفض بشكل مفصل، ويعتبر قرارها نهائياً.

د- على الرغم مما ورد في الفقرتين (ب) و(ج) من هذه المادة لا يتطلب الحصول على موافقة اللجنة في حال كان المشروع المقدم لغايات إقامة منزل سكني عائلي أو لغايات استغلال المبنى السكني لتوفير خدمات يومية، وعلى مديرية التخطيط إصدار القرار بالموافقة أو الرفض خلال مدة لا تتجاوز (٧) سبعة أيام عمل.

هـ - تستوفى الرسوم والعوائد والبدلات الصادرة بموجب أحكام هذا النظام وأي من التشريعات ذوات العلاقة على الأراضي والمشاريع داخل تلك المساحات.

و- يحق لمقدم الطلب تقديم الاعتراض إلى اللجنة خلال مدة لا تتجاوز (١٤) أربعة عشر يوما من تاريخ صدور القرار برفض الطلب الصادر وفقا لأحكام الفقرة (د) من هذه المادة، وعلى اللجنة دراسة الاعتراض واتخاذ قرارها خلال مدة لا تتجاوز (١٤) يوم عمل ويعتبر قرارها نهائيا.

المادة ٣٩- أ- يحق لمدير المدينة، وبموافقة الأمين، إصدار القرار بتشكيل فريق عمل متخصص أو أكثر يضم في عضويته ممثلين عن مديرية التخطيط ومديرية تراخيص الأبنية ومديرية المرور وأي مديرية أخرى، ويكون فريق العمل مسؤولا عن ما يلي: -
 ١- مشاريع الإعمار ذوات الطبيعة الخاصة.
 ٢- مشاريع التطوير الشمولية.
 ٣- أي مشاريع أخرى يكلف بالقيام بها.
 ب- يحدد بموجب القرار أعضاء فريق العمل ومهامه وكيفية أدائه أعماله وآلية اتخاذ قراراته وسائر الأمور المتعلقة به.

المادة ٤٠- أ- تعتبر مشاريع الإعمار في كافة المساحات التي صدرت لها خطة حي أو الصادرة لها مخططات سارية أو المساحات خارج التنظيم ذات طبيعة خاصة في أي من الحالات التالية: -
 ١- مشاريع الإعمار التي تحتاج إلى مساحة أرض لا تقل عن (١٠) دونمات أو المشاريع ذات مساحة البناء التي لا تقل عن (١٠,٠٠٠) متر مربع.
 ٢- مشاريع الإعمار المعقدة من الناحية الهندسية من حيث طبيعة المهنة أو الأرض أو طبيعة البناء.
 ٣- المشاريع التي يتم فيها طلب إعطاء نسب مئوية أعلى أو ارتفاعات أكثر من الأحكام المصدقة أو متعدد الاستعمال والتي من الممكن أن تتطلب دراسة مروية تفصيلية حسب نوع المشروع وموقعه ويتطلب وضع معايير واشتراطات للإعمار من حيث الاستعمال مثل نسب البناء والارتفاعات والارتدادات.
 ب- يحق لأي شخص تقديم الطلب إلى الأمانة من أجل الموافقة على مشروع الإعمار ذي الطبيعة الخاصة وفق نموذج يعد لهذه الغاية، على أن يتضمن شرحا للمواضيع التالية: -

- ١- ملخص يوضح طبيعة المشروع المقترح.
- ٢- دراسة توضح الأثر البيئي للمشروع المقترح إن لزم ووفق التشريعات البيئية ذوات العلاقة.
- ٣- تحليل أولي لحالة الموقع، بحيث يتم تحديد المساحات المفتوحة وشبكة الطرق، والمنافذ وشبكة المشاة والنقل العام والبنية التحتية الرمادية والخضراء إن أمكن وتوافق استخدام الأراضي مع المنطقة المجاورة والمحيطة وارتفاعات البناء وقدرة البنية التحتية، والمرافق المجتمعية.
- ٤- مخططات هندسية توضح الفكرة المعمارية للمشروع بما في ذلك مخطط الموقع العام والواجهات وتخطيط مواقف السيارات ونسب البناء للمشروع والارتدادات وغيرها.
- ٥- جدول مفصل لمساحات المشروع مثل النسبة الطابقية وإجمالي مساحة الطابق والكثافة السكنية.
- ٦- تقرير مكتب هندسي أو مساح مرخص يبين إحداثيات وطوبوغرافية الأرض.
- ٧- تراخيص البناء السابقة والموافقات الرسمية الأخرى إن وجدت.
- ج- على فريق العمل المتخصص خلال مدة لا تتجاوز (٣٠) يوم عمل القيام بما يلي: -
 - ١- دراسة الطلب مكتمل الوثائق.
 - ٢- عقد اجتماع أو أكثر مع مقدم الطلب أو أي جهة معنية على أن يتم توثيق الاجتماعات بشكل تفصيلي.
 - ٣- إعداد تقرير فني شامل حول المشروع وإرسال نسخة منه إلى اللجنة ومقدم الطلب.
 - د- يقوم فريق العمل المتخصص بمتابعة الحصول على الموافقات الداخلية من المديرية واللجان بشكل مباشر وفق الإجراءات الواردة في هذا النظام والمدة المحددة في الفقرة (ج) من هذه المادة إن أمكن، ويحق لفريق العمل المتخصص في حال تطلب المشروع أخذ الموافقات لتغيير صفة الاستعمال أو تعديل الأحكام التنظيمية أن يتم جمع الطلبات ضمن طلب واحد وعدم تكرار الإجراءات بما في ذلك الدراسات وجلسات الاستماع.

هـ - يتم عقد جلسة استماع علنية لمالكي الأراضي والقاطنين المجاورين في الحي ومقدم الطلب أو مَنْ يمثله وبحضور ممثلي المديرية على أن تقوم مديرية التخطيط بدعوة ذوي المصلحة وتوثيق الجلسة وفق الأسس الموضوعية.

و- يتم فتح باب الاعتراض لأي شخص ذي مصلحة لمدة لا تتجاوز (١٤) أربعة عشر يوماً من تاريخ عقد جلسة الاستماع، وتعتبر الاعتراضات المقدمة جزءاً لا يتجزأ من الطلب المقدم.

ز- على فريق العمل المتخصص جمع وتحليل كافة الاعتراضات وتوثيقها وإعداد تقرير مفصل بردوده وتوصياته حول ذلك، ورفعها إلى اللجنة خلال مدة لا تتجاوز (١٤) أربعة عشر يوم عمل من انتهاء المدة المحددة في الفقرة (و) من هذه المادة.

ح- تقوم اللجنة خلال مدة لا تتجاوز (١٤) أربعة عشر يوماً من تاريخ استلام التقرير والتوصيات من فريق العمل المتخصص بإصدار أي من القرارات التالية: -

- ١- رفض الطلب بإقامة المشروع، على أن يكون القرار معطلاً.
- ٢- الموافقة على الطلب بإقامة المشروع، ووضع الشروط الفنية والأحكام التنظيمية اللازمة لتنفيذ مشروع الإعمار وفقها.
- ٣- الموافقة المشروطة على إقامة المشروع وتحديد التعديلات التي على المشروع الالتزام بها والمدة الزمنية المحددة لتطبيق تلك التعديلات خلال مرحلة التنفيذ.

ط- يجب أن يتضمن قرار اللجنة تحديد العوائد وبدل التعويض والرسوم الواجب فرضها وفق أحكام هذا النظام، وأي أمور تنظيمية ومالية ذوات علاقة.

ي- يقوم فريق العمل المتخصص بتبليغ القرار لمقدم الطلب خلال مدة لا تتجاوز (٣) ثلاثة أيام عمل من تاريخ صدور قرار اللجنة بكافة الطرق المتاحة.

ك- يحق لمقدم الطلب تقديم الاعتراض إلى الأمين خلال مدة لا تتجاوز (١٤) أربعة عشر يوماً من تاريخ صدور القرار برفض الطلب أو الموافقة المشروطة بوجوب دفع العوائد والبدلات والرسوم المحددة في القرار.

ل- يتخذ الأمين القرار حول الاعتراض المقدم ويعتبر قراره نهائياً.

المادة ٤١ أ- مع مراعاة التشريعات المتعلقة بالشراكة بين القطاعين العام والخاص، وأحكام القانون وهذا النظام، يحق للأمانة تنفيذ مشاريع تطوير شمولية داخل أو خارج المناطق التي تم تخطيطها وتنظيمها من تلقاء نفسها أو من خلال توقيع اتفاقية شراكة مع المالك أو أي جهة مطورة.

ب- تعتبر المساحة الجغرافية ضمن مشاريع التطوير الشمولية منطقة تخطيط خاص، والتي يتم من خلالها التخطيط أو إعادة التخطيط وإصدار مخططات وأحكام تنظيمية خاصة بتلك المساحة.

ج- يتوجب إعداد دراسة شاملة لمنطقة التخطيط الخاص المقترحة أو المحددة تقوم بها الأمانة من خلال مديرية التخطيط أو يتقدم بها المالك أو الجهة المطورة على أن تتضمن هذه الدراسة ما يلي: -
١- موقع وحدود منطقة التخطيط الخاص.

٢- تحليل الوضع القائم وإجراء المسوحات الميدانية ووصف الواقع.

٣- الاستعمالات المقترحة وفئاتها ومساحاتها والكثافة العمرانية المطلوبة.

٤- خدمات البنية التحتية الحضرية مثل المناطق المفتوحة العامة والخاصة.

٥- خدمات البنية التحتية من حيث خطوط المياه والمجاري العامة والكهرباء وتصريف مياه الأمطار وخدمات البنية التحتية للشبكات والاتصالات ومحطات التنقية وتوليد الكهرباء والبنية التحتية الخضراء وأي خدمات عامة أخرى.

٦- شبكة الشوارع وتصنيفها وتصميمها والأرصفة وممرات المشاة والمواقف العامة وخطوط النقل العام والمسارب المخصصة لها وأثاث الطريق والحلول المرورية المطلوبة.

٧- تحديد الخدمات العامة المطلوبة مثل المدارس والمستشفيات ودور العبادة والمراكز الأمنية والدفاع المدني.

٨- إرفاق دراسة توضح الكثافة السكنية والكثافة العمرانية.

٩- آلية التعامل مع الأحياء القائمة وتنظيمها وتحسينها وفرض شروط خاصة لإصدار رخص البناء في المناطق المذكورة إن تطلب ذلك.

١٠- مراعاة الدمج مع المنطقة الحضرية المحيطة.

- ١١- الأحكام التنظيمية من حيث الإفرار أو التقسيم وارتفاعات الأبنية وعدد الطوابق والكثافة العمرانية والتصميم وغيرها.
- ١٢- تحديد أنماط الأبنية السكنية المقترحة (بناء متصل بناء منفصل، فلل، متعدد الشقق وأبنية خضراء، وغيرها).
- ١٣- تحديد مراحل الإعمار للأبنية والبنية التحتية ومراحل تنفيذ المشروع.
- ١٤- منح طوابق إضافية أو طابق الخدمات في المجاورات السكنية وأنماط المباني في الفئات السكنية.
- ١٥- تحديد حوافز إضافية في حال كانت الدراسة تراعي مبادئ التنمية المستدامة.
- ١٦- متطلبات التكيف المبني على الأنظمة البيئية.
- ١٧- أي متطلبات أخرى تراها اللجنة ضرورية.

المادة ٤٢- يتم اتباع الإجراءات التالية في حال كانت الدراسة لمشروع التطوير الشمولي مقدمة من المالك أو أي جهة مطورة: -

أ- يتوجب على فريق العمل المتخصص وخلال مدة يتم تحديدها القيام بما يلي: -

- ١- تدقيق الدراسة وعقد اجتماع أو أكثر مع مقدم الطلب أو أي جهة معنية، على أن يتم توثيق الاجتماعات بشكل تفصيلي.
- ٢- متابعة الحصول على الموافقات الداخلية من المديريات واللجنة بشكل مباشر وفق الإجراءات الواردة في هذا النظام.
- ٣- إعداد تقرير فني شامل حول المشروع وإرسال نسخة منه إلى اللجنة والأمين ومقدم الطلب.
- ب- تقوم اللجنة خلال مدة لا تتجاوز (٤٥) خمسة وأربعين يوم عمل من تاريخ استلام الدراسة والتقرير بمراجعتها، ويحق لها الطلب من فريق العمل المتخصص إجراء أي تعديل عليهما.
- ج- يقوم فريق العمل المتخصص، في حال الحصول على موافقة اللجنة، بالتنسيق مع المالك والجهة المطورة من أجل إعداد خطة العمل الأولية وكافة المواضيع الفنية والتخطيطية والتنظيمية إضافة إلى العوائد والبدلات والرسوم وأي أمور تنظيمية ومالية مقترحة فرضها بموجب مشروع التطوير الشمولي وإرسالها إلى الأمين.

د- في حال صدور الموافقة الأولية من الأمين ومن المالك والجهة المطورة، يقوم فريق العمل المتخصص بالعمل مع المالك أو الجهة المطورة من أجل وضع اتفاقية التطوير والتي تتضمن كافة الشروط الفنية والإدارية اللازمة، على أن تتضمن خطة عمل بمدة زمنية محددة والعوائد والبدلات والرسوم المرتبطة بحقوق التطوير.

هـ- ترفع اتفاقية التطوير الشمولي إلى الأمين لتوقيعها حسب الأصول ويحق له عرضها على المجلس أو أي جهة أخرى أو اللجنة الاستشارية لمراجعتها وإبداء التوصيات حول ما ورد فيها.

المادة ٤٣ أ- لا يجوز البناء في الأراضي الشديدة الانحدار القابلة للانهيأ أو الانزلاق أو المهددة بالكوارث الطبيعية والتي تحد على المخططات التنظيمية ضمن أي من المساحات التي صدرت لها خطة حي أو المساحات خارج التنظيم.

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

ج- للجنة ووفق الأحكام التنظيمية ومخططاتها الصادرة أن تحد أراضي أو أبنية لا يسمح باستعمالها لغير أغراض السكن.

المادة ٤٤ أ- مع مراعاة الأحكام التنظيمية المعمول بها، على مديرية التخطيط وبالتنسيق مع المديرية المعنية بعد وضع أي من خطط الأحياء والمخططات التنظيمية موضع التنفيذ، أن تعد قائمة بجميع الأبنية الواقعة في المنطقة التي تحددها هذه الخطط والتي يتم استعمالها استعمالاً مخالفاً أو التي تعتبر من الأبنية المخالفة بسبب تنفيذ الخطط، وأن تقرر بموافقة اللجنة الحد الأعلى للمدة التي يجوز فيها بقاء استعمال تلك الأبنية كأبنية مخالفة أو بقاءها كأبنية مخالفة حسب مقتضى الحال.

ب- يتوجب على مديرية التخطيط وعند إعداد القائمة المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة، أن تأخذ بعين الاعتبار المعايير التالية: -

- ١- المدة التي يحتمل أن تبقى فيها كل بناية قائمة بالنظر
لقدمها وحالتها.
- ٢- المدة التي يمكن فيها استثمار البناية اقتصاديا وجني ايراد
اقتصادي منها.
- ٣- مدى الاستعمال المخالف وماهيته.
- ٤- أي معايير أخرى ذوات علاقة.
- ج- تسري عند إعداد القائمة الإجراءات المتبعة في وضع خطط
الأحياء من نشر وعقد جلسة استماع واعتراضات إلى وضعها
موضع التنفيذ.
- د- لا يجوز إجراء أي تعديل على تغيير صفة استعمال الأرض
أو المبنى أو إصدار أي رخص جديدة متعلقة بالبناء أو ممارسة
المهن داخلها، ويحق للأمانة طلب إجراء أي تعديلات أو تحسينات
تضمن السلامة العامة للبناء.
- هـ- بعد انقضاء الحد الأعلى لمدة الاستعمال المخالف لأي بناية
يجب تغيير استعمال هذه البناية ليصبح مطابقا للمخططات وأحكام
التنظيم وصفة الاستعمال الجديدة وإلغاء رخص المهن الصادرة
المخالفة للاستعمال حكما، أو يصار الى هدم هذه البناية ولا يدفع
تعويض إلى مالكيها أو أي شخص يشغلها أو يمارس فيها مهنة
بسبب تغيير استعمالها أو إلغاء الرخص أو هدمها.
- و- على الرغم مما ورد في الفقرة (هـ) من هذه المادة، يحق للجنة
بناء على تنسيب مديرية التخطيط أن تبلغ المالك قبل انقضاء الحد
الأعلى لمدة الاستعمال المخالف للبناية إشعارا كتابيا توعز إليه
إبطال استعمال تلك البناية استعمالا مخالفا وتغيير صفة استعمالها
بما يتفق وأحكام التنظيم أو أن يقوم بهدمها، وإذا بادر المالك
لتنفيذ ما ورد في الإشعار يحق له الحصول على تعويض يقدر
بقرار من اللجنة بناء على تنسيب المديرية المعنية بما يراعي أن
البناية المخالفة كان لا بد أن تغير أو تهدم في مدة لا تتجاوز الحد
الأعلى للمدة التي سمح باستعمالها فيها استعمالا مخالفا دون
دفع التعويض.

المادة ٤٥- أ-مع مراعاة ما ورد في هذا النظام والتشريعات المتعلقة بالاستملاك والاستعمال المخالف، لا يدفع التعويض بمقتضى القانون وهذا النظام والتعليمات الصادرة بمقتضاه بسبب قيام المرجع المختص أو اللجنة أو أي مديرية أخرى في الأمانة باتخاذ القرارات والإجراءات التي قد ينتج عنها رفض تعديل الأحكام أو صفة الاستعمال أو رفض الترخيص أو أي إجراء آخر وذلك تنفيذاً لما ورد في الخطط الرسمية والمخططات والأحكام الصادرة للحفاظ على السلامة العامة والصحة العامة والبيئة واستمرارية تقديم الخدمات العامة وخدمات الأمانة.

ب- على الرغم مما ورد في الفقرة (أ) من هذه المادة، يحق للشخص المتضرر في حال قام المرجع المختص أو اللجنة بتعديل أو إلغاء الموافقات أو الأحكام أو الرخص بعد البدء في عملية البناء وأثر ذلك على العملية أن يقدم إلى الأمانة خلال مدة لا تتجاوز (٦٠) ستين يوماً من تاريخ تبليغه القرار طلباً لتعويضه على أن يبين المصاريف التي تكبدها بسبب البدء في تعميرها أو بسبب الخسارة التي لحقت به من جراء هذا الإلغاء أو التعديل، وتصدر اللجنة قرارها فيما يتعلق بالتعويض وقيمه خلال مدة لا تتجاوز (١٤) أربعة عشر يوم عمل من استلام الطلب، على أنه لا يدفع تعويض بشأن أي خسارة تنتج عن هبوط قيمة الانتفاع بالأرض بسبب الإلغاء أو التعديل.

المادة ٤٦- أ-مع مراعاة قانون حماية التراث العمراني والحضري لا يجوز القيام بأعمال البناء أو الهدم أو التعديل في المناطق التي تحتوي على مبان ذوات موروث وطابع تراثي إلا بموافقة الأمانة والجهات المعنية.

ب- عند دراسة التصاميم المعمارية للمباني التراثية والمباني الجديدة المحيطة بها يجب أن تراعي تلك التصاميم الأسس والمعايير من أجل الحفاظ على أنماط وارتفاعات وكتل المباني وأشكال وواجهات ومواد البناء والألوان والاستعمال والكثافة العمرانية ومدى انسجامها مع النسيج العمراني المحيط بها والهوية المعمارية.

ج-تقوم الأمانة بالتنسيق مع الجهات المعنية بوضع أحكام ومتطلبات خاصة للبناء والسلامة العامة والحريق بشكل يراعي طبيعة إنشاء تلك المباني.

المادة ٤٧- مع مراعاة قانون رخص المهن داخل حدود أمانة عمان:-
أ-تحدد الأمانة الشروط والضوابط الواجب توافرها لمنح رخصة المهن للأنشطة الاقتصادية ضمن المناطق التالية:-
١-مناطق السكن من فئات (أ) و(ب) و(ج) و(د) و(السكن الشعبي) والمساحات خارج التنظيم لغايات توفير خدمات يومية للسكان.

٢-منطقة التجاري المحلي ضمن منطقة السكن، باستثناء الشوارع المنظمة (تجاري محلي) ضمن السكن شريطة ضمان التنوع في المهن بما يحقق الخدمة اليومية وأن لا يكون النشاط الاقتصادي من الأنشطة التي تسبب إزعاجا وإقلاقا للراحة العامة.
٣-أي منطقة أخرى تقرر اللجنة تحديدها لهذه الغاية.
ب-تحدد الأمانة الشروط والضوابط اللازمة لاستغلال الأرضية بشكل مؤقت أو لاستغلال الارتدادات من قبل المحلات بموجب بدل خدمة يتم تحديده وفقا للتعليمات الصادرة.

المادة ٤٨- أ-الموظفي الأمانة المفوضين وأي جهة أخرى مفوضة صلاحية الدخول في أي وقت بعد وضع الخطط الرسمية ومخططاتها موضع التنفيذ إلى أي أرض تؤلف من موقع طريق أو تلزم لتوسيع أو تحويل أي طريق موجودة وأن تنشئ فيها أو تسمح فيها بإنشاء خطوط المجاري أو شبكة المياه أو خطوط الكهرباء أو الاتصالات بعد إعطاء إشعار مدته (١٥) خمسة عشر يوما إلى مالكي أو شاغلي تلك الأراضي.

ب-يجوز لموظف الأمانة المفوض أن يدخل في أي وقت إلى أي أرض من أجل مسحها أو تقدير قيمتها بما له علاقة بالأمور التالية:-
١-تحضير وتصديق وعمل أو تعديل أي مشروع له علاقة بتلك الأرض بمقتضى ما ورد في هذا النظام ويشمل ذلك أعمال المساحة.

٢- أي طلب قدم بمقتضى القانون وهذا النظام والتشريعات ذوات العلاقة والقرارات الصادرة من أجل الحصول على رخصة أو موافقة أو قرار بشأن تلك الأرض أو أي أرض أخرى.
٣- أي طلب للتعويض يدفع من قبل الأمانة بمقتضى هذا النظام والتشريعات ذوات العلاقة.

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

د- كل شخص يقوم قصداً بتأخير موظف الأمانة المفوض عن ممارسة أعماله المفوضة إليه بمقتضى هذه المادة، يعاقب بالعقوبات المنصوص عليها في القانون أو أي تشريع آخر.

هـ- لا يجوز لموظفي الأمانة المفوضين بالدخول لممارسة أعمالهم تحت طائلة المساءلة القانونية وفق التشريعات المعمول بها إفساء أي معلومات حصلوا عليها لا تتعلق بالإجراءات التي يقومون بها.

المادة ٤٩ أ- يعتبر كل تبليغ أو إعلان أو قرار صدر بموجب القانون وهذا النظام أنه بلغ حسب الأصول وبشكل قانوني للشخص المعني في حال: -

١- تم اتباع الإجراءات المنصوص عليها في هذا النظام فيما يتعلق بإعداد الخطط الرسمية والإجراءات الأخرى ذوات العلاقة.

٢- سلم إلى الشخص الذي صدر بحقه التبليغ أو القرار أو الإعلان ورقياً أينما وجد أو سلم إلى وكيله أو لمن يكون ساكناً معه من الأصول أو الفروع أو الأزواج أو الأخوة أو الأخوات ممن يدل ظاهراً على أنهم أتموا الثامنة عشرة من أعمارهم.

ب- في حال تعذر التبليغ وفقاً للبند (٢) من الفقرة (أ) من هذه المادة يكون التبليغ قانونياً ومبلغاً حسب الأصول وفقاً للحالات التالية على التوالي:-

١- تم إلصاقه على الباب الخارجي أو على جانب ظاهر للعيان لمسكن ذلك الشخص أو من المكان المعروف أنه يسكنه أو في محل عمله.

٢- أرسل بالبريد المسجل معنونا إلى مسكن ذلك الشخص أو إلى آخر مكان معروف أنه يسكنه على عنوانه المصرح به.

ج- في حال كان المطلوب تبليغه مؤسسة فردية أو شركة أو جمعية أو سائر الأشخاص الاعتبارية فيكون التبليغ في مركز إدارة أي منها، على أن يكون التبليغ إلى من ينوب عنها قانوناً أو لأحد القائمين على إدارتها أو أحد الشركاء المتضامنين أو من يقوم مقام هؤلاء.

د- مع مراعاة أحكام هذه المادة، يجوز أن يكون التبليغ بالبريد الإلكتروني الخاص بالشخص المطلوب تبليغه أو من خلال إرسال رسالة نصية إلى رقم هاتفه الخليوي المصرح بهما لدى الأمانة أو الجهات الحكومية المعنية.

هـ- في حال لم يكن معروفاً اسم المطلوب تبليغه، فيعتبر التبليغ قانونياً ومبلغاً حسب الأصول إذا وجه إلى الشخص بكلمة (المالك) أو (الشاغِل) لذلك العقار وعلى أن يتم اتباع الإجراءات المنصوص عليها في الفقرة (ب) من هذه المادة.

المادة ٥٠ أ- تقوم الأمانة بالعمل على تطوير البرمجيات والتطبيقات ومنهجيات الذكاء الاصطناعي المتعلقة بحوسبة كافة إجراءات وضع الخطط الرسمية والمخططات وتقديم ومتابعة الطلبات وإصدار الموافقات والنظر في الاعتراضات وتوثيق كافة البيانات والوثائق المتعلقة بها والربط البيني مع الجهات المعنية، والتواصل مع مقدم الطلب بشكل دوري لإعلامه بسير العمل خلال كافة الإجراءات.

ب- يحق للأمانة استخدام أي منصات أو تطبيقات إلكترونية يتم إطلاقها لغايات التشاور مع الجهات المعنية وذوي المصلحة لتنظيم موضوع التشاور وجلسات الاستماع والتراتل.

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

المادة ٥١ - يترتب على إفراز أي أرض أو بناء إلى قسائم دفع الرسوم التالية
عن كل قسيمة لقاء تصديق مشروع الإفراز: -

الرسوم بالدينار لكل قسيمة	فئات التنظيم
١٥	سكن (أ)
١٢	سكن (ب)
١٠	سكن (ج)
٦	سكن (د)
٤	السكن الشعبي
٢٠	السكن الأخضر
٢٠	السكن الخاص
٨	السكن الزراعي
٨	السكن الريفي
٣٠	التجاري المركزي
٣٠	التجاري العادي
٢٥	التجاري المحلي
٣٥	المجمعات التجارية
٤٠	الصناعات الثقيلة
٣٥	الصناعات المتوسطة
٢٥	الصناعات الخفيفة
١٥	الصناعات التحويلية
٢٥	الصناعات التقنية والأعمال
٢٥	المكاتب
٤٠	متعدد الاستعمال
٢٠	إفراز في المساحات خارج التنظيم
١٠ بغض النظر عن عدد القسائم الناتجة	إفراز شارع تنظيمي

المادة ٥٢-تستوفى بموجب أحكام هذا النظام الرسوم التالية: -

المعاملة	رسم تقديم الطلب
تغيير صفة الاستعمال أو تعديل أحكام التنظيم	٢٠ ديناراً
المشاريع ذوات الطبيعة الخاصة	٢٠٠ دينار
المشاريع في المساحات خارج التنظيم	١٠٠ دينار
مشاريع السكن العائلي والخدمات المحلية في المساحات خارج التنظيم	٢٠ ديناراً
تخفيف القيود التنظيمية	٣٠ ديناراً

المادة ٥٣-تعتبر الملاحق الصادرة وفقاً لأحكام هذا النظام جزءاً لا يتجزأ منه.

المادة ٥٤- يعاقب كل من يخالف أحكام هذا النظام بالعقوبات المنصوص عليها في القانون.

المادة ٥٥-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 والمخططات الصادرة بموجبه، وبالقرارات الصادرة عن مجلس التنظيم الأعلى واللجان والمتعلقة بكافة المواضيع المرتبطة بالتخطيط والتنظيم والأبنية إلى أن تعدل أو تلغى أو يستبدل غيرها بها وفقاً لأحكام هذا النظام.

المادة ٥٦-أ-يصدر المجلس التعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا النظام بما في ذلك التعليمات اللازمة لتنظيم الطلبات والمعاملات والإجراءات والشروط الخاصة بالطلبات والمعاملات المرتبطة بعملية التخطيط والتنظيم بما في ذلك تخفيض سعة شارع وإلغاء سعة شارع تنظيمي وشراء وبيع الفضلات وتصويب وضع النتنف وطلب استقامة الرصيف واعتماد مخطط موقع وإعادة تصديق الوثائق وغيرها من الطلبات والمعاملات ذوات العلاقة.

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

٢٠٢٥/١٠/١٩

عبد الله الثاني ابن الحسين

رئيس الوزراء
ووزير الدفاع
الدكتور جعفر عبد الفتاح حسان

وزير
الأشغال العامة والإسكان
المهندس أحمد ماهر حمدي توفيق أبو السمن

وزير
الاتصال الحكومي
الدكتور محمد حسين سعد المومني

وزير
الطاقة والثروة المعدنية
الدكتور صالح علي حامد الخرابشة

وزير
الأوقاف والشؤون والمقدسات الإسلامية
الدكتور محمد أحمد مسلم الخلايلة

وزير
دولة للشؤون الخارجية وشؤون
المغتربين بالوكالة
الدكتورة فائسي أحمد إبراهيم نمروقة

وزير
دولة للشؤون القانونية
الدكتور فاضل مليحي عقيل القضاة

وزير
الثقافة
مصطفى نصر مصطفى الرواشدة

وزير
دولة لشؤون رئاسة الوزراء
عبد اللطيف أحمد سليمان النجد اوي

وزير
الزراعة
الدكتور صائب عبد الحليم مفلح الخريسات

وزير
الاستثمار
الدكتور طارق علي إبراهيم أبو غزالة

وزير
المياه والري
المهندس رائد مظفر رفعت أبو السعود

وزير
الإدارة المحلية ووزير النقل بالوكالة
المهندس وليد محي الدين سليمان المصري

وزير
العدل
الدكتور سام سمير شحادة التلهوني

وزير
دولة للشؤون الاقتصادية ووزير
المالية بالوكالة
مهند شحادة خليل خليل

وزير
الداخلية
مازن عبد الله هلال الفراية

وزير
التخطيط والتعاون الدولي
زينتة زيد رشاد طوقان

وزير
الصناعة والتجارة والتموين
يعرب فلاح مفلح القضاة

وزير التربية والتعليم
ووزير التعليم العالي والبحث العلمي
الدكتور عزمي محمود مفلح محافظنة

وزير
التنمية الاجتماعية
وفاء سعيد يعقوب بني مصطفى

وزير
الشؤون السياسية والبرلمانية
عبد المنعم صالح شحادة العودات

وزير
العمل
خالد محمود محمد البكار

وزير
دولة لتطوير القطاع العام
المهندسة بدريّة المعاز عبد الكريم البليسي

وزير
الصحة
الدكتور إبراهيم محفوظ عطا الله البدور

وزير
السياحة والآثار
الدكتور عماد نعيم سليم الحجازين

وزير
البيئة
الدكتور أيمن عبد الله أحمد سليمان

ملحق رقم (١)

الأحكام التنظيمية العامة وفق استعمالات الأراضي

- المادة ١- أ- تستعمل الأراضي الواقعة ضمن منطقة السكن من فئات سكن (أ) و(ب) و(ج) و(د) لأغراض إقامة أبنية السكن أو لأي استعمالات أخرى ترد في مخطط التنظيم المعمول به ويجوز وفق الأحكام والإجراءات المعمول بها استعمال الأبنية في تلك المناطق والفئات لإقامة ما يلي: -
- ١- دور العبادة.
 - ٢- المستشفيات.
 - ٣- الفنادق والنزل والشقق المفروشة والأجنحة الفندقية وما في حكمها.
 - ٤- المدارس، ورياض الأطفال، ودور الحضانة.
 - ٥- مراكز التربية والرعاية الخاصة ودور المسنين وما في حكمها.
- ب- مع مراعاة أحكام التعليمات الصادرة بهذا الخصوص، يجوز إصدار رخص المهن لغايات توفير خدمات محلية يومية للسكان.
- ج- مع مراعاة الأحكام الخاصة بالمخططات التنظيمية المعمول بها، تطبق على فئات تنظيم السكن الاحكام التالية: -

فئة التنظيم	الحد الأدنى للارتدادات بالمتر			الحد الأعلى للنسبة المئوية للبناء	عدد الأدوار	الارتفاع من بلاط الطابق الأرضي (بالمتر)
	الارتداد الأمامي	الارتداد الجانبي	الارتداد الخلفي			
سكن (أ)	٥	٥	٧	٣٩%	٤	١٦
سكن (ب)	٤	٤	٦	٤٥%	٤	١٦
سكن (ج)	٤	٣	٤	٥١%	٤	١٦
سكن (د)	٣	٢.٥	٢.٥	٥٥%	٤	١٦

- المادة ٢- أ- تستعمل الأراضي الواقعة ضمن فئة تنظيم السكن الشعبي لأغراض إقامة أبنية السكن على أن لا يزيد عدد الشقق على ثماني شقق على مساحة الحد الأدنى للإفراز وفق أحكام النظام، أو لأي استعمالات أخرى ترد في مخطط التنظيم المعمول به، ويجوز وفق الأحكام والإجراءات المعمول بها استعمال الأبنية في تلك المناطق وضمن تلك الفئة لإقامة ما يلي: -
- ١- دور العبادة.
 - ٢- المستشفيات والمراكز الطبية.
 - ٣- الفنادق والنزل والشقق المفروشة والأجنحة الفندقية وما في حكمها.
 - ٤- المدارس ورياض الأطفال ودور الحضانة.
 - ٥- مراكز التربية والرعاية الخاصة ودور المسنين وما في حكمها.
- ب- مع مراعاة أحكام التعليمات الصادرة بهذا الخصوص، يجوز إصدار رخص المهن لغايات توفير خدمات محلية يومية للسكان.

ج- مع مراعاة الأحكام الخاصة بالمخططات التنظيمية المعمول بها، تطبق على فئة تنظيم السكن الشعبي الأحكام التالية: -

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

المادة ٣-أ- تستعمل الأراضي الواقعة ضمن فئة تنظيم السكن الأخضر لأغراض إقامة الأبنية السكنية ويجوز وفق الأحكام والإجراءات المعمول بها استعمال الأبنية في تلك المناطق والفئات لإقامة دور العبادة.

ب- يحدد عدد الطوابق بطابقين، على أن لا يتجاوز ارتفاع البناء (٩) أمتار من منسوب بلاط الطابق الأرضي يستعملان مسكنا واحدا أو مسكنين منفصلين على أن لا يتجاوز معدل الكثافة السكنية مسكنين عن مساحة الحد الأدنى للإفراز وفقا لأحكام هذا الملحق.

فئة التنظيم	الحد الأدنى للارتدادات بالمتر			الحد الأعلى للنسبة المئوية للبناء	عدد الأدوار	الارتفاع من بلاط الطابق الأرضي (بالمتر)
	الارتداد الأمامي	الارتداد الجانبي	الارتداد الخلفي			
سكن أخضر ضمن سكن (أ)	٧	٥	٧	٣٥	٢	٩
سكن أخضر ضمن سكن (ب)	٧	٥	٦	٣٥	٢	٩
سكن أخضر ضمن سكن (ج)	٥	٣	٤	٣٥	٢	٩

ج- يجب أن لا تقل النسبة المئوية لمساحة المنطقة المنسقة الخضراء عن (٤٠ %) ضمن فئات السكن الأخضر جميعها.

المادة ٤-أ- تستعمل الأراضي الواقعة ضمن فئة تنظيم السكن الخاص لأغراض إقامة الأبنية السكنية ضمن فئتي التنظيم سكن (أ) وسكن (ب)، ويجوز وفق الأحكام والإجراءات المعمول بها استعمال الأبنية في تلك المناطق والفئات لإقامة دور العبادة ودور الحضانة.

ب- يطبق على فئة تنظيم السكن الخاص حكما التنظيم التاليان: -

١- يحدد عدد الطوابق بطابقين وروف.

٢- يجب أن لا يتجاوز ارتفاع البناء للطابقين (٩) أمتار من منسوب بلاط الطابق الأرضي.

ج- تطبق على طابق الروف الأحكام التالية: -

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

- ٢- أن يقع هذا الطابق في منتصف سطح الطابق المنشأ عليه مع ترك ارتدادات عن حدود البناء باستثناء مكررات الأدراج والمصاعد التي يمكن وصلها مع ذلك الطابق على أن لا يقل أي ارتداد عن نصف الارتداد التنظيمي المقرر.
- ٣- أن لا يزيد ارتفاع أعلى نقطة فيه على (٣.٥) ثلاثة أمتار ونصف من بلاط الروف.
- د- تطبق على البناء أحكام الارتدادات والنسبة المئوية وأحكام مساحة الحد الأدنى للإفراز الخاصة بفئة تنظيم السكن الذي يقع فيه البناء، على أن لا يتجاوز معدل الكثافة السكنية عن خمسة مساكن على مساحة الحد الأدنى للإفراز أعلى مستوى الشارع لمرجعية التسميات وفق أحكام النظام والملحق رقم (٣) منه.
- المادة ٥ أ- تستعمل الأراضي الواقعة ضمن فئة تنظيم السكن الزراعي لأغراض إقامة الأبنية السكنية، ويجوز وفق الأحكام والإجراءات المعمول بها استعمال الأبنية في تلك المناطق والفئات لإقامة دور العبادة.
- ب- تطبق على فئة تنظيم السكن الزراعي الأحكام التالية: -

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

- ج- يحدد عدد الطوابق بطابقين يستعملان مسكنا واحدا أو مسكنين منفصلين على أن لا يتجاوز معدل الكثافة السكنية مسكنين على مساحة الحد الأدنى للإفراز وفق لأحكام النظام والملحق رقم (٣) منه.

- المادة ٦ أ- تستعمل الأراضي الواقعة ضمن فئة تنظيم السكن الريفي لأغراض إقامة الأبنية السكنية ويجوز وفق الأحكام والإجراءات المعمول بها استعمال الأبنية في تلك المناطق والفئات لإقامة دور العبادة.

ب- تطبق على فئة تنظيم السكن الريفي الأحكام التالية: -

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

- ج- يحدد عدد الطوابق بطابقين يستعملان مسكنا واحدا أو مسكنين منفصلين على أن لا يتجاوز معدل الكثافة السكنية مسكنين على مساحة الحد الأدنى للإفراز وفق أحكام النظام والملحق رقم (٣) منه.

- المادة ٧ أ- إذا كانت الأبنية السكنية متصلة ضمن قطعة واحدة فيجب أن لا يقل الاتصال بين تلك الأبنية عن (٢٥ %) من طول الواجهة المشتركة مع جهة الاتصال بين الأبنية.

- ب- تحدد الارتدادات في حال وجود أكثر من بناء ضمن قطعة أرض واحدة ضمن منطقة السكن بمعدل المسافة بين كل بناءين على أن لا تقل المسافة عن مثلي الارتدادات الجانبية المقررة.

المادة ٨-أ- تستعمل الأراضي الواقعة ضمن فئة تنظيم التجاري المركزي لأغراض إقامة أبنية للغايات التجارية والسكن، ويجوز وفق الأحكام التنظيمية والإجراءات المعمول بها استعمال الأبنية في تلك الفئة لإقامة ما يلي: -

١- دور العبادة.

٢- الخدمات العامة.

٣- المكاتب.

ب- مع مراعاة الأحكام الخاصة بالمخططات التنظيمية المعمول بها، تطبق على فئة تنظيم التجاري المركزي الأحكام التالية: -

١- أن لا تتجاوز مساحة البناء نسبة (٨٥%) من مساحة قطعة الأرض.

٢- أن تكون التهوية بما يعادل نسبة (١٥%) من مساحة قطعة الأرض خلفية كانت أو جانبية على أن لا يقل أي بعد عن (٢.٥) مترين ونصف المتر من حدود قطعة الأرض ويجوز أن تكون التهوية في وسط البناء وبالنسبة المنوية المشار إليها.

٣- أن تكون النسبة الطابقية لقطع الأراضي التي لا تزيد مساحتها على (٢٠٠) مائتي متر مربع (٦٠٠%)، أما قطع الأراضي التي تزيد مساحتها على (٢٠٠) مائتي متر مربع فتكون النسبة الطابقية (٦٠٠%) مضافة إليها نسبة (١%) لكل متر مربع يزيد على (٢٠٠) مائتي متر مربع على أن لا يزيد مجموع مساحة النسبة الطابقية على (١٠٠٠%).

٤- أن لا يزيد ارتفاع البناء في فئة تنظيم التجاري المركزي على (٧٢) مترا.

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

المادة ٩-أ- تستعمل الأراضي الواقعة ضمن فئة تنظيم التجاري العادي لأغراض إقامة أبنية للغايات التجارية والسكن، ويجوز وفق الأحكام التنظيمية والإجراءات المعمول بها استعمال الأبنية في تلك الفئة لإقامة ما يلي: -

١- دور العبادة.

٢- الخدمات العامة.

٣- المكاتب.

ب- مع مراعاة الأحكام الخاصة بالمخططات التنظيمية المعمول بها، تطبق على فئة تنظيم التجاري العادي الأحكام التالية: -

١- أن لا يتجاوز عمق البناء (١٨) مترا بدون ارتداد جانبي ويجب أن لا يقل الارتداد الجانبي بعد ذلك العمق عن (٤) أمتار.

٢- أن يؤمن ارتداد خلفي لا يقل عن (٤) أمتار مهما كان عمق القطعة.

٣- أن لا تتجاوز النسبة المنوية لكامل البناء (٧٠%) من مساحة قطعة الأرض.

٤- أن تكون النسبة الطابقية لقطع الأراضي التي لا تزيد مساحتها على (٦٠٠) متر مربع (٦٠٠%)، أما قطع الأراضي التي تزيد مساحتها على (٦٠٠) متر مربع فتكون النسبة الطابقية (٦٠٠%) مضافة إليها نسبة (١%) لكل عشرين مترا مربعا يزيد على (٦٠٠) متر مربع، على أن لا يزيد مجموع مساحة النسبة الطابقية على (٨٥٠%).

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

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

ج- مع مراعاة ما ورد في البند (٥) من الفقرة (ب) من هذه المادة، إذا وقعت قطعة الأرض على دوار أو ميدان فيكون عرض الطريق لغايات احتساب ارتفاع البناء مساويا لسعة امتداد الطريق التجاري المعرض المؤدي إلى ذلك الدوار أو الميدان.

المادة ١٠- تطبيق على قطع الأراضي الواقعة ضمن تنظيم التجاري العادي الأحكام التالية: -

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

ب- إذا كانت قطعة الأرض على شارعين متقاطعين أحدهما ضمن فئة تنظيم التجاري العادي والآخر ضمن منطقة تنظيمية أخرى، تطبق أحكام التجاري العادي من حيث الاستعمال على عمق يعادل ضعفي عرض القطعة الواقعة على الشارع التجاري على أن لا يزيد ذلك العمق على (٥٠) مترا شريطة تأمين الارتدادات حسب الأحكام الخاصة للمنطقة التنظيمية الأخرى بعد ذلك العمق شريطة أن لا يسمح باستعمال واجهتي الارتدادات الجانبية لأغراض تجارية في حال كانت المنطقة التنظيمية الأخرى سكنا.

ج- إذا كانت قطعة الأرض بين شارعين أحدهما ضمن فئة تنظيم التجاري العادي والآخر ضمن منطقة تنظيمية أخرى، تطبق أحكام الشارع التجاري على القطعة من حيث الاستعمال بعمق لا يزيد على (٥٠) مترا، على أن تؤمن الارتدادات القانونية بعد عمق (١٨) مترا من حد الارتداد الأمامي من الشارع التجاري في فئة تنظيم التجاري العادي حسب أحكام منطقة التنظيم الأخرى الواقعة ضمنها شريطة أن لا يسمح باستعمال الواجهة الواقعة على الشارع السكني وواجهتي الارتدادات الجانبية لأغراض تجارية في حال كانت المنطقة التنظيمية الأخرى سكنا.

د- إذا كانت قطعة الأرض تقع على أكثر من شارعين أحدهما ضمن فئة تنظيم التجاري العادي، تطبق أحكام التجاري العادي على كامل القطعة من حيث الاستعمال لعمق يعادل ضعفي عرض القطعة الواقعة على الشارع التجاري على أن لا يزيد ذلك العمق على (٥٠) مترا شريطة: -

١- تأمين الارتدادات حسب الأحكام الخاصة للمنطقة التنظيمية الأخرى بعد ذلك العمق.

٢- لا يسمح باستعمال الواجهة الواقعة على الشارع السكني الموازي للشارع التجاري وواجهة الارتداد الجانبي لأغراض تجارية في حال كانت المنطقة التنظيمية الأخرى سكنا.

المادة ١١ أ- تستعمل الأراضي الواقعة ضمن فئة تنظيم التجاري المحلي لأغراض إقامة أبنية للغايات التجارية والسكن، ويجوز وفق الأحكام التنظيمية والإجراءات المعمول بها استعمال الأبنية في تلك الفئة لإقامة ما يلي: -

- ١- دور العبادة.
- ٢- الخدمات العامة.
- ٣- المكاتب.
- ٤- العيادات والمراكز الطبية وما في حكمها.
- ٥- المراكز الثقافية ومراكز التدريب الثقافية.
- ٦- البنوك.

ب- على الرغم مما ورد في الفقرة (أ) من هذه المادة، لا يجوز أن تقام أبنية لإقامة النوادي والملاهي الليلية وصالات الأفراح والمقاهي ومحطات غسيل السيارات وغبار الزيت والتشحيم وكهرباء السيارات وأعمال النجارة بأشكالها كافة ومحلات البلياردو والسنوكر والألعاب الإلكترونية والكهربائية وما شابهها، أو أي استعمال آخر يسبب إزعاجاً وإقلاقاً للراحة العامة في فئة تنظيم التجاري المحلي ضمن منطقة السكن وتستثنى من ذلك الشوارع المنظمة (تجاري محلي) ضمن السكن وفقاً لأحكام النظام والتعليمات الصادرة بمقتضاه.

ج- مع مراعاة الأحكام الخاصة بالمخططات التنظيمية المعمول بها، تطبق على فئة تنظيم التجاري المحلي الأحكام التالية: -

١- الأحكام المطبقة على منطقة السكن التي تقع ضمنها قطعة الأرض باستثناء الأحكام المتعلقة بالارتفاع أو أي أحكام ترد على المخططات الهيكلية والتفصيلية، على أن لا يتجاوز ارتفاع البناء في هذه المنطقة (١٨) متراً من منسوب بلاط الطابق الأرضي وتكون تسميات الطوابق من منسوب منتصف الشارع المنظم تجارياً محلياً إذا كانت القطعة واقعة على أكثر من شارع.

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

د- مع مراعاة أحكام التعليمات الصادرة بهذا الخصوص، يجوز إصدار رخص المهن لغايات توفير خدمات محلية يومية للسكان، وتستثنى من ذلك الشوارع المنظمة (تجاري محلي) ضمن السكن.

هـ- يجوز ترخيص مطعم بمساحة لا تزيد على (١٠٠) مائة متر مربع في البناء الواحد في فئة تنظيم التجاري المحلي ضمن منطقة السكن وتستثنى من ذلك الشوارع المنظمة (تجاري محلي) ضمن السكن، وفي حال كانت مساحة البناء تساوي أياً من مضاعفات النسبة المئوية المسموحة فإنه يسمح بترخيص مطعم إضافي بمساحة (١٠٠) مائة متر مربع لكل وحدة إفرازية مساحتها ضمن الحد الأدنى للإفراز.

المادة ١٢ أ- تستعمل الأراضي الواقعة ضمن فئة تنظيم المجمعات التجارية لأغراض إنشاء مراكز التسوق التجارية والتي تشتمل على محلات تجارية مجمعة في مكان واحد تكون ذوات نشاط واحد أو متعددة الأنشطة شريطة مراعاة ما يلي: -

- ١- عدم السماح بفتح أبواب تجارية على الارتدادات المحيطة بالبناء.
- ٢- إرفاق منهاج دراسة أثر مروري بعد الموافقة عليها وتقديم دراسة متكاملة حسب الأصول.

٣- الاهتمام بتنسيق الموقع العام الخارجي للمشروع من الرصيف والطرق الداخلية وممرات المشاة والإضاءة والتشجير.

٤- الاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.

٥- سهولة حركة دخول السيارات إلى المواقف وخروجها منها بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.

٦- تأمين منطقة تحميل وتنزيل البضائع مفصولة عن مداخل الزبائن.

٧- تأمين حيز لجمع النفايات بأنواعها وتسهيل عملية التقاطها.

٨- تأمين منطقة تحميل وتنزيل آمنة للزبائن وأماكن انتظار تتناسب وحجم المشروع.

٩- أن يكون الحد الأدنى لنسبة المساحات المنسقة الخضراء (١٠%) من مساحة قطعة الأرض.

ب- مع مراعاة الأحكام الخاصة بالمخططات التنظيمية المعمول بها، تطبق على فئة تنظيم المجمعات التجارية الأحكام التالية: -

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

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

المادة ١٣ أ- تستعمل الأراضي الواقعة ضمن فئة الصناعات لأغراض إقامة الأبنية الصناعية والتجارية، ويجوز وفق الأحكام التنظيمية والإجراءات المعمول بها استعمال الأبنية في تلك الفئة لإقامة ما يلي: -

١- دور العبادة.

٢- الأعمال التجارية.

٣- الخدمات العامة.

ب- مع مراعاة ما ورد في الفقرة (أ) من هذه المادة: -

١- تستعمل الأراضي الواقعة ضمن فئة تنظيم الصناعات الثقيلة لأغراض تصنيع المواد المختلفة وتجميعها وتخزينها واستخراجها ومعالجتها، والتي تتصف بآثار بيئية سلبية ناجمة عن الإزعاج والضجيج وانبعاث الغازات المختلفة ومخلفات عمليات الإنتاج لتلك الصناعات، ويسمح بوجود ساحات خارجية مكشوفة للتخزين على أن تكون معبدة أو مرصوفة بمادة مناسبة.

٢- تستعمل الأراضي الواقعة ضمن فئة تنظيم الصناعات المتوسطة لأغراض تصنيع المواد المختلفة وتجميعها وتخزينها ومعالجتها والتي تتصف بآثار بيئية سلبية خفيفة ناجمة عن الإزعاج والضجيج واحتمالات منخفضة لانبعاث الغازات ومخلفات بسيطة من عمليات الإنتاج لتلك الصناعات، ويسمح بوجود ساحات خارجية مكشوفة للتخزين على أن تكون معبدة أو مرصوفة بمادة مناسبة.

٣- تستعمل الأراضي الواقعة ضمن فئة تنظيم الصناعات الخفيفة لأغراض تصنيع المواد والمنتجات المختلفة وتجميعها وتخزينها وبيعها وتوزيعها أو توفير الخدمات، والتي تتصف بأنها تسبب إزعاجا محدودا ولا تنجم عنها آثار بيئية سلبية كانبعاث الغازات ومخلفات عمليات الإنتاج، ويجب أن تكون استعمالات هذه الفئة داخل المنشأة ولا يسمح بها في الساحات المكشوفة.

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

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

ج- يجب أن يراعى عند إنشاء الأبنية الصناعية الالتزام بشروط ومتطلبات المحافظة على البيئة التي تقررها الجهات المختصة.

د- مع مراعاة الأحكام الخاصة بالمخططات التنظيمية المعمول بها تطبق على منطقة الصناعات الأحكام التالية :-

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

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

و- يتم تحديد أماكن التحميل والتنزيل على المخططات الهندسية ونوع وسائط نقل البضائع المطلوب استخدامها وفقاً لنوع وطبيعة الاستعمال المطلوب في فئة تنظيم الصناعات الثقيلة والمتوسطة وفقاً لما ورد في أحكام البناء المتعلقة بالمواقف الصادرة عن الأمانة.

المادة ١٤ أ- تستعمل الأراضي الواقعة ضمن فئة المكاتب لأغراض إقامة أبنية لغايات إقامة المكاتب ويجوز وفق الأحكام التنظيمية والإجراءات المعمول بها استعمال الأبنية في تلك الفئة لإقامة ما يلي: -

- ١- دور العبادة.
 - ٢- الخدمات العامة.
 - ٣- المستشفيات والعيادات والمراكز الطبية والمختبرات ومراكز فحص النظر ومراكز العلاج الطبيعي ومراكز العناية الطبية.
 - ٤- مستودعات الأدوية والصيدليات.
 - ٥- الفنادق والنزل والشقق السياحية وما في حكمها.
 - ٦- المدارس ورياض الأطفال ودور الحضانة.
 - ٧- المراكز الثقافية ومراكز التدريب.
 - ٨- النوادي الاجتماعية.
 - ٩- البنوك.
 - ١٠- مراكز التجميل والعناية وصالونات السيدات والرجال.
- ب- مع مراعاة أي أحكام خاصة ترد على المخططات التنظيمية المعمول بها تطبق على منطقة تنظيم المكاتب الأحكام التي تطبق على منطقة السكن التي تقع ضمنها قطعة الأرض باستثناء ارتفاع البناء، على أن لا يتجاوز ارتفاع البناء في هذه المنطقة (١٧) مترا من منسوب بلاط الطابق الأرضي وتكون تسميات الطوابق من منسوب منتصف الشارع المنظم مكاتب إذا كانت القطعة واقعة على أكثر من شارع.

المادة ١٥ أ- مع مراعاة الأحكام الخاصة بالمخططات التنظيمية الهيكلية أو التفصيلية تستعمل الأراضي في منطقة متعدد الاستعمال لأغراض إقامة الأبنية التي تشتمل استعمالين على الأقل من الاستعمالات السكنية والتجارية والمكاتب بحيث يكون أحد الاستعمالات وجوبيا ونسبة محددة وحسب ما يرد على المخططات التنظيمية.

المادة ١٦ أ- يجب التقيد بالحد الأدنى للنسبة المئوية للمساحات المنسقة الخضراء المقررة تنظيميا شريطة أن لا تقل عن (١٠%) من مساحة قطعة الأرض في المناطق السكنية وعن النسبة المئوية المقررة من مساحة قطعة الأرض لباقي مناطق التنظيم وأن تكون النباتات والأشجار من الأنواع قليلة الاحتياجات المائية.

المادة ١٧ أ- يجوز للمرجع المختص في مديرية التخطيط تحديد الاستعمالات لأغراض مشابهة أو مماثلة لما تنص عليه المواد الواردة في هذا الملحق بناء على المسميات الواردة في الدليل الوطني لتصنيف الأنشطة الاقتصادية المعمول به (JORSIC)، وله إصدار قائمة بذلك.

ملحق رقم (٢)

الأحكام التنظيمية الخاصة بدور العبادة وأنشطة اقتصادية محددة

- المادة-١- أ-تطبق على دور العبادة الأحكام والشروط التنظيمية التالية: -
 ١- أن لا تقل المساحة المخصصة لدور العبادة عن (١٠٠٠) متر مربع.
 ٢- يكون الحد الأدنى للارتدادات بالأمتار الطولية كما يلي: -

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

- ٣- يكون الحد الأعلى للنسبة المئوية للبناء (٤٠%).
 ٤- يحدد ارتفاع الأبنية بأربعة طوابق على أن لا يتجاوز ارتفاع البناء (١٨) متراً من منسوب بلاط الطابق الأرضي باستثناء دور العبادة ضمن فئات تنظيم السكن الأخضر والسكن الخاص فيحدد الارتفاع وعدد الأدوار لها حسب ما هو مقرر في الأحكام التنظيمية لتلك الفئات وتستثنى من الارتفاع القباب والمآذن وأبراج الكنائس.
 ٥- التقيد بالحد الأدنى للنسبة المئوية للمساحات المنسقة الخضراء على أن لا تقل عن (١٥%) من مساحة قطعة الأرض.
 ٦- أن لا تقل المسافة بين أقرب دار عبادة مشابهة عن (٥٠٠) متر دائري يكون مركزها موقع دار العبادة.
 ٧- يسمح باصطفاف السيارات في الأمتار الثمانية الأولى من الارتداد الأمامي كدخول مباشر على أن تكون ملاصقة لجسم البناء.
 ٨- يسمح بوجود صالة متعددة الأغراض شريطة عدم استخدامها لإقامة الأفراح.
 ٩- لا يسمح بإفراز الأبنية أو تجزئتها.
 ب- على الرغم مما ورد في البند (٢) من الفقرة (أ) من هذه المادة، يجوز للمرجع المختص في مديرية التخطيط تخفيض الحد الأدنى للارتدادات بنسبة لا تزيد على (٢٥%) وذلك لغايات الاتجاهات الجغرافية لنواح دينية.

- المادة ٢-تطبق على محطات المحروقات الأحكام والشروط التنظيمية التالية: -
 أ- أن لا يقل عرض الشارع الذي تقع فيه محطة المحروقات عن (٢٠) عشرين متراً ولا يزيد انحداره على (٥%) خمسة في المائة.
 ب- أن لا تقل مساحة قطعة الأرض المخصصة لمحطة المحروقات عن (١٠٠٠) ألف متر مربع وأن لا تقل واجهتها الأمامية عن (٣٠) ثلاثين متراً وعمقها عن (٣٠) ثلاثين متراً حداً أدنى وأن تكون منتظمة الشكل.
 ج- أن يكون للمحطة أسوار خلفية لا يقل ارتفاعها عن مترين وأسوار جانبية لا يقل ارتفاعها عن متر ونصف المتر.
 د- أن يكون للمحطة منفذان على الشارع العام أحدهما يستعمل للدخول والآخر للخروج مع وضع إشارات فسفورية أو ضوئية توضح ذلك.
 هـ- أن تكون المسافة ما بين حدود موقع المحطة وملتقى الطرق العامة وتقاطعاتها كما يلي: -

١- (٤٠٠) متر عن مداخل ومخارج الجسور والتقاطعات العلوية على اختلاف أنواعها والأنفاق، وأن لا تكون المحطة على الطريق الخدمي المقابل أو المحاذي للجسر أو النفق.

٢- (٢٠٠) متر عن تقاطع الطرق أو تقاطعات الطرق وعن المناطق الحرجة والميادين العامة، و (١٠٠) متر عن ملتقى الطرق والمنحنيات وفتحات الدوران.

و- يحظر إنشاء المحطات في الميادين العامة.

ز- أن تكون المسافة ما بين موقع محطة المحروقات والمدارس والكلليات والمعاهد ودور العبادة والمكتبات العامة والمستشفيات والحدائق والمنتزهات وغيرها (١٠٠) متر حداً أدنى تقاس من الحدود المجاورة.

ح- أن يكون البعد بين الحد التنظيمي وأول مضخة (١٠) أمتار على الأقل.

ط- أن تتوافر في محطة المحروقات دورة مياه صحية للرجال وأخرى للسيدات وتكون مستقلة عن دورات المياه المخصصة للعاملين في المحطة وخدمات إطارات السيارات والبناشير.

ي- أن لا يقل البعد بين محطة المحروقات والأخرى في الاتجاه الواحد من الطريق عن (٤٠٠) متر.

ك- يسمح بإقامة محطة محروقات مقابل محطة أخرى إذا كان الطريق مفصلاً بجزيرة وسطية مستمرة.

ل- في حال كان الطريق غير مفصول بجزيرة وسطية مستمرة يسمح بإقامة محطة محروقات مقابل أخرى على أن لا يقل البعد بينهما عن (٢٠٠) متر.

المادة ٣ - أ- يحق للمرجع المختص في مديرية التخطيط استثناء المحطات الخاصة بالمؤسسات والشركات والدوائر التي تقام ضمن حدود أرضها ولاستعمالاتها الخاصة من كل أو بعض الشروط المنصوص عليها في المادة (٢) من هذا الملحق بعد الحصول على موافقة الجهات المعنية.

ب- لا ترخص محطات المحروقات في المناطق السكنية وفئات السكن الأخضر والخاص والريفي وفئة التنظيم التجاري المحلي ضمن السكن ما عدا الشوارع المنظمة تجاري محلي ضمن السكن، وتستثنى من ذلك الرخص القائمة ما لم تقتض اعتبارات التنظيم أو السلامة العامة إلغائها أو عدم تجديدها.

ج- يجب أن تتوافر في محطات المحروقات شروط السلامة العامة التي تقررها الجهات المختصة جميعها وفقاً للتشريعات النافذة.

د- يسمح بتوفير الاستعمالات المساندة لمحطة المحروقات ضمن البناء مثل غسيل سيارات غيار زيت وكهرباء سيارات وبيع لوازم زينة السيارات وإطارات وبناشير السيارات وصراف آلي وبقالة وأي استعمالات أخرى مشابهة توافق عليها اللجنة.

هـ- يجب توافر محطة شحن كهربائي للسيارات بما لا يقل عن نقطة شحن لخدمة سيارة واحدة شريطة تأمين متطلبات السلامة العامة.

المادة ٤ - مع مراعاة أحكام الفقرة (ب) من المادة (٣) من هذا الملحق، للجنة وفقاً لأحكام المادة (٣٩) من النظام المتعلقة بالمشاريع ذوات الطبيعة الخاصة الموافقة على ترخيص محطات محروقات لقطع الأراضي الواقعة في منطقة تنظيم السكن الواقعة على شوارع لا تقل سعتها عن (٣٠) متراً، وفق الشروط التالية: -
أ- أن تكون القطعة منتظمة الشكل.

- ب- أن يكون للمحطة أسوار خلفية لا يقل ارتفاعها عن مترين وأسوار جانبية لا يقل ارتفاعها عن متر ونصف المتر.
- ج- أن يكون للمحطة منفذان على الشارع العام أحدهما يستعمل للدخول والآخر للخروج مع وضع إشارات فسفورية أو ضوئية توضح ذلك ولا يسمح بفتح أي منافذ جهة الشوارع الفرعية.
- د- أن تكون المسافة ما بين حدود موقع المحطة وملتقى الطرق العامة وتقاطعها كما يلي:-
- ١- (٤٠٠) متر عن مداخل ومخارج الجسور والتقاطعات العلوية على اختلاف أنواعها والأنفاق.
- ٢- (٢٠٠) متر عن تقاطع الطرق أو تقاطعات الطرق وعن المناطق الحرجة والبيادين العامة، و(١٠٠) متر عن ملتقى الطرق والمنحنيات وفتحات الدوران.
- هـ- أن تكون المسافة بين موقع محطة المحروقات والمدارس والكليات والمعاهد ودور العبادة والمكتبات العامة والمستشفيات والحدائق والمتنزهات وغيرها (١٠٠) متر حداً أدنى تقاس من الحدود المتجاورة.
- و- أن تتوافر في محطة المحروقات دورة مياه صحية للرجال وأخرى للسيدات وتكون مستقلة عن دورات المياه المخصصة للعاملين في المحطة والخدمات الملحقة بها.
- ز- أن لا يقل البعد بين محطة المحروقات والمحطة الأخرى في الاتجاه الواحد من الطريق عن (٤٠٠) متر.
- ح- أن لا يقل البعد بين محطة المحروقات والمحطة المقابلة لها عن (٢٠٠) متر في حال كان الطريق غير مفصول بجزيرة وسطية مستمرة، وفي حال كان الطريق مفصولاً بجزيرة وسطية مستمرة فيسمح بإقامة محطة محروقات مقابل محطة أخرى.
- ط- تأمين مسرب خدمي أمامي على طول واجهة القطعة الأمامية بعرض لا يقل عن (٤) أمتار.
- ي- أن لا تقع محطات المحروقات على الطريق الخدمي المقابل أو المحاذي للجسور أو الأنفاق أو على البيادين العامة.
- ك- أن تطبق الأحكام والشروط التنظيمية التالية:-

الأحكام والشروط التنظيمية		
الحد الأدنى لسعة الشارع	٣٠ متراً	
الميل للشارع	لا يزيد على (٥ ٪)	
الحد الأدنى لمساحة القطعة المخصصة لمحطة المحروقات	٢٠٠٠ متر مربع	
الحد الأدنى للواجهة الأمامية	لا يقل عن ٤٠ متراً	
الحد الأدنى لعمق القطعة	لا يقل عن ٣٠ متراً	
الحد الأدنى لارتدادات البناء	الأمامي	١٥ متراً
	الجانبى	٧.٥ المتر
	الخلفى	٧.٥ المتر
الحد الأدنى لارتدادات مظلة المضخات	الأمامي	١٠ أمتار
	الجانبى	٧.٥ المتر
	الخلفى	٧.٥ المتر

الحد الأدنى لارتدادات المضخات	الأمامي	٧ أمتار
	الجانبى	٧.٥ المتر
	الخلفى	٧.٥ المتر
الحد الأقصى لعدد الأدوار	طابقان	
الحد الأقصى لارتفاع البناء	٩ أمتار من بلاط الأرضي	
الحد الأقصى للنسبة المئوية للبناء باستثناء المظلة للمضخات	٣٠ %	
الحد الأدنى لنسبة المساحات المنسقة الخضراء	٣٥ %	

ل-تطبق عند ترخيص محطات محروقات لقطع الأراضي الواقعة في منطقة تنظيم السكن الواقعة على شوارع لا تقل سعتها عن (٣٠) مترا الشروط التالية: -

١- أن تتوافر في محطات المحروقات شروط السلامة العامة التي تقررها الجهات المختصة وفقا للتشريعات النافذة.

٢- إرفاق موافقة الجهات المعنية وفقا للتشريعات النافذة.

٣- إرفاق دراسة مرورية مع طلب الترخيص مبينة فيها المداخل والمخارج وحركة السير والدوران داخل القطعة وأماكن التحميل والتزيل والاصطفاف.

٤- أن يكون البعد بين الحد التنظيمي وأول مضخة (١٠) أمتار على الأقل.

٥- توفير محطة شحن كهربائي للسيارات بما لا يقل عن نقطة شحن لخدمة سيارة واحدة شريطة تأمين متطلبات السلامة العامة.

٦- عدم إفراز الأبنية أو تجزئتها.

٧- عدم إقامة أي أبنية أو إنشاءات ضمن الحد الأدنى للارتدادات الجانبية أو الخلفية تعلو الأرض الطبيعية.

٨- أن تحتسب مواقف السيارات وفقا لأحكام منطقة التجاري كما وردت في أحكام البناء المتعلقة بالمواقف الصادرة عن الأمانة.

٩- أن تنشأ المساحات المنسقة الخضراء على حدود الارتدادات الجانبية والخلفية جهة المجاورين من الأشجار.

١٠- أن يتم اتباع الإجراءات المنصوص عليها في النظام المتعلقة بتغيير صفة الاستعمال ضمن منطقة الخدمات اللوجستية/ خدمات عامة محطة محروقات.

المادة ٥-تطبق على صالات الأفراح والمناسبات الأحكام والشروط التنظيمية التالية: -

أ- يسمح بترخيص صالات الأفراح والمناسبات ضمن منطقتي التنظيم التاليتين: -

١- منطقة التجاري باستثناء فئة تنظيم التجاري المحلي ضمن السكن.

٢- منطقة الصناعات باستثناء فئة تنظيم الصناعات التحويلية وفئة تنظيم الصناعات التقنية والأعمال.

ب- يجب توافر الأحكام والشروط التالية: -

١- أن يكون عرض الطريق الذي تقع عليه القاعة أو الصالة (٢٠) مترا حدا أدنى وأن يكون مفصولا بجزيرة وسطية.

٢- أن يكون بعد القاعة أو الصالة عن مداخل ومخارج الجسور والأنفاق والتقاطعات العلوية والمفصولة (٤٠٠) متر حدا أدنى.

- ٣- أن يكون بعد الصالة عن ملتقى وتقاطع الطرق وعن المناطق الحرجة والمنحنيات (٢٠٠) متر حدا أدنى.
- ٤- أن يكون بعد الصالة عن أقرب دار عبادة أو مستشفى (٢٥٠) مترا حدا أدنى.
- ٥- يحظر إنشاء الصالة في الميادين العامة.
- ٦- أن لا تقل المسافة بين الصالة وموقع قاعة أو صالة أخرى عن (٤٠٠) متر طولي.
- ٧- إرفاق دراسة مرورية مع طلب الترخيص مبينة فيها المداخل والمخارج وحركة السير والدوران داخل القطعة وأماكن التحميل والتنزيل والاصطفاف.
- ٨- أن تحقق القاعة أو الصالة متطلبات كودات البناء الوطني من حيث العزل الحراري والصوتي وتحقيق الوقاية المناسبة للحد من الضوضاء.
- ٩- تأمين دورات صحية للرجال وأخرى للسيدات وذلك لكل (٢٠٠) متر مربع من مساحة القاعة أو الصالة.
- ج- تستثنى صالات الأفراح والمناسبات من تطبيق البندين (١) و(٦) من الفقرة (ب) من هذه المادة وذلك في منطقة الصناعات فقط.
- المادة ٦- تطبيق على أنشطة التعليم الأساسي والثانوي الخاصة (المدارس الخاصة) الأحكام والشروط التنظيمية التالية :-
- أ- متطلبات الموقع :-
- ١- أن لا تكون قطعة الأرض مخصصة للمباني العامة.
- ٢- لا يجوز ترخيص المدارس في مناطق التنظيم التجاري والصناعات ومتعدد الاستعمال.
- ٣- أن يكون الموقع على شارعين لا تزيد سعة أي منهما على (٢٠) مترا.
- ٤- أن يكون الموقع بعيدا عن تقاطعات الشوارع الرئيسية بمسافة لا تقل عن (١٠٠) متر مقاسة من الحد الخارجي للموقع الى بداية منحنى التقاطع.
- ٥- أن لا تقل المسافة بين الموقع وأقرب محطة وقود عن (١٠٠) متر مقاسة من الحدود الخارجية.
- ٦- أن لا تقل المسافة بين المنشآت التعليمية في المرحلة الدراسية ذاتها عن ما يلي :-
- أ- (١٠٠٠) متر دائري يكون مركزها موقع المدرسة وذلك لمدارس التعليم الأساسي.
- ب- (٢٠٠٠) متر دائري يكون مركزها موقع المدرسة وذلك للمدارس الثانوية والمدارس التي تشمل المراحل الدراسية كافة.
- ٧- إرفاق دراسة مرورية مع طلب الترخيص مبينة فيها المداخل والمخارج وحركة السير والدوران داخل القطعة وأماكن التحميل والتنزيل للمدرسة والأهالي والباصات والاصطفاف.
- ب- أحكام وقيود التنظيم :-
- ١- يكون الحد الأدنى للارتدادات بالأمتار الطولية كما يلي :-

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

- ٢- يكون الحد الأقصى للنسبة الطابقية (٢٠٠%).
- ٣- يكون الحد الأقصى للنسبة المئوية للبناء (٥٠%).
- ٤- يحدد ارتفاع الأبنية بأربعة طوابق على أن لا يتجاوز ارتفاع البناء (١٧) مترا من منسوب بلاط الطابق الأرضي.
- ٥- أن تحقق مساحة الأرض المخصصة للمنشأة التعليمية المتطلبات التي تتوافق مع المرحلة التعليمية وعدد الصفوف والطلبة والطاقة الاستيعابية التي تحددها الجهات الحكومية المعنية.
- ٦- يجب التقيد بالحد الأدنى للنسبة المئوية للمساحات المنسقة الخضراء على أن لا تقل عن (١٥%) من مساحة قطعة الأرض.
- ٧- يحدد ارتفاع الأسوار حول قطعة الأرض أو المساحة المخصصة بما لا يقل عن (٢.٥) مترين ونصف المتر من منسوب الأرض الطبيعية ولا يزيد الارتفاع على (٣) أمتار.
- ٨- يسمح بترخيص مظلات تغطي الساحات شريطة أن لا تزيد نسبة المظلات على (٢٠%) من مساحة قطعة الأرض وأن لا يزيد ارتفاعها على ارتفاع الأسوار وتنشأ المظلات من أي مادة وحسب التصميم المناسب والأمن للطلاب.
- ٩- يسمح بترخيص بناء فرعي أو أكثر على أن لا يزيد مجموع مساحاته على (٥٠) مترا مربعا وتكون لأغراض الحراسة، ويسمح بإنشائها بالارتدادات الأمامية على أن لا يزيد ارتفاعها على ارتفاع الأسوار.
- ١٠- تأمين حيز لجمع النفايات بأنواعها وتسهيل عملية التقاطها.
- ١١- لا يسمح بإفراز الأبنية أو تجزئتها.

المادة ٧- تطبق على أنشطة رياض الأطفال الأحكام والشروط التنظيمية التالية: -
أ- متطلبات الموقع: -

- ١- يسمح بترخيصها ضمن المنطقة السكنية.
- ٢- أن يكون الموقع بعيدا عن تقاطعات الشوارع الرئيسية بمسافة لا تقل عن (١٠٠) متر مقاسة من الحد الخارجي للموقع الى بداية منحنى التقاطع.
- ٣- أن يكون للبناء مدخل مستقل ومنفذ رئيسي ومباشر على الشارع.
- ٤- أن تحقق مساحة الأرض المخصصة للروضة المتطلبات التي تتوافق مع عدد الصفوف وعدد الأطفال والطاقة الاستيعابية التي تحددها الجهات الحكومية المعنية.
- ٥- إرفاق دراسة مرورية مع طلب الترخيص مبينة فيها المداخل والمخارج وحركة السير والدوران داخل القطعة وأماكن التحميل والتنزيل للروضة والأهالي والباصات والاصطفاف.
- ٦- أن لا تقل المسافة بين روضة لرياض الأطفال وأخرى عن (٢٥٠) مترا دائريا مركزها موقع رياض الأطفال.
- ب- أحكام وقيود التنظيم: -

- ١- تطبق أحكام المنطقة السكنية التي يقع فيها البناء.
- ٢- مع مراعاة الأحكام الخاصة بالمخططات التنظيمية المعمول بها، يحدد ارتفاع الأبنية بأربعة طوابق على أن لا يتجاوز ارتفاع البناء (١٧) مترا من منسوب بلاط الطابق الأرضي.
- ٣- يجب التقيد بالحد الأدنى للنسبة المئوية للمساحات المنسقة الخضراء على أن لا تقل عن (١٥%) من مساحة قطعة الأرض.
- ٤- يسمح لرياض الأطفال بإنشاء مظلات تغطي الساحات الخارجية شريطة ما يلي: -

- أ- أن لا تزيد نسبة المظلات على (٣٠%) من مساحة الساحة الخارجية.
 ب- أن لا يزيد ارتفاعها على ارتفاع الأسوار.
 ج- أن تنشأ المظلات من أي مادة مناسبة وآمنة للأطفال.
 ج- لا تسري المتطلبات الخاصة بالتقاطعات والمسافات بين دور رياض الأطفال في حال كانت الروضة جزءاً من مبنى مؤسسة تعليمية (مدرسة).

المادة ٨- تطبق على أنشطة مراكز رعاية المحتاجين وكبار السن والأشخاص من ذوي الإعاقة الأحكام والشروط التنظيمية التالية: -

أ-متطلبات الموقع: -

- ١-يسمح بترخيصها ضمن المنطقة السكنية.
- ٢-أن يكون الموقع بعيداً عن تقاطعات الشوارع الرئيسية بمسافة لا تقل عن (١٠٠) متر مقاسة من الحد الخارجي للموقع إلى بداية منحنى التقاطع.
- ٣-أن يكون للبناء مدخل مستقل ومنفذ رئيسي ومباشر على الشارع.
- ٤-أن تحقق مساحة الأرض المخصصة للأنشطة المتطلبات التي تتوافق مع عدد الغرف وعدد الأشخاص المخدمين وفق الطاقة الاستيعابية التي تحددها الجهات الحكومية المعنية.
- ٥- يجب أن تكون الأبنية مستقلة ولا تشترك في ممراتها وخدماتها مع أي بناء آخر.
- ٦-ارفاق دراسة مرورية مع طلب الترخيص مبينة فيها المداخل والمخارج وحركة السير والدوران داخل القطعة وأماكن التحميل والتنزيل للمركز والأهالي والباصات والاصطفاف.

ب-أحكام وقيود التنظيم: -

- ١-تطبق أحكام المنطقة السكنية التي يقع فيها البناء.
- ٢-مع مراعاة أي أحكام خاصة ترد على المخططات التنظيمية المعمول بها، يحدد ارتفاع الأبنية بأربعة طوابق على أن لا يتجاوز ارتفاع البناء (١٧) متراً من منسوب بلاط الطابق الأرضي.
- ٣-يجب التقيد بالحد الأدنى للنسبة المئوية للمساحات المنسقة الخضراء على أن لا تقل عن (١٥%) من مساحة قطعة الأرض.

المادة ٩- تطبق على أنشطة المستشفيات العامة والمتخصصة (المستشفيات الخاصة) الأحكام والشروط التنظيمية التالية: -

أ-متطلبات الموقع: -

- ١-أن لا تكون قطعة الأرض مخصصة للمباني العامة.
- ٢-أن يكون الموقع على شارعين لا تقل سعة أحدهما عن (٢٠) متراً.
- ٣-أن يكون الموقع بعيداً عن تقاطعات الشوارع الرئيسية بمسافة لا تقل عن (١٠٠) متر مقاسة من الحد الخارجي للموقع إلى بداية منحنى التقاطع.
- ٤-أن لا تقل المسافة بين الموقع وأقرب محطة وقود عن (١٠٠) متر مقاسة من الحدود الخارجية.
- ٥-أن تكون الشوارع المحيطة بالموقع آمنة من الناحية المرورية.
- ٦-أن تكون الشوارع المؤدية إلى الموقع متعددة لتجنب الازدحام.
- ٧-تقديم دراسة مرورية توضح المداخل والمخارج والتحميل والتنزيل والإسعاف والمواقف وغيرها.

ب- أحكام وقيود التنظيم: -

- ١- أن تحقق مساحة الأرض المخصصة للمستشفى العام أو المتخصص المتطلبات التي تتوافق مع عدد الغرف والأسرة والمرضى التي تحددها الجهات الحكومية المعنية.
- ٢- يكون الحد الأدنى للارتدادات بالأمتار الطولية كما يلي: -

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

- ٣- أن يكون الحد الأقصى للنسبة الطابقية (٣٠٠٪).
- ٤- أن يكون الحد الأعلى للنسبة المئوية للبناء (٥٠٪).
- ٥- يحدد ارتفاع الأبنية بستة طوابق على أن لا يتجاوز ارتفاع البناء (٢٥) مترا من منسوب بلاط الطابق الأرضي.
- ٦- يجب التقيد بالحد الأدنى للنسبة المئوية للمساحات المنسقة الخضراء على أن لا تقل عن (١٥٪) من مساحة قطعة الأرض.
- ج- الأحكام العامة للمستشفيات: -
 - ١- يسمح بالاستعمالات التجارية داخل مباني المستشفيات على أن لا تزيد نسبتها على (٥٪) من مساحة الأرض وأن تكون من الخدمات التجارية المساندة للمستشفى مثل بيع الزهور والهدايا والنظارات الطبية وكفتيريا وما في حكمها ويجوز إصدار رخص مهن لها بشكل منفصل عن المستشفى على أن تكون مداخلها من خلال جسم البناء ولا يسمح بفتح أبواب خارجية لها مطلة على الارتدادات.
 - ٢- يسمح باستخدام طابق أو طوابق الأقبية لأغراض خدمية للمستشفى مثل الخزائن والمطابخ وغرف الأشعة وغرف الملفات والتنظيف وغيرها وذلك حسب طبيعة التصميم.
 - ٣- تأمين حيز لجمع النفايات بأنواعها وتسهيل عملية التقاطها.
 - ٤- لا يسمح بإفراز الأبنية أو تجزئتها.

المادة ١٠- على الرغم مما ورد في الفقرتين (أ) و(ب) من المادة (٩) من هذا الملحق، للجنة وفقا لأحكام المادة رقم (٣٩) من النظام المتعلقة بالمشاريع ذوات الطبيعة الخاصة، الموافقة على ترخيص المستشفيات التي لا تقل مساحة قطعة الأرض المقامة عليها عن عشرة آلاف متر مربع وفقا للمتطلبات والشروط التالية: -

أ-متطلبات الموقع: -

- ١- أن يكون الموقع على شارعين لا تقل سعة أحدهما عن (٢٠) مترا.
- ٢- أن يكون الموقع بعيدا عن تقاطعات الشوارع الرئيسية بمسافة لا تقل عن (١٠٠) متر تقاس من الحد الخارجي للموقع الى بداية منحنى التقاطع.
- ٣- أن لا تقل المسافة بين الموقع وأقرب محطة وقود عن (١٠٠) متر مقاسة من الحدود الخارجية.
- ٤- أن تكون الشوارع المحيطة بالموقع آمنة من الناحية المرورية.
- ٥- أن تكون الشوارع المؤدية الى الموقع متعددة لتجنب الازدحام.
- ٦- إرفاق دراسة تخطيطية وتنظيمية للموقع والمنطقة المحيطة به توضح معايير اختيار الموقع.

- ٧- إرفاق منهاج لدراسة أثر مروري للمشروع عند الحصول على الموافقة المبدئية على أن يتم تقديمها بعد الموافقة على منهاج الدراسة.
- ب- أحكام وقيود التنظيم: -
- ١- يكون الحد الأدنى للارتدادات بالأمتار الطولية كما يلي: -

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

- ٢- أن يكون الحد الأقصى للنسبة الطابقية (٣٥٠%).
- ٣- أن يكون الحد الأقصى للنسبة المئوية للبناء (٣٠%).
- ٤- يحدد ارتفاع الأبنية على أن لا يتجاوز ارتفاع البناء (٦٠) مترا من منسوب بلاط الطابق الأرضي.
- ٥- أن تتوافر منطقة خضراء لا تقل عن (٢٠%) من مساحة الأرض.
- ج- تطبق أحكام الفقرة (ج) من المادة (٩) من هذا الملحق على هذه المشاريع.
- المادة ١١ - تطبق الأحكام والشروط التنظيمية التالية على أنشطة الفنادق والأجنحة الفندقية: -
- أ- يسمح بترخيص الفنادق والأجنحة الفندقية ضمن مناطق التنظيم التالية: -
- ١- مناطق السكن من فئات سكن (أ) و(ب) و(ج) و(د) والسكن الشعبي.
- ٢- منطقة المكاتب.
- ب- متطلبات الموقع: أن يكون الموقع على شارع لا تقل سعته عن (١٦) مترا، ويجوز للمرجع المختص في مديرية التخطيط تقليل السعة وفق الموقع والاحتياجات للمنطقة بالتنسيق مع الجهة الحكومية المعنية.
- ج- أحكام وقيود التنظيم: -
- ١- يكون الحد الأدنى للمساحة المخصصة للفنادق والأجنحة الفندقية ضمن فئة تنظيم السكن التي تقع فيها بما يعادل مثلي المساحة المقررة للحد الأدنى للإفراز وفقا لأحكام النظام.
- ٢- يكون الحد الأدنى للارتدادات الجانبية والخلفية للبناء بما يعادل مثلي الارتدادات المحددة ضمن منطقة السكن التي يقع فيها البناء، وفي حال وجود حدود مشتركة مع مناطق تنظيم أخرى يكون الحد الأدنى للارتدادات الجانبية والخلفية حسب منطقة السكن التي يقع فيها البناء.
- ٣- تكون النسبة المئوية حسب منطقة السكن التي يقع فيها البناء.
- ٤- يحدد ارتفاع الأبنية بستة طوابق على أن لا يتجاوز ارتفاع البناء (٢٥) مترا من منسوب بلاط الطابق الأرضي.
- د- الأحكام العامة للفنادق والأجنحة الفندقية في منطقة المكاتب والسكن من فئات سكن (أ) و(ب) و(ج) و(د) والسكن الشعبي: -

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

- ١- يجب التقيد بالحد الأدنى للنسبة المئوية للمساحات المنسقة الخضراء على أن لا تقل عن (١٥%) من مساحة قطعة الأرض.
- ٢- يسمح باستخدام طابق أو طوابق الأقبية لأغراض خدمية مثل الخزين والمطابخ والغسيل والتنظيف وغيرها وذلك حسب طبيعة التصميم.
- ٣- يسمح بترخيص قاعات المناسبات والحفلات وذلك فقط للفنادق والأجنحة الفندقية المصنفة أربع نجوم فأكثر فقط على أن لا يزيد مجموع مساحاتها على (١٢%) من إجمالي المساحة الطابقية.
- ٤- يسمح بالاستعمالات التجارية داخل مباني الفنادق والأجنحة الفندقية على أن لا تزيد نسبتها على (٥%) من مساحة الأرض وأن تكون من الخدمات التجارية المساندة للفنادق مثل بيع التحف والهدايا وصالون حلاقة ومكاتب تأجير السيارات السياحية وما في حكمها ويجوز إصدار رخص مهن لها بشكل منفصل عن الفندق على أن تكون مداخلها من خلال داخل جسم البناء ولا يسمح بفتح أبواب خارجية لها مطلّة على الارتدادات.
- ٥- تأمين حيز لجمع النفايات بأنواعها وتسهيل عملية التقاطها.
- ٦- لا يسمح بإفراز الأبنية أو تجزئتها.
- ٧- تقديم دراسة مرورية توضح المداخل والمخارج والتحميل والتنزيل والمواقف وأي متطلبات أخرى.

المادة ١٢- على الرغم مما ورد في الفقرتين (ب) و(ج) من المادة (١١) من هذا الملحق، للجنة وفقا لأحكام المادة (٣٩) من النظام المتعلقة بالمشاريع ذوات الطبيعة الخاصة الموافقة على ترخيص الفنادق التي لا تقل مساحة قطعة الأرض المقامة عليها عن عشرة آلاف متر مربع وفقا للمتطلبات والشروط التالية: -
أ-الموقع: -

- ١- أن يكون الموقع على شارعين لا تقل سعة أحدهما عن (١٦) مترا.
- ٢- إرفاق دراسة تخطيطية وتنظيمية للموقع والمنطقة المحيطة به توضح معايير اختيار الموقع.
- ٣- إرفاق دراسة أثر مروري للمشروع مع طلب الترخيص.
- ب-أحكام وقيود التنظيم: -

- ١- يكون الحد الأدنى للارتدادات (١٠) عشرة أمتار طولية من جميع الاتجاهات.
- ٢- يكون الحد الأقصى للنسبة الطابقية (٣٥٠%).
- ٣- يكون الحد الأقصى للنسبة المئوية للبناء (٣٠%).
- ٤- يحدد ارتفاع الأبنية على أن لا يتجاوز ارتفاع البناء (٦٠) مترا من منسوب بلاط الطابق الأرضي.
- ٥- أن تتوافر منطقة خضراء لا تقل عن (٢٠%) من مساحة الأرض.

المادة ١٣ -تطبق على أنشطة سكن الطلاب والشقق المفروشة في منطقة السكن ضمن فئات سكن (أ)

و(ب) و(ج) و(د) والسكن الشعبي الأحكام والشروط التنظيمية التالية: -

أ-تطبيق الأحكام التي تطبق على منطقة السكن الواقعة ضمنها قطعة الأرض أو أي أحكام

ترد على المخططات التنظيمية المعمول بها باستثناء الارتدادات فيكون الحد الأدنى

للارتدادات الجانبية والخلفية للبناء بما يعادل مثلي الارتدادات لفئة تنظيم السكن التي

يقع فيها البناء وفي حال وجود حدود مشتركة مع مناطق تنظيم أخرى يكون الحد

الأدنى للارتدادات الجانبية والخلفية حسب منطقة السكن التي يقع فيها البناء.

ب-يجب توفير مكتب استقبال وخدمات النزلاء بمساحة لا تزيد على (٢٥) مترا مربعا.

ج-يجب التقيد بالحد الأدنى للنسبة المئوية للمساحات المنسقة الخضراء على ان لا تقل

عن (١٥%) من مساحة قطعة الأرض.

د-لا يسمح بإفراز الأبنية أو تجزئتها.

ملحق رقم (٣)

الأحكام المتعلقة بتحديد الكثافة السكنية للأبنية في منطقة السكن لمشاريع الإعمار

المادة ١- يكون الحد الأدنى لمساحات القطع: -

منطقة التنظيم	فئة التنظيم	المساحة (متر مربع)
منطقة السكن	سكن (أ)	١٠٠٠
	سكن (ب)	٧٥٠
	سكن (ج)	٥٠٠
	سكن (د)	٣٠٠

المادة ٢- أ- يسمح باستخدام التسويات لغايات السكن شريطة أن يكون فرق المنسوب ما بين منتصف الشارع أو الشوارع المعتمدة لمرجعية تسمية البناء ومنسوب أدنى خط كنتور في الأرض الطبيعية يسمح بإنشاء تسوية أو أكثر دون إجراء حفريات أو حسب توصيات فحص التربة فيما يتعلق بعمق التأسيس.

ب- يسمح لقطع الأراضي التي تكون خطوط الكنتور لها أعلى من منسوب الشارع بإنشاء تسوية واحدة فقط وعلى أن يكون استعمالها مواقف سيارات وخدمات وسكناً.

المادة ٣- أ- يجب على كل من يرغب بإنشاء بناء ضمن منطقة السكن أن يتقيد بمعادلة الكثافة السكنية لاحتساب عدد الشقق المسموح انشاؤها على قطعة الأرض المطلوب ترخيص البناء فيها. ب- تعتبر الكثافة السكنية شرطاً من شروط الرخصة وفقاً لأحكام قانون تنظيم المدن والقرى والابنية.

ج- تحدد الكثافة السكنية في منطقة السكن وفقاً للأسس التالية: -

١- معادلة الكثافة السكنية هي كالآتي: -

عدد الشقق المسموح بها = عدد الشقق المثالي × (عدد الأدوار المطلوب ترخيصها باستعمال السكن بما فيها التسويات التي يسمح باستعمالها كسكن ÷ عدد الأدوار المصدقة تنظيمياً) × (مساحة قطعة الأرض ÷ مساحة الحد الأدنى للإفراز حسب الحكم التنظيمي المصدق) × (سعة الشارع لا تزيد على ١٢ متراً ÷ ١٢ متراً)، وحسب الجدول التالي: -

$$\text{عدد الشقق المسموح به} = \text{عدد الشقق المثالي} \times \frac{\text{عدد الأدوار المطلوب ترخيصها باستعمال السكن بما فيها التسويات التي يسمح باستعمالها كسكن}}{\text{عدد الأدوار المصدقة تنظيمياً}} \times \frac{\text{مساحة قطعة الأرض}}{\text{مساحة الحد الأدنى للإفراز}} \times \frac{\text{سعة الشارع لا تزيد على ١٢ متراً}}{١٢}$$

فئة التنظيم	عدد الشقق المثالي
سكن أ	١٦
سكن ب	١٤
سكن ج	١٢
سكن د	٨
سكن خاص	٥
سكن بأحكام خاصة (طابقان)	٤
سكن بأحكام خاصة (طابقان + روف)	٥
سكن بأحكام خاصة (ثلاثة أدوار)	٦

٢- يعتمد معامل تخفيض بمقدار (٥٠ %) من عدد التسويات التي يسمح باستعمالها كسكن في فئة تنظيم سكن (أ).

٣- إذا قل عدد الشقق المسموح به عن ثماني شقق يكون الحد الأعلى للشقق المسموح به ثماني شقق لفئات التنظيم في سكن (أ) و(ب) و(ج) و(د).

٤- إذا قل عدد الشقق المسموح به عن عدد الشقق المثالي في فئة تنظيم السكن بأحكام خاصة (طابقين، طابقين ورواف، وثلاثة طوابق) والسكن الخاص يكون الحد الأعلى للشقق المسموح به هو عدد الشقق المثالي

٥- القطع التي تكون مساحتها أكبر من (٤٠٠٠) متر مربع يتطلب لها تأمين ساحات مشتركة بما لا يقل عن (١٠) أمتار مربعة لكل شقة للبناء على أن تحسب مساحة أي جزء يتم توضيحه على أنه مزروع في تنسيق الموقع العام من نسبة المساحات المنسقة الخضراء.

د- تحدد الكثافة السكنية لفئات تنظيم السكن الأخضر والسكن الزراعي والسكن الريفي وفقا لما يلي: -

١- يحدد عدد الطوابق بطابقين يستعملان كمسكن أو مسكنين منفصلين.

٢- لا يتجاوز معدل الكثافة السكنية مسكنين على مساحة الحد الأدنى للإفراز بغض النظر عن عدد التسويات في البناء.

هـ- تستعمل الأراضي الواقعة في فئة تنظيم السكن الشعبي لأغراض إقامة أبنية السكن على أن

لا يزيد عدد الشقق على ثماني شقق على مساحة الحد الأدنى للإفراز وفق أحكام النظام.

و- أن لا تقل المساحة الصافية لأي شقة عن (٧٠) مترا مربعا في فئة تنظيم سكن عالي الكثافة.

المادة ٤- أ- تمنح القطع الواقعة ضمن نطاق أقصاه (١٥٠ مترا) هوائيا مقاسة من محور خط الشارع المحدد لمسار الباص السريع المنفذ له البنية التحتية زيادة على عدد الشقق المثالي وحسب الجدول التالي: -

نسبة الزيادة على العدد المسموح به وفق معادلة الكثافة السكنية	فئة تنظيم السكن
٢٥ %	سكن (أ)
١٨.٧٥ %	سكن (ب)
١٢.٥ %	سكن (ج)
٨.٥ %	سكن (د)

ب- تكون حدود القطع المشمولة بنطاق التكتيف على محور الباص السريع منتهية بشارع فاصل سواء كانت المسافة أقل أو أكثر من المسافة المحددة في الفقرة (أ) من هذه المادة.

ج- تستثنى المناطق التراثية من تعليمات تحديد الكثافة السكنية لمشاريع الإعمار وأي منطقة تعلن أنها قيد الدراسة بموجب أحكام القانون.

ملحق رقم (٤)

الأحكام التنظيمية للمشاريع السكنية في المساحات خارج التنظيم

- المادة ١- أيجوز إقامة بناءين أو أكثر ضمن النسبة المئوية نفسها الواردة في الجدول المرفق شريطة مضاعفة الارتداد الجانبي بين الأبنية.
- ب-يجوز إقامة ملحقات للسكن على القطع التي تتجاوز (٤) دونمات شريطة أن يكون ضمن الارتداد الخلفي وتستعمل كمستودع للبناء وان لا تتجاوز المساحة الإجمالية لهذا الملحق (٥٠) مترا مربعا.
- ج-يشترط أن لا تقل مساحة حصة طالب الترخيص عن (٤٠٠) متر مربع.

المادة ٢-تطبق أحكام البناء للمباني السكنية وفقا للجدول التالي: -

الرقم	مساحة قطعة الأرض (م ^٢)	الحد الأدنى لارتدادات البناء الأمامية عن الشوارع والممرات (م)	الارتدادات الأخرى		الحد الأعلى لارتفاع البناء	الحد الأعلى لنسبة البناء
			خلفي (م)	جانبي (م)		
١-	٣٦٠٠	١٥	١٠	١٠	طابقان حدا أقصى ٨ (م)	٢٠% بحد أقصى ١٠٠٠ م ^٢
٢-	٢٠٠٠ - ٣٥٩٩	١٠	١٠	١٠	طابقان حدا أقصى ٨ (م)	٢٥% بحد أقصى ٧٢٠ م ^٢
٣-	١٠٠٠ - ١٩٩٩	١٠	٧	٥	طابقان حدا أقصى ٨ (م)	٢٥% بحد أقصى ٥٠٠ م ^٢
٤-	٦٠٠ - ٩٩٩	٧	٥	٥	طابقان حدا أقصى ٨ (م)	٣٠% بحد أقصى ٢٥٠ م ^٢
٥-	٤٠٠ - ٥٩٩	٧	٤	٤	طابقان حدا أقصى ٨ (م)	ضمن الارتدادات وبحد أقصى ١٨٠ م ^٢