نحن عبدالله الثاني ابن الحسين ملك المملكة الاردنية الهاشمية
بمقتضى المادة (٣١) من الدستور
وبناء على ما قرره مجلس الوزراء بتاريخ ٢٠١٦/٩/٢١
نأمر بوضع النظام الآتي :-

نظام رقم (١٣٦) لسنة ٢٠١٦
نظام الأبنية وتنظيم المدن والقرى
صادر بمقتضى المادة (٦٧) من قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية رقم (٧٩) لسنة ١٩٦٦

المادة١- يسمى هذا النظام (نظام الأبنية وتنظيم المدن والقرى لسنة ٢٠١٦) ويعمل به اعتبارا من ٢٠١٧/١/١.

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

القانون : قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية.
المجلس : مجلس التنظيم الاعلى.
الدائرة : دائرة تنظيم المدن والقرى والأبنية المركزية المشكلة بمقتضى القانون.
المدير : مدير الدائرة .
اللجنة المختصة : هي لجنة التنظيم المحلية او لجنة التنظيم اللوائية او لجنة التنظيم اللوائية المشتركة أو لجنة التنظيم المحلية المشتركة.
واجهة القطعة : الجزء من القطعة الذي يقع على طريق او عدة طرق او على ممر مشاة.
البناء : اي انشاء سواء كان من الحجر او الخرسانة او الطين او الحديد او

الخشب او اي مادة أخرى لأغراض البناء وتشمل الحفريات والاساسات والجدران والسقوف والمداخن و (الفرندات) والمقرنصات (الكورنيش) او اي بروز او أي قسم من البناء أو أي شيء لاصق به او اي حائط او سور أو سياج أو أي انشاء آخر يحدد أو يحيط بأي أرض أو ساحة أو بئر ماء.

السدة التجارية : طابق ثانوي يكون جزءاً من المحل التجاري ومتصلا به مباشرة ولا يمكن الوصول اليه الا من خلال المحل التجاري المتصل به.

ارتفاع البناء : المسافة العامودية بين متوسط منسوب الطريق الى اعلى نقطة من ظهر البناء.

طابق القبو : الطابق او الطوابق التي تقع تحت مستوى المنسوب الطبيعي لقطعة الارض من جميع الجهات ويسمح بإقامته على كامل حدود قطعة الارض باستثناء الارتداد الامامي.

طابق التسوية : الطابق او الطوابق التي تقع تحت منسوب الطابق الارضي ولا يتجاوز فيه منسوب سطحه الخرساني عن متر واحد ونصف المتر من متوسط منسوب الطريق .

الطابق الارضي : طابق او جزء من طابق يقع مباشرة فوق منسوب الأرض الطبيعية أو فوق طابق التسوية او طابق القبو مباشرة .

المساحة الطابقية : مجموع مساحات المساقط الافقية المسقوفة لجميع طوابق البناء باستثناء طوابق التسوية والاقبية والسدد التجارية وسطح درج الطابق الأخير.

النسبة الطابقية : نسبة المساحة الطابقية للبناء الى مساحة الارض التي يقع عليها.

النسبة المئوية للبناء : مساحة أكبر مسقط أفقي للبناء الى مساحة الارض التي يقع عليها.

الارتداد : الفسحة التي تفصل بين البناية وحد قطعة الارض القائمة عليها أو التي سيقام عليها البناء أو خط الطريق الملاصق لقطعة الارض.

الشقة : طابق أو جزء من طابق أو اكثر يشكل مسكنا مستقلا.

الشرفة : أي جزء من بناء مكشوف الجانب او الجوانب ومعرض بصورة دائمة للهواء والنور الطبيعي ولا يتجاوز خط البناء المسموح به.

مظلة واقية : اي سقف معلق يواجه ويغطي جزءا من ارتداد البناء او الطريق ويستعمل لأغراض الحماية من العوامل الجوية على ان لا يكون من الخرسانة المسلحة وغير مرتكز على اعمدة او جدران.

المنور : أي مساحة داخلية مفرغة ضمن حدود البناء لتأمين الانارة والتهوية لأقسام المبنى المطلة عليه او لغايات تمديد خطوط خدمات البناء على أن لا تسقف الا في آخر طابق.

مخططات الترخيص : المخطط الهندسي الذي تعده المكاتب أو الشركات الهندسية المصرح لها بذلك والمصدق من نقابة المهندسين الاردنيين والجهات ذات العلاقة.

الرخصة : الإذن الخطي الصادر من اللجنة المختصة الذي يسمح بموجبه القيام باي اعمال او اجراءات لمباشرة تنفيذ مشروع الاعمار وفقا لمخططات الترخيص والاحكام

التنظيمية المقررة والتشريعات ذات العلاقة.

الحفرة التجميعية المصمتة : الحفرة المخصصة لتجميع المياه العادمة والفضلات والمغلقة من جميع الجهات بالخرسانة المسلحة ولا تسمح بالتسريب.

المبنى التراثي : المنشآت والمفردات المعمارية ذات الخواص المعمارية او التاريخية او الثقافية حسب التعريف الوارد في قانون حماية التراث العمراني والحضري.

مشروع الاسكان : أي مشروع اسكان تعاوني أو استثماري أو حكومي أو تقيمه جمعية اسكان موظفي أي وزارة أو دائرة حكومية أو مؤسسة رسمية أو مؤسسة عامة أو أي من صناديق النقابات المهنية لصالح اعضائها تقره اللجنة المختصة وفقا لأحكام هذا النظام.

البناء العادي : البناء الذي يزيد ارتفاعه على الحد المقرر بمقتضى احكام هذا النظام لقطعة الارض المراد اقامة البناء عليها باستثناء المناطق المنظمة بأحكام خاصة.

البناء متعدد الاستعمال : البناء الذي يشمل استعمالين أو أكثر من الاستعمالات الواردة في هذا النظام.

البناء المؤقت : أي بناء يقام لمدة أو لغاية محددة وتتم ازالته بعد انتهاء هذه المدة او بعد تحقق الغاية التي اقيم من اجلها.

البناء الفرعي : البناء التابع لأي بناء رئيسي ويكون متصلا او منفصلا عنه لأغراض خدمة ذلك البناء.

المجمع التجاري : مجمع للتسوق و يشمل المعارض و المحلات التجارية و المطاعم والأماكن الترفيهية ودور السينما والمسرح و مراكز اللياقة البدنية

والأمـــاكن الترفيهيـــة للأطفـــال أو أي استعمالات تجاريـة أخـرى مـرخص لهـا بذلك.

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

المادة٣- تطبق أحكام هذا النظام على الاراضي والابنية ومشاريع الإعمار ضمن مناطق التنظيم في المملكة وعلى أي شخص طبيعي أو اعتباري أو وزارة أو دائرة حكومية أو سلطة محلية أو بلدية أو هيئة أو مؤسسة رسمية أو عامة باستثناء مناطق التنظيم التي تخضع لتشريعات خاصة بها.

المادة٤- مع مراعاة أي أحكام ترد على المخططات التنظيمية الهيكلية او التفصيلية تستعمل الاراضي في منطقة التنظيم وفق الاستعمالات التالية:-

أ- المناطق السكنية.
ب- المناطق التجارية.
ج- مناطق ابنية متعددة الاستعمال.
د- المناطق الصناعية.
هـ- المشاريع الاستثمارية.
و- المباني العامة والحدائق .
ز- المكاتب .

المادة ٥- يراعى في منطقة التنظيم السكنية إضافة للأحكام المنظمة للمخططات التنظيمية الهيكلية او التفصيلية ما يلي:-

أ- تستعمل منطقة التنظيم السكنية لإقامة الأبنية السكنية او أي استعمالات أخرى ترد على مخطط التنظيم المقرر.
ب- للجنة المختصة وضع أحكام خاصة لمناطق تنظيم الابنية السكنية والاستعمالات الاخرى الواردة في الفقرة (أ) من هذه المادة.

ج- يجوز للمجلس استعمال المنطقة السكنية للغايات التالية بموجب تعليمات يصدرها لهذه الغاية وبعد موافقة اللجنة المختصة :-

١- إقامة المستشفيات والفنادق والنُزل والاجنحة الفندقية والمدارس ودور العبادة شريطة توفير ضعف الارتدادات الجانبية والخلفية .
٢- توفير الخدمات المحلية المتمثلة في الصيدلية والبقالة للخضار والفواكه والمكتبة وحلاق رجالي وحلاق سيدات وخدمات صيانة منزلية ورياض الاطفال والحضانات والتي يشترط ان تكون في الطابق الأرضي من المبنى.
٣- ممارسة اعمال من المنزل كالترجمة والطباعة وتصميم الازياء وتصميم مواد تسويقية واعلانية ورسم معماري ودراسات واستشارات وأعمال الخدمات المالية والإدارية والتقنية وحياكة وتطريز وأغراض الزينة كالمجوهرات وزخرفة السيراميك وحياكة الحصر والسجاد وتصنيع الصابون وتصنيع الشموع والمربيات وتحضير الخضار وتحضير الاعشاب والبقوليات والكبيس بأنواعه شريطة ان تتم ممارسة هذه الأعمال بشكل فردي.

د- تستوفى رسوم مباني متعددة الاستعمال عن الاستعمالات الواردة في البند (١) من الفقرة (ج) من هذه المادة.

المادة٦- إضافة للأحكام المنظمة للمخططات التنظيمية الهيكلية أو التفصيلية تستعمل الأراضي في المناطق التجارية للأغراض التجارية والسكن والخدمات العامة ودور العبادة والمكاتب والمعارض والفنادق ومحطات المحروقات وتطبق على الأبنية فيها الأحكام والقيود الواردة في هذا النظام وتشمل الفئات التالية:-

أ- تجاري مركزي.
ب- معارض تجارية.
ج- تجاري محلي.
د- تجاري طولي .

المادة٧- إضافة للأحكام المنظمة للمخططات التنظيمية الهيكلية أو التفصيلية تستعمل الاراضي في مناطق الابنية متعددة الاستعمال لأغراض إقامة أبنية السكن والمكاتب والتجاري والمعارض والمؤتمرات وصالات العرض ويستثنى من ذلك منطقة السكن الأخضر والسكن الريفي والسكن الزراعي.

المادة٨- إضافة للأحكام المنظمة للمخططات التنظيمية الهيكلية أو التفصيلية تصنف المناطق الصناعية الى المناطق التالية:-

أ- المناطق الحرفية، ويسمح باستعمال هذه المناطق للأغراض التالية:-
١- مشاغل الخياطة.
٢- مشاغل حرفية حدادة ونجارة.
٣- أعمال واشغال حرفية كالمطابع.
٤- تجليس ودهان وكهرباء السيارات.
٥- صيانة السيارات والاجهزة والمعدات.
٦- مشاغل الحقائب والاحذية.
٧- تأجير المعدات والتجهيزات.
٨- معامل تعليب أو حفظ الثمار والخضار.
٩- معامل الفخار.

ب- مناطق الصناعات التقنية، ويسمح باستعمال هذه المناطق للأغراض التالية:-
١- الصناعات التقنية بجميع انواعها.
٢- المستودعات والتخزين للمنتجات المرتبطة بالصناعات التقنية ومكاتب البيع بالجملة.
٣- مراكز البحوث ومدارس التدريب المهني.
٤- مراكز المعارض والمؤتمرات وصالات العرض.

ج- مناطق الصناعات الخفيفة، ويسمح باستعمال هذه المناطق للأغراض التالية:-
١- الصناعات الغذائية والمطاحن.
٢- الصناعات الدوائية.
٣- صناعة الاقمشة والملابس والنسيج لصناعة المحيكات.
٤- الصناعات الزجاجية وتشمل تشكيل الزجاج .

٥- صناعة وتجميع الادوات والاجهزة والمعدات الكهربائية والالكترونية.
٦- صناعة الاثاث والمنتجات المعدنية والخشبية.
٧- مصانع الورق والكرتون.
٨- المستودعات والتخزين والبيع بالجملة.
٩- أي صناعة تقع في حكم الصناعات الواردة في هذه الفقرة.

د- مناطق الصناعات المتوسطة، ويسمح باستعمال هذه المناطق للأغراض التالية:-
١- الصناعات الاسمنتية والخرسانية.
٢- الصناعات النسيجية وصناعة الاقمشة والملابس.
٣- الصناعات الزجاجية وتشمل تشكيل الزجاج.
٤- الصناعات الدوائية.
٥- الصناعات الغذائية والمطاحن.
٦- صناعة الاثاث والمنتجات المعدنية والخشبية.
٧- معامل الطوب ومناشير الحجر والبلاط والرخام .
٨-أي صناعة تقع في حكم الصناعات الواردة في هذه الفقرة.

هـ- مناطق الصناعات الثقيلة ويسمح في هذه المناطق باستعمال جميع أنواع الصناعات باستثناء الصناعات التي تدخل في صناعتها مواد كيماوية تتطلب شروطا وموافقات خاصة بها.

المادة٩-أ- للجنة المختصة وفقا للإجراءات المنصوص عليها في القانون تخطيط أي منطقة لم يجر تخطيطها مسبقا أو اعادة تخطيط أي منطقة كانت في الأصل ضمن مخطط مقرر بغرض التنمية والتطوير وتشجيع الاستثمار بإقامة ضواحي أو مشاريع سكنية أو مجمعات تجارية أو ترفيهية أو سياحية أو ثقافية أو حرفية .

ب- تراعى اللجنة المختصة عند إعداد مخططات الإعمار وفقا لأحكام الفقرة (أ) من هذه المادة لأي منطقة ما يلي:-
١- الطابع المعماري المميز الذي ينسجم مع الطبيعة العمرانية للمنطقة المحيطة بها.

٢- اعتماد التدرج الهرمي لشبكة الطرق بما يحقق توزيعا متوازنا

لحركة السير.
٣- عدم وجود طريق سريع او دولي او دائري يمر من خلال المشروع.
٤- رفد خدمة المشروع بشبكة من الطرق الداخلية والخارجية على أن لا تقل سعة الطريق الرئيسي عن (٢٠) مترا.
٥- تشجير ما لا يقل عن (٢٥ %) من مساحة ارض المشروع.
٦- تأمين مساحات للترفيه كالحدائق والمرافق والخدمات العامة لخدمة المشروع.

المادة ١٠- أ- يتم ترخيص المشاريع الاستثمارية داخل المناطق التنظيمية أو خارجها وفقاً للأحكام التنظيمية التي يقررها المجلس وطبيعة المشروع ومتطلباته .

ب- يلتزم مالك المشروع الاستثماري بتأمين ما يلي:-
١-دراسة جيولوجية.
٢-دراسة الأثر البيئي.
٣-دراسة الأثر المروري.
٤-موافقة دائرة الآثار العامة.

ج- تشمل المشاريع الاستثمارية ما يلي:-
١- الجامعات والكليات والمدارس الخاصة ورياض الاطفال والحضانة.
٢- المستشفيات والفنادق والمطاعم والمتنزهات والمجمعات التجارية (المولات) والضواحي السكنية والملاعب الرياضية والمدن الترفيهية.
٣- صالات الافراح وصالات الترفيه والتسلية والاستراحات ودور السينما والمسارح.
٤- محطات المحروقات والمستودعات ومحطات غسيل السيارات ومطاحن الحبوب.
٥- المصانع والمعامل وغيرها.
٦- مشاريع الإسكان التعاونية والاستثمارية والحكومية.

د- يتوجب على صاحب مشروع الإسكان التعاوني أو الاستثماري

القيام بجميع الشروط المنصوص عليها في هذا النظام على نفقته بما في ذلك :-

١- فتح الشوارع داخل المشروع وتعبيدها بكامل السعة المقررة .

٢- إيصال خدمات الكهرباء والماء لجميع قطع المشروع.

٣- توفير الخدمات الأساسية لأرض المشروع والتي تبعد مسافة تزيد على ألف متر عن الحدود الإدارية لأي بلدية مجاورة على أن تكون المساحة المخصصة لهذه الغاية لا تقل عن (٨%) من المساحة الإجمالية للمشروع .

المادة ١١- أ- لغايات افراز الاراضي وتقسيمها تطبق الأحكام التنظيمية التالية:-

١- المناطق السكنية:-

فئة المنطقة	الحد الادنى لمساحة الإفراز	الحد الادنى لواجهة القطعة
- سكن أ	١٠٠٠م٢	٢٥م
- سكن ب	٧٥٠م٢	٢٠م
- سكن جـ	٥٠٠م٢	١٨م
- سكن د	٣٠٠م	١٥م
- السكن الاخضر/ الريفي	٢٠٠٠م	٣٠م
- السكن الزراعي	٤٠٠٠م٢	٤٠م
- المناطق السكنية العالية	٤٠٠٠م٢	٤٠م

٢- المناطق التجارية :-

فئة المنطقة	الحد الادنى لمساحة الافراز	الحد الادنى لواجهة القطعة
التجاري المركزي	١٠٠٠م٢	٢٥م
المعارض التجارية	١٠٠٠م٢	٢٥م
التجاري الطولي	٥٠٠م٢	٢٠م
التجاري المحلي	حسب الاحكام المقررة للمنطقة	

٣- المناطق الصناعية:-

فئة المنطقة	الحد الادنى لمساحة الإفـــراز	الحد الادنى لواجهة القطعة
المنطقة الحرفية	١٠٠٠م٢	٢٥م
الصناعات التقنية	١٠٠٠م٢	٢٥م
الصناعات الخفيفة	٢٠٠٠م٢	٣٠م
الصناعات المتوسطة	٥٠٠٠م٢	٥٠م
الصناعات الثقيلة	١٠٠٠٠م٢	٦٠م

٤- مشاريع الإعمار خارج حدود التنظيم :-

المجمع التجاري	٤٠٠٠م٢	٤٥م
الفنـــادق والمـــدارس الخاصة والمستشفيات	٤٠٠٠م٢	٤٥م
مبـــــاني متعـــــددة الاستعمال	١٠٠٠٠م٢	٨٠م
ضواحي سكنية كبيرة	١٠٠٠٠٠م٢	٣٠٠م
ضـــــواحي ســـــكنية متوسط	٥٠٠٠٠م٢	٢٠٠م
ضواحي سكنية صغيرة	٢٥٠٠٠م٢	١٥٠م
المصانع الكبيرة	١٠٠٠٠م٢	٨٠م
المجمعات الصناعية	١٠٠٠٠٠م٢	٣٠٠م

٥- المنشآت الزراعية:-

المنشآت الزراعية	١٠.٠٠٠ م٢	

٦- مناطق المكاتب والإدارات:-

مناطق المكاتب والإدارات	٧٥٠م٢	٢٠ م

ب- تطبق على الاستعمالات التنظيمية التي لم يرد النص عليها في هذا النظام الأحكام التنظيمية التي صدق بموجبها المخطط.

ج- تطبق على الأبنية القائمة قبل سريان أحكام هذا النظام الأحكام التنظيمية النافذة في حينة.

المادة ١٢- أ- لا يجوز تقسيم أي أرض أو ادخال تعديل في تقسيم مقرر إلا بعد الحصول على موافقة اللجنة المختصة ووفقا لأحكام التنظيم

المنصوص عليها في هذا النظام .
ب- يقدم طلب الموافقة على مشروع التقسيم والافراز الى اللجنة، موقعاً عليه من مالك الارض ومرفقاً به المستندات التالية:-
١- سند تسجيل جديد .
٢- مخطط أراض .
٣- مخطط موقع تنظيمي.
٤- خمس نسخ من مخطط التقسيم والافراز المقترح مطابقاً لأحكام التنظيم وموضحاً فيه القطع المقترحة وأرقامها وأبعادها واي ابنية قائمة عليها وسعة الطرق والممرات التنظيمية والافرازية ومنحنياتها وكافة خدمات البنية التحتية بها وجدول المساحات للقطع والطرق التنظيمية والافرازية.

المادة ١٣- أ- يجوز للجنة المختصة الموافقة على تخفيض القيود على افراز وتقسيم الاراضي اذا كانت غير منتظمة الشكل او وجد بناء قائم عليها او جرى استملاك يزيد عن الربع القانوني منها او اذا كان مشروع التقسيم او الافراز بين الشركاء في قطعة الارض بنسبة لا تزيد عن (١٠%) حدا اقصى من الاحكام المقررة.
ب- لا يسمح بإفراز وتقسيم قطعة ارض وفقا للاستعمال المقرر على مخطط التنظيم المصدق اذا كانت مساحة الجزء المتبقي منها اقل من مساحة الحد الادنى لأحكام التنظيم المقررة ويطبق على كامل القطعة الاستعمال المقرر للجزء الاكبر منها.
ج- للجنة المختصة الموافقة على افراز أي ارض وفقا للاستعمال المقرر في مناطق السكن الزراعي والسكن الريفي او السكن الاخضر اذا كانت مساحة ذلك الجزء من القطعة يقل عن الاحكام المقررة بنسبة لا تزيد عن (١٠%) منها.
د- في حال مرور طريق معتمد من وزارة الاشغال (طريق نافذ) أو (طريق تنظيمي) ونتج عنه قطعة ارض تقل مساحتها عن الاحكام التنظيمية للإفراز للجنة المختصة الموافقة على اعتبار تلك المساحة قطعة مستقلة.

هـ- يجب ان تتصل كل قطعة ارض مع طريق ولا يجوز للمالك استحداث اي طريق إلا بموافقة اللجنة المختصة.

و- يجب ان لا تقل سعة الطريق المفرزة على مخطط التقسيم داخل حدود التنظيم عن:-
١- ستة امتار اذا كانت الطريق تخدم قطعة واحدة .
٢- ثمانية امتار اذا كانت الطريق تخدم قطعتين .
٣- عشرة امتار اذا كانت الطريق تخدم ثلاث قطع فاكثر .
ز- لا يجوز إفراز اي بناء قبل الحصول على إذن إشغال على ان يشمل مخطط الإفراز (التقسيم) موقع ومساحة الأجزاء الملحقة لكل شقة من طوابق الخدمات .
ح- لا يجوز إفراز أي أرض أو بناء الا بعد الحصول على موافقة اللجان المختصة ومصادقة مديرية الشؤون البلدية التي يقع ضمن حدودها ذلك العقار .

المادة ١٤-أ- يُحظر على أي شخص تغيير معالم أي أرض بحفرها أو ردمها أو اعمار أو إضافة أي جزء إليها أو هدمه أو هدم أي قسم منه أو إجراء أي تعديل فيه بالتوسعة أو التعلية أو الدعم سواء في الشكل الخارجي للبناء أو في ترتيبه الداخلي، إلاّ بعد الحصول على ترخيص من اللجنة المختصة .
ب- يقدم طلب الترخيص إلى اللجنة على النموذج المعد لهذه الغاية موقعا من طالب الترخيص ومرفقا به كافة المخططات والمستندات والبيانات اللازمة وتشمل:-
١- نموذج طلب الحصول على الرخصة.
٢- سند ملكية ساري المفعول .
٣- مخطط أراض معتمد.
٤- ثلاث نسخ من المخططات الهندسية المعتمدة من نقابة المهندسين الأردنيين والجهات ذات العلاقة.
٥- نسخة موثقة من العقد الموقع مع مقاول البناء.
٦- بيان التغيير وإحداثيات قطعة الارض.
٧- براءة ذمة من أي رسوم أو ضرائب أو عوائد مترتبة على قطعة الارض.

المادة ١٥ - أ- يحسب ارتفاع البناء في حال تعدد الطرق المتاخمة لقطعة الارض على النحو التالي:-

١- يكون ارتفاع البناء المسافة العامودية من متوسط مناسيب هذه الطرق الى اعلى نقطة من السطح الانشائي للبناء ولا تعتمد الطُرق التي تقل سعتها عن (٨) امتار لاحتساب متوسط المنسوب.

٢- في حال وقوع القطعة على اكثر من طريق تقل سعتها عن السعة المحددة بالبند (١) من هذه الفقرة يتم احتساب ارتفاع البناء من متوسط مناسيب هذه الطرق الى أعلى نقطة من السطح الانشائي للبناء على أن تكون جميع هذه الطرق نافذة.

٣- مع مراعاة ما ورد بالبندين (١ ، ٢) من هذه الفقرة اذا كانت القطعة واقعة على اكثر من طريق ومقام عليها اكثر من بناء يحسب ارتفاع كل بناء منها من متوسط منسوب الطريق الأقرب له.

ب- في حال تعدد الطرق المتاخمة لقطعة الارض يتم احتساب ارتفاع سطح طابق التسوية من متوسط مناسيب هذه الطرق ويستثنى من ذلك الارض المقرر استعمالها تجاريا طوليا فيكون مستوى منسوب سطح التسوية مساويا لمستوى رصيف الشارع .

المادة ١٦ -أ- مع مراعاة أي أحكام خاصة ترد على المخططات الهيكلية أو التفصيلية تضع قيوداً أو تمنح تسهيلات يسمح بإقامة الأبنية وفقاً للأحكام التالية:-

١- المناطق السكنية:

فئة المنطقة	الارتدادات			النسبة المئوية المسموح بها ولا تزيد على	عدد الطوابق لا يزيد على	الحد الاعلى للارتفاع على النحو التالي	لا تقل المساحة الخضراء عن
	الامامي لا يقل عن	الجانبي لا يقل عن	الخلفي لا يقل عن				
- سكن أ	٥م	٥م	٦م	٣٩%	٤	١٦م	١٥%
- سكن ب	٤م	٤م	٥م	٤٥%	٤	١٦م	
- سكن جـ	٤م	٣م	٣م	٥١%	٤	١٦م	
- سكن د	٣	٢,٥م	٣م	٥٥%	٤	١٦م	

- السكن الأخضر/ ريفي	٨م	٨م	١٠م	٣٠%	٢	٩م	١٠%
- السكن الزراعي	١٥م	١٠م	١٠م	١ %	٢	٩م	
٢- المناطق التجارية:							
- التجاري المركزي	١٠م	٦م	٦م	٥٠%	٤	٢٠م	١٥%
- التجاري المحلي	حسب احكام السكن المجاور					٢٠م	
- المعارض التجارية	١٠م	٦م	٦م	٦٠%	٤	٢٠م	
- تجاري (طولي)	٤م	٤م بعد عمق ١٤م	٤ م	٧٠%	٤	٢٠م	
٣- المكاتب	٦م	٥م	٦م	٥%	٨	٣١م	١٥%
٤- المناطق الصناعية:							
- الحرفية	١٠م	-	٣م	٥٠%	٢	٩م	٢٠%
- الصناعات الخفيفة	١٢م	٥م	٥م	٥٠%	٤	١٨م	
- الصناعات التقنية	٦م	٥م	٦م	٥٠%	٤	١٨م	
- الصناعات المتوسطة	١٢م	١٠م	١٠م	٥٠	٤	١٨م	
- الصناعات الثقيلة	١٥	١٠	١٥	٥٠%	٤	١٨م	
٥- منطقة المنشآت الزراعية:	١٥م	١٥م	١٥م	١٠		٩م	٢٠%
٦- مشاريع الإعمار خارج حدود التنظيم :							
المجمع التجاري والمكاتب	١٢م	١٠م	١٠م	٥٠%	٨	٣٠م	١٥%
الفنادق	١٢م	١٠م	١٠م	٥٠%	٨	٣٠م	
مباني متعددة الاستعمال	١٥م	١٠م	١٠م	٣٥%	٨	٣٠م	
٧- الضواحي السكنية							
في المناطق السكني الخاصة	٦م	٥م	٥م	٤٠%	٤	١٥م	
في المناطق السكنية العامة	٦م	٤م	٥م	٣٥%	٨	٣٠م	
٨- المصانع الكبيرة	١٥م	١٥م	١٥م	٥٠%	٢	-	
٩- المجمعات الصناعية	١٥م	١٥م	١٥م	٥٠%			

ب ـ للجنة التنظيم المختصة وبعد موافقة الدفاع المدني السماح بإنشاء الأبنية العالية وفقاً للشروط والأحكام التالية:-

فئة المنطقة	الارتدادات			النسبة المئوية	عدد الطوابق	الارتفاع	لا تقل المساحة الخضراء عن
	أمامي	جانبي	خلفي				
- السكني	٨	١٠	١٠	٣٥%	٨	٣٠	٢٠%
- التجاري - مركزي، معارض، طولي المحلي	وفقاً للأحكام التنظيمية المصدقة	ضعف الاحكام التنظيمية المصدقة	ضعف الاحكام التنظيمية المصدقة	وفقاً للأحكام التنظيمية المصدقة	وفقاً للأحكام التنظيمية المصدقة	٣٥	٢٠%
- المتعدد الاستعمال	١٥	ضعف الارتداد	ضعف الارتداد	وفقاً للأحكام المقررة	ضعف الأحكام المقررة	٥٠	٥%

ج- على الرغم مما ورد في الفقرة (ب) من هذه المادة للجنة التنظيمية المختصة السماح بزيادة الارتفاع وعدد الطوابق عما هو وارد فيها في الحالات التالية:-

١- كل (١٠٠)م٢ زيادة على الحد الأدنى للإفراز المقرر يمنح (٣٥) سم بالارتفاع .

٢- كل (١)م زيادة في الحد الأدنى المطلوب للارتدادات الجانبية والامامية يمنح (٣٠) سم بالارتفاع .

د- على الرغم مما ورد في هذه المادة لا يسمح بأن يزيد ارتفاع البناء على (٦٠) مترا .

هـ- تستثنى المناطق المنظمة بأحكام خاصة من تطبيق أحكام الفقرات (ب، ج، د) من هذه المادة.

المادة ١٧- أ- على اللجنة المختصة أن تصدر قرارها خطيا بالموافقة على الترخيص او تعديل الطلب او رفضه خلال (١٤) يوماً من تاريخ استلام الطلب ويبلغ القرار الى المالك بالطريقة التي تراها اللجنة مناسبة.

ب- لطالب الترخيص أو الغير الاعتراض على قرار اللجنة المختصة وفق أحكام القانون.

ج- على المقاول المرخص والمصنف من وزارة الاشغال العامة والاسكان والمهندس المشرف اتخاذ الاجراءات اللازمة لتأمين سلامة المرور واجراءات السلامة العامة في موقع المشروع قبل المباشرة بتنفيذه مع وضع لوحة تعريفية به وبالجهة المالكة والمنفذة له والمشرف عليه ورقم الترخيص.

د- تصدر الرخصة بعد دفع الرسوم المقررة وفق احكام هذا النظام.

هـ- على المالك ضرورة الحصول على أمر مباشرة قبل البدء في تنفيذ مشروع الاعمار واذن آخر قبل البدء في صب الاساسات وسقف الطابق الأخير المرخص .

و- يعتبر الترخيص لاغيا اذا لم يباشر المالك بالأعمال خلال سنة من تاريخ صدوره، ويستثنى من ذلك إذا كان الترخيص موضوع نزاع منظور أمام المحاكم على ان تبقى الاحكام التنظيمية المطبقة عليه عند الترخيص بعد صدور قرار المحكمة.

ز- اذا لم ينجز البناء خلال مدة خمس سنوات من تاريخ اصدار الرخصة فيستوفى من المالك ما نسبته (٢٥%) من رسوم الترخيص المقررة عند طلب التجديد لكل سنة تلي المدة المحددة لإنجاز البناء على ألا يتجاوز مقدار رسوم التجديد (١٠٠%) من الرسوم المستحقة بموجب احكام هذا النظام.

ح- اذا تعدد مالكو قطعة أرض فتصدر الرخصة باسم الشريك المتقدم للترخيص وشركاه شريطة ما يلي:-

١- أن تكون مساحة البناء المنوي انشاؤه او ترخيصه مساوية للنسبة المئوية من مساحة الحصص التي تعود لطالب الترخيص.

٢- تقديم موافقة خطية من جميع الشركاء على موقع البناء المقترح إنشاؤه الى لجنة التنظيم المختصة وفي حال تعذر الحصول على موافقتهم لظروف قاهرة يقدم طالب الترخيص تعهدا عدليا بتحمل المسؤولية القانونية في حال اعتراض اي شريك على ذلك.

٣- احضار مخطط موقع عام للأرض يبين الشوارع والطرق والابنية القائمة على الارض والارتدادات للبناء المطلوب ترخيصه.

٤- توفير ضعف الارتدادات الجانبية المنصوص عليها في هذا النظام بين الابنية المنوي اقامتها على قطعة الارض الواحدة.
٥- التقيد بأي شروط خاصة تفرضها لجنة التنظيم المختصة.

المادة ١٨- أ- للجنة المختصة الموافقة على ترخيص الابنية القائمة قبل سريان هذا النظام شريطة ان لا تزيد نسبة التجاوز لكل قيد من قيود البناء عن (٢٥%) من الاحكام المقررة في منطقتي سكن (أ ، ب) و(٥٠%) في بقية المناطق الأخرى في الحالات التالية:-
١- الموافقة على ترخيص بناء فوق بناء قائم كان قد انشئ بموجب رخصة منح بمقتضاها تسهيلات وزيادات غير منصوص عليها في التشريعات النافذة قبل العمل بأحكام هذا النظام على ان تستوفى عن البناء الجديد رسوم الترخيص ورسوم التجاوزات المنصوص عليها في هذا النظام .
٢- الموافقة على ترخيص بناء كان قد انشئ بشكل لا يتفق مع الرخصة الصادرة بشأنه بموجب التشريعات النافذة قبل العمل بأحكام هذا النظام، وترخيص اي بناء جديد يقام فوق ذلك البناء القائم شريطة ان تستوفى عن البناء الجديد الرسوم المنصوص عليها في المادة (١٩) من هذا النظام إضافة للرسوم المنصوص عليها في المادة (٢٠) عن الأجزاء التي انشئت في البناء القائم زيادة عما هو مسموح به في الرخصة التي كانت قد اصدرت بشأنه.
٣- الموافقة على ترخيص اي بناء قائم كان قد انشئ بدون ترخيص ولكن بصورة لا تتعارض مع احكام التشريعات النافذة قبل العمل بأحكام هذا النظام على ان تستوفى عن البناء بكاملة الرسوم المنصوص عليها في المادة (١٩) من هذا النظام .
٤- الموافقة على ترخيص اي بناء كان قد انشئ بدون ترخيص ولم يكن بالإمكان تطبيق أحكام التشريعات النافذة عليه عند إنشائه على ان تستوفي عنه الرسوم المنصوص عليها في المادة (١٩) من هذا النظام إضافة للرسوم المنصوص عليها في المادة (٢٠) منه عن الاجزاء التي لا تتماشى واحكام التنظيم.

٥- الموافقة على ترخيص اي بناء قائم كان قد انشئ بموجب رخصة ولكن بصورة تخالف شروط الترخيص دون ان تتعارض المخالفة مع احكام النظام.

ب- يحدد المجلس المدة التي يراها مناسبة لسريان أحكام هذه المادة وتمديدها كلما رأى ضرورة لذلك وله زيادة أو تخفيض نسبة تخفيف القيود الواردة فيها, وبعد انتهاء المدة المقررة للجنة المختصة اصدار قرارها اما بهدم البناء او الموافقة على ترخيصه مقابل مثلي الرسوم المقررة في هذا النظام .

المادة ١٩ - أ- تستوفى الرسوم أدناه مقابل الاعمال والمهام المنصوص عليها في هذه المادة لبلديات الفئة الاولى وفقاً لما يلي:-

نوع الطلب/بناء/كشف/ نماذج طلب	الوحدة	الرسم بالدينار للمناطق السكنية	الرسم بالدينار للمناطق التجارية والمعارض والمكاتب	الرسم بالدينار للصناعات الخفيفة والحرفية والمستودعات	الرسم بالدينار للصناعات المتوسطة والمصانع الكبيرة	الرسم بالدينار للأبنية متعددة الاستعمال	الرسم بالدينار للمنشآت الزراعية
رسم مخطط موقع وترسيم	عدد ١	٥	١٥	١٢	١٢	١٥	٣.٠
رسم طلب ترخيص بناء	لمرة واحدة	٦.٠	١٢	١٢	١٢	١٢	٥.٠
رسم ترخيص الطابق الارضي وطوابق البناء والشرفات	متر مربع	٠.٧٥	٢.٠	٢.٠	٥.	٢	٠.٦
رسم ترخيص الاقبية والسدد والتسوية والبروز	متر مربع	٠.٥٠	٢ ٠	١.٥	١.٢	٢	-
رسم ترخيص المواقف المسقوفة للسيارات	متر مربع	٠,٣٠	٠,٣	٠,٣	٠,٣٠	٠,٣٠	-
بدل مواقف السيارات	لكل سيارة	٣٠٠٠	٦٠٠٠	٣٠٠٠	٥٠٠٠	٥٠٠٠	١٠٠٠
رسم الاسوار	متر طولي	٠,١٥	٠,٣٠	٠,٢٥	٣٠ ٠	٠,٣٠	١٠,٠
رسم ترخيص بركة السباحة	متر مربع	٥٠	١٠٠	١ ٠	١٠٠	١٠٠	
رسم افراز الابنية والشقق	عن كل قسيمة وشقة	١٥	٥٠	٢٠	٢٠	٥٠	-
رسم افراز الاراضي	عن كل قطعة ارض	٥	٥٠	٢٠	٢٠	٥٠	٥
رسم ترخيص بروز البناء على الارتداد الامامي	متر مربع	-		٦	-	٢	-

رسم ترخيص بروز البناء على حرم الشارع فوق الطابق الارضي (الاول)	متر مرب	-	٦٠	-	-	٦٠	
رسم ترخيص كل برج اتصالات	لمرة واحدة	٢٠٠٠					

ب- باستثناء رسوم ترخيص كل برج اتصالات تستوفي بلديات الفئتين الثانية والثالثة (٥٠%) من الرسوم الواردة في الفقرة (أ) من هذه المادة.

ج- يستوفى عن الابنية السكنية المقترح اقامتها خارج حدود التنظيم ضعف الرسوم المقررة بمقتضى احكام هذه المادة.

د-١- يجب تأمين المواقف المطلوبة للبناء سواء من خلال الممرات أو انحدار الارض أو من خلال المواقف الآلية واذا نقص عدد المواقف عن العدد المطلوب تأمينه يستوفى البدل المنصوص عليه في الفقرة (أ) من هذه المادة .

٢- اذا نتج عن خطأ فني خارج عن ارادة مالك البناء أو المصمم أو المشرف الغاء للموقف تستوفي لجنة التنظيم المختصة عن كل موقف ملغي ما يساوي مقدار قيمة تلك الارض حسب تقدير دائرة الاراضي والمساحة .

المادة ٢٠-أ- تستوفي اللجنة المختصة رسوم التجاوز على الاحكام التنظيمية المقررة إضافة الى الرسوم المنصوص عليها في المادة (١٩) من هذا النظام عند ترخيص اي بناء قائم قبل نفاذ أحكام هذا النظام وفقاً للجدول التالي :-

نوع التجاوز	الوحدة	الرسم بالدينار للمناطق السكنية	الرسم بالدينار للمناطق التجارية والمعارض	الرسم بالدينار للصناعات الخفيفة والحرفية والمستودعات	الرسم بالدينار للصناعات المتوسطة والمصانع الكبيرة	الرسم بالدينار لمنشآت الزراعية	الرسم بالدينار للابنية متعددة الاستعمال
الارتدادات الامامية والخلفية والجانبية	متر مربع	١٥٠	٢٠٠	١٥٠	٢٠٠	٢٠	٢٠٠
على النسبة المئوية	متر مربع	٢٠٠	٣ ٠	١٥٠	٣٠٠	١٠	٣٠٠
على النسبة الطابقية	متر مربع	١٥٠	٢٠٠	١٥٠	٢٠٠	٦	٢٠٠
حجم البناء	متر مكعب	٥٠	٨٠	٦٠	٨٠	٣	٨٠

ب- تستوفى نسبة (٢٠%) من مقدار رسوم الرخصة الإنشائية عن الأبنية التي تُمنح تسهيلات سنداً لأحكام المادة (٣٧) من القانون.
ج- مع مراعاة احكام المادة (٣٧/أ) من القانون لا يجوز للجان المختصة ترخيص أي تجاوزات الا اذا اقتنعت بأن المخالفة او التجاوز كانت لأسباب فنية خارجة عن ارادة المالك وبنسبة لا تتجاوز (٥%) من الاحكام المقررة على ان يستوفى ضعفي الرسوم المنصوص عليه في الفقرة (أ) من هذه المادة .

المادة ٢١- أ- يدفع طالب الترخيص التأمينات التالية:-
١- (٢٠%) من القيمة الإجمالية لرسوم الترخيص لضمان الالتزام بأحكام وشروط الترخيص وأحكام هذا النظام وأي تعليمات صادرة بموجبه.
٢- (١٠%) من مجموع رسوم الترخيص لضمان إنشاء بئر للمياه وبحد ادنى مقداره (١٠٠) دينار.
ب- تستوفى رسوم ملحقات البناء عن بيت الدرج والمصعد مع مساحة كل طابق وحسب الرسوم المقررة وفق هذا النظام والمنطقة التي يقع فيها البناء كما ويضاف اليها مكرر مساحة بيت الدرج ولمرة واحدة في الطابق العلوي.
ج- يُقتطع من مبلغ التأمين المشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة النفقات المستحقة على المالك لعدم التقيد بشروط الرخصة واحكام الاعمار والتعليمات الصادرة لهذه الغاية بما في ذلك تعليمات مواقع وورش الاعمار، وعدم وضع الإشارات التحذيرية والتعريفية ومخالفة شروط التخزين وتكديس مواد البناء وأعمال الحفر وإزالة الأنقاض والمحافظة على المرافق العامة والبنية التحتية، والطرق أو أي أملاك عامة او خاصة او اي التزامات أخرى منصوص عليها في أحكام هذا النظام والتعليمات الصادرة بموجبه.

المادة ٢٢- اذا اقيم بناء بدون ترخيص تستوفى من طالب الترخيص اربعة اضعاف الرسوم المقررة بموجب احكام هذا النظام .

المادة٢٣ - أ- للجنة المختصة منح المباني الخضراء الصديقة للبيئة التي تتميز بقدرتها على الحفاظ على الطاقة واستغلال الطاقة المتجددة وترشيد توفير المياه والاعتماد على الانارة والتهوية الطبيعية في تخفيف استهلاك الطاقة وتقليل التلوث البيئي الناتج عنها والتي تقام وفقاً لدليل البناء الاخضر الصادر عن مجلس البناء الوطني كل او بعض الحوافز والتسهيلات التالية:-

١- زيادة في النسبة المئوية المقررة في النظام بما مقداره (٥%).

٢- زيادة طابق عن الطوابق المقررة في هذا النظام باستثناء السكن الخاص محدود الارتفاع.

٣- تستوفى ما نسبته (٥٠%) من رسوم رخص البناء.

ب- للوزير بناء على تنسيب المجلس اصدار التعليمات اللازمة لمنح هذه التسهيلات.

ج-على مالك العقار احضار شهادة من مجلس البناء الوطني عند الانتهاء من اعمال البناء تثبت ان هذا البناء مطابق لدليل البناء الاخضر، واذا تبين ان هذا البناء مخالف لذلك او لم يلتزم بإحضار هذه الشهادة تعتبر كافة التسهيلات التي تم منحها مخالفة للنظام ويتم استيفاء الرسوم عنها بمقدار قيمتها السوقية وذلك حسب تقدير دائرة الاراضي والمساحة.

المادة ٢٤-أ- للجنة بناء على طلب من المالك تعديل رخصة الانشاءات التي حصل عليها شريطة ما يلي:-

١- أن يقدم الطلب قبل المباشرة بالأعمال الانشائية.

٢- أن يرفق بالطلب الوثائق والمخططات التي توضح طبيعة التعديل المطلوب.

ب- تصدر اللجنة المختصة بطلب التعديل قرارها خلال اسبوع من تاريخ تقديم الطلب.

ج - للجنة المختصة رفض التعديل المطلوب إذا رأت أنه غير مبرر، أو الموافقة عليه على ان تصدر هذه اللجنة رخصة انشاءات اضافية تشتمل على التعديل المطلوب .

المادة ٢٥- أ- تصدر اللجنة المختصة قرارها بوقف العمل في مشروع الاعمار في الحالات التالية:-

١- التجاوز والتعدي على مخطط التنظيم المقرر وأحكامه وشروط وأحكام البناء.

٢- مخالفة شروط الرخصة من حيث الارتدادات والكثافة والارتفاع وعدد الطوابق.

٣- اذا كان البناء ضعيفا انشائيا ويخشى سقوطه او تصدعه.

٤- اذا كان البناء واقعا ضمن املاك الدولة او البلدية او الاملاك العامة او متعدياً او متجاوزاً عليه.

٥- اذا كان البناء دون رخصة أو مخالفا للأنظمة والأحكام والشروط ومخططات التنظيم.

٦- مخالفة المخططات الهندسية المصادق عليها حسب الاصول والمعتمدة لدى ترخيص البناء .

ب- تحدد في قرار وقف اعمال الاعمار، المنصوص عليه في الفقرة (أ) من هذه المادة، المدة الواجب تنفيذ القرار خلالها والاجراء الواجب اتخاذه سواء بتصويب اوضاع المبنى أو هدمه او اعادة الحال الى وضعه الاصلي .

ج- اذا لم يقم المالك باتخاذ الاجراءات المطلوب تنفيذها خلال المدة المحددة له فلجهة الترخيص او اي جهة أخرى في البلدية تكلفها بها ان تقوم بما تراه مناسبا وفقاً لأحكام المادة (٣٨) من القانون للحفاظ على السلامة العامة او البيئة او المظهر العام وتكون تكلفة هذا الإجراء على نفقة المرخص له ويضاف الى ذلك ما نسبته (٢٥%) من قيمة تكاليف هذا الإجراء نفقات إدارية.

المادة ٢٦ـ الكثافة السكانية:ـ

أ ـ لغايات تحديد الكثافة السكانية في المناطق السكنية يعتمد ما يلي:ـ

عدد الشقق المسموح بها حداً اعلى	سعة الشارع المتاخم للأرض
١٢	لا يقل عن ١٦ م
١٠	لا يقل عن ١٢ م
٨	لا يقل عن ١٠ م
شقة واحدة في كل طابق	اقل من ١٠ م

ب ـ في حال زيادة عدد الشقق عما ورد في الفقرة (أ) من هذه المادة يجب تأمين عدد اضافي من مواقف السيارات بما لا يقل عن (٥٠%) من العدد الكلي المطلوب للمشروع.

المادة ٢٧ـ تحدد المساحات الداخلية للبناء على النحو التالي :ـ

أـ ان لا تقل مساحة الغرفة عن (١٦) مترا مربعا اذا كان عدد الغرف في السكن لا يزيد على غرفة واحدة.
بـ ان لا تقل مساحة المطبخ عن (٦) امتار مربعة.
جـ ان لا تقل مساحة المرحاض عن (١,٢٥) متر وربع المتر .
دـ ان لا تقل مساحة غرفة الحمام عن (٢) مترين مربعين .
هـ ان لا يقل مجموع المساحة الصافية لبيت الدرج عن (١٢) أثني عشر مترا مربعا وان لا يقل العرض الصافي للدرج عن (٩٠) تسعين سنتمترا في الابنية السكنية.
وـ ان لا يقل مجموع المساحة الصافية لبيت الدرج عن (٢٤) أربعة وعشرين مترا مربعا وان لا يقل العرض الصافي للدرج عن (٢م) مترين في الابنية التجارية.
زـ يكون الحد الادنى لارتفاع الغرفة الصافي كما يلي:ـ

استعمالات الغرف	الارتفاع المطلوب
للسكن والمكاتب	٢,٧٠ متر.
للمستشفيات	٢,٧٠ متر.
للأماكن العامة	٣,٧٠ متر.
للمصانع والمشاغل	٣,٠٠ متر.

المادة ٢٨ -أ- لا يجوز ترخيص أي بناء أو السماح بإعادة إنشائه إلا إذا كانت كل غرفة من غرفه مطلّة من أحد جوانبها على شرفة أو ساحة خارجية أو منور .

ب- يجب أن يتوافر في المناور المخصصة لإنارة الغرف ومرافق البناء وتهويتها ما يلي:-

١- أن تكون أرضية المنور مرصوفة، ومجهزة بالتجهيزات اللازمة لتصريف مياه الأمطار.

٢- أن تكون المناور مكشوفة في طوابق البناء كافة باستثناء السقف في الطابق الاخير الذي يجب أن يغطى بمادة مناسبة .

٣- يُحظر إقامة أدراج أو مصاعد أو شرفات أو بروزات أو أي منشآت أخرى داخل المناور يكون من شأنها التأثير على أبعاد أو مساحات المناور .

ج- يجب ان تكون أبعاد ومساحات المناور كما يلي:-

١- أن لا تقل مساحة المنور الذي تطل عليه غرف عن (١٠) أمتار مربعة وأن لا يقل طول ضلعه عن (٢,٥) مترين ونصف المتر.

٢- يجب أن لا تقل مساحة المنور المطل عليه مطابخ وغرف غسيل وحمامات عن (٧,٥) سبعة أمتار ونصف المتر وأن لا يقل عرضه عن (٢,٥) مترين ونصف المتر.

٣- يُستثنى من المواصفات الواردة في الفقرتين (أ) و (ب) من هذه المادة مجاري التهوية العامودية الميكانيكية.

د- تُستثنى مساحة المنور من المساحة الطابقية.

المادة ٢٩- أ- يتكون طابق القبو من طابق او اكثر يقع تحت مستوى المنسوب الطبيعي لقطعة الارض من جميع الجهات ويسمح بإقامته على كامل حدود قطعة الارض باستثناء الارتداد الامامي .

ب - يستخدم طابق القبو لأي من الخدمات التالية:-

١- مواقف لسيارات البناء .

٢- آبار وخزانات مياه منشأة من الخرسانة المسلحة.

٣- غرف التخزين .

٤- غرف التدفئة والتبريد وخزانات الوقود .

٥- غرف الكهرباء.

المادة ٣٠- إذا اقتضت طبوغرافية الأرض إنشاء تسوية واحدة أو أكثر فيترتب تأمين الارتدادات الخلفية على النحو التالي:-
أ - إذا كان عدد طوابق التسوية لا يزيد على ارتفاع الطوابق المسموح بها للقطعة الخلفية المجاورة فيطبق عليه الارتداد الخلفي المنصوص عليه في هذا النظام.
ب - إذا زاد عدد طوابق التسوية على عدد الطوابق المسموح ببنائها في قطعة ارض على عدد الطوابق المسموح بها في القِطع الخلفية المجاورة ، فعلى المالك أن يوفر الارتداد الخلفي المنصوص عليه في هذا النظام مضافاً إليه متر واحد عن كل طابق تسوية إضافية يزيد ارتفاعه عن البناء المجاور لها.

المادة ٣١- باستثناء المناطق التي تحدد لها اللجنة طرازاً معمارياً خاصاً، لا يجوز بروز أي بناء أو جزء منه عن خط البناء إلا في الحالات التالية:-
أ- البروز التجاري: وهو الجزء المستغل من البناء يواجه ويغطي جزءا من الطريق أو الارتداد الامامي المقرر ويشمل ما يلي:-
١- الشرفات الامامية المطلة على الشوارع والساحات والميادين البارزة عن حدود خط البناء بمسافة لا تتجاوز المتر واربعين سنتمتراً في الحالات التي لا يقل فيها عرض الشارع عن (١٦) متراً وبمسافة لا تتجاوز مترا وعشرين سنتمتراً إذا قل عن ذلك.
٢- المظلات الخرسانية أو القماشية أو المعدنية الواقية ويجب أن لا يتجاوز عمقها مترين ونصف المتر وأن لا يتجاوز البروز بأي حال من الأحوال حد الرصيف المنشأة عليه وأن لا يقل ارتفاعها عن أي نقطة في الرصيف عن مترين ونصف المتر وحسب المواصفات التي تقررها اللجنة.
٣- لا يسمح بأي بروز في الحالات التي يكون فيها عرض الشارع (١٢) مترا أو أقل ويجب أن لا تقل المسافة بين الشرفات البارزة وحد القطعة المجاورة لها عن متر ونصف المتر وفي جميع الأحوال يجب أن لا يقل البعد العامودي بين سقف الشرفة البارزة وأي نقطة من الرصيف عن ثلاثة أمتار ونصف المتر.

ب- البروز المعماري: ويشمل جزءا من البناء سواء كان سكنيا أو تجاريا غير مستغل ينشأ لغايات تجميلية لواجهات المباني أو للوقاية من العوامل الجوية ضمن الارتدادات المقررة بمسافة لا تتجاوز (٦٠) سم من خط البناء.

المادة ٣٢- الأبنية المكونة من اكثر من طابق و يشغلها اكثر من مائة شخص بما في ذلك المساكن التي تتألف من اكثر من (١٦) مسكنا يجب أن تُجهز بدرجين منفصلين على ان يؤدي احدهما مباشرة الى شارع او فسحة كبيرة مكشوفة، على أن يكون الحد الأدنى لعرض كل منهما على النحو التالي:-

سعة المكان	الدرج الاول	الدرج الثاني
حتى ١٠٠ شخص	عرض الشاحط ١,٥م	عرض الشاحط ١,١ م
حتى ٤٠٠ شخص	عرض الشاحط ٢,٠٠م	عرض الشاحط ١,٢ م
أكثر من ذلك	عرض الشاحط ٢,٥٠ م	عرض الشاحط ١,٥٠ م

المادة ٣٣-أ- تجهز المخازن الكبيرة والمصانع اذا كانت متعددة الطوابق بدرجين على الاقل على ان لا يقل العرض الصافي لاحدهم عن (١,٥٠) متر ونصف المتر.

ب- يكون الحد الادنى لعرض الممرات بين الصفوف والمتاجر والبسطات في الاسواق على النحو التالي:-

طول الممر	على جانب واحد	على جانبين
لغاية (١٥) مترا	٢ م	٢,٥ م
لغاية (٣٠) مترا	٣ م	٤ م
اكثر من (٣٠) مترا	٤ م	٥ م

ج- يجب ان لا يقل عرض الممرات في المساكن عن (١,٢٥) سنتمترا.

د- يجب ان لا يقل عرض الممرات في المستشفيات والمدارس عن (٢,٢٥) سنتمترا.

المادة ٣٤- أ- تطبق المواصفات الهندسية التالية على كل درجة في الدرج الرئيسي الموصل الى البناء من خارجه او يكون من ضمنه ويوصل بين طوابقه حيث يخضع ارتفاع الدرجة وعمقها للمعادلة التالية:-

١- ضعف ارتفاعها زائد عمقها يكون من ٦٠ الى ٦٤ سم.

٢- ان لا يتجاوز ارتفاع الدرجة (١٧) سم وان لا يقل عمقها عن (٣٠) سم.

٣- ان تكون ابعاد جميع الدرجات للطابق الواحد متساوية.

ب- ١- اذا كان الدرج الرئيسي اكثر من شاحط يجب ان لا تتجاوز المسافة بين البسطتين (١٠) درجات .

٢- في حال كان الدرج الرئيسي شاحطا واحدا يجب ان لا يتجاوز عدد الدرجات فيه (١٥) درجة.

٣- في كلتا الحالتين المشار اليهما في البندين (١) و (٢) من هذه الفقرة يجب ان لا يقل عمق البسطة عن عرض الدرج .

ج- تنشأ الادراج الرئيسية من باطون مسلح او من مادة أخرى غير قابلة للاحتراق على ان يسمح بإنشاء أدراج خشبية في أبنية السكن الخاص والمتاجر الصغيرة.

د- تجهز الادراج جميعها (بدرابزين) من الجهة المكشوفة لا يقل ارتفاعه عن (٨٠) سم.

المادة ٣٥- يسمح بإنشاء ممرات أو أدراج مكشوفة في الارتدادات الأمامية المقررة تنظيمياً للأبنية التي تقع تحت مستوى الطريق شريطة:-

أ- أن لا يزيد عرض الممرات والأدراج المكشوفة الواصلة بين الطريق ومدخل البناء الأمامي عن (٦) ستة أمتار.

ب- عدم استغلال الممرات أو الأدراج وما تحتها في غير الغايات المنصوص عليها في هذه المادة كما يحظر إنشاؤها على أي جزء من الارتدادات الجانبية والخلفية المقررة تنظيمياً.

المادة ٣٦-أ- اذا كان ارتفاع البناء يتجاوز (١٢) أثني عشر مترا تجهز الابنية بمصاعد ما بين الطريق وأعلى طابق فيه بما في ذلك طابق التسوية مع مدخل البناء الرئيسي، على ان يتناسب عدد المصاعد مع حجم البناء وعدد سكانه ونوعية استعماله، باستثناء الابنية التي اقيمت قبل سريان أحكام هذا النظام.

ب- البناء المجهز بمصعد يجب على مالكه أو المسؤول عن إدارته أو جمعية إدارة العمارة تقديم شهادة بشكل سنوي تثبت اجراء الصيانة اللازمة للمصعد .

المادة ٣٧- أ- يجب على المالك إنشاء تصوينة من أي مادة على محيط سطح الطابق الأخير وعلى الشرفات والشرفات المكشوفة .

ب- يكون ارتفاع التصوينة مترا واحدا حدا أدنى ولا يتجاوز ارتفاعه (١,٥) المتر والنصف.

المادة ٣٨- أ- على المالك إنشاء سور أو سياج شجري أو حاجز منسق من أي مادة على حدود قطعة أرضه .

ب- لا يزيد الارتفاع المسموح به للأسوار من منسوب الأرض الطبيعية على متر ونصف المتر من الجهة الامامية ولا يزيد على مترين من الجهتين الخلفية والجانبية.

ج- يجوز للجنة المختصة استثناء مباني الوزارات والدوائر الحكومية والمؤسسات العامة ومباني الهيئات الدبلوماسية والمباني ذات الاستعمال الخاص، من قيود ارتفاع الأسوار المذكورة في هذه المادة .

د- في حالة انشاء جدار استنادي يجب ان لا يزيد ارتفاعه على ثلاثة أمتار ونصف واذا اقتضت طبيعة الارض غير ذلك يكون بالتدرج وأن لا يزيد ارتفاعه على مترين من منسوب الارض الطبيعية للأرض المجاورة ومن جهة القطع الاخرى يجب التقيد بالفقرة (ب) من هذه المادة من حيث الحد الاعلى المسموح به لارتفاع الاسوار.

هـ- يجب على المالك توفير مرافق خدمات البناء التالية:-

١- آبار لتجميع المياه ويُحظر تصريفها إلى شبكة الصرف الصحي أو إلى خزانات التحلل أو الحفر الامتصاصية أو إلى

أرض الجوار وينشأ وفقا لشروط ومواصفات تقررها اللجنة المختصة.
٢- خزانات التّحلّل والصرف أو التجميع والحفر التجميعية المصمتة في حال عدم توافر شبكة الصرف الصحي.

المادة ٣٩- يسمح بإقامة الأبنية الفرعية في جميع المناطق السكنية وِفقاً للشروط التالية:-

أ - أن لا تزيد نسبة البناء الفرعي على (٥%) من مساحة قطعة الأرض إضافة إلى النسبة المسموح بها حسب أحكام هذا النظام.
ب - تأمين ارتداد أمامي له حسب الأحكام التنظيمية للمنطقة التي يقع فيها .
ج- أن لا يزيد ارتفاعه من الخارج على (٢,٦) م من منسوب الأرض الطبيعية.
د- أن يقتصر استعماله على تأمين الخدمة للبناء الرئيسي شريطة أن لا يستعمل البناء كغرفة للبويلر أو لمولد كهرباء أو لأي استعمال آخر يؤدي إلى إزعاج المجاورين.
هـ - أن لا يوجد في سطحه أي فتحة تؤدي إلى ذلك السطح وأن لا يستعمل ذلك السطح لأي غرض كان.

المادة ٤٠- يسمح بإنشاء الأبنية المؤقتة للأغراض التالية :-
أ - تخزين مواد البناء وسكن للعمال وغرف للحراس والمكاتب المؤقتة في موقع مشروع البناء أثناء فترة تنفيذ الإعمار .
ب- خيم المناسبات العامة والنشاطات الثقافية والترفيهية وأي استعمالات أخرى مشابهة توافق عليها اللجنة المختصة ولمدة محددة .

المادة ٤١- أ- لا تفرض مواقف السيارات للأبنية التي تقام على قطع اراض لا يخدمها الا درج او ممر يقل عرضه عن ثلاثة امتار.
ب - يجب توفير مواقف سيارات مكشوفة أو مسقوفة في قطعة الأرض التي يقام عليها البناء ضمن الشروط التالية:
١- لا يجوز ترخيص اي بناء ما لم يكن قد تم توفير عدد

المواقف المطلوبة لكامل البناء المسموح به على قطعة الارض بغض النظر عن المساحات المطلوب ترخيصها.

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

٣- يُستثنى الطابق الارضي المخصص لمواقف سيارات من الارتفاع المقرر للبناء ويسمح باستعمال ما لا يزيد على (٢٥%) من مساحته خدمات عامة للمبنى.

ج- يكون الحد الأدنى لعدد مواقف السيارات الواجب توافرها للاستعمالات المختلفة حسب ما هو موضح أدناه:-

المنطقة / المشروع	عدد المواقف
المناطق السكنية (أ ، ب ،ج ، د ريفي ، زراعي)	موقف واحد لكل ١٥٠م٢ من مساحة البناء او موقف لكل شقة أيهما اكثر عدداً.
المساكن المستقلة	موقفان لكل وحدة سكنية.
المناطق التجارية	موقف واحد لكل ١٠٠م٢ من مساحة البناء ويستثنى منها السدد التجارية والمساحات المخصصة للخدمات.
المهن التي ترخص ضمن السكن	موقف واحد لكل مهنة.
البيع بالجملة (مستودعات التخزين)	موقف لكل ٢٠٠م٢ من المساحة وموقف لكل ٦٠م٢ من المساحة الإجمالية للمكاتب التابعة لها.
المجمعات التجارية	موقف لكل ٥٠م٢ مع توفير العدد المطلوب من المواقف للاستعمالات المتنوعة الأخرى بالمجمع (مقاهي، مطاعم، مسارح، قاعات، وخلافه).
الفنادق	موقف واحد لكل أربع غرف فندقية إضافة الى موقف لكل (٢٠)م٢ من مساحة المرافق العامة (مطاعم، قاعات المؤتمرات، الأروقة، صالات الانتظار) وموقف لكل جناح فندقي ولكل شقة فندقية.
دور العبادة	موقف واحد لكل ٧٥م٢ من المساحة الاجمالية.
دور الحضانة ورياض الاطفال	موقف واحد لكل ١٠٠م ٢ من مساحة الحضانة او الروضة وموقف باص لكل حضانة او روضة.
مراكز المعارض والمؤتمرات وقاعات المناسبات وصالات الافراح	موقف واحد لكل ٢٠م٢ من المساحة الاجمالية.
الوزارات والدوائر والمؤسسات العامة	موقف لكل ٣٠م٢ من المساحة الاجمالية.

وصالات العرض	
المكاتب المراكز الاجتماعية مراكز البحوث العيادات البيطرية المراكز الصحية والطبية والعيادات والمختبرات البنوك والمؤسسات المالية المدارس الخاصة والمكتبات العامة المتاحف ومؤسسات المجتمع المدني خدمات الطوارئ	موقف واحد لكل ٥٠م٢ من المساحة الإجمالية.
النوادي الرياضية والملاعب الجامعات ،الكليات ،المعاهد الصالات الرياضية	موقف واحد لكل ٢٥م٢ من المساحة الإجمالية.
المستشفيات	موقف واحد لكل سرير إضافة الى موقف لكل (٥٠)م٢ من المساحة الطابقية للبناء.
المدارس الحكومية	موقف واحد لكل ١٠٠م ٢ من المساحة الإجمالية.
المطاعم والمقاهي	موقف واحد لكل ٢٠م٢ من مساحة المطعم او المقهى.
مكاتب تأجير السيارات مكاتب التكسي، مراكز تدريب السيارات	موقف واحد لكل سيارة مسجلة في المكتب او المركز وبحد ادنى (١٠) مواقف سيارات ويضاف موقف لكل ٦٠م٢ من مساحة المكتب او المركز.
المتنزهات	موقف واحد لكل ١٠٠م٢ من مساحة الارض اضافة الى توفير عدد من المواقف للاستعمالات الاخرى داخل حدود المتنزهات.
المتعدد الاستعمال	مجموع المواقف لكل استعمال ضمن المبنى .

د- يجوز للمجلس اصدار تعليمات خاصة يحدد فيها الحد الادنى لعدد المواقف المطلوبة لأي استعمال لم يرد ذكره ضمن الاستعمالات المبينة اعلاه.

هـ- لا يجوز استعمال مواقف السيارات المكشوفة أو المسقوفة المنصوص عليها في هذه المادة لأي استعمال آخر .

المادة ٤٢-أ- يكون الحد الأدنى لأبعاد مواقف السيارات وممراتها حسب زاوية الاصطفاف أو الوقوف على النحو التالي:-

١- في حال الوقوف الموازي للممرات، يكون الحد الأدنى لطول موقف السيارة (٥,٥)م والحد الأدنى لعرض الموقف (٢,٥)م والحد الأدنى لعرض المسرب (٤)م وللمسربين (٥)م.

٢- في حال الوقوف في زاوية (٣٠) درجة يكون الحد الادنى لطول موقف السيارة (٥,٥)م والحد الادنى لعرض الموقف (٢,٥)م والحد الادنى لعرض المسرب الواحد (٤)م، وللمسربين (٦)م.

٣- في حال الوقوف في زاوية (٤٥) درجة يكون الحد الادنى لطول موقف السيارة (٥,٥)م والحد الادنى لعرض الموقف (٢,٥)م والحد الادنى لعرض المسرب الواحد (٥) م، وللمسربين (٦)م.

٤- في حال الوقوف على زاوية (٩٠) درجة، يكون الحد الأدنى لطول موقف السيارة (٥,٥)م والحد الأدنى لعرض الموقف ٢,٥م والحد الأدنى لعرض المسرب (٦)م.

ب- يكون معدل المساحة التي تخصص لموقف السيارة الواحدة (٢٥)مترا مربعا وتشمل هذه المساحة الممرات المخصصة للالتفاف ومكان الموقف دخولا وخروجا .

ج- يكون صافي ارتفاع الموقف (٢,٢٥)م حدا أدنى ويعني المسافة الرأسية من أرضية الموقف إلى أسفل السقف أو أي عنصر إنشائي أو أي تمديدات وتجهيزات كهروميكانيكية.

د- يجب أن لا تتجاوز نسبة ميلان الممرات الداخلية التي يسمح بوقوف السيارات على جانبيها (٥%).

المادة ٤٣- يجب أن يتوافر في ممرّات الدخول والخروج والممرات الداخلية لمواقف السيارات الشروط التالية:-

أ- المقطع الطولي:-

ان لا يتجاوز انحدار الطرق المؤدية الى المواقف على (٢٠%) مع ربطها بالمسطحات الداخلية وبالطرق الخارجية بأقسام لا يزيد انحدارها على (١٠%) وبطول (٥) خمسة امتار على الاقل.

ب- المقطع العرضي :-

ان لا يقل عرض الطرق عن (٣,٥) ثلاثة أمتار ونصف لمواقف السيارات التي لا يزيد عددها على (٣٠) سيارة و (٦) ستة أمتار

اذا كان عدد المواقف يزيد على (٣٠) موقفا، وفي حال توافر مدخل ومخرج مستقلين عن بعضهما يشترط أن لا يقل عرض الطريق عن (٣,٥) ثلاثة أمتار ونصف مهما بلغ عدد المواقف.

ج- المنعطفات:-
أن لا يقل نصف قطر المنعطف الداخلي عن (٥) خمسة أمتار وأن لا يقل نصف قطر المنعطف الخارجي عن (١١) أحد عشر مترا.

المادة ٤٤- يجب أن تتوافر في أماكن اصطفاف السيارات ما يلي:-
أ- أن تكون ضمن حدود قطعة الأرض، ولا تتعارض مع حرية حركة السير من وإلى المواقف المقررة للبناء وحركة المرور بين المواقف والطريق أو الطرق المحاذية للقطعة.
ب- أن يكون الحد الأدنى لأبعاد كل مكان انتظار بطول (٦) ستة أمتار وبعرض (٣) ثلاثة أمتار.

المادة ٤٥- للجنة المختصة أن تسمح للمالك باستخدام المواقف الآلية (باستخدام المصاعد) في الأبنية على أن يقدم:-
أ- دراسة فنية للموقف الآلي المقترح.
ب- خطة لحركة المرور في المواقف ولأماكن دخول السيارات فيه وخروجها منه.
ج- أي موافقات مطلوبة من أي جهات أخرى.

المادة ٤٦- يجب أن تودع مبالغ رسوم بدل مواقف السيارات التي يتم استيفاؤها في صندوق خاص لإنشاء مواقف عامة للسيارات.

المادة ٤٧- أ- لا يجوز إشغال أي مبنى أو منشأة قبل الحصول على إذن إشغال خطي من اللجنة المختصة للتأكد من مطابقة المبنى أو المنشأة لشروط الترخيص الممنوحة له وأحكام التشريعات والشروط والمتطلبات الأخرى التي تحددها اللجنة المختصة ولا يجوز إصداره إذا كان مخالفا لذلك.
ب- على المالك بعد الانتهاء من تنفيذ أعمال الإعمار وفقا لرخصة الإعمار، تقديم طلب لإصدار إذن الإشغال وفق النموذج المعتمد لهذه الغاية.

ج- لغايات الحصول على إذن الاشغال تتحقق اللجنة المختصة من مطابقة الإعمار لشروط الترخيص ويكون ذلك بعد الانتهاء من :-
١- إنشاء البناء وجاهزيته للإشغال أو الاستعمال للأغراض التي شيّد من أجلها .
٢- توفير العدد اللازم من مواقف السيارات وتوفير المداخل والمخارج لها .
٣- إنشاء الأسوار والجدران الخارجية.
٤- إنشاء الرصيف.
٥- توفير خدمات البناء المنصوص عليها في هذا النظام.
٦- تنسيق المساحات المرصوفة والمزروعة (الخضراء) .
٧- إزالة الأبنية المؤقتة والأنقاض ومخلفات البناء من الموقع .
٨- موافقة الدفاع المدني على جاهزية المبنى للإشغال للأبنية التي يشترط فيها الحصول على موافقة الدفاع المدني.
٩- ارفاق شهادة مطابقة للأبنية التي يشترط فيها وجود مهندس مشرف.

د- على جميع الدوائر والمؤسسات العامة والخاصة والشركات المكلفة بتزويد الأبنية بالمياه والكهرباء والهاتف والصرف الصحي وغيرها من الخدمات وعلى الجهات المعنية بإصدار رخص المهن والحرف عدم إيصال تلك الخدمات لأي بناء أو تزويده بها وعدم إصدار الرخص لمزاولة المهن فيها قبل الحصول على إذن الإشغال من لجنة التنظيم المختصة باستعمال ذلك البناء للغاية التي رخص إنشاؤه من أجلها.
هـ- تكون مدة إذن الإشغال سنة واحدة ويجوز تجديده عند الطلب ويجوز للمالك الحصول على إذن إشغال في حال إجراء أي تعديل أو إضافة أو تغيير في الإعمار وفقا لما يلي:-
١- يصدر رئيس اللجنة المختصة او من يفوضه قرارا بتجديد إذن الإشغال للبناء المطابق لشروط الرخصة.
٢- تصدر لجنة التنظيم المختصة قرارا لتجديد إذن الإشغال لأي بناء تم تعديله او جرى عليه إضافة أو تعديل او تغيير بعد ان تتم إجازته حسب الأصول.

و- يكون إذن الإشغال ملغى في اي من الحالات التالية:-
١- اذا صدر بناء على بيانات أو معلومات كاذبة أو مضللة أو مخططات غير صحيحة.
٢- اذ صدر خلافاً للأنظمة أو التعليمات، أو خالف مخططات الترخيص.
ز- في حال إلغاء إذن الإشغال وفق أحكام الفقرة (و) من هذه المادة تصدر لجنة التنظيم المختصة اخطارا للمالك لتصويب المخالفة خلال المدة المحددة فيه .

المادة ٤٨- على اللجنة المختصة حصر المباني التراثية داخل منطقة البلدية وتصنيفها وتقييمها بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة وبما يتفق مع أحكام التشريعات النافذة وعليها لتحقيق ذلك ما يلي :-
أ- حظر هدم المباني التراثية او اتلافها او تخريبها او إلحاق أي ضرر بها او فصل اي جزء منها او إلصاق الإعلانات عليها.
ب- الحصول على موافقة الجهات المختصة وفق التشريعات النافذة في حال وقوع العقار في منطقة مجاورة للمواقع التاريخية والأثرية .
ج- على المالك أو المهندس أو المقاول حسب مقتضى الحال، وتحت طائلة المسؤولية، وقف العمل فوراً وإخطار الجهات المعنية عند العثور على أي آثار أو مواقع أثرية في الأماكن التي تجري فيها أعمال الإعمار.
د- مع مراعاة أحكام الفقرة (أ) من هذه المادة لا يجوز إجراء أي تعديل على المباني التراثية المشتملة على عناصر معمارية تراثية إلا بموافقة خطية من اللجنة المختصة وبالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة وفقاً للتشريعات النافذة.

هـ- اذا هدمت المباني التراثية فانه يحظر البناء على تلك الارض .

المادة ٤٩ - للجنة التنظيم المختصة بعد موافقة الجهات ذات العلاقة الموافقة على اقامة محطات للمحروقات في المناطق التجارية والصناعية ومتعددة الاستعمال وفقا للشروط التالية :-

أ- أن لا تقل مساحة القطعة عن (١٠٠٠) م٢ وبواجهة لا تقل عن (٣٠) مترا .

ب- أن لا تقل سعة الطريق لواجهة المحطة المتاخمة لها عن (١٦) مترا.

ج- أن لا تقل الارتدادات من جميع الجهات عن (٥) أمتار، واذا كان للقطعة احكام تنظيمية مصدقة يجب التقيد بالارتدادات المنصوص عليها في هذه الاحكام.

د- السماح بإقامة طابقين في موقع المحطة شريطة ما يلي:-

١- أن لا يزيد ارتفاع البناء على (١٠) أمتار .

٢- أن لا تتجاوز النسبة المئوية للبناء عن (٥٠%) من مساحة القطعة بما في ذلك المظلات والابنية الفرعية.

هـ- للجنة المختصة الموافقة على ترخيص ما نسبته (١٠%) من مساحة ارض المحطة اذا كانت هذه المساحة لا تقل عن (٢٠٠٠)م٢ للاستعمالات التالية:-

١- غسيل سيارات.

٢- غيار زيت.

٣- كهرباء سيارات.

٤- بيع لوازم زينة السيارات.

٥- اطارات وبناشر السيارات.

٦- صراف آلي.

٧- بقالة.

و- يجوز تخصيص جزء من مساحة ارض المحطة لغايات شحن السيارات الكهربائية بالطاقة.

ز- توفير دورة مياه للرجال وأخرى للنساء خدمة عامة تكون مستقلة عن دورات المياه المخصصة للعاملين في المحطة.

ح- التقيد بتعليمات محطات المحروقات الصادرة عن الجهات المعنية.

ط- يتم استيفاء رسوم محطة المحروقات باعتبارها متعددة الاستعمال وفقا لرسوم المناطق التجارية وبنسبة (١٠٠%) من الرسوم المقررة .

المادة ٥٠- للمجلس بالشروط والاحكام التي يضعها الموافقة على اقامة اي مشروع اسكاني يقع خارج حدود المناطق التنظيمية ومخططاتها المصدقة.

المادة ٥١- على الرغم مما ورد في هذا النظام، لمجلس الوزراء بناء على تنسيب الوزير المستند الى توصية المجلس الموافقة على ترخيص إقامة مشاريع إسكان بموجب أحكام وشروط خاصة.

المادة ٥٢- يكون ترخيص الأبنية السكنية والمنشآت خارج مناطق التنظيم على النحو التالي :-

أ- يجوز السماح لأي شريك إقامة بناء على الاراضي المملوكة على الشيوع التي تقع خارج التنظيم على ان تكون مساحة حصص طالب الترخيص في قطعة الأرض مساوية أو اكثر من الحد الأدنى المقرر لفئة استعمال الأرض المقررة

ب- تطبق الأحكام التنظيمية التالية على الأبنية السكنية خارج التنظيم:-

المساحة بالمتر المربع	الحد الادنى للارتدادات			ارتفاع البناء	النسب المئوية السطحية
	الامامي	الخلف	الجانبي		
١٠٠٠م٢ واقل	٧م	٤م	٤م	طابقان ٩ م	٢٠%
١٠٠١ م٢ الى ٢٠٠٠ م٢	٨م	٥م	٥م	طابقان٩م	٢٠%
٢٠٠١ م٢ الى ٤٠٠٠ م٢	١٠م	٥م	٧م	طابقان ٩ م	٢٠%
اكثر من ٤٠٠٠ م٢	١٥م	٥م	١٠م	طابقان ٩ م	٢٠% وبحد اقصى (١٠٠٠)م٢

ج- يجوز إقامة سكن ملحق لكل بناء سكني بمساحة (٥٠)م٢ على قطع الأراضي التي لا تقل مساحتها عن (٣) ثلاثة دونمات وتعتبر هذه المساحة من ضمن النسبة المئوية المقررة للبناء شريطة التقيد بالأحكام التنظيمية للقطعة.

د- يجوز إقامة بناء بمساحة (٢٠)م٢ لخدمة اغراض المشروع ضمن الارتداد الأمامي ولا تحتسب هذه المساحة من ضمن النسبة المئوية المقررة شريطة ازالته عند طلب الجهات المعنية ذلك دون ان يترتب عليها أي تعويضات .

هـ- للجنة المختصة الموافقة على ترخيص أي بناء في الأرض المملوكة على الشيوع بعد أن يقدم مالكه تعهدا عدليا يلتزم بموجبه بتحمل أي مسؤولية تجاه الشركاء الآخرين دون أن يلحق اللجنة المختصة أي مسؤولية نتيجة اصدار قرار الترخيص .

المادة ٥٣- يكون ترخيص المنشآت الزراعية خارج مناطق التنظيم على النحو التالي :-

أ- ترخص حظائر الحيوانات والدواجن وفقاً للشروط التالية :-

١- موافقة لجنة التراخيص المركزية في وزارة البيئة على إقامة المشروع والتقيد التام بالشروط الملحقة بها.

٢- إقامة هذه المشاريع في المناطق المخصصة على مخططات استعمالات الاراضي المعتمدة حسب نظام تنظيم استعمالات الأراضي النافذ أو اي مخططات يتم اعتمادها بدلا عنها.

٣- ان لا تقام هذه المشاريع على مسافة تقل عن (٥٠٠)م من اقرب تجمع سكني او حدود التنظيم المصدقة .

٤- زراعة ما نسبته (٢٥%) من مساحة أرض المشروع بالأشجار المناسبة .

ب- ترخص معاصر الزيتون وفقا للشروط التالية :-

١- موافقة اللجنة المركزية في وزارة الزراعة على إقامة المشروع .

٢- التقيد بتعليمات ترخيص إنشاء وتشغيل معاصر الزيتون الصادرة بمقتضى قانون الزراعة.

٣- إقامة المشروع في المناطق المخصصة على مخططات استعمالات الاراضي المعتمدة حسب نظام استعمالات الأراضي النافذ أو اي مخططات يتم اعتمادها بدلا عنها.

٤- أن لا يقام هذا المشروع على مسافة تقل عن (٥٠٠)م من أقرب تجمع سكني او حدود التنظيم المصدقة.

٥- أن لا تقل مساحة قطعة الارض عن (٢٠٠)م٢ لكل خط انتاج

واحد في معصرة الزيتون.
٦- زراعة ما نسبته ٢٥% من مساحة أرض المشروع بالأشجار المناسبة .
ج- تخضع معاصر الزيتون للأحكام التالية :-
١- أن لا تقل مساحة الأرض عن (٤) أربعة دونمات.
٢- أن لا تقل الارتدادات عن (١٥)خمسة عشر مترا من كل جهة.
٣- أن لا تزيد النسبة المئوية للبناء عن (٢٥%) من مساحة القطعة .
٤- يكون الحد الاعلى للارتفاع (٩)تسعة أمتار.

المادة ٥٤- أ- ترخص معامل الطوب والبلاط ومناشير الحجر وفقاً للشروط التالية:-
١- الحصول على الموافقة لإقامة المشروع من لجنة التراخيص المركزية في وزارة البيئة والتقيد التام بالشروط الملحقة بالموافقة.
٢- تقام هذه المشاريع في المناطق المخصصة لها على مخططات استعمالات الاراضي المعتمدة حسب نظام استعمالات الأراضي النافذ أو اي مخططات يتم اعتمادها بدلا عنها.
٣- عدم إقامة هذه المشاريع على مسافة تقل عن (٥٠٠)م من أقرب تجمع سكني او حدود التنظيم المصدقة.
ب- يخضع ترخيص إقامة الأبنية لمعامل الطوب والبلاط ولمناشير الحجر للأحكام التالية:-
١- الحد الأدنى لمساحة الأرض (٤) أربعة دونمات .
٢- أن لا تقل الارتدادات عن (١٥)خمسة عشر مترا عن كل جهة.
٣- أن لا تزيد النسبة المئوية للبناء على (١٠%) من مساحة القطعة.
٤- أن يكون البناء طابقا واحدا بارتفاع لا يزيد على (٤) أربعة أمتار.

المادة ٥٥ -أ- للجنة المختصة الموافقة على ترخيص المدارس ودور العبادة والمراكز الصحية والمستشفيات وأي منشأة حكومية أخرى ضمن أي استعمال من الاستعمالات الواردة على مخطط التنظيم المُقر ويطبق عليها مثلا الارتدادات المقررة لذلك الاستعمال ضمن المناطق السكنية وبما يتفق مع تعليمات الجهات المختصة وتستوفى عنها الرسوم المقررة لذلك الاستعمال .

ب- إذا كانت قطعة أرض تقع على طريقين متقاطعين أحدهما ضمن منطقة تجارية والآخر ضمن منطقة سكن فتطبق أحكام المنطقة التجارية على عمق يعادل مثلي عرض القطعة الواقع على الشارع التجاري على أن لا يزيد ذلك العمق على (٥٠) متراً شريطة تأمين الارتداد الجانبي عن حد القطعة المجاورة لها بعد ذلك العمق وحسب الأحكام التنظيمية المقررة لتلك المنطقة.

ج-إذا كانت قطعة أرض بين طريقين أحدهما تجاري والآخر سكن تطبق أحكام الطريق التجاري على كامل القطعة من حيث الاستعمال على أن تؤمن الارتدادات القانونية بعد عمق (١٨) متراً من الشارع التجاري حسب أحكام منطقة السكن الواقعة ضمنها ولا يسمح باستعمال الواجهة الواقعة على الشارع السكني والواجهات الجانبية لأغراض تجارية.

د- للجنة المختصة الموافقة على ترخيص بناء ضمن منطقة التجاري الطولي كما يلي: -

١- اذا كانت القطعة منظمة بحكم تجاري طولي ويليه سكن ويمكن تقسيم وافراز القطعة الى قطعتين او اكثر وفقا للاستعمال المقرر، فللجنة المختصة الموافقة على ترخيص بناء واحد متصل وممتد على كلا الاستعمالين شريطة ان يكون استعمال الطابق الارضي من البناء الواقع في الجزء التجاري لأغراض تجارية والجزء الواقع في منطقة السكن لأغراض السكن على ان تستوفى رسوم ترخيص البناء لكل جزء منه طبقا للاستعمال المقرر كل على حدة .

٢- الموافقة على ترخيص بناءين منفصلين عليها طبقا لكل استعمال منها شريطة توفير مجموع الارتداد المقرر لكلا الاستعمالين بينهما وتستوفى رسوم الترخيص لكل بناء وفقا للاستعمال المقرر على مخطط التنظيم .

٣- اذا كانت القطعة منظمة تجاريا طوليا ويليه سكن ولا يمكن تقسيم القطعة الى قطعتين او اكثر فللجنة المختصة الموافقة على ترخيص بناء واحد عليها وفقا للاستعمال المقرر لكل جزء من اجزاء القطعة ويستوفى عن البناء رسم البناء التجاري على ان لا تتجاوز نسبة السكن (٢٠%) من مساحة الارض .

٤- اذا كانت القطعة منظمة بأحكام تجاريا طوليا ويليه سكن و الجزء التجاري من القطعة مفصول عن الشارع التجاري وغير متصل به لوجود قطعة اخرى فللجنة المختصة الموافقة على ترخيص بناء سكن على كامل القطعة وفقا للأحكام المقررة دون اعتبار للجزء المنظم تنظيما تجاريا منها ويستوفى عن البناء رسم ترخيص السكن.

٥- للجنة المختصة الموافقة على ترخيص الطوابق العليا من البناء التجاري باستثناء الطابق الأرضي لأغراض السكن أو لأي استعمال آخر تراه اللجنة مناسبا .

٦- تعفى قطع الاراضي الواقعة ضمن التجاري الطولي وغير المخدومة بشارع خلفي من توفير مواقف السيارات على ان يستوفى منها بدل المواقف طبقا لعدد السيارات المطلوبة وفي حال القطع المخدومة بشارع خلفي يجب توفير مواقف للسيارات طبقا لعدد السيارات المطلوبة ولا يستوفى منها بدل المواقف .

٧- يحتسب ارتفاع التجاري الطولي من منسوب رصيف الطريق التجاري ولا يجوز فتح ابواب جانبية للأبنية في الطابق الأرضي ضمن العمق التجاري.

هـ- إذا أقيم بناء على أرض وتم تحويل استعمالها فلا يستوفى فرق رسوم عن ذلك الجزء المرخص من البناء وانما تستوفى رسوم الاستعمال الجديد عن أي زيادة في البناء غير مرخصة وعن الأبنية التي تقام عليه فيما بعد.

و- إذا رخص بناء وفقاً للاستعمال المقرر وفق مخطط التنظيم واستغله مالكه لاستعمال آخر وعُدلت أحكام التنظيم لإقرار ذلك الاستعمال فيستوفى من المالك فرق الرسم بين الاستعمالين كما تستوفى رسوم التجاوز والمواقف وفقا للاستعمال الجديد.

ز- إذا نتج عن الاستملاك للنفع العام (شارع أو حديقة) تجاوز للبناء القائم على الارتداد أو النسبة المئوية فلا يتم احتساب رسوم تجاوز على ذلك البناء.

ح- للجنة المختصة الموافقة على ترخيص حفرة تجميعية مصمتة ضمن الارتداد المسموح به لمالك الارض وفي الموقع الذي تراه اللجنة مناسبا شريطة ان يبعد عن حد القطعة المجاورة (٢)م مترين حدا أدنى.

ط- تستوفى رسوم الترخيص على المشاريع التي تقام خارج مناطق التنظيم بما يماثلها من المشاريع التي تقام داخل مناطق التنظيم .

ي- يجوز ترخيص محطات المحروقات خارج حدود التنظيم وفقاً للشروط التي يضعها المجلس.

ك- لا تستعمل مناطق السكن الخاص محدود الارتفاع الا للسكن ودور العبادة.

ل- لا يجوز استعمال العقارات المحاذية للطرق الدائرية أو النافذة أو المحاور المرورية الرئيسية للغايات التجارية أو الصناعية إلا اذا كانت هذه العقارات مخدومة بطريق خدمات أو إذا قام مالك هذا العقار بتأمين طريق خدمات، شريطة الحصول على موافقة وزارة الاشغال العامة والإسكان إذا كانت هذه من الطرق التي تدخل ضمن اختصاصها وموافقة مجلس التنظيم الأعلى على هذه الاستعمالات مع الالتزام بالأحكام التنظيمية الأخرى الواردة في هذا النظام .

م- لا تحتسب الارتدادات القانونية المقررة حسب أحكام التنظيم ضمن المساحات المطلوب توفيرها كساحات لطلاب المدارس.

ن- يحظر استغلال الأماكن التي خصصت كمواقف للسيارات عند الترخيص سواء كانت مكشوفة أو مسقوفة لأي استعمال آخر إذا تعذر قبولها بعد الانتهاء من إنشاء المبنى.

المادة ٥٦- للجنة المختصة في حال الموافقة على تخفيض القيود المنصوص عليها في المادة (١/٣٧) من القانون ان تستوفي من طالب الترخيص عن الأبنية التي تُقام بعد سريان أحكام هذا النظام رسوما إضافية بنسبة (٢٠%) من الرسوم المبينة بالمادة (١٩) من هذا النظام .

المادة ٥٧- يجوز للجنة المختصة اتخاذ التدابير الاحترازية التالية:-
أ- مخاطبة الجهات المعنية بإيصال الخدمات لوقف تقديم خدماتها عن المبنى الذي وقعت فيه مخالفات الى حين تصويب الاوضاع.
ب- للجنة المختصة في حال تعدد المخالفات او تكرارها بفعل المالك ورضاه:-
١- رفض طلبه بإصدار تراخيص بناء جديدة.
٢- رفض طلبه بتجديد تراخيص بناء سبق له الحصول عليها من اللجنة.

المادة ٥٨- لغايات تطبيق أحكام المادة (٤) من القانون، للوزير تكليف أي من مديري المركز او مديري الشؤون البلدية او الموظفين المختصين باتخاذ الاجراءات المناسبة لمراقبة اعمال لجان التنظيم المحلية واللوائية واللوائية المشتركة بما في ذلك الاطلاع على قرارات هذه اللجان وحضور اجتماعاتها وفقاً لما يقتضيه قرار التكليف.

المادة ٥٩- يعاقب بالعقوبات المنصوص عليها في القانون أو أي تشريع اخر كل من يخالف احكام هذا النظام والتعليمات الصادرة بموجبه.

المادة٦٠- يتم تنظيم جميع الشؤون المتعلقة بالتجمعات والضواحي السكنية بما في ذلك كيفية إدارتها والإشراف عليها وصيانة المرافق المشتركة والبنية التحتية وكيفية استعمالها بما يكفل ديمومتها بمقتضى تعليمات يصدرها المجلس ويتم نشرها في الجريدة الرسمية .

المادة ٦١- للوزير بناء على تنسيب المجلس المستند الى توصية المدير إصدار التعليمات والقرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا النظام.

المادة ٦٢- يلغى نظام الأبنية والتنظيم للمدن والقرى رقم (١٩) لسنة ١٩٨٥ على ان يستمر العمل بالتعليمات والقرارات الصادرة بمقتضاه إلى أن تلغى أو تعدل أو يستبدل غيرها بها وفقا لأحكام هذا النظام .

٢٠١٦/٩/٢١

عبد الله الثاني ابن الحسين

نائب رئيس الوزراء لشؤون الخدمات ووزير التربية والتعليم
الدكتور محمد محمود ذنيبات

نائب رئيس الوزراء للشؤون الاقتصادية ووزير الصناعة والتجارة والتموين
الدكتور جواد احمد العناني

رئيس الوزراء ووزير الدفاع
الدكتور هاني فوزي الملقي

وزير العمل
علي ظاهر الغزاوي

وزير الشؤون السياسية والبرلمانية ووزير الدولة
المهندس موسى حابس المعايطة

وزير المياه والري
الدكتور حازم كمال الناصر

وزير الداخلية
سلامة حماد

وزير النقل
المهندس يحيى موسى الكسبي

وزير التعليم العالي والبحث العلمي
الدكتور وجيه موسى عويس

وزير الصحة
الدكتور محمود ياسين الشياب

وزير الطاقة والثروة المعدنية
الدكتور إبراهيم حسن سيف

وزير الشؤون البلدية
المهندس وليد محي الدين المصري

وزير البيئة
الدكتور ياسين مهيب الخياط

وزير العدل
الدكتور بسام سمير التلهوني

وزير الأشغال العامة والإسكان
المهندس سامي جريس هلسة

وزير دولة لشؤون الإعلام ووزير الخارجية وشؤون المغتربين بالوكالة
الدكتور محمد حسين المومني

وزير الزراعة
الدكتور رضا الخوالدة

وزير المالية ووزير التخطيط والتعاون الدولي بالوكالة
عمر زهير ملحس

وزير الاتصالات وتكنولوجيا المعلومات
مجد محمد شويكة

وزير الأوقاف والشؤون والمقدسات الإسلامية
الدكتور وائل عربيات

وزير دولة لشؤون رئاسة الوزراء
فواز نجيب ارشيدات

وزير الشباب
رامي صالح وريكات

وزير دولة
المهندس خالد موسى الحنيفات

وزير التنمية الاجتماعية
خولة المرموطي

وزير السياحة والآثار
لينا عناب

وزير تطوير القطاع العام ووزير الثقافة بالوكالة
ياسرة عاصم غوشة