

نظام الأبنية والتنظيم في مدينة عمان رقم (٦٧) لسنة ١٩٧٩
وتعديلاته المنشور على الصفحة (١٣٩٤) من عدد الجريدة الرسمية رقم (٢٨٧٠) تاريخ ١٩٧٩/٧/١٦
صادر بموجب المادة (٦٧) من قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية المؤقت رقم (٧٩) لسنة ١٩٦٦

المادة: ١

يسمى هذا النظام (نظام الأبنية والتنظيم في مدينة عمان لسنة ١٩٧٩) ويعمل به اعتباراً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية * ١

المادة ٢

يكون للألفاظ والعبارات التالية حيثما وردت في هذا النظام المعاني المخصصة لها أدناه، إلا إذا دلت القرينة على غير ذلك * ٢

اللجنة: لجنة تنظيم المدن المحلية.

الرئيس: رئيس اللجنة.

السكرتير: سكرتير اللجنة المحلية.

المهندس المصمم: الشخص المصرح له بمزاولة المهنة والموقع على مخططات المشروع.

المهندس المشرف: الشخص المصرح له بمزاولة المهنة الذي يعينه المالك للإشراف على تنفيذ الأعمال طبقاً للترخيص.

الحسابات الفنية: الحسابات المفصلة المنظمة من قبل المهندس المصمم مبيناً فيها كفاءة ومتانة البناء من النواحي الفنية.

منطقة التنظيم: منطقة تنظيم عمان.

المالك: صاحب العقار المسجل في سجلات دوائر التسجيل أو وكيله العرفي أو الوكيل المفوض عنه أو متولي الوقف.

المكان العام: المكان المباح للجمهور دخوله أو التواجد فيه واستعماله بصورة عادية أو عرضية.

المنشئ: كل شخص يقوم بأي عمل من أعمال الاعمار وتشمل البنائين والمتعهدين المرخصين بمزاولة مثل هذه الأعمال.

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

أ. الطابق الطابق أو الطوابق ويكون منسوب السطح الخرساني فيها لا يتجاوز (١٢٥) م عن منسوب منتصف الطريق الأعلى إذا كانت سعة الطريق المتاخمة لقطعة الأرض لا تقل عن (٨) م لكل منها، وفي حال وجود طريق أو أكثر بسعة تقل عن (٨) م لا تؤخذ بعين الاعتبار لغايات تحديد مناسيب وعدد طوابق البناء وارتفاعه. بناء وارتفاعه بناء وارتفاعه.

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

ج. الطابق أو الطوابق التي يكون منسوب السطح الخرساني فيها لا يتجاوز (١٢٥) م عن منسوب منتصف الطريق الأعلى إذا كانت الطرق المتاخمة للقطعة تقل سعة كل منها عن (٨) م. منها عن (٨) م.

القبو: طابق أو الطوابق التي تقع تحت مستوى قطعة الأرض الطبيعية من جميع الجهات.

الطابق الأرضي: طابق أو جزء من طابق فوق طابق التسوية أو طابق القبو مباشرة وفي حال عدم وجود تسوية أو قبو يكون الطابق الأرضي هو الطابق الأول في البناء بغض النظر عن منسوب أرضيته * ٣

السدة التجارية: الطابق الثانوي الذي يكون جزءا من المحل التجاري ومتصلا به مباشرة ويكون الوصول اليه من خلاله.

طابق السطح : الجزء من الطابق المرخص وفقا لأحكام هذا النظام والذي يقع فوق آخر طابق مسموح به .

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

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

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

شرفة مكشوفة : أية شرفة غير مسقوفة.

الطابق الثانوي الذي يكون جزءا من المحل التجاري ومتصلا به مباشرة ويكون الوصول اليه من خلاله.
* (١، ٣، ٢) عدلت الفقرات بموجب نظام الابنية رقم (٢١) لسنة ٢٠٥ المنشور بالجريدة الرسمية (٤٧٠٠) تاريخ ٢١/أذار ٢٠٠٥ صفحه (١٠٤٣)

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

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

البروز المعماري: أي جزء غير مستغل من البناء وتشمل الإطارات التجميلية أو الواقية من العوامل الجوية أو أحواض الزهور أو الحواجز ومصبغات الشبابتك وصناديق الأباжور.

البروز التجاري : أي جزء من البناء يواجه ويغطي جزءا من شارع.

مظلة تعريش : أي سقف لا تقل المساحة الفارغة فيه عن ٥٠% منه.

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

البناء العالي : البناء الذي يتجاوز ارتفاعه عدد الطوابق المقررة لقطعة الأرض بموجب أحكام هذا النظام * ٤

شقة : جزء من بناء مؤلف من عدة أجزاء متصلة أفقيا أو عاموديا ويشكل كل منها مسكنا مستقلا.

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

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

ارتفاع البناء : المسافة العامودية من منسوب منتصف الطريق أو الطرق (في حال تعدد الطرق المتاخمة لقطعة الأرض) إلى أعلى نقطة من ظهر البناء ويكون هو المنسوب الخرساني للطابق الأخير باستثناء طابق السطح * ٥

ارتفاع الغرفة : معدل المسافة العمودية من أرضية الغرفة إلى معدل منسوب باطن السقف.

النسبة المنوية للبناء : نسبة مساحة البناء إلى مساحة قطعة الأرض التي يقع البناء عليها.

مساحة البناء : مساحة المسقط الأفقي لأي بناء بما في ذلك الإنشاءات المسقوفة المتصلة به ويستثنى منها الشرفات المكشوفة والبروزات المعمارية والمظلات الواقية والأدراج الخارجية المكشوفة والخزانات ومواقف السيارات.

هيكل البناء : أي بناء منشأ قبل المباشرة بالأعمال التكميلية الداخلية والخارجية.

فئة الاستعمال : أي نوع من أنواع الاستعمال المقررة للأراضي والأبنية وفقا للأحكام التنظيمية المتعلقة بها أو المخططات التنظيمية المصدقة.

* (٤،٥) عدلت بموجب نظام الأبنية رقم (٢١)

المساحة الطابقية: مجموع مساحات المساقط الأفقية المسقوفة لجميع طوابق البناء ويستثنى منها الشرفات المكشوفة والبروزات المعمارية والمظلات الواقية والأدراج الخارجية المكشوفة والخزانات ومواقف السيارات والسدد التجارية وطوابق التسوية * ٦

النسبة الطابقية: نسبة المساحة الطابقية إلى مساحة قطعة الأرض التي يقع البناء فيها.

الارتداد القانوني: الفناء غير المسموح البناء فيه الواقع بين خط البناء وحدود قطعة الأرض من جميع الجهات.

جدار مشترك : الجدار المشترك بين بنائين متجاورين مستقلين.

التصويئة : أي جدار أو حاجز من أي مادة على محيط سطح أو شرفه بقصد السلامة العامة.

الحفرة الامتصاصية : الحفرة المخصصة لجمع المياه المستعملة والفضلات .

موقف السيارات: المساحة المخصصة لوقوف المركبات والسيارات على اختلاف أنواعها

اللافتة التجارية: اللافتة التي توضع بقصد التعريف أو الدعاية أو الإعلان أو لأية مقاصد أخرى.

بناء المصنع : أي بناء مرخص للصناعة المرخصة قانونا.

مستودع تجاري : أي بناء لخزن البضائع.

الرصيف : الجزء من الشارع المعد لمرور المشاة.

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

المادة ٣-

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

المادة: ٤-

أ . على كل من ينوي القيام بأي مشروع اعمار أن يقدم طلبا إلى اللجنة على النموذج الخاص بذلك للحصول على رخصة للقيام بهذه الأعمال يبين فيها اسم المهندس المصمم، وعلى هذا المهندس أن يقدم إلى اللجنة خمس نسخ مما يلي :

١ . سندات الملكية التي تثبت حق المالك في التصرف بالأرض التي سيقوم عليها البناء.

٢. مخطط موقع بمقياس لا يقل عن ٢٠٠ / ١ صادر عن مهندس مدني أو مساح مرخص يبين فيه موقع البناء المقترح وإقامته والأبنية الموجودة وسعة واستقامة ومنسوب الشوارع المتاخمة لقطعة الأرض ومنسوب البلاط لطابق التسوية والطابق الأرضي ومناسيب الساحات الداخلية والجدران الاستنادية والأدراج وخطوط الارتفاعات وبيان اتجاه الشمال خطوط المجاري والمناهل والحفرة الامتصاصية وبنر المياه والملجا وأعماقها وأقيستها وانحداراتها وتوضيح مداخل ومخارج السيارات وأي أعمال أخرى داخل حدود قطعة الأرض.

٣. مخطط موقع بمقياس لا يقل عن ٢٠٠ / ١ يبين فيه موقع البناء المقترح وخطوط الارتدادات.

٤. مخطط معماري بمقياس لا يقل عن ١٠٠ / ١ يقل عن ١٠٠ / ١ يقل عن ١٠٠ / ١ للمساقط والمقاطع والواجهات لكامل البناء يبين فيه أنواع الاستعمال وأماكن الدخول والخروج وأية معلومات توضيحية أو تفاصيل معمارية أخرى.

٥. مخطط إنشائي بمقياس لا يقل عن ١٠٠ / ١ للمساقط الأفقية للأساسات والأعمدة والجدران والأدراج والأسقف وأي تفاصيل إنشائية أخرى.

٦. مخطط بمقياس لا يقل عن ١٠٠ / ١ للمساقط الأفقية للتمديدات الكهربائية والانارة والهاتف (والتتمديدات الميكانيكية إن وجدت).

٧. مخطط بمقياس لا يقل عن ١٠٠ / ١ لتوصيلات تزويد البناء بالطاقة الكهربائية والتتمديدات الهاتفية ديدات الهاتفية وأعمال تصريف المجاري العامة. المجاري العامة.

٨. مخطط بمقياس لا يقل عن ١٠٠ / ١ للتمديدات الصحية مبينا عليه وسائل صرف المياه العادمة.

٩. مخطط بمقياس لا يقل عن ٢٠٠ / ١ لميلان السطح يبين فيه اتجاهات صرف مياه الأمطار والتلوج ووسائل التصريف وأحجامها

١٠. حسابات نموذجية حسابات نموذجية لأعمال الخرسانة المسلحة مع بيان مقدار تحمل التربة والأساسات.

١١. مخطط بمقياس لا يقل عن ٥٠ / ١ يبين فيه الملجا وتفصيله.

١٢. مخطط بمقياس لا يقل عن ٥٠ / ١ يبين فيه الحفرة الامتصاصية. والتحليلية به. والتحليلية إن وجدت وتفصيلها.

١٣. مخطط بمقياس لا يقل عن ٥٠ / ١ يبين فيه بنر المياه وتفصيله. وتفصيله.

١٤. مخطط بمقياس لا يقل عن ٢٠ / ١ يبين فيه مقاطع الأسوار وتفصيلها.

١٥. جدول يبين فيه مساحات البناء المراد إنشاؤه ومجموع تلك المساحات.

١٦. أية معلومات أخرى تراها اللجنة ضرورية.

ب. يستثنى من تقديم مرفقات الترخيص الواردة في الفقرة (أ) من هذه المادة المساحات الإضافية لبناء مرخص سابقا على أن لا تزيد تلك المساحات الإضافية عن ٦٠ مترا مربعا ولمرة واحدة فقط على أن تقدم ضمن مخطط جزئي من ثلاث نسخ.

المادة : ٥

أ . على اللجنة أن تصدر قرارها خطيا بالموافقة على الترخيص أو تعديل الطلب أو رفضه خلال ٣٠ يوما من تاريخ استلام الطلب ويبلغ القرار إلى المالك بالوسيلة التي تراها اللجنة مناسبة، وإذا انقضت المدة المشار إليها دون أن تصدر اللجنة قرارها بشأن طلب الترخيص فيعتبر ذلك رفضا له.

ب. لطالب الترخيص الاعتراض على قرار اللجنة بواسطتها إلى اللجنة الروائية خلال ثلاثين يوما من تاريخ تبليغه رفض الطلب أو تعديله.

ج. يصدر الترخيص بعد دفع الرسوم المقررة وفق أحكام هذا النظام.

د. للجنة أن تعفي كليا أو جزئيا من الرسوم المقررة وفق إحكام هذا النظام الأبنية التي تقام لغايات دينية أو خيرية.

هـ.

١. إذا لم يسدد طالب الترخيص الرسوم الإنشائية المستحقة عن ترخيص البناء المقترح خلال ستة أشهر من تاريخ صدور قرار اللجنة المختصة بالموافقة واستكمال الإجراءات اللازمة فيعتبر القرار ملغى .

٢. إذا لم يباشر المالك بالاعمار وفقا للترخيص وخلال سنة من تاريخ صدوره يعتبر الترخيص ملغى باستثناء حالات النزاع المنظورة أمام المحاكم وصدور قرار قضائي بعدم المباشرة بالبناء *٧

و. إذا لم ينته إنشاء البناء بصورة صالحة للاستعمال خلال خمس سنوات من تاريخ إصدار الرخصة فيستوفى من المالك مبلغ يعادل (٢٥%) من رسوم الترخيص المقررة عند طلب التجديد لكل سنة تلي ذلك التاريخ مقابل تجديد الرخصة ، على أن لا تتجاوز رسوم التجديد (١٠٠%) من الرسوم المستحقة بموجب أحكام هذا النظام *٨

* (٧،٨) عدلت بموجب نظام الأبنية رقم (٢١)

المادة ٦

أ. على المهندس المصمم أن يختبر تربة الأرض التي سيقام عليها البناء لمعرفة وتحديد قدرة تحملها للضغوط والأثقال وإعداد الحسابات الفنية الإنشائية التي سينفذ الأعمار بموجبها بما في ذلك الأساسات والأعمدة والجدران الحاملة والاستنادية والجسور والأسقف.

ب. عند إقامة بناء قريب من خطوط مجاري أو شوارع أو أبنية قائمة على المهندس المصمم أن يتخذ الاحتياطات اللازمة لضمان سلامة البناء المنشأ والمبنى المجاور وخطوط المجاري والشوارع وأية إنشاءات أو أعمال أخرى قد تتأثر من الأعمال الهندسية لإقامة ذلك البناء.

المادة ٧

على المهندس المشرف أن يبلغ اللجنة خطباً عند حصول أية مخالفة لشروط الترخيص للبناء الذي يشرف عليه موضحاً نوع المخالفة وموقعها.

المادة ٨

يجب أن تكون خطوط خدمات المياه والمجاري والهاتف والكهرباء في المناطق التجارية والصناعية والسكنية لقطاعات سكن (أ، ب، ج) ضمن خندق تحت مستوى الشارع وداخل حدود أرض المالك طبقاً للمواصفات العامة المقررة لكل منها.

المادة ٩

على الفنادق الكبيرة والمستشفيات ودور السينما والمسارح ومخازن ومستودعات التبريد الكبيرة وأي مبان كبيرة تقتضي طبيعة استعمالها استمرارية توفر التيار الكهربائي، تركيب مولدات احتياطية ذاتية التشغيل لمواجهة المتطلبات الضرورية للمبنى، وفقاً للتعليمات والمواصفات التي تحددها اللجنة.

المادة ١٠

على مشغل البناء أن يحافظ على نظافته من الخارج بما في ذلك دهانه وقصارته وطراشته وفقاً للتعليمات التي تصدرها اللجنة وإذا امتنع مشغل البناء عن القيام بأي من تلك الأعمال فللجنة أن تقوم بذلك نيابة عن مشغل البناء وتحصيل النفقات والتكاليف مضافاً إليها ٢٥% نفقات إدارية بالطرق القانونية.

المادة ١١

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. للأبنية التجارية المسموح بإنشائها دون ارتداد أمامي :

١. الشرفات : يحدد بروز الشرفات الشرفات الأمامية المطلية على الشوارع والساحات والميادين والدورات عن حدود خط البناء بمسافة لا تتجاوز المتر وثمانين سنتمتر في الحالات التي يكون فيها عرض الشارع ١٦ متراً أو أكثر وبمسافة متر وأربعين سنتمتر في الحالات التي يكون فيها عرض الشارع أقل من ١٦ متراً على أن لا يسمح بأي بروز في الحالات التي يكون فيها عرض الشارع ١٠ أمتار أو أقل وان لا تقل المسافة بين الشرفات البارزة وحد القطعة المجاورة لها عن متر ونصف المتر وفي جميع الأحوال يجب أن لا يقل البعد العمودي بين سقف الشرفة البارزة وأي نقطة من الرصيف عن ثلاثة أمتار*٩

٢. المظلات الخرسانية أو القماشية أو المعدنية الواقية : أن لا يتجاوز عمقها المترين ونصف على أن لا يتجاوز البروز بأي حال من الأحوال حد الرصيف عن مترين ونصف المتر وطبقاً للمواصفات التي توافق عليها اللجنة.

٣. البروزات المعمارية : يحدد بروزها عن حد البناء بما لا يتجاوز ٧٥ سنتمتر. أو ٧٥ سنتمتر.

٤. البروزات التجارية : ويحدد البروز التجاري المظل على الشوارع والمساحات والميادين والميادين والدواوير عن حدود خط البناء بمسافة لا تتجاوز المتر والثمانين سنتيمترا في الحالات التي يكون فيها عرض الشارع (١٦) م أو أكثر ، وبمسافة متر وأربعين سنتيمترا في الحالات التي يكون فيها عرض الشارع اقل من (١٦) م ولا يسمح بأي بروز في الحالات التي يكون فيها عرض الشارع (١٠) م أو اقل وفي جميع الأحوال يجب أن لا يقل البعد العامودي بين سقف البروز وأي نقطة من الرصيف عن (٣) م ، وان لا يزيد عرض البروز على عرض الرصيف*١٠ .

* (٩ ، ١٠) عدلت بموجب نظام الأبنية رقم (٢١)

ب. للأبنية السكنية :
لا يسمح ببروز الشرفات عن خط البناء المقرر والمرخص ويستثنى من ذلك البروزات المعمارية بمسافة لا تتجاوز (٧٥) سم من خط البناء ، على انه يجوز للجنة السماح للأبنية التي تقع تحت مستوى الطريق ببناء ممرات أو أدراج مكشوفة أو معابر للسيارات بعرض لا يتجاوز (٦) م توصل بين الطريق ومدخل البناء الأمامي شريطة عدم استغلال هذه الممرات أو الأدراج أو المعابر وما تحتها لغير تلك الغاية وعدم إقامتها على أي جزء مخصص للارتدادات الجانبية والخلفية* ١١ .

المادة ١٢

لا يسمح بترخيص اي باب او نافذة في الطابق الارضي يبرز عند فتحه على الطريق كليا او جزئيا.

المادة ١٣

لا يسمح بإنشاء السدة التجارية الا في المخازن التي لا يقل ارتفاعها عن اربعة امتار ونصف المتر وان لا يقل ارتفاع طابق السدة عن مترين وربع المتر وان تكون ارضية طابق السدد من الخرسانة المسلحة او من اي مادة اخرى غير قابلة للحريق وان تكون لها تهوية طبيعية او ميكانيكية.

المادة ١٤

يسمح بإنشاء طابق السطح لغايات خدمة البناء بما في ذلك بيت الدرج وغرفة المصعد ولغايات التدفئة والتبريد وخزانات المياه واستعمالات الطاقة الشمسية ولا يستعمل للغايات السكنية باي صورة من الصور .

المادة ١٥

أ . يجب التقيد عند إنشاء طابق السطح بالشروط التالية :

١. أن لا يزيد ارتفاع أعلى نقطة منه على (٣ر٢٥) م عن سطح الطابق المنشأ عليه ، ويكون طابق السطح مرتبطا بمكرر الدرج .

٢. أن لا تزيد مساحة طابق السطح على (٢٥%) من مساحة سطح الطابق المنشأ عليه أن لا تتجاوز (١٠٠) م^٢ في المناطق التجارية والصناعية و(٥٠) م^٢ في باقي المناطق ، ويستثنى من تلك المساحات مكررات الأدراج والمصاعد*١٢ .

ب. وأما إذا كانت استعمالات البناء متعددة وتتطلب وجود أكثر من بيت درج واحد أو مصعد واحد فيحق للجنة زيادة المساحة المقررة لطابق السطح بما يساوي مساحة الأدراج والمصاعد الإضافية مهما بلغ عددها بحيث لا يتجاوز مجموع تلك المساحة في جميع الأحوال ٢٥% من مساحة الطابق المنشأ عليه طابق السطح .

ج. يجب إنشاء تصويونة على محيط سطح الطابق الأخير من البناء بارتفاع لا يقل عن متر ولا يزيد على (١٥) م
*١٣

المادة ١٦

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

أ. المباني السكنية :مباني السكنية : ١. في قطاع السكن الأخضر مكان لسيارتين لكل مسكن .

٢. في قطاعي سكن (أ) و (ب) مكان لسيارة واحدة لكل مسكن . لكل مسكن . لكل مسكن . لكل مسكن . لكل مسكن .

٣. في قطاعي السكن (ج) و(د) مكان لسيارة واحدة لكل مسكنين .

ب. المباني التجارية بجميع أنواعها : سيارة واحدة لكل (١٠٠) م^٢ من مساحة البناء وكل جزء من (١٠٠) م^٢ يحسب وحدة كاملة ويستثنى من المساحات المنصوص عليها في هذه الفقرة مساحة السدد .

ج. المباني الصناعية : سيارة واحدة لكل (٢٠٠) م^٢ وكل جزء من (٢٠٠) م^٢ يحسب وحدة كاملة ويستثنى من المساحات المنصوص عليها في هذه الفقرة مساحة السدد .

* (١١، ١٢) عدلت بموجب نظام الأبنية رقم (٢١)

* (١٣) عدلت بموجب نظام الأبنية رقم (٢١)

د. الفنادق والأجنحة الفندقية وفقاً لتصنيفها لدى وزارة السياحة :

الغنة	سيارة واحده لكل
خمسة نجوم	(80)م ^٢ وكل جزء من (٨٠) م ^٢ يحسب وحدة كاملة
أربع نجوم	(90)م ^٢ وكل جزء من (٩٠) م ^٢ يحسب وحدة كاملة
ثلاث نجوم فما دون	(100)م ^٢ وكل جزء من (١٠٠) م ^٢ يحسب وحدة كاملة

هـ. النوادي والمراكز الرياضية والاجتماعية والترفيهية وما في حكمها :
سيارة واحدة لكل (٤٠) م^٢ من مساحة البناء وكل جزء من (٤٠) م^٢ يحسب وحدة كاملة

و. المستشفيات :
سيارة واحدة لكل (٨٠) م^٢ من مساحة البناء وكل جزء من (٨٠) م^٢ يحسب وحدة كاملة.

ز. دور السينما والملاهي والمسارح :
سيارة واحدة لكل عشرين مقعدا وكل جزء من (٢٠) مقعدا يحسب وحدة كاملة .سب وحدة كاملة .

ح. مشاريع البناء التجاري متعدد الاستعمالات والتي يكون لها موقف سيارات مشترك ، يحدد عدد مواقف السيارات اللازمة وفقا لما يلي أيهما أكثر من :

١. مكان لسيارة واحدة لكل (٢٠٠) م^٢ من مساحة البناء كاملا . البناء كاملا . البناء كاملا .

٢. (٨٠%) من مواقف السيارات لجميع استعمالات البناء.
ط. المدارس :

سيارة واحدة لكل (١٠٠) م^٢ من مساحة البناء وكل جزء من (١٠٠) م^٢ يحسب وحدة كاملة .سب وحدة كاملة .
ي. المطاعم في جميع مناطق التنظيم :

سيارة واحدة لكل (٣٠) م^٢ من مساحة البناء بما فيها الخدمات التابعة له وتضاف ساحة السدد إلى مساحة البناء في هذه الحالة لغايات حساب المواقف ان وجدت وكل جزء م (٣٠) م^٢ يحسب وحدة كاملة .

ك. الشقق السياحية والشقق المفروشة والنزل والشقق الفندقية وما في حكمها :
سيارة واحدة لكل (١٠٠) م^٢ وكل جزء من (١٠٠) م^٢ يحسب وحدة كاملة .

ل. المراكز الثقافية وما في حكمها :

سيارة واحدة لكل (٦٠) م^٢ من مساحة البناء وكل جزء من (٦٠) م^٢ يحسب وحدة كاملة
م. صالات الأفراح :

سيارة واحدة لكل (٣٠) م^٢ وكل جزء من (٣٠) م^٢ يحسب وحدة كاملة .

ثانيا : إذا لم تتوافر المواقف المشار إليها في هذه المادة داخل حدود البناء أو في موقعه فيجوز للمالك تخصيص مواقف سيارات له في قطعة ارض مجاورة أو مقابلة للمبنى دون غيره تخصيصا قانونيا وفق تعليمات تصدرها اللجنة لهذا الغرض * ١٤

المادة ١٧

لغايات تحديد عدد مواقف السيارات التي يجب توافرها في أي بناء يرخص بإنشائه لا يجوز أن يقل طول موقف السيارة عن (٥ر٢٥) م وعرض الموقف عن (٢ر٣٠) م ويشترط في جميع الأحوال أن لا يقل معدل المساحة المخصصة للسيارة الواحدة عن (٢٥) م^٢ بما فيها مساحة الطرق التي تصل بين حدود القطعة وموقف السيارة دخولا وخروجا .

المادة ١٨

لتأمين سهولة دخول وخروج كل سيارة دون أية عرقلة، يجب أن تتوفر في طرق الدخول والخروج والممرات الداخلية لمواقف السيارات الشروط التالية :

أ . بالنسبة للمقطع الطولي :

يجب أن لا يتعدى انحدار الطرق ٢٠% مع ربطها بالمسطحات الداخلية وبالطرق الخارجية بأقسام لا يزيد انحدارها عن ١٠% وبطول خمسة أمتار على الأقل وعلى أن يؤمن ارتفاعا حرا على كامل عرض الطريق قدره متران على الأقل.

ب. بالنسبة للمقطع العرضي :

يجب أن لا يقل عرض الطرق عن : ١. ٣ر٥ م لمواقف السيارات التي لا تزيد عدد السيارات فيها على ٣٠ سيارة.

٢. ٥ر٢٥ م لمواقف السيارات التي يزيد عدد السيارات فيها على ٣٠ سيارة وفي حال تأمين مدخل ومخرج مستقلين يطبق البند ١ من هذه الفقرة على كل منهما. منهما.

ج. بالنسبة للمنعطفات :

يجب أن لا يقل نصف قطر المنعطف الداخلي عن خمسة أمتار ولا يقل نصف قطر المنعطف الخارجي عن احد عشر مترا.

د. يجب أن لا يتعدى انحدار الممرات الداخلية التي يسمح بوقوف السيارات على جانبيها (٥%) وان لا يقل عرضها الحر عن الأبعاد والشروط التالية :

١. (٣ر٥) م للسيارة التي تقف باتجاه مواز للممر .

٢. (٤) م للسيارة التي تقف باتجاه يشكل زاوية مقدارها (٣٠) درجة مع اتجاه الممر.

٣. (٤ر٥) م للسيارة التي تقف باتجاه يشكل زاوية مقدارها (٤٥) درجة مع اتجاه الممر .

٤. (٥) م للسيارة التي تقف باتجاه يشكل زاوية مقدارها (٦٠) درجة مع اتجاه الممر

٥. (٥ر٥) م للسيارة التي تقف باتجاه يشكل زاوية قائمة مع اتجاه الممر .

هـ. لا يجوز فتح أكثر من مدخل واحد ومخرج واحد للسيارات يصلان ما بين قطعة الأرض والشارع أو الشوارع المجاورة .

و. يجوز للجنة قبول مواقف لا تتاح فيها للسيارات إمكانية الدوران داخل هذه المواقف وذلك للصعوبات الفنية المحيطة بها أو لصغر مساحة البناء ويشترط في ذلك أن لا يزيد عدد السيارات في الموقف الواحد عن أربع سيارات وان لا يستغل الارتداد الأمامي للبناء بشكل يمنع حركة السيارات .

ز. يجوز للجنة الموافقة على إنشاء مواقف مكشوفة للسيارات في أي أو جميع ارتدادات الأبنية شريطة تأمين حرية الحركة والوقوف فيها وفقا لإحكام المادتين (١٧) و (١٨) من هذا النظام وذلك مع مراعاة ما ورد في المادة (٢١) منه. * ١٥

ح. على الرغم مما ورد في الفقرة (ز) من هذه المادة ، يجوز للجنة الموافقة على إنشاء موقف سيارة مكشوف واحد في كل ارتداد جانبي على حدة في المناطق السكنية ومن الحد الأمامي للقطعة* ١٦

* (١٤) عدلت بموجب نظام الأبنية رقم (٢١)
* (١٥، ١٦) عدلت بموجب نظام الأبنية رقم (٢١)
المادة ١٩

أ. مع مراعاة أحكام الفقرة (د) من هذه المادة ، للجنة في حالة عدم توافر الإمكانيات الفنية أو الإنسانية لتأمين العدد المطلوب لمواقف السيارات وفق أحكام هذا النظام ضمن حدود قطعة الأرض وذلك بسبب واقع حركة المرور داخل القطعة أو شكلها أو مساحتها أو ميلانها أو وجود بناء قائم عليها قبل صدور هذا النظام أن ترخص البناء بعد دفع بدل المواقف المنصوص عليه في الفقرة (ب) من المادة (٤٨) من هذا النظام .

ب. تخصص المبالغ التي تستوفى بدل مواقف بإنشاء مواقف عامة للسيارات في صندوق خاص لهذه الغاية .

ج. لا تفرض مواقف سيارات للأبنية التي يقتضي اتصالها بالطريق العام بدرج عام أو ممر عام يكون عرضه (٣) م أو أقل على أن لا يزيد عدد الشقق في البناء المسموح بإقامته وفق أحكام هذا النظام على ثماني شقق .

د. لا يجوز للجنة ترخيص أي بناء يزيد عدد الشقق فيه على (٨) شقق إلا بعد أن يقوم المالك بتوفير مواقف سيارات لجميع الشقق .

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

و. يجب تأمين مواقف سيارات للمباني التجارية بمختلف أنواعها وللمكاتب والمباني الصناعية وفقا لأحكام المادة (١٦) من هذا النظام ، مع مراعاة أحكام المادتين (١٧) و (١٨) منه .

ز. ١. للجنة الموافقة على ترخيص الأبنية القائمة قبل العمل بأحكام هذا النظام ويزيد عدد الشقق فيها على ثماني شقق على أن تستوفى رسوم بدل مواقف السيارات غير المتوافرة بما يعادل مثلي الرسوم المنصوص عليها في الجدول (ب) من المادة (٤٨) من هذا النظام على أن لا يزيد عدد الشقق الكلي لكامل البناء على عشر شقق بغض النظر عن عدد الشقق في الطابق الواحد .

٢. للجنة الموافقة على ترخيص أبنية جديدة فوق أبنية قائمة قبل العمل بأحكام هذا النظام والتي سيزيد عدد الشقق فيها على ثماني شقق على أن تستوفي رسوم بدل مواقف السيارات غير المتوافرة بما يعادل مثلي الرسوم المنصوص عليها في الجدول (ب) من المادة (٤٨) من هذا النظام شريطة أن لا يزيد عدد شقق الطابق الواحد في البناء الجديد على شقتين وان لا يزيد عدد الشقق الكلي لكامل البناء على عشر شقق* ١٧

المادة ٢٠

أ. لا يجوز استعمال أية مواد عاكسة للنور في واجهات البناء الخارجية تؤدي إلى إزعاج المجاورين أو تشكل خطراً على السلامة العامة.

ب. يسمح باستعمال أي لون لطلاء أو دهان أو تلوين واجهات البناء الخارجية بما لا يزيد عن ٢٠% من مساحة تلك الواجهات على أن تكون بقية ألوان الواجهات بلون الحجر الطبيعي أو اللون الأبيض وإذا رغب المالك في استعمال غير ذلك ولمساحة تزيد عن ٢٠% من مساحة واجهات البناء الخارجية فيجب عليه الحصول على موافقة مسبقة من اللجنة.

المادة ٢١

يجب غرس ما لا يقل عن (١٥%) من مساحة قطعة الأرض بالأشجار (حديقة خضراء) في المناطق السكنية وحسب التعليمات التي تصدرها اللجنة لهذه الغاية* ١٨

المادة ٢٢

للجنة أن ترفض إنشاء أية أبنية في المناطق القريبة من أي مطار وضمن 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.

المادة ٢٣

أ. باستثناء الجدران الملاصقة للطريق العام لا يسمح بإنشاء جدار استنادي في أية قطعة أرض على حدود القطعة المجاورة لها. بارتفاع يتجاوز عن ٢.٥ متر من مستوى الأرض الطبيعية ويسوى الارتفاع الذي يتجاوز عن مترين ونصف بجدران استنادية أخرى موازية على أن لا تقل المسافة بين الجدار الاستنادي والآخر عن ١.٥ متر وان لا يتجاوز ارتفاع كل جدار استنادي ٢.٥ متر عن أعلى نقطة من الجدار الذي قبله.

ب. يحدد ارتفاع الأسوار حول قطعة الأرض بما لا يتجاوز (٢.٥) م منسوب الأرض الطبيعية. ج. للجنة السماح بإنشاء جدران استنادية بالارتفاع الذي تحدده إذا اقتضت طبيعة الأرض ذلك على أن لا يزيد الارتفاع في هذه الحالة على (٣) م.

* (١٧، ١٨) عدلت بموجب نظام الأبنية رقم (٢١)

المادة ٢٤

اللجنة أو من تنبيه الإشراف على المعدات المستعملة في أعمال الاعمار والتصنيع والترميم وفرض الشروط التي تضمن تامين الراحة والسلامة العامة للمواطنين.

المادة ٢٥

أ. إذا قررت اللجنة تخفيض أي قيد في إحكام وشروط التنظيم المقررة في أية حالة من الحالات أو لأي سبب من الأسباب الواردة في الفقرة ١ من المادة ٣٧ من قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية المعمول به وبحدود النسب المئوية المحددة فيها تستوفي من طالب الترخيص الرسوم المبينة في الفقرة (أ) من المادة ٤٨ من هذا النظام بالإضافة إلى رسم إضافي بنسبة ١٠% من تلك الرسوم.

ب. يجوز للجنة تخفيف القيود الواردة في أحكام وشروط التنظيم للأبنية القائمة قبل تاريخ صدور هذا النظام بحيث لا تتجاوز نسبة التخفيف (٥٠%) في مناطق سكن (أ) و (ب) و (٧٥%) في مناطق السكن الأخرى و(٥٠%) في مختلف المناطق التجارية والصناعية والمكاتب في الحالات التالية لقاء الرسوم المبينة لكل منها أو لهدم البناء القائم عليها :

١. يجوز للجنة ترخيص أبنية فوق الأبنية القائمة التي كانت قد أنشئت بموجب رخص منحت لتلك الأبنية القائمة تسهيلات وزيادات غير منصوص عليها في القوانين والأنظمة السارية المفعول قبل العمل بأحكام هذا النظام على أن تستوفي عنها الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة (٤٨) من هذا النظام لكامل البناء الجديد المقترح ، وتستوفي مثلي الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة (٤٨) لكامل البناء القائم المطلوب ترخيصه ، والرسوم المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة (٤٨) من هذا النظام بالنسبة للأجزاء التي لا تتوافق وأحكام التنظيم .

٢. يجوز للجنة ترخيص الأبنية القائمة التي كانت قد أنشئت بشكل لا يتوافق مع رخصها الصادرة بموجب الأنظمة والقوانين السارية المفعول قبل العمل بأحكام هذا النظام أو ترخيص أبنية فوق تلك الأبنية القائمة ، ويجوز للجنة ترخيص أي أبنية قائمة غير مرخصة وتعذر في هذه الحالة تطبيق أحكام القوانين والأنظمة السارية المفعول عليها عند إنشائها ويستوفي عنها مثلا الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة (٤٨) من هذا النظام لكامل البناء ، والرسوم المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة (٤٨) من هذا النظام للأجزاء التي لا تتوافق وأحكام التنظيم .

٣. يجوز للجنة ترخيص الأبنية القائمة غير المرخصة أو الأبنية القائمة فوق أبنية مرخصة ولا تتعارض مع أحكام القوانين والأنظمة السارية المفعول عند بنائها على أن تستوفي عنها مثلا الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة (٤٨) من هذا النظام لكامل البناء . لكامل البناء . لكامل البناء .

ج. يجوز للجنة ترخيص أجزاء الأبنية التي تخالف أحكام التنظيم المقررة بعد صدور هذا النظام إذا كانت نسبة هذه المخالفات لا تتجاوز (٣%) لكل ارتداد مقرر و(٣%) من الارتفاع المقرر إذا كانت هذه المخالفات ناجمة عن أسباب إنشائية أو فنية على أن تستوفي عن تلك التجاوزات مثلي الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة (٤٨) من هذا النظام * ١٩

أ. ترخص محطات المحروقات ضمن منطقة أمانة العاصمة وفق الشروط التالية :

١. أن لا يقل عرض الشارع الذي تقع عليه محطة المحروقات عن ٢٠م ولا يزيد انحداره على ٥% خمسة في المائة .
 ٢. أن لا تقل مساحة قطعة الأرض المخصصة لمحطة المحروقات عن (١٠٠٠) ألف متر مربع وان لا تقل واجهتها الأمامية عن ٣٠ ثلاثين متراً وان تكون منتظمة الشكل .
 ٣. أن يكون للمحطة أسوار خلفية لا يقل ارتفاعها عن مترين وأسوار جانبية لا يقل ارتفاعها عن متر ونصف المتر.
 ٤. أن يكون للمحطة منفذان على الشارع العام احدهما يستعمل للدخول والآخر للخروج مع وضع إشارات فسفورية أو ضوئية توضح ذلك.
 ٥. أن لا يقل بعد المحطة عن أي تقاطع أو أي منعطف حاد عن مائة متر ويجوز ترخيص المحطة على تقاطع طرق شريطة أن يكون الدخول إليها والخروج منها على شارعين مختلفين.
 ٦. أن تكون جميع خزانات المحروقات تحت أرضية المحطة وان تغطي بطبقة ترابية لا يقل سمكها عن ٥٠ سم وبطبقة مسلحة لا يقل سمكها عن ٢٠سم وان تعبد أرضية المحطة بكاملها .
 ٧. أن تتوفر في محطة المحروقات الكهرباء والماء ودورة صحية للرجال وأخرى للسيدات وخدمات إطارات السيارات (البناشر) .
 ٨. أن لا يقل البعد بين محطة المحروقات والأخرى في الاتجاه الواحد من الطريق عن ٢٠٠ متر وان لا يقل هذا البعد عن ١٠٠م من النقطة الموازية للمحطة من الطريق إذا كانت المحطة الأخرى على الجهة المقابلة من الطريق.
- ب. يجوز للجنة المحلية استثناء المحطات الخاصة بالمؤسسات والشركات والدوائر التي تقام ضمن حدود أرضها ولاستعمالها الخاصة من كل أو بعض الشروط المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة بموافقة سلطات الدفاع المدني. .
- ج. لا ترخص محطات المحروقات في المناطق السكنية وتستثنى من ذلك الرخص القائمة ما لم تقتض اعتبارات التنظيم أو السلامة العامة إلغائها أو عدم تجديدها
- د. يجب أن تتوفر في محطات المحروقات جميع شروط السلامة العامة التي تقررها سلطات الدفاع المدني وشروط السلامة المرورية التي تقررها الجهات المختصة

* (١٩) عدلت بموجب نظام الأبنية رقم (٢١)

المادة ٢٧

تحدد أنواع استعمال الأراضي ضمن منطقة التنظيم وفق أحكام مخطط التنظيم المقرر على النحو التالي :

- أ. المنطقة السكنية ب. منطقة السكن الأخضر
- ج. منطقة السكن الشعبي د. منطقة السكن الريفي
- هـ. منطقة السكن الزراعي و. منطقة التجاري المركزي
- ز. منطقة التجاري العادي ح. منطقة التجاري المحلي
- ط. منطقة الصناعات ي. منطقة الصناعات الخفيفة
- ك. منطقة المكاتب * ٢٠

المادة ٢٨

أ. تستعمل المنطقة السكنية لأغراض إقامة أبنية السكن أو لأي استعمالات أخرى ترد في مخطط التنظيم المقرر ويجوز استعمالها لأغراض الفنادق والنزل والشقق المفروشة والأجنحة الفندقية والمدارس ودور العبادة والمستشفيات بعد الحصول على موافقة اللجنة .

ب. يجوز بموافقة اللجنة وطبقا للشروط والتعليمات التي يقرها مجلس أمانة عمان الكبرى استعمال المنطقة السكنية باستثناء السكن الخاص لأغراض توفير الخدمات المحلية اليومية لسكان المنطقة في مجال الأعمال والمحلات التالية (بقال ، قصاب ، مطعم شعبي ، صيدلية ، خضار وفواكه ، مصبغة ومكوى ، محل زهور ، مخبز ، مكتبة ، حلاق رجال وحلاق سيدات وخدمات صيانة منزلية) ويجوز استعمال منطقة السكن الخاص في مجال الأعمال والمحلات التالية (بقال صيدلية ، مكتبة) * ٢١ .

المادة ٢٩

أ. تقسم المنطقة السكنية إلى قطاع سكن (أ) وقطاع سكن (ب) وقطاع سكن (ج) وقطاع سكن (د) .

ب. تطبق على قطاع سكن (أ) الأحكام التالية :

١. يكون الحد الأدنى للارتدادات بالأمطار الطولية كما يلي للأبنية التي تستعمل لأغراض السكن الارتداد الأمامي ٥ خمسة أمتار. الارتدادات الجانبية ٥ خمسة أمتار الارتداد الخلفي ٧ سبعة أمتار
٢. يكون الحد الأعلى للنسبة المنوية للبناء (٣٩ %) من مساحة الأرض .

ج. تطبق على قطاع سكن (ب) الأحكام التالية :

١. يكون الحد الأدنى للارتدادات بالأمطار الطولية كما يلي للأبنية التي تستعمل لأغراض السكن . الارتداد الأمامي ٤ أربعة أمتار الارتدادات الجانبية ٤ أربعة أمتار الارتداد الخلفي ٦ ستة أمتار
٢. يكون الحد الأعلى للنسبة المنوية للبناء (٤٥ %) من مساحة الأرض .

د. تطبق على قطاع سكن (ج) الأحكام التالية :

١. يكون الحد الأدنى للارتدادات بالأمطار الطولية كما يلي للأبنية التي تستعمل لأغراض السكن .

الارتداد الأمامي ٤ أربعة أمتار
الارتدادات الجانبية ٣ ثلاثة أمتار
الارتداد الخلفي ٤ أربعة أمتار
٢. يكون الحد الأعلى للنسبة المئوية للبناء (٥١%) من مساحة الأرض .

هـ. تطبق على قطاع سكن (د) الأحكام التالية :

١. يكون الحد الأدنى للارتدادات بالأمتار الطولية كما يلي للأبنية التي تستعمل لأغراض السكن.

الارتداد الأمامي ٣ ثلاثة أمتار
الارتدادات الجانبية ٢ر٥ متران ونصف
الارتداد الخلفي ٢ر٥ متران ونصف
٢. يكون الحد الأعلى للنسبة المئوية للبناء (٥٥%) من مساحة الأرض .

و . مع مراعاة أي أحكام خاصة ترد على المخططات التنظيمية الهيكلية أو التفصيلية يحدد ارتفاع الأبنية في قطاعات السكن بأربعة طوابق باستثناء طابق السطح على أن لا يتجاوز ارتفاع البناء (١٥) م من منسوب بلاط الطابق الأرضي .

ز . مع مراعاة أحكام المادة (٢٨) من هذا النظام إذا كان البناء المطلوب ترخيص إنشائه لغير أغراض السكن فيكون الحد الأدنى للارتدادات الأمامية والجانبية والخلفية للبناء بما يعادل مثلي الارتدادات المحددة في هذه المادة .

ح. للجنة أن تحدد أراضي أو أبنية لا يسمح باستعمالها لغير أغراض السكن.

ط. تحدد الارتدادات الجانبية والخلفية في حالة وجود أكثر من بناء ضمن قطعة واحدة بمعدل المسافة بين كل بنائين على أن لا تقل عن مثلي الارتدادات المقررة للمنطقة التي يقع فيها البناء* ٢٢

* (٢٠ ، ٢١) عدلت بموجب نظام الأبنية رقم (٢١)

* (٢٢) عدلت بموجب نظام الأبنية رقم (٢١)

المادة ٣٠

تستعمل منطقة السكن الأخضر لأغراض إقامة أبنية السكن العادي ومع مراعاة أحكام الفقرة (ز) من المادة (٢٩) من هذا النظام ويجوز استعمالها لأغراض المدارس والمستشفيات ودور العبادة والفنادق بعد الحصول على موافقة اللجنة وتسري عليها الأحكام التالية : -

أ. يسمح بارتفاع البناء بما يعادل طابقين فقط يستعملان كمسكن واحد أو كمسكنين منفصلين. البناء*٢٣

ب. تطبق على البناء أحكام الارتدادات والنسبة المئوية الحاصلة بقطاع السكن الذي يقع فيه البناء.

ج. أن لا تقل مساحة الأرض عن مثلي الحد الأدنى لمساحة القطعة في القطاع الذي يقع فيه

المادة ٣١

١. تستعمل الأراضي في منطقة السكن الشعبي لأغراض إقامة أبنية السكن أو أي استعمال آخر يرد على المخطط الهيكلي أو التفصيلي المقرر ويجوز استعمالها لأغراض الفنادق والمدارس والمطاعم ودور العبادة والمستشفيات والنوادي ومحطات تعبئة الوقود بعد الحصول على موافقة اللجنة وتخضع للأحكام التالية:

أ. يكون الحد الأدنى للارتداد الأمامي والخلفي وبدون ارتداد جانبي كما يلي :

الارتداد الأمامي

٢ متران

الارتداد الخلفي

٢ متران

ب. يكون الحد الأعلى للبناء أربعة طوابق.

٢. تطبق على مناطق السكن الريفي والسكن الزراعي الأحكام التنظيمية الآتية :

المنطقة	النسبة المئوية	الطوابق	ارتفاع البناء بالمتر	الارتداد بالمتر	
				الأمامي	الخلفي الجانبي
منطقة السكن الريفي	10	2	8	10	10
منطقة السكن الزراعي	4	2	8	15	1

المادة ٣٢

للجنة أن ترخص أبنية فرعية في جميع المناطق السكنية وفق الشروط التالية :

أ. أن لا تزيد نسبة البناء الفرعي عن ٥% من مساحة قطعة الأرض بالإضافة إلى النسبة المسموح بها حسب أحكام هذا النظام.

ب. تأمين ارتداد أمامي للبناء الفرعي حسب أحكام المنطقة التي يقع فيها دون ارتداد جانبي أو خلفي.

ج. أن لا يزيد ارتفاع البناء الفرعي من الخارج عن (مترين وستين سنتمرا) من منسوب الأرض الطبيعية.

د. أن يقتصر استعمال البناء الفرعي على تأمين الخدمة للبناء الرئيسي ويجوز استعماله (موقف سيارة ، غرفة حارس ، غرفة خدمة ، غرفة خزين) ، أو أي استعمال مماثل شريطة ألا يؤدي إلى إزعاج المجاورين والسكان .

هـ.. أن لا يفتح على سطح البناء الفرعي أية فتحة تؤدي إلى ذلك السطح وان لا يستعمل ذلك السطح لأي غرض كان*٢٤

* (٢٣) عدلت بموجب نظام الأبنية رقم (٢١)

* (٢٤) عدلت بموجب نظام الأبنية رقم (٢١)

المادة ٣٣

مع مراعاة أي أحكام خاصة ترد على المخططات التنظيمية الهيكلية أو التفصيلية تستعمل الأراضي في منطقة التجارية المركزي لإقامة أبنية للغايات التجارية والسكن والخدمات العامة ودور العبادة وتخضع الأبنية في هذه المنطقة للأحكام التالية:

أ. أن لا تتجاوز مساحة البناء ٨٥% من مساحة قطعة الأرض.

ب. أن تكون التهوية بما يعادل ١٥% من مساحة قطعة الأرض خلفية كانت أو جانبية على أن لا يقل أي بعد عن ٢٥ م مترين ونصف المتر من حدود قطعة الأرض ويجوز أن تكون التهوية في وسط البناء وبالنسبة المنوية المشار إليها.

ج. تكون النسبة الطابقية لقطع الأراضي التي لا تزيد مساحتها عن ٢٠٠ متر مربع ٦٠٠% أما قطع الأراضي التي تزيد مساحتها عن ٢٠٠ متر مربع فتكون النسبة الطابقية ٦٠٠% مضافا إليها ١% لكل متر مربع يزيد عن المنتي متر مربع على ان لا يزيد مجموع مسافة النسبة الطابقية عن ١٠٠٠% ويستثنى من حساب النسبة الطابقية طوابق الأقبية ومواقف السيارات وطوابق التسوية والسدد التجارية وطابق السطح والتنوعات الزخرفية وتاج البناء.

د. لا يجوز ان يزيد ارتفاع البناء في هذه المنطقة عن ٧٢ مترا.

هـ. تأمين وحدة مرابض لكل مخزن او معرض و تأمين وحدة مرابض مزدوجة عامة في المباني التجارية متعددة الأغراض لكل مائتي ٢٠٠ متر مربع من مساحة طابق المخازن او المعارض*٢٥

المادة ٣٤

مع مراعاة أي أحكام خاصة ترد على المخططات التنظيمية الهيكلية أو التفصيلية تستعمل الأراضي في منطقة التجاري العادي لأغراض إقامة أبنية للغايات التجارية والسكن والخدمات العامة ودور العبادة وتخضع الأبنية في هذه المنطقة للأحكام التالية :

أ . أن يسمح بالبناء بعمق لا يتجاوز ١٨ مترا بدون ارتداد أمامي أو جانبي ويجب أن لا يقل الارتداد الجانبي بعد ذلك العمق عن ٤ أمتار.

ب. أن يؤمن ارتداد خلفي لا يقل عن أربعة أمتار مهما كان عمق القطعة.

ج. أن لا تتجاوز النسبة المئوية لكامل البناء ٧٠% من مساحة قطعة الأرض.

د. تكون النسبة الطابقية لقطع الأراضي التي لا تزيد مساحتها عن ٦٠٠ متر مربع ٦٠٠% أما قطع الأراضي التي تزيد مساحتها عن ٦٠٠ متر مربع فتكون النسبة الطابقية ٦٠٠% مضافا إليها ١% لكل عشرين مترا مربعا تزيد عن ال ٦٠٠ متر على أن لا يزيد مجموع مساحة النسبة الطابقية عن ٨٥٠% ويستثنى من حساب النسبة الطابقية طوابق الأبنية ومواقف السيارات وطوابق التسوية والسدد التجارية وطابق السطح والتنوعات الزخرفية وتاج البناء.

هـ. يكون ارتفاع البناء في هذه المنطقة مساويا لعرض الشارع زاندا الارتداد الأمامي ان وجد مضافا إليه نصف الزيادة عن الارتداد الجانبي والخلفي المقرر حسب أحكام هذا النظام على أن لا يزيد ارتفاع البناء عن ٧٢ مترا وفي جميع الأحوال يسمح بارتفاع البناء في هذه المنطقة لغاية ١٦ مترا على أن يؤخذ الارتفاع وتسميات الطوابق من منسوب منتصف الشارع المنظم تجاريا إذا كانت القطعة واقعة على أكثر من شارع .

و. تامين وحدة مرابيض لكل مخزن أو معرض و/أو تامين وحدة مرابيض مزدوجة عامة في المباني التجارية متعددة الأغراض لكل مائتي ٢٠٠ متر مربع من مساحة طابق المخازن او المعارض*٢٦ .

المادة ٣٥

أ . تستعمل الأراضي في منطقة التجاري المحلي لأغراض إقامة أبنية للغايات التجارية والسكن والخدمات العامة ودور العبادة وتطبق على هذه المنطقة الأحكام التي تطبق على منطقة السكن الواقعة ضمنها قطعة الأرض باستثناء الارتفاع أو أي أحكام ترد على المخططات الهيكلية والتفصيلية بما في ذلك تامين وحدة مرابيض لكل مخزن أو معرض وتامين وحدة مرابيض مزدوجة عامة في المباني التجارية متعددة الأغراض لكل مائتي (٢٠٠) م ٢ من مساحة طابق المخازن أو المعارض ، وعلى أن لا يتجاوز ارتفاع البناء في هذه المنطقة (١٧) م من منسوب بلاط الطابق الأرضي ولا يجوز إقامة أبنية في تلك المنطقة لغايات النوادي وصلالات الأفراح أو أي استعمال آخر تقرر اللجان التنظيمية انه يسبب إزعاجا للمنطقة .

ب. تستعمل الأراضي في منطقة المكاتب لأغراض إقامة أبنية لغايات المكاتب والسكن والخدمات العامة ودور العبادة والمستشفيات والفنادق والنزل والشقق السياحية والمدارس والنوادي الاجتماعية ، وتطبق على هذه المنطقة الأحكام التي تطبق على منطقة السكن الواقعة ضمنها قطعة الأرض أو أي أحكام خاصة ترد على المخططات الهيكلية أو التفصيلية*٢٧ .

* (٢٥ ، ٢٦) عدلت بموجب نظام الأبنية رقم (٢١)

المادة ٣٦

أ . إذا كانت قطعة ارض على شارعين متقاطعين احدهما ضمن منطقة تجارية والآخر ضمن منطقة سكن فتطبق أحكام المنطقة التجارية على عمق يعادل ضعفي عرض القطعة الواقع على الشارع التجاري على أن لا يزيد ذلك العمق عن ٥٠ مترا شريطة تأمين الارتداد الجانبي عن حد القطعة المجاورة لها حسب الأحكام الخاصة لتلك المنطقة.

ب. إذا كانت قطعة ارض بين شارعين احدهما تجاري والثاني سكن تطبق أحكام الشارع التجاري على كامل القطعة من حيث الاستعمال على أن تؤمن الارتدادات القانونية بعد عمق (١٨) مترا من الشارع التجاري حسب أحكام منطقة السكن الواقعة ضمنها ويشترط في ذلك أن لا يسمح باستعمال الواجهة الواقعة على الشارع السكني وواجهتي الارتدادات الجانبية لأغراض تجارية*٢٨

المادة ٣٧

إذا كانت أية قطعة ارض بين شارعين بمنسوبيين مختلفين تستثنى مساحة كامل البناء الواقعة تحت منسوب الشارع الأعلى من النسبة الطابقيه ولعمق ٣٠ مترا على أن تخضع مساحة البناء الزائد عن النسبة الطابقيه المسموح بها للرسم المنصوص عليه في الفقرة (ب) من المادة (٤٨) من هذا النظام.

المادة ٣٨

في حال وقوع القطعة على ثلاثة شوارع أو أكثر وبمناسيب مختلفة يستثنى من النسبة الطابقيه ولعمق ثلاثين مترا عن الشارع العلوي وللجزء الذي يقع تحت منسوب الشوارع الأخرى على أن تخضع مساحة الأرض الزائدة عن النسبة الطابقيه المسموح بها للرسم المنصوص عليه في الفقرة (ب) من المادة ٤٨ من هذا النظام.

المادة ٣٩

إذا اقتضى الوضع الطبوغرافي لقطعة الأرض إنشاء تسوية واحدة أو أكثر فيترتب على مالكيها تأمين الارتدادات الخلفية والجانبية على النحو التالي :

أ . الارتدادات القانونية المسموح بها حسب أحكام هذا النظام إذا كان عدد طوابق التسوية لا يزيد على ثلاثة ، وإذا زادت على ذلك فعلى المالك أن يترك ارتدادا خلفيا يزيد على الارتداد القانوني المسموح به حسب أحكام هذا النظام بمعدل متر واحد لكل تسوية إضافية في حال وقوع القطعة على شارع واحد .

ب. إذا كانت القطعة واقعة على أكثر من شارع وكان عدد طوابق التسوية يزيد على ثلاثة فعلى المالك أن يترك ارتدادا جانبيا يزيد على الارتداد القانوني المسموح به حسب أحكام هذا النظام بمعدل متر واحد لكل طابق تسوية إضافي*٢٩ .

المادة ٤٠

مع مراعاة أي أحكام خاصة ترد على المخططات التنظيمية الهيكلية أو التفصيلية تستعمل الأراضي في منطقة الصناعات لأغراض إقامة الأبنية الصناعية والتجارية والخدمات العامة ودور العبادة والسكن وتخضع الأبنية في هذه المنطقة للأحكام التالية :

أ . أن يكون الحد الأدنى للارتدادات بالأمتار الطولية كما يلي :

الارتداد الأمامي ١٠ عشرة أمتار
الارتداد الجانبي ٥ خمسة خمسة أمتار

ب. أن يكون الحد الأعلى لارتفاع البناء معادلاً لعرض الشارع مضافاً إليه الارتداد الأمامي على أن لا يزيد ارتفاع البناء على (٢٤) م تقاس من منسوب الشارع أو الشارع الأدنى منسوباً إذا وقعت القطعة على أكثر من شارع ويستثنى من الارتفاع طوابق مواقف السيارات والتسويات وطابق السطح ومدخنة المصنع إن وجدت .

ج. يكون الحد الأقصى للنسبة المئوية للبناء ٥٠% من مساحة الأرض.

د. يكون الحد الأقصى للنسبة الطابقية للبناء ٣٠٠% من مساحة الأرض ويستثنى من هذه النسبة طوابق مواقف السيارات وطابق السطح ومدخنة المصنع إن وجدت.

هـ . يجب أن تراعى عند إنشاء هذه الأبنية شروط ومتطلبات المحافظة على البيئة والتي تقرها الجهات المختصة
٣٠*

* (٢٧ ، ٢٨) عدلت بموجب نظام الأبنية رقم (٢١)

* (٢٩ ، ٣٠) عدلت بموجب نظام الأبنية رقم (٢١)

المادة ٤١

مع مراعاة أي أحكام خاصة ترد على المخططات التنظيمية الهيكلية أو التفصيلية، تستعمل الأراضي في منطقة الصناعات الخفيفة لأغراض إقامة أبنية الصناعات الخفيفة وللغايات التجارية والخدمات العامة والسكن ودور العبادة وتخضع الأبنية في هذه المنطقة للأحكام التالية :

أ . أن يكون الحد الأدنى للارتدادات بالأمتار الطولية كما يلي :

الارتداد الأمامي ٦ ستة أمتار
الارتداد الجانبي ٤ أربعة أمتار
الارتداد الخلفي ٤ أربعة أمتار

ب. أن يكون الحد الأعلى لارتفاع البناء معادلاً لعرض الشارع مضافاً إليه الارتداد الأمامي على أن لا يزيد ارتفاع البناء على (٢٤) م تقاس من منسوب الشارع أو الشارع الأدنى منسوباً إذا وقعت القطعة على أكثر من شارع ويستثنى من الارتفاع طوابق مواقف السيارات والتسويات وطابق السطح ومدخنة المصنع إن وجدت .

ج. أن يكون الحد الأقصى للنسبة المنوية ٥٠% من مساحة الأرض.

د. أن يكون الحد الأقصى للنسبة الطابقية ٣٠% ويستثنى من هذه النسبة طوابق مواقف السيارات وطابق السطح والسدد.

هـ. يجب أن تراعى عند إنشاء هذه الأبنية شروط ومتطلبات المحافظة على البيئة والتي تقررها الجهات المختصة
* ٣١

المادة ٤٢

يسمح بإنشاء أبنية عالية في جميع المناطق باستثناء منطقة السكن الأخضر والسكن الريفي والسكن بأحكام خاصة أو أي منطقة أخرى تحددها اللجنة على أن تسري على هذه الأبنية الأحكام التالية :

- أ. أن يقدم المالك إلى اللجنة مخططات تتضمن طالباً لترخيص مشروع متكامل بدون تجزئة
- ب. أن لا يقل عرض الشارع الذي تقع عليه القطعة عن (١٦) م وفي حال وقوع القطعة على أكثر من شارع يجب أن لا يقل عرض أحدها عن (١٦) م ويجوز للجنة أن تسمح ببناء عال إذا كانت القطعة تقع على شوارع عدة ويعرض (١٢) م لكل منها .
- ج. أن تكون النسبة الطابقية (٣٢٠%) مضافاً إليها (١%) لكل (٥٠) م تزيد على أحكام تلك المنطقة ويستثنى من حساب النسبة الطابقية طوابق الأقبية والتسويات ومواقف السيارات وطابق السطح والتنوعات الزخرفية وتاج البناء .
- د. أن تكون الارتدادات للأبنية العالية في المناطق المحددة تالياً وفقاً لما يلي :

١. للمناطق السكنية : يجب أن يتوافر مثلي الارتدادات الجانبية والخلفية المقررة حسب أحكام المنطقة التي تقع فيها ويضاف للارتدادات الأمامية (٥٠) سم عن كل طابق إضافي يعلو الطوابق الأربعة الأولى ، باستثناء طابق مواقف السيارات وطابق السطح ومن مستوى الشارع . .

٢. للمناطق التجارية والصناعية والمكاتب : يجب أن تكون الارتدادات حسب أحكام المناطق التي تقع فيها مضافاً إليها (٥٠) سم لجميع الارتدادات عن كل طابق إضافي يعلو الطوابق المسموح بها حسب أحكام هذا النظام ، باستثناء طابق مواقف السيارات وطابق السطح ، ومن مستوى الشارع ، وان يتوافر ضعف الارتدادات من جهة أي قطعة سكنية مجاورة وبدون ارتداد ترايدي

هـ. أن يكون ارتفاع البناء العالي معادلاً لعرض الشارع أو أكثر الشوارع اتساعاً إذا كانت القطعة على أكثر من شارع مضافاً إلى ذلك معدل مجموع الارتدادات الأمامية والجانبية والخلفية .

و. أن يضاف معدل الارتدادات المتكررة في الأبنية المتدرجة لصالح الارتفاع المقرر لذلك الجزء من البناء .

ز. أن يضاف لارتفاع البناء (٤٠) سم لكل (٥٠) م^٢ تزيد على المساحة المقررة لأحكام المنطقة على أن لا يتجاوز الارتفاع خمسة عشر طابقاً ولا يزيد على (٥٠) م .

ح. إذا كانت قطعة الأرض على شارعين مختلفي المستوى أو العرض فيطبق على البناء العالي الذي يقام عليها إضافة إلى الأحكام الواردة في هذه المادة الارتدادات الإضافية المشار إليها في الفقرة (د) من هذه المادة ابتداء من الشارع الأدنى .

ط. على الرغم مما ورد في الفقرة (أ) من المادة (١٩) من النظام الأصلي يجب توفير مواقف للسيارات تكفي المشروع بكامله .

ي. للجنة المحلية الموافقة على إنشاء أبنية عالية تزيد على ما ورد النص عليه في هذه المادة وفي جميع المناطق باستثناء مناطق السكن الأخضر والسكن الريفي والسكن بأحكام خاصة أو أي منطقة أخرى تحددها اللجنة ووفقاً للأحكام والشروط التالية :

١. أن لا تقل مساحة قطعة الأرض عن عشرة آلاف متر مربع (١٠٠٠٠) م^٢ وتقع على شارعين على الأقل عرض كل منهما عشرون متراً حداً أدنى .

٢. أن لا يزيد عدد الطوابق على (٣٠) طابقاً .

٣. أن لا تزيد النسبة المئوية على (٣٠%) .

٤. أن لا تزيد النسبة الطابقية على (٧٥٠%) .

٥. أن يكون الحد الأدنى لأي ارتداد (٢٠) م .

٦. أن تتوافر منطقة خضراء لا تقل عن (٢٠%) من مساحة الأرض .

٧. أن تتوافر مواقف سيارات للمشروع بكامله وبمعدل موقف سيارة لكل (٧٥) م^٢ .

٨. إذا كان الاستعمال المطلوب للبناء أو لأجزاء منه استعمالاً تجارياً فلا يجوز فتح أبواب تجارية له على أي من الارتدادات ويجوز فتح مداخل للبناء ومخارج له وفقاً لما يتطلبه المشروع .

٩. يجوز إنشاء أبنية فرعية على الحد الأمامي لغايات المراقبة والحراسة على أن لا تزيد مساحة هذه الأبنية على (١٠٠) م^٢ .

١٠. يستثنى من عدد الطوابق والارتفاع المسموح بهما طوابق الخدمات الميكانيكية .

١١. يجب تأمين آبار مياه للبناء ومحطة تنقية ومولد كهربائي إضافي وفقاً للتعليمات التي تصدر بهذا الخصوص .

١٢. تستوفى الرسوم وفقاً لتنظيم القطعة ، أما إذا كان التنظيم سكنياً فتستوفى الرسوم وفقاً للرسوم المقررة لاستعمال التجاري المحلي .

ك. يجوز استعمال الأبنية المشار إليها في هذه المادة لمختلف الاستعمالات المسموح بها في هذا النظام باستثناء الاستعمالات الصناعية والحرفية * ٣١ ، ٣٢

المادة ٤٣

يستثنى طابق الأقبية الذي يسمح بإنشائه على كامل الأرض من الأحكام المقررة للارتدادات والنسبة الطابقية شريطة أن يقتصر استعمال طابق الأقبية على الخدمات العامة للبناء كموقف للسيارات وملجأ وغرف تخزين غير تجارية وبنر ماء وغرف التدفئة المركزية والتبريد ومحطات التحويل الكهربائية .

* (٣١ ، ٣٢) عدلت الفقرة بموجب نظام الأبنية رقم (٢١)

المادة ٤٤

أ. لا يحسب من ارتفاع البناء أو من عدد الأدوار طابق السطح والتنوعات الزخرفية وتاج البناء وطوابق مواقف السيارات وطوابق التسوية .

ب. يسمح باستعمال جزء أو أكثر من طابق أو طوابق مواقف السيارات المستثناة من الارتفاع وعدد الأدوار لغايات خدمة البناء ويجوز استعماله (غرفة بويلرات ، غرفة خزين ، غرفة حارس ، بنر ماء) أو أي استعمال مماثل على أن لا تزيد مساحة تلك الأجزاء على (١٥%) من مساحة الطابق على أن يستغل باقي أجزاء الطابق لمواقف السيارات وممراتها ويمنع استغلاله إلا للغايات التي رخص له بها وأنشئ من أجله*٣٣ .

المادة ٤٥

يراعى في مشاريع التقسيم ما يلي :

أ. أن يكون التقسيم مطابقا لمخطط التنظيم التفصيلي المقرر بما في ذلك سعة الطرق.
ب. أن يكون الحد الأدنى لمساحات القطع وأبعادها وفقا للجدول التالي :

لواجهة على الشارع متر طول	المساحة متر مربع	منطقة الاستعمال	
		منطقة السكن الأخضر	1
40	2000	قطاع (أ)	-
40	2000	قطاع (ب)	-
25	1200	قطاع (ج)	-
20	800	قطاع (د)	-
		منطقة السكن	2
25	1000	قطاع (أ)	-
18	750	قطاع (ب)	-
15	500	قطاع (ج)	-
13	300	قطاع (د)	-
10	150	منطقة السكن الشعبي	3

		المنطقة التجارية	4
		القطاع التجاري المحلي تطبق شروط التقسيم للقطاع الذي يقع فيه	أ-
22	600	القطاع التجاري العادي ضمن قطاع سكن (أ)	ب-
22	600	القطاع التجاري العادي ضمن قطاع سكن (ب)	ج-
15	400	قطاع التجاري العادي ضمن قطاع سكن (ج)	د-
12	200	القطاع التجاري العادي ضمن قطاع سكن (د)	هـ-
10	100	القطاع التجاري العادي ضمن منطقة السكن الشعبي	و-
10	150	القطاع التجاري المركزي	ز-
		المنطقة الصناعية	5 -
40	2000	قطاع الصناعات	أ-
25	1000	قطاع الصناعات الخفيفة	ب-
10	1000	منطقة السكن الريفي	6 -
00	1000	منطقة السكن الزراعي	7 -

المادة ٤٦

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

ب. يكون الحد الأدنى لعرض الطرق العامة ١٤ مترا باستثناء الإدراج إلا انه يجوز :

١. أن يكون عرض الطريق ٨ أمتار إذا كانت تصل بين مالا يزيد على ست قطع ولا تتصل بأكثر من طريق عام واحد.

٢. أن يكون عرض الطريق أربعة أمتار إذا كانت تؤدي إلى قطعة واحدة.

* (٣٣) عدلت بموجب نظام الأبنية رقم (٢١)

المادة ٤٧

يترتب على تقسيم أية أرض أو بناء إلى قطع أو شقق دفع الرسوم التالي :
عن كل قطعة أرض أو شقة لقاء تصديق مشروع التقسيم :

أ- المنطقة السكنية.

1-	قطاع السكن الاخضر:	مثلي الرسوم المتحققة على المنطقة التي يقع فيها.
2-	قطاع (أ)	10
3-	قطاع (ب)	8
4-	قطاع (ج)	6
5-	قطاع (د)	4
6-	قطاع السكن الشعبي	2
7-	(1) قطاع السكن الريفي	؟
8-	(2)قطاع السكن الزراعي	؟

ب- المناطق التجارية

1-	المركزي	20
2-	العادي	20
3-	المحلي	15

ج- المناطق الصناعية قطاع

1-	قطاع الصناعات	30
2-	الصناعات الخفيفة	15

منطقة الاستعمال		منطقة التنظيم		رسوم تسجيل طلب الترخيص		رسوم مخطط الموقع		رسوم التثبيت والاستقامات	
دينار	فلس	دينار	فلس	دينار	فلس	دينار	فلس	دينار	فلس
السكن		أ	000	5	000	5	000	15	000
		ب	000	4	000	4	000	10	000
		ج	000	3	000	3	000	10	000
		د	000	2	000	2	000	5	000
		السكن الشعبي	000	1	000	1	000	2	000
السكن الأخضر والريفي		الرسم المقرر على المنطقة التي يقع فيها مضافاً إليه (٥٠%) من ذلك الرسم							
التجاري		التجاري المحلي والمكاتب	000	5	000	5	000	20	000
		التجاري العادي	005	7	005	7	000	40	000
		التجاري المركزي	000	10	000	10	000	50	000
صناعات		الصناعات	000	10	000	10	000	30	000
		الصناعات الخفيفة ط	005	7	000	7	000	30	000
منطقة الاستعمال		منطقة التنظيم		مواقف السيارات المسفوفة والبناء الفرعي للمتر المربع		أحواض السباحة لكل متر مربع			
				فلس	دينار	فلس	دينار		
السكن		أ.	200	000	000	1	000		
		ب.	150	000	000	1	000		
		ج.	100	000	000	1	000		
		د.	50	000	000	000	000		
		السكن الشعبي	50	000	000	000	000		
السكن الأخضر والريفي		الرسم المقرر على المنطقة التي يقع فيها مضافاً إليه (٥٠%) من ذلك الرسم							
منطقة الاستعمال		منطقة التنظيم		لكل متر مربع من مساحة البناء		الأسوار للمتر الطولي		الأقبية للمتر المربع	
				فلس	دينار	فلس	دينار	فلس	دينار
السكن		أ.	000	1	000	300	000	450	000
		ب.	800	000	200	000	300	000	
		ج.	450	000	150	000	200	000	
		د.	200	000	50	00	100	000	
		السكن الشعبي	100	000	20	000	50	000	
السكن الأخضر والريفي		الرسم المقرر على المنطقة التي يقع فيها مضافاً إليه (٥٠%) من ذلك الرسم							
منطقة الاستعمال		منطقة التنظيم		الطابق الأرضي والتسوية والسدد للمتر المربع		الطوابق الأخرى للمتر المربع		أحواض السباحة للمتر المربع	
				فلس	دينار	فلس	دينار	فلس	دينار
التجاري		التجاري المحلي والمكاتب		000	2	000	1	500	1
				000	000	000	000	000	000

25	000	2	500	1	500	3	000	التجاري العادي	
35	000	3	500	3	000	4	000	التجاري المركزي	
السوار للمتر الطولي		أحواض السباحة للمتر المربع		مساحة الطوابق الأخرى للمتر المربع		مساحة الطابق الأرضي بما فيها طابق التسوية والسدد والمطبات للمتر المربع		منطقة التنظيم	منطقة الاستعمال
دينار	فلس	دينار	فلس	دينار	فلس	دينار	فلس		
000	450	1	500	1	500	2	500	الصناعات	الصناعات
000	300	1		1	000	1	500	الصناعات الخفيفة	

مواقف السيارات المسقوفة متر مربع		الأقبية متر مربع		الأسوار متر طولي		الشرفات متر مربع		منطقة التنظيم	منطقة الاستعمال
دينار	فلس	دينار	فلس	دينار	فلس	دينار	فلس		
000	200	000	500	000	200	000	000	التجاري المحلي والمكاتب	التجاري
000	250	1	000	000	300	20	000	التجاري العادي	
000	350	2	000	000	500	25	000	التجاري المركزي	

مواقف السيارات المسقوفة للمتر المربع		الأقبية للمتر المربع		منطقة التنظيم		منطقة الاستعمال
دينار	فلس	دينار	فلس			
000	250	1	000	الصناعات		الصناعات
000	200	000	000	الصناعات الخفيفة		

تستوفي الأمانة الرسوم التالية عن حالات التجاوز الآتي بيانها ويعتبر الجزء من المتر المربع أو المكعب من التجاوز متراً مربعاً أو مكعباً لغايات احتساب الرسوم

نوع الاستعمال		لكل متر مربع من التجاوز على مساحة الارتدادات		لكل متر مربع من التجاوز عن النسبة المئوية للبناء		لكل متر مربع من التجاوز عن النسبة الطابقية		نوع التجاوز لكل متر مكعب من التجاوز في الحجم		لكل متر مربع بدل مواقف سيارات	
سكن (أ)	فلس	دينار	فلس	دينار	فلس	دينار	فلس	دينار	فلس	دينار	فلس
سكن (ب)	000	100	000	40	000	40	000	40	000	60	000
سكن (ج)	000	75	000	32	000	32	000	30	000	45	000
سكن (د)	000	50	000	20	000	20	000	20	000	30	000
سكن شعبي	000	25	000	16	000	16	000	16	000	14	000
التجاري المركزي	000	10	000	4	000	4	000	4	000	5	000
التجاري العادي	000	250	000	110	000	64	000	72	000	120	000
التجاري المحلي	000	185	000	80	000	46	000	48	000	90	000
المكاتب	000	125	000	54	000	30	000	40	000	60	000
الصناعات	000	250	000	110	000	60	000	72	000	120	000
الصناعات الخفيفة	000	200	000	80	000	42	000	48	000	90	000
الرسوم المقررة في المنطقة التي يقع فيها مضافاً إليها (٥٠%) من تلك الرسوم										السكن الأخضر	

المادة ٤٩

تستوفي الأمانة عشرة دنائير عن كل تعديل أفقي في أي بناء قائم أو تحت الإنشاء شريطة أن لا يؤدي إلى زيادة في مساحة البناء المرخص أو نسبته المئوية أو نسبته الطابقية أو الحجم.

المادة ٥٠

أ. تستوفي الأمانة التأمينات النقدية التالية : ١. ١٠% من مجموع رسوم الترخيص للالتزام بالاعمار وفقا للرخصة الصادرة للمالك وتصادر في حال عدم الالتزام بالترخيص . ٢. ١٠% من مجموع رسوم الترخيص مقابل إنشاء بئر الماء وبحد أدنى مقداره (٢٥) ديناراً . ب. تعتبر مبالغ التأمين المنصوص عليها في البند (٢) من الفقرة (أ) من هذه المادة إيراداً للأمانة وتحول لحسابها إذا لم يقم المالك بالأعمال المطلوبة منه خلال (٦٠) يوماً من تاريخ إنذاره للقيام بها ولا يمنح إذن إشغال البناء إلا بعد القيام بها *٣٥.

المادة ٥١

تستوفي الأمانة ترخيص مصعد عند تركيبه للمرة الأولى من المالك مبلغ ١٠٠ دينار ومبلغ ٢٠ ديناراً عند تجديد ترخيص المصعد وذلك مقابل فحص صلاحيته من قبل الأمانة كل سنة.

المادة ٥٢

تستوفي الأمانة رسوم ملحقات البناء حسب الرسوم المقررة وفق هذا النظام والمنطقة التي تقع فيها على النحو التالي :

أ. تستوفي الرسوم عن مساحة بيت الدرج مع مساحة كل طابق ويضاف مكرر مساحة بيت الدرج لمرة واحدة في الطابق العلوي.

ب. تستوفي رسوم المنور لمرة واحدة عند سقفه في الطابق العلوي. ج. تستوفي الرسوم عن مساحة المصعد مع مساحة كل طابق.

* (٣٤، ٣٥) عدلت بموجب نظام الأبنية رقم (٢١)

المادة ٤٩

تستوفي الأمانة عشرة دنائير عن كل تعديل أفقي في أي بناء قائم أو تحت الإنشاء شريطة أن لا يؤدي إلى زيادة في مساحة البناء المرخص أو نسبته المئوية أو نسبته الطابقية أو الحجم.

المادة ٥٠

أ. تستوفي الأمانة التأمينات النقدية التالية : ١. ١٠% من مجموع رسوم الترخيص للالتزام بالاعمار وفقا للرخصة الصادرة للمالك وتصادر في حال عدم الالتزام بالترخيص . ٢. ١٠% من مجموع رسوم الترخيص مقابل إنشاء بئر الماء وبحد أدنى مقداره (٢٥) ديناراً . ب. تعتبر مبالغ التأمين المنصوص عليها في البند (٢) من الفقرة (أ) من هذه المادة إيراداً للأمانة وتحول لحسابها إذا لم يقم المالك بالأعمال المطلوبة منه خلال (٦٠) يوماً من تاريخ إنذاره للقيام بها ولا يمنح إذن إشغال البناء إلا بعد القيام بها *٣٥.

المادة ٥١

تستوفي الأمانة ترخيص مصعد عند تركيبه للمرة الأولى من المالك مبلغ ١٠٠ دينار ومبلغ ٢٠ ديناراً عند تجديد ترخيص المصعد وذلك مقابل فحص صلاحيته من قبل الأمانة كل سنة.

المادة ٥٢

تستوفي الأمانة رسوم ملحقات البناء حسب الرسوم المقررة وفق هذا النظام والمنطقة التي تقع فيها على النحو التالي :

أ . تستوفي الرسوم عن مساحة بيت الدرج مع مساحة كل طابق ويضاف مكرر مساحة بيت الدرج لمرة واحدة في الطابق العلوي.

ب. تستوفي رسوم المنور لمرة واحدة عند سقفه في الطابق العلوي. ج. تستوفي الرسوم عن مساحة المصعد مع مساحة كل طابق.

* (٣٤ ، ٣٥) عدلت بموجب نظام الأبنية رقم (٢١)

المادة ٥٨

يجب أن تجهز الأبنية المكونة من أكثر من طابق والتي يشغلها أكثر من مائة شخص بما في ذلك المساكن التي تتألف من أكثر من ١٦ مسكناً بدرجين منفصلين على أن يؤدي احدهما مباشرة إلى شارع أو فسحة كبيرة مكشوفة وان يكون الحد الأدنى لعرض كل منهما كما يلي :

سعة المكان	الدرج الأول	الدرجة الثاني
حتى ٢٥٠ شخصا	عرض الشاحط ١٢٥ متر	عرض الشاحط ٩٠ متر
حتى ٥٤٠ شخصا	عرض الشاحط ١٤٠ متر	عرض الشاحط ١٠٠ متر
حتى ٥٥٠ شخصا	عرض الشاحط ١٥٥ متر	عرض الشاحط ١١٠ متر
حتى ٦٥٠ شخصا	عرض الشاحط ١٧٠ متر	عرض الشاحط ١١٠ متر
حتى ٧٥٠ شخصا	عرض الشاحط ١٨٥ متر	عرض الشاحط ١٢٥ متر

المادة ٥٩

أ . يجهز المخازن الكبيرة والمصانع إذا كانت متعددة الطوابق بدرجين على الأقل، على أن يكون الحد الأدنى للعرض الصافي لأحدهما ١٢٠ مترا وثانيهما تسعين سنتمترا.
ب. يكون الحد الأدنى لعرض الممرات بين صفوف الدكاكين والبسطات في الأسواق كما يلي:

طول الممر	على جانب واحد	على جانبيين
لغاية ١٥ مترا	٥٠ ر متر	٥٠ ر متر
لغاية ٢٠ مترا	٢٠٠ ر متر	٢٠٠ ر متر
أكثر من ٢٠ مترا	٢٥٠ ر متر	٣٠٠ ر متر

ج. يجب أن لا يقل عرض الممرات في المساكن عن متر واحد.

د. يجب أن لا يقل عرض الممرات في المستشفيات والمدارس عن مترين.

المادة ٦٠

يشترط أن يتوفر في مباني الأماكن العامة كالنوادي أو المسارح ودور السينما ما يلي :

- أ. إعداد ممر لا يقل عرضه عن ١٢٥ متر حول المقاعد والشرفة باستثناء واجهتها الأمامية.
- ب. إعداد ممرات لا يقل عرضها عن ١٢٥ مترا عند تقاطع صفوف المقاعد بحيث لا يبعد معها أي مقعد عن الممر أكثر من سبعة مقاعد.
- ج. أن لا يستعمل درجات للتغلب على اختلاف المستوى في الممرات إلا إذا كان انحدارها يزيد عن ١ في ١٠.
- د. أن لا يكون سطح دواسات الدرجة زلقا وان تضاع أطراف الدرج على مستوى الدرجات.
- هـ. إعداد درابزين للوقاية في أسفل الممرات والأروقة والأمكنة التي يزيد انحدارها عن (١٥) درجة هندسية على أن لا يقل ارتفاع الدرابزين عن ٨٠سم فوق مستوى الأرضية.
- و. أن لا يزيد انحدار صفوف المقاعد عن ٣٠ درجة هندسية.
- ز. أن لا يقل عرض الردهات أو الأروقة أو الممرات المعدة لاستعمال الحضور خارج قاعة العرض عن مترين.
- ح. أن تكون جميع أبواب الخروج والأبواب التي يجتازها الجمهور موصلة إلى الشارع أو فسحة مكشوفة وتفتح مغاليقها إلى الخارج بدفع من الداخل على أن تزود مثل هذه المباني بوسائل الإنذار.
- ط. ينبغي عدم فتح شبك التذاكر على أي شارع عام يعرقل حركة المرور.
- ي. أن لا يقل البعد أول صف مقاعد من جهة المسرح وبين حد المسرح عن ثلاثة أمتار.

المادة ٦١

أ. تطبق المواصفات الهندسية التالية على كل درجة في أي درج رئيسي يؤدي إلى البناء من خارجه أو يكون ضمنه ويوصل بين طوابقه:

١. يخضع ارتفاع الدرجة وعمقها للمعادلة التالية : ضعف ارتفاعها زائد عمقها = ٦٠ - ٦٤ سنتمترا
٢. أن لا يتجاوز ارتفاع الدرجة عن ١٨ سنتمترا وان لا يقل عمقها عن ٢٦ سنتمترا.
٣. أن تكون أبعاد جميع الدرجات للطابق الواحد متساوية.

- ب. تجهز جميع الأدراج بدرابزينات من الجهة المكشوفة لا يقل ارتفاعها عن ٨٠ سم.
- ج. أن لا تتجاوز المسافة بين أي بسطتين في الدرج الرئيسي أكثر من ١٥ درجة وان لا يقل عمق البسطة عن عرض الدرج.
- د. تنشأ الأدراج الرئيسية من باطون مسلح أو من مادة أخرى غير قابلة للاحتراق على أن يسمح بأدراج خشبية لأبنية السكن الخاصة والدكاكين الصغيرة.

المادة ٦٢

أ. تجهز الأبنية بمصاعد إذا كان ارتفاع البناء عن خط الشارع إلى أعلى طابق يتجاوز ١٤ مترا وارتفاع يزيد عن ٤ طوابق مع مدخل البناء الرئيسي على أن يتناسب عدد المصاعد مع حجم البناء وعدد سكانه ونوعية استعماله وذلك باستثناء الأبنية التي أقيمت قبل تاريخ ١٦ / ٧ / ١٩٧٩

ب. يرخص المصعد سنويا من قبل اللجنة وفقا للمعايير والشروط والمواصفات والمقاييس التي تحدده اللجنة بتعليمات تصدرها لهذا الغرض.

ج. كل بناء مجهز بمصعد ومعد للاستعمال العام في الأبنية التجارية أو السكنية يجب أن يعين له شخص يتواجد بصورة مستمرة في البناء ويتولى مسؤولية مواجهة أي طارئ فيه بما في ذلك المصعد وتوفر له وسائل الإنذار المناسبة ويستثنى من أحكام هذه الفقرة المصاعد التي تستعمل في الأبنية الخاصة.

المادة ٦٣

أ . تنشأ مداخن الأبنية من مواد صلبة مبطنة بطوب أو مواسير ضد الحريق وينبغي أن لا يقل ارتفاع المدخنة عن متر واحد يقام من أعلى نقطة من السطح.

ب. تكون مداخن المصانع على مسافة لا تقل عن عشرة أمتار من خط الطريق أو حد قطعة الأرض وان لا يقل ارتفاعها عن ثلاثة أمتار من الحد المسموح به لارتفاع الأبنية في تلك المنطقة وان تزود بأجهزة ميكانيكية لتنقية الدخان من المواد المضرة ضمن نطاق دائرة لا يقل قطرها عن ٥٠٠ متر حول المصنع.

المادة ٦٤

يجب تأمين وسائل إطفاء الحريق للأبنية التجارية والأبنية العالية بصورة تتناسب مع البناء وموقعه واستعماله ووفقاً للمواصفات المحددة من قبل الجهات المختصة بالدفاع المدني.

المادة ٦٥

أ . يجب إيصال الفضلات السائلة والمياه المستعملة إلى المجاري العامة إن وجدت وإذا لم تكن هناك مجار عامة فيجب إيصال تلك المياه إلى مجمع ترسيبي وتحليلي.

ب. أن تكون مواسير تصريف الفضلات السائلة والمياه المستعملة ومياه الأمطار وفق المواصفات الهندسية المقررة.

المادة ٦٦

يجب أن يؤمن في كل بناء الخدمات التالية :

أ . إنشاء بئر مياه وفق المواصفات والتعليمات المقررة التي تصدر بهذا الخصوص بالتنسيق مع الجهات المعنية ، وكذلك إنشاء الحفرة الامتصاصية للمباني غير المخدومة بخدمات الصرف الصحي وفق المواصفات الهندسية والتعليمات التي تصدر بهذا الخصوص بالتنسيق مع الجهات المعنية .

ب. خزانات مياه على الأسطح بمعدل خزان بسعة لا تقل عن مترين مكعبين لكل مسكن .

ج. تخصيص موقع مناسب لمحطة تحويل كهربائية ضمن البناء أو قطعة الأرض وحسب الشروط والتعليمات التي تصدر عن الجهات المعنية بهذا الخصوص .

د . حفرة امتصاصية للمباني غير المخدومة بخدمات الصرف الصحي وتنشأ وفق المواصفات الهندسية التي تقررها اللجنة .

هـ. حاوية نفايات للأبنية التي يكون عدد الشقق السكنية فيها ثماني شقق أو أكثر وللمجمعات التجارية والصناعية والسياحية بالمواصفات التي تحددها الجهة المختصة في الأمانة* ٣٦ .

المادة ٦٧

أ . على كل شخص حصل على ترخيص بإقامة بناء أن يحصل على تصريح حفر ونقل المخلفات وتقديم تأمين مالي يحدد بتعليمات يصدرها أمين عمان للالتزام بتنفيذ شروط التصريح ويصادر هذا التأمين بقرار من اللجنة المحلية في حال مخالفته لتلك الشروط .

ب. لا يجوز لأي شخص وضع مواد البناء في أي شارع أو أن يحفر حفرة أو أخدود فيه أو استخدام جسم الطريق أو الرصيف لأغراض خاصة لأي سبب من الأسباب إلا إذا كان حاصلًا على تصريح بذلك من أمين عمان أو من يفوضه .

ج. على كل شخص يقوم بأعمال صيانة لبناء قائم أو حفريات في ارض خلاء أن يحصل على تصريح بذلك وتقديم تأمين مالي يحدد بتعليمات يصدرها أمين عمان للالتزام بتنفيذ شروط التصريح ويحدد في التصريح مكان طرح المخلفات والأنقاض وأرقام الآليات التي ستقوم بنقله ، ويصدر هذا التأمين بقرار من اللجنة المحلية في حال مخالفته لشروط التصريح .

د. يصدر أمين عمان أو من يفوضه التصريح متضمنًا الشروط الواجب إتباعها عند وضع المواد أو حفر الحفر أو الأخاديد مع بيان المساحة المطلوب إشغالها ومدة العمل المصرح بها كما يجب أن يشتمل على شروط تأمين متطلبات السلامة العامة للمواطنين .

هـ. كل شخص يلقي طمما أو أنقاضا أو مخلفات في غير المكان المرخص أو دون تصريح أو خالف شروط التصريح يحق للجنة المحلية أو من تفوضه إيقافه عن العمل فورًا لحين تصويب أوضاعه وإيقاع العقوبات المنصوص عليها في القانون*٣٧ .

المادة ٦٨
* العقوبات :

كل من يخالف أي حكم من أحكام هذا النظام يعاقب بالعقوبة المنصوص عليها في قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية المعمول به*٣٨ .

المادة ٦٩

أ. يلغى نظام رخص البناء في عمان رقم ١٠٩ لسنة ١٩٦٥ .
ب. يلغى نظام تنظيم مدينة عمان رقم ٦٠ لسنة ١٩٦٥ . ١٧ / ٦ / ١٩٧٩

* (٣٦ ، ٣٧ ، ٣٨) عدلت بموجب نظام الأبنية رقم (٢١)