

عنوان البحث

الدليل الإرشادي لنظام الأبنية رقم (1) لسنة 2022

عطا توفيق الفرسوني<sup>1</sup> م سكينه الصمادي<sup>2</sup> م انتصار القواسمه<sup>3</sup>

<sup>1</sup> المستشار الخاص لرئيس بلدية اربد الكبرى، وزارة الإدارة المحلية، بلدية اربد الكبرى، الأردن.

<sup>2</sup> رئيس القسم الفني، بلدية اربد الكبرى، وزارة الإدارة المحلية، بلدية اربد الكبرى، الأردن.

بريد الكتروني: [bailasanalhayk@gmail.com](mailto:bailasanalhayk@gmail.com)

<sup>3</sup> مدير دائرة تراخيص الأبنية، بلدية اربد الكبرى، وزارة الإدارة المحلية، بلدية اربد الكبرى، الأردن.

بريد الكتروني: [qawasmehentsar@yahoo.com](mailto:qawasmehentsar@yahoo.com)

HNSJ, 2023, 4(2); <https://doi.org/10.53796/hnsj4212>

تاريخ القبول: 2023/01/08م

تاريخ النشر: 2023/01/21م

المستخلص

يهدف الدليل الإرشادي لنظام الأبنية وتنظيم القرى رقم (1) لسنة 2022 رفع درجة الوعي لدى المواطنين بالأمور الهندسية التي تخص مبانيهم والتعليمات المتعلقة فيها، وكذلك مرجع ليسهل قيام الموظفين بعملهم، ويرجع أهمية الدليل إلى معرفة الاشتراطات الخاصة باستخراج تراخيص البناء وإعداد المخططات الهندسية.

الكلمات المفتاحية: دليل إرشادي، نظام الأبنية.

## RESEARCH TITLE

**Guidelines for Building System No. (1) for the year 2022****Ata tawfig alfarsouni<sup>1</sup>****Sukaina Alsmadi<sup>2</sup>****Entsar qawasmeh<sup>3</sup>**

<sup>1</sup> Special Advisor to the Mayor of Greater Irbid Municipality, Ministry of Local Administration, Greater Irbid Municipality, Jordan.

<sup>2</sup> Head of the Technical Department, Greater Irbid Municipality, Ministry of Local Administration, Greater Irbid Municipality, Jordan.

Email: bailasanalhayk@gmail.com

<sup>3</sup> Director of the Building Licensing Department, Greater Irbid Municipality, Ministry of Local Administration, Greater Irbid Municipality, Jordan.

Email: qawasmehentsar@yahoo.com

HNSJ, 2023, 4(2); <https://doi.org/10.53796/hnsj4212>

**Published at 21/01/2023****Accepted at 08/01/2023****Abstract**

The guideline for the Building and Village Organization System No. (1) for the year 2022 aims to raise citizens' awareness of engineering matters pertaining to their buildings and related instructions, as well as a reference to facilitate employees' performance of their work. The importance of the guide is due to knowing the requirements for issuing building permits and preparing engineering plans.

**Key Words:** guidebook, building system.

**التعريف بنظام الأبنية:**

تم إعداد هذا الدليل الإرشادي بعد اقرار مجلس الوزراء النظام الجديد للأبنية وتنظيم المدن والقرى ويحمل الرقم (1) لسنة 2022، وبات بحيز التنفيذ إعتباراً من تاريخ 2022/1/2، ويتكون من (54) مادة تنظيمية ، ويضع النظام أحكاماً تنظيمية لكل استعمال من هذه الاستعمالات، بما في ذلك أحكام الإفراز لقطع الأراضي ضمن هذه المناطق، والتراخيص والارتدادات القانونية، وارتفاع البناء والمساحات الداخلية، وتوفير مواقف للمركبات، وإنشاء سور أو سياج شجري أو حاجز منسق حول البناء، بالإضافة إلى تحديد الكثافة السكانية في المناطق السكنية، وتنظيم إقامة الأبنية الفرعية والمؤقتة. ويحدد النظام كذلك آليات المحافظة على المباني التراثية داخل مناطق البلديات وتصنيفها وتقييمها وخطر هدمها، كما يمنع إشغال أي مبنى أو منشأة، وإيصال الخدمات لها قبل الحصول على إذن إشغال خطي من اللجنة المختصة كذلك يحدد الرسوم والتأمينات ومقدار مبالغ التجاوزات على أحكام التنظيم التي تستوفى عن المعاملات.

**أهمية الدليل الإرشادي:**

تستمد أهمية هذا الدليل ليكون مرشداً ميسراً لحصول جميع المعنيين بهذا النظام على المعلومة سواء كانوا من موظفين البلديات أو المؤسسات ذات الاختصاص، وكذلك كونه ينشر الوعي بين المواطنين عن متطلبات إنشاء المباني السكنية الخاصة، والاشتراطات الخاصة باستخراج تراخيص البناء وإعداد المخططات الهندسية، ورفع درجة الوعي لديهم بالأمر الهندسية البسيطة المتعلقة ببناء المساكن وتعريفهم بالاشتراطات التنفيذية لمبانيهم. وكذلك يوفر تغذية راجعة لموظفين والمراجعين على حد سواء.

**أهداف الدليل:**

- 1- تيسير الحصول على المعلومة لجميع المعنيين بهذا النظام.
- 2- رفع درجة الوعي لدى المواطنين بالأمر الهندسية التي تخص مبانيهم والتعليمات المتعلقة فيها.
- 3- رفع المستوى الفني والتصميمي لمخططات المباني السكنية والتجارية.
- 4- المحافظة على التراث المعماري المحلي.
- 5- إيضاح الشروط والتعليمات والأنظمة المتعلقة ببناء المساكن الخاصة.
- 6- إيضاح المخالفات المتعلقة بالأبنية.
- 7- إيضاح الاستثناءات المتعلقة بالأبنية.
- 8- يسهل من عمل موظفين البلديات ويسهل عليهم فهم القانون، والوصول على المعلومة بدقة.

**الفئات المستهدفة من الاستفادة من الدليل الإرشادي:**

- موظفين البلديات في المملكة الأردنية الهاشمية.
- مُتلقّي الخدمة (المواطنين).
- المستثمرين في قطاع الاسكانات.
- المكاتب الهندسية والمقاولين.
- المحاكم والقانونيين والمحامين.
- مديرية الأراضي والمساحة.

## جدول يوضح نظام الأبنية وتنظيم المدن والقرى رقم (1) لعام 2022م

رقم المادة	البيان	ملاحظات
1 أ/2	اسم النظام : نظام الأبنية وتنظيم المدن والقرى رقم (1) لعام 2022م . التعاريف : القانون/المجلس/الدائرة/المدير/اللجنة المختصة/ واجهة القطعة/البناء/السدة التجارية/ارتفاع البناء/طابق القبو/طابق التسوية/الطابق الأرضي/المساحة الإجمالية للبناء/المساحة الطابقية/النسبة الطابقية/النسبة المئوية للبناء/حجم البناء/الإرتداد/الشقة/مظلة واقية/الشرفة/المنور/مخططات الترخيص /الرخصة/الحفرة التجميعية المصمتة/المبنى التراثي/مشروع الإسكان/البناء العالي/البناء متعدد الإستعمال/البناء المؤقت/البناء الفرعي/المجمع التجاري/الروف/مواقف سيارات/شهادة المطابقة/المباني الخضراء/الأرض الخلاء المقيدة	ص 4 - 1
2/ب	اعتماد التعاريف أعلاه ما لم تدل القرينة على غير ذلك	
3	الجهة المستهدفة التي يطبق عليها النظام .	ص 4
4	استعمالات الأراضي في منطقة التنظيم : أ ( المناطق السكنية ، ب) التجارية ، ج) متعدد الاستعمال ، د) الصناعية ، هـ) مواقف السيارات ، و) المباني العامة ، ز) المكاتب والإدارات .	ص 5+4
5 أ/5 ب/5	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ استعمالات المناطق السكنية .</li> <li>▪ أبنية سكنية وأي استعمال آخر على مخطط التنظيم المقرر .</li> <li>▪ للمجلس وضع إحكام خاصة للاستعمالات الأخرى في الفقرة أ وفق الإجراءات الواردة في القانون .</li> </ul>	ص 6+5
ج/5/1	إقامة أبنية لاستعمالات غير السكن بقرار من مجلس التنظيم الأعلى / مقترح باستثناء المرخص منها قبل 2017/1/1م	
ب/5/1	استعمالات للقائم بقرار من مجلس التنظيم الأعلى .	
ج/5/2	خدمات محلية بقرار من اللجنة المختصة .	
ج/5/3	ممارسة أعمال من المنزل بقرار من رئيس البلدية أو رئيس لجنة البلدية .	
د/5	رسوم الاستعمالات الواردة في بند 1 فقرة ج .	
هـ/5	إصدار تعليمات لإضافة مهن على فقرة (ج) من هذه المادة من المجلس / مجلس تنظيم أعلى .	
6	استعمالات المناطق التجارية : (أ) تجاري مركزي ب) معارض تجارية ج) تجاري محلي د) تجاري طولي .	ص 6
7	استعمالات مناطق الأبنية متعددة الاستعمال .	ص 6
8	استعمالات المناطق الصناعية . أ. الحرفية ، ب. تقنية ، ج. خفيفة ، د. متوسطة ، هـ. ثقيلة . و. التحويلية	ص 8+7
9	سكن العمال في المناطق الصناعية وفق الشروط التي تحددها اللجنة المختصة .	ص 8
10 أ/10	المشاريع الاستثمارية <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ترخيص المشاريع الاستثمارية خارج المناطق التنظيمية وفق الأحكام التي يقرها</li> </ul>	

ص 9	المجلس وطبيعة المشروع الأمر الواجب تأمينها للمشاريع الاستثمارية من قبل مالك المشروع المشاريع الاستثمارية (جامعات ، كليات ، مدارس خاصة ..... الخ ) الأمر الواجب على صاحب المشروع توفيرها لمشاريع الإسكان .	10/ب 10/ج 10/د
ص 11+10 جدول	الاحكام التنظيمية لغايات افراز الاراضي وتقسيمها الحد الأدنى لمساحة الإفراز وطول الواجهة لجميع الإستعمالات في منطقة التنظيم . تطبيق الأحكام التي صدق بموجبها المخطط التنظيمي للإستعمالات التي لم يرد فيها نص . تطبق على الأبنية المقترحة فوق أبنية قائمة قبل نفاذ هذا النظام ومرخصة حسب الاصول الأحكام التي تم ترخيص البناء القائم بموجبها . على الرغم مما ورد في بند (1) من هذه الفقرة ولغايات ترخيص بناء مقترح فوق قائم مرخص يتجاوز قبل نفاذ هذا النظام لايستوفى تجاوز ارتداد اذا كان المقترح لا يخالف احكام هذا النظام .	11 11/أ 11/ب 11/ج/1 11/ج/2
ص 12+11	تقسيم أو تعديل على تقسيم (افراز) أي أرض 1. يتم التقسيم لأي أرض أو تعديل بموافقة اللجنة المختصة . 2. المستندات المطلوبة لطلب التقسيم والإفراز .	12 12/أ 12/ب
جدول	شروط الإفراز والتقسيم للأراضي . 1. حالات تخفيض القيود على الإفراز وتقسيم الأراضي . 2. لا يسمح بافراز وتقسيم قطعة أرض لها أكثر من صفة استعمال اذا كانت مساحة الجزء المتبقي منها اقل من الحد الأدنى للإفراز لاي من تلك الاستعمالات . 3. افراز قطعة مستقلة لقطعة تقل مساحتها عن الحد الأدنى لمرور طريق مستمك من الأشغال /أو طريق / تنظيمي . 4. موافقة اللجنة المختصة على استحداث الطرق الإفرازية من قبل المالك وأن يكون قابل للتنفيذ . 5. ربط سعة الطريق المفرز على مخطط التقسيم داخل حدود التنظيم بعدد القسائم المفرزة على هذا الطريق 6. سعة الطريق المفرز على مخطط الإفراز خارج حدود التنظيم لا تقل عن 6 م . 7. يجب الحصول على إذن أشغال للبناء المنوي افرازه (التقسيم) 8. يجب موافقة اللجنة المختصة ومصادقة مديرية الشؤون البلدية على الإفراز . 9. للمجلس الموافقة على طرق افرازية تقل سعتها عن الحد الأدنى بالفقرة (هـ) .	13 13/أ 13/ب 13/ج 13/د 13/هـ/1 13/هـ/2 13/و 13/ز 13/ح
ص 13	طلب الترخيص ومرفقاته يحظر تغيير معالم الأرض / حفر / ردم / اعمار ..... الخ الا بعد الترخيص من اللجنة المختصة . المستندات والبيانات المطلوبة لطلب الترخيص المقدم للجنة المختصة مرفقات + مخططات هندسية .	14 14/أ 14/ب
	ارتفاع البناء أو التسوية في حال تعدد الطرق وفي حالة الأرض أعلى من الطريق .	15

ص 15+14	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ آلية احتساب ارتفاع البناء في حالة وجود طرق متعددة وجزء منها أقل من 8 م أو نقل واجهتها عن 50% من طول الواجهة .</li> <li>▪ آلية احتساب الارتفاع في حال وقوع القطعة على أكثر من طريق أقل من 8 م أو نقل واجهتها عن 50% من طول الواجهة .</li> <li>▪ آلية احتساب ارتفاع أكثر من بناء في حال وجود أكثر من طريق .</li> <li>▪ آلية احتساب ارتفاع التسوية باستثناء التجاري .</li> <li>▪ آلية احتساب ارتفاع البناء في حال كانت الأرض أعلى من الطريق : .</li> <li>▪ من الارض الطبيعية شريطة عدم وجود التسوية .</li> <li>▪ استثناء أول طابق من أحكام الإرتفاع وعدد الطوابق/ في حال استعماله خدمات أو مواقف سيارات</li> <li>▪ يسمح برفع منسوب بلاط الأرضي عن الأرض الطبيعية أو الطريق بحد أقصى 2م في حال عدم وجود تسوية أو قبو وعلى أن لايزيد ارتفاع البناء عن الحد المسموح به وفق النظام .</li> <li>▪ استثناء طابق الخدمات الميكانيكية من الإرتفاع وعدد الطوابق مالم يستغل الطابق الارضي كمواقف للسيارات وفق الاستثناء الوارد في بند (4) من الفقرة (ب) من المادة (36) .</li> <li>▪ آلية احتساب ارتفاع البناء في حالة وقوع القطعة على طريق واحد وفيه مناسيب متعددة .</li> </ul>	1/15 2/15 3/15 15/ب 15/ج 15/ج/1 15/ج/2 15/د 15/هـ
ص 16+15 17 جدول	<p>أحكام التنظيم ، الأبنية العالية ، طابق اضافي للقطع المنظمة بعد 2018/1/16م</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ أحكام التنظيم لجميع الإستعمالات (ارتداد +مئوية + عدد طوابق + ارتفاع + مساحة خضراء)</li> <li>▪ السماح بإنشاء الأبنية العالية وفق شروط وأحكام .</li> <li>▪ الحالات التي يسمح فيها بزيادة الإرتفاع وعدد الطوابق .</li> <li>▪ لايسمح بزيادة ارتفاع البناء عن 60م .</li> <li>▪ استثناء السكن الأخضر والريفي والزراعي والمنظمة بأحكام خاصة والمخدومة بطرق أقل من 20م من تطبيق الفقرات (ب+ج+د) عليها .</li> <li>▪ السماح بطابق اضافي للمقترح على قطع منظمة ومصدق مخططها بعد 2018/1/16م على شوارع لا تقل عن 14م بتأمين مواقف للسيارات لهذا الطابق وبارتفاع لايزيد عن (4) م .</li> <li>▪ للمجلس الموافقة على اقامة أبنية دون التقيد بالمئوية بشروط .</li> </ul>	16 16/أ 16/ب 16/ج 16/د 16/هـ 16/و 16/ز
	<p>الرخصة/قرارها/مقاولها/رسومها/مدة سريانها وانجازها/والشركاء وموافقاتهم وأي شروط أخرى من اللجنة المختصة .</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ المدة الواجب على اللجنة المختصة النظر بها بطلب الترخيص من تاريخ استلام الطلب</li> <li>▪ حق الاعتراض على قرار اللجنة المختصة وفق احكام القانون .</li> <li>▪ اجراءات السلامة العامة في موقع المشروع قبل المباشرة بالتنفيذ (على المقاول المرخص) .</li> <li>▪ شرط اصدار الرخصة .</li> </ul>	17 17/أ 17/ب 17/ج 17/د

ص 19+18	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ تصريح حفر ونقل مخلفات لكل حاصل عل ترخيص مع تقديم تأمين مالي يحدد بتعليمات يصدرها رئيس البلدية وشروط مصادرة التأمين .</li> <li>▪ أمر مباشرة قبل البدء بتنفيذ المشروع وقبل صب الاساسات (الاجابة على طلب اذن الصب خلال المدة التي يحددها المجلس بموجب تعليمات يصدرها المجلس .</li> <li>▪ مدة سريان الرخصة وآلية التجديد والشروط .</li> <li>▪ مدة انجاز البناء من تاريخ إصدار الرخصة .</li> <li>▪ في حال تعدد المالكين / شروط إصدار الرخصة .</li> <li>▪ مساحة البناء وفق الحصص .</li> <li>▪ موافقة الشركاء .</li> <li>▪ مخطط توضيحي للموقع العام ومشملاته .</li> <li>▪ توفير ضعف الارتداد الجانبي بين الأبنية .</li> <li>▪ شروط خاصة للجنة المختصة .</li> </ul>	1/هـ/17 2/هـ/17 و/17 ز/17 ح/17 1/ح/17 2/ح/17 3/ح/17 4/ح/17 5/ح/17
ص 20+19	<ul style="list-style-type: none"> <li>آلية ترخيص الابنية القائمة قبل 2017/1/1 والمقترحة فوق أبنية مرخصة قبل 2017/1/1</li> <li>▪ حالات وشروط ترخيص الأبنية القائمة قبل 2017/1/1 .</li> <li>▪ آلية ترخيص بناء مقترح فوق قائم مرخص بتسهيلات قبل 2017/1/1م .</li> <li>▪ آلية ترخيص بناء مقترح فوق قائم مرخص بتجاوزات قبل 2017/1/1م .</li> </ul>	18 3+2+1/أ/18 1/ب/18 2/ب/18
ص 21+20 جدول	<ul style="list-style-type: none"> <li>رسوم الترخيص لجميع الاستعمالات داخل وخارج التنظيم وخارج الحدود والحاصل على تسهيلات .</li> <li>▪ جدول رسوم الترخيص والافراز والبروزات ورسم طلبات الترخيص والموقع والترسيم لجميع الاستعمالات للفئة الأولى وأبراج الاتصالات .</li> <li>▪ رسوم الترخيص حسب فئة البلدية باستثناء برج الاتصالات .</li> <li>▪ رسوم ترخيص الابنية السكنية خارج حدود البلدية .</li> <li>▪ رسوم ترخيص الابنية المقترحة الحاصلة على تخفيضات وفق المادة (37) من القانون .</li> </ul>	19 أ/19 ب/19 ج/19 د/19
ص +22+21 23 جدول	<ul style="list-style-type: none"> <li>رسوم ترخيص التجاوزات ونسبتها .</li> <li>آلية ترخيص التجاوز الواقع بعد 2017/1/1م ونسبة لالتجاوز التخفيضات الواردة في المادة (37) من القانون وآلية استيفاء رسومه وفق الفقرة (ب) بند 1+2+3 .</li> <li>▪ رسوم التجاوزات / ارتداد +مئوية+طابقية+حجمية+ارتفاع / للقائم قبل 2017/1/1 .</li> <li>▪ إصدار تعليمات من المجلس لتطبيق فقرة ب .</li> <li>▪ 60 % من الرسوم الواردة في البند (3) من فقرة (ب) للفئة الثانية و (50 % ) منها للفئة الثالثة .</li> </ul>	20 أ/20 ب/20 4/ب/20 ج/20
ص 23	<ul style="list-style-type: none"> <li>التأمينات وملحقات البناء واقتطاع جزء من التأمين</li> <li>التأمينات (مقدارها) .</li> <li>رسوم ملحقات البناء / الدرج والمصعد لكل طابق+اضافة المكرر في العلوي .</li> <li>الحالات التي يقتطع فيها جزء من التأمينات الواردة في (أ) .</li> </ul>	21 أ/21 ب/21 ج/21
	<ul style="list-style-type: none"> <li>رسوم ترخيص البناء القائم بعد 2017/1/1 بدون ترخيص</li> <li>▪ جدول رسوم الترخيص لجميع المناطق بما فيه البروز والاسوار لجميع الاستعمالات</li> </ul>	22 أ/22

جدول	داخل وخارج التنظيم وخارج الحدود . ▪ 60% من جميع الرسوم الواردة في الفقرة أ للغة الثانية و50% منها للغة الثالثة ▪ 50% من الرسوم في الفقرة أ لترخيص الابنية السكنية القائمة بدون ترخيص بعد 2017/1/1م خارج حدود البلدية .	ب/22 ج/22
ص24	المباني الخضراء الصديقة للبيئة والحوافز الممنوحة لها بعد النظام . ▪ التسهيلات والحوافز للمباني الخضراء وفق دليل البناء الأخضر 2+1 ▪ إحضار الشهادة من مجلس البناء الوطني بعد الانتهاء من البناء لإثبات مطابقتها لدليل البناء الأخضر وعلى ذلك تستوفى الرسوم وفق المادة 19+20.	23 أ/23 ب/23
ص25	تعديل رخصة الإنشاءات قبل المباشرة بالإعمال الإنشائية . ▪ شروط تعديل رخصة الإنشاءات (2+1) الوثائق المطلوبة والمخططات . ▪ المدة الواجب اتخاذ قرار التعديل لرخصة الإنشاءات خلالها . ▪ للجنة المختصة الموافقة أو الرفض على التعديل مع المبرر .	24 أ/24 ب/24 ج/24
ص25	حالات وقف العمل بمشروع الاعمار والمدة والاجراءات الواجب تنفيذها . ▪ الحالات الواجب على اللجنة المختصة وقف العمل بمشروع الاعمار فيها (6+5+4+3+2+1) ▪ تحديد الأعمال الواجب تنفيذها والمدة في قرار وقف الاعمار (تصويب ، هدم ، اعادة حال) ▪ الاجراء الذي تقوم به جهة الترخيص أو أي جهة أخرى في البلدية بعد انتهاء المدة .	25 أ/25 ب/25 ج/25
ص26	الكثافة السكانية . ▪ لغايات تحديد الكثافة السكنية ربط عدد الشقق بسعة الشارع المتاحم لقطعة الأرض . ▪ آلية احتساب المواقف في حال زيادة عدد الشقق عما ورد في فقرة أ . ▪ تأمين مواقف لكامل عدد الشقق . ▪ تضاف مواقف إضافية للعدد المشار إليه في بند 1 بنسبة 50% من المواقف للشقق الزائدة عن الحد المسموح به الواردة في فقرة أ .	26 أ/26 ب/26 ب/26 ب/26
جدول	المناور . ▪ لا يجوز الترخيص لأي بناء إلا إذا كانت كل غرفة مطلة على شرفة أو ساحة أو منور . ▪ الشروط الواجب توفرها في المناور المخصصة للانارة والتهوية . ▪ أبعاد ومساحات المناور . ▪ استثناء المنور من المئوية الطابقية .	27 أ/27 ب/27 ج/27 د/27
ص27	القبو : استخداماته ومنسوب سطحه الخرساني في المناطق التجارية استخدامات القبو 5+4+3+2+1 منسوب سطح القبو في المناطق التجارية / مع مستوى الشارع التجاري ولايسمح باستعمال الرصيف في أي انشاءات خاصة بالبناء .	28 أ/28 ب/28
ص28	البروز التجاري والمعماري والمظلات والشرفات في المناطق التجارية والسكنية ومظلات المداخل في المناطق السكنية . ▪ بروز تجاري يغطي جزء من الطريق او الارتداد الامامي .	29 أ/29

ص +29+28 30	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ شروط الشرفات الأمامية (مسافتها عن حدود خط البناء حسب سعة الشارع) .</li> <li>▪ شروط المظلات الواقية (عمقها وارتفاعها من الرصيف)</li> <li>▪ الحالات التي يسمح فيها بالبروز حسب عرض الشارع والارتفاع عن الرصيف والمسافة بين الشرفات وحد القطعة .</li> <li>▪ شروط البروز المعماري وابعاده (تجمالي أو للوقاية من العوامل الجوية) .</li> <li>▪ مظلات المدخل/تعريفها وشروطها(أمامية وجانبية) 4+3+2+1</li> <li>▪ الشرفات في المناطق السكنية (أ+ب+ج+د) .</li> <li>▪ سعة الطريق وعمق الشرفات بالارتداد الأمامي وداخل خط البناء ونسبة عرضها من واجهة البناء (واستأؤها من المثوية وتقديم الكفالات العدلية)</li> </ul>	1/أ/29 2/أ/29 3/أ/29 29/ب 29/ج 29/د 4+3+2+1/د/29
ص 30	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ تطبيق متطلبات كودات البناء الوطني المعمول بها .</li> <li>▪ على الأدراج المطلوب تأمينها عددها ومواصفاتها .</li> <li>▪ على عدد الأدراج ومواصفاتها والمطلوب تأمينها في المخازن الكبيرة .</li> <li>▪ على المواصفات الهندسية في الأدراج (ابعاد الدرج والبسطة ومواد البناء) .</li> <li>▪ المساحات الداخلية للبناء</li> <li>▪ على المصاعد في الأبنية</li> </ul>	30 أ/30 ب/30 ج/30 د/30 هـ/30
ص 30	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ الممرات والأدراج المكشوفة في الارتداد الأمامي لقطع أراضي تقع تحت مستوى الطريق وحظر استغلال ما تحتها لغير الغاية التي تم إنشاؤها لها .</li> </ul>	أ+ب/31
ص 30	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ التصوينة وشروطها وارتفاعها .</li> </ul>	ب+32
ص +31+30 32	<ul style="list-style-type: none"> <li>الاسوار وارتفاعها والطعم في الارتدادات وسقف الارتدادات ومرافق خدمات البناء وآبار المياه والصرف الصحي</li> <li>▪ الاسوار موادها وارتفاعها ومنسوب الطعم في الارتدادات والطعم اسفل موقف سيارة في الارتداد الجانبي .</li> <li>▪ استثناء بعض المباني الحكومية وذات الاستعمال الخاص من قيود الارتفاع للاسوار</li> <li>▪ سقف الارتدادات حسب مخطط طبوغرافي وتدرس كل حالة على حده بشروط .</li> <li>▪ سقف الارتداد الامامي جهة الشارع شريطة أن لايزيد طول السقف عن طول واجهة البناء على الشارع ومنسوبه وموقعه بالنسبة للشارع في حال وقوعه على أكثر من شارع .</li> <li>▪ استعمال اسفل الاسقف بالارتدادات (خدمات عامة) .... مواقف سيارات ، آبار ، خزانات ماء .....</li> <li>▪ شروط الرامبات المعلقة بالارتدادات واستئؤها من المساحة الاجمالية والطابقية .</li> <li>▪ مرافق خدمات البناء ،آبار تجميع المياه وشروطها ومواصفاتها وخزانات التحلل والصرف أو الحفرة الامتصاصية</li> </ul>	33 أ+ب/33 ج/33 د/33 أ+ب/2/د/33 د/33 د/33 د/33 د/33 هـ/33 هـ/33
ص 32	<ul style="list-style-type: none"> <li>الأبنية الفرعية في المناطق السكنية والصناعية .</li> <li>▪ الأبنية الفرعية وشروطها واستعمالاتها في المناطق السكنية .</li> <li>▪ أبنية فرعية في المناطق الصناعية شروطها وأغراضها .</li> </ul>	34 أ/34 6 ب/34
	<ul style="list-style-type: none"> <li>الأبنية المؤقتة .</li> </ul>	35

ص 33	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ الأبنية المؤقتة وأغراضها (سكن عمال+غرف حارس+خيم مناسبات ترفيهية وثقافية .</li> <li>▪ عربات الطعام المتنقلة في المناطق التجارية ومتعدد الاستعمال والموافقات اللازمة من الجهات المختصة .</li> </ul>	أ/35 ج/35
ص +34+33 36+35	<p>مواقف السيارات المكشوفة أو المسقوفة وتأمينها في الارتدادات الامامية والجانبية والخلفية والمسقوفة وتأمينها وآلية احتساب العدد والطابق المخصص للمواقف وسعة المداخل وعدد المواقف حسب الاستعمال ورسوم المواقف بسبب تعذر قبولها وعدم استعمالها .</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ لا تفرض المواقف على قطع أراضي لا يخدمها إلا درج أو ممر يقل عن 3م وعدد الشقق عليها لا يزيد عن 8 .</li> <li>▪ شروط توفير مواقف سيارات مكشوفة أو مسقوفة .</li> <li>▪ توفير العدد المطلوب لكامل البناء المسموح به حسب النظام .</li> <li>▪ مواقف على عدد الشقق أو المساحات المراد ترخيصها شريطة عدم الترخيص مستقبلاً إلا بتأمين مواقف .</li> <li>▪ آلية احتساب جزء الموقف .</li> <li>▪ استثناء الطابق المخصص لمواقف السيارات من الارتفاع يتضمن خدمات لاتزيد عن 25% من مساحته</li> <li>▪ استثناء مساحات مواقف السيارات في التسوية من المئوية</li> <li>▪ شروط مواقف السيارات في الارتداد الأمامي باستثناء المناطق السكنية.</li> <li>▪ شروط المواقف المكشوفة في الارتدادات الجانبية والخلفية .</li> <li>▪ العرض الصافي + تأمين ارتداد أمامي خلفها + فتحة الدخول للمواقف تساوي أو أكبر من عرض الموقف + حرية المناورة للدخول والخروج ضمن حدود القطعة.</li> <li>▪ جدول الحد الأدنى لعدد مواقف السيارات حسب الاستعمالات</li> <li>▪ للمجلس إصدار تعليمات لوضع حد أدنى لعدد المواقف للاستعمالات غير الواردة في الجدول .</li> <li>▪ تأمين المواقف في قطعة مجاورة او مقابلة مصدقة بصفة استعمال مواقف (اذا لم يتم تأمينها في قطعة الأرض)</li> <li>▪ جدول يبين قيمة بدل المواقف حسب الاستعمال في حال الغاؤها بسبب خطأ فني .</li> <li>▪ بدل المواقف للفئة الثانية والثالثة 50%</li> <li>▪ ايداع بدل المواقف بصندوق خاص لإنشاء مواقف عامة</li> <li>▪ عدم اجازة استخدام المواقف المكشوفة او المسقوفة لأي استعمال آخر .</li> <li>▪ بدل المواقف للمقترح فوق أبنية قبل تاريخ 2017/1/1م / 20% من البديل حسب الجدول في حال تعذر تأمينها</li> <li>▪ تعذر تأمين مواقف المهن للأبنية قبل 2017/1/1م (رسم سنوي) حسب فئة البلدية .</li> </ul>	36 أ/36 ب/36 ب/36 1/ب/36 2/ب/36 3/ب/36 4/ب/36 5/ب/36 ج/36 د/36 4+3+2+1/د/36 هـ/36 و/36 ز/36 1/ح/36 2/ح/36 3/ح/36 ط/36 1/ي/36 2/ي/36
ص 37+36	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ مواقف السيارات وأبعادها وممراتها ونسبة ميلانها ومساحاتها وارتفاعها ونسبة ميلان ممراتها .</li> <li>▪ أبعاد المواقف وممراتها حسب زاوية الاصطفاف .</li> <li>▪ مساحة الموقف مع ممراته .</li> <li>▪ ارتفاع الموقف من الأرضية إلى أسفل السقف أو أي تمديدات (المسافة الرأسية) .</li> <li>▪ ممرات اصطفاف السيارات ونسبة ميلانها .</li> </ul>	37 أ/37 ب/37 ج/37 د/37

37 ص	شروط ممرات الدخول والخروج والممرات الداخلية لمواقف السيارات المقطع الطولي والعرضي . <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ المقطع الطولي/ ميل الرامب والارتفاع الحر .</li> <li>▪ المقطع العرضي / عرض المدخل مع عدد السيارات أقل من 30 أو أكثر من 30 .</li> <li>▪ المنعطفات (نق داخلي 5 + نق خارجي = 5 + عرض الطريق ) للسيارات اقل من 30 وأكثر من 30</li> <li>▪ مواقف لا تتاح فيها إمكانية الدوران (بسبب الصعوبات الفنية أو صغر مساحة البناء بعدد 4 مواقف باستثناء الارتداد الأمامي) .</li> </ul>	38 أ/38 ب/38 ج/38+1 د/38
38+37 ص	شروط أماكن اصطافاف السيارات <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ضمن حدود قطعة الأرض ولا تتعارض مع حرية حركة السير من وإلى المواقف وحركة المرور بينها وبين الطريق</li> <li>▪ أبعاد مكان الانتظار</li> </ul>	39 أ/39 ب/39
38 ص	المواقف الآلية <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ دراسة فنية + خطة لحركة المرور وأماكن الدخول والخروج + الموافقات الخاصة بها</li> </ul>	40 أ+ب+ج/40
39+38 ص	اذن الأشغال وشروطه ومدته وآلية تجديده والغاؤه . <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ متطلب إشغال المنشأة (إذن أشغال خطي من اللجنة) مطابق لشروط الترخيص ويقدم بعد انتهاء الاعمار وشروط الحصول عليه .</li> <li>▪ شروط الحصول على إذن أشغال (إنشاء البناء وجاهزيته) :: تأمين مواقف والمدخل والمخارج+ خدمات البناء + آبار مياه + خزانات تجميع مياه + خزان 2م 3 لكل وحدة سكنية + الساحات الخضراء + ازالة الانقاض والابنية المؤقتة + دفاع مدني للابنية التي يشترط لها .</li> <li>▪ التنسيق مع جميع الدوائر الخدمية لعدم منح الخدمة ورخص المهن قبل الحصول على اذن اشغال .</li> <li>▪ مدة اذن الاشغال وتجديد لاي بناء مطابق لشروط الرخصة أو تم تعديله أو جرت عليه اضافة وذلك بناء على قرار من اللجنة المختصة .</li> <li>▪ مدة إذن الأشغال للبناء المكتمل حسب النظام .</li> <li>▪ الحالات التي يكون فيها إذن الأشغال ملغي حكماً (1) . صدر بناء على معلومات كاذبة أو مضللة 2 . صدر خلافاً للأنظمة أو خالف الترخيص) .</li> <li>▪ إصدار اخطار تنفيذ للتصويب في حال الغاء اذن الاشغال .</li> </ul>	41 أ+ب+ج/41 ج/41+1+2+3+4+5 د/41 هـ/41 و/41+1+2 ز/41
40+39 ص	المباني التراثية وحصرها وتصنيفها وتقييمها وثبيتها على المخططات <ul style="list-style-type: none"> <li>أ . حظر هدمها أو تخريبها + موافقة الجهات المختصة</li> <li>ب . موافقة الجهات المختصة في حال وقوع العقار مجاور لموقع اثري / تاريخي</li> <li>ج . وقف العمل عند العثور على أي آثار</li> <li>د . عدم اجراء تعديل على المباني التراثية</li> <li>هـ . يحظر البناء على الارض الواقع عليها مباني تراثية في حال هدمها .</li> </ul>	42 أ+ب+ج+د+هـ/42
41+40 ص	محطات المحروقات وقاعات المناسبات وصالات الافراح . <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ شروط محطات المحروقات ومناطق إقامتها ورسوم ترخيصها</li> </ul>	43 أ/43
	مساحة القطعة وعرض الواجهة - سعة الطريق - الارتدادات - الخدمات - موافقة	أ/43+1+2+3+4+5

ص 41+40	الجهات المعنية - اقامة طابقين وارتفاعه والنسبة المئوية للبناء بما فيه المظلات والأبنية الفرعية واستعمالها لأي من الغايات المسموحة ضمن صفة الاستعمال للقطعة ومساحة لغايات شحن السيارات . شروط قاعات المناسبات وصالات الأفراح ومناطق إقامتها المساحة ، الواجهة - سعة الطريق - طريق خدمات - الارتدادات - الأحكام المتعلقة بالمواقف - التقييد بأي تعليمات من المجلس .	7+6 5+4+3+2+1/ب/43
ص 42+41	ترخيص الابنية السكنية خارج التنظيم . جدول أحكام التنظيم القطع (حسب المساحة للقطع وتطبق لترخيص الابنية السكنية خارج التنظيم) . شروط اقامة البناء لخدمة اغراض المشروع شروط اصدار الرخصة في حال تعدد المالكين (مساحة البناء والحصص وموافقة الشركاء والتعهد وموقع عام للارض مع الشوارع والطرق والابنية والارتدادات بين الابنية وشروط خاصة من اللجنة المختصة) .	44 أ/44 ب/44 ج/44 5+4+3+2+1
ص 43+42	ترخيص المنشآت الزراعية خارج التنظيم (حظائر الحيوانات + معاصر الزيتون) شروط ترخيص حظائر الحيوانات والدواجن . الموافقات اللازمة (موافقة اللجنة المختصة من وزارة البيئة) + المناطق المخصصة حسب نظام استعمال الاراضي + زراعة ضمن المشروع . شروط ترخيص معاصر الزيتون التقييد بالتعليمات الصادرة عن الجهات المختصة (موافقة اللجنة المختصة في وزارة الزراعة) + المناطق المخصصة حسب نظام استعمال الاراضي + زراعة ضمن المشروع + الارتدادات المئوية + الارتفاع .	45 أ/45 ب/45 3+2+1
ص 43	معامل الطوب والبلاط ومناشير الحجر والرخام . شروط ترخيص معامل الطوب والبلاط ومناشير الحجر والرخام الموافقات اللازمة من اللجنة المختصة من وزارة البيئة + المناطق المخصصة لها حسب نظام استعمال الاراضي . أحكام ترخيص الابنية لمعامل الطوب والبلاط ومناشير الحجر الارتدادات + المئوية + عدد الطوابق والارتفاع .	46 أ/46 ب/46 3+2+1
ص +44+43 46+45	أحكام عامة ترخيص المباني الحكومية (الشروط) . قطعة على طريقتين متقاطعتين (تجاري + سكني) . قطعة بين طريقتين (تجاري + سكني) . حالات الأبنية ضمن التجاري الطولي بنائين متصلين أو منفصلين على قطعة تجاري ويليها سكني ويمكن تقسيمها قطعة تجاري ويليها سكن ولا يمكن تقسيمها (بناء متصل برسوم التجاري) . قطعة تجاري ويليها سكن والجزء التجاري مفصول عن الشارع التجاري وغير متصل به لوجود قطعة أخرى (بناء سكن على كامل القطعة برسوم السكن) . استعمالات الطوابق العلوية في المناطق التجارية باستثناء الارضي لغايات السكن أو	47 أ/47 ب/47 ج/47 د/47 1/د/47 2/د/47 3/د/47 4/د/47

	استعمال آخر .	
	آلية احتساب ارتفاع التجاري والمعارض التجارية وعدم فتح ابواب جانبية في الطابق الارضي ضمن العمق التجاري .	5/د/47
	قطعة أرض لها أكثر من صفة استعمال وغير قابلة للافراز يطبق على كامل القطعة الاستعمال المقرر للجزء الأكبر منها .	ه/47
	بناء قائم على أرض حسب الاستعمال المنظم وتم تحويل استعمالها وآلية استيفاء الرسوم .	و/47
	بناء قائم على أرض مخالف للاستعمال المقرر وعدلت الأحكام لاقرار الاستعمال المخالف وآلية استيفاء الرسوم	ز/47
	تجاوز ناتج عن استهلاك للنفع العام (ارتداد + مئوية) لا يحسب .	ح/47
	استثناء مساحة بيت الدرج والحصص من المئوية والطابقية لحد أعلى 25 م <sup>2</sup>	ط/47
	الحفرة التجميعية تبعد 2 م عن القطعة المجاورة	ي/47
	رسوم ترخيص المشاريع خارج التنظيم / مايمثلها داخل التنظيم	ك/47
	استعمال مناطق السكن الخاص محدود الارتفاع والسكن الأخضر والسكن الريفي والسكن الزراعي / للسكن ودور العبادة فقط	ل/47
	لايجوز استعمال العقارات المحاذية للطرق الدائرية أو النافذة أو المحاور الرئيسية للغايات التجارية أو الصناعية الا بموافقة الأشغال ومجلس التنظيم الاعلى .	م/47
	ساحات طلاب المدارس الخاصة	ن/47
	مواقف سيارات بالاجرة بمناطق التنظيم كافة وفق تعليمات يصدرها المجلس .	س/47
	يسمح انشاء خلايا لتوليد الطاقة على الاسطح القائمة بموافقة اللجنة المختصة شريطة الحصول على اذن اشغال .	ع/47
	مولدات كهربائية اضافية لبعض الاستعمالات .	ف/47
	عدم البناء في الارض الخلاء .	ص/47
	الروف وشروطه وأحكامه وطابق السطح شروطه وأحكامه	48
	شروط الروف في المناطق المسموح فيها (النسبة المئوية + الارتفاع + الارتدادات)	3+2+1/أ/48
ص 47+46	شروط طابق السطح في المناطق السكنية (أ+ب+ج+د)	5+4+3+2+1/ب/48
	(نسبة مساحته + الارتفاع يتبع للطابق الأخير بدرج داخلي + لا يكون له منافذ على السطح + لا تترك في سطحه فتحة + منسوب سطحه واستعماله)	6+
	التدابير الاحترازية لغايات تطبيق النظام والحد من المخالفات	49
ص 47	وقف الخدمات عن البناء	أ/49
	عدم إصدار تراخيص جديدة + عدم تجديد تراخيص	2+1/ب/49
	مراقبة أعمال اللجان وإيقاف وتصحيح القرارات المخالفة	50
ص 48+47	مراقبة أعمال اللجان	أ/50
	إيقاف قرار أو الترخيص في حال صدوره بوجه غير مشروع ورفع للوزير	ب/50
	إجراءات الوزير وفق الفقرة ب	ج/50
	تصحيح القرار من اللجنة المختصة	1/ج/50

	إحالة الموضوع لمجلس التنظيم الاعلى لاتخاذ القرار	2/ج/50
ص 48	العقوبات وازالة المخالفات للأبنية التي تنشأ بعد صدور هذا النظام ووقف الخدمات العقوبات المنصوص عليها في القانون ازالة أي مخالفة وفق المادة 38 قائمة بعد صدور هذا النظام المعدل وقف الخدمات عن البناء لحين التصويب للمخالفة	51 أ/51 ب/51 ج/51
ص 48	ترخيص الابنية القائمة قبل 2017/1/1 م .	أ/52
ص 48	ابراج الاتصالات المرخصة قبل 2017/1/1 م .	ب/52
ص 48	للووزير بناء على تنسيب المجلس إصدار التعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا النظام	53
ص 49	الغاء نظام 136 لعام 2016م وإبقاء العمل بالتعليمات والقرارات الصادرة بمقتضاه إلى أن تلغى أو تعدل	54

### الخاتمة:

يعتبر من الأنظمة المهمة التي تنظم تراخيص الأبنية، وكذلك يضع النظام أحكاماً تنظيمية لكل استعمال من هذه الاستعمالات، بما في ذلك أحكام الإفراز لقطع الأراضي ضمن هذه المناطق، ويلزم النظام الأشخاص بالحصول على ترخيص قبل تنفيذ أي مشروع بناء، أو إقامة إنشاءات ضمن تلك المناطق؛ سواء أكانت داخل التنظيم أم خارجه، ويحدد النظام أحكام وشروط الحصول على هذا الترخيص، بالإضافة إلى تحديد الكثافة السكانية في المناطق السكنية، كذلك يحدد الرسوم والتأمينات ومقدار مبالغ التجاوزات على أحكام التنظيم.

### المراجع:

الجريدة الرسمية. (2021). نظام الأبنية وتنظيم المدن والقرى، نشر في 2021/12/12، ويعمل به اعتبار من 2022/1/2.

الفرسوني، عطا والقواسمة، انتصار والصمادي، سكينه. (2022). الدليل الإرشادي لنظام الأبنية رقم (1) لسنة 2022، بلدية اربد الكبرى.

الموقع الإلكتروني لوزارة الإدارة المحلية، (2022)، ([www.mola.gov.jo/AR/Pages](http://www.mola.gov.jo/AR/Pages)).