

نظام التخطيط والتنظيم داخل حدود أمانة عمان - رقم (81) لسنة 2025

المادة: (1)

يسمى هذا النظام (نظام التخطيط والتنظيم داخل حدود أمانة عمان لسنة 2025) ويعمل به اعتبارا من 1/1/2026.

المادة: (2)

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

القانون	:قانون أمانة عمان.
الأمانة	:أمانة عمان الكبرى.
اللجنة	:لجنة التخطيط المركزية المشكلة بموجب أحكام هذا النظام.
اللجنة الاستشارية	: اللجنة الاستشارية الخاصة بالتخطيط المستقبلي.
مديرية التخطيط	: مديرية التخطيط في الأمانة.
الخطط الرسمية	: خطة المدينة وخطة المنطقة وخطة الحي.
المخططات التنظيمية	: الوثائق والرسومات التي تصدرها الأمانة وتحدد بموجبها أحكام التنظيم الصادرة عنها والمنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة (17) من هذا النظام.
جلسة الاستماع	: الجلسة المخصصة لاستماع وجهات نظر أصحاب العلاقة بخصوص الإجراءات المتخذة وفقا لأحكام هذا النظام.
العمل المناخي	: أي إجراء يتخذ للحد من الآثار الحالية والمتوقعة لتغير المناخ من خلال تعزيز القدرة على التكيف مع النظم البيئية وتقليل انبعاثات الغازات الدفيئة أو إزالتها من الغلاف الجوي، وتحسين البنية التحتية ورفع الجاهزية والوعي البيئي والقدرات البشرية والفنية.
الأبنية الخضراء	: الأبنية التي يتم تصميمها وتنفيذها لتتناسب مع المتطلبات والمعايير العالمية للتنمية المستدامة والتكيف المبني على الأنظمة البيئية وتكون مطابقة لمواصفات محددة من جهة محلية أو دولية معتمدة مانحة لشهادات الأبنية الخضراء.

البنية التحتية
الخضراء
مجموعة التدابير المصممة بشكل استراتيجي لتعزيز قيمة البيئة من خلال استخدام الأنظمة الطبيعية كالشبكات المتصلة بالدورة الطبيعية للمياه الجوفية أو السطحية للمساعدة على الإدارة المستدامة لمياه الأمطار وتخفيف آثار التغير المناخي، وتوفير مساحات للأنشطة المجتمعية وحماية الموائل الطبيعية.

المالك
صاحب العقار المسجل في سجلات دوائر الأراضي والمساحة أو المسجل كإيجار تمولي لصالحه أو متولي الوقف.

العقار
قطعة الأرض والبناء المقام عليها وأي حصة شائعة في أي منهما.

الأرض
أي أموال غير منقولة.

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

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

البناء المتصل
سلسلة من الأبنية المتصلة لكل وحدة منها مدخل مستقل.

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

البناء المتعدد الشقق
البناء المؤلف من ثلاث شقق أو أكثر.

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

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

الطرق الخضراء
الطرق المصممة لتحقيق معايير الاستدامة البيئية، وتستخدم المواد الطبيعية في إنشائها وتضمينها أنظمة لتصريف مياه الأمطار.

متعدد الاستعمال
أراض تتضمن استعمالاً سكنياً إضافة إلى استعمالات غير سكنية مسموح بها ضمن مناطق وفئات التنظيم المختلفة.

الاستعمال المخالف
استعمال أرض أو بناء لغير الغاية المقررة بموجب مخطط تنظيمي مصدق أو خلافاً لأي رخصة صدرت وفقاً للتشريعات النافذة.

التنظيم المترابك : أداة من أدوات التخطيط يتم بموجبها التعديل على قيود أحكام التنظيم الصادرة وفقا لما هو محدد على مخططات التنظيم.

الارتداد : الفناء الواقع بين خط البناء وحدود قطعة الأرض من الجهات جميعها غير مسموح البناء فيه أو استغلاله إلا وفقا للأحكام المعمول بها.

مساحة البناء : مجموع مساحات المساقط الأفقية لأي بناء أو أبنية بما في ذلك الإنشاءات المسقوفة المتصلة به وتستثنى منها الشرفات البارزة والشرفات المكشوفة والبروزات المعمارية والمظلات والأدراج الخارجية المكشوفة والممرات والأدراج المعلقة ومعابر السيارات والخزانات وآبار المياه وطوابق الخدمات الكهروميكانيكية أو أجزائها ومواقف السيارات والأبنية الفرعية والمناور ومجاري التهوية العمودية الميكانيكية والأقبية والسدد.

المساحة الطابقية : مجموع مساحات المساقط الأفقية المسقوفة لطوابق البناء جميعها وتستثنى منها الشرفات المكشوفة والبروزات المعمارية والمظلات والأدراج الخارجية المكشوفة والممرات والأدراج المعلقة ومعابر السيارات وآبار المياه وطوابق الخدمات الكهروميكانيكية أو أجزائها والخزانات ومواقف السيارات والأبنية الفرعية والمناور ومجاري التهوية العمودية الميكانيكية والأقبية والسدد التجارية وطوابق التسوية.

فئة التنظيم : نوع من أنواع الاستعمال المقررة للأراضي والأبنية وفقا للأحكام التنظيمية المتعلقة بها أو المخططات التنظيمية المصدقة والمنصوص عليها في الملحق رقم (1) من هذا النظام.

الكثافة السكنية : عدد الشقق المسموح إنشاؤها على الوحدة الإفرافية.

الكثافة العمرانية : الاستعمالات والمساحات المسموح بها ضمن منطقة محددة.

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

المادة: (3)

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

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

المادة: (4)

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

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

المادة: (5)

لغايات تنفيذ أحكام هذا النظام، يمارس مدير المدينة المهام التالية: -

أ- متابعة قيام كافة المديریات المعنية بوضع الاستراتيجيات والمشاريع اللازمة لتنفيذ الخطط الرسمية وما ينشأ عن هذه الخطط من خدمات تقدمها الأمانة، وفقا للمعايير والإجراءات المحددة في القانون وهذا النظام.

ب- إعداد التقارير المتعلقة بوضع وتنفيذ الخطط الرسمية وأي إجراءات أو مشاريع قائمة أو جديدة ورفعها إلى الأمين بشكل دوري وكلما دعت الحاجة لعرضها على المجلس.

ج- أي مهام أخرى يكلفه بها الأمين.

المادة: (6)

أ-تشكل لجنة تسمى (لجنة التخطيط المركزية (برئاسة الأمين وعضوية كل من: -

1. نائب أمين عمان.

2. عضوين من مجلس الأمانة يتم تسميتهما من قبل المجلس بتوصية من الأمين على أن تكون لديهما الخبرة اللازمة في مجالات التخطيط والتنظيم وغيرها من المجالات ذوات العلاقة.

3. مدير المدينة.

4. نائب مدير المدينة للتخطيط والتنمية الاقتصادية.

5. نائب مدير المدينة لقطاع الأشغال العامة.

ب-تتولى اللجنة المهام والصلاحيات التالية: -

1. مراجعة خطة المدينة وخطة المنطقة لغايات اعتمادهما وإقرارهما حسب الأصول.

2. مراجعة خطة الحي واعتمادها لغايات إقرارها حسب الأصول.

3. إصدار القرارات وفق الإجراءات الواردة في هذا النظام والتعليمات والملاحق الصادرة بمقتضاه.

4. الإشراف على عملية الدعم الفني أو الاستشاري المقدم لغايات إعداد الخطط الرسمية.

5. متابعة قيام مديرية التخطيط بتطبيق عملية المشاركة المجتمعية وفقا لأحكام هذا النظام.

6. أي مهام أخرى يكلفها بها الأمين.

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

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

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

المادة: (7)

أ- تمارس مديرية التخطيط ودوائرها وأقسامها بصفقتها المرجع المختص المهام التالية: -

1. إعداد الخطط الرسمية ورفع التوصيات والمقترحات حولها ونشر القرارات المتعلقة بها.
2. إجراء التشاور المنظم والمشاركة المجتمعية وجلسات الاستماع بحضور عضو المجلس الممثل وفق الأسس المعتمدة.
3. استلام المشاريع والمعاملات ودراساتها ورفع التوصيات اللازمة بشأنها وإصدار القرارات وفق أحكام هذا النظام والتعليمات والملاحق.
4. أي مهام أخرى يكلفها بها الأمين أو مدير المدينة.

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

المادة: (8)

أ- تتضمن الخطط الرسمية الصادرة عن الأمانة المستويات التالية: -

- المستوى الأول : خطة المدينة والتي تغطي كامل الأراضي الواقعة داخل حدود الأمانة.
- المستوى الثاني : خطة المنطقة والتي تغطي كامل الأراضي الواقعة ضمن منطقة واحدة أو أكثر داخل حدود الأمانة.

المستوى الثالث
خطة الحي والتي تغطي كامل الأراضي الواقعة ضمن مساحة جغرافية معينة تم تخطيطها وتنظيمها ضمن حي أو أحياء جديدة أو قائمة داخل حدود الأمانة على أن لا تتجاوز المساحة (5000) دونم الا إذا رأت اللجنة ضرورة توسيعها.

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

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

1. معايير تحديد المساحات وحدودها خلال عملية التخطيط والتنظيم وتحديد الأراضي واستعمالاتها.
2. معايير البنية التحتية اللازمة لتخطيط شبكات النقل والأرصعة والطرق والمرور وشبكات المياه والصرف الصحي والكهرباء والاتصالات وغيرها.
3. معايير الاستدامة البيئية والتكيف المبني على الأنظمة البيئية اللازمة للحفاظ على المواد الطبيعية وحماية البيئة وعناصرها والحد من التلوث.
4. معايير التصميم الحضري اللازم لتحسين الشكل الجمالي للمدينة والتوافق مع الطابع الثقافي والتراثي للمدينة.
5. معايير السلامة العامة المتعلقة بالتخطيط لمواجهة الكوارث الطبيعية وضمان الاستجابة لتلك الظروف.
6. معايير المشاركة المجتمعية من أجل الاستجابة لاحتياجات القاطنين في المدينة وإشراك الأفراد والقطاع الخاص والمجتمع المحلي في عملية التخطيط والتنظيم.
7. أي معايير فنية أو اقتصادية أو اجتماعية أو تراثية أخرى ذات علاقة بعملية التخطيط.

المادة: (9)

أ- تصدر اللجنة قرارها بالبداية بإعداد خطة المدينة على أن يتضمن خطة العمل والمدة الزمنية اللازمة لإعدادها.

ب- تقوم مديرية التخطيط بإجراء الدراسة الفنية التي يتم من خلالها جمع وتحليل كافة المعلومات والبيانات اللازمة لإعداد الخطة بالتنسيق مع المديريات المعنية والتشاور مع الجهات المعنية وعقد جلسة استماع واحدة أو أكثر مع ذوي المصلحة.

ج- تقوم مديرية التخطيط، وبعد الانتهاء من الدراسة الفنية بوضع خطة المدينة والتي يجب أن تتضمن ما يلي: -

1. ملخصا لمخرجات الدراسة والفرص والتحديات بما في ذلك فرص التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

2. شرحا مفصلا لمنهجية وإجراءات ومخرجات التنسيق والتشاور التي تمت وآلية التواصل المستقبلية مع ذوي المصلحة.

3. الرؤية الشمولية ومبادئ وأهداف التخطيط الحضري ضمن نطاق الخطة.

4. التوجهات الاستراتيجية والسياسات ومحاور العمل العامة للمواضيع الرئيسية المرتبطة بالتخطيط الحضري، بحيث تشمل ما يلي: -

- أهداف السياسة الحضرية الوطنية والسياسات والمبادرات المنبثقة عن أهدافها وترجمتها بالشكل المعقول كما ينطبق على مستوى الخطة ونطاقها.

- الربط بين الخطة والأهداف والسياسات القطاعية وخطط العمل المحلية والإقليمية والوطنية ذوات العلاقة.

- ما ينبثق عن السياسات العامة والأهداف من مبادرات وبرامج ومشاريع استراتيجية حالية ومستقبلية مساندة ومؤشرات أداء، والحلول المحددة المنوي تطبيقها لبلوغ الرؤية الشمولية وتحقيق أهداف التخطيط الحضري.

- خطوات التنفيذ والأطر الزمنية والموازنات إن وجدت أو تم تحديدها وقت إعداد الخطة.

- أي أمور أخرى خاصة بمستوى الخطة ونطاقها.

5. مخططات ورسومات توضيحية بما يتناسب ومستوى الخطة وذلك لبيان ما يلي: -

- الحدود الجغرافية لنطاق الخطة.
- العناصر المكانية الرئيسية للخطة والمساحة الواقعة ضمن نطاقها.
- مراكز النمو الحالية والمستقبلية.
- استعمالات الأراضي المستقبلية.
- المساحات الحساسة طبيعيا أو بيئيا أو ثقافيا أو تاريخيا أو زراعيًا.
- المساحات المعرضة للمخاطر الطبيعية أو المناخية أو التي من صنع الإنسان.
- محاور النقل والتنقل الرئيسية الحالية والمستقبلية.
- تصور واضح لمواقع وشكل النمو العمراني والنمط الحضري والمعماري للمباني بما يخدم أهداف الخطة ومستواها.
- تصور واضح لأنظمة البنى التحتية اللازمة لتنفيذ الخطة.
- حدود النمو الحضري.
- المناطق خارج مراكز حدود النمو وخارج التنظيم وضوابط التطوير فيها.
- أي عناصر أخرى يرى القائمون على إعداد الخطة أنها جزء أساسي منها.

المادة: (10)

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

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

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

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

2. اعتمادها لغايات رفعها إلى المجلس.

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

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

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

ز- تنشر خطة المدينة المقررة على الموقع الرسمي للأمانة.

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

المادة: (11)

أ- تصدر اللجنة قرارها بالبداة بإعداد خطة لمنطقة واحدة أو أكثر متضمنا تحديد فريق العمل المختص وخطة العمل والمدة الزمنية اللازمة لإعدادها.

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

ج- يقوم فريق العمل المختص، وبعد الانتهاء من الدراسة الفنية بإعداد خطة المنطقة أو المناطق التي يجب أن تتضمن الأمور المنصوص عليها في الفقرة (ج) من المادة (9) من هذا النظام وعلى أن يتم تخصيصها لتكون على مستوى المنطقة أو المناطق المحددة.

د- تعرض خطة المنطقة أو المناطق على اللجنة لمراجعتها، ويحق للجنة أن تطلب إجراء أي تعديل عليها، ولها الحق بإجراء التشاور مع الجهات المعنية وذوي المصلحة ودعوة من تراه مناسبة لمناقشة ما ورد

فيها، وفي حال موافقتها على الخطة تقوم برفعها إلى مدير المدينة لاعتمادها خلال سبعة أيام عمل لغايات رفعها إلى الأمين وله الحق بعرضها على اللجنة الاستشارية.

هـ- يتخذ الأمين أياً من القرارات التالية فيما يتعلق بخطة المنطقة: -

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

2. إقرار خطة المنطقة أو المناطق.

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

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

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

المادة: (12)

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

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

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

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

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

1. حدود الأراضي موضع التخطيط بشكل أولي.

2. الدعوة لحضور جلسة استماع عامة على أن يحدد مكان إقامتها وموعدها.

ج- تعقد مديرية التخطيط جلسة الاستماع العامة خلال مدة لا تتجاوز (21) واحداً وعشرين يوم عمل من تاريخ الإعلان في الجريدة الرسمية.

د- يحق لأي شخص ذي مصلحة تقديم أي مقترح أو اعتراض خطي أو إلكتروني إلى الأمانة فيما يتعلق بخطة الحي المنوي إعدادها خلال مدة لا تتجاوز (14) أربعة عشر يوماً من تاريخ انعقاد جلسة الاستماع العامة.

هـ - على مديرية التخطيط جمع وتحليل كافة المقترحات والاعتراضات وتوثيقها وإعداد تقرير مفصل بردودها وتوصياتها، ورفعها إلى اللجنة خلال مدة لا تتجاوز (14) أربعة عشر يوم عمل من انتهاء المدة المحددة في الفقرة (د) من هذه المادة.

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

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

المادة: (13)

أ- تصدر اللجنة قراراً بالبدء بإعداد خطة حي واحد أو أكثر ويكون قرارها نهائياً، على أن يتم نشر القرار في الجريدة الرسمية وفي صحيفة محلية يومية وعلى الموقع الرسمي للأمانة.

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

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

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

1. التحليل الديموغرافي:-

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

2. استعمالات الأراضي وتنظيمها:-

- أنماط استعمالات الأراضي الحالية.
- السياسات الحضرية لاستعمالات الأراضي والأحكام التنظيمية الخاصة بها.
- المناطق القابلة للتطوير أو إعادة التطوير.

3. الإسكان:-

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

4. الأوضاع الاقتصادية: -

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

5. البنية التحتية والخدمات: -

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

6. المرافق والمراكز المجتمعية: -

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

7. البيئة الطبيعية والعمل المناخي: -

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

8. السياق التاريخي والثقافي: -

- المعالم التاريخية والمواقع التراثية والأثرية والهوية المعمارية.

- الهوية الثقافية والمجتمعية.
- جهود الحفاظ على الإرث التاريخي والثقافي والأنشطة الثقافية.
- 9. الرفاه الاجتماعي والمجتمعي: -
 - المنظمات المجتمعية والخدمات الاجتماعية.
 - حق الوصول لكبار السن وللأشخاص ذوي الإعاقة وإدماجهم.
 - السلامة العامة وإحصاءاتها.
 - مؤشرات جودة الحياة ومدى المشاركة المجتمعية.
- 10. نهج ومخرجات المشاركة والتشاور مع الأطراف المعنية والمجتمع: -
 - الاستطلاعات، مجموعات التركيز، والمقابلات مع ممثلين عن السكان وأصحاب الأعمال وغيرهم من الأطراف المعنية.
 - الاجتماعات وورش العمل المجتمعية.
 - التغذية الراجعة حول احتياجات المجتمع وتطلعاته.
- 11-الإطار السياسي التخطيطي والتنظيمي: -
 - السياسات وخطط العمل المحلية والإقليمية والوطنية التي تؤثر على المنطقة وتتأثر بها.
 - المحددات القانونية والتشريعية.
 - مجالات التطوير المستقبلية.
- 12-التحليل المقارن: -
 - المقارنة مع المجتمعات أو الأحياء والتحديات والفرص المشابهة.
 - الدروس المستفادة من الممارسات الفضلى والحلول المبتكرة.
- 13-أي جوانب أخرى أو مستجدة ضرورية لإتمام الدراسة المرجعية.

المادة: (14)

أ-يقوم فريق العمل المشكل، وبعد الانتهاء من الدراسة المرجعية بإعداد خطة الحي على أن تتضمن الأجزاء والمرفقات التالية: -

1. الجزء الأول: وثيقة السياسات الحضرية والتي تحتوي ملخص الدراسة المرجعية، والرؤية والأهداف الخاصة بخطة الحي وشرحاً مفصلاً لواقع الحال من مختلف النواحي والقضايا التي تواجه الحي، وكيفية مواءمة الخطة مع خطط المناطق وخطة المدينة والمعايير الفنية والاقتصادية والاجتماعية والتراثية والاستدامة البيئية والعمل المناخي وغيرها.

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

3. الجزء الثالث: الأحكام التنظيمية الأساسية والتي تتضمن الأحكام المنصوص عليها في المادة (17) من هذا النظام.

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

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

المادة: (15)

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

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

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

د- يحق لأي شخص ذي مصلحة تقديم أي مقترح أو اعتراض خطي أو إلكتروني إلى الأمانة فيما يتعلق بمسودة خطة الحي وذلك خلال مدة لا تتجاوز (30) ثلاثين يوما من تاريخ آخر جلسة استماع عامة عقدت.

هـ- على فريق العمل المختص جمع وتحليل كافة المقترحات والاعتراضات وتوثيقها وإعداد تقرير مفصل بردودها وتوصياتها، ورفعها إلى اللجنة خلال مدة لا تتجاوز (21) واحدا وعشرين يوم عمل من انتهاء المدة المحددة في الفقرة (د) من هذه المادة.

و- تعقد اللجنة خلال مدة لا تتجاوز (14) يوم عمل من تاريخ استلام التقرير المنصوص عليه في الفقرة (هـ) من هذه المادة اجتماعا خاصا ليتم فيه عرض ومناقشة التقرير وكافة المقترحات والاعتراضات، واتخاذ القرار اللازم بشأنها، ويحق لها دعوة من تراه مناسبة.

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

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

ط- ينشر قرار اللجنة ومدير المدينة بإقرار خطة الحي ومخططاتها ومرفقاتها في الجريدة الرسمية خلال (7) سبعة أيام عمل من تاريخ اعتمادها من اللجنة، وتعتبر هذه الخطة نهائية وملزمة ونافذة بعد (30) يوما من تاريخ نشرها في الجريدة الرسمية.

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

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

المادة: (16)

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

1. حدود المساحة الجغرافية وترابطها مع خطط الأحياء والبلديات المجاورة لها .
2. التصنيف العام للأراضي الواقعة ضمن المساحة الجغرافية وتحديد المناطق المخصصة للزراعة.
3. وصفا عاما لملكية الأراضي سواء أكانت ملكية عامة أم خاصة.
4. الطرق والشوارع الرئيسية وكيفية ارتباطها مع شبكة الطرق والمواصلات.
5. الأبنية القائمة سواء أكانت سكنية أم استثمارية.
6. التجمعات السكانية والتوزيع السكاني.
7. الأحكام التنظيمية الخاصة المطبقة فقط داخل تلك المساحات والتي يتوجب أن تراعي طبيعة المنطقة والتجمعات السكانية وأماكن حماية الموروث الحضاري والعمراني والطبيعي والاحتياجات والأنشطة الاقتصادية والتخطيط المستقبلي.
8. أي أمر آخر مرتبط بعملية التخطيط.

ب- تقوم اللجنة بمراجعة المخططات والأحكام التنظيمية المرفقة بها لكل مساحة على حدة والموافقة عليها، ولها أن تقوم بعقد جلسة استماع عامة أو نشرها للتشاور حول ما ورد فيها.

ج- يتم نشر قرار الموافقة في الجريدة الرسمية، كما تنشر المخططات الأولية والأحكام التنظيمية الخاصة بها على الموقع الإلكتروني للأمانة، ويتم تحديث كافة الأنظمة الإلكترونية ذوات العلاقة.

د- لا تعتبر أي مخططات صادرة بموجب أحكام هذه المادة نهائية ولا تعتبر بأي شكل من الأشكال بديلا عن خطة الحي ومرفقاتها حال إعدادها وإقرارها لاحقا وفق أحكام هذا النظام والتعليمات الصادرة بمقتضاه.

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

المادة: (17)

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

1. استعمالات الأراضي وفئاتها التنظيمية المختلفة.
2. الأبنية والأنشطة الاقتصادية المسموح بإقامتها وممارستها وفق فئات التنظيم.
3. مساحة الأرض والنسبة المئوية للبناء.
4. الأبنية من حيث ارتفاعها وارتداداتها ومساحاتها وطوابقها وأسوارها وخدماتها.
5. المواقع المطلوب توفيرها.
6. الكثافة السكنية والكثافة العمرانية.
7. الحفاظ على البيئة والتنوع الحيوي والعمل المناخي والبنية التحتية الخضراء والمناطق الزراعية وإدارة الموارد المائية وتصريف مياه الأمطار بما يتوافق ومعايير التكيف المبني على الأنظمة البيئية.
8. المناطق والمساحات المفتوحة والخضراء والمساحات المنسقة والحدائق.
9. المواقع التراثية والأثرية والأحكام الخاصة بها.
10. المواقع ذوات النمط العمراني الخاص وأحكام التصميم الخاصة بها.
11. مناطق التخطيط الخاص والأحكام الخاصة بها.
12. خدمات البنية التحتية من حيث خطوط المياه والمجاري العامة والكهرباء وتصريف مياه الأمطار وخدمات البنية التحتية الرمادية والخضراء للشبكات والاتصالات ومحطات التنقية وتوليد الكهرباء وأي خدمات عامة أخرى.
13. أي أمور أخرى لازمة لعملية التخطيط الحضري والتنظيم.

ب-يحق للأمانة أن تستعمل منهجيات التخطيط الحضري اللازمة لوضع أحكام التنظيم المختلفة، مثل التنظيم المتراكب ومغلف البناء ومستوى المرجع وغيرها.

المادة: (18)

أ- تحدد كافة أحكام التنظيم: -

1. لكل حي وفقا للمخططات التنظيمية الصادرة له.

2. للأراضي خارج التنظيم وفقا للمخططات الموضوعية.

ب- تعتبر أحكام التنظيم المشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة أحكاماً أساسية ومرجعية والتي يتم من خلالها تنظيم الحي والأراضي وعملية البناء وممارسة المهن ضمنها.

المادة: (19)

أ- تعمل الأمانة على تطبيق منهجيات العمل المناخي والتكيف المبني على الأنظمة البيئية والبنية التحتية الخضراء خلال عملية التخطيط والتنظيم والتنفيذ، ولجنة الحق بإصدار أي أحكام خاصة بها.

ب- للجنة بناء على تنسيب مديرية التخطيط اعتماد أي شهادة محلية أو إقليمية أو دولية متعلقة بتصنيف المباني الخضراء وفق منهجية العمل الخاصة بها، ويصدر المجلس التعليمات اللازمة لتحديد أسس وإجراءات الاعتماد، والحوافز الفنية والتنظيمية والمالية التي يحق للأمانة منحها للأبنية الخضراء المطابقة وإجراءات العمل الواجب اتباعها من قبل المديريات المعنية.

المادة: (20)

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

المنطقة التنظيمية الفئات التنظيمية

1. سكن (أ).

2. سكن (ب).

3. سكن (ج).

4. سكن (د).

5. سكن شعبي.

6. سكن أخضر.

7. سكن خاص.

8. سكن زراعي.

9. سكن ريفي.

منطقة السكن

1. تجاري مركزي.

2. تجاري عادي.

3. تجاري محلي.

4. مجمعات تجارية.

منطقة التجاري

5. تجاري لخدمة الحي.

6. مركز تجاري.

1. الصناعات الثقيلة.

2. الصناعات المتوسطة.

3. الصناعات الخفيفة.

4. الصناعات التحويلية.

5. الصناعات التقنية والأعمال.

6. المستودعات.

منطقة الصناعات

-المكاتب.

منطقة المكاتب

1. متعدد الاستعمال.

2. متعدد الاستعمال الترفيهي.

منطقة متعدد الاستعمال

1. مرافق تعليمية.

2. مرافق صحية.

3. مرافق دينية.

4. مرافق ثقافية وترفيهية.

5. مرافق رياضية.

6. مرافق أمنية وحكومية وخاصة.

7. مراكز الخدمة الاجتماعية وحاضنات الأعمال.

منطقة الاستعمال
المؤسسي/ الخدمات العامة

1. مكب نفايات محطات تحويلية للنفايات، مراكز إعادة التدوير مناطق

لإدارة النفايات المفروزة مراكز تجمع Drop points.

2. كسارات ومقالع.

3. مقابر.

4. مسلخ.

5. أسواق بيع المواشي.

6. أسواق شعبية.

7. خدمات عامة/ محطة محروقات أو محطة شحن كهربائية خزان مياه،

محطة كهرباء.

منطقة الخدمات اللوجستية

مكتب النشاشيبي للمحاماة
nashashibi law office

1. منطقة خضراء للحي.
 2. منطقة خضراء للمنطقة.
 3. منطقة خضراء للمدينة.
 4. ساحات منسقة.
 5. منطقة خضراء.
 6. متنزهات.
 7. غابات.
- المناطق الخضراء والفضاءات الحضرية
1. المشاريع وحدائق الزراعة الحضرية.
 2. مشاتل.
- منطقة الزراعة الحضرية

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

- 1- تخصيص مناطق وفئات تنظيمية محددة بما في ذلك منطقة التخطيط الخاص، ومنطقة النمط العمراني الخاص وأنواع السكن المختلفة ضمن الخطط الرسمية ومخططاتها وأحكامها.
- 2- أن تقرر استحداث مناطق وفئات تنظيمية جديدة لازمة لعملية التخطيط الحضري، على أن ينشر القرار في الجريدة الرسمية.

المادة: (21)

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

1. الأحكام التنظيمية العامة الصادرة ضمن الملحق رقم (1) المرفق بهذا النظام.
 2. الأحكام التنظيمية الخاصة الصادرة ضمن المخططات التنظيمية وفقا للملاحق المرفقة بهذا النظام.
- ب- يستمر العمل بالأحكام التنظيمية والمخططات والقرارات الصادرة عن مجلس التنظيم الأعلى واللجان المتعلقة بكافة المواضيع المرتبطة بالتخطيط والتنظيم والأبنية باستثناء القرارات المتعلقة بالمساحات خارج التنظيم، إلى حين صدور الأحكام التنظيمية الجديدة وفقا لأحكام هذا النظام، عند تخطيط أي مساحة أو إقرار أي خطة حي جديدة.
- ج- تعتبر كافة المخططات التنظيمية الصادرة قبل صدور هذا النظام وما يرتبط بها من أحكام تنظيمية خاصة أو عامة أو إضافية بموجب التشريعات السابقة وكذلك القرارات والرخص والأذونات الصادرة سارية بما ورد فيها بمقتضى التشريعات التي صدرت بموجبها.
- د- تعتبر المخططات الهيكلية قبل صدور هذا النظام مصدقة بشكل نهائي ولا يمكن الطعن فيها بأي شكل من الأشكال.

هـ- تعتبر جميع التعديلات التنظيمية الصادرة قبل نفاذ أحكام هذا النظام والمصدقة بموجب قرارات اللجنة اللوائية وغير الحاصلة على قرار مجلس التنظيم الأعلى، مصدقة بشكل نهائي وحسب قرار اللجنة اللوائية المنشور في الجريدة الرسمية.

المادة: (22)

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

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

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

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

3. تخطيط وإنشاء أماكن الترفيه والملاعب الرياضية والبيادين وساحات لعب الأطفال.

4. تصميم وإنشاء وزراعة الحدائق العامة وصيانتها.

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

6. المحافظة على المناطق الطبيعية والمحتفظ بها وزراعتها وصيانتها.

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

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

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

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

ج-يتم احتساب قيمة عوائد التنظيم بالدينار لكل متر مربع للأرض وعلى أن يتم تقسيم الكلفة بشكل متناسب على كافة الأراضي كل حسب قيمتها الإدارية المعتمدة في دائرة الأراضي والمساحة وقت إصدار القرار

ومساحتها وموقعها واستعمالها التنظيمي وأحكامها التنظيمية وأطوال الواجهات، ويحق للأمانة أن تأخذ بعين الاعتبار أي عوامل أخرى بما فيها قيم العقارات أو الإنشاءات الصادرة بموجب تقارير التقييم أو قرارات الأحكام القضائية.

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

المادة: (23)

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

ب-يتم احتساب قيمة عوائد التحسين بالدينار لكل متر مربع للأرض من خلال تحديد الفرق بين قيمة الأرض الحالية وقيمتها الجديدة بعد التحسين في التاريخ الذي سبق اختيار ذلك الموقع للإعمار وتستوفي عوائد التحسين بنسبة (20%) من قيمة هذا الفرق إذا كانت الأرض تقع ضمن مسافة لا تتجاوز (500) الخمسمائة متر عن الموقع وبنسبة (10%) من قيمة هذا الفرق إذا كانت تقع على بعد يزيد على (500) الخمسمائة متر عن الموقع ولا تتجاوز (1000) الألف متر.

المادة: (24)

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

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

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

د-في حال الموافقة الأولية من اللجنة على الدراسة، يتم الإعلان في صحيفة محلية يومية وعلى الموقع الإلكتروني للأمانة عن عقد جلسة استماع عامة واحدة أو أكثر خلال مدة لا تتجاوز (30) يوم عمل من تاريخ الإعلان لعرض الدراسة ومرفقاتها على ذوي المصلحة.

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

و-تعرض الدراسة ومرفقاتها والتقرير والتوصيات على اللجنة من أجل مراجعتها لغايات اعتمادها، وإصدار القرار بفرض عوائد التنظيم أو عوائد التحسين حسب واقع الحال.

ز-يحق للأمين عرض الدراسة والتقرير والتوصيات على اللجنة الاستشارية قبل قيام اللجنة باتخاذ القرار وفقا للفقرة (و) من هذه المادة.

ح- يحق للأمين وبموافقة أغلبية أعضاء المجلس أن يقرر تخفيض عوائد التنظيم وعوائد التحسين بنسبة لا تتجاوز (20%) من القيمة المحددة لكل منهما، لدعم فئات مجتمعية محددة أو مشاريع تنموية خاصة أو بيئية، أو مشاريع أو أبنية خضراء مستقبلية، أو لأي سبب آخر يراه ضرورياً، على أن يكون القرار الصادر بالتخفيض مسبباً.

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

المادة: (25)

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

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

المادة: (26)

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

ب- تسدد عوائد التنظيم وعوائد التحسين إلى الأمانة خلال مدة أقصاها سنة من التاريخ الذي تحققت فيه، وعلى أن يتم حسم ما نسبته (10%) من القيمة المحددة إذا ما تم الدفع خلال سنة من تاريخ نشر القرار.

ج- إذا تأخر تسديد العوائد عن الموعد المحدد في الفقرة (ب) من هذه المادة، فيحق للجنة فرض غرامة لا تتجاوز (5%) من قيمة العوائد المتأخر دفعها عن كل سنة تأخير، وعلى أن لا تتجاوز قيمة الغرامة (20%) من قيمة العوائد.

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

هـ- 1- لا يجوز قيد أي معاملة بشأن تسجيل أي عقار في السجل العقاري ما لم يتم دفع كافة المستحقات المترتبة على ذلك.

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

و-إذا استحق المبلغ ولم يتم دفع عوائد التنظيم أو عوائد التحسين خلال المدة المقررة أو المدة المتفق عليها، فتحصل العوائد وفقا للإجراءات المنصوص عليها في المادة (28) من القانون بما في ذلك كافة المطالبات القانونية ذوات العلاقة.

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

المادة: (27)

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

ب-يجوز للأمانة القيام بما يلي: -

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

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

3-تخصيص أي أرض ضمن خطة الحي من أجل استملاكها إذا كان هذا الاستملاك سوف ينفذ خلال مدة (5) خمس سنوات من تاريخ إقرار الخطة ومخططاتها، وفي حال انقضاء تلك المدة ولم تستملك الأمانة قطعة الأرض المخصصة، فيحق لصاحب الأرض تقديم إشعار للأمانة لإعادة الأرض إليه وتصبح الأرض المخصصة لهذا الاستملاك فاقدة لهذه الصفة إذا انقضت مدة (6) ستة أشهر من تاريخ ذلك الإشعار ولم تقم الأمانة باتخاذ الإجراءات اللازمة خلالها.

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

د-يصدر المجلس التعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام هذه المادة.

المادة: (28)

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

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

1-قائمة بأسماء المالكين الذين تقدموا بالطلب وحصصهم.

2-الأسباب والمبررات الفنية للبدء بإجراءات مشروع التقسيم التشاركي.

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

4- خطة عمل تتضمن الإجراءات والتكاليف الرئيسية المتوقعة.

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

د- في حال صدور الموافقة الأولية للجنة، تتولى مديرية التخطيط دعوة مالكي الأراضي أو من يمثلونهم ضمن منطقة مشروع التقسيم التشاركي لحضور جلسة استماع تعقد معهم لعرض ومناقشة التقرير الفني المعد منها وتوثيق أي ملاحظات أو مقترحات يقدمونها على أن يتم توجيه الدعوة قبل (14) أربعة عشر يوم عمل من موعد انعقادها من خلال النشر في صحيفة محلية يومية واحدة وعلى الموقع الإلكتروني للأمانة وفي المنطقة المعنية.

هـ- في حال الموافقة الخطية لمالكي ثلثي الحصة في الأراضي أو من يمثلونهم ضمن منطقة مشروع التقسيم التشاركي، تصدر اللجنة خلال مدة لا تتجاوز (10) عشرة أيام عمل من تاريخ استكمال الموافقات، قراراً بالمباشرة على إعداد الدراسة وفقاً لأحكام المادة (29) من هذا النظام، ولا يجوز لأي مالك أرض الرجوع عن موافقته في أي مرحلة لاحقة.

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

ز- لا يجوز إصدار أي رخصة أو موافقة أو قيام أي شخص بإعمار أي بناء جديد أو إضافة أي ملحق للبناء القائم ضمن القطع موضوع تقسيم الأراضي التشاركي تحت طائلة البطلان، ويحق للأمانة إزالتها وتحمل المخالف الكلف إضافة إلى (15%) مصاريف إدارية.

ح- لا تتحمل الأمانة أي كلف أو تعويضات ناتجة عن عملية التقسيم التشاركي عند قيامها باقتطاع المساحات اللازمة لإقامة الشوارع والخدمات ضمن قطعة الأرض بما لا يتجاوز ما نسبته (30%) من مساحة الأرض.

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

المادة: (29)

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

1. ممثلين عن مديرية التخطيط والمديريات المعنية في الأمانة.

2. ممثل عن الدائرة القانونية في الأمانة.

3. مندوب من دائرة الأراضي والمساحة.

4. مقدر عقاري معتمد أو أكثر حسب مساحة المنطقة.

5. محاسب قانوني مرخص.

ب- يحق للأمين تسمية عضو أو أكثر ممن يمثلون ما لا يقل عن مالكي (50%) من الحصص في الأراضي ضمن لجنة التقسيم التشاركي الفنية، ويكون لهم حق حضور اجتماعات اللجنة وإبداء الرأي دون أن يكون لهم حق التصويت.

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

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

1. رفعاً مساحياً شاملاً لجميع قطع الأراضي الواقعة ضمن منطقة التقسيم، وتوثيق ما عليها من منشآت وأشجار وأسوار والشوارع القائمة، والبنية التحتية، والمرافق العامة.

2. تحديد حالة الأبنية المقامة ضمن المنطقة، وبيان تلك المراد الحفاظ عليها أو إزالتها لأغراض التخطيط وإعادة التوزيع.

3. تقدير القيمة المادية للعقار وما عليه والحقوق المكتسبة للعقار كحقوق الإجارة أو الانتفاع حسب حصص المالكين لكل عقار قبل التقسيم وفقاً للقيمة الإدارية المعتمدة من دائرة الأراضي والمساحة.

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

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

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

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

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

المادة: (30)

أ- في حال صدور قرار اللجنة بالموافقة الأولية على الدراسة، تقوم مديرية التخطيط بالإعلان عن عقد جلسة استماع عامة لعرضها على مالكي الأراضي ضمن منطقة التقسيم التشاركي، وينشر الإعلان قبل موعد الجلسة بأربعة عشر (14) يوم عمل على الأقل في صحيفة محلية يومية وعلى الموقع الإلكتروني الرسمي للأمانة وفي المنطقة المعنية.

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

ج- يحق لأي من مالكي الأراضي أو من يمثلونهم ضمن منطقة التقسيم التشاركي، تقديم اعتراض خطي أو إلكتروني على الدراسة إلى مديرية التخطيط خلال مدة أقصاها (30) ثلاثون يوماً من اليوم التالي لتاريخ انعقاد جلسة الاستماع.

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

هـ- تتولى لجنة الاعتراضات دراسة كافة الاعتراضات المقدمة على الدراسة وتحليلها خلال مدة لا تتجاوز (30) ثلاثين يوم عمل من تاريخ انتهاء مدة تقديم الاعتراضات، وتصدر تقريراً مفصلاً يتضمن ردودها وتوصياتها وترفعه إلى اللجنة.

و- تعقد اللجنة اجتماعاً خلال مدة لا تتجاوز (21) واحداً وعشرين يوم عمل من تاريخ تسلم تقرير لجنة الاعتراضات لمناقشة محتواه وتصدر قرارها إما بقبول الدراسة بصيغتها النهائية، أو بإعادتها إلى لجنة التقسيم التشاركي الفنية لإجراء التعديلات اللازمة أو برفضها لأسباب جوهرية مبررة.

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

ح- يحق لأي من المالكين المتضررين من قرار اللجنة الصادر باعتماد مخطط التقسيم التشاركي الطعن فيه أمام المحكمة الإدارية خلال مدة لا تتجاوز (60) ستين يوماً من اليوم التالي لتاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

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

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

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

3. رفع القيد عن المعاملات العقارية والتخطيطية والبنائية ضمن منطقة التقسيم التشاركي وفق القوائم الجديدة وأحكام التنظيم المعتمدة.

المادة: (31)

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

ب- يراعى عند إفراز الأراضي وفقاً لأحكام هذا النظام ما يلي: -

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

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

منطقة التنظيم	فئة التنظيم	المساحة (متر مربع)	الواجهة على الشارع (متر طول)
منطقة السكن	سكن (أ)	1000	25
	سكن (ب)	750	20
	سكن (ج)	500	18
	سكن (د)	300	13
	سكن شعبي	150	10
	سكن أخضر ضمن سكن (أ)	2000	40
	سكن أخضر ضمن سكن (ب)	1500	35
	سكن أخضر ضمن سكن (ج)	1200	25
	سكن أخضر ضمن سكن (د)	800	20
	سكن خاص ضمن سكن (أ)	1000	25
منطقة التجاري	سكن خاص ضمن سكن (ب)	750	18
	سكن زراعي	10000	-
	سكن ريفي	4000	40
	تجاري مركزي	150	10
منطقة التجاري	تجاري عادي ضمن سكن (أ)	600	22
	تجاري عادي ضمن سكن (ب)	600	22

منطقة التنظيم	فئة التنظيم	المساحة (متر مربع)	الواجهة على الشارع (متر طول)
	تجاري عادي ضمن سكن (ج)	400	15
	تجاري عادي ضمن سكن (د)	200	12
	تجاري عادي ضمن سكن شعبي	100	10
	تجاري محلي	تطبق شروط الإفراز للقطاع السكني الذي يقع فيه	
	مجمعات تجارية	5000	50
	صناعات ثقيلة	5000	50
	صناعات متوسطة	2000	40
	صناعات خفيفة	1000	25
منطقة الصناعات	صناعات تحويلية	500	15
	صناعات التقنية والأعمال	2000	40
	صناعات	2000	40
	منطقة متعدد الاستعمال تطبق شروط الإفراز حسب الأحكام المصدقة ضمن الدراسة		
منطقة المكاتب	تطبق شروط الإفراز للقطاع السكني الذي يقع فيه		

المادة: (32)

أ- تحدد القيود التنظيمية المقررة لفئات التنظيم الحدود الدنيا لمساحات وواجهات قطع الأراضي المؤقتة المقترحة على الطرق ويجوز لمديرية التخطيط الموافقة على تخفيض تلك القيود بنسبة (10%) حداً أعلى في أي حالة من الحالات التالية: -

1. إذا كان مشروع الإفراز بين شركاء في قطعة الأرض.
2. إذا بلغت نسبة اقتطاع الشوارع التنظيمية والإفرازية من مساحة قطعة الأرض الجاري عليها الإفراز (33%) حداً أدنى.

ب- يكون الحد الأدنى لعرض الطرق العامة (14) متراً إلا أنه يجوز: -

1. أن يكون عرض الشارع (12) مترا إذا كان طوله لا يزيد على (150) مترا وذا نهاية مغلقة تتناسب مع ساعات الشوارع على أن يقاس (150) مترا من مدخل الطريق إلى مركز النهاية المغلقة.

2. أن يكون عرض الشارع (12) مترا إذا كان نافذا بطول (100) متر ضمن منطقة السكن فقط.

3. اقتراح طرق على منحنيات التقاطعات شريطة أن لا تقل المسافة ما بين الطريق المقترح ونقطة بداية أو نهاية المنحنى أيهما أقرب عن (60) مترا، ولا تطبق الشروط المنصوص عليها في هذا البند عند اقتراح إنشاء ممرات مشاة أو أدراج على منحنيات التقاطعات.

4. أن يكون عرض الطريق (6) أمتار إذا كانت تؤدي إلى قطعة واحدة غير قابلة للتجزئة حسب الأحكام المصدقة.

5. أن يحدد عرض الشارع، حسب مقتضى الحال، في حال إمكانية توفير سعة الشارع من القطع المجاورة.

6. إذا كان الشارع يشكل استمرارية لشوارع تنظيمية أو إفرازية اعتمدت سابقا.

7. أن لا يقل عرض الطريق عن (3) أمتار إذا كانت ممرات مشاة أو أدراجا على أن يتم توضيح ذلك كتابة على مخططات الإفراز وإرفاق تصميم مقطع طولي للأدراج المقترحة.

8. أن لا يزيد طول البلوك في المنطقة السكنية على (250) مترا مقاسة على طول البلوك وإذا زاد على ذلك فيجب توفير ممر عبر البلوك وبعرض لا يقل عن (3) أمتار ويخصص لممر المشاة فقط.

9. عند وقوع أي قطعة ناجمة عن مشروع إفراز التجزئة على منحنى تقاطع شوارع لا تقل سعة إحداها عن (16) مترا يجب تأمين طريق لخدمة هذه القطعة، وذلك للقطع الواقعة ضمن مناطق التنظيم جميعها باستثناء فئات السكن الأخضر والريفي والزراعي.

10. أن تكون منحنيات التقاء الطرق والشوارع متناسبة مع ساعات الطرق والشوارع المتقاطعة.

11. أن يكون عرض الشارع (12) مترا في فئات السكن (الريفي، الزراعي، الأخضر، الخاص) وخارج التنظيم.

12. أن يتم الالتزام بالشوارع الاستدلالية الواردة ضمن أي دراسات موضحة ضمن خطة الحي عند إفراز الأراضي.

ج- يكون الحد الأدنى لعرض الشوارع العامة (16) مترا في منطقة الصناعات.

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

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

1. أن لا يزيد فرق المنسوب للقطع الناتجة على (4.5) أربعة أمتار ونصف، ويطبق مستوى المرجع في الحالات التي يزيد الفرق فيها على ذلك.

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

و- لمديرية التخطيط القيام بما يلي: -

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

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

المادة: (33)

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

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

1. سند الملكية.

2. مخطط الأراضي.

3. مخطط الإفراز المقترح إضافة إلى نسخة إلكترونية منه مطابقاً لأحكام التنظيم وموضحاً فيه القطع المقترحة وأرقامها المؤقتة وأبعادها وأي منشآت قائمة عليها، وسعة الطرق والممرات التنظيمية الإفرازية ومنحنياتها ونسبة ميلانها الطولي والعرضي، وجدول المساحات للقطع المؤقتة وللطرق التنظيمية والإفرازية من مكتب المساحة المرخص.

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

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

6. تقرير من مكتب هندسي مرخص في حال تجاوزت مساحة الأرض المنوي إفرازها (50) دونماً.

ج. على مديرية التخطيط وخلال مدة لا تتجاوز (10) عشرة أيام عمل من تاريخ تقديم الطلب القيام بمراجعة الوثائق المرسلة وتدقيقها والتواصل مع مقدم الطلب لاستكمال الوثائق والمخططات أو إجراء أي تصحيح أو تكليف بالتعديل وتحديد مدة مناسبة لذلك.

د. تقوم مديرية التخطيط وخلال مدة لا تتجاوز (10) عشرة أيام عمل من تاريخ استكمال الوثائق والمخططات النهائية بالأمور التالية حسب واقع الحال:-

1. إجراء الكشف الحسي على الموقع إذا دعت الحاجة لذلك.
2. في حال تجاوز فرق المنسوب (18%)، يتم تحويل الطلب لدائرة الدراسات والتصميم في الأمانة لمراجعة وإصدار بروفائلات الشوارع الجديدة، على أن يتم إصدارها خلال مدة لا تتجاوز (10) أيام عمل.
- هـ . على مديرية التخطيط، في حال استوفى طلب الإفراز جميع الشروط والمتطلبات والموافقات وتم دفع الرسوم المستحقة أن تقوم وخلال يوم عمل واحد باعتماد مخطط الإفراز الجديد وتوجيه كتاب إلى دائرة الأراضي والمساحة يدويا أو إلكترونيا لاستكمال الإجراءات.
- و. في حال تم طلب تجديد كتاب الإفراز ودون إجراء أي تعديلات على عدد القسائم ضمن مشروع الإفراز، تقوم المديرية بإصدار الكتب اللازمة إلى دائرة الأراضي والمساحة، وبدون أي رسوم.

المادة: (34)

مع مراعاة أحكام هذا النظام والمخططات التنظيمية الصادرة بمقتضاه: -

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

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

2. يتم احتساب مساحة الشرفات من ضمن مساحة الوحدة الإفرازية.

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

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

5. يجوز تتببع الأبنية الفرعية للشقة المستفيدة منها وحسب المخططات الهندسية.

6. في حالات إفراز بناء قائم ضمن قطعة مشاع حاصل على ترخيص وإذن إشغال ساري المفعول وباقي الشركاء لم يقوموا بالبناء حتى تاريخ الإفراز فإنه يترتب توضيح حصته من الأرض كي

لا تسجل باقي الأرض عند إفراز البناء خدمات مشتركة شريطة توضيحها على المخططات الهندسية وبموافقة جميع المالكين.

7. توضيح المنطقة الخضراء على المخططات الإفرازية.

ج-يُقدم طلب مشروع إفراز الأبنية موقعا عليه من المساح المفوض من المالكين مرفقا به الوثائق التالية:-

1. سند الملكية.
2. مخطط الأراضي.
3. مخطط موقع تنظيمي.

4. إذن إشغال ساري المفعول مطابق لمشروع الإفراز المقترح والمخططات الهندسية المعتمدة التي تم بموجبها منح إذن الإشغال.

5. مخطط الإفراز المقترح إضافة إلى نسخة إلكترونية منه موضحا فيه الموقع العام والوحدات المقترحة وأرقامها المؤقتة وأبعادها وجداول المساحات ووصفها من حيث الاتجاهات الجغرافية ومبيناً فيه موقع ومساحة أجزاء طوابق الخدمات والمواقف والترسات التي تتبع كل وحدة افرازية ويشمل مخطط الإفراز موقع ومساحة الأجزاء المتبعة لكل وحدة من طوابق الخدمات.

د-على مديرية التخطيط وخلال مدة لا تتجاوز (10) عشرة أيام عمل من تاريخ تقديم الطلب، القيام بمراجعة الوثائق المرسله وتدقيقها والتواصل مع مقدم الطلب لاستكمال الوثائق والمخططات أو إجراء أي تصحيح أو تكليف بالتعديل وتحديد مدة مناسبة لذلك.

هـ - تقوم مديرية التخطيط خلال مدة لا تتجاوز (10) عشرة أيام عمل من تاريخ استكمال الوثائق والمخططات النهائية بإجراء الكشف الحسي على البناء إذا دعت الحاجة لذلك.

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

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

- المادة: (35)

مع مراعاة أحكام هذا النظام والمخططات التنظيمية الصادرة بمقتضاه: -

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

1. (5%) من النسبة المئوية من مساحة قطعة الأرض.

2. ما مجموعه (10%) من مقدار الارتدادات في الجانبين.

3. (5%) من الحجم الناتج عن الارتفاع.

4. (15%) من الحجم الناتج عن النسبة المئوية أو النسبة المئوية والارتفاع.

5. (10%) من الارتداد الخلفي في حال تضررت القطعة في العمق.

ب- يحق لمقدم الطلب تقديم اعتراض إلى اللجنة خلال مدة لا تتجاوز (14) أربعة عشر يوما من تاريخ صدور القرار من مديرية التخطيط برفض تخفيف أي قيد في أحكام التنظيم الصادرة أو نسبة التخفيف، وعلى اللجنة دراسة الاعتراض واتخاذ القرار خلال مدة لا تتجاوز (14) أربعة عشر يوم عمل ويعتبر قرارها نهائيا.

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

المادة: (36)

مع مراعاة أحكام هذا النظام والمخططات التنظيمية الصادرة بمقتضاه: -

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

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

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

3. وصف تفصيلي لمشروع البناء الحالي أو المستقبلي، إن وجد.

4. الأحكام التنظيمية المطلوب تعديلها.

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

6. رسم توضيحية من مكتب هندسي أو مساح مرخص حسب نوع الطلب.

ب. على مديرية التخطيط دراسة الطلب، ويحق لها خلال مدة لا تتجاوز (7) سبعة أيام عمل من تاريخ استلامه أن تطلب من مقدم الطلب إجراء أي تعديل أو توضيح أو إرفاق أي معلومات ناقصة أو غير مكتملة.

ج- في حال اكتمال الوثائق، تقوم مديرية التخطيط، وبالتنسيق مع المديريات المعنية، وخلال مدة لا تتجاوز (25) خمسة وعشرين يوم عمل، بإعداد تقرير شامل يبين كافة الآثار التنظيمية والفنية والبيئية والاجتماعية والمالية من طلب تغيير صفة الاستعمال أو تعديل الأحكام، على أن ترفع تقريرها إلى اللجنة، وترسل نسخة من التقرير إلى مقدم الطلب.

د-تقوم اللجنة خلال مدة لا تتجاوز (14) يوم عمل بدراسة الطلب ولها التنسيق مع الجهات المعنية، ودعوة المالك أو من تراه مناسباً لمناقشة التقرير.

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

و-يتم فتح باب الاعتراض لأي شخص ذي مصلحة خلال مدة لا تتجاوز (30) ثلاثين يوماً، وتعتبر تلك الاعتراضات جزءاً لا يتجزأ من الطلب المقدم.

ز-على مديرية التخطيط جمع وتحليل كافة الاعتراضات وتوثيقها وإعداد تقرير مفصل بردودها وتوصياتها حول ذلك، ورفعها إلى اللجنة خلال مدة لا تتجاوز (14) أربعة عشر يوم عمل من انتهاء المدة المحددة في الفقرة (و) من هذه المادة.

ح-تقوم اللجنة خلال مدة لا تتجاوز (14) أربعة عشر يوماً من تاريخ استلام التقرير والتوصيات من مديرية التخطيط بإصدار أي من القرارات التالية:-

1. رفض الطلب، على أن يكون القرار معللاً.

2. الموافقة على الطلب بأغلبية الثلثين، وتحديد صفة الاستعمال الجديدة والأحكام التنظيمية الجديدة والرسوم والمصاريف والفرق اللازم دفعه من عوائد التنظيم أو عوائد التحسين والتعويض على تغيير الصفة أو تعديل الأحكام التنظيمية أو كليهما.

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

ي-تقوم المديرية بتبليغ القرار لمقدم الطلب خلال مدة لا تتجاوز (3) ثلاثة أيام عمل من تاريخ صدور قرار اللجنة بكافة الطرق المتاحة.

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

المادة: (37)

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

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

المادة: (38)

مع مراعاة أحكام هذا النظام: -

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

ب- تقوم مديرية التخطيط بالتنسيق مع المديريات المعنية بدراسة الطلب خلال مدة لا تتجاوز (14) يوم عمل، ورفع توصياتها بشأنه إلى اللجنة.

ج-تنظر اللجنة خلال مدة لا تتجاوز (14) يوم عمل بالطلب والتوصيات المقدمة من مديرية التخطيط، ولها أن تقوم بقبوله وفرض أي شروط خاصة على مقدم الطلب أو رفضه مع تحديد أسباب الرفض بشكل مفصل، ويعتبر قرارها نهائياً.

د-على الرغم مما ورد في الفقرتين (ب) و(ج) من هذه المادة لا يتطلب الحصول على موافقة اللجنة في حال كان المشروع المقدم لغايات إقامة منزل سكني عائلي أو لغايات استغلال المبنى السكني لتوفير خدمات يومية، وعلى مديرية التخطيط إصدار القرار بالموافقة أو الرفض خلال مدة لا تتجاوز (7) سبعة أيام عمل.

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

و-يحق لمقدم الطلب تقديم الاعتراض إلى اللجنة خلال مدة لا تتجاوز (14) أربعة عشر يوماً من تاريخ صدور القرار برفض الطلب الصادر وفقاً لأحكام الفقرة (د) من هذه المادة، وعلى اللجنة دراسة الاعتراض واتخاذ قرارها خلال مدة لا تتجاوز (14) يوم عمل ويعتبر قرارها نهائياً.

المادة: (39)

أ- يحق لمدير المدينة، وبموافقة الأمين، إصدار القرار بتشكيل فريق عمل متخصص أو أكثر يضم في عضويته ممثلين عن مديرية التخطيط ومديرية تراخيص الأبنية ومديرية المرور وأي مديرية أخرى، ويكون فريق العمل مسؤولاً عن ما يلي: -

1. مشاريع الإعمار ذوات الطبيعة الخاصة.
2. مشاريع التطوير الشمولية.
3. أي مشاريع أخرى يكلف بالقيام بها.

ب-يحدد بموجب القرار أعضاء فريق العمل ومهامه وكيفية أدائه أعماله وآلية اتخاذ قراراته وسائر الأمور المتعلقة به.

المادة: (40)

أ-تعتبر مشاريع الإعمار في كافة المساحات التي صدرت لها خطة حي أو الصادرة لها مخططات سارية أو المساحات خارج التنظيم ذات طبيعة خاصة في أي من الحالات التالية: -

1. مشاريع الإعمار التي تحتاج الى مساحة أرض لا تقل عن (10) دونمات أو المشاريع ذات مساحة البناء التي لا تقل عن (10,000) متر مربع.

2. مشاريع الإعمار المعقدة من الناحية الهندسية من حيث طبيعة المهنة أو الأرض أو طبيعة البناء.

3. المشاريع التي يتم فيها طلب إعطاء نسب مئوية أعلى أو ارتفاعات أكثر من الأحكام المصدقة أو متعدد الاستعمال والتي من الممكن أن تتطلب دراسة مرورية تفصيلية حسب نوع المشروع وموقعه ويتطلب وضع معايير واشتراطات للإعمار من حيث الاستعمال مثل نسب البناء والارتفاعات والارتدادات.

ب-يحق لأي شخص تقديم الطلب إلى الأمانة من أجل الموافقة على مشروع الإعمار ذي الطبيعة الخاصة وفق نموذج يعد لهذه الغاية، على أن يتضمن شرحاً للمواضيع التالية: -

1. ملخص يوضح طبيعة المشروع المقترح.

2. دراسة توضح الأثر البيئي للمشروع المقترح إن لزم ووفق التشريعات البيئية ذات العلاقة.

3. تحليل أولي لحالة الموقع، بحيث يتم تحديد المساحات المفتوحة وشبكة الطرق، والمنافذ وشبكة المشاة والنقل العام والبنية التحتية الرمادية والخضراء إن أمكن وتوافق استخدام الأراضي مع المنطقة المجاورة والمحيط وارتفاعات البناء وقدرة البنية التحتية، والمرافق المجتمعية.

4. مخططات هندسية توضح الفكرة المعمارية للمشروع بما في ذلك مخطط الموقع العام والواجهات وتخطيط مواقف السيارات ونسب البناء للمشروع والارتدادات وغيرها.

5. جدول مفصل لمساحات المشروع مثل النسبة الطابقية وإجمالي مساحة الطابق والكثافة السكنية.

6. تقرير مكتب هندسي أو مساح مرخص يبين إحداثيات وطوبوغرافية الأرض.

7. تراخيص البناء السابقة والموافقات الرسمية الأخرى إن وجدت.

ج-على فريق العمل المتخصص خلال مدة لا تتجاوز (30) يوم عمل القيام بما يلي: -

1. دراسة الطلب مكتمل الوثائق.

2. عقد اجتماع أو أكثر مع مقدم الطلب أو أي جهة معنية على أن يتم توثيق الاجتماعات بشكل تفصيلي.

3. إعداد تقرير فني شامل حول المشروع وإرسال نسخة منه إلى اللجنة ومقدم الطلب.

د-يقوم فريق العمل المتخصص بمتابعة الحصول على الموافقات الداخلية من المديريات واللجان بشكل مباشر وفق الإجراءات الواردة في هذا النظام والمدة المحددة في الفقرة (ج) من هذه المادة إن أمكن، ويحق لفريق العمل المتخصص في حال تطلب المشروع أخذ الموافقات لتغيير صفة الاستعمال أو تعديل الأحكام التنظيمية أن يتم جمع الطلبات ضمن طلب واحد وعدم تكرار الإجراءات بما في ذلك الدراسات وجلسات الاستماع.

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

و-يتم فتح باب الاعتراض لأي شخص ذي مصلحة لمدة لا تتجاوز (14) أربعة عشر يوما من تاريخ عقد جلسة الاستماع، وتعتبر الاعتراضات المقدمة جزءا لا يتجزأ من الطلب المقدم.

ز- على فريق العمل المتخصص جمع وتحليل كافة الاعتراضات وتوثيقها وإعداد تقرير مفصل بردوده وتوصياته حول ذلك، ورفعها إلى اللجنة خلال مدة لا تتجاوز (14) أربعة عشر يوم عمل من انتهاء المدة المحددة في الفقرة (و) من هذه المادة.

ح-تقوم اللجنة خلال مدة لا تتجاوز (14) أربعة عشر يوما من تاريخ استلام التقرير والتوصيات من فريق العمل المتخصص بإصدار أي من القرارات التالية: -

1. رفض الطلب بإقامة المشروع، على أن يكون القرار معللا.
2. الموافقة على الطلب بإقامة المشروع، ووضع الشروط الفنية والأحكام التنظيمية اللازمة لتنفيذ مشروع الإعمار وفقها.
3. الموافقة المشروطة على إقامة المشروع وتحديد التعديلات التي على المشروع الالتزام بها والمدة الزمنية المحددة لتطبيق تلك التعديلات خلال مرحلة التنفيذ.
- ط-يجب أن يتضمن قرار اللجنة تحديد العوائد وبدل التعويض والرسوم الواجب فرضها وفق أحكام هذا النظام، وأي أمور تنظيمية ومالية ذوات علاقة.
- ي-يقوم فريق العمل المتخصص بتبليغ القرار لمقدم الطلب خلال مدة لا تتجاوز (3) ثلاثة أيام عمل من تاريخ صدور قرار اللجنة بكافة الطرق المتاحة.
- ك-يحق لمقدم الطلب تقديم الاعتراض الى الأمين خلال مدة لا تتجاوز (14) أربعة عشر يوما من تاريخ صدور القرار برفض الطلب أو الموافقة المشروطة بوجوب دفع العوائد والبدلات والرسوم المحددة في القرار.
- ل-يتخذ الأمين القرار حول الاعتراض المقدم ويعتبر قراره نهائيا.

المادة: (41)

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

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

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

1. موقع وحدود منطقة التخطيط الخاص.
2. تحليل الوضع القائم وإجراء المسوحات الميدانية ووصف الواقع.
3. الاستعمالات المقترحة وفئاتها ومساحاتها والكثافة العمرانية المطلوبة.

4. خدمات البنية التحتية الحضرية مثل المناطق المفتوحة العامة والخاصة.
5. خدمات البنية التحتية من حيث خطوط المياه والمجاري العامة والكهرباء وتصريف مياه الأمطار وخدمات البنية التحتية للشبكات والاتصالات ومحطات التنقية وتوليد الكهرباء والبنية التحتية الخضراء وأي خدمات عامة أخرى.
6. شبكة الشوارع وتصنيفها وتصميمها والأرصفة وممرات المشاة والمواقف العامة وخطوط النقل العام والمسارب المخصصة لها وأثاث الطريق والحلول المرورية المطلوبة.
7. تحديد الخدمات العامة المطلوبة مثل المدارس والمستشفيات ودور العبادة والمراكز الأمنية والدفاع المدني.
8. إرفاق دراسة توضح الكثافة السكنية والكثافة العمرانية.
9. آلية التعامل مع الأحياء القائمة وتنظيمها وتحسينها وفرض شروط خاصة لإصدار رخص البناء في المناطق المذكورة إن تطلب ذلك.
10. مراعاة الدمج مع المنطقة الحضرية المحيطة.
11. الأحكام التنظيمية من حيث الإفراز أو التقسيم وارتفاعات الأبنية وعدد الطوابق والكثافة العمرانية والتصميم وغيرها.
12. تحديد أنماط الأبنية السكنية المقترحة (بناء متصل، بناء منفصل، فلل، متعدد الشقق وأبنية خضراء، وغيرها).
13. تحديد مراحل الإعمار للأبنية والبنية التحتية ومراحل تنفيذ المشروع.
14. منح طوابق إضافية أو طابق الخدمات في المجاورات السكنية وأنماط المباني في الفئات السكنية.
15. تحديد حوافز إضافية في حال كانت الدراسة تراعي مبادئ التنمية المستدامة.
16. متطلبات التكيف المبني على الأنظمة البيئية.
17. أي متطلبات أخرى تراها اللجنة ضرورية.

المادة: (42)

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

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

1. تدقيق الدراسة وعقد اجتماع أو أكثر مع مقدم الطلب أو أي جهة معنية، على أن يتم توثيق الاجتماعات بشكل تفصيلي.
2. متابعة الحصول على الموافقات الداخلية من المديريات واللجنة بشكل مباشر وفق الإجراءات الواردة في هذا النظام.

3. إعداد تقرير فني شامل حول المشروع وإرسال نسخة منه إلى اللجنة والأمين ومقدم الطلب.

ب- تقوم اللجنة خلال مدة لا تتجاوز (45) خمسة وأربعين يوم عمل من تاريخ استلام الدراسة والتقرير بمراجعتهما، ويحق لها الطلب من فريق العمل المتخصص إجراء أي تعديل عليهما.

ج- يقوم فريق العمل المتخصص، في حال الحصول على موافقة اللجنة، بالتنسيق مع المالك والجهة المطورة من أجل إعداد خطة العمل الأولية وكافة المواضيع الفنية والتخطيطية والتنظيمية إضافة إلى العوائد والبدلات والرسوم وأي أمور تنظيمية ومالية مقترحة فرضها بموجب مشروع التطوير الشمولي وإرسالها إلى الأمين.

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

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

المادة: (43)

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

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

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

المادة: (44)

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

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

1- المدة التي يحتمل أن تبقى فيها كل بناية قائمة بالنظر لقدمها وحالتها.

2-المدة التي يمكن فيها استثمار البناية اقتصاديا وجني ايراد اقتصادي منها.

3-مدى الاستعمال المخالف وماهيته.

4-أي معايير أخرى ذوات علاقة.

ج-تسري عند إعداد القائمة الإجراءات المتبعة في وضع خطط الأحياء من نشر وعقد جلسة استماع واعتراضات إلى وضعها موضع التنفيذ.

د-لا يجوز إجراء أي تعديل على تغيير صفة استعمال الأرض أو المبنى أو إصدار أي رخص جديدة متعلقة بالبناء أو ممارسة المهن داخلها، ويحق للأمانة طلب إجراء أي تعديلات أو تحسينات تضمن السلامة العامة للبناء.

هـ-بعد انقضاء الحد الأعلى لمدة الاستعمال المخالف لأي بناية يجب تغيير استعمال هذه البناية ليصبح مطابقا للمخططات وأحكام التنظيم وصفة الاستعمال الجديدة وإلغاء رخص المهن الصادرة المخالفة للاستعمال حكما، أو يصار الى هدم هذه البناية ولا يدفع تعويض إلى مالكيها أو أي شخص يشغلها أو يمارس فيها مهنة بسبب تغيير استعمالها أو إلغاء الرخص أو هدمها.

و-على الرغم مما ورد في الفقرة (هـ) من هذه المادة، يحق للجنة بناء على تنسيب مديرية التخطيط أن تبلغ المالك قبل انقضاء الحد الأعلى لمدة الاستعمال المخالف للبناية إشعارا كتابيا توعز إليه بإبطال استعمال تلك البناية استعمالا مخالفا وتغيير صفة استعمالها بما يتفق وأحكام التنظيم أو أن يقوم بهدمها، وإذا بادر المالك لتنفيذ ما ورد في الإشعار يحق له الحصول على تعويض يقدر بقرار من اللجنة بناء على تنسيب المديرية المعنية بما يراعي أن البناية المخالفة كان لا بد أن تغير أو تهدم في مدة لا تتجاوز الحد الأعلى للمدة التي سمح باستعمالها فيها استعمالا مخالفا دون دفع التعويض.

المادة: (45)

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

ب-على الرغم مما ورد في الفقرة (أ) من هذه المادة، يحق للشخص المتضرر في حال قام المرجع المختص أو اللجنة بتعديل أو إلغاء الموافقات أو الأحكام أو الرخص بعد البدء في عملية البناء وأثر ذلك على العملية أن يقدم إلى الأمانة خلال مدة لا تتجاوز (60) ستين يوما من تاريخ تبليغه القرار طلبا لتعويضه على أن يبين المصاريف التي تكبدها بسبب البدء في تعميمها أو بسبب الخسارة التي لحقت به من جراء هذا الإلغاء أو التعديل، وتصدر اللجنة قرارها فيما يتعلق بالتعويض وقيمه خلال مدة لا تتجاوز (14) أربعة عشر يوم عمل من استلام الطلب، على أنه لا يدفع تعويض بشأن أي خسارة تنتج عن هبوط قيمة الانتفاع بالأرض بسبب الإلغاء أو التعديل.

المادة: (46)

- أ- مع مراعاة قانون حماية التراث العمراني والحضري لا يجوز القيام بأعمال البناء أو الهدم أو التعديل في المناطق التي تحتوي على مبان ذوات موروث وطابع تراثي إلا بموافقة الأمانة والجهات المعنية.
- ب- عند دراسة التصاميم المعمارية للمباني التراثية والمباني الجديدة المحيطة بها يجب أن تراعي تلك التصاميم الأسس والمعايير من أجل الحفاظ على أنماط وارتفاعات وكتل المباني وأشكال وواجهات ومواد البناء والألوان والاستعمال والكثافة العمرانية ومدى انسجامها مع النسيج العمراني المحيط بها والهوية المعمارية.
- ج- تقوم الأمانة بالتنسيق مع الجهات المعنية بوضع أحكام ومتطلبات خاصة للبناء والسلامة العامة والحريق بشكل يراعي طبيعة إنشاء تلك المباني.

المادة: (47)

- مع مراعاة قانون رخص المهن داخل حدود أمانة عمان:-
- أ-تحدد الأمانة الشروط والضوابط الواجب توافرها لمنح رخصة المهن للأنشطة الاقتصادية ضمن المناطق التالية: -
- 1- مناطق السكن من فئات (أ) و(ب) و(ج) و(د) و(السكن الشعبي) والمساحات خارج التنظيم لغايات توفير خدمات يومية للسكان.
- 2- منطقة التجاري المحلي ضمن منطقة السكن، باستثناء الشوارع المنظمة (تجاري محلي) ضمن السكن شريطة ضمان التنوع في المهن بما يحقق الخدمة اليومية وأن لا يكون النشاط الاقتصادي من الأنشطة التي تسبب إزعاجا وإقلاقا للراحة العامة.
- 3-أي منطقة أخرى تقرر اللجنة تحديدها لهذه الغاية.
- ب-تحدد الأمانة الشروط والضوابط اللازمة لاستغلال الأرصفة بشكل مؤقت أو لاستغلال الارتدادات من قبل المحلات بموجب بدل خدمة يتم تحديده وفقا للتعليمات الصادرة.

المادة: (48)

- أ- لموظفي الأمانة المفوضين وأي جهة أخرى مفوضة صلاحية الدخول في أي وقت بعد وضع الخطط الرسمية ومخططاتها موضع التنفيذ إلى أي أرض تؤلف من موقع طريق أو تلزم لتوسيع أو تحويل أي طريق موجودة وأن تنشئ فيها أو تسمح فيها بإنشاء خطوط المجاري أو شبكة المياه أو خطوط الكهرباء أو الاتصالات بعد إعطاء إشعار مدته (15) خمسة عشر يوما إلى مالكي أو شاغلي تلك الأراضي.
- ب- يجوز لموظف الأمانة المفوض أن يدخل في أي وقت إلى أي أرض من أجل مسحها أو تقدير قيمتها بما له علاقة بالأمور التالية:-
1. تحضير وتصديق وعمل أو تعديل أي مشروع له علاقة بتلك الأرض بمقتضى ما ورد في هذا النظام ويشمل ذلك أعمال المساحة.

2. أي طلب قدم بمقتضى القانون وهذا النظام والتشريعات ذوات العلاقة والقرارات الصادرة من أجل الحصول على رخصة أو موافقة أو قرار بشأن تلك الأرض أو أي أرض أخرى.

3. أي طلب للتعويض يدفع من قبل الأمانة بمقتضى هذا النظام والتشريعات ذوات العلاقة.

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

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

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

المادة: (49)

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

1. تم اتباع الإجراءات المنصوص عليها في هذا النظام فيما يتعلق بإعداد الخطط الرسمية والإجراءات الأخرى ذات العلاقة.

2. سلم إلى الشخص الذي صدر بحقه التبليغ أو القرار أو الإعلان ورقيا أينما وجد أو سلم إلى وكيله أو لمن يكون ساكنا معه من الأصول أو الفروع أو الأزواج أو الأخوة أو الأخوات ممن يدل ظاهرهم على أنهم أتموا الثامنة عشرة من أعمارهم.

ب- في حال تعذر التبليغ وفقا للبند (2) من الفقرة (أ) من هذه المادة يكون التبليغ قانونيا ومبلغا حسب الأصول وفقا للحالات التالية على التوالي:-

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

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

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

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

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

المادة: (50)

- أ-تقوم الأمانة بالعمل على تطوير البرمجيات والتطبيقات ومنهجيات الذكاء الاصطناعي المتعلقة بحوسبة كافة إجراءات وضع الخطط الرسمية والمخططات وتقديم ومتابعة الطلبات وإصدار الموافقات والنظر في الاعتراضات وتوثيق كافة البيانات والوثائق المتعلقة بها والربط البيني مع الجهات المعنية، والتواصل مع مقدم الطلب بشكل دوري لإعلامه بسير العمل خلال كافة الإجراءات.
- ب-يحق للأمانة استخدام أي منصات أو تطبيقات إلكترونية يتم إطلاقها لغايات التشاور مع الجهات المعنية وذوي المصلحة لتنظيم موضوع التشاور وجلسات الاستماع والتراسل.
- ج-تعتبر الوسائل الإلكترونية التي تستخدمها الأمانة لإجراء معاملاتها وتبليغاتها منتجة لآثارها ومعتمدة من الناحية القانونية.

المادة: (51)

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

الرسوم بالدينار لكل قسيمة	فئات التنظيم
15	سكن (أ)
12	سكن (ب)
10	سكن (ج)
6	سكن (د)
4	السكن الشعبي
20	السكن الأخضر
20	السكن الخاص
8	السكن الزراعي
8	السكن الريفي
30	التجاري المركزي

30	التجاري العادي
25	التجاري المحلي
35	المجمعات التجارية
40	الصناعات الثقيلة
35	الصناعات المتوسطة
25	الصناعات الخفيفة
15	الصناعات التحويلية
25	الصناعات التقنية والأعمال
25	المكاتب
40	متعدد الاستعمال
20	إفراز في المساحات خارج التنظيم
10	إفراز شارع تنظيمي بغض النظر عن عدد القسائم الناتجة

المادة: (52)

تستوفى بموجب أحكام هذا النظام الرسوم التالية: -

المعاملة	رسم تقديم الطلب
تغيير صفة الاستعمال أو تعديل أحكام التنظيم	20 دينار
المشاريع ذوات الطبيعة الخاصة	200 دينار
المشاريع في المساحات خارج التنظيم	100 دينار
مشاريع السكن العائلي والخدمات المحلية في المساحات خارج التنظيم	20 دينار
تخفيف القيود التنظيمية	30 دينار

المادة: (53)

تعتبر الملاحق الصادرة وفقا لأحكام هذا النظام جزءا لا يتجزأ منه.

المادة: (54)

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

المادة: (55)

لا يعمل بأحكام نظام الأبنية والتنظيم في مدينة عمان رقم (28) لسنة 2018 إلى المدى الذي تتعارض فيه مع أحكام هذا النظام على أن يستمر العمل بالأحكام التنظيمية والمخططات الصادرة بموجبه، وبالقرارات الصادرة عن مجلس التنظيم الأعلى واللجان والمتعلقة بكافة المواضيع المرتبطة بالتخطيط والتنظيم والأبنية إلى أن تعدل أو تلغى أو يستبدل غيرها بها وفقاً لأحكام هذا النظام.

المادة: (56)

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

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

19/10/2025

عبدالله الثاني ابن الحسين

مكتب النشاشيبي للمحاماة
nashashibi law office