

## نظام معدل لنظام الأبنية وتنظيم المدن والقرى - رقم (98) لسنة 2025

المادة 1: )

يسمى هذا النظام (نظام معدل لنظام الأبنية وتنظيم المدن والقرى لسنة 2025) ويُقرأ مع النظام رقم (1) لسنة 2022 المشار إليه فيما يلي بالنظام الأصلي وما طرأ عليه من تعديل نظاماً واحداً ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

المادة 2: )

تعديل المادة (5) من النظام الأصلي بإلغاء عبارة (والحضانات) الواردة في البند (2) من الفقرة (ج) منها والاستعاضة عنها بعبارة (ودور الحضانات الخاصة).

المادة 3: )

تعديل المادة (10) من النظام الأصلي بإضافة الفقرة (ز) إليها بالنص التالي: -

ز- على الرغم مما ورد في الفقرة (و) من هذه المادة وباستثناء مشاريع الإسكان والضواحي السكنية يجوز ترخيص المشاريع الاستثمارية خارج المناطق التنظيمية إذا كانت القطعة مخدومة بأكثر من طريق شريطة أن لا تقل سعة إحداها عن (8م) وعلى أن تكون هذه الطريق مدخلا للمشروع .

المادة 4: )

يعديل البند (2) من الفقرة (أ) من المادة (11) من النظام الأصلي بإلغاء (الحد الأدنى لمساحة الإفراز) و(الحد الأدنى لواجهة القطعة) ضمن (فئة منطقة التجاري الطولي) الواردين فيه ليصبحا على النحو التالي:

|                |                            |                           |
|----------------|----------------------------|---------------------------|
| فئة المنطقة    | الحد الأدنى لمساحة الإفراز | الحد الأدنى لواجهة القطعة |
| التجاري الطولي | 2500م                      | 18م                       |

المادة 5: )

يعديل البند (5) من الفقرة (ب) من المادة (12) من النظام الأصلي بإضافة عبارة (باستثناء معاملات إزالة الشيوخ القضائية أو الصادر فيها قرارات عن لجنة إزالة الشيوخ في العقار الواردة في قانون الملكية العقارية) إلى آخره.

المادة 6: )

يلغى نص الفقرة (ج) من المادة (15) من النظام الأصلي ويستعاض عنه بالنص التالي: -

ج- على الرغم مما ورد في هذا النظام إذا كان منسوب الأرض الطبيعية لقطعة الأرض أعلى من منسوب الطريق فيسمح فيها باحتساب ارتفاع البناء من منسوب الأرض الطبيعية شريطة ما يلي:-

1. أن لا يشتمل البناء على طوابق تسوية.
2. عدم منح الاستثناء المنصوص عليه في البند (4) من الفقرة (ب) من المادة (36) من هذا النظام.

المادة 7: )

تعدل الفقرة (أ) من المادة (22) من النظام الأصلي بإلغاء (الرسم بالدينار للمناطق السكنية) المقابل لـ (رسم الأسوار) والبالغ (6) الوارد فيها ليصبح على النحو التالي :-

| نوع                                                        | الرسم بالدينار | الرسم بالدينار للصناعات الخفيفة والحرفية والتقنية والمستودعات | الرسم بالدينار للصناعات المتوسطة والثقيلة والمصانع الكبيرة | الرسم بالدينار للأبنية السكنية المتعددة | الرسم بالدينار للأبنية السكنية المتعددة |
|------------------------------------------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| الطلب / بناء / الوحدة / المناطق التجارية والمعارض والمكاتب | 0.60           | 1.2                                                           | 1                                                          | 1.2                                     | 0,40                                    |
| كشف / نماذج طلب                                            | متر طولي       |                                                               |                                                            |                                         |                                         |

المادة 8: )

تعدل المادة (36) من النظام الأصلي على النحو التالي: -

أولاً: بإضافة عبارة (وعدد الطوابق) بعد عبارة (من الارتفاع) الواردة في البند (4) من الفقرة (ب) منها.

ثانياً: بإلغاء عبارة (دور الحضانة و) وعبارة (الحضانة أو) المنصوص عليهما في الجدول الوارد في الفقرة (هـ) منها.

ثالثاً: بإلغاء عبارة (البند 1) من (الواردة في البند 2) من الفقرة (ح) منها.

رابعاً: بإضافة البند (2) إلى الفقرة (ح) منها بالنص التالي وإعادة ترقيم البندين (2) و(3) الواردين فيها ليصبحا البندين (3) و(4) منها على التوالي: -

2- على الرغم مما ورد في هذه الفقرة إذا تعذر تأمين مواقف في قطع الأراضي السكنية أو التجارية التي تقل مساحتها عن (400) م<sup>2</sup> تستوفي لجنة التنظيم المختصة عن كل موقف مطلوب تأمينه البديل المنصوص عليه في الجدول التالي: -

البديل بالدينار للمناطق السكنية البديل بالدينار للمناطق التجارية  
2000 4000

المادة (9): )

تعديل المادة (44) من النظام الأصلي على النحو التالي: -

أولاً: بإلغاء نص الفقرة (أ) منها والاستعاضة عنه بالنص التالي:-

أ- تطبق الأحكام التنظيمية أدناه على الأبنية السكنية خارج التنظيم: -

| مساحة الأرض بالمتر المربع                 | الحد الأدنى للارتدادات الأمامي الجانبي الخلفي | عدد الطوابق | ارتفاع البناء | النسبة المئوية السطحية                                    |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------|---------------|-----------------------------------------------------------|
| 1000م <sup>2</sup> وأقل                   | 7م                                            | 4م          | 2 ورووف       | 9م باستثناء طابق الروف 15%                                |
| 1001م <sup>2</sup> إلى 2000م <sup>2</sup> | 8م                                            | 5م          | 2 ورووف       | 9م باستثناء طابق الروف 15%                                |
| 2001م <sup>2</sup> إلى 4000م <sup>2</sup> | 10م                                           | 5م          | 2 ورووف       | 9م باستثناء طابق الروف 15%                                |
| أكثر من 4000م <sup>2</sup>                | 15م                                           | 5م          | 2 ورووف       | 9م باستثناء طابق الروف 15% وبحد أعلى (1000)م <sup>2</sup> |

ثانياً: بإلغاء عبارة (ضمن الارتداد الأمامي) الواردة في الفقرة (ب) منها والاستعاضة عنها بعبارة (على ألا يقل الارتداد الأمامي عن خمسة أمتار).

المادة (10): )

تعديل الفقرة (أ) من المادة (52) من النظام الأصلي على النحو التالي: -

أولاً:- بإلغاء عبارة (31/12/2024) الواردة في البند (2) منها والاستعاضة عنها بعبارة (31/12/2025).

ثانياً:- بإضافة كلمة (معدل) بعد عبارة (التجاوزات في) الواردة في الفقرة (د) من البند (2) منها.

ثالثاً:- بإلغاء نص البند (4) منها والاستعاضة عنه بالنصين التاليين:

4 - تسري أحكام النسب الواردة في البند (3) من هذه الفقرة على المبالغ المتبقية غير المدفوعة للأبنية القائمة من تاريخ 1/1/2017 ولغاية تاريخ 31/12/2025 والحاصلة على ترخيص غير مسدد عنه كامل رسوم التجاوزات أو بدل المواقف أو أي جزء منها.

5- يحدد المجلس تاريخ إيقاف العمل بتصويب الأوضاع وفقاً لأحكام البنود (2) و(3) و(4) من هذه الفقرة.

عبدالله الثاني ابن الحسين

14/12/2025