

مراجعة مسودة نظام رخص الأبنية ورقابة الإعمار لسنة 2025 لمدينة عمّان - الأردن

مراجعة الخبراء

حول التقرير: تم إعداد هذا التقرير من قبل مهنا منصور القطان (خبير)، مع مشاركات من قبل أنثوني أورلاندو، دكتوراه (قسم المالية والعقارات والقانون، جامعة ولاية كاليفورنيا للتكنولوجيا، بومونا)، وساندرا الحيارى (جامعة أكسفورد)، و تحت إشراف سلمى شاهين (مركز النمو الدولي - الأردن) ودعم مكتبي من قبل غنى خير (مركز النمو الدولي - الأردن).

مهنا منصور القطان

DIRECTED BY



FUNDED BY



يمكنكم التعرف على المزيد من أعمالنا
في الأردن من خلال زيارة الموقع
theigc.org/jordan

جدول المحتويات

ملخص تنفيذي.....	5
القدرة التنفيذية.....	5
اجراءات الاعتراضات و المشاركة المجتمعية.....	5
قدرة النظام على تغطية كافة النصوص اللازمة لترخيص البناء لتكون في تشريع واحد.....	6
التطوير و التحديث.....	6
1.المقدمة ..	7
1.1 التنظيم الإداري و النمو الحضري لمدينة عمان.....	7
امانة عمان الكبرى ..	7
تاريخ العمل البلدي ..	7
أهمية نظام رخص الأبنية و رقابة الإعمار ..	7
1.2 المرجعية القانونية ..	7
قانون تنظيم المدن و القرى و الأبنية ..	7
قانون أمانة عمان ..	7
1.3 السلطات التنظيمية ..	8
1.4 الرقابة و التفتيش على اعمال اللجنة المحلية ..	10
1.5 مسار طلبات الترخيص ..	10
1.6 إطار المراجعة للنظام ..	13
2. طلبات التراخيص و انواعها و متطلباتها.....	14
2.1 مقدم طلب الترخيص ..	14
2.2 الاعمال التي يتطلب لها الحصول على رخصة ..	14
متطلبات المخططات الهندسية ..	15
تعديل بيانات الرخصة ..	15
مدة الرخصة ..	15
حالات الغاء الرخصة ..	15
الموافقة المبدئية ..	16
الاعتراضات ..	16
2.3 اذن الاشغال ..	16
2.4 عناصر البناء و مكوناته ..	17
الأقبية ..	17
التسوية ..	17
الجدران الاستنادية و الاسوار ..	17
الطمم ..	17

17	الاسقف الداعمة للارتدادات
18	البناء الفرعي
18	السدد
18	خدمات البناء
18	خزانات المياه
18	محطات التنقية
19	الحفر الامتصاصية
19	الاستثناء من الارتفاع
19	مكرر الدرج والمصعد
19	طابق السطح
19	المناور
19	المساحات المنسقة المزروعة
20	3. مواقف السيارات
22	4. الجوانب المعمارية العامة
22	4.1 النمط المعماري والمباني التراثية والكثافة السكنية
22	4.2 الأبنية العالية
22	4.3 التجاوزات
23	5. الرسوم
24	5.1 الاعفاءات
24	5.2 تخفيف اي قيد يتعلق بأحكام الإعمار
25	6. الصلاحيات
27	6.1 صلاحيات الأمين
27	6.2 صلاحيات مجلس الأمانة
27	6.3 صلاحيات لجنة التخطيط المركزية
28	6.4 التداخل و التعارض بالصلاحيات
28	التداخل في الصلاحيات للترخيص و مسار طلبات الترخيص
28	التعارض في الصلاحيات مع التشريعات الاخرى
29	6.5 ملاحظات عامة
29	ترقيم المواد و الاخطاء الإملائية
29	مفاهيم لمريد لها نص في النظام
29	الرقابة على الإعمار والشكاوي
29	الإستعمالات
29	مسارات الترخيص

29	الأبنية الجاهزة
30	أحكام التجاري العادي
30	التعريفات
31	7. الملاحق
	ملحق رقم (1): تصنيف مواد النظام رقم 28 لسنة 2018 وفقاً لمتطلبات مسودتي نظام التخطيط و التنظيم و نظام رخص الأبنية و رقابة الإعمار المقترحان
31	
47	ملحق رقم (2): الصلاحيات
56	ملحق رقم (3): واجبات سلطات التنظيم حسب ما وردت في قانون التنظيم
59	ملحق رقم (4): المادة 5 من قانون البناء الوطني رقم (7) لسنة (1993) و تعديلاته

ملخص تنفيذي

هذا التقرير هو عبارة عن مراجعة لمسودة نظام رخص الأبنية ورقابة الإعمار ضمن حدود أمانة عمان الكبرى لسنة (2025)، تحدد مسودة النظام صلاحيات أمانة عمان الكبرى فيما يتعلق بأمور رخص البناء والرقابة على الإعمار في مدينة عمان، وتتمحور المراجعة حول النقاط الرئيسية التالية:

- إجراءات تقديم الطلبات لرخص الأبنية ومدى فعاليتها في تطوير منظومة التراخيص وممارسة الاعمال في المدينة.
- قدرة النظام على تطوير اجراءات الاعتراضات والمشاركة المجتمعية.
- مدى قدرة النظام المقترح على توفير بديل قانوني للمواد الواردة في النظام المعمول به حالياً.
- مدى تغطية النظام لكافة الحالات التي تم ممارستها على ارض الواقع للترخيص استناداً الى تجربة التطبيق للنظام السابق.
- المهام والصلاحيات الموضحة في النظام المتعلقة بمجلس الأمانة والأمين واللجنة والمرجع المختص ومدى انسجامها او تعارضها وفق النصوص المقترحة.

يتضمن التقرير تفاصيل التوصيات المحددة بشأن النقاط الرئيسية اعلاه ويخلص التقرير أن مسودة النظام تشكل خطوة إلى الأمام في تحديث الموقف التشريعي للأمانة، فضلاً عن إعادة التفكير في الإجراءات داخل الأمانة، ومع ذلك يسلط هذا التقرير الضوء أيضاً على القضايا الجديرة بالأخذ بعين الاعتبار لضمان تحقيق مسودة النظام لمهامها المقصودة وتشمل هذه القضايا:

القدرة التنفيذية

ان التغيير الذي تبنته الأمانة في مسار اجراءات الترخيص بإلغاء دور اللجان في منح التراخيص للبناء يعزز المرجعية الفنية المعنية في دراسة و تدقيق طلبات الترخيص و يسرع من اجراءات اصدار الرخص من حيث ان الصلاحية لاصدار الترخيص اصبحت للمرجع المختص دون الحاجة الى انعقاد اجتماعات للجان، وبالتالي هناك حاجة ماسة إلى مزيد من التوضيح حول آلية تنفيذ هذا النظام على أرض الواقع، خاصة في ظل الإجراءات الجديدة المقترحة، مثل إلغاء مفهوم اللجان على مستوى المناطق الإدارية في الأمانة، واستبدالها بالمرجع المختص، ومن المتوقع أن يؤدي هذا التغيير إلى زيادة العبء على المرجع المختص، و حيث أن النظام الزم المرجع المختص عند دراسة طلبات الترخيص ان يصدر قراره بالموافقة على الطلب أو تعديله الطلب أو رفضه خلال (30) يوماً من تاريخ تسلمه الطلب دون التوضيح للمسؤولية في حال عدم الالتزام باصدار قرار للطلب خلال تلك المدة. و يتوقع ان تلك الاعباء الاضافية ستعكس سلباً على مستوى الاداء لخدمة اصدار رخص البناء. وتتبع الممارسات العالمية أكثر من نهج لمعالجة هذا الأمر ومنها اعتبار الطلب موافق عليه حكماً في حال لم يتخذ القرار ضمن المدة المحددة في النظام او يعتبر الطلب حكماً غير موافق عليه، او تدفع البلدية تعويضاً لمقدم الطلب عند عدم اجابة الطلب في الوقت المحدد، و بهذا أصبحت مسؤولية منح الترخيص تقع بالكامل على عاتقه، ومع ذلك لا يوضح النظام بشكل كاف و مفصل مسؤوليات المرجع المختص، ولا يبين كيف سيقوم المرجع المختص بتعويض المهام التي كانت تقوم بها اللجان المحلية سابقاً، كما تبرز الحاجة إلى توفير برامج تأهيل و تدريب للكوادر لضمان امتلاكهم المهارات الفنية المطلوبة بموجب النظام، و القدرة على اتخاذ القرار المناسب، و عليه، فإن نموذج التطبيق المقترح على مستوى المناطق الإدارية في الأمانة ما يزال غير واضح في مسودة النظام الحالية .

اجراءات الاعتراضات و المشاركة المجتمعية

يعد إشراك المجتمع المحلي في قرارات ترخيص البناء عنصراً أساسياً في تعزيز الشفافية وتحقيق التنمية الحضرية المستدامة، فوجود صوت للمواطنين في مراحل اتخاذ القرار يعزز من موثوقية الإجراءات ويضمن أن المشاريع العمرانية تراعي الاحتياجات الفعلية للسكان والبيئة المحلية، كما يسهم هذا الإشراك في الحد من النزاعات المجتمعية التي قد تنشأ نتيجة تنفيذ مشاريع دون علم أو رضا المجتمعات المحيطة بها، خاصة تلك التي تؤثر على الطابع العمراني أو تفرض عبئاً على البنية التحتية والخدمات.

لم يتناول النظام مسألة إشراك المجتمع المحلي في المشاريع التي قد يكون لها تأثير مباشر على المنطقة أو الحي فعلى سبيل المثال، لم يتم تضمين أي إلزام للمالك أو المطور بعقد اجتماعات مع سكان المنطقة لعرض تفاصيل المشروع، و توضيح أثره المحتمل، و أخذ ملاحظات المجتمع المحلي بعين الاعتبار عند اتخاذ القرار من قبل المرجع المختص أو اللجنة، كما لم يلزم النظام الأمانة بعرض هذه المشاريع أو نشرها على موقعها الإلكتروني كوسيلة لإعلام المجتمع المحلي وإتاحة الفرصة له لتقديم التغذية الراجعة، و يمكن أن يخصص هذا الإجراء لنوع معين و محدد من المشاريع يتم تحديدها ضمن مسودة النظام لضمان تفاعل مجتمعي فعال مع المشاريع ذات الأثر المحلي، مع العلم بأنه تم ايضا الاشارة الى موضوع اشراك المجتمع المحلي في تقرير المراجعة الذي تم اعداده لمسودة نظام التخطيط و التنظيم و بيان انه بحاجة الى المزيد من الوضوح بشأن المشاركة المجتمعية.

قدرة النظام على تغطية كافة النصوص اللازمة لترخيص البناء لتكون في تشريع واحد

ان تعدد المرجعية التشريعية في دراسة و تدقيق طلبات رخص البناء سيشكل ارباك عند التطبيق للقائمين على تطبيق أحكام هذا النظام، حيث ان مسودة النظام الحالي ينقصها العديد من النصوص المرتبطة بأحكام الترخيص للأبنية و قد وردت هذا الاحكام في مسودة نظام التخطيط و التنظيم وهذا الارباك عند التطبيق سينعكس على كوادرات الأمانة المعنية بتدقيق طلبات الترخيص و المكاتب الهندسية المعنية بتقديم طلبات الترخيص و اعداد المخططات الهندسية و الإلمام بمتطلبات الترخيص، كما أن مشروع النظام لم يتضمن القدر الكافي من التفصيل في نصوصه لتقليل مساحة الاجتهاد والتأويل في تفسير الأحكام وتطبيقها. إضافة إلى ذلك، لم يشر النظام إلى أهمية أو إمكانية إصدار دليل إرشادي ملزم يوضح التفاصيل الإجرائية والتفسيرية التي يصعب إدراجها ضمن النصوص النظامية.

التطوير والتحديث

تشكل مسودة نظام رخص البناء ورقابة الإعمار فرصة مهمة لفتح آفاق جديدة نحو التحديث والتطوير في إجراءات الترخيص و تحسين بيئة الأعمال، و رغم سعي أمانة عمان لتطوير منظومة الترخيص، إلا أن النظام المقترح لا يقدم نهجاً جديداً يعكس تطور طبيعة طلبات الترخيص، كتصنيفها حسب مستوى الخطورة، و ما يترتب على ذلك من تباین في مسارات الترخيص وآليات اتخاذ القرار بشأن منحها.

إذ تعتمد المسودة الحالية نهجاً موحداً لجميع أنواع المشاريع، دون التمييز بين طبيعتها أو تصنيفها، سواء كانت مشاريع صغيرة ذات مسار سريع، أو مشاريع متوسطة وكبيرة تتطلب مساراً تفصيلياً، وهذا يتعارض مع مفهوم "المشاريع الخاصة" الذي تم تناوله في مسودة نظام التخطيط والتنظيم، والتي اقترحت آلية معالجة مختلفة عبر فريق عمل مختص يكون بمثابة مرجعية إضافية لدراسة تلك الطلبات. مع الأخذ بعين الاعتبار أن النهج الموحد يوفر لطالب الترخيص توقعات حول إجراءات سير العمل بمعاملة الترخيص ولكن هنا، وحسب مقترح النظام، تم منح المرجع المختص صلاحية تقديرية واسعة للموافقة أو الرفض بناءً على أسباب غير معلنة. ومن المحتمل أن يؤدي ذلك إلى نتائج عكسية، حيث قد تتعثر المشاريع الصغيرة في عمليات مراجعة مطولة، بينما تتسارع إجراءات المشاريع الكبرى نظراً لما يتمتع به المطورون الكبار من خبرات وقدرة على تعيين مكاتب هندسية ذات خبرة.

وسيتّم في هذا التقرير تسليط الضوء وبشكل تفصيلي على النقاط أعلاه.

1. المقدمة

يسرد التقرير هنا تاريخ التنظيم والنمو الحضري لمدينة عمّان والمرجعيات القانونية لمسودة نظام رخص الأبنية ورقابة الإعمار لسنة 2025.

1.1 التنظيم الإداري والنمو الحضري لمدينة عمان

امانة عمان الكبرى

أمانة عمان مؤسسة أهلية تتمتع بشخصية اعتبارية ذات استقلال مالي وإداري تحدث وتلغى وتعين حدود منطقتها ووظائفها وسلطاتها بموجب أحكام قانون أمانة عمان الكبرى (18) لسنة (2021)، وتبلغ مساحة حدودها (800) كم² و عدد سكانها يزيد عن (4) مليون نسمة، ويتم إدارتها من قبل مجلس الأمانة، ونظراً لتعدد الخدمات التي تقدمها أمانة عمان وكبر مساحتها وتنامي عدد سكانها فقد قسّمت مهامها إلى (6) قطاعات (الأشغال العامة، التخطيط، الصحي والزراعي، المناطق والبيئة، المالي والإداري، التنمية المجتمعية)، كما قسّمت مساحتها الجغرافية إلى (22) منطقة إدارية لضمان حسن قيامها بمهامها وتقديم خدماتها.

تاريخ العمل البلدي

أنشئ أول مجلس بلدية في عمّان عام (1909)، وفي عام (1950) تحولت بلدية عمّان إلى أمانة العاصمة، ومن ثم في عام (1987) ونتيجة للتوسع المضطرد لمساحة المدينة وازدياد عدد السكان وإجراء تخطيط شامل للمدينة ومحيطها تم إعلان إنشاء «أمانة عمان الكبرى» خلفاً لأمانة العاصمة حيث تم ضم العديد من البلديات لتصبح جزءاً من أمانة عمان الكبرى، ثم في عام (2007) تم توسعة حدود امانة عمان الكبرى لتضم عدداً من البلديات المجاورة لتصبح مساحتها (1600) كم² وفي عام (2012) تم فصل البلديات عن امانة عمان الكبرى لتصبح مساحة حدود امانة عمان (800) كم².

أهمية نظام رخص الأبنية ورقابة الإعمار

ان المدن تخضع لأنظمة وتشريعات متعددة، تندرج من التخطيط الشامل، مروراً بالتنظيم التفصيلي، وصولاً إلى الترخيص ورقابة على أعمال الإعمار، حيث يمثل التخطيط المرحلة الأولى في وضع الرؤى المستقبلية للمدينة، بينما يجسد التنظيم هذه الرؤى على أرض الواقع، وتعتبر رخص البناء انعكاساً لتنفيذ متطلبات التخطيط والتنظيم في الشكل العمراني للمدينة وهذا يفسر الترابط الوثيق بين مسودتي نظامي التخطيط والتنظيم، ورخص الأبنية ورقابة على الإعمار.

1.2 المرجعية القانونية

قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية

يعتبر قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية هو المرجعية القانونية لإصدار أنظمة تراخيص البناء السابقة لمدينة عمان حيث انه تم إصدار أكثر من نسخة من هذا القانون وفقاً للتالي:

أ. قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية رقم (31) لسنة (1955) هو المرجعية القانونية لصدور نظام تنظيم مدينة عمان رقم (60) لسنة (1965) وتبعة صدور نظام رخص البناء في عمان رقم (109) لسنة (1965).

ب. قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية رقم (79) لسنة (1966) و ليصدر استناداً للمادة (67) منه :

1. نظام الأبنية والتنظيم في مدينة عمان رقم (67) لسنة (1979) وتبعه عدة تعديلات اخرها عام (2005)
2. نظام الأبنية والتنظيم لمدينة عمان رقم (28) لسنة (2018) و تبع ذلك عدة تعديلات على النظام اخرها عام (2025) حيث تم في ذلك الاصدار الغاء انظمة البناء السابقة.

قانون أمانة عمان

يعتبر قانون امانة عمان حالياً هو المرجعية القانونية لإصدار التشريعات التي تمكن الامانة من القيام بمهامها ومسؤولياتها التي وردت فيه.

أ. صدر قانون امانة عمان رقم (18) لسنة (2021) و الذي تم بموجبه منح الامانة استقلالا في مرجعياتها القانونية وكان من اهداف القانون تطوير منظومة تخطيط حضرية للأمانة و ربط توسع مدينة عمان بمفهوم التخطيط الحضري بشكل واضح و عصري.

ب. صدر قانون معدل لقانون امانة عمان رقم (11) لسنة 2024 و بموجب هذا التعديل تم فك الارتباط و المرجعية القانونية للأمانة عن قانون تنظيم المدن و القرى و الأبنية رقم (79) لسنة 1966، و جاء في نص المادة (32) فقرة (ب) من القانون انه " لغايات تنفيذ احكام هذه المادة يحدد بنظام كل مما يلي :

1. مهام لجنة التخطيط المركزية و تشكيلها و مهام المرجع المختص.
2. الاجراءات المتعلقة بالتخطيط و التنظيم و التقسيم و الاستملاك و منح حقوق التطوير و الموافقة على معاملات الافراز بما في ذلك عوائد التنظيم و عوائد التحسين و النفقات و البدلات و الرسوم و الغرامات.
3. الامور المتعلقة بإصدار اذونات الاشغال و رخص اعمار الأبنية و هدمها و تغيير اشكالها، و النفقات و البدلات و الرسوم و الغرامات و اسس و اجراءات التفويض.

أصبح قانون أمانة عمان المرجعية القانونية لإصدار الأنظمة المتعلقة بالتخطيط و التنظيم و منح رخص الإعمار و الرقابة عليها، و بموجب نص القانون ارتأت الأمانة فصل تخطيط و تنظيم المدينة في نظام مستقل عن رخص الأبنية و تهدف مسودة النظام الجديد لرخص الأبنية و رقابة الإعمار إلى استبدال نظام الأبنية و التنظيم لمدينة عمان رقم (28) لسنة (2018) بنسخة جديدة تتضمن مسودتين منفصلتين و هما :-

1. مسودة نظام التخطيط و التنظيم.
2. مسودة نظام رخص الأبنية و رقابة الإعمار.

و بهذا الفصل القانوني سيتم نقل مواد التنظيم الواردة في النظام رقم (28) لسنة 2018 و تعديلاته إلى نظام مستقل، فيما ستخصص النسخة الجديدة لرخص الأبنية و رقابة الإعمار.

1.3 السلطات التنظيمية

ان اجراءات تنظيم مدينة عمان و تخطيطها و منح رخص البناء فيها و الرقابة عليها كانت تتم من خلال السلطات التنظيمية و المتمثلة لجنة تنظيم المدن المحلية و لجنة تنظيم المدن و القرى و الأبنية اللوائية و التي كانت تشكل بموجب قانون البلديات رقم (41) لسنة 2015 و تعديلاته انذاك و كانت تمارس الصلاحيات التي وردت في قانون تنظيم المدن و القرى و الأبنية و مجلس التنظيم الأعلى الذي يتشكل بموجب قانون تنظيم المدن و القرى و الأبنية، و سيتم التوضيح لدور اللجان و الية عملها و مقارنة تشكيلها .

الجدول 1: السلطات التنظيمية

اللجان ما قبل صدور قانون الأمانة لسنة 2021	اللجان ما بعد صدور قانون الأمانة لسنة 2021 وقبل تعديل القانون في 2024
لجنة تنظيم المدن المحلية	لجنة تنظيم المدن المحلية
تشكل اللجنة المحلية من خمسة اعضاء منهم ثلاثة اعضاء من مجلس الامانة و العضوين المتبقين من موظفي الامانة (عضو المجلس المنتخب عن المنطقة الادارية رئيسا للجنة و عضوية اثنين قسم هندسي في منطقة ادارية اخرى).	تشكل اللجنة المحلية من ثلاثة اعضاء من موظفي الامانة (مدير المنطقة رئيسا للجنة و عضوية رئيس القسم الهندسي في المنطقة و عضوية رئيس المجلس المنتخب عن المنطقة الادارية رئيسا للجنة و عضوية اثنين قسم هندسي في منطقة ادارية اخرى).
من اعضاء المجلس سواء كانوا منتخبين او معينين و عضوية مدير المنطقة الادارية و رئيس القسم الهندسي في المنطقة الادارية).	الأمانة مقسمة اداريا الى (22) منطقة فإن عدد اللجان المحلية المشكلة هي (22) لجنة محلية تمارس كل منها صلاحياتها ضمن الحدود الادارية لكل منطقة .

الأمانة مقسمة اداريا الى (22) منطقة فإن عدد اللجان المحلية
المشكلة هي (22) لجنة محلية تمارس كل منها صلاحياتها ضمن الحدود الادارية لكل منطقة .

تمارس اللجان المحلية الصلاحيات التي وردت في قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية رقم (79) لسنة 1966 وفقا لأحكام المادة (9) فقرة (2).

لجنة تنظيم المدن والقرى والأبنية اللوائية	لجنة تنظيم المدن والقرى والأبنية اللوائية
تشكل لجنة تنظيم المدن والقرى والأبنية اللوائية مع الإبقاء على نفس الصلاحيات التي وردت في قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية رقم (79) لسنة 1966.	منح قانون البلديات مجلس الأمانة صلاحيات لجنة تنظيم المدن والقرى والأبنية اللوائية.
تكون برئاسة الأمين وعضوية كل من نائب الأمين وأربعة من أعضاء المجلس بالإضافة الى عضوية مدير المدينة ونائب مدير المدينة لشؤون التخطيط.	فوض مجلس الأمانة صلاحياته لـ لجنة تنظيم المدن والقرى والأبنية اللوائية من خلال تشكيل لجنة من أعضائه وتفويضها بصلاحياته الواردة في المادة (8) فقرة (3) من قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية رقم (79) لسنة 1966.
تشكل لجنة تنظيم المدن والقرى والأبنية اللوائية من أعضاء مجلس الأمانة المنتخبين والمعينين و يرأسها أمين عمان.	

مجلس التنظيم الأعلى	مجلس التنظيم الأعلى
تم تشكيل مجلس التنظيم الأعلى للأمانة وفق الآتي :-	يشكل مجلس التنظيم الأعلى على النحو التالي:-
رئيس الوزراء رئيسا للمجلس.	الوزير ويكون رئيساً للمجلس.
الأمين نائبا للرئيس.	أمين العاصمة ممثلاً عن البلديات.
رئيس هيئة الاستثمار.	وكيل وزارة الأشغال العامة.
مدير عام دائرة الاراضي والمساحة.	الأمين العام لمجلس الإعمار الأردني.
أمين عام وزارة البيئة.	مدير مؤسسة الإسكان.
أمين عام وزارة السياحة والآثار.	مدير تنظيم المدن والقرى.
مستشار ديوان التشريع والرأي.	رئيس النيابة العامة.
نقيب المهندسين الاردنيين.	نقيب المهندسين.
خبير في شؤون التخطيط الحضري يسميه الرئيس.	وكيل وزارة الصحة.
يمارس الصلاحيات التي وردت في قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية رقم (79) لسنة 1966 وفقا لأحكام المادة (6).	

يمارس الصلاحيات التي وردت في قانون تنظيم المدن والقرى و
الأبنية رقم (79) لسنة 1966 وفقاً لأحكام المادة (6).

من الجدول اعلاه الذي يوضح الاختلاف في التشكيل للجان يتبين أن الأمانة قامت بإلغاء دور أعضاء المجلس المعينين و المنتخبين من اللجان المحلية و دمجت عضوية اللجنة اللوائية بين الاعضاء المعينين و المنتخبين و موظفي الأمانة، و بذلك أصبحت القرارات للتنظيم و رخص البناء تصدر من خلال اعضاء لجان مختصين في الأنظمة و التشريعات التي تحكم هذه الاعمال، و أصبحت تشكيلة مجلس التنظيم الأعلى أكثر شمولية من خلال ادخال اعضاء ذوي اختصاص في شؤون التخطيط الحضري وذلك ما قبل تعديل قانون أمانة عمان في سنة 2024.

حاليا و بموجب التعديل الاخير على قانون الامانة تم الغاء اللجان المحلية و اللوائية و مجلس التنظيم الاعلى و الاستعاضه عنها بمستويين اداريين وهما:

- لجنة التخطيط المركزية .
- المرجع المختص المتمثل بجهاز الأمانة الاداري و التنفيذي.

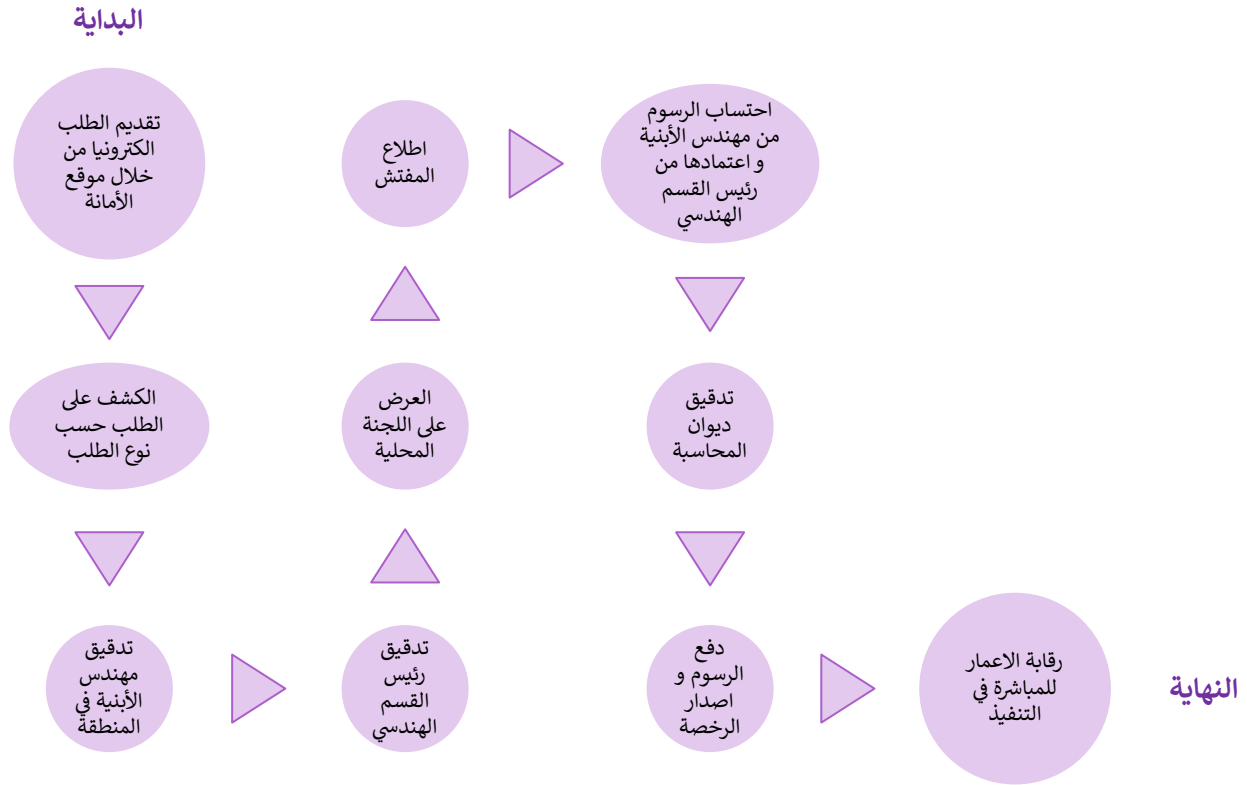
1.4 الرقابة و التفتيش على اعمال اللجنة المحلية

إن مسودة النظام لا توضح اليات الرقابة و التفتيش على قرارات المرجع المختص بخصوص منح رخص الأبنية، علما بأن الرقابة و التفتيش على اعمال اللجان المحلية كانت تتم من خلال النصوص الواردة في قانون البلديات بأن يترتب على لجنة تنظيم المدن المحلية إرسال نسخة من كل قرار أو أمر أو إخطار أو تعليمات أو رخصة تصدرها الى الرئيس (الأمين) و ذلك فور صدورهما و للرئيس (الأمين) حق الاعتراض عليها لدي هذه اللجنة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغه لها، و عليه فوض الأمين صلاحية الاطلاع على القرارات لموظفين ذوي اختصاص و خبرة للتفتيش على تلك القرارات و دراسة مدى توافقها مع نظام الأبنية و التنظيم، حيث ان طلبات الترخيص التي يتم الاطلاع عليها من قبل مفتشي القرارات تستكمل اجراءات اصدار الرخص لها و اما طلبات الترخيص التي يتم الاعتراض عليها يتم رفع التنسيبات فيها للعرض على أمين عمان للبت فيها و في حال تم الاعتراض من قبل الأمين على تلك القرارات فإن لجنة تنظيم المدن المحلية تقوم برفع تلك القرارات للجنة اللوائية او يتم اعادة النظر فيها من قبلها ليتوافق قرارها مع اعتراض الأمين.

1.5 مسار طلبات الترخيص

يوضح مخطط سير العمليات التالي مسار طلبات الترخيص المتبع حالياً من قبل امانة عمان من حيث تقديم الطلب للترخيص الكترونياً من خلال موقع الأمانة حيث ان المخططات المرفقة ستكون حاصلة على موافقة نقابة المهندسين الاردنيين و مديرية الدفاع المدني الكترونياً و من ثم السير باجراءات العرض على اللجنة و اتخاذ القرار لاصدار الرخصة.

الصورة 1: مخطط سير العمليات المتبع حالياً



لا توضح مسودة النظام المهام والمسؤوليات للمرجع المختص بشكل واضح و لا توضح ما هي الاجراءات المتبعة لغايات اصدار رخصة الأبنية و انما اكتفت بأن المجلس سيصدر تعليمات تحديد مراحل و شروط و اجراءات اصدار كل من الرخصة وإذن الإشغال، و من النموذج المطبق سابقا وفقا لقانون التنظيم يتبين وجود واضح في تسلسل السلطات التنظيمية و الية اتخاذ القرار و مستوى اتخاذه من خلال بيان مهام و واجبات كل سلطة تنظيمية بحيث ان المهام والمسؤوليات واضحة و مذكورة بشكل يؤهل المسائلة و الشفافية بهذا النموذج و كان المركز القانوني لتلك الاجراءات بمستوى القانون، و هذا لا ينعكس ضمن مسودة النظام المقترحة.

الجدول 2: تصنيف مواد الأنظمة المقترحة مقابل مواد النظام رقم 28 لسنة 2018 وتعديلاته

اسم النظام	المواد من النظام رقم (28) لسنة (2018) و تعديلاته
مسودة نظام رخص الأبنية ورقابة الإعمار المقترح	1، 2، 3، 32، 34، 35، 36، 37، 38، 39، 41، 42، 43، 44، 45، 46، 48، 49، 51، 52، 53، 54، 55، 56، 57، 58، 59، 71، 72، 73، 74، 75
مسودة نظام التخطيط و التنظيم المقترح	4، 21، 22، 23، 24، 25.
ملاحق نظام التخطيط والتنظيم المقترحة	5، 6، 7، 8، 9، 10، 11، 12، 13، 14، 15، 16، 17، 18، 19، 20، 26، 27، 28، 29، 30، 31، 33، 40، 47، 53، 62، 63، 64، 65، 66، 67، 68، 69، 70.
مواد تم الغاؤها في مسودة نظام رخص الأبنية ورقابة الإعمار المقترح	50، 60، 61.

مواد تم استحداثها في مسودة نظام رخص الأبنية	المادة (بلا) تقع بين المادة (3) و المادة (4)
ورقابة الإعمار المقترح	مجتزأة من تعريف الإعمار الوارد في قانون التنظيم المادة (34) فقرة (4)
(متعلقة بمتطلبات تقديم المخططات حسب نوع الطلب مثل الغاء الرخصة او تعديلها او تغيير صفة الاستعمال وتكنولوجيا المعلومات)	المادة (5) فقرة (و)
	المادة (بلا) بعد المادة (6)
	المادة (بلا) قبل المادة (9)
	المادة (9)
	المادة (10)
	المادة (29)
	المادة (بلا) بعد المادة (30)
	المادة (بلا) بعد المادة (32)
	المادة (بلا) بعد المادة (بلا) التي تلي المادة (32)
	المادة (بلا) بعد المادة (بلا) و المادة (بلا) التي تلي المادة (32)
	مكررة للمادة (10)
	المادة (بلا) قبل المادة (33)
	المادة (بلا) بعد المادة (33)

عند تحليل فصل نظام الأبنية و التنظيم لمدينة عمان رقم (28) لسنة (2018) و تعديلاته الى مسودتي نظام التخطيط و التنظيم و نظام رخص الأبنية و رقابة الإعمار يتبين ما يلي :

- لم يوضح النظام المواد التي تعنى بالأحكام العامة للأبنية في التجاري العادي (البروز التجاري و الشرفة و المظلات القماشية)، و الأحكام العامة للأبنية في كافة مناطق التنظيم (البروز المعماري، مظلات مدخل، مظلات تعريش، الممرات المعلقة، الأشرعة، الأبواب و النوافذ، الشرفات في منطقة السكن) نقلت الى نظام التخطيط و التنظيم علما بأن هذه الأحكام هي من مكونات البناء و يُقترح ان تكون ضمن مسودة نظام رخص الأبنية و رقابة الإعمار.
- لم يرد في النظام متطلبات مواقف السيارات و مواصفاتها علما بأنها متطلبات لتدقيق التراخيص التي تقدم بالمخططات الهندسية و التي تكون من اختصاص المرجع المختص لرخص الأبنية و انما تم ذكر تلك المواد المختصة بمتطلبات مواقف السيارات من حيث متطلبات توفير المواقف للأبنية و الاستعمالات المختلفة و مواصفات المواقف و ابعادها و مناوراتها و الميول لها و للمرز المؤدية لها و المواقف المكشوفة في نظام التخطيط و التنظيم.
- ان المواد المستحدثة هي مواد وضحت متطلبات تقديم المخططات حسب نوع الطلب مثل الغاء الرخصة او تعديلها او تغيير صفة الاستعمال و يتطلب اضافة المزيد من المواد التوضيحية لطلبات الترخيص و انواعها و حسب تعريف الاعمال التي يتطلب لها الحصول على رخصة.

1.6 إطار المراجعة للنظام

يلاحظ ان الكثير من المواد الواردة في مسودة النظام لا تحمل ترقيم للمادة و سيتم الاشارة لها بالتقرير هنا بالمادة (بلا) و وصفها من خلال المادة المرقمة سواء كانت قبلها او بعدها، وستكون المراجعة للمواد الواردة في مسودة النظام من خلال عنونة المواضيع المشتركة و ليس بالضرورة ان تكون المراجعة للمواد وفق تسلسلها الوارد في المسودة.

2. طلبات التراخيص و انواعها و متطلباتها

يشير النظام في نصوص المواد الواردة فيه الى الاعمال التي يتطلب الحصول على ترخيص لها و متطلبات المخططات الهندسية المتغيرة حسب الطلب المقدم للرخصة، بالإضافة الى طلبات الموافقة المبدئية، و الحالات التي فيها الغاء الرخصة او تعديلها، و من استعراض تلك النصوص يتبين ان النظام لا يغطي كافة المتطلبات للمخططات الهندسية للأعمال التي يتطلب لها اصدار رخصة و كذلك الاعمال التي يتطلب الحصول على ترخيص.

2.1 مقدم طلب الترخيص

يوجد عدم انسجام في صفة مقدمي طلبات الترخيص و النظام اشار الى اكثر من صفة لتقديم الطلبات و هذا سيشكل ارباك و ضبابية من الناحية القانونية في تقديم الطلبات، حيث اشارت التعريفات الى ثلاث جهات و هي المالك و طالب الترخيص و الشخص علما بأن طالب الترخيص هو المالك و يتبين من خلال حصر النصوص الواردة في مسودة النظام استخدام المسميات الواردة في الجدول التالي الذي يوضح وجود خمس صفات لمقدم الطلب:

الجدول 3: الصفات المتعددة لمقدم الطلب

الصفة	المواد ضمن مسودة النظام
المالك	2، 4، 6، بلا (بعد المادة 6)، 7، 8، 10، 25، 28، 30، 31، المادة بلا (بعد المادة بلا و بلا بعد المادة 32).
الشخص	2، 6، 9، 10، 30
طالب الترخيص	2
على كل من ينوي	5
على كل من يتقدم	5

من الجدول يتبين ان طالب الترخيص بصفته المالك هو التعبير الادق والمقترح استخدامه لكافة النصوص مع منح صلاحية التفويض للمالك لمن يشاء بتقديم الطلب و منها على سبيل المثال لا الحصر المكتب الهندسي الذي يعد المخططات الهندسية او في حالات القطع الاستثمارية التي تعود لمؤسسة الضمان الاجتماعي او مؤسسة تنمية اموال الايتام فإن مقدم الطلب المستثمر الذي هو الشخص المفوض رسميا من تلك المؤسسات.

2.2 الاعمال التي يتطلب لها الحصول على رخصة

- لم يشمل نص المادة (بلا) بعد المادة (3) العديد من الأعمال التي يتطلب لها الحصول على رخصة و منها على سبيل المثال لا الحصر ترخيص الأبنية القائمة غير المرخصة أو هدم كامل البناء القائم على قطعة الأرض حيث النص يشير الى ازالة او هدم اي جزء من المبنى فقط.
- من غير الواضح كيف سيتم التعامل مع مشاريع البنية التحتية و كيف سيتم تطبيق الحصول على رخصة بالنسبة لانشاء الطرق و تمديد شبكات الكهرباء والاتصالات و المياه و المجاري حيث ان المادة (4) اشارت الى وجوب تقديم مخططات هندسية تحقق الشروط الواردة في تلك المادة، حيث اعتبر المشرع ان تنفيذ مشاريع البنية التحتية او اجراء أي عمل هندسي اخر سواء كان في باطن الارض او على سطحها مثل انشاء الطرق و سكك الحديد و تمديد شبكات الكهرباء والاتصالات و المياه و المجاري و انشاء المطارات و القيام بالحفريات و الردم وتركيب المصاعد الكهربائية في الأبنية القائمة و تمديدات التهوية الميكانيكية و التدفئة الصناعية يتطلب للقيام بها الحصول على ترخيص.

- مسودة النظام بحاجة الى اضافة مفهوم التصريح بدلا من الترخيص حيث انه تم سابقا استخدام مفهوم التصريح في عمليات الردم للحفريات التي تشكل خطرا على السلامة العامة أو حالات الصيانة العامة للبناء و التي لا تؤثر على سلامة البناء من الناحية الانشائية او لا تؤثر على تطبيق كودات البناء الوطني.
- التداخل والتعارض ما بين التشريعات التي تحكم ترخيص اللافتات الاعلانية، حيث ان النظام يشير الى ان وضع لافتات اعلانية على مبنى او في مكان عام يعتبر من الاعمال التي يتطلب الحصول على رخصة لها، علما بوجود تشريع لمنح تلك التراخيص ومن خلال نظام ترخيص الاعلانات ضمن حدود امانة عمان الكبرى المنشور في الجريدة الرسمية رقم (5430) تاريخ (1/ 11/ 2016) و في حال تم ترخيص اي لافتة بموجب مخططات هندسية تصبح حق مكتسب و يفقد الامين الصلاحيات الممنوحة له بموجب نظام الاعلانات للتعامل مع تلك اللافتات.
- ان التعديلات التي لا تؤثر على متطلبات السلامة العامة او كودات البناء الوطني غير واضح من حيث من سيقدر ان كانت التعديلات تؤثر او لا تؤثر و بالتالي فإن الامانة بحاجة لجهة تقرر ذلك قبل تقديم المخططات، حيث ان النص الوارد في المادة (بلا) بعد المادة (3) فقرة (ز) بحاجة الى تفاصيل محددة بشكل اكثر.

متطلبات المخططات الهندسية

- حيث ان كافة الاعمال التي يتطلب لها الحصول على رخصة بحاجة الى ان تقدم من خلال مخططات هندسية صادرة عن جهة مخولة بالتصميم او مكتب هندسي مسجل لدى نقابة المهندسين الاردنيين و مصادق عليها من قبلها و مطابقة لمتطلبات قانون البناء الوطني والكودات الصادرة بموجبه ومستوفية للقواعد والمتطلبات الفنية الواردة في الكودات، و تم في مسودة النظام ذكر تفاصيل المخططات من حيث اللوحات الواجب توفرها ضمن مكونات المخططات ومقياس الرسم، الا انه لم يرد في نص النظام متطلبات المخططات الهندسية لكافة الاعمال التي يتطلب الحصول على رخصة لها.
- ورد في نص المادة (5) متطلبات المخططات الهندسية و تفاصيلها للطلبات التالية :-

- أ. تشير الفقرة (ج) انه على كل من ينوي القيام بأي مشروع إعمار التقدم بطلب الكتروني للحصول على الرخصة و تم ذكر مكونات المخططات حسب البنود (4 - 19) .
- ب. تغير صفة الاستعمال تنطبق عليه المتطلبات الواردة في الفقرة (و).
- ج. تعديل الرخصة تنطبق عليه المتطلبات الواردة في المادة (بلا) و التي تلي المادة (6) فقرة (أ).

- ان التخصيص الذي ورد لمتطلبات المخططات كما ورد اعلاه فإن نص المادة (5) فقرة (ج) سينطبق على كافة الاعمال التي يتطلب لها الحصول على رخصة باستثناء تغيير صفة الاستعمال، و هذا غير منطقي عند تقديم مخططات هدم بناء او مخططات ترخيص اسوار... إلى آخره، و عليه يُقترح على المشرع ان يحدد متطلبات المخططات الهندسية لكل عمل يتطلب له اصدار رخصة و ذلك منعا للارباك.

تعديل بيانات الرخصة

- الرخصة تصدر للعقار و ليس للمالك و ان اي تعديل على بيانات الرخصة لن ينعكس على المخططات حسب نص المادة (6) فقرة (هـ) و بالتالي سيكون هناك عدم تطابق بين بيانات الرخصة و المخططات الهندسية، و عليه التعديل على بيانات الرخصة اجراء اضافي تم اقتراحه ضمن مسودة النظام وهو اجراء يمكن معالجته من الناحية الادارية في حال التغيير على بيانات العقار لم يرد في نص المادة (6) فقرة (هـ) اي نص بخصوص المخططات حيث ان المخططات و الرخصة هي وحده واحده و تعديل بيانات الرخصة لن يغير من البيانات الواردة على المخططات مثل اسم المالك او رقم القطعة.

مدة الرخصة

- النظام لم يتطرق الى تمديد تلقائي لصلاحية الرخص في حال وجود ظروف قاهرة (مثل الكوارث أو الطقس) و مثال على ذلك التعطل للمشاريع الذي حصل اثناء جائحة كورونا.

حالات الغاء الرخصة

- ورد في المادة الحالات التي يتم فيها الغاء الرخصة و النص لم يوضح ما هي مدة الرخصة التي تنطبق على تغيير صفة استعمال بناء و ما هو مفهوم المباشرة لهذا النوع من الترخيص، كما ان النص لم يعالج ان من حق المالك التقدم بطلب الغاء الرخصة، و لم يعالج مضمون القرارات القضائية التي قد تلغي رخصة و ما هو مصير الرسوم التي دفعت مقابل الحصول على الترخيص سواء كان الالغاء بناء على طلب المالك او نتيجة قرار قضائي.

الموافقة المبدئية

ان مدة صلاحية القرار لطلبات الموافقة المبدئية غير كافية لطلبات المشاريع الخاصة و يتطلب اضافة نص يتيح لمقدم الطلب تجديد القرار و لو لمرة واحدة، حيث ان تقديم طلبات الموافقة المبدئية يكون مرتبطا بالحصول على موافقة لقيود خاصة عادة تكون مرتبط بصلاحيات منحت للجنة او المرجع المختص و منها على سبيل المثال اعتماد المناسيب لتسمية بناء في تنظيم سكن خاص حكمه التنظيمي يشير ان التسميات للبناء تعتمد من الشارع الادنى و تدرس كل حالة بحالتها لاعتماد المنسوب من الشارع الاعلى منسوباً، او في حال الطلب القطع المتضررة من الافراز او وجود ميول حادة فيها او شكل غير منتظم الحصول على تسهيلات على الاحكام التنظيمية مثل تخفيف الارتدادات بنسبة (10 %) او زيادة النسبة المئوية بنسبة (5%) او المشاريع الخاصة التي تتطلب الحصول على احكام خاصة، حيث ورد في نص المادة (5) فقرة (هـ) انه إذا لم يتم التقدم بطلب موافقة أصولية خلال مدة أقصاها ستة أشهر من تاريخ قرار الموافقة المبدئية فيعتبر قرار الموافقة المبدئية لاغياً، و النص هنا لا يراعي امكانية تجديد القرار حيث انه يوجد مشاريع كبرى و تحتاج الى فترة تحضيرية تزيد عن ستة أشهر لتجهيز المخططات الاصولية.

الاعتراضات

لم يوضح النظام آلية نشر القرارات و اطلاق المتضررين على تلك القرارات وكما انه لم يوضح كيفية تقديم الاعتراض من المتضررين في ظل وجود حماية من النظام الالكتروني لرخص البناء للطلبات حيث الاشخاص المخولين بالدخول لتلك الطلبات هو المالك او من يفوضه، كما ان صلاحية المرجع المختص بقبول الاعتراض من عدمه تتيح له عدم قبول الاعتراض و عدم تحويله للجنة للنظر فيه، و حيث أن نشر قرارات رخص البناء يعد من الممارسات الأساسية التي تعزز مبدأ الشفافية و المساواة في العمل البلدي، فإتاحة هذه القرارات علناً تمكن المواطنين وأصحاب العلاقة من الاطلاع على طبيعة المشاريع المرخصة، ومدى التزامها بالأنظمة و التشريعات، مما يساهم في بناء الثقة بين الجهات المانحة للرخص والمجتمع المحلي، كما يتيح هذا النشر فرصاً للاعتراض أو إبداء الملاحظات، و من جهة أخرى فإن نشر هذه القرارات يدعم مبدأ تكافؤ الفرص، ويحد من الاجتهادات أو الشبهات المرتبطة بعملية منح الرخص، ويعتبر أداة رقابية فعالة يمكن من خلالها تتبع مدى التزام الجهات المعنية بتنفيذ القوانين والأنظمة ذات الصلة بالتخطيط والتنظيم و منح رخص البناء.

اشارت المادة (9) انه يحق لكل من تضرر من اصدار الرخصة لغيره أو لرفض المرجع المختص طلب الحصول على الرخصة او قبوله بشروط معينة وكان من رأي طالب الترخيص او أي متضرر اخر ان قرار المرجع المختص يجحف بحقوقه ان يقوم بالتقدم بطلب الاعتراض إلكترونياً لدى المرجع المختص موضحاً فيه سبب الاعتراض خلال (14 يوماً من تاريخ صدور القرار موضوع الاعتراض).

- من النص المقترح يتبين انه لا يوجد آلية واضحة يتم من خلالها نشر القرارات و اعلانها حيث ان المتضرر اذا لم يكن المالك ليس لديه امكانية معرفة ما يصدر من قرارات ليتمكن من ممارسة حقه في الاعتراض علماً بأن المدة المذكورة في النظام للاعتراض غير كافية، و مع ضرورة ان تاخذ الامانة بعين الاعتبار كيفية تقديم الاعتراض من خلال النظام الالكتروني لرخص البناء على تلك القرارات و ايجاد آلية للاشعار المسبق قبل صدور الرخصة بحيث يتم إعلام المعنيين مباشرة.
- اشارت المادة (9) في الفقرة (ب) ان المرجع المختص له الصلاحية بقبول الاعتراض و من ثم استكمال اجراءات النظر بالاعتراضات كما وردت في المادة و عليه يفهم من نص المادة ان المرجع المختص لديه الصلاحية بعدم قبول الاعتراض و عليه في حال تم ذلك فإن المتضرر سيفقد حقه في النظر باعتراضه كما ورد في البنود (1، 2) من الفقرة (ب) من المادة (9).

2.3 اذن الاشغال

ان اذن الاشغال هو الوثيقة الخطية أو الإلكترونية الصادرة من المرجع المختص للسماح باستعمال مبنى أو مشروع اعمار للغاية التي رخص من أجلها بعد تنفيذه، ورد في المادة (8) فقرة (أ) انه لا يجوز إشغال أي مبنى أو منشأة قبل الحصول على إذن الإشغال من المرجع المختص للتأكد من مطابقة المبنى أو المنشأة لشروط الرخصة الممنوحة له وأحكام التشريعات ذات العلاقة و الشروط و المتطلبات الأخرى التي يحددها المرجع المختص و لا يجوز إصداره إذا كان مخالفاً لذلك، و نجد ان المادة اعطت الصلاحية للمرجع المختص بوضع شروط و متطلبات أخرى و هذا الصلاحية ستؤدي بالممارسة الى وضع متطلبات مختلفة لأذن الاشغال و حسب فهم المرجع المختص لتلك الشروط و الاحكام و عليه في حال وجود اي متطلبات او شروط أخرى تعتقد الامانة انها تلزم لمنح اذن الاشغال فالأجدر ان يتم اضافتها ضمن نص مسودة النظام.

2.4 عناصر البناء ومكوناته

الأقبية

حيث أن الأقبية تنشأ على كامل حدود الارتدادات وتشتت من النسبة المئوية والطابقية للبناء وتستخدم لغايات الخدمات للبناء والاستعمال الرئيسي لها هو مواقف سيارات وفقا لأحكام المادة (14)، تم تعديل منسوب سقف القبول ليصبح (0.5) متر عن ادنى نقطة من الأرض الطبيعية لقطعة الأرض بدلا من (0.75) متر وهذا التعديل بتنزيل الارتفاع لسقف القبول غير مبرر، حيث أن الارتفاع المقرر سابقا تم التوافق عليه مع كافة الشركاء عندما تم اقرار نظام الأبنية والتنظيم رقم (28) لسنة (2018) وتعديلاته، حيث أن الأقبية تنشأ على كامل حدود الارتدادات وتشتت من النسبة المئوية والطابقية للبناء وتستخدم لغايات الخدمات للبناء والاستعمال الرئيسي لها هو مواقف سيارات وفقا لأحكام المادة (14).

التسوية

النظام لم يتطرق في نص المادة (15) الى طريقة تحديد منتصفات واجهات القطع على الشوارع مثل تحديد المنتصفات لواجهات القطع التي تقع على شارعين متقاطعين أو تقع على منحني وكيفية اسقاط نقاط حدود القطعة على منتصف الشارع، علما إن المرجعية المعتمدة لتسميات البناء في النظام من الشارع الأعلى سواء كانت القطعة مخدومة بشوارع او أكثر من شارع وعلى تكون سعة الشارع لا تقل عن (8) متر، وإن عدم وجود نص يحدد طريقة تحديد منتصفات الشوارع واسقاط منتصفات واجهات القطع عليها يفتح باب الاجتهاد وتعدد الآراء والمرجعيات لإعتماد المرجعية لتسمية البناء .

الجدران الاستنادية والاسوار

لم يوضح النظام ارتفاع الاسوار الأمامية وعلاقتها بمنسوب الشارع وانما ورد في المادة (13) فقرة (ب) ان الارتفاع للاسوار حول القطعة لا يتجاوز (2.5) متر من منسوب الأرض الطبيعية ولا يقل عن (1) متر.

- النص بحاجة الى المزيد من التوضيح وخصوصا فيما يتعلق بالاسوار الأمامية بحيث يتم التوضيح ان المنسوب للأسوار يُقترح ان يكون مرتبطا بمناسيب الشارع وليس الأرض الطبيعية حيث انه يوجد قطع اعلى من مستوى الشارع وقطع محفورة قديما وتكون مناسيبها دون مستوى الشارع.
- ان الاستثناء لمباني الوزارات والدوائر والمؤسسات العامة ومباني الهيئات الدبلوماسية وما في حكمها من قيود ارتفاع الأسوار والجدران هو قيد مفتوح ولا يوجد ما يمنع من عمل اسوار امامية ترتفع بمقدار يزيد بكثير عن (2.5) متر والتوصية هنا ان يتم وضع حد اعلى للارتفاع لهذا الاستثناء.

الطمم

لم يوضح النظام علاقة الطمم المسموح به عن الأرض الطبيعية والارتداد الأمامي حيث ان النص يقيد الطمم بالارتدادات بما لا يزيد عن (1.5) متر، ونظرا لطبيعة المدينة طبوغرافيا ووجود فرق مناسيب ما بين الشوارع وخطط الكنتور لقطع الاراضي فإنه ولغايات اعمال الحفر وتسوية الأرض فإن النظام سمح بالطمم بما لا يزيد عن (1.5) متر عن الأرض الطبيعية.

- لم تعالج المادة الطمم بالارتداد الأمامي حيث يطبق النص الوارد في الفقرة (أ) منها وهو ان لا يزيد الطمم على (1.5) متر عن منسوب الأرض الطبيعية في موقعها وهذا القيد لا يتناسب وطبوغرافية المدينة والقطع التي تقع بأكملها دون مستوى الشارع سواء كان ذلك بحكم طبيعية الطبوغرافي لها او ان الأمانة نفذت شوارع بطمم مرتفع امام تلك القطع وجعلها دون مستوى الشارع وعليه يصبح الارتداد الامامي لتلك الأبنية معلقا و يصبح حكما الوصول لمداخل البناء من خلال ممرات معلقة.

الاسقف الداعمة للارتدادات

لم يوضح النظام في نص المادة (17) ان كان سقف الارتداد مرتبط بالحد الأدنى للارتداد التنظيمي (الارتداد المقرر) ام بالارتداد الموضح على المخططات، ان مفهوم الاسقف الداعمة تم استحداثه في نظام الأبنية والتنظيم رقم (28) لسنة (2018) وكانت الغاية منه الحفاظ على سلامة الأبنية من خلال دعم الجدران الاستنادية بتلك الاسقف مما يساعد على التخفيف من كلف البناء والاستفادة من المساحات اسفل تلك الاسقف ضمن الارتدادات لتكون خدمات للبناء.

البناء الفرعي

البناء الفرعي هو البناء التابع لأي بناء رئيسي و يستعمل عادة لأغراض خدمة ذلك البناء و يسمح بأن يكون ضمن الارتدادات، النظام في المادة (18) عدل ارتفاع البناء الفرعي ليصبح (1.75) متر بدلا من (2.6) متر وهذا يعني ان الارتفاع المقترح لا يحقق الحد الأدنى للاستعمالات الوارد في كودات البناء الوطني بالإضافة الى انه من غير الواضح في النص ما المقصود بمفهوم الارتداد سواء كان الارتداد المقرر تنظيميا او الارتداد كمسافة بين حد البناء و حد القطعة.

- تم في المادة (18) تخفيض الارتفاع المسموح للبناء الفرعي ليصبح (1.75) متر عن الارض الطبيعية بدلا من (2.6) متر و هذا التعديل يعني ان الأبنية الفرعية في المدينة لن تحقق اي استخدام لها بمقارنة الحد الأدنى من الارتفاع المسموح للاستعمالات المسموحة الواردة في كودات البناء الوطني و النصوص في مسودة النظام الا في حال القيام بالحفر لإنشاء الأبنية الفرعية.
- نص الفقرة (ب) من المادة (18) يشير الى " تأمين ارتداد أمامي للبناء الفرعي حسب أحكام منطقة التنظيم التي يقع فيها " وهي بحاجة الى توضيح و تفصيل اكثر لبيان المقصود بالارتداد الأمامي سواء كان المسافة بين حد البناء و حد القطعة او الارتداد الأمامي المقرر تنظيميا حيث انه ورد حالات لأبنية فرعية تم تأمين ارتدادا امامي لها و لا تقع على استمرارية الارتداد الجانبي و انما تكون امام البناء في حال ان البناء وفر ارتداد امامي اكبر بكثير من الحد الأدنى للارتداد التنظيمي المطلوب و تم الاجتهاد بتلك الحالات.
- تم في الفقرة (ك) من المادة (18) السماح بترخيص اكثر من بناء فرعي في حال وجود اكثر من بناء مستقل و منفصل على القطعة على ان لا يزيد عن (25) متر مربع لكل بناء، وهذا تعديل ايجابي و يراعي تعدد الأبنية على القطعة الواحدة و لكن لا يحقق العدالة في التطبيق لنفس الكثافة البنائية ما بين القطع الكبيرة غير المفزة و القطع المفزة ضمن الحد الأدنى للإفراز.
- ورد في الفقرة (ي) من المادة (18) " يسمح بترخيص البناء الفرعي في منطقة الصناعات ضمن فئات تنظيمها التقنية والاعمال والخفيفة والمتوسطة والثقيلة شريطة ان يكون البناء الفرعي ضمن الارتداد الأمامي فقط و يستعمل كغرفة حراسة او مراقبة " و هنا النص ايضا بحاجة الى التوضيح لمفهوم الارتداد الامامي.
- الفقرة (ح) من المادة (18) منعت فتح أي أبواب أو شبابيك جانبية و خلفية باتجاه قطع الأراضي المجاورة إذا كان البناء الفرعي يقع ضمن الارتدادات المقررة، و هنا النص بحاجة للتوضيح بأن الارتداد المقرر هو الحد الأدنى للارتداد كما ورد على مخطط التنظيم، و يفهم من النص أن الأبنية الفرعية يجوز ان تكون منشأة على مساحة من الارتدادات تكون اكبر من الحد الأدنى للارتداد و عليه النص بحاجة للتوضيح بشكل اكثر لمنع الاجتهاد و التاويل.

السدد

السدد هي طابق ثانوي يكون جزءا من طابق ويكون تابعا له و استعماله مكمل له و هي عادة تتبع المخازن و المشاغل و النص الوارد في المادة (19) بحاجة الى توضيح من حيث السماح بأن تكون السدد اما أعلى المخازن أو المشاغل او اسفلها و كذلك مفهوم الارتفاع الحر بحاجة الى التوضيح و التعريف لبيان المقصود به.

خدمات البناء

اشتراط النظام تأمين خدمات عامة للبناء مثل بئر مياه لتجميع مياه الامطار و خزانات مياه للسكن على اسطح المباني و الحفر التجميعية و محطات توليد الكهرباء و حاويات النفايات و غرفة الحارس، و بمراجعة النصوص الواردة في المواد (20)، المادة (بلا) بعد المادة (30)، (5) يتبين وجود عدم وضوح في نصوص المواد من حيث متطلبات تأمين خزانات المياه و محطات التنقية و الحفر الإمتصاصية.

خزانات المياه

ورد في المادة (20) انه يجب توفير خزانات مياه على الأسطح بمعدل خزان بسعة لا تقل عن مترين مكعبين لكل مسكن، و ورد في نص المادة (بلا) بعد المادة (30) فقرة (أ) أنه يمكن للمرجع المختص اشتراط توفير خزانات مياه بأحجام ومواصفات مناسبة في المباني لجميع فئات الاستعمال وفقاً لمتطلبات كودات البناء الوطني، ولكن بما أن النص يشير إلى وجود متطلبات محددة في كودات البناء الوطني، فإن المرجع المختص لا يمتلك صلاحية اشتراط توفير الخزانات كون المتطلب ورد في الكودات و مسؤولية التطبيق تقع على عاتق المهندس و مسؤولية التدقيق تقع على عاتق نقابة المهندسين الاردنيين.

محطات التنقية

ذكرت المادة (بلا) بعد المادة (30) فقرة (ج) مفهوم نظام حماية البيئة المعمول به في المنطقة، إلا أن هذا التعبير غير واضح

فيما يتعلق بالمرجعية المقصودة والمعنى الدقيق، و عليه يتطلب تحديد المشاريع التي يُطلب منها إنشاء محطات تنقية خاصة. وبما أن المجلس هو الجهة المسؤولة عن إصدار التعليمات في هذا الشأن، فإن المرجع المختص هو من سيطبق تلك التعليمات ولا يملك صلاحية اتخاذ القرار بخصوص إلزام المشاريع ذات الاستخدامات الخاصة او عدم إلزامها بتركيب محطات تنقية خاصة.

الحفر الامتصاصية

ذكرت الحفر الامتصاصية ضمن متطلبات المخططات في نص المادة (5) علما بأنه توقف العمل بمفهوم الحفر الامتصاصية و تم استبدالها بالحفر التجميعية و على النظام ان يتضمن نص استبدال الحفر الامتصاصية بحفر تجميعية و ذلك للمناطق غير المخدومة بالصرف الصحي و حتى ان كانت مرخصة.

الاستثناء من الارتفاع

استثنى النظام العديد من عناصر البناء من الارتفاع المقرر للأبنية مثل النتوءات الزخرفية وتاج البناء وطوابق مواقف السيارات وطوابق التسوية والمداخل والصوامع وطوابق الخدمات الكهربائية أو أجزائها، و تم من خلال نص المادة (21) زيادة الارتفاع الصافي للطابق المستثنى من الارتفاع ليصبح (3) متر بدلا من (2.6) متر و هذا تعديل ايجابي و يتواءم مع طريقة البناء في المدينة.

مكرر الدرج و المصعد

سمح النظام بوصول مكرر الدرج و المصعد الى سطح الطابق الاخير و ذلك لغايات تامين الوصول الى الخدمات على سطح البناء، تم من خلال نص المادة (22) فقرة (أ) بند (2) زيادة الارتفاع ليصبح (5) متر بدلا من (4) متر و هذا تعديل ايجابي و يحقق متطلبات المصاعد.

طابق السطح

طابق السطح هو جزء من الطابق المرخص وفق أحكام هذا النظام يقع فوق آخر طابق مسموح به ويستعمل لخدمة البناء ويسمح أن يكون تابعا للسكن في الطابق الاخير، و لقد تم في النظام رقم (28) لسنة (2018) السماح في منطقة السكن لفئات سكن (أ)، ب، ج، د، بعمل اتصال داخلي بين الطابق الاخير و طابق السطح ليكون تابعا للسكن شريطة تامين ارتداد أمني لا يقل عن (50 %) من الارتداد المقرر تنظيميا و ذلك بالتوافق مع كافة الشركاء انذاك، ورد في نص المادة (22) فقرة (ب) بند (7) الزامية انشاء طابق السطح على الواجهة الامامية و على حد التصويبة و هذا سيعطي مؤثر للطابق الاضافي في المدينة و يحد من وظيفة طابق السطح التابع للسكن من حيث موقعه مع الاخذ بعين الاعتبار ان وجود الارتداد لطابق السطح سيسهل عملية الرقابة على البناء كون اي سقف لنصف الارتداد الأممي سيكون ملحوظا و بشكل سريع و في حال ان السطح على الحد الأممي فإن الرقابة على اي اضافة ضمن عمق البناء سيكون من الصعوبة ملاحظتها او متابعتها ما لم يكن هناك شكوى لأن الرقابة على مثل هذا النوع من المخالفات يتطلب الدخول للبناء و النظام لا يحتوي اي نصوص بخصوص ذلك.

المناور

المناور هي الفراغ المعماري في البناء لغايات تامين التهوية و الانارة الطبيعية، و يتبين ان نص المادة (23) فقرة (أ) بند (3) بحاجة الى التوضيح حول ارتفاع السقف عن سطح الطابق الذي يصل اليه، و حيث ان سقف المنور واجب الانشاء على سطح اي طابق يصل اليه ليحقق شروط السلامة العامة و ليس فقط على سطح الطابق الاخير و بالتالي النص بحاجة الى المزيد من التوضيح ليشمل سقف المنور للأبنية غير المكتملة.

المساحات المنسقة المزروعة

يُوصى بأن تشير المادة (24) إلى النسب المئوية للمساحات المنسقة المزروعة الواردة في نظام التخطيط والتنظيم.

3. مواقف السيارات

ان المواد المختصة بمتطلبات مواقف السيارات من حيث متطلبات توفير المواقف للأبنية والاستعمالات المختلفة و مواصفات المواقف و ابعادها و مناوراتها و الميول لها و للمررات المؤدية لها و المواقف المكشوفة نقلت الى نظام التخطيط و التنظيم علما بأن هذه المتطلبات هي متطلبات لتدقيق التراخيص التي تقدم بالمخططات الهندسية و التي تكون من اختصاص المرجع المختص لرخص الأبنية .

- نص المادة (25) فقرة (ج) حدد دفع البديل للأبنية القائمة المرخصة و الأبنية المقترحة فوق أبنية قائمة مرخصة و هو بحاجة الى التوضيح لكيفية التعامل مع الاضافات المقترحة الافقية للبناء و التي تنقسم الى نوعين و هي :-

1. اضافة افقية (ملاصقة او غير ملاصقة للبناء) و يمكن تأمين مواقف سيارات في الجزء المقترح المراد ترخيصه.
2. اضافة افقية (ملاصقة او غير ملاصقة للبناء) و لا يمكن تأمين مواقف سيارات في الجزء المقترح المراد ترخيصه.

- نص المادة (25) فقرة (هـ) لم يوضح كيفية ترخيص الاستعمالات المختلفة للأبنية في غير منطقة السكن من حيث السماح بها او منعها كون ان هذه الأبنية لا تدفع البديل اساسا كون اتصالها بالطريق العام بدرج عام أو ممر عام يكون عرضه (3) أمتار أو أقل، و منها على سبيل المثال لا الحصر الأبنية التي تقع في وسط البلد.

- نص المادة (25) فقرة (و) بحاجة الى التوضيح و بيان نوع البناء ان كان قائم او مقترح في نص النظام و بيان تاريخ أقدمية البناء القائم حيث ان نص المادة يشير انه لا يجوز ترخيص أي بناء ضمن منطقة السكن يزيد عدد الشقق فيه على (8) ثماني شقق إلا بعد أن يقوم المالك توفير مواقف سيارات للشقق جميعها. وبالتالي يُوصى تحديد أنواع الأبنية التي ينطبق عليها حكم الحد الأدنى لعدد الشقق التي تعفى من توفير مواقف السيارات و ربط ذلك بفئات التنظيم مع الاخذ بعين الاعتبار ان الأبنية في المناطق السكنية مثل سكن (د) و السكن الشعبي لا تتوفر فيها دائما امكانية تأمين العدد المطلوب من مواقف السيارات، كما ان النظام لم يوضح كيف سيتم التعامل مع متطلبات مواقف السيارات للأبنية التي تقع على خطوط النقل العام سواء بالاعفاء من تلك المتطلبات او التخفيف منها.

- نص المادة (25) فقرة (ط) بند (2) بحاجة الى توضيح المقصود بمفهوم الأبنية الجديدة حيث ان التعابير المستخدمة في نصوص المواد هي اما أبنية قائمة او أبنية مقترحة، و النص لم يوضح كيفية التعامل مع الاضافات الأفقية الملاصقة و غير الملاصقة للبناء و امكانية تأمين المواقف لها.

- نص المادة (25) فقرة (ي) بند (7) ورد في النص ان أحكام المناورة لمواقف سيارات مكشوفة بالأجرة هي حسب ما ورد في احكام الأبنية التجارية في نظام التخطيط والتنظيم ضمن حدود أمانة عمان و بمراجعة النص في نظام التخطيط فإنه لا يوجد احكام مواقف مخصصة للأبنية التجارية، و بمراجعة النص الوارد في مسودة نظام التخطيط و التنظيم وردت احكام المناورة للمواقف لنوعين من من المناطق التنظيمية و النوع الاول هو منطقة السكن و النوع الثاني هو كافة مناطق التنظيم باستثناء منطقة السكن.

- نص المادة المقترح لم يوضح كيفية التعامل مع الترخيص للاستعمالات المختلفة في الأبنية المفردة و هي تغيير صفة الاستعمال لأي استعمال يتطلب لها مواقف اضافية مثل المطاعم و المقاهي على سبيل المثال لا الحصر.

- لم توضح مسودة النظام كيفية احتساب مواقف السيارات للأبنية وفقا للاستعمالات المسموحة فيها حيث ان متطلبات مواقف السيارات ان لم ترد ضمن الكودات فهي حكما جزء لا يتجزأ من منظومة ترخيص الإعمار كونها تضع محددات لإحتياج البناء باستعمالاته المتعددة لمواقف السيارات و التي يتم تدقيقها و دراستها من قبل المرجع المختص لرخص الإعمار، علما بأن متطلبات مواقف السيارات من حيث الاحتساب لعدد المواقف المطلوب وفقا للاستعمالات حسب منطقة التنظيم او الاستعمالات المختلفة و مواصفات المواقف من حيث الابعاد و المناورات و الميول لمررات مواقف السيارات و ساعاتها وردت في مسودة نظام التخطيط و التنظيم و من الأجدر ان تكون جزء من مسودة نظام رخص الأبنية و رقابة الإعمار.

- لم توثق مسودة النظام الحقوق المكتسبة للأبنية في التراخيص السابقة مثل مفهوم تعدد الاستعمال لاحتساب مواقف السيارات و علاقته بمعدلات احتساب مواقف السيارات وفقا للنصوص المقترحة حاليا ضمن مسودة نظام التخطيط و التنظيم و ملاحقه و كذلك احتساب مواقف السيارات للأبنية المرخصة في البلديات قبل ضمها لأمانة و الأبنية المرخصة سابقا وفق نظام رخص البناء في عمان رقم (109) لسنة (1965) و نظام الأبنية و التنظيم في مدينة عمان رقم (67) لسنة (1979) و تعديلاته.

- لم تأخذ مسودة النظام بالتعديلات التي اطلقتها الامانة في النظام المعدل رقم (13) لسنة (2025) من حيث زيادة القيد لعدد الشقق التي يسمح باجارتها دون دفع البديل لمواقف السيارات و ذلك مراعاة لواقع المدينة بوجود شقق في العديد من الأبنية غير مرخصة بسبب قيود العدد المسموح للشقق ضمن السكن المسموح اجازته بدفع البديل حيث ان

الأنظمة السابقة تعاملت مع هذا القيد مع مرور الزمن بزيادة الحد الاقصى لعدد الشقق حيث كان العدد السابق هو سبعة شقق ثم اصبح ثمانية شقق وارتفع الى عشرة شقق و اصبح في التعديل الاخير اثنا عشر شقة.

4. الجوانب المعمارية العامة

4.1 النمط المعماري والمباني التراثية والكثافة السكنية

تنص المادة (18) من مسودة نظام التخطيط والتنظيم على أن الكثافة السكنية والكثافة العمرانية تقعان من ضمن نطاق أحكام التنظيم والاعتبارات التخطيطية بينما في مسودة نظام رخص الأبنية تنص المادة (بلا) المعنونة النمط المعماري والمباني التراثية والكثافة السكنية على شمول الكثافة بصلاحيات المجلس ودون الإشارة لنظام التخطيط. ولغايات تناسق النظامين، يُوصى بأن يتم إشارة هذين النظامين لبعضهما حول هذا الموضوع مع توضيح لنطاق الأبنية فيما يتعلق بأحكام الكثافة.

4.2 الأبنية العالية

ان البناء العالي هو البناء الذي يتجاوز ارتفاعه عدد الطوابق المقررة لقطعة الأرض بموجب أحكام هذا النظام، ان إعادة تفعيل العمل بالمادة التي تجيز البناء العالي في المدينة بعد ان تم وقف العمل فيها منذ عام (2006) تقريبا حيث قامت الامانة حين ذاك على العمل لاصدار محاور التكتيف في المدينة و منها على سبيل المثال لا الحصر شارع زهران و شارع الملك عبدالله الثاني و شارع مكة، و صدرت بعد ذلك سياسية التكتيف على المحاور و مناطق الابراج مثل مناطق Area (A,B,C)، و في النظام رقم (28) لسنة (2018) تم وقف العمل بنص المواد التي تجيز البناء العالي في المدينة و الابقاء على الحقوق المكتسبة للأبنية المرخصة و معالجة اي زيادات غير مرخصة فيها، حيث ان المادة بنصها السابق و الحالي ادت و ستؤدي الى وجود تشوهات في الارتفاعات في المدينة و انشاء أبنية عالية فيها دون وجود دراسات للبنى التحتية في المنطقة التي انشأت فيها على العكس مما تم اتباعه في تكتيف المحاور و مناطق الابراج.

- ان النص الوارد في نص المادة (28 و 29) من النظام غير واضح من حيث من هي الجهة المعنية بالموافقة حيث أن المخططات تقدم الى اللجنة دون التوضيح ما هو دور اللجنة بعد تقديم المخططات و جاء في نص اخر ان المرجع المختص هو من يوافق على انشاء الأبنية العالية بموجب تعليمات يصدرها المجلس.
- الاحكام الواردة في المادة لا توضح الحد الادنى لمساحة الارض التي يسمح بانشاء البناء العالي عليها.
- لم توضح المادة ما هو البند الذي على اساسه سيتم استيفاء رسوم ترخيص البناء.
- لم توضح المادة كيفية ترخيص اي اضافات غير مرخصة لأبنية رخصت بموجب احكام نظام الأبنية و التنظيم في مدينة عمان رقم (67) لسنة (1979) و تعديلاته استنادا للمادة (41) للأبنية العالية و كيفية التعامل مع القرارات و التعديلات التنظيمية التي تم بموجبها منح أحكام خاصة استنادا لأبنية رخصت بعدد ادوار اكبر من خمسة عشر طابقا.

4.3 التجاوزات

- ان مفهوم التجاوز هو الاعتداء الذي يتم على الأحكام و القيود التنظيمية المقررة لترخيص اي بناء مثل انشاء بناء يارتداد اقل من الحد للارتداد التنظيمي المقرر او الزيادة في مساحة البناء لتكون اكبر من النسبة المئوية المسموحة.
- النصوص التي وردت في المادة (31) تشير في الفقرات (أ، ب، ج، د) هي من صلاحية المرجع المختص و مع ملاحظة ان النص يشير الى مفهوم الجوازية و من باب التطبيق العادل على كافة انواع الطلبات يُقترح ان تلغى الجوازية و تصبح قيد واجب التطبيق.
 - النصوص التي وردت في المادة (31) الفقرات (و، ز، ح، ط) هي من صلاحية اللجنة و مع ملاحظة ان النص يشير الى مفهوم الجوازية و من باب التطبيق العادل على كافة انواع الطلبات يُقترح ان تلغى الجوازية و تصبح قيد واجب التطبيق.
 - بمراجعة النصوص الواردة في المادة (31) فقرة (هـ) يوجد تداخل في الصلاحيات ما بين المرجع المختص و اللجنة عند التعامل مع طلبات الترخيص حيث توضح المادة أن صلاحية اللجنة هي اجازة ترخيص أبنية فوق أبنية قائمة تبين ان لديها تجاوز ناتج عن تعديل أحكام التنظيم على قطعة أرض أو عن استملاك أو اقتطاع طريق من قطعة أرض عليها بناء قائم و مرخص أو جراء إزاحة معتمدة من الجهات المختصة على حدود قطعة الأرض أي تجاوز على أحكام هذا النظام.

5. الرسوم

- تم الإبقاء على منظومة الرسوم المصدقة في نظام رقم (28) لسنة 2018 و تعديلاته مع اجراء تعديلات لتخفيض الرسوم وفقا للتالي:
- تم التعديل على الرسوم بتنزيل (50 %) من قيمة الرسوم المحددة للمظلات والأبنية الفرعية، اسقف الأرتدادات و البروزات المعمارية و سقف المنور و الأشرعة و الممرات المعلقة و الأدراج هذا شئى ايجابي و يخفف من عبء الرسوم.
- الأبنية القائمة قبل تاريخ (21 / 3 / 2005) (تستوفي الرسوم بنسبة) 50 % (من الرسوم الواردة في الفقرة ب (من هذه المادة، حيث تم منح الخصم بنسبة اعلى للتجاوز على الارتدادات و النسبة المئوية و النسبة الطابقية و الحجم و هذا شئى ايجابي و يخفف من عبء الرسوم.
- التخفيف من عبء الرسوم للأبنية القائمة قبل صدور هذا النظام تاريخ 2018/5/1 (و بعد تاريخ) 20 / 3 / 2005 (تستوفي الرسوم بنسبة 75%) من الرسوم الواردة في الفقرة ب (من هذه المادة، علما بأن التعديل الذي تم بالنظام المعدل رقم (38) لسنة (2022) و الصادر بالجريدة الرسمية رقم (5799) تاريخ (2022/6/16) حدد الخصم بقيمة (50%) من قيمة الرسوم الواردة على رسوم التجاوزات فقط و لمدة ثلاث سنوات من تاريخ صدوره.
- مسودة جداول الرسوم لم تتضمن رسوم الفئات التنظيمية المستحدثة ضمن مسودة نظام التخطيط و التنظيم و هي:

الجدول 4: رسوم الفئات التنظيمية المستحدثة

منطقة التجاري	تجاري لخدمة الحي، مركز تجاري.
منطقة متعدد الاستعمال	متعدد الاستعمال، متعدد الاستعمال الترفيهي.
منطقة المؤسسي/ الخدمات العامة	مرافق تعليمية، مرافق صحية، مرافق دينية، مرافق ثقافية و ترفيهية، مرافق رياضية، مرافق امنية و حكومية و خاصة، مراكز الخدمة الاجتماعية وحاضنات الأعمال
منطقة الخدمات اللوجستية	مكب نفايات، محطات تحويلية للنفايات، مراكز اعادة التدوير، مناطق لادارة النفايات المفروزة، مراكز تجميع Drop points، كسارات ومقالع، مقابر، مسلخ، اسواق بيع المواشي، أسواق شعبية، خدمات عامة / محطة محروقات أو محطة شحن كهربائية،خزان مياه، محطة كهرباء.
المناطق الخضراء و الفضاءات المفتوحة	منطقة خضراء للحي، منطقة خضراء للمنطقة، منطقة خضراء للمدينة، ساحات منسقة، منطقة خضراء، متنزهات، الغابات.
منطقة الزراعة الحضرية	لمشاريع و حدائق الزراعة الحضرية، مشاتل

- بخصوص جداول الرسوم تم الاعتماد على جداول الرسوم التي تم تصديقها في الأنظمة السابقة و عبر تسلسل التعديلات لتلك الأنظمة تمت الزيادة على تلك الرسوم بنسب مئوية محددة، و في مسودة النظام الحالي يوجد فرصة لتغيير نظام الرسوم ليصبح النظام معتمدا على القيمة الإدارية لقطع الاراضي و حسب الجداول التي تنشرها دائرة الاراضي و المساحة على موقعها بحيث تكون الرسوم للترخيص و التجاوزات مرتبطة بتلك القيم و بنسبة منها مع وضع حد أعلى للرسوم في النظام و بالتالي سيكون هناك عدالة في استيفاء الرسم. ويوصى بضرورة قيام الأمانة بدراسة الآثار الاقتصادية التي قد تنتج من هيكلة الرسوم و الأثر على حركة الاعمار في المدينة والقدرة على توفير

- مساكن بأسعار معقولة لسكان المدينة، أو إجراء تعديل للرسوم بربطها بمؤشر التضخم.
- لم يوضح النظام كيفية التعامل مع الرسوم غير المستوفاه سابقا للأبنية مثل تجاوز لم يتسوفى عند الترخيص او بدل موقف سيارة لم يكن مستوفى عند اصدار الترخيص و عليه يجب التوضيح ان الرسوم غير المستوفاه سابقا تستوفى وفقا للنظام الساري المفعول عند اصدار الرخصة انذاك.
- لم يوضح النظام كيفية استيفاء الرسوم استيفاء فرق الرسوم عن تغيير صفة استعمال الأبنية ومنها على سبيل المثال ترخيص بناء مدرسة لمبنى سكني قائم و مرخص او تعديل تنظيم القطعة بوجود بناء قائم عليها من سكن الى تجاري.
- لم يوضح النظام كيفية التعامل مع الأبنية القائمة المرخصة على قطع الاراضي التي تم التعديل على احكامها في مسودة نظام التخطيط و منها على سبيل المثال السكن الاخضر و هل سيتم التعامل مع تنظيم السكن الاخضر و المصدق سابقا بالابقاء على احكامه كما وردت على مخطط التنظيم و ان الاحكام الجديدة المقترحة ضمن مسودة التخطيط تطبق على التنظيمات الجديدة التي ستكون في ظل مسودة نظام التخطيط و التنظيم.

5.1 الاعفاءات

توسعت الأمانة في منح الاعفاءات من الرسوم و كما ورد في المادة (بلا) التي تقع قبل المادة (7) ان الاعفاءات تمنح كليا او جزئيا بموافقة اللجنة و حيث ان الامانة مارست الاعفاءات لدور العبادة وبشكل كلي و مارست الاعفاء للبعثات و الهيئات الدبلوماسية بالاستناد الى اتفاقية فيينا و المعاملة بالمثل، و حيث ان النظام توسع في الاعفاءات لدور تحفيظ القران و الدواوين و ما في حكمها و الاعفاء للنقابات العمالية و المهنية.

و عليه يتبين مما ورد في نص المادة فإنه يفضل:

- ان يتم تحديد نص المادة بالاعفاء الكلي او الجزئي من الرسوم حسب تصنيف البناء أ و تحديد نسبة الاعفاء مثل النص الوارد في المادة (بلا) قبل المادة (31) فقرة (د) باعفاء الأبنية التراثية من الرسوم بحكم نص النظام دون اللجوء الى قرار من اللجنة.
- النص على المعاملة بالمثل بخصوص البعثات و الهيئات الدولية و الدبلوماسية و دون ان يكون للجنة صلاحية بذلك لتحقيق مساواة بالتطبيق امام كل الجهات.
- تحديد الاعفاء للنقابات بمقراتها فقط كونها تملك مشاريع استثمارية.
- عدم التوسع باضافة عبارة و ما في حكمها للفقرة (ج) من نفس المادة و الإستعاضة عنه بصلاحية لمجلس الأمانة باقرار اي اعفاء لم يرد في نص المادة .

5.2 تخفيف اي قيد يتعلق بأحكام الإعمار

نص المادة (بلا) بعد المادة (32) يشير الى استيفاء رسم اضافي مقابل كل قيد او حكم للإعمار يتم تخفيفه و يتبين من النص المقترح ان النص الموضوع للمادة غير واضح و غير مفهوم الغاية منه.

- غير واضح ما المقصود بأحكام الإعمار حيث ان المستخدم ضمن مسودة نظام التخطيط و التنظيم هو احكام التنظيم و عليه فإن مفهوم احكام الإعمار بحاجة للتوضيح ضمن نص النظام
- غير واضح العلاقة ما بين المقصود من نص المادة المقترح و نص المادة (38) من مسودة نظام التخطيط و التنظيم و التي تتضمن تعديل أحكام التنظيم.
- غير واضح اذا كان المقصود من تخفيف حكم الإعمار قبول حكم تنظيمي بقيم اقل مثل الارتدادات من تلك الواردة على مخطط التنظيم و دون تعديل الحكم التنظيمي.
- غير واضح كيف سيتم معالجة منح حقوق تطوير اضافية للأبنية و منها على سبيل المثال لا الحصر منح موافقات لترخيص مدارس ضمن المناطق السكنية او ابنية عالية او فنادق....الخ.
- الجدول المرفق لا يتضمن تفاصيل او قيم مالية.

6. الصلاحيات

يمثل الجدول التالي توزيع الصلاحيات بموجب مسودة النظام المقترح

الجدول 4: توزيع الصلاحيات بموجب مسودة النظام المقترح

صاحب الصلاحية	المواد التي وردت فيها الصلاحية	عدد الصلاحيات
الأمين	المادة) بلا (بعد المادة (33)	3
مجلس الأمانة	4	14
	بلا بعد المادة (4)	
	8 فقرة (د) بند (11)	
	بلا بعد المادة (8)	
	12	
	24	
	25	
	27	
	29	
	بلا بعد المادة (30)	
	بلا قبل المادة (31)	
	31 فقرة (ط) بند (2)	
	بلا بعد المادة (32)	
	34	
لجنة التخطيط المركزية	المادة (بلا) قبل المادة (7)	7
	المادة (7) فقرة (ب)	
	المادة (9) فقرة (ب) بند (2)	
	المادة (28)	

33	المادة (2)	المرجع المختص
	المادة (بلا) بعد المادة (4) فقرة (ب)	
	المادة (بلا) بعد المادة (4) فقرة (ج)	
	المادة (6) فقرة (أ)	
	المادة (6) فقرة (هـ)	
	المادة (بلا) بعد المادة (6) فقرة (أ)	
	المادة (بلا) بعد المادة (6) فقرة (ب)	
	المادة (بلا) بعد المادة (6) فقرة (ج)	
	المادة (7)	
	المادة (8) فقرة (أ)	
	المادة (8) فقرة (ب)	
	المادة (8) فقرة (د)	
	المادة (8) فقرة (ز)	
	المادة (بلا) بعد المادة (8)	
	المادة (13) فقرة (ج)	
	المادة (29)	
	المادة (30)	
	المادة (بلا) بعد المادة (30)	
	المادة (بلا) قبل المادة (31)	
	المادة (31)	
	المادة (بلا) بعد المادة (33)	

بتحليل جدول الصلاحيات وكما وردت في مسودة النظام يتبين التالي:

6.1 صلاحيات الأمين

ينص النظام على أن صلاحيات الأمين تشمل:

1. تفويض أي من صلاحياته المنصوص عليها في هذا النظام.
2. إصدار القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا النظام.
3. تحدي المرجع المختص بترخيص أعمال الإعمار والرقابة عليها الواردة في هذا النظام.

ولا يوجد للأمين صلاحيات مباشرة أو فنية بقرارات المرجع المختص و إنما دور الأمين وفق ما ورد في مسودة نظام التخطيط و التنظيم هو رئاسة اللجنة و التي تنحصر مهامها ضمن منظومة التراخيص بالنظر في الاعتراضات أو اجازة بعض من التجاوزات وفق الحالات التي وردت في المادة (31) من مسودة النظام لخص الأبنية و رقابة الإعمار، و في حال استخدم الأمين صلاحية التفتيش و التدقيق على القرارات و المعاملات فإنه سيكون له علاقة مباشرة بقرارات المرجع المختص و التي لم توضح مسودة النظام المرفقة فيما اذا سيتم اتباع نفس الية التفتيش على القرارات و الاطلاع عليها.

6.2 صلاحيات مجلس الأمانة

تنحصر صلاحية المجلس باصدار التعليمات فقط. علماً بأن الصلاحيات التي وردت للمجلس هي اصدار التعليمات التالية وفقاً لنصوص عدة مواد:

1. كيفية تطبيق كودات البناء الوطني بما ينسجم مع الطبيعة الخاصة لمدينة عمان.
2. الوان الواجهات لهذه المباني و شروط تشطيبها.
3. مواصفات سارية العلم وأبعادها.
4. تحديد مراحل وشروط واجراءات اصدار كل من الرخصة وإذن الإشغال.
5. انشاء خلايا توليد الطاقة.
6. الحد الأدنى للنسبة المئوية للمساحات المنسقة المزروعة المقررة تنظيمياً.
7. صندوق إنشاء مواقف عامة للسيارات.
8. الأبنية المؤقتة.
9. الأبنية عالية.
10. تزويد بعض مشاريع الإعمار ذات الاستعمالات الخاصة بمحطة تنقية خاصة.
11. الإرشادات العامة لأحكام التصميم في منطقة التنظيم.
12. تحديد الكثافة السكنية والكثافة العمرانية.
13. التزام مالك العقار التقييد بالترخيص لطابق السطح وعدم تغيير معالمه أو استغلاله لغير الغاية التي أنشأ من أجلها.
14. يصدر المجلس التعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا النظام.

اصدار القرارات:

للمجلس اصدار قرار بتخفيف اي قيد يتعلق باحكام الإعمار المبينة في الجدول التالي لقاء استيفاء الرسوم المقررة في هذا النظام.

6.3 صلاحيات لجنة التخطيط المركزية

1. تعفي الأبنية من دفع الرسوم المقررة بموجب هذا النظام كلياً أو جزئياً.
2. اتخاذ القرار بالغاء الرخصة أو إذن الأشغال اذا تبين انه تم منح أي منها بناءً على بيانات أو معلومات أو مستندات أو وثائق غير صحيحة.
3. اتخاذ قرارها بشأن الاعتراض خلال 14 (يوماً) من تسلمها الاعتراض و يعتبر قرارها قطعياً.
4. أن يقدم المالك إلى اللجنة مخططات تتضمن طلب الحصول على رخصة مشروع متكامل بدون تجزئة للأبنية العالية.
5. للجنة ترخيص أبنية فوق تلك الأبنية القائمة اذا نتج عن تعديل أحكام التنظيم على قطعة أرض أو عن استملاك أو اقتطاع طريق من قطعة أرض عليها بناء قائم ومرخص أو جراء إزاحة معتمدة من الجهات المختصة على حدود قطعة الأرض أي تجاوز على أحكام هذا النظام فلا تترتب أي رسوم عن هذا التجاوز للجنة ترخيص أبنية فوق تلك الأبنية القائمة.
6. اذا كانت استعمالات البناء متعددة وتتطلب وجود أكثر من بيت درج واحد أو مصعد واحد للجنة زيادة المساحة المقررة لطابق السطح بما يساوي مساحة الأدراج و المصاعد الإضافية مهما بلغ عددها بحيث لا يتجاوز مجموع تلك المساحة في الأحوال جميعها (25%) من مساحة الطابق المنشأ عليه طابق السطح.

7. للجنة تخفيف القيود والأحكام والشروط لطابق السطح القائم قبل تاريخ 1/5/2018 و الواردة في الفقرة (ز) من هذه المادة بحيث لا تتجاوز نسبة التخفيف (25%) لقاء الرسوم المبينة لكل منها أو لهدم البناء القائم فيها باستثناء منطقة السكن.
8. للجنة تخفيف القيود والأحكام والشروط لطابق السطح القائم قبل تاريخ (1/5/2018) في منطقة السكن و تطبق عليها الشروط الواردة في المادة (22) من هذا النظام.

يتبين من خلال الصلاحيات التي منحت للجنة التالي:

- الصلاحية (1) تحمل مفهوم الجوازية و من باب التطبيق العادل على كافة انواع الطلبات يُقترح ان تحدد نسب الاعفاء في النظام و يصبح الاعفاء حق بنص النظام.
- الصلاحيات (5، 6، 7، 8) تحمل مفهوم الجوازية و من باب التطبيق العادل على كافة انواع الطلبات يفضل ان تلغى الجوازية و تصبح قيد واجب التطبيق.

6.4 التداخل و التعارض بالصلاحيات

هنالك عدة تداخلات وتعرض بالصلاحيات كما يلي:

التداخل في الصلاحيات للترخيص و مسار طلبات الترخيص

ان منظومة سير اجراءات الترخيص للأبنية اصبحت تتضمن خطوات اضافية و تداخل في الصلاحيات ما بين المرجع المختص لرخص الأبنية و رقابة الإعمار و المرجع المختص في مديرية التخطيط و اللجنة و فريق العمل المتخصص لمشاريع الإعمار ذات الطبيعة الخاصة و هذا سيؤثر على ازمان انجاز المعاملات و سيتطلب تطوير نظام الترخيص الالكتروني لوجود أكثر من جهة لها صلاحية الموافقة او الإجازة لمتطلبات التدقيق على رخصة البناء المطلوبة و حسب نوعها و حسب الأمثلة التالية:

- يتطلب توحيد المرجع المختص لتدقيق طلبات رخص البناء عند ترخيص بناء مقترح على ارض خالية يتم تدقيق طلب الترخيص من قبل المرجع المختص لنظام الأبنية و رقابة الإعمار و لكن عند التدقيق على مواقف السيارات المكشوفة ضمن الارتدادات او قبول مواقف لا تتاح فيها للسيارات إمكانية الدوران داخل هذه المواقف وذلك للصعوبات الفنية المحيطة بها أو صغر مساحة البناء فإن الصلاحية هي للمرجع المختص في مديرية التخطيط.
- ترخيص أبنية فوق الأبنية القائمة سندا لنص المادة (31) فقرة (و) يتم تدقيق طلب الترخيص من قبل المرجع المختص لنظام الأبنية و رقابة الإعمار و لكن عند التدقيق على اجازة البناء فوق البناء القائم و المرخص تكون الصلاحية للجنة علما بأن نص المادة واضح حول الاجازة للترخيص و لا يتطلب جوازية او صلاحية للترخيص و انما يتطلب تعديل النص ليصبح واجب الاجازة و من صلاحية المرجع المختص لنظام رخص الأبنية و رقابة الإعمار.
- ترخيص بناء قائم يتضمن وجود طابق سطح قائم قبل (2018/5/1) يتم تدقيق طلب الترخيص من قبل المرجع المختص لنظام الأبنية و رقابة الإعمار و لكن عند التدقيق على اجازة التجاوزات للسطح فإن الصلاحية هي للجنة علما بأن الشروط و الأحكام واضحة ضمن نصوص المادة و يتطلب تطبيقها فقط و يُقترح ان يصبح النص واجب التطبيق و من مهام المرجع المختص.
- ترخيص بناء مقترح او قائم يرغب بالحصول على ترخيص و تخفيف القيود على احكام التنظيم وفق احكام المادة (37) من مسودة نظام التخطيط و التنظيم يتم تدقيق طلب الترخيص من قبل المرجع المختص لنظام الأبنية و رقابة الإعمار و لكن عند التدقيق على تخفيف القيود فإن الصلاحية لمديرية التخطيط و عن التدقيق على المواقف المكشوفة تكون الصلاحية للمرجع المختص في مديرية التخطيط، الصلاحيات يُقترح ان تكون لمرجع مختص واحد.
- مشاريع الإعمار ذات الطبيعة الخاصة هي من اختصاص فريق عمل متخصص و حسب ما جاء في مسودة نظام التخطيط و التنظيم في المادة (42) ، لا يوجد وضوح لمسار تلك المشاريع.

التعارض في الصلاحيات مع التشريعات الأخرى

ورد في المادة (4) فقرة (ز) ان مجلس الأمانة يصدر تعليمات كيفية تطبيق كودات البناء الوطني بما ينسجم مع الطبيعة الخاصة لمدينة عمان مخالف لنص المادة (5) من قانون البناء الوطني رقم (7) لسنة (1993) و تعديلاته حيث انه يوجد تعليمات صادرة بموجب قانون البناء الوطني و هي :-

1. (تعليمات تطبيق الكودات في مراحل التصميم والتنفيذ والإشراف والصيانة والتشغيل وأعمال السلامة العامة وكل ما يرتبط بها من أعمال هندسية لسنة 2004) الجريدة الرسمية رقم (4687) تاريخ (16/ 12/ 2004)
2. (التعليمات الخاصة بتطبيق الكودات الهندسية في كافة مراحل العمل الهندسي والمتعلقة بالمتطلبات الفنية لشروط السلامة العامة الواجب توفرها للحفريات الإنشائية لمشاريع الإعمار في المملكة) الجريدة الرسمية رقم (5509) تاريخ (1/ 4/ 2018)

6.5 ملاحظات عامة

هنالك عدة ملاحظات عامة حول مسودة النظام كالتالي:

ترقيم المواد و الاخطاء الإملائية

العديد من المواد غير مرقمة و بحاجة للترقيم مع وجود العديد من الاخطاء الاملائية و الطباعية.

مفاهيم لم يرد لها نص في النظام

لم يرد في نص المسودة المقترحة للنظام مفهوم النفقات و لم يرد لها اي نصوص بخصوصها.

الرقابة على الإعمار و الشكاوي

- لم يوضح في النظام نصوص تحدد اجراءات الرقابة على الإعمار حيث ان اسم النظام هو تسمى بنظام رخص الأبنية و رقابة الإعمار.
- لم يوضح النظام كيفية التعامل مع الشكاوي و ربطها مع نظام الرخص الصادرة الكترونيا و ذلك لتفعيل الرقابة المحلية و المجتمعية مع العلم بأن مثل هذا الاجراء سيخفف من كلف الرقابة لوجود مصدر رقابة تطوعي من المجتمع المحلي.

الإستعمالات

- لم يتطرق النظام الى مواصفات الاستعمالات من حيث تحديد الحد الأدنى للمساحة و الأبعاد للفتحات الامامية للمخازن التجارية و المشاغل، او الحد الأدنى لمساحة المكاتب او اي استعمال ورد في النظام.
- لم يرد أي نص في النظام يشير الى ضرورة الانسجام في الاستعمالات.

مسارات الترخيص

- النظام لم يتطرق الى اعتماد الترخيص المرحلي مثل إمكانية إصدار رخصة حفر أو إنشاء أولي قبل استكمال الموافقات النهائية.
- النظام لم يذكر اي تصنيف للمشاريع حسب درجة التعقيد او اعتماد نظام لتصنيف المشاريع وفق معايير الخطوة:
أ. مشاريع بسيطة : رخص سريعة خلال أيام معدودة للمساهمة في تقليل الزمن والكلفة على تلك المشاريع.
ب. مشاريع متوسطة و كبيرة : مسار تفصيلي يتضمن مراجعة شاملة.
- لم يتطرق النظام الى كيفية التعامل مع طلبات الترخيص التي تقدم على أكثر من قطعة و البية استيفاء الرسوم و اصدار الترخيص و التعامل مع تلك القطع غير الموحدة.
- النظام لم يتطرق اشتراط تقديم نماذج ثلاثية الأبعاد للمباني او مناظير ثلاثية الابعاد ضمن طلب الترخيص للمشاريع الخاصة او المشاريع التي تقع ضمن المناطق التراثية او مشروع يكون لشكله اثر على المدينة.

الأبنية الجاهزة

منع النظام انشاء الأبنية الجاهزة / مسبقة الصنع في السكن و حسب ما جاء في نص المادة (بلا) بعد المادة (4) وهذا التعديل لا ينسجم مع واقع التطبيق الممارسات العالمية علما بأن الأبنية الجاهزة خطوة متقدمة نحو تطوير حلول سكنية حديثة، فعالة و مستدامة، و تتمثل أبرز فوائد هذا التوجه في تقليص مدة التنفيذ بشكل كبير مقارنة بالبناء التقليدي، وتعد الأبنية الجاهزة أكثر كفاءة من حيث استخدام الطاقة، وتقلل من الأثر البيئي الناتج عن عمليات البناء وتدعم فرص العمل المحلية في خطوط الإنتاج والتجميع.

أحكام التجاري العادي

لم يوضح في النظام الاحكام المتعلقة بترخيص البناء ضمن التجاري العادي و التي تختص بتعدد الشوارع على القطعة، حيث ان تلك الاحكام وردت ضمن ملحق رقم (1) في المادة (10) من مسودة نظام التخطيط والتنظيم و هذه الاحكام هي ليست باحكام تنظيمية و انما هي احكام تحدد الارتدادات و الاستعمالات و الابواب التجارية بتعدد الشوارع حيث ان الاصل ان تنظم القطع تجاري عادي و يبقى موضوع تطبيق الحكم بتعدد الشوارع امر يختص بالمرجع المختص لرخص الإعمار، علما بأن تلك الاحكام الواردة في الملحق غير كافية ولا تعالج كافة الحالات.

التعريفات

- ان التعديل الذي تم على تعريف مساحة البناء بالغاء السدد من الاستثناء الوارد في تعريف مساحة البناء سيؤدي الى احتساب مواقف سيارات على طوابق السدد وهذا ورد في اول اصدار للنظام رقم (28) لسنة (2018) و تم تعديل ذلك في النظام المعدل رقم (21) لسنة 2019 صادر بالجريدة الرسمية رقم (5567) تاريخ (25 / 3 / 2019)
- ان التعديل الذي تم على تعريف المساحة الطابقية ينتقص من حقوق البناء من خلال الغاء السدد و التسويات من الاستثناء الوارد في تعريف النسبة الطابقية و بالتالي عند التطبيق فإن الأبنية التي ستنشأ سدد او تسويات حكما ستخسر طابق او اكثر من عدد الادوار المسموح به، و بالتالي فإن هذا التعديل سيؤثر على منظومة السوق العقارية و على حركة الإعمار و سيؤدي الى تغيير في المساحات المطورة و المؤجرة مما سيؤدي الى ارتفاع القيم الايجارية بسبب الانتقاص من حقوق البناء.
- بعض التعريفات بحاجة الى توضيح مثل تعريف البناء المنفصل حيث ان التعريف اشار الى تعبير اي جهة فوق الارض و يتطلب التوضيح اذا كان المقصود فوق الارض الطبيعية في موقعه.
- إضافة لذلك، وردت بعض التعريفات دون الإشارة إلى أحكامها بنص النظام مثل الرواق، البناء المتعدد الشقق والبناء المنفصل.
- بعض التعريفات بحاجة للأخذ بعين الاعتبار طرق غير نمطية بالبناء مثلاً تعريف ارتفاع الغرفة ينص على أنه معدل المسافة العمودية من السطح الخرساني لأرضية الغرفة إلى معدل منسوب باطن السقف، وهذا لتعريف يقتصر على الأرضيات الخرسانية ولا يشمل أنواع أبنية غير خرسانية (مثلاً خشبية).
- على المشرع التاكيد ان تعبير متابعة ترخيص الإعمار و ضبطه و المراقبة اللاحقة على اي منها و كما وردت في تعريف المرجع المختص تشمل اصدار الترخيص .
- لم يرد في نص النظام أي محددات او مواصفات و احكام للمظلات الواقية للسيارات علما بأن ورد لها تعريف في نص المادة (2) بانها أي سقف يواجه او يغطي جزءا من الأرنداد ويستعمل لأغراض الحماية من العوامل الجوية وبسقف مائل.
- النظام لم يعرف مفهوم الارتداد الأمامي و الجانبي و الخلفي. مسودة نظام التخطيط والتنظيم تنص على تعريف الأرنداد بأنه "الفناء الواقع بين خط البناء وحدود قطعة الأرض من الجهات جميعها غير المسموح البناء فيه أو استغلاله إلا وفق أحكام النظام والتشريعات ذات العلاقة " ألا أنه يلزم ربط التعريف باتجاه الارتداد بالنسبة للشارع وحدود قطعة الأرض في نص نظام الأبنية المقترح.

7. الملاحق

ملحق رقم (1): تصنيف مواد النظام رقم 28 لسنة 2018 وفقاً لمتطلبات مسودتي نظام التخطيط و التنظيم و نظام رخص الأبنية و رقابة الإعمار المقترحة

يوضح الجدول التالي أرقام المواد الموجودة في نظام الأبنية والتنظيم لسنة 2018 وتعديلاته وفقاً للمواد المكافئة لها في مسودة نظام التخطيط والتنظيم وملاحقه المقترحة ومسودة نظام رخص الأبنية المقترح.

المواد المكافئة في	المواد المكافئة في ملاحق نظام	المواد المكافئة في نظام	المضمون	رقم المادة
مسودة نظام رخص الأبنية و رقابة الإعمار	التخطيط و التنظيم المقترح	التخطيط و التنظيم المقترح		
رقم المادة	رقم المادة	رقم الملحق	رقم المادة	
1			اسم النظام	1
2			التعريفات	2
3			نطاق التطبيق	3
		21	مناطق التنظيم و فئاتها	4
	1	1	الأحكام التنظيمية منطقة السكن (أ , ب , ج , د , سكن عالي الكثافة)	5
	1	5		

6	الاستعمالات المسموحة في السكن (أ, ب, ج, د, سكن عالي الكثافة)	1	1
7	الأحكام التنظيمية السكن الشعبي و الاستعمالات المسموحة و الكثافة السكنية)	1	2
8	الأحكام التنظيمية السكن الاخضر و الاستعمالات المسموحة و الكثافة السكنية)	1	3
9	الأحكام التنظيمية السكن الخاص و الاستعمالات المسموحة و الكثافة السكنية)	1	4
10	الأحكام التنظيمية السكن الزراعي و الاستعمالات المسموحة و الكثافة السكنية)	1	5
11	الأحكام التنظيمية السكن الريفي و الاستعمالات المسموحة و الكثافة السكنية)	1	6
12	أحكام عامة (الارتداد بين الأبنية المشتركة في السكن، موافقة الشركاء للقطع المملوكة على الشيوع)	1	7
13	الأحكام التنظيمية التجاري المركزي و الاستعمالات المسموحة	1	8
14	الأحكام التنظيمية التجاري العادي و الاستعمالات المسموحة	1	9
15	الأحكام التنظيمية التجاري العادي و الاستعمالات و العمق التجاري	1	10
16	الأحكام التنظيمية التجاري المحلي و و الاستعمالات	1	11
17	الأحكام التنظيمية المجمعات التجارية و الاستعمالات	1	12
18	الأحكام التنظيمية الصناعات و الاستعمالات	1	13

14	1	الأحكام التنظيمية المكاتب و الاستعمالات	19
15	1	الأحكام التنظيمية متعدد الاستعمال و الاستعمالات	20
		جدول الأحكام التنظيمية لأفراز القطع (الحد الأدنى للمساحات و الأبعاد للقطع في مناطق التنظيم)	21
		الأحكام التنظيمية لأفراز الشوارع و سعاتها و متطلبات المخططات للإفراز و التقسيم	22
		الأحكام التنظيمية لأفراز الأبنية و متطلبات المخططات للإفراز و التقسيم	23
		منطقة التخطيط الخاص و التنظيم المتراكب	24
		أ 18 ب 21 43	
		جدول رسوم الإفراز و التقسيم لقطع الاراضي و الأبنية	25
1	3	متطلبات مواقف السيارات حسب منطقة التنظيم	26
2	3	متطلبات مواقف السيارات حسب الاستعمالات للبناء	27
3	3	احكام عامة للمواقف (استخدام المواقف الاتوماتيكية و المصاعد للمواقف)	28
4	3	أحكام عامة للمواقف (مواقف ذوي الاعاقة، اثاث ساحات المواقف، مواقف التحميل و التنزيل و مواقف الانتظار)	29
5	3	احكام عامة للمواقف (الابعاد للمواقف و الممرات و زوايا الاصطفاف)	30

31	أحكام عامة للمواقف (الميول للممرات و ابعاد الممرات، مواقف الدخول المباشر)	3	6
32	أحكام عامة للمواقف (استيفاء بدل المواقف، مواقف السيارات المكشوفة بالاجرة)		المادة (25)
33	أحكام عامة للأبنية في التجاري العادي (البروز التجاري و الشرفة و المظلات القماشية) احكام عامة للأبنية في كافة مناطق التنظيم (البروز المعماري، مظلات مدخل، مظلات تعريش، الممرات المعلقة، الأشعة، الأبواب و النوافذ، الشرفات في منطقة السكن)	4	2
34	أحكام عامة للبناء (السدد) في منطقة التجاري و الصناعات و متعدد الاستعمال		19
35	أحكام عامة للبناء (استعمالات سطح الطابق الاخير، التصوية، طابق السطح، استثناء الدرج و المصعد من مساحات البناء)		المادة (12) تغطي الفقرات (أ، ب) المادة (22)
36	أحكام عامة للبناء (البناء الفرعي)		18
37	أحكام عامة للبناء (القبو)		المادة (14)
38	أحكام عامة للبناء (الاسقف الداعمة)		17
39	احكام عامة للبناء (التسوية و تحديد ساعات الشوارع المرجعية لتسميات البناء)		المادة (15)
40	أحكام عامة للبناء (تحديد عدد التسويات من الشارع المرجعي لتسمية البناء)	5	2
41	أحكام عامة للبناء (الجدران الاستنادية و الأسوار)		المادة (13)

المادة (16)	أحكام عامة للبناء (الطعمم في الارتدادات)	42
المادة (23)	أحكام عامة للبناء (المناور و التهوية الطبيعية و الميكانيكية)	43
4	أحكام عامة (متطلبات المخططات وفق قانون البناء الوطني و قانون نقابة المهندسين الاردنيين)	44
المادة (24)	أحكام عامة للبناء المساحات المنسقة المزروعة	45
المادة (26)	أحكام عامة للبناء استثناء النسبة الطابقية	46
1	4	أحكام عامة للبناء (مفاهيم اساسية لتحديد مغلف البناء)
21	أحكام عامة للبناء (مكونات البناء المستثناء من ارتفاع البناء و عدد الطوابق، و طابق مواقف السيارات المستثنى من الارتفاع)	48
20	أحكام عامة للبناء (متطلبات ابار المياه و خزانات المياه و الحفر التجميعية و محطات تحويل الكهرباء و حاويات النفايات)	49
	أحكام عامة للبناء (تصاريح الحفر و الصيانة و اذن الصب)	50
المادة (30)	أحكام عامة للبناء (التعامل مع خطوط الخدمات، ادارة المواقع عند انشاء الأبنية، الابلاغ عن المخالفات في البناء)	51
المادة (بلا) بين المادة (4) و المادة (5)	أحكام عامة للبناء (واجهات البناء، طلاؤها ونسبة الالوان و المواد العاكسة)	52

الفقرة (أ) من تعريف

البناء او البناية في

قانون التنظيم

الفقرة (ب)

مستحدثة

الفقرة (ج) منها

تغطي نص الفقرات

(ا) و(ب) من المادة

52

أحكام عامة للبناء (الأبنية التراثية، اصدار تعليمات الكثافة السكنية و العمرانية، اصدار تعليمات بالإرشادات العامة لأحكام التصميم في منطقة التنظيم	5	3	المادة (بلا) قبل	53
تعليمات الكثافة	5	4	المادة (31)	
أحكام عامة للبناء (أ) التعامل مع المناطق المحيطة بالمطارات (ب) تأمين مولدات كهرباء للفندق والمستشفيات.....			11 تغطي الفقرة (ب)	54
أحكام عامة لمتطلبات المخططات الهندسية من حيث مقياس الرسم و اللوحات و متطلبات المخططات لطلبات الموافقة المبدئية			5 تغطي الفقرات (أ)، ب، ج، د (	55
أحكام عامة لصلاحيه الرخصة و سريانها و الاعفاء من الرسوم و الزام اللجنة باصدار قرار خلا فترة 30 يوم من تاريخ تسلمها الطلب		6	المادة (بلا) قبل	56

المادة (7)			
المادة (7)			
المادة (8)		أحكام عامة اذن الاشغال و متطلباته و سريانه	57
المادة (27)		أحكام عامة الأبنية المؤقتة	58
المادة (28)		احكام عامة للبناء الأبنية العالية	59
		احكام عامة للبناء الأبنية العالية	60
		احكام عامة للبناء الأبنية العالية و سريان تطبيقها للأبنية المرخصة سابقا	61
	7	احكام عامة الدراسات المرورية	62
	2	أحكام عامة للبناء محطات المحروقات (شروط اختيارالمواقع و المساحات و الأبعاد و المسافات عن الاستعمالات	63
	3	المشابهة و التقاطعات و الجسور و الاتفاق)	
	4		
	5	احكام عامة قاعات المناسبات و صالات الافراح (شروط اختيارالمواقع و المساحات و الأبعاد و المسافات عن	64
		الاستعمالات المشابهة و التقاطعات و الجسور و الاتفاق)	
	6	احكام تنظيمية عامة للمدارس ((شروط اختيارالمواقع و المساحات و الأبعاد و المسافات عن الاستعمالات المشابهة و	65
		ذلك حسب تصنيف المدرسة)	

66	أحكام تنظيمية عامة رياض الأطفال و دور الحضانه ومراكز التربية والرعاية الخاصة و دور رعاية المسنين (شروط اختيارالمواقع و المساحات و الأبعاد و المسافات عن الاستعمالات المشابهة)	2	7 8
67	احكام تنظيمية عامة المستشفيات (شروط اختيارالمواقع و المساحات و الأبعاد و المسافات عن الاستعمالات المشابهة و ذلك حسب تصنيف المستشفى)	2	9 10
68	أحكام عامة الفنادق (شروط اختيارالمواقع و المساحات)	2	11 12
69	أحكام عامة سكن الطلبة و الشقق المفروشة	2	13
70	أحكام عامة دور العبادة (شروط اختيار المواقع و المساحات)	2	1
		2	14
71	أحكام عامة لترخيص الأبنية غير المرخصة و الأبنية المطلوب ترخيصها		المادة (31)
72	أحكام عامة جداول رسوم الترخيص و التجاوزات و التأمينات		المادة (32)
73	احكام عامة تطبيق عقوبات قانون التنظيم		المادة (33)
74	احكام عامة لإصدار التعليمات لتنفيذ أحكام النظام		المادة (34)
75	احكام عامة الغاء نظام رقم 67 لسنة 1979		المادة (35)

يجوز اقامه بنائين او اكثر ضمن نفس النسبه المؤيه الوارده بالجدول المرفق شريطه مضاعفه الارتداد الجاني بين الابنيه.

يجوز اقامه ملحقات للسكن على القطع التي تتجاوز 4 دونمات شريطه ان يكون ضمن الارتداد الخلفي وتستعمل كمستودع للبناء وان لا تتجاوز المساحه الاجماليه لهذا الملحق (50) متراً مربعاً.

يشترط احضار موافقه خطيه من جميع الشركاء في الارض المشاع ويصدر باسمهم جميعاً.

يتحمل مالك العقار مسؤوليه ايصال جميع الخدمات من ماء وكهرباء وطرق الى الارض.

شترط ان لا تقل مساحه حصه طالب الترخيص عن (400) متر مربع.

تطبق احكام البناء للمباني السكنيه حسب ما هو مدون بالجدول التالي:

الرقم	مساحة قطعة الارض (م 2)	الحد الاماميه عن الشوارع والممرات (م)	الارتدادات الاخرى		الحد الاعلى لارتفاع البناء	الحد الاعلى لارتفاع البناء
			خلفي (م)	جاني (م)		
1.	3600	15	10	10	طابقين بحد أقصى 8 (م)	20% بحد أقصى 1000 م

2.	2000 - 3599	10	10	10	طابقين بحد أقصى 8 م) 25% بحد أقصى 720 م2
3.	1000 - 1999	10	7	5	طابقين بحد أقصى 8 م) 25% بحد أقصى 500 م2
4.	600 - 999	7	5	5	طابقين بحد أقصى 8 م) 30% بحد أقصى 250 م2
5.	400 - 599	7	4	4	طابقين بحد أقصى 8 م) ضمن الارتدادات وبحد أقصى 180 م2

المادة (بلا) تقع بين المادة (3) و المادة (4) مجتزأة من تعريف الإعمار الوارد في قانون التنظيم المادة (34) فقرة (4)	يحظر على اي شخص اقامة أي مشروع اعمار ضمن حدود الامانة سواء كان في منطقة التنظيم أو خارجها او مباشرة العمل فيه او لاي من اعمال الإعمار التالية دون الحصول على الرخصة اللازمة لذلك من الامانة ووفقاً لاحكام هذا النظام والتعليمات الصادرة بموجبة والتشريعات ذات العلاقة:- أ. اقامة مبنى جديد. ب. اجراء اضافة الى مبنى قائم. ج. ازالة او هدم أي جزء من مبنى. د. تغيير المظهر الخارجي للمبنى. هـ. تغيير استعمال المبنى. و. انشاء الاسوار او تغييرها. ز. اجراء أي تعديلات على المبنى تؤثر على متطلبات السلامة العامة أو كودات البناء. ح. اجراء أي تعديلات في المبنى خلافاً لاحكام هذا النظام أو لشروط الرخصة.
---	--

ط. تنفيذ مشاريع البنية التحتية او اجراء أي عمل هندسي اخر سواء كان في باطن الارض او على سطحها مثل انشاء الطرق وسكك الحديد وتمديد شبكات الكهرباء والاتصالات والمياه والمجاري وانشاء المطارات والقيام بالحفريات والردم وتركيب المصاعد الكهربائية في الأبنية القائمة وتمديدات التهوية الميكانيكية والتدفئة الصناعية.

ي. وضع لافتات اعلانية على مبنى او في مكان عام.

المادة (5) فقرة (و)

و. على كل من ينوي تغيير صفة الاستعمال التقدم بطلب الكتروني وفقاً للنموذج الالكتروني المعتمد لذلك والمتضمن تعبئة البيانات ورفاق المخططات الهندسية التالية :-

1. بيانات العقار.

2. بيانات مالك العقار.

3. بيانات المكتب الهندسي أو الجهة المخولة بالتصميم.

4. مخطط موقع بمقياس لا يقل عن 1 / 200 (يبين فيه موقع البناء وخطوط الارتداد والأبنية الموجودة وسعة واستقامة ومنسوب الشوارع المتاخمة لقطعة الأرض ومنسوب البلاط لطوابق التسوية والأقبية والطابق الأرضي والطوابق المتكررة ومناسيب الساحات الداخلية والجدران الاستنادية والأدراج وخطوط الارتفاعات وبيان التوجيه الجغرافي وخطوط المجاري والمناهل والحفرة الامتصاصية وبئر المياه وأعماقها وقياساتها وميلها وتوضيح مداخل ومخارج

السيارات ومواقف السيارات المكشوفة وأي خدمات اخرى داخل حدود قطعة الأرض.

5. مخطط موقع بمقياس لا يقل عن 1 / 200 (يبين فيه موقع البناء وخطوط الارتداد. 6. مخطط بمقياس لا يقل عن 1 / 200 (لمساحات البناء كاملة.

7. مخطط معماري بمقياس لا يقل عن 1 / 100 لمسقط الجزء المراد تغيير صفة الاستعمال له والمساحة المطلوبة. 8. مخطط معماري بمقياس لا يقل عن 1 / 100 (لمساقط مواقف السيارات.

9. أي معلومات أخرى ضرورية.

طلب تعديل الرخصة:

المادة (بلا) بعد

المادة (6)

أ. للمرجع المختص بناء على طلب من المالك تعديل الرخصة التي حصل عليها شريطة ما يلي :

1. أن يقدم الطلب قبل المباشرة بالأعمال الإنشائية.

2. أن يرفق بالطلب الوثائق والمخططات التي توضح طبيعة التعديل المطلوب.

ب. يصدر المرجع المختص قراره بطلب التعديل خلال (يوماً من تاريخ تقديم الطلب.

ج. للمرجع المختص رفض التعديل المطلوب إذا رأى أنه غير مبرر، أو الموافقة عليه على ان يصدر المرجع المختص رخصة إنشاءات إضافية تشتمل على التعديل المطلوب.

المادة (بلا) قبل

المادة (9)

يصدر المجلس التعليمات اللازمة لتحديد مراحل وشروط واجراءات اصدار كل من الرخصة وإذن الإشغال.

المادة (9)

المادة (9) (الاعتراضات)

يحق لكل من تضرر من اصدار الرخصة لغيره أو لرفض المرجع المختص طلب الحصول على الرخصة او قبوله بشروط معينة وكان من رأي طالب الترخيص او أي متضرر اخر ان قرار المرجع المختص يجحف بحقوقه ان يقوم بما يلي :

أ. التقدم بطلب الاعتراض إلكترونياً لدى المرجع المختص موضحاً فيه سبب الاعتراض خلال (14 يوماً من تاريخ صدور القرار موضوع الاعتراض.

ب. في حال قبول الاعتراض على المرجع المختص التنسيب وخلال (14 يوماً من تاريخ تقديم الاعتراض على النحو التالي :

1. الموافقة على الإعتراض وإعادة دراسة الطلب وفقا لأحكام هذا النظام والتشريعات ذات العلاقة

2. برفض الإعتراض ورفعها الى اللجنة للنظر فيه.

ج. على اللجنة اتخاذ قرارها بشأن الإعتراض خلال (14) يوما من تسلمها الإعتراض ويعتبر قرارها قطعياً.

المادة (10)

المادة (10)

أ. تقوم الامانة بالعمل على تطوير البرمجيات ومنهجيات الذكاء الاصطناعي المتعلقة بحوسبة كافة إجراءات وضع الخطط الرسمية والمخططات وتقديم ومتابعة الطلبات وإصدار الموافقات والاعتراضات وتوثيق كافة البيانات والوثائق المتعلقة بها والربط البيئي مع الجهات المعنية، والتواصل مع المالك بشكل دوري لإعلامه بسير العمل خلال كافة الإجراءات.

ب. للأمانة استخدام أي منصات أو وسائل وتطبيقات الكترونية يتم إطلاقها لغايات تبليغ المالك بكل ما يتعلق بطلب الحصول على الرخصة أو إذن الإشغال.

ج. تعتبر الوسائل الإلكترونية التي تستخدمها الامانة لإجراء معاملاتها منتجة لآثارها ومعتمدة من الناحية القانونية وتكون للمحررات والسجلات والمراسلات والمستندات الإلكترونية جميعها المستخرجة من خلال البرامج والأنظمة الإلكترونية التابعة للأمانة الحجية المقررة وفقا لأحكام قانون البيانات.

د. يعتمد كوسيلة للتبليغ بمضمون الإجراءات المتعلقة بالرخصة رقم الهاتف الخليوي لطالب الترخيص الذي تم إدخاله في بيانات نموذج الطلب الإلكتروني. (يفضل ذكرها في تعليمات اجراءات منح الرخصة)

المادة (29)

مع مراعاة احكام نظام التخطيط والتنظيم ضمن حدود أمانة عمان_للمرجع المختص الموافقة على إنشاء أبنية عالية بموجب تعليمات يصدرها المجلس لهذه الغاية.

المادة (خزانات المياه والمجاري العامة)

المادة (بلا) بعد

المادة (30)

أ. للمرجع المختص ان يشترط توفير خزانات مياه باحجام ومواصفات مناسبة في المباني ولجميع فئات الاستعمال وحسب متطلبات كودات البناء الوطني.

ب. اذا تعذر وصل المبنى بشبكة المجاري العامة للمدينة، يجوز بناء حفر تجميعية لخدمة المبنى، ويشترط ان تكون داخل حدود ارض المشروع وان تكون مصممة كلياً من جميع جوانبها وارضيتها.

ج. للمرجع المختص أن يقرر وجوب تزويد بعض مشاريع الإعمار ذات الاستعمالات الخاصة بمحطة تنقية خاصة بالمشروع وبما يتفق مع نظام حماية البيئة المعمول به في المنطقة والتعليمات التي يصدرها المجلس بهذا الخصوص.

المادة (بلا) بعد

المادة (32)

للمجلس اصدار قرار بتخفيف اي قيد يتعلق باحكام الإعمار المبينة في الجدول التالي لقاء استيفاء الرسوم المقررة في هذا النظام إضافة الى الرسم الاضافي المبين إزاء كل حكم منها وعلى ان يحدد في القرار نسبة التخفيف والمرجع المختص المخول بإجازتها :-

القيد أو حكم الإعمار	الرسم الاضافي

المادة ()

المادة (بلا) بعد

المادة (بلا) التي تلي

المادة (32)

لغايات تنفيذ أحكام هذا النظام والتعليمات الصادرة بموجبه للامانة القيام بما يلي :

أ. الاستعانة بالوزارات والدوائر الحكومية والنقابات والهيئات والمؤسسات العامة الأخرى بما في ذلك الاستعانة بكوادر الامن العام، وعلى كافة تلك الجهات تقديم العون بالسرعة الممكنة متى طلب منها ذلك.

ب. وضع الترتيبات اللازمة وتوقيع مذكرات تفاهم مع الجهات ذات العلاقة وخاصة نقابة المهندسين الاردنيين ونقابة مقاولي الانشاءات الاردنيين والدفاع المدني واي جهة معنية بتزويد البنية التحتية والخدمات داخل حدود الامانة بهدف تسهيل تنفيذ احكام هذا النظام والتعليمات وقرارات المجلس الصادرة بموجبه.

المادة ()	المادة (بلا) بعد
أ. تقوم الامانة بالعمل على تطوير البرمجيات ومنهجيات الذكاء الاصطناعي المتعلقة بحوسبة كافة إجراءات وضع الخطط الرسمية والمخططات وتقديم ومتابعة الطلبات وإصدار الموافقات والاعتراضات وتوثيق كافة البيانات والوثائق المتعلقة بها والربط البيئي مع الجهات المعنية، والتواصل مع المالك بشكل دوري لإعلامه بسير العمل خلال كافة الإجراءات.	المادة (بلا) و المادة (بلا) التي تلي المادة (32)
ب. للأمانة استخدام أي منصات أو تطبيقات الكترونية يتم إطلاقها لغايات تبليغ المالك أو المقول أو المهندس بكل ما يتعلق بطلب الحصول على الرخصة أو الرقابة على مشروع الإعمار والزامهم باستخدامها.	مكررة للمادة (10)
ج. تعتبر الوسائل الإلكترونية التي تستخدمها الامانة لإجراء معاملاتها منتجة لآثارها ومعتمدة من الناحية القانونية وتكون للمحررات والسجلات والمراسلات والمستندات الإلكترونية جميعها المستخرجة من خلال البرامج والأنظمة الإلكترونية التابعة للأمانة الحجية المقررة وفقا لأحكام قانون البيئات.	

المادة ()	المادة (بلا) قبل
تؤول قيم الرسوم والغرامات المستوفاة بموجب أحكام هذا النظام لصالح خزينة الامانة.	المادة (33)

المادة ()	المادة (بلا) بعد
	المادة (33)

أ. للأمين تفويض اي من صلاحياته المنصوص عليها في هذا النظام الى أي موظف مختص من موظفي الامانة على ان يكون التفويض خطياً ومحدداً.

ب. للأمين بناء على تنسيب المرجع المختص إصدار القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا النظام.

ج. يصدر الامين قراراً يحدد فيه المرجع المختص بترخيص اعمال الإعمار والرقابة عليها الواردة في هذا النظام

ملحق رقم (2): الصلاحيات

الأمين		
المادة	مضمون الصلاحية	عدد الصلاحيات
المادة (33) بلا (بعد المادة (33))	أ. للأمين تفويض اي من صلاحياته المنصوص عليها في هذا النظام الى أي موظف مختص من موظفي الامانة على ان يكون التفويض خطياً و محدداً. 3 ب. للأمين بناء على تنسيب المرجع المختص إصدار القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا النظام. ج. يصدر الامين قراراً يحدد فيه المرجع المختص بترخيص اعمال الإعمار والرقابة عليها الواردة في هذا النظام.	3
المجلس		
المادة	مضمون الصلاحية	عدد الصلاحيات
4	ز. يصدر المجلس تعليمات تبين كيفية تطبيق كودات البناء الوطني بما ينسجم مع الطبيعة الخاصة لمدينة عمان.	14
بلا بعد المادة (4)	أ. يشترط في اقامة المباني ولجميع الاستعمالات ان تكون من المواد الطبيعية كالحجر او الخشب او الطين او من الحديد او المواد الخرسانية او الوحدات الخرسانية المسبقة الصب ويصدر المجلس تعليمات تحدد بموجبهها الوان الواجهات لهذه المباني و شروط تشطيبها. ج. لا يجوز استعمال مواد عاكسة للضوء في واجهات المبنى الخارجية الا بموافقة المرجع المختص، وتحدد نسب مساحة المواد العاكسة في واجهات المباني بموجب تعليمات يصدرها المجلس على ان لا تزيد نسبة مساحتها في أي حال من الاحوال على (40%) من مساحة كل واجهة.	
8 فقرة (د) بند (11)	11. تأمين سارية علم ضمن الارتداد الأمامي للبناء وعلى أن تحدد مواصفاتها وأبعادها بموجب تعليمات يصدرها المجلس لهذه الغاية.	

بلا بعد المادة (8)

يصدر المجلس التعليمات اللازمة لتحديد مراحل وشروط واجراءات اصدار كل من الرخصة وإذن الإشغال.

12

أ. يسمح بإنشاء خلايا توليد الطاقة وفقا لتعليمات يصدرها المجلس لهذه الغاية.

24

يجب التقيد بالحد الأدنى للنسبة المئوية للمساحات المنسقة المزروعة المقررة تنظيمياً على أن لا تقل عن (10%) من مساحة قطعة الأرض في المناطق السكنية وعن النسبة المئوية المقررة من مساحة قطعة الأرض لباقي مناطق التنظيم على أن تكون النباتات والأشجار من أنواع قليلة الاحتياجات المائية وفقا للتعليمات التي يصدرها المجلس لهذه الغاية.

25

د. ينشأ في الأمانة صندوق خاص لإنشاء مواقف عامة للسيارات تودع فيه المبالغ التي تستوفي من رسوم وبدلات مواقف السيارات على ان يقتصر الإنفاق من هذا الصندوق لإنشاء مواقف عامة وفقا لتعليمات يصدرها المجلس لهذه الغاية.

27

ب. يصدر المجلس التعليمات الخاصة بالأبنية المؤقتة.

29

مع مراعاة احكام نظام التخطيط والتنظيم ضمن حدود أمانة عمان_للمرجع المختص الموافقة على إنشاء أبنية عالية بموجب تعليمات يصدرها المجلس لهذه الغاية.

بلا بعد المادة (30)

ج. للمرجع المختص أن يقرر وجوب تزويد بعض مشاريع الإعمار ذات الاستعمالات الخاصة بمحطة تنقية خاصة بالمشروع وبما يتفق مع نظام حماية البيئة المعمول به في المنطقة والتعليمات التي يصدرها المجلس بهذا الخصوص.

بلا قبل المادة (31)

أ. يصدر المجلس التعليمات المتعلقة بالإرشادات العامة لأحكام التصميم في منطقة التنظيم لتحديد النمط المعماري فيها والمظهر الخارجي للمباني والفراغات الحضرية بما في ذلك الأحكام الخاصة أينما تطلب ذلك.

هـ. يصدر المجلس التعليمات اللازمة لتحديد الكثافة السكنية والكثافة العمرانية على ان تراعي فئات التنظيم والمنطقة الحضرية وطبوغرافيتها و ساعات الشوارع والبنية التحتية ومساحة قطعة الارض و محاور التكثيف و مسارات النقل العام و أي معايير اخرى تتفق و سياسات نمو المدينة.

	2. يصدر المجلس التعليمات اللازمة التي تضمن التزام مالك العقار التقييد بالترخيص لطابق السطح وعدم تغيير معالمه أو استغلاله لغير الغاية التي أنشأ من أجلها وعلى ان يرفق المالك تعهداً عَدليا يتم به تفويض الأمانة بالدخول الى الموقع لتصويب وضع المخالفة ومقابل رسوم نفقات ادارية تعادل كلفة الإزالة عن تصويب وضع المخالفة.	31 فقرة (ط) بند (2)
	للمجلس اصدار قرار بتخفيف اي قيد يتعلق باحكام الإعمار المبينة في الجدول التالي لقاء استيفاء الرسوم المقررة في هذا النظام إضافة الى الرسم الاضافي المبين إزاء كل حكم منها وعلى ان يحدد في القرار نسبة التخفيف والمرجع المختص المخول بإجارتها -	بلا بعد المادة (32)
34	يصدر المجلس التعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا النظام.	
المرجع المختص		
عدد الصلاحيات	مضمون الصلاحية	المادة
33	اصدار الرخصة اصدار اذن الاشغال اصدار اذن الصب	المادة (2)
	لا يجوز اقامة المباني الجاهزة غير الخرسانية المسبقة الصنع (إلا لأغراض مباني الخدمات العامة او في المناطق الصناعية والمستودعات شريطة موافقة المرجع المختص.	المادة (بلا) بعد المادة (4) فقرة (ب)
	لا يجوز استعمال مواد عاكسة للضوء في واجهات المبنى الخارجية الا بموافقة المرجع المختص، و تحدد نسب مساحة المواد العاكسة في واجهات المباني بموجب تعليمات يصدرها المجلس على ان لا تزيد نسبة مساحتها في أي حال من الاحوال على (40%) من مساحة كل واجهة	المادة (بلا) بعد المادة (4) فقرة (ج)

المادة (6) فقرة (أ)	على المرجع المختص دراسة الطلب و مرفقاته وفقاً لأحكام هذا النظام والتشريعات ذات العلاقة وإصدار قراره بالموافقة على الطلب أو تعديله الطلب أو رفضه خلال (30) يوماً من تاريخ تسلمه الطلب و يبلغ المالك بذلك بالوسيلة التي يراها مناسبة.
المادة (6) فقرة (هـ)	هـ. للمرجع المختص تعديل بيانات الرخصة بناء على طلب المالك و حسب بيانات العقار شريطة ان تكون الرخصة سارية المفعول.
المادة (بلا) بعد المادة (6) فقرة (أ)	أ. للمرجع المختص بناء على طلب من المالك تعديل الرخصة التي حصل عليها
المادة (بلا) بعد المادة (6) فقرة (ب)	ب. يصدر المرجع المختص قراره بطلب التعديل خلال) (يوماً من تاريخ تقديم الطلب.
المادة (بلا) بعد المادة (6) فقرة (ج)	ج. للمرجع المختص رفض التعديل المطلوب إذا رأى أنه غير مبرر، أو الموافقة عليه على ان يصدر المرجع المختص رخصة إنشاءات إضافية تشتمل على التعديل المطلوب
المادة (7)	ب. للجنة وبناء على تنسيب المرجع المختص اتخاذ القرار بالغاء الرخصة أو إذن الأشغال اذا تبين انه تم منح أي منها بناءً على بيانات أو معلومات أو مستندات أو وثائق غير صحيحة.
المادة (8) فقرة (أ)	أ. لا يجوز إشغال أي مبنى أو منشأة قبل الحصول على إذن الإشغال من المرجع المختص للتأكد من مطابقة المبنى أو المنشأة لشروط الرخصة الممنوحة له وأحكام التشريعات ذات العلاقة والشروط والمتطلبات الأخرى التي يحددها المرجع المختص ولا يجوز إصداره إذا كان مخالفاً لذلك.
المادة (8) فقرة (ب)	ب. يجب على المالك عند إتمام الإعمار التقدم بطلب الكتروني إلى المرجع المختص للحصول على إذن الإشغال وفقاً للنموذج الالكتروني المعتمد لذلك ويحظر إشغال المبنى قبل ذلك.
المادة (8) فقرة (د)	د. لغايات الحصول على إذن الإشغال على المرجع المختص ان يتحقق من مطابقة الإعمار في الموقع لشروط الرخصة الممنوحة له و لأحكام التشريعات ذات العلاقة
المادة (8) فقرة (ز)	ز. يجدد إذن الاشغال بموافقة المرجع المختص في حال لم يطرأ أي تغيير عليه وقت صدوره.

المادة (بلا) بعد المادة (8)

يحق لكل من تضرر من اصدار الرخصة لغيره أو لرفض المرجع المختص طلب الحصول على الرخصة او قبوله بشروط معينة و كان من رأي طالب الترخيص او أي متضرر اخر ان قرار المرجع المختص يجحف بحقوقه ان يقوم بما يلي :

أ. التقدم بطلب الاعتراض إلكترونياً لدى المرجع المختص موضحاً فيه سبب الاعتراض خلال (14 يوماً من تاريخ صدور القرار موضوع الاعتراض.

ب. في حال قبول الاعتراض على المرجع المختص التنسيب وخلال (14 يوماً من تاريخ تقديم الاعتراض

المادة (13) فقرة (ج)

ج. للمرجع المختص السماح بإنشاء جدران استنادية بالارتفاع الذي تحدده إذا اقتضت طبيعة وطبوغرافية الأرض ذلك.

المادة (29)

مع مراعاة احكام نظام التخطيط والتنظيم ضمن حدود أمانة عمان للمرجع المختص الموافقة على إنشاء أبنية عالية بموجب تعليمات يصدرها المجلس لهذه الغاية.

المادة (30)

ب. للمرجع المختص تكليف طالب الترخيص تقديم خطة لإدارة حركة السير والمرور خلال مدة تنفيذ البناء وذلك للمواقع التي تكون على التقاطعات او مخارج ومداخل الجسور والأنفاق والميادين والدواوير والشوارع المحورية ومنطقة وسط المدينة ولا يجوز المباشرة في تنفيذ البناء او اي اعمال فيه قبل صدور الموافقة من المرجع المختص.

المادة (بلا) بعد المادة (30)

أ. للمرجع المختص ان يشترط توفير خزانات مياه باحجام و مواصفات مناسبة في المباني ولجميع فئات الاستعمال وحسب متطلبات كودات البناء الوطني.

ج. للمرجع المختص أن يقرر وجوب تزويد بعض مشاريع الإعمار ذات الاستعمالات الخاصة بمحطة تنقية خاصة بالمشروع وبما يتفق مع نظام حماية البيئة المعمول به في المنطقة والتعليمات التي يصدرها المجلس بهذا الخصوص.

المادة (بلا) قبل المادة (31)

ب. لا يجوز القيام بأعمال البناء أو الهدم أو التعديل في المناطق التي تحتوي على مبان ذات موروث وطابع عمراني والتي يتم تحديدها على المخططات التنظيمية، كما لا يجوز إجراء أي تعديل على المباني التراثية إلا بموافقة المرجع المختص.

أ. للمرجع المختص تخفيف القيود الواردة في أحكام وشروط التنظيم للأبنية القائمة قبل تاريخ 21 / 3 / 2005 (بحيث لا تتجاوز نسبة التخفيف (50%) في فئات تنظيم سكن) أ(و) ب(وفئة تنظيم السكن الأخضر ومناطق التنظيم الأخرى و(75%) لباقي فئات منطقة السكن.

ب. للمرجع المختص تخفيف القيود الواردة في أحكام وشروط التنظيم للأبنية القائمة قبل تاريخ صدور هذا النظام والتي أنشئت بعد تاريخ 20 / 3 / 2005 (بحيث لا تتجاوز نسبة التخفيف (25%) في فئات التنظيم سكن) أ(و) ب(وفئة تنظيم السكن الأخضر ومناطق التنظيم الأخرى و(50%) لباقي فئات منطقة السكن.

ج. تطبق نسب التخفيف الواردة في الفقرتين ب(و) ج(من هذه المادة على الحالات التالية لقاء الرسوم المبينة لكل منها أو لهدم البناء القائم فيها :

1. للمرجع المختص ترخيص أبنية مقترحة أو أبنية قائمة فوق أبنية قائمة مرخصة بموجب رخص منحت لتلك الأبنية القائمة كتسهيلات وزيادات غير منصوص عليها في القوانين والأنظمة سارية المفعول قبل العمل بأحكام هذا النظام، على أن تستوفي عنها الرسوم المنصوص عليها في الفقرة ب (من المادة (32) من هذا النظام بالنسبة للأجزاء القائمة والمقترحة التي لا تتوافق وأحكام التنظيم الواردة في هذا النظام.

2. للمرجع المختص ترخيص الأبنية القائمة التي كانت قد أنشئت بشكل لا يتوافق مع رخصها الصادرة بموجب الأنظمة والقوانين السارية المفعول قبل العمل بأحكام هذا النظام وتستوفي الرسوم المنصوص عليها في الفقرة ب (من المادة (32) من هذا النظام للأجزاء التي لا تتوافق وأحكام التنظيم الواردة في هذا النظام.

3. للمرجع المختص ترخيص أبنية مقترحة فوق الأبنية القائمة مرخصة وتستوفي الرسوم المنصوص عليها في الفقرة ب (من المادة (32) من هذا النظام للأجزاء التي لا تتوافق وأحكام التنظيم الواردة في هذا النظام.

4. للمرجع المختص ترخيص أبنية قائمة غير مرخصة وتعذر تطبيق أحكام القوانين والأنظمة السارية المفعول عليها عند إنشائها وتستوفي عنها الرسوم المنصوص عليها في الفقرة ب (من المادة (32) من هذا النظام للأجزاء التي لا تتوافق وأحكام التنظيم الواردة في هذا النظام.

5. للمرجع المختص ترخيص الأبنية القائمة غير المرخصة أو الأبنية القائمة فوق أبنية مرخصة ولا تتعارض مع أحكام هذا النظام عند بنائها.

د. للمرجع المختص ترخيص أجزاء الأبنية القائمة التي تخالف أحكام التنظيم المقررة بعد صدور هذا النظام اذا كانت نسبة هذه المخالفات لا تتجاوز (3%) من القيود التنظيمية المقررة أو الاحكام الواردة في هذا النظام اذا كانت هذه المخالفات ناجمة عن أسباب إنشائية أو فنية على أن يستوفى عن تلك التجاوزات مثلاً الرسوم المنصوص عليها في الفقرة ب(من المادة (32) من هذا النظام.

المادة (بلا) بعد المادة (33) ب. للامين بناء على تنسيب المرجع المختص إصدار القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا النظام.

اللجنة

عدد الصلاحيات

مضمون الصلاحية

المادة

المادة (بلا) قبل المادة (7) على الرغم مما ورد في الفقرة ج (من المادة) 6 (من هذا النظام للجنة أن تعفي الأبنية التالية من دفع الرسوم المقررة بموجب هذا النظام كلياً أو جزئياً 7

المادة (7) فقرة (ب) ب. للجنة وبناء على تنسيب المرجع المختص اتخاذ القرار بالغاء الرخصة أو إذن الأشغال اذا تبين انه تم منح أي منها بناءً على بيانات أو معلومات أو مستندات أو وثائق غير صحيحة.

المادة (9) فقرة (ب) بند (2) ب. في حال قبول الاعتراض على المرجع المختص التنسيب وخلال) 14 (يوماً من تاريخ تقديم الاعتراض على النحو التالي :-

1. الموافقة على الاعتراض واعادة دراسة الطلب وفقاً لأحكام هذا النظام و التشريعات ذات العلاقة.

2. برفض الاعتراض ورفعها الى اللجنة للنظر فيه.

ج. على اللجنة اتخاذ قرارها بشأن الاعتراض خلال) 14 (يوماً من تسلمها الاعتراض و يعتبر قرارها قطعياً.

المادة (28) أ. يسمح بإنشاء أبنية عالية داخل حدود الامانة باستثناء منطقة السكن الأخضر والسكن الريفي و السكن بأحكام خاصة أو أي منطقة أخرى تحددها اللجنة على أن تسري على هذه الأبنية الأحكام التالية :-

1. أن يقدم المالك إلى اللجنة مخططات تتضمن طلب الحصول على رخصة مشروع متكامل بدون تجزئة.

المادة (31) فقرة (و)

و. اذا نتج عن تعديل أحكام التنظيم على قطعة أرض أو عن استملاك أو اقتطاع طريق من قطعة أرض عليها بناء قائم ومرخص أو جراء إزاحة معتمدة من الجهات المختصة على حدود قطعة الأرض أي تجاوز على أحكام هذا النظام فلا تترتب أي رسوم عن هذا التجاوز، و للجنة ترخيص أبنية فوق تلك الأبنية القائمة، ويستوفى عنها مثلا الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة (32) من هذا النظام لأجزاء البناء القائمة، والرسوم المنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة (32) من هذا النظام لأجزاء المقترحة التي لا تتوافق وأحكام التنظيم الواردة في هذا النظام.

ز. تكون القيود والأحكام والشروط لطابق السطح القائم قبل تاريخ 1/5/2018 باستثناء منطقة السكن على النحو التالي

1. أن لا يزيد ارتفاع أعلى نقطة منه على (3.50) مترا عن سطح الطابق المنشأ عليه.

2. أن لا تزيد مساحة طابق السطح على (25%) من مساحة سطح الطابق المنشأ عليه على أن لا تتجاوز (100) مترمربع، وتستثنى من تلك المساحات مكررات الأدراج والمصاعد.

3. اذا كانت استعمالات البناء متعددة وتتطلب وجود أكثر من بيت درج واحد أو مصعد واحد فللجنة زيادة المساحة المقررة لطابق السطح بما يساوي مساحة الأدراج والمصاعد الإضافية مهما بلغ عددها بحيث لا يتجاوز مجموع تلك المساحة في الأحوال جميعها (25%) من مساحة الطابق المنشأ عليه طابق السطح.

4. يستوفى مثلا الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة (32) من هذا النظام لأجزاء القائمة، والرسوم المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة (32) من هذا النظام للأجزاء التي لا تتوافق والقيود والاحكام والشروط الواردة في هذا النظام.

ح. للجنة تخفيف القيود والأحكام والشروط لطابق السطح القائم قبل تاريخ 1/5/2018 والواردة في الفقرة (ز) من هذه المادة بحيث لا تتجاوز نسبة التخفيف (25%) لقاء الرسوم المبينة لكل منها أو لهدم البناء القائم فيها باستثناء منطقة السكن.

ط. للجنة تخفيف القيود والأحكام والشروط لطابق السطح القائم قبل تاريخ (1/5/2018) في منطقة السكن وتطبق عليها الشروط الواردة في المادة (22) من هذا النظام.

1. إرفاق موافقة كافة الشركاء ولا يجوز استبدالها بأي تعهد تجاه الشركاء.

2. يصدر المجلس التعليمات اللازمة التي تضمن التزام مالك العقار التقييد بالترخيص لطابق السطح وعدم تغيير معالمه أو استغلاله لغير الغاية التي أنشئ من أجلها وعلى ان يرفق المالك تعهداً عَدليا يتم به تفويض الأمانة بالدخول الى الموقع لتصويب وضع المخالفة ومقابل رسوم نفقات ادارية تعادل كلفة الإزالة عن تصويب وضع المخالفة.

ملحق رقم (3): واجبات سلطات التنظيم حسب ما وردت في قانون التنظيم

سلطات تنظيم المدن وتشكيلاتها	الواجبات
لجنة تنظيم المدن المحلية	تحضير مخططات التنظيم الهيكلية والتفصيلية ولها أن تطلب المساعدة الفنية لذلك من دائرة التنظيم. التصديق على مخططات التقسيم حسب مخططات التنظيم المقررة. إصدار رخص الإعمار والأبنية وفقاً للقانون. مراقبة أعمال الإعمار والإنشاءات ضمن منطقتها والتأكد من مطابقتها للشروط المرخصة وأحكام هذا القانون. إصدار إخطارات التنفيذ وتأمين تنفيذها. تنظيم إنشاء الأبنية وهدمها وتوسيع الطرق أو تنسيقها وسائر الأمور المنصوص عليها في أحكام هذا القانون.
لجنة تنظيم المدن والقرى والأبنية اللوائية	الموافقة على مخططات التنظيم التفصيلية. النظر في الاعتراضات التي تقدم على مخططات التنظيم الإقليمية والهيكلية والتفصيلية في منطقتها ورفع توصيها بذلك إلى مجلس التنظيم الأعلى. النظر في أي استئناف يقدم إليها ضد قرار لجان تنظيم المدن المحلية في منطقتها ويكون قرارها بشأن ذلك نهائياً. غير أنه إذا اختلفت اللجنتان فيحق للجنة المحلية أن ترفع هذا الاختلاف إلى مجلس التنظيم الأعلى ويكون قراره بشأن ذلك نهائياً. إصدار الأوامر وإخطارات التنفيذ حيثما تمارس لجنة اللواء سلطات اللجنة المحلية حسب القانون.
مجلس التنظيم الأعلى	إعلان مناطق تنظيم المدن وتوسيعها وتعديلها. إقرار مخططات التنظيم الإقليمية ومخططات التنظيم الهيكلية. إصدار الأمر بإلغاء أو تعديل أية رخصة صدرت بمقتضى هذا القانون إذا تبين له أنها قد صدرت بوجه غير مشروع وأنها مخالفة لمخططات الإعمار والأنظمة والأوامر والتعليمات.

إصدار الأمر بإلغاء أو تعديل أية رخصة صدرت لتعمير أرض إلى المدى الذي يراه مناسباً وذلك في الحالات التالية:-

في الحالة التي يتعلق الترخيص بعملية إنشاء الأبنية أو أية عمليات أخرى على أن يكون ذلك قبل الانتهاء من هذه العمليات.

في الحالة التي يتعلق الترخيص بتغيير استعمال الأرض شريطة أن لا يؤثر هذا الإلغاء أو التعديل على عملية إنشاء البناء أو أية عملية أخرى تأثيراً جديراً.

ويشترط أنه إذا أُلغى أو عدّل أي ترخيص لتعمير أرض بأمر صدر بمقتضى هذه المادة فحينئذ ولدى تقديم طلب إلى الوزير خلال ثلاثة أشهر من تاريخ تبليغه هذا الأمر يبين المصاريف التي تكبدها كل ذي مصلحة في هذه الأرض بسبب البدء في تعميمها أو بسبب الخسارة التي لحقت به من جراء هذا الإلغاء أو التعديل على الوزير أن يوعز إلى لجنة تنظيم المدن التي أصدرت الرخصة أن تدفع إلى هذا الشخص أو الأشخاص تعويضاً عادلاً عن تلك المصاريف والخسائر، غير أنه لا يدفع تعويض بشأن أية خسارة تنتج عن هبوط قيمة الانتفاع بالأرض بسبب الإلغاء أو التعديل.

النظر في أي استئناف ضد قرار لجنة اللواء بمقتضى هذا القانون.

إقرار مشاريع الأنظمة والقوانين التي تضعها دائرة التنظيم والمتعلقة بشؤون التنظيم.

تعيين أمين سر له يكون مسؤولاً عن تسجيل وقائع وقرارات المجلس وحفظها.

الوزير هو رئيس الوزراء بالنسبة لأمانة عمان

يكون من واجبات الوزير تأمين سير الأمور التالية في كافة أنحاء المملكة.

تنسيق استعمال تنظيم جميع الأراضي في المملكة لأحسن وجه من وجوه المصلحة العامة.

أن يكون استعمال تنظيم جميع الأراضي منسجماً مع مخطط التنظيم الاقتصادي والحكومي.

أن يكون تنظيم كافة المدن والقرى متمشياً مع سياسة الحكومة الاجتماعية والتطور في المجتمع والنهوض به.

مراقبة لجنة تنظيم المدن المحلية واللوائية ولجان تنظيم المدن المشتركة وتوجيهها وتقديم النصح لها والتأكد من أن أعمالها وقراراتها متفقة مع القانون.

إعلان مناطق تنظيم المدن والقرى وتوسيعها والغاؤها بتوصية من مجلس التنظيم الأعلى.

تحضير مخططات التنظيم الإقليمية لجميع ألوية المملكة.

تحضير مخططات التنظيم الهيكلية للمدن حيث لا توجد لها مثل هذه المخططات.

المساعدة وتقديم النصح لسلطات تنظيم المدن المحلية لإحداث تغيير في مخططات تنظيمها الهيكلية تقتضيها ظروف تطور المدينة أو إدخال تعديلات جذرية عليها وفي إجراء المسح الطبيعي والاجتماعي اللازمة لها.

تزويد لجان تنظيم المدن اللوائية المشتركة بالخبرة الفنية فيما يتعلق بمراقبة التنظيم والإعمار.

تحضير أنظمة نموذجية تتناول مختلف شؤون تنظيم المدن والقرى والأبنية تتخذ أساساً في سن أنظمة خاصة ضمن حدود مختلف مناطق التنظيم في المملكة.

ملحق رقم (4): المادة 5 من قانون البناء الوطني رقم (7) لسنة (1993) و تعديلاته

يناط بالمجلس المهام والصلاحيات التالية :

- أ. وضع الاسس والمبادئ الخاصة بكودات البناء الوطني الاردني وتحديد مجال كل منها بناء على تنسيب اللجنة الفنية.
- ب. اقرار الكودات المختلفة للبناء الوطني الاردني ورفعها الى مجلس الوزراء لاعتمادها.
- ج. دراسة تنسيبات اللجنة الفنية واتخاذ القرارات المناسبة بشأنها.
- د. البت في اي اعتراض على الكودات المعتمدة او على اي تعديل عليها وفقا لاحكام القانون.
- هـ. التعاقد مع اي جهة علمية لاعداد اي كودة جديدة او لاجراء تعديل على اي كودة معتمدة وتحديد كلفة هذا التعاقد والموافقة على صرفها.
- و. نشر الكودات المعتمدة وتعميمها.
- ز. اصدار التعليمات المتعلقة بتطبيق الكودات في مراحل التصميم والتنفيذ والاشراف والصيانة والتشغيل واعمال السلامة العامة وكل ما يرتبط بها من اعمال هندسية.
- ح. اقرار معايير السلامة العامة في قطاع البناء و الهندسة و الاسكان و المشاريع الانشائية و أعمال الإعمار كافة ورفعها لمجلس الوزراء للمصادقة عليها.
- ط. إصدار التعليمات الخاصة بتعيين مهندسي السلامة العامة وضباطها لكافة المشاريع الانشائية.
- ي. إعداد الدراسات والبحوث المتعلقة بقطاع البناء والهندسة والإسكان.
- ك. إقرار المواصفات الفنية الهندسية المتعلقة بأعمال الإنشاءات.
- ل.

1. الرقابة على أعمال البناء والهندسة والإسكان بوساطة لجان يشكلها لهذه الغاية لتصويب المخالفات ان وجدت وإيقاف المشاريع الى حين تصويب اوضاعها وفق أحكام هذا القانون.
2. تحدد آلية تشكيل اللجان المنصوص عليها في البند (1) من هذه الفقرة وكيفية اجتماعاتها واتخاذ قراراتها وآلية عملها بموجب نظام يصدر لهذه الغاية.

- م. اقرار الأسس والمعايير الفنية الخاصة بأعمال ضبط الجودة للمشاريع بما فيها أسس إصدار شهادات مطابقة وتوكيد الجودة للمشاريع الهندسية.