

Policy options to address Challenges with
development Levies in Amman

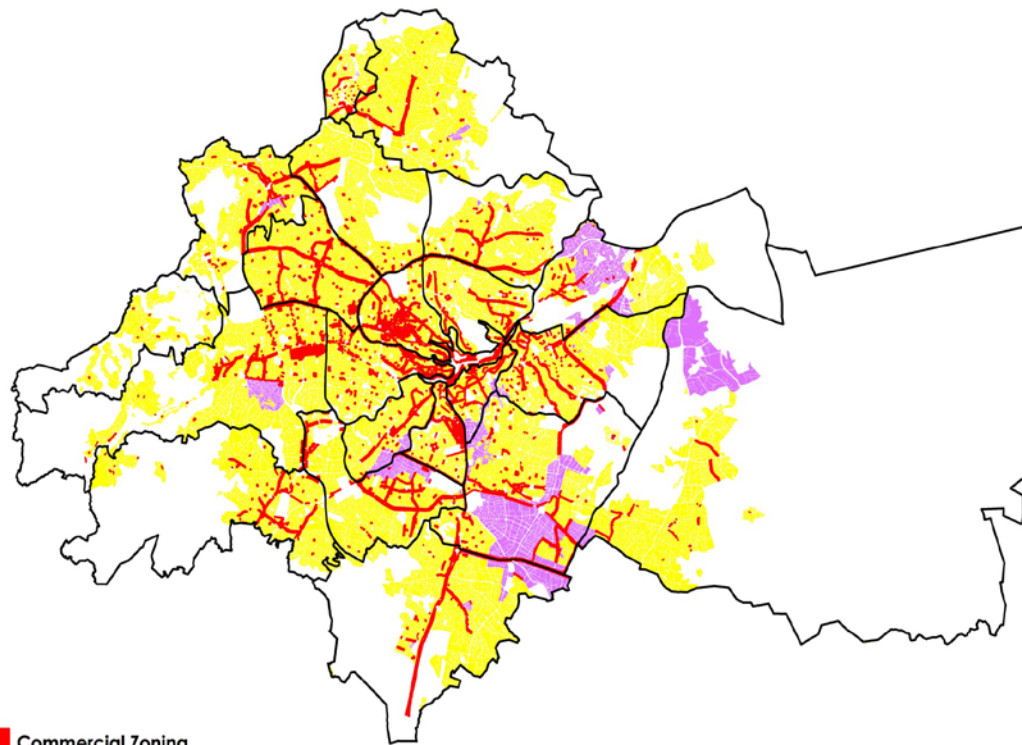
Comprehensive Planning Department

17-04-2019

GAM Land use April 2015

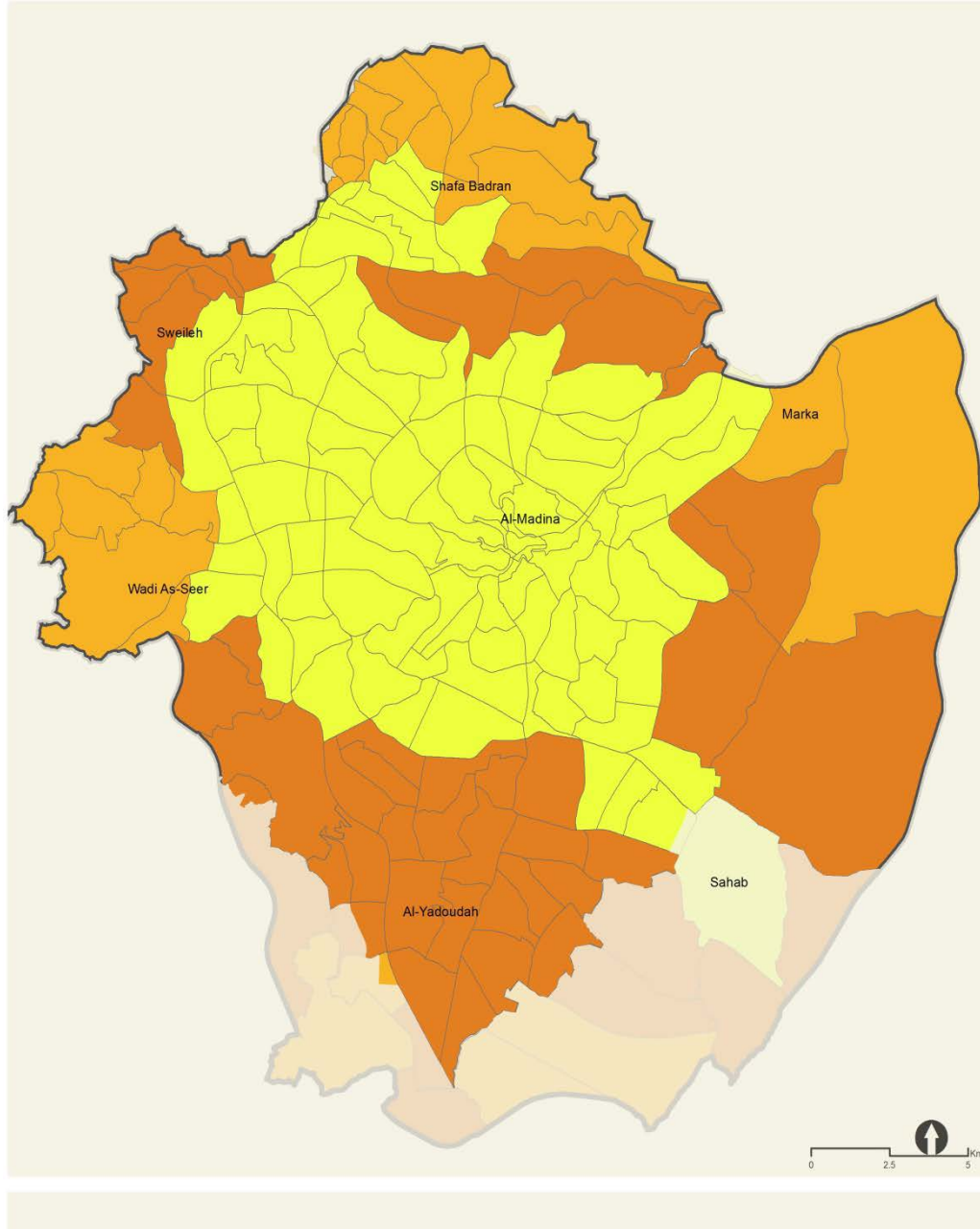
	Area	%
Residential	221.6	27.6
Commercial	17	2.1
Industrial	27.1	3.4
Offices	1.3	0.1
Gardens	7.9	1
Public buildings and schools	5.4	0.6
Mixed use	0.8	0.1
Rural	2.3	0.3
Agricultural	4.7	0.6
Cemeteries	0.4	0.05
Special use	10.9	1.3
Green areas	1.2	0.1
Other	7.4	0.9
Streets inside zoned areas	10.5	13
Quarries	10.1	1.2
Outside zoned areas	378.4	47
Total Area	802.5	100

(by calculation
Zoned area 424.1



Built-up area 212 Sq.km in 2015 .

المناطق الحضرية داخل المغلف الحضري
ذات الأولوية للتطوير وتركيز الاستثمارات
العامة على ثلاث مراحل بين عامي 2011 و 2025
وما بعدها.



المرحلة الأولى 2011 - 2015



المرحلة الثانية 2015 - 2025



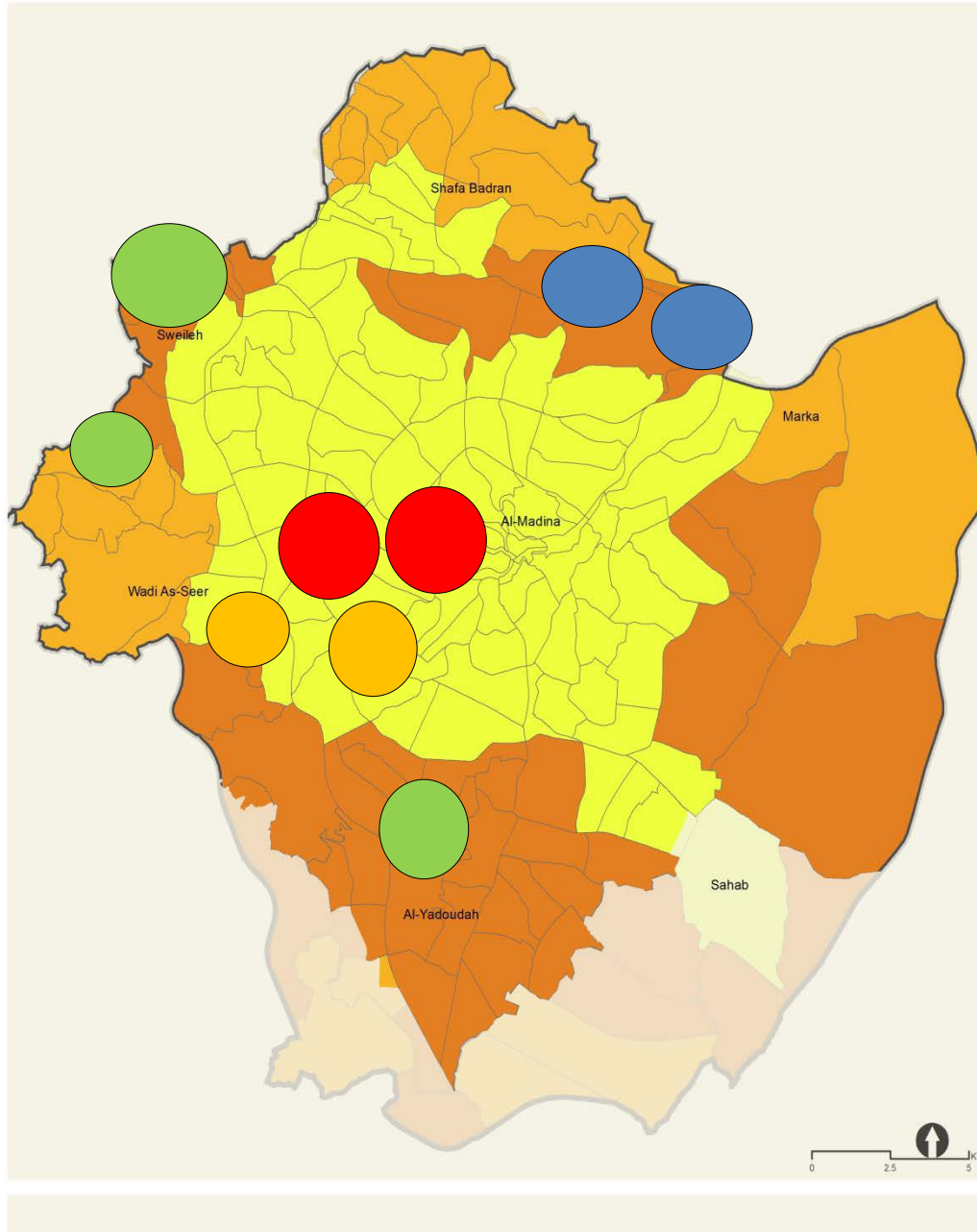
المرحلة الثالثة ما بعد 2025



المبالغ المفروضة مقابل منح حقوق تطوير في المخططات التعديلية المقترحة من قبل دائرة التخطيط الشمولي

- يتم فرض المبالغ المشار إليها أعلاه كبديل تعويض بموجب المادة 47 من قانون التنظيم.
- يتم احتساب المبلغ المطلوب بداية على أساس ربع الفرق في قيمة الأرض الناتج عن التنظيم الجديد .
- عادة بعد إيداع المخططات للإعتراض و إستجابة للإعتراضات التي يتقدم بها مالكو الأراضي يتم تخفيض المبالغ المطلوبة، والتي يتم إستيفاؤها عند تصديق المخطط أو عند البيع أو الإفراز أو الترخيص.

مناطق تمت دراستها للتوسع في التنظيم السكاني و متعدد الاستعمال



- سكن اخضر باحكام خاصة
- سكن متوسط الكثافة باحكام خاصة و اناحة السكن المتلاصق
- سكن ب، ج بدون محددات
- مناطق الاستثمارات

الحوض	الحي	التنظيم	جودة التنظيم	وصف التنظيم	السعر	ملاحظات
الرتبية	جدول الأحياء	خارج التنظيم	جيد	زراعي ملك	40	
الرتبية	جدول الأحياء	سكني	جيد	ج	90	
الرتبية	جدول الأحياء	سكني	جيد	أ	90	
الرتبية	جدول الأحياء	سكني	مميز	أ	90	
الرتبية	جدول الأحياء	تجاري	مميز	معارض	150	

$$90-40=50$$

$$50*0.25=12.5$$

التنظيم	النسبة المئوية للبناء	F.A.R حسب النظام	F.A.R المقترح	بدل التعويض المقترح
سكن ا بأحكام خاصة	%33	= 0.39 *2.5 0.98	=0.33* 2.5 0.83	= 12.5 * 0.98 / 0.83 <u>11</u>

التنظيم	بدل التعويض المقترح
سكن أ بأحكام خاصة	<u>11</u>

قرار صادر عن اللجنة اللوائية للتنظيم والابنية

في أمانه عمان الكبرى رقم (٦٨٧) تاريخ ٢٠١٧ / ٩ / ٧

اطلعت اللجنة اللوائية للتنظيم والابنية في امانة عمان الكبرى على قرار اللجنة المحلية للتنظيم والابنية في منطقة خريبة السوق وجاوا رقم (٣٢٥) بتاريخ ٢٠١٧/٣/١٩ والمتعلق بالمخطط التعديلي (أع/٥٣٨/٢٠١٦) بعد ان تم ايداعه للاعتراض لمدة شهرين حيث تقدم بالاعتراض خلال تلك الفترة الساده المبيته أسماؤهم بالجدول المرفق .

وبعد المذاكرة والمداولة ودراسة الموضوع من كافة نواحيه تقرر اللجنة اللوائية للتنظيم والابنية في امانة عمان الكبرى (قبول جزئي) الاعتراضات و (الرافقة) على تنظيم مجموعة قطع ضمن حوض (٦/الربطية + ١٠/ الشكارة) لتصبح سكن أ بأحكام خاصة وكماهو موضح على المخطط المرفق وتقرر فرض بدل تعويض بموجب المادة (٤٧) من قانون تنظيم المدن والقرى بمقدار (ثمانية) دينار للمتر المربع الواحد من مساحة الارض المراد تنظيمها يتم استيفاؤها عند البيع او الفرز او الترخيص.

وتقرر ايداع المخطط التعديلي للاعتراض لمدة شهر من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية وجريدتين محليتين حسب الاصول.

عند البيع او الفرز او الترخيص ، تم اضافتها للقرارات لضمان حق امانة عمان في تحصيل المبالغ المطلوبة .

قرار صادر عن اللجنة اللوائية للتنظيم والابنية

في أمانه عمان الكبرى رقم (٩٨٥) تاريخ ٢٠١٧ / ١٢ / ٣١

اطلعت اللجنة اللوائية للتنظيم والابنية في امانة عمان الكبرى على قرار اللجنة المحلية للتنظيم والابنية في خريبة السوق واليادودة وجاوا رقم (١٢٢١) بتاريخ ٢٠١٧/١٢/٢ والمتعلق بالمخطط التعديلي (أع/٥٣٨/٢٠١٦) والمتضمن تنظيم عدة قطع ضمن حوض (٦/الربطية + ١٠/ الشكارة) بعد ان تم ايداعه للاعتراض لمدة شهر من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية حيث تقدم بالاعتراض خلال تلك الفترة الساده المبيته أسماؤهم بالجدول المرفق .

وبعد المذاكرة والمداولة ودراسة الاعتراضات من الناحية الفنية والتنظيمية تقرر اللجنة اللوائية للتنظيم والابنية في امانة عمان (قبول ودد) الاعتراضات و (الموافقة) على المخطط التعديلي المتضمن تنظيم مجموعة قطع ضمن حوض (٦/الربطية + ١٠/ الشكارة) سكن أ بأحكام خاصة وكذلك استحداث وتوسعة شوارع وحسب الاحكام والتعليمات الموضحة على المخطط وفرض بدل تعويض بموجب المادة (٤٧) من قانون تنظيم المدن والقرى بمقدار (اربعة وثمانين) للمتر المربع الواحد من مساحة القطعة يتم استيفاؤها عند البيع او الفرز او الترخيص . وتقرر اللجنة اللوائية وضع المخطط موضع تنفيذ بعد مرور عشرة ايام من تاريخ نشره الجريدة الرسمية وجريدتين محليتين حسب الاصول.

السعر	جودة التنظيم	وصف التنظيم	التنظيم	الحوض	رقم الحوض	القرية	المديرية
75	مميز	زراعي ملك	خارج التنظيم	الحنو	5	اليادودة	اراضي جنوب عمان
40	جيد	زراعي ملك	خارج التنظيم	الحنو	5	اليادودة	اراضي جنوب عمان
100	مميز	ج	سكني	الحنو	5	اليادودة	اراضي جنوب عمان
70	جيد	أ	سكني	الحنو	5	اليادودة	اراضي جنوب عمان
100	مميز	د	سكني	الحنو	5	اليادودة	اراضي جنوب عمان
130	مميز	أ	سكني	الحنو	5	اليادودة	اراضي جنوب عمان
80	جيد	د	سكني	الحنو	5	اليادودة	اراضي جنوب عمان

$$55 = 75 - 130$$

$$13.75 = 0.25 * 55$$

بدل التعويض المقترح	F.A.R المقترح	F.A.R حسب النظام	النسبة المئوية المقترحة للبناء	التنظيم
$= 13.75 * 0.9 / 0.66$ <u>10</u>	$0.66 = 2 * 0.33$	$0.9 = 2 * 0.45$	%33	سكن أخضر ب بأحكام خاصة
$= 13.75 * 0.98 / 0.9$ <u>13</u>	$0.9 = 2.5 * 0.36$	$0.98 = 2.5 * 0.39$	%36	سكن أ بأحكام خاصة

بسم الله الرحمن الرحيم

قرار صادر عن اللجنة اللوائية للتنظيم والابنية

في أمانة عمان الكبرى رقم (٤٦٦) تاريخ 19 / 4 / 2015

اطلعت اللجنة اللوائية للتنظيم والابنية في امانة عمان الكبرى على قرار اللجنة المحلية للتنظيم والابنية في منطقة خريبة السوق رقم (٤622) بتاريخ 2014/10/18 والمتعلق بالمخطط التعديلي (أع/482/2014) والمتضمن تنظيم عدة قطع ضمن حوض (5/الحنو و3/العميري) بعد ان تم ايداعه للاعتراض لمدة شهرين من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية حيث تقدم بالاعتراض خلال تلك الفترة السادة المبيته أسماؤهم بالجدول المرفق .

وبعد المذاكرة والمداولة ودراسة الاعتراضات من الناحية الفنية والتنظيمية تقرر اللجنة اللوائية للتنظيم والابنية في أمانة عمان (ر د) الاعتراضات و (الموافقة) على المخطط التعديلي المقترح والمتضمن تنظيم عدة قطع واستحداث شوارع ضمن الأحواض (5/الحنو و3/العميري) .

وفرض بدل تعويض بمقدار (عشرة دنانير) للمتر المربع الواحد من مساحة الارض المراد تنظيمها سكن أخضر ضمن سكن ب بأحكام خاصة يتم استيفاؤها قبل تصديق المخطط .
وفرض بدل تعويض بمقدار (اثنا عشر دينار) للمتر المربع الواحد من مساحة الارض المراد تنظيمها سكن أ بأحكام خاصة يتم استيفاؤها قبل تصديق المخطط .
وتقرر اللجنة اللوائية ايداع المخطط للاعتراض لمدة شهر من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية وجريدتين محليتين.

بسم الله الرحمن الرحيم

قرار صادر عن اللجنة اللوائية للتنظيم والابنية

في أمانة عمان الكبرى رقم (٤٦٦) تاريخ ٤ / ٦ / 2017

اطلعت اللجنة اللوائية للتنظيم والابنية في أمانة عمان الكبرى على قرار اللجنة اللوائية للتنظيم والابنية لمنطقة خريبة السوق وجاوا رقم (٤61) بتاريخ 2015/7/5 والمتعلق بالمخطط التعديلي اع/482/2014 والمتضمن تنظيم مجموعة قطع واستحداث شوارع ضمن حوض 5-الحنو .

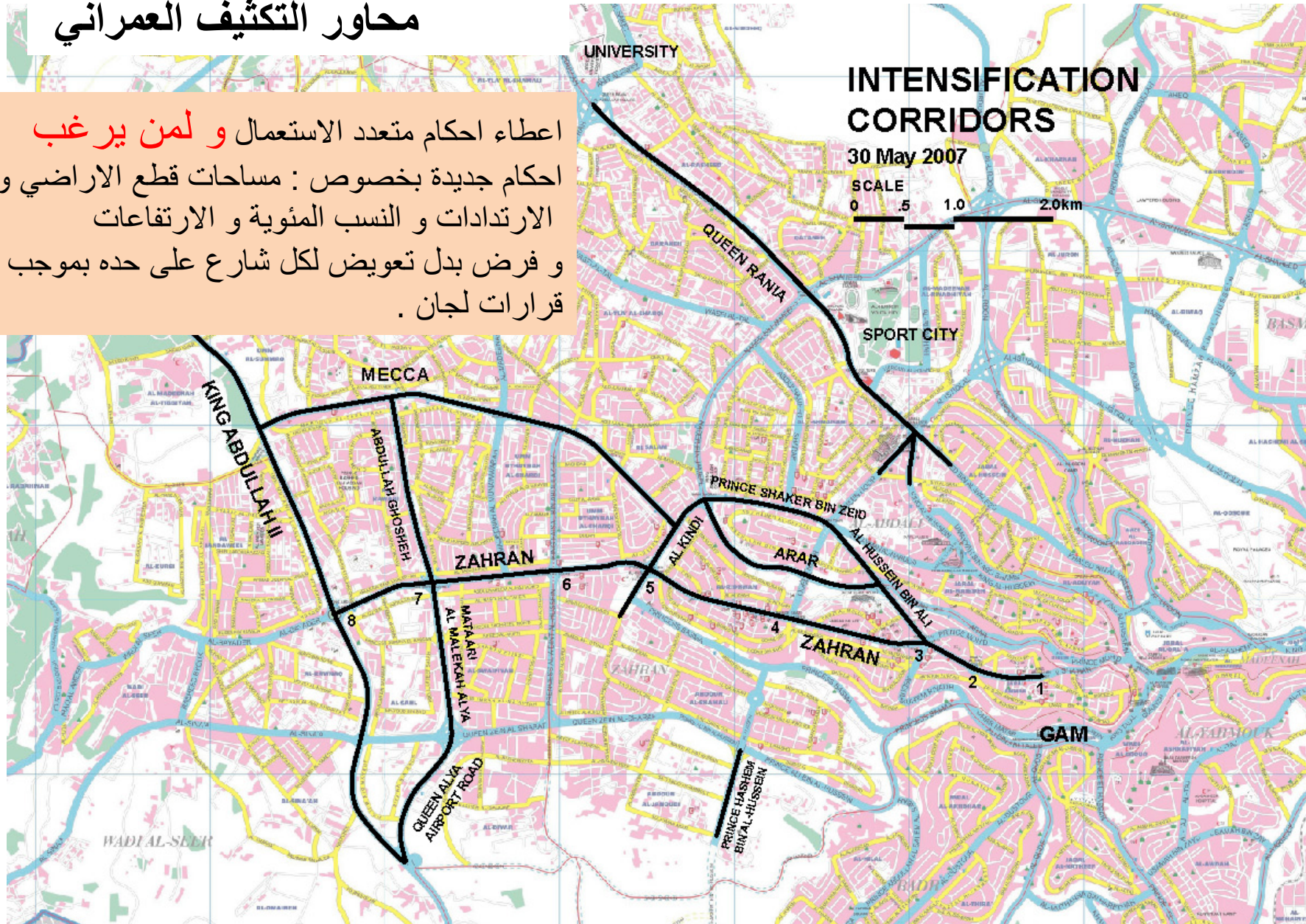
وبعد المذاكرة والمداولة ودراسة الموضوع من كافة نواحيه تقرر اللجنة اللوائية للتنظيم والابنية في أمانة عمان الكبرى اعادة النظر في بدل التعويض السابق وتقرر فرض بدل تعويض بالاستناد للمادة 47 من قانون تنظيم المدن والقرى بقيمة (أربعة دنانير) للمتر المربع الواحد من مساحة الارض المراد تنظيمها سكن أخضر ب بأحكام خاصة يتم استيفاؤها قبل تصديق المخطط و (خمسين دينار) للمتر المربع الواحد من مساحة الارض المراد تنظيمها سكن أ بأحكام خاصة يتم استيفاؤها قبل تصديق المخطط

وتقرر نشر القرار في الجريدة الرسمية وجريدتين محليتين وحسب الاصول

التنظيم	بدل التعويض المقترح
سكن أخضر ب بأحكام خاصة	10
سكن أ بأحكام خاصة	13

قبل تصديق المخطط تستعمل لضمان
تقدم المستدعي بطلب في حال وجود
قضية ، لان المادة 47
تنص (اذا اتخذ لمصلحة شخص معين
و بناء على طلبه)

اعطاء احكام متعدد الاستعمال و لمن يرغب
احكام جديدة بخصوص : مساحات قطع الاراضي و
الارتدادات و النسب المئوية و الارتفاعات
و فرض بدل تعويض لكل شارع على حده بموجب
قرارات لجان .



فئات التنظيم متعدد الاستعمال

مكاتب	تجاري	سكني	سكني + تجاري	الفئة
مفضلة لكنها اختيارية	مفضلة لكنها اختيارية	60% على الأقل من صافي المساحة الطابقية	60% على الأقل من صافي المساحة الطابقية	الاستعمال السكني
20% كحد أعلى من صافي مساحة الطابق الأرضي - خدمات	80% على الأقل من صافي مساحة الطابق الأرضي تجاري - بيع بالتجزئة	20% كحد أعلى من صافي مساحة الطابق الأرضي - خدمات	80% على الأقل من صافي مساحة الطابق الأرضي تجاري - بيع بالتجزئة	استعمال الطابق الأرضي

السكن اختياري

Residential
Residential
Office
Office
Office
Office
Office
Office
Office

Residential
Residential
Office
Office
Office
Office
Commercial
Commercial

السكن اجباري

Residential
Residential
Residential
Residential
Residential
Office
Office
Office

Residential
Residential
Residential
Residential
Residential
Office
Commercial
Commercial

8

7

6

5

4

3

2

1



amman

umayyad
661 AD - 750 AD
abbasid
750 AD - 969 AD
fatimid
969 AD - 1071 AD
ayyubid
1171 AD - 1260 AD
mamluk period
1260 AD - 1517 AD
ottoman period
1517 AD - 1917 AD

With the establishment of the
University of Jordan, the
present-day center of the
country in Amman, Jordan, was
born and developed rapidly.

شكرا لحسن استماعكم