

اجتماع اللجنة العليا

حول نظام رقم (136) لسنة 2016 نظام الأبنية وتنظيم المدن
والقرى وتعديلاته الصادر بمقتضى المادة (67) من قانون تنظيم
المدن والقرى والأبنية رقم (79) لسنة 1966



يؤثر نظام الأبنية وتنظيم المدن والقرى على المجتمع والاقتصاد وقطاع الإسكان، إذ ينعكس أثره على المستثمرين والمهندسين والمواطنين والمستأجرين والسياسة التنظيمية في المملكة، فهناك معاناة من غياب التخطيط العمراني الشمولي، مما أدى إلى حدوث تشوهات في التوسع العمراني وأزمات مرورية خانقة في قطاع النقل، مما حدا بالنظام الجديد إلى إيلاء أهمية قصوى لموضوع النقل والمرور، وحاول فرض توفير مواقف السيارات ضمن حدود قطعة الأرض، وربط العدد المطلوب من المواقف بالمساحة وفئة التنظيم.

يهدف مشروع هذا النظام الذي نشر بتاريخ 2016/11/1 في الجريدة الرسمية ليكون ساري المفعول اعتباراً من 2017/1/1 إلى معالجة الثغرات التي برزت أثناء تطبيق النظام النافذ؛ حيث ظهر قصور واضح في معالجة المستجدات التي طرأت على مدننا الأردنية؛ وقد جاء مشروع النظام لما يلي:

1. وضع أحكام ناظمة لكافة استعمالات الأراضي.
2. مراعاة الكثافة السكانية بحيث تأخذ بعين الاعتبار الطاقة الاستيعابية للبنية التحتية.
3. تنشيط الاقتصاد عن طريق توفير دخل للأفراد الذين لا يجدون فرصة عمل؛ وذلك من خلال السماح بممارسة بعض المهن من المنزل ضمن قيود وشروط حددها المشروع.
4. تغطية النفقات التي تتكبدها البلديات من خلال إعادة النظر برسوم الترخيص.
5. منح حوافز لتشجيع إقامة الأبنية الخضراء مما ينعكس إيجاباً على الواقع البيئي والمعيشي.
6. حماية المباني التراثية والمحافظة عليها.
7. وضع أحكام تنظيمية للمباني السكنية والمشاريع الاستثمارية للمناطق الواقعة خارج حدود التنظيم للحدّ من الانتشار العشوائي للمباني ومراعاة الاستعمال الأمثل للمباني.
8. تحقيق التنمية والتطوير وتشجيع الاستثمار عن طريق وضع أحكام للمشاريع الاستثمارية داخل حدود التنظيم وخارجها، والسماح بإنشاء الضواحي السكنية والمجمعات التجارية والترفيهية والسياحية والثقافية والمهنية.
9. الحدّ من البطالة وزيادة دخل الفرد؛ وذلك بالسماح بممارسة أعمال من المنزل وربطها برخص المهن من البلدية.

ونظراً لعدم قبول هذا النظام من جهات متعددة في هذا القطاع متمثلة بنقابة المهندسين الأردنيين ونقابة مقاولي الإنشاءات الأردنيين وجمعية المستثمرين في قطاع الإسكان الأردني وهيئة المكاتب والشركات الهندسية ومجلس البناء الوطني ورؤساء البلديات؛ لأسباب ترتبط بضرورة تحسين المواد المتعلقة بالمواقف والارتدادات وارتفاع البناء والبلاتين وعدد الشقق وربطها بالكثافة السكانية وسعة الطريق ورسوم التجاوزات والغرامات، هدف المجلس الاقتصادي والاجتماعي إلى مناقشة الآراء والمقترحات التي قُدمت من هذه الجهات عن طريق عقده للقاءات



متابعة حول " نظام الأبنية للبلديات رقم 136 لسنة 2016م" اتسمت بالشفافية والحيادية والنزاهة. نتج عن اللقاءات تشكيل لجنة فنية من مجموعة من الخبراء والمختصين من الجهات المذكورة بالإضافة إلى مختصين من وزارة الشؤون البلدية، عملت على تقديم توصيات قيمة وشروحات فاعلة حول النظام. كما تمحور عن اللقاءات تشكيل لجنة عليا من أصحاب القرار عقدت عدة اجتماعات في مقر المجلس كان آخرها بتاريخ 2018/9/27، حيث تم إقرار معظم توصيات اللجنة الفنية؛ والتي تتعلق بـ:

أولاً: البلاكين:

- الموافقة على ترخيص البلاكين واستثناء ما برز منها في الارتداد من النسبة المئوية في الأراضي الخالية من المناطق المنظمة سابقاً، وعمق أقصاه:
سكن (أ) : 1 م، سكن (ب) و (ج) و (د) : 75سم
- شريطة أن يماثل هذه المسافة داخل جسم البناء، وإلا يعتبر السماح بترخيص البلاكين لاغياً. كما يتوجب عليه تقديم كفالة عدلية بقيمة (5) آلاف دينار عن كل بلكونة لضمان عدم إغلاقها أو تغيير معالمها مستقبلاً. مع السماح للجهة التنظيمية بعدم تجديد إذن الإشغال أو إذن الخدمات في حال المخالفة.
- الموافقة على ترخيص البلاكين واستثناء ما برز منها في الارتداد من النسبة المئوية في المناطق التي ستدخل التنظيم بعد التعديل في الارتداد الأمامي، وعمق أقصاه:
سكن (أ) : 1.5 م، سكن (ب) و (ج): 1.25 م، سكن (د) 1م.
- على أن يماثلها (50%) من هذا العمق داخل خط البناء، وإلا يعتبر السماح بترخيص البلاكين لاغياً. كما يتوجب عليه تقديم كفالة عدلية بقيمة (5) آلاف دينار عن كل بلكونة لضمان عدم إغلاقها أو تغيير معالمها مستقبلاً. مع السماح للجهة التنظيمية بعدم تجديد إذن الإشغال أو إذن الخدمات في حال المخالفة.
- عدم السماح بإنشاء البلاكين في المباني القائمة.



ثانياً: طابق السطح:

- الموافقة على إنشاء طابق سطح للمناطق المنظمة بأحكام (أ، ب، ج، د) بواقع (20%) من مساحة الطابق الأخير، بما في ذلك مساحة بيت الدرج والمصعد شريطة:
 - ✓ أن تكون ملاصقة لبيت الدرج وأن لا يكون لها منفذ على مكرر الدرج، وأن يكون سطحه بمستوى سطح بيت الدرج.
 - ✓ أن تتصل بالطابق الأخير بدرج داخلي بما لا يزيد على وحدتين سكنيتين.
 - ✓ أن لا يتصل بباقي السطح.
 - ✓ أن يكون باقي السطح خدمات لكامل البناء.
 - ✓ عدم استغلال سطحه لأيّ خدمات باستثناء خلايا الطاقة الشمسية.
- كما يتوجب عليه تقديم كفالة عدلية بقيمة (5) خمسة آلاف دينار، لضمان عدم التجاوز والاخلال بأي من شروط الإنشاء. مع السماح للجهة التنظيمية بعدم تجديد إذن الإشغال أو إذن الخدمات في حال المخالفة.

ثالثاً: إضافة الطابق الخامس:

- الموافقة على إنشاء طابق خامس وطابق سطح في مناطق التنظيم الجديدة شريطة أن لا تقل سعة الشارع عن (16م).
- عدم التوافق على إنشاء طابق خامس في المناطق المنظمة سابقاً، ورفع الموضوع إلى مجلس الوزراء الموقر لاتخاذ القرار المناسب حوله.

رابعاً: الكثافة السكانية:

- تعديل المادة 26/أ لغايات تحديد الكثافة السكانية في المناطق السكنية على النحو التالي:

سعة الشارع المتاحم للأرض	عدد الشقق المسموح بها حد أعلى
لا يقل عن 16 م	12
لا يقل عن 12 م	10
أقل من 12 م	8



خامساً: المواقف:

- تقسيط بدل مواقف السيارات للاستعمالات المهنية على 5 سنوات وفي حال إلغاء رخصة المهن تتوقف الغرامة المتبقية، وفي حال تغير المستثمر مع بقاء نفس المهنة يقوم المستثمر الجديد بتكملة دفع المستحقات المتبقية.
- إعطاء حوافز للمستثمر لبناء مجمعات مواقف عامة بالأجرة كـ (الشابسوغ) مع ضرورة تعاون الأمانة والبلديات لتنفيذ هذه الحلول باستملاك أراض وتنفيذها من القطاع الخاص على نظام (BOT).
- تعديل عدد المواقف المطلوبة في المناطق الصناعية لتصبح موقفاً واحداً لكل (200م²) من المساحة الإجمالية للبناء، وموقف لكل (50 م²) من مساحة المكاتب التابعة لها.

سادساً: تعديلات وملاحظات أخرى:

- إدخال تعريفات جديدة في النظام تتضمن مظلة المدخل وشهادة المطابقة والمباني الخضراء.
- حذف أي مواد أو تعديلها في حال تعارضها مع كودات البناء الوطني والاستعاضة عنها بتعليمات متطلبات كودات البناء الوطني الصادر عن مجلس البناء الوطني الأردني.
- ربط الغرامات بسعر التخمين لبيوعات الأرض المقام عليها البناء المخالف بما لا يزيد على النسب المسموح بها في القانون.
- ضرورة حصول المالك على أمر مباشرة قبل البدء بتنفيذ مشروع الإعمار وإذن صب قبل البدء في صب الأساسات وسقف الطابق الأخير على أن تقوم البلدية بإجابة طلب إذن الصب من خلال تعليمات يصدرها معالي الوزير.
- أن لا يزيد ارتفاع سطح طابق القبو الخرساني على (45 سم).
- السماح بإنشاء ممرات أو أدراج مكشوفة في الارتدادات الجانبية المقررة تنظيمياً للأبنية التي تقع على أراض تحت مستوى الطريق شريطة أن لا يزيد عرضها على (2م).
- أن لا يزيد منسوب الطمم بالارتدادات على متر ونصف عن منسوب الأرض الطبيعية في موقعها.
- الموافقة على الترخيص للشريك في الأراضي الواقعة خارج مناطق التنظيم حسب حصته في سند التسجيل من النسبة المسموح بها على أن لا تقل عن ألف متر مربع.



- تأمين ارتدادات من جميع الجهات للروف على حدود سطح الطابق المراد إنشاء الروف عليه بما لا يقل عن نصف الارتدادات المقررة في النظام للأرض المقام عليها البناء باستثناء بيت الدرج والمصعد.
- عدم السماح ببعض المهن (تحلية المياه وتعبئتها ومحلات دراي كلين) ضمن المناطق السكنية التي تؤدي إلى تلوث بيئي وتضر بالسلامة العامة، وضرورة التأكد من ذلك بالتواصل مع وزارة الصحة.
- إضافة مادة أحكام عامة بالنظام تتعلق بإعطاء الصلاحية للجهة التنظيمية بمخاطبة شركات تقديم الخدمات العامة (كهرباء، مياه، اتصالات) لقطع الخدمة في حال وجود أي مخالفة بالبناء.
- إضافة مادة للتأكيد على أن أعمال التخطيط على المستويات الإقليمية والهيكلية والهيكلية التفصيلية هي من اختصاص مهندسي تخطيط المدن من خلال مكتب هندسي مرخص من نقابة المهندسين، وكذلك أعمال تقسيم الأراضي وإدخال تعديل في تقسيم مقرر أو قائم هي من اختصاص مهندسي المساحة ومخططي المدن المسموح لهم بمزاولة المهنة حسب قانون نقابة المهندسين.