

قرار مجلس الوزراء رقم (6) لسنة 2011م بنظام الأبنية والتنظيم لهيئات المحلية

مجلس الوزراء؛

استناداً إلى القانون الأساسي المعدل لسنة 2003م ولا سيما المادة (70) منه؛
وإلى قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية رقم (79) لسنة 1966م ولا سيما المادة (67) منه؛
وبعد الاطلاع على قانون تنظيم المدن رقم (28) لسنة 1936م؛
وبناءً على تنسيب مجلس التنظيم الأعلى في جلسته رقم (1/2011) بتاريخ 2011/1/3م
وبناءً على ما أقره مجلس الوزراء في مدينة رام الله بتاريخ 2011/5/17م
وبناءً على الصلاحيات المخولة لنا قانوناً؛
وبناءً على مقتضيات المصلحة العامة؛

أصدر النظام الآتي:

مادة (1)

تعريفات

يكون للكلمات والعبارات الواردة في هذا النظام المعاني المخصصة لها أدناه ما لم تدل القرينه على خلاف ذلك:

الوزارة: وزارة الحكم المحلي.

الوزير: وزير الحكم المحلي.

القانون: قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية المعمول به.

المجلس: مجلس التنظيم الأعلى.

اللجنة المختصة: لجنة التنظيم المختصة وفقاً لأحكام القانون.

الرئيس: رئيس اللجنة المختصة.

السكرتير: مقرر اللجنة المختصة.

الجهة المختصة: الدوائر الحكومية أو المؤسسات العامة أو أية جهة أخرى ذات العلاقة بمشروع الترخيص.

طالب الترخيص: المالك الرسمي للعقار أو من يمثله قانوناً أو الشريك على الشروع بشرط موافقة باقي الشركاء أو الممثل الشرعي للقصر بقرار من المحكمة المختصة، أو مستثمر العقار بموجب عقد استثمار.

المهندس المصمم: الشخص المرخص له بمزاولة المهنة والتوقيع على مخططات المشروع وفق قانون وأنظمة نقابة المهندسين.

المهندس المشرف: الشخص المرخص له بمزاولة المهنة وفق قانون وأنظمة نقابة المهندسين للإشراف على تنفيذ الأعمال وفق الترخيص الصادر عن اللجنة المختصة.

الحسابات الفنية: الحسابات المنظمة من قبل المهندس المصمم مبنياً فيها متانة البناء من النواحي الفنية.

الرصيف: قسم من عرض الطريق غير معد لسير المركبات، ويقع بجانب طريق المركبات، وخصص للمارة، ولا يتجاوز منسوبه (30) سم أعلى من منسوب الشارع المعبد.

القبو: الطابق أو الطوابق التي تقع تحت مستوى الأرض الطبيعية من جميع الجهات، ويكون منسوب أعلى العقدة الخرسانية فيها لا يتجاوز (50سم) عن ذلك المستوى، وبما لا يتجاوز منسوب الرصيف.

طابق التسوية: الطابق أو الطوابق التي يكون منسوب أعلى العقدة الخرسانية فيها لا يتجاوز (1,25م) عن متوسط منسوب الطريق المحاذية للقطعة باستثناء الواجهة التجارية التي يكون المنسوب بما لا يتجاوز (25سم).

الطابق الأرضي: طابق أو جزء من طابق فوق مستوى طابق التسوية مباشرة.

طابق الميزانين: الجزء من الطابق الأرضي الواقع خلف المخازن أو المستودعات التجارية أو الصناعية، ومدخله منفصل عن مدخل الطابق الأرضي.

السدة التجارية: الطابق العلوي الذي يكون جزءاً من المحل التجاري ومتصلاً به، ويكون الوصول إليه من خلاله، ويكون استعماله لغايات المحل التجاري فقط.

السور: أي جدار أو حاجز من أي مادة توافق عليها اللجنة المختصة يُنشأ على حدود أي قطعة أرض وبارتفاع لا يتجاوز (2,30سم) عن مستوى الأرض الطبيعية.

الشرفه: أي جزء مكشوف الجانب أو الجوانب من البناء يكون مسقوفاً ومعرضاً بصورة دائمة للهواء والنور الطبيعي، ويقع ضمن حدود قطعة الأرض.

شرفه مكشوفة: أية شرفه غير مسقوفة.

شرفه بارزة: أية شرفه معلقة ممتدة فوق الارتداد الأمامي أو فوق الشارع خارج حدود قطعة الأرض.

البروز التجاري: أي جزء من البناء يواجه ويغطي جزء من شارع أو ارتداد أمامي وغير مفصول عن البناء الأصلي.

البروز المعماري: أي جزء غير مستغل من البناء وتشمل الإطارات التجميلية أو الواقية من العوامل الجوية أو أحواض الزهور أو الحواجز ومصبغات الشبابيك وصدائيق الاباجور.

مظلة تعريش: أي سقف لا تقل المساحة الفارغة فيه عن (50%) منه.

مظلة واقية: أي سقف يواجه ويغطي جزء من شارع أو ارتداد أمامي ومفتوح الجوانب لأغراض الحماية من العوامل الجوية فقط.

المنور: أي مساحة داخلية مكشوفة ضمن حدود البناء لتأمين الإنارة والتهوية لأقسام المبنى المطلة عليها.

البناء العالي: البناء الذي يتجاوز ارتفاعه عدد الطوابق المسموحة وفق أحكام هذا النظام أو أية أحكام خاصة وارده على المخططات التنظيمية المصدقة نهائياً.

شقة: جزء من بناء مؤلف من عدة أجزاء متصلة أفقياً أو عمودياً ويشكل كل منها مسكناً مستقلاً.

القسيمة: كل وحدة افرازية سواء كانت قطعة أرض أو وحدة عقارية وتشمل الطابق أو الشقة أو المحل أو الأجزاء المشتركة.

البناء المتعدد الشقق: البناء المؤلف من ثلاث شقق أو أكثر.

البناء المتعدد الاستعمالات: البناء الذي يتضمن استعمالين أو أكثر.

ارتفاع البناء: المسافة العمودية من متوسط مستوى رصيف الطريق وفق أحكام هذا النظام إلى أعلى نقطة من ظهر البناء، وهو المنسوب الخرساني للطابق الأخير باستثناء طابق السطح، وفي حال وجود أكثر من بناء منفصل على القطعة الواحدة يكون لكل بناء ارتفاع من الشارع المتاخم له.

ارتفاع الغرفة: المسافة العمودية من أرضية الغرفة إلى منسوب باطن السقف.

مساحة البناء: مساحة المسقط الأفقي لأي بناء بما في ذلك الإنشاءات المسقوفة المتصلة به ويستثنى منه الشرفات المكشوفة، والبروزات المعمارية والمظلات الواقية، والأدراج الخارجية المكشوفة والممرات الخارجية المعلقة والأبنية الفرعية والخزانات كما تستثنى الشرفات والبروزات التجارية وبيوت الدرج.

النسبة المنوية السطحية للبناء: نسبة مساحة البناء إلى مساحة قطعة الأرض التي يقع عليها البناء.

المساحة الطابقية: مجموع مساحات البناء لجميع الطوابق.

النسبة المنوية الطابقية: نسبة المساحة الطابقية إلى مساحة قطعة الأرض التي يقع البناء عليها.

فئة الاستعمال: أي نوع من أنواع الاستعمالات المقررة للأراضي والأبنية وفق الأحكام التنظيمية المتعلقة بها أو المخططات التنظيمية المصدقة.

هيكل البناء: أي بناء منشأ قبل المباشرة بالأعمال التكميلية الداخلية والخارجية.

جدار مشترك: الجدار المشترك بين بنائين متجاورين مستقلين.

التصويبة: أي جدار توافق عليه اللجنة المختصة على محيط سطح أو شرفه بقصد السلامة العامة.

الحفرة الصماء: الحفرة المخصصة لجمع المياه العادمة والفضلات.

موقف السيارات: المساحة المخصصة لوقوف المركبات على اختلاف أنواعها.

مستودع تجاري: أي بناء لخزن البضائع.

مخزن تجاري: أي بناء لعرض وبيع البضائع.

إذن الصب: تصريح يصدر عن الجهاز الهندسي المختص في دائرة الحكم المحلي أو الهيئة المحلية يسمح بصب الأعمال الواردة في رخصة الإعمار وبما يتوافق مع الأصول الفنية والأحكام التنظيمية.

إذن الإشغال: تصريح يصدر عن اللجنة المختصة لإيصال الخدمات للبناء واستعماله للغاية المرخصة.

أبنية الخدمات العامة: الأبنية التي تقام لغايات تقديم الخدمة العامة للمواطنين مثل دور العبادة، المدارس وكليات المجتمع والمعاهد والجامعات، المستشفيات والمراكز الصحية والأمومة، الدوائر والمؤسسات العامة والمباني الحكومية، المتاحف والمكتبات العامة، بيوت العجزة والملاجئ والنوادي والمرافق الرياضية والمسارح.

مادة (2)**نطاق التطبيق**

1. تطبيق أحكام هذا النظام على الأراضي والأبنية ومشاريع الإعمار ضمن حدود مناطق التنظيم المقررة في المحافظات الفلسطينية، وتسري أحكامه على أي شخص طبيعي أو معنوي.
2. يراعى عند تطبيق أحكام هذا النظام أية تشريعات تتعلق بالسلامة والصحة العامة وحماية البيئة.

مادة (3)**رخص الإعمار**

1. يجب على أي شخص قبل القيام بأي مشروع إعمار التقدم إلى اللجنة المختصة بطلب للحصول على رخصة ، وفقاً للنموذج الخاص بذلك يبين فيه إسم المهندس المصمم.
2. على المهندس المصمم أن يقدم إلى اللجنة المختصة (4) نسخ من المخططات الهندسية ، تشمل الحسابات الفنية المعدة حسب متطلبات نقابة المهندسين والمصدقة من قبلها.

مادة (4)**إجراءات الموافقة على الطلب**

1. تصدر اللجنة المختصة قرارها في طلب الترخيص خلال مدة لا تزيد عن (60) يوماً من تاريخ استلام الطلب.
2. إذا لم تصدر اللجنة المختصة قرارها خلال المدة المنصوص عليه في الفقرة (1) من هذه المادة يعتبر الطلب مرفوضاً.
3. يحق لمقدم الطلب الاعتراض على قرار اللجنة المختصة بواسطتها إلى اللجنة المختصة الأعلى خلال مدة لا تزيد عن (30) يوماً من تاريخ تبليغه قرار رفض الطلب أو تعديله أو عدم الرد ، وفقاً لأحكام الفقرة (2) من هذه المادة.
4. ترفع اللجنة المختصة الطلب المنصوص عليه في الفقرة (2) من هذه المادة إلى اللجنة المختصة الأعلى.
5. تصدر اللجنة المختصة الأعلى قرارها في الطلب المنصوص عليه في الفقرة (3) من هذه المادة خلال مدة لا تزيد عن (60) يوماً من تاريخ رفعه إليها.

مادة (5)**إصدار الترخيص**

1. يصدر الترخيص بعد دفع الرسوم المقررة وفق أحكام هذا النظام، وتعتبر الرخصة سارية المفعول من تاريخ دفع الرسوم.
2. إذا لم يباشر طالب الترخيص الإعمار وفقاً للترخيص الممنوح له خلال سنة من تاريخ صدوره، يجب عليه تقديم طلب تجديد للرخصة شريطة تجديد ختم المساح والمعلومات التنظيمية، ويستوفى منه مبلغ يعادل (5%) من رسوم الترخيص السارية وقت طلب التجديد عن كل سنة لقاء تجديد الرخصة.

3. يجوز تقديم طلب تجديد الترخيص لغايات تغيير إسم حامل الرخصة، على أن تستوفي اللجنة مبلغ يعادل (1%) من رسوم الترخيص السارية وقت طلب التغيير، على أن لا تقل الرسوم عن (10) دنانير.
4. إذا لم ينته إنشاء هيكل البناء خلال ثلاث سنوات من تاريخ سريان الرخصة، يجب على طالب الترخيص تقديم طلب لتجديد الرخصة، على أن يتم التجديد سنوياً ولحين إكمال البناء، ويستوفى منه مبلغ يعادل (10%) من رسوم الترخيص السارية وقت طلب التجديد، عن كل سنة لقاء تجديد رخصة الأجزاء المتبقية.

مادة (6)

المشاريع الكبرى ذات البعد الاستراتيجي

1. يجب على اللجنة المختصة قبل إصدار ترخيص للمشاريع الكبرى ذات البعد الاستراتيجي الوطني الحصول على موافقة أولية من مجلس التنظيم الأعلى، وتشمل هذه المشاريع الآتي:
- الصناعات المعدنية الكبرى.
 - صناعة الأسمنت.
 - صناعة الحديد.
 - الصناعات الكيماوية.
 - مستودعات التبريد والتخزين ذات البعد الإقليمي.
 - المشاريع الصناعية التي تستخدم المواد المشعة.
 - الصناعات البتروكيماوية.
 - الجامعات والمعاهد والكليات الجامعية المتوسطة.
 - القرى السياحية والفنادق من الدرجة الممتازة والمشاريع السياحية الكبرى.
 - مدن الملاهي.
 - حدائق الحيوانات.
 - المستشفيات الكبرى والتي تحتوي على (100) سرير فأكثر.
 - مشاريع الإسكان التي تزيد مساحة الأرض المقامة عليها عن (30) دونماً.
2. مع مراعاة أحكام الفقرة (1) من هذه المادة يشترط ما يلي:
- يجب الحصول على موافقة خطية من الجهات ذات العلاقة، قبل النظر في طلب الترخيص من قبل اللجنة المختصة.
 - يُقدّم طلب الترخيص إلى اللجنة المختصة مرفقاً به الآتي:
 - وثائق الملكية اللازمة المتعلقة بأرض المشروع.
 - مخطط مساحة.
 - مخطط وضعية متضمناً: موقع البناء ومواقف السيارات والمساحات.
 - مخططات معمارية توضح فكرة المشروع وارتدادات المباني ومساحاتها واستعمالاتها.

ج. يجب على اللجنة المختصة إصدار قرارها النهائي بالترخيص خلال مدة لا تزيد عن ستة أشهر من تاريخ الموافقة الأولية لمجلس التنظيم الأعلى ، وإلا اعتبرت الموافقة الأولية لاغية.

مادة (7)

إحتياطات السلامة العامة

1. على المهندس المصمم إجراء فحص تربة لموقع البناء حسب متطلبات ومواصفات نقابة المهندسين.
2. على المهندس المصمم والمهندس المشرف والشخص المنفذ وصاحب الترخيص اتخاذ الإحتياطات اللازمة لضمان الآتي:
 - أ. السلامة العامة.
 - ب. سلامة البناء والمباني المجاورة.
 - ج. سلامة البنية التحتية.
3. على المهندس المشرف أن يُبلِّغ اللجنة المختصة خطياً عند حصول أية مخالفة لشروط ترخيص البناء الذي يشرف عليه موضحاً نوع المخالفة وموقعها.

مادة (8)

مظهر البناء

يسمح باستعمال أي لون لطلاء أو دهان واجهات البناء الخارجي بما لا يزيد عن (20%) من مساحة تلك الواجهات، على أن تكون بقية ألوان الواجهات بلون الحجر الطبيعي.

مادة (9)

المولدات الكهربائية

على الفنادق الكبيرة والمستشفيات ودور السينما والمسارح والقاعات العامة ومخازن مستودعات التبريد الكبيرة ومحطات المحروقات وتعبئة الغاز أو أية مباني تقتضي طبيعة استعمالها استمرارية توفير التيار الكهربائي، تركيب مولدات احتياطية ذاتية التشغيل وفقاً للتعليمات والمواصفات التي تحددها اللجنة المختصة.

مادة (10)

وحدات المراحيض

يجب تأمين وحدة مراحيض لكل مخزن أو معرض أو تأمين وحدة مراحيض عامة مزدوجة للرجال والنساء لكل (200 م²) من مساحة المخازن والمعارض، ويجب تأمين وحدة مزدوجة لكل (150 م²) من مساحة محطة المحروقات.

مادة (11)**البروزات**

- لا يجوز بروز أي بناء أو جزء منه عن خط البناء إلا ضمن الأحكام الآتية:
1. يحدد بروز الشرفات والبروزات التجارية وأبنية المكاتب المطلة على الشوارع والساحات والميادين أو الارتداد الأمامي المتاخم لها عن حدود خط البناء على النحو الآتي:
 - أ. بمسافة لا تتجاوز (1,80م) في الحالات التي يكون فيها عرض الشارع (16م) أو أكثر.
 - ب. بمسافة (1,40م) في الحالات التي يكون فيها عرض الشارع أقل من (16م).
 - ج. لا يسمح بأي بروز في الحالات التي يكون فيها عرض الشارع أقل من (10م).
 - د. يجب أن لا تقل المسافة بين الشرفات التجارية وحد القطعة المجاورة لها عن (1,50م).
 - هـ. يجب أن لا يقل البعد العمودي بين أدنى مسطح الشرفه والبروز التجاري وأي نقطة من الرصيف عن أربعة أمتار.
 2. يُحدّد بروز البروزات المعمارية للأبنية التجارية وأبنية المكاتب عن حد البناء بما لا يتجاوز (75سم) على أن لا يقل البعد العمودي بين أدنى نقطة من البروز المعماري وأي نقطة من الرصيف عن مترين ونصف المتر.
 3. يسمح بعمل مظلات واقية من أشعة الشمس أو من المطر على أبواب المحلات للأبنية التجارية على اختلاف أنواعها، شريطة موافقة اللجنة المختصة على أن يراعى في إنشائها الآتي:
 - أ. شروط السلامة العامة وتوحيد الشكل والقياسات وجمال المنظر العام.
 - ب. أن لا تبرز أية مظلة عن (1م) عن جسم المبنى.
 - ج. أن يكون عمق المظلة أقل بـ (30سم) من عرض الرصيف إذا كان عرضه متراً واحداً أو أقل.
 - د. أن لا يقل ارتفاع أدنى نقطة في المظلة عن (2,5م) عن مستوى الرصيف.
 4. لا يسمح ببروز الشرفات عن خط البناء المقرر لباقي الاستعمالات ويستثنى من ذلك الآتي:
 - أ. البروزات المعمارية بمسافة لا تتجاوز (75سم).
 - ب. مظلات المداخل بمسافة لا تتجاوز المتر وثمانين سنتيمتراً من خط البناء وبعرض لا يتجاوز ثلاثة أمتار، شريطة أن تكون هذه المظلات معلقة ومفتوحة الجوانب، وأن لا يستغل أعلاها لأي استعمال آخر.

مادة (12)**ممرات أو أدراج مكشوفة**

- يحق للجنة المختصة أن تسمح ببناء ممرات أو أدراج مكشوفة أو معابر معلقة للسيارات تُوصِل ما بين الطريق وأرضية الطابق الأرضي والتسوية الأولى للأبنية التي تقع تحت مستوى الطريق وفق الشروط الآتية:
1. أن لا يزيد مجموع عرض هذه الممرات أو الأدراج أو المعابر عن (50%) من عرض واجهة المبنى.
 2. أن لا تستخدم الممرات أو الأدراج أو المعابر أو ما تحتها لغير الغاية التي أنشأت من أجلها.

مادة (13)**الإسبست أو الزينكو**

لا يسمح بترخيص بناء يكون سقفه من الإسبست أو الزينكو.

مادة (14)**السدود التجارية**

يشترط لإنشاء سدة تجارية في المخازن ما يأتي:

1. أن لا يقل ارتفاع المخزن عن (5م).
2. أن لا يقل ارتفاع طابق السدة عن (2,25م).
3. أن يكون للسدة التجارية تهوية طبيعية أو ميكانيكية.

مادة (15)**طابق التسوية**

1. لغايات تحديد عدد الطوابق في حال وقوع القطعة بين أكثر من طريق بمناسيب مختلفة ، تعتمد الطريق الأكثر اتساعاً إذا كانت أعلى منسوباً، وإذا كانت الطريق الأكثر اتساعاً أدنى منسوباً تعتمد كل طريق على حدة، على أن تتحدد نسبة التراجع الأمامي بـ (3) أمتار.
2. إذا كانت إحدى الطرق المشار إليها في الفقرة (1) من هذه المادة طريق تسوية بعرض أقل من (6) أمتار أو درج أو ممر مشاه لا يتم اعتمادها في تحديد عدد الطوابق.

مادة (16)**طابق الطيارة**

- يسمح بإنشاء طابق الطيارة (الرووف) وكافة الاستعمالات التنظيمية وبما لا يتعارض مع أحكام المادة (50) من هذا النظام ووفقاً للأحكام الأتية:
1. أن لا تزيد النسبة المئوية عن (50%) من الطابق الذي تحته.
 2. أن لا تقل الارتدادات له عن خط بناء الطابق الذي تحته عن (3) أمتار من جميع الجهات باستثناء مكرر الدرج.
 3. أن لا يزيد ارتفاعه عن (3) أمتار.
 4. لا يسمح باغلاق أو سقف الشرفات المكشوفة (التراسات) بأية مادة من المواد الإنشائية مثل الكرميد أو الألمنيوم أو الخشب أو غيرها.

مادة (17)**طابق السطح**

1. يسمح بإنشاء طابق السطح لغايات خدمة البناء ولا يستعمل للغايات السكنية أو التجارية.

2. يشترط لترخيص طابق السطح التقيّد بالشروط الآتية:
- أ. أن لا يزيد ارتفاعه عن ثلاثة أمتار.
 - ب. أن لا تزيد مساحته عن (25%) من مساحة سطح الطابق الأخير على أن لا تتجاوز مساحته بكل الأحوال (70م²) بما يشمل مساحة مكرر الدرج والمصعد.
 - ج. إذا كانت استعمالات البناء تتطلب وجود أكثر من بيت درج واحد أو مصعد واحد يجوز للجنة المختصة زيادة المساحة المقررة لطابق السطح وفقاً للبند (ب) من هذه الفقرة وبما يساوي مساحة الأدراج والمصاعد الإضافية مهما بلغ عدد هذه الأدراج أو المصاعد.

مادة (18)

طابق الميزانين

- يجوز للجنة المختصة ترخيص طابق " الميزانين " في المناطق التجارية والصناعية وفق الشروط الآتية:
1. أن لا تزيد نسبة هذا الطابق عن (50%) من مساحة الطابق الأرضي.
 2. أن لا يقل عمق المخازن والمستودعات التي يقع هذا الطابق خلفها عن (8م).
 3. يطبق على هذا البناء كافة الأحكام العامة للأبنية التجارية أو الصناعية المنصوص عليها في أحكام هذا النظام.

مادة (19)

الأبنية الفرعية

- للجنة المختصة أن ترخص أبنية فرعية في جميع المناطق السكنية والصناعية وفق الشروط الآتية:
1. أن لا تزيد نسبة الأبنية الفرعية عن (5%) من مساحة قطعة الأرض وبما لا يزيد عن (50م²)، وذلك بالإضافة إلى النسبة المسموح البناء بها حسب أحكام هذا النظام.
 2. تأمين ارتداد أمامي للبناء الفرعي حسب الأحكام التنظيمية للمنطقة التي يقع فيها البناء، ولا يشترط في البناء الفرعي تأمين ارتداد جانبي أو خلفي.
 3. أن لا يزيد ارتفاع البناء الفرعي من الخارج عن مترين وستين سنتماً من منسوب الأرض الطبيعية.
 4. أن يقتصر استعمال البناء الفرعي في الأبنية السكنية على تأمين الخدمة للبناء الرئيس، وأن لا يستعمل البناء بشكل يؤدي إلى إزعاج المجاورين.
 5. أن يقتصر البناء الفرعي في المناطق الصناعية على تأمين الخدمة للمنشأة الصناعية، أو لوضع مولد كهربائي.
 6. أن لا يستعمل سطح البناء الفرعي لأي غرض.

مادة (20)**الحديقة المنزلية**

1. يجب تخصيص ما لا يقل عن (10%) من مساحة قطعة الأرض المنوي البناء عليها كحديقة لتلك القطعة في جميع المناطق السكنية بما يشمل نصف الارتداد الأمامي.
2. لا يجوز للجنة المختصة إصدار إذن إشغال أو موافقة على إفراز الشقق إلا بعد تنفيذ الحديقة.

مادة (21)**نطاق المطار**

- للجنة المختصة الموافقة على إنشاء أية أبنية في المناطق القريبة من حدود المطار وفقاً لما تحدده المخططات التنظيمية، وبعد الحصول على موافقة الجهة المختصة بشؤون الطيران.

مادة (22)**الجدران الاستنادية**

1. يجب عمل جدران استنادية لقطع الأراضي الواقعة تحت منسوب الشارع أو الأراضي المتجاورة التي يتطلب الإعمار فيها عمل قطع عمودي ضمن حدود قطعة الأرض.
2. لا يجوز أن يتجاوز ارتفاع الجدران الاستنادية في أي قطعة أرض عن (2,30م) من مستوى الأرض الطبيعية.
3. إذا كان ارتفاع الجدران الاستنادية يزيد عن (2,30م) يتم إنشاء جدران استنادية آخر موازي على أن لا تقل المسافة بين الجدارين عن (1,5م).
4. تعتبر مخططات الجدران الاستنادية جزءاً من مخططات الترخيص الواجب تنفيذها قبل الحصول على إذن الإشغال.
5. يستثنى من أحكام الفقرات (1، 2، 3، 4) من هذه المادة الجدران الملاصقة للشوارع والطرق العامة.

مادة (23)**الإستعمال التنظيمي**

تحدد أنواع استعمال الأراضي ضمن مناطق التنظيم وفق أحكام مخططات التنظيم المقررة من اللجنة المختصة على النحو التالي:

1. المناطق السكنية وتقسّم إلى الآتي:
 - أ. منطقة الأبنية السكنية العالية.
 - ب. منطقة فلل.
 - ج. منطقة سكن أ مرتفع.
 - د. منطقة سكن أ.
 - هـ. منطقة سكن ب.
 - و. منطقة سكن ج.

- ز. منطقة سكن د.
 ح. منطقة البلدة القديمة.
 ط. منطقة السكن الريفي.
 ي. منطقة السكن الزراعي.
 2. المناطق التجارية وتقسّم إلى الآتي:
 أ. المنطقة التجارية المحلية.
 ب. المنطقة التجارية الطويلة.
 ج. منطقة المعارض التجارية.
 د. منطقة المركز التجاري الرئيس.
 هـ. منطقة المركز التجاري الفرعي.
 3. المناطق الصناعية وتقسّم إلى الآتي:
 أ. منطقة الصناعات.
 ب. مجمعات الصناعات الخفيفة والحرفية.
 4. منطقة المكاتب.
 5. منطقة المباني العامة.
 6. منطقة المرافق السياحية.

مادة (24)

مواقف السيارات

لا يسمح بترخيص أي بناء إلا إذا حددت على المخططات الخاصة به مواقف للسيارات داخل حدود أرض المشروع.

مادة (25)

المواقف في المباني السكنية

يجب توفير مواقف للسيارات في المباني السكنية على النحو الآتي:

1. سكن (أ) أو سكن (ب) أو المباني السكنية العالية أو الفلل أو سكن (أ) مرتفع أو السكن الزراعي أو السكن الريفي موقف سيارة واحدة لكل وحدة سكنية.
2. سكن (ج) أو سكن (د) أو البلدة القديمة موقف سيارة واحدة لكل وحدتين سكنيتين.

مادة (26)

المواقف في المباني التجارية

يجب توفير مواقف للسيارات في المباني التجارية على النحو الآتي:

1. موقف سيارة واحدة لكل (50) م² من مساحة المخازن والمعارض.
2. موقف سيارة واحدة لكل (70) م² من مساحة الاستعمالات الأخرى في البناء.

مادة (27)**المواقف في المباني الصناعية**

يجب توفير مواقف للسيارات في المباني الصناعية على النحو الآتي:

1. المكاتب والمخازن: موقف سيارة واحدة لكل (70) م² من مساحة البناء.
2. المشاغل والمستودعات: موقف سيارة واحدة لكل (200) م² من مساحة البناء وبما لا يقل عن موقف لكل خمسة عاملين.

مادة (28)**المواقف في مباني المكاتب**

يجب توفير موقف سيارة واحدة لكل (70) م² من مساحة البناء في مباني المكاتب.

مادة (29)**المواقف في المباني العامة**

يجب توفير مواقف للسيارات في المباني العامة على النحو الآتي:

1. المدارس ورياض الأطفال موقف سيارة واحدة لكل (200) م² من مساحة البناء، وموقف تحميل وتنزيل لغايات المدارس بنفس مواصفات موقف الباص بطول (12م) وعرض (4م)، على أن يتم تخصيص مساحة بعمق (3م) بموازاة شارع المدرسة ليسهل التوقف.
2. الجامعات والمعاهد وكليات المجتمع يخصص موقف سيارة واحدة لكل (50) م² من مساحة البناء بالإضافة لموقف باص واحد لكل (500) م² من مساحة البناء.
3. المستشفيات يخصص موقف سيارة واحدة لكل ثلاثة أسر به بما في ذلك أسرة الطوارئ والعيادات بالإضافة لموقف واحد لكل (50) م² من مساحة المكاتب.
4. الدوائر والمؤسسات العامة والمباني الحكومية والمتاحف والمكتبات العامة يخصص موقف سيارة واحدة لكل (50) م² من مساحة البناء.
5. بيوت العجزة والملاجئ يخصص موقف سيارة واحدة لكل (100) م² من مساحة البناء.

مادة (30)**المواقف في المرافق السياحية**

يجب توفير مواقف للسيارات في المرافق السياحية على النحو الآتي:

1. الفنادق وتخضع للأحكام الآتية:
 - أ. الفنادق من الدرجة الممتازة يخصص سيارة واحدة لكل غرفتي نوم.
 - ب. الفنادق المحلية من الدرجة الأولى (4) أو (5) نجوم يخصص سيارة واحدة لكل ثلاث غرف نوم.
 - ج. الفنادق المحلية من الدرجة الثانية (3) نجوم فما دون يخصص سيارة واحدة لكل أربع غرف نوم.

- د. الشقق المفروشة والسياحية يخصص سيارة واحدة لكل (100) م² من مساحة البناء.
- ه. مكاتب الإدارة والمحاسبة في الفنادق يخصص سيارة واحدة لكل (50) م² من مساحتها.
2. المطاعم وقاعات الاجتماعات والمؤتمرات والأفراح يخصص سيارة واحدة لكل (20) م² من مساحة البناء.
3. دور السينما والمسارح يخصص موقف سيارة واحدة لكل عشرة مقاعد بالإضافة لموقف باص واحد لكل ثلاثمائة مقعد.
4. النوادي والملاهي يخصص موقف سيارة واحدة لكل (50) م² من مساحة البناء بالإضافة لموقف باص لكل (500) م² من مساحة البناء.
5. الملاعب والأماكن الرياضية العامة "إستاد": موقف سيارة واحدة لكل عشرة مقاعد بالإضافة لموقف باص واحد لكل (500) مقعد.

مادة (31)

مواصفات مواقف السيارات

- لغايات تحديد عدد مواقف السيارات التي يجب توفرها في أي بناء ، ولتأمين سهولة دخول وخروج كل سيارة دون أية عرقلة يجب أن تتوفر الشروط الآتية:
1. أن لا يقل طول موقف السيارة عن (5,5 م) وعرض الموقف عن (2,5 م) وطول موقف الباص عن (12 م) وعرضه عن (4 م).
 2. أن لا يتعدى انحدار الممر الخارجي "الرامب" عن (20%).
 3. أن يتم ربط الممر الخارجي بالمسطحات الداخلية وبالطرق الخارجية بأقسام لا يزيد انحدارها عن (10%) وبطول من محور الممر قدره (5) أمتار على الأقل.
 4. أن يؤمن ارتفاعاً حراً على كامل عرض الممر الخارجي قدره (2 م) على الأقل.
 5. أن لا يقل عرض الممر الخارجي عن:
 - أ. (3,5) م لمواقف السيارات التي لا تزيد عدد السيارات فيها على (30) سيارة.
 - ب. (5,25) م لمواقف السيارات التي يزيد عدد السيارات فيها عن (30) سيارة. وفي حال تأمين مدخل ومخرج مستقلين يطبق البند (أ) من هذه الفقرة على كل منهما.
 6. أن لا يقل نصف قطر المنعطف الداخلي عن (4 م) ولا يقل نصف قطر المنعطف الخارجي عن (8 م).
 7. أن لا تتعدى بداية الممر الخارجي خط البناء الأمامي باتجاه الشارع.
 8. أن لا يتعدى انحدار الممرات الداخلية التي يسمح بوقوف السيارات على جانبيها عن (5%) وأن لا يقل عرضها عن:
 - أ. (4 م) إذا كانت السيارات متوقفة باتجاه موازي للممر.
 - ب. (5 م) إذا كانت السيارات متوقفة باتجاه يشكل زاوية (45) درجة مع اتجاه الممر.
 - ج. (6 م) إذا كانت السيارات متوقفة باتجاه يشكل زاوية قائمة مع اتجاه الممر.

9. يجوز للجنة المختصة قبول مواقف مسقوفة للسيارات في الارتدادات الجانبية فقط، وبعد حد الارتداد الأمامي شريطة أن لا يقل عرض الموقف عن (2,5 م) ولا يقل طوله عن (5,5 م).
10. يجوز للجنة المختصة قبول مواقف مكشوفة للسيارات في ساحات أمامية أو جانبية أو خلفية بما فيها الارتدادات.

مادة (32)

المواقف في حال عدم توفر الإمكانيات الفنية أو الانشائية

للجنة المختصة في حال عدم توفر الإمكانيات الفنية أو الانشائية لتأمين العدد المطلوب لمواقف السيارات وفق أحكام هذا النظام ضمن حدود قطعة الأرض، أن ترخص البناء شريطة أن لا يقل عدد المواقف المتوفرة عن (70%) من العدد المطلوب لكامل البناء بعد دفع رسوم بدل المواقف غير المتوفرة وفق الجدول رقم (4) الملحق بهذا النظام.

مادة (33)

المواقف في حالة وجود بناء قائم

في حال عدم توفر الإمكانيات لتأمين العدد المطلوب لمواقف السيارات، بسبب وجود بناء قائم، للجنة المختصة أن ترخص البناء بالعدد المتوفر من مواقف السيارات بعد دفع رسوم بدل المواقف غير المتوفرة وفق الجدول رقم (4) الملحق بهذا النظام.

مادة (34)

دراسة الطلب

الحالات التي لا تنطبق عليها أحكام المادتين (32) و(33) من هذا النظام يتم دراسة الطلب من اللجنة المختصة ورفع التوصية بشأنه إلى اللجنة الأعلى.

مادة (35)

إنشاء مواقف عامة للسيارات

تخصص المبالغ التي تستوفى عن مواقف السيارات غير المتوفرة لغايات إنشاء مواقف عامة للسيارات وتودع في صندوق خاص لهذه الغاية.

مادة (36)

الأبنية المتصلة بالطريق العام

لا يشترط توفير مواقف السيارات للأبنية المتصلة بالطريق العام بدرج عام أو ممر عام يقل عرضه عن (3 م) ولا يستوفى عليها رسوم بدل مواقف.

مادة (37)**مواقف سيارات بالأجرة**

في حال رغبة طالب الترخيص بعمل مواقف سيارات بالأجرة لا يحسب عددها ضمن العدد المطلوب للبناء وفق المادة (24) من هذا النظام.

مادة (38)**مشاريع التقسيم**

لغايات هذا النظام يجب أن يراعى الآتي في مشروع أي تقسيم أو إفراز:

1. أن يكون التقسيم أو الإفراز مطابقاً لمخطط التنظيم التفصيلي المقرر بما في ذلك سعة الطرق.
2. أن يكون الحد الأدنى لمساحات القطع وأبعادها وفقاً للجدول رقم (1) الملحق بهذا النظام.

مادة (39)**أحكام الطرق في مشاريع التقسيم**

1. لا يجوز فتح أي طرق إضافية نافذة على الطرق العامة المقررة بعد التصديق على مشروع التقسيم إلا بموافقة اللجنة المختصة.
2. يكون الحد الأدنى لعرض الطرق الإفرازية العامة (12م) إلا أنه يجوز:
 - أ. أن يكون عرض الطريق (10 م) إذا كان يصل مع طريق عام سعته أقل من (12 م).
 - ب. أن يكون عرض الطريق (6 م) إذا كان يصل بين ما لا يقل عن ستة قطع، ولا يتصل بأكثر من طريق عام واحد.
 - ج. أن يكون عرض الطريق (4 م) على الأقل إذا كانت تؤدي إلى قطعة واحدة.

مادة (40)**أغراض البناء**

1. يجوز تقديم طلب ترخيص لاستعمال المناطق السكنية لغايات أبنية الخدمات العامة بعد الحصول على موافقة أولية من اللجنة المختصة.
2. يجوز تقديم طلب ترخيص لاستعمال الطابق الأرضي في مناطق سكن (ب) أو (ج) لغايات الاسعمال التجاري المحلي بعد الحصول على موافقة أولية من اللجنة المختصة، شريطة أن يتم التقيد باستعمال بقية الطوابق لغايات السكن.
3. مع مراعاة الفقرة (2) من هذه المادة إذا كان البناء المطلوب ترخيصه لغير أغراض السكن يكون الحد الأدنى للارتدادات الجانبية والخلفية للبناء بما يعادل ضعف الارتدادات المحددة في الجدول رقم (4) الملحق بهذا النظام.

مادة (41)**رخص المهن**

يجوز للجنة المختصة منح رخص مهن في مناطق سكن (ب) أو (ج) لأغراض توفير الخدمات المحلية اليومية الآتية:

1. حضانات الأطفال.
2. العيادات الطبية.
3. الصيدليات.
4. محلات المواد التموينية.
5. محلات اللحوم المجمدة.
6. محلات الخضار والفواكه.
7. المطاعم الشعبية.
8. محلات تنظيف الملابس.
9. المخازن.
10. محلات الزهور.
11. المكتبات.
12. صالونات التجميل.

مادة (42)**السكن الريفي**

يجوز تقديم طلب ترخيص لاستعمال مناطق السكن الريفي لأغراض إنشاء المدارس والمستشفيات ودور العبادة والنوادي الاجتماعية وبيوت العجزة والملاجئ ومحطات المحروقات والمطاعم بعد الحصول على موافقة أولية من اللجنة المختصة.

مادة (43)**السكن الزراعي**

يجوز استعمال مناطق السكن الزراعي لأغراض إنشاء المزارع الحيوانية والنباتية، وإقامة مشاريع جمعيات الإسكان التعاونية ومشاريع الاستثمار لغايات الإسكان، وأبنية الخدمات العامة والفنادق والمتنزهات ومحطات المحروقات، بعد الحصول على موافقة مبدئية من اللجنة المختصة وموافقة أولية من مجلس التنظيم الأعلى طبقاً لأحكام نظام الأبنية والتنظيم للمناطق الواقعة خارج التنظيم المعمول به.

مادة (44)**المنطقة التجارية**

يجوز استعمال المناطق التجارية لأغراض إقامة أبنية السكن والخدمات العامة ومحطات المحروقات شريطة التقيد بالأحكام الآتية:

1. إذا كانت قطعة الأرض على شارعين متقاطعين أحدهما ضمن منطقة تجارية والآخر ضمن منطقة سكن، تطبق أحكام المنطقة التجارية على عمق يعادل ضعف عرض القطعة الواقعة على الشارع التجاري، على أن لا يزيد ذلك العمق عن (50م) شريطة تأمين الارتداد الأمامي عن شارع السكن والارتداد الجانبي عن حد القطعة المجاورة لها حسب الأحكام الخاصة لتلك القطعة.
2. إذا كانت قطعة الأرض واقعة بين شارعين أحدهما تجاري والآخر سكن تطبق أحكام الشارع التجاري على كامل القطعة من حيث الاستعمال، على أن تؤمن الارتدادات القانونية بعد عمق بناء (14م) من الشارع التجاري حسب أحكام منطقة السكن الواقعة ضمنها.
3. يمنع استعمال الواجهة الواقعة على الشارع السكني وواجهات الارتدادات الجانبية والخلفية المطلة على السكن لأغراض تجارية.

مادة (45)

بناء تجاري بارتفاع ثمانية طوابق

- مع مراعاة الأحكام الواردة في الجدول رقم (2) الملحق بهذا النظام يجوز تقديم طلب ترخيص بناء تجاري بارتفاع ثمانية طوابق في المناطق التجارية، باستثناء مناطق التجاري المحلي، بعد الحصول على موافقة أولية من اللجنة المختصة ويشترط في ذلك:
1. تأمين ارتداد أمامي بمقدار (3م) لكل طابق من الطابقين الإضافيين.
 2. توفير كافة الخدمات والمرافق المطلوبة للبناء التجاري بما في ذلك مواقف السيارات.

مادة (46)

المناطق الصناعية

يجوز استعمال المناطق الصناعية لأغراض إنشاء الأبنية التجارية والخدمات العامة ومحطات المحروقات شريطة الحصول على الموافقة من الجهات البيئية المختصة.

مادة (47)

منطقة المكاتب

يجوز استعمال مناطق المكاتب لأغراض إنشاء أبنية السكن والخدمات العامة.

مادة (48)

منطقة المباني العامة

تستعمل منطقة المباني العامة لأغراض إقامة أبنية الخدمات العامة بعد الحصول على موافقة الجهة المختصة على المشروع.

مادة (49)**منطقة المرافق السياحية**

تستعمل منطقة المرافق السياحية والمنتزهات لأغراض إقامة أبنية الفنادق السياحية والمنتزهات والملاهي والنوادي الترفيهية والمطاعم وقاعات الأفراح ودور السينما والمسارح بعد الحصول على موافقة الجهة المختصة على المشروع.

مادة (50)**أحكام التنظيم**

مع مراعاة أي أحكام خاصة ترد على المخططات التنظيمية الهيكلية أو التفصيلية عند الترخيص لإقامة بناء تطبق الأحكام التنظيمية الواردة في الجدول رقم (2) الملحق في هذا النظام.

مادة (51)**إنشاء طوابق إضافية**

يشترط لغايات ترخيص إنشاء طوابق إضافية فوق الأبنية القائمة قبل نفاذ هذا النظام، أن يقدم طالب الترخيص تقريراً إنشائياً مصدقاً من نقابة المهندسين يثبت أن البناء القائم يتحمل ذلك.

مادة (52)**تعدد الأبنية ضمن قطعة الأرض الواحدة**

1. إذا وجد أكثر من بناء ضمن قطعة الأرض الواحدة تُحدد الإرتدادات الجانبية والخلفية بما لا يقل عن ضعف الإرتدادات المقررة للمنطقة التنظيمية التي يقع فيها البناء.
2. يجوز ترخيص إنشاء أكثر من بناء ضمن قطعة الأرض الواحدة كبناء واحد شريطة أن لا تقل مسافة الالتصاق بين أي من أجزائه عن (5م).

مادة (53)**عدد التسويات**

إذا اقتضت طبيعة الوضع الطبوغرافي لقطعة الأرض إنشاء (3) تسويات أو أكثر يجب على طالب الترخيص أن يترك ارتداداً خلفياً يزيد (1م) عن الإرتداد القانوني المسموح به حسب أحكام هذا النظام، وذلك عن كل طابق تسوية إضافي، على أن تبدأ هذه الزيادة منذ البدء في البناء.

مادة (54)**طابق القبو**

يسمح بإنشاء طابق القبو على كامل قطعة الأرض شريطة توفير نصف الإرتداد الأمامي على أن يقتصر استعمال هذا الطابق على الخدمات العامة للبناء.

مادة (55)**ارتفاع البناء**

يستثنى من حساب ارتفاع البناء طابق الطيارة وطابق السطح والمظلات والنتوءات الزخرفية وتاج البناء والمداخن وطابق مواقف السيارات.

مادة (56)**النسبة الطابقية**

يستثنى من حساب النسبة الطابقية طوابق الأقبية والتسويات ومواقف السيارات والسدد التجارية والميزانين والطيارة والسطح، والنتوءات الزخرفية وتاج البناء والمداخن وبيوت الدرج.

مادة (57)**تسهيلات على الأحكام لمباني الخدمات العامة**

1. يجوز للجنة المختصة منح تسهيلات على أحكام الإفراز أو التنظيم وفقاً لما يأتي:
 - أ. (15%) من أحكام تقسيم وإفراز الأراضي في حال وقوع أبنية الخدمات العامة ضمن المناطق السكنية باستثناء السكن الريفي والسكن الزراعي وسكن (أ) مرتفع.
 - ب. (10%) من أحكام تقسيم وإفراز الأراضي في كافة المناطق الأخرى.
 - ج. (10%) من النسبة المئوية من مساحة قطعة الأرض.
 - د. (5%) من الارتفاع المسموح به.
 - هـ. (15%) من الحجم.
 - و. (15%) من مقدار الارتدادات الخلفية.
 - ز. (15%) من مقدار الارتدادات في الجانبين.
2. لغايات أحكام الفقرة (1) من هذا النظام تستوفى من:
 - أ. طالب الإفراز الرسوم المبينة في الجدول رقم (3) الملحق بهذا النظام، بالإضافة إلى رسم قيمته (10%) من تلك الرسوم.
 - ب. طالب الترخيص الرسوم المبينة في الجدول رقم (4) الملحق بهذا النظام، بالإضافة إلى رسم قيمته (10%) من تلك الرسوم.

مادة (58)**تخفيض على القيود**

- يجوز للجنة المختصة تخفيف القيود على أحكام وشروط التنظيم المتعلقة بالارتدادات الجانبية والخلفية للأبنية القائمة قبل سريان أحكام هذا النظام على أن لا تزيد نسبة التخفيض عن:
1. (50%) في مناطق سكن (أ) أو (ب) أو الأبنية السكنية العالية أو سكن (أ) مرتفع أو السكن الريفي أو السكن الزراعي أو في مختلف المناطق التجارية أو الصناعية أو المكاتب أو المباني العامة أو المرافق السياحية والمتنزهات.
 2. (75%) في مناطق سكن (ج) أو (د) أو البلدة القديمة.

مادة (59)**الحالات التي تسمح بتخفيف القيود**

مع مراعاة أحكام المادة (58) من هذا النظام يجوز للجنة المختصة القيام بما يلي :

1. ترخيص أي بناء قائم كان قد أنشئ دون ترخيص أو مخالف للترخيص الممنوح له دون أن يتعارض مع أحكام القوانين والأنظمة المعمول بها قبل نفاذ هذا النظام، على أن تستوفي اللجنة المختصة الرسوم المنصوص عليها في الجدول رقم (4) الملحق بهذا النظام، بالإضافة إلى رسم بناء قائم بنسبة (20%) من تلك الرسوم.
2. ترخيص أي بناء قائم كان قد أنشئ بدون ترخيص ويتعارض مع أحكام القوانين والأنظمة المعمول بها على أن تستوفي اللجنة المختصة عن البناء الرسوم المنصوص عليها في الجدول رقم (4) الملحق بهذا النظام، والرسوم المنصوص عليها في الجدول رقم (5) الملحق بهذا النظام. بالنسبة للأجزاء التي تتعارض مع أحكام هذا النظام إضافة إلى رسم بنسبة (20%) من تلك الرسوم.
3. ترخيص أي بناء كان قد أنشأ زيادات مخالفة للترخيص الممنوح له وفقاً للقوانين والأنظمة المعمول بها قبل نفاذ هذا النظام، وترخيص أي بناء جديد يقام فوق ذلك البناء القائم على أن تستوفي اللجنة المختصة عن ذلك البناء الرسوم المنصوص عليها في الجدول رقم (4) الملحق بهذا النظام، والرسوم المنصوص عليها في وفق الجدول رقم (5) الملحق بهذا النظام بالنسبة للأجزاء التي تتعارض مع أحكام هذا النظام.

مادة (60)**حساب التجاوزات**

1. يحسب التجاوز على الارتدادات لمرة واحدة.
2. يحسب التجاوز على النسبة المئوية الأكبر مسقط أفقي في البناء ولمرة واحدة.
3. يحسب التجاوز على النسبة الطابقية للأجزاء التي تزيد عن النسبة الطابقية المقررة وفق أحكام هذا النظام ويستثنى من ذلك ما تم استيفاؤه كتجاوز على النسبة المئوية، ويحتسب هذا التجاوز عند حدوثه في أي مرحلة من مراحل البناء.
4. يحسب التجاوز على الحجم عند حدوثه في أي مرحلة من مراحل البناء.

مادة (61)**محطات المحروقات**

1. يشترط لترخيص محطات المحروقات الآتي:
 - أ. أن لا يقل عرض الشارع الذي تقع عليه محطة المحروقات عن (12م) ولا يزيد انحداره عن (8%).
 - ب. أن لا تقل مساحة قطعة الأرض المخصصة لمحطة المحروقات عن (1200) م²، وأن لا تقل واجهتها الأمامية عن (30م)، وأن تكون منتظمة الشكل.
 - ج. أن لا يقل البعد بين محطتي محروقات في الاتجاه الواحد من الطريق عن (500م).

- د. أن لا يقل البعد بين محطتي محروقات عن (200م) إذا كانت إحدى المحطتين على الجهة المقابلة من الطريق.
- هـ. أن لا يقل بعد المحطة عن أي تقاطع أو أي منعطف حاد عن مائة متر تحسب من بداية المنحنى.
- و. أن يكون للمحطة منفذان على الشارع العام بسعة لا تقل عن (6م) لكل منهما، أحدهما يستعمل للدخول والآخر للخروج مع وضع إشارات فسورية أو ضوئية توضح ذلك.
- ز. أن يكون للمحطة أسوار خلفية لا يقل ارتفاعها عن (2م)، وأسوار جانبية لا يقل ارتفاعها عن (1,5م).
- ح. أن يكون للمحطة مظلة علوية فوق موقع التزود بالوقود لا يقل ارتفاع المظلة عن (6م) محسوبة من أرضية المحطة بعد التعبيد، على أن تكون المظلة مفتوحة الجوانب، واقية من العوامل الجوية.
- ط. أن تكون جميع خزانات المحروقات تحت أرضية المحطة وأن تغطي بطبقة ترابية لا يقل سمكها عن (50سم)، وبطبقة خرسانية مسلحة لا يقل سمكها عن (20سم)، وأن تعبد أرضية المحطة بكاملها.
- ي. أن تكون المواصفات الفنية داخل المحطة مطابقة للمواصفات المطلوبة من الجهات المختصة.
- ك. أن لا تقل المسافة الفاصلة بين فتحات تهوية خزانات الوقود وحدود أرض المحطة، وأي بناء عليها بما فيها مولد الكهرباء عن (15م).
- ل. أن لا تقل المسافة بين فتحات ملء خزانات الوقود وحدود أرض المحطة أو أي بناء عليها بما فيها مولد الكهرباء عن (10م).
2. يجب أن يستغل كامل القطعة لغايات محطة المحروقات إذا وقعت القطعة ضمن المناطق التنظيمية السكنية.
3. يجوز للجنة المختصة ترخيص المحطة على تقاطع طرق شريطة أن يكون الدخول إليها والخروج منها على شارعين مختلفين.

مادة (62)

محطات الدوائر الحكومية أو الأجهزة الأمنية

يجوز للجنة المختصة استثناء المحطات الخاصة بالدوائر الحكومية أو الأجهزة الأمنية المقامة ضمن حدود أرضها ولاستعمالها الخاصة من بعض أو جميع الشروط المنصوص عليها في المادة (61) من هذا النظام، شريطة الحصول على موافقة الجهات المختصة وفق أحكام المادة (64) من هذا النظام.

مادة (63)

محطات تعبئة الغاز

ترخص محطات تعبئة الغاز ضمن المناطق الصناعية وفق الشروط الآتية:

1. أن لا يقل عرض الشارع الذي تقع عليه المحطة عن (12م) ولا يزيد انحداره عن (8%).
2. أن لا تقل مساحة قطعة الأرض المخصصة للمحطة عن (2000) م²، وأن لا تقل واجهتها الأمامية عن (40م)، وأن تكون منتظمة الشكل.

3. أن يكون للمحطة منفذان على الشارع العام بسعة لا تقل عن (6م) لكل منهما، أحدهما يستعمل للدخول والآخر للخروج مع وضع إشارات فسفورية أو ضوئية توضح ذلك.
4. أن يكون للمحطة أسوار خلفية لا يقل ارتفاعها عن (2م) ، وأسوار جانبية وأمامية لا يقل ارتفاعها عن (1,5م).
5. أن تكون المواصفات الفنية داخل المحطة مطابقة للمواصفات المطلوبة من الجهات المختصة.
6. يجب إقامة مظلة علوية فوق كافة الخزانات واقية من العوامل الجوية ومفتوحة الجوانب إذا كانت خزانات تعبئة الغاز سطحية.
7. أن لا تقل المسافة الفاصلة بين فتحات ملء خزانات الغاز الأرضية أو السور المحيط بالخزانات السطحية من حدود أرض المحطة أو أي بناء عليها بما فيها مولد الكهرباء من جهة أخرى عن (15م).

مادة (64)

شروط السلامة العامة

يجب أن تتوفر في محطات المحروقات ومحطات تعبئة الغاز جميع شروط السلامة العامة التي تقررها سلطة الدفاع المدني، وشروط السلامة المهنية والسلامة المرورية وحماية البيئة التي تقررها الجهات المختصة، بالإضافة لموافقة الهيئة العامة للبتروول.

مادة (65)

الأبنية العالية

للجنة المختصة ترخيص إنشاء أبنية عالية في المناطق التنظيمية بإستثناء مناطق الفلل والسكن الريفي والزراعي والبلدة القديمة ومنطقة الأبنية السكنية العالية وسكن (أ) مرتفع، على أن تخضع هذه الأبنية للأحكام الآتية:

1. أن يُقدم طالب الترخيص إلى اللجنة المختصة مخططات تتضمن مشروعاً متكاملًا، وأن يحصل على ترخيص لكامل المشروع بدون تجزئه.
2. أن تقع القطعة على شارع عام لا تقل سعته عن (16م).
3. أن تكون أرض المشروع مفرزة إفراداً رسمياً، وأن لا تقل مساحتها عن ضعف المساحة المقررة لمنطقة الاستعمال وفق أحكام هذا النظام.
4. أن تكون الأرض قابلة للربط على شبكة المجاري العامة.

مادة (66)

ارتدادات الأبنية العالية

يجب أن تكون الارتدادات للأبنية العالية حسب أحكام المناطق التنظيمية التي تقع فيها مضافاً إليها أحد البندين الآتيين:

1. (50سم) لجميع الارتدادات عن كل طابق إضافي يعلو عدد الطوابق المنصوص عليها في الجدول

رقم (2) الملحق بهذا النظام، على أن تطبق تلك الزيادات على الارتدادات ابتداءً من مستوى أرض المشروع.

2. (م1) لجميع الارتدادات عن كل طابق إضافي يعلو عدد الطوابق المنصوص عليها في الجدول رقم (2) الملحق بهذا النظام، على أن تطبق تلك الزيادات على الارتدادات ابتداءً من أول طابق إضافي وبطريقة التدرج لكل طابق على حده أو يضاف مجموع تلك الزيادات لارتداد أول طابق إضافي.

مادة (67)

البناء العالي في المناطق السكنية

إذا كان البناء العالي ضمن المناطق السكنية المنصوص عليها في المادة (23) من هذا النظام ومطلوب ترخيصه لغير أغراض السكن تضاف الزيادات الواردة في المادة (66) من هذا النظام على ضعف الارتدادات الجانبية والخلفية المقررة وفق أحكام هذا النظام.

مادة (68)

النسبة المئوية للأبنية العالية

يجب أن تكون النسبة المئوية للبناء العالي وفق الأحكام المقررة في الجدول رقم (2) الملحق بهذا النظام وطبقاً لمنطقة الاستعمال.

مادة (69)

ارتفاع الأبنية العالية

يجب أن يكون الحد الأعلى لارتفاع البناء مساوياً لعرض الشارع أو أكثر الشوارع إتساعاً إذا كان البناء على أكثر من شارع مضافاً إليه ضعف مقدار الارتداد الأمامي المقرر وفق المادة (66) من هذا النظام، على أن لا يزيد الارتفاع الكلي للبناء عن (72م) من مستوى الأرض الطبيعية.

مادة (70)

عدد طوابق الأبنية العالية

يجب أن لا يزيد عدد طوابق البناء العالي عن عشرين طابقاً.

مادة (71)

الرسوم والتأمينات

لغايات استيفاء الرسوم المنصوص عليها في هذا النظام تصنف الهيئات المحلية في المناطق التنظيمية إلى الفئات الآتية:

1. الفئة (أ) وتشمل بلديات مراكز المحافظات الفلسطينية، وتستوفى فيها الرسوم المنصوص عليها في هذا النظام بنسبة (100%).
2. الفئة (ب) وتشمل باقي البلديات في المحافظات الفلسطينية باستثناء البلديات المستحدثة في ظل

- السلطة الوطنية الفلسطينية، ويستوفى فيها ما نسبته (80%) من الرسوم المنصوص عليها في هذا النظام.
3. الفئة (ج) وتشمل البلديات المستحدثة والمجالس المحلية في ظل السلطة الوطنية الفلسطينية، ويستوفى فيها ما نسبته (65%) من الرسوم المنصوص عليها في هذا النظام.
4. الفئة (د) وتشمل كافة القرى والتجمعات السكانية والمناطق الأخرى، ويستوفى فيها ما نسبته (50%) من الرسوم المنصوص عليها في هذا النظام.

مادة (72)

استيفاء الرسوم والتأمينات

مع مراعاة أحكام المادة (71) من هذا النظام تستوفي اللجنة المختصة رسوم الترخيص المنصوص عليها في الجدول رقم (3) والجدول رقم (4) الملحقين بهذا النظام.

مادة (73)

رسوم ترخيص التجاوزات

- لغايات تطبيق أحكام المادتين (58) و (59) من هذا النظام تستوفي اللجنة المختصة إحدى الرسوم التالية أيهما أعلى:
1. القيمة التجارية للمتر المربع من الأرض مضروباً بنسبة (25%) على أن تحدد القيمة التجارية للأرض من قبل لجنة مشكلة من (مهندس البلدية، مهندس التنظيم، ممثل سلطة الأراضي في المحافظة).
2. الرسوم المنصوص عليها في الجدول رقم (5) الملحق بهذا النظام.

مادة (74)

رسوم ترخيص محطة المحروقات والطوابق الإضافية

1. تستوفي اللجنة المختصة رسوماً إضافية بمقدار (50%) من الرسوم المقررة وفق أحكام هذا النظام لمنطقة استعمال أرض المشروع وذلك عن:
- أ. ترخيص محطة المحروقات عليها.
- ب. ترخيص الطوابق الإضافية في البناء العالي.
2. تستوفي اللجنة المختصة رسوم ترخيص للأبنية المرخصة وفق الفقرتين (2) و (3) من المادة (40) من هذا النظام وحسب رسوم الاستعمال التنظيمي لتلك الأبنية.

مادة (75)

تأمينات نقدية

1. تستوفي اللجنة المختصة التأمينات النقدية الآتية:
- أ. (10%) من مجموع رسوم الترخيص لتأمين الالتزام بالإعمار وفقاً للرخصة الصادرة.

ب. (10%) من مجموع رسوم الترخيص لتأمين الالتزام بإنشاء بئر ماء وبحد أدنى مقداره (25) ديناراً.

2. تصدر مبالغ التأمين المنصوص عليها في الفقرة (1) من هذه المادة لحساب اللجنة المختصة إذا لم يقدّم المالك بالأعمال المطلوبة منه خلال (60) يوماً من تاريخ إنذاره للقيام بها.

مادة (76)

تعديل الرسوم

يختص مجلس الوزراء بتعديل الرسوم المقررة وفق أحكام هذا النظام بالتنسيق من مجلس التنظيم الأعلى.

مادة (77)

رسوم ملحقات البناء

تستوفي اللجنة المختصة رسوم ملحقات البناء حسب الرسوم المقررة في الجداول الملحقة بهذا النظام والمنطقة التي تقع فيها على النحو الآتي:

1. تحسب مساحة بيت الدرج مع مساحة كل طابق ويضاف مكرر مساحة بيت الدرج لمرة واحدة في الطابق العلوي.
2. تحسب مساحة المنور لمرة واحدة عند سقفه في الطابق العلوي.
3. تحسب مساحة المصعد مع مساحة كل طابق.

مادة (78)

إعادة إنشاء البناء

يحظر ترخيص أي بناء معد للسكن أو إعادة إنشائه إلا إذا كانت كل غرفة مطلة من أحد جوانبها على شرفة أو ساحة منور.

مادة (79)

تهوية البناء

يجب أن تجهز جميع الأماكن المعدة للاستعمال في البناء بما في ذلك الحمامات بإنارة وتهوية طبيعيتين بواسطة فتحة أو أكثر في الجدران الخارجية.

مادة (80)

التهوية أو الإنارة

لا تطبق الأحكام المتعلقة بالتهوية أو الإنارة الطبيعيتين إذا اقتضت طبيعة التصميم المعماري أو الأسباب الفنية استعمال التهوية أو الإنارة الاصطناعية في البناء وذلك وفقاً للمخططات الفنية التي يجب تقديمها عند طلب الترخيص.

مادة (81) أحكام المنور

- يجب أن تتوفر في المنور الشروط الآتية:
1. أن تكون أرضيته مغطاة بطبقة خرسانية مسلحة.
 2. أن تصرف المياه منه بطريقة مناسبة.
 3. أن يكون له مدخل في الطابق السفلي.
 4. أن يبقى مكشوفاً لكل طوابق البناء باستثناء طابق السطح.

مادة (82) مواصفات المنور

- يجب أن تتوفر في المنور المواصفات الهندسية الآتية:
1. أن لا تقل مساحة منور غرف السكن عن (10) م².
 2. أن لا يقل طول ضلعه عن ربع ارتفاع المنور أو عن مترين ونصف المتر أيهما أكثر.
 3. أن لا تقل مساحة المنور للمطابخ وغرف الغسيل والحمامات عن (7,50) م² وأن لا يقل عرضه عن (2,5) م.

مادة (83) ارتفاع الغرفة

يجب أن يكون الحد الأدنى لارتفاع الغرفة الصافي في الأبنية المبنية أدناه على النحو الآتي:

2,40م	غرف السكن والمكاتب	1.
2,25م	المطبخ	2.
2,10م	الحمامات	3.
2,25م	الكراج	4.
2,70م	غرف المستشفيات	5.
3,70م	الأمكن العامة	6.
3,00م	المصانع والمشاغل	7.
2,50م	أي نوع آخر من البناء	8.

مادة (84) الأدراج والممرات

يجب أن تجهز الأبنية المكونة من عدة طوابق التي يشغلها أكثر من مائة شخص بما في ذلك المساكن التي تتألف من أكثر من (16) شقة بدرجين منفصلين، على أن يؤدي أحدهما مباشرة إلى شارع أو فسحة كبيرة مكشوفة، وأن يكون الحد الأدنى لعرض كل منهما على النحو الآتي:

عرض الشاحط في الدرج الثاني (م)	عرض الشاحط في الدرج الأول (م)	سعة المكان
0,90	1,25	1. من (100) شخص إلى (350) شخص
1,00	1,40	2. لغاية 450 شخصاً
1,10	1,55	3. لغاية 550 شخصاً
1,10	1,70	4. لغاية 650 شخصاً
1,25	1,85	5. لغاية 750 شخصاً

مادة (85)**المخازن الكبيرة والمصانع**

إذا كانت المخازن كبيرةً والمصانع متعددة الطوابق، تُجهز بدرجين على الأقل، على أن يكون الحد الأدنى للعرض الصافي لأحدهما (1,20م)، وثانيهما (90 سم).

مادة (86)**المحلات والبسات**

يجب أن يكون الحد الأدنى لعرض الممرات بين صفوف المحلات في الأسواق على النحو الآتي:

على جانبيين	على جانب واحد	طول الممر
1,50 م	1,50 م	1. لغاية (15) م
3,00 م	2,00 م	2. لغاية (30) م
4,00 م	2,50 م	3. أكثر من (30) م

مادة (87)**الممرات في المساكن**

يجب أن لا يقل عرض الممرات في المساكن عن (1م).

مادة (88)**الممرات في المستشفيات والمدارس**

يجب أن لا يقل عرض الممرات في المستشفيات والمدارس عن مترين.

مادة (89)**الممرات في النوادي أو المسارح أو دور السينما أو الملاعب**

يشترط أن يتوفر في مباني النوادي أو المسارح أو دور السينما أو الملاعب الرياضية الآتي:

1. ممر لا يقل عرضه عن (1,25م) حول المقاعد.

2. ممرات لا يقل عرضها عن (1,25م) عند تقاطع صفوف المقاعد.
3. عدم وضع درجات للتغلب على اختلاف المستوى في الممرات، إلا إذا كان انحدار الممرات يزيد عن (8%).
4. أن لا يقل عرض الأروقة أو الممرات المعدة لاستعمال الحضور خارج قاعة العرض عن (2م).
5. أن تكون جميع أبواب الخروج موصلة إلى الشارع أو فسحة مكشوفة، وتفتح إلى الخارج.
6. أن تزود بوسائل الإنذار.
7. أن لا يقل البعد بين أول صف مقاعد من جهة المسرح أو دور السينما وبين حد المسرح عن (3م).
8. لا يجوز فتح شبك التذاكر على أي شارع عام يعرقل حركة المرور.

مادة (90)

المصاعد

إذا كان ارتفاع البناء عن خط الشارع إلى أعلى طابق يتجاوز (14م)، ويزيد عن أربعة طوابق يجهز البناء بعدد من المصاعد يتناسب مع حجم البناء، وعدد سكانه، ونوعية استعماله، باستثناء الأبنية التي أقيمت قبل نفاذ هذا النظام.

مادة (91)

المداخن

1. تنشأ المداخن للأبنية من مواد صلبة مبطنة بطوب أو مواشير ضد الحريق.
2. يجب أن لا يقل ارتفاع مداخن الأبنية عن متر واحد من أعلى نقطة من السطح.
3. تكون مداخن المصانع على مسافة لا تقل عن عشرة أمتار من خط الطريق أو حد قطعة الأرض.
4. أن لا يقل ارتفاع مداخن المصانع عن ثلاثة أمتار من الحد المسموح به لارتفاع الأبنية في تلك المنطقة.
5. أن تزود مداخن المصانع بأجهزة ميكانيكية لتنقية الدخان من المواد المضرة.

مادة (92)

خدمات البناء

يجب أن يوجد في كل بناء الخدمات الآتية:

1. بئر ماء.
2. خزانات مياه على الأسطح.
3. الحفرة الصماء وتنشأ وفق المواصفات الهندسية التي تقررها الجهة المختصة، على أن تكون الحفرة ضمن الارتدادات، وفي الموقع الذي تراه اللجنة المختصة مناسباً، ويراعى في ذلك اتجاه ميلان الأرض.

مادة (93)**إذن الأشغال**

على جميع الدوائر والمؤسسات العامة والخاصة والشركات عدم القيام بتزويد الأبنية بالمياه أو الكهرباء أو الهاتف أو المجاري العامة أو إصدار رخص لمزاولة المهن أو الحرف أو الصناعات أو القيام بمعاملات إفراز الأبنية بقصد البيع قبل حصول صاحب الترخيص على إذن إشغال من اللجنة المختصة.

مادة (94)**متطلبات ذوي الاحتياجات الخاصة**

يجب موائمة وتهيئة المباني العامة والمباني التجارية والمباني السكنية المتعددة الشقق وعمارات المكاتب تتناسب مع ذوي الاحتياجات الخاصة ضمن مداخلها وممراتها حسب المواصفات التي تقررها اللجنة المختصة.

مادة (95)**إلغاءات**

مع مراعاة أي أحكام خاصة وردت على مخططات التنظيم الهيكلية أو التفصيلية المقررة قبل نفاذ هذا النظام يلغى أي حكم يتعارض مع أحكام هذا النظام.

مادة (96)**التنفيذ والنفاذ**

على جميع الجهات المختصة، كل فيما يخصه، تنفيذ أحكام هذا النظام، ويعمل به من تاريخ صدوره وينشر في الجريدة الرسمية.

صدر في مدينة رام الله بتاريخ 2011/5/17 ميلادية

13 / جمادى الآخرة / 1432 هجرية

سلام فياض

رئيس الوزراء

الجدول رقم (1)

الحد الأدنى لطول واجهة القطعه (م)	الحد الأدنى للمساحة (م ²)	فئة الاستعمال	
		المناطق السكنية وتقسم إلى ما يلي:	
40	2000	الأبنية السكنية العالية	.1
20	700	فل	.2
30	1000	سكن أ مرتفع	.3
25	1000	سكن أ	.4
18	750	سكن ب	.5
15	500	سكن ج	.6
15	300	سكن د	.7
غير محدد	غير محدد	البلدة القديمة	.8
30	2500	السكن الريفي	.9
25	1000	السكن الزراعي	.10
		المناطق التجارية وتقسم إلى ما يلي:-	
		التجاري المحلي:	.1
15	400	التجاري الطولي	.2
25	1000	المعارض التجارية	.3
22	800	المركز التجاري الرئيسي	.4
20	600	المركز التجاري الفرعي	.5
		المناطق الصناعية وتقسم إلى ما يلي:	
25	1000	الصناعات	.1
20	600	مجمعات الصناعات الخفيفة والحرفية	.2
		المكاتب	
		تطبق أحكام تنظيم استعمال المنطقة التي تقع فيها	
40	2000	المباني العامة	
25	1000	المرافق السياحية	

الجدول رقم (2)

الحد الأدنى			الحد الأعلى				فئة الاستعمال أو المشروع
للارتداد الجانبي (م)	للارتداد الخلفي (م)	للارتداد الأمامي (م)	لارتفاع البناء (م)	لعدد الطوابق	للنسبة الطابقيه	للنسبة المئوية للبناء	
أ- المناطق السكنية وتقسّم كالتالي:-							
8	8	12	30	9	%324	%36	الأبنية السكنية العالية
5	5	5	12*	3	%90	%30	فلل
6	6	5	25	7	%280	%40	سكن أ مرتفع
4	5	5	18	5	%180	%36	سكن أ
3	4	5	18	5	%210	%42	سكن ب
3	4	4	18	5	%240	%48	سكن ج
3	3	3	15	5	%260	%52	سكن د
حسب ما تقرره اللجنة المختصة مع مراعاة أحكام الأبنية المجاورة							البلدة القديمة
حسب المنطقة التي تقع فيها			18	5	حسب المنطقة التي تقع فيها		ب- المكاتب
8	10	10	22	6	%216	%36	ج- المباني العامة
5	5	10	22	6	%180	%30	د- المرافق السياحية

***يجب أن يقاس الارتفاع للفلل من مستوى الأرض الطبيعية.**
*** في المناطق السكنية يكون الطابق الاخير طابق كامل او روف.**

الحد الأدنى			الحد الأعلى				
للارتداد الجانبي (م)	للارتداد الخلفي (م)	للارتداد الأمامي (م)	لارتفاع البناء (م)	لعدد الطوابق	للنسبة الطابقية	للنسبة المئوية للبناء	فئة الاستعمال أو المشروع
7	7	12	8	2	%20	10% بحد أقصى 300م ²	هـ السكن الريفى
و- السكن الزراعي ويقسم كالتالي:-							
10	10	12	8	2	%30	15% بحد أقصى 600م ²	مساحة القطعة 3600م ² فأكثر
10	10	10	8	2	%40	20% بحد أقصى 540م ²	مساحة القطعة من 2000م ² إلى 3599م ²
5	7	10	8	2	%50	25% بحد أقصى 400م ²	مساحة القطعة من 1000م ² إلى 1999م ²
5	5	7	8	2	%60	30% بحد أقصى 250م ²	مساحة القطعة من 600م ² إلى 999م ²
4	4	7	8	2	%60	30% بحد أقصى 180م ²	مساحة القطعة من 599م ² فأقل
للارتداد الجانبي (م)	للارتداد الخلفي (م)	للارتداد الأمامي (م)	لارتفاع البناء (م)	لعدد الطوابق	للنسبة الطابقية	للنسبة المئوية للبناء	فئة الاستعمال أو المشروع

ز- المناطق التجارية وتقسيم كالتالي:-							
تطبيق أحكام التنظيم للاستعمال السكني الذي يقع فيه							التجاري المحلي
4م بعد عمق بناء 14م	4	—	23	6	%420	%70	التجاري الطولي
4	6	10	23	6	%252	%42	المعارض التجارية
—	6	10	23	6	%330	%55	المركز التجاري الرئيسي
—	5	10	16	4	%200	%50	المركز التجاري الفرعي
ح- المناطق الصناعية وتقسيم كالتالي:-							
4	5	10	23	6	%300	%50	الصناعات
3	4	6	16	4	%200	%50	الصناعات الخفيفة والحرفية

الجدول رقم (3)

رسم افراز لكل قسيمة		رسم الكشف وتثبيت الاستقامة لطلب الترخيص		رسم تسجيل طلب ترخيص البناء		رسم مخطط موقع تنظيمي		الاستعمال التنظيمي
دينار	فلس	دينار	فلس	دينار	فلس	دينار	فلس	
10	00	20	00	10	00	25	00	الأبنية السكنية العالية وسكن (أ) مرتفع
10	00	20	00	7	00	25	00	سكن (أ) والفلا
10	00	20	00	7	00	25	00	سكن (ب)
10	00	20	00	7	00	25	00	سكن (ج)
10	00	20	00	7	00	25	00	سكن (د)
5	00	10	00	5	00	15	00	البلدة القديمة
5	00	10	00	5	00	15	00	السكن الريفي
5	00	10	00	5	00	15	00	السكن الزراعي

رسم افراز لكل قسيمة		رسم الكشف وتثبيت الاستقامة لطلب الترخيص		رسم تسجيل طلب ترخيص البناء		رسم مخطط موقع تنظيمي		الاستعمال التنظيمي
دينار	فلس	دينار	فلس	دينار	فلس	دينار	فلس	
20	00	25	00	10	00	30	00	المعارض والمراكز التجارية
20	00	25	00	10	00	30	00	التجاري الطولي (العادي)
20	00	25	00	10	00	30	00	التجاري المحلي والمكاتب
20	00	25	00	10	00	30	00	المجمعات والمناطق الصناعية
20	00	25	00	10	00	30	00	الصناعات الخفيفة والحرفية
20	00	25	00	10	00	30	00	المباني العامة
20	00	25	00	10	00	30	00	المرافق السياحية

الجدول رقم (4)

مناطق السكن														
البنية السكنية العالية و سكن (أ) مرتفع	السكن الزراعي		السكن الريفي		سكن (د) والبلدة قديمة		سكن (ج)		سكن (ب)		سكن (أ) والقلل		البند	
	دينار	فلس	دينار	فلس	دينار	فلس	دينار	فلس	دينار	فلس	دينار	فلس		
3	500	2	500	3	000	2	000	2	500	3	000	3	500	مساحة البناء بما فيها الشرفات المسقوفة البارزة والأدراج الخارجة المكشوفة والممرات المعلقة (م ²)

مناطق السكن														
البند	سكن (أ) والفلل		سكن (ب)		سكن (ج)		سكن (د) والبلدة قديمة		السكن الريفي		السكن الزراعي		الابنية السكنية العالية و سكن (أ) مرتفع	
	دينار	فلس	دينار	فلس	دينار	فلس	دينار	فلس	دينار	فلس	دينار	فلس	دينار	فلس
الاسوار والجدران الاستنادية (م.ط)	0	250	0	200	0	200	0	150	0	200	0	250	0	250
الأقبية (م ²)	1	750	1	250	1	500	1	000	1	250	1	500	1	750
الابنية الفرعية ومواقف السيارات المسقوفة (م ²)	1	500	0	500	0	750	0	500	0	500	0	750	1	000
أحواض السباحة (م ²)			2	500	2	500	2	500	—	—	2	500	2	500
1- بدل المواقف (لكل سياره) 2- قيمة الموقف + 20% من القيمة أيهما أعلى	3500	0	3500	0	3500	0	3500	0	3500	0	3500	0	3500	0

المناطق التجارية						الوحدة	البند
التجاري المحلي والمكاتب		التجاري الطولي (العادي)		المعارض والمراكز التجارية			
دينار	فلس	دينار	فلس	دينار	فلس		
7	500	10	000	12	500	(م ²)	الطابق الأرضي والسدد
3	750	5	000	6	250	(م ²)	الطوابق الأخرى
15	000	22	500	30	000	(م ²)	بروزات تجارية على الارتداد الأمامي
25	000	37	500	50	000	(م ²)	بروزات تجارية على حرم الشارع
7	500	11	250	15	000	(م ²)	شرفات على الارتداد الأمامي
12	500	18	750	25	000	(م ²)	شرفات على حرم الشارع
5	000	5	000	5	000	(م ²)	أحواض السباحة
1	000	1	250	1	500	(م ²)	مواقف السيارات المسقوفة
0	250	0	500	0	500	(م ²)	الأسوار والجدران الاستنادية
3	000	3	500	4	000	(م ²)	الأقبية
7000	000	7000	000	7000	000	(م ²)	1- بدل المواقف (لكل سيارة) 2- قيمة الموقف + 50% من القيمة أيهما أعلى

بدل المواقف (لكل سيارة)		الأسوار والجدران الاستنادية (م. ط)		أحواض السباحة (م ²)		الأقبية (م ²)		مواقف السيارات المسقوفة (م ²)		مساحة الطابق الأرضي والمتكررة (م ²)		الاستعمال التنظيمي
دينار	فلس	دينار	فلس	دينار	فلس	دينار	فلس	دينار	فلس	دينار	فلس	
7000	000	0	100	2	500	0	250	0	150	0	500	المباني العامة

مستعمل التنظيمي	مساحة الطابق الأرضي والسدد (م ²)		مساحة الطوابق الأخرى (م ²)		مواقف السيارات المسقوفة (م ²)		الأقبية (م ²)		احواض السباحة (م ²)		الأسوار والجدران الاستنادية (م. ط)		بدل المواقف (لكل سيارة)	
	دينار	فلس	دينار	فلس	دينار	فلس	دينار	فلس	دينار	فلس	دينار	فلس	دينار	فلس
المجمعات الصناعية والصناعات	10	000	5	000	1	250	3	500	5	000	0	500	7000	000
الصناعات الخفيفة والحرفية	7	500	3	750	1	000	3	000	5	000	0	250	7000	000
المرافق السياحية	12	500	6	250	1	500	4	500	5	000	0	500	7000	000

الجدول رقم (5)

الاستعمال التنظيمي	التجاوز على مساحة الارتنادات (م ²)		التجاوز على النسبة المئوية السطحية (م ²)		التجاوز على النسبة المئوية الطابقية (م ²)		التجاوز على حجم أو طوابق البناء (م ³)	
	دينار	فلس	دينار	فلس	دينار	فلس	دينار	فلس
سكن (أ)	50	0	25	0	12	500	12	500
سكن (ب)	45	0	22	500	10	0	10	0
سكن (ج)	40	0	20	0	10	0	10	0
سكن (د) و البلدة القديمة	30	0	15	0	7	500	7	500
الأبنية السكنية العالية وسكن مرتفع (أ)	60	0	30	0	15	0	15	0
السكن الريفي	35	0	17	500	7	500	10	0
السكن الزراعي	30	0	15	0	7	500	7	500
المعارض والمراكز التجارية	100	0	50	0	25	0	25	0
التجاري الطولي (العادي)	80	0	40	0	20	0	20	0
التجاري المحلي والمكاتب	65	0	32	500	15	0	17	500
المجمعات والمناطق الصناعية	80	0	40	0	20	0	20	0
الصناعات الخفيفة والحرفية	65	0	32	500	15	0	17	500
المباني العامة	50	0	25	0	12	500	12	500
المرافق السياحية	100	0	50	0	25	0	25	0

قرار مجلس الوزراء رقم (15) لسنة 2020م بتعديل نظام الأبنية والتنظيم للهيئات المحلية رقم (6) لسنة 2011م

مجلس الوزراء،

استناداً لأحكام القانون الأساسي المعدل لسنة 2003م وتعديلاته، لا سيما أحكام المادة (70) منه، ولأحكام قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية المؤقت رقم (79) لسنة 1966م وتعديلاته، لا سيما أحكام المادة (67) منه،

وبعد الاطلاع على قانون تنظيم المدن رقم (28) لسنة 1936م، وعلى قرار مجلس الوزراء رقم (6) لسنة 2011م، بنظام الأبنية والتنظيم للهيئات المحلية، وبناءً على تنسيب مجلس التنظيم الأعلى في جلسته رقم (1) بتاريخ 2020/01/15م، وعلى ما أقره مجلس الوزراء بتاريخ 2020/10/12م، وعلى الصلاحيات المخولة لنا، وتحقيقاً للمصلحة العامة،

أصدرنا النظام الآتي:

مادة (1)

يشار إلى نظام الأبنية والتنظيم للهيئات المحلية رقم (6) لسنة 2011م، لغايات هذا التعديل بالنظام الأصلي.

مادة (2)

يعدل تعريف أبنية الخدمات العامة المنصوص عليه في المادة (1) من النظام الأصلي بإضافة عبارة "والقاعات متعددة الأغراض".

مادة (3)

- تضاف مادة جديدة إلى النظام الأصلي بعد المادة (5) تحمل رقم (5) مكرر، تنص على الآتي:
1. لا يجوز الإعمار إلا بموجب مخططات هندسية مستوفية للقواعد والمتطلبات الفنية الصادرة عن مكتب هندسي مسجل أو أي جهة مخولة وفقاً لأنظمة نقابة المهندسين، ومصادق عليها من قبل النقابة.
 2. لا يجوز البدء بأعمال الإعمار إلا بعد الحصول على إذن من القسم الهندسي المختص في مديرية الحكم المحلي في المحافظة أو الهيئة المحلية حسب مقتضى الحال.
 3. يرفق طلب الحصول على الإذن المنصوص عليه في الفقرة (2) من هذه المادة، بالمرفقات الآتية:
 - أ. رخصة بناء سارية المفعول.
 - ب. اتفاقية إشراف هندسي وفقاً لأنظمة نقابة المهندسين.
 - ج. التأمينات المطلوبة بموجب التشريعات السارية، بما في ذلك تأمين العمال ضد إصابات العمل.
 4. يتولى المكتب الهندسي متابعة الإشراف على أعمال الإعمار، والتأكد من الالتزام بشروط رخصة الإعمار وتنفيذها، والتقييد بقوانين وأنظمة نقابة المهندسين ذات العلاقة.

مادة (4)

تضاف ماده جديدة إلى النظام الأصلي بعد المادة (5) مكرر تحمل رقم (5) مكرر (1)، تنص على الآتي:

1. تصدر اللجنة المختصة بموجب أحكام قانون التنظيم الساري إخطاراً تنفيذياً بوقف أعمال الإعمار في أي من الحالات الآتية:

- أ. مخالفة شروط الرخصة وأحكام مخططات التنظيم المقررة.
 - ب. مخالفة المخططات الهندسية المصادق عليها والمعتمدة عند ترخيص البناء.
 - ج. عدم توفر متطلبات شروط السلامة العامة وتدابير السلامة والصحة المهنية وفق التشريعات السارية.
 - د. إذا كان البناء ضعيفاً إنشائياً ويُخشى سقوطه أو تصدعه.
2. تحدد اللجنة المختصة في الإخطار التنفيذي الإجراء الواجب اتخاذه، إما بتصويب أوضاع المبنى أو هدمه أو إعادة الحال إلى ما كان عليه، والمدة اللازمة لتنفيذه.
3. يجوز للجنة المختصة تنفيذ أحكام الإخطار التنفيذي بموجب قانون التنظيم الساري، إذا لم يلتزم الشخص الصادر بحقه الإخطار بتنفيذ الإجراءات المطلوبة منه خلال المدة المحددة فيه على نفقة صاحب الأرض وتحصل منه وفقاً لآلية تحصيل ضرائب الهيئات المحلية.

مادة (5)

تضاف ماده جديدة إلى النظام الأصلي بعد المادة (5) مكرر (1) تحمل رقم (5) مكرر (2)، تنص على الآتي:

1. يجب الحصول على إذن جرف من القسم الهندسي المختص في مديرية الحكم المحلي في المحافظة أو الهيئة المحلية حسب مقتضى الحال إذا وجد حفريات في موقع الإعمار.
2. يرفق طلب الحصول على إذن الجرف المنصوص عليه في الفقرة (1) من هذه المادة بالمرفقات الآتية:
 - أ. رخصة بناء سارية المفعول.
 - ب. اتفاقية إشراف هندسي وفقاً لأنظمة نقابة المهندسين.
 - ج. التأمينات المطلوبة بموجب التشريعات السارية.
 - د. مخططات جرف وخطة جرف وخطة تدعيم مصدقة من نقابة المهندسين.

مادة (6)

تعديل الفقرة (2) من المادة (14) من النظام الأصلي، لتصبح على النحو التالي:

ألا يزيد ارتفاع طابق السدة عن (2.25) م.

مادة (7)

تعديل الفقرة (4) من المادة (30) من النظام الأصلي، لتصبح على النحو التالي:

النوادي والملاهي يخصص موقف سيارة واحد لكل (100) م² من مساحة الأرض، بالإضافة لموقف باص واحد لكل (500) م² من مساحة الأرض.

مادة (8)

تعديل المادة (31) من النظام الأصلي بإضافة فقرة جديدة بعد الفقرة (2) تحمل رقم (2) مكرر، تنص على الآتي:
ألا يزيد ارتفاع المواقف المسقوفة في مناطق السكن عن (3) م.

مادة (9)

تعديل المادة (43) من النظام الأصلي، لتصبح على النحو التالي:
يجوز استعمال مناطق السكن الزراعي لأغراض إنشاء المزارع النباتية وإقامة مشاريع جمعيات الإسكان التعاونية ومشاريع الاستثمار لغايات الإسكان وأبنية الخدمات العامة والفنادق والمتنزهات ومحطات المحروقات، بعد الحصول على موافقة مبدئية من اللجنة المختصة وموافقة أولية من مجلس التنظيم الأعلى طبقاً لأحكام نظام الأبنية والتنظيم للمناطق الواقعة خارج التنظيم المعمول به.

مادة (10)

تضاف مادة جديدة إلى النظام الأصلي بعد المادة (57) تحمل رقم (57) مكرر، تنص على التالي:
يجوز للجنة المختصة إذا كانت الأرض غير منتظمة الشكل أو شديدة الانحدار أو تأثرت أو تضررت من جراء مخطط إعمار أو تنظيم جديد أن تخفض القيود على أحكام الإفراز أو التنظيم دون أحكام خط البناء وفقاً للآتي:

1. تستوفي اللجنة المختصة من طالب الإفراز الرسوم المبينة في الجداول الملحقه بالنظام، بالإضافة إلى رسم إضافي بنسبة (10%) من تلك الرسوم، على ألا يتجاوز التخفيض النسب الآتية:
 - أ. (15%) من أحكام تقسيم وإفراز الأراضي في منطقة سكن (أ).
 - ب. (10%) من أحكام تقسيم وإفراز الأراضي في كافة المناطق الأخرى، باستثناء السكن الريفي وسكن (أ) المرتفع.
2. تستوفي اللجنة المختصة من طالب الترخيص الرسوم المبينة في الجداول الملحقه بالنظام، بالإضافة إلى رسم إضافي بنسبة (10%) من تلك الرسوم، على ألا يتجاوز التخفيض النسب الآتية:
 - أ. (5%) من النسبة المئوية من مساحة قطعة الأرض.
 - ب. (5%) من الارتفاع المسوح به.
 - ج. (15%) من الحجم.
 - د. (10%) من الارتداد الخلفي.
 - هـ. (10%) من مجموع الارتدادات في الجانبين.
3. ترفع اللجنة المختصة طلب تجاوز التخفيض الوارد في الفقرتين (1، 2) من هذه المادة إلى المجلس للبت فيه، إذا وجدت مبررات تنظيمية أو تخطيطية أو فنية تستلزم ذلك.

مادة (11)

تضاف مادة جديدة للنظام الأصلي بعد المادة (93) تحمل رقم (93) مكرر، تنص على الآتي:
1. لا يجوز إشغال أي مبنى أو منشأة قبل الحصول على إذن إشغال من اللجنة المختصة للتأكد من مطابقة المبنى أو المنشأة لشروط الترخيص والشروط والمتطلبات الأخرى التي تحددها اللجنة المختصة.

2. يصدر إذن الإشغال وفق الإجراءات الآتية:
 - أ. تصدر الجهة المخولة بالإشراف على تنفيذ أعمال الإعمار شهادة مطابقة، تشهد بموجبها بتنفيذ متطلبات مخطط الإعمار الفنية وفق الأصول.
 - ب. يقدم طلب الحصول على إذن الإشغال مرفقاً بشهادة المطابقة المنصوص عليها في البند (أ) من هذه الفقرة بعد المصادقة عليها من نقابة المهندسين.
 - ج. تصدر اللجنة المختصة إذن الإشغال بعد التحقق من مطابقة الإعمار لشروط الترخيص.
3. تكون مدة صلاحية إذن الإشغال سنة واحدة قابلة للتجديد بقرار من رئيس اللجنة المختصة أو من يفوضه بناءً على طلب صاحب الترخيص للبناء المطابق لشروط الترخيص.
4. يجوز لصاحب الترخيص الحصول على إذن إشغال في حال إجراء أي تعديل أو إضافة أو تغيير في الإعمار بقرار من اللجنة المختصة بعد أن يتم ترخيصه حسب الأصول.
5. تلغي اللجنة المختصة إذن الإشغال، وتخطر صاحب الترخيص بتصويب المخالفة خلال مدة معينة، في أي من الحالتين الآتيتين:
 - أ. إذا صدر إذن الإشغال بناءً على بيانات أو معلومات كاذبة أو مضللة أو مخططات غير صحيحة.
 - ب. إذا صدر إذن الإشغال خلافاً للأنظمة أو التعليمات، أو خالف مخططات الترخيص.

مادة (12)

- تضاف مادة جديدة إلى النظام الأصلي بعد المادة (93) مكرر تحمل رقم (93) مكرر (1)، تنص على التالي:
- لا يجوز تنفيذ أعمال الصب الواردة في رخصة الإعمار بما في ذلك الأساسات والعقدات والأعمدة إلا بعد الحصول على إذن من القسم الهندسي المختص في مديرية الحكم المحلي في المحافظة أو الهيئة المحلية حسب مقتضى الحال بناءً على الطلب المقدم من قبل المهندس المشرف، وفقاً للإجراءات الآتية:
1. يقدم طلب الحصول على إذن الصب من قبل المهندس المشرف ويوقع منه ومن مدير المكتب الهندسي المشرف.
 2. تقوم المديرية أو الهيئة المحلية بتحديد موعد للكشف على البناء، واتخاذ الإجراءات اللازمة خلال يومي عمل من تاريخ التقدم بالطلب.
 3. تصدر المديرية أو الهيئة المحلية إذن الصب، وتحفظ بنسخه منه في ملف الترخيص، وتسلم نسخة منه للمهندس المشرف ونسخة لصاحب الترخيص.
 4. يمنح إذن الصب قبل صب الأساسات، وقبل صب كل عقدة وفق الترخيص الإنشائي، بحيث يتم التعامل مع كل ترخيص إنشائي على حدة، مع مراعاة الآتي:
 - أ. في حال وجود بناء قديم مرخص وحصل صاحب الترخيص على ترخيص إنشائي لطابق إضافي أو أكثر يمنح في هذه الحالة إذن صب لكل عقدة في الترخيص الإنشائي.
 - ب. إذا كانت الأساسات على عدة مستويات يمكن منح أكثر من إذن صب لها وفقاً لاحتياجات الموقع.
 - ج. إذا كان المشروع ضخم وبه فواصل تمدد، يمكن منح أكثر من إذن صب للأساسات وأكثر من إذن صب لكل عقدة، بناءً على فواصل التمدد.

5. يتحمل المكتب الهندسي المشرف كامل المسؤولية عن الالتزام بإذن الصب والشروط التنظيمية المصادقة.
6. تتولى كافة جهات الاختصاص بما فيها جهاز الضابطة الجمركية اتخاذ الإجراءات اللازمة حسب التشريعات السارية، بما فيها إعادة الباطون إلى المصدر أو مصادره أو إتلافه إذا لم يكن هناك إذن صب.

مادة (13)

يلغى كل ما يتعارض مع أحكام هذا النظام.

مادة (14)

على الجهات المختصة كافة، كل فيما يخصه، تنفيذ أحكام هذا النظام، ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

صدر في مدينة رام الله بتاريخ: 2020/10/12 ميلادية
الموافق: 25/صفر/1442 هجرية

د. محمد اشتيتي
رئيس الوزراء

دولة فلسطين

Advisory & legislation Bureau