الإصدار السادس – العدد اربع وخمسون
تاريخ الإصدار: 2 – نيسان – 2023م
www.ajsp.net
ISSN: 2663-5798

"قوانين تنظيم وتخطيط البناء في بلديات الاردن"

إعداد الباحثة:

م. غدير محمود الحسبان

مدير التنظيم

بلدية رحاب الجديدة

الإصدار السادس – العدد اربع وخمسون
تاريخ الإصدار: 2 – نيسان – 2023م
www.ajsp.net
ISSN: 2663-5798

ملخص:

هدف هذا البحث إلى دراسة مفهوم التخطيط والتنظيم العمراني واهميته ومعرفة قوانين البناء وقدرته على ضبط عملية النمو العمراني، و مدى التوازن الذي يحققه القانون بين حقوق وواجبات كل من الدوله، المواطن ، كما تطرق البحث الى انظمة التنظيم والبناء للمدن والقرى في الاردن والجهات المسؤولة عن تنفيذها وعن عناصر التي تحكم التنظيم , وفي النهاية تم تعريف رخص الابنية واحكامها والشروط والمستندات الواجب توافرها لمنح رخصة البناء.

المقدمة:

يحتاج أي نشاط إنساني في العصر الحديث إلى ضوابط لتنظيم أموره وترتيب العلاقات بين مختلف مكوناته، وإن مستوى رقي المجتمع يقاس بمدى قدرته على بناء حضارته، والعمارة هي المرأة لهذه الحضارة تعكسها للمجتمعات الأخرى. ولابد من الحديث عن جزء متخصص بأنظمة البناء وأهمها السكنية للوصول إلى أبنية سكنية تحقق الحاجات الوظيفية والاجتماعية والاقتصادية والبيئية للسكان، حيث تعد قوانين البناء والتنظيم ومراقبة الابنية عبارة عن مجموعة من القواعد التي من شأنها تحديد الحد الأدنى الذي يمكن قبوله لمستوى السلامة للأجسام المشيدة مثل المنشآت المبنية والمنشآت من غير المباني. والهدف الأساسي من تلك القوانين والقواعد حماية الصحة العامة وضمان الأمان والمصلحة العامة التي تتعلق بتشييد وتنظيم وتوزيع المباني والمنشآت فالتخطيط والتنظيم العمراني للمباني هو مزيج الفن والعلم يهدف الى ترتيب مناسب لاستخدامات الأرض منها سكني /اداري/ تجاري وتحديد مواقع الانشطة داخل المدينة وتوفير الاحساس بالأمان والراحة .

حيث إن حق التملك مكفول دستوريا وللمالك الحرية في استعمال ملكيته الخاصة على الوجه الذي يراه مناسبا، لاسيما ممارسة الأنشطة العمرانية عليها، فالبناء في الملكيات الخاصة أو العامة يجب ان يكون وفق أحكام وضوابط تفرضها الجهات المختصة في الدولة ومنها البلديات على ممارسة أي عملية بناء لضمان مراقبتها بهدف تنظيم النشاط العمراني ، ومن هنا تبرز المصلحة العمرانية العامة وما تفتضيه من ضرورة مراعاة الصالح العام من الصحة العامة والسكينة والأمن العام ومراقبة أي نشاط عمراني وتوجيهه لضمان بناء ذو مواصفات تقنية وقانونية مطلوبة و منظر جمالي خارجي مقبول ، ومن أجل ذلك فرض المشرع على الأشخاص عند ممارسة أي نشاط عمراني الالتزام بإصدار رخص وشهادات من الجهة المختصة وهي عبارة عن آليات للرقابة الإدارية لعمليات البناء والتعمير والتي تتمثل في رخصة البناء والتي تعتبر من أهم وسائل الرقابة التي تمكن الإدارة (البلديات) من اكتشاف المخالفات التقنية والقانونية لمعالجتها قبل الشروع في البناء والتعمير.

- **مفهوم التنظيم والتخطيط العمراني:**

التنظيم والتخطيط العمراني هو فن إعطاء الشكل والتصميم والبنية للمدن والبلدات ، ويتضمن عمليات مختلفة مثل ترتيب وتصميم المباني وأنظمة النقل والأماكن العامة وكذلك المرافق الجيدة ، في الوقت الحاضر أصبح النظام مطلوبًا بشدة لأن المدن تزداد اكتظاظًا بالسكان يومًا بعد يوم والموارد أصبحت نادرة ، لهذا السبب أصبح التنظيم العمراني مهمًا لأنه يساعد في إيجاد الحلول لاستخدام الأرض والبنية التحتية بأفضل طريقة ممكنة ، ويجب على المخططين أن يأخذوا في الاعتبار مجموعة واسعة من القضايا ، بما في ذلك احتياجات المجتمع والبيئة والنقل والإسكان والتوظيف والصحة العامة والتعليم والبنية التحتية للنقل ، حيث إنهم يصوغون خطة طويلة الأجل ، يتم تحليلها عادةً من قبل فريق من الخبراء في التخطيط والتنظيم ،

الإصدار السادس – العدد اربع وخمسون
تاريخ الإصدار: 2 – نيسان – 2023م
www.ajsp.net
ISSN: 2663-5798

ويُعرّف ايضا تخطيط المُدن بأنّه خليط من العِلم والفن اللذين يهدفان إلى تنظيم، أو ترتيب، أو التوصّل إلى استخدام الأراضي بالشكل المُناسب، ومن ذلك وضع تقرير مناسب لشبكة الطُرق والشوارع في المدينة، وذلك من أجل تحقيق الفائدة الأكبر، وتحديد المواقع المناسبة للأنشطة المختلفة داخل نطاق المدينة، واختيار المواقع المناسبة للأراضي من أجل أن يتوفر لدى السكان الشعور بالجمال والراحة.(1)

و يُعتبر التخطيط العمرانيّ عملية جمع للمعلومات والبيانات المتعلقة بمدينة ما، حيثُ تحتوي هذه البيانات على جميع جوانب المدينة الماديّة والبيئيّة والاقتصاديّة والاجتماعيّة، كما تكمن أهمية التخطيط العمرانيّ في إعادة تصميم المدينة بطريقة تضمن تحقيق أقصى درجات الجمال لها وأقصى درجات الراحة للناس المقيمين فيها.

- **اهمية التنظيم والتخطيط العمراني:**

تكمن أهمية التخطيط العمراني في اتباع التصميم المناسب لجميع المساحات التي يستخدمها الإنسان، ويشمل ذلك الشوارع، ومراكز المدن، والأحياء السكنية، والضواحي، والحقول العشبية، والمناطق الصناعية، فيحدد التخطيط العمراني طبيعة المباني، وتصميمها، وموقعها والمسافات بينها، وطرق ربطها ببعضها البعض، وذلك في سبيل تحسين المنظر العام للبيئة المادية، وتحقيق الاستفادة الكاملة من المباني والمساحات، وحل المشكلات التي يمكن أن تواجه الأشخاص في بيئة عيشهم وعملهم، فيعالج التخطيط العمراني كيفية إدراك الناس لبيئتهم وطريقة استخدامها، إذ يهتم الأشخاص بمظهر مجتمعاتهم وقابليتها للعيش، وبما أنّ الإدراك والسلوك البشري يتأثر بالمحيط المادي للأشخاص، فإنّ التخطيط العمراني يتضمن أيضًا فهم السلوكيات والتفضيلات الثقافية، والعوامل الاقتصادية، والأنشطة الوظيفية المرتبطة بالبيئة المادية.

- **التخطيط والتنظيم العمراني في الاردن:**

بدأ نظام التنظيم للمدن والقرى في البلديات وكان رقمه (3) في سنة 1938 وضعه المجلس التنفيذي بمقتضى المواد (من 31 الى 33) من قانون البلديات 1938 فكان جزء من نظام البلديات ولم يكن نظام مستقل ثم صدر قانون تنظيم المدن والقرى والابنية رقم 31 لسنة 1955 وبعدها تم اصدار نظام الابنية وتنظيم المدن والقرى رقم (67) من قانون تنظيم المدن والقرى والابنية المؤقت رقم (79) لسنة 1966 وحاليا القانون النافذ والمعمول به هو نظام الابنية رقم (1) لسنة 2022.

- **الجهات المسؤولة عن تنفيذ قوانين وانظمة التنظيم والتخطيط في الاردن:**

– وزارة الادارة المحلية ويتبع لها مديريات الهندسة في المحافظات واقسام التنظيم في البلديات حيث تمر عمليات التنظيم كافة بقرارات لجان مشكلة بقانون التنظيم للسير بإجراءاتها ضمن مسار معين للوصول الى تنظيم يلبي الاحتياجات المطلوبة.

الإصدار السادس – العدد اربع وخمسون
تاريخ الإصدار: 2 – نيسان – 2023م
www.ajsp.net
ISSN: 2663-5798

- ومن عناصر التنظيم والتخطيط الخاصة في بلديات الاردن:

1- صفة الاستعمال الخاصة بالأراضي:

مفهوم صفة الاستعمال للأراضي: هي تخصيص قطعة الارض بصبغة معينة تنسجم مع البيئة المحيطة بها حيث يتم تقسيم المخطط التنظيمي لمنطقة ما الى اقسام تعتمد على طبيعة الارض اذا كانت زراعيه او صناعيه او تجارية او خدمات عامة (دور عبادة/ مدارس / مستشفيات / حدائق) او مناطق سكانية بتصنيفات متفاوتة حسب كثافة الابنية .

وتتقيد صفة الاستعمال للأراضي بشكل عام بأحكام خاصة من حيث الارتدادات للبناء والنسبة المئوية حددها نظام الابنية بشكل دقيق ومن الامثلة عليها الجدول الاتي (2):

١-المناطق السكنية	الارتدادات			النسبة المئوية المسموح بها ولا تزيد على	عدد الطوابق لا يزيد على	الحد الأعلى للارتفاع على النحو التالي	لا تقل المساحة الخضراء عن
فئة المنطقة	الأساسي لا يقل عن	الجانبي لا يقل عن	الخلفي لا يقل عن				
سكن أ	٥م	٤م	٥م	٣٩%	٤	١٧م	١٥%
سكن ب	٤م	٣م	٤م	٤٥%	٤	١٧م	
سكن ج	٣م	٢,٥م	٣م	٥١%	٤	١٧م	
سكن د	٣م	٢,٥م	٢,٥م	٥٥%	٤	١٧م	
السكن الأخضر / ريفي	٨م	٦م	٦م	٢٧%	٢ وروف	٩م باستثناء طابق الروف	١٠%
السكن الزراعي	١٠م	٦م	١٠م	١٥%	٢ و روف	٩م باستثناء طابق الروف	
٢- المناطق التجارية:							
التجاري المركزي	١٠م	٦م	٦م	٥٠%	٤	٢٠م	١٥%
التجاري المحلي	حسب أحكام السكن المجاور					٢٠م	
المعارض التجارية	١٠م	٦م	٦م	٦٠%	٤	٢٠م	
تجاري (طولي)	٤م	٤م بعد عمق ١٤م	٤م	٧٠%	٤	٢٠م	
٣- متعدد الاستعمال	١٠م	٦م	٦م	٥٠%	٨	٣٠م	١٥%
٤- مبان عامة	١٠م	٦م	٦م	٥٠%	٨	٣٠م	١٥%

AJSP
المجلة العربية للنشر العلمي
الإصدار السادس – العدد اربع وخمسون
تاريخ الإصدار: 2 – نيسان – 2023م
www.ajsp.net
ISSN: 2663-5798

2- **صفة التنظيم الخاصة بالطرق:** وينطبق على الطرق ايضا صفات تنظيمية معينة مثل ان يكون الطريق اما طريق اشغال او طريق تنظيمي (داخل التنظيم) او طريق خدمات (خارج التنظيم) او طرق افرازية ناتجة عن تقسيم الاراضي ومثل هذه الطرق تكون عن طريق دائرة الاراضي والمساحة.

3- رخص الأبنية:

اولا: تعريف رخصة البناء: عرفت رخصة البناء على أنها (القرار الإداري الذي تمنح الإدارة بمقتضاه الحق للشخص في البناء بعد التأكد من توافر الشروط التي يتطلبها قانون العمران في المكان المراد البناء فيه) كما عرفت بأنها (القرار الإداري الصادر عن سلطة مختصة قانونا (مثل البلديات) تمنح بمقتضاه الحق للشخص طبيعيا كان أو معنويا بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب ان تحترم قواعد العمران). (3)

المملكة الأردنية الهاشمية
وزارة الإدارة المحلية
بلدية رحاب الجديدة

محافظة : ..... لواء : ..... قضاء : ..... ناحية : .....

رخصة انشاآت

رقم الترخيص : ..... التاريخ / /

إسم المالك / طالب الترخيص : ..... ● العنوان : .....
● ت ..... ص.ب .....

موقع البناء : رقم القطعة (.....) ● رقم الحوض (.....) ● اسم الحوض .....
المساحة (.....)م٢ ● طول الواجهة (.....)م٢ ● معدل عمق القطعة (.....)م٢

صفة استعمال موقع البناء : .....

نوع مواد البناء : .....

مخططات الترخيص : تصميم المهندس : ..... ● التاريخ : .....

مدة الترخيص : سنة كاملة للمباشرة بالبناء من تاريخ الترخيص و (.....) سنة / أو سنوات لإنهاء البناء .

احكام مخططات الترخيص
١) ارتدادات البناء : أمامي (.....)م٢ ● خلفي (.....)م٢ جانبي (.....)م٢
٢) طابق القبو : العدد (.....) ● المساحة (.....)م٢ ● النسبة المئوية (.....)٪
٣) طابق التسوية : العدد (.....) ● المساحة (.....)م٢ ● النسبة المئوية (.....)٪
٤) طوابق البناء : العدد (.....) ● الإرتفاع (.....)م٢
٥) مساحة طوابق البناء : المساحة (.....)م٢ ● النسبة المئوية الطابقية (.....)٪
٦) مسطح البناء : المساحة (.....)م٢ ● النسبة المئوية (.....)٪
٧) الابنية الفرعية : العدد (.....) ● المساحة (.....)م٢ ● النسبة المئوية (.....)٪
٨) مواقف السيارات : العدد (.....) ● المساحة (.....)م٢ ● النسبة المئوية (.....)٪
٩) خدمة أخرى : .....

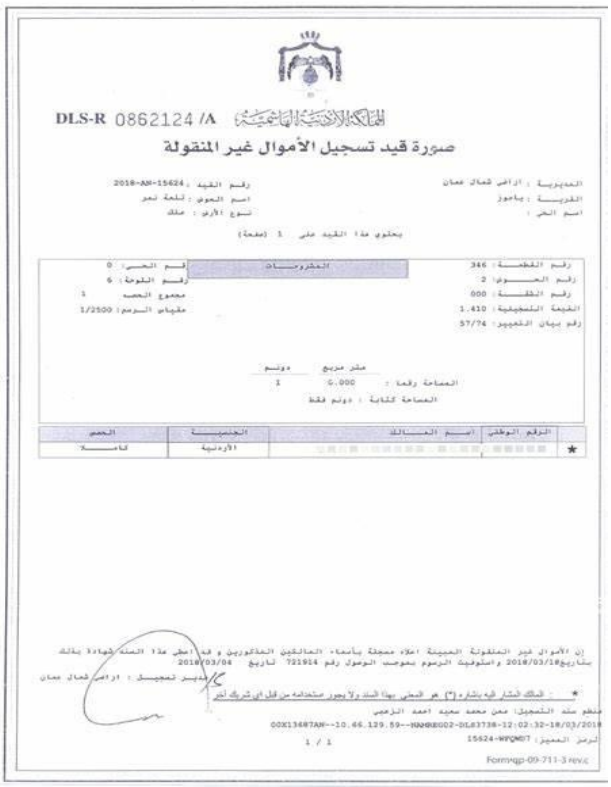
الرسوم والتأمين

رسوم الترخيص : ..... دينار
رسوم التجاوزات : ..... دينار إن وجدت
استوفيت الرسوم بموجب : ..... رقم الإيصال (.....) ● التاريخ .....
قيمة التأمين : .....
استوفي التأمين بموجب : رقم الايصال (.....) ● التاريخ : .....
توقيع المحاسب : ..... ● التاريخ : .....

الإصدار السادس – العدد اربع وخمسون
تاريخ الإصدار: 2 – نيسان – 2023م
www.ajsp.net
ISSN: 2663-5798

ثانيا: الشروط والمستندات الواجب توفيرها لمنح رخصة البناء:

1- احضار سند تسجيل للارض المراد البناء عليها لا يتعدى استخراجه عن سنة (يتم استخراجه من دائرة الاراضي و المساحة او من ينوب عنهم من موظفيهم في البلديات) .

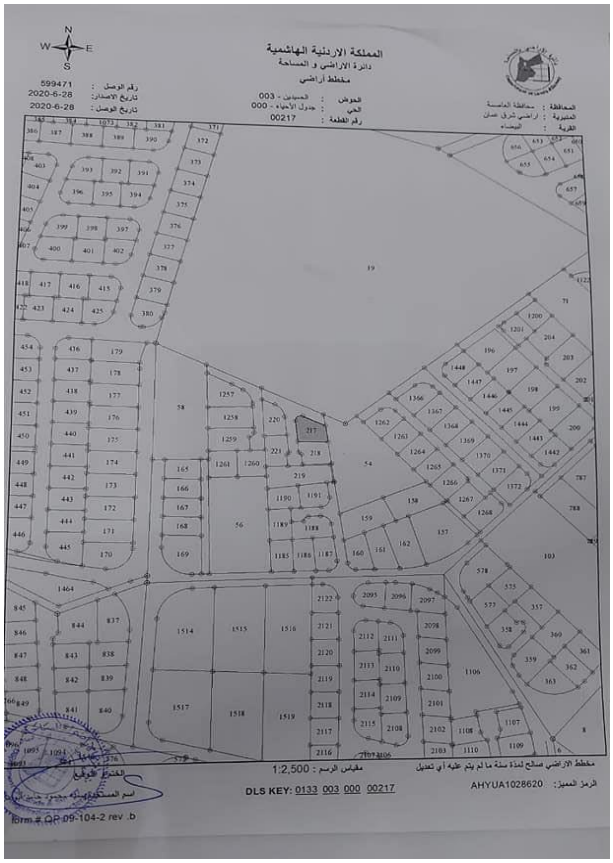

DLS-R 0862124 /A

صورة قيد تسجيل الأموال غير المنقولة

- الهدف الاساسي منه اثبات ملكية القطعة لصاحب البناء و يحتوي ايضا سند تسجيل الاراضي على معلومات القطعة (مالك القطعة / رقم القطعة / رقم الحوض /مساحة القطعة).

2- احضار مخطط اراضي للأرض لا يتعدى استخراجه عن سنة (يتم استخراجه من دائرة الاراضي و المساحة او من ينوب عنهم من موظفيهم في البلديات).

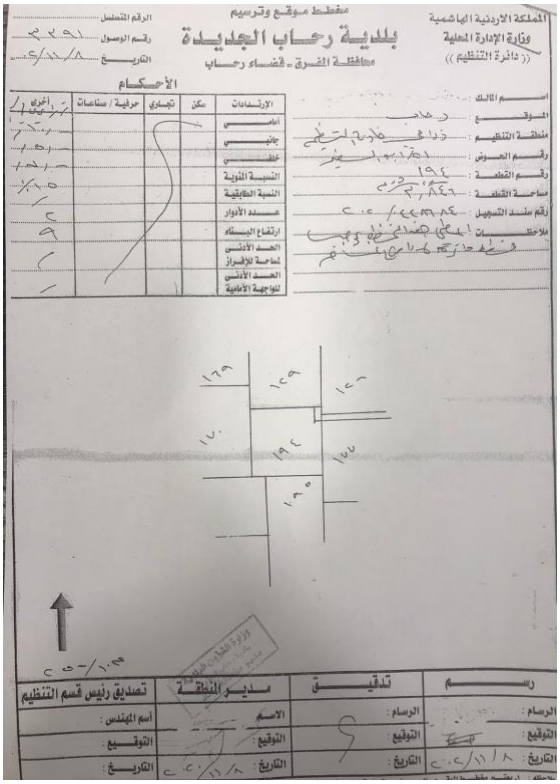
الإصدار السادس – العدد اربع وخمسون
تاريخ الإصدار: 2 – نيسان – 2023م
www.ajsp.net
ISSN: 2663-5798



- الهدف الاساسي منه تحديد الموقع العام لقطعة الارض والاراضي المجاورة لها وشبكة الطرق التي تحيط بها و يحتوي ايضا على معلومات القطعة (رقم القطعة / رقم الحوض).

3- مخطط موقع وترسيم (مخطط شفاف) لا يتعدى استخراجه عن سنه (حيث يتم استخراجه من قسم التراخيص في البلدية التابعة لها قطعة الارض المراد البنا عليها) وهذا المخطط يبين صفة التنظيم الخاصة بقطعة الارض والاحكام التنظيمية التي تشملها.

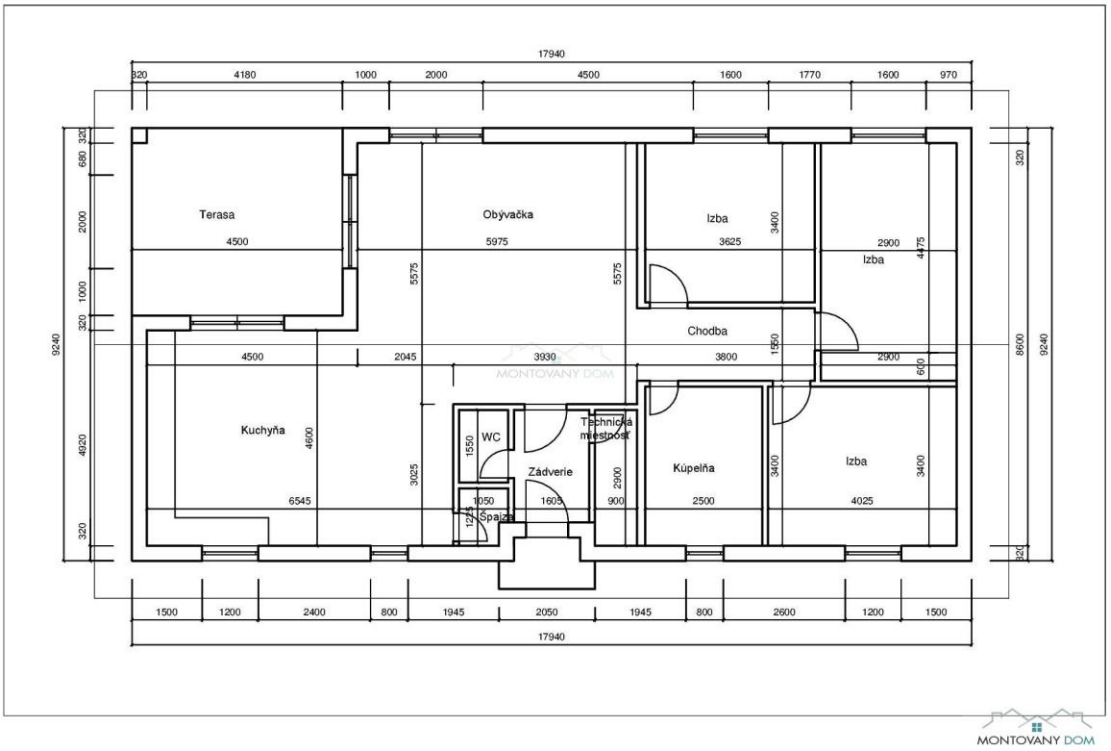
الإصدار السادس – العدد اربع وخمسون
تاريخ الإصدار: 2 – نيسان – 2023م
www.ajsp.net
ISSN: 2663-5798



- الهدف الاساسي منه تحديد صفة التنظيم للقطعة والاحكام الواجب اتباعها في عملية البناء مثل الارتدادات واعدد الادوار والنسبة المئوية المسموحة للبناء ويحتوي ايضا سند تسجيل الاراضي على معلومات القطعة (مالك القطعة / رقم القطعة / رقم الحوض /مساحة القطعة) حيث يصدر من البلدية ويوقع من قبل الرسام ومهندس البلدية.

4- تقديم المخططات هندسية تفصيلية على ورق لا يقل مقاسه عن A3 , وان تكون واضحة ومقروءة تعدها مكاتب او شركات هندسية مصرح لها بذلك وتكون مصدقة من قبل نقابة المهندسين الاردنيين والجهات ذات العلاقة . (4)

الإصدار السادس – العدد اربع وخمسون
تاريخ الإصدار: 2 – نيسان – 2023م
www.ajsp.net
ISSN: 2663-5798



- الهدف الاساسي منه هو معرفة مساحة البناء المراد بنائها وتفاصيل البناء والمواقف حيث يتم اصدارة من مكتب هندسي معتمد وموقع من قبل نقابة المهندسين.

5- تعبئة نموذج الكشف من قبل مساح البلدية المختص.

ثالثا: احكام ترخيص البناء:

- للجنة المختصة الحق في منح رخصة بناء اذا كان البناء مطابق للشروط المنصوص عليها في النظام ومن هذه الشروط الالتزام بالارتدادات المطلوبة والنسبة المئوية وعدد ادوار البناء ودفع الرسوم المطلوبة (تكمن اهمية توافر هذه الشروط في تحسين المنظر العام وحل المشكلات التي تواجه الاشخاص في بيئة معيشتهم كما تسهل عملية الرقابة الادارية من قبل البلديات).
- وللجنة المختصة الحق في الغاء الرخصة او تعديلها او عدم منحها ومن الامثلة على ذلك إذا كان المشروع المتعلق بها غير موافق لأحكام صفة تنظيم الأراضي المصادق عليه أو غير مطابق للشروط المذكورة في النظام .

_ ولا تشمل قرارت الترخيص في هذا النظام الابنية فقط فهو يشمل ايضا ترخيص المصانع والمنشأت الزراعية (مثل معاصر الزيتون والمزارع) والمهن التي ترخص ضمن السكن ومعامل الطوب والمقالع ومشاريع الطاقة المتجددة ومحطات المحروقات والمباني التراثية ومنشات اخرى كثيرة وشاملة , وما يتبع لها من ابنية فرعية مثل مواقف السيارات وابنية الخدمات والمساحات الخضراء وأبار المياه ولها احكام خاصة ايضا حددها النظام.

المصادر والمراجع:

د.ياسر عبد المحمود حامد التهامي، جغرافية تخطيط المدن، السودان: جامعة البحر الأحمر، صفحة 26-32.

نظام الابنية وتنظيم المدن والقرى المادة (16/أ) 2022 الاردن.

مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر ، رسالة ماجستير جامعة باتنة 2012 ص 49.

نظام الابنية وتنظيم المدن والقرى رقم (1), 2022 الاردن.

Abstract:

This study endeavors to examine the notion of urban planning and organization, its significance, the familiarity with building regulations and its ability to regulate the urban expansion process, and to assess the degree to which the laws maintain a balance between the rights and obligations of both citizens and the state. Additionally, the study will explore the governing factors that dictate the organization of urban planning and development. Finally, the study will clarify the provisions, conditions, and necessary documentation for obtaining a building permit