

"نظام الأبنية وتنظيم المدن والقرى في الاردن"

إعداد الباحثة:

هلا احمد صادق موسى الوريكات

قسم التنظيم ورخص الأبنية

بلدية عين الباشا الجديدة



الملخص:

مع صدور نظام الأبنية وتنظيم المدن والقرى لسنة 2022، لتحدد النظام استعمالات الأراضي في مناطق التنظيم، وتقسيمها إلى سكنية، وتجارية، وأبنية متعددة الاستعمال، وصناعية، ومشاريع استثمارية هدف البحث الحالي إلى توضيح أهم التغييرات والتعديلات التي تمت على قانون نظام الأبنية وتنظيم المدن والقرى في القانون الجديد لعام 2022 وايضاً توضيح اهم الثغرات في قانون سنة 2017 والمخاوف التي انتابت المواطنين من تطبيق هذا القانون.

المقدمة:

وبموجب مسودة نظام الأبنية والتنظيم في عمان لسنة 2017 المنشور على ديوان التشريع والرأي، يلغي مشروع النظام عند إقراره، نظام رخص البناء في عمان رقم (109) لسنة 1965، ونظام تنظيم مدينة عمان رقم (60) لسنة 1965، ويلغى انظام الابنية و التنظيم في مدينة عمان رقم (67) لسنة 1979 اعتباراً من تاريخ سريان هذا النظام.

ووفق مواد مشروع النظام تم تحديد أنواع استعمال الأراضي ضمن منطقة التنظيم وفق أحكام مخطط التنظيم المقرر الى منطقة "السكن"، وتقسم الى (9) فئات تنظيمية، ومنطقة "التجاري"، وقسمت الى (6) فئات تنظيمية، ومنطقة "الصناعات" وقسمت إلى (6) فئات تنظيمية، و"منطقة المكاتب"، منطقة "متعدد الاستعمال" وقسمت الى فئتين.

منطقة السكن

صنفت مسودة النظام المناطق السكنية الى 9 فئات تنظيمية وهي: (سكن أ) و (سكن ب)، و (سكن ج) و (سكن د) و (سكن شعبي) و (سكن أخضر) و (سكن خاص) و (سكن زراعي) و (سكن ريفي).

وكشفت مسودة النظام استعمالات المنطقة السكنية لأغراض إقامة أبنية السكن أو لأي استعمالات أخرى ترد في مخطط التنظيم المقرر بحيث يجوز استعمال الأبنية في منطقة السكن ضمن فئات سكن (أ، ب، ج، د) بعد الحصول على موافقة لجنة تنظيم المدن المحلية.

ووفق المعايير المحددة في مشروع النظام لأغراض: "الفنادق والنزل و الشقق المفروشة و الأجنحة الفندقية"، "المدارس و دور الحضانة و الروضة"، و "دور العبادة"، "المستشفيات"، و"مراكز التربية و الرعاية الخاصة و دور المسنين و ما في حكمها".

وأشارت المسودة، إلى أن إذا كانت الأبنية السكنية متصلة ضمن قطعة واحدة يجب أن لا يقل الإتصال بين تلك الأبنية عن (25 %) من طول الواجهة المشتركة جهة الإتصال بين الأبنية.

بالإضافة الى ذلك أناطت مسودة النظام، بلجنة تنظيم المدن المحلية أن تحدد أراضي أو أبنية لا يسمح بإستعمالها لغير أغراض السكن.

وبينت مسودة النظام، وإذا تعدد مالكين قطعة أرض ولكافة مناطق التنظيم تصدر الرخصة للمتقدم بالترخيص وشركاء شريطة أن تكون مساحة البناء المراد انشاؤه أو ترخيصه مساوية للنسبة المئوية من صافي مساحة الحصص التي تعود لطالب الترخيص وتقديم موافقة خطية من جميع الشركاء على موقع البناء إلى لجنة التنظيم المختصة و في حال تعذر الحصول على موافقتهم لظروف قاهرة يقدم طالب

الترخيص تعهدا عدليا بتحمل المسؤولية القانونية في حال اعتراض أي شريك على ذلك، وإرفاق مخطط موقع عام للأرض يبين الشوارع و الطرق والأبنية القائمة على الأرض والأبنية المحيطة والإرتدادات عن البناء المطلوب ترخيصه، والتقيد بأي شروط خاصة تفرضها لجنة تنظيم المدن المحلية.

وتحدد الإرتدادات في حالة وجود أكثر من بناء ضمن قطعة واحدة ضمن منطقة السكن بمعدل المسافة بين كل بنائين على أن لا تقل عن مثلي الإرتدادات الجانبية المقررة.

وفيما يتعلق بالارتدادات للمنطقة السكنية وفق الفئات (أ،ب،ج،د)، ومع مراعاة أي أحكام خاصة ترد على المخططات التنظيمية الهيكلية أو التفصيلية تطبق على فئات تنظيم السكن الأحكام التالية :

الارتفاع من بلاط الأرضي (بالمتر)	عدد الأدوار	الحد الأعلى للنسبة المئوية	الحد الأدنى للإرتدادات بالمترا			فئة التنظيم
			الإرتداد الخلفي	الإرتداد الجانبى	الإرتداد الأمامى	
16	4	39 %	7	5	5	سكن أ
16	4	45 %	6	4	4	سكن ب
16	4	51 %	4	3	4	سكن ج
16	4	55 %	2,5	2,5	3	سكن د

وتستعمل الأراضي الواقعة في فئة تنظيم "السكن الشعبي" لأغراض إقامة أبنية السكن على أن لا يزيد عدد الشقق عن 8 على مساحة الحد الأدنى للإفراز، أو أي استعمال آخر يرد على المخطط الهيكلي أو التفصيلي، المقرر و يجوز استعمالها بعد الحصول على موافقة اللجنة وفق المعايير المحددة في هذا النظام لأغراض، "الفنادق والنزل و الشقق المفروشة و الأجنحة الفندقية"، "المدارس و دور الحضانة و الروضة" و "دور العبادة"، "المستشفيات"، و"مراكز التربية و الرعاية الخاصة و دور المسنين و ما في حكمها".

وفيما يتعلق بالارتدادات للمنطقة السكنية الشعبية ومع مراعاة أي أحكام خاصة ترد على المخططات التنظيمية الهيكلية أو التفصيلية تطبق على فئات تنظيم السكن الأحكام التالية:

الارتفاع من بلاط الأرضي () (	عدد الأدوار	الحد الأعلى للنسبة المئوية	الحد الأدنى للإرتدادات بالمتر			فئة التنظيم
			الإرتداد الخلفي	الإرتداد الجانبى	الإرتداد الأمامي	
15	4	ضمن الارتدادات	2	صفر	2	سكن شعبي

مواقف المركبات

لا يسمح بترخيص أي بناء إلا إذا حددت على المخططات الخاصة به مواقف للمركبات داخل حدود البناء أو في موقعه حسب الشروط و المعايير الهندسية السليمة التي تضمن حرية حركة السيارة أو المركبة و الوقوف.

فئة التنظيم	عدد المواقف المطلوبة
- سكن أ	أ- موقف واحد لكل مسكن مساحته تساوي 225 متر مربع فأقل .
- سكن ب	ب- موقفان لكل مسكن مساحته أكبر من 225 متر مربع و
- السكن الخاص	أقل أو تساوي 400 متر مربع . ج- ثلاثة مواقف لكل مسكن مساحته 400 متر مربع فأكثر .
- سكن ج	موقف لكل مسكن
- سكن د	موقف لكل مسكنين
- سكن شعبي	موقف لكل ثلاثة مساكن

السكن	-
الأخضر	-
السكن	-
الزراعي	-
السكن	-
الريفي	-

لايسمح بترخيص أي بناء إلا إذا حددت على المخططات الخاصة به مواقف للمركبات داخل حدود البناء أو في م وإذا لم تتوفر المواقف المشار إليها داخل حدود البناء أو في موقعة فيجوز للمالك تخصيص مواقف سيارات له في قطعة أرض و/أو عقار مجاور أو مقابل للمبنى دون غيره تخصيصاً قانونياً وفق تعليمات يصدرها المجلس لهذا الغرض.

وسمح وفق بنود مشروع النظام بإستخدام المواقف الآلية في الأبنية شريطة، تقديم دراسة فنية موضحة بها نوع و طبيعة النظام المراد إستخدامه ، وإرفاق خطة لإدارة المرور و لأماكن دخول و خروج السيارات، وتوفير مسرب تخزين للسيارات لا يقل طوله عن مجموع طول (5%) من إجمالي السيارات الكلي، وتعتبر أطوال معابر السيارات و ممراتها المؤدية لمدخل المواقف من طول المسرب التخزيني، وتعتبر الواجهة الأمامية للقطعة على الشارع من بداية حد القطعة إلى مدخل مواقف السيارات مع إتجاه حركة المرور للسيارات على الشارع من الطول الكلي للمسرب التخزيني و، تخصيص ما نسبته (10 %) من إجمالي المواقف لسيارات الدفع الرباعي مع الأخذ بعين الإعتبار تأمين الإرتفاع الكافي لها.

ويسمح إستخدام المصاعد في حال التعذر من الناحية الفنية لإنشاء ممرات لمواقف السيارات تتصل بالطريق العام وفقاً للشروط التالية، توفير مصعد لكل خمسين موقف و يكون الحد الأدنى لعدد المصاعد لا يقل عن مصعدين إذا زاد عدد المواقف عن (50) موقف، وتوفير مسرب تخزين للسيارات لا يقل طوله عن مجموع طول (15%) من إجمالي السيارات الكلي، ويعتبر طول الواجهة الأمامية للقطعة على الشارع من بداية حد القطعة إلى مدخل مواقف السيارات مع إتجاه حركة المرور للسيارات على الشارع و أطوال معابر السيارات داخل حدودالقطعة من الطول الكلي للمسرب التخزيني، وتوفير مكان إنتظار لسيارة واحدة كحد أدنى أمام كل مصعد، وتعتبر مواقف السيارات خدمات مشتركة للبناء و لا يجوز بأي حال من الأحوال اغلاقها أو استخدامها لغير الغاية التي رخصت من أجلها و يتم تحديد المواقف لكافة الإستعمالات المرخصة في البناء بتوضيح ذلك على مخططات الترخيص و في حال توفر مواقف إضافية تزيد عن الحد الأعلى لإستعمالات البناء فإنها لا تعتبر من الخدمات المشتركة للبناء .

وفيما يتعلق بالأحكام العامة للمواقف، فإنه يجب تأمين متطلبات كودات البناء الوطني لمواقف ذوي الإحتياجات الخاصة و التأكيد على ما يلي : أن يكون موقع الموقف الأقرب إلى المصعد في حال المواقف المسقوفة، والأقرب إلى المدخل الرئيسي للمبنى في حال أن المواقف مكشوفة ، ويجب تزويد المواقف المخصصة لذوي الإعاقات باللوحات الإرشادية و طلاء أرضيتها للدلالة عليها، يجب تأمين مرور آمن لذوي الإعاقات من الموقف إلى المدخل الرئيسي للمبنى، و إذا كان عدد مواقف السيارات يزيد عن (100) موقف فيجب توفير ممرات المشاة ضمن ساحة المواقف وفقاً لشروط محددة بموجب النظام.

وقعه حسب الشروط و المعايير الهندسية السليمة التي تضمن حرية حركة السيارة أو المركبة و الوقوف.

قانون نظام الأبنية والتنظيم لعام 2017 وقلق المواطنين

قبل اقتراب تطبيق بنود نظام الأبنية الجديد مطلع عام 2017، تتتاب حالة من القلق والترقب الكثير من المواطنين المثقل كاهلهم اصلا بالالتزامات والفواتير والضرائب المفروضة، حيث طالب مختصون بوقف العمل بتطبيق بنود النظام الذي غلط المخالفات المالية على من يخالف بنوده اضعافا مضاعفه وايضاً سيرفع اسعار العقارات على المواطنين.

وبموجب هذا النظام، اصبحت مخالفة عدم توفر موقف سيارة بالنسبة للأبنية السكنية ثلاثة الاف دينار بدلا من ستمئة دينار وللأبنية التجارية ستة الاف دينار بدلا من الف دينار كما تم رفع قيمة مخالفة الارتداد من خمسة عشر دينارا الى مئتي دينار.

وطالب مواطنون ورؤساء بلديات واعضاء مجلس بلدية ومعنيون بالعمل العام بوقف العمل بهذا النظام الذي سيزيد من معاناة المواطنين خاصة اصحاب الابنية القائمة والتي سيطبق عليها باثر رجعي، كما قال رئيس بلدية الزرقاء المهندس عماد المومني.

وقال المومني ان النظام يهدف للحد من اقامة ابنية مخالفة وهدفه ترتيب امور التنظيم ولكنه غلط العقوبات المالية بصورة غير متوقعة، مشيرا الى ان النظام سيطبق على الابنية القديمة والجديدة على حد سواء.

وطالب الحكومة باعطاء الابنية القديمة مدة ستة اشهر من اجل تصويب اوضاعها، خصوصا وان اي معاملة ستقدم للبلدية خاصة معاملات البيع والافراز لا بد ان تكون مستوفية الشروط ويطبق عليها هذا النظام، مؤكدا ان ذلك سيؤثر سلبا على المواطنين وسيساهم في زيادة معاناة المواطنين وتعطيل معاملتهم بسبب الكلفة المالية.

وبين ان المواطن الذي دفع رسوم تحت بند حساب الرسوم سيعامل بموجب القانون الجديد لان تحت حساب الترخيص لا يعني الترخيص بموجب النظام الجديد.

ويذكر ان وزارة الشؤون البلدية اقترت مشروع نظام الابنية والتنظيم للمدن والقرى، استنادا لقانون تنظيم المدن والقرى والابنية وتم اقراره من قبل مجلس الوزراء.

وحسب وزارة البلديات فان النظام الجديد هدف الى تغليظ المخالفات على المخالفين في اقامة الابنية بمختلف انواعها للحد من المخالفات ومنع العشوائيات، والتوسع في منح تسهيلات للبناء الاخضر.

كما منح النظام الجديد البلديات واللجان المختصة، صلاحية منح تصاريح لإقامة مشروعات صناعية وحرفية وتجارية جديدة في الاحياء السكنية وداخل المنازل وفقا لشروط فصلها المشروع وحسب الحي السكني، فيما شدد على توفير مواقف للمركبات في المباني وعدم التساهل بالمخالفات المترتبة على ذلك.

وألزم مشروع النظام من يقيم بناء بدون ترخيص دفع اربعة اضعاف الرسوم المقررة، الى جانب منح امتيازات لمن يهتم بإقامة المباني الخضراء منها زيادة طابق على الطوابق المقررة في النظام، والإعفاء من 50 بالمئة من رسوم الرخص.

وبين عضو مجلس بلدية الزرقاء محمد عكاشه الزواهره ان القانون « يعتبر كارثة على مدينة الزرقاء والرصيفة، موضحا ان القانون عامل الاحياء الشعبية في الزرقاء مثل الاحياء الراقية، مشيرا الى ان القانون لا يصلح للتطبيق في كافة مناطق المملكة وانه يصلح للتطبيق في بعض المناطق دون الاخرى، مطالباً الحكومة عدم العمل بها في الوقت الحالي وإعادة النظر بالغرامات التي فرضت بموجبه او على الاقل عدم شمول الابنية القائمة بموجب القانون الجديد واكتفاء تطبيقه على الابنية المقترحة وليس القائمة وقال هل يعقل ان تكون مخالفة الارتداد منّي دينار على المتر الواحد.

قانون نظام الأبنية والتنظيم والقرى 2021

أقرّ مجلس الوزراء خلال جلسته التي انعقدت الأحد 12-12-2021، برئاسة رئيس الوزراء بشر الخصاونة، مشروع نظام الأبنية وتنظيم المدن والقرى لسنة 2021.

ويحدّد النظام استعمالات الأراضي في مناطق التنظيم، وتقسيمها إلى سكنية، وتجارية، وأبنية متعدّدة الاستعمال، وصناعية، ومشاريع استثمارية. كما يضع أحكاماً تنظيمية لكل استعمال من هذه الاستعمالات، بما في ذلك أحكام الإفراز لقطع الأراضي ضمن هذه المناطق.

وبموجب النظام، يُلزم الأشخاص بالحصول على ترخيص قبل تنفيذ أي مشروع بناء، أو إقامة إنشاءات ضمن تلك المناطق؛ سواء أكانت داخل التنظيم أم خارجه، ويحدّد النظام أحكام وشروط الحصول على هذا الترخيص بتحديد مسافات الارتدادات القانونية، وارتفاع البناء والمساحات الداخلية، وتوفير مواقف للمركبات، وإنشاء سور أو سياج شجري أو حاجز منسّق حول البناء، بالإضافة إلى تحديد الكثافة السكانية في المناطق السكنية، وتنظيم إقامة الأبنية الفرعية والمؤقتة.

ويحدّد النظام كذلك آليات المحافظة على المباني التراثية داخل مناطق البلديات وتصنيفها وتقييمها وخطر هدمها، كما يمنع إشغال أي مبنى أو منشأة، وإيصال الخدمات لها قبل الحصول على إذن أشغال خطّي من اللجنة المختصة. كما يحدّد الرسوم والتأمينات ومقدار مبالغ التجاوزات على أحكام التنظيم التي تستوفى عن المعاملات.

كما وافق مجلس الوزراء على إصدار طابع بريدي خاص، بمناسبة فوز مدينة مادبا بلقب عاصمة السياحة العربية لعام 2022م، وتضمينه إلى خطة إصدار الطوابع البريدية التي وافق عليها مجلس الوزراء سابقاً.

ووافق المجلس على توصيات لجنة التسوية والمصالحة، المشكّلة وفقاً لأسس تسوية القضايا العالقة بين المكلفين ودائرة ضريبة الدخل والمبيعات، بتسوية الأوضاع الضريبية لـ (49) شركة ومكلفاً، ترتبت عليهم التزامات وفقاً لأحكام قانون ضريبة الدخل وقانون الضريبة العامة على المبيعات، وذلك بناء على الطلبات التي تقدّموا بها إلى اللجنة.

نص معدل نظام الأبنية والتنظيم في عمان

نشر ديوان التشريع والرأي، مسودة النظام المعدل لنظام الأبنية والتنظيم في مدينة عمان لسنة 2021، وأبقت التعديلات على منح رخص المهن في منطقة السكن من فئات (أ، ب، ج، د) والسكن الشعبي، بموجب تعليمات يصدرها مجلس أمانة عمان، وألغت صلاحية لجنة تنظيم المدن المحلية بمنح هذه الرخص.

كما ألغت التعديلات، شرط تقديم شهادة مطابقة تنفيذ البناء، لغايات منح إذن الأشغال.

ومنحت التعديلات، لجنة تنظيم المدن المحلية صلاحية ترخيص محطات محروقات لقطع الأراضي الواقعة على شوارع بسعة 30 متراً وأكثر، وفق الشروط والتعليمات التي يصدرها مجلس أمانة عمان لهذه الغاية.

وفرضت التعديلات، رسوماً على الزيادات القائمة لأبنية مرخصة لا تتوافق وأحكام التنظيم وتتجاوز نسبة المخالفات المقررة بما لا يزيد على النسب المئوية المقررة لتخفيض أي قيد في أحكام وشروط التنظيم.

كما فرضت رسوماً للأبنية القائمة غير المرخصة أو الأبنية القائمة فوق أبنية مرخصة أو الأبنية القائمة المتصلة بأبنية مرخصة.

وتخفيض مسودة النظام المعدل، رسوم التجاوز على مساحة الارتدادات وعن النسبة المئوية للبناء وعن النسبة الطابقية والتجاوز في الحجم وبديل مواقف السيارات، بنسبة (50%) ولمدة ثلاث سنوات من تاريخ صدور هذا النظام، على أن يسري ذلك على كافة الرسوم غير المدفوعة بموجب أحكام النظام الأصلي.

المادة 1- يسمى هذا النظام (نظام معدل لنظام الأبنية والتنظيم في مدينة عمان لسنة 2021) و يقرأ مع النظام رقم (28) لسنة 2018 المشار إليه فيما يلي بالنظام الأصلي وما طرأ عليه من تعديل نظاماً واحداً ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

المادة 2- تعدل الفقرة (ب) من المادة (6) من النظام الأصلي بإلغاء نص الفقرة (ب) الوارد فيها والاستعاضة عنه بالنص التالي:-

يجوز استعمال الأبنية في منطقة السكن من فئات (أ ، ب ، ج ، د) و السكن الشعبي لغايات منح رخص مهن لأغراض توفير الخدمات المحلية اليومية لسكان المنطقة وحسب التعليمات التي يصدرها المجلس لهذه الغاية.

المادة 3- تعدل الفقرة (ج) من المادة (44) من النظام الأصلي بإلغاء عبارة (ولا يمنح إذن الأشغال إلا بتقديم شهادة مطابقة تنفيذ البناء وفقاً لأحكام قانون البناء الوطني صادرة عن المفاوض المنفذ و مصادق عليها من نقابة مقاولي الإنشاءات الأردنيين).

المادة 4- تعدل المادة (63) من النظام الأصلي بإضافة الفقرة (ط) بالنص التالي :-

ط - يجوز للجنة ترخيص محطات محروقات لقطع الأراضي الواقعة على شوارع بسعة 30م وأكثر، وفق الشروط والتعليمات التي يصدرها المجلس لهذه الغاية.

المادة 5- تعديل الفقرة (و) من المادة (71) من النظام الأصلي بإلغاء النص الوارد فيها والاستعاضة عنه بالنص التالي :-

على الرغم مما ورد في الفقرة (هـ) من هذه المادة إذا تبين وجود زيادات قائمة لأبنية مرخصة بعد صدور النظام الأصلي لا تتوافق و أحكام التنظيم الواردة في هذا النظام و تتجاوز نسبة المخالفات المقررة في الفقرة ذاتها بما لا يزيد على النسب المئوية المقررة لتخفيض أي قيد في أحكام وشروط التنظيم المقررة في المادة (37) من القانون فتستوفى الرسوم وفقاً لما يلي :-

1- أربعة أضعاف الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة (72) عن تلك الزيادات.

2- أربعة أضعاف الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة (72) للتجاوزات فقط.

3- الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة (72) لبديل مواقف السيارات.

4- الرسوم المنصوص عليها في الفقرات (ج ، ها ، و ، ز) من المادة (72).

المادة 6- أولاً : تعديل الفقرة (د) من المادة (72) من النظام الأصلي بإلغاء النص الوارد فيها و الاستعاضة عنه بالنص التالي :-

تستوفي رسوم الابنية القائمة غير المرخصة أو الابنية القائمة فوق أبنية مرخصة أو الابنية القائمة المتصلة بأبنية مرخصة وفقاً لما يلي:-

1- أربعة أضعاف الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة (72) للأبنية التي لا تتعارض مع احكام القوانين والانظمة السارية المفعول عند بنائها.

2- أربعة أضعاف الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة (72) للتجاوزات فقط و ذلك للأبنية التي لا تتوافق وأحكام التنظيم الواردة في هذا النظام و تتجاوز نسبة المخالفات النسب المقررة في الفقرة (ها) من هذه المادة و بما لا يزيد على النسب المئوية المقررة لتخفيض أي قيد في أحكام و شروط التنظيم المقررة في المادة (37) من القانون.

3- الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة (72) لبديل مواقف السيارات.

4-الرسوم المنصوص عليها في الفقرات (ج ، ها ، و ، ز) من المادة (72).

ثانياً :إضافة الفقرة (ك) بالنص التالي:

ك- تخفض رسوم التجاوزات المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة (72) بنسبة (50 %) ولمدة ثلاث سنوات من تاريخ صدور هذا النظام و يسري ذلك على كافة الرسوم غير المدفوعة بموجب أحكام النظام الأصلي.

حول نظام الأبنية الجديد

أقر مجلس الوزراء اواخر العام الماضي نظاماً جديداً للأبنية وتنظيم المدن والقرى وهو النظام الذي يحكم إجراءات تنظيم وإفراز الاراضي وإنشاء الأبنية بمختلف أنواعها في المدن والقرى الأردنية، ولا يسري هذا النظام على مدينة عمان العاصمة التي لها نظام خاص بها لأهمية المدينة وللخصوصية التي تتمتع بها، وقد دخل النظام الجديد الذي يحمل الرقم (1) لسنة 2022 حيز التنفيذ إعتباراً من تاريخ 2022/1/2 وهو تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

تعتبر الأنظمة الخاصة بالأبنية والتنظيم من التشريعات الرئيسية التي تهم المجتمع بشكل عام لما لها من انعكاسات اقتصادية وإجتماعية مباشرة على حياة المواطنين ولكونها تساهم في صياغة سمات وملامح المدن والقرى وتؤثر في العديد من القطاعات الحيوية وعلى رأسها قطاع الإسكان.

لقد كان لافتاً أن الخبر الصادر عن رئاسة الوزراء الذي أشار إلى إقرار النظام الجديد، وكذلك الخبر المتعلق بالإعلان عن دخول النظام حيز التنفيذ، لم يتضمن أي منهما أية إشارة إلى أبرز ما تضمنه النظام الجديد ولا إلى مبررات وأسباب التعديل، كذلك لم تعلق وزارة الإدارة المحلية -وهي الوزارة المختصة - على الموضوع خلافاً للمتبوع في مثل هذه الحالات.

للتعرف على أهمية النظام الجديد والتعديلات التي وردت فيه وإنعكاساتها المختلفة وخاصة على قطاع الإسكان، لا بد من إستعراض التطورات التاريخية التي تعرض لها نظام الأبنية عبر السنوات القليلة الماضية، فقبل حوالي خمس سنوات كان العمل ما زال سارياً بنظام الأبنية وتنظيم المدن والقرى رقم (19) لسنة 1985.

وقد تم التوجه في ذلك الحين لإصدار نظام جديد يستجيب للمتغيرات الإقتصادية والإجتماعية التي حصلت خلال العقود الثلاثة الماضية، حيث تم إصدار نظام جديد حمل الرقم (136) لسنة 2016 الذي دخل حيز التنفيذ إعتباراً من تاريخ 2017/1/1 وتضمن العديد من التعديلات الجوهرية على أحكام البناء والتنظيم وخاصة ما يتعلق بالإستعمالات السكنية، وقد غلب على هذه التعديلات طابع الإرتجال وإنعدام الرؤية، حيث اضطرت وزارة الشؤون البلدية -وزارة الحكم المحلي لاحقاً- إلى إصدار أربعة تعديلات متتالية على هذا النظام خلال السنوات 2017، 2018، 2019.

تضمن النظام رقم (136) لسنة 2016 وتعديلاته الأربعة إضافات هامة أبرزها السماح بإنشاء طابق "الروف" والسماح ببروز الشرفات (البلاكين) ضمن الإرتداد الأمامي، والسماح ببناء طابق إضافي (طابق خامس) في قطع أراضي مناطق التنظيم الجديدة التي لا تقل سعة الشوارع الواقعة عليها عن (14) م، وإستثناء ما مساحته (25) م² من مساحة بيت الدرج والمصعد من النسبة المئوية للبناء، كما تضمن النظام زيادة عدد مواقف السيارات المطلوبة لبعض فئات التنظيم، إضافة إلى تعديلات أخرى كان لها أثر سلبي على كلف إنشاء الوحدات السكنية وخاصة لفئات ذات الدخل المنخفضة والمحدودة، منها زيادة رسوم ترخيص الأبنية وزيادة الحد الأدنى لمساحة إفراز قطع الاراضي السكنية فئة تنظيم "سكن د" من (250) م² إلى (300) م²، وزيادة الحد الأدنى لطول قطعة الأرض فئة تنظيم "سكن ج" من (18) م إلى (20) م، وزيادة مسافة الإرتدادات الواجب تركها بين البناء وحدود قطعة الأرض للإستعمالات السكنية، مما يقلل من نسبة إستغلال قطع الاراضي السكنية في البناء.

وبالعودة إلى النظام الجديد رقم (1) لسنة 2022 والذي جاء ضمن (54) مادة مقارنة بالنظام السابق الذي احتوى على (62) مادة، يتبين أن النظام الجديد قد تضمن غالبية مواد النظام السابق بعد إجراء عدد من التعديلات أبرزها العودة عن زيادة الحد الأدنى لمساحة الإفراز لفئة تنظيم "د" بحيث تعود (250) م² بدلاً من (300) م²، وإلغاء زيادة مسافة الإرتدادات الخلفية والجانبية لفئات التنظيم السكنية والعودة إلى الإرتدادات المقررة في النظام الأسبق رقم (19) لسنة 1985، كذلك إلغاء الزيادة في الحد الأدنى لطول واجهة قطعة الأرض فئة تنظيم "سكن ج" بحيث تعود (18) م بدلاً من (20) م، كما تضمن النظام الجديد تخفيضاً جوهرياً على رسوم ترخيص إنشاء الأبنية وخاصة السكنية منها.

إن التغييرات التي وردت في نظام الأبنية الجديد هي إجراءات صحيحة تُشكّر الوزارة عليها، نظراً لإنعكاساتها الإيجابية على قطاع الإسكان وخاصة إسكان الأسر الفقيرة وذات الدخل المحدودة، وهنا يحق لنا أن نتساءل ما الذي إستجد حتى تقوم وزارة الحكم المحلي بالرجوع عن تعديلات أساسية أجرتها على نظام الأبنية قبل سنوات قليلة.

المصادر والمراجع:

صلاح ملكاوي، (٢٠٢١)، إقرار مشروع نظام الأبنية وتنظيم المدن والقرى لسنة 2021، مقالة منشورة على موقع المملكة، متاحة على الرابط الإلكتروني التالي: <https://www.almamlakatv.com>، تمت الزيارة بتاريخ: ٢٠-١١-٢٠٢٠، الساعة: ٠٥:٠٠ صباحاً.

القلعة نيوز - عمان، صدور نظام الأبنية وتنظيم المدن والقرى لسنة 2022، متاحة على الرابط الإلكتروني التالي: <https://alqalahnews.net/article/292683>، تمت الزيارة بتاريخ: ٢١-١١-٢٠٢٢، الساعة: ٠٥:١٢ صباحاً.

قرار من الحكومة يثير قلق المواطنين ويثقل كاهلهم، (٢٠١٦)، مقالة منشورة على جراءة نيوز، متاحة على الرابط الإلكتروني التالي: <https://garaanews.com/article/199268>، تمت الزيارة بتاريخ: ٢٢-١١-٢٠٢٢، الساعة: ١٢: مساءً.

المهندس عادل بصيص، (٢٠٢٢)، عن نظام الأبنية الجديد، مقالة منشورة على جفرا نيوز الأخباري، متاحة على الرابط الإلكتروني التالي: <https://jfranews.com.jo/article/354300>، تمت الزيارة بتاريخ: ٢٥-١١-٢٠٢٢، الساعة: ٠٦:٠٠ مساءً.

قانون نظام الأبنية والتنظيم والقرى 2021.

نظام الأبنية والتنظيم للمدن والقرى/ صادر بمقتضى المادة 67 من قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية رقم 79 لسنة 1966.

Abstract:

With the issuance of the Buildings and Cities and Villages Regulation for the year 2022, the system determined the land uses in the planning areas, dividing them into residential, commercial, multi-use, industrial, and investment projects. The new law of 2022, as well as an explanation of the most important loopholes in the 2017 law and the fears that citizens had about applying this law.