

إدارة السياسات الإسكانية
مديرية السياسات
قسم الدراسات وتقييم السياسات

دراسة نظام الأبنية والتنظيم و تعديلاته لمدينة عمان والمبديات وأثره على أداء قطاع الاسكان (كلفة المسكن)



الاطار العام

دراسة نظام الابنية والتنظيم وتعديلاته لمدينة عمان والبلديات وأثره على اداء قطاع الاسكان (كلفة المسكن)

المقدمة

تشهد المملكة تطور عمراني ونمو سكاني كبير ومن هنا كان لا بد من ايجاد نظام أبنية عصري يفي بإحتياجات المدينة من حيث مواكبة التطور ومتطلبات المدينة التي تتزايد سرعة نموها بشكل يفوق المعدلات المتوقعة، ويعمل على تقليل الازدحامات ورفع سوية وجمالية المدينة ، ويراعي حق المدينة وقاطنيها ويلبي الطموح ، ويحافظ على موروث المدينة مع التركيز على الكلفة المعقولة والتي تتناسب مع الغالبية العظمى للسكان وخصوصا ذوي الدخل المتدني وتعاني معظم المدن بما فيها مدينة عمان اليوم من النمو العشوائي ، حيث أن تقسيمات الكثير من قطع الأراضي عشوائية ومتداخلة. كذلك ينتشر عدد ليس بقليل من الإسكانات بشكل غير مدروس، حيث أنها تتمدد باتجاهات غير منظمة مما يؤدي إلى عشوائية في الخدمات حيث يسكن السكان، بالإضافة إلى ضآلة المناطق الخضراء بالنسبة للمباني، وما تبقى منها يتآكل بسرعة لتحل محله الإسكانات. أما الحدائق العامة فهي محدودة للغاية ومن هنا كان لا بد من تعديل نظام الابنية لمواكبة هذه التطورات .

هدف الدراسة

التعرف على التعديلات التي تمت على نظام الابنية والتنظيم لمدينة عمان والبلديات واثرها على قطاع الاسكان

طريقة البحث

تم اعتماد طريقة البحث المكتبي من خلال الجريدة الرسمية والمواقع الالكترونية عبر الانترنت

النتيجة المطلوبة

حصر المواد التي تم التعديل عليها وبيان اثر التعديلات على كلفة المسكن

اولاً: نظام الأبنية والتنظيم في مدينة عمان لسنة 2018

المادة (1) يسمى هذا النظام (نظام الأبنية والتنظيم في مدينة عمان لسنة 2018) ويعمل به بعد مرور ستين يوماً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية

رقم المادة	نص المادة القديم	رقم المادة	نص المادة الجديد
2	(القبو) : طابق او الطوابق التي تقع تحت مستوى قطعة الارض الطبيعية من جميع الجهات .	2	تعديل بعض التعريفات مثل (القبو) وهو طابق او طوابق تقع تحت مستوى قطعة الارض الطبيعية او الشوارع ابهما ادنى من الجهات جميعها على ان لا يزيد منسوب سقفه على (75) سم
-	لم تكن موجودة	2	اضافة مفاهيم متداولة وغير معرفة في النظام السابق مثل (المبنى التراثي ،المهندس ، الكثافة السكنية ، الكثافة العمرانية ، البلوك ،ابنية سكنية متصلة) <u>الكثافة السكنية</u> : عدد الشقق المسموح بإنشاؤها على الوحدة الافرازية <u>الكثافة العمرانية</u> : الاستعمالات والمساحات المسموح بها ضمن منطقة محددة
27	تحدد انواع استعمال الاراضي ضمن منطقة التنظيم وفق احكام مخطط التنظيم المقرر على النحو التالي: (المنطقة السكنية (أ ، ب ، ج ، د) ،منطقة السكن الاخضر ،منطقة السكن الشعبي ، منطقة السكن الريفي ، منطقة السكن الزراعي ، منطقة التجاري المركزي ، منطقة التجاري العادي ، منطقة التجاري المحلي ،منطقة الصناعات ،منطقة الصناعات الخفيفة ، منطقة المكاتب)	4	تحدد انواع استعمال الاراضي ضمن منطقة التنظيم وفق احكام مخطط التنظيم المقرر على النحو التالي : منطقة (السكن) وتقسّم الى (9) فئات تنظيمية (أ، ب ، ج ، د ،شعبي ،اخضر ، خاص ، زراعي ،ريفي) ومنطقة (التجاري) وتقسّم الى (4) فئات تنظيمية ومنطقة (الصناعات) وتقسّم الى (6) فئات تنظيمية ومنطقة (متعدد الاستعمال) وقسمت الى فئتين(متعدد الاستعمال الحضري ، ومتعدد الاستعمال المركزي) ومنطقة (المكاتب)
29	حددت المادة الحد الاعلى للنسبة المئوية للبناء والحد الأدنى للارتدادات وعدد الادوار وارتفاعات الابنية السكنيه بفئاته(أ ، ب ، ج ، د والشعبي) من بلاط الطابق الارضي 15م	5	الحفاظ على الحد الاعلى للنسبة المئوية للبناء والحد الأدنى للارتدادات وعدد الادوار و الت تعديل على ارتفاعات الابنية السكنيه بفئاته(أ ، ب ، ج ، د والشعبي) اصبح الارتفاع من بلاط الطابق الارضي 16م

<p>فيما يتعلق باستعمالات الاراضي فئة تنظيم السكن الاخضر تم الحفاظ على احكام الارتدادات والنسبة المئوية للبناء ويحدد عدد الطوابق بطابقين على ان لا يتجاوز ارتفاع البناء للطابقين (9) امتار ، كما حددت المادة معدل الكثافة السكنية بمسكنين على مساحة الحد الادنى للإفراز</p>	8	<p>فيما يتعلق باستعمالات الاراضي فئة تنظيم السكن الاخضر فقد حدد البناء بما يعادل طابقين وتطبق على البناء احكام الارتدادات والنسبة المئوية الخاصة بقطاع السكن الذي يقع فيه البناء وان لا تقل مساحة الارض عن مثلي الحد الادنى لمساحة القطعة في القطاع الذي يقع فيه البناء</p>	30
<p>تستعمل فئة تنظيم السكن الخاص لأغراض إقامة أبنية السكن العادي ضمن فئتي التنظيم سكن (أ) وب (وتحدد عدد الطوابق بطابقين وروف ويجب ان لا يتجاوز ارتفاع البناء للطابقين (9) امتار من منسوب الطابق الأرضي ، كما حددت المادة احكام الروف بحيث لا تزيد النسبة المئوية لهذا الطابق على (50%) من مساحة الطابق المنشأ عليه ، وأن يقع في منتصف السطح المنشأ عليه، ولا يتجاوز ارتفاع اعلى نقطة منه (3.5)م من بلاط الروف ، وان لا يتجاوز معدل الكثافة السكنية عن خمسة مساكن على مساحة الحد الادنى للإفراز</p>	9	<p>لا يوجد احكام خاصة بالسكن الخاص بالنظام</p>	-
<p>فيما يتعلق باستعمالات الاراضي فئة تنظيم السكن (زراعي وريفي) ، تم الحفاظ على احكام الارتدادات والنسبة المئوية للبناء و على عدد الطابق (طابقين) وارتفاع المبنى (8) امتار ، كما حددت المادة معدل الكثافة السكنية بمسكنين على مساحة الحد الادنى للإفراز</p>	10و11	<p>فيما يتعلق باستعمالات الاراضي فئة تنظيم السكن (زراعي وريفي) ، حددت احكام الارتدادات والنسبة المئوية للبناء و على عدد الطابق (طابقين) وارتفاع المبنى (8) امتار ، الا انه لم يكن يتم تحديد معدل الكثافة السكنية</p>	31
<p>للجنة تحديد منطقة ما على انها (منطقة تخطيط خاص) بعد اعداد دراسة شاملة ومخططات تنظيمية للمنطقة</p>	24أ	<p>لا يوجد</p>	-
<p>للجنة استخدام التنظيم المتراكب والذي هو أداة من أدوات التنظيم تستخدم لاستحداث احكام تنظيمية تكمل او تعدل الاحكام التنظيمية المصدقة لموقع ما في المناطق ذات الطابع الخاص والتي تتطلب طبيعتها تطبيق احكام إضافية للتنظيم المصدق ومنها حماية الموروث الطبيعي من الزحف العمراني والحفاظ على العناصر التراثية والحضارية وتنفيذ سياسات واستراتيجيات مثل سياسة التكتيف العمراني وتحديد الكثافة والحفاظ على الموارد الطبيعية</p>	24ب	<p>لا يوجد</p>	-

<p>تعديل مواقف السيارات من حيث التنظيم والاستعمال والابعاد مثال ذلك (المواقف في السكن):</p> <table border="1" data-bbox="47 263 1048 901"> <thead> <tr> <th>فئة التنظيم</th> <th>عدد المواقف المطلوبة</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>سكن (أ) وسكن (ب) والسكن الخاص</td> <td>موقف واحد لكل مسكن مساحته تساوي (225) م² فأقل وموقفان لكل مسكن مساحته اكثر من (225) م² او تساوي (400) م² وثلاثة مواقف لكل مسكن مساحته (400) م² او اكثر</td> </tr> <tr> <td>سكن ج</td> <td>موقف لكل مسكن</td> </tr> <tr> <td>سكن د</td> <td>موقف لكل مسكنين</td> </tr> <tr> <td>سكن شعبي</td> <td>موقف لكل ثلاث مساكن</td> </tr> <tr> <td>السكن الاخضر والزراعي والريفي</td> <td>ثلاثة مواقف لكل مسكن</td> </tr> </tbody> </table>	فئة التنظيم	عدد المواقف المطلوبة	سكن (أ) وسكن (ب) والسكن الخاص	موقف واحد لكل مسكن مساحته تساوي (225) م ² فأقل وموقفان لكل مسكن مساحته اكثر من (225) م ² او تساوي (400) م ² وثلاثة مواقف لكل مسكن مساحته (400) م ² او اكثر	سكن ج	موقف لكل مسكن	سكن د	موقف لكل مسكنين	سكن شعبي	موقف لكل ثلاث مساكن	السكن الاخضر والزراعي والريفي	ثلاثة مواقف لكل مسكن	26	<p>لا يسمح بترخيص اي بناء الا اذا حددت على المخططات الخاصة به للمركبات داخل حدود البناء حسب الشروط :</p> <p>أ- المباني السكنية :</p> <p>1- في قطاع السكن الاخضر مكان لسيارتين لكل مسكن .</p> <p>2- في قطاعي سكن (أ) و (ب) مكان لسيارة واحدة لكل مسكن .</p> <p>3- في قطاعي سكن (ج) و (د) مكان لسيارة واحدة لكل مسكنين .</p>	16
فئة التنظيم	عدد المواقف المطلوبة														
سكن (أ) وسكن (ب) والسكن الخاص	موقف واحد لكل مسكن مساحته تساوي (225) م ² فأقل وموقفان لكل مسكن مساحته اكثر من (225) م ² او تساوي (400) م ² وثلاثة مواقف لكل مسكن مساحته (400) م ² او اكثر														
سكن ج	موقف لكل مسكن														
سكن د	موقف لكل مسكنين														
سكن شعبي	موقف لكل ثلاث مساكن														
السكن الاخضر والزراعي والريفي	ثلاثة مواقف لكل مسكن														
<p>تعديل ابعاد المواقف لتصبح طول الموقف (5.25) م وعرض الموقف (2.50) م على ان لا يقل معدل المساحة المخصصة للسيارة الواحدة عن (25) م² بما فيها مساحة الطرق التي تصل بين حدود القطعة وموقف السيارة دخولا وخروجا، كما حددت ابعاد الممرات الداخلية والخارجية وامور اخرى تتعلق بالمواقف والاصطفاة ضمن جداول واضحة</p>	30	<p>لا يجوز ان يقل طول موقف السيارة عن (5.25) م وعرض الموقف (2.30) م ويشترط ان لا يقل معدل المساحة المخصصة للسيارة الواحدة عن (25) م²</p>	17												

14	يسمح بإنشاء طابق السطح لغايات خدمة البناء بما في ذلك بيت الدرج وغرفة المصعد ولغايات التدفئة والتبريد وخزانات المياه واستعمالات الطاقة الشمسية ولا يسمح للغايات السكنية بأي صورة من الصور على ان لا تزيد النسبة المئوية لهذا الطابق عن (50%) من مساحة الطابق المنشأ عليه وان لا تقل مساحة هذا الطابق عن (50) م ²	35ب+ ج	يسمح باستخدام سطح الطابق الاخير لغايات خدمة البناء بما في ذلك بيت الدرج وغرفة المصعد ولغايات التدفئة والتبريد وخزانات المياه واستعمالات الطاقة الشمسية والتخضير وان لا يخدم المصعد سطح الطابق الاخير ومرتبباً لمكرر الدرج وان لا يزيد مساحة طابق السطح على (25%) من مساحة الطابق المنشأ عليه على ان لا تتجاوز مساحته عن (50)م ²
52	لم تكن تستثنى مساحة مكرر الدرج والمصعد من مساحة البناء والمساحة الطابقية حيث كانت تستوفى الرسوم عن مساحة بيت الدرج مع مساحة كل طابق ويضاف مكرر مساحة بيت الدرج لمرة واحدة في الطابق العلوي	35د	تستثنى مساحة مكرر الدرج والمصعد من مساحة البناء والمساحة الطابقية على ان لا تقل مساحة مكرر الدرج والمصعد عن (22) م ² ، وان لا تزيد على (25) م ² حداً اعلى وما يزيد على ذلك يحسب ضمن مساحة البناء والمساحة الطابقية
62	تجهز الابنية بمصاعد اذا كان ارتفاع البناء عن خط الشارع الى اعلى طابق يتجاوز (14) م وارتفاع يزيد عن (4) طوابق مع مدخل البناء الرئيسي	44	وجوب تجهيز الابنية في المناطق السكنية بالمصاعد إذا كان ارتفاع البناء يتجاوز (12) متر من منتصف اي من الشوارع المحيطة بالشارع التي يزيد عرضها على(3) امتار
21	يجب غرس ما لا يقل عن (15%) من مساحة قطعة الارض بالاشجار حديقة خضراء في المناطق السكنية	45	يجب التقيد بالحد الأدنى للنسبة المئوية للمساحات المنسفة المزروعة على ان لا تقل عن (10%) من مساحة قطعة الارض في المناطق السكنية
-	لا يوجد احكام خاصة بالمواقع الاثرية بالنظام	53	لا يجوز القيام باعمال الهدم او التعديل في المناطق التي تحتوي على مبان ذات موروث وطابع عمراني وان يتم تثبيت مواقع الابنية التراثية على مخططات التنظيم ويتم ترخيصها

<p>يصدر المجلس التعليمات المتعلقة بمخطط سير اجراءات رخص البناء وآلية التدقيق للمخططات الهندسية بما فيها التدقيق الالكتروني ومواصفات المخططات المطلوبة</p>	<p>ج55</p>	<p>لا يوجد احكام خاصة بالترخيص الالكتروني</p>	<p>-</p>
<p>تقديم دراسة مرورية للموقع ومخطط للطرق وحركة المرور مبيناً عليه المداخل والمخارج وحركة السير والدوران داخل القطعة واماكن التحميل والتنزيل والاصطفاف، كما يجب تقديم دراسة الأثر البيئي والتي يتم اعدادها من استشاري معتمد من نقابة المهندسين</p>	<p>62</p>	<p>لا يوجد احكام خاصة بتقديم دراسة مرورية اودراسة الأثر البيئي بالنظام</p>	<p>-</p>
<p>زيادة الرسوم التي تستوفيها الامانة لترخيص الابنية (للمتر المربع): سكن أ: (2) دينار ، سكن ب: (1,5) دينار ، سكن ج: (1) دينار ، سكن د: (700) فلس ، سكن الشعبي: (500) فلس ، السكن الاخضر: (3) دينار ، السكن الخاص (2,5) دينار ، السكن الريفي : (700) فلس ، السكن الزراعي (700) فلس</p>	<p>أ72</p>	<p>تظهر المادة الرسوم التي تستوفيها الأمانة لترخيص الابنية (للمتر المربع) : سكن أ: (1) دينار ، سكن ب: (800) فلس ، سكن ج: (450) فلس ، سكن د: (200) فلس ، سكن الشعبي: (100) فلس ، السكن الاخضر والريفي : الرسم المقرر على المنطقة التي يقع فيها مضافا اليه (50%) من ذلك الرسم</p>	<p>أ48</p>
<p>زيادة الرسوم المفروضة على التجاوزات على : (مساحة الارتدادات ، النسبة المئوية للبناء ، النسبة الطابقية ، التجاوز في الحجم ، وبدل مواقف سيارات) ومثال ذلك : اصبحت تستوفي الامانة مبلغ (250) دينار لكل متر مربع من التجاوز على مساحة الارتدادات لفئة التنظيم سكن (أ) .</p>	<p>ب72</p>	<p>تظهر المادة الرسوم التي تستوفيها الامانة عن حالات التجاوز : (مساحة الارتدادات ، النسبة المئوية للبناء ، النسبة الطابقية ، التجاوز في الحجم ، وبدل مواقف سيارات) ومثال ذلك : تستوفي الامانة مبلغ (100) دينار لكل متر مربع من التجاوز على مساحة الارتدادات لفئة التنظيم سكن (أ) .</p>	<p>ب48</p>

ثانياً : نظام الأبنية وتنظيم المدن والقرى

المادة (1) يسمى هذا النظام (نظام الأبنية وتنظيم المدن والقرى لسنة 2016) ويعمل به اعتبار من 2017/1/1

رقم المادة	نص المادة القديم	رقم المادة	نص المادة الجديد
2	طابق (القبو) مساحة الارض ما عدا الارتداد الامامي ، على ان لا يزيد ارتفاع السطح الخرساني لهذا الطابق على (45)سم من مستوى المنسوب الطبيعي لقطعة الارض	أ2	(القبو) وهو طابق او طوابق تقع تحت مستوى المنسوب الطبيعي لقطعة الارض من جميع الجهات وتحت منسوب الطريق ويسمح باقامته على كامل حدود قطعة الارض باستثناء الارتداد الامامي
4	لغايات افراز الاراضي وتقسيمها يكون الحد الادنى لمساحة الافراز في سكن (د) م (250)	11	لغايات افراز الاراضي وتقسيمها يكون الحد الادنى لمساحة الافراز في سكن (د) (300) م
-	لم تكن محددة	15	في حال تعدد الطرق المتاخمة لقطعة الارض يكون ارتفاع البناء المسافة العمودية من متوسط مناسيب هذه الطرق الى اعلى نقطة من السطح الانشائي للبناء ولا تعتمد الطرق التي تقل سعتها عن (8) امتار لاحتساب متوسط المنسوب
5	حددت المادة الحد الاعلى للنسبة المئوية للبناء والحد الادنى للارتدادات وعدد الادوار و حددت الحد الاعلى لارتفاع الابنية السكنيه بفئاته(أ ، ب ، ج ، د) (15م) وللسكن الأخضر/الريفي (8) م	أ 16	الحفاظ على الحد الاعلى للنسبة المئوية للبناء والحد الادنى للارتدادات وعدد الادوار و التعديل على ارتفاعات الابنية السكنيه بفئاته(أ ، ب ، ج ، د) حيث اصبح الحد الاعلى للارتفاع 16م وان لا تقل المساحة الخضراء عن (15%) والسكن (الأخضر /الريفي والزراعي) اصبح الحد الاعلى للارتفاع (9)م وان لا تقل المساحة الخضراء عن(10%)للسكن الأخضر/ريفي
7	تستوفى رسوم ترخيص البناء للمناطق السكنية (بالمتر المربع) : 400 فلس .	19	تستوفى رسوم ترخيص البناء للمناطق السكنية (بالمتر المربع) : 750 فلس .
8	تستوفي اللجنة رسوم التجاوز على الاحكام التنظيمية للمناطق السكنية ومثال ذلك : التجاوز على الارتدادات الامامية والخلفية تبلغ 15دينار لكل متر مربع ودفعت مبلغ 600دينار لكل سيارة في السكني ومبلغ 1000دينار في التجاري	أ20	زيادة رسوم التجاوز على الاحكام التنظيمية ومثال ذلك : التجاوز على الارتدادات الامامية والخلفية أصبحت 150دينار لكل متر مربع ودفعت مبلغ 3000دينار بدل مواقف السيارات لكل سياره في السكني ومبلغ 6000دينار في التجاري وحسب المادة (19)

22	إذا اقيم بناء بدون ترخيص تستوفى من طالب الترخيص اربعة اضعاف الرسوم المقررة	-	-
26	تحديد الكثافة السكنية في المناطق السكنية وربط عدد الشقق مع سعة الشارع المتاخم للارض ومثال: شارع (16) م ان لا يزيد عدد الشقق في الارض المتاخمة له عن (12) شقة	-	-
23ج	تستثنى مساحة المنور من المساحة الطابقية	28 د	
-	تجهز الابنية بمصاعد اذا كان ارتفاع البناء يتجاوز (12) م ما بين الطريق وأعلى طابق فيه بما في ذلك طابق التسوية مع مدخل البناء الرئيسي	36أ	لم يكن موجود
-	يستثنى الطابق الارضي المخصص لمواقف السيارات من الارتفاع المقرر للبناء ويسمح باستعمال ما لا يزيد على (25%) من مساحته خدمات عامة	41ب	-
10و	يشترط تأمين مواقف للسيارات على النحو التالي : 1- الابنية السكنية : موقف سيارة لكل وحدة سكنية في منطقة السكن (أ) او منطقة السكن (ب) او السكن الريفي او الزراعي ، وموقف سيارة لكل وحدتين سكنيتين في منطقة سكن (ج)	41ج	
	يكون الحد الأدنى لعدد مواقف السيارات الواجب توفرها للاستعمالات المختلفة ومثال ذلك (المواقف في السكن):		
	المناطق السكنية (أ،ب،ج،د،ريفي ،زراعي)	موقف واحد لكل 150م2 من مساحة البناء او موقف لكل شقة ايها اكثر عدداً	
	المساكن المستقلة	موقفان لكل وحدة سكنية	
10ز	ان لا يقل عرض المكان المخصص لوقوف السيارة عن مترين وثلاثين سنتماً وطوله عن خمسة امتار وثلاثين سنتماً	42أ	
-	يكون الحد الأدنى لأبعاد مواقف السيارات وممراتها حسب زاوية الاصطفاف او الوقوف ومثالاً في حال الوقوف الموازي للممرات ،يكون الحد الأدنى لطول موقف السيارة (5.5)م والعرض (2.5) م والحد الأدنى لعرض المسرب (4)م وللمسربين (5) م	48 هـ	لم يكن موجود
-	فيما يتعلق بالمباني التراثية تم إضافة بند (إذا هدمت المباني التراثية فإنه يحظر البناء على تلك الارض)	53	لم يكن موجود
-	تنظيم اقامة كثير من المشاريع كمعاصر الزيتون وحظائر الحيوانات وغيرها من المشاريع التي كانت تسبب اشكالات كثيرة داخل الاحياء السكنية ومثال لا يسمح بإقامة هذه المشاريع على مسافة تقل عن (500) م من اقرب تجمع سكني او حدود التنظيم المصدقة		

ثالثاً: دراسة حالات من الواقع

سيتم دراسة حالتين في محافظة العاصمة واختيار فئتين للتنظيم (تنظيم أ وتنظيم ج) لأن العاصمة عمان تشهد حركة بناء اكبر وتزايد اكثر في عدد السكان، كما سيتم دراسة ابرز التعديلات والتي تؤثر على المسكن .

1- دراسة كلفة المتر المربع لشقة سكنية في منطقة مرج الحمام قبل التعديل على نظام الابنية وبعده حيث المعطيات كالتالي :

- مساحة الارض: 1084 م² والتنظيم : (أ)
- النسبة المئوية للبناء : (39%) و المساحة الطابقية المسموح بها: 2421م²
- كلفة المتر المربع للبناء: (247) دينار (لا يشمل سعر الارض)
- يتكون الطابق من ثلاث شقق مساحة كل شقة حوالي (130) م² وبتكلفة مقدارها (32110) دينار لكل شقة و نسبتها حوالي (60%) من كلفة الشقة (40% تكون سعر الارض) وتتضمن (كلفة الإنشاء و رسوم الموافقات على المخططات الهندسية والرسوم التي تستوفيها الامانة لترخيص الابنية) ولا تتضمن رسوم التسجيل في دائرة الاراضي والمساحة ومقدارها (5% من سعر المتر التقديري للشقة) والتي يدفعها المشتري ، ونستعرض هنا اهم التعديلات والتي تؤثر على الكلفة .

رقم المادة	قبل التعديل	رقم المادة	التعديل	تأثير التعديل على التكلفة
52	لم تكن تستثنى مساحة مكرر الدرج والمصعد من مساحة البناء والمساحة الطابقية حيث كانت تستوفى الرسوم عن مساحة بيت الدرج مع مساحة كل طابق	35	تستثنى مساحة مكرر الدرج والمصعد من مساحة البناء والمساحة الطابقية على ان لا تقل مساحة مكرر الدرج والمصعد عن (22) م ² ، وان لا تزيد على (25) م ² حداً اعلى وما يزيد على ذلك يحسب ضمن مساحة البناء والمساحة الطابقية	*استثناء مساحة مكرر الدرج والمصعد من مساحة البناء والمساحة الطابقية من الإيجابيات حيث تزيد النسبة المئوية للبناء على مساحة قطعة الأرض وفي هذا المثال تصبح المساحة الطابقية المسموح بها (446) م ² بدلاً من (421) م ² وبالتالي لا يوجد زيادة على كلفة البناء وانما تقل سعر الشقة الكلي عند حساب سعر الارض .

<p>*في هذا المثال الشقق في الطابق الواحد مساحتها اقل من (225) م²وعليه فلكل شقه كراج واحد ولا يوجد تغيير على الكلفة</p> <p>*تشكل مساحات الشقق (اقل من 225 م²) النسبة الاكبر لمساحات الشقق وتشكل نسبة (89%) (حسب نتائج تعداد السكان والمسكن لعام 2015).</p> <p>*ويشكل عام فإن زيادة مساحة الشقة من (225 - 400) م² تحتاج الى موقفين حيث كلفة الكراج الواحد (3242) دينار . الا ان نسبة الشقق التي تزيد مساحتها عن (225) م² تبلغ (10%) (حسب نتائج تعداد السكان والمسكن لعام 2015)</p> <p>*وثلاثة مواقف لكل مسكن مساحته (400) م² الا ان نسبة الشقق التي تزيد مساحتها عن (400) م² تبلغ (06,%)</p> <p>*زيادة عدد الكراجات سيعمل على رفع الكلفة خاصة اذا لزم اكثر من طابق للكراجات بالاضافة الى تكلفة عمل الانحدار والجدران الاستنادية لطابق الكراجات</p>	<p>تعديل مواقف السيارات من حيث التنظيم والاستعمال والابعاد مثال ذلك (المواقف في السكن):</p> <p>سكن (ا) وسكن (ب) والسكن الخاص:</p> <p>* موقف واحد لكل مسكن مساحته تساوي (225) م² فأقل</p> <p>* وموقفان لكل مسكن مساحته اكثر من (225) م² واقل او تساوي (400) م²</p>	<p>26</p>	<p>لا يسمح بترخيص اي بناء الا اذا حددت على المخططات الخاصة به للمركبات داخل حدود البناء حسب الشروط :</p> <p>أ- المباني السكنية :</p> <p>1- في قطاعي سكن (أ) و (ب) (مكان لسيارة واحدة لكل مسكن .</p>	<p>16</p>
<p>*سوف تزيد التكلفة حيث كانت تكلفة الكراج الواحد (2982) دينار لتصبح بعد التعديل (3242) دينار ولا تتجاوز نسبة الزيادة (1%) .</p>	<p>تعديل ابعاد المواقف لتصبح طول موقف السيارة (5.25) م وعرض الموقف (2.50) م</p>	<p>30</p>	<p>لا يجوز ان يقل طول موقف السيارة عن (5.25) م وعرض الموقف (2.30) م</p>	<p>17</p>
<p>*في تنظيم (أ) زادت رسوم الترخيص لتصل الى (100%) فرسوم الترخيص في هذا المثال كانت (130) دينار واصبحت (260) دينار ، الا ان نسبة الزيادة من الكلفة الاجمالية للشقة تكون (0,4%)</p>	<p>تظهرالمادة الرسوم التي تستوفيهاالأمانة لترخيص الابنية (للمتر المربع) لسكن أ : (2) دينار</p>	<p>72أ</p>	<p>تظهرالمادة الرسوم التي تستوفيهاالأمانة لترخيص الابنية (للمتر المربع)،سكن أ : (1) دينار</p>	<p>48 ب</p>

2- دراسة كلفة المتر المربع لشقة سكنية في منطقة شفا بدران قبل التعديل على نظام الابنية وبعده حيث المعطيات كالتالي :

- مساحة الارض: 980م²
- التنظيم : (ج)
- النسبة المئوية للبناء : (51%)
- المساحة الطابقية المسموح بها: 2500م²
- كلفة المتر المربع للبناء: (240) (لا تشمل سعر الأرض)
- يتكون الطابق من ثلاث شقق مساحة كل شقة حوالي (166) م² وبتكلفة مقدارها (40000) للشقة الواحدة و نسبتها حوالي (60%) من كلفة الشقة (40% تكون سعرالارض) و تتضمن (كلفة الإنشاء ورسوم الموافقات على المخططات الهندسية والرسوم التي تستوفيها الامانة لترخيص الابنية) ولا تتضمن رسوم التسجيل في دائرة الاراضي والمساحة ومقدارها (5% من سعر المتر التقديري للشقة) والتي يدفعها المشتري ، ونستعرض هنا اهم التعديلات والتي تؤثر على الكلفة .

رقم المادة	رقم المادة	التعديل	تأثير التعديل على التكلفة
52	35د	لم تكن تستثنى مساحة مكرر الدرج والمصعد من مساحة البناء والمساحة الطابقية حيث كانت تستوفى الرسوم عن مساحة بيت الدرج مع مساحة كل طابق ويضاف مكرر مساحة بيت الدرج لمرة واحدة في الطابق العلوي	*استثناء مساحة مكرر الدرج والمصعد من مساحة البناء والمساحة الطابقية من الإيجابيات حيث تزيد النسبة المئوية للبناء على مساحة قطعة الأرض وفي هذا المثال تصبح المساحة الطابقية المسموح بها (525) م ² بدلاً من (500) م ² وبالتالي لا يوجد زيادة على كلفة البناء وانما تقل سعر الشقة الكلي عند حساب سعر الارض .

<p>*في النظام القديم كان لكل مسكنين موقف واحد وعليه سوف تزيد الكلفة (نسبة الزيادة حوالي 3%) حيث يلزم انشاء طابق كامل للكراجات وكان في السابق نصف طابق يكفي والنصف الاخر يستفاد منه بإقامة شقة إضافية</p>	<p>تعديل مواقف السيارات من حيث التنظيم والاستعمال والابعاد مثال ذلك : سكن (ج) : موقف لكل سكن</p>	<p>26</p>	<p>لا يسمح بترخيص اي بناء الا اذا حددت على المخططات الخاصة به للمركبات داخل حدود البناء حسب الشروط :</p> <p>أ- المباني السكنية :</p> <p>1- في قطاعي سكن (ج) و(د) مكان لسيارة واحدة لكل مسكنين .</p>	<p>16</p>
<p>*سوف تزيد التكلفة حيث كانت تكلفة الكراج الواحد (2898) دينار لتصبح بعد التعديل (3150) دينار ولا تتجاوز نسبة الزيادة (1%) . الا انه ومن جانب اخر فزيادة العرض انسب من ناحية سهولة الاصطاف وتجنب التكلفة الناتجة عن خدش السيارات</p>	<p>تعديل ابعاد المواقف لتصبح طول موقف السيارة عن (5.25) م وعرض الموقف (2.50) م على ان لا يقل معدل المساحة المخصصة للسيارة الواحدة عن (25)م²</p>	<p>30</p>	<p>لا يجوز ان يقل طول موقف السيارة عن (5.25) م وعرض الموقف (2.30) م ويشترط ان لا يقل معدل المساحة المخصصة للسيارة الواحدة عن (25) م²</p>	<p>17</p>
<p>*في تنظيم (ج) زادت رسوم الترخيص لتصل الى (122%) فرسوم الترخيص كانت في هذا المثال (75) دينار واصبحت (166) دينار ، الا ان نسبة الزيادة من الكلفة الاجمالية للشقة تقريباً (0,4%)</p>	<p>تظهرالمادة الرسوم التي تستوفيهالأمانة لترخيص الابنية (للمتر المربع) لسكن ج:(1) دينار</p>	<p>أ72</p>	<p>تظهرالمادة الرسوم التي تستوفيهالأمانة لترخيص الابنية (للمتر المربع)سكن ج : (450) فلس</p>	<p>48ب</p>

رابعاً : نتائج الدراسة حسب ابرز التعديلات

التعديل	الأثر
<p>تعديل مواقف السيارات من حيث التنظيم والاستعمال والابعاد</p>	<p>- من حيث التنظيم :</p> <p>- التعديل هنا كان حسب فئات التنظيم ففي فئة التنظيم (أ ، ب) اذا كانت مساحة الشقق اقل من (225) فلا تغيير على عدد الكراجات (لكل شقة كراج) اما في حال زيادة مساحة الشقة اكثر من (225) م² و اقل او تساوي (400) م² تحتاج الى موقفين وتحتاج الى ثلاثة مواقف لكل مسكن مساحته (400) م² او اكثر، وهذا سيعمل على رفع الكلفة خاصة اذا لزم اكثر من طابق للكراجات حيث كلفة الكراج الواحد حوالي (3000) دينار بالاضافة الى تكلفة عمل الانحدار والجدران الاستنادية لطابق الكراجات ، الا ان نسبة الشقق التي تتراوح مساحتها ما بين (225-399) تبلغ (10%) ، وتبلغ (6%) للشقق ذات المساحات التي تزيد عن (400) م² وذلك حسب نتائج تعداد السكان والمسكن لعام 2015</p> <p>-ما بالنسبة فئة التنظيم (ج) فقد كانت في التنظيم القديم موقف لكل شقتين واصبحت موقف لكل شقة وهذا بطبيعة الحال سوف يترتب عليه زيادة التكلفة بنسبة تصل الى حوالي (3%)</p> <p>-اما في فئة التنظيم (د) فلم يتم التعديل وقيمت موقف لكل شقتين .</p> <p>- ومن ناحية تخطيطيه وبيئية فيجب الالتزام بحل مشكلة المواقف واصطفاف المواطن في الشوارع العامة مما يؤدي الى الاختناقات المرورية وهدر وقت المواطن بسبب الازمات المرورية وضيق الشوارع بسبب اصطفاف الناس على جوانب الطرق .</p> <p>- من حيث الابعاد :</p> <p>تعديل ابعاد المواقف لتصبح طول موقف السيارة عن (5.25) م وعرض الموقف (2.50) م على ان لا يقل معدل المساحة المخصصة للسيارة الواحدة عن (25)م²</p> <p>- سوف تزيد التكلفة وذلك للحاجة الى مساحة اكبر الا ان نسبة الزيادة قليلة لا تتجاوز (1%) .</p>

<p>- الا انه ومن جانب اخر فزيادة عرض الموقف انسب من ناحية سهولة الاصطفاف وتجنب التكلفة الناتجة عن الاضرار بالسيارات</p>	
<p>- من الإيجابيات حيث تزيد النسبة المئوية للبناء على مساحة قطعة الأرض وبالتالي شقق بمساحات اكبر دون زيادة في الكلفة. - تقل سعر الشقة الكلي عند حساب سعر الارض . - تصميمياً من الممكن استغلال الزيادة المعطاة بالنسبة المئوية لمكرر الدرج والمصعد لتوفير مداخل وفراغات حركة انيقة للمباني .</p>	<p>استثناء مساحة مكرر الدرج والمصعد من مساحة البناء والمساحة الطابقية على ان لا تقل مساحة مكرر الدرج والمصعد عن (22) م2، وان لا تزيد على (25) م2</p>
<p>- اصبح الارتفاع من بلاط الطابق الارضي 16م بدل من 15 م . - هذا التعديل اختياري لمن أراد ان يقوم بعمل الاسطح المستعارة لخدمة الشقق بالتدفئة والنكييف المركزي او لنواحي جمالية. - من الإيجابيات في النظام الجديد تحديد ارتفاع البناء ليصبح المسافة العمودية من منسوب (منتصف) الطريق او الطرق المتاخمة لقطعة الارض الى اعلى نقطة من ظهر البناء والذي هو المنسوب الخرساني للطابق الاخير ،حيث كان يعتمد احياناً المنسوب الادنى و احياناً المنسوب الأعلى وبهذا يأخذ المنظر العام للمدينة شكلاً متجانساً .</p>	<p>التعديل على ارتفاعات الابنية السكنيه بفئاته(أ ، ب ، ج ، د والشعبي) اصبح الارتفاع من بلاط الطابق الارضي 16م</p>
<p>- سوف نزيد التكلفة حيث ان تجهيز المصعد يكلف من (8-12) الف دينار وحسب الارتفاع اذا ما كان من الطابق الأرضي او من طوابق التسوية وعددها - وجود المصعد اصبح ضرورياً الا انه قد يصبح عبئاً على المواطنين من ذوي الدخل المتدني خاصة في ظل الحاجة الى الصيانة الدورية</p>	<p>وجوب تجهيز الابنية في المناطق السكنية بالمصاعد إذا كان ارتفاع البناء يتجاوز (12) متر من منتصف اي من الشوارع المحيطة بالشارع التي يزيد عرضها على(3) امتار</p>

<p>يسمح باستخدام سطح الطابق الاخير لغايات خدمة البناء بما في ذلك بيت الدرج وغرفة المصعد ولغايات التدفئة والتبريد وخزانات المياه واستعمالات الطاقة الشمسية والتخضير</p>	<p>من الإيجابيات حيث كان يسمح في السابق انشاء مبنى على طابق السطح بحيث لا تزيد مساحته عن (50%) من مساحة الطابق وكان يستغل لتحقيق الربح من خلال بيعه مع الطابق الأخير واستغلال المساحة المحيطة به ايضاً حيث تصبح جهة مرتبة من المبنى والجانب الاخر مزدهم بتتكات المياه والسلايت والسخانات الشمسية .</p>
<p>بالتقيد بالحد الأدنى للنسبة المئوية للمساحات المنسقة المزروعة على ان لا تقل عن (10%) من مساحة قطعة الارض في المناطق السكنية</p>	<p>- تقليل المساحات المزروعة يؤثر سلباً على جمال المدينة - يقلل من كلفة العناية بالمزروعات وخاصة في ظل شح المياه في فصل الصيف</p>
<p>زيادة الرسوم التي تستوفيها الامانة لترخيص الابنية</p>	<p>تضاعفت رسوم الترخيص لكافة الفئات السكنية و لتصل الى ثلاث اضعاف ونصف للسكن (د) واربعة اضعاف للسكن الشعبي وبالتالي سوف تزيد كلفة الشقة</p>
<p>زيادة الرسوم المفروضة على</p>	<p>فالأصل الإلتزام بالنظام وتجنب المخالفة.</p>

خامساً: الاعتراضات والمقترحات المقدمة من قبل جمعية المستثمرين في قطاع الاسكان الاردني

- بعد صدور النظام الجديد يواجه النظام الاعتراضات الشديدة من قبل جمعية المستثمرين في قطاع الاسكان الاردني والذين ركزوا على تخفيض الإرتداد لزيادة مساحة الشقق وزيادة النسبة المئوية للبناء واستثناء البلاكين من النسبة المئوية والسماح بالروف في الواجهة الامامية مع ربطها بالطابق الاخير والتوسع العمودي في البناء وإضافة طابق خامس وسادس وعدم زيادة الغرامات على التجاوزات او عدم توفير مواقف للسيارات وغيرها ،حيث تقدمت الجمعية بتعديلات مقترحة على مسودة نظام الابنيه المقترح قبل صدوره والعمل به وكانت اهم البنود التي تم الاستجابة عليها من قبل امانة عمان والتعديل عليها:

- التعديل على بعض التعاريف الواردة مثل (ارتفاع الغرفة) .

- التعديل بالموافقة على انشاء مواقف مكشوفة للسيارات في جميع ارتدادات الابنية.

- التعديل بزوايا الانعطاف والمسافات المسموح فيها لمواقف السيارات.

- التعديل على مظلة المدخل بالارتداد الامامي بحيث لايزيد عرضها عن (150%) من عرض مكرر الدرج وبحد اعلى (4) متر.

- التعديل بالموافقة على الغاء مثلي الرسوم عند ترخيص الابنية القائمة قبل العمل احكام هذا النظام واستيفاء رسوم عادية .

سادسا: الخاتمة

- جاء نظام الابنية والتنظيم بعد سنوات من العمل بالنظام السابق ، بمعنى ان النظام الجديد غير طارىء على التنظيم وانما مجرب ومعدل وصادر بمقتضاه مجموعة من التعليمات النافذه .
- وكما هو موضح بالإسم فإن النظام الجديد من شقين الاول للأبنية (الشروط الواجب توفرها في المبنى حتى يتم ترخيصها مثل: الارتفاعات ، الأبعاد ، المواقف ، البروزات ... الخ)، والثاني للتنظيم (الاشتراطات القانونية بالنسبة لتنظيم المناطق والاراضي والاستعمالات) وان اي تعديل في النظام جاء ليغطي المستجدات او لأزالة غموض او تطوير او ضبط للتجاوزات.
- وما يهمننا هنا بالدرجة الاولى هو الابنية او بتعبير ادق المسكن وسهولة الوصول اليه من قبل المواطن والتي ترتبط بالقدرة الشرائيه ومدى تأثير هذه التعديلات على ذلك ، ومن خلال الدراسة اعلاه فإن التعديلات ستعمل على زيادة كلفة الحصول على مسكن ونسبة (1-4)% تقريباً (حسب البنود التي تم تناولها) .
- الزيادة في الكلفة تكون على كلفة الإنشاء والتي تكون نسبتها حوالي (60%) من كلفة الشقة (40% تكون سعر الارض) حيث تتضمن كلفة الإنشاء تكاليف (رسوم الموافقات على المخططات الهندسية ،الرسوم التي تستوفياها الامانة لترخيص الابنية) ولا تتضمن رسوم التسجيل في دائرة الاراضي والمساحة ومقدارها (5% من سعر المتر التقديري للشقة) والتي يدفعها المشتري .
- اولى النظام الجديد اهمية قصوى لتوفير مواقف السيارات ضمن حدود قطعة الارض ، وربط العدد المطلوب من المواقف بالمساحة وفئة التنظيم .

- وأخيراً نأمل ان يكون نظام الابنية والتنظيم الجديد مشروع اصلاحي يحافظ على الطابع المعماري المتجانس الذي يميز العاصمة عن الكثير من المدن في العالم ،ويضع حداً للتردي الحضري الذي تشهده المدن الاردنية ويمنعها من الإنزلاق لمدن الفوضى والصفوح المنتشرة بفعل قلة التنظيم وغياب الرقابة .