

## قرار مجلس الوزراء رقم (1) لسنة 2016م بنظام الأبنية والتنظيم للأراضي خارج حدود المخططات الهيكلية

### مجلس الوزراء،

استناداً لأحكام القانون الأساسي المعدل لسنة 2003م وتعديلاته، لا سيما أحكام المادة (70) منه،  
ولأحكام قانون تنظيم المدن رقم (28) لسنة 1936م، المعمول به في المحافظات الجنوبية،  
وعلى أحكام قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية رقم (79) لسنة 1966م، المعمول به في  
المحافظات الشمالية،  
وعلى نظام الأبنية والتنظيم للهيئات المحلية رقم (6) لسنة 2011م،  
وبناءً على تنسيب مجلس التنظيم الأعلى في جلسته رقم (2013/2) بتاريخ 2013/03/28م،  
وعلى ما أقره مجلس الوزراء بتاريخ 2016/02/16م،  
وعلى الصلاحيات المخولة لنا،  
وتحقيقاً للمصلحة العامة،

أصدرنا النظام الآتي:

### مادة (1)

#### تعريف

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

**القانون:** قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية، وقانون تنظيم المدن السارية المفعول.

**النظام:** نظام الأبنية والتنظيم للهيئات المحلية الساري المفعول.

**اللجنة المختصة:** لجنة التنظيم وفقاً لأحكام القوانين السارية.

**طالب الترخيص:** المالك الرسمي للعقار أو من يمثله قانوناً أو الممثل الشرعي للقصر بقرار من المحكمة المختصة، أو مستثمر العقار بموجب عقد استثمار، أو الشريك على الشيوع بشرط موافقة جميع الشركاء، أو تقديم تعهد عدلي بالمحافظة على حقوق الغير في الأرض في حال تعذر إحضار موافقتهم، مع مراعاة عدم تجاوز مساحة البناء وارتداداته لنسبة حصص طالب الترخيص من المساحة الكلية للأرض.

**المخطط الوطني لحماية الموارد الطبيعية والمعالم التاريخية:** جزء من المخطط الوطني المكاني المصادق من مجلس الوزراء، ويهدف إلى توفير حماية للموارد الطبيعية في فلسطين وإدارتها بالشكل الذي يفي باحتياجات الإنسان، وتحسين ظروف معيشته تحقيقاً لمبدأ التنمية المستدامة.  
**الأراضي الزراعية عالية القيمة:** أراضي ذات مستوى ميول التربة فيها أقل من (5%) وطبيعة استخدام الأرض للزراعة المحصولية، مع مراعاة الأولويات الوطنية للموقع الجغرافي.

الأراضي الزراعية متوسطة القيمة: أراضي شبه سهلية أو تلال صالحة لزراعة جميع المحاصيل، وتصلح بشكل جيد لغابات الزراعة الشجرية.

الأراضي الزراعية منخفضة القيمة: الأراضي التي لا تصلح للزراعة بسبب محددات التربة والغطاء الصخري، والمحددات الطبوغرافية والمناخية.

مناطق المشهد الطبيعي متوسط القيمة: المناطق ذات القيمة الجمالية الطبيعية.

حدود التوسعة العمرانية المقترحة: منطقة الامتداد العمراني المستقبلي للهيئة المحلية.

الطريق السريع: طريق ذات مسار واحد أو مسارين منفصلين وكل مسار ذي اتجاه واحد يحتوي على مسربين على الأقل، ويتم الدخول إليها والخروج منها بواسطة مفترقات متعددة المستويات فقط.

الطرق الإقليمية: الطرق التي تربط بين مراكز المحافظات باستثناء الطرق السريعة.

الطرق المحلية: الطرق التي تربط مراكز المحافظات وبين المدن والقرى الأخرى في المحافظة، بالإضافة إلى الطرق الواقعة داخل وخارج التنظيم.

## مادة (2)

### نطاق التطبيق

1. تطبق أحكام هذا النظام على جميع الأراضي والأبنية ومشاريع الإعمار خارج حدود المخططات الهيكلية.
2. يراعى عند تطبيق أحكام هذا النظام أية تشريعات تتعلق بالسلامة والصحة العامة وصحة البيئة.

## مادة (3)

### إفراز وتقسيم الأراضي

1. يجوز تقسيم أي أرض إلى قطع لا تقل مساحة أي منها عن دونم واحد، شريطة أن تكون ضمن الأراضي منخفضة القيمة الزراعية، كما يجوز تقسيم الأراضي المصنفة متوسطة القيمة الزراعية إلى قطع لا تقل مساحتها عن دونمين ونصف، بموجب أحكام المخطط الوطني لحماية الموارد الطبيعية والمعالم التاريخية، وذلك وفقاً للشروط الآتية:
  - أ. يجب إعداد مشروع هيكلي تفصيلي يتضمن تقسيم القطع وتنظيم الشوارع والمرافق العامة، إذا كانت مساحة الأرض المراد تقسيمها تزيد على خمسة دونمات، على ألا تتجاوز النسبة المقتطعة للشوارع والمرافق العامة عن (30%) من المساحة الكلية للأرض، وألا تقل النسبة المخصصة للمرافق العامة عن (7%).
  - ب. على الرغم مما ورد في البند (أ) من الفقرة (1) من هذه المادة، يجوز التقسيم دون عمل مشروع هيكلي تفصيلي إذا كانت مساحة الأرض المراد تقسيمها تقل عن خمسة دونمات.
2. يجوز توحيد قطع أراضي في قطعة واحدة لإعادة تقسيمها إلى نفس القطع قبل توحيدها أو إلى عدة قطع تتفق والأحكام الواردة بالفقرة (1) من هذه المادة.
3. يجوز إفراز أي جزء من قطعة الأرض دون المساحة المقررة بالفقرة (1) أعلاه، إذا كانت تلك المساحة ناتجة عن إحداث طريق تنظيمي أو وجود طريق تسوية بعرض لا يقل عن (20) متر أو أي حدود تنظيمية، ولا ينطبق ذلك على الطرق الزراعية القائمة.

4. يجب على طالب الإفراز إيصال خدمات البنية التحتية للأرض بعد تقسيمها على نفقته الخاصة وقبل استكمال إجراءات التسجيل وقبل منح أي ترخيص على القطع المفروزة.
5. يجوز تقسيم الأراضي الزراعية عالية القيمة إلى قطع لا تقل مساحتها عن خمسة دونمات، على أن تبقى الطرق التي تؤدي إليها الطرق الزراعية فقط.

#### مادة (4)

##### أحكام المباني السكنية

1. يسمح بترخيص المباني السكنية الواقعة ضمن الأراضي الزراعية منخفضة القيمة بموجب المخطط الوطني لحماية الموارد الطبيعية والمعالم التاريخية وفقاً للأحكام الآتية:

| مساحة القطعة بالمتراً | الحد الأدنى لارتدادات البناء بالمتراً |             |              |                           |                   | الحد الأعلى            |  |
|-----------------------|---------------------------------------|-------------|--------------|---------------------------|-------------------|------------------------|--|
|                       | الأمامية عن الشوارع (م)               | الخلفية (م) | الجانبية (م) | عدد الطوابق للبناء الواحد | ارتفاع البناء (م) | النسبة المئوية السطحية |  |
| 4000 فأكثر            | 10                                    | 5           | 5            | 4                         | 15                | 36%                    |  |
| 3999-1000             | 7                                     | 5           | 5            | 4                         | 15                | 36%                    |  |
| 999 فأقل              | 7                                     | 4           | 4            | 4                         | 15                | 36%                    |  |

2. يسمح بترخيص المباني السكنية الواقعة ضمن الأراضي متوسطة القيمة وفي مناطق المشهد الطبيعي متوسط القيمة وفقاً للأحكام الآتية:

| مساحة القطعة بالمتراً | الحد الأدنى لارتدادات البناء بالمتراً |             |              |                           |                   | الحد الأعلى                        |  |
|-----------------------|---------------------------------------|-------------|--------------|---------------------------|-------------------|------------------------------------|--|
|                       | الأمامية عن الشوارع (م)               | الخلفية (م) | الجانبية (م) | عدد الطوابق للبناء الواحد | ارتفاع البناء (م) | النسبة المئوية السطحية             |  |
| 4000 فأكثر            | 10                                    | 5           | 5            | 4                         | 15                | 5%<br>بحد أقصى 300 م <sup>2</sup>  |  |
| 3999-1000             | 7                                     | 5           | 5            | 4                         | 15                | 20%<br>بحد أقصى 200 م <sup>2</sup> |  |
| 999 فأقل              | 7                                     | 4           | 4            | 4                         | 15                | 30%<br>بحد أقصى 200 م <sup>2</sup> |  |

3. يسمح بتعدد الأبنية على الأراضي منخفضة القيمة الزراعية والأراضي متوسطة القيمة الزراعية للمخطط الوطني لحماية الموارد الطبيعية والمعالم التاريخية، على أن يتم توفير ضعفي الارتداد الجانبي بين البنائين، وأن تكون النسبة المئوية الممنوحة لكل بناء على القطعة حسب حصة طالب الترخيص.
4. يجوز إقامة ملحقات واحداً للسكن في القطع التي تزيد مساحتها على (4) دونمات، شريطة توفر الارتدادات بما فيها ضعفي الارتداد الجانبي المقرر بين البنائين، وألا تتجاوز مساحة الملحق الإجمالية (50) متراً مربعاً، ولا تحتسب ضمن النسبة المئوية المقررة وبارتفاع صافي لا يتجاوز ثلاثة أمتار.
5. يجوز إقامة بناء فرعي لغايات الحراسة أو المراقبة أو الإدارة بمساحة لا تتجاوز (20) متراً مربعاً دون ارتدادات، وبارتفاع لا يتجاوز مترين وأربعين سنتمتر من منسوب الأرض الطبيعية، ولا تحتسب من النسبة المئوية المقررة للبناء.
6. تقديم تعهد عدلي بعدم المطالبة بأية تعويضات تنتج عن توسيع الشارع مستقبلاً في حال وقوع البناء الفرعي على الواجهة الأمامية للقطعة دون ارتداد أمامي.
7. يمنع ترخيص أي بناء في الأراضي الزراعية عالية القيمة، بموجب المخطط الوطني لحماية الموارد الطبيعية والمعالم التاريخية، ويقتصر استعمالها على الأعمال الزراعية والمتمثلة بمشاتل الأشجار والزهور والخضروات، وزراعة الأشجار، والمحاصيل الحقلية، والزراعة المحمية ببيوت بلاستيكية وزجاجية، وحظائر المواشي، والدواجن المؤقتة (بركسات)، على أن تبعد عن أقرب تجمع سكني مسافة لا تقل عن (300م) في مزارع الدواجن والأغنام، و(500م) للأبقار.

### مادة (5)

#### مزارع الثروة الحيوانية

1. يسمح بترخيص مزارع الثروة الحيوانية وحظائر المواشي والدواجن في الأراضي منخفضة القيمة الزراعية وفي الأراضي متوسطة القيمة بموجب المخطط الوطني لحماية الموارد الطبيعية والمعالم التاريخية، في حين تطبق أحكام الفقرة (7) من المادة (4) في الأراضي عالية القيمة الزراعية.
2. يجوز إقامة أبنية لغايات المزارع الحيوانية في الأراضي منخفضة القيمة الزراعية والأراضي متوسطة القيمة الزراعية فقط، وذلك حسب الجدول الآتي:

| مساحة القطعة م <sup>2</sup> | الحد الأدنى لارتدادات البناء بالمتراً |             |              | الحد الأعلى               |                   |                        |
|-----------------------------|---------------------------------------|-------------|--------------|---------------------------|-------------------|------------------------|
|                             | الأمامية عن الشوارع (م)               | الخلفية (م) | الجانبيه (م) | عدد الطوابق للبناء الواحد | ارتفاع البناء (م) | النسبة المئوية السطحية |
| 2000 فأكثر                  | 10                                    | 5           | 5            | 2                         | 9                 | 30%                    |

3. تستثنى البرك الزراعية من الأحكام الواردة بالفقرة (2) أعلاه.

4. يجب توفير مثلي الارتداد الجانبي المقرر بين البنائين، في حال تعدد الأبنية على القطعة الواحدة.
5. يجوز إقامة ملحقات واحداً للمزرعة بمساحة لا تتجاوز (50) متراً مربعاً، وبناء فرعياً بمساحة لا تتجاوز (25) متراً مربعاً، وذلك حسب الشروط الواردة في الفقرتين (4، 5) من المادة (4) من هذا النظام.
6. يتحمل طالب الترخيص و/أو المالك للمشروع مسؤولية إيصال جميع الخدمات اللازمة لخدمة الأرض والمشروع وعلى نفقته الخاصة.

### مادة (6)

#### أحكام مشاريع الإسكان الاستثمارية

يسمح بإقامة مشاريع الإسكان الاستثمارية وفقاً للأحكام الآتية:

1. أن تكون الأرض واقعة على شارع أشغال عامة أو شارع تنظيمي أو شارع إفرازي مصدق لا يقل عرضه عن (12) متراً.
2. أن يكون الموقع ضمن الاتجاهات العمرانية المستقبلية للمنطقة وحسب ما يقرره مجلس التنظيم الأعلى بالخصوص.
3. ألا تكون الأرض من الأراضي الزراعية عالية القيمة بموجب المخطط الوطني لحماية الموارد الطبيعية والمعالم التاريخية.
4. ألا تقل مساحة الأرض عن (30) دونماً، وأن تكون أبعادها ملائمة لإقامة المشروع عليها، على أن تستغل بكاملها لغايات هذا المشروع.
5. ألا تقل المساحة المخصصة للشوارع والخدمات العامة والحدائق عن (33%) من مساحة أرض المشروع، وألا تقل نسبة المساحة المخصصة للخدمات العامة عن (7%) من مساحة أرض المشروع.
6. ألا تقل سعة أي شارع عن (12) متر، وطرق المشاة عن (6) متر.
7. يسمح بتخصيص ما نسبته (3%) من المساحة الكلية من أرض المشروع للاستعمال التجاري المحلي، حسب أحكام السكن الواقع ضمنه.
8. لا تحتسب النسبة المخصصة للاستعمال التجاري المحلي ضمن نسبة الخدمات العامة.
9. ألا تقل مساحة أي قطعة مخصصة للسكن عن (1000) متراً مربعاً.
10. ألا تزيد النسبة المئوية للبناء على (42%) من مساحة القطعة.
11. ألا يزيد عدد الطوابق على أربع طبقات وبارتفاع لا يتجاوز (15) متر.
12. الحد الأدنى للارتدادات:
  - أ. أمامي (5) متر.
  - ب. جانبي (4) متر.
  - ج. خلفي (4) متر.
13. يجب توفير موقف سيارات لكل وحدة سكنية بالمشروع، وكذلك موقف سيارة لكل (100) متر مربع من المباني التجارية الخاصة بالمشروع ومباني الخدمات العامة، وذلك حسب المواصفات والشروط المقررة في نظام الأبنية والتنظيم المعمول به.

## مادة (7)

## متطلبات مشاريع الإسكان الاستثمارية

1. الحصول على موافقة مبدئية من اللجنة المختصة على فكرة المشروع.
2. تقديم الوثائق التالية إلى اللجنة المختصة بعد الحصول على الموافقة المبدئية:
  - أ. مخطط طبوغرافي للأرض.
  - ب. مشروع هيكل تفصيلي يتضمن الشوارع المقترحة وعرضها ومساحات القطع وأطوال أضلاعها ونسبتها من أرض المشروع لكل الأراضي المقترحة والمخصصة للسكن أو للخدمات العامة أو للتجاري أو للحدائق.
  - ج. تنازل بموجب وكالة دورية لتسجيل مساحة الخدمات العامة باسم الخزينة أو الهيئة المحلية المختصة لصالح المشروع.
  - د. دراسة أولية عن المنطقة المحيطة بأرض المشروع وعن نوعية المشاريع في المنطقة ونوعية الخدمات الموجودة.
  - هـ. دراسة تقييم مروري في حال زادت عدد الشقق في المشروع عن (200) شقة.
3. السير بإجراءات تصديق المشروع الهيكل التفصيلي وفقاً للقانون.

## مادة (8)

## رخص إعمار مشاريع الإسكان الاستثمارية

1. تصدر اللجنة المختصة الرخص بعد وضع المشروع الهيكل التفصيلي موضع التنفيذ.
2. لا يجوز للجنة أن تصدر أية رخص للإنشاءات إلا بعد إيصال خدمات الماء والكهرباء والاتصالات وشبكات الطرق للمشروع، وعلى نفقة المستثمر.
3. على صاحب المشروع تنفيذ خدمات الصرف الصحي بعد إقامة المشروع.

## مادة (9)

## أحكام عامة لمشاريع الإسكان الاستثمارية

1. يجوز إقامة مشاريع الإسكان الاستثمارية بأحكام خاصة، على أن يتم تقديم فكرة المشروع إلى مجلس التنظيم الأعلى لاتخاذ القرار المناسب.
2. يتوجب على صاحب المشروع القيام بالآتي:
  - أ. فتح وشق الشوارع بالمشروع بكامل السعة التنظيمية عدا الأرصفة التي يجب تنفيذها قبل إشغال البناء.
  - ب. إيصال خدمات الماء والكهرباء لجميع قطع المشروع.
  - ج. يتحمل المالكون الجدد دفع جميع ما يترتب على المشروع من ضرائب وعوائد ورسوم إفراز.
3. لا يسمح بإفراز أي قطعة مخصصة للسكن إلا بعد تنفيذ كافة الشروط الواردة بالبندين (أ، ب) من الفقرة (2) من هذه المادة.

## مادة (10)

## مشاريع جمعيات الإسكان التعاونية

يسمح بإقامة مشاريع جمعيات الإسكان التعاونية وفقاً للأحكام الآتية:

1. أن تكون أرض المشروع واقعة على شارع أشغال عامة أو شارع تنظيمي أو شارع إفرازي مصدق لا يقل عرضه عن (12) متراً.
2. أن يكون الموقع ضمن الاتجاهات العمرانية المستقبلية للمنطقة، وذلك حسب ما يقرره مجلس التنظيم الأعلى بالخصوص.
3. ألا تكون الأرض من الأراضي الزراعية عالية القيمة بموجب المخطط الوطني لحماية الموارد الطبيعية والمعالم التاريخية.
4. ألا تقل مساحة الأرض عن (20) دونم، وأن تكون أبعادها ملائمة لإقامة المشروع عليها، على أن تستغل بكاملها لغايات هذا المشروع.
5. تقديم شهادة تسجيل للجمعية مصدقة من الجهات المختصة.
6. ألا تقل المساحة المخصصة للشوارع والخدمات العامة والحدائق عن (33%) من مساحة أرض المشروع، وألا تقل نسبة المساحة المخصصة للخدمات العامة عن (7%) من مساحة أرض المشروع.
7. ألا تقل سعة أي شارع عن (12) متراً، وطرق المشاة عن (6) متراً.
8. يسمح بتخصيص ما نسبته (3%) من المساحة الكلية من أرض المشروع للاستعمال التجاري المحلي، وذلك حسب أحكام السكن الواقع ضمنه، على ألا تحتسب هذه المساحة ضمن النسبة المخصصة للخدمات العامة.
9. ألا تقل مساحة أي قطعة مخصصة للسكن عن (500) متراً مربعاً.
10. ألا تزيد النسبة المئوية للبناء عن (48%) من مساحة القطعة.
11. ألا تزيد عدد الطوابق على أربع طبقات وبارتفاع لا يتجاوز (15) متراً.
12. الحد الأدنى للارتدادات:
  - أ. أمامي (4) متراً.
  - ب. جانبي (3) متراً.
  - ج. خلفي (4) متراً.
13. توفير موقف سيارة لكل وحدة سكنية بالمشروع، وكذلك موقف سيارة لكل (100) متر مربع من المباني التجارية الخاصة بالمشروع ومباني الخدمات العامة، وذلك حسب المواصفات والشروط المقررة في نظام الأبنية والتنظيم المعمول به.

## مادة (11)

## متطلبات مشاريع جمعيات الإسكان التعاونية

1. الحصول على موافقة مبدئية من اللجنة المختصة على فكرة المشروع.
2. تقديم الوثائق التالية إلى اللجنة المختصة:
  - أ. مخطط طبوغرافي للأرض.
  - ب. مشروع هيكل تفصيلي يتضمن الشوارع المقترحة وعرضها ومساحات القطع وأطوال أضلاعها ونسبتها من أرض المشروع لكل الأراضي المقترحة والمخصصة للسكن أو للخدمات العامة أو للتجاري.
  - ج. تنازل بموجب وكالة دورية لتسجيل مساحة الخدمات العامة باسم الخزينة أو الهيئة المحلية المختصة لصالح المشروع.
  - د. دراسة تقييم مروري في حال زادت عدد الشقق في المشروع عن (200) شقة.
3. السير بإجراءات تصديق المشروع الهيكلي التفصيلي وفقاً للقانون.

## مادة (12)

## رخص إعمار مشاريع جمعيات الإسكان التعاونية

1. تصدر اللجنة المختصة الرخص بعد وضع المشروع الهيكلي التفصيلي موضع التنفيذ.
2. لا يجوز للجنة أن تصدر أية رخص للإنشاءات إلا بعد إيصال خدمات الماء والكهرباء والاتصالات وشبكات الطرق للمشروع وعلى نفقة الجمعية.
3. على صاحب المشروع تنفيذ خدمات الصرف الصحي بعد إقامة المشروع.

## مادة (13)

## أحكام عامة لمشاريع جمعيات الإسكان التعاونية

1. يجوز إقامة مشاريع جمعيات الإسكان التعاونية بأحكام خاصة، وتقديم فكرة المشروع إلى مجلس التنظيم الأعلى لاتخاذ القرار المناسب.
2. يتوجب على صاحب المشروع القيام بالآتي:
  - أ. فتح وشق الشوارع بالمشروع بكامل السعة التنظيمية عدا الأرصفة التي يجب تنفيذها قبل إشغال البناء.
  - ب. إيصال خدمات الماء والكهرباء لجميع قطع المشروع.
  - ج. يتحمل المالكين الجدد دفع جميع ما يترتب على المشروع من ضرائب وعوائد ورسوم إفراز.
  - د. يسمح بإفراز المشروع إلى القطع المبينة على المخطط المشار إليه في المادة (11/2/ب) وتبقى القطع للسكن مسجلة باسم الجمعية إلى حين إقامة البناء عليها والحصول على إذن إشغال من اللجنة المختصة، ويتم بعد ذلك التنازل من الجمعية إلى المستفيد.

## مادة (14)

## أحكام المباني العامة

يجوز للجنة المختصة ترخيص أبنية عامة، مثل دور العبادة والمدارس والكليات والجامعات والمستشفيات، شريطة الحصول على موافقة خطية من الجهات المختصة والحصول على موافقة مبدئية من اللجنة المختصة مع تقديم الوثائق اللازمة لذلك، مع مراعاة الآتي:

1. أن تكون أرض المشروع مفرزة رسمياً ولا تقل مساحتها عن دونم واحد، وأن تستغل بكاملها لغايات المشروع.
2. ألا تكون الأرض المنوي إقامة المشروع عليها من الأراضي الزراعية عالية القيمة وبموجب المخطط الوطني لحماية الموارد الطبيعية والمعالم التاريخية.
3. يسمح بترخيص المباني العامة وفقاً للأحكام الآتية:

| مساحة<br>القطعة م <sup>2</sup> | الحد الأدنى لارتدادات البناء بالمتر |             |              |                              |                      | الحد الأعلى                  |  |
|--------------------------------|-------------------------------------|-------------|--------------|------------------------------|----------------------|------------------------------|--|
|                                | الأمامية عن<br>الشوارع (م)          | الخلفية (م) | الجانبية (م) | عدد الطوابق<br>للبناء الواحد | ارتفاع<br>البناء (م) | النسبة<br>المئوية<br>السطحية |  |
| 3000 فأكثر                     | 10                                  | 10          | 5            | 6                            | 22                   | 36%                          |  |
| 2999-<br>1000                  | 7                                   | 5           | 5            | 6                            | 22                   | 36%                          |  |

4. يجب توفير مواقف سيارات لمباني المشروع وحسب نظام الأبنية المعمول به.
5. يجب على صاحب المشروع بعد صدور الموافقة المبدئية من اللجنة المختصة، تقديم مخططات تفصيلية أولية لمجلس التنظيم الأعلى، وذلك خلال شهرين، وتشمل هذه المخططات:
  - أ. مخطط طبوغرافي للأرض.
  - ب. مخططات معمارية توضح فكرة المشروع وارتدادات المباني ومساحاتها واستعمالاتها.
  - ج. مخطط عام موقع عليه البناء، ويبين مواقف السيارات والمساحات.
6. تقديم الدراسات والتصاميم النهائية للمشروع خلال مدة أقصاها ستة أشهر من تاريخ الموافقة الأولية، وذلك لإصدار القرار النهائي من قبل اللجنة المختصة، وإلا تعتبر الموافقات المبدئية والأولية لاغية.

## مادة (15)

## أحكام عامة للمباني العامة

يشترط أن تتوفر في المباني العامة الشروط الآتية:

1. يجب توفير وحدات المراحيض ومولدات الكهرباء الاحتياطية ومواقف السيارات ووسائل إطفاء الحريق والأدراج وأدراج الطوارئ والممرات والمصاعد وفقاً لأحكام نظام الأبنية المعمول به، وتستنق مباني المدارس من توفير المصاعد.

2. تجهيز الأماكن المعدة للاستعمال في البناء، بما في ذلك المراحيض والحمامات بإنارة وتهوية طبيعيتين بواسطة فتحة أو أكثر في الجدران الخارجية وألا يقل مجموع مساحتها عن (10%) من مساحة أرضية أي منها، على أنه يجوز توفير إنارة وتهوية صناعية تقبلها اللجنة المختصة.
3. إيصال أرض المشروع بأقرب الطرق العامة المعبدة بشارع لا يقل عرضه عن (12) متر، ويجوز لوزارة الحكم المحلي عند الحاجة استملاك أرض لهذه الغاية وفتحها وتعبيدها على نفقة صاحب العلاقة وفقاً للمواصفات التي تقررها الوزارة.

### مادة (16)

#### المباني الاستثمارية السياحية

1. يجوز للجنة المختصة ترخيص المشاريع الاستثمارية ذات الطابع السياحي، مثل الفنادق والمنتزهات والقاعات متعددة الأغراض ومدن الملاهي.
2. يشترط قبل النظر في أي طلب الحصول على موافقة خطية من الجهات المختصة لاستكمال الحصول على الموافقة المبدئية من اللجنة المختصة بعد تقديم الوثائق اللازمة لذلك، ويجب مراعاة الآتي:
  - أ. أن تكون أرض المشروع مفرزة رسمياً ولا تقل مساحتها عن دونم، وأن تستغل بكاملها لغايات المشروع.
  - ب. ألا تكون الأرض المنوي إقامة المشروع عليها من الأراضي الزراعية عالية القيمة بموجب المخطط الوطني لحماية الموارد الطبيعية والمعالم التاريخية.
  3. تطبيق على القطعة الأحكام الآتية:
    - أ. ألا تزيد النسبة المئوية على (30%) من مساحة القطعة.
    - ب. ألا يزيد عدد الطوابق على ستة طبقات وبارتفاع لا يتجاوز (22) متر.
    4. الحد الأدنى للارتدادات:
      - أ. أمامي (10) متر.
      - ب. جانبي (5) متر.
      - ج. خلفي (5) متر.
    5. توفير مواقف سيارات لمباني المشروع وحسب نظام الأبنية المعمول به.
    6. على صاحب المشروع بعد صدور الموافقة المبدئية على المشروع من اللجنة المختصة تقديم مخططات تفصيلية أولية لمجلس التنظيم الأعلى، وذلك خلال شهرين، على أن تشمل هذه المخططات:
      - أ. مخطط طبوغرافي للأرض.
      - ب. مخططات معمارية توضح فكرة المشروع وارتدادات المباني ومساحاتها واستعمالاتها.
      - ج. مخطط عام موقع عليه البناء ويبين مواقف السيارات والمساحات.
    7. تقديم الدراسات والتصاميم النهائية بشأن ترخيص المشروع خلال مدة أقصاها ستة أشهر من تاريخ الموافقة الأولية الصادرة عن مجلس التنظيم الأعلى، وذلك لإصدار القرار النهائي من قبل اللجنة المختصة بشأن المشروع وإلا تعتبر الموافقة المبدئية والأولية لاغية.

## مادة (17)

## أحكام عامة للمباني الاستثمارية السياحية

يشترط أن تتوفر في هذه المباني الاستثمارية السياحية الآتي:

1. توفير وحدات المراحيض ومولدات الكهرباء الاحتياطية ومواقف السيارات ووسائل إطفاء الحريق والأدراج وأدراج الطوارئ والممرات والمصاعد، وذلك وفقاً لأحكام نظام الأبنية المعمول به.
2. تجهيز جميع الأماكن المعدة للاستعمال في البناء، بما في ذلك المراحيض والحمامات بإنارة وتهوية طبيعيّتين بواسطة فتحة أو أكثر في الجدران الخارجية، وألا يقل مجموع مساحتها عن (10%) من مساحة أرضية أي منها، على أنه يجوز توفير إنارة وتهوية صناعية تقبلها اللجنة المختصة.
3. إيصال أرض المشروع بأقرب الطرق العامة المعبدة بشارع لا يقل عرضه عن (12) متر، ويجوز لوزارة الحكم المحلي عند الحاجة استملاك أرض لهذه الغاية وفتحها وتعبيدها على نفقة صاحب العلاقة، وفقاً للمواصفات التي تقررها الوزارة.

## مادة (18)

## أحكام المباني الصناعية

يجوز للجنة المختصة ترخيص مباني صناعية، ويشترط قبل النظر في أي طلب الحصول على موافقة خطية من الجهات المختصة، ويشترط الحصول على موافقة مبدئية من اللجنة المختصة، وذلك وفقاً للشروط الآتية:

1. أن تكون أرض المشروع واقعة على شارع أشغال عامة أو شارع تنظيمي أو شارع إفرازي مصدق لا يقل عرضه عن (12) متراً، وأن يكون الموقع ضمن الاتجاهات التخطيطية المستقبلية للمناطق الصناعية، وذلك حسب ما يقرره مجلس التنظيم الأعلى.
2. ألا تكون أرض المشروع من الأراضي الزراعية عالية القيمة وفق المخطط الوطني لحماية الموارد الطبيعية والمعالم التاريخية.
3. تطبيق على القطعة الأحكام الآتية:
  - أ. ألا تزيد النسبة المئوية عن (50%) من مساحة القطعة.
  - ب. ألا تزيد عدد الطوابق عن ستة طبقات، وبما لا يتجاوز ارتفاع البناء عن (22) متراً.
  - ج. الحد الأدنى للارتدادات:
    1. أمامي (10) متر.
    2. جانبي (4) متر.
    3. خلفي (5) متر.
  - د. يجب توفير مواقف سيارات لمباني المشروع، وذلك حسب نظام الأبنية المعمول به.
4. على طالب الترخيص بعد صدور الموافقة المبدئية على المشروع من اللجنة المختصة تقديم المخططات والوثائق اللازمة للجنة المختصة، وذلك وفقاً للآتي:
  - أ. مشروع هيكلي تفصيلي لغايات المشروع الصناعي موضحاً عليه موقع المشروع والشوارع التي تؤدي إليه، مع بيان عروضها ونسب الاقتطاع من الأراضي المحيطة.

- ب. يجوز للمستثمر تقديم المشروع بأحكام خاصة، على أن يتم بيانها ضمن المشروع التفصيلي.  
5. السير بإجراءات تصديق المشروع الهيكلي التفصيلي حسب القانون.

### مادة (19)

#### محطات المحروقات

1. محطة محروقات فئة (أ): محطة كبيرة مجهزة لتزويد كافة أنواع الآليات بجميع أنواع المحروقات، ويجوز توفير الخدمات الإضافية الآتية:
  - أ. خدمات بيع وغيار الزيوت المعدنية.
  - ب. خدمات التشحيم وغسيل السيارات.
  - ج. خدمات صيانة الأعطال الكهربائية.
  - د. خدمات صيانة وتركيب الإطارات.
  - هـ. بيع لوازم زينة السيارات.
  - و. مطعم لتقديم الوجبات والمشروبات الخفيفة.
  - ز. بقالة.
  - ح. محل زهور.
2. محطة محروقات فئة (ب): محطة مجهزة لتزويد كافة أنواع الآليات بجميع أنواع المحروقات، ويجوز توفير الخدمات الإضافية الآتية:
  - أ. خدمات بيع وغيار الزيوت المعدنية.
  - ب. خدمات صيانة الأعطال الكهربائية.
  - ج. خدمات صيانة وتركيب الإطارات.

### مادة (20)

#### أحكام وشروط محطات المحروقات

- يشترط الحصول على موافقة مبدئية من اللجنة المختصة ومراعاة الآتي:
1. ألا تكون الأرض واقعة ضمن تصنيف الأراضي الزراعية عالية القيمة بموجب المخطط الوطني لحماية الموارد الطبيعية والمعالم التاريخية.
  2. ألا يقل عرض الشارع الذي تقع عليه قطعة الأرض عن (16) متراً للمحطات من الفئة (أ)، وعن (14) متراً للمحطات من الفئة (ب)، وألا يزيد انحدار الشارع عن (12%) .
  3. يسمح بإنشاء محطة المحروقات التي لا تقع على الشارع العام مباشرة، على شارع خاص لا تقل سعته عن (12) متراً للفئتين (أ، ب) ولا يقل نصف قطر مماسات حدي الشارع عن (15) متراً، شريطة أن يكون هذا الشارع إفرازياً أو من ضمن أرض المشروع، ولا يدخل في المساحة المطلوبة للمحطة وحساب النسبة المئوية.

4. أن تكون الأرض مفرزة إفرازاً رسمياً، وذلك حسب الجدول الآتي:

| تصنيف المحطة | الحد الأدنى لمساحة القطعة (م <sup>2</sup> ) | الحد الأدنى لواجهة القطعة (متر. طابق) |                                 |
|--------------|---------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|
|              |                                             | على شارع سعته (30) متراً فأكثر        | على شارع سعته أقل من (30) متراً |
| أ            | 3000                                        | 80                                    | 60                              |
| ب            | 2000                                        | 60                                    | 40                              |

5. أن تستغل الأرض بكاملها لغايات المشروع فقط.
6. أن يبعد موقع القطعة عن ملتقى الشوارع وتقاطعاتها كما يلي:
  - أ. (300) متراً عن منحنيات الجسور والتقاطعات العلوية.
  - ب. (150) متراً عن ملتقى وتقاطع الطرق.
  - ج. (150) متراً عن المنعطفات الحادة وعن المنحنيات والمناطق الحرجة.
7. تحسب المسافات أعلاه بين بدايتها وطرف المحطة.
8. لا يسمح بإقامة المحطات على الميادين العامة.
9. يجب ألا يقل البعد بين محطات المحروقات من الفئة (أ) الواقعة على طريق سريع عن (10000) متراً.
10. يجب ألا يقل بعد محطات المحروقات عن بعض سواء وقعت على نفس الاتجاه أو الاتجاه الآخر للشوارع غير المفصولة بجزيرة وسطية كما يلي:
  - أ. إذا كانت المحطتين من الفئة (أ) وواقعتين على شارع إقليمي، يكون البعد المطلوب (5000) متراً.
  - ب. إذا كانت المحطتين إحداهما من الفئة (أ) والأخرى من الفئة (ب) وواقعتين على شارع إقليمي، يكون البعد المطلوب (3000) متراً.
  - ج. إذا كانت المحطتين من الفئة (ب) وواقعتين على شارع إقليمي، يكون البعد المطلوب (2000) متراً.
  - د. إذا كانت المحطتين من الفئة (ب) وواقعتين على شارع محلي، يكون البعد المطلوب (1500) متر.
11. إذا وقعت المحطات على شوارع مفصولة بجزيرة وسطية، فيكون البعد المطلوب بالفقرة (10) من هذه المادة على نفس الاتجاه مع توفير بعد لا يقل عن (1000) متر عن الاتجاه المقابل.
12. يشترط تقديم موافقة الهيئة العامة للبترول والدفاع المدني والجهات المختصة عن السلامة المرورية والبيئية على الموقع.

## مادة (21)

## أحكام بناء محطات المحروقات

1. ألا تتجاوز النسبة المئوية للبناء عن (20%) من مساحة القطعة بما في ذلك الأبنية الفرعية.
2. يسمح بإنشاء طابقين فقط بارتفاع لا يتجاوز (10) متر.
3. الحد الأدنى للارتدادات:
  - أ. أمامي للبناء (20) متر.
  - ب. أمامي للمضخات (15) متر.
  - ج. أمامي لمظلة المضخات (10) متر.
  - د. جانبي للبناء (10) متر.
  - هـ. خلفي (10) متر.
4. يجب توفير مواقف سيارات ووحدات مراحيض مزدوجة لمباني المشروع، وذلك حسب نظام الأبنية والتنظيم المعمول به.
5. يشترط تقديم مخططات تفصيلية أولية ونهائية لإصدار القرارات المناسبة ووفق الإجراءات والشروط الواردة بالفقرتين (5، 6) من المادة (14) من هذا النظام.

## مادة (22)

## أحكام عامة لبناء محطات المحروقات

1. أن يكون للمحطة منفذين على الشارع العام بسعة لا تقل عن (6) متر لكل منهما، أحدهما يستعمل للدخول والآخر للخروج، مع وضع إشارات فسفورية أو ضوئية توضح ذلك، على ألا يقل نصف قطر محور الدوران فيهما عن (10) أمتار.
2. أن يكون شكل ومظهر المحطة حضاري وجمالي.
3. لا يسمح باستخدام مادة الإسبست أو الزينكو في كافة منشآت المحطة.
4. أن يكون للمحطة أسواراً خلفية لا يقل ارتفاعها عن مترين، وأسواراً جانبية لا يقل ارتفاعها عن متر ونصف المتر.
5. إقامة مظلة علوية فوق موقع التزود بالوقود مفتوحة الجوانب واقية من العوامل الجوية، بحيث لا يقل ارتفاع أدنى نقطة فيها عن (6) أمتار محسوبة من أرضية المحطة بعد التعبيد، ولا تحسب من النسبة المئوية للبناء.
6. أن تكون جميع خزانات الوقود تحت أرضية المحطة، وأن تغطي بطبقة ترابية لا يقل سمكها عن (50) سنتمتر، وبطبقة خرسانية مسلحة لا يقل سمكها عن (20) سنتمتر.
7. ألا تقل المسافة الفاصلة بين فتحات تهوية خزانات الوقود وحدود أرض المحطة أو أي بناء عليها بما فيها مولد الكهرباء عن (15) متراً، أو توفير الشروط المطلوبة من الجهات المختصة.
8. ألا تقل المسافة بين فتحات ملء خزانات الوقود وحدود أرض المحطة أو أي بناء عليها بما فيها مولد الكهرباء عن (10) أمتار.
9. أن تتوفر في محطة المحروقات الكهرباء ومصدراً للمياه الصالحة للشرب، وإمكانات التخلص من النفايات السائلة والصلبة، ونظام اتصال هاتفي عام وخاص.

10. أن يتوفر بالموقع جهاز لنفخ وقياس الهواء للإطارات.
11. أن تتوفر الأدوات والإمكانات اللازمة لتقديم الإسعافات الأولية.
12. يجب أن تتوفر في محطات المحروقات جميع شروط السلامة العامة التي تقررها سلطة الدفاع المدني وشروط السلامة المهنية والسلامة المرورية وحماية البيئة التي تقررها الجهات المختصة.

### مادة (23)

#### محطات تعبئة الغاز

- يشترط لترخيص محطات تعبئة الغاز الحصول على موافقة مبدئية من اللجنة المختصة، مع تقديم الوثائق اللازمة لذلك، ومراعاة الآتي:
1. ألا تكون الأرض واقعة ضمن تصنيف الأراضي الزراعية عالية القيمة بموجب المخطط الوطني لحماية الموارد الطبيعية والمعالن التاريخية.
  2. ألا يقل عرض الشارع الذي تقع عليه قطعة الأرض عن (16) متراً، ولا يزيد انحداره عن (12%) .
  3. ألا تقل مساحة قطعة الأرض المخصصة للمحطة عن ثلاث دونمات، وألا تقل واجهتها الأمامية عن (50) متراً، وأن تكون منتظمة الشكل.
  4. أن تكون قطعة الأرض مفرزة إفراداً رسمياً، وأن تستغل بكاملها لغايات المشروع فقط.
  5. تقديم موافقة الهيئة العامة للبترول والدفاع المدني ووزارة الصناعة والجهات المختصة عن السلامة المهنية والسلامة المرورية وحماية البيئة على الموقع.

### مادة (24)

#### أحكام بناء محطات تعبئة الغاز

1. ألا تتجاوز النسبة المئوية للبناء (20%) من مساحة قطعة الأرض، بما في ذلك الأبنية الفرعية.
2. يسمح بإنشاء طابقين فقط بارتفاع لا يتجاوز (10) متر.
3. الحد الأدنى للارتدادات:
  - أ. أمامي (15) متر.
  - ب. جانبي (10) متر.
  - ج. خلفي (10) متر.
4. يجب توفير مواقف سيارات لمباني المشروع، وذلك حسب نظام الأبنية والتنظيم المعمول به.
5. يشترط تقديم مخططات تفصيلية أولية ونهائية لإصدار القرارات المناسبة ووفق الإجراءات والشروط الواردة بالفقرتين (5، 6) من المادة (14) من هذا النظام.

## مادة (25)

## أحكام عامة لبناء محطات تعبئة الغاز

1. أن يكون للمحطة منفذين على الشارع العام بسعة لا تقل عن (6) متر لكل منهما، أحدهما يستعمل للدخول والآخر للخروج، مع وضع إشارات فسفورية أو ضوئية توضح ذلك، على ألا يقل نصف قطر محور الدوران فيهما عن (10) أمتار.
2. أن يكون للمحطة أسواراً خلفية لا يقل ارتفاعها عن مترين، وأسواراً جانبية وأمامية لا يقل ارتفاعها عن متر ونصف المتر.
3. يجب أن تغطي خزانات تعبئة الغاز إذا كانت تحت أرضية المحطة بطبقة ترابية لا يقل سمكها عن (50) سنتيمتراً، وبطبقة خرسانية مسلحة لا يقل سمكها عن (20) سنتيمتراً.
4. يجب أن تحاط خزانات تعبئة الغاز السطحية بالرمل لارتفاع لا يقل عن ثلاثة أرباع ارتفاع الخزانات، ويحيط بها سور مماثل لهذا الارتفاع، مع إقامة مظلة علوية فوق كافة الخزانات واقية من العوامل ومفتوحة الجوانب، ولا تحسب من النسبة المئوية للبناء.
5. ألا تقل المسافة الفاصلة بين فتحات ملء خزانات الغاز الأرضية أو السور المحيط بالخزانات السطحية من جهة وحدود أرض المحطة و/أو أي بناء عليها بما فيها مولد الكهرباء من جهة أخرى عن (15) متراً.
6. أن يكون شكل ومظهر المحطة حضاري وجمالي.
7. أن يتوفر في محطة تعبئة الغاز الكهرباء ومصدراً للمياه الصالحة للشرب، وإمكانات التخلص من النفايات السائلة والصلبة، ونظام اتصال هاتفي عام وخاص.
8. أن تتوفر الأدوات والإمكانات اللازمة لتقديم الإسعافات الأولية.
9. أن تتوفر في محطة تعبئة الغاز جميع شروط السلامة العامة التي تقرها سلطة الدفاع المدني وشروط السلامة المهنية والسلامة المرورية وحماية البيئة التي تقرها الجهات المختصة.

## مادة (26)

## رسوم الترخيص

1. تستوفي (50%) من رسوم سكن (أ) ووفق أحكام نظام الأبنية والتنظيم للهيئات المحلية الساري المفعول، إذا كان الاستعمال المرخص لغايات السكن أو المزارع الحيوانية.
2. تستوفي رسوم الاستعمال التنظيمي لغير الاستعمالات المذكورة في الفقرة (1) من هذه المادة، وفقاً لأحكام نظام الأبنية والتنظيم الساري المفعول.
3. يراعى عند ترخيص أي بناء كان قد أنشئ قبل سريان أحكام هذا النظام دون ترخيص أو زيادات على الترخيص الممنوح، ولكن بصورة لا تتعارض مع أحكام هذا النظام، أن يتم استيفاء الرسوم المنصوص عليها في النظام المعمول به.
4. تستوفي رسوم المخالفات وفق أحكام نظام الأبنية والتنظيم للهيئات المحلية المعمول به.

**مادة (27)****أحكام عامة**

تنطبق أحكام نظام الأبنية والتنظيم للهيئات المحلية المعمول به فيما لم يرد له نص في هذا النظام.

**مادة (28)****الإلغاء**

تُلغى كافة أنظمة الأبنية والتنظيم المعمول بها قبل صدور أحكام هذا النظام في المناطق خارج حدود المخططات الهيكلية، على أن تبقى جميع المشاريع والرخص الصادرة بمقتضاها سارية المفعول، وتسري عليها أحكام هذا النظام كما لو أنها وضعت أو منحت بمقتضى أحكامه.

**مادة (29)****السريان والنفاذ**

على الجهات المختصة كافة، كل فيما يخصه، تنفيذ أحكام هذا النظام، ويعمل به من تاريخ صدوره، وينشر بالجريدة الرسمية.

صدر في مدينة رام الله بتاريخ: 2016/02/16 ميلادية

الموافق: 7/ جمادى الأولى 1437 هجرية

**رامي حمد الله**

**رئيس الوزراء**