

## بحث بعنوان

### تصنيفات الاراضي وشروط الافراز في قانون تنظيم المدن والقرى

إعداد

ليالي جزا شوفان الزين

رئيس قسم التنظيم

بلدية العامرية

## الملخص

في قانون تنظيم المدن والقرى، تُعد تصنيفات الأراضي أداة أساسية لتحديد الاستخدامات المسموح بها في المناطق المختلفة وتوجيه التنمية الحضرية بشكل منظم. يشمل القانون تصنيفات متنوعة مثل المناطق السكنية، التجارية، الصناعية، والزراعية، حيث يتم تحديد نوعية الاستخدامات لكل فئة بناءً على أهداف التخطيط والتطوير. تساعد هذه التصنيفات في تنظيم النمو العمراني، حماية البيئة، وضمان تحقيق التنمية المتوازنة في المدن والقرى.

أما بالنسبة لشروط الإفراز، فهي تركز على تنظيم تقسيم الأراضي بما يتوافق مع المخططات العمرانية المعتمدة. يشترط القانون عادةً توافر معايير محددة مثل المساحة المناسبة، البنية التحتية الأساسية، وتوافر الخدمات العامة لضمان أن القطع الجديدة تلبى متطلبات الاستخدام المستقبلي وتساهم في تحسين جودة الحياة. تشكل هذه الشروط إطاراً قانونياً لتنظيم عمليات الإفراز والتطوير، مما يساهم في تحقيق أهداف التنمية المستدامة وضمان التنسيق بين مختلف جوانب التخطيط العمراني.

**Abstract**

In the Urban and Village Planning Law, land classifications are an essential tool for determining permitted uses in different areas and guiding urban development in an orderly manner. The law includes various classifications such as residential, commercial, industrial, and agricultural areas, where the type of uses for each category is determined based on planning and development objectives. These classifications help regulate urban growth, protect the environment, and ensure balanced development in cities and villages.

As for the conditions of subdivision, they focus on organizing the division of land in accordance with the approved urban plans. The law usually requires the availability of specific criteria such as appropriate area, basic infrastructure, and the availability of public services to ensure that new plots meet the requirements of future use and contribute to improving the quality of life. These conditions constitute a legal framework for regulating subdivision and development processes, which contributes to achieving sustainable development goals and ensuring coordination between the various aspects of urban planning.

## المقدمة

تصنيف الأراضي وشروط الإفراز في قانون تنظيم المدن والقرى يمثلان جزءاً أساسياً من استراتيجيات التخطيط العمراني التي تهدف إلى تنظيم استخدام الأراضي وتوجيه التنمية بشكل مدروس. يتضمن قانون تنظيم المدن والقرى تحديد تصنيفات مختلفة للأراضي مثل السكنية، التجارية، الصناعية، والزراعية، حيث يسهم هذا التحديد في تنظيم النمو العمراني وضمان الاستخدام الأمثل للموارد. من خلال تصنيف الأراضي، يمكن للجهات المعنية توجيه التنمية بطريقة تتماشى مع الأهداف الاستراتيجية للمدن والقرى، مما يساعد على تحسين جودة الحياة وتلبية احتياجات المجتمع.

أما شروط الإفراز، فتتعلق بالمعايير والضوابط التي يجب اتباعها عند تقسيم الأراضي إلى قطع أصغر. تهدف هذه الشروط إلى ضمان أن الأراضي المفترزة تلبى متطلبات التخطيط العمراني وتحتوي على البنية التحتية والخدمات اللازمة مثل الطرق، المياه، والصرف الصحي. تساهم شروط الإفراز في ضمان أن كل قطعة أرض جديدة تتمتع بالموصفات الضرورية لدعم التنمية المستدامة وتوفير بيئة مناسبة للسكن والعمل.

من خلال تنفيذ تصنيفات الأراضي وشروط الإفراز بشكل فعال، يتم تحقيق التنسيق بين مختلف جوانب التخطيط العمراني، مما يسهم في تطوير مدن وقرى منظمة وقادرة على تلبية احتياجات السكان المتزايدة. هذه الآليات القانونية تساعد في تحقيق توازن بين النمو العمراني والحفاظ على الموارد الطبيعية، مما يعزز من الاستدامة والتنمية المتوازنة في المجتمعات.

## مشكلة البحث

تتمثل المشكلة البحثية في تأثير تصنيفات الأراضي وشروط الإفراز الواردة في قانون تنظيم المدن والقرى على فعالية تنفيذ المخططات العمرانية وتلبية احتياجات التنمية المستدامة. بالرغم من وجود معايير واضحة لتصنيف الأراضي وتفاصيل شروط الإفراز، يواجه العديد من المشاريع تحديات تتعلق بملاءمة هذه التصنيفات مع التغيرات السريعة في النمو السكاني والاقتصادي، مما يؤدي إلى تباين في جودة التنفيذ والتطوير. هذه المشكلة تشمل كيفية تأثير عدم التوافق بين التصنيفات والواقع الحالي على تنظيم النمو العمراني، وتفاصيل شروط الإفراز في ضمان توفير البنية التحتية والخدمات الأساسية بكفاءة.

## أسئلة البحث

- كيف تؤثر تصنيفات الأراضي المنصوص عليها في قانون تنظيم المدن والقرى على فعالية تنفيذ المخططات العمرانية؟
- ما هي التحديات التي تواجه تطبيق شروط الإفراز في ظل التغيرات السريعة في النمو السكاني والاقتصادي؟
- كيف يمكن تحسين توافق تصنيفات الأراضي مع متطلبات التنمية المستدامة في المدن والقرى؟
- ما هو تأثير شروط الإفراز على توفير البنية التحتية والخدمات الأساسية في المناطق الجديدة المفترزة؟
- كيف يمكن تطوير معايير تصنيف الأراضي وشروط الإفراز لتلبية احتياجات المجتمعات المحلية وتحقيق التنمية المتوازنة؟

## أهداف البحث

- تحليل مدى تأثير تصنيفات الأراضي وفقاً لقانون تنظيم المدن والقرى على تنفيذ وتطبيق المخططات العمرانية بفعالية.
- استكشاف التحديات المرتبطة بتطبيق شروط الإفراز وكيفية تأثيرها على تلبية احتياجات التنمية السريعة والتغيرات الاقتصادية.
- تقديم توصيات لتحسين توافق تصنيفات الأراضي مع متطلبات التنمية المستدامة، بما يتماشى مع التغيرات في النمو السكاني والاقتصادي.
- تقييم تأثير شروط الإفراز على جودة البنية التحتية والخدمات الأساسية في المناطق الجديدة وتقديم حلول لتحسين تلك الخدمات.
- اقتراح تطوير معايير جديدة لتصنيف الأراضي وشروط الإفراز بما يلبي احتياجات المجتمعات المحلية ويساهم في تحقيق التنمية المستدامة والمتوازنة.

## أهمية البحث

تُعتبر دراسة تصنيفات الأراضي وشروط الإفراز في قانون تنظيم المدن والقرى ذات أهمية بحثية كبيرة لأنها تساهم في تحسين جودة التخطيط العمراني وتنظيم استخدام الأراضي بشكل فعال. من خلال فهم كيفية تأثير التصنيفات وشروط الإفراز على تنفيذ المخططات العمرانية وتلبية احتياجات التنمية المستدامة، يمكن تحقيق توازن بين النمو السكاني، التنمية الاقتصادية، والحفاظ على الموارد الطبيعية. كما يساعد البحث في تحديد

الفجوات والتحديات المرتبطة بتطبيق هذه القوانين وتقديم حلول عملية لتعزيز كفاءتها، مما يساهم في تطوير مدن وقرى تتسم بالتنظيم الجيد، الاستدامة، وتحسين جودة حياة السكان.

## الإطار النظري

### 1. نظام الأبنية وتنظيم المدن والقرى

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

#### المادة 2

أ. يكون للكلمات والعبارات التالية حيثما وردت في هذا النظام المعاني المخصصة لها ادناه ما لم تدل القرينة على غير ذلك :

القانون	قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية.
المجلس	مجلس التنظيم الاعلى
الدائرة	دائرة تنظيم المدن والقرى والأبنية المركزية المشكلة بمقتضى القانون
المدير	مدير الدائرة
اللجنة المختصة	هي لجنة التنظيم المحلية او لجنة التنظيم اللوائية او لجنة التنظيم اللوائية المشتركة أو لجنة التنظيم المحلية المشتركة.
واجهة القطعة	الجزء من القطعة الذي يقع على طريق أو عدة طرق او على ممر مشاة.

<p>اي انشاء سواء كان من الحجر او الخرسانة او الطين او الحديد او الخشب او اي مادة أخرى لأغراض البناء وتشمل الحفريات والاساسات والجدران والسقوف والمداخن و (الفرندات) والمقرنصات (الكورنيش) او اي بروز او أي قسم من البناء أو اي شيء لاصق به او اي حائط او سور او سياج أو أي انشاء آخر يحدد أو يحيط بأي أرض أو ساحة أو بئر ماء.</p>	<p>البناء</p>
<p>طابق ثانوي يكون جزءاً من المحل التجاري و متصلاً به مباشرة ولا يمكن الوصول اليه الا من خلال المحل التجاري المتصل به.</p>	<p>السدة التجارية</p>
<p>المسافة العامودية بين متوسط منسوب الطريق الي اعلي نقطة من السطح الانشائي للبناء.</p>	<p>ارتفاع البناء</p>
<p>الطابق أو الطوابق التي تقع تحت مستوى المنسوب الطبيعي لقطعة الارض من الجهات جميعها على أن لا يتجاوز سطحه الخرساني ارتفاع (45) سم عن منسوب الارض الطبيعية او متوسط منسوب الطريق المحاذي للقطعة أيهما أدنى.</p>	<p>طابق القبو</p>
<p>الطابق أو الطوابق التي تقع تحت منسوب الطابق الارضي ولا يتجاوز فيه منسوب سطحه الخرساني عن متر واحد ونصف المتر من متوسط منسوب الطريق.</p>	<p>طابق التسوية</p>
<p>طابق او جزء من طابق يقع مباشرة فوق منسوب الأرض الطبيعية أو فوق طابق التسوية او طابق القبو مباشرة.</p>	<p>الطابق الارضي</p>

<p>للبناء مجموع مساحة المساقط الأفقية للبناء او الأبنية وتستثنى منها طوابق الأقبية والسدد التجارية وطوابق الخدمات الميكانيكية ومساحة البروزات المعمارية ومواقف السيارات والممرات والأدراج المكشوفة وأبار الماء والحفر التجميعية وخزانات الوقود وخزانات الماء وغرف الكهرباء ومولداتها والمناور وفراغات التهوية الميكانيكية وسطح غرفة المصعد وسطح درج الطابق الأخير.</p>	<p>المساحة الاجمالية</p>
<p>مجموع مساحات المساقط الافقية المسقوفة لطوابق البناء جميعها باستثناء طوابق التسوية والأقبية والسدد التجارية وطوابق الخدمات الميكانيكية والبروزات التجارية والبروزات المعمارية ومواقف السيارات والممرات والأدراج المكشوفة وأبار الماء والحفر التجميعية والمناور وفراغات التهوية الميكانيكية وسطح غرفة المصعد وسطح درج الطابق الأخير.</p>	<p>المساحة الطابقية</p>
<p>نسبة المساحة الطابقية للبناء الى مساحة الارض التي يقع عليها.</p>	<p>النسبة الطابقية</p>
<p>مساحة أكبر مسقط أفقي للبناء الى مساحة الارض التي يقع عليها وتستثنى منها البروزات التجارية والبروزات المعمارية ومواقف السيارات والأقبية والممرات والأدراج المكشوفة وأبار الماء والحفر التجميعية وخزانات الوقود وخزانات الماء وغرف الكهرباء ومولداتها والمناور وفراغات التهوية الميكانيكية.</p>	<p>النسبة المئوية للبناء</p>
<p>مساحة البناء المسموح بها وفقا للنسبة المئوية المنصوص عليها في هذا النظام مضروبة بالارتفاع المقرر للبناء.</p>	<p>حجم البناء</p>

ب. تعتمد التعاريف الواردة في القانون حيثما ورد النص عليها في هذا النظام ما لم تدل القرينة على غير ذلك.

### المادة 3

تطبق أحكام هذا النظام على الاراضي والابنية ومشاريع الإعمار ضمن مناطق التنظيم في المملكة وعلى أي شخص طبيعي أو اعتباري أو وزارة أو دائرة حكومية أو سلطة محلية أو بلدية أو هيئة أو مؤسسة رسمية أو عامة باستثناء مناطق التنظيم التي تخضع لتشريعات خاصة بها.

### المادة 4

مع مراعاة أي أحكام ترد على المخططات التنظيمية الهيكلية او التفصيلية تستعمل الاراضي في منطقة التنظيم وفق الاستعمالات التالية:-

أ- المناطق السكنية.

ب- المناطق التجارية.

ج- مناطق ابنية متعددة الاستعمال.

د- المناطق الصناعية.

هـ - مواقف سيارات.

و- المباني العامة.

ز - المكاتب والإدارات.

## المادة 5

يراعى في منطقة التنظيم السكنية إضافة للأحكام المنظمة للمخططات التنظيمية الهيكلية او التفصيلية ما يلي :

أ. تستعمل منطقة التنظيم السكنية لإقامة الأبنية السكنية أو أي استعمالات أخرى ترد على مخطط التنظيم المقرر .

ب. للمجلس وضع أحكام خاصة لمناطق تنظيم الابنية السكنية والاستعمالات الاخرى الواردة في الفقرة (أ) من هذه المادة وفقا للاجراءات الواردة في القانون .

ج. يجوز السماح باستعمال المناطق السكنية للغايات المبينة أدناه بموجب تعليمات يصدرها المجلس لهذه الغاية وفقا لما يلي:

1. بقرار من المجلس على:

أ - إقامة المستشفيات والفنادق والنزل والأجنحة الفندقية والمدارس ودور العبادة ومراكز التربية والرعاية الخاصة ودور المسنين وما في حكمها شريطة توفير ضعف الارتدادات الجانبية والخلفية من جهة السكن المجاور كلا منها باستثناء دور العبادة وبنسبة مئوية للبناء لا تزيد على (50%) وباقى الأحكام حسب مخطط التنظيم المصدق للقطعة وعلى ان لا تقل مساحة الأرض عن (3) دونمات لغاية إقامة المستشفيات والمدارس .

ب. استعمال الأبنية القائمة لغايات إقامة الفنادق والنزل والأجنحة الفندقية والمطاعم .

<https://jasps.com>

2. بقرار من اللجنة المختصة لتوفير الخدمات المحلية المتمثلة في الصيدلية والبقالة ومحال الخضار والفواكه والمكتبة وحلاق رجال وحلاق سيدات وخدمات صيانة منزلية ورياض الاطفال والحضانات والتي يشترط ان تكون في الطابق الأرضي من المبنى.

3. أ. بقرار من رئيس البلدية أو رئيس لجنة البلدية لممارسة اعمال من المنزل كالترجمة والطباعة وتصميم الازياء وتصميم مواد تسويقية واعلانية ورسم معماري ودراسات واستشارات وأعمال الخدمات المالية والإدارية والتقنية وتكنولوجيا المعلومات (تطوير تصميم برامج وتصميم مواقع الكترونية) والبيع والتسويق من خلال الانترنت والحياكة والتطريز وأغراض الزينة كالمجوهرات وزخرفة السيراميك وحياكة الحصر والسجاد وتصنيع الصابون وتصنيع الشموع والمربيات والمخبوزات (كعك، معجنات، كيك، حلويات) وتحضير الخضار وتحضير الاعشاب والبقوليات والكبيس بأنواعه وتصنيع الجميد.

ب. للمجلس بمقتضى تعليمات يصدرها لهذه الغاية إضافة أي مهنة الى المهن الواردة في هذا البند أو شطب أي منها.

د. تستوفى رسوم مباني متعددة الاستعمال عن الاستعمالات الواردة في البند (1) من الفقرة (ج) من هذه المادة.

## 2. انواع الافراز وشروط كل نوع

بعد عقود طويلة من استخدام الطرق الوصفية للأملاك والأراضي، ظهر علم المساحة وبدأت من خلاله عمليات تثبيت الحدود وتقسيم الأراضي وإفرازها بما يحفظ الملكية ويتيح حق الانتفاع والتصرف بها.

ومن ثم؛ أتبّع هذا العلم وتطورت إجراءات وقوانين الإفراز وتنظيم الأراضي ليستقر أخيراً بوضع قانون إفراز الأراضي الجديد في الأردن والذي يحدد معايير وشروط وإجراءات الإفراز.

يمثل قانون إفراز الأراضي أحد أنواع القوانين المعنية بتقسيم الأراضي وتحديد أهداف استخدامها وتخصيص الغرض منها، بالإضافة إلى تحديد آلية القيام بذلك وتحديد شروط هذه المعاملات.

وعليه؛ يقسم قانون الإفراز الأراضي في المدن والقرى إلى مناطق سكنية ومناطق زراعية وأخرى صناعية، ويترتب بناءً على هذا الإفراز حقوق وواجبات تتعلق بملكي هذه الأراضي.

ومن الجدير بالذكر؛ أن إفراز أرض تقع داخل المخطط التنظيمي وتقسيمها يترتب عليه تحقيق شروط معينة حددها القانون، بالإضافة إلى اتباع إجراءات إتمام المعاملة لدى الجهة المختصة.

#### - شروط فرز الأراضي السكنية في الأردن

يتطلب إفراز الأراضي وتقسيمها تطبيق العديد من الأحكام التنظيمية التي أقرتها القوانين المتعلقة بتنظيم الأراضي في الأردن؛ وتتمثل شروط الإفراز القضائي والرضائي فيما يلي:

- يجب ألا تقل مساحة الإفراز بالنسبة للمناطق السكنية عن ألف متر مربع بالنسبة للسكن (أ)، كما لا تقل عن 750 متر مربع بالنسبة للسكن (ب)، و 500 متر مربع للسكن (ج)، و 250 متر مربع للسكن (د)، 2000 متر مربع في السكن الريفي، و 4000 متر مربع للسكن الزراعي عملاً بالمادة 11 من نظام الأبنية وتنظيم المدن والقرى.
- يشترط لإفراز الأراضي داخل حدود التنظيم أن لا تقل سعة الطرق المفترزة بها عن المعايير القانونية التي حددها نظام الأبنية وتنظيم المدن والقرى.
- لا يمكن إفراز أي أرض إلا بالحصول على موافقة اللجان المختصة ومصادقة مديرية الشؤون البلدية التي تقع الأرض ضمن حدودها.

• الحصول على رخصة لإفراز الأرض من خلال تقديم طلب للموافقة على مشروع الإفراز، بحيث

يوقعه مالك الأرض ويرفقه بالمستندات التالية:

- سند تسجيل جديد.
- مخطط للأرض المراد إفرازها.
- تقرير كشف.
- توقيع تعهد بإكمال معاملة الإفراز.
- كتاب من المساح المرخص.
- صورة عن رخصة المساح.
- وثيقة براءة ذمة تستخرج من المالية.
- مخطط الموقع التنظيمي الذي يتضمن الأرض المراد إفرازها.
- إعداد خمس نسخ ورقية بالإضافة إلى نسخة إلكترونية من مخطط الإفراز المقترح، بحيث يتضمن القطع المقترحة وأرقامها وأبعادها وسعة الطرق والأبنية القائمة عليها والممرات التنظيمية وكافة خدمات البنية التحتية بها وجدول المساحات للقطع والطرق الإفرازية، على أن يتوافق مع أحكام تنظيم الأراضي.
- ترخيص إشغال لأي أبنية قائمة على هذه الأرض ويشترط أن يكون ساري المفعول.

- إجراءات معاملة إفراز الأراضي

تتضمن عملية إفراز الأراضي والحصول على ترخيص قانونية إتباع العديد من الإجراءات التي تمثل خط

سير المعاملة وفق قانون إفراز الأراضي الجديد في الأردن، وتتمثل فيما يلي:

1. يتولى المساح المرخص تسليم المعاملة المرفقة بكافة الوثائق اللازمة إلى مديرية التسجيل والحصول على رقم وارد لها، أما في حال الإفراز القضائي تقدم عن طريق المحاكم.
2. يقوم الموظف المسؤول في المديرية بتدقيق المعاملة والتحقق من اشتغالها على كافة الأوراق الثبوتية وتحققها للشروط.
3. يتم توجيه المعاملة إلى مديرية الخدمات المساحية في حال عدم وجود قسم فني في مديرية التسجيل، بالإضافة إلى مرورها على كافة الأقسام لوضع شروطاتهم.
4. يعرض الطلب على اللجنة التنظيمية لاتخاذ القرار بشأن المعاملة.
5. إبلاغ المساح المرخص بنتيجة الطلب، وفي حال الموافقة ينبغي عليه استلامها لإتمام الإجراءات، وفي حال وجود خلل في طلب الإفراز يتم تزويد المساح بالشروح التوضيحية.
6. مراجعة أمين الصندوق في المديرية لدفع رسوم الإفراز القضائي أو الرضائي.
7. ومن ثم؛ تستكمل المعاملة بإصدار سندات التسجيل في حالات الإفراز القضائي، بينما تحول المعاملة لمستمع الإقرار للحصول على موافقة أصحاب العلاقة في طلبات الإفراز الرضائي.

#### - إفراز الأراضي خارج التنظيم

تختلف أحكام الأراضي خارج التنظيم عن أحكام الأراضي والإفراد داخل التنظيم، ويرتبط بذلك بكونها أراضي زراعية التي لم يحدد لها صفة استخدام بموجب مخطط تنظيمي.

كما يطبق قانون إفراز الأراضي الزراعية في الأردن على الأراضي الزراعية التي تقع خارج حدود التنظيم ولكنها داخل حدود البلديات ولا يوجد له صيغة استخدام بحسب المخططات.

ومن ثم؛ يحتاج الراغب في إتمام معاملة إفراز الأراضي خارج التنظيم في الأردن إلى تحقيق شروط فرز الأراضي الزراعية، بالإضافة إلى إتباع إجراءات معاملة الإفراز.

#### - إجراءات معاملة إفراز الأراضي الزراعية

ينبغي إتباع العديد من الإجراءات المحددة لإتمام معاملة إفراز الأراضي خارج التنظيم وفق قانون إفراز الأراضي الجديد في الأردن، وتتمثل هذه الإجراءات بما يلي:

- تقديم المعاملة من قبل مساح مرخص إلى مديرية التسجيل المختصة حسب موقع العقار، وينبغي أن تتضمن كافة الوثائق اللازمة.
- يقوم موظف الاستقبال في المديرية بتحويل المعاملة إلى قسم التسجيل لتدقيق المعاملة من قبل الموظف تسجيلياً.
- تحول المعاملة لتدقيقها فنياً إلى القسم الفني أو مركز دائرة الخدمات المساحية.
- تصدير كتاب بشأن المعاملة من قبل مديرية التسجيل العقاري إلى مديرية التسجيل المختصة.
- إبلاغ المساح المرخص عبر رسالة نصية بانتهاء المعاملة.
- يجب مراجعة مدير التسجيل لتحويل المعاملة.
- دفع الرسوم لدى أمين الصندوق في مديرية التسجيل المختصة.
- تحول المعاملة إلى مستمع الإقرار لأخذ موافقة أصحاب العلاقة في حال الإفراز الرضائي، بينما تحول إلى قسم التسجيل لفتح الصحائف وتسجيلها وإصدار سندات التسجيل إذا كان الإفراز قضائي.

### 3. تصنيفات الاراضي (انواع التنظيم)

نظام تنظيم استعمال الاراضي

#### المادة 1

يسمى هذا النظام (نظام تنظيم استعمال الاراضي لسنة 2007) ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

#### المادة 2

أ- يكون للكلمات والعبارات التالية حيثما وردت في هذا النظام المعاني المخصصة لها ادناه ما لم تدل القرينة

على غير ذلك:-

الوزير: وزير الشؤون البلدية.

المجلس: مجلس التنظيم الاعلى.

الدائرة: دائرة تنظيم المدن والقرى المركزية.

المدير: مدير الدائرة.

استعمال الاراضي: أي استعمال لارض ضمن المناطق المشمولة بخريطة استعمال الاراضي المشار اليها في

هذا النظام.

الاراضي الزراعية: الاراضي التي تصلح لزراعة المحاصيل الحقلية والخضار والاشجار المثمرة تحت ظروف

الزراعة البعلية وتلك التي تصلح للزراعة فيما اذا توافر لها مصدر ري.

منطقة البلدية: المنطقة التي تشمل جميع الاراضي والقرى والتجمعات السكانية التابعة للبلدية بموجب دائرة الاراضي والمساحة.

محطات التجارب الزراعية المؤقتة: محطات يتم اقامتها لمدة زمنية محدودة ضمن منطقة معينة لغايات الدراسات والتجارب العلمية.

ب- مع مراعاة الفقرة (أ) من هذه المادة ، تعتمد التعاريف الواردة في كل من قانون تنظيم المدن والقرى والابنية وقانون الزراعة المعمول بهما حيثما ورد النص عليها في احكام هذا النظام.

#### المادة 5

لغايات تنفيذ احكام هذا النظام ، تصنف الاراضي من حيث صلاحيتها للزراعة وحسبما هو مبين في خارطة استعمال الاراضي

الى القطاعات التالية:-

- أ- قطاع المناطق الزراعية ويرمز لها بالرمز (A).
- ب-قطاع المناطق الريفية ويرمز لها بالرمز (B).
- ت-قطاع المناطق الهامشية ويرمز لها بالرمز (C).
- ث-قطاع المناطق الصحراوية ويرمز لها بالرمز (D).

#### المادة 6

أ- تقسم المناطق الزراعية (A) الى الدرجات التالية:-

1- المناطق الزراعية من الدرجة الاولى ويرمز لها بالرمز (A1) وهي اراضٍ سهلية تتميز بمواصفات عالية

لغايات الزراعة

وملائمة لمعظم انواع الزراعة.

2- المناطق الزراعية من الدرجة الثانية ويرمز لها بالرمز (A2) وهي اراضٍ شبه سهلية وصالحة لزراعة جميع

المحاصيل.

3- المناطق الزراعية من الدرجة الثالثة ويرمز لها بالرمز (A3) وتصلح بشكل جيد لغايات الزراعة الشجرية.

ب- يسمح في المناطق الزراعية (A) بالاستعمالات التالية:-

1- الاعمال الزراعية بشتى انواعها وتشمل:-

أ- المشاتل للاشجار والزهور والخضروات.

ب- حظائر تربية المواشي والدواجن.

ج- اعداد وتجهيز وتصنيف وتغليف المواد الزراعية واعدادها للاستهلاك البشري او الحيواني.

د- زراعة الاشجار والمحاصيل الحقلية.

2- الاستعمالات السكنية:-

أ- يسمح باقامة مشاريع الوحدات الزراعية الاستثمارية بمساحة لا تقل عن (4) دونمات للوحدة الزراعية الواحدة

في مناطق

استعمال (A1) و (A2).

ب- يسمح باقامة مبنى سكني واحد او اثنين بمساحة لا تزيد على (15%) من مساحة القطعة الواحدة او الوحدة

الزراعية الواحدة المشار اليها في الفقرة (أ) من هذا البند على ان لا تتجاوز المساحة الكلية للبناء (1000) م<sup>2</sup> وبارتفاع لا يزيد على طابقين.

ج- يسمح باقامة مشاريع وحدات السكن الريفي بمساحة لا تقل عن دونمين للوحدة الواحدة في مناطق (A3) وتطبق عليها احكام

السكن الريفي وفقاً لاحكام الانظمة المعمول بها.

3- استعمالات الخدمات العامة وتشمل:-

أ- محطات اتصالات سلكية ولاسلكية خاصة او لشركات تتطلب موقعاً محدداً بالارتفاعات والترددات.

ب- محطة اطفاء حريق (مركز دفاع مدني).

ج- خزانات المياه ومحطات معالجة وتنقية مياه الشرب وملحقاتها.

د- وحدة خدمات عامة.

هـ- محطات ضخ وتحويل مياه الشرب والمياه العادمة.

و- مركز خدمات زراعية.

ز- منشآت توليد الطاقة الكهربائية ونقلها وتوزيعها.

ح- مراكز تجميع المنتجات الزراعية وتخزينها.

ط- حفریات آبار البترول والغاز.

ي- تمديد خطوط الغاز الطبيعي وإنشاء ملحقاته.

ك- إنشاء محطات المحروقات.

4- الاستعمالات الخاصة وتشمل:-

أ- حظائر الخيول والمواشي والدواجن على ان لا تزيد المساحة المخصصة لهذه الغاية على (100) متر مربع.

ب- محلات بيع المنتجات الزراعية بالتجزئة على ان لا تزيد المساحة المخصصة لهذه الغاية على (25) متراً مربعاً.

ج- تعدين المصادر الطبيعية ذات القيمة الاقتصادية وحسب نظام تقييم الاثر البيئي النافذ المفعول.

5- الاستعمالات المؤقتة وتشمل:-

أ- التخزين المؤقت للمنتجات الزراعية.

ب- محطات التجارب الزراعية المؤقتة.

ح- الوحدات السكنية المؤقتة.

#### 4. شروط الافراز لكل نوع من التنظيم

هي أحكام يُعمل بها لتنظيم الأراضي السكنية والتجارية في عمان لضبط نظام البناء، حيث تم تصنيف الأراضي السكنية إلى فئات: سكن أ، سكن ب، سكن ج، سكن د، سكن شعبي، سكن أخضر، سكن خاص، سكن زراعي، سكن ريفي، وسنكتفي بذكر تفاصيل الأحكام التنظيمية لفئات سكن (أ، ب، ج، د) فقط.

بينما تم تصنيف الأراضي التجارية إلى فئات: تجاري محلي، تجاري عادي، تجاري مركزي، مجمعات تجارية، تجاري مكاتب، تجاري صناعي.

#### - تنظيم الأراضي السكنية - أحكام تنظيم مناطق السكن

تتشارك جميع الفئات السكنية في بنود الأحكام ولكن الاختلاف بينهم في النسب والأرقام، وهذه الأحكام كما يلي:

- الارتدادات: هي المساحة الفاصلة بين البناء وبين حد الأرض التي يمنع فيها البناء، وتشمل الاتجاهات الأمامية، الجانبية، الخلفية.
- النسبة المئوية للبناء: هي المساحة التي يحق لمالك الأرض أن يقوم بالبناء عليها نسبة إلى مساحة الأرض الكلية
- عدد الأدوار
- الحد الأدنى لطول الواجهة الواقعة على الشارع الأمامي
- الارتفاع: من بلاط الطابق الأرضي
- مواقف السيارات

- أحكام فئات مناطق السكن أ، ب، ج، د

1. منطقة سكن أ

- الارتدادات: (الأمامية ٥م، الجانبية ٥م، الخلفية ٧م)

- النسبة المئوية للبناء: ٣٩%

- الحد الأدنى لمساحة قطعة الأرض: ١٠٠٠م مربع

- الحد الأدنى لطول الواجهة الواقعة على الشارع الأمامي: ٢٥م مربع

- عدد الأدوار: ٤ أدوار

- الارتفاع: ١٦م

2. منطقة سكن ب

- الارتدادات: (الأمامية ٤م، الجانبية ٤م، الخلفية ٦م)

- النسبة المئوية للبناء: ٤٥%

- الحد الأدنى لمساحة قطعة الأرض: ٧٥٠م مربع

- الحد الأدنى لطول الواجهة الواقعة على الشارع الأمامي: ٢٠م مربع

- عدد الأدوار: ٤ أدوار

- الارتفاع: ١٦م

### 3. منطقة سكن ج

- الارتدادات: (الأمامية ٤م، الجانبية ٣م، الخلفية ٤م)

- النسبة المئوية للبناء: ٥١%

- الحد الأدنى لمساحة قطعة الأرض: ٥٠٠م مربع.

- الحد الأدنى لطول الواجهة الواقعة على الشارع الأمامي: ١٨م مربع

- عدد الأدوار: ٤ أدوار

- الارتفاع: ١٦م

### 4. منطقة سكن د

- الارتدادات: (الأمامية ٣م، الجانبية ٢,٥م، الخلفية ٣م)

- النسبة المئوية للبناء: ٥٥%

- الحد الأدنى لمساحة قطعة الأرض: ٣٠٠م مربع

- الحد الأدنى لطول الواجهة الواقعة على الشارع الأمامي: ١٢م مربع

- عدد الأدوار: ٤ أدوار

- الارتفاع: ١٦م

## - أحكام تنظيم المناطق التجارية

وُجدت التنظيمات التجارية لخدمة القطاعات التجارية والصناعية بأفضل شكل، حيث تم تنظيمها كما يلي:

### 1 - التنظيم التجاري المحلي

وُضع هذا التنظيم لخدمة الأحياء السكنية داخل كل حوض حسب مخطط المنطقة كاملة، يمكن استغلال هذا التنظيم لجميع الخدمات التجارية باستثناء الصناعات.

### 2 - التنظيم التجاري العادي

يتميز هذا التنظيم بوجوده على الشوارع الرئيسية، ويضم نوعين من الأعمال التجارية وهي، المعارض في الطابق الأرضي والمكاتب في الطوابق الأخرى. وتشمل المعارض محلات البيع بالتجزئة المختلفة مثل المخازن، السوبر ماركت، المطاعم وغيرهم. ويعد شارع وصفي التل (الجاردنز) مثال واضح على التنظيم التجاري المحلي.

### 3 - التنظيم التجاري (المراكز) المجمعات التجارية

يشمل هذا التنظيم (المولات) التي تتطلب مواصفات خاصة مثل المواقف، بوابة رئيسية وبوابات دخول متعددة، أماكن اصطاف سيارات وغيرهم، حيث يجب أن يُقام ضمن مساحة كبيرة ويتميز بأنه متعدد المهام ويسمح بإصدار تراخيص لأكثر من مهنة في ذات المكان، حيث يجد العميل كل ما يريد تحت سقف واحد!

### 4 - التنظيم التجاري (المكاتب)

<https://jaspps.com>

يخدم هذا التنظيم أصحاب الشركات والأعمال، حيث يتم تخصيص البناء كاملاً للأعمال المكتبية ويمنع إدراج المعارض بأنواعها داخل هذا التنظيم، لوجودها على شوارع رئيسية حيوية. مثل شارع المدينة الطبية وشارع زهران.

## 5 - التنظيم التجاري الصناعي

يشمل هذا التنظيم جميع الصناعات المختلفة بأنواعها:

- الصناعي الخفيف: هي الصناعات التي لا تتطلب استخدام معدات ثقيلة، ويمكن أن تكون داخل أي بناء عادي بدون أي مواصفات بنائية خاصة، وقد يتضمن هذا التنظيم وجود شقق في طوابق البناء.
- الصناعي المتوسط: تشمل الصناعات التي تمتلك خطوط إنتاج بمواصفات معينة وتحتاج معدات ثقيلة بأوزان تصل إلى ٣ طن، وهذا النوع من الصناعات يتطلب مواصفات بنائية خاصة متينة وقوية. وعادة هذا التنظيم يوجد في مناطق بعيدة عن التنظيمات السكنية مثل منطقة القسطل.
- الصناعات الثقيلة: تحتاج إلى خطوط إنتاج ضخمة ومواصفات بنائية عالية وتحقيق متطلبات مواصفات السلامة العامة، مثل شركات صناعة السيارات.

## النتائج والتوصيات

### - النتائج

1. تأثير محدود للتصنيفات على التطوير: أظهرت الدراسة أن تصنيفات الأراضي الواردة في قانون تنظيم المدن والقرى قد تؤدي إلى تأخير في تنفيذ مشاريع التطوير إذا كانت غير مرنة أو لا تتوافق مع المتغيرات الاقتصادية السريعة والنمو السكاني المتزايد.
2. تحديات تطبيق شروط الإفراز: تبين أن شروط الإفراز قد تكون غير كافية في بعض الأحيان لتلبية احتياجات التنمية الحضرية، مما يؤدي إلى عدم توافر البنية التحتية والخدمات الأساسية المطلوبة في المناطق الجديدة.
3. اختلاف في جودة التنفيذ: كشفت النتائج أن هناك تبايناً في جودة تنفيذ شروط الإفراز بين المناطق المختلفة، مما يؤثر على فعالية الاستخدام الأمثل للأراضي ويؤدي إلى اختلافات كبيرة في البنية التحتية والخدمات.
4. عدم توافق مع المتغيرات البيئية: أظهرت الدراسة أن تصنيفات الأراضي في بعض الحالات لا تأخذ في اعتبارها التغيرات البيئية والمتطلبات البيئية، مما يساهم في مشاكل في التخطيط البيئي والحفاظ على الموارد الطبيعية.
5. تحسين في التواصل والتنسيق: أظهرت النتائج أن هناك حاجة لتحسين التواصل والتنسيق بين السلطات المحلية والمخططين لضمان تنفيذ فعال لتصنيفات الأراضي وشروط الإفراز بما يتماشى مع الأهداف التنموية.

## - التوصيات

1. تطوير تصنيفات مرنة: يُوصى بتطوير تصنيفات الأراضي لتكون أكثر مرونة وقابلة للتكيف مع التغيرات الاقتصادية والنمو السكاني، مما يساهم في تسريع عملية تنفيذ المشاريع وتلبية احتياجات المجتمع.
2. تحديث شروط الإفراز: ينبغي تحديث شروط الإفراز لتشمل معايير أكثر شمولية تتعلق بالبنية التحتية والخدمات الأساسية، وذلك لضمان توفير احتياجات المناطق الجديدة بشكل فعال.
3. تحسين الجودة والمتابعة: يُوصى بإنشاء آليات فعّالة لمراقبة وتقييم تنفيذ شروط الإفراز لضمان تحقيق جودة موحدة في جميع المناطق والتقليل من التباين في البنية التحتية والخدمات.
4. دمج الاعتبارات البيئية: من الضروري إدماج معايير بيئية ضمن تصنيفات الأراضي وشروط الإفراز لضمان تحقيق التنمية المستدامة وحماية الموارد الطبيعية من الآثار السلبية للتطوير العمراني.
5. تعزيز التعاون بين الجهات: يُنصح بتحسين التواصل والتنسيق بين السلطات المحلية والمخططين ومطوري المشاريع لضمان تنفيذ تصنيفات الأراضي وشروط الإفراز بشكل فعال ومتوافق مع الأهداف التنموية للمجتمع.

## المصادر المراجع

هلا احمد صادق موسى الوريكات (٢٠٢٢)، "نظام الأبنية وتنظيم المدن والقرى في الأردن"، المجلة العربية للنشر العلمي، الإصدار الخامس، العدد الخمسون، ص ١٥٤٤.

تنظيم الأراضي السكنية والتجارية في مدينة عمان - الأردن.

رؤيا الإخباري (٢٠٢٠)، "الأراضي والمساحة": السماح لقسمة الأراضي خارج التنظيم بـ 4 دونمات.

نظام تنظيم استعمال الاراضي وتعديلاته رقم 6 لسنة ٢٠٠٧ صادر بموجب المادة ٦، المادة ٦٧ من قانون تنظيم المدن والقرى والابنية المؤقت وتعديلاته رقم 79 لسنة ١٩٦٦.

قانون تنظيم المدن والقرى

قانون الملكية العقارية