

تعليمات تحديد أحكام الأعمار التفصيلية لفئات مناطق التقسيم التنظيمي

في منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة رقم (148) لسنة (2009)

صادرة بموجب قرار مجلس المفوضين في سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة رقم (1154) تاريخ (2009/12/8) استناداً للفقرة (ب) من المادة (5) من نظام التنظيم وترخيص الإعمار في منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة رقم (32) لسنة 2004

المادة (1):

تسمى هذه التعليمات " تعليمات تحديد أحكام الأعمار التفصيلية لفئات مناطق التقسيم التنظيمي في منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة" ويعمل بها من تاريخ نشرها في الجريدة الرسمية.

المادة (2):

يكون للكلمات والعبارات التالية حيثما وردت في هذه التعليمات المعاني المخصصة لها في المادة (2) من نظام التنظيم وترخيص الإعمار لمنطقة العقبة الاقتصادية الخاصة أو كما يلي ما لم تدل القرينه على غير ذلك .

القانون	: قانون منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة.
النظام	: نظام التنظيم وترخيص الإعمار في منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة رقم (32) لسنة 2004
التعليمات	: تعليمات تحديد أحكام الأعمار التفصيلية لفئات مناطق التقسيم التنظيمي في منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة.
المنطقة	: منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة.
السلطة	: سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة.
المجلس	: مجلس المفوضين في السلطة
الجهة المنظمة	: الجهة المخولة في السلطة بإعداد المخططات التنظيمية لمنطقة التنظيم ومراقبة تنفيذها وفقاً لأحكام القانون وقانون التنظيم و النظام وهذه التعليمات.
الجهة المرخصة	: المجلس باعتباره لجنة التنظيم اللوائية والمحلية أو أي لجنة خاصة يشكلها المجلس وفق أحكام القانون تكون مخولة بمتابعة ترخيص الإعمار وضبطه والمراقبة اللاحقة على أي منها وتطبيق أحكام القانون وقانون التنظيم والنظام والتعليمات وقرارات المجلس الصادرة بمقتضاه.

المادة (3): أهداف التعليمات:

تهدف هذه التعليمات إلى وضع معايير التطوير لفئات التقسيمات التنظيمية للأراضي المعتمدة في المخطط العام لاستعمالات الأراضي في منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة والتي تشمل (16) فئة حسب ما تم تحديده في تعليمات تفصيل الاستعمالات المتاحة حسب فئات التقسيمات التنظيمية رقم (151) لسنة (2009) .

وتشكل معايير التطوير تحديد الحدود المتاحة لارتفاعات المباني ، كثافة الأعمار ، الارتدادات ، أصغر مساحة إفرافية ، أقصى نسبة طابقية وغيرها من المواصفات التي تحدد معايير التطوير.

المادة (4): معايير التطوير:

4 - 1 معايير تطوير التنظيم السكني:

4 - 1 - 1 معايير تطوير التنظيم السكني ذات الكثافة المتدنية:

أدنى مساحة إفرافية	250 متراً مربعاً
أقصى ارتفاع	7 متر
أدنى عرض للشارع	12 متراً
أدنى طول للواجهة الأمامية	16 متراً
أقصى نسبة طابقية	0.8
مواقف السيارات	بناء على شروط ومتطلبات مواقف السيارات في نظام البناء المعتمد

* يتم تحديد الارتدادات بناء على مخططات التنظيم التفصيلي والشروط الخاصة بالموقع

4 - 1 - 2 معايير تطوير التنظيم السكني ذات الكثافة المتوسطة:

أدنى مساحة إفرافية	360 متراً مربعاً
أقصى ارتفاع	10.5 متر
أدنى عرض للشارع	12 متراً
أدنى طول للواجهة الأمامية	16 متراً
أقصى نسبة طابقية	1.20
مواقف السيارات	بناء على شروط ومتطلبات مواقف السيارات في نظام البناء المعتمد

* يتم تحديد الارتدادات بناء على مخططات التنظيم التفصيلي والشروط الخاصة بالموقع

4 - 1 - 3 معايير تطوير التنظيم السكني ذات الكثافة المرتفعة:

أدنى مساحة إفرافية	500 متر مربع
أقصى ارتفاع	14 متراً
أدنى عرض للشارع	12 متراً
أدنى طول للواجهة الأمامية	20 متراً
أقصى نسبة طابقية	1.60
مواقف السيارات	بناء على شروط ومتطلبات مواقف السيارات في نظام البناء المعتمد

* يتم تحديد الارتدادات بناء على مخططات التنظيم التفصيلي والشروط الخاصة بالموقع

4 - 1 - 4 معايير التطوير الخاصة لفئة التنظيم السكني مرتفع الكثافة/ الفئات الخاصة: يمكن أن يصدر مجلس المفوضين بناء على توجيه من مديرية التخطيط والدراسات موافقة خاصة ضمن المناطق التنظيمية السكنية مرتفعة الكثافة حسب معايير التطوير التالية:

أدنى مساحة إفرافية	1000 متر مربع
أقصى ارتفاع	24.5 متراً
أدنى عرض للشارع	14 متراً
أدنى طول للواجهة الأمامية	25 متراً
أقصى نسبة طابقية	2.80

مواقف السيارات	بناء على شروط ومتطلبات مواقف السيارات في نظام البناء المعتمد
----------------	--

- ملاحظة 1: يتم تحديد الارتدادات بناء على مخططات التنظيم التفصيلي والشروط الخاصة بالموقع.
- ملاحظة 2: الحد الأقصى للكثافة السكنية النهائية 40 وحدة سكنية / 100 متر مربع

4 - 2 الخطوط العريضة لمخططين داخل منطقة تنظيم المنتجعات السياحية:

أدنى مساحة إفرافية	تحدد حسب الاستعمال متر مربع
أقصى ارتفاع	13 متراً
أدنى عرض للشارع	20 متراً
أعلى نسبة بناء **	30%
مواقف السيارات	بناء على شروط ومتطلبات مواقف السيارات في نظام البناء المعتمد

- معايير التطوير الدقيقة لقطع الأراضي المفرزة ضمن مشاريع المنتجعات السياحية ستكون موضعاً لاقتراح المخطط وموافقة مديرية التخطيط، هذه المعايير يجب أن تكون متوافقة مع الخطوط العريضة المبينة أعلاه.
- النسبة الطابقية متروكة لاقتراح المخطط وموافقة مديرية التخطيط.

4 - 3 معايير تطوير التنظيم السياحي الحضري:

أدنى مساحة إفرافية	1000 متر مربع
أقصى ارتفاع	27 متراً
أدنى عرض للشارع	14 متراً
أدنى طول للواجهة الأمامية	25 متراً
أقصى نسبة طابقية	3.0
مواقف السيارات	بناء على شروط ومتطلبات مواقف السيارات في نظام البناء المعتمد

* معايير التطوير خاصة بقطع الأراضي المفرزة النهائية ضمن فئة التنظيم السياحي الحضري

** يتم تحديد الارتدادات بناء على مخططات التنظيم التفصيلي والشروط الخاصة بالموقع
*** يمكن السماح بالتنظيم السكني أو التجاري أو متعدد الاستعمال على قطع الأراضي المفرزة النهائية ضمن التنظيم السياحي الحضري على أن تتبع في تطويرها لمعايير التطوير للتنظيم المسموح به.

4 - 4 معايير تطوير متعدد الاستعمالات:

4 - 4 - 1 معايير تطوير التنظيم متعدد الاستعمالات ذات الكثافة المتدنية:

أدنى مساحة إفرافية	250 متراً مربعاً
أقصى ارتفاع	7 متر
أدنى عرض للشارع	10 متر
أدنى طول للواجهة الأمامية	14 متراً

أقصى نسبة طابقيّة	0.7
مواقف السيارات	بناء على شروط ومتطلبات مواقف السيارات في نظام البناء المعتمد

* يتم تحديد الارتدادات بناء على مخططات التنظيم التفصيلي والشروط الخاصة بالموقع
4 - 4 - 2 معايير تطوير التنظيم متعدد الاستعمالات ذات الكثافة المتوسطة:

أدنى مساحة إفرافية	360 متراً مربعاً
أقصى ارتفاع	14 متراً
أدنى عرض للشارع	10 متر
أدنى طول للواجهة الأمامية	16 متراً
أقصى نسبة طابقيّة	1.4
مواقف السيارات	بناء على شروط ومتطلبات مواقف السيارات في نظام البناء المعتمد

* يتم تحديد الارتدادات بناء على مخططات التنظيم التفصيلي والشروط الخاصة بالموقع .

4 - 4 - 3 معايير تطوير التنظيم متعدد الاستعمالات ذات الكثافة المرتفعة:

أدنى مساحة إفرافية	500 متر مربع
أقصى ارتفاع	24.5 متراً
أدنى عرض للشارع	14 متراً
أدنى طول للواجهة الأمامية	16 متراً
أقصى نسبة طابقيّة	3.0
مواقف السيارات	بناء على شروط ومتطلبات مواقف السيارات في نظام البناء المعتمد

* يتم تحديد الارتدادات بناء على مخططات التنظيم التفصيلي والشروط الخاصة بالموقع .

4 - 5 معايير تطوير التنظيم التجاري:

4 - 5 - 1 معايير تطوير التنظيم التجاري ذات الكثافة المتدنية:

أدنى مساحة إفرافية	500 متر مربع
أقصى ارتفاع	9.5 متراً
أدنى عرض للشارع	14 متراً
أدنى طول للواجهة الأمامية	16 متراً
أقصى نسبة طابقيّة	1.5
مواقف السيارات	بناء على شروط ومتطلبات مواقف السيارات في نظام البناء المعتمد

* يتم تحديد الارتدادات بناء على مخططات التنظيم التفصيلي والشروط الخاصة بالموقع

4 - 5 - 2 معايير تطوير التنظيم التجاري ذات الكثافة المتوسطة:

أدنى مساحة إفرافية	360 متراً مربعاً
أقصى ارتفاع	16.5 متراً
أدنى عرض للشارع	14 متراً
أدنى طول للواجهة الأمامية	16 متراً
أقصى نسبة طابقية	2.5
مواقف السيارات	بناء على شروط ومتطلبات مواقف السيارات في نظام البناء المعتمد

* يتم تحديد الارتدادات بناء على مخططات التنظيم التفصيلي والشروط الخاصة بالموقع .
4 - 5 - 3 معايير تطوير التنظيم التجاري ذات الكثافة المرتفعة:

أدنى مساحة إفرافية	120 متراً مربعاً
أقصى ارتفاع	27 متراً
أدنى عرض للشارع	14 متراً
أدنى طول للواجهة الأمامية	10 متر
أقصى نسبة طابقية	4.5
مواقف السيارات	بناء على شروط ومتطلبات مواقف السيارات في نظام البناء المعتمد

* يتم تحديد الارتدادات بناء على مخططات التنظيم التفصيلي والشروط الخاصة بالموقع .

4 - 6 معايير تطوير التنظيم الحكومي/ الخدمات المجتمعية/ الإدارية:

أدنى مساحة إفرافية	750 متراً مربعاً
أقصى ارتفاع	17.5 متراً
أدنى عرض للشارع	16 متراً
أدنى طول للواجهة الأمامية	20 متراً
أقصى نسبة طابقية	1.6
مواقف السيارات	بناء على شروط ومتطلبات مواقف السيارات في نظام البناء المعتمد

* يتم تحديد الارتدادات بناء على مخططات التنظيم التفصيلي والشروط الخاصة بالموقع .

4 - 7 معايير تطوير تنظيم الصناعات الخفيفة:

أدنى مساحة إفرافية	500 متر مربع
أقصى ارتفاع**	12 متراً
أدنى عرض للشارع***	16 متراً
أدنى طول للواجهة الأمامية	20 متراً
أعلى نسبة تغطية للموقع	60%
أقصى نسبة طابقية	1.0
مواقف السيارات	بناء على شروط ومتطلبات مواقف السيارات في نظام البناء

- * يتم تحديد الارتدادات بناء على مخططات التنظيم التفصيلي والشروط الخاصة بالموقع .
- ** المباني والهياكل التي تحتاج الى أكثر من 12م ارتفاع تتطلب تصريح خاص .
- *** لا يسمح بإنشاء مداخل خاصة من الطرق الرئيسية، ولا يسمح بإنشاء أكثر من مدخلين للموقع من الواجهة الأمامية كما ويلزم تجميل الحدائق على طول الواجهة الأمامية.
- **** يجب إخفاء المرافق الغير جميلة عن خطوط النظر .
- ***** يجب أن تكون المكاتب والوحدات الإدارية التابعة للمبنى على الواجهة الأمامية لقطعة الأرض .

4 - 8 معايير تطوير تنظيم الصناعات الثقيلة:

أدنى مساحة إفرازية	5000 متر مربع
أقصى ارتفاع***	10.5 متراً للمباني الإدارية و20 متراً للمرافق الصناعية
أدنى عرض للشارع	20 متراً
أدنى طول للواجهة الأمامية	40 متراً
أعلى نسبة تغطية للموقع	60% ****
أقصى نسبة طابقية	1.0
مواقف السيارات	بناء على شروط ومتطلبات مواقف السيارات في نظام البناء المعتمد

- * لا تقل الارتدادات عن 50 متراً وتحدد جميعها بناء على مخططات التنظيم التفصيلي والشروط الخاصة بالموقع .
- ** لا يسمح بإنشاء مداخل خاصة من الطرق الرئيسية، ولا يسمح بإنشاء أكثر من مدخلين للموقع من الواجهة الأمامية كما ويلزم تجميل الحدائق على طول الواجهة الأمامية .
- *** تحتاج المرافق الصناعية التي يزيد ارتفاعها على 20 متراً تصريح خاص .
- **** النسبة الطابقية غير مطبقة .
- ***** يجب أن تكون المكاتب والوحدات الإدارية التابعة للمبنى على الواجهة الأمامية لقطعة الأرض.

4 - 9 معايير تطوير التقسيمات التالية:

- تنظيم مرافق ميناء/مطار/ سكة حديد.
- تنظيم منافع العامة.
- تنظيم للاستخدامات الخاصة.
- تنظيم منطقة خضراء/ مفتوحة/ ترويحية.
- تنظيم محمية طبيعية.
- تنظيم تطوير مستقبلي.

تخضع معايير تطوير التقسيمات التنظيمية المشار إليها أعلاه لاقتراح المختصين وموافقة مديرية التخطيط والدراسات على المخططات الأولية المقترحة.

المهندس حسني أبو غيدا
رئيس مجلس مفوضي سلطة

العقبة الاقتصادية الخاصة

منطقة