



إبني بناء أخضر و أحصل على حوافز من أمانة عمان



إعطاء تسهيلات لدفع عوائد التنظيم الخاصة و التعويض
يتم الاستفادة من هذا الحافز كافة معاملات المشاريع الخاضعة لمعايير دليل المباني الخضراء
الأردني دون النظر إلى درجة تصنيف المبنى

يتم تحصيل رسوم عوائد
التنظيم و التعويض عند
الحصول على الموافقات من
اللجان المختصة .

يتم استيفاء عوائد التنظيم و التعويض لأغراض تطوير البنية
التحتية و رفع سويتها و تطوير شبكة النقل العام و إعداد
دراسات الحلول المرورية و تنفيذها مثل مشاريع الأنفاق و
الجسور و التقاطعات المرورية.

يتم استيفاء عوائد التنظيم الخاصة و
التعويض على المشاريع الاستثمارية الكبرى
استنادا لأحكام المادتين ٤٧ و ٥٢ من قانون
تنظيم المدن و القرى



نوع التسهيل المقترح:

□ إعطاء المطور لأي مشروع يخضع لتعليمات دليل المباني الخضراء
الأردني تسهيلات لدفع الرسوم حيث يتم تقسيط المبلغ المطلوب دفعه
لمدة تتراوح من خمس إلى ستة سنوات.

استخدام مفهوم **خدمة المكان الواحد (One Stop Shop)** لإنجاز معاملات المشاريع الخاضعة لمعايير دليل المباني الخضراء الأردني.

✓ يتم مخاطبة صاحب العلاقة أولاً بأول و إعلامه بمراحل سير إجراءات الترخيص.

✓ يتم مخاطبة كافة الجهات المعنية (**الدفاع المدني، شركة الكهرباء، مياهنا، الأثاب، الإتصالات....**) من قبل الشخص المسؤول لإستكمال إجراءات الترخيص.

✓ وضع مسار سريع (**Fast Track**) لإجراءات التدقيق الفني من قبل المهندسين المدققين ويتم تعيين (**Account Executive**).

الهدف من الحافز:

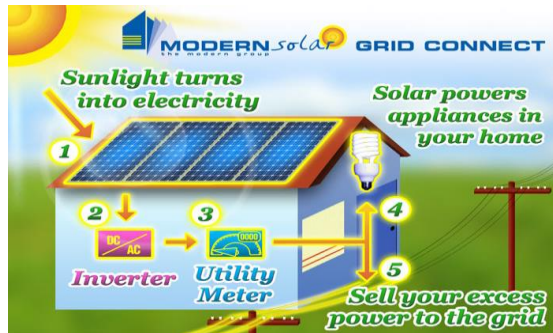
- إختزال الوقت اللازم لإستكمال إجراءات الترخيص و توفير وقت المطور و المكتب المصمم.
- تقليل كلفة المراجعات و المتابعات المختلفة بين دوائر البلديات و الوزارات و المؤسسات المعنية
- ضمان تقليل معدل تردد المعاملات على الجهات المعنية بالترخيص من خلال طبيعة عمل الشخص المعين على متابعة المشروع (**Account Executive**)



الحافز الثالث: استغلال الأسطح و مظلات المواقف للطاقة الشمسية

يتم الاستفادة من هذا الحافز كافة معاملات المشاريع الخاضعة لمعايير دليل المباني الخضراء و كذلك المشاريع العادية

يسمح باستغلال الأسطح و مظلات المواقف لغايات تركيب الوحدات الشمسية التي تولد الطاقة الكهربائية ..



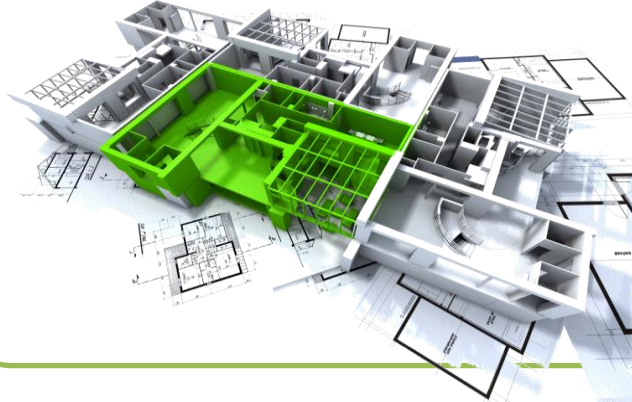
الهدف من الحافز:

تحقيق أكبر فائدة من الطاقة الشمسية ضمن مساحات المشروع المرخصة.

يتم الإستفادة من هذا الحافز كافة معاملات المشاريع الخاضعة لمعايير دليل المباني الخضراء الأردني و ذلك حسب درجة تصنيف المبنى

علاوة النسبة الطابقية (Density Bonus):

هي الزيادة بنسب معينة على النسبة الطابقية الاصلية و يتم ترجمتها الى مساحة طابقية اضافية .



الهدف من الحافز:

- تعويض المطور أو مالك المشروع عن زيادة الكلفة المترتبة على تطبيق معايير دليل المباني الخضراء الأردني من خلال الكلفة الإضافية للتصميم و الإشراف و التنفيذ .

التصنيف للمباني ضمن مبدأ علاوة النسبة الطابقيّة (Density Bonus)

التصنيف	الزيادة
D	%10
C	%15
B	%20
A	%25

الجدول (١)



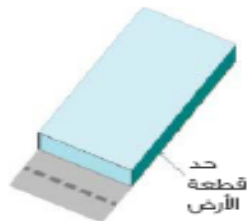
مفهوم أبنية وتنظيم النسبة الطابقية

هو مفهوم يمثل حجم البناء ويكون عبارة عن مجموع مساحات طوابق البناء مقسومة على مساحة قطعة الأرض. وتدرج قيمة النسبة الطابقية في جداول الأحكام ويمكن من خلالها معرفة المساحة القصوى المسموحة لبناء ما على قطعة أرض معينة عن طريق ضرب قيمة النسبة المدرجة في الجدول في مساحة قطعة الأرض.

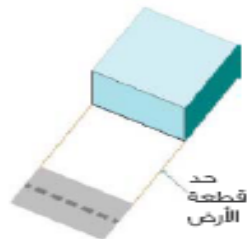
مثال: إذا كانت قطعة أرض بمساحة ٢٠٥٠٠م^٢ والنسبة الطابقية لها = ٢ فإن مساحة البناء المسموح تطويرها (وضمن مغلف البناء) = ٢٠٣٠٠٠م^٢.

ملاحظة: تم استبدال مفهوم النسبة المئوية بالطابقية، لإعطاء المطورين والمالكين والمهندسين المعماريين المرونة في تصميم المباني.

النسبة الطابقية = ١
مساحة البناء = ٢٠٦٠٠م^٢
البناء يغطي ١٠٠٪ من مساحة الأرض
ويرتفع طابق واحد



النسبة الطابقية = ١
مساحة البناء = ٢٠٦٠٠م^٢
البناء يغطي ٥٠٪ من مساحة الأرض
ويرتفع طابقين

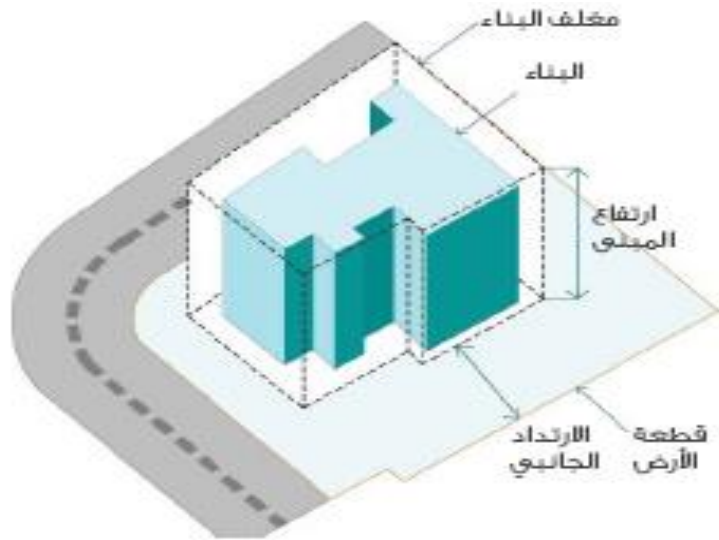


النسبة الطابقية = ١
مساحة البناء = ٢٠٦٠٠م^٢
البناء يغطي ٢٥٪ من مساحة الأرض
ويرتفع أربعة طوابق



مفهوم أبنية مغلف البناء

هو حيز وهمي ثلاثي الأبعاد يقع البناء داخله ضمن الأحكام المسموحة. ويحدد المغلف بأدنى حد للارتدادات من جميع الجهات و بسقف الحد الأعلى للإرتفاع. لا يمثل المغلف الحق المكتسب لمساحات البناء فعادة ما تكون النسبة الطابقية، والتي تحدد المساحة الكلية للبناء، أقل منه.



كيفية احتساب علاوة النسبة الطابقيّة :-

علاوة المساحة الطابقيّة (٢٥) = المساحة بعد الزيادة - المساحة حسب احكام النظام

المساحة بعد الزيادة = (النسبة الطابقيّة حسب أحكام النظام + العلاوة حسب فئة تصنيف البناء المستدام (%)) x مساحة الأرض

المساحة بعد الزيادة : هي المساحة الإجماليّة المسموح بناؤها بعد اضافة العلاوة المقترحة على النسبة الطابقيّة



سكن أ

الحد الأدنى لمساحة القطعة = 1000 متر مربع

الحد الأدنى للإرتدادات

الأمامي: 5م

الخلفي: 5م

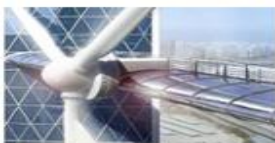
الجانبى: 5م

ارتفاع البناء = 10م

عدد الأدوار = 4

الحد الأدنى لواجهة القطعة = 25م

الحد الأعلى لنسبة البناء = 39%



النسبة الطابقيّة (FAR) = المساحة الكلية للبناء x عدد الطوابق / مساحة الأرض.

سكن أ يسمح ببناء ٤ طوابق، بمساحة ٣٩٠ م^٢ لكل طابق

بالتالي:

$$\text{النسبة الطابقيّة (FAR)} = (390) * (4) / 1000 = 1,56$$

علاوة النسبة الطابقيّة	تصنيف المبنى
١٠%	D
١٥%	C
٢٠%	B
٢٥%	A



حساب علاوة النسبة الطابقية

Density bonus = 10%

Built area* = (original FAR+D.B) x PLOT AREA

$$= (1.56 + 0.10) \times 1000$$

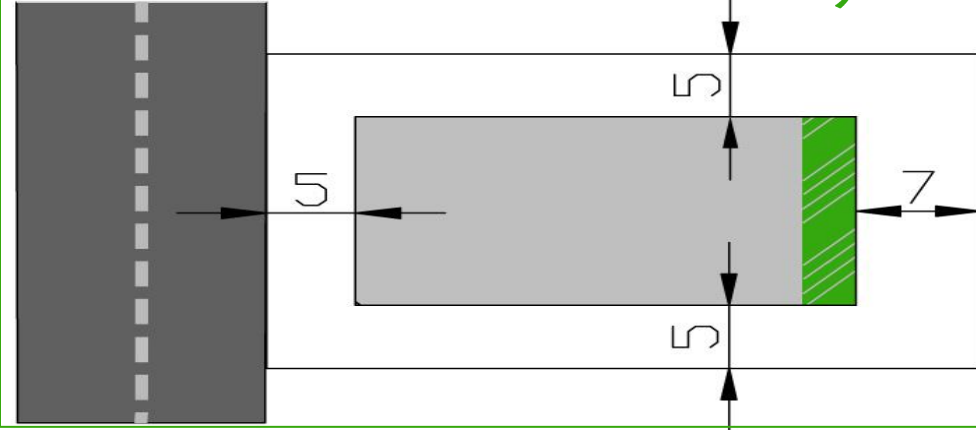
$$= 1660 \text{ sq.m}$$

Density bonus area (sq.m.) = the built up area* - the original built up area

$$= 1660 - 1560$$

$$= 100 \text{ sq.m}$$

توزع على الطوابق حسب علاوة النسبة
الطابقية بحيث ان لا تتجاوز على
الارتدادات



مساحة الطابق حسب الارتدادات = ٢٥٤٢٠ م^٢

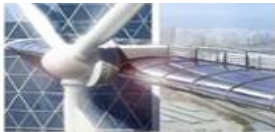
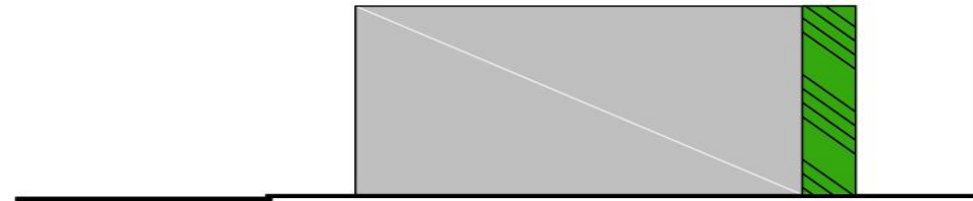
مساحة البناء الكلية حسب الارتدادات = ٤ * ٤٢٠ = ٢٥٦٨٠ م^٢

مساحة الطابق حسب النسبة المئوية = ٣٩٠ م^٢

مساحة البناء الكلية حسب النسبة المئوية = ٤ * ٣٩٠ = ١٥٦٠ م^٢

٤٢٠ - ٣٩٠ = ٣٠ = (٣٠ × ٤ طوابق = ١٢٠ م^٢)

١٦٨٠ - ١٥٦٠ = ١٢٠ م^٢



سكن أجدول علاوة النسبة الطابقية

الزيادة على المساحة المبنية (م ²)*	علاوة النسبة الطابقية	تصنيف المبنى
100	%١٠	D
150	%١٥	C
200	%٢٠	B
250	%٢٥	A

* توزع على الطوابق حسب علاوة النسبة الطابقية

مثال :: متعدد الاستعمال (MU-1300 m²)

الحد الأدنى لمساحة القطعة = 1300 متر مربع

الحد الأدنى للإرتدادات

الأمامي: 3م

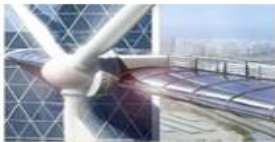
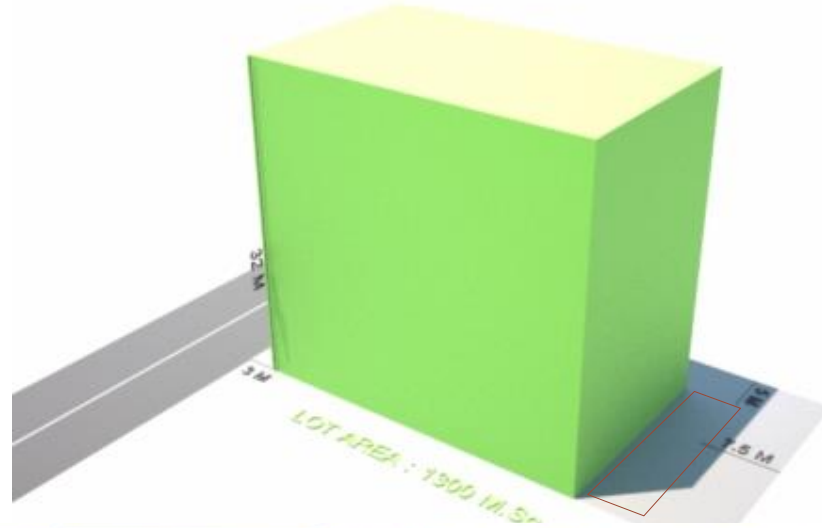
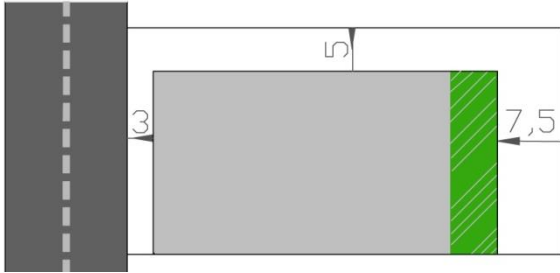
الخلفي: 7,5م

الجانبى: 5م , الجهة الأخرى: صفر

ارتفاع البناء = 32م

عدد الأدوار = 8

الحد الأعلى لنسبة البناء = 50%



متعدد الاستعمال (MU-1700 m2)

الحد الأدنى لمساحة القطعة = 1700 متر مربع

الحد الأدنى للإرتدادات

الأمامي: 3م

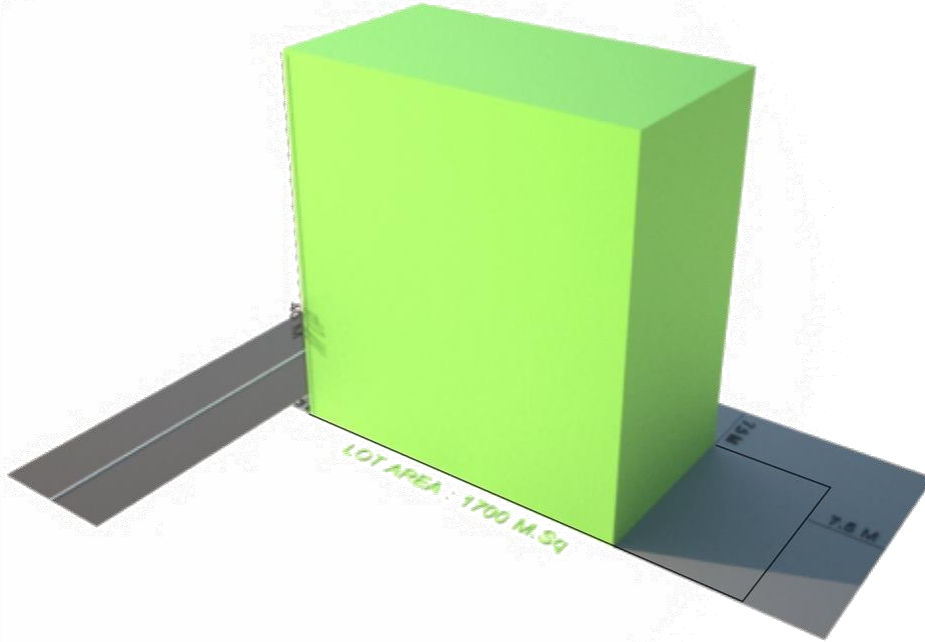
الخلفي: 7,5م

الجانبية: 7,5م

ارتفاع البناء = 32م

عدد الأدوار = 8

الحد الأعلى لنسبة البناء = 45%



مثال :: متعدد الاستعمال (MU - 1700 m2)

المساحة حسب الارتدادات = 2871.75

مساحة البناء الكلية حسب الارتدادات = 871.75 * 8 = 6974 م²

ولكن أحكام متعدد الاستعمال (CIS-1700 m2) تقيد مساحة المسقط الأفقي بنسبة مئوية = 40%
من مساحة الأرض .

بالتالي

مساحة الطابق حسب النسبة المئوية = 760 م²

مساحة البناء الكلية حسب النسبة المئوية = 760 * 8 = 6120 م²

2871.75 - 760 = 2111.75 م²

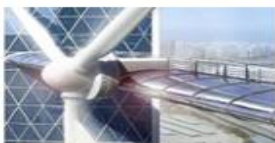
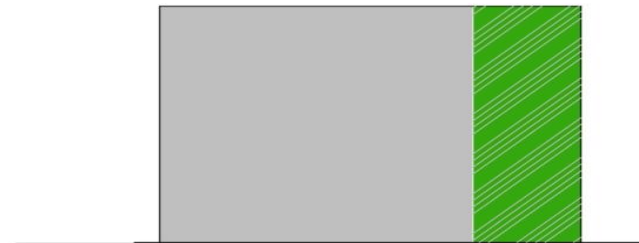
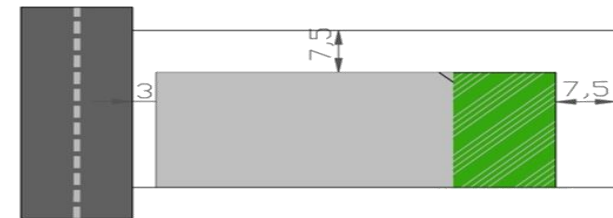
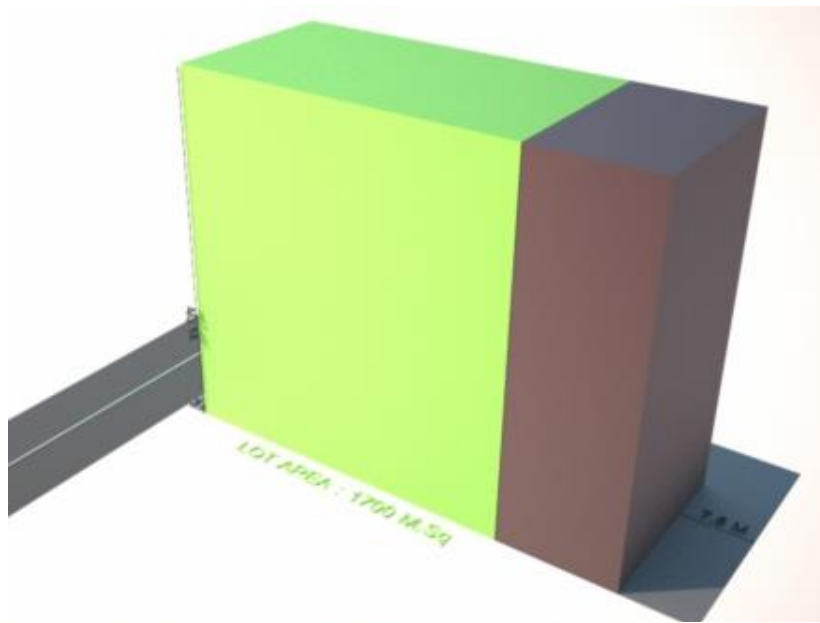
الفرق في المساحة الكلية = 2854 م².

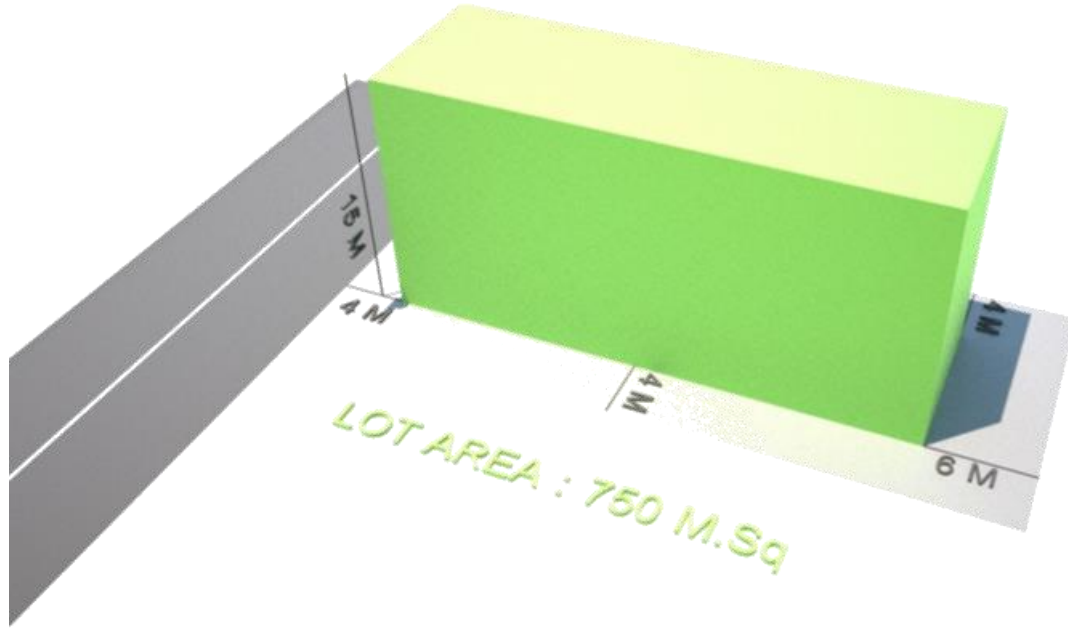
توزع على الطوابق حسب علاوة النسبة الطابقية

الزيادة على المساحة المبينة (م ²)	علاوة النسبة الطابقية	تصنيف المبنى
170	10%	D
255	15%	C
340	20%	B
425	25%	A



المساحة الإضافية التي تمنحها علاوة النسبة الطابقية يمكن تحصيلها في المنطقة التي تبقى من تطبيق النسبة المثوية للبناء بعد أخذ الارتدادات.





مثال :: سكن ب (RES-750 m2)

الحد الأدنى لمساحة القطعة = 750 متر مربع

الحد الأدنى للإرتدادات

الأمامي: 4م

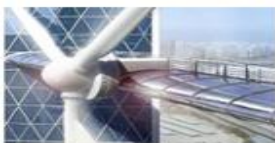
الخلفي: 6م

الجانبى: 4م

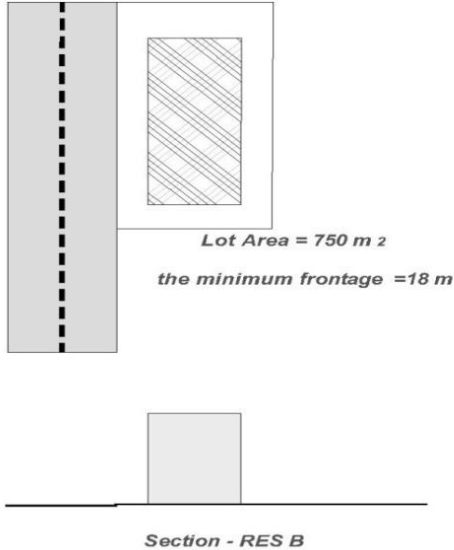
ارتفاع البناء = 16م

عدد الأدوار = 4

الحد الأعلى لنسبة البناء = 45%



R-B Typical Condition



مساحة الطابق حسب الارتدادات = ٣١٦.٦ م^٢

مساحة البناء الكلية حسب الارتدادات = ٣١٦.٦ * ٤ = ١٢٦٦.٦ م^٢

ولكن أحكام متعدد الاستعمال سكن ب تقيّد مساحة المسقط الأفقي بنسبة مئوية = ٤٥% من مساحة الأرض .
بالتالي

مساحة الطابق حسب النسبة المئوية = ٣٣٧.٥ م^٢

مساحة البناء الكلية حسب النسبة المئوية = ٣٣٧.٥ * ٤ = ١٣٥٠ م^٢

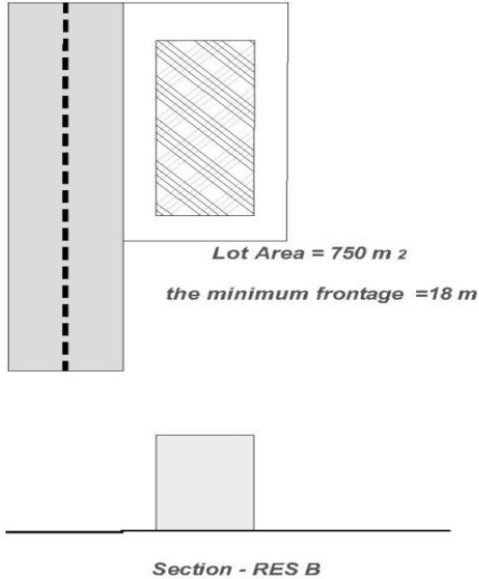
١٢٦٦.٦ - ١٣٥٠ = ٨٣.٤ م^٢

الفرق في المساحة الكلية = ٨٣.٤ م^٢

توزع على الطوابق حسب علاوة النسبة الطابقية



R-B Typical Condition



الزيادة على المساحة المبنية (٢م)	علاوة النسبة الطابقية	تصنيف المبنى
75	%١٠	D
112.5	%١٥	C
150	%٢٠	B
187.5	%٢٥	A





الزيادة على المساحة المبنية الممنوحة (٢ م) حسب علاوة النسبة الطابقيه				الأحكام	الحد الأدنى لمساحة القطعة	التنظيم					
A	B	C	D				Typical Floor area (m2)	خلفي	جانبي ٢	جانبي ١	امامي
250	200	150	100	٣٩٠	7	5	5	5	39%	1000	سكن أ
187.5	150	112.5	75	٣٣٧.٥	6	4	4	4	45%	750	سكن ب
325	260	195	130	٧١٥	7.5	0	5	3	55%	1300	متعدد الاستعمال
425	340	255	170	٧٦٥	7.5	5	5	6	45%	1700	



شكراً