

قرار صادر عن لجنة أمانة عمّان الكبرى

رقم القرار: ٤٥٠

تاريخه: ٢٨ / ١٢ / ٢٥

إن لجنة أمانة عمان الكبرى قد اطلعت على مذكرة معالي رئيس لجنة أمانة عمان رقم (2025/247) التي تشير الى مذكرة نائب مدير المدينة لشؤون التخطيط تاريخ 2025/12/18 ومرفقها اسس تطبيق معايير المباني الخضراء والحوافز المقدمة من امانة عمان الكبرى .
وبعد البحث والمداولة، وبناءً على تنسيب معالي رئيس لجنة أمانة عمان، قررت لجنة امانة عمان الكبرى بالإجماع اقرار اسس تطبيق معايير المباني الخضراء والحوافز المقدمة من امانة عمان الكبرى، وذلك استنادا لأحكام المادة (١١/هـ/م) من قانون امانة عمان رقم (١٨) لسنة 2021 وتعديلاته ..
وإبداع هذا القرار الى الدوائر المعنية في الأمانة لاستكمال الاجراءات اللازمة حسب الأصول.

2025/12/28

رئيس لجنة أمانة عمان

الدكتور يوسف الشواربه

أمين سر المجلس

المهندس علي الحديدي



أسس تطبيق معايير المباني الخضراء والحوافز المقدمة من أمانة عمان الكبرى
وفقاً للقرار رقم (00) والذي أقره مجلس الأمانة بتاريخ 0000/00/00

يهدف القرار رقم 00 بتاريخ 00-00-0000 والمتضمن أسس تطبيق معايير المباني الخضراء والحوافز المقدمة من أمانة عمان الكبرى،
ما يلي:

1. تشجيع الاستثمار الخارجي ودعم المستثمرين، حيث تتبنى الدول والجهات الدولية أنظمة ومعايير عالمية للمباني الخضراء ومشاريع الطاقة المتجددة. وهذا التعديل يسمح للمستثمرين الحصول على حوافز واضحة، الأمر الذي يسهم في جعل مشروعهم الاستثماري أكثر جدوى.
2. تحديد شروط تركيب ألواح الخلايا الشمسية على أسقف مواقف السيارات المكشوفة والمغطاة الى التعليمات السابقة والتي تتضمن فقط أسطح المباني، لضمان سلامة تركيب ألواح الخلايا الشمسية على كافة مرافق المباني بشكل يحقق معايير السلامة العامة والحفاظ على النسق المعماري والجمالي لمدينة عمان وينظم آلية عمل الشركات العاملة في مجال الطاقة المتجددة.

المادة (1)

تسمى هذه الأسس "أسس تطبيق معايير المباني الخضراء والحوافز المقدمة من أمانة عمان الكبرى"

المادة (2)

- في تطبيق هذه الأسس، تكون للكلمات والعبارات المبينة أدناه المعاني الواردة إزاء كل منها، ما لم يدل سياق النص على خلاف ذلك.
- الأمانة: أمانة عمان الكبرى
 - الشهادة: الشهادة المحلية أو الإقليمية أو الدولية الصادرة بموجب أدلة المباني الخضراء المعتمدة من الأمانة.
 - اللجنة: اللجنة المعنية داخل الأمانة.
 - المديرية: مديرية التراخيص.
 - الجهة المصدرة للشهادة: الجهة الفنية المعتمدة محلية أو دولية لمنح الشهادة وفق الأدلة الصادرة، وقد تكون جمعية أو مؤسسة أو شركة.
 - المباني الخضراء: هي الأبنية التي يتم تصميمها وتنفيذها لتستجيب ومتطلبات المعايير العالمية للتنمية المستدامة والتكيف المبني على الأنظمة البيئية ويتم تصميمها وتنفيذها وتوثيقها وفقاً لمواصفات محددة من جهة محلية أو دولية معتمدة المصدرة لشهادات الأبنية الخضراء .

المادة (3)

تهدف هذه الأسس:

- أ. تحسين أداء المباني عن طريق خفض استهلاك الطاقة والمياه والمواد، وتحسين الصحة العامة للمواطنين بواسطة تعزيز التخطيط والتصميم والتنفيذ والتشغيل لكافة أنواع المباني.
- ب. دعم الخطة الإستراتيجية لأمانة عمان الكبرى، وخلق بيئة حضرية وأكثر استدامة.

عبدالله الجوزي

ج. تشجيع المواطنين والمستثمرين وأصحاب المشاريع الإنشائية على تبني مفاهيم البناء الأخضر، من خلال الحوافز المقدمة من أمانة عمان والمرتبطة بالحصول على الشهادة.

المادة (4)

- أ. يحق للأمانة اعتماد شهادات الأبنية الخضراء المحلية والدولية المعترف بها والتي تصدر عن قبل جهة متخصصة للمباني التي تلتزم بمعايير الاستدامة وكفاءة استخدام الموارد وفق معايير واضحة.
- ب. يتوجب أن تكون شهادات الأبنية الخضراء التي يتم اعتمادها متوافقة مع البيئة المحلية والظروف المناخية والتشريعات التنظيمية والبيئية وأحكام التنظيم والبناء وكودات البناء الوطنية المعمول بها.
- ج. تعتبر الشهادات التالية معتمدة من قبل الأمانة بموجبها لغايات منح الحوافز وهي:
1. الشهادة الصادرة وفق دليل المباني الخضراء الأردني. (JGBG).
 2. الشهادة الصادرة وفق برنامج الريادة في الطاقة والتصميم البيئي (LEED).
 3. الشهادة الصادرة وفق برنامج التميز في التصميم لكفاءة أكبر (EDGE).
- د. تقوم اللجنة باعتماد تصنيفات مستويات الشهادات المعمول بها حالياً وفقاً لنوع ومستوى الشهادة كما يلي:

الشهادة	المستوى الأساسي	المستوى المتقدم
دليل المباني الخضراء الأردني	(د)، المعتمد	(أ)، (ب)، (ج)
برنامج الريادة في الطاقة والتصميم البيئي	الفضي	الذهبي، البلاتيني
برنامج التميز في التصميم لكفاءة أكبر	المعتمد	المتقدم

المادة (5)

- أ. تطبق أحكام هذه الأسس على مشاريع إعمار الأبنية الخضراء داخل حدود الأمانة وتسري أحكامها على أي شخص طبيعي أو معنوي.
- ب. تطبق الحوافز الممنوحة وفق ما ورد بهذه الأسس على:
1. الأبنية الجديدة والتي يرغب مالكيها بالبداية بإعمارها كأبنية خضراء.
 2. الأبنية القائمة والتي يرغب مالكيها بإعادة تأهيلها لتصبح أبنية خضراء.
- ج. يعرف المبنى لأغراض الحصول على حوافز الأبنية الخضراء، على أنه وحدة متكاملة قائمة بذاتها، ولا يشمل الوحدات السكنية الفردية داخل المباني السكنية أو الوحدات التجارية الفردية داخل المباني التجارية أو مما شابهها.
- د. يتم تحديد الحوافز التي تنطبق على كل مشروع بناءً على القرارات الصادرة عن اللجنة وتبعاً لمستوى التصنيف الوارد في الشهادة الصادرة، شريطة استيفاء الشروط المحددة في هذه الأسس.
- هـ. يتم منح الحوافز بشكل كلي أو جزئي، أو منح بعض منها دون الأخرى، وذلك وفقاً لواقع الحال، وطبيعة الطلب، وموقع الأرض، ونوع البناء، والمعايير الفنية والتنظيمية ذات العلاقة.

المادة (6)

- يحق للمشاريع ضمن كافة التصنيفات التقدم للحصول على بعض أو كل من الحوافز المالية التالية:
- أ. تخفيض رسوم رخصة البناء المقررة وفق التشريعات المعمول بها.

عبدالله
مشاريع الأبنية الخضراء

ب. إعطاء تسهيلات لدفع عوائد التنظيم وعوائد التحسين وبدل التعويض، ووفق التشريعات والقرارات الصادرة لهذه الغاية.

المادة (7)

يحق للمشاريع الحاصلة على شهادة تصنيف "المستوى المتقدم" التقدم للحصول على بعض أو كل من الحوافز الفنية التالية:

أ. زيادة في النسبة المئوية دون التعدي على حدود الارتداد وحسب تنظيم القطعة وفق الأسس التالية:

1. يتم منح زيادة بنسبة لا تزيد عن 20% كحد أقصى على النسبة المئوية للمبنى في مناطق السكن باستثناء الابنية التراثية.

2. يتم منح زيادة بنسبة لا تزيد عن 20% كحد أقصى على النسبة المئوية للمبنى في مناطق التنظيم التجاري والمكاتب ومتعدد الاستعمال.

3. يتم منح زيادة بنسبة لا تزيد عن 16% كحد أقصى على النسبة المئوية للمبنى في مناطق الصناعات.

ب. بناء طابق إضافي ضمن مختلف المناطق التنظيمية، باستثناء مناطق السكن الخاص، وشريطة ألا يتجاوز ارتفاع المبنى 10% من الارتفاع التنظيمي المحدد، مع توفير مواقف سيارات مخصصة للطابق المضاف حسب الأحكام الصادرة عن الأمانة حول مواقف السيارات.

ج. زيادة عدد الشقق ضمن المبنى على ان لا تقل مساحة الشقة الواحدة (100) متر مربع كحد أدنى في منطقة السكن باستثناء مناطق السكن الخاص، وشريطة ألا يتجاوز عدد الشقق 25% من العدد المسموح من الشقق وفق معادلة الكثافة المقررة وتوفير مواقف سيارات لجميع الشقق.

المادة (8)

يحق للمشاريع ضمن كافة التصنيفات التقدم للحصول على بعض أو كل من الحوافز الفنية التالية:

أ. زيادة نسبة طابق السطح المبنى لتصل الى 30% كحد أقصى ضمن الأبنية السكنية المسموح بها طابق السطح فقط.

ب. السماح باستخدام سطح المبنى لتقديم الخدمات الخاصة بالبنية وقاطنيها ضمن مختلف مناطق التنظيم، دون بناء أي هيكل إنشائي، ودون خلق أي أنشطة تسبب الإزعاج، مع ضمان عدم تشكيل أي مخاطر على السلامة العامة للمبنى والأفراد.

ج. السماح باستخدام المساحة المظلة تحت الخلايا الشمسية وفق أحكام المادة (11) من هذه الأسس، بحيث لا يشكل أي مخاطر على السلامة العامة للمبنى والأفراد.

المادة (9)

أ. تعمل الأمانة وفق التشريعات الصادرة على وضع الآليات ومذكرات التفاهم التي تكفل تسريع إجراءات منح الحوافز الخاصة بكافة الطلبات المقدمة للأبنية الخضراء، وإجراءات إصدار رخصة الإعمار وإذن الإشغال من قبل المديرية المعنية وبالتنسيق مع الجهات المعنية.

عبد
نزار البرعاني

- ب. يحق للأمانة ووفق الآلية المعتمدة أن تقوم بما يلي:
1. الإعلان عن المباني الحاصلة على شهادة بناء أخضر على موقع الأمانة الإلكتروني ومواقع التواصل الاجتماعي بهدف التعريف بها وتمييزها.
 2. وضع وتنفيذ برنامج يتضمن تقديم جوائز متعلقة بالمباني الخضراء بما في ذلك منح درع أو شهادة تقدير لتلك المشاريع.

المادة (10)

- أ. يقدم مالك المشروع أو من يفوضه أو المكتب الهندسي طلبًا للحصول على الحوافز من الأمانة مرفقًا بالبيانات الأساسية، متضمنًا نوع وتصنيف شهادة البناء الأخضر المستهدفة والحوافز المطلوبة.
- ب. تتولى مديرية تراخيص البناء دراسة الطلب والتنسيق مع الجهات المختصة، وتعقد اجتماعًا مع مقدم الطلب لعرض الحوافز الممكنة، وتعد تقريرًا فنيًا يرفع إلى اللجنة.
- ج. تصدر اللجنة قرارها بالحوافز الأولية المشروطة، وتقوم المديرية بإصدار وثيقة الحوافز النهائية التي تعتبر ملزمة ضمن مدتها المحددة، ويترتب على مخالفتها تعديل أو إلغاء الحوافز.
- د. عند التقدم للحصول على رخصة الإعمار، يرفق بالطلب نسخة من العقد الموقع مع الجهة المعتمدة المصدرة لشهادة البناء الأخضر، ووثيقة إثبات الدفع وتعهد من المالك بالالتزام بشروط الحصول على الحوافز، ويجوز تعديل الشهادة عند تغيير المخططات وفق الإجراءات المعتمدة.
- هـ. عند التقدم لإذن الإشغال، ترفق شهادة البناء الأخضر النهائية. وفي حال عدم المطابقة أو انخفاض التصنيف، تعتبر وثيقة الحوافز النهائية لاغية، وتستوفى الغرامات وفق تقرير فني يصدر عن المديرية المختصة، ويحق الاعتراض عليه أمام اللجنة المعنية.
- و. تُستكمل إجراءات إصدار إذن الإشغال بعد تسوية أية مخالفات ودفع الرسوم المستحقة.

المادة (11)

أولاً: متطلبات الأمانة لتكريب وحدات الطاقة الشمسية على أسطح المباني:

1. إثبات ملكية السطح لمقدم الطلب، أو رسالة عدم مانعة من المالك باستغلال السطح لأغراض تركيب وحدات الطاقة الشمسية.
2. تقديم إذن الإشغال للمبنى ساري المفعول.
3. رسالة تغطيه للأمانة موضحة فيها حجم نظام الخلايا والطاقة الكهربائية المولدة.
4. مخطط هندسي لنظام الخلايا الشمسية على الأسطح والأماكن المراد تركيب النظام عليه موضحة عليها أبعاد الألواح الشمسية والأبعاد عن حد التصوين وارتفاع القواعد إن وجدت.
5. تقديم تعهد عدلي من المالك أو من الشركة المنفذة بمراعاة المتطلبات التالية:
 - 1-5 إن يتم تركيب وحدات الخلايا الشمسية بطريقة محكمة وإن يتم مراعاة تأثير الرياح والتلوج عليها.
 - 2-5 مراعاة تأثير وزن نظام الخلايا الشمسية على الأسطح.
 - 3-5 مراعاة عدم تغطية المناور أو إغلاق للممرات.
 - 4-5 يكون ارتفاع الخلايا الشمسية (3) متر كحد أقصى لأعلى نقطة.
 - 5-5 ترك مسافة لا تقل عن 50سم عن حد التصوين.
 - 6-5 ترك مسافات كافية للصيانة بين ألواح الخلايا الشمسية.

عبدالله الزمان

ثانيا: متطلبات الأمانة لتكيب وحدات الطاقة الشمسية على أسقف مواقف السيارات المكشوفة والمغطاة

1. اثبات ملكية قطعة الأرض المقام عليها المواقف لمقدم الطلب أو رسالة عدم ممانعة من المالك لاستغلال الأرض لأغراض تركيب ألواح الخلايا الشمسية على سقف المواقف. (سند تسجيل الأموال غير المنقولة).
2. رسالة تغطية لأمانة عمان موضحا فيها حجم النظام وعدد الألواح
3. في حال المواقف كانت مغطاة، يتم إرفاق صورة عن ترخيص المواقف.
4. مخطط هندسي موضحا فيه توزيع ألواح الخلايا الشمسية على أسقف المواقف وارتفاع الألواح عن سطح الأرض.
5. تعهد عدلي من المالك أو الشركة المنفذة بمراعاة المتطلبات التالية:
 - 1-5 أن يتم تركيب وحدات الخلايا الشمسية بطريقة محكمة وأن يتم مراعاة تأثير الرياح والثلوج عليها.
 - 2-5 أن لا يزيد ارتفاع أعلى نقطة من ارتفاع الخلايا الشمسية عن 3.25 م من سطح الأرض.
 - 3-5 مراعاة السلامة العامة تحت الألواح الشمسية.
 - 4-5 مراعاة تأثير وزن الخلايا الشمسية على سقف المواقف.
 - 5-5 في حال المواقف المكشوفة، يتم تركيب ألواح الخلايا الشمسية على حد نصف الارتداد القانوني للأحكام التنظيمية لقطعة الأرض.

ع
م. طارق أبو زكري