
أسس تطبيق معايير المباني الخضراء و الحوافز المقدمة من أمانة عمان الكبرى (نسخة
معدلة للقرار رقم (19) والذي أقره مجلس الأمانة بتاريخ 25-2-2015)

يهدف التعديل على القرار رقم 19 بتاريخ 25-2-2015 و المتضمن أسس تطبيق معايير المباني الخضراء و الحوافز المقدمة من امانة عمان الكبرى، ما يلي:

1. تشجيع الإستثمار الخارجي ودعم المستثمرين، مثل دول الخليج أو الدول الأجنبية حيث تتبنى هذه الدول أنظمة و معايير عالمية للمباني الخضراء ومشاريع الطاقة المتجددة. حيث ان القرار السابق يتضمن إعطاء حوافز لمشاريع المباني الخضراء التي تتبنى معايير الدليل المحلي الأردني. وهذا التعديل يسمح للمستثمرين من خارج الأردن للحصول على حوافز ليس فقط تسهيل إجراءات الترخيص فحسب و لكن الحصول على مساحات إضافية للمشروع وقد تصل في بعض الأحيان الى طابق إضافي ، الأمر الذي يسهم في جعل مشروعهم الإستثماري أكثر جدوى .

2. إضافة تعليمات لتركيب الواح الخلايا الشمسية على أسقف مواقف السيارات المكشوفة و المغطاة الى التعليمات السابقة و التي تتضمن فقط أسطح المباني، هذا التعديل يضمن سلامة تركيب الواح الخلايا الشمسية على كافة مرافق المباني بشكل يحقق معايير السلامة العامة و الحفاظ على النسق المعماري و الجمالي لمدينة عمان و ينظم الية عمل الشركات العاملة في مجال الطاقة المتجددة.

((ملاحظات:-مرفق مخطط توضيحي لتركيب الواح الخلايا الشمسية على أسطح المباني و أسقف مواقف السيارات المكشوفة والمغطاة.))

المادة (1) تسمى هذه الأسس "أسس تطبيق معايير المباني الخضراء و الحوافز المقدمة من أمانة عمان الكبرى"

المادة (2) التعريفات: في تطبيق هذه الأسس، تكون للكلمات و العبارات المبينة أدناه المعاني الواردة إزاء كل منها، ما لم يدل سياق النص على خلاف ذلك.

- 1- الأمانة: أمانة عمان الكبرى
- 2- دليل المباني الخضراء الأردني: هو الدليل الإرشادي الصادر عن مجلس البناء الوطني عام 2013.
- 3- المعايير العالمية: هي معايير المباني الخضراء المعتمدة عالمياً والمصادق عليها من قبل المجلس الأردني للأبنية الخضراء.
- 4- اللجنة: اللجنة اللوائية للتنظيم و الأبنية .
- 5- الدوائر المختصة: دائرة المشاريع الخاصة، دائرة التخطيط الشمولي.
6. المجلس الأردني للأبنية الخضراء: هو جمعية اردنية مهنية غير ربحية تأسس عام 2009، وقد اعلن المجلس العالمي للأبنية الخضراء أن المجلس هو مجلس كامل العضوية.
- 7-جهة التقييم المختصة : الجهة المعنية بتطبيق معايير دليل المباني الخضراء الأردني الصادر عن مجلس البناء الوطني، أو الجهة المعنية بتطبيق المعايير العالمية و الممثلة بالمجلس الأردني للأبنية الخضراء.
- 8-النسبة الطابقيه: هي مجموع المساحات الطابقيه للمبنى أو لمجموع المباني على مساحة الأرض
- 9- المباني الخضراء: هي المباني التي يتم إنشاؤها بطريقة تستشعر مسؤولية عالية تجاه البيئة، و تستخدم كافة الموارد بأعلى درجة من الكفاءة، و ذلك طيلة فترة إشغال المبنى، إبتداءاً من إختيار الموقع الى التصميم ثم الإنشاء و التشغيل و الصيانه، مع الإهتمام بالناحية الإقتصادية و تعميم الفائدة و الديمومه و الراحة.

المادة (3) الغرض من الأسس:

1. تحسين أداء المباني عن طريق خفض استهلاك الطاقة و المياه و المواد ، و تحسين الصحة العامة للمواطنين بواسطة تعزيز التخطيط و التصميم و التنفيذ و التشغيل لكافة أنواع المباني.
2. دعم الخطة الإستراتيجية لأمانة عمان الكبرى، و خلق بيئة حضرية و أكثر استدامة.
3. تشجيع المواطنين و المستثمرين و أصحاب المشاريع الإنشائية على تبني مفاهيم البناء الأخضر، من خلال الحوافز المقدمة من أمانة عمان و المرتبطة بتطبيق معايير دليل المباني الخضراء الأردني، أو المعايير العالمية.

المادة (4) عند حدوث أي خلاف حول تفسير أي مادة من مواد هذه الأسس، أو وجود مواصفات أو معايير غير واضحة، يعتبر التفسير الذي تصدره الأمانة هو التفسير النهائي والمعتمد لهذا المعيار.

المادة (5) يتم تطبيق هذه الأسس على كافة المباني المقترحة على أراضي خاليه، و التي تقع ضمن حدود مناطق الأمانة، اعتباراً من تاريخ إقرارها .

المادة (6) المشاريع التي تتضمن إضافات، أو تعديلات لمباني قائمة أو التي تم تقديمها قبل تاريخ صدور هذه الأسس، وفي حال رغب مالك المشروع تطبيق معايير دليل المباني الخضراء ، أو المعايير العالمية وحصل على موافقة جهة التقييم المختصة، يستطيع المالك التقدم بطلب الإستفادة من الحوافز بشكل جزئي و حسب الأسس المذكوره في المادة رقم (10).

المادة (7) عند تغيير صفة الاستعمال للمبنى الجديد ، فإن يتوجب الحصول على موافقة جهة التقييم المختصة ، و تحديث كافة الوثائق المتعلقة بتقييم البناء.

المادة (8) دليل المباني الخضراء الأردني – العموميات

1- يدعم هذه التعليمات ، دليل يسمى " دليل المباني الخضراء الأردني "

2- يحتوي الدليل على سبعة أبواب ، هي:

أ. إدارة المباني الخضراء

ب. استدامة الموقع

ج. الكفاءة المائية

د. كفاءة الطاقة

هـ. البيئة الداخلية الصحية

و. المواد و الموارد

3. يشمل الدليل المتطلبات التالية:

أ. المتطلبات الإجبارية: وهي المتطلبات الواردة في كودات البناء الوطني الأردني، وهي واجبة التطبيق لأي بناء، حيث لا يمكن لأي مبنى أن يتأهل للتقييم في مجال المباني الخضراء من دون تطبيقها، ولا تمنح أي درجات أو نقاط.

ب. المتطلبات الواجبة: هي متطلبات ملزمة لمن يرغب بتأهيل مشروعه كبناء أخضر، وتمثل متطلبات مسبقة لا يمكن لأي مبنى أن يتأهل للتقييم في مجال المباني الخضراء من دون تطبيقها، ولكن تمنح الدرجات و النقاط المقرونة بكل منها عند تنفيذها .

ج. المتطلبات الاختيارية: هي متطلبات يستطيع المالك اختيار ما يناسبه منها، وتمنح عند تحقيقها النقاط والدرجات المقرونة بها، وكلما زادت هذه المتطلبات، كلما ارتفع مستوى تصنيف المبنى، وهي الدرجات (أ، ب، ج، د) والتي يشار إليها في البند 4 من المادة (7) من هذه الأسس.

4. يمنح المبنى الذي يحقق المتطلبات الإجبارية و الواجبة جميعها على الأقل، درجة المبنى الأخضر

المعتمد بدون تصنيف، كما يتم منح المبنى أو المشروع الدرجات التالية :

1-4 الدرجة (أ): إذا حقق المبنى 80 بالمائة أو أكثر من مجموع النقاط المحتملة حسب نوع الإشغال لذلك المبنى.

2-4 الدرجة (ب) : إذا حقق المبنى ما بين 70 بالمائة و 79 بالمائة من مجموع النقاط المحتملة حسب نوع الإشغال لذلك المبنى.

3-4 الدرجة (ج) : إذا حقق المبنى ما بين 60 بالمائة و 69 بالمائة من مجموع النقاط المحتملة حسب نوع الإشغال لذلك المبنى.

4-4 الدرجة (د) : إذا حقق المبنى ما بين 50 بالمائة و 59 بالمائة من مجموع النقاط المحتملة حسب نوع الإشغال لذلك المبنى.

5. يجب أن تكون جميع وثائق المشروع واضحة، و تدل على موقع و طبيعة و نطاق عمل متطلبات دليل المباني الخضراء الأردني أو المعايير العالمية ، و أن يتم اعتمادها و تصديقها على النحو الذي تحدده جهة التقييم المختصة.

6 . يجب تقديم تعهد عدلي من مالك المشروع على الالتزام بتصميم و تنفيذ معايير الدليل أو المعايير العالمية ، و أن يكون التعهد العدلي موقعا و مختوما.

7. عندما تتضارب أي من متطلبات دليل المباني الخضراء الأردني أو المعايير العالمية مع أية متطلبات أخرى تشترطها الأمانة أو غيرها ، يتم ترجيح المتطلبات الأكثر تقييدا أو حسب ما تراه الدوائر المختصة.

8. تقوم الأمانة بإصدار رخصة بناء كمبنى أخضر مقترح، في حال الالتزام بجميع بنود و مواد هذه الأسس.

9. أثناء المباشرة بتنفيذ المشروع ، يجب المتابعة المستمرة مع جهة التقييم المختصة للتأكد من مطابقة التنفيذ مع المخططات المقترحة.

10. في حال عدم الالتزام بالتنفيذ حسب المخطط المقترح، تقوم جهة التقييم المختصة بإشعار الأمانة بهذا الخصوص ، وفي هذه الحالة يكون للأمانة الحق باتخاذ الإجراء اللازم فيما يخص الحوافز لمقدمة.

11. لا تعتبر هذا الأسس المرتبطة بالدليل بدلا عن أنظمة المباني الخضراء الأخرى المتبعة عالميا، و ليست بديلا أيضا عن خبرة و تخصص و تجربة مهندسي تصميم المباني و مقاولي البناء .

المادة (9) أولا : متطلبات الأمانة لتكريب وحدات الطاقة الشمسية على أسطح المباني :

- 1- إثبات ملكية السطح لمقدم الطلب، أو رسالة عدم ممانعة من المالك باستغلال السطح لأغراض تركيب وحدات الطاقة الشمسية.
- 2- تقديم إذن الإشغال للمبنى ساري المفعول.
- 3- رسالة تغطيه للأمانة موضحا فيها حجم نظام الخلايا والطاقة الكهربائية المولدة .
- 4- مخطط هندسي لنظام الخلايا الشمسية على الأسطح والأماكن المراد تركيب النظام عليه موضحا عليها ابعاد الألواح الشمسية و الأبعاد عن حد التصوينة 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 وان يتم مراعاة تأثير الرياح و الثلوج عليها.
 - 2-5 مراعاة تأثير وزن نظام الخلايا الشمسية على الأسطح.
 - 3-5 مراعاة عدم تغطية المناور أو إغلاق للممرات.
 - 4-5 أن لايزيد ارتفاع القواعد (إن وجدت) عن السطح عن 150سم من أدنى نقطة للألواح الشمسية وعن 270 سم من أعلى نقطة للألواح الشمسية .
 - 5-5 ترك مسافة لاتقل عن 50سم عن حد التصوينة .
 - 6-5 ترك مسافات كافية للصيانة بين ألواح الخلايا الشمسية.
 - 7-5 عدم استغلال المساحات تحت القواعد و الألواح الشمسية لأغراض أخرى.

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

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 لامانة عمان موضحا فيها حجم النظام و عدد الألواح (مرفق نموذج رسالة تغطية) .
3. في حال المواقف كانت مغطاة، يتم إرفاق صورة عن ترخيص المواقف.
4. مخطط هندسي موضحا فيه توزيع ألواح الخلايا الشمسية على أسقف المواقف و إرتفاع الألواح عن سطح الأرض. و حسب النموذج المرفق .
- 5 . تعهد عدلي من المالك أو الشركة المنفذة بمراعاة المتطلبات التالية : (مرفق نموذج التعهد)
 - 1-5. أن يتم تركيب وحدات الخلايا الشمسية بطريقة محكمة و أن يتم مراعاة تأثير الرياح و الثلوج 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 الإرتداد القانوني للأحكام التنظيمية لقطعة الأرض. حسب النموذج المرفق.

المادة (10) الحوافز المقدمة من الأمانة- العموميات

1. يتم تقديم الحوافز لكافة المباني المحددة في هذه الأسس و التي تنطبق عليها معايير دليل المباني الخضراء الأردني أو المعايير العالمية .
2. يستطيع مالك المشروع أو من ينوب عنه بتقديم طلب إلى الأمانة ، يطلب فيها الإستفاده من الحوافز المنصوص عليها بهذه الأسس ، و لا يتم الموافقة على الطلب إلا بعد اعتماد المخططات الهندسية من جهة التقييم المختصة كمبنى أخضر و محدد فيه درجة تصنيف المبنى ، .
3. يتم دراسة الطلب من قبل اللجنة المشكلة من الدوائر المختصة.
4. يعرض الطلب على اللجنة لإصدار القرار المناسب.

المادة (11) في حالة قبول طلب الاستفادة من الحوافز المقدمة من الأمانة، للمباني المصنفة (أ، ب، ج، د)

أو حسب تصنيف المعايير العالمية.

يتم تقديم الحوافز التالية:

الحافز الأول: خدمة المكان الواحد:

أ) الهدف من هذه الخدمة :

1. اختزال الوقت اللازم لاستكمال إجراءات الترخيص و توفير وقت المطور و المكتب المصمم.
2. تقليل كلفة المراجعات و المتابعات المختلفة بين دوائر البلديات و الوزارات و المؤسسات المعنية
3. ضمان تقليل معدل تردد المعاملات على الجهات المعنية بالترخيص من خلال طبيعة عمل الشخص المعين على متابعة المشروع.

ب) يتم في هذه الخدمة ما يلي:

1. يتم وضع مسار سريع لإجراءات التدقيق الفني من قبل الدوائر المختصة و المعنية بالتدقيق الفني على المخططات الهندسي.
- 2 . يتم مخاطبة كافة الجهات المعنية من خارج الأمانة لاستكمال إجراءات الترخيص.
- 3 . يتم مخاطبة صاحب العلاقة أولاً بأول و إعلامه بمراحل سير إجراءات الترخيص.

الحافز الثاني : إعطاء تسهيلات لدفع عوائد التنظيم الخاصة و التعويض ، حيث يتم تقسيط المبلغ المطلوب دفعه لمدة تتراوح من خمس إلى ستة سنوات و بدون دفعة أولى.

الحافز الثالث: يسمح باستغلال الأسطح و مظلات المواقف لغايات تركيب الوحدات الشمسية التي تولد الطاقة الكهربائية ، وبحيث تكون الجوانب مفتوحة و مصنعة من هياكل معدنية فقط، ويقدم المالك تعهد بعدم استغلال أسفلها لغايات أخرى

الحافز الرابع: علاوة النسبة الطابقيّة

1. تعريف علاوة النسبة الطابقيّة:

هي الزيادة بنسبة معينة على النسبة الطابقيّة الأصليّة و يكون مقدار الزيادة حسب درجة تصنيف المبنى المعتمدة من جهة التقييم المختصة.

2. في المباني التي يكون حكمها مرتبط بعدد طوابق و نسبة مقترحة، تكون الزيادة في النسبة حسب المعادلات التالية:

الزيادة في النسبة الطابقيّة = النسبة المنويّة المسموح بها * مساحة الأرض * عدد الطوابق * نسبة الزيادة في النسبة الطابقيّة

3. نسبة الزيادة في النسبة الطابقيّة حسب درجة تصنيف المبنى:

- المبنى المصنف بالدرجة (أ)، أو ما يقابلها في المعايير العالمية

يعطى زيادة (25%) على النسبة الطابقيّة.

المبنى المصنف بالدرجة (ب)، أو ما يقابلها في المعايير العالمية

يعطى زيادة (20%) على النسبة الطابقيّة.

-المبنى المصنف بالدرجة (ج)، أو ما يقابلها في المعايير العالمية

يعطى زيادة (15%) على النسبة الطابقيّة.

-المبنى المصنف بالدرجة (د)، أو ما يقابلها في المعايير العالمية

يعطى زيادة (10%) على النسبة الطابقيّة.