



دولة فلسطين
مجلس الوزراء

قرار مجلس الوزراء رقم (15/90/17 م.و.ر.ح) لعام 2016م
المصادقة على نظام الأبنية والتنظيم للأراضي خارج حدود المخططات الهيكلية

بناءً على الصلاحيات المخولة لنا قانوناً

وبناءً على مقتضيات المصلحة العامة

وبعد الاطلاع على القانون الأساسي المعدل لسنة 2003م وتعديلاته؛

وعلى قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية رقم (79) لسنة 1966م لا سيما نص المادة (97) منه؛

وعلى قانون تنظيم المدن رقم (28) لسنة 1936م؛

وعلى نظام الأبنية والتنظيم للهيئات المحلية رقم (5) لسنة 2011م؛

قرر مجلس الوزراء في جلسته المنعقدة في مدينة رام الله بتاريخ (2016/02/16م) ما يلي:

المادة الأولى

المصادقة على نظام الأبنية والتنظيم للأراضي خارج حدود المخططات الهيكلية رقم () لسنة 2016م.

المادة الثانية

على الجهات المختصة كل فيما يخصه تنفيذ أحكام هذا القرار، ويعمل به من تاريخ صدوره.

صدر في مدينة رام الله بتاريخ 2016/02/16م.

رامي حمد الله

رئيس الوزراء





دولة فلسطين

مجلس الوزراء

مشروع نظام الأبنية والتنظيم للأراضي خارج حدود المخططات الهيكلية

رقم () لسنة 2016

مجلس الوزراء

إستناداً لأحكام القانون الأساسي المعدل لسنة 2003م وتعديلاته، ولا سيما أحكام المادة (70) منه، وبعد الاطلاع على قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية رقم (79) لسنة 1966، ولا سيما المادة (67) منه، وعلى قانون تنظيم المدن رقم (28) لسنة 1936م، وعلى نظام الأبنية والتنظيم للهيئات المحلية رقم (5) لسنة 2011، وبناءً على ما أقره مجلس الوزراء بخصوص المصادقة على المخطط الوطني لحماية الموارد الطبيعية، وبناءً على تنسيب مجلس التنظيم الأعلى في جلسته رقم (2013/2) بتاريخ 2013/3/28م، وبناءً على ما أقره مجلس الوزراء في جلسته المنعقدة في مدينة رام الله بتاريخ / / 2016م، وبناءً على مقتضيات المصلحة العامة، وبناءً على الصلاحيات المخولة لنا قانوناً،

أصدر النظام التالي:

مادة (1)

تعريفات

يكون للكلمات والعبارات الواردة في هذا النظام، المعاني المخصصة لها أدناه ما لم تدل القرينة على خلاف ذلك:

القانون: قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية وقانون تنظيم المدن السارية المفعول.

النظام: نظام الأبنية والتنظيم للهيئات المحلية الساري المفعول.

اللجنة المختصة: لجنة التنظيم وفقاً لأحكام القوانين السارية.

طالب الترخيص: المالك الرسمي للعقار أو من يمثله قانوناً أو الممثل الشرعي للقصر بقرار من المحكمة المختصة، أو مستثمر العقار بموجب عقد استثمار، أو الشريك على الشيوخ بشرط موافقة جميع الشركاء، أو تقديم تعهد عدلي بالمحافظة على حقوق الغير في الأرض في حال تعذر إحضار موافقتهم، مع مراعاة عدم تجاوز مساحة البناء وارتفاعاته لنسبة حصص طالب الترخيص من المساحة الكلية للأرض.



دولة فلسطين

مجلس الوزراء

المخطط الوطني لحماية الموارد الطبيعية والمعالم التاريخية: جزء من المخطط الوطني المكاني المصادق من مجلس الوزراء، (ويهدف الى توفير حماية للموارد الطبيعية في فلسطين وإدارتها بالشكل الذي يفي باحتياجات الإنسان وتحسين ظروف معيشته، تحقيقاً لمبدأ التنمية المستدامة).

الأراضي الزراعية عالية القيمة: أراضي ذات مستوى ميول التربة أقل من 5% وطبيعة استخدام الأرض للزراعة المحصولية مع مراعاة الأولويات الوطنية للموقع الجغرافي.

الأراضي الزراعية متوسطة القيمة: أراضي شبه سهليه أو تلال وصالحه للزراعة جميع المحاصيل، وتصلح بشكل جيد لغايات الزراعة الشجرية.

الأراضي الزراعية منخفضة القيمة: الأراضي التي لا تصلح للزراعة بسبب محددات التربة، والغطاء الصخري، والمحددات الطبوغرافية والمناخية.

مناطق المشهد الطبيعي متوسط القيمة: المناطق ذات القيمة الجمالية الطبيعية.

حدود التوسعة العمرانية المقترحة: منطقة الامتداد العمراني المستقبلي للهيئة المحلية.

المناطق التاريخية الثقافية: المناطق ذات الملامح التاريخية المتميزة عمرانياً ومعمارياً سواء كانت نشأتها في العصور القديمة أو الحديثة وتشمل المباني والميادين والحدائق والشوارع وكل اثر ثابت ومنقول شيده الإنسان في الماضي.

المحميات الطبيعية: أي منطقة جغرافية محددة المساحة، وتتميز هذه المناطق بأنها قد تحتوي علي نباتات أو حيوانات مهددة بالانقراض مما يستلزم حمايتها من التعديات الإنسانية والتلوث بشتى الصور. وقد تحتوي تلك المنطقة على تكوينات ومستحاثات من عصور جيولوجية.

مناطق التنوع الحيوي: المناطق الطبيعية التي تحتوي على حياه نباتيه أو حيوانيه بريه استثنائية بموجب أحكام المخطط الوطني لحماية الموارد الطبيعية والمعالم التاريخية.

الطريق سريع: الطريق ذات مسار واحد أو مسارين منفصلين وكل مسار ذو اتجاه واحد يحتوي على مسربين على الأقل، ويتم الدخول إليها والخروج منها بواسطة مفترقات متعددة المستويات فقط.

الطرق اقليمية: الطرق التي تربط بين مراكز المحافظات باستثناء الطرق السريعة.

الطرق محلية: الطرق التي تربط مراكز المحافظات وبين المدن والقرى الأخرى في المحافظة بالإضافة الى الطرق الواقعة داخلها وخارج التنظيم.



دولة فلسطين

مجلس الوزراء

مادة (2)

نطاق التطبيق

1. تطبق أحكام هذا النظام على جميع الأراضي والأبنية ومشاريع الأعمار خارج حدود المخططات الهيكلية وتسري أحكامه على أي شخص طبيعي أو معنوي.
2. يراعى عند تطبيق أحكام هذا النظام أية تشريعات تتعلق بالسلامة والصحة العامة وصحة البيئة.

مادة (3)

إفراز وتقسيم الأراضي

1. يجوز تقسيم أي أرض إلى قطع لا تقل مساحة أي منها عن دونم واحد شريطة أن تكون ضمن الأراضي منخفضة القيمة الزراعية، كما يجوز تقسيم الأراضي المصنفة متوسطة القيمة الزراعية إلى قطع لا تقل مساحتها عن دونمان ونصف بموجب أحكام المخطط الوطني لحماية الموارد الطبيعية والمعالم التاريخية، وفقاً للشروط الآتية:
 - أ. يجب إعداد مشروع هيكلي تفصيلي يتضمن تقسيم القطع وتنظيم الشوارع والمرافق العامة، إذا كانت مساحة الأرض المراد تقسيمها تزيد عن خمسة دونمات، على أن لا تتجاوز النسبة المقطعة للشوارع والمرافق العامة عن 30% من المساحة الكلية للأرض، وأن لا تقل النسبة المخصصة للمرافق العامة عن 7%.
 - ب. على الرغم مماورد في الفقرة (أ) يجوز التقسيم دون عمل مشروع هيكلي تفصيلي إذا كانت مساحة الأرض المراد تقسيمها تقل عن خمسة دونمات.
2. يجوز توحيد قطع أراضي في قطعة واحدة لإعادة تقسيمها إلى نفس القطع قبل توحيدها أو إلى عدة قطع تتفق والأحكام الواردة بالفقرة (1).
3. لغايات تحسين شكل أرض أو أكثر يجوز توحيد تلك القطع في قطعة واحدة ثم إعادة تقسيمها إلى نفس العدد من القطع قبل توحيدها أو إلى عدة قطع تتفق والأحكام الواردة بالفقرة (1).
4. يجوز إفراز أي جزء من قطعة الأرض دون المساحة المقررة بالفقرة (1) أعلاه إذا كانت تلك المساحة ناتجة عن إحداث طريق تنظيمي أو وجود طريق تسوية بعرض لا يقل عن 20 متر أو أي حدود تنظيمية ، ولا ينطبق ذلك على الطرق الزراعية القائمة.
5. يجب على طالب الإفراز إيصال خدمات البنية التحتية للأرض بعد تقسيمها على نفقته الخاصة وقبل استكمال إجراءات التسجيل وقبل منح أي ترخيص على القطع المفروزة.



دولة فلسطين

مجلس الوزراء

6. يجوز تقسيم الأراضي الزراعية عالية القيمة الى قطع لا تقل مساحتها عن خمسة دونمات، على ان تبقى الطرق التي تؤدي اليها الطرق الزراعية فقط.

مادة (4)

أحكام المباني السكنية

1. يسمح بترخيص المباني السكنية الواقعة ضمن الأراضي الزراعية منخفضة القيمة بموجب المخطط الوطني لحماية الموارد الطبيعية والمعالم التاريخية وفقاً للأحكام الآتية:

مساحة القطعة بالمتر	الحد الأدنى لارتدادات البناء			الحد الاعلى	
	الأمامية عن الشوارع (م)	الخلفية (م)	الجانبية (م)	عدد الطوابق للبناء الواحد	ارتفاع البناء(م)
4000 فأكثر	10	5	5	4	15
3999- 1000	7	5	5	4	15
999 فأقل	7	4	4	4	15

2. يسمح بترخيص المباني السكنية الواقعة ضمن الأراضي متوسطة القيمة وفي مناطق المشهد الطبيعي متوسط القيمة وفقاً للأحكام الآتية:

مساحة القطعة بالمتر	الحد الأدنى لارتدادات البناء			الحد الاعلى	
	الأمامية عن الشوارع (م)	الخلفية (م)	الجانبية (م)	عدد الطوابق للبناء الواحد	ارتفاع البناء(م)
4000 فأكثر	10	5	5	4	15



دولة فلسطين

مجلس الوزراء

200 م 3						
200 م 20 % بحد أقصى	15	4	5	5	7	3999-1000
200 م 30 % بحد أقصى	15	4	4	4	7	999 فأقل

3. يسمح بتعدد الأبنية على الأراضي منخفضة القيمة الزراعية والأراضي متوسطة القيمة الزراعية للمخطط الوطني لحماية الموارد الطبيعية والمعالم التاريخية على أن يتم توفير ضعفي الارتداد الجانبي بين البنائين ان تكون النسبة المئوية الممنوحة لكل بناء على القطعة حسب حصة طالب الترخيص.

4. يجوز إقامة ملحقات واحداً للسكن في القطع التي تزيد مساحتها عن 4 دونمات، شريطة توفر الارتدادات بما فيها ضعفي الارتداد الجانبي المقرر بين البنائين وأن لا تتجاوز مساحة الملحق الإجمالية (50) متراً مربعاً ولا تحسب ضمن النسبة المئوية المقررة وبارتفاع صافي لا يتجاوز ثلاثة أمتار.

5. يجوز إقامة بناء فرعي لغايات الحراسة أو المراقبة أو الإدارة بمساحة لا تتجاوز 20 متراً مربعاً بدون ارتدادات وبارتفاع لا يتجاوز مترين وأربعين سنتمتراً من منسوب الأرض الطبيعية، ولا تحسب من النسبة المئوية المقررة للبناء.

6. تقديم تعهد عدلي بعدم المطالبة بأية تعويضات تنتج عن توسيع الشارع مستقبلاً في حال وقوع البناء الفرعي على الواجهة الأمامية للقطعة بدون ارتداد أمامي.

7. يمنع ترخيص أي بناء في الأراضي الزراعية عالية القيمة، بموجب المخطط الوطني لحماية الموارد الطبيعية والمعالم التاريخية، ويقتصر استعمالها على الأعمال الزراعية والمتمثلة بمشاتل الأشجار والزهور والخضروات، وزراعة الأشجار، والمحاصيل الحقلية، والزراعة المحمية ببيوت بلاستيكية وزجاجية، وحظائر المواشي، والدواجن المؤقتة (بركسات) على أن تبعد عن اقرب تجمع سكني مسافة لا تقل عن 300م في مزارع الدواجن والاعنام و 500م للأبقار.



دولة فلسطين

مجلس الوزراء

مادة (5)

مزارع الثروة الحيوانية

1. يسمح بترخيص مزارع الثروة الحيوانية وحظائر المواشي والدواجن في الأراضي منخفضة القيمة الزراعية وفي الأراضي متوسطة القيمة بموجب المخطط الوطني لحماية الموارد الطبيعية والمعالم التاريخية، في حين تطبيق أحكام الفقرة (7) من المادة (4) في الأراضي عالية القيمة الزراعية.
2. يجوز إقامة أبنية لغايات المزارع الحيوانية في الأراضي منخفضة القيمة الزراعية والأراضي متوسطة القيمة الزراعية فقط وحسب الجدول التالي:

الحد الأعلى			الحد الأدنى لارتدادات البناء			مساحة القطعة (م 2)
النسبة المئوية السطحية	ارتفاع البناء (م)	عدد الطوابق للبناء الواحد	الجانبية (م)	الخلفية (م)	الأمامية عن الشوارع (م)	
30%	9	2	5	5	10	2000 فأكثر

3. تستثنى البرك الزراعية من الأحكام الواردة بالفقرة (2) أعلاه.
4. يجب توفير مثلي الارتداد الجانبي المقرر بين البنائين، في حال تعدد الأبنية على القطعة الواحدة.
5. يجوز إقامة ملحقات واحداً للمزرعة بمساحة لا تتجاوز (50) متراً مربعاً وبناء فرعياً بمساحة لا تتجاوز (25) متراً مربعاً وحسب الشروط الواردة بأحكام المادة (4) الفقرات (4،5) من هذا النظام.
6. يتحمل طالب الترخيص و/أو المالك للمشروع مسؤولية إيصال جميع الخدمات اللازمة لخدمة الأرض والمشروع وعلى نفقته الخاصة.

مادة (6)

أحكام مشاريع الإسكان الاستثمارية

يسمح بإقامة مشاريع الإسكان الاستثمارية وفقاً للأحكام الآتية:

1. ان تكون الأرض واقعة على شارع إشغال عامة أو شارع تنظيمي أو شارع إفرازي مصدق لا يقل عرضه عن (12) متراً.



دولة فلسطين

مجلس الوزراء

2. يجب أن يكون الموقع ضمن الاتجاهات العمرانية المستقبلية للمنطقة وحسب ما يقرره مجلس التنظيم الأعلى بالخصوص.
3. أن لا تكون الأرض من الأراضي الزراعية عالية القيمة بموجب المخطط الوطني لحماية الموارد الطبيعية والمعالم التاريخية.
4. أن لا تقل مساحة الأرض عن (30) دونما وأن تكون أبعادها ملائمة لإقامة المشروع عليها، على أن تستغل بكاملها لغايات هذا المشروع.
5. أن لا تقل المساحة المخصصة للشوارع والخدمات العامة والحدائق عن (33%) من مساحة أرض المشروع، وأن لا تقل نسبة المساحة المخصصة للخدمات العامة عن (7%) من مساحة أرض المشروع.
6. أن لا تقل سعة أي شارع عن (12) متر وطرق المشاة عن (6) متر.
7. يسمح بتخصيص ما نسبته (3%) من المساحة الكلية من أرض المشروع للاستعمال التجاري المحلي وحسب أحكام السكن الواقع ضمنه.
8. لا تحتسب النسبة المخصصة للاستعمال التجاري المحلي ضمن نسبة الخدمات العامة.
9. أن لا تقل مساحة أي قطعة مخصصة للسكن عن (1000) مترا مربعا.
10. أن لا تزيد النسبة المئوية للبناء عن (42%) من مساحة القطعة.
11. أن لا يزيد عدد الطوابق على أربع طبقات وبارتفاع لا يتجاوز (15) متر.
12. الحد الأدنى للارتدادات:
 - أ. أمامي (5) متر
 - ب. جانبي (4) متر
 - ت. خلفي (4) متر
13. يجب توفير موقف سيارات لكل وحدة سكنية بالمشروع وكذلك موقف سيارة لكل (100) متر مربع من المباني التجارية الخاصة بالمشروع ومباني الخدمات العامة وحسب المواصفات والشروط المقررة في نظام الأبنية والتنظيم المعمول به.

مادة (7)

متطلبات مشاريع الإسكان الاستثمارية

1. الحصول على موافقة مبدئية من اللجنة المختصة على فكرة المشروع.
2. تقديم الوثائق الآتية إلى اللجنة المختصة بعد الحصول على الموافقة المبدئية:



دولة فلسطين

مجلس الوزراء

- أ. مخطط طبوغرافي للأرض
- ب. مشروع هيكلي تفصيلي يتضمن الشوارع المقترحة وعرضها ومساحات القطع وأطوال أضلاعها ونسبتها من أرض المشروع لكل الأراضي المقترحة والمخصصة للسكن أو للخدمات العامة أو للتجاري أو الحدائق.
- ت. تنازل بموجب وكالة دورية لتسجيل مساحة الخدمات العامة باسم الخزينة أو الهيئة المحلية المختصة لصالح المشروع.
- ث. دراسة أولية عن المنطقة المحيطة بأرض المشروع وعن نوعية المشاريع في المنطقة ونوعية الخدمات الموجودة.
- ج. دراسة تقييم مروري في حال زادت عدد الشقق في المشروع عن 200 شقه.
3. السير بإجراءات تصديق المشروع الهيكلي التفصيلي وفقا للقانون.

مادة (8)

رخص إعمار مشاريع الإسكان الاستثمارية

1. تصدر اللجنة المختصة الرخص بعد وضع المشروع الهيكلي التفصيلي موضع التنفيذ.
2. لا يجوز للجنة أن تصدر أية رخص للإنشاءات إلا بعد إيصال خدمات الماء والكهرباء والاتصالات وشبكات الطرق للمشروع وعلى نفقة المستثمر.
3. على صاحب المشروع تنفيذ خدمات الصرف الصحي بعد إقامة المشروع.

مادة (9)

أحكام عامة لمشاريع الإسكان الاستثمارية

1. يجوز إقامة مشاريع الإسكان الاستثمارية بأحكام خاصة على أن يتم تقديم فكرة المشروع إلى مجلس التنظيم الأعلى لاتخاذ القرار المناسب.
2. يتوجب على صاحب المشروع القيام بالآتي:
 - أ. فتح وشق الشوارع بالمشروع بكامل السعة التنظيمية عدا الأرصفة التي يجب تنفيذها قبل إشغال البناء.
 - ب. إيصال خدمات الماء والكهرباء لجميع قطع المشروع.
 - ت. يتحمل المالكين الجدد دفع جميع ما يترتب على المشروع من ضرائب وعوائد ورسوم افراز.



دولة فلسطين

مجلس الوزراء

3. لا يسمح بإفراز أي قطعة مخصصة للسكن إلا بعد تنفيذ كافة الشروط الواردة بالبنود (أ،ب) من الفقرة (2) من هذه المادة.

مادة (10)

مشاريع جمعيات الإسكان التعاونية

يسمح بإقامة مشاريع جمعيات الإسكان التعاونية وفقا للأحكام الآتية:

1. أن تكون أرض المشروع واقعة على شارع إشغال عامة أو شارع تنظيمي أو شارع إفرازي مصدق لا يقل عرضه عن (12) متراً.
2. أن يكون الموقع ضمن الاتجاهات العمرانية المستقبلية للمنطقة وحسب ما يقرره مجلس التنظيم الأعلى بالخصوص.
3. أن لا تكون الأرض من الأراضي الزراعية عالية القيمة بموجب المخطط الوطني لحماية الموارد الطبيعية والمعالم التاريخية.
4. أن لا تقل مساحة الأرض عن (20) دونم وأن تكون أبعادها ملائمة لإقامة المشروع عليها، على أن تستغل بكاملها لغايات هذا المشروع.
5. تقديم شهادة تسجيل للجمعية مصدقه من الجهات المختصة.
6. أن لا تقل المساحة المخصصة للشوارع والخدمات العامة والحدائق عن (33%) من مساحة أرض المشروع، وأن لا تقل نسبة المساحة المخصصة للخدمات العامة عن (7%) من مساحة أرض المشروع.
7. أن لا تقل سعة أي شارع عن (12) متر وطرق المشاة عن (6) متر.
8. يسمح بتخصيص ما نسبته (3%) من المساحة الكلية من أرض المشروع للاستعمال التجاري المحلي وحسب أحكام السكن الواقع ضمنه، على أن لا تحتسب هذه المساحة ضمن النسبة المخصصة للخدمات العامة.
9. أن لا تقل مساحة أي قطعة مخصصة للسكن عن (500) متراً مربعاً.
10. أن لا تزيد النسبة المئوية للبناء عن (48%) من مساحة القطعة.
11. أن لا تزيد عدد الطوابق عن أربع طبقات وارتفاع لا يتجاوز (15) متر.
12. الحد الأدنى للارتدادات:

أ. أمامي (4) متر

ب. جانبي (3) متر



دولة فلسطين

مجلس الوزراء

ت. خلفي (4) متر

13. توفير موقف سيارة لكل وحدة سكنية بالمشروع وكذلك موقف سيارة لكل (100) متر مربع من المباني التجارية الخاصة بالمشروع ومباني الخدمات العامة وحسب المواصفات والشروط المقررة في نظام الأبنية والتنظيم المعمول به.

مادة (11)

متطلبات مشاريع جمعيات الإسكان التعاونية

1. الحصول على موافقة مبدئية من اللجنة المختصة على فكرة المشروع.
2. تقديم الوثائق الآتية الى اللجنة المختصة:
 - أ. مخطط طبوغرافي للأرض.
 - ب. مشروع هيكلي تفصيلي يتضمن الشوارع المقترحة وعرضها ومساحات القطع وأطوال أضلاعها ونسبتها من أرض المشروع لكل الأراضي المقترحة والمخصصة للسكن أو للخدمات العامة أو للتجاري.
 - ت. تنازل بموجب وكالة دورية لتسجيل مساحة الخدمات العامة باسم الخزينة أو الهيئة المحلية المختصة لصالح المشروع.
 - ث. دراسة تقييم مروري في حال زادت عدد الشقق في المشروع عن 200 شقه.
3. السير بإجراءات تصديق المشروع الهيكلي التفصيلي وفقا للقانون.

مادة (12)

رخص إعمار مشاريع جمعيات الإسكان التعاونية

1. تصدر اللجنة المختصة الرخص بعد وضع المشروع الهيكلي التفصيلي موضع التنفيذ.
2. لا يجوز للجنة أن تصدر أية رخص للإنشاءات إلا بعد إيصال خدمات الماء والكهرباء والاتصالات وشبكات الطرق للمشروع وعلى نفقة الجمعية.
3. على صاحب المشروع تنفيذ خدمات الصرف الصحي بعد إقامة المشروع.



دولة فلسطين

مجلس الوزراء

مادة (13)

أحكام عامة لمشاريع جمعيات الإسكان التعاونية

1. يجوز إقامة مشاريع جمعيات الإسكان التعاونية بأحكام خاصة تقديم فكرة المشروع إلى مجلس التنظيم الأعلى لاتخاذ القرار المناسب.
2. يتوجب على صاحب المشروع القيام بالآتي:
 - أ. فتح وشق الشوارع بالمشروع بكامل السعة التنظيمية عدا الأرصفة التي يجب تنفيذها قبل إشغال البناء.
 - ب. إيصال خدمات الماء والكهرباء لجميع قطع المشروع.
 - ت. يتحمل المالكين الجدد دفع جميع ما يترتب على المشروع من ضرائب وعوائد ورسوم افراز.
 - ث. يسمح بإفراز المشروع الى القطع المبينة على المخطط المشار اليه بالبند (2) من المادة رقم (11) من هذه المادة وتبقى القطع للسكن مسجلة باسم الجمعية الى حين إقامة البناء عليها والحصول على إذن إشغال من اللجنة المختصة ويتم بعد ذلك التنازل من الجمعية الى المستفيد.

مادة (14)

أحكام المباني العامة

- يجوز للجنة المختصة ترخيص أبنية عامة مثل دور العبادات والمدارس والكلليات والجامعات والمستشفيات شريطة الحصول على موافقة خطية من الجهات المختصة والحصول على موافقة مبدئية من اللجنة المختصة مع تقديم الوثائق اللازمة لذلك ومراعاة الآتي:
1. أن تكون أرض المشروع مفرزه رسمياً ولا تقل مساحتها عن دونم واحد وأن تستغل بكاملها لغايات المشروع.
 2. أن لا تكون الأرض المنوي إقامة المشروع عليها من الأراضي الزراعية عالية القيمة وبموجب المخطط الوطني لحماية الموارد الطبيعية والمعالم التاريخية.
 3. يسمح بترخيص المباني العامة وفقاً للأحكام الآتية:

الحد الأدنى لارتدادات البناء			الحد الاعلى			مساحة القطعة (م 2)
الأمامية	الخلفية	الجانبية	لعدد الطوابق	ارتفاع البناء(م)	النسبة المئوية السطحية	
عن	(م)	(م)				



دولة فلسطين

مجلس الوزراء

		للبناء الواحد			الشوارع (م)	
36%	22	6	5	10	10	3000 فأكثر
36%	22	6	5	5	7	2999- 1000

4. يجب توفير مواقف سيارات لمباني المشروع وحسب نظام الأبنية المعمول به.
5. يجب على صاحب المشروع بعد صدور الموافقة المبدئية من اللجنة المختصة، تقديم مخططات تفصيلية أولية لمجلس التنظيم الأعلى وذلك خلال مدة شهرين وتشمل هذه المخططات:
 - أ. مخطط طبوغرافي للأرض.
 - ب. مخططات معمارية توضح فكرة المشروع وارتدادات المباني ومساحاتها واستعمالاتها.
 - ت. مخطط عام موقع عليه البناء وبيبين مواقف السيارات والمساحات.
6. تقديم الدراسات والتصاميم النهائية للمشروع خلال مدة أقصاها ستة أشهر من تاريخ الموافقة الأولية وذلك لإصدار القرار النهائي من قبل اللجنة المختصة وإلا تعتبر الموافقات المبدئية والأولية لاغية.

مادة (15)

أحكام عامة للمباني العامة

يشترط أن تتوفر في المباني العامة الشروط الآتية:

1. يجب توفير وحدات المراحيض ومولدات الكهرباء الاحتياطية ومواقف السيارات ووسائل إطفاء الحريق والأدراج وأدراج الطوارئ والممرات والمصاعد وفقاً لأحكام نظام الأبنية المعمول به، وتستثنى مباني المدارس من توفير المصاعد.
2. تجهيز الأماكن المعدة للاستعمال في البناء بما في ذلك المراحيض والحمامات بإنارة وتهويه طبيعيتين بواسطة فتحه أو أكثر في الجدران الخارجية وأن لا يقل مجموع مساحتها عن (10%) من مساحة أرضية أي منها، على أنه يجوز توفير إنارة وتهويه صناعية تقبلها اللجنة المختصة.



دولة فلسطين

مجلس الوزراء

3. إيصال أرض المشروع بأقرب الطرق العامة المعبدة بشارع لا يقل عرضه عن (12) متر، ويجوز لوزارة الحكم المحلي عند الحاجة استملاك أرض لهذه الغاية وفتحها وتعبيدها على نفقة صاحب العلاقة وفقاً للمواصفات التي تقررها الوزارة.

مادة (16)

المباني الاستثمارية السياحية

1. يجوز للجنة المختصة ترخيص المشاريع الاستثمارية ذات الطابع السياحي مثل الفنادق والمنتزهات والقاعات متعددة الأغراض ومدن الملاهي.

2. يشترط قبل النظر في أي طلب الحصول على موافقة خطية من الجهات المختصة لإستكمال الحصول على الموافقة المبدئية من اللجنة المختصة بعد تقديم الوثائق اللازمة لذلك ومراعاة الآتي:

أ. أن تكون أرض المشروع مفرزه رسمياً ولا تقل مساحتها عن دونم وأن تستغل بكاملها لغايات المشروع.

ب. أن لا تكون الأرض المنوي إقامة المشروع عليها من الأراضي الزراعية عالية القيمة بموجب المخطط الوطني لحماية الموارد الطبيعية والمعالم التاريخية.

3. تطبق على القطعة الأحكام الآتية:

أ. أن لا تزيد النسبة المئوية عن (30%) من مساحة القطعة.

ب. أن لا يزيد عدد الطوابق عن ستة طبقات وبارتفاع لا يتجاوز (22) متر.

4. الحد الأدنى للارتدادات:

أ. أمامي (10) متر

ب. جانبي (5) متر

ت. خلفي (5) متر

5. توفير مواقف سيارات لمباني المشروع وحسب نظام الأبنية المعمول به.

6. على صاحب المشروع بعد صدور الموافقة المبدئية على المشروع من اللجنة المختصة تقديم مخططات تفصيلية أولية لمجلس التنظيم الأعلى وذلك خلال مدة شهرين على أن تشمل هذه المخططات:

أ. مخطط طبوغرافي للأرض.

ب. مخططات معمارية توضح فكرة المشروع وارتدادات المباني ومساحاتها واستعمالاتها.

ت. مخطط عام موقع عليه البناء ويبين مواقف السيارات والمساحات.



دولة فلسطين

مجلس الوزراء

7. تقديم الدراسات والتصاميم النهائية بشأن ترخيص المشروع خلال مدة أقصاها ستة أشهر من تاريخ الموافقة الأولية الصادرة عن مجلس التنظيم الأعلى وذلك لإصدار القرار النهائي من قبل اللجنة المختصة بشأن المشروع وإلا تعتبر الموافقة المبدئية والأولية لاغية.

مادة (17)

أحكام عامة للمباني الاستثمارية السياحية

يشترط أن تتوفر في هذه المباني الاستثمارية السياحية الآتي:

1. توفير وحدات المراحيض ومولدات الكهرباء الاحتياطية ومواقف السيارات ووسائل إطفاء الحرق والأدراج وأدراج الطوارئ والممرات والمصاعد وفقاً لأحكام نظام الأبنية المعمول به.
2. تجهيز جميع الأماكن المعدة للاستعمال في البناء بما في ذلك المراحيض والحمامات بإنارة وتهويه طبيعيتين بواسطة فتحة أو أكثر في الجدران الخارجية وأن لا يقل مجموع مساحتها عن (10%) من مساحة أرضية أي منها، على أنه يجوز توفير إنارة وتهويه صناعية تقبلها اللجنة المختصة.
3. إيصال أرض المشروع بأقرب الطرق العامة المعبدة بشارع لا يقل عرضه عن (12) متر، ويجوز لوزارة الحكم المحلي عند الحاجة استملاك أرض لهذه الغاية وفتحها وتعبيدها على نفقة صاحب العلاقة وفقاً للمواصفات التي تقررها الوزارة.

مادة (18)

أحكام المباني الصناعية

يجوز للجنة المختصة ترخيص مباني صناعية ويشترط قبل النظر في أي طلب الحصول على موافقة خطية من الجهات المختصة ويشترط الحصول على موافقة مبدئية من اللجنة المختصة وذلك وفقاً للشروط الآتية:

1. أن تكون أرض المشروع واقعة على شارع إشغال عامة أو شارع تنظيمي أو شارع إفرازي مصدق لا يقل عرضه عن (12) متراً وأن يكون الموقع ضمن الاتجاهات التخطيطية المستقبلية للمناطق الصناعية وحسب ما يقرره مجلس التنظيم الأعلى.
2. أن لا تكون أرض المشروع من الأراضي الزراعية عالية القيمة وفق المخطط الوطني لحماية الموارد الطبيعية والمعالم التاريخية.
3. تطبيق على القطعة الأحكام الآتية :
أ. أن لا تزيد النسبة المئوية عن (50%) من مساحة القطعة.



دولة فلسطين

مجلس الوزراء

ب. أن لا تزيد عدد الطوابق عن ستة طبقات وبما لا يتجاوز ارتفاع البناء عن (22) متراً.

ت. الحد الأدنى للإرتدادات

1- أمامي (10) متر

2- جانبي (4) متر

3- خلفي (5) متر

ث. يجب توفير مواقف سيارات لمباني المشروع وحسب نظام الأبنية المعمول به.

4. على طالب الترخيص بعد صدور الموافقة المبدئية على المشروع من اللجنة المختصة تقديم

المخططات والوثائق اللازمة للجنة المختصة ووفق الآتي:

أ. مشروع هيكلي تفصيلي لغايات المشروع الصناعي موضحاً عليه موقع المشروع والشوارع التي

تؤدي إليه مع بيان عروضها ونسب الاقتطاع من الأراضي المحيطة.

ب. يجوز للمستثمر تقديم المشروع بأحكام خاصة على أن يتم بيانها ضمن المشروع التفصيلي.

5. السير بإجراءات تصديق المشروع الهيكلي التفصيلي حسب القانون.

مادة (19)

محطات المحروقات

1. محطة محروقات فئة (أ): وهي محطة كبيرة مجهزة لتزويد كافة أنواع الآليات بجميع أنواع

المحروقات، ويجوز توفير الخدمات الإضافية الآتية:

أ. خدمات بيع وغيار الزيوت المعدنية.

ب. خدمات التشحيم وغسيل السيارات.

ت. خدمات صيانة الأعطال الكهربائية.

ث. خدمات صيانة وتركيب الإطارات.

ج. بيع لوازم زينة السيارات.

ح. مطعم لتقديم الوجبات والمشروبات الخفيفة.

خ. بقالة.

د. محل زهور.

2. محطة محروقات فئة (ب): وهي محطة مجهزة لتزويد كافة أنواع الآليات بجميع أنواع المحروقات

ويجوز توفير الخدمات الإضافية الآتية:

أ. خدمات بيع وغيار الزيوت المعدنية.



دولة فلسطين

مجلس الوزراء

ب. خدمات صيانة الأعطال الكهربائية.

ت. خدمات صيانة وتركيب الإطارات.

مادة (20)

أحكام وشروط محطات المحروقات

يشترط الحصول على موافقة مبدئية من اللجنة المختصة ومراعاة الآتي:

1. أن لا تكون الأرض واقعه ضمن تصنيف الأراضي الزراعية عالية القيمة بموجب المخطط الوطني لحماية الموارد الطبيعية والمعالم التاريخية.
2. أن لا يقل عرض الشارع الذي تقع عليه قطعة الأرض عن (16) متراً للمحطات من الفئة (أ) وعن (14) متراً للمحطات من الفئة (ب) وأن لا يزيد انحدار الشارع عن (12%).
3. يسمح بإنشاء محطة المحروقات التي لا تقع على الشارع العام مباشرة، على شارع خاص لا تقل سعته عن (12) متراً للفئتين (أ،ب) ولا يقل نصف قطر مماسات حدي الشارع عن (15) متراً شريطة أن يكون هذا الشارع إفرزياً أو من ضمن أرض المشروع ولا يدخل في المساحة المطلوبة للمحطة وحساب النسبة المئوية.

4. أن تكون الأرض مفرزه إفرزاً رسمياً وحسب الجدول التالي:

تصنيف المحطة	الحد الأدنى لمساحة القطعة (م ²)	الحد الأدنى لواجهة القطعة (م.ط)
	على شارع سعته (30) متر فأكثر	على شارع سعته أقل من (30) متراً
أ	3000	80
ب	2000	60

5. أن تستغل الأرض بكاملها لغايات المشروع فقط.

6. أن يبعد موقع القطعة عن ملتقى الشوارع وتقاطعاتها كما يلي:

أ. ثلاثمائة (300) متراً عن منحنيات الجسور والتقاطعات العلوية.

ب. مائة وخمسون (150) متراً عن ملتقى وتقاطع الطرق.

ت. مائة وخمسون (150) متراً عن المنعطفات الحادة وعن المنحنيات والمناطق الحرجة.

7. تحسب المسافات أعلاه بين بدايتها وطرف المحطة.

8. لا يسمح بإقامة المحطات على الميادين العامة.



دولة فلسطين

مجلس الوزراء

9. يجب أن لا يقل البعد بين محطات المحروقات من الفئة (أ) الواقعة على طريق سريع عن (10000) متراً.
10. يجب أن لا يقل بعد محطات المحروقات عن بعض سواء وقعت على نفس الاتجاه أو الاتجاه الآخر للشوارع غير المفصولة بجزيرة وسطية كما الاتي:
- أ. إذا كانت المحطتين من الفئة (أ) وواقعتين على شارع إقليمي يكون البعد المطلوب (5000) متراً.
- ب. إذا كانت المحطتين إحداهما من الفئة (أ) والأخرى من الفئة (ب) وواقعتين على شارع إقليمي يكون البعد المطلوب (3000) متراً.
- ت. إذا كانت المحطتين من الفئة (ب) وواقعتين على شارع إقليمي يكون البعد المطلوب (2000) متراً.
- ث. إذا كانت المحطتين من الفئة (ب) وواقعتين على شارع محلي يكون البعد المطلوب (1500) متر.
- ج. إذا وقعت المحطات على شوارع مفصولة بجزيرة وسطية فيكون البعد المطلوب بالبند (7) من الفقرة (أ) من هذه المادة على نفس الاتجاه مع توفير بعد لا يقل عن (1000) متر عن الاتجاه المقابل.
11. يشترط تقديم موافقة الهيئة العامة للبتروال والدفاع المدني والجهات المختصة عن السلامة المرورية والبيئية على الموقع.

مادة (21)

أحكام بناء محطات المحروقات

1. أن لا تتجاوز النسبة المئوية للبناء عن (20%) من مساحة القطعة بما في ذلك الأبنية الفرعية.
2. يسمح بإنشاء طابقين فقط بارتفاع لا يتجاوز (10) متر.
3. الحد الأدنى للارتدادات
- أ. أمامي للبناء (20) متر.
- ب. أمامي للمضخات (15) متر
- ت. أمامي لمظلة المضخات (10) متر
- ث. جانبي للبناء (10) متر
- ج. خلفي (10) متر



دولة فلسطين

مجلس الوزراء

4. يجب توفير مواقف سيارات ووحدات مراحيض مزدوجة لمباني المشروع وحسب نظام الأبنية والتنظيم المعمول به.
5. يشترط تقديم مخططات تفصيلية أولية ونهائية لإصدار القرارات المناسبة ووفق الاجراءات والشروط الواردة بالفقرة (5،6) من المادة (14) من هذا النظام.

مادة (22)

أحكام عامة لبناء محطات المحروقات

1. أن يكون للمحطة منفذان على الشارع العام بسعة لا تقل عن (6) متر لكل منهما أحدهما يستعمل للدخول والآخر للخروج مع وضع إشارات فسفورية أو ضوئية توضح ذلك على أن لا يقل نصف قطر محور الدوران فيهما عن (10) أمتار.
2. أن يكون شكل ومظهر المحطة حضاري وجمالي.
3. لا يسمح باستخدام مادة الاسبست أو الزينكو في كافة منشآت المحطة.
4. أن يكون للمحطة أسوار خلفية لا يقل ارتفاعها عن مترين وأسوار جانبية لا يقل ارتفاعها عن متر ونصف المتر.
5. إقامة مظلة علوية فوق موقع التزود بالوقود مفتوحة الجوانب واقية من العوامل الجوية بحيث لا يقل ارتفاع أدنى نقطة فيها عن (6) أمتار محسوبة من أرضية المحطة بعد التعبيد ولا تحسب من النسبة المئوية للبناء.
6. أن تكون جميع خزانات الوقود تحت أرضية المحطة وأن تغطي بطبقة ترابية لا يقل سمكها عن (50) سنتيمتراً وبطبقة خرسانية مسلحة لا يقل سمكها عن (20) سنتيمتراً.
7. أن لا تقل المسافة الفاصلة بين فتحات تهوية خزانات الوقود وحدود أرض المحطة أو أي بناء عليها بما فيها مولد الكهرباء عن (15) متراً. أو توفير الشروط المطلوبة من الجهات المختصة.
8. أن لا تقل المسافة بين فتحات ملء خزانات الوقود وحدود أرض المحطة أو أي بناء عليها بما فيها مولد الكهرباء عن (10) أمتار.
9. أن تتوفر في محطة المحروقات الكهرباء ومصدراً للمياه الصالحة للشرب وإمكانات التخلص من النفايات السائلة والصلبة ونظام اتصال هاتفي عام وخاص.
10. أن يتوفر بالموقع جهاز لنفخ وقياس الهواء للاطارات.
11. أن تتوفر الأدوات والامكانيات اللازمة لتقديم الاسعافات الأولية.



دولة فلسطين

مجلس الوزراء

12. يجب أن تتوفر في محطات المحروقات جميع شروط السلامة العامة التي تقرها سلطة الدفاع المدني وشروط السلامة المهنية والسلامة المرورية وحماية البيئة التي تقرها الجهات المختصة.

مادة (23)

محطات تعبئة الغاز

يشترط لترخيص محطات تعبئة الغاز الحصول على موافقة مبدئية من اللجنة المختصة مع تقديم الوثائق اللازمة لذلك ومراعاة الآتي:

1. أن لا تكون الأرض واقعه ضمن تصنيف الأراضي الزراعية عالية القيمة بموجب المخطط الوطني لحماية الموارد الطبيعي والمعالن التاريخية.
2. أن لا يقل عرض الشارع الذي تقع عليه قطعة الأرض عن (16) متراً ولا يزيد انحداره عن (12%).
3. أن لا تقل مساحة قطعة الأرض المخصصة للمحطة عن ثلاث دونمات وأن لا تقل واجهتها الأمامية عن خمسين متراً وأن تكون منتظمة الشكل.
4. أن تكون قطعة الأرض مفرزة إفراراً رسمياً وأن تستغل بكاملها لغايات المشروع فقط.
5. تقديم موافقة الهيئة العامة للبترول والدفاع المدني ووزارة الصناعة والجهات المختصة عن السلامة المهنية والسلامة المرورية والبيئة على الموقع.

مادة (24)

أحكام بناء محطات تعبئة الغاز

1. أن لا تتجاوز النسبة المئوية للبناء عن (20%) من مساحة قطعة الأرض بما في ذلك الأبنية الفرعية.
2. يسمح بإنشاء طابقين فقط بارتفاع لا يتجاوز (10) متر.
3. الحد الأدنى للإتدادات
 - أ. أمامي (15) متر
 - ب. جانبي (10) متر
 - ت. خلفي (10) متر
4. يجب توفير مواقف سيارات لمباني المشروع وحسب نظام الأبنية والتنظيم المعمول به.
5. يشترط تقديم مخططات تفصيلية أولية ونهائية لإصدار القرارات المناسبة ووفق الإجراءات والشروط الواردة بالفقرة (5،6) من المادة (14) من هذا النظام.



دولة فلسطين

مجلس الوزراء

مادة (25)

أحكام عامة لبناء محطات تعبئة الغاز

1. أن يكون للمحطة منفذان على الشارع العام بسعة لا تقل عن (6) متر لكل منهما أحدهما يستعمل للدخول والآخر للخروج مع وضع اشارات فسفورية أو ضوئية توضح ذلك على أن لا يقل نصف قطر محور الدوران فيهما عن (10) أمتار.
2. أن يكون للمحطة أسوار خلفية لا يقل ارتفاعها عن مترين وأسوار جانبية وأمامية لا يقل ارتفاعها عن متر ونصف المتر.
3. يجب أن تغطي خزانات تعبئة الغاز إذا كانت تحت ارضية المحطة بطبقة ترابية لا يقل سمكها عن (50) سنتيمتراً وبطبقة خرسانية مسلحة لا يقل سمكها عن (20) سنتيمتراً.
4. يجب أن تحاط خزانات تعبئة الغاز السطحية بالرمل لارتفاع لا يقل عن ثلاثة أرباع ارتفاع الخزانات ويحيط بها سور مماثل لهذا الارتفاع، مع إقامة مظله علوية فوق كافة الخزانات واقية من العوامل ومفتوحة الجوانب ولا تحسب من النسبة المئوية للبناء.
5. أن لا تقل المسافة الفاصلة بين فتحات ملء خزانات الغاز الأرضية أو السور المحيط بالخزانات السطحية من جهة وحدود أرض المحطة و/أو أي بناء عليها بما فيها مولد الكهرباء من جهة أخرى عن (15) متر.
6. أن يكون شكل ومظهر المحطة حضاري وجمالي.
7. أن يتوفر في محطة تعبئة الغاز الكهرباء ومصدراً للمياه الصالحة للشرب وإمكانيات التخلص من النفايات السائلة والصلبة ونظام اتصال هاتفي عام وخاص.
8. أن تتوفر الأدوات والإمكانيات اللازمة لتقديم الإسعافات الأولية.
9. أن تتوفر في محطة تعبئة الغاز جميع شروط السلامة العامة التي تقررها سلطة الدفاع المدني وشروط السلامة المهنية والسلامة المرورية وحماية البيئة التي تقررها الجهات المختصة.

مادة (26)

رسوم الترخيص

1. تستوفى 50 % من رسوم سكن أ ووفق أحكام نظام الأبنية والتنظيم للهيئات المحلية الساري المفعول إذا كان الاستعمال المرخص لغايات السكن أو المزارع الحيوانية.
2. تستوفى رسوم الاستعمال التنظيمي لغير الاستعمالات المذكورة في الفقرة (1) من هذه المادة وفقاً لأحكام نظام الأبنية والتنظيم الساري المفعول.



دولة فلسطين

مجلس الوزراء

3. يراعى عند ترخيص أي بناء كان قد انشأ قبل سريان أحكام هذا النظام دون ترخيص أو زيادات على الترخيص الممنوح ولكن بصورة لا تتعارض مع أحكام هذا النظام أن يتم استيفاء الرسوم المنصوص عليها في النظام المعمول به.

4. تستوفى رسوم المخالفات وفق أحكام نظام الأبنية والتنظيم للهيئات المحلية المعمول به.

مادة (27)

أحكام عامة

تتطبق أحكام نظام الأبنية والتنظيم للهيئات المحلية المعمول به فيما لم يرد له نص في هذا النظام.

مادة (28)

العقوبات

كل من يخالف أحكام هذا النظام يعاقب بالعقوبة المنصوص عليها في قانون تنظيم المدن والأبنية المعمول به.

مادة (29)

الغاءات

تلغى كافة أنظمة الأبنية والتنظيم المعمول بها قبل صدور أحكام هذا النظام في المناطق خارج حدود المخططات الهيكلية على أن تبقى جميع المشاريع والرخص الصادرة بمقتضاها سارية المفعول وتسري عليها أحكام هذا النظام كما لو أنها وضعت أو منحت بمقتضى أحكامه.

مادة (30)

التنفيذ والنفذ

على جميع الجهات المختصة كل فيما يخصه، تنفيذ أحكام هذا النظام، ويعمل به من تاريخ صدوره وينشر بالجريدة الرسمية.

صدر في مدينة رام الله بتاريخ 2016/ /

الموافق 1437/ / هـ

رامي حمد الله

رئيس الوزراء