

قرار مجلس الوزراء رقم (1) لسنة 2016م بنظام الأبنية والتنظيم للأراضي خارج حدود المخططات الهيكلية

مجلس الوزراء،

استناداً لأحكام القانون الأساسي المعدل لسنة 2003م وتعديلاته، لا سيما أحكام المادة (70) منه، ولأحكام قانون تنظيم المدن رقم (28) لسنة 1936م، المعمول به في المحافظات الجنوبية، وعلى أحكام قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية رقم (79) لسنة 1966م، المعمول به في المحافظات الشمالية، وعلى نظام الأبنية والتنظيم للهيئات المحلية رقم (6) لسنة 2011م، وبناءً على تنسيب مجلس التنظيم الأعلى في جلسته رقم (2013/2) بتاريخ 2013/03/28م، وعلى ما أقره مجلس الوزراء بتاريخ 2016/02/16م، وعلى الصلاحيات المخولة لنا، وتحقيقاً للمصلحة العامة،

أصدرنا النظام الآتي:

مادة (1)

تعريف

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 الشبوع 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 وارتداداته لنسبة حصص طالب الترخيص من المساحة الكلية للأرض.

المخطط الوطني لحماية الموارد الطبيعية والمعالم التاريخية: جزء من المخطط الوطني المكاني المصادق من مجلس الوزراء، ويهدف إلى 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 فيها أقل من (5%) وطبيعة استخدام الأرض للزراعة المحصولية، مع مراعاة الأولويات الوطنية للموقع الجغرافي.

الأراضي الزراعية متوسطة القيمة: أراضي شبه سهلية أو تلال صالحة لزراعة جميع المحاصيل، وتصلح بشكل جيد لغايات الزراعة الشجرية.

الأراضي الزراعية منخفضة القيمة: الأراضي التي لا تصلح للزراعة بسبب محدودات 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.

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

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

الطرق المحلية: الطرق التي تربط مراكز المحافظات وبين المدن والقرى الأخرى في المحافظة، بالإضافة إلى الطرق الواقعة داخل وخارج التنظيم.

مادة (2)

نطاق التطبيق

1. تطبق أحكام هذا النظام على جميع الأراضي والأبنية ومشاريع الإعمار خارج حدود المخططات الهيكلية.
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 دونمين ونصف، بموجب أحكام المخطط الوطني لحماية الموارد الطبيعية والمعالم التاريخية، وذلك وفقاً للشروط الآتية:
 - أ. يجب إعداد مشروع هيكل تفصيلي يتضمن تقسيم القطع وتنظيم الشوارع والمرافق العامة، إذا كانت مساحة الأرض المراد تقسيمها تزيد على خمسة دونمات، على ألا تتجاوز النسبة المقطعة للشوارع والمرافق العامة عن (30%) من المساحة الكلية للأرض، وألا تقل النسبة المخصصة للمرافق العامة عن (7%).
 - ب. على الرغم مما ورد في البند (أ) من الفقرة (1) من هذه المادة، يجوز التقسيم دون عمل مشروع هيكل 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) من هذه المادة.
3. 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.

4. 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.
5. يجوز تقسيم الأراضي الزراعية عالية القيمة إلى قطع لا تقل مساحتها عن خمسة دونمات، على أن تبقى الطرق التي تؤدي إليها 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:

النسبة المئوية السطحية	الحد الأعلى		الحد الأدنى لارتدادات البناء بالمتر			مساحة القطعة بالمتر
	ارتفاع البناء (م)	عدد الطوابق للبناء الواحد	الجانبية (م)	الخلفية (م)	الأمامية عن الشوارع (م)	
%36	15	4	5	5	10	4000 فأكثر
%36	15	4	5	5	7	3999-1000
%36	15	4	4	4	7	999 فأقل

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

النسبة المئوية السطحية	الحد الأعلى		الحد الأدنى لارتدادات البناء بالمتر			مساحة القطعة بالمتر
	ارتفاع البناء (م)	عدد الطوابق للبناء الواحد	الجانبية (م)	الخلفية (م)	الأمامية عن الشوارع (م)	
%5 بحد أقصى 300 م ²	15	4	5	5	10	4000 فأكثر
%20 بحد أقصى 200 م ²	15	4	5	5	7	3999-1000
%30 بحد أقصى 200 م ²	15	4	4	4	7	999 فأقل

