

**تعليمات إجراءات وشروط إفراز وتسجيل الوحدات وترقيمها****وتنظيم الصحائف العقارية الخاصة بها رقم (٤) لسنة ٢٠٢٢ والصادرة بموجب****المادة (٥/ب) من نظام ادارة القسم المشترك في العقار والمجمع العقاري رقم (٨٩) لسنة ٢٠٢٠****المادة (١)**

تسمى هذه التعليمات (تعليمات إجراءات وشروط إفراز وتسجيل الوحدات وترقيمها وتنظيم الصحائف العقارية الخاصة بها رقم (٤) لسنة ٢٠٢٢) ويعمل بها من تاريخ نشرها في الجريدة الرسمية.

**المادة (٢)**

يشترط عند تقديم اي معاملة افراز طوابق وشقق لدى مديرية الخدمات المساحية او مديريات التسجيل التي يوجد بها قسم فني ارفاق الوثائق التالية :-

- طلب إفراز.
- سند تسجيل.
- مخطط أراضي حديث (سنة من تاريخ اصداره).
- مخطط موقع تنظيمي حديث (سنة من تاريخ اصداره).
- تقرير كشف.
- بيان تغيير الحصص (يجب ان يكون مطابق للمخططات الافرازية وعقود الافراز (في معاملات الافراز بين الشركاء)).
- مخططات إفرازية عدد (٥).
- بيان التغيير الإفرازي العائد للقطعة.
- تقرير كشف فني مبيناً فيه كيفية ربط الأسوار القائمة للقطعة بعلامات ثابتة.
- تقرير كشف التصحيح مبيناً فيه القيمة التصحيحية للشقق والطوابق والخدمات بشكل مفصل وكذلك أرض العقار. وبيان مساحة الشقق كاملاً.
- نظام إدارة البناء لمعاملات الإفراز من أربع طوابق أو شقق أو أكثر مصدق من كاتب العدل ( النظام العدلي ).
- إذن الأشغال المتعلق بالبناء (ساري المفعول)
- نموذج أراضي (موقع من المساح ومصادق عليه من مدير التسجيل المعني)
- كتاب من الجهة التنظيمية.
- قائمة حصص الرسوم لمعاملات الإفراز بين الشركاء مصدقة من لجنة تقدير القيم.
- كتاب مدير التسجيل في المديريات التي لا يوجد بها قسم فني.
- براءة ذمة من المالية.

- عقود إفراز بين الشركاء لمعاملات إفراز الجمع وبين الشركاء (يجب ان تكون مطابقة لبيان تغيير الحصص والمخططات الافرازية).

## المادة (٣)

أ- ان آلية ترقيم الطوابق والشقق ترتكز على اعتماد ثلاثة أرقام باستثناء رقم القطعة بحيث يتم ترتيب هذه الأرقام ترتيباً أفقياً بخانات متتالية وكل رقم له دلالة تعبر عن موقع المكان بالنسبة للطابق أو البناء القائم أو الأبنية إن كانت متعددة في قطعة الأرض الواحدة.

ب- يتم ترقيم كل شقة وفقاً للطابق التي تتبع له وكل طابق يرقم ليبدل على البناء الذي يتبع له وكل بناية ترقم لتدل على قطعة الأرض التي هي قائمة عليها ولتمييزها عن البنايات الأخرى إن وجدت على نفس قطعة الأرض.

ج- إن رقم الشقة يأخذ الخانة الأولى من اليمين ورقم الطابق الخانة الوسطى ورقم البناية الخانة الثالثة، وذلك في حقل البسط من الكسر الذي مقامه رقم القطعة، فإن كانت قطعة الأرض تحتوي على بناء واحد مستقل فإن هذا البناء يأخذ الرقم (١).

د- أما إن كانت قطعة الأرض مقاما عليها بنائين فإن البناء الأول يأخذ الرقم (١) والبناء الثاني يأخذ الرقم (٢) وهكذا وإن هذه الأرقام تأخذ موقعها في الخانة الأخيرة في أقصى اليسار في ترتيب الأرقام.

هـ- إذا كان البناء يشتمل على عدة طوابق فإن الطابق الأرضي أو سطح الأرض المقام عليها البناء يأخذ الرقم (١) والطابق الأول (١) والطابق الثاني (٢) والطابق الثالث (٣) وهكذا ويتم ادراج هذه الأرقام في الخانة الوسطى وبإضافة رقم الطابق الى البناء يصبح الترقيم على النحو التالي:-

- أ- الطابق الأرضي من البناء رقم (١) يأخذ الرقم (١٠١)
- ب- الطابق الأول من البناء رقم (١) يأخذ الرقم (١١١)
- ج- الطابق الثاني من البناء رقم (١) يأخذ الرقم (١٢١)
- د- الطابق الثالث من البناء رقم (١) يأخذ الرقم (١٣١) وذلك كتعبير عن تبعية موقع الطابق بالنسبة للبناء.

و- أما إذا كان الطابق لا يشتمل على شقق فإنه يأخذ رقم الشقة الأولى (١) كما يأخذ البناء الرقم (١) إذا لم يكن هنالك أبنية أخرى على قطعة الأرض الواحدة.

ز- اذا كان الطابق يحتوي على عدة شقق فإن كل شقة تأخذ رقماً متسلسلاً تصاعدياً (١، ٢، ٣، ٤) وبإضافة رقم الشقة (الخانة الأولى من اليمين) إلى رقم الطابق ورقم البناء فإن الرقم الناتج يكون هو رقم الشقة الذي يسجل فإذا كان رقم الشقة مثلاً (١١١) فإن الرقم الأول (من اليمين) يعبر عن موقع الشقة أو ترتيبها بالنسبة لغيرها من الشقق والرقم الأوسط يدل على رقم الطابق والرقم الثالث يدل على رقم البناء أي الشقة هي الشقة الأولى من الطابق الأول من البناء الأول وان الشقة الأولى من الطابق الأرضي من البناية الأولى = (١٠١) والشقة الثانية من الطابق الرابع من البناية الأولى = (١٤٢) والشقة الثالثة من الطابق الرابع من البناية الثانية = (٢٤٣).

## المادة (٤)

ان طوابق التسوية يتم ترقيمها بالآلية المذكورة اعلاه ومع وضع اشارة السالب (-) أمام رقم الشقة أو الطابق ويبدأ ترقيمها من الطابق الارضي نزولاً على النحو التالي:

بناء تسوية مؤلف من طابقين وكل طابق شقتين :-

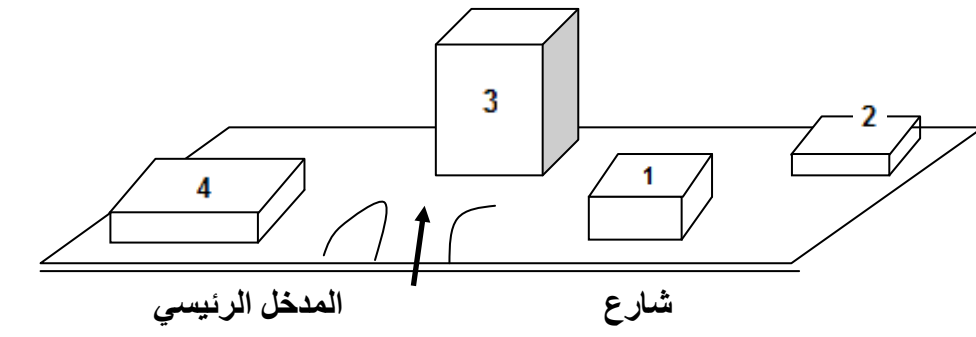
- الشقة الأولى من طابق التسوية الأولى = (١١١)
- الشقة الثانية من طابق التسوية الأولى = (١١٢)
- الشقة الأولى من طابق التسوية الثانية = (١٢١)
- الشقة الثانية من طابق التسوية الثانية = (١٢٢)

## المادة (٥)

أ - أولوية الترقيم:

ترقم الأبنية المتعددة في قطعة واحدة ترقيماً متسلسلاً حسب موقعها من المدخل الرئيسي للقطعة وبالعكس دوران عقارب الساعة.

شكل (١)



## قطعة الارض رقم ٩٩

ب - ترقيم الشقق في كل طابق حسب موقعها أيضاً من المدخل الرئيسي للطابق  
وبعكس دوران عقارب الساعة

- الشقة الأولى ١٠١
- الشقة الثانية ١٠٢
- الشقة الثالثة ١٠٣
- الشقة الرابعة ١٠٤

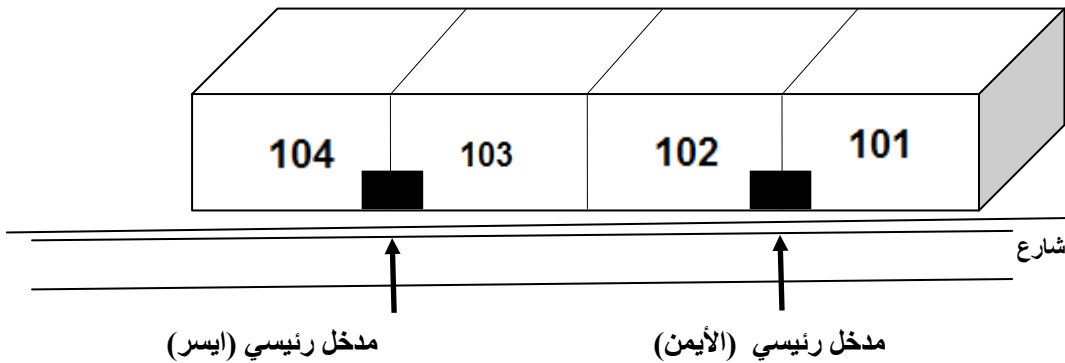
## ج - ترقيم الطوابق:

ترقم الطوابق في كل بناية حسب الترتيب من حيث أرضيته القائمة عليها  
(باعتبار رقم البناية ١):

- فالطابق الأرضي (٠) ورقمه ١٠١
- الطابق الأول (١) ورقمه ١١١
- الطابق الثاني (٢) ورقمه ١٢١
- الطابق الثالث (٣) ورقمه ١٣١
- الطابق الرابع (٤) ورقمه ١٤١

باعتبار ال (٠) الواقع في خانة العشرات يُعبّر عن سطح الأرض، و(١) في نفس الخانة من أرضية الطابق الأول، و(٢) أرضية الطابق الثاني و (٣) أرضية الطابق الثالث، و(٤) أرضية الطابق الرابع، و(٥) سطح الطابق الرابع وهو أرضية الطابق الخامس.

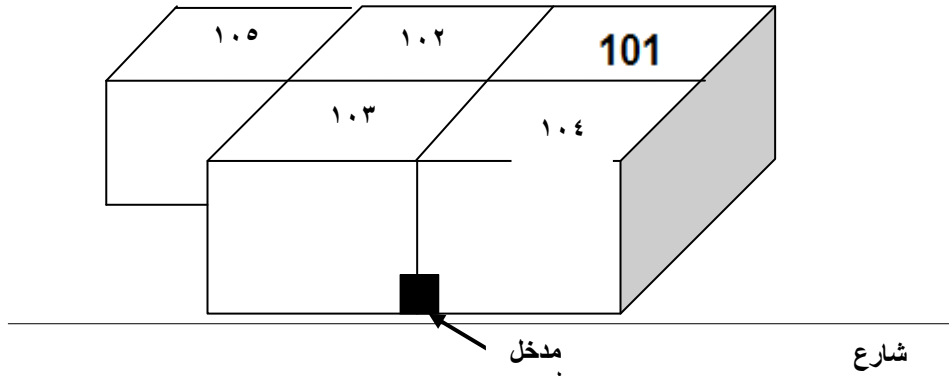
د - ترقيم الشقق في كل طابق حسب موقعها من المدخل الأيمن الرئيسي إذا تعددت  
المدخل الرئيسية في البناء وبعكس دوران عقارب الساعة أيضاً.



إذا اعتبرت الحالة الموجودة في البند (د) بنائين وليس بناء واحدا فإن ترقيم الشقق يكون كالتالي:

المدخل الرئيسي الايمن للبناية رقم (١) ويكون ترقيم الشقق بعكس عقارب الساعة (١٠١، ١٠٢) اما المدخل الرئيسي الايسر للعمارة الثانية فيكون مدخل البناية رقم (٢) ويكون الترقيم (٢٠١، ٢٠٢)

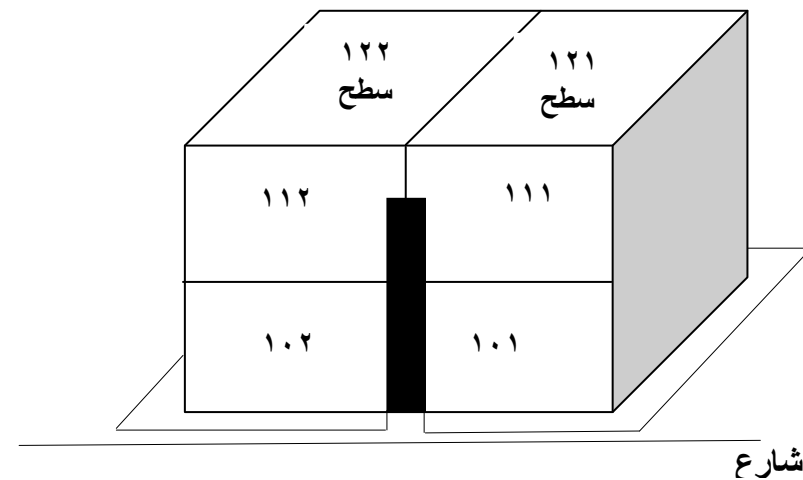
هـ يعتمد الترقيم في الأبنية أو الطوابق أو الشقق القائمة فعليا أثناء الترقيم بنفس الأسلوب، أما إذا تمت إضافات لاحقة لبناء أو طابق أو شقة فإنها تأخذ رقماً متسلسلاً بعد الأرقام الفعلية حتى ولو كانت ذات ترتيب اتجاهي مخالف وفي الشكل ادناه تم ترقيم الشقق من ١٠١ الى ١٠٤ ثم لاحقا تمت اضافة البناء ١٠٥.



المادة (٦)

ترقيم الاسطح

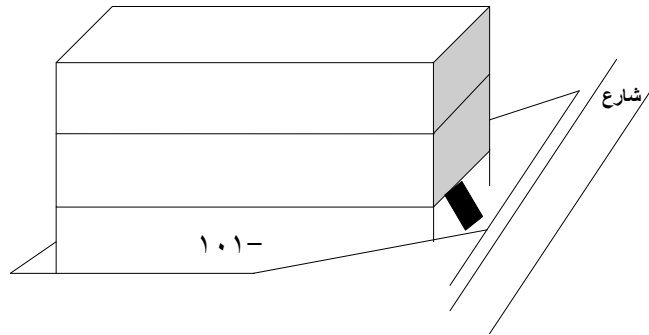
السطح المفرز يأخذ رقماً كالطابق أو الشقة تماماً مع ضرورة تثبيت حق الاعتلاء على بيانات تغيير الحصص والمخططات الافرازية والصحيفة البيضاء والصحيفة الالكترونية ويجب التاكيد على احتساب حصص حق الاعتلاء بما يعادلها من حصص في ارض العقار.



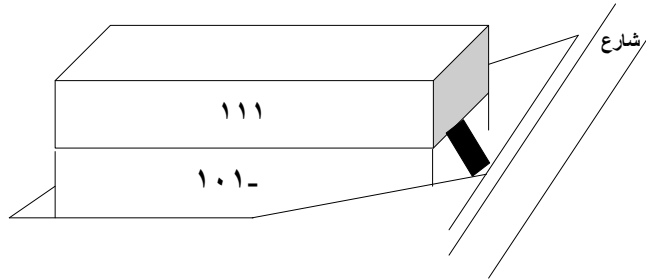
## المادة (٧)

## الترقيم للبناء في حال وجود توابع لاحد الشقق

إذا كان البناء مؤلفاً من طابق تسوية وطابق أرضي وطابق أول ويرغب صاحب العلاقة بإفرازها على النحو التالي (طابق التسوية ويتبع له الطابق الأرضي والطابق الأول مع سطحه) فإنه يأخذ رقم طابق التسوية باعتباره السطح القائم عليه البناء، وهو في هذه الحالة أرض التسوية وبالتالي يأخذ الرقم (-١٠١).



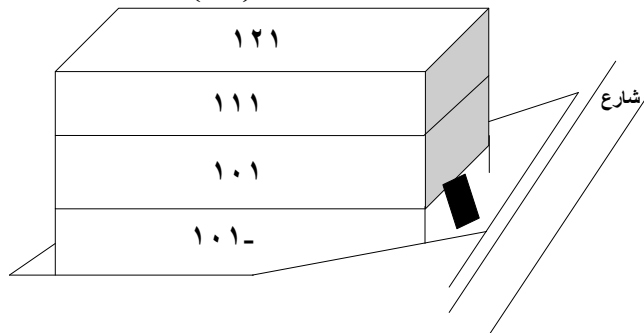
وإذا تم فصل الطابق الأول فإنه يأخذ الرقم (١١١) مع سطحه بينما طابق التسوية والطابق الأرضي معا يأخذان الرقم (-١٠١) ويصبح الإفراز على النحو التالي:  
 ١- (-١٠١) طابق التسوية ويتبع له الطابق الأرضي عدا سطحه  
 ٢- (١١١) الطابق الأول مع سطحه.



وإذا تم فصل الطابق الأرضي عن طابق التسوية فإنه يأخذ الرقم (١٠١).

وإذا تم فصل سطح الطابق الأول فإنه يأخذ الرقم (١٢١)

شكل (١٠)

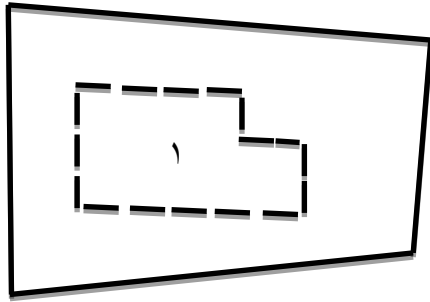


## المادة (٨)

تثبيت رقم البناء والطابق والشقة على مخططات الإفراز وصحائف السجل:

- أ - على مخططات إفراز الطوابق والشقق:  
 ١ - يثبت رقم البناء منسوباً لرقم قطعة الأرض - على مخطط الإفراز الكلي -  
 وعلى النحو التالي:

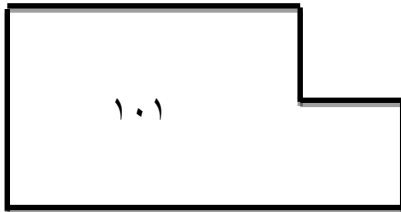
مخطط البناء المبين ضمن القطعة  
 رقم ١١٥ حوض ٣٣ حي ١ اللوييدة/ عمان



١	رقم البناء
١١٥	رقم القطعة

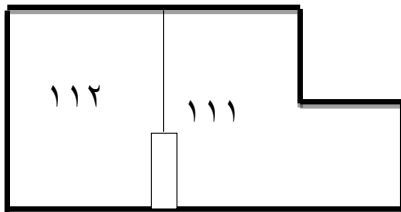
- ٢ - يثبت رقم الطابق والشقة منسوباً لرقم البناء وقطعة الأرض

طابق أرضي شقة واحدة



١	رقم البناء
٠	رقم القطعة
١	رقم الشقة
١١٥	رقم القطعة

طابق أول من شقتين



١	رقم البناء
١	رقم القطعة
٢ / ١	رقم الشقة
١١٥	رقم القطعة

- ٣ - إذا كانت الشقة أو الطابق (تسوية) فتثبت الإشارة سالبة ( - ) في خانة رقم الشقة.

شكل (١٦)

٢ -	رقم الشقة
-----	-----------

ب - على صحائف سجل الأموال غير المنقولة:  
كما هو مبين في خانات الصحيفة المخصصة للطوابق والشقق.

المادة (٩)

#### تصحيح السطح ليصبح شقة

يتم تقديم معاملة افراز تصحيح في حالة عدم اكتمال البناء بحيث سينتج عن تصحيح السطح شقة وينتج سطح للشقة (سطح الطابق الاول سيصبح الطابق الثاني بعد التصحيح ورقمه (١٢١) وسينتج صحيفة جديدة لسطح الطابق الثاني ورقمه (١٣١) اما في حالة ان السطح كان الطابق الاخير وهو سطح الثاني ورقمه (١٣١) فان تصحيحه يتم عن طريق استدعاء مقدم من اصحاب العلاقة وتقرير كشف من المساح ولا يحتاج الى معاملة تصحيح ومخططات افرازية كونه لن ينتج اسطح جديدة وسيكون هذا الطابق هو الطابق الاخير وسيصبح بعد التصحيح الطابق الثالث عدا سطحه المعتبر منافع مشتركة.

المادة (١٠)

#### احتساب حصص ارض العقار

يتم في معاملات افراز الطوابق والشقق في البناء المكتمل تحويل ارض العقار الى اقسام مشتركة أما في الابنية غير المكتملة فيتم توزيع الحصص في أرض العقار بحسب المعادلة التالية:

حصص الشقة في أرض العقار = (مساحة أرض العقار/مساحة البناء كامل) x مساحة كل شقه

مساحة البناء كامل = مجموع مساحات الشقق و طوابق التسوية مع الاسطح غير المبنية (حقوق الاعتلاء).

المادة (١١)

#### الترقيم القديم والجديد

أ- لا يتم تغيير أرقام السطوح أو الشقق أو الأبنية المرقمة حسب الأسلوب السابق بل تبقى كما هي عليه.



ب- إذا وردت معاملة إفراز (أو توحيد) على قطة أرض ويتم تغيير رقمها الأصلي فإن أي بناء أو سطح أو شقة كانت مفرزة ومسجل عليها يتوجب تغيير رقمه في خانة المقام من الكسر حسب رقم القطعة الجديد.

مثال ذلك:- قطعة أرض رقمها (٥٦٩) وعليها طابق أرضي، وسطح الطابق الأرضي مفرز ورقمه ٥٦٩/١١١ فإذا أفرزت أو توحدت مع قطعة أرض أخرى يصبح رقمها الجديد (٦٤٥) بدلاً من (٥٦٩) فيتوجب في هذه الحالة تغيير مقام الشقق فقط دون تغيير ارقام الشقق نفسها كونها لم تتغير ويجب الرجوع الى صحيفة سجل الأموال غير المنقولة للقطعة رقم ١١١/٥٦٩ وتغيير المقام الى ١١١/٦٤٥ وهكذا لكافة الشقق الاخرى ان وجدت.

ج- في حال وجود اكثر من بناء ومفرز سابقا يجب عمل معاملة لتصحيح البسط والمقام والوصف.

المادة (١٢)

#### طابق الميزان (الطابق المسحور، او المسروق)

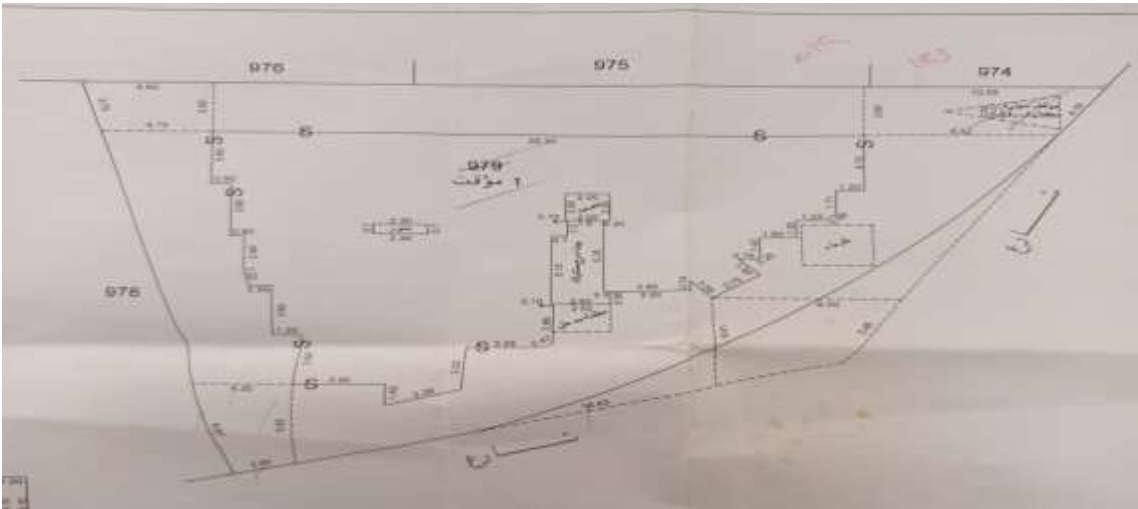
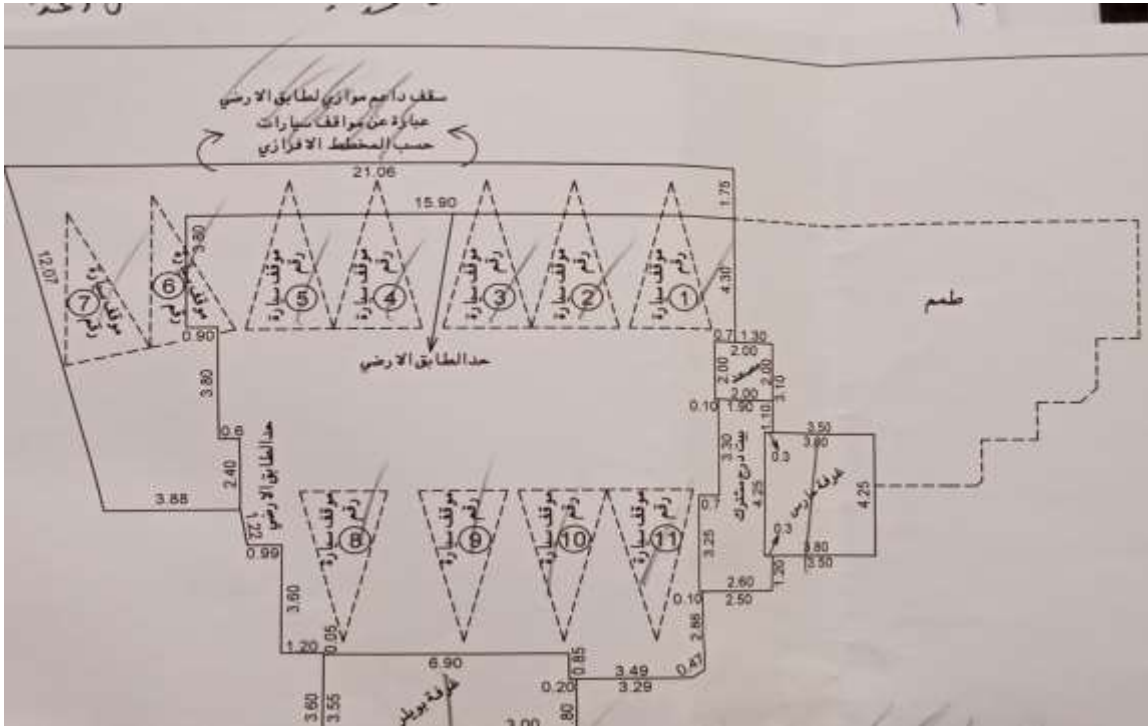
وهو الطابق الذي يكون مبني فوق الطابق الأرضي وسطح الطابق مساو لسطح البناء المجاور والذي ارتفاعه حوالي خمسة أمتار ويكون نوع تنظيمه تجاري ضمن سكن . بحيث يسمى الطابق السفلي والموازي للشارع الرئيسي بالطابق الأرضي والطابق الذي يعلوه بالطابق المسروق ويعطى الطابق المسروق الرقم (+ ١٠١) ويتم تسمية الشقة ضمن الطابق المسروق بالشقة الغربية أو الشرقية من الطابق المسروق حسب موقعها من خط الشمال وتعطى الرقم (+ ١٠١) . علما بأن هذه الحالات نادرة ولا تكون إلا ضمن المجمعات التجارية السكنية وحاسوبيا يكون نوع الارض طابق ميزان.

المادة (١٣)

#### ترقيم مواقف السيارات

أ- يكون الترقيم على يمين المدخل وعكس عقارب الساعة ومن اقل منسوب في البناء واعطاؤه أرقام (١، ٢، ٣، ...) الخ وإذا كان الموقف مكشوفاً يسجل موقف سيارات يتبع شقة معينة مكشوفاً وإذا كان مسقوف يعطى اسم موقف سيارة برقم معين ويتبع لشقة معينة.

ب- إذا كان عدد المواقف اقل من عدد الشقق ولم يتم تخصيص مواقف لكل شقة من قبل الجهات التنظيمية فلا يتم ترقيمها في الدائرة.



مدير عام دائرة الاراضي والمساحة / بالوكالة  
محمد حسني الصوافي