



وزارة الإسكان والتخطيط العمراني

Ministry of Housing and
Urban Planning

الدليل الاسترشادي للتعمير للمناطق الإسكانية

بموجب قرار وزيرة الإسكان والتخطيط العمراني رقم (899) لسنة 2024

النسخة 1 - 2024



صاحب السمو الملكي الأمير
سلمان بن حمد آل خليفة
ولي العهد رئيس مجلس الوزراء حفظه الله



حضرة صاحب الجلالة الملك
حمد بن عيسى آل خليفة
ملك البلاد المعظم حفظه الله ورعاه

في إطار الجهود الرامية إلى الحفاظ على الواجهات المعمارية والحضارية في مناطق التعمير في مختلف محافظات مملكة البحرين، وإبراز الطابع المعماري البحريني الذي لطالما تميزت به المشاريع الإسكانية في مختلف مدن ومناطق المملكة خلال مسيرة البناء والتعمير، فقد أطلقت وزارة الإسكان والتخطيط العمراني الدليل الاسترشادي للاشتراطات والتعمير في المشاريع الإسكانية ضمن إطار المراجعة المستمرة والشاملة للتشريعات البنائية والتخطيطية.

ويعد هذا الدليل مرجعاً رئيسياً للمواطنين الراغبين في بناء قسائمهم السكنية المنتفعين بها أو للمواطنين المنتفعين بالوحدات الإسكانية في عمل التعديلات اللازمة على وحداتهم السكنية في مرحلة ما بعد الانتفاع بالخدمة الإسكانية.



أمينة بنت أحمد الرمحي
وزير الإسكان والتخطيط العمراني

كما يأتي هذا الدليل في إطار حرص الحكومة على تحقيق التكامل بين رؤى المجالس التشريعية والحكومة الموقرة في هذ المجال، وفي سبيل ذلك جرى تشكيل فريق متخصص من وزارة الإسكان والتخطيط العمراني، ووزارة شؤون البلديات والزراعة، لإنجاز هذا الدليل، والذي يتم إطلاقه للمرة الأولى في تاريخ مسيرة الإنشاء والتعمير بالمملكة كمنظومة موحدة تشمل تشريعات القسائم السكنية والوحدات الإسكانية والعمارات الإسكانية والمناطق السكنية، آخذين في الاعتبار كافة المقترحات والآراء المتعلقة بهذا الموضوع، سواء الواردة من أعضاء مجلسي الشورى والنواب والمجالس البلدية وأمانة العاصمة، أو المقترحات التي تقدم بها المواطنون الكرام عبر قنوات التواصل المباشرة.

كما يأتي هذا الدليل استكمالاً وتطويراً لما تم العمل به من خلال التشريعات البنائية السابقة متمثلة في القرار الصادر عن سعادة وزير الأشغال وشؤون البلديات والتخطيط العمراني رقم (76) لسنة 2018، بشأن "الاشتراطات التنظيمية التي تطبق على المشاريع الإسكانية"، وكذلك قرار سعادة وزير الاسكان رقم (6) لسنة 2002 بخصوص اشتراطات التعمير للقسائم السكنية في مدينة حمد والمناطق التابعة لها، مع إضافة العديد من عناصر ومقومات التطوير لتعظيم الاستفادة المنتفعين بالمساحات البنائية ضمن محيط هذه القسائم والوحدات الاسكانية وبالتالي تحقيق الأهداف المنشودة.

وإذ يسرنا دعوة المواطنين الكرام المنتفعين بالقسائم والوحدات السكنية، والمكاتب الهندسية، وشركات المقاولات، إلى الاستفادة من محتويات هذا الدليل، مجددين التأكيد على استعداد الوزارة لتلقي الآراء والمقترحات والاستفسارات، والتي من شأنها مواصلة تطوير الخدمات الإسكانية.

والله ولي التوفيق،،

أمينة بنت أحمد الرمحي
وزير الإسكان والتخطيط العمراني

الفهرس

1	الهدف من الدليل
3	1.0 التعريفات
6	2.0 مناطق الوحدات الإسكانية - MOHU
8	2.1 مناطق الوحدات السكنية (أ)
11	2.2 مناطق الوحدات السكنية (ب)
14	2.3 مناطق الوحدات السكنية (ج)
17	2.4 الاشتراطات العامة
18	3.0 مناطق القسائم السكنية - MOHP
20	3.1 مناطق القسائم السكنية (أ)
23	3.2 مناطق القسائم السكنية (ب)
26	3.3 مناطق القسائم السكنية (ج)
29	4.0 مناطق العمارات الإسكانية - MOHB
31	5.0 مناطق المشاريع الإسكانية - MOH
33	6.0 أحكام عامة

الدليل الاسترشادي للتعمير للمناطق الإسكانية

مناطق العمارات
الإسكانية 4.0
MOHB

التعريفات 1.0

مناطق المشاريع
الإسكانية 5.0
MOH

مناطق الوحدات
الإسكانية 2.0
MOHU

أحكام عامة 6.0

مناطق القسائم
الإسكانية 3.0
MOHP



لمعرفة تفاصيل الأبواب

الهدف من الدليل

يهدف هذا الدليل الى تبسيط بنود القرار الوزاري الصادر عن سعادة وزيرة الإسكان والتخطيط العمراني رقم (899) بتاريخ 22 أغسطس 2024 بإصدار الاشتراطات التنظيمية في مناطق المشروعات السكنية والذي يعتبر المرجع القانوني والفني لأي رخص بناء يتم تقديمها لبناء القسائم السكنية أو عمل التعديلات على الوحدات السكنية التي يتم انشاؤها وتوزيعها عن طريق وزارة الإسكان والتخطيط العمراني، فضلا عن وضع الأسس العامة للتعامل مع مشروعات العمارات السكنية ومناطق الإسكان حتى يتم تحديد معالمها النهائية، والطلبات الخاصة بتقسيم القسائم السكنية ودور كل جهة حكومية حولها.

ويعتبر القرار الوزاري المذكور (والذي يترجمه هذا الدليل الفني) المرجع الأول من نوعه الذي يصدر في مملكة البحرين بحيث أن يتضمن كافة منتجات وزارة الإسكان العمرانية والذي تم اعداده بالتعاون بين شئون الإسكان وهيئة التخطيط العمراني وبلديات منطقة المحرق والمنطقة الشمالية والمنطقة الجنوبية وأمانة العاصمة والمجالس البلدية للمحرق والمنطقة الشمالية والمنطقة الجنوبية ومجلس أمانة العاصمة.

الفئة المستهدفة

يخدم دليل اشتراطات التعمير بالدرجة الأولى المنتفعين بالخدمات السكنية من أجل تعريفهم بأحكام البناء والانشاء فيما يتعلق بالخدمات السكنية للقسائم السكنية والوحدات السكنية، ومن ثم يكون مرجعا للعمل للبلديات الثلاث وأمانة العاصمة والمجالس البلدية ومجلس أمانة العاصمة والمكاتب الهندسية ومؤسسات وشركات المقاولات.

1.0

التعريفات

1.0 التعريفات

في تطبيق أحكام هذا القرار، يكون للكلمات والعبارات التالية المعاني المبينة قرين كل منها ما لم يقتض سياق النص خلاف ذلك:

شئون الإسكان

وزارة الإسكان والتخطيط العمراني.

شئون التخطيط العمراني

هيئة التخطيط والتطوير العمراني.

المجلس الخارجي

مرفق لاستقبال الضيوف، وقد يكون متصلًا أو منفصلًا عن الفيلا أو عن مرافق السكن، ويتكون من صالة ومرافق تابعة له.

شهادة المسح

خريطة فنية معتمدة من قبل إدارة المسح العقاري توضح فيها طبيعة العقار أو الوحدة العقارية والأبعاد والحدود المحيطة والمنطقة الواقعة فيها والمساحة بمقياس رسم مناسب ولا يعتد بهذه الشهادة كمستند ملكية.

الصور الخارجي

الحائط الذي يحيط بالمبنى أو الأرض ويقام على جميع الجهات مع التقيد بحدود العقار بحسب شهادة المسح، ويلزم إنشائه جهة الجيران الملاصقين.

الدور المستقطع

جزء مستقطع من ارتفاع الدور الأصلي يدخل ضمن تصميم الفراغات الداخلية للفيلا، حيث يضيف جانباً من الإبداع والحرية في التصاميم الهندسية.

السرداب

بناء تحت الدور الأرضي ويكون طابقاً أو أكثر مدفون جزئياً أو كلياً تحت منسوب أرض القسيمة/الفيلا.

البلكونة

منصات خارجية على مستوى الطابق العلوي مع حواجز على الجوانب المفتوحة تنطلق من الجدار الخارجي أو تمتد منه، بما في ذلك شرفات السطح التي يمكن الوصول إليها عموماً والمعارض الخارجية.

الوارش

تحويل للحد الخارجي للسطح النهائي لكل بناء.

الوحدة السكنية

الحيز أو الفراغ المعيشي والذي يوفر للإنسان احتياجات الحياة الأساسية ومقومات الإقامة، وعادة ما يحتوي على منافع أو مكونات المعيشة الرئيسية. وتكون ذات أنماط متعددة يتم تحديدها بحسب التصنيف المعتمد للمنطقة والكثافة السكانية المستهدفة، وقد تأخذ نمط البيوت، أو الفلل السكنية المنفصلة، أو المتصلة، أو الشقق السكنية بطابق واحد أو أكثر.

الفيلا

بيت سكني مكون من مبنى مستقل أو متصل يشتمل على غرف المعيشة والنوم والطعام والمرافق الصحية والفراغات المقفلة والمكشوفة، وتحيط به الأسوار الخارجية ويكون مستقلاً بمداخله من الطريق أو الشارع ومستقلاً بسلمه الداخلي عن أي فيلا أخرى.

الفيلا الأصلية

هي البيت أو الوحدة الإسكانية حسب التصميم الهندسي الأصلي عند التسليم للمنتفع مكونة من مبنى مستقل أو متصل يشتمل على غرف المعيشة والنوم والطعام والمرافق الصحية والفراغات المقفلة والمكشوفة، وتحيط به الأسوار الخارجية ويكون مستقلاً بمداخله من الطريق أو الشارع ومستقلاً بسلمه الداخلي عن أي فيلا أخرى والذي تبنيه شئون الإسكان ولا يتجاوز ارتفاعها ثلاثة طوابق بحد أقصى.

مرافق السكن

مرافق متعددة الاستعمالات تخدم المسكن، مثل المطبخ الخارجي وغرفة الطعام وغرفة الحراس والعاملين بالمنزل وغرفة الغسيل والمخازن وما في حكمها وتكون متصلة بالبناء الرئيسي أو منفصلة عنه.

1.0 التعريفات

في تطبيق أحكام هذا القرار، يكون للكلمات والعبارات التالية المعاني المبينة قرين كل منها ما لم يقتض سياق النص خلاف ذلك:

نسبة البناء

أقصى نسبة مئوية مسموح بها لجملة مسطحات المباني منسوبة إلى مساحة قطعة الأرض.

مسطحات البناء

المساحات المبنية لكافة الأدوار في المبنى أو المباني الواقعة داخل قطعة الأرض مقاسة من الوجه الخارجي للحوائط الخارجية أو من الخط المنصف للحائط المشترك، وتشمل هذه المسطحات الآتي:
- الفراغات الناتجة من عناصر إنشائية والتي يمكن أن تصبح صالحة للسكن.
- كافة المساحات المبنية التي لم يتم استثنائها عند حساب المسطحات الإنشائية.

الواجهة الامامية

الجهة التي يتحدد عليها الارتداد القانوني الأمامي بحسب التصنيف المعتمد للعقار أو بحسب خط تنظيم البناء أو أي اشتراطات تنظيمية أخرى والمطلقة على الطريق العام الذي يُسمح بالفتح عليه، ولا يلزم أن يكون المدخل الرئيسي للمبنى أو المنزل عليها. وفي حالة وقوع قطعة الأرض على أكثر من شارع تكون الواجهة الأمامية هي الواجهة المطلقة على الشارع الأكثر أهمية، ويتم تحديد عرض الواجهة الأمامية للعقارات المطلقة على أكثر من شارع منعامين (زاوية رؤية) باعتماد الخط المنصف للعقار.

خط التنظيم المعتمد

الخط الذي يلزم أن يرتد إليه البناء حسبما تبينه شهادات المسح العقاري أو الخرائط التنظيمية أو طبقاً لما يصدر بشأنه قرار من شؤون التخطيط العمراني وهو الذي يفصل بين الملكيات الخاصة للأراضي والملكيات العامة.

حد العقار

الخط الذي يحد العقار من جميع الأضلاع ويحدد مساحة الأرض.

محور الطريق

مسار الخط الذي يحدد منتصف عرض الطريق.

حد الطريق

الخط الذي يحدد نصف عرض الطريق من جهة واحدة من محور الطريق، ولكل طريق حدان.

خط البناء

الخط الذي يحدد المساحة المسموح بالبناء فيها بالعقار داخل قطعة الأرض مقاساً من منتصف الطريق، أو الشارع، أو الحديقة، أو ممر المشاة إلى حد العقار وقد يتطابق مع خط التنظيم المعتمد إن وجد أو يرتد عن حد الطريق، أو الشارع، أو الحديقة، أو ممر المشاة بارتدادات تحددها الاشتراطات التنظيمية للتعمير للواجهات المطلقة عليها أو المخططات التفصيلية المعتمدة، ويتم تحديده من قبل شؤون التخطيط العمراني.

الارتداد الأمامي

الحد الأدنى للمسافة بين حد الملكية المطل على الشارع وخط البناء للواجهة المطلقة عليه بالدور الأرضي وبالأدوار المتكررة ما لم يكن مسموحاً ببروزات علوية.

الارتداد الجانبي

الحد الأدنى للمسافة بين حد الملكية المطل على الجار الجانبي في الجهة المتعامدة على الواجهة الأمامية وخط البناء للواجهة المطلقة عليه سواء كان الجار قطعة أرض، أو حديقة، أو بركة، أو ممر مشاة، وذلك بالدور الأرضي وكافة الأدوار المتكررة ما لم يكن مسموحاً ببروزات علوية.

الارتداد الخلفي

الحد الأدنى للمسافة بين حد الملكية المطل على الجار الخلفي في الجهة المقابلة للواجهة الأمامية وخط البناء للواجهة المطلقة عليه سواء كان الجار قطعة أرض، أو حديقة، أو بركة، أو ممر مشاة، أو ممر خدمات، وذلك بالدور الأرضي وكافة الأدوار المتكررة ما لم يكن مسموحاً ببروزات علوية.

ارتفاع البناء

البعد الرأسى أمام واجهة البناء من منسوب أعلى سطح الرصيف إن وجد أو من سطح الطريق إلى أعلى سطح سقف الطابق العلوي، ويقاس من منتصف واجهة البناء في حالة الشوارع المنحدرة ذات الميول.

ممرات المشاة والخدمات

الحيز الذي يفصل بين الأملاك وحد الطريق ويستخدم لممر المشاة أو الخدمات أو كليهما ولا يسمح بمرور العربات الآلية من خلاله.

1.0 التعريفات

في تطبيق أحكام هذا القرار، يكون للكلمات والعبارات التالية المعاني المبينة قرين كل منها ما لم يقتض سياق النص خلاف ذلك:

مناطق الوحدات الإسكانية من نوع (أ)

هي جميع المشاريع الإسكانية للبيوت المبنية على قطع أراض بمساحة تزيد عن 300 متر مربع (ثلاثمائة متر مربع)، أو بواجهة أمامية طولها يتجاوز 15 متراً (خمس عشرة متراً).

مناطق الوحدات الإسكانية من نوع (ب)

هي جميع المشاريع الإسكانية للبيوت المبنية على قطع أراض بمساحة 300 متر مربع (ثلاثمائة متر مربع) أو أقل، أو بواجهة أمامية يتراوح طولها بين ما يزيد على 9,50 (تسعة أمتار ونصف) ولا يتجاوز 15 متراً (خمس عشرة متراً).

مناطق الوحدات الإسكانية من نوع (ج)

هي جميع المشاريع الإسكانية للبيوت المبنية على قطع أراض بمساحة 250 متر مربع (مائتين وخمسين متراً مربعاً) أو أقل، أو بواجهة أمامية بطول 9,50 متراً (تسعة أمتار ونصف) أو أقل.

مناطق القسائم الإسكانية من نوع (أ)

هي جميع القسائم الإسكانية بمساحة تزيد على 700 متر مربع (سبعمائة متر مربع).

مناطق القسائم الإسكانية من نوع (ب)

هي جميع القسائم الإسكانية بمساحة تتراوح ما بين 400 متر مربع (أربعمائة متر مربع) إلى 700 متر مربع (سبعمائة متر مربع).

مناطق القسائم الإسكانية من نوع (ج)

هي جميع القسائم الإسكانية بمساحة تقل عن 400 متر مربع (أربعمائة متر مربع).

حرم الطريق

الحيز المحصور بين حدي الطريق المتقابلين ويشمل زوايا الرؤية والتقاطعات والمساحات المحجوزة للمرافق العامة على طول الطريق، وقد يشمل ممرات المشاة والخدمات إن وجدت.

مواقف السيارات المسقوفة (الكراجات)

مساحات تخصص لمواقف السيارات على أن يكون لها سقف من الخرسانة أو أي مواد إنشائية أخرى لحمايتها من كافة العوامل الخارجية.

خرائط التصنيف المعتمدة

خرائط المخططات التفصيلية للمناطق التي يسمح بالتعمير فيها وفقاً للقرارات التي يصدرها الوزير المختص بشؤون التخطيط العمراني، وتتضمن تحديد مناطق التعمير التي تطبق فيها الاشتراطات التنظيمية للتعمير الواردة في هذا القرار على أراضيها، كما توضح الطرق العامة وخطوط التنظيم إن وجدت، والمناطق المفتوحة والمناطق التي يسمح فيها بالتعمير وفقاً لشروط تعميمية وبنائية خاصة وكذلك المناطق التي يربأ التعمير فيها.

موافقة الجهات الخدمية

موافقة تصدرها الجهات الحكومية ذات العلاقة وذلك حسب الاختصاص.

الملاجئ

مأوى محصن يستخدم للإيواء وتوفير الحماية.

الوحدات الإسكانية

هي الوحدات التي تنشئها وزارة الإسكان والتخطيط العمراني وتنقسم إلى (3) ثلاثة أنواع (أ، ب، ج).

2.0

مناطق

الوحدات السكنية

MOHU

2.1 مناطق الوحدات السكنية (أ)

2.2 مناطق الوحدات السكنية (ب)

2.3 مناطق الوحدات السكنية (ج)

2.4 الاشتراطات العامة

تعريفات مناطق الوحدات الإسكانية

مناطق الوحدات الإسكانية (أ)

هي جميع المشاريع الإسكانية للبيوت المبنية على قطع أراض بمساحة تزيد عن 300 متر مربع (ثلاثمائة متر مربع)، أو بواجهة أمامية طولها يتجاوز 15 متراً (خمسة عشر متراً).

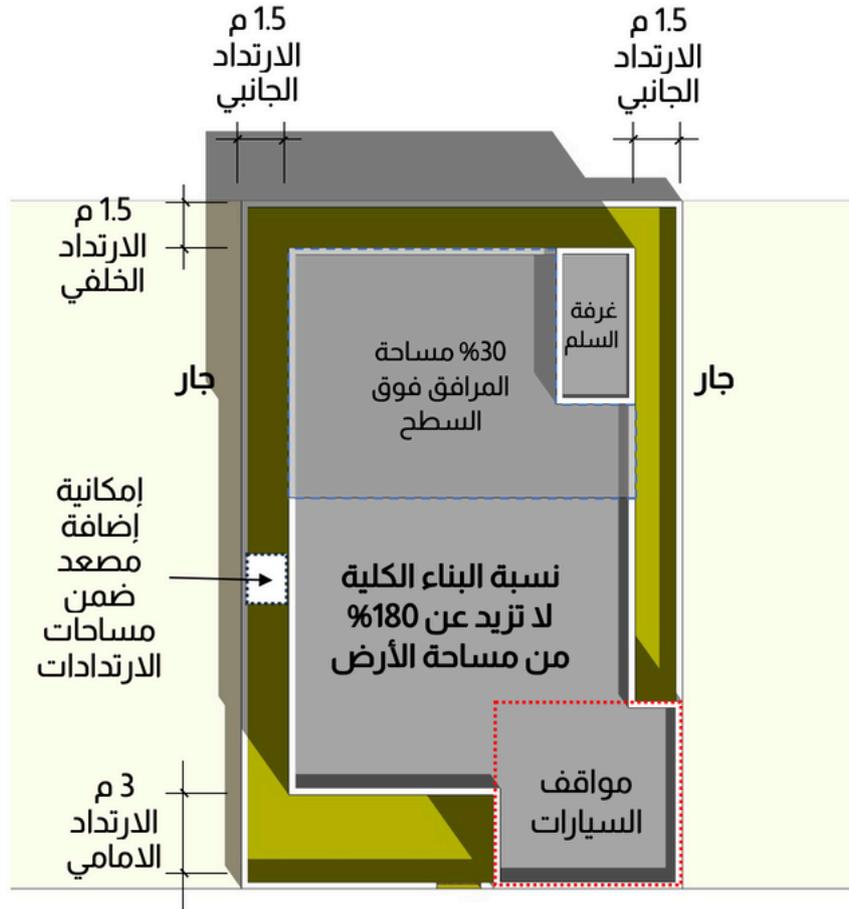
مناطق الوحدات الإسكانية (ب)

هي جميع المشاريع الإسكانية للبيوت المبنية على قطع أراض بمساحة 300 متر مربع (ثلاثمائة متر مربع) أو أقل، أو بواجهة أمامية يتراوح طولها بين ما يزيد على 9,50 (تسعة أمتار ونصف) ولا يتجاوز 15 متراً (خمسة عشر متراً).

مناطق الوحدات الإسكانية (ج)

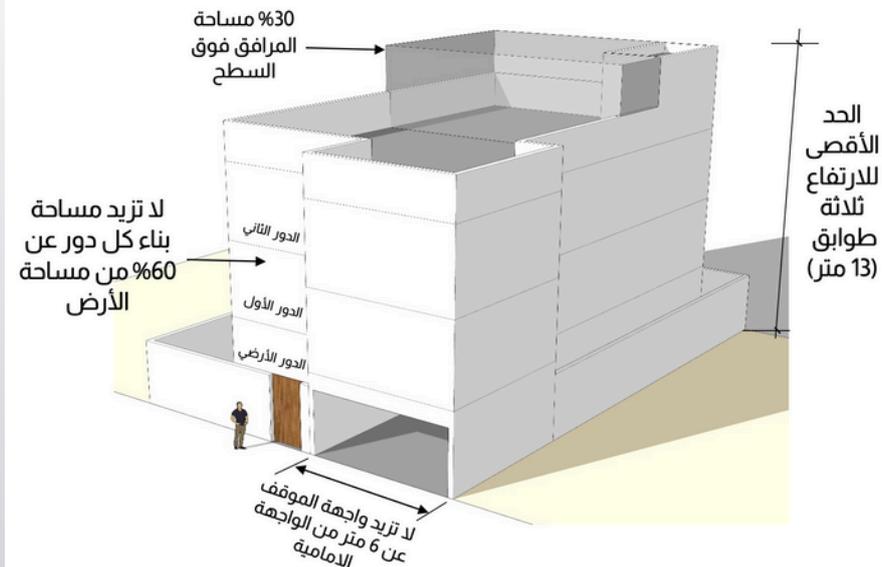
هي جميع المشاريع الإسكانية للبيوت المبنية على قطع أراض بمساحة 250 متر مربع (مائتين وخمسين متراً مربعاً) أو أقل، أو بواجهة أمامية بطول 9,50 متراً (تسعة أمتار ونصف) أو أقل.

رسم توضيحي علوي



الواجهة الأمامية (جهة الشارع)

رسم توضيحي لارتفاعات



2.1.1 الاستعمالات

يسمح بإضافات البناء على الفلل الأصلية في مناطق الوحدات الإسكانية من نوع (أ) على النحو المنصوص عليه في هذا الفصل على أن يكون استعمال تلك الإضافات والمبنى الرئيسي لغرض السكنى فقط دون أية استخدامات أخرى كالشقق أو المحلات التجارية، وذلك كله وفقاً لما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

60%

نسبة مسطحات
البناء لأي دور
(من مساحة الأرض)

180%

نسبة البناء الإجمالية
(من مساحة الأرض)

2.1.2 نسب البناء



نسبة البناء



الارتفاع



الارتداد

مرافق السكن

(لا يسمح ببناء المرافق للسكن دون وجود الفيلا في حال الهدم وإعادة البناء)

لا تزيد عن 15% من مساحة الأرض، ولا تحسب ضمن نسبة البناء

لا يتجاوز ارتفاع الدور الأرضي للفيلا الأصلية

1,2 متر
(متر وعشرين سنتيمتراً)
عن المبنى الأصليمرافق منفصلة
بالطابق الارضي
(البناء على الحد
الجانبى أو الخلفى)الإشراف
الهندسي
إلزامي

لا تزيد عن 15% من مساحة الأرض، ولا تحسب ضمن نسبة البناء

لا يتجاوز ارتفاع الدور الأرضي للفيلا الأصلية

1,5 متر
(متر ونصف)
الارتداد الجانبى أو الخلفىمرافق متصلة بالمبنى
الرئيسي بالطابق
الارضي
(من الجانب أو الخلف)

إذا كانت مساحة السطح أقل من 100 متر مربع (مائة متر مربع): يسمح ببناء 30 متراً مربعاً (ثلاثين متراً مربعاً)

لا تزيد عن 30% من مساحة سطح المبنى، ولا تحسب ضمن نسبة البناء

3,2 متر
(ثلاثة أمتار وعشرين سنتيمتراً)
بحد أقصىمرافق السكن
فوق سطح المبنى
(من الجهة الخلفية من
بعد خط منتصف السطح)

السرداب

يسمح ببناؤه من دور واحد ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.
ب- يُستخدم لمرافق السكن أو لمواقف السيارات أو لكليهما.
ج- ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على 1,50 متر (متر) وخمسين سنتيمتراً) من منسوب سطح الرصيف.
د- لا يسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصصاً لمرافق السكن.

هـ- يسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبى بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.
و- يشترط توفير الإشراف من مكتب هندسي معتمد.
ز- لا يقل ارتداد السرداب عن حدود العقار عن 2 متر (مترين) من كل الجوانب.

2.1.4 الارتفاعات

أقصى ارتفاع مع الاضافات

ارتفاع البناء الكلي: ألا يزيد على 3 طوابق بحد أقصى 13 متراً (ثلاثة عشر متراً) شاملاً مرافق السكن.

أقصى ارتفاع بعد الهدم وإعادة البناء

- أ- الحد الأقصى للارتفاع: 15 متر (خمس عشرة متراً)
- ب- الحد الأقصى للارتفاع مع السرداب: 16,50 متر (سبعة عشر متراً وخمسين سنتيمتراً)
- ج- ارتفاع أرضية الدور الأرضي مع السرداب: يجب أن لا تزيد على 1,50 متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب سطح الرصيف.

ارتفاع السور الخارجي

- أ- الحد الأقصى للارتفاع: ألا يزيد على 2,50 متر (مترين وخمسين سنتيمتراً) من منسوب سطح الرصيف.
- ب- في حالة وقوع جدار السور على أرض منحدر، يجب عمل تدرجات في جدار السور مع الالتزام بالارتفاعات المذكورة

2.1.3 الارتدادات

الارتداد الأمامي

- أ- للفيلا ذات ارتداد 3 متر (ثلاثة أمتار) وأكثر: يجوز تقليل الارتداد إلى 3 متر (ثلاثة أمتار).
- ب- للفيلا التي تقع على حرم طريق 20 متراً (عشرين متراً) أو أكثر: يجوز تقليل الارتداد إلى 2 متر (مترين).
- ج- شرط الاشراف الهندسي: تقليل الارتداد يكون مشروطاً بأن يكون من خلال مكتب هندسي معتمد من حيث تقديم الرسومات الهندسية للتخطيط والاشراف على التنفيذ.
- د- في حال وقوع الفيلا على أكثر من شارع: يكون الارتداد الأمامي من جهة الشارع الذي يقع به مدخل العقار.
- هـ- البروز العلوي: يُسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره 1,20 متر (متر وعشرون سنتيمتراً) ضمن حدود ملكية الفيلا.

الارتداد الجانبي والخلفي

لا يقل عن 1,50 متر (متر وخمسين سنتيمتراً).

2.1.6 الواجهات

أ- يجب الحفاظ على عناصر التشكيل المعماري للواجهات الأصلية، كما يجب أن تكون الألوان الخارجية لواجهات الأجزاء المضافة بنفس لون المبنى الأصلي (الألوان الفاتحة) ويجب أن تتطابق مع واجهات الفيلا الأصلية.

ب- يسمح لشئون الإسكان بإصدار قرار بتغيير نسق الواجهات المعمارية لبعض المشاريع الإسكانية، وذلك مراعاة لمقتضيات النسق المعماري فيما بين المشاريع الإسكانية والمناطق المحيطة لها.

2.1.5 مواقف السيارات

- أ- عدد مواقف السيارات (الكرجات) الأصلية في الفيلا: لا يجوز إلغائها أو تغيير استعمالها.
- ب- توسعة موقف الفيلا الأصلية: يُسمح بالتوسعة بإضافة مواقف للسيارات، بحيث لا تزيد واجهة الموقف على 6 متر (سبعة أمتار) من الواجهة الأمامية.
- ج- إضافة موقف سيارات في الجهة الجانبية أو الخلفية: يجوز عمل موقف سيارة إضافي داخل الفيلا الأصلية بشرط التالى:
- 1- موافقة إدارة تخطيط وتصميم الطرق بالوزارة المعنية بالأشغال
- 2- لا يتعارض مع مواقف سيارات عامة أو حدائق أو مماشى أو خدمات أخرى قائمة.
- 3- لا يتم الرجوع في ذلك لشئون الإسكان.
- د- الهدم وإعادة البناء: يلزم توفير عدد المواقف الأصلية داخل حدود العقار.

2.1.7

الاشتراطات الخاصة



5- الدور المستقطع

(في حال الهدم وإعادة البناء)

- أ- يسمح بعمل دور مستقطع ضمن تصميم الفراغات الداخلية للفيلا.
- ب- لا يجوز أن تتعد نسبة 50% من مسطح البناء لكل دور.
- ج- يحسب ضمن نسبة البناء الكلية.
- د- يحسب ضمن الارتفاع الأصلي في المبنى الرئيسي، ويراعى الالتزام بالارتفاع الكلي المسموح به للبناء.



4- المصاعد

يسمح بإضافة بناء المصاعد ضمن مساحات الارتدادات.



3- المرافق بعد الهدم

لا يسمح ببناء المرافق للسكن بدون وجود الفيلا.



2- برك السباحة

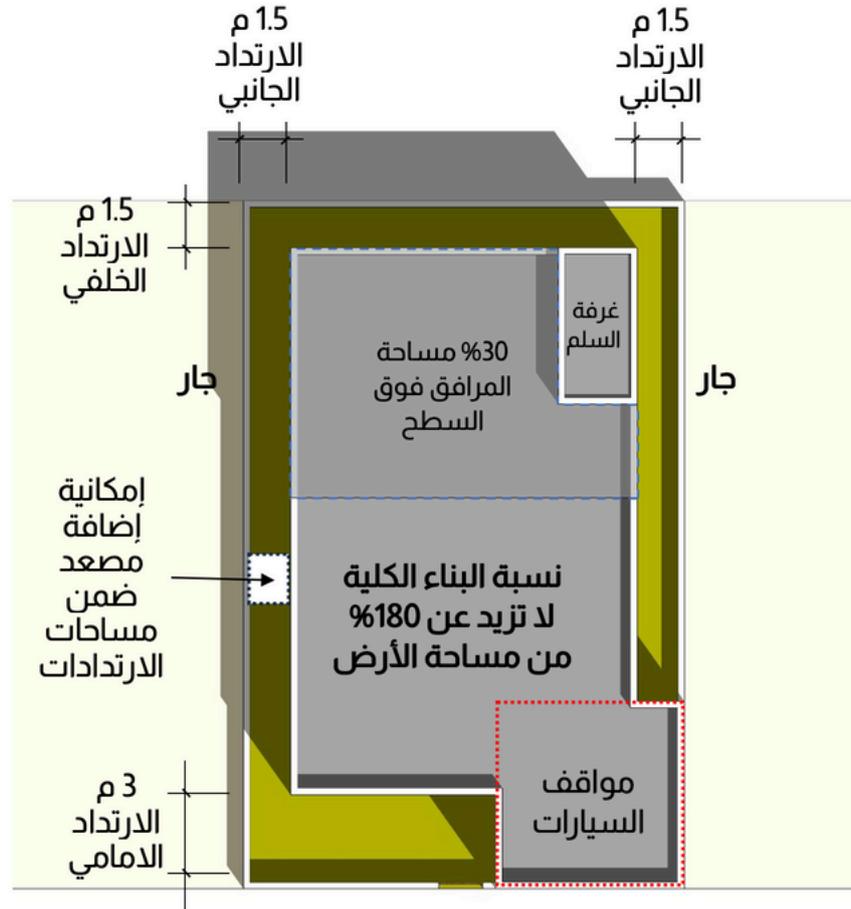
- أ- يسمح ببناء برك السباحة بشرط ترك 2 متر (مترين) عن حدود الملكية من كل الجهات.
- ب- يشترط توفير الإشراف من مكتب هندسي معتمد.



1- البناء فوق مواقف السيارات والمرافق

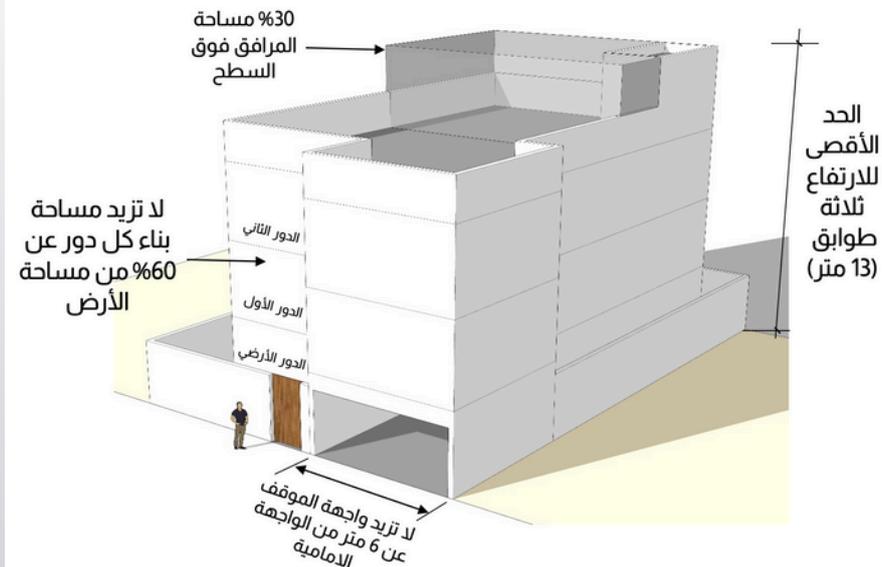
- أ- يُسمح بالبناء فوق مواقف السيارات المسقوفة بارتفاع دورين.
- ب- يسمح بالبناء فوق مرافق السكن دور واحد فقط بحيث لا يزيد ارتفاع كل دور عن 3,20 متر (ثلاثة أمتار وعشرين سنتيمتراً).
- ج- تُحسب الإضافات ضمن نسبة البناء.
- د- يجب ألا تزيد مساحة البناء على 50 متراً مربعاً (خمسعين متراً مربعاً) لكل دور.

رسم توضيحي علوي



الواجهة الأمامية (جهة الشارع)

رسم توضيحي لارتفاعات



2.2.1 الاستعمالات

يسمح بإضافات البناء على الفلل الأصلية في مناطق الوحدات الإسكانية من نوع (ب) على النحو المنصوص عليه في هذا الفصل على أن يكون استعمال تلك الإضافات والمبنى الرئيسي لغرض السكنى فقط دون أية استخدامات أخرى كالشقق أو المحلات التجارية، وذلك كله وفقاً لما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

2.2.2 نسب البناء

80%

نسبة مسطحات
البناء لأي دور
(من مساحة الأرض)

240%

نسبة البناء الإجمالية
(من مساحة الأرض)



نسبة البناء



الارتفاع



الارتداد

مرافق السكن

لا يسمح ببناء المرافق للسكن بدون وجود الفيلا في حال الهدم وإعادة البناء

لا تزيد عن 15% من مساحة الأرض، ولا تحسب ضمن نسبة البناء

لا يتجاوز ارتفاع الدور الأرضي للفيلا الأصلية

1,2 متر
(متر وعشرين سنتيمترا)
عن المبنى الأصلي

مرافق منفصلة
بالطابق الأرضي
(البناء على الحد
الجانبى أو الخلفي)

الإشراف
الهندسي
إلزامي

لا تزيد عن 15% من مساحة الأرض، ولا تحسب ضمن نسبة البناء

لا يتجاوز ارتفاع الدور الأرضي للفيلا الأصلية

1,5 متر
(متر ونصف)
عن السور الخارجي

مرافق متصلة بالمبنى
الرئيسي بالطابق
الأرضي
(من الجانب أو الخلف)

إذا كانت مساحة السطح أقل من 100 متر مربع (مائة متر مربع)، يسمح ببناء 30 متراً مربعاً (ثلاثين متراً مربعاً)

لا تزيد عن 30% من مساحة السطح المبنى، ولا تحسب ضمن نسبة البناء

3,2 متر
(ثلاثة أمتار وعشرين سنتيمترا)
بحد أقصى

مرافق السكن
فوق سطح المبنى
(من الجهة الخلفية من
بعد خط منتصف السطح)

أ- يجوز في حال أن كان عرض واجهة الفيلا لا يزيد على 13 متراً (ثلاثة عشر متراً).
ب- يجب توفير مناور تهوية بمساحة لا تقل عن 4 أمتار مربعة (أربعة أمتار مربعة).
ج- لا يقل أي ضلع في المنور عن 1,50 متر (متر وخمسين سنتيمتراً).
د- لا تحسب مناور التهوية من نسبة البناء.

لصق المبنى الرئيسي
مع مبنى المرافق
(حسب التالي)

السرداب (الفلل التي يكون طول واجهتها 13 متر أو أكثر فقط)

يسمح ببنائه من دور واحد ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

هـ- يسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبى بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.
و- يشترط توفير الإشراف من مكتب هندسي معتمد.
ز- لا يقل ارتداد السرداب عن حدود العقار عن 2 متر (مترين) من كل الجوانب.

أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.
ب- يُستخدم لمرافق السكن أو لمواقف السيارات أو لكليهما.
ج- ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على 1,50 متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب سطح الرصيف.
د- لا يسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصصاً لمرافق السكن.

2.2.3 الارتدادات

الارتداد الأمامي

- أ- للفيلا ذات ارتداد 3 متر (ثلاثة أمتار) وأكثر: يجوز تقليل الارتداد إلى 3 متر (ثلاثة أمتار) وأكثر.
- ب- للفيلا التي تقع على حرم طريق 20 متراً (عشرين متراً) أو أكثر: يجوز تقليل الارتداد إلى 2 متر (مترين).
- ج- شرط الاشراف الهندسي: تقليل الارتداد يكون مشروطاً بأن يكون من خلال مكتب هندسي معتمد من حيث تقديم الرسومات الهندسية للترخيص والاشراف على التنفيذ.
- د- في حال وقوع الفيلا على أكثر من شارع: يكون الارتداد الأمامي من جهة الشارع الذي يقع به مدخل العقار.
- هـ- البروز العلوي: يُسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره 1,20 متر (متر وعشرون سنتيمتراً) ضمن حدود ملكية الفيلا.

الارتداد الجانبي والخلفي

لا يقل عن 1,50 متر (متر وخمسين سنتيمتراً).

2.2.4 الارتدادات

أقصى ارتفاع مع الاضافات

ارتفاع البناء الكلي: ألا يزيد على ثلاثة طوابق وبحد أقصى 13 متراً (ثلاثة عشر متراً) شاملاً مرافق السكن.

أقصى ارتفاع بعد الهدم وإعادة البناء

- أ- الحد الأقصى للارتفاع: 15 متر (خمسة عشر متراً).
- ب- الحد الأقصى للارتفاع مع السرداب: 16,50 متر (سبعة عشر متراً) وخمسين سنتيمتراً.
- ج- ارتفاع أرضية الدور الأرضي مع السرداب: يجب أن لا تزيد على 1,50 متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب سطح الرصيف.

ارتفاع السور الخارجي

- أ- الحد الأقصى للارتفاع: ألا يزيد على 2,50 متر (مترين وخمسين سنتيمتراً) من منسوب سطح الرصيف.
- ب- في حالة وقوع جدار السور على أرض منحدر: يجب عمل تدرجات في جدار السور مع الالتزام بالارتفاعات المذكورة.

2.2.5 مواقف السيارات

- أ- عدد مواقف السيارات (الكراجات) الأصلية في الفيلا: لا يجوز إلغائها أو تغيير استعمالها.
- ب- توسعة موقف الفيلا الاصلية: يُسمح بالتوسعة بإضافة مواقف للسيارات، بحيث لا تزيد واجهة الموقف على 6 متر (سبعة أمتار) من الواجهة الأمامية.
- ج- إضافة مواقف سيارات في الجهة الجانبية أو الخلفية: يجوز عمل موقف سيارة إضافي داخل الفيلا الأصلية شريطة التالي:
1. موافقة إدارة تخطيط وتصميم الطرق بالوزارة المعنية بالأشغال.
 2. لا يتعارض مع مواقف سيارات عامة أو حدائق أو مماشى أو خدمات أخرى قائمة.
 3. لا يتم الرجوع في ذلك لشئون الإسكان.
- د- الهدم وإعادة البناء: يلزم توفير عدد المواقف الأصلية داخل حدود العقار.

2.2.6 الواجهات

- أ- يجب الحفاظ على عناصر التشكيل المعماري للواجهات الأصلية، كما يجب أن تكون الألوان الخارجية لواجهات الأجزاء المضافة بنفس لون المبنى الاصيلي (الألوان الفاتحة) ويجب أن تتطابق مع واجهات الفيلا الاصلية.
- ب- يسمح لشئون الإسكان بإصدار قرار بتغيير نسق الواجهات المعمارية لبعض المشاريع الإسكانية، وذلك مراعاة لمقتضيات النسق المعماري فيما بين المشاريع الإسكانية والمناطق المحيطة لها.

2.2.7

الاشتراطات الخاصة



5- الدور المستقطع

(في حال الهدم وإعادة البناء)

- أ- يسمح بعمل دور مستقطع ضمن تصميم الفراغات الداخلية للفيلا.
- ب- لا يجوز أن تتعد نسبة 50% من مسطح البناء لكل دور.
- ج- بحسب ضمن نسبة البناء الكلية.
- د- بحسب ضمن الارتفاع الأصلي في المبنى الرئيسي ويراعى الالتزام بالارتفاع الكلي المسموح به للبناء.



4- المصاعد

- يسمح بإضافة بناء المصاعد ضمن مساحات الارتدادات.



3- المرافق بعد الهدم

- لا يسمح ببناء المرافق للسكن بدون وجود الفيلا.



2- برك السباحة

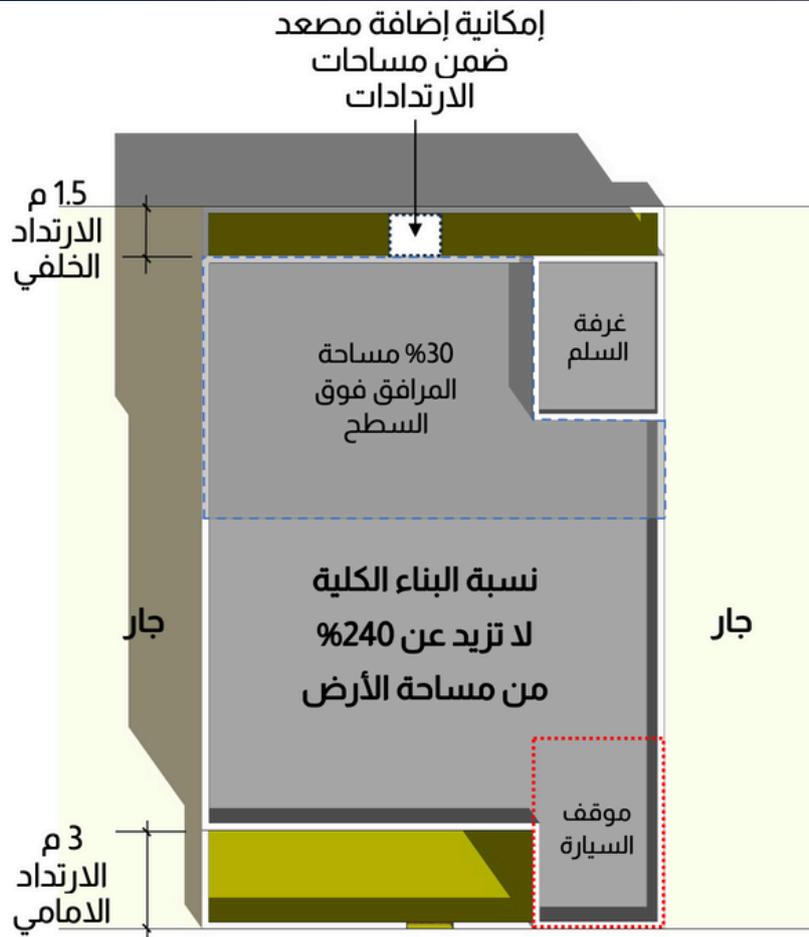
- أ- يسمح ببناء برك السباحة بشرط ترك 2 متر (مترين) عن حدود الملكية من كل الجهات.
- ب- يشترط توفير الإشراف من مكتب هندسي معتمد.



1- البناء فوق مواقف السيارات والمرافق

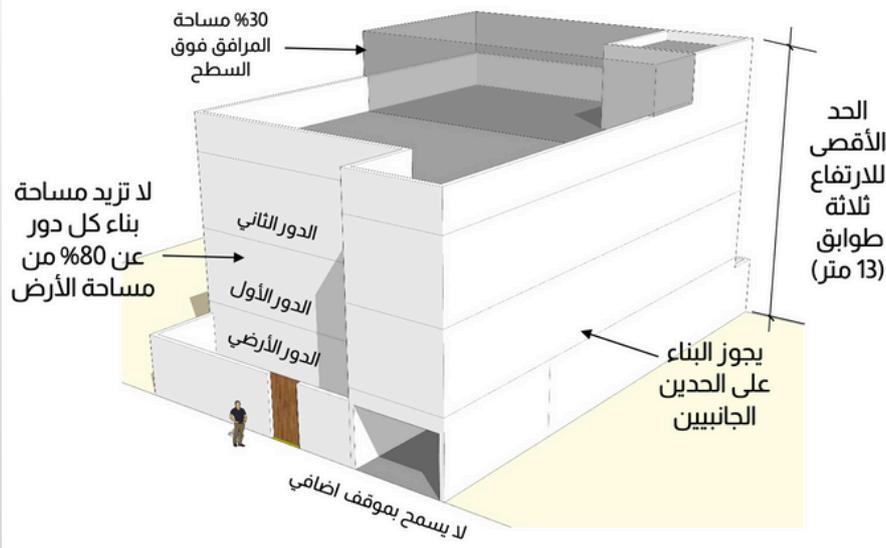
- أ- يُسمح بالبناء فوق مواقف السيارات المسقوفة بارتفاع دورين.
- ب- يسمح بالبناء فوق مرافق السكن دور واحد فقط بحيث لا يزيد ارتفاع كل دور عن 3,20 متر (ثلاثة أمتار وعشرين سنتيمتراً).
- ج- تُحسب الإضافات ضمن نسبة البناء.
- د- يجب ألا تزيد مساحة البناء على 50 متراً مربعاً (خمسين متراً مربعاً) لكل دور.

رسم توضيحي علوي



الواجهة الأمامية (جهة الشارع)

رسم توضيحي لارتفاعات



2.3.1 الاستعمالات

يسمح بإضافات البناء على الفلل الأصلية في مناطق الوحدات الإسكانية من نوع (ج) على النحو المنصوص عليه في هذا الفصل على أن يكون استعمال تلك الإضافات والمبنى الرئيسي لغرض السكنى فقط دون أية استخدامات أخرى كالشقق أو المحلات التجارية، وذلك كله وفقاً لما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

80%

نسبة مسطحات
البناء لأي دور
(من مساحة الأرض)

240%

نسبة البناء الإجمالية
(من مساحة الأرض)

2.3.2 نسب البناء



نسبة البناء



الارتفاع



الارتداد

مرافق السكن

(لا يسمح ببناء المرافق للسكن دون وجود الفيلا في حال الهدم وإعادة البناء)

لا تزيد عن 15% من مساحة الأرض، ولا تحسب ضمن نسبة البناء

لا يتجاوز ارتفاع الدور الأرضي للفيلا الأصلية

1,2 متر
(متر وعشرين سنتيمتراً)
عن المبنى الرئيسي

مرافق منفصلة
بالطابق الارضي
(البناء على الحد
الجانبى أو الخلفي)

الأشرفاء
الهندسي
إلزامي

لا تزيد عن 15% من مساحة الأرض، ولا تحسب ضمن نسبة البناء

لا يتجاوز ارتفاع الدور الأرضي للفيلا الأصلية

1,5 متر
(متر ونصف)
عن السور الخارجي

مرافق متصلة بالمبنى
الرئيسي بالطابق
الارضي
(من الجانب أو الخلف)

إذا كانت مساحة السطح أقل من 100 متر مربع (مائة متر مربع): يسمح ببناء 30 متراً مربعاً (ثلاثين متراً مربعاً)

لا تزيد عن 30% من مساحة السطح المبنى، ولا تحسب ضمن نسبة البناء

3,2 متر
(ثلاثة أمتار وعشرين سنتيمتراً)
بحد أقصى

مرافق السكن
فوق سطح المبنى
(من الجهة الخلفية من
بعد خط منتصف السطح)

- 1- يجب توفير مناور تهوية بمساحة لا تقل عن 4 أمتار مربعة (أربعة أمتار مربعة).
- 2- لا يقل أي ضلع في المنور عن 1,50 متر (متر وخمسين سنتيمتراً).
- 3- لا تحتسب مناور التهوية من نسبة البناء.

لصق المبنى الرئيسي
مع مبنى المرافق
(حسب التالي)

السرداب

لا يسمح ببنائه في هذا النوع من الوحدات.

2.3.3 الارتدادات

الارتداد الأمامي

- أ- للوحدات ذات ارتداد 3 متر (ثلاثة أمتار) وأكثر، يجوز تقليل الارتداد إلى 3 متر (ثلاثة أمتار) وأكثر.
- ب- للوحدات التي تقع على حرم طريق 20 متراً (عشرين متراً) أو أكثر، يجوز تقليل الارتداد إلى 2 متر (مترين).
- ج- شرط الاشراف الهندسي: تقليل الارتداد يكون مشروطاً بأن يكون من خلال مكتب هندسي معتمد من حيث تقديم الرسومات الهندسية للترخيص والاشراف على التنفيذ.
- د- في حال وقوع الفيلا على أكثر من شارع: يكون الارتداد الأمامي من جهة الشارع الذي يقع به مدخل العقار.
- هـ- البروز العلوي: يُسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره 1,20 متر (متر وعشرون سنتيمتراً) ضمن حدود ملكية الفيلا.

الارتداد الجانبي والخلفي

أ- البناء على حدي الفيلا الجانبيين، يجوز حسب الشروط الآتية:

1. توفير الاشراف من مكتب هندسي معتمد.
 2. يجب توفير مناور تهوية بمساحة لا تقل عن 4 أمتار مربعة (أربعة أمتار مربعة).
 3. لا يقل أي ضلع في المنور عن 1,50 متر (متر وخمسين سنتيمتراً).
 4. لا تحتسب مناور التهوية من نسبة البناء.
- ب- بناء مرافق السكن من الجهة الخلفية: يجوز في كل الأحوال.

2.3.4 الارتفاعات

أقصى ارتفاع مع الإضافات

ارتفاع البناء الكلي: ألا يزيد على 3 (ثلاثة) طوابق بحد أقصى 13 متراً (ثلاثة عشر متراً) شاملاً مرافق السكن.

أقصى ارتفاع بعد الهدم وإعادة البناء

- أ- الحد الأقصى للارتفاع: 15 متر (خمسة عشر متراً).
- ب- الحد الأقصى للارتفاع مع السرداب: 16,50 متر (سنة عشر متراً) وخمسين سنتيمتراً).
- ج- ارتفاع أرضية الدور الأرضي مع السرداب: يجب أن لا تزيد على 1,50 متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب سطح الرصيف.

ارتفاع السور الخارجي

- أ- الحد الأقصى للارتفاع: ألا يزيد على 2,50 متر (مترين وخمسين سنتيمتراً) من منسوب سطح الرصيف.
- ب- في حالة وقوع جدار السور على أرض منحدر: يجب عمل درجات في جدار السور مع الالتزام بالارتفاعات المذكورة.

2.3.5 مواقف السيارات

- أ- عدد مواقف السيارات (الكرجات) الأصلية في الفيلا: لا يجوز إلغائها أو تغيير استعمالها.
- ب- توسعة موقف الفيلا الاصلية: لا يُسمح بإضافة موقف سيارات في الواجهة الأمامية.
- ج- إضافة مواقف سيارات في الجهة الجانبية أو الخلفية: يجوز عمل موقف سيارة إضافي داخل الفيلا الأصلية شريطة التالي:
1. موافقة إدارة تخطيط وتصميم الطرق بالوزارة المعنية بالأشغال
 2. لا يتعارض مع مواقف سيارات عامة أو حقائق أو مماشى أو خدمات أخرى قائمة
 3. لا يتم الرجوع في ذلك لشئون الإسكان.
- د- الهدم وإعادة البناء: يلزم توفير عدد المواقف الأصلية داخل حدود العقار.

2.3.6 الواجهات

- أ- يجب الحفاظ على عناصر التشكيل المعماري للواجهات الأصلية، كما يجب أن تكون الألوان الخارجية لواجهات الأجزاء المضافة بنفس لون المبنى الاصل (الألوان الفاتحة) ويجب أن تتطابق مع واجهات الفيلا الاصلية.
- ب- يسمح لشئون الإسكان بإصدار قرار بتغيير نسق الواجهات المعمارية لبعض المشاريع الإسكانية، وذلك مراعاة لمقتضيات النسق المعماري فيما بين المشاريع الإسكانية والمناطق المحيطة لها.

2.3.7

الاشتراطات الخاصة

5- الدور المستقطع
(في حال الهدم وإعادة البناء)

- أ- يسمح بعمل دور مستقطع ضمن تصميم الفراغات الداخلية للفيلا.
- ب- لا يجوز أن تتعد نسبة 50% من مسطح البناء لكل دور.
- ج- يحسب ضمن نسبة البناء الكلية.
- د- يحسب ضمن الارتفاع الأصلي في المبنى الرئيسي ويراعى الالتزام بالارتفاع الكلي المسموح به للبناء.



4- المصاعد

يسمح بإضافة بناء المصاعد ضمن مساحات الارتدادات.



3- المرافق بعد الهدم

لا يسمح ببناء المرافق للسكن بدون وجود الفيلا.



2- برك السباحة

- أ- يسمح ببناء برك السباحة بشرط ترك 2 متر (مترين) عن حدود الملكية من كل الجهات.
- ب- يشترط توفير الاشراف من مكتب هندسي معتمد.



1- البناء فوق مواقف السيارات والمرافق

- أ- يُسمح بالبناء فوق مواقف السيارات المسقوفة بارتفاع دورين.
- ب- يسمح بالبناء فوق مرافق السكن دور واحد فقط بحيث لا يزيد ارتفاع كل دور عن 3,20 متر (ثلاثة أمتار وعشرون سنتيمتراً).
- ج- تُحسب الإضافات ضمن نسبة البناء.
- د- يجب ألا تزيد مساحة البناء على 50 متراً مربعاً (خمسين متراً مربعاً) لكل دور.

2.4 الفصل الرابع: الاشتراطات العامة

تطبق الاشتراطات العامة التالية على كافة مناطق الوحدات الإسكانية (أ) و (ب) و (ج):

1- الهدم وإعادة البناء

يجب التقيد بالاشتراطات التنظيمية المقررة بموجب أحكام هذا الدليل.

2- إصدار رخص البناء

تُصدر البلدية المختصة أو أمانة العاصمة مباشرة أو من خلال مكاتب هندسية مرخصة رخصة رخص البناء وفقاً للاشتراطات المعتمدة في هذا الدليل دون الحاجة لمراجعة شؤون الإسكان.

3- فتحات إضافية

يسمح بعمل فتحات إضافية كالأبواب أو النوافذ في المبنى الأصلي داخل حدود العقار وفقاً للإضافات المسموح بها طبقاً لهذا الدليل بشرط المحافظة على هوية الواجهات الأصلية.

4- المجلس الخارجي

أ- نسبة البناء: لا تزيد مساحته على 10% من مساحة الأرض، ولا يحسب ضمن نسبة البناء.
ب- البناء على حد الأرض: الأمامي أو الجانبي أو الخلفي.
ج- الارتفاع: لا يزيد عن ارتفاع الدور الأرضي للفيلا الأصلية.
د- المدخل: من داخل العقار فقط (لا يسمح بفتح باب مباشر على خارج العقار).
و- الواجهة: تطابق واجهة الفيلا الأصلية.
ز- في حال الهدم وإعادة البناء: لا يسمح ببناء المجلس دون وجود الفيلا.
ح- لا يجوز أن يزيد طول واجهة المجلس ومواقف السيارات (الكرافات) معاً على 40% من طول واجهة العقار.

5- الطبقة العازلة

يمنع المساس والإضرار بالطبقة العازلة لمنزل الجار عند البناء فوق المبنى الأصلي، ويتم النص على ذلك في كل رخص البناء.

6- الالتزام بتقديم الرسومات

الهندسية من مكتب هندسي معتمد

أ- أي بناء يؤثر على الواجهات.
ب- طلبات التغييرات الإنشائية الرئيسية داخل الفيلا كإزالة الجدران أو الجسور الحاملة، وذلك شريطة توفير الإشراف من مكتب هندسي معتمد.

7- فتح باب خارجي على ممرات المشاة

يجوز فتح باب خارجي على ممرات المشاة المطلة على الخدمات أو الحديقة بشرط الحصول على موافقة إدارة تخطيط وتصميم الطرق بالوزارة المعنية بالأشغال.

8- مواسير وسخانات ووحدات تكييف

مجزأة في الواجهة الأمامية

يجوز بعد عمل المعالجات المعمارية.

9- تكملة بناء البلكونة

يجوز في حالة ربط البناء الإضافي فوق مواقف السيارات المسقوفة بالمبنى الأصلي.

10- عدم توفير الارتدادات في حال الهدم

وإعادة البناء والإضافات

يجوز فقط للفلل التي لا تتواجد لها ارتدادات وحسب البناء الأصلي فقط.

3.0

مناطق

القوائم الإسكانية

MOHP

3.1 مناطق القوائم السكنية (أ)

3.2 مناطق القوائم السكنية (ب)

3.3 مناطق القوائم السكنية (ج)

تعريفات مناطق القسائم الإسكانية

مناطق القسائم الإسكانية (أ)

هي جميع القسائم الإسكانية بمساحة تزيد على 700 متر مربع (سبعمائة متر مربع).

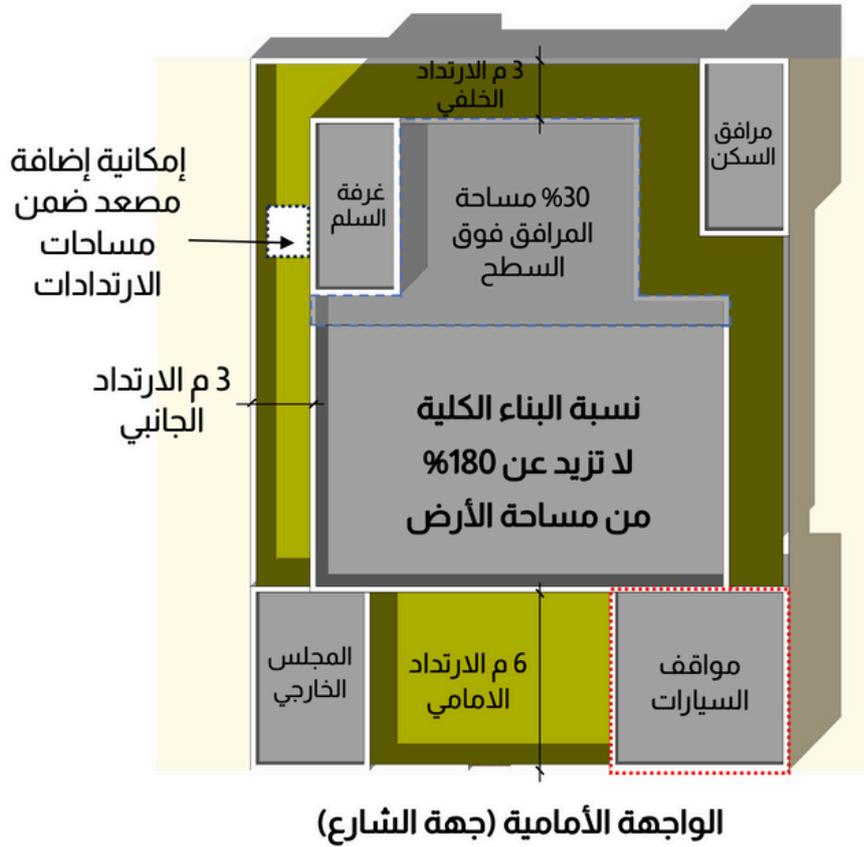
مناطق القسائم الإسكانية (ب)

هي جميع القسائم الإسكانية بمساحة تتراوح ما بين 400 متر مربع (أربعمائة متر مربع) إلى 700 متر مربع (سبعمائة متر مربع).

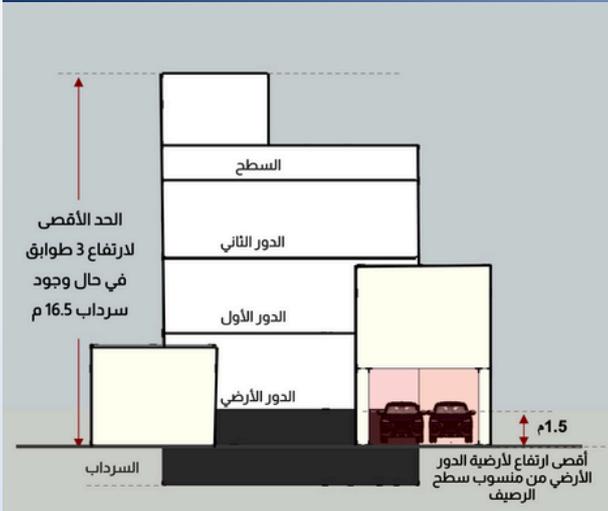
مناطق القسائم الإسكانية (ج)

هي جميع القسائم الإسكانية بمساحة تقل عن 400 متر مربع (أربعمائة متر مربع).

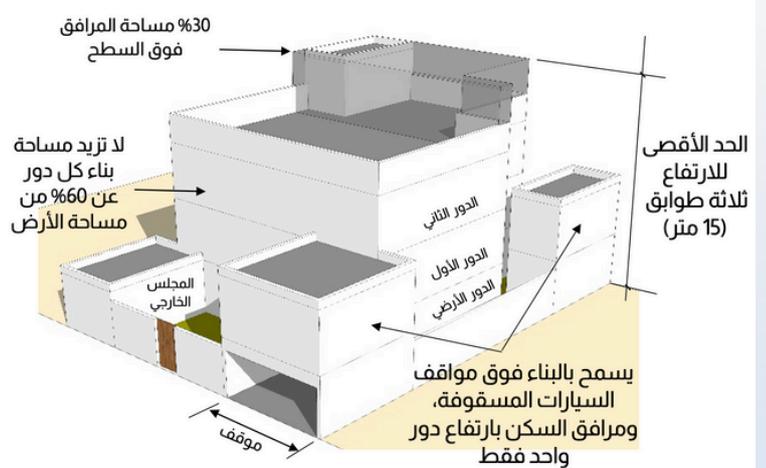
رسم توضيحي علوي



رسم توضيحي للارتفاعات في حال وجود سرداب



رسم توضيحي للارتفاعات



3.1.1 الاستعمالات

يسمح في مناطق القسائم الإسكانية نوع (أ) ببناء فيلا دون أي استخدامات أخرى كالشقق السكنية والأنشطة التجارية، وفقاً لما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

60%

نسبة مسطحات
البناء لأي دور
(من مساحة الأرض)

180%

نسبة البناء الكلية
(من مساحة الأرض)

3.1.2 نسب البناء



نسبة البناء



الارتفاع

- بناء المرافق للسكن دون وجود الفيلا: لا يجوز.
- يجوز البناء على الحد الجانبي أو الخلفي (من جهة واحدة فقط).
- يسمح بالفتح المباشر على المبنى الرئيسي وبناء مرافق سكن منعزلة عن الفيلا في حال كانت مرافق السكن متصلة بالمبنى الرئيسي.
- لا يجوز أن تزيد نسبة عمق المرافق على 40% من الضلع الآخر.

لا تزيد عن 10% من مساحة الأرض، ولا تحسب ضمن نسبة البناء

لا يتجاوز ارتفاع دور واحد بحد أقصى 4 متر (أربعة أمتار) من سطح الرصيف.

مرافق السكن
بالتابق الأرضي

- يسمح ببناء المرافق من الجهة الخلفية من بعد خط منتصف السطح.
- إذا كانت مساحة السطح أقل من 100 متر مربع (مائة متر مربع): يسمح ببناء 30 متراً مربعاً (ثلاثين متراً مربعاً).

لا تزيد عن 30% من مساحة السطح المبني، ولا تحسب ضمن نسبة البناء

4 متر
(أربعة أمتار)
بحد أقصى

مرافق السكن فوق
سطح المبني

المجلس الخارجي

- د- يسمح بالفتح المباشر على الشارع أو الطريق وذلك للمداخل الخارجية والنوافذ الخاصة بالمجلس الخارجي.
- هـ- لا يسمح ببناء المجلس الخارجي بدون وجود الفيلا.

أ- يسمح بعمل مجلس خارجي لا تزيد مساحته على 10% من مساحة الأرض وتحسب من نسبة البناء المسموح بها.

ب- يسمح ببناء المجلس على حد الأرض الأمامي أو الجانبي أو الخلفي بحيث لا يزيد طول واجهة المجلس ومداخل مواقف السيارات المسقوفة على 50% من طول الواجهة.

ج- يجب أن لا يزيد ارتفاع المجلس على دور واحد بحد أقصى قدره 4 متر (أربعة أمتار) من منسوب سطح الرصيف.

السرداب

يسمح ببناء سرداب من دور واحد فقط بعد ترك مسافة ارتدادات جانبية وخلفية لا تقل عن 2 متر (مترين) ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

- د- ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على 1,50 متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب سطح الرصيف.
- هـ- لا يسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصصاً للاستعمالات السكنية ومرافق السكن.
- و- يسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.

أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.

ب- توفير الإشراف من مكتب هندسي معتمد.

ج- يستخدم السرداب في الاستخدامات السكنية أو مرافق للسكن أو مواقف للسيارات أو جميعها، ولا تحسب المساحة المخصصة من السرداب لمرافق السكن ومواقف السيارات، ضمن نسبة البناء المسموح بها.

3.1.4 الارتفاعات

أقصى ارتفاع

- أ- 3 (ثلاثة) طوابق.
ب- لا يزيد على 15 متراً (خمسة عشر متراً).

أقصى ارتفاع مع السرداب

- أ- 3 (ثلاثة) طوابق.
ب- لا يزيد عن 16,5 متر (ستة عشر متراً ونصف).
ج- لا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على 1,5 متر (متر ونصف) من منسوب سطح الرصيف.

ارتفاع السور الخارجي

- الحد الأقصى للارتفاع: ألا يزيد على 2,50 متر (مترين وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

3.1.3 الارتدادات

الارتداد الأمامي

- أ- الحد الأدنى: يسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن 6 متر (ستة أمتار) من حد الأرض للواجهة الأمامية المطلة على شارع أو طريق.
ب- البروز العلوي: يُسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره 1,20 متر (متر وعشرين سنتيمتراً).
ج- ارتدادات السرداب: يسمح ببناء السرداب على حد الأرض دون ترك ارتداد في حال استخدم السرداب لمواقف السيارات.

الارتداد الجانبي والخلفي

- أ- الحد الأدنى: لا يقل عن 3 متر (ثلاثة أمتار).
ب- البروز العلوي:
1. لا يسمح بالبروز العلوي بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي إلا في حال وقوع العقار على أكثر من شارع.
2. يسمح بعمل بروزات علوية من جهة الشارع بحد أقصى قدره متر واحد فقط.
ج- ارتدادات السرداب: يسمح ببناء السرداب شريطة ترك الارتدادات القانونية.

3.1.6 ألوان الواجهات

- يجب ألا تقل نسبة الألوان الفاتحة عن 70% (سبعين في المائة) من مساحة كل واجهة.

3.1.5 مواقف السيارات

- أ- العدد: يلزم توفير موقفين للسيارات داخل قطعة الأرض.
ب- الموقع: حسب الموقع المحدد في شهادة الأبعاد الصادرة من شئون الإسكان.
ج- نسبة البناء: لا تحسب ضمن نسبة البناء.

3.1.7

الاشتراطات الخاصة



4- الدور المستقطع

يسمح بعمل دور مستقطع ضمن تصميم الفراغات الداخلية للفلل بنسبة لا تتعدى 50% من مسطح البناء لكل دور، على أن يحسب ضمن نسبة البناء الكلية، ويحسب ضمن الارتفاع الأصلي في المبنى الرئيسي فقط. ويراعى الالتزام بالارتفاع الكلي المسموح به للبناء.



3- بناء المرافق فقط

لا يسمح ببناء المرافق للسكن بدون وجود الفيلا.



2- برك السباحة

يسمح ببناء برك السباحة بعد ترك الارتدادات القانونية.



1- البناء فوق مواقف السيارات

يسمح بالبناء فوق مواقف السيارات المسقوفة ومرافق السكن بارتفاع دور واحد فقط وتحسب ضمن نسبة البناء.



7- غرفة الحارس

يسمح بإضافة غرفة وحمام للحارس بالواجهة الأمامية للفيلا السكنية في العقارات التي تتجاوز مساحتها 1000 متر مربع (ألف متر مربع) وتحسب من نسبة المرافق.



6- بناء المرافق والمجلس الخارجي

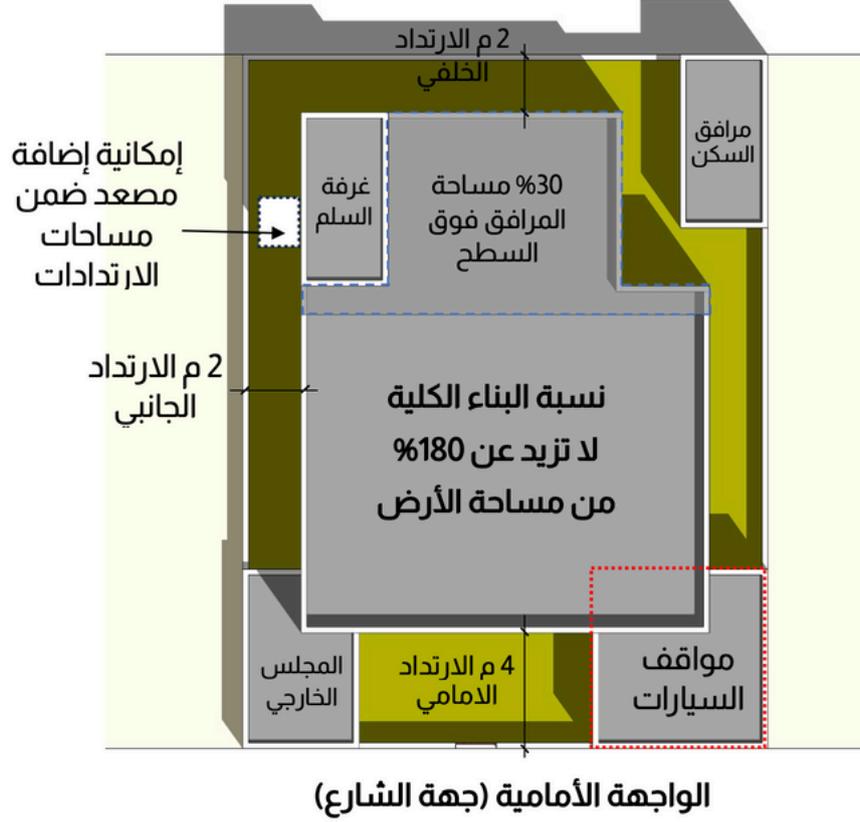
يسمح ببناء مرافق للسكن ومجلس خارجي بالدور الأرضي دون اشتراط تجميعها في جهة واحدة، بشرط ألا تزيد نسبة البناء على حدود العقار الخارجي على 50% متراً طويلاً.



5- المصاعد

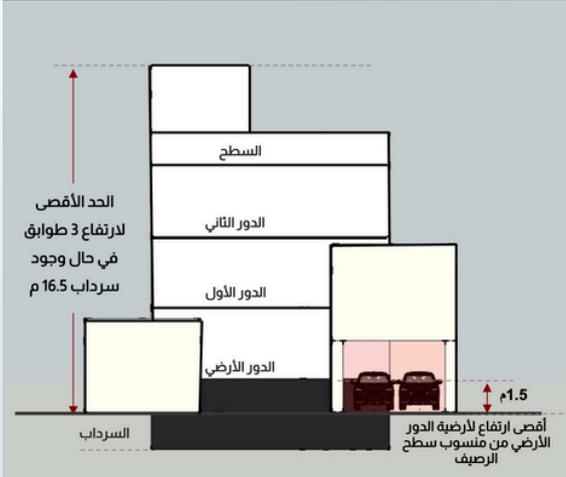
يسمح ببناء المصاعد في الارتدادات ولا تحسب ضمن نسبة البناء، بشرط عدم فتح أية نوافذ تطل مباشرة على الجيران الملاصقين.

رسم توضيحي علوي

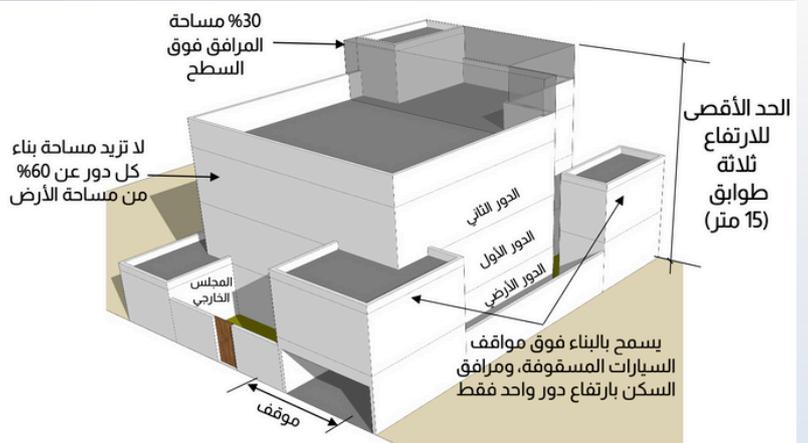


الواجهة الأمامية (جهة الشارع)

رسم توضيحي للارتفاعات في حال وجود سرداب



رسم توضيحي للارتفاعات



3.2.1 الاستعمالات

يسمح في مناطق القسائم الإسكانية نوع (ب) ببناء فيلا دون أي استخدامات أخرى كالشقق السكنية والأنشطة التجارية، وفقاً لما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

60%

نسبة مسطحات
البناء لأي دور
(من مساحة الأرض)

180%

نسبة البناء الكلية
(من مساحة الأرض)

3.2.2 نسب البناء



نسبة البناء



الارتفاع

- بناء المرافق للسكن دون وجود الفيلا: لا يجوز.
- يجوز البناء على الحد الجانبي أو الخلفي (من جهة واحدة فقط)
- يسمح بالفتح المباشر على المبنى الرئيسي وبناء مرافق سكن منعزلة عن الفيلا في حال كانت مرافق السكن متصلة بالمبنى الرئيسي.
- لا يجوز أن تزيد نسبة عمق المرافق على 40% من الضلع الآخر.

لا تزيد عن 15% من مساحة الأرض، ولا تحسب ضمن نسبة البناء

لا يتجاوز ارتفاع دور واحد بحد أقصى 4 متر (أربعة أمتار) من سطح الرصيف.

مرافق السكن
بالتابق الأرضي

- يسمح ببناء المرافق من الجهة الخلفية من بعد خط منتصف السطح.
- إذا كانت مساحة السطح أقل من 100 متر مربع (مائة متر مربع): يسمح ببناء 30 متراً مربعاً (ثلاثين متراً مربعاً).

لا تزيد عن 30% من مساحة السطح المبني، ولا تحسب ضمن نسبة البناء

4 متر
(أربعة أمتار)
بحد أقصىمرافق السكن فوق
سطح المبنى

المجلس الخارجي

- د- يسمح بالفتح المباشر على الشارع أو الطريق وذلك للمداخل الخارجية والنوافذ الخاصة بالمجلس الخارجي.
- هـ- لا يسمح ببناء المجلس الخارجي بدون وجود الفيلا.

أ- يسمح بعمل مجلس خارجي لا تزيد مساحته على 10% من مساحة الأرض وتحسب من نسبة البناء المسموح بها.

- ب- يسمح ببناء المجلس على حد الأرض الأمامي أو الجانبي أو الخلفي بحيث لا يزيد طول واجهة المجلس ومداخل مواقف السيارات المسقوفة على 50% من طول الواجهة
- ج- يجب أن لا يزيد ارتفاع المجلس على دور واحد بحد أقصى قدره 4 متر (أربعة أمتار) من منسوب سطح الرصيف.

السرداب

يسمح ببناء سرداب من دور واحد فقط بعد ترك مسافة ارتدادات جانبية وخلفية لا تقل عن 2 متر (مترين) ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

- د - ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على 1,50 متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب سطح الرصيف.
- هـ - لا يسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصصاً للاستعمالات السكنية ومرافق السكن.
- و- يسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.

أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.

ب- توفير الإشراف من مكتب هندسي معتمد.

- ج- يستخدم السرداب في الاستخدامات السكنية أو مرافق للسكن أو مواقف للسيارات أو جميعها، ولا تحسب المساحة المخصصة من السرداب لمرافق السكن ومواقف السيارات، ضمن نسبة البناء المسموح بها.

3.2.4 الارتفاعات

أقصى ارتفاع

أ- 3 (ثلاثة) طوابق.
ب- لا يزيد على 15 متراً (خمسة عشر متراً).

أقصى ارتفاع مع السرداب

أ- 3 (ثلاثة) طوابق.
ب- لا يزيد عن 16,5 متر (ستة عشر متراً ونصف).
ج- لا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على 1,5 متر (متر ونصف) من منسوب سطح الرصيف.

ارتفاع السور الخارجي

الحد الأقصى للارتفاع: ألا يزيد على 2,50 متر (مترين وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

3.2.3 الارتدادات

الارتداد الأمامي

أ- الحد الأدنى: يسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن 4 متر (أربعة أمتار) من حد الأرض للواجهة الأمامية المطلة على شارع أو طريق.

ب- البروز العلوي: يُسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره 1,20 متر (متر وعشرين سنتيمتراً).

ج- ارتدادات السرداب: يسمح ببناء السرداب على حد الأرض دون ترك ارتداد في حال استخدم السرداب لمواقف السيارات.

الارتداد الجانبي والخلفي

أ- الحد الأدنى: لا يقل عن 2 متر (مترين).

ب- البروز العلوي:

1. لا يسمح بالبروز العلوي بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي إلا في حال وقوع العقار على أكثر من شارع.
 2. يسمح بعمل بروزات علوية من جهة الشارع بحد أقصى قدره متر واحد.
- ج- ارتدادات السرداب: يسمح ببناء السرداب شريطة ترك الارتدادات القانونية.

3.2.6 ألوان الواجهات

يجب ألا تقل نسبة الألوان الفاتحة عن 70% (سبعين في المائة) من مساحة كل واجهة.

3.2.5 مواقف السيارات

- أ- العدد: يلزم توفير موقفين للسيارات داخل قطعة الأرض.
- ب- الموقع: حسب الموقع المحدد في شهادة الأبعاد الصادرة من شئون الإسكان.
- ج- نسبة البناء: لا تحسب ضمن نسبة البناء.

3.2.7

الاشتراطات الخاصة



3- بناء المرافق فقط

لا يسمح ببناء المرافق للسكن بدون وجود الفيلا.



2- برك السباحة

يسمح ببناء برك السباحة بعد ترك الارتدادات القانونية.



1- البناء فوق مواقف السيارات

يسمح بالبناء فوق مواقف السيارات المسقوفة ومرافق السكن بارتفاع دور واحد فقط وتحسب ضمن نسبة البناء.



6- بناء المرافق والمجلس الخارجي

يسمح ببناء مرافق للسكن ومجلس خارجي بالدور الأرضي دون اشتراط تجميعها في جهة واحدة، بشرط ألا تزيد نسبة البناء على حدود العقار الخارجي على 50% متراً طولياً.



5- المصاعد

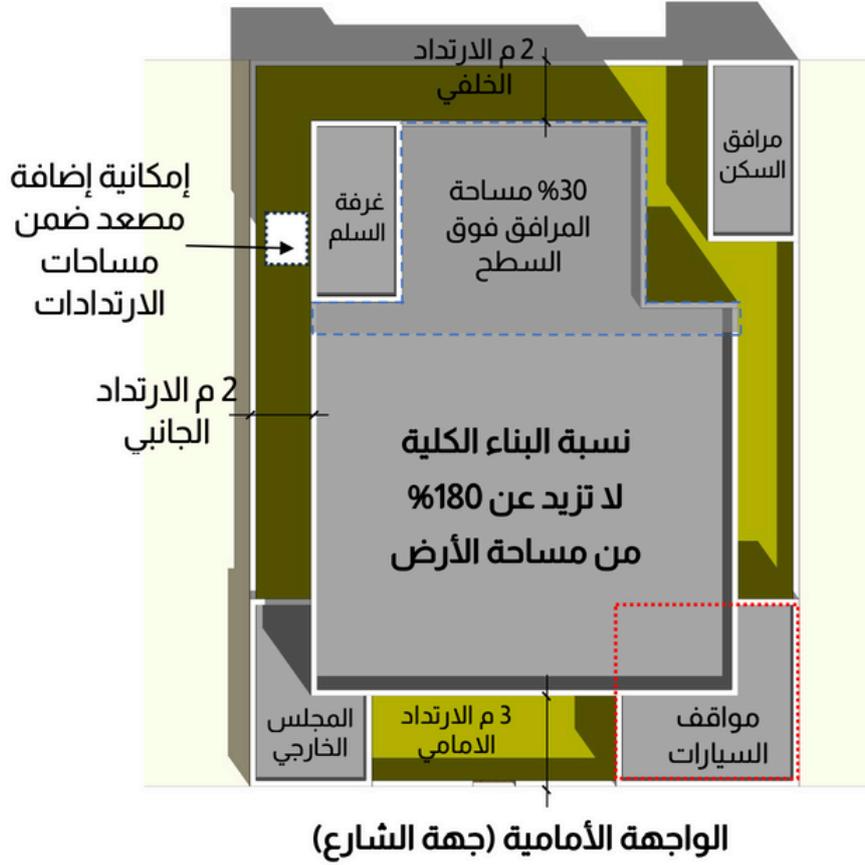
يسمح ببناء المصاعد في الارتدادات ولا تحسب ضمن نسبة البناء، بشرط عدم فتح أية نوافذ تطل مباشرة على الجيران الملاصقين.



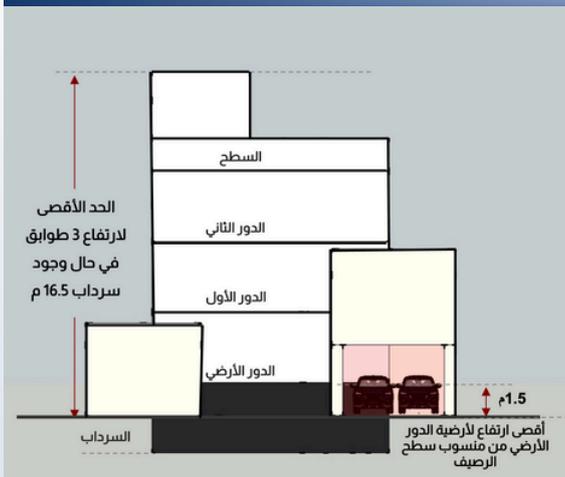
4- الدور المستقطع

يسمح بعمل دور مستقطع ضمن تصميم الفراغات الداخلية للقلل بنسبة لا تتعدى 50% من مسطح البناء لكل دور. على أن يحسب ضمن نسبة البناء الكلية ويحسب ضمن الارتفاع الأصلي في المبنى الرئيسي فقط ويراعى الالتزام بالارتفاع الكلي المسموح به للبناء.

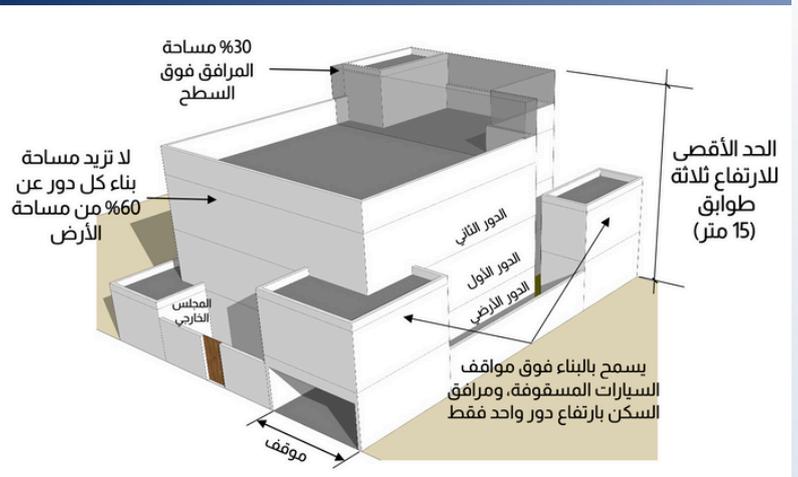
رسم توضيحي علوي



رسم توضيحي للارتفاعات في حال وجود سرداب



رسم توضيحي للارتفاعات



3.3.1 الاستعمالات

يسمح في مناطق القسائم الإسكانية نوع (ج) ببناء فيلا دون أي استخدامات أخرى كالشقق السكنية والأنشطة التجارية، وفقاً لما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

60%

نسبة مسطحات
البناء لأي دور
(من مساحة الأرض)

180%

نسبة البناء الكلية
(من مساحة الأرض)

3.3.2 نسب البناء



نسبة البناء



الارتفاع

- بناء المرافق للسكن دون وجود الفيلا: لا يجوز.
- يجوز البناء على الحد الجانبي أو الخلفي (من جهة واحدة فقط)
- يسمح بالفتح المباشر على المبنى الرئيسي وبناء مرافق سكن منعزلة عن الفيلا في حال كانت مرافق السكن متصلة بالمبنى الرئيسي.
- لا يجوز أن تزيد نسبة عمق المرافق على 40% من الضلع الآخر.

لا تزيد عن 15% من مساحة الأرض، ولا تحسب ضمن نسبة البناء.

لا يتجاوز ارتفاع دور واحد بحد أقصى 4 متر (أربعة أمتار) من منسوب سطح الرصيف.

مرافق السكن
بالتابق الأرضي

- يسمح ببناء المرافق من الجهة الخلفية من بعد خط منتصف السطح.
- إذا كانت مساحة السطح أقل من 100 متر مربع (مائة متر مربع): يسمح ببناء 30 متراً مربعاً (ثلاثين متراً مربعاً).

لا تزيد عن 30% من مساحة السطح المبني، ولا تحسب ضمن نسبة البناء

4 متر
(أربعة أمتار)
بحد أقصى

مرافق السكن فوق
سطح المبني

المجلس الخارجي

- د- يسمح بالفتح المباشر على الشارع أو الطريق وذلك للمداخل الخارجية والنوافذ الخاصة بالمجلس الخارجي.
- هـ- لا يسمح ببناء المجلس الخارجي بدون وجود الفيلا.
- و- إذا كانت مساحة الأرض أقل من 200 متر مربع (مائتين متر مربع): يسمح ببناء مجلس خارجي بما لا يزيد على 15% من مساحة الأرض.

أ- يسمح بعمل مجلس خارجي لا تزيد مساحته على 10% من مساحة الأرض وتحسب من نسبة البناء المسموح بها.

ب- يسمح ببناء المجلس على حد الأرض الأمامي أو الجانبي أو الخلفي بحيث لا يزيد طول واجهة المجلس ومداخل مواقف السيارات المسقوفة على 50% من طول الواجهة.

ج- يجب أن لا يزيد ارتفاع المجلس على دور واحد بحد أقصى قدره 4 متر (أربعة أمتار) من منسوب سطح الرصيف.

السرداب

(فقط للقسائم التي يكون طول واجهتها الأمامية 13 متر أو أكثر)

، يسمح ببناء سرداب من دور واحد فقط بعد ترك مسافة ارتدادات جانبية وخلفية لا تقل عن 2 متر (مترين) ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

- د - ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على 1,50 متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب سطح الرصيف.
- هـ - لا يسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصصاً للاستعمالات السكنية ومرافق السكن.
- و- يسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.

أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.

ب- توفير الإشراف من مكتب هندسي معتمد.

ج- يستخدم السرداب في الاستخدامات السكنية أو مرافق للسكن أو مواقف للسيارات أو جميعها، ولا تحسب المساحة المخصصة من السرداب لمرافق السكن ومواقف السيارات، ضمن نسبة البناء المسموح به.

3.3.4 الارتفاعات

أقصى ارتفاع

- أ- 3 (ثلاثة) طوابق.
ب- لا يزيد على 15 متراً (خمسة عشر متراً).

أقصى ارتفاع مع السرداب

- أ- 3 (ثلاثة) طوابق.
ب- لا يزيد عن 16,5 متر (سبعة عشر متراً ونصف).
ج- لا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على 1,5 متر (متر ونصف) من منسوب سطح الرصيف.

ارتفاع السور الخارجي

- الحد الأقصى للارتفاع: ألا يزيد على 2,50 متر (مترين وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

3.3.3 الارتدادات

الارتداد الأمامي

- أ- الحد الأدنى: يسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن 3 متر (ثلاثة أمتار) من حد الأرض للواجهة الأمامية المطلقة على شارع أو طريق.
ب- للقسائم التي تطل على حرم طريق عرضه 20 متراً (عشرين متراً) أو أكثر: يجوز تقليل الارتداد إلى 2 متر (مترين).
ج- البروز العلوي: يُسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره 1,20 متر (متر وعشرون سنتيمتراً).
د- ارتدادات السرداب: يسمح ببناء السرداب على حد الأرض دون ترك ارتداد في حال استخدم السرداب لمواقف للسيارات.

الارتداد الجانبي والخلفي

- أ- الحد الأدنى: لا يقل عن 2 متر (مترين).
ب- البروز العلوي:
1. لا يسمح بالبروز العلوي بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي إلا في حال وقوع العقار على أكثر من شارع.
2. يسمح بعمل بروزات علوية من جهة الشارع بحد أقصى قدره متر واحد.
ج- ارتدادات السرداب: يسمح ببناء السرداب شريطة ترك الارتدادات القانونية.

3.3.5 مواقف السيارات

- أ- العدد: يلزم توفير موقفين للسيارات داخل قطعة الأرض.
ب- الموقع: حسب الموقع المحدد في شهادة الأبعاد الصادرة من شئون الإسكان.
ج- نسبة البناء: لا تحسب ضمن نسبة البناء.

3.3.6 ألوان الواجهات

- يجب ألا تقل نسبة الألوان الفاتحة عن 70% (سبعين في المائة) من مساحة كل واجهة.

3.3.7

الاشتراطات الخاصة



4- الدور المستقطع

يسمح بعمل دور مستقطع ضمن تصميم الفراغات الداخلية للفلل بنسبة لا تتعدى 50% من مسطح البناء لكل دور، على أن يحسب ضمن نسبة البناء الكلية ويحسب ضمن الارتفاع الأصلي في المبنى الرئيسي فقط ويراعى الالتزام بالارتفاع الكلي المسموح به للبناء.



3- بناء المرافق فقط

لا يسمح ببناء المرافق للسكن بدون وجود الفيلا.



2- برك السباحة

يسمح ببناء برك السباحة بعد ترك الارتدادات القانونية.



1- البناء فوق مواقف السيارات

يسمح بالبناء فوق مواقف السيارات المسقوفة ومرافق السكن بارتفاع دور واحد فقط وتحسب ضمن نسبة البناء.



8- البناء على حد الجارين الجانبيين

أ- يجوز مع المحافظة على الارتداد من الجهة الأمامية بمسافة 3 متر (ثلاثة أمتار) بالنسبة للأراضي التي يكون طول واجهتها الأمامية أقل من 10 متر (عشرة أمتار)، أو تقل مساحتها عن 200 متر مربع (مائتين متر مربع).
ب- يُسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى 1,20 متر (متر وعشرون سنتيمتراً).
ج- يرتد البناء من الجهة الخلفية مسافة 1,50 متر (متر وخمسين سنتيمتراً).



7- البناء على الحد الجانبي من جهة واحدة

يجوز بالنسبة للأراضي التي تقل مساحتها عن 300 متر مربع (ثلاثمائة متر مربع)، أو يتراوح طول واجهتها الأمامية بين 10 متر (عشرة أمتار) و 12 متراً (اثني عشر متراً).



6- بناء المرافق والمجلس الخارجي

يسمح ببناء مرافق للسكن ومجلس خارجي بالدور الأرضي دون اشتراط تجميعها في جهة واحدة، بشرط ألا تزيد نسبة البناء على حدود العقار الخارجي على 50% متراً طويلاً.



5- المصاعد

يسمح ببناء المصاعد في الارتدادات ولا تحسب ضمن نسبة البناء، بشرط عدم فتح أية نوافذ تطل مباشرة على الجيران الملاصقين.

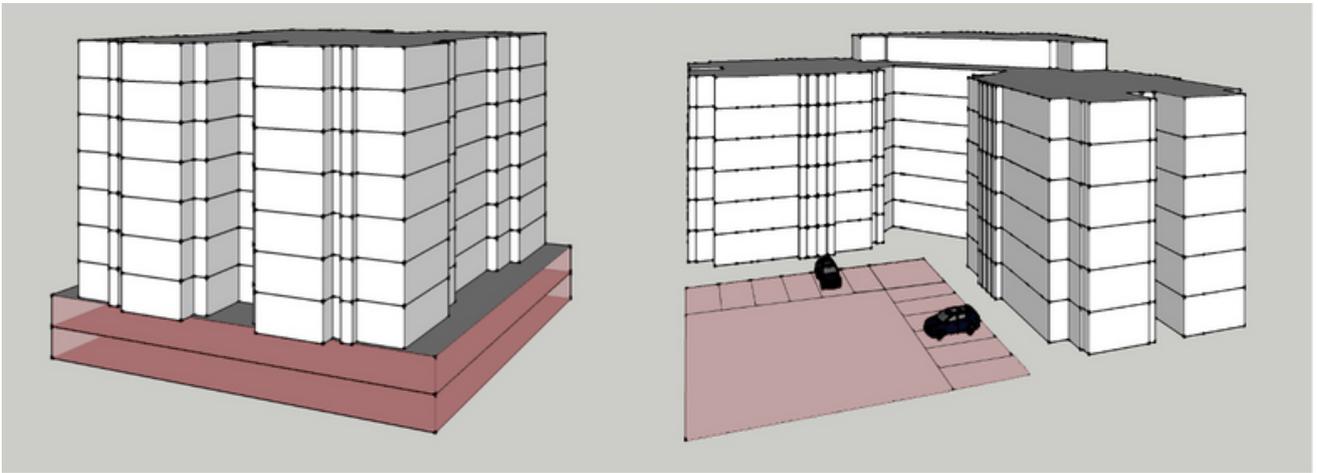
4.0

مناطق

العمارات السكنية

MOHB

4.0 مناطق العمارات الإسكانية



4.1 الاستعمالات

يسمح في مناطق العمارات الإسكانية بالاستعمالات السكنية، أو التجارية أو الإدارية، أو جميعها، ولا يسمح فيها بالفلل السكنية، وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة، ويشترط لتحديد الاستعمالات ونسب البناء والارتفاعات والارتدادات ومواقف السيارات من قبل شئون الإسكان الحصول على موافقة شئون التخطيط العمراني.

5.0

مناطق

المشاريع الالاسكانية

MOH

5.0 مناطق المشاريع الإسكانية



5.1 الاستعمالات

تخصص مناطق المشاريع الإسكانية التي لم يتم تحديد ملامحها العمرانية ولم ترد بشأنها نصوص تحكمها في هذا القرار، للمشاريع المستقبلية الخاصة بشئون الإسكان، ويتم تغيير تصنيفها بحسب الاستخدام التفصيلي لها MOHP أو MOHB أو MOHU وفقاً للمعمول به.

6.0

أحكام عامة

6.0 أحكام عامة

1- مسطحات البناء

تشتمل على الآتي:

- 1- مسطحات كافة الأدوار في الفراغات المقفلة للمبنى.
- 2- الفراغات الناتجة عن عناصر إنشائية والتي يمكن أن تصبح صالحة للاستعمال.
- 3- كافة المساحات المبنية التي لم يتم استثنائها عند حساب المسطحات البنائية.
- 4- كافة الفراغات المغلقة (المصعد والدرج وما في حكمها) بالدور الأرضي فقط.

ويستثنى من مسطحات البناء الآتي:

- 1- السلالم والمصاعد والمناور.
- 2- البلكونات التي لا يزيد عمقها على 1,50 متراً (متر وخمسين سنتيمتراً) والممرات الداخلية المشتركة التي لا يزيد عرضها على 3 متر (ثلاثة أمتار) في المبنى.
- 3- كافة الفراغات الناتجة من عناصر إنشائية غير صالحة للاستعمال.

2- عمق البلكونة

يجب ألا يتجاوز عمق البلكونة 1,5 متر (مترًا وخمسين سنتيمترًا)، وفي حال تجاوز هذا العمق يتم حساب الزيادة ضمن نسبة البناء المحددة.

3- الوارش

يكون أقصى ارتفاع للوارش في الأجزاء الأخرى من السطح 1,5 متر (مترًا وخمسين سنتيمترًا).

4- ارتفاع الخدمات اعلى السطح

لا يدخل في حساب ارتفاع البناء كل من آبار السلالم، وغرف آلات المصاعد، وخزانات المياه، وأجهزة التكييف - إن وجدت - والتي يسمح بها ارتفاعات لا تزيد على 4 متر (أربعة أمتار) أعلى سطح سقف الطابق العلوي.

5- أبعاد مواقف السيارات

يجب ألا تقل أبعاد مواقف السيارات عن 2,7 متر (مترين وسبعين سنتيمترًا) عرضاً، و5,5 أمتار (خمسة أمتار وخمسين سنتيمترًا) طولاً.

6- الملاجئ

يسمح بعمل الملاجئ في الأراضي المعدة للتعمير وذلك حسب اشتراطات خاصة تضعها الجهات الرسمية المعنية، كما تتطلب الحصول على موافقة الجهات الخدمية.

7- مداخل لأراضي على شوارع رئيسية

في حال كانت الأراضي مطلة على شوارع رئيسية غير مسموح بفتح مداخل للسيارات عليها، فيسمح بعمل مداخل للمشاة فقط في الحالات التي لا تشكل خطراً على السلامة المرورية للمشاة بالتنسيق مع الجهات الخدمية.

8- قسائم في مناطق غير اسكانية

أ- في حال كانت القسائم الإسكانية التي تخصصها شؤون الإسكان تقع في تصنيف مناطق غير تصنيف مناطق المشاريع الإسكانية تطبق عليها الاشتراطات التنظيمية الخاصة بتصنيف المعتمد للعقار على أن يكون استعماله سكنياً فقط ولوحد سكنية واحدة.

ب- يجوز بناء أكثر من وحدة سكنية بشرط الحصول على موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير من شؤون التخطيط العمراني.

9- تقسيم القسائم السكنية

مع مراعاة أحكام اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (3) لسنة 1994 بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير، يجب التنسيق مع شؤون الإسكان في حال تقسيم العقارات التي تقع ضمن حدود تصنيف مناطق القسائم الإسكانية MOHP.

10- مخالفات البناء

مع عدم الإخلال باختصاص البلدية المختصة أو أمانة العاصمة بشأن الأعمال المخالفة لأحكام قانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (13) لسنة 1977 أو أحكام هذا القرار، والتي تقع في البيوت أو شقق التمليك أو القسائم المخصصة بموجب عقود انتفاع أو المملوكة بموجب هبات ملكية، تتخذ شؤون الإسكان تجاه هذه الأعمال الإجراءات المقررة وفق النظم الإسكانية وبنود عقد الانتفاع المبرم مع المخالف.



وزارة الإسكان والتخطيط العمراني

Ministry of Housing and
Urban Planning

