

وزارة الإسكان والتخطيط العمراني

قرار رقم (٨٩٩) لسنة ٢٠٢٤
بإصدار الاشتراطات التنظيمية
في مناطق المشروعات الإسكانية

وزير الإسكان والتخطيط العمراني:

بعد الاطلاع على المرسوم بقانون رقم (١٠) لسنة ١٩٧٦ في شأن الإسكان، وتعديلاته، وعلى قانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧، وتعديلاته، وعلى الأخص المادة (٢٠) منه، وعلى المرسوم بقانون رقم (٢) لسنة ١٩٩٤ بشأن التخطيط العمراني، وتعديلاته، وعلى المرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير، وتعديلاته، ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار رقم (٥٦) لسنة ٢٠٠٩، وتعديلاتها، وعلى المرسوم بقانون رقم (٢) لسنة ١٩٩٦ بشأن إشغال الطرق العامة، المعدل بالقانون رقم (٦) لسنة ٢٠٠٥، وعلى قانون البلديات الصادر بالمرسوم بقانون (٣٥) لسنة ٢٠٠١، وتعديلاته، ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار رقم (١٦) لسنة ٢٠٠٢، وتعديلاتها، وعلى الاشتراطات التنظيمية للقوائم السكنية في مدينة حمد والمناطق التابعة لها الصادرة بالقرار رقم (٦) لسنة ٢٠٠٢، وعلى القرار رقم (٩٠٩) لسنة ٢٠١٥ بشأن نظام الإسكان، وتعديلاته، وعلى الاشتراطات التنظيمية التي تطبق على المشاريع الإسكانية الصادرة بالقرار رقم (٧٦) لسنة ٢٠١٨، المعدل بالقرار رقم (١٢١) لسنة ٢٠١٩، وعلى الاشتراطات التنظيمية للتعمير بمختلف المناطق في مملكة البحرين الصادرة بالقرار رقم (٩٣) لسنة ٢٠٢٣، وبناءً على عرض الرئيس التنفيذي لهيئة التخطيط والتطوير العمراني،

قُرِّر الآتي:

المادة الأولى

يعمل بالاشتراطات التنظيمية المرافقة لهذا القرار وتطبق على مشروعات الإسكان التي تُنشئها الوزارة المعنية بالإسكان.

المادة الثانية

تُلغى الاشتراطات التنظيمية للقوائم السكنية في مدينة حمد والمناطق التابعة لها الصادرة بالقرار رقم (٦) لسنة ٢٠٠٢، والاشتراطات التنظيمية التي تطبق على المشاريع الإسكانية الصادرة بالقرار رقم (٧٦) لسنة ٢٠١٨

المادة الثالثة

تظل سارية رخص البناء الخاصة بالوحدات الإسكانية والقوائم الإسكانية الصادرة قبل تاريخ العمل بهذا القرار.

المادة الرابعة

على المعنيين - كل فيما يخصه - تنفيذ أحكام هذا القرار، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

وزير الإسكان والتخطيط العمراني
آمنة بنت أحمد الرميحي

صدر بتاريخ: ١٦ صفر ١٤٤٦هـ
الموافق: ٢٠ أغسطس ٢٠٢٤م

الاشتراطات التنظيمية في مناطق

المشروعات الإسكانية

الباب الأول

التعريفات

مادة (١)

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.

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 بمدخله 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 بمدخله من الطريق أو الشارع ومستقلاً بسلمه الداخلي عن أي فيلا أخرى والذي تبنيه شؤون 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.

المجلس الخارجي: مرفق لاستقبال الضيوف، وقد يكون متصلاً أو منفصلاً 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.

السور الخارجي: الحائط الذي يحيط بالمبنى أو الأرض ويقام على جميع الجهات مع التقيد بحدود العقار بحسب شهادة المسح، ويلزم إنشاؤه 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 مدفوناً 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: تحويط للحد الخارجي للسطح النهائي لكل بناء.

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 البنائية.

الواجهة الأمامية: الجهة التي يتحدد عليها الارتداد القانوني الأمامي بحسب التصنيف المعتمد للعقار أو بحسب خط تنظيم البناء أو أي اشتراطات تنظيمية أخرى والمطللة 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 المطللة على الشارع الأكثر أهمية، ويتم تحديد عرض الواجهة الأمامية للعقارات المطللة على أكثر من شارع متعامدين (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 الأضلع 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 يتردد عن حد الطريق، أو الشارع، أو الحديقة، أو ممر المشاة بارتدادات تحددها الاشتراطات التنظيمية للتعمير للواجهات المطلّة 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 المطلّة 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 المطلّة عليه سواء كان الجار قطعة أرض، أو حديقة، أو براحه، 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 المطلّة عليه سواء كان الجار قطعة أرض، أو حديقة، أو براحه، أو ممر مشاة، أو ممر خدمات، وذلك بالدور الأرضي وكافة الأدوار المتكررة ما لم يكن مسموحاً ببروزات علوية.

ارتفاع البناء: البعد الرأسي 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 لمرور المشاة أو الخدمات أو كليهما ولا يسمح بمرور العربات الآلية من خلاله.

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 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 تُنشئها وزارة الإسكان وتنقسم إلى (٣) ثلاثة أنواع (أ)، (ب، ج):

مناطق الوحدات الإسكانية من نوع (أ): هي جميع المشاريع الإسكانية للبيوت المبنية على قطع أراض بمساحة تزيد على ٣٠٠ متر مربع (ثلاثمائة متر)، أو بواجهة أمامية طولها يتجاوز ١٥ متراً (خمسة عشر متراً).

مناطق الوحدات الإسكانية من نوع (ب): هي جميع المشاريع الإسكانية للبيوت المبنية على قطع أراض بمساحة (٣٠٠) متر مربع (ثلاثمائة متر مربع) أو أقل، أو بواجهة أمامية يتراوح طولها بين ما يزيد على ٩,٥٠ أمتار (تسعة أمتار ونصف) ولا يتجاوز ١٥ متراً (خمسة عشر متراً).

مناطق الوحدات الإسكانية من نوع (ج): هي جميع المشاريع الإسكانية للبيوت المبنية على قطع أراض بمساحة ٢٥٠ متر مربع (مائتين وخمسين متراً مربعاً) أو أقل، أو بواجهة أمامية بطول (٩,٥٠) أمتار (تسعة أمتار ونصف) أو أقل.

مناطق القسائم الإسكانية من نوع (أ) هي جميع القسائم الإسكانية بمساحة تزيد على ٧٠٠ متر مربع (سبعمائة متر مربع).

مناطق القسائم الإسكانية من نوع (ب) هي جميع القسائم الإسكانية بمساحة تتراوح ما بين ٤٠٠ متر مربع (أربعمائة متر مربع) إلى ٧٠٠ متر مربع (سبعمائة متر مربع).

مناطق القسائم الإسكانية من نوع (ج) هي جميع القسائم الإسكانية بمساحة تقل عن ٤٠٠ متر مربع (أربعمائة متر مربع).

الباب الثاني

مناطق الوحدات الإسكانية - MOHU

الفصل الأول

مناطق الوحدات الإسكانية (أ)

مادة (٢)

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.

مادة (٣)

نسب البناء:

- يسمح بإضافة بناء للفيلا الأصلية القائمة بحسب الشروط الآتية:
- ١- ألا تزيد نسبة البناء الإجمالية على ١٨٠٪ (مائة وثمانين بالمائة) من مساحة الأرض.
 - ٢- ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.
 - ٣- يُسمح بإضافة مرافق للسكن فوق سطح الفيلا وذلك بالجهة الخلفية من سطح الفيلا من بعد خط منتصف السطح مقاساً من الواجهة الأمامية بنسبة إضافية لا تزيد على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة السطح المبني ولا تحسب ضمن نسبة البناء، وإذا كانت مساحة السطح تقل عن ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) يسمح ببناء ٣٠ متراً مربعاً (ثلاثين متراً مربعاً) وتكون بارتفاع ٢،٢٠ أمتار (ثلاثة أمتار وعشرين سنتيمتراً) بحد أقصى.
 - ٤- يسمح بإضافة مرافق للسكن بنسبة لا تزيد على ١٥٪ (خمس عشرة بالمائة) من مساحة الأرض تخصص لمرافق السكن بارتفاع لا يتجاوز ارتفاع الدور الأرضي للفيلا الأصلية فقط متصلة بالفيلا الأصلية من الجهة الجانبية أو الخلفية ولا تحسب ضمن نسبة البناء وفقاً للضوابط الآتية:
 - أ- يجب ترك ارتداد جانبي أو خلفي بما لا يقل عن ١،٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً).
 - ب- يجب توفير الإشراف من مكتب هندسي معتمد.
 - ٥- يسمح بإضافة مرافق للسكن بنسبة لا تزيد على ١٥٪ (خمس عشرة بالمائة) من مساحة الأرض ولا تحسب من مساحة البناء وتخصص لمرافق السكن فقط منفصلة عن الفيلا

- الأصلية، ودون الحاجة للإشراف الهندسي بحيث لا يقل الارتداد بين مرافق السكن والمبنى الأصلي للوحدة السكنية عن ١,٢٠ متر (متر وعشرين سنتيمتراً).
- ٦- لا يسمح ببناء المرافق للسكن دون وجود الفيلا في حال الهدم وإعادة البناء.
- ٧- يسمح ببناء سرداب من دور واحد ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:
- أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.
- ب- يُستخدم السرداب لمرافق السكن أو لمواقف السيارات أو لكليهما.
- ج- ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ 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 الجانبي 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 مترين من كل الجوانب.

مادة (٤)

الارتدادات:

يشترط في الارتدادات لمناطق الوحدات الإسكانية (أ) مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

- ١- يجب الحفاظ على الارتداد الأمامي الأصلي للفيلا الأصلية، إلا أنه يسمح بتقليل الارتداد إلى ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) وذلك للحالات التي يزيد الارتداد الأصلي فيها على ٣ أمتار (ثلاثة أمتار)، كما يسمح بتقليل الارتداد الأمامي إلى ٢ متر (مترين) بالنسبة للفل التي تقع على حرم طريق عرضه ٢٠ متراً (عشرون متراً) أو أكثر، وذلك كله شريطة أن يكون من خلال مكتب هندسي معتمد من حيث تقديم الرسومات الهندسية والإشراف الهندسي وفقاً للإجراءات المعمول بها في البلديات وأمانة العاصمة.
- ٢- في حال وقوع الفيلا على أكثر من شارع يكون الارتداد الأمامي من جهة الشارع الذي يقع به مدخل العقار.
- ٣- يُسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً).

الارتداد الجانبي والخلفي:

يجب الحفاظ على مسافة الارتدادات الجانبية والخلفية بما لا يقل عن ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً).

مادة (٥)**الارتفاعات:**

- يشترط في الارتفاعات لمناطق الوحدات الإسكانية (أ) مراعاة الضوابط الآتية:
- ١- يجب ألا يزيد ارتفاع البناء الكلي على ٣ طوابق (ثلاثة طوابق) ويحد أقصى قدره ١٣ متراً (ثلاثة عشر متراً) شاملاً مرافق السكن، وفي حال الهدم وإعادة البناء يجوز أن يصل الحد الأقصى إلى (١٥) متراً (خمسة عشر متراً).
 - ٢- في حالة الهدم وإعادة البناء وبناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ١٦,٥٠ متر (سنة عشر متراً وخمسين سنتيمتراً)، ويجب ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب سطح الرصيف.
 - ٣- يجب ألا يزيد ارتفاع السور الأمامي والجانبي والخلفي على ٢,٥٠ متر (مترين وخمسين سنتيمتراً) من منسوب سطح الرصيف.
 - ٤- في حالة وقوع جدار السور على أرض منحدرة يجب عمل تدرجات في جدار السور مع الالتزام بالارتفاعات المنصوص عليها في هذه المادة.

مادة (٦)**الواجهات:**

- ١- 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.
- ٢- يسمح لشئون الإسكان بإصدار قرار بتغيير نسق الواجهات المعمارية لبعض المشاريع الإسكانية، وذلك مراعاة لمقتضيات النسق المعماري فيما بين المشاريع الإسكانية والمناطق المحيطة لها.

مادة (٧)

مواقف السيارات:

- ١- لا يجوز إلغاء عدد مواقف السيارات (الكراجات) الأصلية في الفيلا، أو تغيير استعمالها.
- ٢- يُسمح بتوسعة الموقف للفيلا الأصلية بإضافة مواقف للسيارات، بحيث لا تزيد واجهة الموقف على ٦ (ستة أمتار) من الواجهة الأمامية.
- ٣- يجوز عمل موقف سيارة إضافي في الجهة الجانبية أو الخلفية داخل الفيلا الأصلية شريطة عدم تعارضه مع متطلبات إدارة تخطيط وتصميم الطرق بالوزارة المعنية بالأشغال بحيث لا يتعارض مع مواقف سيارات عامة أو حدائق أو مماشٍ أو خدمات أخرى قائمة، ولا يتم الرجوع في ذلك لشئون الإسكان.
- ٤- في حال الهدم وإعادة البناء يلزم توفير عدد المواقف الأصلية داخل حدود العقار.

مادة (٨)

اشتراطات خاصة:

- يراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق الوحدات الإسكانية (أ)، بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:
- ١- يُسمح بالبناء فوق مواقف السيارات المسقوفة بارتفاع دورين، كما يسمح بالبناء فوق مرافق السكن دور واحد فقط بحيث لا يزيد ارتفاع كل دور عن ٣,٢٠ أمتار (ثلاثة أمتار وعشرين سنتيمتراً)، وتُحسب ضمن نسبة البناء. كما يجب ألا تزيد مساحة البناء على ٥٠ متراً مربعاً (خمسين متراً مربعاً) لكل دور.
 - ٢- يسمح ببناء برك السباحة بشرط ترك مترين عن حدود الملكية من كل الجهات، مع توفير الإشراف من مكتب هندسي معتمد.
 - ٣- لا يسمح ببناء المرافق للسكن بدون وجود الفيلا في حال الهدم وإعادة البناء.
 - ٤- يسمح بإضافة بناء المصاعد ضمن مساحات الارتدادات.
 - ٥- في حال الهدم وإعادة البناء يسمح بعمل دور مستقطع ضمن تصميم الفراغات الداخلية للفلل بنسبة لا تتعدى ٥٠% (خمسين بالمائة) من مسطح البناء لكل دور، على أن يحسب ضمن نسبة البناء الكلية ويحسب ضمن الارتفاع الأصلي في المبنى الرئيسي فقط، على أن يراعى الالتزام بالارتفاع الكلي المسموح به للبناء.

الفصل الثاني

مناطق الوحدات الإسكانية (ب)

مادة (٩)

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 (كالتشقق أو المحلات التجارية)، وفقاً لما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

مادة (١٠)

نسب البناء:

- يسمح بإضافة بناء إلى الفيلا الأصلية القائمة بحسب الشروط الآتية:
- ١- ألا تزيد نسبة البناء الإجمالية على ٢٤٠٪ (مائتين وأربعين بالمائة) من مساحة الأرض.
 - ٢- ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٨٠٪ (ثمانين بالمائة) من مساحة الأرض.
 - ٣- يُسمح بإضافة مرافق للسكن فوق سطح الفيلا وذلك بالجهة الخلفية من سطح الفيلا من بعد خط منتصف السطح مقاساً من الواجهة الأمامية بنسبة إضافية لا تزيد على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة السطح المبني ولا تحسب ضمن نسبة البناء، وإذا كانت مساحة السطح تقل عن ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع)؛ يسمح ببناء ٣٠ متراً مربعاً (ثلاثين متراً مربعاً) وتكون بارتفاع ٣,٢٠ متر (ثلاثة أمتار وعشرين سنتيمتراً) بحد أقصى.
 - ٤- يسمح بإضافة مرافق للسكن بنسبة لا تزيد على ١٥٪ (خمس عشرة بالمائة) من مساحة الأرض تخصص لمرافق السكن فقط، وتكون متصلة بالفيلا الأصلية من الجهة الجانبية أو الخلفية، ولا تحسب ضمن نسبة البناء، وبارتفاع لا يتجاوز ارتفاع الدور الأرضي للفيلا الأصلية، وفقاً للضوابط الآتية:
 - أ- يجب ترك ارتداد جانبي أو خلفي بما لا يقل عن ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً).
 - ب- يجب توفير الإشراف من مكتب هندسي معتمد.
 - ٥- يسمح بإضافة مرافق للسكن بنسبة لا تزيد على ١٥٪ (خمس عشرة بالمائة) من مساحة الأرض تخصص لمرافق السكن فقط وتكون منفصلة عن الفيلا الأصلية ودون حاجة للإشراف من مكتب هندسي معتمد، بحيث لا يقل الارتداد بين مرافق السكن والمبنى الأصلي للوحدة السكنية عن ١,٢٠ متر (متر وعشرين سنتيمتراً) ولا تحسب ضمن نسبة البناء، وبارتفاع لا يتجاوز ارتفاع الدور الأرضي للفيلا الأصلية.

- ٦- يجوز استثناء من حكم البند (٥) من هذه المادة لصق المبنيين (المبنى الأصلي ومبنى مرافق السكن) معاً شريطة ألا يزيد عرض الواجهة على ١٣ متراً (ثلاثة عشر متراً)، وأن يتم توفير مناور تهوية بمساحة لا تقل عن ٤ أمتار (أربعة أمتار) مربعة، ولا يقل أي ضلع فيها عن ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) في حال عدم وجود ارتداد، ولا تحتسب مناور التهوية من نسبة البناء.
- ٧- لا يسمح ببناء المرافق للسكن بدون وجود الفيلا في حال الهدم وإعادة البناء.
- ٨- يسمح ببناء سرداب من دور واحد ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي، وذلك للفلل التي يكون طول واجهتها (١٣) ثلاثة عشر متراً أو أكثر، وفقاً للضوابط الآتية:
- أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.
- ب- يستخدم السرداب لمرافق السكن أو لمواقف السيارات أو لكليهما.
- ج- ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي عن ١,٥٠ 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 الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.
- و- يجب توفير الإشراف من مكتب هندسي معتمد.
- ز- لا يقل ارتداد السرداب عن حدود العقار عن مترين من كل الجوانب.

مادة (١١)

الارتدادات:

يشترط في الارتدادات لمناطق الوحدات الإسكانية (ب) مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

- ١- يجب الحفاظ على الارتداد الأمامي الأصلي للفيلا الأصلية، إلا أنه يسمح بتقليل الارتداد إلى ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) وذلك للحالات التي يزيد الارتداد الأصلي فيها على ٣ أمتار (ثلاثة أمتار)، كما يسمح بتقليل الارتداد الأمامي إلى ٢ متر (مترين) بالنسبة للفلل التي تقع على حرم طريق ٢٠ متراً (عشرين متراً) أو أكثر، وذلك كله شريطة أن يكون من خلال مكتب هندسي معتمد من حيث تقديم الرسومات الهندسية والإشراف الهندسي وفقاً للإجراءات المعمول بها في البلديات وأمانة العاصمة.

- ٢- في حال وقوع الفيلا على أكثر من شارع يكون الارتداد الأمامي من جهة الشارع الذي يقع به مدخل العقار.
- ٣- يُسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً) وذلك ضمن حدود ملكية الفيلا.

الارتداد الجانبي والخلفي:

- مع مراعاة حكم البند (٦) من المادة (١٠) من هذا القرار، يجب الحفاظ على مسافة الارتدادات الجانبية والخلفية بما لا يقل عن ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً).

مادة (١٢)

الارتفاعات:

- يشترط في الارتفاعات لمناطق الوحدات الإسكانية (ب) مراعاة الضوابط الآتية:
- ١- يجب ألا يزيد ارتفاع البناء الكلي على ٣ طوابق (ثلاثة طوابق) وبحد أقصى قدره ١٣ متراً (ثلاثة عشر متراً) شاملاً مرافق السكن، وفي حال الهدم وإعادة البناء، يجوز أن يصل الحد الأقصى إلى ١٥ متراً (خمسة عشر متراً).
- ٢- في حالة الهدم وإعادة البناء وبناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ١٦,٥٠ متراً (ستة عشر متراً وخمسين سنتيمتراً). ويجب ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب سطح الرصيف.
- ٣- يجب ألا يزيد ارتفاع السور الأمامي والجانبي والخلفي على ٢,٥٠ متر (مترين وخمسين سنتيمتراً) من منسوب سطح الرصيف.
- ٤- في حالة وقوع جدار السور على أرض منحدرية يجب عمل تدرجات في جدار السور مع الالتزام بالارتفاعات المنصوص عليها في هذه المادة.

مادة (١٣)

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 لشؤون الإسكان بإصدار قرار بتغيير نسق الواجهات المعمارية لبعض المشاريع الإسكانية؛ وذلك مراعاة لمقتضيات النسق المعماري فيما بين المشاريع الإسكانية والمناطق المحيطة لها.

مادة (١٤)

مواقف السيارات:

- ١- لا يجوز إلغاء عدد مواقف السيارات (الكراجات) الأصلية في الفيلا، أو تغيير استعمالها.
- ٢- يسمح بتوسعة الموقف الأصلي للفيلا بإضافة مواقف للسيارات، بحيث لا تزيد واجهة المواقف على ٦ أمتار (ستة أمتار) من الواجهة الأمامية.
- ٣- يجوز عمل موقف سيارة إضافي في الجهة الجانبية أو الخلفية داخل الفيلا شريطة عدم تعارضه مع متطلبات إدارة تخطيط وتصميم الطرق بالوزارة المعنية بالأشغال بحيث لا يتعارض مع مواقف سيارات عامة أو حدائق أو ممشى أو خدمات أخرى قائمة، ولا يتم الرجوع في ذلك لشئون الإسكان.
- ٤- في حال الهدم وإعادة البناء يلزم توفير عدد المواقف الأصلية داخل حدود العقار.

مادة (١٥)

اشتراطات خاصة:

يراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق الوحدات الإسكانية (ب)، بالإضافة إلى الضوابط

السابقة، ما يأتي:

- ١- يُسمح بالبناء فوق مواقف السيارات المسقوفة بارتفاع دورين، كما يسمح بالبناء فوق مرافق السكن دور واحد فقط بحيث لا يزيد ارتفاع كل دور عن ٣,٢٠ أمتار (ثلاثة أمتار وعشرين سنتيمتراً)، وتُحسب ضمن نسبة البناء. كما يجب ألا تزيد مساحة البناء على ٥٠ متراً مربعاً (خمسين متراً مربعاً) لكل دور.
- ٢- يُسمح ببناء برك السباحة بشرط ترك مترين عن حدود الملكية من كل الجهات، مع توفير الإشراف من مكتب هندسي معتمد.
- ٣- لا يسمح ببناء المرافق للسكن بدون وجود الفيلا في حال الهدم وإعادة البناء.
- ٤- يُسمح ببناء المصاعد ضمن مساحات الارتدادات.
- ٥- في حال الهدم وإعادة البناء يسمح بعمل دور مستقطع ضمن تصميم الفراغات الداخلية للفلل بنسبة لا تتعدى ٥٠% (خمسين بالمائة) 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.

الفصل الثالث

مناطق الوحدات الإسكانية (ج)

مادة (١٦)

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، وفقاً لما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

مادة (١٧)

نسب البناء:

- يسمح بإضافة بناء إلى الفيلا الأصلية بحسب الشروط الآتية:
- ١- ألا تزيد نسبة البناء الإجمالية على ٢٤٠٪ (مائتين وأربعين بالمائة) من مساحة الأرض.
 - ٢- ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٨٠٪ (ثمانين بالمائة) من مساحة الأرض.
 - ٣- يُسمح بإضافة مرافق للسكن فوق سطح الفيلا وذلك بالجهة الخلفية من سطح الفيلا من بعد خط منتصف السطح مقاساً من الواجهة الأمامية بنسبة إضافية لا تزيد على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة السطح المبني ولا تحسب ضمن نسبة البناء، وإذا كانت مساحة السطح تقل عن ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع)؛ يسمح ببناء ٣٠ متراً مربعاً (ثلاثين متراً مربعاً) وتكون بارتفاع ٣,٢٠ أمتار (ثلاثة أمتار وعشرين سنتيمتراً) بحد أقصى.
 - ٤- يسمح بإضافة مرافق للسكن بنسبة لا تزيد على ١٥٪ (خمس عشرة بالمائة) من مساحة الأرض تخصص لمرافق السكن فقط وتكون متصلة بالفيلا الأصلية من الجهة الجانبية أو الخلفية ولا تحسب ضمن نسبة البناء، وبارتفاع لا يتجاوز ارتفاع الدور الأصلي للفيلا الأصلية، وفقاً للضوابط الآتية:
 - أ- يجب ترك ارتداد جانبي أو خلفي بما لا يقل عن ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً).
 - ب- يجب توفير الإشراف من مكتب هندسي معتمد.
 - ٥- يُسمح بإضافة مرافق للسكن بنسبة لا تزيد على ١٥٪ (خمس عشرة بالمائة) من مساحة الأرض تخصص لمرافق السكن فقط، وتكون منفصلة عن الفيلا الأصلية، ودون الحاجة للإشراف الهندسي، وبارتفاع لا يتجاوز ارتفاع الدور الأرضي للفيلا الأصلية بحيث لا يقل الارتداد بين مرافق السكن والمبنى الأصلي للوحدة السكنية عن ١,٢٠ متر (متر وعشرين سنتيمتراً) ولا تحسب ضمن نسبة البناء.

- ٦- استثناءً من حكم البند (٥) من هذه المادة يجوز لصق المبنيين معاً (المبنى الأصلي ومبنى مرافق السكن)، وأن يتم توفير مناور تهوية بمساحة لا تقل عن ٤ أمتار (أربعة أمتار) مربعة، ولا يقل أي ضلع فيها عن ١,٥ متر (متر ونصف المتر) في حال عدم وجود ارتداد، ولا تحتسب مناور التهوية من نسبة البناء.
- ٧- لا يسمح ببناء المرافق للسكن بدون وجود الفيلا في حال الهدم وإعادة البناء.
- ٨- لا يسمح ببناء سرداب في هذا النوع من الوحدات الإسكانية.

مادة (١٨)

الارتدادات:

يشترط في الارتدادات لمناطق الوحدات الإسكانية (ج) مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

- ١- يجب الحفاظ على الارتداد الأمامي الأصلي للفيلا الأصلية، إلا أنه يسمح بتقليل الارتداد إلى ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) وذلك للحالات التي يزيد الارتداد الأصلي فيها على ٣ أمتار (ثلاثة أمتار)، كما يسمح بتقليل الارتداد الأمامي إلى ٢ متر (مترين) بالنسبة للفلل التي تقع على حرم طريق عرضه ٢٠ متراً (عشرون متراً) أو أكثر، وذلك كله شريطة أن يكون من خلال مكتب هندسي معتمد من حيث تقديم الرسومات الهندسية والإشراف الهندسي وفقاً للإجراءات المعمول بها في البلديات وأمانة العاصمة.
- ٢- في حال وقوع الفيلا على أكثر من شارع يكون الارتداد الأمامي من جهة الشارع الذي يقع به مدخل العقار.
- ٣- يُسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً) وذلك ضمن حدود ملكية الفيلا.

الارتداد الجانبي والخلفي:

يسمح بالبناء على حدي الفيلا الجانبيين حسب الشروط الآتية:

- ١- توفير الإشراف من مكتب هندسي معتمد.
- ٢- توفير مناور تهوية بمساحة لا تقل عن ٤ (أربعة) أمتار مربعة ولا يقل أي ضلع فيها عن ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً)، ولا تحتسب مناور التهوية من نسب البناء.
- ٣- يسمح ببناء مرافق السكن من الجهة الخلفية في كل الأحوال.

مادة (١٩)

الارتفاعات:

- يشترط في الارتفاعات لمناطق الوحدات الإسكانية (ج) مراعاة الضوابط الآتية:
- ١- يجب ألا يزيد ارتفاع البناء الكلي على ٣ طوابق (ثلاثة طوابق) وبحد أقصى قدره ١٣ متراً (ثلاثة عشر متراً) شاملاً مرافق السكن، وفي حال الهدم وإعادة البناء، يجوز أن يصل الحد الأقصى إلى ١٥ متراً (خمسة عشر متراً).
 - ٢- في حالة الهدم وإعادة البناء وبناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ١٦,٥٠ متراً (ستة عشر متراً وخمسين سنتيمتراً). ويجب ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب سطح الرصيف.
 - ٣- يجب ألا يزيد ارتفاع السور الأمامي والجانبية والخلفي على ٢,٥٠ متر (مترين وخمسين سنتيمتراً) من منسوب سطح الرصيف.
 - ٤- في حالة وقوع جدار السور على أرض منحدرية يجب عمل تدرجات في جدار السور مع الالتزام بالارتفاعات المنصوص عليها في هذه المادة.

مادة (٢٠)

الواجهات:

- ١- 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.
- ٢- يسمح لشئون الإسكان بإصدار قرار بتغيير نسق الواجهات المعمارية لبعض المشاريع الإسكانية، وذلك مراعاة لمقتضيات النسق المعماري فيما بين المشاريع الإسكانية والمناطق المحيطة بها.

مادة (٢١)

مواقف السيارات:

- ١- لا يجوز إلغاء عدد مواقف السيارات (الكراجات) الأصلية في الفيلا، أو تغيير استعمالها.
- ٢- لا يسمح بإضافة موقف سيارات في الواجهة الأمامية.
- ٣- يجوز عمل مواقف للسيارات في الجهة الجانبية أو الخلفية داخل الفيلا شريطة عدم تعارضه مع متطلبات إدارة تخطيط وتصميم الطرق بالوزارة المعنية بالأشغال بحيث لا يتعارض مع مواقف سيارات عامة أو حدائق أو ممشى أو خدمات أخرى قائمة، ولا يتم الرجوع في ذلك لشئون الإسكان.
- ٤- في حال الهدم وإعادة البناء يلزم توفير عدد المواقف الأصلية داخل حدود العقار.

مادة (٢٢)

اشتراطات خاصة:

يراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق الوحدات الإسكانية (ج)، بالإضافة إلى الضوابط

السابقة، ما يأتي:

١- يُسمح بالبناء فوق مواقف السيارات المسقوفة بارتفاع دورين، كما يسمح بالبناء فوق مرافق السكن دور واحد فقط بحيث لا يزيد ارتفاع كل دور على ٣,٢٠ أمتار (ثلاثة أمتار وعشرين سنتيمتراً)، وتُحسب ضمن نسبة البناء. كما يجب ألا تزيد مساحة البناء على ٥٠ متراً مربعاً (خمسین متراً مربعاً) لكل دور.

٢- يسمح ببناء برك السباحة بشرط ترك مترين عن حدود الملكية من كل الجهات، مع توفير الإشراف من مكتب هندسي معتمد.

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

٤- يسمح ببناء المصاعد ضمن مساحات الارتدادات.

٥- في حال الهدم وإعادة البناء، يسمح بعمل دور مستقطع ضمن تصميم الفراغات الداخلية للفيلا بنسبة لا تتعدى ٥٠٪ (خمسین بالمائة) 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.

الفصل الرابع

اشتراطات مناطق الوحدات الإسكانية

مادة (٢٣)

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

١- في حالة طلب هدم الفيلا بالكامل وإعادة بنائها يجب التقيد بالاشتراطات التنظيمية المقررة بموجب أحكام هذا القرار.

٢- تُصدر البلدية المختصة أو أمانة العاصمة مباشرة أو من خلال مكاتب هندسية مرخصة رُخص البناء وفقاً للاشتراطات المعتمدة في هذا القرار دون الحاجة لمراجعة شؤون الإسكان.

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

٤- يسمح ببناء مجلس خارجي لا تزيد مساحته على ١٠٪ (عشرة بالمائة) من مساحة الأرض ولا يحسب ضمن نسبة البناء، ويسمح ببناء المجلس على حد الأرض الأمامي أو الجانبي

أو الخلفي بحيث لا يزيد طول واجهة المجلس ومواقف السيارات (الكراجات) معاً على ٤٠٪ من طول واجهة العقار وبشرط ألا يزيد ارتفاع المجلس عن دور واحد فقط بارتفاع لا يتجاوز الدور الأرضي للفيلا الأصلية ويكون مدخل المجلس من داخل العقار فقط ولا يسمح بفتح أبواب على الشارع أو الطريق أو الممر، مع مراعاة تطابق الواجهة مع واجهة الفيلا الأصلية.

- ٥- يمنع المساس والإضرار بالطبقة العازلة لمنزل الجار عند البناء فوق المبنى الأصلي، ويتم النص على ذلك في كل رخص البناء.
- ٦- الالتزام بتقديم الرسومات الهندسية من مكتب هندسي معتمد في الحالات الآتية:
 - 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.

مادة (٢٤)

- استثناء من الاشتراطات المنصوص عليها في المادة (٢٣) من هذا القرار، يسمح في الحالات التالية بالنسبة للوحدات الإسكانية (أ) و (ب) و (ج) بالآتي:
- ١- فتح باب خارجي على ممرات المشاة المطلّة على الخدمات أو الحديقة بشرط الحصول على موافقة إدارة تخطيط وتصميم الطرق بالوزارة المعنية بالأشغال.
 - ٢- وضع مواسير الصرف الصحي والسخانات ووحدات التكييف المجزأة في الواجهة الأمامية للبيوت بعد عمل المعالجات المعمارية.
 - ٣- تكملة بناء البلكونة - إن وجدت - في حالة ربط البناء الإضافي فوق مواقف السيارات المسقوفة بالمبنى الأصلي.
 - ٤- عدم توفير الارتدادات في حال الهدم وإعادة البناء والإضافات بالنسبة للفلل التي لا تتواجد لها ارتدادات وحسب البناء الأصلي فقط.

الباب الثالث

القوائم الإسكانية MOHP

الفصل الأول

مناطق القوائم الإسكانية نوع (أ)

مادة (٢٥)

الاستعمالات:

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

مادة (٢٦)

نسب البناء:

- ١- يشترط في نسب البناء لمناطق القوائم الإسكانية مراعاة الضوابط الآتية:
- ١- ألا تزيد نسبة البناء على ١٨٠٪ (مائة وثمانين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٢- ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٣- يسمح ببناء نسب إضافية لا تزيد على ١٠٪ (عشرة بالمائة) من مساحة الأرض تخصص لمرافق السكن فقط، ويسمح بالبناء فيها على الحد الخلفي أو الجانبي من جهة واحدة فقط على ألا يزيد ارتفاعها على دور واحد بحد أقصى قدره ٤ أمتار (أربعة أمتار) مقاساً من منسوب سطح الرصيف، ولا تحسب ضمن نسبة البناء.
- ٤- يسمح بالفتح المباشر على المبنى الرئيسي وبناء مرافق سكن منعزلة عن الفيلا في حال كانت مرافق السكن متصلة بالمبنى الرئيسي.
- ٥- ألا تزيد نسبة عمق المرافق على ٤٠٪ (أربعين بالمائة) من الضلع الآخر.
- ٦- لا يسمح ببناء المرافق للسكن بدون وجود الفيلا.
- ٧- يسمح ببناء مرافق للسكن فوق سطح المبنى وذلك في الجهة الخلفية من سطح المبنى من بعد خط منتصف السطح مقاساً من الواجهة الأمامية بنسبة إضافية لا تزيد على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة السطح المبنى ولا تحسب ضمن نسبة البناء، وإذا كانت مساحة السطح تقل عن ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع)؛ يسمح ببناء ٣٠ متراً مربعاً (ثلاثين متراً مربعاً) وتكون بارتفاع ٤ أمتار (أربعة أمتار) بحد أقصى.
- ٨- يسمح بعمل مجلس خارجي لا تزيد مساحته على ١٠٪ (عشرة بالمائة) من مساحة الأرض وتحسب من نسبة البناء المسموح بها، ويسمح ببناء المجلس على حد الأرض الأمامي أو الجانبي أو الخلفي بحيث لا يزيد طول واجهة المجلس ومداخل مواقف السيارات المسقوفة

على ٥٠٪ (خمسين بالمائة) من طول الواجهة وألا يزيد ارتفاع المجلس على دور واحد بعد أقصى قدره ٤ أمتار (أربعة أمتار) من منسوب سطح الرصيف، إلا أنه يسمح بالفتح المباشر على الشارع أو الطريق وذلك للمداخل الخارجية والنوافذ الخاصة بالمجلس الخارجي.

٩- لا يسمح ببناء المجلس الخارجي بدون وجود الفيلا.

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

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.

د- ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ 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.

مادة (٢٧)

الارتدادات:

يشترط في الارتدادات لمناطق القسائم الإسكانية مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

١- يسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٦ أمتار من حد الأرض للواجهة الأمامية المطلة على شارع أو طريق.

٢- يسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بعد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً).

٣- يسمح ببناء السرداب على حد الأرض دون ترك ارتداد في حال استخدام السرداب لمواقف السيارات.

الارتداد الجانبي والخلفي:

- ١- يكون الارتداد الجانبي والخلفي للدور الأرضي بمسافة لا تقل عن ٣ ثلاثة أمتار من حد الأرض للواجهة الجانبية والخلفية.
- ٢- لا يسمح بالبروز العلوي بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي إلا في حال وقوع العقار على أكثر من شارع؛ يسمح بعمل بروزات علوية من جهة الشارع بحد أقصى قدره ١ متر (واحد).
- ٣- يسمح ببناء السرداب شريطة ترك الارتدادات القانونية.

مادة (٢٨)

الارتفاعات:

- يشترط في الارتفاعات لمناطق القسائم الإسكانية مراعاة الضوابط الآتية:
- ١- ألا يزيد ارتفاع البناء على ٣ طوابق (ثلاثة طوابق) وبحد أقصى قدره ١٥ متراً (خمسة عشر متراً).
 - ٢- في حالة بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ١٦,٥٠ متر (ستة عشر متراً وخمسين سنتيمتراً) ويجب ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب سطح الرصيف.
 - ٣- ألا يزيد ارتفاع السور الخارجي على ٢,٥٠ متر (مترين ونصف) من منسوب الرصيف.

مادة (٢٩)

مواقف السيارات:

- يلزم توفير موقفين للسيارات داخل قطعة الأرض حسب الموقع المحدد في شهادة الأبعاد الصادرة من شئون الإسكان، ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسبة البناء.

مادة (٣٠)

ألوان الواجهات:

- يجب ألا تقل نسبة الألوان الفاتحة عن ٧٠٪ (سبعين في المائة) من مساحة كل واجهة.

مادة (٣١)

اشتراطات خاصة:

يراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق القسائم الإسكانية، بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

- ١- يسمح بالبناء فوق مواقف السيارات المسقوفة ومرافق السكن بارتفاع دور واحد فقط وتحسب ضمن نسبة البناء.
- ٢- يسمح ببناء برك السباحة بعد ترك الارتدادات القانونية.
- ٣- لا يسمح ببناء المرافق للسكن بدون وجود الفيلا.
- ٤- يسمح بعمل دور مستقطع ضمن تصميم الفراغات الداخلية للفلل بنسبة لا تتعدى ٥٠٪ (خمسين بالمائة) 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.
- ٥- يسمح ببناء المصاعد في الارتدادات ولا تحسب ضمن نسبة البناء، بشرط عدم فتح أية نوافذ تطل مباشرة على الجيران الملاصقين.
- ٦- يسمح ببناء مرافق للسكن ومجلس خارجي بالدور الأرضي دون اشتراط تجميعها في جهة واحدة، بشرط ألا تزيد نسبة البناء على حدود العقار الخارجي على ٥٠٪ (خمسين بالمائة) متراً طويلاً.
- ٧- يسمح بإضافة غرفة وحمام للحارس بالواجهة الأمامية للفيلا السكنية في العقارات التي تتجاوز مساحتها ١٠٠٠ متر مربع (ألف متر مربع) وتحسب من نسبة المرافق.

الفصل الثاني

مناطق القسائم الإسكانية نوع (ب) - MOHP

مادة (٣٢)

الاستعمالات:

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

مادة (٣٣)

نسب البناء:

- يشترط في نسب البناء لمناطق القسائم الإسكانية مراعاة الضوابط الآتية:
- ١- ألا تزيد نسبة البناء على ١٨٠٪ (مائة وثمانين بالمائة) من مساحة الأرض.
 - ٢- ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.
 - ٣- يسمح ببناء نسب إضافية لا تزيد على ١٥٪ (خمس عشرة بالمائة) من مساحة الأرض تخصص لمرافق السكن فقط، ويسمح بالبناء فيها على الحد الخلفي أو الجانبي من جهة واحدة فقط على ألا يزيد ارتفاعها على دور واحد بحد أقصى قدره ٤ أمتار (أربعة أمتار) مقاساً من منسوب الرصيف، ولا تحسب ضمن نسبة البناء.
 - ٤- يسمح بالفتح المباشر على المبنى الرئيسي وبناء مرافق سكن منعزلة عن الفيلا في حال كانت مرافق السكن متصلة بالمبنى الرئيسي.
 - ٥- ألا تزيد نسبة عمق المرافق على ٤٠٪ (أربعين بالمائة) من الضلع الآخر.
 - ٦- لا يسمح ببناء المرافق للسكن بدون وجود الفيلا.
 - ٧- يسمح ببناء مرافق للسكن فوق سطح المبنى وذلك في الجهة الخلفية من سطح المبنى من بعد خط منتصف السطح مقاساً من الواجهة الأمامية بنسبة إضافية لا تزيد على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة السطح المبنى ولا تحسب ضمن نسبة البناء، وإذا كانت مساحة السطح تقل عن ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع)، يسمح ببناء ٣٠ متراً مربعاً (ثلاثين متراً مربعاً) وتكون بارتفاع ٤ أمتار (أربعة أمتار) بحد أقصى.
 - ٨- يسمح بعمل مجلس خارجي لا تزيد مساحته على ١٠٪ (عشرة بالمائة) من مساحة الأرض وتحسب من نسبة البناء المسموح بها، ويسمح ببناء المجلس على حد الأرض الأمامي أو الجانبي أو الخلفي بحيث لا يزيد طول واجهة المجلس ومدخل مواقف السيارات المسقوفة على ٥٠٪ (خمسين بالمائة) من طول الواجهة وألا يزيد ارتفاع المجلس على دور واحد بحد أقصى قدره ٤ أمتار (أربعة أمتار) من منسوب الرصيف، إلا أنه يسمح بالفتح المباشر على الشارع أو الطريق وذلك للمداخل الخارجية والنوافذ الخاصة بالمجلس الخارجي.
 - ٩- لا يسمح ببناء المجلس الخارجي بدون وجود الفيلا.
 - ١٠- يسمح ببناء سرداب من دور واحد فقط بعد ترك مسافة ارتدادات جانبية وخلفية لا تقل عن مترين ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي، وفقاً للضوابط الآتية:
 - 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.
- د- ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ 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- يُسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف للسيارات.

مادة (٣٤)

الارتدادات:

يشترط في الارتدادات لمناطق القسائم الإسكانية مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

- ١- يسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٤ متر (أربعة أمتار) من حد الأرض للواجهة الأمامية المطلة على شارع أو طريق.
- ٢- يسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً).
- ٣- يسمح ببناء السرداب على حد الأرض دون ترك ارتداد في حال استخدام السرداب لمواقف السيارات.

الارتداد الجانبي والخلفي:

- ١- يكون الارتداد الجانبي والخلفي للدور الأرضي بمسافة لا تقل عن ٢ متر (مترين) من حد الأرض للواجهة الجانبية والخلفية.
- ٢- لا يسمح بالبروز العلوي بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي إلا في حال وقوع العقار على أكثر من شارع حيث يسمح بعمل بروزات علوية من جهة الشارع بحد أقصى قدره ١ متر (واحد).
- ٣- يُسمح ببناء السرداب شريطة ترك الارتدادات القانونية.

مادة (٣٥)

الارتفاعات:

- يشترط في الارتفاعات لمناطق القسائم الإسكانية مراعاة الضوابط الآتية:
- ١- ألا يزيد ارتفاع البناء على (٣) ثلاثة طوابق وبعد أقصى قدره ١٥ متراً (خمسة عشر متراً).
 - ٢- في حالة بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ١٦,٥٠ متراً (سنة عشر متراً وخمسين سنتيمتراً) ويجب ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب سطح الرصيف.
 - ٣- ألا يزيد ارتفاع السور الخارجي على ٢,٥٠ متر (مترين ونصف) من منسوب الرصيف.

مادة (٣٦)

مواقف السيارات:

- يلزم توفير موقفين للسيارات داخل قطعة الأرض حسب الموقع المحدد في شهادة الأبعاد الصادرة من شئون الإسكان، ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسبة البناء.

مادة (٣٧)

ألوان الواجهات:

- يجب ألا تقل نسبة الألوان الفاتحة عن ٧٠٪ (سبعين في المائة) من مساحة كل واجهة.

مادة (٣٨)

اشتراطات خاصة:

- يراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق القسائم الإسكانية، بالإضافة إلى الضوابط السابقة، الآتي:
- ١- يسمح بالبناء فوق مواقف السيارات المسقوفة ومرافق السكن بارتفاع دور واحد فقط وتحسب ضمن نسبة البناء.
 - ٢- يسمح ببناء برك السباحة بعد ترك الارتدادات القانونية.
 - ٣- لا يسمح ببناء المرافق للسكن بدون وجود الفيلا.
 - ٤- يسمح بعمل دور مستقطع ضمن تصميم الفراغات الداخلية للفلل بنسبة لا تتعدى ٥٠٪ (خمسين بالمائة) 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.

- ٥- يسمح ببناء المصاعد في الارتدادات ولا تحسب من ضمن نسبة البناء بشرط عدم فتح أية نوافذ تطل مباشرة على الجيران الملاصقين.
- ٦- يسمح ببناء مرافق للسكن ومجلس خارجي بالدور الأرضي دون اشتراط تجميعها في جهة واحدة، بشرط ألا تزيد نسبة البناء على حدود العقار الخارجي على ٥٠٪ (خمسین بالمائة) متراً طوليّاً.

الفصل الثالث

مناطق القسائم الإسكانية نوع (ج) - MOHP

مادة (٣٩)

الاستعمالات:

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

مادة (٤٠)

نسب البناء:

- يشترط في نسب البناء لمناطق القسائم الإسكانية مراعاة الضوابط الآتية:
- ١- ألا تزيد نسبة البناء على ١٨٠٪ (مائة وثمانين بالمائة) من مساحة الأرض.
 - ٢- ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.
 - ٣- يسمح ببناء نسب إضافية لا تزيد على ١٥٪ (خمس عشرة بالمائة) من مساحة الأرض تخصص لمرافق السكن فقط، ويسمح بالبناء فيها على الحد الخلفي أو الجانبي من جهة واحدة فقط على ألا يزيد ارتفاعها على دور واحد بحد أقصى قدره ٤ أمتار (أربعة أمتار) مقاساً من منسوب الرصيف، ولا تحسب ضمن نسبة البناء.
 - ٤- يسمح بالفتح المباشر على المبنى الرئيسي وبناء مرافق سكن منعزلة عن الفيلا في حال كانت مرافق السكن متصلة بالمبنى الرئيسي.
 - ٥- ألا تزيد نسبة عمق المرافق على ٤٠٪ (أربعين بالمائة) من الضلع الآخر.
 - ٦- لا يسمح ببناء المرافق للسكن بدون وجود الفيلا.
 - ٧- يسمح ببناء مرافق للسكن فوق سطح المبنى وذلك في الجهة الخلفية من سطح المبنى من بعد خط منتصف السطح مقاساً من الواجهة الأمامية بنسبة إضافية لا تزيد على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة السطح المبنى ولا تحسب ضمن نسبة البناء، وإذا كانت مساحة السطح تقل عن ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) يسمح ببناء ٣٠ متراً مربعاً (ثلاثين متراً مربعاً) وتكون بارتفاع ٤ أمتار (أربعة أمتار) بحد أقصى.

- ٨- يسمح بعمل مجلس خارجي لا تزيد مساحته على ١٠٪ (عشرة بالمائة) من مساحة الأرض وتحسب من نسبة البناء المسموح بها، ويسمح ببناء المجلس على حد الأرض الأمامي أو الجانبي أو الخلفي بحيث لا يزيد طول واجهة المجلس ومدخل مواقف السيارات المسقوفة على ٥٠٪ (خمسين بالمائة) من طول الواجهة وألا يزيد ارتفاع المجلس على دور واحد بحد أقصى قدره ٤ أمتار (أربعة أمتار) من منسوب الرصيف، إلا أنه يسمح بالفتح المباشر على الشارع أو الطريق وذلك للمداخل الخارجية والنوافذ الخاصة بالمجلس الخارجي، ولا يسمح ببناء المجلس الخارجي بدون وجود الفيلا. وفي الحالات التي لا تزيد مساحة الأرض على ٢٠٠ متر مربع يسمح ببناء مجلس خارجي بما لا يزيد على ١٥٪ من مساحة الأرض.
- ٩- يسمح ببناء سرداب من دور واحد فقط بعد ترك مسافة ارتدادات جانبية وخلفية لا تقل عن مترين ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وذلك للقوائم السكنية التي يكون طول واجهتها ١٢ متراً أو أكثر، وفقاً للضوابط الآتية:
- أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.
- ب- توفير الإشراف الهندسي 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.
- د- ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.
- هـ- لا يسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصصاً للاستعمالات السكنية ومرافق السكن.
- و- يُسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.

مادة (٤١)

الارتدادات:

يشترط في الارتدادات لمناطق القوائم الإسكانية مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

- ١- حال وقوع الأرض على حرم الطريق الذي يقل عرضه عن ٢٠ متراً (عشرين متراً) يسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض للواجهة الأمامية المطلة على شارع أو طريق.

- ٢- حال وقوع الأرض على أكثر من شارع ويقل عرض حرم الطريق عن ٢٠ متراً (عشرين متراً) يكون الارتداد الأمامي بمسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من جهة الشارع الذي يقع به مدخل العقار.
- ٣- حال وقوع الأرض على حرم طريق يكون عرضه ٢٠ متراً (عشرين متراً) أو أكثر يسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٢ متر (مترين) من حد الأرض للواجهة الأمامية المطلة على شارع أو طريق.
- ٤- يسمح ببناء السرداب على حد الأرض دون ترك ارتداد في حال استخدام السرداب لمواقف السيارات.
- ٥- يسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً).

الارتداد الجانبي والخلفي:

- ١- يكون الارتداد الجانبي والخلفي للدور الأرضي بمسافة لا تقل عن ٢ متر (مترين) من حد الأرض للواجهة الجانبية والخلفية.
- ٢- لا يسمح بالبروز العلوي بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي إلا في حال وقوع العقار على أكثر من شارع يسمح بعمل بروزات علوية من جهة الشارع بحد أقصى قدره ١ متر (متر واحد).
- ٣- يسمح ببناء السرداب شريطة ترك الارتدادات القانونية.

مادة (٤٢)

الارتفاعات:

- يشترط في الارتفاعات لمناطق القسائم الإسكانية مراعاة الضوابط الآتية:
- ١- ألا يزيد ارتفاع البناء على (٣) ثلاثة طوابق وبحد أقصى قدره ١٥ متراً (خمسة عشر متراً).
 - ٢- في حالة بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ١٦,٥٠ متراً (سنة عشر متراً وخمسين سنتيمتراً) ويجب ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب سطح الرصيف.
 - ٣- ألا يزيد ارتفاع السور الخارجي على ٢,٥٠ متر (مترين ونصف) من منسوب سطح الرصيف.

مادة (٤٣)

مواقف السيارات:

يلزم توفير موقفين للسيارات داخل قطعة الأرض حسب الموقع المحدد في شهادة الأبعاد الصادرة من شئون الإسكان، ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسبة البناء.

مادة (٤٤)

ألوان الواجهات:

يجب ألا تقل نسبة الألوان الفاتحة عن ٧٠٪ (سبعين في المائة) من مساحة كل واجهة.

مادة (٤٥)

اشتراطات خاصة:

يراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق القسائم الإسكانية، بالإضافة إلى الضوابط

السابقة، ما يأتي:

- ١- يسمح بالبناء فوق مواقف السيارات المسقوفة ومرافق السكن بارتفاع دور واحد فقط وتحسب ضمن نسبة البناء.
- ٢- يسمح ببناء برك السباحة بعد ترك الارتدادات القانونية.
- ٣- لا يسمح ببناء مرافق السكن بدون وجود الفيلا.
- ٤- يسمح بعمل دور مستقطع ضمن تصميم الفراغات الداخلية للفلل بنسبة لا تتعدى ٥٠٪ (خمسين بالمائة) 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.
- ٥- يسمح ببناء المصاعد في الارتدادات ولا يحسب من ضمن نسبة البناء بشرط عدم فتح أية نوافذ تطل مباشرة على الجيران الملاصقين.
- ٦- يسمح ببناء مرافق للسكن ومجلس خارجي بالدور الأرضي دون اشتراط تجميعها في جهة واحدة، بشرط ألا تزيد نسبة البناء على حدود العقار الخارجي على ٥٠٪ (خمسين بالمائة) متراً طويلاً.
- ٧- يسمح بالبناء على الحد الجانبي للعقار في جهة واحدة فقط بالنسبة للأراضي التي تقل مساحتها عن ٣٠٠ متر مربع (ثلاثمائة متر مربع)، أو يتراوح طول واجهتها الأمامية بين (١٠) متر (عشرة أمتار) و (١٢) متراً (اثني عشر متراً).

٨- يسمح بالبناء على حد الجارين الجانبيين ويرتد البناء من الجهة الأمامية مسافة ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) بالنسبة للأراضي التي يكون طول واجهتها الأمامية أقل من ١٠ أمتار (عشرة أمتار) أو تقل مساحتها عن ٢٠٠ متر مربع (مائتي متر مربع) ويُسمح بعمل بروزات علوية تغلو الدور الأرضي بحد أقصى ١,٢٠ متر (متر وعشرين سنتيمتراً)، كما يرتد البناء من الجهة الخلفية مسافة ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً).

الباب الرابع

مناطق العمارات الإسكانية - MOHB

مادة (٤٦)

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 شؤون الإسكان الحصول على موافقة شؤون التخطيط العمراني.

الباب الخامس

مناطق المشاريع الإسكانية - MOH

مادة (٤٧)

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

الباب السادس

أحكام عامة

مادة (٤٨)

تشتمل مسطحات البناء على الآتي:

- ١- مسطحات كافة الأدوار في الفراغات المقفلة للمبنى.
- ٢- الفراغات الناتجة عن عناصر إنشائية والتي يمكن أن تصبح صالحة للاستعمال.
- ٣- كافة المساحات المبنية التي لم يتم استثنائها عند حساب المسطحات البنائية.

٤- كافة الفراغات المغلقة (المصعد والدرج وما في حكمها) بالدور الأرضي فقط.

ويُستثنى من مسطحات البناء الآتي:

- ١- السلالم والمصاعد والمناور.
- ٢- البلكنات التي لا يزيد عمقها على ١,٥٠ متراً (متر وخمسين سنتيمتراً) والممرات الداخلية المشتركة التي لا يزيد عرضها على ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) في المبنى.
- ٣- كافة الفراغات الناتجة من عناصر إنشائية غير صالحة للاستعمال.

مادة (٤٩)

يجب ألا يتجاوز عمق البلكنة ١,٥٠ متر (متراً وخمسين سنتيمتراً)، وفي حال تجاوز هذا العمق يتم حساب الزيادة ضمن نسبة البناء المحددة.

مادة (٥٠)

يكون أقصى ارتفاع للوارش في الأجزاء الأخرى من السطح ١,٥٠ متر (متراً وخمسين سنتيمتراً).

مادة (٥١)

مع مراعاة حكم المادة (٥٠) من هذا القرار، لا يدخل في حساب ارتفاع البناء كل من آبار السلالم، وغرف آلات المصاعد، وخزانات المياه، وأجهزة التكييف - إن وجدت - والتي يسمح بها بارتفاعات لا تزيد على ٤ أمتار (أربعة أمتار) أعلى سطح سقف الطابق العلوي.

مادة (٥٢)

يجب ألا تقل أبعاد مواقف السيارات عن ٢,٧٠ متر (مترين وسبعين سنتيمتراً) عرضاً، و٥,٥ أمتار (خمسة أمتار وخمسين سنتيمتراً) طولاً.

مادة (٥٣)

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

مادة (٥٤)

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.

مادة (٥٥)

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 ولوحدة سكنية واحدة. ويجوز بناء أكثر من وحدة سكنية بشرط الحصول على موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير من شؤون التخطيط العمراني.

مادة (٥٦)

مع مراعاة أحكام اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير، يجب التنسيق مع شؤون الإسكان في حال تقسيم العقارات التي تقع ضمن حدود تصنيف مناطق القسائم الإسكانية - MOHP.

مادة (٥٧)

مع عدم الإخلال باختصاص البلدية المختصة أو أمانة العاصمة بشأن الأعمال المخالفة لأحكام قانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧ 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.