

قرار وزاري رقم (601 لسنة 2025)

بتعديل بعض أحكام القرار الوزاري

رقم (206) لسنة 2009

بشأن تنظيم أعمال البناء والجداول الملحقة به

وزير الدولة لشئون البلدية ووزير الدولة لشئون الإسكان:

- بالاطلاع على المادة 72 من الدستور.
- وعلى القانون رقم (33) لسنة 2016 في شأن بلدية الكويت وتعديلاته.

- وعلى قرار مجلس الوزراء رقم 1358 لسنة 2018 بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم 33 لسنة 2016 بشأن بلدية الكويت المشار إليه.

- وعلى القرار الوزاري رقم 363 لسنة 2009 بشأن الهيكل التنظيمي للجهاز التنفيذي للبلدية وفروعها بالمحافظات وتعديلاته.

- وعلى القرار الوزاري رقم 206 لسنة 2009 بشأن تنظيم أعمال البناء والجداول الملحقة به وتعديلاته.

- وبناء على قرار المجلس البلدي رقم (م ب / ف / 4 / 20 / 3 / 2025 د 4) المتخذ بتاريخ 2025/7/14.

المحامي مسفر عايش

والمقتضيات المصلحة العامة.

mesferlaw.com

المادة الأولى:

يستبدل الجدول رقم (2) المرفق بهذا القرار ، بالجدول رقم (2) بشأن الاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية السكن الاستثماري خارج مدينة الكويت ودخلها الملحق بالقرار الوزاري رقم 206 لسنة 2009 بشأن تنظيم أعمال البناء والجداول الملحقة به.

المادة الثانية:

يلغى كل حكم يتعارض مع أحكام الجدول المرفق ، على الجهات المختصة تنفيذ هذا القرار وينشر في الجريدة الرسمية، ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

وزير الدولة لشئون البلدية

ووزير الدولة لشئون الإسكان

عبد اللطيف حامد حمد المشاري

صدر في: 23 ربيع الآخر 1447 هـ

الموافق: 15 أكتوبر 2025 م

جدول رقم (2) بشأن الاشتراطات والمواصفات الخاصة

بأبنية السكن الاستثماري خارج مدينة الكويت وداخلها

البند الأول: تعاريف

في تطبيق أحكام هذا الجدول يكون للكلمات والعبارات المعينة أدناه المعاني الواردة بجانب كل منها مالم يقتضي سياق النص خلاف ذلك:

1- القسيمة: هي الجزء من الأرض المنظمة، والمحددة بنقاط إحداثيات معينة ينشأ عنها شكلاً هندسياً معرّفاً برقم طبوغرافي موحد.

2- أبنية السكن الاستثماري:

هي المباني المقامة على الأراضي المخصصة لهذا النوع من الاستعمال والمكونة من عدة وحدات سكنية، والتي تستعمل للإيجار أو التمليك في جميع الطوابق ويمكن أن يتكون من مبنى واحد أو عدة مباني متصلة أو منفصلة على القسيمة الواحدة ويتكون من طابق واحد أو عدة طوابق

3- الوحدات السكنية:

أ- الشقة: هي وحدة سكنية تقع بالأدوار المتكررة وتشتمل على الأقل على صالة ومطبخ وحمام وغرفة وتشكل وحدة سكنية مستقلة بحيث يكون المطبخ والغرف مستقلة عن الصالة ومعزولة بواسطة باب خاص لكل منها ويجوز أن يكون المطبخ مفتوح على الصالة ويمكن أن تتكون من عدة ادوار.

ب- الاستوديو: هي وحدة سكنية تتكون من مساحة واحدة تشمل الصالة والنوم ومكان واحد فقط لإعداد تجهيز الطعام وحمام واحد فقط.

4- الشوارع:

أ- الشارع الرئيسي: هو الشارع الذي يفصل بين المناطق.

ب- الشارع الرئيسي التخيدي: هو الشارع الذي يفصل بين القطع التنظيمية داخل المنطقة الواحدة وتقع ضمنه جميع الخدمات (تقديرات صحية ومياه وكهرباء وهاتف وخدمات البنية التحتية وغيرها من الخدمات الأخرى الخاصة بالقسيمة).

ج- الشارع الفرعي التخيدي: هو الشارع القائم ضمن القطعة التنظيمية وتقع ضمنه جميع الخدمات (تقديرات صحية ومياه وكهرباء وهاتف وخدمات البنية التحتية وغيرها من الخدمات الأخرى الخاصة بالقسيمة).

د- شارع الخدمة: هو الشارع الذي تقع ضمنه جميع الخدمات (تقديرات صحية ومياه وكهرباء وهاتف وخدمات البنية التحتية وغيرها من الخدمات الأخرى الخاصة بالقسيمة) سواء كان شارع رئيسي تخيدي أو شارع فرعي تخيدي أو شارع داخلي.

هـ- الشارع الداخلي: هو الشارع المجاور والملاصق للقسيمة سواء كان شارع تخيدي فرعي أو الشوارع الأخرى فيما عدا الشوارع الرئيسية أو الشوارع الرئيسية التخيدي.

و- الطرق السريعة: هي الشوارع بين المدن والمناطق ويكون لها مداخل ومخارج منها وإليها بين تلك المناطق والمدن بدون قطع حركة الطريق المستمرة عن طريق إشارات مرورية أو تقاطعات.

5- خدمات المبني:

وتشمل غرف القمامة وغرف الخدمات الميكانيكية للمصاعد وغرف المعدات الميكانيكية والكهربائية وخزانات المياه وحمام السباحة مع خدماته الخاصة، الحدائق مع خدماتها الخاصة، الملاعب الرياضية مع خدماتها الخاصة، غرف الكهرباء - المحولات - المولدات - غرفة الحارس مع خدماتها - الخدمات ترفيهية (العب أطفال) - البرجولات - المظلات - غرفة مولد التحكم - الغرف التي تطلبها وزارة الكهرباء وقوة الإطفاء العام والخاصة بخدماتها -

مكتب إدارة لمالك العقار - الملاحي.

6- الارتفاعات:

أ- ارتفاع المبني: هو المسافة من منسوب حجر الرصيف لأكثر الشوارع (المحيطه بالقسيمة) ارتفاعاً إلى منسوب سطح الطابق الأخير.

ب- ارتفاع الطابق الواحد: هو أدنى منسوب في مستوى الطابق إلى أدنى منسوب في مستوى الطابق الذي يليه مباشرة.

7- المناور:

أ- منور الخدمات: هو فراغ متصل بالهواء الخارجي من أعلاه محاط بالبناء من جهاته الأربعة وتطل عليه مرافق المطابخ والحمامات ودورات المياه فقط.

ب- منور الجيب: هو فراغ متصل بالهواء الخارجي من أعلاه محاط بالبناء من ثلاث جهات على الأقل ويمكن أن تطل عليه جميع أجزاء الوحدة السكنية.

8- الشرفات:

مساحات متصلة داخلياً مع الوحدة السكنية مكشوفة السقف أو مغطاة مفتوحة على الهواء الخارجي ولا تخرج عن الحد المسموح به في الارتداد.

9- الموزعات:

أ- الموزع الرئيسي: المساحة التي تصل موزع أدراج البناء وموزع المصاعد بمدخل الوحدة السكنية في كل طابق.

ب- موزع المصاعد: المساحة التي تتصل بمصاعد البناء فقط حسب اشتراطات قوة الإطفاء العام.

10- طابق الخدمات الميكانيكية والكهربائية:

الطابق الذي يخصص لوضع الأجهزة والمعدات الكهربائية والميكانيكية الخاصة بالمبني ويمكن أن يكون بمستوى أي من الطوابق المتكررة.

11- العناصر التكميلية:

أ- البرجولات: عناصر منفصلة أو متصلة بالبناء ذات سقف غير مصمت يحتوي على فتحات بنسبة لا تقل عن 50% من مساحتها ويستخدم لأغراض تجميلية أو مناخية.

ب- المظلات: عناصر إنشائية متصلة أو منفصلة عن البناء، يمكن أن تكون من مواد خفيفة، وتكون في الطابق الأرضي فقط، وتستغل لأغراض تجميلية أو مناخية.

ج- البروزات: عناصر إضافية مفصولة إنشائياً عن المبني تبرز عن واجهات المبني وتستخدم لأغراض تجميلية على الواجهات أو السطح ولا يمكن استغلالها أو ضمها للوحدات السكنية ويمكن أن تخرج بأبعادها عن الحد المسموح به في الارتداد.

12- طابق الإخلاء:

هو طابق يستخدم لإخلاء رواد المبني في حالة الطوارئ ويتم إضافته للمبني حسب اشتراطات قوة الإطفاء العام ولا يسمح باستغلاله بأي شكل من الأشكال إلا في الغرض المخصص له.

13- طابق الحديقة:

هو طابق أو جزء من طابق بارتفاع طابقين بحد أدنى بغرض خدمة سكان العمارة، ويمكن وضع حمام السباحة فيه وخدمات ترفيهية لسكان العمارة، ويكون الطابق مفتوح الجوانب ويسمح بتسكيره بمواد نافذة للرؤية.

14- الطابق المعلق:

هو جزء من الطابق الأرضي يقع أسفل البناء الرئيسي ويكون مفتوح الجوانب أو مغلق بمواد نافذة للرؤية.

15- طابق السطح:

هو سطح البناء الرئيسي والذي يشتمل على بيت الدرج والمصعد وخدمات

بحد أقصى 30 م² ولا يسمح باستغلاله للسكن أو لغرض المرفق له ويكون ضمن حدود الطابق المعلق و يسمح بإصدار رخصة تجارية عليه لصاحب العقار فقط .

البند الثالث: الارتدادات

أ- يكون ارتداد الأبنية المقامة على قسائم السكن الاستثماري داخل وخارج مدينة الكويت على النحو التالي:

1- القسائم ذات المساحة أكبر من (400م²): لا يقل ارتداد البناء عن (3م) من جميع الجهات.

2- القسائم ذات المساحة (400م²) أو أقل:

- القسائم المطلة على أكثر من شارع لا يقل ارتداد البناء عن (2م) عن الشارع الترخيدي و (1.5م) عن حدود الشوارع الأخرى والجدران وممرات المشاة والحدائق والساحات .

- القسائم المستقطع من واجهتها زاوية رؤية:

● لا يقل ارتداد البناء عن (1.5م) عن حد ضلع زاوية الرؤية على الواجهة.

● لا يقل ارتداد البناء عن (1.5م) عن حدود القسائم المجاورة وممرات المشاة والحدائق والساحات.

ب- يسمح بالتصاق طابق أو طوابق مواقف السيارات على كامل حدود القسيمة عدا الجهة المطلة على الشوارع يتم الارتداد 3 متر شريطة عدم عمل أية فتحات جهة القسائم المجاورة.

ج- يسمح بالتصاق السرايب على كامل حدود القسيمة شريطة المحافظة على خدمات البنية التحتية.

د- يسمح بالتصاق اخل التجاري على أي حد من حدود القسيمة بالطابق الأرضي ماعدا جهة الطرق السريعة والساحات.

هـ- يسمح بالتصاق البناء أو جزء منه على حدود القسائم المجاورة باتفاق الأطراف شريطة الالتزام بالارتدادات الموضحة بالفقرة (أ) في الأجزاء غير

المختلطة وتناسب التصميم والواجهات المعمارية وأن يتم الترخيص والتنفيذ في آن واحد وتوقيع اتفاقية توثق موافقة الطرفين على الالتصاق وتعتبر مكملة للترخيص الصادر لكل عقار وجزء لا يتجزأ منه وتثبت في وثائق من تنتقل إليه ملكية العقار شريطة أن لا يقل الالتصاق بين المبنيين عن 20% من طول المبنى.

و- يجب عمل مكان خاص لجميع حاويات القمامة داخل حدود القسيمة ملاصق للسور جهة إحدى الشوارع التخديمية أو الداخلية أو الفرعية ويجب تسويره بشكل جمالي بارتفاع لا يزيد عن (2 م) بحيث يسهل تجميع القمامة ورفعها وتحدد مساحته طبقاً لعدد الحاويات والتي تتناسب طردياً مع مساحة البناء الإجمالية للقسيمة ويجب أن يكون له مدخل من داخل القسيمة ومخرج من خارجها، ووفقاً لاشتراطات الجهات المعنية ولا تحسب من ضمن النسبة الإجمالية للبناء.

ز- يسمح بالتصاق حمام السباحة وخدماته والملاعب الرياضية وخدماتها على حدود الجدران فقط بالطابق الأرضي.

ح- يسمح بالتصاق غرف المولدات الكهربائية والمحولات على أي حد من حدود القسيمة بالطابق الأرضي في حالة طلب وزارة الكهرباء والماء أو قوة الإطفاء العام.

ط- يسمح بالتصاق البرجولات والمظلات على أي حد من حدود القسيمة بالطابق الأرضي فقط.

ي- يجب تغطية وحدات التكييف التي تقام على الواجهات بشكل جمالي ومتناسق ومن مواد خفيفة ما عدا الكيربي ويسمح ببرزها بما لا يتجاوز 1م ولا

ميكانيكية حسب متطلبات قوة الإطفاء العام كما يسمح بإقامة حمام السباحة مع خدماته ويمكن استغلاله أو جزء منه كحديقة.

16- مواقف السيارات:

هي الأماكن التي يتم تحديدها لوقوف السيارات (مكشوفة أو مغطاة) داخل حدود القسائم التي يقام عليها المبنى وفق الشروط والمواصفات الواردة بهذا الجدول.

البند الثاني: نسب ومساحات البناء

1- خارج المدينة:

تكون نسبة البناء الإجمالية للمباني في القسائم الواقعة خارج مدينة الكويت لا تتجاوز 250% من مساحة القسيمة.

2- داخل المدينة:

تكون نسبة البناء الإجمالية للمباني في القسائم الواقعة داخل مدينة الكويت لا تتجاوز 400% من مساحة القسيمة.

3- لا يدخل في حساب النسبة الإجمالية للبناء كلاً من:

أ- جميع السرايب

ب- طوابق مواقف السيارات ويؤخذ بالاعتبار ارتفاع طوابق مواقف السيارات عند تحديد الارتفاع الإجمالي للبناء وعند تحديد الارتفاع المطلوب لإضافة طابق مواقف سيارات.

ج- طابق الخدمات الميكانيكية والكهربائية ويجوز إقامته في حالة الأبنية التي يكون ارتفاعها (80م) أو أكثر ويجوز إضافة طابق خدمات آخر لكل ارتفاع (40م) أخرى ويؤخذ بالاعتبار ارتفاع دور الخدمات عند تحديد الارتفاع الإجمالي للبناء وعند تحديد الارتفاع المطلوب لإضافة دور الخدمات.

د- البروزات شريطة ألا يزيد عرضها عن (50 سم).

هـ- مناوئ الخدمات شريطة ألا تزيد نسبتها عن 10% من مساحة الوحدات المحسوبة بكل طابق.

و- البرجولات شريطة ألا تزيد نسبتها عن 20% من مساحة القسيمة وما زاد عن ذلك يحسب بالنسبة الإجمالية ويمكن أن توزع على الدور الأرضي أو السطح أو كليهما.

ز- خدمات المبنى (حسب الفقرة (5) بند التعاريف ما عدا مكتب إدارة المالك العقار).

ح- الموزع الرئيسي وموزع المضاعف شريطة ألا تزيد صافي مساحتهما عن 20% من مساحة الوحدات المحسوبة بالطابق وما زاد عن ذلك يحسب بالنسبة الإجمالية.

ط- الأدراج والمضاعف.

ي- طابق المعلق سواء كان مفتوحاً أو مغلقاً بمواد نافذة للرؤية ولا يسمح بعمل وحدات سكنية فيه.

ك- طابق الإخلاء (إن وجد).

ل- طابق الحديقة بحيث لا يزيد عن طابق واحد ويسمح به للقسائم التي لا تقل مساحتها عن (1000م²) وفي حال توزيعه على أي طابق من الطوابق يحسب ضمن النسبة الإجمالية ماعدا في طابق السطح.

م- الشرفات شريطة ألا تزيد نسبتها عن 10% من مساحة الوحدة السكنية وما زاد عن ذلك يحسب بالنسبة الإجمالية.

ن- مساحة الدرج الداخلي في الطابق الأخير من مساحة الشقة متعددة الطوابق

4- يدخل في حساب النسبة الإجمالية للبناء كلاً من :

أ- حوائط الوحدات السكنية من ضمن نسبة البناء الإجمالية.

ب- مكتب إدارة المالك العقار مع خدماته من النسبة الإجمالية وتكون مساحته

يزيد عرضها عن 5م وتوضع في مكان مناسب من المبني على ان تكون بمستوى البسطة الوسطى للدراج.

البند الرابع: الارتفاعات

1- خارج مدينة الكويت:

أ- الحد الأقصى للارتفاع الإجمالي للبناء (80م) للقسم التي مساحتها أقل من (2م1000).

ب- الحد الأقصى للارتفاع الإجمالي للبناء (160م) للقسم التي مساحتها (2م1000) وأكبر.

ج- يجب إحضار موافقة الطيران المدني على الارتفاعات في المناطق المحيطة بالمطار وإذا تجاوز المبني ارتفاع (30) طابق.

2- داخل مدينة الكويت:

أ- الحد الأقصى للارتفاع الإجمالي للبناء (200م) لجميع مساحات القسم.

ب- يجب إحضار موافقة إدارة الطيران المدني على الارتفاعات.

3- ارتفاعات الطوابق داخل وخارج مدينة الكويت :

أ- الحد الأدنى لارتفاع الطابق الواحد (3م) والأقصى (5 م) ويسمح بارتفاع كلاً من الطابقين الأول والثاني لغاية (6م) وذلك للاستغلال التجاري.

ب- الحد الأقصى لارتفاع السرداب فوق مستوى متوسط منسوب حجر الرصيف للقسيمة (1,5م) من جهة الشوارع الداخلية (المحيطة بالقسيمة) الأكثر ارتفاعاً.

ج- الحد الأدنى لارتفاع طابق السرداب (3م) والأقصى (5م) وفي حالة توفير مواقف سيارات ذكية بالسرداب يسمح بزيادة الارتفاع حسب التصميم المقدم للمواقف مدعماً بالمخططات التفصيلية اللازمة من قبل الشركة المنفذة للمواقف.

د- الحد الأقصى لارتفاع طابق الخدمات الميكانيكية والكهربائية (3,5م) أو حسب متطلبات واحتياجات المشروع وحسب اشتراطات وزارة الكهرباء والماء والطاقة المتجددة وقوة الإطفاء العام.

هـ- الحد الأقصى لارتفاع الطابق العلوي (5م) ويجوز زيادة ارتفاع جزء من المعلق بحد أقصى (10م) بنسبة لا تتعدى 50% تخصم من مساحة الطابق الأول.

و- الحد الأدنى لارتفاع تصويبة السطح (1,20م) والأقصى (3م) لكل الواجهات ولا تدخل تصويبه السطح ضمن الارتفاع الإجمالي للبناء.

ز- الحد الأقصى لارتفاع خدمات المبني المقامة بطابق السطح لا تزيد عن (3م) ولا تحسب من ضمن الارتفاع الإجمالي للبناء.

ح- يسمح بزيادة ارتفاع وامتداد بروزات طابق السطح المستخدمة للأغراض التجميلية أو أبراج الاتصالات بما يتناسب مع التصميم المعماري شريطة موافقة الإدارة العامة للطيران المدني.

ط- الحد الأقصى لارتفاع السور جهة القسم المجاورة (3 م).

ي- يجب تغطية التوائكي (خزانات المياه) ووحدات التكيف بالسطح وكذلك وحدات التكيف التي يسمح بعملها على الواجهات بشكل جمالي ومتناسق ومن المواد الخفيفة ما عدا الكبريتي.

ك- الحد الأقصى لارتفاع طابق مواقف السيارات (3,5 م).

ل- الحد الأدنى لارتفاع طابق الحديقة بارتفاع طابقين.

البند الخامس: توزيع المساحات

1- مساحة الوحدات السكنية:

أ- الحد الأدنى لصافي مساحة الوحدة السكنية (60 م²) والحد الأدنى لصافي مساحة الاستديو (45 م²).

ب- يسمح للشقق التي مساحتها (120م²) وأكبر عمل غرفة سائق وحمامها بمدخل منفصل.

ج- يسمح للشقق بمختلف مساحاتها عمل غرفة غسيل ومخزن.

د- يسمح للشقق التي لا تقل مساحتها عن (2م100) عمل غرفة عاملة منزلية مع حمامها.

2- المساحات والأبعاد الداخلية:

أ- الحد الأدنى لصافي عرض الصالة (3,50م) ولا تقل مساحتها عن (2م20) .

ب- الحد الأدنى لصافي عرض الغرفة (3م) ولا تقل مساحتها عن (10 م²).

ج- الحد الأدنى لصافي عرض المطبخ (2,50م) ولا تقل مساحته عن (2,25م²) ويسمح بعمل المطبخ مفتوح على الصالة.

د- الحد الأدنى لصافي عرض الحمام (1,5م) ولا تقل مساحته عن (4م²).

هـ- الحد الأدنى لصافي عرض دورة المياه (1,20 م) ولا تقل مساحته عن (1,5م²)

و- الحد الأدنى لصافي عرض الممرات داخل الوحدة السكنية (1,2م)

ز- الحد الأدنى لصافي عرض غرفة العاملة المنزلية (2,5م) ولا تزيد عن (10م²) مع دورة المياه ويمنع وجودها بالمطبخ حسب اشتراطات قوة الإطفاء العام .

ح- الحد الأدنى لعرض غرفة السائق (2,5م) ولا تزيد عن (10م²) مع دورة المياه.

ط- الحد الأقصى لعرض غرفة الغسيل (1,5 م) ولا تزيد مساحتها عن (4م²)

ي- الحد الأقصى لعرض غرفة المخزن (1,5م) ولا تزيد مساحتها عن (4م²)

ك- الحد الأدنى لعرض الموزع الرئيسي (2م).

ل- الحد الأدنى لسمك الحوائط الخارجية (15 سم) والداخلية (10سم) وفي حال زيادة سمك الحائط الخارجي عن (15سم) بحد أقصى (30سم) لا تحسب الزيادة من النسبة الاجمالية.

م- لا يقل عرض الخارجي للشرفات عن (1,50م).

3- مساحة خدمات المبني:

أ- الحد الأقصى لمساحة غرفة القمامة هو (8م²) للقسم ذات المساحة (1000م²) أو أقل وغرفتين قمامة بمساحة (8م²) لكل منهما للقسم ذات المساحة الأكثر من (1000م²) ويمكن جمعهما.

ب- الحد الأقصى لمساحة غرفة الكهرباء هو (10م²) للقسم ذات المساحة (1000م²) أو أقل وغرفتين كهرباء بمساحة (10م²) لكل منهما للقسم ذات المساحة الأكثر من (1000م²) ويمكن جمعهما على أن يتم الحصول على موافقة وزارة الكهرباء والماء، ويجوز زيادة مساحة غرفة الكهرباء بناء على طلب كتابي من وزارة الكهرباء والماء.

ج- لا تزيد مساحة غرفة الحارس والحمام والمطبخ التحضيري له عن (25م²) على أن تكون في الدور الأرضي.

د- يسمح بعمل غرف المولدات والمحولات وغرفة مولد التحكم حسب اشتراطات قوة الإطفاء العام بالسرداب والأرضي وطابق الخدمات ان وجد.

هـ- لا تزيد مساحة خدمات المسبح والملاعب عن 20% من مساحة حمام السباحة أو الملاعب الرياضية التي قد تتطلبها استعمالات المباني شريطة عدم استغلالها تجارياً أو في غير الغرض المخصصة لأجله وفي حال زادت عن الـ 20% تحسب ضمن النسبة الاجمالية.

و- الحد الأقصى لمساحة مكتب إدارة لصاحب العقار مع خدماته (30م²) على أن تحسب ضمن النسبة الاجمالية.

البند السادس: الأدراج والمصاعد

1- الأدراج والمصاعد :-

أ- يتم تنفيذ الأدراج والمصاعد وفقاً لمتطلبات ومواصفات قوة الإطفاء العام.

9- في حالة عدم المطالبة بالخل بحق للمالك زيادة مساحة البناء السكني المسموح بها بمقدار ستة أضعاف مساحة اخل المسموح بها.
البند التاسع: السرداب:

يسمح بإقامة سراديب على كامل مساحة القسيمة وفق الشروط التالية:

أ- يسمح باستغلال السرداب الأول بالكامل أو جزء منه لأغراض ترفيهية لسكان العمارة (حمام سباحة وخدماته- ألعاب ترفيهية... الخ) ولا يجوز استغلاله للأغراض التجارية والتخزين كما يسمح باستغلاله بالكامل أو جزء منه كمواقف للسيارات.

ب- يجوز إقامة أكثر من سرداب بشرط أن تستغل السراديب الإضافية كمواقف للسيارات.

ج- توضع محولات الكهرباء وغرفة مولد التحكم في السرداب أو في الأرضي أو طابق الخدمات في المواقع التي تحددها وزارة الكهرباء والماء.

د- يجب إقامة أدراج السرداب حسب متطلبات واشتراطات قوة الإطفاء العام.

هـ- لا يسمح بربط السرداب مع اخل بدرج أو بأي وسيلة أخرى.

و- في حالة عدم توفر طوابق أخرى لمواقف السيارات ووجود سرداب واحد فقط يجب أن يستغل كمواقف للسيارات فقط.

ز- يسمح أن يستغل السرداب / السراديب بجانب الغرض المخصص له كملجأ لأصحاب البناية حسب مواصفات الإدارة العامة للدفاع المدني .

البند العاشر: شروط إقامة أبنية السكن الخاص في مناطق السكن الاستثماري:

أ- التقيد بالاشتراطات الخاصة بالسكن الخاص المبينة في الجدول رقم (1) الملحق بلائحة البناء ولا يسمح بالاستغلال التجاري ولا يسمح بوجود وحدة تجارية.

ب- ضرورة النص في الوثيقة الرسمية الخاصة بالعقار على أن المنطقة سكن استثماري.

ج- تقديم التعهدات التالية قبل الترخيص على أن ينص عليها في الرخصة عند صدورها:
mesferlaw.com

1- تعهد بعدم المطالبة بتأمين العقار بسبب ارتفاع المباني المحيطة به أو المطلة عليه.

2- تعهد بضرورة هدم البناء القائم في حالة طلب المالك إنشاء بناء استثماري أو استغلال العقار استثماري مستقبلاً.

د- لا يجوز فرز العقار إلا بعد استيفاء الشروط الخاصة بنظام السكن الاستثماري.

البند الحادي عشر: نظام البناء الخاص بمنطقة المقوع الشرقي (سابقاً) الشرق قطعة (8) حالياً:

1- نسبة البناء:

يكون مجموع مساحة البناء بنسبة (400%) من مساحة القسيمة وذلك للقسم التي مساحتها (2500م) وأكثر ويكون مجموع مساحة البناء بنسبة (240%) من مساحة الأرض وذلك للقسم التي مساحتها

أقل من (2500م) شريطة أن يكون الطابق الأرضي معلقاً ولا يدخل ضمن النسبة وعلى أن يكون تصميم الشقق بالمواصفات التالية:

أ- شقه أربع غرف نوم لا تقل مساحتها الكلية عن (2170م).

ب- شقه ثلاث غرف نوم لا تقل مساحتها الكلية عن (2140م).

ج- شقه غرفتين نوم لا تقل مساحتها الكلية عن (2110م).

د- شقه غرفة نوم واحدة لا تقل مساحتها الكلية عن (2080م).

هـ- يسمح بتسكير الطابق الأرضي المعلق بمواد نافذة للرؤية كقاعة مفتوحة

ب- يسمح بعمل أدراج ومصاعد خاصة لأدوار مواقف السيارات منفصلة عن أدراج البناء الرئيسي داخل حدود العقار.

ج- يسمح بعمل أدراج خارجية للسرداب.

د- يجب عمل أدراج ومصاعد خاصة بالأدوار المخصصة للاستعمالات التجارية داخل حدود العقار مع مراعاة الارتدادات القانونية.

2- أدراج ومصاعد الطوارئ:

أ- يجب بناء أدراج الطوارئ وفقاً لاشتراطات ومواصفات قوة الإطفاء العام .

ب- لا يجوز استبدال أدراج الطوارئ بالمصاعد الكهربائية .

البند السابع: التهوية الطبيعية والميكانيكية والمناور:

أ- يجب توفير فتحة إضاءة وقوية طبيعية على الهواء الخارجي لكل صالة وغرفة.

ب- يجب توفير فتحة إضاءة وقوية طبيعية على الهواء الخارجي أو منور مغلق أو مفتوح للمطبخ.

ج- يجب توفير فتحة إضاءة وقوية طبيعية على الهواء الخارجي أو منور خدمات أو منور جيب أو تحوية ميكانيكية لكل من الحمام -دورة المياه -غرفة العاملة المنزلية -السانق -الفسيل -المخزن.

د- يجب التقيد بالاشتراطات ومواصفات قوة الإطفاء العام في تصميم جميع أنواع فتحات التهوية الطبيعية أو الميكانيكية.

هـ- يجب ألا تزيد مساحة المناور عن 4.00م لكل منور ولا يقل عرضه عن 1.50م على كل حال بشرط أن لا تتجاوز 10% من مساحة الوحدات

المحسوبة بكل طابق.

البند الثامن : اخل التجاري:-

يسمح ببناء محل واحد لكل قسيمة استثمارية على جميع الشوارع الداخلية والشوارع الرئيسية التخديمية فقط وترك حرية وضع مكان اخل على أي جهة من

واجهات القسيمة وحسب التصميم وظروف القسيمة بجميع المناطق عدا واجهة القسيمة المطلة على الممرات الفاصلة بينها وبين القسام المجاورة والطرق السريعة،

مع مراعاة مداخل ومخارج مواقف السيارات وزوايا الرؤية والالتزام بشروط الواجهة والمساحة المستحقة للمحل، وذلك طبقاً للشروط والمواصفات التالية:

1- الحد الأقصى لمساحة اخل مع خدماته (دورة مياه من ضمن اخل):

أ- (240م) للقسم التي مساحتها (2100م) أو أقل.

ب- (4%) من مساحة القسيمة في القسم التي تزيد مساحتها عن (2100م).

2- لا يسمح بإقامة اخل على الساحات والميادين.

3- يكون طول واجهة اخل بحيث لا يتجاوز 20% من طول واجهة القسيمة التي يقع عليها اخل ولا تقل عن (4م) وبحد أقصى (12م) بحيث يتم الالتزام بشروطي الواجهة والمساحة المستحقة للمحل.

4- يسمح بعمل سندرة داخل اخل بنسبة لا تزيد عن 30% من مساحة اخل وبصافي ارتفاع لا يزيد عن (2.2م) وتستغل للتخزين فقط ويكون مدخلها من داخل اخل ولا تحسب من ضمن مساحة اخل.

5- يسمح ببناء اخل من طابق أرضي فقط بارتفاع لا يزيد عن (5م) ولا يسمح بعمل سرداب أو ميزانين له شريطة أن لا يزيد ارتفاع أرضية اخل عن (20سم)

من متوسط منسوب حجر الرصيف عن الشارع المطل عليه اخل.

6- يسمح بعمل اخل ضمن المعلق ولا يسمح باستغلاله للسكن ، ولا يسمح باستغلال الساحات الداخلية للقسيمة .

7- يسمح باستعمال المخلات طبقاً للوائح وأنظمة البلدية بحيث لا تسبب إقلاق راحة السكان ولا تكون سبباً للتلوث.

8- لا يجوز أن يستغل اخل في أكثر من رخصة تجارية واحدة.

- 1- عيادات ومختبرات طبية أو مراكز طبية أو مستوصف
 - أ- لا تقل مساحة القسيمة عن (1000 م²).
 - ب- يسمح بالبناء حسب النسب المسموح بها بالمنطقة ولا تحسب مساحة الأدراج والموزعات ضمن النسبة الإجمالية للبناء.
 - ج- يسمح بعمل أكثر من سرداب لا تحسب من ضمن النسبة على أن يستغل السرداب الأول بالكامل أو جزء منه كمواقف سيارات أو كمختبرات طبية أو أشعة أو جميعهم وفي حالة عمل أكثر من سرداب تستغل السرايب الإضافية كمواقف للسيارات.
 - د- توفير موقف سيارة واحد لكل (30 م²) من صافي المساحة الإجمالية المحسوبة للبناء داخل حدود العقار.
 - هـ- يسمح بعمل محل حسب المساحة المسموح بها لكل قسيمة ضمن العقار شريطة أن يستغل كصيدلية أو خدمات طبية فقط بالطابق الأرضي ويمكن أن تكون ضمن المعلق.
 - و- يسمح بتسكير طابق المعلق بمواد نافذة للرؤية.
 - ز- يسمح بعمل ركن للاستقبال في الطابق الأرضي بمساحة لا تزيد عن (2م¹⁰) ولا يحسب من النسبة الإجمالية للبناء.
 - ح- يطبق الارتفاعات والارتدادات حسب ما جاء بنظام السكن الاستثماري.
 - ط- يسمح بنشاط مأكولات خفيفة يمكن أن يصدر لها رخصة تجارية منفصلة ويكون موقعها بالطابق الأرضي فقط ضمن الجزء المعلق وواجهتها وخدماتها من الداخل وأن لا تزيد مساحتها عن (20 م²) وتحسب من ضمن نسبة البناء.
 - ي- توفر دورة مياه واحدة على الأقل مخصصة للأشخاص ذوي الإعاقة متوافقة مع الاشتراطات الواردة بكوند الكويت لإمكانية الوصول لذوي الاحتياجات الخاصة.
 - ك- إحضار موافقة وزارة الصحة.
 - ل- إحضار موافقة قوة الإطفاء العام.
 - م- إحضار موافقة من الإدارات المختصة في بلدية الكويت على الموقع.
 - ن- إحضار موافقة وزارة الداخلية الإدارة العامة للمرور.
- 2- معاهد أهلية :
 - أ- يسمح بالبناء حسب النسب المسموح بها بالمنطقة على أن لا يتجاوز البناء أربعة أدوار ولا تحسب مساحة الأدراج والموزعات ضمن النسبة الإجمالية للبناء.
 - ب- يسمح بعمل أكثر من سرداب لا تحسب من ضمن النسبة على أن يستغل السرداب الأول كخدمات للمعهد أو مواقف للسيارات أو كلاهما وفي حالة عمل أكثر من سرداب تستغل السرايب الإضافية كمواقف للسيارات.
 - ج- توفير موقف سيارة واحد لكل (30 م²) من صافي المساحة الإجمالية المحسوبة للبناء داخل حدود العقار.
 - د- توفير دورة مياه واحدة على الأقل مخصصة للأشخاص ذوي الإعاقة متوافقة مع الاشتراطات الواردة بكوند الكويت لإمكانية الوصول لذوي الاحتياجات الخاصة.
 - هـ- يسمح بإضافة نشاط مأكولات خفيفة ويمكن أن يصدر لها رخصة تجارية منفصلة ويكون موقعها بالدور الأرضي ضمن الجزء المعلق وبمساحة لا تزيد عن (20م²) وتحسب من ضمن النسبة الإجمالية ويكون تخديمها وواجهتها من الداخل.
 - و- يطبق الارتفاعات والارتدادات حسب ما جاء بنظام السكن الاستثماري.
 - ز- يمنح الترخيص لاستغلال المبنى بصفة مؤقتة لمدة سنتين ويجدد بناءً على طلب صاحب العلاقة بعد موافقة الجهة المختصة بترخيص المعاهد الأهلية للمباني القائمة.

- لخدمة السكان شريطة أن لا تتعارض مع مواقف السيارات ولا يحسب من ضمن النسبة الإجمالية.
- و- لا يسمح بعمل الشقة على نظام الاستديو.
- 2- الارتفاعات:
 - أ- الحد الأقصى لارتفاع البناء (120م) للقسائم التي مساحتها (2م¹⁰⁰⁰) وأقل.
 - ب- الحد الأقصى لارتفاع البناء (160م) للقسائم التي تزيد مساحتها عن (2م¹⁰⁰⁰).
 - شريطة إحضار موافقة إدارة الطيران المدني إذا تجاوز المبنى (30) طابق أو الارتفاع (120م).
 - 3- الارتدادات:
 - د- القسائم التي مساحتها (2م⁶⁰⁰) وأقل :
 - 1- لا يقل الارتداد عن (1,50م) جهة العقارات المجاورة.
 - 2- لا يقل الارتداد عن (2م) جهة الشارع وممر المشاة والساحة التي تطل عليه.
 - ذ- القسائم التي مساحتها أكثر من (2م⁶⁰⁰) :
 - لا يقل الارتداد عن (3م) من جميع الجهات.
 - فيما لم يرد ذكره في البنود السابقة فيتم تطبيق نظام البناء المعمول به للسكن الاستثماري.
 - البند الثاني عشر: اشتراطات الاستعمالات التجارية في مناطق السكن الاستثماري داخل مدينة الكويت وخارجها:
 - أولاً: الاستعمالات التجارية المسموح بها لاستغلال كامل المبنى الاستثماري:
 - أ- لا يسمح في هذا النظام بدمج النشاط التجاري مع السكني.
 - ب- تنحصر الاستعمالات التجارية في مناطق السكن الاستثماري على كامل المبنى ولا يسمح بدمج استعمالين من الاستعمالات الآتية :
 - 1- عيادات ومختبرات طبية أو مراكز طبية أو مستوصف.
 - 2- معاهد أهلية.
 - 3- دور حضانة للأطفال أو مراكز تأهيلية لخدمات ذوي الاحتياجات الخاصة.
 - 4- مطاعم.
 - 5- معهد صحي رجال أو معهد صحي نساء.
 - 6- ملاعب رياضية.
 - 7- شقق فندقية.
 - 8- مواقف سيارات سطحية أو متعددة الأدوار.
 - 9- مواقف السيارات الذكية.
 - 10- مكاتب هندسية ودور استشارات هندسية.
 - 11- مكاتب المحاماة والاستشارات القانونية.
 - 12- المدارس الخاصة.
 - 13- الفنادق.
 - 14- المستشفيات.
 - 15- المبرات والجمعيات الخيرية.
 - 16- المكتبة.
 - ج- في حالة الحصول على نسب بناء إضافية تشجيعية أعلى من النسب المقررة للمنطقة وفقاً للاستعمال المقرر للنشاط فإنه لا يسمح بتغيير استعمال العقار إلى نشاط آخر إلا بعد إزالة الزيادات المضافة، ولا يسمح باستكمال النسب التشجيعية للأبنية المرخصة حسب النظام السابق.
 - د- يجب أن تتوافر عند تصميم كامل البناء أو تحويل المبنى القائم بالكامل للاستعمالات المذكورة أعلاه الشروط التالية:

- ج- في حالة إذا كان البناء قائم يجب تقديم ما يثبت السلامة الانشائية للبناء وصلاحيته للإستغلال المطلوب.
- ط- احضار موافقة الجهة المختصة بترخيص المعاهد الأهلية.
- ي- إحضار موافقة قوة الإطفاء العام.
- ك- إحضار موافقة من الإدارات المختصة في بلدية الكويت على الموقع.
- ل- إحضار موافقة وزارة الداخلية الإدارة العامة للمرور.
- 3- دور حضانة للأطفال ومراكز تأهيلية لخدمات ذوي الاحتياجات الخاصة:
- أ- يسمح بالبناء بمحد أقصى طابقين أرضي وأول ولا تحسب مساحة الأدراج والموزعات من ضمن النسبة الإجمالية للبناء وتطبق الارتدادات حسب ما جاء بنظام السكن الاستثماري.
- ب- يسمح بعمل سرداب لا يحسب من ضمن النسبة على أن يستغل مواقف للسيارات أو مخزن (خدمة النشاط ولا يستغل تجارياً) أو كلاهما.
- ج- مواقف السيارات:
- 1- توفير موقف سيارة واحد لكل (50م²) من المساحة الإجمالية المحسوبة للبناء داخل حدود العقار.
- 2- أن تكون أبواب دخول وخروج السيارات جهة الشوارع الفرعية المحيطة فقط.
- 3- عمل منطقة تحميل وتنزيل خاصة بالسيارات داخل حدود القسيمة.
- د- يسمح بعمل ملحقات بمساحة لا تزيد عن (3%) من مساحة القسيمة وبحد أقصى (200م²) في الدور الأرضي فقط ولا تحسب ضمن النسبة.
- هـ- يسمح بعمل مظلات بالدور الأرضي بمحد أقصى 30% من مساحة القسيمة ومن مواد خفيفة وبارتفاع لا يزيد عن (5م) ولا تحسب من ضمن نسبة البناء.
- و- يجب أن تكون المداخل والمخارج جهة الشوارع التخديمية فقط.
- ز- احضار موافقة الهيئة العامة لشؤون ذوي الإعاقة والجهات المختصة.
- ح- إحضار موافقة قوة الإطفاء العام.
- ط- إحضار موافقة من الإدارات المختصة في بلدية الكويت على الموقع.
- ي- إحضار موافقة وزارة الداخلية الإدارة العامة للمرور.
- 4- مطاعم:
- أ- لا تقل مساحة القسيمة عن 1000م².
- ب- يسمح بالبناء بمحد أقصى طابقين بنسبة بناء إجمالية 120% ونسبة 60% من مساحة القسيمة كحد أقصى لكل طابق وبارتفاع لا يزيد عن (7م) لكل طابق ولا تحسب مساحة الأدراج والموزعات والمصاعد والمناور وغرف الخدمات الميكانيكية من ضمن نسبة البناء.
- ج- يسمح بعمل أكثر من سرداب لا تحسب من ضمن النسبة على أن يستغل السرداب الأول كمخزن ومطبخ وخدمات للمطعم أو مواقف سيارات أو جميعهم وفي حال بناء أكثر من سرداب تستغل السرايب الإضافية مواقف للسيارات.
- د- يجوز عمل طابق أو أكثر على كامل مساحة القسيمة لمواقف للسيارات بارتفاع (3.5م) كحد أقصى لا تحسب من ضمن نسبة البناء ولا تدخل في تحديد عدد طوابق المطعم.
- هـ- توفير موقف سيارة واحد لكل (30م²) من صافي المساحة الإجمالية المحسوبة للبناء داخل حدود العقار.
- و- توفير دورة مياه واحدة على الأقل مخصصة للأشخاص ذوي الإعاقة متوافقة مع الاشتراطات الواردة بكود الكويت لإمكانية الوصول لذوي الاحتياجات الخاصة.
- ح- يسمح في الدور الأرضي من المبنى إقامة محلات تستغل بالأنشطة التالية فقط 1- نشاط مأكولات خفيفة 2- محل بيع الملابس والأدوات الرياضية 3- محل بيع المنتجات الغذائية والنباتات الصحية 4- مطعم 5- صالون سيدات أو صالون رجال.
- على أن تكون مساحة اخل لا تزيد عن (20م²) لكل نشاط على حدة عدا نشاط مطعم فيكون بمساحة لا تقل عن (24م²) ولا تزيد عن (48م²) وفي جميع الأحوال لا يجوز تكرار النشاط ولا يجوز أن تزيد عدد المحلات عن اربعة محلات في القسيمة الواحدة، ويكون تخدم تلك المحلات من الداخل لرواد المعهد وتصدر لكل محل رخصة تجارية منفصلة وتحسب جميعها من ضمن نسبة البناء الإجمالية.
- ط- لا يزيد الارتفاع الإجمالي للبناء عن (24م) من منسوب أرضية الطابق الأرضي ولا يدخل ضمنها بيت الدرج بالسطح على أن لا يزيد ارتفاعه عن (3م).

- ز- يسمح بإصدار عدد (4) رخصة تجارية كحد أقصى للمبنى على أن لا تقل مساحة المطعم الواحد عن (150م²)
- ح- تطبق الارتدادات حسب ما جاء بنظام السكن الاستثماري.
- ط- يسمح باستغلال مساحة لا تتجاوز 10% من مساحة القسيمة في الطابق الأرضي تستغل كممنطقة للجلوس داخل حدود القسيمة، ويجوز تظليلها ببرجولات أو مواد خفيفة ولا يتعدى ارتفاعها ارتفاع الدور الأرضي كما يجوز غلق جوانبها بزجاج نافذ للرؤية شريطة مراعاة الشكل الجمالي.
- ي- يسمح باستغلال السطح بالكامل كممنطقة للجلوس ويمكن تظليله ببرجولات أو مواد خفيفة مفتوحة من الجوانب بارتفاع 3م بمحد أقصى ولا تحسب من ضمن الارتفاع الكلي للمبنى ولا من ضمن النسبة الإجمالية شريطة مراعاة الشكل الجمالي.
- ك- إحضار موافقة قوة الإطفاء العام.
- ل- إحضار موافقة من الإدارات المختصة في بلدية الكويت على الموقع.
- م- إحضار موافقة وزارة الداخلية الإدارة العامة للمرور.
- 5- معهد صحي رجال أو معهد صحي سيدات:
- أ- لا تقل مساحة القسيمة عن (1000م²).
- ب- يسمح للبناء بمحد أقصى ثلاث طوابق بنسبة بناء إجمالية 180% كحد أقصى وبواقع 60% من مساحة القسيمة كحد أقصى للطابق الواحد ولا تحسب مساحة الأدراج والموزعات والمصاعد والمناور وغرف الخدمات من ضمن النسبة.
- ج- يسمح بعمل أكثر من سرداب لا تحسب من ضمن النسبة على أن يستغل السرداب الأول كمعهد صحي أو مخزن لخدمة النشاط أو صالة متعددة الاستعمالات أو مواقف للسيارات أو جميعهم وفي حالة بناء أكثر من سرداب تستغل السرايب الإضافية كمواقف للسيارات.
- د- يجوز عمل طابق أو أكثر على كامل مساحة القسيمة لمواقف للسيارات بارتفاع (3.5م) كحد أقصى ولا يحسب من ضمن نسبة البناء ولا يدخل في تحديد عدد الطوابق أو الارتفاع الإجمالي للبناء.
- هـ- لا يزيد ارتفاع السرداب عن (1.5م) من منسوب حجر الرصيف لأكثر الشوارع المحيطة بالقسيمة ارتفاعاً.
- و- توفير موقف سيارة واحد لكل (30م²) من صافي المساحة الإجمالية المحسوبة للبناء داخل حدود العقار.
- ز- توفير دورة مياه واحدة على الأقل مخصصة للأشخاص ذوي الإعاقة متوافقة مع الاشتراطات الواردة بكود الكويت لإمكانية الوصول لذوي الاحتياجات الخاصة.
- ح- يسمح في الدور الأرضي من المبنى إقامة محلات تستغل بالأنشطة التالية فقط 1- نشاط مأكولات خفيفة 2- محل بيع الملابس والأدوات الرياضية 3- محل بيع المنتجات الغذائية والنباتات الصحية 4- مطعم 5- صالون سيدات أو صالون رجال.
- على أن تكون مساحة اخل لا تزيد عن (20م²) لكل نشاط على حدة عدا نشاط مطعم فيكون بمساحة لا تقل عن (24م²) ولا تزيد عن (48م²) وفي جميع الأحوال لا يجوز تكرار النشاط ولا يجوز أن تزيد عدد المحلات عن اربعة محلات في القسيمة الواحدة، ويكون تخدم تلك المحلات من الداخل لرواد المعهد وتصدر لكل محل رخصة تجارية منفصلة وتحسب جميعها من ضمن نسبة البناء الإجمالية.
- ط- لا يزيد الارتفاع الإجمالي للبناء عن (24م) من منسوب أرضية الطابق الأرضي ولا يدخل ضمنها بيت الدرج بالسطح على أن لا يزيد ارتفاعه عن (3م).

عن (24م) ويكون تخديمه من الداخل لرواد الملعب وتصدر لكل من الملعب والمطعم رخصة تجارية منفصلة.

ي- يجوز عمل طابق أو أكثر على كامل مساحة القسيمة لمواقف السيارات بارتفاع (35م) كحد أقصى لكل طابق ولا تؤخذ هذه الطوابق بعين الاعتبار في تحديد عدد الطوابق أو الارتفاع الإجمالي للبناء.

ك- يجب توفير موقف سيارة واحد لكل (50م2) من صافي المساحة الإجمالية المحسوبة للبناء داخل حدود العقار.

ل- تطبيق الارتدادات حسب ما جاء بنظام السكن الاستثماري.

م- إحضار موافقة قوة الإطفاء العام.

ن- إحضار موافقة من الإدارات المختصة في بلدية الكويت على الموقع.

س- إحضار موافقة وزارة الداخلية الإدارة العامة للمرور.

7- شقق فندقية:

أ- يسمح للقسم التي مساحتها (1000م2) وأكبر بالبناء بنسبة 250% من مساحة القسيمة خارج المدينة وبنسبة 400% من مساحة القسيمة داخل المدينة على أن يتم توفير صالة وركن لاستقبال الزبائن وتحسب مساحتها من ضمن نسبة البناء.

ب- يسمح بعمل أكثر من سرداب لا تحسب من ضمن نسبة البناء على أن يستغل السرداب الأول لمواقف السيارات أو خدمات لرواد الشقق الفندقية أو لكلاهما وفي حالة بناء أكثر من سرداب تستغل السرايب الإضافية كمواقف للسيارات.

ج- توفير موقف سيارة واحد لكل شقة فندقية.

د- يسمح بعمل محل مأكولات خفيفة بحد أقصى 20م2 لتقديم الوجبات الغذائية لرواد الشقق الفندقية وأن يتم تخديمها من الداخل وتحسب من ضمن النسبة الإجمالية ويصدر لها رخصة تجارية منفصلة.

هـ- يسمح بعمل محل بنسبة 4% من مساحة القسيمة.

و- يكون للمبنى المستغل شقق فندقية عداد كهربائي واحد فقط لكامل المبنى.

ز- احضار موافقة قوة الإطفاء العام.

ح- احضار موافقة الجهات المختصة.

ط- في حالة تحويل العقار القائم إلى شقق فندقية يجب مراجعة وزارة الكهرباء والماء لإلغاء جميع عدادات الكهرباء ويعطي عداد كهربائي واحد لكامل المبنى على أن تلغى أي رخص تجارية بالأدوار القائمة المسموح بالترخيص التجاري بها.

ي- يجب تقديم ما يثبت السلامة الانشائية للبناء وصلاحيته للإستغلال المطلوب وإحالة الطلب الي الجهة المختصة بالبلدية لبيان مدى صلاحية البناء من الناحية المعمارية.

ك- إحضار موافقة من الإدارات المختصة في بلدية الكويت على الموقع.

ل- إحضار موافقة وزارة الداخلية الإدارة العامة للمرور.

8- مواقف سيارات سطحية أو متعددة الأدوار:

1- يسمح باستغلال القسيمة بالكامل كمواقف سطحية للسيارات وفق التالي:

أ- يحظر عمل أسوار ويسمح بعمل حواجز حول حدود القسيمة بارتفاع لا يزيد عن (80 سم) جهة الشوارع.

ب- يسمح بتغطية مواقف السيارات بمظلات من المواد الخفيفة وأن تكون مفتوحة الجوانب وارتفاع لا يزيد عن (3م).

2- يسمح باستغلال القسيمة بالكامل كمواقف سيارات متعددة الأدوار وفق التالي:

أ- يجب الالتزام بمواقع المداخل والمخارج حسب متطلبات الإدارة المختصة بالبلدية وطبقاً للشروط التنظيمية المعمدة.

ي- في حالة استغلال السرداب الأول كمعهد صحي أو صالة متعددة الاستعمالات يكون الحد الأقصى لارتفاع السرداب (8م).

ك- يسمح بحرية تصميم الارتفاعات الداخلية للطوابق شرط الالتزام بالارتفاع الإجمالي للبناء حسب ما جاء بالبند ط.

ل- تطبيق الارتدادات حسب ما جاء بنظام السكن الاستثماري.

م- يصدر ترخيص تجاري واحد للمبنى بالكامل بالإضافة إلى رخصة المحلات المسموح بها.

ن- إحضار موافقة قوة الإطفاء العام.

س- إحضار موافقة من الإدارات المختصة في بلدية الكويت على الموقع.

ع- إحضار موافقة وزارة الداخلية الإدارة العامة للمرور.

6- الملاعب الرياضية:

يسمح باستغلال القسيمة بالكامل كملاعب رياضية بكافة أنواعها شريطة الالتزام بالتالي:

أ- لا تقل مساحة القسيمة عن (1000م2).

ب- يسمح للبناء بحد أقصى ثلاث طوابق بنسبة بناء إجمالية 180% كحد أقصى وبواقع 60% من مساحة القسيمة كحد أقصى للطابق الواحد ولا تحسب مساحة الأدرج والموزعات والمصاعد والمناور وخدمات المبنى ، وغرفة الحارس وملحقاتها بمساحة لا تزيد عن (25م2).

ج- يسمح بعمل أكثر من سرداب ولا يحسب من ضمن النسبة الإجمالية للبناء على أن يستغل السرداب الأول كملاعب أو مواقف للسيارات أو كلاهما وفي حالة بناء أكثر من سرداب تستغل السرايب الإضافية كمواقف للسيارات.

د- لا يزيد الارتفاع الإجمالي للبناء عن (24 م) من منسوب أرضية الطابق الأرضي ولا يدخل ضمنها بيت الدرج بالسطح على أن لا يزيد عن (3م).

هـ- لا يزيد ارتفاع السرداب عن (1.5م) من حجم الرصيف ويسمح بحرية تصميم ارتفاعات الطوابق الداخلية شرط الالتزام بالارتفاع الإجمالي للبناء.

و- في حالة استغلال السرداب الأول كملاعب يكون الحد الأقصى لارتفاع السرداب (8م).

ز- يسمح في الدور الأرضي من المبنى إقامة محلات تستغل بالأنشطة التالية فقط 1- نشاط مأكولات خفيفة 2- محل بيع الملابس والأدوات الرياضية 3- محل بيع المنتجات الغذائية والنباتات الصحية 4- مطعم.

على أن تكون مساحة المحل لا تزيد عن (20م2) لكل نشاط على حدة عدا نشاط مطعم فيكون بمساحة لا تقل عن (24م2) ولا تزيد عن (48م2) وفي جميع الأحوال لا يجوز تكرار النشاط ولا يجوز أن تزيد عدد المحلات عن ثلاثة محلات في القسيمة الواحدة، ويكون تخديم تلك المحلات من الداخل لرواد الملاعب وتصدر لكل محل رخصة تجارية منفصلة وتحسب جميعها من ضمن نسبة البناء الإجمالية.

ح- يصدر ترخيص تجاري واحد للمبنى بالكامل بالإضافة إلى رخص المحلات المسموح بها.

ط- في حالة طلب ترخيص ملاعب سطحية يتم تسوير الملاعب بشبك معدني بارتفاع (12م) مع المحافظة على الارتدادات حسب النظام، ويسمح بعمل غرفة الحارس وملحقاتها بمساحة لا تزيد عن (25م2)، ودورات مياه للجنسين بمساحة (10م2) لكل منهما على حدة، وتوفير دورة مياه واحدة على الأقل مخصصة للأشخاص ذوي الإعاقة متوافقة مع الاشتراطات الواردة بكود الكويت لإمكانية الوصول لذوي الاحتياجات الخاصة.

ويسمح بإقامة محل واحد فقط يستغل في نشاط مطعم بمساحة لا تقل ولا تزيد

- أ- يسمح ببناء عدة سراديب وأرضي وعدة طوابق متكررة مع الالتزام بالارتفاعات المسموحة بالمنطقة
- على أن يتم استغلال الطابق بالكامل كمواقف سيارات مع مراعاة تقديم مخططات واجهات المباني
- المخصصة كمواقف متعددة الأدوار مع الالتزام بالمعالجة الجمالية الملائمة.
- ب- يتم تحديد ارتفاع الطابق بناءً على النظام المستخدم في مواقف السيارات.
- ج- احضار موافقة قوة الإطفاء العام.
- د- احضار موافقة الإدارات المختصة في بلدية الكويت.
- هـ- إحضار موافقة وزارة الداخلية الإدارية العامة للمرور.
- 10- مكاتب ودور الاستشارات الهندسية:
- أ- يسمح باستغلال المبنى بالكامل لأحد الأنشطة التالية (مكتب هندسي - دار استشارية - المكاتب التخصصية الهندسية - عدة مكاتب هندسية أو دور استشارية) ويمنح لها عداد كهربائي واحد أو عدة عدادات في حالة عدة مكاتب ويجوز إصدار رخصة تجارية أو مزاوله مهنة لكل منهم منفصلة.
- ب- لا تقل مساحة القسيمة عن (2000م²).
- ج- يسمح بالبناء حسب النسب المسموح بها في المنطقة ولا تحسب مساحة الأدراج والموزعات ضمن النسبة الإجمالية للبناء.
- د- تتحدد مساحات الوحدات للمكتب الهندسي وللدار الاستشارية وللمكتب الهندسي التخصصي حسب ما هو منصوص عليه في لائحة مزاوله المهنة للمكاتب الهندسية والدور الاستشارية الصادرة من بلدية الكويت.
- هـ- تطبق الارتدادات والارتفاعات حسب ما جاء بنظام السكن الاستثماري.
- و- يسمح بتسكير الطابق الأرضي الملحق بمواد نافذة للرؤية.
- ز- يسمح بعمل ركن للاستقبال في الطابق الأرضي ويحسب من ضمن النسبة الإجمالية للبناء.
- ح- يجوز عمل محل بنسبة 4% من مساحة القسيمة ويجوز إضافة كافيتريا الملحق بمساحة لا تزيد عن (20م²) وتحسب ضمن النسبة الإجمالية ويكون الترخيم لها من الداخل ويجوز إصدار رخصة تجارية منفصلة لها.
- ط- يسمح بعمل أكثر من سرداب لا تحسب من ضمن النسبة على أن يستغل السرداب الأول كخدمات أو مخازن للمكاتب والدور الاستشارية أو مواقف للسيارات وفي حالة بناء أكثر من سرداب تستغل السراديب الإضافية كمواقف للسيارات.
- ي- توفير موقف سيارة واحد لكل (30م²) من صافي المساحة الإجمالية المحسوبة للبناء داخل حدود العقار.
- ك- توفير دورة مياه واحدة على الأقل مخصصة للأشخاص ذوي الإعاقة متوافقة مع الإشتراطات الواردة بكوند الكويت لإمكانية الوصول لذوي الاحتياجات الخاصة.
- ل- تترك حرية تصميم الوحدات من الداخل حسب طلب المالك شريطة عدم السماح بتقسيم الوحدة الواحدة إلى أكثر من وحدة مع الالتزام بالفقرة رقم (د) الموضحة أعلاه.
- م- في حالة إذا كان البناء قائم ويطلب المالك استغلال المبنى بالكامل إلى مكاتب ودور للاستشارات الهندسية يجب تقديم ما يثبت السلامة الإنشائية للبناء وصلاحيته للاستغلال المطلوب وإحالة الطلب إلى الجهة المختصة بالبلدية لبيان مدى صلاحية البناء من الناحية المعمارية.
- ن- إحضار موافقة من الإدارات المختصة في بلدية الكويت على الموقع.
- س- إحضار موافقة وزارة الداخلية الإدارية العامة للمرور.
- ع- احضار موافقة قوة الإطفاء العام.

- ب- يجوز توفير مكتب لخدمة المواقف على أن يكون بموقع قريب من حركة الدخول والخروج بمساحة (10م²) بحد أقصى وارتفاع لا يزيد عن (4م).
- ج- يجوز توفير غرفة أو غرف تحكم بمساحة (10م²) بحد أقصى وارتفاع لا يزيد عن (4م).
- د- يجوز عمل كشك للتحصيل والرسوم بمساحة (10م²) بحد أقصى وارتفاع لا يزيد عن (4م).
- هـ- يسمح بعمل محل بنسبة 2.4% من المساحة الإجمالية للبناء ويستغل حسب الأنشطة التي تجوز إقامتها في مناطق السكن الاستثماري الواردة في الجداول الملحق بلائحة المحلات العامة والملققة للراحة والمضرة بالصحة بالإضافة إلى نشاط تأجير السيارات وتبديل الزيوت وتصليح الإطارات وتصليح كهرباء السيارات وذلك للمواقف متعددة الأدوار.
- و- يسمح بممارسة نشاط غسيل السيارات في أدوار مواقف السيارات والتي يصدر بها ترخيص تجاري والخاص بنشاط غسيل السيارات في المجمعات التجارية.
- ز- يسمح بعمل غرفة مع مراقبها بمساحة لا تزيد عن (15م²) بالطابق الأرضي فقط بارتفاع لا يزيد عن (4م) لغرفة حارس وحمام.
- ح- يجب أن يتم وضع العلامات الإرشادية التي تحدد الاتجاهات والمنعطفات والمنحدرات على المخططات المقدمة للترخيص، على أن يتم وضع وتشغيل العلامات المرورية التي تحدد السرعة بالمواقف ومخارج الطوارئ والارتفاعات ودورات المياه والمصاعد ويتم تشغيل العلامات المضئية الإرشادية آلياً أو عن طريق غرفة التحكم ويتم تشغيل إرشادات الطوارئ آلياً وذلك عند استلام المبنى حسب اشتراطات قوة الإطفاء العام.
- ط- يجب عمل دورات مياه عامة للجنسين بمساحة لا تقل عن 12م² ولا تزيد عن 3% من مساحة القسيمة.
- ي- توفير دورة مياه واحدة على الأقل مخصصة للأشخاص ذوي الإعاقة متوافقة مع الإشتراطات الواردة بكوند الكويت لإمكانية الوصول لذوي الاحتياجات الخاصة.
- 3- يجب الحصول على موافقة الإدارة المختصة بالبلدية على موقع مواقف السيارات والالتزام بالمخططات المعتمدة منها مع مراعاة تقديم مخططات واجهات المباني المخصصة كمواقف متعددة الأدوار مع الالتزام بالمعالجة الجمالية الملائمة.
- 4- يجب الالتزام بتبليط الرصيف عند المداخل والمخارج.
- 5- يجب الحصول على موافقة قوة الإطفاء العام والالتزام بشروطها.
- 6- الارتدادات:
- د- يسمح ببناء الطوابق المخصصة لمواقف السيارات على كامل مساحة القسيمة بدون ارتداد.
- ذ- يسمح بالتصاق المصاعد والسلام الخاصة بمواقف السيارات بحدود القسيمة دون ارتداد.
- 7- الارتفاعات:
- أ- الحد الأقصى لارتفاع البناء هو (7) طوابق + سطح كما يسمح بعمل أكثر من سرداب وما زاد عن الطابق السابع تصبح مواقف سيارات أتوماتيكية.
- ب- لا يزيد صافي ارتفاع الطابق عن (3,5م) من مستوى أرضية الطابق إلى مستوى الكموات الحرسانية إن وجدت.
- ج- الالتزام بحدود الارتفاع المسموح به للمنطقة.
- د- إحضار موافقة وزارة الداخلية الإدارية العامة للمرور.
- 9- مواقف السيارات الذكية:
- يسمح بعمل مواقف سيارات ذكية ضمن حدود العقار وفق الشروط الآتية:

11- مكاتب المحاماة والاستشارات القانونية:

أ- يسمح باستغلال المبنى بالكامل مكتب محاماة واحد أو مكاتب محاماة ويجوز إصدار الرخصة التجارية لكل منهم منفصلة ويمنح لها عداد كهربائي واحد أو عدة عدادات في حالة عدة مكاتب.

ب- لا تقل مساحة القسيمة عن (21000م²).

ج- يسمح بالبناء حسب النسب المسموح بها في المنطقة ولا تحسب مساحة الأدراج والموزعات ضمن النسبة الإجمالية للبناء.

د- تطبق الارتدادات والارتفاعات والمساحات حسب ما جاء بنظام السكن الاستثماري.

هـ- يسمح بتسكير الطابق الأرضي المعلق بمواد نافذة للرؤية.

و- يسمح بعمل ركن للاستقبال في الطابق الأرضي ويحسب من النسبة الإجمالية للبناء.

ز- يجوز عمل محل بنسبة 4% من مساحة القسيمة ويجوز إضافة كافيتريا بالمعلق بمساحة لا تزيد عن (20م²) وتحسب ضمن النسبة الإجمالية ويكون الترخيص لها من الداخل ويجوز إصدار رخصة تجارية منفصلة لها.

ح- يسمح بعمل أكثر من سرداب لا تحسب من ضمن النسبة على أن يستغل السرداب الأول كخدمات أو مخازن لمكاتب المحاماة أو مواقف للسيارات وفي حالة بناء أكثر من سرداب تستغل السراديب الإضافية كمواقف للسيارات.

ط- تحدد مساحات الوحدات بمساحة لا تقل عن (60م²) للمكتب وتترك حرية تصميم الوحدات من الداخل حسب طلب المالك شريطة عدم السماح بتقسيم الوحدة الواحدة إلى أكثر من وحدة مع الالتزام بالفقرة رقم (د) الموضحة أعلاه.

ي- توفير موقف سيارة واحد لكل (230م²) من صافي المساحة الإجمالية المحسوبة للبناء داخل حدود العقار.

ك- توفير دورة مياه واحدة على الأقل مخصصة للأشخاص ذوي الإعاقة متوافقة مع الاشتراطات الواردة بكود الكويت لإمكانية الوصول لذوي الاحتياجات الخاصة.

ل- في حالة إذا كان البناء قائم ويطلب المالك استغلال المبنى بالكامل إلى مكاتب محاماة واستشارات قانونية يجب تقديم ما يثبت السلامة الانشائية للبناء وصلاحيته للاستغلال المطلوب وإحالة الطلب إلى الجهة المختصة بالبلدية لبيان مدى صلاحية البناء من الناحية المعمارية.

م- إحضار موافقة من الإدارات المختصة في بلدية الكويت على الموقع.

ن- إحضار موافقة وزارة الداخلية الإدارة العامة للمرور.

س- إحضار موافقة قوة الإطفاء العام.

- يسمح باستغلال القسيمة بالكامل للاستعمالات التالية:

12- مدارس وفق الاشتراطات والمواصفات الواردة بالجدول الملحق باللائحة البناء بشأن أبنية المدارس الخاصة في مختلف مناطق الكويت.

13- فنادق وفق الاشتراطات والمواصفات الواردة بالجدول الملحق باللائحة البناء بشأن أبنية الفنادق في مختلف مناطق الكويت.

14- مستشفيات وفق الاشتراطات والمواصفات الواردة بالجدول الملحق باللائحة البناء بشأن أبنية المستشفيات في مختلف مناطق الكويت.

15- المبرات والجمعيات الخيرية :-

أ- يسمح بالبناء بمحد أقصى طابقين أرضي وأول ولا تحسب مساحة الأدراج والموزعات من ضمن النسبة الإجمالية للبناء وتطبق الارتدادات حسب ما جاء بنظام السكن الاستثماري.

ب- يُستثنى من شرط عدد الأدوار عقار واحد فقط تملكه الجمعية الخيرية وتستغله مقرا رئيسي لها، ويُسمح فيه بالزيادة عن طابقين وفق اشتراطات السكن الاستثماري في هذه المنطقة، على ألا يتجاوز الارتفاع ونسب البناء في هذا الجدول، وذلك وفق الشروط التالية:

1. أن تكون الجمعية هي المالكة المباشرة للعقار.

2. وفي حال ما إذا كان المبنى قائما تتقدم الجهة الطالبة بما يثبت السلامة الانشائية للبناء وصلاحيته للاستغلال المطلوب وإحالة الطلب إلى الجهة المختصة بالبلدية لبيان مدى صلاحية البناء من الناحية المعمارية وفق الشروط المعتمدة والمعمول بها.

3. عدم تأجير أي جزء من العقار للغير أو ممارسة أي نشاط تأجيري بالباطن.

ج- في حال امتلاك الجمعية الخيرية لأكثر من عقار، يُطبّق على العقارات الأخرى الحد الأقصى للبناء بطابقين فقط (أرضي وأول)، دون أي استثناءات أي ان هذه الاجراءات للمقر الرئيسي فقط للجمعيات والمبرات والهيئات الخيرية ولا تنطبق على مقارها الأخرى.

د- يسمح بعمل سرداب لا يحسب من ضمن النسبة على أن يستغل مواقف للسيارات أو خدمات لخدمة النشاط أو كلاهما.

هـ- توفير موقف سيارة واحد لكل (230م²) من المساحة الإجمالية المحسوبة للبناء داخل حدود العقار.

و- توفير دورة مياه واحدة على الأقل مخصصة للأشخاص ذوي الإعاقة متوافقة مع الاشتراطات الواردة بكود الكويت لإمكانية الوصول لذوي الاحتياجات الخاصة.

ز- يسمح بعمل ملحقات بمساحة لا تزيد عن (3%) من مساحة القسيمة وبمحد أقصى (200م²) في الدور الأرضي فقط ولا تحسب ضمن النسبة.

ح- يسمح بعمل مظلات بالدور الأرضي بمحد أقصى 30% من مساحة القسيمة ومن مواد خفيفة وبارتفاع لا يزيد عن (5م) ولا تحسب من ضمن نسبة البناء.

ط- يجب أن تكون المداخل والمخارج جهة الشوارع التخديمية فقط.

ي- إحضار موافقة قوة الإطفاء العام.

ك- إحضار موافقة من الإدارات المختصة في بلدية الكويت على الموقع.

ل- إحضار موافقة وزارة الداخلية الإدارة العامة للمرور.

م- إحضار موافقة من وزارة الشؤون.

16- المكتبة :

أ- يسمح بالبناء بمحد أقصى طابقين أرضي وأول بنسبة 50% من مساحة القسيمة كحد أقصى لكل طابق ولا تحسب مساحة الأدراج والموزعات من ضمن النسبة الإجمالية للبناء.

ب- يسمح بعمل سرداب لا يحسب من ضمن النسبة على أن يستغل مواقف

ل- يسمح باستغلال الطابق الأول أو الثاني أو استغلالهم جميعاً في آن واحد خدمات ذوي الإعاقة على أن يكون الحد الأدنى لمسطح بناء الطابق (2م180) لكل دور على حدة مع التقييد بتطبيق كود الكويت لإمكانية الوصول وفق للتصميم العام المعتمد من الهيئة العامة لشئون ذوي الإعاقة وحسب اشتراطات قوة الإطفاء العام.

البند الثالث عشر: نظام أبنية السكن الاستثماري المختلط (سكني + تجاري) داخل مدينة الكويت فقط:

1- يسمح للقوائم الاستثمارية الواقعة داخل مدينة الكويت فقط والتي نسبة بناؤها 400% بتطبيق هذا النظام بكامله عليها ولا يجوز تجزئته.

2- تكون نسبة البناء الإجمالية لا تتجاوز (400%) من مساحة القسيمة ويسمح ببناء وحدات تجارية لا تتجاوز نسبتها (30%) من النسبة الأساسية المسموح بها (400%) أي ما يعادل 120% من مساحة القسيمة موزعة كالتالي:

أ- محلات تجارية فقط في الطابق الأرضي داخل حدود المعلق والطابق الأول.

ب- مكاتب فقط في الطابق الثاني والثالث.

ويطبق في شأن الوحدات التجارية الاشتراطات والمواصفات الواردة بالجدول الملحق باللائحة البناء بشأن الأبنية التجارية داخل المدينة (من حيث التصميم الداخلي والارتفاعات ومساحة الوحدات).

3- لا يسمح بعمل طابق الميزانين.

4- يسمح بعمل سرداب أو أكثر من سرداب، لا يحسب من ضمن نسبة البناء الاجمالية، على أن يستغل السرداب الأول بالكامل أو جزء منه لأغراض ترفيهية لسكان العمارة ولا يجوز استغلاله لأغراض تجارية، كما يسمح باستغلاله بالكامل أو جزء منه كمواقف للسيارات، وفي حالة عمل أكثر من سرداب تستغل السرايب الإضافية كمواقف للسيارات فقط.

5- يجب عمل مداخل منفصلة للاستعمالات التجارية عن السكن الاستثماري.

6- تطبق بنود الاشتراطات والمواصفات الخاصة لمواقف السيارات للأبنية التجارية للجزء الخاص بالتجاري وأبنية السكن الاستثماري للجزء الخاص بالسكني.

7- يجب الحصول على موافقة قوة الإطفاء العام والالتزام بشروطها.

8- يجوز إقامة مبنى للاستعمالات التجارية المسموح بها وفقاً لهذا النظام منفصلاً عن مبنى السكن الاستثماري شريطة ما يلي:

أ- أن يقام كل من المبنيين على قسيمة واحدة ويعاملون كوحدة واحدة ويتم الربط بينهما.

ب- أن لا تتجاوز نسبة المبنى المخصص للاستعمال التجاري الـ (30%) من نسبة البناء الأساسية البالغة (400%).

ج- يجوز أن يتكون المبنى المخصص للاستعمالات التجارية من (سرداب أو أكثر وارضى وأول وثاني وثالث) فقط ويتم توزيع الوحدات التجارية في المبنى وفقاً للاستعمالات المسموح بها في البند رقم (2) أعلاه، ولا يجوز استغلال سراديب للأغراض التجارية ويتم استغلاله كمواقف سيارات فقط.

9- يجب أن تصدر رخصة البناء وفقاً لهذا النظام شاملة الاستعمالين (التجاري

للسيارات أو خدمات لخدمة النشاط أو كلاهما.

ج- يجب توفير موقف سيارة واحد لكل (2م30) من المساحة الإجمالية المحسوبة للبناء.

د- توفير دورة مياه واحدة على الأقل مخصصة للأشخاص ذوي الإعاقة متوافقة مع الاشتراطات الواردة بكود الكويت لإمكانية الوصول لذوي الإحتياجات الخاصة.

هـ- يسمح بعمل مظلات بالدور الأرضي بحد أقصى 20% من مساحة القسيمة ومن مواد خفيفة وبارتفاع لا يزيد عن (3م) ولا تحسب من ضمن نسبة البناء.

و- يجب أن تكون المداخل والمخارج جهة الشوارع التخديمية فقط.

ز- تطبق الارتدادات حسب ما جاء بنظام السكن الاستثماري.

ح- إحضار موافقة قوة الإطفاء العام.

ط- إحضار موافقة من الإدارات المختصة في بلدية الكويت على الموقع.

ي- إحضار موافقة وزارة الداخلية الإدارية العامة للمرور.

فيما لم يرد به نص خاص في البنود السابقة يتم تطبيق الشروط والمواصفات المعمول بها بأبنية السكن الاستثماري الواردة بهذا الجدول.

ثانياً: الاستعمالات التجارية المسموح بها لاستغلال الطابق الأول والثاني من الأدوار المتكررة في مباني السكن الاستثماري:

أ- عيادات أو مختبرات طبية شريطة أن لا تقل مساحتها عن (2م60) شريطة إحضار موافقة وزارة الصحة.

ب- مستوصف شريطة أن يستغل الدور الأول أو الثاني بالكامل أو الدورين معا على كامل المساحة المرخصة شريطة إحضار موافقة وزارة الصحة.

ج- خياط سيدات شريطة أن لا يقل مساحته عن (2م60).

د- صالون سيدات شريطة أن لا يقل مساحته عن (2م60).

هـ- معاهد أهلية على كامل مساحة الدور بحيث لا يقل مساحة المعهد عن (2م240) شريطة التقييد بالشروط الواردة بالمعاهد الأهلية للحصول على الترخيص.

و- تحدد مساحات الوحدات للمكتب الهندسي وللدار الاستشارية وللمكتب الهندسي التخصصي حسب ما هو منصوص عليه في لائحة مزاوله المهنة للمكاتب الهندسية والدور الاستشارية الصادرة من بلدية الكويت.

ز- مكتب محاماة واستشارات قانونية شريطة أن لا تقل المساحة عن (2م60).

ح- استشارات طبية أو نفسية أو اقتصادية شريطة أن لا تقل المساحة عن (2م60).

ط- مبرات أو جمعيات خيرية شريطة أن لا تقل المساحة عن (2م60).

ي- مكتب تدقيق محاسبي شريطة ألا تقل المساحة عن (2م60).

ك- يسمح باستغلال الطابق الأول أو الثاني أو استغلالهم جميعاً في آن واحد كمعهد صحي على أن يكون الحد الأدنى لمجموع مسطحات البناء المطلوب استغلالها كمعهد بمساحة إجمالية (2م180).

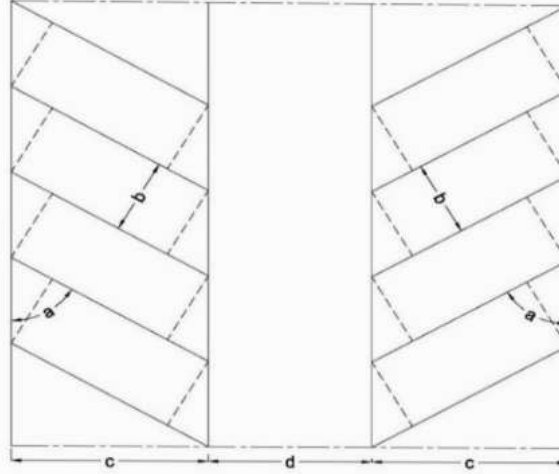
- ويجوز الجمع بين معهد صحي نسائي وصالون للسيدات- شريطة أن لا تقل المساحة في هذه الحالة عن (2م240) بمساحة إجمالية.

حدود القسام في الأبنية المختلفة:

- 1- يجب توفير جميع مواقف السيارات المطلوبة داخل حدود العقار سواء بالساحات داخل حدود العقار أو بالسرايب أو بالأدوار المسموح بإقامة مواقف السيارات فيها.
 - 2- يجب الالتزام بالاشتراطات والمواصفات الفنية الخاصة لمواقف السيارات المطلوب توفيرها داخل حدود العقارات في الأبنية المختلفة.
 - 3- لا تحسب الطوابق المخصصة لمواقف السيارات من ضمن النسبة الإجمالية للبناء ولكن تؤخذ بعين الاعتبار عند تحديد ارتفاع البناء وعدد الطوابق شريطة ألا تتجاوز 5 طوابق .
 - 4- يقرب عدد مواقف السيارات المطلوب توفيرها إلى أقرب عدد صحيح .
 - 5- لا يسمح بعمل موقفين لسيارتين متتاليتين إلا إذا كانت لوحدة سكنية واحدة.
 - 6- لا تقل الأبعاد المحددة للموقف الواحد عن (2,50 × 5,5م).
 - 7- يمكن عمل منحدر للدخول ومنحدر للخروج على أن لا يقل عرض المدخل أو المخرج عن (3,5م) لكل منهما.
 - 8- في حالة ما إذا كان المدخل والمخرج معاً من منحدر واحد فيجب أن لا يقل عرض الفتحة عن (4,10م) على أن تكون هناك بوابة الكترونية في بداية ونهاية المنحدر.
 - 9- يجب أن تكون مداخل ومخارج القسيمة جهة الشوارع الفرعية فقط ويجوز أن تكون جهة الشوارع الرئيسية التخديمية أو مواقف السيارات السطحية العامة فقط في حالة عدم توفر شارع فرعي لخدمة القسيمة.
 - 10- يجب الالتزام بمواقع المداخل والمخارج حسب متطلبات الإدارة المختصة بالبنية وفقاً للشروط التنظيمية المعتمدة.
 - 11- يجب أن يتم وضع العلامات الإرشادية التي تحدد الاتجاهات والمنعطقات والمنحدرات على المخططات المقدمة للترخيص، على أن يتم وضع وتشغيل العلامات المرورية التي تحدد السرعة بالمواقف ومخارج الطوارئ والارتفاعات ودورات المياه والمساعد ويتم تشغيل العلامات المضئة الإرشادية آلياً أو عن طريق غرفة التحكم ويتم تشغيل إرشادات الطوارئ آلياً وذلك عند استلام المبنى وذلك حسب اشتراطات قوة الإطفاء العام.
 - 12- يقتصر حساب المساحة المطلوبة لعدد مواقف السيارات على صافي المساحة المحسوبة من ضمن نسبة البناء.
 - 13- التقيد باشتراطات ومتطلبات قوة الإطفاء العام.
 - 14- يشترط أن تكون واجهات الطوابق المخصصة لمواقف السيارات ذات طابع جمالي متناسق مع واجهات المبنى مع مراعاة التهوية الطبيعية.
- البند الثاني : المواصفات الفنية الخاصة بتصميم مواقف السيارات ومسارات الحركة الرأسية والأفقية:
- أولاً : المواصفات الفنية الخاصة بتصميم مواقف السيارات :

- + السكني) سواء أقيم في مبنى واحد أو مبان منفصلة ولا يتم إيصال التيار الكهربائي إلا بعد تنفيذ رخصة البناء كاملة لجميع المباني.
- 10- يطبق في هذا النظام جميع الاشتراطات والمواصفات الواردة في هذا الجدول بشأن نظام أبنية السكن الاستثماري عدا البنود التالية يحظر تطبيقهما على المباني الخاضعة لهذا النظام:
- أ- البند الثامن بشأن المثل التجاري.
- ب- البند الثاني عشر بشأن اشتراطات الاستعمالات التجارية في مناطق السكن الاستثماري داخل مدينة الكويت وخارجها.
- 11- في حالة ما إذا كان البناء قائم ومطلوب تحويله إلى هذا النظام يجب أن يتقدم صاحب العلاقة للجهة المختصة بالبلدية بطلب التحويل ، وعلى الجهة المختصة الكشف على المبنى ليبيان مدى صلاحيته للاستغلال المطلوب ومدى استيفاءه للاشتراطات الخاصة الواردة بهذا النظام ، مع التحقق من عدم تجاوز نسبة بناء الاستعمال التجاري (30%) من النسبة الأساسية المسموح فيها للاستعمال السكني (400%) ، والالتزام بالأنشطة التجارية المسموح بها في البند رقم (2) أعلاه ، سواء كانت الاستعمالات التجارية المطلوب إقامتها في مبنى واحد أو مباني منفصلة ويجب تقديم ما يثبت السلامة الإنشائية للبناء وصلاحيته للاستغلال المطلوب وإحالة الطلب الى الجهة المختصة بالبلدية ليبيان مدى صلاحية البناء من الناحية المعمارية.
- 12- في حال ما إذا كان البناء مبنى وفق هذا النظام ومطلوب تحويله إلى نظام السكن الاستثماري وفق هذا الجدول، على الجهات المعنية التأكد من إلغاء جميع الرخص التجارية السابقة وهم المبنى المنفصل المستغل في الاستعمال التجاري إن وجد.
- 13- لا يجوز الدمج بين هذا النظام مع أي نظام آخر غير سكني مثل المستشفيات والعيادات وغيرها عدا الفنادق والشقق الفندقية.
- البند الرابع عشر: مواقف السيارات:
- أ- يجوز تخصيص طابق أو أكثر لمواقف السيارات على ألا تحسب من ضمن النسبة الإجمالية للبناء ولكن تؤخذ بعين الاعتبار عند تحديد ارتفاع البناء وعدد الطوابق.
- ب- يتم تحديد عدد مواقف السيارات وفقاً للآتي:
- 1- توفير موقف سيارة واحد لكل وحدة سكنية.
 - 2- في حالة زيادة مساحة الوحدة عن (2م60) يكون عدد مواقف السيارات المطلوبة للوحدة هو ناتج قسمة المساحة الإجمالية لتلك الوحدة على (2م60) ويقرب عدد مواقف السيارات المطلوب توفيرها إلى أقرب عدد صحيح.
- البند الأول: الشروط الفنية العامة لمواقف السيارات المطلوب توفيرها داخل

يجب الالتزام بالاشتراطات والمواصفات الخاصة بتصميم مواقف السيارات حسب الجدول التالي:



وصف اتجاه الطريق		b	c	D
اتجاه واحد	0°	3	7	3.5
اتجاه واحد	30°	2.5	5.5	3.5
اتجاه واحد	45°	2.5	5.5	3.7
اتجاه واحد	60°	2.5	5.5	5.0
اتجاه واحد	75°	2.5	5.5	6.0
اتجاه واحد	90°	2.5	5.5	7.0
اتجاهين	90	2.5	5.5	8.0

عرض حارات الدوران فقط لا تقل عن:

1- (4,1 م) لحارات الدوران ذات الاتجاه الواحد مع عدم وجود مواقف.

2- (8,0 م) لحارات الدوران ذات الاتجاهين مع عدم وجود مواقف.

ثانياً: الشروط الفنية الخاصة بمسارات الحركة الرأسية والأفقية:

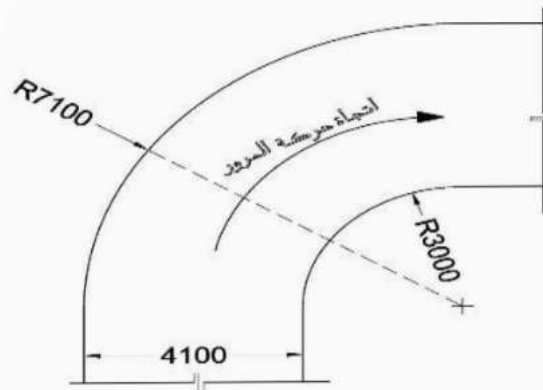
1- الاشتراطات والمواصفات الخاصة بتصميم المنحنيات:

هو مسار الحركة الذي يربط الطرق ببعضها البعض والمسؤول عن دوران السيارات وانعطافها بأمان داخل الموقف وعند الدخول والخروج منه وتنقسم إلى:

أ- منحنى ذو اتجاه واحد:

ويراعى عند تصميمه أن تكون أبعاده كالتالي:

الحد الأدنى لعرض المنحنى	الحد الأدنى لنصف القطر الداخلي	نصف القطر الخارجي
4.10 م	3.00 م	7.10 م

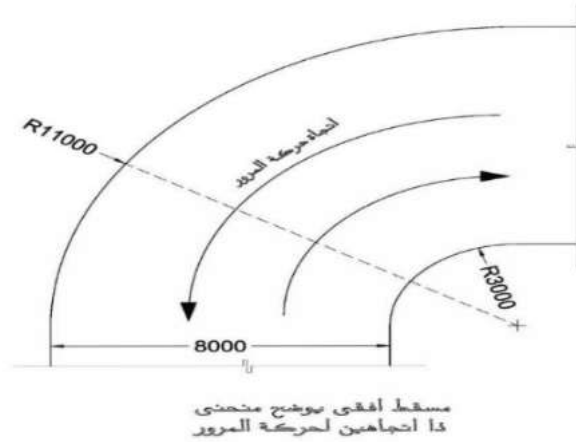


مسقط أفقي لمنحنى منحني
ذا اتجاه واحد للحركة المرور

ب- منحنى ذو اتجاهين:

ويراعى عند تصميمه أن تكون أبعاده كالتالي:

الحد الأدنى لعرض المنحنى	الحد الأدنى لنصف القطر الداخلي	نصف القطر الخارجي
8.00 م	3.00 م	11.00 م



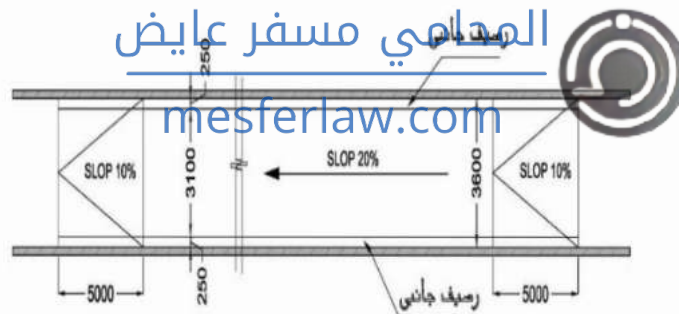
- الاشتراطات والمواصفات الخاصة بتصميم المنحدرات:

المنحدرات هي المسطحات المائلة التي تمكن السيارات من الانتقال من مستوى إلى آخر وتضمن نزول وصعود السيارات بطريقة سليمة وأمنة حسب نوع المنحدر كالتالي:
أ- المنحدر المستقيم:

وينقسم المنحدر المستقيم حسب اتجاهه إلى:

● منحدر مستقيم ذو اتجاه واحد ، ويراعى عند تصميمه التالي :

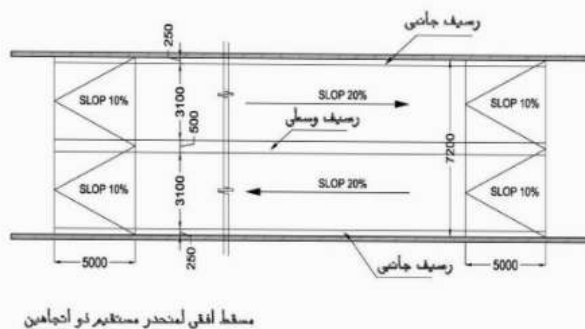
الحد الأدنى لعرض المنحدر	الحد الأدنى لعمق الرصيف الجانبي	الحد الأقصى لميل المنحدر الرئيسي	الحد الأقصى لميل المنحدر الانتقالي
3.10 م	0.25 م	%20	%10



مسقط أفقي لمنحدر مستقيم ذو اتجاه واحد

الحد الأدنى لعرض المنحدر للاتجاه الواحد	الحد الأدنى لعمق الرصيف الجانبي	الحد الأدنى لعمق الرصيف الوسطي	الحد الأقصى لميل المنحدر الرئيسي	الحد الأقصى لميل المنحدرات الانتقالية
3.10 م	0.25 م	0.50 م	%20	%10

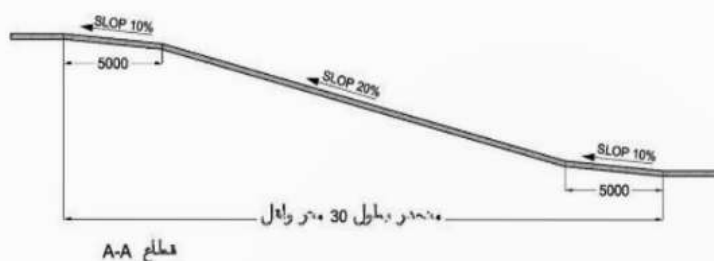
- منحدر مستقيم ذو اتجاهين، ويراعى عند تصميمه التالي:



وينقسم المنحدر المستقيم حسب طوله الى:

- 1- منحدر مستقيم بطول (30 متر) وأقل، ويراعى عند تصميمه التالي:

- يجب عمل مرحلتا انتقال في بداية ونهاية المنحدر بطول (5 م) كحد أقصى.



- 2- منحدر مستقيم بطول أكبر من (30 متر)، ويراعى عند تصميمه التالي:

- يجب عمل مرحلتا انتقال في بداية ونهاية المنحدر بطول (5 م)
- يجب عمل مرحلة انتقالية وسطى بطول (5 م) في منتصف المنحدر

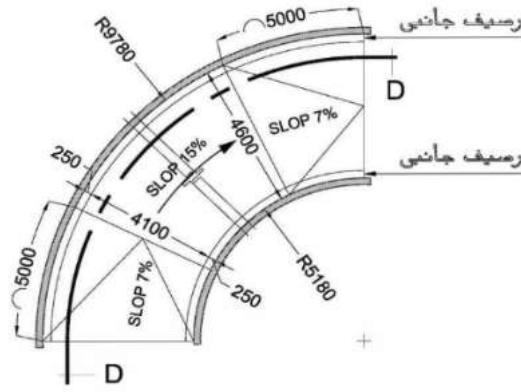


ب-المنحدر المنحني:

وينقسم المنحدر المنحني حسب اتجاهه إلى:

- منحدر منحنى ذو اتجاه واحد، ويراعى عند تصميمه التالي:

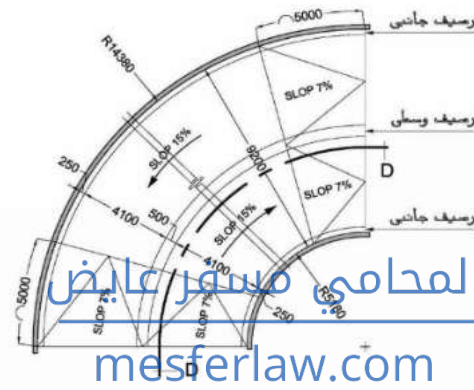
الحد الأدنى لنصف القطر الداخلي	نصف القطر الخارجي	الحد الأدنى لصافي عرض المنحدر	الحد الأدنى لصافي عرض الرصيف الجانبي	الحد الأقصى لميل المنحدر الرئيسي	الحد الأقصى لميل المنحدرات الانتقالية
5.18 م	9.78 م	4.10 م	0.25 م	15%	7%



مسقط أفقي لمنحدر منحني ذو اتجاه واحد

منحدر منحني ذو اتجاهين، ويراعى عند تصميمه التالي:

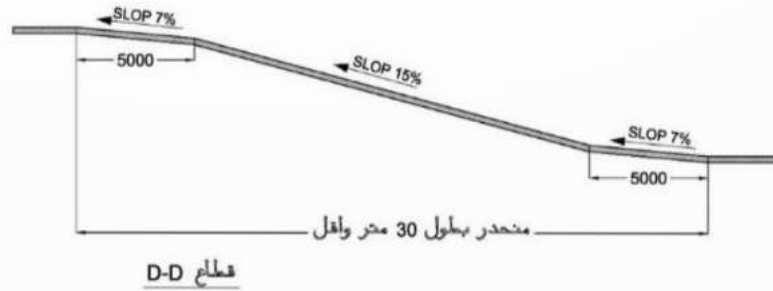
الحد الأدنى لنصف القطر الداخلي	الحد الأدنى لنصف القطر الخارجي	الحد الأدنى لنصف العرض المنحدر	الحد الأدنى لنصف العرض الرئيسي	الحد الأدنى لنصف العرض الواسع	الحد الأدنى لنصف العرض الجانبي	الحد الأدنى لنصف العرض الانتقالي
5.18 م	14.38 م	4.10 م	0.25 م	0.50 م	15%	7%



مسقط أفقي لمنحدر منحني ذو اتجاهين

وينقسم المنحدر المنحني حسب طوله إلى:

- 1- منحدر منحني بطول (30 متر) وأقل، ويراعى عند تصميمه التالي:
يجب عمل مرحلتنا انتقال في بداية ونهاية المنحدر بطول (5 م) كحد أقصى.



قطع D-D

- 2- منحدر منحنى أطول من (30 متر)، ويراعى عند تصميمه التالي:
- * يجب عمل مرحلتا انتقال في بداية ونهاية المنحدر بطول (5 م).
 - * يجب عمل مرحلة انتقالية وسطى بطول (5 م) في منتصف المنحدر.

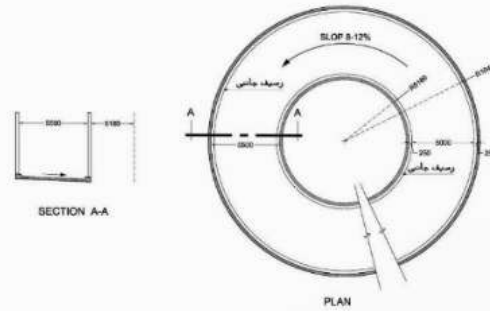


ج- المنحدر الحلزوني:

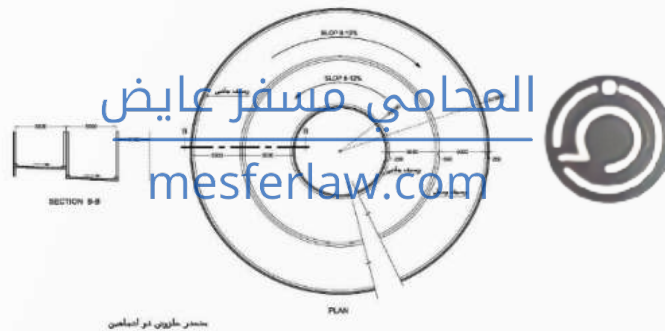
وينقسم المنحدر الحلزوني إلى:

- 1- المنحدر الحلزوني ذو اتجاه واحد، ويراعى عند تصميمه التالي:

الحد الأدنى لنصف القطر الداخلي	نصف القطر الخارجي	الحد الأدنى لصافي عرض المنحدر للاتجاه الواحد	الحد الأدنى لصافي عرض الرصيف الجانبي	الحد الأدنى لصافي عرض الرصيف الوسطي	الحد الأقصى لميل المنحدر الرئيسي
5.18 م	15.93 م	5.00 م	0.25 م	0.50 م	12%



- 2- منحدر حلزوني ذو اتجاهين، ويراعى عند تصميمه التالي:



- د- استخدام المنحدرات كمواقف للسيارات:

- أ. يطبق عليها نفس الاشتراطات والمواصفات الفنية المذكورة بالبند ثانياً وثالثاً فيما يخص احتساب عدد وتصميم مواقف السيارات ومسارات الحركة.
- ب. يكون ميل المنحدر بين (5%) و(8%) بحد أقصى.

- 3- المساعدة الخاصة بالسيارات

يمكن استخدام المساعدة في جميع المباني ويطبق بشأنها الاشتراطات والمواصفات الخاصة بقوة الإطفاء العام.

الخامس عشر: الاستعمالات الخاصة بذوي الإعاقة:

يجب التقيد بتطبيق كود الكويت لإمكانية الوصول وفق التصميم العام المعتمد من الهيئة العامة لشئون ذوي الإعاقة.

السادس عشر: يجب الحصول على موافقة قوة الإطفاء العام والالتزام بشروطها.

البند السابع عشر :

العقارات الاستثمارية المتعاقدة مع المؤسسة العامة للرعاية السكنية لتوفير وحدات سكنية للخدمة المجتمعية:

تعريف : هي العقارات التي يتم الاتفاق والتعاقد بين ملاكها والمؤسسة العامة للرعاية السكنية لتوفير وحدات سكنية لمستحقي الرعاية السكنية وفقاً للاشتراطات

والمواصفات التي تحددها المؤسسة بما لا يتجاوز 30% من مساحة القسيمة ولا يقل عن عدد 2 وحدة سكنية ومحد أدنى بمساحة 100م2 لكل وحدة سكنية .

تمنح هذه العقارات المميزات التالية :

1- نسبة بناء إضافية (30%) من مساحة القسيمة لا تحسب من نسبة البناء الإجمالية المسموح بها) مخصصة للوحدات السكنية للمؤسسة العامة للرعاية السكنية ، وإذا كانت مساحة هذه الوحدات السكنية أكثر من نسبة البناء الإضافية الممنوحة يتم احتساب المساحة الزائدة من نسبة البناء الأساسية للعقار.

2- نسبة بناء إضافية 50% من مساحة القسيمة واستغلالها يكون بإضافتها الى مساحة الشقة السكنية الناتجة من نسبة البناء الأساسية وذلك للأبنية ذوات النسبة الإجمالية 400% داخل مدينة الكويت، و 250% خارج مدينة الكويت .

3- دور حديقة أيا كانت مساحة القسيمة .

4- في حال لم يتم الاستفادة من ميزة دور الحديقة يسمح بإضافة دور ثالث (لا يحسب من نسبة البناء الإجمالية المسموحة للقسيمة) ويستغل كنشاط تكميلي للأنشطة التجارية المستغلة بالدورين الأول والثاني ، شريطة :

أ - أن يكون الاستغلال التجاري برخصة تجارية واحدة شاملة الأدوار الأول والثاني والثالث معا ، أو برخصتين تجاريتين على أن تكون الرخصة التجارية الأولى للدور الأول بالكامل ، والرخصة التجارية الثانية تشمل الدورين الثاني والثالث معا .

ب - يكون ترخيص (تصميم) الدور الأول كوحدة واحدة ، وترخيص (تصميم) الدور الثاني كوحدة واحدة .

ت - يسمح بترخيص حمام سباحة وخدماته في الدور الثالث لخدمة النشاط التجاري في الدورين الأول والثاني .

ث - تستغل هذه الميزة للعقارات الواقعة خارج مدينة الكويت فقط .

ج - لا يسمح بمرور الدور الثالث عن مساحة الأول والثاني .

ح - يجب ربط الأدوار الأول والثاني والثالث بدرج ومصعد منفصلين عن أدراج ومصاعد البناء كما تم ذكره في بند الأدراج .

5- في حال عدم الاستفادة من البنود 2 و 3 و 4 يسمح بإضافة الأنشطة التجارية المستغلة بالدورين الأول والثاني في الدور الثالث .

mesferlaw.com

البند الثامن عشر :

يسمح للأبنية القائمة قبل نشر هذا الجدول بالإستمرار بإستغلال عقاراتهم في الإستعمالات التجارية المرخصة والمسموح بها في أبنية السكن الإستثماري الواردة في هذا الجدول الى حين هدم هذه الأبنية وفقا للتالي :-

1- استغلال الدور الأرضي والأول أو استغلال الأول والثاني وفقا للشروط الواردة للأنشطة المسموح بها في الدورين الأول والثاني من هذا الجدول .

2- في حال رغبة المالك باستغلال الدورين الأول والثاني بالأنشطة المسموح بها في هذا الجدول تلغى التراخيص التجارية القائمة في الدور الأرضي ولا يسمح له باستغلال الدور الأرضي بأي نشاط تجاري .

3- يسمح بتغيير النشاط أو نقله لمستغل آخر شريطة الالتزام بالأنشطة والشروط الواردة بهذا الجدول .

4- في حال انتهاء الترخيص أو إلغاؤه ، يجوز أن يعاد استغلال الدور الأرضي وفقا للأنشطة والشروط الواردة بهذا الجدول .

5- يسمح باستغلال دور السرداب في النشاط الصادر بشأنه ترخيص تجاري ساري ويجوز تجديده شريطة عدم تغيير النشاط أو نقله لمستغل آخر وذلك الى حين هدم العقار.

6- تعتبر جميع التراخيص التجارية ملغية في حالة هدم العقار بالكامل أو بطلب من صاحب الترخيص.

فيما لم يرد بشأنه نص خاص يتم تطبيق الشروط الواردة في هذا الجدول