

بلدية الكويت

قرار وزاري رقم (406) لسنة 2016

بتعديل بعض أحكام القرار الوزاري رقم 206 لسنة 2009 بشأن

تنظيم أعمال البناء والجداول الملحقه

وزير الدولة لشئون البلدية :

- بعد الاطلاع على القانون رقم (5) لسنة 2005 في شأن بلدية الكويت المعدل بالقانون رقم (87) لسنة 2013 ،

- وعلى القرار الوزاري رقم (206) لسنة 2009 بشأن تنظيم أعمال البناء والجداول الملحقه به والقرارات المعدلة ،

- وعلى قراري المجلس البلدي رقم (م ب / 2/185-غ / 2015) المتخذ بتاريخ 2015/7/14، ورقم (م ب/م ق / 5/155/9/2016) المتخذ بتاريخ 2016/5/2 .

- ولقضايا المصلحة العامة .

مادة (2)

يضاف إلى المادة الخامسة والأربعين من القرار الوزاري رقم 206 لسنة 2009 المشار إليه جدول يرقم (18) بشأن الاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية المشاريع المتكاملة والمتميزة للمجاورة السكنية الاستثمارية بمناطق السكن الاستثماري المرافق لهذا القرار

مادة (3)

على الجهات المختصة تنفيذ هذا القرار ، ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية .

المحامي مسفر عايض

mesferlaw.com



مادة (1)

تضاف بعد المادة الحادية والأربعين من القرار الوزاري رقم 206 لسنة 2009 المشار إليه المواد التالية أرقامها (الحادية والأربعون مكررا ، والحادية والأربعون مكررا (أ) ، والحادية والأربعون مكررا (ب)) يكون نصها كالتالي :

مادة الحادية والأربعون مكررا: "لا يجوز إصدار أية تراخيص بناء لقسام المشاريع المتكاملة والمتميزة للمجاورة السكنية الاستثمارية قبل تمام تنفيذ البنية التحتية الأساسية وتسليمها للجهات المعنية وفقا لأحكام الجدول رقم (18). وتعتبر باطلة أية تراخيص تصدر بالمخالفة لأحكام الفقرة السابقة ، كما تعتبر الأعمال المنفذة على قسام المشروع تنفيذا لتلك التراخيص أعمالا مخالفة وتسري في شأنها العقوبات الواردة بالمادة 39 من هذا القرار ."

مادة الحادية والأربعون مكررا (أ) : "يحظر إجراء فرز لأية قسام من المشروع بعد صدور قرار المجلس البلدي بالموافقة عليها ، وتعد كافة الوثائق التي تصدر بالمخالفة لأحكام الجدول رقم (18) المشار إليه باطلة ، ويتعين على الجهات المعنية تصحيح أوضاع العقارات محل تلك الوثائق " .

مادة الحادية والأربعون مكررا (ب) : يساءل تأديبيا الموظفون

وزير الدولة لشئون البلدية

ووزير المواصلات

عيسى أحمد الكندري

صدر في: 12 شعبان 1437هـ

الموافق: 19 مايو 2016م

الجدول رقم (18)

الاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية المشاريع المتكاملة والمتميزة للمجاورة السكنية الاستثمارية المقامة بمناطق السكن الاستثماري. التعريف:

يقصد بمشروع المجاورة السكنية الاستثمارية "المشاريع المتكاملة والمتميزة ذات الطابع الخاص التي يقرها المجلس البلدي ضمن إقراره لمشروع تجزئة وتقسيم (عقار غير منظم/ عدة عقارات غير منظمة متلاصقة) مملوكة لمالك واحد طبيعي أو اعتباري بوثيقة رسمية واحدة أو عدة وثائق رسمية، بناء على طلبه ، بشرط أن لا تقل صافي مساحة القسام التنظيمية للمشروع بعد تنظيمها وبعد استقطاع النسبة التي تؤول للدولة بثمان أو بدون ثمن عن 50000م2 (خمسين ألف متر مربع) ويلتزم المالك بتنفيذ أعمال البنية التحتية وكافة الأعمال

4- يحظر إصدار تراخيص البناء لقسام المشروع قبل انتهاء المالك من تنفيذ أعمال البنية التحتية الأساسية على نفقته الخاصة وهي كالتالي:-

أ- جميع الأعمال الخاصة بشبكة الطرق والأرصفة ما عدا تبليط الأرصفة الملاصقة للقسام وزراعتها تجميلاً.

ب- جميع الأعمال الخاصة بشبكة المياه والصرف الصحي وتصريف مياه الأمطار.

ج- جميع الأعمال الخاصة بشبكة الكهرباء والإنارة والمحولات الرئيسية والثانوية.

د- جميع الأعمال الخاصة بشبكة الاتصالات والهاتف ومحولاتها.

هـ - جميع الأعمال الخاصة بتنفيذ مواقع تجميع النفايات على أملاك الدولة.

5- لا يسمح بعد صدور قرار المجلس البلدي بالموافقة النهائية على مشروع المجاورة السكنية الاستثمارية فرز القسام الخاصة بالمشروع ويجوز الدمج بين القسام المتساوية في نسب البناء فقط مع الاحتفاظ بنفس النسب المقررة لكل قسيمة.

6- يجب أن لا تقل مساحة القسيمة الواحدة بالمشروع عن (ألف متر مربع) 1000م².

7- يسمح بتخصيص قسام لنشاط فنادق ويطبق عليها الاشتراطات والمواصفات الخاصة بالفنادق والموتيلات بمختلف مناطق الكويت وفقاً لما هو موضح بالجدول رقم 12 المرفق للقرار الوزاري رقم 206 لسنة 2009 بشأن تنظيم أعمال البناء.

8- لا تحسب القسام المخصصة لنشاط فنادق ضمن النسبة المحددة بالبندين (9 و 10) أدناه.

9- يجب أن لا تقل مساحة القسام المنظمة المخصصة للاستعمال السكني فقط عن سبعين بالمئة (70%) من إجمالي مساحة قسام المشروع بعد استبعاد القسام المخصصة كفنادق.

10- يجب أن لا تزيد مساحة القسام الاستثمارية المنظمة المخصصة للاستعمالات التجارية المسموح بها وفقاً لهذا الجدول عن ثلاثين بالمئة (30%) من إجمالي مساحة قسام المشروع بعد استبعاد القسام المخصصة كفنادق.

11- لا يجوز استعمال قسام مشروع المجاورة السكنية الاستثمارية في نشاط مستشفيات أو مدارس.

12- يحظر إقامة محلات تجارية على القسام الاستثمارية المخصصة للسكن.

والاشتراطات الأخرى الواردة في هذا الجدول على نفقته الخاصة".
أولاً: الاشتراطات التنظيمية.:

1- أن يتقدم مالك (العقار/ العقارات الملاصقة) للبلدية بمقترح مشروع المجاورة السكنية الاستثمارية ضمن مقترح لتقسيم وتجزئة (عقارهم/عقاراتهم غير المنظمة) وفقاً للإجراءات والشروط المطلوبة في لوائح التقسيم والتجزئة المعمول بها بالبلدية مرفقاً بما جميع المخططات التفصيلية مبيناً عليها مشروع التقسيم ومكوناته بالكامل ومساحات القسام ونسب البناء لكل قسيمة واستعمالاتها (الطرق، الشوارع، مواقف السيارات، المرافق العامة... الخ) وكافة المستندات الشارحة للمشروع واللوائح الخاصة بها.

2- يجيل الجهاز الفني دراسته لكل مشروع المجاورة السكنية للمجلس البلدي لاعتماده وإصدار القرارات الخاصة بشأنه والتأكد من استيفائه للشروط المطلوبة بلوائح التقسيم والتجزئة والاشتراطات الواردة بهذا الجدول.

3- يلتزم المالك بتنفيذ جميع أعمال البنية التحتية والخدمات للمشروع تحت إشراف الجهات المعنية ووفقاً للاشتراطات والمواصفات التي تتطلبها تلك الجهات على المساحات التي تؤول للدولة على نفقته الخاصة مع تسليمها لها بعد الانتهاء من تنفيذها ومنها:

أ- جميع الأعمال الخاصة بشبكة الطرق والأرصفة.
ب- جميع الأعمال الإنشائية والتعميدات الخاصة بشبكة المياه والصرف الصحي وتصريف مياه الأمطار.

ج- جميع الأعمال الإنشائية والتعميدات الكهربائية الخاصة بشبكة الكهرباء والإنارة عدا توريد وتركيب معدات المحولات الرئيسية والثانوية.

د.. جميع الأعمال الإنشائية والتعميدات الخاصة بشبكة الاتصالات والهاتف ومحولاتها.

هـ مواقف السيارات متعددة الأدوار وتحدد مساحتها وعددها عند تقديم المشروع إلى الجهاز الفني وذلك بناء على مكونات المشروع ومواقف السيارات الخاصة للقسام الاستثمارية السكنية داخل حدود كل قسيمة وفقاً للدراسات المرورية المقدمة بشأنها وتسلم لوزارة المالية.

و- الحدائق والمساحات الخضراء.

ز- مواقع تجميع النفايات وفقاً لأحدث المعايير المتبعة عالمياً.

ح - كافة الأعمال والخدمات الأخرى التي يتطلبها المشروع.

ثانياً: الاشتراطات المعمارية:-

أولاً - النسب:

1- لا تقل نسبة البناء لأي قسيمة سكنية استثمارية بالمشروع عن 170 % .

2- لا تزيد إجمالي نسبة البناء المقررة للمشروع بعد استبعاد القسائم المخصصة كفننادق عن 330% من إجمالي صافي مساحة قسائم المشروع بعد تنظيمه واستقطاع النسبة التي تؤول للدولة ، ويتم توزيعها بشكل متساوٍ أو متفاوت على جميع القسائم شريطة الالتزام بما جاء بالاشتراطات التنظيمية الواردة بالبند أرقام (6، 9، 10) الواردة بهذا الجدول .

3- يتم توزيع جميع الأنشطة التجارية المسموحة بالسكن الاستثماري وفقاً للتالي:

أ- المخلات التجارية في الاستثماري:

تكون القسائم المخصصة لأنشطة المخلات التجارية بنسبة بناء كلية لا تزيد عن 5 % من إجمالي صافي مساحة القسائم المقررة للمشروع بعد استقطاع النسبة التي تؤول للدولة وتكون كالتالي :-

يجب تجميع المخلات التجارية على قسيمة واحدة أو عدة قسائم بمبنى بكل قسيمة يتكون من طابق أرضي وطابق أول فقط بنسبة بناء 100% لكل طابق من مساحة القسيمة ولا تقل صافي مساحة المخل عن 20م² ولا تدخل مساحة الأدرج والممرات والمصاعد والحمامات من ضمن مساحة الخدمات التجارية بحيث لا يزيد عرض الممر التخديمي عن 2م ولا تزيد مساحة الحمامات عن 12م² وما زاد عن ذلك يتم احتسابه من ضمن نسبة البناء، ويجب عمل ليوان بعرض 2م وذلك في حالة فتح أبواب للمحلات على الخارج. كما يجب أن يذكر في الرأي التنظيمي وشهادات الأوصاف الموجهة إلى التسجيل العقاري ووثائق ملكيتها على أن نوع القسيمة المستغلة كمحل تجاري هي قسيمة استثمارية مخصصة لنشاط محال تجارية فقط.

ب- الأنشطة التجارية المسموح بإقامتها بشكل مختلط على القسائم الاستثمارية وهي على سبيل الحصر (عيادات ومختبرات طبية ، خياط سيدات ، صالون سيدات ، معاهد أهلية ، مكاتب هندسية ، مكاتب محاماة ، استشارات طبية ، استشارات نفسية):-

يسمح بعمل الأنشطة التجارية الواردة في هذا البند بنسبة بناء لا تزيد عن 20% من إجمالي صافي مساحة القسائم المخصصة للمشروع بعد استقطاع النسبة التي تؤول للدولة وتكون كالتالي :

يجب تجميع جميع الأنشطة التجارية الواردة تحت هذا البند على قسيمة واحدة أو عدة قسائم محددة على عدة طوابق لخدمة المشروع وتستغل كالتالي:-

1- عيادات ومختبرات طبية شريطة إحضار موافقة الهيئة العامة لحماية البيئة.

2- خياط سيدات لا يقل مساحته عن 60م².

3- صالون سيدات لا يقل مساحته عن 60م².

4- معاهد أهلية على كامل مساحة الدور بحيث لا تقل مساحة المعهد عن 240م² شريطة التقيد بالشروط الواردة بالمعاهد الأهلية للحصول على الترخيص.

5- مكاتب هندسية- مكاتب محاماة- استشارات طبية أو نفسية، شريطة أن لا تقل المساحة المستغلة عن 60م².

على أن يذكر في الرأي التنظيمي وشهادات الأوصاف الموجهة إلى التسجيل العقاري ووثائق ملكيتها الرسمية أنها قسائم استثمارية مخصصة فقط للأنشطة التجارية الواردة بالجدول رقم (18) بالفقرة (ب) من البند رقم (3) من ثانياً من الاشتراطات المعمارية.

ج- الأنشطة التجارية المسموح بإقامتها على قسائم المشروع كمبنى كامل منفصل لكل نشاط وهي على سبيل الحصر : المطاعم ومعاهد اللياقة البدنية والمعاهد الأهلية والعيادات والمختبرات الطبية أو مراكز طبية أو مستوصف :

لا تزيد نسبة البناء المقررة لتلك القسائم عن 20% من إجمالي صافي مساحة القسائم المخصصة للمشروع بعد استقطاع النسبة التي تؤول للدولة ، ويسمح باستغلالها (كمطاعم أو معاهد لياقة بدنية أو معاهد أهلية أو عيادات أو مختبرات طبية أو مراكز طبية أو مستوصف) وفقاً للاشتراطات التالية :

1- أن لا تقل مساحة القسيمة عن 1000م² .

2- لا يجوز استغلال القسيمة بأكثر من نشاط واحد من الأنشطة المسموح بها وفقاً لهذا البند ماعدا نشاط المختبرات الطبية حيث يمكن جمعه مع الأنشطة التالية

(العيادات ، مراكز طبية ، مستوصف فقط) .

3- لا يتم الحصول على نسبة بناء إضافية تشجيعية لأي من تلك الأنشطة.

4- يجب توفير مواقف سيارات في السرداب .

5- يجب أن يذكر في الرأي التنظيمي وشهادات الأوصاف الموجهة

- ب - يسمح بالبناء و بحد أقصى 50% لكل طابق من مساحة الأرض.
- ج - يجب إقامة السرداب كمواقف سيارات بنسبة 100% من مساحة القسيمة لا يحسب من نسبة البناء الإجمالية ، ويسمح بإقامة أكثر من سرداب شريطة أن يستغل أحد السرايب كمخزن للمعهد وباقي السرايب تستغل مواقف سيارات.
- د- إحضار موافقة الإطفاء العام.
- عيادات ومختبرات طبية أو مراكز طبية أو مستوصف :
- أ- الحصول على موافقة وزارة الصحة.
- ب - الحصول على موافقة الهيئة العامة للبيئة.
- ج - تكون نسبة البناء بواقع 250% من مساحة القسيمة .
- د- يجب إقامة سرداب كمواقف سيارات بنسبة بناء 100% من مساحة القسيمة لا تحسب ضمن نسبة البناء الإجمالية ، وفي حال تجهيل أكثر من سرداب يسمح باستعمال أحدها فقط كمختبرات طبية أو أشعة شريطة إحضار موافقة وزارة الصحة و تستغل باقي السرايب كمواقف سيارات .
- هـ. - يجوز إقامة صيدلية فقط توضع بالطابق الأرضي بنسبة بناء لا تزيد عن 4% من مساحة القسيمة تحسب من ضمن نسبة البناء للقسيمة.
- و- يسمح بتسكير المعلق لعمل استقبال للعيادات شريطة أن يكون من زجاج نافذ للرؤية ولا يحسب من ضمن نسبة البناء.
- ز- إحضار موافقة الإطفاء العام.
- ثانياً الارتفاعات :
- 1- تحسب ارتفاعات المباني والطوابق وفقاً للأسس الآتية:
- أ- ارتفاع المبنى هو المسافة بين متوسط منسوب حجر الرصيف لأكثر شوارع الخدمة ارتفاعاً إلى مستوى سطح الطابق الأخير .
- ب- ارتفاع الطابق الواحد هو المسافة بين مستوى سطح بلاطة الطابق إلى مستوى سطح بلاطة الطابق الذي يليه.
- 2- الحد الأقصى لارتفاع البناء 160م بعدد لا يتجاوز (40) طابقاً بدءاً من الطابق الأول.
- 3- الحد الأقصى لارتفاع الطابق الأرضي المعلق 4,5م للقسم التي أقل من 3000م²، و7,5م للقسم التي مساحتها 3000 م² وأكبر.
- 4- الحد الأدنى لصافي ارتفاع الطابق الواحد 3 م والأقصى 4,5 م.
- 5- الحد الأقصى لارتفاع السرداب فوق مستوى المنسوب التنظيمي

- إلى التسجيل العقاري ووثائق ملكيتها الرسمية بأن القسام المسموح إقامة الأنشطة التجارية الواردة في هذا البند عليها قسام استثمارية مخصصة فقط لمزاولة أحد الأنشطة المشار إليها بالفقرة (ج) من البند (3) من ثانياً من الاشتراطات المعمارية .
- الاشتراطات والمواصفات الخاصة التي يجب أن تتوافر في كل نشاط على حدة من الأنشطة المسموح بها سلفاً وهي كالتالي :
- مطاعم :
- أ- يسمح بالبناء بحد أقصى طابقين أرضي وأول بنسبة 60% من مساحة القسيمة كحد أقصى لكل طابق وارتفاع لا يزيد عن 7 م لكل طابق.
- ب - يجب بناء أكثر من سرداب بنسبة 100% من مساحة القسيمة ولا يحسب من نسبة البناء الإجمالية شريطة استغلال السرداب الأول للتخزين وللخدمات فقط وباقي السرايب مواقف للسيارات.
- ج - إحضار موافقة إدارة التنظيم على الموقع وعلى مواقف السيارات داخل وخارج حدود القسيمة.
- د- إحضار موافقة الإطفاء العام.
- هـ.- يحظر إصدار أكثر من رخصتين تجاريتين للمبنى بالكامل .
- معاهد لياقة بدنية:
- أ- تكون نسبة البناء الإجمالية 180 % كحد أقصى وواقع 60% من مساحة القسيمة كحد أقصى للطابق الواحد ويجب إقامة سرداب لمواقف السيارات بنسبة 100% من مساحة القسيمة لا يحسب من نسبة البناء الإجمالية وفي حالة عمل أكثر من سرداب يجوز أن يستغل السرداب الأول فقط كمعهد لياقة بدنية وتستغل السرايب الأخرى كمواقف سيارات.
- ب - لا يزيد البناء على ثلاثة طوابق بما فيها الطابق الأرضي.
- ج - لا يزيد الارتفاع الإجمالي للبناء عن 15 م من متوسط منسوب حجر الرصيف لأكثر الشوارع ارتفاعاً ولا يدخل ضمنها بيت الدرج بالسطح على أن لا يزيد عن 3 م
- د - لا يزيد ارتفاع سقف السرداب عن 1,5 م من منسوب حجر الرصيف.
- هـ - إحضار موافقة الإطفاء العام.
- و- يصلمر ترخيص تجاري واحد للمبنى بالكامل.
- معاهد أهلية:
- أ- الحصول على موافقة وزارة التربية.

خامساً- السرداب :

يجب إقامة سرداب بنسبة بناء 100% من مساحة القسام ولا يدخل ضمن النسبة الإجمالية للبناء ، ويجوز إقامة أكثر من سرداب وفقاً للشروط التالية:

1- يخصص السرداب كمواقف للسيارات وفي حال استغلال القسام بالأنشطة التالية :

أ- مطعم : يسمح باستغلال السرداب الأول فقط للتخزين وللخدمات.

ب- معاهد لياقة بدنية : يسمح باستغلال السرداب الأول فقط كمعهد لياقة بدنية.

ج- معاهد أهلية : يسمح باستغلال السرداب الأول كمخزن للمعهد

د - عيادات ومختبرات طبية أو مراكز طبية أو مستوصف : يسمح باستغلال السرداب الأول كمختبرات طبية أو أشعة .

هـ- مقهى بارون شيشة .

2- يسمح ببناء سرداب على كامل مساحة القسيمة مع مراعاة التدعيم جهة الجيران وشوارع الخدمة كما يجوز إقامة أكثر من سرداب لمواقف السيارات.

3- يسمح بوضع محولات الكهرباء في السرداب أو في المواقع التي تحددها الوزارة المعنية وتوافق عليها الإدارة المختصة بالبلدية.

4- يجب عزل السرداب بالطرق الفنية المناسبة لمنع تسرب المياه الخارجية إليه مهما كان مصدرها ويتم ذلك بموجب مذكرة مرفق بها مخطط يقدمها المكتب الهندسي المصمم مع باقي المخططات المعمارية والإنشائية المقدمة للترخيص بالنسبة للأبنية الجديدة أو مع طلب رخصة الترميم الخاصة بعملية العزل بالنسبة لسراديب الأبنية القائمة وفي كلتا الحالتين يجب التقيد بالموصفات الفنية المعتمدة من الجهات المعنية لذلك مع تدعيم جوانب الخفر.

5- يجب أن لا يقل عدد الأدراج للسرداب عن درجين إذا كانت مساحته تتراوح بين 150 م² و 600 م² ويقام درج إضافي لكل 600 م² أخرى ويجب أن يكون درج السرداب منفصلاً عن الأدراج الأخرى ماعدا الأدراج الرئيسية يسمح بأن تكون نافذة للسرداب ووفقاً لمطلوبات الإدارة العامة للإطفاء.

6- الحد الأقصى لارتفاع السرداب هو 1.5م من متوسط منسوب حجر الرصيف لأكثر شوارع الخدمة المحيطة بالموقع ارتفاعاً.

7- الحد الأدنى لصافي ارتفاع السرداب 2,75 م.

للقسمة 1,5 م من جهة أكثر شوارع الخدمة أو المحيطة بالمبنى ارتفاعاً.

6- الحد الأدنى لصافي ارتفاع السرداب 2,75 م.

7- صافي ارتفاع طابق الخدمات الميكانيكية 3 م.

8- يجوز إقامة الدرج مجاوزاً الحد الأقصى لارتفاع البناء على أن لا يزيد ذلك عن 3 م بما فيه سطح بيت الدرج ولا يحسب ارتفاع المعدات الميكانيكية من ضمن ارتفاع البناء شريطة أن لا يزيد ارتفاعها عن 3 م ولا تدخل تصويبة السطح ضمن ارتفاع المبنى.

9- الحد الأقصى لارتفاع تصويبة (دروة) السطح 2 م والحد الأدنى 1,5م.

10- الحد الأقصى لارتفاع السور الخارجي للأرض المقام عليها المبنى 2م من جهة الجيران .

11- يجوز للأبنية التي عدد طوابقها (20) أو أكثر بدءاً من الطابق الأرضي إقامة طابق واحد للخدمات الميكانيكية ويجوز إضافة طابق خدمات آخر لكل عشرة طوابق أخرى ولا يدخل ضمن النسبة الإجمالية ولكن يؤخذ بالاعتبار عند تحديد عدد الطوابق

ثالثاً- الارتدادات :

يجب أن لا تقل ارتدادات البناء داخل حدود القسيمة عن 5م من شارع الخدمة و3 م من جميع الجهات الأخرى.

رابعاً- توزيع المساحات للقسام المخصصة للسكن :

أ- الحد الأدنى لصافي مساحة الوحدة السكنية 2م70.

ب- الحد الأدنى لصافي مساحة الحجره 2م12 .

ج- الحد الأدنى لصافي مساحة صالة المعيشة والطعام 2م 25 .

د- الحد الأدنى لصافي مساحة المطبخ 7,5 م 2 .

هـ- الحد الأدنى لصافي مساحة الحمام 4 م 2 .

و - الحد الأدنى لصافي مساحة دورة المياه 1,5 م 2 .

ز- يسمح للشقق التي مساحتها 2م100,0 وأكبر عمل غرفة خدمه بمساحة لا تقل عن 2م9,0 وتحسب من ضمن النسبة.

ح- الحد الأدنى لصافي عرض الحجره 3 م والمطبخ 2,5 م والحمام 1,8 م ودورة المياه 1,25م.

ط- الحد الأدنى لصافي عرض الممرات داخل الوحدة السكنية 1,20م.

ك- الحد الأدنى لصافي عرض الممرات التخديمية للوحدات السكنية 2,0م.

ل - الحد الأدنى لسلك الحوائط الخارجية 0,15 سم والداخلية 0,10 سم.

المعلق أو جزء منه أو بالطوابق المتكررة أو في الساحات الخالية داخل حدود القسيمة مع مراعاة مداخل ومخارج المبنى وتأمين مدخل ومخرج للسيارات وإحضار موافقة الإدارة المختصة بالبلدية على المواقف كما يجب توضيح أماكن مواقف السيارات على المخططات المقدمة للتخصيص.

5- في حالة تخصيص طابق أو أكثر من المبني لمواقف السيارات لا يحسب ضمن النسبة الإجمالية للبناء ولكن يؤخذ بعين الاعتبار عند تحديد عدد الطوابق.

6- لا يزيد صافي ارتفاع الطابق المخصص للمواقف عن 3 م .

7- في حال عمل أكثر من سرداب لمواقف السيارات لا يزيد صافي الارتفاع عن 3 م لكل طابق.

8- يمكن عمل منحدر واحد للدخول والخروج شريطة عمل نظام الكترولني لتنظيم سير الدخول والخروج.

9- يجوز عمل مصاعد خاصة لمواقف السيارات بدلاً من المنحدر شريطة تقديم دراسات خاصة بذلك واعتمادها من الجهات المختصة.

10- يسمح بأن تكون مواقف السيارات بارزة خارج حدود القسيمة بالطابق الأرضي فقط وبحد أقصى 3م.

11- يجب مراعاة المسافات بين مواقف السيارات والأعمدة.

12- في حالة وجود ممر مشاة بعرض أكبر من (15م) يسمح أن تكون مواقف السيارات في وضع عمودي على حدود القسيمة بالطابق الأرضي ويسمح بأن تكون المواقف بارزة خارج حدود القسيمة وبحد أقصى 3 م .

13- في حال زيادة المساحة المخصصة لمواقف السيارات عن 100% عن كامل مساحة القسيمة يجب توفير الزيادة المطلوبة بمواقف السيارات متعددة الطوابق المقامة على أملاك الدولة.

14- إذا لم يلتزم المالك بعمل مواقف السيارات وفق المخططات المعتمدة من البلدية لا يعطى كتاب إيصال تيار كهربائي للمشروع وفي حالتي المخالفة تطبق عليه مادة 41 مكرر .

ب- مواقف السيارات للأنشطة التجارية وفقاً للتالي:-

أولاً : مواقف السيارات الخاصة بالأنشطة التجارية المحددة بالفقرة (ب) من البند (3) من ثانياً الاشتراطات المعمارية :

يجب توفير موقف سيارة واحد لكل 2م60 من المساحة الصافية المستغلة لتلك الأنشطة علي أن يقرب ناتج القسمة إلى أقرب عدد صحيح وذلك داخل حدود القسيمة ولا يسمح بعمل موقفين لسيارتين متتاليتين وشريطة إحضار موافقة التنظيم (قسم الطرق).

سادساً- مواقف السيارات:

يجب عمل مواقف السيارات في هذه المشاريع وفقاً للتالي:

1- مواقف السيارات متعددة الأدوار المطلوب إقامتها على أملاك الدولة ضمن حدود المشروع:

أ- يجب إقامة مواقف السيارات متعددة الأدوار المطلوب إقامتها على أملاك الدولة ضمن حدود المشروع وفقاً للتالي:

1- تحدد مساحتها وعددها بناء على مكونات المشروع وعدد مواقف السيارات الخاصة للقسائم الاستثمارية السكنية والقسائم الخاصة بالأنشطة التجارية كما هو مبين بمذا الجدول داخل حدود كل قسيمة.

2- تقديم الدراسات المرورية لكامل المشروع.

3- دراسة مكونات المشروع ومواقف السيارات من قبل الجهات المختصة بالبلدية.

4- أي معايير أخرى تطلبها الجهات المعنية.

ب- يلتزم المالك بتنفيذ مواقف السيارات متعددة الأدوار على أملاك الدولة ، على نفقته الخاصة وفقاً للاشتراطات والمعايير التي تضعها الجهات المعنية بالالتزام مع تنفيذه للبنية التحتية الأساسية

، وأن يتم تسليمها فور الانتهاء من تنفيذها إلى وزارة المالية - إدارة أملاك الدولة .

ج- يجب توفير موقف سيارة واحد لكل 2م50 للمحلات التجارية من المساحة الصافية المستغلة كمحلات على قسائم المشروع على أن يقرب ناتج القسمة إلى أقرب عدد صحيح وتكون من ضمن مواقف السيارات المتعددة الأدوار العامة شريطة إحضار موافقة التنظيم (قسم الطرق).

2- مواقف السيارات داخل حدود قسائم المشروع:

أ- مواقف السيارات المطلوبة للقسائم السكنية الاستثمارية.

1- يجب توفير موقف سيارة واحد لكل وحدة سكنية بمساحة 2م100 واقل.

2- في حالة زيادة مساحة الوحدة السكنية عن 2م100 وأقل من 2م200 يجب أن يكون عدد مواقف السيارات هو ناتج قسمة المساحة الإجمالية للوحدات السكنية على 100 ويقرب ناتج القسمة إلى أقرب عدد صحيح.

3- يجب توفير موقفين سيارة لكل وحدة سكنية بمساحة 2م200 وأكثر.

4- يجب وضع مواقف السيارات بالسرداب كما يسمح بالطابق

2- الحد الأدنى لصافي الفراغ بين دعسة الدرج وأرضية بسطة السقف 2,20 م.

3- لا يجوز إقامة الدرج في اتجاه واحد لأكثر من 14 درجة.

4- يجب بناء الدرج من مواد غير قابلة للاحتراق كما يجب عزله بمواد مانعة للحريق والدخان.

5- يجب أن تكون التهوية والإنارة الطبيعية في الدرج بصورة كافية وذلك عن طريق نوافذ تفتح على الهواء الخارجي مباشرة.

ثامناً- أدراج الأمان:

أ- يجب ألا يقل عرض درج الأمان عن 1,20م ولا يزيد ارتفاع الدرجة الواحدة عن 20سم ولا يجوز أن يكون درج الأمان من النوع الخلزوني.

ب- يجوز اعتبار الأدراج الرئيسية أو الفرعية كأدراج أمان ولا يجوز استبدال المصاعد الكهربائية بأدراج الأمان.

ج- يجب بناء درج الأمان من مواد غير قابلة للاحتراق كما يجب عزله بأبواب وجدران مانعة للحريق والدخان ويتعين أن يؤدي إلى الخارج مباشرة أو إلى فسحة خالية من العوائق تؤدي بدورها إلى الخارج.

د- لا تحسب أدراج الأمان من نسب البناء.

تاسعاً- البروزات :

1- يجوز في واجهات الأبنية الرئيسية البروز لغاية تجميلية ولا تدخل ضمن نسب البناء بشرط أن لا يتجاوز هذا البروز عن الأطوال الآتية 501- سم كحد أقصى للشرفات والنوافذ والبروزات التجميلية وسائر البروزات المماثلة والتي تعتبر جزءاً من البناء .

2- متر واحد لبروز السطح الأخير لصومنة السطح (الدروة) .

3- يبدأ البروز على ارتفاع 2,20 م من منسوب الأرض الطبيعية المطل عليها البروز شريطة أن لا يكون البروز بمنسوب سطح الطابق

4- يجب أن يكون منسوب أرضية أحواض الزهور أعلى من منسوب أرضية الشقة بمقدار 40 سم.

5- لا تحسب البروزات من ضمن ارتدادات البناء.

عاشراً- المناور:

يجب ألا تزيد مساحة المنور الخاص بتهوية الموزعات و المنور داخل الوحدة السكنية عن 4 م² ولا يقل عرضه عن 1,5 م ويجوز عمل أكثر من منور شريطة أن لا تكون تلك المناور متلاصقة.

الحادي عشر- العرائش والمظلات :

يجوز إنشاء عرائش ومظلات للسيارات حول الأبنية في المساحات

ثانياً : مواقف السيارات الخاصة بالأنشطة التجارية المحددة بالفقرة (ج) من البند (3) من ثانياً الاشتراطات المعمارية وهي كالآتي:

1- عيادات ومختبرات طبية أو مراكز طبية أو مستوصف :

يجب توفير عدد موقفين (2) سيارة لكل عيادة داخل حدود القسيمة ولا يسمح بعمل موقفين لسيارتين متتاليتين شريطة إحضار موافقة التنظيم (قسم الطرق) .

2- معاهد أهليه:-

يجب توفير عدد موقفين (2) سيارة لكل 25م² من المساحة المستغلة كمعهد أهلي على أن يقرب ناتج القسيمة إلى أقرب عدد صحيح وذلك داخل حدود القسيمة ولا يسمح بعمل موقفين لسيارتين متتاليتين وشريطة إحضار موافقة التنظيم (قسم الطرق).

3- مطاعم:-

يجب توفير موقف سيارة واحد لكل 30م² من المساحة الإجمالية المستغلة للبناء على أن يقرب ناتج القسيمة إلى أقرب عدد صحيح وذلك داخل حدود القسيمة ولا يسمح بعمل موقفين لسيارتين متتاليتين وشريطة إحضار موافقة التنظيم (قسم الطرق).

4- معاهد لياقة بدنية :-

يجب توفير موقف سيارة واحد لكل 50م² من المساحة الإجمالية للبناء على أن يقرب ناتج القسيمة إلى أقرب عدد صحيح وذلك داخل حدود القسيمة ولا يسمح بعمل موقفين لسيارتين متتاليتين وشريطة إحضار موافقة التنظيم (قسم الطرق).

سابعاً- الأدراج :

أ - يجب إقامة درج واحد في البناء الذي يحتوي أكثر من طابق إذا كانت مساحة الطابق الواحد لا تتجاوز 600م² أو كانت إجمالي مساحة البناء بكامله لا تزيد عن 1800م² ولا يزيد عدد طوابقه عن ستة طوابق ويجب إقامة درج إضافي عن كل زيادة تبلغ 600م² بالطابق أو 1800م² بالمساحة الإجمالية للبناء ، وفي حالة تعدد الأدراج يكون الحد الأقصى للمسافة التي يخدمها الدرج 30م ووفقاً لمطلوبات الإدارة العامة للإطفاء.

ب - الحد الأدنى لصافي عرض الدرج الرئيسي وبسطته 1,5م ويجب أن يكون عرض البسطة مساوياً لعرض الدرج.

ج . يحدد عرض دعسات الدرج كالآتي:

1- ضعف ارتفاع الدرجة + عرض الدرجة = من (60 إلى 65) سم بشرط أن يكون الحد الأقصى لارتفاع الدرجة الواحدة (17 سم) .

إضافة مصعد آخر على الأقل بحيث لا تقل سعته عن ستة أشخاص شريطة أن يتناسب عدد المصاعد مع عدد شاغلي المبنى و وفقاً للاشتراطات والمواصفات المعمول بها لدى كل من وزارة الكهرباء والماء والإدارة العامة للإطفاء.

الرابع عشر (خزان المياه، وحدات التكييف، هوائيات):

أ- خزانات المياه:

يجب وضع خزانات المياه في مكان مناسب من العقار ويجب تغطيتها إذا تم وضعها بسطح المبنى ويسمح بعملها على الواجهات وذلك بشكل جمالي متناسق ومن المواد الخفيفة شخال (مشربية)، توافق عليه البلدية وحسب الشروط التي تضعها لذلك على أن يراعى المظهر الجمالي العام للمبنى.

ب- وحدات التكييف:

يجب وضع معدات التكييف في مكان مناسب من العقار توافق عليه البلدية ويجب تغطيتها إذا تم وضعها بسطح المبنى ويسمح بعملها على الواجهات وذلك بشكل جمالي متناسق ومن المواد الخفيفة شخال (مشربية)، ويجوز عمل بلاطة بمستوى البسطة الوسطى للدرج لوضع ماكينات التكييف الخاصة بكل شقة على أن يراعى المظهر الجمالي العام للمبنى.

ج- الهوائيات:

يجب تركيب طبق هوائي مركزي واحد فقط لكل مبنى على السطح شريطة أن يراعى في موقعة ومظهره الشكل الجمالي العام للمبنى.

ثالثاً: أحكام عامة:

1- يصدر بالموافقة النهائية على كل مشروع مجاورة سكنية استثمارية وفقاً لأحكام هذا الجدول قرار من المجلس البلدي، ولا يجوز لذوي الشأن أو الجهات الإدارية الاعتداد بأي تصرف على أي جزء من المشروع إلا إذا كان متفقاً مع أحكام هذا الجدول وبذات مكونات المشروع والمساحات والنسب والاستعمالات التي حددها المجلس البلدي في قراره ويعتبر أي تصرف مخالف لأحكامه باطلاً وبطل جميع الآثار المترتبة عليه.

2- يتم إدراج كافة مكونات المشروع والمساحات والنسب والاستعمالات صراحة في الوثائق الرسمية الصادرة للقسام محل مشروع المجاورة السكنية الاستثمارية ويلتزم الخلف بكافة الالتزامات وذات المساحات والنسب والاستعمالات المقررة للسلف.

3- يجب أن يذكر بالأراء التنظيمية وشهادات أوصاف البناء والوثائق

الخالية ضمن حدود القسيمة على ألا يزيد مجموع مساحتها عن 20% من مساحة الأرض ويجب أن تكون المظلات من مواد خفيفة وارتفاعها لا يزيد عن 3 م شريطة أن تكون المظلات والعرائش مفتوحة الجوانب.

الثاني عشر- الخدمات الإضافية للأبنية الرئيسية :

أ-القسام التي لا تزيد مساحتها عن 2م3000 يمكن إضافة مباني الخدمات التالية:(ملاعب اسكواش أو ما يشابهها، حمام سباحة، حمامات، غرف خلع ملابس التابعة لها)، بحيث لا تزيد مساحة الحمامات وغرف خلع الملابس عن 20% من مساحة حمام السباحة ولا تحسب هذه الخدمات من ضمن النسبة الإجمالية للبناء شريطة عدم استعمالها تجارياً أو في غير الغرض المخصصة لأجله.

ب-القسام التي مساحتها 2م3000 وأكبر فقط يجوز عمل طابق كحديقة مفتوحة أو استغلاله كخدمات ترفيهية للسكان بارتفاع طابقين أو أكثر ويستغل كالتالي:(حمام سباحة، حمامات، غرف خلع ملابس التابعة لها)، دورات مياه، ملاعب اسكواش... إلخ) بحيث لا تزيد مساحة الحمامات وغرف خلع الملابس عن 20% من مساحة حمام السباحة وذلك ولا يدخل من ضمن النسبة الإجمالية للبناء شريطة عدم استعمالها تجارياً أو في غير الغرض المخصصة لأجله ولكن يؤخذ في الاعتبار عند تحديد عدد الطوابق.

ج- يجب توفير غرفة حارس ومرافقها بالطابق الأرضي بمساحة لا تزيد عن 25م2.

د-يجوز إضافة غرفة كهرباء بمساحة لا تزيد عن 10م2 أو حسب اشتراطات الوزارات المعنية وغرفة لتجميع القمامة بمساحة لا تزيد عن 8 م 2 وغرفة تحكم حسب الاشتراطات الخاصة بالإدارة العامة للإطفاء وجميع هذه الخدمات لا تحسب من ضمن النسبة الإجمالية للبناء.

هـ. يجب عمل مكان خاص لحاويات القمامة داخل حدود القسيمة ملاصق للسور جهة شارع الخدمات ويجب تسويره بشكل جمالي وبارتفاع لا يزيد عن 2م بحيث يسهل تجميع القمامة ورفعها وتحدد مساحته طبقاً لعدد الحاويات والتي تتناسب طردياً مع مساحة البناء الإجمالية للقسيمة ووفقاً لاشتراطات الجهات المعنية.

الثالث عشر- المصاعد:

يجب توفير عدد 2 مصعد كهربائي لكل مبنى وفي حالة ارتفاع المبنى عن ستة طوابق ولا تزيد عن عشرة طوابق بما فيه الأرضي وجب إضافة مصعد آخر وفي حال زيادة عدد الطوابق عن عشرة وجب

الأعمال الأخرى المطلوب منه إقامتها.

12- يحدد قرار المجلس البلدي الصادر بالموافقة النهائية على المشروع ، المدة المطلوبة لإنجاز الأعمال التي يلتزم مالك المشروع بتنفيذها ، للدولة على نفقته الخاصة ، وفي حال انتهاء المدة المذكورة بالقرار دون قيام المالك بالتنفيذ أو في حال التراخي في تنفيذ بعضها ، تحل الدولة قيام المالك بالتنفيذ تلك الأعمال أو المتبقي منها بشرط أن يتم ذلك على نفقته الخاصة ، مع عدم الإخلال بحقوقها في تسهيل أية كفالات مالية أو ضمانات مجوزة لتنفيذ تلك الأعمال وحقها بالرجوع عليه في التعويض.

13- لا يجوز للمالك الأصلي نقل التزاماته الخاصة (بتنفيذ أعمال البنية التحتية ومواقف السيارات و أية مرافق أخرى مطلوب منه تنفيذها) للغير وتعتبر باطلة أية عقود أو تصرفات بهذا الشأن ولا يعتد بها في مواجهة البلدية والجهات الحكومية الأخرى والغير.

14- تصرف المالك بنقل ملكية قسائم المشروع لا يلغي التزامه في مواجهة البلدية والجهات الحكومية الأخرى بتنفيذ أعمال البنية التحتية ومواقف السيارات متعددة الأدوار وجميع الأعمال الأخرى المطلوب تنفيذها على المرافق العامة للمشروع

15- يجب على المالك خلال ستة أشهر من تاريخ صدور قرار المجلس البلدي بالموافقة النهائية على مشروع المجاورة السكنية الاستثمارية إتمام جميع الإجراءات الخاصة بإصدار الوثائق الرسمية لقسائم المشروع وتسجيل أملاك الدولة باسم وزارة المالية وإنهاء جميع الإجراءات المالية والإدارية الخاصة بالمشروع ، وفي حال تأخره عن القيام بذلك تحل البلدية محله بإتمام تلك الإجراءات نيابة عنه وعلى نفقته.

16- يجب أن يكون للمشروع هوية معمارية موحدة متجانسة .

الرسمية التي تصدر للقسائم المخصصة لأنشطة المحال التجارية أنها قسائم استثمارية مخصصة فقط لنشاط محال تجارية الواردة بالجدول رقم (18) بالفقرة (ب) من البند رقم (3) من ثانياً من الاشتراطات المعمارية .

4- يجب أن يذكر بالأراء التنظيمية وشهادات أوصاف البناء والوثائق الرسمية التي تصدر للقسائم المخصصة (كمطاعم ومعاهد لياقة بدنية ومعاهد أهلية وعيادات ومختبرات طبية أو مراكز طبية أو مستوصف) أنها قسائم استثمارية مخصصة فقط للأنشطة التجارية الواردة بالجدول رقم (18) بالفقرة (ج) من البند رقم (3) من ثانياً من الاشتراطات المعمارية .

5- لا يسمح بعد صدور قرار المجلس البلدي بالموافقة النهائية على مشروع المجاورة السكنية الاستثمارية فرز القسائم الخاصة بالمشروع ويجوز الدمج بين القسائم المتساوية في نسب البناء فقط مع الاحتفاظ بنفس النسب المقررة لكل قسيمة.

6- يجب أن يذكر في الآراء التنظيمية وشهادات أوصاف البناء الموجهة إلى التسجيل العقاري ووثائق الملكية الخاصة بالقسائم الاستثمارية المخصصة للسكن فقط على إلغاء حق المالك في إقامة محل واحد ضمن كل قسيمة.

7- لا يتم الحصول على أية نسبة بناء إضافية تشجيعية لأي من قسائم المشروع.

8- يقع باطلاً كل تصرف على القسائم الخاصة بمشروع المجاورة السكنية الاستثمارية يتم بالمخالفة للأحكام الواردة بهذا الجدول.

9- لا يجوز إيصال التيار الكهربائي لأي من قسائم ومكونات المشروع قبل الانتهاء من كافة أعمال البنية التحتية الواردة بهذا الجدول وتسليمها للجهات المعنية.

10- يراعى عند تصميم البنية التحتية وكافة المباني الخاصة بمشروع المجاورة السكنية الاستثمارية تطبيق أحكام الجدول رقم (15) من لائحة البناء الخاص بالاشتراطات والمواصفات الخاصة لذوي الاحتياجات الخاصة .

11- يعتبر مجرد تقديم مالك العقار لمقترح مشروع المجاورة السكنية الاستثمارية بمثابة إقرار موثق منه يقر بموجبه باطلاعه على كافة شروط و أحكام الجدول المرافق والتزامه بها ، ويلتزم بتقديم كافة الضمانات المالية التي تساوي قيمة الأعمال المطلوب منه تنفيذها وأية ضمانات أخرى تطلبها الجهات المعنية لتنفيذ أعمال البنية التحتية وكافة