

## بلدية الكويت

قرار وزاري رقم (2024/288)

بتعديل بعض أحكام القرار الوزاري رقم (206)

لسنة (2009)

بشأن تنظيم أعمال البناء والجداول الملحقة به

وزير الأشغال العامة

وزير الدولة لشئون البلدية

- بعد الاطلاع 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 206/2009 بشأن تنظيم أعمال البناء

والجداول الملحقة به وتعديلاته

- وعلى القرار الوزاري رقم 60 لسنة 2012 بتعديل أحكام الجدول

رقم (1) بشأن الاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية السكن الخاص

والنموذجي الملحق بالقرار الوزاري رقم 206/2009 في شأن تنظيم

أعمال البناء والجداول الملحقة به وتعديلاته .

- وبناء على قرار المجلس البلدي رقم (م ب/ ل د 8 / 203/

2024/16 د 2) المتخذ بتاريخ 2024/3/25 .

- ولمقتضيات المصلحة العامة.

قـرر

المادة الأولى

يستبدل الجدول رقم (1) المرفق بهذا القرار ، بالجدول رقم (1)

بشأن الاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية السكن الخاص

والنموذجي 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

المنختصة تنفيذ هذا القرار وينشر في الجريدة الرسمية، ويعمل به من

تاريخ نشره في الجريدة الرسمية .

وزير الأشغال العامة

ووزير الدولة لشئون البلدية

د. نورة محمد خالد المشعان

صدر في تاريخ: 27 ذو القعدة 1445هـ

الموافق: 4 يونيو 2024م

جدول رقم (1) بشأن الاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية السكن الخاص والنموذجي\* يسري هذا الجدول على أبنية السكن الخاص والنموذجي المقامة في مناطق السكن الخاص والنموذجي.

تعريف:

في تطبيق أحكام هذا الجدول يكون للكلمات والعبارات المبينة أدناه المعاني الواردة بجانب كل منها ما لم يقتضى سياق النص خلاف ذلك:

1-أبنية السكن النموذجي :

هي المباني المقامة من قبل الدولة ضمن برامج الرعاية السكنية سواء باستخدام تصاميم معمارية وفق نموذج موحد أو نماذج مختلفة أو وزعت أراضيها لإقامة البناء السكني عليها والمخصصة لسكن العائلة الواحدة الممتدة ولا يسمح باستعمال تلك الأبنية بأي استعمالات أخرى بخلاف السكن الخاص.

2-أبنية السكن الخاص :

هي المباني المقامة من قبل الأفراد أو القطاع الخاص باستخدام تصاميم معمارية مختلفة المخصصة لسكن العائلة الواحدة الممتدة ولا يسمح باستعمال تلك الأبنية بأي استعمالات أخرى بخلاف السكن الخاص.

3-الشوارع:

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

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

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

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

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

4- زاوية الرؤية:

هي الجزء المشطوف من القسيمة التنظيمية الواقعة على تقاطع شارعين بهدف تحسين رؤية المنطقة المطل عليها هذا الجزء تحقيقاً للسلامة المرورية

5- الارتفاعات:

أ-ارتفاع المبنى: هو المسافة من منسوب حجر الرصيف لأكثر الشوارع(المحيطة بالقسيمة) ارتفاعاً إلى منسوب سطح الطابق الأخير (بيت الدرج) ، لا تحسب من ضمنها تصوية السطح.

ب-ارتفاع الطابق الواحد: هو أدنى منسوب في مستوى الطابق الى أعلى منسوب في مستوى الطابق الذي يليه.

6-تصوية السطح : سور يحيط بالأسطح.

7- خدمات المبنى: تشمل المصاعد / غرفة المكنان.

8- البروزات: عناصر إضافية مفصولة انشائياً عن المبنى تبرز عن واجهات المبنى وتستخدم لأغراض تجميلية على الواجهات أو السطح ولا يمكن استغلالها أو ضمها للوحدة السكنية ويمكن أن تخرج بأبعادها عن الحد المسموح به في الارتداد أو الارتفاع.

أولاً : أبنية السكن الخاص و النموذجي:

يسمح لمالك / ملاك القسيمة حرية تصميم المبنى بإحدى الطرق التالية شريطة ألا يتجاوز ثلاثة طوابق بما في ذلك الطابق الأرضي:

أ-تصميمه كوحدة واحدة .

ب- عمل شقتين في الدور الثاني فقط على أن يتم تصميم الأدوار الأخرى (الأرضي و الأول ) كوحدة واحدة.

ج- عمل الدور الثاني فقط كوحدة واحدة منفصلة على أن يتم تصميم الأدوار الأخرى (الأرضي و الأول ) كوحدة واحدة .

د-عمل كل دور بكامله كوحدة واحدة منفصلة (الأرضي ، الأول ، الثاني ) .

وفي جميع الأحوال في حالة وجود سرداب يجب أن يشكل الدور الأرضي مع السرداب وحدة واحدة.

البند الأول : نسب البناء :-

تكون نسب البناء موزعة على ثلاث طوابق مضاف إليها بناء ملاحق السطح وفقاً للتالي :-

1-القسامم التي مساحتها (2م250) ولا تتجاوز (2م350) يكون مسطح البناء المقام على القسيمة لا يزيد عن (2م800) على أن يتم الالتزام بنظام البناء من حيث الأدوار والارتفاعات.

2-القسامم التي مساحتها أكبر من (2م350) ولا تتجاوز (2م400) تكون نسبة البناء فيها لا تزيد عن (210% ) من مساحة القسيمة مضاف إليها (2م120) .

3- القسامم التي مساحتها أكبر من (2م400) لا تزيد نسبة البناء فيها عن (210%) أو (2م960) أيهما أكبر .

4- لا تحسب ضمن نسبة البناء المقررة التالي :

أ- مساحة السرداب.

ب-المصاعد بالأدوار، وموزعات (الادراج والمصاعد) بالأدوار شريطة أن تكون الموزعات محددة ولا تزيد مساحتها عن (7م2) بالدور الواحد وما يزيد عن ذلك يحسب ضمن النسبة.

1- يجوز إقامة المباني في الطابق الأرضي فقط على حدود العقار بجميع الجهات فيما عدا الجهة المطلة على شارع الخدمة حيث يسمح بالبناء على حد العقار بما لا يتجاوز طول (70%) من طول الواجهة وفي حالة وجود زاوية رؤية في القسيمة يحسب الالتصاق بشارع الخدمة متضمناً طول زاوية الرؤية.

2- لا يجوز البناء على حدود العقار في الطوابق العليا ويستثنى من ذلك:-

أ-العقارات التي بنيت بالأساس ملتصقة في بيوت الإسكان الحكومية والشبيهة لها (مثال بيوت بنك التسليف والادخار (بنك الائتمان حالياً) وبيوت الديوان الأميري وغيرها من البيوت التي تم بناؤها من الجهات الحكومية المختلفة ) وذلك حسب الشروط التالية:-

1- تكسيه الواجهة المطلة على الجار ضمن حدود عقارهم بمواد تتناسب مع واجهات الجار مع عدم فتح شبائيك أو وضع مكيفات عليها .

2- في الواجهات المجاورة للجزء الملاصق لا يسمح بفتح شبائيك أو عمل بلكونات إلا بعد الابتعاد عن حد الجار بمسافة الارتداد

3- في حالة الالتصاق بنفس الجهة الملتصق بها الجار لا يلزم احضار موافقة الجار على أن يكون الالتصاق في نفس الجهة وبنفس طول الضلع الملتصق ونفس عدد الأدوار شريطة أن يكون التصاق الجار مرخص .

ب-العقارات التي يكون بين أصحابها اتفاق متبادل على بنائها ملتصقة وذلك وفق ما يلي:

1-اعتماد الاتفاق المتبادل بالتزامهما بالترخيص في آن واحد على أن يسري هذا الاتفاق على الخلف.

2- الالتزام بالشروط الواردة بالفقرة (أ).

3- لا يقل الالتصاق عن (20%) من طول المبنى.

4- يؤخذ في الاعتبار التصميم المعماري للقسم المتلاصقة بحيث أن يتماشى التصميم المطلوب ترخيصه مع المجاورين من حيث الشكل المعماري والتكسيات ولا يسبب أي ضرر من الناحية المعمارية للقسم المجاورة كما أنه يتعين توفير التهوية والإنارة الطبيعية واحترام الخصوصية للمجاورين مع تقديم المخططات اللازمة للترخيص في آن واحد.

ج- في حالة هدم القسم التي لا تتجاوز مساحتها (2م365) وإعادة بنائها أو إضافة بناء فوق ملاحقها أو فوق البناء الرئيسي يسمح بالبناء على حد العقار وبدون ارتداد من جميع الجهات وذلك وفق التالي:-

1- الالتزام بالشروط الواردة بالفقرة (أ) أعلاه.

ج-الممرات المغطاة مفتوحة أحد الجوانب والمعلقات المفتوحة والمسقوفة غير المستغلة من المبنى الرئيسي بالدور الأرضي ، شريطة ألا تزيد مساحتها عن (5%) من مساحة القسيمة، ومظلات المداخل المفتوحة الجوانب من المبنى الرئيسي إلى حد باب السور بحيث لا يزيد عرضها عن (3م).

د- بيت الدرج في سطح الدور الثاني بمساحة لا تزيد عن (25م2).

هـ- غرفة المكائن في سطح الدور الثاني بمساحة لا تزيد عن(25م2) من ضمن ال(100م2).

5-يسمح ببناء سرداب واحد فقط على كامل مساحة القسيمة.

6- يجوز بناء الطابق الأرضي والأول والثاني بنسب مختلفة ومتفاوتة تخضع لطبيعة ومتطلبات التصميم المعماري شريطة الالتزام بالارتدادات حسب المبين بالبند الثاني (ارتدادات الأبنية والتصاقها) من هذا الجدول والتقييد بالمساحات الكلية لجميع الطوابق حسب النسبة الإجمالية المسموح بها.

7- يسمح بالبناء على سطح الدور الثاني بمساحة لا تزيد عن (100 م2) تحسب من ضمن النسبة الاجمالية للبناء ويكون للمالك حرية تصميمها وتوزيعها شريطة الارتداد (4م) عن تصوية السطح في حالة إقامتها على الجهة المطلة على الشارع الرئيسي أو شارع الخدمة .

البند الثاني : ارتداد الأبنية والتصاقها :-

أولاً: تطبق الارتدادات على جميع القسام وفق ما يلي:

1- جميع فئات القسام التي تقل مساحتها عن (2م750).

أ- ألا يقل ارتداد البناء الرئيسي المكون من أرضي وطوابق عليا عن الحد المطل جهة شارع الخدمة عن (2م).

ب-ألا يقل ارتداد البناء الرئيسي بدءاً من الطابق الأول عن الحد المطل على الجهات الأخرى المتبقية عن (1,5م).

ج- ألا يقل ارتداد زاوية الرؤيا عن (1,5م).

2- جميع فئات القسام التي تكون مساحتها (2م750) وأكبر من ذلك:

أ- ألا يقل ارتداد البناء الرئيسي المكون من أرضي وطوابق عليا عن الحد المطل جهة شارع الخدمة عن (3م).

ب- ألا يقل ارتداد البناء الرئيسي بدءاً من الطابق الأول عن الحد المطل على الجهات الأخرى المتبقية عن (2م).

ج- ألا يقل ارتداد زاوية الرؤيا عن (2م).

د- يسمح للقسام التي لا تزيد طول الواجهة المطلة على شارع الخدمة عن (20م) بالارتداد (1,5م) جهة الجيران والمساحات والشوارع الأخرى ماعدا شارع الخدمة.

ثانياً : يجوز البناء على حدود القسيمة في حالة تحقق الشروط الآتية:-

الأجزاء الملتصقة عن (6م) لجهة الشوارع الداخلية المحيطة بالقسيمة الأكثر ارتفاعاً ويسمح بالارتفاع (7م) شريطة موافقة الجار ويجوز إقامة تصويبة لسطح المبنى بالأجزاء الملتصقة بالدور الأرضي بما لا يتجاوز (50 سم).

البند الرابع : توزيع المساحات :-

يسمح بحرية توزيع مساحات مكونات القسيمة من الغرف والصالات والخدمات الملحقة بذلك حسب احتياج التصميم شريطة ان لا يتم تقسيم الطابق الواحد إلى أكثر من وحده واحدة ما عدا الطابق الثاني ، على أن يراعى التالي :

1 - الحد الأدنى لمساحة الغرفة (2م9) على أن لا يقل عرضها عن(3م)  
2 - الحد الأدنى لمساحة المطبخ (2م7,50) على أن لا يقل عرضه عن (2م).

3 - الحد الأدنى لمساحة الحمام (2م4) على أن لا يقل عرضه عن (1,75م).

4 - الحد الأدنى لمساحة المرحاض (2م1,50) على أن لا يقل عرضه عن (1,20م) .

5 - الحد الأدنى لصافي عرض الممرات داخل الوحدة السكنية الواحدة

(1,20م)

البند الخامس : الأدراج والمصاعد:-

1- يسمح بعمل درجين (تخديمي - شرفي) بحد أقصى للبناء حسب متطلبات التصميم لكل قسيمة على أن يكون الدرج (التخديمي) مار بكافة الأدوار وفي حال عدم وصوله إلى السرداب يجب وصول الدرج الشرفي إلى السرداب ، و يسمح بمرور الدرج الشرفي من السرداب إلى الطابق الأول فقط كحد أقصى، ولا تحسب الأدراج الخارجية الواقعة داخل حدود القسيمة والمؤدية إلى السرداب من تلك الأدراج.

2- الحد الأدنى لصافي عرض الدرج وبسطته (1,20م) ويجب أن لا يقل عرض البسطة عن عرض الدرج ، ويحدد عرض دعسات الدرج كالتالي :-

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

3- الحد الأدنى للفراغ الواقع بين السقف ودعسة الدرج أو أرضية بسطته (2,20م).

4- لا يجوز إقامة الدرج بأكثر من (14 درجة) بشكل مستمر الا بعد فصلها ببسطه وذلك ما لم يكن المبنى من طابق واحد أو الدرج لطابق واحد فقط.

5- يجب أن يكون للدرج التهوية والإنارة الطبيعية الكافية .

6- يسمح بعمل مصعد في البناء الرئيسي ، ويجوز للقوائم التي مساحتها (2م750) وأكبر بعمل مصعد ثاني .

7- يسمح للقوائم التي مساحتها أقل من (2م750) بعمل مصعد ثاني

2- في حال الإضافة تدمج المساحة المضافة مع البناء الرئيسي في جميع الطوابق.

3- مراعاة الإنارة والتهوية بالجزء المضاف وارتباطه مع البناء القائم.

4- الالتزام بالمساحات الإجمالية المسموح بها لجميع الطوابق مع التأكد من السلامة الإنشائية للأجزاء المطلوب البناء عليها حسب الإجراءات المتبعة لدى البلدية.

5- أخذ موافقة متبادلة من الجيران بالأجزاء الملتصقة بينهم وفق الإجراءات التي يحددها مدير عام البلدية مع سريانها على الخلف وفي حالة الكشف على العقار القائم المتجاور مع العقار المراد هدمه وتبين أنه ملاصق له في الأساس فإنه في هذه الحالة لا يستلزم أخذ موافقة الجار.

لا يطبق هذا البند على القوائم التي لا تتجاوز مساحتها (2م365) الناتجة عن الفرز.

البند الثالث : ارتفاعات الأبنية :-

1- الحد الأقصى لارتفاع البناء (18م) .

2- الحد الأدنى لصافي ارتفاع الطابق الواحد ثلاثة أمتار.

3- الحد الأقصى لارتفاع السرداب فوق مستوى السطح المصعد حجر الرصيف للقسيمة (1,80م) من جهة الشوارع الداخلية (المحيطة بالقسيمة) الأكثر ارتفاعاً .

4- الحد الأدنى لصافي ارتفاع السرداب (2,75م) على ان لا يتجاوز صافي ارتفاع السرداب (5م).

5- تكون ارتفاعات مباني سطح الدور الثاني (الدرج والمصعد والمباني الملحقة المسموحة) بما لا يتجاوز الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء على ألا يزيد ارتفاع المباني بالسطح عن(4م).

6- الحد الأقصى لارتفاع تصويبة سطح المبنى الرئيسي لا يجاوز (2م) ، والحد الأقصى لارتفاع تصويبة سطح المباني المسموح بإقامتها في سطح الدور الثاني لا يجاوز (1م) ، والحد الأقصى لارتفاع تصويبة الأجزاء الملتصقة بحدود القسيمة بالدور الأرضي (نصف متر) .

7- يجوز عمل سور خارجي للأرض المقام عليها المبنى بشرط ألا يتجاوز ارتفاعه عن (3م) ولا يجوز فتح أبواب جهة التقاء أضلع القوائم بزواوية (90 درجة) - بحيث تشكل زاوية مشتركة بين القسومتين- إلا بعد الابتعاد عن ضلع القسيمة المجاورة بمسافة لا تقل عن (5م) وذلك للقوائم التي لها أكثر من واجهه.

8- تحسب ارتفاعات المباني والطوابق وفقاً للأسس التالية :-

يسمح بعمل الارتفاعات الداخلية لكل من طوابق السرداب والأرضي والأول والثاني حسب متطلبات كل تصميم شريطة الالتزام بالحد الأقصى لارتفاع البناء (18م)، وفي حالة التصاق البناء الرئيسي أو جزء منه بحدود العقار في الدور الأرضي يجب أن لا يزيد ارتفاع

لدوي الإعاقة شريطة إحضار شهادة إثبات إعاقة حركية من الهيئة العامة لشئون ذوي الإعاقة وأن يكون الشخص مسجلاً ومقيماً بالمنزل ، وإذا تطلب عمل هذا المصعد الالتصاق بحدود القسيمة يجب أن لا تزيد مسافة التصاق المصعد وموزعه عن (5م) عن حد القسيمة وفي حالة وجود جار ملاصق لجهة المصعد يجب إحضار موافقته بشرط أن لا يتجاوز عدد المصاعد في القسيمة الواحدة عن مصعدين في جميع الأحوال .

8- يسمح بعمل مصعد للطعام يربط المطبخ الرئيسي بباقي أجزاء المنزل على ألا يزيد أبعاد البئر الخاص به عن (1,2م) ولا يصل إلى دور السطح.

ولا تحسب المصاعد من النسبة الإجمالية للبناء شريطة الالتزام بالارتدادات القانونية .

البند السادس : البروزات :-

1- يجوز في واجهات الأبنية المقامة على حد ملكية الأرض البروز لغاية تجميلية بشرط أن لا يتجاوز هذا البروز الأطوال الآتية:

أ- (50 سم) كحد أقصى للشرفات والنوافذ والكورنيش وسائر البروزات المماثلة والتي تعتبر جزءاً من البناء.

ب- متر واحد لبروز السطح الأخير للكورنيش

ج- يبدأ البروز على ارتفاع (2,20م) .

2- يجوز للأبنية التي تقام داخل القسائم بالارتداد فيطبق عليها ما جاء في البند (أ، ب) من الفقرة السابقة أعلاه على أن لا تؤخذ هذه البروزات بعين الاعتبار عند تحديد قيمة الارتدادات شريطة أن لا يزيد عرضها عن (60سم) في حال وجود البروز من جهة الجار ، كما يسمح بإضافة دأكت تكييف من جهة الجار لا يزيد بروزه عن (60سم) من حدود البناء مع مراعاة الناحية الجمالية.

البند السابع : يجب أن يتم عمل تهوية للمبنى (ميكانيكية أو طبيعية).

في حاله ما إذا تضمن التصميم عمل تهوية طبيعية (مناور) يشترط أن تتناسب مساحتها مع حجم الوحدات التي تخدمها على أن لا يزيد مساحة المنور الواحد عن (9م<sup>2</sup>) في جميع الأحوال .

يجب أن يكون لجميع المناور المغلقة مداخل مناسبة لأرضيتها و تزويدها بالوسائل اللازمة لتصريف المياه ، وأن تكون معزولة حرارياً ، كما يجب تزويدها بالوسائل اللازمة للوقاية من الحريق وفقاً للأنظمة المعمول بها في قوة الإطفاء العام.

البند الثامن : العرائش (البرجولات) والمظلات :-

1-يجوز إنشاء عرائش ( برجولات ) ومظلات بأبعاد وارتفاعات مختلفة موزعة على كافة الأدوار ولا تحسب ضمن نسبة البناء الإجمالية بشرط ألا يزيد مجموع مساحتها عن (10%) من مساحة القسيمة وفي حال إقامتها على السطح فلا تزيد مساحتها عن (20م<sup>2</sup>) تحسب من ضمن نسبة المظلات المسموحة ولا

تحسب من ضمن مساحة ال(100م<sup>2</sup>) المسموحة بالسطح والالتزام بالارتدادات والقانونية.

2- كما يجوز عمل برجولات أو مظلة فوق بيت الدرج لحماية خزانات المياه وبارتفاع لا يزيد عن (1,80م) ولا تحسب مساحتها ضمن النسبة الاجمالية للبناء أو ارتفاع المبنى .

البند التاسع : الملحقات المنفصلة عن البناء الرئيسي :-

1- يجوز إقامة مباني منفصلة (ملحقات) عن البناء الرئيسي يكون اجمالي مساحتها بحد أقصى قدره (20%) من مساحة القسيمة وتكون من ضمن نسبة البناء المسموح بها في البند الأول .

2- لا تزيد أبعاد الملحقات إذا كانت مظلة على شارع الخدمة عن (70%) من طول واجهة القسيمة شريطة أن لا يزيد ارتفاعها عن (6م) من متوسط منسوب حجر الرصيف حتى في حالة وجود سرداب في المبنى الرئيسي .

3 - يجوز البناء فوق الملحقات القائمة بمراعاة الآتي :-

أ- التقيد بالشروط الواردة بالبند الثاني(ارتدادات الأبنية والتصاقها) .

ب- يجب أن تكون الإضافة متصلة بالبناء الرئيسي وتشكل بناءً واحداً متجانساً من حيث النواحي المعمارية ومواد البناء المستخدمة في تكسيه الواجهات .

ج- يجب أن يقدم المكتب الهندسي المستندات اللازمة التي تفيد بتحمل المباني القائمة المراد إضافة البناء عليها .

البند العاشر : السرداب :-

1- يسمح ببناء سرداب واحد فقط على كامل مساحة القسيمة ويسمح بعمل حوش ساقط بدون ارتداد شريطة التالي :

- تدعيم جوانب الحفر من جميع جهات القسيمة .

- توفير شروط السلامة لحماية المباني المجاورة والخدمات والتقيد بارتفاعات المداخل لتتماشى مع ارتفاعات الأرصفة المحيطة.

-في حالة وجود حمام سباحة في السرداب يسمح بوضع الخدمات الخاصة به أسفل منسوب السرداب .

2-يجوز تقسيم السرداب إلى قاعات وغرف ومواقف للسيارات وملحقات للخدمات كالمطبخ والحمامات بشرط توفير التهوية والإنارة.

3-يجب أخذ الاحتياطات اللازمة لمنع تسرب المياه للسرداب من الجدران أو الأرضيات ويجب تزويده بالوسائل اللازمة لتصريف المياه.

4- يجوز أن تكون أجزاء من السرداب مفتوحة سماوياً للإنارة والتهوية.

5- يجب أن يراعى عند عمل منحدر (رامب) للسرداب أن يبدأ من حدود القسيمة وليس من الرصيف على أن يتم اعتماد الاشتراطات

المحامي مسفر عايش  
mesferlaw.com

الفنية للمنحدر (الرامب) من ميول وأبعاد وخلافه وفقاً للمواصفات الفنية لكل حالة على حده.

البند الحادي عشر : يجب وضع الخدمات (خزانات المياه ، الهوائيات ، وحدات التكييف ، المداخن ، ... إلخ) في مكان مناسب من العقار وحسب الشروط الواردة بالجدول .

ثانياً : أبنية السكن الخاص و النموذجي

المتلاصقة على القسيمة الواحدة (الفيلات المتلاصقة) :-

يجوز إقامة فلتين متلاصقتين على الأكثر على القسيمة ذات الوثيقة الواحدة ضمن مناطق السكن الخاص والنموذجي وفق الشروط التالية:-

أ - أن لا تقل مساحة القسيمة عن (2م750) سبعمائة وخمسون متراً مربعاً.

ب-يسمح لمالك / ملاك القسيمة حرية تصميم كل فيلا بإحدى الطرق التالية شريطة ألا يتجاوز ثلاثة طوابق بما في ذلك الطابق الأرضي:

-تصميمه كوحدة واحدة .

- عمل شقتين في الدور الثاني فقط على أن يتم تصميم الأدوار الأخرى (الأرضي و الأول ) كوحدة واحدة .

- عمل الدور الثاني فقط كوحدة واحدة منفصلة على أن يتم تصميم الأدوار الأخرى (الأرضي و الأول ) كوحدة واحدة .

-عمل كل دور بكامله كوحدة واحدة منفصلة (الأرضي ، الأول ، الثاني ) . وفي جميع الأحوال في حالة وجود سرداب يجب أن يشكل الدور الأرضي مع السرداب وحدة واحدة.

ج - أن تكون الفلتين متلاصقتين بحيث تشكلان مبنى واحد مع فصلها إنشائياً

د- يسمح بعمل درجين لكل فيلا على حدة على أن يكون أحد الدرجين يمر بكافة الأدوار يشمل السرداب ويصل الى السطح والآخر شرفي يصل للدور الأول فقط كحد أقصى ، ولا تحسب الأدراج الخارجية الواقعة داخل حدود القسيمة والمؤدية إلى السرداب من تلك الأدراج ، ولا يجوز إقامة الدرج بأكثر من (14) درجة) بشكل مستمر الا بعد فصلها ببسطه وذلك ما لم يكن المبنى من طابق واحد أو الدرج لطابق واحد فقط.

هـ-يجب أن يكون لكل فيلا عداد كهربائي وعداد مياه.

و- يجب أن يكون الحد الفاصل بين الفلتين عمودياً على الضلع الأكبر للقسمات التي لها أكثر من واجهة واحدة وعمودياً على شارع الخدمة للقسمات التي تطل على شارع خدمة واحد فقط أو شارع خدمة وممر مشاة بعرض أقل من (15م) شريطة ألا يقل طول الضلع الناتج عن الفصل بين الفلتين عن (15م) في كلا الحالتين وأن لا

يقبل الالتصاق بين الفلتين عن (20%) من طول المبنى.

ز- يتم تقديم المخططات اللازمة للترخيص للفيلتين المتلاصقتين في آن واحد حسب الإجراءات المتبعة لدى البلدية في الترخيص.

ح-يسمح بالبناء على سطح الدور الثاني بمساحة لا تزيد عن (100م2) لكل فيلا من مساحة القسيمة تحسب من ضمن النسبة الاجمالية للبناء ويكون للمالك حرية تصميمها وتوزيعها مع الأخذ في الاعتبار أنه في حالة بناء خدمات على السطح تحسب من ضمن المساحة المسموح بها في السطح ومن ضمن النسبة الإجمالية للبناء ويراعى ما جاء بالبند الأول (نسب البناء في أبنية السكن الخاص والنموذجي (فقرة 4) الخاص بالمساحات التي لا تحسب ضمن نسبة البناء).

ط- يجب تضامن الملاك على الشيوخ في أي تصرف في العقار سواء في ترخيص المباني أو إجراء تعديلات أو إضافات أو هدم أو بيع العقار بما لا يتعارض مع أحكام الشيوخ الواردة في القانون المدني.

ك- فيما لم يرد به نص خاص يطبق بشأن الفيلات المتلاصقة البنود الواردة في (أولاً: أبنية السكن الخاص والنموذجي)

ثالثاً:- يجوز تسوير القسمات في مناطق السكن الخاص والنموذجي شريطة توافر التالي :-

1-أن يكون لصاحب القسيمة أو لأحد أقربائه حتى الدرجة الثانية قسيمة أو عدة قسمات ملاصقة له ومبنى عليها سكن خاص.

2-أن يكون التسوير بغرض عمل حديقة تجميلية للقسيمة الملاصقة أو حمام سباحه أو حفظها من استغلال الآخرين.

3-يسمح لصاحب القسيمة ببناء ملاحق لخدمة السكن المجاور بمساحة لا تزيد عن (20%) من مساحة القسيمة على أن تكون من دور أرضي فقط شريطة الالتزام ببند الارتدادات والارتفاعات.

4-لا يسمح باستغلالها للتخزين ولا يسمح باستغلالها تجارياً ولأي غرض آخر غير الاستعمال المخصص لها.

رابعاً: في حالة وجود اشخاص من ذوي الإعاقة يجب التقيد بتطبيق كود الكويت لإمكانية الوصول وفق التصميم العام المعتمد من الهيئة العامة لشئون ذوي الإعاقة .