

مجلس الوزراء

قرار رقم (٢٨) لسنة ٢٠٠٩
بإصدار الاشتراطات التنظيمية
للتعمير بمختلف المناطق في المملكة

رئيس مجلس الوزراء:

بعد الاطلاع على قانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧، المعدل بالمرسوم بقانون رقم (١٥) لسنة ١٩٩٣، وعلى الأخص المادة (٢٠) منه، وعلى المرسوم بقانون رقم (٢) لسنة ١٩٩٤ بشأن التخطيط العمراني، وعلى المرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير، وعلى المرسوم بقانون رقم (١) لسنة ١٩٩٦ في شأن الكهرباء والماء، وعلى المرسوم بقانون رقم (٢) لسنة ١٩٩٦ بشأن إشغال الطرق العامة، وعلى المرسوم بقانون رقم (٢٨) لسنة ١٩٩٩ بشأن إنشاء وتنظيم المناطق الصناعية، وعلى قانون البلديات الصادر بالمرسوم بقانون رقم (٣٥) لسنة ٢٠٠١، المعدل بالقانون رقم (٣٨) لسنة ٢٠٠٦،

وعلى القانون رقم (٦) لسنة ٢٠٠٥ بتعديل بعض أحكام المراسيم بقوانين بشأن تنظيم المباني والتخطيط العمراني وتقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير وإشغال الطرق العامة، وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢٧) لسنة ٢٠٠٥ بشأن تحديد الاشتراطات التنظيمية للتعمير بمختلف المناطق في المملكة، المعدل بالقرار رقم (٧١) لسنة ٢٠٠٦، وبناءً على عرض وزير شؤون البلديات والزراعة، وبعد موافقة مجلس الوزراء،

قرر الآتي:

المادة الأولى

يعمل بالاشتراطات التنظيمية للتعمير في المناطق المختلفة في المملكة المرافقة لهذا القرار.

المادة الثانية

يصدر الوزير المختص بشؤون البلديات والزراعة وفقاً لأحكام المادة (٢٠) من قانون تنظيم المباني المشار إليه قرارات اعتماد الخرائط التفصيلية لمناطق التعمير التي تطبق عليها الاشتراطات التنظيمية للتعمير المنصوص عليها في هذا القرار.

المادة الثالثة

يلغى القرار رقم (٢٧) لسنة ٢٠٠٥ بشأن تحديد الاشتراطات التنظيمية للتعمير بمختلف المناطق في المملكة وتعديله.

المادة الرابعة

على الوزير المختص بشئون البلديات والزراعة تنفيذ أحكام هذا القرار والاشتراطات التنظيمية للتعمير المرافقة له، ويُعمل بهما من اليوم التالي لتاريخ نشرهما في الجريدة الرسمية.

رئيس مجلس الوزراء

خليفة بن سلمان آل خليفة

صدر بتاريخ: ١٧ جمادى الآخرة ١٤٣٠هـ

الموافق: ١٠ يونيو ٢٠٠٩م

الاشتراطات التنظيمية للتعمير

الباب الأول

التعاريف

مادة (١)

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

التعمير: القيام بعملية البناء أو الإعداد له أو تجزئة الأرض تمهيداً لإقامة منشآت عليها أو الردم لأجل البناء أو الحفر لأجل التعدين أو أية عمليات فوق أو في باطن الأرض أو إجراء تغيير أساسي في استعمال المباني أو الأراضي أو الفراغات داخل قطعة الأرض.

مناطق التعمير: المناطق التي تطبق عليها الاشتراطات التنظيمية للتعمير بمختلف المناطق في المملكة الواردة في هذا القرار.

أراضي التعمير: جميع الأراضي الصالحة للبناء والتي تم اعتماد مخططات عامة وتفصيلية لها والمطللة على شارع واحد نافذ ومعتمد أو أكثر على أن يكون متصلاً بشبكة الطرق والمرافق العامة.

منطقة السكن الخاص: مناطق سكنية يسمح فيها ببناء وحدة سكنية واحدة أو أكثر لكل قطعة أرض وتكون ذات كثافة بنائية منخفضة أو متوسطة.

منطقة السكن المتصل: المناطق السكنية الواقعة في قلب المدن والقرى وامتدادها ويسمح فيها ببناء وحدة سكنية واحدة أو أكثر متصلة من جانب واحد أو أكثر وتكون ذات كثافة بنائية متوسطة أو عالية.

منطقة السكن الحدائقي: منطقة سكنية واقعة خارج حدود المدن والقرى وتكون ذات كثافة بنائية منخفضة.

المناطق الصناعية: المناطق المخصصة للأغراض الصناعية والإنتاجية بمختلف فئاتها والتي يتم فيها تحويل المواد الخام المصنعة وشبه المصنعة إلى منتجات أخرى.

المناطق الزراعية: مناطق مخصصة للأغراض الزراعية والأنشطة المرتبطة بها مثل البيوت المحمية والمشاتل والحظائر والإسطبلات وتنمية الثروة الحيوانية.

الحزام الأخضر: مناطق مخصصة للأنشطة الزراعية فقط وذلك بغرض الحفاظ عليها وتميئتها والحفاظ على البيئة المحيطة بها.

الفيللا (البيت السكني): مبنى مستقل أو متصل يشتمل على غرف المعيشة والنوم والطعام والمرافق الصحية والفراغات المقفلة والمكشوفة ويكون مستقلاً بمداخله وبسلمه الداخلي عن أي بيت سكني آخر.

مرافق المسكن: مرافق استعمالات تخدم المسكن مثل المطبخ الخارجي وغرفة الحارس والمجلس الخارجي وغرفة الغسيل والمخازن وما في حكمها وتكون متصلة بالبناء الرئيسي أو منفصلة عنه.

ملاحق المبنى: مرافق تخدم المبنى (كالعمارة السكنية أو التجارية أو ما في حكمها) وتشمل غرفة الحارس وغرف الغاز ومحطات الكهرباء الفرعية الخاصة بالمبنى والمرافق والمخازن وما في حكمها وتكون متصلة بالبناء الرئيسي أو منفصلة عنه.

الشقة: كل جزء من طبقة يكون وحدة سكنية مستقلة عن باقي الطبقات ويتكون من غرفة أو أكثر ويشتمل على مطبخ وحمام كحد أدنى، ويمكن لشاغلها الدخول إليها أو الخروج منها دون المرور عبر وحدة سكنية أخرى في نفس الطبقة أو المبنى.

المحل التجاري: بناء مفتوح على ممر عام أو طريق معتمد بواجهة أو أكثر ومسموح باستعماله للأنشطة التجارية حسبما تحدده خرائط التعمير المعتمدة.

المجمع السكني الحدائقي: قطعة من الأرض تطل على طريق معتمد تشتمل على الفيلات والبيوت السكنية وعلى خدمات ومرافق وحديقة وممرات مفتوحة مشتركة ويمكن أن يكون هناك مدخل واحد أو أكثر للمجمع.

العمارة: مبنى مستقل مطل على طريق معتمد مكون من مجموعة طوابق أو شقق سكنية أو إدارية أو مجال تجارية مستقلة مشتركة أو منفصلة في المداخل والسلّم والمصاعد. نسبة البناء: أقصى نسبة مئوية مسموح بها لجملة مسطحات المباني منسوبة إلى مساحة قطعة الأرض.

مسطحات البناء: يقصد بها المساحات المبنية لكافة الأدوار في المبنى أو المباني الواقعة داخل قطعة الأرض مقاسه من الوجه الخارجي للحوائط الخارجية أو من الخط المنصف للحوائط المشتركة وتشتمل هذه المسطحات على مايلي:

- مسطحات كافة الأدوار في الفراغات المقفلة للمبنى ومن ضمنها الأبراج.
- الفراغات الناتجة من عناصر إنشائية والتي يمكن أن تصبح صالحة للسكن.
- كافة المساحات المبنية التي لم يتم استثنائها عند حساب المسطحات البنائية.

الميزانين: دور مقتطع يشمل جزءاً من ارتفاع الدور الأرضي سواء كان محلاً تجارياً أو مصنعاً أو ورشة أو محلاً للخدمة ولا تزيد النسبة المبنية فيه على ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة الدور الأرضي ويخصص لأغراض التخزين والإدارة والمكاتب والعمل، ولا يسمح بعمل مداخل مباشرة له من الخارج، وتكون مداخله من الدور الأرضي ولا يزيد ارتفاعه في المحال التجارية على ٢,٦٠ مترين (مترين وستين سنتيمتراً)، وبشرط أن لا يزيد ارتفاع الدور الأرضي شاملاً الميزانين على ٦ أمتار (سته أمتار).

مناطق ارتدادات البناء: المناطق المحصورة بين حد الملكية وخط البناء لكل واجهة من واجهات المبنى وتنقسم أنواع الارتدادات إلى:

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

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

ارتفاع البناء: البعد الرأسي أمام واجهة البناء من منسوب أعلى سطح الرصيف إن وجد أو من سطح الطريق إلى أعلى سطح سقف الطابق العلوي، ويقاس من منتصف واجهة البناء في حالة الشوارع المنحدرة ذات الميول ولا يدخل في حساب هذا البعد الرأسي كل من الوارش والقباب والمآذن في المباني الدينية وآبار السلاليم أو غرف آلات المصاعد وخزانات المياه وأجهزة التكييف إن وجدت والتي يسمح بها بارتفاعات لا تزيد على ٧ أمتار (سبعة أمتار) أعلى سطح سقف الطابق العلوي.

خط البناء: الخط الذي يحدد المساحة المسموح بالبناء فيها بالدور الأرضي داخل قطعة الأرض وقد يتطابق مع خط التنظيم إن وجد أو يرتد عن حد الطريق أو الشارع أو الحديقة أو ممر المشاة بارتدادات تحددها الاشتراطات التنظيمية للتعمير للواجهات المطلقة عليها. خط التنظيم: الخط الذي يرتد إليه عند البناء حسب ما تبينه المخططات التفصيلية المعتمدة، وهو الذي يفصل بين الملكيات الخاصة للأراضي والملكية العامة. محور الطريق: مسار الخط الذي يحدد منتصف عرض الطريق.

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

حرم الطريق: ذلك الحيز المحصور بين حدي الطريق المتقابلين ويشمل زوايا الرؤية والتقاطعات والمساحات المحجوزة للمرافق العامة على طول الطريق.

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

مواقف السيارات المسقوفة: مساحات تخصص لمواقف السيارات على أن يكون لها سقف لحمايتها من كافة العوامل الخارجية.

مواقف السيارات غير المسقوفة (المفتوحة): مساحات تخصص لمواقف السيارات ليس لها سقف.

مواقف السيارات متعددة الأدوار: أدوار أو أجزاء من أدوار متكررة في المبنى أو في مباني منفصلة تخصص لمواقف السيارات.

الشارع التجاري المعتمد: الشارع الذي يسمح فيه بفتح محلات تجارية في المباني المطلة عليه وذلك وفقاً للخرائط المعتمدة للتعمير.

الشارع الخدمي المعتمد: الشارع الذي يسمح فيه بفتح ورش خدمية في المباني المطلة عليه وذلك وفقاً للخرائط المعتمدة للتعمير.

الورشة الخدمية: بناء داخل قطعة الأرض متصل بواجهة أو أكثر بممر أو بطريق تجاري معتمد ويسمح فيه بالأنشطة الخدمية.

الخرائط المعتمدة للتعمير: خرائط المخططات التفصيلية للمناطق التي يسمح بالتعمير فيها وفقاً لقرار الوزير المختص بشئون البلديات والزراعة، وتتضمن تحديد مناطق التعمير التي تطبق فيها الاشتراطات التنظيمية للتعمير الواردة في هذا القرار على أراضيها، كما توضح الطرق العامة وخطوط التنظيم إن وجدت والمناطق المفتوحة والمناطق التي يسمح فيها بالتعمير وفقاً لشروط تعميمية وبنائية خاصة وكذلك المناطق التي يربأ التعمير فيها.

الموافقة التخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير: شهادة تصدرها الإدارة العامة للتخطيط العمراني، بناء على طلب مالك الأرض أو العقار بصلاحية الموقع للتعمير.

المناطق ذات الاشتراطات الخاصة: المناطق المحاذية للمعالم المميزة ذات الطابع التاريخي أو الأثري أو الديني أو ذات الطابع الخاص والتي يصدر بتحديد الاشتراطات التنظيمية للتعمير فيها قرار من الوزير المختص بشئون البلديات والزراعة وفقاً لأحكام المادة (٢٠) من قانون تنظيم المباني المشار إليه.

مناطق المشروعات ذات الطبيعة الخاصة: مناطق مشروعات غير نمطية لم يرد بشأنها نصوص تحكمها في الاشتراطات التنظيمية للتعمير الواردة في هذا القرار، وقد تنشأ في مناطق تم إعداد مخططات عمرانية عامة أو تفصيلية معتمدة لها، أو مناطق مفتوحة لم يتم إعداد مخططات لها، ويلزم للموافقة عليها إعداد دراسات متخصصة تشمل على:

١- التأثيرات العمرانية التخطيطية للمشروع على المناطق المتاخمة له.

٢- التأثيرات المرورية على شبكة الطرق القائمة على مختلف المستويات.

٣- التأثيرات البيئية والبحرية.

٤- التأثيرات الاجتماعية والثقافية والاقتصادية.

٥- أية دراسات أخرى لازمة للبت في طلب المشروع.

ويعتبر المشروع ذا طابع خاص بالنظر إلى متطلباته العمرانية شاملة تطوير شبكات الطرق والمرافق في موقعه وفي الأراضي المتاخمة له.

المناطق ذات الطابع العمراني الخاص: المناطق الأثرية أو التاريخية أو المناطق التي يتم استحداثها وتكون لها طابع مميز، ويلزم عند تطبيق الاشتراطات الواردة بهذا القرار الالتزام بالشروط التعميرية الخاصة بهذه المناطق ومراعاة الجوانب التخطيطية من حيث توفير مواقف للسيارات ومحاكاة الطابع المعماري لمبانيها.

الباب الثاني

مناطق البيوت السكنية

الفصل الأول

منطقة السكن الخاص - أ -

مادة (٢)

الاستعمالات:

يسمح فيها بالاستعمالات السكنية وتشتمل على فيلات سكنية منفصلة ولا يسمح فيها بالشقق السكنية وذلك حسبما تبينه خرائط تحديد مناطق التعمير المعتمدة.

مادة (٣)

نسب البناء:

- ١- لا تزيد نسبة البناء على ١٨٠٪ (مائة وثمانين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٢- لا يزيد مسطحات البناء لأي دور على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٣- يسمح ببناء نسب إضافية لا تزيد على ١٥٪ (خمس عشرة بالمائة) من مساحة الأرض ويحد أقصى قدره ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) تخصص لمرافق السكن فقط، ويسمح بالبناء فيها على حد الجار الجانبي من جهة واحدة فقط على أن لا يزيد ارتفاعه عن دور واحد بحد أقصى قدره ٤ أمتار (أربعة أمتار) مقاساً من منسوب الرصيف.
- ٤- يسمح ببناء مرافق للسكن فوق سطح المبنى بنسبة إضافية لا تزيد على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة السطح، وإذا كانت مساحة السطح تقل عن ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) فإنه يسمح ببناء ٣٠ متراً مربعاً (ثلاثين متراً مربعاً)، وتكون بارتفاع مستوى غرفة السلم بالسطح.
- ٥- يسمح بعمل مجلس خارجي لا تزيد مساحته على ١٠٪ (عشرة بالمائة) من مساحة الأرض ويحد أقصى قدره ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) وتحسب من نسبة البناء المسموح بها، ويسمح ببناء المجلس على حد الأرض الأمامي المطل على شارع أو طريق بحيث لا يزيد طول واجهة المجلس ومداخل مواقف السيارات على ٤٠٪ (أربعين بالمائة) من طول الواجهة الأمامية للأرض، كما يسمح بالبناء على حد الجار الجانبي من جهة واحدة فقط بحيث لا يزيد ارتفاع المجلس عن دور واحد بحد أقصى قدره ٤ أمتار (أربعة أمتار) من منسوب الرصيف.

- ٦- يلزم توفير موقف لسيارتين على الأقل داخل قطعة الأرض ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسبة البناء المسموح بها.
- ٧- يسمح ببناء سرداب لا تحسب مساحته ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.

مادة (٤)

الارتدادات:

١- الارتداد الأمامي:

يسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض للواجهة الأمامية المطلة على شارع أو طريق ويسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بعد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً)، وفي حالة وقوع الأرض على أكثر من شارع يرتد البناء مسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من جهة الشارع الأكثر أهمية للموقع، ويسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي من جهة الشارع الفرعي بحد أقصى قدره ١ متر (متر واحد).

٢- الارتداد الجانبي والخلفي:

يسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٢ متر (مترين) من حد الأرض للواجهة الجانبية والخلفية، ولا يسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي.

مادة (٥)

الارتفاعات:

- ١- لا يزيد ارتفاع البناء على ٣ طوابق (ثلاثة طوابق) ويحد أقصى قدره ١٥ متراً (خمسة عشر متراً)، وفي حالة بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ١٦,٥٠ متراً (سنة عشر متراً وخمسون سنتيمتراً).
- ٢- في حالة بناء سرداب يجب أن لا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب سطح الرصيف.

مادة (٦)

اشتراطات خاصة:

- ١- يسمح بإنشاء فيلات متصلة من جهة واحدة أو أكثر أو منفصلة أو كليهما معاً على أن لا يقل نصيب الفيلا الواحدة عن ٢٠٠ متر مربع (مائتي متر مربع) من مساحة الأرض.
- ٢- يجب أن لا يقل عرض الشارع الداخلي في المجمعات السكنية عن ٨ أمتار (ثمانية أمتار) على أن لا يقل ارتداد الواجهة الأمامية للفيلا عن ٥ أمتار (خمسة أمتار) من حد الشارع الداخلي.

٣- يسمح بالبناء فوق مواقف السيارات المسقوفة (الكراجات) و مرافق السكن على أن لا تزيد مساحة البناء على ٥٠ متراً مربعاً (خمسين متراً مربعاً) و بارتفاع دور واحد لا يزيد على ٤ أمتار (أربعة أمتار).

الفصل الثاني

منطقة السكن الخاص -ب-

مادة (٧)

الاستعمالات:

يسمح فيها بالاستعمالات السكنية (وحدات سكنية منفصلة ومتصلة) وذلك حسبما تبينه خرائط تحديد مناطق التعمير المعتمدة في المملكة.

مادة (٨)

نسب البناء:

- ١- لا تزيد نسبة البناء على ١٨٠٪ (مائة وثمانين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٢- لا يزيد مسطح البناء لأي دور على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٣- يسمح ببناء مبنى ملحق بنسبة بناء إضافية لا تزيد على ٢٠٪ (عشرين بالمائة) من مساحة الأرض تخصص لبناء مجلس خارجي ومرافق السكن فقط، على أن لا يزيد الارتفاع على دور واحد وبارتفاع لا يزيد عن منسوب سقف الدور الأرضي. كما يسمح ببناء المجلس على حد الأرض الأمامي المطل على شارع أو طريق بحيث لا يزيد الطول الإجمالي لواجهة المجلس ومداخل مواقف السيارات على ٤٠٪ (أربعين بالمائة) من طول الواجهة الأمامية للأرض، كما يسمح بالبناء على حد الجار الجانبي من جهة واحدة فقط، وتكون جميع مرافق السكن مجمعة في جهة واحدة من الأرض.
- ٤- يسمح ببناء مرافق للسكن فوق سطح المبنى بنسبة إضافية لا تزيد على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة السطح، وإذا كانت مساحة السطح تقل عن ١٠٠ متر مربع (مائة متراً مربعاً) فإنه يسمح ببناء ٣٠ متراً مربعاً (ثلاثين متراً مربعاً)، وتكون بارتفاع مستوى غرفة السلم بالسطح.
- ٥- يلزم توفير موقف لسيارتين على الأقل داخل الأرض، ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسبة البناء.
- ٦- يسمح ببناء سرداب لا تحسب مساحته ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.

مادة (٩)

الارتدادات:

١- الارتداد الأمامي:

يسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض الأمامي للواجهة المطلّة على شارع أو طريق ويسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً). وفي حالة وقوع المبنى على أكثر من شارع يرتد البناء مسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من جهة الشارع الذي يسمح بالفتح عليه، ويسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي وبعدها أقصى قدره ١ متر (متر واحد) جهة الشارع الفرعي. وفي حال عمل شقق سكنية يسمح بتسقيف مواقف السيارات إلى حدود الأرض الأمامية على أن يرتد البناء في الأدوار العلوية مسافة ١,٨٠ متر (متر وثمانين سنتيمتراً) من حد الأرض الأمامي.

٢- الارتداد الجانبي والخلفي:

يسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٢ متر (مترين) من حد الأرض للواجهة الجانبية والخلفية، ولا يسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي.

مادة (١٠)

الارتفاعات:

لا يزيد ارتفاع البناء على ٣ طوابق (ثلاثة طوابق) وبعدها أقصى قدره ١٥ متراً (خمسة عشر متراً)، وفي حالة بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ١٦,٥٠ متراً (سبعة عشر متراً وخمسون سنتيمتراً).

في حالة بناء سرداب يجب أن لا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب سطح الرصيف.

مادة (١١)

اشتراطات خاصة:

١- في الأراضي التي تقل مساحتها عن ٣٠٠ متر مربع (ثلاثمائة متر مربع) أو يكون طول واجهتها الأمامية من ١٢ متراً (اثني عشر متراً) إلى ١٥ متراً (خمسة عشر متراً) يسمح بالبناء على حد الجار الجانبي في جهة واحدة فقط.

٢- في الأراضي التي يكون طول واجهتها الأمامية أقل من ١٢ متراً (اثني عشر متراً) يسمح بالبناء على حد الجارين الجانبيين ويرتد البناء من الجهة الأمامية مسافة ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) ومن الجهة الخلفية مسافة ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً).

- ٣- يسمح بالبناء فوق مواقف السيارات المسقوفة (الكراجات) ومرافق السكن على ألا تزيد مساحة البناء على ٥٠ متراً مربعاً (خمسين متراً مربعاً) بارتفاع دور واحد فقط لا يزيد على ٤ أمتار (أربعة أمتار).
- ٤- يسمح ببناء أكثر من وحدة سكنية في قطعة الأرض على هيئة وحدات سكنية متصلة من جهة واحدة أو أكثر أو منفصلة أو كليهما معاً على أن لا يقل نصيب الوحدة السكنية الواحدة عن ١٥٠ متراً مربعاً (مائة وخمسين متراً مربعاً) من مساحة الأرض بشرط توفير مواقف للسيارات بواقع موقف لكل وحدة.
- ٥- يسمح ببناء أكثر من وحدة سكنية في قطعة الأرض على هيئة شقق في أدوار على أن لا تقل مساحة الشقة عن ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) بشرط توفير مواقف للسيارات بواقع موقف لكل شقة.
- ٦- إذا كانت الأرض تطل على شارع تجاري أو خدمي تطبق عليها الاشتراطات التنظيمية الخاصة بمناطق العمارات ٣ طوابق (ثلاثة طوابق) الواقعة على الشوارع التجارية والخدمية المبينة في المادة (٥٨- بند ٣) من هذا القرار.
- ٧- يجب أن لا يقل عرض الشارع الداخلي في المجمعات السكنية عن ٨ أمتار (ثمانية أمتار) على أن لا يقل ارتداد الواجهة الأمامية للمبنى عن ٥ أمتار (خمسة أمتار) من حد الشارع الداخلي.

الفصل الثالث

منطقة السكن المتصل - أ-

مادة (١٢)

الاستعمالات:

يسمح فيها بالاستعمالات السكنية (بيوت وفيات وشقق سكنية) وذلك حسبما تبينه خرائط تحديد مناطق التعمير المعتمدة في المملكة.

مادة (١٣)

نسب البناء:

- ١- لا تزيد نسبة البناء على ٢١٠٪ (مائتي وعشرة بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٢- لا يزيد مسطح البناء لأي دور على ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة الأرض شاملة مرافق السكن.
- ٣- يسمح ببناء مرافق للسكن فوق سطح المبنى بنسبة إضافية لا تزيد على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة السطح، وإذا كانت مساحة السطح تقل عن ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) فإنه يسمح ببناء ٣٠ متراً مربعاً (ثلاثين متراً مربعاً)، وتكون بارتفاع مستوى غرفة السلم بالسطح.

٤- يلزم توفير موقف سيارة لكل وحدة سكنية، ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسبة البناء.

٥- يسمح ببناء سرداب لا تحسب مساحته ضمن نسبة البناء المذكور بشرط أخذ موافقة تخطيطية عليه مراعاة للطرق والخدمات القائمة.

مادة (١٤)

الارتدادات:

١- الارتداد الأمامي:

يسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض الأمامي للواجهة المطللة على شارع ويسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرض بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً) وفي حالة وقوع المبنى على أكثر من شارع يرتد البناء مسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من جهة الشارع الأكثر أهمية للموقع و٢ متر (مترين) من جهة الشارع الآخر، ويسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي جهة الشارع الفرعي وبحد أقصى قدرة ١ متر (متر واحد).

٢- بالنسبة للارتداد الجانبي:

يسمح ببناء الدور الأرضي على حد الأرض الجانبي، وفي حالة عمل فتحات مطللة على الجار الجانبي، يلزم ترك مناور (أفنية داخلية وخارجية) حسبما تنص عليه اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧م.

٣- الارتداد الخلفي:

يسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٢ متر (مترين) من حد الأرض الخلفي ولا يسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي.

مادة (١٥)

الارتفاعات:

١- لا يزيد ارتفاع البناء على ٣ طوابق (ثلاثة طوابق) وبحد أقصى قدره ١٣ متراً (ثلاثة عشر متراً)، وفي حالة بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ١٤,٥٠ متراً (أربعة عشر متراً) وخمسون سنتيمتراً).

٢- في حالة بناء سرداب يجب أن لا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب سطح الرصيف.

مادة (١٦)

اشتراطات خاصة:

- ١- يسمح ببناء شقق سكنية على أن لا تقل مساحة الشقة الواحدة عن ٨٠ متراً مربعاً (ثمانين متراً مربعاً)، مع ضرورة توفير موقف سيارة لكل شقة سكنية.
- ٢- اذا كانت الأرض تطل على شارع تجاري أو خدمي يرتد البناء مسافة لا تقل عن ٥ متر (خمسة أمتار) من الحد الأمامي للأرض وتستخدم مناطق الارتداد كممرات للمشاة ومواقف للسيارات غير المسقوفة على أن يتم تهيئتها من قبل المالك ويسمح بالبروز في الأدوار المتكررة بمسافة لا تزيد على ١,٢٠ متر (متر وعشرين سنتيمتراً) ويسمح بإضافة (ميزانين) بحيث يكون الارتفاع متماشياً مع ما ورد في قانون تنظيم المباني المشار إليه على ألا يحسب ضمن نسبة البناء ولا تزيد مساحته على ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة الطابق الأرضي.

الفصل الرابع

منطقة السكن المتصل -ب-

مادة (١٧)

الاستعمالات:

يسمح فيها بالاستعمالات السكنية (بيوت وفيلات وشقق سكنية) وذلك حسبما تبينه خرائط تحديد مناطق التعمير المعتمدة في المملكة.

مادة (١٨)

نسب البناء:

- ١- لا تزيد نسبة البناء على ٣٠٪ (ثلاثمائة بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٢- تكون النسب المذكورة شاملة جميع المباني بما فيها اللوان والخدمات وآبار السلالم والمصاعد.
- ٣- يسمح ببناء مرافق للسكن فوق سطح المبنى بنسبة إضافية لا تزيد عن ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة السطح واذا كانت مساحة السطح تقل عن ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) فإنه يسمح ببناء ٣٠ متراً مربعاً (ثلاثين متراً مربعاً)، وتكون بارتفاع مستوى غرفة السلم بالسطح.
- ٤- عند إنشاء شقق سكنية على أرض تطل على شارع متصل بشبكة طرق معتمدة يجب توفير مواقف للسيارات بمعدل موقف لكل شقة، ولا تحسب مساحة المواقف ضمن نسبة البناء، على أن تتحقق الشروط التالية:

أ- أن لا يقل عرض الشارع الواقع عليه الأرض عن ٦ أمتار (ستة أمتار) مقاساً من خط تنظيم الشارع إن وجد أو المسافة بين حد الأرض المطل على الشارع و الملكية المقابلة له، أما في حالة وقوع الأرض على شارعين يزيد عرضهما عن ٦ أمتار (ستة أمتار) فيكون توفير مواقف السيارات عن طريق الارتداد جهة الشارع الأعرض في حالة السماح بعمل مداخل عليه.

ب- أن لا تقل مساحة الأرض عن ٢٥٠ متراً مربعاً (مائتين وخمسين متراً مربعاً).

ج- أن لا يقل طول واجهة الأرض على الشارع المتصل بشبكة الطرق المعتمدة عن ٨ أمتار (ثمانية أمتار).

٥- يسمح ببناء سرداب لا تحسب مساحته ضمن نسبة البناء المذكورة على أن يستعمل جزء لا تقل مساحته عن ٧٠٪ (سبعين بالمائة) كمواقف للسيارات بشرط أخذ موافقة تخطيطية عليه مراعاة للطرق والخدمات القائمة.

مادة (١٩)

بالنسبة للإرتدادات:

١- الارتداد الأمامي:

يسمح ببناء الدور الأرضي على حد الأرض الأمامي للواجهة الأمامية للأرض.

٢- الارتداد الجانبي والخلفي:

يسمح بالبناء على حد الأرض الجانبي والخلفي وفي حالة عمل فتحات مطلة على الجار الجانبي أو الخلفي، يلزم ترك مناوور (أفضية داخلية أو خارجية) حسب ما تنص عليه اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم المباني المشار إليه.

مادة (٢٠)

الارتفاعات:

١- لا يزيد ارتفاع البناء على ٣ طوابق (ثلاثة طوابق) وبعد أقصى قدره ١٣ متراً (ثلاثة عشر متراً)، وفي حالة بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ١٤,٥٠ متراً (أربعة عشر متراً وخمسون سنتيمتراً).

٢- في حالة بناء سرداب يجب أن لا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب سطح الرصيف.

مادة (٢١)

اشتراطات خاصة:

- ١- يسمح ببناء شقق سكنية على أن لا تقل مساحة الشقة الواحدة عن ٦٠ متراً مربعاً (ستين متراً مربعاً) أو شقة واحدة في الدور في حالة عدم إمكانية توفير المساحة المطلوبة شاملة السلالم.
- ٢- في حالة توفير مواقف للسيارات في الدور الأرضي يعوض عنها بالسماح بالبناء في الدور الرابع لمساحة تساوي المساحة المخصصة لمواقف السيارات.
- ٣- اذا كانت الأرض تطل على شارع تجاري أو خدمي يسمح بإضافة (ميزانين) لا يحسب ضمن نسبة البناء ولا تزيد مساحته على ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة الطابق الأرضي.
- ٤- يجب الالتزام بتطبيق الشروط الخاصة بالمعايير المعمارية لطابع المنطقة العمراني و التراثي إن وجد.

٥- مواقف السيارات:

- أ- يلزم توفير موقف واحد على الأقل في حالة إنشاء وحدة سكنية واحدة (بيت) للأراضي المرتبطة بشبكة الطرق القائمة والواقعة على طريق بعرض ٦ أمتار (ستة أمتار) أو أكثر.
- ب- يلزم توفير مواقف سيارات للشقق السكنية فقط في الأراضي المطلة على شوارع تجارية معتمدة.

ج- يلزم توفير مواقف للسيارات داخل قطعة الأرض وذلك بواقع موقف لكل شقة سكنية للأراضي المرتبطة بشبكة الطرق القائمة ويستثنى من ذلك مايلي:

(أ) بالنسبة للمناطق السكنية:

- ١- تستثنى الأراضي التالية من تطبيق شرط توفير مواقف للسيارات:
الأراضي المطلة على شارع واحد يقل عرضه عن ٦ أمتار (ستة أمتار) مقاساً من خط تنظيم الشارع إن وجد أو المسافة بين حد الأرض المطل على الشارع والملكية المقابلة له.
- ٢- الأراضي التي تقل مساحتها عن ٢٥٠ متراً مربعاً (مائتين وخمسين متراً مربعاً) أو التي لا يزيد عدد الشقق فيها على شقة واحدة في كل دور أيهما أكثر.
- ٣- الأراضي التي يقل طول واجهتها الأمامية عن ١٢ متراً (أثنى عشر متراً).

(ب) بالنسبة للمناطق التجارية:

تستثنى المناطق التجارية القائمة التي تزيد نسبة الأراضي المبنية على حدودها الأمامية على ٥٠٪ (خمسين بالمائة) من إجمالي طول الشارع التجاري في حالة وقوعها في إحدى الحالات التالية:

- ١- الأراضي المطللة على شارع واحد، أما في حالة وقوع الأرض على شارعين يزيد عرض الشارع الفرعي منهما على ٦ أمتار (سنة أمتار) يلزم توفير مواقف السيارات عن طريق الارتداد جهة الشارع الفرعي بشرط أن لا يقل طول الأرض جهة الشارع الفرعي عن ١٢ متراً (أثنى عشر متراً).
- ٢- الأراضي التي تقل مساحتها عن ٦٠٠ متر مربع (ستمائة متر مربع).

على أن يتم عرض جميع الحالات التي لا تنطبق عليها الاشتراطات المذكورة في المواد أعلاه على اللجنة المختصة التي يشكلها الوزير المختص بشئون البلديات وذلك لاتخاذ القرارات المناسبة بشأنها.

الفصل الخامس

منطقة السكن الحداثي

مادة (٢٢)

الاستعمالات:

يسمح فيها بالاستعمالات السكنية (بيوت وفيلات سكنية منفصلة ومتصلة وشقق حدائقية) وذلك حسبما تبينه خرائط تحديد مناطق التعمير المعتمدة.

مادة (٢٣)

نسب البناء:

- ١- لا تزيد نسبة البناء على ٥٥٪ (خمسة وخمسين بالمائة) من مساحة الأرض لكافة الأبنية حيث يسمح بإنشاء أكثر من وحدة سكنية داخل قطعة الأرض على ألا يقل نصيب الوحدة السكنية عن ٥٠٠ متر مربع (خمسمائة متر مربع) من مساحة الأرض.
- ٢- لا تزيد مساحة المرافق الخاصة بكل وحدة سكنية بالطابق الأرضي على ٥٪ (خمسة بالمائة) من نصيب الوحدة بحد أقصى ٢٥ متراً مربعاً (خمسة وعشرون متراً مربعاً) ويسمح ببناء المرافق على حد الجار الجانبي للمبنى من جهة واحدة فقط على أن لا يزيد ارتفاعها عن دور واحد بحد أقصى قدره ٤ أمتار (أربعة أمتار) مقاساً من منسوب الرصيف ولا تحسب من نسب البناء.
- ٣- يسمح ببناء مرافق للسكن فوق سطح المبنى بنسبة إضافية لا تزيد على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة السطح، وإذا كانت مساحة السطح تقل عن ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) فإنه يسمح ببناء ٣٠ متراً مربعاً (ثلاثين متراً مربعاً)، وتكون بارتفاع مستوى غرفة السلم بالسطح.

- ٤- يسمح بعمل مجلس خارجي أو صالة متعددة الأغراض ومرافق ترفيهية مجمعة بحيث لا تزيد نسبتها على ١٠٪ (عشرة بالمائة) من مساحة الأرض ولا تحسب من نسبة البناء المسموح بها، ويسمح ببناء المجلس على حد الأرض المطل على شارع أو طريق بحيث لا يزيد طول المجلس على ٢٥٪ (خمس وعشرين بالمائة) من طول الواجهة الأمامية للأرض وبحد أقصى ٣٠ متراً (ثلاثون متراً)، كما يسمح بالبناء على حد الجار الجانبي من جهة واحدة فقط وبطول لا يزيد على ٣٠ متراً (ثلاثين متراً) من طول الواجهة الجانبية للأرض بحيث لا يزيد ارتفاع المجلس على دور واحد وبحد أقصى قدره ٤ أمتار (أربعة أمتار) من منسوب الرصيف.
- ٥- يلزم توفير موقف لسيارتين على الأقل داخل قطعة الأرض لكل وحدة، ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسبة البناء.
- ٦- يسمح ببناء سرداب لا تحسب مساحته ضمن نسبة البناء المذكورة.

مادة (٢٤)

الارتدادات:

١- الارتداد الأمامي:

يسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٥ أمتار (خمس أمتار) من حد الأرض الأمامي للواجهة المطل على شارع أو طريق يسمح بفتح مداخل عليه ويسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً).

٢- الارتداد الجانبي والخلفي:

يسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض الجانبي والخلفي ولا يسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي.

مادة (٢٥)

الارتفاعات:

١- لا يزيد ارتفاع البناء على طابقين وبحد أقصى قدره ١٠ أمتار (عشرة أمتار)، وفي حالة بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ١١,٥٠ متراً (إحدى عشر متراً وخمسون سنتيمتراً).

٢- في حالة بناء سرداب يجب أن لا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب سطح الرصيف.

مادة (٢٦)

اشتراطات خاصة:

- ١- يسمح بإنشاء أكثر من وحدة سكنية في قطعة الأرض على هيئة بيوت أو فيلات كوحدات متصلة من جهة واحدة أو أكثر أو منفصلة أو كليهما معاً بشرط توزيعها داخل الأرض وتوفير مواقف للسيارات بواقع موقف لكل وحدة سكنية.
- ٢- لا تقل المسافة بين الوحدات السكنية المنفصلة داخل قطعة الأرض عن ٤ أمتار (أربعة أمتار) ويسمح باستغلال مناطق الارتداد بين الوحدات كمواقف مسقوفة للسيارات لا يزيد ارتفاع سقفها على ٣ أمتار (ثلاثة أمتار).
- ٣- يجب أن لا يقل عرض الشارع الداخلي في المجمعات السكنية عن ٨ أمتار (ثمانية أمتار) على أن لا يقل ارتداد الواجهة الأمامية للمبنى عن ٥ أمتار (خمسة أمتار) من حد الشارع الداخلي.
- ٤- يسمح بإنشاء أكثر من وحدة سكنية في قطعة الأرض على هيئة وحدات سكنية (شقق حدائقية) بحيث لا تقل مساحة الشقة الواحدة عن ١٥٠ متراً مربعاً (مائة وخمسين متراً مربعاً) مع توفير مواقف للسيارات بواقع موقف واحد على الأقل لكل وحدة منها.

الباب الثالث

مناطق العمارات

الفصل الأول

مناطق العمارات الاستثمارية (أ)

مادة (٢٧)

الاستعمالات:

يسمح فيها بالاستعمالات السكنية أو التجارية أو الإدارية أو جميعها وذلك حسبما تبينه خرائط تحديد مناطق التعمير المعتمدة.

مادة (٢٨)

نسب البناء:

تحدد نسب البناء في هذه المناطق على النحو التالي:

- ١- لا تزيد نسبة البناء على ١٢٠٠٪ (ألف ومائتي بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٢- لا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٣- يسمح ببناء سرداب لا تحسب مساحته ضمن نسبة البناء على أن يستعمل جزءاً منه لا تقل مساحته عن ٧٠٪ (سبعين بالمائة) كمواقف للسيارات وعلى أن لا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

مادة (٢٩)

الارتدادات:

١- الارتداد الأمامي:

يسمح ببناء الطابق الأرضي على حد الأرض الأمامي ما لم يكن هناك خط بناء معتمد بالمخططات التفصيلية يتم الالتزام بالبناء على حده، ويسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ٢٠, ١ متر (متر وعشرون سنتيمتراً).

٢- الارتداد الجانبي والخلفي:

يسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٦ أمتار (ستة أمتار) من حد الأرض لكل من الواجهات الجانبية والخلفية وتستخدم كمرات، ويسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ٦٠ سنتيمتراً (ستون سنتيمتراً) لكل واجهة.

مادة (٣٠)

اشتراطات خاصة:

١- يلزم توفير مواقف للسيارات داخل قطعة الأرض وذلك بواقع موقف لكل شقة على الأقل بحيث لا يقل عدد مواقف السيارات عن موقف واحد لكل ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع)، ويجب توفير مواقف السيارات المطلوبة إما بالدور الأرضي أو بالأدوار المتكررة أو بالسرداب أو جميعها، كما يسمح ببناء مواقف متعددة الطوابق على حدود الأرض من جميع الجهات ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسب البناء والارتفاع المسموح بهما.

٢- لا تحسب المساحات المستعملة للأنشطة الترفيهية والمرافق الخاصة والخدمات ضمن نسبة البناء المسموح بها بشرط أن لا تتجاوز ٢٠٪ (عشرون بالمائة) من نسبة البناء الكلية.

٣- في حالة تعدد الاستعمالات الإدارية أو التجارية أو غيرها، يلزم فصل الأجزاء السكنية عن باقي الاستعمالات على أن يخصص لها مداخل ومصاعد وسلالم خاصة.

٤- في الأراضي المطللة على شارع تجاري معتمد يسمح بالاستعمالات التجارية والإدارية على أن يرتد البناء مسافة لا تقل عن ٦ أمتار (ستة أمتار) في الدور الأرضي من حد الأرض الأمامي تستخدم كمرات للمشاة ومواقف للسيارات ويسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ٢٠, ١ متر (متر وعشرون سنتيمتراً)، كما يسمح بإضافة (ميزانين) لا يحسب ضمن نسبة البناء ولا تزيد مساحته على ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة الطابق الأرضي.

٥- في الحالات التي تقل فيها مساحات قطع الأراضي عن المساحات الواردة في اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير، تطبق عليها الاشتراطات التنظيمية الواردة في المناطق التي تتفق مع مساحاتها.

٦- في الأراضي الكائنة في المنطقة الدبلوماسية لا تزيد نسبة البناء على ٧٠٪ (سبعمائة بالمائة) من مساحة الأرض، ويسمح بالبناء على حد الأرض الأمامي بشرط استحداث ليوان بعرض ٣,٦٠ أمتار (ثلاثة أمتار وستون سنتيمتراً) وبارتفاع لا يقل عن ٥,٨٠ أمتار (خمسة أمتار وثمانين سنتيمتراً) على أن يرتد البناء من باقي الجهات مسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) مع توفير مواقف للسيارات على النحو الموضح في البند (١) من هذه المادة.

الفصل الثاني

مناطق العمارات الاستثمارية (ب)

مادة (٣١)

الاستعمالات:

يسمح فيها بالاستعمالات السكنية أو التجارية أو الإدارية أو جميعها وذلك حسبما تبينه خرائط تحديد مناطق التعمير المعتمدة.

مادة (٣٢)

نسب البناء:

تحدد نسب البناء في هذه المناطق على النحو التالي:

- ١- لا تزيد نسبة البناء على ٧٥٪ (سبعمائة وخمسين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٢- لا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٣- يسمح ببناء سرداب لا تحسب مساحته ضمن نسبة البناء المذكورة على أن يستعمل جزء لا تقل مساحته عن ٧٠٪ (سبعين بالمائة) كمواقف للسيارات وعلى أن لا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

مادة (٣٣)

الارتدادات:

١- الارتداد الأمامي:

يسمح ببناء الطابق الأرضي على حد الأرض الأمامي ما لم يكن هناك خط بناء معتمد بالمخططات التفصيلية يتم الالتزام بالبناء على حده ويسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً).

٢- الارتداد الجانبي:

يسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٤,٥٠ أمتار (أربعة أمتار وخمسين

سنتيمتراً) من حدود الأرض الجانبية وتستخدم كممرات، ويسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ٦٠ سنتيمتراً (ستون سنتيمتراً).

٣- الارتداد الخلفي:

يسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٦ أمتار (سته أمتار) من حد الأرض الخلفي وتستخدم كممر أو مواقف للسيارات، ويسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ٦٠ سنتيمتراً (ستون سنتيمتراً).

مادة (٣٤)

اشتراطات خاصة:

- ١- يلزم توفير مواقف للسيارات داخل قطعة الأرض وذلك بواقع موقف لكل شقة على الأقل بحيث لا يقل عدد مواقف السيارات عن موقف واحد لكل ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع)، ويجب توفير مواقف للسيارات المطلوبة إما بالدور الأرضي أو بالأدوار المتكررة أو بالسرداب أو جميعها، كما يسمح ببناء مواقف متعددة الطوابق على حدود الأرض من جميع الجهات ولا تحسب مواقف للسيارات ضمن نسب البناء والارتفاع المسموح بهما.
- ٢- لا تحسب المساحات المستعملة للأنشطة الترفيهية والمرافق الخاصة والخدمات ضمن نسبة البناء المسموح بها وبشرط أن لا تتجاوز ٢٠٪ (عشرون بالمائة) من نسبة البناء الكلية.
- ٣- في حالة تعدد الاستعمالات الإدارية أو التجارية أو غيرها، يلزم فصل الأجزاء السكنية عن باقي الاستعمالات على أن يخصص لها مداخل ومصاعد وسلالم خاصة.
- ٤- في الأراضي المطلة على شارع تجاري معتمد يسمح بالاستعمالات التجارية والإدارية بالطابق الأرضي على أن يرتد البناء مسافة لا تقل عن ٦ أمتار (سته أمتار) في الدور الأرضي من حد الأرض الأمامي تستخدم كممرات للمشاة ومواقف للسيارات ويسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ٢٠, ١ متر (عشرون سنتيمتراً)، كما يسمح بإضافة (ميزانين) لا يحسب ضمن نسبة البناء ولا تزيد مساحته على ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة الطابق الأرضي.
- ٥- في الحالات التي تقل فيها مساحات قطع الأراضي عن المساحات الواردة في اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير و التطوير، تطبق عليها الاشتراطات التنظيمية الواردة في المناطق التي تتفق مع مساحاتها.

الفصل الثالث

مناطق العمارات الاستثمارية (ج)

مادة (٣٥)

الاستعمالات: يسمح فيها بالاستعمالات السكنية أو التجارية أو الإدارية أو جميعها وذلك حسبما تبينه خرائط تحديد مناطق التعمير المعتمدة.

مادة (٣٦)

نسب البناء:

تحدد نسب البناء في هذه المناطق على النحو التالي:

- ١- لا تزيد نسبة البناء على ٥٠٪ (خمسائة بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٢- لا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٣- يسمح ببناء سرداب لا تحسب مساحته ضمن نسبة البناء المذكورة على أن يستعمل جزء لا تقل مساحته عن ٧٠٪ (سبعين بالمائة) كمواقف للسيارات على أن لا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وعشرين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

مادة (٣٧)

الارتدادات:

١. الارتداد الأمامي:

يسمح ببناء الطابق الأرضي على حد الأرض الأمامي ما لم يكن هناك خط بناء معتمد بالمخططات التفصيلية يتم الالتزام بالبناء على حده و يسمح بعمل بروجزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً).

٢. الارتداد الجانبي:

يسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لاتقل عن ٣,٥٠ أمتار (ثلاثة أمتار وخمسين سنتيمتراً) من حدود الأرض الجانبية و تستخدم كممرات، و يسمح بعمل بروجزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ٦٠ سنتيمتراً (ستون سنتيمتراً).

٣. الارتداد الخلفي:

يسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لاتقل عن ٥ أمتار (خمس أمتار) من حد الأرض الخلفي وتستخدم كممرات أو مواقف للسيارات، و يسمح بعمل بروجزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ٦٠ سنتيمتراً (ستون سنتيمتراً).

مادة (٣٨)

الارتفاعات:

- ١- لا يزيد ارتفاع البناء على ١٠ طوابق (عشرة طوابق) و بحد أقصى قدره ٥٠ متراً (خمسون متراً)، وفي حالة بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ٥١,٥٠ متراً (واحد وخمسون متراً و خمسون سنتيمتراً) بالإضافة إلى ارتفاع الأدوار المخصصة للخدمات و مواقف السيارات.
- ٢- في حالة عمل سرداب يجب أن لا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

مادة (٣٩)

اشتراطات خاصة:

- ١- يلزم توفير مواقف للسيارات داخل قطعة الأرض و ذلك بواقع موقف لكل شقة على الأقل و لا يقل عدد مواقف السيارات عن موقف واحد لكل ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) و يجب توفير مواقف للسيارات المطلوبة إما بالدور الأرضي أو بالادوار المتكررة أو بالسرداب أو جميعها، كما يسمح ببناء مواقف متعددة الطوابق على حدود الأرض من جميع الجهات و لا تحسب مواقف السيارات ضمن نسب البناء و الارتفاع المسموح بهما.
- ٢- لا تحسب المساحات المستعملة للأنشطة الترفيهية و المرافق الخاصة و الخدمات ضمن نسبة البناء المسموح بها و بشرط أن لا تتجاوز مساحتها ٢٠٪ (عشرون بالمائة) من نسبة البناء الكلية.
- ٣- في حالة تعدد الاستعمالات الإدارية أو التجارية أو غيرها، يلزم فصل الأجزاء السكنية عن باقي الاستعمالات على أن يخصص لها مداخل و مصاعد و سلالم خاصة.
- ٤- في الأراضي المطلة على شارع تجاري معتمد يسمح بالاستعمالات التجارية و الإدارية بالطابق الأرضي على أن يرتد البناء مسافة لا تقل عن ٦ أمتار (ستة أمتار) في الدور الأرضي من حد الأرض الأمامي تستخدم كممرات للمشاة و مواقف للسيارات و يسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى ١,٢٠ متر (متر و عشرون سنتيمتراً)، كما يسمح بإضافة (ميزانين) لا يحسب ضمن نسبة البناء و لا تزيد مساحته على ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة الطابق الأرضي.
- ٥- في الحالات التي تقل فيها مساحات قطع الأراضي عن المساحات الواردة في اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير و التطوير، تطبق عليها الاشتراطات التنظيمية الواردة في المناطق التي تتفق مع مساحتها.

الفصل الرابع

مناطق العمارات الاستثمارية (د)

مادة (٤٠)

الاستعمالات:

يسمح فيها بالاستعمالات السكنية أو التجارية أو الإدارية أو جميعها وذلك حسبما تبينه خرائط تحديد مناطق التعمير المعتمدة.

مادة (٤١)

نسب البناء:

تحدد نسب البناء في هذه المناطق على النحو التالي:

- ١- لا تزيد نسبة البناء على ٣٠٪ (ثلاثمائة بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٢- لا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٣- يسمح ببناء دور واحد يخصص للمرافق والأنشطة الترفيهية وخدمات السكن، على أن لا يزيد مسطح البناء على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض ولا تحسب هذه المساحة ضمن نسبة البناء الكلية، على أن لا يزيد ارتفاع الدور عن ٤ أمتار (أربعة أمتار).
- ٤- يسمح ببناء سرداب لا تحسب مساحته ضمن نسبة البناء المذكورة على أن يستعمل جزء لا تقل مساحته عن ٧٠٪ (سبعين بالمائة) منه كمواقف للسيارات.

مادة (٤٢)

الارتدادات:

١. الارتداد الأمامي:

يسمح ببناء الدور الأرضي على حد الأرض الأمامي للواجهة المطلقة على شارع أو طريق ما لم يكن هناك خط بناء معتمد بالمخططات التفصيلية يتم الالتزام بالبناء على حده و يسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً).

٢. الارتداد الجانبي والخلفي:

يسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض لكل من الواجهات الجانبية والخلفية و تستخدم كممرات و يسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ٦٠ سنتيمتراً (ستون سنتيمتراً) لكل واجهة.

مادة (٤٣)

الارتفاعات:

- ١- لا يزيد ارتفاع البناء على ٦ طوابق (ستة طوابق) بحد أقصى قدره ٣٠ متراً (ثلاثون متراً)، وفي حالة بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ٣١,٥٠ متراً (واحد و ثلاثون متراً و خمسون سنتيمتر) بالإضافة إلى ارتفاع الأدوار المخصصة للخدمات و مواقف السيارات.
- ٢- في حالة عمل سرداب يجب أن لا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر و خمسون سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

مادة (٤٤)

اشتراطات خاصة:

- ١- يلزم توفير مواقف للسيارات داخل قطعة الأرض و ذلك بواقع موقف لكل شقة على الأقل و لا يقل عدد مواقف السيارات عن موقف واحد لكل ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) و يجب توفير مواقف للسيارات المطلوبة إما بالدور الأرضي أو بالادوار المتكررة أو بالسرداب أو جميعها، كما يسمح ببناء مواقف متعددة الطوابق على حدود الأرض من جميع الجهات و لا تحسب مواقف السيارات ضمن نسب البناء و الارتفاع المسموح بهما.
- ٢- في الأراضي المطلة على شارع تجاري معتمد يسمح بالاستعمالات التجارية و الإدارية بالطابق الأرضي على أن يرتد البناء مسافة لا تقل عن ٦ أمتار (ستة أمتار) في الدور الأرضي من حد الأرض الأمامي و تستخدم كممرات للمشاة و مواقف للسيارات و يسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر و عشرون سنتيمتراً)، كما يسمح بإضافة (ميزانين) لا يحسب ضمن نسبة البناء و لا تزيد مساحته على ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة الطابق الأرضي.
- ٣- في الحالات التي تقل فيها مساحات قطع الأراضي عن المساحات الواردة في اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير و التطوير، تطبق عليها الاشتراطات التنظيمية الواردة في المناطق التي تتفق مع مساحتها.
- ٤- في حالة تعدد الاستعمالات الإدارية أو التجارية أو غيرها، يلزم فصل الأجزاء السكنية عن باقي الاستعمالات على أن يخصص لها مداخل ومصاعد وسلالم خاصة.

الفصل الخامس

مناطق العمارات الاستثمارية (هـ)

مادة (٤٥)

الاستعمالات:

يسمح فيها بالاستعمالات السكنية أو التجارية أو الإدارية أو جميعها وذلك حسبما تبينه خرائط تحديد مناطق التعمير المعتمدة.

مادة (٤٦)

نسب البناء:

تحدد نسب البناء في هذه المناطق على النحو التالي:

- ١- لا تزيد نسبة البناء على ٣٠٠٪ (ثلاثمائة بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٢- لا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٣- يسمح بنسب بناء إضافية لا تزيد على ٥٠٪ (خمسين بالمائة) من مساحة الدور العلوي تخصص لمرافق السكن فقط، و تكون بارتفاع لا يزيد على ٤ أمتار (أربعة أمتار).
- ٤- يسمح ببناء سرداب يقع تحت الجزء المخصص للبناء لا تحسب مساحته ضمن نسبة البناء المذكورة على أن يستعمل جزء لا تقل مساحته عن ٧٠٪ (سبعين بالمائة) منه كمواقف للسيارات، و أن لا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

مادة (٤٧)

الارتدادات:

الارتداد الأمامي:

يرتد البناء مسافة ١٠ أمتار (عشرة أمتار) أو ٣٠٪ (ثلاثون بالمائة) من طول قطعة الأرض - أيهما اقل - من حد الأرض الأمامي المطل على شارع أو طريق ما لم يكن هناك خط بناء معتمد بالمخططات التفصيلية يتم الالتزام بالبناء على حده، و يسمح بعمل بروجات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي بحد أقصى ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً).

٢. الارتداد الجانبي:

يسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة ٤,٥ أمتار (أربعة أمتار وخمسون سنتيمتراً) من الحدود الجانبية للأرض وتستخدم كمرات، و يسمح بعمل بروجات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي بحد أقصى ٦٠ سنتيمتر (ستون سنتيمتراً).

٣. الارتداد الخلفي:

يسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٥ أمتار (خمسة أمتار) من حد الأرض الخلفي، وتستخدم كمرات ويسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ٦٠ سنتيمتر (ستون سنتيمتراً).

مادة (٤٨)

اشتراطات خاصة:

- ١- يلزم توفير مواقف للسيارات داخل قطعة الأرض وذلك بواقع موقف لكل شقة على الأقل و لا يقل عدد مواقف السيارات عن موقف واحد لكل ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) ويجب توفير مواقف السيارات المطلوبة إما بالدور الأرضي أو بالأدوار المتكررة أو بالسرداب أو جميعها، كما يسمح ببناء مواقف متعددة الطوابق على حدود الأرض من جميع الجهات ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسب البناء والارتفاع المسموح بهما.
- ٢- لا تحسب المساحات المستعملة للأنشطة الترفيهية والمرافق الخاصة والخدمات ضمن نسبة البناء المسموح بها وبشرط أن لا تزيد على ٢٠٪ (عشرين بالمائة) من نسبة البناء الكلية.
- ٣- في الأراضي المطلة على شارع تجاري معتمد يسمح بالاستعمالات التجارية والإدارية بالطابق الأرضي على أن يرتد البناء مسافة لا تقل عن ٦ أمتار (ستة أمتار) في الدور الأرضي من حد الأرض الامامي وتستخدم كمرات للمشاة ومواقف السيارات، ويسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً) كما يسمح بإضافة (ميزانين) لا يحسب ضمن نسبة البناء ولا تزيد مساحته على ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة الطابق الأرضي.
- ٤- في الحالات التي تقل فيها مساحات قطع الأراضي عن المساحات الواردة في اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير، تطبق عليها الاشتراطات التنظيمية الواردة في المناطق التي تتفق مع مساحاتها.
- ٥- في حالة تعدد الاستعمالات الإدارية أو التجارية أو غيرها، يلزم فصل الأجزاء السكنية عن باقي الاستعمالات على أن يخصص لها مداخل ومصاعد وسلالم خاصة.

الفصل السادس

مناطق العمارات - ٤ طوابق

مادة (٤٩)

الاستعمالات:

يسمح فيها بالاستعمالات السكنية أو التجارية أو الإدارية أو جميعها و ذلك حسبما تبينه خرائط تحديد مناطق التعمير المعتمدة.

مادة (٥٠)

نسب البناء:

لا تزيد نسبة البناء على ٢٤٠٪ (مائتي وأربعين بالمائة) من مساحة الأرض.
لا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.
يسمح ببناء دور واحد يخصص للمرافق والأنشطة الترفيهية وخدمات السكن، على أن لا يزيد مسطح البناء على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض ولا تحسب هذه المساحة ضمن نسبة البناء الكلية، على أن لا يزيد ارتفاع الدور عن ٤ أمتار (أربعة أمتار).
يسمح ببناء سرداب لا تحسب مساحته ضمن نسبة البناء المذكورة على أن يستعمل جزء لا تقل مساحته عن ٧٠٪ (سبعين بالمائة) منه كمواقف للسيارات.

مادة (٥١)

الارتدادات:

١. الارتداد الأمامي:

يسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض الأمامي للواجهة المطلة على شارع أو طريق يسمح بفتح مداخل عليه، ويسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ٢,٠٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً). إذا أطلت الأرض على أكثر من شارع يرتد البناء مسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض المطل على الشارع الأكثر أهمية للموقع مع السماح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ٢,٠٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً) و مسافة لا تقل عن ٢ متر (مترين) من حد الأرض المطل على الشوارع الأخرى.

٢. الارتداد الجانبي والخلفي:

يسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٢ متر (مترين) من حد الأرض لكل من الواجهات الجانبية و الخلفية وتستخدم كمرات للمشاة و لا يسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي لهذه الواجهات الجانبية و الخلفية.

مادة (٥٢)

الارتفاعات:

- ١- لا يزيد ارتفاع البناء على ٤ طوابق (أربعة طوابق) بحد أقصى قدره ٢٠ متراً (عشرون متراً)، وفي حالة بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ٢١,٥٠ متراً (واحد وعشرون متراً وخمسون سنتيمتراً) بالإضافة إلى ارتفاع الأدوار المخصصة للخدمات و مواقف السيارات.
- ٢- في حالة عمل سرداب يجب أن لا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

مادة (٥٣)

اشتراطات خاصة:

- ١- يجب أن لا تقل مساحة الشقة الواحدة عن ٨٠ متراً مربعاً (ثمانون متراً مربعاً).
- ٢- يلزم توفير مواقف للسيارات بواقع موقف لكل وحدة سكنية (شقة) ويجب توفير مواقف السيارات المطلوبة إما بالدور الأرضي أو بالأدوار المتكررة أو بالسرداب أو جميعها، كما يسمح ببناء مواقف متعددة الطوابق على حدود الأرض من جميع الجهات ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسب البناء والارتفاع المسموح بهما.
- ٣- في الأراضي المطلّة على شارع تجاري أو خدمي معتمد يرتد البناء مسافة لا تقل عن ٥ أمتار (خمسة أمتار) من حد الأرض الأمامي للواجهة المطلّة على الشارع التجاري أو الخدمي، وتستخدم مناطق الارتداد كممرات للمشاة و مواقف للسيارات غير المسقوفة على أن يتم تهيئتها من قبل المالك، كما يسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً)، كما يسمح بإضافة (ميزانين) لا يحسب ضمن نسبة البناء و لا تزيد مساحته على ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة الطابق الأرضي.
- ٤- في حالة تعدد الاستعمالات الإدارية أو التجارية أو غيرها، يلزم فصل الأجزاء السكنية عن باقي الاستعمالات على أن يخصص لها مداخل ومصاعد وسلالم خاصة.

الفصل السابع

مناطق العمارات - ٣ طوابق

مادة (٥٤)

الاستعمالات:

- يسمح فيها بالاستعمالات السكنية أو التجارية أو الإدارية أو جميعها و ذلك حسبما تبينه خرائط تحديد مناطق التعمير المعتمدة.

مادة (٥٥)

نسب البناء:

- ١- لا تزيد نسبة البناء على ١٨٠٪ (مائة وثمانين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٢- لا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٣- يسمح ببناء دور واحد يخصص للمرافق والأنشطة الترفيهية وخدمات السكن، على أن لا يزيد مسطح البناء على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض، ولا تحسب هذه المساحة ضمن نسبة البناء الكلية، على أن لا يزيد ارتفاع الدور عن ٤ أمتار (أربعة أمتار).
- ٤- يسمح ببناء سرداب لا تحسب مساحته ضمن نسبة البناء المذكورة على أن يستعمل جزء لا تقل مساحته عن ٧٠٪ (سبعين بالمائة) منه كمواقف للسيارات.

مادة (٥٦)

الارتدادات:

١. الارتداد الأمامي:

يسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض الأمامي للواجهة المطللة على شارع أو طريق يسمح بفتح مداخل عليه، ويسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ٢,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً). وفي حالة وقوع الأرض على أكثر من شارع يرتد البناء مسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض المطل على الشارع الأكثر أهمية للموقع مع السماح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ٢,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً) و مسافة لا تقل عن ٢ متر (مترين) من حد الأرض المطل على الشوارع الأخرى.

٢. الارتداد الجانبي والخلفي:

يسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٢ متر (مترين) من حد الأرض لكل من الواجهات الجانبية والخلفية وتستخدم كمرات للمشاة ولا يسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي.

مادة (٥٧)

الارتفاعات:

- ١- لا يزيد ارتفاع البناء على ٣ طوابق (ثلاثة طوابق) بحد أقصى قدره ١٥ متراً (خمسة عشر متراً)، وفي حالة بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ١٦,٥٠ متراً (سنة

- عشر متراً وخمسون سنتيمتراً) بالإضافة إلى ارتفاع الأدوار المخصصة للخدمات و مواقف السيارات.
- ٢- في حالة عمل سرداب يجب أن لا يزيد ارتفاع أرضية الدور الارضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

مادة (٥٨)

اشتراطات خاصة:

- ١- يجب أن لا تقل مساحة الشقة الواحدة عن ٨٠ متراً مربعاً (ثمانين متراً مربعاً).
- ٢- يلزم توفير مواقف للسيارات بواقع موقف لكل وحدة سكنية (شقة) ويجب توفير مواقف السيارات المطلوبة إما بالدور الأرضي أو بالأدوار المتكررة أو بالسرداب أو جميعها، كما يسمح ببناء مواقف متعددة الطوابق على حدود الأرض من جميع الجهات ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسب البناء والارتفاع المسموح بهما.
- ٣- في الأراضي المطلة على شارع تجاري أو خدمي معتمد يرتد البناء مسافة لا تقل عن ٥ أمتار (خمسة أمتار) من حد الأرض الأمامي للواجهة المطلة على الشارع التجاري أو الخدمي وتستخدم مناطق الارتداد كممرات للمشاة و مواقف للسيارات غير المسقوفة على أن يتم تهيتها من قبل المالك، كما يسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً)، كما يسمح بإضافة (ميزانين) و لا يحسب ضمن نسبة البناء و لا تزيد مساحته على ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة الطابق الأرضي.
- ٤- في حالة تعدد الاستعمالات الإدارية أو التجارية أو غيرها، يلزم فصل الأجزاء السكنية عن باقي الاستعمالات على أن يخصص لها مداخل ومصاعد وسلالم خاصة.

الفصل الثامن

مناطق العمارات المتصلة

مادة (٥٩)

الاستعمالات:

- يسمح فيها بالاستعمالات التجارية أو الإدارية أو السكنية أو جميعها و ذلك حسبما تبينه خرائط تحديد مناطق التعمير المعتمدة.

مادة (٦٠)

نسب البناء:

- ١- لا تزيد نسبة البناء على ٥٠٠٪ (خمسمائة بالمائة) من مساحة الأرض.

- ٢- يسمح ببناء دور واحد يخصص للمرافق والأنشطة الترفيهية وخدمات السكن، على أن لا يزيد مسطح البناء على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض ولا تحسب هذه المساحة ضمن نسبة البناء الكلية، وأن لا يزيد ارتفاع الدور على ٤ أمتار (أربعة أمتار).
- ٣- في الأراضي الكائنة في المناطق التجارية أو المطلة على الشوارع التجارية الرئيسية يسمح بإضافة (ميزانين) لا يحسب ضمن النسبة المذكورة ولا تزيد مساحته على ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة الطابق الأرضي.
- ٤- يسمح ببناء سرداب لا تحسب مساحته ضمن نسبة البناء المذكورة على أن يستعمل جزء لا تقل مساحته عن ٧٠٪ (سبعين بالمائة) منه كمواقف للسيارات.

مادة (٦١)

بالنسبة للارتدادات:

١. الارتداد الأمامي:

يسمح ببناء الدور الأرضي على حد الأرض الأمامي.

٢. الارتداد الجانبي والخلفي:

يسمح بالبناء على حد الأرض الجانبي والخلفي، وفي حالة عمل فتحات مطلة على الجار يتم ترك مناور (أفنية داخلية أو خارجية) حسبما تنص عليه اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم المباني.

مادة (٦٢)

الارتفاعات:

لا يزيد ارتفاع المبنى على ٥ طوابق (خمسة طوابق) بحد أقصى قدره ٢٢ متراً (اثنان وعشرون متراً). وفي حالة عمل سرداب يجب أن لا يزيد الارتفاع عن ٢٣,٥٠ متراً (ثلاثة وعشرين متراً وخمسين سنتيمتراً) بالإضافة إلى ارتفاع الأدوار المخصصة للخدمات و مواقف السيارات إن وجدت.

مادة (٦٣)

اشتراطات خاصة:

- ١- يسمح ببناء شقق سكنية على أن لا تقل مساحة الشقة الواحدة عن ٦٠ متراً مربعاً (ستين متراً مربعاً).
- ٢- يلزم توفير مواقف إضافية للسيارات بواقع موقف واحد لكل شقة للاستعمالات السكنية و لا يقل عدد مواقف السيارات عن موقف واحد لكل ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع)

للمسطحات البنائية المخصصة للاستعمالات الأخرى و يلزم توفير مواقف السيارات المطلوبة إما بالدور الأرضي أو بالأدوار المتكررة أو بالسرداب أو جميعها، و لا تحسب مواقف السيارات ضمن نسبة البناء و الارتفاع المسموح بهما، و يلزم أخذ موافقة تخطيطية عليها مراعاة لمتطلبات الطرق و المرافق و الخدمات.

٣- في حالة تعدد الاستعمالات الإدارية أو التجارية أو غيرها، يلزم فصل الأجزاء السكنية عن باقي الاستعمالات على أن يخصص لها مداخل ومصاعد وسلالم خاصة.

الباب الرابع

مناطق المعارض التجارية

مادة (٦٤)

الاستعمالات:

يسمح فيها بالاستعمالات التجارية أو الإدارية أو السكنية أو جميعها وذلك حسبما تبينه خرائط تحديد مناطق التعمير المعتمدة.

مادة (٦٥)

نسب البناء:

- ١- لا يزيد مجموع مسطحات البناء لكافة الأبنية على ٣٠٠٪ (ثلاثمائة بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٢- لا يزيد مسطح البناء لأي دور على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٣- يسمح بعمل ميزانين لا تزيد مساحته على ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة الدور الأرضي و لا يحسب ضمن نسب البناء المسموح بها.
- ٤- يسمح ببناء مرافق للسكن فوق سطح المبنى بنسبة إضافية لا تزيد على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة السطح و إذا كانت مساحة السطح تقل عن ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) فإنه يسمح ببناء ٣٠ متراً مربعاً (ثلاثون متراً مربعاً)، و تكون بارتفاع ٣ أمتار (ثلاثة أمتار).
- ٥- يسمح ببناء سرداب لا تحسب مساحته ضمن نسبة البناء المذكورة على أن يستعمل جزء لا تقل مساحته عن ٧٠٪ (سبعين بالمائة) كمواقف للسيارات.
- ٦- لا تقل مساحة المعرض عن ١٠٠ متر مربع مباني.
- ٧- يسمح ببناء مخازن تابعة للمعارض التجارية بنسبة لا تزيد على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من النسبة المنصوص عليها لمجموع مسطحات البناء.
- ٨- يسمح ببناء المعارض بعمق لا يزيد على ١٠٠ متر (مائة متر) مقاساً من خط التنظيم المعتمد أو بعمق الملكية أيهما أقل.

مادة (٦٦)

الارتدادات:

١. الارتداد الأمامي:

يسمح ببناء الدور الأرضي و الميزانين بعد مسافة لا تقل عن ٦ أمتار (ستة أمتار) من حد الأرض الأمامي و تخصص مناطق الارتدادات لمواقف السيارات غير المسقوفة لخدمة المعارض التجارية ، و يسمح بعمل بروزات بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً).

٢. الارتداد الجانبي والخلفي:

يسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرضي لكل من الواجهات الجانبية و الخلفية و لا يسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي.

مادة (٦٧)

الارتفاعات:

١- لا يزيد ارتفاع البناء على ٥ طوابق (خمس طوابق) و بحد أقصى قدره ٢٥ متراً (خمس وعشرون متراً)، و في حالة بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ٢٦,٥٠ (ستة و عشرون متراً و خمسون سنتيمتراً).

٢- عند استحداث مواقف متعددة الطوابق، فإن توفير مواقف السيارات يكون على النحو التالي:

أ- يلزم الارتداد من الواجهة الأمامية بمقدار ٦ أمتار (ستة أمتار) تخصص كمواقف سيارات لخدمة المعارض التجارية في الدور الأول والميزانين، وتستثنى من ذلك الشوارع القائمة والمسموح بالبناء عليها حسب خط تنظيم قائم.

ب - توفير المواقف اللازمة للاستخدامات السكنية والإدارية الأخرى عن طريق السرداب أو في الأدوار المتكررة و لا تحسب مساحة هذه المواقف في نسبة البناء والارتفاع المقررين.

٣- في حالة عمل سرداب يجب أن لا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

مادة (٦٨)

اشتراطات خاصة:

١- يسمح باستعمال السكن للعاملين على ألا تزيد النسبة المخصصة للاستعمالات السكنية على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة الأرض، و بحيث يكون السكن في الجهة الخلفية

- من الأرض غير المطلة على الشارع الأمامي.
- ٢- يلزم توفير مواقف إضافية للسيارات بواقع موقف لكل ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) للمسطحات البنائية في الاستعمالات السكنية و الإدارية، ويجب توفير مواقف السيارات المطلوبة إما بالدور الأرضي أو بالأدوار المتكررة أو بالسرداب أو جميعها، ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسبة البناء المقررة.
- ٣- يلزم توفير مساحات خاصة للشحن والتفريغ ضمن حدود الملكية لا تتعارض والعناصر الأخرى المكونة للمبنى وملحقاته.
- ٤- مع مراعاة أحكام البند (٢) من هذه المادة، يجوز أن تبني على الحد الأمامي العقارات المطلة على الشوارع التي يتم توفير أماكن خدمة و مواقف سيارات أمامها، وذلك على أن يتم توفير مواقف للسيارات لجميع الاستخدامات في الجهة الخلفية أو الأدوار العلوية أو السرداب.
- ٥- في حالة المجمعات التجارية الخاصة يمكن السماح باستغلال السرداب للاستخدامات التجارية بشرط أن يتم حسابه ضمن نسبة البناء الكلية المسموح بها وعدم تأثير ذلك على عدد مواقف السيارات اللازمة للمشروع حيث سيتم دراسة كل مشروع على حدة حسب آلية المشاريع ذات الطبيعة الخاصة.

الباب الخامس

منطقة المركز التجاري بضاحية السيف

الفصل الأول

مناطق العمارات الاستثمارية (ب١) - المطلة على الشوارع الرئيسية

مادة (٦٩)

الاستعمالات:

- ١- يسمح بالاستعمال التجاري (معارض تجارية) فقط في الطابق الأرضي وطابق الميزانين من الواجهة الرئيسية وبعمق لا يقل عن ١٨,٠ متراً (ثمانية عشر متراً) مقاساً من خط التنظيم المعتمد أو بعمق الملكية أيهما أكبر وذلك في المباني المطلة على شارع الملك محمد السادس والشارعين رقمي ٢٨٠٩ و ٢٨١٩ والطريقين رقمي ٣٨ و ٤٠.
- ٢- يسمح بتعدد الاستعمالات السكنية أو الإدارية أو جميعها في الطابق الأول وما يعلوه من طوابق.
- ٣- لا يستعمل شارع الخدمة الخلفي إلا كمنطقة مداخل ومواقف سيارات وللشحن والتفريغ ومخارج للطوارئ.

مادة (٧٠)

نسب البناء:

تحدد نسب البناء في هذه المناطق على النحو التالي:

- ١- لا تزيد نسبة البناء على ٧٥٠٪ (سبعمائة وخمسين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٢- لا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٣- يسمح ببناء دور ميزانين على أن لا تزيد نسبته على ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة الدور الأرضي.
- ٤- لا تقل مساحة المعرض عن ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع).
- ٥- يسمح ببناء سرداب لا تحسب مساحته ضمن نسبة البناء المذكورة على أن يستعمل جزء لا تقل مساحته عن ٧٠٪ (سبعين بالمائة) كمواقف للسيارات والباقي يستخدم كمرافق وخدمات ومداخل.

مادة (٧١)

الارتدادات:

١- بالنسبة للارتداد الأمامي:

يسمح بالبناء على حد الأرض الأمامي في الأراضي المطلة على شارع الملك محمد السادس والشارعين رقمي ٢٨٠٩ و ٢٨١٩، والطريقين رقمي ٣٨ و ٤٠، وكذلك بالنسبة للواجهات المطلة على ممرات المشاة الداخلية في حالة كونها الواجهة الرئيسية للمبنى، ما لم يكن هناك خط بناء معتمد بالمخططات التفصيلية فيتم على حده حسب الخرائط المعتمدة.

٢- الارتداد الجانبي:

يسمح بالبناء بعد مسافة لا تقل عن ٥, ٤ أمتار (أربعة أمتار وخمسين سنتيمتراً) من حد الأرض الجانبي المطل على الطريق الجانبي أو الملاصق للجار.

٣- الارتداد الخلفي:

يسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٦ أمتار (ستة أمتار) من حد الأرض الخلفي، ويسمح باستعمال هذه المساحة فقط في الأدوار التي تستعمل كمواقف للسيارات، ولا تحسب مساحتها ضمن نسب البناء والارتفاعات المقررين.

مادة (٧٢)

الارتفاعات:

١- يجب أن يكون ارتفاع سقف الطابق الأرضي وطابق الميزانين معاً ٥, ٧ أمتار (سبعة أمتار

- وخمسون سنتيمتراً) مقاساً من منسوب الرصيف حتى أسفل بلاطات السقف الإنشائي للميزانين.
- ٢- في حالة عمل سرداب يجب أن لا يزيد ارتفاع أرضية الدور الارضي على ١,٥ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

مادة (٧٣)

الاشتراطات الخاصة:

- ١- يلزم توفير مواقف للسيارات داخل قطعة الأرض حسب جدول الاشتراطات التنظيمية لمواقف السيارات للمباني والمنشآت المنصوص عليه في المادة (١١٣) من هذا القرار.
- ٢- في حالة تعدد الاستعمالات الإدارية أو التجارية أو غيرها، يلزم فصل الأجزاء السكنية عن باقي الاستعمالات على أن يخصص لها مداخل ومصاعد وسلالم خاصة.
- ٣- يلزم توفير مدخل ومخرج منفصلين لمواقف السيارات على شارع الخدمة الخلفي.
- ٤- لا يسمح بعمل سور خارجي للمباني على حدود الأرض.
- ٥- لا تحسب المساحات المستعملة للأنشطة الترفيهية والمرافق الخاصة والخدمات ضمن نسبة البناء المسموح بها وبشرط أن لا تتجاوز ٢٠٪ (عشرين بالمائة) من نسبة البناء الكلية.
- ٦- في الحالات التي تقل فيها مساحات قطع الأراضي عن المساحات الواردة في اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير، تطبق عليها الاشتراطات التنظيمية الواردة في المناطق التي تتفق مع مساحاتها.

الفصل الثاني

مناطق العمارات الاستثمارية (ب) - المظلة على الساحات الداخلية وممرات المشاة

مادة (٧٤)

الاستعمالات:

- ١- يسمح بالاستعمال التجاري فقط في الطابق الأرضي وطابق الميزانين من الواجهة الرئيسية وبعمق لا يقل عن ٦ أمتار (ستة أمتار) من حد الأرض وذلك للمباني المظلة على الساحات الداخلية وممرات المشاة.
- ٢- يسمح بتعدد الاستعمالات السكنية أو الإدارية أو جميعها في الطابق الأول وما يعلوه من طوابق.
- ٣- لا يسمح باستعمال منطقة الارتداد بالطابق الأرضي المطل على شارع الخدمة الخلفي إلا كمواقف للسيارات، وللشحن والتفريغ.

مادة (٧٥)

نسب البناء:

- ١- تحدد نسب البناء في هذه المناطق على النحو التالي:
- ٢- لا تزيد نسبة البناء على ٧٥٠٪ (سبعمئة وخمسين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٣- لا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٤- يسمح ببناء سرداب لا تحسب مساحته ضمن نسبة البناء المذكورة على أن يستعمل جزء منه لا تقل مساحته عن ٧٠٪ (سبعين بالمائة) كمواقف للسيارات.

مادة (٧٦)

الارتدادات:

- ١- بالنسبة للارتداد الأمامي:
- أ- يسمح بالبناء على حد الأرض الأمامي في الأراضي المطللة على الساحات الداخلية أو ممرات المشاة الداخلية والذي يعتبر الواجهة الرئيسية للمباني ما لم يكن هناك خط بناء معتمد بالمخططات التفصيلية فيتم البناء على حده حسب الخرائط المعتمدة.
- ب- لا يقل الارتداد بالطابق الأول وما يعلوه من طوابق عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض الأمامي المطل على الساحات الداخلية وممرات المشاة الداخلية.
- ٢- بالنسبة للارتداد الجانبي:
- يسمح بالبناء على حد الأرض الجانبي بالطابق الأرضي والميزانين المطل على الجار ويكون الارتداد الجانبي ٥, ٤ أمتار (أربعة أمتار وخمسون سنتيمتراً) في الطابق الأول وما يعلوه من طوابق، ما لم يكن هناك خط بناء معتمد بالمخططات التفصيلية، فيتم البناء على حد الأرض حسب الخرائط المعتمدة.
٣. الارتداد الخلفي:
- يسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٦ أمتار (ستة أمتار) من حد الأرض الخلفي، ويسمح باستعمال هذه المساحة فقط في الأدوار التي تستعمل كمواقف للسيارات، ولا تحتسب مساحتها ضمن نسب البناء والارتفاعات المقررين.

مادة (٧٧)

الارتفاعات:

- ١- يجب أن يكون ارتفاع سقف الطابق الأرضي وطابق الميزانين معاً ٥, ٧ أمتار (سبعة أمتار وخمسون سنتيمتراً) مقاساً من منسوب الرصيف حتى أسفل بلاطات السقف الإنشائي للميزانين.
- ٢- في حالة عمل سرداب يجب أن لا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ٥, ١ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

مادة (٧٨)

الاشتراطات الخاصة:

- ١- يلزم توفير مواقف للسيارات داخل قطعة الأرض حسب جدول الاشتراطات التنظيمية لمواقف السيارات للمباني والمنشآت المنصوص عليه في المادة (١١٣) من هذا القرار.
- ٢- في حالة تعدد الاستعمالات الإدارية أو التجارية أو غيرها، يلزم فصل الأجزاء السكنية عن باقي الاستعمالات على أن يخصص لها مداخل ومصاعد وسلالم خاصة.
- ٣- يجب توفير مدخل ومخرج منفصلين لمواقف السيارات على شارع الخدمة الخلفي.
- ٤- لا يسمح بعمل سور خارجي للمباني على حدود الأرض.
- ٥- لا تحسب المساحات المستعملة للأنشطة الترفيهية والمرافق الخاصة والخدمات ضمن نسبة البناء المسموح بها وبشرط أن لا تتجاوز ٢٠٪ (عشرين بالمائة) من نسبة البناء الكلية.
- ٦- في الحالات التي تقل فيها مساحات قطع الأراضي عن المساحات الواردة في اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير و التطوير، تطبق عليها الاشتراطات التنظيمية الواردة في المناطق التي تتفق مع مساحاتها.

الفصل الثالث

الأرض المخصصة لمبنى مواقف السيارات المتعدد الطوابق

مادة (٧٩)

الاستعمالات:

يسمح بالاستعمال التجاري (معارض تجارية) في الطابق الأرضي وطابق الميزانين المطل على شارع ٤٠، ويسمح باستعمال المبنى كمواقف للسيارات من الطابق الأول إلى الطابق الخامس كحد أقصى.

مادة (٨٠)

أ- الارتدادات:

١- بالنسبة للارتداد الأمامي:

يكون البناء على حد الأرض الأمامي المطل على شارع ٤٠، والذي يعتبر الواجهة الرئيسية للمبنى.

٢- الارتداد الجانبي:

يكون الارتداد الجانبي ٤,٥ أمتار (أربعة أمتار وخمسون سنتيمتراً) من حد الأرض

الجانبى الملاصق للجار وعلى الطريق الجانبى ما لم يكن هناك خط بناء معتمد.
٣- الارتداد الخلفى:

لا يقل الارتداد من حد الأرض الخلفى والمطل على شارع الخدمة الخلفى عن ٦ أمتار (سنة أمتار) من الطابق الأرضى.
ب. الارتفاعات:

١- يكون ارتفاع سقف الطابق الأرضى وطابق الميزانين معاً ٧,٥ أمتار (سبعة أمتار وخمسون سنتيمتراً).
٢- لا يزيد ارتفاع المبنى عن ٥ طوابق (خمسة طوابق) بحد أقصى ٢١ متراً (واحد وعشرون متراً).

مادة (٨١)

الاشتراطات الخاصة:

يجب توفير مداخل ومخارج منفصلة للسيارات على طريق الخدمة الخلفى.

الباب السادس

المناطق الصناعية

الفصل الأول

المشاريع الصناعية الإنتاجية (أ)

مادة (٨٢)

مع عدم الإخلال بالأنظمة والقوانين الصناعية المعمول بها، تعتبر المشروعات الصناعية الإنتاجية (أ) مشروعات ذات طبيعة خاصة تتطلب الحصول على موافقة تخطيطية من الإدارة العامة للتخطيط العمرانى على صلاحية الموقع من الناحية التخطيطية وذلك بالتنسيق مع الجهات المختصة.

الفصل الثانى

المشاريع الصناعية الإنتاجية (ب)

مادة (٨٣)

الاستعمالات:

يسمح فيها بالاستعمالات الصناعية الإنتاجية و المكاتب الإدارية و المعارض و المخازن التى تخصص لمنتجات تلك الصناعات و ذلك حسبما تبينه خرائط تحديد مناطق التعمير المعتمدة.

مادة (٨٤)

نسب البناء:

- ١- لا تزيد نسبة البناء لكافة المنشآت على ٢٤٠٪ (مائتين وأربعين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٢- لا يزيد مسطح البناء لأي دور على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٣- يسمح بعمل ميزانين لا تزيد مساحته على ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة الدور الأرضي ولا تحسب ضمن نسب البناء المسموح بها.
- ٤- لا يزيد مجموع مساحة البناء المخصصة للاستعمال كمعرض على ٢٠٪ (عشرين بالمائة) من مساحة الدور الأرضي.
- ٥- يسمح ببناء سرداب لا تحسب مساحته ضمن نسبة البناء المذكورة بشرط مراعاة استيفائه لمتطلبات الأمن والسلامة حسبما تحددها الجهات المختصة.

مادة (٨٥)

الارتدادات:

١- الارتداد الأمامي:

يسمح ببناء الدور الأرضي و الميزانين بعد مسافة لا تقل عن ٦ أمتار (سته أمتار) من حد الأرض الأمامي المطل على شارع أو طريق، و تخصص هذه المسافة كمواقف للسيارات غير مستقوفة، و يسمح بعمل بروجزات بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ٢٠, ١ متر (متر و عشرون سنتيمتراً).

٢- الارتداد الجانبي والخلفي:

يسمح بالبناء بعد مسافة لا تقل عن ٤ أمتار (أربعة أمتار) من حد الأرض لكل من الواجهات الجانبية والخلفية، و لا يسمح بعمل بروجزات بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي.

مادة (٨٦)

الارتفاعات:

- ١- لا يزيد ارتفاع المبنى على ٤ طوابق (أربعة طوابق) بحد أقصى قدره ٢٤ متراً (أربعة و عشرون متراً)، و يسمح بزيادة الارتفاع في الحالات التي تتطلبها التجهيزات الصناعية ذات المواصفات الخاصة بعد موافقة الإدارة العامة للتخطيط العمراني.
- ٢- في حالة عمل سرداب يجب أن لا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر و خمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

مادة (٨٧)

اشتراطات خاصة:

يلزم توفير مواقف إضافية للسيارات بحيث لا يقل عدد مواقف السيارات عن موقف واحد لكل ٢٠٠ متر مربع (مائتي متر مربع) للمساحات البنائية، و يلزم توفير مواقف السيارات المطلوبة إما بالدور الأرضي أو بالأدوار المتكررة أو بالسرداب أو جميعها ولا تحسب مواقف السيارات من نسبة البناء المقررة.

الفصل الثالث

مناطق الصناعات الخفيفة

مادة (٨٨)

الاستعمالات:

يسمح فيها بالاستعمالات الصناعية الخفيفة و الورش و المكاتب الإدارية و المخازن و المعارض لمنتجات المصنع و سكن العمال و ذلك حسبما تبينه خرائط تحديد مناطق التعمير المعتمدة.

مادة (٨٩)

نسب البناء:

- ١- لا تزيد نسبة البناء لكافة الأبنية على ٢٤٠٪ (مائتين وأربعين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٢- لا يزيد مسطح البناء لأي دور على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٣- يسمح بعمل ميزانين لا تزيد مساحته على ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة الدور الأرضي و لا يحسب ضمن نسب البناء المسموح بها.
- ٤- لا تزيد نسبة البناء المخصصة للسكن على ١٢٠٪ (مائة وعشرين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٥- يجب أن لا تقل مساحة الورشة الواحدة عن ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع).
- ٦- يسمح ببناء سرداب لا تحسب مساحته ضمن نسبة البناء المذكورة بشرط مراعاة استيفائه لمتطلبات الأمن و السلامة حسب ما تحددها الجهات المختصة.

مادة (٩٠)

الارتدادات:

١- ارتداد الأمامي:

يسمح ببناء الدور الأرضي والميزانين بعد مسافة لا تقل عن ٦ أمتار (سته أمتار) من حد الأرض الأمامي المطل على شارع أو طريق، وتخصص هذه المسافة كمواقف للسيارات غير

مسقوفة، ويسمح بعمل بروزات بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً).

٢- الارتداد الجانبي والخلفي:

يسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٤ أمتار (أربعة أمتار) من حد الأرض لكل من الواجهات الجانبية والخلفية، ولا يسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي.

مادة (٩١)

الارتفاعات:

- ١- لا يزيد ارتفاع البناء على ٤ طوابق (أربعة طوابق) بحيث يكون الحد الأقصى للارتفاع ٢٤ متراً (أربعة وعشرون متراً) ويسمح بزيادة الارتفاع في الحالات التي تتطلبها التجهيزات الصناعية ذات المواصفات الخاصة بعد أخذ موافقة تخطيطية بذلك.
- ٢- في حالة عمل سرداب يجب أن لا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

مادة (٩٢)

اشتراطات خاصة:

- ١- يلزم توفير مواقف إضافية للسيارات بحيث لا يقل عدد مواقف السيارات عن موقف واحد لكل ٢٠٠ متر مربع (مائتي متر مربع) للمسطحات البنائية، ويلزم توفير مواقف السيارات المطلوبة إما بالدور الأرضي أو بالأدوار المتكررة أو بالسرداب أو جميعها، كما يسمح ببناء مواقف متعددة الطوابق للسيارات بشرط التقيد بالارتدادات القانونية المنصوص عليها في البندين (١)، (٢) من المادة (٩٠) من هذا القرار، ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسبة البناء المسموح بها.
- ٢- يسمح ببناء مباني صناعية خفيفة وورش و مخازن متصلة أو شبه متصلة بشرط موافقة الإدارة العامة للدفاع المدني فيما يتعلق بتحديد مخارج الطوارئ و نقاط التجمع وغيرها من متطلبات الأمن و السلامة في الحالات الطارئة كالحريق و نحوه مع مراعاة سهولة الحركة بين مجموعات المباني.

الفصل الرابع

مناطق الورش و خدمات الصيانة

مادة (٩٣)

الاستعمالات:

يسمح فيها بالورش الصناعية الخفيفة و الخدمية و ذلك حسبما تبينه خرائط تحديد مناطق التعمير المعتمدة.

مادة (٩٤)

نسب البناء:

- ١- لا تزيد نسبة البناء لكافة الأبنية على ٢٤٠٪ (مائتي وأربعين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٢- لا يزيد مسطح البناء لأي دور على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٣- يسمح بعمل ميزانين لا تزيد مساحته على ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة الدور الأرضي ولا تحسب ضمن نسب البناء المسموح بها.
- ٤- يجب أن لا تقل مساحة الورشة الواحدة عن ٥٠ متراً مربعاً (خمسين متراً مربعاً).
- ٥- لا تزيد نسبة البناء المخصصة للسكن على ١٢٠٪ (مائة وعشرين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٦- يسمح ببناء سرداب لا تحسب مساحته ضمن نسبة البناء المذكورة بشرط مراعاة استيفائه لمتطلبات الأمن والسلامة حسب ما تحددها الجهات المختصة.

مادة (٩٥)

الارتدادات:

١- الارتداد الأمامي:

يسمح ببناء الدور الأرضي والميزانين بعد مسافة لا تقل عن ٦ أمتار (ستة أمتار) من حد الأرض الأمامي المطل على شارع أو طريق و تخصص هذه المسافة كمواقف للسيارات غير مسقوفة، و يسمح بعمل بروزات بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدر ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً).

٢- الارتداد الجانبي والخلفي:

يسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٢ متر (مترين) من حد الأرض لكل من الواجهات الجانبية والخلفية، ولا يسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي.

مادة (٩٦)

الارتفاعات:

- ١- لا يزيد ارتفاع البناء على ٤ طوابق (أربعة طوابق) بحيث يكون الحد الأقصى للارتفاع ٢٤ متراً (أربعة وعشرون متراً) و يسمح بزيادة الارتفاع في الحالات التي تتطلبها التجهيزات الصناعية ذات المواصفات الخاصة.
- ٢- في حالة عمل سرداب يجب أن لا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

مادة (٩٧)

اشتراطات خاصة:

يلزم توفير مواقف إضافية للسيارات بحيث لا يقل عدد مواقف السيارات عن موقف واحد لكل ٢٠٠ متر مربع (مائتي متر مربع) للمسطحات البنائية، ويلزم توفير مواقف السيارات المطلوبة إما بالدور الأرضي أو بالأدوار المتكررة أو بالسرداب أو جميعها، ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسبة البناء المسموح بها.

الفصل الخامس

المناطق الخدمية

مادة (٩٨)

الاستعمالات:

يسمح فيها بالاستعمالات الصناعية الخفيفة وورش خدمات الصيانة والتصليح و تبديل الزيوت و إصلاح الإطارات و ما شابه ذلك، بالإضافة إلى المكاتب الإدارية و المعارض الصناعية و الخدمية و سكن العمال و ذلك حسبما تبينه خرائط مناطق التعمير المعتمدة.

مادة (٩٩)

نسب البناء:

- ١- لا تزيد نسبة البناء لكافة الأبنية على ١٨٠٪ (مائة وثمانين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٢- لا يزيد مسطح البناء لأي دور على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٣- يسمح بعمل ميزانين لا تزيد مساحته على ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة الدور الأرضي ولا يحسب ضمن نسبة البناء المسموح بها.
- ٤- لا تزيد نسبة البناء المخصصة للسكن على ٩٠٪ (تسعين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٥- يجب أن لا تقل مساحة الورشة الواحدة عن ٣٠ متراً مربعاً (ثلاثين متراً مربعاً).
- ٦- يسمح ببناء سرداب لا تحسب مساحته ضمن نسبة البناء المذكورة بشرط مراعاة استيفائه لمتطلبات الأمن والسلامة حسب ما تحددها الجهات المختصة.

مادة (١٠٠)

الارتدادات:

١. الارتداد الأمامي:

يسمح ببناء الدور الأرضي والميزانين بعد مسافة لا تقل عن ٥ أمتار (خمسة أمتار) من حد الأرض الأمامي المطل على شارع أو طريق وتخصص هذه المسافة كمواقف للسيارات

غير مستقوفة، ويسمح بعمل بروزات بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً).

٢. بالنسبة للارتداد الجانبي:

يسمح بالبناء على حدود الأرض الجانبية، وفي حالة عمل فتحات مطلة على الجار يتم عمل مناور (أفنية داخلية أو خارجية) حسبما تنص عليه اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم المباني.

٣. الارتداد الخلفي:

يسمح ببناء الواجهة الخلفية بعد مسافة لا تقل عن ٢ متر (مترين) من حد الأرض الخلفي، ولا يسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي.

مادة (١٠١)

الارتفاعات:

١- لا يزيد ارتفاع البناء على ٣ طوابق (ثلاثة طوابق) بحيث يكون الحد الأقصى للارتفاع ١٨ متراً (ثمانية عشر متراً).

٢- في حالة عمل سرداب يجب أن لا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

الباب السابع

المناطق الزراعية

مادة (١٠٢)

الاستعمالات:

يسمح فيها بالاستعمالات الآتية، وذلك حسبما تبينه خرائط تحديد مناطق التعمير المعتمدة.

١- يسمح في هذه المنطقة بمزاولة جميع الأنشطة الزراعية والترفيهية وإقامة البيوت المحمية والمشاتل.

٢- يسمح بإنشاء وحدات سكنية خاصة ومجمعات سكنية وسكن للمزارعين.

٣- يسمح بمزاولة أنشطة الإنتاج الحيواني وإنشاء مزارع الدواجن واسطبلات الحيوانات، وذلك بعد الحصول على موافقة تخطيطية من الإدارة العامة للتخطيط العمراني على صلاحية الموقع من الناحية التخطيطية وبالتنسيق مع الجهات المختصة، على أن يصدر الترخيص بمزاولة الأنشطة المشار إليها من الجهة المختصة بشؤون الزراعة والهيئة العامة لحماية الثروة البحرية والبيئة والحياة الفطرية.

٤- يسمح ببناء سرداب لا تحسب مساحته ضمن نسبة البناء المذكورة على أن يستعمل جزء لا تقل مساحته عن ٧٠٪ (سبعين بالمائة) كمواقف للسيارات.

مادة (١٠٣)

نسب البناء:

- ١- لا يزيد مجموع مسطحات البناء للوحدات السكنية على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة الأرض حيث يسمح بإنشاء أكثر من وحدة سكنية على ألا يقل نصيب الوحدة السكنية الواحدة عن ٢٠٠٠ متر مربع (ألفي متر مربع) من مساحة الأرض وتكون مجمعة في جهة واحدة من الأرض.
- ٢- لا يزيد مجموع مساحة سكن المزارعين على ٥٪ (خمسة بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٣- لا يزيد مجموع مساحة الحظائر والاسطبلات على ١٠٪ (عشرة بالمائة) من مساحة الأرض.

مادة (١٠٤)

الارتدادات:

الارتداد الأمامي:

- ١- تترد منشآت البيوت المحمية والمشاتل مسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض على الواجهات المطللة على شارع أو طريق.
- ٢- تترد الوحدات السكنية الخاصة مسافة لا تقل عن ٦ أمتار (ستة أمتار) من حد الأرض.
- ٣- يجوز بناء مكتب وغرفة للحراسة وغرفة للمضخات ومخازن ملاصقة للسور عند مدخل الأرض وفي جهة واحدة منها فقط.
- ٤- لا تقل المسافة بين الحظائر وأقرب بيت سكني عن ٥٠ متراً (خمسين متراً).
- ٥- لا تقل مسافة الارتداد لمسكن المزارعين عن ٦ أمتار (ستة أمتار) من حد الأرض الأمامي.

- ٦- لا يقل الارتداد الأمامي للحظائر أو الاسطبلات عن ١٥ متراً (خمس عشرة متراً) من حد الأرض الأمامي.

الارتداد الجانبي والخلفي:

- ١- تترد منشآت البيوت المحمية والمشاتل مسافة لا تقل عن ٦ أمتار (ستة أمتار) من حد الأرض من الواجهات الملاصقة للجدار أو ممر المشاة.
- ٢- تترد الوحدات السكنية الخاصة ومسكن المزارعين مسافة لا تقل عن ٦ أمتار (ستة أمتار) من حد الأرض من الجهات الملاصقة للجدار أو ممر المشاة.

- ٢- تترد منشآت الحظائر والاسطبلات مسافة لا تقل عن ١٥ متراً (خمس عشرة متراً) من الجهات الملاصقة للجار أو ممر المشاة.
- ٤- يجب أن لا تقل المسافة بين الوحدات السكنية عن ٤ أمتار (أربعة أمتار).

مادة (١٠٥)

الارتفاعات:

- ١- لا يزيد ارتفاع الوحدات السكنية على طابقين وبحد أقصى قدره ١٠ أمتار (عشرة أمتار).
- ٢- لا يزيد ارتفاع المكتب أو غرفة الحارس أو مساكن المزارعين أو المضخات أو المخازن على طابق واحد وبحد أقصى قدره ٤ أمتار (أربعة أمتار).
- ٣- في حالة عمل سرداب يجب أن لا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من سطح الطريق.

مادة (١٠٦)

اشتراطات خاصة:

تطبق الاشتراطات والمواصفات العامة التي تصدرها الجهة المختصة بشئون الزراعة عند إنشاء حظائر المواشي واسطبلات الخيول ومزارع الدواجن وغيرها من أنشطة الإنتاج الحيواني والزراعي، وكذلك الاشتراطات المتعلقة ببرد قنوات الري والصرف وإزالة النخيل.

الباب الثامن

أحكام عامة

مادة (١٠٧)

- تطبق الاشتراطات الواردة في هذا القرار على الأراضي التي تم إعداد مخططات عامة وتفصيلية معتمدة لها مع مراعاة ما يلي:
- ١- يسمح بالتعمير في مناطق الحزام الأخضر وفقاً لخرائط التصنيف المعتمدة لهذه المناطق.
- ٢- يسمح بتعمير الأراضي التي تقل مساحتها عن ٦٠ متراً مربعاً (ستين متراً مربعاً) بواقع وحدة سكنية واحدة لكل طابق مع الالتزام بالارتفاعات المنصوص عليها في كل منطقة تعمرية.
- ٣- تعتبر المناطق التالية مناطق مفتوحة لايسمح بالتعمير فيها إلا بعد الحصول على موافقة تخطيطية بصلاحيه الموقع للتعمير المقترح بالنسبة للمشروعات ذات الطبيعة الخاصة من الإدارة العامة للتخطيط العمراني وبالتنسيق مع الجهات المختصة:

- أ- الأراضي التي تحتوي على ثروات طبيعية أو مصادر للأحياء البحرية.
 ب- المحاجر.
 ج- الممرات المائية أو الهضاب أو الوديان.
 د- المعالم الأثرية والتاريخية.
 هـ- المدافن.
 و- الأراضي المخصصة للاستعمالات الخاصة.
 ز- الأراضي المخصصة للامتدادات العمرانية المستقبلية.
 ح- الأراضي البرية غير المعمرة.
 ط- الأراضي المغمورة بالمياه.
 ي- الأراضي المحيطة بمزارع الدواجن والمطبق عليها المواصفات المعتمدة لدى الجهة المختصة بشئون الزراعة.

٤- في حالة العقارات المطلة على شوارع رئيسية غير مسموح بفتح مداخل للسيارات عليه، يسمح بعمل مداخل للمشاة فقط في الحالات التي لا تشكل خطراً على السلامة المرورية للمشاة بالتنسيق مع الإدارة المختصة بوزارة الأشغال.

مادة (١٠٨)

مناطق مشروعات الخدمات والمرافق العامة:

يسمح في المناطق المخصصة للخدمات والمرافق العامة بالمخططات العمرانية العامة والتفصيلية المعتمدة وفقاً لخرائط تحديد مناطق التعمير بإنشاء مشروعات الخدمات الاجتماعية والتعليمية والصحية والرياضية والدينية والثقافية والترفيهية والسياحية وغيرها من مشروعات المرافق العامة وما في حكمها، وذلك بشرط الحصول على موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير المقترح لها من الإدارة العامة للتخطيط العمراني مع تحديد الاشتراطات التنظيمية للتعمير الخاصة بكل مشروع ضمن الموافقة التخطيطية له وذلك بالتنسيق مع الجهات المختصة.

مادة (١٠٩)

مناطق المشروعات ذات الطبيعة الخاصة:

تحدد في خرائط التعمير بالمملكة مناطق يمكن تخصيصها للمشروعات ذات الطبيعة الخاصة على أن يتم الحصول على موافقة تخطيطية بالاشتراطات التنظيمية للتعمير لها حسبما تتطلبه طبيعة كل مشروع. ويسمح بالمشروعات التعميرية ذات الطبيعة الخاصة بعد

الحصول على الموافقة التخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير من الإدارة العامة للتخطيط العمراني، على أن يتم التنسيق مع الجهات المختصة بالتعمير والمرافق والخدمات والطرق، ويجوز لهذه الجهات أن تطلب من المالك دراسة مبدئية لتأثير الاستعمالات المقترحة على العمران القائم بالمنطقة وشبكة الطرق والمرافق والدراسات البيئية والخدمات العامة، على أن يتم موافاة الإدارة العامة للتخطيط العمراني بتوصيات هذه الجهات في مدة لا تزيد على ثلاثين يوماً من تاريخ استلام طلب الموافقة، على أن يصدر الوزير المختص بشئون البلديات والزراعة قراراً بتحديد المعالم العمرانية ذات الطابع الخاص حسب طبيعة كل مشروع وفقاً لأحكام المادة (٢٠) من قانون تنظيم المباني المشار اليه.

مادة (١١٠)

اللجان:

- مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في قانون تنظيم المباني المشار اليه يصدر الوزير المختص بشئون البلديات والزراعة القرارات الخاصة بتشكيل اللجان الآتية:
- ١ - لجنة الواجهات: وتضم ممثلين عن الجهات المختصة بالتعمير تضع الأسس التي تساهم في تطوير الواجهات القائمة والتنسيق بين واجهات المباني الجديدة والارتقاء بالطابع المعماري والعمراني للمناطق التعميرية المختلفة.
 - ٢- لجنة دراسة طلبات المشروعات ذات الطبيعة الخاصة: وهي لجنة فنية استشارية لدراسة طلبات المشروعات ذات الطبيعة الخاصة والاشتراطات المتعلقة بالمناطق ذات الطابع العمراني المميز والمشاريع التي لا تنطبق عليها الاشتراطات التنظيمية المعتمدة وتمثل فيها الجهات المختصة بالتعمير والمرافق والخدمات والطرق، ويجوز للجنة أن تطلب من أصحاب المشروعات المذكورة إعداد أية دراسات فنية واقتصادية تتعلق بالتأثيرات الاجتماعية والعمرانية والاقتصادية والبيئية والمرورية المباشرة لإقامة هذه المشروعات.

مادة (١١١)

التعمير على حدود الطرق الرئيسية: مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في قانون التخطيط العمراني المشار اليه يسمح بالتعمير على حدود الطرق الرئيسية وفقاً للمخططات العمرانية العامة والتفصيلية المعتمدة من الوزير المختص بشئون البلديات والزراعة والتي تحدد المنطقة التعميرية المخصصة لكل منها على أن ترد المباني إلى خط البناء الموضح بهذه المخططات أو بالقرارات الوزارية، كما تحدد هذه المخططات أو القرارات الوزارية عمق البناء المسموح به مقاساً من محور الطريق وتحديد الاشتراطات التنظيمية للتعمير على تلك الطرق.

مادة (١١٢)

يلزم توفير مواقف للسيارات في مناطق الارتدادات الأمامية التي يرتد البناء فيها مسافة ٥ متر (خمسة أمتار) من حد الأرض الأمامي وذلك لجميع العقارات المطلة على الشوارع التجارية المعتمدة، ويستثنى من ذلك:

١- المباني والعقارات التي تقدم طلبات تراخيص بناء جديدة لها وتطل على شوارع تجارية معتمدة ضمن منطقة قائمة تزيد فيها نسبة المباني بدون ارتدادات أمامية على ٥٠ ٪ (خمسين بالمائة) من إجمالي طول الشارع التجاري، وذلك لتوحيد خط البناء في هذه المناطق.

٢- المباني والعقارات التي تقدم طلبات تراخيص بناء لها وتطل على شوارع تجارية معتمدة تم تصميمها بتوفير مواقف (طولية أو عرضية أو مائلة) ضمن حرم الشارع نفسه، وذلك لتوحيد خط البناء في هذه المناطق.

٣- المباني والعقارات التي تقدم طلبات تراخيص بناء لها وتطل على شوارع تجارية معتمدة غير مسموح بفتح مداخل للسيارات عليها لدواعي تخطيطية أو لمقتضيات السلامة المرورية، ويسمح بالبناء على حد الأرض الأمامي ما لم يكن هناك خط تنظيم معتمد للشارع يلزم ارتداد البناء إليه، وفي حالة الأراضي المطلة على شارعين يرتد البناء جهة الشارع الذي يسمح بفتح مداخل للسيارات عليه مسافة ٥ أمتار (خمسة أمتار) من حد الأرض تستخدم كمواقف للسيارات.

مادة (١١٣)

يلزم توفير مواقف للسيارات في المباني والمنشآت التي لم يرد لها نص خاص في هذا القرار، وفقاً للجدول التالي.

جدول
بمعايير توفير مواقف السيارات للمباني والمنشآت
التي لم يتضمنها هذا القرار

الرقم	الاستخدام	معايير توفير مواقف السيارات
١	الفنادق	موقف لكل 3 غرف في الفندق. موقف لكل شقة مساحتها ١٥٠ متراً مربعاً أو موقفان لأكثر من ١٥٠ متراً مربعاً موقف لكل غرفة مع مطبخ صغير المطاعم موقف لكل ٥٠ متراً مربعاً. الصالات والقاعات موقف لكل ٢٥ متراً مربعاً. المكاتب والمحلات موقف لكل ٥٠ متراً مربعاً. أما مايتعلق بأماكن (إدارة المكاتب، ومراكز الترفيه، ومراكز الأعمال والخدمات (المطابخ والممرات) المخصصة لاستخدامات الفندق ونزلائه فهي معفاة من توفير مواقف السيارات).
٢	المطاعم	٤ مواقف لكل ١٠٠ متر مربع.
٣	المستشفيات الخاصة	٥ مواقف لكل ١٠٠ متر مربع.
٤	العيادات	٤ مواقف لكل طبيب.
٥	الجامعات الخاصة والمعاهد	موقف لكل ٤ طلاب.
٦	المدارس الخاصة	موقفان لكل فصل دراسي.
٧	الروضات والحضانات	موقف لكل ١٥٠ متراً مربعاً.
٨	البنوك	٥ مواقف لكل ١٠٠ متر مربع.
٩	السوبرماركت	٥ مواقف لكل ١٠٠ متر مربع
١٠	معارض السيارات والأثاث	١,٥ موقف لكل ١٠٠ متر مربع.
١١	الأنشطة الرياضية	موقف لكل ٥٠ متراً مربعاً.

١٢	المكاتب	موقف مكتب على أن لا يقل عدد مواقف السيارات عن موقف لسيارة لكل ٧٠ متراً مربعاً من مساحة المكتب.
١٣	المساجد	موقف لكل ٥٠ متراً مربعاً.
١٤	المتاحف	١,٥ موقف لكل ١٠٠ متر مربع.
١٥	دور السينما	موقف لكل ٥ مقاعد
١٦	المكتبات العامة	موقف لكل ١٠٠ متر مربع.
١٧	محطات الوقود	٤ مواقف لكل محطة وقود بالإضافة الى مواقف الأنشطة الإضافية إن وجدت.
١٨	المخازن أو المستودعات	لا يلزم توفير مواقف للسيارات لان التحميل والتفريغ عملية فورية.
١٩	القاعات المتعددة الاستخدام	موقف لكل ٢٥ متراً مربعاً.
٢٠	المجمعات التجارية	موقف لكل ٥٠ متراً مربعاً.

مادة (١١٤)

- يسمح بإضافة أدوار للعمارات القائمة في مناطق العمارات الاستثمارية (أ، ب، ج، د) وفقاً لارتداداتها، على أن يكون ذلك حسب الاشتراطات التالية:
- ١- أن يتم توفير مواقف السيارات بالعدد المطلوب للبناء مع الإضافة وفقاً لحكام هذا القرار.
 - ٢- عدم تجاوز نسبة البناء المحددة للمنطقة.
 - ٣- تطبيق باقي جميع الاشتراطات التنظيمية الأخرى للتعير في المنطقة.
 - ٤- الحصول على شهادة تحمل إضافة للمبنى من مكاتب استشاريين معتمدين للأعمال الإنشائية فئة (أ).
- تطبق أحكام هذه المادة على طلبات الإضافة للعمارات القائمة ولا تطبق على العمارات الجديدة أو التي يتم هدمها وإعادة بنائها.

مادة (١١٥)

على الوزير المختص بشئون البلديات والزراعة عرض جميع الحالات التي لم ترد نصوص في شأنها والحالات التي تتطلب تعديلات في هذه الاشتراطات على اللجنة الوزارية للمرافق العامة لإصدار التوصيات اللازمة في شأنها.