

قرار رقم (٥٦) لسنة ٢٠٢٢ بإصدار الاشتراطات التنظيمية للتعمير بمختلف المناطق في مملكة البحرين

رئيس مجلس الوزراء:

بعد الاطلاع على قانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧، وتعديلاته، وعلى الأخص المادة (٢٠) منه،
وعلى المرسوم بقانون رقم (٢) لسنة ١٩٩٤ بشأن التخطيط العمراني، وتعديلاته،
وعلى المرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير، وتعديلاته، ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار رقم (٥٦) لسنة ٢٠٠٩، وتعديلاتها،
وعلى المرسوم بقانون رقم (١١) لسنة ١٩٩٥ بشأن حماية الآثار، المعدل بالمرسوم بقانون رقم (٣٤) لسنة ٢٠٢٢،
وعلى المرسوم بقانون رقم (١) لسنة ١٩٩٦ في شأن الكهرباء والماء، المعدل بالقانون رقم (٤٠) لسنة ٢٠١٨،
وعلى المرسوم بقانون رقم (٢) لسنة ١٩٩٦ بشأن إشغال الطرق العامة، المعدل بالقانون رقم (٦) لسنة ٢٠٠٥،
وعلى المرسوم بقانون رقم (٢٨) لسنة ١٩٩٩ بشأن إنشاء وتنظيم المناطق الصناعية، وتعديلاته،
وعلى قانون البلديات الصادر بالمرسوم بقانون رقم (٣٥) لسنة ٢٠٠١، وتعديلاته، ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار رقم (١٦) لسنة ٢٠٠٢، وتعديلاتها،
وعلى الاشتراطات التنظيمية للتعمير بمختلف المناطق في المملكة الصادرة بالقرار رقم (٢٨) لسنة ٢٠٠٩، المعدلة بالقرار رقم (٥٥) لسنة ٢٠١٦،
وبناءً على عرض وزير الإسكان والتخطيط العمراني،
وبعد موافقة مجلس الوزراء،

قرّر الآتي:

المادة الأولى

يُعمل بالاشتراطات التنظيمية للتعمير بمختلف المناطق في مملكة البحرين المرافقة لهذا القرار.

المادة الثانية

يُصدر وزير الإسكان والتخطيط العمراني قرارات اعتماد الخرائط التفصيلية لمناطق التعمير بمختلف المناطق في مملكة البحرين.

المادة الثالثة

تُلغى الاشتراطات التنظيمية للتعمير بمختلف المناطق في المملكة الصادرة بالقرار رقم (٢٨) لسنة ٢٠٠٩.

المادة الرابعة

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

رئيس مجلس الوزراء
سلمان بن حمد آل خليفة

صدر بتاريخ: ١ ربيع الآخر ١٤٤٤هـ
الموافق: ٢٦ أكتوبر ٢٠٢٢م

الاشتراطات التنظيمية للتعمير بمختلف المناطق في مملكة البحرين

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:
المملكة: مملكة البحرين.

الوزير المختص: الوزير المختص بشئون التخطيط العمراني.
شئون التخطيط العمراني: هيئة التخطيط والتطوير العمراني.
التعمير: القيام بعملية البناء أو الإعداد له أو تجزئة الأرض تمهيداً لإقامة منشآت عليها أو الردم لأجل البناء أو الحفر لأجل التعدين أو أي عمليات فوق أو في باطن الأرض أو إجراء تغيير أساسي في استعمال المباني أو الأراضي أو الفراغات داخل قطعة الأرض.
الأراضي المعدة للتعمير: جميع الأراضي الصالحة للبناء أو التعمير والتي تم اعتماد مخططات عامة وتفصيلية لها والمطلة على شارع واحد نافذ ومعتمد أو أكثر على أن يكون متصلاً بشبكة الطرق والمرافق العامة.

الوحدة السكنية: الحيز أو الفراغ المعيشي والذي يوفر للإنسان احتياجات الحياة الأساسية ومقومات الإقامة، وعادة ما يحتوي على منافع أو مكونات المعيشة الرئيسية، وتكون ذات أنماط متعددة يتم تحديدها بحسب التصنيف المعتمد للمنطقة والكثافة السكانية المستهدفة، وقد تأخذ نمط البيوت، أو الفلل السكنية المنفصلة، أو المتصلة، أو الشقق السكنية بطابق واحد أو أكثر.

تعدد الوحدات: بناء أكثر من وحدة سكنية داخل قطعة الأرض وفق ضوابط واشتراطات محددة للتصانيف التي يسمح فيها بتعدد الوحدات.

مناطق السكن الخاص: مناطق مخصصة للسكن يسمح فيها ببناء وحدة سكنية واحدة لكل قطعة أرض وذات كثافة بنائية منخفضة أو متوسطة.

مناطق السكن المتصل: مناطق مخصصة للسكن يسمح فيها ببناء وحدة سكنية واحدة متصلة من جانب واحد أو أكثر وتكون ذات كثافة بنائية متوسطة أو عالية.

مناطق السكن الحدائقي: مناطق مخصصة للسكن ذات طابع حدائقي وكثافة بنائية منخفضة.

الفيلا: بيت سكني مكون من مبنى مستقل أو متصل يشتمل على غرف المعيشة والنوم والطعام والمرافق الصحية والفراغات المقفلة والمكشوفة ويكون مستقلاً بمداخله من الطريق أو الشارع ومستقلاً بسلمه الداخلي عن أي فيلا أخرى أو ضمن مجمع سكني.

مرافق السكن: مرافق متعددة الاستعمالات تخدم المسكن مثل المطبخ الخارجي وغرفة

الطعام وغرفة الحراس والعاملين بالمنزل وغرفة الغسيل والمخازن وما في حكمها وتكون متصلة بالبناء الرئيسي أو منفصلة عنه ويسمح فيها بفتح نوافذ على الشوارع والطرق ولا يسمح بالفتح على ممرات الخدمات.

المجلس الخارجي: مرفق لاستقبال الضيوف، وقد يكون متصلاً أو منفصلاً عن الفيلا أو عن مرافق السكن، ويتكون من صالة ومرافق تابعة له، ويمكن أن يقع على الواجهة الأمامية أو الجانبية أو الخلفية.

ملاحق المبنى: مرافق تخدم المبنى - كالعمرات السكنية أو التجارية أو الإدارية وما في حكمها - وتشمل غرفة الحارس أو غرف الغاز أو محطات الكهرباء الفرعية الخاصة بالمبنى، أو المرافق، أو المخازن، أو جميعها وما في حكمها وتكون متصلة بالبناء الرئيسي أو منفصلة عنه. **الأسوار الخارجية:** الحائط الذي يحيط بالمبنى أو الأرض ويقام على جميع الجهات مع التقيد بحدود العقار ويلزم بإنشائه جهة الجيران الملاصقين.

الدور المستقطع: جزء مستقطع من ارتفاع الدور الأصلي يدخل ضمن تصميم الفراغات الداخلية للفيلا، حيث يضيف جانباً من الإبداع والحرية في التصميم الهندسية. **السرداب:** بناء تحت الدور الأرضي ويكون طابقاً أو أكثر مدفوناً جزئياً أو كلياً تحت منسوب أرض القسيمة.

الشقة: وحدة سكنية أو إدارية مستقلة عن باقي الطبقات وتتكون من غرفة أو أكثر وتشتمل على مرافق وخدمات مساندة وقد تكون من دور واحد أو أكثر متصلين بسلم داخلي، ويمكن لشاغليها الدخول إليها أو الخروج منها دون المرور عبر شقة أخرى في نفس الطبقة أو المبنى، كما يمكن السماح بتصميمها على نظام الشقق المفتوحة (الإستوديو) حسب المساحات المحددة في كل تصنيف.

المكتب: كل جزء من طبقة يكون وحدة مستقلة عن باقي الطبقات، ويكون لغرض النشاط الإداري وذلك بحسب الاشتراطات التنظيمية للتعمير بالمنطقة.

البلكونة: منصات خارجية على مستوى الطابق العلوي مع حواجز على الجوانب المفتوحة تتطرق من الجدار الخارجي أو تمتد منه. بما في ذلك شرفات السطح التي يمكن الوصول إليها عموماً والمعارض الخارجية.

الوارش: تحويط للحد الخارجي للسطح النهائي لكل بناء.

المحل التجاري: وحدة مبنية مفتوحة على ممر عام، أو شارع، أو طريق واحد، أو أكثر يسمح فيه بمزاولة الأنشطة التجارية وذلك حسب الشروط الواردة في هذا القرار أو ما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

الواجهات التجارية: واجهة الأراضي التي يسمح فيها بالاستعمالات التجارية بالدور الأرضي وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة، وتنقسم إلى فئتين الأولى الواجهات التجارية (*) والثانية الواجهات التجارية (**)، وذلك حسب الشروط الواردة في الباب الثاني عشر من هذا القرار.

واجهات المعارض التجارية: واجهة الأراضي التي يُسمح فيها بالمعارض التجارية بالدور الأرضي بعمق معين من خط التنظيم المعتمد أو من حد الملكية أيهما أقل بشرط تطبيق باقي اشتراطات التصنيف حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

نسبة البناء: أقصى نسبة مئوية مسموح بها لجملة مسطحات المباني منسوبة إلى مساحة قطعة الأرض.

مسطحات البناء: المساحات المبنية لكافة الأدوار في المبنى أو المباني الواقعة داخل قطعة الأرض مقاسة من الوجه الخارجي للحوائط الخارجية أو من الخط المنصف للحوائط المشتركة.

الميزانين: دور مستقطع يشمل جزءاً من ارتفاع الدور الأرضي سواء كان محلاً تجارياً، أو مصنعاً، أو ورشة، أو محلاً للخدمة، أو معرضاً تجارياً، أو مخزناً، ويخصص لأغراض التخزين والإدارة والمكاتب والعمل والمطاعم والجلسات الملتحقة بها أو أي خدمات مساندة أخرى تتناسب مع نوع الاستعمال المقترح في الميزانين بما لا يتعارض مع موافقة الجهات الخدمية الأخرى.

الواجهة الأمامية: الجهة التي يتحدد عليها الارتداد القانوني الأمامي بحسب التصنيف المعتمد للعقار أو بحسب خط تنظيم البناء أو أي اشتراطات تنظيمية أخرى والمطلّة على الطريق العام الذي يُسمح بالفتح عليه، ولا يلزم أن يكون المدخل الرئيسي للمبنى أو المنزل عليها، وفي حال وقوع قطعة الأرض على أكثر من شارع تكون الواجهة الأمامية هي الواجهة المطلّة على الشارع الأكثر أهمية، ويتم تحديد عرض الواجهة الأمامية للعقارات المطلّة على أكثر من شارع متعامدين (زاوية رؤية) باعتماد الخط المنصف للعقار.

الارتداد الأمامي: الحد الأدنى للمسافة بين حد الملكية المطل على الشارع وخط البناء للواجهة المطلّة عليه بالدور الأرضي وبالأدوار المتكررة ما لم يكن مسموحاً ببروزات علوية.

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

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

ارتفاع البناء: البعد الرأسي أمام واجهة البناء من منسوب أعلى سطح الرصيف إن وجد أو من سطح الطريق إلى أعلى سطح سقف الطابق العلوي، ويقاس من منتصف واجهة البناء في حال الشوارع المنحدرة ذات الميول.

خط البناء: الخط الذي يحدد المساحة المسموح بالبناء فيها بالعقار داخل قطعة الأرض مقاساً من منتصف الطريق، أو الشارع، أو الحديقة، أو ممر المشاة إلى حد العقار وقد يتطابق

مع خط التنظيم المعتمد إن وجد أو يرتد عن حد الطريق، أو الشارع، أو الحديقة، أو ممر المشاة بارتدادات تحددها الاشتراطات التنظيمية للتعمير للواجهات المطلة عليها أو المخططات التفصيلية المعتمدة ويتم تحديده من قبل شئون التخطيط العمراني.

خط التنظيم المعتمد: الخط الذي يلزم أن يرتد إليه البناء حسبما تبينه شهادات المسح العقاري أو الخرائط التنظيمية أو طبقاً لما يصدر بشأنه قرار من شئون التخطيط العمراني وهو الذي يفصل بين الملكيات الخاصة للأراضي والملكيات العامة.

حد العقار: الخط الذي يحد العقار من جميع الأضلع ويحدد مساحة الأرض.

محور الطريق: مسار الخط الذي يحدد منتصف عرض الطريق.

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

حرم الطريق: الحيز المحصور بين حدي الطريق المتقابلين ويشمل زوايا الرؤية والتقاطعات والمساحات المحجوزة للمرافق العامة على طول الطريق، وقد يشتمل على ممرات المشاة والخدمات إن وجدت.

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 من الخرسانة أو أي مواد إنشائية أخرى لحمايتها من كافة العوامل الخارجية.

مواقف السيارات غير المسقوفة: مساحات تخصص لمواقف السيارات وليس لها سقف.

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

الواجهات الخدمية: واجهة الأراضي التي يُسمح فيها بالاستعمالات الخدمية ورش ومحلات خدمية وما في حكمها بالدور الأرضي بعمق معين.

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

المناطق الزراعية: مناطق مخصصة للاستعمالات الزراعية والأنشطة المرتبطة بها مثل البيوت المحمية والمشاتل والحظائر والاسطبلات والمنشآت المرتبطة بالثروة الحيوانية والنباتية والمرافق والأنشطة الترفيهية المساندة كما يسمح بالاستعمالات السكنية وفق ضوابط محددة.

المناطق الخضراء: مناطق مخصصة للاستعمالات الزراعية والسكنية والتجارية والإدارية وفق ضوابط محددة وذلك حسب خرائط التصنيف المعتمدة.

خرائط التصنيف المعتمدة: خرائط المخططات التفصيلية للمناطق التي يسمح بالتعمير فيها وفقاً لقرار الوزير المختص، 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 تكميرية وبنائية خاصة وكذلك المناطق التي يربحاً التعمير فيها.

موافقة الجهات الخدمية: موافقة تصدرها الجهات الحكومية ذات العلاقة وذلك حسب الاختصاص.

موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير: موافقة تصدرها شؤون التخطيط العمراني، بناءً على طلب مالك العقار بصلاحية الموقع للتعمير شاملة الاستعمالات والاشتراطات البنائية وشروط توفير مواقف السيارات وغيرها من الاشتراطات التنظيمية للتعمير وذلك وفقاً للمخططات العمرانية المعتمدة.

المناطق غير المخططة UP: مناطق غير قابلة للتعمير بحسب الوضع الحالي، مما يتطلب تعديل وضعيات الأراضي القائمة بها وربطها بشبكات الشوارع والبنية التحتية وتوفير الخدمات المجتمعية بها.

مناطق قيد الدراسة US: مناطق قيد الدراسة التخطيطية وغير قابلة للتعمير حتى الانتهاء من دراستها.

المناطق العامة الخضراء GS: مناطق المساحات الخضراء دون إنشاءات ترفيهية.

المناطق المحمية PRT: مناطق لا يسمح بالتعمير فيها ويجب أن تبقى كما هي.

المناطق المحفوظة PRV: مناطق يسمح فيها بالتعمير بشروط خاصة بعد الحصول على موافقة شؤون التخطيط العمراني وموافقة الجهات الخدمية.

نطاقات الحماية: حدود لبعض المناطق التي تحمل تصانيف معتمدة وتتطلب اشتراطات تكميرية إضافية.

الملاجئ: مأوى محصن يستخدم للإيواء وتوفير الحماية.

الباب الثاني

المناطق السكنية

الفصل الأول

مناطق السكن الخاص (أ) - RA

مادة (٢)

الاستعمالات:

يُسمح في مناطق السكن الخاص (أ) ببناء الفلل، ولا يسمح فيها بالشقق السكنية، وفقاً لما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

مادة (٣)

نسب البناء:

- يشترط في نسب البناء لمناطق السكن الخاص (أ) مراعاة الضوابط الآتية:
- ١- ألا تزيد نسبة البناء على ١٨٠٪ (مائة وثمانين بالمائة) من مساحة الأرض.
 - ٢- ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.
 - ٣- يسمح ببناء نسب إضافية لا تزيد على ١٥٪ (خمس عشرة بالمائة) من مساحة الأرض تخصص لمرافق السكن فقط، ويسمح بالبناء فيها على الحد الخلفي أو الجانبي من جهة واحدة فقط على ألا يزيد ارتفاعها على دور واحد بحد أقصى قدره ٤ أمتار (أربعة أمتار) مقاساً من منسوب الرصيف، ولا تحسب ضمن نسبة البناء.
 - ٤- يسمح بالفتح المباشر على المبنى الرئيسي وبناء مرافق سكن منعزلة عن الفيلا في حال كانت مرافق السكن متصلة بالمبنى الرئيسي.
 - ٥- ألا تزيد نسبة عمق المرافق على ٤٠٪ (أربعين بالمائة) من الضلع الآخر.
 - ٦- لا يسمح ببناء مرافق للسكن دون وجود الوحدة السكنية.
 - ٧- يسمح ببناء مرافق للسكن فوق سطح المبنى وذلك في الجهة الخلفية من سطح المبنى من بعد خط منتصف السطح مقاساً من الواجهة الأمامية بنسبة إضافية لا تزيد على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة السطح المبنى ولا تحسب ضمن نسبة البناء، وإذا كانت مساحة السطح تقل عن ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) فإنه يسمح ببناء ٣٠ متراً مربعاً (ثلاثين متراً مربعاً)، وتكون بارتفاع ٤ أمتار (أربعة أمتار) بحد أقصى.
 - ٨- يسمح بعمل مجلس خارجي لا تزيد مساحته على ١٠٪ (عشرة بالمائة) من مساحة الأرض وتحسب من نسبة البناء المسموح بها، ويسمح ببناء المجلس على حد الأرض الأمامي أو الجانبي أو الخلفي بحيث لا يزيد طول واجهة المجلس ومداخل مواقف السيارات المسقوفة على ٥٠٪ (خمسين بالمائة) من طول الواجهة وألا يزيد ارتفاع المجلس على دور واحد بحد أقصى قدره ٤ أمتار (أربعة أمتار) من منسوب الرصيف. كما يسمح بالفتح المباشر على الشارع للمداخل الخارجية والنوافذ الخاصة بالمجلس الخارجي، ولا يسمح ببناء المجلس الخارجي بدون وجود الوحدة السكنية.
 - ٩- يسمح ببناء سرداب من دور واحد على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.

ب- يستخدم السرداب لمرافق السكن أو لمواقف السيارات أو لكليهما.

ج- لا تحسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.

د- ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

هـ- يسمح بالاستخدامات السكنية بنسبة ١٠٠٪ (مائة بالمائة) من مساحة السرداب.
و- لا يسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصصاً للاستعمالات السكنية ومرافق السكن.

ز- يسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.

مادة (٤)

الارتدادات:

يشترط في الارتدادات لمناطق السكن الخاص (أ) مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

- ١- يسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض للواجهة الأمامية المطلّة على شارع أو طريق.
- ٢- في حال وقوع الأرض على أكثر من شارع يكون الارتداد الأمامي بمسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من جهة الشارع الذي يقع به مدخل العقار.
- ٣- يسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً).

٤- يسمح ببناء السرداب على حد الأرض دون ترك ارتداد.

الارتداد الجانبي والخلفي:

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

مادة (٥)

الارتفاعات:

- يشترط في الارتفاعات لمناطق السكن الخاص (أ) مراعاة الضوابط الآتية:
- ١- ألا يزيد ارتفاع البناء على ٣ طوابق (ثلاثة طوابق) وبحد أقصى قدره ١٥ متراً (خمسة عشر متراً).
 - ٢- في حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ١٦,٥٠ متراً (ستة عشر متراً وخمسون سنتيمتراً)، ويجب ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب سطح الرصيف.
 - ٣- ألا يزيد ارتفاع السور الخارجي عن ارتفاع الدور الأرضي، ويسمح بزيادة ارتفاع السور بشرط الحصول على موافقة لجنة الواجهات.

مادة (٦)

تعدد الوحدات:

- يسمح بتعدد الوحدات لمناطق السكن الخاص (أ) وفقاً للضوابط الآتية:
- ١- الحصول على موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير مع تغيير تصنيف العقار إلى مناطق المجمعات السكنية (RAC).
 - ٢- ألا تقل مساحة العقار عن ٦٠٠ متر مربع (ستمائة متر مربع) وألا يقل طول أصغر ضلع فيها عن ٣٢ متراً (اثان وثلاثين متراً).
 - ٣- ألا يقل نصيب الوحدة الواحدة عن ٣٠٠ متر مربع (ثلاث مائة متر مربع).
 - ٤- توفير ممر بعرض ١١ متراً (إحدى عشر متراً) في حال توفير مواقف للسيارات في جانب الممر أو ٨ أمتار (ثمانية أمتار) في حال تخصيص مناطق لمواقف للسيارات ضمن العقار بشرط توفير مواقف للسيارات حسب المعايير المتبعة.
 - ٥- توفير مواقف للسيارات بمعدل موقفين لكل وحدة سكنية و٥, ١ موقف (واحد ونصف موقف) للزوار لكل وحدة سكنية.
 - ٦- توفير سور وبوابة للعقار.
 - ٧- يسمح بإقامة وحدات متصلة من جهتين أو من جهة واحدة أو منفصلة.
 - ٨- توفير ارتداد أمامي لا يقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض المطل على شارع، وتوفير ارتدادات جانبية وخلفية لا تقل عن ٤ أمتار (أربعة أمتار).
 - ٩- يتكفل مالك العقار بإنشاء وصيانة البنية التحتية.

١٠- لا يسمح بتقسيم العقار في حال عدم استيفاء التقسيم المقترح لشروط التقسيم الواردة في المرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير ولائحته التنفيذية.

١١- في حال زيادة مساحة العقار عن ٥٠,٠٠٠ متر مربع (خمسين ألف متر مربع) يتم تقديم طلب اعتماد مخطط (Master Plan) لدى شئون التخطيط العمراني.

مادة (٧)

مواقف السيارات:

يلزم توفير موقفين للسيارات داخل قطعة الأرض، ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسبة البناء.

مادة (٨)

اشتراطات خاصة:

يراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق السكن الخاص (أ) بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

١- الالتزام بأحكام المرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير ولائحته التنفيذية في حال الرغبة في تقسيم العقار مستقبلاً.

٢- يسمح بالبناء على الحد الجانبي للعقار في جهة واحدة فقط بالنسبة للأراضي التي تقل مساحتها عن ٣٠٠ متر مربع (ثلاثمائة متر مربع) أو يكون طول واجهتها الأمامية أو الجانبية من ١٢ متراً (اثني عشر متراً) إلى ١٥ متراً (خمس عشرة متراً).

٣- يسمح بالبناء على حد الجارين الجانبيين ويرتد البناء من الجهة الأمامية مسافة ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) بالنسبة للأراضي التي يكون طول واجهتها الأمامية أقل من ١٢ متراً (اثني عشر متراً) أو تقل مساحتها عن ٢٠٠ متر مربع (مائتي متر مربع) ويُسمح بعمل بروجات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى ١,٢٠ (متر وعشرون سنتيمتراً)، كما يرتد البناء من الجهة الخلفية مسافة ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً).

٤- يسمح ببناء مرافق للسكن ومجلس خارجي بالدور الأرضي دون اشتراط تجميعها في جهة واحدة، بحيث لا تزيد تلك المساحة على ٥٠ متراً مربعاً (خمسين متراً مربعاً) بشرط ألا تزيد نسبة البناء على حدود العقار الخارجي عن ٥٠٪ (خمسين بالمائة) متر طولي.

٥- يسمح بالبناء فوق مواقف السيارات المسقوفة ومرافق السكن والمجلس الخارجي وبارتفاع دور واحد وتحسب ضمن نسبة البناء.

- ٦- يسمح ببناء برك السباحة على حدود العقار وفي حال تسقيف البركة يلزم ترك الارتدادات القانونية ولا يسمح ببناء المرافق بدون وجود الوحدة السكنية.
- ٧- إمكانية السماح بعمل درج منفصل مغلق ضمن المرافق الخارجية ولا يتم احتسابه من ضمن نسبة البناء.
- ٨- السماح بإضافة غرفة وحمام للحارس بالواجهة الأمامية للفيلا السكنية في العقارات التي تتجاوز مساحتها ١٥٠٠ متر مربع (ألف وخمسمائة متر مربع).
- ٩- تطبيق الشروط الواردة في الباب الثاني عشر على الأراضي ذات الواجهات التجارية أو الخدمية مع السماح بعمل بروجزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً)، كما يسمح بإضافة ميزانين لا يحسب ضمن نسبة البناء وفقاً لأحكام الباب الثاني عشر من هذا القرار، ويمكن السماح ببناء وحدة سكنية بعنوان واحد بالأدوار التي تعلو الميزانين بشرط توفير مواقف للسيارات لجميع الاستخدامات السكنية والتجارية ضمن حدود العقار مع عدم السماح بعمل شقق سكنية أو إدارية بالأدوار العلوية.
- ١٠- يسمح ببناء المصاعد في الارتدادات بشرط عدم فتح أي نوافذ تطل مباشرة على الجيران الملاصقين.
- ١١- يسمح بعمل دور مستقطع ضمن تصميم الفراغات الداخلية للفلل بنسبة لا تتعدى ١٥٪ (خمسة عشر بالمائة) من مسطح البناء لكل دور، على أن يحتسب ضمن نسبة البناء الكلية ويحتسب ضمن الارتفاع الأصلي في المبنى الرئيسي فقط، ويراعى الالتزام بالارتفاع الكلي المسموح به للبناء.

الفصل الثاني

مناطق السكن الخاص (ب) - RB

مادة (٩)

الاستعمالات:

يسمح في مناطق السكن الخاص (ب) بناء الفلل والشقق السكنية، وفقاً لما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

مادة (١٠)

نسب البناء:

يشترط في نسب البناء لمناطق السكن الخاص (ب) مراعاة الضوابط الآتية:

- ١- ألا تزيد نسبة البناء على ١٨٠٪ (مائة وثمانين بالمائة) من مساحة الأرض.

- ٢- ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٣- يسمح ببناء مرافق للسكن فوق سطح المبنى وذلك في الجهة الخلفية من سطح المبنى من بعد خط منتصف السطح مقاساً من الواجهة الأمامية بنسبة إضافية لا تزيد على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة السطح المبنى ولا تحسب ضمن نسبة البناء، وإذا كانت مساحة الدور تقل عن ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) فإنه يسمح ببناء ٣٠ متراً مربعاً (ثلاثين متراً مربعاً)، وتكون بارتفاع ٤ أمتار (أربعة أمتار) بحد أقصى.
- ٤- يسمح ببناء مرافق للسكن ومجلس خارجي بنسبة بناء إضافية لا تزيد على ٢٠٪ (عشرين بالمائة) من مساحة الأرض، حيث تكون تلك المرافق على الحد الخلفي أو الجانبي من جهة واحدة فقط ولا يزيد عمق المرافق على ٥٠٪ (خمسین بالمائة) من الضلع الآخر، ولا يسمح ببناء المرافق بدون وجود الوحدة السكنية على ألا يزيد ارتفاعها عن دور واحد وبارتفاع لا يزيد عن منسوب سقف الدور الأرضي بحد أقصى قدره ٤ أمتار (أربعة أمتار) مقاساً من منسوب الرصيف، لا تحسب ضمن نسبة البناء.
- ٥- يسمح بالفتح المباشر على المبنى الرئيسي في حال كانت المرافق متصلة بالمبنى الرئيسي، كما يسمح ببناء مرافق منعزلة عن الوحدة السكنية.
- ٦- يسمح بعمل مجلس خارجي للوحدة السكنية على حد الأرض الأمامي أو الجانبي أو الخلفي بحيث لا يزيد طول واجهة المجلس ومداخل مواقف السيارات على ٥٠٪ (خمسین بالمائة) من طول الواجهة وألا يزيد ارتفاع المجلس على دور واحد بحد أقصى قدره ٤ أمتار (أربعة أمتار) من منسوب الرصيف. كما يسمح بالفتح المباشر على الشارع للمداخل الخارجية والنوافذ الخاصة بالمجلس الخارجي.
- ٧- يسمح ببناء مرافق للسكن والمجلس الخارجي في مباني الشقق السكنية بشرط تطبيق الاشتراطات اللازمة.
- ٨- يسمح ببناء سرداب من دور واحد على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:
 - أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.
 - ب- استخدام السرداب لمرافق السكن أو لمواقف السيارات أو لكليهما.
 - ج- لا تحسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.
 - د- ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.
 - هـ- يسمح بالاستخدامات السكنية بنسبة ١٠٠٪ (مائة بالمائة) من مساحة السرداب في حال كون المبنى عبارة عن فيلا.

- و- لا يسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصصاً للاستعمالات السكنية ومرافق السكن.
- ز- يسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.

مادة (١١)

الارتدادات:

يشترط في الارتدادات لمناطق السكن الخاص (ب) مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

- ١- يسمح ببناء الدور الأرضي بمسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض للواجهة الأمامية المطلّة على شارع أو طريق.
- ٢- في حال وقوع الأرض على أكثر من شارع يرتد البناء مسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من جهة الشارع الذي يقع به مدخل العقار.
- ٣- يسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً).
- ٤- في 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.

الارتداد الجانبي والخلفي:

- ١- يسمح ببناء الدور الأرضي بمسافة لا تقل عن ٢ متر (مترين) من حد الأرض للواجهة الجانبية والخلفية.
- ٢- لا يسمح بالبروز العلوي إلا في حال وقوع العقار على أكثر من شارع حيث يسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي من جهة الشارع الفرعي بحد أقصى قدره ١ متر (واحد).

مادة (١٢)

الارتفاعات:

يشترط في الارتفاعات لمناطق السكن الخاص (ب) مراعاة الضوابط الآتية:

- ١- ألا يزيد ارتفاع البناء على ٣ طوابق (ثلاثة طوابق) وبحد أقصى قدره ١٥ متراً (خمسة عشر متراً).

٢- في حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ١٦,٥٠ متر (ستة عشر متراً وخمسين سنتيمتراً)، ويجب ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب سطح الرصيف.

٣- ألا يزيد ارتفاع السور الخارجي عن ارتفاع الدور الأرضي، ويسمح بزيادة ارتفاع السور بشرط الحصول على موافقة لجنة الواجهات.

مادة (١٣)

مواقف السيارات:

يلزم توفير موقفين للسيارات داخل قطعة الأرض وتوفير موقفين لكل شقة سكنية وموقفين لكل ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) للاستعمالات التجارية والخدمية، ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسبة البناء.

مادة (١٤)

تعدد الوحدات:

يسمح بتعدد الوحدات لمناطق السكن الخاص (ب) وفقاً للضوابط الآتية:

- ١- الحصول على موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير مع تغيير تصنيف العقار إلى مناطق المجمعات السكنية (RBC).
- ٢- ألا تقل مساحة العقار عن ٦٠٠ متر مربع (ستمائة متر مربع) وألا يقل طول أصغر ضلع فيها عن ٣٢ متراً (اثنين وثلاثين متراً).
- ٣- ألا يقل نصيب الوحدة الواحدة عن ٣٠٠ متر مربع (ثلاث مائة متر مربع).
- ٤- توفير ممر بعرض ١١ متراً (أحد عشر متراً) في حال توفير مواقف للسيارات في جانب الممر، أو ٨ أمتار (ثمانية أمتار) في حال تخصيص مناطق لمواقف للسيارات ضمن العقار بشرط توفير مواقف للسيارات حسب المعايير المتبعة.
- ٥- توفير مواقف للسيارات بمعدل موقفين لكل وحدة سكنية ١,٥٥ موقف (واحد ونصف موقف) للزوار لكل وحدة سكنية.
- ٦- توفير سور وبوابة للعقار.
- ٧- يسمح بإقامة وحدات متصلة من جهتين أو متصلة من جهة واحدة أو منفصلة.
- ٨- توفير ارتداد أمامي لا يقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض المطل على شارع وتوفير ارتدادات جانبية وخلفية لا تقل عن ٤ أمتار (أربعة أمتار).

- ٩- يتكفل مالك العقار بإنشاء وصيانة البنية التحتية.
- ١٠- لا يسمح بتقسيم العقار في حال عدم استيفاء التقسيم المقترح لشروط التقسيم الواردة في المرسوم رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير ولائحته التنفيذية.
- ١١- في حال زيادة مساحة العقار عن ٥٠,٠٠٠ متر مربع (خمسین ألف متر مربع) يتم تقديم طلب اعتماد مخطط (Master Plan) لدى شؤون التخطيط العمراني.

مادة (١٥)

اشتراطات خاصة:

- يراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق السكن الخاص (ب) بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:
- ١- الالتزام بأحكام المرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير ولائحته التنفيذية في حال الرغبة في تقسيم العقار مستقبلاً.
 - ٢- يسمح ببناء شقق سكنية على ألا تقل مساحة الشقة الواحدة عن ١٥٠ متراً مربعاً (مائة وخمسين متراً مربعاً)، وتوفير موقفين لكل شقة سكنية.
 - ٣- يسمح بالبناء على الحد الجانبي للعقار في جهة واحدة فقط بالنسبة للأراضي التي تقل مساحتها عن ٣٠٠ متر مربع (ثلاثمائة متر مربع) أو يكون طول واجهتها الأمامية أو الجانبية من ١٢ متراً (اثني عشر متراً) إلى ١٥ متراً (خمس عشرة متراً).
 - ٤- يسمح بالبناء على حد الجارين الجانبيين ويرتد البناء من الجهة الأمامية مسافة ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) بالنسبة للأراضي التي يكون طول واجهتها الأمامية أقل من ١٢ متراً (اثني عشر متراً) أو تقل مساحتها عن ٢٠٠ متر مربع (مائتي متر مربع) ويُسمح بعمل بروجات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى ١,٢٠ (متر وعشرين سنتيمتراً)، كما يرتد البناء من الجهة الخلفية مسافة ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً).
 - ٥- يسمح بالبناء فوق مواقف السيارات المسقوفة في جهة واحدة فقط ومرافق السكن وبارتفاع دور واحد وتحتسب ضمن نسبة البناء.
 - ٦- يسمح ببناء المصاعد في الارتدادات بشرط عدم فتح أي نوافذ تطل مباشرة على الجيران الملاصقين.
 - ٧- يسمح ببناء برك السباحة على حدود العقار وفي حال تسقيف البركة يلزم ترك الارتدادات القانونية ولا يسمح ببناء المرافق بدون وجود الوحدة السكنية.

- ٨- يشترط في الأراضي ذات الواجهات التجارية أو الخدمية مراعاة الضوابط الآتية:
- أ- تطبيق الشروط الواردة في الباب الثاني عشر من هذا القرار مع السماح بعمل بروتات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً)، كما يسمح بإضافة ميزانين ولا يحسب ضمن نسبة البناء.
- ب- يسمح فيها ببناء محلات تجارية بنظام المجمع التجاري بشرط ترك ممر مدخله من الشارع التجاري لا يقل عرضه عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) بين المحلات التجارية ويشترط أن يكون الفتح التجاري لتلك الممرات على الممر مع توفير مواقف للسيارات لكل ٥٠ متراً مربعاً (خمس مائة متراً مربعاً) من مساحة الاستخدام التجاري ومواقف للسيارات للاستخدامات الأخرى.
- ج- يلزم فصل الأدوار السكنية عن باقي الاستعمالات دون الحاجة إلى فصل المداخل والمصاعد والسلالم، وذلك في حال تعدد الاستعمالات.
- ٩- يسمح بإضافة غرفة وحمام للحارس بالواجهة الأمامية للفيلا السكنية في العقارات التي تتجاوز مساحتها ١٥٠٠ متر مربع (ألف وخمسمائة متر مربع) في حال وجود شارع داخلي.
- ١٠- يسمح بعمل دور مستقطع ضمن تصميم الفراغات الداخلية للفلل بنسبة لا تتعدى ١٥٪ (خمس مائة بالمائة) من مسطح البناء لكل دور، على أن يحتسب ضمن نسبة البناء الكلية ويحتسب ضمن الارتفاع الأصلي في المبنى الرئيسي فقط، ويراعى الالتزام بالارتفاع الكلي المسموح به للبناء.

الفصل الثالث

مناطق الشقق السكنية الخاصة - PAP

مادة (١٦)

الاستعمالات:

يسمح في مناطق الشقق السكنية الخاصة ببناء الشقق السكنية، ولا يسمح فيها بالفلل، وفقاً لما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

مادة (١٧)

نسب البناء:

يشترط في نسب البناء لمناطق الشقق السكنية الخاصة مراعاة الضوابط الآتية:

- ١- ألا تزيد نسبة البناء على ١٨٠٪ (مائة وثمانين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٢- ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.

٣- يسمح ببناء مرافق للسكن فوق سطح المبنى وذلك في الجهة الخلفية من سطح المبنى من بعد خط منتصف السطح مقاساً من الواجهة الأمامية من المبنى بنسبة إضافية لا تزيد على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة السطح المبنى ولا تحسب ضمن نسبة البناء، وإذا كانت مساحة الدور تقل عن ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) فإنه يسمح ببناء ٣٠ متراً مربعاً (ثلاثين متراً مربعاً)، وتكون بارتفاع ٤ أمتار (أربعة أمتار) بحد أقصى.

٤- يسمح ببناء مرافق للسكن ومجلس خارجي بنسبة بناء إضافية لا تزيد على ٢٠٪ (عشرين بالمائة) من مساحة الأرض، حيث تكون تلك المرافق على الحد الخلفي أو الجانبي من جهة واحدة فقط ولا يزيد عمق المرافق على ٥٠٪ (خمسین بالمائة) من الضلع الآخر، ولا يسمح ببناء المرافق بدون وجود الوحدة السكنية على ألا يزيد ارتفاعها عن دور واحد وبارتفاع لا يزيد عن منسوب سقف الدور الأرضي بحد أقصى قدره ٤ أمتار (أربعة أمتار) مقاساً من منسوب الرصيف، ولا تحسب ضمن نسبة البناء.

٥- يسمح بالفتح المباشر على المبنى الرئيسي في حال كانت المرافق متصلة بالمبنى الرئيسي، كما يسمح ببناء مرافق منعزلة عن الوحدة السكنية.

٦- يسمح بعمل مجلس خارجي على حد الأرض الأمامي أو الجانبي أو الخلفي بحيث لا يزيد طول واجهة المجلس ومداخل مواقف السيارات على ٥٠٪ (خمسین بالمائة) من طول الواجهة، وألا يزيد ارتفاع المجلس على دور واحد بحد أقصى قدره ٤ أمتار (أربعة أمتار) من منسوب الرصيف، كما يسمح بالفتح المباشر على الشارع للمداخل الخارجية والنوافذ الخاصة بالمجلس الخارجي.

٧- يسمح ببناء سرداب من دور واحد على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

- أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.
- ب- استخدام السرداب لمرافق السكن أو لمواقف السيارات أو لكليهما.
- ج- لا تحسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.
- د- ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسین سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.
- هـ- يسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية.

مادة (١٨)

الارتدادات:

يشترط في الارتدادات لمناطق الشقق السكنية الخاصة مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

- ١- يسمح ببناء الدور الأرضي بمسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض للواجهة الأمامية المطلّة على شارع أو طريق.
- ٢- في حال وقوع الأرض على أكثر من شارع، يرتد البناء مسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من جهة الشارع الذي يقع به مدخل العقار.
- ٣- يسمح بعمل بروجزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً).
- ٤- 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.

الارتداد الجانبي والخلفي:

- ١- يسمح ببناء الدور الأرضي بمسافة لا تقل عن ٢ متر (مترين) من حد الأرض للواجهة الجانبية والخلفية.
- ٢- لا يسمح بالبروز العلوي إلا في حال وقوع العقار على أكثر من شارع حيث يسمح بعمل بروجزات علوية تعلو الدور الأرضي من جهة الشارع الفرعي بحد أقصى قدره ١ متر (واحد).

مادة (١٩)

الارتفاعات:

يشترط في ارتفاعات البناء لمناطق السكنية الخاصة مراعاة الضوابط الآتية:

- ١- ألا يزيد ارتفاع البناء على ٣ طوابق (ثلاثة طوابق) وبحد أقصى قدره ١٥ متراً (خمسة عشر متراً).
- ٢- في حال بناء سرداب، يكون الحد الأقصى للارتفاع ١٦,٥٠ متر (ستة عشر متراً وخمسين سنتيمتراً)، ويجب ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب سطح الرصيف.
- ٣- ألا يزيد ارتفاع السور الخارجي عن ارتفاع الدور الأرضي، ويسمح بزيادة ارتفاع السور بشرط الحصول على موافقة لجنة الواجهات.

مادة (٢٠)

مواقف السيارات:

يلزم توفير مواقف سيارات داخل قطعة الأرض بمعدل موقفين لكل شقة سكنية وموقفين لكل ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) للاستعمالات التجارية والخدمية، ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسبة البناء.

مادة (٢١)

اشتراطات خاصة:

يراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق الشقق السكنية الخاصة بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

- ١- الالتزام بأحكام المرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير ولائحته التنفيذية في حال الرغبة في تقسيم العقار مستقبلاً.
 - ٢- يسمح ببناء برك السباحة على حدود العقار وفي حال تسقيف البركة يلزم ترك الارتدادات القانونية، ولا يسمح ببناء المرافق بدون وجود الوحدة السكنية.
 - ٣- يسمح ببناء شقق سكنية على ألا تقل مساحة الشقة الواحدة عن ١٥٠ متراً مربعاً (مائة وخمسين متراً مربعاً) وتوفير موقفين لكل شقة سكنية.
 - ٤- يسمح بالبناء على الحد الجانبي للعقار في جهة واحدة فقط بالنسبة للأراضي التي تقل مساحتها عن ٣٠٠ متر مربع (ثلاثمائة متر مربع) أو يكون طول واجهتها الأمامية أو الجانبية من ١٢ متراً (اثني عشر متراً) إلى ١٥ متراً (خمس عشرة متراً).
 - ٥- يسمح بالبناء على حد الجارين الجانبيين ويرتد البناء من الجهة الأمامية مسافة ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) بالنسبة للأراضي التي يكون طول واجهتها الأمامية أقل من ١٢ متراً (اثني عشر متراً) أو تقل مساحتها عن ٢٠٠ متر مربع (مائتي متر مربع) ويُسمح بعمل بروجات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى ٢٠, ١ (متر وعشرين سنتيمتراً)، كما يرتد البناء من الجهة الخلفية مسافة ١, ٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً).
 - ٦- يسمح بالبناء فوق مواقف السيارات المسقوفة ومرافق السكن والمجلس الخارجي في جهة واحدة فقط وبارتفاع دور واحد، وتحسب ضمن نسبة البناء.
 - ٧- يسمح ببناء المصاعد في الارتدادات بشرط عدم فتح أي نوافذ تطل مباشرة على الجيران الملاصقين.
 - ٨- يشترط في الأراضي ذات الواجهات التجارية أو الخدمية مراعاة الضوابط الآتية:
- أ- تطبيق الشروط الواردة في الباب الثاني عشر من هذا القرار مع السماح بعمل بروجات

علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً)، كما يسمح بإضافة ميزانين ولا يحسب ضمن نسبة البناء طبقاً لأحكام الباب الثاني عشر من هذا القرار.

ب- يسمح فيها ببناء محلات تجارية بنظام المجمع التجاري بشرط ترك ممر مدخله من الشارع التجاري لا يقل عرضه عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) بين المحلات التجارية، ويشترط أن يكون الفتح التجاري لتلك الممرات على الممر، مع توفير مواقف للسيارات لكل ٥٠ متراً مربعاً (خمس مائة متراً مربعاً) من مساحة الاستخدام التجاري ومواقف للسيارات للاستخدامات الأخرى.

ج- يلزم فصل الأدوار السكنية عن باقي الاستعمالات دون الحاجة إلى فصل المداخل والمصاعد والسلالم، وذلك في حال تعدد الاستعمالات.

الفصل الرابع

مناطق الفلل السكنية - RV

مادة (٢٢)

الاستعمالات:

يسمح في مناطق الفلل السكنية ببناء الفلل، ولا يسمح فيها بالشقق السكنية، وفقاً لما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

مادة (٢٣)

نسب البناء:

- ١- ألا تزيد نسبة البناء على ١٢٠٪ (مائة وعشرين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٢- ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٣- يسمح ببناء نسب إضافية لا تزيد على ١٥٪ (خمس عشرة عشر بالمائة) من مساحة الأرض تخصص لمرافق السكن فقط، ويسمح بالبناء فيها على حد الجار الجانبي أو الخلفي من جهة واحدة فقط ولا يزيد عمق المرافق على ٥٠٪ (خمس مائة بالمائة) من الضلع الآخر، ولا يسمح ببناء المرافق بدون وجود الوحدة السكنية، على ألا يزيد ارتفاعه على دور واحد بحد أقصى قدره ٤ أمتار (أربعة أمتار) مقاساً من منسوب الرصيف، ولا تحسب ضمن نسبة البناء.

٤- يسمح ببناء مرافق للسكن فوق سطح المبنى وذلك في الجهة الخلفية من سطح المبنى

من بعد خط منتصف السطح مقاساً من الواجهة الأمامية بنسبة إضافية لا تزيد على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة السطح المبني لا تحسب ضمن نسبة البناء، وتكون بارتفاع مستوى ٤ أمتار (أربعة أمتار) بعد أقصى.

٥- يسمح بعمل مجلس خارجي لا تزيد مساحته على ١٠٪ (عشرة بالمائة) من مساحة الأرض وتحسب من نسبة البناء المسموح بها، ويسمح ببناء المجلس على حد الأرض الأمامي أو الجانبي أو الخلفي بحيث لا يزيد طول واجهة المجلس ومداخل مواقف السيارات المسقوفة على ٥٠٪ (خمسين بالمائة) من طول الواجهة وألا يزيد ارتفاع المجلس عن دور واحد بعد أقصى قدره ٤ أمتار (أربعة أمتار) من منسوب الرصيف. كما يسمح بالفتح المباشر على الشارع للمداخل الخارجية والنوافذ الخاصة بالمجلس الخارجي.

٦- يسمح ببناء سرداب من دور واحد على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

- أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.
- ب- استخدام السرداب لمرافق السكن أو لمواقف السيارات أو لكليهما.
- ج- لا تحسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.
- د- ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.
- هـ- يسمح بالاستخدامات السكنية بنسبة ١٠٠٪ (مائة بالمائة) من مساحة السرداب.
- و- لا يسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصصاً للاستعمالات السكنية ومرافق السكن.
- ز- يسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.

مادة (٢٤)

الارتدادات:

يشترط في الارتدادات لمناطق الفلل السكنية مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

- ١- يكون الارتداد الأمامي للدور الأرضي بمسافة لا تقل عن ٥ أمتار (خمسة أمتار) من حد الأرض للواجهة الأمامية المطلّة على شارع أو طريق.
- ٢- في حال وقوع الأرض على أكثر من شارع يكون الارتداد الأمامي بمسافة لا تقل عن ٥ أمتار (خمسة أمتار) من جهة الشارع الذي يقع به مدخل العقار.

٣- يسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرين سنتيمتراً).

٤- يسمح ببناء السرداب على حد الأرض دون ترك ارتداد.

الارتداد الجانبي والخلفي:

١- يكون الارتداد الجانبي والخلفي للدور الأرضي بمسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض للواجهة الجانبية والخلفية.

٢- لا يسمح بالبروز العلوي بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي إلا في حال وقوع العقار على أكثر من شارع، حيث يسمح بعمل بروزات علوية من جهة الشارع الفرعي بحد أقصى قدره ١ متر (متر واحد).

٣- يسمح ببناء السرداب على حد الأرض دون ترك ارتداد.

مادة (٢٥)

الارتفاعات:

يشترط في ارتفاعات البناء لمناطق الفلل السكنية مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا يزيد ارتفاع البناء على طابقين اثنين وبحد أقصى قدره ١٠ أمتار (عشرة أمتار).

٢- في حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ١١,٥٠ متراً (أحد عشر متراً وخمسين سنتيمتراً)، ويجب ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب سطح الرصيف.

٣- ألا يزيد ارتفاع السور الخارجي عن الدور الأرضي، ويسمح بزيادة الارتفاع بشرط الحصول على موافقة لجنة الواجهات.

مادة (٢٦)

مواقف السيارات:

يلزم توفير موقفين للسيارات لكل وحدة داخل قطعة الأرض، ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسبة البناء.

مادة (٢٧)

تعدد الوحدات:

يسمح بتعدد الوحدات لمناطق الفلل السكنية، وفقاً للضوابط الآتية:

- ١- الحصول على موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير مع تغيير تصنيف العقار إلى مناطق المجمعات السكنية (RVC).
- ٢- ألا تقل مساحة العقار عن ١٠٠٠ متر مربع (ألف متر مربع) وبشرط ألا يقل طول أصغر ضلع فيها عن ٣٢ متراً (اثنين وثلاثين متراً).
- ٣- ألا يقل نصيب الوحدة الواحدة عن ٦٠٠ متر مربع (ستمائة متر مربع).
- ٤- توفير ممر بعرض ١١ متراً (أحد عشر متراً) في حال توفير مواقف للسيارات في جانب الممر أو ٨ أمتار (ثمانية أمتار) في حال تخصيص مناطق لمواقف للسيارات ضمن العقار بشرط توفير مواقف للسيارات حسب المعايير المتبعة.
- ٥- توفير مواقف للسيارات بمعدل موقفين لكل وحدة سكنية و٥, ١ موقف (واحد ونصف موقف) للزوار لكل وحدة سكنية.
- ٦- توفير سور وبوابة للعقار.
- ٧- يسمح بإقامة وحدات متصلة من جهتين أو متصلة من جهة واحدة أو منفصلة.
- ٨- توفير ارتداد أمامي لا يقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض المطل على شارع، وتوفير ارتدادات جانبية وخلفية لا تقل عن ٤ أمتار (أربعة أمتار).
- ٩- يتكفل مالك العقار بإنشاء وصيانة البنية التحتية.
- ١٠- لا يسمح بتقسيم العقار في حال عدم تماشي التقسيم المقترح مع اللائحة التنفيذية للتقسيم.
- ١١- في حال زيادة مساحة العقار عن ٥٠,٠٠٠ متر مربع (خمس مائة ألف متر مربع) يتم تقديم طلب اعتماد مخطط (Master Plan) لدى شئون التخطيط العمراني.

مادة (٢٨)

اشتراطات خاصة:

- يراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق الفلل السكنية بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:
- ١- يسمح ببناء برك السباحة على حدود العقار، وفي حال تسقيف البركة يلزم ترك الارتدادات القانونية.
- ٢- السماح بإضافة غرفة وحمام للحارس بالواجهة الأمامية للفيلا السكنية في العقارات التي تتجاوز مساحتها ١٥٠٠ متر مربع (ألفاً وخمسمائة متر مربع)، ولا يسمح ببناء المرافق بدون وجود الوحدة السكنية.

- ٣- يسمح بالبناء فوق مواقف السيارات المسقوفة ومرافق السكن والمجلس الخارجي لكل وحدة وبارتفاع دور واحد، وتحتسب ضمن نسبة البناء.
- ٤- يسمح ببناء المصاعد في الارتدادات بشرط عدم فتح أي نوافذ تطل مباشرة على الجيران الملاصقين.
- ٥- يسمح بعمل دور مستقطع ضمن تصميم الفراغات الداخلية للفلل بنسبة لا تتعدى ١٥٪ (خمسة عشر بالمائة) من مسطح البناء لكل دور، على أن يحتسب ضمن نسبة البناء الكلية ويحتسب ضمن الارتفاع الأصلي في المبنى الرئيسي فقط ويراعى الالتزام بالارتفاع الكلي المسموح به للبناء.

الفصل الخامس

مناطق السكن المتصل (أ) - RHA

مادة (٢٩)

الاستعمالات:

يسمح في مناطق السكن المتصل (أ) ببناء الفلل، ولا يسمح فيها بالشقق السكنية، وفقاً لما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

مادة (٣٠)

نسب البناء:

- يشترط في نسب البناء لمناطق السكن المتصل (أ) مراعاة الضوابط الآتية:
- ١- ألا تزيد نسبة البناء على ٢١٠٪ (مائتي وعشرة بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٢- ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٣- يسمح ببناء مرافق للسكن فوق السطح المبني وذلك في الجهة الخلفية من المبنى من السطح من بعد خط منتصف السطح مقاساً من الواجهة الأمامية بنسبة إضافية لا تزيد على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من السطح المبني، ولا تحسب ضمن نسبة البناء، وإذا كانت مساحة الدور تقل عن ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) فإنه يسمح ببناء ٣٠ متراً مربعاً (ثلاثين متراً مربعاً)، وتكون بارتفاع ٤ أمتار (أربعة أمتار) بحد أقصى.
- ٤- يسمح ببناء سرداب من دور واحد على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.

ب- استخدام السرداب لمرافق السكن أو لمواقف السيارات أو لكليهما.

- ج- لا تحسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.
- د- ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.
- هـ- يسمح بالاستخدامات السكنية بنسبة ١٠٠٪ (مائة بالمائة) من مساحة السرداب.
- و- لا يسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصصاً للاستعمالات السكنية ومرافق السكن.
- ز- يسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.
- ٥- يسمح ببناء مرافق خارجية بالدور الأرضي بنسبة بناء إضافية لا تزيد على ٥٠٪ (خمسين بالمائة) من مساحة الأرض على الحد الخلفي فقط من العقار بارتفاع دورين وبحد أقصى ١٠ أمتار (عشرة أمتار) ويمكن أن تكون منفصلة أو متصلة بالمبنى الرئيسي.

مادة (٣١)

الارتدادات:

- يشترط في ارتدادات البناء لمناطق السكن المتصل (أ) مراعاة الضوابط الآتية:
- الارتداد الأمامي:**
- ١- يكون الارتداد الأمامي للدور الأرضي بمسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض للواجهة الأمامية المطلّة على شارع أو طريق.
 - ٢- في حال وقوع الأرض على أكثر من شارع يكون الارتداد الأمامي بمسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من جهة الشارع الذي يقع به مدخل العقار.
 - ٣- يسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً).
 - ٤- يسمح ببناء السرداب على حد الأرض دون ترك ارتداد.

الارتداد الجانبي:

- ١- يُسمح ببناء الدور الأرضي على حدي الأرض الجانبيين.
- ٢- في حال عمل فتحات مطلّة على الجار الجانبي، يلزم ترك مناوّر (أفنية داخلية وخارجية) حسبما تنص عليه اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧.
- ٣- في حال وقوع المبنى على أكثر من شارع يسمح بالبناء على الحدين الجانبيين، ولا يسمح بعمل بروزات علوية.

الارتداد الخلفي:

- ١- يُسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٢ متر (مترين) من حد الأرض الخلفي.
- ٢- لا يسمح بعمل بروفات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي.
- ٣- في حال وقوع الأرض جهة الارتداد الخلفي على شارع يسمح بعمل بروفات علوية تعلو الدور الأرضي من جهة الشارع الفرعي بحد أقصى قدره ١ متر (متر واحد).

مادة (٣٢)

الارتفاعات:

- يشترط في ارتفاعات البناء لمناطق السكن المتصل (أ) مراعاة الضوابط الآتية:
- ١- ألا يزيد ارتفاع البناء على ٣ طوابق (ثلاثة طوابق) وبحد أقصى قدره ١٥ متراً (خمسة عشر متراً)، وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ١٦,٥٠ متر (سبعة عشر متراً وخمسين سنتيمتراً).
 - ٢- في حال بناء سرداب يجب ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب سطح الرصيف.
 - ٣- ألا يزيد ارتفاع السور الخارجي عن ارتفاع الدور الأرضي، ويسمح بزيادة الارتفاع بشرط الحصول على موافقة لجنة الواجهات.

مادة (٣٣)

مواقف السيارات:

- ١- يلزم توفير مواقف سيارات داخل قطعة الأرض بمعدل موقفين للوحدة السكنية (فيلا)، ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسبة البناء.
- ٢- يسمح بتسقيف موقف واحد أو بنسبة لا تتجاوز ٥٠٪ (خمسين بالمائة) من الواجهة الأمامية فقط.
- ٣- في حال عمل أكثر من موقف أو فتح الواجهة الأمامية يسمح بالبناء على موقف واحد أو بنسبة لا تتجاوز ٥٠٪ (خمسين بالمائة) من الواجهة الأمامية فقط في حال الفلل السكنية.

مادة (٣٤)

اشتراطات خاصة:

- يراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق السكن المتصل (أ) بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

- ١- تطبيق الشروط الواردة في الباب الثاني عشر من هذا القرار على الأراضي ذات الواجهات التجارية أو الخدمية مع السماح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً)، كما يسمح بإضافة ميزانين لا يحسب ضمن نسبة البناء.
- ٢- يلزم فصل الأدوار السكنية عن باقي الاستعمالات دون الحاجة إلى فصل المداخل والمصاعد والسلالم، وذلك في حال تعدد الاستعمالات.
- ٣- يسمح ببناء المصاعد في الارتدادات بشرط عدم فتح أي نوافذ تطل مباشرة على الجيران الملاصقين.
- ٤- يسمح بعمل دور مستقطع ضمن تصميم الفراغات الداخلية للفلل بنسبة لا تتعدى ١٥٪ (خمسة عشر بالمائة) من مسطح البناء لكل دور، على أن يحتسب ضمن نسبة البناء الكلية ويحتسب ضمن الارتفاع الأصلي في المبنى الرئيسي فقط، ويراعى الالتزام بالارتفاع الكلي المسموح به للبناء.

الفصل السادس

مناطق السكن المتصل (ب) - RHB

مادة (٣٥)

الاستعمالات:

يسمح في مناطق السكن المتصل (ب) بناء الفلل والشقق السكنية، وفقاً لما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

مادة (٣٦)

نسب البناء:

- يشترط في نسب البناء لمناطق السكن المتصل (ب) مراعاة الضوابط الآتية:
- ١- ألا تزيد نسبة البناء على ٣٠٪ (ثلاثمائة بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٢- ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ١٠٪ (مائة بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٣- تكون النسب المذكورة شاملة جميع المباني بما فيها الليوان، والخدمات، وآبار السلالم، والمصاعد.
- ٤- يسمح ببناء مرافق للسكن فوق سطح المبنى، وذلك في الجهة الخلفية من المبنى من السطح من بعد خط منتصف السطح مقاساً من الواجهة الأمامية بنسبة إضافية لا تزيد على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من دور السطح المبنى لا تحسب من ضمن نسبة البناء، وإذا

- كانت مساحة الدور تقل عن ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) فإنه يسمح ببناء ٣٠ متراً مربعاً (ثلاثين متراً مربعاً)، وتكون بارتفاع ٤ أمتار (أربعة أمتار) بحد أقصى.
- ٥- يسمح ببناء سرداب من دور واحد على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:
- أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.
- ب- استخدام السرداب لمرافق السكن أو لمواقف السيارات أو لكليهما.
- ج- لا تحسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.
- د- ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.
- هـ- يسمح بالاستخدامات السكنية بنسبة ١٠٠٪ (مائة بالمائة) من مساحة السرداب في حال كون المبنى عبارة عن فيلا.
- و- لا يسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصصاً للاستعمالات السكنية ومرافق السكن.
- ز- يسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.

مادة (٣٧)

الارتدادات:

يشترط في ارتدادات البناء لمناطق السكن المتصل (ب) مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

- ١- يسمح ببناء الدور الأرضي على حد الأرض الأمامي للواجهة الأمامية للأرض، ما لم يكن هناك خط بناء معتمد أو خط تنظيم - حسب المخططات التفصيلية - يلزم التقيد به.
- ٢- يسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي على أن يكون الحد الأقصى للبروز ١٠٪ (عشرة بالمائة) من عرض الطريق ولا يتجاوز ١,٢٠ متر (متراً وعشرين سنتيمتراً) وبارتفاع ٥٠,٤ متر (أربعة أمتار وخمسون سنتيمتراً) على الأقل من منسوب سطح الرصيف، وذلك في حال وقوع العقار على طريق عرضه ٦ أمتار (ستة أمتار) أو أكثر.

الارتداد الجانبي والخلفي:

يسمح بالبناء على حد الأرض الجانبي والخلفي، وفي حال عمل فتحات مطلّة على الجار الجانبي أو الخلفي، يلزم ترك مناو (أفنية داخلية أو خارجية) حسبما تنص عليه اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧.

مادة (٣٨)

الارتفاعات:

- يشترط في ارتفاعات البناء لمناطق السكن المتصل (ب) مراعاة الضوابط الآتية:
- ١- ألا يزيد ارتفاع البناء على ٣ طوابق (ثلاثة طوابق) وبحد أقصى قدره ١٥ متر (خمسة عشر متراً)، وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ١٦,٥٠ متر (سبعة عشر متراً وخمسين سنتيمتراً).
 - ٢- في حال بناء سرداب يجب ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب سطح الرصيف.

مادة (٣٩)

مواقف السيارات:

- ١- يلزم توفير مواقف سيارات داخل قطعة الأرض بمعدل موقفين للوحدة السكنية (فيلا)، وتوفير موقف واحد لكل شقة سكنية، ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسبة البناء.
- ٢- يسمح بتسقيف موقف واحد أو بنسبة لا تتجاوز ٤٠٪ (أربعين بالمائة) من الواجهة الأمامية فقط، وفي حال عمل أكثر من موقف أو فتح الواجهة الأمامية السماح بالبناء على موقف واحد أو بنسبة لا تتجاوز ٤٠٪ (أربعين بالمائة) من الواجهة الأمامية فقط في حال الفلل السكنية.
- ٣- يُسمح بتسقيف مواقف السيارات إلى حدود الأرض الأمامية في حال عمل شقق سكنية على أن يرتد البناء في الأدوار العلوية مسافة ٨,١ متر (متر وثمانين سنتيمتراً) من حد الأرض الأمامي.
- ٤- تُعفى الأراضي التالية من توفير مواقف للسيارات:

أ- الأراضي المطلّة على شارع يقل عرضه عن ٦ أمتار (سبعة أمتار)، مقاساً من خط تنظيم الشارع - إن وجد - أو المسافة بين حد الأرض المطل على الشارع والملكية المقابلة له، أما في حال وقوع الأرض على شارعين يزيد عرضهما على ٦ أمتار (سبعة أمتار) فيكون توفير مواقف السيارات عن طريق الارتداد جهة الشارع الأعرض في حال السماح بعمل مداخل عليه.

ب- الأراضي التي تقل طول واجهاتها المطلّة على الشارع المتصل بشبكة الطرق المعتمدة عن ٨ أمتار (ثمانية أمتار).

ج- الأراضي الواقعة بالمناطق ذات الواجهات التجارية القائمة التي تزيد فيها نسبة الأراضي المبنية على ٥٠٪ (خمسين بالمائة) من إجمالي طول الشارع والتي تكون مطلّة

على شارع واحد، أما في حال وقوع الأرض على شارعين يزيد عرض الشارع الفرعي منهما على ٦ أمتار (ستة أمتار) يلزم توفير مواقف السيارات عن طريق الارتداد جهة الشارع الفرعي بشرط ألا يقل طول الأرض جهة الشارع الفرعي عن ١٢ متراً (اثني عشر متراً).

مادة (٤٠)

اشتراطات خاصة:

- يراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق السكن المتصل (ب) بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:
- ١- يسمح ببناء شقق سكنية على ألا تقل مساحة الشقة الواحدة عن ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع).
- ٢- لا يُسمح ببناء الشقق السكنية على العقار في الحالات التي تقل فيها مساحات قطع الأراضي عن ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع).
- ٣- لا يسمح ببناء الشقق السكنية في حال عدم إمكانية توفير مواقف للسيارات ضمن حدود العقار.
- ٤- في حال توفير مواقف للسيارات بالدور الأرضي يعوض عنها بالسماح بالبناء في دور إضافي بمساحة تساوي المساحة المخصصة لمواقف السيارات.
- ٥- تطبق الشروط الواردة في الباب الثاني عشر من هذا القرار على الأراضي ذات الواجهات التجارية أو الخدمية مع السماح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١،٢٠ متر (متر وعشرين سنتيمتراً)، كما يسمح بإضافة ميزانين، ولا يحسب ضمن نسبة البناء طبقاً لأحكام الباب الثاني عشر من هذا القرار.
- ٦- يلزم فصل الأدوار السكنية عن باقي الاستعمالات دون الحاجة إلى فصل المداخل والمصاعد والسلالم. وذلك في حال تعدد الاستعمالات.
- ٧- يسمح ببناء المصاعد ضمن حدود العقار بشرط عدم فتح أي نوافذ تطل مباشرة على الجيران الملاصقين.
- ٨- يسمح بعمل دور مستقطع ضمن تصميم الفراغات الداخلية للفلل بنسبة لا تتعدى ١٥٪ (خمس عشرة بالمائة) من مسطح البناء لكل دور، على أن يحتسب ضمن نسبة البناء الكلية ويحتسب ضمن الارتفاع الأصلي في المبنى الرئيسي فقط، ويراعى الالتزام بالارتفاع الكلي المسموح به للبناء.

الفصل السابع

مناطق الشقق السكنية المتصلة - RAP

مادة (٤١)

الاستعمالات:

يسمح في مناطق الشقق السكنية المتصلة ببناء الشقق السكنية، ولا يسمح فيها بالفلل، وفقاً لما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

مادة (٤٢)

نسب البناء:

- يشتراط في نسب البناء لمناطق الشقق السكنية المتصلة مراعاة الضوابط الآتية:
- ١- ألا تزيد نسبة البناء على ٣٠٪ (ثلاثمائة بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٢- ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ١٠٪ (مائة بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٣- تشمل النسب المذكورة جميع المباني بما فيها الليوان، والخدمات، وآبار السلاليم، والمصاعد.
- ٤- يسمح ببناء مرافق للسكن فوق سطح المبنى، وذلك في الجهة الخلفية من المبنى من السطح من بعد خط منتصف السطح مقاساً من الواجهة الأمامية بنسبة إضافية لا تزيد على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من دور السطح المبنى، ولا تحسب من ضمن نسبة البناء، وإذا كانت مساحة الدور تقل عن ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) فإنه يسمح ببناء ٣٠ متراً مربعاً (ثلاثين متراً مربعاً)، وتكون بارتفاع ٤ أمتار (أربعة أمتار) بحد أقصى.
- ٥- يسمح ببناء سرداب من دور واحد على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

- أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.
- ب- يستخدم السرداب لمرافق السكن أو لمواقف السيارات أو لكليهما.
- ج- لا تحسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.
- د- ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.
- هـ- لا يسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصصاً لمرافق السكن.
- و- يسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.

مادة (٤٣)

الارتدادات:

يشترط في ارتدادات البناء لمناطق الشقق السكنية المتصلة مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

- ١- يسمح ببناء الدور الأرضي على حد الأرض الأمامي للواجهة الأمامية للأرض، ما لم يكن هناك خط بناء معتمد أو خط تنظيم - حسب المخططات التفصيلية - يلزم التقيد به.
- ٢- يُسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي على أن يكون الحد الأقصى للبروز ١٠٪ (عشرة بالمائة) من عرض الطريق ولا يتجاوز ١,٢٠ متر (متر وعشرين سنتيمتراً) وبارتفاع ٤,٥٠ متر (أربعة أمتار وخمسين سنتيمتراً) على الأقل من منسوب سطح الرصيف، وذلك في حال وقوع العقار على طريق عرضه ٦ أمتار (ستة أمتار) أو أكثر.

الارتداد الجانبي والخلفي:

يسمح بالبناء على حد الأرض الجانبي والخلفي وفي حال عمل فتحات مطلّة على الجار الجانبي أو الخلفي، يلزم ترك مناو (أفنية داخلية أو خارجية) حسبما تنص عليه اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧.

مادة (٤٤)

الارتفاعات:

يشترط في ارتفاعات البناء لمناطق الشقق السكنية المتصلة مراعاة الضوابط الآتية:

- ١- ألا يزيد ارتفاع البناء على ٣ طوابق (ثلاثة طوابق) وبحد أقصى قدره ١٥ متر (خمس عشرة متراً)، وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ١٦,٥٠ متر (ستة عشر متراً وخمسين سنتيمتراً).
- ٢- في حال بناء سرداب يجب ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب سطح الرصيف.

مادة (٤٥)

مواقف السيارات:

- ١- يلزم توفير مواقف سيارات داخل قطعة الأرض بمعدل موقف واحد لكل شقة سكنية، ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسبة البناء.
- ٢- يسمح بتسقيف مواقف السيارات إلى حدود الأرض الأمامية على أن يرتد البناء في الأدوار العلوية مسافة ١,٨ متر (متر وثمانين سنتيمتراً) من حد الأرض الأمامي.

مادة (٤٦)

اشتراطات خاصة:

- يراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق الشقق السكنية المتصلة بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:
- ١- ألا تقل مساحة الشقة الواحدة عن ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع).
 - ٢- في حال توفير مواقف للسيارات بالدور الأرضي يعوض عنها بالسماح بالبناء في الدور الرابع بمساحة تساوي المساحة المخصصة لمواقف السيارات.
 - ٣- تطبق الشروط الواردة في الباب الثاني عشر من هذا القرار على الأراضي ذات الواجهات التجارية أو الخدمية مع السماح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً)، كما يسمح بإضافة ميزانين لا يحسب ضمن نسبة البناء طبقاً لأحكام الباب الثاني عشر من هذا القرار.
 - ٤- يلزم فصل الأدوار السكنية عن باقي الاستعمالات دون الحاجة إلى فصل المداخل والمصاعد والسلالم، وذلك في حال تعدد الاستعمالات.
 - ٥- يسمح ببناء المصاعد ضمن حدود العقار بشرط عدم فتح أي نوافذ تطل مباشرة على الجيران الملاصقين.

الفصل الثامن

مناطق السكن الحداثي - RG

مادة (٤٧)

الاستعمالات:

- يسمح في مناطق السكن الحداثي ببناء الفلل، ولا يسمح فيها بالشقق السكنية، وفقاً لما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

مادة (٤٨)

نسب البناء:

- يشترط في نسب البناء لمناطق السكن الحداثي مراعاة الضوابط الآتية:
- ١- ألا تزيد نسبة البناء الكلية على ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة الأرض للاستخدام السكني.
 - ٢- ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.
 - ٣- ألا تقل المساحة المخصصة للتشجير والأرصفة والممرات المخصصة للمشاة عن ١٥٪ (خمس عشرة بالمائة) من مساحة الأرض، وتكون ضمن حدود العقار.

- ٤- يسمح ببناء نسبة إضافية لا تزيد على ٥٪ (خمس بالمائة) تستخدم كمرفق خاصة بكل وحدة سكنية بالطابق الأرضي، ويسمح ببناء المرافق على حد الجار الجانبي أو الخلفي للمبنى من جهة واحدة فقط وفي جميع الأحوال يُسمح بالفتح المباشر للمرافق على المبنى الرئيسي في حال اتصالها بالمبنى، كما يجب ألا يزيد ارتفاع المرافق على دور واحد ويحد أقصى ٤ أمتار (أربعة أمتار)، ولا تُحسب ضمن نسبة البناء.
- ٥- يسمح بالبناء فوق مواقف السيارات المسقوفة ومرافق السكن والمجلس الخارجي لكل وحدة في جهة واحدة فقط وبارتفاع دور واحد، وتُحسب ضمن نسبة البناء.
- ٦- يُسمح ببناء مرافق للسكن فوق سطح المبنى، وذلك في الجهة الخلفية من سطح المبنى من بعد خط منتصف السطح مقاساً من الواجهة الأمامية بنسبة إضافية لا تزيد على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة السطح المبنى، ولا تُحسب ضمن نسبة البناء، على أن تكون مجمعة في جهة واحدة. وإذا كانت مساحة الدور تقل عن ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) فإنه يسمح ببناء ٣٠ متراً مربعاً (ثلاثين متراً مربعاً)، وتكون بارتفاع ٤ أمتار (أربعة أمتار) بحد أقصى.
- ٧- يُسمح بعمل مجلس خارجي أو صالة متعددة الأغراض ومرافق ترفيهية مجمعة بحيث لا تزيد نسبتها على ١٠٪ (عشرة بالمائة) من مساحة الأرض، ولا تُحسب ضمن نسبة البناء المسموح بها. ويسمح ببناء المجلس على حد الأرض الأمامي أو الجانبي أو الخلفي بحيث لا يزيد طول المجلس على ٢٥٪ (خمس وعشرين بالمائة) من طول واجهة الأرض ويحد أقصى ٣٠ متراً (ثلاثين متراً)، وبارتفاع حد أقصى ٤ أمتار (أربعة أمتار) من منسوب الرصيف، كما يُسمح بالفتح المباشر لمدخل المجلس ونوافذه من جهة الطريق العام.
- ٨- يسمح ببناء سرداب من دور واحد على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:
 - أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.
 - ب- استخدام السرداب لمرافق السكن أو لمواقف السيارات أو لكليهما.
 - ج- لا تُحسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.
 - د- ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.
 - هـ- يسمح بالاستخدامات السكنية بنسبة ١٠٠٪ (مائة بالمائة) من مساحة السرداب.
 - و- لا يسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصصاً للاستعمالات السكنية ومرافق السكن.
 - ز- يسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.

مادة (٤٩)

الارتدادات:

يشترط في ارتدادات البناء لمناطق السكن الحدائقي مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

- ١- يسمح ببناء الدور الأرضي بمسافة لا تقل عن ٥ أمتار (خمسة أمتار) من حد الأرض للواجهة الأمامية المطلّة على شارع أو طريق.
- ٢- في حال وقوع الأرض على أكثر من شارع يكون الارتداد الأمامي بمسافة لا تقل عن ٥ أمتار (خمسة أمتار) من جهة الشارع الذي يقع به مدخل العقار.
- ٣- يسمح بعمل بروجزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً).
- ٤- يسمح ببناء السرداب على حد الأرض دون ترك ارتداد.

الارتداد الجانبي والخلفي:

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

مادة (٥٠)

الارتفاعات:

يشترط في ارتفاعات البناء لمناطق السكن الحدائقي مراعاة الضوابط الآتية:

- ١- ألا يزيد ارتفاع البناء على طابقين وبحد أقصى قدره ١٠ أمتار (عشرة أمتار).
- ٢- في حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ١١,٥٠ متر (أحد عشر متراً وخمسين سنتيمتراً).
- ٣- في حال بناء سرداب يجب ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب سطح الرصيف.
- ٤- ألا يزيد ارتفاع السور الخارجي عن ارتفاع الدور الأرضي ويسمح بزيادة الارتفاع بشرط الحصول على موافقة لجنة الواجهات.

مادة (٥١)

مواقف السيارات:

يلزم توفير موقفين للسيارات داخل قطعة الأرض، ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسبة البناء.

مادة (٥٢)

تعدد الوحدات:

- يسمح بتعدد الوحدات لمناطق السكن الحداثي وفقاً للضوابط الآتية:
- ١- الحصول على موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير مع تغيير تصنيف العقار إلى مناطق المجمعات السكنية (RGC).
- ٢- ألا تقل مساحة العقار عن ١٥٠٠ متر مربع (ألف وخمسمائة متر مربع) وبشرط ألا يقل طول أصغر ضلع فيها عن ٣٠ متراً (ثلاثين متراً).
- ٣- ألا يقل نصيب الوحدة الواحدة عن ٥٠٠ متر مربع (خمسمائة متر مربع).
- ٤- توفير ممر بعرض ١١ متراً (أحد عشر متراً) في حال توفير مواقف للسيارات في جانب الممر أو ٨ أمتار (ثمانية أمتار) في حال تخصيص مناطق لمواقف للسيارات ضمن العقار بشرط توفير مواقف للسيارات حسب المعايير المتبعة.
- ٥- توفير مواقف للسيارات بمعدل موقفين لكل وحدة سكنية ٥, ١ موقف (واحد ونصف موقف) للزوار لكل وحدة سكنية.
- ٦- توفير سور وبوابة للعقار.
- ٧- يسمح بإقامة وحدات متصلة من جهتين أو متصلة من جهة واحدة أو منفصلة.
- ٨- توفير ارتداد أمامي لا يقل عن ٥ أمتار (خمسة أمتار) من حد الأرض المطل على شارع، وتوفير ارتدادات جانبية وخلفية لا تقل عن ٤ أمتار (أربعة أمتار).
- ٩- يتكفل مالك العقار بإنشاء وصيانة البنية التحتية.
- ١٠- لا يسمح بتقسيم العقار في حال عدم استيفاء التقسيم المقترح لشروط التقسيم الواردة في المرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير ولائحته التنفيذية.
- ١١- في حال زيادة مساحة العقار عن ٥٠,٠٠٠ متر مربع (خمس مائة ألف متر مربع) يتم تقديم طلب اعتماد مخطط (Master Plan) لدى شؤون التخطيط العمراني.

مادة (٥٣)

اشتراطات خاصة:

- ١- الالتزام بأحكام اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير في حال الرغبة في تقسيم العقار مستقبلاً.
- ٢- يُسمح بإضافة غرفة وحمام للحارس بالواجهة الأمامية في العقارات التي تتجاوز مساحاتها ١٥٠٠ متر مربع (ألف وخمسمائة متر مربع).
- ٣- يسمح ببناء المصاعد في الارتدادات بشرط عدم فتح أي نوافذ تطل مباشرة على الجيران الملاصقين.
- ٤- يسمح بعمل دور مستقطع ضمن تصميم الفراغات الداخلية للفلل بنسبة لا تتعدى ١٥٪ (خمسة عشر بالمائة) من مسطح البناء لكل دور، على أن يحتسب ضمن نسبة البناء الكلية ويحتسب ضمن الارتفاع الأصلي في المبنى الرئيسي فقط، ويراعى الالتزام بالارتفاع الكلي المسموح به للبناء.

الباب الثالث

مناطق العمارات متعددة الاستخدامات

الفصل الأول

مناطق العمارات متعددة الاستخدامات أ - BA

مادة (٥٤)

الاستعمالات:

يسمح في مناطق العمارات متعددة الاستخدامات (أ) بالاستعمالات السكنية، أو التجارية، أو الإدارية، أو جميعها ولا يسمح فيها بالفلل السكنية وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة، كما يسمح فيها بأنشطة محددة وفق ضوابط تضعها شؤون التخطيط والتطوير العمراني، ما لم يتم تحديد خلاف ذلك في خرائط التصنيف المعتمدة.

مادة (٥٥)

نسب البناء:

- ١- يشترط في نسب البناء لمناطق العمارات متعددة الاستخدامات (أ) مراعاة الضوابط الآتية:
- أ- ألا تزيد نسبة البناء على ١٢٠٪ (ألف ومائتي بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٢- ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٣- ألا تزيد نسبة البناء للاستعمال التجاري على ٢٠٪ (عشرين بالمائة) من مساحة مسطح

البناء للدور الأرضي المسموح به وتخصص لأنشطة تجارية لخدمة قاطني المبنى يتم تحديدها من قبل شئون التخطيط العمراني، على أن يكون لهذه الأنشطة المدخل الخاص بها من داخل المبنى مع توفير مواقف السيارات اللازمة لها حسب المعايير المعتمدة، على أن يتم الترخيص للاستعمال التجاري ضمن البناء الكامل لقطعة الأرض ولا يُسمح بالترخيص لبناء الاستعمال التجاري بشكل منفصل دون وجود المبنى.

٤- يُسمح بنسبة بناء إضافية لا تزيد على ٢٠٪ (عشرين بالمائة) من نسبة البناء الكلية تُخصص لاستعمالات الأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى لا تحسب ضمن نسبة البناء ولا يسمح بالأنشطة الترفيهية في الطابق الأرضي.

٥- يُسمح باستخدام أجزاء من الأدوار المخصصة لمواقف السيارات لاستعمالات الأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى على أن تُحسب ضمن نسبة البناء المسموح بها لاستعمالات الأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى.

٦- يسمح ببناء سرداب على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

- أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.
- ب- تخصيص السرداب كمواقف للسيارات ويسمح بالأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى.
- ج- لا تحسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.
- د- لا يسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصصاً للأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى.
- هـ- يسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.
- ٧- لا تحسب مساحة الممرات الداخلية التي يقل عرضها عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) ضمن نسبة البناء الكلية.

مادة (٥٦)

الارتدادات:

يشترط في الارتدادات لمناطق العمارات متعددة الاستخدامات (أ) مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

- ١- يسمح ببناء الطابق الأرضي على حد الأرض الأمامي ما لم يكن هناك خط بناء معتمد أو خط تنظيم معتمد ضمن المخططات التفصيلية يتم الالتزام بالبناء على حده.
- ٢- في حال وقوع الأرض على أكثر من شارع يُسمح بالبناء على الحد المطل على الشوارع.

٣- يُسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي جهة الشوارع بحد أقصى ٢٠, ١ متر (متر وعشرين سنتيمتر).

الارتداد الجانبي والخلفي:

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

مادة (٥٧)

مواقف السيارات:

- ١- للاستعمال السكني يلزم توفير مواقف للسيارات المسقوفة داخل قطعة الأرض وذلك بواقع موقف لكل ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) من نسبة البناء.
- ٢- للاستعمالات الأخرى يجب تطبيق معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (٣٩٦) من هذا القرار، مع وجوب 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 السيارات ضمن نسب البناء والارتفاع المسموح بهما، وفي حال توفير مواقف للسيارات بالدور الأرضي ضمن حدود البناء فيلزم فتح مدخل ومخرج لدخول وخروج السيارات مع ضرورة معالجة المتبقي من الواجهات بعناصر إنشائية معمارية جمالية لإخفاء المواقف.

مادة (٥٨)

اشتراطات خاصة:

- يراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق العمارات متعددة الاستخدامات (أ) بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:
- ١- وجوب فصل الأدوار السكنية عن باقي الاستعمالات على أن يخصص لها مداخل ومصاعد وسلالم خاصة، وذلك في حال تعدد الاستعمالات الإدارية أو التجارية أو غيرها.
 - ٢- في الأراضي الكائنة في المنطقة الدبلوماسية، تطبق الأحكام الآتية:
 - أ- ألا تزيد نسبة البناء على ٧٠٪ (سبعمئة بالمائة) من مساحة الأرض.
 - ب- يسمح بالبناء على حد الأرض الأمامي للواجهات المطلة على الشوارع بشرط استحداث ليوان بعرض ٦٠, ٣ أمتار (ثلاثة أمتار وستون سنتيمتراً) وبارتفاع لا يقل عن ٨٠, ٥

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 المبين في المادة (٥٧) من هذا القرار.

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 والتطوير، تطبق عليها الاشتراطات التنظيمية الواردة في المناطق التي تتفق مع مساحاتها.

٤- تطبق الشروط الواردة في الباب الثاني عشر من هذا القرار على الأراضي ذات الواجهات التجارية أو الخدمية، والسماح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً)، كما يسمح بإضافة ميزانين لا يحسب ضمن نسبة البناء.

٥- يسمح ببناء أكثر من مبنى في قطعة الأرض الواحدة على ألا تقل المساحة المحددة لكل مبنى عن المساحات الواردة في اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير، على أن يتم الالتزام بما ورد في اللائحة التنفيذية في حال الرغبة في تقسيم العقار مستقبلاً.

٦- الأراضي الواقعة على الشوارع الرئيسية أو في المواقع الحيوية أو ذات أهمية عمرانية قد تتطلب اشتراطات أو موافقات إضافية من لجنة الواجهات أو حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

٧- يسمح بعمل مراكز أعمال بجميع الأدوار بالمبنى بشرط أن تحتوي على مكاتب تنفيذية بنسبة ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة الدور وألا تقل مساحة المكتب الواحد عن ٦ أمتار مربعة (ستة أمتار مربعة) وأن يتم توفير موقف سيارة لكل أربعة مكاتب بحيث تكفي لخدمة الأنشطة القائمة والمقترحة وأن يتم توفير خدمات مشتركة مثل الاستقبال، غرفة اجتماعات، مطبخ، غرفة طباعة، حمامات، وغيرها، لخدمة المركز المطلوب بحيث تكون نسبة الخدمات ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة الدور.

٨- يسمح بعمل مساحات العمل المشتركة والتي تتضمن عدداً من الأنشطة بشرط توفير مواقف للسيارات تكفي لخدمة جميع الأنشطة القائمة ضمن حدود العقار.

الفصل الثاني

مناطق العمارات متعددة الاستخدامات ب - BB

مادة (٥٩)

الاستعمالات:

يسمح في مناطق العمارات متعددة الاستخدامات (ب) بالاستعمالات السكنية، أو التجارية، أو الإدارية، أو جميعها ولا يسمح فيها بالفلل السكنية وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة، كما يسمح فيها بأنشطة محددة وفق ضوابط تضعها شؤون التخطيط والتطوير العمراني، ما لم يتم تحديد خلاف ذلك في خرائط التصنيف المعتمدة.

مادة (٦٠)

نسب البناء:

يشترط في نسب البناء لمناطق العمارات متعددة الاستخدامات (ب)، مراعاة الضوابط الآتية:

- ١- ألا تزيد نسبة البناء على ٧٥٠٪ (سبعمئة وخمسين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٢- ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٣- ألا تزيد نسبة البناء للاستعمال التجاري على ٢٠٪ (عشرين بالمائة) من مساحة مسطح البناء للدور الأرضي المسموح به وتخصص لأنشطة تجارية لخدمة قاطني المبنى يتم تحديدها من قبل شئون التخطيط العمراني، على أن يكون لهذه الأنشطة المدخل الخاص بها من داخل المبنى مع توفير مواقف السيارات اللازمة لها حسب المعايير المعتمدة، على أن يتم الترخيص للاستعمال التجاري ضمن البناء الكامل لقطعة الأرض، ولا يُسمح بالترخيص لبناء الاستعمال التجاري بشكل منفصل دون وجود المبنى.
- ٤- يُسمح بنسبة بناء إضافية لا تزيد على ٢٠٪ (عشرين بالمائة) من نسبة البناء الكلية تُخصص لاستعمالات الأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى لا تحسب ضمن نسبة البناء ولا يسمح بالأنشطة الترفيهية في الطابق الأرضي.
- ٥- يُسمح باستخدام أجزاء من الأدوار المخصصة لمواقف السيارات لاستعمالات الأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى على أن تُحسب ضمن نسبة البناء المسموح بها لاستعمالات الأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى.
- ٦- يسمح ببناء سرداب على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

- أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.
- ب- تخصيص السرداب كمواقف للسيارات ويسمح بالأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى.
- ج- لا تحسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.
- د- لا يسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصصاً للأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى.
- هـ- يسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.
- ٧- لا تحسب مساحة الممرات الداخلية التي يقل عرضها عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) ضمن نسبة البناء الكلية.

مادة (٦١)

الارتدادات:

يشترط في ارتدادات البناء لمناطق العمارات متعددة الاستخدامات (ب)، مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

- ١- يسمح ببناء الطابق الأرضي على حد الأرض الأمامي ما لم يكن هناك خط بناء معتمد أو خط تنظيم ضمن المخططات التفصيلية يتم الالتزام بالبناء على حدة.
- ٢- في حال وقوع الأرض على أكثر من شارع يُسمح بالبناء على الحد المطل على الشوارع ويُسمح بعمل بروجزات علوية تعلو الدور الأرضي جهة الشوارع بحد أقصى ١,٢٠ متر (متر وعشرين سنتيمتر).

الارتداد الجانبي:

- ١- يسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٤,٥٠ أمتار (أربعة أمتار وخمسين سنتيمتر) من حد الأرض للواجهات الجانبية وتستخدم كممرات.
- ٢- يسمح بعمل بروجزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ٦٠ سنتيمتر (ستون سنتيمتراً).

الارتداد الخلفي:

- ١- يسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٦ أمتار (ستة أمتار) من حد الأرض الخلفي وتستخدم كممرات أو مواقف للسيارات.
- ٢- يسمح بعمل بروجزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ٦٠ سنتيمتر (ستون سنتيمتراً).

مادة (٦٢)

مواقف السيارات:

- ١- يلزم للاستعمال السكني توفير مواقف للسيارات المسقوفة داخل قطعة الأرض وذلك بواقع موقف لكل ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) من نسبة البناء.
- ٢- يلزم للاستعمالات الأخرى تطبيق معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (٣٩٦) من هذا القرار، مع وجوب 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، وفي حال توفير مواقف للسيارات بالدور الأرضي ضمن حدود البناء فيلزم

فتح مدخل ومخرج لدخول وخروج السيارات مع ضرورة معالجة المتبقي من الواجهات بعناصر إنشائية معمارية جمالية لإخفاء المواقف.

مادة (٦٣)

اشتراطات خاصة:

يراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق العمارات متعددة الاستخدامات (ب) بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

- ١- يلزم فصل الأدوار السكنية عن باقي الاستعمالات على أن يخصص لها مداخل ومصاعد وسلالم خاصة، وذلك في حال تعدد الاستعمالات الإدارية أو التجارية أو غيرها.
- ٢- 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.
- ٣- يسمح ببناء أكثر من مبنى في قطعة الأرض الواحدة على ألا تقل المساحة المحددة لكل مبنى عن المساحات الواردة في اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير على أن يتم الالتزام بما ورد في اللائحة التنفيذية في حال الرغبة في تقسيم العقار مستقبلاً.
- ٤- تطبق الشروط الواردة في الباب الثاني عشر من هذا القرار على الأراضي ذات الواجهات التجارية أو الخدمية، والسماح بعمل بروجزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً)، كما يسمح بإضافة ميزانين لا يحسب ضمن نسبة البناء.
- ٥- الأراضي الواقعة على الشوارع الرئيسية أو في المواقع الحيوية أو ذات أهمية عمرانية قد تتطلب اشتراطات أو موافقات إضافية من لجنة الواجهات أو حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.
- ٦- يسمح بعمل مراكز أعمال بجميع الأدوار بالمبنى بشرط أن تحتوي على مكاتب تنفيذية بنسبة ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة الدور وألا تقل مساحة المكتب الواحد عن ٦ متر مربع (ستة أمتار مربعة) وأن يتم توفير موقف سيارة لكل ٤ (أربعة) مكاتب بحيث تكفي لخدمة الأنشطة القائمة والمقترحة وأن يتم توفير خدمات مشتركة مثل الاستقبال، غرفة اجتماعات، مطبخ، غرفة طباعة، حمامات، وغيرها، لخدمة المركز المطلوب بحيث تكون نسبة الخدمات ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة الدور.
- ٧- يسمح بعمل مساحات العمل المشتركة والتي تتضمن عدداً من الأنشطة بشرط توفير مواقف للسيارات تكفي لخدمة جميع الأنشطة القائمة ضمن حدود العقار.

الفصل الثالث

مناطق العمارات متعددة الاستخدامات ج - BC

مادة (٦٤)

الاستعمالات:

يسمح في مناطق العمارات متعددة الاستخدامات (ج) بالاستعمالات السكنية، أو التجارية، أو الإدارية، أو جميعها ولا يسمح فيها بالفلل السكنية وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة، كما يسمح فيها بأنشطة محددة وفق ضوابط تضعها شئون التخطيط والتطوير العمراني ما لم يتم تحديد خلاف ذلك في خرائط التصنيف المعتمدة.

مادة (٦٥)

نسب البناء:

يشترط في نسب البناء لمناطق العمارات متعددة الاستخدامات (ج)، مراعاة الضوابط الآتية:

- ١- ألا تزيد نسبة البناء على ٦٠٪ (ستمائة بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٢- ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٣- ألا تزيد نسبة البناء للاستعمال التجاري على ٢٠٪ (عشرين بالمائة) من مساحة مسطح البناء للدور الأرضي المسموح به، وتخصص لأنشطة تجارية لخدمة قاطني المبنى يتم تحديدها من قبل شئون التخطيط العمراني، على أن يكون لهذه الأنشطة المدخل الخاص بها من داخل المبنى مع توفير مواقف السيارات اللازمة لها حسب المعايير المعتمدة، على أن يتم الترخيص للاستعمال التجاري ضمن البناء الكامل لقطعة الأرض، ولا يُسمح بالترخيص لبناء الاستعمال التجاري بشكل منفصل دون وجود المبنى.
- ٤- يُسمح بنسبة بناء إضافية لا تزيد على ٢٠٪ (عشرين بالمائة) من نسبة البناء الكلية تُخصص لاستعمالات الأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى، ولا تحسب ضمن نسبة البناء ولا يسمح فيها بالأنشطة الترفيهية في الطابق الأرضي.
- ٥- يُسمح باستخدام أجزاء من الأدوار المخصصة لمواقف السيارات لاستعمالات الأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى على أن تُحسب ضمن نسبة البناء المسموح بها لاستعمالات الأنشطة الترفيهية، وملاحق المبنى.
- ٦- يسمح ببناء سرداب على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.

- ب- تخصيص السرداب كمواقف للسيارات، ويسمح بالأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى.
- ج- لا تحسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.
- د- لا يسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصصاً للأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى.
- ٧- يسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.
- ٨- لا تحسب مساحة الممرات الداخلية التي يقل عرضها عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) ضمن نسبة البناء الكلية.

مادة (٦٦)

الارتدادات:

يشترط في ارتدادات البناء لمناطق العمارات متعددة الاستخدامات (ج)، مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

- ١- يسمح ببناء الطابق الأرضي على حد الأرض الأمامي ما لم يكن هناك خط بناء معتمد أو خط تنظيم معتمد ضمن المخططات التفصيلية يتم الالتزام بالبناء على حده.
- ٢- في حال وقوع الأرض على أكثر من شارع يُسمح بالبناء على الحد المطل على الشوارع ويُسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي جهة الشوارع بحد أقصى ١,٢٠ متر (متر وعشرين سنتيمتر).

الارتداد الجانبي:

- ١- يسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٣,٥٠ أمتار (ثلاثة أمتار وخمسين سنتيمتر) من حد الأرض للواجهات الجانبية وتستخدم كممرات.
- ٢- يسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ٦٠ سنتيمتر (ستون سنتيمتراً).

الارتداد الخلفي:

- ١- يسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٥ أمتار (خمسة أمتار) من حد الأرض الخلفي وتستخدم كممرات أو مواقف للسيارات.
- ٢- يسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ٦٠ سنتيمتر (ستون سنتيمتراً).

مادة (٦٧)

الارتفاعات:

- يشترط في ارتفاعات البناء لمناطق العمارات متعددة الاستخدامات (ج)، مراعاة الضوابط الآتية:
- ١- ألا يزيد ارتفاع البناء على ١٠ طوابق (عشرة طوابق) بحد أقصى قدره ٥٠ متراً (خمسون متراً).
 - ٢- في حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ٥١,٥٠ متراً (واحدًا وخمسين متراً وخمسين سنتيمتراً) بالإضافة إلى ارتفاع الطوابق المخصصة لمواقف السيارات والخدمات.
 - ٣- في حال عمل سرداب يجب ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.
 - ٤- ألا يزيد ارتفاع دور المرافق والأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى على ٤ أمتار (أربعة أمتار).
 - ٥- يسمح بزيادة ارتفاع البناء بأكثر من السقف المسموح به على أن يتم الالتزام بنسبة البناء بشرط الحصول على موافقة شئون التخطيط العمراني وموافقة الجهات الخدمية.

مادة (٦٨)

مواقف السيارات:

- ١- يلزم للاستعمال السكني توفير مواقف للسيارات المسقوفة داخل قطعة الأرض وذلك بواقع موقف لكل ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) من نسبة البناء.
- ٢- يلزم للاستعمالات الأخرى تطبيق معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (٣٩٦) من هذا القرار، مع وجوب 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 وفي حال توفير مواقف للسيارات بالدور الأرضي ضمن حدود البناء فيلزم فتح مدخل ومخرج لدخول وخروج السيارات مع ضرورة معالجة المتبقي من الواجهات بعناصر إنشائية معمارية جمالية لإخفاء المواقف.

مادة (٦٩)

اشتراطات خاصة:

يراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق العمارات متعددة الاستخدامات (ج) بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

- ١- يلزم فصل الأدوار السكنية عن باقي الاستعمالات على أن يخصص لها مداخل ومصاعد وسلالم خاصة، وذلك في حال تعدد الاستعمالات الإدارية أو التجارية أو غيرها.
- ٢- 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.
- ٣- يسمح ببناء أكثر من مبنى في قطعة الأرض الواحدة على ألا تقل المساحة المحددة لكل مبنى عن المساحات الواردة في اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير على أن يتم الالتزام بما ورد في اللائحة التنفيذية حال الرغبة في تقسيم العقار مستقبلاً.
- ٤- تطبق الشروط الواردة في الباب الثاني عشر من هذا القرار على الأراضي ذات الواجهات التجارية أو الخدمية، والسماح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ٢٠, ١ متر (متر وعشرون سنتيمتراً)، كما يسمح بإضافة ميزانين لا يحسب ضمن نسبة البناء.
- ٥- الأراضي الواقعة على الشوارع الرئيسية أو في المواقع الحيوية أو ذات أهمية عمرانية قد تتطلب اشتراطات أو موافقات إضافية من لجنة الواجهات أو أي جهات أو لجان أخرى مختصة بالواجهات حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.
- ٦- يسمح بعمل مراكز أعمال بجميع الأدوار بالمبنى بشرط أن تحتوي على مكاتب تنفيذية بنسبة ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة الدور وألا تقل مساحة المكتب الواحد عن ٦ أمتار مربعة (ستة أمتار مربعة) وأن يتم توفير موقف سيارة لكل أربعة مكاتب بحيث تكفي لخدمة الأنشطة القائمة والمقترحة وأن يتم توفير خدمات مشتركة مثل الاستقبال، غرفة اجتماعات، مطبخ، غرفة طباعة، حمامات، وغيرها، لخدمة المركز المطلوب بحيث تكون نسبة الخدمات ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة الدور.
- ٧- يسمح بعمل مساحات العمل المشتركة والتي تتضمن عدداً من الأنشطة بشرط توفير مواقف للسيارات تكفي لخدمة جميع الأنشطة القائمة ضمن حدود العقار.

الفصل الرابع

مناطق العمارات متعددة الاستخدامات د - BD

مادة (٧٠)

الاستعمالات:

يسمح في مناطق العمارات متعددة الاستخدامات (د) بالاستعمالات السكنية، أو التجارية، أو الإدارية، أو جميعها ولا يسمح فيها بالفلل السكنية وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة، كما يسمح فيها بأنشطة محددة وفق ضوابط تضعها شئون التخطيط والتطوير العمراني ما لم يتم تحديد خلاف ذلك في خرائط التصنيف المعتمدة.

مادة (٧١)

نسب البناء:

يشترط في نسب البناء لمناطق العمارات متعددة الاستخدامات (د)، مراعاة الضوابط الآتية:

- ١- ألا تزيد نسبة البناء على ٣٦٠٪ (ثلاثمائة وستين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٢- ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٣- يُسمح ببناء دور واحد لا يزيد على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض يخصص لاستعمالات الأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى لا تحسب ضمن نسبة البناء ولا يسمح بالأنشطة الترفيهية في الطابق الأرضي.
- ٤- ألا تزيد نسبة البناء للاستعمال التجاري على ٢٠٪ (عشرين بالمائة) من مساحة مسطح البناء للدور الأرضي المسموح به وتخصص لأنشطة تجارية لخدمة قاطني المبنى يتم تحديدها من قبل شئون التخطيط العمراني، على أن يكون لهذه الأنشطة المدخل الخاص بها من داخل المبنى مع توفير مواقف للسيارات اللازمة لها حسب المعايير المعتمدة، على أن يتم الترخيص للاستعمال التجاري ضمن البناء الكامل لقطعة الأرض ولا يُسمح بالترخيص لبناء الاستعمال التجاري بشكل منفصل دون وجود المبنى.
- ٥- يسمح باستخدام أجزاء من الأدوار المخصصة للمواقف باستثناء السرداب لاستعمالات الأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى على أن تحتسب ضمن نسبة البناء المسموح بها لاستعمالات الأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى.
- ٦- يسمح ببناء سرداب على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.

- ب- تخصيص السرداب كمواقف للسيارات ويسمح بالأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى.
- ج- لا تحسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.
- د- لا يسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصصاً للأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى.
- هـ- يسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.
- ٧- لا تحسب مساحة الممرات الداخلية التي يقل عرضها عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) ضمن نسبة البناء الكلية.

مادة (٧٢)

الارتدادات:

يشترط في ارتدادات البناء لمناطق العمارات متعددة الاستخدامات (د)، مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

- ١- يسمح ببناء الدور الأرضي على حد الأرض الأمامي ما لم يكن هناك خط بناء معتمد أو خط تنظيم معتمد ضمن المخططات التفصيلية يتم الالتزام بالبناء على حده.
- ٢- في حال وقوع الأرض على أكثر من شارع يُسمح بالبناء على الحد المطل على الشوارع ويُسمح بعمل بروجزات علوية تعلو الدور الأرضي جهة الشوارع بحد أقصى ١,٢٠ متر (متر وعشرين سنتيمتر).

الارتداد الجانبي والخلفي:

- ١- يسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض للواجهات الجانبية والخلفية وتستخدم كممرات.
- ٢- يسمح بعمل بروجزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ٦٠ سنتيمتر (ستون سنتيمتراً) لكل واجهة.

مادة (٧٣)

الارتفاعات:

- يشترط في ارتفاعات البناء لمناطق العمارات متعددة الاستخدامات (د)، مراعاة الضوابط الآتية:
- ١- ألا يزيد ارتفاع البناء على ٦ طوابق (ستة طوابق) بحد أقصى قدره ٣٠ متراً (ثلاثون

متراً)، وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ٣١,٥٠ متر (واحدًا وثلاثين متراً وخمسين سنتيمتراً) بالإضافة إلى ارتفاع الطوابق المخصصة لمواقف السيارات والخدمات.

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

٣- يسمح بزيادة ارتفاع البناء بأكثر من السقف المسموح به على أن يتم الالتزام بنسبة البناء بشرط الحصول على موافقة شئون التخطيط العمراني وموافقة الجهات الخدمية.

٤- ألا يزيد ارتفاع دور المرافق والأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى على ٤ أمتار (أربعة أمتار).

مادة (٧٤)

مواقف السيارات:

١- يلزم للاستعمال السكني توفير مواقف للسيارات المسقوفة داخل قطعة الأرض وذلك بواقع موقف لكل ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) من نسبة البناء.

٢- يلزم للاستعمالات الأخرى تطبيق معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (٣٩٦) من هذا القرار، مع وجوب 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، وفي حال توفير مواقف للسيارات بالدور الأرضي ضمن حدود البناء فيلزم فتح مدخل ومخرج لدخول وخروج السيارات مع ضرورة معالجة المتبقي من الواجهات بعناصر إنشائية معمارية جمالية لإخفاء المواقف.

مادة (٧٥)

اشتراطات خاصة:

يراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق العمارات متعددة الاستخدامات (د) بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

١- يلزم فصل الأدوار السكنية عن باقي الاستعمالات على أن يخصص لها مداخل ومصاعد وسلالم خاصة، وذلك في حال تعدد الاستعمالات الإدارية أو التجارية أو غيرها.

٢- 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.
- ٣- يسمح ببناء أكثر من مبنى في قطعة الأرض الواحدة على ألا تقل المساحة المحددة لكل مبنى عن المساحات الواردة في اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير على أن يتم الالتزام بما ورد في اللائحة التنفيذية حال الرغبة في تقسيم العقار مستقبلاً.
- ٤- تطبق الشروط الواردة في الباب الثاني عشر من هذا القرار على الأراضي ذات الواجهات التجارية أو الخدمية، والسماح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً)، كما يسمح بإضافة (ميزانين) لا يحسب ضمن نسبة البناء.
- ٥- الأراضي الواقعة على الشوارع الرئيسية أو في المواقع الحيوية أو ذات أهمية عمرانية قد تتطلب اشتراطات أو موافقات إضافية من لجنة الواجهات أو أي جهات أو لجان أخرى مختصة بالواجهات حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.
- ٦- يسمح بعمل مراكز أعمال بجميع الأدوار بالمبنى بشرط أن تحتوي على مكاتب تنفيذية بنسبة ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة الدور وألا تقل مساحة المكتب الواحد عن ٦ أمتار مربعة (ستة أمتار مربعة) وأن يتم توفير موقف سيارة لكل أربعة مكاتب بحيث تكفي لخدمة الأنشطة القائمة والمقترحة وأن يتم توفير خدمات مشتركة مثل الاستقبال، غرفة اجتماعات، مطبخ، غرفة طباعة، حمامات، وغيرها، لخدمة المركز المطلوب بحيث تكون نسبة الخدمات ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة الدور.
- ٧- يسمح بعمل مساحات العمل المشتركة والتي تتضمن عدداً من الأنشطة بشرط توفير مواقف للسيارات تكفي لخدمة جميع الأنشطة القائمة ضمن حدود العقار.

الفصل الخامس

مناطق العمارات متعددة الاستخدامات ٤ طوابق - B4

مادة (٧٦)

الاستعمالات:

يسمح في مناطق العمارات متعددة الاستخدامات (٤) طوابق بالاستعمالات السكنية أو التجارية أو الإدارية أو جميعها ولا يسمح فيها بالفلل السكنية وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة، كما يسمح فيها بأنشطة محددة وفق ضوابط تضعها شئون التخطيط العمراني، ما لم يتم تحديد خلاف ذلك في خرائط التصنيف المعتمدة.

مادة (٧٧)

نسب البناء:

يشترط في نسب البناء لمناطق العمارات متعددة الاستخدامات (٤) طوابق، مراعاة الضوابط الآتية:

- ١- ألا تزيد نسبة البناء على ٢٤٠٪ (مائتي وأربعين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٢- ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٣- يُسمح ببناء دور واحد لا يزيد على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض يخصص لاستعمالات الأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى لا تحسب ضمن نسبة البناء ولا يسمح بالأنشطة الترفيهية في الطابق الأرضي.
- ٤- يسمح ببناء سرداب على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

- أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.
- ب- تخصيص السرداب كمواقف للسيارات ويسمح بالأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى.
- ج- لا تحسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.
- د- لا يسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصصاً للأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى.
- هـ- يسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.
- ٥- يسمح بنسبة إضافية بالدور الأرضي لا تتجاوز ١٥٪ (خمس عشرة بالمائة) من مساحة الأرض تخصص لصالة استقبال وغرفة للحارس مع مرافق للمبنى، ولا تحتسب ضمن نسبة البناء المسموح بها.

مادة (٧٨)

الارتدادات:

يشترط في ارتدادات البناء لمناطق العمارات متعددة الاستخدامات (٤) طوابق، مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

- ١- 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.
- ٢- في حال 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 ٢٠, ١ متر (متر وعشرون سنتيمتراً) ومسافة لا تقل عن ٢ متر (مترين) من حد الأرض المطل على الشوارع الفرعية ويُسمح بعمل بروزات علوية بحد أقصى ١ متر (متر واحد) جهة الشوارع الفرعية.

الارتداد الجانبي والخلفي:

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

مادة (٧٩)

الارتفاعات:

- يشترط في ارتفاعات البناء لمناطق العمارات متعددة الاستخدامات (٤) طوابق، مراعاة الضوابط الآتية:
- ١- ألا يزيد ارتفاع البناء على ٤ طوابق (أربعة طوابق) بحد أقصى قدره ٢٠ متراً (عشرون متراً)، وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ٢١, ٥٠ متراً (واحد وعشرين متراً وخمسين سنتيمتراً) بالإضافة إلى ارتفاع الطوابق المخصصة لمواقف السيارات والخدمات.
 - ٢- في حال عمل سرداب يجب ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١, ٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.
 - ٣- ألا يزيد ارتفاع دور المرافق والأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى على ٤ أمتار (أربعة أمتار).

مادة (٨٠)

مواقف السيارات:

- ١- يلزم للاستعمال السكني توفير مواقف للسيارات المسقوفة داخل قطعة الأرض وذلك بواقع ٢٥, ١ موقف (واحد وخمسة وعشرين بالمائة موقف) لكل ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) من مساحة البناء للشقق السكنية.
- ٢- يلزم للاستعمالات الأخرى تطبيق معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (٣٩٦) من هذا القرار، مع وجوب توفير مواقف للسيارات المطلوبة بالطابق الأرضي، أو بالأدوار

المتكررة، أو بالسرداب، أو جميعها، ويسمح ببنائها على حدود الأرض من جميع الجهات، ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسب البناء والارتفاع المسموح بهما وفي حال توفير مواقف السيارات بالدور الأرضي ضمن حدود البناء فيلزم فتح مدخل ومخرج لدخول وخروج السيارات مع ضرورة معالجة المتبقي من الواجهات بعناصر إنشائية معمارية جمالية لإخفاء المواقف.

مادة (٨١)

اشتراطات خاصة:

- يراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق العمارات متعددة الاستخدامات (٤) طوابق بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:
- ١- ألا تقل مساحة الشقة الواحدة عن ٨٠ متراً مربعاً (ثمانين متراً مربعاً).
 - ٢- في حال تعدد الاستعمالات الإدارية أو التجارية أو غيرها، يلزم فصل الأدوار السكنية عن باقي الاستعمالات دون الحاجة إلى فصل المداخل والمصاعد والسلالم.
 - ٣- تطبق الشروط الواردة في الباب الثاني عشر من هذا القرار على الأراضي ذات الواجهات التجارية أو الخدمية، والسماح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ٢٠, ١ متر (متر وعشرين سنتيمتراً)، كما يسمح بإضافة (ميزانين) لا يحسب ضمن نسبة البناء.

الفصل السادس

مناطق العمارات متعددة الاستخدامات ٣ طوابق - B3

مادة (٨٢)

الاستعمالات:

يسمح في مناطق العمارات متعددة الاستخدامات (٣) طوابق بالاستعمالات السكنية أو التجارية أو الإدارية أو جميعها ولا يسمح فيها بالفلل السكنية وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة، كما يسمح فيها بأنشطة محددة وفق ضوابط تضعها شئون التخطيط العمراني، ما لم يتم تحديد خلاف ذلك في خرائط التصنيف المعتمدة.

مادة (٨٣)

نسب البناء:

- يشترط في نسب البناء لمناطق العمارات متعددة الاستخدامات (٣) طوابق مراعاة الضوابط الآتية:
- ١- ألا تزيد نسبة البناء على ١٨٠٪ (مائة وثمانين بالمائة) من مساحة الأرض.
 - ٢- ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.

٣- يُسمح ببناء دور واحد لا يزيد على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض يخصص لاستعمالات الأنشطة الترفيهية وملاحق لا تحسب ضمن نسبة البناء ولا يسمح فيها بالأنشطة الترفيهية في الطابق الأرضي.

٤- يسمح ببناء سرداب على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

- أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.
 - ب- تخصيص السرداب كمواقف للسيارات ويسمح بالأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى.
 - ج- لا تحسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.
 - د- لا يسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصصاً للأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى.
 - هـ- يسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف للسيارات.
- ٥- يسمح بنسبة إضافية بالدور الأرضي لا تتجاوز ١٥٪ (خمس عشرة بالمائة) من مساحة الأرض تخصص لصالة استقبال وغرفة للحارس مع مرافق للمبنى لا تحتسب ضمن نسبة البناء المسموح بها.

مادة (٨٤)

الارتدادات:

يشترط في ارتدادات البناء لمناطق العمارات متعددة الاستخدامات (٣) طوابق، مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

- ١- 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.
- ٢- في حال 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 ٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً) ومسافة لا تقل عن ٢ متر (مترين) من حد الأرض المطل على الشوارع الفرعية ويُسمح بعمل بروزات علوية بحد أقصى ١ متر (متر واحد) جهة الشوارع الفرعية.

الارتداد الجانبي والخلفي:

- ١- يسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٢ متر (مترين) من حد الأرض لكل من

الواجهات الجانبية والخلفية وتستخدم كممرات للمشاة.

٢- لا يسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي لهذه الواجهات الجانبية والخلفية.

مادة (٨٥)

الارتفاعات:

يشترط في ارتفاعات البناء لمناطق العمارات متعددة الاستخدامات (٣) طوابق، مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا يزيد ارتفاع البناء على ٣ طوابق (ثلاث طوابق) بحد أقصى قدره ١٥ متراً (خمس عشرة متراً)، وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ١٦,٥٠ متراً (ستة عشر متراً وخمسين سنتيمتراً) بالإضافة إلى ارتفاع الطوابق المخصصة لمواقف السيارات والخدمات.

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

٣- ألا يزيد ارتفاع دور المرافق والأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى على ٤ أمتار (أربعة أمتار).

مادة (٨٦)

مواقف السيارات:

١- يلزم للاستعمال السكني توفير مواقف للسيارات المسقوفة داخل قطعة الأرض وذلك بواقع ١,٢٥ موقف (واحد وخمسة وعشرين بالمائة موقف) لكل ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) من مساحة البناء للشقق السكنية.

٢- يلزم للاستعمالات الأخرى تطبيق معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (٣٩٦) من هذا القرار، من وجوب توفير مواقف للسيارات المطلوبة بالطابق الأرضي، أو بالأدوار المتكررة، أو بالسرداب، أو جميعها، ويسمح بنائها على حدود الأرض من جميع الجهات، ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسب البناء والارتفاع المسموح بهما وفي حال توفير مواقف للسيارات بالدور الأرضي ضمن حدود البناء فيلزم فتح مدخل ومخرج لدخول وخروج السيارات مع ضرورة معالجة المتبقي من الواجهات بعناصر إنشائية معمارية جمالية لإخفاء المواقف.

مادة (٨٧)

اشتراطات خاصة:

- يراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق العمارات متعددة الاستخدامات (٣) طوابق بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:
- ١- ألا تقل مساحة الشقة الواحدة عن ٨٠ متراً مربعاً (ثمانين متراً مربعاً).
 - ٢- في حال تعدد الاستعمالات الإدارية أو التجارية أو غيرها، يلزم فصل الأدوار السكنية عن باقي الاستعمالات دون الحاجة إلى فصل المداخل والمصاعد والسلالم.
 - ٣- تطبق الشروط الواردة في الباب الثاني عشر من هذا القرار على الأراضي ذات الواجهات التجارية أو الخدمية، والسماح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً)، كما يسمح بإضافة ميزانين لا يحسب ضمن نسبة البناء.

الفصل السابع

مناطق العمارات متعددة الاستخدامات المتصلة - BR5

مادة (٨٨)

الاستعمالات:

يسمح في مناطق العمارات متعددة الاستخدامات المتصلة بالاستعمالات التجارية أو الإدارية أو السكنية أو جميعها ولا يسمح فيها بالفلل السكنية وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة. كما يسمح فيها بأنشطة محددة وفق ضوابط تضعها شؤون التخطيط العمراني، ما لم يتم تحديد خلاف ذلك في خرائط التصنيف المعتمدة.

مادة (٨٩)

نسب البناء:

- يشترط في نسب البناء لمناطق العمارات متعددة الاستخدامات المتصلة مراعاة الضوابط الآتية:
- ١- ألا تزيد نسبة البناء على ٥٠٪ (خمسائة بالمائة) من مساحة الأرض.
 - ٢- ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ١٠٪ (مائة بالمائة) من مساحة الأرض.
 - ٣- يُسمح ببناء دور واحد لا يزيد على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض يخصص لاستعمالات الأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى لا تحسب ضمن نسبة البناء ولا يسمح بالأنشطة الترفيهية في الطابق الأرضي.

٤- يسمح ببناء سرداب على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

- أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.
- ب- تخصيص السرداب كمواقف للسيارات ويسمح بالأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى.
- ج- لا تحسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.
- د- لا يسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصصاً للأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى.
- ٥- يسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.

مادة (٩٠)

الارتدادات:

يشترط في ارتدادات البناء لمناطق العمارات متعددة الاستخدامات المتصلة مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

يسمح ببناء الدور الأرضي على حد الأرض الأمامي ما لم يكن هناك خط بناء معتمد أو خط تنظيم معتمد حسب المخططات التفصيلية يلزم التقيد به.

الارتداد الجانبي والخلفي:

- ١- يسمح بالبناء على حد الأرض الجانبي والخلفي.
- ٢- في حال عمل فتحات مطلّة على الجار يتم ترك مناو (أفنية داخلية أو خارجية) حسبما تنص عليه اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧.

مادة (٩١)

الارتفاعات:

يشترط في ارتفاعات البناء لمناطق العمارات متعددة الاستخدامات المتصلة مراعاة الضوابط الآتية:

- ١- ألا يزيد ارتفاع المبنى على ٥ طوابق (خمسة طوابق) بحد أقصى قدره ٢٥ متراً (خمسة وعشرون متراً)، وفي حال عمل سرداب يجب ألا يزيد الارتفاع على ٢٦,٥٠ متراً (ستة وعشرين متراً وخمسين سنتيمتراً) بالإضافة إلى ارتفاع الأدوار المخصصة لمواقف السيارات والخدمات.

- ٢- في حال عمل سرداب يجب ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.
- ٣- ألا يزيد ارتفاع دور المرافق والأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى على ٤ أمتار (أربعة أمتار).

مادة (٩٢)

مواقف السيارات:

- ١- يلزم توفير ١,٦٦٧ موقف (واحد وستمائة وسبعة وستين من مائة موقف) لكل ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) من مساحة البناء للشقق السكنية كما يلزم توفير مواقف إضافية بواقع موقف لكل ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) للمساحات البنائية المخصصة للاستعمالات الأخرى.
- ٢- توفير مواقف السيارات المطلوبة بالطابق الأرضي، أو بالأدوار المتكررة، أو بالسرداب، أو جميعها، ويسمح ببنائها على حدود الأرض من جميع الجهات.
- ٣- لا تحسب مواقف السيارات ضمن نسب البناء والارتفاع المسموح بهما.
- ٤- في حال توفير مواقف السيارات بالدور الأرضي ضمن حدود البناء فيلزم فتح مدخل ومخرج لدخول وخروج السيارات مع ضرورة معالجة المتبقي من الواجهات بعناصر إنشائية معمارية جمالية لإخفاء المواقف.

مادة (٩٣)

اشتراطات خاصة:

- يراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق العمارات متعددة الاستخدامات المتصلة بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:
- ١- ألا تقل مساحة الشقة الواحدة عن ٦٠ متراً مربعاً (ستين متراً مربعاً).
- ٢- في حال تعدد الاستعمالات الإدارية أو التجارية أو غيرها، يلزم فصل الأجزاء السكنية عن باقي الاستعمالات دون الحاجة إلى فصل المداخل والمصاعد والسلالم.
- ٣- يمكن السماح باستغلال السرداب للاستخدامات التجارية أو المخازن بشرط أن يتم حسابه ضمن نسبة البناء مع عدم الإخلال بالأحكام المتعلقة بمواقف السيارات اللازمة.
- ٤- في حال وقوع العقار على أكثر من شارع يتم السماح بالفتح التجاري على الشارع الأكثر أهمية والذي يسمح بالفتح عليه.

٥- تطبق الشروط الواردة في الباب الثاني عشر من هذا القرار على الأراضي ذات الواجهات التجارية أو الخدمية، والسماح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ٢٠, ١ متر (متر وعشرون سنتيمتراً)، كما يسمح بإضافة ميزانين لا يحسب ضمن نسبة البناء.

الفصل الثامن

مناطق العمارات متعددة الاستخدامات (ب ١) - BB1

المطلة على الشوارع الرئيسية

مادة (٩٤)

الاستعمالات:

- يسمح في مناطق العمارات متعددة الاستخدامات (ب ١) المطلة على الشوارع الرئيسية ما يأتي:
- ١- يسمح بالاستعمال التجاري (معارض تجارية) فقط في الطابق الأرضي وطابق الميزانين من الواجهة الرئيسية وبعمق لا يقل عن ١٨ 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- ألا يستعمل شارع الخدمة الخلفي إلا كمنطقة مداخل ومواقف سيارات وللشحن والتفريغ ومخارج للطوارئ.

مادة (٩٥)

نسب البناء:

- يشترط في نسب البناء لمناطق العمارات متعددة الاستخدامات (ب ١) المطلة على الشوارع الرئيسية، مراعاة الضوابط الآتية:
- ١- ألا تزيد نسبة البناء على ٧٥٪ (سبعمئة وخمسين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٢- ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٣- يسمح ببناء دور ميزانين على ألا 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 على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

- أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.
- ب- تخصيص السرداب كمواقف للسيارات ويسمح بالأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى.
- ج- لا تحسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.
- د- لا يسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصصاً للأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى.
- هـ- يسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.
- ٦- لا تحسب المساحات المستعملة للأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى ضمن نسبة البناء المسموح بها وبشرط ألا تتجاوز ٢٠٪ (عشرين بالمائة) من نسبة البناء الكلية.

مادة (٩٦)

الارتدادات:

يشترط في ارتدادات البناء لمناطق العمارات متعددة الاستخدامات (ب ١) المطلة على الشوارع الرئيسية مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

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

الارتداد الجانبي:

يسمح بالبناء بعد مسافة لا تقل عن ٥٠، ٤ أمتار (أربعة أمتار وخمسين سنتيمتراً) من حد الأرض الجانبي المطل على الطريق الجانبي أو الملاصق للجار.

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 (٩٧)

الارتفاعات:

- يشترط في ارتفاعات البناء لمناطق العمارات متعددة الاستخدامات (ب ١) المطة على الشوارع الرئيسية، مراعاة الضوابط الآتية:
- ١- أن يكون ارتفاع سقف الطابق الأرضي وطابق الميزانين معاً ٧,٥٠ أمتار (سبعة أمتار وخمسين سنتيمتراً) مقاساً من منسوب الرصيف حتى أسفل بلاطات السقف الإنشائي للميزانين.
 - ٢- في حال عمل سرداب يجب ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

مادة (٩٨)

مواقف السيارات:

- ١- يلزم للاستعمال السكني توفير مواقف للسيارات داخل قطعة الأرض وذلك بواقع موقف لكل ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) من مساحة البناء.
- ٢- يلزم للاستعمالات الأخرى تطبيق معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (٣٩٦) من هذا القرار، مع وجوب توفير مواقف للسيارات المطلوبة إما بالدور الأرضي أو بالأدوار المتكررة أو بالسرداب أو جميعها.
- ٣- يسمح ببناء مواقف متعددة الطوابق على حدود الأرض من جميع الجهات ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسب البناء والارتفاع المسموح بهما.
- ٤- يلزم توفير مدخل ومخرج منفصلين لمواقف السيارات على شارع الخدمة الخلفي.

مادة (٩٩)

الاشتراطات الخاصة:

- يراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق العمارات متعددة الاستخدامات (ب ١) المطة على الشوارع الرئيسية بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:
- ١- يلزم فصل الأدوار السكنية عن باقي الاستعمالات على أن يخصص لها مداخل ومصاعد وسلالم خاصة، وذلك في حال تعدد الاستعمالات الإدارية أو التجارية أو غيرها.
 - ٢- ألا تقل مساحة الوحدة السكنية أو الإدارية عن ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع).
 - ٣- لا يسمح بعمل سور خارجي للمباني على حدود الأرض.

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.

الفصل التاسع

مناطق العمارات متعددة الاستخدامات (ب ٢) - BB2

المطلّة على الساحات الداخلية وممرات المشاة

مادة (١٠٠)

الاستعمالات:

يسمح في مناطق العمارات متعددة الاستخدامات (ب ٢) المطلّة على الساحات الداخلية وممرات المشاة ما يأتي:

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 المطلّة 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 (١٠١)

نسب البناء:

يشترط في نسب البناء لمناطق العمارات متعددة الاستخدامات (ب ٢) المطلّة على الساحات الداخلية وممرات المشاة مراعاة الضوابط الآتية:

- ١- ألا تزيد نسبة البناء على ٧٥٠٪ (سبعمئة وخمسين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٢- ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٣- يسمح ببناء سرداب على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.

ب- تخصيص السرداب كمواقف للسيارات ويسمح بالأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى.

- ج- لا تحسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.
- د- لا يسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصصاً للأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى.
- هـ- يسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.
- ٤- لا تحسب المساحات المستعملة للأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى ضمن نسبة البناء المسموح بها وبشرط ألا تتجاوز ٢٠٪ (عشرين بالمائة) من نسبة البناء الكلية.

مادة (١٠٢)

الارتدادات:

يشترط في ارتدادات البناء لمناطق العمارات متعددة الاستخدامات (ب ٢) المطلة على الساحات الداخلية وممرات المشاة مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

- ١- يسمح بالبناء على حد الأرض الأمامي في الأراضي المطلة 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.
- ٢- 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.

الارتداد الجانبي:

يسمح بالبناء على حد الأرض الجانبي بالطابق الأرضي والميزانين المطل على الجار ويكون الارتداد الجانبي ٥٠, ٤ أمتار (أربعة أمتار وخمسين 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.

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 (١٠٣)

الارتفاعات:

- يشترط في ارتفاعات البناء لمناطق العمارات متعددة الاستخدامات (ب ٢) المطلة على الساحات الداخلية وممرات المشاة مراعاة الضوابط الآتية:
- ١- أن يكون ارتفاع سقف الطابق الأرضي وطابق الميزانين معاً ٧,٥٠ أمتار (سبعة أمتار وخمسين سنتيمتراً) مقاساً من منسوب الرصيف حتى أسفل بلاطات السقف الإنشائي للميزانين.
 - ٢- في حال عمل سرداب يجب ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

مادة (١٠٤)

مواقف السيارات:

- ١- يلزم للاستعمال السكني توفير مواقف للسيارات داخل قطعة الأرض وذلك بواقع موقف لكل ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) من مساحة البناء.
- ٢- يلزم للاستعمالات الأخرى تطبيق معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (٣٩٦) من هذا القرار، مع وجوب توفير مواقف للسيارات المطلوبة إما بالدور الأرضي أو بالأدوار المتكررة أو بالسرداب أو جميعها.
- ٣- يسمح ببناء مواقف متعددة الطوابق على حدود الأرض من جميع الجهات ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسب البناء والارتفاع المسموح بهما.
- ٤- يلزم توفير مدخل ومخرج منفصلين لمواقف السيارات على شارع الخدمة الخلفي.

مادة (١٠٥)

الاشتراطات الخاصة:

- يراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق العمارات متعددة الاستخدامات (ب ٢) المطلة على الشوارع الرئيسية بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:
- ١- يلزم فصل الأدوار السكنية عن باقي الاستعمالات على أن يخصص لها مداخل ومصاعد وسلالم خاصة، وذلك في حال تعدد الاستعمالات الإدارية أو التجارية أو غيرها.
 - ٢- ألا تقل مساحة الوحدة السكنية أو الإدارية عن ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع).
 - ٣- لا يسمح بعمل سور خارجي للمباني على حدود الأرض.

الفصل العاشر

مناطق العمارات الخضراء أ - GBA

مادة (١٠٦)

الاستعمالات:

يسمح في مناطق العمارات الخضراء (أ) بالاستعمالات السكنية أو الإدارية أو كليهما كما يسمح فيها بأنشطة محددة وفق ضوابط تضعها شئون التخطيط العمراني، ما لم يتم تحديد خلاف ذلك في خرائط التصنيف المعتمدة.

مادة (١٠٧)

نسب البناء:

- يشتراط في نسب البناء لمناطق العمارات الخضراء (أ)، مراعاة الضوابط الآتية:
- ١- ألا تزيد نسبة البناء على ٢٤٠٪ (مائتين وأربعين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٢- ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٣- يسمح ببناء دور واحد يخصص للمرافق والأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى، على ألا يزيد مسطح البناء على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة الأرض ولا تحسب هذه المساحة ضمن نسبة البناء، ولا يسمح بالأنشطة الترفيهية في الطابق الأرضي.
- ٤- يسمح ببناء سرداب على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

- أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.
- ب- تخصيص السرداب كمواقف للسيارات ويسمح بالأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى.
- ج- لا تحسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.
- د- لا يسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصصاً للأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى.
- ٥- يسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.

مادة (١٠٨)

الارتدادات:

يشتراط في ارتدادات البناء لمناطق العمارات الخضراء (أ)، مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

- ١- يسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ١٠ أمتار (عشرة أمتار) من حد الأرض الأمامي للواجهة المطللة على شارع أو طريق.
- ٢- يسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً) وتستخدم منطقة الارتداد للتشجير والمسطحات الخضراء.

الارتداد الجانبي:

- يسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٥ أمتار (خمسة أمتار) من حد الأرض الجانبي ولا يسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي وتستخدم منطقة الارتداد للتشجير وكممرات للمشاة.

الارتداد الخلفي:

- يسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ١٥ متراً (خمس عشرة متراً) من حد الأرض الخلفي ويسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً) وتستخدم منطقة الارتداد للتشجير والمسطحات الخضراء.

مادة (١٠٩)**الارتفاعات:**

- يشترط في ارتفاعات البناء لمناطق العمارات الخضراء (أ)، مراعاة الضوابط الآتية:
- ١- ألا يزيد ارتفاع البناء على ٨ طوابق (ثمانية طوابق) وبحد أقصى قدره ٣٢ متراً (اثنان وثلاثون متراً)، وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ٣٣,٥ متراً (ثلاثة وثلاثين متراً وخمسين سنتيمتراً).
- ٢- في حال عمل سرداب يجب ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.
- ٣- ألا يزيد ارتفاع دور المرافق والأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى على ٤ أمتار (أربعة أمتار).

مادة (١١٠)**مواقف السيارات:**

- ١- يلزم توفير مواقف للسيارات داخل قطعة الأرض وذلك بواقع موقف لكل شقة مساحتها ١٥٠ متراً مربعاً (مائة وخمسون متراً مربعاً) أو أقل وموقفين لكل شقة تتجاوز مساحتها ١٥٠ متراً مربعاً (مائة وخمسون متراً مربعاً)، ويجب توفير مواقف للسيارات المطلوبة إما

بالدور الأرضي، أو بالأدوار المتكررة، أو بالسرداب أو جميعها، كما يسمح ببناء مواقف متعددة الطوابق ولا تحسب مواقف السيارات ضمن الارتفاع المسموح به.

٢- كما يلزم توفير موقف سيارة لكل مكتب إداري على ألا يقل عدد مواقف السيارات عن ٤ مواقف لكل ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) من المساحة المخصصة للمكاتب.

مادة (١١١)

اشتراطات خاصة:

يراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق العمارات الخضراء (أ) بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

١- ألا تقل المساحة المخصصة من الأرض للتشجير والمساحات الخضراء على ٦٥٪ (خمس وستين بالمائة) من مساحة الأرض على ألا تقل المساحة المخصصة للتشجير عن ٥٥٪ (خمس وخمسين بالمائة) من مساحة الأرض وألا تزيد المساحة المخصصة للمساحات الخضراء (الممرات والطرق) على ١٠٪ (عشرة بالمائة) من مساحة الأرض.

٢- في حال تعدد الاستعمالات السكنية والإدارية، يلزم فصل الأجزاء السكنية عن الاستعمالات الإدارية على أن يخصص لها مداخل ومصاعد وسلالم خاصة.

٣- في حال عمل مكاتب إدارية يجب ألا تقل مساحة الوحدة المكتبية عن ٧٠ متراً مربعاً (سبعين متراً مربعاً) مع توفير مواقف سيارات حسب المعايير المعتمدة.

٤- يجب ألا تتجاوز المساحات المستعملة للأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى والخدمات عن ٢٠٪ (عشرين بالمائة) من مساحة البناء الكلية.

٥- تطبق الشروط الواردة في الباب الثاني عشر من هذا القرار على الأراضي ذات الواجهات التجارية أو الخدمية، والسماح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ٢٠, ١ متر (متر وعشرون سنتيمتراً)، كما يسمح بإضافة ميزانين لا يحسب ضمن نسبة البناء.

الفصل الحادي عشر

مناطق العمارات الخضراء ب - GBB

مادة (١١٢)

الاستعمالات:

يسمح في مناطق العمارات الخضراء (ب) بالاستعمالات السكنية أو الإدارية أو كليهما وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة. كما يسمح فيها بأنشطة محددة وفق ضوابط تضعها شئون التخطيط العمراني، ما لم يتم تحديد خلاف ذلك في خرائط التصنيف المعتمدة.

مادة (١١٣)

نسب البناء:

- يشترط في نسب البناء لمناطق العمارات الخضراء (ب)، مراعاة الضوابط الآتية:
- ١- ألا تزيد نسبة البناء على ١٨٠٪ (مائة وثمانين بالمائة) من مساحة الأرض.
 - ٢- ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة الأرض.
 - ٣- يسمح ببناء دور واحد يخصص للمرافق والأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى، على ألا يزيد مسطح البناء على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة الأرض ولا تحسب هذه المساحة ضمن نسبة البناء.
 - ٤- يسمح ببناء سرداب على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:
 - أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.
 - ب- تخصيص السرداب كمواقف للسيارات ويسمح بالأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى.
 - ج- لا تحسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.
 - د- لا يسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصصاً للأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى.
 - هـ- يسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.

مادة (١١٤)

الارتدادات:

- يشترط في ارتدادات البناء لمناطق العمارات الخضراء (ب)، مراعاة الضوابط الآتية:
- الارتداد الأمامي:**
- ١- يُسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ١٠ أمتار (عشرة أمتار) من حد الأرض الأمامي للواجهة المطلّة على شارع أو طريق.
 - ٢- يسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ٢٠, ١ متر (متر وعشرون سنتيمتراً) وتستخدم منطقة الارتداد للتشجير والمسطحات الخضراء.

الارتداد الجانبي:

- يسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٥ أمتار (خمسة أمتار) من حد الأرض الجانبي ولا يسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي وتستخدم منطقة الارتداد للتشجير وكمرات للمشاة.

الارتداد الخلفي:

يسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ١٥ متراً (خمسة عشر متراً) من حد الأرض الخلفي ويسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً) وتستخدم منطقة الارتداد للتشجير والمساحات الخضراء.

مادة (١١٥)

الارتفاعات:

- يشتراط في ارتفاعات البناء لمناطق العمارات الخضراء (ب)، مراعاة الضوابط الآتية:
- ١- ألا يزيد ارتفاع البناء على ٦ طوابق (ستة طوابق) وبحد أقصى قدره ٣٠ متراً (ثلاثون متراً)، وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ٣١,٥٠ متراً (واحدًا وثلاثين متراً وخمسين سنتيمتراً).
- ٢- في حال عمل سرداب يجب ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.
- ٣- ألا يزيد ارتفاع دور المرافق والأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى على ٤ أمتار (أربعة أمتار).

مادة (١١٦)

مواقف السيارات:

- ١- يلزم للاستعمال السكني توفير مواقف للسيارات داخل قطعة الأرض وذلك بواقع موقف لكل ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) من مساحة البناء.
- ٢- يلزم للاستعمالات الأخرى تطبيق معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (٣٩٦) من هذا القرار، مع وجوب توفير مواقف للسيارات المطلوبة بالأدوار المتكررة أو بالسرداب أو جميعها.
- ٣- يسمح بالمواقف بالطابق الأرضي الواقعة ضمن مسطح البناء فقط على ألا تحسب ضمن الارتفاعات المسموح بها.

مادة (١١٧)

اشتراطات خاصة:

يراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق العمارات الخضراء (ب) بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

- ١- ألا تقل المساحة المخصصة من الأرض للتشجير والمسطحات الخضراء والممرات والطرق غير المسقوفة على ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة الأرض على ألا تقل المساحة المخصصة للتشجير والمسطحات الخضراء عن ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض وألا تزيد المساحة المخصصة للممرات غير المسقوفة على ١٠٪ (عشرة بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٢- ألا تتجاوز المساحات المستعملة للأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى ٢٠٪ (عشرين بالمائة) من مساحة البناء الكلية.
- ٣- في حال تعدد الاستعمالات السكنية والإدارية، يلزم فصل الأجزاء السكنية عن الاستعمالات الإدارية على أن يخصص لها مداخل ومساعد وسلالم خاصة.
- ٤- ألا تقل مساحة الوحدة السكنية أو الإدارية عن ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع).
- ٥- تطبق الشروط الواردة في الباب الثاني عشر من هذا القرار على الأراضي ذات الواجهات التجارية أو الخدمية، والسماح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ٢٠, ١ متر (متر وعشرون سنتيمتراً)، كما يسمح بإضافة ميزانين لا يحسب ضمن نسبة البناء.

الفصل الثاني عشر

مناطق العمارات الخضراء (ج) - GBC

مادة (١١٨)

الاستعمالات:

يسمح في مناطق العمارات الخضراء (ج) بالاستعمالات السكنية أو الإدارية أو كليهما وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة. كما يسمح فيها بأنشطة محددة وفق ضوابط تضعها شؤون التخطيط العمراني، ما لم يتم تحديد خلاف ذلك في خرائط التصنيف المعتمدة.

مادة (١١٩)

نسب البناء:

- يشترط في نسب البناء لمناطق العمارات الخضراء (ج)، مراعاة الضوابط الآتية:
- ١- ألا تزيد نسبة البناء على ١٤٠٪ (مائة وأربعين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٢- ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٣٥٪ (خمس وثلاثين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٣- يسمح ببناء دور واحد يخصص للمرافق والأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى، على ألا يزيد مسطح البناء على ٣٥٪ (خمس وثلاثين بالمائة) من مساحة الأرض.

٤- يسمح ببناء سرداب على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

- أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.
- ب- تخصيص السرداب كمواقف للسيارات ويسمح بالأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى.
- ج- لا تحتسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.
- د- لا يسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصصاً للأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى.
- ٥- يسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.

مادة (١٢٠)

الارتدادات:

يشترط في ارتدادات البناء لمناطق العمارات الخضراء (ج)، مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

- ١- يسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ١٠ أمتار (عشرة أمتار) من حد الأرض الأمامي للواجهة المطلّة على شارع أو طريق.
- ٢- يسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً) وتستخدم منطقة الارتداد للتشجير والمساحات الخضراء.

الارتداد الجانبي:

يسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٥ أمتار (خمسة أمتار) من حد الأرض الجانبي ولا يسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي، وتستخدم منطقة الارتداد للتشجير وكممرات للمشاة.

الارتداد الخلفي:

- ١- يسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ١٥ متراً (خمسة عشر متراً) من حد الأرض الخلفي.
- ٢- يسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً).
- ٣- تستخدم منطقة الارتداد للتشجير والمساحات الخضراء.

مادة (١٢١)

الارتفاعات:

- يشترط في ارتفاعات البناء لمناطق العمارات الخضراء (ج)، مراعاة الضوابط الآتية:
- ١- ألا يزيد ارتفاع البناء على ٤ طوابق (أربعة طوابق) وبحد أقصى قدره ٢٠ متراً (عشرون متراً)، وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ٢١,٥٠ متر (واحد وعشرين متراً وخمسين سنتيمتراً).
 - ٢- في حال بناء سرداب يجب ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.
 - ٣- ألا يزيد ارتفاع دور المرافق والأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى على ٤ أمتار (أربعة أمتار).

مادة (١٢٢)

مواقف السيارات:

- ١- يلزم للاستعمال السكني توفير مواقف للسيارات داخل قطعة الأرض وذلك بواقع موقف لكل ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) من مساحة البناء.
- ٢- يلزم للاستعمالات الأخرى تطبيق معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (٣٩٦) من هذا القرار، مع وجوب توفير مواقف للسيارات المطلوبة بالأدوار المتكررة أو بالسرداب أو جميعها، ويسمح بالمواقف بالطابق الأرضي الواقعة ضمن مسطح البناء فقط على ألا تحسب ضمن الارتفاعات المسموح بها.

مادة (١٢٣)

اشتراطات خاصة:

- يراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق العمارات الخضراء (ج) بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:
- ١- ألا تقل المساحة المخصصة من الأرض للتشجير والمساحات الخضراء والممرات والطرق غير المسقوفة عن ٦٥٪ (خمسة وستين بالمائة) من مساحة الأرض على ألا تقل المساحة المخصصة للتشجير والمساحات الخضراء عن ٥٥٪ (خمسة وخمسين بالمائة) من مساحة الأرض وألا تزيد المساحة المخصصة للممرات غير المسقوفة على ١٠٪ (عشرة بالمائة) من مساحة الأرض.
 - ٢- ألا تتجاوز المساحات المستعملة للأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى عن ٢٠٪ (عشرين بالمائة) من مساحة البناء الكلية.

- ٣- في حال تعدد الاستعمالات السكنية والإدارية، يلزم فصل الأجزاء السكنية عن الاستعمالات الإدارية على أن يخصص لها مداخل ومصاعد وسلالم خاصة.
- ٤- ألا تقل مساحة الوحدة السكنية أو الإدارية عن ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع).
- ٥- تطبق الشروط الواردة في الباب الثاني عشر من هذا القرار على الأراضي ذات الواجهات التجارية أو الخدمية، والسماح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ٢٠, ١ متر (متر وعشرون سنتيمتراً)، كما يسمح بإضافة ميزانين لا يحسب ضمن نسبة البناء.

الفصل الثالث عشر

مناطق العمارات الخضراء (د) - GBD

مادة (١٢٤)

الاستعمالات:

يسمح في مناطق العمارات الخضراء (د) بالاستعمالات السكنية أو الإدارية أو كليهما وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة. كما يسمح فيها بأنشطة محددة وفق ضوابط تضعها شئون التخطيط العمراني، ما لم يتم تحديد خلاف ذلك في خرائط التصنيف المعتمدة.

مادة (١٢٥)

نسب البناء:

- يشترط في نسب البناء لمناطق العمارات الخضراء (د)، مراعاة الضوابط الآتية:
- ١- ألا تزيد نسبة البناء على ١٢٠٪ (مائة وعشرين بالمائة) من مساحة الأرض.
 - ٢- ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٤٠٪ (أربعين بالمائة) من مساحة الأرض.
 - ٣- يسمح ببناء دور واحد يخصص للمرافق والأنشطة الترفيهية ملاحق المبنى، على ألا يزيد مسطح البناء على ٤٠٪ (أربعين بالمائة) من مساحة الأرض.
 - ٤- يسمح ببناء سرداب على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

- أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.
- ب- يخصص السرداب كمواقف للسيارات ويسمح بالأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى.
- ج- لا تحسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.
- د- لا يسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصصاً للأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى.

٥- يسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.

مادة (١٢٦)

الارتدادات:

يشترط في ارتدادات البناء لمناطق العمارات الخضراء (د)، مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

- ١- يسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ١٠ أمتار (عشرة أمتار) من حد الأرض الأمامي للواجهة المطلّة على شارع أو طريق.
- ٢- لا يسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي وتستخدم منطقة الارتداد للتشجير والمسطحات الخضراء.

الارتداد الجانبي:

- ١- يسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٥ أمتار (خمسة أمتار) من حد الأرض الجانبي.
- ٢- لا يسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي وتستخدم منطقة الارتداد للتشجير وكممرات للمشاة.

الارتداد الخلفي:

- ١- يسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ١٥ متراً (خمسة عشر متراً) من حد الأرض الخلفي.
- ٢- يسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ٢٠، ١ متر (متر وعشرون سنتيمتراً) وتستخدم منطقة الارتداد للتشجير والمسطحات الخضراء.

مادة (١٢٧)

الارتفاعات:

يشترط في ارتفاعات البناء لمناطق العمارات الخضراء (د)، مراعاة الضوابط الآتية:

- ١- ألا يزيد ارتفاع البناء على ٣ طوابق (ثلاثة طوابق) وبحد أقصى قدره ١٥ متراً (خمسة عشر متراً)، وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ١٦، ٥٠ متر (سبعة عشر متراً وخمسين سنتيمتراً).
- ٢- في حال عمل سرداب يجب ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١، ٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

٣- ألا يزيد ارتفاع دور المرافق والأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى على ٤ أمتار (أربعة أمتار).

مادة (١٢٨)

مواقف السيارات:

- ١- يلزم للاستعمال السكني توفير مواقف للسيارات داخل قطعة الأرض وذلك بواقع موقف لكل ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) من مساحة البناء.
- ٢- يلزم للاستعمالات الأخرى تطبيق معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (٣٩٦) من هذا القرار، مع وجوب توفير مواقف للسيارات المطلوبة بالأدوار المتكررة أو بالسرداب أو جميعها، ويسمح بالمواقف بالطابق الأرضي الواقعة ضمن سطح البناء فقط على لا تحسب ضمن الارتفاعات المسموح بها.

مادة (١٢٩)

اشتراطات خاصة:

- يراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق العمارات الخضراء (د) بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:
- ١- ألا تقل المساحة المخصصة من الأرض للتشجير والمسطحات الخضراء والممرات والطرق غير المسقوفة عن ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض على ألا تقل المساحة المخصصة للتشجير والمسطحات الخضراء عن ٥٠٪ (خمسین بالمائة) من مساحة الأرض وألا تزيد المساحة المخصصة للممرات غير المسقوفة على ١٠٪ (عشرة بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٢- ألا تتجاوز المساحات المستعملة للأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى ٢٠٪ (عشرين بالمائة) من مساحة البناء الكلية.
- ٣- في حال تعدد الاستعمالات السكنية والإدارية، يلزم فصل الأجزاء السكنية عن الاستعمالات الإدارية على أن يخصص لها مداخل ومساعد وسلالم خاصة.
- ٤- ألا تقل مساحة الوحدة السكنية أو الإدارية عن ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع).
- ٥- تطبق الشروط الواردة في الباب الثاني عشر من هذا القرار على الأراضي ذات الواجهات التجارية أو الخدمية، والسماح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ٢٠، ١ متر (متر وعشرون سنتيمتراً)، كما يسمح بإضافة ميزانين لا يحسب ضمن نسبة البناء.

الباب الرابع

المناطق الصناعية

الفصل الأول

المناطق الصناعية الإنتاجية (أ) - DA

مادة (١٣٠)

مع عدم الإخلال بالأنظمة والقوانين الصناعية المعمول بها، تعتبر المناطق الصناعية الإنتاجية (أ) مناطق ذات طبيعة خاصة تتطلب الحصول على موافقة من شئون الصناعة وذلك بالتنسيق مع الجهات الخدمية الأخرى، وأن يتم الالتزام بأحكام اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير حال الرغبة في تقسيم العقار مستقبلاً.

الفصل الثاني

المناطق الصناعية الإنتاجية (ب) - DB

مادة (١٣١)

الاستعمالات:

يسمح في المناطق الصناعية الإنتاجية (ب) بالاستعمالات الصناعية الإنتاجية والمكاتب الإدارية والمعارض والمخازن التي تخصص لمنتجات تلك الصناعات، كما يُسمح فيها باستعمالات تجارية محددة وفق ضوابط تضعها شئون التخطيط العمراني حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

مادة (١٣٢)

نسب البناء:

- ١- ألا تزيد نسبة البناء لكافة المنشآت على ٢٤٠٪ (مائتي وأربعين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٢- ألا تزيد مسطحات 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- ألا يزيد مجموع مساحة البناء المخصصة للاستعمال كمعرض على ٢٠٪ (عشرين بالمائة) من مساحة الدور الأرضي.

٥- يسمح ببناء سرداب من دور واحد على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

- أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.
- ب- تخصيص السرداب كمواقف للسيارات وملاحق للمبنى.
- ج- لا تحسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.
- د- لا يسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصصاً لملاحق المبنى.
- ٦- يسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.

مادة (١٣٣)

الارتدادات:

يشترط في ارتدادات البناء للمناطق الصناعية الإنتاجية (ب)، مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

- ١- يسمح ببناء الدور الأرضي والميزانين بعد مسافة لا تقل عن ٦ أمتار (سبعة أمتار) من حد الأرض الأمامي المطل على شارع أو طريق، وتخصص هذه المسافة كمواقف للسيارات غير مسقوفة يتم تهيئتها من قبل المالك.
- ٢- يسمح بعمل بروزات بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي والميزانين بحد أقصى قدره ٢٠, ١ متر (متر وعشرون سنتيمتراً).

الارتداد الجانبي والخلفي:

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

مادة (١٣٤)

الارتفاعات:

يشترط في ارتفاعات البناء للمناطق الصناعية الإنتاجية (ب) مراعاة الضوابط الآتية:

- ١- ألا يزيد ارتفاع المبنى على ٤ طوابق (أربعة طوابق) بحد أقصى قدره ٢٤ متراً (أربعة وعشرون متراً)، وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ٢٥, ٥٠ متراً (خمسة وعشرين متراً وخمسين سنتيمتراً) ويسمح بزيادة الارتفاع بحسب طبيعة المشروع بشرط الحصول على موافقة شئون الصناعة.

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

مادة (١٣٥)

مواقف السيارات:

يجب توفير مواقف إضافية للسيارات بحيث لا يقل عدد مواقف السيارات عن موقف واحد لكل ٢٠٠ متر مربع (مائتي متر مربع) للمساحات البنائية، كما يجب للاستعمالات الأخرى تطبيق معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (٣٩٦) من هذا القرار، ويكون توفير مواقف السيارات المطلوبة إما بالدور الأرضي، أو بالأدوار المتكررة، أو بالسرداب، أو جميعها، ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسب البناء والارتفاع المسموح بهما.

مادة (١٣٦)

اشتراطات خاصة:

يراعى في الاشتراطات الخاصة للمناطق الصناعية الإنتاجية (ب) بالإضافة إلى الضوابط السابقة، أن يتم الالتزام بأحكام اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير حال الرغبة في تقسيم العقار مستقبلاً.

الفصل الثالث

مناطق الصناعات الخفيفة - LD

مادة (١٣٧)

الاستعمالات:

يسمح في مناطق الصناعات الخفيفة بالاستعمالات الصناعية الخفيفة والورش والمكاتب الإدارية والمخازن والمعارض وسكن العمال، كما يُسمح فيها باستعمالات تجارية محددة وفق ضوابط تضعها شئون التخطيط العمراني، وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

مادة (١٣٨)

نسب البناء:

يشترط في نسب البناء لمناطق الصناعات الخفيفة مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا تزيد نسبة البناء لكافة الأبنية على ٢٤٠٪ (مائتي وأربعين بالمائة) من مساحة الأرض، على ألا تزيد نسبة البناء المخصصة منها للاستعمال السكني على ١٢٠٪ (مائة وعشرين

- بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٢- ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٣- ألا تزيد نسبة الاستعمال التجاري على ٢٠٪ (عشرين بالمائة) من مساحة الدور الأرضي على أن يكون في الجهة المطللة على الشارع الذي يسمح بالفتح عليه وبعمق لا يزيد على ١٠ أمتار (عشرة أمتار) من حد البناء الأمامي.
- ٤- يسمح ببناء ميزانين في الدور الأرضي لا تزيد مساحته على ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة الدور الأرضي، ولا يحسب ضمن نسب البناء المسموح بها.
- ٥- ألا تقل مساحة الورشة الواحدة عن ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع).
- ٦- ألا تقل مساحة المعرض منفصلاً أو المعرض والمخزن عن ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) وألا تقل مساحة وحدة سكن العمال عن ٧٠ متراً مربعاً (سبعين متراً مربعاً)، ويجوز بناء معرض فقط على الأرض.
- ٧- ألا تقل مساحة الوحدة المكتبية عن ٧٠ متراً مربعاً (سبعين متراً مربعاً) بشرط توفير موقف لكل وحدة.
- ٨- يسمح ببناء سرداب من دور واحد على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:
- أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.
- ب- تخصيص السرداب كمواقف للسيارات وملاحق المبنى.
- ج- لا تحتسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.
- د- لا يسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصصاً لملاحق المبنى.
- ٩- يسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.
- ١٠- يسمح ببناء مرافق للسكن فوق سطح المبنى السكني في الجهة الخلفية من سطح المبنى من بعد خط منتصف السطح مقاساً من الواجهة الأمامية بنسبة إضافية لا تزيد على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة السطح المبنى لا تحتسب من نسبة البناء، وإذا كانت مساحة الدور تقل عن ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) فإنه يسمح ببناء ٣٠ متراً مربعاً (ثلاثين متراً مربعاً)، وتكون بارتفاع ٤ أمتار (أربعة أمتار) بحد أقصى ولا تحسب ضمن الارتفاع الكلي.
- ١١- تطبق الشروط الواردة في الباب الثاني عشر من هذا القرار على الأراضي ذات الواجهات التجارية أو الخدمية، والسماح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ٢,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً).

مادة (١٣٩)

الارتدادات:

يشترط في ارتدادات مناطق الصناعات الخفيفة مراعاة الضوابط الآتية:

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، وتخصص هذه المسافة كمواقف للسيارات غير المسقوفة يتم تهيئتها من قبل المالك، ويسمح بعمل بروزات بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي والميزانين بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً).

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 (١٤٠)

الارتفاعات:

يشترط في ارتفاعات مناطق الصناعات الخفيفة مراعاة الضوابط الآتية:

- ١- ألا يزيد ارتفاع البناء على ٤ طوابق (أربعة طوابق) بحيث يكون الحد الأقصى للارتفاع ٢٤ متراً (أربعة وعشرين متراً) وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ٢٥,٥٠ متراً (خمسة وعشرين متراً وخمسين سنتيمتراً) ويسمح بزيادة الارتفاع بحسب طبيعة المشروع بشرط الحصول على موافقة شئون الصناعة.
- ٢- السماح باستغلال الارتفاع الكلي للدور الأرضي بارتفاع ٢٤ متراً (أربعة وعشرين متراً).
- ٣- في حال بناء سرداب يجب ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

مادة (١٤١)

مواقف السيارات:

- ١- يلزم توفير مواقف إضافية للسيارات بحيث لا يقل عدد مواقف السيارات عن موقف واحد لكل ٢٠٠ متر مربع (مائتي متر مربع) للمسطحات البنائية.
- ٢- يلزم للاستعمالات الأخرى تطبيق معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (٣٩٦) من هذا القرار، ويكون توفير مواقف السيارات المطلوبة إما بالدور الأرضي، أو بالأدوار

المتكررة، أو بالسرداب أو جميعها. كما يسمح ببناء مواقف متعددة الطوابق للسيارات وفق المعايير المعتمدة للمواقف المتعددة والمشار إليها في هذا القرار، ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسبة البناء أو عدد الأدوار المسموح بها بحيث لا يتجاوز الارتفاع الكلي للمنشأة شاملاً أدوار مواقف السيارات عن أقصى ارتفاع مسموح به.

٣- توفير ٢٥, ٠ موقف لكل ١٠٠ متر مربع (ربع موقف لكل مائة متر مربع) في حال كون المشروع وحدات سكن عمال.

مادة (١٤٢)

اشتراطات خاصة:

يراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق الصناعات الخفيفة بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

- ١- الالتزام بأحكام اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير حال الرغبة في تقسيم العقار مستقبلاً.
- ٢- يسمح ببناء مباني صناعية خفيفة وورش ومخازن متصلة أو شبه متصلة بشرط موافقة شئون الدفاع المدني فيما يتعلق بتحديد مخارج الطوارئ ونقاط التجمع وغيرها من متطلبات الأمن والسلامة في الحالات الطارئة كالحريق ونحوه مع مراعاة سهولة الحركة بين مجموعات المباني.
- ٣- يسمح ببناء غرفة للحارس على حد الأرض الأمامي بحيث لا تزيد مساحتها عن ٢٠ متراً مربعاً (عشرين متراً مربعاً) لا تحسب ضمن نسبة البناء، ولا يسمح ببناء غرفة الحارس دون وجود المبنى الرئيسي.
- ٤- تطبق المعايير الخاصة بسكن العمال الواردة في الفصل الثالث عشر من هذا الباب.

الفصل الرابع

مناطق الورش وخدمات الصيانة - WS

مادة (١٤٣)

الاستعمالات:

يسمح في مناطق الورش وخدمات الصيانة بالورش الصناعية الخفيفة والخدمية وسكن العمال والمكاتب الإدارية كما يُسمح فيها باستعمالات تجارية محددة وفق ضوابط تضعها شئون التخطيط العمراني وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

مادة (١٤٤)

نسب البناء:

- يشترط في نسب البناء لمناطق الورش وخدمات الصيانة مراعاة الضوابط الآتية:
- ١- ألا تزيد نسبة البناء لكافة الأبنية على ٢٤٠٪ (مائتي وأربعين بالمائة) من مساحة الأرض.
 - ٢- ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.
 - ٣- ألا تزيد نسبة الاستعمال التجاري على ٢٠٪ (عشرين بالمائة) من مساحة الدور الأرضي على أن يكون في الجهة المطلّة على الشارع وبعمق لا يزيد على ١٠ أمتار (عشرة أمتار) من حد البناء الأمامي.
 - ٤- يسمح بعمل ميزانين في الدور الأرضي لا تزيد مساحته على ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة الدور الأرضي ولا تحسب ضمن نسب البناء المسموح بها.
 - ٥- ألا تزيد نسبة البناء المخصصة للسكن عن ١٢٠٪ (مائة وعشرين بالمائة) من مساحة الأرض.
 - ٦- يسمح ببناء سرداب من دور واحد على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:
 - أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.
 - ب- تخصيص السرداب كمواقف للسيارات وملاحق المبنى.
 - ج- لا تحتسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.
 - د- لا يسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصصاً لملاحق المبنى.
 - ٧- يسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.
 - ٨- ألا تقل مساحة الورشة الواحدة أو الوحدة التجارية عن ٥٠ متراً مربعاً (خمسين متراً مربعاً).
 - ٩- تطبق الشروط الواردة في الباب الثاني عشر من هذا القرار على الأراضي ذات الواجهات التجارية أو الخدمية، والسماح بعمل بروجزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ٢٠, ١ متر (متر وعشرون سنتيمتراً).

مادة (١٤٥)

الارتدادات:

يشترط في ارتدادات البناء لمناطق الورش وخدمات الصيانة مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

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

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 (١٤٦)

الارتفاعات:

- يشترط في ارتفاعات البناء لمناطق الورش وخدمات الصيانة مراعاة الضوابط الآتية:
- ١- ألا يزيد ارتفاع البناء على ٤ طوابق (أربعة طوابق) بحيث يكون الحد الأقصى للارتفاع ٢٤ متراً (أربعة وعشرين متراً) وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ٢٥, ٥٠ متر (خمسة وعشرين متراً وخمسين سنتيمتراً).
 - ٢- يسمح بزيادة الارتفاع في الحالات التي تتطلبها التجهيزات الصناعية ذات المواصفات الخاصة بشرط الحصول على موافقة شئون الصناعة والجهات الخدمية الأخرى.
 - ٣- في حال بناء سرداب يجب ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١, ٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

مادة (١٤٧)

مواقف السيارات:

- ١- يلزم توفير مواقف إضافية للسيارات بحيث لا يقل عدد مواقف السيارات عن موقف واحد لكل ٢٠٠ متر مربع (مائتي متر مربع) للمسطحات البنائية.
- ٢- يلزم للاستعمالات الأخرى تطبيق معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (٣٩٦) من هذا القرار، ويكون توفير مواقف السيارات المطلوبة إما بالدور الأرضي، أو بالأدوار المتكررة، أو بالسرداب، أو جميعها.

٣- يسمح ببناء مواقف متعددة الطوابق للسيارات وفق المعايير المعتمدة للمواقف المتعددة والمشار إليها في هذا القرار، ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسبة البناء أو عدد الأدوار المسموح بها بحيث لا يتجاوز الارتفاع الكلي للمنشأة شاملاً أدوار مواقف السيارات عن أقصى ارتفاع مسموح به.

مادة (١٤٨)

اشتراطات خاصة:

يراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق الورش وخدمات الصيانة بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

- ١- الالتزام بأحكام اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير حال الرغبة في تقسيم العقار مستقبلاً.
- ٢- يسمح ببناء مباني صناعية خفيفة وورش ومخازن متصلة أو شبه متصلة بشرط موافقة شئون الدفاع المدني فيما يتعلق بتحديد مخارج الطوارئ ونقاط التجمع وغيرها من متطلبات الأمن والسلامة في الحالات الطارئة كالحريق ونحوه مع مراعاة سهولة الحركة بين مجموعات المباني.
- ٣- تطبق المعايير الخاصة بسكن العمال الواردة في الفصل الثالث عشر من هذا الباب.

الفصل الخامس

المناطق الخدمية - S

مادة (١٤٩)

الاستعمالات:

يسمح في المناطق الخدمية بالاستعمالات الخدمية وورش خدمات الصيانة والتصليح وتبديل الزيوت وإصلاح الإطارات وما شابه ذلك، بالإضافة إلى المكاتب الإدارية والمخازن وسكن العمال، كما يُسمح فيها باستعمالات تجارية محددة وفق ضوابط تضعها شئون التخطيط العمراني وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

مادة (١٥٠)

نسب البناء:

- يشترط في نسب البناء للمناطق الخدمية مراعاة الضوابط الآتية:
- ١- ألا تزيد نسبة البناء لكافة الأبنية على ١٨٠٪ (مائة وثمانين بالمائة) من مساحة الأرض.

- ٢- ألا تزيد مسطحات 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- ألا تزيد نسبة البناء المخصصة للسكن وسكن العمال على ٩٠٪ (تسعين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٥- ألا تزيد نسبة الاستعمال التجاري على ٢٠٪ (عشرين بالمائة) من مساحة الدور الأرضي على أن يكون في الجهة المطلّة على الشارع وبعمق لا يزيد على ١٠ أمتار (عشرة أمتار) من حد البناء الأمامي.
- ٦- يسمح ببناء سرداب من دور واحد على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:
 - أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.
 - ب- تخصيص السرداب كمواقف للسيارات وملاحق المبنى.
 - ج- لا تحتسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.
 - د- لا يسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصصاً لملاحق المبنى.
- ٧- يسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.
- ٨- ألا تقل مساحة الوحدة التجارية أو المعرض عن ٣٠ متراً مربعاً (ثلاثين متراً مربعاً)، وألا تقل مساحة المكاتب ووحدة سكن العمال عن ٧٠ متراً مربعاً (سبعين متراً مربعاً) أو وحدة بكل دور.
- ٩- ألا تقل مساحة الورشة الواحدة عن ٣٠ متراً مربعاً (ثلاثين متراً مربعاً).
- ١٠- تطبق المعايير الخاصة بسكن العمال الواردة في الفصل الثالث عشر من هذا الباب.
- ١١- تطبق الشروط الواردة في الباب الثاني عشر من هذا القرار على الأراضي ذات الواجهات التجارية أو الخدمية، والسماح بعمل بروجات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ٢٠, ١ متر (متر وعشرون سنتيمتراً).

مادة (١٥١)

الارتدادات:

يشترط في ارتدادات المناطق الخدمية مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

- ١- 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 المسقوفة يتم تهيئتها من قبل المالك.

٢- يسمح بعمل بروزات بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي والميزانين بحد أقصى قدره ٢٠, ١ متر (متر وعشرون سنتيمتراً).

الارتداد الجانبي:

يسمح بالبناء على حدود الأرض الجانبية، وفي حال عمل فتحات مطلة على الجار يتم عمل مناوور (أفنية داخلية أو خارجية) حسبما تنص عليه اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧.

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 (١٥٢)

الارتفاعات:

يشترط في ارتفاعات المناطق الخدمية مراعاة الضوابط الآتية:

- ١- ألا يزيد ارتفاع البناء على ٣ طوابق (ثلاثة طوابق) بحيث يكون الحد الأقصى للارتفاع ١٨ متراً (ثمانية عشر متراً) وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ١٩, ٥٠ متراً (تسعة عشر متراً وخمسين سنتيمتراً).
- ٢- في حال بناء سرداب يجب ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١, ٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

مادة (١٥٣)

مواقف السيارات:

- ١- يسمح بتوفير مواقف إضافية للسيارات إما بالدور الأرضي، أو بالأدوار المتكررة، أو بالسرداب، أو جميعها، ولا تحتسب مواقف السيارات ضمن نسبة البناء أو عدد الأدوار المسموح بها بحيث لا يتجاوز الارتفاع الكلي شاملاً أدوار مواقف السيارات عن أقصى ارتفاع مسموح به.
- ٢- يلزم للاستعمالات الأخرى تطبيق معايير مواقف السيارات المبينة في المادة (٢٩٦) من هذا القرار.

مادة (١٥٤)

اشتراطات خاصة:

يراعى في الاشتراطات الخاصة للمناطق الخدمية بالإضافة إلى الضوابط السابقة، الالتزام بأحكام اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير حال الرغبة في تقسيم العقار مستقبلاً.

الفصل السادس

مناطق المخازن والمستودعات - WHS

مادة (١٥٥)

الاستعمالات:

يسمح في مناطق المخازن والمستودعات ببناء المستودعات والمخازن والمكاتب الإدارية كما يُسمح فيها باستعمالات تجارية محددة وفق ضوابط تضعها شئون التخطيط العمراني وذلك حسبما يبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

مادة (١٥٦)

نسب البناء:

- يشترط في نسب البناء لمناطق المخازن والمستودعات مراعاة الضوابط الآتية:
- ١- ألا تزيد نسبة البناء لكافة الأبنية على ١٨٠٪ (مائة وثمانين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٢- ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٣- ألا يزيد مسطح البناء للمكاتب الإدارية على ٢٠٪ (عشرين بالمائة) من مساحة الأرض وتحسب ضمن نسبة البناء.
- ٤- يسمح ببناء سرداب من دور واحد على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.

ب- تخصيص السرداب كمواقف للسيارات وملاحق المبنى.

ج- لا تحتسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.

د- لا يسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصصاً لملاحق المبنى.

هـ- يسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.

٦- ألا تقل مساحة المخزن الواحد عن ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) ما لم يتم تحديد خلاف ذلك في خرائط التصنيف المعتمدة.

مادة (١٥٧)

الارتدادات:

يشترط في ارتدادات المناطق المخازن والمستودعات مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

يجب أن ترتد منشآت المستودعات مسافة لا تقل عن ٦ أمتار (ستة أمتار) من الواجهة الأمامية للمنشأة تستخدم كمواقف للسيارات غير المسقوفة ولعمليات الشحن والتفريغ ولا يسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي.

الارتداد الجانبي والخلفي:

يجب أن ترتد منشآت المستودعات مسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من الواجهات الجانبية والخلفية ولا يسمح بعمل بروزات.

مادة (١٥٨)

الارتفاعات:

يشترط في ارتفاعات مناطق المخازن والمستودعات مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا يزيد ارتفاع البناء على ٣ طوابق (ثلاثة طوابق) وبعد أقصى قدره ١٨ متراً (ثمانية عشر متراً)، وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ١٩,٥٠ متراً (تسعة عشر متراً وخمسين سنتيمتراً).

٢- يستثنى من ذلك المستودعات التي تتطلب تجهيزات فنية ذات مواصفات خاصة بشرط موافقة شئون الصناعة.

مادة (١٥٩)

اشتراطات خاصة:

يراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق المخازن والمستودعات بالإضافة إلى الضوابط

السابقة، ما يأتي:

١- الالتزام بأحكام اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير حال الرغبة في تقسيم العقار مستقبلاً.

٢- يسمح ببناء مخازن ومستودعات متصلة أو شبه متصلة بشرط موافقة شئون الدفاع المدني

فيما يتعلق بتحديد مخارج الطوارئ ونقاط التجمع وغيرها من متطلبات الأمن والسلامة في الحالات الطارئة كالحريق مع مراعاة سهولة الحركة بين مجموعات المخازن.

٣- ترك مسافة لا تقل عن ٤ أمتار (أربعة أمتار) بين منشآت المستودعات والمخازن في قطعة الأرض الواحدة.

٤- يسمح ببناء غرفة للحارس على حد الأرض الأمامي بحيث لا تزيد مساحتها عن ٢٠ متراً مربعاً (عشرين متراً مربعاً) لا تحسب ضمن نسبة البناء.

الفصل السابع

مناطق الأنشطة الخفيفة - LT

مادة (١٦٠)

الاستعمالات:

يسمح في مناطق الأنشطة الخفيفة بالأنشطة التجارية الخفيفة والمشاغل والمعامل النظيفة غير الصناعية والمحددة وفق ضوابط تضعها شئون التخطيط العمراني، بالإضافة إلى المكاتب الإدارية والمخازن وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

مادة (١٦١)

نسب البناء:

يشترط في نسب البناء لمناطق الأنشطة الخفيفة مراعاة الضوابط الآتية:

- ١- ألا تزيد نسبة البناء لكافة الأبنية على ١٨٠٪ (مائة وثمانين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٢- ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٣- ألا تزيد نسبة الاستعمال التجاري على ٥٠٪ (خمسين بالمائة) من مساحة الدور الأرضي على أن يكون في الجهة المطلّة على الشارع وبعمق لا يزيد على ١٠ أمتار (عشرة أمتار) من حد البناء الأمامي.
- ٤- ألا تقل مساحة المحل التجاري عن ٣٠ متراً مربعاً (ثلاثين متراً مربعاً).
- ٥- ألا تقل مساحة الوحدة المكتبية عن ٥٠ متراً مربعاً (خمسين متراً مربعاً).
- ٦- يسمح بعمل ميزانين لا تزيد مساحته على ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة المحل التجاري بالدور الأرضي ولا يحسب ضمن نسبة البناء المسموح بها.
- ٧- يسمح ببناء سرداب على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

- أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.
- ب- تخصيص السرداب كمواقف للسيارات وملاحق المبنى.
- ج- لا تحتسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.
- د- لا يسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصصاً لملاحق المبنى.
- ٨- يسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.
- ٩- يسمح ببناء مرافق للسكن فوق سطح المبنى السكني في الجهة الخلفية من سطح المبنى من بعد خط منتصف السطح مقاساً من الواجهة الأمامية بنسبة إضافية لا تزيد على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة السطح المبنى لا تحتسب من نسبة البناء، وإذا كانت مساحة الدور تقل عن ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) فإنه يسمح ببناء ٣٠ متراً مربعاً (ثلاثين متراً مربعاً)، وتكون بارتفاع ٤ أمتار (أربعة أمتار) بحد أقصى ولا تحسب ضمن الارتفاع الكلي.

مادة (١٦٢)

الارتدادات:

يشترط في ارتدادات مناطق الأنشطة الخفيفة مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

- ١- يسمح ببناء الدور الأرضي والميزانين بمسافة لا تقل عن ٥ أمتار (خمسة أمتار) من حد الأرض الأمامي المطل على شارع أو طريق وتخصص هذه المسافة كمواقف للسيارات غير مسقوفة يتم تهيئتها من قبل المالك.
- ٢- يسمح بعمل بروزات بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي والميزانين بحد أقصى قدره ٢٠, ١ متر (متر وعشرون سنتيمتراً).

الارتداد الجانبي والخلفي:

- يرتد البناء مسافة لا تقل عن ٢ متر (مترين) من حد الأرض الجانبي والخلفي، ولا يسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي.

مادة (١٦٣)

الارتفاعات:

- يشترط في ارتفاعات مناطق الأنشطة الخفيفة مراعاة الضوابط الآتية:
- ١- ألا يزيد ارتفاع البناء على ٣ طوابق (ثلاثة طوابق) بحيث يكون الحد الأقصى للارتفاع ١٨ متراً (ثمانية عشر متراً)، وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ١٩,٥٠ متر (تسعة عشر متراً وخمسين سنتيمتراً).
 - ٢- في حال بناء سرداب يجب ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

مادة (١٦٤)

مواقف السيارات:

- ١- يسمح بتوفير مواقف إضافية للسيارات إما بالدور الأرضي، أو بالأدوار المتكررة، أو بالسرداب، أو جميعها، ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسبة البناء أو عدد الأدوار المسموح بها بحيث لا يتجاوز الارتفاع الكلي شاملاً أدوار مواقف السيارات عن أقصى ارتفاع مسموح به.
- ٢- يلزم للاستعمالات الأخرى تطبيق معايير مواقف السيارات المبينة في المادة (٣٩٦) من هذا القرار.

مادة (١٦٥)

اشتراطات خاصة:

- يراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق الأنشطة الخفيفة بالإضافة إلى الضوابط السابقة، الالتزام بأحكام اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (٢) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير حال الرغبة في تقسيم العقار مستقبلاً.

الفصل الثامن

مراكز فحص السيارات - CIR

مادة (١٦٦)

الاستعمالات:

- يسمح في مراكز فحص السيارات بإنشاء مراكز فحص للسيارات ويسمح فيها بالاستعمالات التجارية والخدمية الخاصة بعد الحصول على موافقات كل من الإدارة العامة للمرور وشؤون التخطيط العمراني وفقاً للضوابط والمعايير وحسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

مادة (١٦٧)

اشتراطات خاصة:

يتطلب أحياناً للموافقة على المشروع إعداد دراسات فنية واقتصادية تتعلق بالتأثيرات الاجتماعية والعمرانية والاقتصادية والمرورية المباشرة لإقامة هذا النوع من المشاريع.

الفصل التاسع

مناطق المشاريع الصناعية أ - IND A

مادة (١٦٨)

الاستعمالات:

يسمح في مناطق المشاريع الصناعية (أ) بالاستعمالات الإدارية والصناعية الإنتاجية (المستودعات الخفيفة والمتوسطة)، التجارية، سكن العمال، سكن الموظفين، فندق، مسجد، خدمات ومناطق مفتوحة وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

مادة (١٦٩)

نسب البناء:

- يشترط في نسب البناء لمناطق المشاريع الصناعية (أ) مراعاة الضوابط الآتية:
- ١- ألا تزيد نسبة البناء للاستعمالات الإدارية على ٣٠٪ (ثلاثمائة بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٢- ألا تزيد نسبة البناء للاستعمالات الصناعية على ١٢٠٪ (مائة وعشرين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٣- ألا تزيد نسبة البناء للاستعمالات التجارية على ١٣٠٪ (مائة وثلاثين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٤- ألا تزيد نسبة البناء لسكن العمال على ٣٠٪ (ثلاثمائة بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٥- ألا تزيد نسبة البناء لسكن الموظفين على ٥٠٪ (خمسمائة بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٦- ألا تزيد نسبة البناء للفندق على ٥٠٪ (خمسمائة بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٧- ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٨- يسمح بإضافة ميزانين لا يحسب ضمن نسبة البناء ولا تزيد مساحته على ٥٠٪ (خمسعين بالمائة) من مساحة الدور الأرضي.

مادة (١٧٠)

الارتدادات:

يشترط في ارتدادات مناطق المشاريع الصناعية (أ) مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

يلزم ترك ارتداد لا يقل عن ٦ أمتار (ستة أمتار) لجميع الاستعمالات، ما عدا الفندق فيلزم ترك ارتداد لا يقل عن ١٠ أمتار (عشرة أمتار).

الارتداد الجانبي:

١- يلزم ترك ارتداد لا يقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) للاستعمالات الإدارية، المستودعات، التجارية، سكن العمال وسكن الموظفين.

٢- يلزم ترك ارتداد لا يقل عن ٤ أمتار (أربعة أمتار) للاستعمالات الصناعية الخفيفة والمتوسطة.

٣- يلزم ترك ارتداد لا يقل عن ٥ أمتار (خمسة أمتار) للفندق.

الارتداد الخلفي:

١- يلزم ترك ارتداد لا يقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) للاستعمالات الإدارية، المستودعات، التجارية، سكن العمال وسكن الموظفين.

٢- يلزم ترك ارتداد لا يقل عن ٤ أمتار (أربعة أمتار) للاستعمالات الصناعية الخفيفة والمتوسطة.

٣- يلزم ترك ارتداد لا يقل عن ٥ أمتار (خمسة أمتار) للفندق.

مادة (١٧١)

الارتفاعات:

يشترط في ارتفاعات مناطق المشاريع الصناعية (أ) مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا يزيد ارتفاع المبنى على ٦ أدوار (ستة أدوار) وبحد أقصى قدره ٣٠ متراً (ثلاثون متراً) مع السماح بالميزانين للاستعمالات الإدارية وسكن العمال.

٢- ألا يزيد ارتفاع المبنى على دورين بحد أقصى قدره ٢٠ متراً (عشرون متراً) للمستودعات و٢٤ متراً (أربعة وعشرون متراً) للصناعات الخفيفة والمتوسطة مع السماح بالميزانين.

٣- ألا يزيد ارتفاع المبنى على ٣ أدوار (ثلاثة أدوار) وبحد أقصى قدره ١٨ متراً (ثمانية عشر متراً) مع السماح بالميزانين للاستعمالات التجارية.

٤- ألا يزيد ارتفاع المبنى على ١٠ أدوار (عشرة أدوار) بحد أقصى قدره ٣٥ متراً (خمسة وثلاثون متراً) مع السماح بالميزانين لسكن الموظفين والفندق.

- ٥- يتطلب بأن تتوافق ارتفاعات المباني مع الاشتراطات التنظيمية الواردة في المناطق التي تتفق مع مساحاتها.
- ٦- ألا يزيد ارتفاع المبنى على ٤ أدوار (أربعة أدوار) وبحد أقصى ٢٤ متراً (أربعة وعشرين متراً)، وفي المرافق الصناعية ذات المواصفات الخاصة يمكن السماح بزيادة ارتفاع المبنى، بعد الحصول على موافقة شئون التخطيط العمراني وألا تتجاوز نسبة البناء (مساحة المبنى الأرضية) ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة القسيمة الصناعية وألا تقل عن ٤٠٪ (أربعين بالمائة).
- ٧- عند تصميم السور الجانبي يجب ألا يتجاوز الارتفاع ٢,٢ متر (مترين وعشرين سنتيمتراً).
- ٨- يمكن السماح بزيادة الارتفاع الكلي للمبنى في حال تم وضع مبررات للزيادة المطلوبة وكانت تتماشى مع الطابع العمراني للمنطقة المحيطة.

مادة (١٧٢)

مواقف السيارات:

- ١- يلزم توفير ما لا يقل عن ١,٥ موقف (واحد ونصف موقف) لكل ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) من مساحة الدور الأرضي والميزانين وموقف لكل ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) من مساحة الدور للدوار العلوية للمكاتب الإدارية.
- ٢- يلزم توفير ما لا يقل عن ٠,٥ موقف (نصف موقف) لكل ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) من مساحة الدور للاستعمالات الصناعية.
- ٣- يلزم توفير ما لا يقل عن ١,٥ موقف (واحد ونصف موقف) لكل ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) من مساحة الدور للاستعمالات التجارية.
- ٤- يمكن توفير مواقف للسيارات لسكن العمال حسب الحاجة.
- ٥- يلزم توفير ما لا يقل عن موقف لكل شقة لسكن الموظفين.
- ٦- يلزم توفير ما لا يقل عن ١,٢ موقف (واحد واثنين من عشرة موقف) لكل غرفة للفندق.
- ٧- تقتصر مواقف السيارات في الارتداد الأمامي للموقع على سيارات الزوار فقط، ويجب تجنب تخصيص موقف للسيارات في الثلاثة أمتار الأولى من الحدود الأمامية للعقار للسماح بوجود حيز كافٍ للمساحات الخضراء.

مادة (١٧٣)

اشتراطات خاصة:

يراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق المشاريع الصناعية (أ) بالإضافة إلى الضوابط

السابقة، ما يأتي:

- ١- تختص الإدارة المعنية بالمناطق الصناعية في شئون الصناعة بالتأكد من توافر الاشتراطات الخاصة في كل عملية تطوير، وتصدر الموافقة النهائية على التصميمات والرسومات الفردية للمباني ومخططات المساحات الخضراء الخاصة بها من قبل الفريق الفني لتلك الإدارة.
- ٢- يجب أن تكون جميع مقترحات المباني ومواقف السيارات والمساحات الخضراء التابعة لها موافقة لجميع لوائح ضوابط التخطيط والبناء المعمول بها في المنطقة وتخضع لإدارة البلدية المعنية.
- ٣- يجب أن تكون الارتدادات الأمامية للمبنى متناسقة ولا تستخدم في تخزين البضائع أو المواد أو المخلفات، ويجب ملاحظة أن الارتدادات الأمامية والجانبية تكون مختلفة ومتباينة في المساحات الصناعية.
- ٤- ألا يقل ارتداد المبنى على الطريق الرئيسي عن ٦ أمتار (ستة أمتار) وألا يقل الارتداد الجانبي على الطريق عن ٤ أمتار (أربعة أمتار)، باستثناء منطقة البحرين العالمية للاستثمار، فيجب ألا يقل ارتداد المبنى على الطرق الرئيسية عن ١٥ متراً (خمس عشرة متراً) وألا يقل ارتدادات المبنى الجانبية عن ٦ أمتار (ستة أمتار)، ويجب توفير مساحة كافية لحركة الشاحنات، ومواقف السيارات، وأعمال الشحن، والتفريغ.
- ٥- تطبق المعايير الخاصة بسكن العمال الواردة في الفصل الثالث عشر من هذا الباب.

الفصل العاشر

مناطق المشاريع الصناعية ب - IND B

مادة (١٧٤)

منطقة المشاريع الصناعية (ب) تخضع للقواعد والأنظمة التي تضعها شركة ممتلكات البحرين القابضة ش م ب (مقفلة).

الفصل الحادي عشر

مناطق المشاريع الصناعية ج - IND C

مادة (١٧٥)

الاستعمالات:

يسمح في مناطق المشاريع الصناعية (ج) بالاستعمالات الخدمية والأنشطة القائمة على المعرفة والاستعمالات التكنولوجية (تصنيع وتجميع) والصناعات الإنتاجية الكبرى والمتوسطة والخفيفة والمستودعات والصناعات الناتجة عن المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والصناعات النظيفة، والاستعمالات التجارية وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

مادة (١٧٦)

نسب البناء:

- يشترط في نسب البناء لمناطق المشاريع الصناعية (ج) مراعاة الضوابط الآتية:
- ١- ألا تزيد نسبة البناء للاستعمالات الخدمية والأنشطة القائمة على المعرفة على ٣٠٪ (ثلاثمائة بالمائة) من مساحة الأرض، بشرط ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٤٠٪ (أربعين بالمائة) من مساحة الأرض.
 - ٢- ألا تزيد نسبة البناء للاستعمالات التكنولوجية (تصنيع وتجميع) على ١٧٥٪ (مائة وخمسة وسبعين بالمائة) من مساحة الأرض، بشرط ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٥٠٪ (خمسين بالمائة) من مساحة الأرض.
 - ٣- ألا تزيد نسبة البناء للصناعات الانتاجية الكبرى والمتوسطة والخفيفة والمستودعات على ١٢٥٪ (مائة وخمسة وعشرين بالمائة) من مساحة الأرض، بشرط ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٥٠٪ (خمسين بالمائة) من مساحة الأرض.
 - ٤- ألا تزيد نسبة البناء للصناعات الناتجة عن المؤسسات الصغيرة والمتوسطة على ٩٠٪ (تسعين بالمائة) من مساحة الأرض، بشرط ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.
 - ٥- ألا تزيد نسبة البناء للصناعات النظيفة على ٧٥٪ (خمسة وسبعين بالمائة) من مساحة الأرض، بشرط ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٥٠٪ (خمسين بالمائة) من مساحة الأرض.
 - ٦- ألا تزيد نسبة البناء للاستعمالات التجارية على ٣٠٪ (ثلاثمائة بالمائة) من مساحة الأرض، بشرط ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٤٠٪ (أربعين بالمائة) من مساحة الأرض.
 - ٧- يسمح بإضافة ميزانين لا يحسب ضمن نسبة البناء ولا تزيد مساحته على ٥٠٪ (خمسين بالمائة) من مساحة الدور الأرضي.

مادة (١٧٧)

الارتدادات:

- يشترط في ارتدادات مناطق المشاريع الصناعية (ج) مراعاة الضوابط الآتية:
- الارتداد الأمامي:
- يلزم ترك ارتداد لا يقل عن ١٥ متراً (خمسة عشر متراً) لجميع الاستعمالات من الحد الأمامي للأرض ومن جهة الشوارع.

الارتداد الجانبي والخلفي:

- ١- يلزم ترك ارتداد لا يقل عن ١٢ متراً (اثني عشر متراً) لجميع الاستعمالات من الحد الجانبي للأرض للواجهات التي تحتوي على نوافذ.
- ٢- يلزم ترك ارتداد لا يقل عن ١٢ متراً (اثني عشر متراً) للاستعمالات الخدمية والأنشطة القائمة على المعرفة والاستعمالات التجارية وترك ارتداد لا يقل عن ٦ أمتار (ستة أمتار) لباقي الاستعمالات من الحد الجانبي للأرض للواجهات التي لا تحتوي على نوافذ.

مادة (١٧٨)

الارتفاعات:

- يشترط في ارتفاعات مناطق المشاريع الصناعية (ج) مراعاة الضوابط الآتية:
- ١- ألا يزيد ارتفاع المبنى على ٨ أدوار (ثمانية أدوار) بحد أقصى قدره ٣٠ متراً (ثلاثون متراً) مع السماح بالميزانين للاستعمالات الخدمية والأنشطة القائمة على المعرفة والصناعات النظيفة.
 - ٢- ألا يزيد ارتفاع المبنى على ٣ أدوار (ثلاثة أدوار) بحد أقصى قدره ١٨ متراً (ثمانية عشر متراً) مع السماح بالميزانين للاستعمالات التكنولوجية (تصنيع وتجميع).
 - ٣- ألا يزيد ارتفاع المبنى على دورين بحد أقصى قدره ١٢ متراً (اثنا عشر متراً) مع السماح بالميزانين للصناعات الإنتاجية الكبرى والمتوسطة والخفيفة والمستودعات والصناعات الناتجة عن المؤسسات الصغيرة والمتوسطة.
 - ٤- ألا يزيد ارتفاع المبنى على ٨ أدوار (ثمانية أدوار) بحد أقصى قدره ١٥ متراً (خمس عشرة متراً) مع السماح بالميزانين للاستعمالات التجارية.
 - ٥- أن تتوافق ارتفاعات المباني مع الاشتراطات التنظيمية الواردة في المناطق التي تتفق مع مساحاتها.
 - ٦- ألا يزيد ارتفاع المبنى على ٤ أدوار (أربعة أدوار) وبحد أقصى ٢٤ متراً (أربعة وعشرين متراً) في المرافق الصناعية ذات المواصفات الخاصة، ويمكن السماح بزيادة ارتفاع المبنى بعد الحصول على موافقة شئون التخطيط العمراني ويجب ألا تزيد نسبة البناء (مساحة المبنى الأرضية) على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة القسيمة الصناعية وألا تقل عن ٤٠٪ (أربعين بالمائة).
 - ٧- عند تصميم الجدار الحدودي يجب ألا يتجاوز الارتفاع عن ٢,٢ متر (مترين وعشرين سنتيمتراً).
 - ٨- يمكن السماح بزيادة الارتفاع الكلي للمبنى بمقدار ٤ أدوار (أربعة أدوار) وميزانين في حال تم وضع مبررات للزيادة المطلوبة وكانت تتماشى مع الطابع العمراني للمنطقة المحيطة.

مادة (١٧٩)

مواقف السيارات:

- ١- يلزم توفير ما لا يقل عن ١,٥ موقف (واحد ونصف موقف) لكل ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) من مساحة الدور للاستعمالات الخدمية والأنشطة القائمة على المعرفة والاستعمالات التكنولوجية (تصنيع وتجميع) والصناعات الإنتاجية الكبرى والمتوسطة والخفيفة والمستودعات والاستعمالات التجارية.
- ٢- يلزم توفير ما لا يقل عن موقف واحد لكل ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) من مساحة الدور للاستعمالات الصناعات الناتجة عن المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والصناعات النظيفة.

مادة (١٨٠)

اشتراطات خاصة:

- يراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق المشاريع الصناعية (ج) بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:
- ١- تختص الإدارة المعنية بالمناطق الصناعية في شئون الصناعة بالتأكد من توافر هذه الاشتراطات في كل عملية تطوير، وتصدر الموافقة النهائية على التصميمات والرسومات الفردية للمباني ومخططات المساحات الخضراء الخاصة بها من قبل الفريق الفني لتلك الإدارة.
- ٢- يجب أن تكون جميع مقترحات المباني ومواقف السيارات والمساحات الخضراء التابعة لها موافقة لجميع لوائح وضوابط التخطيط والبناء التي تحددها الإدارة المعنية بالمناطق الصناعية في شئون الصناعة.
- ٣- يجب أن تكون الارتدادات الأمامية للمبنى متناسقة ولا تستخدم في تخزين البضائع أو المواد أو المخلفات، ويجب ملاحظة أن الارتدادات الأمامية والجانبية تكون مختلفة ومتباينة في المساحات الصناعية.
- ٤- يجب ألا يقل ارتداد المبنى على الطريق الرئيسي عن ٦ أمتار (ستة أمتار) وألا يقل الارتداد الجانبي على الطريق عن ٤ أمتار (أربعة أمتار)، وذلك باستثناء منطقة البحرين العالمية للاستثمار فيجب ألا يقل ارتداد المبنى على الطرق الرئيسية عن ١٥ متراً (خمس عشرة متراً) وألا يقل ارتدادات المبنى الجانبية عن ٦ أمتار (ستة أمتار)، ويجب توفير مساحة كافية على النحو المبين لحركة الشاحنات، ومواقف السيارات، وأعمال الشحن، والتفريغ.

الفصل الثاني عشر

مناطق المشاريع الصناعية د - IND D

مادة (١٨١)

الاستعمالات:

يسمح في مناطق المشاريع الصناعية (د) بالصناعات الإنتاجية الخفيفة والمتوسطة والمستودعات وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

مادة (١٨٢)

الارتدادات:

- ١- يشترط في ارتدادات مناطق المشاريع الصناعية (د) مراعاة الضوابط الآتية:
أن تكون الارتدادات الأمامية للمبنى متناسقة ولا تستخدم في تخزين البضائع أو المواد أو المخلفات، ويجب ملاحظة أن الارتدادات الأمامية والجانبية تكون مختلفة ومتباينة في المساحات الصناعية.
- ٢- ألا يقل ارتداد المبنى على الطريق الرئيسي عن ٦ أمتار (ستة أمتار) وألا يقل الارتداد الجانبي على الطريق عن ٤ أمتار (أربعة أمتار)، وذلك باستثناء منطقة البحرين العالمية للاستثمار، فيجب أن ألا يقل ارتداد المبنى على الطرق الرئيسية عن ١٥ متراً (خمس عشرة متراً) وألا يقل ارتدادات المبنى الجانبية عن ٦ أمتار (ستة أمتار)، كما يجب توفير مساحة كافية على النحو المبين لحركة الشاحنات، ومواقف السيارات، وأعمال الشحن، والتفريغ.

مادة (١٨٣)

الارتفاعات:

- ١- يشترط في ارتفاعات مناطق المشاريع الصناعية (د) مراعاة الضوابط الآتية:
أن تتوافق ارتفاعات المباني مع الاشتراطات التنظيمية الواردة في المناطق التي تتفق مع مساحاتها.
- ٢- ألا يزيد ارتفاع المبنى على ٤ أدوار (أربعة أدوار) وبحد أقصى ٢٤ متراً (أربعة وعشرين متراً)، وفي المرافق الصناعية ذات المواصفات الخاصة يمكن السماح بزيادة ارتفاع المبنى بعد الحصول على موافقة شئون التخطيط العمراني ويجب ألا تتجاوز نسبة البناء (مساحة المبنى الأرضية) ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة القسيمة الصناعية وألا تقل عن ٤٠٪ (أربعين بالمائة).

٣- عند تصميم الجدار الحدودي يجب ألا يتجاوز الارتفاع ٢,٢ متر (مترين وعشرين سنتيمتراً).

مادة (١٨٤)

مواقف السيارات:

تقتصر مواقف السيارات في الارتداد الأمامي للموقع على سيارات الزوار فقط، ويجب تجنب تخصيص موقف للسيارات في الثلاثة أمتار الأولى من الحدود الأمامية للعقار للسماح بوجود حيز كافٍ للمساحات الخضراء.

مادة (١٨٥)

اشتراطات خاصة:

يراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق المشاريع الصناعية (د) بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

١- تختص الإدارة المعنية بالمناطق الصناعية في شئون الصناعة بالتأكد من توافر الاشتراطات الخاصة في كل عملية تطوير، وتصدر الموافقة النهائية على التصميمات والرسومات الفردية للمباني ومخططات المساحات الخضراء الخاصة بها من قبل الفريق الفني لتلك الإدارة.

٢- يجب أن تكون جميع مقترحات المباني ومواقف السيارات والمساحات الخضراء التابعة لها موافقة لجميع لوائح ضوابط التخطيط والبناء المعمول بها في المنطقة وتخضع لإدارة البلدية المعنية.

الفصل الثالث عشر

مناطق سكن العمال - LR

مادة (١٨٦)

الاستعمالات:

يسمح في مناطق سكن العمال بإنشاء مساكن مشتركة للعمال تشتمل على خدمات ومرافق تابعة للسكن وذلك في مناطق الصناعات الخفيفة والمناطق الخدمية والمناطق المحددة ضمن خرائط التصنيف المعتمدة، وذلك بما يتوافق مع القرار رقم (٤٠) لسنة ٢٠١٤ بشأن اشتراطات ومواصفات مساكن العمال وبعد الحصول على موافقة شئون العمل وشئون الدفاع المدني والجهات الخدمية الأخرى.

مادة (١٨٧)

نسب البناء:

- يشترط في نسب البناء لمناطق سكن العمل مراعاة الضوابط الآتية:
- ١- ألا تزيد نسبة البناء على ٢٤٠٪ (مائتي وأربعين بالمائة) من مساحة الأرض.
 - ٢- ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.
 - ٣- ألا تزيد نسبة الاستعمالات التجارية على ٢٠٪ (عشرين بالمائة) من مساحة البناء، ويسمح فيها باستعمالات تجارية بسيطة تخدم المسكن القائم (بقالة، محل بيع خضروات، حلاق، مغسلة ملابس، خياط، صيدلية) وما في حكمها.

مادة (١٨٨)

الارتدادات:

يشترط في ارتدادات مناطق سكن العمال مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

- ١- يسمح ببناء الدور الأرضي والميزانين بمسافة لا تقل عن ٦ أمتار (ستة أمتار) من حد الأرض الأمامي المطل على شارع أو طريق وتخصص هذه المسافة كمواقف للباصات.
- ٢- يسمح بعمل بروزات بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي والميزانين بحد أقصى قدره ٢٠, ١ متر (متر وعشرون سنتيمتراً).

الارتداد الجانبي والخلفي:

يسمح ببناء الدور الأرضي بمسافة 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 (١٨٩)

الارتفاعات:

يشترط في ارتفاعات مناطق سكن العمال مراعاة الضوابط الآتية:

- ١- ألا يزيد ارتفاع البناء على ٦ طوابق (ستة طوابق) بحيث يكون الحد الأقصى للارتفاع ٢٤ متراً (أربعة وعشرين متراً) في المناطق الصناعية المذكورة والمناطق المخصصة كسكن للعمال.
- ٢- ألا يقل ارتفاع الغرفة السكنية عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار)، ولا تقل عروض الممرات الداخلية عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار).

مادة (١٩٠)

اشتراطات خاصة:

يراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق سكن العمال بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

- ١- الحصول على موافقة المجلس الأعلى للبيئة لصلاحية الموقع للسكن من الناحية البيئية ومراعاة تأثيرات الأنشطة الصناعية القائمة على الموقع.
- ٢- ألا تقل المساحة المخصصة لكل عامل داخل الغرفة عن ٤ أمتار مربعة (أربعة أمتار مربعة)، وألا يزيد عدد العمال داخل الغرفة الواحدة على ١٠ أشخاص (عشرة أشخاص)، وألا تقل مساحة الغرفة الواحدة عن ٤٠ متراً مربعاً (أربعين متراً مربعاً)، واعتماد هذا المعيار لتحديد الطاقة الاستيعابية للسكن.
- ٣- يلزم توفير دورة مياه كاملة واحدة لكل ٨ عمال (ثمانية عمال) بعيدة عن غرف السكن وصالات الطعام، مع تطبيق المعايير الصحية المطلوبة وألا تكون دورات المياه مفتوحة على غرف السكن وأن تبعد مسافة لا تقل عن ١٠ أمتار (عشرة أمتار) عن الغرف.
- ٤- توفير أجهزة الكشف عن الحريق وأنظمة السلامة المطلوبة ومخارج الطوارئ حسب المواصفات والمعايير المتبعة لدى شئون الدفاع المدني.
- ٥- توفير صالات مخصصة للطعام تستوعب ما لا يقل عن ٤٠٪ (أربعين بالمائة) من عدد العمال على ألا تقل المساحة المخصصة للعامل الواحد على ٣ أمتار مربعة (ثلاثة أمتار مربعة) لكل عامل، مع ضرورة توفير مخارج للطوارئ وأنظمة السلامة والتهوية المطلوبة.
- ٦- يجب توفير مطبخ أو أكثر بشكل منفصل عن مبنى غرف السكن وألا تقل المسافة بينهم عن ١٠ (عشرة أمتار)، وأن يكون مرتبطاً أو قريباً من الصالات المخصصة للطعام، على أن يتم توفير مغاسل منفصلة للأيدي بمعدل مغسلة واحدة لكل ١٢ عاملاً (اثني عشر عاملاً).
- ٧- يمنع استغلال السطح لأغراض السكن، التخزين، أو أي استعمال آخر.
- ٨- الالتزام بتوفير معدات الإطفاء والاسعافات الأولية مع ضرورة وجود غرفة خاصة للإسعافات الأولية في المساكن التي يزيد فيها عدد العمال على ١٠٠ عامل (مائة عامل) بشكل يسهل الوصول إليها.
- ٩- توفير موقع مخصص لتجميع النفايات والقمامة خارج مبنى السكن ويتم تزويده بحاويات قابلة للغلق وفق المعايير الصحية المعتمدة.
- ١٠- بالنسبة للعمال ذوي العائلات، يتم توفير مرافق للسكن بشكل شقق وذلك في مبنى سكني منفصل مخصص للعوائل.

- ١١- يكون السكن بعيداً عن مصادر التلوث البيئي، كمواقع دورات المياه ومجاري مياه الأمطار ومواقع تجميع القمامة والمداخن الصناعية ومواقع تربية الحيوانات وما شابه، حسب المعايير والضوابط البيئية والصحية المتبعة.
- ١٢- توفير مسجد بمرافق خاصة للوضوء ودورات المياه ملحقة به بشكل منفصل وبمساحة تتناسب مع عدد العمال.
- ١٣- توفير مغسلة ملابس تتناسب مع عدد العمال.
- ١٤- يمنع وضع خزانات للوقود أو مواد قابلة للاشتعال أو اسطوانات الغاز ضمن مبنى السكن، ويجب أن تبعد مسافة لا تقل عن ١٠٠ متر (مائة متر) عن أقرب وحدة سكنية.

الباب الخامس

المناطق الزراعية

الفصل الاول

المناطق الزراعية الاستثمارية - AGI

مادة (١٩١)

الاستعمالات:

يسمح في المناطق الزراعية الاستثمارية بمزاولة الأنشطة الزراعية والتجارية وإقامة البيوت المحمية والمشاتل، ويسمح بإنشاء فيلا وسكن للمزارعين، كما يسمح بمزاولة أنشطة الإنتاج الحيواني وإنشاء مزارع الدواجن والأسماك واسطبلات الخيول وحظائر للحيوانات والملاعب الرياضية المفتوحة، وذلك بعد الحصول على موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير وبالتنسيق مع الجهات الخدمية الأخرى، على أن يصدر الترخيص بمزاولة الأنشطة المشار إليها من شأن الزراعة والمجلس الأعلى للبيئة، وفقاً لما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

مادة (١٩٢)

نسب البناء:

- يشتراط في نسب البناء للمناطق الزراعية الاستثمارية مراعاة الضوابط الآتية:
- ١- ألا تزيد نسبة البناء الكلية على ٩٠٪ (تسعين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٢- ألا تزيد مسطحات البناء لكل دور للوحدة السكنية على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٣- ألا تزيد النسبة المخصصة للاستعمال التجاري على ١٠٪ (عشرة بالمائة) من مساحة

الأرض وبحد أقصى ٣٠٠ متر مربع (ثلاثمائة متر مربع) ولا تُحتسب ضمن نسبة البناء الكلية بشرط أن يتم الحصول على موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير من شئون التخطيط العمراني، على أن يكون لهذه الأنشطة المدخل الخاص بها مع توفير مواقف السيارات اللازمة لها حسب المعايير المعتمدة.

٤- يسمح بإنشاء أكثر من وحدة تجارية على ألا يقل نصيب الوحدة التجارية الواحدة عن ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) من مساحة الأرض، بشرط ألا يزيد طول واجهة الوحدات التجارية مجتمعة على ١٠٪ (عشرة بالمائة) من واجهة العقار ولا تقل عن ٥ أمتار (خمس أمتار)، ولا يزيد عمق الوحدات التجارية على ١٠٪ (عشرة بالمائة) من عمق العقار أو ٢٠ متراً (عشرين متراً) أيهما أقل.

٥- يسمح في الوحدة السكنية ببناء مرافق للسكن فوق السطح في الجهة الخلفية من المبنى من بعد خط منتصف السطح بنسبة إضافية لا تزيد على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة دور السطح على أن تكون مجمعة في جهة واحدة. وإذا كانت مساحة السطح تقل عن ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) فإنه يسمح ببناء ٣٠ متراً مربعاً (ثلاثين متراً مربعاً)، وتكون بارتفاع ٤ أمتار (أربعة أمتار) بحد أقصى.

٦- يسمح ببناء سرداب على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للمواصفات الآتية:

- أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.
- ب- تخصيص السرداب لمرافق السكن أو لمواقف السيارات أو لكليهما.
- ج- لا تحتسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.
- د- ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

هـ- يستعمل جزء لا تقل مساحته عن ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من السرداب كمواقف للسيارات. و- لا يسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصصاً للاستعمالات السكنية ومرافق السكن.

٧- يسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.

٨- ألا تقل النسبة المخصصة للزراعة والتشجير عن ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض وتتضمن ٥٪ (خمس بالمائة) سكن المزارعين والمرافق التابعة و ١٠٪ (عشرة بالمائة) مساحات للحظائر والاسطبلات.

مادة (١٩٣)

الارتدادات:

يشترط في ارتدادات البناء للمناطق الزراعية الاستثمارية مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

- ١- ترتد منشآت البيوت المحمية والمشاتل مسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض الأمامي وعلى الواجهات المطلّة على شارع أو طريق أو ممر.
- ٢- ترتد الوحدة السكنية الخاصة مسافة لا تقل عن ٦ أمتار (ستة أمتار) من حد الأرض الأمامي.
- ٣- ترتد المحلات التجارية مسافة لا تقل عن ٦ أمتار (ستة أمتار) من حد الأرض الأمامي، ويخصص الارتداد كمواقف سيارات يتم تهيئتها من قبل المالك.
- ٤- يجوز بناء مكتب وغرفة للحراسة وغرفة للمضخات ومخازن ملاصقة للسور عند مدخل الأرض وفي جهة واحدة منها فقط.
- 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- ترتد منشآت البيوت المحمية والمشاتل مسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض من الواجهات الملاصقة للجدار أو ممر المشاة، ومسافة لا تقل عن ٦ أمتار (ستة أمتار) من حد الأرض المطل على شارع أو طريق جانبي.
- ٢- ترتد الوحدة السكنية الخاصة ومسكن المزارعين مسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض من الجهات الملاصقة للجدار أو ممر المشاة، ومسافة لا تقل عن ٦ أمتار (ستة أمتار) من حد الأرض المطل على شارع أو طريق جانبي.
- ٣- ترتد المحلات التجارية مسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض من الجهات الملاصقة للجدار أو ممر المشاة، ومسافة لا تقل عن ٦ أمتار (ستة أمتار) من حد الأرض المطل على شارع أو طريق جانبي.
- ٤- ترتد منشآت الحظائر والاسطبلات مسافة لا تقل عن ١٥ متراً (خمس عشرة متراً) من الجهات الملاصقة للجدار أو ممر المشاة، ومسافة لا تقل عن ٦ أمتار (ستة أمتار) من حد الأرض المطل على شارع أو طريق جانبي.
- ٥- ألا تقل المسافة بين الوحدات السكنية عن ٤ أمتار (أربعة أمتار).

مادة (١٩٤)

الارتفاعات:

- يشترط في ارتفاعات المناطق الزراعية الاستثمارية مراعاة الضوابط الآتية:
- ١- ألا يزيد ارتفاع الوحدة السكنية على ٣ طوابق (ثلاثة طوابق) وبحد أقصى قدره ١٥ متراً (خمسة عشر متراً).
 - ٢- في حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ١٦,٥٠ متر (سنة عشر متراً وخمسين سنتيمتراً).
 - ٣- ألا يزيد ارتفاع سكن المزارعين على طابقين وبحد أقصى قدره ٧ أمتار (سبعة أمتار).
 - ٤- ألا يزيد ارتفاع المحلات التجارية على طابق واحد مع ميزانين وبحد أقصى ٧ أمتار (سبعة أمتار).
 - ٥- ألا يزيد ارتفاع المكتب، أو غرفة الحارس، أو المضخات، أو المخازن على طابق واحد وبحد أقصى قدره ٤ أمتار (أربعة أمتار).
 - ٦- في حال عمل سرداب في الوحدات السكنية يجب ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من سطح الرصيف.

مادة (١٩٥)

تعدد الوحدات:

- يسمح بتعدد الوحدات للمناطق الزراعية الاستثمارية وفقاً للضوابط الآتية:
- ١- الحصول على موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير وذلك بتغيير تصنيف العقار إلى مناطق المجمعات السكنية (AGIC).
 - ٢- ألا تقل مساحة العقار عن ٦,٠٠٠ متر مربع (ستة آلاف متر مربع) وبشرط ألا يقل طول أصغر ضلع فيها عن ٥٠ متراً (خمسين متراً).
 - ٣- ألا يقل نصيب الوحدة الواحدة عن ٧٥٠ متراً مربعاً (سبع مائة وخمسين متراً مربعاً).
 - ٤- توفير ممر بعرض ١١ متراً (أحد عشر متراً) في حال توفير مواقف للسيارات في جانب الطريق أو ٨ أمتار (ثمانية أمتار) في حال تخصيص مناطق لمواقف للسيارات ضمن العقار بشرط توفير مواقف للسيارات حسب المعايير المتبعة.
 - ٥- توفير مواقف للسيارات بمعدل موقفين لكل وحدة سكنية و٥,١ موقف (واحد ونصف موقف) للزوار لكل وحدة سكنية.
 - ٦- توفير سور وبوابة للعقار.

- ٧- يسمح بإقامة وحدات متصلة من جهتين أو متصلة من جهة واحدة أو منفصلة.
- ٨- توفير ارتداد أمامي لا يقل عن ٦ أمتار (ستة أمتار) من حد الأرض المطل على شارع وتوفير ارتدادات جانبية وخلفية لا تقل عن ٤ أمتار (أربعة أمتار).
- ٩- يتكفل مالك العقار بإنشاء وصيانة البنية التحتية.
- ١٠- لا يسمح بتقسيم العقار في حال عدم تماشي التقسيم المقترح مع اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير.
- ١١- في حال زيادة مساحة العقار عن ٥٠,٠٠٠ متر مربع (خمس مائة ألف متر مربع) يتم تقديم طلب اعتماد مخطط (Master Plan) لدى شؤون التخطيط العمراني.

مادة (١٩٦)

اشتراطات خاصة:

- يراعى في الاشتراطات الخاصة للمناطق الزراعية الاستثمارية بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:
- ١- تطبق الاشتراطات والمواصفات العامة التي تصدرها شؤون الزراعة عند إنشاء حظائر المواشي واسطبلات الخيول ومزارع الدواجن وغيرها من أنشطة الإنتاج الحيواني والزراعي، وكذلك الاشتراطات المتعلقة بردم قنوات الري والصرف وإزالة النخيل.
- ٢- ألا تقل المسافة بين الحظائر وأقرب فيلا أو وحدة تجارية عن ٥٠ متراً (خمس مائة متراً).
- ٣- ألا تقل المسافة بين الوحدات التجارية والوحدة السكنية عن ٢٠ متراً (عشرين متراً).
- ٤- تطبق المعايير الخاصة بسكن العمال الواردة في الفصل الثالث عشر من الباب الرابع من هذا القرار عند إنشاء سكن للمزارعين.
- ٥- يسمح بعمل دور مستقطع ضمن تصميم الفراغات الداخلية للفلل بنسبة لا تتعدى ١٥٪ (خمس عشرة بالمائة) من مسطح البناء لكل دور، على أن يحتسب ضمن نسبة البناء الكلية ويحتسب ضمن الارتفاع الأصلي في المبنى الرئيسي فقط، ويراعى الالتزام بالارتفاع الكلي المسموح به للبناء.
- ٦- في حال بلغت مساحة العقار أقل من ٤,٠٠٠ متر مربع (أربعة آلاف متر مربع)، تطبق عليه اشتراطات المنطقة دون السماح باستخدام التجاري.

الفصل الثاني

مناطق الأمن الغذائي النباتي - FS1

مادة (١٩٧)

الاستعمالات:

يسمح في مناطق الأمن الغذائي النباتي بمزاولة جميع الأنشطة الزراعية وإقامة البيوت المحمية والمشاتل ويسمح بإنشاء سكن للمزارعين، وذلك بعد الحصول على موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير من الناحية التخطيطية وبالتنسيق مع الجهات الخدمية الأخرى، على أن يصدر الترخيص بمزاولة الأنشطة المشار إليها من شئون الزراعة وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

مادة (١٩٨)

نسب البناء:

- يشترط في نسب البناء لمناطق الأمن الغذائي النباتي مراعاة الضوابط الآتية:
- ١- ألا يزيد مجموع مساحة سكن المزارعين والمرافق التابعة لهم على ١٠٪ (عشرة بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٢- ألا تقل النسبة المخصصة للزراعة والتشجير عن ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة الأرض.

مادة (١٩٩)

الارتدادات:

- يشترط في ارتدادات البناء لمناطق الأمن الغذائي النباتي مراعاة الضوابط الآتية:
- الارتداد الأمامي:**
- ١- ترتد منشآت البيوت المحمية والمشاتل مسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض الأمامي وعلى الواجهات المطلّة على شارع أو طريق أو ممر.
- ٢- يجوز بناء مكتب وغرفة للحراسة وغرفة للمضخات ومخازن ملاصقة لل سور عند مدخل الأرض وفي جهة واحدة منها فقط.
- ٣- لا تقل مسافة الارتداد لمساكن المزارعين عن ٦ أمتار (ستة أمتار) من حد الأرض الأمامي.

الارتداد الجانبي والخلفي:

- ١- ترتد منشآت البيوت المحمية والمشاتل مسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض من الواجهات الملاصقة للجدار أو ممر المشاة، ومسافة لا تقل عن ٦ أمتار (ستة أمتار) من الحد الخلفي.

أمتار) من حد الأرض المطل على شارع أو طريق جانبي.
٢- ترتد مساكن المزارعين مسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض من الجهات الملاصقة للجدار أو ممر المشاة، ومسافة لا تقل عن ٦ أمتار (ستة أمتار) من حد الأرض المطل على شارع أو طريق جانبي.

مادة (٢٠٠)

الارتفاعات:

يشترط في ارتفاعات البناء لمناطق الأمن الغذائي النباتي مراعاة الضوابط الآتية:
١- ألا يزيد ارتفاع سكن المزارعين على طابقين وبحد أقصى قدره ٧ أمتار (سبعة أمتار).
٢- ألا يزيد ارتفاع المكتب، أو غرفة الحارس، أو المضخات، أو المخازن على طابق واحد وبحد أقصى قدره ٤ أمتار (أربعة أمتار).

مادة (٢٠١)

اشتراطات خاصة:

يراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق الأمن الغذائي النباتي بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:
١- ألا تقل المسافة بين حظائر وأقرب فيلا أو وحدة تجارية خارج العقار عن ٥٠ متراً (خمسين متراً).
٢- تطبق المعايير الخاصة بسكن العمال الواردة في الفصل الثالث عشر من الباب الرابع من هذا القرار عند إنشاء سكن للمزارعين.

الفصل الثالث

مناطق الأمن الغذائي الحيواني والسمكي - FS2

مادة (٢٠٢)

الاستعمالات:

يسمح في مناطق الأمن الغذائي الحيواني والسمكي بمزاولة أنشطة الإنتاج الحيواني وإنشاء مزارع الدواجن والأسماك واسطبلات الخيول وحظائر للحيوانات كما يسمح بإقامة سكن للمزارعين والعاملين، وذلك بعد الحصول على موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير من الناحية التخطيطية وبالتنسيق مع الجهات الخدمية الأخرى، على أن يصدر الترخيص بمزاولة الأنشطة المشار إليها من شؤون الثروة الحيوانية وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

مادة (٢٠٣)

نسب البناء:

يشترط في نسب البناء لمناطق الأمن الغذائي الحيواني والسمكي مراعاة الضوابط الآتية:

- ١- ألا يزيد مجموع مساحة سكن المزارعين والمرافق التابعة لهم على ١٠٪ (عشرة بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٢- ألا يزيد مجموع مساحة الحظائر والاسطبلات على ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٣- ألا تقل النسبة المخصصة للزراعة والتشجير عن ٢٠٪ (عشرين بالمائة) من مساحة الأرض.

مادة (٢٠٤)

الارتدادات:

يشترط في ارتدادات البناء لمناطق الأمن الغذائي الحيواني والسمكي مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

- ١- يجوز بناء مكتب وغرفة للحراسة وغرفة للمضخات ومخازن ملاصقة للسور عند مدخل الأرض وفي جهة واحدة منها فقط.
- ٢- ألا تقل مسافة الارتداد لمساكن المزارعين عن ٦ أمتار (ستة أمتار) من حد الأرض الأمامي.
- ٣- ألا يقل الارتداد الأمامي للحظائر أو الاسطبلات عن ١٥ متراً (خمس عشرة متراً) من حد الأرض الأمامي.

الارتداد الجانبي والخلفي:

- ١- ترتد مساكن العاملين مسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض من الجهات الملاصقة للجدار أو ممر المشاة، ومسافة لا تقل عن ٦ أمتار (ستة أمتار) من حد الأرض المطل على شارع أو طريق جانبي.
- ٢- ترتد منشآت الحظائر والاسطبلات مسافة لا تقل عن ١٥ متراً (خمس عشرة متراً) من الجهات الملاصقة للجدار أو ممر المشاة، ومسافة لا تقل عن ٦ أمتار (ستة أمتار) من حد الأرض المطل على شارع أو طريق جانبي.

مادة (٢٠٥)

الارتفاعات:

- يشترط في ارتفاعات البناء لمناطق الأمن الغذائي الحيواني والسمكي مراعاة الضوابط الآتية:
- ١- ألا يزيد ارتفاع سكن المزارعين على طابقين وبحد أقصى قدره ٧ أمتار (سبعة أمتار).
 - ٢- ألا يزيد ارتفاع المكتب، أو غرفة الحارس، أو المضخات، أو المخازن على طابق واحد وبحد أقصى قدره ٤ أمتار (أربعة أمتار).

مادة (٢٠٦)

اشتراطات خاصة:

- يراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق الأمن الغذائي الحيواني والسمكي بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:
- ١- تطبيق الاشتراطات والمواصفات العامة التي تصدرها شئون الزراعة وشئون الثروة الحيوانية عند إنشاء حظائر المواشي واسطبلات الخيول ومزارع الدواجن وغيرها من أنشطة الإنتاج الحيواني والزراعي، وكذلك الاشتراطات المتعلقة بردم قنوات الري والصرف وإزالة النخيل.
 - ٢- ألا تقل المسافة بين الحظائر وأقرب فيلا أو وحدة تجارية خارج العقار عن ٥٠ متراً (خمسين متراً).
 - ٣- تطبق المعايير الخاصة بسكن العمال الواردة في الفصل الثالث عشر من الباب الرابع من هذا القرار عند إنشاء سكن للمزارعين.

الباب السادس

مناطق الحماية

مادة (٢٠٧)

هي المناطق المحمية - PRT، المناطق المحفوظة - PRV، المناطق العامة الخضراء - GS، مناطق الحماية الطبيعية - NR، المناطق غير المخططة - UP، مناطق قيد الدراسة - US، ومناطق التطوير المستقبلية - FDA والتي لا يسمح بالتعمير فيها وتتطلب الحصول على موافقات خاصة من شئون التخطيط العمراني وموافقة الجهات الخدمية في حال الرغبة في تطويرها.

الباب السابع
المناطق التاريخية
الفصل الأول
مناطق المواقع الأثرية - ARC
مادة (٢٠٨)

تطبق على مناطق المواقع الأثرية التي يتم التنقيب عنها، أو التي تتضمن معالم أثرية وتحمل دلالات حضارية وتاريخية، ذات قيمة علمية ومعرفية والتي يتم تحديدها من الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث وفقاً للمرسوم بقانون رقم (١١) لسنة ١٩٩٥ بشأن حماية الآثار، وطبقاً للضوابط والاشتراطات التي تحددها تلك الجهة، وحسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

مادة (٢٠٩)

الاستعمالات:

- ١- تُستخدم مناطق المواقع الأثرية كشواهد تاريخية للأجيال اللاحقة، وتوظف من أجل البحوث العلمية، التنقيبات الأثرية، والعروض المتحفية. ويجب أن تكون كافة أعمال الترميم والصيانة من قبل أو تحت إشراف الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث.
- ٢- يُسمح باستثمار المواقع الأثرية ومناطق الحماية المحيطة بها، لغايات ثقافية منها: إنشاء متاحف، مراكز تعليمية وتفسيرية للزوار، عناصر تعليمية، معارض مؤقتة، ولإقامة الفعاليات، وغيرها، شرط أن يتم ترميمها وإعادة تأهيلها وتصميمها وإنشائها بإشراف من الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث ولا تتفد إلا بموافقة هذه الجهة.
- ٣- يُسمح باستخدام الأبنية الواقعة ضمن حدود الحماية الثانوية المحيطة بالمواقع الأثرية للغايات السكنية والمرافق العامة المسموح بها، مع ضرورة مراجعة الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث لدراسة التصميم.
- ٤- يُسمح باستخدام الأبنية الواقعة ضمن حدود الحماية الثانوية المحيطة بالمواقع الأثرية للغايات التجارية ذات الأنشطة المسموح بها والمشروطة، وتحدد بعد مراجعة الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث.

مادة (٢١٠)

اشتراطات خاصة:

يراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق المواقع الأثرية بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

- ١- يُمنع أيّ تطوير أو بناء أو تعديل يؤثّر على الحال الإنشائية أو البصريّة للمواقع الأثريّة أو يخلّ بالقيمة الأثريّة والتّاريخيّة لها بأيّ شكل من الأشكال، وتُحدّد هذه القيمة الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث.
- ٢- لا يمكن تنفيذ أيّ تطوير أو تدخّل على الموقع الأثريّ إلا بعد دراسة تفصيليّة وأخذ موافقة خطيّة من الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث.
- ٣- يحقّ للجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث متابعة أعمال الحفر لأيّ مشاريع أو أعمال تطوير للبنى التّحتيّة.
- ٤- يحقّ للجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث طلب تنقيب أو إعداد دراسات تخصّصيّة بحسب الموقع الأثريّ الذي تُحدّده الجهة.
- ٥- في حال كان العقار ملاصقاً أو مجاوراً لمبنى مسجّل على قائمة التّراث الوطنيّ، أو مدرج على لائحة التّراث الإنسانيّ العالميّ لليونسكو، أو في المحيط المباشّر لموقع أثريّ مُصنّف، يحقّ للجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث أن تطلب توزيعاً مختلفاً للكّتل لحماية القيمة الأثريّة، بشرط أن يكون مجموع المساحات الكلّيّة مطابقاً لكّتل البناء المسموح بها، كما يجوز أن تُطبّق شروط خاصة بالارتدادات والموادّ والألوان وغيره مختلفة عن الشّروط التّصميميّة والوظيفيّة المعتمدة للمنطقة.

الفصل الثاني

مناطق الحدائق التّراثيّة - HG

مادة (٢١١)

الاستعمالات:

يسمح في مناطق الحدائق التّراثيّة بالأنشطة الزراعيّة التي تتّبع طرق الزراعة التّقليديّة فقط، ويُسمَح بإنشاء المرافق المصاحبة لهذه الأنشطة. كما يُسمَح بالاستعمالات السّكنيّة للفلل فقط ولا يسمح فيها بالشقق السّكنيّة، ويسمح بالاستعمالات التجاريّة المصرّح بها من الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث، وفق الضّوابط والاشتراطات التي تحددها الجهات الخدميّة الأخرى.

مادة (٢١٢)

نسب البناء:

يشترط في نسب البناء لمناطق الحدائق التّراثيّة مراعاة الضوابط الآتية:

- ١- ألا تزيد نسبة البناء لجميع الاستعمالات على ١٥٪ (خمس عشرة بالمائة) من مساحة الأرض.

٢- ألا تزيد مسطحات البناء للاستخدام السكّني على ١٠٪ (عشرة بالمائة) من مساحة الأرض.

٣- ألا تزيد مسطحات البناء للاستخدام التجاري على ٥٪ (خمسة بالمائة) من مساحة الأرض.

مادة (٢١٣)

الارتفاعات:

يشترط في ارتفاعات البناء لمناطق الحدائق التراثية مراعاة الضوابط الآتية:

- ١- ألا يزيد ارتفاع الاستخدام السكني على طابقين وبحد أقصى ٨ أمتار (ثمانية أمتار)، شاملاً وارش السطح وغرفة السلم والخدمات وأي مرافق أخرى.
- ٢- ألا يزيد ارتفاع الاستخدام التجاري على طابق أرضي وميزانين وبحد أقصى قدره ٦,٥٠ أمتار (ستة أمتار وخمسون سنتيمتراً) ولا يُسمح بأي إضافات سكنية أو غرفة سلم أعلى المبنى التجاري.

مادة (٢١٤)

الارتدادات:

يشترط في ارتدادات البناء لمناطق الحدائق التراثية مراجعة الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث لدراسة موقع البناء والتصميم والارتدادات.

مادة (٢١٥)

مواقف السيارات:

تلتزم مراجعة الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث لدراسة إمكانية إضافة مواقف للسيارات، بشرط ألا يعوض صاحب العقار بزيادة نسبة البناء في حال الموافقة.

مادة (٢١٦)

اشتراطات خاصة:

يراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق الحدائق التراثية بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

- ١- في حال ترميم، أو بناء، أو ترميم، أو تطوير أي عقار يقع ضمن مناطق الحدائق التراثية فإنه يلزم الحصول على موافقة الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث لتحديد موقع مسطح البناء المقترح، قبل مباشرة أي أعمال.

- ٢- لا يُسمح بردم البحر الذي تطلّ عليه الحدائق التّراثيّة.
- ٣- في حال كان العقار ملاصقاً أو مجاوراً لمبنى مسجّل على قائمة التّراث الوطني، أو مدرج على لائحة التّراث الإنسانيّ العالميّ لليونسكو، أو في المحيط المباشّر لموقع أثريّ مُصنّف، يحقّ للجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث أن تطلب توزيعاً مختلفاً للكتل لحماية القيمة الأثريّة، بشرط أن يكون مجموع المساحات الكليّة مطابقاً لكتلة البناء المسموح بها، كما يمكن أن تُطبق شروط خاصة بالارتدادات والموادّ والألوان وغيره مختلفة عن الشروط التّصميميّة والوظيفية المعتمدة للمنطقة.
- ٤- ألا تزيد المساحة الإجماليّة للفيلا المخصصة كسكن عائليّ لمالك العقار على مساحة ٣٠٠ متر مربع (ثلاثمائة متر مربع) في الدّور الأرضيّ كحدّ أقصى - وإن كانت نسبة مسطح البناء تتجاوز ذلك.
- ٥- بالنّسبة لأيّ مرافق خاصّة بالاستثمار الزراعيّ، والاسطبلات والبيوت المحميّة فتُحدّد نسبة مسطح الإشغال بعد مُراجعة الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث، ويجب مراعاة أن تكون هياكل بناء مرافق النشاط الزراعيّ غير السّكنيّة من موادّ خفيفة وذات مرونة عالية مُعتمّدة من الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث، مع مراعاة شروط ومتطلبات شئون الدّفاع المدنيّ.
- ٦- ألا يقل عرض الممرات الداخلية عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار)، مع مراعاة عدم رصفها.
- ٧- عند تطوير الحدائق التّراثيّة لأيّ من الأدوار الوظيفيّة المسوح بها، يجب أن يكون تخطيط المداخل والمخارج على نحو لا يشجّع على الحركة المروريّة، ولا يسمّح بدخول المركبات الثّقيلة، تفادياً للمساس بالمناطق الزراعيّة، ويجب تنظيم منح الإذن للمستفيدين من استخدام المرافق، ومراجعة الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث لتحديد مسارات وصول المستفيدين إلى الموقع.
- ٨- يسمح بالأنشطة الزراعية في مناطق الحدائق التّراثيّة، بشرط تحقق الاشتراطات الآتية:
 - أ- الحصول على الموافقة الرّسميّة من الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث على نوع النشاط الزراعي المصرح به في الحديقة الأثريّة.
 - ب- المرافق الزراعيّة المسموح بها بحسب ضوابط واشتراطات الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث، تتضمّن: مساحات استراحة المزارعين والعمّال، آبار الماء، محطّات ضخّ المياه، حظائر الحيوانات والاسطبلات، ورش المعدّات، أي مرافق مرتبطة بالأنشطة الزراعيّة التّقليديّة.
 - ٩- يسمح بالأنشطة التجاريّة في مناطق الحدائق التّراثيّة، بشرط تحقق الاشتراطات الآتية:
 - أ- الحصول على الموافقة الرّسميّة من الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث على نوع

النشاط التجاري المصريح به في الحديقة الأثرية.

ب- ألا تزيد نسبة مسطح البناء على ٥٪ (خمس بالمائة) من إجمالي مساحة مسطح الأرض الأصلية.

ج- الأنشطة التجارية المسموح بمزاولتها بصورة عامة: بيع المحاصيل الزراعية والمنتجات الحيوانية بأنواعها، بيع منتجات النخيل: التمور، المياه الشعبية، الحلويات، الصناعات الحرفية المرتبطة بالنخلة كالسلال والحصر وغيرها، المقاهي المخصصة لبيع المشروبات المحددة، متاجر الحرف اليدوية والتقليدية، بما في ذلك محال تصنيع المنتجات وبيعها، محلات البستنة والمشاتل الزراعية.

د- تحظر الأنشطة التجارية غير المتصلة بطبيعة وخصوصية الأرض.

هـ- تلزم مراجعة الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث لتحديد الأنشطة التجارية التي قد يُسمح بها بناءً على موقع الحديقة التراثية وأخذ موافقة خطية مسبقة بذلك.

الفصل الثالث

مناطق التراث العمراني - UH

مادة (٢١٧)

تطبق على الموروث من مدن وقرى ومعمار ذات قيم تراثية، قد تشمل مباني منفردة وأحياء وساحات عامة وشبكة شوارع وخدمات بنية تحتية، وتكمن قيمها بصفة واحدة أو أكثر، وعلى سبيل المثال: نظم الكتلة العمرانية، شبكة الشوارع والأزقة، طابع الأحياء، طابع معماري معين، نظم العيش الفريدة له، وغيرها، معايير الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث، وتنقسم هذه المناطق إلى ثلاث فئات (UHA، UHB، UHC).

الفصل الرابع

مناطق التراث العمراني أ - UHA

مادة (٢١٨)

الاستعمالات:

١- يسمح في مناطق التراث العمراني (أ) بالاستعمالات السكنية (بناء فلل فقط)، ولا يسمح بالشقق السكنية أو بوحدات سكنية متعددة على ذات العقار، وذلك حسبما تبينه خرائط تصنيف المناطق المعتمدة.

٢- في الأراضي ذات الواجهات التجارية يسمح بفتح محلات تجارية بالدور الأرضي لا تحسب ضمن نسبة البناء الكلية وفق الشروط والضوابط لدى الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث.

٣- يسمح بمزاولة الأنشطة الثقافية والتعليمية والترفيهية في أي من أدوار المبنى في حال كون العقار ذا صفة تراثية وتاريخية بحسب تقييم الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث، ووفق الشروط والضوابط التصميمية والوظيفية لدى تلك الجهة.

مادة (٢١٩)

نسب البناء:

- يشترط في نسب البناء لمناطق التراث العمراني (أ) مراعاة الضوابط الآتية:
- ١- ألا تزيد نسبة البناء على ٢٠٠٪ (مائتين بالمائة) للاستعمالات السكنية من مساحة الأرض شاملة جميع المرافق، بما فيها المرافق الخدمية والمساحات الثابتة المسقوفة والليوان، وفي حال التعويض عن المرافق غير المحسوبة ضمن نسبة البناء، وتحديدًا مواقف السيارات والمحلات التجارية، فيجب ألا تتجاوز نسبة البناء الكلية ٢٨٠٪ (مائتين وثمانين بالمائة) شاملة جميع المرافق بما فيها غرفة السلم والمصعد وأي مرافق خدمية أخرى.
 - ٢- في حال السماح بالمحلات التجارية والإدارية يسمح بإضافة ميزانين بنسبة ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة المحل ويستخدم كمستودع، ولا يحتسب ضمن نسبة البناء الكلية.

مادة (٢٢٠)

الارتدادات:

- يشترط في ارتدادات البناء لمناطق التراث العمراني (أ) مراعاة الضوابط الآتية:
- الارتداد الأمامي:
- يسمح ببناء الدور الأرضي على حد الأرض الأمامي للواجهة الأمامية للأرض، ما لم يكن هناك خط بناء معتمد حسب المخططات التفصيلية يلزم التقيد به.
- الارتداد الجانبي والخلفي:
- ١- يسمح بالبناء على حد الأرض الجانبي والخلفي مع مراعاة وجود عازل ما بين جدار العقار والعقار المجاور له.
 - ٢- في حال بناء فتحات مطلة على الجار الجانبي أو الخلفي يلزم ترك مناو (أفنية داخلية أو خارجية) وفق الشروط والضوابط لدى الجهات الخدمية.

مادة (٢٢١)

الارتفاعات:

- يشترط في ارتفاعات البناء لمناطق التراث العمراني (أ) مراعاة الضوابط الآتية:
- ١- ألا يزيد ارتفاع البناء على طابقين اثنين وبحد أقصى قدره ٩,٥٠ متر (تسعة أمتار وخمسون سنتيمتراً) شاملاً الوارث وغرفة السلم وأي مرافق أخرى بشرط ألا يزيد ارتفاع سطح مستوى الدور الأول على ٦,٥ متر (ستة أمتار ونصف).
 - ٢- في حال تم توفير مواقف للسيارات في البناء السكني، يعوّض عنها بالسّماح بالبناء في الدور الثاني، بحيث يكون الارتفاع الكلي ١٠ أمتار (عشرة أمتار) شاملاً الوارث وغرفة السلم وأي مرافق خدمية أخرى.
 - ٣- في حال تم توفير مواقف للسيارات أو دكاكين في الدور الأرضي للبناء التجاري أو مزدوج الاستخدام (سكني/ تجاري)، يعوّض عنها بالسّماح بالبناء في الدور الثاني بحيث يكون الارتفاع الكلي ١٢,٥٠ متر (اثني عشر متراً وخمسين سنتيمتراً)، شاملاً الوارث وغرفة السلم وأي مرافق خدمية أخرى.
 - ٤- ألا يزيد ارتفاع دور الميزانين على ٢,٢ متر (مترين وعشرين سنتيمتراً).

مادة (٢٢٢)

مواقف السيارات:

- ١- يلزم توفير مواقف سيارات بمعدل موقف لكل فيلا، ولا تحتسب مواقف السيارات ضمن نسبة البناء بشرط توفر الضوابط الآتية:
 - أ- ألا تقل مساحة العقار عن ١٥٠ متراً مربعاً (مائة وخمسون متراً مربعاً).
 - ب- أن يقع العقار على طريق لا يقل عرضه عن ٦ أمتار (ستة أمتار).
 - ج- أن يكون العقار مرتبطاً بشبكة الطرق القائمة.
- ٢- يلزم توفير مواقف سيارات بمعدل موقفين لكل فيلا، ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسبة البناء بشرط توافر الضوابط الآتية:
 - أ- أن تكون مساحة الأرض ٣٠٠ متر مربع (ثلاثمائة متر مربع) أو أكثر.
 - ب- ألا يقل عرض الواجهة عن ١٠ أمتار (عشرة أمتار).
 - ج- أن يقع العقار على طريق لا يقل عرضه عن ٦ أمتار (ستة أمتار).
 - د- أن يكون العقار مرتبطاً بشبكة الطرق القائمة.
- ٣- تُستثنى المباني التراثية والتاريخية المُصنّفة والتي تحمل قيمة استثنائية بحسب تقييم الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث من إلزامية توفير مواقف للسيارات.

مادة (٢٢٣)

اشتراطات خاصة:

يراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق التراث العمراني (أ) بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

١- اتباع الشروط والضوابط التصميمية والوظيفية الصادرة من الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث، ويلزم الحصول على موافقة هذه الجهة على الخرائط الهندسية والتصاميم قبل مباشرة أي مشروع.

٢- في حال كان العقار ملاصقاً أو مجاوراً لمبنى مسجل على قائمة التراث الوطني، أو مدرج على لائحة التراث الإنساني العالمي لليونسكو، أو في المحيط المباشر لموقع أثري مُصنّف، يحق للجهة المعنية بالحفاظ الآثار والتراث أن تطلب توزيعاً مختلفاً للكتل لحماية القيمة الأثرية، بشرط أن يكون مجموع المساحات الكلية مطابقاً لكتلة البناء المسموح بها، كما يمكن أن تطبق شروط خاصة بالارتدادات والمواد والألوان وغيره مختلفة عن الشروط التصميمية والوظيفية المعتمدة للمنطقة.

٣- يُسمح بإضافة خدمات أعلى سطح المبنى شاملة غرفة السلم والمصعد وغيرها من المرافق الخدمية، بشرط ألا تتجاوز نسبة البناء للخدمات ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) فقط، وألا يزيد ارتفاع الإضافة على ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) فقط، على أن تكون الإضافة غير مطلّة على أي من الشوارع والممرات المحيطة بالعقار.

٤- في الأراضي ذات الواجهات التجارية يجب ألا يزيد عمق المحلات التجارية على ٥٠٪ (خمسین بالمائة) من عمق العقار، وألا يقل العمق الكلي للمحل التجاري عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار).

٥- لا تُحتسب المرافق التالية ضمن نسبة البناء، وتشمل: الميزانين، الشرفات البارزة عن خطّ العقار، السرداب.

٦- يُسمح بإضافة الشرفات (البلكنات) المكشوفة بشرط ألا تبرز عن حدّ العقار بأكثر من متر واحد فقط، وفق الشروط والضوابط التصميمية لدى الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث، في حال كان عرض الشارع لا يقلّ عن ٤ أمتار (أربعة أمتار). ويُشترط ألا تكون الشرفات مقفلة بأيّ من المواد، وألا تستخدم لغير الدور الوظيفي للشرفات. وتُمنع البروزات منعاً باتاً.

٧- يسمح بتثبيت عناصر تظليل متصلة بواجهة المبنى وقابلة للطّي أعلى المحلات التجارية في الدور الأرضي، وفق الشروط الآتية:

أ- ألا يقل ارتفاع عناصر التظليل عن ٢,٥٠ متر (مترين وخمسين سنتيمتراً) فقط.

- ب- ألا يتعدى بروز عناصر التّظليل مسافة ١ متر (متر واحد) من جدار واجهة المحلّ.
- ج- ألا تكون هنالك شرفات في الدور الأعلى منه في المبنى.
- د- أن تكون عناصر التّظليل مصنوعة من موادّ مصرّح بها ومُعتمدة من الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتّراث، ووفقاً لمواصفات الأمن والسّلامة المتّبعة لدى شؤون الدّفاع المدنيّ.
- هـ- مراعاة الشّروط والضوابط التّصميميّة وكود الألوان المُعتمد لدى الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتّراث.
- ٨- يُسمَح بتثبيت إعلانات تجارية موازية وغير عموديّة أعلى واجهات المحلّات التجاريّة أو الأنشطة التي تدرج ضمن الفقرة (٣) من المادة (٢١٨) من هذا القرار، في الدور الأرضيّ فقط، ببروز لا يتجاوز ١٠ سنتيمترات (عشرة سنتيمترات) عن خطّ الواجهة بأيّ من عناصره، ضمن حيّز المحلّ التجاريّ، وبما لا يتجاوز عرض الباب الرّئيسيّ المؤدّي إلى المحلّ، وذلك بحسب الاشتراطات والضوابط من الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتّراث، ووفقاً لمواصفات الأمن والسّلامة المتّبعة لدى شؤون الدّفاع المدنيّ.
- ٩- يُسمَح بتركيب عناصر إضاءة فوق مداخل المحلّات والبيوت وتحت عناصر التّظليل فقط، شرط مراعاة شروط السّلامة العامّة واتباع الشّروط والضوابط التّصميميّة لدى الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتّراث.
- ١٠- لا يُسمَح بإظهار المرافق الفنيّة المتعلّقة بخدمة المبنى من تمديدات كهربائيّة وصحيّة وعناصر التّكييف والمداخن وغيرها على واجهات المبنى الخارجيّة. ويجب أن تخصّص خزائن ضمن حدود العقار لأسطوانات الغاز، مع مراعاة ضوابط السّلامة لدى شؤون الدّفاع المدنيّ.
- ١١- يُسمَح بتركيب مرافق لخدمة المبنى على السّطح مثل: خزّانات المياه وسخّان الماء وغيرها، على أن تكون محجوبة بصريّاً عن أيّ من الشّوارع والممرّات المحيطة بالعقار، وفق الاشتراطات والضوابط الصادرة عن الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتّراث.
- ١٢- بالنّسبة لإكساء واجهات المباني، فيجب الالتزام بكود الألوان المُعتمد لطلاء الواجهات بحسب ضوابط واشتراطات الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتّراث، ويُحظَر استخدام ألواح التّغطية (Cladding)، البلاط، الحجر وغيرها.

الفصل الخامس

مناطق التراث العمراني ب - UHB

مادة (٢٢٤)

الاستعمالات:

- ١- يسمح في مناطق التراث العمراني (ب) بالاستعمالات السكنية (فلل وشقق سكنية) وذلك حسبما تبينه خرائط تصنيف المناطق المعتمدة.
- ٢- في الأراضي ذات الواجهات التجارية يسمح بفتح محلات تجارية وإدارية بالدور الأرضي لا تحسب ضمن نسبة البناء الكلية وفق الشروط والضوابط لدى الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث.
- ٣- يسمح بمزاولة الأنشطة الثقافية والتعليمية والترفيهية في أي من أدوار المبنى، في حال كون العقار ذا صفة تراثية وتاريخية بحسب تقييم الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث، ووفق الشروط والضوابط التصميمية والوظيفية لدى تلك الجهة.

مادة (٢٢٥)

نسب البناء:

- يشترط في نسب البناء لمناطق التراث العمراني (ب) مراعاة الضوابط الآتية:
- ١- ألا تزيد نسبة البناء على ٣٠٪ (ثلاثمائة بالمائة) للاستعمالات السكنية من مساحة الأرض شاملة جميع المرافق، بما فيها المرافق الخدمية والمساحات الثابتة المسقوفة والليوان، وفي حال التعويض عن المرافق غير المحسوبة ضمن نسبة البناء، وتحديدًا مواقف السيارات والمحلات التجارية، فيجب ألا تتجاوز نسبة البناء الكلية على ٣٨٪ (ثلاثمائة وثمانين بالمائة) فقط، شاملة جميع المرافق بما فيها غرفة السلم والمصعد وأي مرافق خدمية أخرى.
 - ٢- في حال السماح بالمحلات التجارية والإدارية يسمح بإضافة ميزانين بنسبة ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة المحل ويستخدم كمستودع، ولا يحتسب ضمن نسبة البناء الكلية.

مادة (٢٢٦)

الارتدادات:

يشترط في ارتدادات البناء لمناطق التراث العمراني (ب) مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

يسمح ببناء الدور الأرضي على حد الأرض الأمامي للواجهة الأمامية للأرض، ما لم يكن هناك خط بناء معتمد حسب المخططات التفصيلية يلزم التقيد به.

الارتداد الجانبي والخلفي:

يسمح بالبناء على حد الأرض الجانبي والخلفي مع مراعاة وجود عازل ما بين جدار العقار والعقار المجاور له. وفي حال عمل فتحات مطلة على الجار الجانبي أو الخلفي، يلزم ترك مناور (أفنية داخلية أو خارجية) وفق الشروط والضوابط لدى الجهات الخدمية.

مادة (٢٢٧)**الارتفاعات:**

- يشترط في ارتفاعات البناء لمناطق التراث العمراني (ب) مراعاة الضوابط الآتية:
- ١- ألا يزيد ارتفاع البناء على ٣ طوابق (ثلاثة طوابق) وبحد أقصى قدره ١٢,٥٠ متراً (اثنا عشر متراً وخمسون سنتيمتراً) شاملاً الوارش وغرفة السلم وأي مرافق أخرى للاستعمال السكني، بشرط ألا يزيد ارتفاع سطح مستوى الدور الثاني على ٩,٦٠ أمتار (تسعة أمتار وستين سنتيمتراً).
 - ٢- في حال تم توفير مواقف للسيارات في البناء السكني لا يزيد ارتفاع البناء على ٣ طوابق (ثلاثة طوابق) وبحد أقصى قدره ١٣ متراً (ثلاثة عشر متراً)، شاملاً الوارش وغرفة السلم وملاحق المبنى.
 - ٣- في حال تم توفير مواقف للسيارات أو دكاكين في الدور الأرضي للبناء التجاري أو مزدوج الاستخدام (سكني أو تجاري)، يعوّض عنها بالسماح بالبناء في الدور الثالث بحيث يكون الارتفاع الكلي ١٥,٥ متراً (خمس عشرة متراً وخمسين سنتيمتراً)، شاملاً الوارش وغرفة السلم وأي مرافق خدمية أخرى، بشرط ألا تتجاوز نسبة البناء بعد التعويض عن المحلات ومواقف السيارات على ٣٨٪ (ثلاثمائة وثمانين بالمائة).
 - ٤- ألا يزيد ارتفاع دور الميزانين على ٢,٢ متر (مترين وعشرين سنتيمتراً).

مادة (٢٢٨)**مواقف السيارات:**

- ١- يلزم توفير مواقف سيارات بمعدل موقف لكل فيلا، ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسبة البناء بشرط توفر الضوابط الآتية:
 - أ- ألا تقل مساحة العقار عن ١٥٠ متراً مربعاً (مائة وخمسين متراً مربعاً).
 - ب- أن يقع العقار على طريق لا يقل عرضه عن ٦ أمتار (ستة أمتار).
 - ج- أن يكون العقار مرتبطاً بشبكة الطرق القائمة.
- ٢- يلزم توفير مواقف سيارات بمعدل موقفين لكل فيلا، ولا تحسب مواقف السيارات ضمن

نسبة البناء بشرط توافر الضوابط الآتية:

- أ- أن تكون مساحة الأرض ٣٠٠ متر مربع (ثلاثمائة متر مربع) أو أكثر.
- ب- ألا يقل عرض الواجهة عن ١٠ أمتار (عشرة أمتار).
- ج- أن يقع العقار على طريق لا يقل عرضه عن ٦ أمتار (ستة أمتار).
- د- أن يكون العقار مرتبطاً بشبكة الطرق القائمة.
- ٣- يلزم توفير موقف واحد لكل شقة سكنية، ولا تحسب ضمن نسبة البناء.
- ٤- تُستثنى المباني التراثية والتاريخية المُصنّفة والتي تحمل قيمة استثنائية بحسب تقييم الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث من إلزامية توفير مواقف للسيارات.

مادة (٢٢٩)

اشتراطات خاصة:

- يراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق التراث العمراني (ب) بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:
- ١- اتباع الشروط والضوابط التصميمية والوظيفية الصادرة من الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث، ويلزم الحصول على موافقة هذه الجهة على الخرائط الهندسية والتصاميم قبل مباشرة أي مشروع.
 - ٢- في حال كان العقار ملاصقاً أو مجاوراً لمبنى مسجّل على قائمة التراث الوطني، أو مدرج على لائحة التراث الإنساني العالمي لليونسكو، أو في المحيط المباشر لموقع أثري مُصنّف، يحق للجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث أن تطلب توزيعاً مختلفاً للكتل لحماية القيمة الأثرية، بشرط أن يكون مجموع المساحات الكلية مطابقاً لكتلة البناء المسموح بها، كما يمكن أن تُطبق شروط خاصة بالارتدادات والمواد والألوان وغيره مختلفة عن الشروط التصميمية والوظيفية المعتمدة للمنطقة.
 - ٣- يُسمح ببناء مرافق للسكن فوق سطح المبنى شاملة غرفة السلم والمصعد وغيرها من المرافق الخدمية، بشرط ألا تتجاوز نسبة البناء للخدمات ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة)، وألا يزيد ارتفاع الإضافة على ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) فقط، على أن تكون الإضافة غير مطلّة على أي من الشوارع والممرات المحيطة بالعقار.
 - ٤- في الأراضي ذات الواجهات التجارية يجب ألا يزيد عمق المحلات التجارية على ٥٠٪ (خمسین بالمائة) من عمق العقار، وألا يقل العمق الكلي للمحل التجاري عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار).
 - ٥- لا تُحتسب المرافق التالية ضمن نسبة البناء، وتشمل: الميزانين، الشرفات البارزة عن خطّ العقار، السرداب.

٦- يُسَمَح بإضافة الشرفات (البلكونات) المكشوفة بشرط ألا تبرز عن حدّ العقار بأكثر من ١ متر (متر واحد) فقط، وفق الشروط والضوابط التصميمية لدى الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث، في حال كان عرض الشارع لا يقلّ عن ٤ أمتار (أربعة أمتار)، ويُشترط ألا تكون الشرفات مقفلة بأيّ من المواد، وألا تستخدم لغير الدور الوظيفي للشرفات. وتُمنع البروزات منعاً باتاً.

٧- يسمح بتثبيت عناصر تظليل متّصلة بواجهة المبنى وقابلة للطّي أعلى المحلات التجارية في الدور الأرضي، وفق الشروط الآتية:

- أ- ألا يقل ارتفاع عناصر التّظليل عن ٢,٥ متراً (مترين وخمسين سنتيمتراً).
- ب- ألا يتعدّى بروز عناصر التّظليل مسافة ١ متر (متر واحد) من جدار واجهة المحلّ.
- ج- ألا تكون هنالك شرفات في الدور الأعلى منه في المبنى.
- د- أن تكون عناصر التّظليل مصنوعة من موادّ مصرّح بها ومُعتمدة من الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتّراث، ووفقاً لمواصفات الأمن والسّلامة المتّبعة لدى شؤون الدّفاع المدنيّ.

هـ- مراعاة الشروط والضوابط التصميمية وكود الألوان المُعتمد لدى الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتّراث.

٨- يُسَمَح بتثبيت إعلانات تجارية موازية وغير عموديّة أعلى واجهات المحلات التجارية أو الأنشطة في الدور الأرضي فقط، ببرز لا يتجاوز ١٠ سنتيمترات (عشرة سنتيمترات) عن خطّ الواجهة بأيّ من عناصره، ضمن حيّز المحلّ التجاريّ، وبما لا يتجاوز عرض الباب الرئيسيّ المؤدّي إلى المحلّ، وذلك بحسب الاشتراطات والضوابط الصادرة عن الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتّراث، ووفقاً لمواصفات الأمن والسّلامة المتّبعة لدى شؤون الدّفاع المدنيّ.

٩- يُسَمَح بتركيب عناصر إضاءة فوق مداخل المحلات والبيوت وتحت عناصر التّظليل فقط، مع مراعاة شروط السّلامة العامّة وأتباع الشروط والضوابط التصميمية لدى الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتّراث.

١٠- لا يُسَمَح بإظهار المرافق الفنيّة المتعلّقة بخدمة المبنى من تمديدات كهربائية وصحيّة وعناصر التّكييف والمداخن وغيرها على واجهات المبنى الخارجيّة. ويجب أن تخصّص خزائن ضمن حدود العقار لأسطوانات الغاز، مع مراعاة شروط السّلامة لدى شؤون الدّفاع المدنيّ.

١١- يُسَمَح بتركيب مرافق لخدمة المبنى على السّطح مثل: خزانات المياه وسخّان الماء وغيرها، على أن تكون محجوبة بصرياً عن أيّ من الشوارع والممرّات المحيطة بالعقار،

وفق الاشتراطات والضوابط من الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث.

١٢- بالنسبة لإكساء واجهات المباني، فيجب الالتزام بكود الألوان المعتمد لطلاء الواجهات بحسب ضوابط واشتراطات الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث، ويُحظر استخدام ألواح التغطية (Cladding)، البلاط، الحجر وغيرها.

الفصل السادس

مناطق التراث العمراني ج - UHC

مادة (٢٣٠)

الاستعمالات:

- ١- يسمح في مناطق التراث العمراني (ج) بالاستعمالات السكنية والإدارية (شقق سكنية فقط) في الدور الأول فقط، وفق الشروط والضوابط المتبعة لدى الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث، وذلك حسبما تبينه خرائط تصنيف المناطق المعتمدة.
- ٢- في الأراضي ذات الواجهات التجارية يسمح بفتح محلات تجارية بالدور الأرضي وفق الشروط والضوابط التصميمية لدى الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث.
- ٣- يسمح بمزاولة الأنشطة الثقافية والتعليمية والترفيهية في أي من أدوار المبنى، في حال كون العقار ذا صفة تراثية وتاريخية بحسب تقييم الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث، ووفق الشروط والضوابط التصميمية والوظيفية لدى تلك الجهة.

مادة (٢٣١)

نسب البناء:

- يشترط في نسب البناء لمناطق التراث العمراني (ج) مراعاة الضوابط الآتية:
- ١- ألا تزيد نسبة البناء على ٢٠٪ (مائتين بالمائة) من مساحة الأرض شاملة جميع المرافق، بما فيها المرافق الخدمية والمساحات الثابتة المسقوفة والليوان.
 - ٢- في حال السماح بالمحلات التجارية والإدارية يسمح بإضافة ميزانين بنسبة ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة المحل ويستخدم كمستودع، ولا يحتسب ضمن نسبة البناء الكلية.

مادة (٢٣٢)

الارتدادات:

يشترط في ارتدادات البناء لمناطق التراث العمراني (ج) مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

يجب بناء الدور الأرضي على حد الأرض الأمامي للواجهة الأمامية للأرض، ما لم يكن هناك خط بناء معتمد حسب المخططات التفصيلية يلزم التقيد به.

الارتداد الجانبي والخلفي:

يجب البناء على حد الأرض الجانبي والخلفي مع مراعاة وجود عازل ما بين جدار العقار والعقار المجاور له وفي حال عمل فتحات مطلة على الجار الجانبي أو الخلفي، ويلزم ترك مناو (أفنية داخلية أو خارجية) وفق الشروط والضوابط المتبعة لدى الجهات الخدمية.

مادة (٢٣٣)**الارتفاعات:**

يشترط في ارتفاعات البناء لمناطق التراث العمراني (ج) ألا يزيد ارتفاع البناء على طابقين اثنين وبحد أقصى قدره ٨,٥٠ أمتار (ثمانية أمتار وخمسون سنتيمتراً) شاملاً الوارش وأي مرافق أخرى، ولا يسمح ببناء غرفة السلم. وألا يزيد ارتفاع دور الميزانين على ٢,٢ متر (مترين وعشرين سنتيمتراً).

مادة (٢٣٤)**مواقف السيارات:**

تلزم مراجعة الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث لدراسة إمكانية إضافة مواقف للسيارات، بشرط ألا يعوض صاحب العقار بزيادة نسبة البناء في حال الموافقة.

مادة (٢٣٥)**اشتراطات خاصة:**

يراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق التراث العمراني (ج) بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

١- اتباع الشروط والضوابط التصميمية والوظيفية الصادرة من الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث، ويلزم الحصول على موافقة هذه الجهة على الخرائط الهندسية والتصاميم قبل مباشرة أي مشروع.

٢- في حال كان العقار ملاصقاً أو مجاوراً لمبنى مسجل على قائمة التراث الوطني، أو مدرج على لائحة التراث الإنساني العالمي لليونسكو، أو في المحيط المباشر لموقع أثري مُصنّف، يحق للجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث أن تطلب توزيعاً مختلفاً للكتل لحماية القيمة الأثرية، بشرط أن يكون مجموع المساحات الكلية مطابقاً لكتلة البناء المسموح بها، كما يمكن أن تطبق شروط خاصة بالارتدادات والمواد والألوان وغيره مختلفة عن الشروط التصميمية والوظيفية المعتمدة للمنطقة.

- ٣- في حال وقوع العقار على أكثر من شارع، وتم تصنيف إحداها سكنياً والآخر تجارياً (سواء مُعتمَدة أو ذات تصنيف خاص)، فيجب ألا يزيد عمق المحلات على ٥٠٪ (خمسين بالمائة) من عمق العقار بين الشارعين بدءاً من الشارع التجاري، على ألا يقل العمق الكلي للمحل التجاري عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار).
- ٤- لا تُحتسب المرافق التالية ضمن نسبة البناء، وتشمل: الميزانين، الشرفات البارزة عن خط العقار، السرداب.
- ٥- يُسمح بإضافة الشرفات (البلكونات) المكشوفة بشرط ألا تبرز عن حدّ العقار بأكثر من ١ متر (متر واحد) وفق الشروط والضوابط التصميمية لدى الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث، متى كان عرض الشارع لا يقلّ عن ٤ أمتار (أربعة أمتار). ويُشترط ألا تكون الشرفات مقفلة بأيّ من المواد، وألا تستخدم لغير الدور الوظيفي للشرفات، وتُمنع البروزات منعاً باتاً.
- ٦- يسمح بتثبيت عناصر تظليل متصلة بواجهة المبنى وقابلة للطّي أعلى المحلات التجارية في الدور الأرضي، وفق الشروط الآتية:
 - أ- ألا يقل ارتفاع عناصر التّظليل عن ٢,٥ متر (مترين وخمسين سنتيمتراً) فقط.
 - ب- ألا يتعدى بروز عناصر التّظليل مسافة ١ متر (متر واحد) فقط، من جدار واجهة المحل.
 - ج- ألا تكون هنالك شرفات في الدور الأعلى منه في المبنى.
 - د- أن تكون عناصر التّظليل مصنوعة من موادّ مصرّح بها ومُعتمدة من الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث، ووفقاً لمواصفات الأمن والسلامة المتبعة لدى الدفاع المدني.
 - هـ- مراعاة الشروط والضوابط التصميمية وكود الألوان المُعتمد لدى الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث.
- ٧- يُسمح بتثبيت إعلانات تجارية موازية وغير عموديّة أعلى واجهات المحلات التجارية أو الأنشطة التي تندرج ضمن الفقرة (٣) من المادة (٢٣٠) من هذا القرار، في الدور الأرضي فقط، ببرز لا يتجاوز ١٠ سنتيمترات (عشرة سنتيمترات) عن خطّ الواجهة بأيّ من عناصره، ضمن حيّز المحل التجاري، وبما لا يتجاوز عرض الباب الرئيسي المؤدّي إلى المحل، وذلك بحسب الاشتراطات والضوابط من الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث، ووفقاً لمواصفات الأمن والسلامة المتبعة لدى الدفاع المدني.
- ٨- يُسمح بتركيب عناصر إضاءة فوق مداخل المحلات والبيوت وتحت عناصر التّظليل فقط، مع مراعاة شروط السلامة العامة واتباع الشروط والضوابط التصميمية لدى الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث.

٩- لا يُسمح بإظهار المرافق الفنيّة المتعلقة بخدمة المبنى من تمديدات كهربائية وصحيّة وعناصر التّكييف والمداخن وغيرها على واجهات المبنى الخارجيّة. ويجب أن تخصّص خزائن ضمن حدود العقار لأسطوانات الغاز، مع مراعاة ضوابط السلامة لدى الدّفاع المدنيّ.

١٠- يُسمح بتركيب مرافق لخدمة المبنى على السّطح مثل: خزّانات المياه وسخّان الماء وغيرها، على أن تكون محجوبة بصريّاً عن أيّ من الشّوارع والممرّات المحيطة بالعقار، وفق الاشتراطات والضّوابط من الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث.

١١- بالنّسبة لإكساء واجهات المباني، فيجب الالتزام بكود الألوان المُعتمد لطلاء الواجهات بحسب ضوابط واشتراطات الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث، ويُحظر استخدام ألواح التّغطية (Cladding)، البلاط، الحجر وغيرها.

الفصل السابع

مباني التّراث الوطنيّ - NHB

مادّة (٢٣٦)

الاستعمالات:

١- تطبّق اشتراطات مباني التّراث الوطنيّ على المباني أو المعالم أو مجموعة من المباني والمعالم ذات القيمة التّراثيّة والتّاريخيّة العالية، بحسب معايير التّقييم المُعتمدة لدى الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث، وتقوم الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث بإدراجها على قائمة التّراث الوطنيّ نظراً لأهميتها، وقد تقع هذه المباني ضمن مناطق الحدائق التّراثيّة أو مناطق التّراث العمرانيّ.

٢- تُستخدم مباني التّراث الوطنيّ كشواهد تاريخيّة للأجيال اللاحقة، ويُسمح باستخدامها، لغايات وأنشطة ثقافيّة تُحدّد بحسب طبيعة وخصوصيّة كلّ مبنى، شرط أن يتمّ ترميمها وإعادة تأهيلها وتصميمها وإنشائها بإشراف من الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث ولا تتفدّ إلا بموافقة هذه الجهة.

٣- يمكن استخدام مباني التّراث الوطنيّ للاستخدامات الأصليّة، مع ضرورة مراجعة الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث لدراسة التّرميم والتّصميم.

٤- يُسمح باستخدام مباني التّراث الوطنيّ للغايات التّجاريّة، ذات الطّبيعة الثقافيّة والتّعليميّة والتّجاريّة أو الأنشطة المسموح بها والمشروطة، والتي تُحدّد بعد مُراجعة الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث.

مادة (٢٣٧)

اشتراطات خاصة:

- يراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق مباني التراث الوطني بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:
- ١- يُمنع أي تطوير أو بناء أو تعديل يؤثر على الحال الإنشائية أو البصرية لمباني التراث الوطني أو يخل بالقيمة التراثية والتاريخية لها بأي شكل من الأشكال، وتحدد هذه القيمة الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث.
 - ٢- لا يمكن تنفيذ أي تطوير أو تدخل على مبنى التراث الوطني إلا بعد دراسة تفصيلية وأخذ موافقة خطية من الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث.
 - ٣- يجب الحصول على موافقة الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث لتحديد الاستخدام الوظيفي للمبنى، قبل مباشرة أي مخططات تصميمية.
 - ٤- يحق للجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث طلب تنقيب أو إعداد دراسات تخصصية بحسب الموقع الذي تحدده الجهة.

الباب الثامن

مناطق المشاريع متعددة الاستخدامات

الفصل الأول

مناطق المشروعات ذات الطبيعة الخاصة - SP

مادة (٢٣٨)

- مناطق المشروعات ذات الطبيعة الخاصة هي مناطق المشروعات غير النمطية والتي 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 وقد يتطلب للموافقة عليها إعداد دراسات متخصصة تشمل على الآتي:
- 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- أي 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، ويشترط لاعتماد المشروع كمشروع ذات طبيعة خاصة عرضه على لجنة مختصة يصدر بتشكيلها قرار من الوزير المختص، ويصدر بالاعتماد قرار من الوزير المختص.

الفصل الثاني

مناطق المشروعات التطويرية للقطاع الخاص - MP

مادة (٢٣٩)

مناطق المشروعات التطويرية للقطاع الخاص هي مناطق مشروعات حضرية متعددة الاستعمالات واسعة النطاق يتم تطويرها من قبل القطاع الخاص، يتم دراسة المشاريع من قبل شئون التخطيط العمراني بالتنسيق مع الجهات الخدمية تمهيدا لاعتماد المخططات العامة والجداول التفصيلية لها من قبل شئون التخطيط العمراني وقد يتطلب للموافقة عليها إعداد دراسات متخصصة مماثلة لمناطق المشروعات ذات الطبيعة الخاصة.

الباب التاسع

المناطق السياحية والترفيهية

الفصل الأول

مناطق الفنادق والمنتجعات - HLR

مادة (٢٤٠)

الاستعمالات:

يسمح في مناطق الفنادق والمنتجعات بالاستعمالات الفندقية (فنادق وشقق فندقية) والمنتجعات السياحية وما في حكمها بشرط الحصول على موافقة شئون السياحة وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

مادة (٢٤١)

نسب البناء:

- يشترط في نسب البناء لمناطق الفنادق والمنتجعات مراعاة الضوابط الآتية:
- ١- يتم تحديد نسبة البناء الكلية بعد إعداد الدراسات المرورية المطلوبة والتي يتم تحديدها بعد التنسيق مع شئون التخطيط العمراني والإدارة العامة للمرور وبحيث تكون إيجابية.
- ٢- يتم تحديد نسب الاستعمالات التجارية المسموح بها بالتنسيق مع شئون السياحة.
- ٣- يسمح ببناء سرداب لا تحتسب مساحته ضمن نسبة البناء يستخدم كمواقف للسيارات أو استعمالات وخدمات الفنادق أو جميعها بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية.

مادة (٢٤٢)

الارتفاعات:

يشترط في ارتفاعات البناء لمناطق الفنادق والمنتجعات أن يتم تحديد الارتفاع بناءً على ارتفاعات المباني المحيطة بعد الحصول على موافقة شئون التخطيط العمراني وشئون الطيران المدني.

مادة (٢٤٣)

مواقف السيارات:

يتطلب دراسة المشروع من الناحية المرورية التنسيق مع الإدارة العامة للمرور وشئون التخطيط العمراني لتحديد نوع الدراسة المرورية المطلوبة كما يجب تطبيق معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (٣٩٦) من هذا القرار.

مادة (٢٤٤)

الاشتراطات الخاصة:

يراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق الفنادق والمنتجعات بالإضافة إلى الضوابط السابقة، السماح بمزاولة نشاط فندق أو شقق فندقية في العقارات الواقعة ضمن تصنيف مناطق المباني متعددة الاستخدامات (أ، ب، ج، و، د) بشرط تطبيق اشتراطات المنطقة من حيث نسب البناء والارتدادات القانونية والارتفاعات مع ضرورة توفير مواقف للسيارات طبقاً لمعايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (٣٩٦) من هذا القرار، وبعد الحصول على موافقة شئون السياحة.

الفصل الثاني

مناطق المطاعم والمقاهي - FB

مادة (٢٤٥)

الاستعمالات:

يسمح في مناطق المطاعم والمقاهي بناء المطاعم والمقاهي والمخابز وما في حكمها وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

مادة (٢٤٦)

نسب البناء:

يشترط في نسب البناء لمناطق المطاعم والمقاهي مراعاة الضوابط الآتية:

- ١- ألا تزيد نسبة البناء على ١٨٠ ٪ (مائة وثمانين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٢- يسمح ببناء نسب إضافية لا تزيد على ١٥ ٪ (خمس عشرة بالمائة) من مساحة الأرض تخصص لمرافق المطاعم أو المقهى فقط، ويسمح بالبناء فيها على حد الجار الجانبي والخلفي من جهة واحدة فقط على ألا يزيد ارتفاعه على دور واحد بحد أقصى قدره ٤ أمتار (أربعة أمتار) مقاساً من منسوب الرصيف.
- ٣- يسمح بإضافة ميزانين لا تزيد مساحته عن ٧٠ ٪ (سبعين بالمائة) من مساحة الدور.
- ٤- يسمح ببناء سرداب لا تحتسب مساحته ضمن نسبة البناء على أن يستعمل جزء منه لا تقل مساحته عن ٧٠ ٪ (سبعين بالمائة) كمواقف للسيارات.

مادة (٢٤٧)

الارتدادات:

يشترط في ارتدادات البناء لمناطق المطاعم والمقاهي مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الامامي:

- يجب ترك ارتداد لا يقل عن ٦ أمتار (ستة أمتار) من حد الأرض المطل على الشارع الأمامي أو الأكثر أهمية وتستخدم كمواقف للسيارات غير المسقوفة وممرات للمشاة ويسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ٢,١٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً).
- الارتداد الجانبي والخلفي:

- ١- يجب ترك ارتداد لا يقل عن ٢ متر (مترين) من حد العقار الجانبي والخلفي.
- ٢- لا يسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي.

مادة (٢٤٨)

الارتفاعات:

- يشترط في ارتفاعات البناء لمناطق المطاعم والمقاهي ألا يزيد ارتفاع البناء على ٣ طوابق (ثلاثة طوابق) وبحد أقصى قدره ١٥ متراً (خمس عشرة متراً)، وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ١٦,٥٠ متراً (ستة عشر متراً وخمسين سنتيمتراً).

مادة (٢٤٩)

مواقف السيارات:

يلزم توفير مواقف للسيارات بالعقارات الواقعة ضمن مناطق لا تحتوي على مواقف عامة قريبة مخصصة لخدمة المطاعم والمقاهي والمخابز وما في حكمها ضمن حدود العقار طبقاً لمعايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (٣٩٦) من هذا القرار.

مادة (٢٥٠)

واجهات المباني:

يتم تحديد المعايير والمواصفات الفنية والطرز المعمارية من خلال لجنة الواجهات.

مادة (٢٥١)

الاشتراطات الخاصة:

يراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق المطاعم والمقاهي بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

- ١- في حال بناء أكثر من مطعم يسمح ببناء مرافق لكل مطعم بشرط ألا تزيد مساحة المرافق متجمعة على ١٥٪ (خمس عشرة بالمائة) من مساحة العقار.
- ٢- في حال كان البناء لمطعم أو مقهى سياحي فيجب الحصول على موافقة شئون السياحة.
- ٣- في حال توفير مواقف كافية للسيارات في السرداب يسمح باستعمال الارتداد الأمامي كجلسات خارجية غير مسقوفة أو مسقوفة مؤقتاً بشرط الالتزام بالارتداد القانوني والحصول على موافقة شئون التخطيط العمراني والإدارة العامة للمرور.
- ٤- يسمح باستعمال الدور الثاني كمكاتب إدارية بشرط فصل مداخل المكاتب عن المطعم أو المقهى.
- ٥- في حال وجود خط بناء موحد بحيث تكون ٥٠٪ (خمس عشرة بالمائة) من الأراضي المجاورة مبنية على الحد فيتم الإعفاء من ترك الارتدادات القانونية.
- ٦- لا يسمح بعمل مطاعم للوجبات السريعة بالأراضي الواقعة ضمن مجمع ٣٣٨ بمنطقة القضيبيّة.
- ٧- للأراضي التي تقل مساحتها عن ٢٠٠ متر مربع (مائتي متر مربع) والتي تقع ضمن مجمع ٣٣٨ بالقضيبيّة يتم التنسيق مع شئون التخطيط العمراني والمعنيين بشئون السياحة بدراسة المنطقة المذكورة.
- ٨- يجوز لاعتبارات فنية وتخطيطية استثناء الاشتراطات الواردة في هذا الفصل وذلك بعد الحصول على موافقة شئون التخطيط العمراني وموافقة الجهات الخدمية حسب الحاجة.

الفصل الثالث

مناطق المشاريع السياحية الخضراء - GBT

مادة (٢٥٢)

الاستعمالات:

يسمح في مناطق المشاريع السياحية الخضراء بالاستعمالات التجارية والمطاعم والمقاهي أو جميعها وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

مادة (٢٥٣)

نسب البناء:

- ١- ألا يزيد مجموع مسطحات البناء لكافة الأبنية على ١٠٠٪ (مائة بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٢- ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٥٠٪ (خمسين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٣- يسمح ببناء سرداب على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:
 - أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.
 - ب- تخصيص السرداب لملاحق للمبنى أو لمواقف السيارات أو لكليهما.
 - ج- ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.
 - د- ألا تقل المساحة المخصصة لمواقف السيارات عن ٧٠٪ (سبعين بالمائة).
- ٤- يسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.

مادة (٢٥٤)

الارتدادات:

- يشترط في ارتدادات البناء لمناطق المشاريع السياحية الخضراء مراعاة الضوابط الآتية:
- ##### الارتداد الأمامي:
- يسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٦ أمتار (ستة أمتار) من حد الأرض الأمامي للواجهة المطلّة على شارع أو طريق ولا يسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي وتستخدم منطقة الارتداد للتشجير والمسطحات الخضراء.

الارتداد الجانبي:

يسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض الجانبي ولا يسمح بعمل بروفات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي وتستخدم منطقة الارتداد للتشجير وكمرات للمشاة.

الارتداد الخلفي:

يسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٥ أمتار (خمسة أمتار) من حد الأرض الخلفي ولا يسمح بعمل بروفات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي وتستخدم منطقة الارتداد للتشجير والمساحات الخضراء.

مادة (٢٥٥)

الارتفاعات:

- ١- ألا يزيد ارتفاع البناء لمناطق المشاريع السياحية الخضراء مراعاة الضوابط الآتية:
- ٢- في حال عمل سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ١١,٥ متراً (أحد عشر متراً وخمسين سنتيمتراً).

مادة (٢٥٦)

مواقف السيارات:

يلزم توفير مواقف للسيارات حسب المعايير المعتمدة في المادة (٣٩٦) من هذا القرار ويسمح بعمل مواقف للسيارات بالسرداب أو الأدوار المتكررة ولا تحتسب ضمن نسبة البناء والارتفاع المقرر.

مادة (٢٥٧)

اشتراطات خاصة:

- يراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق المشاريع السياحية الخضراء بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:
- ١- ألا تقل المساحة المخصصة من الأرض للتشجير والمساحات الخضراء والممرات والطرق عن ٥٠٪ (خمسين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٢- ألا تقل المساحة المخصصة من الأرض للتشجير والمساحات الخضراء عن ٤٠٪ (أربعين بالمائة) من مساحة الأرض.

٣- ألا تزيد المساحة المخصصة للممرات والطرق على ١٠٪ (عشرة بالمائة) من مساحة الأرض.

الفصل الرابع

مناطق الواجهات البحرية - WF

مادة (٢٥٨)

الاستعمالات:

يسمح في مناطق الواجهات البحرية بالمساحات المفتوحة والخضراء وما في حكمها وتنقسم إلى مناطق الشواطئ ومناطق الكورنيش وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

مادة (٢٥٩)

نسب البناء:

تحدد نسب البناء في مناطق الواجهات البحرية على النحو الآتي:

- ١- ألا تقل المساحة المخصصة للشواطئ والمساحات الخضراء والمساحات والملاعب عن ٥٠٪ (خمسين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٢- ألا تزيد مساحات البناء للمنشآت المبنية والمرافق على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة الأرض.

مادة (٢٦٠)

الارتدادات:

يشترط في الارتدادات لمناطق الواجهات البحرية مراعاة الضوابط الآتية:

١- في حال الشاطئ:

- أ- يجب ألا يقل عرض الشاطئ عن ٢٥ متراً (خمس وعشرين متراً) يبدأ من خط الساحل.
- ب- يجب ألا يقل عرض الممشى عن ١٠ أمتار (عشرة أمتار) ابتداءً من الحد الخلفي للشاطئ.
- ج- تخصص مساحات مفتوحة وخضراء للتجميل بعرض لا يقل عن ٥ أمتار (خمس أمتار)، وبالإمكان استغلال هذه المساحات كمناطق جلوس خارجية للمطاعم والمقاهي في الأجزاء المخصصة أمامه فقط على ألا يزيد عمق مناطق الجلوس الخارجية على ١٠ أمتار (عشرة أمتار).
- د- يسمح بإقامة المنشآت بمسافة لا تقل عن ٤٠ متراً (أربعين متراً) من حد الأرض المطل على الواجهة البحرية.

٢- في حال الكورنيش:

- أ- يجب ألا يقل عرض الممشى عن ١٠ أمتار (عشرة أمتار) ابتداءً من حد الواجهة البحرية (من حاجز الحماية - Rock revetment / Vertical Wall).
- ب- يسمح بإقامة المنشآت بمسافة لا تقل عن ١٠ أمتار (عشرة أمتار) من حد الأرض المطل على الواجهة البحرية.

مادة (٢٦١)

الارتفاعات:

يشترط في الارتفاعات لمناطق الواجهات البحرية ألا يزيد ارتفاع البناء على ٢ طابق (طابقين) وبحد أقصى قدره ١٠ أمتار (عشرة أمتار)، وذلك بارتفاع تصاعدي لا يحجب الرؤية.

مادة (٢٦٢)

مواقف السيارات:

يتطلب إعداد دراسة مروورية وإقامة المواقف بعيدة عن مرأى الشاطئ.

مادة (٢٦٣)

اشتراطات خاصة:

يراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق الواجهات البحرية بالإضافة إلى الضوابط السابقة، تطبيق هذه الاشتراطات على العقارات الحكومية والخاصة ماعدا السكنية الخاصة للأفراد وأي استثناء على ذلك يتطلب الحصول على موافقة شئون التخطيط العمراني والجهات الخدمية حسب الإجراءات المتبعة.

الفصل الخامس

المناطق الترفيهية - REC

مادة (٢٦٤)

الاستعمالات:

يسمح في المناطق الترفيهية بإنشاء الحدائق والمتنزهات والمرافق التجارية (كافتيريا، مقاهي، صالة ألعاب، محلات هدايا وزهور)، الساحات والميادين العامة والمشاريع الترفيهية المفتوحة والمغلقة، وكذلك يسمح بإنشاء الملاعب الرياضية ومضامير المشي العامة والمرافق الرياضية اللازمة وذلك بحسب خرائط التصنيف المعتمدة.

مادة (٢٦٥)

نسب البناء:

يشترط في نسب البناء في المناطق الترفيهية الآتي:

- ١- ألا يزيد مجموع مسطحات البناء للمنشآت والمرافق على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٢- ألا تقل مساحة المسطحات الخضراء عن ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة الأرض للمواقع المخصصة للحدائق والمتنزهات والواجهات البحرية.
- ٣- يسمح ببعض الاستخدامات التجارية لخدمة المرفق الترفيهي بحيث لا تزيد نسبتها على ٢,٥٪ (اثنان ونصف بالمائة) بمعدل ٦٢,٥ متر مربع (اثنين وستين متراً مربعاً ونصف) لملاعب الأطفال التي لا تقل مساحتها عن ٢٥٠٠ (الفين وخمسمائة متر مربع) وبمعدل ٥٠٠ متر مربع (خمسمائة متر مربع) للحدائق التي لا تزيد مساحتها على ٢٠٠٠ متر مربع (عشرين ألف متر مربع) وبمعدل ١٠٠٠ متر مربع (ألف متر مربع) للمتنزهات التي لا تزيد مساحتها على ٤٠٠٠ متر مربع (أربعين ألف متر مربع).

مادة (٢٦٦)

الارتدادات:

يشترط في الارتدادات للمناطق الترفيهية مراعاة الضوابط الآتية:

- ١- ترتد المنشآت والمباني والمرافق العامة مسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض على الواجهات المطلة على شارع أو طريق.
- ٢- يسمح ببناء مكتب وغرفة للحراسة وغرفة للمضخات ومخازن ملاصقة للصور الأمامي عند مدخل الأرض وفي جهة واحدة منها فقط.

مادة (٢٦٧)

الارتفاعات:

يشترط في الارتفاعات للمناطق الترفيهية مراعاة الضوابط الآتية:

- ١- ألا يزيد ارتفاع المنشآت والمرافق التجارية والترفيهية على طابق أرضي وميزانين وبحد أقصى قدره ٧ أمتار (سبعة أمتار)، ويستثنى من ذلك المنشآت والمباني والصالات التي تتطلب ارتفاعاً أكثر أو التي تتطلب تجهيزات فنية ذات مواصفات خاصة بشرط موافقة شؤون التخطيط العمراني وموافقة الجهات الخدمية.
- ٢- ألا يزيد ارتفاع المكتب، أو غرفة الحارس، أو المضخات، أو المخازن على طابق واحد وبحد أقصى قدره ٤ أمتار (أربعة أمتار).

مادة (٢٦٨)

مواقف السيارات:

يتم توفير مواقف للسيارات ضمن حدود العقار طبقاً لمعايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (٣٩٦) من هذا القرار وذلك لخدمة جميع المرافق.

مادة (٢٦٩)

اشتراطات خاصة:

يراعى في الاشتراطات الخاصة للمناطق الترفيهية بالإضافة إلى الضوابط السابقة، أن يكون الاستخدام التجاري مفتوحاً من داخل العقار لخدمة مرتادي المرفق ولا يسمح بالفتح على الخارج.

الفصل السادس

مناطق المساحات المفتوحة - OS

مادة (٢٧٠)

تخصص مناطق المساحات المفتوحة للنشاطات الترفيهية الخارجية مع الأخذ بعين الاعتبار إلزامية تطوير نسبة لا تزيد على ٥٪ (خمس بالمائة) من مساحة الأرض لخدمة الزوار والعامّة بحيث يتناسب حجمها وتصميمها مع المساحة المفتوحة ككل ولا يطفئ استخدامها على الاستخدام الرئيسي المصرح به ويتطلب تطويرها الحصول على الموافقات التخطيطية والخدمية اللازمة كما يلزم فيها توفير مواقف للسيارات حسب المعايير الموضحة في المادة (٣٩٦) من هذا القرار.

الباب العاشر

مناطق الخدمات

الفصل الأول

مناطق البنية التحتية - IST

مادة (٢٧١)

- ١- يسمح في مناطق البنية التحتية بإنشاء محطات الكهرباء الرئيسية والفرعية والممرات المتصلة بهذه المحطات وما في حكمها وتخضع لأحكام وضوابط الجهة المعنية بشؤون الكهرباء والماء.
- ٢- يسمح في مناطق البنية التحتية بإنشاء أبراج ومحطات الاتصالات وما في حكمها وتخضع لأحكام وضوابط الجهة المعنية بشؤون الاتصالات.
- ٣- يسمح في مناطق البنية التحتية بإنشاء محطات معالجة مياه الصرف الصحي الرئيسية

والفرعية وما في حكمها وتخضع لأحكام وضوابط الجهة المعنية بشئون الصرف الصحي.

٤- يسمح في مناطق البنية التحتية بإنشاء محطات ضخ وتوزيع المياه الرئيسية والفرعية والممرات المتصلة بهذه المحطات وما في حكمها وتخضع لأحكام وضوابط الجهة المعنية بشئون الكهرباء والماء.

الفصل الثاني

الطرق والشوارع - ROD

مادة (٢٧٢)

يخصص جزء من حرم الطريق لمرور المركبات الآلية ومختلف وسائل النقل، وعبور المشاة في الأماكن المخصصة، وإقامة مواقف جانبية للسيارات، وقد تشمل على المساحات المحجوزة للمرافق العامة والخدمات والتشجير والمسطحات الخضراء.

الفصل الثالث

مناطق ممرات المشاة والخدمات - PIC

مادة (٢٧٣)

يخصص جزء من حرم الطريق لمرور المشاة، وقد يشمل على مواقف جانبية للسيارات والمساحات المحجوزة للمرافق العامة والخدمات والتشجير والمسطحات الخضراء.

الفصل الرابع

مناطق خدمات الأنشطة الرياضية - CSS

مادة (٢٧٤)

الاستعمالات:

يسمح في مناطق خدمات الأنشطة الرياضية المدن الرياضية والأندية الرياضية والملاعب الرياضية والمشاريع الرياضية وما في حكمها بشرط الحصول على موافقة الجهة المعنية بشئون الرياضة وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

مادة (٢٧٥)

نسب البناء:

يشترط في نسب البناء لمناطق خدمات الأنشطة الرياضية مراعاة الضوابط الآتية:

١- يتم تحديد نسبة البناء الكلية بعد إعداد الدراسات المرورية المطلوبة والتي يتم تحديدها

- بعد التنسيق مع شئون التخطيط العمراني والإدارة العامة للمرور وبحيث تكون إيجابية.
- ٢- يسمح ببناء سرداب على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:
- أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.
- ب- تخصيص السرداب لملاحق المبنى أو لمواقف السيارات أو لكليهما.
- ج- لا تحتسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.
- د- ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.
- ٣- يسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.
- ٤- يسمح بفتح أنشطة تجارية لخدمة الأندية الرياضية يتم دراستها لكل طلب من قبل شئون التخطيط العمراني، كما يسمح بها بالأندية الرياضية الجديدة بشرط ألا تزيد نسبتها على ١٠٪ (عشرة بالمائة) من مساحة النادي مع مراعاة عدم تأثر المنشأة الأساسية ومواقف السيارات للنادي.

مادة (٢٧٦)

الارتفاعات:

- يشترط في الارتفاعات لمناطق خدمات الأنشطة الرياضية مراعاة الضوابط الآتية:
- ١- يتم تحديد الارتفاع بناءً على ارتفاعات المباني المحيطة وبعد الحصول على موافقة شئون التخطيط العمراني وشئون الطيران المدني.
- ٢- ألا يزيد ارتفاع المباني المخصصة للأندية الرياضية على ٤ أدوار (أربعة أدوار) وبحد أقصى ٢٠ متر (عشرون متراً) وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ٢١,٥٠ متر (واحد وعشرون متراً وخمسون سنتيمتراً) بالإضافة إلى الأدوار المخصصة للخدمات ومواقف السيارات.
- ٣- ألا يزيد ارتفاع الأنشطة التجارية على دورين وميزانين وبحد أقصى ١٠ أمتار (عشرة أمتار) وفي حال بناء سرداب ١١,٥٠ متر (أحد عشر متراً وخمسين سنتيمتراً).

مادة (٢٧٧)

مواقف السيارات:

يتطلب دراسة المشروع من الناحية المرورية التنسيق مع الإدارة العامة للمرور وشؤون التخطيط العمراني لتحديد نوع الدراسة المرورية المطلوبة، كما يلزم توفير مواقف للسيارات حسب معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (٣٩٦) من هذا القرار.

مادة (٢٧٨)

الاشتراطات الخاصة:

يراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق خدمات الأنشطة الرياضية بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

- ١- يسمح بمزاولة الأنشطة الرياضية في العقارات الواقعة ضمن تصنيف مناطق المباني متعددة الاستخدامات بشرط تطبيق اشتراطات المنطقة من حيث نسب البناء والارتدادات القانونية وبشرط دراسة الموضوع من الناحية المرورية من قبل شؤون التخطيط العمراني والإدارة العامة للمرور وبعد الحصول على موافقة الجهة المعنية بشؤون الرياضة.
- ٢- يسمح بالأنشطة التجارية التالية فقط لخدمة الأندية الرياضية (كافتيريا، مقهى، محلات ملابس رياضية، محلات أجهزة ومعدات رياضية وبحرية، مركز طبي رياضي تخصصي، صيدلية، فرع بنك، صراف آلي) ويسمح فيها فقط في حال كون النادي متكاملًا ويشتمل على جميع المرافق الرياضية والمرافق المساندة له بحسب معايير الجهة المعنية بشؤون الرياضة.

الفصل الخامس

مناطق الخدمات الصحية - CSH

مادة (٢٧٩)

الاستعمالات:

يسمح في مناطق الخدمات الصحية بالمستشفيات والمراكز الصحية والعيادات الطبية ومراكز إعادة التأهيل والمراكز الطبية والمشاريع الصحية الخضراء وما في حكمها بشرط الحصول على موافقة الهيئة الوطنية لتنظيم المهن والخدمات الصحية ووزارة الصحة وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

مادة (٢٨٠)

نسب البناء:

- يشترط في نسب البناء لمناطق الخدمات الصحية مراعاة الضوابط الآتية:
- ١- يتم تحديد نسبة البناء الكلية بعد إعداد الدراسات المرورية المطلوبة والتي يتم تحديدها بعد التنسيق مع شئون التخطيط العمراني والإدارة العامة للمرور وبحيث تكون إيجابية.
 - ٢- يسمح ببناء سرداب على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:
 - أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.
 - ب- تخصيص السرداب لملاحق المبنى أو لمواقف السيارات أو لكليهما.
 - ج- لا تحتسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.
 - د- ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.
 - هـ- يسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.
 - ٣- يجب تطبيق النسب التالية للمشاريع الصحية الخضراء:
 - أ- ألا تزيد نسبة البناء الكلية على ١٤٠٪ (مائة وأربعين بالمائة) من مساحة الأرض.
 - ب- ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة الأرض.
 - ٤- يسمح ببناء سرداب تحت الجزء المخصص للبناء ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:
 - أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.
 - ب- تخصيص السرداب لمواقف السيارات أو لملاحق المبنى.
 - ج- لا تحتسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.
 - د- ألا تقل المساحة المخصصة لمواقف السيارات عن ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة السرداب.
 - هـ- ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

مادة (٢٨١)

الارتدادات:

يشترط في الارتدادات لمناطق الخدمات الصحية مراعاة الضوابط الآتية:
تطبق الارتدادات التالية على المشاريع الصحية الخضراء المبينة ضمن خرائط التصنيف المعتمدة:

الارتداد الأمامي:

يسمح ببناء الدور الأرضي بمسافة لا تقل عن ١٠ أمتار (عشرة أمتار) من حد الأرض الأمامي للواجهة المطلّة على شارع أو طريق ولا يسمح بعمل بروفات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي وتستخدم منطقة الارتداد للتشجير والمسطحات الخضراء.

الارتداد الجانبي:

يسمح ببناء الدور الأرضي بمسافة لا تقل عن ٥ أمتار (خمسة أمتار) من حد الأرض الجانبي ولا يسمح بعمل بروفات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي وتستخدم منطقة الارتداد للتشجير وكمرات للمشاة.

الارتداد الخلفي:

يسمح ببناء الدور الأرضي بمسافة لا تقل عن ١٥ متراً (خمسة عشر متراً) من حد الأرض الخلفي ولا يسمح بعمل بروفات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي وتستخدم منطقة الارتداد للتشجير والمسطحات الخضراء.

مادة (٢٨٢)

الارتفاعات:

يشترط في الارتفاعات لمناطق الخدمات الصحية مراعاة الضوابط الآتية:
١- ألا يزيد ارتفاع المستشفيات وما في حكمها على ١٠ طوابق (عشرة طوابق) وبحد أقصى قدره ٥٠ متراً (خمسون متراً)، وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ٥١,٥٠ متر (واحد وخمسون متراً وخمسون سنتيمتراً) بالإضافة إلى ارتفاع الأدوار المخصصة للخدمات ومواقف السيارات.

٢- ألا يزيد ارتفاع المراكز الصحية على ١٠ طوابق (عشرة طوابق) وبحد أقصى قدره ٥٠ متر (خمسون متراً)، وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ٥١,٥٠ متر (واحد وخمسون متراً وخمسون سنتيمتراً) بالإضافة إلى ارتفاع الأدوار المخصصة للخدمات ومواقف السيارات.

٣- ألا يزيد ارتفاع مراكز إعادة التأهيل وما في حكمها على ٦ طوابق (ستة طوابق) وبحد أقصى قدره ٣٠ متراً (ثلاثون متراً)، وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع

٣١,٥٠ متر (واحدًا وثلاثين متراً وخمسون سنتيمتراً) بالإضافة إلى ارتفاع الأدوار المخصصة للخدمات ومواقف السيارات.

٤- ألا يزيد ارتفاع المراكز الطبية وما في حكمها على ٤ طوابق (أربعة طوابق) وبحد أقصى قدره ٢٠ متراً (عشرون متراً)، وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ٢١,٥٠ متر (واحد وعشرون متراً وخمسون سنتيمتراً) بالإضافة إلى ارتفاع الأدوار المخصصة للخدمات ومواقف السيارات.

٥- ألا يزيد ارتفاع العيادات الطبية وما في حكمها على ٣ طوابق (ثلاثة طوابق) وبحد أقصى قدره ١٥ متراً (خمس عشرة متراً)، وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ١٦,٥٠ متر (ستة عشر متراً وخمسين سنتيمتراً) بالإضافة إلى ارتفاع الأدوار المخصصة للخدمات ومواقف السيارات.

٦- ألا يزيد ارتفاع البناء للمشاريع الصحية الخضراء على ٥ طوابق (خمس طوابق) وبحد أقصى قدره ٢٥ متراً (خمس وعشرون متراً) وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ٢٦,٥٠ متر (ستة وعشرين متراً وخمسون سنتيمتراً).

مادة (٢٨٣)

مواقف السيارات:

يتطلب دراسة المشروع من الناحية المرورية بالتنسيق مع الإدارة العامة للمرور وشؤون التخطيط العمراني لتحديد نوع الدراسة المرورية المطلوبة، كما يلزم توفير مواقف للسيارات حسب معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (٣٩٦) من هذا القرار، ويسمح بعمل مواقف السيارات بالسرداب أو الأدوار المتكررة ولا تحتسب ضمن نسبة البناء والارتفاع المقررين.

مادة (٢٨٤)

اشتراطات خاصة:

يراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق الخدمات الصحية بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

١- يسمح بمزاولة الأنشطة الصحية في العقارات الواقعة ضمن تصنيف مناطق العمارات متعددة الاستخدامات بشرط تطبيق اشتراطات المنطقة من حيث نسب البناء والارتفاعات القانونية وأن يتم دراسة الموضوع من الناحية المرورية من قبل شؤون التخطيط العمراني والإدارة العامة للمرور وبعد الحصول على موافقة الهيئة الوطنية لتنظيم المهن والخدمات الصحية ووزارة الصحة.

٢- ألا تقل المساحة المخصصة من أرض المشاريع الصحية الخضراء للتشجير والمسطحات الخضراء والممرات والطرق عن ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة الأرض، على ألا تقل المساحة المخصصة للتشجير والمسطحات الخضراء عن ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض، وألا تزيد المساحة المخصصة للممرات والطرق على ١٠٪ (عشرة بالمائة) من مساحة الأرض.

الفصل السادس

مناطق الخدمات التعليمية - CSE

مادة (٢٨٥)

الاستعمالات:

يسمح في مناطق الخدمات التعليمية بالحضانات ورياض الأطفال والمراكز التعليمية والمدارس والمعاهد والجامعات والمشاريع التعليمية الخضراء وما في حكمها بشرط الحصول على موافقة وزارة التربية والتعليم وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

مادة (٢٨٦)

نسب البناء:

- يشترط في نسب البناء لمناطق الخدمات التعليمية مراعاة الضوابط الآتية:
- ١- يتم تحديد نسبة البناء الكلية بعد إعداد الدراسات المرورية المطلوبة والتي يتم تحديدها بعد التنسيق مع شؤون التخطيط العمراني والإدارة العامة للمرور وبحيث تكون إيجابية.
- ٢- يسمح ببناء سرداب على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

- أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.
- ب- تخصيص السرداب لملاحق المبنى أو لمواقف السيارات أو لكليهما.
- ج- لا تحتسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.
- د- ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.
- هـ- يسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.
- ٣- يجب تطبيق نسب البناء التالية على المشاريع التعليمية الخضراء:
- أ- ألا تزيد نسبة البناء لكافة الأبنية على ١٥٠٪ (مئة وخمسين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ب- ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة الأرض.

٤- يسمح ببناء سرداب تحت الجزء المخصص للبناء ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

- أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.
- ب- تخصيص السرداب لمواقف السيارات أو لملاحق المبنى.
- ج- لا تحسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.
- د- ألا تقل المساحة المخصصة لمواقف السيارات عن ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة السرداب.
- هـ- ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

مادة (٢٨٧)

الارتدادات:

تطبق الارتدادات التالية على المشاريع التعليمية الخضراء المبينة ضمن خرائط التصنيف المعتمدة:

الارتداد الأمامي:

يسمح ببناء الدور الأرضي بمسافة لا تقل عن ١٠ أمتار (عشرة أمتار) من حد الأرض الأمامي للواجهة المطلّة على شارع أو طريق ولا يسمح بعمل بروجزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي وتستخدم منطقة الارتداد للتشجير والمسطحات الخضراء.

الارتداد الجانبي:

يسمح ببناء الدور الأرضي بمسافة لا تقل عن ٥ أمتار (خمسة أمتار) من حد الأرض الجانبي ولا يسمح بعمل بروجزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي وتستخدم منطقة الارتداد للتشجير وكممرات للمشاة.

الارتداد الخلفي:

يسمح ببناء الدور الأرضي بمسافة لا تقل عن ١٥ متراً (خمسة عشر متراً) من حد الأرض الخلفي ولا يسمح بعمل بروجزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي وتستخدم منطقة الارتداد للتشجير والمسطحات الخضراء.

مادة (٢٨٨)

الارتفاعات:

- يشترط في الارتفاعات لمناطق الخدمات التعليمية مراعاة الضوابط الآتية:
- ١- ألا يزيد ارتفاع الحضانات ورياض الأطفال وما في حكمها على ٣ طوابق (ثلاثة طوابق) وبحد أقصى قدره ١٥ متراً (خمسة عشر متراً)، وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ١٦,٥٠ متر (سبعة عشر متراً وخمسين سنتيمتراً).
 - ٢- ألا يزيد ارتفاع المعاهد والمراكز التعليمية وما في حكمها على ٤ طوابق (أربعة طوابق) وبحد أقصى قدره ٢٠ متراً (عشرون متراً)، وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ٢١,٥٠ متر (واحد وعشرين متراً وخمسين سنتيمتراً).
 - ٣- ألا يزيد ارتفاع المدارس والمشاريع التعليمية الخضراء وما في حكمها على ٥ طوابق (خمسة طوابق) وبحد أقصى قدره ٢٥ متراً (خمسة وعشرون متراً)، وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ٢٦,٥٠ متر (سبعة وعشرون متراً وخمسين سنتيمتراً).
 - ٤- ألا يزيد ارتفاع الجامعات وما في حكمها عن ٦ طوابق (سبعة طوابق) وبحد أقصى قدره ٣٠ متراً (ثلاثون متراً)، وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ٣١,٥٠ متر (واحد وثلاثين متراً وخمسين سنتيمتراً) بالإضافة إلى ارتفاع الأدوار المخصصة للخدمات ومواقف السيارات.

مادة (٢٨٩)

مواقف السيارات:

يتطلب دراسة المشروع من الناحية المرورية التنسيق مع الإدارة العامة للمرور وشؤون التخطيط العمراني لتحديد نوع الدراسة المرورية المطلوبة كما يلزم توفير مواقف للسيارات حسب معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (٣٩٦) من هذا القرار، ويسمح بعمل مواقف السيارات بالسرداب أو الأدوار المتكررة ولا تحتسب ضمن نسبة البناء والارتفاع المقرر.

مادة (٢٩٠)

الاشتراطات الخاصة:

يراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق الخدمات التعليمية بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

- ١- يسمح بمزاولة الأنشطة التعليمية في العقارات الواقعة ضمن تصنيف مناطق العمارات متعددة الاستخدامات بشرط تطبيق اشتراطات المنطقة من حيث نسب البناء والارتفاعات

القانونية ودراسة الموضوع من الناحية المرورية من قبل شئون التخطيط العمراني والإدارة العامة للمرور وبعد الحصول على موافقة وزارة التربية والتعليم.

٢- ألا تقل المساحة المخصصة للمشاريع التعليمية الخضراء من الأرض للتشجير والمساحات الخضراء والممرات والطرق غير المسقوفة عن ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة الأرض على ألا تقل المساحة المخصصة للتشجير والمساحات الخضراء عن ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض وألا تزيد المساحة المخصصة للممرات غير المسقوفة على ١٠٪ (عشرة بالمائة) من مساحة الأرض.

٣- السماح بتوفير مسار خاص لتنزيل واستلام الطلبة في المدراس الحكومية والخاصة ضمن حدود العقار.

الفصل السابع

مناطق الخدمات الدينية - CSR

مادة (٢٩١)

الاستعمالات:

يسمح في مناطق الخدمات الدينية بالمساجد والجوامع والمآتم والكنائس والمعابد وما في حكمها والمرافق التابعة لها، وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة، كما يسمح فيها ببعض الأنشطة المحددة وفق الضوابط والمعايير المتبعة.

مادة (٢٩٢)

نسب البناء:

مع مراعاة الفقرة (٣) من المادة (٢٩٥) من هذا القرار، يشترط في نسب البناء لمناطق الخدمات الدينية مراعاة الضوابط الآتية:

- ١- ألا تزيد نسبة بناء المسجد، أو الجامع، أو المآتم، أو الكنيسة أو المعبد وكافة ملاحقه ومرافقه على ٢٤٠٪ (مائتين وأربعين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٢- ألا تزيد مساحات البناء على ٨٠٪ (ثمانين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٣- يسمح بالأنشطة التجارية بشرط أن يتم دراسة كل طلب من قبل شئون التخطيط العمراني.

مادة (٢٩٣)

الارتدادات:

يشترط في ارتدادات البناء لمناطق الخدمات الدينية مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

- ١- يسمح بالبناء بمسافة لا تقل عن ٥ أمتار (خمسة أمتار) من حد الأرض الأمامي المطل على شارع أو طريق وتخصص هذه المسافة كمواقف للسيارات، كما يسمح بالبناء على الحد للأراضي التي تقل مساحتها عن ٣٠٠ متر مربع (ثلاثمائة متر مربع).
- ٢- أن يكون الاستخدام التجاري في الجهة المطلة على الشارع وبعمق لا يزيد على ٥ أمتار (خمسة أمتار) من حد البناء الأمامي.

الارتداد الجانبي والخلفي:

- يرتد البناء مسافة لا تقل عن ٢ متر (مترين) من حد الأرض الجانبي والخلفي، ولا يسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي، كما يسمح ببناء المرافق السكنية والخدمية على الحد الجانبي والخلفي، أو من ضمن المبنى العام وفق الضوابط والمعايير المتبعة لدى شئون الأوقاف.

مادة (٢٩٤)**الارتفاعات:**

- يشترط في ارتفاعات البناء لمناطق الخدمات الدينية مراعاة الضوابط الآتية:
- ١- ألا يتجاوز ارتفاع المسجد، أو الجامع، أو المآتم، أو المعبد، أو الكنيسة ٣ طوابق (ثلاثة طوابق) وبحد أقصى ١٥ متراً (خمسة عشر متراً).
 - ٢- ألا يتجاوز ارتفاع المئذنة ٢٥ متراً (خمسة وعشرين متراً) وفي حال تجاوز الارتفاع الحد المذكور فيتطلب ذلك الحصول على موافقة كل من شئون الأوقاف وشئون الطيران المدني وشئون التخطيط العمراني.

مادة (٢٩٥)**مواقف السيارات:**

- ١- يتم توفير مواقف للسيارات حسب معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (٣٩٦) من هذا القرار تكفي لخدمة جميع الأنشطة المسموح بها ضمن حدود العقار.
- ٢- في حال كانت مساحة الأرض تقل عن ٦٠٠ متر مربع (ستمائة متر مربع) وكانت تقع ضمن مخططات معتمدة تحتوي على مواقف سيارات بأراضي ملاصقة أو قريبة تم عملها لخدمة المرفق الديني والمنطقة التجارية القريبة منه، فيمكن الاستعانة بتلك المواقف لاستكمال عدد المواقف المطلوبة.
- ٣- في حال وقوع الأرض ضمن منطقة قديمة غير مرتبطة بشبكة الطرق، أو كانت تطل على

شارع يقل عرضه عن ٦ أمتار (ستة أمتار) يسمح بالإعفاء من توفير مواقف للسيارات ويتم تقليل نسبة البناء إلى ١٦٠٪ (مائة وستين بالمائة) من مساحة الأرض.

مادة (٢٩٦)

اشتراطات خاصة:

يراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق الخدمات الدينية بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

- ١- في حال إنشاء صالة للمناسبات أو مرافق دينية أخرى يتطلب إعداد دراسات مرورية وفنية ومن ثم الحصول على موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير من شؤون التخطيط العمراني.
- ٢- لا يسمح ببناء سرداب.
- ٣- يجب أن يكون الاستخدام التجاري مفصلاً فصلاً تاماً.
- ٤- يجب أن تكون المنطقة القريبة بحاجة إلى الاستخدامات التجارية المطلوبة.
- ٥- يسمح ببناء شقق سكنية للإمام والمؤذن بالدور الأرضي أو الأدوار العلوية.
- ٦- يسمح بعمل فصول دراسية لخدمة المرفق بالأدوار العلوية.
- ٧- لطلبات هدم وإعادة بناء المباني القديمة يسمح بالبناء حسب الوضع السابق في حال عدم تغيير الموقع أو المساحات الإنشائية.

الفصل الثامن

مناطق الخدمات الدبلوماسية - CSD

مادة (٢٩٧)

الاستعمالات:

يسمح في مناطق الخدمات الدبلوماسية بالسفارات والمكاتب التمثيل الدبلوماسي وما في حكمها والمرافق التابعة لها، وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

مادة (٢٩٨)

نسب البناء:

يشترط في نسب البناء لمناطق الخدمات الدبلوماسية مراعاة الضوابط الآتية:

- ١- ألا تزيد نسبة البناء على ٢٤٠٪ (مائتين وأربعين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٢- ألا تزيد مسطحات البناء على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.

مادة (٢٩٩)

الارتفاعات:

- يشترط في ارتفاعات البناء لمناطق الخدمات الدبلوماسية مراعاة الضوابط الآتية:
- ١- ألا يتجاوز ارتفاع المباني على ٤ طوابق (أربعة طوابق) وبحد أقصى ٢٠ متراً (عشرين متراً) وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ٢١,٥٠ متر (واحداً وعشرين متراً وخمسين سنتيمتراً) بالإضافة إلى الأدوار المخصصة للخدمات ومواقف السيارات.
 - ٢- يسمح بزيادة الارتفاع في بعض الحالات الخاصة بشرط الحصول على موافقة وزارة الخارجية وشؤون التخطيط العمراني وشؤون الطيران المدني.

مادة (٣٠٠)

مواقف السيارات:

يتم توفير مواقف للسيارات حسب معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (٣٩٦) من هذا القرار تكفي لخدمة جميع الأنشطة المسموح بها ضمن حدود العقار، ويجب توفيرها بالدور الأرضي أو بالأدوار المتكررة أو السرداب أو جميعها ولا تحسب ضمن نسبة البناء والارتفاع المسموح بهما.

مادة (٣٠١)

اشتراطات خاصة:

يراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق الخدمات الدبلوماسية بالإضافة إلى الضوابط السابقة، وجوب الحصول على موافقة وزارة الخارجية.

الفصل التاسع

مناطق الخدمات الإدارية والأمنية - CSA

مادة (٣٠٢)

الاستعمالات:

يسمح في مناطق الخدمات الإدارية والأمنية بمراكز الأمن والمرور والدفاع المدني وما في حكمها والمرافق التابعة لها بشرط الحصول على موافقة وزارة الداخلية، ومباني الوزارات والهيئات والمؤسسات الحكومية وما في حكمها، وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

مادة (٣٠٣)

نسب البناء:

- يشترط في نسب البناء لمناطق الخدمات الإدارية والأمنية مراعاة الضوابط الآتية:
- ١- ألا تزيد نسب البناء لمراكز الأمن وما في حكمها على ١٨٠٪ (مائة وثمانين بالمائة) من مساحة الأرض.
 - ٢- ألا تزيد نسبة البناء لمباني الدفاع المدني وما في حكمها على ٢٤٠٪ (مائتين وأربعين بالمائة) من مساحة الأرض.
 - ٣- ألا تزيد نسبة البناء لمباني المرور وما في حكمها على ٣٦٠٪ (ثلاثمائة وستين بالمائة) من مساحة الأرض.
 - ٤- ألا تزيد نسبة البناء لمباني الوزارات والهيئات والمؤسسات الحكومية وما في حكمها على ٧٢٠٪ (سبعمائة وعشرين بالمائة) من مساحة الأرض.
 - ٥- ألا تزيد مسطحات البناء على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.
 - ٦- يسمح ببناء دور واحد يخصص للمرافق والخدمات على ألا يزيد مسطح البناء على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض ولا تحسب هذه النسبة ضمن نسبة البناء الكلية.

مادة (٣٠٤)

الارتدادات:

- يشترط في ارتدادات البناء لمناطق الخدمات الإدارية والأمنية مراعاة الضوابط الآتية:
- الارتداد الأمامي:**
- ١- يسمح ببناء الدور الأرضي بمسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض الأمامي للواجهة المطلّة على شارع أو طريق، كما يسمح بفتح مداخل عليه.
 - ٢- في حال 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 بروجات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً) ومسافة لا تقل عن ٢ متر (مترين) من حد الأرض المطل على الشوارع الفرعية ويُسمح بعمل بروجات علوية بحد أقصى ١ متر (متر واحد) جهة الشوارع الفرعية.

الارتداد الجانبي والخلفي:

- يسمح ببناء الدور الأرضي بمسافة لا تقل عن ٢ متر (مترين) من حد الأرض لكل من الواجهات الجانبية والخلفية وتستخدم كممرات للمشاة ولا يسمح بعمل بروجات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي لهذه الواجهات الجانبية والخلفية.

مادة (٣٠٥)

الارتفاعات:

- يشترط في ارتفاعات البناء لمناطق الخدمات الإدارية والأمنية مراعاة الضوابط الآتية:
- ١- ألا يزيد ارتفاع البناء لمراكز الأمن وما في حكمها على ٣ طوابق (ثلاثة طوابق) بحد أقصى قدره ١٥ متراً (خمسة عشر متراً)، وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ١٦,٥٠ متر (سبعة عشر متراً وخمسين سنتيمتراً) بالإضافة إلى ارتفاع الطوابق المخصصة لمواقف السيارات والخدمات.
 - ٢- ألا يزيد ارتفاع البناء لمباني الدفاع المدني وما في حكمها على ٤ طوابق (أربعة طوابق) بحد أقصى قدره ٢٠ متراً (عشرون متراً)، وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ٢١,٥٠ متر (واحد وعشرين متراً وخمسين سنتيمتراً) بالإضافة إلى ارتفاع الطوابق المخصصة لمواقف السيارات والخدمات.
 - ٣- ألا يزيد ارتفاع البناء لمباني المرور وما في حكمها على ٦ طوابق (ستة طوابق) بحد أقصى قدره ٣٠ متراً (ثلاثون متراً)، وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ٣١,٥٠ متر (واحد وثلاثين متراً وخمسين سنتيمتراً) بالإضافة إلى ارتفاع الطوابق المخصصة لمواقف السيارات والخدمات.
 - ٤- في حال عمل سرداب يجب ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

مادة (٣٠٦)

مواقف السيارات:

يجب توفير مواقف السيارات المطلوبة بالطابق الأرضي، أو بالأدوار المتكررة، أو بالسرداب، أو جميعها على أن يتم تطبيق معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (٣٩٦) من هذا القرار. كما يسمح ببنائها على حدود الأرض من جميع الجهات، ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسب البناء والارتفاع المسموح بهما وفي حال توفير مواقف السيارات بالدور الأرضي ضمن حدود البناء فيلزم فتح مدخل ومخرج لدخول وخروج السيارات مع ضرورة معالجة المتبقي من الواجهات بعناصر إنشائية معمارية جمالية لإخفاء المواقف.

مادة (٣٠٧)

اشتراطات خاصة:

يراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق الخدمات الإدارية والأمنية بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

- ١- يسمح ببناء سرداب يستخدم كمواقف للسيارات والخدمات.
- ٢- في حال وجود أي استخدامات خاصة أو طلب زيادة الارتفاع ونسبة البناء يلزم الحصول على موافقة شئون التخطيط العمراني.
- ٣- يتم تحديد آلية الترخيص للمشاريع الأمنية وذلك بالتنسيق مع الجهات الأمنية وشئون التخطيط العمراني.

الفصل العاشر

مناطق الخدمات الاجتماعية - CSC

مادة (٣٠٨)

الاستعمالات:

يسمح في مناطق الخدمات الاجتماعية بالجمعيات والصناديق الخيرية ومراكز رعاية المسنين ومراكز المعاقين وما في حكمها والمرافق التابعة لها بشرط الحصول على موافقة شئون التنمية الاجتماعية وموافقة الجهات الخدمية، وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

مادة (٣٠٩)

نسب البناء:

- يشترط في نسب البناء لمناطق الخدمات الاجتماعية مراعاة الضوابط الآتية:
- ١- ألا تزيد نسبة البناء للجمعيات والصناديق الخيرية على ١٨٠٪ (مائة وثمانين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٢- ألا تزيد نسبة البناء لمراكز رعاية المسنين ومراكز المعاقين على ٢٤٠٪ (مائتين وأربعين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٣- ألا تزيد مسطحات البناء على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٤- يسمح ببناء دور واحد يخصص للمرافق والأنشطة الترفيهية والخدمات على أن يزيد مسطح البناء على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض ولا تحسب هذه النسبة ضمن نسبة البناء الكلية.
- ٥- يسمح بالاستعمالات التجارية بنسبة بناء لا تزيد على ٢٠٪ (عشرين بالمائة) من مساحة الدور الأرضي بحيث يعود ريعها لخدمة الجمعية أو الصندوق الخيري أو مركز رعاية المسنين وبحيث يتم الفتح من داخل العقار ولا يسمح بالفتح على الشارع مباشرة.

مادة (٣١٠)

الارتدادات:

يشترط في ارتدادات البناء لمناطق الخدمات الاجتماعية مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

- ١- يسمح ببناء الدور الأرضي بمسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض الأمامي للواجهة المطلّة على شارع أو طريق يسمح بفتح مداخل عليه.
- ٢- في حال 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 بروجات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ٢٠, ١ متر (متر وعشرون سنتيمتراً) ومسافة لا تقل عن ٢ متر (مترين) من حد الأرض المطل على الشوارع الفرعية ويُسمح بعمل بروجات علوية بحد أقصى ١ متر (متر واحد) جهة الشوارع الفرعية.

الارتداد الجانبي والخلفي:

- يسمح ببناء الدور الأرضي بمسافة لا تقل عن ٢ متر (مترين) من حد الأرض لكل من الواجهات الجانبية والخلفية وتستخدم كممرات للمشاة ولا يسمح بعمل بروجات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي لهذه الواجهات الجانبية والخلفية.

مادة (٣١١)

مواقف السيارات:

- ١- يجب توفير مواقف للسيارات بالطابق الأرضي، أو بالأدوار المتكررة، أو بالسرداب، أو جميعها على أن يتم تطبيق معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (٣٩٦) من هذا القرار، كما يسمح ببنائها على حدود الأرض من جميع الجهات، ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسب البناء والارتفاع المسموح بهما. وفي حال توفير مواقف للسيارات بالدور الأرضي ضمن حدود البناء فيلزم فتح مدخل ومخرج لدخول وخروج السيارات مع ضرورة معالجة المتبقي من الواجهات بعناصر إنشائية معمارية جمالية لإخفاء المواقف.
- ٢- يلزم توفير مواقف للسيارات للاستعمالات التجارية ضمن حدود العقار.

مادة (٣١٢)

اشتراطات خاصة:

- يراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق الخدمات الاجتماعية بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

- ١- يسمح ببناء سرداب يستخدم كمواقف للسيارات فقط.
- ٢- في حال وجود أي استخدامات خاصة أو طلب زيادة الارتفاع ونسبة البناء يلزم الحصول على موافقة شئون التنمية الاجتماعية وشئون التخطيط العمراني.
- ٣- يسمح بأنشطة مراكز رعاية المسنين ومراكز المعاقين بجميع الأدوار بالمباني الاستثمارية بشرط الحصول على موافقة شئون التنمية الاجتماعية وشئون التخطيط العمراني.

الفصل الحادي عشر

مناطق خدمات النقل - TRN

مادة (٣١٣)

يسمح في مناطق خدمات النقل بالمطارات والموانئ ومحطات القطار وخدماتها حسبما هو مبين في خرائط التصنيف المعتمدة وتتطلب الحصول على موافقة شئون الطيران المدني كما يلزم فيها توفير مواقف للسيارات حسب معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (٣٩٦) من هذا القرار.

الفصل الثاني عشر

مناطق مواقف السيارات - CP

مادة (٣١٤)

الاستعمالات:

يسمح في مناطق مواقف السيارات بمواقف السيارات المسقوفة أو غير المسقوفة (المفتوحة) أو المواقف متعددة الأدوار وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة بشرط الحصول على موافقة الإدارة العامة للمرور وشئون التخطيط العمراني.

مادة (٣١٥)

الارتدادات:

يشترط في ارتدادات البناء لمناطق مواقف السيارات مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

يسمح بالبناء على حد الأرض الأمامي بشرط أن يتم معالجة الواجهات بعناصر إنشائية معمارية جمالية لإخفاء المواقف.

الارتداد الجانبي والخلفي:

يسمح بالبناء على حد الأرض الجانبي والخلفي بشرط أن يتم معالجة الواجهات بعناصر إنشائية معمارية جمالية لإخفاء المواقف.

مادة (٣١٦)

الارتفاعات:

- يشترط في ارتفاعات البناء لمناطق مواقف السيارات مراعاة الضوابط الآتية:
- ١- ألا يزيد ارتفاع المباني المخصصة كمواقف للسيارات على ١٠ طوابق (عشرة طوابق) ويحد أقصى ٥٠ متراً (خمسين متراً) وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ٥١,٥٠ متر (واحداً وخمسين متراً وخمسين سنتيمتراً).
 - ٢- في حال بناء سرداب يجب ألا يزيد ارتفاع الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

مادة (٣١٧)

الاشتراطات الخاصة:

- يراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق مواقف السيارات بالإضافة إلى الضوابط السابقة، السماح بالاستعمالات التجارية بالدور الأرضي بمباني مواقف السيارات متعددة الأدوار بنسب بناء لا تزيد على ٢٠٪ (عشرين بالمائة) من مساحة الدور الأرضي، كما يسمح بإضافة ميزانين وتطبق عليه الشروط الواردة في الباب الثاني عشر من هذا القرار.

الفصل الثالث عشر

مناطق محطات الوقود - PTR

مادة (٣١٨)

الاستعمالات:

- يسمح في مناطق محطات الوقود بإنشاء محطات التزود بالوقود وخدماتها ويسمح فيها بالاستعمال التجاري وبالأستعمالات الخدمية الخاصة بصيانة وتشحيم السيارات وتبديل الإطارات وما في حكمها وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة بشرط الحصول على موافقة شئون النفط وشركة نفط البحرين (BAPCO) واللجنة الفنية المنبثقة من المجلس الأعلى للمرور لمحطات التزود بالوقود ووزارة الداخلية واللجنة العليا للطاقة والثروات الطبيعية.

مادة (٣١٩)

نسب البناء:

- يشترط في نسب البناء لمناطق محطات الوقود مراعاة الضوابط الآتية:
- ١- ألا تزيد نسبة البناء الكلية لجميع الاستخدامات على ٥٥٪ (خمس وخمسين بالمائة) من مساحة الأرض وتكون موزعة كالتالي:

- ٢- ألا تزيد نسب مضخات الوقود وخدمات المحطة على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من نسبة البناء الكلية.
- ٣- ألا تزيد نسب الاستخدامات التجارية على ١٠٪ (عشرة بالمائة) من نسبة البناء الكلية.
- ٤- ألا تزيد نسب الاستعمالات الخدمية الخاصة على ١٥٪ (خمس عشرة بالمائة) من نسبة البناء الكلية.

مادة (٣٢٠)

الارتدادات:

يشترط في ارتدادات البناء لمناطق محطات الوقود مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

- ١- يرتد موقع مضخات الوقود مسافة لا تقل عن ١٠ أمتار (عشرة أمتار) من الحد الأمامي للأرض.
- ٢- ترتد المرافق التجارية والخدمية مسافة لا تقل عن ٥ أمتار (خمس أمتار) من الحد الأمامي للأرض.

الارتداد الجانبي والخلفي:

- ١- يرتد موقع مضخات الوقود مسافة لا تقل عن ١٠ أمتار (عشرة أمتار) من حد الأرض لكل من الواجهات الجانبية والخلفية.
- ٢- يسمح ببناء المرافق التجارية والخدمية على الحد الجانبي والخلفي، على أن ترتد هذه المرافق مسافة لا تقل عن ٥ أمتار (خمس أمتار) من مضخات الوقود.

مادة (٣٢١)

الارتفاعات:

يشترط في ارتفاعات البناء لمناطق محطات الوقود مراعاة الضوابط الآتية:

- ١- تخضع ارتفاعات موقع المضخات في المحطة لموافقة شئون النفط.
- ٢- ألا يزيد ارتفاع بناء المرافق التجارية والخدمية على طابق أرضي مع ميزانين وبحد أقصى قدره ٧,٥٠ متر (سبعة أمتار وخمسون سنتيمتراً).

مادة (٣٢٢)

مواقف السيارات:

يتطلب دراسة المشروع من الناحية المرورية بالتنسيق مع الإدارة العامة للمرور وشؤون التخطيط العمراني لتحديد نوع الدراسة المرورية المطلوبة، كما يلزم توفير مواقف للسيارات طبقاً لمعايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (٣٩٦) من هذا القرار.

مادة (٣٢٣)

اشتراطات خاصة:

يراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق محطات الوقود بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

- ١- يسمح بإنشاء محلات تجارية وخدمية في محطات التزود بالوقود التي تزيد مساحة الأرض فيها على ١٥٠٠ متر مربع (ألف وخمسمائة متر مربع) وأن يحدد الاستعمال فيها بمحلات البقالة الصغيرة (ميني ماركت) والمقاهي والمطاعم وما شابه، وكذلك محلات تبديل الاطارات وبيع مستلزمات السيارات وما شابه، على أن تكون المداخل من داخل المحطة ولا يسمح بالفتح على الشارع مباشرة.
- ٢- يسمح بأنشطة غسيل وتشحيم وصيانة السيارات وما شابه في محطات الوقود التي تزيد مساحتها على ٢٥٠٠ متر مربع (ألفين وخمسمائة متر مربع)، على أن يكون مدخلها داخل المحطة ولا يسمح بالفتح على الشارع مباشرة.
- ٣- يسمح بأجهزة الصراف الآلي داخل المحطة على أن يكون لها مسار خاص في داخل المحطة دون التأثير على حركة المركبات والشاحنات، ويتطلب الحصول على موافقة الإدارة العامة للمرور.

الفصل الرابع عشر

مناطق المقابر - GY

مادة (٣٢٤)

الاستعمالات:

مناطق المقابر هي الأراضي المخصصة للمقابر وما تتضمنه من مرافق ومنشآت مصاحبة وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة، ويسمح فيها بالاستخدامات التجارية والتي يعود ريعها لخدمة المقبرة وتتطلب الحصول على موافقة شؤون الأوقاف.

مادة (٣٢٥)

نسب البناء:

يشترط في نسب البناء لمناطق المقابر مراعاة ألا تزيد النسبة المخصصة للاستعمالات التجارية على ١٪ (واحد بالمائة) من إجمالي مساحة الأرض يعود ريعها لخدمة المقبرة.

مادة (٣٢٦)

الارتدادات:

يشترط في ارتدادات البناء لمناطق المقابر مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

ترتد المنشآت المصاحبة للمقبرة والاستخدامات التجارية مسافة لا تقل عن ٥ أمتار (خمسة أمتار) من حد الأرض الأمامي المطل على شارع أو طريق يسمح بالفتح عليه.
الارتداد الجانبي والخلفي:

ترتد المنشآت المصاحبة للمقبرة والاستخدامات التجارية مسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض الجانبي والخلفي.

مادة (٣٢٧)

الارتفاعات:

يشترط في ارتفاعات البناء لمناطق المقابر مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا تزيد ارتفاعات المنشآت المصاحبة للمقبرة على طابقين وبحد أقصى قدره ١٠ أمتار (عشرة أمتار).

٢- ألا يزيد ارتفاع الاستعمالات التجارية على دور أرضي وميزانين وبحد أقصى قدره ٧,٥٠ متر (سبعة أمتار وخمسون سنتيمترا).

مادة (٣٢٨)

مواقف السيارات:

يلزم توفير مواقف للسيارات حسب معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (٣٩٦) من هذا القرار.

الباب الحادي عشر

المناطق التجارية

الفصل الأول

مناطق المعارض التجارية - COM

مادة (٣٢٩)

الاستعمالات:

يسمح في مناطق المعارض التجارية بالاستعمالات التجارية، أو الإدارية، أو السكنية، أو جميعها حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

مادة (٣٣٠)

نسب البناء:

- يشتراط في نسب البناء لمناطق المعارض التجارية مراعاة الضوابط الآتية:
- ١- ألا تزيد نسبة البناء على ٣٠٪ (ثلاثمائة بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٢- ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٣- ألا يقل عرض واجهة المعرض التجاري الواحد عن ٨ أمتار (ثمانية أمتار).
- ٤- يسمح بعمل ميزانين لا تزيد مساحته على ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة المعرض التجاري ولا يحسب ضمن نسب البناء المسموح بها.
- ٥- يسمح ببناء ملاحق للمبنى في الجهة الخلفية من سطح المبنى من بعد خط منتصف السطح مقاساً من الواجهة الأمامية، أو كليهما بنسبة إضافية لا تزيد على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة السطح المبنى لا تحسب ضمن نسبة البناء.
- ٦- يسمح ببناء سرداب على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

- أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.
- ب- تخصيص السرداب كمواقف للسيارات وملاحق المبنى.
- ج- ألا تقل المساحة المخصصة لمواقف السيارات عن ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة السرداب.
- د- لا تحتسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.
- هـ- يسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.

- ٧- ألا تقل مساحة المعرض الواحد عن ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع)، على ألا يزيد عمق المعرض على ١٠٠ متر (مائة متر) مقاساً من خط التنظيم المعتمد أو بعمق الملكية أيهما أقل.
- ٨- يُسمح ببناء مخازن تابعة للمعارض التجارية بنسبة لا تزيد على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من نسبة البناء، ويجوز رفع نسبة بناء المخازن بعد الحصول على موافقة الجهات الخدمية.
- ٩- يسمح باستخدام التجاري بالأدوار المتكررة على أن يكون وحدة واحدة.

مادة (٣٣١)

الارتدادات:

يشترط في الارتدادات لمناطق المعارض التجارية مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

- ١- يسمح ببناء الدور الأرضي والميزانين بمسافة لا تقل عن ٦ أمتار (ستة أمتار) من حد الأرض الأمامي وتخصص مناطق الارتدادات لمواقف السيارات غير المسقوفة لخدمة المعارض التجارية على أن يتم تهيئتها من قبل المالك ويسمح بعمل بروجزات بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي والميزانين بحد أقصى قدره ٢٠, ١ متر (متر وعشرون سنتيمتراً).
- ٢- في حال وقوع الأرض على أكثر من شارع يرتد البناء مسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض المطل على الشوارع التي لا يسمح بالفتح التجاري عليها، ويرتد بمسافة لا تقل عن ٦ أمتار (ستة أمتار) من حد الأرض المطل على شوارع يسمح بالفتح التجاري عليها ويسمح بعمل بروجزات علوية جهة الشوارع الفرعية بحد أقصى ١ متر (واحد).
- ٣- يجوز البناء على الحد الأمامي في العقارات المطلّة على الشوارع التي يتم توفير أماكن خدمة ومواقف سيارات أمامها، بشرط توفير مواقف للسيارات لجميع الاستخدامات في الجهة الخلفية، أو الجانبية، أو الأدوار المتكررة، أو السرداب.

الارتداد الجانبي والخلفي:

- ١- يسمح ببناء الدور الأرضي بمسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض لكل من الواجهات الجانبية والخلفية ولا يسمح بعمل بروجزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي.
- ٢- يسمح بالبناء على الحد الجانبي من جهة واحدة (جهة الجار) في كل من الدور الأرضي والميزانين للمحلات التجارية على أن يتم تطبيق الارتدادات القانونية في الأدوار المتكررة.

مادة (٣٣٢)

الارتفاعات:

- يشترط في الارتفاعات لمناطق المعارض التجارية مراعاة الضوابط الآتية:
- ١- ألا يزيد ارتفاع البناء على ٥ طوابق (خمس طوابق) وبحد أقصى قدره ٢٥ متراً (خمس وعشرون متراً)، وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ٢٦,٥٠ متر (سنة وعشرين متراً وخمسين سنتيمتراً) بالإضافة إلى الأدوار المخصصة لمواقف السيارات إن وجدت.
 - ٢- في حال بناء سرداب يجب ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

مادة (٣٣٣)

مواقف السيارات:

- ١- يلزم توفير مواقف للسيارات إضافية بواقع موقف واحد لكل ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) للاستعمالات الإدارية والسكنية. ويجب توفير مواقف للسيارات المطلوبة إما بالدور الأرضي، أو بالأدوار المتكررة، أو بالسرداب أو جميعها، ويسمح بينها على حدود الأرض من الجهات الجانبية والخلفية، ولا تحسب مواقف للسيارات ضمن نسب البناء والارتفاع المسموح بهما.
- ٢- عند استحداث مواقف متعددة الطوابق، فإن توفير مواقف للسيارات يكون على النحو الآتي:
 - أ- يلزم الارتداد من الواجهة الأمامية بمقدار ٦ أمتار (سنة أمتار) تخصص كمواقف سيارات لخدمة المعارض التجارية في الدور الأرضي والميزانين، وتُستثنى 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 ولا تحسب مساحة هذه المواقف في نسبة البناء والارتفاع المقرر.

مادة (٣٣٤)

اشتراطات خاصة:

- يراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق المعارض التجارية بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:
- ١- يسمح بالاستعمالات السكنية فقط لسكن العاملين ضمن مرافق السكن الواقعة في سطح

- المبنى على ألا تزيد النسبة على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة السطح وبحيث يكون السكن في الجهة الخلفية من الأرض غير المطلة على الشارع الأمامي.
- ٢- يلزم توفير مساحات خاصة للشحن والتفريغ ضمن حدود الملكية لا تتعارض والعناصر الأخرى المكونة للمبنى وملحقاته.
- ٣- في حال وقوع العقار على أكثر من شارع يتم الفتح التجاري على الشارع الأكثر أهمية.
- ٤- في الأراضي التي لا تتماشى مساحاتها وأطوال الواجهات فيها عما جاء في اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير يتم البناء حسب الشروط الآتية:
- أ- عدم ترك ارتداد جانبي أسوة بالمباني القائمة بالمنطقة للدور الأرضي والميزانين، على أن يتم ترك ارتداد جانبي لا يقل عن ٢ متر (مترين) للأدوار العلوية.
- ب- السماح بترك ارتداد أمامي لا يقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) وارتداد خلفي لا يقل عن ٢ متر (مترين).
- ج- ألا تزيد نسبة البناء على ٣٠٪ (ثلاثمائة بالمائة) من مساحة العقار.

الفصل الثاني

مناطق المراكز التجارية (أ) - RTA

مادة (٣٣٥)

الاستعمالات:

يسمح في مناطق المراكز التجارية (أ) بالمحلات التجارية والاستعمالات السكنية وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

مادة (٣٣٦)

نسب البناء:

- يشترط في نسب البناء لمناطق المراكز التجارية (أ) مراعاة الضوابط الآتية:
- ١- ألا تزيد نسبة البناء على ١١٠٪ (مائة وعشرة بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٢- يسمح بعمل ميزانين لا تزيد مساحته على ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة المحل التجاري ولا يحسب ضمن نسبة البناء المسموح بها.
- ٣- يسمح ببناء سرداب على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

- أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.
- ب- تخصيص السرداب كمواقف للسيارات وملاحق المبنى.
- ج- ألا تقل المساحة المخصصة لمواقف السيارات عن ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة السرداب.
- د- لا تحسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.
- ٤- يسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.
- ٥- يسمح ببناء ملاحق للمبنى في الجهة الخلفية من سطح المبنى من بعد خط منتصف السطح مقاساً من الواجهة الأمامية، أو كليهما بنسبة إضافية لا تزيد على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة السطح المبنى، ولا تحسب ضمن نسبة البناء.

مادة (٣٣٧)

الارتدادات:

يشترط في الارتدادات لمناطق المراكز التجارية (أ) مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

يسمح ببناء الدور الأرضي والميزانين بمسافة لا تقل عن ٥ أمتار (خمسة أمتار) من حد الأرض الأمامي وتخصص مناطق الارتدادات لمواقف السيارات غير المسقوفة لخدمة المحلات التجارية على أن يتم تهيئتها من قبل المالك ويسمح بعمل بروجزات بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي والميزانين بحد أقصى قدره ٢٠, ١ متر (متر وعشرون سنتيمتراً).

الارتداد الجانبي والخلفي:

يسمح ببناء الدور الأرضي بمسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض لكل من الواجهات الجانبية والخلفية ولا يسمح بعمل بروجزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي.

مادة (٣٣٨)

الارتفاعات:

يشترط في الارتفاعات لمناطق المراكز التجارية (أ) مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا يزيد ارتفاع البناء على طابقين وبحد أقصى قدره ١٠ أمتار (عشرة أمتار)، وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ١١, ٥٠ متر (أحد عشر متراً وخمسين سنتيمتراً) بالإضافة إلى الأدوار المخصصة لمواقف السيارات إن وجدت.

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

مادة (٣٣٩)

مواقف السيارات:

يجب توفير مواقف للسيارات بمعدل ٢ موقف (موقفين) لكل ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) من مساحة البناء.

الفصل الثالث

مناطق المراكز التجارية (ب) - RTB

مادة (٣٤٠)

الاستعمالات:

يسمح في مناطق المراكز التجارية (ب) بالمحلات التجارية والإدارية، وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

مادة (٣٤١)

نسب البناء:

- ١- يشترط في نسب البناء لمناطق المراكز التجارية (ب) مراعاة الضوابط الآتية:
أ- ألا تزيد نسبة البناء على ١٨٠٪ (مائة وثمانين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٢- يسمح بعمل ميزانين لا تزيد مساحته على ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة المعرض التجاري ولا يحسب ضمن نسب البناء المسموح بها.
- ٣- يسمح ببناء سرداب على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

- أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.
- ب- تخصيص السرداب كمواقف للسيارات وملاحق المبنى.
- ج- ألا تقل المساحة المخصصة لمواقف السيارات عن ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة السرداب.
- د- لا تحتسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.
- ٤- يسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.
- ٥- يسمح ببناء ملاحق للمبنى في الجهة الخلفية من سطح المبنى من بعد خط منتصف السطح مقاساً من الواجهة الأمامية، أو كليهما بنسبة إضافية لا تزيد على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة السطح المبنى، ولا تحسب ضمن نسبة البناء.

مادة (٣٤٢)

الارتدادات:

يشترط في الارتدادات لمناطق المراكز التجارية (ب) مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

يسمح ببناء الدور الأرضي والميزانين بمسافة لا تقل عن ٥ أمتار (خمسة أمتار) من حد الأرض الأمامي وتخصص مناطق الارتدادات لمواقف السيارات غير المسقوفة لخدمة المحلات التجارية على أن يتم تهيئتها من قبل المالك ويسمح بعمل بروزات بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي والميزانين بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً).

الارتداد الجانبي والخلفي:

يسمح ببناء الدور الأرضي على حدود الأرض الجانبية ولا يسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي.

مادة (٣٤٣)

الارتفاعات:

يشترط في الارتفاعات لمناطق المراكز التجارية (ب) مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا يزيد ارتفاع البناء على ٣ طوابق وميزانين بحد أقصى قدره ١٥ متراً (خمسة عشر متراً)، وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ١٦,٥٠ متر (سبعة عشر متراً وخمسين سنتيمتراً).

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

٣- يجب ألا يزيد ارتفاع دور ملاحق المبنى على ٤ أمتار (أربعة أمتار).

مادة (٣٤٤)

مواقف السيارات:

يجب توفير مواقف للسيارات بمعدل ٢ موقف (موقفين) لكل ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) من مساحة البناء.

الفصل الرابع

مناطق المراكز التجارية (ج) - RTC

مادة (٣٤٥)

الاستعمالات:

يسمح في مناطق المراكز التجارية (ج) بالمحلات التجارية، وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

مادة (٣٤٦)

نسب البناء:

- ١- ألا تزيد نسبة البناء على ١٢٠٪ (مائة وعشرين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٢- يسمح بعمل ميزانين لا تزيد مساحته على ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة المعرض التجاري ولا يحسب ضمن نسب البناء المسموح بها.
- ٣- يسمح ببناء سرداب على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

- أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.
- ب- تخصيص السرداب كمواقف للسيارات وملاحق المبنى.
- ج- ألا تقل المساحة المخصصة لمواقف السيارات عن ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة السرداب.
- د- لا تحتسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.
- ٤- يسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.
- ٥- يسمح ببناء ملاحق للمبنى في الجهة الخلفية من سطح المبنى من بعد خط منتصف السطح مقاساً من الواجهة الأمامية، أو كليهما بنسبة إضافية لا تزيد على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة السطح المبنى، ولا تحسب ضمن نسبة البناء.

مادة (٣٤٧)

الارتدادات:

يشترط في ارتدادات البناء لمناطق المراكز التجارية (ج) مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

يسمح ببناء الدور الأرضي والميزانين بمسافة لا تقل عن ٦ أمتار (ستة أمتار) من حد العقار جهة الشارع الرئيسي وتخصص كمواقف سيارات وممشى على الواجهة التجارية.

الارتداد الجانبي والخلفي:

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

مادة (٣٤٨)**الارتفاعات:**

- يشترط في ارتفاعات البناء لمناطق المراكز التجارية (ج) مراعاة الضوابط الآتية:
- ١- ألا يزيد ارتفاع البناء على ٢ طابق (طابقين) وميزانين بحد أقصى قدره ١٠ أمتار (عشرة أمتار)، وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ١١,٥٠ متر (أحد عشر متراً وخمسين سنتيمتراً).
 - ٢- في حال بناء سرداب يجب ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.
 - ٣- يجب ألا يزيد ارتفاع دور ملاحق المبنى عن ٤ أمتار (أربعة أمتار).

مادة (٣٤٩)**مواقف السيارات:**

يجب توفير مواقف للسيارات بمعدل ٢ موقف (موقفين) لكل ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) من مساحة البناء.

الفصل الخامس**مناطق البلوكات التجارية - CB****مادة (٣٥٠)****الاستعمالات:**

يسمح في مناطق البلوكات التجارية بالاستعمالات التجارية وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

مادة (٣٥١)

نسب البناء:

- يشترط في نسب البناء لمناطق البلوكات التجارية مراعاة الضوابط الآتية:
- ١- ألا تزيد نسبة البناء على ٥٥٪ (خمسة وخمسين بالمائة) من مساحة الأرض.
 - ٢- يسمح ببناء سرداب على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:
 - أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.
 - ب- تخصيص السرداب كمواقف للسيارات.
 - ج- لا تحتسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.
 - ٣- يسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية.
 - ٤- يسمح ببناء ملاحق للمبنى في الجهة الخلفية من سطح المبنى من بعد خط منتصف السطح مقاساً من الواجهة الأمامية، أو كليهما بنسبة إضافية لا تزيد على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة السطح المبنى، ولا تحسب ضمن نسبة البناء.

مادة (٣٥٢)

الارتدادات:

- يشترط في ارتدادات البناء لمناطق البلوكات التجارية مراعاة الضوابط الآتية:
- الارتداد الأمامي:**
- في حال وقوع الأرض على شارع أو أكثر يسمح ببناء الدور الأرضي بمسافة لا تقل عن ٥ أمتار (خمسة أمتار) من حد الأرض للواجهة الأمامية المطلّة على شارع أو طريق يسمح بالفتح عليه ويعتبر الأكثر أهمية، وتستخدم مناطق الارتداد كممرات للمشاة ومواقف للسيارات غير المسقوفة على أن يتم تهيئتها من قبل المالك ولا يسمح بعمل بروزات علوية.
- الارتداد الجانبي:**
- يسمح بالبناء على حدي الأرض الجانبيين وفي حال عمل ممر أو فتحات جانبية يلزم ترك مسافة لا تقل عن ٢ متر (مترين) من حد الأرض الجانبي.
- الارتداد الخلفي:**
- يسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٢ متر (مترين) من حد الأرض للواجهة الخلفية ولا يسمح بعمل بروزات علوية.

مادة (٣٥٣)

الارتفاعات:

- يشترط في ارتفاعات البناء لمناطق البلوكات التجارية مراعاة الضوابط الآتية:
- ١- ألا يزيد ارتفاع البناء على دور أرضي وميزانين وبحد أقصى ٧ أمتار (سبعة أمتار).
 - ٢- في حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ٨,٥٠ متر (ثمانية أمتار وخمسين سنتيمتراً).
 - ٣- في حال بناء سرداب يجب ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب سطح الرصيف.
 - ٤- يجب ألا يزيد ارتفاع دور ملاحق المبنى على ٤ أمتار (أربعة أمتار).

مادة (٣٥٤)

مواقف السيارات:

- يتم تحديد مواقف السيارات حسب معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (٣٩٦) الواردة في هذا القرار.

مادة (٣٥٥)

اشتراطات خاصة:

- يراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق البلوكات التجارية بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:
- ١- في حال وقوع العقار على طريق واحد فقط ويكون عبارة عن شارع خدمة يخدم العقار والعقارات المجاورة ويشتمل على مواقف للسيارات، فإنه يلزم ترك ارتداد أمامي لا يقل عن ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) يستخدم كممرات للمشاة مع ضرورة توفير مواقف للسيارات بالسرداب أو في الجهة الخلفية للعقار تكفي لخدمة جميع الأنشطة القائمة.
 - ٢- يسمح بعمل ميزانين لا يحسب ضمن نسبة البناء ولا تزيد مساحته عن ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة الطابق الأرضي.
 - ٣- في الحالات التي لا تنطبق عليها الاشتراطات المذكورة يتم دراسة الحال على حده من قبل لجنة المشروعات ذات الطبيعة الخاصة حسب الإجراءات المتبعة.

الفصل السادس

مناطق المجمعات التجارية - CM

مادة (٣٥٦)

يسمح في مناطق المجمعات التجارية بإقامة مجمعات تجارية بشرط الحصول على موافقة لجنة المشروعات ذات الطبيعة الخاصة حسب الإجراءات المتبعة.

الفصل السابع

المنطقة التجارية الخضراء - GC

مادة (٣٥٧)

الاستعمالات:

يسمح في المنطقة التجارية الخضراء بالاستعمالات التجارية والإدارية أو كليهما ولا يسمح بالاستعمالات السكنية وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

مادة (٣٥٨)

نسب البناء:

- يشترط في نسب البناء للمنطقة التجارية الخضراء مراعاة الضوابط الآتية:
- ١- ألا تزيد نسبة البناء لكافة الأبنية على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٢- ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة الأرض.
- ٣- يسمح ببناء سرداب تحت الجزء المخصص للبناء ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

- أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.
- ب- تخصيص السرداب لمواقف السيارات أو لملاحق المبنى.
- ج- لا تحسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.
- د- ألا تقل المساحة المخصصة لمواقف السيارات عن ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة السرداب.
- هـ- ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.
- ٤- يسمح ببناء ملاحق للمبنى في الجهة الخلفية من سطح المبنى من بعد خط منتصف السطح، مقاساً من الواجهة الأمامية، أو الجهة الخلفية، أو كليهما بنسبة إضافية لا تزيد على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة السطح المبنى لا تحسب ضمن نسبة البناء.

مادة (٣٥٩)

الارتدادات:

يشترط في الارتدادات للمنطقة التجارية الخضراء مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

يسمح ببناء الدور الأرضي بمسافة لا تقل عن ١٠ أمتار (عشرة أمتار) من حد الأرض الأمامي للواجهة المطلّة على شارع، أو طريق ولا يسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي، وتستخدم منطقة الارتداد للتشجير والمسطحات الخضراء.

الارتداد الجانبي:

يسمح ببناء الدور الأرضي بمسافة لا تقل عن ٥ أمتار (خمسة أمتار) من حد الأرض الجانبي، ولا يسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي، وتستخدم منطقة الارتداد للتشجير وكمرات للمشاة.

الارتداد الخلفي:

يسمح ببناء الدور الأرضي بمسافة لا تقل عن ٢٠ متراً (عشرين متراً) من حد الأرض الخلفي، وتستخدم منطقة الارتداد للتشجير والمسطحات الخضراء، ولا يسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي.

مادة (٣٦٠)

الارتفاعات:

يشترط في الارتفاعات للمنطقة التجارية الخضراء مراعاة الضوابط الآتية:

- ١- ألا يزيد ارتفاع المبنى على طابقين ويحد أقصى قدره ١٠ أمتار (عشرة أمتار) وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ١١,٥ متر (أحد عشر متراً وخمسين سنتيمتراً).
- ٢- في حال بناء سرداب يجب ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.
- ٣- يجب ألا يزيد ارتفاع ملاحق المبنى على ٤ أمتار (أربعة أمتار).

مادة (٣٦١)

مواقف السيارات:

يجب توفير مواقف للسيارات حسب معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (٢٩٦) من هذا القرار. ويكون توفير مواقف السيارات بالسرداب أو الأدوار المتكررة أو كليهما ولا يسمح فيها بالدور الأرضي، ولا تحتسب مواقف السيارات ضمن نسبة البناء والارتفاع المقررين.

مادة (٣٦٢)

اشتراطات خاصة:

- يراعى في الاشتراطات الخاصة للمنطقة التجارية الخضراء بالإضافة إلى الضوابط السابقة ألا تقل المساحة المخصصة من الأرض للتشجير والمساحات الخضراء والممرات غير المسقوفة عن ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة الأرض على أن تتضمن الآتي:
- ١- ألا تقل المساحة المخصصة للتشجير والمساحات الخضراء عن ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض
 - ٢- ألا تزيد المساحة المخصصة للممرات غير المسقوفة على ١٠٪ (عشرة بالمائة) من مساحة الأرض.

الباب الثاني عشر

أحكام عامة

مادة (٣٦٣)

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 بشرط الحصول على موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير.

مادة (٣٦٤)

لا يسمح بالتعمير في مناطق الحزام الأخضر وتعتبر مناطق مخصصة للتشجير والمساحات الخضراء فقط بغرض الحفاظ عليها وتنميتها للحفاظ على البيئة المحيطة بها وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

مادة (٣٦٥)

الأراضي الواقعة على الشوارع الرئيسية أو في المواقع الحيوية أو ذات أهمية عمرانية قد تتطلب اشتراطات أو موافقات إضافية من لجنة الواجهات أو أي جهات أو لجان أخرى مختصة بالواجهات حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

مادة (٣٦٦)

في حال كانت الأراضي مطلة على الطرق والشوارع أو ممرات المشاة والخدمات، فإنه يسمح بعمل مداخل لربط الأراضي بحد الطريق بشرط ألا تشكل خطراً على السلامة المرورية، وذلك بالتنسيق مع الجهات الخدمية.

مادة (٣٦٧)

في حال كانت الأراضي مطلة على شوارع رئيسية غير مسموح بفتح مداخل للسيارات عليها، فيسمح بعمل مداخل للمشاة فقط في الحالات التي لا تشكل خطراً على السلامة المرورية للمشاة بالتنسيق مع الجهات الخدمية.

مادة (٣٦٨)

يجب أن ترتد جميع المباني والمنشآت بالارتدادات التي ينص عليها خط التنظيم المعتمد حال وجوده.

مادة (٣٦٩)

في حال كانت القسائم السكنية الصادرة من وزارة الإسكان والتخطيط العمراني تقع في تصنيف مناطق غير تصنيف مناطق المشاريع الإسكانية، فإنه تطبق عليها الاشتراطات التنظيمية الخاصة بالتصنيف المعتمد للعقار على أن يكون الاستعمال سكنياً فقط وألا يسمح بأكثر من وحدة سكنية في نفس العقار، بشرط الحصول على موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير.

مادة (٣٧٠)

في جميع الأراضي ذات الواجهات التجارية التي يسمح فيها بفتح محلات تجارية في غير تصنيف المناطق التجارية تطبق الاشتراطات الآتية:

- ١- يجب فتح المحلات على الشارع أو الطريق الذي يسمح بالفتح التجاري عليه.
- ٢- يجب ألا يقل عرض واجهة المحل التجاري الواحد عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار).
- ٣- يجب ألا تقل مساحة المحل عن ١٥ متراً مربعاً (خمسة عشر متراً مربعاً).
- ٤- يسمح بإضافة ميزانين لا يحسب ضمن نسبة البناء ولا تزيد مساحته على ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة المحل التجاري.
- ٥- في العقارات المطلة على البحر يجب أن يرتد البناء مسافة لا تقل عن ٥ أمتار (خمسة

أمتار) من جهة البحر ويخصص الارتداد كممر للمشاة، ويسمح بالفتح التجاري على هذا الممر.

٦- في حال عدم وجود مواقف عمومية ضمن حرم الطريق، يلزم أن يرتد البناء مسافة ٥ أمتار (خمسة أمتار) من جهة الفتح التجاري لتوفير مواقف للسيارات يتم تهيئتها من قبل المالك. علماً بأن هذه المواقف مخصصة للاستعمال التجاري ولا ينطبق عليها معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (٣٩٦) من هذا القرار.

٧- يسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي والميزانين بحد أقصى قدره ٢, ١ متر (متر وعشرون سنتيمتراً).

٨- يسمح بالبناء على أحد الحدين الجانبيين للأرض وذلك للطابق الأرضي والميزانين فقط وبعمق لا يتجاوز ٨ أمتار (ثمانية أمتار)، على أن تطبق الارتدادات الجانبية القانونية للطوابق العليا.

مادة (٣٧١)

في جميع الأراضي التي يسمح فيها بفتح معارض تجارية فيها في غير تصنيف مناطق المعارض التجارية، تطبق الاشتراطات الآتية:

- ١- يجب فتح المعارض على الشارع أو الطريق الذي يسمح بالفتح التجاري عليه.
- ٢- يجب ألا يقل عرض واجهة المعرض الواحد عن ٨ أمتار (ثمانية أمتار).
- ٣- يجب ألا تقل مساحة المعرض عن ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع).
- ٤- يسمح بإضافة ميزانين لا يحسب ضمن نسبة البناء ولا تزيد مساحته على ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة المعرض.
- ٥- في العقارات المطلّة على البحر يجب أن يرتد البناء مسافة لا تقل عن ٥ أمتار (خمسة أمتار) من جهة البحر ويخصص الارتداد كممر للمشاة، ويسمح بالفتح التجاري على هذا الممر.

٦- في حال عدم وجود مواقف عمومية ضمن حرم الطريق، يلزم أن يرتد البناء مسافة ٥ أمتار (خمسة أمتار) من جهة الفتح التجاري لتوفير مواقف للسيارات يتم تهيئتها من قبل المالك. علماً بأن هذه المواقف مخصصة للاستعمال التجاري ولا ينطبق عليها معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (٣٩٦) من هذا القرار.

٧- يسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي والميزانين بحد أقصى قدره ٢, ١ متر (متر وعشرون سنتيمتراً).

٨- يسمح بالبناء على أحد الحدين الجانبيين للأرض وذلك للطابق الأرضي والميزانين فقط، على أن تطبق الارتدادات الجانبية القانونية للطوابق العليا.

مادة (٣٧٢)

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

مادة (٣٧٣)

إذا كانت الأرض تطل على الواجهات البحرية، تطبق عليها الاشتراطات التنظيمية الخاصة بمعايير الواجهة البحرية المبينة في المواد (٢٥٨) و(٢٥٩) و(٢٦٠) و(٢٦١) و(٢٦٢) و(٢٦٣) المبينة في هذا القرار، ويتم تطبيقها من حد الساحل أو حد الواجهة البحرية، ويتم تطبيق اشتراطات التصنيف المعتمد على باقي العقار، ويتم تطبيق هذه الاشتراطات على العقارات الحكومية والخاصة ماعدا السكنية الخاصة للأفراد وأي استثناء على ذلك يتطلب الحصول على موافقة شئون التخطيط العمراني والجهات الخدمية حسب الإجراءات المتبعة.

مادة (٣٧٤)

يجب تطبيق معايير التصميم المعتمدة للشوارع المتكاملة على ألا يقل عرض الشارع عن ٢٠ متراً (عشرين متراً).

مادة (٣٧٥)

اللجان:

مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في قانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧، يصدر الوزير المختص القرارات الخاصة بتشكيل اللجان الآتية:

١- لجنة الواجهات: لجنة تضع الأسس التي تساهم في تطوير الواجهات القائمة والتنسيق بين واجهات المباني الجديدة والارتقاء بالطابع المعماري والعمراني للمناطق الموضحة في خرائط التصنيف المعتمدة، وتضم في عضويتها عدد من ممثلي الجهات المختصة بالتعمير في المملكة.

٢- لجنة المشروعات ذات الطبيعة الخاصة: لجنة فنية استشارية لدراسة طلبات المشاريع ذات الطبيعة الخاصة والاشتراطات المتعلقة بالمناطق ذات الطابع العمراني المميز، تضم في عضويتها عدداً من ممثلي الجهات المختصة بالتعمير والمرافق والخدمات والطرق، ويجوز للجنة أن تطلب من أصحاب المشروعات المذكورة إعداد الدراسات الفنية والاقتصادية التي تتعلق بالتأثيرات الاجتماعية والعمرانية والاقتصادية والبيئية والمروية المباشرة لإقامة مثل هذه المشروعات.

مادة (٣٧٦)

التعمير على حدود الطرق الرئيسية:

مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في المرسوم بقانون رقم (٢) لسنة ١٩٩٤ بشأن التخطيط العمراني، يسمح بالتعمير على حدود الطرق الرئيسية وفقاً للمخططات العمرانية العامة والتفصيلية المعتمدة من الوزير المختص والتي تحدد المنطقة التعميرية المخصصة لكل منها، على أن ترتد 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 (٣٧٧)

يلزم توفير مواقف للسيارات في الارتدادات الأمامية التي يرتد البناء فيها مسافة ٥ أمتار (خمسة أمتار) من حد الأرض الأمامي وذلك لجميع الأراضي ذات الواجهات التجارية، ويستثنى من ذلك:

١- المباني أو الأراضي ذات الواجهات التجارية التي تم تصميمها بتوفير مواقف (طولية أو عرضية أو مائلة) ضمن حرم الشارع نفسه، وذلك لتوحيد خط البناء في هذه المناطق حسب الاشتراطات التنظيمية للمنطقة.

٢- المباني أو الأراضي ذات الواجهات التجارية غير المسموح 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 حال كانت

الأراضي مطلة على شارعين، يرتد البناء جهة الشارع الذي يسمح بفتح مداخل للسيارات عليه مسافة ٥ أمتار (خمسة أمتار) من حد الأرض لتستخدم كمواقف للسيارات.

مادة (٣٧٨)

في حال الرغبة في إقامة مرافق لا تحتسب ضمن نسبة البناء، يتطلب الحصول على موافقة الجهات الخدمية.

مادة (٣٧٩)

يسمح بتطبيق اشتراطات تنظيمية خاصة تحددها الجهة المختصة بشئون الصناعة للأراضي التابعة لها، وذلك بشرط الحصول على موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير.

مادة (٣٨٠)

تشتمل مسطحات البناء على ما يلي:

- ١- مسطحات كافة الأدوار في الفراغات المقفلة للمبنى.
 - ٢- الفراغات الناتجة عن عناصر إنشائية والتي يمكن أن تصبح صالحة للاستعمال.
 - ٣- كافة المساحات المبنية التي لم يتم استئناؤها عند حساب المسطحات البنائية.
 - ٤- كافة الفراغات المغلقة (المصعد والدرج وما في حكمها) بالدور الأرضي فقط.
- وتُستثنى من مسطحات البناء كل مما يلي:
- ١- السلالم والمصاعد والمناور.
 - ٢- البلكونات التي لا يزيد عمقها على ١,٥٠ متراً (متر وخمسين سنتيمتراً) والممرات الداخلية المشتركة التي لا يزيد عرضها على ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) في المبنى.
 - ٣- كافة الفراغات الناتجة من عناصر إنشائية غير صالحة للاستعمال.

مادة (٣٨١)

يسمح ببناء السرداب على حدود الارتدادات القانونية أو على حدود الأرض، وقد تحتسب مساحته أو تُستثنى من نسبة البناء الكلية بحسب الاشتراطات الواردة للمناطق التي يسمح فيها ببناء سرداب ضمن هذه الاشتراطات، كما يسمح بضم جزء من السرداب للدور الأرضي، ويعامل مدخل السرداب المؤدي للمواقف معاملة مواقف السيارات بشرط أخذ موافقة الجهات الخدمية.

مادة (٣٨٢)

يجب ألا يتجاوز عمق البلكونة ١,٥ متر (متراً وخمسين سنتيمتراً)، وفي حال تجاوز العمق المذكور يتم احتسابه ضمن نسبة البناء المحددة.

مادة (٣٨٣)

أقصى ارتفاع للوارش ٤٠ سنتيمتراً (أربعون سنتيمتراً) في سطح الأجزاء التي لا يسمح بالإضافة فوقها في مناطق السكن الحداثي والزراعي، ويكون أقصى ارتفاع للوارش في الأجزاء الأخرى من السطح وباقي التصنيفات بارتفاع ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً).

مادة (٣٨٤)

لا يدخل في حساب ارتفاع البناء كل من القباب والمآذن في المباني الدينية وآبار السلاالم 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، باستثناء الوارش والمحدد ارتفاعه بموجب هذا القرار.

مادة (٣٨٥)

الدور المستقطع هو جزء مستقطع من ارتفاع الدور الأصلي يدخل ضمن تصميم الفراغات الداخلية للبيوت السكنية بنسبة لا تتعدى ١٥٪ (خمس عشرة بالمائة) من مسطح البناء لكل دور. ويسمح بتطبيقه على جميع الفلل السكنية المدرجة ضمن الاشتراطات التنظيمية للتعمير المرافقة لهذا القرار، على أن يحتسب ضمن نسبة البناء الكلية وضمن الارتفاع الأصلي في المبنى الرئيسي فقط، ويراعى الالتزام بالارتفاع الكلي المسموح به للبناء حسب تصنيف المنطقة.

مادة (٣٨٦)

يُسمح في الأراضي ذات الواجهات التجارية (*) بالاستعمالات التجارية بالدور الأرضي كاملاً حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة بشرط ترك ارتداد لا يقل عن ٦,٥٠ متر (ستة أمتار وخمسين سنتيمتراً) في كل جهة مطلوب الفتح عليها من حد العقار المطل على شارع يسمح بالفتح عليه على أن تستغل ٥ أمتار (خمس أمتار) منها كمواقف للسيارات والباقي كممرات للمشاة، والسماح بالبناء على الحدين الجانبين في كل من الدور الأرضي والميزانين بشرط تطبيق الارتداد الخلفي وتطبيق الارتدادات القانونية في الأدوار المتكررة وبشرط ألا يتم احتساب الزيادة في نسبة بناء الدور الأرضي من نسب البناء المعتمدة للمنطقة، مع الأخذ في الاعتبار وجوب تطبيق باقي اشتراطات المنطقة حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

مادة (٣٨٧)

يُسمح في الأراضي ذات الواجهات التجارية (**) بالاستعمالات التجارية بالدور الأرضي بعمق لا يزيد عن ٣٠ متراً (ثلاثين متراً) من حد العقار المطل على شارع واحد فقط يسمح بالفتح عليه حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة، وفي حال كون الجزء المتبقي من العقار لا يستوفي المساحة الأدنى للوحدة حسب تصنيف المنطقة، فإنه بالإمكان ضم هذا الجزء للاستخدام التجاري. ويلزم ترك ارتداد لا يقل عن ٦,٥٠ متر (ستة أمتار وخمسين سنتيمتراً) في كل جهة مطلوب الفتح عليها من حد العقار المطل على شارع يسمح بالفتح عليه، على أن تستغل ٥ أمتار (خمس أمتار) كمواقف للسيارات والباقي كممرات للمشاة، والسماح بالبناء على الحدين الجانبين في كل من الدور الأرضي والميزانين بشرط تطبيق الارتداد الخلفي وتطبيق الارتدادات القانونية في الأدوار المتكررة، على ألا يتم احتساب الزيادة في نسبة بناء الدور الأرضي من نسب البناء المعتمدة للمنطقة وبشرط تطبيق باقي اشتراطات المنطقة حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

مادة (٣٨٨)

يسمح في الأراضي ذات واجهات المعارض التجارية بالمعارض التجارية بالدور الأرضي بعمق لا يزيد عن ١٠٠ متر (مائة متر) من خط التنظيم المعتمد أو من حد الملكية أيهما أقل، بشرط تطبيق باقي اشتراطات التصنيف حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

مادة (٣٨٩)

يُسمح في الأراضي ذات الواجهات الخدمية بالاستعمالات الخدمية وورش ومحلات خدمية وما في حكمها بالدور الأرضي بعمق معين لا يزيد عن ٣٠ متراً (ثلاثين متراً) من حد العقار المطل على شارع واحد فقط يسمح بالفتح عليه حسبما تبينه المخططات التفصيلية المعتمدة، بشرط ترك ارتداد لا يقل عن ٦,٥٠ متر (ستة أمتار وخمسين سنتيمتراً) من حد العقار المطل على شارع يسمح بالفتح عليه على أن تستغل ٥ أمتار (خمس أمتار) كمواقف للسيارات والباقي كممرات للمشاة، وبشرط تطبيق باقي اشتراطات المنطقة حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

مادة (٣٩٠)

يجب ألا تقل مساحة المحل التجاري عن ١٥ متراً مربعاً (خمس عشرة متراً مربعاً) وبأبعاد لا تقل عن ٥ أمتار (خمس أمتار) في ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) كحد أدنى، بحيث لا يقل عرض الواجهة الأمامية عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار)، ويستثنى من ذلك المحلات القائمة الموجودة في الأسواق القديمة والمجمعات التجارية.

مادة (٣٩١)

يجب ألا يزيد مسطح البناء في دور الميزانين على ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة الدور الأرضي، ولا يسمح في دور الميزانين بعمل مداخل مباشرة له من الخارج، وتكون مداخله من الدور الأرضي.

ويجب ألا يزيد ارتفاع الميزانين على ٣,٢٠ متر (ثلاثة أمتار وعشرين سنتيمتراً)، وبشرط ألا يزيد ارتفاع الدور الأرضي شاملاً الميزانين على ٧,٥٠ متر (سبعة أمتار وخمسين سنتيمتراً) من منسوب أعلى الرصيف إن وجد أو من سطح الطريق، كما لا تحتسب الجسور الإنشائية العلوية من ضمن الارتفاع المعتمد ولا يُحتسب كذلك ارتفاع الميزانين ضمن الارتفاع الكلي للمبنى، وفي حال طلب زيادة الارتفاع يجب الحصول على موافقة شئون التخطيط العمراني.

مادة (٣٩٢)

المناطق أو العقارات المجمدة (Freeze) هي المناطق التي تحمل تصنيفاً معتمداً حسب خرائط التصنيف المعتمدة، إلا أنه قد تم تأجيل أعمال البناء والتعمير فيها مؤقتاً لتأثرها بمشاريع خدمات البنية التحتية أو الدراسات التخطيطية وما في حكمها، ولا يتم قبول أي ترخيص للبناء خلال فترة تجميد الأرض.

مادة (٣٩٣)

مناطق قيد التنفيذ (IS) هي التي تم اعتماد مخططات تفصيلية لها وتتطلب استكمال إجراءات تنفيذها ومن ثم تحديث تصنيف الأراضي بحسب المخطط المعتمد.

مادة (٣٩٤)

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

مادة (٣٩٥)

مع عدم الاخلال بأبعاد المواقف المنصوص عليها في كل فصل من هذا القرار، يجب ألا تقل أبعاد مواقف السيارات عن ٢,٧٠ متر (مترين وسبعين سنتيمتراً) عرضاً، و ٥,٥٠ متر (خمسة أمتار وخمسين سنتيمتراً) طولاً.

مادة (٣٩٦)

مع مراعاة الأحكام التي تناولها كل فصل على حدة بشأن مواقف السيارات، تطبق معايير توفير مواقف السيارات حسب الاستخدامات الآتية:

الرقم	الاستخدام	معايير توفير مواقف السيارات
الاستخدامات السياحية		
١	الفنادق/المنتجعات	- موقف لكل غرفتين في الفندق.
		- موقف لكل شقة مساحتها أصغر من ١٠٠ متر مربع أو موقفين لكل شقة مساحتها أكثر من ١٠٠ متر مربع.
		- موقف لكل غرفة مع مطبخ صغير.
		- المطاعم وموقفين لكل ١٠٠ متر مربع.
		- الصالات والقاعات ٤ مواقف لكل ١٠٠ متر مربع.
		- المكاتب والمحلات وموقفين لكل ١٠٠ متر مربع.
		- أما ما يتعلق بآماكن (إدارة المكاتب، ومراكز الترفيه، ومراكز الأعمال والخدمات) (المطابخ والممرات) المخصصة لاستخدامات الفندق ونزلائه فهي معفاة من توفير مواقف السيارات).
٢	المطاعم الراقية / المطاعم الاعتيادية / المقاهي / مطاعم الوجبات السريعة	٥ مواقف لكل ١٠٠ متر مربع.
الاستخدامات الصحية والطبية		
٣	المستشفيات العامة	موقف لكل سرير أو موقف لكل ١٠٠ متر مربع، أيهما أكثر.
٤	المراكز الطبية والمستشفيات الخاصة	٤ مواقف لكل ١٠٠ متر مربع (GFA).
٥	مستشفيات الولادة	موقف لكل سرير أو موقف لكل ١٠٠ متر مربع، أيهما أكثر.
٦	المراكز الصحية (الحكومية)	٣ مواقف لكل ١٠٠ متر مربع.

٧	العيادات الطبية (الخاصة)	٤ مواقف لكل طبيب.
٨	مراكز رعاية المسنين	١ موقف لكل ١٠٠ متر مربع.
٩	الصيدليات	موقفين لكل ١٠٠ متر مربع.
الاستخدامات الإدارية		
١٠	المكاتب الإدارية	٤ مواقف لكل ١٠٠ متر مربع.
١١	مراكز الأعمال	موقف لكل ٤ مكاتب أي ١٦٧, ٤ موقف لكل ١٠٠ متر مربع.
١٢	البنوك	٥ مواقف لكل ١٠٠ متر مربع.
١٣	الجمعيات/المنظمات الأهلية/المراكز الاجتماعية والثقافية والشبابية	موقفين لكل ١٠٠ متر مربع.
١٤	مراكز الشرطة والإطفاء والمرور والمراكز الأمنية	١, ٢٧ موقف لكل ١٠٠ متر مربع.
الاستخدامات التعليمية		
١٥	الروضات والحضانات	٠, ٦٦٧ موقف لكل ١٠٠ متر مربع.
١٦	المدارس الحكومية بجميع أنواعها	٠, ١٢ موقف لكل طالب.
١٧	المدارس والمؤسسات التعليمية الخاصة وما في حكمها	٠, ١٢ موقف لكل طالب.
١٨	الجامعات الخاصة والمعاهد وما في حكمها (التي تقوم بتدريس الطلاب بمقراتها)	موقف لكل ٤ طلاب.
١٩	المكتبات العامة	موقف لكل ١٠٠ متر مربع.
٢٠	المتاحف والمعارض	١, ٥ موقف لكل ١٠٠ متر مربع.
الاستخدامات التجارية		
٢١	المجمعات التجارية	موقفين لكل ١٠٠ متر مربع من مساحة المجمع.

٢٢	المراكز التجارية	موقفين لكل ١٠٠ متر مربع.
٢٣	المحلات التجارية	١,٤٢٨ موقف لكل ١٠٠ مربع من الاستخدام التجاري أو موقف لكل محل تجاري أيهما أكثر.
٢٤	السوبرماركت	٥ مواقف لكل ١٠٠ متر مربع.
٢٥	محطات الوقود	٤ مواقف لكل محطة ضخ بالإضافة إلى مواقف الأنشطة الإضافية إن وجدت.
٢٦	أجهزة الصراف الآلي (منفصلة) لا تنطبق على مقترحات (Drive Through)	موقفين لكل جهاز صراف آلي.
٢٧	معارض السيارات والأثاث	موقفين لكل ١٠٠ متر مربع.
٢٨	خدمات الرعاية الشخصية (صالونات الحلاقة، SPA)	موقفين لكل ١٠٠ متر مربع.
الاستخدامات الدينية		
٢٩	الجامع	٣ مواقف لكل ١٠٠ متر مربع.
٣٠	المساجد والمآتم والمعابد والكنائس (للأراضي التي لا تقل مساحتها عن ٦٠٠ متر مربع)	موقفين لكل ١٠٠ متر مربع.
الاستخدامات الترفيهية والأنشطة الرياضية		
٣١	الأندية الرياضية وما في حكمها	موقفين لكل ١٠٠ متر مربع موقف لكل ٥ مقاعد في حال وجود مدرج للجمهور.
٣٢	ملاعب البادل والريشة والتنس	٤ مواقف لكل ملعب.
٣٣	الصالات الرياضية المتعددة الملاعب	٣ مواقف لكل ملعب.
٣٤	ملاعب الأطفال / الحدائق / المنتزهات / المماشي	موقف لكل ١٠٠ متر مربع.
٣٥	النوادي البحرية (Marina Clubs)	موقف لكل ٥ مراسي.

٣٦	القاعات المتعددة الاستخدام	٤ مواقف لكل ١٠٠ متر مربع أو موقف لكل ٥ مقاعد أيهما أكثر.
٣٧	دور السينما والمسارح	موقف لكل ٥ مقاعد.
الاستخدامات الصناعية		
٣٨	المخازن أو المستودعات	لا يلزم توفير مواقف للسيارات لأن التحميل والتفريغ عملية فورية. واتباع معايير أي أنشطة إضافية كالمكاتب.
٣٩	سكن العمال	٢٥, ٠ موقف لكل ١٠٠ متر مربع.

وتحتسب مواقف السيارات بالنسبة للمطاعم والمقاهي بنظام (Drive Thru) في حال يشتمل المشروع على مناطق للجلوس أو نقاط للاستلام (Walk in). وفي جميع الأحوال يلزم الحصول على موافقة الإدارة العامة للمرور وشؤون التخطيط العمراني للحصول على الموافقة بشأن عدد مواقف السيارات المطلوب توفيرها في حال الاستخدامات التي لم يتم ذكرها ضمن جدول معايير توفير مواقف السيارات والمواد الأخرى في هذا القرار.

مادة (٣٩٧)

يتم تطبيق معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (٣٩٦) من هذا القرار لتوفير الحد الأدنى من متطلبات مواقف السيارات، ويجوز زيادة هذه المعايير بما ترتئيه شؤون التخطيط العمراني مناسباً بموجب الإحصاءات والدراسات الميدانية لمواقف السيارات، وذلك بشرط الحصول على موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير مع تحديد الاشتراطات التنظيمية للتعمير الخاصة بكل ترخيص وذلك بالتنسيق مع الجهات الخدمية.

مادة (٣٩٨)

يُسمح بالتعمير في المناطق التي تقل مساحتها عن الحد الأدنى لمساحات الأراضي المحددة بموجب اللائحة التنفيذية للمرسوم رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير، وذلك بشرط الحصول على موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير من شؤون التخطيط العمراني مع تحديد الاشتراطات التنظيمية للتعمير الخاصة بكل ترخيص، وذلك بالتنسيق مع الجهات الخدمية.

مادة (٣٩٩)

يتم تحديد الأنشطة المسموح فيها لكل تصنيف وفق ضوابط تضعها شئون التخطيط والتطوير العمراني وذلك ضمن قرار يصدره الوزير المختص، ويسمح بإقامة الأنشطة والاستخدامات التي لم يتم ذكرها في هذا القرار، وذلك بشرط الحصول على موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير من شئون التخطيط العمراني مع تحديد الاشتراطات التنظيمية للتعمير الخاصة بكل ترخيص، وذلك بالتنسيق مع الجهات الخدمية.

مادة (٤٠٠)

يتم تحديد نطاقات الحماية من قبل شئون التخطيط العمراني، وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة الصادرة عنها.