

الاشتراطات التنظيمية للتعمير بمختلف المناطق في مملكة البحرين

2022

الاشتراطات التنظيمية للتعمير بمختلف المناطق في مملكة البحرين

2022



مَعْدِينَ فَيْ الْمُعْدِينَ الْمُعْدِينِ الْمُعْدِينَ الْمُعْمِينَ ال



الباب الأول التعاريف

في تطبيق أحكام هذا القرار، يكون للكلمات والعبارات التالية المعاني المبينة قرين كل منها ما لـم يقتضِ سـياقُ النص خلافَ ذلك:

المملكة: مملكة البحرين.

الوزير المختص: الوزير المختص بشئون التخطيط العمراني.

شئون التخطيط العمرانى: هيئة التخطيط والتطوير العمراني.

التعمير: القيام بعملية البناء أو الإعداد لـه أو تجزئة الأرض تمهيداً لإقامة منشآت عليها أو الـردم لأجـل البناء أو الحفـر لأجـل التعديـن أو أيـة عمليـات فـوق أو فـي باطـن الأرض أو إجـراء تغييـر أساسـي فـي اسـتعمال المبانـي أو الأراضـي أو الفراغـات داخـل قطعـة الأرض.

الأراضي المعدة للتعمير: جميع الأراضي الصالحة للبناء أو التعمير والتي تم اعتماد مخططات عامـة وتفصيليـة لهـا والمطلـة علـى شـارع واحـد نافـذ ومعتمـد أو أكثـر علـى أن يكـون متصـلاً بشـبكة الطـرق والمرافـق العامـة.

الوحدة السكنية: الحيـز أو الفـراغ المعيشـي والـذي يوفـر للإنسـان احتياجـات الحيـاة الأساسـية ومقومـات الإقامـة، وعـادة مـا يحتـوي علـى منافـع أو مكونـات المعيشـة الرئيسـية. وتكـون ذات أنمـاط متعـددة يتـم تحديدهـا بحسـب التصنيـف المعتمـد للمنطقـة والكثافـة السـكانية المسـتهدفة، وقـد تأخـذ نمـط البيـوت، أو الفلـل السـكنية المنفصلـة، أو المتصلـة، أو الشـقق السـكنية بطابـق واحـد أو أكثـر.

تعـدد الوحـدات: بنـاء أكثـر مـن وحـدة سـكنية داخـل قطعـة الأرض وفـق ضوابـط واشـتراطات محـددة للتصانيـف التـــ يســمح فيهـا بتعـدد الوحـدات.

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

مناطـق السـكن المتصـل: مناطـق مخصصـة للسـكن يسـمح فيهـا ببنـاء وحـدة سـكنية واحـدة متصلـة مـن جانـب واحـد أو أكثـر وتكـون ذات كثافـة بنائيـة متوسـطة أو عاليـة. منطقة 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.

مرافـق السـكن: مرافـق متعـددة الاسـتعمالات تخـدم المسـكن مثـل المطبـخ الخارجـي وغرفـة الطعـام وغرفـة الحـراس والعامليـن بالمنـزل وغرفـة الغسـيل والمخـازن ومـا فـي حكمهـا وتكـون متصلـة بالبناء الرئيسـي أو منفصلـة عنـه ويسـمح فيهـا بفتح نوافـذ علـى الشـوارع والطـرق ولا يسـمح بالفتـح علـى ممـرات الخدمـات.

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 - كالعمارة 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.

السور الخارجي: الحائط الذي يحيط بالمبنى أو الأرض ويقام على جميع الجهات مع التقيد بحدود العقار ويلزم بإنشائه جهـة الجيـران الملاصقيـن.

الـدور المسـتقطع: جـزء مسـتقطع مـن ارتفـاع الـدور الأصلـي يدخـل ضمـن تصميـم الفراغـات الداخليـة للفيـلا، حيـث يضيـف جانـب مـن الإبـداع والحريـة فـي التصاميـم الهندسـية.

السرداب: بناء تحت الـدور الأرضـي ويكـون طابقاً أو أكثـر مدفـون جزئياً أو كلياً تحـت منسـوب أرض القسـيمة.

الـدور المسـتقطع: جـزء مسـتقطع مـن ارتفـاع الـدور الأصلـي يدخـل ضمـن تصميـم الفراغـات الداخليـة للفيـلا، حيـث يضيـف جانـب مـن الإبـداع والحريـة فـي التصاميـم الهندسـية. السرداب: بناء تحت الـدور الأرضى ويكـون طابقاً أو أكثر مدفـون جزئياً أو كلياً تحت منسـوب أرض القسـيمة.

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 لشاغلها 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 درابزيـن على الجوانـب المفتوحـة تنطلـق مـن الجـدار الخارجـي أو تمتـد منـه. بما فـي ذلـك شـرفات السـطح التـي يمكـن الوصـول إليهـا عمومـاً والمعـارض الخارجيـة.

الوارش: تحويط للحد الخارجي للسطح النهائي لكل بناء.

المحل التجاري: بناء مفتوح على ممر عام، أو شارع، أو طريـق واحـد، أو أكثر يسـمح فيـه بمزاولة الأنشـطة التجاريـة وذلـك حسـب الشـروط الـواردة فـي هـذا القـرار أو مـا تبينـه خرائـط التصنيـف المعتمدة.

الواجهات التجارية: واجهة الأراضي التي يسمح فيها بالاستعمالات التجارية بالـدور الأرضي وذلـك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمـدة، وتنقسـم الـى قسـمين حسـب الشـروط الـواردة فـى بـاب الاحكام العامـة.

واجهـات المعـارض التجاريـة: واجهـة الأراضـي التـي يُسـمح فيهـا بالمعـارض التجاريـة بالـدور الأرضـي بعمـق معيـن مـن خـط التنظيـم المعتمـد أو مـن حـد الملكيـة أيهمـا أقـل بشـرط تطبيـق باقــى اشـتراطات التصنيـف حسـبما تبينـه خرائـط التصنيـف المعتمـدة. **الواجهات التجارية:** واجهـة الأراضـي التـي يسـمح فيهـا بالاسـتعمالات التجاريـة بالـدور الأرضـي وذلـك حسـبما تبينـه خرائـط التصنيـف المعتمـدة، وتنقسـم الـى قسـمين حسـب الشـروط الـواردة فـى بـاب الاحكام العامـة.

واجهـات المعـارض التجاريـة: واجهـة الأراضـي التـي يُسـمح فيهـا بالمعـارض التجاريـة بالـدور الأرضـي بعمـق معيـن مـن خـط التنظيـم المعتمـد أو مـن حـد الملكيـة أيهمـا أقـل بشـرط تطبيـق باقــى اشـتراطات التصنيـف حسـبما تبينـه خرائـط التصنيـف المعتمـدة.

نسبة البنـاء: أقصـى نسـبة مئويـة مسـموح بهـا لجملـة مسـطحات المبانـي منسـوبة إلـى مسـاحة قطعـة الأرض.

مسطحات البناء: المساحات المبنية لكافة الأدوار في المبنى أو المباني الواقعة داخل قطعة الأرض مقاسـه مـن الوجـه الخارجـي للحوائـط الخارجيـة أو مـن الخط المنصف للحائط المشـترك.

الميزانيـن: دور مسـتقطع يشـمل جـزءاً مـن ارتفـاع الـدور الأرضـي سـواء كان محـلاً تجاريـاً، أو مصنعـاً، أو ورشـة، أو محـلاً للخدمـة، أو معـرض تجـاري، أو مخـزن، ويخصـص لأغـراض التخزيـن والإدارة والمكاتـب والعمـل والمطاعـم والجلسـات الملتحقـة بهـا أو أي خدمـات مسـاندة أخـرى تتناسـب مـع نـوع الاسـتعمال المقتـرح فـي الميزانيـن بمـا لا يتعـارض مـع موافقـة الجهـات الخدميـة الأخـرى.

الواجهـة الأماميـة: الجهـة التـي يتحـدد عليهـا الارتـداد القانونـي الأمامـي بحسـب التصنيـف المعتمـد للعقـار أو بحسـب خـط تنظيـم البنـاء أو اي اشـتراطات تنظيميـة اخـرى والمطلـة علـى الطريـق العام الـذي يُسـمح بالفتح عليه، ولا يلـزم أن يكون المدخـل الرئيسـي للمبنـى أو المنـزل عليها. وفـي حالـة وقـوع قطعـة الأرض علـى أكثر مـن شـارع تكون الواجهـة الأماميـة هـي الواجهـة المطلـة علـى المطلـة علـى المطلـة علـى أكثـر مـن شـارع متعامديـن (زاويـة رؤيـة) باعتماد الخـط المنصـف للعقـار.

الارتداد الأمامي: الحد الأدنى للمسافة بين حد الملكية المطل على الشارع وخط البناء للواجهة المطلة 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 عليه سواء كان الجار قطعة المتعامدة عليه سواء كان الجار قطعة أرض، أو حديقة، أو براحة، أو ممر مشاة، وذلك بالدور الأرضي وكافة الأدوار المتكررة مالم يكن مسموحاً ببروزات علوية.

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

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

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 بارتـدادات تحددها الاشـتراطات التنظيمية للتعميـر للواجهات المطلـة عليها أو المخططات التفصيلية المعتمدة ويتم تحديـده من قبـل شـئون التخطيط العمرانـى.

خط التنظيم المعتمد: الخط الـذي يلـزم أن يرتـد إليـه البنـاء حسـبما تبينـه شـهادات المسـح العقـاري أو الخرائـط التنظيميـة أو طبقـاً لمـا يصـدر بشـأنه قـرار مـن شـئون التخطيـط العمرانـي وهــو الـذي يفصـل بيـن الملكيـات الخاصـة للأراضـي والملكيـات العامـة.

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 يشمل على ممرات المشاة والخدمات إن وجدت.

ممـرات المشـاة والخدمـات: الحيـز الـذي يفصـل بيـن الأمـلاك وحـد الطريـق ويسـتخدم لمـرور المشـاة أو الخدمـات أو كليهمـا ولا يسـمح بمـرور العربـات الآليـة مـن خلالـه.

مواقـف السيارات المسـقوفة: مسـاحات تخصـص لمواقـف السـيارات علـى أن يكون لها سـقف مـن الخرسـانة أو أي مـواد إنشـائية أخـرى لحمايتهـا مـن كافـة العوامـل الخارجية.

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

مواقـف السـيارات متعـددة الأدوار: أدوار أو أجـزاء مـن أدوار متكـررة فـي المبنـى أو فـي مبانـي منفصلـة تخصـص لمواقـف السـيارات.

الواجهات الخدمية: واجهة الأراضي التي يُسمح فيها بالاستعمالات الخدمية ورش ومحلات خدمية وما في حكمها بالدور الأرضى 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 والإسطبلات 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 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 تعميريه وبنائية خاصة وكذلك المناطق التي يرجأ التعمير فيها.

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

موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير: موافقة تصدرها شئون 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 شئون التخطيط العمراني و موافقة الجهات الخدمية.

الملاجئ: مأوى محصن يستخدم للإيواء وتوفير الحماية.

الباب الثاني

المناطق السكنية

المناطق السكنية

02.10 فئات مناطق المباني السكنية

تتكون المناطق السكنية من 8 فئات موزعه على فصول كل فضل يتضمن الاستعمالات المسموح بها ونسب البناء والارتدادات والارتفاعات والاشتراطات الخاصة ضمن فئة التصنيف .

الاستعمال	الطوابق	نسبة البناء	الرمز	الفئة	
سكني	3 + المرافق	%180	RA	مناطق السكن الخاص أ	1
سكنىي	3 + المرافق	%180	RB	مناطق السكن الخاص ب	2
سكنىي	3 + المرافق	%180	PAP	مناطق الشقق السكنية الخاصة	3
سكنىي	2 + المرافق	%120	RV	مناطق الفلل السكنية	4
سكنىي	3 + المرافق	%210	RHA	مناطق السكن المتصل أ	5
سكنىي	3 + المرافق	%300	RHB	مناطق السكن المتصل ب	6
سكنىي	3 + المرافق	%300	RAP	مناطق الشقق السكنية المتصلة	7
سكنىي	2 + المرافق	%70	RG	مناطق السكن الحدائقي	8

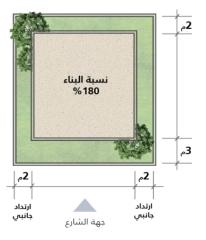
مناطق السكن الخاص أ

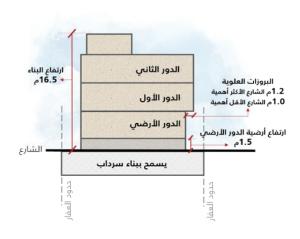
RA

02.20 الفصل الأول|مناطق السكن الخاص أ

02.21 الاستعمالات

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





نسب البناء	02.22
بناء الكلية 180% من مساحة الدرض	نسبة الب
البناء لأي دور 60% من مساحة الارض	مسطح
 نسبة البناء : لا تزيد على 15% من مساحة الأرض البناء على الحد : الجانبي أو الخلفي من جهة واحدة فقط الدرتفاع : لا يزيد عن دور واحد بحد أقصى قدره 4 متر من منسوب الرصيف لا تحسب ضمن نسبة البناء الكلية في حال كانت متصلة بالمبنى الرئيسي يسمح بالفتح المباشر على المبنى الرئيسي ويسمح ببناء المرافق منعزلة عن الفيلا لا تزيد نسبة عمق المرافق عن 40% من الضلع الآخر لا يسمح ببناء مرافق للسكن دون وجود الوحدة السكنية 	مرافق ا (بالدور ا
 الموقع: فوق السطح في الجهة الخلفية من المبنى نسبة البناء: لا تزيد على 30% من مساحة السطح اذا كانت مساحة الدور تقل عن 100متر مربع فإنه يسمح ببناء 30 متر مربع الدرتفاع: بحد اقصى 4 متر لا تحسب ضمن نسبة البناء الكلية 	مرافق ا (فوق س
 نسبة البناء: لا تزيد مساحته على 10% (من مساحة الأرض البناء على الحد: الأمامي أو الجانبي أو الخلفي بحيث لا يزيد طول واجهة الم ومداخل مواقف السيارات على 50% (خمسين بالمائة) من طول الواجهة الم الخارجي الارتفاع: لا يزيد عن دور واحد بحد أقصى قدره 4 متر من منسوب الرصيف. يسمح بالفتح المباشر على الشارع للمداخل الخارجية والنوافذ الخاصة بالمجلس الخارج وجود الوحدة السكنية. ولا يسمح ببناء المجلس الخارجي بدون وجود الوحدة السكنية. تحسب من نسبة البناء الكلية 	المجلس

مناطق السكن الخاص أ RA

يلزم توفير موقفين للسيارات داخل قطعة الأرض, ولا تحسب ضمن نسبة البناء الكلية	مواقف السيارات
يسمح ببنائه على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي، بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية الاستخدام: لمرافق السكن او لمواقف السيارات أو لكليهما يسمح بالاستخدامات السكنية بنسبة 100% من مساحة السرداب في حال كون المبنى عبارة عن فيلا في حالة تخصيص السرداب للاستعمالات السكنية ومرافق السكن لا يسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض من حالة تخصيص السرداب لمواقف السيارات يسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية الدرتفاع: دور واحد , لا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي عن 1,50 متر من منسوب الرصيف	السرداب

02.23 الارتدادات العقار على شارع واحد او طريق : لا يقل عن 3 متر العقار على أكثر من شارع : لا يقل عن 3 متر من جهة الشارع الذي يقع به مدخل العقار الدرتداد الدمامي **البروز العلوي:** يسمح بعّمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضّي بـّدد أقّصى قدره 1.20 يسمح ببناء السرداب على حد الأرض دون ترك ارتداد. لا يقل عن 2 متر من حد الأرض للواجهة الجانبية والخلفية. البروز العلوي : الدرتداد الجانبي و الخلفي حهه الشارع الفرعي بحد أقصى قدره 1 متر. يسمح ببناء السرداب على حد الأرض دون ترك ارتداد.

	02.24 الارتفاعات
الدرتفاع : لد يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على 1,50 متر من منسوب سطح الرصيف.	في حال السرداب
3 طوابق الحد الاقصى بدون سرداب : 15 متر الحد الاقصى مع السرداب : 16,50 متر	اقصی ارتفاع
لا يزيد ارتفاع السور الخارجي عن ارتفاع الدور الأرضي. يسمح بزيادة الارتفاع بشرط الحصول على موافقة لجنة الواجهات.	ارتفاع السور الخارجي

02.25 تعدد الوحدات

يسمح بتعدد الوحدات وذلك بعد الحصول على موافقه تخطيطية على صلاحية الموقع وذلك بتغيير تصنيف العقار إلى مناطق المجمعات السكنية (RAc) وذلك على النحو التالي: 1. لـ لـ تقل مساحة العقار عن 600 متر مربع وبشرط ألا يقل طول أصغر ضلع فيها عن 32 متر

- - لا يقل نصيب الوحدة الواحدة عن 300 متر مربع

مناطق السكن الخاص أ

RA

02.25 تعدد الوحدات

- 3. يلزم بتوفير ممر بعرض 11 متر في حالة توفير مواقف للسيارات في جانب الطريق أو 8 أمتار في حالة تخصيص مناطق لمواقف السيارات ضمن العقار بشرط توفير مواقف للسيارات حسب المعايير المتبعة
 - 4. يتطلب توفير مواقف للسيارات بمعدل موقفين لكل وحدة سكنية و1.5 موقف للزوار لكل وحدة سكنية
 - 5. يتطلب توفير سور وبوابة للعقار
 - 6. يسمح بإقامة وحدات متصلة ومتصلة من جهة واحدة ومنفصلة
 - 7. يُجب تُوفَير ارتداد أمامي لا يقل عن 3 متر من حد الأرض المطل على شارع وتوفير ارتدادات جانبية وخلفية لا تقل عن 4 متر
 - 8. يتكفل مالك العقار بإنشاء وصيانة البنية التحتية
 - 9. لا يسمح بتقسيم العقار في حالة عدم تماشي التقسيم المقترح مع اللائحة التنفيذية للتقسيم
- 10. في حالةً زيادة مشاحة العقار عن 50,000 متر مُربع يتم تقديم طلّب إعتماد مخطط (Master Plan) لدى شئون التخطيط العمراني

02.26 الاشتراطات الخاصة	
في حال الرغبة في تقسيم الأرض مستقبلاً لأكثر من وثيقة ملكية	أن يتم الالتزام بما ورد في اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (3) لسنة 1994م بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير
الدراضي التي تقل مساحتها عن 300 متر مربع او الواجهه الامامية 12-15 متر	يسمح بالبناء على حد الجار الجانبي في جهة واحدة فقط.
الدراضي بواجهة امامية اقل من 12 متر او تقل مساحتها عن 200 متر مربع	يسمح بالبناء على حد الجارين الجانبيين. • الدرتداد الأمامي: 3 متر • الدرتداد الخلفي: 1,50 متر • ويُسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى 1.20 متر.
بناء مرافق للسكن ومجلس خارجي بالدور الأرضي	 يسمح ببناءها دون اشتراط تجميعها في جهة واحدة. مساحة البناء: لا تزيد عن 50 متر مربع نسبة البناء: لا تزيد على حدود العقار الخارجي عن 50% متر طولي الارتفاع: لا يزيد عن دور واحد
البناء فوق مواقف السيارات ومرافق السكن والمجلس الخارجي	 الدرتفاع: لا يزيد عن دور واحد تحسب من نسبة البناء الكلية
برك السباحة	 يسمح ببنائها على حدود العقار في حال تسقيف البركة يلزم ترك الارتدادات القانونية لا يسمح ببناء المرافق بدون وجود الوحدة السكنية.
مرافق أخرى	 إمكانية السماح بعمل درج منفصل مغلق ضمن المرافق الخارجية ولا يتم احتسابه ضمن نسبة البناء. يسمح بإضافة غرفة وحمام للحارس بالواجهة الأمامية للفيلا السكنية في العقارات التي تتجاوز مساحتها 1500 متر مربع يسمح ببناء المصاعد في الارتدادات بشرط عدم فتح أية نوافذ تطل مباشرة على الجيران الملاصقين. يسمح بعمل دور مستقطع ضمن تصميم الفراغات الداخلية للفلل بنسبة لا يسمح بعمل دور مستقطع ضمن تصميم الفراغات الداخلية للفلل بنسبة البناء لكلية ويحتسب ضمن الارتفاع الأصلي في المبنى الرئيسي فقط ويراعى الالتزام بالارتفاع الكلي المسموح به للبناء.
الأراضي ذات الواجهات التجارية أو الخدمية	 يطبق عليها الشروط الواردة في الباب الثاني عشر السماح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره 1.20 متر السماح بإضافة (ميزانين) لا يحسب ضمن نسبة البناء وتطبق عليه الشروط الواردة في الباب الثاني عشر الواردة. 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.

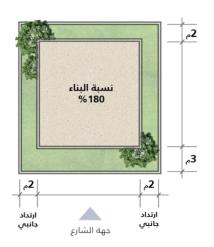
مناطق السكن الخاص ب

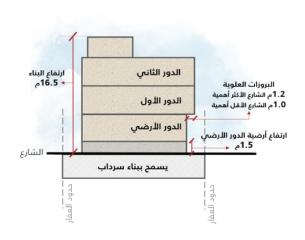
RB

02.30 الفصل الثاني | مناطق السكن الخاص ب

02.31 الاستعمالات

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





	02.32 نسب البناء
180% من مساحة الدرض	نسبة البناء الكلية
60% من مساحة الدرض	مسطح البناء لأي دور
 نسبة البناء: لد تزيد على 20% من مساحة الأرض البناء على الحد: الجانبي أو الخلفي من جهة واحدة فقط الارتفاع: لد يزيد عن دور واحد بحد أقصى قدره 4 متر من منسوب الرصيف لا تحسب ضمن نسبة البناء الكلية في حال كون المرافق متصلة بالمبنى الرئيسي يسمح بالفتح المباشر على المبنى الرئيسي يسمح ببناء المرافق منعزلة عن الفيلا. لا تزيد عمق المرافق عن %50 من الضلع الأخر. ولا يسمح ببناء المرافق بدون وجود الوحدة السكنية. يسمح ببناء المجلس على حد الأرض الأمامي أو الجانبي أو الخلفي. لا يزيد طول واجهة المجلس ومداخل مواقف السيارات على 50 % من طول الواجهة. يسمح بالفتح المباشر على الشارع للمداخل الخارجية والنوافذ الخاصة بالمجلس الخارجي يسمح ببناء مرافق للسكن والمجلـس الخارجي فـي مبـاني الشـقق السـكنية بشـرط تطبيـق الدشتراطات اللازمة. الدشتراطات اللازمة. 	مرافــق الســكن (بالــدور الأرضـــــي) والمجلــــس الخارجي
 الموقع: فوق السطح فى الجهة الخلفية من المبنى نسبة البناء: لا تزيد على 30% من مساحة السطح اذا كانت مساحة الدور تقل عن 100متر مربع فإنه يسمح ببناء 30 متر مربع الدرتفاع: بحد اقصى 4 متر لا تحسب ضمن نسبة البناء الكلية 	مرافــق الســكن (فــوق سطح المبنى)

مناطق السكن الخاص ب

RB

المباسر على السارع أو من خارج قطعة الأرض	مواقف السيارات	يلزم توفير موقفين للسيارات داخل قطعة الأرض وتوفير موقفين لكل شقة سكنية وموقفين لكل 100 متر مربع للاستعمالات التجارية والخدمية. لا تحسب ضمن نسبة البناء الكلية
الرصيف لا يحسب ضمن نسبة البناء الكلية	السرداب	 بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية الدستخدام: لمرافق السكن او لمواقف السيارات أو لكليهما يسمح بالاستخدامات السكنية بنسبة 100% من مساحة السرداب في حال كون المبنى عبارة عن فيلا في حالة تخصيص السرداب للاستعمالات السكنية ومرافق السكن لا يسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض في حالة تخصيص السرداب لمواقف السيارات يسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية الدرتفاع: دور واحد , لا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي عن 1,50 متر من منسوب الرصيف

02.33 الارتدادات

 العقار على شارع واحد او طريق: لا يقل عن 3 متر العقار على شارع: لا يقل عن 3 متر من جه العقار على أكثر من شارع: لا يقل عن 3 متر متر السقق السكنية: يسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدمامي الشقق السكنية: يسمح بتسقيف مواقف السيارات يرتد البناء في الأدوار العلوية مسافة 1.8 من حد الأحداد المتحديد المت	
 لا يقل عن 2 متر من حد الأرض للواجهة الجانبية والعالمي : البروز العلوي : العقار يطل على شارع : العقار يطل على أكثر من شارع : يسمح بعمل بروزات الشارع الفرعي بحد أقصى قدره 1 متر 	لو الدور الأرضىي من جهة

02.34 الارتفاعات

في حال السرداب	الدرتفاع : للا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على 1,50 متر من منسوب سطح الرصيف.
اقصی ارتفاع	3 طوابق الحد الاقصى بدون سرداب : 15 متر الحد الاقصى مع السرداب : 16,50 متر
ارتفاع السور الخارجي	لا يزيد ارتفاع السور الخارجي عن بإرتفاع لايتجاوز الدور الأرضي يسمح بزيادة الارتفاع بشرط الحصول على موافقة لجنة الواجهات

02.35 تعدد الوحدات

يسمح بتعدد الوحدات وذلك بعد الحصول على موافقه تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير وذلك بتغيير تصنيف العقار إلى مناطق المجمعات السكنية (RBc) وذلك على النحو التالي: 1. لد تقل مساحة العقار عن 600 متر مربع وبشرط ألا يقل طول أصغر ضلع فيها عن 32 متر 2. لد يقل نصيب الوحدة الواحدة عن 300 متر مربع

مناطق السكن الخاص ب

RB

02.35 تعدد الوحدات

- يلزم بتوفير ممر بعرض 11 متر في حالة توفير مواقف للسيارات في جانب الطريق أو 8 أمتار في حالة تخصيص مناطق لمواقف ٱلسُيْاراتُ ضُمنُ العُقَارُ بشرط تُوفيرٌ مواقفُ لَلُسيَارات حسبُ المعاييرُ المتبعة
 - يتطلب توفير مواقف للسيارات بمعدل موقفين لكل وحدة سكنية و1.5 موقف للزوار لكل وحدة سكنية
 - يتطلب توفير سور وبوابة للعقار
 - يسمح بإقامة وحدات متصلة من جهتين أو متصلة من جهة واحدة أو منفصلة .6
 - يجب تُوفْير إرتداد أمامي لا يقل عن 3 مُتر من حد الأرض المطل على شارع وتوفير إرتدادات جانبية وخلفية لا تقل عن 4 متر يتكفل مالك العقار بإنشاء وصيانة البنية التحتية .7
 - 8.
 - لد يسمح بتقسيم العقار في حالة عدم تماشي التقسيم المقترح مع اللائحة التنفيذية للتقسيم
 - 10. في حالة زيادة مشاحة العقار عن 50,000 متر مُربع يتم تقديم طلّب إعتماد مخطط (Master Plan) لدى شئون التخطيط العمراني

02.36 الاشتراطات الخاصة

أن يتم الالتزام بما ورد في اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (3) لسنة فـــى حــال الرغبــة فـــى تقســيم الأرض 1994م بشأن تقسيم الأراضى المعدة للتعمير والتطوير مستقبلاً لأكثر من وثيقة ملكية

> الدراضي التي تقل مساحتها عن 300 متر مربع أو الواجهه الامامية 12-15 متر

يسمح بالبناء على حد الجار الجانبي في جهة واحدة فقط.

الدراضي بواجهة امامية اقل من 12 متر او تقل مساحتها عن 200 متر مربع

يسمح بالبناء على حد الجارين الجانبيين. ■ اللارتداد الأمامي: 3 متر

الدرتداد الخلفى: 1,50 متر

ويُسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضى بحد أقصى 1.20 متر.

الشقق السكنية

يسمح ببناء شـقق سكنية علـى أن لا تقـل مساحة الشـقة الواحدة عـن 150 مترا ً

يسمح ببنائها على حدود العقار

البناء فوق مواقف السيارات و المجلس الخارجى

■ الدرتفاع : لا يزيد عن دور واحد

برك السباحة

تحسب من نسبة البناء الكلية

لا يُسمح ببناء المرافق بدون وجود الوحدة السكنية.

في حال تسقيف البركة يلزم ترك الارتدادات القانونية

يسمح بإضافة غرفة وحمام للحارس بالواجهة الأمامية للفيلا السكنية في العقاراتُ التي تتجاوز مساحتْها 1500 متر مرْبع في حالٍ وجود شارع داخلي

يسمح ببناء المصاعد في الدرتدادات بشرط عدم فتح أية نوافذ تطل مباشرة على ألجيران الملاصقين.

يسمح بعمل دور مستقطع ضمن تصميم الفراغات الداخلية للفلل بنسبة لا تتعديّ %15 من مسطح البناء لكل دور، علَى أن يحتسب ضمن نسبة البناء الكليةً ويحتسب ضمن الدرتفاع الأصلي في المبنى الرئيسي فقط ويراعى الالتزام بالارتفاع الكلي المسموح به للبناء. مرافق أخرى

الخدمية

يطبق عليها الشروط الواردة في الباب الثاني عشِر من هذا الدليل مع ٱلسَمَاَّح بِعُمْل بروزاُت علويةُ تعلو ٱلدور الأرضي بحد أقصى قدره 1.20 متر

يسمح بإضافة (ميزانين) لا يحسب ضمن نسبة البناء

يسمح فيها ببناء محلات تجارية بنظام المجمع التجاري بشرط ترك ممر مدخله من الشَّارِع التجاري لا يقل عرضة عن 3 متر بين المحلَّات التجارية ويشترط أن يكُون الفُتْح التَجْأَري لتلكُ الْممراتُ على المُمر مع مراعاة تُـوفير مواْقـفُ للسـيارات لْكـل 50 متـر مربـع مـن مسـاحة الاسـتخدام التجـاري ومواقــف للسيارات للاستخدامات الأخرى

في حال تعدد الاستعمالات الإدارية أو التجارية أو غيرها، يلزم فصل الأدوار السكنية عن باقي الاستعمالات دون الحاجة إلى فصل المداخل والمصاعد

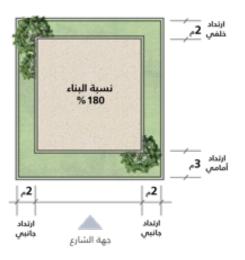
مناطق الشقق السكنية الخاصة

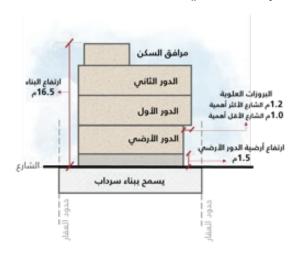
PAP

02.40 الفصل الثالث مناطق الشقق السكنية الخاصة

02.41 الاستعمالات

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





	02.42 نسب البناء
180% من مساحة الدرض	نسبة البناء الكلية
60% من مساحة الدرض	مسطح البناء لأي دور
 نسبة البناء: لا تزيد على 20% من مساحة الأرض البناء على الحد: الجانبي أو الخلفي من جهة واحدة فقط ولا تزيد عمق الد الضلع الآخر ولا يسمح ببناء المرافق بدون وجود الوحدة السكنية سمح بالفتح المباشر على المبنى الرئيسي ويسمح ببناء المرافق منعزلة عن الد الدرتفاع: لا يزيد عن دور واحد حد أقصى قدره 4 متر من منسوب الرصيف لا تحسب ضمن نسبة البناء الكلية 	مرافق السكن (بالدور الأرضي)
 الموقع: فوق السطح في الجهة الخلفية من المبنى نسبة البناء: لا تزيد على 30% من مساحة السطح وإذا كانت مساحة الدور تق فإنه يسمح ببناء 30 متر مربع الدرتفاع: بحد اقصى 4 متر لا تحسب ضمن نسبة البناء الكلية 	مرافـق السـكن (فـوق سطح المبنى)
 نسبة البناء: لا تزيد مساحته على 20% من مساحة الأرض البناء على الحد: الأمامي أو الجانبي أو الخلفي بحيث لا يزيد طول واجه مواقف السيارات على 50% من طول الواجهة. يسمح بالفتح المباشر على الشارع للمداخل الخارجية والنوافذ الخاصة بالمجلس الدرتفاع: لا يزيد عن دور واحد بحد أقصى قدره 4 متر من منسوب الرصيف. لا تحسب من نسبة البناء الكلية 	المجلس الخارجي

مناطق الشقق السكنية الخاصة

PAP

 يلزم توفير مواقف السيارات داخل قطعة الأرض بمعدل موقفين لكل وحدة سكنية وموقفين لكل 100 متر مربع للاستعمالات التجارية والخدمية. لا تحسب من نسبة البناء الكلية 	مواقف السيارات
يسمح ببنائه على حدود الأرض ويكون متصلآ بالمبنى الرئيسي ،بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية الستخدام: لمرافق السكن او لمواقف السيارات أو لكليهما من حالة تخصيص السرداب لمواقف السيارات يسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية الدرتفاع: دور واحد , لا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي عن 1,50 متر من منسوب الرصيف للا يحسب ضمن نسبة البناء الكلية	السرداب

	02.43 الارتدادات
 العقار على شارع واحد او طريق: لا يقل عن 3 متر العقار على أكثر من شارع: لا يقل عن 3 متر من جهة الشارع الذي يقع به مدخل العقار. البروز العلوي: يسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره 1.20 متر و 1 متر جهة الشارع الفرعي يسمح بتسقيف مواقف السيارات إلى حدود الأرض الأمامية على أن يرتد البناء في الأدوار العلوية مسافة 1.80 متر من حد الأرض الأمامي. 	الدرتداد الدمامي
 لا يقل عن 2 متر من حد الأرض للواجهة الجانبية والخلفية البروز العلوي : العقار يطل على شارع : لا يسمح بالبروز العلوي العقار يطل على أكثر من شارع : العقار يطل على أكثر من شارع : يسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي من جهه الشارع الفرعي بحد أقصى قدره 1 متر 	الدرتداد الجانبي و الخلفي

	02.44 الارتفاعات
الدرتفاع : لا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على 1,50 متر من منسوب سطح الرصيف.	في حال السرداب
3 طوابق الحد الاقصى بدون سرداب: 15 متر الحد الاقصى مع السرداب: 16,50 متر لا يزيد ارتفاع السور الخارجي عن الدور الأرضي. ويسمح بزيادة الارتفاع بشرط الحصول على موافقه لجنة الواجهات.	اقصی ارتفاع

PAP

مناطق الشقق السكنية الخاصة

	02.45 الاشتراطات الخاصة
أن يتم الالتزام بما ورد في اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (3) لسنة 1994م بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير	في حال الرغبة في تقسيم الأرض مستقبلاً لأكثر من وثيقة ملكية
يسمح بالبناء على حد الجار الجانبي في جهة واحدة فقط.	الاراضي التي تقل مساحتها عن 300 متر مربع أو الواجهه الامامية 12-15 متر
يسمح بالبناء على حد الجارين الجانبيين. • الارتداد الأمامي: 3 متر • الارتداد الخلفي: 1,50 متر • ويُسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى 1.20 متر.	الدراضي بواجهة امامية اقل من 12 متر او تقل مساحتها عن 200 متر مربع
يسمح ببناء شقق سكنية على أن لا تقل مساحة الشقة الواحدة عن 150 متراً مربعاً مع توفير موقفين لكل شقة.	الشقق السكنية
 الارتفاع: لا يزيد عن دور واحد تحسب من نسبة البناء الكلية 	البناء فوق مواقف السيارات و المجلس الخارجي
 يسمح ببنائها على حدود العقار في حال تسقيف البركة يلزم ترك الارتدادات القانونية لا يسمح ببناء المرافق بدون وجود الوحدة السكنية. 	برك السباحة
 يسمح ببناء المصاعد في الارتدادات بشرط عدم فتح أية نوافذ تطل مباشرة على الجيران الملاصقين. 	مرافق أخرى
 يطبق عليها الشروط الواردة الباب الثاني عشر في هذا الدليل السماح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره 1.20 متر يسمح بإضافة (ميزانين) لا يحسب ضمن نسبة البناء وتطبق عليه الشروط الواردة في الباب الثاني عشر الواردة في هذا الدليل يسمح فيها ببناء محلات تجارية بنظام المجمع التجاري بشرط ترك ممر مدخله من الشارع التجاري لا يقل عرضة عن 3 متر بين المحلات التجارية ويشترط أن يكون الفتح التجاري لتلك الممرات على الممر مع مراعاة توفير مواقف يكون الفتح التجاري لتلك الممرات على الممر مع مراعاة توفير ومواقف للسيارات لكل 50 متر مربع من مساحة الاستخدام التجاري ومواقف للسيارات للاستخدامات الأخرى في حال تعدد الاستعمالات الإدارية أو التجارية أو غيرها، يلزم فصل الأدوار السكنية عن باقي الاستعمالات دون الحاجة إلى فصل المداخل والمصاعد والسلالم. 	الأراضي ذات الواجهات التجارية أو الخدمية

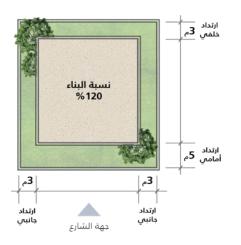
مناطق الفلل السكنية

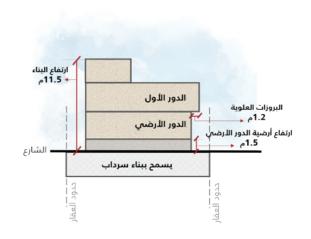
RV

02.50 الفصل الرابع | مناطق الفلل السكنية

02.51 الاستعمالات

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





	02.52 نسب البناء
120% من مساحة الدرض	نسبة البناء الكلية
60% من مساحة الدرض	مسطح البناء لأي دور
 نسبة البناء: لا تزيد على 15% من مساحة الأرض البناء على الحد: الجانبي أو الخلفي من جهة واحدة فقط ولا تزيد عمق المرافق عن 50% من الضلع الآخر ولا يسمح ببناء المرافق بدون وجود الوحدة السكنية الارتفاع: لا يزيد عن دور واحد بحد أقصى قدره 4 متر من منسوب الرصيف لا تحسب ضمن نسبة البناء الكلية 	مرافق السكن (بالدور الأرضي)
 الموقع: فوق السطح في الجهة الخلفية من المبنى نسبة البناء: لا تزيد على 30% من مساحة السطح الدرتفاع: بحد اقصى 4 متر لا تحسب ضمن نسبة البناء الكلية 	مرافــق الســكن (فــوق ســطح المبنى)
 نسبة البناء: لا تزيد مساحته على 10% من مساحة الأرض البناء على الحد: الأمامي أو الجانبي أو الخلفي المطل على شارع أو طريق من جهة واحده فقط بحيث لا يزيد طول واجهة المجلس ومداخل مواقف السيارات على %50 من طول الواجهة. الدرتفاع: لا يزيد عن دور واحد بحد أقصى قدره 4 متر من منسوب الرصيف. يسمح بالفتح المباشر على الشارع للمداخل الخارجية والنوافذ الخاصة بالمجلس الخارجي تحسب من نسبة البناء الكلية 	المجلس الخارجي

مناطق الفلل السكنية

يلزم توفير موقفين للسيارات داخل قطعة الأرض. لا تحسب ضمن نسبة البناء الكلية	مواقف السيارات
يسمح ببنائه على حدود مسطح البناء ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي ،بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية • الاستخدام : لمرافق السكن او لمواقف السيارات أو لكليهما • يسمح بالاستخدامات السكنية بنسبة 100% من مساحة السرداب • في حالة تخصيص السرداب للاستعمالات السكنية ومرافق السكن لا يسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض • في حالة تخصيص السرداب لمواقف السيارات يسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية • الارتفاع : دور واحد , لا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي عن 1,50 متر من منسوب الرصيف	السرداب

	02.53 الارتدادات
 العقار على شارع واحد او طريق: لا يقل عن 5 متر العقار على أكثر من شارع: لا يقل عن 5 متر من جهة الشارع الذي يقع به مدخل العقار البروز العلوي: يسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضى بحد أقصى قدره 1.20 متر 	الدرتداد الدمامي
 لا يقل عن 3 متر من حد الأرض للواجهة الجانبية والخلفية البروز العلوي: العقار يطل على شارع: لا يسمح بالبروز العلوي العقار يطل على أكثر من شارع: يسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي من جهة الشارع الفرعي بحد أقصى قدره 1 متر 	الارتداد الجانبي و الخلفي

	02.54 الارتفاعات
الدرتفاع : للا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على 1,50 متر من منسوب سطح الرصيف.	في حال السرداب
2 طابقين ا لحد الاقصى بدون سرداب : 10 متر ا لحد الاقصى مع السرداب : 11,50 متر لا يزيد ارتفاع السور الخارجي عن الدور الأرضي. ويسمح بزيادة الارتفاع بشرط الحصول على موافقه لجنة الواجهات.	اقصی ارتفاع

مناطق الفلل السكنية

RV

02.55 تعدد الوحدات

يسمح بتعدد الوحدات وذلك بعد الحصول على موافقه تخطيطية على صلاحية الموقع وذلك بتغيير تصنيف العقار إلى مناطق المجمعات السكنية (RVC) وذلك على النحو التالي:

- 1. لا تقل مساحة العقار عن 1,000 متر مربع وبشرط الا يقل طول أصغر ضلع فيها عن 32 متر
 - 2. لا يقل نصيب الوحدة الواحدة عن 500 متر مربع
- َ. يلزم بتوفير ممر بعرض 11 متر في حالة توفير مواقف للسيارات في جانب الطريق أو 8 أمتار في حالة تخصيص مناطق لمواقف السيارات ضمن العقار بشرط توفير مواقف للسيارات حسب المعايير المتبعة
 - 4. يتطلُّبُ توفير مواقف للسيارات بمعدلٌ موقفين لكل وحدة سكنية و2ُ.1 موقف للزوار لكل وحدة سكنية.
 - 5. يتطلب توفير سور وبوابة للعقار
 - 6. يسمح بإقامة وحدات متصلة ومتصلة من جهة واحدة ومنفصلة
 - 7. يجب تّوفير ارتداد أمامي لا يقل عن 3 متر من حد الأرض المطل على شارع وتوفير ارتدادات جانبية وخلفية لاتقل عن 4 متر
 - 8. يتكفل مالك العقار بإنشاء وصيانة البنية التحتية
 - 9. لَا يسمح بتقسيم النَّعقار في حالة عدم تماشي التقسيم المقترح مع اللائحة التنفيذية للتقسيم
- 10. في حالةً زيادة مساحة العقار عن 50,000 متر مُربع يتم تقديم طلّب إعتماد مخطط (Master Plan) لدى شئون التخطيط العمراني

02.56 الاشتراطات الخاصة البناء فوق مواقف السيارات و المجلس **الارتفاع :** لا يزيد عن دور واحد تحسب من نسبة البناء الكلية الخارجي يسمح ببنائها على حدود العقار برك السباحة في حَال تسْقيف البركة يلزم ترك الارتدادات القانونية يسمح بإضافة غرفة وحمام للحارس بالواجهة الأمامية للفيلا السكنية في العقارات التي تتجاوز مساحتها 1500 متر مربع. يسمح ببناء المصاعد في الارتدادات بشرط عدم فتح أية نوافذ تطل مباشرة على الجيران الملاصقين. مرافق أخرى لا يسمح ببناء المرافق بدون وجود الوحدة السكنية. يسمح بعمل دور مستقطع ضمن تصميم الفراغات الداخلية للفلل بنسبة لا تتعدى 15% من مسطح البناء لكل دور، على أن يحتسب ضمن نسبة البناء الكلية ويحتسب ضمن الَّدرتفاع الأصلى في المبنى الرئيسي فقط ويراعي الالتزام بالارتفاع الكلى المسمّوح به للبّناء.

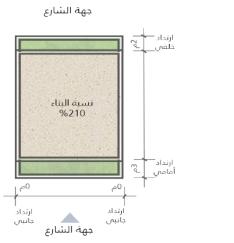
مناطق السكن المتصل أ

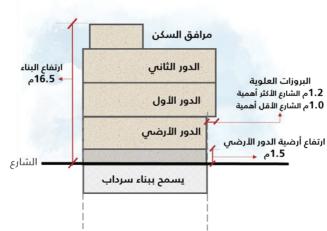
RHA

02.60 الفصل الخامس|مناطق السكن المتصل أ

02.61 الاستعمالات

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





	02.62 نسب البناء
210% من مساحة الدرض	نسبة البناء الكلية
70% من مساحة الدرض	مسطح البناء لأي دور
 نسبة البناء: لا تزيد على 50% من مساحة الأرض البناء على الحد: الخلفي فقط الدرتفاع: لا يزيد عن دورين بحد أقصى 10 أمتار منفصلة أو متصلة بالمبنى الرئيسي لا تحسب ضمن نسبة البناء الكلية 	مرافق السكن (بالدور الأرضى)
 الموقع: فوق السطح في الجهة الخلفية من المبنى من السطح من بعد خط منتصف السطح مقاساً من الواجهة الأمامية نسبة البناء: لا تزيد على 30% من مساحة السطح اذا كانت مساحة الدور تقل عن 100متر مربع فإنه يسمح ببناء 30 متر مربع الدرتفاع: بحد اقصى 4 متر لا تحسب ضمن نسبة البناء الكلية 	مرافق السكن (فوق سطح المبنى)
 يلزم توفير مواقف السيارات داخل قطعة الأرض بمعدل موقفين للوحدة السكنية (فيلا). لا تحسب ضمن نسبة البناء الكلية يسمح بتسقيف موقف واحد أو بنسبة لا تتجاوز 50% من الواجهة الأمامية فقط في حال عمل أكثر من موقف أو فتح الواجهة الأمامية يسمح بالبناء على موقف واحد أو بنسبة لا تتجاوز 50% من الواجهة الامامية فقط في حال الفلل السكنية. 	مواقف السيارات

RHA

مناطق السكن المتصل أ

 يسمح ببنائه على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي ،بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية 	
■ اللـُستخدام: ٌلمرافق السكن او لمواقف السيارات أو لكليهما	
 يسمح باللستخدامات السكنية بنسبة 100% من مساحة السرداب في حال كون المبنى 	
عبارة عن وحدة سكنية (فيلا)	
 في حالة تخصيص السرداب للاستعمالات السكنية ومرافق السكن يجب أن يكون الفتح للسرداب من داخل قطعة الأرض، ولا يسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج 	
للسّرداب من داخل قطعة الأرض، ولا يسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج	السرداب
قطعة الأرض	
 ■ يسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على 	
موافقة الجهات الخدمية إذا كان السِرداب مخصصاً لمواقف السيّارات.	
■ الارتفاع : دور واحد , لا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي عن 1,50 متر من منسوب	
الرصيف	
لا يحسب ضمن نسبة البناء الكلية	

	02.63 الارتدادات
 العقار على شارع واحد او طريق: لا يقل عن 3 متر العقار على أكثر من شارع: لا يقل عن 3 متر من جهة الشارع الأكثر أهمية للموقع البروز العلوي: يسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره 1.20 متر 	الارتداد الامامي
 العقار على شارع أو طريق واحد أو أكثر: يُسمح ببناء الدور الأرضي على حد الأرض الجانبيين وفي حالة عمل فتحات مطلة على الجار الجانبي، يلزم ترك مناور (أفنية داخلية وخارجية) حسبما تنص عليه اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (13) لسنة 1977م البروز العلوي: لا يسمح 	الدرتداد الجانبي
يُسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن 2 متر من حد الأرض الخلفي البروز العلوي : لا يسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي وفي حال وقوع الأرض جهة الإرتداد الخلفي على شارع يسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي من جهة الشارع الفرعي بحد أقصى قدره 1 متر.	الارتداد الخلفي

02.64 الارتفاعات	
في حال السرداب الارتفاع : لا يزيد ارتغاع أرضية الدور الأرضي على 1.50 متر	ت .
3 طوابق الحد الاقصى بدون سرداب : 15 متر الحد الاقصى مع السرداب : 16,50 متر	
ألا يزيد ارتفاع السور الخارجي عن ارتفاع الدور الأرضي. ويس الحصول على موافقة لجنة الواجهات	

RHA

مناطق السكن المتصل أ

	02.65 الاشتراطات الخاصة
 يطبق عليها الشروط الواردة في الباب الأول (التعاريف) الواردة في هذا الدليل السماح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره 1.20 متر يسمح بإضافة (ميزانين) لا يحسب ضمن نسبة البناء وتطبق عليه الشروط الواردة في الباب الأول (التعاريف) الواردة في هذا الدليل. في حال تعدد الاستعمالات يلزم فصل الأدوار السكنية عن باقي الاستعمالات دون الحاجة إلى فصل المداخل والمصاعد والسلالم. 	الأراضي ذات الواجهات التجارية أو الخدمية
 يسمح ببناء المصاعد في الارتدادات بشرط عدم فتح أية نوافذ تطل مباشرة على الجيران الملاصقين. يسمح بعمل دور مستقطع ضمن تصميم الفراغات الداخلية للفلل بنسبة لا تتعدى 15% 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. 	مرافق أخرى

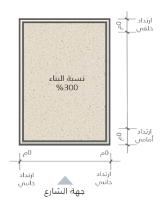
مناطق السكن المتصل ب

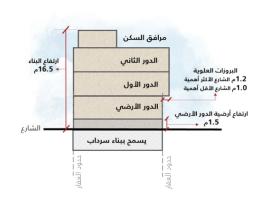
RHB

02.70 الفصل السادس | مناطق السكن المتصل ب

02.71 الاستعمالات

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





	02.72 نسب البناء
300% من مساحة الأرض شاملة جميع المباني بما فيها الليوان والخدمات وآبار السلالم والمصاعد	نسبة البناء الكلية
100% من مساحة الأرض شاملة جميع المباني بما فيها الليوان والخدمات وآبار السلالم والمصاعد	مسطح البناء لأي دور
 الموقع: فوق السطح في الجهة الخلفية من المبنى من السطح من بعد خط منتصف السطح مقاساً من الواجهة الأمامية. نسبة البناء: لا تزيد على 30% من مساحة السطح اذا كانت مساحة الدور تقل عن 100متر مربع فإنه يسمح ببناء 30 متر مربع الدرتفاع: بحد اقصى 4 متر لا تحسب ضمن نسبة البناء الكلية 	مرافق السكن (فوق سطح المبنى)
 يلزم توفير مواقف السيارات داخل قطعة الأرض بمعدل موقفين لكل وحدة سكنية (فيلا) و موقف واحد لكل شقة سكنية لا تحسب ضمن نسبة البناء الكلية يسمح بتسقيف موقف واحد أو بنسبة لا تتجاوز 40% من الواجهة الأمامية فقط في حال عمل أكثر من موقف أو فتح الواجهة الأمامية يسمح بالبناء على موقف واحد أو بنسبة لا تتجاوز 40% من الواجهة الامامية فقط للفلل السكنية في حال عمل شقق سكنية يسمح بتسقيف مواقف السيارات الى حدود الأرض الأمامية على أن يرتد البناء في الأدوار العلوية مسافة 1.8 متر من حد الأرض الأمامي. تعفى الأراضي المطلة على شارع يقل عرضه عن 6 متر مقاساً من خط تنظيم الشارع, إن وجد أو المسافة بين حد الأرض المطل على الشارع و الملكية المقابلة له, وفي حالة وقوع الأرض على شارعين يزيد عرضهما عن 6 أمتار فيكون توفير مواقف السيارات عن طريق الارتداد جهة الشارع الأعرض في حالة السماح بعمل مداخل عليه. الأراضي الواقعة بالمناطق ذات الواجهات التجارية القائمة التي تزيد فيها نسبة الأراضي المبنية عن الأراضي طول الشارع والتي تكون: مطلة على شارع واحد, أما في حالة وقوع الأرض على شارعين يزيد عرض الشارع الفرعي منهما على 6 أمتار على طريق الارتداد جهة الشارع الفرعي منهما على 6 أمتار الفرعي منهما على 6 أمتار الفرعي منهما على 6 أمتار الفرعي من 12 متر. 	مواقف السيارات

مناطق السكن المتصل ب

RHB

يسمح ببنائه على حدود مسطح البناء ويكون متصلا بالمبنى الرئيسي ،بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية الاستخدام: لمرافق السكن او لمواقف السيارات أو لكليهما الستخدام: لمرافق السكن او لمواقف السيارات أو لكليهما يسمح بالاستخدامات السكنية بنسبة 100% من مساحة السرداب في حال كون المبنى عبارة عن فيلا. في حالة تخصيص السرداب للاستعمالات السكنية ومرافق السكن يجب أن يكون الفتح للسرداب من داخل قطعة الأرض ولا يسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج في حال بناء الشقق السكنية يمكن تخصيص السرداب لمواقف السيارات ويسمح ببناء في حال بناء الشقق السكنية يمكن تخصيص السرداب لمواقف السيارات ويسمح ببناء الجهات الخدمية الدور الأرضي عن 1,50 متر من منسوب الرصيف	٠ - - السرداب -	
	Ц	

	02.73 الارتدادات
 يسمح ببناء الدور الأرضى على حد الأرض الأمامي للواجهة الأمامية للأرض، ما لم يكن هناك خط بناء معتمد أو خط تنظيم حسب المخططات التفصيلية يلزم التقيد به البروز العلوي: في حالة وقوع العقار على طريق عرضه 6 متر أو أكثر الحد الأقصى للبروز 10% من عرض الطريق و لا يتجاوز 1.2 مترآ و بارتفاع 4.5 متر على الأقل من منسوب سطح الرصيف 	الدرتداد الدمامي
 يسمح بالبناء على حد الأرض الجانبي والخلفي. في حالة عمل فتحات مطلة على الجار الجانبي، يلزم ترك مناور (أفنية داخلية وخارجية) حسبما تنص عليه اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (13) لسنة 1977م 	الارتداد الجانبي و الخلفي

	02.74 الارتفاعات
الدرتفاع : لا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على 1,50 متر من منسوب سطح الرصيف.	في حال السرداب
3 طوابق الحد الاقصى بدون سرداب : 15 متر الحد الاقصى مع السرداب : 16,50 متر	اقصی ارتفاع

RHB

مناطق السكن المتصل ب

	02.75 الاشتراطات الخاصة
 يسمح ببناء شقق سكنية على أن لا تقل مساحة الشقة الواحدة عن 100 متراً مربعاً لايسمح ببناء الشقق السكنية في حال عدم إمكانية توفير مواقف للسيارات ضمن حدود العقار. في الحالات التي تقل فيها مساحات قطع الأراضي عن 100 متر مربع فإنه لا يسمح ببناء الشقق السكنية على العقار 	الشقق السكنية
 يطبق عليها الشروط الواردة في الباب الثاني عشر الواردة في هذا الدليل السماح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره 1.20 متر يسمح بإضافة (ميزانين) لا يحسب ضمن نسبة البناء وتطبق عليه الشروط الواردة في الباب الثاني عشر الواردة في هذا الدليل في حال تعدد الاستعمالات الإدارية أو التجارية أو غيرها، يلزم فصل الأجزاء السكنية عن باقي الاستعمالات دون الحاجة إلى فصل المداخل والمصاعد والسلالم. 	الأراضـــــي ذات الواجهــــات التجاريـــــة أو الخدمية
 في حالة تـوفير مواقـف للسـيارات بالـدور الأرضـي يعـوض عنهـا بالسـماح بالبنـاء فــي الـدور الرابـع بمسـاحة تسـاوي المسـاحة المخصصـة لمواقـف السيارات 	التعـويض عـن مواقـف السـيارات بالـدور الأرضي
 يسمح ببناء المصاعد ضمن حدود العقار بشرط عدم فتح أية نوافذ تطل مباشرة على الجيران الملاصقين. يسمح بعمل دور مستقطع ضمن تصميم الفراغات الداخلية للفلل بنسبة لا تتعدى 15% 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 	مرافق أخرى

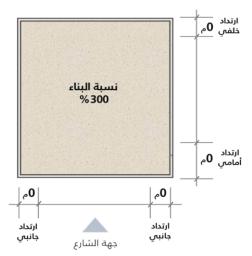
مناطق الشقق السكنية المتصلة

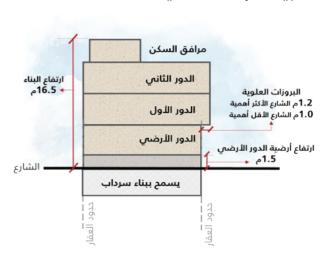
RAP

02.80 الفصل السابع | مناطق الشقق السكنية المتصلة

02.81 الاستعمالات

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





	02.82 نسب البناء
300% من مساحة الأرض شاملة جميع المباني بما فيها الليوان، والخدمات، وآبار السلالم والمصاعد	نسبة البناء الكلية
100% من مساحة الأرض شاملة جميع المباني بما فيها الليوان، والخدمات، وآبار السلالم والمصاعد	مسطح البناء لأي دور
 الموقع: فوق السطح في الجهة الخلفية من المبنى من السطح من بعد خط منتصف السطح مقاساً من الواجهة الأمامية نسبة البناء: لا تزيد على 30% من مساحة السطح، إذا كانت مساحة الدور تقل عن 100 متر مربع فإنه يسمح ببناء 30 متر مربع اذا كانت مساحة الدور تقل عن 100متر مربع فإنه يسمح ببناء 30 متر مربع الدرتفاع: بحد اقصى 4 متر لا تحسب ضمن نسبة البناء الكلية 	مرافق السكن (فوق سطح المبنس)
 يلزم توفير مواقف سيارات داخل قطعة الأرض بمعدل موقف واحد لكل شقة سكنية، ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسبة البناء. يسمح بتسقيف مواقف السيارات إلى حدود الأرض الأمامية على أن يرتد البناء في الأدوار العلوية مسافة 1.8 متر من حد الأرض الأمامي 	مواقف السيارات
 يسمح ببنائه على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي الاستخدام: لمرافق السكن أو لمواقف السيارات أو كليهما، بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية في حالة تخصيص للاستعمالات السكنية ومرافق السكن يجب أن يكون الفتح للسرداب من داخل قطعة الأرض، ولا يسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض يمكن تخصيص السرداب لمواقف السيارات ويسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية. يسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات. الارتفاع: دور واحد , لا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي عن 1,50 متر من منسوب الرصيف لا يحسب ضمن نسبة البناء الكلية 	السرداب

مناطق الشقق السكنية المتصلة

RAP

	02.83 الارتدادات
 يسمح ببناء الدور الأرضي على حد الأرض الأمام، في حالة وقود العقار على طريق عرضه 6 متر أو الأرضي على أن يكون الحد الأقصى للبروز 10% وبارتفاع 4.5 متر على الأقل من منسوب سطح الـ 	الارتداد الامامي
 يسمح بالبناء على حد الأرض الجانبي والخلفي وف الجانبي أو الخلفي، يلزم ترك مناور (أفنية داخلية أ التنفيذية لقانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوه 	الدرتداد الجانبي والخلفي
	02.84 الارتفاعات
ا لدرتفاع : لا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على 50	في حال السرداب
3 طوابق ا لحد الاقصس بدون سرداب : 15 متر ا لحد الاقصس مع السرداب : 16,50 متر	اقصی ارتفاع
	02.85 مواقف السيارات
 يلزم توفير مواقف سيارات داخل قطعة الأرض بم لد تحسب مواقف السيارات ضمن نسبة البناء 	شقق السكنية
 يلزم توفير مواقف سيارات داخل قطعة الأرض بم لا تحسب مواقف السيارات ضمن نسبة البناء يسمح بتسقيف مواقف السيارات الى حدود الأرض العلوية مسافة 1.8 متر من حد الأرض الأمامي 	
	شقق السكنية
	شقق السكنية تسقيف المواقف
 يسمح بتسقيف مواقف السيارات الى حدود الأرض العلوية مسافة 1.8 متر من حد الأرض الأمامي 	شقق السكنية تسقيف المواقف 02.86 اشتراطات خاصة
 يسمح بتسقيف مواقف السيارات الى حدود الأرض العلوية مسافة 1.8 متر من حد الأرض الأمامي لـ تقل مساحة الشقة الواحدة عن 100 متر مربع يطبق عليها الشروط الواردة في الباب الثاني عشر السماح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بح يسمح بإضافة (ميزانين) لا يحسب ضمن نسبة ال عشر من هذا القرار. 	شقق السكنية تسقيف المواقف 02.86 اشتراطات خاصة الشقق السكنية
ا يسمح بتسقيف مواقف السيارات الى حدود الأرض العلوية مسافة 1.8 متر من حد الأرض الأمامي ا يطبق عليها الشروط الواردة في الباب الثاني عشر ا السماح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بح ا يسمح بإضافة (ميزانين) لا يحسب ضمن نسبة الا عشر من هذا القرار. في حال تعدد الاستعمالات الإدارية أو التجارية أو الاستعمالات دون الحاجة إلى فصل المداخل والم	شقق السكنية تسقيف المواقف 02.86 اشتراطات خاصة الشقق السكنية الأراضى ذات الواجهات التجارية أو الخدمية

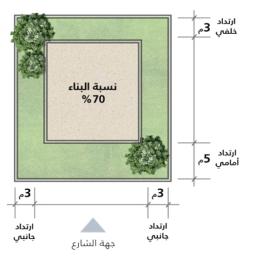
مناطق السكن الحدائقي

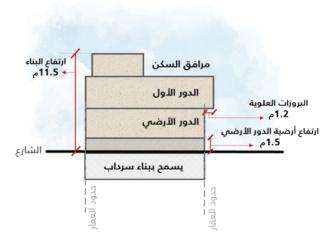
RG

02.90 الفصل الثامن | مناطق السكن الحدائقي

02.91 الاستعمالات

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





02.92 نسب البناء	
70% من مساحة الأرض للاستخدام السكني	نسبة البناء الكلية
60% من مساحة الدرض	مسطح البناء لأي دور
لا تقل عن 15% من مساحة الأرض وتكون ضمن حدود العقار.	التشجير والأرصفة والممرات
 Inapida : ac Ileji (Ilejiu) أو الخلفي للمبنى من جهة واحدة فقط impi lipia : 5% من نصيب الوحدة يُسمح بالفتح المباشر للمرافق على المبنى الرئيسي في حال اتصالها بالمبنى الارتفاع : دور واحد بحد اقصى 4 متر لا تحسب ضمن نسبة البناء الكلية يسمح بالبناء فوق مواقف السيارات المسقوفة (الكراجات) ومرافق السكن والمجلس الخارجي لكل وحدة في جهة واحدة فقط وبارتفاع دور واحد وتحتسب ضمن نسبة البناء 	مرافق خاصة لكل وحدة سكنية (بالطابق الأرضي)
 الموقع: فوق السطح في جهة الخلفية من سطح المبنى من بعد خط منتصف السطح مقاساً من الواجهة الامامية مجمعه في جهة واحدة الارتفاع: دور واحد بحد اقصى 4 متر لا تزيد عن 30% من مساحة السطح المبني واذا قل مساحة الدور عن 100 متر مربع فإنه يسمح ببناء 30 متر مربع بحد أقصى لا تحسب ضمن نسبة البناء الكلية 	مرافق السكن (فوق سطح المبنى)
 الموقع: على حد الأرض الأمامي أو الجانبي أو الخلفي نسبة البناء: لا تزيد على 10% من مساحة الأرض الدرتفاع: بحد اقصى 4 متر لا تزيد طول واجهة المجلس عن 25% من طول واجهة الأرض و بحد أقصى 30 متر يسمح بالفتح المباشر لمداخل المجلس و نوافذه جهة الطريق العام لا تحسب ضمن نسبة البناء الكلية 	المجلس الخارجي صالة متعددة الأغراض مرافق ترفيهية

مناطق السكن الحدائقي

للزم توفير موقفين للسيارات داخل قطعة الأرض لل تحسب مواقف السيارات ضمن نسبة البناء
 يسمح ببنائه على حدود الأرض ويكون متصلا بالمبنى الرئيسي الاستخدام : يسمح فيه بالاستخدامات السكنية بنسبة 100% بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية
 في حالة تخصيص للاستعمالات السكنية ومرافق السكن يجب أن يكون الفتح للسرداب من داخل قطعة الأرض، ولا يسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض
 يمكن تخصيص السرداب لمواقف السيارات ويسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقه الجهات الخدمية
 الارتفاع : دور واحد , لا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي عن 1,50 متر من منسوب الرصيف لا يحسب ضمن نسبة البناء الكلية

RG

	02.93 الارتدادات
■ 5 متر ■ البروز العلوي : 1.20 متر	الدرتداد الامامي
 3 متر البروز العلوي: لد يسمح الد في حالة وقوع العقار على أكثر من شارع حيث يسمح فيه جهة الشارع الفرعي بحد أقصى 1 متر جهة الشارع الفرعي 	الارتداد الجانبي و الخلفي

02.94 الدرتفاعات	
في حال السرداب	الدرتفاع : لا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على 1,50 متر من منسوب سطح الرصيف.
اقصی ارتفاع	2 طابقين الحد الدقصى بدون سرداب : 10 متر الحد الدقصى مع السرداب: 11,50 متر

02.95 تعدد الوحدات

يسمح بتعدد الوحدات وذلك بعد الحصول على موافقه تخطيطية على صلاحية الموقع وذلك بتغيير تصنيف العقار إلى مناطق المجمعات السكنية (RGc) وذلك على النحو التالي:

- 1. لا تقل مساحة العقار عن 1,500 متر مربع وبشرط الا يقل طول أصغر ضلع فيها عن 30 متر
 - 2. للا يقل نصيب الوحدة الواحدة عن 500 متر مربع
- 3. يلزم بتوفير ممر بعرض 11 متر في حالة توفير مواقف للسيارات في جانب الطريق أو 8 أمتار في حالة تخصيص مناطق لمواقف السيارات ضمن العقار بشرط توفير مواقف للسيارات حسب المعايير المتبعة
 - 4. يتطلُّبُ توفير مُواقف للسياراتُ بمُعدلُ موقفين لكُل وحدة سكنية و2.1 موقف للزوار لكل وحدة سكنية
 - 5. يتطلب توفير سور وبوابة للعقار
 - 6. يسمح بإقامة وحدات متصلة من جهة واحدة ومنفصلة
 - 7. لل يجب تُوفير ارتداد أمامي لا يقل عن 5 متر من حد الأرض المطل على شارع وتوفير ارتدادات جانبية وخلفية لاتقل عن 4 متر
 - 8. يتكفل مالك العقار بإنشاء وصيانة البنية التحتية
 - 9. لَد يسمح بتقسيم ُالْعُقار فَي حَالة عدم استيفاًء التقسيم المقترح لشروط التقسيم الواردة في المرسوم بقانون رقم (3) لسنة 1994 بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير ولائحته التنفيذية.
- 10. في حالة زيادة مساحة العقار عن 50,000 متر مربع يتم تقديم طلب إعتماد مخطط (Master Plan) لدى شئون التخطيط العمراني

مناطق السكن الحدائقي

RG

02.96 الاشتراطات الخاصة	
يتم الالتزام بما ورد في اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (3) لسنة 1994م بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير	في حال الرغبة بتقسيم العقار مستقبلاً لأكثر من وثيقة ملكية
 يسمح بإضافة غرفة وحمام للحارس بالواجهة الأمامية للفيلا السكنية في العقارات التي تتجاوز مساحتها 1500 متر مربع. يسمح ببناء المصاعد ضمن حدود العقار بشرط عدم فتح أية نوافذ تطل مباشرة على الجيران الملاصقين. يسمح بعمل دور مستقطع ضمن تصميم الفراغات الداخلية للفلل بنسبة لا تتعدى 15% من مسطح البناء لكل دور، على أن يحتسب ضمن نسبة البناء الكلية ويحتسب ضمن الارتفاع الأصلي في المبنى الرئيسي فقط ويراعى الداتزام بالارتفاع الكلي المسموح به للبناء. 	مرافق أخرى

الباب الثالث

مناطق العمارات متعددة الاستخدامات

03.10 فئات مناطق العمارات متعددة الاستخدامات

تتكون المناطق العمارات متعددة الاستخدامات من 14 فئات موزعه على فصول كل فصل يتضمن الاستعمالات المسموح بها ونسب البناء والارتدادات والارتفاعات والاشتراطات الخاصة ضمن فئة التصنيف .

الاستعمال	الطوابق	نسبة البناء	الرمز	الفئة	
تجاري/إداري/سكني	-	1200%	ВА	مناطق العمارات متعددة الاستخدامات أ	1
تجاري/إداري/سكني	-	750%	BB	مناطق العمارات متعددة الاستخدامات ب	2
تجاري/إداري/سكني	10+المواقف و الخدمات	500%	ВС	مناطق العمارات متعددة الاستخدامات ج	3
تجاري/إداري/سكني	6+المواقف و الخدمات	360%	BD	مناطق العمارات متعددة الاستخدامات د	4
تجاري/إداري/سكني	4+المواقف و الخدمات	240%	B4	مناطق العمارات متعددة الاستخدامات 4 طوابق	6
تجاري/إداري/سكني	3+المواقف و الخدمات	180%	В3	مناطق العمارات متعددة الاستخدامات 3 طوابق	7
تجاري/إداري/سكني	5+المواقف و الخدمات	500%	BR5	مناطق العمارات متعددة الاستخدامات المتصلة	8
معارض تجارية في الطابق الأرضي وطابق الميزانين / سكني / إداري	-	%750	BB1	مناطق العمارات متعددة الاستخدامات ب 1	9
تجاري في الطابق الأرضي وطابق الميزانين / سكني / إداري	-	%750	BB2	مناطق العمارات متعددة الاستخدامات ب 2	10
سكني / إداري	8	%240	GBA	مناطق العمارات الخضراء أ	11
سكني / إداري	6	%180	GBB	مناطق العمارات الخضراء ب	12
سكنى / إداري	4	%140	GBC	مناطق العمارات الخضراء ج	13
سكنىي / إداري	3	%120	GBD	مناطق العمارات الخضراء د	14

03.20 الانشطة المسموحه ضمن فئات التصنيف

يتم السماح بمزاولة الانشطة بعد الحصول على الموافقات اللازمة .

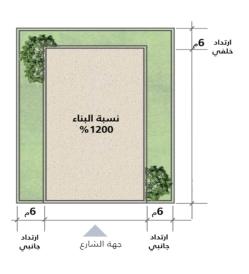
النشاط	الرمز	الفئة	
1. أنشطة البيع و التجارة			
2. أنشطة النقل البري و المائي و			
الخدمات المتصلة بهما 3. أنشطة خدمات الأطعمة و			
د. السطة خدمات الاطعمة و المشروبات			
4. أنشطة دور النشر			
5. أنشطة إنتاج الأفلام و البرمجيات			
10. أنشطة خدمات الأسواق الحرة			
11. أنشطة القانونية			
12. أنشطة المحاسبة و الضرائب			
13. أنشطة المكاتب و العلاقات العامة			
14. الأنشطة الهندسية			
15. أنشطة مكاتب الجودة و البحث			
16. أنشطة الدعاية و الإعلان	- 0		
17. أنشطة التصميم و التصوير	BA,BB,BC,BD,BH,B4,B3,BR5 BB1,BB2,GBA,GBB,GBC,GBD		
18. أنشطة الترجمة و الاستشارات	, BH, B4 A, GBB, C	مناطق العمارات متعددة الاستخدامات أ،ب،ج،د،ه، 4 طوابق ،3 طوابق ،المتصله ،ب 1 ، ب	8-1
19. أنشطة التأجير	C,BE,	2، مناطق العمارات الخضراء أ، ب ، ج ،د	
20. أنشطة توريد العمالة	BB,B ,BB2		
21. أنشطة السفر و المكاتب السياحية	BA, ,881		
22. أنشطة الأمن و الحراسة			
23. أنشطة التنظيف و الصيانة			
24. أنشطة دعم المكاتب			
25. أنشطة غسيل و كي الملابس			
26. أنشطة العناية الشخصية و التجميل			
27. الخدمات الشخصية الأخرى غير المصنفة في موضع آخر			
28. أنشطة التنسيق والتنظيم والدفلات الشخصية			
29. الأنشطة التعليمية			
30. الأنشطة الصحية			
31. الأنشطة الرياضية			

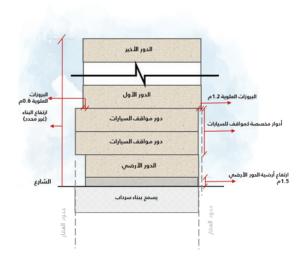
BA

03.30 الفصل الأول|مناطق العمارات متعددة الاستخدامات أ

03.31 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 شئون التخطيط والتطوير العمراني، ما لم يتم تحديد خلاف ذلك في خرائط التصنيف المعتمدة.





	03.32 نسب البناء
لا تزيد عن 1200% من مساحة الدرض	نسبة البناء الكلية
لا تزيد عن 60% من مساحة الارض	مسطح البناء لأي دور
 نسبة البناء: لا تزید عن 20% من مساحة مسطح البناء للدور الأرضي المسموح به الاستخدام: تخصص لأنشطة تجارية لخدمة قاطني المبنى يتم تحديدها من قبل شئون التخطيط العمراني يكون لها المدخل الخاص بها من داخل المبنى توفير مواقف السيارات اللازمة لها حسب المعايير المعتمدة يتم الترخيص لها ضمن البناء الكامل لقطعة الأرض ولا يُسمح بالترخيص لبنائها بشكل منفصل دون وجود المبنى 	الدستعمال التجاري
 نسبة البناء إضافية: لا تزيد على 20% من نسبة البناء الكلية، تخصص لاستعمالات الأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى لا تحسب ضمن نسبة البناء الكلية لا يسمح بها في الطابق الارضي يُسمح باستخدام أجزاء من الأدوار المخصصة لمواقف السيارات لاستعمالات الأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى على أن تحسب ضمن نسبة البناء المسموح بها لاستعمالات الأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى 	الأنشطة الترفيهية والمرافق الخاصة و الخدمات

ВА

	03.32 نسب البناء
 يسمح ببناء سرداب على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية: الحصول على موافقة الجهات الخدمية تخصيص السرداب كمواقف للسيارات ويسمح الأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى لا تحسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها لا يسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصص للأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى يسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصص لمواقف 	السرداب
لا تحسب الممرات التي يقل عرضها عن 3 متر ضمن نسبة البناء الكلية	الممرات الداخلية

	03.33 الارتدادات
 لا يوجد البروز العلوي: يسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي جهة الشوارع بحد أقصى قدره 1.20 متر 	الدرتداد الدمامي
 لا يقل عن 6 متر من حد الأرض لكل من الواجهات الجانبية والخلفية وتستخدم كممرات البروز العلوي: يسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره 60 سنتيمتر لكل واجهة 	الارتداد الجانبي و الخلفي

	03.34 مواقف السيارات
يلزم توفير مواقف للسيارات المسقوفة داخل قطعة الأرض وذلك بواقع موقف لكل 100 متر مربع من نسبة البناء	للاستعمال السكني
يلزم تطبيق معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة رقم (35) بالباب الثاني عشر من هذا الدليل	للاستعمالات الأخرى
 بجب توفير مواقف السيارات المطلوبة بالطابق الدرضي أو بالأدوار المتكررة أو بالسرداب أو جميعها يسمح ببناء مواقف متعددة الطوابق على حدود الارض من جميع الجهات ولا تحسب ضمن نسب البناء والارتفاع المسموح بهما في حالة توفيرها بالدور الأرضي ضمن حدود البناء يلزم فتح مدخل و مخرج لدخول و خروج السيارات مع ضرورة معالجة المتبقي من الواجهات بعناصر انشائية معمارية جمالية لإخفاء المواقف 	متطلبات مواقف السيارات

ВА

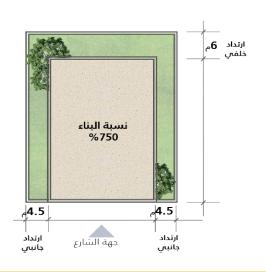
	03.35 الاشتراطات الخاصة
وجوب فصل الأدوار السكنية عن باقي الاستعمالات على أن يخصص لها مداخل ومصاعد وسلالم خاصة	في حال تعدد الاستعمالات
 نسبة البناء: لد تزید عن 700% من مساحة الأرض الارتداد الأمامي: لد يوجد بشرط استحداث ليوان بعرض 3.60 متر و بارتفاع الارتداد الجانبي و الخلفي: لد تقل عن 3 متر توفير مواقف للسيارات على النحو الموضح في المادة (35) من الباب الثاني عشر من هذا الدليل 	الأراضي الكائنة في المنطقة الدبلوماسية
تطبق عليها الاشتراطات التنظيمية الواردة في المناطق التي تتفق مع مساحاتها	الحالات التي تقل فيها مساحات قطع الأراضي عن المساحات الواردة في اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (3) لسنة 1994م بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير
 يطبق عليها الشروط الواردة في الباب الثاني عشر الواردة من هذا الدليل مع السماح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره 1.20 متر, كما يسمح بإضافة ميزانين لا يحسب ضمن نسبة البناء 	الأراضي ذات الواجهات التجارية أو الخدمية
 يسمح فيه على ألا تقل المساحة المحددة لكل مبنى عن المساحات الواردة في اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (3) سنة 1994م بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير على أن يتم الالتزام بما ورد في اللائحة التنفيذية حال الرغبة بتقسيم العقار مستقبلاً 	بناء أكثر من مبنى في قطعة الأرض الواحدة
قد تتطلب اشتراطات او موافقات اضافيه من لجنة الواجهات او حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة	الدراضي الواقعة على الشوارع الرئيسية او في المواقع الحيوية او ذات اهمية عمرانية
 يسمح بها بجميع الأدوار يجب أن تحتوي على مكاتب تنفيذية بنسبة 70% من مساحة الدور لا تقل مساحة المكتب الواحد عن 6 متر مربع توفير موقف سيارة لكل 4 مكاتب بحيث تكفي لخدمة الأنشطة القائمة و المقترحة توفير خدمات مشتركة مثل (استقبال ،غرفة اجتماعات، مطبخ, غرفة طباعة, حمامات, و غيرها) لخدمة المركز المطلوب بحيث تكون نسبة الخدمات 30% من مساحة الدور 	مراكز الأعمال
يسمح فيها والتي تتضمن عدد من الأنشطة بشرط توفير مواقف للسيارات تكفي لخدمة جميع الأنشطة القائمة ضمن حدود العقار	مساحات العمل المشتركة

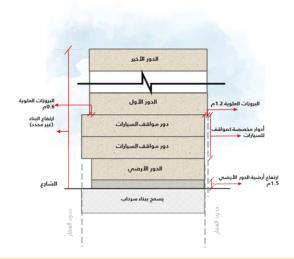
BB

03.40 الفصل الثاني | مناطق العمارات متعددة الاستخدامات ب

03.41 الاستعمالات

يسمح في مناطق العمارات متعددة الاستخدامات (ب) بالاستعمالات السكنية، أو التجارية، أو التجارية، 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.





	03.42 نسب البناء
لد تزيد عن 750% من مساحة الدرض	نسبة البناء الكلية
لد تزيد عن 60% من مساحة الدرض	مسطح البناء لأي دور
نسبة البناء: لا تزيد عن 20% من مساحة مسطح البناء للدور الأرضي الاستخدام: تخصص لأنشطة تجارية لخدمة قاطني المبنى يتم تحديدها من قبل شئون التخطيط العمراني يكون لها المدخل الخاص بها من داخل المبنى توفير مواقف السيارات اللازمة لها حسب المعايير المعتمدة يتم الترخيص لها ضمن البناء الكامل لقطعة الأرض ولا يُسمح بالترخيص لبنائها بشكل منفصل دون وجود المبنى	الدستعمال التجاري
 نسبة البناء إضافية: لد تزيد على 20% من نسبة البناء الكلية، تخصص لاستعمالات الأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى لا تحسب ضمن نسبة البناء الكلية لا يسمح بها في الطابق الدرضي يُسمح باستخدام أجزاء من الأدوار المخصصة لمواقف السيارات لاستعمالات الأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى على أن تحسب ضمن نسبة البناء المسموح بها لاستعمالات الأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى 	الأنشطة الترفيهية والمرافق الخاصة و الخدمات

BB

	03.42 نسب البناء
 يسمح ببناءه على حدود الأرض ويكون متصل بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية: الحصول على موافقة الجهات الخدمية تخصيص السرداب كمواقف للسيارات ويسمح الأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى لا تحسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها لا يسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصص للأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى يسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصص لمواقف السيارات 	السرداب
لا تحسب الممرات التي يقل عرضها عن 3 متر ضمن نسبة البناء الكلية	الممرات الداخلية

	03.43 الارتدادات
■ لا يوجد ■ البروز العلوي: يسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي جهة الشوارع بحد أقصى قدره 1.20 متر	الارتداد الامامي
■ لا يقل عن 4.50 متر من حد الأرض وتستخدم كممرات ■ البروز العلوي : 60 سنتيمتر	الدرتداد الجانبي
 لا يقل عن 6 متر من حد الأرض وتستخدم كممرات أو مواقف للسيارات البروز العلوي: 60 سنتيمتر 	الارتداد الخلفي

	03.44 مواقف السيارات
يلزم توفير مواقف للسيارات المسقوفة داخل قطعة الأرض بواقع موقف لكل 100 متر مربع من نسبة البناء	للاستعمال السكني
يلزم تطبيق معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة رقم (35) من الباب الثاني عشر من هذا الدليل	للاستعمالات الأخرى
 بجب توفير مواقف السيارات المطلوبة بالطابق الارضي أو بالادوار المتكررة أو بالسرداب أو جميعها. يسمح ببناء مواقف متعددة الطوابق على حدود الارض من جميع الجهات ولا تحسب ضمن نسب البناء والارتفاع المسموح بهما. في حالة توفيرها بالدور الأرضي ضمن حدود البناء يلزم فتح مدخل و مخرج لدخول و خروج السيارات مع ضرورة معالجة المتبقي من الواجهات بعناصر انشائية معمارية جمالية لإخفاء المواقف 	متطلبات مواقف السيارات

BB

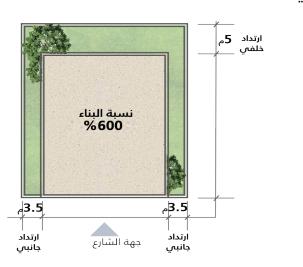
	03.45 الاشتراطات الخاصة
يلزم فصل الأجزاء السكنية عن باقي الاستعمالات على أن يخصص لها مداخل ومصاعد وسلالم خاصة	في حال تعدد الاستعمالات
تطبق عليها الاشتراطات التنظيمية الواردة في المناطق التي تتفق مع مساحاتها	الحالات التي تقل فيها مساحات قطع الأراضي عن المساحات الواردة في اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (3) لسنة 1994م بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير
 يسمح على ألا تقل المساحة المحددة لكل مبنى عن المساحات الواردة في اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (3) سنة 1994م بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير على أن يتم الالتزام بما ورد في اللائحة التنفيذية حال الرغبة بتقسيم العقار مستقبلاً 	بناء أكثر من مبنى في قطعة الأرض الواحدة
 يطبق عليها الشروط الواردة في الباب الثاني عشر الواردة من هذا الدليل مع السماح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره 1.20 متر, كما يسمح بإضافة ميزانين لا يحسب ضمن نسبة البناء 	الأراضي ذات الواجهات التجارية أو الخدمية
قد تتطلب اشتراطات او موافقات اضافيه من لجنة الواجهات او حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة	الدراضي الواقعة على الشوارع الرئيسية او في المواقع الحيوية او ذات اهمية عمرانية
 يسمح بها بجميع الأدوار يجب أن تحتوي على مكاتب تنفيذية بنسبة 70% من مساحة الدور لا تقل مساحة المكتب الواحد عن 6 متر مربع توفير موقف سيارة لكل 4 مكاتب بحيث تكفي لخدمة الأنشطة القائمة و المقترحة توفير خدمات مشتركة مثل (استقبال ،غرفة اجتماعات، مطبخ, غرفة طباعة, حمامات, و غيرها) لخدمة المركز المطلوب بحيث تكون نسبة الخدمات 30% من مساحة الدور 	مراكز الأعمال
يسمح فيها والتي تتضمن عدد من الأنشطة بشرط توفير مواقف للسيارات تكفي لخدمة جميع الأنشطة القائمة ضمن حدود العقار	مساحات العمل المشتركة

BC

03.50 الفصل الثالث | مناطق العمارات متعددة الاستخدامات ج

03.51 الاستعمالات

يسمح في مناطق العمارات متعددة الاستخدامات (ج) بالاستعمالات السكنية، أو التجارية، أو التجارية، 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.



,	الدور الترفيهي	(لا يحسب ضمن الارتفاع الكلي)
1	الدور التاسع	
	__	
► البروزات العلوية 0.6م	الدور الأول	البروزات العلوية 1.2م
ارتفاع البناء 51.5م	دور مواقف السيارات	العنوية ١٠٤م م
	دور مواقف السيارات	فمواقف للسيارات
	الدور الأرضى	
الشارع	يسمح ببناء سرداب	ارتفاع أرضية الدور اللرضي 1.5م
ccec lleal		Leger legal

	03.52 نسب البناء
لد تزيد عن 600% من مساحة الدرض	نسبة البناء الكلية
لد تزيد عن 60% من مساحة الدرض	مسطح البناء لأي دور
 نسبة البناء: لد تزید عن 20% من مساحة مسطح البناء للدور الأرضي المسموح به الدستخدام: تخصص لأنشطة تجارية لخدمة قاطني المبنى يتم تحديدها من قبل شئون التخطيط العمراني يكون لها المدخل الخاص بها من داخل المبنى توفير مواقف السيارات اللازمة لها حسب المعايير المعتمدة يتم الترخيص لها ضمن البناء الكامل لقطعة الأرض ولا يُسمح بالترخيص لبنائها بشكل منفصل دون وجود المبنى 	الدستعمال التجاري
 نسبة البناء إضافية: لا تزيد على 20% من نسبة البناء الكلية، تخصص لاستعمالات الأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى لا تحسب ضمن نسبة البناء الكلية لا يسمح بها في الطابق الدرضي يُسمح باستخدام أجزاء من الأدوار المخصصة لمواقف السيارات لاستعمالات الأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى على أن تحسب ضمن نسبة البناء المسموح بها لاستعمالات الأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى 	الأنشطة الترفيهية والمرافق الخاصة و الخدمات

BC

مناطق العمارات متعددة الاستخدامات ج

	03.52 نسب البناء
يسمح ببنائه على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية: الحصول على موافقة الجهات الخدمية تخصيص السرداب كمواقف للسيارات ويسمح الأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى لا تحسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها. لا يسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصص للأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى. يسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصص لمواقف السيارات	السرداب
لد تحسب الممرات التي يقل عرضها عن 3 متر ضمن نسبة البناء الكلية	الممرات الداخلية

	03.53 الارتدادات
 لا يوجد البروز العلوي: يسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي جهة الشوارع بحد أقصى قدره 1.20 متر 	الارتداد الامامي
 لا يقل عن 3.50 متر من حد الأرض تستخدم كممرات البروز العلوي: بحد أقصى 60 سنتيمتر 	الارتداد الجانبي
 لا يقل عن 5 متر من حد الأرض وتستخدم كممرات او مواقف للسيارات البروز العلوي: بحد أقصى 60 سنتيمتر 	الدرتداد الخلفي

	03.54 الارتفاعات
10 طوابق + أدوار مواقف السيارات و الخدمات الحد الدقصى بدون سرداب: 50 متر + ارتفاع أدوار مواقف السيارات و الخدمات الخدمات الحد الدقصى مع السرداب: 51.50 متر + ارتفاع أدوار مواقف السيارات و الخدمات	اقصی ارتفاع
الدرتفاع : لا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على 1.50 متر من منسوب الرصيف.	في حال السرداب
لا يزيد عن 4 متر	ارتفاع دور المرافق والأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى
يسمح فيه على أن يتم الالتزام بنسبة البناء بشرط الحصول على موافقة شئون التخطيط العمراني وموافقة الجهات الخدمية	زيادة ارتفاع البناء بأكثر من السقف المسموح به

BC

03.55 مواقف السيارات	
للاستعمال السكنى	يلزم توفير مواقف للسيارات المسقوفة داخل قطعة الأرض بواقع موقف لكل 100 متر مربع من نسبة البناء
للاستعمالات الأخرى	يلزم تطبيق معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة رقم (35) من الباب الثاني عشر من هذا الدليل
متطلبات مواقف السيارات	 يجب توفير مواقف السيارات المطلوبة إما بالدور الارضي أو بالادوار المتكررة أو بالسرداب أو جميعها. يسمح ببناء مواقف متعددة الطوابق على حدود الارض من جميع الجهات ولا تحسب ضمن نسب البناء والارتفاع المسموح بهما. في حالة توفيرها بالدور الأرضي ضمن حدود البناء يلزم فتح مدخل و مخرج لدخول و خروج السيارات مع ضرورة معالجة المتبقي من الواجهات بعناصر انشائية معمارية جمالية لإخفاء المواقف

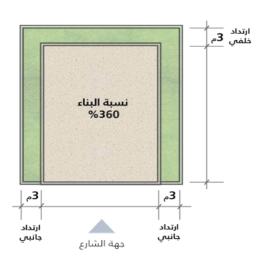
03.56 الاشتراطات الخاصة	
يلزم فصل الأجزاء السكنية عن باقي الاستعمالات على أن يخصص لها مداخل ومصاعد وسلالم خاصة	في حال تعدد الاستعمالات
تطبق عليها الاشتراطات التنظيمية الواردة في المناطق التي تتفق مع مساحاتها	الحالات التي تقل فيها مساحات قطع الأراضي عن المساحات الواردة في اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (3) لسنة 1994م بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير
 يسمح به على ألا تقل المساحة المحددة لكل مبنى عن المساحات الواردة في اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (3) سنة 1994م بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير على أن يتم الالتزام بما ورد في اللائحة التنفيذية حال الرغبة بتقسيم العقار مستقبلاً 	بناء أكثر من مبنى في قطعة الأرض الواحدة
 تطبق الشروط الواردة في الباب الثاني عشر من هذا الدليل مع السماح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره 1,20 متر، كما يسمح بإضافة ميزانين لد يحسب ضمن نسبة البناء 	الأراضي ذات الواجهات التجارية أو الخدمية
قد تتطلب اشتراطات أو موافقات إضافية من جهات لجنة الواجهات أو حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.	الدراضي الواقعة على الشوارع الرئيسية او في المواقع الحيوية او ذات اهمية عمرانية
 يسمح بها بجميع الأدوار يجب أن تحتوي على مكاتب تنفيذية بنسبة 70% من مساحة الدور لا تقل مساحة المكتب الواحد عن 6 متر مربع توفير موقف سيارة لكل 4 مكاتب بحيث تكفي لخدمة الأنشطة القائمة و المقترحة توفير خدمات مشتركة مثل (استقبال ،غرفة إجتماعات، مطبخ, غرفة طباعة, حمامات, و غيرها) لخدمة المركز المطلوب بحيث تكون نسبة الخدمات 30% من مساحة الدور 	مراكز الأعمال
يسمح فيها والتي تتضمن عدد من الأنشطة بشرط توفير مواقف للسيارات تكفي لخدمة جميع الأنشطة القائمة ضمن حدود العقار	مساحات العمل المشتركة

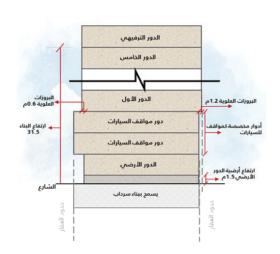
BD

03.60 الفصل الرابع | مناطق العمارات متعددة الاستخدامات د

03.61 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.





	03.62 نسب البناء
لا تزيد عن 360% من مساحة الارض	نسبة البناء الكلية
لا تزيد عن 60% من مساحة الارض	مسطح البناء لأي دور
 يسمح ببناء دور واحد لا يزيد على 60% من مساحة الأرض يخصص لاستعمالات الأنشطة الترفيهية والمرافق الخاصة والخدمات لا تحسب ضمن نسبة البناء لا يسمح بالانشطة الترفيهية في الطابق الأرضي يسمح باستخدام أجزاء من الأدوار المخصصة للمواقف باستثناء السرداب على أن تحتسب ضمن نسبة البناء المسموح بها لاستعمالات الأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى 	دور مخصص لاستعمالات الأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى
 نسبة البناء: لد تزید عن 20% من مساحة مسطح البناء للدور الأرضي المسموح به الاستخدام: تخصص لأنشطة تجارية لخدمة قاطني المبنى يتم تحديدها من قبل شئون التخطيط العمراني يكون لها المدخل الخاص بها من داخل المبنى توفير مواقف السيارات اللازمة لها حسب المعايير المعتمدة يتم الترخيص لها ضمن البناء الكامل لقطعة الأرض ولا يُسمح بالترخيص لبنائها بشكل منفصل دون وجود المبنى 	الاستعمال التجاري

BD

	03.62 نسب البناء
يسمح ببنائه على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط Il التية: It الحصول على موافقة الجهات الخدمية تخصيص السرداب كمواقف للسيارات ويسمح الأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى لا تحسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها. لا يسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصص للأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى. يسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب	السرداب
لد تحسب مساحة الممرات الداخلية التي يقل عرضها عن 3 متر ضمن نسبة البناء الكلية	الممرات الداخلية

03.63 الارتدادات	
الدرتداد الدمامي	■ لا يوجد ■ البروز العلوي : يسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره 1.20 متر جهة الشوارع
الارتداد الجانبي و الخلفي	■ للا يقل عن 3 متر من حد الأرض تستخدم كممرات ■ البروز العلوي : 60 سنتيمتر

	03.64 الدرتفاعات
6 طوابق + أدوار مواقف السيارات و الخدمات الحد الدقصى بدون سرداب: 30متر + ارتفاع الطوابق المخصصة لمواقف السيارات والخدمات السيارات والخدمات الحد الدقصى مع السرداب: 31.50 متر + ارتفاع الطوابق المخصصة لمواقف السيارات والخدمات	اقصی ارتفاع
الدرتفاع : لا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على 1,50 متر من منسوب الرصيف.	في حال السرداب
يسمح فيه على أن يتم الالتزام بنسبة البناء بشرط الحصول على موافقة شئون التخطيط العمراني وموافقة الجهات الخدمية.	زيادة ارتفاع البناء بأكثر من السقف المسموح به
لا يزيد عن 4 متر	ارتفاع دور المرافق والأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى

BD

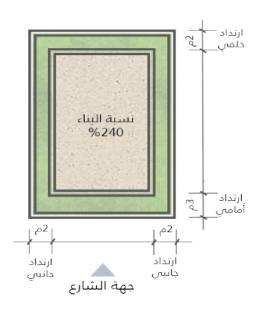
	03.65 مواقف السيارات
يلزم توفير مواقف للسيارات المسقوفة داخل قطعة الأرض بواقع موقف لكل 100 متر مربع من نسبة البناء	للاستعمال السكني
يلزم تطبيق معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة رقم (35) من الباب الثاني عشر من هذا الدليل	للاستعمالات الأخرى
 يجب توفير مواقف السيارات المطلوبة إما بالدور الارضي أو بالادوار المتكررة أو بالسرداب أو جميعها. يسمح ببناء مواقف متعددة الطوابق على حدود الارض من جميع الجهات ولا تحسب ضمن نسب البناء والارتفاع المسموح بهما. في حالة توفيرها بالدور الأرضي ضمن حدود البناء يلزم فتح مدخل و مخرج لدخول و خروج السيارات مع ضرورة معالجة المتبقي من الواجهات بعناصر انشائية معمارية جمالية لإخفاء المواقف 	متطلبات مواقف السيارات
	03.66 الاشتراطات الخاصة
يلزم فصل الأجزاء السكنية عن باقي الاستعمالات على أن يخصص لها مداخل ومصاعد وسلالم خاصة	في حال تعدد الاستعمالات
تطبق عليها الاشتراطات التنظيمية الواردة في المناطق التي تتفق مع مساحاتها	الحالات التي تقل فيها مساحات قطع الأراضي عن المساحات الواردة في اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (3) لسنة 1994م بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير
 يسمح به على ألا تقل المساحة المحددة لكل مبنى عن المساحات الواردة في اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (3) سنة 1994م بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير على أن يتم الالتزام بما ورد في اللائحة التنفيذية حال الرغبة بتقسيم العقار مستقبلاً 	بناء أكثر من مبنى في قطعة الأرض الواحدة
 تطبق الشروط الواردة في الباب الثاني عشر من هذا الدليل مع السماح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره 1,20 متر، كما يسمح بإضافة ميزانين لا يحسب ضمن نسبة البناء 	الأراضي ذات الواجهات التجارية أو الخدمية
قد تتطلب اشتراطات أو موافقات إضافية من جهات لجنة الواجهات أو حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة	الدراضي الواقعة على الشوارع الرئيسية او في المواقع الحيوية او ذات اهمية عمرانية
 يسمح بها بجميع الأدوار يجب أن تحتوي على مكاتب تنفيذية بنسبة 70% من مساحة الدور لا تقل مساحة المكتب الواحد عن 6 متر مربع توفير موقف سيارة لكل 4 مكاتب بحيث تكفي لخدمة الأنشطة القائمة و المقترحة توفير خدمات مشتركة مثل (استقبال ،غرفة إجتماعات، مطبخ, غرفة طباعة, حمامات, و غيرها) لخدمة المركز المطلوب بحيث تكون نسبة الخدمات 30% من مساحة الدور 	مراكز الأعمال
يسمح فيها والتي تتضمن عدد من الأنشطة بشرط توفير مواقف للسيارات تكفي لخدمة جميع الأنشطة القائمة ضمن حدود العقار	مساحات العمل المشتركة

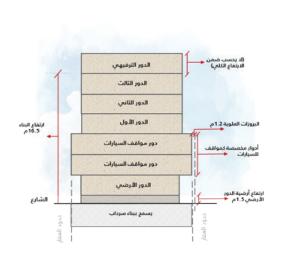
B4

03.70 الفصل الخامس | مناطق العمارات متعددة الاستخدامات 4 طوابق

03.71 الاستعمالات

يسـمح فـي مناطـق العمـارات متعـددة الاسـتخدامات 4 طوابـق بالاسـتعمالات السـكنية أو التجاريـة أو الإداريـة أو جميعهـا ولا يسـمح فيهـا بالفلـل السـكنية وذلـك حسـبما تبينـه خرائـط التصنيـف المعتمـدة، كما يسـمح فيهـا بأنشـطة محـددة وفـق ضوابـط تضعهـا شـئون التخطيـط العمرانـي، مـا لـم يتـم تحديـد خـلاف ذلـك فـي خرائـط التصنيـف المعتمـدة.





03.72 نسب البناء	
نسبة البناء الكلية	لا تزيد عن 240% من مساحة الدرض
مسطح البناء لأي دور	لا تزيد عن 60% من مساحة الدرض
دور مخصص لاستعمالات الأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى	 يسمح ببناء دور واحد لا يزيد على 60% من مساحة الأرض يخصص لاستعمالات الأنشطة الترفيهية والمرافق الخاصة والخدمات لا تحسب ضمن نسبة البناء لا يسمح بالانشطة الترفيهية في الطابق الأرضي

B4

	03.72 نسب البناء
يسمح ببنائه على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط I الحصول على موافقة الجهات الخدمية تخصيص السرداب كمواقف للسيارات ويسمح الأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى لا تحسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها. لا يسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصص للأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى. يسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصص لمواقف السيارات	السرداب
 يسمح بنسبة إضافية بالدور الأرضي 15% من مساحة الأرض تخصص لها لا تحسب ضمن نسبة البناء المسموح بها 	صالة استقبال وغرفة حارس مع مرافق للمبنى

03.73 الارتدادات	
الدرتداد الدمامي	 العقار على شارع واحد او طريق: لا يقل عن 3 متر العقار على شارعين: لا يقل عن 3 متر من جهة الشارع الأكثر أهمية و 2 متر للشارع الفرعي البروز العلوي: يسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره 1.20 متر و 1 متر للشارع الفرعي
الارتداد الجانبي والخلفي	 لا يقل عن 2 متر من حد الأرض للواجهة الجانبية تستخدم كممرات للمشاة البروز العلوي: لا يسمح

03.74 الدرتفاعات	
اقصی ارتفاع	4 طوابق + طوابق مواقف السيارات و الخدمات الحد الدقصى بدون سرداب: 20 متر + ارتفاع الطوابق المخصصة لمواقف السيارات والخدمات الحد الاقصى مع السرداب: 21.50 متر + ارتفاع الطوابق المخصصة لمواقف السيارات والخدمات
في حال السرداب	الدرتفاع : لا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على .501 متر من منسوب الرصيف.
ارتفاع دور المرافق والأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى	لا يزيد عن 4 متر

B4

03.75 مواقف السيارات	
يلزم توفير مواقف للسيارات المسقوفة داخل قطعة الأرض وذلك بواقع 1.25 موقف لكل 100 متر مربع من مساحة البناء للشقق السكنية	للاستعمال السكني
يلزم تطبيق معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة رقم (35) بالباب الثاني عشر من هذا الدليل	للاستعمالات الدخرى
 بجب توفير مواقف السيارات المطلوبة بالطابق الارضي أو بالادوار المتكررة أو بالسرداب أو جميعها. يسمح ببنائها على حدود الأرض من جميع الجهات، ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسب البناء والارتفاع المسموح بهما. في حالة توفيرها بالدور الأرضي ضمن حدود البناء يلزم فتح مدخل و مخرج لدخول و خروج السيارات مع ضرورة معالجة المتبقي من الواجهات بعناصر انشائية معمارية جمالية لإخفاء المواقف 	متطلبات مواقف السيارات

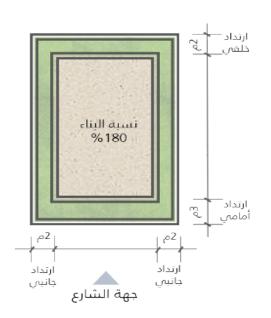
03.76 الاشتراطات الخاصة	
مساحة الشقة الواحدة	لا تقل عن 80 متر مربع
في حال تعدد الاستعمالات	يلزم فصل الأدوار السكنية عن باقي الاستعمالات دون الحاجة إلى فصل المداخل والمصاعد والسلالم
الأراضي ذات الواجهات التجارية أو الخدمية	 تطبق الشروط الواردة في الباب الثاني عشر من هذا الدليل مع السماح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره 1,20 متر، كما يسمح بإضافة ميزانين لا يحسب ضمن نسبة البناء

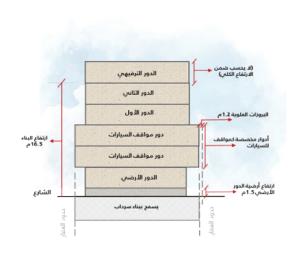
B3

03.80 الفصل السادس | مناطق العمارات متعددة الاستخدامات 3 طوابق

03.81 الاستعمالات

يسـمح فـي مناطـق العمـارات متعـددة الاسـتخدامات 3 طوابـق بالاسـتعمالات السـكنية أو التجاريـة أو الإداريـة أو جميعهـا ولا يسـمح فيهـا بالفلـل السـكنية وذلـك حسـبما تبينـه خرائـط التصنيف المعتمـدة، كما يسـمح فيهـا بأنشـطة محـددة وفـق ضوابـط تضعهـا شـئون التخطيـط العمرانـي، مـا لـم يتـم تحديـد خـلاف ذلـك فـي خرائـط التصنيـف المعتمـدة.





	03.82 نسب البناء
لا تزيد عن 180% من مساحة الارض	نسبة البناء الكلية
لا تزيد عن 60% من مساحة الارض	مسطح البناء لأي دور
 يسمح ببناء دور واحد لا يزيد على 60% من مساحة الأرض يخصص لاستعمالات الأنشطة الترفيهية والمرافق الخاصة والخدمات لا تحسب ضمن نسبة البناء لا يسمح بالانشطة الترفيهية في الطابق الأرضي 	دور مخصص لاستعمالات الأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى

В3

	03.82 نسب البناء
يسمح ببنائه على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط I الحصول على موافقة الجهات الخدمية تخصيص السرداب كمواقف للسيارات ويسمح الأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى لا تحسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها. لا يسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصص للأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى. يسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصص لمواقف السيارات	السرداب
 يسمح بنسبة إضافية بالدور الأرضي 15% من مساحة الأرض تخصص لها لا تحسب ضمن نسبة البناء المسموح بها 	صالة استقبال وغرفة حارس مع مرافق للمبنى

	03.83 الارتدادات
 العقار على شارع واحد او طريق: لا يقل عن 3 متر من حد الأرض الأمامي للواجهة المطلة على شارع أو طريق يسمح بفتح مداخل عليه العقار على شارعين: لا يقل عن 3 متر من جهة الشارع الأكثر أهمية و 2 متر للشارع الفرعي البروز العلوي: يسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره 1.20 متر و 1 متر للشارع الفرعي 	الارتداد الامامي
 لا يقل عن 2 متر من حد الأرض للواجهة الجانبية وتستخدم كممرات للمشاة البروز العلوي: لا يسمح 	الدرتداد الجانبي والخلفي

03.84 الارتفاعات	
اقصی ارتفاع	3 طوابق + الطوابق المخصصة لمواقف السيارات و الخدمات الحد الدقصى بدون سرداب: 15 متر + ارتفاع الطوابق المخصصة لمواقف السيارات والخدمات الحد الدقصى مع السرداب: 16.50 متر + ارتفاع الطوابق المخصصة لمواقف السيارات والخدمات
في حال السرداب	الارتفاع : لا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على 1,50 متر من منسوب الرصيف.
ارتفاع دور المرافق والأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى	لا يزيد عن 4 متر

В3

	03.85 مواقف السيارات
يلزم توفير مواقف للسيارات المسقوفة (الكراجات) داخل قطعة الأرض وذلك بواقع 1.25 موقف لكل 100 متر مربع من مساحة البناء للشقق السكنية	للاستعمال السكني
يلزم تطبيق معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة رقم (35) بالباب الثاني عشر من هذا الدليل	للاستعمالات الدخرى
 بجب توفير مواقف السيارات المطلوبة بالطابق الارضي أو بالادوار المتكررة أو بالسرداب أو جميعها. يسمح ببنائها على حدود الأرض من جميع الجهات، ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسب البناء والارتفاع المسموح بهما. في حالة توفيرها بالدور الأرضي ضمن حدود البناء يلزم فتح مدخل و مخرج لدخول و خروج السيارات مع ضرورة معالجة المتبقي من الواجهات بعناصر انشائية معمارية جمالية لإخفاء المواقف 	متطلبات مواقف السيارات

03.86 الاشتراطات الخاصة	
مساحة الشقة الواحدة	لا تقل عن 80 متر مربع
في حال تعدد الاستعمالات	فصل اللَّجزاء السكنية عن باقي الاستعمالات دون الحاجة إلى فصل المداخل والمصاعد والسلالم
الأراضي ذات الواجهات التجارية أو الخدمية	 تطبق الشروط الواردة في الباب الثاني عشر من هذا الدليل مع السماح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره 1,20 متر، كما يسمح بإضافة ميزانين لا يحسب ضمن نسبة البناء

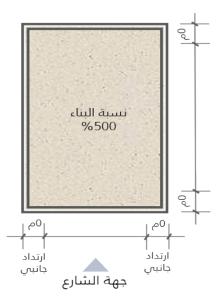
مناطق العمارات متعددة الاستخدامات المتصلة

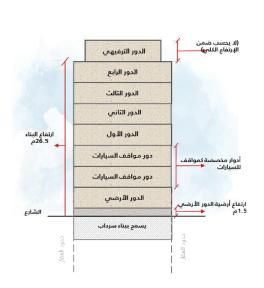
BR5

03.90 الفصل السابع | مناطق العمارات متعددة الاستخدامات المتصلة

03.91 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 شئون التخطيط العمراني، ما لم يتم تحديد خلاف ذلك في خرائط التصنيف المعتمدة.





	03.92 نسب البناء
لا تزيد عن 500% من مساحة الارض	نسبة البناء الكلية
لا تزيد عن 100% من مساحة الارض	مسطح البناء لأي دور
 لد يزيد عن 60% من مساحة الأرض لد تحسب ضمن نسبة البناء الكلية لد يسمح بالأنشطة الترفيهية في الطابق الأرضي 	دور لاستعمالات الأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى
يسمح ببنائه على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية: الحصول على موافقة الجهات الخدمية تخصيص السرداب كمواقف للسيارات ويسمح الأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى لا تحسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها. لا يسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصص للأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى. يسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصص لمواقف السيارات	السرداب

BR5

مناطق العمارات متعددة الاستخدامات المتصلة

	03.92 نسب البناء
يسمح ببنائه على حدود الأرض ويكون متصلآ بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط I الدصول على موافقة الجهات الخدمية تخصيص السرداب كمواقف للسيارات ويسمح الأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى لا تحسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها. لا يسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصص للأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى. يسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصص لمواقف السيارات	السرداب

	03.93 الارتدادات
لا يوجد	الدرتداد الدمامي
لا يوجد و في حالة عمل فتحات تطل على الجار يتم ترك مناور (أفنية داخلية و خارجية) حسبما تنص عليه اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم المباني	الدرتداد الجانبي
لا يوجد و في حالة عمل فتحات تطل على الجار يتم ترك مناور (أفنية داخلية و خارجية) حسبما تنص عليه اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم المباني	الدرتداد الخلفي

03.94 الارتفاعات	
اقصی ارتفاع	5 طوابق + أدوار مواقف السيارات و الخدمات الحد الاقصى بدون سرداب: 25 متر + ارتفاع الأدوار المخصصة لمواقف السيارات و الخدمات الحد الاقصى مع السرداب: 26.5 متر + ارتفاع الأدوار المخصصة لمواقف السيارات و الخدمات
في حال السرداب	الدرتفاع : لا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على 1,50 متر من منسوب الرصيف.
ارتفاع دور المرافق والأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى	لا يزيد عن 4 متر

BR5

مناطق العمارات متعددة الاستخدامات المتصلة

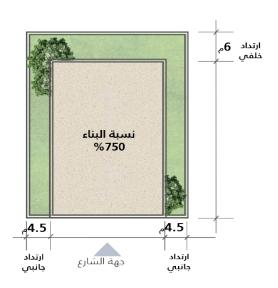
03.95 مواقف السيارات	
يلزم توفير 1.667 موقف لكل 100 متر مربع من مساحة البناء لها	الشقق السكنية
يلزم توفير مواقف إضافية بواقع موقف لكل 100 متر مربع للمسطحات البنائية المخصصة للاستعمالات الأخرى	الاستعمالات الأخرى
 بجب توفير مواقف السيارات المطلوبة بالطابق الارضي أو بالادوار المتكررة أو بالسرداب أو جميعها، ويسمح ببنائها على حدود الأرض من جميع الجهات لا تحسب مواقف السيارات ضمن نسب البناء والارتفاع المسموح بهما في حالة 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 	متطلبات مواقف السيارات

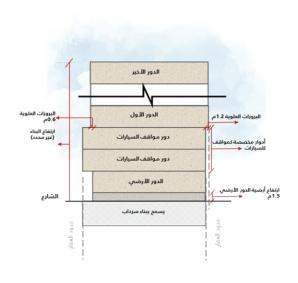
03.96 الاشتراطات الخاصة	
لا تقل عن 60 متر مربع	مساحة الشقة
يلزم فصل الأجزاء السكنية عن باقي الاستعمالات دون الحاجة إلى فصل المداخل والمصاعد والسلالم	في حال تعدد الاستعمالات
 يسمح باستغلاله للاستخدامات التجارية أو المخازن يتم حسابه ضمن نسبة البناء مع عدم الاخلال بالأحكام المتعلقة بمواقف السيارات اللازمة 	السرداب
يتم السماح بالفتح التجاري على الشارع الأكثر أهمية والذي يسمح بالفتح عليه	في حال وقوع العقار على أكثر من شارع
 تطبق الشروط الواردة في الباب الثاني عشر من هذا الدليل مع السماح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره 1,20 متر، كما يسمح بإضافة ميزانين لا يحسب ضمن نسبة البناء 	الأراضي ذات الواجهات التجارية أو الخدمية

03.100 الفصل الثامن | مناطق العمارات متعددة الاستخدامات ب 1

03.101 الاستعمالات

- يسمح بالاستعمال التجاري (معارض تجارية) فقط في الطابق الأرضي وطابق الميزانين من الواجهة الرئيسية وبعمق لا يقل عن 18 متر مقاساً من خط التنظيم المعتمد أو بعمق الملكية أيهما أكبر وذلك في المباني المطلة على شارع الملك محمد السادس والشارعين رقمي 2809 ولطريقين رقمى 38 و40.
 - يسمح بتعدد الاستعمالات السكنية أو الإدارية أو جميعها في الطابق الأول وما يعلوه من طوابق.
- ألا يستعمل شارع الخدمة الخلفي إلا كمنطقة مداخل ومواقف سيارات وللشحن والتفريغ ومخارج للطوارئ.





	03.102 نسب البناء
لا تزيد عن 750% من مساحة الارض	نسبة البناء الكلية
لا تزيد عن 60% من مساحة الارض	مسطح البناء لأي دور
يسمح ببناء دور ميزانين على ألا تزيد نسبته على 70% من مساحة الدور الأرضي	الميزانين
لا تقل مساحته عن 100 متر مربع	المعرض

BB1

مناطق العمارات متعددة الاستخدامات ب 1

	03.102 نسب البناء
يسمح ببنائه على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط If It is a part of the part of	السرداب
 لا تحسب المساحات المستعملة لها ضمن نسبة البناء المسموح بها لد تتجاوز 20% من نسبة البناء الكلية 	الأنشطة الترفيهية والمرافق الخاصة والخدمات

03.103 الارتدادات	
الارتداد الامامي	يسمح بالبناء على حد الأرض الأمامي في الأراضي المطلة على شارع الملك محمد السادس والشارعين رقمي 2809 و2819، والطريقين رقمي 38 و40، وكذلك بالنسبة للواجهات المطلة على ممرات المشاة الداخلية في حالة كونها الواجهة الرئيسية للمبنى
الدرتداد الجانبي	يسمح بالبناء بعد مسافة لا تقل عن 4.50 متر من حد الأرض الجانبي المطل على الطريق الجانبي أو الملاصق للجار.
الدرتداد الخلفي	يسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن 6 متر من حد الأرض الخلفي، ويسمح باستعمال هذه المساحة فقط في الأدوار التي تستعمل كمواقف للسيارات، ولا تحسب مساحتها ضمن نسب البناء والارتفاعات المقررين

03.104 الارتفاعات	
سقف الطابق الأرضي وطابق الميزانين	أن يكون ارتفاع سقف الطابق الأرضي وطابق الميزانين معاً 7.50 متر مقاساً من منسوب الرصيف حتى أسفل بلاطات السقف الإنشائي للميزانين
في حال السرداب	الدرتفاع : لا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على 1,50 متر من منسوب الرصيف.

BB1

03.105 مواقف السيارات	
للاستعمال السكني	يلزم توفير مواقف للسيارات داخل قطعة الأرض وذلك بواقع موقف لكل 100 متر مربع من مساحة البناء
للاستعمالات الدخرى	يلزم تطبيق معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة رقم (35) بالباب الثاني عشر من هذا الدليل
متطلبات مواقف السيارات	 يجب توفير مواقف السيارات المطلوبة إما بالدور الارضي أو بالادوار المتكررة أو بالسرداب أو جميعها. يسمح ببناء مواقف متعددة الطوابق على حدود الأرض من جميع الجهات، ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسب البناء والارتفاع المسموح بهما. يلزم توفير مدخل ومخرج منفصلين لمواقف السيارات على شارع الخدمة الخلفي

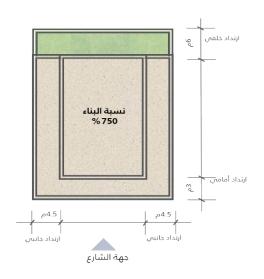
03.106 الاشتراطات الخاصة	
في حال تعدد الاستعمالات	يلزم فصل الأدوار السكنية عن باقي الاستعمالات على أن يخصص لها مداخل ومصاعد وسلالم خاصة
مساحة الوحدة السكنية أو الادارية	لد تقل عن 100 متر مربع
سور خارجي للمباني على حدود الأرض	لا يسمح
الحالات التي تقل فيها مساحات قطع الأراضي عن المساحات الواردة في اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (3) لسنة 1994م بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير	تطبق عليها الدشتراطات التنظيمية الواردة في المناطق التي تتفق مع مساحاتها

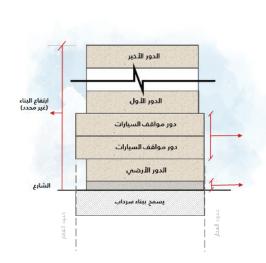
BB2

03.110 الفصل التاسع | مناطق العمارات متعددة الاستخدامات ب 2

03.111 الاستعمالات

- يسمح بالاستعمال التجاري فقط في الطابق الأرضي وطابق الميزانين من الواجهة الرئيسية وبعمق لا يقل عن 6 متر من حد الأرض وذلك للمباني المطلة على الساحات الداخلية وممرات المشاة.
 - يسمح بتعدد الاستعمالات السكنية أو الإدارية أو جميعها في الطابق الأول وما يعلوه من طوابق.
- لا يسمح باستعمال منطقة الارتداد بالطابق الأرضى المطل على شارع الخدمة الخلفي إلا كمواقف للسيارات، وللشحن والتفريغ.





03.112 نسب البناء	
نسبة البناء الكلية	لد تزيد عن 750% من مساحة الدرض
مسطح البناء لأي دور	لد تزيد عن 60% من مساحة الدرض
السرداب	يسمح ببنائه على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية: الحصول على موافقة الجهات الخدمية تخصيص السرداب كمواقف للسيارات ويسمح الأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى لا تحسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها لا يسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصص للأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى يسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصص موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصص لمواقف السيارات
الأنشطة الترفيهية والمرافق الخاصة والخدمات	■ لا تحسب المساحات المستعملة لها ضمن نسبة البناء المسموح بها ■ لا تتجاوز 20% من نسبة البناء الكلية

GBA

مناطق العمارات الخضراء أ

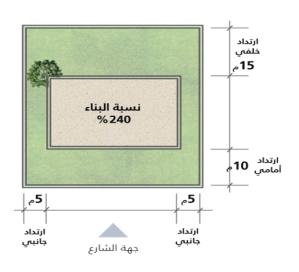
	03.113 الارتدادات
 الطابق الأرضي والميزانين: لا يوجد الطابق الأول وما يعلوه: لا يقل عن 3 متر من حد الأرض الأمامي المطل على الساحات الداخلية وممرات المشاة الداخلية 	الارتداد الامامي
 الطابق الأرضي والميزانين: لا يوجد الطابق الأول وما يعلوه: لا يقل عن 4.5 متر. 	الارتداد الجانبي
لا يقل عن 6 متر من حد الارض الخلفي، ويسمح باستعمال هذه المساحة فقط في الأدوار التي تستعمل كمواقف للسيارات، ولا تحتسب مساحتها ضمن نسب البناء والارتفاعات المقررين	الدرتداد الخلفي
	03.114 الارتفاعات
أن يكون ارتفاع سقف الطابق الأرضي وطابق الميزانين معاً 7.50 متر مقاساً من منسوب الرصيف حتى أسفل بلاطات السقف الإنشائي للميزانين	سقف الطابق الأرضي وطابق الميزانين
الارتفاع : لا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على 1,50 متر من منسوب الرصيف.	في حال السرداب
	03.115 مواقف السيارات
يلزم توفير مواقف للسيارات داخل قطعة الأرض وذلك بواقع موقف لكل 100 متر مربع من مساحة البناء	للاستعمال السكني
يلزم تطبيق معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة رقم (35) من الباب الثاني عشر من هذا الدليل	للاستعمالات الدخرى
 يجب توفير مواقف السيارات المطلوبة إما بالدور الارضي أو بالادوار المتكررة أو بالسرداب أو جميعها. يسمح ببناء مواقف السيارات متعدد الطوابق على حدود الأرض من جميع الجهات، ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسب البناء والارتفاع المسموح بهما يلزم توفير مدخل ومخرج منفصلين لمواقف السيارات على شارع الخدمة الخلفى 	متطلبات مواقف السيارات
-	
÷ ·	
	03.116 الاشتراطات الخاصة
يلزم فصل الأدوار السكنية عن باقي الاستعمالات على أن يخصص لها مداخل ومصاعد وسلالم خاصة	03.116 الاشتراطات الخاصة في حال تعدد الاستعمالات

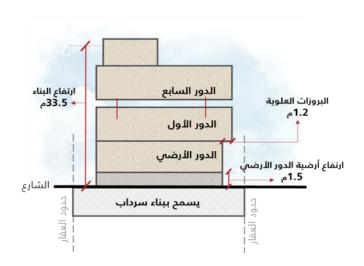
مناطق العمارات الخضراء أ

03.120 الفصل العاشر | مناطق العمارات الخضراء أ

03.121 الاستعمالات

يسـمح فـي مناطـق العمـارات الخضـراء (أ) بالاسـتعمالات السـكنية أو الإداريـة أو كليهمـا كمـا يسـمح فيهـا بأنشـطة محـددة وفـق ضوابـط تضعهـا شـئون التخطيـط العمرانـي، مـا لـم يتـم تحديـد خـلاف ذلـك فـي خرائـط التصنيـف المعتمـدة.





03.12 نسب البناء	
عبة البناء الكلية لا تزيد عن 240% من	ـد عن 240% من مساحة الدرض
سطح البناء لأي دور لا تزيد عن 30% من م	ـد عن 30% من مساحة الدرض
ور للمرافق والانشطة	سمح ببناء دور يخصص للمرافق والأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى ـ يزيد مسطح البناء عن 30% من مساحة الأرض. ـ تحسب ضمن نسبة البناء الكلية ـ يسمح بالأنشطة الترفيهية في الطابق الأرضي
 الحصول على مواد تخصيص السرداب لا تحسب مساحة الديسمح بالفتح الد للأنشطة الترفيهية يسمح ببناء منحدر 	ح ببنائه على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية: حصول على موافقة الجهات الخدمية خصيص السرداب كمواقف للسيارات ويسمح الأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى ـ تحسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها ـ يسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصص لأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى سمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على وافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصص لمواقف السيارات

GBA

مناطق العمارات الخضراء أ

03.123 الارتدادات	
الارتداد الامامي	 لا يقل عن 10 متر من حد الأرض الأمامي للواجهة المطلة على شارع أو طريق البروز العلوي: يسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدرة 1.20 متر تستخدم منطقة الارتداد للتشجير والمسطحات الخضراء
الارتداد الجانبي	 لا يقل عن 5 متر من حد الدرض الجانبي البروز العلوي: لا يسمح تستخدم منطقة الدرتداد للتشجير وكممرات للمشاة
الارتداد الخلفي	 لا يقل عن 15 متر من حد الدرض الخلفي البروز العلوي: يسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره 1.20 متر تستخدم منطقة الدرتداد للتشجير والمسطحات الخضراء

03.124 الارتفاعات	
اقصی ارتفاع	8 طوابق الحد الاقصى بدون سرداب : 32متر الحد الاقصى مع السرداب : 33.50 متر
في حال السرداب	الدرتفاع : لد يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على 1.50 متر من منسوب الرصيف.
ارتفاع دور المرافق والأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى	لا يزيد عن 4 متر

موقف لكل شقة مساحتها 150 متر مربع أو أقل موقفين لكل شقة مساحتها 150 متر مربع أو أقل موقفين لكل شقة تتجاوز مساحتها 150 متر مربع موقفين لكل شقة تتجاوز مساحتها 150 متر مربع يجب توفير مواقف السيارات المطلوبة إما بالدور الدرضي أو بالادوار المتكررة أو بالسرداب أو جميعها، كما يسمح ببناء مواقف متعددة الطوابق ولاتحسب مواقف السيارات ضمن الارتفاع المسموح به يلزم توفير موقف لكل مكتب إداري على ألا يقل عدد مواقف السيارات عن 4 مواقف لكل 100 متر مربع من المساحة المخصصة للمكاتب

GBA

مناطق العمارات الخضراء أ

	03.126 الاشتراطات الخاصة
لا تقل عن 65% من مساحة الأرض المساحة المخصصة للتشجير : لا تقل على 60% من مساحة الأرض المساحة المخصصة للمسطحات الخضراء : لا تزيد على 10% من مساحة الأرض	المساحة المخصصة للتشجير والمسطحات الخضراء
يلزم فصل الأجزاء السكنية عن الاستعمالات الادارية على أن يخصص لها مداخل ومصاعد وسلالم خاصة	في حال تعدد الاستعمالات
لا تقل مساحة الوحدة المكتبية عن 70 متراً مربعاً مع توفير مواقف سيارات حسب المعايير المعتمدة	المكاتب الادارية
لا تتجاوز عن 20% من مساحة البناء الكلية	المساحات المستعملة للأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى
 تطبق الشروط الواردة في الباب الثاني عشر من هذا الدليل مع السماح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره 1,20 متر، كما يسمح بإضافة ميزانين لا يحسب ضمن نسبة البناء 	الأراضي ذات الواجهات التجارية أو الخدمية

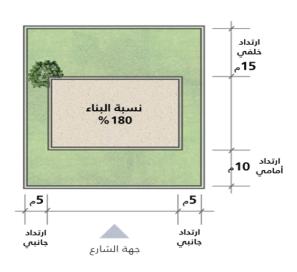
مناطق العمارات الخضراء ب

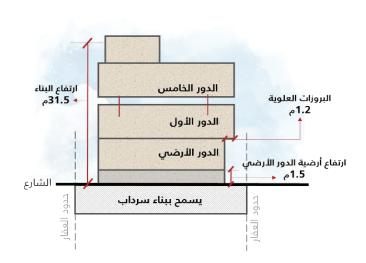
GBB

03.130 الفصل الحادي عشر | مناطق العمارات الخضراء ب

03.131 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.





	03.132 نسب البناء
لا تزيد عن 180% من مساحة الارض	نسبة البناء الكلية
لا تزيد عن 30% من مساحة الارض	مسطح البناء لأي دور
 لد يزيد مسطح البناء عن 30% من مساحة الأرض. لد تحسب ضمن نسبة البناء الكلية 	دور المرافق والأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى
يسمح ببنائه على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط I الحصول على موافقة الجهات الخدمية Times in the control of the contr	السرداب

GBB

مناطق العمارات الخضراء ب

	03.133 الارتدادات
 لا يقل عن 10 متر من حد الأرض الأمامي البروز العلوي: يسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدرة 1.20 متر تستخدم منطقة الارتداد للتشجير والمسطحات الخضراء 	الدرتداد الدمامي
 لا يقل عن 5 متر من حد الارض الجانبي البروز العلوي: لا يسمح تستخدم منطقة الارتداد للتشجير وكممرات للمشاة 	الدرتداد الجانبي
 لا يقل عن 15 متر من حد الارض الخلفي البروز العلوي: يسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره 1.20 متر تستخدم منطقة الارتداد للتشجير والمسطحات الخضراء 	الارتداد الخلفي

03.134 الارتفاعات	
اقصی ارتفاع	6 طوابق الحد الاقصى بدون سرداب : 30متر الحد الاقصى مع السرداب : 05.31 متر
في حال السرداب	الارتفاع : لا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على 1.50 متر من منسوب الرصيف.
ارتفاع دور المرافق والأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى	لا يزيد عن 4 متر

03.135 مواقف السيارات	
يلزم تو متر مرب	يلزم توفير مواقف للسيارات داخل قطعة الأرض وذلك بواقع موقف لكل 100 متر مربع من مساحة البناء
للاستعمالات الاخرى عمالات الاحرى عمالات الاحرى عمالات العمالات ال	 يلزم تطبيق معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة رقم (35) من الباب الثاني عشر من هذا الدليل يجب توفير مواقف السيارات المطلوبة بالأدوار المتكررة أو بالسرداب أو جميعها يسمح بالمواقف بالطابق الارضي الواقعة ضمن مسطح البناء فقط على ألا تحسب ضمن الارتفاعات المسموح بها

GBB

مناطق العمارات الخضراء ب

03.136 الاشتراطات الخاصة	
المساحة المخصصة للتشجير والمسطحات الخضراء والممرات والطرقات غير المسقوفة	لا تقل عن 70% من مساحة الأرض • المساحة المخصصة للتشجير والمسطحات الخضراء : 60% من مساحة الأرض • المساحة المخصصة للممرات غير المسقوفة : 10% من مساحة الأرض
المساحات المستعملة للأنشطة الترفيهية والمرافق الخاصة والخدمات	لد تتجاوز عن 20% من مساحة البناء الكلية
في حال تعدد الاستعمالات	يلزم فصل الأجزاء السكنية عن الاستعمالات الإدارية على أن يخصص لها مداخل ومصاعد وسلالم خاصة
مساحة الوحدة السكنية أو الادارية	لد تقل عن 100 متر مربع
الأراضي ذات الواجهات التجارية أو الخدمية	 تطبق الشروط الواردة في الباب الثاني عشر من هذا الدليل مع السماح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره 1,20 متر، كما يسمح بإضافة ميزانين لا يحسب ضمن نسبة البناء

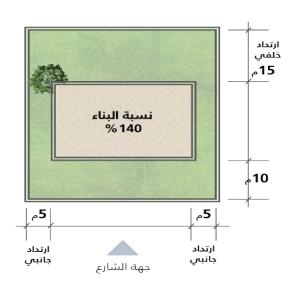
مناطق العمارات الخضراء ج

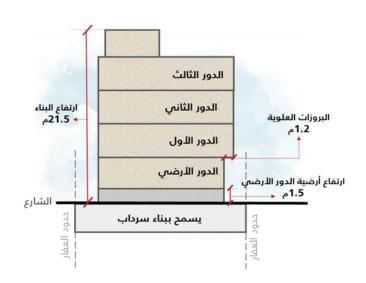
GBC

03.140 الفصل الثاني عشر | مناطق العمارات الخضراء ج

03.141 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 شئون التخطيط العمراني، ما لم يتم تحديد خلاف ذلك في خرائط التصنيف المعتمدة.





	03.142 نسب البناء
لا تزيد عن 140% من مساحة الارض	نسبة البناء الكلية
لا تزيد عن 35% من مساحة الارض	مسطح البناء لأي دور
■ للا يزيد مسطح البناء عن 35% من مساحة الأرض.	دور المرافق والأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى
 يسمح ببنائه على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية: الحصول على موافقة الجهات الخدمية تخصيص السرداب كمواقف للسيارات ويسمح الأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى لا تحسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها لا يسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصص للأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى يسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصص لمواقف السيارات 	السرداب

GBC

مناطق العمارات الخضراء ج

	03.143 الارتدادات
 لا يقل عن 10 متر من حد الأرض الأمامي للواجهة المطلة على شارع أو طريق البروز العلوي: يسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدرة 1.20 متر تستخدم منطقة الارتداد للتشجير والمسطحات الخضراء 	الارتداد الامامي
 لا يقل عن 5 متر من حد الدرض الجانبي البروز العلوي: لا يسمح تستخدم منطقة الارتداد للتشجير وكممرات للمشاة 	الارتداد الجانبي
 لا يقل عن 15 متر من حد الدرض الخلفي البروز العلوي: يسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره 1.20 متر تستخدم منطقة الارتداد للتشجير والمسطحات الخضراء 	الارتداد الخلفي

03.144 الارتفاعات	
اقصی ارتفاع	4 طوابق الحد الاقصى بدون سرداب : 20 متر الحد الاقصى مع السرداب : 21.50 متر
في حال السرداب	الارتفاع : لا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على 1.50 متر من منسوب الرصيف.
ارتفاع دور المرافق والأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى	لا يزيد عن 4 متر

03.145 مواقف السيارات	
للاستعمال السكني	يلزم توفير مواقف للسيارات داخل قطعة الأرض وذلك بواقع موقف لكل 100 متر مربع من مساحة البناء
للاستعمالات الدخرى	 يلزم تطبيق معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة رقم (35) من الباب الثاني عشر من هذا الدليل يجب توفير مواقف السيارات المطلوبة بالأدوار المتكررة أو بالسرداب أو جميعها، ويسمح بالمواقف بالطابق الدرضي الواقعة ضمن مسطح البناء فقط على ألد تحسب ضمن الارتفاعات المسموح بها

GBC

مناطق العمارات الخضراء ج

	03.146 الاشتراطات الخاصة
لا تقل عن 65% من مساحة الأرض المساحة المخصصة للتشجير والمسطحات الخضراء :لا تقل عن 55% من مساحة الأرض المساحة الأرض المساحة المخصصة للمرات غير المسقوفة : 10% من مساحة الأرض	المساحة المخصصة للتشجير والمسطحات الخضراء والممرات والطرقات غير المسقوفة
لد تتجاوز عن 20% من مساحة البناء الكلية	المساحات المستعملة للأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى
يلزم فصل الأدوار السكنية عن باقي الاستعمالات على أن يخصص لها مداخل ومصاعد وسلالم خاصة	في حال تعدد الاستعمالات
لد تقل عن 100 متر مربع	مساحة الوحدة السكنية أو الادارية
 تطبق الشروط الواردة في الباب الثاني عشر من هذا الدليل مع السماح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره 1,20 متر، كما يسمح بإضافة ميزانين لا يحسب ضمن نسبة البناء 	الأراضي ذات الواجهات التجارية أو الخدمية

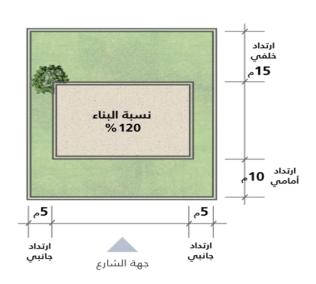
مناطق العمارات الخضراء د

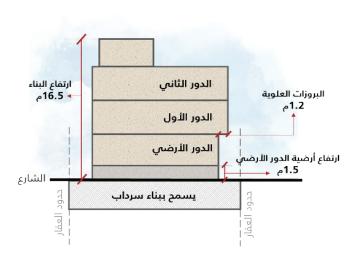
GBD

03.150 الفصل الثالث عشر | مناطق العمارات الخضراء د

03.151 الاستعمالات

يسمح في مناطق العمارات الخضراء (د) بالاستعمالات السكنية أو الادارية 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.





	03.152 نسب البناء
لا تزيد عن 120% من مساحة الدرض	نسبة البناء الكلية
لا تزيد عن 40% من مساحة الدرض	مسطح البناء لأي دور
■ للا يزيد مسطح البناء عن 40% من مساحة الأرض.	دور المرافق والأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى
يسمح ببنائه على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية: الحصول على موافقة الجهات الخدمية تخصيص السرداب كمواقف للسيارات ويسمح الأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى لا تحسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها لا يسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصص للأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى يسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصص لمواقف السيارات	السرداب

GBD

مناطق العمارات الخضراء د

	03.153 الارتدادات
 لا يقل عن 10 متر من حد الأرض الأمامي للواجهة المطلة على شارع أو طريق البروز العلوي: لا يسمح تستخدم منطقة الارتداد للتشجير والمسطحات الخضراء 	الدرتداد الدمامي
 لا يقل عن 5 متر من حد الدرض الجانبي البروز العلوي: لا يسمح تستخدم منطقة الارتداد للتشجير وكممرات للمشاة 	الدرتداد الجانبي
 لا يقل عن 15 متر من حد الدرض الخلفي البروز العلوي: يسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره 1.20 متر تستخدم منطقة الدرتداد للتشجير والمسطحات الخضراء 	الدرتداد الخلفي

03.154 الارتفاعات	
اقصی ارتفاع	3 طوابق الحد الاقصى بدون سرداب : 15 متر الحد الاقصى مع السرداب : 16.50 متر
في حال السرداب	الدرتفاع : لا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على 1.50 متر من منسوب الرصيف.
ارتفاع دور المرافق والأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى	لا يزيد عن 4 متر

	03.155 مواقف السيارات
يلزم توفير مواقف للسيارات داخل قطعة الأرض وذلك بواقع موقف لكل 100 متر مربع من مساحة البناء	للاستعمال السكني
 يلزم تطبيق معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة رقم (35) من الباب الثاني عشر من هذا الدليل يجب توفير مواقف السيارات المطلوبة بالأدوار المتكررة أو بالسرداب أو جميعها، ويسمح بالمواقف بالطابق الدرضي الواقعة ضمن مسطح البناء فقط على ألا تحسب ضمن الدرتفاعات المسموح بها 	للاستعمالات الدخرى

GBD

مناطق العمارات الخضراء د

المساحة المخصصة للتشجير والمسطحات الخضراء والممرات والطرقات غير المسقوفة المساحات المستعملة للأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى فى حال تعدد الاستعمالات

03.156 الاشتراطات الخاصة

لد تقل عن 60% من مساحة الأرض المساحة المخصصة للتشجير والمسطحات الخضراء : لد تقل عن 60% من مساحة الأرض

المساحة المخصصة للممرات غير المسقوفة : لا تزيد عن 10% من مساحة الأرض

لا تتجاوز عن 20% من مساحة البناء الكلية

يلزم فصل الأدوار السكنية عن باقي الاستعمالات على أن يخصص لها مداخل ومصاعد وسلالم خاصة

■ لا تقل عن 100 متر مربع

ا تطبق الشروط الواردة في الباب الثاني عشر من هذا الدليل ا مع السماح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره 1,20 متر، كما يسمح بإضافة ميزانين لا يحسب ضمن نسبة البناء مساحة الوحدة السكنية أو الادارية الأراضى ذات الواجهات التجارية أو

الخدمية

الباب الرابع

04.10 فئات المناطق الصناعية

تتكـون مناطـق المبانـي الصناعيـة مـن 13 فئـات موزعـه علـى فصـول كل فصـل يتضمـن الاسـتعمالات المسـموح بهـا ونسـب البنـاء والارتـدادات والارتفاعـات والاشـتراطات الخاصـة ضمـن فئـة التصنيـف .

الاستعمال	الطوابق	نسبة البناء	الرمز	الفئة	
تجاري/إداري	-	_	DA	المناطق الصناعية الإنتاجية أ	1
تجاري/إداري	4 + مواقف	%240	DB	المناطق الصناعية الإنتاجية ب	2
تجاري/إداري/سكنى	4 + مواقف	%240	LD	مناطق الصناعات الخفيفة	3
تجاري/إداري	4 + مواقف	%240	WS	مناطق الورش و خدمات الصيانة	4
تجاري/إداري	3 + مواقف	%180	S	مناطق خدمية	5
تجاري/إداري	3 + مواقف	%180	WHS	المخازن و المستودعات	6
تجاري/إداري	3 + مواقف	%180	LT	مناطق الأنشطة الخفيفة	7
تجاري/خدمي	-	-	CIR	مراكز فحص السيارات	8
تجاري/إداري	_	_	IND A	مناطق المشاريع الصناعية أ	9
تجاري/إداري	_	_	IND B	مناطق المشاريع الصناعية ب	10
تجاري/إداري	_	_	IND C	مناطق المشاريع الصناعية ج	11
تجاري/إداري	_	_	IND D	مناطق المشاريع الصناعية د	12
سكني/تجاري	6 طوابق	240%	LR	مناطق سكن العمال	13

04.20 الانشطة المسموحه ضمن فئات التصنيف

يتم السماح بمزاولة الانشطة بعد الحصول على الموافقات اللازمة .

النشاط	الرمز	الفئة		
1. أنشطة استخراج النفط الخام والغاز الطبيعي				
2. أنشطة استغلال المحاجر				
3. أنشطة التعدين	O ON!			
4. أنشطة تجهيز وحفظ اللحوم	ONI,			
5. أنشطة صنع الزيوت والدهون	OA, DB, LD, WHS, WS, S, IND A, IND B, IND C, IND D	م الطق المباني الصناعية الإنتاجية أ و ب و الصناعات الخفيفة و المخازن و المستودعات و مناطق الورش و الصناعات و مناطق خدمية و مناطق المشاريع	10-1	
6. صنع منتجات الألبان				
7. أنشطة صنع منتجات طواحين الحبوب	IS,WS,S,II	الصناعية أ و مناطق المشاريع الصناعية ب و مناطق المشاريع الصناعية ج و مناطق المشاريع الصناعية د		
8. أنشطة صنع منتجات الأغذية الأخرى	D,WF			
9.أنشطة صناعة الأعلاف الحيوانية	A,DB,I			
10. أنشطة صنع المشروبات	۵			
11. أنشطة صنع الملبوسات				
12. أنشطة خياطة الملابس				

النشاط	الرمز	الفئة	
13. أنشطة صناعة المنتجات الجلدية والمنتجات ذات الصلة 14. الأنشطة صناعة الخشب ومنتجات الخشب والفلين 15. أنشطة صنع الورق ومنتجات الورق 16. أنشطة الطباعة 17. أنشطة صنع منتجات أفران الكوك 18. أنشطة صنع المواد الكيميائية 19. أنشطة مصنع الأدوية 20. أنشطة صنع المنتجات المطاطية 21. أنشطة صنع الزجاج		الفئة	
والإنشائية 23. أنشطة صنع الحواسيب 24. أنشطة صنع المحركات وأجهزة توزيع الكهرباء 25. أنشطة صنع الآلات والمعدات غير المصنفة في موضع آخر 26. أنشطة صناعة المركبات	JA,DB,LD,WHS,WS,S,IND A, IND B,IND C,IND D	مناطق المباني الصناعية الإنتاجية أ و ب و الصناعات الخفيفة و المخازن و المستودعات و مناطق الورش و خدمات الصيانة و مناطق خدمية و مناطق المشاريع الصناعية أ و مناطق المشاريع الصناعية ب و مناطق المشاريع الصناعية ج و مناطق المشاريع الصناعية د	10-1
27. أنشطة بناء السفن 28. أنشطة صناعة القاطرات والمركبات	DA,DB,LD,WH		
29. أنشطة صناعة الأثاث			
30. أنشطة صناعة المجوهرات والحلي			
31.أنشطة صنع الآلات الموسيقية			
32.أنشطة صناعة الألعاب			
33.أنشطة صناعة الأدوات الطبية			
34. أنشطة صناعة أدوات القرطاسية			
35. أنشطة صناعة معدات السلامة			
36.أنشطة صناعة أصناف متنوعة			
37. أنشطة الإصلاح والصيانة			

النشاط	الرمز	الفئة	
62. الأنشطة الأخرى المساعدة لأنشطة الخدمات المالية 63. أنشطة تقييم المخاطر والأضرار			
.03 انسطه طبیع انتفاطر والانظرار 64. أنشطة أخرى مساعدة للتأمین وتمویل المعاشات التقاعدیة			
65. أنشطة إدارة الأموال			
66. الأنشطة العقارية على أساس رسوم أو عقود			
67. الأنشطة القانونية			
68. الأنشطة المحاسبية وأنشطة مسك الدفاتر ومراجعة الحسابات والاستشارات الضريبية			
69. أنشطة المكاتب الرئيسية أو الإدارية	Δ Ω Ν		
70. أنشطة الخبرة الاستشارية في مجال الإدارة	,IND C,		
71. أنشطة العلاقات العامة	ND B	مناطق المبانى الصناعية الإنتاجية أ و ب و الصناعات	
72. الأنشطة المعمارية والهندسية والخدمات الاستشارية الفنية المتصلة بها	DA,DB,LD,WHS,WS,S,IND A, IND B,IND C,IND D	الخفيفة و المخازن و المستودعات و مناطق الورش و خدمات الصيانة و مناطق خدمية و مناطق المشاريع الصناعية أ و مناطق المشاريع الصناعية ب و مناطق	10-1
73. أنشطة مكاتب اختبار واعتماد النوعية والجودة والمنتج	SW,SH/	المشاريع الصناعية ج و مناطق المشاريع الصناعية د	
74. أنشطة البحث والتطوير التجريبي	ν, Ο		
75. أنشطة البحث والتطوير التجريبي	A,DB,		
76. أنشطة الدعاية والإعلان	Ω		
77. أنشطة أبحاث السوق واستطلاعات الرأي			
78. أنشطة التصميم			
79. أنشطة التصوير			
80. أنشطة الترجمة			
81. أنشطة استشارات			
82. الأنشطة البيطرية			
83. أنشطة التأجير			
84. أنشطة وكالة توريد العمال			

88. أنشطة مكتب توظيف 88. أنشطة مكاتب السفر 88. أنشطة مكاتب السفر 88. أنشطة الأمن الخاصة 88. أنشطة تلامن الخاصة 88. أنشطة الأمن الخاصة 88. أنشطة تدمات نظم الأمن 89. أنشطة تدمات نظم الأمني 90. أنشطة التنظيم والصيانة للمكاتب 10- الأنشطة الإدارية وأنشطة الدعم المؤتمرات للمكاتب المكاتب الإنشطة الدعم المؤتمرات المحفوعات ومكاتب الائتمان المنفوعات ومكاتب الائتمان الخفيفة و المخازن و المستودعات و مناطق الورش و الخفيفة و المخازن و المستودعات و مناطق المشاريع المناعية أ و مناطق المشاريع الصناعية و مناطق المشاريع الصناعية د و مناطق المشارية المناعية د و مناطق المشارية المشارية المشارية المشارية المشارية المشارية المشارية المشارية المشاري	85. أنشطة مكتب توظيف			
الله المائية الترفيه والاستجمام المائية والسائل النقل المائية والسائل النقل المائية والسائل النقل المائية الملابس المائية المنطقة إصلاح السلع الملابس المائية الشخصية المنطقة العناية الشخصية الشخصية الأخرى غير المصنفة مي موضع آخر المصنفة مي موضع آخر والتنسيق والتنظيم والتن	المنطقة مكاتب السفر الخاصة 88. أنشطة الأمن الخاصة 88. أنشطة خدمات نظم الأمن العاصة 89. أنشطة خدمات نظم الأمنية) 98. أنشطة متكاملة لدعم المرافق (لا يشمل الحراسة والأنشطة الأمنية) 19. أنشطة الإدارية وأنشطة الدعم المكاتب 19. أنشطة وكالات تحصيل والمعارض التجارية 19. أنشطة وكالات تحصيل 19. أنشطة التغليف والتعبئة المدفوعات ومكاتب الائتمان 29. أنشطة التغليف والتعبئة الأعمال 29. أنشطة التعليم 19. أنشطة التعليم 19. أنشطة الترفيه والاستجمام 19. أنشطة الرياضية 98. أنشطة المائية 100. أنشطة إصلاح السلع 101. أنشطة العناية الشخصية 101. أنشطة العناية الشخصية 101. أنشطة العناية الشخصية 101. أنشطة العناية الشخصية المصنفة في موضع آخر المصنفة في موضع آخر 101. أنشطة التنسيق والتنظيم الأخرى غير 101. أنشطة التنسيق والتنظيم الأخرى غير 101. أنشطة التنسيق والتنظيم المصنفة في موضع آخر 101. أنشطة التنسيق والتنظيم المصنفة في موضع آخر 101. أنشطة التنسيق والتنظيم المراقق التنسيق والتنظيم 101. أنشطة التنسيق والتنظيم 101. أنشطة التنسيق والتنظيم المراقفة التنسيق والتنظيم 101. أنشطة التنسيق والتنظيم 101. أنشطة التنسيق والتنظيم المراقفة التنسيق والتنظيم 101. أنشطة التنسيق والتنظيم 101.	DA,DB,LD,WHS,WS,S,IND A, IND B,IND C,IND D	الخفيفة و المخازن و المستودعات و مناطق الورش و خدمات الصيانة و مناطق خدمية و مناطق المشاريع الصناعية أ و مناطق المشاريع الصناعية ب و مناطق	10-1

المناطق الصناعية الإنتاجية (أ)

04.30 الفصل الأول | المناطق الصناعية الإنتاجية (أ)

04.31 الاستعمالات

مع عدم الإخلال بالأنظمة والقوانين الصناعية المعمول بها، تعتبر المناطق الصناعية الانتاجية (أ) مناطق ذات طبيعة خاصة تتطلب الحصول على موافقة من شئون الصناعة وذلك بالتنسيق مع الجهات الخدمية وأن يتم الالتزام بأحكام اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (3) لسنة 1994 بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير حال الرغبة بتقسيم العقار مستقبلاً.

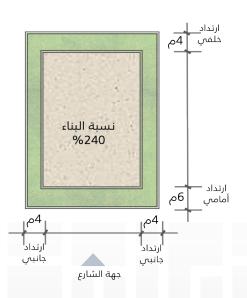
المناطق الصناعية الإنتاجية (ب)

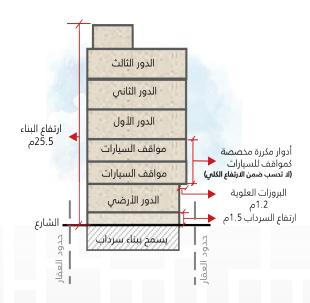
DB

04.40 الفصل الثاني | المناطق الصناعية الإنتاجية (ب)

04.41 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.





المناطق الصناعية الإنتاجية (ب)

DB

	04.42 نسب البناء
240% من مساحة الدرض	نسبة البناء الكلية
60% من مساحة الدرض	مسطح البناء لأي دور
 يسمح بعمل ميزانين لا تزيد مساحته على 70% من مساحة الدور الأرضي ولا تحسب ضمن نسب البناء المسموح بها. لا يزيد مجموع مساحة البناء المخصصة للاستعمال كمعرض على 20% من مساحة الدور الأرضي. 	الأنشطة الترفيهية والمرافق الخاصة و الخدمات
يلزم توفير مواقف إضافية للسيارات بحيث لا يقل عدد مواقف السيارات عن موقف واحد لكل 200 متر مربع (مائتي متر مربع) للمسطحات البنائية، كما يجب للاستعمالات الأخرى تطبيق معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة رقم (34) من الباب الثاني عشر من هذا الدليل. ، 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.	مواقف السيارات
يسمح ببناء سرداب من دور واحد على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية: • الحصول على موافقة الجهات الخدمية. • تخصيص السرداب كمواقف للسيارات ويسمح الأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى. • لا تحسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها. لا يسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصص لملاحق المبنى	السرداب

04.43 الارتدادات	
الارتداد الامامي	يسمح ببناء الدور الأرضي والميزانين بعد مسافة لا تقل عن 6 متر (ستة أمتار) من حد الأرض الأمامي المطل على شارع أو طريق، وتخصص هذه المسافة كمواقف للسيارات غير مسقوفة يتم تهيئتها من قبل المالك. يسمح بعمل بروزات بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي والميزانين بحد أقصى قدره 1.20 متر (متر وعشرون سنتيمتراً).
الارتداد الجانبي و الخلفي	 يسمح بالبناء بعد مسافة لا تقل عن 4 متر (أربعة أمتار) من حد الأرض لكل من الواجهات الجانبية والخلفية، ولا يسمح بعمل بروزات بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي.
04.44 الارتفاعات	
اقصی ارتفاع	4 طوابق ا لحد الاقصى بدون سرداب : 24 متر الحد الاقصى مع السرداب : 25.5 متر ويسمح بزيادة الارتفاع بحسب طبيعة المشروع بشرط الحصول على موافقة شؤون الصناعة.
في حال السرداب	الدرتفاع : لا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على 1,50 متر من منسوب سطح الرصيف.

	وج.بي السطراطات الصطف
يتم الالتزام بما ورد في اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (3) لسنة	في حال الرغبة بتقسيم العقار مستقبلاً
1994م بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير	لأكثر من وثيقة ملكية.

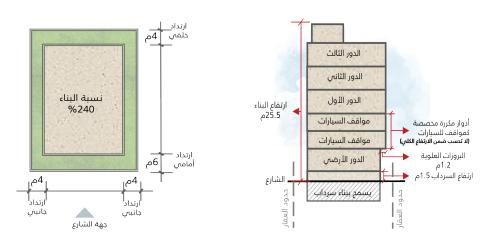
مناطق الصناعات الخفيفة

LD

04.50 الفصل الثالث مناطق الصناعات الخفيفة

04.51 الاستعمالات

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



	04.52 نسب البناء
240% من مساحة الدرض على ان لا تزيد نسبة البناء المخصصة منها للاستعمال السكني على 120% من مساحة الأرض.	نسبة البناء الكلية
60% من مساحة الدرض	مسطح البناء لأي دور
ألا تزيد نسبة الاستعمال التجاري على 20% من مساحة الدور الأرضي على أن يكون في الجهة المطلة على الشارع الذي يسمح بالفتح عليه وبعمق لا يزيد على 10 متر من حد البناء الأمامي	الاستعمال التجاري
 يسمح بعمل ميزانين في الدور الأرضى لا تزيد مساحته على 70% من مساحة الدور الارضي، ولا يحسب ضمن نسب البناء المسموح بها. أن لا تقل مساحة الورشة الواحدة عن 100 متر مربع أن لا تقل مساحة المعرض منفصلاً أو المعرض و المخزن عن 100 متر مربع وأن لا تقل مساحة وحدة سكن العمال عن 70 متر مربع, كما يمكن بناء معرض فقط على الأرض. يجب ألا تقل مساحة الوحدة المكتبية عن 70 متر مربع بشرط توفير موقف لكل وحدة. يسمح ببناء مرافق في دور السطح للمبنى السكني في الجهة الخلفية من المبنى بنسبة لا تزيد عن 30% من دور السطح على أن تكون مجمعة في جهة واحدة لا تحتسب من نسبة البناء ، وإذا كانت مساحة الدور تقل عن 100 متر مربع فإنه يسمح ببناء 30 متر مربع وتكون بارتفاع 4 أمتار بحد أقصى ولا تحسب ضمن الارتفاع الكلي. 	الأنشطة الترفيهية والمرافق الخاصة و الخدمات
 يلزم توفير مواقف إضافية للسيارات بحيث لا يقل عدد مواقف السيارات عن موقف واحد لكل 200 متر مربع للمسطحات البنائية، للاستعمالات الدخرى يلزم تطبيق معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة رقم (34) من الباب الثاني عشر من هذا الدليل ويلزم 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 اليها في هذا الدليل، 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 توفير 25.0موقف لكل مئة متر مربع) في حال كون المشروع وحدات سكن عمال. 	مواقف السيارات

مناطق الصناعات الخفيفة

LD

 يسمح تخصيص السرداب كمواقف للسيارات وملاحق المبنى. لا تحتسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها. لا يسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصص لملاحق. 	السرداب
	04.53 الارتدادات
 يسمح ببناء الدور الأرضى والميزانين بعد مسافة لا تقل عن 6 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 الأرضى والميزانين بحد أقصى قدره 1.20 متر . 	الارتداد الامامي
 يسمح ببناء الدور الأرضى بعد مسافة لا تقل عن 4 متر من حد الأرض لكل من الواجهات الجانبية والخلفية، ولا يسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي. 	الارتداد الجانبي و الخلفي
	04.54 الدرتفاعات
4 طوابق الحد الاقصى بدون سرداب : 24 متر الحد الاقصى مع السرداب: 25.5 متر • ويسمح بزيادة الارتفاع بحسب طبيعة المشروع بشرط الحصول على موافقة شؤون الصناعة. • السماح باستغلال الارتفاع الكلي للدور الأرضي (24 مترآ).	اقصی ارتفاع
الدرتفاع : لد يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على 1,50 متر من منسوب سطح الرصيف.	في حال السرداب
	04.55 الاشتراطات الخاصة
يتم الالتزام بما ورد في اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (3) لسنة 1994م بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير	في حال الرغبة بتقسيم العقار مستقبلاً لأكثر من وثيقة ملكية.
 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. يسمح ببناء غرفة للحارس على حد الأرض الأمامي بحيث لا تزيد مساحتها عن 20 متر مربع لا تحسب ضمن نسبة البناء. ولا يسمح ببناء غرفة الحارس دون وجود المبنى الرئيسي. 	اشتراطات المباني المسموحة
تطبق المعايير الخاصة بسكن العمال الواردة في الفصل الثالث عشر من هذا الباب.	سكن عمال
تطبق الشروط الواردة في الباب الثاني عشر من هذا الدليل على الأراضي ذات الواجهات التجارية أو الخدمية، والسماح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره 1.20 متر.	الأراضي ذات الواجهات التجارية أو الخدمية

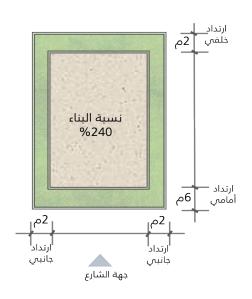
WS

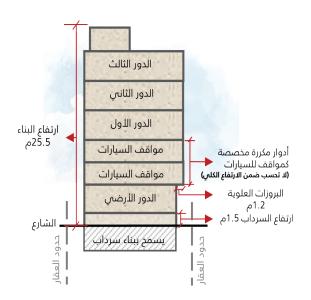
مناطق الورش وخدمات الصيانة

04.60 الفصل الرابع | مناطق الورش وخدمات الصيانة

04.61 الاستعمالات

يسمح فيها بالورش الصناعية الخفيفة والخدمية وسكن العمال كما يُسمح فيها باستعمالات تجاريـة محـددة وفـق ضوابـط تضعهـا شـئون التخطيـط العمرانـي وذلـك حسـبما تبينـه خرائـط التصنيـف المعتمـدة.





	04.62 نسب البناء
240% من مساحة الدرض	نسبة البناء الكلية
60% من مساحة الدرض	مسطح البناء لأي دور
20% من مساحة مسطح البناء للدور الأرضي ■ أن يكون في الجهة المطلة على الشارع وبعمق لا يزيد عن 10 متر من حد البناء الأمامي	الدستعمال التجاري
 يسمح بعمل ميزانين في الدور الأرضي لا تزيد مساحته على 70% من مساحة الدور الارضي ولا تحسب ضمن نسب البناء المسموح بها. لا تزيد نسبة البناء المخصصة للسكن عن 120% من مساحة الأرض. يجب ألا تقل مساحة الورشة الواحدة عن 50 متر مربع يجب ألا تقل مساحة الوحدة التجارية عن 50 متر مربع 	الأنشطة الترفيهية والمرافق الخاصة و الخدمات

مناطق الصناعات الخفيفة

WS

 يلزم توفير مواقف إضافية للسيارات بحيث لا يقل عدد مواقف السيارات عن موقف واحد لكل 200 متر مربع للمسطحات البنائية. يلزم للاستعمالات الأخرى تطبيق معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة رقم (35) من الباب الثاني عشر من هذا الدليلمن هذا الدليل، ويكون توفير مواقف السيارات المطلوبة إما بالدور الأرضي، أو بالأدوار المتكررة، أو بالسرداب، أو جميعها. يسمح ببناء مواقف متعددة الطوابق للسيارات وفق المعايير المعتمدة للمواقف المتعددة والمشار اليها في هذا الدليل، 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 	مواقف السيارات
 يسمح ببناء سرداب من دور واحد على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية: الحصول على موافقة الجهات الخدمية. تخصيص السرداب كمواقف للسيارات وملاحق المبنى. لا تحتسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها. لا يسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصص لملاحق المبنى. يسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات. 	السرداب

	04.63 الارتدادات
 يسمح ببناء الدور الأرضى والميزانين بعد مسافة لا تقل عن 6 متر من حد الأرض الأمامي المطل على شارع أو طريق وتخصص هذه المسافة كمواقف للسيارات غير المسقوفة. البروزات: يسمح بعمل بروزات بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي والميزانين بحد أقصى قدره 1.20 متر 	الدرتداد الدمامي
 يسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن 2 متر من حد الأرض لكل البروز العلوي : لا يسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي. 	الارتداد الجانبي والخلفي

04.64 الارتفاعات	
اقصس ارتفاع	4 طوابق الحد الاقصى بدون سرداب : 24 متر الحد الاقصى مع السرداب: 25.5 متر ويسمح بزيادة الارتفاع في الحالات التي تتطلبها التجهيزات الصناعية ذات المواصفات الخاصة بشرط الحصول على موافقة شؤون الصناعة وموافقة الجهات الخدمية
في حال السرداب	الدرتفاع : لا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على 1,50 متر من منسوب سطح الرصيف.

WS

مناطق الصناعات الخفيفة

	04.65 الاشتراطات الخاصة
يتم الالتزام بما ورد في اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (3) لسنة 1994م بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير	في حال الرغبة بتقسيم العقار مستقبلاً لأكثر من وثيقة ملكية.
يطبق عليها الشروط الواردة في الباب الأول (التعاريف) الواردة في هذا القرار مع السماح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره 1.20 متر	الأراضي ذات الواجهات التجارية أو الخدمية
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	اشتراطات المباني المسموحة
تطبق المعايير الخاصة بسكن العمال الواردة في الفصل الثالث عشر من هذا الباب.	سكن عمال

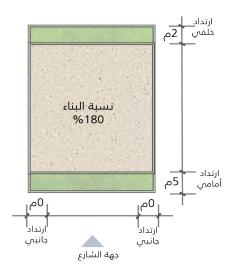
المناطق الخدمية

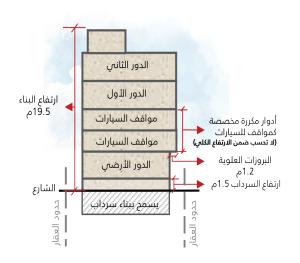
S

04.70 الفصل الخامس | المناطق الخدمية

04.71 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.





	04.72 نسب البناء
180% من مساحة الدرض	نسبة البناء الكلية
60% من مساحة الدرض	مسطح البناء لأي دور
20% من مساحة مسطح البناء للدور الأرضي أن يكون في الجهة المطلة على الشارع وبعمق لا يزيد عن 10 متر من حد البناء الأمامي يجب ألا تقل مساحة الوحدة التجارية او المعرض عن 30 متر مربع، وأن لا تقل مساحة المكاتب ووحدة سكن العمال عن 70 متر مربع أو وحدة بكل دور	الاستعمال التجاري
 يسمح بعمل ميزانين لا تزيد مساحته على 70% من مساحة الدور الأرضي ولا يحسب ضمن نسبة البناء المسموح بها. لا تزيد نسبة البناء المخصصة للسكن وسكن العمال على 90% من مساحة الأرض. يجب ألا تقل مساحة الوحدة التجارية او المعرض عن 30 متر مربع، وأن لا تقل مساحة المكاتب ووحدة سكن العمال عن 70 متر مربع أو وحدة بكل دور. يجب ألا تقل مساحة الورشة الواحدة عن 30 متر مربع. 	الأنشطة الترفيهية والمرافق الخاصة و الخدمات

المناطق الخدمية

(

 پسمح 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. يلزم للاستعمالات الأخرى تطبيق معايير مواقف السيارات المبينة في المادة رقم (35) من الباب الثاني عشر من هذا الدليل. 	مواقف السيارات
يسمح ببناء سرداب من دور واحد على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية: الحصول على موافقة الجهات الخدمية. تخصيص السرداب كمواقف للسيارات وملاحق المبنى. لا تحتسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها. لا يسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصص لملاحق المبنى . يسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.	السرداب

	04.73 الارتدادات
 يسمح ببناء الدور الأرضى والميزانين بعد مسافة لا تقل عن 5 متر (خمسة أمتار) من حد الأرض الأمامي المطل على شارع أو طريق وتخصص هذه المسافة كمواقف للسيارات غير مسقوفة يتم تهيئتها من قبل المالك البروزات: يسمح بعمل بروزات بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي والميزانين بحد أقصى قدره 1.20 متر 	الارتداد الامامي
 يسمح بالبناء على حدود الأرض الجانبية، وفي حالة عمل فتحات مطلة على الجار يتم عمل مناور (أفنية داخلية أو خارجية) حسبما تنص عليه اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم المباني. 	الارتداد الجانبي
 يسمح ببناء الواجهة الخلفية بعد مسافة لا تقل عن 2 متر من حد الأرض الخلفي. البروز العلوي : لا يسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي. 	الدرتداد الخلفي

04.74 الارتفاعات	
اقصی ارتفاع	3 طوابق الحد الاقصى بدون سرداب : 18 متر الحد الاقصى مع السرداب : 19.5 متر
في حال السرداب	الدرتفاع : لد يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على 1,50 متر من منسوب سطح الرصيف.

المناطق الخدمية

04.75 الاشتراطات الخاصة	
يتم الالتزام بما ورد في اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (3) لسنة 1994م بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير	في حال الرغبة بتقسيم العقار مستقبلاً لأكثر من وثيقة ملكية.
يطبق عليها الشروط الواردة في الباب الأول (التعاريف) الواردة في هذا القرار مع السماح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره 1.20 متر	الأراضي ذات الواجهات التجارية أو الخدمية
تطبق المعايير الخاصة بسكن العمال الواردة في الفصل الثالث عشر من هذا الباب.	سكن العمال

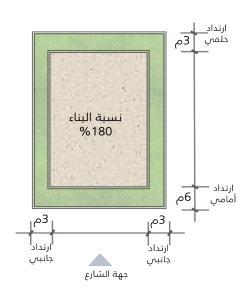
WHS

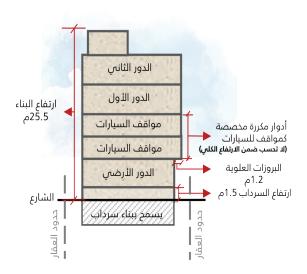
المخازن والمستودعات

04.80 الفصل السادس | المخازن والمستودعات

04.81 الاستعمالات

يسـمح فـي مناطـق المخازن والمسـتودعات ببناء المسـتودعات والمخازن والمكاتـب الإداريـة كما يُسـمح فيها باسـتعمالات تجاريـة محـددة وفـق ضوابـط تضعها شـئون التخطيـط العمرانـي وذلـك حسـبما تبينـه خرائـط التصنيـف المعتمدة.





	04.82 نسب البناء
180% من مساحة الدرض	نسبة البناء الكلية
60% من مساحة الدرض	مسطح البناء لأي دور
 لا يزيد مسطح البناء للمكاتب الإدارية على 20% من مساحة الأرض وتحسب ضمن نسبة البنا يجب أن لا تقل مساحة المخزن الواحد عن 100 متر مربع مالم يتم تحديد خلاف ذلك في خرائط التصنيف المعتمدة للتعمير 	المرافق الخاصة و الخدمات
يسمح ببناء سرداب من دور واحد على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية: الحصول على موافقة الجهات الخدمية. تخصيص السرداب كمواقف للسيارات ويسمح بالأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى. لا تحتسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها. لا يسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصص لملاحق المبنى ذات الملاحظة لملاحق المبنى ذات الملاحظة يسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقا الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.	السرداب

WHS

المخازن والمستودعات

04.83 الارتدادات	
الدرتداد الامامي	 يجب أن ترتد منشآت المستودعات مسافة لا تقل عن 6 أمتار من الواجهة الأمامية للمنشأة تستخدم كمواقف للسيارات غير المسقوفة ولعمليات الشحن والتفريغ البروزات: لا يسمح بعمل بروزات بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي
الدرتداد الجانبي و الخلفي	 يجب أن ترتد منشآت المستودعات مسافة لا تقل عن 3 أمتار من الواجهات الجانبية والخلفية البروزات: لا يسمح بعمل بروزات

	04.84 الارتفاعات
3 طوابق ■ الحد الدقصى بدون سرداب : 18 متر ■ الحد الدقصى مع السرداب: 19.5 متر ■ يستثنى من ذلك المستودعات التي تتطلب تجهيزات فنية ذات مواصفات خاصة بشرط موافقة شئون الصناعة	اقصی ارتفاع

	04.85 الاشتراطات الخاصة
يتم الالتزام بما ورد في اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (3) لسنة 1994م بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير	في حال الرغبة بتقسيم العقار مستقبلاً لأكثر من وثيقة ملكية.
 يسمح ببناء مخازن ومستودعات متصلة أو شبه متصلة بشرط موافقه 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 يجب أن تترك مسافة لا تقل عن 4 أمتار بين منشآت المستودعات والمخازن في قطعة الأرض الواحدة يسمح ببناء غرفة للحارس على حد الأرض الأمامي بحيث لا تزيد مساحتها عن 20 متر مربع لا تحسب ضمن نسبة البناء 	اشتراطات المباني المسموحة

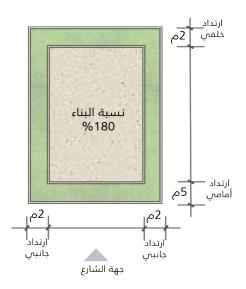
مناطق الأنشطة الخفيفة

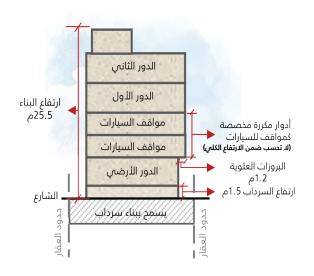
LT

04.90 الفصل السابع | مناطق الأنشطة الخفيفة

04.91 الاستعمالات

يسـمح فـي مناطـق الأنشـطة الخفيفـة بالأنشـطة التجاريـة الخفيفـة والمشـاغل والمعامـل النظيفـة غيـر الصناعيـة والمحـددة وفـق ضوابـط تضعهـا شـئون التخطيـط العمرانـي، بالإضافـة إلـى المكاتـب الإداريـة والمخـازن وذلـك حسـبما تبينـه خرائـط التصنيـف المعتمـدة.





	04.92 نسب البناء
180% من مساحة الدرض	نسبة البناء الكلية
60% من مساحة الدرض	مسطح البناء لأي دور
50% من مساحة مسطح البناء للدور الأرضي ■ أن يكون في الجهة المطلة على الشارع وبعمق لا يزيد عن 10 متر من حد البناء الأمامي ■ يجب ألا تقل مساحة المحل التجاري عن 30 متر مربع. ■ يسمح بعمل ميزانين لا تزيد مساحته على 70% من مساحة المحل التجاري بالدور الأرضي ولا يحسب ضمن نسبة البناء المسموح بها	الدستعمال التجاري
 يسمح بعمل ميزانين لا تزيد مساحته على 70% من مساحة الدور الأرضي ولا يحسب ضمن نسبة البناء المسموح بها. يجب ألا تقل مساحة الوحدة المكتبية عن 50 متر مربع. يسمح ببناء مرافق في دور السطح في الجهة الخلفية من المبنى من بعد خط منتصف السطح مقاساً من الواجهة الأمامية بنسبة بناء إضافية لا تزيد على 30% من مساحة الدور، وإذا كانت مساحة الدور أقل من 100 متر مربع فإنه يسمح ببناء 30 متراً مربعاً وتكون بارتفاع 4 أمتار كحد أقصى. 	المرافق الخاصة و الخدمات
 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. يلزم للاستعمالات الأخرى تطبيق معايير مواقف السيارات المبينة في المادة رقم (35) من الباب الثاني عشر من هذا الدليل 	مواقف السيارات

مناطق الأنشطة الخفيفة

LT

يسمح ببناء سرداب على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية: الحصول على موافقة الجهات الخدمية. تخصيص السرداب كمواقف للسيارات وملاحق المبنى. لا تحتسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها. لا يسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصص لملاحق المبنى	السرداب
الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.	
السيارات.	

04.93 الدرتدادات	
الدرتداد الدمامي	 يسمح ببناء الدور الأرضي والميزانين بعد مسافة لا تقل عن 5 متر من حد الأرض الأمامي المطل على شارع أو طريق وتخصص هذه المسافة كمواقف للسيارات غير مسقوفة يتم تهيئتها من قبل المالك، ويسمح بعمل بروزات بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي والميزانين بحد أقصى قدره 1.20 متر.
الدرتداد الجانبي والخلفي	 يرتد البناء مسافة لا تقل عن 2 متر من حد الأرض الجانبي والخلفي، ولا يسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي.

04.94 الارتفاعات	
اقصی ارتفاع	3 طوابق الحد الاقصى بدون سرداب : 18 متر الحد الاقصى مع السرداب : 19.5 متر
في حال السرداب	الدرتفاع : لد يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على 1,50 متر من منسوب سطح الرصيف.

	04.95 الاشتراطات الخاصة
يتم الالتزام بما ورد في اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (3) لسنة	في حال الرغبة بتقسيم العقار مستقبلاً
1994م بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير	لأكثر من وثيقة ملكية.

مراكز فحص السيارات

CIR

04.100 الفصل الثامن | مراكز فحص السيارات

04.101 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 وشئون التخطيط العمراني وفقاً للضوابط والمعايير وحسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

04.102 الاشتراطات الخاصة

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

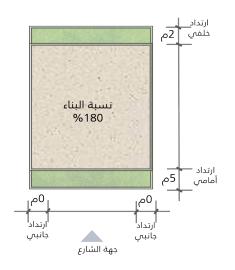
IND A

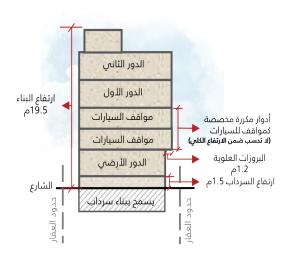
مناطق المشاريع الصناعية أ

04.110 الفصل التاسع | مناطق المشاريع الصناعية أ

04.111 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.





04.112 نسب البناء	
2.لا تزيد 3.لا تزيد نسبة البناء الكلية 4.لا تزيد 5.لا تزيد	1.لا تزيد نسبة البناء للاستعمالات الإدارية عن 300% من مساحة الأرض. 2.لا تزيد نسبة البناء للاستعمالات الصناعية عن 120% من مساحة الأرض. 3.لا تزيد نسبة البناء للاستعمالات التجارية عن 130% من مساحة الأرض. 4.لا تزيد نسبة البناء لسكن العمال عن 300% من مساحة الأرض. 5.لا تزيد نسبة البناء لسكن الموظفين عن 500% من مساحة الأرض. 6.لا تزيد نسبة البناء للفندق عن 500% من مساحة الأرض.
مسطح البناء اأء . دور فيسمح بإذ	60% من مساحة الأرض يسمح بإضافة ميزانين لا يحسب ضمن نسبة البناء ولا تزيد مساحته على 50% (خمسين بالمئة) من مساحة الدور الأرضي.
لكل 100 2.يلزم تو 3.يلزم تو 4.يمكن تر 5.يلزم تو 6.يلزم تو 7.تقتصر	1. يلزم توفير مالا يقل عن 1.5 موقف لكل 100 متر مربع من مساحة الدور الأرضي والميزانين وموقف لكل 100 متر مربع من مساحة الدور للأدوار العلوية للمكاتب الإدارية. 2. يلزم توفير مالا يقل عن 0.5 موقف لكل 100 متر مربع من مساحة الدور للاستعمالات الصناعية. 3. يلزم توفير مالا يقل عن 1.5 موقف لكل 100 متر مربع من مساحة الدور للاستعمالات التجارية. 4. يمكن توفير مواقف للسيارات لسكن العمال حسب الحاجة. 5. يلزم توفير مالا يقل عن موقف لكل شقة لسكن الموظفين. 6. يلزم توفير مالا يقل عن 1.2 موقف لكل غرفة للفندق. 7. تقتصر مواقف السيارات في الارتداد الأمامي للموقع على سيارات الزوار فقط، ويجب تجنب تخصيص موقف السيارات في الارتداد الأمامي للموقع الله المساحات الخضراء.

IND A

مناطق المشاريع الصناعية أ

	04.113 الارتدادات
■ يلزم ترك ارتداد لا يقل عن 6 متر لجميع الاستعمالات، ماعدا الفندق فيلزم ترك ارتداد لا يقل عن 10 متر	الدرتداد الدمامي
 يلزم ترك ارتداد لا يقل عن 3 متر للاستعمالات الإدارية، المستودعات، التجارية، سكن العمال وسكن الموظفين. يلزم ترك ارتداد لا يقل عن 4 متر للاستعمالات الصناعية الخفيفة والمتوسطة. يلزم ترك ارتداد لا يقل عن 5 متر للفندق. 	الارتداد الجانبي
 يلزم ترك ارتداد لا يقل عن 3 متر (ثلاثة أمتار) للاستعمالات الإدارية، المستودعات، التجارية، سكن العمال وسكن الموظفين. يلزم ترك ارتداد لا يقل عن 4 متر (أربعة أمتار) للاستعمالات الصناعية الخفيفة والمتوسطة. يلزم ترك ارتداد لا يقل عن 5 متر (خمسة أمتار) للفندق. 	الدرتداد الخلفي

	04.114 الارتفاعات
 ألا يزيد ارتفاع المبنى عن 6 أدوار وبحد أقصى قدره 30 متر (ثلاثين متراً) مع السماح بالميزانين للاستعمالات الإدارية وسكن العمال. ألا يزيد ارتفاع المبنى عن دورين بحد أقصى قدره 20 متر للمستودعات و24 متر للصناعات الخفيفة والمتوسطة مع السماح بالميزانين. ألا يزيد ارتفاع المبنى عن 3 أدوار وبحد أقصى قدره 18 متر مع السماح بالميزانين للاستعمالات التجارية. ألا يزيد ارتفاع المبنى عن 10 أدوار بحد أقصى قدره 35 متر مع السماح بالميزانين لسكن الموظفين والفندق. التأكد من أن ارتفاعات المباني متوافقة الاشتراطات التنظيمية الواردة في المناطق التي تتفق مع مساحاتها. يجب ألا يزيد ارتفاع المبنى عن 4 أدوار وبحد أقصى 24 متر، وفي المرافق الصناعية ذات المواصفات الخاصة يمكن السماح بزيادة ارتفاع المبنى ولكن بعد موافقة الإدارة العامة للتخطيط العمراني ويجب ألا تتجاوز نسبة البناء (مساحة المبنى الأرضية) 60% من مساحة القسيمة الصناعية وينبغي غين 10%. عند تصميم الجدار الحدودي يجب ألا يتجاوز الارتفاع عن 2.2 متر. يمكن السماح بزيادة الارتفاع الكلي للمبنى في حال تم وضع مبررات للزيادة يمكن السماح بزيادة الدرتفاع الكلي للمبنى للمنطقة المحيطة. 	اقصی ارتفاع

IND A

مناطق المشاريع الصناعية أ

04.115 الاشتراطات الخاصة تقع تختص الإدارة المعنية بالمناطق الصناعية في شئون الصناعة بالتأكد من توافر الاشتراطات الخاصة في كل عملية تطوير، وتصدر الموافقة النهائية على التصميمات والرسومات الفردية للمبانى ومخططات المُّساحِات الخُضراء الخاصة بها من قبل الفريق الفني لتلك الإَّدارة. إدارة عمليات المناطق الصناعية 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 يجب أن تكون الإرتدادات الأمامية للمبنى متناسقة وغير مستخدمة في تخزين البضائع أو المواد أو المخلفات، ويجب ملاحظة أن الارتداداتُ اللِّمُامَية والجانبية تكون مختلفة ومتباينة في المساحات الصناعية. ألا يقل ارتداد المبنى على الطريق الرئيسيّ عن 6 أمتار وألا يقل الارتداد الدرتدادات الجانبي على الطريق عن 4 أمتار، باستثناء منطقة البحرين العالمية لحركة الشاحنات، ومواقف السيارات، وأعمال الشحن، والتفريغ تطبق المعايير الخاصة بسكن العمال الواردة في الفصل الثالث عشر من سكن العمال

مناطق المشاريع الصناعية ب

04.120 الفصل العاشر | مناطق المشاريع الصناعية ب

04.121 الاستعمالات

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

مناطق المشاريع الصناعية ج

IND C

04.130 الفصل الحادي عشر | مناطق المشاريع الصناعية ج

04.131 الاستعمالات

يسمح فيها بالاستعمالات الخدمية والأنشطة القائمة على المعرفة والاستعمالات التكنولوجية (تصنيع وتجميع) والصناعات الانتاجية الكبرى والمتوسطة والخفيفة والمستودعات والصناعات النظيفة، والاستعمالات التجارية وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

04.132 نسب البناء

04.132 نسب البناء	
نسبة البناء الكلية + مسطح البناء لأي دور	1. لا تزيد نسبة البناء للاستعمالات الخدمية والأنشطة القائمة على المعرفة عن 300% من مساحة الأرض. بشرط ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور عن 40% من مساحة الأرض. 2. لا تزيد نسبة البناء للاستعمالات التكنولوجية (تصنيع وتجميع) عن 175% من مساحة الأرض. الأرض، بشرط ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور عن 50% من مساحة الأرض. 3. لا تزيد نسبة البناء للصناعات الانتاجية الكبرى والمتوسطة والخفيفة والمستودعات عن 125% من مساحة الأرض. الأرض. 125% من مساحة الأرض. 14. لا تزيد نسبة البناء للصناعات الناتجة عن المؤسسات الصغيرة والمتوسطة عن 90% من مساحة الأرض. مساحة الأرض، بشرط ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور عن 60% من مساحة الأرض. 2. لا تزيد نسبة البناء للصناعات النظيفة عن 75% من مساحة الأرض، بشرط ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور عن 50% من مساحة الأرض. مسطحات البناء لأي دور عن 50% من مساحة الأرض. مسطحات البناء للي دور عن 50% من مساحة الأرض. مسطحات البناء للدستعمالات التجارية عن 300% من مساحة الأرض. مسطحات البناء لأي دور عن 40% من مساحة الأرض. 5. لا تزيد مساحته على 50% من مساحة الأرض. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1.
مواقف السيارات	 1. يلزم توفير مالا يقل عن 1.5 موقف (واحد ونصف موقف) لكل 100 متر مربع من مساحة الدور للاستعمالات الخدمية والأنشطة القائمة على المعرفة والاستعمالات التكنولوجية (تصنيع وتجميع) والصناعات الإنتاجية الكبرى والمتوسطة والخفيفة والمستودعات والاستعمالات التجارية. 2. يلزم توفير مالا يقل عن موقف واحد لكل 100 متر مربع من مساحة الدور للاستعمالات الصناعات الناتجة عن المؤسسات الصغيرة والمتوسطة و الصناعات النظيفة.

IND C

مناطق المشاريع الصناعية ج

	04.133 الارتدادات
يلزم ترك إرتداد لد يقل عن 15 متر لجميع الدستعمالات من الحد الأمامي للأرض ومن جهة الشوارع.	الدرتداد الدمامي
يلزم ترك ارتداد لا يقل عن 12 متر لجميع الاستعمالات من الحد الجانبي للأرض للواجهات التي تحتوي على نوافذ. يلزم ترك ارتداد لا يقل عن 12 متر للاستعمالات الخدمية والأنشطة القائمة على المعرفة والاستعمالات التجارية وترك ارتداد لا يقل عن 6 متر لباقي الاستعمالات من الحد الجانبي للأرض للواجهات التي لا تحتوي على نوافذ.	الارتداد الجانبي والخلفي
	04.134 الارتفاعات
 ألا يزيد ارتفاع المبنى على 8 أدوار بحد أقصى قدره 30 متر مع السماح بالميزانين للستعمالات الخدمية والأنشطة القائمة على المعرفة والصناعات النظيفة. ألا يزيد ارتفاع المبنى على 3 أدوار بحد أقصى قدره 18 متر مع السماح بالميزانين للستعمالات التكنولوجية (تصنيع وتجميع). ألا يزيد ارتفاع المبنى على دورين بحد أقصى قدره 12 متر مع السماح بالميزانين للصناعات الإنتاجية الكبرى والمتوسطة والخفيفة والمستودعات والصناعات الناتجة عن المؤسسات الصغيرة والمتوسطة. ألا يزيد ارتفاع المبنى على 8 أدوار بحد أقصى قدره 15 متر مع السماح بالميزانين للاستعمالات التجارية. أن تتوافق ارتفاعات المباني مع الاشتراطات التنظيمية الواردة في المناطق التي تتفق مع مساحاتها. ألا يزيد ارتفاع المبنى على 4 أدوار وبحد أقصى 24 متر في المرافق الصناعية ذات مساحاتها. التخطيط العمراني على أنه يجب ألا تتجاوز نسبة البناء (مساحة المبنى الأرضية) 60% من التخطيط العمراني على أنه يجب ألا يتجاوز الارتفاع عن 2.2 متر. عند تصميم الجدار الحدودي يجب ألا يتجاوز الارتفاع عن 2.2 متر. يمكن السماح بزيادة الرتفاع الكلي للمبنى بمقدار 4 أدوار وميزانين في حال تم وضع مبررات يمكن السماح بزيادة المطلوبة وكانت تتماشى مع الطابع العمراني للمنطقة المحيطة 	اقصى ارتفاع

04.135الاشتراطات الخاصة

إدارة عمليات المناطق الصناعية	 تختص الإدارة المعنية بالمناطق الصناعية في شئون الصناعة بالتأكد من توافر هذه الاشتراطات كل عملية تطوير، وتصدر الموافقة النهائية على التصميمات والرسومات الفردية للمباني ومخطه المساحات الخضراء الخاصة بها من قبل الفريق الفني لتلك الإدارة. يجب أن تكون جميع مقترحات المباني ومواقف السيارات والمساحات الخضراء التابعة لها موا لجميع الوائح وضوابط التخطيط والبناء التي تحددها الإدارة المعنية بالمناطق الصناعية في ش الصناعة
الدرتدادات	 يجب أن تكون الارتدادات الأمامية للمبنى متناسقة وغير مستخدمة في تخزين البضائع أو الموا المخلفات، ويجب ملاحظة أن الارتدادات الامامية والجانبية تكون مختلفة ومتباينة في المسا الصناعية. يجب ألا يقل ارتداد المبنى على الطريق الرئيسي عن 6 أمتار بينما ينبغي ألا يقل الارتداد الجانبي. الطريق عن 4 أمتار، ولكن باعتبار منطقة البحرين العالمية للاستثمار بمثابة مشروع له خصوصيته، أن ألا يقل ارتداد المبنى على الطرق الرئيسية عن 15 متر بينما ينبغي ألا يقل ارتدادات المبنى الج عن 6 أمتار، ويجب توفير مساحة كافية على النحو المبين لحركة الشاحنات، ومواقف السيارات وأع الشحن والتفريغ.

IND D

مناطق المشاريع الصناعية د

04.140 الفصل الثاني عشر | مناطق المشاريع الصناعية د

04.141 الاستعمالات

يسـمح فـي مناطـق المشـاريع الصناعيـة (د) بالصناعـات الإنتاجيـة الخفيفـة والمتوسـطة والمسـتودعات وذلـك حسـبما تبينـه خرائـط التصنيـف المعتمـدة.

04.142 نسب البناء

مواقف السيارات

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

04.143 الارتدادات

الدرتدادات

- أن تكون الارتدادات الأمامية للمبنى متناسقة وغير مستخدمة في تخزين البضائع أو المواد أو المخلفات، ويجب ملاحظة أن الارتدادات الأمامية والجانبية تكون مختلفة ومتباينة في المساحات الصناعية.
- ألا يقل ارتداد المبنى على الطريق الرئيسي عن 6 أمتار وألا يقل الارتداد الجانبي على الطريق عن 4 أمتار، وذلك باستثناء منطقة البحرين العالمية للاستثمار، فيجب أن ألا يقل ارتداد المبنى على الطرق الرئيسية عن 15 متر وألا يقل ارتدادات المبنى الجانبية عن 6 أمتار، كما يجب توفير مساحة كافية على النحو المبين لحركة الشاحنات، ومواقف السيارات، وأعمال الشحن، والتفريغ

04.144 الارتفاعات

1. التأكد من أن ارتفاعات المباني متوافقة الاشتراطات التنظيمية الواردة في المناطق التي تتفق مع مساحاتها.

> --. الم الدرتفاعات

2. يجب ألا يزيد ارتفاع المبنى عن 4 أدوار (أربعة أدوار) وبحد أقصى 24 متر (أربعة وعشرين مترا)، وفي المرافق الصناعية ذات المواصفات الخاصة يمكن السماح بزيادة ارتفاع المبنى، ولكن بعد موافقه شئون التخطيط العمراني ويجب ألا تتجاوز نسبة البناء (مساحة المبنى الأرضية) 60% (ستين بالمائة) من مساحة القسيمة الصناعية وينبغى أيضا ألا ِ تقل عن 40% (أربعين بالمائة) .

3. عند تصميم الجدار الحدوَّدي يجب ألا يتجاوز الارتفاع عن 2.2 متر (مترين وعشرين سنتيمترا).

04.145 الاشتراطات الخاصة

إدارة عمليات المناطق الصناعية

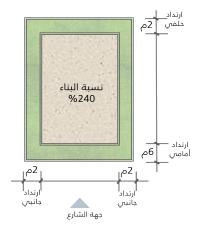
تختص الإدارة المعنية بالمناطق الصناعية في شئون الصناعة بالتأكد من توافر الاشتراطات الخاصة في كل عملية تطوير، وتصدر الموافقة النهائية على التصميمات والرسومات الفردية للمباني ومخططات المساحات الخضراء الخاصة بها من قبل الفريق الفني لتلك الإدارة. يردب أن تكون دويع مقتبدات المرانق ومواقف السرابات والمساحات الخضياء التابعة إما

يجب أنّ تكون جميع مقترحات المباني ومواقف السيارات والمساحات الخَصْراء التابعة لها موافقة لجميع لوائح ضوابط التخطيط والبناء المعمول بها في المنطقة وتخضع لإدارة البلدية المعنية. مناطق سكن العمال

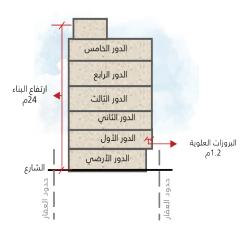
04.150 الفصل الثالث عشر | مناطق سكن العمّال

04.151 الاستعمالات

يسمح بإنشاء مساكن مشتركة للعمال تشمل على خدمات ومرافق تابعة للسكن وذلك في مناطق الصناعات الخفيفة والمناطق الخدمية والمناطق المحددة ضمن خرائط التصنيف المعتمدة، وذلك بما يتوافق مع القرار رقم (40) لسنة 2014 بشأن اشتراطات ومواصفات مساكن العمال وبعد الحصول على موافقة شئون العمل وشئون الدفاع المدني وموافقة الجهات الخدمية.



LR



	0.152 نسب البناء
240% من مساحة الدرض	نسبة البناء الكلية
60% من مساحة الدرض	مسطح البناء لأي دور
لا تزيد نسبة الاستعمالات التجارية عن 20% من مساحة البناء و يسمح فيها باستعمالات تجارية بسيطة تخدم المسكن القائم (بقالة، محل بيع خضروات، حلاق، مغسلة ملابس، خياط، صيدلية).	الاستعمال التجاري

	04.153 الارتدادات
 يسمح ببناء الدور الأرضى والميزانين بعد مسافة لا تقل عن 6 متر (ستة أمتار) من حد الأرض الأمامي المطل على شارع أو طريق وتخصص هذه المسافة كمواقف للباصات ، ويسمح بعمل بروزات بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي والميزانين بحد أقصى قدره 1.20 متر (متر وعشرون سنتيمترا). 	الارتداد الامامي
 يرتد البناء مسافة لا تقل عن 2 متر (مترين) من حد الأرض الجانبي، ولا يسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي. 	الارتداد الجانبي
 يرتد البناء مسافة لا تقل عن 2 متر (مترين) من حد الأرض الخلفي، ولا يسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي. 	الارتداد الخلفي

04.155 الاشتراطات الخاصة

- الحصول على موافقة المجلس الأعلى للبيئة لصلاحية الموقع للسكن من الناحية البيئية ومراعاة تأثيرات الدنشطة الصناعية القائمة على الموقع.
- ألا تقل المساحة المخصصة لكل عامل داخل الغرفة عن 4 متر مربع (أربعة أمتار مربعة)، وألا يزيد عدد العمال داخل الغرفة الواحدة على 10 أشخاص (عشرة أشخاص)، وألا تقل مساحة الغرفة الواحدة عن 40 متر مربع (أربعين متر مربع)، واعتماد هذا المعيار لتحديد الطاقة الاستيعابية للسكن.
- يلزم توفير دورة مياه كاملة واحدة لكل 8 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 10 متر (عشرة أمتار) عن الغرف.
- توفير أجهزة الكشف عن الحريق وأنظمة السلامة المطلوبة ومخارج الطوارئ حسب مواصفات والمعايير المتبعة لدى شئون الدفاع المدنى.
- توفير صالات مخصصة للطعام تستوعب ما لا يقل عن 40% (اربعين بالمائة) من عدد العمال على ألا تقل المساحة المخصصة للعامل الواحد على 3 متر مربع (ثلاثة أمتار مربعة) لكل عامل، مع ضرورة توفير مخارج للطوارئ وأنظمة السلامة والتهوية المطلوبة.
 - يجب توفير مطبخ أو أكثر بشكل منفصل عن مبنى غرف السكن والأثقل المسافة بينهم عن 10 (عشرة أمتار)، وأن يكون مرتبط أو قريب من الصالات المخصصة للطعام على أن يتم توفير مغاسل منفصلة للأيادي بمعدل مغسلة واحدة لكل 12 عامل (اثنا عِشرِ عامل).
 - يمنع استغلال السطح لأغراض السكن، التخزين، أو أي استعمال آخر.
- الدلتزام بتوفير معدات الدطفاء والاسعافات الأولية مع ضرورة وجود غرفة خاصة للإسعافات الأولية في المساكن التى يزيد فيها عدد العمال على 100 عامل (مائة عامل) بشكل يسهل الوصول اليها.
- توفير موقع مخصص لتجميع النفايات والقمامة خارج مبنى السكن ويتم تزويده بحاويات قابله للغلق وفق المعايير الصحية المعتمدة.
 - ا بالنسبة للعمال ذوي العائلات، يتم توفير مرافق للسكن بشكل شقق وذلك في مبنى سكني منفصل مخصص للعوائل.
- يكون السّكن بُعيد 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.
 - توفير مسجد بمرافق خاصة للوضوء ودورات المياه ملحقة به بشكل منفصل وبمساحة تتناسب مع عدد العمال.
 - توفير مغسلة ملابس تتناسب مع عدد العمال.
 - يمنع تواجد خزانات للوقود أو لموآد قابلة للاشتعال أو اسطوانات الغاز ضمن مبنى السكن، ويجب أن
 تبعد مسافة لا تقل عن 100 متر (مائة متر) عن أقرب وحدة سكنية

سكن العمال

الباب الخامس

المناطق الزراعية

المناطق الزراعية

05.10 فئات المناطق الزراعية

تتكون المناطق الزراعية من فئتين وثلاثة فصول يتضمن الاستعمالات المسموح بها ونسب البناء والارتدادات والارتفاعات والاشتراطات الخاصة ضمن فئة التصنيف .

الاستعمال	الطوابق	نسبة البناء	الرمز	الفئة	
زراعي/تجاري	3	%90	AGI	المناطق الزراعية الاستثمارية	1
انتاج زراعي	2	%10	FS1	مناطق الأمن الغذائي النباتي	2
انتاج حيواني	2	%10	FS2	مناطق الأمن الغذائي الحيواني والسمكي	2

05.20 الانشطة المسموحة

يتم السماح بمزاولة الانشطة بعد الحصول على الموافقات الازمة.

اسم النشاط	نوع النشاط	الرمز	الفئة
1. زراعة المحاصيل وإكثار النباتات			
2. أنشطة دعم الزراعة وأنشطة المحاصيل بعد الحصاد	1. أنشطة دعم الزراعة والإنتاج		
3. الإنتاج الحيواني	الحيواني		
4. أنشطة الدعم للإنتاج الحيواني			
1. تجارة / بيع المواد الخام الزراعية			
2. تجارة / بيع الحيوانات الحية	2. التجارة		
3. تجارة / بيع الأدوية البيطرية		AGI	المناطق الزراعية الدستثمارية
4. تجارة / بيع الحيوانات الحية - الأسماك - الكائنات البحرية			
5. تجارة / بيع الأسمدة ومحسنات التربة			
استشارات الهندسة الزراعية	3. الاستشارات		
1. 3. تجارة/ بيع الأدوية البيطرية	4. الأنشطة البيطرية		
تأجير الحيوانات	5. أنشطة التأجير		
تعليم ركوب الخيل	6. أنشطة التعليم		

المناطق الزراعية

اسم النشاط	نوع النشاط	الرمز	الفئة
1. أنشطة أخرى للترفيه والاستجمام	7. أنشطة الترفيه والاستجمام		
2. تأجير برك السباحة	۱./ السطة الترقية والاستجماع	AGI	المناطق الزراعية
1. العناية بالحيوانات (العناية والتدريب وغيرها)	8. أنشطة العناية بالحيوانات		الاستثمارية
2. استشارات في مجال تدريب الحيوانات	8. السطة العناية بالحيوانات		

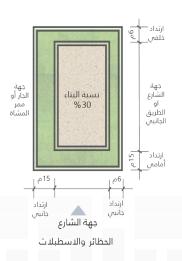
AGI

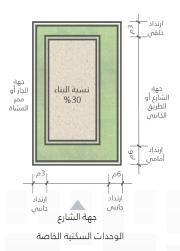
المناطق الزراعية الاستثمارية

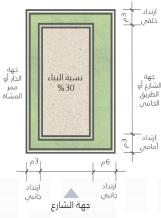
05.30 الفصل الأول | المناطق الزراعية الاستثمارية

05.31 الاستعمالات

يسمح في هذه المنطقة بمزاولة جميع الأنشطة الزراعية والتجارية وإقامة البيوت المحمية والمشاتل ويسمح بإنشاء وحدة سكنية وسكن للمزارعين، كما يسمح بمزاولة أنشطة الإنتاج الحيواني وإنشاء مزارع الدواجن والاسماك واسطبلات الخيول وحظائر للحيوانات والملاعب الرياضية المفتوحة ، وذلك بعد الحصول على موافقه تخطيطية على صلاحية الموقع من الناحية التخطيطية وبالتنسيق مع الجهات المختصة، على أن يصدر الترخيص بمزاولة الأنشطة المشار إليها من الجهة المختصة بشئون الزراعة والمجلس الأعلى للبيئة وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.







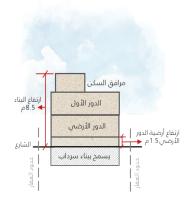
البيوت المحمية والمشاتل

المناطق الزراعية الاستثمارية

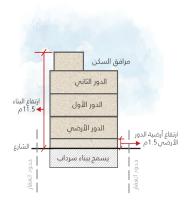
AGI







سكن المزارعين



الوحدات السكنية الخاصة

05.32 نسب البن	اء
نسبة البناء	 الوحدات السكنية: 30% من مساحة الأرض الدستعمال التجاري: 10% من مساحة الأرض سكن المزارعين: 5% من مساحة الأرض الحظائر والدسطبلات: 10% من مساحة الأرض نسبة البناء الكلية: 90% من مساحة الأرض
مرافق السكن	 الموقع: فوق السطح في الجهة الخلفية من المبنى نسبة البناء: لا تزيد على 30% من مساحة السطح اذا كانت مساحة الدور تقل عن 100 متر مربع فإنه يسمح ببناء 30 متر مربع الدرتفاع: بحد اقصى 4 متر لا تحسب ضمن نسبة البناء الكلية
السرداب	يسمح ببناءة على حدود مسطح البناء • الاستخدام : لمرافق السكن او لمواقف السيارات • الارتفاع : الا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي عن 1,50 متر من منسوب الرصيف لا تحسب ضمن نسنة البناء الكلية

	05.33 الارتدادات
 منشآت البيوت المحمية والمشاتل: لا يقل عن 3 متر الوحدات السكنية الخاصة والمحلات التجارية ومساكن المزارعين: لا يقل عن 6 متر الحظائر أو الاسطبلات: لا يقل عن 15 متر 	الارتداد الامامي
 منشآت البيوت المحمية والمشاتل والوحدات السكنية الخاصة والمحلات التجارية ومساكن المزارعين لا يقل عن 3 متر من حد الأرض من الواجهات الملاصقة للجار أو ممر المشاة، ولا يقل عن 6 متر (ستة أمتار) من حد الارض المطل على شارع او طريق جانبي الحظائر أو الاسطبلات: لا يقل عن 15 متر من الجهات الملاصقة للجار أو ممر المشاة، ولا يقل عن 6 متر (ستة أمتار) من حد الارض المطل على شارع او طريق جانبي 	الارتداد الجانبي والخلفي

المناطق الزراعية الاستثمارية

AGI

		05.34 الارتفاعات
3 طوابق الحد الأقصى بدون سرداب : 15 متر الحد الاقصى مع السرداب : 16,50 متر	الوحدات السكنية	
طابقین الحد اللْقصى : 7 متر	سكن المزارعين	اقصی ارتفاع
طابق واحد مع ميزانين الحد الأقصى : 7 متر	المحلات التجارية	() (
طابق واحد الحد الأقصى : 4 متر	المكتب أو غرفة الحارس أو المضخات أو المخازن	

ىية	05.35 الاشتراطات الخاص
لا يقل نصيب الوحدة التجارية الواحدة عن 100 متر مربع من مساحة الأرض، بشرط ألا تزيد طول واجهة الوحدات التجارية مجتمعة عن 10% من واجهة العقار ولا تقل عن 5 متر. ولا يزيد عمق الوحدات التجارية عن 10% من عمق العقار أو 20 متر أيهما أقل.	في حال إنشاء أكثر من وحدة تجارية
 على ألا تقل مساحة العقار عن 6,000 متر مربع وبشرط ألا يقل طول أصغر ضلع فيها عن 50 متر. لا يقل نصيب الوحدة الواحدة عن 750 متر مربع. يلزم بتوفير ممر بعرض 11 متر في حالة توفير مواقف للسيارات في جانب الطريق أو 8 أمتار في حالة تخصيص مناطق لمواقف السيارات ضمن العقار بشرط توفير مواقف للسيارات حسب المعايير المتبعة يتطلب توفير سور وبوابة للعقار. يسمح بإقامة وحدات متصلة ومتصلة من جهة واحدة ومنفصلة. يجب توفير ارتداد أمامي لا يقل عن 6 متر من حد الأرض المطل على شارع وتوفير ارتدادات جانبية وخلفية لا تقل عن 4 متر. يتكفل مالك العقار بإنشاء وصيانة البنية التحتية. الحصول على موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير وذلك بتغيير تصنيف العقار إلى مناطق المجمعات السكنية (AGIc) توفير مواقف للسيارات بمعدل موقفين لكل وحدة سكنية و1.5 موقف (واحد ونصف موقف) للزوار لكل وحدة سكنية. لا يسمح بتقسيم العقار في حالة عدم تماشي التقسيم المقترح مع اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (3) لسنة 1994 بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير. في حالة زيادة مساحة العقار عن 50,000 متر مربع يتم تقديم طلب اعتماد مخطط(Master Plan) لدى شئون التخطيط العمراني. 	اشتراطات المجمعات السكنية (AGIc)
يجوز بناء غرفة للحراسة وغرفة للمضخات ومخازن ملاصقة للسور عند مدخل الأرض وفي جهة واحدة منها فقط	في حال بناء غرفة للحراســــة وغرفــــة للمضخات ومخازن

AGI

المناطق الزراعية الاستثمارية

عند إنشاء حظائر المواشي واسطبلات الخيول ومزارع الدواجن وغيرها من أنشطة الإنتاج الحيواني والزراعي	تطبق الاشتراطات والمواصفات العامة التي تصدرها الجهة المختصة بشئون الزراعة
المسافات	 لا تقل المسافة بين الحظائر وأقرب بيت سكني أو وحدة تجارية عن 50 متر لا تقل المسافة بين الوحدات التجارية وأقرب بيت سكني عن 20 متر
عند إنشاء سكن للمزارعين	تطبق المعايير الخاصة بسكن العمال الواردة في الباب الخامس من هذا الدليل عند إنشاء سكن للمزارعين.
دور مستقطع	يسمح بعمل دور مستقطع ضمن تصميم الفراغات الداخلية للفلل بنسبة لا تتعدى 15% من مسطح البناء لكل دور، على أن يحتسب ضمن نسبة البناء الكلية ويحتسب ضمن الدرتفاع الأصلي في المبنى الرئيسي فقط، ويراعى الدلتزام بالدرتفاع الكلي المسموح به للبناء.
في حال بلغت مساحة العقار أقل من 4000 متر مربع	تطبق عليه اشتراطات المنطقة دون السماح بالاستخدام التجاري.

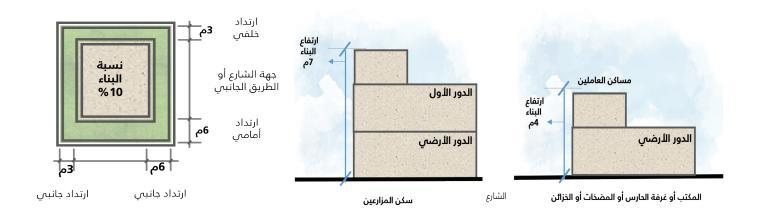
مناطق الأمن الغذائي النباتي

FS₁

05.40 الفصل الثاني مناطق الأمن الغذائي النباتي

05.41 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.



	ناء	05.42 نسب الب
سكن المزارعين: لديزيد عن 10% من مساحة الأرض الزراعة والتشجير: لد يقل عن 70% من مساحة الأرض	:	مساحة البناء
يجوز بناء مكتب وغرفة للحراسة وغرفة للمضخات ومخازن ملاصقة للسور عند مدخل الأرض وفي جهة واحدة منها فقط.	•	المرافق

FS1

مناطق الأمن الغذائي النباتي

	05.43 الارتدادات
 منشآت البيوت المحمية والمشاتل: لا يقل عن 3 متر مساكن المزارعين: لا يقل عن 6 متر 	الدرتداد الامامي
 منشآت البيوت المحمية والمشاتل ومساكن المزارعين: لا يقل عن 3 متر من حد الأرض من الواجهات الملاصقة للجار أو ممر المشاة، ولا يقل عن 6 متر (ستة أمتار) من حد الارض المطل على شارع او طريق جانبي 	الدرتداد الجانبي والخلفي

05.44 الارتفاعات		
" [-]: " ill	سكن المزارعين	طابقين الحد الأقصى : 7 متر
الدرتفاعات	المكتب أو غرفة الحارس أو المضخات أو المخازن	طابق واحد الحد الأقصى : 4 متر

05.45 الاشتراطات الخاصة	
المسافات	 لد تقل المسافة بين الحظائر وأقرب بيت سكني أو وحدة تجارية عن 50 متر لد تقل المسافة بين الوحدات التجارية وأقرب بيت سكني عن 20 متر
عند إنشاء سكن للمزارعين	تطبق المعايير الخاصة بسكن العمال الواردة في الباب الخامس من هذا الدليل عند إنشاء سكن للمزارعين.

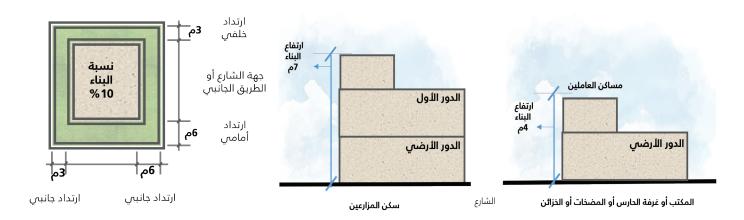
مناطق الأمن الغذائي الحيواني والسمكي

FS2

05.50 الفصل الثالث | مناطق الأمن الغذائي الحيواني والسمكي

05.51 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 موافقه تخطيطية على صلاحية الموقع من الناحية التخطيطية وبالتنسيق مع الجهات المختصة، على أن يصدر الترخيص بمزاولة الأنشطة المشار إليها من الجهة المختصة بشئون الثروة الحيوانية وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.



05.52 نسب البناء	
مساحة البناء	 سكن المزارعين: لد يزيد عن 10% من مساحة الأرض الحظائر والدسطبلات: لديزيد عن 70% من مساحة الأرض الزراعة والتشجير: لد تقل عن 20% من مساحة الأرض
المرافق	 يجوز بناء مكتب وغرفة للحراسة وغرفة للمضخات ومخازن ملاصقة للسور عند مدخل الأرض وفي جهة واحدة منها فقط.

FS2

مناطق الأمن الغذائي الحيواني والسمكي

05.53 الارتدادات	
الارتداد الامامي	 الحظائر او الاسطبلات: لا يقل عن 15 متر مساكن المزارعين: لا يقل عن 6 متر
الارتداد الجانبي والخلفي	 مساكن المزارعين: لا يقل عن 3 متر من حد الأرض من الواجهات الملاصقة للجار أو ممر المشاة، ولا يقل عن 6 متر من حد الارض المطل على شارع او طريق جانبي الحظائر او الاسطبلات: لا يقل عن 15 متر من حد الأرض من الواجهات الملاصقة للجار أو ممر المشاة، ولا يقل عن 6 متر من حد الارض المطل على شارع او طريق جانبي

05.54 الدرتفاعات		
~ I I · ~ .II	سكن المزارعين	طابقین الحد اللّقصى : 7 متر
الدرتفاعات	المكتب أو غرفة الحارس أو المضخات أو المخازن	طابق واحد الحد اللهصى : 4 متر

05.55 الاشتراطات الخاصة	
عند إنشاء حظائر المواشي واسطبلات الخيول ومزارع الدواجن وغيرها من أنشطة الإنتاج الحيواني والزراعي	تطبق الاشتراطات والمواصفات العامة التي تصدرها الجهة المختصة بشئون الزراعة والثروة الحيوانية ، وكذلك الاشتراطات المتعلقة بردم قنوات الري والصرف وإزالة النخيل
المسافات	■ لا تقل المسافة بين الحظائر وأقرب بيت سكني أو وحدة تجارية عن 50 متر
عند إنشاء سكن للمزارعين	تطبق المعايير الخاصة بسكن العمال الواردة في الباب الخامس من هذا الدليل عند إنشاء سكن للمزارعين.

الباب السادس

مناطق الحماية

مناطق الحماية

06.10 الفصل الأول مناطق الحماية

06.11 الاستعمالات

هـي المناطـق المحميـة – PRT، المناطـق المحفوظـة – PRV، المناطـق العامـة الخضـراء – GS، مناطـق الحمايـة الطبيعيـة – NR، المناطـق غيـر المخططـة – UP، مناطـق قيـد الدراسـة – US، ومناطـق التطويـر المسـتقبلية - FDA والتـي لا يسـمح بالتعميـر فيهـا وتتطلـب الحصـول علـى موافقات خاصـة مـن شـئون التخطيط العمرانـي وموافقـة الجهـات في حال الرغبة فـي تطويرها.

الباب السابع

المناطق التاريخية

المناطق الأثرية **ARC**

07.10 الفصل الأول | المناطق الأثرية

تطبق على مناطق المواقع الأثرية التي يتم التنقيب عنها، أو التي تتضمن معالم أثرية وتحمل دلالات حضارية وتاريخيه، ذات قيمة علمية ومعرفية، والتي يتم تحديدها من الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث وفقاً للمرسوم بقانون رقم (11) لسنة 1995 بشأن حماية الآثار، وذلك وفق ضوابط واشتراطات الجهة المعنية وحسب ما تبينه خرائط التصنيف.

07.11 الاستعمالات

1- تُسـتَخدم مناطـق المواقـع الأثريّـة كشـواهد تاريخيّـة للأجيـال اللَّاحقـة، وتُوظّـف مـن أجـل البحوث العلميّة، التّنقيبات الأثريّة، والعروض المتحفيّة. ويجب أن تكون كافّة أعمال التّرميم والصّيانـة مـن قِبَـل أو تحـت إشـراف الجهـة المعنيّـة بالحفـاظ علـي الآثـار والتّـراث.

2- يُسمَح باستثمار المواقع الأثريّة ومناطق الحماية المُحيطَة بها، لغايات ثقافيّة منها: إنشاء متاحف، مراكز تعليميّة وتفسيريّة للزوار، عناصر تعليميّة، معارض مؤقّتة، ولإقامة الفعاليّات، وغيرها، شرط أن يتمّ ترميمها وإعادة تأهيلها وتصميمها وإنشاؤها بإشراف من الجهـة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث ولا تنفّذ إلا بموافقه هذه الجهة.

3- يُسـمَح باسـتخدام الأبنيـة الواقعـة ضمـن حـدود الحمايـة الثَّانويّـة المُحيطـة بالمواقـع الأثريّـة للغايات السَّكنِّيَّة والمرافق العامَّة المسموح بها، مع ضرورة مراجعة الجهة المعنيَّة بالحفاظ على الآثار والتّراث لدراسة التّصميم.

4- يُسـمَح باسـتخدام الأبنيـة الواقعـة ضمـن حـدود الحمايـة الثّانويّـة المُحيطـة بالمواقـع الأثريّـة للغايات التّجاريّة ذات الأنشطة المسموح بها والمشروطة، وتُحدّد بعد مُراجعة الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث.

07.12 الاشتراطات الخاصة

- يُمنع أيّ تطوير أو بناء أو تعديل يؤثّر على الحالة الإنشائيّة أو البصريّة للمواقع الأثريّة أو يخلّ بالقيمة الأثريّة والتّاريخيّة لها بأيّ شكل من الأشكِال، وتُحدّدِ هذه القيمة الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراثِ .
- لا يمكن تنفيذ أيّ تطوير أو تدخّل على الموقع الأثريّ إلّا بعد دراسة تفصيليّة وأخذ موافقه خطيّة من الجهة المعنيّة بالحفاظ على
 - يحقّ للجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث متابعة أعمال الحفر لأيّة مشاريع أو أعمال تطوير للبُنى التّحتيّة،
- حي حال على المحيط المُباشر لموقع أثريّ مُصنّف، يحقّ للجهة المعنيّة بالحفاظ الآثار والتّراث أن تطلب توزيعًا مختلفًا للكتل لحماية القيمة الأثريّة، بشرط أن يكون مجموع المساحات الكليّة مطابقًا لكتلة البناء المسموح بها، كما يجوز أن تُطبق شروط خاصة بالدرتدادات والموادِّ والألوان وغيره مُختلفة عن الشّروط التّصميميّة والوظيفيّة المعتمدة للمنطّقة.

مناطق الحدائق التراثية

HG

07.20 الفصل الثاني | مناطق الحدائق التراثية

07.21 الاستعمالات

يسمح في مناطق الحدائق التراثية بالأنشطة الزّراعيّة التي تتبع طرق الزّراعة التّقليديّة فقط، ويُسمَح بإنشاء المرافق المُصاحبة لهذه الأنشطة. كما يُسمَح بالاستعمالات السّكنيّة فلل فقط، ولا يسمح فيها بالشقق السكنية، ويسمح بالاستعمالات التّجاريّة المُصرّح بها من الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث، وفق الضّوابط والاشتراطات التي تحددها الجهات الخدمية.

الا تزيد نسبة البناء لجميع الاستعمالات على 15% من مساحة الأرض. الا تزيد مسطّحات البناء للاستخدام الشّخاني لا تتجاوز 10% من مساحة الأرض. الا تزيد مسطّحات البناء للاستخدام الشّجاريّ 5% من مساحة الأرض. الا تزيد مسطّحات البناء للاستخدام النّجاريّ 5% من مساحة الارض. تلزم مراجعة الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والثّراث لدراسة موقع البناء والنّصميم والدرتدادات. لا يزيد ارتفاع الاستخدام السكني عن طابقين وبحد اقصى قدره 8 أمتار ، شاملًا وارش السّطح وغرفة السّلم والخدمات وأيّة مرافق أخرى. لا يربيد ارتفاع الاستخدام التجاري عن طابق أرضي وميزانين وبحد أقصى قدره 6.50 متر ولا يُسمّح بأيّة إضافات سكنيّة أو غرفة سلّم أعلى المبنى التّجاريّ.

	07.25 مواقف السيارات
• تلزم مراجعة الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث لدراسة إمكانيّة إضافتها، بشرط ألّا يُعوّض صاحب العقار بزيادة نسبة البناء في حال الموافقة.	مواقف السيارات

HG

مناطق الحدائق التراثية

07.26 الاشتراطات الخاصة

- في حالة تعمير، أو بناء أو ترميم أو تطوير أي عقار يقع ضمن مناطق الحدائق التراثية فإنه يلزم الحصول على موافقه الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتراث لتحديد موقع مسطّح البناء المُقترح، قبل مباشرة أيّة أعمال.
 - لد يُسمَح بردم البحر الذي تطلِّ عليه الحدائق التّراثيّة الد بمّوافقه الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث
- في حالً كان العقار ملاصقًا أو مجاورًا لمبنى مسجّل على قائمة الثّراث الوطنيّ، أو مدرج على لائحة التّراث الإنسانيّ العالميّ لليونسكو، أو في المحيط المُباشر لموقع أثريّ مُصنّف، يحقّ للجهة المعنيّة بالحفاظ الآثار والتّراث أن تطلب توزيعًا مختلفًا للكتل لحماية القيمة الأثريّة، بشرط أن يكون مجموع المساحات الكلّيّة مطابقًا لكتلة البناء المسموح بها، كما يمكن أن تُطبق شروط خاصةِ بالارتدادات والموادّ والألوان وغيره مختلفة عن الشّروط التّصميميّة والوظيفيّة المعتمدة للمنطقة.
- يجب ألّا تزيد المساحة الإجماليّة للفيلا المخصّص كسكن عائليّ لمالك العقار عن مساحة 300 متر مربّع في الدّور الأرضيّ كحدّ أقصى – وإن كانت نسبة مسطّح البناء تتجاوز ذلك.
- ً بالنّسبة لأيّة مرافق خاصّة بالدستثمار الزّراعيّ، الإسطبلات والبيوت المحميّة فتُحدّد نسبة مسطّح الإشغال بعد مُراجعة الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث، ويجب مراعاة أن تكون هياكل بناء مرافق النّشاط الزّراعيّ غير السّكنيّة من موادّ خفيفة وذات مِرونة عالية مُعتَمدة من الجهة المعنيّة بِالحفاظ على الآثار والتّراث، مع مراعاة شروط ومواصفات الدّفاع المدنيّ.
 - ألا تقل عروض الممرات الداّخلية عن 3 أمتار، مع مراعاة عدم رصفها
- عند تطوير الحدائق التّراثيّة لأيّ من الأدوار الوظيّفيّة المسوح بها، يجب مراعاة أن يكون تخطيط المداخل والمخارج على نحو لا
 يشجّع على الحركة المروريّة، ولا يُسمَح بدخول المركبات الثّفيلة، تفاديًا للمساس بالمناطق الزّراعيّة، ، ويجب تنظيم منح الإذن
 للمستفيدين من استخدام المرافق، ومراجعة الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث لتحديد مسارات وصول المستفيدين إلى
 الموقع.
 - پسمح بالأنشطة الزراعية في مناطق الحدائق التراثية ، بشرط ان تتحقق الاشتراطات الاتية:
 - أ. الحصول على الموافقة الرَّسميّة من الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث على نوع النشاط الزراعي المصرح به في الحديقة الثربة.
 - ب. الْمرافق الزَّراعيّة المسموح بها بحسب ضوابط واشتراطات الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتَّراث، وتتضمّن: مساحات استراحة المزارعين والعمّال، آبار الماء/ محطّات ضخّ المياه، حظائر الحيوانات والإسطبلات، ورش المعدّات، أيّة مرافق مرتبطة بالأنشطة الزّراعيّة التّقليديّة.
 - يسمح بالأنشطة التّجارية في مناطق الحدائق التّراثيّة، بشرط أن تتحقّق الاشتراطات التّالية:
 - أ-الحصّول على الموافقة الرّسميّة من الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث على نوع النشاط التجاري المصرح به في الحديقة الأثرية.
 - · ب. يجب ألَّا تزيد نسبة مسطّح البناء عن 5% من إجماليّ مساحة مسطح الأرض الأصليّة.
- ج. الأنشطة التّجاريّة المسموح بمزاولتها بصورة عامّة: بيع المحاصيل الزّراعيّة والمنتجات الحيوانيّة بأنواعها، بيع منتوجات التّخيل:
 التّمور، المياه الشّعبيّة، الحلويّات، الصّناعات الحِرَفيّة المرتبطة بالنّخلة كالسّلال والحُصْر وغيرها، المقاهي المخصّصة لبيع
 المشروبات المُحدّدة، متاجر الحِرَف اليدويّة والتّقليديّة، بما في ذلكَ محالّ تصنيع المنتجات وبيعها، محلّات البستنة والمشاتل
 النّراعية.
 - د-ُ تُحَظِّر الأنشطة التّجاريّة غير المتّصلة بطبيعة وخصوصيّة الأرض.
- هـ تلزم مُراجعة الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث لتحديد الأنشطة التّجاريّة التي قد يُسمَح بها بناءً على موقع الحديقة

التّراثيّة وأخذ موافقه خطّيّة مسبقة بذلك.

UH

مناطق التراث العمراني

07.30 الفصل الثالث مناطق التراث العمراني

تطبّق على الموروث من مدن وقرى ومعمار ذات قيم تُراثيّة، قد تشمل مبانٍ منفردة وأحياء وساحات عامّة وشبكة شوارع وخدمات بُنية تحتيّة، وتكمن قِيَمها بصفة واحدة أو أكثر، مثل: نظم الكتلة العمرانيّة، شبكة الشّوارع والأزقّة، طابع الأحياء، طابع معماريّ معيّن، نظم العيش الفريدة له، وغيرها بحسب معايير الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث، وتنقسم هذه المناطق إلى ثلاث فئات UHa, UHb, UHc.

UHa

مناطق التراث العمراني أ

07.40 الفصل الرابع | مناطق التراث العمراني أ

07.41 الاستعمالات

- يسمح فيها بالاستعمالات السكنية بناء ولا يسمح بالشقق السكنية أو بوحدات سكنيّة متعدّدة على ذات العقار، وذلك حسبما تبينه خرائط تصنيف المناطق المعتمدة،
- فـي الأراضـي ذات الواجهـات التجاريـة يسـمح بفتح محـلات تجاريـة بالـدور الأرضـي لا تحسـب ضمـن نسـبة البنـاء الكليـة وفـق الشّـروط والضّوابـط لـدى الجهـة المعنيّـة بالحفـاظ علـى الآثـار والتّـراث.
- يسـمح بمزاولـة الأنشـطة الثقافيـة والتعليميـة والترفيهيـة فـي أيّ مـن أدوار المبنـى فـي حـال كـون العقـار ذا صفـة تراثيّـة وتاريخيّـة بحسـب تقييـم الجهـة المعنيّـة بالحفـاظ علـى الآثـار والتّـراث، ووفـق الشّـروط والضّوابـط التّصميميّـة والوظيفيّـة لـدى تلـك الجهـة.

07.42 نسب البناء

مساحة البناء

- لا تزيد نسبة البناء على 200% للاستعمالات السكنية من مساحة الأرض شاملة جميع المرافق. شاملة جميع المرافق، بما فيها المرافق الخدميّة والمساحات الثّابتة المسقوفة واللّيوان. وفي حال التّعويض عن المرافق غير المحسوبة ضمن نسبة البناء، وتحديدًا مواقف السّيّارات والمحلّدت التّجاريّة، فيجب ألّد تتجاوز نسبة البناء الكُلّيّة عن 280% فقط، شاملةً جميع المرافق بما فيها غرفة السّلّم والمصعد وأيّة مرافق خدميّة أخرى
- في حالَ السماّح بالمحلات التٰجارية والإدارية يسمح بالميزانين بنسبة 70% من مساحة المحل ولا يحتسب ضمن نسبة البناء الكلية. والالتزام باستخدامه كمستودع.

UHa

مناطق التراث العمراني أ

07.43 الارتدادات

الدرتدادات

. الارتداد الأمامى: يسمح ببناء الدور الأرضى على حد الأرض الأمامي للواجهة الأمامية للأرض، ما لم يكن هناك خط يسمح ببناء الدور الأرضى 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

- في ُحالة عمل فتحات مطلة على الجار الجانبي أو الخلفي، يلزم ترك مناور (أفنية داخلية أو خارجيَّة) وفق الشَّروط والضَّوابط لدى الجهات الْمعنيَّة.

07.44 الارتفاعات

لا يزيد ارتفاع البناء على طابقين اثنين وبحد أقصى قدره 9.5 أمتار شاملاً الوارش وغرفة السلم

وأية مرافق أخرى بشرط ألّا يزيد ارتفاع سطح مستوى الدّور اللـوّل عن 6.5 متر. في حال تمّ توفير مواقف للسّيّارات في البناء السّكنيّ، يعوّض عنها بالسّماح بالبناء في الدّور إلثّاني، بحيث يكون الارتفاع الكلّيّ 10 أمتار شاملاً الوارش وغرفة السّلّم وأيّة مرافق خدميّة

لا يزيد ارتفاع دور الميزانين عن 2.2 متر.

UHb

مناطق التراث العمراني ب

07.50 الفصل الخامس مناطق التراث العمراني ب

07.51 الاستعمالات

- يسمح فيها بالاستعمالات السكنية (فلل وشقق سكنية) وذلك حسبما تبينه خرائط تصنيف المناطق المعتمدة.
- في الأراضي ذات الواجهات التجارية يسمح بفتح محلات تجارية وإدارية بالـدور الأرضي لا تحسب ضمن نسبة البناء الكلية وفق الشّروط والضّوابط لدى الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث.
- يسمح بمزاولة الأنشطة الثقافية والتعليمية والترفيهية في أيّ من أدوار المبنى، في حال كون العقار ذا صفة تراثيّة وتاريخيّة بحسب تقييم الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث، ووفق الشَّروط والضّوابط التَّصميميّة والوظيفيّة لـدى تلـك الجهـة .

07.52 نسب البناء

مساحة البناء

- لا تزيد نسبة البناء على 300% للاستعمالات السكنية من مساحة الأرض شاملة جميع المرأَفق. بما فيها المراّفق الخدميّة والمساحات الثّابتة المسقوفة واللّيوان، وفي حالً التَّعويض عن المِرافق غير المحسوبة ضمن نسبة البناء، وتحديدًا مواقف السّيّارات والمحلَّات التَّجارُيَّة، فيجب ألَّد تتجاوز ُنسبة البنَّاء الكُلِّيَّة عن 380% فقط، شاملةً جميع المرافق بما فيها غرفة السّلّم والمصعد وأيّة مرافق خدميّة أخرى.
- في حال السماح بالمحلات التجارية يسمح بالميزانين بنسب 70% من مساحة المحل والالتزام باستخدامه كمستودع ولا يحتسبُ ضَمن نَسبة البناء الكلية.

07.53 الارتدادات

. الارتداد الأمامي:

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

> الدرتداد الجانبي والخلفي: الارتدادات

يسمح بالبناءً على حد اللَّارض الجانبي والخلفي مع مراعاة وجود عازل ما بين جدار العقار والعقار المجاور له. وفي حالة عمل فتحات مطلة على الجار الجانبي أو الخلفي، يلزم ترك مناور (أفنية داخلية أو خارجية) وفق الشُّروط والضّوابط لدى الجهات الخدمية.

07.54 الارتفاعات

الدرتفاعات

- لا يزيدِ ارتفاع البناء على 3 طوابق وبحد أِقِصى قدره 12.5مترًا شاملًا الوارش وغرفة السلم وأية مرافق أخرى للْاستعمال السكني، بشرط ألَّا يزيد ارتفاع سطح مستوى الدَّور الثَّاني عن 9.60 أُمتَارْ. -ِ في حال تمّ توفير مواقف للسّيّارات في البناء السّكنّيّ لا يّزيد ارتفاع البناء على 3 طوابق وبحد

أقصَّى قَدره ۚ 1ُأَمْتُرا، تُشاملاً الوارشُ وغرفَة السلم وملاَّحق النَّمبني. - في حال تمّ توفير مواقف للسّيّارات أو دكاكين في الدّور الأرضيّ للبناء التّجاريّ أو مزدوج الاستخدام (سُكنْيٌ/ تَجارِيٌ)، يعوَّضُ عنها بالسَّماح بالبناء في الدّور الثَّالث بحيثُ يكُونُ الاَرْتَفاع الكُلّيّ 15.5مترا، شاملا الوارش وغرفة السَّلَم وأيّة مرافق خدميّة أخرى، بشرط ألّا تتجاوز نسبة البناء بعد التّعويض عن المحلّدت ومواقف السّنيّارات عن 380%.

لا يزيد ارتفاع دور الميزانين عن 2.2 متر.

UHb

مناطق التراث العمراني ب

07.55 مواقف السيارات

مواقف السيارات

- 1- يلزم توفير مواقف سيارات بمعدل موقف لكل فيلا ، ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسبة البناء بشرط توفر جميع الضوابط التالية:
 - ألد تقل مساحة العقار عن 150 متر مربع
 - يقع العقار على طريق لا يقل عرضه عن 6 متر
 - العقار مرتبط بشبكة الطرق القائمة
- 2- يلزم توفير مواقف سيارات بمعدل موقفين لكل فيلا، ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسبة البناء بشرط تُوافر جميع الضّوابطُ التّالية:
 - في حال كانّت مساحة الأرض 300 متر مربع أو أكثر.
 - ألَّد يقلَّ عرض الواجهة عن 10 أمتار.
 - يقع العقار على طريق لا يقلّ عرضه عن 6.
 - العقار مرتبط بشبكة الطّرق القائمة.
 - 3- يلزم توفير موقف واحد لكل شقة سكنية, ولا تحسب ضمن نسبة البناء.
- 4- تُستثنى المبانى اليِّراثيَّة والتَّاريخيَّة المُصنَّفة والتى تحملُ قيمة استثنائيَّة بحسب تقييم الجهة المعنيَّة بالحفاظ على الآثار والتّراثُ من إلزّاميّة توفير مواقَف لّلسّيّاراّت. ۛ

07.56 الاشتراطات الخاصة

- يجب اتباع الشَّروط والضَّوابط التَّصميميَّة والوظِيفيّة الصَّادرة من الجِهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث، ويلزم الحصول على يبب الباع المطروط والحموابط المصطيعية والوصيفية الحسادرة في الجهة التنعيية بالطفاط على الدفار والعراث، ويعرم التحمول عمار موافقه هذه الجهة على الخرائط الهندسيّة والتّصاميم قبل مباشرة أيّ مشروع. في حال كان العقار ملاصقًا أو مجاورًا لمبنى مسجّل على قائمة التّراث الوطنيّ، أو مدرج على لائجة التّراث الإنسانيّ العالميّ
- لليونسكو، أو في المحيط المُباشر لموقع أثريّ مُصنّف، يحقّ للجهة المعنيّة بالحّفاظ الآثارّ والتّراث أن تطلب توزيعًا مختلفًا للكتلّ لحماية القيمة الأثّريّة، بشرط أن يكون مجمّوع المساحات الكلّيّة مطابقًا لكتلة البناء المسموح بها، كما يمكن أن تُطبق شروط خاصة بالارتدادات والموادّ والأِلوان وغيره مختلفة عن الشّروط التّصيميميّة والوظيفيّة المعتمدة للمنطقة.
- يُسمَح بإضافة خدمات أعلى سطح المبنى شاملةً غرفة السّلّم والمصعد وغيرها من المرافق الخدميّة، بشرط ألّا تتجاوز نسبة البناء للخدمات 30% فقط، وآلًا يزيد ارتفاع الإضافة عن 3 أمتار، على أن تكون الإضافة غير مطلَّة على أيَّ من الشَّوارع والممرَّات المحيطة بالعقار.
 - في الأراضي ذات الواجهات التجارية يجب ألا يزيد عمق المحلات التجارية على 50% من عمق العقار , و ألا يقل العمق الكلي للمحل التجاري عن 3 المتار.
 - لد تُحتَّسب الْمَّرافَقِ التَّاليةُ ضمن نسبة البناء، وتشمل: الِميزانين، الشَّرفات البِارزة عن خطَّ العقار والسِّرداب.
- يُسمَح بإضافة الشَّرفات (البلكونات) المكشوفة بشرط ألَّد تبرز عن حدّ العقار بأكثر من 1 مِتر، وفق الشّروط والضّوايط التَّصميميّة لدى الَّجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث، في حال كانٍ عرض الشّارع لا يقلٍّ عن 4 أمتار. ويُشترَط ألّا تكون الشّرفات مقفلة بأيّ من الموادّ، وألَّا تستخدم لغير الدّور الوظيفيّ للشُّرفات. وتُمنَع البروزاتّ منعًا باتًّا،
 - يسمح بتثبيت عناصر تظلِّيل متَّصلة بواجهة الَّمبنى وقابلة للطِّيِّ أعلى المحلَّدت التَّجاريَّة في الدّور الأرضيّ، وفق الشَّروط التَّالية:
 - ً أَلَّا يَقُل ارتفاع عناصر التَّظُّليل عن 2.5 متّرًا فقط .
 - أُلَّا يتعدَّى بروِّز عناصر التَّظليل مسافة 1 متر فقط، من جدار واجهة المحلِّ.
 - ألَّد تكون هنالك شرفات في الدّور الأعلى منه في المبنى.
 - أن تكون عناصر التّظليل مصّنوعة من موادّ مصرّح بها ومُعتمدة من الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث، ووفقًا لمواصفات (d اللَّمن والسّلامة المتّبعَة لدى الدّفاع المدنيّ. يجب مراعاة الشّروط والضّوابط النّصميميّة وكود اللّلوان المُعتَمَد لدى الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث.
- يُسمَح بتثبيت إعلانات تجاريّة موازية وغير عموديّة أعلى واجهات المحلّات النّجاريّة أو الأنشطة التي تندرج ضمن الفقرة (ث) من بند الاستعمالات، في الدّور الأرضيّ فقط، ببروز لا يتجاوز 10 سنتيمترات عن خطّ الواجهة بأيّ من عناصره، ضمن حيّز المحلّ التّجاريّ، وبما لا يتجاوز عرض الباب الرّئيسيّ المؤدّي إلى المحلّ، وذلكَ بحسب الاشتراطات والضّوابط من الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار
 - والتّراث، ووفقًا لمواصفات الأمن ُوالسّلامَة المُتّبعة لدى الدّفاع المدنيّ. يُسمح بتركيب عناصر إضاءة فوق مداخل المحلّات والبيوت وتحت عناصر التّظليل فقط، شرط مراعاة شروط السّلامة العامّة واتّباع الشَّروط والضَّوابط التَّصميميَّة لدى الجهة المعنيَّة بالحفاظ على الآثار والتِّراث.
 - لد يُسُمح بإظهار المرافق الفنّيّة المُتعلّقة بخدمة المبنى من تمديداتُ كهربائيّة وصحّيّة وعناصر التّكييف والمداخن وغيرها على واجهات المبنى الخارجيّة. ويجب أن تخصّص خزائن ضمن حدود العقار لإسطوانات الغاز، مع مراعاة ضوابط السّلامة لدي الدّفاع
- يُسمح بتركيب مرافق لخدمة المبنى على السّطح مثل: خزّانات المياه وسخّان الماء وغيرها، على أن تكون محجوبة بصريًّا عن أيّ من الشُّواْرِع والممرّات المحيطة بالعقار، وفق الاشتراطات والضّوابط من الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث.
- بالنّسبةً لإكساء واجهات المبانى، فيجب الالتزام بكود الألوان المُعتَمد لطلاء الواجهات بحسب ضوابط واشتراطات الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث، ويُحظَر استخدام ألواح التّغطية (Cladding)، البلاط، الحجر وغيرها.

UHc

مناطق التراث العمراني ج

07.60 الفصل السادس | مناطق التراث العمراني ج

07.61 الاستعمالات

- يسمح فيها بالاستعمالات السكنية والإداريّـة (شـقق) فـي الـدّور الأوّل فقط، وفـق الشّـروط والضّوابـط لـدى الجهـة المعنيّـة بالحفاظ علـى الآثار والتّراث، وذلـك حسـبما تبينـه خرائـط تصنيـف المناطـق المعتمدة.
- في الأراضي ذات الواجهات التجارية يسمح بفتح محلات تجارية بالدور الأرضي وفق الشّروط والضّوابط التّصميميّة لـدى الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث
- يسـمح بمزاولـة الأنشـطة الثقافيـة والتعليميـة والترفيهيـة فـي أيّ مـن أدوار المبنـى، فـي حـال كـون العقـار ذا صفـة تراثيّـة وتاريخيّـة بحسـب تقييـم الجهـة المعنيّـة بالحفـاظ علـى الآثـار والتّـراث، ووفـق الشّـروط والضّوابـط التّصميميّـة والوظيفيّـة لـدى الجهـة.

07.62 نسب البناء

مساحة البناء

- لا تزيد نسبة البناء على 200% من مساحة الأرض شاملة جميع المرافق. بما فيها المرافق الخدميّة والمساحات الثّابتة المسقوفة واللّيوان.
 - في حال السماح بالمحلات التجارية والإداريّة يسمح بالميزانين بنسبة 70% من مساحة المحل ولا يحتسب ضمن نسبة البناء الكلية ويستخدم كمستودع .

07.63 الارتدادات

. 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.

الارتدادات • **الارتداد** الجانب**ي والخلفي:**

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

07.64 نالارتفاعات

الدرتفاعات

لا يزيد ارتفاع البناء على طابقين اثنين وبحد أقصى قدره 8.50 متر شاملاً الورش وأية مرافق أخرى ولا يسمح ببناء غرفة السلم ، و ألا يزيد ارتفاع دور الميزانين عن 2.2 متر.

07.65 مواقف السيارات

مواقف السيارات

تلزم مراجعة الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث لدراسة إمكانيّة إضافتها، بشرط ألّا يُعوّض صاحب العقار بزيادة نسبة البناء في حال الموافقة. **UHc**

مناطق التراث العمراني ج

07.66 الاشتراطات الخاصة

اتباع الشّروط والضّوابط التّصميميّة والوظيفيّة الصّادرة من الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث، ويلزم الحصول على موافقه

هذه الجهةُ على الخرائط الهندسيَّة والتَّصَاميم قبل مباشرة أيَّ مشروع. في حال كانِ العقار ملاصفاً أو مجاورًا لمبنىٍ مسجِّل على قائمة التِّراث الوطنيِّ، أو مدرج على لائجِة التِّراث الإنسانيّ العالميِّ لليونسكو، أو في المحيط المُباشر لموقع أثريّ مُصنّف، يحقّ للجهة المعنيّة بالحفاظ الآثار والتّراث أن تطلب تِوزِيعا مختلفًا للكتل لحماية القيمة الأثريّة، بشرط أن يكون مجموع المساحات الكلّيّة مطابقًا لكتلة البناء المسموح بها، كما يمكن أن تُطبق شروط خاصة بالارتدادات والموادّ والألوان وغيره مختلفة عنّ الشّروط التّصميميّة والوظيفيّة المعتمدة للمُنطّقة. في حال وقوع العقار على أكثر من شارع، تصنيف إحداها سكنيًّا والآخر تجاريًّا (سواء مُعتَمدةٍ أو ذات تصنيف خاصٍّ)، فيجب ألّا يزيد

عِمق المحلّات عن 50% من عمق العقارَ بين الشّارعين بدءًا من الشّارع التّجاريّ، على ألّا يقلّ العمق الكلّيّ للمحلّ التّجاريّ عن 3

لد تُحتَّسب المرافق التَّالية ضمن نسبة البناء، وتشمل: الميزانين، الشَّرفات البارزة عن خطِّ العقار والسّرداب.

يُسمَم بإضافة الشَّرفات (البلكونات) المكشوفة بشرط ألَّد تبرز عن حدّ العقار بأكثر من 1 متر فقط، وفق الشَّروط والِضَّوابط التَّصمّيميّة لدى الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث، في حال كان عرض الشّارع لا يقلّ عن 4 أمتار. ويُشترَط آلا تكون الشَّرفات مقفلة بأيّ من الموادّ، وألَّا تستخدم لغير الدّور الوظيفيّ للشَّرفاتِ. وتُمنَع البروزات منعًا باتًا.

يسمح بتثبيت عناصر تظليل متَّصلة بواجهة المبنى وقابلة للطِّيِّ أعلى المحلَّدت النَّجاريَّة في الدَّور الأرضيِّ، وفق الشَّروط التَّالية:

ِ أَلَّا يَقَلَ ارتفاع عناصر التَّظليل عن 2.5 مترًا فقط. (a

إِلَّا يتعدَّى بروز عناصر التَّظليل مسافة 1 متر فقط، من جدار واجهة المحلُّ. (b

ِ اللهِ تكون هنالك شرفات في الدّور الأعلى منه في المبني.

أن تكون عناصر التَّظليل مصنوعة من موادّ مصرّح بها ومُعتمدة من الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث، ووفقًا لمواصفات (d الأمن والسّلامة المتّبعة لدى الدّفاع المدنيّ.

يجب مراعاة الشِّروط والضَّوابط التَّصَميميّة وكود الألوان المُعتَمَد لدى الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث.

يُسمَح بتثبيت إعلانات تجاريّة موازية وغير عموديّة أعلى واجهات المحلّات التّجاريّة أو الأنشِطة التي تندرج ضمن الفقرة (ث) من بند الدستّعمالدت، في الدّور الأرضيّ فقط، ببروز لا يتجاوز 10 سنتيمترات عن خطّ الواجهة بأيّ من عناَصره، ضَمن حيّز المحلّ التّجاريّ، وبما لا يتجاوز عرض الباب الرّئيسيّ المؤدّي إلى المحلّ، وذلكَ بحسب الاشتراطات والضُّوابط من الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار

والتّراث، ووفقًا لمواصفات الأمن ُوالسّلامَة المتّبعة لدى الدّفاع المدنيّ. يُسمح بتركيب عناصر إضاءة فوق مداخل المحلّات والبيوت وتحت عناصر التّظليل فقط، شرط مراعاة شروط السّلامة العامّة واتّباع

الشروط والضُّوابط التَّصميميَّة لدى الجِهة المعنيَّة بالحفاظ على الآثار والتَّراث.

لا يُسمح بإظهار المرافق الفتّيّة المتعلّفّة بخدمة المبنى من تمديدات كهربائيّة وصحّيّة وعناصر التّكييف والمداخن وغيرها على واجهات المبنى الخارجيّة. ويجب أن تخصّص خزائن ضمن حدود العقار لإسطوانات الغاز، مع مراعاة ضوابط السّلامة لدى الدّفاع

يُسمح بتركيب مرافق لخدمة المبنى على السّطح مثل: خزّانات المياه وسخّان الماء وغيرها، على أن تكون محجوبة بصريًّا عن أيّ من

الشَّواْرِع والممرَّات المحيطة بالعقارُ، وفقَ الاشتراطات والضَّوابط من الجهة المعنيّة بالحفاظ علَى الآثار والتَّراث. بالنِّسبة لإكساء واجهاتِ المباني، فيجب الالتزِام بكودِ الألوان المُعتَمد لطلاء الواجهات بحسب ضوابط واشتراطات الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث، ويُحْظَر استخدام ألواح التّغطية (Cladding)، البلاط، الحجر وغيرها. **NHB**

مناطق التراث الوطنى

07.70 الفصل السابع مناطق التراث الوطنى

07.71 الاستعمالات

- تطبّق اشتراطات مباني التراث الوطني على المباني أو المعالم أو مجموعة من المباني والمعالم ذات القيمة التراثيّة والتّاريخيّة العالية، بحسب معايير التّقييم المُعتَمدة لدى الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث، ونظرًا لأهميّتها الاستثنائيّة على الصّعيد الوطنيّ نظراً وتقوم الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث بإدراجها على قائمة التّراث الوطنيّ نظراً لأهميتها, وقد تقع هذه المباني ضمن مناطق الحدائق التراثية أو مناطق التراث العمراني. تُستَخدم مباني التّراث الوطنيّ كشواهد تاريخيّة للأجيال اللّاحقة، ويُسمَح باستخدامها، لغايات وأنشطة ثقافيّة تُحدّد بحسب طبيعة وخصوصيّة كلّ مبنى، شرط أن يتمّ ترميمها وإعادة تأهيلها وتصميمها وإنشاؤها بإشراف من الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث ولا تنفّذ إلا بموافقه هذه الجهة،
- يمكن استخدام مباني التّراث الوطنيّ للاستخدامات الأصليّة، مع ضرورة مراجعة الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث لدراسة التّرميم والتّصميم،

يُسـمَح باسـتخدام مبانـي التّـراث الوطنـيّ للغايـات التّجاريّـة، ذات الطبيعـة الثّقافيّـة والتّعليميّـة والتّجاريّـة أو الأنشـطة المسـموح بهـا والمشـروطة، وتُحـدّد بعـد مُراجعـة الجهـة المعنيّـة بالحفـاظ علـى الآثـار والتّـراث،

07.72 الاشتراطات الخاصة

- ً يُمنع أيّ تطوير أو بناء أو تعديل يؤثّر على الحالة الإنشائيّة أو البصريّة لمباني التّراث الوطنيّ أو يخلّ بالقيمة التّراثيّة والتّاريخيّة لها بأيّ شكل من الأشكال، وتُحدّد هذه القيمة الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث، ويكون مرجعها مخطّط الإدارة.
 - · لا يمكن تنفيذ أيّ تطوير أو تدخّل على مبنى التّراث الوطنيّ إلّا بعد دراسة تفصيليّة وأخذ موافقه خطيّة من الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث،
 - - يحقّ للجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث طلب تنقيب أو إعداد دراسات تخصّصيّة بحسب الموقع الذي تُحدّده الجهة.

الباب الثامن

مناطق المشاريع متعددة الاستخدامات

مناطق المشاريع متعددة الإستخدامات

08.10 فئات المناطق الزراعية

تتكون مناطق المشاريع متعددة الاستخدامات من فصلين يتضمن الاشتراطات الخاصة ضمن فئة التصنيف .

الاستعمال	الرمز	الفئة	
مشاريع ذات طابع خاص	SP	مناطق المشروعات ذات الطبيعة الخاصة	1
مشاريع متعددة الاستعمالات	MP	مناطق المشروعات التطويرية للقطاع الخاص	2

08.20 الانشطة المسموحة

يتم السماح بمزاولة الانشطة بعد الحصول على الموافقات الازمة.

مناطق المشروعات ذات الطبيعة الخاصة

SP

08.30 الفصل الأول | مناطق المشروعات ذات الطبيعة الخاصة

08.31 التعريف

مناطق المشروعات غير النمطية والتي لم يرد بشأنها نصوص تدكمها 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, ويعتبر المشروع ذا طابع خاص بالنظر إلى متطلباته العمرانية شاملة تطوير شبكات الطرق والمرافق في موقعه وفي الأراضي المتاخمة له، ويتطلب عرضه على لجنة مختصة يصدر الوزير المختص لتوصيات اللجنة المعندة.

08.32 الدراسات التي قد تطلب للموافقة عليها

- التأثيرات العمرانية التخطيطية للمشروع على المناطق المتاخمة له.
- التأثيرات المرورية على شبكة الطرق القائمة على مختلف المستويات.
 - التأثيرات البيئية والبحرية.
 - التأثيرات الاجتماعية والثقافية والاقتصادية.
 - أية دراسات أخرى لدزمة للبت في طلب المشروع.

MP

مناطق المشروعات التطويرية للقطاع الخاص

08.40 الفصل الثاني | مناطق المشروعات التطويرية للقطاع الخاص

08.41 التعريف

مشروعات حضرية متعددة الاستعمالات واسعة النطاق يتم تطويرها من قبل القطاع الخاص، يتم دراسة المشاريع من قبل شئون التخطيط العمراني بالتنسيق مع الجهات المختصة تمهيداً لاعتماد المخططات العامة والجداول التفصيلية لها من قبل شئون التخطيط العمراني وقد يتطلب للموافقة عليها إعداد دراسات متخصصة.

08.42 الدراسات التى قد تطلب للموافقة عليها

- التأثيرات العمرانية التخطيطية للمشروع على المناطق المتاخمة له.
- التأثيرات المرورية على شبكة الطرق القائمة على مختلف المستويات.
 - التأثيرات البيئية والبحرية.
 - التأثيرات الاجتماعية والثقافية والاقتصادية.
 - أية دراسات أخرى لدزمة للبت في طلب المشروع.

الباب التاسع المناطق السياحية والترفيهية

مناطق الفنادق والمنتجعات

HLR

09.10 الفصل الدول مناطق الفنادق والمنتجعات

09.41 الاستعمالات

يسمح في مناطق الفنادق والمنتجعات بالاستعمالات الفندقية (فنادق وشقق فندقية) والمنتجعات السياحية وما في حكمها بشرط الحصول على موافقه هيئة البحرين للسياحة والمعارض وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

	09.12 نسب البناء
 يتم تحديد نسبة البناء الكلية بعد اعداد الدراسات المرورية المطلوبة والتي يتم تحديدها بعد التنسيق مع شئون التخطيط العمراني وشئون الطرق وبحيث تكون إيجابية. يتم تحديد نسب الاستعمالات التجارية المسموح بها بالتنسيق مع شئون السياحة . يسمح ببناء سرداب لا تحتسب مساحته ضمن نسبة البناء يستخدم كمواقف للسيارات أو استعمالات وخدمات الفندق أو جميعها بشرط الحصول على موافقه الجهات الخدمية. 	نسبة البناء
 يتم تحديد الارتفاعات بناء على ارتفاعات المباني المحيطة بعد الحصول على موافقه شئون التخطيط العمراني وشئون الطيران المدني. 	الدرتفاعات
 يتطلب دراسة المشروع من الناحية المرورية بالتنسيق مع شئون الطرق وشئون التخطيط العمراني لتحديد نوع الدراسة المرورية المطلوبة كما تتطلب توفير مواقف السيارات حسب المبين في الباب الثاني عشر من هذا الدليل. 	مواقف السيارات
 السماح بمزاولة نشاط فندق/شقق فندقية في العقارات الواقعة ضمن تصنيف مناطق المباني متعددة الاستخدامات (أ,ب,ج و د) بشرط تطبيق اشتراطات المنطقة من حيث نسب البناء و الارتدادت القانونية و الارتفاعات مع ضرورة توفير مواقف للسيارات طبقاً لمعايير مواقف السيارات الموضحة في الباب الثاني عشر من هذا الدليل. 	الاشتراطات الخاصة

مناطق المطاعم والمقاهي

FB

09.20 الفصل الثاني | مناطق المطاعم والمقاهي

09.41 الاستعمالات

يسـمح فـي مناطـق المطاعـم والمقاهـي بنـاء المطاعـم والمقاهـي والمخابـز ومـا فـي حكمهـا وذلـك حسـبما تبينـه خرائـط التصنيـف المعتمـدة.

	09.22 نسب البناء
لا تزيد نسبة البناء على 180 % من مساحة الأرض.	مساحة البناء
يسمح ببناء نسب إضافية لا تزيد على 15% من مساحة الأرض تخصص لمرافق المطعم او المقهى فقط، ويسمح بالبناء فيها على حد الجار الجانبي والخلفي من جهة واحدة فقط على ألا يزيد ارتفاعه عن دور واحد بحد أقصى قدره 4 مقاساً من منسوب الرصيف.	مرافق المطعم او المقهى
- يسمح بإضافة ميزانين لا تزيد مساحته عن 70% من مساحة الدور. - يسمح ببناء سرداب لا تحتسب مساحته ضمن نسبة البناء على أن يستعمل جزءاً منه لا تقل مساحته عن 70% كمواقف للسيارات.	السرداب والميزانين
	09.23 الارتدادات
 يجب ترك ارتداد لا يقل عن 6 متر 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 فدره 1.20 متر. 	الارتداد الامامي
 يجب ترك ارتداد لا يقل عن 2 متر من حد العقار الجانبي والخلفي لا يسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي 	الارتداد الجانبي والخلفي
	09.24 الارتفاعات
- 3 طوابق - الحد الأقصى: 15 متر. - في حالة بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع 16.5 متر .	الدرتفاعات
	09.25 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 الباب الثاني عشر من هذا الدليل.	مواقف السيارات
	09.26 واجهات المباني
يتم تحديد المعايير والمواصفات الفنية والطرز المعمارية من خلال لجنة الواجهات.	واجهات المباني

FB

مناطق المطاعم والمقاهى

- في حال بناء أكثر من ٍمطعم يسمح ببناء مرافق لكل مطعم بشرط الا تزيد مساحة المرافق متجمعة عن 15% من مساحة العقار.
 - فيُّ حال بناء مطعم أو مقهمُ سياحي بجب الحصول على موافقه شئون السياحة.
 - في حال توفير مواقف كافية للسيارات في السرداب يسمح باستعمال الارتداد الأمامي كجلسات خارجية غير مسقوفة أو مسقوفة مؤقتا بشرط الالتزام بالارتداد القانوني والحصول على موافقه شئون التخطيط العمراني والإدارة العامة للمرور وشئون الطرق.
- - لا يسمح بعمل مطاعم للوجبات السريعة بالأراضي الواقعة ضمن مجمع 338 بالقضيبية
 - للأراضيّ التي تقل مساحتها عن 200 متر مربع والتّي تقع ضمن مجمع 338 بالقضيبية يتم التنسيق مع شئون التخطيط العمراني والمعنين بشئون السياحة بدراسة المنطقة المذَّكورة.
- يجوز لاعتبارات فنية وتخطيطية استثناء الاشتراطات الواردة في هذا الفصل وذلك بعد الحصول على موافقة شئون التخطيط العمراني وموافقة الجهات الخدمية حسب الحاجة.

مناطق المطاعم والمقاهى

GBT

09.30 الفصل الثالث | مناطق المشاريع السياحية الخضراء

09.31 الاستعمالات

يسـمح فـي مناطـق المشـاريع السـياحية الخضـراء بالاسـتعمالات التجاريـة والمطاعـم والمقاهـي أو جميعها وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

		09.32 نسب البناء
لا يزيد مجموع مسطحات البناء لكافة الأبنية على 100 % من مساحة الأرض. لا تزيد مسطحات البناء لأي دور على 50% من مساحة الأرض.	•	مساحة البناء
يسمح ببناء سرداب على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية: الحصول على موافقة الجهات الخدمية. تخصيص السرداب لملاحق للمبنى أو لمواقف السيارات أو لكليهما. ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي عن 1,50متر من منسوب الرصيف. ألا تقل المساحة المخصصة لمواقف السيارات عن 70% . يسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصص لمواقف السيارات.	•	السرداب
		09.33 الارتدادات
يسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن 6 متر من حد الأرض الأمامي للواجهة المطلة على شارع أو طريق ولا يسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي وتستخدم منطقة الارتداد للتشجير والمسطحات الخضراء.	•	الارتداد الامامي
يسمح ببناء الدور الارضي بعد مسافة لا تقل عن 3 متر من حد الارض الجانبي لا يسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي وتستخدم منطقة الارتداد للتشجير وكممرات للمشاة.	•	الارتداد الجانبي
يسمح ببناء الدور الارضى بعد مسافة لا تقل عن 5متر من حد الارض الخلفي لا يسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي وتستخدم منطقة الارتداد للتشجير والمسطحات الخضراء.	•	الارتداد الخلفي
		09.34 الارتفاعات
لا يزيد ارتفاع البناء على طابقين و الحد الأقصى 10 أمتار. في حالة عمل سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع 11.5 متر.	•	الدرتفاعات
		09.35 مواقف السيارات
يلزم توفير مواقف للسيارات حسب المعايير المعتمدة في في الباب الثاني عشر من هذا الدليل، ويسمح بعمل مواقف السيارات بالسرداب أو الأدوار المتكررة ولا تحتسب ضمن نسبة البناء والدرتفاع المقررين.	•	مواقف السيارات
		09.36 الاشتراطات الخاصة

- يجب ألد تقل المساحة المخصصة من الأرض للتشجير والمسطحات الخضراء عن 50% من مساحة الأرض . ٍ ألد تقل المساحة المخصصة للتشجير والمسطحات الخضراء عن 40% من مساحة الأرض .
 - - ألد تزيد ً المساحة المخصصة للمسطحات الخضراء عن 10% من مساحة الأرض.

مناطق الواجهات البحرية

WF

09.40 الفصل الرابع | مناطق الواجهات البحرية

09.41 الاستعمالات

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

09.42 نسب البناء	
مساحة البناء	لاتقل المساحة المخصصة للشواطئ والمسطحات الخضراء والمساحات والملاعب عن 50 % من مساحة الأرض. لا تزيد مسطحات البناء للمنشئات المبنية والمرافق على 30% من مساحة الأرض.
09.43 الدرتدادات	
في حالة الشاطئ	 يجب ألّد يقل عرض الشاطئ عن 25 متراً يبدأ من خط الساحل. يجب ألّد يقل عرض الممشى عن 10 أمتار ابتداء من الحد الخلفي للشاطئ. تخصص مساحات مفتوحة وخضراء للتجميل بعرض لا يقل عن 5 متر .وبالإمكان استغلال هذه المساحات كمناطق جلسات خارجية للمطاعم والمقاهي في الأجزاء المخصصة أمامه فقط. على ألّد يزيد عمق مناطق الجلسات الخارجية عن 10 أمتار . يسمح بإقامة المنشآت بعد مسافة لا تقل عن 40 متر من حد الأرض المطل على الواجهة البحرية
في حالة الكورنيش	 يجب ألّد يقل عرض الممشى عن 10 أمتار ابتداء من حد الواجهة البحرية (من حاجز الحماية – (Rock revetment / Vertical Wall). يسمح بإقامة المنشئات بعد مسافة لا تقل عن 10 أمتار من حد الدرض المطل على الواجهة البحرية.
09.44 الارتفاعات	
الدرتفاعات	- طابقين - الحد اللـقصى: 10متر وذلك بارتفاع تصاعدي لا يحجب الرؤية
09.45 مواقف السيارات	
مواقف السيارات	يتطلب إعداد دراسة مرورية وإقامة المواقف بعيده عن مرآي الشاطئ.
09.46 اشتراطات خاصة	
تطبق هذه الاشتراطات على العقارا موافقة شئون التخطيط العمراني و	ات الحكومية والخاصة ماعدا السكنية الخاصة للأفراد وأي استثناء عن ذلك يتطلب الحصول على و الجهات الخدمية حسب الإجراءات المتبعة.

موافقة شئون التخطيط العمراني و الجهات الخدمية حسب الإجراءات المتبعة.

المناطق الترفيهية

REC

09.50 الفصل الخامس | المناطق الترفيهية

09.51 الاستعمالات

يسمح في المناطق الترفيهية بإنشاء الحدائق والمتنزهات والمرافق التجارية (كافتيريا، كوفي شوب، 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.

09.52 نسب البناء

مساحة البناء

- لا يزيد مجموع مسطحات البناء للمنشئات والمرافق على 30 % من مساحة الأرض.
- لا تقُل مساحَةُ المسطحات الخضراء عن 70% من مساحةُ الارض للمواقع المخصَصَة للحدائق والمتنزهات والواجهات البحرية
- يسمح ببعض الاستخدامات التجارية لخدمة المرفق الترفيهي بحيث لا تزيد نسبتها عن 2.5% بمعدل 62.50 متر مربع (اثنان وستون ونصف متر مربع) لملاعب الأطفال التي لا تقل مساحتها عن 20000 متر مربع للحدائق التي لا تزيد مساحتها عن 20000 متر مربع (عشرون ألف متر مربع) و بمعدل 1000 متر مربع (الف متر مربع) للمنتزهات التي لا تزيد مساحتها عن 40000 متر مربع .

09.53 الارتدادات

ترتد المنشئات والمباني والمرافق العامة مسافة لا تقل عن 3 متر (ثلاثة أمتار) من حد الأرض على الواجهات المطلة على شارع أو طريق. يسمح ببناء مكتب وغرفة للحراسة وغرفة للمضخات ومخازن ملاصقة للسور الامامي عند مدخل

يسمع ببدء سعب وعرفه تطريفه والدرة منها فقط.

09.54 الدرتفاعات

الدرتدادات

الدرتفاعات

-ألا يزيد ارتفاع المنشئات والمرافق التجارية والترفيهية على طابق أرضي وميزانين وبحد أقصى قدره 7 أمتار (سبعة أمتار)، ويستثنى من ذلك المنشئات والمباني والصالات التي تتطلب ارتفاع أكثر أو التي تتطلب تجهيزات فنية ذات مواصفات خاصة بشرط موافقة شئون التخطيط العمراني وموافقة الجهات الخدمية .

- ُلا ُ يزيد ارتفاّع المكتب، أو غرفة الحارس ،أو المضخات، أو المخازن على طابق واحد وبحد أقصى قدره 4 متر (أربعة أمتار).

09.55 مواقف السيارات

مواقف السيارات

يتم توفير مواقف للسيارات ضمن حدود العقار طبقاً لمعايير مواقف السيارات الموضحة في الباب الثاني عشر من هذا الدليل.

09.56 اشتراطات خاصة

أن يكون الاستخدام التجاري مفتوح من داخل العقار لخدمة مرتادي المرفق ولا يسمح بالفتح على الخارج.

مناطق المساحات المفتوحة

OS

09.60 الفصل السادس | مناطق المساحات المفتوحة

09.61 الاستعمالات

خصص مناطق المساحات المفتوحة للنشاطات الترفيهية الخارجية ويتطلب تطويرها الحصول على الموافقات التخطيطية والخدمية اللازمة.

	09.52 نسب البناء
إلزامية تطوير نسبة لا تزيد على 5% من مساحة الأرض لخدمة الزوار والعامة بحيث يتناسب حجمها وتصميمها مع المساحة المفتوحة ككل ولا يطغى استخدامها على الاستخدام الرئيسي المصرح به.	مساحة البناء

	09.53 نسب البناء
توفير مواقف للسيارات حسب المعايير الموضحة في الباب الثاني عشر من هذا الدليل.	مواقف السيارات

الباب العاشر مناطق الخدمات

مناطق الخدمات

10.20 الانشطة المسموح بها ضمن فئات التصنيف

يتم السماح بمزاولة الانشطة بعد الحصول على الموافقات اللازمة

النشاط	الرمز	الفئة	
1. أنشطة محطات الوقود	PTR,OS,AZ,EM,CP,GY,CSY,SC,ST,SJ,H,HR,HC,RR,MR,REL,PSCH,ECR,SCH,INS,UNI,CH,ER,PR,AG,AGI	مناطق المرافق الرياضية و مناطق المرافق الصحية و مناطق المرافق المجتمعية و المرافق الدينية و دور العبادة و (كمحطات الوقود و مساحات مفتوحة و منطقة المطار و السفارات و مواقف السيارات و المقابر)	1-5
2. أنشطة مساحات مفتوحة			
3. أنشطة منطقة المطار			
4. أنشطة السفارات			
5. أنشطة مواقف السيارات			
6. أنشطة المقابر			
7. أنشطة المدن الرياضية			
8. أنشطة الأندية الرياضية			
9.أنشطة الملاعب الرياضية			
10. أنشطة المشاريع الرياضية			
11. أنشطة المستشفيات			
12. أنشطة المراكز الصحية			
13. أنشطة العيادات الطبية			
14. أنشطة مركز إعادة تأهيل			
15. أنشطة المراكز الطبية			
16. أنشطة المساجد			
17. أنشطة المآتم			
18. أنشطة الكنائس			
19. أنشطة المعابد			
20. أنشطة الحضانات ورياض الاطفال			
21. أنشطة المراكز التعليمية			
22. أنشطة المدارس			
23. أنشطة المعاهد			
24. أنشطة الجامعات			
25. أنشطة الجمعيات و الصناديق الخيرية			
الخيرية 26. أنشطة مركز رعاية المسنين			
27. أنشطة مراكز الشرطة			

مناطق البنية التحتية

IST

10.30 الفصل الأول مناطق البنية التحتية

10.31 الاستعمالات

1. يسمح فيها بإنشاء محطات الكهرباء الرئيسية والفرعية والممرات المتصلة بهذه المحطات وما في حكمها وتخضع لقوانين وضوابط هيئة الكهرباء والماء.

2.يسمح فيها بإنشاء أبراج ومحطات الاتصالات وما في حكمها وتخضع لقوانين وضوابط هيئة تنظيم الاتصالات ووزارة المواصلات والاتصالات.

3.يسمح فيها بإنشاء محطات معالجة مياه الصرف الصحي الرئيسية والفرعية وما في حكمها وتخضع لقوانين وضوابط وزارة الأشغال وشئون البلديات والتخطيط العمراني.

4.يسمح فيها بإنشاء محطات ضخ وتوزيع المياه الرئيسية والفرعية والممرات المتصلة بهذه المحطات وما في حكمها وتخضع لقوانين وضوابط هيئة الكهرباء والماء.

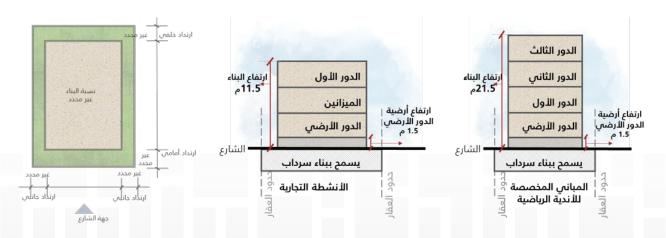
مناطق الخدمات الأنشطة الرياضية

CSS

10.40 الفصل الثاني | مناطق الخدمات للأنشطة الرياضية

10.41 الاستعمالات

يسمح في مناطق خدمات الأنشطة الرياضية المدن الرياضية والأندية الرياضية والملاعب الرياضية والملاعب الرياضية والمشاريع الرياضية المعنية بشئون الرياضة وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.



CSS

مناطق الخدمات الأنشطة الرياضية

10.42 نسب البناء

- 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.
 - ا أنشطة تجارية: 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 10% من مساحة النادي مع مراعاة عدم تأثر المنشأة الأساسية ومواقف السيارات للنادي.
 - السرداب: يسمح ببناء السرداب على حدود الأرض ويكون متصلا بالمبنى الرئيسى وفقا للضوابط الآتية:
 - 1- الحصول على موافقة الجهات الخدمية
 - 2- تخصيص السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموم بهما
 - 3- لا تحتسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها
 - 4- الا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضى على 1.5 متر من منسوب الرصيف
 - 5- يسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.

10.43 الارتفاعات		
11 -1	الأندية الرياضية	4 طوابق الحد الأقصى بدون سرداب : 20 متر الحد الاقصى مع السرداب : 21.5 متر
اقصی ارتفاع	الأنشطة التجارية	طابقين وميزانين الحد الأقصى : 10 متر الحد الاقصى مع السرداب : 11.5 متر

	10.44 مواقف السيارات
يتطلب دراسة المشروع من الناحية المرورية بالتنسيق مع الإدارة العامة للمرور وشئون التخطيط العمراني لتحديد نوع الدراسة المرورية المطلوبة، كما يلزم توفير مواقف السيارات حسب معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة رقم (35) من الباب الثاني عشر من هذا الدليل	مواقف السيارات

مناطق الخدمات الأنشطة الرياضية

CSS

	10.45 الاشتراطات الخاصة
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 شئون التخطيط العمراني والإدارة العامة للمرور وبعد الحصول على موافقة الجهة المعنية بشئون الرياضة	الأنشطة الرياضية
يسمح بالأنشطة التجارية التالية فقط لخدمة الأندية الرياضية (كافتيريا، مقهى، محلات ملابس رياضية، محلات أجهزة و معدات رياضية و بحرية، مركز طبي رياضي تخصصي، صيدلية، فرع بنك, صراف آلي) و يسمح فيها فقط في حال كون النادي متكامل و يشتمل على جميع المرافق الرياضية و المرافق المساندة له بحسب معايير وزارة شئون الشباب و الرياضة.	الأنشطة التجارية

مناطق الخدمات الصحية

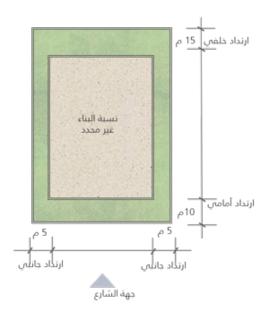
CSH

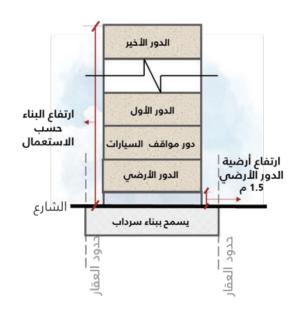
10.50 الفصل الثالث مناطق الخدمات الصحية

10.51 الاستعمالات

يسمح فيها بالمستشفيات والمراكز الصحية والعيادات الطبية ومراكز إعادة التأهيل والمراكز الطبية والمشاريع الصحية الخضراء وما في حكمها بشرط الحصول على موافقه الهيئة الوطنية لتنظيم المهن والخدمات الصحية ووزارة الصحة وذلك حسيما تبينه خرائط تحديد مناطق التعمير المعتمدة في المملكة.

مناطق الخدمات الصحية **CSH**





10.52 نسب البناء

- يتم تحديد نسبة البناء الكلية بعد اعداد الدراسات المرورية المطلوبة والتى يتم تحديدها بعد التنسيق مع شئون التخطيط العمراني وشٰئون الطرق وبحيث تكون إيجابية.
 - في المشاريع الصحية الخضراء لا تزيد مسطحات البناء لأي دور على 30% من مساحة الأرض.
 - السّرداب: يسمح ببناء السرداب على حدود الأرض ويكون متصلا بالمبنى الرئيسي وفقا للضوابط الآتية:
 - 1- الحصول على موافقة الجهات الخدمية

 - 2- تخصيصُ السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بهما 3- لا تحتسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها
 - 4- الا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على 1.5 متر من منسوب الرصيف
 - 5- يسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات

10.53 الارتدادات		
	الدرتداد الأمامي	10 متر
الدرتدادات	الارتداد والجانبي	5 متر
	الدرتداد الخلفي	15 متر

CSH

مناطق الخدمات الصحية

	10.54 الارتفاعات
اقصى ارتفاع	الاستعمال
10 طوابق الحد الدّقصى بدون سرداب : 50 متر الحد الدقصى مع السرداب : 51.5 متر	المستشفيات
10 طوابق الحد الدُّقصس بدون سرداب : 50 متر الحد الدقصس مع السرداب : 51.5 متر	مراكز الصحية
6 طوابق الحد الأقصى بدون سرداب : 30 متر الحد الاقصى مع السرداب : 31.5 متر	مراكز إعادة التأهيل
4 طوابق الحد الأقصى بدون سرداب : 20 متر الحد الاقصى مع السرداب : 21.5 متر	المراكز الطبية
3 طوابق الحد الأقصى بدون سرداب : 15 متر الحد الاقصى مع السرداب : 16.5 متر	عيادات طبية
5 طوابق الحد الثقصى بدون سرداب : 25 متر الحد الدقصى مع السرداب : 26.5 متر	المشاريع الصحية الخضراء
	10.55 مواقف السيارات
يتطلب دراسة المشروع من الناحية المرورية بالتنسيق مع الإدارة العامة للمرور وشئون التخطيط العمراني لتحديد نوع الدراسة المرورية المطلوبة، كما يلزم توفير مواقف السيارات حسب معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة رقـم (35) مـن البـاب الثـاني عشـر مـن هـذا الـدليل، ويسـمح بعمـل مواقـف السيارات بالسرداب أو الأدوار المتكررة ولا تحتسب ضمن نسبة البناء والارتفاع المقررين.	مواقف السيارات
	10.56 الاشتراطات الخاصة
يسمح بمزاولة الأنشطة الصحية في العقارات الواقعة ضمن تصنيف مناطق العمارات متعددة الاستخدامات بشرط تطبيق اشتراطات المنطقة من حيث نسب البناء والارتدادات القانونية وأن يتم دراسة الموضوع من الناحية المرورية من قبل شئون التخطيط العمراني والإدارة العامة للمرور وبعد الحصول على موافقة الهيئة الوطنية لتنظيم المهن والخدمات الصحية ووزارة الصحة.	الأنشطة الصحية
ألا تقـل المسـاحة المخصصـة مـن أرض المشـاريع الصـحية الخضـراء للتشـجير والمسـطحات الخضـراء عـن 70% مـن مسـاحة الأرض علـى ألا تقـل المسـاحة المخصصـة للتشـجير والمسـطحات الخضـراء عـن 60% مـن مسـاحة الأرض وألا تزيد المساحة المخصصة للمسطحات الخضراء (الممرات والطرقات) على 10% من مساحة الأرض	المشاريع الصحية الخضراء

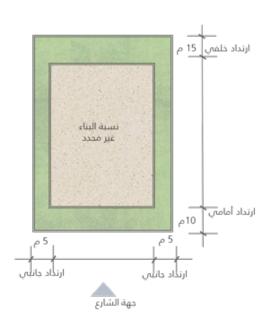
CSE

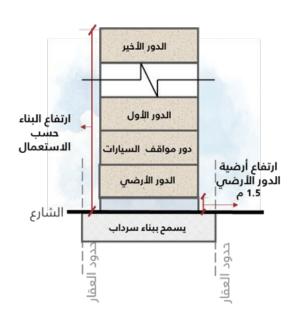
مناطق الخدمات التعليمية

10.60 الفصل الرابع | مناطق الخدمات التعليمية

10.61 الاستعمالات

يسـمح فيهـا بالحضانـات وريـاض الأطفـال والمراكـز التعليميـة والمـدارس والمعاهـد والجامعـات والمشـاريع التعليمية الخضـراء ومـا فــي حكمهـا بشـرط الحصـول علـى موافقـه وزارة التربيـة والتعليـم وذلـك حسـبما تبينـه خرائـط تحديـد مناطـق التعميـر المعتمـدة فــي المملكـة.





10.62 نسب البناء

- - 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
 - في المشاريع التعليمية الخضراء لا تزيد مسطحات البناء لأي دور على 30% من مساحة الأرض
 - السرداب: يسمح ببناء السرداب على حدود الأرض ويكون متصلا بالمبنى الرئيسى وفقا للضوابط الآتية:
 - 1- الحصول على موافقة الجهات الخدمية
 - 2- تخصيص السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموم بهما
 - 3- لا تحتسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها
 - 4- ألا تقل المساحة المخصصة لمواقف السيارات عن 70% من مساحة السرداب
 - 5- الا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على 1.5 متر من منسوب الرصيف

مناطق الخدمات التعليمية

CSE

10.63 الارتدادات		
	الدرتداد الأمامي	10 متر
الارتدادات	الارتداد والجانبي	5 متر
	الارتداد الخلفي	15 متر

	10.64 الارتفاعات
اقصى ارتفاع	الاستعمال
3 طوابق الحد الأقصى بدون سرداب : 15 متر الحد الاقصى مع السرداب : 5.16 متر	الحضانات ورياض الأطفال
4 طوابق الحد الأقصى بدون سرداب : 20 متر الحد الاقصى مع السرداب : 21.5 متر	المعاهد والمراكز التعليمية
5 طوابق الحد الأقصى بدون سرداب : 25 متر الحد الاقصى مع السرداب : 5.26 متر	المدارس والمشاريع التعليمية الخضراء
6 طوابق الحد الأ.قصى بدون سرداب : 30 متر الحد الاقصى مع السرداب : 5.31 متر	الجامعات

10.65 مواقف السيارات

يتطلب دراسة المشروع من الناحية المرورية بالتنسيق مع الإدارة العامة للمرور وشئون التخطيط العمراني لتحديد نـوع الدراسة المرورية المطلوبة كما يلـزم تـوفير مواقـف للسـيارات حسـب معايير الموضحة فـي الباب الثاني عشـر مـن هـذا الدليل، ويسمح بعمل مواقف السيارات بالسرداب أو الأدوار المتكررة ولا تحتسب ضمن نسبة البناء والارتفاع المقررين.

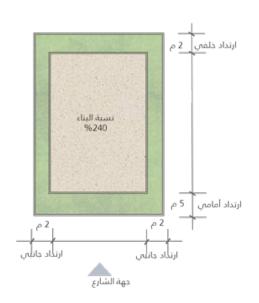
	10.66 الاشتراطات الخاصة
يسمح بمزاولة الأنشطة التعليمية في العقارات الواقعة ضمن تصنيف مناطق العمارات متعددة الاستخدامات بشرط تطبيق اشتراطات المنطقة من حيث نسب البناء والارتدادات القانونية بشرط دراسة الموضوع من الناحية المرورية من قبل شئون التخطيط العمراني وشئون الطرق وبعد الحصول على موافقه وزارة التربية والتعليم.	الأنشطة التعليمية
يجب ألا تقل المساحة المخصصة من أرض المشاريع التعليمية الخضراء للتشجير والمسطحات الخضراء عن 70% من مساحة الأرض على الا تقل المساحة المخصصة للتشجير والمسطحات الخضراء عن 60 % من مساحة الأرض والا تزيد المساحة المخصصة للمسطحات الخضراء (الممرات والطرقات) عن 10% من مساحة الأرض.	المشاريع التعليمية الخضراء
السماح بتوفير مسار خاصر لتنزيل و استلام الطلبة في المدراس الحكومية والخاصة ضمن حدود العقار.	المدارس الحكومية والخاصة

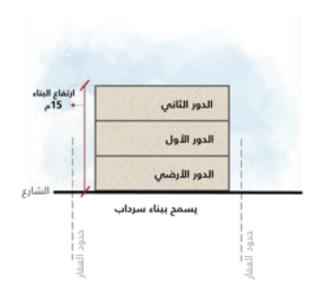
مناطق الخدمات الدينية ______

10.70 الفصل الخامس مناطق الخدمات الدينية

10.71 الاستعمالات

يسمح فيها بالمساجد و الجوامع والمآتم والكنائس والمعابد و ما في حكمها والمرافق التابعة لها، وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة للتعمير في المملكة، كما يسمح فيها ببعض الدنشطة المحددة وفق الضوابط والمعايير المتبعة.





10.72 نسب البناء

- لد تزيد مسطحات البناء عن 80% من مساحة الأرض
- يتم تحديد الأنشطة التجارية ونسبها بعد دراسة كل طلب على حدى من قبل شئون التخطيط العمراني.
 - · كما يسمح بالبناء على الحد للأراضي التي تقل مساحِتها عن 300 مُتر مربع
- لا تزيد نسبة البناء المسجد، أو الجامع، أو المأتم، أم الكنسية أو المعبد وكافة ملاحصه ومرافقه على
 240% من مساحة الأرض

10.73 الارتدادات للمشاريع الخضراء

الارتدادات	الارتداد الأمامي	5 متر
,	الارتداد والجانبي والخلفي	2 متر , ولا يسمح بعمل بروزات

CSR

مناطق الخدمات الدينية

10.74 الارتفاعات		
اقصی ارتفاع	المسجد, الجامع, المأتم , المعبد , الكنيسة	3 طوابق الحد الأقصى : 15 متر
الختفال ارتسع	ارتفاع المئذنة	الحد الله قصى : 25 متر

10.75 مواقف السيارات

- 1. يتم توفير مواقف للسيارات حسب معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (35) بالباب الثاني عشر من هذا الدليل تكفي لخدمة جميع الأنشطة المسموح بها ضمن حدود العقار.
- في حال كانت مساحة الأرض تقل عن 600 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.
- 3. في حال وقوع الأرض ضمن منطقة قديمة غير مرتبطة بشبكة الطرق، أو كانت تطل على شارع يقل عرضه عن 6 أمتار يسمح بالإعفاء من توفير مواقف للسيارات ويتم تقليل نسبة البناء إلى 160% من مساحة الأرض

	10.76 الاشتراطات الخاصة
في حال إنشاء صالة للمناسبات أو مرافق دينية أخرى يتطلب إعداد دراسات مرورية وفنية ومن ثم الحصول على موافقه تخطيطية من شئون التخطيط العمراني.	صالات المناسبات
لا يسمح ببناء سرداب	السرداب
أن يكون الاستخدام التجاري في الجهة المطلة على الشارع وبعمق لا يزيد على 5 أمتار من حد البناء الأمامي	الاستعمال التجاري
يسمح ببناء شقق سكنية للإمام والمؤذن بالدور الأرضي أو الأدوار العلوية, يسمح بعمل فصول دراسية لخدمة المرفق بالأدوار العلوية.	سكن الإمام والمؤذن و الفصول الدراسية
يسمح بالبناء حسب الوضع السابق حالة عدم تغيير الموقع أو المساحات الإنشائية	هدم وإعادة بناء المباني القديمة

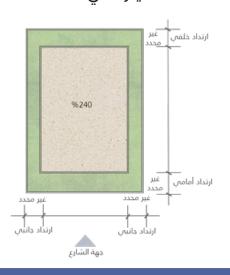
مناطق الخدمات الدبلوماسية

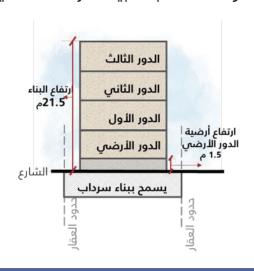
CSD

10.80 الفصل السادس مناطق الخدمات الدبلوماسية

10.81 الاستعمالات

يسمح فيها بالسفارات و الملحقيات و مكاتب التمثيل الدبلوماسي و ما في حكمها والمرافق التابعـة لهـا، وذلـك حسـبما تبينـه خرائـط التصنيـف المعتمـدة للتعميـر فــى المملكـة.





10.82 نسب البناء

- لا تزيد مسطحات البناء عن 60% من مساحة الأرض
 - لا تزید نسبة البناء عن %240 من مساحة الأرض

10.83 الارتفاعات

اقصى ارتفاع

4 طوابق **الحد الأقصى بدون سرداب :** 20 متر **الحد الاقصى مع السرداب**: 21.5 متر

يسمح بزيادة الارتفاع بعد أخذ الموافقات الازمة

10.84 مواقف السيارات

يتم توفير مواقف للسيارات حسب معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (35) بالباب الثاني عشر من هذا الدليل تكفي لخدمة جميع الأنشطة المسموح بها ضمن حدود العقار، ويجب توفيرها بالدور الأرضي أو بالأدوار المتكررة أو السرداب أو جميعها ولا تحتسب ضمن نسبة البناء والارتفاع المسموح بهما.

10.85 الاشتراطات الخاصة

يتطلب اخذ موافقة وزارة الخارجية

الموافقات الدزمة للترخيص

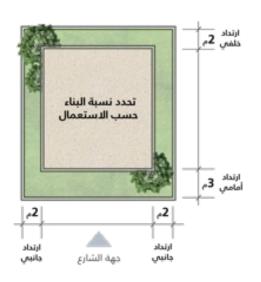
CSA

مناطق الخدمات الإدارية و الأمني

10.90 الفصل السابع | مناطق الخدمات الإدارية و الأمنية

10.91 الاستعمالات

يسـمح فـي مناطـق الخدمـات الإداريـة والأمنيـة بمراكـز الأمـن والمـرور والدفـاع المدنـي ومـا فـي حكمهـا والمرافـق التابعـة لهـا بشـرط الحصـول علـى موافقـة وزارة الداخليـة، ومبانـي الـوزارات والهيئـات والمؤسسـات الحكوميـة ومـا فـي حكمهـا، وذلـك حسـبما تبينـه خرائـط التصنيـف المعتمـدة.



ارتفاع البناء حسب الاستعمال	الدور الأخير الدور الأول دور مواقف السيارات الدور الأرضى	ارتفاع أرضية ا الدور الأرضي 1.5 م
الشارع ا ا ا	یسمح ببناء سرداب	ددود العقار

		الدرتفاعات	10.92 نسب البناء والمساحات و
الارتفاعات	المساحات	نسبة البناء	الاستعمال
3 طوابق الحد اللـقصـى بدون سرداب : 15 متر الحد اللـقصـى مع السرداب : 5.16 متر	5,000 متر مربع	%180	مراكز الأمن ومافي حكمها
4 طوابق الحد الأقصى بدون سرداب : 20 متر الحد الاقصى مع السرداب : 21.5 متر	5,000 متر مربع	%240	الدفاع المدني ومافي حمكها
6 طوابق الحد الأقصى بدون سرداب : 30 متر الحد الاقصى مع السرداب : 5.31 متر	-	%300	مباني المرور ومافي حكمها
-	-	%750	مباني الوزارات والهيئات والمؤسسات الحكومية ومافي حكمها

مناطق الخدمات الإدارية و الأمنى

10.93 الارتدادات		
	الدرتداد الأمامي	3 متر
الدرتدادات	الارتداد والجانبي	2 متر
	الارتداد الخلفي	2 متر

10.94 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 (35) بالباب الثاني عشر من هذا الدليل، كما يسمح ببنائها على حدود الأرض من جميع الجهات، ولا تحتسب 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

10.95 الاشتراطات الخاصة	
السرداب	يسمح ببناء سرداب يستخدم كمواقف للسيارات والخدمات.
ا الاستعمالات الخاصة ا	 في حال وجود أية استخدامات خاصة أو طلب زيادة الارتفاع ونسبة البناء يلزم الحصول على شئون التخطيط العمراني. يتم تحديد آلية الترخيص للمشاريع الأمنية وذلك بالتنسيق بين الجهات الأمنية وشئون التخطيط العمراني.

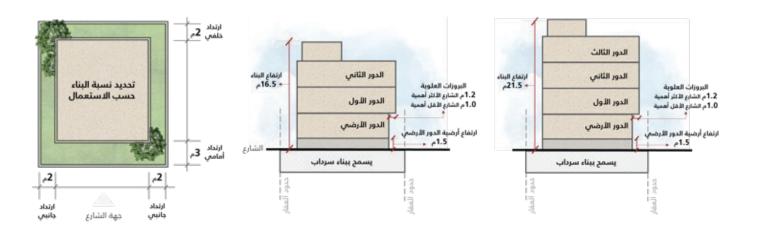
مناطق الخدمات الإجتماعية

CSC

10.100 الفصل الثامن مناطق الخدمات الإجتماعية

10.101 الاستعمالات

يسمح في مناطق الخدمات الاجتماعية بالجمعيات والصناديق الخيرية ومراكز رعاية المسنين ومراكز المعاقيـن ومـا فـي حكمهـا والمرافـق التابعـة لهـا بشـرط الحصـول علـى موافقـة شـئون التنميـة الاجتماعيـة وموافقـة الجهـات الخدميـة ، وذلـك حسـبما تبينـه خرائـط التصنيـف المعتمـدة.



	10.102 نسب البناء
■ للا تزيد نسبة البناء عن 180% من مساحة الأرض	الجمعيات والصناديق الخيرية
■ للا تزيد نسبة البناء عن 240% من مساحة الأرض	مراكز رعاية المسنين والمعاقين
 لا يزيد على 60% من مساحة الأرض 	مسطح البناء
■ يسمح بالاستعمالات التجارية بنسبة بناء لا تزيد على 20% مـن مسـاحة الـدور الأرضــي بديـث يعـود ريعهـا لخدمــة الجمعية أو الصندوق الخيري أو مركز رعاية المسنين وبحيث يتم الفتح من داخل العقار ولا يسمح بالفتح على الشارع مباشرة.	الاستعمالات التجارية
 يسمح ببناء دور واحد يخصص للمرافق والأنشطة الترفيهية والخدمات على أن يزيد مسطح البناء على 60% من مساحة الأرض ولا تحتسب هذه النسبة من نسبة البناء الكلية. 	دور للمرافق والأنشطة الترفيهية

مناطق الخدمات الإجتماعية

CSC

10.103 الارتدادات		
الارتدادات	الدرتداد الأمامي	3 متر
الدرندادات	الدرتداد والجانبي والخلفي	2 متر

10.104 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 (35) بالباب الثاني عشر من هذا الدليل، كما يسمح ببنائها على حدود الأرض من جميع الجهات، ولا تحتسب 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

يلزم توفير مواقف للسيارات للاستعمالات التجارية ضمن حدود العقار

	10.105 الدشتراطات الخاصة
 في حال وجود أية استخدامات خاصة أو طلب زيادة الارتفاع ونسبة البناء يلزم الحصول على موافقه وزارة التنمية الاجتماعية وشئون التخطيط العمراني. يسمح بأنشطة مراكز رعاية المسنين ومراكز المعاقين بجميع الأدوار بالمباني الاستثمارية بشرط الحصول على موافقة شئون التنمية الاجتماعية وشئون التخطيط العمراني. 	اشتراطات خاصة
يسمح ببناء سرداب يستخدم كمواقف للسيارات والخدمات.	السرداب

مناطق خدمات النقل

TRN

10.110 الفصل التاسع | مناطق خدمات النقل

10.111 الاستعمالات

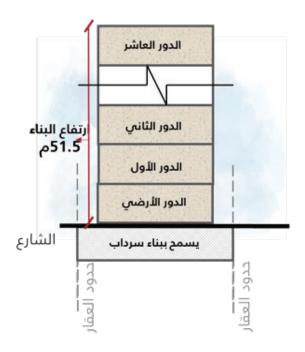
يسمح في مناطق خدمات النقل بالمطارات والموانئ ومحطات القطار وخدماتها حسبما هو مبين في خرائط التصنيف المعتمدة وتتطلب الحصول على موافقة شئون الطيران المدني كما يلزم فيها توفير مواقف للسيارات حسب معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (35) من الباب الثانى عشر من هذا الدليل.

مواقف السيارات CP

10.120 الفصل العاشر | مواقف السيارات

10.121 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.



10.122 الارتدادات	
اقصی ارتفاع	10 طوابق الحد الأقصى : 50 متر الحد الاقصى مع السرداب : 5.51 متر
الدرتدادات	يسمح بالبناء على حد الأرض من جميع الجهات

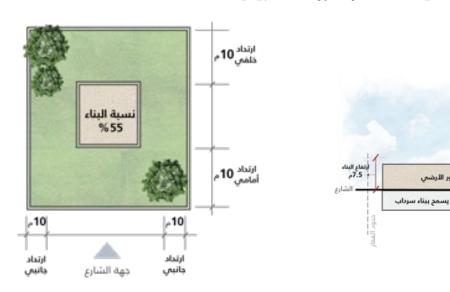
خاص ة	10.123 الاشتراطات الا
يسمح بالدستعمالات التجارية بالدور الأرضي بمباني مواقف السيارات متعددة الأدوار بنسب بناء لا تزيد عن 20% من مساحة الدور الأرضي كما يسمح بإضافة (ميزانين) وتطبق عليه الشروط الواردة في الباب الأول (التعاريف) الواردة في هذا الدليل.	الاستعمال التجاري

محطات الوقود **PTR**

10.130 الفصل الحادي عشر | محطات الوقود

10.131 الاستعمالات

يسمح في مناطق محطات الوقود بإنشاء محطات التزود بالوقود وخدماتها ويسمح فيها بالاستعمال التجاري وبالاستعمالات الخدمية الخاصة بصيانة وتشحيم السيارات وتبديل الإطارات وما في حكمها وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة بشرط الحصول على موافقة شئون النفط وشركة نفط البحريـن (BAPCO) واللجنة الفنية المنبثقة من المجلـس الأعلـى للمـرور لمحطـات التـزود بالوقـود ووزارة الداخلية واللجنة العليا للطاقة والثَّرَوات الطبيعية.



10.132 نسب البناء

الدور الأرضى

نسبة البناء الكلية: 55% من مساحة الأرض نسبة مضخات الوقود: 30% من مساحة الأرض

النسبة التجارية : 10% من مساحة الأرض

نسبة الاستعمالات الخدمية الخاصة: 15% من مساحة الأرض

نسبة البناء

10.133 الارتفاعات و الارتدا	.ادات	
اقصی ارتفاع	■تخضع ارتفاعات موقع المد ■طابق أرضي وميزانين للاس ا لحد الأقصى : 7.5 متر	ضخات في المحطة لموافقه وزارة النفط ستعمال التجاري
	الأمامي	• ترتد مضخات الوقود 10 متر • ترتد المرافق التجارية والخدمية 5 متر
الدرتدادات	الجانبي والخلفي	 ترتد مضخات الوقود 10 متر يسمح بالمرافق التجارية والخدمية على الحد و وترتد عن مضخات الوقود 5 متر

محطات الوقود PTR

10.134 مواقف السيارات

يتطلب دراسة المشروع من الناحية المرورية بالتنسيق مع الإدارة العامة للمرور وشئون التخطيط العمراني لتحديد نوع الدراسة المرورية المطلوبة، كما يلزم توفير مواقف للسيارات طبقاً لمعايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (35) بالباب الثاني عشر من هذا الدليل.

10.135 الاشتراطات الخاصة	
الأنشطة التجارية	يسمح بإنشاء محلات تجارية وخدمية في محطات التزود بالوقود التي تزيد مساحة الارض فيها على 1500 متر مربع وان يحدد الاستعمال فيها بمحلات البقالة الصغيرة (ميني ماركت) والمقاهي والمطاعم وما شابه ، وكذلك محلات تبديل الاطارات وبيع مستلزمات السيارات وما شابه ، على ان تكون المداخل من داخل المحطة ولا يسمح بالفتح على الشارع مباشرة.
أنشطة غسيل وتشحيم وصيانة السيارات	يسمح بأنشطة غسيل وتشحيم وصيانة السيارات وما شابه فى محطات الوقود التي تزيد مساحتها عن 2500 متر مربع ، على أن يكون مدخلها داخل المحطة ولا يسمح بالفتح على الشارع مباشرة.
أجهزة الصراف الآلي	يسمح بأجهزة الصراف الدلى داخل المحطة على ان يكون لها مسار خاص في داخل المحطة دون التأثير على حركة المركبات والشاحنات ويتطلب الحصول على موافقه شئون الطرق.

مناطق المقابر

10.140 الفصل الثانى عشر | مناطق المقابر

10.141 الاستعمالات

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

البناء	ىسب	10.142	

نسبة البناء

النسبة التجارية: 1% من مساحة الأرض

مناطق المقابر

10.143 مواقف السيارات

يلزم توفير مواقف للسيارات حسب معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (35) بالباب الثاني عشر من هذا الدليل.

10.144 الارتفاعات و الارتداد	دات	
اقصی ارتفاع	 لا يزيد ارتفاع المنشئات: الحد الأقصى: 10 متر لا يزيد ارتفاع الاستعمالا الحد الأقصى: 7.5 متر 	عن طابقين ت التجارية عن طابق وميزانين
الارتدادات	الأمامي	• ترتد المنشئات 5 متر
الدرندادات	الجانبي والخلفي	• ترتد المنشئات 3 متر

مناطق الطرق والشوارع ROD

10.150 الفصل الثالث عشر | مناطق الطرق والشوارع

10.151 الاستعمالات

يخصـص جـزء مـن حـرم الطريـق لمـرور المركبـات الآليـة ومختلـف وسـائل النقـل، وعبـور المشـاة فـي الأماكـن المخصصـة، وإقامـة مواقـف جانبيـة للسـيارات، وقـد تشـتمل علـى المسـاحات المحجـوزة للمرافـق العامـة والخدمـات والتشـجير والمسـطحات الخضـراء.

مناطق ممرات المشاة والخدمات

PIC

10.160 الفصل الرابع عشر | مناطق ممرات المشاة والخدمات

10.161 الاستعمالات

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

الباب الحادي عشر

المناطق التجارية

المناطق التجارية

11.10 فئات مناطق المعارض التجارية

تتكون المناطق السكنية من 7 فئات موزعه على فصول كل فصل يتضمن الاستعمالات المسموح بها ونسب البناء والارتدادات والارتفاعات والاشتراطات الخاصة ضمن فئة التصنيف .

الاستعمال	الطوابق	نسبة البناء	الرمز	الفئة	اولا
تجاري /إداري /سكني	5	%300	COM	مناطق المعارض التجارية	1
تجاري /سكني	2	%110	RTA	مناطق المراكز التجارية (أ)	2
تجاري / إداري	3	%180	RTB	مناطق المراكز التجارية (ب)	3
تجاري	2	%120	RTC	مناطق المراكز التجارية (ج)	4
تجاري	1	%55	СВ	مناطق البلوكات التجاري	5
-	-	-	СМ	المجمعات التجارية	6
تجاري /إداري	2	%60	GC	المنطقة التجارية الخضراء	7

11.20 الانشطة المسموحه ضمن فئات التصنيف

يتم السماح بمزاولة الانشطة بعد الحصول على الموافقات الازمة .

النشاط	الرمز	الفئة	
1.أنشطة تجارة المركبات			
2. أنشطة البيع نظير رسم أو على			
أساس عقد			
3. أنشطة التجارة			
4. أنشطة النقل البري والمائي			
5. أنشطة الخدمات المتصلة بالنقل			
6. أنشطة خدمات الأطعمة			
والمشروبات			
7. أنشطة دور النشر			
8. أنشطة إنتاج الأفلام و البرمجيات	COM	مناطق المعارض التجارية	8-1
9. أنشطة الاتصالات	Ŭ		
10. أنشطة الحاسوب والانترنت			
11. أنشطة البنوك و الإدارة المالية			
12. أنشطة العقارات			
13. أنشطة خدمات الأسواق الحرة			
14. الأنشطة القانونية			
15. أنشطة المحاسبة و الضرائب			
16. أنشطة المكاتب و العلاقات			
العامة			
17. الأنشطة الهندسية			

المناطق التجارية

النشاط	الرمز	الفئة	
18. أنشطة مكاتب الجودة و البحث			
19. أنشطة الدعاية و الإعلان			
20.أنشطة التصميم و التصوير			
21. أنشطة الترجمة و الاستشارات			
22. الأنشطة البيطرية			
23. أنشطة التأجير			
24. أنشطة توريد العمالة			
25. أنشطة السفر والمكاتب السياحية			
26. أنشطة الأمن و الحراسة			
27. أنشطة التنظيف والصيانة			
28. أنشطة دعم المكاتب	₩ 00	مناطق المعارض التجارية	8-1
29. أنشطة التغليف والتعبئة			
30. أنشطة التعليم			
31. أنشطة تشغيل المرافق الرياضية			
32. أنشطة الترفيه و الاستجمام			
33. أنشطة إصلاح السلع			
34. أنشطة غسيل وكي الملابس			
35. أنشطة العناية الشخصية 			
والتجميل			
36. أنشطة العناية بالحيوانات			
37. الخدمات الشخصية الأخرى غير			
المصنفة في موضع آخر			
38. أنشطة التنسيق والتنظيم والحفلات الشخصية			
والخفلات السختمية			

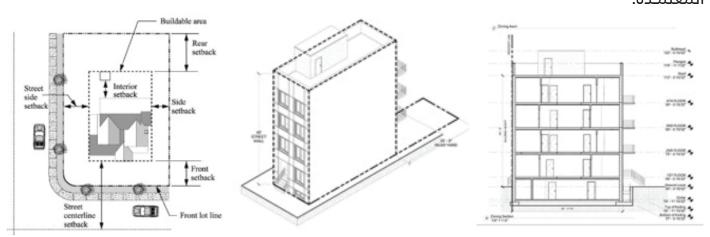
مناطق المعارض التجارية

COM

11.30 الفصل الأول | مناطق المعارض التجارية

11.31 الاستعمالات

يسمح فيها بالاستعمالات التجارية أو الإدارية أو السكنية أو جميعها حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.



	11.32 نسب البناء
300% من مساحة الدرض	نسبة البناء الكلية
60% من مساحة الدرض	مسطح البناء لأي دور
 الموقع: فوق السطح في الجهة الخلفية من المبنى نسبة البناء: لا تزيد على 30% من مساحة السطح اذا كانت مساحة الدور تقل عن 100متر مربع فإنه يسمح ببناء 30 متر مربع الدرتفاع: بحد اقصى 3متر لا تحسب ضمن نسبة البناء الكلية 	مرافق السكن
 واجهة المعرض: لا يقل عرض واجهة المعرض التجاري الواحد عن 8 امتار (ثمانية امتار). المساحة: لا تقل عن 100 متر مربع، على ان لا يزيد عمق المعرض عن 100 متر (مائة متر) مقاساً من خط التنظيم المعتمد أو بعمق الملكية أيهما أقل. المخازن: يُسمح ببناء مخازن تابعة للمعارض التجارية بنسبة لا تزيد على 30% (ثلاثين بالمائة) من نسبة البناء، ويجوز رفع نسبة بلناء المخازن بعد الحصول على موافقة الجهات الخدمية. تحسب من نسبة البناء الكلية يسمح بالاستخدام التجاري بالأدوار المتكررة على أن يكون وحدة واحدة 	المعرض التجاري (الواحد)
 يلزم توفير مواقف للسيارات اضافيه بواقع موقف واحد لكل 100 متر مربع (مائة متر مربع) للاستعمالات الدارية والسكنية، ويجب توفير مواقف السيارات المطلوبة إما بالدور الأرضي أو بالأدوار المتكررة أو بالسرداب أو جميعها، ويسمح ببنائها على حدود الارض من الجهات الجانبية والخلفية، ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسب البناء والارتفاع المسموح بهما. عند استحداث مواقف متعددة الطوابق، فإن توفير مواقف السيارات يكون على النحو التالي: (أ) يلزم الارتداد من الواجهة الأمامية بمقدار 6 متر (ستة 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 المقررين. 	مواقف السيارات

مناطق المعارض التجارية

11.33 السرداب	
السرداب	 يُسمح ببناء سرداب على حدود الأرض لا تحسب مساحته ضمن نسبة البناء المذكورة على أن يستعمل جزء لا تقل مساحته عن 70% (سبعين بالمائة) كمواقف للسيارات. يسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.
11.34 الارتدادات	
الدرتداد الدمامي	 العقار على شارع واحد او طريق: لا يقل عن 6 متر، وتخصص لمواقف السيارات الغير مسقوفة. العقار على شارعين: لا يقل عن 3 متر من حد الأرض المطل على الشوارع التي لا يسمح بالفتح التجاري عليها، ويرتد بمسافة لا تقل عن 6 أمتار من حد الأرض المطل على شوارع يسمح بالفتح التجاري عليها العقارات التي تم توفير مواقف سيارات أمامها: يجوز البناء على الحد الأمامي البروز العلوي: يسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره متر واحد.
الارتداد الجانبي والخلفي	 لد يقل عن 3 متر من حد الأرض لكل من الواجهات الجانبية والخلفية ولا يسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي. يُسمح بالبناء على الحد الجانبي من جهة واحدة (جهة الجار) في كل من الدور الأرضي و الميزانين للمحلات التجارية على أن يتم تطبيق الأرتدادات القانونية في الأدوار المتكررة.
11.35 الارتفاعات	
في حال السرداب	الدرتفاع : لد يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على 1,50 متر من منسوب سطح الرصيف.
اقصی ارتفاع	5 طوابق الحد الدقصى بدون سرداب : 25 متر الحد الدقصى مع السرداب : 26.5 متر
11.36 الاشتراطات الخاصة	
الاستعمالات السكنية	يسمح بالاستعمالات السكنية فقط لسكن العاملين ضمن مرافق السكن الواقعة في سطح المبنى على ان لا تزيد النسبة على 30% من مساحة السطح وبحيث يكون السكن في الجهة الخلفية من الأرض غير المطلة على الشارع الأمامي.
مساحات الشحن والتفريغ	يلزم توفير مساحات خاصة للشحن والتفريغ ضمن حدود الملكية لا تتعارض مع العناصر الأخرى المكونة للمبنى وملحقاته.
وقوع العقار على أكثر من شارع	يتم الفتح التجاري على الشارع الأكثر أهمية.
الأراضي التي لا تتماشى مساحاتها وأطوال الواجهات فيها عن ماجاء في اللائحة التنفيذية لتقسيم الأراضي يتم البناء حسب الشروط التالية:	 عدم ترك إرتداد جانبي إسوة بالمباني القائمة بالمنطقة للدور الأرضي والميزانين، على أن يتم ترك إرتداد جانبي لايقل عن 2 متر (مترين) للأدوار العلوية. السماح بترك إرتداد أمامي لايقل عن 3 متر (ثلاثة أمتار) وإرتداد خلفي لايقل عن 2 متر (مترين). ألا تزيد نسبة البناء عن 300% (ثلاثمائة بالمئة) من مساحة العقار.

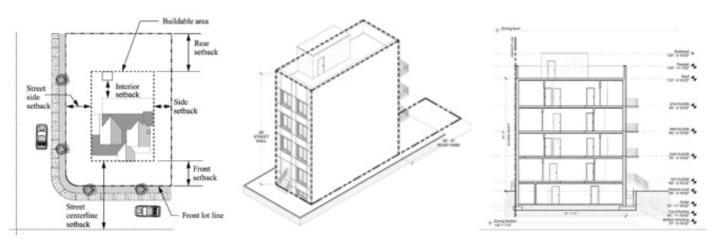
RTA

مناطق المراكز التجارية (أ)

11.40 الفصل الثاني | مناطق المراكز التجارية (أ)

11.31 الاستعمالات

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



	11.42 نسب البناء
110% من مساحة الدرض	نسبة البناء الكلية
55% من مساحة الدرض	مسطح البناء لأي دور
يسمح بعمل ميزانين لا تزيد مساحته على 70% من مساحة المحل التجاري ولا يحسب ضمن نسبة البناء المسموح بها.	الميزانين
 يُسمح ببناء سرداب على حدود الأرض لا تحسب مساحته ضمن نسبة البناء المذكورة على أن يستعمل جزء لا تقل مساحته عن 70% كمواقف للسيارات. يسمح ببناء سرداب على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية: الحصول على موافقة الجهات الخدمية. تخصيص السرداب كمواقف للسيارات وملاحق المبنى. ألا تقل المساحة المخصصة لمواقف السيارات عن 70% من مساحة السرداب. يسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات. لا تحتسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها. 	السرداب
• يلزم توفير مواقف للسيارات بمعدل موقفين لكل 100 متر مربع من مساحة البناء.	مواقف السيارات
• 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 30% من مساحة السطح المبني لا تحسب ضمن نسبة البناء.	ملاحق للمبنى

RTA

مناطق المراكز التجارية (أ)

11.43 الارتدادات		
• الارتداد الامامي	 يسمح ببناء الدور الأرضي والميزانين بمسافة لا تقل عن 5 أمتار م مناطق الارتدادات لمواقف السيارات غير المسقوفة لخدمة المحلا من قبل المالك ويسمح بعمل بروزات بالأدوار التي تعلو الدور الأر قدره 1.20 متر. 	ل أن يتم تهيئتها
الارتداد الجانبي والخلفي	 يسمح ببناء الدور الأرضي بمسافة لا تقل عن 3 متر من حد الأرض والخلفية ولا يسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور ال 	هات الجانبية

	11.44 الارتفاعات
الارتفاع : لد يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على 1,50 متر من منسوب سطح الرصيف.	في حال السرداب
2 _{طابق} الحد الاقصى بدون سرداب : 10 متر الحد الاقصى مع السرداب : 11.5 متر	اقصی ارتفاع

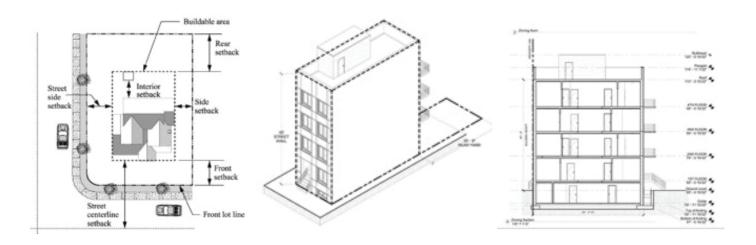
RTB

مناطق المراكز التجارية (ب)

(ب) مناطق المراكز التجارية

11.51 الاستعمالات

يسـمح فـي مناطـق المراكـز التجاريـة (ب) بالمحـلات التجاريـة والإداريـة، وذلـك حسـبما تبينـه خرائـط التصنيـف المعتمـدة.



	11.52 نسب البناء
180% من مساحة الدرض	نسبة البناء الكلية
60% من مساحة الدرض	مسطح البناء لأي دور
يسمح بعمل ميزانين لا تزيد مساحته على 70% من مساحة المعرض التجاري ولا يحسب ضمن نسبة البناء المسموح بها.	الميزانين
 يسمح ببناء سرداب على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية: الحصول على موافقة الجهات الخدمية. تخصيص السرداب كمواقف للسيارات وملاحق المبنى. ألا تقل المساحة المخصصة لمواقف السيارات عن 70% من مساحة السرداب. لا تحتسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها. يسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات. 	السرداب
■ يلزم توفير مواقف للسيارات بمعدل موقفين لكل 100 متر مربع من مساحة البناء.	مواقف السيارات
 من بعد خط منتصف السطح مقاساً من الواجهة الأمامية، أو كليهما بنسبة إضافية لا تزيد على 30% من مساحة السطح المبني لا تحسب ضمن نسبة البناء. 	ملاحق للمبنى

RTB

مناطق المراكز التجارية (ب)

	11.53 الارتدادات
■ يسمح ببناء الدور الأرضي والميزانين بمسافة لا تقل عن 5 امتار (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 1.20 متر (متر وعشرون سنتيمتراً).	الارتداد الامامي
■ يسمح ببناء الدور الأرضي على حدود الأرض الجانبية ولا يسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي.	الارتداد الجانبي والخلفي

	11.54 الارتفاعات
الدرتفاع : لد يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على 1,50 متر من منسوب سطح الرصيف.	في حال السرداب
3 طوابق ا لحد الاقصى بدون سرداب : 15 متر الحد الاقصى مع السرداب : 16.5 متر يجب ألا يزيد ارتفاع دور ملاحق المبنى عن 4 أمتار	اقصی ارتفاع

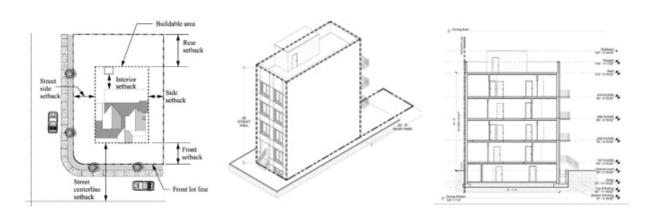
RTC

مناطق المراكز التجارية (ج)

11.60 الفصل الرابع | مناطق المراكز التجارية (ج)

11.61 الاستعمالات

يسـمح فـي مناطـق المراكـز التجاريـة (ج) بالمحـلات التجاريـة، وذلـك حسـبما تبينـه خرائـط التصنيـف المعتمـدة.



	11.62 نسب البناء
120% من مساحة الدرض	نسبة البناء الكلية
60% من مساحة الدرض	مسطح البناء لأي دور
يسمح بعمل ميزانين لد تزيد مساحته على 70% من مساحة المعرض التجاري ولد يحسب ضمن نسبة البناء المسموح بها.	الميزانين
 يسمح ببناء سرداب على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية: الحصول على موافقة الجهات الخدمية. تخصيص السرداب كمواقف للسيارات وملاحق المبنى. ألا تقل المساحة المخصصة لمواقف السيارات عن 70% من مساحة السرداب. لا تحتسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها. يسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات. 	السرداب
■ يلزم توفير مواقف للسيارات بمعدل موقفين لكل 100 متر مربع من مساحة البناء.	مواقف السيارات
 يسمح ببناء ملاحق للمينى في الجهة الخلفية من سطح المبنى من بعد خط منتصف السطح مقاساً من الواجهة الأمامية، أو كليهما بنسبة إضافية لا تزيد على 30% من مساحة السطح المبني لا تحسب ضمن نسبة البناء. 	ملاحق للمبنى

RTC

مناطق المراكز التجارية (ج)

	11.63 الارتدادات
 يسمح ببناء الدور الأرضي والميزانين بعد مسافة لا تقل عن 6 امتار من حد العقار جهة الشارع الرئيسي وتخصص كمواقف سيارات وممشى على الواجهة التجارية. 	الارتداد الامامي
 يسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن 2 متر من حد الأرض للواجهة الجانبية والخلفية، ولا يسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار العلوية 	الارتداد الجانبي والخلفي

	11.64 الدرتفاعات
الارتفاع : لا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على 1,50 متر من منسوب سطح الرصيف.	في حال السرداب
2 طابق ا لحد الاقصى بدون سرداب : 10 متر الحد الاقصى مع السرداب : 11.5 متر يجب ألا يزيد ارتفاع دور ملاحق المبنى عن 4 أمتار	اقصی ارتفاع

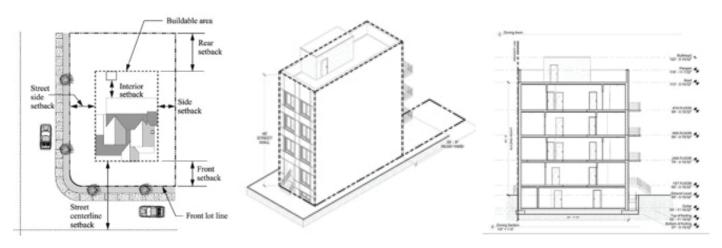
مناطق البلوكات التجارية

CB

11.70 الفصل الخامس | مناطق البلوكات التجارية

11.71 الاستعمالات

يسـمح فـي مناطـق البلـوكات التجاريـة بالاسـتعمالات التجاريـة وذلـك حسـبما تبينـه خرائـط التصنيـف المعتمـدة.



	11.72 نسب البناء
55% من مساحة الدرض	نسبة البناء الكلية
55% من مساحة الدرض	مسطح البناء لأي دور
يسمح بعمل ميزانين لا تزيد مساحته على 70% من مساحة المحل التجاري ولا يحسب ضمن نسبة البناء المسموح بها.	الميزانين
 يسمح ببناء سرداب على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية: الحصول على موافقة الجهات الخدمية. تخصيص السرداب كمواقف للسيارات. لا تحتسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها. يسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية. 	السرداب
يتم تحديد مواقف السيارات حسب المعايير المعتمدة الواردة في الباب الثاني عشر من هذا الدليل.	مواقف السيارات
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 30% من مساحة السطح المبني لا تحسب ضمن نسبة البناء.	ملاحق للمبنى

مناطق البلوك التجاري

CB

	11.73 الارتدادات
 في حال وقوع الأرض على شارع أو أكثر يسمح ببناء الدور الأرضى بمسافة لا تقل عن 5 أمتار من حد الأرضى للواجهة الأمامية المطلة على شارع أو طريق يسمح بالفتح عليه ويعتبر الأكثر أهمية وتستخدم مناطق الإرتداد كممرات للمشاة ومواقف السيارات غير المسقوفة على أن يتم تهيئتها من قبل المالك ولا يسمح بعمل بروزات علوية. 	الدرتداد الدمامي
 يسمح بالبناء على حدي الأرضي الجانبيين وفي حالة عمل ممر أو فتحات جانبية يلزم بترك مسافة لا تقل عن 2 متر من حد الأرض الجانبي. 	الدرتداد الجانبي
 يسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن 2 متر من حد الأرض للواجهة الخلفية ولا يسمح بعمل بروزات علوية. 	الإرتداد الخلفي

11.74 الارتفاعات	
في حال السرداب	الدرتفاع : لا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على 1,50 متر من منسوب سطح الرصيف.
اقصی ارتفاع	1 طابق مع ميزانين الحد الاقصى بدون سرداب : 7 متر الحد الاقصى مع السرداب : 8.5 متر

11.75 إشتراطات خاصة

- في حال وقوع العقار على طريق واحد فقط ويكون عبارة عن شارع خدمة يخدم العقار والعقارات المجاورة ويشتمل على مواقف للسيارات فإنه يزم ترك إرتداد أمامي لا يقل عن 1.50 متر (متر وخمسين سنتيمتراً) يستخدم كممرات للمشاة مع ضرورة توفير مواقف للسيارات بالسرداب أو بالجهة الخلفية للعقار تكفي لخدمة جميع الأنشطة القائمة.

المجمعات التجارية

CM

11.80 الفصل السادس | المجمعات التجارية

11.81 الاستعمالات

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

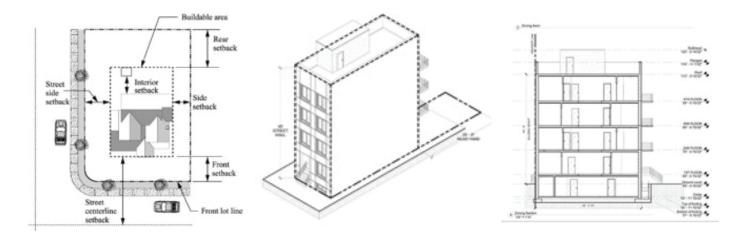
المنطقة التجارية الخضراء

GC

11.90 الفصل السابع | المنطقة التجارية الخضراء

11.91 الاستعمالات

يسـمح فـي المنطقـة التجاريـة الخضـراء بالاسـتعمالات التجاريـة والإداريـة أو كليهمـا ولا يسـمح بالاسـتعمالات السـكنية حسـبما تبينـه خرائـط التصنيـف المعتمـدة.



	11.92 نسب البناء
ألا تزيد عن 60% من مساحة الارض	نسبة البناء الكلية
ألا تزيد عن 30% من مساحة الارض	مسطح البناء لأي دور
 يسمح ببناء سرداب تحت الجزء المخصص للبناء ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية: الحصول على موافقة الجهات الخدمية. تخصيص السرداب لمواقف السيارات أو لملاحق المبنى. لا تحسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها. ألا تقل المساحة المخصصة لمواقف السيارات عن 70% من مساحة السرداب. 	السرداب
 يجب توفير مواقف للسيارات حسب معايير مواقف السيارات الموضحة في الباب الثاني عشر من هذا الدليل ويكون توفير مواقف السيارات بالسرداب أو الأدوار المتكررة أو كليهما ولا يسمح فيها بالدور الأرضي، ولا تحتسب مواقف السيارات ضمن نسبة البناء والارتفاع المقررين. 	مواقف السيارات
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 30% من مساحة السطح المبني لا تحسب ضمن نسبة البناء.	مبنى للملاحق

المنطقة التجارية الخضراء

GC

	11.93 الارتدادات
 يسمح ببناء الدور الأرضي بمسافة لا تقل عن 10 متر (عشرة أمتار) من حد الأرض الأمامي للواجهة المطلة على شارع أو طريق ولا يسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي وتستخدم منطقة الارتداد للتشجير والمسطحات الخضراء. 	الارتداد الامامي
 يسمح ببناء الدور الأرضي بمسافة لا تقل عن 5 متر (خمسة أمتار) من حد الأرض الجانبي ولا يسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي وتستخدم منطقة الارتداد للتشجير وكممرات للمشاة. 	الارتداد الجانبي
 يسمح ببناء الدور الأرضى بمسافة لا تقل عن 20 متر (عشرون متراً) من حد الأرض الخلفي وتستخدم منطقة الارتداد للتشجير والمسطحات الخضراء ولا يسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي. 	الإرتداد الخلفي

	11.94 الارتفاعات
الدرتفاع : لد يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على 1,50 متر من منسوب سطح الرصيف.	في حال السرداب
2 طابق الحد الاقصى بدون سرداب : 10 متر الحد الاقصى مع السرداب : 11.5 متر يجب ألا يزيد ارتفاع ملاحق المبنى عن 4 أمتار	اقصی ارتفاع

11.95 إشتراطات خاصة

- يجب ألا تقل المساحة المخصصة من الأرض للتشجير والمسطحات الخضراء والممرات غير المسقوفة عن 70% من مساحة الأرض على أن تتضمن الآتي :
 - أِلا تقل المساحة المخصصة للتشجير والمسطحات الخضراء عن 60 % من مساحة الأرض
 - ألا تزيد المساحة المخصصة للممرات غير المسقوفة على 10% من مساّحة الأرض.

الباب الثاني عشر الأحكام العامة

الأحكام العامة

مادة (1)

في الحالات التي تقل فيها مساحات قطع الأراضي عن المساحات الـواردة في اللائحة التنفيذيـة للمرسـوم بقانـون رقـم (3) لسـنة 1994 بشـأن تقسـيم الأراضـي المعـدة للتعميـر والتطويـر، تطبق عليها الاشـتراطات التنظيمية الـواردة في المناطـق التي تتفـق مع مساحاتها بشـرط الحصـول علـى موافقـة تخطيطيـة صلاحيـة الموقـع للتعميـر.

مادة (2)

لا يسمح بالتعمير فـي مناطـق الحزام الأخضر وتعتبر مناطـق مخصصـة للتشـجير والمسـطحات الخضـراء فقـط بغـرض الحفـاظ عليهـا وتنميتهـا للحفـاظ علـى البيئـة المحيطـة بهـا وذلـك حسـبما تبينـه خرائـط التصنيـف المعتمـدة.

مادة (3)

الأراضي الواقعة على الشوارع الرئيسية أو في المواقع الحيوية أو ذات أهمية عمرانية قد تتطلب اشتراطات إضافية أو موافقات فنية من جهات أو لجان مختصة و حسب ما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

مادة (4)

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 (5)

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 (6)

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

مادة (7)

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 (8)

فـي جميـع الأراضـي ذات الواجهـات التجاريـة التـي يسـمح فيهـا بفتـح محـلات تجاريـة فـي غيـر تصنيـف المناطـق التجاريـة تطبـق الاشـتراطات الآتيـة:

- ١- يجب فتح المحلات على الشارع أو الطريق الذي يسمح بالفتح التجاري عليه.
 - ٢- يجب ألا يقل عرض واجهة المحل التجاري الواحد عن 3 أمتار (ثلاثة أمتار).
 - ٣- يجب ألا تقل مساحة المحل عن 15 متر مربع (خمسة عشر متر مربع).
- ٤- يسمح بإضافة ميزانين لا يحسب ضمن نسبة البناء ولا تزيد مساحته على 70% (سبعين بالمائة) من مساحة المحل التجارى.
- ٥- في العقارات المطلة على البحر يجب أن يرتد البناء مسافة لا تقل عن 5 متر (خمسة أمتار) من جهة البحر ويخصص الارتداد كممر للمشاة، ويسمح بالفتح التجاري على هذا الممر.
- آ- في حال عدم وجود مواقف عمومية ضمن حرم الطريق، يلزم أن يرتد البناء مسافة 5 أمتار (خمسة أمتار) من جهة الفتح التجاري لتوفير مواقف للسيارات يتم تهيئتها من قبل المالك. علما بأن هذه المواقف مخصصة للاستعمال التجاري ولا ينطبق عليها معايير مواقف السيارات الموضحة فى المادة (399) من هذا القرار.
- ٧- يسـمح بعمـل بـروزات علويـة تعلـو الـدور الأرضـي والميزانيـن بحـد أقصـى قـدرة 1.2 متـر (متـر وعشرون سـنتيمتراً).
- ٨- يسمح بالبناء على أحد الحدين الجانبيين للأرض وذلك للطابق الأرضي والميزانين فقط
 وبعمق لا يتجاوز 8 متر (ثمانية أمتار)، على أن تطبق الارتدادات الجانبية القانونية للطوابق
 العليا.

مادة (9)

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 8 أمتار (ثمانية أمتار)
 - ٣- يجب ألا تقل مساحة المعرض عن 100 متر مربع (مائة متر مربع)
- ٤- يسمح بإضافة ميزانين لا يحسب ضمن نسبة البناء ولا تزيد مساحته على 70% (سبعين بالمائة) من مساحة المعرض.
- ٥- في العقارات المطلة على البحر يجب أن يرتد البناء مسافة لا تقل عن 5 متر (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 5 أمتار (خمسة أمتار) من جهة الفتح التجاري لتوفير مواقف للسيارات يتم تهيئتها من قبل المالك. علما بأن هذه المواقف مخصصة للاستعمال التجاري ولا ينطبق عليها معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (399) من هذا القرار.
- ٧- يسـمح بعمـل بـروزات علويـة تعلـو الـدور الأرضـي والميزانيـن بحـد أقصـى قـدرة 1.2 متـر (متـر وعشرون سـنتيمتراً).
- ٨- يسمح بالبناء على أحد الحدين الجانبيين للأرض وذلك للطابق الأرضى والميزانين فقط،
 على أن تطبق الارتدادات الجانبية القانونية للطوابق العليا.

مادة (10)

يسـمح بإضافـة أدوار للعمارات القائمـة فـي مناطـق المبانـي متعـددة الاسـتخدامات (أ، ب، ج، د) وفقاً لارتداداتها، علـى أن يكـون ذلـك حسـب الاشـتراطات الآتيـة:

- ا- 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.
- الحصول على شهادة تحمل إضافة للمبنى من مكتبين 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 (11)

اذا كانت الأرض تطل على الواجهات البحرية تطبق عليها الاشتراطات التنظيمية الخاصة بمعايير الواجهة البحرية المبينة في المادة (258) والمادة (260) والمادة (260) والمادة (260) والمادة (260) والمادة (260) والمادة (263) والمادة (263) والمادة (263) المبينة في هذا القرار بشأن الاشتراطات التنظيمية للتعمير, ويتم تطبيقها من حد الساحل او 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 و الجهات الخدمية حسب الإجراءات المتبعة.

مادة (12)

يلزم تطبيق معايير التصميم المعتمدة للشوارع المتكاملة على ألا يقل عرض الشارع عن 20 متر (عشرون متراً).

مادة (13)

اللجان:

مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في قانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (13) لسنة 1977، يصدر الوزير المختص القرارات الخاصة بتشكيل اللجان الآتية:

- ا- 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.
- 7- لجنة المشروعات ذات الطبيعة الخاصة: لجنة فنية استشارية لدراسة طلبات المشاريع ذات الطبيعة الخاصة والاشتراطات المتعلقة بالمناطق ذات الطابع العمراني المميز تضم في عضويتها عدد 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 والمرورية المباشرة لإقامة مثل هذه المشروعات.

مادة (14)

التعمير على حدود الطرق الرئيسية:

مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في المرسوم بقانون رقم (2) لسنة 1994 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 بـه مقاساً مـن محـور الطريـق وتحديـد الاشـتراطات التنظيميـة للتعميـر علـى تلـك الطـرق.

مادة (15)

يلزم توفير مواقف للسيارات في الارتدادات الأمامية التي يرتد البناء فيها مسافة 5 متر (خمسة متر) من حد الأرض الأمامي وذلك لجميع الأراضي ذات الواجهات التجارية، ويستثنى من ذلك:

- ا- المباني أو الأراضي ذات الواجهات التجارية تم تصميمها بتوفير مواقف (طولية أو عرضية أو مائلة) ضمن حرم الشارع نفسه، وذلك لتوحيد خط البناء في هذه المناطق، أو السرداب أو كليهما حسب الاشتراطات التنظيمية للمنطقة.
- المباني أو الأراضي ذات الواجهات التجارية غير مسموح بفتح مداخل للسيارات عليها لدواعي تخطيطية أو لمقتضيات السلامة المرورية، ويسمح بالبناء على حد الأرض الأمامي ما لم يكن هناك خط تنظيم معتمد للشارع يلزم ارتداد البناء إليه، وفي حال كانت الأراضي مطلة على شارعين يرتد البناء جهة الشارع الذي يسمح بفتح مداخل للسيارات عليه مسافة 5 متر (خمسة أمتار) من حد الأرض لتستخدم كمواقف للسيارات.

مادة (16)

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

مادة (17)

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

مادة (18)

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 استثناؤها عند حساب المسطحات البنائية.
 - ٤- كافة الفراغات المغلقة (المصعد والدرج وما في حكمها) بالدور الأرضي فقط.

وتستثنى من مسطحات البناء كلاً مما يلى:

- ١- السلالم والمصاعد والمناور.
- 7- البلكونات التي لا يزيد عمقها على 1.50 متر (متراً وخمسون سنتيمتراً) والممرات الداخلية المشتركة التي لا يزيد عرضها على 3 متر (ثلاثة أمتار) في المبنى.
 - ٣- كافة الفراغات الناتجة من عناصر إنشائية غير صالحة للاستعمال

مادة (19)

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 اخذ موافقة الجهات الخدمية.

مادة (20)

يجب ألا يتجاوز عمـق البلكونـة 1.5 متـر (متـر وخمسـين سـنتيمتراً)، وفـي حـال تجـاوز العمـق المذكـور يتـم احتسـابه ضمـن نسـبة البنـاء المحـددة.

مادة (21)

أقصى ارتفاع للـوارش 40 سـنتيمتراً (أربعـون سـنتيمتراً) فـي سـطح الأجـزاء التـي لا يسـمح بالإضافة فوقها فـي مناطـق السـكن الحدائقـي والزراعـي، ويكـون أقصـى ارتفاع للـوارش فـي الأجـزاء الأخـرى مـن السـطح وباقـي التصنيفات بارتفاع 1.50 متـراً (متـر وخمسـون سـنتيمتراً).

مادة (22)

لا يدخل في حساب ارتفاع البناء كل من القباب والمآذن في المباني الدينية وآبار السلالم أو غرف آلات المصاعد وخزانات المياه وأجهزة التكييف إن وجدت والتي يسمح بها بارتفاعات لا تزيد عن 7 متر (سبعة أمتار) أعلى سطح سقف الطابق العلوي، باستثناء الوارش والمحدد ارتفاعه بموجب هذا القرار.

مادة (23)

الدور المستقطع هو جزء مستقطع من ارتفاع الدور الأصلي يدخل ضمن تصميم الفراغات الداخلية للبيوت السكنية بنسبة لا تتعدى %15 (خمسة عشر بالمائة) من مسطح البناء لكل دور. ويسمح بتطبيقه على جميع الفلل البيوت السكنية المدرجة ضمن الاشتراطات التنظيمية للتعمير المرافقة لهذا القرار، على أن يحتسب ضمن نسبة البناء الكلية وضمن الارتفاع الكلي المسموح به للبناء على المنطقة.

مادة (24)

يُسمح في الأراضي ذات الواجهات التجارية* بالاستعمالات التجارية بالدور الأرضي كاملاً حسب ما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة بشرط ترك ارتداد لا يقل عن 6.50 متر (ستة أمتار وخمسون سنتيمتراً) في كل جهة مطلوب الفتح عليها من حد العقار المطل على شارع يسمح بالفتح عليه على أن تستغل 5 أمتار (خمسة 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 حسب ما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

مادة (25)

يُسمح في الأراضي ذات الواجهات التجارية** بالاستعمالات التجارية بالدور الأرضي بعمق لا يزيد عن 30 متراً (ثلاثون متراً) من حد العقار المطل على شارع واحد فقط يسمح بالفتح عليه حسب ما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة، وفي حالة 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 6.50 متر (ستة أمتار وخمسون سنتيمتراً) في كل جهة مطلوب الفتح عليها من حد العقار المطل على شارع يسمح بالفتح عليه على أن تستغل 5 أمتار (خمسة أمتار) كمواقف للسيارات والباقي كممرات للمشاة والسماح بالبناء على الدين الجانبين في كل من الدور الأرضي والميزانين بشرط تطبيق الارتداد الخلفي وتطبيق الارتداد الخلفي الدور الأرضي والميزانين بشرط تطبيق الارتداد الخلفي الدور الأرضي من نسب البناء المعتمدة للمنطقة وبشرط تطبيق باقي اشتراطات المنطقة حسب ما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

مادة (26)

يسمح في الأراضي ذات واجهات المعارض التجارية بالمعارض التجارية بالـدور الأرضي بعمق لا يزيـد عـن 100 متر (مائـة متراً) مـن خـط التنظيـم المعتمـد أو مـن حـد الملكيـة أيهما أقـل بشـرط تطبيـق باقـى اشـتراطات التصنيـف حسـب ما تبينه خرائـط التصنيـف المعتمدة.

مادة (27)

يُسمح في الأراضي ذات الواجهات الخدمية بالاستعمالات الخدمية وورش ومحلات خدمية وما في حكمها بالدور الأرضي بعمق معين لا يزيد عن 30 متراً (ثلاثون متراً) من حد العقار المطل على شارع واحد فقط يسمح بالفتح عليه حسب ما تبينه المخططات التفصيلية المعتمدة بشرط ترك ارتداد لا يقل عن 6.50 متر (ستة أمتار وخمسون سنتيمتراً) من حد العقار المطل على شارع يسمح بالفتح عليه على أن تستغل 5 أمتار (خمسة أمتار) كمواقف للسيارات والباقي كممرات للمشاة وبشرط تطبيق باقي اشتراطات المنطقة حسب ما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

مادة (28)

يُسمح في الأراضي ذات الواجهات الخدمية بالاستعمالات الخدمية وورش ومحلات خدمية وما في حكمها بالدور الأرضي بعمق معين لا يزيد عن 30 متراً (ثلاثون متراً) من حد العقار المطل على شارع واحد فقط يسمح بالفتح عليه حسب ما تبينه المخططات التفصيلية المعتمدة بشرط ترك ارتداد لا يقل عن 6.50 متر (ستة أمتار وخمسون سنتيمتراً) من حد العقار المطل على شارع يسمح بالفتح عليه على أن تستغل 5 أمتار (خمسة أمتار) كمواقف للسيارات والباقي كممرات للمشاة وبشرط تطبيق باقي اشتراطات المنطقة حسب ما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

مادة (29)

يجب ألا تقل مساحة المحل التجاري عن 15 متراً مربعاً (خمسة عشر متراً مربعاً) وبأبعاد لا تقل عسن 5 متر (خمسة أمتار) في 3 متر (ثلاثة أمتار) كحد أدنى، بحيث لا يقل عرض الواجهة الأمامية عن 3 أمتار (ثلاثة أمتار) ويستثنى من ذلك المحلات القائمة الموجودة في الأسواق القديمة والمجمعات التجارية.

مادة (30)

يجب ألا يزيـد مسـطح البناء فـي دور الميزانيـن علـى %70 (سـبعين بالمائـة) مـن مسـاحة الـدور الأرضـي، ولا يسـمح فـي دور الميزانيـن بعمـل مداخـل مباشـرة لـه مـن الخـارج، وتكـون مداخلـه مـن الـدور الأرضـى.

ويجب ألا يزيد ارتفاع الميزانين على 3.20 متر (ثلاثة أمتار وعشرون سنتيمتراً)، وبشرط ألا يزيد ارتفاع الدور الأرضي شاملاً الميزانين على 7.5 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 حالة طلب زيادة الارتفاع يجب الحصول على موافقة شئون التخطيط العمراني.

مادة (31)

المناطـق أو العقـارات المجمـدةFreeze)) هـي المناطـق التـي تحمـل تصنيـف معتمـد حسـب خرائـط التصنيـف المعتمـدة، إلا أنـه قـد تـم تأجيـل أعمـال البنـاء والتعميـر فيهـا مؤقتـاً لتأثرهـا بمشـاريع خدمـات البنيـة التحتيـة أو الدراسـات التخطيطيـة ومـا فـي حكمهـا، ولا يتـم قبـول أي ترخيـص للبنـاء خـلال فتـرة تجميـد الأرض.

مادة (32)

مناطـق قيـد التنفيـذ (IS) هـي التـي تـم اعتمـاد مخططـات تفصيليـة لهـا وتتطلـب اسـتكمال إجـراءات تنفيذهـا ومـن ثـم تحديـث تصنيـف الأراضـي بحسـب المخطـط المعتمـد.

مادة (33)

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

مادة (34)

مع عدم الاخلال بأبعاد المواقف المنصوص عليها في كل فصل من هذا القرار، يجب ألا تقل أبعاد مواقف السيارات عن 2.7 متر (متران وسبعون سنتيمتراً) عرضاً، و5.5 متر (خمسة أمتار وخمسون سنتيمتراً) طولاً.

مادة (35) مع مراعاة الأحكام التي تناولها كل فصـل علـى حـدة بشـأن مواقـف السـيارات، تطبـق معاييـر توفيـر مواقـف السـيارات حسـب الاسـتخدامات الآتيـة:

معايير توفير مواقف السيارات	الاستخدام	الرقم
- موقف لكل 2 غرف في الفندق. - موقف لكل شقة مساحتها أصغر من 100متراً مربعاً أو 2 موقف لكل شقة مساحتها أكثر من 100 متراً مربعاً. - موقف لكل غرفة مع مطبخ صغير. - المطاعم موقفين لكل 100 متراً مربعاً. - الصالات والقاعات 4 مواقف لكل 100 متراً مربعاً. - المكاتب والمحلات موقفين لكل 100 متراً مربعاً. - أما ما يتعلق بأماكن (إدارة المكاتب، ومراكز الترفيه، ومراكز الأعمال والخدمات (المطابخ والممرات) المخصصة لاستخدامات الفندق ونزلائه فهي معفاة من توفير مواقف السيارات).	الفنادق/المنتجعات	1
5 مواقف لكل 100 متر مربع.	المطاعم الراقية / المطاعم الاعتيادية / المقاهي / مطاعم الوجبات السريعة	2
موقف لكل سرير أو موقف لكل 100 متر مربع، أيهما أكثر	المستشفيات العامة	3
4 مواقف لكل 100 متر مربع (GFA)	المراكز الطبية والمستشفيات الخاصة	4
موقف لكل سرير أو موقف لكل 100 متر مربع، أيهما أكثر	مستشفيات الولادة	5
3 مواقف لكل 100 متر مربع	المراكز الصحية (الحكومية)	6
4 مواقف لكل طبيب	العيادات الطبية (الخاصة)	7
1 موقف لكل 100 متر مربع	مراكز رعاية المسنين	8
موقفين لكل 100 متراً مربعاً.	الصيدليات	9
4 مواقف لكل 100 متر مربع	المكاتب الإدارية	10
موقف لكل 4 مكاتب أي 4.167 موقف لكل 100 متر مربع	مراكز الأعمال	11
5 مواقف لكل 100 متر مربع	البنوك	12

معايير توفير مواقف السيارات	الاستخدام	الرقم
2 موقف لكل 100 متر مربع	الجمعيات/المنظمات الأهلية/ المراكز الاجتماعية والثقافية والشبابية	13
1.27 موقف لكل 100 متر مربع	مراكز الشرطة والإطفاء والمرور والمراكز الأمنية	14
0.667 موقف لكل 100 متر مربع	الروضات والحضانات	15
0.12 موقف لكل طالب	المدارس الحكومية بجميع أنواعها	16
0.12 موقف لكل طالب	المدارس والمؤسسات التعليمية الخاصة وما في حكمها	17
موقف لكل 4 طلاب.	الجامعات الخاصة والمعاهد وما في حكمها (التي تقوم بتدريس الطلاب بمقراتها)	18
موقف لكل 100 متر مربع.	المكتبات العامة	19
1.5 موقف لكل 100 متر مربع.	المتاحف والمعارض	20
موقفين لكل 100 متر مربعاً من مساحة المجمع	المجمعات التجارية	21
موقفين لكل 100 متر مربعاً.	المراكز التجارية	22
1.428 موقف لكل 100 مربع من الاستخدام التجاري أو موقف لكل محل تجاري أيهما أكثر	المحلات التجارية	23
5 مواقف لكل 100 متر مربع.	السوبرماركت	24
4 مواقف لكل محطة ضخ بالإضافة إلى مواقف الأنشطة الإضافية إن وجدت.	محطات الوقود	25

معايير توفير مواقف السيارات	الاستخدام	الرقم
موقفین لکل جهاز صراف آلي.	أجهزة الصراف الآلي (منفصلة) لا تنطبق على مقترحات (Drive Through)	26
موقفين لكل 100 متراً مربعاً.	معارض السيارات والأثاث	27
موقفين لكل 100 متراً مربعاً.	خدمات الرعاية الشخصية صالونات الحلاقة، (SPA)	28
3 مواقف لكل 100 متراً مربعاً.	الجامع	29
موقفين لكل 100 متراً مربعاً.	المساجد والمآتم والمعابد والكنائس (للأراضي التي لد تقل مساحاتها عن 600 متر مربع)	30
موقفين لكل 100 متر مربع موقف / 5 مقاعد في حال وجود مدرج للجمهور	الأندية الرياضية وما في حكمها	31
4 مواقف لكل ملعب	ملاعب البادل والريشة والتنس	32
3 مواقف لكل ملعب	الصالات الرياضية المتعددة الملاعب	33
موقف لكل 100 متر مربع	ملاعب الأطفال / الحدائق / المنتزهات / المماشي	34
موقف لكل 5 مراسي	النوادي البحرية (Marina (Clubs	35
4 مواقف لكل 100 متر مربع أو موقف لكل 5 مقاعد أيهما أكثر	القاعات المتعددة الدستخدام	36
موقف لكل 5 مقاعد	دور السينما والمسارح	37
لا يلزم توفير مواقف للسيارات لأن التحميل والتفريغ عملية فورية. واتباع معايير أي أنشطة إضافية كالمكاتب	المخازن أو المستودعات	38
0.25 موقف لكل 100 متر مربع	سكن العمال	39

وتحتسـب مواقـف السـيارات بالنسـبة للمطاعـم والمقاهـي بنظـام (Drive Thru) فـي حـال يشـتمل المشـروع علـى مناطـق للجلـوس أو نقـاط للاسـتلام (Walk in).

وفي جميع الأحوال يلزم الحصول على موافقة الإدارة العامة للمرور وشئون التخطيط العمراني للحصول على الموافقة بشأن عدد مواقف السيارات المطلوب توفيرها في حالة الاستخدامات التي لم يتم ذكرها ضمن جدول معايير توفير مواقف السيارات والمواد الأخرى في هذا القرار.

مادة (36)

يتم تطبيـق معاييـر مواقـف السـيارات الموضحـة فـي المـادة (399) مـن هـذا القـرار لتوفيـر الحـد الأدنـى مـن متطلبـات مواقـف السـيارات، ويجـوز زيـادة هـذه المعاييـر بمـا ترتئيـه شـئون التخطيط العمرانـي مناسـباً بموجب الإحصاءات والدراسـات الميدانيـة لمواقـف السـيارات وذلك بشـرط الحصـول علـى موافقة تخطيطيـة علـى صلاحيـة الموقـع للتعميـر مع تحديـد الاشـتراطات التنظيميـة للتعميـر الخاصـة بـكل ترخيـص وذلـك بالتنسـيق مـع الجهـات الخدميـة.

مادة (37)

يسمح بالتعمير في المناطق التي تقل مساحتها عن الحد الأدنى لمساحات الأراضي المحددة بموجب اللائحة التنفيذية للمرسوم رقم (3) لسنة 1994 بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير 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 (38)

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 (39)

يتم تحديد نطاقات الحماية من قبل شئون التخطيط العمراني وهي حدود لبعض المناطق التي تحمـل تصانيـف معتمـدة ولكـن تقـع ضمـن نطـاق حمايـة يتطلـب اشـتراطات تعميريـه إضافيـة وذلـك حسـبما تبينـه خرائـط التصنيـف المعتمـدة.



