

قرار رقم (27) لسنة 2005

بشأن تحديد الاشتراطات التنظيمية

للتعمير بمختلف المناطق في المملكة

رئيس مجلس الوزراء:

بعد الإطلاع على قانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (13) لسنة 1977 والمعدل

بالمرسوم بقانون رقم (15) لسنة 1993، وعلى الأخص المادة (20) منه،

وعلى المرسوم بقانون رقم (2) لسنة 1994 بشأن التخطيط العمراني،

وعلى المرسوم بقانون رقم (3) لسنة 1994 بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير،

وعلى المرسوم بقانون رقم (1) لسنة 1996 في شأن الكهرباء والماء،

وعلى المرسوم بقانون رقم (2) لسنة 1996 بشأن إشغال الطرق العامة،

وعلى المرسوم بقانون رقم (28) لسنة 1999 بشأن إنشاء وتنظيم المناطق الصناعية،

وعلى قانون البلديات الصادر بالمرسوم بقانون رقم (35) لسنة 2001،

وعلى القانون رقم (6) لسنة 2005 بتعديل بعض أحكام المراسيم بقوانين بشأن استملاك

الأراضي للمنفعة العامة وتنظيم المباني والتخطيط العمراني وتقسيم الأراضي المعدة للتعمير

ولتطوير وإشغال الطرق العامة،

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (3) لسنة 1998 بشأن تحديد الاشتراطات التنظيمية

للتعمير بمختلف المناطق في الدولة وتعديلاته،

وبناءً على عرض وزير شؤون البلديات والزراعة،

وبعد موافقة مجلس الوزراء،

قرر :

مادة (1)

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

مادة (2)

تحدد بقرار من الوزير المختص بشئون البلديات المناطق التي تطبيق عليها الاشتراطات سالفه الذكر .

مادة (3)

يلغى القرار رقم (3) لسنة 1998 بشأن تحديد الاشتراطات التنظيمية للتعمير في المناطق في الدولة .

مادة (4)

على الوزير المختص بشئون البلديات تنفيذ أحكام هذا القرار، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره في الجريدة الرسمية .

رئيس مجلس الوزراء

خليفة بن سلمان آل خليفة

صدر بتاريخ : 14 جمادى الآخرة 1426 هـ

الموافق : 20 يوليو 2005م

الباب الأول

التعاريف

مادة (1)

في تطبيق أحكام هذه القرار يكون للكلمات والعبارات التالية المعاني المبينة قرين كل منها مالم يقتض سياق النص غير ذلك:

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

مناطق التعمير: المناطق التي يصدر بتحديدتها قرار من الوزير المختص بشئون البلديات والتي تطبق عليها الاشتراطات التنظيمية للتعمير بمختلف المناطق في المملكة المنصوص عليها في المادة (20) من قانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم 13 لسنة 1977 والمعدل بالمرسوم بقانون رقم (15) لسنة 1993.

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

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

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

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

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

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

الحزام الأخضر: هي مناطق مخصصة للأنشطة الزراعية فقط وذلك بغرض الحفاظ عليها وتنميتها والحفاظ على البيئة المحيطة بها، ولا يسمح بالتعمير فيها.

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

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

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

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

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

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

العمارة: هي مبنى مستقل مطل على طريق معتمد مكون من مجموعة طوابق أو شقق سكنية أو إدارية أو محلات تجارية مستقلة مشتركة أو منفصلة في المداخل والسلّم والمصاعد.

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

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

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

الميزانين: هو دور مقتطع يشمل جزءاً من ارتفاع الدور الأرضي سواء كان محلاً تجارياً أو مصنعاً أو ورشة أو محلاً للخدمة ولا تزيد النسبة المبنية فيه على 70% (سبعون في المائة) من مساحة الدور الأرضي ويخصص لأغراض التخزين والإدارة والمكاتب والعمل، ولا يسمح بعمل مداخل مباشرة له من الخارج، وتكون مداخله من الدور الأرضي ولا يزيد ارتفاعه في المحلات التجارية على 2.60 متراً (مترين وستون سنتيمتراً)، وبشرط أن لا يزيد ارتفاع الدور الأرضي شاملاً الميزانين على 6 أمتار (ستة أمتار).

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

(أ) **ارتداد أمامي:** هو الحد الأدنى للمسافة بين حد الملكية المطل على الشارع وخط

البناء للواجهة المطلقة عليه بالطابق الأرضي وبالأدوار العلوية ما لم يكن مسموحاً

ببروزات علوية.

(ب) **ارتداد جانبي:** وهو الحد الأدنى للمسافة بين حد الملكية المطل على الجار الجانبي في الجهة المتعامدة على الواجهة الأمامية وخط البناء للواجهة المطلة عليه سواء كان الجار قطعة أرض أو حديقة أو براحة أو ممر مشاة، وذلك بالطابق الأرضي وكافة الأدوار العلوية ما لم ينص بالسماح ببروزات علوية سمح للبناء فيها بالأدوار العلوية.

(ج) **ارتداد خلفي:** هو 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، وذلك بالطابق الأرضي وكافة الأدوار العلوية ما لم ينص بالبروزات العلوية التي يتم السماح بها بالأدوار العلوية.

ارتفاع البناء: هو البعد الرأسى أمام واجهة البناء من منسوب أعلى سطح الرصيف إن وجد أو من سطح محور الطريق إلى أعلى سطح سقف الطابق العلوي، ويقاس من منتصف واجهة البناء في حالة الشوارع المنحدرة ذات الميول ولا يدخل في حساب هذا البعد الرأسى كل من الوارث والقباب والمآذن في المباني الدينية وآبار السلاالم أو غرف آلات المصاعد وخزانات المياه وأجهزة التكييف أن وجدت والتي يسمح بها بارتفاعات لا تزيد عن 7 أمتار (سبعة أمتار) أعلى سطح سقف الطابق العلوي.

خط البناء: هو الخط الذي يحدد المساحة المسموح بالبناء فيها بالدور الأرضي داخل قطعة الأرض وقد يتطابق مع خط التنظيم إن وجد أو يرتد عن حد الطريق أو الشارع أو الحديقة أو ممر المشاة بارتدادات تحددها الاشتراطات التنظيمية للتعمير للواجهات المطلة عليها.

خط التنظيم: هو الخط الذي يرتد إليه عند البناء حسبما ما تبينه المخططات التفصيلية المعتمدة، وهو الذي يفصل بين الملكيات الخاصة للأراضي والملكية العامة.

محور الطريق: هو مسار الخط الذي يحدد منتصف عرض الطريق.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

الخرائط المعتمدة للتعمير: وهي خرائط المخططات العامة والتفصيلية للمناطق التي يسمح بالتعمير فيها وفقاً لقرار الوزير المختص بشئون البلديات، 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 تعميرية وبنائية خاصة وكذلك المناطق التي يجرأ أو يحظر التعمير فيها.

الموافقة التخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير: هي شهادة تصدرها إدارة تخطيط المدن والقرى، وذلك بناء على طلب مالك الأرض أو العقار، وتحدد الوزارة المختصة بشئون البلديات الاشتراطات التنظيمية للتعمير التي يتم تطبيقها فيها شاملة الاستعمالات والاشتراطات البنائية وشروط توفير مواقف للسيارات وغيرها من الاشتراطات التنظيمية الواردة في هذا القرار وذلك وفقاً للمخططات العمرانية المعتمدة.

المناطق ذات الاشتراطات الخاصة: ويقصد بها المناطق المحاذاة للمعالم ذات الطابع المميز أو المناطق الأثرية أو التاريخية أو المناطق المحددة لأغراض تخطيطية هامة وتحددها خرائط تصنيف مناطق التعمير بالمملكة أو التي يصدر بتحديدتها قرار من الوزير المختص بشؤون البلديات وتطبق فيها الشروط الخاصة بتعميرها المنصوص عليها في القرار.

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

أ- التأثيرات العمرانية التخطيطية للمشروع على المناطق المتاخمة له.

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

ج- التأثيرات البيئية والبحرية.

د- التأثيرات الاجتماعية والثقافية والاقتصادية.

هـ- أية دراسات أخرى لازمة للبت في طلب المشروع

ويتم اعتبار المشروع ذو طبيعة خاصة بالنظر إلى ما يتطلب من تطوير المخططات لاستيعاب متطلباته العمرانية شاملة تطوير شبكات الطرق والمرافق في موقعه في الأراضي المتاخمة له.

المناطق ذات الطابع العمراني الخاص: هي مناطق ذات طابع عمراني خاص تشمل المناطق التراثية القديمة أو المناطق التي يتم استحداثها وتكون لها طابعاً خاصاً مميزاً، ويلزم عند تطبيقه للاشتراطات الواردة بهذا القرار الالتزام بالشروط التعميرية الخاصة بهذه المناطق ومراعاة الجوانب التخطيطية من حيث توفير مواقف للسيارات ومحاكاة الطابع المعماري لمبانيها.

الباب الثاني

مناطق البيوت السكنية

الفصل الأول

منطقة السكن الخاص – أ –

مادة (2)

الاستعمالات:

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

مادة (3)

نسب البناء:

- (1) لا تزيد نسبة البناء على 180% (مائة وثمانون في المائة) من مساحة الأرض.
- (2) لا يزيد مسطح البناء لأي دور على 60% (ستون في المائة) من مساحة الأرض.
- (3) يسمح ببناء نسب إضافية لا تزيد على 51% (خمسة عشر في المائة) من مساحة الأرض وبحد أقصى قدره 100 مترا مربعا (مائة مترا مربعا) تخصص لمرافق السكن فقط، ويسمح بالبناء فيها على حد الجار الجانبي من جهة واحدة فقط على أن لا يزيد ارتفاعه عن دور واحد بحد أقصى قدره 4 أمتار (أربعة أمتار) مقاساً من منسوب الرصيف.

- (4) يسمح ببناء مرافق للسكن فوق سطح المبنى بمساحة لا تزيد عن 30 متر مربع (ثلاثين متراً مربعاً) ويكون بارتفاع مستوى غرفة السلم بالسطح.
- (5) يسمح بعمل مجلس خارجي لا تزيد مساحته على 10% (عشرة في المائة) من مساحة الأرض وبحد أقصى قدره 100 متراً مربعاً (مائة متراً مربعاً) وتحسب من نسبة البناء المسموح بها، ويسمح ببناء المجلس على حد الأرض الأمامي المطل على شارع أو طريق بحيث لا يزيد طول واجهة المجلس ومداخل مواقف السيارات على 40% (أربعين في المائة) من طول الواجهة الأمامية للأرض، كما يسمح بالبناء على حد الجار الجانبي من جهة واحدة فقط بحيث لا يزيد ارتفاع المجلس عن دور واحد بحد أقصى قدره 4 أمتار (أربعة أمتار) من منسوب الرصيف.
- (6) يلزم توفير موقف لسيارتين على الأقل داخل قطعة الأرض، ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسبة البناء المسموح بها.
- (7) يسمح ببناء سرداب لا تحسب مساحته ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.

مادة (4)

الارتدادات:

1- الارتداد الأمامي:

يسمح بالبناء بالدور الأرضي على مسافة لا تقل عن 3 أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض للواجهة الأمامية المطلة على شارع أو طريق ويسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره 1.20 متر (متر وعشرون سنتي متراً)، وفي حالة وقوع الأرض على أكثر من شارع يرتد البناء مسافة لا تقل عن 3 متر (ثلاثة أمتار) من جهة الشارع الأكثر أهمية للموقع.

2- الارتداد الجانبي والخلفي:

يسمح بالبناء بالدور الأرضي على مسافة لا تقل عن 2 متر (مترين) من حد الأرض للواجهة الجانبية والخلفية، ولا يسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي.

مادة (5)

ارتفاع البناء:

- 1) لا يزيد ارتفاع البناء على 3 طوابق (ثلاثة طوابق) وبحد أقصى قدره 15 مترا (خمسة عشر مترا)، وفي حالة بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع 16.50 متر (سنة عشر مترا وخمسون سنتيمترا).
- 2) في حالة بناء سرداب يجب أن لا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على 1.50 متر (متر وخمسين سنتيمترا) من منسوب سطح الرصيف.

مادة (6)

اشتراطات خاصة:

- 1) يسمح بإنشاء فيلات متصلة من جهة واحدة أو أكثر أو منفصلة أو كليهما معا على أن لا يقل نصيب الفيلا الواحدة عن 200 متر مربع (مائتان مترا مربعا) من مساحة الأرض.

- (1) يجب أن لا تقل عروض الشوارع الداخلية في المجمعات السكنية عن 8 متر (ثمانية أمتار) على أن لا يقل ارتداد الواجهة الأمامية للفيلا عن 5 أمتار (خمسة أمتار) من حد الشارع الداخلي.

الفصل الثاني

منطقة السكن الخاص - ب

مادة (7)

الاستعمالات:

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

مادة (8)

نسب البناء:

- (1) لا تزيد نسبة البناء على 180% (مائة وثمانين في المائة) من مساحة الأرض.
- (2) لا يزيد مسطح البناء لأي دور على 60% (ستون في المائة) من مساحة الأرض.
- (3) يسمح ببناء مبنى ملحق بنسبة بناء إضافية لا تزيد على 20% (عشرون في المائة) من مساحة الأرض تخصص لبناء مجلس خارجي ومرافق السكن فقط، على أن لا يزيد الارتفاع عن دور واحد وبارتفاع لا يزيد عن منسوب سقف الدور الأرضي. كما يسمح ببناء المجلس على حد الأرض الأمامي المطل على شارع أو طريق بحيث لا يزيد الطول الإجمالي لواجهة المجلس ومداخل مواقف السيارات على 40% (أربعين في المائة) من طول الواجهة الأمامية للأرض، كما يسمح بالبناء

، وتكون جميع مرافق السكن مجمعة في

جهة واحدة من الأرض.

(4) يسمح ببناء مرافق للسكن فوق سطح المبنى بمساحة لا تزيد على 30 متر مربع

(ثلاثين متراً مربعاً) وتكون بارتفاع مستوى غرفة السلم.

(5) يلزم توفير موقف لسيارتين على الأقل داخل الأرض، ولا تحسب مواقف

السيارات ضمن نسبة البناء.

(6) يسمح ببناء سرداب لا تحسب مساحته ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.

مادة (9)

الارتدادات:

1- الارتداد الأمامي:

يسمح بالبناء بالدور الأرضي على مسافة لا تقل عن 3 أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض الأمامي للواجهة المطلية على شارع أو طريق ويسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره 20.1 متر (متر وعشرون سنتيمتراً). وفي حالة وقوع المبنى على أكثر من شارع يرتد البناء مسافة لا تقل عن 3 أمتار (ثلاثة أمتار) من جهة الشارع الذي يسمح بالفتح عليه.

2- الارتداد الجانبي والخلفي:

يسمح بالبناء بالدور الأرضي على مسافة لا تقل عن 2 متر (مترين) من حد الأرض للواجهة الجانبية والخلفية، ولا يسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي.

مادة (10)

ارتفاع البناء:

- (1) لا يزيد ارتفاع البناء على 3 طوابق (ثلاثة طوابق) وبحد أقصى قدره 15.00 متراً (خمسة عشر متراً)، وفي حالة بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع 16.50 متراً (سنة عشر متراً وخمسون سنتيمتراً).
- (2) في حالة بناء سرداب يجب أن لا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على 1.50 متراً (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب سطح الرصيف.

مادة (11)

اشتراطات خاصة:

- (1) في الأراضي التي تقل مساحتها عن 300 متر مربع (ثلاثمائة متراً مربعاً) أو يكون طول واجهتها الأمامية من 12 متراً إلى 15 متراً يسمح بالبناء على حد الجار الجانبي في جهة واحدة فقط وفي الأراضي التي يقل طول واجهتها عن 12 متر يسمح بالبناء على حد الجارين الجانبيين.
- (1) في الأراضي التي يكون طول واجهتها الأمامية أقل من 12 متر (أثنى عشر متراً) يرتد البناء من الجهة الأمامية مسافة 3 أمتار (ثلاثة أمتار) ومن الجهة الخلفية مسافة 1.50 متراً (متر وخمسين سنتيمتراً)، على أن يسمح بالبناء على الحدين الجانبيين من الأرض.
- (2) يسمح بالبناء فوق مواقف السيارات المسقوفة (الكراجات) ومرافق السكن على ألا تزيد مساحة البناء فوق المواقف والمرافق على 50 متر مربع (خمسون متراً مربعاً).

- (2) يسمح ببناء أكثر من وحدة سكنية في قطعة الأرض على هيئة وحدات سكنية متصلة من جهة واحدة أو أكثر أو منفصلة أو كليهما معا على أن لا يقل نصيب الوحدة السكنية الواحدة عن 150 متر مربع (مائة وخمسين مترا مربعا) من مساحة الأرض بشرط توفير مواقف للسيارات بواقع موقف لكل وحدة.
- (3) يسمح ببناء أكثر من وحدة سكنية في قطعة الأرض على هيئة شقق في أدوار على أن لا تقل مساحة الشقة عن 100 متر مربع (مائة مترا مربعا) بشرط توفير مواقف للسيارات بواقع موقف لكل شقة.
- (4) في حالة وقوع الأرض على شارع تجاري أو خدمي تطبق عليها الاشتراطات التنظيمية الخاصة بمناطق العمارات 3 طوابق (ثلاثة طوابق) الواقعة على الشوارع التجارية والخدمية المبينة في المادة (54- بند 3).
- (5) يجب أن لا تقل عروض الشوارع الداخلية في المجمعات السكنية عن 8 متر (ثمانية أمتار) على أن لا يقل ارتداد الواجهة الأمامية للمبنى عن 5 أمتار من حد الشارع الداخلي.

الفصل الثالث

منطقة السكن المتصل – أ

مادة (12)

الاستعمالات:

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

مادة (13)

نسب البناء:

- (1) لا تزيد نسبة البناء على 210% (مائتان وعشرة في المائة) من مساحة الأرض.
- (2) لا يزيد مسطح البناء لأي دور على 70% (سبعون في المائة) من مساحة الأرض
شاملة مرافق السكن.
- (3) يسمح ببناء مرافق للسكن فوق سطح المبنى بمساحة لا تزيد على 30 متر مربع
(ثلاثون متراً مربعاً) وتكون بارتفاع مستوى غرفة السلم.
- (4) يلزم توفير موقف لسيارة واحدة لكل وحدة سكنية، ولا تحسب مواقف السيارات
ضمن نسبة البناء.
- (5) يسمح ببناء سرداب لا تحسب مساحته ضمن نسبة البناء المذكورة بشرط أخذ موافقة
تخطيطية عليه مراعاة للطرق والخدمات القائمة.

مادة (14)

الارتدادات:

1- الارتداد الأمامي:

يسمح بالبناء في الدور الأرضي على مسافة لا تقل عن 3 أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض
الأمامي للواجهة المطللة على شارع ويسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرض بحد أقصى
قدره 1.20 متراً (متر وعشرون سنتيمتراً) وفي حالة وقوع المبنى على أكثر من شارع يرتد
البناء مسافة لا تقل عن 3 أمتار (ثلاثة أمتار) من جهة الشارع الأكثر أهمية للموقع و2 متراً
(مترين) من جهة الشارع الآخر.

2- الارتداد الجانبي:

يسمح بالبناء بالدور الأرضي على حد الأرض الجانبي. 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..

3- الارتداد الخلفي:

يسمح بالبناء بالدور الأرضي على مسافة لا تقل عن 2 متراً (مترين) من حد الأرض الخلفي ولا يسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي.

مادة (15)

الارتفاعات:

- 1- لا يزيد ارتفاع البناء على 3 طوابق (ثلاثة طوابق) وبعده أقصى قدره 13 متراً (ثلاثة عشر متراً)، وفي حالة بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع 14.50 متراً (أربعة عشر متراً وخمسون سنتيمتراً).
- 2- في حالة بناء سرداب يجب أن لا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على 1.50 متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب سطح الرصيف.

مادة (16)

اشتراطات خاصة:

- 2) يسمح ببناء شقق سكنية على أن لا تقل مساحة الشقة الواحدة عن 80 متر مربع (ثمانين متراً مربعاً)، مع ضرورة توفير موقف سيارة لكل شقة سكنية أو لشقة واحدة على الأقل في الدور في حالة عدم إمكانية توفير المساحات المطلوبة للمواقف.

(3) في حالة وقوع الأرض على شارع تجاري أو خدمي يرتد البناء مسافة لا تقل عن 5 متر من الحد الأمامي للأرض ويسمح بالبروز في الأدوار العلوية بمسافة لا تزيد عن 1.20 متر ويسمح بإضافة (ميزانين) وبحيث يكون الارتفاع تماشياً مع ما ورد في قانون تنظيم المباني المشار إليه، على ألا يحسب ضمن نسبة البناء ولا تزيد مساحته على 07% (سبعون في المائة) من مساحة الطابق الأرضي.

الفصل الرابع

منطقة السكن المتصل - ب

مادة (17)

الاستعمالات:

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

مادة (18)

نسب البناء:

- (1) لا تزيد نسبة البناء على 300% (ثلاثمائة في المائة) من مساحة الأرض.
- (2) تكون النسب المذكورة شاملة لجميع المباني بما فيها الليوان والخدمات وآبار السلالم.
- (3) يسمح ببناء مرافق للسكن فوق سطح المبنى بمساحة لا تزيد على 30 متر مربع (ثلاثين متراً مربعاً) وتكون بارتفاع مستوى غرفة السلم بحد أقصى 3000 متر من السطح العلوي للدور العلوي.
- (4) يسمح بتوفير مواقف للسيارات داخل قطعة الأرض، ولا تحسب مساحتها ضمن نسبة البناء.
- (5) يسمح ببناء سرداب لا تحسب مساحته ضمن نسبة البناء المذكورة بشرط أخذ موافقة تخطيطية عليه مراعاة للطرق والخدمات القائمة.

مادة (19)

الارتدادات:

1- الارتداد أمامي:

يسمح بالبناء بالدور الأرضي على حد الأرض الأمامي للواجهة الأمامية للأرض.

2- الارتداد الجانبي والخلفي:

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

مادة (20)

الارتفاعات:

- 1) لا يزيد ارتفاع البناء على 3 طوابق (ثلاثة طوابق) وبحد أقصى قدره 13.00 متراً (ثلاثة عشر متراً)، وفي حالة بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع 14.50 متراً (أربعة عشر متراً وخمسون سنتيمتراً).
- 2) في حالة بناء سرداب يجب أن لا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على 1.50 متراً (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب سطح الرصيف.

مادة (21)

اشتراطات خاصة:

1) يسمح ببناء شقق سكنية على أن لا تقل مساحة الشقة الواحدة عن 60 متر مربع (ستون مترا مربعا) أو شقة واحدة في الدور في حالة عدم إمكانية توفير المساحة المطلوبة شاملة السلالم.

2) في حالة توفير مواقف للسيارات في الدور الأرضي يعوض عنها بالسماح بالبناء في الدور الرابع لمساحة تساوي المساحة المخصصة لمواقف السيارات..

3) في حالة وقوع الأرض على شارع تجاري أو خدمي يسمح بإضافة (ميزانين) لا يحسب ضمن نسبة البناء ولا تزيد مساحته على 07% (سبعون في المائة) من مساحة الطابق الأرضي.

4) يجب الالتزام بتطبيق الشروط الخاصة بالمناطق المحلية فيما يتعلق ب:-

1. توفير مواقف للسيارات داخل الأرض.

2. المعايير المعمارية لطابع المنطقة العمراني والتراثي إن وجد.

الفصل الخامس

منطقة السكن الحدائقي

مادة (22)

الاستعمالات:

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

مادة (23)

نسب البناء:

- (1) لا تزيد نسبة البناء على 55% (خمس وخمسين في المائة) من مساحة الأرض لكافة الأبنية حيث يسمح بإنشاء أكثر من وحدة سكنية داخل قطعة الأرض على ألا يقل نصيب الوحدة السكنية عن 500 متر مربع (خمسمائة مترا مربعا) من مساحة الأرض.
- (2) لا تزيد مساحة المرافق بالطابق الأرضي الخاصة لكل وحدة سكنية على 5% من نصيب الوحدة بحد أقصى 25 مترا مربعا (خمسة وعشرون مترا مربعا) ويسمح بالبناء للمرافق على حد الجار الجانبي للمبنى من جهة واحدة فقط على أن لا يزيد ارتفاعها عن دور واحد بحد أقصى قدره 4 أمتار (أربعة أمتار) مقاساً من منسوب الرصيف ولا تحسب من نسب البناء.
- (3) يسمح ببناء مرافق علوية للسكن بمساحة لا تزيد على 30 متر مربع (ثلاثين مترا مربعا)، وذلك فوق سطح المبنى وتكون بارتفاع مستوى غرفة السلم ولا تحسب ضمن نسب البناء المسموح بها.
- (4) يسمح بعمل مجلس خارجي أو صالة متعددة الأغراض ومرافق ترفيهية عامة مجمعة للأرض بحيث لا تزيد نسبتها عن 10% ضمن مساحة الأرض ولا تحسب من نسبة البناء المسموح بها، و يسمح ببناء المجلس على حد الأرض المطل على شارع أو طريق بحيث لا يزيد طول المجلس على 25% (خمس وعشرين في المائة) من طول الواجهة الأمامية للأرض و بحد أقصى 30 مترا (ثلاثون مترا)، كما يسمح بالبناء على حد الجار الجانبي من جهة واحدة فقط وبطول لا يزيد عن 30 متر من طول الواجهة الجانبية للأرض بحيث لا يزيد ارتفاع المجلس على دور واحد و بحد أقصى قدره 4 أمتار (أربعة أمتار) من منسوب الرصيف.
- (5) يلزم توفير مواقف لسيارتين على الأقل داخل قطعة الأرض لكل وحدة، ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسبة البناء.

6) يسمح ببناء سرداب لا تحسب مساحته ضمن نسبة البناء المذكورة.

مادة (24)

الارتدادات:

1- الارتداد أمامي:

يسمح بالبناء بالدور الأرضي على مسافة لا تقل عن 5 أمتار (خمسة أمتار) من حد الأرض الأمامي للواجهة المطللة على شارع أو طريق يسمح بفتح مداخل عليه ويسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره 1.20 مترا (متر وعشرون سنتيمترا).

2- الارتداد الجانبي والخلفي:

يسمح بالبناء بالدور الأرضي على مسافة لا تقل عن 3 أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض الجانبي والخلفي ولا يسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي.

مادة (25)

ارتفاع البناء:

3) لا يزيد ارتفاع البناء على طابقين وبعده أقصى قدره 10 متر (عشرة أمتار)، وفي حالة بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع 11.50 مترا (إحدى عشر مترا وخمسون سنتيمترا).

4) في حالة بناء سرداب يجب أن لا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على 1.50 مترا (متر وخمسين سنتيمترا) من منسوب سطح الرصيف.

مادة (26)

اشتراطات خاصة:

- (1) يسمح بإنشاء أكثر من وحدة سكنية في قطعة الأرض على هيئة بيوت أو فيلات كوحدة متصلة من جهة واحدة أو أكثر أو منفصلة أو كليهما معا بشرط توزيعها داخل الأرض وتوفير مواقف للسيارات بواقع موقف لكل وحدة سكنية.
- (2) لا تقل المسافة بين الوحدات السكنية المنفصلة داخل قطعة الأرض عن 4 أمتار (أربعة أمتار) ويسمح باستغلال مناطق الردود بين الوحدات كمواقف مسقوفة للسيارات لا يزيد ارتفاع سقفها عن 3 أمتار ثلاثة أمتار.
- (3) يجب أن لا تقل عروض الشوارع الداخلية في المجمعات السكنية عن 8 أمتار (ثمانية أمتار) على أن لا يقل ارتداد الواجهة الأمامية للمبنى عن 5 أمتار (خمسة أمتار) من حد الشارع الداخلي.
- (4) يسمح بإنشاء أكثر من وحدة سكنية في قطعة الأرض على هيئة وحدات سكنية (شقق حدائقية) بحيث لا تقل مساحة الشقة الواحدة عن 150 متر مربع (مائة وخمسون متر مربع) مع توفير مواقف للسيارات بواقع موقف واحد على الأقل لكل وحدة سكنية.

الباب الثالث

مناطق العمارات

الفصل الأول

مناطق العمارات الاستثمارية (أ)

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

مادة (28)

نسب البناء:

تحدد نسب البناء في هذه المناطق على النحو التالي:

- 1) لا تزيد نسبة البناء على 1200 % (ألف ومائتان في المائة) من مساحة الأرض.
- 2) لا تزيد مسطحات البناء لأي دور على 60% (ستون في المائة) من مساحة الأرض.
- 3) يسمح ببناء سرداب لا تحسب مساحته ضمن نسبة البناء على أن يستعمل جزءاً منه لا تقل مساحته عن 70% (سبعون في المائة) كمواقف للسيارات وعلى أن لا يزيد ارتفاع الدور الأرضي على 1.50 متراً (متر ونصف المتر) من منسوب الرصيف.

مادة (29)

الارتدادات:

1- الارتداد الأمامي:

يسمح بالبناء بالطابق الأرضي على حد الأرض الأمامي ما لم يكن هناك خط بناء معتمد بالمخططات التفصيلية يلزم أن يرتد البناء إليه ويسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره 1.20 متراً (متراً وعشرون سنتيمتراً).

2- الارتداد الجانبي والخلفي:

لا تقل الارتدادات بالدور الأرضي عن 6 أمتار (ستة أمتار) من حدود الأرض الجانبية والخلفية ويمكن استخدامها كمرات، ويسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره 60 سنتيمتراً (ستون سنتيمتر).

مادة (30)

اشتراطات خاصة:

1) يلزم توفير مواقف للسيارات داخل قطعة الأرض وذلك بواقع سيارة لكل شقة على الأقل بحيث لا يقل عدد مواقف السيارات عن موقف واحد لكل 100 متراً مربعاً (مائة متراً مربعاً) للمساحات البنائية المخصصة للاستعمالات الأخرى. وفي حالة عدم إمكانية توفير عدد مواقف السيارات المطلوبة على قطعة الأرض بالدور الأرضي، يلزم توفير مواقف للعدد المتبقي من مواقف السيارات إما بالأدوار المتكررة أو بعمل سرداب أو كليهما، كما يسمح ببناء مواقف متعددة الطوابق

(2) لا تحسب المساحات المستعملة للأنشطة الترفيهية والمرافق الخاصة والخدمات ضمن نسبة البناء المسموح بها بشرط أن لا تتجاوز 20% (عشرون في المائة) من نسبة البناء الكلية.

(3) في حالة تعدد الاستعمالات يلزم فصل المداخل والمصاعد والسلالم المؤدية إلى الشقق السكنية عن باقي الاستعمالات غير السكنية.

(4) في الأراضي المطلة على شوارع تجارية معتمدة يسمح بالاستعمالات التجارية والإدارية على أن يرتد البناء مسافة لا تقل عن 6 أمتار (ستة أمتار) من الدور الأرضي من حد الأرض الأمامي تستخدم كمرات للمشاة ومواقف للسيارات ويسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره 1.20 متراً (متراً وعشرون سنتيمتراً).

(5) في حالة وقوع الأرض على شارع تجاري يسمح بإضافة (ميزانين) لا يحسب ضمن نسبة البناء ولا تزيد مساحته على 70% (سبعون في المائة) من مساحة الطابق الأرضي.

(6) في الحالات التي تقل فيها مساحات قطع الأراضي عن المساحات الواردة في اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (3) لسنة 1994 بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير، تطبق عليها الاشتراطات التنظيمية الواردة في المناطق التي تتفق مع مساحاتها.

7) في الأراضي الواقعة في المنطقة الدبلوماسية لا تزيد نسبة البناء على 700% (سبعمئة في المائة) من مساحة الأرض، و يسمح بالبناء على حد الأرض الأمامي بشرط استحداث ليوان بعرض 3.60 أمتار (ثلاثة أمتار وستون سنتمترًا) وبارتفاع لا يقل عن 5.80 أمتار (خمسة أمتار وثمانون سنتمترًا) على أن يرتد البناء من باقي الجهات مسافة لا تقل عن 3 أمتار (ثلاثة أمتار) مع توفير مواقف للسيارات أما بسرداب أو بالأدوار المتكررة.

الفصل الثاني

مناطق العمارات الاستثمارية (ب)

مادة (31)

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

مادة (32)

نسب البناء:

تحدد نسب البناء في هذه المناطق على النحو التالي:

1) لا تزيد نسبة البناء على 750 % (سبعمئة وخمسون في المائة) من مساحة الأرض.

- (2) لا تزيد مسطحات البناء لأي دور على 60% (ستون في المائة) من مساحة الأرض.
- (3) يسمح ببناء سرداب لا تحسب مساحته من ضمن نسبة البناء المذكورة على أن يستعمل جزء لا يقل مساحته عن 70% (سبعون في المائة) كمواقف للسيارات وعلى أن لا يزيد ارتفاع الدور الأرضي على 1.50 متراً (متر ونصف المتر) من منسوب الرصيف.

مادة (33)

الارتدادات:

(1) الارتداد الأمامي:

يسمح بالبناء بالطابق الأرضي على حد الأرض الأمامي ما لم يكن هناك خط بناء معتمد بالمخططات التفصيلية يلزم ارتداد البناء إليه ويسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره 1.20 متراً (مترًا وعشرون سنتيمترًا).

(2) الارتداد الجانبي:

لا تقل الارتدادات بالدور الأرضي عن 4.50 أمتار (أربعة أمتار ونصف متر) من حدود الأرض الجانبية ويمكن استخدامها كمرات، ويسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره 60 سنتيمترًا (ستون سنتيمتر).

(3) الارتدادات الخلفية:

لا تقل الارتدادات بالدور الأرضي عن 6 أمتار (ستة أمتار) من حد الأرض الخلفي ويمكن استخدامه كممر ومواقف للسيارات، ويسمح بعمل بروضات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره 60 سنتماً (ستون سنتماً).

مادة (34)

اشتراطات خاصة:

(1) يلزم توفير مواقف للسيارات داخل قطعة الأرض وذلك بواقع سيارة لكل شقة على الأقل بحيث لا يقل عدد مواقف السيارات عن موقف واحد لكل 100 متراً مربعاً (مائة متراً مربعاً) للمساحات البنائية المخصصة للاستعمالات الأخرى. وفي حالة عدم إمكانية توفير عدد مواقف السيارات المطلوبة على قطعة الأرض بالدور الأرضي، يلزم توفير مواقف للعدد المتبقي من مواقف السيارات إما بالأدوار المتكررة أو بعمل سرداب أو كليهما. كما يسمح ببناء مواقف متعددة الطوابق للسيارات على حدود الأرض من جميع الجهات ولا تحسب مواقف السيارات ضمن النسبة البنائية المسموح بها.

(2) لا تحسب المساحات المستعملة للأنشطة الترفيهية والمرافق الخاصة والخدمات ضمن البناء المسموح بها وبشرط أن لا تتجاوز 20% (عشرون في المائة) من نسبة البناء الكلية.

(3) في حالة تعدد الاستعمالات يلزم فصل المداخل والمصاعد والسلالم المؤدية إلى الشقق السكنية عن باقي الاستعمالات غير السكنية.

4) في الأراضي المطلّة على شوارع تجارية معتمدة يسمح بالاستعمالات التجارية والإدارية بالطابق الأرضي على أن يرتد البناء مسافة لا تقل عن 6 أمتار (ستة أمتار) في الدور الأرضي من الواجهة الأمامية تستخدم كممرات للمشاة ومواقف للسيارات ويسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره 1.20 متراً (متراً وعشرون سنتيمتراً).

5) في حالة وقوع الأرض على شارع تجاري يسمح بإضافة (ميزانين) لا يحسب ضمن نسبة البناء ولا تزيد مساحته على 70% (سبعون في المائة) من مساحة الطابق الأرضي.

6) في الحالات التي تقل فيها مساحات قطع الأراضي عن المساحات الواردة في اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (3) لسنة 1994 بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير، تطبق عليها الاشتراطات التنظيمية الواردة في المناطق التي تتفق مع مساحاتها.

الفصل الثالث

مناطق العمارات الاستثمارية (ج)

مادة (35)

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

مادة (36)

نسب البناء :

تحدد نسب البناء في هذه المناطق على النحو التالي:

- (1) لا تزيد نسبة البناء على 500 % (خمسمائة في المائة) من مساحة الأرض.
- (2) لا تزيد مسطحات البناء لأي دور على 60% (ستون في المائة) من مساحة الأرض.
- (3) يسمح ببناء سرداب لا تحسب مساحته من ضمن نسبة البناء المذكورة على أن يستعمل جزء لا تقل مساحته عن 70% (سبعون في المائة) كمواقف للسيارات على أن لا يزيد ارتفاع الدور الأرضي على 1.50 متراً (متر ونصف المتر) من منسوب الرصيف.

مادة (37)

الارتدادات:

(1) الارتداد الأمامي:

يسمح بالبناء بالطابق الأرضي على حد الأرض الأمامي ما لم يكن هناك خط بناء معتمد بالمخططات التفصيلية يلزم أن يرتد البناء إليه ويسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره 1.20 متراً (متراً وعشرون سنتيمتراً).

(2) الارتداد الجانبي:

لا تقل الارتدادات الجانبية بالدور الأرضي عن 3.50 متر (ثلاثة أمتار ونصف المتر) من حدود الأرض الجانبية ويمكن استخدامها كممرات، ويسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره 60 سنتيمتراً (ستون سنتيمتر).

(3) الارتداد الخلفي:

لا تقل الارتدادات الخلفية بالدور الأرضي عن 5 أمتار (خمسة أمتار) من حد الأرض الخلفي ويمكن استخدامها كممرات ومواقف للسيارات، ويسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره 60 سنتيمتراً (ستون سنتيمتر).

مادة (38)

الارتفاعات:

- (1) لا يزيد ارتفاع المبنى على 10 طوابق (عشرة طوابق) وبحد أقصى قدره 50 متراً (خمسون متراً)، وفي حالة بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع 51.50 متر (واحد وخمسون متراً وخمسون سنتيمتراً) بالإضافة إلى ارتفاع الأدوار المخصصة للخدمات ومواقف السيارات.
- (2) في حالة عمل سرداب يجب أن لا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على 05.1 متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

مادة (39)

اشتراطات خاصة:

- 1) يلزم توفير مواقف للسيارات داخل قطعة الأرض وذلك بواقع سيارة لكل شقة على الأقل بحيث لا يقل عدد مواقف السيارات عن موقف واحد لكل 100 متراً مربعاً (مائة متراً مربعاً) للمساحات البنائية المخصصة للاستعمالات الأخرى. وفي حالة عدم إمكانية توفير عدد مواقف السيارات المطلوبة على قطعة الأرض بالدور الأرضي، يلزم توفير مواقف للعدد المتبقي من مواقف السيارات إما بالأدوار المتكررة أو بعمل سرداب أو كليهما. كما يسمح ببناء مواقف متعددة الطوابق للسيارات على حدود الأرض من جميع الجهات ولا تحسب مواقف السيارات ضمن النسبة البنائية المسموح بها.
- 2) لا تحتسب المساحات المستعملة للأنشطة الترفيهية والمرافق الخاصة والخدمات ضمن البناء المسموح بها وبشرط أن لا تتجاوز مساحتها 20% (عشرون في المائة) من نسبة البناء الكلية.
- 3) في حالة تعدد الاستعمالات يلزم فصل المداخل والمصاعد والسلالم المؤدية إلى الشقق السكنية عن باقي الاستعمالات غير السكنية.
- 4) في الأراضي المطللة على شوارع تجارية معتمدة يسمح بالاستعمالات التجارية والإدارية بالطابق الأرضي على أن يرتد البناء مسافة لا تقل عن 6 أمتار (ستة أمتار) في الدور الأرضي من حد الأرض الأمامي تستخدم كممرات للمشاة مواقف للسيارات ويسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره 1.20 متراً (متراً وعشرون سنتيمتراً).

5) في حالة وقوع الأرض على شارع تجاري يسمح بإضافة (ميزانين) لا يحتسب ضمن نسبة البناء ولا تزيد مساحته على 70% (سبعون في المائة) من مساحة الطابق الأرضي.

6) في الحالات التي تقل فيها مساحات قطع الأراضي عن المساحات الواردة في اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (3) لسنة 1994 بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير، تطبق عليها الاشتراطات التنظيمية الواردة في المناطق التي تتفق مع مساحتها.

الفصل الرابع

مناطق العمارات الاستثمارية (د)

مادة (40)

الاستعمالات:

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

مادة (41)

نسب البناء:

تحدد نسب البناء في هذه المناطق على النحو التالي:

- 1) لا تزيد نسبة البناء على 300% (ثلاثمائة المائة) من مساحة الأرض.
- 2) لا تزيد مسطحات البناء لأي دور على 06% (ستون في المائة) من مساحة الأرض.

3) يسمح بنسب بناء إضافية لا تزيد على 50% (خمسين في المائة) من مساحة الدور العلوي تخصص لمرافق السكن فقط، وتكون بارتفاع لا يزيد على 4 أمتار (أربعة أمتار).

4) يسمح ببناء سرداب لا تحسب مساحته ضمن نسبة البناء المذكورة على أن يستعمل جزء لا تقل مساحته عن 70% (سبعون في المائة) منه كمواقف للسيارات.

مادة (42)

الارتدادات:

1- الارتداد الأمامي:

يسمح بالبناء بالدور الأرضي على حد الأرض الأمامي للواجهة المطلة على شارع أو طريق ما لم يكن هناك خط بناء معتمد بالمخططات التفصيلية يلزم ارتداد البناء إليه ويسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره 1.20 متر (متر وعشرون سنتيمترا).

2- الارتداد الجانبي والخلفي:

لا تقل الارتدادات الجانبية والخلفية للبناء بالدور الأرضي عن 3 أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض الجانبي والخلفي ويمكن استخدامها كمرات ويسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره 60 سنتيمترا (ستون سنتيمترا).

مادة (43)

الارتفاعات:

1) لا يزيد ارتفاع المبنى على 6 طوابق (سنة طوابق) بحد أقصى قدره 30 مترا (ثلاثون مترا)، وفي حالة بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع 31.50 متر (واحد

(2) في حالة عمل سرداب يجب أن لا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على 05.1 متر (متر وخمسين سنتيمترا) من منسوب الرصيف .

مادة (44)

اشتراطات خاصة:

(1) يلزم توفير مواقف للسيارات بواقع موقف لكل شقة للاستعمالات السكنية ولا يقل عدد مواقف السيارات عن موقف واحد لكل 100 متر مربع (مائة مترا مربعا) للمساحات البنائية المخصصة للاستعمالات الأخرى ويلزم توفير مواقف للسيارات المطلوبة إما بالدور الأرضي أو بالأدوار المتكررة أو بالسرداب أو جميعها. كما يسمح ببناء مواقف متعددة الطوابق للسيارات على حدود الأرض من جميع الجهات ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسبة البناء والارتفاع المسموح بهما.

(2) في الأراضي المطلة على شوارع تجارية معتمدة يسمح بالاستعمالات التجارية والإدارية بالطابق الأرضي على أن يرتد البناء مسافة لا تقل عن 6 أمتار (ستة أمتار) في الدور الأرضي من حد الأرض الأمامي وتستخدم كمرات للمشاة ومواقف للسيارات ويسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره 1.20 متراً (متراً وعشرون سنتيمتراً).

(3) في حالة وقوع الأرض على شارع تجاري يسمح بإضافة (ميزانين) لا يحسب ضمن نسبة البناء ولا تزيد مساحته على 07% (سبعون في المائة) من مساحة الطابق الأرضي .

4) في الحالات التي تقل فيها مساحات قطع الأراضي عن المساحات الواردة في اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (3) لسنة 1994 بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير، تطبق عليها الاشتراطات التنظيمية الواردة في المناطق التي تتفق مع مساحاتها.

الفصل الخامس

مناطق العمارات – 4 طوابق

مادة (45)

الاستعمالات:

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

مادة (46)

نسب البناء:

- 1) لا تزيد نسبة البناء على 240% (مائتين وأربعين في المائة) من مساحة الأرض .
- 2) لا تزيد مسطحات البناء لأي دور على 06% (ستون في المائة) من مساحة الأرض.
- 3) يسمح بنسب بناء إضافية لا تزيد على 30% (ثلاثين في المائة) من مساحة الدور العلوي تخصص لمرافق السكن فقط، وذلك فوق سطح المبنى على أن لا يزيد ارتفاعها على 3 أمتار (ثلاثة أمتار) .

4) يسمح ببناء سرداب لا تحسب مساحته ضمن نسبة البناء المذكورة على أن يستعمل جزء لا تقل مساحته عن 07% (سبعون في المائة) منه كمواقف للسيارات.

مادة (47)

الارتدادات:

1- الارتداد الأمامي:

يسمح بالبناء بالدور الأرضي على مسافة لا تقل عن 5 أمتار (خمسة أمتار) من حد الأرض الأمامي للواجهة المطلة على شارع أو طريق يسمح بفتح مداخل عليه، وتستخدم مناطق الردود كمرات للمشاة ومواقف للسيارات ويسمح بتسقيفها، كما يسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره 3.20 متر (ثلاثة أمتار وعشرين سنتيمتراً). وفي حالة وقوع المبنى على أكثر من شارع يرتد مسافة لا تقل عن 5 أمتار (خمسة أمتار) من حد الأرض المطل على الشارع الأكثر أهمية للموقع ومسافة لا تقل عن 2 متر (مترين) من حد الأرض المطل على الشوارع الأخرى.

2- الارتداد الجانبي والخلفي:

لا تقل ارتدادات البناء بالدور الأرضي عن 2 متراً (مترين) من حد الأرض الجانبي والخلفي ويمكن استخدامها كمرات للمشاة ولا يسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي لهذه الواجهات الجانبية والخلفية.

مادة (48)

الارتفاعات:

- (1) لا يزيد ارتفاع المبنى على 4 طوابق (أربعة طوابق) بحد أقصى قدره 20 متراً (عشرون متراً) في حالة عدم وجود سرداب، وفي حالة بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع 21.50 متر (واحد وعشرون متراً وخمسين سنتيمتراً) بالإضافة إلى ارتفاع الأدوار المخصصة للخدمات ومواقف السيارات.
- (2) في حالة عمل سرداب يجب أن لا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على 05.1 متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف .

مادة (49)

اشتراطات خاصة:

- (1) يجب أن لا تقل مساحة الشقة الواحدة عن 80 متر مربع (ثمانين متراً مربعاً).
- (1) يلزم توفير مواقف للسيارات بمعدل موقف واحد لكل وحدة سكنية (شقة).
- (2) في حالة وقوع الأرض على شارع تجاري أو خدمي يرتد البناء مسافة لا تقل عن 5 أمتار (خمسة أمتار) من حد الأرض الأمامي للواجهة المطلة على الشارع التجاري أو الخدمي وتستخدم مناطق الردود كمرات للمشاة ومواقف للسيارات غير المسقوفة، كما يسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره 20.1 متر (مترًا وعشرون سنتيمتراً).
- (3) في حالة وقوع الأرض على شارع تجاري أو خدمي يسمح بإضافة (ميزانين) لا يحسب ضمن نسبة البناء ولا تزيد مساحته على 07% (سبعون في المائة) من مساحة الطابق الأرضي .

الفصل السادس

مناطق العمارات – 3 طوابق

مادة (50)

الاستعمالات:

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

مادة (51)

نسب البناء:

- (1) لا تزيد نسبة البناء على 180% (مائة وثمانين في المائة) من مساحة الأرض.
- (2) لا تزيد مسطحات البناء لأي دور على 06% (ستون في المائة) من مساحة الأرض.
- (3) يسمح بنسب بناء إضافية لا تزيد على 30% (ثلاثين في المائة) من مساحة الدور العلوي تخصص لمرافق السكن فقط، وذلك فوق سطح المبنى على أن لا يزيد الارتفاع على 3 أمتار (ثلاثة أمتار).
- (4) يسمح ببناء سرداب لا تحسب مساحته ضمن نسبة البناء المذكورة على أن يستعمل جزء لا تقل مساحته عن 07% (سبعون في المائة) منه كمواقف للسيارات.

مادة (52)

الارتدادات:

1- الارتداد الأمامي:

يسمح بالبناء بالدور الأرضي على مسافة لا تقل عن 5 أمتار (خمسة أمتار) من حد الأرض الأمامي للواجهة المطلة على شارع أو طريق يسمح بفتح مداخل عليه، وتستخدم مناطق الردود كمرات للمشاة ومواقف للسيارات يسمح بتسقيفها، كما ويسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره 3.20 متر (ثلاثة أمتار وعشرين سنتيمتراً). وفي حالة وقوع المبنى على أكثر من شارع يرتد البناء مسافة لا تقل عن 5 أمتار (خمسة أمتار) من حد الأرض المطل على الشارع الأكثر أهمية ومسافة لا تقل عن 2 متر (مترين) من حد الأرض المطل على الشوارع الأخرى.

2- الارتداد الجانبي والخلفي:

لا تقل ارتدادات البناء الجانبية والخلفية بالدور الأرضي عن 2 متر (مترين) من حد الأرض الجانبي والخلفي ويمكن استخدامها كمرات للمشاة ولا يسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي.

مادة (53)

الارتفاعات:

- 1) لا يزيد ارتفاع المبنى على 3 طوابق (ثلاثة طوابق) بحد أقصى قدره 15 متراً (خمسة عشر متراً)، وفي حالة بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع 16.50 متر (سنة عشر متراً وخمسين سنتيمتراً) بالإضافة إلى ارتفاع الأدوار المخصصة للخدمات ومواقف السيارات.
- 2) في حالة عمل سرداب يجب أن لا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على 05.1 متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف .

مادة (54)

اشتراطات خاصة:

- 1) يجب أن لا تقل مساحة الشقة الواحدة عن 80 متر مربع (ثمانين مترا مربعا).
- 2) يلزم توفير مواقف للسيارات بمعدل موقف لكل وحدة سكنية (شقة).
- 1) في حالة وقوع الأرض على شارع تجاري أو خدمي يرتد البناء مسافة لا تقل عن 5 أمتار (خمسة أمتار) من حد الأرض الأمامي للواجهة المطلة على الشارع التجاري أو الخدمي وتستخدم مناطق الردود كمرات للمشاة ومواقف للسيارات غير المسقوفة، كما يسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره 20.1 متر (مترا وعشرون سنتيمترا).
- 2) في حالة وقوع الأرض على شارع تجاري أو خدمي يسمح بإضافة (ميزانين) ولا يحسب ضمن نسبة البناء ولا تزيد مساحته على 07% (سبعون في المائة) من مساحة الطابق الأرضي .

الفصل السابع

مناطق العمارات المتصلة

مادة (55)

الاستعمالات:

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

مادة (56)

نسب البناء:

- (1) لا تزيد نسبة البناء على 500% (خمسمائة في المائة) من مساحة الأرض.
- (2) يسمح بنسب بناء إضافية لا تزيد على 30% (ثلاثين في المائة) من مساحة الدور العلوي تخصص لمرافق السكن فقط، وذلك فوق سطح المبنى على أن لا يزيد الارتفاع على 3 أمتار (ثلاثة أمتار).
- (3) في الأراضي الواقعة ضمن المناطق التجارية أو المظلة على الشوارع التجارية الرئيسية يسمح بإضافة (ميزانين) لا يحسب ضمن النسبة المذكورة ولا تزيد مساحته على 07% (سبعون في المائة) من مساحة الطابق الأرضي .
- (4) يسمح ببناء سرداب لا تحسب مساحته ضمن نسبة البناء المذكورة على أن يستعمل جزء لا تقل مساحته عن 70% (سبعون في المائة) كمواقف للسيارات.

مادة (57)

الارتدادات:

1- الارتداد الأمامي:

يسمح بالبناء بالطابق الأرضي على حد الأرضي الأمامي للواجهة الأمامية للأرض.

2- الارتداد الجانبي والخلفي:

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

مادة (58)

الارتفاعات:

لا يزيد ارتفاع المبنى على 5 طوابق (خمسة طوابق) بحد أقصى قدره 22 مترا (اثنان وعشرون مترا). وفي حالة عمل سرداب يجب أن لا يزيد الارتفاع عن 23.50 متر (ثلاثة وعشرون مترا ونصف المتر) بالإضافة إلى ارتفاع الأدوار المخصصة للخدمات ومواقف السيارات إن وجدت.

مادة (59)

اشتراطات خاصة:

1) يسمح ببناء شقق سكنية على أن لا تقل مساحة الشقة الواحدة عن 60 متر مربع (ستون متراً مربعاً).

1) يلزم توفير مواقف للسيارات بواقع موقف واحد لكل شقة للاستعمالات السكنية ولا يقل عدد مواقف السيارات عن موقف واحد لكل 100 متر مربع (مائة متراً مربعاً) للمساحات البنائية المخصصة للاستعمالات الأخرى ويلزم توفير مواقف للسيارات المطلوبة إما بالدور الأرضي أو بالأدوار العلوية أو بالسرداب أو جميعها، ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسبة البناء والارتفاع المسموح بهما، ويلزم أخذ موافقة تخطيطية عليها مراعاة لمتطلبات الطرق والمرافق والخدمات.

الباب الرابع

منطقة المعارض التجارية

مادة (60)

الاستعمالات:

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

مادة (61)

نسب البناء:

- (1) لا يزيد مجموع مسطحات البناء لكافة الأبنية على 300% (ثلاثمائة في المائة) من مساحة الأرض.
- (2) لا يزيد مسطح البناء لأي دور على 60% (ستون في المائة) من مساحة الأرض.
- (3) يسمح بعمل ميزانين لا تزيد مساحته عن 70% (سبعون في المائة) من مساحة الدور الأرضي ولا تحسب مساحته ضمن نسب البناء المسموح بها.
- (4) يسمح بنسب بناء إضافية لا تزيد على 30% (ثلاثين في المائة) من مساحة الدور العلوي تخصص لمرافق السكن فقط، وتكون بارتفاع 3 أمتار (ثلاثة أمتار).
- (5) يسمح ببناء سرداب لا تحسب مساحته ضمن نسبة البناء المذكورة على أن يستعمل جزء لا تقل مساحته عن 70% (سبعون في المائة) كمواقف للسيارات.
- (6) لا تقل مساحة المعرض عن 100 متر مربع مباني.

(6) يسمح ببناء مخازن تابعة للمعارض التجارية بنسبة لا تزيد على 30% (ثلاثين في المائة) من النسبة المنصوص عليها لمجموع مسطحات البناء.

(7) يسمح ببناء المعارض بعمق لا يزيد على 100 متر (مائة متر) مفاصاً من خط التنظيم المعتمد أو بعمق الملكية أيهما أقل.

مادة (62)

الارتدادات:

1- الارتداد الأمامي:

يسمح بالبناء بالدور الأرضي والميزانين على مسافة لا تقل عن 6 أمتار (ستة أمتار) من حد الأرض الأمامي وتخصص مناطق الارتدادات لمواقف السيارات غير المسقوفة لخدمة المعارض التجارية، ويسمح بعمل بروزات بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره 1.20 متراً (متر وعشرين سنتمترًا).

2- الارتداد الجانبي والخلفي:

يسمح بالبناء بالدور الأرضي على مسافة لا تقل عن 3 أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض الجانبي والخلفي ولا يسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي.

مادة (63)

الارتفاعات:

(1) لا يزيد ارتفاع البناء على 5 طوابق (خمسة طوابق) وبحد أقصى قدره 25 متراً (خمسة وعشرين متراً)، وفي حالة بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع 26.50 (ستة وعشرين متراً وخمسين سنتمترًا)

(1) في حالة عمل سرداب يجب أن لا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على 0.1 متر (متر وخمسين سنتيمترا) من منسوب الرصيف.

مادة (64)

اشتراطات خاصة:

(1) يسمح باستعمال السكن للعاملين على ألا تزيد النسبة المخصصة للاستعمالات السكنية عن 30% من مساحة الأرض، وبحيث يكون في الجهة الخلفية من الأرض الغير مطلة على الشارع الأمامي.

(2) يلزم توفير مواقف إضافية للسيارات بواقع موقف لكل 100 متر مربع (مائة مترا مربعا) للمساحات البنائية في الاستعمالات السكنية والإدارية، ويلزم توفير مواقف السيارات المطلوبة إما بالدور الأرضي أو بالأدوار العلوية أو بالسرداب أو جميعها، ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسبة البناء المقررة.

(3) يلزم توفير مساحات خاصة للشحن والتفريغ ضمن حدود الملكية لا تتعارض والعناصر الأخرى المكونة للمبنى وملحقاته.

الباب الخامس

المناطق الصناعية

الفصل الأول

المشاريع الصناعية الإنتاجية (أ)

مادة (65)

مع عدم الإخلال بالأنظمة والقوانين الصناعية المعمول بها، تعتبر المشروعات الصناعية في المناطق الصناعية مشروعات ذات طبيعة خاصة تتطلب الحصول على موافقة تخطيطية من إدارة تخطيط المدن والقرى على صلاحية الموقع من الناحية التخطيطية وذلك بالتنسيق مع الجهات المختصة.

الفصل الثاني

المشاريع الصناعية الإنتاجية (ب)

مادة (66)

الاستعمالات:

يسمح فيها بالاستعمالات الصناعية الإنتاجية والمكاتب الإدارية والمعارض والمخازن لمنتجات تلك الصناعات وذلك حسبما تبينه خرائط تحديد مناطق التعمير المعتمدة.

مادة (67)

نسب البناء:

- 1) لا تزيد نسبة البناء لكافة الأبنية على 240% (مائتين وأربعين في المائة) من مساحة الأرض.
- 2) لا يزيد مسطح البناء لأي دور على 60% (ستون في المائة) من مساحة الأرض.
- 3) يسمح بعمل ميزانين لا تزيد مساحته عن 70% (سبعون في المائة) من مساحة الدور الأرضي ولا تحسب ضمن نسب البناء المسموح بها.
- 4) لا يزيد مجموع مساحة البناء المخصصة للاستعمال كمعارض عن 20% (عشرين في المائة) من مساحة الدور الأرضي.
- 5) يسمح ببناء سرداب لا تحسب مساحته ضمن نسبة البناء المذكورة بشرط مراعاة استيفائه لمتطلبات الأمن والسلامة حسبما تحددها الجهات المختصة.

مادة (68)

الارتدادات:

1- الارتداد الأمامي:

يسمح بالبناء بالدور الأرضي والميزانين على مسافة لا تقل عن 6 أمتار (ستة أمتار) من حد الأرض الأمامي المطل على شارع أو طريق، وتخصص هذه المسافة كمواقف للسيارات غير المسقوفة، ويسمح بعمل بروزات بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره 1.20 مترا (متر وعشرين سنتمترا).

2- الارتداد الجانبي والخلفي:

يجب أن لا تقل مسافة الارتدادات للواجهات الجانبية والخلفية عن 4 أمتار (أربعة أمتار)، ولا يسمح بعمل بروزات بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي.

مادة (69)

الارتفاعات:

- 1) لا يزيد ارتفاع المبنى على 4 طوابق (أربعة طوابق) بحد أقصى قدره 24 مترا (أربعة وعشرون مترا)، ويسمح بزيادة الارتفاع في الحالات التي تتطلبها التجهيزات الصناعية ذات المواصفات الخاصة بعد أخذ موافقة إدارة تخطيط المدن والقرى بذلك.
- 2) في حالة عمل سرداب يجب أن لا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على 05.1 متر (متر وخمسين سنتيمترا) من منسوب الرصيف .

مادة (70)

اشتراطات خاصة:

يلزم توفير مواقف إضافية للسيارات بحيث لا يقل عدد مواقف السيارات عن موقف واحد لكل 200 متر مربع (مانتين مترا مربعا) للمسطحات البنائية، ويلزم توفير مواقف السيارات المطلوبة إما بالدور الأرضي أو بالأدوار المتكررة أو بالسرداب أو جميعها ولا تحسب مواقف السيارات من نسبة البناء المقررة.

الفصل الثالث

مناطق المستودعات والمخازن

مادة (71)

الاستعمالات:

يسمح فيها بالمستودعات والمخازن والمكاتب الإدارية وذلك حسبما تبينه خرائط تحديد مناطق التعمير المعتمدة.

مادة (72)

نسب البناء:

(1) لا تزيد نسبة البناء لكافة الأبنية على 180% (مائة وثمانين في المائة) من مساحة الأرض.

(2) لا يزيد مسطح البناء لأي دور على 60% (ستون في المائة) من مساحة الأرض.

(3) لا تزيد نسبة البناء للمكاتب الإدارية على 20% (عشرين في المائة) من مساحة الأرض وتحسب ضمن نسبة البناء.

(4) يسمح ببناء سرداب لا تحسب مساحته ضمن نسبة البناء المذكورة بشرط مراعاة استيفائه لمتطلبات الأمن والسلامة حسب ما تحددها الجهات المختصة.

مادة (73)

الارتدادات:

1- الارتداد الأمامي:

يجب أن تترد منشآت المستودعات مسافة لا تقل عن 6 أمتار (ستة أمتار) من الواجهة الأمامية للمنشأة تستخدم كمواقف للسيارات غير المسقوفة ولعمليات الشحن والتفريغ ولا يسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي .

2- الارتداد الجانبي والخلفي:

يجب أن تترد منشآت المستودعات مسافة لا تقل عن 3 أمتار (ثلاثة أمتار) من الواجهات الجانبية والخلفية ولا يسمح بعمل بروزات .

مادة (74)

الارتفاعات:

- 1) لا يزيد ارتفاع البناء على 3 طوابق (ثلاثة طوابق) وبحد أقصى قدره 18 متر (ثمانية عشر مترا)، ويستثنى من ذلك المستودعات التي تتطلب تجهيزات فنية ذات مواصفات خاصة.
- 2) في حالة عمل سرداب يجب أن لا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على 05.1 متر (متر وخمسين سنتيمترا) من منسوب الرصيف .

مادة (75)

اشتراطات خاصة:

- 1) يسمح ببناء مخازن ومستودعات متصلة أو شبه متصلة بشرط موافقة الإدارة العامة للدفاع المدني فيما يتعلق بتحديد مخارج الطوارئ ونقاط التجمع وغيرها من متطلبات الأمن والسلامة في الحالات الطارئة كالحريق مع مراعاة سهولة الحركة بين مجموعات المخازن .

2) يجب أن تترك مسافة لا تقل عن 4 أمتار (أربعة أمتار) بين منشآت المستودعات والمخازن في قطعة الأرض الواحدة.

الفصل الرابع

مناطق الصناعات الخفيفة

مادة (76)

الاستعمالات:

يسمح فيها بالاستعمالات الصناعية الخفيفة والورش والمكاتب الإدارية والمخازن والمعارض لمنتجات المصنع وسكن العمال وذلك حسبما تبينه خرائط تحديد مناطق التعمير المعتمدة.

مادة (77)

نسب البناء:

- 1) لا تزيد نسبة البناء لكافة الأبنية على 240% (مائتين وأربعين في المائة) من مساحة الأرض.
- 2) لا يزيد مسطح البناء لأي دور عن 60% (ستون في المائة) من مساحة الأرض.
- 3) يسمح بعمل ميزانين لا تزيد مساحته عن 70% (سبعون في المائة) من مساحة الدور الأرضي ولا يحسب ضمن نسب البناء المسموح بها.
- 4) لا يزيد مجموع المساحة المخصصة لسكن العمال على 50% (خمسين في المائة) من إجمالي المساحة المبنية.
- 5) يجب أن لا تقل مساحة الورشة الواحدة عن 100 متر مربع (مائة متر مربع).

(6) يسمح ببناء سرداب لا تحتسب مساحته ضمن نسبة البناء المذكورة بشرط مراعاة استيفائه لمتطلبات الأمن والسلامة حسب ما تحددها الجهات المختصة.

مادة (78)

الارتدادات:

1- الارتداد الأمامي:

يسمح بالبناء بالدور الأرضي والميزانين على مسافة لا تقل عن 6 أمتار (ستة أمتار) من حد الأرض الأمامي المطل على شارع أو طريق وتخصص هذه المسافة كمواقف للسيارات غير المسقوفة، ويسمح بعمل بروزات بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره 1.20 مترا (متر وعشرين سنتمترا).

2- الارتداد الجانبي والخلفي:

يرتد البناء للواجهات الجانبية والخلفية مسافة لا تقل عن 4 أمتار (أربعة أمتار)، ولا يسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي.

مادة (79)

الارتفاعات:

(1) لا يزيد ارتفاع البناء على 4 طوابق (أربعة طوابق) بحيث يكون الحد الأقصى للارتفاع 24 متر (أربعة وعشرون مترا) ويسمح بزيادة الارتفاع في الحالات التي تتطلبها التجهيزات الصناعية ذات المواصفات الخاصة بعد أخذ موافقة تخطيطية بذلك.

(2) في حالة عمل سرداب يجب أن لا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على 05.1 متر (متر وخمسين سنتيمترا) من منسوب الرصيف .

مادة (80)

اشتراطات خاصة:

- 1) يلزم توفير مواقف إضافية للسيارات بحيث لا يقل عدد مواقف السيارات عن موقف واحد لكل 200 متر مربع (مائتين مترا مربعا) للمساحات ويلزم توفير مواقف السيارات المطلوبة أما بالدور الأرضي أو بالأدوار العلوية أو بالسرداب أو جميعها ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسبة البناء المسموح بها.
- 2) يسمح ببناء مباني صناعية خفيفة وورش ومخازن متصلة أو شبه متصلة بشرط موافقة الإدارة العامة للدفاع 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 .

الفصل الخامس

مناطق الورش وخدمات الصيانة

مادة (81)

الاستعمالات:

يسمح فيها بالورش الصناعية الخفيفة والخدمية والمخازن وسكن العمال والمكاتب الإدارية والمعارض الصناعية والخدمية وذلك حسبما تبينه خرائط تحديد مناطق التعمير المعتمدة.

مادة (82)

نسب البناء:

- 1) لا تزيد نسبة البناء لكافة الأبنية على 240% (مئتان وأربعون في المائة) من مساحة الأرض .
- 2) لا يزيد مسطح البناء لأي دور على 60% (ستون في المائة) من مساحة الأرض.
- 3) يسمح بعمل ميزانين لا تزيد مساحته على 07% (سبعون في المائة) من مساحة الدور الأرضي ولا تحسب ضمن نسبة البناء المسموح بها .
- 4) يجب أن لا تقل مساحة الورشة الواحدة عن 50 متر مربع (خمسون متر مربع).
- 5) لا يزيد مجموع المساحة المخصصة لسكن العمال على 50% (خمسين في المائة) من إجمالي المساحة المبنية.
- 6) يسمح ببناء سرداب لا تحسب مساحته ضمن نسبة البناء المذكورة بشرط مراعاة استيفائه لمتطلبات الأمن والسلامة حسب ما تحددها الجهات المختصة.

مادة (83)

الارتدادات:

1- الارتداد الأمامي:

يسمح بالبناء بالدور الأرضي والميزانين على مسافة لا تقل عن 6 أمتار (ستة أمتار) من حد الأرض الأمامي المطل على شارع أو طريق وتخصص هذه المسافة كمواقف للسيارات غير المسقوفة، ويسمح بعمل بروزات بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره 1.20 مترا (متر وعشرين سنتمترا).

2- الارتداد الجانبي والخلفي:

يجب الارتداد للواجهات الجانبية والخلفية مسافة لا تقل عن 2 متر (مترين) ولا يسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي.

مادة (84)

الارتفاعات:

- (1) لا يزيد ارتفاع البناء على 4 طوابق (أربعة طوابق) بحيث يكون الحد الأقصى للارتفاع 24 متر (أربعة وعشرون مترا) ويسمح بزيادة الارتفاع في الحالات التي تتطلبها التجهيزات الصناعية ذات المواصفات الخاصة.
- (2) في حالة عمل سرداب يجب أن لا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على 05.1 متر (متر وخمسين سنتيمترا) من منسوب الرصيف .

مادة (85)

اشتراطات خاصة:

يلزم توفير مواقف إضافية للسيارات بحيث لا يقل عدد مواقف السيارات عن موقف واحد لكل 200 متر مربع (مائتين مترا مربعا) للمساحات البنائية، ويلزم توفير مواقف السيارات المطلوبة أما بالدور الأرضي أو بالأدوار العلوية أو بالسرداب أو جميعها، ولا تحسب مواقف السيارات ض من نسبة البناء المسموح بها.

الفصل السادس

المناطق الخدمية

مادة (86)

الاستعمالات:

يسمح فيها بالاستعمالات الصناعية الخفيفة وورش خدمات الصيانة والتصليح وتبديل الزيوت وإصلاح الإطارات وما شابه ذلك، بالإضافة إلى المكاتب الإدارية والمعارض الصناعية والخدمية وسكن العمال وذلك حسبما تبينه خرائط تحديد مناطق التعمير المعتمدة.

مادة (87)

نسب البناء:

- (1) لا تزيد نسبة البناء لكافة الأبنية على 180% (مائة وثمانون في المائة) من مساحة الأرض.
- (2) لا يزيد مسطح البناء لأي دور على 60% (ستون في المائة) من مساحة الأرض .
- (3) يسمح بعمل ميزانين لا تزيد مساحته على 70% (سبعون في المائة) من مساحة الدور الأرضي ولا يحسب ضمن نسبة البناء المنصوص عليها.
- (4) يجب أن لا تقل مساحة الورشة الواحدة عن 03 متر مربع (ثلاثون مترا مربعا).
- (5) يسمح ببناء سرداب لا تحسب مساحته ضمن نسبة البناء المذكورة بشرط مراعاة استيفائه لمتطلبات الأمن والسلامة حسب ما تحددها الجهات المختصة.

مادة (88)

الارتدادات:

1- الارتداد الأمامي:

يسمح بالبناء بالدور الأرضي والميزانين على مسافة لا تقل عن 5 أمتار (خمسة أمتار) من حد الأرض الأمامي المطل على شارع أو طريق وتخصص هذه المسافة كمواقف للسيارات غير المسقوفة، ويسمح بعمل بروزات بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره 1.20 مترا (متر وعشرين سنتمترا).

2- الارتداد الجانبي:

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

3- الارتداد الخلفي:

يجب الارتداد للواجهة الخلفية مسافة لا تقل عن 2 متر (مترين) ولا يسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي.

مادة (89)

الارتفاعات:

1) لا يزيد ارتفاع البناء على 3 طوابق (ثلاثة طوابق) بحيث يكون الحد الأقصى للارتفاع 18 متر (ثمانية عشر مترا).

1) في حالة عمل سرداب يجب أن لا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على 05.1 متر (متر وخمسين سنتيمترا) من منسوب الرصيف .

الباب السادس

المناطق الزراعية

مادة (90)

الاستعمالات:

- يسمح فيها بالاستعمالات التالية وذلك حسبما تبينه خرائط تحديد مناطق التعمير المعتمدة.
- (1) يسمح في هذه المنطقة بمزاولة جميع الأنشطة الزراعية والترفيهية وإقامة البيوت المحمية والمشاتل.
 - (2) يسمح بإنشاء وحدات سكنية خاصة ومجمعات سكنية وسكن للمزارعين.
 - (3) يسمح بمزاولة أنشطة الإنتاج الحيواني وإنشاء مزارع الدواجن وإسطبلات الحيوانات، وذلك بعد الحصول على موافقة تخطيطية من إدارة تخطيط المدن والقرى على صلاحية الموقع من الناحية التخطيطية وبالتنسيق مع الجهات المختصة على أن يصدر الترخيص بمزاولة الأنشطة المشار إليها من الجهة المختصة بشؤون الزراعة والهيئة العامة لحماية الثروة البحرية والبيئة والحياة الفطرية.

مادة (91)

نسب البناء:

- (1) لا يزيد مجموع مسطحات البناء للوحدات السكنية على 15 % (خمسة عشر في المائة من مساحة الأرض حيث يسمح بإنشاء أكثر من وحدة سكنية على أقل نصيب الوحدة السكنية الواحدة عن 2000 متر مربع (ألفين متر مربع) من مساحة الأرض وتكون مجمعة في جهة واحدة من الأرض.
- (2) لا يزيد مجموع مساحة سكن المزارعين على 5% (خمس في المائة) من مساحة الأرض.
- (3) لا يزيد مجموع مساحة الحظائر والإسطبلات على 10% من مساحة الأرض.

مادة (92)

الارتدادات:

(1) الارتداد الأمامي:

- أ- ترتد منشآت البيوت المحمية والمشاتل من حد الأرض على الواجهات المطلة على شارع أو طريق مسافة لا تقل عن 3 متر (ثلاثة أمتار).
- ب- ترتد الوحدات السكنية الخاصة من حد الملكية مسافة لا تقل عن 6 أمتار (ستة أمتار).
- ج- يجوز بناء المكتب أو غرفة الحارس والمضخات والمخازن ملاصقة للسور عند المدخل وفي جهة واحدة فقط من الأرض.
- د- لا تقل المسافة المتروكة بين الحظائر وأقرب بيت سكني عن 50 متر (خمسين متر).
- هـ- لا تقل مسافة الارتداد لمساكن المزارعين عن 6 أمتار (ستة أمتار) من حد الأرض الأمامي.
- و- لا يقل الارتداد الأمامي للحظائر أو الإسطبلات عن 15 متر (خمسة عشر متر) من حد الأرض الأمامي.

(2) الارتداد الجانبي والخلفي:

- أ- ترتد منشآت البيوت المحمية والمشاتل من حد الأرض على الواجهات الأخرى المطلة على جار أو ممر مشاه أو أي منطقة سكنية أو تجارية أخرى مسافة لا تقل عن 6 متر (ستة أمتار).
- ب- ترتد الوحدات السكنية الخاصة ومساكن المزارعين من حد الملكية على الواجهات الأخرى مسافة لا تقل عن 6 متر (ستة أمتار).
- ج- لا يقل الارتداد الجانبي والخلفي لمنشآت الحظائر والإسطبلات عن 15 متر (خمسة عشر مترا) من حد الأرض الجانبي والخلفي.
- د- يجب أن لا تقل المسافة بين الوحدات السكنية عن 4 أمتار (أربعة أمتار).

مادة (93)

الارتفاعات:

(1) لا يزيد ارتفاع الوحدات السكنية على طابقين وبحد أقصى قدره 10 متر (عشرة أمتار).

(2) لا يزيد ارتفاع المكتب أو غرفة الحارس ومساكن المزارعين والمضخات والمخازن على طابق واحد وبحد أقصى قدره 4 متر (أربعة أمتار).

مادة (94)

اشتراطات خاصة:

يجب أن تتبع الاشتراطات والمواصفات العامة التي تصدرها الجهة المختصة بشئون الزراعة لإنشاء حظائر الأبقار وإسطبلات الخيول ومزارع الدواجن وغيرها من أنشطة الإنتاج الحيواني والزراعي وكذلك الاشتراطات المتعلقة بردم قنوات الري والصرف وإزالة النخيل.

الباب السابع

الشروط العامة

مادة (95)

تطبق الاشتراطات الواردة في هذا القرار على الأراضي التي تم إعداد مخططات عامة وتفصيلية معتمدة لها مع مراعاة ما يلي:-

- أ- لا يسمح بالتعمير في مناطق الحزام الأخضر.
- ب- يسمح بتعمير الأراضي والملكيات التي تقل مساحتها عن 60 مترا مربعا (ستون مترا مربعا) بواقع وحدة سكنية واحدة لكل طابق مع الالتزام بالارتفاعات المنصوص عليها في كل منطقة تعمرية.
- ج- لا يسمح بالتعمير في المناطق المفتوحة إلا بعد الحصول على موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير المقترح للمشروعات ذات الطبيعة الخاصة من إدارة تخطيط المدن والقرى وبالتنسيق مع الجهات المختصة وتشتمل هذه المناطق المفتوحة على التالي:

0. الأراضي التي تحتوي على ثروات طبيعية أو مصادر للأحياء البحرية.
0. المحاجر.
0. الممرات المائية أو الهضاب أو الوديان.
0. المعالم الأثرية والتاريخية.
0. المدافن.
0. الأراضي المخصصة للاستعمالات الخاصة.
0. الأراضي المخصصة للامتدادات العمرانية المستقبلية.
0. الأراضي البرية غير المعمرة.
0. الأراضي المغمورة بالمياه.
0. الأراضي ذات المناسيب المرتفعة.

0. الأراضي المحيطة بمزارع الدواجن حسب المواصفات المعتمدة لدى الجهة المختصة بشئون الزراعة.

مادة (96)

مشروعات الخدمات الاجتماعية والمرافق العامة:

يسمح في المناطق المخصصة للخدمات والمرافق العامة بالمخططات العمرانية العامة والتفصيلية المعتمدة أو بخرائط تحديد مناطق التعمير بمشروعات الخدمات التعليمية والصحية والرياضية والاجتماعية والدينية والثقافية والترفيهية والسياحية ومشروعات المرافق العامة وما في حكمها، وذلك بشرط الحصول على موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير المقترح لها من إدارة تخطيط المدن والقرى مع تحديد الاشتراطات التنظيمية للتعمير الخاصة بكل مشروع ضمن الموافقة التخطيطية لها وذلك بالتنسيق مع الجهات المختصة، على أن يصدر الوزير المختص بشئون البلديات قرارا بالمعايير والمعدلات التخطيطية حسب طبيعة كل مشروع.

مادة (97)

مناطق المشروعات ذات الطبيعة الخاصة:

تحدد في خرائط التعمير بالمملكة مناطق يمكن تخصيصها للمشروعات ذات الطبيعة الخاصة على أن يتم الحصول على موافقة تخطيطية بالاشتراطات التنظيمية للتعمير لها حسبما تتطلبه طبيعة كل مشروع. ويسمح بالمشروعات التعميرية ذات الطبيعة الخاصة بعد الحصول على الموافقة التخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير الخاصة بكل مشروع من إدارة تخطيط المدن

والقرى، على أن يتم التنسيق مع الجهات المختصة بالتعمير والمرافق والخدمات والطرق، كما يجوز لهذه الجهات أن تطلب من المالك دراسة مبدئية لتأثير الاستعمالات المقترحة على العمران القائم بالمنطقة وشبكة الطرق والمرافق والدراسات البيئية والخدمات القائمة، على أن تتم موافاة إدارة تخطيط المدن والقرى بتوصيات هذه الجهات في مدة لا تزيد عن ثلاثين يوماً من تاريخ استلام طلب الموافقة، على أن يصدر الوزير المختص بشئون البلديات قراراً بالاشتراطات التنظيمية للتعمير حسب طبيعة كل مشروع.

مادة (98)

اللجان ذات العلاقة:

1- لجنة الواجهات: يصدر الوزير المختص بشئون البلديات القرارات الوزارية الخاصة بتشكيل لجنة الواجهات تضم ممثلين من الجهات المختصة بالتعمير والتي يمكن لها أن تضع الأسس التي تساهم في تطوير الواجهات القائمة والتنسيق بين واجهات المباني الجديدة وبينها والارتقاء بالطابع المعماري والعمراني للمناطق العمرانية المختلفة.

2- لجنة دراسة طلبات المشروعات ذات الطبيعة الخاصة: يصدر الوزير المختص بشئون البلديات قراراً وزارياً بتشكيل لجنة فنية استشارية لدراسة طلبات المشروعات ذات الطبيعة الخاصة والاشتراطات المتعلقة بالمناطق ذات الطابع العمراني المميز والمشاريع التي لا تنطبق عليها الاشتراطات التنظيمية المعتمدة وتمثل فيها الجهات المختصة بالتعمير والمرافق والخدمات والطرق، ويجوز للجنة أن تطلب من أصحاب المشروعات المذكورة إعداد أية دراسات فنية واقتصادية تتعلق بالتأثيرات الاجتماعية والعمرانية والاقتصادية والبيئية والمرورية المباشرة لإقامة هذه المشروعات.

مادة (99)

التعمير على حدود الطرق الرئيسية:

يسمح بالتعمير على حدود الطرق الرئيسية وفقا للمخططات العمرانية العامة والتفصيلية المعتمدة من الوزير المختص بشئون البلديات والتي تحدد المنطقة التعميرية المخصصة لكل منها على أن يرتد البناء إلى خط البناء الموضح بهذه المخططات أو بالقرارات الوزارية، كما تحدد هذه المخططات والقرارات الوزارية عمق البناء المسموح به مقاسا من محور الطريق ومع تحديد الاشتراطات التنظيمية للتعمير على تلك الطرق.

مادة (100)

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