

بسم الله الرحمن الرحيم  
إجراءات المباني وقوانينها  
بالعاصمة القومية

إجراءات المباني :

- تقديم طلب ترخيص بناء به البيانات الأساسية عن القطعة والمالك يقدم لإدارة المباني التي بدورها تعرضه لبعض المكاتب للتأكد من صحة البيانات مثل مكتب تسجيلات الأراضي للتأكد من بيانات القطعة وغيرها من المكاتب.
- يرفق مع الطلب شهادة بحث سارية المفعول بالإضافة إلى الخريط الإنشائية والخريطة المعمارية والتي يكون علي توقيع المهندس معتمد أي مسجل في السجل الهندسي وله رقم سجل .
- بعد التأكد من صحة البيانات يتم استخراج تصريح بناء وتكون فترته محدودة يمكن تجديد تصريح في حالة أنتها المدة وتكون هنالك رسوم تجديد
- يبد المواطن في البناء وفقا للخريط المصدقة وإذا أراد المالك تغيير في الخراطة لابد من تصديق بذلك لان أي بناء يخالف الخريط المصدقة يعرض المالك للمساءلة
- يكون هنالك تفتيش من قبل المفتشين للمباني للتأكد من مطابقتها للخريط المصدقة وترخيص البناء ساري المفعول بعد البناء يسلم إخطار بتكملة البناء

القانون المحلي لتنظيم البناء بالعاصمة القومية لعام ١٩٩١م:

(١) اسم القانون وبدء العمل به

يسمى هذا القانون : القانون المحلي لتنظيم البناء بالعاصمة القومية لعام ١٩٩١ ويعمل به من تاريخ التوقيع عليه.

(٢) إلغاء

يلغى من تاريخ العمل بهذا القانون :-

- ١ - جميع الأوامر المحلية الخاصة بتنظيم البناء.
- ٢ - القانون المحلي لرسوم تراخيص البناء لسنة ١٩٨٤.
- ٣ - القانون المحلي الخاص برسوم خدمات على المباني متعددة الطوابق لسنة ١٩٩٠.

(٣) تطبيق

- (أ) يسرى هذا القانون على جميع أنواع المباني مدنية أو عسكرية ومباني الأغراض العامة والعبادة في حدود العاصمة القومية.

(ب) تعتبر جداول الاشتراطات والمواصفات الملحقة في هذا القانون جزء لا يتجزأ منه.

#### (٤) تفسير

في هذا القانون وما لم ينص على معنى آخر فإن التعريفات التالية تسرى على الألفاظ المقابلة لها.

**العاصمة القومية:** المدن والقرى والمناطق الواقعة في حدود ونطاق العاصمة القومية حسبما يحدده القانون.

**المعتمد:** معتمد العاصمة القومية

**سلطة المباني :** السلطة المحلية الفنية المختصة.

**مباني :** أي مبنى أو مشيد أو مركب من طابق واحد أو طوابق متعددة.

**مبنى عمومي:** أي مبنى يخدم غرضاً عاماً أو يؤمه الجمهور.

**مباني خارجية:** المباني غير المبنى الرئيسي ومنفصلة عنه وتخدم غرضاً ثانوياً.

**ارتفاع المبنى:** الارتفاع الكلى للمبنى المقاس من عتبة الباب الخارجي الذى تحدده سلطة المباني إلى مستوى سطح السقف ولا يشمل أعلى السطح من برابيت وخلافه.

**غرفة - حجرة:** الفراغ المسقوف لسكن أو عمل الإنسان.

**حائط خارجي:** أي حائط مقام على حدود القطعة على الشارع أو الجار

**الطريق العام:** الشارع أو الميادين أو الحدائق المشاع استعمالها.

**مالك :** الشخص المالك لقطعة الأرض ومن يرثه أو الجهة المالكة لقطعة الأرض .

**طابق تحت الأرض (بدرون) :** جزء من مبنى مشيد أو مبني تحت منسوب الأرض الطبيعية و الرصيف .

**طابق أرض :** جزء من مبنى منسوب أرضيته على الأرض الطبيعية وأعلى من مستوي الرصيف بما لا يقل عن ثلاثين سنتيمتر .

**طابق ميزانين (مسروق) :** جزء من مبنى ملحق بالطابق الأرض ويستعمل مكمل له .

**طوابق :** جزء أو أجزاء من مباني مشيدة على مستوي الطابق الأرضي أو أخرى أعلى منه .

**بئر السلم :** الفراغ الرأسى الذي يضم السلم .

**طابق الروف:** الطابق الأخير في المبنى .

**السطح :** نهاية المبنى ولا يسمح بإقامة مباني فيه .

ببـراقولا : مظلة أو سقف عريشة أو ابيام متقاطعة .  
منور : فراغ رأسي داخل المبنى غير مسقوف يستعمل للإنارة أو التهوية للمطابخ  
والحمامات وغرف المعيشة .  
ارتداد المبنى : تراجع المبنى عن حدود القطعة المقام عليها .  
بروز المبنى : خروج المبنى عن حدود القطعة المقام عليها علي الشارع علي ارتفاع ثلاثة  
أمتار علي الأقل من منسوب الرصيف .  
المباني التجارية : المبني من طابق واحد أو عدة طوابق التي يزعم استعمالها كدكاكين أو  
محلات تجارية أو مكاتب حسب شروط التنظيم الخاصة بها .  
مباني الشقق السكنية : المباني من طابق واحد أو عدة طوابق التي يزعم استعمالها كشقق  
للسكن حسب شروط التنظيم الخاصة بها .  
المباني الصناعية : المباني المزمع استعمالها كمصانع أو ورش أو مخازن حسب الأغراض  
المصدقة من السلطات المختصة وحسب شروط التنظيم الخاصة بها .  
المباني الأخرى : الإنشاءات الأخرى التي لا تدخل ضمن التعريفات الواردة أعلاه .  
مباني العبادة : المباني من طابق واحد أو أكثر المخصصة لاداء الشعائر الدينية .

## **(٥) تراخيص البناء**

- ١- لا يجوز إنشاء أي مباني أو إقامة أي منشآت جديدة إلا بعد الحصول علي ترخيص  
بالبناء من سلطة المباني .
- ٢- لا يجوز أي تعديل أو إضافة أو تغيير في تنفيذ المباني أو المنشآت المرخص بها إلا  
بعد الحصول علي ترخيص بذلك من سلطة المباني .
- ٣- لا يجوز توسيع أو تعلية أو تدعيم أو تغيير معالم أي مبني أو منشآت إلا بعد الحصول  
علي ترخيص بذلك من سلطة المباني.

## **(٦) وجوب الحصول علي تراخيص البناء**

- ١- يجب أن يتقدم مالك القطعة أو وكيله الشرعي بطلب للحصول على ترخيص البناء  
وذلك بملى الاستمارة الخاصة بذلك .
- ٢- يجب أن يتحصل مقدم الطلب مسبقا على موافقة السلطات المختصة قبل تقديم الطلب  
لسلطة المباني.
- ٣- يرفق مقدم الطلب مع الاستمارة :-  
أ- رسم كروكي معتمدة من سلطات المساحة.  
ب- شهادة بحث (إذا طلب ذلك).

ج- أربعة نسخ على الأقل من الخرائط.

## (٧) البت في طلب الترخيص

- ١- رتب سلطة المباني في طلب الترخيص بالبناء في مدة لا تزيد عن ثلاثة أسابيع من تاريخ استلام الطلب.
- ٢- في حالة رفض الطلب أو تأجيل البت فيه يجب على سلطة المباني أن تصدر قرار مكتوب قبل انتهاء فترة العشرين يوما من تاريخ تسلمها الطلب.
- ٣- عند إصدار ترخيص بالبناء تعتبر الرسومات الهندسية المعتمدة من سلطة المباني والملحقات والتعهدات والاشتراطات الصادرة مع الترخيص جزء لا يتجزأ منه.
- ٤- لا يجوز إجراء أي تعديل أو إضافة أو تغيير في الرسومات الهندسية المعتمدة والمصدقة مع الترخيص بالبناء إلا بعد الحصول على موافقة سلطة المباني.

## (٨) سريان مدة الترخيص وتجديده

- ١- ينتهي سريان الترخيص بالبناء بانتهاء المدة الموضحة عليه ويجوز تجديده لفترة أخرى.
- ٢- يجوز لسلطات المباني تجديد الترخيص بالبناء ومدة سريانه لفترة أو فترات إذا لم يتعارض ذلك مع أي بند من بنود هذا القانون أو أي قانون آخر.
- ٣- يجوز لسلطات المباني إلغاء الترخيص بالبناء أو إيقافه لسبب يتعلق بالخلل بمواد هذا القانون أو أي قانون آخر.

## (٩) وجوب تسلم حدود قطعة الأرض

يجب على المالك المرخص له بالبناء وقبل الشروع في البناء أن يتسلم حدود قطعة الأرض المرخص له بالبناء عليها من سلطات المساحة ويتحمل المرخص له بالبناء كافة التبعات القانونية إذا لم يتم باستلام القطعة بالطرق الرسمية

## (١٠) الاحتفاظ بالتراخيص والخرائط والالتزام بها

- ١- يجب على المالك المرخص له بالبناء أن يحتفظ بصورة من الترخيص بالبناء والرسومات الهندسية المعتمدة بموقع العمل .
- ٢- يجب تنفيذ المباني المرخص بها وفقا للأصول الفنية والمواصفات القياسية المعمول بها والرسومات الهندسية المعتمدة والمستندات التي منح الترخيص بموجبها .

## (١١) إيقاف الأعمال والمباني

١ - في حالة مخالفة الأصول الفنية أو المواصفات القياسية أو الرسومات والمستندات التي منح بموجبها الترخيص بالبناء، لسلطة المباني إيقاف الأعمال والمباني كلياً أو جزئياً بموجب أمر وقف يبين المخالفة وعلى المالك تنفيذ الأمر

٢ - يحظر على المالك و المهندس المشرف والمقاول المنفذ ومن يمثلهم أو يعمل في خدمتهم مخالفة الأمر الصادر بإيقاف الأعمال والمباني

٣ - لا يجوز استئناف العمل والمباني الموقوفة بأمر من سلطة المباني قبل إزالة أسباب الإيقاف والحصول على موافقة سلطة المباني

٤ - يجوز لسلطات المباني أن تخطر كتابة الشرطة لتنفيذ أمر الإيقاف متى ما تبين لها أن أمر الإيقاف لم ينفذ أو أن العمل قد أستؤنف بدون الحصول على موافقة سلطة المباني وعلى الشرطة تنفيذ أمر الإيقاف

فورا

٥ - تعتبر الإنذارات والتوجيهات الصادرة من سلطات المباني متى ما سلمت للحارس بالموقع أو المقاول المنفذ أو المهندس المشرف أو ألصقت بالموقع أو أعلنت بوسائل الأعلام كما لو سلمت للمالك ويشرع في أي أجراءات قانونية على ضوء ذلك.

## (١٢) الإشراف على المباني بواسطة مهندس مآذون:

١ - يجب أن يعهد المرخص له بالبناء إلي مهندس مآذون له بالإشراف على تنفيذ المباني المرخص بها ويجوز لسلطة المباني إعفاء المرخص له بالبناء من هذا الشرط إذا كانت المباني المرخص بها مسقوفة بغير الخرسانات .

٢ - يجب على المهندس المشرف أن يتعهد كتابة بالإشراف على المباني المرخص بها وعليه أن يبذل كل جهد وعناية لتنفيذ المبنى حسب الرسومات المصدقه والشروط والمواصفات وان يتحمل المسؤولية كاملة تجاه المخالفات للأصول الفنية والمواصفات القياسية والرسومات الهندسية المعتمدة والشروط والمواصفات التي منح بموجبها الترخيص بالبناء ويجب عليه إخطار سلطة المباني بأي مخالفات فور وقوعها .

٣ - يجب على المهندس المشرف في حالة تخليه لأي سبب من الإشراف على تنفيذ مباني مرخص بها أن يخطر سلطة المباني بذلك كتابة ويجب على

المرخص له بالبناء إيقاف المباني إلى أن يعهد بالإشراف إلى مهندس آخر  
يتقيد بالشروط المطلوبة.

### (١٣) السماح لسلطة المباني بدخول الموقع

- ١ - سلطة المباني الحق في دخول موقع المباني أو أي جزء منها يجري العمل فيه أو تم تشييده بغرض الوقوف علي مطابقته لشروط الترخيص بالبناء والرسومات الهندسية المعتمدة .
- ٣ - علي الشرطة تمكين سلطة المباني من الدخول لاي مبني في حالة تعرضها للمنع من الدخول .

### (١٤) التدابير والاحتياطات اللازمة لسلامة المباني المجاورة والمارة

- ١ - يجب أن يتخذ المالك المرخص له بالبناء كافة التدابير والاحتياطات اللازمة لسلامة المباني المجاورة والمارة عند التجهيز للبناء ومباشرة التنفيذ ودخول وخروج المعدات والآلات للموقع.
- ٢ - يجب أن يتخذ المالك المرخص له بالبناء كافة التدابير الفنية تحت الإشراف الفني المناسب لسلامة المباني المجاورة والشوارع والمنشآت حول موقع البناء عند حفر أو تشييد أو عمل الاساسات الميكانيكية والخوازيق والطوابق تحت الأرض.
- ٣ - يتحمل المالك المرخص له بالبناء كافة الالتزامات القانونية تجاه الأضرار التي تلحق بالأشخاص أو ممتلكات الغير الناجمة عن تنفيذ مبناه.
- ٤ - يجوز لسلطة المباني إيقاف أي مباني يتوقع حدوث أضرار للغير منها إذا لم يتخذ الحد المعقول من وسائل حماية الغير .

### (١٥) عدم السماح بسكن العمال

- ١ - لا يجوز للمالك أن يسمح أو يقبل بسكن العمال أو غيرهم داخل موقع البناء أو أي مباني مشيدة في حدود موقع العمل ويجوز فقط إسكان القائمين بالحراسة بإذن من سلطات المباني بعد استيفاء الشروط المنصوص عنها في الإذن.

### (١٦) توفير أماكن لإيقاف السيارات وتبليط الرصيف المحاذي للبناء:

- ١ - في التجارية المحددة في المادة ٢٤ / ١٠ بهذا القانون يجب توفير أماكن لإيقاف داخل حدود القطعة .
- ٢ - في المناطق التجارية أو أي مناطق أخرى تحددها سلطات المباني علي المرخص له بالبناء تبليط الرصيف المحاذي لارضه علي الشارع أو الشوارع علي

نفقته الخاصة وتحدد له سلطة المباني المواصفات المطلوبة للرصيف وعليه أن يتقيد بها . ولا يجوز توصيل الخدمات للمني في حالة عدم تنفيذ التبليط .

### (١٧) التخلص من الأنقاض وحفر الآبار والمجاري

- ١- لا يجوز للمرخص له بالبناء أو من يمثله أو يعمل في خدمته التخلص من الأنقاض أو تراب الحفر أو فضلات المباني أو أي فضلات أخرى في الطريق العام ويجب عليه التخلص منها في المناطق التي تحددها له السلطة المختصة.
- ٢- يجوز لسلطات المباني نقل تلك الأنقاض أو تراب الحفر أو فضلات المباني أو أي فضلات أخرى علي حساب المالك.
- ٣- لا يجوز عمل توصيلات مجاري أو آبار أو أحواض تحليل أو مراحيض خارج حدود القطعة المصدقة بالبناء عليها أو في الطريق العام ويستثنى من ذلك المشاريع الإسكانية الجماعية المخططة .

### (١٨) عدم جواز شغل الطريق العام

- ١- لا يجوز لأي شخص أو جهة أو هيئة شغل الطريق العام بأي مواد أو معدات أو ممتلكات أو فضلات أو مخالفات إلا بترخيص من سلطة المباني .
- ٢- لا يجوز زرع مساحات أو وضع حواجز أمام أي مبني أو منشأة وفي الطريق العام إلا بترخيص من سلطة المباني .
- ٣- لا يجوز عمل حواجز أو درج أو سلا لم أو تركيبات أو مباني أو أجهزة تكييف لمستوى يقل عن ارتفاع اثنين ونصف متر أو مولدات كهرباء في الطريق العام وفرندات الأسواق في المناطق التجارية .
- ٤- لا يجوز تغيير منسوب أراضي الطريق العام أو فرندات الأسواق في المناطق التجارية عما هو مقرر من سلطة المباني .

### (١٩) الأخطار بالانتهاء من تشييد المباني

- ١- يجب علي الشخص المرخص له أو من يوكله أن يخطر سلطة المباني كتابة بالانتهاء من تشييد المباني المرخص بها أو أي جزء منها يكون صالحا للاستعمال ليتحصل علي شهادة بإكمال المباني أو جزء من المباني
- ٢- لا يجوز شغل المبني أو استعماله قبل الحصول علي شهادة بإكمال المباني أو جزء منها

٣- لا يجوز توصيل التيار الكهربائي المستديم وخدمات الهاتف أو أي خدمات أخرى غير توصيل المياه قبل إبراز صورة من شهادة إكمال المباني أو جزء من المباني.

## (٢٠) التوجيه بالإصلاح الفوري للمباني

١- إذا رأت سلطة المباني أن مبني أو جزء منه قد أصبح في حالة تجعله خطر علي الأشخاص أو الممتلكات أن توجه مالكة بالاصطلاح الفوري أو إخلاء المبني لترميمه أو لزالته في فترة معقولة تحددها سلطة المباني

٢- علي المالك أن ينفذ ويتقيد بالتوجيه أو الأمر الصادر إليه من سلطة المباني بالإصلاح الفوري أو الإخلاء أو الإزالة أو الترميم في الفترة المحددة ويتخذ كافة التدابير الوقائية بإقامة الحواجز حول المبني والمشروع في إصلاح أو إزالة مصدر الخطر حسب الأمر.

٣- إذا لم يقم المالك أو من ينوب عنه في ظرف ثلاثة أيام من تاريخ الأمر أو التوجيه بما يثبت لسلطات المباني انه قد اخذ التدابير الوقائية اللازمة وشرع في إزالة أو إصلاح مصدر الخطر حسب الأمر فسلطات المباني الحق في القيام بما تراه مناسب لدرء الخطر بالترميم أو إصلاح أو الإزالة حسب الأمر وعلي المحكمة المختصة بالنظر في مخالفات البناء أن تأمر برد قيمة تكلفة الترميم أو الإزالة مضافا إليها أي رسوم مصلحيه وذلك فضلا عن الغرامة .

## (٢١) طلب معاينة المباني

١- في حالة طلب معاينة مبني من فرد أو جماعة أو هيئة يعتقد فيه ان مبانيه تشكل خطر علي شاغليه تكون سلطة المباني لجنة فنية من ذوي الاختصاص ويكون قرارها هو قرار سلطة المباني الفني وذلك في مدة لاتزيد عن عشرة أيام من تاريخ تقديم الطلب .

٢- يستأنف قرار سلطة المباني في ظرف أسبوعين من صدوره للمعتمد الذي يكون لجنة فنية أخرى من ذوي الاختصاص لاعادة دراسة الوضع وذلك في مدة لاتزيد عن عشرة أيام من تاريخ تقديم الاستئناف ويصبح قرارهم هو القرار النهائي للمعتمد.

٣- في كل حالة يستأنف فيها قرار لجنة يؤجل تنفيذ قرارها شريطة اتخاذ المالك للتدابير التي تحول دون وقوع خسائر.

## (٢٢) جداول الاشتراطات والمواصفات المرفقة



١- يراعى عند تنفيذ المباني بموجب أحكام هذا القانون أن تكون وفق الشروط والمواصفات الواردة بالجدول المرفقة كما موضح أدناه

- (أ) المباني في المناطق التجارية جدول رقم (١)
- (ب) المباني في الشوارع التجارية جدول رقم (٢)
- (ج) مباني الشقق السكنية جدول رقم (٣)
- (د) المباني السكنية (منازل فيلات) جدول رقم (٤)
- (هـ) المباني في المناطق الصناعية جدول رقم (٥)

## (٢٣) الشروط والمواصفات الخاصة بالرسومات الهندسية للحصول علي

### ترخيص بناء

- ١- يجب أن يقوم بالتصميمات المعمارية مهندس معماري أو مكتب استشاري مأذون له بذلك
- ٢- يجب أن يقوم بالتصميمات الإنشائية مهندس مدني أو إنشائي أو مكتب استشاري مأذون له بذلك.
- ٣- يجب أن يقوم بالتصميمات الفنية الأخرى مهندس أو مهندسون من ذوي الاختصاص.
- ٤- يجب في كل حالة أن يقوم المهندس المختص بالتوقيع في مكان تخصصه وتوضيح سجله الهندسي.
- ٥- يجب أن تقدم الرسومات الهندسية الحصول علي ترخيص بالبناء علي ورق مناسب لا يقل عن مقياس A3 وان تكون الرسومات واضحة ومقروءة وعليها جميع المقاسات الضرورية حسب التفاصيل التالية:-  
أولاً:- التصميمات المعمارية  
خريطة الموقع بمقياس رسم لا يقل عن ١: ٥٠٠ موضحا عليها:-
  - اسم المدينة ورقم المربع والقطعة
  - الأبعاد الخارجية للقطعة
  - اتجاه الشمال
  - موقع الشوارع والجيران
  - حدود أي مباني قائمة بالقطعة وابعادها
  - المباني المطلوب ترخيصها

- المستويات المختلفة
- مساقط أفقية بمقياس رسم لا يقل عن ١ : ١٠٠ موضحا عليها:-
- الأبعاد الرأسية
- الأبواب والشبابيك وأبعادها
- المناسيب والمستويات المختلفة
- طبيعة البناء واستعمالات اجزائه
- الدرج والسلالم
- قطاعات راسية كافية لتوضيح ارتفاعات المبني موضحا عليها:-
- ارتفاع الطوابق
- مستويات الأرضيات ومناسيبها للأرض الطبيعية
- الدرج والسلالم ومستوياتها
- واجهات رئيسيه كافية لتوضيح الشكل العام للمبني
- ثانيا:-التصميمات الإنشائية:
- مساقط أفقية للأساسيات والسقوفات والطوابق بمقياس رسم لا يقل عن ١ : ١٠٠ موضحا عليها :-
- الأبعاد الرئيسية
- تفاصيل التسليح
- قطاعات طوليه وعرضية
- قطاعات طولية وعرضية للأساسيات قواعد أو خوازيق أو ((رافت))
- مستمر موضحا بها:-
- تفاصيل التسليح
- السبك والمقاسات
- قطاعات طولية وعرضية للكمرات والأعمدة والسقوفات موضحا بها:-
- تفاصيل التسليح
- السبك والمقاسات
- تفاصيل الدرج والسلالم بما يكفي لبيان تفاصيل التسليح والمقاسات
- حسابات انشائية مكتملة للمبني متي ما طلبت سلطات المباني ذلك تقرير
- فحص التربة في موقع المباني متي طلبت سلطات المباني ذلك .

ثالثا:-تصميمات الخدمات:

تقدم رسومات عامة للتصميمات - الصرف الصحي - الكهرباء والمياه

حسب التفاصيل التالية :-

١ - الصرف الصحي :-

مساقط أفقية لتوضيح أماكن الوحدات الصحية في المطابخ والحمامات  
والمراحيض وطريقة توصيلها للشبكة .

توضيح أماكن المواسير الراسية

خريطة لتوضيح شبكة الصرف الصحي

تفاصيل خزان التحليل

- تفاصيل بئر الصرف الصحي

٢ - التوصيلات الكهربائية:

مساقط أفقية لتوضيح شبكة التوصيلات الكهربائية والأماكن المخصصة  
لدخول التيار

٣ - توصيلات المياه :

مساقط أفقية لتوضيح شبكة التغذية

(٢٤) الشروط والمواصفات الخاصة بمواقف السيارات داخل الأبنية

١/ يراعى في تصميم المواقع سهولة الحركة وتوفير المداخل والمخارج  
المناسبة

٢ - يراعى توفير الإضاءة والتهوية وجميع الاشتراطات الأخرى الخاصة  
بنوع الطابق الذي به المواقف .

٣ - يراعى توفير وسائل مكافحة الحريق ومخارج السلامة .

٤ - تحسب المساحة المطلوب تخصيصها للمواقف بواقع موقف عربية  
واحدة لكل ٦٠ متر مربع من مجموع مساحة الطوابق في المبنى  
التجاري .

٥ - إذا كانت المساحة المطلوب تخصيصها للمواقف تزيد عن مساحة  
طابق واحد ؛ يخصص طابق واحد للمواقف علي أن يدفع المالك رسوما  
بدلا عن المواقف التي لا يمكن استيعابها حسب الجدول .

٦ - تستغل السلطات رسوم بدل المواقف في تحسين المواقف العامة وعمل  
مواقف جديدة ولا يجوز التصرف في هذه الرسوم إلا في الأغراض  
الموضحة.

- ٧- يجوز للسلطات إن تلزم المالك بتوفير أكثر من طابق كمواقف للعربات إذا زاد عدد الطوابق بالمبنى عن ثمانية .
- ٨- يجوز للسلطات إذا كانت هناك عوائق فنية تحول دون توفير مواقف للعربات داخل المبنى إن تعفي المالك من توفيرها إذا دفع بدلا عنها الرسوم المقررة.
- ٩- العوائق الفنية التي يجوز للسلطات بموجبها إعفاء المالك من توفيرها مواقف داخل الأبنية هي :-
- إذا كان مدخل المبنى علي شارع او شوارع لا يزيد عرضها عن ٨ أمتار
- إذا كانت واجهة المبنى لا تزيد عن ١٥ مترا
- إذا كان المدخل الوحيد للعربات يمر فرندة في التخطيط العام
- إذا قلت مساحة القطعة عن ٤٥٠ مترا
- ١٠- يجب توفير مواقف للعربات داخل حدود القطع المراد تعميمها أو داخل الأبنية في المناطق التالية في الطوابق المسموح بها .
- ١- الخرطوم- المنطقة التجارية :
- المنطقة (أ) وتحد شمالا بشارع النيل وجنوبا بشارع المحطة وشرقا بشارع ألك نمر وغربا بشارع علي عبد اللطيف (علي جانبي الشوارع).
- المنطقة (ب) باقي المنطقة التجارية بالوسط خارج القطاع المذكور في (أ) أعلاه.
- ٢- أمد رمان: المنطقة التجارية وسط:
- المنطقة (أ) وتحد شمالا بشارع الزنوكه وجنوبا بشارع البوسنة وشرقا بشارع الموردة وكرري وغربا بشارع العنا قريب (علي جانبي الشوارع)
- المنطقة (ب) باقي المنطقة التجارية بالوسط خارج القطاع المذكور .
- ٤- الخرطوم بحري - المنطقة التجارية وسط:-
- المنطقة (أ) المنطقة التجارية شمال شارع حلة حمد(جنوب المجلس)
- المنطقة (ب) المنطقة التجارية جنوب حلة حمد
- (٢٥) الشروط والمواصفات الخاصة بالمباني الأخرى:-
- ١- المباني والحظائر في المناطق الزراعية.

(أ) يجب الحصول علي ترخيص بالبناء لجميع أنواع المباني والمنشآت في المناطق الزراعية ، ولا يجوز استعمال الخرصانة المسلحة في اسقف المباني

(ب) يسمح بعمل مباني إدارية من طابق واحد لا تزيد مساحته عن مائة متر مربع وذلك في المزارع التي لاتقل مساحتها عن ٢ فدان

(ج) يسمح بعمل مخزنا أو مخازن من طابق واحد لا تزيد مساحتها عن خمسين متر مربع .وذلك في المزارع التي لاتقل مساحتها عن ٢ فدان

(د) يسمح بإقامة حظائر للحيوانات بالشكل والمساحة التي تحددها الدراسة للمشروع بواسطة السلطات المختصة. الأكشاك والمباني المؤقتة في مواقع البناء:

(أ) لا يشترط اتباع الإجراءات العادية للحصول علي إذن بالبناء  
(ب) يجب الحصول علي إذن مكتوب من الجهة المصدقة مع رسومات توضيحية معتمدة للموقع والتفاصيل الضرورية لإنشاء ذلك المبني  
(ت) تصدر سلطات المباني موافقة كتابية تبين الشروط الواجب اتباعها لتنفيذ البناء واستعمالاته

## (٢٦) رسوم إصدار تراخيص البناء وتجديدها

١ - يدفع المالك لإصدار ترخيص له بالبناء - بعد استيفاء جميع الشروط والمواصفات المطلوبة -الرسوم التي تقررها سلطات المباني حسب هذا الجدول .

٢ - تقدر الرسوم من التكلفة حسب تقديرات سلطات المباني لتكلفة المبني ويجوز للمعتمد أن يعدل الفئات التي تقدر بموجبها تكلفة المباني من لآخر .

٣ - تحصل رسوم تراخيص البناء علي النحو التالي :-

(أ)المناطق الصناعية

(ب) المناطق التجارية

(ج) الدرجة الأولى

(د)الدرجة الثانية

#### (هـ) الدرجة الثالثة

٤ - يدفع المالك رسوم تجديد تراخيص المباني علي التفصيل التالي :-

(أ) المناطق الصناعية والتجارية

(ب) مناطق الدرجة الأولى والثانية

(ج) مناطق الدرجة الثالثة

٥ - تدفع رسوم استخراج تراخيص بناء بدل فاقد علي النحو التالي :-

(أ) المناطق التجارية والصناعية

(ب) مناطق الدرجة الأولى والثانية

(ج) مناطق الدرجة الثالثة

#### ٦ - إعفاءات :-

١ - تعفي كلياً من رسوم إصدار تراخيص البناء وتجديده دور العبادة وملحقاتها

وررياض الأطفال والمدارس الحكومية والخلوي

٢ - تعفي نصف قيمة رسوم إصدار ترخيص البناء وتجديده المدارس والمعاهد

والجامعات الأهلية والأندية الثقافية والإجتماعية ودور المهنين والنقابات

٣ - يجوز للمعتمد إعفاء أي مباني أخرى كلياً أو جزئياً من رسوم إصدار تراخيص

البناء أو تجديدها إذا رأى في ذلك مصلحة عامة

#### (٢٧) رسوم الانتفاع عن الشقوق السكنية :

١ - لا تحصل رسوم انتفاع في المناطق التجارية

٢ - يعفي المالك من دفع رسوم الانتفاع عن المبني الذي به شقة واحدة فقط في

الطابق الأرضي والأول والثاني .

٣ - يدفع المالك رسوم انتفاع حسب المقرر فيما بعد عن المبني الذي به شقة

واحدة - فقط بالطابق ،وزاد عن الطابق الثاني وذلك عن كل مساحة الشقق بالمبني

٤ - يدفع المالك رسوم انتفاع حسب المقرر فيما بعد عن المبني الذي به شقتين

أو أكثر في الطابق سواء كان المبني من طابق واحد أو أكثر

٥ - تقرر رسوم الانتفاع حسب الفئة المقررة للمتر المربع للدرجة المعنية ويجوز

للمعتمد أن يعدل الفئات التي تقدر بموجبها رسوم الانتفاع

٦ - تحسب الرسوم علي جملة مساحة المبني المشيدة .

٧ - فئة رسوم الانتفاع للدرجة الأولى عشرة جنيهات لكل متر مربع من مساحة

الشقق .

٨ - فئة رسوم الانتفاع للدرجة الثانية سبعة جنيهاً لكل متر مربع من مساحة الشقق.

٩ - فئة رسوم الانتفاع للدرجة خمسة جنيهاً لكل متر مربع من مساحة الشقق.

### (٢٨) رسوم بدل المواقف :-

يدفع المالك رسوماً بدلاً عن تخصيص مواقف داخل حدود القطعة أو المبنى كما يلي :-

في المنطقة (أ) من كل مدينة

في المنطقة (ب) من كل مدينة

### (٢٩) العقوبات :-

مع عدم الإخلال بأية عقوبات يقرها أي قانون آخر :-

١ - يعاقب كل من يخالف أحكام المواد: ١/٥ - ٢/٥ - ٤/٧ - ٩ - ٢/١٠ - ٢/١١ - ٣/٢٠ - ٣/١٢ - ٣/١٤ - ٢/١٧ - ٣/١٧ - ٣/٢٠ .

بغرامة لا تقل عن اثنين ألف جنية ولا تزيد عن سبعة ألف جنية مع الحكم بإزالة المخالفة أو تصحيح الأعمال المخالفة حسب مقتضى الحال . كما تقضى المحكمة بإخلاء المبنى المحكوم بإزالته أو أجزاء منه .

٢ - يعاقب كل من يخالف أحكام المادة ٣/٥ - ١/١٣ - ٤/١٨ - ٣/١٩ بغرامة مالية .

٣ - يعاقب كل من يخالف أحكام المواد : ١/١٠ - ١٥ - ١/١٧ - ١/١٨ - ٣/٢ - ٢/١٩ بغرامة مالية .

٤ - يعاقب كل من يخالف المادة ١/١٦ بغرامة مع إلزام المالك بدفع بدل المواقف ما يساوي ضعف الرسوم المقررة.

### فهرست الجداول

جدول رقم (١) الشروط والمواصفات الخاصة بالمباني في المناطق التجارية.

جدول رقم (٢) الشروط والمواصفات الخاصة بالمباني في الشوارع التجارية.

جدول رقم (٣) الشروط والمواصفات الخاصة بمباني الشقق السكنية.

جدول رقم (٤) الشروط والمواصفات الخاصة بالمباني السكنية (منازل فيلات).  
جدول رقم (٣) الشروط والمواصفات الخاصة بالمباني في المناطق الصناعية.

### جدول رقم (١)

#### الشروط والمواصفات الخاصة بالمباني في المناطق التجارية

أولاً :- نسب البناء والارتفاعات :-

١- يجوز استغلال كل مساحة الأرض للبناء في مستوى الطابق الأرضي بدون الإخلال بشروط فرندات الأسواق وبدون الإخلال بمتطلبات خطوط المجارى والصرف الصحي ولا يجوز عمل المجارى والصرف الصحي خارج حدود القطعة.

٢- يجوز استغلال كل مساحة الأرض لبناء طابق تحت الأرض ما عدا منطقة الفرندات -التي لا يجوز البناء تحتها.

٣- يجوز استغلال مساحة الفرندات في مستوى الطابق الأول وما فوق كجزء من المبنى لأي غرض مسموح به.

٤- تحدد السلطات المختصة ارتفاع المباني وعدد الطوابق المسموح بها في كل منطقة.

٥- تحدد السلطات المختصة المباني التي يجب أن يكون بها مواقف عربات داخل حدود القطعة.

#### ثانياً :- شروط عامة :-

يجب أن يوفر في كل مبنى تجارى -حسب الحال الذي تقرره سلطة المباني أو السلطات الأخرى المختصة ما يلي:

١ - فرندات إذا كانت في التخطيط العام.

٢ - غرفة للحارس ملحق بها دورة مياه.

٣ - دورات مياه للمتاجر لا تقل عن واحدة لكل ثلاثة متاجر.

٤ - غرفة للكهرباء حسب مواصفات الهيئة العامة للكهرباء متى ما طلبت ذلك.

٥ - مكان لتوصيلات التلفونات ووسائل الاتصال الأخرى.

٦ - تجهيزات إمداد المياه حسب مواصفات واشتراطات هيئة مياه المدن .



- ٧- تجهيزات الصرف الصحي في الأماكن التي ليس بها مجارى عمومية أو إذا تعذر توصيل المبنى للمجارى العمومية.
- ٨- مكان وسائل لتجميع النفايات والقمامة حسب مواصفات السلطة المختصة.
- ٩- سلم رئيسي أو سلالم.
- ١٠- يجب أن يوفر مصعد كهربائي في أي مبنى يزيد ارتفاعه عن خمسة طوابق.
- ١١- موقف أو مواقف للعربات.

### ثالثاً: - الارتداد والبروز: -

(تقاس الارتدادات من ابرز حافة للمبنى)

- ١- يجوز البناء على حدود الجار في الطوابق التالية: -  
(أ) طابق تحت الأرض. (ب) الطابق الأرضي. (ج) الطابق الأول.
- ٢- يرتد المبنى في الطوابق العليا عن الجار بما لا يقل عن متر واحد.
- ٣- يجوز لصق السلم أو السلالم على الجار.
- ٤- يجوز بروز المبنى عن حد القطعة مع الشارع على مستوى الطابق الأول والطوابق العليا بما لا يزيد عن متر واحد ونصف أو حسبما تحدده السلطات في المناطق المختلفة.

### رابعاً: - مناسيب ارتفاع الطوابق: -

- ١- منسوب أرضيه الفرنداب - لا يقل عن ٢٠ سنتيمتر فوق منسوب الرصيف
- ٣- منسوب أرضية الطابق الأرضي - لا يقل عن ٣٠ سنتيمتر فوق منسوب الرصيف
- ٤- صافى ارتفاع السراب - لا يقل عن ٢٦٠ سنتيمتر
- ٤- صافى ارتفاع الطابق أرضي بدون طابق مسروق - لا يقل عن ٤٠٠ سنتيمتر
- ٥- صافى ارتفاع الطابق الأرضي بطابق مسروق لا يقل عن ٥٥٠ سنتيمتر
- ٦- صافى ارتفاع الطابق المسروق - لا يقل عن ٢٥٠ سنتيمتر
- ٧- صافى ارتفاع الطوابق العليا - لا يقل عن ٢٧٠ سنتيمتر
- خامساً: مساحات الوحدات

يخب أن لا يقل الحد الأدنى لمسحات الوحدات والعناصر عن المبين  
الجدول أدناه :-

المتجر	١٢ م عرض لا يقل عن ٣ أمتار
المكتب أو الفرقة	٩ م م ؛ ؛ ؛ ٣ أمتار
المطبخ	٥ م م ؛ ؛ ؛ ٢ متر
الحمام	٣ م م ، ، ، ١٥ متر

المرحاض	٥ م م ؛ ؛ ؛ ١ متر
ممر بين المتاجر	- ؛ ؛ ، ، ٢ متر
ممر داخل بين المكتب والشقق	، ، ، ، ١، ٢ متر

سادسا : الدرج و السلام

- ١ - المسافة القصوى بين السلم وابعاد مكان في الطابق الموصل إليه لا تزيد عن خمسة و عشرين مترا
- ٢ - إذا زادت المسافة عن ٢٥ مترا يجب عمل سلم إضافي
- ٣ - لا تزيد عدد الدرجات في القلبة الواحدة للسلم عن ١٤ درجة ولا تقل عن ثلاثة.

٤ - لا تختلف أبعاد الدرجات في السلم الواحد .

١ . تصميم الدرج يكون ضعف ارتفاع الدرجة + عرض

الدرجة = ٦٠ + أو ناقص ٥ سم

٥ - لا يقل عرض البسطة عن عرض قلبة السلم

٦ - الحد الأدنى لصافي الفراغ الرأسي بين مكونات السلم

٢٢٠ سم ( بين بسطة عليا وبسطة سفلي أو بين قلبة

سفلي وقلبة عليا ) .

٧ - يبني السلم من مواد مقاومة للحريق ويعزل عزل كاملا

بمواد مقاومة للحريق أيضا .

٨ - لا يقل صافي عرض السلم عن ١٠٠ سنتمتر .

### سابعاً : المناور

- إذا استدعي الحال استعمال المناور لتهوية الحمامات أو الغرف تكون علي النحو أو المطايخ التالي :-
- ١ - لا يقل عرض المنور الذي تطل عليه حمامات أو مراحيض عن متر واحد بمساحة لا تقل عن واحد ونصف متر مربع .
  - ٢ - لا يقل عرض المنور الذي تطل عليه مطابق او غرف عن واحد ونصف متر بمساحة لا تقل عن اثنين ونصف متر مربع .
  - ٣ - لا يسقف أي منور إلا بعد عمل منافذ للإضاءة والتهوية تحت سقفه .
  - ٤ - يجب توفير المدخل المناسب للمنور في أرضيته .

### ثامناً : التهوية والإضاءة

- ١ - يجب تهوية وإضاءة أي وحدة من وحدات المبنى طبيعياً بأكثر قدر ممكن.
- ٢ - لا تقل مساحة نوافذ الغرف عن ثلاثة أمتار مربعة .
- ٣ - لا تقل مساحة نوافذ المطبخ عن واحد متر مربع.
- ٤ - لا تقل مساحة نوافذ الحمامات عن ربع متر مربع.
- ٥ - لا تقل مساحة نوافذ المراحيض عن ربع متر مربع.
- ٦ - لا تقل مساحة نوافذ السلالم عن نصف متر مربع في كل طابق .

### تاسعاً : وسائل مكافحة الحريق والانتزاع

- ١ - آلي جانب اشتراطات أخرى توصى بها سلطات المطافى يجب أن يزود كل مبنى :-
  - ٢ - رسائل مكافحة الحريق (جردال -خراطيش -طفايات رغوية ...الخ )
  - ٣ - ماسورة مياه باتجاه واحد .
  - ٤ - جرس إنذار الوماتيكي في كل طابق
- عاشراً السرداب : (طابق تحت الأرض ) (بدرون)
- ١ - لا يسمح باستعمال السرداب للسكن .

- ٢ - لا يسمح بعمل حمامات أو مراحيض في السرداب إلا إذا تم تصميم الصرف الصحي لها بطريقة توافق عليها السلطات المختصة .
- ٣ - يصمم السرداب من الخرسانة المسلحة و يعزل عزلا تاما عن المياه
- ٤ - يزود السرداب بوسائل تصريف المياه
- ٥ - يسمح باستعمال كموقف للسيارات ومكان للتجهيز الميكانيكي ومخازن
- ٦ - يسمح باستعمال كمطعم أو بوفية شريطة توفير التهوية والإنارة الطبيعيتين والالتزام بالشروط الأخرى التي تضعها السلطات المختصة .

جدول رقم (٢)

الشروط والمواصفات الخاصة بالمباني في الشوارع التجارية

أولاً: نسب البناء والارتفاعات :

يسمح بتعمير الواجهة المطلقة علي الشارع التجاري ولا تتجاوز نسبة البناء المسافات الواردة في شروط الارتداد عن الجار الواردة أدناه  
ثانياً: الارتدادات :

(تقاس الارتدادات من ابرز حافة المبني )

ترتد المباني من الناحية الخلفية الموازية للشارع التجاري بما يساوي ثلث ارتفاع المبني علي ألا يقل الارتداد عن ٢٥٠ سنتمتر .

ثالثاً: مناسيب وارتفاعات الطوابق :

يسري عليها ما بالجدول رقم ١ البند (رابعاً)

رابعاً: مساحات الوحدات :

يسري عليها ما بالجدول رقم ١ البند (خامساً)

خامساً: الدرج والسلالم :

يسري عليها ما بالجدول رقم ١ البند (سادساً)

سادساً: الماور:

يسري عليها ما بالجدول رقم ١ البند (سابعاً)

سابعاً: التهوية والإضاءة :

يسري عليها ما بالجدول رقم ١ البند (ثامناً)

ثامناً: وسائل مكافحة الحريق :

يسري ما بالجدول رقم ١ البند (تاسعاً)

تاسعاً: السر أدب :

يسري عليها ما بالجدول رقم ١ البند (عاشرًا)

### جدول رقم (٣)

الشروط والمواصفات الخاصة بمباني الشقق السكنية

أولاً: نسبة البناء والارتفاعات :

- ١ - لا يجوز بناء أكثر من ٧٠% من مساحة القطعة .
- ٢ - تحدد السلطات المختصة ارتفاع المباني وعدد الطوابق المسموح بها في المناطق السكنية المختلفة .
- ٣ - يجوز استغلال نصف المساحة المسموح فيها بالبناء لعمل طابق تحت الأرض - (سرا دب).  
ثانياً: اشتراطات عامة :

- ١ - لا يجوز استعمال الطابق الأرضي كمتاجر ، ويجوز فتح دكان واحد بالقطعة بالضوابط التي تحددها السلطات المختصة .
- ٢ - يجوز استعمال الطابق الأرضي كشقق للسكن .
- ٣ - تحدد السلطات المختصة المباني التي يجب أن يكون بها مواقف عربات وعدد تلك المواقف داخل حدود القطعة .
- ٤ - يجب أن يوفر في كل مني شقق سكنية .

(أ) غرفة للحارس بها دورة مياه

(ب) غرفة للكهرباء حسب مواصفات الهيئة العامة للكهرباء

(ج) أماكن استيعاب الصرف الصحي في غير أماكن المجاري العمومية أو إذا تعذر توصيل المباني للمجاري العمومية .

(د) أماكن وسائل لتجميع النفايات والقمامة

- ٤ - كل شرفة أو نافذة أو فرنجة تطل على الجار يجب أن تزود بوسائل ثابتة تحجب الرؤيا بارتفاع لا يقل عن ١٨٠سم من سطح الطابق المقامة عليه تلك النافذة أو الشرفة أو المنامة أو الفرنجة .

ثالثاً: الارتدادات والبروز : (تقاس) الارتدادات من ابرز حافة المبني

- ١ - يجب أن ترتد المبني عن حد الجار شرقي أو غربي بما لا يقل عن ١٥٠ سنتيمتر .

٢ - يجب أن ترتد المباني عن الحد الشمالي والجنوبي بما لا يقل عن ثلث ارتفاع المبني بحد لا يقل عن ٢٥٠ سنتيمتر بأي حال.  
رابعاً: مناسيب وارتفاعات :

١ - لا يقل منسوب أرضية الفناء عن ٣٠ سنتيمتراً فوق مستوى الرصيف  
٢ - لا يقل منسوب الطابق الأرضي عن ٦٠ سنتيمتراً فوق مستوى الرصيف

٣ - لا يقل صافي ارتفاع الطابق عن ٢٨٠ سنتيمتراً  
خامساً: مساحات الوحدات :

يسري عليها ما بالجدول رقم ( ١ ) البند (خامساً)  
سادساً: الدرج والسلالم :

يسري عليها ما بالجدول رقم (١) البند (سادساً)  
سابعاً: المناور :

يسري عليها ما بالجدول رقم (١) البند (سابعاً)  
ثامناً: الهوية الإضاءة :

يسري عليها ما بالجدول رقم (١) البند (ثامناً)  
تاسعاً: وسائل مكافحة الحريق :

يسري عليها ما بالجدول رقم (١) البند (تاسعاً)  
عاشراً: السر أدب (طابق تحت الأرض ) (بدون)  
يسري عليها ما بالجدول رقم (١) البند (عاشراً)  
جدول رقم (٤)

الشروط و المواصفات الخاصة بالمباني السكنية (منازل وفيلات)  
أولاً : نسبة البناء والارتفاع:

- ١ - لا يجوز بناء أكثر من ٧٠ % من مساحة القطعة
- ٢ - يجوز استغلال نصف المساحة المسموح بها للبناء لعمل طابق تحت الأرض.
- ٣ - تحدد السلطات المختصة ارتفاع المباني وعدد الطوابق المسموح بها .

ثانياً : الارتداد والبروز :-

(تقاس الارتدادات من ابرز حافة المبني )

- ١ - يجوز البروز من حد القطعة الفاصل من الشارع في مستوي الطوابق العليا ولا يزيد البروز في الشارع عن ١٥٠ سم او حسبما تحدده سلطات المباني

٢- ترتد المباني عن حد القطعة الفاصل من الجار يجب أن تزود بوسائل ثابتة تحجب الرؤيا بارتفاع لا يقل عن ١٨٠ سم من سطح الطابق المقامة عليه تلك النافذة أو الشرفة أو التلثة أو الفرندة

### ثالثاً: الارتداد والبروز

(تقاس الارتدادات من ابرز حافة المبنى)

١- يجوز البروز من حد القطعة الفاصل من الشارع في مستوى الطوابق العليا ولا يزيد البروز في الشارع عن ١٥٠ سم أو حسبما تحدده سلطات المباني

٢- ترتد المباني عن حد القطعة الفاصل مع الجارين الشرقي والغربي بما لا يقل عن ١٥٠ سم لكل

٣- ترتد المباني عن حد القطعة الفاصل من الجار الشمالي والجنوبي بما لا يقل عن ثلث ارتفاع المبنى علي ألا يقل الارتداد الواحد عن ٢,٥ متر

٤- يجوز لسلطات المباني أن تسمح بلصق المباني علي حد الجار شرقي أو غربي في مباني الدرجة الثالثة وفي حالة القطعة التي مساحتها ٣٠٠ متر مربع أو أقل بالدرجات الأخرى إذا استوفت الحالة شروط لصق المباني علي حد الجار، البند (رابعاً) من هذا الجدول .

٥- يجوز لسلطات المباني أن تسمح بلصق المباني علي حد الجار شرقي أو غربي في حالة المشاريع الإسكانية المدروسة .

٦- يجوز لسلطات المباني أن تسمح بلصق مباني الخدمات والمباني الثانوية علي حد الجار إذا استوفت الحالة شروط لصق المباني علي الجار  
رابعاً: إقامة المباني علي حد الجار :

(أ) يجوز إقامة المباني الآتية علي حد الجار :-

١ - مباني الخدمات الثانوية بالمساكن

٢ - المباني الرئيسية بالدرجة الثالثة (الشرق أو الغرب فقط )

٣ - المباني الرئيسية بقطع مساحتها ٣٠٠ متر مربع فأقل بكل الدرجات

(ب) يشترط الالتزام بالآتي عند إقامة مباني علي حد الجار :-

١ - مباني الخدمات والمباني الثانوية تكون منفصلة عن

المبني الرئيسي ولا يزيد ارتفاعها عن ثلاثة أمتار . ولا يزيد الالتصاق

مع الجار الواحد عن ستة أمتار .

٢- المباني الرئيسية الملتصقة لا يزيد ارتفاعها عن أربعة أمتار ولا يزيد الالتصاق عن نصف طول ذلك الحد مع الجار وترتد المباني عن الجهة الأخرى بما لا يقل عن ١٥٠ سم

٣- أي مبني ملتصق بالجار لا يسمح بإقامة طابق عليه ولا تستعمل أسقفية كأسطح أو منامات ولا يسمح بإنشاء أي أدراج أو سلالم بتلك المباني

٤- لا يسمح بفتح شبابيك أو مناویر علي الجار .

٥- لا تبرز الأسقف أو الأساسات أو أي أجزاء من المباني الملتصقة عن حد الجار

#### خامسا: - مناسيب وارتفاعات

١ - لا يقل منسوب أرضية الفناء عن ٣٠ سم فوق مستوى الرصيف

٢ - لا يقل منسوب أرضية الطابق الأرضي عن ٥٠ سم فوق مستوى الرصيف

٣ - لا يقل صافي ارتفاع السرداب عن ٢٥٠ سم

٤ - لا يقل صافي ارتفاع الطابق الأرضي بدون ميزانين عن ٣٠٠ سم

٥ - لا يقل صافي ارتفاع الطابق بميزانين عن ٥٢٠ سم

٦ - لا يقل صافي ارتفاع الميزانين عن ٢٥٠ سم

٧ - لا يقل صافي ارتفاع الطوابق العليا عن ٢٧٠ سم

٨ - لا يقل صافي ارتفاع الخارجية عن ٢٧٠ سم

#### سادسا: - مساحات الوحدات:

١ - غرفة الجلوس لاتقل مساحتها عن ١٦ م م بعرض لا يقل عن ٤ م

٢ - غرفة الأكل ، ، ، ، ، ٩ م م ، ، ، ٣ م

٣ - غرفة النوم ، ، ، ، ، ٩ م م ، ، ، ٣ م

٤ - صالة المعيشة لاتقل مساحتها عن ١٦ م م وبعرض لا يقل عن ٤ م

٥ - المطبخ لاتقل مساحته عن ٩ م م وبعرض لا يقل عن ٣ م

٦ - الحمام ، ، ، ، ، ٢,٥ ، ، ، ١,٥ م

٧ - المرحاض ، ، ، ، ، ١,٥ ، ، ، ١ م

#### سابعا: - السلالم والدرج :

١ - يجب أن يزود أي منزل أو فيلا مكونة من اكثر من طابق بوحدة سلالم

٢ - يجوز اتخاذ أشكال المختلفة من السلالم



٣ - ليس هناك حد أقصى لعدد الدرجات بالقلبة الواحدة ولا يجوز عمل أقل من ثلاثة درجات

٤ - لا يقل صافي عرض السلم عن ٨٠ سم

٥ - لا تختلف أبعاد الدرجات في السلم الواحد مع مراعات القاعدة .

ضعف ارتفاع الدرجة + عرض الدرجة = ٦٠ (+ أو -) ٥ سم

٦ - الحد الأدنى لصافي الفراغ الراسي في السلم لا يقل عن ٢٢٠ سم

#### جدول رقم (٥)

الشروط والمواصفات الخاصة بالمباني في لمناطق الصناعية

أولاً:

نسب البناء والارتفاعات :

١ - لا يسمح ببناء أكثر من ٦٥% من مساحة القطعة الصناعية التي تزيد مساحتها عن ٤٠٠ متر مربع

٢ - يجوز استغلال المساحة المسموح بها البناء طابق تحت الأرض

٣ - تحدد السلطات المختصة ارتفاع المباني وعدد الطوابق المسموح بها .

ثانياً: اشتراطات عامة :

يجب أن يوفر في كل مبنى صناعي

١ - غرفه للحارس ملحق بها ذرة مياه

٢ - دورات مياه للعمال

٣ - غرفه الكهرباء اذا طلبت الهيئة العامة للكهرباء ذلك

٤ - تجهيز امداد المياه حسب مواصفات هيئة مياه المدن

٥ - تجهيزات الصرف الصحي

٦ - تجهيزات الصرف الصناعي

ثالثاً: الارتدادات والبروز :

١ - في القطع الصناعية التي تزيد مساحتها عن ٤٠٠م مربع

(أ) ترتد المباني عن أي حد فاصل مع الجار بما لا يقل عن

٢ متر و لا يسمح بلصق المباني .

(ب) يسمح بقامة المباني على الحد الفاصل مع الشارع

٢ - في القطع الصناعية التي تقل عن ٤٠٠ متر مربع

(أ) يجوز البناء على حد واحد فقط مع جار واحد غيبط شرقي أو غربي على أن ترتد المباني على الحد الآخر بما لا يقل عن ١٠,٥ م .

(ب) ترتد المباني عن الجار الشمال والجنوبي بما لا يقل عن ١٠,٥ م

٣- يجوز البروز غت حد أقطعه الفاصل من الشارع غى مستوى الطابق الاول بما لا يزيد عن ١٥٠ سم أو حسب ما تحدده سلطة المباني .

رابعاً : مناسيب وارتفاعات :

يسري عليها ما بالجدول رقم ١فقرة (رابعاً)

خامساً : مساحات الوحدات

يسري عليها ما بالجدول رقم ١ البند (خامساً)

سادساً : الدرج والسلام :

يسري عليها ما بالجدول رقم ١ البند (سادساً)

سابعاً : المناور :

يسري عليها ما بالجدول رقم ١ البند (سابعاً)

ثامناً : التهوية والإضاءة

يسري عليها ما بالجدول رقم ١ البند (ثامناً)

تاسعاً مكافحة الحريق :

يسري عليها ما بالجدول رقم ١ البند (تاسعاً)

عاشراً: السرداب

:: يسري عليها ما بالجدول رقم ١ البند (عاشراً)