

الفصل الثالث

إشتراطات وضوابط البناء الخاصة

مادة (16) التعديل في استعمالات الاراضي :

يسمح بإجراء تعديلات في استعمالات الأراضي التي ليس لها مخطط تقسيم معتمد ، أو تتطلب تعديلات في مخطط تقسيم معتمد ، لدمج بلوكات مع بعضها ، أو إلغاء بعض الطرق أو الخدمات المطلوبة لباقي المخطط ، بغرض إنشاء مشاريع خاصة مثل : المجمعات التجارية والسكنية والمشاريع الترفيهية والسياحية والمستشفيات والمدارس .. وما شابه ذلك وفق شروط التعديل الآتية :

- 1/ 16. موافقة صاحب الصلاحية على التعديل المطلوب .
- 2/ 16. تقديم دراسة متطلبات الحركة لباقي الحي أو المنطقة التخطيطية. ويشمل ذلك حركة المشاة وحركة السيارات إلى الخدمات والاستعمالات في الحي والدخول إليه والخروج منه
- 3/ 16. دراسة مسارات تصريف مجارى السيول والأمطار المارة بالموقع
- 4/ 16. تجنب إلغاء عناصر أو وظائف مطلوبة في الحي أو المنطقة التخطيطية كالمناطق المفتوحة والمدارس والمساجد
- 5/ 16. أن تكون مداخل المنطقة من طرق لا يقل عرضها عن 32م
- 6/ 16. أن يكون مسطح البناء الجديدة حسب النظام المقترح لكل استخدام
- 7/ 16. أن لا تفتح الشوارع الصناعية أو التجارية على الشوارع السكنية
- 8/ 16. أن لا يؤثر التعديل على البيئة سلباً ، ويجب أن تؤخذ موافقة الجهات المعنية في هذا الخصوص
- 9/ 16. الالتزام بالاشتراطات والمعايير الفنية المعتمدة لتخطيط وتصميم المواقع
- 10/ 16. الالتزام بالاشتراطات العامة الواردة في المادة 3 ، والاشتراطات الخاصة الواردة في الفصل الثالث ، وفي دليل اشتراطات وأنظمة البناء



مادة (17) إستدامة المباني

يجب على المستثمر أو المطور أو المالك الالتزام بالإحتياطات والإجراءات التي ترشد استهلاك الطاقة الكهربائية والمياه في المباني بشكل عام. أما بالنسبة للمشاريع التي تزيد جملة مساحة المباني فيها عن 5000 م² (خمسة آلاف متراً مربعاً) فيشترط ما يلي:

1/17. تقديم دراسة لتحليل الاستهلاك السنوي للطاقة في جميع عناصر المبنى شاملة الإضاءة وتكييف الهواء والمعدات، وكذلك استهلاك المياه ومعدلات الصرف واقتراح الحلول والمعالجات الفنية لترشيد الاستهلاك لهذه العناصر .

2/17. الالتزام بالاشتراطات الفنية بما يتوافق مع كود البناء العالمي (Code : IBC International Building) إلى حين صدور واعتماد كود البناء السعودي، وخاصة فيما يلي:

1-2/17. الإلتزام بالمعايير الفنية التي ترشد استهلاك الطاقة.

2-2/17. ترشيد استهلاك المياه (حسب اشتراطات ومعايير وزارة المياه)

3-2/17. التقيد بمتطلبات ذوي الاحتياجات الخاصة .

4-2/17. تطبيق الشروط العامة للسلامة .

5-2/17. توفير قنوات رأسية للنفايات.

مادة (18) الحيازات الصغيرة "هي الاراضي أو المساحات اقل من 400 مترمربع" :

1/18. يشترط لقطع الاراضي ان تدخل ضمن نظام الحيازات الصغيرة وفقاً للشروط التالية :

1/1/18. أن تكون في مناطق العمائر المنظمة القائمة والمناطق العشوائية والمساحات الناتجة عن زوائط تنظيمية.

2/1/18. لا تشمل أراضي الفيلات ، والعمائر ذات الطابقين ، والمخططات التقسيمية المعتمدة حيث يتم التمشي بموجب النظام المعتمد في تلك المخططات.

3/1/18. لا تشمل المساحات او الاراضي الناتجة من فرز قطع الاراضي.

2/18. نظام البناء في لقطع الاراضي ذات المساحات أقل من 400 مترمربع كما يلي :

1/2/18. المساحات أقل من 200 متر مربع طابقين 90 % بمعامل مسطح بناء 1.8 .

2/2/18. المساحات من 200 متر مربع إلى 399 متر مربع يكون نظام البناء بها ثلاث طوابق 70 % بمعامل مسطح بناء 2.1 .



- 3/2/18. يسمح بملحق علوي 50٪ فقط من مساحة الطابق الاخير
4/2/18. تترك نسب البناء المتبقية كإرتداد أمامي تستغل كمواقف سيارات
5/2/18. يشترط الا يزيد إجمالي مسطح البناء عن نظام المنطقة المعتمدة ولا يزيد إرتفاعها عن الارتفاع المسموح به في المنطقة.

مادة (19) ارتفاعات الطوابق في المناطق السكنية وذات الاستخدام المتنوع :

- 1/19. لا يقل صافي إرتفاع الطابق في العمارات السكنية عن 3 أمتار ولا يزيد عن 4.0 متر
2/19. لا يقل صافي إرتفاع الطابق في الفيلات السكنية عن 3 أمتار ولا يزيد عن 5.0 متر
3/19. لا يقل صافي إرتفاع الطابق في المباني الإدارية عن 3 أمتار ولا يزيد عن 4.5 متر
4/19. لا يقل صافي إرتفاع الطابق في المباني التجارية عن 4 أمتار ولا يزيد عن 5.0 متر وفي حالة وجود ميزانين لا يزيد اجمالي ارتفاع الطابق عن 6.5 متر
5/19. لا يقل صافي ارتفاع طابق الخدمة وطابق الميزانين عن 2.2 متر ولا يزيد عن 2.5 متر.
6/19. لا يقل صافي ارتفاع طابق الأقبية أو البدرومات عن 2.2 متر وتعفى من حد الارتفاع على ألا يزيد منسوب باطن سقفه عن 1.5 متر من منسوب الشارع أمام المدخل الرئيسي .
7/19. لا يقل صافي ارتفاع طابق / طوابق مواقف السيارات في المباني ذات المساحات 3000 متر مربع فأقل عن 2.2 متر ولا يزيد عن 2.5 متر.
8/19. لا يقل صافي ارتفاع طابق / طوابق مواقف السيارات في المباني أكثر من 3000 متر مربع عن 2.5 متر ولا يزيد عن 5 متر.
9/19. في المساحات أكثر من 3000 متر مربع وتتطلب زيادة في ارتفاع طابق / طوابق مواقف السيارات تعرض على لجنة المخطط المحلي العليا للاعتماد.
10/19. لا يحتسب طابق الميزانين ضمن ارتفاع المبنى.
11/19. يتم احتساب صافي ارتفاع الطابق من ظهر الارضية الى بطن السقف.

مادة (20) البلوك الأول على المحاور والشوارع التجارية :

1/20 : خط/حد البناء :

- يتم تحديد خط /حد بناء للمحاور والشوارع التجارية مهما كان عرض او عمق البلوك وفي حالة زيادة العرض او العمق عن نسبة لا تتجاوز 15٪ من عرض او عمق البلوك المحدد فيما يلي يعرض على اللجنة العليا للمخطط المحلي وما يزيد عن ذلك بأخذ نظام المنطقة الخلفية بزيادة طابق واحد فقط:
- بلوكات المحاور الرئيسية بعمق 150 متر بما لا يتجاوز حدود الشارع الموازي
 - بلوكات المحاور الثانوية بعمق 100 متر بما لا يتجاوز حدود الشارع الموازي
 - بلوكات الشوارع الرئيسية بعمق 75 متر بما لا يتجاوز حدود الشارع الموازي
 - بلوكات الشوارع المحلية بعمق 50 متر بما لا يتجاوز حدود الشارع الموازي

على ان يتم دراسة تلك المحاور والشوارع التجارية الرئيسية من خلال دراسات تفصيلية لتحديد العمق التجاري إن لزم الامر.

2/20 : تعريف وتحديد البلوك الأول :

البلوك الأول هو الذي يقع مباشرة على المحور أو الشارع التجاري كما هو موضح في أطلس المخطط المحلي وتنقسم البلوكات إلى :
2/20 - 1 : في المناطق المقسمة :

(أ) البلوكات الافقية : هي البلوكات التي يكون طول الضلع الموازي للمحور أو الشارع التجاري أكبر من عرضها وتعتبر هي البلوك الأول .

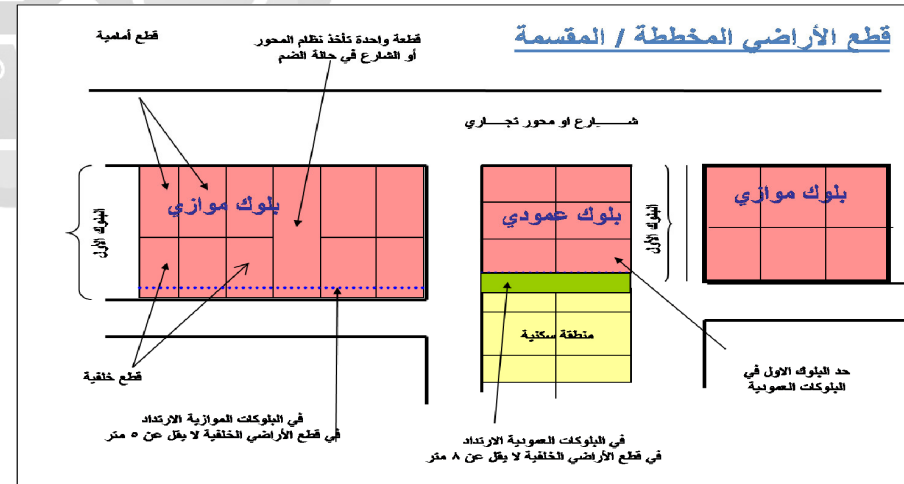
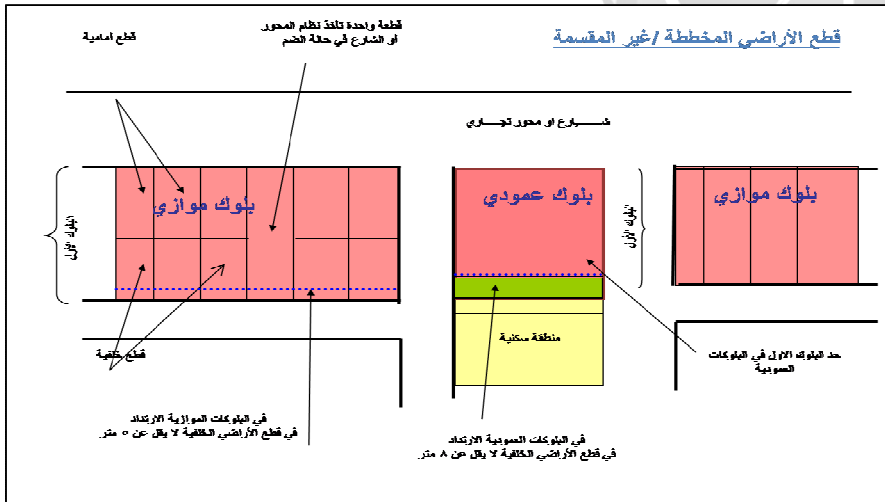
(ب) البلوكات العمودية : هي البلوكات التي يكون طول الضلع الموازي للمحور أو الشارع التجاري أصغر من عرضها ، ويعتبر البلوك الأول فيها بما يعادل البلوك الموازي الأقرب على جانبيه بما لا ينتج عنه تجزئة لقطع الأراضي وبما لا يتجاوز الابعاد الموضحة عاليه في الفقرة 1/20 - ب في حالة ضم قطع الأراضي في ملكية واحدة فيعتبر البلوك الأول هو متوسط عرض البلوكين الموازيين الأقرب له بما لا يتجاوز حد البناء .

2/20 - 2 : الأراضي ذات المساحات الكبيرة (10.000 مترمربع فأكثر) ضمن أرض مخططة ولا يرغب أصحابها في تقسيمها إلى قطع أراضي صغيرة ويرغبون في إنشاء مشروع واحد متكامل عليها يحتسب البلوك الأول بعمق يساوي عرض الواجهة على المحور أو الشارع التجاري بما لا يتجاوز متوسط عرض البلوكات الافقية القريبة منها (شكل 5).

2/20 - 3 : تنقسم قطع الأراضي في البلوكات إلى قسمين :

(أ) القطع الأمامية: هي قطع الأراضي التي تطل وتفتح مباشرة على المحور أو الشارع التجاري

(ب) القطع الخلفية : هي قطع الأراضي التي تلي القطع الأمامية ولا تطل أو تفتح مباشرة على المحور أو الشارع التجاري .





(شكل 5). البلوكات العمودية والموازية

3/20 : نظام البناء في البلوك الأول العادية (الغير مدمجة) :

3/20 - 1 : القطع الأمامية : تأخذ نظام المحور أو الشارع في الارتفاع والاستخدام

3/20 - 2 : القطع الخلفية :

- تأخذ نظام المنطقة الخلفية في الاستخدام أما الارتفاع فيكون كما يلي:

أولاً : في مناطق العمائر :

- المساحات أقل من 400 م² يكون نظام البناء بها بموجب (مادة 18) نظام الحيازات الصغيرة .
 - المساحات من 401 الى 600 م² فأكثر يكون نظام البناء بها : 4 طوابق 60%.
 - المساحات من 601 م² فأكثر يكون نظام البناء بها كما يلي :
- 1.

لمحاور الرئيسية والثانوية يكون نظام البناء للقطعة الخلفية في البلوكات الافقية والعمودية 6 طوابق (زيادة طابق عن نظام المنطقة الخلفية) 60% .

2.

شترط ألا يتجاوز ارتفاعات القطع الخلفية ارتفاعات المباني على القطع الأمامية بموجب النظام المعتمد

- يجب ألا يقل الارتداد في البلوكات الافقية جهة الشارع الخلفي عن 5 أمتار.

ثانياً : في مناطق الفيلات :

(أ) القطع الخلفية في البلوكات الافقية :

- للمحاور الرئيسية والثانوية والشوارع التجارية الرئيسية يكون نظام البناء هو 4 طوابق (زيادة طابق عن نظام المنطقة الخلفية) 60% .

- للشوارع التجارية المحلية يكون نظام البناء فيها طابقين 60% بمعامل مسطح بناء 1.2 .

(ب) القطع الخلفية في البلوكات العمودية :

المحور او الشارع التجاري في الفيلات

نظام المحور التجاري
عمائر 4 طوابق 60 %
عمائر 3 طوابق 60 %
عمائر او فيلات طابقين 60 %
فيلات

الشارع السكني

ص 50 من 60
(شكل 6). نظام القطع الخلفية

- المحاور الرئيسية والثانوية والشوارع التجارية الرئيسية يكون نظام البناء للقطعة الخلفية الاولى أربعة طوابق 60% بمعامل مسطح بناء 2.4 ، وللقطعة الخلفية الثانية ثلاثة طوابق 60% بمعامل مسطح بناء 1.8 ، اما القطعة الخلفية الثالثة فيكون نظام البناء بها طابقين 60% بمعامل مسطح بناء 1.2 (فيلات او عمائر) بما لا يتجاوز عمق القطع الثلاثة عن عمق البلوك الافقي الموازي للمحور او الشارع المقابل .
- الشوارع التجارية المحلية يكون نظام البناء للقطع الخلفية فيها طابقين 60% بمعامل مسطح بناء 1.2.

- 4/20 : نظام البناء في البلوك الأول في حالة دمج قطع الأراضي:
- في حالة دمج قطع الأراضي الامامية والخلفية كمشروع واحد يكون الأتي :
- 4/20- 1 الالتزام بعدم فتح مداخل تجارية على الشوارع السكنية.
- 4/20- 2 تأخذ القطع الخلفية نظام القطع الامامية في الاستخدام والارتفاع .
- 4/20- 3 يسمح البناء على حد الجار في الطابق الارضي مع الالتزام بالارتدادات الامامية للشوارع التجارية والسكنية.
- 4/20- 4 : يتم الالتزام بنظام ارتدادات البناء كالاتي :
- (أ) البلوكات الأفقية في مناطق الفيلات :
- 1) يجب ألا يقل عرض الشارع الخلفي لقطع الأراضي الواقعة على المحاور والشوارع التجارية الرئيسية عن 25 متر
- 2) أما إذا كان عرض الشارع الخلفي أقل من 25 متر فيتم زيادة الارتداد الخلفي حتى يستكمل عرض الشارع
- 3) يقاس عرض الشارع الخلفي في كل الحالات من حد ملكية القطعة المقابلة لحد البناء.
- (ب) البلوكات العمودية في مناطق الفيلات او العمائر :
- 1) يجب ترك مسافة لا تقل عن 8 (ثمانية أمتار) من حد الجار الخلفي للبلوك الأول كمساحة مفتوحة أو مواقف سيارات أو ممر مشاه او شارع خلفي ...
- 2) في حالة كون البلوك الأول عبارة عن قطعة واحدة يقل عرضها عن 70 متر يجب ألا يزيد الارتداد الخلفي المطلوب مضافا إليه الارتداد الأمامي عن ثلث طول قطعة الأرض .
- 4/20- 4 في حالة دمج القطع الامامية والخلفية في مشروع واحد يجب تدرج الارتفاع من الخلف للامام بما يتلائم مع نظام بناء المناطق الخلفية
- 5/20 : اشتراطات عامة :



- 5/20- 1 : الواجهات الخلفية للمباني على المحاور والشوارع التجارية المطلة على مناطق فيلات يجب معالجتها معماريا لحماية خصوصية تلك المناطق الخلفية من الكشف وإعتماد هذه المعالجات من لجنة المشاريع الريادية ومن لا يرغب بذلك يتم بناء تلك الواجهات على الصامت (بدون فتحات خلفية)
- 5/20- 2 : الإلتزام بالاشتراطات والمعايير الفنية المعتمدة لتخطيط وتصميم المواقع
- 5/20- 3 : الإلتزام بالاشتراطات العامة الواردة في مادة 3 ، والاشتراطات الخاصة الواردة في الفصل الثالث ، وفي دليل اشتراطات وأنظمة البناء .

مادة (21) : الإرتدادات في المناطق السكنية وذات الاستخدام المتنوع

- 1/1/21. تحتسب طوابق مواقف السيارات وطوابق الخدمات وفيلا السطح والملاحق العلوية ضمن الطوابق الخاضعة لنظام الإرتدادات.
- 2/1/21. فيما عدا المنطقة المركزية يجوز البناء على حد الجار في الطابق الأرضي فقط مع الإلتزام بحد البناء جهة الشوارع المحيطة.
- 3/1/21. يجب احترام خط البناء النظامي لكافة الشوارع والمحاور ، ولا يسمح بالبناء فيه.
- 4/1/21. المنطقة المركزية يسمح بالبناء فيها على كامل المساحة في الطابق الأرضي فقط داخل خط التنظيم المعتمد.
- 5/1/21. في مخططات الفيلات المعتمدة يسمح بالبناء على حد الجار في الطوابق المتكررة :
1. بشرط موافقة الجار في مناطق الفيلات المنفصلة على أن تكون الفلتين متلاصقة في الطابق الأول .
2. لا تشترط موافقة الجار في مناطق الفيلات الدوبلكس او الفيلات المتصلة وما شابهها.
- 6/1/21. الإلتزام بالإرتدادات الخاصة بالشوارع بالنسبة للطابق الأرضي وطابق الميزانين ، وذلك كما يلي :
1. المناطق السكنية (عمارات و فيلات) 4م
2. المناطق التجارية ذات الاستخدام المتنوع 5 م
3. في حالة وجود أكثر من شارع يطل عليه المبنى يكون الارتداد 3 أمتار لباقي الشوارع
- 7/1/21. في الاراضي ذات المساحات من 400 مترمربع إلى 3000 مترمربع يجب ألا يقل الارتداد المسموح به في :
1. المباني ذات الخمسة طوابق فاقل عن 2 متر
2. المباني من ستة إلى ثمانية طوابق عن 3 أمتار
3. المباني من تسعة إلى إثني عشر طابق عن 4 أمتار
- 8/1/21. في الاراضي ذات المساحات اكبر من (3000) مترمربع يجب ألا يقل الارتداد المسموح به في :

1. المباني ذات الثلاث طوابق فأقل عن 2 متر
 2. المباني من أربعة إلى ثمانية طوابق عن 3 أمتار
 3. المباني من تسعة إلى إثني عشر طابق عن 4 أمتار
- 9/1/21. في المباني العالية أكثر من 12 طابق يجب الرجوع لدليل ضوابط وإشتراطات المباني العالية لتحديد ارتدادات المبنى.

مادة (22) مواقف السيارات

بالنسبة للمشاريع التي تحتاج لمواقف سيارات يجب مراعاة الآتي :

- 1/ 22. تأمين المواقف المطلوبة داخل حدود أرض المشروع أو خارجه في نطاق 150 متر من موقع المشروع في نفس البلوك أو البلوكات الخلفية مباشرة كمواقف مملوكة لصاحب المشروع كمواقف عامة على أن يهشم ذلك في صك الملكية .
- 2/ 22. في المنطقة المركزية تأمين المواقف المطلوبة داخل حدود أرض المشروع أو خارجه في نطاق 500 متر من موقع المشروع.
- 3/ 22. لا يسمح بمواقف السيارات او متعددة الطوابق المخصصة لخدمة المشاريع التجارية داخل حدود المناطق السكنية فيما عدا البلوكات المتاخمة مباشرة لحدود المشروع
- 4/ 22. تشجيع الملاك والمستثمرين على إنشاء مباني مواقف سيارات متعددة الطوابق تغطي احتياجات مشاريعهم من المواقف مملوكة بالمشاركة كل فيما يخصه .
- 5/ 22. قطع الأراضي التي يتم تخصيصها كمواقف سيارات لخدمة المشروع يجب أن يتم تهميشها وإفراغها كمواقف سيارات لدى كاتب عدل ولا يجوز التصرف بها لغير ما خصصت له أو التصرف في أي من الصكين المهمشين دون الآخر ويسري ذلك على طوابق مواقف السيارات المملوكة.
- 6/ 22. عند تخطيط وتصميم مواقف السيارات يجب الالتزام بالآتي :

1-6/22. الاشتراطات والمعايير الفنية الخاصة بتصميم مواقف السيارات والموضحة بدليل اشتراطات البناء.

2-6/22. يتم حساب عدد مواقف السيارات بناء على إجمالي مسطحات البناء المسموح بها نظاماً شاملاً فيلا السطح وطابق الميزانين في الشوارع التجارية المارة في مناطق الفيلات وحسب معدل إحتياج كل إستعمال طبقاً لما هو موضح بالجدول رقم (6) أدناه على أن يجبر كسر السيارة الذي يزيد عن 0.5 لعدد صحيح وذلك كما يلي :

- في المناطق المنظمة حسب المساحات الموضحة بالجدول رقم (6)
- في المنطقة المركزية تكون ضعف (2.0) المساحات الموضحة في الجدول رقم (6)
- في المناطق العشوائية خارج المنطقة المركزية تكون مرة ونصف (1.5) المساحات الموضحة في الجدول رقم (6)



- 6/22- 3. السماح باستخدام نسبة 10% من طابق المواقف الأرضي أو القبو كحد أقصى من مساحة المواقف كسكن للسائقين، على ألا يتعارض ذلك مع تأمين العدد المطلوب من المواقف.
- 6/22- 4. يمكن بناء مواقف السيارات على كامل مسطح الطابق الأرضي بعد التنظيم من ناحية الجوار مع توفير فتحات للتهوية .
- 6/22- 5. يسمح بطابق واحد كمواقف سيارات في العمائر ذات الأربع طوابق فأقل ولا يحسب من إجمالي ارتفاع البناء .
- 6/22- 6. في حالة بناء مواقف سيارات متعددة الطوابق يلتزم فيها بالآتي:
- أ. لا يزيد ارتفاعها بالامتار عن نظام البناء للشوارع المطلة عليه او المنطقة المحيطة
- ب. مراعاة الارتدادات النظامية في الطوابق المتكررة.
- ج. لا يقل ارتفاع الطوابق عن 2.2 ولا يزيد عن 2.5 م
- 6/22- 7. جدول رقم (6) مساحات الاستعمالات التي بموجبها يتم حساب مواقف السيارات :

المواقف المطلوبة	الاستخدام	المواقف المطلوبة	الاستخدام
موقف / 150 م2 أو موقف / وحدة أيهما يوفر عدد سيارات أكثر	العمارات	موقف / 250 م2	الفيلات السكنية
		موقف / 150 م2	فيلا السطح
موقف / 60 م2	مباني الشركات والمؤسسات	موقف / 70 م2	مباني المكاتب الادارية
موقف / 40 م2	المراكز التجارية (المولات)	موقف / 55 م2	المحلات التجارية
موقف / 45 م2	الاسواق التجارية المفتوحة	موقف / 35 م2	السوبر ماركت
موقف / 35 م2	مطاعم وجبات سريعة	موقف / 60 م2	المطاعم
حسب الاشتراطات الخاصة	المساجد	موقف / 25 م2	البنوك ومؤسسات الصرافة
موقف / 100 م2	معارض سيارات	موقف / 45 م2	وكالات سفر
موقف / 30 م2	الوحدات المفروشة	موقف / 70 م2	المكاتب
موقف / 100 م2		موقف / 60 م2	المطاعم
موقف / 100 م2		موقف / 35 م2	الصالات



المواقف المطلوبة	الاستخدام	المواقف المطلوبة	الاستخدام
موقف / 120م ²	الاستراحات	موقف / 80م ²	المحلات
موقف / 150م ²	اخرى	موقف / 60م ²	اخرى
موقف / 70م ²	قصور الافراح (قاعات النساء)	موقف / 60م ²	قصور الافراح (قاعات الرجال)
موقف / ثلاث طلاب ، 5 طالبات	الطلاب	موقف / فصل	رياض أطفال
موقف / مدرس ، 3 مدرسات	المدرسين	موقفين / فصل	مدرسة ابتدائية
موقف / 3 موظفين ، 5 موظفات	الموظفين	3 مواقف / فصل	متوسط
موقف / 100م ²	اخرى	5 مواقف / فصل	ثانوي
12 موقف	فئة (أ)	2 موقف / طبيب	الاطباء
8 مواقف	فئة (ب)	موقف / 4 أسرة	الاسرة
4 مواقف	فئة (ج)	موقف / 3 موظفين	الموظفين
يُكتفى بمنطقة الارتداد الامامي كمواقف	المستودعات بالمخططات التقسيمية	موقف / مراجع	المراجعين
موقف/ 50م ²	المراكز الرياضية	موقف/ 100م ²	المتاحف وصالات العرض
موقف / 70م ²	المسالخ	موقف / 100م ²	محطة النقل وصالات السفر
موقف / 70م ²	ايجار المعدات	موقف / 70م ²	صناعات حرفية
موقف / 150م ²	ملاعب الاطفال داخل المباني	موقف / 70م ²	مخزن أو مستودع داخل المباني المتنوعة الاستعمال
موقف/ 100م ²	الاستعمالات الأخرى	مقف / 5 متفرجين + حافلة / 150 متفرج	الملاعب الرياضية

مادة (23) الدراسات المرورية :



تتطلب المشاريع ذات المساحات التالية إجراء دراسات مرورية وذلك على النحو التالي : جدول رقم (7) المساحات التي تتطلب إجراء الدراسات المرورية :

الحد الأدنى	استخدامات الأراضي المحددة	الاستخدامات الأراضي
100 وحدة	الفلل أو العمائر التابعة لمشروع واحد في منطقة محددة أو عمائر سكنية كثيرة الادوار.	العمائر والمجمعات السكنية
200 غرفة	فنادق اربعة أو خمس نجوم.	الفنادق
100 وحدة	عمارة أو أكثر ذات شقق مفروشة معدة للايجار في الاجازات والمدى القصير.	الشقق المفروشة
400 طالب	روضة وحضانة - ابتدائي - متوسط - ثانوي - معاهد - مراكز تدريب - كليات.	المدارس
1000 شخص	مسجد كبير تقام صلاة الجمعة فيه.	جامع
250 موظف	جهات حكومية يزيد فيها عدد الموظفين على عدد المراجعين : الوزارات والهيئات والمؤسسات	الجهات الحكومية الوظيفية
100 موظف	الجهات الحكومية التي يزيد فيها عدد المراجعين على عدد الموظفين : كالجوازات والاحوال المدنية و كتاب العدل والمحكمة	الجهات الحكومية الخدمية
100 سرير	مباني للرعاية الصحية يشمل اسرة لتتويم المرضى	المستشفيات
100 موظف	مبنى للرعاية الصحية يعمل على مدار 24 ساعة / يوم ولا يُنوم به المرضى	المستوصفات
مساحة 10000 م ²	عمارات مخصصة للمكاتب مثل : المكاتب الهندسية والعيادات و المؤسسات التجارية والشركات ومباني البنوك	مباني المكاتب
مساحة 5000 م ²	مجموعة من المحلات التجارية المختلفة ضمن مباني مغلقة أو مفتوحة	مجمع أو مركز تجاري
مساحة 2000 م ²	محل واحد تعرض فيه بضائع مختلفة تحت مسمى واحد ويشمل مساحات كبيرة في مكان مغلق	سوبر ماركت أو سوق مركزي
مساحة 2500 م ²	مجموعة من المحلات الصغيرة في مساحة مفتوحة لبيع بضائع متوسطة النوعية والسعر	سوق شعبي
	يتم تحديد الحد الادني بناء على عدد الوحدات السكنية ومساحة المركز التجاري	مركز تجاري رئيسي

مادة (24) الملاحق :

1/24 : الملاحق العلوية

1/1/24 . يسمح ببناء ملحق علوي في مباني العمائر والفيلات بنسبة لا تزيد عن 50 ٪ من مساحة الطابق العلوي بشرط أن تكون كافة الفتحات (الشبائيك

والابواب) تطل على السطح العلوي وبارتفاع لا يزيد عن ارتفاع بيت الدرج أو 3 أمتار (كحد أقصى)-.

2/1/24 . للمالك الحق في اختيار اما ملحق علوي أو فيلا سطح مع الالتزام بضوابط واشتراطات البناء لكل منهما .

2/24 : الملاحق الأرضية

- 1./2/24. السماح ببناء الملاحق الأرضية لمباني الفيلات ومباني المناطق البحرية بنسبة 10% من مساحة الطابق الارضي ، على أن لا تزيد نسبة التغطية الكلية عن (60% بمناطق الفيلات و40% بالمناطق البحرية). وتكون من طابق واحد، وكافة فتحات الشبابيك والأبواب والمكيفات مطلة على الداخل وأن لا يقل ارتداد الملحق عن المبنى الرئيسي عن 1.5 متر
- 2./2/24. السماح ببناء غرفة حارس شاملة خدماتها في الطابق الارضي في الارتداد الخلفي بمساحة لا تزيد عن 25م² بالعمارات بشرط ان تكون الفتحات والشبابيك مطلة على الداخل .
- 3./2/24. تحتسب نسبة البناء المحددة في الملاحق الأرضية من نسبة البناء ولا تحتسب ضمن مسطح البناء.

مادة (25) فيلا السطح :

- يسمح لاصحاب أراضي العمائر ذات الاربع طوابق فأكثر بفيلا سطح وفق الضوابط الآتية :
- 1/25. أن تكون مساحة الارض بعد التنظيم 600 مترمربع فأكثر .
 - 2/25. الأ يتجاوز مسطح البناء في الطابق الواحد نسبة 60% من مسطح الأرض بعد التنظيم ولا يزيد عن 50% من مساحة السطح كحد أقصى أيهما أقل .
 - 3/25. بحد أقصى طابقين 50% لكل طابق شاملة جميع الخدمات والمرافق الموجودة على السطح.
 - 4/25. الالتزام بارتدادات الفيلا عن الحدود الخارجية للبناء على السطح بحيث يكون : الامامي بحد أدنى 5 متر ، الجانبي بحد أدنى 2 متر الخلفي بدون ردود بشرط عدم فتح شبابيك أو اية فتحات جهة الجوار الخلفي.
 - 5/25. أن يكون لها مدخل واحد وسلم داخلي في طابق السطح .
 - 6/25. توفير حديقة خاصة للفيلا على السطح
 - 7/25. لا يسمح ببناء ملحق علوي عليها.
 - 8/25. لا يسمح باستخدامها إلا للغرض السكني ولأسرة واحدة فقط
 - 9/25. لا يسمح بفيلا السطح في المباني التي لا تشمل استخدام سكني كالمراكز التجارية والخدمات والمدارس والمستشفيات، أما مباني المكاتب الإدارية فيسمح بعمل فيلا سطح على أن تكون بمدخل منفصل من الشارع مباشرة وبدون أي اتصال مع المبنى الإداري.
 - 10/25. يجوز بناء طابق واحد فقط منها بنسبة لا تزيد عن 50% من الطابق الأخير.
 - 11/25. الالتزام بالاشتراطات العامة الواردة في مادة 3، والاشتراطات الخاصة الواردة في الفصل الثالث، وفي دليل اشتراطات البناء

مادة (26) تطبيق النظام على المباني القائمة :

في حالة طلب الاستفادة من نظام البناء المقترح لزيادة الارتفاع للمباني القائمة ، يجب إتباع الإجراءات الآتية :

الالتزام بالاشتراطات العامة الواردة في مادة 3 ، والاشتراطات الخاصة الواردة في الفصل الثالث ، وفي دليل اشتراطات البناء .

1/ 26. تأمين مواقف سيارات داخل أو خارج الموقع حسب الاشتراطات المعتمدة. ويسمح بتحويل الدور الأرضي إلى مواقف سيارات حسب المعايير التخطيطية

لتصميم المواقف مع الأخذ في الاعتبار بأن أدوار مواقف السيارات لا تحتسب ضمن مسطح البناء أو عدد الطوابق المسموح بها. ويشترط إحضار شهادة من مكتب إستشاري بإمكانية ذلك والتزام المالك بتنفيذ مواقف السيارات المطلوبة والمحافظة عليها حسب الاستخدام المخصص لها.

2/ 26. لا يتم إصدار رخصة الإضافة المطلوبة للمبنى إلا بعد قيام المالك بتنفيذ مواقف السيارات وإرفاق شهادة بتنفيذ المواقف بالعدد والمواصفات المطلوبة من مكتب استشاري معتمد .

3/ 26. إرفاق شهادة أمن وسلامة وتحمل المنشأة من مكتب استشاري معتمد لدى الأمانة ، مرفق بها دراسة مدى تطابق الخرائط والرسومات الخاصة بالمنشأة والمعتمدة لدى الأمانة بالمنفذ فعلا على الطبيعة ونتائج اختبار جهد الخرسانة (واختبار التحمل إذا احتاج الأمر) ومدى تحمل الاعمدة والاساسات والهيكمل الانشائي لزيادة الارتفاع ونتائج إختبارات التربة والحلول الانشائية المقترحة لزيادة الارتفاع ويكون التقرير (حسب التنظيم الخاص بذلك)

4/ 26. اعادة دراسة وتصميم واجهات البناء متضمنة الارتفاع المقترح بشكل جمالي تتناسب فيه الطوابق المضافة مع الشكل والتصميم العام للمبنى .

5/ 26. في حالة تقدم مواطن بطلب إضافة طوابق على المبنى القائم بما يتوافق مع عدد الطوابق الموضحة في الجداول الخاصة بأنظمة البناء فإنه يتم دراسة وحساب المسطح الإجمالي للبناء المستحق له حسب النظام ومقارنته بإجمالي المسطح القائم على الطبيعة في حالة إعطائه الارتفاع المحدد في النظام التالي :

1- 6/26: إذا كان إجمالي المسطح حسب الطبيعة يزيد عن إجمالي المسطح بالنظام فإنه يستكمل كامل الدور مع حسم المساحة الزائدة من المساحة المخصصة لفيللا السطح.

2- 6/26: أما إذا كان الفرق يجيز له زيادة على الطوابق فيتم السماح له باستكمال عدد الطوابق حسب النظام وإضافة الفيللا مع الالتزام بالحد الأقصى من الأدوار والاشتراطات العامة للنظام.

6/ 26. في المباني القائمة والتي يوجد بها مخالفات بناء ورغب أصحابها في الاستفادة من أنظمة وضوابط البناء الموضحة في هذه الوثيقة فيجب عليهم الالتزام

بما يلي:

- 1- 7/26 : يتم تصحيح المخالفات طبقاً لنظام الجزاءات والغرامات المعتمد.
- 2- 7/26 : في حالة رغبة المواطن استكمال الدور أو إضافة أدوار طبقاً للنظام فيجب الالتزام بالاشتراطات العامة والخاصة بما فيها مواقف السيارات.
- 7 / 26 : في المباني القائمة والتي يرغب أصحابها في الاستفادة من أنظمة وضوابط البناء الموضحة في هذه الوثيقة بإضافة أكثر من دور فيجب مراعاة أن يكون المكتب الهندسي المعد للتقرير تنطبق عليه الاشتراطات التأهيلية المعتمدة لدى الإدارة العامة للتخطيط العمراني.
- 8 / 26 : في حالة طلب إضافة طوابق على المبنى القائم وعند حساب إجمالي عدد المواقف التي يحتاجها المبنى بعد إضافة الطوابق الجديدة فإنه يتم اعتماد النظام القائم قبل صدور هذا النظام في حساب عدد مواقف السيارات لما هو منفذ على الطبيعة، واعتماد نظام البناء الجديد لحساب عدد المواقف المطلوبة للطوابق المطلوب إضافتها.

مادة (27) صرف مياه السيول والأمطار

- قبل اعتماد المخططات العمرانية من الأمانة يجب تقديم دراسة توضح السياسات والإجراءات والقرارات التصميمية المستخدمة للحد من تحول الأمطار إلى سيول، وحجز مسارات مفتوحة وذلك من خلال دراسات بغرض :
- 1 / 27 تخزين السيول محلياً وتحت الأرض
 - 2 / 27 منع صرف الأمطار على الشوارع
 - 3 / 27 تحديد القنوات المفتوحة على الطرق العريضة .

مادة (28) المميزات التشجيعية

يحق لأصحاب المشاريع الذين تقع اراضيهم على المحاور والشوارع التجارية الرئيسية ويقومون بتوفير مميزات عمرانية ومعمارية راقية في مشاريعهم تخدم المدينة أو المنطقة وتقرها الأمانة وفقاً للالية المنظمة لذلك تعويض أصحاب تلك المشاريع بزيادة معامل مسطح البناء في المشروع أو بتخفيض النسبة التخطيطية أو التنازل عن خدمات موجودة في المخطط ليس لها حاجة. وتشمل المميزات التشجيعية ما يلي:



1/28 المميزات التشجيعية للتصميمات المعمارية المتميزة

يستحق التصميم المتميز زيادة في مسطح البناء تعادل :

أ- 5% إذا كان التصميم نتيجة مسابقة عالمية موافق عليها من الأمانة

ب- 2.5% إذا كان التصميم نتيجة مسابقة محلية موافق عليها من الأمانة

2/28 المميزات التشجيعية لإنشاء الحدائق والمساحات العامة

يستحق صاحب المشروع زيادة في مسطح البناء تعادل مثلي المساحة التي قام المطور بإنشائها كمساحات عامة أو حدائق عامة أو ملاعب وما شابهه.

3/28 المميزات التشجيعية لتوسعة الشوارع والأرصدة

يستحق صاحب المشروع زيادة في مسطح البناء تعادل مثلي المساحة التي قام المطور بتركها لتوسعة الشارع أو بإنشاء الرصيف .

4/28 المميزات التشجيعية لزيادة عدد مواقف السيارات

يستحق صاحب المشروع زيادة في مسطح البناء تعادل المساحة التي يوفرها صاحب المشروع كمواقف سيارات زيادة عن المعدلات المطلوبه في مشروعه ، على أن يتم توفير المواقف للمساحات المبنى الإضافية ، وأن لا يتم بيع تلك المواقف أو تغيير وظيفتها .

تمت بحمد الله وتوفيقه ،،،