

جدول رقم (1)

الاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية السكن
الخاص والنموذجي بموجب قرار المجلس البلدي
رقم

(م ب/ف/71/7/2008) بتاريخ 2008/4/7

تعريف :-

- ١ -مناطق السكن النموذجي هي المناطق خفيفة الكثافة المخصصة لسكن عائلة واحدة وأقامتها أو وزعت أراضيها الدولة ضمن برامج الرعاية السكنية باستخدام تصاميم معمارية موحدة (نموذج) أو مختلفة.
- ٢ -مناطق السكن الخاص هي المناطق خفيفة الكثافة المخصصة لسكن عائلة واحدة والتي أقامتها الأفراد أو القطاع الخاص باستخدام تصاميم معمارية مختلفة باختلاف المالك.
- ٣ -يسمح لصاحب العلاقة بحرية التصميم لعقاره وعمل شقتين لصاحب العلاقة في الدور الأخير فقط على ان يكون المنزل غير مقسم الى شقق في الأدوار الأخرى ويتم تصميمها كوحدة واحدة.
- ٤ -يقصد بشارع الخدمة أينما ذكر في النص بأنه الشارع الذي تصل منه الخدمات تحت أرضية إلى القسيمة المعنية.
5. يقصد بالشارع الداخلي حينما ذكر في النص بأنه الشارع المجاور والملاصق للقسيمة سواءً كان شارع خدمة او الشوارع الاخرى فيما عدا الشوارع الرئيسية التي تفصل بين القطع في ذات المنطقة او التي تفصل بين منطقة وأخرى.

أولاً: أبنية السكن النموذجي والسكن الخاص:

البند الأول:1- نسب البناء :

- تكون نسب البناء موزعة على ثلاث طوابق بما فيها ملاحق السطح وفق الآتي:-
- ١ . 210 % من مساحة القسيمة وذلك للقوائم التي مساحتها 2م401 وما فوق
 - ٢ . 210% من مساحة القسيمة + 2م120 وذلك للقوائم التي مساحتها 2م350 الى 2م400
 - ٣ . مساحة إجمالية 2م800 وذلك للقوائم التي مساحتها 2م250 الى 2م349 ، على ان يتم الالتزام بنظام البناء من حيث الأدوار والارتدادات بحيث يأخذ الأقل
 - ٤ . لا تحسب مساحة السرداب من ضمن نسبة البناء المقررة.
 - ٥ . يسمح ببناء سرداب على كامل مساحة القسيمة.
 - ٦ . يجوز بناء الطابق الأرضي والأول والثاني بنسب مختلفة ومتفاوتة تخضع لطبيعة ومتطلبات التصميم المعماري شريطة الالتزام بالارتدادات حسب المبين بالبند الثاني (ارتدادات الأبنية والتصاقها) من نظام البناء للسكن الخاص كذلك التقيد بالمساحات الكلية لجميع الطوابق حسب النسبة الإجمالية المسموح بها.
 - ٧ . يسمح بالبناء على سطح الدور الثاني بمساحة لا تزيد عن (2م50) تحسب من ضمن النسبة الإجمالية للبناء على أن لا تطل على الشارع الرئيسي أو شارع الخدمة فيما عدا مساحة بيت الدرج والتي يجب ألا تزيد عن(2م25) ولا تحسب من ضمن النسبة الإجمالية للبناء.

البند الثاني : ارتداد الأبنية والتصاقها :

أولاً - كحالة عامة تطبق الارتدادات على جميع القوائم وفق ما يلي:

- 1- جميع فئات القوائم التي تقل مساحتها عن (2م750):
- أ- ألا يقل ارتداد البناء الرئيسي المكون من أرضي وطوابق عليا عن الحد المظل جهة شارع الخدمة عن (2م) .

ب- ألا يقل ارتداد البناء الرئيسي عن الحد المطل على الجهات الاخرى المتبقية عن (1.5م)

2- لجميع فئات القسائم التي تكون مساحتها (2م750) وأكبر من ذلك :

أ- ألا يقل ارتداد البناء الرئيسي المكون من أرضي وطوابق عليا عن الحد المطل جهة شارع الخدمة عن (3م).

ب- ألا يقل ارتداد البناء الرئيسي عن الحد المطل على الجهات الاخرى المتبقية عن (2م)

ج- يسمح للقسائم التي لاتزيد طول الواجهة المطلة على شارع الخدمة عن 20م بالارتداد 1.5م جهة الجيران والساحات والشوارع الأخرى ما عدا شارع الخدمة .

ثانيا - يجوز البناء على حدود القسيمة في حالة تحقق الشروط الآتية:

1- يجوز إقامة المباني في الطابق الأرضي فقط على حدود العقار بجميع الجهات فيما عدا الجهة المطلة على شارع الخدمة حيث يسمح بالبناء على حد العقار بما لا يجاوز طول (50%) من طول الواجهة شريطة أن لا يزيد ذلك عن (15م) وأن لا يزيد ارتفاع الأجزاء المقامة على الحدود عن (5م) من متوسط منسوب حجر الرصيف المجاور لأكثر الشوارع الداخلية ارتفاعا.

2- لا يجوز البناء على حدود العقار في الطوابق العليا، ويستثنى من ذلك:

أ) العقارات التي بنيت بالأساس ملتصقة في بيوت الإسكان الحكومية والشبيهة لها والجهة المشترط الالتصاق بها بنص الوثيقة في القسائم التي تقسم أو تفرز وذلك حسب الشروط الآتية:

١ -تكسية الواجهة المطلة على الجار ضمن حدود عقارهم بمواد تتناسب مع واجهات الجار مع عدم فتح شبابيك أو وضع مكيفات عليها.

٢ -في الواجهات المجاورة للجزء الملاصق لا يسمح بفتح شبابيك أو عمل بلكونات إلا بعد الابتعاد عن حد الجار بمسافة الارتداد المسموح

ب) العقارات التي يتفق أصحابها على بناءها ملتصقة وذلك وفق ما يلي :

1- الالتزام بالشروط الواردة بالفقرة (أ)

2- يؤخذ في الاعتبار التصميم المعماري للقسائم المتلاصقة بحيث يتماشى التصميم المطلوب ترخيصه مع المجاورين من حيث الشكل المعماري والتكسيات ولا يسبب أي ضرر من الناحية المعمارية للقسائم المجاورة كما أنه يتعين توفير التهوية والإتارة الطبيعية واحترام الخصوصية للمجاورين مع تقديم المخططات اللازمة للترخيص في آن واحد.

ج) في حالة هدم العقار وإعادة بنائه لبيوت الإسكان الحكومية والتي تبلغ مساحتها (400م2) وقل شريطة اخذ موافقة الجيران.

البند الثالث: ارتفاعات الأبنية:

١ -الحد الأقصى لارتفاع البناء (15م) تحسب من متوسط منسوب حجر الرصيف لأكثر الشوارع

الداخلية ارتفاعا الى مستوى السطح على أن لا يتجاوز ثلاثة طوابق بما في ذلك الطابق الأرضي.

٢ -الحد الأدنى لصافي ارتفاع الطابق الواحد ثلاثة أمتار.

- ٣ - الحد الأقصى لارتفاع السرداب فوق مستوى متوسط المنسوب التنظيمي للقسيمة (1.80 م) من جهة أكثر الشوارع الداخلية ارتفاعا .
- ٤ - الحد الأدنى لصابي ارتفاع السرداب (2.75م) .
- ٥ - يجوز إقامة الدرج وتصويئة غرفة المصعد بما يجاوز الحد الأقصى لارتفاع البناء على ألا يزيد ارتفاع سطحيهما عن (3م).
- ٦ - الحد الأقصى لارتفاع تصويئة سطح المبنى الرئيسي (2م).
- ٧ - الحد الأقصى لارتفاع السور الخارجي للأرض المقام عليها المبنى (3م) وعلى أن لا يقل عن (0.50م) ولا يجوز فتح أبواب جهة التقاء أضلع القسائم بزواية 90 درجة (بحيث تشكل زاوية مشتركة بين القسيمتين) الا بعد الابتعاد عن ضلع القسيمة المجاورة بمسافة لا تقل عن (5م)

٨ - تحتسب ارتفاعات المباني والطوابق وفقـا للأسس الآتية:-

- أ- ارتفاع المبنى هو المسافة بين متوسط منسوب حجر الرصيف لأكثر الشوارع الداخلية ارتفاعا والى مستوى سطح الطابق الثاني .
- ب- يسمح بعمل الارتفاعات الداخلية لكل من طوابق الأرضي والأول والثاني حسب متطلبات كل تصميم شريطة الالتزام بالحد الأقصى لارتفاع البناء 15متر تحسب من متوسط منسوب حجر الرصيف لأكثر الشوارع الداخلية ارتفاعا الى مستوى سطح الطابق الثاني ولا يدخل ضمن الارتفاع تصويئة السطح أو بيت الدرج على إن يكون ارتفاع الطابق الواحد هو المسافة بين سطح بلاط الطابق الى مستوى سطح البلاط للطابق الذي يليه، وفي حالة التصاق البناء الرئيسي أو جزء منه بحدود العقار في الدور الأرضي يجب أن لا يزيد ارتفاع الأجزاء الملتصقة عن (5) متر من متوسط منسوب حجر الرصيف المجاور لأكثر الشوارع الداخلية ارتفاعا.

البند الرابع : توزيع المساحات :

- 1 - الحد الأدنى لمساحة الحجرة (2م10) على أن لا يقل عرضها عن (3م) .
- 2- الحد الأدنى لمساحة المطبخ (2م7.50) على أن لا يقل عرضه عن (2 م)
- 3- الحد الأدنى لمساحة الحمام (2م4) على أن لا يقل عرضه عن (1.75م) .
- 4- الحد الأدنى لمساحة المرحاض (2م1.50) على أن لا يقل عرضه عن (1م) .
- 5- الحد الأدنى لصابي عرض الممرات داخل الوحدة السكنية الواحدة(1.20م) .

البند الخامس : الأدراج :

- (1) يسمح بعمل أكثر من درج للبناء حسب متطلبات التصميم على أن يكون أحدهم شرفي والآخر تخديمي شريطة أن يراعى بالتصميم عدم السماح بتقسيم الطابق الى أكثر من وحدة سكنية واحدة.
- (2) الحد الأدنى لصابي عرض الدرج الرئيسي وبسطته (1.20م) ويجب أن يكون عرض البسطة مساويا لعرض الدرج .
- (3) يحدد عرض دعسات الدرج كالآتي:
- ضعف ارتفاع الدرجة + عرض الدرجة = من (60 الى 65 سم) بشرط أن يكون الحد الأقصى لارتفاع الدرجة الواحدة (17سم).

4) الحد الأدنى لصابي الفراغ بين دعدة الدرج أو أرضية بسطة الدرج والسقف (2.20م) .
5) لا يجوز إقامة الأدرج في اتجاه واحد لأكثر من (14 درجة) وذلك ما لم يكن المبني من طابق واحد أو الدرج لطابق واحد فقط .

6) يجب أن تكون للدرج التهوية والإتارة الطبيعية الكافية.

البند السادس : البروزات :

1- يجوز في واجهات الأبنية المقامة على حد ملكية الأرض البروز لغاية تجميلية بشرط أن لا يتجاوز هذا البروز الأطوال الآتية :

أ- (50 سم) كحد أقصى للشفرات والنوافذ والكورنيش وسائر البروزات المماثلة والتي تعتبر جزء من البناء.

ب- متر واحد لبروز السطح الأخير للكورنيش .

ج - يبدأ البروز على ارتفاع (2.20م) .

2- كما يجوز للأبنية التي تقام داخل القسائم بارتدادات فيطبق عليها ما جاء في (أ ، ب) من الفقرة السابقة أعلاه على أن لا تؤخذ هذه البروزات بعين الاعتبار عند تحديد قيمة الارتدادات.

البند السابع: المناور:

- 1- يجب أن يكون الحد الأدنى لأقل ضلع من المناور المغلقة التي تطل عليها الحجرات مساويا لربع الارتفاع الفعلي الذي يخدمه المنور وبشرط أن لا يقل هذا الضلع عن (1.5م) وأن لا تقل مساحة المنور عن (9م) مربع في جميع الأحوال.
- 2- يجب أن يكون الحد الأدنى لأقل ضلع من أضلاع المناور التي تطل عليها المطابخ والأدرج مساويا لعشر الارتفاع الفعلي الذي يخدمه المنور، ويشترط أن لا يقل هذا الضلع عن (1.20م) وأن لا تقل مساحة المنور عن (4م) مربع في جميع الأحوال.
- 3- الحد الأدنى لأصغر أبعاد المناور التي تطل عليها الحمامات والمراحيض (مترا واحدا) بحيث لا تقل مساحتها عن (2م2) ما لم تزود بتهوية صناعية.
- 4- يجب أن يكون لجميع المناور المغلقة مداخل مناسبة لأرضيتها كما يجب تزويدها بالوسائل اللازمة للوقاية من الحريق وفقا للأنظمة المعمول بها في الإدارة العامة للإطفاء.

البند الثامن : العرايش (البر جولات) والمظلات :

1- يجوز إنشاء عرائس (بر جولات) ومظلات حول الأبنية وعلى السطح بشرط أن لا تتعدى ارتفاع بيت الدرج وتحسب مساحتها ضمن نسبة البناء الإجمالية.

2- لا تحسب مساحة المظلة التي تقام من المبني الرئيسي الى حد باب السور وذلك للمداخل الرئيسية للمبني من نسبة البناء بحيث لا يزيد عرضها عن عرض المدخل وبحد أقصى (2.5م) وعلى أن تظل مفتوحة من الجوانب.

البند التاسع : الملحقات المنفصلة عن البناء الرئيسي :

- ١ -يجوز إقامة ملحقات منفصلة عن البناء الرئيسي بحد أقصى قدره (150م2) وتكون من ضمن النسبة المسموح بها في البند الأول بحيث لا تزيد عن (20%) من مساحة القسيمة.
- ٢ -لا تزيد أبعاد الملحقات على أي شارع عن (50%) من طول واجهة القسيمة على الشارع وعلى ألا تزيد عن (15م) شريطة أن لا يزيد ارتفاع سقفها عن (5م) من متوسط منسوب حجر الرصيف حتى في حالة وجود سرداب في المبنى الرئيسي

٣ -يجوز البناء فوق الملحقات الموجودة بمراعاة الآتي:

- أ - التقيد بالشروط الواردة بالبند الثاني .
- ب يجب أن تكون الإضافة متصلة بالبناء الرئيسي وتشكل بناء واحد متجانسا من حيث النواحي المعمارية ومواد البناء المستخدمة في تغطية الواجهات.
- ج- يجب أن يقدم المالك المستندات اللازمة التي تفيد بتحمل المباني القائمة المراد إضافة البناء عليها.

البند العاشر : السرداب:

- ١ . يسمح ببناء سرداب على كامل مساحة القسيمة وكذلك يسمح بعمل حوش سافط بدون ارتداد شريطة تدعيم جوانب الحفر جهة شارع الخدمة مع توفير شروط السلامة لحماية المباني المجاورة والخدمات ويجب التقيد بارتفاعات المداخل لتتمشى مع ارتفاعات الأرصفة المحيطة كما يجب تقديم نظام لحماية المباني المجاورة والخدمات من قبل المهندس المشرف.
- ٢ . يجوز تقسيم السرداب إلى قاعات وغرف ومواقف للسيارات وملحقات للخدمات كالمطبخ والحمامات بشرط توفير التهوية والإنارة الطبيعية ووسائل تصريف المياه.
- ٣ . يجب أخذ الإحتياطات اللازمة لمنع تسرب المياه للسرداب من الجدران أو الأرضيات ويجب تزويده بالوسائل اللازمة لصرف المياه.
- ٤ . يجوز أن تكون أجزاء من السرداب مفتوحة سماوياً للإنارة والتهوية.

البند الحادي عشر : خدمات المبنى :

يجب وضع الخدمات (خزانات المياه ، الهوائيات ، وحدات التكييف ، ... إلخ) في مكان مناسب من العقار وحسب الشروط التي توضع لذلك .

ثانياً : بيوت السكن الخاص المتلاصقة على القسيمة الواحدة (الفيلات)

المتلاصقة) :

يجوز إقامة فلتين متلاصقتين على الأكثر على القسيمة ذات الوثيقة الواحدة ضمن مناطق السكن النموذجي والسكن الخاص وفق الشروط التالية:

- 1- أن لا تقل مساحة القسيمة عن (2م750) سبعمائة وخمسون متراً مربعاً.

- 2- أن تكون الفلتين متلاصقتين بحيث تشكلان مبنى واحد مع السماح بفصلهما إنشائياً.
- 3- أن يكون لكل فيلا درج ماراً بكافة الطوابق بحيث لا تصبح الطوابق منفصلة عن بعضها البعض.
- 4- يجوز أن تكون لكل فيلا عداد كهربائي وعداد مياه
- 5- يجب أن يكون الحد الفاصل بين الفلتين عمودياً على الضلع الأكبر للقسام التي لها أكثر من واجهة واحدة وعمودياً على الشارع التخيدي للقسام التي تطل على شارع تخديمي واحد فقط
- 6- فتح ملف واحد للعقار مع تقديم المخططات اللازمة للترخيص للفلتين المتلاصقتين.
- 7- يجب النص في الوثيقة الشرعية على تضامن الملاك على الشيوخ في أي تصرف في العقار سواء في ترخيص المباني أو إجراء تعديلات أو إضافات أو هدم أو بيع العقار باستثناء حالات التنازل عن الملكية أو بالبيع للغير وبما لا يتعارض مع أحكام الشيوخ الواردة في القانون المدني.
- 8- بالنسبة لكتاب التحديد الذي تصدره البلدية تطبق القواعد القانونية الآتية:
- أ- إذا كانت ملكية القسيمة المقام عليها فلتين متلاصقتين تعود إلى أكثر من شخص فيطلب رأي أصحاب العلاقة كتابة في الوضع الذي يرغبونه كتابة بالنسبة لملكية الأرض والبناء وذلك لتحديد النظام الذي سيتم على أساسه إعداد كتاب التحديد شريطة أن ينص في الوثيقة صراحة على كافة البيانات الواردة بكتاب التحديد.
- ب- عند طلب أصحاب العلاقة أن يكونوا شركاء على الشيوخ في ملكية الأرض والبناء يتم إعداد كتاب التحديد على أساس تطبيق الأحكام الملكية الشائعة الواردة في القانون المدني.
- ج- إذا رغب أصحاب العلاقة أن تكون ملكيتهم للأرض والمنافع شائعة وأن تكون ملكية بناء كل فيلا مفرزة فإن كتاب التحديد يتم على أساس تطبيق الأحكام الواردة في القانون المدني والمتعلقة بالنظام القانوني الخاص بالأبنية التي يملك عدة أفراد أجزاء مفرزة منها وحصّة شائعة في الأرض للأجزاء المشتركة الأخرى.
- 9- تسري في شأن البناء المذكور الاشتراطات والمواصفات المنصوص عليها في البند أولاً من هذا الجدول وذلك فيما لم يرد بشأنه نص خاص.

ثالثاً :- "المنطقة الدبلوماسية بغرب مشرف"

- أ - الجزء " ب " الذي يشمل القسام السكنية لموظفي السفارات والبعثات الدبلوماسية. نسبة البناء الإجمالية " 180% " وبحد أقصى " 60% " للطابق الواحد
- يكون ارتفاع البناء ثلاثة طوابق يطبق على هذا الجزء نظام البناء المعمول به للمناطق السكن الخاصة من حيث الارتفاع، أما من حيث الارتداد فيصبح من الجهة الخلفية 2 م.
- ب - الجزء " أ " والذي يشمل قسام السفارات.
- تكون نسبة البناء في هذا الجزء 180% وبحد أقصى " 60% " للطابق الواحد
- يكون ارتفاع المبنى ثلاثة طوابق وبحد أقصى 18 م أي بزيادة 3 م عن ارتفاع القسام السكنية وذلك لاختلاف الاستعمال.
- يضاف الى المبنى سرداب لا يحسب من ضمن النسب المذكورة.
- يكون الارتداد عن الحد المطل على شارع الخدمة (5م) وعن الشوارع الأخرى والساحات والممرات عن

- يسمح بعمل غرفة وتوابعها للأمن بدون ارتداد في الواجهة وبالذور الأرضي فقط وبارتفاع لا يزيد عن (4م)

رابعاً: صالات الأفراح:-

يتم تخصيص قسائم لإستعمالها لإغراض إقامة الأفراح بالمناطق السكنية ويتم تخصيصها بناء على طلب من المتبرعين ببناء هذه الصالات على نفقتهم الخاصة كخدمة عامه للمنطقة المقامة بها الصالة وذلك وفق شروط الآتية:-

أولاً: الحصول على موافقة وزارة الشؤون الاجتماعية والعمل .

ثانياً: الحصول على موافقة المجلس البلدي .

ثالثاً: يجب التقيد بالشروط الآتية عند تصميم صالة الأفراح :

١ -لا تقل مساحة القسيمة المخصصة لإقامة صالة أفراح عليها عن 1000م².

٢ -يتكون البناء من سرداب وأرضى وأول فقط.

٣ -يسمح بالبناء على كامل مساحة القسيمة بالأرضي والأول و السرداب.

٤ -لا يزيد الارتفاع الكلى للبناء عن (9م) للأرضي والأول إضافة إلى بيت الدرج بح -يث لا يزيد

ارتفاعه عن 3م ولا يميز ارتفاع السرداب عن (5م) ولا يزيد ارتفاع السرداب فوق مستوي

متوسط المنسوب التنظيمي للقسيمة عن (1.5م).

٥ -لا يسمح باستغلال القسيمة أو جزء منه للسكن فيما عدا غرفة للحارس.

جدول رقم (2)

الاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية السكن
الاستثماري خارج مدينة الكويت وداخلها بموجب قرار
المجلس البلدي رقم

(م ب/ر و/و/172/2008/7) بتاريخ 2008/5/5

تعريف :-

يقصد بالمبنى المخصص للسكن الإستثمارى ذلك المبنى المكون من عدة وحدات سكنية (شقق - فلل - دوبلكس - استوديوهات) والتي تستعمل للإيجار أو التمليك بجميع الطوابق

أولاً : نسب البناء :

أ- يجب توفير موقف سيارة لكل وحدة سكنية وتكون نسب البناء كالاتى:

1- خارج المدينة :-

تكون نسبة البناء بواقع 250% من مساحة القسيمة كحد أقصى بحيث لا تزيد نسبة أي طابق عن 50% من مساحة القسيمة وشريطة عمل الطابق الأرضي معلقاً ولا يدخل ضمن النسبة الإجمالية للبناء .

2- داخل المدينة :-

تكون نسبة البناء بواقع 400% من مساحة القسيمة كحد أقصى

بحيث لا تزيد مساحة أي طابق عن 50% من مساحة القسيمة على أن يكون الطابق الأرضي معلقاً لا يدخل ضمن النسبة الإجمالية للبناء

ب- لا يسمح بعمل شقق بالمعلق

ج- يجب توفير غرفة حارس وحمام وتحضير له بالطابق الأرضي بمساحة لا تزيد عن 25م² وكذلك غرفة كهرباء بمساحة لا تزيد عن 10م² وغرفة لتجميع القمامة بمساحة لا تزيد عن 8م² للقسائم ذات المساحات 1000م² أو أقل وغرفتين كهرباء وغرفتين قمامة للقسائم التى تزيد مساحتها عن 1000م² بحيث لا تتجاوز مجموع مساحة غرفتين الكهرباء عن 20م² وحسب اشتراطات وزارة الطاقة (الكهرباء والماء) والادارة العامة للاطفاء وغرفتين القمامة عن 16م² وجميع هذه الخدمات لا تحسب من ضمن النسبة على ان يتم توفير منور بكل طابق لالقاء القمامة وبأبعاد 1.20 × 1.20 م شريطة ان يتم مراعاة المواصفات الخاصة بذلك لمراعاة صحة وسلامة السكان.

د- لا تحسب مساحة السرداب من ضمن نسبة البناء .

هـ- لا يحسب مساحة طابق الخدمات الميكانيكية من ضمن نسبة البناء

و- لا تحسب مساحة الفراغات المخصصة للمصاعد ولتمرير المجاري والتمديدات الصحية والميكانيكية والكهربائية ومساحة الادراج من ضمن نسبة البناء .

ز- لا تحسب مساحة الموزعات في جميع الطوابق من ضمن نسبة البناء شريطة ألا تزيد نسبة الموزع عن

15% من مساحة الوحدات المحسوبة بالطابق وما زاد عن ذلك يحسب من النسبة الإجمالية للبناء

ح- تحسب حوائط الوحدات من ضمن نسبة البناء الإجمالية .

ط- يسمح بتسكير الطابق الارضي (المعلق) بزجاج نافذ للرؤيا كقاعة مفتوحة لخدمة السكان شريطة ان لا تتعارض مع مواقف السيارات ولا يحسب من ضمن النسبة.

ثانياً : إرتدادات الأبنية :-

أ- لا يقل إرتداد البناء الرئيسى عن الحد المظل على الشارع الرئيسى عن 5م .

ب- لا يقل إرتداد البناء الرئيسى بالنسبة للشوارع الأخرى والجيران وممرات المشاة و الساحات والحدائق عن 3م .

ج- يجوز إقامة البناء الرئيسى أو بعضة على حد أرض الجيران باتفاق الاطراف بجميع الطوابق بحيث لا يقل

الالتصاق للمبنيين عن 30% من طول المبنى بحيث يكون الالتصاق للمباني متناسق مع التصميم والواجهات

المعمارية وذلك باتفاق الأطراف على أن يلتزم كل منهم وفق تصميم متناسق ومنسجم وغير ذلك من قيود الاتفاقية وتعتبر هذه القيود مكملة للترخيص الصادر لكل جزء منهم وجزء لا يتجزأ منه كما يتعين إثباتها في عقود من تنتقل إليه ملكية العقار مع التزام بارتداد الأجزاء الغير ملتصقة شريطة أن يتم الترخيص والتنفيذ للعقارين في آن واحد .

د- القسائم التي مساحتها 400م² وأقل :-

١. لا يقل إرتداد البناء الرئيسي عن الحد المطل على الشارع الرئيسي عن 2.0م .
٢. لا يقل إرتداد البناء الرئيسي عن الحد المطل على الجيران أو ممرات المشاة أو الساحات أو الحدائق عن 1.5م.

ثالثاً : ارتفاعات الأبنية :-

1- خارج مدينة الكويت :-

أ- الحد الأقصى لإرتفاع البناء (80م) بعدد (20) طابق للقسائم التي مساحتها أقل من 1000م² وذلك بدءاً من الطابق الاول .

ب- الحد الأقصى لإرتفاع البناء 160م بعدد (40) طابق للقسائم التي مساحتها 1000م² وأكبر وذلك بدءاً من الطابق الأول .

ج- يجب إحضار موافقة الطيران المدني على الارتفاعات في المناطق المحيطة بالمطار وإذا تجاوز المبنى إرتفاع 30 طابق .

2- داخل مدينة الكويت :-

أ- الحد الأقصى لإرتفاع البناء 160م بعدد (40) طابق لجميع القسائم وذلك بدءاً من الطابق الاول .

ب - يجب إحضار موافقة إدارة الطيران المدني على الارتفاعات

3- ارتفاعات الطوابق :-

- أ- الحد الأدنى لصابي إرتفاع الطابق الواحد 3 م والأقصى 4.50 م .
- ب- الحد الأقصى لإرتفاع السرداب فوق مستوى المنسوب التنظيمي للقسيمة 1.5 م من جهة أكثر شوارع الخدمة او المحيطة بالمبنى ارتفاعاً.
- ج- الحد الأدنى لصابي إرتفاع السرداب 2.75م والأقصى 4.50م .
- د- الحد الأقصى لإرتفاع طابق الخدمات الميكانيكية 3.0 م .
- هـ- يجوز إقامة الدرج مجاوزاً الحد الأقصى لإرتفاع البناء على أن لا يزيد ذلك عن 3.0م بما فيه سطح بيت الدرج ولا تحسب ارتفاع المعدات الميكانيكية من ضمن ارتفاع البناء شريطة أن لا يزيد ارتفاعها عن 3.0م ولا تدخل تصويئة السطح ضمن ارتفاع المبنى.

و- الحد الأقصى لإرتفاع تصويئة (دروة) السطح 2م والحد الأدنى 1.5م

ز- الحد الأقصى لإرتفاع السور الخارجى للأرض المقام عليها المبنى 2م من جهة الجيران .

ح- يجب تغطية التوائكى (خزانات المياه) ووحدات التكييف بالسطح وكذلك وحدات التكييف التي يسمح بعملها على الواجهات بشكل جمالى ومتناسق ومن المواد الخفيفة .

ط- تحسب إرتفاعات المباني والطوابق وفقاً للأسس الآتية :-

1- إرتفاع المبنى هو المسافة بين متوسط منسوب حجر الرصيف لأكثر شوارع الخدمة ارتفاعاً إلى مستوى سطح الطابق الأخير .

2- إرتفاع الطابق الواحد هو المسافة بين مستوى بلاطة الطابق إلى مستوى سطح بلاطة الطابق الذي يليه

ك- يجوز للأبنية التي عدد طوابقها (20) أو أكثر بدءاً من الطابق الأرضي إقامة طابق واحد للخدمات الميكانيكية ويجوز إضافة طابق خدمات آخر لكل عشرة طوابق أخرى ولا يدخل ضمن النسبة الإجمالية ولكن يؤخذ بالاعتبار عند تحديد عدد الطوابق.

ل- الحد الأقصى لاصافي ارتفاع الطابق الارضي (المعلق) 4.50م ويجوز زيادة الارتفاع بحد اق صى 9.0 م بنسبة لا تتعدى 50% من مساحة الطابق الارضي المعلق ويجوز عمل :

أ- غرفة الحارس

ب- مكتب إدارة لمالك العقار فقط للجزء العلوي من المعلق ولا يرخص تجارياً.

رابعاً :- توزيع المساحات :

أ- الحد الأدنى لمساحة الوحدة السكنية 2م60

ب- الحد الأدنى لاصافي مساحة الحجرة 2م10 .

ج- الحد الأدنى لاصافي مساحة صالة المعيشة والطعام 2م25.0 .

د- الحد الأدنى لاصافي مساحة المطبخ 2م7.50 .

هـ- الحد الأدنى لاصافي مساحة الحمام 2م4.00 .

و - الحد الأدنى لاصافي مساحة دورة المياه 1.5 م 2 .

ز-يسمح للشقق التي مساحتها 2م100.0 و اكبر عمل غرفة خدمه بمساحة لا تقل عن 9.0م2 وتحسب من ضمن النسبة

ح- الحد الأدنى لاصافي عرض الحجرة 3.0م والمطبخ 2.50 م والحمام 1.80 م ودورة المياه 1.25م.

ط- الحد الأدنى لاصافي عرض الممرات داخل الوحدة السكنية 1.20م.

ك- الحد الأدنى لاصافي عرض الممرات التخديمية للوحدات السكنية 2.0م

ل - الحد الأدنى لسمك الحوائط الخارجية 0.15 سم والداخلية 0.10 سم.

خامساً :- الأدراج :

أ- يجب إقامة درج واحد فى البناء الذى يحتوى على أكثر من طابق إذا كانت مساحة الطابق الواحد لا تزيد عن 2م600 أو كانت مساحة البناء كله لا تزيد عن 2م1800 ولا يزيد عدد طوابقه عن ستة طوابق فإذا زادت مساحة الطابق الواحد عن 2م600 ولم تتجاوز 2م1200 أو زادت مساحة البناء كله عن 2م1800 ولم تتجاوز 2م3600 وجب إقامة درج إضافى آخر ويجب إقامة درج إضافى لكل زيادة مماثلة وفى حالة تعدد الأدراج يكون الحد الأقصى للمسافة التى يخدمها الدرج 30 م .

ب- الحد الأدنى لاصافي عرض الدرج الرئيسي وبسطته 1.5م ويجب أن يكون عرض البسطه مساويا لعرض الدرج.

ج- يحدد عرض دعسات الدرج كالاتى :

ضعف ارتفاع الدرجة + عرض الدرجة = من (60 إلى 65) سم بشرط أن يكون الحد الأقصى لإرتفاع الدرجة الواحدة (17 سم) .

د- الحد الأدنى لاصافي الفراغ بين دعسة الدرج وأرضية بسطة السقف 2.20 م .

هـ - لا يجوز إقامة الدرج فى اتجاه واحد لأكثر من 14 درجة .

و - يجب بناء الدرج من مواد غير قابلة للاحتراق كما يجب عزله بمواد مانعة للحريق والدخان .

ز- يجب أن تكون التهوية والإتارة الطبيعية فى الدرج بصورة كافية وذلك عن طريق نوافذ تفتح على الهواء الخارجى مباشرة .

سردسل : أدراج الأمان :-

- أ- يجب ألا يقل عرض درج الأمان عن 1.20م ولا يزيد إرتفاع الدرجة الواحدة عن 20سم ولا يجوز ان يكون درج الأمان من النوع الحلزوني
- ب- يجوز أعتبار الأدراج الرئيسية أو الفرعية كأدراج أمان ولا يجوز إستبدال المصاعد الكهربائية بأدراج الأمان بحيث لا تقل عرض الادراج الرئيسية عن 1.50 وارتفاع الدرجة عن 17 سم .
- ج- يجب بناء درج الأمان من مواد غير قابله للإحتراق كما يجب عزله بأبواب وجدران مانعة للحريق والدخان ويتعين أن يؤدي إلى الخارج مباشرة أو إلى فسحة خالية من العوائق تؤدي بدورها إلى الخارج .
- د- لا تحسب أدراج الأمان من نسب البناء .

سابعاً : البروزات :

- أ - يجوز في واجهات الأبنية الرئيسية البروز لغاية تجميلية ولاتدخل ضمن نسب البناء بشرط أن لا يتجاوز هذا البروز عن الأطوال الآتية :-

١ - 50 سم كحد أقصى للشرفات والنوافذ والبروزات التجميلية وسائر البروزات المماثلة والتي تعتبر جزء من البناء .

٢ - متر واحد لبروز السطح الأخير لتصويته السطح (الدروة) .

٣ - يبدأ البروز على ارتفاع 2.20 م من منسوب الأرض الطبيعية المطل عليها البروز شريطة أن لا يكون البروز بمنسوب سطح الطابق .

٤ - يجب أن يكون منسوب أرضية أحواض الزهور أعلى من منسوب أرضية الشقة بمقدار 40سم .

ب- كما يجوز للأبنية التي تقع داخل القسائم بارتدادات فيطبق عليها ما جاء في (1 ، 2) من الفقرة (أ) أعلاه على أن لا تؤخذ هذه البروزات بعين الاعتبار عند تحديد الارتدادات .

ثامناً : المناور :

يجب ألا تزيد مساحة المناور الخاصة بتهوية الموزعات و المناور داخل الوحدات السكنية عن 4.00م² ولا يقل عرضه عن 1.50م ويجوز عمل أكثر من منور شريطة أن لا تكون تلك المناور ملتصقة.

تاسعاً : العرائش والمظلات :

يجوز إنشاء عرائش ومظلات للسيارات حول الأبنية في المساحات الخالية ضمن حدود القسيمة على ألا يزيد مجموع مساحتها عن 20% من مساحة الأرض ويجب أن تكون المظلات من مواد خفيفة وأرتفاعها لا يزيد عن 2.5م شريطة أن تكون المظلات والعرائش مفتوحة الجوانب

عاشراً : مباني الخدمات الإضافية للأبنية الرئيسية :

أ- يمكن إضافة محول كهرباء ضمن حدود القسيمة حسب إشتراطات وزارة الكهرباء والماء وجميع هذه الملحقات مع سائر مباني الخدمات الأخرى (ملاعب إسكواش ، حمام سباحة ، غرف خلع ملابس) بحيث لا تزيد مساحة الحمامات و خلع الملابس عن 20% من مساحة حمام السباحة التي قد تتطلبها إستعمالات المباني ولا تحسب من ضمن النسبة الإجمالية للبناء شريطة عدم إستعمالها تجارياً أو في غير الغرض المخصصة لأجله .

ب- يسمح ببناء محل واحد لجميع القسائم الإستثمارية على جميع الشوارع الداخلية بجميع المناطق ولا يسمح بفتحة على الطرق السريعة والخارجية المحيطة بالمناطق ما لم يكن هناك شارع خدمة وذلك طبقاً للشروط والمواصفات التالية :

١ - تصدر رخصة تجارية واحدة فقط بالمحل .

٢ - تكون مساحة المحل مع خدماته 2م40 للقسائم التي مساحتها 2م1000 أو أقل كما يسمح بعمل سندرة داخل المحل بنسبة لا تزيد عن 30% من مساحة المحل وبارتفاع لا يزيد عن 1.80م وتستغل للتخزين فقط ويكون مدخلها من داخل المحل .

٣ - تضاف إليها نسبة 4% من المساحة الزائدة عن 2م1000 وذلك بالنسبة للقسائم التي تزيد مساحتها عن 2م1000

$$[\text{مساحة المحل التجاري} = 40 + 4\% \times (\text{مساحة القسيمة} - 1000)] .$$

٤ - فى حالة عدم تنفيذ المحل أو عدم المطالبة به يحق للمالك زيادة مساحة البناء السكنى المسموح بها بمقدار ثلاثة أضعاف مساحة المحل المسموح بها .

٥ - يسمح ببناء المحل من طابق أرضى فقط بارتفاع لا يزيد عن (4.50م) ولا يسمح بعمل سرداب أو ميزانين له شريطة أن لا يزيد إرتفاع أرضية المحل عن 20سم من متوسط منسوب حجر الرصيف عن الشارع المطل عليه المحل .

٦ - يكون طول واجهة المحل 20% من طول واجهة القسيمة ولا تقل عن 4.0م وبحد أقصى 12م وتترك حرية وضع مكان المحل على أى جهة من واجهات القسيمة وحسب التصميم وظروف القسيمة مع مراعاة مداخل ومخارج مواقف السيارات وزاوية الرؤيا بحيث يتم الإلتزام بشروطي الواجهة والمساحة المستحقة للدكان .

٧ - لا يسمح باستغلال الساحات الداخلية للعمارة ولا يجوز الجمع بين إستغلال المحل للأغراض التجارية والسكنى به .

٨ - يسمح باستعمال المحلات طبقاً للوائح وأنظمة البلدية بحيث لا تسبب إقلاق راحة السكان ولا تكون سبباً للتلوث .

الحادي عشر : السرداب :

يجب إقامة سرداب فى المباني الرئيسية وفق الشروط التالية :

أ- يخصص السرداب كمواقف للسيارات ويجوز إستعماله لأغراض ترفيهيه لسكان العمارة كحمام سباحة ولايجوز استعماله للأغراض التجارية والتخزين .

ب- يسمح ببناء سرداب على كامل مساحة القسيمة مع مراعاة التدعيم جهة الجيران وشوارع الخدمة كما يجوز إقامة أكثر من سرداب لمواقف السيارات.

ج - توضع محولات الكهرباء فى السرداب أو فى المواقع التى تحددها وزارة الطاقة وتوافق عليها الإدارة المختصة بالبلدية .

د- يجب عزل السرداب بالطرق الفنية المناسبة لمنع تسرب المياه الخارجية إليه مهما كان مصدرها ويتم ذلك بموجب مذكرة مرفق بها مخطط يقدمها المكتب الهندسى المصمم مع باقى المخططات المعمارية والإنشائية المقدمه للترخيص بالنسبة للأبنية الجديدة أو مع طلب رخصة الترميم الخاصة بعملية العزل بالنسبة لسراديب الأبنية القائمة وفى كلتا الحالتين يجب التقيد بالمواصفات المعتمدة لذلك مع تدعيم جوانب الحفر .

هـ- يجب أن لا يقل عدد الأدراج للسرداب عن درجين إذا كانت مساحته تتراوح بين 2م150 و 2م600 ويقام درج إضافي لكل 2م600 أخرى ويجب أن يكون درج السرداب منفصلاً عن الأدراج الأخرى ما عدا الادراج الرئيسية يسمح بان تكون نافذة للسرداب .

و - الحد الأقصى لارتفاع السرداب هو 1.50م من متوسط منسوب حجر الرصيف لأكثر شوارع الخدمة المحيطة بالموقع ارتفاعا بشرط توفير مواقف للسيارات سواء بداخله أو فى الساحات الخالية داخل حدود القسيمة.

- يمكن عمل منحدر واحد للدخول والخروج شريطة عمل نظام الكتروني لتصميم سير الدخول والخروج يجوز الالتصاق باي من الجهات وذلك لمواقف السيارات فقط
- يجوز عمل مصاعد خاصة لمواقف السيارات بدلاً من المنحدر شريطة تقديم كاتلوجات خاصة بالمصعد
- 4- يجب أن لا تقل الأبعاد المحددة للموقف الواحد عن (2.50م x 5.50م)
- 5- يسمح بعمل موقفين لسيارتين متتاليتين بحد أقصى جهة الشارع داخل القسيمة.
- 6- يسمح بأن تكون مواقف السيارات بارزة خارج حدود القسيمة وبحد أقصى (3 م).
- 7- يجب مراعاة المسافات بين مواقف السيارات والأعمدة.
- 8- عدم وجود أسوار جهة الشوارع والساحات وممرات المشاة لدخول وخروج السيارات.
- 9- في حالة وجود ممر مشاة بعرض أقل من او يساوي (10م) يجب أن تكون مواقف السيارات في وضع متوازي مع حدود القسيمة وتكون جميع السيارات داخل حدود القسيمة ومتتالية بأي عدد كانت.
- 10- في حالة وجود ممر مشاة بعرض أكبر من (10م) يسمح أن تكون مواقف السيارات في وضع عمودي علي حدود القسيمة ويسمح بأن تكون المواقف بارزه خارج حدود القسيمة وبحد أقصى (3.00م).

الثالث عشر: المصاعد:

- أ- يجب تزويد كل مبنى يزيد ارتفاعه عن أربعة طوابق بما فيه الأرضى ولا يتعدى عشر طوابق أو يزيد ارتفاعه الكلى عن 16م ولا يتعدى 40م بمصعد كهربائى واحد، وفي حالة زيادة الطوابق عن عشرة وجب اضافة مصعد آخر على الأقل بحيث لا تقل سعته عن ستة أشخاص.
- ب- يجب أن يتناسب عدد المصاعد مع عدد الشاغلين للمبنى بحيث لا يقل عن الآتى: -
عدد المصاعد المطلوبة= المساحة الكلية ÷ 3600 و في حالة تجاوز ناتج العملية الحسابية عن (0.5) يضاف مصعد زيادة لناتج العملية الحسابية.

ج- تطبق على المصاعد الإشتراطات والمواصفات المعمول بها لدى كل من وزارة الكهرباء والماء والإدارة العامة للإطفاء .

الرابع عشر: الاستعمالات الخاصة بالمعاقين

يراعى عند التصميم المواصفات المنصوص عليها بالجدول رقم (15) الإشتراطات والمواصفات الخاصة لذوي الاحتياجات الخاصة في مختلف مناطق الكويت

الخامس عشر: خزانات المياه، وحدات التكييف، الهوائيات:

أ- خزانات المياه:

يجب وضع خزانات المياه في مكان مناسب من العقار توافق عليه البلدية وحسب الشروط التى تضعها لذلك على أن يراعى المظهر الجمالى العام للمبنى.

ب- وحدات التكييف:

يجب وضع معدات التكييف في مكان مناسب من العقار توافق عليه البلدية ويجوز عمل بلاطة بمستوى البسطة الوسطى للدرج لوضع ماكينات التكييف الخاصة بكل شقة على أن يراعى المظهر الجمالى العام للمبنى .

ج- يجوز تغطية وحدات التكييف وخزانات المياه وذلك بشكل جمالى متناسق ومن المواد الخفيفة شخال (مشربية)

د- الهوائيات:

يجب تركيب هوائى مركزى واحد فقط لكل مبنى على السطح شريطة أن يراعى في موقعة ومظهره الشكل الجمالى العام للمبنى.

المهندس عشر: شروط إقامة أبنية السكن الخاص في مناطق السكن الإستثماري:

- أ- التقيد بالإشترطات الخاصة بالسكن الخاص المبينة في الجدول رقم (1) من حيث نسب البناء والإرتفاعات والإرتدادات وعدد الطوابق والملحقات ولا يسمح بالاستغلال التجاري
- ب- ضرورة النص في الوثيقة الشرعية الخاصة بالعقار على أن المنطقة سكن إستثماري ولا يحق للمالك المطالبة بأى تعويض أو تثمين من جراء ذلك.
- ج- تقديم التعهدات التالية قبل الترخيص على أن ينص عليها في الرخصة عند صدورها:
- 1- تعهد بعدم المطالبة بتثمين العقار بسبب إرتفاع المباني المحيطة به أو المظلة عليه.
- 2- تعهد بضرورة هدم البناء القائم في حالة طلب المالك إنشاء بناء إستثماري على العقار مستقبلاً.
- 3- لا يتم فرز العقار إلا بعد استيفاء جميع الشروط المذكورة بالجدول رقم (2) .
- المسابع عشر: نظام البناء الخاص بمنطقة المقوع الشرقي :

1-الفرز والدمج :

يسمح بعمل فرز أو دمج القسائم الحاليه بشرط الاتقل مساحة كل قسيمه ناتجه عن الفرز عن 2م500 ولا تقل الواجهه عن 20م.

2- نسبة البناء :

أولاً: - يكون مجموع مساحة البناء بنسبة (400%) من مساحة القسيمة وذلك للقسائم التي مساحتها 2م500 وأكثر ويكون مجموع مساحة البناء بنسبة (240%) من مساحة الارض وذلك للقسائم التي مساحتها أقل من 2م500 شريطة أن يكون الطابق الأرضي معلقاً ولا يدخل ضمن النسبة وعلى أن يكون تصميم الشقق بالمواصفات التالية :-

- أ- شقه أربع غرف نوم لاتقل مساحتها عن 170م2 .
- ب- شقه ثلاث غرف نوم لاتقل مساحتها عن 140م2 .
- ج- شقه غرفتين نوم لاتقل مساحتها الكليه عن 110م2 .
- د- شقه غرفة نوم واحده لاتقل مساحتها الكليه عن 80م2
- هـ - تكون نسبة البناء بالطابق المتكرر وفقاً لمساحات القسائم التاليه:
- 1- القسائم بمساحة أصغر من وحتى 600م2 لاتزيد عن 70% من مساحة القسيمه.
- 2- القسائم أكبر من 600م2 لاتزيد عن 50% من مساحة القسيمه.
- ز- يسمح بتسكير الطابق الارضي المعلق بزجاج نافذ للرؤيا كقاعة مفتوحة لخدمة السكان شريطة ان لا تتعارض مع مواقف السيارات ولا يحسب من ضمن النسبة الإجمالية.
- و- لا يسمح بعمل الشقة على نظام الاستديو.

3-الارتفاعات:

- أ- الحد الأقصى لأرتفاع البناء 120م بعدد (30) طابق بدءاً من الطابق الأول للقسائم التي مساحتها 2م1000 وأقل .
- ب- الحد الأقصى لأرتفاع البناء 160م بعدد (40) طابق بدءاً من الطابق الأول للقسائم التي تزيد مساحتها عن 2م1000.

شريطة إحضار موافقة إدارة الطيران المدني إذا تجاوز المبنى 30 طابق او الارتفاع 120م.

4- الارتدادات:

أولاً:

أ- القسائم التي مساحتها 2م600 و أقل.

1- لا يقل الارتداد عن 1.50م جهة الجيران.

2- لا يقل الارتداد عن 2.0م جهة الشارع الرئيسي وممر المشاة والساحة

ب- القسائم التي مساحتها أكثر من 2م600.

1- لا يقل الارتداد عن 5.0 م جهة الشارع الرئيسي.

2- لا يقل الارتداد عن 3.0 م من جميع الجهات الاخرى.

ثانياً:

فيما لم يرد ذكره في البنود السابقة فيتم تطبيق نظام البناء المعمول به للسكن الاستثماري.

الثامن عشر: الاشتراطات المطلوبة للاستثمارات التجارية المسموح بها لعقارات الإستثمارية خارج مدينة الكويت

وداخلها:

أولاً: الشروط الواجب توافرها عند تصميم الأبنية للاستعمالات الآتية:

- في حالة الحصول على نسب بناء إضافية تشجيعية أعلى من النسب المقررة للمنطقة فإنه لايسمح بتغيير استعمال العقار الي نشاط آخر الا بعد إزالة الزيادات المضافة.

1- عيادات ومختبرات طبية أو مراكز طبية او مستوصف

أ. الحصول على موافقة وزارة الصحة.

ب. الحصول على موافقة الهيئة العامة للبيئة.

ج. يسمح بالبناء بنسبة 265% في حالة تصميم العيادات بمساحة لا تقل عن 2م120 وبنسبة 275% في حالة تصميم العيادات بمساحة لا تقل عن 2م150.

د- تضاف نسبة 30% من مساحة الأرض إلى نسبة البناء المسموح بها في المنطقة في حالة بناء سرداب أو أكثر

على كامل مساحة القسيمة على أن لا تقل مساحة القسيمة عن 2م1500.00 شريطة استغلاله كمواقف للسيارات

هـ. يسمح باستعمال السرداب كمختبرات طبية أو اشعة شريطة إحضار موافقة وزارة الصحة و في حالة عمل

أكثر من سرداب يستعمل أحد السرداب لمواقف السيارات.

و. توفير عدد (2) موقف سيارة لكل عيادة داخل حدود القسيمة أو بالمناطق المحيطة مع إحضار موافقة

التنظيم (قسم الطرق) بالنسبة للموقع ومواقف السيارات التي تستغل لخدمة القسيمة

ز. يمكن عمل المحل حسب المساحة المسموح بها لكل قسيمة ضمن العقار شريطة أن يستعمل كصيدلية

فقط أو توضع بالطابق الأرضي وبنفس مساحة المحل المسموح بها حسب رغبة المالك.

ح. يسمح بتسكير المعلق لعمل استقبال للعيادات شريطة أن يكون من زجاج نافذ للرؤية ولا يحسب من ضمن النسبة

ط. إحضار موافقة الإطفاء العام.

2- معاهد أهلية:

أ. الحصول على موافقة وزارة التربية.

ب. يسمح بالبناء حسب النسب المسموح بها بالمنطقة و بحد أقصى 50% لكل طابق من مساحة الارض.

ج. يجب إقامة السرداب كمواقف سيارات ويسمح بإقامة أكثر من سرداب شريطة أن يستغل أحد السرداب مخزن

للمعهد وباقى السرداب تستغل كمواقف سيارات.

- د. يجب توفير موقف سيارة واحد لكل 25م2 من المساحة المستغلة كمعهد أهـ لي داخـ ل ح دود القسيمة أو الساحات ومواقف السيارات المحيطة بالقسيمة بحيث لا تؤثر على حركة السير بالمنطقة ولا تؤثر على الجيران.
- هـ. احضار موافقة الجهة المختصة وقسم الطرق بالنسبة للموقع ومواقف السيارات التي تستغل لخدمة القسيمة.
- و. يمنح الترخيص لإستغلال المبنى بصفة مؤقتة لمدة سنتين ويجدد بناءً على طلب صاحب العلاقة بعد موافقة وزارة التربية للمباني القائمة.
- ز. في حالة إذا كان البناء قائم يحال الطلب الى (الجهة المختصة بالبلدية) للكشف على المبنى لبيان مدى صلاحيته للإستغلال المطلوب من الناحية الإنشائية.
- ح. إحضار موافقة الإطفاء العام.

3- دور حضارة للأطفال:

- أ. الحصول على موافقة وزارة الشؤون الإجتماعية والعمل.
- ب. يسمح بالبناء بحد أقصى طابقين أرضي + أول بنسبة 50% من مساحة القسيمة كحد أقصى لكل طابق إضافة إلى سرداب لا يدخل ضمن النسبة.
- ج. يسمح بعمل ملحقات بمساحة لا تزيد عن 3% من مساحة الأرض بحد أقصى 200م2 في الساحة الأرضية ولا تحسب ضمن النسبة.
- د. يسمح بعمل مظلات ومعرشات بالساحة الأرضية بحد أقصى 20% من مساحة الأرض ومن مواد خفيفة وبارتفاع لا يزيد عن 3.00 م .
- هـ. أن يكون موقع القسيمة على شوارع تخدمية فقط.
- و. توفير مواقف للسيارات بعدد يتناسب وسيارات المشرفين على الدار ولأولياء الأمور،
- ز. احضار موافقة التنظيم وقسم الطرق بالنسبة للموقع ومواقف السيارات التي تستغل لخدمة القسيمة.
- ح . إحضار موافقة الإطفاء العام .

4- مطاعم :

- أ. لا تقل مساحة القسيمة عن 1000 م2.
- ب. يسمح بالبناء بحد أقصى طابقين أرضي وأول بنسبة 60% من مساحة القسيمة كحد أقصى لكل طابق وبارتفاع لا يزيد عن 5.00م لكل طابق وتستغل الطوابق كمطعم واحد فقط بدون أي استغلالات تجارية أو سكنية.
- ج. يسمح ببناء أكثر من سرداب شريطة استغلال السرداب الأول للتخزين والخدمات فقط وباقي السرايب مواقف للسيارات.
- د. توفير موقف سيارة واحد لكل 15م2 من المساحة المستغلة لرواد المطاعم داخل حدود القسيمة بحيث لا تؤثر على حركة السير بالمنطقة ولا تؤثر على الجيران .
- هـ. أخذ موافقة الجيران على استغلال العقار كمطعم.
- و. الترخيص بصفة مؤقتة ويلغى الترخيص في حالة الشكوى من وجود أي مسببات إزعاج للجيران ويؤخذ تعهد من المالك بذلك و بدون المطالبة بأي تعويض عند إلغاء الترخيص ويذكر بالرخصة.
- ز. إحضار موافقة إدارة التنظيم على الموقع وعلى مواقف السيارات داخل وخارج حدود القسيمة.
- ح. إحضار موافقة الإطفاء العام.
- ط. لا يسمح بعمل دكان.

5- معاهد لياقة بدنية:

- أ. لا تقل مساحة القسيمة من 1500 م².
- ب. تكون نسبة البناء الإجمالية 180 % كحد أقصى وبواقع 60% من مساحة القسيمة كحد أقصى للطابق الواحد إضافة إلى سرداب بنسبة 100% من مساحة الأرض ولا يحسب السرداب من نسبة البناء الإجمالية وفي حالة عمل أكثر من سرداب يستغل السرداب الأول كمعهد لياقة بدنية وتستغل السراديب الأخرى كمواقف سيارات.
- ج. لا يزيد البناء على ثلاث طوابق بما فيها الطابق الأرضي.
- د. لا يزيد الإرتفاع الإجمالي للبناء عن 15 م من متوسط منسوب حجر الرصيف لأكثر الشوارع إرتفاعا ولا يدخل ضمنها بيت الدرج بالسطح على أن لا يزيد عن 3 م
- هـ. لا يزيد إرتفاع سقف السرداب عن 1.5 م من منسوب حجر الرصيف.
- و. يجب توفير مواقف سيارات داخل حدود القسيمة بواقع موقف لكل 50 م².
- ز. إحضار موافقة التنظيم على الموقع وعلى مواقف السيارات داخل وخارج العقار.
- ح. إحضار موافقة الإطفاء العام.
- ل. يصدر ترخيص تجاري واحد للمبنى بالكامل.

6- شقق فندقية:

- أ. يسمح بالبناء بنسبة 250% من مساحة القسيمة خارج المدينة وبنسبة 400% من مساحة القسيمة داخل المدينة وبحد أقصى 50% لكل طابق بدءاً من الطابق الأرضي على أن يتم توفير صالة وكونتر لاستقبال الزبائن بالأرضي بمساحة لا تزيد عن 25م² ولا يقل عرضه عن 3م ولا يدخل من ضمن النسبة.
- ب. يجب عمل سرداب كمواقف سيارات ويسمح بعمل أكثر من سرداب على كامل مساحة القسيمة كمواقف للسيارات ولا يدخل ضمن النسبة ويمكن استغلال أحد السراديب مخزن لخدمة القسيمة.
- ج. الحد الأدنى لمساحة الوحدة الفندقية 60 م²
- د. يجب توفير مواقف للسيارات بواقع 1 موقف لكل وحدة فندقية داخل حدود العقار وفقاً للبند (الثاني عشر) المادة الأولى.
- هـ. إحضار موافقة التنظيم على الموقع.
- و. يعطى المبنى المستغل شقق فندقية عداد كهربائي واحد.
- ز. إحضار موافقة الإطفاء العام.

7- مواقف سيارات سطحية:

- يسمح بعمل مواقف سطحية ضمن حدود العقار وفق الشروط الآتية:-
- أ- يسمح بعمل ملحق بمساحة لا تزيد عن 12م² من طابق أرضي فقط بإرتفاع لا يزيد عن 4م وشاملة لكشك التحصيل والرسوم.
- ب- يكون الترخيص بصفة مؤقتة يحدد سنوياً.
- ج- الحصول على موافقة إدارة التنظيم بقسم الطرق بالنسبة للموقع ومواقف السيارات وشريطة الإلتزام بالمخططات المعتمدة من التنظيم.

د- يسمح بتغطية مواقف السيارات بمظلات من المواد الخفيفة وان تكون مفتوحة الجوانب وبارتفاع لا يزيد عن 2.5م .

هـ- شريطة الالتزام بتبليط الرصيف عند المداخل والمخارج.

و- يجب أخذ موافقة الإطفاء.

ز- لا يسمح بعمل أسوار ولكن يسمح بعمل حواجز حول حدود القسيمة بارتفاع لا يزيد عن 80 سم.

ثانياً : الاستعمالات التجارية المسموح بها في مباني السكن الاستثماري :

1- يسمح باستغلال الطابق الأول أو الثاني للأغراض الآتية:-

أ- عيادات ومختبرات طبية شريطة إحضار موافقة الهيئة العامة لحماية البيئة.

ب- خياط سيدات لا يقل مساحته عن 2م60.

ج- صالون سيدات لا يقل مساحته عن 2م60.

د- معاهد أهلية على كامل مساحة الدور بحيث لا يقل مساحة المعهد عن 2م240 شريطة التقيد بالشروط الواردة بالمعاهد الأهلية للحصول على الترخيص.

هـ- مكاتب هندسية - مكاتب حمامة- استشارات طبية او نفسية، شريطة ان لا تقل المساحة المستغلة عن 60

م2

2- يسمح باستغلال الطابق الأول أو الثاني أو استغلالهم جميعاً في آن واحد كمعهد لياقة بدنية على أن يكون الحد

الأدنى لمجموع مسطحات البناء المطلوب استغلالها كمعهد بمساحة 2م180

ويجوز الجمع بين معهد اللياقة البدنية وصالون للسيدات او الرجال شريطة ان لا تقل المساحة في هذه الحالة عن

240 م2 .

3- يسمح باستغلال كامل البناء القائم للأغراض الآتية:-

أ- معهد لياقة بدنية شريطة أن لا يقل مساحة المعهد عن 2م240، والتقيد بالشروط الخاصة بمعاهد اللياقة البدنية

المبينة بالبند (الثامن عشر).

ب- معهد أهلي شريطة أن لا يقل مساحة المعهد عن 2م240 ، والتقيد بالشروط الخاصة بالمعاهد الأهلية المبينة

بالبند (الثامن عشر) .

ج- عيادات طبية شريطة التقيد بالشروط الخاصة بالعيادات الطبية المبينة بالبند رقم (الثامن عشر).

د- شقق فندقية شريطة التقيد بالشروط الخاصة بالشقق الفندقية المبينة بالبند (الثامن عشر).

هـ- مطعم شريطة التقيد بالشروط الخاصة بالمطاعم المبينة بالبند (الثامن عشر).

و- فنادق شريطة التقيد بالشروط الخاصة بجدول الفنادق حسب نظام البناء.

ز- مدارس خاصة شريطة التقيد بالشروط الخاصة بجدول المدارس حسب نظام البناء.

ح- مستشفيات خاصة شريطة التقيد بالشروط الخاصة بجدول المستشفيات حسب نظام البناء.

جدول رقم (3)

الاشتراطات والمواصفات الخاصة بالأبنية التجارية

خارج مدينة الكويت وداخلها بموجب قرار

المجلس البلدي رقم

(م ب/رو/385/14/2008) بتاريخ

2008/10/20

تعريف :

يقصد بالمبنى التجاري ذلك المبنى الذي يسمح فيه باستغلال السرداب والأرضي والميزانين كمحلات تجارية يمكن تصميمها كمجموعة محلات متلاصقة أو متفرقة يكون تخديمها مباشرة على ليوان يقع على الشارع التجاري أو على هيئة فيصريات أما الطوابق المتكررة فيمكن استغلالها مكاتب أو لأي غرض تجاري شريطة الالتزام بوحدة النشاط لكل طابق .

أولاً : نسب البناء :

يكون الحد الأقصى لمجموع مساحة البناء وفق النسب الآتية :

1- خارج مدينة الكويت :

- أ. 180% من مساحة القسيمة بحيث لا تزيد المساحة التجارية لأي طابق عن 50% من مساحة القسيمة .
- ب. 150% من مساحة القسيمة للقوائم التي تقع على شوارع تجاربه فرعيه بحيث لا تزيد المساحة التجارية لأي طابق عن 50% من مساحة القسيمة .
- ج. لا تحسب مساحة اللبوان ضمن نسبة البناء في الطابق الأرضي وكذلك الممرات و المساحات المسقوفة بالنسبة للفيصريات .
- د. يسمح بعمل أكثر من سرداب على أن يستغل السرداب الأول محلات وباقي السراديب كمواقف للسيارات ولا تحسب جميعها ضمن النسبة الإجمالية.
- هـ . في حالة استغلال السرداب الأول كمواقف للسيارات يسمح بعمل ميزانين ثاني ولا يحسب من النسبة الإجمالية.
- و. لا تحسب مساحة الفراغات المخصصة للمساعد ولتمرير المجاري والتمديدات الصحية والميكانيكية والكهربائية ومساحة الأدراج والموزعات في جميع الطوابق من ضمن نسبة البناء شريطة أن لا تزيد مساحة الموزعات عن 20% من مساحة الوحدات المحسوبة بالطابق المتكرر و مازاد عن ذلك يحسب من ضمن النسبة الإجمالية للبناء.

ز- تحسب المساحة التجارية المسموح بها في الطابق الأرضي وفق الآتي:

- 1- لا تزيد المساحة التجارية بالطابق الأرضي عن 50% من مساحة القسيمة.
- 2- تكرر المساحة التجارية المشار إليها أعلاه بالسرداب والميزانين ولا تحسب من ضمن النسبة الإجمالية.
- 3- في حالة تصميم إي طابق (السرداب أو الأرضي أو الميزانين) كوحدة واحدة دون تقطيعات داخلية او فيها جميعاً تضاف نسبة 20% من المساحة التجارية الى النسبة الموضحة بالفقرة (1) أعلاه.
- 4- يسمح بعمل وحدات تجارية (بسطات وأكشاك وعربات متنقلة) للقوائم التي مساحتها 1000م² وأكثر وفق الشروط الآتية:-

- أ- لا تزيد نسبتها عن 1% من مساحة القسيمة وتحسب من ضمن النسبة التجارية المسموح بها للطابق الأرضي
- ب- لا تزيد مساحة الوحدة عن 4.0م² ولا يقل عرضها عن 1.5م.
- ج- يجوز توزيع الوحدات على كل من السرداب والأرضي والميزانين

د- يسمح بوضع الوحدات بالساحات الداخلية والممرات شريطة المحافظة على عرض الممر بحد ادنى 2.00م ولا يسمح بوضعها بالمداخل والمخارج وأمام السلام والمصاعد وتكون بعيدة عن الخدمات (دورات المياه- غرف الكهرباء- الخ...)

5- في حالة بناء الطابق الأول على كامل مساحة القسيمة يجب أن لا تقل المساحة التجارية عن 50% من مساحة الطابق ولا تقل الوحدة التجارية عن 30م2

ح. يجب عمل دورات مياه عامه للجنسين على أن يكون من بينها دورة مياه واحدة على الأقل للمعاقين بجميع الطوابق ولا تدخل دورات المياه من ضمن نسبة البناء شريطة أن لا تقل مساحتها عن (12م2) ولا تزيد نسبتها عن 3% من المساحة التجارية لكل طابق أيهما أكبر وما زاد عن ذلك يحسب ضمن النسبة الإجمالية للبناء .

ط . يجوز توفير غرفة حارس وحمام وتخدم له بمساحة لا تزيد عن 25م2 وكذلك غرفة كهرباء بمساحة لا تزيد عن 10م2 للقوائم التي مساحتها 1000م2 وأقل وغرفتين كهرباء للقوائم التي تزيد مساحتها عن 1000م2 بحيث لا تتجاوز مجموع مساحة الغرفتين عن 20م2 أو حسب اشتراطات وزارة الكهرباء وجميع هذه الخدمات لا تدخل من ضمن النسبة .

ك- يجب عمل مصلي للرجال وأخرى للنساء بنسبة إجمالية 2% من مساحة القسيمة او 30م2 ايهما اقل ولا تحسب من ضمن النسبة للقوائم التي تزيد مساحتها عن (1000م2) ألف متر مربع.

ل- المناطق التجارية الأخرى تتبع نظم خاصة بها كما هو موضح بالبند السادس عشر من هذا الجدول .

2- داخل مدينة الكويت :

أ. 520% أو 620% من مساحة القسيمة وطبقاً لما تحدده البلدية للمنطقة التي تقع فيها القسيمة وتشمل هذه النسب جميع المباني بما فيها اللبوان والخدمات والأدراج والممرات والفراغات وذلك في الطابق الأرضي فقط (يحسب الطابق الأرضي 100%) .

1. لا تحسب مساحة السرداب من ضمن نسبة البناء.

2. لا تحسب مساحة الميزانين من ضمن نسبة البناء.

3. لا تحسب مساحة الأدراج جميعها ومساحة الموزع الرئيسي من ضمن نسبة البناء وذلك بـ دعاً من الطابق الأول وما فوقه شريطة أن لا تزيد مساحة الموزعات عن 20% من مساحة الوحدات المحسوبة بالطابق وما زاد عن ذلك يخصم من النسبة الإجمالية للبناء .

4. لا تحسب مساحة الفراغات المخصصة للمصاعد ولتمرير المجاري والتمديدات الصحية والميكانيكية والكهربائية من ضمن نسبة البناء.

ب - منطقة الأسواق:

فيكون مجموع مساحة البناء بواقع 300% من مساحة القسيمة موزعة على ثلاث طوابق بواقع 100% لكل طابق ولا تحتسب مساحة السرداب من ضمن النسبة المذكورة على أن يستعمل السرداب والأرضي والأول محلات تجارية و الثاني مكاتب أو لأي غرض تجاري بحد أدنى للمحل 4م2 وللمكتب 9م2 .

ج- يسمح بعمل وحدات تجارية (بسطات وأكشاك وعربات متنقلة) للقوائم التي مساحتها 1000م2 وأكثر وفق الشروط الآتية:-

1- لا تزيد نسبتها عن 1% من مساحة القسيمة وتحسب من ضمن النسبة التجارية المسموح بها للطابق الارضي.

2- لا تزيد مساحة الوحدة عن 4.0م2 ولا يقل عرضها عن 1.5م.

- 3- يجوز توزيع الوحدات على كل من السرداب والأرضي والميزانين
- 4- يسمح بوضع الوحدات بالساحات الداخلية والممرات شريطة المحافظة على عرض الممر بحد ادني 2.00م ولا يسمح بوضعها بالمداخل والمخارج وأمام السلام والمصاعد وتكون بعيدة عن الخدمات (دورات المياه- غرف الكهرباء- الخ...)

ح. يجب عمل دورات مياه عامه للجنسين على أن يكون من بينها دورة مياه واحدة على الأقل للمعاقين بجميع الطوابق ولا تدخل دورات المياه من ضمن نسبة البناء شريطة أن لا تقل مساحتها عن (12م²) ولا تزيد نسبتها عن 3% من المساحة التجارية لكل طابق أيهما أكبر وما زاد عن ذلك يحسب ضمن النسبة الإجمالية للبناء .

هـ - يجوز عمل غرفة حارس وخدمات بمساحة 25م² بالسطح ولا تحتسب من ضمن النسبة .

و- يجب عمل مصلي للرجال وأخري للنساء بنسبة إجمالية 2% من مساحة القسيمة أو 30م² أيهما اقل ولا تحسب من ضمن النسبة

ثانيا : ارتداد الأبنية :

1. خارج مدينة الكويت :

أ- يجوز إقامة البناء بما فيه الطابق الأول على حد الأرض المقام عليها الواجهة التجارية بشرط إقامة ليوان بعرض 3م أم-ام الدكاكين في الشوارع الرئيسية التجارية أما في الشوارع الفرعية التجارية (شارع العثمان وابن خلدون) فيجب فضلاً عن ذلك الارتداد عن الشارع مسافة 3م. علي ان تكون أرضية الليوان بارتفاع لا يتعدى 20سم من حجر الرصيف.

ب- مع مراعاة الاشتراطات المنصوص عليها في الفقرة السابقة يجوز في حالة التقاء شارع فرعي مع شارع تجاري سواء كان رئيسياً أو فرعياً إقامة دكاكين في الشارع الفرعي شريطة عمل ليوان بعرض 3م وذلك في حالة فتح مداخل للمحلات من الشوارع الفرعية.

ج. يجوز إقامة البناء على حد أرض الجار وممر المشاة والساحات المكشوفة والحديقة في حالة بناء طابق (أرضي وميزانين) أو (أرضي وميزانين وأول) أو (أرضي وميزانين أول وميزانين ثاني) ولا يتجاوز ارتفاعهم 12م وبشروط عدم فتح أبواب مباشرة للدكاكين على المرافق المذكورة مع السماح بعمل شبابيك او فترينات

للعرض شريطة عمل جلسة لا تقل عن 80 سم ولا يسمح ببيرونها عن حدود المحل وفي حالة فتح أبواب للمحلات على هذه المرافق يجب عمل ليوان بعرض 3م .

د. يجب عمل الإرتدادات التالية للبناء الرئيسي بالنسبة للطوابق المتكررة ابتداء من الطابق الثاني .

1. يجوز إقامة الطوابق المتكررة على حد القسيمة المقام عليها الواجهة التجارية.

2. لا يقل ارتداد البناء عن 3م من جهة الجار او الشوارع الاخري أو ممر المشاة او الساحات المكشوفة أو الحديقة ضمن النسبة الإجمالية للبناء.

هـ . في حالة عمل ميزانين ثاني محلات بدلاً من السرداب الأول يجب الالتزام بالإرتدادات الواردة بالفقرة (د) أعلاه بدأً من الطابق الأول .

2. داخل مدينة الكويت :

أ- يجوز إقامة البناء على حدود القسيمة بشرط إقامة ليوان على الشارع التجاري بعرض (2,5م أو 3م أو 4 م) طبقاً لما تحدده البلدية على أن تكون أرضية الليوان بارتفاع لا يتعدى 20سم من منسوب حجر الرصيف في جميع الحالات .

ب- يجوز إقامة الطوابق المتكررة ابتداءً من الطابق الأول على حد القسيمة المقام عليها الواجهة التجارية وكذلك على جميع الجهات الاخرى.

ثالثاً : ارتفاعات الأبنية :

1- خارج مدينة الكويت :-

أ- الحد الأقصى لارتفاع البناء 80م بعدد (20) طابق للقوائم التي مساحتها أقل من 21000م² وذلك بدأ من الطابق الأرضي .

ب- الحد الأقصى لارتفاع البناء 160م بعدد (40) طابق للقوائم التي مساحتها 21000م² وأكثر وذلك بدءاً من الطابق الأرضي .

ج - يجب إحضار موافقة الطيران المدني على الإرتفاعات بالمناطق المحيطة بالمطار .

د- يدخل الطابق الأرضي والميزانين أو الميزانين الأول في حساب هذه الإرتفاعات كطابق واحد ويجب أن يكون الليوان بذات إرتفاعهما .

هـ- يجوز في حالة عمل بناء مكون من (أرضي - وميزانين وأول) أو (أرضي وميزانين أول وميزانين ثاني) أن يكون الليوان بذات إرتفاعهما.

2- داخل مدينة الكويت :-

أ- الحد الأقصى لارتفاع البناء 160 م بعدد (40) طابق ابتداءً من الطابق الأرضي للقوائم التي مساحتها أقل من 2000 م².

ب- الحد الأقصى لارتفاع البناء 240م بعدد (60) طابق ابتداءً من الطابق الأرضي للقوائم التي مساحتها 2000م² وأقل من 6000م² .

ج- الحد الأقصى لارتفاع البناء 320م بعدد (80) طابق ابتداءً من الطابق الأرضي للقوائم التي مساحتها 6000م² وأقل من 9000م².

د- الحد الأقصى لارتفاع البناء 400 م بعدد (100) طابق ابتداءً من الطابق الأرضي للقوائم التي مساحتها 9000م² وأكثر

هـ- يدخل الطابق الأرضي والميزانين (أو الميزانين الأول) في حساب هذه الإرتفاعات كطابق واحد ويجب ان يكون الليوان بذات إرتفاعهما

و- يجوز في حالة عمل بناء مكون (أرضي وميزانين وأول) أو (أرضي وميزانين وأول وميزانين ثاني) ان يكون الليوان بذات إرتفاعهم

ح- بالنسبة لمنطقة الأسواق داخل المدينة يكون الإرتفاع ثلاث طوابق عدا السرداب وبالارتفاعات الآتية :-

(السرداب 3.5م - الأرضي 3.7م - أول 3.4م - ثاني 3.40م تصويئة السطح 1.20م - بيت الدرج 2.80م)

3- ارتفاعات الطوابق :

- أ- الحد الأقصى لكامل ارتفاع الطابق الأرضي والميزانين 8 م داخل المدينة وخارجها وبشرط أن لا يزيد ارتفاع الطابق الأرضي بدون الميزانين عن 4.5م وأن لا يقل ارتفاع الميزانين عن 3.5 م .
- ب- الحد الأدنى لصافي ارتفاع الطابق المتكرر 3 م والحد الأقصى له 4.5 م .
- ج- يجوز إقامة الدرج مجاوزا الحد الأقصى لارتفاع البناء على أن لا يزيد على 3 م بما فيه سطح بيت الدرج ويسمح بتجاوز الحد الأقصى المسموح للارتفاع بالنسبة للمعدات الميكانيكية وطبقاً للمتطلبات الفنية والهندسية للمشروع وحسب موافقة الجهات المعنية بالبلدية .
- د- الحد الأقصى لارتفاع تصويئة السطح 2.5 م .
- هـ- الحد الأقصى لارتفاع السرداب فوق مستوى أرضية الحوش 1.5 م .
- و- الحد الأدنى لصافي ارتفاع السرداب 2.75 م و الحد الأقصى 4.5 م .
- ز- يجب تغطية التوانيكي (خزانات المياه) ووحدات التكييف بالسطح وكذلك وحدات التكييف التي يسمح بعملها على الواجهات بشكل جمالي ومتناسق ومن المواد الخفيفة.
- ح- تحسب ارتفاعات المباني و الطوابق وفقاً للأسس الآتية :-
- 1- الحد الأقصى لارتفاع المبنى هو المسافة من مستوى حجر الرصيف للشارع التجاري الأكثر ارتفاعاً إلى مستوى سطح الطابق الأخير ولا تدخل ضمنه تصويئة السطح أو بيت الدرج أو مباني المعدات الميكانيكية .
- 2- الحد الأدنى لصافي ارتفاع الطابق الواحد هو المسافة من مستوى سطح البلاطة إلى بطنية السقف .
- ط - يجوز للأبنية التي عدد طوابقها (20) أو أكثر بدءاً من الطابق الأرضي إقامة طابق واحد للخدمات الميكانيكية لا يدخل ضمن النسبة الإجمالية للبناء ولكن يؤخذ في الاعتبار عند تحديد عدد الطوابق ولا يتعدى ارتفاع طابق الخدمات 3.0م (او ما يتطلبه التصميم بموافقة الجهات المعنية) ويجوز إضافة طابق خدمات آخر لكل 10 طوابق أخرى .

رابعا : توزيع المساحات :

- 1- الحد الأدنى لصافي مساحة المحل 12م² ويجب أن لا يقل عرضه عن ثلاثة أمتار .
- 2- الحد الأدنى لصافي مساحة المكتب وخدماته لا تقل عن 30م² لخارج المدينة وداخلها .

خامسا : الأدرج :

- أ- يجب إقامة درج في البناء الذي يحتوي على أكثر من طابق إذا كانت مساحة الطابق الواحد لاتزيد عن 600م² أو كانت مساحة البناء كله لا تزيد عن 1800م² وارتفاع البناء لا يزيد عن 6 طوابق بدون الارضي ، فإذا زادت مساحة الطابق الواحد عن 600م² ولم يتجاوز 1200م² أو زادت مساحة البناء كله عن 1800م² ولم يتجاوز 3600م² وارتفاع البناء زاد عن 6 طوابق بدون الأرضي وجب توفير درج للطوارئ بغض النظر عن المساحة ، كما يجب إقامة درج إضافي لكل زيادة مماثلة وفي حالة تعدد الأدرج يكون الحد الأقصى للمسافة التي يخدمها الدرج 30 م .

- ب- الحد الأدنى لصافي عرض الدرج الرئيسي وبسطته 1.5م شريطة الا يقل عرض البسطة عن عرض الدرج .

ج- يحدد عرض دعامات الدرج كالاتي :

ضعف ارتفاع الدرجة + عرض الدرجة = من (60 الى 65 سم) بشرط أن يكون الحد الأقصى لارتفاع الدرجة الواحدة (17 سم) .

- د- الحد الأدنى لصابي الفراغ بين دعدة الدرج وأرضية بسطة الدرج والسقف 2.20م .
- هـ- يجب ألا يزيد عدد الدرجات في اتجاه واحد عن 14 درجة بين البسطة والأخرى.
- و- يجب بناء الدرج من مواد غير قابلة للاحتراق كما يجب عزله بمواد مانعة للحريق والدخان .
- ز- يجب أن تكون التهوية والإزالة الطبيعية في الدرج بصورة كافية وذلك عن طريق نوافذ تفتح على الهواء الخارجي مباشرة.

سادسا : أدراج الأمان :

- أ- يجب إقامة درج في كل بناء بتويد مساحة الطابق الواحد فيه على 600م² أو تزيد مساحته الكلية عن 1800م² لا يدخل ضمنها مساحة الطابق الأرضي فإذا زادت المساحة عن القدر المشار إليه وجب إقامة درج إضافي لكل زيادة 1000م² في الطابق أو 1800م² في مجموع مساحة البناء الكلية ولا يجوز أن يكون درج الأمان من النوع الحلزوني .
- ب- يجب ألا يقل عرض درج الأمان عن 120سم ولا يزيد ارتفاع الدرجة الواحدة عن 20 سم.
- ج- لا يجوز استبدال المصاعد الكهربائية بأدراج الأمان .
- د- يجب بناء درج الأمان من مواد غير قابلة للاحتراق كما يجب عزله بأبواب وجدران مانعة للحريق والدخان ويتعين أن يؤدي إلى الخارج مباشرة أو إلى فتحة خالية من العوائق تؤدي بدورها إلى الخارج .
- هـ- لا تحسب أدراج الأمان من نسب البناء .

سابعاً : البروزات :

- أ- يجوز في واجهات الأبنية المقامة على حد ملكية الأرض البروز لغاية تجميلية بشرط أن لا يتجاوز هذا البروز الأطوال الآتية :-
- 1- 50 سم كحد أقصى للشرفات والنوافذ والكورنيش وسائر البروزات المماثلة والتي تعتبر جزءاً من البناء .
- 2- متر واحد لبروز السطح الأخير للكورنيش .
- 3- يبدأ البروز على ارتفاع 2.2م.
- ب- كما يجوز للأبنية التي تقام داخل القسائم بارتدادات فيطبق عليها ما جاء في (1و2) من الفقرة (أ) أعلاه على أن لا تؤخذ هذه البروزات بعين الاعتبار عند تحديد قيمة الارتدادات .

ثامناً : الشرفات المكشوفة و المقلدة :

- يجوز في الأبنية التي تقام على حد الأرض إقامة الشرفات المكشوفة والمقلدة على طول واجهة البناء حسب الشروط الآتية :
- أ- يكون ابتداء الشرفة من أرضية الطابق الأول فما فوق .
- ب- تكون الشرفة في واجهة مظلة على شارع لا يقل عرضه عن (20م) أو على ساحة أو حديقة عامة .
- ج- لا يزيد بروز الشرفة عن خط البناء على 1.25م وتحسب الشرفات ضمن نسبة البناء المسموح بها وفي حالة وجود واجهتين متلاصقتين تكونان زاوية أقل من 180 درجة ، يجب أن تبدأ نقطة البروز في أي من هاتين الواجهتين من مسافة لا تقل عن 2م من نقطة التقائهما .

تاسعا : المناور :

يجب أن لا تزيد مساحة المناور الخاصة بتهوية التمديدات الميكانيكية داخل الوحدات عن 4م2 وان لا يقل عرضها عن 1.50م ويجوز عمل أكثر من منور شريطة أن لا تكون تلك المناور ملتصقة .

عاشرا : العرائش (البرجولات) والمظلات:

يجوز إنشاء عرائش ومظلات للسيارات حول الأبنية في المساحات الخالية من الأرض على الا تزيد مجموع مساحتها عن 20% من مساحة الأرض ويجب أن تكون المظلات من مواد خفيفة وارتفاعها لا يزيد على 2.5م.

الحادي عشر : (الميزانين) :

يجوز إقامة الميزانين وفق الشروط الآتية :

- أ- لا تزيد مساحة الاستغلال التجاري للميزانين عن النسبة المقررة للطابق الأرضي
- ب- يسمح باستغلال الميزانين للأغراض التجارية كما يسمح بتجزئتها الى محلات منفصلة عن الطابق الأرضي .
- ج- أن تكون وسائل التهوية والإتارة الطبيعية كافية .
- د- إذا كان الميزانين يستغل ضمن الطابق الأرضي ومدخله الوحيد منه وزادت مساحته الكلية على 100م2 وجب إقامة درج إضافي لكل 100م2 أخرى أو جزء منها .
- هـ- لا تحسب مساحة الميزانين ضمن نسبة البناء المقررة .
- و- يسمح بعمل ميزانين ثاني تجاري غير محسوب من ضمن نسبة البناء بنفس نسبة الميزانين الاول وذلك في حالة عمل سرداب علي كامل مساحة العقار مواقف سيارات .

الثاني عشر : الملحقات الإضافية للأبنية الرئيسية:

لا يجوز إقامة أية ملحقات إضافية.

الثالث عشر : السرداب :

- أ- يجوز تقسيم السرداب واستغلاله تجاريا ومنفصلا عن الطابق الأرضي وذلك وفق شروط الارتفاعات المنصوص عليها في البندين (هـ، و) من رقم ثالثا وبشرط أن لا تزيد مساحة الاستغلال التجاري عن النسبة المقررة للطابق الأرضي وأن توافق الإدارة العامة للإطفاء على ذلك.
- ب- يجوز استعمال السرداب كمواقف للسيارات على أن يكون الحد الأدنى لارتفاعه (2.75م) والحد الأقصى(4.5م).
- ج- يجوز إقامة أكثر من سرداب بشرط أن تستعمل السرداب الإضافية كمواقف للسيارات.
- د- يجوز أن تزيد مساحة البناء للسرداب عن المساحة المسموح بها للطابق الأرضي في البناء الرئيسي بما في ذلك امتداده تحت اللبوان إذا كان يدخل ضمن الملكية على أن لا يزيد ارتفاع أرضية اللبوان عن 20 سم من منسوب حجر الرصيف .

هـ- يجب اتخاذ الاحتياطات اللازمة لمنع تسرب المياه للسرداب من الجدران أو الأرضيات كما يجب تزويده بالوسائل اللازمة لصرف المياه .

و- توضع محولات الكهرباء في السرداب أو في المواقع التي تحددها وزارات الخدمات المختصة وتوافق عليها الإدارة المختصة بالبلدية

ز- يجب توفير الوسائل الكافية للإتارة و التهوية.

ح- يجب أن لا يقل عدد أدرج السرداب عن درجين إذا كانت مساحته تتراوح بين 150-2600م² ويقام درج إضافي لكل 2600م² أخرى ويجب أن يكون درج السرداب منفصلا عن الأدرج الأخرى

الرابع عشر : المصاعد :

أ- يجب تزويد كل مبنى يزيد ارتفاعه عن أربعة طوابق بما فيه الأرضي ولا يتعدى عشر طوابق أو يزيد ارتفاعه الكلى عن 16م ولا يتعدى 40م بمصعد كهربائي واحد، وفي حالة زيادة الطوابق عن عشرة وجب إضافة مصعد آخر على الأقل بحيث لا تقل سعته عن ستة أشخاص ويجب عمل مصعد واحد على الأقل بالمواصفات الخاصة بالمعاقين.

ب- يجب أن يتناسب عدد المصاعد مع عدد الشاغلين للمبنى بحيث لا يقل عن الآتي: -
عدد المصاعد المطلوبة = المساحة الكلية ÷ 3600 و في حالة تجاوز ناتج العملية الحسابية عن (0.5) يضاف مصعد زيادة لناتج العملية الحسابية .

ج- تطبق على المصاعد الاشتراطات والمواصفات المعمول بها لدى كل من وزارة الكهرباء والإدارة العامة للإطفاء.

الخامس عشر . (الاشتراطات الخاصة لاستعمالات المعاقين :-

يراعي عند التصميم المواصفات المنصوص عليها بالجدول رقم (15) الاشتراطات والمواصفات الخاصة باستعمالات المعاقين.

السادس عشر : الاشتراطات والمواصفات الخاصة بدور السينما والمسرح:

١ . يسمح بإقامة دور السينما والمسارح بالمباني التجارية والمجمعات التجارية بالسرداب والأرضي والميزانين وفي حالة إقامتها بالطوابق المتكررة يسمح بإضافة أنشطة مطاعم وكافيتريات ومحلات ترفيهية لتسلية الأطفال بنفس الدور وتعتبر الأنشطة المذكورة كوحدة نشاط .

٢ . تحسب جميع المساحات المستغلة للممرات والموزعات وغرف العرض من ضمن النسبة التجارية ما عدا أكشاك التذاكر لا يتم احتسابها من ضمن النسبة شريطة الا تزيد مساحة الكشك عن (2 م × 2 م) لدار العرض الواحدة .

٣ . تحدد مساحة صالة العرض فقط بنسبة الطول الى العرض بحيث يكون طول الجزء الخاص بكراسى السينما 3 طول : 2 عرض مع حرية إضافة 20% من المساحة الى طول السينما لعمل الجزء الخاص بالمسرح وشاشة العرض

٤ . لا يقل الحد الأدنى لاصافي عرض الممر بين صفوف الكراسى عن 0.45 سم

٥ . يجب أن لا يتجاوز عدد الكراسى فى الصف الأفقى الواحد عن 7 كراسى فى حالة وجود ممر رأسى واحد ولا يتجاوز عدد الكراسى عن 17 كرسي فى حالة وجود ممرين رأسيين.

٦ . يجب توفير حمامات كافية للجنسين خاصة بدور العرض.

٧ . لا يقل الارتفاع بين أرضية الصف الأخير للكراسى وسقف الغرفة المخصصة للعرض عن 2.50 م.

٨ . تخصيص أماكن خالية محددة بنهاية الصفوف لكراسى المعاقين مع مراعاة سهولة وصول المعاق الى

المكان المحدد له وبحيث يكون عدد الكراسى المخصصة للمعاقين يتناسب مع مساحة السينما ويفضل ان يكون عند المدخل الرئيسي لدار العرض.

٩ . يجب إحضار موافقة الجهات الحكومية المعنية بترخيص السينما او المسرح.

١٠. يجب إحضار موافقة الإدارة العامة للإطفاء حول مخارج الطوارئ والممرات.
١١. يشترط أن لا تقل المساحة للقسيمة عن 500م2.

السابع عشر : المناطق التجارية الأخرى :

1- المنطقة التجارية على القطعتين (7 ، 8) بمنطقة جليب الشيوخ :

- أ. تتكون القطعتين (7 ، 8) من مجموعة قسائم كل واحدة منها تتألف من جزئين (أ ، ب).
ب. يسمح بإقامة بناء تجاري على القسيمة (أ) وتترك القسيمة (ب) كمواقف للسيارات .
ج. نسبة البناء الإجمالية 180% من مساحة القسيمة الإجمالية (أ ، ب)
د. يسمح بطابق أرضي وميزانين بارتفاع محدد 8 م وطابق أول وثاني بارتفاع 4 م كل منهما كذلك تصويته للسطح بارتفاع 2 م وببيت درج لا يزيد عن 3 م على أن توضع خزانات المياه و أجهزة التكيف فوق سطح الطابق الثاني.
هـ. يسمح بعمل سرداب على كامل القسيمة (أ) على أن يستغل تجارياً.
و. يجوز إقامة بناء على شكل قيصرية على أن يستغل الطابق الأرضي والميزانين للدكاكين التجارية و الطوابق الأول و الثاني للمكاتب فقط .
ز. يجب عمل ليوان بعرض 3م ضمن القسيمة (ب) ويكون بارتفاع الأرضي و الميزانين كما يسمح ب بروز الطابق الأول و الثاني بعرض الليوان .
ح. يظل ممر المشاة الواقع بين القسائم الذي تقع عليه الواجهة الخلفية للقسيمة (أ) بمظله بحد أقصى (2م) و بالنسبة للمساحات تكون بحد أقصى (2م) و بدون أعمدة و بارتفاع الطابق الأرضي و الميزانين .
ط. التقيد بالألوان الفاتحة بالواجهات .
ك . يسمح بعمل درج خارجي يؤدي إلى السرداب فقط ضمن القسيمة (ب) بحيث لا يتعارض مع مواقف السيارات .

2- المنطقة التجارية جنوب منطقتي خيطان والفروانيه :-

أولاً:- نظام البناء:-

- أ-يسمح بجميع الاستعمالات التجارية ما عدا السكني والصناعي والحرفي
ب- الحد الأقصى لمجموع مساحة البناء وفق الآتي:-
1- القسائم التي مساحتها 2م4000 و أقل من 2م50000:
- تكون نسبة البناء الكلية بواقع 50% من مساحة القسيمة في الارضي و يسمح بعمل سرداب بنسبة 80% وميزانين بنسبة 50%
2- القسائم التي مساحتها 2م50000 و أقل من 2م100000 :
- تكون نسبة البناء الكلية بواقع 210% من مساحة القسيمة على ان لا تزيد مساحة أي طابق عن 60% من مساحة القسيمة
- يسمح بعمل ميزانين بحد اقصى 60% من مساحة القسيمة وسرداب بحد اقصى 80% من مساحة القسيمة ولا يدخل السرداب والميزانين ضمن النسبة.

3- القسائم التي مساحتها 100000م² و اكبر:

- تكون نسبة البناء الكلية بواقع 240% من مساحة القسيمة على ان لا تزيد مساحة أي طابق عن 60% من مساحة القسيمة

- يسمح بعمل ميزانين بحد اقصي 60% من مساحة القسيمة وسرداب بحد اقصي 80% من مساحة القسيمة ولا يدخل السرداب والميزانين من ضمن النسبة

ج- مساحة الوحدة التجارية لا تقل عن 100م² اياً كان استعمالها.

د- الحد الاقصى لارتفاع البناء وفق الاتي :-

1- يكون الارتفاع الكلي للمبنى بما في ذلك بيت الدرج لا يزيد عن (8م) وذلك للقسائم الواقعة بمنطقة خيطان وجنوب الفروانية وذلك للقسائم التي مساحتها 4000م² وأقل من 50000م² وفي حالة زيادة الارتفاع يجب اخذ موافقة الادارة العامة للطيران المدني

2- يكون الارتفاع الكلي للمبنى بحد اقصي عدد(4) طوابق بدءاً من الطابق الارضي على ان يحسب الطابق الارضي والميزانين كطابق واحد وذلك للقسائم التي مساحتها 50000م² و اكبر شريطة اخذ موافقة الادارة العامة للطيران المدني.

3- لا يقل ارتفاع الطابق الواحد عن 3.5م من ارضية الطابق الى ارضية الطابق الذي يليه

4- يجب اخذ موافقة الطيران المدني بالنسبة للارتفاع بالمنطقة.

ثانياً: تصميم المباني ومواقف السيارات

أ- يترك للمالك حرية التصميم على قسائم المنطقة التجارية جنوب خيطان والفروانية على أن يوفر العدد الكافي لمواقف السيارات بواقع موقف سيارة لكل 200م² من مساحة البناء الإجمالية لجميع الطوابق داخل حدود القسيمة سواءً بالطابق الأرضي أو في السرايب وفقاً للحالات الآتية:-

1- توفير المساحة المتبقية في الدور الأرضي لمواقف السيارات حسب ما هو وارد بالبند اولاً أعلاه

2- في حالة استعمال السرداب الأول لمواقف السيارات تكون نسبة البناء 80% في كل من الدور الأرضي والميزانين

3- في حالة استعمال أكثر من سرداب لمواقف السيارات فيما عدا السرداب الأول فيسمح ببناء السرداب الأول

80% تجاري و50% للأرضي تجاري و50% للميزانين تجاري

4- يجوز تغطية مواقف السيارات بالدور الأرضي بمواد خفيفة مفتوحة الجوانب شريطة العرض على اللجنة الفنية لشئون البناء لدراسة شكل المظلات ومواد البناء وألوانها

ب- في حالة البناء وفق ما جاء في الفقرتين (3،2) من البند ثانياً أعلاه فيسمح بالبناء وفق النسب المقررة على كامل مساحة القسيمة بحيث لا تحسب الممرات والأدراج والساحات التجميلية المغطاة من النسبة التجارية ولا تستغل تجارياً.

ثالثاً: لا تقل مساحة القسيمة بالمنطقة عن (4000م²) أربعة آلاف متر مربع

3- بلوكات الدكاكين في مناطق الكويت المختلفة :

الاستعمال:-

يسمح بإقامة دكاكين (محلات تجارية أو مكاتب) بالسرداب والأرضي والميزانين .

أ - نسبة البناء :-

تكون نسبة البناء الكلية 100% وموزعة على النحو الآتي :-

100% للسرداب (لا تدخل من ضمن النسبة)

100% للأرضي من ضمنها الليوان

100% للميزانين (لا يدخل من ضمن النسبة)

ب- الارتفاعات:-

الارتفاع موزع على النحو الآتي:-

- السرداب (4.0م)

- الأرضي (4.0م)

- الميزانين (4.0م)

ج - يعمل ليوان بعرض (2م) ضمن حدود العقار من جميع الجهات وبارتفاع الطابق الأرضي فقط كما يسمح بامتداد طابق الميزانين فوق الليوان .

د- يسمح ببناء سرداب على كامل مساحة القسيمة ويجوز فصل كل من السرداب والميزانين عن الطابق الأرضي ولا يسمح بعمل ادراج من ضمن الليوان .

هـ - لا تقل مساحة صافي الدكان عن 12.00م² ولا يقل عرضه عن 3.00م ولا تقل الممرات الداخلية بين الدكاكين عن 2.00م مع توفير دورات مياه للجنسين .

و- يطبق على هذه المواقع نفس الشروط الفنية الواردة في نظام البناء للمباني التجارية.

ز-يسمح بإقامة غرفة للحارس بمساحة (25م²) بما في ذلك الخدمات الخاصة بها على سطح المبني.

4- المنطقة التجارية في الجهراء (الشارعين التجاريين) : قطعة (21) + (أ41)

أ- نسبة البناء :

نسبة البناء الكلية 100% من كامل مساحة القسيمة موزعة كالآتي :-

1 - الأرضي 50% من كامل مساحة القسيمة .

2 - الأول 50% من كامل مساحة القسيمة .

3 - السرداب 50% من كامل مساحة القسيمة (ولا يحسب ضمن النسبة) .

4 - يسمح بالبناء أسفل الليوان وإضافة هذه المساحة الى السرداب .

ب- الواجهات :

1. الواجهة الأمامية :
يعمل ليوان خارج حدود القسيمة (أ) ضمن القسيمة (ب) ويعرض 3 م وعلى اعمدة متساوية المسافات وبارتفاع الأرضي والأول وذلك من ضمن الواجهة الرئيسية المطلة على مواقف السيارات.
2. الواجهة الخلفية :
يظل ممر المشاة الواقع بين القسائم الذي تقع عليه الواجهة الخلفية للقسيمة (أ) بمظله بحد أقصى (2م) و بالنسبة للمساحات تكون بحد أقصى (2م) و بدون أعمدة و بارتفاع الطابق الأرضي.
- 3 .التقيد بالألوان الفاتحة للواجهات .

ج-الارتفاعات :

- ١ . إجمالي ارتفاع البناء ضمن الطابقين الأرضي والأول (8 م) من منسوب سقف السرداب .
- ٢ . الحد الأقصى لارتفاع الطابق الأرضي 4 م .
- ٣ . الحد الأقصى لارتفاع الطابق الأول 4 م .
- ٤ . الحد الأقصى لارتفاع طابق السرداب 4م ويمكن أن يرتفع منسوب سقف السرداب بحد أقصى 1.5 م عن منسوب الأرض الطبيعية
- ٥ . يكون ارتفاع أرضية اللوان من منسوب الأرض الطبيعية بحد أقصى 20 سم بحيث يتم التنسيق في ارتفاع أرضية اللوان مع المجاورين (اللواوين المجاورة)
- ٦ . ارتفاع دروة السطح بمقدار 2م.
- ٧ . يسمح ببناء ما مساحته 60م2 زيادة عن النسبة بارتفاع 3م بالسطح زيادة عن ارتفاع 8م وذلك لتوفير الآتي:-

أ- غرفة للحارس ومنافعها

ب- غرفة للمعدات الميكانيكية

ج - بيت الدرج

د- يسمح بعمل خزانات مياه فوق بيت الدرج بارتفاع 1م او خزانات مكشوفة توضع على أرضية السطح .

ملاحظات :

- ١ -العقارات القائمة عليها أبنية غير تجارية لا يسمح ضمنها بأى استعمال تجارى إلا بعد الهدم وإعادة البناء .
- ٢ لا يسمح بالبناء على قسائم المشروع إلا بعد إحضار الارتفاعات الطبيعية والمقترحة للقسائم وذلك لتوحيد ارتفاعات اللواوين مع مراعاة التنسيق المعماري بالنسبة لواجهات المباني .

5- بلوكات الدكاكين بالقطعة (20) بمنطقة الجهراء والموصوف بقسائم سوق الجهراء التجاري

(دكاكين الجهراء) :

الاستعمال :-

يسمح بإقامة دكاكين (محلات تجارية أو مكاتب)

أ- تكون نسبة البناء 100% من مساحة العقار بالارضى والميزانين والسرداب ولا يزيد ارتفاع البناء عن 8م فوق سطح الأرض. والسرداب عن (4م) ويجوز فصل كل من المحلات التجارية في السرداب والميزانين عن الطابق الأرضي .

ب- الواجهه الواقعه على ممر المشاة يعمل بها ليوان بعرض (2.5م) محسوبا من داخل حد القسيمه و على أعمده متساوية المسافات (3م) و بارتفاع الطابق الأرضي فقط كما يبرز الميزانين عن الواجهه بعرض (2.5م) أي بمستوى واجهة الليوان.

ج- يظل ممر المشاة الواقع بين القسائم الذي تقع عليه الواجهة الخلفية للقسيمة بمظله بحد أقصى (2م) و بالنسبه للمساحات تكون بحد أقصى (2م) و بدون أعمدة و بارتفاع الطابق الأرضي

د- يسمح بإقامة غرفة للحارس بمساحة (25م2) بما في ذلك الخدمات الخاصة بها على سطح المبنى .

هـ- مواد البناء للواجهات (الكسوات) بالرخام والألوان ابيض أو بيج أو رمادي فاتح .

و- يطبق على هذه القسائم نفس الشروط الفنية الواردة في نظام البناء والخاصة بالأبنية التجارية وذلك فيما لم يرد بشأنه نص خاص .

6 - منطقة المركز التجاري والإداري الجهراء (قطعة 93) :-

الاستعمال :-

يسمح بإقامة محلات تجارية بكل من السرداب والأرضي والميزانين ومكاتب تجارية بالأول

أ- نسبة البناء :-

تكون نسبة البناء الكلية 100% موزعة على النحو التالي

100% للسرداب (لا تدخل من ضمن النسبة)

100% للأرضي من ضمنها الليوان

100% للميزانين (لا يدخل من ضمن النسبة)

100% للاول (يدخل من ضمن النسبة)

ب- الارتفاعات:-

الارتفاع موزع على النحو الآتي:-

- السرداب (4.0م)

- الأرضي (4.0م)

- الميزانين (4.0م)

- الأول (4.0م)

ج- يعمل ليوان بعرض (3م) ضمن حدود العقار وبارتفاع الأرضي والميزانين فقط على الواجهة الرئيسية كما يسمح بامتداد الطابق الأول فوق الليوان.

د - لا يقل مساحة الدكان عن 12.00م² ولا يقل عرضه عن 3.00م ولا تقل مساحة المكاتب عن (30م²) ولا يقل عرضه عن (4.0م) ولا تقل الممرات الداخلية بين الدكاكين والمكاتب عن 2.0م

هـ- يسمح ببناء ما مساحته 60.0م² زيادة عن النسبة بالسطح وبارتفاع لا يزيد عن 3.0م وذلك لتوفير الاتي:-

1- غرفة للحارس ومنافعها

2- غرفة للمعدات الميكانيكية

3- بيت الدرج

و- يطبق على هذه المواقع نفس الشروط الفنية الواردة في نظام البناء للمباني التجارية .

7- الجزء الشمالي من القطعة رقم (54) بالمنقف:

أ- الاستعمال:

يسمح بجميع الاستعمالات التجارية فيما عدا الاستعمال السكنى والحرفي والصناعي ، على ان يسمح ببعض الاستعمالات الحرفية وذلك بالتنسيق مع وزارة التجارة والصناعة .

ب- نسبة البناء:

تكون نسبة البناء الكلية 100% وموزعة على النحو الآتي :

100% للطابق الارضى من ضمنها الليوان .

100% للميزانين (لا يدخل من ضمن النسبة) .

100% للسرداب (لا يدخل من ضمن النسبة) .

ج-يسمح باستعمال كل طابق على حدة بشكل منفصل عن بقية الطوابق .

د- الارتفاعات:

اجمالي ارتفاع البناء ضمن الطابقين الأرضي و الميزانين (8م) من منسوب سقف السرداب وهو موزع على النحو التالي :

-الأرضي 4 م .

-الميزانين 4 م

- السرداب 4م بحد أقصى

- تصويينة السطح 2 م

هـ-يعمل ليوان بعرض (2م) ضمن حدود العقار وبارتفاع الأرضي فقط في الواجهات المطلّة على الشوارع

والممرات ويسمح بامتداد طابق الميزانين فوق الليوان .

و- يسمح بعمل خدمات فوق السطح (غرفة حارس وخدماتها - غرف للخدمات الميكانيكية وخزانات المياه العذبة -

وغرفة ضخ مياه الإطفاء) وذلك بمساحة إجمالية 60م² بما فيها بيت الدرج .

ح- الواجهات :

تعرض المخططات على اللجنة الفنية لشئون البناء مع التقيد بالطابع المحلى وبالالوان الفاتحة للواجهات .
ط - يسرى بشأن نظام البناء لهذه المنطقة الاشتراطات والمواصفات الخاصة بالمناطق التجارية خارج المدينة فيما لم يرد بشأنه نصاً خاصاً .

8- المركز التجاري والإداري بمنطقة خيطان:

أولاً : نسب البناء :

- أ- تكون نسبة البناء 300% موزعة على ثلاث طوابق (أرضي + أول + ثاني).
- ب- يسمح بعمل سرداب على كامل العقار ولا يحسب من ضمن النسبة.
- ج- يجب عمل ليوان بعرض (3 م) ضمن القسيمة بالواجهات الرئيسية وبارتفاع (أرضي + أول).

ثانياً الارتفاعات :

- أ- يكون أجمالي الارتفاع (12م)
- ب- الحد الأقصى لارتفاع كل طابق (4م)
- ج- يستغل السرداب والأرضي والأول محلات بمساحة لا تقل عن 12م للمحل ويستغل الطابق الثاني مكاتب بمساحة لا تقل عن 30م للمكتب .
- د. يسمح بإقامة الدور الثاني فوق الليوان.
- هـ- يسمح ببناء ما مساحته 60.0م2 زيادة عن النسبة بالسطح وبارتفاع لا يزيد عن 3م.2 وذلك لتوفير الاتي:-
 1. غرفة للحارس ومنافعها.
 2. غرفة للمعدات الميكانيكية.
 3. بيت الدرج.

الثامن عشر :- مواقف سيارات سطحية :

- يسمح بعمل مواقف سطحية ضمن حدود العقار وفق الشروط الآتية:-
- أ- يسمح بعمل ملحق بمساحة لا تزيد عن 12م2 من طابق أرضي فقط بارتفاع لا يزيد عن 4م وذلك لكشك التحصيل والرسوم .
 - ب- يكون الترخيص بصفة مؤقتة يحدد سنوياً .
 - ج- الحصول على موافقة إدارة التنظيم قسم الطرق بالنسبة للموقع ومواقف السيارات وشريطة الالتزام بالمخططات المعتمدة من التنظيم.
 - د- يسمح بتغطية مواقف السيارات بمظلات من المواد الخفيفة وان تكون مفتوحة الجوانب وبارتفاع لا يزيد عن 2.5م .
 - هـ- شريطة الالتزام بتبليط الرصيف عند المداخل والمخارج .
 - و- يجب أخذ موافقة الإطفاء .
 - ز- لا يسمح بعمل أسوار ولكن يسمح بعمل حواجز حول حدود القسيمة بارتفاع لا يزيد عن 80 سم.

جدول رقم (4)

الاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية المناطق

الصناعية بموجب قرار المجلس البلدي رقم

(م ب/ ف 6/74/5/2008) بتاريخ 2008/4/7

تعريف :

يقصد بمباني المنشآت الصناعية تلك المباني المخصصة لأغراض صناعية أو مخازن أو خدمية وحرفية

أولاً : نسب البناء والاستعمالات:

1- السرداب:

- أ- تكون نسبة البناء بواقع 100% من مساحة القسيمة
- ب- يسمح بعمل أكثر من سرداب علي ان يستغل السرداب الأول حسب استعمال القسيمة والسرداب الاخرى تستغل كمواقف للسيارات
- ج-يجوز استغلال احدي السرداب كمخازن كما يجوز تقسيمه لعدة مخازن تستغل لذات الغرض المخصصة له القسيمة
- د- يجوز استغلال السرداب بالكامل للأغراض التجارية لنشاط واحد شريطة ان تكون القسيمة مخصصة تجارياً ويصدر له رخصة تجارية واحدة وذلك في مناطق الشويخ والري والاحمدي والفحيحيل

2- الأرضي:

- أ- تكون نسبة البناء بواقع 80% من مساحة القسيمة
- ب- يجوز تقسيم الطابق الارضي لعدة وحدات أو معارض بحيث لا تقل مساحة الوحدة عن 2م50 ولا يقل عرضه عن 5.00م والمعرض عن 100م2
- ج-يجوز للمعارض التي لا تقل مساحتها عن 100م2 اتصالها مع الميزانين بدرج داخلي واصدار رخصة تجارية واحدة لهم فقط .

3- الميزانين :

- أ- تكون نسبة البناء بواقع 50% من مساحة القسيمة
- أ- يسمح باستغلال الميزانين مكاتب وفقاً للآتي :-
 1. مكتب لصاحب القسيمة وفق الغرض المخصص له القسيمة
 2. مكتب لصاحب النشاط المستغل بالأرضي شريطة ان يكون متصل بالطابق الارضي
- ب- يجوز استغلال الميزانين بالكامل تجارياً لنشاط واحد شريطة ان تكون القسيمة كلها مخصصة للأغراض التجارية وتصدر لها رخصة تجارية واحدة
- ج- لا يسمح ببروز الميزانين خارج حدود المسقط الأفقي للمساحة المرخصة للطابق الأرضي.
- د- أن تكون وسائل التهوية والإتارة الطبيعية كافية.
- هـ- أن تكون من مواد غير قابلة للاحتراق.
- و- يجوز عمل مواقف سيارات سطحية بالميزانين وذلك بالجزء المتبقي من سطح الطابق الارضي كما يجوز عمل مظلات من المواد الخفيفة لتلك المواقف شريطة استخدامها كمواقف للسيارات فقط
- ز- يجوز عمل مواقف سيارات سطحية بسقف الميزانين.

4- السنادر :-

يجوز إقامة السنادر المفرغة للتخزين بالطابق الأرضي وفقاً للشروط الآتية:

- أ- لا تزيد مساحة السنادر عن 50% من مساحة الطابق الأرضي
- ب- لا يزيد ارتفاع السندرة عن 2.2 م
- ج- يجب تخديم السندرة من داخل الطابق الأرضي ولا يسمح بتخديمها من الخارج
- د- تكون السنادر من المواد الخفيفة على هيئة أرفف تختلف مقاساتها باختلاف نوع التخزين والمواد المراد تخزينها.
- هـ- لا تدخل هذه السنادر ضمن النسبة المسموح بها للبناء .
- 5- يسمح بتصميم واستغلال القسيمة أو جزء منها كمواقف متعددة الادوار للسيارات شريطة التقيد بالنسب المسموح بها في المنطقة وفق الآتي:-
 - أ- سرداب واربعة طوابق متكررة وذلك للقوائم التي مساحتها 15000.00م² واكبر .
 - ب- سرداب وارضى وميزانين وذلك للقوائم التي مساحتها اقل من 15000.00م²

6- مظلات السيارات :

يسمح بعمل مظلات للسيارات بواقع 5% كحد أقصى من مساحة القسيمة وان تكون من المواد الخفيفة ومفتوحة الجوانب وبارتفاع لا يزيد عن 2.50م داخل حدود القسيمة ولا تحسب من ضمن النسبة.

ثانياً :- إرتداد الأبنية :

يجوز البناء على حدود الأرض المخصصة من جميع الجهات شرط توفر الوسائل اللازمة للوقاية من الحريق وحصره وعدم إنتقاله.

ثالثاً :- إرتفاعات الأبنية :

- أ- الحد الأقصى لاصافي إرتفاع البناء 9.00م للبناء المكون من طابق ارضي فقط أما في الحالات التي يسمح فيها ببناء ميزانين فيكون الحد الأقصى لارتفاع الطابق الأرضي(6م) والميزانين عن (4 م) بشرط أن لا يزيد مجموع ارتفاع الطابق (الارضى+ الميزانين) عن (9م) وتستثنى من ذلك الحالات التي تتطلب التوجيهات الصناعية فيها مراعاة مواصفات خاصة.
- ب- يجوز إقامة الدرج مجاوزاً الحد الأقصى لارتفاع البناء على أن لا يزيد على 3 أمتار بما فيه سطح بيت الدرج
- ج- الحد الأدنى لاصافي ارتفاع السرداب 2.75 م والحد الأقصى 5.50م إلا إذا تطلبت التوجيهات الصناعية خلاف ذلك وفي حالة استغلال السرداب كمواقف للسيارات لا يزيد ارتفاعه عن 3.00م كما أن الحد الأقصى لارتفاع السرداب فوق متوسط منسوب مستوى حجر الرصيف لأكثر الشوارع ارتفاعاً 1.50م.
- د- تحسب ارتفاعات المباني والطوابق وفقاً للأسس الآتية:
 - 1- الحد الأقصى لارتفاع المبنى هو المسافة بين متوسط منسوب مستوى حجر الرصيف لأكثر الشوارع ارتفاعاً إلى مستوى السطح ولا تدخل ضمنه تصويئة السطح أو بيت الدرج أو مباني المعدات الميكانيكية وفي حالة عمل سرداب يحسب الحد الأقصى لارتفاع البناء بدءاً من سقف السرداب .

2- الحد الأدنى لصابي ارتفاع الطابق الواحد هو المسافة من مستوى سطح البلاطة إلى مستوى سطح البلاطة للطابق الذي يليه .

3- الحد الأقصى لارتفاع تصويئة السطح 1.50 م .

رابعاً : الأدرج :

تسري في شأنها الاشتراطات والمواصفات المنصوص عليها في البند خامساً من الجدول رقم (2) .

خامساً : أدرج الأمان :

تسري في شأنها الاشتراطات والمواصفات المنصوص عليها في البند سادساً من الجدول رقم (2) .

سادساً : البروزات :

تسري في شأنها الاشتراطات والمواصفات المنصوص عليها في البند سابعاً في الجدول رقم (2) .

سابعاً : المناور :

يسمح بعمل المناور طبقاً لمتطلبات وشروط الإدارة العامة للإطفاء .

ثامناً : الملحقات الإضافية للأبنية الرئيسية :

لا يجوز إقامة أي ملحقات إضافية للقوائم في هذه المناطق .

تاسعاً : أدرج السرداب :

يجب أن لا يقل عدد أدرج السرداب عن درجين إذا كانت مساحته تتراوح بين 150م² و 600م² ويقام درج إضافي لكل 600م² أخرى ويجب أن تكون درج السرداب منفصل عن الأدرج الأخرى او حسب متطلبات وموافقة الإدارة العامة للإطفاء .

عاشراً :- الأنظمة الخاصة بالمناطق الصناعية والخدمية والحرفية المختلفة

1- المنطقة الصناعية الحرفية (الجهراء والصليبية):

أ- تم تقسيم المنطقة الحرفية بالجهراء والصليبية إلى (4 قطاعات) بكل منطقة ويشمل كل قطاع على عدة حرف و صناعات خفيفة حسب الترتيب المبين على المخطط التنظيمي رقم (ت م / 10/2/1256-3) والمخطط المساحي رقم (م / 33359) الخاص بمنطقة الجهراء والمخطط التنظيمي رقم (ت م / 10/2/1382-1) الخاص بمنطقة الجهراء والمخطط التنظيمي رقم (ت م / 10/2/1382-1)
(
الخاص بمنطقة الصليبية والتي يتم على أساسها إصدار الترخيص بمزاولة الحرف المختلفة كل حسب القطاع الذي تقع به القسيمة.

- ب- يبلغ عدد القسائم بالمنطقة الحرفية بالجھراء (314 قسيمة)، (119 قسيمة) بالمنطقة الحرفية بالصليبية وتتراوح مساحات القسائم ما بين 2م108 كحد أدنى إلى 2م554.4 كحد أقصى بالمنطقتين.
- ج- يتكون البناء من طابقين كحد أقصى (أرضي - ميزانين)
- د- تكون مساحة البناء بالطابق الأرضي بواقع 100% من مساحة القسيمة.
- هـ - تكون مساحة البناء بالميزانين بواقع 26% من مساحة القسيمة.
- و- يسمح بتقسيم القسائم الحرفية الصناعية بالمنطقتين إلى محلات بحد أدنى للمحل 2م20 وبواجهة لا تقل عن 4م وكراج سيارات وحدادة بحد أدنى 40م على أن يتم التنسيق مع الهيئة العامة للصناعة.
- ز- يسري في شأن هذه الاشتراطات والمواصفات العامة من هذا الجدول في لم يرد ذكره.

2 - المنطقة الحرفية والصناعية الغير ملوثة في منطقة غرب أبو فطيرة:

- أ- تكون نسبة البناء (80%) في السرداب و (80%) في الدور الأرضي و (80%) في الدور الأول من مساحة القسيمة الإجمالية.
- ب- يكون الارتفاع الإجمالي للمبنى لا يزيد عن (9) أمتار للطابق الأرضي والأول بحيث لا يزيد ارتفاع الدور الأرضي عن (5.0 م).
- ج- لا تقل مساحة القسيمة الحرفية عن 2م500 ومساحة القسيمة المخصصة للمعارض عن 2م1000
- د- لا يقل مساحة المحل في القسائم الحرفية عن 2م20 وبواجهة لا تقل عن 4 م وجراج للسيارات والحدادة عن 2م40 ولا يقل مساحة المعرض في القسائم المخصصة معارض عن 2م100
- هـ- يسمح بتقسيم السرداب لعدة وحدات حرفية وبمساحة لا تقل عن 2م20 ولا يقل العرض عن (4م) كما يسمح باستغلاله بالكامل كوحدة حرفية واحدة
- و- تخصيص (9) قسائم تخدمية بمساحة (100 م2) لكل قسيمة وكما هو مبين على مخطط المنطقة لاستغلالها كمطعم أو بقالة لخدمة المنطقة.

3-منطقة القسائم الحرفية بالعارضية

- أ- تتكون المنطقة من عدد 440 قسيمة فئة 2م250 لكل قسيمة
- ب - يسمح ببناء سرداب بنسبة 100% من مساحة القسيمة ولا يدخل ضمن النسبة
- ج- يسمح ببناء طابق أرضي بنسبة 80% من مساحة القسيمة
- د- يسمح ببناء طابق ميزانين بنسبة 20% من مساحة القسيمة وتستخدم كمكاتب لخدمة القسيمة المقام عليها
- هـ- يسمح بتقسيم الطابق الأرضي الى وحدات حرفية بحيث لا يقل مساحة الوحدة عن (2م20) ولا يقل عرضه عن 4.00م وجراج سيارات وحدادة عن (2م40)
- و- يسمح بتقسيم السرداب الى عدة وحدات حرفية بمساحة لا تقل عن (2م20.00) ولا يقل العرض عن 4.00م كما يسمح باستغلال بالكامل كوحدة حرفية واحدة

4- منطقة السكراة السكراة:

أ- يسمح بتحويل قسائم السكراة على ارتفاع متر واحد من الطابوق فقط كما يسمح بزيادة الارتفاع عن الحد المذكور وذلك بعمل شبك فوقه.

ب- يسمح ببناء ملحقات بمساحة لا تزيد عن 60 م² لاستعمالها كمكتب وغرفة للحارس ودورة مياه.

5- قسائم عمائر الأخشاب قطعة (ج) تكملة الشويخ:

أ- يسمح ببناء طابق أرضي على كامل مساحة القسيمة.

ب- يسمح ببناء ميزانين بنسبة 80% من مساحة القسيمة.

ج- لا يسمح بعمل سرداب

د- الارتفاع الأقصى المسموح به للطابق الأرضي 5.00م وللميزانين 4.00م وبارتفاع كلي لا يزيد عن 9.00م عن حجر الرصيف .

هـ- يجوز استغلال جزء من القسيمة مكاتب ادارية لصاحب القسيمة وذلك من ضمن النسبة المسموح بها وعدم اصدار رخصة تجارية للمكتب

و- يجب أن تكون واجهات القسائم مشتركة لكل بلوك على حدة.

ر- يجب الحصول على موافقة إدارة الإطفاء العام بالنسبة لطريقة تخزين الخشب.

6- منطقة بناء المطابع الصحف:

يسمح بالبناء على القسائم المذكورة وفقاً للاستعمال المخصصة له وحسب الشروط التالية:

1- يكون مجموع مساحة البناء بواقع 180% من مساحة القسيمة على أن لا تزيد نسبة البناء في الطابق الواحد عن 80%.

2- الحد الأقصى لارتفاع البناء هو ثلاث طوابق بما في ذلك الطابق الأرضي بحيث لا يزيد الارتفاع الكلي عن 18م من متوسط منسوب حجر الرصيف شاملة ارتفاع بيت الدرج بحيث لا يزيد عن (3 م) وألا يزيد ارتفاع سقف السرداب عن (1.5 م) وأن لا يزيد ارتفاع دروة السطح عن (2 م) على أن يخضع ارتفاع الطابق الواحد لمتطلبات العمل بالمطابع شريطة الالتزام بالارتفاع الكلي للبناء.

3- تطبق ارتدادات البناء حسب الآتي:

أ- يجب أن لا يقل ارتداد البناء عن الحد المطل على الشارع عن (5 م) إذا لم يكن للأرض سوى واجهة واحدة.

ب- يجب أن لا يقل ارتداد البناء عن الحدود المطل على أكثر من شارع عن (5 م) بالنسبة للشارع الرئيسي و (3 م) بالنسبة للشوارع الأخرى أو الساحات أو ممرات المشاة أو المجاورين.

4- يسمح بإنشاء سرداب على كامل مساحة القسيمة ولا يحسب من ضمن نسبة البناء المقررة شريطة اتخاذ الإجراءات اللازمة للمحافظة على سلامة الجيران والخدمات العامة جهة الشوارع كذلك اتخاذ الاحتياطات اللازمة لمنع تسرب المياه للسرداب منالجران أو الأرضيات كما يلزم تجهيزه بالوسائل اللازمة لصرف المياه.

7- منطقة دبغ وتلميع الجلود في الدوحة(عشيرة):

أ- يسمح بالتحويل والبناء بنسبة لا تزيد عن 10% من مساحة القسيمة وذلك لاستعمالها كمكاتب ومخازن وغرفة للحارس مع منافعها.

8- أفرع الغاز بمناطق الكويت المختلفة:

- أولاً: إحضار كتاب من وزارة الشؤون الإجتماعية والعمل بطلب تخصيص الموقع مرفقاً به طلب شركة ناقلات النفط الكويتية الموافقة على إقتراحها للموقع العام لفرع الغاز المطلوب إنشائه ومساحته .
- ثانياً: دراسة الموضوع من قبل إدارة التنظيم والجهات المختصة بالبلدية واقترح الموقع شريطة التقيد بما يلي :-
- 1- أن يبعد الموقع عن الأبنية المجاورة مسافة 15م على الأقل.
 - 2- أن لا يكون مبنى الفرع جزءاً من بناء أو ضمن بناء قائم.
 - 3- أن لا تزيد مساحة الموقع الواحد عن 180م².
- ثالثاً: تقديم المخططات المعمارية والإنشائية الخاصة بالبناء من قبل مكتب هندسي مرخص إلى إدارة البناء مرفقاً به موافقة وزارة الكهرباء والماء وإدارة الإطفاء العام، وذلك لدراستها وإصدار الترخيص المطلوب.
- رابعاً: يراعي في التصميم الاشتراطات التالية:
- 1- أن يستخدم المبنى لتخزين اسطوانات الغاز فقط ولا يسمح بتخزين أية مواد أخرى فيه.
 - 2- أن يكون البناء على كامل مساحة العقار وبارتفاع لا يزيد عن 4 م
 - 3- أن تكون مواد البناء للأرضية والجدران والسقف من مواد غير قابلة للإحترق مقاومة للحريق.
 - 4- أن يتوفر للمخزن التهوية الطبيعية الكافية لتجديد الهواء بصفة مستمرة في المستويين الأعلى والأسفل ويجوز استخدام الوسائل الآلية للتهوية بالإضافة إلى التهوية الطبيعية.
 - 5- لا يجوز أن يكون مبنى التخزين تحت مستوى سطح الأرض (سرداب) وألا يكون تحته سرداب أو حفرة أو سواها.
 - 6- يجب تبليط المساحة المحيطة بمبنى الفرع.

9- اشتراطات ترخيص أفرع البنوك والمصارف بمناطق الكويت المختلفة:

- أ- يتم تخصيص هذه القسائم بغرض استعمالها أفرع للبنوك والمصارف.
- ب - الحد الأقصى للبناء 100% من مساحة القسيمة لكل من الطوابق (السرداب- الأرضي - الأول).
- ج- الحد الأقصى لارتفاع الطابق الأرضي والأول 8م وذلك بحد أقصى 4م لكل من الأرضي والأول إضافة الى طابق السرداب بارتفاع لا يزيد عن 4.5م ولا يقل عن 2.75م.

10- منطقة الشويخ (ع):

تقع منطقة الشويخ (ع) ابتداءً من دوار الميناء حتى مبنى شركة الصناعات الوطنية على طريق المطار وذلك وفق الشروط الآتية:

- * تحسب المساحة المشهورة فقط (حسب المخططات) التي يبرم بها عقد مع إدارة أملاك الدولة والخدمات.
- * يسمح بعمل سرداب كمواقف للسيارات خاصة على كامل المساحة المشهورة مضافاً إليها عمل الارتداد الأمامي والخلفي لكل موقع وذلك أسوة بما تم مع شركة الملاحة العربية.
- * تحسب نسبة البناء المشهورة فقط لكل موقع بنسبة (300%) على إلتزيد المساحة الكلية للمبنى (باستثناء السرداب) عن (10000 متر مربع) وبارتفاع (10) طوابق كحد أقصى.

جدول رقم (5)

الاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية المجمعات
السكنية خارج مدينة الكويت وداخلها بموجب قرار
المجلس البلدي رقم

(م ب/ رو/ 172/ 2008/ 7) بتاريخ 2008/ 5/ 5

أولاً : المجمعات السكنية خارج مدينة الكويت :

التعريف:

يقصد بالمجمع السكني مجموعة الأبنية المخصصة للسكن الإستثماري وتتكون هذه المباني من عدة وحدات سكنية (شقق أو فلل أو استوديوهات أو دوبلكس) وتستعمل للإيجار أو التملك بجميع الطوابق ويجوز أن تكون مباني المجمع متلاصقة كمبنى واحد أو أبنية منفصلة شريطة أن لا تقل مساحة الأرض المقام عليها المجمع عن 2م3000.

وتحسب المساحات المستقطعة لزوايا الرؤية ضمن المساحة المطلوبة لإقامة المجمع.

1- نسب البناء :

أ- يكون الحد الاقصى لمجموع مساحة البناء وفق النسبة المعمول بها بالمنطقة التي يقع فيها المجمع ويضاف إليها نسبة بناء وفق الاتي :-

- 50% من مساحة الارض للقوائم التي مساحتها 2م3000.0 واقل من 2م4000.0

- 60% من مساحة الارض للقوائم التي مساحتها 2م4000.0 واقل من 2م5000.0

- 70% من مساحة الارض للقوائم التي مساحتها 2م5000.0 واقل من 2م6000.0

-80% من مساحة الارض للقوائم التي مساحتها 2م6000.0 واكثر شريطة ان لا تزيد نسبة الطابق الواحد عن 50% من مساحة القسيمة

ب- يسمح ببناء خدمات تجارية للمجمع السكني بنسبة لا تزيد عن 5% من مساحة القسيمة وتحسب من ضمن النسبة الإجمالية وذلك وفق الشروط التالية:

١. يسمح بوضع مساحة الخدمات التجارية بالطابق الأرضي المعلق ويمكن أن تتكون من أرضي وميزانين شريطة ان يكون الميزانين من ضمن المحل(تخديم داخلي) وتحسب ضمن النسبة الاجمالية.

٢. يمكن عمل مساحة الخدمات التجارية على شكل مبنى منفصل مكون من أرضي وميزانين على أن لا تتعدى مساحة الأرضي والميزانين عن المساحة التجارية المسموح بها .

٣. لا تدخل مساحة الأدراج والممرات خارج الدكاكين من ضمن مساحة الخدمات التجارية بحيث لا يزيد عرض الممر التخديمي عن 2.00م

٤. في حالة تقسيم مساحة الخدمات التجارية إلى عدة محلات يكون الحد الأدنى لمساحة المحل 2م20 لكل طابق.

٥. الحد الاقصى لطول واجهة الخدمات التجارية الملاصقة لحدود القسيمة يكون 20% من طول الواجهة

٦. في حالة عمل الخدمات التجارية تحت المعلق يجوز أن تكون من ارضي وميزانين.

ج - لا تحسب مساحة الفراغات المخصصة للمساعد و لتمرير المجاري والتمديدات الصحية والميكانيكية والكهربائية و مساحة الأدراج و الموزعات (شريطة أن لا تزيد نسبة الموزعات عن 15% من مساحة الوحدات المحسوبة بالطابق و ما زاد عن ذلك يحسب ضمن النسبة الإجمالية) و ذلك في جميع الطوابق من ضمن نسبة البناء .

د - لا تحسب مساحة السرايب من ضمن نسبة البناء

هـ - يجب عمل دورات مياه عامة للجنسين يتناسب عددها مع مساحة الخدمات التجارية المسموح بها على أن لا تزيد عن 5% من هذه المساحة ولا تدخل من ضمن نسبة الخدمات التجارية أو الإجمالية للبناء

و - يمكن إستغلال جزء من المعلق كمواقف للسيارات بشرط توفير أماكن آمنة ومظللة للعب الأطفال ولإسترراحة السكان مع مراعاة أن تكون مواقف السيارات بعيدة عن مداخل ومخارج المبنى .

٢ - إرتدادات الأبنية :-

أن لا تقل إرتدادات بناء المجمع من حدود القسيمة عن 5م من شارع الخدمة و3.0م من جميع الجهات الاخرى

3- إرتفاعات الأبنية :-

- أ- الحد الأقصى لإرتفاع البناء 160م بعدد (40) طابق وذلك بدأ من الطابق الاول
- ب- الحد الأقصى لإرتفاع الطابق الأرضي المعلق 7.5م
- ج- في حالة عمل الخدمات التجارية بالمعلق يكون ارتفاع المعلق على النحو التالي:-
 - 7.5م في حالة عمل الخدمات التجارية من ارضي وميزانين
 - 5.0م في حالة عمل الخدمات التجارية من ارضي فقط
- د- يجوز عمل إرتفاع طابقين أو أكثر كحديقة مفتوحة أو لوضع خدمات للسكان (حمام سباحة - خلع ملابس - دورات مياه - ملاعب إسكواش...إلخ) ولا يدخل طابق الحديقة من ضمن النسبة الإجمالية للبناء ولكن يؤخذ في الإعتبار عند تحديد عدد الطوابق .

4- السرداب :

- يجب إقامة سرداب فى المباني الرئيسية وفق الشروط التالية:-
- أ- يخصص السرداب كمواقف للسيارات فقط ولايجوز استعماله للأغراض التجارية.
 - ب- يسمح ببناء سرداب على كامل مساحة القسيمة مع مراعاة التدعيم جهة الجيران وشوارع الخدمة كما يجوز إقامة أكثر من سرداب لمواقف السيارات.
 - ج-توضع محولات الكهرباء فى السرداب أو فى المواقع التى تحددها وزارة الطاقة وتوافق عليها الإدارة المختصة بالبلدية
 - د- يجب عزل السرداب بالطرق الفنية المناسبة لمنع تسرب المياه الخارجية إليه مهما كان مصدرها ويتم ذلك بموجب مذكرة مرفق بها مخطط يقدمها المكتب الهندسى المصمم مع باقى المخططات المعمارية والإنشائية المقدمه للترخيص بالنسبة للأبنية الجديدة أو مع طلب رخصة الترميم الخاصة بعملية العزل بالنسبة لسراديب الأبنية القائمة وفى كلتا الحالتين يجب التقيد بالمواصفات المعتمدة لذلك مع تدعيم جوانب الحفر .
 - هـ- يجب أن لا يقل عدد الأدراج للسرداب عن درجين إذا كانت مساحته تتراوح بين 150م² و 600م² ويقام درج إضافي لكل 600م² أخرى ويجب أن يكون درج السرداب منفصلاً عن الأدراج الأخرى ما عدا الادراج الرئيسية يسمح بان تكون نافذة للسرداب .
 - و - الحد الأقصى لإرتفاع السرداب هو 1.50م من متوسط منسوب حجر الرصيف لأكثر شوارع الخدمة المحيطة بالموقع ارتفاعا بشرط توفير مواقف للسيارات سواء بداخله أو فى الساحات الخالية داخل حدود القسيمة.
 - ز - الحد الأدنى لصفى إرتفاع السرداب 2.75م والحد الأقصى 4.50م.
 - ح- لا يسمح بربط السرداب مع المحل بدرج أو بأي وسيلة أخرى

5- تحدد المساحات المخصصة لمواقف السيارات على النحو التالي:-

أ- يجب توفير مواقف سيارة لكل وحدة سكنية وإضافة موقف سيارة ثاني لكل زيادة تقدر ب 60م² على مساحة الوحدة السكنية.

ب- في حالة زيادة المساحة المخصصة لمواقف السيارات عن 100% من كامل مساحة العقار و لم يتم توفير المواقف المطلوبة للمبنى جاز للمالك بعد موافقة المجلس البلدي استعمال الأراضي المملوكة للدولة والمحيطة بالعقار في بناء سراديب أو مباني على أن يؤخذ بعين الاعتبار أن تكون مداخل ومخارج هذه المواقف التي هي ملك الدولة مستقلة ويجب أن يكون البناء في هذه الحالة على نفقة المالك وأن يقوم بتسليمه فور الانتهاء منه إلى إدارة أملاك الدولة والخدمات وأن يلتزم بنفقات صيانته لمدة سنتين على الأقل وعلى أن ينص على ذلك كله في العقد الذي يقوم بإبرامه مع إدارة أملاك الدولة والخدمات وفي هذه الحالة يكون استخدام الموقف عاماً - يجوز إضافة بلكونة واحدة لكل وحدة سكنية بالمجمعات السكنية بمساحة لاتزيد عن 10م² ولايزيد بروزها من الوحدة السكنية عن 1.8 م وتحسب من ضمن نسبة البناء

ثانياً : المجمعات السكنية داخل مدينة الكويت :

التعريف:

يقصد بالمجمع السكني مجموعة الأبنية المخصصة للسكن الإستثماري وتتكون هذه المباني من عدة وحدات سكنية (شقق أو فلل أو استوديوهات أو دوبلكس) وتستعمل للإيجار أو التملك بجميع الطوابق ويجوز أن تكون مباني المجمع متلاصقة كمبنى واحد أو أبنية منفصلة شريطة أن لا تقل مساحة الأرض المقام عليها المجمع عن 3000م² وتحسب المساحات المستقطعة لزوايا الرؤية ضمن المساحة المطلوبة لإقامة المجمع .

1- نسب البناء:

أ- يكون الحد الاقصى لمجموع مساحة البناء وفق النسبة المعمول بها بالمنطقة التي يقع فيها المجمع وتضاف اليها نسبة بناء وفق الاتي:-

- 50% من مساحة الارض للقسام التي مساحتها 3000.0م² و اقل من 4000.0م²

- 60% من مساحة الارض للقسام التي مساحتها 4000.0م² و اقل من 5000.0م²

- 70% من مساحة الارض للقسام التي مساحتها 5000.0م² و اقل من 6000.0م²

-80% من مساحة الأرض للقسام التي مساحتها 6000.0م² واكثر شريطة ان لا تزيد نسبة الطابق الواحد عن 50% من مساحة القسيمة

ب- يسمح ببناء خدمات تجارية للمجمع السكني بنسبة لا تزيد عن 5% من مساحة القسيمة وتحسب ضمن النسبة الإجمالية وذلك وفق الشروط التالية:

1. يسمح بوضع المساحة التجارية بالطابق الأرضي المعلق ويمكن أن تتكون من أرضي وميزانين .
2. يمكن عمل مساحة الخدمات التجارية على شكل مبنى منفصل مكون من أرضي وميزانين على أن لا تتعدى مساحة الأرضي والميزانين عن المساحة التجارية المسموح بها

3. لا تدخل مساحة الأدرج والممرات خارج الدكاكين من ضمن مساحة الخدمات التجارية بحيث لا يزيد عرض الممر التخييمي عن 2.00م

4. في حالة تقسيم مساحة الخدمات التجارية إلى عدة محلات يكون الحد الأدنى لمساحة المحل 20م² لكل طابق.

5. الحد الأقصى لطول واجهة الخدمات التجارية الملاصقة لحدود القسيمة يكون 20% من طول الواجهة

6. في حالة عمل الخدمات التجارية تحت المعلق يجوز ان تكون من ارضي وميزانين.

ج- لا تحسب مساحة الفراغات المخصصة للمساعد ولتمرير المجاري والتمديدات الصحية والميكانيكية والكهربائية و مساحة الأدرج والموزعات (شريطة أن لا تزيد نسبة الموزعات عن 15% من مساحة الوحدات المحسوبة بالطابق وما زاد عن ذلك يحسب ضمن النسبة الإجمالية) وذلك في جميع الطوابق من ضمن نسبة البناء.

د- لا تحسب مساحة السرايب من ضمن نسبة البناء

هـ- يجب عمل دورات مياه عامة للجنسين يتناسب عددها مع مساحة الخدمات التجارية المسموح بها

على أن لا تزيد عن 5% من هذه المساحة ولا تدخل من ضمن النسبة التجارية و الإجمالية.

و- يمكن إستغلال جزء من المعلق كمواقف للسيارات بشرط توفير أماكن آمنة ومظلة للعب الأطفال

ولإستراحة السكان مع مراعاة أن تكون مواقف السيارات بعيدة عن مداخل ومخارج المبنى.

2- ارتدادات الأبنية:

لا يقل ارتداد البناء من حدود القسيمة عن 5م من شارع الخدمة و3م من جميع الجهات الاخرى.

3- ارتفاعات الأبنية:

أ. الحد الأقصى لإرتفاع البناء 200م بعدد (50) طابق بدءاً من الطابق الاول.

ب. الحد الأقصى لإرتفاع الطابق الأرضي المعلق 7.5م

ج- في حالة عمل الخدمات التجارية بالمعلق يكون ارتفاع المعلق على النحو التالي:-

- 7.5م في حالة عمل الخدمات التجارية من ارضي وميزانين

- 5.0م في حالة عمل الخدمات التجارية من ارضي فقط

د - يجوز عمل إرتفاع طابقين أو أكثر كحديقة مفتوحة أو لوضع خدمات للسكان (حمام سباحة - خلع

ملابس - دورات مياه - ملاعب إسكواش... إلخ) ولا يدخل طابق الحديقة من ضمن النسبة الإجمالية

للبناء ولكن يؤخذ في الإعتبار عند تحديد عدد الطوابق.

4- تحدد المساحات المخصصة لمواقف السيارات على النحو التالي:

أ- يجب توفير موقف سيارة واحدة لكل 60م² للمساحة الإجمالية للشقق السكنية بالمجمع

ب- في حالة زيادة المساحة المخصصة لمواقف السيارات عن 100% من كامل مساحة العقار و لم يتم توفير

المواقف المطلوبة للمبنى جاز للمالك بعد موافقة المجلس البلدي استعمال الأراضي المملوكة للدولة والمحيطة

بالعقار في بناء سرايب أو مباني على أن يؤخذ بعين الاعتبار أن تكون مداخل ومخارج هذه المواقف التي

هي ملك الدولة مستقلة ويجب أن يكون البناء في هذه الحالة على نفقة المالك وأن يقوم بتسليمه فور الانتهاء

منه إلى إدارة أملاك الدولة والخدمات وأن يلتزم بنفقات صيانتها لمدة سنتين على الأقل وعلى أن ينص على

ذلك كله في العقد الذي يقوم بإبرامه مع إدارة أملاك الدولة والخدمات وفي هذه الحالة يكون استخدام الموقف عاماً

ثالثاً: - يسمح بتحويل العقار القائم الى مجمع سكني شريطة ان تنطبق الشروط الواردة

بهذا النظام على العقار القائم

رابعاً: - يسري في شأن المجمعات السكنية خارج مدينة الكويت وداخلها الإشتراطات والمواصفات المنصوص عليها في الجدول رقم (2) والخاص بالإشتراطات والمواصفات الخاصة بمناطق السكن الإستثماري خارج مدينة الكويت وداخلها وذلك كله فيما لم يرد به نص في هذا الجدول.

جدول رقم (6)

الاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية المجمعات
التجارية خارج مدينة الكويت وداخلها بموجب

قرار المجلس البلدي رقم

(م ب/ رو/ 172/ 2008/ 7) بتاريخ 2008/ 5/ 5

أولاً : المجمعات التجارية داخل وخارج مدينة الكويت :

التعريف :

المقصود بالمجمع التجاري هو مجموعة الأبنية المخصصة للإستعمالات التجارية وتكون جميع مبانيه مكونة من عدة وحدات تجارية تستعمل للإيجار أو التملك بجميع طوابقة المتعددة و يجوز أن تكون مباني المجمع متلاصقة كمبنى واحد أو عدة بلوكات منفصلة شريطة ألا تقل مساحة الأرض المقام عليها المجمع داخل مدينة الكويت عن 2000م² وخارجها عن 3000م²

أولاً :- نسب البناء :

1- يكون الحد الاقصى لمجموع مساحة البناء وفق النسب المعمول بها بالمنطقة التي يقع فيها المجمع ويضاف إليها النسب التالية:-

أ- داخل مدينة الكويت :-

- تضاف نسبة 50% من مساحة القسيمة للنسبة المعمول بها بالمنطقة وتشمل هذه النسبة جميع المباني بما فيها الليوان والخدمات والأدراج والممرات والفراغات وذلك في الطابق الأرضي فقط (يحسب الطابق الأرضي 100%)

ب- خارج مدينة الكويت:-

- 1- تضاف نسبة 30% من مساحة القسيمة للنسبة المعمول بها بالمنطقة بحيث لا تزيد المساحة التجارية لأي طابق عن 50% من مساحة القسيمة ولا تحسب مساحة الليوان والخدمات والممرات والفراغات والأدراج من ضمن نسبة البناء في الطابق الأرضي.
- 2- تكرر المساحة التجارية المذكورة أعلاه بالسرداب ولا تحسب مساحة السرداب من ضمن نسبة البناء
- 3- تكرر المساحة التجارية المذكورة أعلاه بالميزانين ولا تحسب مساحة الميزانين من ضمن نسبة البناء
- 4- لا تحسب مساحة الأدراج جميعها ومساحة الموزع الرئيسي من ضمن نسبة البناء وذلك بدءاً من الطابق الأول وما فوقه شريطة أن لا تزيد مساحة الموزعات عن 15% من مساحة الوحدات المحسوبة بالطابق وما زاد عن ذلك يخصم من النسبة الإجمالية للبناء.
- 5- لا تحسب مساحة الفراغات المخصصة للمساعد ولتمرير المجاري والتمديدات الصحية والميكانيكية والكهربائية من ضمن نسبة البناء
- 6- يجب عمل دورات مياه عامة للجنسين يتناسب عددها مع مساحة المحلات التجارية المطلوب ترخيصها وذلك بنسبة لا تزيد عن 3% من المساحة التجارية بالطوابق المكورة وبالطابق الأرضي ويمكن تكرارها بالسرداب والميزانين ولا تدخل من ضمن النسبة وما زاد عن ذلك يحسب ضمن النسبة الإجمالية للبناء مع مراعاة عمل حمام واحد على الأقل للمعاقين.
- 7- يسمح بعمل أكثر من سرداب على أن يستقل بدءاً من السرداب الثاني كمواقف للسيارات وفي حالة استغلال السرداب الأول كمواقف للسيارات يضاف للبناء ميزانين ثاني ولا يحسب من النسبة الإجمالية
- 8- يجوز عمل غرفة حارس وخدماتها بمساحة لا تزيد عن 25م² ولا تحسب من ضمن النسبة.

ثانياً- الإرتدادات داخل وخارج المدينة:-

- 1- يجوز إقامة البناء الرئيسي على حدود الأرض المقام عليها المجمع بشرط إقامة ليوان على الشارع التجاري بعرض (3م، 4م) طبقاً لما تحدده البلدية وذلك للمجمعات التجارية داخل المدينة وبعرض (3م) للمجمعات التجارية خارج المدينة أما في الشوارع الفرعية التجارية (شارع العثمان وابن خلدون) فيجب فضلاً عن ذلك الإرتداد عن الشارع بمسافة 3م وتكون أرضية الليوان بارتفاع لا يتعدى 20سم من منسوب حجر الرصيف في جميع الحالات
- 2- مع مراعاة الاشتراطات المنصوص عليها بالفقرة السابقة يجوز في حالة إلتقاء الشارع الفرعي مع الشارع التجاري سواء كان تجارياً أو فرعياً إقامة دكاكين في الشارع الفرعي شريطة عمل ليوان بعرض 3.0م وذلك في حالة فتح مداخل للدكاكين من الشوارع الفرعية
- 3- يجوز إقامة الطوابق المتكررة ابتداء من الطابق الأول على حد القسيمة المقام عليها الواجهة التجارية ويجب الإرتداد بمسافة لا تقل عن 5.00م في الجهات الأخرى وذلك بالمجمعات التجارية خارج المدينة فقط .

ثالثاً إرتفاعات الأبنية:-

- 1- تحسب إرتفاعات المباني في المجمعات المشار إليها بهذا الجدول من متوسط منسوب حجر الرصيف المجاور لأكثر شوارع الخدمة المحيطة بالموقع إرتفاعاً وفقاً للتالي:-

أ- داخل المدينة :-

- الحد الأقصى لإرتفاع البناء 240م بعدد (60) طابق بدءاً من الطابق الأرضي للقسام التي مساحتها 2000م² وأقل من 6000م²
- الحد الأقصى لإرتفاع البناء 320م بعدد (80) طابق بدءاً من الطابق الأرضي للقسام التي مساحتها 6000م² وأقل من 9000م²
- الحد الأقصى لإرتفاع البناء 400م بعدد (100) طابق بدءاً من الطابق الأرضي للقسام التي مساحتها 9000م² وأكثر

ب- خارج المدينة :-

- 1- الحد الأقصى لإرتفاع البناء 160م بعدد(40) طابق بدءاً من الطابق الأرضي
- 2- يجب إحضار موافقة الطيران المدني على الإرتفاعات بالمناطق المحيطة بالمطار .
- 3- يدخل الطابق الأرضي والميزانين أو الميزانين الأول في حساب هذه الإرتفاعات كطابق واحد وان يكون الليوان بذات إرتفاعها
- * ويجوز في حالة عمل بناء مكون من أرضى وميزانين أول وميزانين ثاني أن يكون الليوان بذات إرتفاعهم .
- 4- الحد الأقصى لكامل إرتفاع الطابق الأرضي والميزانين 10م داخل وخارج المدينة وبشرط ان لا يزيد إرتفاع الطابق الأرضي بدون الميزانين عن 6.0م وان لا يزيد إرتفاع الميزانين عن 4.0م
- 5- الحد الأدنى لصافي إرتفاع الطابق المتكرر 3م والحد الأقصى له 4.5م

- 6- يجوز إقامة الدرج مجاوزاً الحد الأقصى لارتفاع البناء على ان لا يزيد عن 3م بما فيها سطح بيت الدرج ويسمح بتجاوز الحد الأقصى المسموح للارتفاع بالنسبة للمعدات الميكانيكية وطبقاً للمتطلبات الفنية والهندسية للمشروع وحسب موافقة الجهات المعنية بالبلدية
- 7- الحد الأقصى لارتفاع تصويبة السطح 2.5م
- 8- الحد الأقصى لارتفاع السرداب فوق مستوي أرضية الحوش 1.5م
- 9- الحد الأدنى لاصافي ارتفاع السرداب 2.75م والحد الأقصى 4.5م
- 10- يجب تغطية التوائكي (خزانات المياه) ووحدات التكييف بالسطح وكذلك وحدات التكييف التي يسمح بعملها على الواجهات بشكل جمالي ومتناسق ومن المواد الخفيفة.
- 11- الحد الأقصى لارتفاع المبني هو المسافة من متوسط منسوب مستوي حجر الرصيف للشارع التجاري الاكثر ارتفاعاً الي مستوي سطح الطابق الأخير ولا تدخل ضمنه تصويبة السطح أو بيت الدرج أو المعدات الميكانيكية
- 12- الحد الأدنى لاصافي ارتفاع الطابق الواحد هو المسافة من مستوي سطح بلاط الطابق الى مستوي سطح بلاط الطابق الذي يليه
- 13- يجوز للأبنية التي عدد طوابقها (20) أو أكثر بدءاً من الطابق الأرضي إقامة طابق واحد للخدمات الميكانيكية لا يدخل ضمن النسبة الإجمالية ولكن يؤخذ في الاعتبار عن تحديد عدد الطوابق ولا يتعدى ارتفاع طابق الخدمات 3.0م (او ما يتطلبه التصميم بموافقة الجهات المعنية) ويجوز إقامة طابق خدمات آخر لكل 10 طوابق

رابعاً:- توزيع المساحات:-

- 1- الحد الأدنى لاصافي مساحة المحل 12م² ويجب أن لا يقل عرضه 3.0م
- 2- الحد الأدنى لاصافي مساحة المكتب وخدماته لا تقل عن 30م²
- 3- الحد الأدنى لاصافي عرض الممرات بين المكاتب لا يقل عن 2.00 م

خامساً:- الأدرج

سادساً:- أدرج الأمان.

سابعاً:- البروزات

ثامناً:- الشرفات المكشوفة والمقفلّة

تاسعاً:- المناور

عاشراً:- العرائس (البر جولات) والمظلات

الحادي عشر:- الميزانين

ثاني عشر:- الملحقات الإضافية للأبنية الرئيسية

ثالث عشر:- السرداب

رابع عشر:- المصاعد

الخامس عشر :- الاستعمالات الخاصة بالمعاقين.

يسري على البنود من الخامس الى الخامس عشر الاشتراطات والمواصفات المنصوص عليها بالجدول رقم (3) الخاص بالاشتراطات والمواصفات الخاصة بالأبنية التجارية خارج مدينة الكويت وداخلها

السادس عشر :- مواقف السيارات :

- 1- يجب توفير موقف واحد على الأقل لكل 2م50 من المساحة الصافية المستغلة كدكاكين أو معارض.
 - 2- يجب توفير موقف واحد لكل 2م60 من المساحة الصافية المستغلة كمكاتب.
 - 3- يجوز في المجمعات التجارية إعداد المساحة اللازمة كمواقف للسيارات بتخصيص طابق واحد أو أكثر لهذا الغرض على أن لا تحسب من ضمن نسبة البناء المقررة ولكنها تؤخذ في الإعتبار عند تحديد عدد الطوابق
 - 4- لا تقل الأبعاد المحددة للموقف الواحد عن (2.50م x 5.50م) .
 - 5 - في حالة زيادة المساحة المخصصة للموقف عن 100% من كامل مساحة العقار خارج المدينة ولم يتم توفير المواقف المطلوبة للمبنى جاز للمالك بعد موافقة الجهات المعنية بالبلدية استعمال الأراضي المملوكة للدولة والمحيطة بالعقار في بناء سرديب أو مباني متعددة الأدوار لاستعمالها في تكملة مواقف السيارات المطلوبة للمبنى على أن ينفذ البناء في هذه الحالة على نفقة المالك و أن يقوم بتسليمه فور الانتهاء منه إلى إدارة أملاك الدولة وأن يلتزم بنفقات صيانته لمدة سنتين على الأقل وعلى أن ينص على ذلك كله في العقد الذي يقوم بإبرامه مع إدارة أملاك الدولة وفي هذه الحالة يكون استخدام المواقف عامة.
 - 6- في حالة زيادة المساحة المخصصة للموقف عن 200% من كامل مساحة العقار داخل المدينة ولم يتم توفير المواقف المطلوبة للمبنى جاز للمالك بعد موافقة الجهات المعنية بالبلدية استعمال الأراضي المملوكة للدولة والمحيطة بالعقار في بناء سرديب أو مباني متعددة الأدوار لاستعمالها في تكملة مواقف السيارات المطلوبة للمبنى على أن ينفذ البناء في هذه الحالة على نفقة المالك و أن يقوم بتسليمه فور الانتهاء منه إلى إدارة أملاك الدولة وأن يلتزم بنفقات صيانته لمدة سنتين على الأقل وعلى أن ينص على ذلك كله في العقد الذي يقوم بإبرامه مع إدارة أملاك الدولة وفي هذه الحالة يكون استخدام المواقف عامة.
 - 7- يجب إحضار موافقة الإدارة المختصة بالبلدية على المواقف خارج المدينة وداخلها.
- سابع عشر- يسري في شأن المجمعات التجارية خارج مدينة الكويت وداخلها الاشتراطات والمواصفات المنصوص عليها في الجدول رقم (3) الخاص بالاشتراطات والمواصفات الخاصة بالأبنية التجارية خارج مدينة الكويت وداخلها وذلك كله فيما لم يرد به نص في هذا الجدول.

جدول رقم (7)

الاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية
الشريط الساحلى بموجب قرار المجلس البلدى

رقم

(م ب / ف 6/77/5/2008) بتاريخ

2008/4/7

تعريف:-

يقصد بالأبنية التي تقام على الشريط الساحلي تلك الأبنية التي يقيمها الأفراد على أملاكهم الخاصة

أولاً:- نسب البناء:

- 1- يجب أن لا تقل مساحة القسيمة عن 2م750.0
- 2- تكون نسبة البناء بواقع 150% من مساحة القسيمة توزع على ثلاث طوابق
- 3- لا تحسب مساحة السرداب من ضمن نسبة البناء المقررة .
- 4- يسمح ببناء سرداب على كامل مساحة القسيمة.
- 5- يجوز بناء الطابق الأرضي والأول والثاني بنسب مختلفة ومتفاوتة تخضع لطبيعة ومتطلبات التصميم المعماري شريطة الالتزام بالارتدادات حسب المبين بالبند الثاني (الارتدادات) كذلك التقيد بالمساحات الكلية لجميع الطوابق حسب النسبة الإجمالية المسموح بها.
- 6- يسمح للمالك إقامة بناء رئيسي أو أكثر كفلتين متلاصقتين على الأكثر وبنفس المساحة الإجمالية المذكورة وحسب النسبة والشروط الواردة أعلاه على أن توزع على الأبنية المطلوب ترخيصها والتي يجب أن لاتزيد عددها عن ناتج قسمة مساحة الأرض على (2م750).

ثانياً:- الارتدادات

- أ- القسائم التي لا يفصلها شارع عن البحر يجب ألا يقل ارتداد البناء الرئيسي فيها من جهة البحر عن (5م) ولا يقل ارتداد البناء الرئيسي من جهة الشوارع المحيطة والجيران وممرات المشاة والمساحات عن (3م)
- ب- القسائم التي يفصلها شارع أو عدة شوارع عن البحر يجب ان لا يقل ارتداد البناء الرئيسي فيها من جهة شارع الخدمة عن (5م)، ولا يقل ارتداد البناء الرئيسي من جهة الشوارع الاخرى والجيران وممرات المشاة والمساحات عن (3م)

ثالثاً:- الارتفاعات :-

- ١) الحد الأقصى لارتفاع البناء (15م) تحسب من متوسط منسوب حجر الرصيف لأكثر الشوارع الداخلية ارتفاعا الى مستوى السطح على أن لا يتجاوز ثلاثة طوابق بما في ذلك الطابق الأرضي.
- ٢) الحد الأدنى لصافي ارتفاع الطابق الواحد ثلاثة أمتار.
- ٣) الحد الأقصى لارتفاع السرداب فوق مستوى متوسط المنسوب التنظيمي للقسيمة (1.50 م) من جهة أكثر الشوارع الداخلية ارتفاعا .
- ٤) الحد الأدنى لصافي ارتفاع السرداب (2.75م) .
- ٥) يجوز إقامة الدرج وتصويبة غرفة المصعد بما يجاوز الحد الأقصى لارتفاع البناء على ألا يزيد ارتفاع سطحيهما عن (3م).

٦ الحد الأقصى لارتفاع تصويئة سطح المبنى الرئيسي (م2).

٧ الحد الأقصى لارتفاع السور الخارجي للأرض المقام عليها المبنى (م3) وعلى أن لا يقل عن (0.50م) ولا يجوز فتح أبواب جهة النقاء أضلع القسائم بزواوية 90 درجة (بحيث تشكل زاوية مشتركة بين القسيمين) إلا بعد الابتعاد عن ضلع القسيمة المجاورة بمسافة لا تقل عن (م5).

٨) تحسب ارتفاعات المباني والطوابق وفقاً للأسس الآتية:

أ- ارتفاع المبنى هو المسافة بين متوسط منسوب حجر الرصيف لأكثر الشوارع الداخلية ارتفاعا والى مستوى سطح الطابق الثاني.

ب - يسمح بعمل الارتفاعات الداخلية لكل من طوابق الأرضي والأول والثاني حسب متطلبات كل تصميم شريطة الالتزام بالحد الأقصى لارتفاع البناء 15متر تحسب من متوسط منسوب حجر الرصيف لأكثر الشوارع الداخلية ارتفاعا الى مستوى سطح الطابق الثاني ولا يدخل ضمن الارتفاع تصويئة السطح أو بيت الدرج.

ج - يكون ارتفاع الطابق الواحد هو المسافة بين مستوى سطح بلاط الطابق الى مستوى سطح البلاط للطابق الذي يليه.

د - في حالة التصاق البناء الرئيسي أو جزء منه بحدود العقار في الدور الأرضي يجب أن لا يزيد ارتفاع الأجزاء المنصرفة عن (5) متر من متوسط منسوب حجر الرصيف المجاور لأكثر الشوارع الداخلية ارتفاعا.

رابعاً :- الملحقات الإضافية للأبنية :-

يجوز إقامة ملحقات منفصلة أو متصلة بالبناء الرئيسي بحد أقصى (15%) من مساحة القسيمة بحيث لا تتجاوز (2م150) وتحسب مساحتها من ضمن النسبة الإجمالية للبناء.

خامساً :- الاستعمالات المسموح بها في مناطق الشريط الساحلى :-

1- يجوز للملاك في الشريط الساحلى فقط إقامة شاليهات أو مقاهي أو مطاعم أو غيرها من الأنشطة الترفيهية للاستثمار حسب الاشتراطات التالية:-

أ- ألا يقل مساحة القسيمة المراد إقامة المشروع عليها عن (2م2500)

ب- لا تزيد نسبة البناء الإجمالية عن (50%) من مساحة القسيمة.

ج- يسمح بعمل سرداب أو أكثر ولا يدخل من ضمن نسبة البناء ويسمح باستغلال السرداب الأول كخدمات عامة أو لنفس الغرض المخصصة له القسيمة شريطة عدم إصدار رخص تجارية منفصلة للسرداب وما زاد عن السرداب الأول يشترط استعماله كمواقف للسيارات.

د- يجب توفير مواقف السيارات اللازمة للمشروع داخل حدود القسيمة وحسب متطلبات التصميم وفق النظم المتبعة لمواقف السيارات.

هـ- يجب إحضار موافقة التنظيم فيما يخص ملائمة وطبيعة المشروع.

و- الحصول علي موافقة اللجنة الفنية لشئون البناء.

2- يجوز للملاك في الشريط الساحلى إقامة فنادق حسب الاشتراطات التالية :

- أ- الحصول على موافقة وزارة المالية.
- ب- الحصول على موافقة إدارة التنظيم.
- ج- يجب ألا تقل المساحة المخصصة للفندق عن (2500م).
- د- يجب مراعاة الاشتراطات الخاصة بالمعاقين عند إعداد التصميم.
- هـ- يجب إعداد الدراسة الضرورية لإثبات ملائمة الموقع للمتطلبات وطبيعة المشروع بإشراف الجهاز الفني للبلدية مع مراعاة ما يلي:

1- نسبة البناء :

تكون بنفس النسبة المقررة في المنطقة وذلك لغرف السكن ومرافقها الصحية وتضاف نسبة (50%) من نسبة البناء المسموح بها في المنطقة للخدمات العامة.

2- - الارتفاع:-

_ الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء وفق الآتي:-

- أ - (15م) بعدد 3 طوابق بما فيها الطابق الأرضي وذلك للقوائم ذات المساحات (2م2500) وأقل من (2م 4000)
- ب - (20م) بعدد 4 طوابق بما فيها الطابق الأرضي وذلك للقوائم ذات المساحات من (2م4000) وأقل من (2م5000)
- ج- (25م) بعدد 5 طوابق بما فيها الطابق الأرضي وذلك للقوائم ذات المساحات (2م5000) وأكبر - شريطة موافقة الجيران التي تقل المسافة بين القسيمة والقوائم المجاورة عن 100م طولي

3- الارتفاعات:-

تكون بنفس الارتفاعات المقررة بالمنطقة وذلك حسب الاشتراطات الواردة بالبند ثانيا.

4- السرداب:-

يسمح بعمل سرداب أو أكثر ولا يحسب من ضمن نسبة البناء المقررة ويسمح باستغلال السرداب الأول كخدمات للفندق أو حسب نظام المنطقة وما زاد عن السرداب الأول يشترط استغلاله كمواقف للسيارات شريطة إحضار موافقة إدارة التنظيم بالنسبة لمواقف السيارات.

5- مواقف السيارات:-

يجب توفير أماكن للسيارات داخل حدود القسيمة بمعدل موقف واحد لكل 3 غرف وموقف لكل جناح فندقى أو شقة فندقية وذلك للجزء السكنى الفندقى إضافة إلي توفير العدد المطلوب من مواقف السيارات علي المساحة الصافية المستغلة كخدمات عامة للفندق شريطة إحضار موافقة إدارة التنظيم قسم الطرق عليها علما بان أي مساحات تستغل كمواقف للسيارات في أي طابق من طوابق المبنى لا تحسب من ضمن نسبة البناء المقررة ولكنها تؤخذ في الاعتبار عند تحديد عدد الطوابق.

سادساً :-

تعتبر الأبنية القائمة فى تاريخ العمل بهذا النظام جزءاً من مساحة البناء المصرح به إذا وقع البناء فى القسيمة الجديدة وتحسب من ضمن النسبة الإجمالية للبناء وحسب الشروط الواردة أعلاه وذلك إذا احتفظ المالك بالبناء.

سابعاً :-

تطبق على مباني منطقة الشريط الساحلى الاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية السكن الخاص والنموذجي وذلك فيما لم يرد به نص خاص فى هذا الجدول.

جدول رقم (8)

الاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية
المشاتل في مختلف مناطق الكويت بموجب

قرار المجلس البلدي رقم

(م ب/ رو/ 172/ 7/ 2008) بتاريخ

2008/5/5

التعريف:

يقصد بالمباني المخصصة لأعمال المشاتل الزراعية، تلك المباني التي تستغل لأغراض تربية الشتلات الزراعية بمختلف أنواعها وبيع وعرض النباتات والزهور و تنسيق وصيانة الحدائق وتجهيزاتها والمنتجات الزراعية مع مخزن البذور والمستلزمات الزراعية بالإضافة الى مكاتب إدارية.

أولا :- نسب البناء والاستعمالات:-

1- السرداب:-

- أ- تكون نسبة البناء بواقع 100% من مساحة القسيمة ولا يحسب ضمن النسبة.
- ب- يجوز استعمال السرداب بالكامل لذات الغرض المخصص له القسيمة كما يجوز تقسيمه الى مستودعات للتخزين وتربية النباتات.
- ج- يجوز عمل جزء من السرداب ليستغل مواقف للسيارات ولخدمة التحميل والتفريغ وتستعمل لخدمة المبني فقط.

2- الأرضي:-

- أ - تكون نسبة البناء بواقع 50% من مساحة القسيمة تشمل جميع المباني وتترك المساحة المتبقية للتهوية ويجوز تغطيتها بمواد خفيفة قابلة للنقل والإزالة ويكون سقفها من المواد التي تسمح بنفاذ الضوء.

ب- يسمح باستغلال الطابق الأرضي كخدمات عبارة عن:-

- (معرض للمستلزمات الزراعية والشتلات الزراعية وتجهيزات الحدائق + مخزن + خزان مياه+ دورات مياه) كما يسمح بعمل غرفة لرجل الأمن والسلامة مع دورة مياه خاصة به وأيضاً غرفة كهرباء شريطة أن لا تتجاوز دورات المياه وغرفة الأمن والسلامة وغرفة الكهرباء عن نسبة 2% من مساحة القسيمة.
- ج- لا يسمح باستغلال البناء لأي غرض آخر غير الغرض المخصص من أجله القسيمة وهو (المشاتل)

3- الميزانين:-

- أ- تكون نسبة البناء بواقع 30% من مساحة القسيمة ولا تحسب من ضمن النسبة.
- ب- يسمح باستغلال الميزانين كمكاتب لخدمة القسيمة وتترك باقي المساحة خالية من أي منشآت.
- ج- لا يسمح ببروز الميزانين خارج حدود المسقط الأفقي للمساحة المرخصة بالطابق الأرضي.
- د- يجب ان تتوفر وسائل التهوية والإتارة الطبيعية.
- هـ- يجب عدم إصدار رخصة تجارية منفصلة للميزانين ويكون خدمة للغرض المخصص له القسيمة.

4- يصدر ترخيص تجاري واحد فقط للبناء بنفس الغرض المخصص لصاحب

العقار فقط ويلغى الترخيص في حالة وجود أي مسببات أو معوقات.

ثانياً ارتداد الأبنية :-

يجوز البناء على حدود القسيمة من جميع الجهات شرط توفر الوسائل اللازمة للوقاية من الحريق وحصره وعدم انتقاله.

ثالثاً ارتفاعات الأبنية :-

أ- الحد الأقصى لاصافي ارتفاع البناء المكون من دور ارضي فقط (5.50م) أما في الحالات التي يسمح فيها ببناء ميزانين فيكون الحد الأقصى لمجموع ارتفاع الطابق الأرضي والميزانين (8.00م) بشرط أن لا يزيد ارتفاع الميزانين عن (4.00م).

ب - يجوز إقامة الدرج مجاوزاً الحد الأقصى لارتفاع البناء على أن لا يزيد عن (3.00م) .

ج- يجوز عمل أدراج ميكانيكية متحركة مفتوحة الجوانب من السرداب للطابق الأرضي ومن الطابق الأرضي للميزانين.

د- الحد الأدنى لاصافي ارتفاع السرداب (2.70م) والحد الأقصى (5.00م) كما ان الحد الأقصى ارتفاع السرداب فوق مستوي سطح حجر الرصيف لأكثر الشوارع ارتفاعاً (1.50م) .

هـ - تحسب ارتفاعات المباني والطوابق وفقاً للأسس التالية:-

1 - الحد الأقصى لارتفاع المبني هو المسافة بين متوسط منسوب حجر الرصيف لأكثر الشوارع ارتفاعاً الى مستوي السطح ولا تدخل ضمنه تصويئة السطح أو بيت الدرج أو مباني المعدات الميكانيكية وفي حالة عمل سرداب يحسب الحد الأقصى لارتفاع البناء بدءاً من سقف السرداب.

2- الحد الأدنى لاصافي ارتفاع الطابق الواحد هو المسافة بين مستوي سطح البلاطة الى مستوي سطح البلاطة للطابق الذي يليه.

3- الحد الأقصى لارتفاع تصويئة السطح(1.50م).

رابعاً :- الملحقات الإضافية للأبنية الرئيسية :-

لا يجوز إقامة اى ملحقات إضافية لتلك القسائم المخصصة مشاتل.

خامساً : الأدراج :-

أ- يجب إقامة درج واحد في البناء الذي يحتوي على أكثر من طابق إذا كانت مساحة الطابق الواحد لا تزيد عن (2م600) أو كانت مساحة البناء كله لا تزيد عن (2م1800) ولا يزيد عدد طوابقه عن ستة طوابق فإذا زادت مساحة الطابق الواحد عن (2م3600) وجب إقامة درج إضافي آخر ويجب إقامة درج إضافي لكل زيادة مماثلة وفي حالة تعدد الأدراج يكون الحد الأقصى للمسافة التي يخدمها الدرج 30م.

ب- الحد الأدنى لاصافي عرض الدرج الرئيسي وبسطته 1.5م ويجب أن يكون عرض البسطة مساويا لعرض الدرج

ج- يحدد عرض دعسات الدرج كالتالي:

ضعف ارتفاع الدرج + عرض الدرج = من (60 إلى 65 سم) بشرط أن يكون الحد الأقصى لارتفاع الدرجة الواحدة (17سم) .

د- الحد الأدنى لاصافي الفراغ بين دعسة الدرج وأرضية بسطة السقف (2.20م) .

هـ- لا يجوز إقامة الدرج في اتجاه واحد لأكثر من 14 درجة.

و- يجب بناء الدرج من مواد غير قابلة للاحتراق كما يجب عزله بمواد مانعة للحريق والدخان .

ز- يجب أن يكون التهوية والإتارة الطبيعية في الدرج بصورة كافية وذلك عن طريق نوافذ تفتح على الهواء الخارجي مباشرة .

سادسا:- أدراج الأمان :

أ - يجب ألا يقل عرض درج الأمان عن (1.20م) ولا يزيد ارتفاع الدرجة الواحدة عن (20سم) ولا يجوز أن يكون درج الأمان من النوع الحلزوني.

ب- يجوز اعتبار الأدراج الرئيسية أو الفرعية كأدراج أمان ولا يجوز استبدال المصاعد الكهربائية بأدراج الأمان.

ج- يجب بناء درج الأمان من مواد غير قابلة للاحتراق كما يجب عزله بأبواب وجدران مانعة للحريق والدخان ويتعين أن يؤدي إلى الخارج مباشرة أو إلى فسحة خالية من العوائق تؤدي بدورها إلى الخارج

سابعا:- البروزات :

أ -يجوز في واجهات الأبنية الرئيسية البروز لغاية تجميلية ولا تدخل ضمن نسب البناء بشرط أن لا يتجاوز هذا البروز عن الأطوال الآتية :-

١ - 50سم كحد أقصى للشرفات والنوافذ والبروزات التجميلية وسائر البروزات المماثلة والتي تعتبر جزء من البناء.

٢ - متر واحد لبروز السطح الأخير لتصوينه السطح (الدروة).

٣ - يبدأ البروز على ارتفاع (2.20 م) من منسوب الأرض المطل عليها البروز شريطة أن لا يكون البروز بمنسوب سطح الطابق .

ب كما يجب للأبنية التي تقع داخل القسائم بارتدادات فيطبق عليها ما جاء في (1 ، 2) من الفقرة (أ) أعلاه على أن لا تؤخذ هذه البروزات بعين الاعتبار عند تحديد الارتدادات .

ثامنا :- المناور :

يجب ألا تزيد مساحة المناور الخاصة بتهوية الموزعات والمناور داخل الوحدات عن (4م²) ويعرض لا يقل عن (1.5م) ويجوز عمل أكثر من منور شريطة أن لا تكون تلك المناور متلاصقة.

تاسعا :- إجراءات الترخيص :-

يقوم مدير عام البلدية بإصدار قرار مشتملا على القواعد والإجراءات الخاصة بإصدار رخص البناء لأبنية المشاتل في مختلف مناطق الكويت.

جدول رقم (9)

الاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية
الشاليهات في مختلف مناطق الكويت بموجب
قرار المجلس البلدي رقم

(م ب / رو / 172 / 7 / 2008) بتاريخ 2008/5/5

أولاً : الشاليهات البحرية الخاصة على أراضي ملك الدولة :

تعريف :

هي المنشآت أو المباني التي تقام خارج حد التنظيم العام وفق عقود إيجار مع أملاك الدولة لأغراض ترفيهية.

1 : نسب البناء :

أ- تكون نسبة البناء للأراضي ذات المساحات الأكبر من (2م300) بواقع 50% من مساحة الأرض أو (2م3000) أيهما أصغر ، وتكون نسبة البناء للأراضي ذات المساحات (2م300) و أقل بواقع 80% من مساحة الأرض على ان لا تزيد عن (2م150) كحد أقصى.

ب- يجوز توزيع نسبة البناء المسموح بها في الفقرة (أ) على عدة مباني أو في مبنى واحد ويمكن أن تكون هذه المباني من طابق واحد أو طابقين (سرداب وارضي أو ارضي وميزانين) أو ثلاث طوابق (سرداب وارضي وميزانين) وفي حالة وجود مباني قائمة على أرض الشاليه يجوز استكمال نسبة البناء كما هو مبين في البند (أ) أعلاه.

ج- لا تحسب مساحة أبراج المياه وغرفة الماكينات والزراعة المسقوفة ومظلات السيارات والعزالات من ضمن نسبة البناء.

د- لا تحسب مساحة السرداب والميزانين من ضمن المساحة المسموح بها.

هـ- يسمح ببناء العزالات بمساحة لا تزيد عن 16 م² وارتفاع لا يزيد عن 2.50 م من منسوب حد المد الأعلى وتكون في منتصف واجهة أرض الشالية وملصقة لحدود أرض الشالية ولا تعيق المارة.

و- يسمح ببناء السرداب أو الميزانين بنسبة لا تزيد عن المسموح به للطابق الأرضي على أن لا يزيد ارتفاع سقف السرداب عن (1.50م) من متوسط منسوب الأرض الطبيعية للشالية.

2 : الارتفاعات :

أ- الحد الأقصى لارتفاع الأبنية المكونة من طابق أرضي فقط (5م).

ب- الحد الأقصى لارتفاع الأبنية المكونة من طابقين أرضي وميزانين (8م).

ج- الحد الأقصى لارتفاع طابق السرداب (4م) شريطة ان لا يزيد ارتفاع سقفه عن 1.5م من متوسط منسوب الأرض الطبيعية للشالية.

د- يحسب الارتفاع لأي مبنى من متوسط منسوب الأرض الطبيعية للشالية الى مستوى سطح المبنى أو قاعدة الجمالون الذي يجب أن لا يتجاوز ارتفاع قمته عن (2م).

هـ- ارتفاع خزانات المياه يجب أن لا تتجاوز (8م) إلى قاعدة الخزان.

3: الإرتدادات :

أ- لا يقل إرتداد البناء عن حد المد الأعلى عن (10م).

ب- يجب الارتداد جهة الجيران بمسافة (1م) على الأقل من حدود الشاليه المبين بالعقد والمخططات المرفقة ويمكن الالتصاق بالجار في حالة موافقته.

ج- يجوز الالتصاق بالسرداب والطابق الارضى فقط جهة الجار بارتفاع لايزيد عن 5.0م شريطة عدم فتح شبابيك أو فتحات تهوية أو مكيفات هواء على الجهة الملتصقة .

د- لا يقل ارتداد العرزالات عن حدود ارض الجارعن 2.0 م .

هـ- يجوز في منطقة الإرتداد عن البحر داخل حدود الشاليه عمل حديقة تجميلية أو حمام سباحة.

4 : مواد البناء :

أ- يسمح باستخدام أي من مواد البناء المعروفة والمعتمدة في بناء المنشآت.

ب- يجب أن تؤخذ النواحي الجمالية بالإعتبار وتستعمل مواد ذات ألوان فاتحة ومناسبة للبيئة للتكس وإت الخارجية.

ج- يسمح بعمل سور على حدود الجيران ، أما من جهة الشارع فيكون السور من مواد خفيفة ونافذه

للرؤية (شبك) ولا يزيد الارتفاع عن 2 م فى كلا الحالتين ، كما يجوز عمل بوابة لمدخل المساحة المخصص الارتفاع بها .

5 : المخططات المطلوبة :

أ- مخطط موقعى 500/1.

ب- مخطط تركيز البناء مع حساب مساحة البناء المطلوبة.

ج- مخطط موقعى يوضح تركيز البناء وموقع خزان المياه.

د- مسقط افقى 100/1 يوضح التوزيع داخل الشاليه والارتدادات من جميع الجهات والقياسات.

هـ- مقطع او اكثر بقياس 100/1 يوضح الارتفاعات.

و- مسقط للواجهات مع توضيح المواد والألوان المستعملة فى التكبسية.

ز- مخطط للتمديدات الصحية يوضح تفاصيل خزان التحليل وجورة الصرف وطريقة تهويتها.

ح- تقدم المخططات السابق ذكرها من قبل مكتب هندسى مرخص.

6 : إجراءات ترخيص بناء الشاليهات:

أ- يتقدم المواطن المنتفع بالشاليه والمبرم معه عقد ترخيص انتفاع برغبته بإقامة شاليه جديد أو بإضافة أو تبديل أو ترميم للشاليه القائم الذى ينتفع به وذلك لإدارة أملاك الدولة بوزارة المالية حيث يعبأ نموذج خاص برغبته ويوقع منه كما يوقعه وكيل وزارة المالية وهذا النموذج موجه للسيد مدير البلدية العام مشفوعا بصورة من ترخيص باستغلال قطعة ارض خارج خط التنظيم العام لإقامة شاليه "استراحة عائلية" ونسخه من مخطط الشاليه المعتمد من أملاك الدولة.

ب- يحول هذا الطلب بجميع مرفقاته للإدارة المختصة بالبلدية حيث يفتح له ملف ثم يحول للإدارة المختصة بالبلدية للكشف على موقع شاليه صاحب العلاقة وتدقيق المنشآت المطبوعة على المخطط اذا كانت مطابقة لما هو على الطبيعة مع بيان المنشآت الغير ظاهرة على المخطط ولكنها قائمة على الطبيعة تفصيليا بمكانها وقياساتها ومساحاتها ووصف لها ، هذا ان وجدت ثم يقوم المواطن بإرشاد المراقب عن المنشأة او المنشآت التى يرغب بإقامتها، أو تبديلها او ترميمها حسب الطلب المقدم منه حيث يقوم المراقب

بعد ذلك بتحديد على مخطط الشاليه بالقياسات المدونة بطلب صاحب العلاقة ، كما يبين المنشآت المراد تبديلها بمنشآت أخرى، أما فى نفس المكان والمساحة السابقة أو فى مكان آخر وبمساحة أخرى ضمن حدود الأرض المرخصة له ، وذلك على مخطط الشاليه ويشفع هذا الكشف بتقرير يوجه للإدارة المختصة بالبلدية تمهيدا لاستخراج الرخصة اللازمة .

ج- تقوم الإدارة المختصة بالبلدية بإفادة أملاك الدولة بالتعديل الذى جرى على مخطط الشاليه والموافقة على هذا التعديل إن وجد.

د- لا تستخرج الرخصة الا بعد ورود رد من أملاك الدولة يفيد انه تمت التسوية المالية المترتبة على التعديل الحاصل على الشاليه إن وجد.

هـ- تقوم الإدارة المختصة بالبلدية باستخراج رخصة البناء المتضمنه نظام البناء وشروطه ومواصفاته والتي تقوم الإدارة المختصة بالبلدية بمراقبته.

و- تشعر إدارة أملاك الدولة باتجاز التنفيذ موضحا على مخطط الشاليه حتى يتم بموجب ه تعديل اصل المخطط المحفوظ لدى أملاك الدولة.

ز- لا يقبل الطلب الا اذا كان مقدمه قد قام بسداد كافة الالتزامات المالية لكافة الجهات الرسمية.

ثانياً : المنتجات الساحلية (مشاريع الشاليهات الاستثمارية) على أراضي ملك

الدولة:

التعريف :-

يقصد بالمنتجات الساحلية (الشاليهات الاستثمارية) هي المشاريع التي تقيمها المؤسسات أو الشركات الخاصة على الأراضي المملوكة للدولة على امتداد الساحل بهدف الاستثمار وذلك وفقاً لعقود إيجار مع أملاك الدولة لتوفير خدمة شبه فندقية للعامة بالإضافة إلى خدمات ترفيهية وكل ما يصحب ذلك من خدمات عامة استهلاكية مقابل (أجر مادي).

1. - الشروط العامة لإصدار الترخيص:

أ- يجب أن لا تقل الواجهة البحرية لمشاريع المنتجات الساحلية عن 100 متر طولى ولا تقل المساحة الإجمالية للأرض عن 10000م².

ب- يجب أن تتوفر طرق وصول مناسبة للأراضي المطلوب إقامة مشاريع منتجات ساحلية عليها بالإضافة الى مواقف السيارات الكافية داخل حدود المشروع والمحددة شروطها فى (2. الشروط التنظيمية)

ج- يجب فى هذا النظام توفير مرافق للترفيه وأماكن لألعاب الأطفال والمفصلة شروطها فى (2. الشروط التنظيمية) و (3. الشروط المعمارية والتجميلية) من هذا النظام.

د- يجب الحصول على موافقة وزارات الخدمات (الكهرباء والماء، والمواصلات، الأشغال).

هـ- يجب الحصول على الموافقة البيئية من الجهات المختصة على استعمال الموقع وفقاً للشروط المفصلة فى (4. اشتراطات البيئة).

و- يجب أن يكون مقدم الطلب بصفة تجارية (مؤسسة، شركة، .. الخ)

ز- يجب إبرام عقد مع ادارة املاك الدولة والخدمات لاستغلال الموقع للمشروع المراد انشاؤه وفق شروط املاك الدولة

ح- يحد المشروع من جهة البحر حد المد الأعلى ، التفصيل فى (2. الشروط التنظيمية) .

ط- عند إستيفاء جميع الشروط الواردة فى هذا النظام تصدر الادارة المختصة فى البلدية رخصة بناء للمشروع وتكون مدتها سنة واحدة من تاريخ صدورهما وتعتبر لاجية فى حالة عدم المباشرة فى تنفيذ المشروع خلال مدة سريان الرخصة .

ك- يجب إستخراج رخصة تجارية واحدة من الجهات المختصة لإستغلال المشروع تجاريا وذلك بعد معاينة البلدية لأعمال المنفذة ، ولا تجدد الرخصة التجارية إلا بموافقة البلدية الخطية للتأكد بعدم إستحداث أى مخالفات .

ل- فى حالة قيام المستثمر بتجاوز أى من بنود هذا النظام يحق للبلدية تطبيق الإجراءات الجزائية بحقه حسب لائحة المخالفات .

2- الإشتراطات التنظيمية :

الشروط التنظيمية تعنى بوضع الشروط والضوابط الخاصة بنسب استغلال الارض والارتدادات والارتفاعات.

أ- نسب البناء :

1- يمكن استغلال الارض بنسبة لا تزيد عن 50% من مساحتها وذلك لجميع الاستغلالات المسقوفة (covered areas) شاملة مساحة الخدمات العامة والترفيهية المسقوفة والخدمات الاستهلاكية المسقوفة وماتبقى منها يكون للطرق الداخلية ومواقف السيارات وللشاحات التجميلية المزروعة وللأنشطة الرياضية والترفيهية .

2- نسبة البناء المخصصة للشاليهات الفندقية لا تزيد عن 50% من مساحة الأرض وتكون موزعة على الطوابق المسموح بها .

3- خدمات عامة بنسبة لا تقل عن 5% من مساحة الشاليهات الفندقية وتكون مضافة إلى النسبة المخصصة للشاليهات الفندقية .

ب- الإرتدادات :

1- يحد الأرض من الجهة المطلة على الساحل حد المد الأعلى والحدود من الجهات الثلاث الأخرى وفق عقد أملاك الدولة وتفصيل الموقع .

2- يجب الإرتداد عن حد المد الأعلى بما لا يقل عن 20 متر لإقامة أى منشأة أو تعديل على الأرض وبذلك يكون الساحل عاما خالي من أى عقبات .

3- يجب الإرتداد عن الحدود الملاصقة للجيران 3 م .

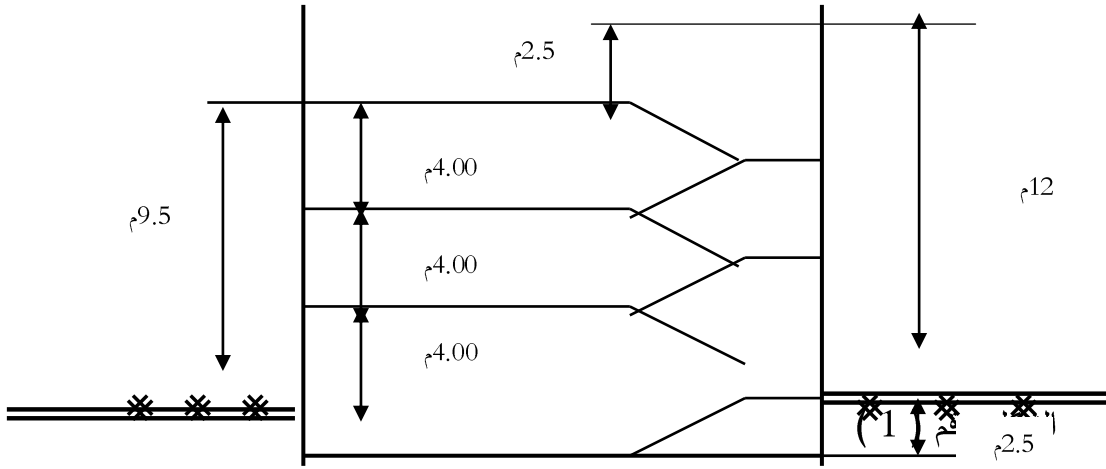
4- يجب أن تكون مباني الوحدات الفندقية منفصلة عن مباني الخدمات العامة والإستهلاكية والترفيهية .

5- يمكن عمل أكثر من شاليه فندقى فى المنشأة الواحدة بشرط أن يكون تخدم كل منها خارجيا ومنفصلا ولا يشتركون فى ممرات مشتركة.

ج-الإرتفاعات :

- 1- يكون الحد الأقصى لإرتفاع الهناء بواقع (12م) محسوبة من متوسط منسوب الأرض الطبيعية للمنشأة بما في ذلك بيت الدرج .
- 2- يكون الحد الأقصى لإرتفاع سطح المنشأة (9.5م) محسوبة من متوسط منسوب الأرض الطبيعية للمنشأة .
- 3- لا تزيد عدد الطوابق عن إثنين بدون السرداب

(كما في الشكل رقم 1)



الشكل رقم (1)

- 4- يجوز عمل سرداب للبناء بحيث لا يزيد عمقه عن (2.5 م) من متوسط منسوب الأرض الطبيعية للمنشأة ولا يحسب من ضمن نسبة البناء ويكون بنفس نسبة الطابق الارضي .

د- الطرق والمواقف :- يجب توفير الطرق الداخلية المناسبة بالإضافة إلى العدد المقرر من

مواقف السيارات حسب التالي :-

- 1- يجب توفير موقفين للسيارات لكل شاليه فندقى .
- 2- لمجموع المساحات الإستهلاكية يجب توفير موقف لكل 30م². [مجموع المساحات الإستهلاكية (÷ 30م² = عدد مواقف السيارات المطلوبة أقرب عدد صحيح)] .

هـ- مواد البناء :

- 1- يجوز استخدام أي من مواد البناء التي يحددها مصمم المشروع شريطة أن يثبت صلاحيتها من الناحية المعمارية والإنشائية للوقاية من الحريق .
- 2- يكون المهندس المصمم مسئولاً من الناحية الإنشائية عن أي عيوب قد تنشأ نتيجة لاستخدام هذه المواد خلال المدة التي يحددها بمعرفة المالك في تعهده المسجل عليه على أن لا تقل هذه الفترة عن 20 سنة من تاريخ تسليم المشروع .
- 3- يجب الحصول على موافقة الإطفاء على المواد المستخدمة في الإنشاء والتشطيب للوقاية من الحريق.

3- الإشتراطات المعمارية والتجملية :

الشروط المعمارية والتجملية تعني وضع الشروط والضوابط التفصيلية للحدود الدنيا والعظمى بالنسبة لمساحات البناء.

أ- شاليهات فندقية لا تقل نسبة بناؤها الإجمالية عن 20% ولا تزيد عن 50% من مساحة الأرض ولا تقل مساحة الشاليه الواحد عن 2م80 ويمكن توزيعها على طابقين (أرضي + أول)

ب-خدمات عامة (دورات المياه ، حارس ، إدارة ، خدمات كهرباء وماء إلخ) ، ولا تقل نسبة بنائها عن 5% من مساحة الشاليهات على أن لا تقل نسبة بناء دورات المياه عن 50% منها .

ج- خدمات ترفيهية مسقوفة (صالات اسكواش - نادي صحي - صالات- العاب اطفال - حمامات سياحة مسقوفة - انترنت... إلخ) بنسبة لا تقل عن 10% من اجمالي مساحة الشاليهات بالأرضي والاول فقط.

د-خدمات ترفيهية غير مسقوفة مع ساحات تجملية بنسبة لا تقل عن 10% من مساحة الأرض الفضاء المتبقية.

هـ- مواقف سيارات يجب أن لا تقل عن موقفين لكل شاليه فندي معتمدة من إدارة التنظيم قسم الطرق على المخططات.

و- يجب تشجير منطقة أمان الطرق الداخلية والمواقف والمنطقة المقابلة للجيران بالاشجار المناسبة ويجب تشجير المنتج وعمل ساحات تجملية Soft Land Scape بنسبة لا تقل عن 20% من مساحة الارض الفضاء المتبقية.

ح- يجوز بناء خدمات استهلاكية (مطاعم - كافتريات- سوبر ماركت) ضمن المشروع بنسبة لا تزيد عن 10% من اجمالي مساحة الشاليهات بالأرضي والاول فقط وبعده اقصى 2م3000.0.

ز- نسب بناء الخدمات العامة والترفيهية والاستهلاكية والمرافق تكون بالإضافة الى نسبة بناء الشاليهات الفندقية .

هـ- توزيع المساحات داخل الوحدات :

1- الحد الأدنى لمساحة الحجرة 2م10م على أن لا يقل عرضها عن 3 أمتار

2- الحد الأدنى لمساحة المطبخ 2م7.50م على أن لا يقل عرضه عن 2 متر

3- الحد الأدنى لمساحة الحمام 2م4م على أن لا يقل عرضه عن 1.75 متر واحد

4- الحد الأدنى لمساحة المرحاض 1.5 م 2م على ان لا يقل عرضه عن متر واحد .

5- الحد الأدنى لاصافي عرض الممرات داخل الوحدات لا يقل عن 1.20 متر .

و- الادراج:

1- يجب إقامة درج في البناء الذي يحتوي على أكثر من طابق .

2- الحد الأدنى لاصافي عرض الدرج الرئيسي وبسطته 1.20 متر ويجب أن يكون عرض البسطة مساوياً لعرض الدرج .

3- يحدد عرض دعسات الدرج كالاتي :-

ضعف ارتفاع الدرجة + عرض الدرجة من 60 إلى 65 سم بشرط أن يكون الحد الأقصى لإرتفاع الدرجة الواحدة 17 سم .

4- الحد الأدنى لصافي الفراغ بين دعسة الدرج أو أرضية بسطة الدرج والسقف 2.20 متر.

5- لا يجوز إقامة الأدراج في اتجاه واحد لأكثر من 14 درجة وذلك مالم يكن المبني من طابق واحد أو الدرج لطابق واحد فقط.

6- يجب أن تكون التهوية والإنارة الطبيعية في الدرج بصورة كافية.

ل- المناور :

١ - يجب أن يكون الحد الأدنى لأقل ضلع من المناور المغلقة التي تطل عليها الحجرات مساويا لربع الارتفاع الفعلي الذي يخدمه المنور وبشرط أن لا يقل هذا الضلع عن (1.5م) وأن لا تقل مساحة المنور عن (2م²) في جميع الأحوال.

٢ - يجب أن يكون الحد الأدنى لأقل ضلع من أضلاع المناور التي تطل عليها المطابخ والأدراج مساويا لعشر الارتفاع الفعلي الذي يخدمه المنور، ويشترط أن لا يقل هذا الضلع عن (1.20م) وأن لا تقل مساحة المنور عن (2م²) في جميع الأحوال.

٣ - الحد الأدنى لأصغر أبعاد المناور التي تطل عليها الحمامات والمراحيض (مترا واحدا) بحيث لا تقل مساحتها عن (2م²) ما لم تزود بتهوية صناعية.

٤ - يجب أن يكون لجميع المناور المغلقة مداخل مناسبة لأرضيتها كما يجب تزويدها بالوسائل اللازمة للوقاية من الحريق وفقا للأنظمة المعمول بها في الإدارة العامة للإطفاء

م . الاشتراطات الخاصة لاستعمالات المعاقين ، يراعي عند التصميم المواصفات

المنصوص عليها بالجدول رقم (15) الاشتراطات والمواصفات الخاصة

باستعمالات المعاقين:-

4- إشتراطات البيئة :

أ- لا يجوز إقامة أي منشآت أو تنفيذ أي أعمال من شأنها التعدي على البيئة الساحلية وذلك في المنطقة الواقعة بعد حد المد الأعلى إلى داخل البحر كالمسناات والأساكل والحواجز أو قلع الرمال والصخور الساحلية أو ردم الشواطئ إلا بعد الحصول على ترخيص مسبق والالتزام بالاشتراطات والمواصفات التي تحددها البلدية في هذا الشأن.

ب- ضرورة اتخاذ الإجراءات اللازمة والكفيلة للحد من مصادر الضوضاء والضجيج المحتملة داخل المشروع.

ج- المحافظة على مجموعة النباتات الساحلية وتنميتها.

د- عدم المساس بمناطق تكاثر الأسماك والكائنات الحية الأخرى التي تعيش في هذه المناطق.

هـ- المحافظة على الطبوغرافية الطبيعية للساحل وعدم استخدام التربة المحيطة بالموقع لإقامة السواتر الترابية وأعمال الدفان.

- و- مراعاة النواحي التجميلية لحماية البيئة ونوعية الجمال البصري في المشروع بما في ذلك الزراعة التجميلية والمرافق الترفيهية.
- ز- يحظر استخدام أي مواد من شأنها تلوث البيئة في الموقع (التربة الهواء المياه الجوفية والساحلية) في هذا المشروع .
- ح- يجب توفير وإقامة المرافق المناسبة لمعالجة مياه الصرف الصحي للمشروع في موقع بعيد عن الشاطئ و اخذ موافقة الجهات المختصة على ذلك.
- ط- ان يتم تجميع القمامة والنفايات الخاصة بالمشروع في موقع بعيد عن منطقة المشروع والالتزام باشتراطات البلدية الخاصة بذلك.
- ك- يجب اتخاذ الإجراءات والتدابير اللازمة لسلامة الشواطئ والمرافق الموجودة في الموقع والمحيطه به.
- ل- الحد من الآثار السلبية الناجمة عن إقامة هذا المشروع على المنشآت المجاورة.
- م- يجب دراسة حركة مرور السيارات في الموقع للحد من التلوث الناتج عنها.
- ن- يجوز للإدارة المختصة في البلدية إضافة اى اشتراطات أخرى غير ذلك بما فيه تقديم دراسة للمردود البيئي للمشروع اذا دعت الضرورة.

5- اشتراطات الإطفاء والسلامة:

- مقدمة: شروط الإطفاء والسلامة تعنى بجميع اشتراطات الوقاية من الحريق والاشتراطات الخاصة بسلامة المستخدمين لمرافق المنتجع.
- أ- يجب الحصول على موافقة الإطفاء بخصوص التصميم.
- ب- يجب التقيد باشتراطات الإطفاء بالنسبة لأجهزة الوقاية ومن الحريق.
- ج- يجب التقيد بإرشادات السلامة العامة.

ثالثاً- مراكز خدمة الشاليهات :

- 1- مساحة كل موقع (1000 م 2) ألف متر مربع وبإبعاد (25 م x 40 م) على أن تكون مساحة الإستغلال التجاري (500 م 2) خمسمائة متر مربع ويتكون المبنى من دور أرضي فقط وبارتفاع لا يزيد عن (4 م) أربع أمتار.
- 2- المكونات الرئيسية لكل موقع تشمل على:-
- أ- مطعم وكافتيريا بمساحة 100 م 2 (مائة متر مربع).
- ب- سوق مركزي (سوبر ماركت) بمساحة 100 م 2 (مائة متر مربع)
- ج- محل تصليح القوارب بمساحة 65 م 2خمسة وستون متر مربع.
- د- محل بنشر وكهرباء وميكانيك للسيارات 45 م 2 خمسة وأربعون متر مربع.
- هـ- محل تصليح وبيع أدوات كهربائية بمساحة 45 م 2 خمسة وأربعون متر مربع.
- و- محل تصليح وبيع أدوات صحية بمساحة 45 م 2خمسة وأربعون متر مربع .

ز- مصليات للرجال والنساء وصالة انتظار واستراحة تشتمل على (دورات مياه) بمساحة لا تقل عن 200 م² مائتي متر مربع.

ح- غرفة للحراسة والأمن بمساحة 20 م² عشرون متر مربع.

ط- للمستثمر الحق في إضافة أي مكونات أخرى يرى أنها ضرورية لرفع مستوى أداء المشروع بحيث لا تتعارض مع الوظائف الرئيسية له والهدف من إقامة المشروع على أن لا تزيد مساحة الإستغلال التجاري عن 100 م² مائة متر مربع .

3- الطلب من الإدارة تأهيل الشركات حسب الإجراءات المتبعة والإعلان عن هذا المشروع بالجريدة الرسمية والجرائد اليومية وذلك وفق المكونات الرئيسية السابقة.

4- الطلب من الإدارة رفع تقرير مفصل بالشركات المتقدمة إلى المجلس البلدي لاتخاذ قرار بشأن إسناد هذه المشاريع حسب الإجراءات المتبعة.

جدول رقم (10)

الاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية
المستشفيات الخاصة في مختلف مناطق
الكويت بموجب قرار المجلس البلدي رقم
(م ب / رو / 172 / 7 / 2008) بتاريخ 2008/5/5

تعريف :

يقصد بمباني المستشفيات الخاصة تلك الأبنية المخصصة لتقديم خدمات طبية (عيادات خارجية - غرف عمليات - مختبرات - غرف وأجنحة للمرضى الخ) ويمكن أن تكون خدماتها عامة أو تخصصية.

إجراءات ترخيص المستشفى :

أولاً:- الحصول على موافقة وزارة الصحة العامة المسبقة على الترخيص بالسماح بفتح مستشفى خاص مع بيان طبيعة نشاطه وما إذا كان عاماً أو تخصصياً .

ثانياً:- الحصول على موافقة إدارة التنظيم علي موقع العقار وملائمته للغرض المطلوب ترخيصه.

ثالثاً:- يحظر إقامة مستشفيات خاصة في مناطق السكن النموذجية والسكن الخاص عدا مشاريع التقسيم الخاص الجديدة التي يوافق عليها المجلس البلدي.

رابعاً:- يجب أن لا تقل المساحة المخصصة للمستشفى عن 5000م² إذا كانت لأكثر من تخصص وعن 3000م² إذا كانت لنوع واحد من التخصص، كما يراعى أن تزداد المساحات المذكورة 1000م² إذا كان سكن موظفي المستشفى من ضمنها.

خامساً:- يجب التقيد بالاشتراطات الآتية في تصميم المستشفى:-

1- نسب البناء:

أ- تطبيق نسبة البناء الكلية المقررة للمجمعات في المنطقة المراد إنشاء المستشفى بها مع زيادة بمقدار 50% من النسبة المذكورة.

ب- لا تحسب مساحة السرايب من نسبة البناء.

ج- لا تحسب مساحة الفراغات المخصصة للمصاعد والمجاري والتمديدات الصحية والميكانيكية والكهربائية وكذلك مساحة الأدراج والموزعات والممرات التي تخدم غرف المرضى والأجنحة.

د-المساحة التجارية الإجمالية للمستشفى لا تتعدى (4%) من مساحة الأرض المخصصة لها وتدخل ضمن النسبة الإجمالية للبناء ويسمح باستغلالها (صيدلية - كافتريا - محل هدايا - محل زهور - ملابس أطفال - نظارات طبية) ويجوز إصدار رخص تجارية منفصلة عن رخصة المستشفى.

2- الارتدادات :-

يجب التقيد بالارتدادات المقررة للمجمعات في المنطقة.

3- الارتفاعات :

أ- يجب التقيد بالارتفاعات المقررة للمجمعات في المنطقة.

ب- يجوز للأبنية التي عدد طوابقها (10) أو أقل بدءاً من الطابق الأول إقامة طابق واحد للخدمات

الميكانيكية لا يدخل ضمن النسبة الإجمالية للبناء ولكن يؤخذ في الاعتبار عند تحديد عدد الطوابق ولا

يتعدى ارتفاع طابق الخدمات عن 3.00م (أو ما يتطلب التصميم بموافقة الجهات المعنية) ويجوز إضافة

طابق خدمات آخر لكل (10) طوابق أخرى.

4- التصميم:

يجوز إقامة المستشفى من مبنى واحد أو عدة مباني منفصلة حسب التصميم المعماري على أن يخذ في الاعتبار الاشتراطات الخاصة بالمعاقين.

5- سكن الأطباء:

يجوز إقامة سكن للأطباء وهيئة التمريض ضمن حدود القسيمة للمستشفى بحيث لا تزيد مساحته عن (20%) من مساحة المباني الكلية وتحسب ضمن نسبة البناء ويطبق في تصميمه ما جاء بالجدول رقم (2) الخاص بالسكن الاستثماري ويجب ان تكون مداخل ومخارج السكن منفصلة عن المستشفى.

6- مواقف السيارات :

(أ) تحسب مواقف السيارات على أساس موقف واحد لكل 15م2 من مساحة الغرف والأجنحة الخاصة بنزلاء المستشفى.

(ب) في حالة وجود سكن للأطباء وهيئة التمريض ضمن المستشفى يحسب له مواقف سيارات.

7 - السرداب :

يسمح بعمل سرداب أو أكثر في مختلف مناطق الكويت على أن يسمح باستغلال السرداب الأول والثاني فقط لأغراض طبية تخدمية للمستشفى مثل المخازن والمطابخ وغرف الأشعة وغرف الملفات وغيرها وذلك حسب طبيعة التصميم وما زاد عن السرداب الأول والثاني يشترط استعماله كمواقف للسيارات.

8- الممرات:

يجب أن لا يقل عرض الممرات الداخلية والتي تخدم غرف المرضى عن 2.40 م وبحد أقصى 3.5 م .

9- الأدراج:

يجب أن لا يقل العرض الصافي للدرج عن 2م كما يجب أن لا يقل عرض البسطة عن عرض الدرج .

10- أدراج الأمان :

أ- يجب ألا يقل عرض درج الأمان عن 1.20م ولا يزيد ارتفاع الدرجة الواحدة عن 18سم ولا يجوز أن يكون درج الأمان من النوع الحلزوني.

ب- يجوز اعتبار الأدراج الرئيسية أو الفرعية كأدراج أمان ولا يجوز استبدال المصاعد الكهربائية بأدراج الأمان.

ج- يجب بناء درج الأمان من مواد غير قابلة للاحتراق كما يجب عزله بأبواب وجدران مانعة للحريق والدخان ويتعين أن يؤدي إلى الخارج مباشرة أو إلى فسحة خالية من العوائق تؤدي بدورها إلى الخارج.

د- لا تحسب أدراج الأمان من نسب البناء.

11 - أحكام عامة:

تسرى أحكام نظام البناء والجداول الملحقه به على كل ما لم يرد بشأنه نص خاص في هذا الجدول.

جدول رقم (11)

الاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية المدارس الخاصة
في مختلف مناطق الكويت بموجب قرار المجلس البلدي
رقم (م ب/ف 12/242/10/2008) بتاريخ 2008/6/23

تعريف :

يقصد بمباني المدارس الخاصة تلك الأبنية المخصصة لتقديم خدمات تربوية و تعليمية ويمكن أن تكون لمرحلة تعليمية واحدة أو لعدة مراحل.

الإجراءات المطلوب اتخاذها عند ترخيص المدارس الخاصة :-

أولاً:-

الحصول على موافقة وزارة التربية المسبقة على الترخيص بالسماح بفتح مدرسة مع بيان نوعيتها (بنين أو بنات) ومستواها التعليمي (رياض أطفال- ابتدائي -متوسط- ثانوي).

ثانياً:-

الحصول على موافقة المجلس البلدي.

ثالثاً:-

أن لا تكون المنطقة المزمع إقامة المدرسة فيها منطقة سكن خاص عدا مشاريع التقسيم الخاص الجديدة التي يوافق عليها المجلس البلدي.

رابعاً:-

يجب أن لا تقل المساحة المخصصة للمدرسة عن 2000م² على أن يضاف ما مساحته 1000م² لكل مرحلة إضافية.

خامساً:-

يجب التقيد بالاشتراطات الآتية في تصميم المدرسة:

1- نسب البناء:

تكون نسبة البناء بواقع 185% من مساحة الأرض شريطة أن لا تزيد نسبة الاستغلال في الأرضي عن 35% ولا تزيد مساحة أي طابق متكرر عن 60% على ألا يحسب الجزء المعلق بالأرضي وكذلك الأدراج والموزعات والممرات التي تخدم الفصول من ضمن النسبة شريطة التقيد بالارتدادات المسموح بها في السكن الاستثماري.

2- الارتدادات:-

أ- تطبيق الارتدادات حسب نظام المنطقة المقام بها المدرسة
ب- يسمح بالتصاق غرفة الحارس واستراحة الطلبة بالطابق الأرضي

3- الارتفاعات :

يجب أن لا يزيد ارتفاع البناء عن أربع طوابق أو ارتفاع المنطقة ايهما اقل بما فيها الأرضي وذلك بمراحل المتوسط والثانوي أما مرحلة الابتدائي فلا يزيد ارتفاع البناء عن ارضي واول فقط ومرحلة الروضة ارضي فقط

4- الساحات :

يجب توفير ساحات مفتوحة بحيث يمكن استغلالها كملاعب للتلاميذ. ويجوز تغطيتها من المواد الخفيفة شريطة إن تترك 50% منها مفرغة للتهوية والإضاءة الطبيعية وتكون بارتفاع سطح الطابق الأخير

5- الفصول :

يجب أن لا تقل مساحة الفصل عن 40م²، كما يجب توفير التهوية والإضاءة الطبيعية فيه

6-السرداب:

يسمح باستغلال السرداب لأغراض تخدمية مثل المخازن وغرف التخديم والمطابخ ومواقف السيارات والملاعب وغيرها شريطة عدم استخدامه للمختبرات والفصول الدراسية.

7-الممرات:

يجب أن لا يقل عرض الممرات الداخلية والتي تخدم الفصول عن 2.4م وبحد أقصى 3.0م

8-التصميم المعماري:

يسمح بأن تكون المدرسة مؤلفة من عدة مباني منفصلة أو من مبنى واحد حسب التصميم.

9- الأدراج :

يجب أن لا يقل العرض الصافي للدرج عن 3م كما يجب أن لا تقل عرض البسطة عن عرض الدرج .

10- دورات المياه والمشارب:

يجب توفير دورات مياه كافية بحيث لا تقل عن 8 مراحيض + 5 مغاسل + 8 مشارب لكل 200 تلميذ فأقل ، أما إذا زاد عدد الطلاب عن ذلك فيخصص مرحاض ومغسلة لكل 40 طالب وذلك لمرحل الابتدائي والمتوسط والثانوي أما مرحلة رياض الأطفال فيجب توفير 10 دورة مياه + 10 مغسلة + 10 مشارب لكل 200 طالب كذلك يجب توفير مشارب كافية للتلاميذ في كل طابق وكذلك في الحوش.

11- الملحقات الأرضية :

يسمح بعمل غرف للمستخدمين بنسبة لا تزيد عن 3 % من مساحة الأرض بحد أقصى 200 م² في الساحة الأرضية ولا تحسب ضمن النسبة المسموح بها.

12-مواقف السيارات :

يجب توفير أماكن لوقوف السيارات سواء الباصات أو السيارات الخاصة داخل حدود الموقع أو تحديد مكان قريب من المدرسة ويكون ملكاً لصاحبها ولا يستغل إلا لمواقف السيارات ويجب أن لا يقل عدد مواقف السيارات عن (1) باص + (3) سيارات خصوصي لكل 150 طالب.

13 . الاشتراطات الخاصة لاستعمالات المعاقين ، يراعي عند التصميم المواصفات المنصوص

عليها بالجدول رقم (15) الاشتراطات والمواصفات الخاصة لذوي الاحتياجات الخاصة في مختلف

مناطق الكويت

14- أحكام عامة :

تسري أحكام نظام البناء الخاصة بالجدول رقم (2) بالاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية السكن الاستثماري خارج مدينة الكويت وداخلها وذلك فيما لم يرد بشأنه نص خاص في هذا الجدول.

جدول رقم (12)

الاشتراطات والمواصفات الخاصة بالفنادق والموتيلات في مختلف
مناطق الكويت بموجب قرار المجلس البلدي

رقم (م ب) / رو/172/7/2008 بتاريخ 2008/5/5

تـعـريـفـ:-

يقصد بمباني الفنادق والموتيلات تلك الأبنية المخصصة للإقامة المؤقتة للأغراض السياحية والترفيهية و تقديم خدمات عامة للرواد

اشتراطات الترخيص:-

أولاً : الحصول على موافقة وزارة التجارة والصناعة.

ثانياً : الحصول على الموافقة التنظيمية على موقع العقار وملائمته للغرض المطلوب ترخيصه.

ثالثاً : المساحات المخصصة للفندق :

أ- الفنادق داخل مدينة الكويت :

يجب أن لا تقل المساحة المخصصة للفندق عن 2م750 لمناطق السكن الاستثماري و 2م500 للمناطق التجارية .

ب- الفنادق خارج مدينة الكويت :

يجب أن لا تقل المساحة المخصصة للفندق عن 2م1000 لمناطق السكن الاستثماري و 2م750 للمناطق التجارية.

ج- الفنادق بالشريط الساحلي :

يجب أن لا تقل المساحة المخصصة للفندق عن 2م2500 .

رابعاً :- يجب التقيد بالاشتراطات الآتية عند تصميم الفندق

1- نسبة البناء

أ- الفنادق داخل المدينة:

1- القسائم ذات المساحات اقل من 2م1500:-

تكون بنفس النسبة المقررة في المنطقة وذلك لغرف السكن ومرافقها الصحية وتضاف نسبة 50% من نسبة البناء المسموح بها في المنطقة للخدمات العامة وذلك بالنسبة للمناطق التجارية والاستثمارية.

2- القسائم ذات المساحات من 2م1500 وأكبر:

تكون بنفس النسبة المقررة في المنطقة وذلك لغرف السكن ومرافقها الصحية وتضاف نسبة 100 % من نسبة البناء المسموح بها في المنطقة للخدمات العامة وذلك بالنسبة للمناطق التجارية والاستثمارية.

ب- الفنادق خارج المدينة :

1- القسائم ذات المساحات أقل من 2م1500:-

تكون بنفس النسبة المقررة في المنطقة لغرف السكن ومرافقها الصحية وتضاف نسبة 40% من نسبة البناء المسموح بها في المنطقة للخدمات العامة وذلك بالنسبة للمناطق الاستثمارية و70% للمناطق التجارية.

2- القسائم ذات المساحات من 2م1500 وأكبر:-

تكون بنفس النسبة المقررة في المنطقة وذلك لغرف السكن ومرافقها الصحية وتضاف نسبة 70% من نسبة البناء المسموح بها في المنطقة للخدمات العامة وذلك بالنسبة للمناطق الاستثمارية و100% للمناطق التجارية

ج- الفنادق في الشريط الساحلي:-

القوائم ذات المساحات 2500م² و التو تكون بنفس النسبة المقررة في المنطقة وذلك لغرف السكن ومرافقها الصحية وتضاف نسبة 50% من نسبة البناء المسموح بها في المنطقة للخدمات العامة.

د- تشمل النسب المبينة بالفقرات (أ ، ب ، ج) أعلاه غرف السكن ومرافقها الصحية

إضافة إلى الخدمات العامة للفندق شريطة الإلتزام بالآتي :-

- 1- إجمالي مساحة غرف السكن ومرافقها الصحية تكون بنفس النسبة المقررة للمنطقة.
- 2- تحسب المساحة التجارية بالطابق الأرضي من ضمن النسبة المقررة للخدمات العامة للفندق وذلك بالمناطق التجارية خارج وداخل مدينة الكويت.
- 3- لا تحسب مساحة الأدرج الرئيسية وأدرج الأمان والممرات والموزعات من ضمن النسبة المقررة للخدمات العامة للفندق بجميع مناطق الكويت وذلك لجزء المبنى الفندقي فقط والخاص بغرف السكن و مرافقها الصحية شريطة أن لا يزيد عرض الممرات بين الوحدات الفندقية عن (2.5 م) .
- 4- تحسب الممرات والموزعات من ضمن النسبة المقررة للخدمات العامة وذلك لباقي أجزاء مبنى الفندق بجميع مناطق الكويت.

5- يمكن إقامة مباني الفنادق والموتيلات من مبنى واحد أو عدة مباني منفصلة حسب التصميم المعماري .

6- يجوز أن يكون تصميم الوحدات الفندقية وفق الآتي :-

- أ- غرف منفصلة أو متصلة بنسبة لا تقل عن 60% من المساحة المخصصة للغرف والمرافق الصحية .
- ب- أجنحة أو وحدات متميزة ذات أحجام كبيرة أو شاليهات من طابق واحد أو طابقين (أرضي + أول) بنسبة لا تزيد عن 40% من المساحة المخصصة للغرف والمرافق الصحية.

ج- التقيد بالاشتراطات الخاصة بالمعاقين.

7- تصدر رخصة تجارية واحدة كفندق وذلك للغرف الفندقية ومرافقها الصحية والخدمات العامة وذلك بالمناطق الاستثمارية بجميع مناطق الكويت وتصدر رخصة تجارية للفندق وذلك للغرف الفندقية ومرافقها الصحية والخدمات العامة إضافة إلى رخص تجارية منفصلة للطوابق المسموح استغلالها تجارياً (سرداب + أرضي + ميزانين) حسب المنطقة التجارية التي يقع بها الفندق.

هـ- لا تحسب مساحة الفراغات المخصصة للمصاعد ولتمرير المجاري والتتمديدات الصحية والميكانيكية والكهربائية من ضمن نسبة البناء.

2- الإرتفاعات:

أ- المناطق التجارية والاستثمارية داخل مدينة الكويت :-

يطبق عليها نفس الإرتفاعات المسموح بها في المناطق التجارية والاستثمارية داخل مدينة الكويت وبنفس الإشتراطات والمواصفات الواردة في الجداول الخاصة بالمناطق التجارية والاستثمارية داخل مدينة الكويت.

ب- المناطق الاستثمارية والتجارية خارج المدينة :

يطبق عليها نفس الارتفاعات المسموح بها في المناطق التجارية والاستثمارية خارج مدينة الكويت وبنفس الاشتراطات والمواصفات الواردة بالجدول الخاصة بالمناطق التجارية والاستثمارية خارج مدينة الكويت

ج- الشريط الساحلي:-

الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء وفق الآتي :-

أ - (15م) بعدد 3 طوابق بما فيها الطابق الأرضي وذلك للقسم ذات المساحات (2500م²) وأقل من (4000 م²)

ب - (20م) بعدد 4 طوابق بما فيها الطابق الأرضي وذلك للقسم ذات المساحات من (4000م²) وأقل من (5000م²)

ج- (25م) بعدد 5 طوابق بما فيها الطابق الأرضي وذلك للقسم ذات المساحات (25000م²) وأكبر

- شريطة موافقة الجيران التي تقل المسافة بين القسيمة والقسم المجاورة عن 100م طولي

3- الإرتدادات :

تكون الإرتدادات حسب نظام البناء في المنطقة.

4- السرداب :

يسمح بعمل سرداب أو أكثر في مختلف المناطق ولا يحسب ضمن نسبة البناء أو الخدمات ويسمح باستعمال السرداب الأول كخدمات للفندق أو حسب نظام المنطقة وما زاد عن السرداب الأول يشترط استعماله كمواقف للسيارات أما في المناطق التجارية فيسمح باستعماله للخدمات الميكانيكية والكهربائية وخزانات المياه شريطة تأمين المواقف اللازمة للسيارات .

5- الميزانين :

يسمح بعمل ميزانين إذا كان نظام المنطقة يسمح بذلك شريطة استعماله كخدمات للفندق أو حسب نظام المنطقة ولا يحسب ضمن نسبة البناء أو الخدمات.

6- مواقف السيارات:-

يجب توفير أماكن للسيارات في جميع المناطق داخل حدود القسيمة بمعدل موقف واحد لكل 3 غرف وموقف لكل جناح فندقي او شقة فندقية وذلك للجزء السكني الفندقي إضافة الى توفير العدد المطلوب من مواقف السيارات على المساحة الصافية المستغلة كخدمات عامة للفندق شريطة احضار موافقة إدارة التنظيم قسم الطرق عليها علماً بأن أي مساحات تستغل كمواقف للسيارات في أي طابق من طوابق المبنى لا تحسب من ضمن نسبة البناء المقررة ولكنها تؤخذ في الاعتبار عند تحديد عدد الطوابق.

7- أحكام عامة:-

يسرى أحكام نظام البناء والجداول الملحقة به على كل ما لم يرد بشأنه نص خاص في هذا الجدول وفقا لاستعمال المنطقة الواقع بها الفندق.

جدول رقم (13)

الاشتراطات والمواصفات الخاصة بالمناطق الزراعية ومناطق
تتمية الثروة الحيوانية بموجب قرار المجلس البلدي
رقم (م ب/رو/172/2008) بتاريخ 2008/5/5

تعريف :

هي تلك المناطق التي تستغل لزراعة المنتجات الزراعية والسمكية وتربية الدواجن والمواشي والأبقار وتربية خيول السباق والإبل والمناحل (تربية النحل وإنتاج العسل) وهي قسائم تنظيمية تم الموافقة عليها من الهيئة العامة للزراعة والثروة السمكية.

1- المناطق الزراعية(الوفرة - والعبدلي-الصليبية):-

أولاً : نسب البناء المسموح بها:

- 1- جميع الأبنية من طابق واحد فقط وتكون من المواد الخفيفة او من الخرسانة المسلحة ويسمح ببناء السكن والاستراحة العائلية من طابقين (ارضي واول) فقط.
- 2- نسبة البناء المسموح بها هي 10% من مساحة القسيمة وبعدها أقصى 10000م² وتشمل المباني الآتية:-
 - أ- سكن واستراحة عائلية لصاحب القسيمة بمساحة إجمالية لا تزيد عن 1000م²
 - ب- سكن عمال وغرفة حارس بمساحة لا تزيد عن 2000م²
 - ج- مخزن بذور بمساحة لا تزيد عن 1000م²
 - د- مخزن أسمدة بمساحة لا تزيد عن 1000م²
 - هـ- مخزن آليات بمساحة لا تزيد عن 1000م²
 - و- ورشة بمساحة لا تزيد عن 1000م²
 - ز- حظائر بمساحة إجمالية لا تزيد عن 2000م²
 - ح- مخازن تبريد بمساحة لا تزيد عن 1000م²
- 3- يسمح ببناء محميات بنسبة 75% من مساحة القسيمة وتكون مغطاة من المواد الخفيفة.
- 4- يسمح بحفر بئر مياه أو أكثر شريطة إحضار موافقة الهيئة العامة للزراعة والثروة السمكية.
- 5- لا يسمح باستغلال البناء لأي غرض آخر غير الغرض المخصص من أجله القسيمة.

ثانياً :- الارتفاعات:-

- الحد الأقصى لارتفاع الابنية كالاتى :-
- أ- سكن واستراحة عائلية لصاحب القسيمة (5.0م) لكل طابق
 - ب- ورشة ومخازن بحد أقصى (10.00م)

ثالثاً :- ارتدادات الابنية:

لا يقل الارتداد عن 10.00م من جميع الجهات عدا غرفة الحارس والحمام.

رابعاً :- إجراءات الترخيص :-

1. عقد إيجار من إدارة أملاك الدولة .
2. احضار وصل إيجار ساري المفعول
3. تقديم مخطط من مكتب هندسي مرخص ويعتمد من الهيئة العامة للزراعة والثروة السمكية ورأي تنظيمي.
4. موافقة كتابية من الهيئة العامة للزراعة والثروة السمكية
5. موافقة الإدارة العامة للإطفاء على المخططات.
6. لا يتم إيصال التيار الكهربائي للمباني الا بعد إحضار كتاب من الهيئة العامة للزراعة والثروة السمكية.

(2) مزارع تربية الأبقار وإنتاج الحليب:-

تعريف:-

هي تلك القسائم المستغلة لتربية الأبقار و إنتاج الحليب في جميع مناطق الكويت والمخصصة من أملاك الدولة والهيئة العامة للزراعة والثروة السمكية.

أولاً :- نسب البناء المسموح بها:-

1. يقام البناء من طابق واحد فقط
2. يسمح بالبناء بنسب متفاوتة من مساحة القسيمة. وموزعة على النحو التالي:-
 - أ- مخازن أعلاف مركزة ومائنة ووحدة جرش أعلاف بنسبة 8%
 - ب- ورشة تصليح ومخازن لقطع الغيار بنسبة 1%
 - ج- المبنى الخاص بالمحالب الآلية وملحقاتها بنسبة 3%
 - د- مباني سكن العمال وعيادة بيطرية ومباني إدارية وملحقاتها وسكن عائلي لصاحب القسيمة بنسبة إجمالية 5%
 - هـ- باقي المساحة تستغل في المجال المخصص من أجله القسيمة (تربية الأبقار وإنتاج الحليب) على أن تشمل هذه المساحات حظائر متنوعة لتربية الأبقار حسب اشتراطات ومواصفات الهيئة العامة لشئون الزراعة والثروة السمكية .
- 3- لا يسمح باستغلال القسيمة لأي غرض آخر غير المخصص له. وحسب اشتراطات الهيئة العامة لشئون الزراعة والثروة السمكية.
- 4- يسمح بعمل خزانات مياه تحت الأرض شريطة عمل العوازل اللازمة لعدم تسريب المياه.

ثانياً:- الارتفاعات:-

- الحد الاقصى لارتفاعات الأبنية كالاتي:-
 - أ- حظائر وأبنية بحد أقصى 6.00م
 - ب- ورش ومخازن بحد أقصى 10.00م
 - ج- الحد الاقصى لارتفاع البناء 5م .

ثالثاً:- ارتداد الأبنية :-

يسمح بالبناء على حدود القسيمة وبدون ارتداد جهة الشارع والجيران شريطة عدم فتح ابواب او شبابيك على الجيران

رابعاً :- إجراءات الترخيص :-

1. عقد إيجار من إدارة أملاك الدولة .
2. احضار وصل إيجار ساري المفعول
3. تقديم مخطط من المكتب الهندسي مرخص ويعتمد من الهيئة العامة للزراعة والثروة السمكية ورأي تنظيمي.
4. موافقة كتابية من الهيئة العامة للزراعة والثروة السمكية
5. موافقة الإدارة العامة للإطفاء على المخططات.

6. لا يتم إيصال التيار الكهربائي للمباني الا بعد إحضار كتاب من الهيئة العامة للزراعة والثروة السمكية

3) مناطق تربية خيول السباق (الإسطبلات) والهجن (الإبل):

تعريف :-

هي تلك القسائم التابعة لنوادي الصيد والفروسية بجميع مناطق الكويت والمخصصة لتربية وتدريب الخيول

أولاً :- نسب البناء المسموح بها :-

أ- تقوم الهيئة العامة للشباب والرياضة بتقديم تصميم متكامل لهذه القسائم لعرضها على البلدية واعتمادها من حيث نسب البناء والاشتراطات الاخرى .

ب- يسمح بالبناء من طابق واحد فقط وحسب النسب المعتمدة من البلدية.

ثانياً :الارتفاعات:-

الحد الاقصى لارتفاع البناء 5.0م

ثالثاً:- الارتفاعات:-

يسمح بالبناء كما جاء بالمخطط المعتمد من البلدية والهيئة العامة للشباب والرياضة.

رابعاً: إجراءات الترخيص

1. عقد إيجار من إدارة أملاك الدولة.

2. احضار وصل إيجار ساري المفعول

3. تقديم مخطط من مكتب هندسي مرخص ويعتمد من الهيئة العامة للشباب والرياضة ورأي تنظيمي.

4. موافقة كتابية من الهيئة العامة للشباب والرياضة

5. موافقة الإدارة العامة للإطفاء على المخططات.

6. لا يتم إيصال التيار الكهربائي للمباني الا بعد إحضار كتاب من الهيئة العامة للشباب والرياضة.

4- مناطق مشاريع الإنتاج الحيواني بمنطقة كبد والجھراء والوفرة :-

هي تلك القسائم المخصصة من قبل الهيئة العامة للزراعة والثروة السمكية لتربية الأبقار والمواشي والإبل وتتراوح

مساحتها بين 2م1250 - 2م2500

أولاً: نسبة البناء:-

1- يقام البناء من طابق واحد فقط.

2- يسمح بالبناء على النحو التالي:-

أ - مباني السكن والمخازن وغرفة البيطرة وغرفة الحارس وخدماتها نسبة إجمالية (16%) من مساحة

القسيمة. بحد أقصى 2م300

ب -باقي المساحة تستغل في المجال المخصص من أجله القسيمة على أن تكون نسبة الجزء المظلل منها

بنسبة اجمالية لا تزيد عن 40%

3- باقي المساحات المكشوفة يسمح بزراعتها.

4- لا يسمح باستغلال البناء لأي غرض اخر غير الغرض المخصص من أجله القسيمة.

ثانياً: - الارتفاعات:-

الحد الاقصى لارتفاع البناء5م.

ثالثاً:ارتداد الابنية:-

يسمح بالبناء على حدود القسيمة وبدون ارتداد جهة الشارع والجيران وشريطة عدم فتح ابواب او شبابيك على الجيران

رابعاً : إجراءات الترخيص :-

1. عقد إيجار من إدارة أملاك .
2. احضار وصل ايجار ساري المفعول
3. تقديم مخطط من مكتب هندسي مرخص ويعتمد من الهيئة العامة للزراعة والثروة السمكية ورأي تنظيمي.
4. موافقة كتابية من الهيئة العامة للزراعة والثروة السمكية
5. موافقة الإدارة العامة للإطفاء على المخططات.
6. لا يتم إيصال التيار الكهربائي للمباني الا بعد إحضار كتاب من الهيئة العامة للزراعة والثروة السمكية.

5- تربية الدجاج اللحم والبيض:-

هي تلك القسائم المستغلة لتربية الدجاج اللحم أو البيض في جميع مناطق الكويت والمخصصة من أملاك الدولة والهيئة العامة لشئون الزراعة والثروة السمكية.

أولاً :- نسب البناء المسموح بها

- 1- جميع الأبنية تكون من طابق واحد فقط
- 2- تكون نسبة البناء على النحو التالي:-
 - أ- 5% سكن للعمال وخدماتها ومبني تفريخ البيض
 - ب- 5% مخزن علف ومخزن لآليات والأدوات الخاصة بالقسيمة
 - 3- يسمح بعمل شبرات من المواد الخفيفة لانتاج وتربية الدجاج اللحم وحسب مواصفات الهيئة العامة لشئون الزراعة والثروة السمكية على النحو التالي :-
 - أ- ان لا يقل عرض الشبرة عن 12م ولا يزيد عن 14م
 - ب- ان لا يقل طول الشبرة عن 50م ولا يزيد عن 100م
 - ج- ان لا تقل المسافة بين شبرة واخري عن 20م من جميع الجهات
 - د- يسمح بعمل مسلخ دواجن (مجزر) لقسائم الدجاج اللحم داخل حدود القسيمة وذلك بعد موافقة الهيئة العامة لشئون الزراعة والثروة السمكية وحسب المواصفات الفنية والصحية بالنسبة لمسالخ الدجاج.
 - 4- يسمح بعمل شبرات من المواد الخفيفة لتربية الدجاج البيض وحسب مواصفات الهيئة العامة لشئون الزراعة والثروة السمكية على النحو التالي:-
 - أ- ان تكون الشبرات بنظام (1 الى 3 شبرات) حسب نظام التربية للدجاج البيض بحيث تكون الشبرة الأولى للحضانة والتربية والشبرات الثلاثة الاخرى لإنتاج بيض المائدة
 - ب- تبعد الشبرة الأولى (للحضانة والتربية) عن الشبرات الثلاث (الانتاج) بمسافة لا تقل عن 350م

ج- ان لا تقل المسافة بين الشبرات الثلاثة (الانتاج) عن 20م لكل منها ومن جميع الجهات
د- يسمح بعمل شبرة لمركز تجميع البيض والثلاجات لحفظ البيض بالقرب من شبرات الإنتاج وبمسافة لا تقل عن
15م عن الشبرات الثلاثة (الإنتاج)

ثانياً الارتداد:-

- 1- يجب الا يقل الارتداد في جميع الجهات عن 20م
- 2- يسمح بالبناء بدون ارتداد وذلك لمباني سكن العمال والمخازن شريطة أن لا يتم فتح الشبابتك على الخارج

ثالثاً الارتفاع:-

الحد الاقصى لارتفاع الأبنية كالاتي:-

- 1- سكن العمال والخدمات 4.00م
- 2- مخازن العلف والأدوات 8.00م
- 3- شبرات الانتاج والتربية لا تقل عن 3.5م ولا تزيد عن 5.0م

رابعاً إجراءات الترخيص:-

- 1- عقد ايجار من أملاك الدولة
- 2- وصل ايجار ساري المفعول
- 3- إحضار مخطط من مكتب هندسي مرخص ومعتمد من قبل الهيئة العامة لشئون الزراعة والثروة السمكية ورأي تنظيمي

4- موافقة الإدارة العامة للاطفاء

5- موافقة الهيئة العامة للبيئة

6- لا يتم اىصال التيار الكهربائي للمباني إلا بعد احضار موافقة الهيئة العامة للزراعة والثروة السمكية

6- منطقة الخدمات بالقطعة (9) بمنطقة الوفرة الزراعية:

أ- هي تلك القسام المخصصة بالقطعة (9) لاستخدامها للخدمات بالمرافق العامة حيث أنها منطقة غير صالحة للزراعة وتشمل قسائم تتراوح مساحتها من 500م² بحد ادنى الى 5000م² بحد اقصى يتم توزيعها على الاتحادات والجمعيات والشركات .

ب- تستعمل هذه القسائم للأغراض الآتية :-

- 1- تسويق البذور والشتلات والمنتجات الزراعية .
- 2- تأجير وتصلح المعدات والآليات الزراعية.
- 3- الصناعات المتعلقة بالأنشطة الزراعية وهي كالاتي:-

أ- فرز وتجميع وتغليف وتعليب المنتجات الزراعية

ب- تصنيع العبوات والكراتين

ج- كبس التمور وتصنيع منتجات الألبان

د- تجهيزات مزارع الحيوانات الداجنة والأسمك والمناحل

هـ- بيع المستلزمات الزراعية وأدوات الري والمبيدات

ثانياً- نسب البناء :

الحد الأقصى لمساحة البناء 60% من مساحة القسيمة يستغل منها مساحة
لا تزيد عن 100 م² كمكاتب إدارية لخدمة القسيمة.

ثالثاً: -الارتدادات

لا يقل ارتداد البناء عن 10م من جميع الشوارع .

رابعاً: -الارتفاعات:-

يتكون البناء من دور واحد فقط ولا يزيد ارتفاعه عن 10م .