



اللجنة المركزية للأبنية وتنظيم المدن

بمحافظة غزة

استناداً إلى الصلاحيات المنصوص عليها في المادة الرابعة من قانون تنظيم المدن رقم 28 لسنة 1936، أصدرت اللجنة المركزية للأبنية وتنظيم المدن بمحافظات غزة بجلستها رقم (2020/1) بتاريخ (08 / 01 / 2020 م) النظام التالي:

نظام الأبنية المعدل في محافظات غزة

يناير 2020م





تعريفات وأهداف

مادة (1)

يطلق على هذا النظام اسم "نظام الأبنية في محافظات غزة".

مادة (2)

التعريفات

يكون للعبارات والأنفاظ الواردة في هذا النظام المعاني المخصصة لها أدناه ما لم تدل القرينة على خلاف ذلك:

هي اللجنة المركزية للأبنية المشكلة بموجب نص المادة الثالثة من قانون تنظيم المدن رقم (28) لسنة (1936).	اللجنة المركزية للأبنية
هي اللجنة المشكلة بموجب المادة العاشرة من قانون تنظيم المدن رقم (28) لسنة (1936).	لجنة التنظيم المحلية
المالك المسجل للقسمة أو من يمثله قانوناً أو مشتري القسيمة بموجب عقد شراء صحيح وقابل للتبنيذ العيني دون معارضة - أو المحكوم له بالتبنيذ العيني حكماً نهائياً - أو مشتري العقار مزاولاً عاينياً بقرار المحكمة المختصة - أو الشريك بالمشاع شريطة موافقه باقي الشركاء - أو الممثل الشرعي للخصر بقرار من المحكمة المختصة - أو أي شخص آخر طبيعي أو اعتباري يمنحه القانون هذه الصفة.	طالب الترخيص
هو مكتب هندسي مرخص له بمزاولة المهنة والتصميم والتوقيع على مخططات المشروع وفق قوانين وأنظمة نقابة المهندسين وهيئة المكاتب الهندسية.	المكتب الهندسي
الشخص المرخص له بمزاولة المهنة وفق قوانين وأنظمة نقابة المهندسين للإشراف على تنفيذ الأعمال وفق الترخيص الصادر عن اللجنة المختصة.	المهندس المشرف
الغرض الذي نخطط أو ترتب أو تعد له الأرض أو يجري لأجله إشغالها أو الاحتفاظ بها أو النشاط المسموح بممارسته عليها وفقاً للاستعمالات المسموح بها.	استعمال الأرض
هو مبنى متعدد الطوابق يتكون من أرضي وثمانية طوابق على الأقل ويزيد ارتفاعه عن (28) متر.	البرج
مبنى يتكون من طابق أرضي وسبع طوابق علوية كحد أقصى ولا يزيد ارتفاعه عن (28) متر.	العمارة



المبنى الخاص	هو المبنى الذي يتم بناؤه للاستعمال الشخصي للمالك ولا يزيد ارتفاعه عن (28) متر.
المبنى الاستثماري التجاري	هو المبنى الذي يتم بناؤه لغرض الاستثمار (بيع، تأجير، خلافة) وتستخدم وحداته للأغراض التجارية ولا يزيد ارتفاعه عن (28) متر.
المبنى الاستثماري السكني	هو المبنى الذي يتم بناؤه لغرض الاستثمار (بيع، تأجير، خلافة) وتستخدم وحداته (ما عدا الأرضي) للأغراض السكنية ولا يزيد ارتفاعه عن (28) متر.
المبنى الاستثماري المشترك	هو المبنى الذي يتم بناؤه لغرض الاستثمار (بيع، تأجير، خلافة) وتستخدم وحداته للأغراض التجارية والسكنية ولا يزيد ارتفاعه عن (28) متر.
أبنية الخدمات العامة	هي المباني التي تقام لغايات تقديم الخدمة العامة للمواطنين مثل دور العبادة والمدارس والكتابات والمعاهد والجامعات والمراكز الصحية ومراكز الأمومة والمؤسسات الحكومية والمناحف والمكتبات العامة وبيوت العجزة والنوادي والمسارح والملاجئ والمرافق الرياضية والصحية والتعليمية والاجتماعية والدينية سواء الحكومية منها أو الخاصة.
تصنيف المنطقة	تصنف الحدود التنظيمية التابعة للهيئة المحلية إلى: مناطق سكن (أ) - مناطق سكن (ب) - مناطق سكن (ج) - مناطق سكن زراعي - مناطق سكن زراعي مساعد - مناطق سياحية.
منطقة سكن (أ)	هي منطقة سكنية ذات كثافة سكانية منخفضة بمعدل (40 شخص/دونم) أو أقل وتلتزم المباني التي تشتملها بالشروط التنظيمية الخاصة بالمنطقة.
منطقة سكن (ب)	هي منطقة سكنية ذات كثافة سكانية متوسطة (أكثر من 40 شخص/دونم وأقل من 210 شخص/دونم) وتلتزم المباني التي تشتملها بالشروط التنظيمية الخاصة بالمنطقة.
منطقة سكن (ج)	هي منطقة سكنية ذات كثافة سكانية مرتفعة بمعدل (210 شخص/دونم) أو أكثر وتلتزم المباني التي تشتملها بالشروط التنظيمية الخاصة بالمنطقة.
منطقة سكن زراعي	هي منطقة زراعية يسمح فيها بإقامة مبنى سكني واحد ضمن الملكية الواحدة ضمن الشروط التنظيمية الخاصة بالمنطقة بالإضافة إلى السماح بإقامة كافة المنشآت الزراعية حسب الشروط التنظيمية الخاصة بمنطقة السكن الزراعي.





منطقة سكن زراعي مساعد	هي منطقة زراعية يسمح فيها بإقامة مبنى سكني واحد ضمن الملكية الواحدة ضمن الشروط التنظيمية الخاصة بالمنطقة بالإضافة إلى السماح بإقامة كافة المنشآت الزراعية حسب الشروط التنظيمية الخاصة بمنطقة السكن الزراعي المساعد.
منطقة سياحية	هي منطقة تنظيمية يسمح فيها بإقامة المنشآت والمشروعات والمنشآت والمباني السياحية والترفيهية والمباني السكنية (حسب شروط منطقة سكن (أ)) إضافة للأبراج وتلتزم المباني التي تشتملها بالشروط التنظيمية الخاصة بالمنطقة السياحية.
خط التنظيم	هو الخط المعتمد من لجنة التنظيم المركزية الذي يحدد الشارع ويفصل بين الأملاك الخاصة والشوارع العامة والطرق الخاصة.
خط البناء	هو الخط المعتمد المسموح بالبناء عليه.
عرض الشارع	يقاس عرض الشارع من خط التنظيم إلى خط التنظيم المقابل.
حرم الشارع	يقاس حرم الشارع من خط البناء إلى خط البناء المقابل ويساوي عرض الشارع مضافاً إليه الارتدادات.
محور الشارع	هو الخط الذي يحدد منتصف عرض الشارع.
المحور التجاري	هو الشارع الذي يستعمل لغرض الأعمال التجارية وملحقاتها، ويكون الاستعمال التجاري على جانبي الشارع بعمق الملكية.
المركز التجاري	هو المنطقة التنظيمية المسموح فيها بمزاولة الأعمال التجارية وملحقاتها.
رسوم الترخيص	هي المبالغ اللازم الوفاء بها لحساب لجنة التنظيم المختصة لقاء ترخيص البناء.
تأمين شروط الترخيص	هي أية أمانات مالية مستردة يدفعها طالب الرخصة لضمان الالتزام بتنفيذ شروط الترخيص.
تأمين إعادة تأهيل الشارع	هي الأمانات المالية المستردة التي يدفعها طائب الرخصة في حالة الشوارع المطورة لضمان إعادة الشارع إلى ما كان عليه.
الشارع العام	هو الحيز أو الأرض الفضاء المخصصة للمرور العام والذي يستخدمه الأشخاص للوصول إلى أماكنهم أو محال أعمالهم أو أراضيهم أو منشآتهم.
الطريق الخاص	هو الحيز أو الأرض الفضاء المملوكة لفرد أو مجموعة أفراد والمعد للوصول إلى مبنى أو مجموعة مباني.
حد الطريق	هو الخط الذي يفصل بين الأملاك الخاصة والطرق الخاصة.





هو قسم من عرض الشارع غير معد لسير المركبات، ويقع بجانب طريق المركبات ويخصص لمرور المشاة، ولا يتجاوز منسوبه (30) سم أعلى من منسوب الشارع المعبد.	الرصيف
هو المسافة العمودية من أعلى المنسوب التسميمي لرصيف الشارع المحاذي للملكية إلى منسوب أعلى العقدة الخرسانية للدور الأخير، ولا يدخل في حساب الارتفاع المقرر قانوناً ارتفاع دروة السطح وغرف الخدمات بالسطح.	ارتفاع المبنى
هو المسافة العمودية من أعلى نقطة لمنسوب الرصيف أمام الواجهة الرئيسية للمبنى إلى منسوب أعلى العقدة الخرسانية لسقف الطابق الأرضي.	ارتفاع الطابق الأرضي
هو المسافة العمودية من منسوب أعلى العقدة الخرسانية لأرضية الطابق لمنسوب أعلى العقدة الخرسانية لسقف الطابق.	ارتفاع الطابق
هو المسافة العمودية من منسوب أعلى العقدة الخرسانية لأرضية الطابق إلى منسوب أدنى العقدة الخرسانية لسقف الطابق.	ارتفاع الطابق الصافي
هي السور العلوي الذي يتم بناؤه أعلى سقف الدور الأخير للمبنى.	دروة السطح
المساحة الاجمالية الأفقية مقاسة من حدود قطعة الأرض بخلاف الممرات والطرق الخاصة المؤدية إلى عقارات أخرى.	مساحة الملكية
مساحة المسقط الأفقي للبناء بما في ذلك الإنشاءات المسقوفة المتصلة به، ويستثنى منه الشرفات المكشوفة، والبروزات المعمارية والمظلات الواقية، والأدراج الخارجية المكشوفة والأبنية الفرعية والخزانات، والأفنية المكشوفة.	مساحة البناء
هو منشأة سياحية تنشأ ضمن المنطقة السياحية ويعد لسكن الأشخاص لوقت محدد مقابل أجر وقد يحتوي على خدمات رياضية وثقافية وصلوات متعددة الأغراض. كما يكون مؤثماً مفروشاً وقد يكون مزوداً بأجهزة منزلية ووسائل راحة وترفيه؛ مع توفير خدمات الطعام والنظافة والصيانة وغيرها.	الفندق
هو منشأة سياحية تنشأ ضمن المنطقة السياحية بدرجة أقل من الفندق (من حيث التصنيف السياحي والمساحة والخدمات الملحقة)	النزل
هي مشروع سياحي مستقل ينشأ ضمن المنطقة السياحية تأخذ شكل تجمع فيل أو شاليهات أو استديوهات وهي مخصصة للمبيت والإقامة الفردية أو العائلية وتكون مجهزة بكافة المرافق والخدمات الترفيهية والرياضية.	القرية السياحية



Handwritten signature



هي جزء من بناء مؤلف من عدة أجزاء متصلة أفقياً أو عمودياً وتشكل مسكناً مستقلاً يوفر للأفراد مكاناً للإقامة وتلبية احتياجات الحياة اليومية الأساسية وتشتمل على حمام ومطبخ وغرفة سكنية واحدة على الأقل.	الوحدة السكنية (الشقة)
هي جزء من مبنى مؤلف من عدة أجزاء متصلة أفقياً أو عمودياً وتشكل وحدة مستقلة، هذه الوحدة توفر للأفراد مكاناً للعمل وتشتمل على حمام ومطبخ وغرفة عمل واحدة على الأقل.	الوحدة المكتبية (المكتب)
هي الفراغ المعد للمعيشة والإقامة فيما عدا صالات التوزيع وطرق التوزيع، وتعتبر الصالة الرئيسية والتي تستخدم كصالمة معيشة في حكم الغرفة المعدة للسكن.	الغرفة السكنية
هو الطابق الذي يكون أكثر من نصف ارتفاعه تحت مستوى اعلى المنسوب التصميمي لرصيف الشارع المحاذي للملكية.	طابق القبو (البيروم)
هو طابق يكون على مستوى الشارع مباشرة (أو فوق طابق القبو أن وجد) وفي حال وقوع الملكية على شارعين بمستويين مختلفين يعتبر الطابق الأرضي ما كان على مستوى المنسوب التصميمي لرصيف الشارع أمام واجهة المبنى الرئيسية.	الطابق الأرضي
هو طابق يقع ضمن الطابق الأرضي في المحاور التجارية أو المستودعات التجارية ويقع في الجزء الخلفي من الملكية، ويكون مستوى سقفه على نفس مستوى سقف الطابق الأرضي، وأرضيته تقع بين أرضية الطابق الأرضي وسقف الطابق الأرضي.	طابق الميزانين
هو طابق يقع تحت الطابق الأرضي في المناطق السكنية ويقع في الجزء الخلفي من الملكية في حال وجود فرق منسوب بين منسوب رصيف الشارع أمام الملكية ومنسوب الجزء الخلفي من الملكية، ويكون مستوى سقفه على نفس مستوى أرضية الطابق الأرضي.	طابق التسوية
هو الجزء الذي يقع فوق المحال التجارية والمتصل بها، ويكون الوصول إليها فقط من خلالها، ويكون استعمالها لغايات المحل التجاري فقط.	السدة التجارية





هو البناء المغلق من اربع جوانب والملحق بالمبنى الرئيسي أياً كان نوع سقفه، أو البناء الذي يكون سقفه من الخرسانة المسلحة سواء كانت جوانبه مفتوحة أو مغلقة، ويستعمل عادة لأغراض خدمة المبنى الرئيسي، سواء كان مخصصاً لحارس البناء أو التخزين أو مرآب للسيارات أو غرفة للغسيل أو لوضع مولد الكهرباء الاحتياطي أو مضخات المياه أو عدادات الكهرباء أو خدمات الحدائق أو تجميع النفايات أو وضع أجهزة التبريد أو التدفئة وما إلى ذلك.

البناء الملحق

أي غرفة غير مهيأة للمعيشة أو الإقامة وتستعمل في أوقات متقطعة مثل: المطبخ والحمام ونورات المياه، وصالات وطرفات التوزيع، والأماكن المخصصة للغسيل أو التخزين.

مرفق المبنى

هي المرافق التي تخدم المبنى كحيز المصاعد وآبار السلاالم وخزانات المياه وأجهزة المضخات والكهرباء ومعدات التكييف المركزي وما إلى ذلك.

مرافق الخدمات
بالسطح

هي الغرفة الواقعة فوق آخر طابق مسموح به، وذلك لغايات خدمة المبنى.

غرفة خدمات السطح

هو الفراغ المتصل بالفضاء الخارجي من أعلاه، ومخصص للإنارة والتهوية، ويمتد من أسفل إلى أعلى دون عائق.

الفناء

هو الفراغ المتصل بالفضاء الخارجي من أعلاه ومن أحد جوانبه على الأقل مفتوح على حد الطريق أو خط التنظيم أو على الملكية المقام عليها المبنى.

الفناء الخارجي

هو الفراغ المتصل بالفضاء الخارجي من أعلاه ومحاط بالحوائط من جميع الجهات ويستخدم لتأمين الإنارة والتهوية لأقسام المبنى المطلة عليه.

الفناء الداخلي

هو المساحة غير المسموح البناء فيها والواقعة بين خط البناء وحدود قطعة الأرض من جميع الجهات.

الارتداد القانوني

المسافة التي يرتد بها خط البناء عن خط التنظيم أو حد الطريق.

الارتداد الأمامي

المسافة التي يرتد بها خط البناء عن حد الملكية من الناحية الجانبية.

الارتداد الجانبي

المسافة التي يرتد بها خط البناء عن حد الملكية من الناحية الخلفية.

الارتداد الخلفي

هي أي جزء مكشوف الجانب أو الجوانب من البناء بحيث يكون معرضاً بصورة دائمة للهواء والنور الطبيعي، ويتع ضمن حدود قطعة الأرض ومحاطاً بماجز لا يتجاوز ارتفاعه (5م) متر، بحيث يسمح بالإضلال على الفضاء الخارجي.

الشرفة



44 من 6

www.molg.ps



البروز المعماري هو الجزء الخارجي من البناء والذي يستخدم غالبا للتجميل أو الوقاية من العوامل الجوية مثل الإطارات أو أحواض الزهور أو الحواجز ومصبغات الشبائيك وصنابير الأباжور.

المظلة الواقية هي أي سقف يواجه ويغطي جزء من شارع أو ارتداد أمامي ومفتوح الجوانب لأغراض الحماية من العوامل الجوية فقط ومصنوع من المعدن أو البلاستيك أو الجلد أو الخشب فقط.

موقف المركبات هو المساحة المخصصة لوقوف المركبات على اختلاف أنواعها.

الدرج الرئيسي هو الدرج الأساسي للمبنى المستخدم للوصول إلى جميع أنوار المبنى.

درج الهروب هو الدرج المستخدم لتفريغ وإخلاء المبنى في حالات الطوارئ، بحيث يكون له واجهة خارجية واحدة على الأقل، ويفتح مخرجه في الطابق الأرضي على مساحة مكشوفة تؤدي إلى شارع.

التشطيبات الخارجية هي تغطية واجهات المباني القائمة سواء السطحة على الطريق العام أو غير السطحة عليه باستخدام القصارة بأنواعها أو التكسيات بالحجر الصناعي أو الحجر الطبيعي أو الطوب الظاهر أو الرخام أو الجرانيت أو أية تكسيات أخرى، وكذلك أعمال الطليات أو الكرائيش، ولا تشمل أعمال الدهانات.

السور هو جسم البناء المحيط بالملكية (جدار أو حاجز) من أي مادة توافق عليها اللجنة المختصة ينشأ على حدود أي قطعة أرض سواء كانت مادة إنشائه من الحجر أو اللوك أو الخرسانة أو شبك أو السلك الشانك أو ما شابه.

الأجزاء المشتركة هي أجزاء المبنى المعدة لمنفعة العقار أو العقارات المجاورة والتي لا يجوز التصرف فيها أو البناء عليها مثل (المناور، المدخل، السلالم، الطرقات، مناطق الارتداد، ... الخ).

مستودع تجاري هو أي بناء يستخدم لتخزين البضائع.

محل تجاري هو أي بناء يستخدم لعرض وبيع البضائع.

دورة المياه هي الفراغ المعد للتخلص من الفضلات الأدمية بحيث يحتوي على مرحاض وحوض لغسيل الأيدي وبالوعة لتصريف المياه.

الحمام هو الفراغ المعد للاستحمام بحيث يحتوي على حوض غسيل الأيدي ومرحاض وبالوعة لتصريف المياه وعاء للاستحمام.



Handwritten signature



المطبخ	الفراغ المعد لإعداد وطهي الطعام بحيث يحتوي على حوض لغسيل الأواني ورف جانبي على الأقل.
الشروط المعمارية	الاشتراطات الخاصة بالتصميم المعماري للمبنى داخلياً وخارجياً.
الشروط الإنشائية	الاشتراطات الفنية الخاصة بالتصميم الهندسي الإنشائي للعناصر الحاملة للمنشأ.
شروط التركيبات الصحية	الاشتراطات الفنية الواجب تحقيقها في أعمال التمديدات والتركيبات الخاصة بالتغذية بالمياه والصرف الصحي للمبنى.
شروط التركيبات الكهربائية	الاشتراطات الفنية الخاصة بالتمديدات والتركيبات الكهربائية للمبنى.
الحفرة الصماء	الحفرة المخصصة لجمع المياه العادمة والفضلات.
شبكة التأسيس	هي شبكة يتم من خلالها توصيل شبكات التهريء المغذية للمبنى و/أو أجسام المعدات الكهربائية الموجودة في المبنى بالأرض.



الشروط التنظيمية

مادة (3)

تخطيط المنطقة

يجب أن تكون الملكية المراد إقامة المبنى عليها واقعة ضمن المناطق المسموح بإقامة مثل هذا المبنى فيها طبقاً لمخطط هيكل أو مخطط تفصيلي معتمد من اللجنة المركزية للأبنية.

مادة (4)

ارتفاعات المباني

1. في حال وجود أكثر من مبنى منفصل على الملكية يكون لكل مبنى ارتفاع من الشارع المتاخم له.
2. يقاس ارتفاع المبنى من أعلى نقطة للمنسوب التصميمي لرصيف الشارع الذي يقع أمام الواجهة الرئيسية للمبنى.

3. في حال وقوع الملكية على أكثر من شارع يتم القياس كالتالي:

أ- يقاس ارتفاع المبنى من أعلى نقطة للمستوى التصميمي لرصيف الشارع الاعرض.
ب- في حال كانت الشوارع ذات عروض متساوية يقاس ارتفاع المبنى من أعلى نقطة لمستوى التصميم لرصيف الشارع الذي يقع أمام الواجهة الامامية الرئيسية للمبنى.

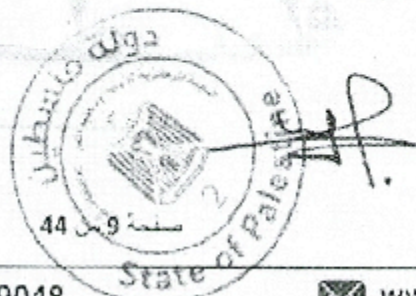


4. يستثنى من شروط الارتفاع ما يلي:
- بيت الدرج وغرف آلات المساعدة وأجهزة التكييف وخزانات المياه، على أن يقتصر الاستعمال فيها على هذه الأغراض.
 - القباب والمآذن والأبراج في دور العبادة والمباني العامة.
5. في حالة الملكيات التي تقع على الممرات الرضائية أو ممرات المشاة أو الطرق الخاصة فإن ارتفاع البناء فيها يتبع عرض الشارع أو الطريق الخاص المؤدي إلى الملكية.
6. يستثنى من نظام الارتفاعات المناطق التي يوجد لها اشتراطات خاصة معتمدة من اللجنة المركزية للأبنية.
7. في المحاور والمراكز التجارية يجوز بناء سدة داخلية لا تزيد مساحتها عن 70 % من المساحة التابعة لها بشرط عدم تجاوز الحد الأقصى للارتفاع المنصوص عليه في هذا النظام.

مادة (5)

منح وتجديد وإيقاف رخص البناء

- 1- الجهة المسؤولة عن منح رخص البناء أو تجديدها أو إيقافها هي لجنة التنظيم المحلية التي يقع البناء في منطقة نفوذها.
- 2- يستثنى من البند السابق البنود التالية، والتي يختص بمنح تراخيصها وتجديدها أو إيقافها لجنة التنظيم المركزية:
 - أ- مباني الخدمات العامة.
 - ب- المراكز التجارية.
 - ج- القرى السياحية، المشروعات العمرانية المتكاملة، المجاورات السكنية.
 - د- مباني الحرف التي ترخصها اللجنة المركزية (مزارع الحيوانات والفقاسات ومزارع الأسماك، المصانع، محطات الوقود، محطات الغاز، المسالخ، الأسواق العامة (جملة ومفروق)، صالات الأفراح، المناطق الصناعية (صناعات خفيفة أو ثقيلة)، والمصانع وغيره من الحرف المركزية.
 - هـ - البركسات التي تزيد مساحتها عن (1000) متر مربع، المولات التجارية التي تزيد مساحتها عن (1000) متر مربع.





مادة (6)

الاشتراطات التنظيمية

يجب أن تلتزم المباني بالشروط التنظيمية التالية:

الارتدادات		أقصى ارتفاع (متر)	الحد الأقصى لعدد الطوابق (طابق)	الحد الأدنى لعدم الشارع الرئيسي (متر)	أصغر عرض للواجهة الرئيسية (متر)	أصغر مساحة للقسيمة (متر مربع)	استعمال المنطقة
خلفي (متر)	جانبي (متر)						
3	3	17	أرضي +4	12	14	500	سكن (أ)
2	2	11	أرضي +2	--	14	250	
15% من ارتفاع البناء الكلي ويحد أدنى (3) متر	10% من ارتفاع البناء الكلي لكل جانب ويحد أدنى (3) متر	1.75 من حرم الشارع	أرضي + 13	18	22	1000	سكن (ب)
2	2	28	أرضي +7	14	12	250	
2	2	25	أرضي +6	--	12	250	
15% من ارتفاع البناء الكلي ويحد أدنى (3) متر	10% من ارتفاع البناء الكلي لكل جانب ويحد أدنى (3) متر	1.75 من حرم الشارع	أرضي + 13	18	20	1000	سكن (ج)
1	1	28	أرضي + 7	14	10	150	
		25	أرضي + 6	--			
3	3	12	أرضي +2	--	--	1500	سكن زراعي مساعد
4	4	10	أرضي +1	--	--	3000	سكن زراعي
15% من ارتفاع البناء الكلي ويحد أدنى (3) متر	10% من ارتفاع البناء الكلي لكل جانب ويحد أدنى (3) متر	1.75 من حرم الشارع	أرضي + 13	18	25	1000	منطقة سياحية أبراج
15% ويحد	10% ويحد أدنى (4)	45	بحد أقصى	20	25	2000	

(Handwritten signature)

الارتفاعات		أقصى ارتفاع (متر)	الحد الأقصى لعدد الطوابق (طبق)	الحد الأدنى لحرم الشارع الرئيسي (متر)	أصغر عرض للواجهة الرئيسية (متر)	أصغر مساحة للتقسمة (متر مربع)	استعمال المنطقة
خلفي (متر)	جانبي (متر)						
أدنى (6) متر	متر		أرضي + 13 طبق				
3	3	28	أرضي + 7 طبق	16	--	1000	نزل
4	4	12	أرضي + 2 طبق		--	2500	فري سياحية

1- لأغراض تطبيق هذه المادة وفي حالات وجود قرار بضم الارتداد الامامي للشارع، تُعنىق الشروط التنظيمية قبل ضم الارتداد.

2- يُعامل الطابق الاخير معاملة الرووف على كامل المساحة ويمنع اقامة انشاءات أعلى هذا الطابق باستثناء غرف الخدمات.

3- يسمح بإقامة المباني الاستثمارية التجارية والمشاركة في المحاور والمراكز التجارية فقط.

4- في المباني الاستثمارية المشتركة يجب فصل الوحدات السكنية عن الوحدات المكتبية والتجارية بحيث يتم عمل مداخل وأدراج ومساعد للوحدات السكنية ومداخل وأدراج ومساعد أخرى للوحدات المكتبية والمحال التجارية.

5- في حال عدم وجود مخطط تفصيلي للمنطقة السياحية تعامل المنطقة معاملة منطقة سكن (أ).

6- في المحاور السكنية يجب ألا يقل صافي ارتفاع الطابق الأرضي عن (3.00) متر وألا يزيد عن (4.20) متر.

7- في المحاور والمراكز التجارية يجب ألا يقل صافي ارتفاع الطابق الأرضي عن (5.00) متر وألا يزيد عن (5.70) متر (الارتفاع يشمل السدة التجارية) وذلك في المباني الخاصة والمباني الاستثمارية (السكنية، التجارية والمشاركة).

8- الملكيات التي تقع على شارع حرمه (10) متر أو أكثر تكون قيمة الطاير (10%) من حرم الشارع وكحد أقصى (1.8) متر.

9- الملكيات التي تقع على شوارع حرمها أقل من (10) متر لا يسمح بعمل طاير فيها.

10- يمنع الطاير على خط البناء في الطابق الأول في الواجهة الرئيسية في المباني الاستثمارية السكنية والخاصة.

11- بالنسبة لطابق القبو:

- أ- الملكية التي تقع على شارع واحد يسمح ببناء القبو على كامل الملكية باستثناء الارتداد الامامي.
- ب- الملكية التي تقع على أكثر من شارع يسمح ببناء القبو على كامل الملكية باستثناء الارتدادات عن الشوارع العامة والطرق الخاصة.
- ج- يجب ألا يقل صافي ارتفاع القبو من اعلى سطح ارضية القبو الى ادنى العقدة الخرسانية لسقف القبو عن (2.5) متر .
- د- في حال كان القبو يقع على خط البناء أو يرتد عنه مسافة اقل من (1) متر يجب الا تزيد المسافة من اعلى نقطة لمستوى الرصيف الى اعلى العقدة الخرسانية لسقف القبو عن (1.12) متر.
- هـ- في حال كان القبو يرتد عن خط البناء مسافة (1) متر أو يزيد، يُسمح ان تزيد المسافة من اعلى نقطة لمستوى الرصيف الى اعلى العقدة الخرسانية لسقف القبو عن (1.12) متر بشرط الا يزيد ارتفاع جسم المبنى من اعلى نقطة لمستوى الرصيف الى اعلى العقدة الخرسانية للطابق الاخير عن ارتفاع المبنى المسموح به حسب هذا النظام مضافا اليه (1.12) متر.
- و- لا يدخل ارتفاع القبو حال وجوده ضمن حساب الحد الأقصى لارتفاع المبنى .
- 12- بشرط ألا تقل مساحة الملكية المنوي اقامة مبنى برج عليها عن (1000) متر مربع، وفي حال كانت مساحة الملكية أقل من (1000) متر مربع يخصم طابق واحد من عدد الطوابق المسموح به حسب أقصى ارتفاع عن كل (100) متر مربع أقل من المساحة المذكورة على ألا تقل المساحة عن (600) متر مربع بحيث يتم احتساب عدد الطوابق المسموح به بعد الدور الارضي كالتالي:
- أ- أقصى ارتفاع للبرج = (1.75) × حرم الشارع.
- ب- الحد الأقصى لعدد الطوابق - (أقصى ارتفاع للبرج - ارتفاع الطابق الارضي) مقسوما على ارتفاع الطابق المتكرر.
- ت- عدد الطوابق المسموح به = الحد الأقصى لعدد الطوابق - عدد الطوابق المخصصة بسبب نقص المساحة عن (1000) متر مربع.
- ث- اذا كان الناتج في البند (ب) أقل من أو يساوي (13) طابق يتم اعتماده في الشروط التنظيمية.
- ج- اذا كان الناتج في البند (ت) أكثر من (13) طابق يتم اعتماد (13) طابق في الشروط التنظيمية.

13- يجب ألا تزيد مساحة المبنى في الأراضي الزراعية المساعدة عن (15%) من مساحة الملكية.





- 14- يجب ألا تزيد مساحة المبنى في الأراضي الزراعية عن (10%) من مساحة الملكية.
- 15- لا يسمح ببناء الأبراج على شارع السكة الحديد.
- 16- يتم تطبيق نظام المباني العامة والمرافق الصادرة من اللجنة المركزية بخصوص الارتدادات والشروط التنظيمية الخاصة بهذه المباني .
- 17- يتم الالتزام بالأنظمة المعتمدة بخصوص صالات المناسبات العامة في حالة ترخيص الفنادق والنزل التي تحتوي مثل هذه الصالات.
- 18- بالرغم مما ورد في هذا النظام يحق للجنة التنظيم المركزية وضع شروط خاصة بالارتدادات والارتفاعات ومواقف المركبات وغيره للمباني العامة بما يتلاءم مع نوع المبنى وطبيعة استعماله وتأثيره على البيئة المحيطة به.
- 19- في المحاور التجارية القائمة حالياً والواقعة ضمن مناطق سكن (ب) وسكن (ج) والتي يقل حرم الشارع فيها عن (14) متر يسمح بعمل (طابق ارضي + 7 طوابق).
- 20- في المحاور التجارية القائمة حالياً والتي يُسمح بها عمل تلاصق من الجانبين بعمق (12) متر، يكون التلاصق على النحو التالي:
- أ- في العمارات: يكون اختياري في المباني الجديدة وحسب رغبة طالب الرخصة.
- ب- في الأبراج: يكون اختياري في الأبراج الجديدة في الطابق الأرضي فقط والزامي في باقي الطوابق.

مادة (7)

زيادة الارتفاع في المباني القائمة

مع عدم الإخلال بالشروط المنصوص عليها في هذا النظام، فإنه:

- 1- لا يجوز إضافة طوابق علوية لمباني قائمة إلا إذا كان الهيكل الإنشائي للمبنى القائم وأساساته تسمح بإجمالي أحمال الأعمال القائمة والمنوي إقامتها.
- 2- لأسباب جمالية يجب الالتزام بالرسومات المعمارية للواجهات الخاصة للمبنى القائم أو تغيير واجهات المبنى القائم حتى تتناسب مع الواجهات الخاصة بالأدوار الإضافية بحيث تكون الواجهة الجديدة للمبنى متناسفة.
- 3- يجب إصدار شهادة تحمل للمبنى من مكتب مصنف على أن تصدق من نقابة المهندسين.



صفحة 13 من 44

م.ع.ع.ع.



مادة (8)

استعمالات المباني

لا يجوز استعمال أو استغلال المبنى في غير الغاية أو الغايات التي أنشئ لأجلها إلا بموافقة مسبقة من لجنة التنظيم المحلية أو المركزية للأبنية كل حسب اختصاصه.

مادة (9)

منح أو تجديد أو إيقاف رخص الهدم

- 1- يمنع هدم أو إزالة أي مبنى خاص إلا بعد الحصول على ترخيص من لجنة التنظيم المحلية.
- 2- يمنع هدم أو إزالة أي مبنى عام إلا بعد الحصول على ترخيص من لجنة التنظيم المركزية.

مادة (10)

المباني الأثرية

1. يمنع هدم أو إزالة أي مبنى أثري إلا بعد موافقة خطية من وزارة السياحة والآثار ولجنة التنظيم المحلية للبلدية الواقع ضمن نفوذها المبنى.
2. يمنع إضافة أي أجزاء أو طوابق أو إحداث أي تغييرات أو ترميمات في أي مبنى أثري إلا بعد موافقة خطية من وزارة السياحة والآثار ولجنة التنظيم المحلية للبلدية الواقع ضمن نفوذها المبنى.

مادة (11)

إيقاف رخص البناء

يجوز لجنة التنظيم المركزية للأبنية وقف منح الترخيص المطلوب إذا كان المبنى المنوي إقامته يقع في المناطق أو الشوارع التي ترى اللجنة بقرار مسبب وقف الترخيص فيها مراعاة لظروف العمران أو إعادة التخطيط الهيكلي أو التفصيلي لكل أو لبعض مناطق نفوذ الهيئات المحلية أو المناطق الإقليمية، على ألا تتجاوز مدة التوقيف سنة واحدة قابلة للتجديد لمدة سنة أخرى فقط.

مادة (12)

الطلبات المرفوضة

يحق لمن رفض طلبه في المادة السابقة التقدم للجنة المركزية للأبنية مرة أخرى لإعادة النظر في قرار الرفض السابق إذا زالت أسباب الرفض.

صفحة 14 من 44





مادة (13)

المشروعات العمرانية المتكاملة

يجوز للجنة التنظيم المركزية عند بحث طلب ترخيص أي من المشروعات العمرانية المتكاملة المقدم لها من أي من الشخصيات الطبيعية أو الاعتبارية محلية كانت أم عربية أم دولية سواء كانت مخصصة للإسكان أو لأي من الغايات الأخرى كالتجارية أو التعليمية أو الصحية أو الأسواق أو غير ذلك أن:

- 1- تضع شروطاً تنظيمية خاصة بالمشروع موضوع الطلب.
- 2- تُلزم طالب الترخيص بتخصيص مساحة أو مساحات كافية من الأرض تكفي لبناء المرافق العامة واللازمة لخدمة المشروع.
- 3- تُعدل في المخطط التصنيفي للمشروع بما يتفق واعتبارات المصلحة العامة.
- 4- ترفض منح الترخيص بقرار مسبب.



مادة (14)

الشروط الإنشائية

على طالب الترخيص أن يرفق مع طلبه المستندات التالية:

- 1- تقرير عن الحالة الميكانيكية لثربة الموقع وذلك بناء على دراسة ميدانية ومعملية صادرة من مختبر معتمد من الجهات المختصة مشتملاً على البيانات الواردة في تعاليمات (استطلاع الموقع الصادر عن وزارة الإسكان عام 1998).
- 2- الدراسة والتصاميم الإنشائية للمبنى معتمدة من نقابة المهندسين، بحيث تشمل:
 - أ- طريقة التصميم والكود المستخدم.
 - ب- النظام الإنشائي المستخدم في مقاومة كل من الأحمال الرأسية والأفقية أخذاً بالاعتبار تأثير الرياح والزلازل.
 - ج- تفصيل بالأوزان السببة والحمية التي تم أخذها بالاعتبار في التصميم وكذلك حالات التحميل المختلفة بما فيها الأحمال الأفقية.
 - د- طريقة التحليل الإنشائي وكذلك مثال تفصيلي يبين طريقة تحليل العناصر الرئيسية بالمنشأ إذا طلبت الجهات المختصة ذلك.
 - هـ- خرائط تفصيلية لجميع العناصر الإنشائية الرئيسية منها والثانوية مع مقاطع تفصيلية وكذلك خرائط تفصيلية توضح المعالجة الإنشائية لأماكن الفخات والتمديدات الموجودة بالبناء.

صفحة 15 من 44



و - الالتزام باشتراطات نقابة المهندسين.

الشروط المعمارية

مادة (15)

ارتفاعات الطوابق

يتم احتساب ارتفاعات الطوابق في السباني كالآتي:

- 1- باستثناء مقدار الارتفاع الداخلي للمخازن التجارية في الطابق الأرضي على اختلاف أنواعها، والطابق الأرضي في المحاور السكنية ، فإنه لا يجوز أن يقل صافي ارتفاع الطابق عن (2.90) متر .
- 2- في حالة وجود حزامات سائطة في فراغ الغرفة يقاس ارتفاع الطابق من أدنى مستوى في الحزام الساقط إلى منسوب أعلى العدة الخرسانية لأرضية الطابق وبحيث لا يقل صافي هذا الارتفاع عن (2.6) متر .
- 3- يجوز أن يقل الارتفاع المذكور في البند (1) عن هذا القدر إلى (2.30) متر بالنسبة للمداخل والحمامات ودورات المياه والطرق الداخلية للحمامات وغرف التخزين وغرف الغسيل.



مادة (16)

السدة التجارية

يُقيد إنشاء السدة التجارية بالمحددات التالية:

- 1- يسمح بإنشاء السدة التجارية في المحاور والمراكز التجارية فقط.
- 2- يسمح بإنشاء السدة في الطابق الأرضي فقط.
- 3- يقيد استخدام السدة بالاستخدام التجاري فقط.
- 4- يجب أن تكون السدة التجارية متصلة مع المحلات في الطابق الأرضي، ويكون الوصول لها فقط من خلال المحلات في الطابق الأرضي.
- 5- لا يقل صافي ارتفاع طابق السدة عن (2.25) متر.
- 6- لا يزيد صافي ارتفاع الطابق الأرضي بما في ذلك السدة عن (5.70) متر.
- 7- يجب ألا تزيد مساحة السدة التجارية الداخلية عن (70%) من مساحة الاستخدام التجاري في الطابق الأرضي (بما في ذلك مساحة مسقط الدرج الداخلي المؤدي إلى هذه السدة) وبغض النظر عن موقع السدة بالطابق الأرضي، أو المادة الانشائية لها.

8- يجب أن يتوفر للسدة الداخلية تهوية طبيعية أو ميكانيكية.

صفحة 16 من 44



مادة (17)

فتحات التهوية

يجب أن يكون لكل غرفة سكنية أو مكتبية أو مرفق من مرافق البناء فتحة أو عدة فتحات للتهوية لكل على شارع أو ضريق أو على فناء تهوية، أو على باقي الملكية ولا يجوز بأي حال من الأحوال أن يقل مسطح الفتحة عما يلي:

1- 8% من مسطح أرضية غرفة السكن أو غرفة المكتب بشرط ألا يقل مساحة مسطح الفتحة عن متر مربع واحد.

2- 10% من مسطح أرضية المطبخ أو الحمام أو المراحيض أو بئر النرج أو غيرها من مرافق المبنى بشرط ألا يقل مساحة مسطح الفتحة عن نصف متر مربع.

3- في حالة تعدد الفتحات تحسب مساحة الفتحة اللازمة على أساس مجموع مساحات الفتحات وبشرط ألا يقل مسطح الفتحة الواحدة عن نصف متر مربع بغرف السكن وغرف المكاتب، وعن ربع متر مربع بالنسبة للمطابخ أو الحمامات أو المراحيض.

4- تعامل الأماكن المخصصة للمعيشة (صالون، غرفة طعام، استقبال) معاملة الغرف السكنية.

5- يراعى عند عمل الفتحات في المباني ما يلي:

أ- يجب أن تكون الفتحة متصلة بالهواء الخارجي بكامل مساحتها، ولا تعتبر أي فتحة مقترنة بجهاز الي (جهاز تكييف) فتحة تهوية.

ب- يجب ألا يقل ارتفاع جلسات الشبابيك عن (1) متر عن أعلى العقدة الخرسانية لأرضية الغرفة.

ج- يجوز أن يقل ارتفاع جلسات الشبابيك عن (1) متر إذا كان الشباك يطل على شرفة .

د- يجوز أن يقل ارتفاع جلسات الشبابيك عن (1) متر إذا توفر مانع سقوط أمام الشباك على ألا

يقل ارتفاع مانع السقوط عن (1) متر عن أعلى العقدة الخرسانية لأرضية الغرفة.

هـ- يستثنى مما سبق الفتحات في الأدوار الأرضية.

6- يجوز بموافقة لجنة التنظيم المحلية إنارة وتهوية مرافق البناء غير المعدة للسكن بطريقة صناعية، وذلك فيما عدا مطابخ الوحدات السكنية.

7- لا تسري أحكام هذه المادة على صالات التوزيع والطرق والمداخل وغرفة الحارس وأبار المصاعد

وغرف تشغيل الماكينات والأجهزة والمضخات والخزانات والغلايات وغرف المحولات وغرف لوحات

التوزيع وغرف المولدات وما في حكمها.



Handwritten signature in black ink.

8- في الطابق الأرضي الذي يحتوي على سدة تجارية وممر يفصل بين المحلات التجارية ، يجب ألا يقل عرض هذا الممر عن (3) متر وأن تكون بارتفاع كامل الطابق الأرضي والسدة من أجل توفير تهوية طبيعية للمحلات والسدد.



مادة (18)

الأفنية المخصصة للتهوية والإنارة

يجب أن تكون الأفنية المخصصة للتهوية وإنارة غرف ومرافق المبنى عند إقامة المباني أو تعليتها أو إجراء تعديل في المباني القائمة مكشوفة تماماً من الأعلى ومطابقة للاشتراطات التالية:

أولاً: الأفنية المخصصة للتهوية وإنارة الغرف السكنية أو غرف المكاتب:

1- الفناء الخارجي:

- أ- لا يجوز أن يقل البعد بين المستوى الرأسي المار بحائط الفناء لأي فتحة وبين المستوى الرأسي بالحائط المواجه له عن (2) متر.
- ب- في حالة المحاور التجارية الحالية القائمة وفي حالة التلاصق الجانبي وفي حال عمل فناء خارجي في مسافة التلاصق يجب ألا يقل عمق الفناء عن الارتداد الجانبي التتظيمي للشارع.
- 2- الفناء الداخلي: لا يجوز أن تقل مساحته وأبعاده عن الآتي:

تصنيف المبنى	أقل مساحة للفناء الداخلي (متر مربع)	لا يقل أي من بعديه (b, a) عن (متر)
أرضي+ (8 طوابق أو أكثر)	16	4
أرضي+ (6 أو 7 طوابق)	12.5	3.5

ثانياً: الأفنية المخصصة للتهوية وإنارة مرافق البناء (غير المعدة للسكن) كالمطابخ والحمامات والمراحيض وأبار السلاليم:

1- الفناء الخارجي:

- أ- لا يجوز أن يقل البعد بين المستوى الرأسي المار بحائط البناء لأي فتحة وبين المستوى الرأسي المار بالحائط المواجه له عن (2) متر.



صفحة 18 من 44



ب- في حالة المحاور التجارية الحالية القائمة وفي حالة التلاصق الجانبي وفي حال عمل فناء خارجي مسافة التلاصق يجب الا يقل عمق الفناء عن الارتداد الجانبي التنظيمي للمشارع.

2- الفناء الداخلي: لا يجوز أن تقل مساحته وأبعاده عن الآتي:

تصنيف أميني	أقل مساحة لفناء داخلي (متر مربع)	لا يقل أي من بعديه (b, a) عن (متر)
أرضي+ (8 طوابق أو أكثر)	10	2.5
أرضي+ (6 أو 7 طوابق)	6	2

3- الأفنية في المباني العامة غير المعدة للسكن: يجوز في حالة الفناء والمباني العامة التي تتوفر فيها تهوية صناعية أن يكون الفناء المخصص لتهوية الحمامات والمراحيض الملحقة بالغرف بمسطح (2) متر مربع ولا يقل أي من بعديه عن متر واحد.

ثالثاً: الشروط المعمارية في الأفنية:

1- يجوز في الأفنية الخارجية وكذلك وأجهات البناء المطلة على الشوارع العامة أو الطرق الخاصة عمل ارتدادات (دخالات) بقصد إنارة وتهوية الغرف المعدة للسكن أو المكاتب أو أي مرفق آخر من مرافق البناء لا يتيسر به فتح نافذة تطل على الشارع أو الطريق أو الملكية مباشرة، ويشترط في هذه الحالة ألا يتجاوز عمق الارتداد ضعف أدنى بعدي الفناء، وأن تكون النافذة في الجانب المواجه للطريق أو الفناء المباشر.

2- لا يجوز إغلاق أي فناء من الأفنية بأي طريقة ما.

3- يجوز عمل كرنيش لا يتجاوز بروزه (30) سم في الأفنية الخارجية فقط.

4- لا يجوز إقامة سلالم أو مصاعد أو أية منشآت أخرى يكون من شأنها تقليل كمية الضوء أو التهوية في الأفنية أو إتفاصل أبعادها أو مساحتها عن الحدود المنصوص عليها سابقاً.

5- يجب أن تزود أرضية كل منور أو فناء مكشوف بال تجهيزات اللازمة لتصريف مياه الأمطار.

6- تقاس الأبعاد السابق ذكرها في هذه المادة من سطح الحائط البنائي إلى سطح الحائط المواجهة له عند منسوب متر واحد أعلى من أرضية الطابق لأية نافذة منفتحة بالفناء ومطلبة عليه.





مادة (19)

مساحة مرافق البناء

يجب ألا يقل الحد الأدنى للمساحات المخصصة للمرافق التالية حسبما هو مبين قرين كل منها:

1. دورة المياه (1.2) متر مربع.
2. الحمام (3.0) متر مربع.
3. المطبخ (5.0) متر مربع.
4. يجب ألا يقل عرض الممرات في الوحدات السكنية عن (1.1) متر.

مادة (20)

الدرج

يجب أن يحتوي المبنى المراد ترخيصه على عدد أدراج (درج واحد أو أكثر) يسمح بتفريغ وإخلاء شاعلي البناء في حالات الطوارئ ضمن متطلبات السلامة العامة على أن يتوافر في الأدراج ما يلي:

- 1- في الأبراج (المباني التي يزيد ارتفاعها عن (28) متر) لا يقل عدد الأدراج الرئيسية عن درجين أحدهما بمواصفات درج الهروب.
- 2- يجب أن يؤدي الدرج الرئيسي المستخدم كدرج هروب إلى شارع أو طريق أو فسحة كبيرة مكشوفة بشكل مباشر.

3- يجب أن يكون هيكل الأدراج الرئيسية من مادة غير قابلة للاحتراق.

4- يجب ألا يقل الطول الظاهر (a) للدرج الرئيسي عن الآتي:

أ- (1.10) متر إذا كان الدرج يخدم أربع وحدات في الدور أو أقل.

ب- (1.30) متر إذا زادت الوحدات بالدور عن أربع وحدات.

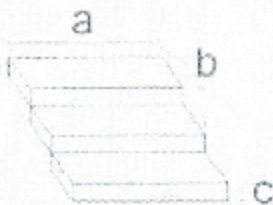
5- تكون قائمة الدرج (b) بعرض لا يقل عن (0.27) متر من واجهة القائمة إلى واجهة القائمة.

6- لا يزيد ارتفاع قائمة الدرج (c) عن (0.17) متر.

7- ألا يزيد عدد الدرجات المتوالية على 14 (أربعة عشر) قائمة يليها بسطة لا يقل عرضها عن عرض أربع نائحات وبما لا يقل عن الطول الظاهر (a).

8- أن يكون الحد الأدنى لصفافي الارتفاع فوق أي درجة (2.2) متر.

9- يجب أن يتوافر في الدرج الدائري الشروط المنصوص عليها في البنود السابقة بحيث:





- أ- تقاس النائمة على بُعد (0.45) متر من طرف الدرجة عند المنحنى الداخلي.
ب- إذا وجد درج مروحة فتطبيق عليه الشروط المذكورة في هذا البند.
ج- تستثنى الأدراج التي تستعمل لأغراض خاصة أو صناعية أو أدراج المآذن من الشروط المنصوص عليها سابقاً في هذه المادة.
10- ألا يقل ارتفاع درابزين الدرج عن (0.90) متر مقاساً عمودياً من منتصف النائمة.



مادة (21) المصاعد

تلتزم المصاعد في المباني بالاشتراطات التالية:

- 1- يلتزم طالب الترخيص بتزويد البناء بعدد مناسب من المصاعد لنقل الأشخاص والمنقولات.
- 2- يعنى المبنى المكون من (أرضي + 3 طوابق أو أقل) من البند السابق.
- 3- يجب توفير مصعد واحد على الأقل في المبنى المكون من (أرضي + 4 أو 5 أو 6 أو 7 طوابق) وعدد الوحدات في الطابق (4) وحدات أو أقل.
- 4- يجب توفير مصعدين على الأقل في الأبراج (أرضي + 8 طوابق فأكثر) وبغض النظر عن عدد الوحدات.
- 5- في حالة زاد عدد الوحدات السكنية في الطابق عن (4) وحدات، يجب على طالب الترخيص تقديم دراسة خاصة بكفاءة خدمة المصاعد تليى حاجة مستخدمي المبنى.
- 6- يجب توفير مصاعد بعدد مناسب لجميع المباني العامة.
- 7- ألا يقل العرض الصافي لباب المصعد عن (0.80) متر.



مادة (22) البروزات المعمارية

لا يجوز عمل بروز في واجهات المباني المقامة على حد الشارع أو الطريق إلا طبقاً للشروط والأوضاع التالية:

- 1- يجوز عمل كرنيش أو بروز نافذة في الدور الأرضي، بشرط أن يقام على ارتفاع لا يقل عن مترين ونصف متر من المنسوب التصميمي للتصنيف ولا يزيد بروزه على صامت الواجهة عن (30) سم في الشوارع بعرض (10) متر أو أقل، وعلى (40) سم في الشوارع التي يزيد عرضها على (10) متر.



- 2- يجب في المباني المقامة على حد الطريق ألا يقل الارتفاع بين أسفل جزء من الطائر وأعلى سطح طرفية الرصيف أو منسوب محور الشارع في حالة عدم وجود رصيف عن أربعة أمتار بما في ذلك بسطة الدرج.
- 3- ألا يقل ارتفاع درابزين الشرفات عن (0.90) متر، ويجب أن يكون الدرابزين مصمماً بحيث يمنع سقوط الأشياء ذات أقطار من (10) سم فأكثر.
- 4- لا يصرح بأي بروز داخل الحدود الدنيا للمناور والأفنية.
- 5- يسمح بعمل مظلات واقية من أشعة الشمس أو من المطر على أبواب المحلات التجارية على اختلاف أنواعها، شريطة موافقة اللجنة المحلية على أن يراعى في إنشائها الآتي:
- أ- شروط السلامة العامة وتوحيد الشكل والقياسات وجمال المنظر العام.
- ب- ألا يزيد بروز أية مظلة عن (2.4) متر عن جسم المبنى.
- ج- أن يكون عمق المظلة أقل بـ (30) سم من عرض الرصيف.
- د- ألا يقل ارتفاع أدنى نقطة في المظلة عن (2.8) متر عن مستوى الرصيف.
- هـ- أن تكون هذه المظلات معلقة على المبنى ولا يوجد لها أي ركيزة أرضية على الرصيف أو الشارع ومفتوحة الجوانب، وألا يستغل أعلاها لأي استعمال آخر.
- و- يقتصر استعمال مظلات المحلات التجارية على الوقاية من الشمس والمطر بالإضافة إلى تعليق الياقظات التجارية.
- 6- يسمح بعمل مظلات لمداخل المباني السكنية والتجارية بمسافة لا تتجاوز المتر من خط البناء ويعرض لا يتجاوز ثلاثة أمتار، شريطة أن تكون هذه المظلات معلقة على المبنى ومفتوحة من الجانبين ولا توجد لها أي ركيزة أرضية، وألا يستغل أعلاها لأي استعمال كان.

مادة (23)

الأبواب والعتبات

في المباني التي تفتح على شارع عام أو طريق خاص مباشرة، يجب التقيد بالشروط التالية:

- 1- لا يسمح بترخيص أي باب أو نافذة في الطابق الأرضي يبرز عند فتحه على الطريق كلياً أو جزئياً.
- 2- لا يسمح بوجود عتبات أو منحدرات خاصة بتعديل فرق المنسوب بين الشارع العام (أو الطريق الخاص) والمبنى ضمن الشارع أو الطريق، ويكون تعديل المنسوب من ضمن الملكية.





3- يستثنى من البند السابق عتبة واحدة فقط ضمن الشارع العام أو الطريق الخاص بعرض لا يزيد عن (30) سم وارتفاع لا يزيد عن (17) سم .



الشروط الخاصة بالخدمات

مادة (24)

الخدمات الإضافية لسكان المبنى

1- يجب توفير مساحة خاصة بالخدمات الإدارية والاجتماعية لسكان المبنى (خلافاً للمساحات المخصصة للمساعد والأدراج والممرات والخدمات المشتركة الأخرى الملحقة بالمبنى كغرفة الكهرباء والمولد ومضخات المياه وغرفة الحارس أو أي ساحات أخرى تحددها لجنة التنظيم المركزية أو المحلية) وذلك وفق التالي:

أ- المباني التي تقل عدد الوحدات بها عن (10) وحدات تعفى من هذا البند.

ب- المباني التي بها (10) وحدات أو أكثر تكون المساحة بمعدل (2) متر مربع لكل وحدة (سواء سكنية أو مكتبية) وبحد أقصى (80) متر مربع .

2- يجب مراعاة الشروط التالية في المساحة المخصصة للخدمات الإضافية لسكان:

أ- أن تكون مساحة فارغة متواصلة مغلقة ذات مدخل مستقل يسهل الوصول إليها.

ب- أن تراعى فيها التهوية والإنارة الطبيعية وعوامل السلامة.

ج- أن تخصص هذه المساحة في الدور الأرضي أو البندوم أو الدور الأول من الأدوار المتكررة.

د- يمنع بأي حال من الأحوال القيام بأي من التصرفات القانونية بالبيع أو الشراء أو الرهن أو

الاستخدامات المختلفة لتحويل هذه المساحة أو جزء منها لأي هدف أو استخدام آخر، أو القيام

بأي تصرف خلافاً لما نصت عليه هذه المادة سواء كان رضاءً أو اتفاقاً أو غير ذلك ويقع أي

تصرف خلافاً لذلك تحت طائلة المسؤولية الإدارية والقانونية والجزائية وفقاً للقوانين المعمول بها.

مادة (25)

البناء الملحق بالمبنى

يلتزم البناء الملحق بالمبنى الرئيسي بالشروط التالية:

1- لا يجوز أن تزيد مساحة البناء الملحق في المبنى عن (6%) من مساحة الملكية وبما لا يزيد عن (30) متر مربع، وذلك بالإضافة إلى النسبة المسموح البناء بها حسب أحكام هذا النظام.

2- يشترط ألا يزيد ارتفاع سقفه عن (3) متر من منسوب الأرض الطبيعية للملكية.



- 3- يجوز ان يكون البناء الملحق ملاصق للمبنى الرئيسي.
4- يجوز أن يعنى البناء الملحق من التقيّد بنظام الارتدادات الجانبية والخلفية والأمامية وبدون فتحات على الملكيات المحاورّة.
5- أن يقتصر استعمال البناء الملحق على تأمين الخدمة للمبنى الرئيسي، وألا يستعمل بشكل يؤدي إلى إزعاج المجاورين.
6- يمنع إقامة أي منشآت ثابتة أو مؤقتة فوق سطح البناء الملحق، كما ويمنع استخدام سطحه لأي أغراض كانت.



مادة (26)

غرفة خدمات السطح

يسمح بإنشاء غرفة خدمات السطح لغايات خدمة المبنى ولا تستعمل للغايات السكنية أو التجارية ويشترط لترخيصها التقيّد بالشروط التالية:

- أ- تترك غرفة خدمات السطح عن الواجهة الرئيسية المطلّة على الشارع الرئيسي للمبنى بمسافة لا تقل عن (3) متر.
ب- ألا تزيد مساحتها عن (20) متر مربع.
ج- ألا يزيد ارتفاعها عن ثلاثة أمتار.
د- لا يسمح بإغلاق أو سقف المساحة المكشوفة المتبقية من مساحة السطح بأية مادة من المواد الإنشائية مثل القرميد أو الألومنيوم أو الخشب أو الزينغو وما في حكمها والمواد البلاستيكية مثل الشوادر وما في حكمها.
هـ- تستخدم المساحة المكشوفة والمتبقية من مساحة السطح كخدمات لصالح شاغلي المبنى.

مادة (27)

طابق الميزانين وطابق التسوية

1. يجوز للجنة المختصة ترخيص طابق الميزانين في مناطق المحاور والمراكز التجارية وفق الشروط التالية:

- أ- ألا تزيد نسبة هذا الطابق عن (50%) من مساحة الطابق الأرضي.
ب- ألا يقل عمق المخازن والمستودعات التي يقع هذا الطابق خلفها عن (8 متر).
ت- يطبق على طابق الميزانين كافة الأحكام المنصوص عليها في أحكام هذا النظام.





ث- يستثنى من البند السابق ارتفاع طابق الميزانين والطابق الاسفل منه حيث يجوز ان يقل ارتفاع أي منهما عن (3) متر، على الا يقل عن (2.5) متر).

2. في المحاور السكنية وفي حالة وجود فرق منسوب بين منسوب رصيف الشارع امام الملكية ومنسوب الجزء الخلفي من الملكية يسمح بعمل طابق تسوية حسب الشروط التالية:

أ- الالتزام بأن لا يزيد ارتفاع سقف الطابق الارضي عن (4.20) متر من منسوب الرصيف.

ب- الالتزام بأن تكون ارضية الطابق الارضي من الجهة الامامية على نفس منسوب سقف طابق التسوية من الجهة الخلفية.

ت- يطبق على طابق التسوية كافة الأحكام المنصوص عليها في أحكام هذا النظام.

ث- يستثنى من البند السابق ارتفاع طابق التسوية حيث يجوز ان يقل ارتفاعه عن (3) متر، على الا يقل عن (2.5) متر).

3. بالرغم مما ذكر في البند رقم (1) ورقم (2) من هذه المادة، يجب ان لا يؤثر ذلك على توفير عدد المركبات المطلوبة في المبنى، وفي حال التعارض بين طابق الميزانين او طابق التسوية مع مواقف المركبات تكون الاولوية لمواقف المركبات.



مادة (28) مواقف المركبات

لا يسمح بترخيص أي مبنى إلا إذا حددت على المخططات الخاصة به مواقف للمركبات داخل حدود الملكية وحسب الاشتراطات التالية:

1- توفير مواقف مركبات ضمن حدود الملكية أو تحت الأرض (البدروم) بما يتناسب ودخول وخروج المركبات وسهولة حركتها من حيث الوقوف والمناورة أثناء الدخول والخروج وضمن الشروط الفنية التي تحددها وتعتمدها اللجنة المركزية للتنظيم والبناء.

2- توفير مواقف مركبات في المباني العامة ضمن حدود الملكية أو تحت الارض على أن يكون موقف واحد لكل (150) متر مربع من إجمالي مجموع المساحة الطابقية ويحد أدنى (8) مواقف.

3- لا يجوز منح أي ترخيص لأية مباني استثمارية (تجارية أو مشتركة) إلا بعد توفير مواقف للمركبات بحيث يتم توفير موقف واحد لكل وحدتين ضمن وحدات هذا المبنى على الأقل، أو توفير موقف لكل (150) متر مربع من المساحة الطابقية للمبنى، أيهما أقل.



[Handwritten signature]



- 4- توفير مواقف مركبات في المباني الخاصة أو ائباني الاستثمارية السكنية التي تزيد مساحة البناء فيها عن (250) متر مربع ضمن حدود الملكية أو تحت الأرض على أن يكون موقف واحد لكل (3) وحدات سكنية، أو توفير موقف واحد لكل (300) متر مربع من المساحة الطابقية للبناء أيها أقل.
- 5- توفير مواقف المركبات بالعدد الكافي في المناطق السياحية، على أن يتم حسابها حسب المعدلات التالية:
 - أ- توفير موقف واحد لكل (200) متر مربع من مساحة البناء الطابقية للفندق في المناطق السياحية.
 - ب- توفير موقف واحد لكل (100) متر مربع من مساحة البناء الطابقية للنزل والقرى السياحية في المناطق السياحية.
- 6- في المباني الاستثمارية يتم التعامل مع عدد المواقف المطلوبة وتوفيرها بما يتناسب مع عدد الأدوار المسموح بها وعدد الوحدات لكل نور، ولا ينظر بهذا الخصوص لعدد الأدوار المطلوب ترخيصها عند التقدم بطلب الترخيص، وإنما يتم التعامل مع ما هو مسموح به من عدد الأدوار حسب الأنظمة الخاصة بالمخطط الهيكلي أو التخصيص للمنطقة أو مشروع التقسيم.
- 7- في المباني الخاصة التي يتم بناؤها على مراحل متباعدة زمنياً على طاب الترخيص أن يقدم خطة لمواقف المركبات في المرحلة الأولى تغطي متطلبات المواقف لجميع المراحل ويشترط لمنح إذن البناء لكل مرحلة استكمال المتطلبات الخاصة بالمواقف لتلك المرحلة.
- 8- ألا يقل الحد الأدنى للارتفاع الصافي لطابق مواقف المركبات تحت الكمرات الإنشائية أو المعلقات الميكانيكية أو الكهربائية أو العلامات الإرشادية المتعلقة بسقف مواقف المركبات عن (2.20) متر.
- 9- يجب أن يتم فصل مواقف المركبات بالكامل عن مناوور المنى.
- 10- في حال عدم توفر الإمكانيات الفنية أو الإنشائية لتأمين العدد المطلوب لمواقف المركبات وفق أحكام هذا النظام ضمن حدود قطعة الأرض، يتم ترخيص البناء شريطة أن لا يقل عدد المواقف المتوفرة عن (70%) من العدد المطلوب لكامل البناء بعد دفع رسوم بدل المواقف غير المتوفرة، وفي حال عدم توفر هذه النسبة يُحوّل الملف للجنة المركزية.
- 11- يتم تحديد قيمة رسوم بدل مواقف المركبات وفقاً لتقدير التكاليف الإجمالية اللازمة لتوفير مواقف مركبات عامة في المنطقة، وبناءً على معايير واضحة ويتم اعتماد هذه القيمة من اللجنة المركزية.
- 12- تخصص المبالغ التي تستوفي كبذل عن مواقف المركبات غير المتوفرة لغايات إنشاء مواقف عامة للمركبات وتودع في صندوق خاص لهذه الغاية.
- 13- يجب توفير عناصر الأمن والسلامة الخاصة بمواقف المركبات.





مادة (29)

اشتراطات السور

يجب أن تتوفر في السور المحيط بالمبنى الاشتراطات التالية :-

- 1- يتم ترخيص السور ضمن رخصة البناء أو المنشأة المراد ترخيصها.
- 2- يتم توفير مخططات معمارية وإنشائية لسور المنيكية ضمن مخططات المشروع.
- 3- في حالة عدم رغبة المالك بإقامة مبنى، يتم ترخيص السور بشكل منفرد.
- 4- يكون أقصى ارتفاع للسور (3) متر من أعلى نقطة من منسوب الرصيف.



الاشتراطات البيئية

مادة (30)

التفاريات الصلبة

يلتزم طالب الترخيص بتلبية متطلبات الجهة المسؤولة عن شؤون النظافة العامة والتفاريات الصلبة بالهيئة المحلية.

مادة (31)

الطاقة الشمسية

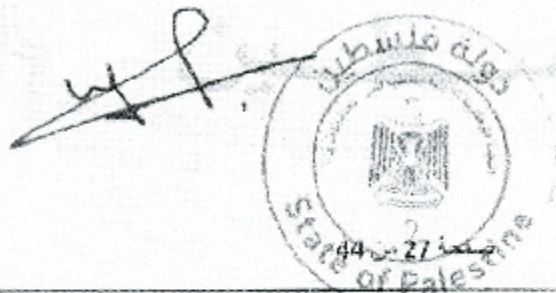
يتم الالتزام بكل ما ورد بنظام الطاقة الشمسية في المناطق العمرانية الصادر عن اللجنة المركزية بجلستها رقم (2017/19) وبتاريخ (2017/09/20م) أو أي تعديلات تطرأ عليه.

مادة (32)

اشتراطات الدفاع المدني

يجب على طالب الترخيص احضار اعادة خطية من الدفاع المدني باستيفاء جميع متطلبات الدفاع المدني وذلك في المباني التالية:

- المباني التي يزيد ارتفاعها عن (28) متر.
- المباني الاستثمارية (السكنية، والتجارية، والمشاركة) التي تزيد مساحة الطابق الارضي فيها عن (500) متر مربع.



Handwritten signature



مادة (33)

درج الهروب

يجب أن يكون درج الهروب بالمواصفات التالية:

- 1- يجب ألا تزيد المسافة من أبعد نقطة في المبنى عن درج الهروب عن (25) متر، وفي حال زادت المسافة عن ذلك، يجب توفير درج آخر.
- 2- يجب أن تكون أبواب درج الهروب مقاومة للحريق وحسب مواصفات الدفاع المدني.
- 3- يكون درج الهروب من مواد غير قابلة للاحتراق.
- 4- يطل مباشرة على الخارج ويكون قريب من الشارع أو الطريق بحيث يفتح مباشرة عليه أو على فسحة خارجية مكشوفة خالية من العوائق.
- 5- لا يسمح بأن يكون درج الهروب درج خارجي مكشوف.
- 6- ألا يكون هناك مسافة بين قنابات الدرج (فانوس الدرج) لتقليل انتقال الحريق بين طوابق المبنى.
- 7- يجب فصل درج الهروب عن ممرات انتوزيع بين الشقق بحيث من مادة غير قابلة للاشتعال يكون به باب الهروب للطابق.
- 8- يمنع أن تكون هناك شبابيك أو فتحات تهوية من الوحدات على درج الهروب.
- 9- يمنع أن يكون درج الهروب مفتوح على أفنية الإضاءة والتهوية.



مادة (34)

قطاعات الحريق

يجب أن تكون الحوائط التي تفصل الشقق السكنية عما يجاورها من مواد غير قابلة للاشتعال بحيث تشكل كل شقة قطاع حريق مستقل.

مادة (35)

شبكة الاطفاء

على الرغم مما ذكر في المادة (32) يتوجب على المباني المذكورة في المادة (32) توفير الاشتراطات التالية في المباني الاستثمارية أو المباني الخاصة التي تزيد عدد طوابقها عن (أرضي + أربعة):





- 1- شبكة إطفاء بخط مياه قطر (2) انش للحريق بحيث تغطي كامل مساحة المبنى وفق شروط الدفاع المدني.
- 2- خزانات مياه أعلى المبنى خاصة بالإطفاء بما لا يقل عن نصف كوب لكل وحدة.
- 3- أجهزة إطفاء حريق في كل طابق بما لا يقل عن طفايتين لكل طابق.
- 4- في حالة وجود مولد كهربائي يجب أن يكون في غرفة منفصلة ويكون له إطفاء تلقائي ويكون في مكان ذو تهوية طبيعية وقريب من الشارع.
- 5- أن تكون خزانات الكهرباء في غرفة منفصلة وجيدة التهوية مع توفير إطفاء تلقائي.
- 6- كواشف ضد الحريق في الأماكن الخطرة وممرات التوزيع بين الوحدات وغرفة خزانات الكهرباء وغرفة المولد الكهربائي ومواقف المركبات.
- 7- يجب تركيب جهاز إنذار مركزي في المبنى الذي يزيد عدد الوحدات فيه عن عشر وحدات.



مادة (36) وقاف الحريق

على الرغم مما ذكر في المادة (32) يتوجب على المباني المذكورة في المادة (32) عمل وقاف حريق على نفقة طالب الرخصة قرب مدخل المبنى أو في المكان الذي تحدده الجهة المختصة.

اشتراطات استخدام ذوي الإعاقة

مادة (37)

الشروط المعمارية الخاصة باستخدام ذوي الإعاقة

- 1- يجب توفير المنحدرات لمستعملي الكراسي المتحركة أو العكازات عند مدخل المباني الاستثمارية والمباني العامة، وذلك عند وجود أي فرق بين منسوب الرصيف ومنسوب مدخل المبنى بحيث يتوفر فيها الآتي:
 - أ- لا يقل العرض الصافي للمنحدر عن (1) متر.
 - ب- لا تزيد نسبة الانحدار المستمرة عن 1:12.
 - ج- لا يزيد طول المنحدر عن (9) متر.
 - د- في حال استوجب زيادة الطول عن (9) متر، فيجب عمل بسطة بحيث لا يقل عرضها الصافي عن عرض المنحدر، ولا يقل طولها الصافي عن (1.55) متر.
 - هـ- يجب تزويد المنحدرات بمقابض معدنية من الجهتين.





- 2- وضع إرشادات ولافتات توضح الطريق في حالة عدم وجود مدخل منفصل للمعاقين.
- 3- يجب أن تصمم الطرقات والمسرات على أن تكون خالية من العوائق مثل الأعمدة والأكتاف والأثاث وخلافه.
- 4- لا يقل عرض المسر عن (1.60) متر ولا يقل قطر نورانه عن (1.50) متر.
- 5- يجب أن تتوفر في الأبواب المواصفات التالية:
 - أ- ألا يقل العرض الصافي للأبواب عن (0.90) متر.
 - ب- أن يكون الباب سهل الفتح ومتلائم مع ذوي الإعاقة مع تزويده بمقابض لا يزيد ارتفاعها عن (1) متر، وتكون من النوع سهل الاستخدام.
 - ج- لا تستخدم الأبواب المنزلقة والأبواب المروحية أو الدوارة إلا إذا كانت أوتوماتيكية وبدون مجارى سفلية ويجب ضبط الأبواب لتسمح للمعاق بالمرور دون أن يغلق عليه.
- 6- يجب أن تتوفر في كافة التجهيزات الكهربائية (مفاتيح الكهرباء-مأخذ الكهرباء-لوحات التوزيع-تركيبات الإنارة-الاتصالات التليفونية) ما يلي:
 - أ- أن تكون في أماكن يسهل الوصول إليها.
 - ب- لا يزيد ارتفاع كافة التجهيزات على (1.20) متر ولا يقل عن (0.75) متر.
 - ج- يجب أن تبعد مسافة لا تقل عن (40) سم عن ركن الحجرة وتكون واضحة ومميزة.
- 7- يراعى في المصاعد ما يلي:
 - أ- ألا يقل العرض الصافي لباب المصعد عن (0.80) متر.
 - ب- يجب توفير مساحة كافية أمام باب المصعد لا تقل أبعادها عن (1.5متر × 1.5متر) بكل طابق.



مادة (38)

مواقف المركبات الخاصة بذوي الإعاقة

- 1- يجب توفير منطقة مخصصة لوقوف مركبات ذوي الإعاقة، بحيث يخصص مكان انتظار لذوي الإعاقة بسعدل مكان انتظار مركبة واحدة لكل (15) مكان انتظار وبما لا يقل عن موقف واحد.
- 2- يجب ألا يقل عرض الموقف المخصص لانتظار مركبات ذوي الإعاقة عن (3.6) متر، كما يجب فصل مسار حركة مشاة ذوي الإعاقة للوصول إلى المبنى عن مسار حركة المركبات.
- 3- يجب ألا تقل المسافة بين الحدود الخارجية لمركبة المعاق وذوي الإعاقة عن (1.60) متر.



شروط التركيبات الصحية

مادة (39)

أعمال التغذية بالمياه



1- يجب ارفاق مخططات تفصيلية لكل من:

- أ- شبكة المياه العذبة الخاصة بالشرب.
- ب- شبكة مياه الاستخدام الصحي.
- ت- شبكة مياه السخان الشمسي المركزي إن وجد.
- ث- شبكة الصرف الصحي وكيفية توصيلها إلى الشبكة العامة أو الحفر الصماء.
- ج- شبكة حصاد مياه الأمطار.
- ح- مواقع الخزان الأرضي، الخزان العلوي وأبعادها ومواصفاتها.
- خ- المضخات وقدراتها ومواقعها.
- د- لوحات المياه وتوزيعها في المبنى.

المخططات يجب أن توضح الأقطار والأطوال والتنوعية لكل التمديدات، كما يجب أن توضح المسارات لكل الشبكات.

2- على طالب الترخيص الالتزام بعمل الخزانات والمضخات اللازمة لتوفير المياه لجميع أدوار المبنى وأن يستخدم أنابيب مياه ذات أقطار كافية تسمح بمرور القدر الكافي المناسب للاستهلاك.

3- يلتزم طالب الترخيص بربط المبنى بشبكة المياه العمومية طبقاً لنظام المياه المعمول به بالهينة المطلوبة.

4- يجب ألا تكون مصادر المياه المستخدمة لأغراض الشرب والاستخدام المنزلي معرضة بأي شكل من الأشكال لأخطار التلوث بأية مادة أخرى.

5- يزود المبنى بخزان مياه أرضي وخزان مياه علوي بكمية كافية للاستعمال العادي بحد أدنى (1.5) كوب للخزان العلوي و (1) كوب للخزان الأرضي لكل وحدة سكنية أو مكتبية.

6- يجب ألا يقل ارتفاع أرضية الخزان العلوي عن ثلاثة أمتار عن أعلى العقدة الخرسانية للطابق الأخير، كما يجب أن تتوافر في الخزان خاصية عدم الرشح وأن يكون سقفه محكماً ولا يسمح بدخول الأتربة والحشرات.

7- يكون ملء الخزان الأرضي ذاتياً.





8- يجب تجهيز الخزان العلوي بأنبوب فانص يزيد قطره على قطر أنبوب الملء وتركيب هذا الأنبوب على مستوى يناسب منسوب سطح المياه داخل الخزان وأن يتم ربطه بنقطة تصريف الأمطار أو أي فتحة تصريف أخرى.

9- يجب أن تزود خزانات المياه بمواسير للتهوية تتصل بالهواء الخارجي، كما يجب حماية خزانات المياه وشبكات التغذية بالمياه من احتمالات التلوث التي يمكن أن تحدث نتيجة وجود اتصال مباشر أو غير مباشر بين كل من شبكة المياه الصالحة للشرب وأي مصدر آخر غير مضمون.

10- يجب تجهيز خزان المياه بدرج للوصول إلى سطحه وفي حالة وجود درج داخل الخزان فيجب أن يكون من الحديد المجلفن أو من مادة مناسبة أخرى غير قابلة للصدأ.

11- يجب اختبار تمديدات شبكة المياه حسب المواصفات المعتمدة.



مادة (40)

مياه الأمطار

1. يجب أن تشمل مخططات المبنى العام والاستثماري والخاص (إذا زادت مساحته عن (500) متر مربع) مخطط لنظام حصاد مياه الأمطار وإعادة ترسيحها للخزان الجوفي عبر أنابيب الترشيح، المخططات يجب أن توضح:

أ- ورقة الحسابات الهندسية لنظام حصاد مياه الأمطار.

ب- شبكة مواسير جمع مياه الأمطار.

ج- أماكن أنابيب الترشيح، عددها، أقطارها، أعماقها، المواد المألقة لأنابيب الترشيح وغيره من المواصفات الفنية.

د- يستثنى من نظام حصاد مياه الأمطار المباني التي تقام على أراضي خواص تربتها لا تسمح بترشيح مياه الأمطار.

2. يجب تصريف مياه الأمطار كالتالي:

أ- يجب تأمين الوسائل المناسبة لتجميع مياه الأمطار والتخلص منها بما يكفل منع نفاذ الرطوبة إلى السطح.

ب- يجب إنهاء كل سطح مكشوف بأي مبنى بميل مناسب يسمح بانسياب المياه عليه إلى مواسير خاصة بتصريف مياه الأمطار.





- ج- لا يسمح باستخدام المزاريب في التخلص من مياه الأمطار، حتى لو كانت تصب في حدود الملكية.
- د- لا يجوز تصريف مياه الأمطار في مواسير الصرف الصحي أو في خزانات التحلل أو الحفر الامتصاصية أو إلى الجوار.
- هـ- يجب تصريف مياه الأمطار إلى أنابيب الترشيح لتغذية الخزان الجوفي.
- و- لا يجوز تصريف مياه المكيفات أو الشرفات على الشوارع مباشرة أو إلى شبكة حصاد مياه الأمطار، ويجب تصريف مياه المكيفات والشرفات إلى شبكة الصرف الصحي.
- ز- يمنع تماماً تصريف المياه العادمة إلى شبكة حصاد مياه الأمطار.



اشتراطات العزل المائي

مادة (41)

يجب عمل طبقة عازلة للرطوبة على أرضية الحمامات والمطابخ ودورات المياه والأسطح النهائية وخزانات المياه.



شروط التركيبات الكهربائية

مادة (42)

أولاً: الأعمال التصميمية:

يجب أن يشمل مخطط الأعمال الكهربائية في المبنى على:

- 1- حساب أحمال كلي للوحدات السكنية أو المكتبية أو التجارية أو الخدمات المشتركة مفصلاً لكل وحدة على حدة وصولاً إلى الحمل الإجمالي المتوقع للمبنى، والذي سيتم تزويد المبنى به من شبكة الكهرباء العامة.
- 2- حساب أحمال جزئي للمبنى للوحدات السكنية أو المكتبية أو التجارية أو الخدمات المشتركة مفصلاً لكل وحدة على حدة، والذي سيتم تزويد المبنى به من المولد الاحتياطي.
- 3- حساب أحمال جزئي للمبنى للوحدات السكنية أو المكتبية أو التجارية أو الخدمات المشتركة مفصلاً لكل وحدة على حدة، والذي سيتم تزويد المبنى به من كهرباء الطاقة الشمسية.
- 4- مخطط تأريض الأساس وتفاصيل تنفيذه.
- 5- في الأبراج مخطط مواعيد الصواعق وتفاصيل تنفيذه فوق المبنى وطريقة اتصاله بالأرضية.



6- مخطط موقع غرفة خزانات توزيع الكهرباء موضحاً عليها موقع لوحة الكهرباء الرئيسية وتفاصيل المعابر والمسرات الداخلة والخارجة للوحة الكهرباء ويجب أن تكون الغرفة بأبعاد مناسبة مع عمل فتحات للتهوية وأن يكون باب الغرفة مصمماً بحيث يفتح للخارج.

7- مخطط لجميع أماكن اللوحات الفرعية وطريقة ربطها باللوحة الرئيسية.

8- مخطط أماكن صناديق المرور والتوزيع لكل من نظام (الهاتف، الهاتف الداخلي، الإذاعة المرئية) وطريقة اتصالهم عبر الأدوار والوحدات السكنية أو التجارية ونقاط الاتصال الخارجية ومقاطع وعدد المواسير.

9- مخطط موقع غرفة المولد الاحتياطي وأبعاد ومعايير ومواسير الكوابل وخزان الوقود ولوحة الكهرباء وكاتم الصوت ومكان خروج العادم وطريقة عزل الصوت.

10- مخطط غرفة بطاريات ومعدات نظام الطاقة الكهربائية الشمسية، وكيفية ربط كهرباء الشمس مع كهرباء المولد وكهرباء الشبكة الرئيسية والخدمات والوحدات المستفيدة من كل مصدر كهرباء.

11- مخططات تفصيلية للوحة الكهرباء الرئيسية وجميع اللوحات الفرعية مبينا عليها طريقة الربط بينهما (single line diagram) مع ضرورة بيان طريقة عمل الحمابات اللازمة للأفراد موضحاً عليه نقاط الإنارة والأجهزة.

12- مخطط للتوزيع الداخلي للأعمال الكهربائية لكل وحدة سكنية أو مكتبية أو تجارية مشمول بالمبنى موضحاً عليه نقاط الإنارة والأجهزة.

13- مخطط أماكن نوحات الكهرباء وتفاصيلها لكل من (المصعد - مضخات المياه - مضخات الإطفاء - مضخات الصرف الصحي - إنارة السلالم - والمرافق المشتركة الأخرى).

14- مخطط مبينا عليه موقع أجهزة الإنذار الخاصة بالحريق مع توضيح موقع لوحة الإنارة الخاصة بهذا النظام.

15- مخطط لموقع وحدات إنارة الطوارئ مع وضع أسهم تشير إلى اتجاه الخروج في الحالات الطارئة التي تستوجب مغادرة البناء أو للاسترشاد بها عند انقطاع التيار الكهربائي.

16- مخطط نظام إنارة للطوارئ.

17- مخطط إنارة خاص بتحذير الطائرات في الأبراج.

ثانياً: الأعمال التنفيذية:

1- يجب أن يتوفر بموقع العمل مهندس متخصص للإشراف على تنفيذ الأعمال الكهربائية





- 2- يجب على طائب الترخيص اختيار المواد الكهربائية ذات الجودة العالية وعليه أن يحترم رأي المهندس المشرف في المواد التي ينوي تركيبها في البناء وللمهندس المشرف الحق في رفض تركيب أية مواد كهربائية لا تتفق والمواصفات المتعارف عليها من حيث الجودة وعوامل الأمان.
- 3- عند تمام العمل في تأسيس وتمديد الأعمال الكهربائية يجب أن تقدم للجنة التنظيم المحلية نسخة الكترونية ونسخة ورقية عن المخططات التنفيذية التفصيلية وذلك لضمان سهولة الرجوع إليها وقت اللزوم.



مادة (43)

اشتراطات الدوائر الكهربائية

يجب أن تتوافر الاشتراطات التالية في الدوائر الكهربائية:

- 1- توزيع أحمال الوحدة السكنية على عدد من الدوائر الكهربائية.
- 2- فصل أحمال الإنارة عن أحمال القوى.
- 3- أن توجد في كل دائرة كهربائية قاطع لدائرة التسرب الأرضي.



مادة (44)

اشتراطات التمديدات الكهربائية

يجب أن تتوافر الاشتراطات التالية في التمديدات الكهربائية:

- 1- أن يكون نظام التمديدات الكهربائية داخل الحائط والأسقف في خطوط منتظمة أفقياً أو رأسياً موازية للمحاور الرئيسية للمبنى على أن تتقاطع مع بعضها على زوايا قائمة عند صناديق الاتصال.
- 2- حظر تحميل مواسير التمديدات الكهربائية بأية أحمال دائمة أو مؤقتة.
- 3- أن يكون مرور التوصيلات عبر فواصل التمديد خارج الحوائط بقدر الإمكان، وإذا تحتم مرور التوصيلات داخل الحوائط فإنه يجب تركيب صندوق اتصال على جانبي الفاصل، وتكون المواسير التي تعبر الفاصل معدنية مرنة، كما يجب ألا تزيد المسافة بين كل صندوقي اتصال متتاليين عن عشرة أمتار لتسهيل سحب الأسلاك.
- 4- يتم حساب مقاسات المواسير ومجاري التمديدات على حسب عدد ومساحة مقطع الموصلات وطول المسار وعدد الانحناءات، كما يجب ألا يزيد مجموع مساحة الموصلات داخل الماسورة عن 40% من

مساحة مقطع الماسورة حتى يسمح بوجود تهوية كافية وتكون مأخذ الكهرباء ذات ثلاثة أطوار في حالة التغذية أحادية الطور وذات خمسة أطوار في حالة التغذية ثلاثية الأطوار.

مادة (45)

شبكة التأسيس

1- يجب تزويد المبنى بشبكة الأرضي ويتم ربط الموصل الأرضي على شكل حلقة مغلقة مع أساسات الجدران الخارجية للمبنى وتحت الطبقة العازلة للترطوبة، كما يتم ربط موصل نظام تأسيس الأساسات مباشرة بقضيب موازنة الجهد (بما يضمن ألا تزيد قيمة الأرضي عن (2) أوم).

2- ويتم توصيل الأجزاء التالية من المبنى بقضيب موازنة الجهد:

أ- شبكة تأسيس الأساسات، موصل التأسيس الوقائي لشبكة التوزيع الكهربائية، خطوط المواسير المعدنية للمياه، خطوط المواسير المعدنية للمعدنية للصرف الصحي، نظام التكييف والتدفئة والتهوية، خطوط مواسير الغاز الداخلية، موصل الأرضي الهوائي، موصل الأرضي لشبكات الاتصال، موصل التأسيس للمنشآت المعدنية المتصلة بنظام الوقاية من الصواعق في المبنى.

ب- كما يجب تأسيس كل من الأغلفة المعدنية للكابلات الأرضية المسلحة والهياكل المعدنية للوحدات التوزيع الرئيسية والهياكل المعدنية للأجزاء الثابتة والمتحركة المركب بها أجهزة كهربائية والأجزاء المعدنية للمحولات (فيما عدا الأجزاء الحاملة للتيار)، ويحظر استخدام مواسير المياه كموصل تأسيس.

مادة (46)

المولد الاحتياطي

يتم الالتزام باشتراطات سلطة الطاقة وشركة توزيع الكهرباء مع ضرورة أخذ احتياطات السلامة اللازمة لحماية المنشآت من الحريق عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود مع مراعاة التالي:

1- توفير غرفة خاصة بمولد الطوارئ في المباني الاستثمارية والمباني العامة بحيث:

- تكون قريبة قدر الإمكان من موقع دخول التيار الكهربائي العمومي.
- تنوقف مساحة وارتفاع الغرفة على قدرة وعدد المولدات (يجب توفير تهوية جيدة).
- يفضل أن تكون الغرفة في طابق القو (بحسب أن تكون سهلة الوصول وبها حرية للحركة).
- يجب أن تكون المولدات مزودة بكاتم صوت وفقاً لمواصفات سلطة جودة البيئة.

2- أن تتصل إنارة الطوارئ بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).



3- يمكن الموافقة على وضع المولد فوق سطح المبنى بشرط تجهيز قاعدة مستقلة ومراعاة كافة عوامل السلامة والأمان اللازمة.

مادة (47)
غرفة المحول

يجب توفير غرفة خاصة بالمحول في المبنى الذي تزيد قيمة اشتراكه عن (400) أمبير حسب المواصفات التالية :-

- أ- لا تقل أبعادها عن (3.5*5.5) متر.
- ب- أن تكون سهلة الوصول ويكون بابها على الطريق بحيث يمكن نقل المحول إلى الغرفة على أن يفتح باب الغرفة إلى الخارج.
- ج- أن تكون جيدة التهوية.

مادة (48)
غرفة خزانات الكهرباء

يجب توفير غرفة خاصة بخزانات الكهرباء (الطبائونات) الرئيسية في البناء حسب المواصفات التالية :-

- 1- لا تقل أبعادها عن (3*4) متر .
- 2- أن تكون جيدة التهوية.
- 3- أن تكون في الطابق الأرضي أو البندوب.



مادة (49)
التركيبات الكهربائية الخارجية

يجب أن تكون جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد الرطوبة والعبار ومياه الأمطار.



التأمينات

مادة (50)
تأمين شروط الترخيص

يتم تحصيل تأمين لضمان الالتزام بشروط الرخصة حسب نظام رسوم ومخالفات البناء في محافظات

غزة.

صفحة 37 من 44

مادة (51)

مصادرة تأمين شروط الترخيص

إذا خالف طائب الترخيص أي شرط من شروط الترخيص المنصوص عليها في الرخصة فإنه يحق للجنة التنظيم المحلية مصادرة تأمين شروط الترخيص المودع لدى لجنة التنظيم المحلية مع عدم الإخلال بأية عقوبة أخرى منصوص عليها في أي قانون أو نظام آخر ويحق للمتضرر اللجوء للجنة المركزية ويكون قرارها نهائياً.

مادة (52)

إشغال الشارع

- 1- لا يجوز بأي حال من الأحوال تشوين أو تجميع نواتج حفر الأساسات أو مخلفات البناء أو أية عوائق أخرى في الشارع أو الطريق بناتاً، وفي حال عدم الالتزام فيتم تعزيم طالب الترخيص بالغرامة المنصوص عليها في نظام الرسوم والغرامات المعتمد من اللجنة المركزية عن كل يوم إشغال.
- 2- لا يجوز إشغال الرصيف أو الشارع أو الطريق بأي حال من الأحوال لاستخدامه لتشوين مواد البناء لأكثر من يوم واحد وفي حال تجاوز الفترة المسموح بها فيتم تعزيمه بالغرامة المنصوص عليها في نظام الرسوم والغرامات المعتمد من اللجنة المركزية عن كل يوم اضافي.

مادة (53)

تأمين إعادة تأهيل الشارع

- 1- يتم ايداعه في حالة الشوارع المطورة لضمان قيام طائب الترخيص بإعادة الشارع إلى ما كان عليه قبل الشروع في الهدم أو البناء.
- 2- يناط بلجنة التنظيم المحلية حساب قيمته حسب التكلفة الإجمالية لإعادة تأهيل الشارع أو الشوارع المحاذية للمبنى.
- 3- يعاد التأمين لطالب الترخيص في حال قيامه بإعادة تأهيل الشارع حسب الأصول الفنية، وطبقاً لتقرير فني يرفع من جهة الاختصاص للجنة التنظيم المحلية.
- 4- في حال عدم قيام طائب الترخيص بإعادة تأهيل الشارع أو قيامه بتأهيل الشارع بطريقة مخالفة للأسس الفنية تقوم لجنة التنظيم المحلية بإخطاره بذلك على أن يحدد في الإخطار موعد زمني أقصى لإعادة التأهيل.





5- في حال انقضاء الحد الأقصى لإعادة التأهيل بدون قيام طالب الترخيص بذلك، تقوم لجنة التنظيم المحلية بمصادرة تأمين إعادة تأهيل الشارع واستخدامه في إعادة تأهيل الشارع.

مستندات الترخيص

مادة (54)

يقدم طالب الترخيص للجنة التنظيم المختصة بطلب على النموذج المعد مع ملف الترخيص الذي يجب أن يتضمن ما يلي:

- 1- شهادة إثبات الملكية موضحاً فيها اسم المالك ورقم بطاقته الشخصية وعنوانه وإذا كان مقدم الطلب شخصاً آخر فعليه أن يبين صفته وعلاقته بمالك الملكية وتوكيل رسمي من المالك.
- 2- إذا كان المالك شركة تجارية أو مؤسسة تجارية أو مؤسسة غير ربحية أو مؤسسة وطنية أو مؤسسة حكومية أو مؤسسة أهلية أو دولية أو جمعية خيرية محلية أو دولية فيجب إرفاق كل المستندات الرسمية التي تثبت صفة المالك القانونية وتوكيل للشخص المكلف بمتابعة اجراءات الترخيص.
- 3- شهادة موقع عام للقسيمة التي تقع فيها الملكية المنوي إقامة البناء عليها وشهادة موقع خاص موضحاً عليها أبعاد الملكية وعرض الشارع أو الشوارع الواقعة عليها وأبعاد أو قطر الميدان المطل على إن وجد. ويجب أن يدون فيها أية ملاحظات مساحية أو تنظيمية من شأنها التأثير على قرار اللجنة. كما يجب أن يدون فيها الارتدادات القانونية المنصوص عليها في هذا النظام مع بيان موقع البناء على القسيمة وأبعاد البناء وعلاقته بحدود القسيمة والمباني المجاورة.
- 4- ثلاثة نسخ أصلية للتصميمات الإنشائية موضحاً عليها أبعاد الفواقد وتفاصيل أعمال التسليح للقاعدة والأحزمة والأعمدة والأسقف والمناور وغرف المساعد والخزانات الأرضية والعلوية وجميع التفاصيل الأخرى التي نص عليها هذا النظام.
- 5- ثلاث نسخ أصلية للتصميمات المعمارية موضحاً عليها تفاصيل الأعمال المعمارية المنصوص عليها في هذا النظام.
- 6- ثلاث نسخ أصلية للرسومات الكهربائية حسب التفاصيل المنصوص عليها في هذا النظام.
- 7- ثلاث نسخ أصلية للتصميمات الخاصة بشبكة الصرف الصحي و شبكة المياه وشبكة حصاد مياه الأمطار، المنصوص عليها في هذا النظام.





8- الخطة المعدة لتوفير أماكن لوقوف مركبات شاطلي ورواد المبنى حسب المنصوص عليه في هذا النظام.

9- اتفاق إشراف بين طالب الترخيص ومكتب هندسي للإشراف.

10- تعهد خطي من المكتب الهندسي المشرف بالالتزام بكافة اللوائح والتعليمات الناظمة لعملية الإشراف والبناء وضبط الجودة. وتنفيذ المبنى طبقاً للمواصفات والمخططات الهندسية المصادق عليها من نقابة المهندسين والمقدمة من طالب الرخصة والمعتمدة من لجنة التنظيم المحلية أو المركزية ويتحمل مكتب الإشراف أي مخالفة أو تغيير في المبنى المنفذ عن المخططات المعتمدة.

مادة (55)

مراحل تراخيص البناء

1- يدرج طالب الترخيص طلب ومستندات الترخيص المرفقة به إلى الموظف المختص مقابل الإجمالي المطلوب بالاستلام موضحاً فيه كافة المستندات المستلمة وتاريخ الاستلام ويعطى الطلب رقماً مسلسلأ بعد سداد رسم المعاملة.

2- بعد إجازة المعاملة يحال الملف للمحاسب ليقوم باحتساب الرسوم والتأمينات المطلوبة طبقاً لنظام رسوم ترخيص المباني المعمول به ويكلف طالب الترخيص بسدادها حسب الأصول المرعية.

3- يجب على طالب الترخيص الالتزام بدليل إجراءات عمليات البناء الصادر عن اللجنة المركزية.

4- بعد الانتهاء من جميع أعمال البناء حسب الأصول وشروط الترخيص يمنح طالب الترخيص شهادة رسمية بإتمام البناء.

مادة (56)

1- يمنح طالب الترخيص مع الإذن الابتدائي اشتراكي كهرباء ومياه مؤقتين.

2- تتولى لجنة التنظيم المحلية مسؤولية الإيعاز بفصل اشتراكي الكهرباء والمياه المؤقتين وذلك بعد حصول طالب الترخيص على الرخصة النهائية للأعمال المنفذة.

3- يمنح طالب الترخيص اشتراك كهرباء واحد بقوة (3) فاز مشروطاً باستخدامه لتشغيل المرافق العامة المخصصة لخدمة المبنى ككل مع أخذ تعهد عليه بعدم استخدامه لأية غايات أخرى.

4- تمنح كل وحدة من وحدات المبنى اشتراك كهرباء واحد تحدد طاقاته حسب الحاجة وطبقاً لنظام الكهرباء المعمول به في شركة الكهرباء.

صفحة 40 من 44



مادة (61)

فيما لا يتعارض واحكام هذا النظام تظل الانظمة سارية فيما لم يرد بشأنه نص خاص في هذا النظام، ويلغى كل ما يتعارض مع هذا النظام.

مادة (62)

يسري هذا النظام اعتبارا من تاريخ (08 / 01 / 2020 م) ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

رئيس لجنة التنظيم المركزية
للأبنية وتنظيم المدن بمحافظات غزة



اقرن بموافقتي
وزير الحكم المحلي

