

القرار الوزاري رقم 206 لعام 2009 بشأن تنظيم أعمال البناء

وزير الدولة لشؤون البلدية

—بعد الاطلاع على القانون رقم 5 لسنة 2005 في شأن بلدية الكويت،

—وعلى القرار رئيس البلدية رقم 30 لسنة 1985 في شأن تنظيم أعمال البناء.

—وعلى القرار الوزاري رقم 307 لسنة 2007 بشأن تنظيم الجهاز التنفيذي للبلدية وفروعها بالمحافظات.

—وبناء على قرار المجلس البلدي رقم م ب/ق م 2008/4/84/05 المتخذ باجتماعه رقم (2008/05) المنعقد بتاريخ 7/4/2008 بشأن الموافقة على لوائح نظام البناء والغرامات المتعلقة به.

—وقرار المجلس البلدي رقم ب / ف 71/7 / 2008/5 المتخذ باجتماعه رقم (2008/5) المنعقد بتاريخ 7/4/2008 بشأن الموافقة على الاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية السكن الخاص والنموذجي (جدول رقم 1).

—وقرار المجلس البلدي رقم م ب/ف 2008/6/72/5 المتخذ باجتماعه رقم (2008/5) المنعقد بتاريخ 7/4/2008 بشأن الموافقة على الاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية السكن الاستثماري خارج مدينة الكويت وداخلها (جدول رقم 2).

—وقرار المجلس البلدي رقم م ب/ف 2008/6/74/5 المتخذ باجتماعه رقم (2008/5) المنعقد بتاريخ 7/4/2008 بشأن الموافقة على الاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية المناطق الصناعية (جدول رقم 4).

—وقرار المجلس البلدي رقم م ب/ف 2008/6/75/5 المتخذ باجتماعه رقم (2008/5) المنعقد بتاريخ 7/4/2008 بشأن الموافقة على الاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية المجمعات السكنية خارج مدينة الكويت وداخلها (جدول رقم 5).

—وقرار المجلس البلدي رقم م ب/ف 2008/6/76/5 المتخذ باجتماعه رقم (2008/5) المنعقد بتاريخ 7/4/2008 بشأن الموافقة على الاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية المجمعات التجارية خارج مدينة الكويت وداخلها (جدول رقم 6).

—وقرار المجلس البلدي رقم م ب/ف 2008/6/77/5 المتخذ باجتماعه رقم (2008/5) المنعقد بتاريخ 7/4/2008 بشأن الموافقة على الاشتراطات والمواصفات الخاصة بالأبنية في مختلف مناطق الشريط الساحلي (جدول رقم 7).

–وقرار المجلس البلدي رقم م ب/ف 2008/6/78/5 المتخذ باجتماعه رقم (2008/5) المنعقد بتاريخ 7/4/2008 بشأن الموافقة على الاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية المشاتل في مختلف مناطق الكويت (جدول رقم 8).

–وقرار المجلس البلدي رقم م ب/ف 2008/6/79/5 المتخذ باجتماعه رقم (2008/5) المنعقد بتاريخ 7/4/2008 بشأن الموافقة على الاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية الشاليهات في مختلف مناطق الكويت (جدول رقم 9).

–وقرار المجلس البلدي رقم م ب/ف 2008/6/80/5 المتخذ باجتماعه رقم (2008/5) المنعقد بتاريخ 7/4/2008 بشأن الموافقة على الاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية المستشفيات في مختلف مناطق الكويت (جدول رقم 10).

–وقرار المجلس البلدي رقم م ب/ف 2008/6/81/5 المتخذ باجتماعه رقم (2008/5) المنعقد بتاريخ 7/4/2008 بشأن الموافقة على الاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية المدارس الخاصة في مختلف مناطق الكويت (جدول رقم 11).

–وقرار المجلس البلدي رقم م ب/ف 2008/6/82/5 المتخذ باجتماعه رقم (2008/5) المنعقد بتاريخ 7/4/2008 بشأن الموافقة على الاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية الفنادق والموتيلات في مختلف مناطق الكويت (جدول رقم 12).

–وقرار المجلس البلدي رقم م ب/ف 2008/6/83/5 المتخذ باجتماعه رقم (2008/5) المنعقد بتاريخ 7/4/2008 بشأن الموافقة على الاشتراطات والمواصفات الخاصة بالمناطق الزراعية ومناطق تنمية الثروة الحيوانية (جدول رقم 13).

–وقرار المجلس البلدي رقم م ب/و/ 72/7/12008 المتخذ باجتماعه رقم (2008/7) المنعقد بتاريخ 5/5/2008 بشأن الموافقة على التنويهات الخاصة بمعالي الوزير بشأن ما ورد بالجزء الأول من المحضر رقم 2005/5.

–وقرار المجلس البلدي رقم م ب/ف 56/12/32008/14 المتخذ باجتماعه رقم (2008/12) المنعقد بتاريخ 22/9/2008 بشأن الموافقة على الاشتراطات والمواصفات الخاصة بالأبنية لجمعيات النفع العام (جدول رقم 14) والاشتراطات والمواصفات الخاصة لذوي الاحتياجات الخاصة (جدول رقم 15).

–وقرار المجلس البلدي رقم م ب/ف 85/14/32008/15 المتخذ باجتماعه رقم (2008/14) المنعقد بتاريخ 20/10/2008 بشأن الموافقة على الاشتراطات والمواصفات الخاصة بالأبنية التجارية خارج مدينة الكويت وداخلها (جدول رقم 3).

–وقرار المجلس البلدي رقم م ب/ف 2009/5/109/3 المتخذ باجتماعه رقم (2009/5) المنعقد بتاريخ 2009/3/16.

–ولمقتضيات المصلحة العامة.

المادة 1

لا يجوز إنشاء مباني أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تدعيمها أو هدمها أو ترميمها أو تعديلها أو تغيير معالم أي عقار بحفره أو ردمه أو تسويته إلا بعد الحصول على ترخيص في ذلك من البلدية.

ويجوز إصدار (رخصة حفر وتدعيم وتجهيز الموقع) للمشاريع تحت الترخيص وذلك بالتزامن مع دراسة المخططات بالإدارات المختصة بالبلدية على أن لا يترتب إصدار التراخيص بالحفر وتدعيم وتجهيز الموقع أو إلزام البلدية تجاه إصدار التراخيص النهائية أو أية مسئولية تجاه البدء بالحفر والتدعيم وأي تجهيزات تحدث بالموقع إذا ما توقف إصدار التراخيص النهائية على أن يتم إصدار رخصة الحفر والتدعيم وتجهيز الموقع وفق الشروط التالية:

- 1- أن تصدر الرخص للمباني ذات الطابع الخاص فقط.
- 2- إحضار موافقة الهيئة العامة للبيئة قبل الشروع في الحفر.
- 3- إحضار وثيقة تأمين تغطي جميع أخطار المباني والعاملين والمارة والمجاورين خلال فترة التنفيذ وحتى إصدار الشهادة بإيصال التيار الكهربائي.
- 4- تقديم مخططات المشروع الى البلدية للحصول على الموافقات الأولية.
- 5- تقديم تعهد اشراف على التنفيذ من قبل ذات المكتب الهندسي المصمم للمشروع.
- 6- أن يتم التنفيذ من قبل مقاول مرخص من قبل البلدية أو لجنة المناقصات المركزية.
- 7- تقديم تعهد من قبل المالك والمقاول متضامنين يقضي بإرجاع الوضع على ما كان عليه في السابق بما في ذلك الردم والتسوية والدك للموقع والعمل على ازالته وترحيل كافة المخلفات من الموقع مع تقديم ضمان مالي يعادل تكلفة الاعمال المذكورة لارجاع الوضع الى ما كان عليه خلال مدة لا تتجاوز الستة أشهر إذا لم يتم الانتهاء من إجراءات الترخيص والشروع بالبناء.
- 8- التنسيق مع وزارات الخدمات وضمن سلامة المواقع المجاورة وأن لا يسبب ذلك في حدوث أي أضرار في محيط المشروع وأن يتم تقديم بوليصة تأمين تغطي أي أضرار قد تلحق نتيجة لأعمال الحفر.
- 9- عدم القيام بأي أعمال إنشائية عدا التشوين والحفر وأعمال سحب المياه وكل ما يتعلق بتجهيز الموقع.
- 10- في حال استغلال أراضي الدولة ووقوعها ضمن المشروع المقترح فإنه يتعين أن يبرم عقد مع إدارة أملاك الدولة قبل المباشرة بالتنفيذ.

المادة 2

يقدم طلب الحصول على الترخيص لأي من الأعمال المشار إليها في المادة الأولى على النموذج المعد لذلك إلى الإدارة المختصة بالبلدية ويجب أن يكون موقعا عليه من المالك أو من يمثله قانونا ومرفقا به الملحقات الآتية:

1. البيانات والمستندات والرسومات المعمارية والإنشائية والتنفيذية التي تحددها البلدية يجب أن تكون الرسومات أو أية تعديلات فيها موقعا عليها من مهندس مرخص بمزاولة المهنة في الكويت، ويجوز للبلدية إعفاء الإضافات التي تبلغ مساحتها (100 م²) متر مربع أو أقل في مباني السكن الخاص فقط من توقيع المكتب الهندسي على الرسومات، مع الالتزام بتقديم المستندات التي تطلبها الجهات المختصة بالنسبة لتلك الإضافات وفقاً للأنظمة المرعية.

2. البيانات والمستندات المتعلقة بملكية الأرض وذلك على مسؤولية طالب الترخيص وبغير أي مساس بحقوق ذوي الشأن المتعلقة بهذه الأرض.

3. موافقة الهيئة العامة للبيئة والجهات المختصة بالنسبة للمباني المقامة في المناطق الصناعية أو المعدة للاستغلال الصناعي.

4. موافقة الإدارة العامة للإطفاء بالنسبة للأبنية التي تحددها البلدية.

5. موافقة الوزارة المختصة بشئون الكهرباء والماء على الخدمات الخاصة بالكهرباء والماء وعلى الإدارة المختصة بتلقي طلبات الترخيص أن تعطي طالب الترخيص إيصالاً باستلام الطلب ومرفقاته.

6. موافقة وزارة الأشغال العامة على المخططات الخاصة بالمجاري الصحية.

7. موافقة وزارة المواصلات على المخططات الخاصة بالتمديدات الهاتفية.

المادة 3

يجوز إقامة مجمعات سكنية داخل وخارج مدينة الكويت في مناطق السكن الاستثماري وذلك وفقاً للاشتراطات والمواصفات المنصوص عليها في الجدول رقم (5) الملحق بهذه اللائحة باستثناء المناطق التي يصدر من المجلس البلدي بشأنها نظام خاص.

المادة 4

يجوز إقامة مجمعات تجارية داخل وخارج مدينة الكويت في المناطق التجارية وفقاً للاشتراطات والمواصفات المنصوص عليها في الجدول رقم (6) الملحق بهذه اللائحة وذلك عدا المناطق التي يصدر من المجلس البلدي بشأنها نظام خاص.

المادة 5

يصدر الترخيص بالبناء بعد التحقق من استيفاء طالب الترخيص الشروط والمواصفات المنصوص عليها في هذه اللائحة والجداول الملحقة بها ويحدد الترخيص الشروط والمواصفات الخاصة بالمباني الحكومية والمباني غير الواردة في الجداول المشار إليها بمراعاة طبيعتها والغرض من إقامتها.

وفي حالة رفض الترخيص يجب أن يكون القرار الصادر بذلك مسببا.

المادة 6

مع عدم الإخلال بأحكام القوانين المنظمة لنزع الملكية للمنفعة العامة أو بأحكام المادة (13) من القانون رقم 5 لسنة 2005 المشار إليه يجوز للبلدية إرجاء البت في طلبات الترخيص إذا كانت الأعمال المطلوب الترخيص بها تقع في المناطق التي تم تنظيمها.

كما يجوز للمجلس البلدي في هذه الحالة الواردة بالفقرة السابقة بقرار مسبب إلغاء التراخيص السابق منحها أو تعديلها إذا كان التخطيط الجديد لا يتفق مع الأعمال الصادر بها الترخيص بشرط ألا يكون المالك قد شرع في صب الأساسات ولا يعتبر شروعا في البناء إتمام أعمال الحفر الخاصة في الأساسات.

المادة 7

يجوز لمدير عام البلدية إلغاء التراخيص السابق منحها أو تعديلها ووقف جميع الإجراءات المترتبة على تنفيذها وذلك إذا ثبت أن الترخيص صدر بالمخالفة لأحكام هذه اللائحة أو الجداول الملحقة بها شريطة ألا يكون المالك قد شرع في القيام بالأعمال المرخص بها أما إذا كان قد شرع في البناء فيجوز لمدير عام البلدية وقف جميع الأعمال وتعديل الترخيص والرسومات بما يتفق مع الأنظمة المعمول بها إذا كانت الأعمال المنفذة يمكن تعديلها بما يتوافق مع الاشتراطات المعمول بها قانونا.

المادة 8

لا يجوز الموافقة على طلبات التعلية إلا إذا سمحت بذلك المخططات الإنشائية والمذكرة الحسابية التي أعدت مخططات تلك المباني بموجبها وكانت المباني القائمة منفذة وفقا لتلك المخططات وحسب الشروط الواردة بالجداول الملحقة بهذه اللائحة.

المادة 9

يقصد بالمهندس المشرف وإنما وجدت بأحكام هذه اللائحة الدار الاستشاري المشرف أو المكتب الهندسي المشرف.

المادة 10

يجب تقديم وثيقة تأمين على سلامة التصميم الذي تعده الدور الاستشارية والمكاتب الهندسية المرخصة للمجمعات على اختلاف استعمالاتها ولسائر المباني الكبيرة الأخرى والمباني ذات التصميم الإنشائي المعقد الذي يعود تقديره للإدارة المختصة، وذلك لمدة لا تقل عن سنتين أثناء التنفيذ وثلاث سنوات تبدأ من تاريخ توصيل التيار الكهربائي.

ولا يجوز تسليم الحدود والسماح بالتنفيذ إلا بعد أن يقدم المقاول وثيقة تأمين تغطي جميع أخطار المبنى والعاملين والمارة والمجاورين خلال فترة التنفيذ وحتى إصدار الشهادة بتوصيل التيار الكهربائي.

وبالنسبة للأبنية التي يسمح بإقامتها على حدود العقار يتعين على المالك والمهندس المشرف والمقاول أن يراعى في التصميم والتنفيذ متطلبات السلامة للأبنية المجاورة ويكونوا جميعاً مسؤولين بالتضامن عن أية أضرار تصيب هذه الأبنية من جراء عدم مراعاة ذلك.

المادة 11

يصدر الترخيص أو أي تعديل لاحق على النموذج المعد لذلك من نسختين موقع عليهما من مدير عام البلدية ومدير الإدارة المختصة أو من ينوب قانوناً عن كل منهما وتسلم إحدى النسختين لطالب الترخيص وتحفظ الثانية في ملفات الإدارة المختصة بالبلدية.

ولا يعتد بالترخيص أو التعديل غير الصادر على النموذج المشار إليه أو غير الموقع عليه وفقاً لما تقدم.

وتعتبر الرسومات وغيرها من الملحقات المرفقة بالترخيص مكملة له وجزءاً لا يتجزأ منه.

المادة 12

يسرى الترخيص لمدة سنتين من تاريخ صدوره، ويجوز تجديده لمدة مماثلة إذا لم يتعارض التجديد مع متطلبات التنظيم ونظام البناء وفقاً للجدول الملحق بهذه اللائحة وذلك بموافقة مكتوبة ممن يملك سلطة إصدار الترخيص، ويعتبر الترخيص لاغياً إذا لم يشرع صاحب الشأن في تنفيذ الأعمال المرخص فيها خلال مدة سريانه.

وفي تطبيق حكم هذه المادة لا يعتبر شروعا في التنفيذ إتمام أعمال الحفر الخاصة بالأساسات.

المادة 13

يجب أن يتم تنفيذ البناء أو الأعمال وفقا للأصول الفنية وطبقا للرسومات والبيانات والمستندات التي منح الترخيص على أساسها وأن تكون مواد البناء المستخدمة طبقا للمواد المصرح بها في الترخيص ولا يجوز إدخال أي تعديل أو تغيير عليها إلا بعد الحصول على ترخيص في ذلك من البلدية.

ويجب على المرخص له الاحتفاظ بصورة من الترخيص والرسومات المعتمدة في موقع التنفيذ لمطابقة الأعمال التي يجري البناء وفقا لها ويجب تقديمها للموظفين المنوط بهم تنفيذ أحكام هذه اللائحة متى طلبوا ذلك.

المادة 14

يجوز لمدير عام البلدية أو من يفوضه وقف الأعمال المخالفة وقطع التيار الكهربائي عن تلك الأعمال إن وجد لحين الفصل في الدعوى.

ويتضمن الأمر الصادر بالوقف بيانا بالأعمال المخالفة ويحظر على المالك والمهندس المشرف والمقاول مخالفة أمر الوقف المشار إليه قبل إزالة أسباب المخالفة.

المادة 15

يلتزم طالب البناء بأن يعهد الى مكتب هندسي بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها ويكون المكتب مسؤولا عن الإشراف على تنفيذ هذه الأعمال.

ويجب على طالب البناء قبل البدء في التنفيذ أن يقدم الى البلدية تعهدا كتابيا من المكتب الهندسي الذي اختاره يلتزم فيه بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص فيها.

كما يجب على المالك في حالة إجراء أية تعديلات أثناء التنفيذ على المخططات الإنشائية المرخصة ولم يكن المكتب الهندسي المصمم هو نفسه المشرف على التنفيذ إخلاء طرف المكتب المصمم من المسؤولية التي ستصبح على عاتق المكتب المشرف على التنفيذ الذي قام بعمل التعديلات الإنشائية المذكورة.

وعلى المكتب الهندسي في حالة تخليه عن الإشراف على التنفيذ لأي سبب من الأسباب أن يخطر البلدية كتابة بذلك ولا تنتهي مسؤوليته إلا بعد قيام البلدية بالكشف والتحقق من أن ما تم تنفيذه يتفق مع المخططات المرخصة وعلى البلدية إجراء الكشف خلال اسبوعين من تاريخ أخطارها به.

وعلى طالب البناء في حالة تخلى المكتب الهندسي عن الإشراف وبمجرد إخطاره بذلك من البلدية أن يعين خلال المهلة التي تحددها له مكتبا هندسيا آخر لمتابعة الإشراف.

ويتعين على المكتب الهندسي المشرف على التنفيذ والمقاول – أحدهما أو كلاهما حسب الأحوال – أن يرفضاً استخدام مواد البناء غير المطابقة للمواصفات وأن يخطر البلدية كتابةً بذلك وبأية أعمال أخرى مخالفة فور وقوعها.

المادة 16

تتولى البلدية تسجيل وتصنيف صغار المقاولين من غير المسجلين بلجنة المناقصات المركزية حسب النماذج التي تعدها الإدارة المختصة، ولا يسمح لهم بالعمل إلا بعد الحصول على الترخيص اللازم، كما لا يجوز قيامهم بتنفيذ أية أعمال إلا بموجب عقود مبرمة بين المالك والمقاول.

المادة 17

لا يجوز للمالك الشروع في حفر القواعد والأساسات إلا بعد قيام مساح البلدية المختص بتسليم الحدود والارتفاعات الخاصة بالموقع للمالك والمقاول والمهندس المشرف وذلك بمقتضى محضر يوقع عليه منهم ويجب التقيد بهذه الحدود والارتفاعات أثناء التنفيذ.

ولا يتم تسليم الحدود والارتفاعات من قبل الجهة المختصة بالبلدية إلا بعد أن يقدم المالك صورة عقد مقاوله مبرم مع مقاول مصنف لدى البلدية أو لدى لجنة المناقصات المركزية.

وعلى المالك في حالة فسخ العقد المبرم مع المقاول لأي سبب قبل انتهاء الأعمال أن يخطر الجهة المختصة في البلدية بذلك ولا يجوز استئناف العمل إلا بعد أن يقدم المالك لها صورة عقد مبرم مع مقاول آخر.

المادة 18

يكون للموظفين القائمين على تنفيذ أحكام هذا المرسوم حق دخول موقع الأعمال الخاضعة لأحكامه لمراقبة سير الأعمال على الوجه الصادر به الترخيص وإثبات ما يقع من مخالفات واتخاذ الإجراءات المقررة في شأنها.

وعليهم التنبيه كتابةً على المرخص لهم والمشرفين على التنفيذ إلى ما يحدث في هذه الأعمال من إخلال بالأصول الفنية وسوء استخدام المواد.

وعلى المالك أو من يمثله قانوناً والمقاول والمهندس المشرف تمكين هؤلاء الموظفين من القيام بواجباتهم في هذا الشأن.

المادة 19

يجب على المالك والمقاول والمهندس المشرف اتخاذ الاحتياطات اللازمة لسلامة المباني المجاورة للوقاية من الحريق.

كما يجب عليهم إقامة سياج حول مواقع العمل طبقا للمواصفات التي تحددها البلدية واتخاذ الاحتياطات اللازمة لسلامة العمال القائمين بالتنفيذ وأمن المارة.

المادة 20

يحظر على المالك والمقاول والمهندس المشرف بغير ترخيص من البلدية السماح للعمال أو غيرهم المشتركين في التنفيذ بالسكن داخل موقع العمل، ويستثنى من ذلك القائمون بالحراسة فيجوز إقامتهم في مكان معد لذلك خارج المبنى وداخل الموقع.

كما يحظر عليهم السماح للعمال أو غيرهم من المشتركين في التنفيذ بدخول المبنى أو البقاء فيه بعد انتهاء مواعيد عملهم.

المادة 21

يجب على المالك استيفاء الاشتراطات والمواصفات الصحية المنصوص عليها في الجدول رقم (14) الملحق بهذه اللائحة وكذا الاشتراطات والمواصفات التي تحددها البلدية بالاتفاق مع الجهات الحكومية المختصة والإدارة العامة للإطفاء.

المادة 22

يجب على المقاول والمهندس المشرف أثناء التنفيذ إقامة حواجز للأدراج والمناور والأسطح والشرفات للوقاية من السقوط وذلك طبقا للاشتراطات التي تحددها البلدية.

كما يجب عليهما أن يركبا لنوافذ المناور في المباني الاستثمارية والتجارية شبك أو (تور) لمنع إلقاء النفايات وذلك طبقا للاشتراطات التي تحددها البلدية.

ويجب على المالك عند تنفيذ المباني التجارية تركيب أبواب جرارة أو أبواب من الشبك المعدني المتين أو الاثنين معا حسب الأحوال للمحلات التجارية القائمة ضمن هذه المباني والمطلة على الخارج مباشرة ولا يجوز توصيل التيار الكهربائي الى المباني المشار إليها إلا بعد قيام المالك بتنفيذ ذلك.

المادة 23

يجب عمل التوصيلات الكهربائية والمائية والهاتفية وجميع الخدمات الأخرى طبقاً للشروط والمواصفات التي تحددها الجهات المختصة بكل منها.

المادة 24

يجب على المالك في مناطق السكن الاستثماري والتجاري تبليط أرصفة الشوارع الرئيسية والفرعية التي يطل عليها المبنى على نفقته الخاصة، وذلك طبقاً للاشتراطات والمواصفات التي تحددها البلدية بالاتفاق مع وزارة الأشغال العامة.

ولا يجوز الترخيص بإجراء أي تعديل في البناء كما لا يجوز توصيل التيار الكهربائي الى المباني قبل قيام المالك بتبليط الرصيف على الوجه المتقدم.

وفي حالة تعرض هذه الأرصفة للتلف بسبب تنفيذ المرافق الحكومية تقوم الجهة المختصة بإعادة إصلاحها.

المادة 25

يجب على المالك إخطار البلدية فور إتمام البناء ويحظر عليه شغل المبنى بعد إتمامه قبل معاينته بمعرفة الإدارة المختصة بالبلدية للتحقق من استيفائه لشروط الترخيص.

ويجوز للمالك وضع لوحة في مدخل البناية وفي مكان بارز منه ليوضح فيها توزيع الوحدات السكنية الموجودة بها وأرقامها مع بيان أسم شاغل العين ويستثنى من ذلك مباني السكن الخاص.

وعلى البلدية متى تحققت من استيفاء المبنى لشروط الترخيص أن تسلّم المالك شهادة بذلك، ويحظر توصيل التيار الكهربائي للمبنى قبل تقديم الشهادة المذكورة لوزارة الكهرباء والماء.

ويحظر استغلال أي وحده من وحدات المبنى في غير الغرض الذي على أساسه صدر ترخيص بالبناء.

ويقطع التيار الكهربائي عن الجزء المخالف.

المادة 26

يجب على المالك في جميع المناطق ترميم وتجميل واجهات عقاره وفقاً للمواصفات التي تقررها البلدية وخلال المدة والفترات التي تحددها.

ويسري هذا الحكم على العقارات التي تملكها الدولة والمؤسسات العامة.

المادة 27

لا يجوز لملاك قسائم السكن الخاص والنموذجي زرع المساحات الكائنة أمام قسائمهم والمساحات والتي تكون خارج حدود منطقة أمان الطرق الرئيسية إلا بعد الحصول على ترخيص في ذلك من البلدية وبعد موافقة وزارة الأشغال العامة ويحدد الترخيص المشار إليه نوع المزروعات التي يجوز زراعتها كما يحدد الشروط التي يجب التزامها في زراعة تلك المساحات.

ويتحمل المرخص له وحده تكاليف وصيانة المزروعات.

المادة 28

لا يجوز للمالك استغلال المساحات المخصصة لمواقف السيارات في غير الغرض المرخص لها ويحظر عليه منع دخول السيارات الخاصة بمستغلي المبنى داخل حدود القسيمة.

المادة 29

لا تسرى أحكام هذه اللائحة على المباني العسكرية والمعدة لأغراض الأمن والدفاع.

وكذلك بالنسبة للمناطق التي يصدر بشأنها قرارات خاصة من المجلس البلدي إذا تضمنت هذه القرارات قواعد مخالفة لما هو وارد بهذه اللائحة.

المادة 30

يشترط المالك أو من يمثله قانونا والمهندس المشرف والمقاول في المسؤولية عن الأفعال التي تقع بالمخالفة لأحكام هذا المرسوم أثناء التنفيذ في الموقع.

ويكون مستغل العقار والمالك والمقاول مسئولين عن الأفعال التي تقع من المستغل بالمخالفة لأحكام هذا المرسوم.

المادة 31

يكون ممثل الشخص الاعتباري أو المعهود إليه بإدارته مسؤولاً عما يقع منه أو من أحد العاملين فيه من مخالفة هذه اللائحة ويعاقب بالعقوبات المقررة عن هذه المخالفة.

المادة 32

يخطر مالك وشاغل المبنى الأيل للسقوط بموجب خطاب موسى عليه بقرار الإزالة أو الترميم الصادر من البلدية والمتضمن تحديد مهلة مناسبة لإخلاء المبنى من شاغليه ولهدمه أو ترميمه.

ويجب على شاغل المبنى أن يقوم بإخلائه خلال المدة المحددة كما يلزم المالك بالإزالة أو الترميم حسب الأحوال خلال هذه المهلة.

ويجوز للبلدية في حالة عدم قيام المالك بالهدم أو الترميم خلال المهلة المحددة القيام بإجراء ما يلزم على أن تستوفي منه المصروفات التي تنفقها في هذا الشأن.

المادة 33

استثناء من أحكام المادة السابقة للبلدية الحق في أن تزيل فوراً المبنى كله أو بعض أجزائه على حسب الأحوال في حالة حصول تصدع أو انهيار مفاجئ في المبنى أو أحد أجزائه من شأنه تعريض سلامة شاغليه أو الغير للخطر وذلك بعد إعداد تقرير عن حالة البناء.

وتستوفي البلدية من المالك المصروفات التي تنفقها في هذا الشأن.

المادة 34

يراعى في تطبيق أحكام المادتين السابقتين أن يتم قبل الهدم أو فور ذلك على حسب الأحوال تقدير قيمة الترميمات والمباني المهدومة.

المادة 35

يعاقب بغرامة لا تقل عن مائة دينار كويتي ولا تزيد على ثلاثمائة دينار كويتي كل من خالف أحد نصوص الفقرة الثانية من المادة الثالثة عشر، والفقرة الرابعة من المادة الخامسة عشر، والفقرة الثالثة من المادة الثامنة عشر، والمادة الحادية والعشرون، والفقرة الثالثة من المادة الثانية العشرين، والمادة السابعة والعشرين.

المادة 36

يعاقب بغرامة تزيد عن ثلاثمائة دينار كويتي ولا تتجاوز ألف دينار كويتي كل من خالف أحد نصوص الفقرة الثالثة من المادة العاشرة، والمادة التاسعة عشرة، والمادة العشرين، والفقرتين الأولى والثانية من المادة الثانية والعشرين، والمادة الثالثة والعشرين، والمادة الرابعة والعشرين، والمادة السادسة والعشرين.

كما يعاقب بذات الغرامة كل من ارتكب إحدى المخالفات الآتية- :

1- مخالفة البروزات المسموح بها لكل جهة ولكل طابق في جميع المباني بالمناطق المختلفة بدولة الكويت أيا كانت استعمالاتها.

2- تجاوز عرض واجهة المحل التجاري على الشارع المسموح به في السكن الاستثماري والمجمعات الاستثمارية وتتعدد الغرامة بتعدد الأمتار الزائدة طويلا.

3- مخالفة الشروط والمواصفات الخاصة بالمعاقين في جميع المباني بالمناطق المختلفة بدولة الكويت أيا كانت استعمالاتها.

المادة 37

يعاقب بغرامة لا تقل عن خمسمائة دينار كويتي ولا تزيد على ألف دينار كويتي كل من خالف أيا من نصوص الفقرة الثالثة من المادة السابعة عشر، والفقرة الأولى من المادة الخامسة والعشرين.

كما يعاقب بذات الغرامة كل من خالف أحد الفعلين الآتيين في جميع المباني بالمناطق المختلفة بدولة الكويت أيا كانت استعمالاتها- :

1- مخالفة الارتفاعات المسموح بها والمرخصة لكل طابق.

2- مخالفة الارتداد لكل جهة ولكل طابق.

المادة 38

يعاقب بغرامة لا تقل عن ثمانمائة دينار كويتي ولا تتجاوز ألف دينار كويتي كل من خالف أحد نصوص المادة الأولى، والفقرة الأولى من المادة الثالثة عشر، والفقرات الأولى والثانية والثالثة والخامسة من المادة الخامسة عشر، والمادة السادسة عشر، والفقرة الأولى من المادة السابعة عشر، والفقرة الرابعة من المادة الخامسة والعشرين، والفقرة الثانية من المادة الثانية والثلاثين.

كما يعاقب بذات الغرامة كل من ارتكب إحدى المخالفات الآتية في جميع المباني بالمناطق المختلفة بدولة الكويت أيا كانت استعمالاتها- :

1- إضافة أدراج خارجية أو داخلية داخل وخارج حدود القسيمة.

2- القيام بعمل تقطيعات داخلية لكل وحدة (شقة أو محل أو مكتب أو أستوديو أو طابق بفيلا وغيرها...) بما يتعارض مع نظام البناء وتتعدد الغرامة بتعدد التقطيعات الداخلية بكل وحدة على حده.

3- زيادة عدد الوحدات بالطابق الواحد بما يتعارض مع نظام البناء وتتعدد الغرامة بتعدد الوحدات الزائدة.

4- استغلال المساحات المخصصة لمواقف السيارات في غير الغرض المرخص من أجله ومنع دخول أي سيارة خاصة بمستغلي المبنى الى الموقف المخصص لها داخل حدود القسيمة وتتعدد الغرامة بتعدد السيارات الممنوعة.

المادة 39

يعاقب بغرامة قدرها عشرة آلاف دينار كويتي عن كل متر مربع زيادة في المباني على مساحة البناء المرخص بها بالنسبة للمباني الاستثمارية والتجارية والصناعية والخدمية وبغرامة قدرها خمسون دينارا كويتيا عن كل متر مربع زيادة على مساحة البناء المرخص بها في مباني السكن الخاص.

المادة 40

يجوز للمحكمة في حالة ثبوت الإدانة الحكم - فضلاً عن الغرامة - بالمصادرة وسحب الترخيص ونهائياً أو لمدة معينة والغلق النهائي أو المؤقت والإزالة وتصحيح الأعمال المخالفة والهدم والترميم ورد الشيء الى أصله على نفقة المخالف.

المادة 41

يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على سبع سنوات كل من المقاول والمهندس المشرف عن تنفيذ أعمال البناء المسندة إليه بطريق الغش مما يؤدي الى هلاك البناء كلياً أو جزئياً وتكون العقوبة الحبس لمدة لا تتجاوز خمس عشرة سنة إذا أدى ذلك الى حدوث خسائر في الأرواح.

المادة 42

يكون للموظفين الذين يعينهم الوزير المختص لضبط المخالفات المنصوص عليها في هذه اللائحة صفة الضبطية القضائية ولهم في سبيل تأدية اعمالهم حق دخول الأماكن والمحلات العامة وضبط المخالفة والمواد موضوع المخالفة وتحرير المحاضر اللازمة وإحالتها الى الجهة المختصة ولهم أن يستعينوا بأفراد القوة العامة ومدير عام البلدية او من يفوضه عند الضرورة في الأحوال التي يجوز فيها الحكم بالغلق أن يصدر أمرا كتابيا بذلك.

المادة 43

يجوز قبول طلب الصلح من المخالف فيما يتعلق بالأفعال المخالفة في هذه اللائحة التي لا تزيد الغرامة المقررة لها على ثلاثمائة دينار كويتي.

وعلى محرر المحضر مواجهة المخالف بالمخالفة أن يعرض عليه الصلح فيها ويثبت ذلك في محضرة وعلى المخالف الذي يرغب في الصلح أن يدفع خلال أسبوعين من تاريخ عرض الصلح عليه الحد الأدنى للغرامة المقررة للمخالفة المنسوبة إليه مع الرسوم والمصروفات المستحقة للبلدية.

ولا يجوز للمحكمة في حالة الإدانة أن تحكم في الأفعال المشار إليها في الفقرة السابقة بعقوبة تقل عن مبلغ الصلح ويترتب على الصلح انقضاء الدعوى الجزائية وكافة آثارها.

المادة 44

يعاقب المخالف بغرامة لا تقل عن دينار كويتي ولا تزيد على عشرة دنائير كويتية عن كل يوم يمتنع فيه عن تنفيذ ما قضي به الحكم من إزالة أو تصحيح الأعمال أو الهدم أو الترميم أو التجميل أو رد الشيء الى أصله وذلك بعد انتهاء المدة التي تحددها البلدية لتنفيذ الحكم وتتعدد الغرامة بتعدد المخالفات ولا يجوز الحكم بوقف ما قضي به من العقوبات التكميلية المذكورة.

المادة 45

تعتبر الجداول الملحقة بهذه اللائحة جزءاً لا يتجزأ منها وتفصيلها كالآتي:

—جدول رقم 1) (الاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية السكن الخاص والنموذجي.

—جدول رقم 2) (الاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية السكن الاستثماري خارج مدينة الكويت ودخلها.

—جدول رقم 3) (الاشتراطات والمواصفات الخاصة بالأبنية التجارية خارج مدينة الكويت ودخلها.

- جدول رقم 4) (الاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية المناطق الصناعية.
- جدول رقم 5) (الاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية المجمعات السكنية خارج مدينة الكويت وداخلها.
- جدول رقم 6) (الاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية المجمعات التجارية خارج مدينة الكويت وداخلها.
- جدول رقم 7) (الاشتراطات والمواصفات الخاصة بالأبنية في مختلف مناطق الشريط الساحلي.
- جدول رقم 8) (الاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية المشاتل في مختلف مناطق الكويت.
- جدول رقم 9) (الاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية الشاليهات في مختلف مناطق الكويت.
- جدول رقم 10) (الاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية المستشفيات في مختلف مناطق الكويت.
- جدول رقم 11) (الاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية المدارس الخاصة في مختلف مناطق الكويت.
- جدول رقم 12) (الاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية الفنادق والموتيلات في مختلف مناطق الكويت.
- جدول رقم 13) (الاشتراطات والمواصفات الخاصة بالمناطق الزراعية ومناطق تنمية الثروة الحيوانية.
- جدول رقم 14) (الاشتراطات والمواصفات الخاصة بالأبنية لجمعيات النفع العام.
- جدول رقم 15) (الاشتراطات والمواصفات الخاصة لذوي الاحتياجات الخاصة.
- جدول رقم 16) (الاشتراطات والمواصفات الخاصة بالمباني داخل المنطقة التجارية الحرة بالشويخ.
- جدول رقم 19) (الاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية المنطقة الاقتصادية بالعبدلي.
- أضيف الجدول رقم (19) بموجب القرار الوزاري رقم 791 لسنة 2024

المادة 46

تستمر التراخيص الصادرة طبقاً لأحكام قرار رئيس البلدية رقم 30 لسنة 85 في شأن تنظيم أعمال البناء سارية المفعول حتى انتهاء مدتها القانونية.

المادة 47

على الجهات المختصة تنفيذ هذا القرار وينشر بالجريدة الرسمية ويعمل به من تاريخ نشره ويلغى كل ما يخالف أحكام هذه اللائحة.

وزير الأشغال العامة

وزير الدولة لشئون البلدية

د. فاضل صفر علي صفر

صدر في: 30/ أبريل/2009م

الموافق: 5/جمادى الأولى/ 1430 هـ

نشر هذا القرار الوزاري في عدد الجريدة الرسمية رقم 961 تاريخ 7 فبراير (شباط) 2010م. ص. 6، ثم اعيد نشره بموجب استدراك صدر في عدد الجريدة الرسمية رقم 963 تاريخ 21 فبراير (شباط) 2010م. ص. 49، ثم بموجب استدراك صدر في عدد الجريدة الرسمية رقم 998 تاريخ 24 أكتوبر (تشرين الاول) 2010م. ص. 3-د.

جدول رقم (1) بشأن الاشتراطات والمواصفات الخاصة

بأبنية السكن الخاص والنموذجي

*يسري هذا الجدول على أبنية السكن الخاص والنموذجي

المقامة في مناطق السكن الخاص والنموذجي.

(استبدل بموجب القرار رقم 288 لسنة 2024)

تعريف:

في تطبيق أحكام هذا الجدول يكون للكلمات والعبارات المبينة أدناه المعاني الواردة بجانب كل منها ما لم يقتضى سياق النص خلاف ذلك:

1-أبنية السكن النموذجي:

هي المباني المقامة من قبل الدولة ضمن برامج الرعاية السكنية سواء باستخدام تصاميم معمارية وفق نموذج موحد أو نماذج مختلفة أو وزعت أراضيها لإقامة البناء السكني عليها والمخصصة لسكن العائلة الواحدة الممتدة ولا يسمح باستعمال تلك الأبنية بأي استعمالات أخرى بخلاف السكن الخاص.

2-أبنية السكن الخاص:

هي المباني المقامة من قبل الأفراد أو القطاع الخاص باستخدام تصاميم معمارية مختلفة المخصصة لسكن العائلة الواحدة الممتدة ولا يسمح باستعمال تلك الأبنية بأي استعمالات أخرى بخلاف السكن الخاص.

3-الشوارع:

أ- الشارع الرئيسي: هو الشارع الذي يفصل بين المناطق.

ب-الشارع الرئيسي التخييمي: هو الشارع الذي يفصل بين القطع التنظيمية داخل المنطقة الواحدة وتقع ضمنه جميع الخدمات (تمديدات صحية ومياه وكهرباء وهاتف وخدمات البنية التحتية وغيرها من الخدمات الأخرى الخاصة بالقسيمة).

ج-الشارع الفرعي التخييمي : هو الشارع القائم ضمن القطعة التنظيمية وتقع ضمنه جميع الخدمات (تمديدات صحية و مياه و كهرباء وهاتف وخدمات البنية التحتية وغيرها من الخدمات الأخرى الخاصة بالقسيمة).

د- شارع الخدمة : هو الشارع الذي تقع ضمنه جميع الخدمات (تمديدات صحية و مياه و كهرباء وهاتف وخدمات البنية التحتية وغيرها من الخدمات الأخرى الخاصة بالقسيمة) سواء كان شارع رئيسي تخييمي أو شارع فرعي تخييمي أو شارع داخلي.

ه-الشارع الداخلي : هو الشارع المجاور والملاصق للقسيمة سواء كان شارع تخييمي فرعي أو الشوارع الأخرى فيما عدا الشوارع الرئيسية أو الشوارع الرئيسية التخييمية.

4-زاوية الرؤية:

هي الجزء المشطوف من القسيمة التنظيمية الواقعة على تقاطع شارعين بهدف تحسين رؤية المنطقة المطل عليها هذا الجزء تحقيقاً للسلامة المرورية

5-الارتفاعات:

أ-ارتفاع المبنى: هو المسافة من منسوب حجر الرصيف لأكثر الشوارع(المحيطة بالقسيمة) ارتفاعاً إلى منسوب سطح الطابق الأخير (بيت الدرج) ، لا تحسب من ضمنها تصويبة السطح.

ب-ارتفاع الطابق الواحد: هو أدنى منسوب في مستوى الطابق الى أعلى منسوب في مستوى الطابق الذي يليه.

6-تصويبة السطح : سور يحيط بالأسطح.

7-خدمات المبنى: تشمل المصاعد / غرفة المكائن.

8-البروزات: عناصر إضافية مفصولة انشائياً عن المبنى تبرز عن واجهات المبنى وتستخدم لأغراض تجميلية على الواجهات أو السطح ولا يمكن استغلالها أو ضمها للوحدة السكنية ويمكن أن تخرج بأبعادها عن الحد المسموح به في الارتداد أو الارتفاع.

أولاً : أبنية السكن الخاص و النموذجي:

يسمح لمالك / ملاك القسيمة حرية تصميم المبنى بإحدى الطرق التالية شريطة ألا يتجاوز ثلاثة طوابق بما في ذلك الطابق الأرضي:

أ-تصميمه كوحدة واحدة.

ب- عمل شقتين في الدور الثاني فقط على أن يتم تصميم الأدوار الأخرى (الأرضي و الأول) كوحدة واحدة.

ج- عمل الدور الثاني فقط كوحدة واحدة منفصلة على أن يتم تصميم الأدوار الأخرى (الأرضي و الأول) كوحدة واحدة.

د-عمل كل دور بكامله كوحدة واحدة منفصلة (الأرضي ، الأول ، الثاني.)

وفي جميع الأحوال في حالة وجود سرداب يجب أن يشكل الدور الأرضي مع السرداب وحدة واحدة.

البند الأول : نسب البناء:-

تكون نسب البناء موزعة على ثلاث طوابق مضاف إليها بناء ملاحق السطح وفقاً للتالي:-

1-القسائم التي مساحتها (2م250) ولا تجاوز (2م350) يكون مسطح البناء المقام على القسيمة لا يزيد عن (2م800) على أن يتم الالتزام بنظام البناء من حيث الأدوار والارتدادات.

2-القسائم التي مساحتها أكبر من (2م350) ولا تجاوز (2م400) تكون نسبة البناء فيها لا تزيد عن (210%) من مساحة القسيمة مضاف إليها (2م120).

3-القسائم التي مساحتها أكبر من (2م400) لا تزيد نسبة البناء فيها عن (210%) أو (2م960) أيهما أكبر.

4-لا تحسب ضمن نسبة البناء المقررة التالي:

أ- مساحة السرداب.

ب-المصاعد بالأدوار، وموزعات (الادراج والمصاعد) بالأدوار شريطة أن تكون الموزعات محددة ولا تزيد مساحتها عن (7م 2) بالدور الواحد وما يزيد عن ذلك يحسب ضمن النسبة.

ج- الممرات المغطاة مفتوحة أحد الجوانب والمعلقات المفتوحة والمسقوفة غير المستغلة من المبنى الرئيسي بالدور الأرضي ، شريطة ألا تزيد مساحتها عن (5%) من مساحة القسيمة، ومظلات المداخل المفتوحة الجوانب من المبنى الرئيسي إلى حد باب السور بحيث لا يزيد عرضها عن (3م).

د- بيت الدرج في سطح الدور الثاني بمساحة لا تزيد عن (25م²).

هـ- غرفة المكائن في سطح الدور الثاني بمساحة لا تزيد عن (25م²) من ضمن الـ(100م²).

5- يسمح ببناء سرداب واحد فقط على كامل مساحة القسيمة.

6- 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 هذا الجدول والتقييد بالمساحات الكلية لجميع الطوابق حسب النسبة الإجمالية المسموح بها.

7- يسمح بالبناء على سطح الدور الثاني بمساحة لا تزيد عن (100 م²) تحسب من ضمن النسبة الاجمالية للبناء ويكون للمالك حرية تصميمها وتوزيعها شريطة الارتداد (4م) عن تصويبة السطح في حالة إقامتها على الجهة المطلة على الشارع الرئيسي أو شارع الخدمة.

البند الثاني : ارتداد الأبنية والتصاقها:-

أولاً: تطبق الارتدادات على جميع القسائم وفق ما يلي:

1- جميع فئات القسائم التي تقل مساحتها عن (750م²).

أ- ألا يقل ارتداد البناء الرئيسي المكون من أرضي وطوابق عليا عن الحد المطل جهة شارع الخدمة عن (2م).

ب- ألا يقل ارتداد البناء الرئيسي بدءاً من الطابق الأول عن الحد المطل على الجهات الأخرى المتبقية عن (1,5م).

ج- ألا يقل ارتداد زاوية الرؤيا عن (1,5م).

2- جميع فئات القسائم التي تكون مساحتها (750م²) 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 بدءاً من الطابق الأول عن الحد المطل على الجهات الأخرى المتبقية عن (2م).

ج- ألا يقل ارتداد زاوية الرؤيا عن (2م).

د- يسمح للقسائم التي لا تزيد طول الواجهة المطللة على شارع الخدمة عن (20م) بالارتداد (1,5م) جهة الجيران والساحات والشوارع الأخرى ماعدا شارع الخدمة.

ثانياً : 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 المطللة على شارع الخدمة حيث يسمح بالبناء على حد العقار بما لا يتجاوز طول (70%) من طول الواجهة وفي حالة وجود زاوية رؤية في القسيمة يحسب الالتصاق بشارع الخدمة متضمناً طول زاوية الرؤية.

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 (مثل بيوت بنك التسليف والادخار (بنك الائتمان حالياً) وبيوت الديوان الأميري وغيرها من البيوت التي تم بناؤها من الجهات الحكومية المختلفة) وذلك حسب الشروط التالية:-

1-تكسيه الواجهة المطللة على الجار ضمن حدود عقارهم بمواد تتناسب مع واجهات الجار مع عدم فتح شبابيك أو وضع مكيفات عليها.

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

3-في حالة الالتصاق بنفس الجهة الملتصق بها الجار لا يلزم احضار موافقة الجار على أن يكون الالتصاق في نفس الجهة وبنفس طول الضلع الملتصق ونفس عدد الأدوار شريطة أن يكون التصاق الجار مرخص.

ب-العقارات التي يكون بين أصحابها اتفاق متبادل على بنائها ملتصقة وذلك وفق ما يلي:

1-اعتماد الاتفاق المتبادل بالتزامهما بالترخيص في آن واحد على أن يسري هذا الاتفاق على الخلف.

2-الالتزام بالشروط الواردة بالفقرة (أ).

3-لا يقل الالتصاق عن (20%) من طول المبنى.

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

ج- في حالة هدم القسائم التي لا تتجاوز مساحتها (365م²) وإعادة بنائها أو إضافة بناء فوق ملاحقها أو فوق البناء الرئيسي يسمح بالبناء على حد العقار وبدون ارتداد من جميع الجهات وذلك وفق التالي:-

1-الالتزام بالشروط الواردة بالفقرة (أ) أعلاه.

2- في حال الإضافة تدمج المساحة المضافة مع البناء الرئيسي في جميع الطوابق.

3- مراعاة الإنارة والتهوية بالجزء المضاف وارتباطه مع البناء القائم.

4- الالتزام بالمساحات الإجمالية المسموح بها لجميع الطوابق مع التأكد من السلامة الإنشائية للأجزاء المطلوب البناء عليها حسب الإجراءات المتبعة لدى البلدية.

5- أخذ موافقة متبادلة من الجيران بالأجزاء الملتنقة بينهم وفق الإجراءات التي يحددها مدير عام البلدية مع سريانها على الخلف وفي حالة الكشف على العقار القائم المتجاور مع العقار المراد هدمه وتبين أنه ملاصق له في الأساس فإنه في هذه الحالة لا يستلزم أخذ موافقة الجار.

لا يطبق هذا البند على القسائم التي لا تتجاوز مساحتها (2م365) الناتجة عن الفرز.

البند الثالث : ارتفاعات الأبنية:-

1- الحد الأقصى لارتفاع البناء (18م). ()

2- الحد الأدنى لاصافي ارتفاع الطابق الواحد ثلاثة أمتار.

3- الحد الأقصى لارتفاع السرداب فوق مستوى متوسط منسوب حجر الرصيف للقسيمة (1,80م) من جهة الشوارع الداخلية (المحيطة بالقسيمة) الأكثر ارتفاعاً.

4- الحد الأدنى لاصافي ارتفاع السرداب (2,75م) على ان لا يتجاوز صافي ارتفاع السرداب (5م).

5- تكون ارتفاعات مباني سطح الدور الثاني (الدرج والمصعد والمباني الملحقة المسموحة) بما لا يتجاوز الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء على ألا يزيد ارتفاع المباني بالسطح عن (4م).

6- الحد الأقصى لارتفاع تصويئة سطح المبنى الرئيسي لا يجاوز (2م) ، والحد الأقصى لارتفاع تصويئة سطح المباني المسموح بإقامتها في سطح الدور الثاني لا يجاوز (1م) ، والحد الأقصى لارتفاع تصويئة الأجزاء الملتنقة بحدود القسيمة بالدور الأرضي (نصف متر.)

7- يجوز عمل سور خارجي للأرض المقام عليها المبنى بشرط ألا يتجاوز ارتفاعه عن (3م) ولا يجوز فتح أبواب جهة التقاء أضلع القسائم بزواوية (90 درجة) - بحيث تشكل زاوية مشتركة بين القسيمتين- إلا بعد الابتعاد عن ضلع القسيمة المجاورة بمسافة لا تقل عن (5م) وذلك للقسائم التي لها أكثر من واجهه.

8- تحتسب ارتفاعات المباني والطوابق وفقاً للأسس التالية:-

يسمح بعمل الارتفاعات الداخلية لكل من طوابق السرداب والأرضي والأول والثاني حسب متطلبات كل تصميم شريطة الالتزام بالحد الأقصى لارتفاع البناء (18م)، وفي حالة التصاق البناء الرئيسي أو جزء منه بحدود العقار في الدور الأرضي يجب أن لا يزيد ارتفاع الأجزاء الملتنقة عن (6م) لجهة الشوارع الداخلية المحيطة بالقسيمة الأكثر ارتفاعاً ويسمح بالارتفاع (7م) شريطة موافقة الجار ويجوز إقامة تصويئة لسطح المبنى بالأجزاء الملتنقة بالدور الأرضي بما لا يتجاوز (50 سم).

البند الرابع : توزيع المساحات:-

يسمح بحرية توزيع مساحات مكونات القسيمة من الغرف والصالات والخدمات الملحقة بذلك حسب احتياج التصميم شريطة ان لا يتم تقسيم الطابق الواحد إلى أكثر من وحده واحدة ما عدا الطابق الثاني ، على أن يراعى التالي:

- 1 - الحد الأدنى لمساحة الغرفة (9م² على أن لا يقل عرضها عن(3م)
- 2 - الحد الأدنى لمساحة المطبخ (7,50م² على أن لا يقل عرضه عن (2م).
- 3 - الحد الأدنى لمساحة الحمام (4م² على أن لا يقل عرضه عن (1,75م).
- 4 - الحد الأدنى لمساحة المراحيض (1,50م² على أن لا يقل عرضه عن (1,20م).
- 5 - الحد الأدنى لصافي عرض الممرات داخل الوحدة السكنية الواحدة (1,20م).

البند الخامس : الأدراج والمصاعد:-

1-يسمح بعمل درجين (تخديمي – شرفي) بحد أقصى للبناء حسب متطلبات التصميم لكل قسيمة على أن يكون الدرج (التخديمي) مار بكافة الأدوار وفي حال عدم وصوله إلى السرداب يجب وصول الدرج الشرفي إلى السرداب ، و يسمح بمرور الدرج الشرفي من السرداب إلى الطابق الأول فقط كحد أقصى، ولا تحسب الأدراج الخارجية الواقعة داخل حدود القسيمة والمؤدية إلى السرداب من تلك الأدراج.

2-الحد الأدنى لصافي عرض الدرج وبسطته (1,20م) ويجب أن لا يقل عرض البسطة عن عرض الدرج ، ويحدد عرض دعسات الدرج كالتالي:-

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

3-الحد الأدنى للفراغ الواقع بين السقف ودعسة الدرج أو أرضية بسطته (2,20م).

4-لا يجوز إقامة الدرج بأكثر من (14 درجة) بشكل مستمر الا بعد فصلها ببسطه وذلك ما لم يكن المبنى من طابق واحد أو الدرج لطابق واحد فقط.

5 - يجب أن يكون للدرج التهوية والإنارة الطبيعية الكافية.

6-يسمح بعمل مصعد في البناء الرئيسي ، ويجوز للقوائم التي مساحتها (2م²750) وأكبر بعمل مصعد ثاني

7-يسمح للقوائم التي مساحتها أقل من (2م²750) بعمل مصعد ثاني لذوي الإعاقة شريطة إحضار شهادة إثبات إعاقة حركية من الهيئة العامة لشئون ذوي الإعاقة وأن يكون الشخص مسجلاً ومقيماً بالمنزل ، وإذا تطلب عمل هذا المصعد الالتصاق بحدود القسيمة يجب أن لا تزيد مسافة التصاق المصعد وموزعه عن

(5م) عن حد القسيمة وفي حالة وجود جار ملاصق لجهة المصعد يجب إحضار موافقته بشرط أن لا يتجاوز عدد المصاعد في القسيمة الواحدة عن مصعدين في جميع الأحوال.

8-يسمح بعمل مصعد للطعام يربط المطبخ الرئيسي بباقي أجزاء المنزل على ألا يزيد أبعاد البئر الخاص به عن (1,2م) ولا يصل إلى دور السطح.

ولا تحسب المصاعد من النسبة الإجمالية للبناء شريطة الالتزام بالارتدادات القانونية.

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 جزءاً من البناء.

ب- متر واحد لبروز السطح الأخير للكورنيش.

ج- يبدأ البروز على ارتفاع (2,20م.)

2-يجوز للأبنية التي تقام داخل القسائم بالارتداد فيطبق عليها ما جاء في البند (أ، ب) من الفقرة السابقة أعلاه على أن لا تؤخذ هذه البروزات بعين الاعتبار عند تحديد قيمة الارتدادات شريطة أن لا يزيد عرضها عن (60سم) في حال وجود البروز من جهة الجار ، كما يسمح بإضافة داکت تكييف من جهة الجار لا يزيد بروزه عن (60سم) من حدود البناء مع مراعاة الناحية الجمالية.

البند السابع : يجب أن يتم عمل تهوية للمبنى (ميكانيكية أو طبيعية).

في حاله ما إذا تضمن التصميم عمل تهوية طبيعية (مناور) يشترط أن تتناسب مساحتها مع حجم الوحدات التي تخدمها على أن لا يزيد مساحة المنور الواحد عن (9م²) في جميع الأحوال.

يجب أن يكون لجميع المناور المغلقة مداخل مناسبة لأرضيتها و تزويدها بالوسائل اللازمة لتصريف المياه ، وأن تكون معزولة حرارياً ، كما يجب تزويدها بالوسائل اللازمة للوقاية من الحريق وفقاً للأنظمة المعمول بها في قوة الإطفاء العام.

البند الثامن : العرائش (البرجولات) والمظلات:-

1-يجوز إنشاء عرائش (برجولات) ومظلات بأبعاد وارتفاعات مختلفة موزعة على كافة الأدوار ولا تحسب ضمن نسبة البناء الإجمالية بشرط ألا يزيد مجموع مساحتها عن (10%) من مساحة القسيمة وفي حال إقامتها على السطح فلا تزيد مساحتها عن (20م²) تحسب من ضمن نسبة المظلات المسموحة ولا تحسب من ضمن مساحة ال(100م²) المسموحة بالسطح والالتزام بالارتدادات والارتفاعات القانونية.

2- كما يجوز عمل برجولات أو مظلة فوق بيت الدرج لحماية خزانات المياه وبارتفاع لا يزيد عن (1,80م) ولا تحسب مساحتها ضمن النسبة الاجمالية للبناء أو ارتفاع المبنى.

البند التاسع : الملحقات المنفصلة عن البناء الرئيسي:-

1-يجوز إقامة مباني منفصلة (ملحقات) عن البناء الرئيسي يكون اجمالي مساحتها بحد أقصى قدره (20%) من مساحة القسيمة وتكون من ضمن نسبة البناء المسموح بها في البند الأول.

2-لا تزيد أبعاد الملحقات إذا كانت مظلة على شارع الخدمة عن (70%) من طول واجهة القسيمة شريطة أن لا يزيد ارتفاعها عن (6م) من متوسط منسوب حجر الرصيف حتى في حالة وجود سرداب في المبنى الرئيسي.

3 – يجوز البناء فوق الملحقات القائمة بمراعاة الآتي:-

أ- التقيد بالشروط الواردة بالبند الثاني(ارتدادات الأبنية والتصاقها.)

ب- يجب أن تكون الإضافة متصلة بالبناء الرئيسي وتشكل بناءً واحداً متجانساً من حيث النواحي المعمارية ومواد البناء المستخدمة في تكسيه الواجهات.

ج- يجب أن يقدم المكتب الهندسي المستندات اللازمة التي تفيد بتحمل المباني القائمة المراد إضافة البناء عليها.

البند العاشر : السرداب:-

1-يسمح ببناء سرداب واحد فقط على كامل مساحة القسيمة ويسمح بعمل حوش ساقط بدون ارتداد شريطة التالي:

–تدعيم جوانب الحفر من جميع جهات القسيمة.

–توفير شروط السلامة لحماية المباني المجاورة والخدمات والتقيد بارتفاعات المداخل لتتماشى مع ارتفاعات الأرصفة المحيطة.

-في حالة وجود حمام سباحة في السرداب يسمح بوضع الخدمات الخاصة به أسفل منسوب السرداب.

2-يجوز تقسيم السرداب إلى قاعات وغرف ومواقف للسيارات وملحقات للخدمات كالمطبخ والحمامات بشرط توفير التهوية والإنارة.

3-يجب أخذ الاحتياطات اللازمة لمنع تسرب المياه للسرداب من الجدران أو الأرضيات ويجب تزويده بالوسائل اللازمة لتصريف المياه.

4-يجوز أن تكون أجزاء من السرداب مفتوحة سماوياً للإنارة والتهوية.

5- يجب أن يراعى عند عمل منحدر (رامب) للسرداب أن يبدأ من حدود القسيمة وليس من الرصيف على أن يتم اعتماد الاشتراطات الفنية للمنحدر (الرامب) من ميول وأبعاد وخلافه وفقاً للمواصفات الفنية لكل حالة على حده.

البند الحادي عشر : يجب وضع الخدمات (خزانات المياه ، الهوائيات ، وحدات التكييف ، المداخن ، ... إلخ) في مكان مناسب من العقار وحسب الشروط الواردة بالجدول.

ثانياً : أبنية السكن الخاص و النموذجي

المتلاصقة على القسيمة الواحدة (الفيلات المتلاصقة:-)

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

أ – أن لا تقل مساحة القسيمة عن (2م750) سبعمائة وخمسون متراً مربعاً.

ب-يسمح لمالك / ملاك القسيمة حرية تصميم كل فيلا بإحدى الطرق التالية شريطة ألا يتجاوز ثلاثة طوابق بما في ذلك الطابق الأرضي:

-تصميمه كوحدة واحدة.

– عمل شقتين في الدور الثاني فقط على أن يتم تصميم الأدوار الأخرى (الأرضي و الأول) كوحدة واحدة

– عمل الدور الثاني فقط كوحدة واحدة منفصلة على أن يتم تصميم الأدوار الأخرى (الأرضي و الأول) كوحدة واحدة.

-عمل كل دور بكامله كوحدة واحدة منفصلة (الأرضي ، الأول ، الثاني.)

وفي جميع الأحوال في حالة وجود سرداب يجب أن يشكل الدور الأرضي مع السرداب وحدة واحدة.

ج – أن تكون الفلتين متلاصقتين بحيث تشكلان مبنى واحد مع فصلها إنشائياً

د- يسمح بعمل درجين لكل فيلا على حدة على أن يكون أحد الدرجين يمر بكافة الأدوار يشمل السرداب ويصل الى السطح والآخر شرقي يصل للدور الأول فقط كحد أقصى ، ولا تحسب الأدراج الخارجية الواقعة داخل حدود القسيمة والمؤدية إلى السرداب من تلك الأدراج ، ولا يجوز إقامة الدرج بأكثر من (14 درجة) بشكل مستمر الا بعد فصلها ببسطه وذلك ما لم يكن المبنى من طابق واحد أو الدرج لطابق واحد فقط.

ه-يجب أن يكون لكل فيلا عداد كهربائي وعداد مياه.

و- يجب أن يكون الحد الفاصل بين الفلتين عمودياً على الضلع الأكبر للقوائم التي لها أكثر من واجهة واحدة وعمودياً على شارع الخدمة للقوائم التي تطل على شارع خدمة واحد فقط أو شارع خدمة وممر مشاة

بعرض أقل من (15م) شريطة ألا يقل طول الضلع الناتج عن الفصل بين الفلتين عن (15م) في كلا الحالتين وأن لا يقل الالتصاق بين الفلتين عن (20%) من طول المبنى.

ز- يتم تقديم المخططات اللازمة للتريخيص للفيلتين المتلاصقتين في أن واحد حسب الإجراءات المتبعة لدى البلدية في الترخيص.

ح-يسمح بالبناء على سطح الدور الثاني بمساحة لا تزيد عن (100 م²) لكل فيلا من مساحة القسيمة تحسب من ضمن النسبة الاجمالية للبناء ويكون للمالك حرية تصميمها وتوزيعها مع الأخذ في الاعتبار أنه في حالة بناء خدمات على السطح تحسب من ضمن المساحة المسموح بها في السطح ومن ضمن النسبة الإجمالية للبناء ويراعى ما جاء بالبند الأول (نسب البناء في أبنية السكن الخاص والنموذجي (فقرة 4) الخاص بالمساحات التي لا تحسب ضمن نسبة البناء).

ط- يجب تضامن الملاك على الشيوخ في أي تصرف في العقار سواء في ترخيص المباني أو إجراء تعديلات أو إضافات أو هدم أو بيع العقار بما لا يتعارض مع أحكام الشيوخ الواردة في القانون المدني.

ك-فيما لم يرد به نص خاص يطبق بشأن الفيلات المتلاصقة البنود الواردة في (أولاً: أبنية السكن الخاص والنموذجي)

ثالثاً:- يجوز تسوير القسائم في مناطق السكن الخاص والنموذجي شريطة توافر التالي:-

1- أن يكون لصاحب القسيمة أو لأحد أقربائه حتى الدرجة الثانية قسيمة أو عدة قسائم ملاصقة له ومبنى عليها سكن خاص.

2- أن يكون التسوير بغرض عمل حديقة تجميلية للقسيمة الملاصقة أو حمام سباحه أو حفظها من استغلال الآخرين.

3-يسمح لصاحب القسيمة ببناء ملاحق لخدمة السكن المجاور بمساحة لا تزيد عن (20%) من مساحة القسيمة على أن تكون من دور أرضي فقط شريطة الالتزام ببند الارتدادات والارتفاعات.

4-لا يسمح باستغلالها للتخزين ولا يسمح باستغلالها تجارياً ولأي غرض آخر غير الاستعمال المخصص لها.

رابعاً: في حالة وجود اشخاص من ذوي الإعاقة يجب التقيد بتطبيق كود الكويت لإمكانية الوصول وفق التصميم العام المعتمد من الهيئة العامة لشئون ذوي الإعاقة.

جدول رقم (2) بشأن الاشتراطات والمواصفات الخاصة

بأبنية السكن الاستثماري خارج مدينة الكويت وداخلها

(استبدال الجدول رقم 2 بموجب القرار رقم 601 لسنة 2025)

البند الأول: تعاريف

في تطبيق أحكام هذا الجدول يكون للكلمات والعبارات المبينة أدناه المعاني الواردة بجانب كل منها ما لم يقتضي سياق النص خلاف ذلك:

1. القسيمة: هي الجزء من الأرض المنظمة، والمحددة بنقاط إحداثيات معينة ينشأ عنها شكلاً هندسياً معرفاً برقم طبوغرافي موحد.
2. أبنية السكن الاستثماري:

هي المباني المقامة على الأراضي المخصصة لهذا النوع من الاستعمال والمكونة من عدة وحدات سكنية، والتي تستعمل للإيجار أو التمليك في جميع الطوابق ويمكن أن يتكون من مبنى واحد أو عدة مباني متصلة أو منفصلة على القسيمة الواحدة ويتكون من طابق واحد أو عدة طوابق

3. الوحدات السكنية:

1. الشقة: هي وحدة سكنية تقع بالأدوار المتكررة وتشتمل على الأقل على صالة ومطبخ وحمام وغرفة وتشكل وحدة سكنية مستقلة بحيث يكون المطبخ والغرف مستقلة عن الصالة ومعزولة بواسطة باب خاص لكل منها ويجوز أن يكون المطبخ مفتوح على الصالة ويمكن أن تتكون من عدة ادوار.
2. الاستوديو: هي وحدة سكنية تتكون من مساحة واحدة تشمل الصالة والنوم ومكان واحد فقط لإعداد وتجهيز الطعام وحمام واحد فقط.

4. الشوارع:

1. الشارع الرئيسي : هو الشارع الذي يفصل بين المناطق.
2. الشارع الرئيسي التخييمي : هو الشارع الذي يفصل بين القطع التنظيمية داخل المنطقة الواحدة وتقع ضمنه جميع الخدمات (تمديدات صحية ومياه وكهرباء وهاتف وخدمات البنية التحتية وغيرها من الخدمات الأخرى الخاصة بالقسيمة).
3. الشارع الفرعي التخييمي : هو الشارع القائم ضمن القطعة التنظيمية وتقع ضمنه جميع الخدمات (تمديدات صحية ومياه وكهرباء وهاتف وخدمات البنية التحتية وغيرها من الخدمات الأخرى الخاصة بالقسيمة).
4. شارع الخدمة : هو الشارع الذي تقع ضمنه جميع الخدمات (تمديدات صحية ومياه وكهرباء وهاتف وخدمات البنية التحتية وغيرها من الخدمات الأخرى الخاصة بالقسيمة) سواء كان شارع رئيسي تخييمي او شارع فرعي تخييمي أو شارع داخلي.
5. الشارع الداخلي : هو الشارع المجاور والملاصق للقسيمة سواء كان شارع تخييمي فرعي أو الشوارع الأخرى فيما عدا الشوارع الرئيسية أو الشوارع الرئيسية التخييمية.
6. الطرق السريعة: هي الشوارع بين المدن والمناطق ويكون لها مداخل ومخارج منها وإليها بين تلك المناطق والمدن بدون قطع حركة الطريق المستمرة عن طريق إشارات مرورية أو تقاطعات.

5. خدمات المبنى:

وتشمل غرف القمامة وغرف الخدمات الميكانيكية للمصاعد وغرف المعدات الميكانيكية والكهربائية وخزانات المياه وحمام السباحة مع خدماته الخاصة، الحدائق مع خدماتها الخاصة، الملاعب الرياضية مع خدماتها

الخاصة، غرف الكهرباء – المحولات – المولدات -غرفة الحارس مع خدماتها – الخدمات ترفيهية (ألعاب أطفال) – البرجولات – المظلات – عرفة مولد التحكم – الغرف التي تطلبها وزارة الكهرباء وقوة الإطفاء العام والخاصة بخدماتها- مكتب إدارة لمالك العقار – الملاجئ.

6. الارتفاعات:

1. ارتفاع المبنى: هو المسافة من منسوب حجر الرصيف لأكثر الشوارع (المحيطة بالقسيمة) ارتفاعاً إلى منسوب سطح الطابق الأخير.
2. ارتفاع الطابق الواحد: هو أدنى منسوب في مستوى الطابق إلى أدنى منسوب في مستوى الطابق الذي يليه مباشرة.

7. المناور:

1. منور الخدمات: هو فراغ متصل بالهواء الخارجي من أعلاه محاط بالبناء من جهاته الأربعة وتطل عليه مرافق المطابخ والحمامات ودورات المياه فقط.
2. منور الجيب: هو فراغ متصل بالهواء الخارجي من أعلاه محاط بالبناء من ثلاث جهات على الأقل ويمكن أن تطل عليه جميع أجزاء الوحدة السكنية.

8. الشرفات:

مساحات متصلة داخلياً مع الوحدة السكنية مكشوفة السقف أو مغطاة مفتوحة على الهواء الخارجي ولا تخرج عن الحد المسموح به في الارتداد.

9. الموزعات:

1. الموزع الرئيسي: المساحة التي تصل موزع أدراج البناء وموزع المصاعد بمداخل الوحدة السكنية في كل طابق.
2. موزع المصاعد: المساحة التي تتصل بمصاعد البناء فقط حسب اشتراطات قوة الإطفاء العام.

10. طابق الخدمات الميكانيكية والكهربائية:

الطابق الذي يخصص لوضع الأجهزة والمعدات الكهربائية والميكانيكية الخاصة بالمبنى ويمكن أن يكون بمستوى أي من الطوابق المتكررة.

11. العناصر التكميلية:

1. البرجولات: عناصر منفصلة أو متصلة بالبناء ذات سقف غير مصمت يحتوي على فتحات بنسبة لا تقل عن 50% من مساحتها ويستخدم لأغراض تجميلية أو مناخية.

2. المظلات: عناصر إنشائية متصلة أو منفصلة عن البناء، يمكن أن تكون من مواد خفيفة، وتكون في الطابق الأرضي فقط، وتستغل لأغراض تجميلية أو مناخية.

3. البروزات: عناصر إضافية مفصولة إنشائياً عن المبنى تبرز عن واجهات المبنى وتستخدم لأغراض تجميلية على الواجهات أو السطح ولا يمكن استغلالها أو ضمها للوحدات السكنية ويمكن أن تخرج بأبعادها عن الحد المسموح به في الارتداد.

12. طابق الإخلاء:

هو طابق يستخدم لإخلاء رواد المبنى في حالة الطوارئ ويتم إضافته للمبنى حسب اشتراطات قوة الإطفاء العام ولا يسمح باستغلاله بأي شكل من الأشكال إلا في الغرض المخصص له.

13. طابق الحديقة:

هو طابق أو جزء من طابق بارتفاع طابقين بحد أدنى بغرض خدمة سكان العمارة، ويمكن وضع حمام السباحة فيه وخدمات ترفيهية لسكان العمارة، ويكون الطابق مفتوح الجوانب ويسمح بتسكيره بمواد نافذة للرؤية.

14. الطابق المعلق:

هو جزء من الطابق الأرضي يقع أسفل البناء الرئيسي ويكون مفتوح الجوانب أو معلق بمواد نافذة للرؤية.

15. طابق السطح:

هو سطح البناء الرئيسي والذي يشتمل على بيت الدرج والمصعد وخدمات ميكانيكية حسب متطلبات قوة الإطفاء العام كما يسمح بإقامة حمام السباحة مع خدماته ويمكن استغلاله أو جزء منه كحديقة.

16. مواقف السيارات:

هي الأماكن التي يتم تحديدها لوقوف السيارات (مكشوفة أو مغطاة) داخل حدود القسائم التي يقام عليها المبنى وفق الشروط والمواصفات الواردة بهذا الجدول.

البند الثاني: نسب ومساحات البناء

1. خارج المدينة:

تكون نسبة البناء الإجمالية للمباني في القسائم الواقعة خارج مدينة الكويت لا تتجاوز 250% من مساحة القسيمة.

2. داخل المدينة:

تكون نسبة البناء الإجمالية للمباني في القسائم الواقعة داخل مدينة الكويت لا تتجاوز 400% من مساحة القسيمة.

3. لا يدخل في حساب النسبة الإجمالية للبناء كلاً من:

1. جميع السرايب
 2. طوابق مواقف السيارات ويؤخذ بالاعتبار ارتفاع طوابق مواقف السيارات عند تحديد الارتفاع الإجمالي للبناء وعند تحديد الارتفاع المطلوب لإضافة طابق مواقف سيارات.
 3. طابق الخدمات الميكانيكية والكهربائية ويجوز إقامته في حالة الأبنية التي يكون ارتفاعها (80م) أو أكثر ويجوز إضافة طابق خدمات آخر لكل ارتفاع (40م) أخرى ويؤخذ بالاعتبار ارتفاع دور الخدمات عند تحديد الارتفاع الإجمالي للبناء وعند تحديد الارتفاع المطلوب لإضافة دور الخدمات.
 4. البروزات شريطة ألا يزيد عرضها عن (50 سم).
 5. مناور الخدمات شريطة ألا تزيد نسبتها عن 10% من مساحة الوحدات المحسوبة بكل طابق.
 6. البرجولات شريطة ألا تزيد نسبتها عن 20% من مساحة القسيمة وما زاد عن ذلك يحسب بالنسبة الإجمالية ويمكن أن توزع على الدور الأرضي أو السطح أو كليهما.
 7. خدمات المبنى (حسب الفقرة (5) بند التعاريف ما عدا مكتب إدارة لمالك العقار).
 8. الموزع الرئيسي وموزع المصاعد شريطة ألا تزيد صافي مساحتهما عن 20% من مساحة الوحدات المحسوبة بالطابق وما زاد عن ذلك يحسب بالنسبة الإجمالية.
 9. الأدرج والمصاعد.
 10. طابق المعلق سواء كان مفتوحاً أو مغلقاً بمواد نافذة للرؤية ولا يسمح بعمل وحدات سكنية فيه.
 11. طابق الإخلاء (إن وجد).
 12. طابق الحديقة بحيث لا يزيد عن طابق واحد ويسمح به للقوائم التي لا تقل مساحتها عن (1000م²) وفي حال توزيعه على أي طابق من الطوابق يحسب ضمن النسبة الإجمالية ما عدا في طابق السطح.
 13. الشرفات شريطة ألا تزيد نسبتها عن 10% من مساحة الوحدة السكنية وما زاد عن ذلك يحسب بالنسبة الإجمالية.
 14. مساحة الدرج الداخلي في الطابق الأخير من مساحة الشقة متعددة الطوابق
4. يدخل في حساب النسبة الإجمالية للبناء كلاً من:

1. حوائط الوحدات السكنية من ضمن نسبة البناء الإجمالية.
2. مكتب إدارة لمالك العقار مع خدماته من النسبة الإجمالية وتكون مساحته بحد أقصى 30 م² ولا يسمح باستغلاله للسكن أو لغير الغرض المرخص له ويكون ضمن حدود الطابق المعلق و يسمح بإصدار رخصة تجارية عليه لصاحب العقار فقط.

البند الثالث: الإرتدادات

1. يكون ارتداد الأبنية المقامة على قوائم السكن الاستثماري داخل وخارج مدينة الكويت على النحو التالي:

1. القوائم ذات المساحة أكبر من (400م²) لا يقل ارتداد البناء عن (3م) من جميع الجهات.
2. القوائم ذات المساحة (400م² أو أقل):

- القسائم المطلقة على أكثر من شارع لا يقل ارتداد البناء عن (2م) عن الشارع التخديمي و (1.5م) عن حدود الشوارع الأخرى والجيران وممرات المشاة والحدائق والمساحات.
- القسائم المستقطع من واجهتها زاوية رؤية:
- لا يقل ارتداد البناء عن (1.5م) عن حد ضلع زاوية الرؤية على الواجهة.
- لا يقل ارتداد البناء عن (1.5م) عن حدود القسائم المجاورة وممرات المشاة والحدائق والمساحات.
- 2. يسمح بالتصاق طابق او طوابق مواقف السيارات على كامل حدود القسيمة عدا الجهة المطلقة على الشوارع يتم الارتداد 3 متر شريطة عدم عمل أية فتحات جهة القسائم المجاورة.
- 3. يسمح بالتصاق السرايب على كامل حدود القسيمة شريطة المحافظة على خدمات البنية التحتية.
- 4. يسمح بالتصاق المحل التجاري على أي حد من حدود القسيمة بالطابق الأرضي ماعدا جهة الطرق السريعة والمساحات.
- 5. يسمح بالتصاق البناء أو جزء منه على حدود القسائم المجاورة باتفاق الأطراف شريطة الالتزام بالارتدادات الموضحة بالفقرة (أ) في الأجزاء غير المتلاصقة وتناسب التصميم والواجهات المعمارية وأن يتم الترخيص والتنفيذ في آن واحد وتوقيع اتفاقية توثق موافقة الطرفين على الالتصاق وتعتبر مكملة للترخيص الصادر لكل عقار وجزء لا يتجزأ منه وتثبت في وثائق من تنتقل إليه ملكية العقار شريطة أن لا يقل الالتصاق بين المبنيين عن 20% من طول المبنى.
- 6. يجب عمل مكان خاص لتجميع حاويات القمامة داخل حدود القسيمة ملاصق للسور جهة إحدى الشوارع التخديمية أو الداخلية أو الفرعية ويجب تسويره بشكل جمالي بارتفاع لا يزيد عن (2 م) بحيث يسهل تجميع القمامة ورفعها وتحدد مساحته طبقاً لعدد الحاويات والتي تتناسب طردياً مع مساحة البناء الإجمالية للقسيمة ويجب أن يكون له مدخل من داخل القسيمة ومخرج من خارجها، ووفقاً لاشتراطات الجهات المعنية ولا تحسب من ضمن النسبة الإجمالية للبناء.
- 7. يسمح بالتصاق حمام السباحة وخدماته والملاعب الرياضية وخدماتها على حدود الجيران فقط بالطابق الأرضي.
- 8. يسمح بالتصاق غرف المولدات الكهربائية والمحولات على أي حد من حدود القسيمة بالطابق الأرضي في حالة طلب وزارة الكهرباء والماء أو قوة الإطفاء العام.
- 9. يسمح بالتصاق البرجولات والمظلات على أي حد من حدود القسيمة بالطابق الأرضي فقط.
- 10. يجب تغطية وحدات التكيف التي تقام على الواجهات بشكل جمالي ومتناسق ومن مواد خفيفة ما عدا الكيربي ويسمح ببروزها بما لا يتجاوز 1 م ولا يزيد عرضها عن 5 م وتوضع في مكان مناسب من المبنى على ان تكون بمستوى البسطة الوسطى للدراج.

البند الرابع: الإرتفاعات

1. خارج مدينة الكويت:
 1. الحد الأقصى للإرتفاع الإجمالي للبناء (80م) للقسائم التي مساحتها أقل من (1000م²).
 2. الحد الأقصى للإرتفاع الإجمالي للبناء (160م) للقسائم التي مساحتها (1000م²) وأكبر.
 3. يجب إحضار موافقة الطيران المدني على الإرتفاعات في المناطق المحيطة بالمطار وإذا تجاوز المبنى ارتفاع (30) طابق.
2. داخل مدينة الكويت:

1. الحد الأقصى للإرتفاع الإجمالي للبناء (200م) لجميع مساحات القسائم.
 2. يجب إحضار موافقة إدارة الطيران المدني على الارتفاعات.
 3. ارتفاعات الطوابق داخل وخارج مدينة الكويت:
1. الحد الأدنى لارتفاع الطابق الواحد (3م) والأقصى (5 م) ويسمح بارتفاع كلاً من الطابقين الأول والثاني لغاية (6م) وذلك للاستغلال التجاري.
 2. الحد الأقصى لارتفاع السرداب فوق مستوى متوسط منسوب حجر الرصيف للقسيمة (1,5م) من جهة الشوارع الداخلية (المحيطة بالقسيمة) الأكثر ارتفاعاً.
 3. الحد الأدنى لارتفاع طابق السرداب (3م) والأقصى (5م) وفي حالة توفير مواقف سيارات ذكية بالسرداب يسمح بزيادة الارتفاع حسب التصميم المقدم للمواقف مدعماً بالمخططات التفصيلية اللازمة من قبل الشركة المنفذة للمواقف.
 4. الحد الأقصى لارتفاع طابق الخدمات الميكانيكية والكهربائية (3.5م) أو حسب متطلبات واحتياجات المشروع وحسب اشتراطات وزارة الكهرباء والماء والطاقة المتجددة وقوة الإطفاء العام.
 5. الحد الأقصى لارتفاع الطابق المعلق (5م) ويجوز زيادة ارتفاع جزء من المعلق بحد أقصى (10م) بنسبة لا تتعدى 50% تخصم من مساحة الطابق الأول.
 6. الحد الأدنى لارتفاع تصويينة السطح (1,20م) والأقصى (3م) لكل الواجهات ولا تدخل تصويينه السطح ضمن الإرتفاع الإجمالي للبناء.
 7. الحد الأقصى لارتفاع خدمات المبنى المقامة بطابق السطح لا تزيد عن (3م) ولا تحسب من ضمن الإرتفاع الإجمالي للبناء.
 8. يسمح بزيادة ارتفاع وامتداد بروزات طابق السطح المستخدمة للأغراض التجميلية أو أبراج الاتصالات بما يتناسب مع التصميم المعماري شريطة موافقة الإدارة العامة للطيران المدني.
 9. الحد الأقصى لإرتفاع السور جهة القسائم المجاورة (3 م).
 10. يجب تغطية التوانكي (خزانات المياه) ووحدات التكييف بالسطح وكذلك وحدات التكييف التي يسمح بعملها على الواجهات بشكل جمالي ومتناسق ومن المواد الخفيفة ما عدا الكيربي.
 11. الحد الأقصى لارتفاع طابق مواقف السيارات (3.5 م).
 12. الحد الأدنى لارتفاع طابق الحديقة بارتفاع طابقين.

البند الخامس: توزيع المساحات

1. مساحة الوحدات السكنية:

- أ- الحد الأدنى لصافي مساحة الوحدة السكنية (60م²) والحد الأدنى لصافي مساحة الأستديو (45م²).
- ب- يسمح للشقق التي مساحتها (120م²) وأكبر عمل غرفة سائق وحمامها بمدخل منفصل.
- ج- يسمح للشقق بمختلف مساحاتها عمل غرفة غسل ومخزن.
- د- يسمح للشقق التي لا تقل مساحتها عن (100م²) عمل غرفة عاملة منزلية مع حمامها.

2. المساحات والأبعاد الداخلية:

1. الحد الأدنى لصافي عرض الصالة (3,50م) ولا تقل مساحتها عن (20م²).)
2. الحد الأدنى لصافي عرض الغرفة (3م) ولا تقل مساحتها عن (10م²).
3. الحد الأدنى لصافي عرض المطبخ (2,50م) ولا تقل مساحته عن (25م²) ويسمح بعمل المطبخ مفتوح على الصالة.
4. الحد الأدنى لصافي عرض الحمام (1,5م) ولا تقل مساحته عن (4م²).
5. الحد الأدنى لصافي عرض دورة المياه (1,20م) ولا تقل مساحته عن (1,5م²).
6. الحد الأدنى لصافي عرض الممرات داخل الوحدة السكنية (1.2م)
7. الحد الأدنى لصافي عرض غرفة العاملة المنزلية (2.5م) ولا تزيد عن (10م²) مع دورة المياه ويمنع وجودها بالمطبخ حسب اشتراطات قوة الإطفاء العام.
8. الحد الأدنى لعرض غرفة السائق (2.5م) ولا تزيد عن (10م²) مع دورة المياه.
9. الحد الأقصى لعرض غرفة الغسيل (1,5م) ولا تزيد مساحتها عن (4م²)
10. الحد الأقصى لعرض غرفة المخزن (1,5م) ولا تزيد مساحتها عن (4م²)
11. الحد الأدنى لعرض الموزع الرئيسي (2م).
12. الحد الأدنى لسماك الحوائط الخارجية (15 سم) والداخلية (10سم) وفي حال زيادة سمك الحائط الخارجي عن (15سم) بحد أقصى (30سم) لا تحسب الزيادة من النسبة الاجمالية.
13. لا يقل عرض الخارجي للشرفات عن (1,50م).

3. مساحة خدمات المبنى:

1. الحد الأقصى لمساحة غرفة القمامة هو (8م²) للقوائم ذات المساحة (1000م²) أو أقل وغرفتين قمامة بمساحة (8م²) لكل منهما للقوائم ذات المساحة الأكثر من (1000م²) ويمكن جمعهما.
2. الحد الأقصى لمساحة غرفة الكهرباء هو (10م²) للقوائم ذات المساحة (1000م²) أو أقل وغرفتين كهرباء بمساحة (10م²) لكل منهما للقوائم ذات المساحة الأكثر من (1000م²) ويمكن جمعهما على أن يتم الحصول على موافقة وزارة الكهرباء والماء، ويجوز زيادة مساحة غرفة الكهرباء بناء على طلب كتابي من وزارة الكهرباء والماء.
3. لا تزيد مساحة غرفة الحارس والحمام والمطبخ التحضيرية له عن (25م²) على أن تكون في الدور الأرضي.
4. يسمح بعمل غرف المولدات والمحولات وغرفة مولد التحكم حسب اشتراطات قوة الإطفاء العام بالسرداب والأرضي وطابق الخدمات ان وجد.
5. لا تزيد مساحة خدمات المسبح والملاعب عن 20% من مساحة حمام السباحة أو الملاعب الرياضية التي قد تتطلبها استعمالات المباني شريطة عدم استغلالها تجارياً أو في غير الغرض المخصصة لأجله وفي حال زادت عن الـ 20% تحسب ضمن النسبة الاجمالية.
6. الحد الأقصى لمساحة مكتب إدارة لصاحب العقار مع خدماته (30م²) على أن تحسب ضمن النسبة الإجمالية.

البند السادس: الأدراج والمصاعد

1. الأدراج والمصاعد: —

1. يتم تنفيذ الأدراج والمصاعد وفقاً لمتطلبات ومواصفات قوة الإطفاء العام.

2. يسمح بعمل أدراج ومصاعد خاصة لأدوار مواقف السيارات منفصلة عن أدراج البناء الرئيسي داخل حدود العقار.
3. يسمح بعمل أدراج خارجية للسرداب.
4. يجب عمل أدراج ومصاعد خاصة بالأدوار المخصصة للاستعمالات التجارية داخل حدود العقار مع مراعاة الارتدادات القانونية.

2. أدراج ومصاعد الطوارئ:

1. يجب بناء أدراج الطوارئ وفقاً لاشتراطات ومواصفات قوة الإطفاء العام.
2. لا يجوز استبدال أدراج الطوارئ بالمصاعد الكهربائية.

البند السابع: التهوية الطبيعية والميكانيكية والمناور:

1. يجب توفير فتحة إضاءة وتهوية طبيعية على الهواء الخارجي لكل صالة وغرفة.
2. يجب توفير فتحة إضاءة وتهوية طبيعية على الهواء الخارجي أو منور مغلق أو مفتوح للمطبخ.
3. يجب توفير فتحة إضاءة وتهوية طبيعية على الهواء الخارجي أو منور خدمات أو منور جيب أو تهوية ميكانيكية لكل من الحمام -دورة المياه -غرفة العاملة المنزلية -السائق -الغسيل -المخزن.
4. يجب التقيد باشتراطات ومواصفات قوة الإطفاء العام في تصميم جميع أنواع فتحات التهوية الطبيعية أو الميكانيكية.
5. يجب ألا تزيد مساحة المناور عن 4.00م² لكل منور ولا يقل عرضه عن 1.50م على كل حال بشرط ان لا تتجاوز 10% من مساحة الوحدات المحسوبة بكل طابق.

البند الثامن : المحل التجاري:-

يسمح ببناء محل واحد لكل قسيمة استثمارية على جميع الشوارع الداخلية والشوارع الرئيسية التخدمية فقط وتترك حرية وضع مكان المحل على أي جهة من واجهات القسيمة وحسب التصميم وظروف القسيمة بجميع المناطق عدا واجهة القسيمة المطلة على الممرات الفاصلة بينها وبين القسائم المجاورة والطرق السريعة، مع مراعاة مداخل ومخارج مواقف السيارات وزوايا الرؤية والالتزام بشروطي الواجهة والمساحة المستحقة للمحل، وذلك طبقاً للشروط والمواصفات التالية:

1. الحد الأقصى لمساحة المحل مع خدماته (دورة مياه من ضمن المحل):
 1. (40م²) للقسائم التي مساحتها (1000م²) أو أقل.
 2. (4%) من مساحة القسيمة في القسائم التي تزيد مساحتها عن (1000م²).
2. لا يسمح بإقامة المحل على الساحات والميادين.
3. يكون طول واجهة المحل بحيث لا يتجاوز 20% من طول واجهة القسيمة التي يقع عليها المحل ولا تقل عن (4م) وبحد أقصى (12م) بحيث يتم الالتزام بشروطي الواجهة والمساحة المستحقة للمحل.

4. يسمح بعمل سنكرة داخل المحل بنسبة لا تزيد عن 30% من مساحة المحل وبصافي ارتفاع لا يزيد عن (2.2م) وتستغل للتخزين فقط ويكون مدخلها من داخل المحل ولا تحسب من ضمن مساحة المحل.
5. يسمح ببناء المحل من طابق أرضي فقط بارتفاع لا يزيد عن (5م) ولا يسمح بعمل سرداب أو ميزانين له شريطة أن لا يزيد ارتفاع أرضية المحل عن (20سم) من متوسط منسوب حجر الرصيف عن الشارع المطل عليه المحل.
6. يسمح بعمل المحل ضمن المعلق ولا يسمح باستغلاله للسكن ، ولا يسمح باستغلال الساحات الداخلية للقسيمة.
7. يسمح باستعمال المحلات طبقاً للوائح وأنظمة البلدية بحيث لا تسبب إقلاق راحة السكان ولا تكون سبباً للتلوث.
8. لا يجوز أن يستغل المحل في أكثر من رخصة تجارية واحدة.
9. في حالة عدم المطالبة بالمحل يحق للمالك زيادة مساحة البناء السكنى المسموح بها بمقدار ستة أضعاف مساحة المحل المسموح بها.

البند التاسع: السرداب:

يسمح بإقامة سراديب على كامل مساحة القسيمة وفق الشروط التالية:

1. يسمح باستغلال السرداب الأول بالكامل أو جزء منه لأغراض ترفيهية لسكان العمارة (حمام سباحة وخدماته- العاب ترفيهية... الخ) ولا يجوز استغلاله للأغراض التجارية والتخزين كما يسمح باستغلاله بالكامل أو جزء منه كمواقف للسيارات.
2. يجوز إقامة أكثر من سرداب بشرط أن تستغل السراديب الإضافية كمواقف للسيارات.
3. توضع محولات الكهرباء وغرفة مولد التحكم في السرداب أو في الأرضي أو طابق الخدمات في المواقع التي تحددها وزارة الكهرباء والماء.
4. يجب إقامة أدراج السرداب حسب متطلبات واشتراطات قوة الإطفاء العام.
5. لا يسمح بربط السرداب مع المحل بدرج أو بأي وسيلة أخرى.
6. في حالة عدم توفر طوابق أخرى لمواقف السيارات ووجود سرداب واحد فقط يجب أن يستغل كمواقف للسيارات فقط.
7. يسمح أن يستغل السرداب / السراديب بجانب الغرض المخصص له كملجأ لأصحاب البناية حسب مواصفات الإدارة العامة للدفاع المدني.

البند العاشر: شروط إقامة أبنية السكن الخاص في مناطق السكن الاستثماري:

1. التقيد بالاشتراطات الخاصة بالسكن الخاص المبينة في الجدول رقم (1) الملحق بلائحة البناء ولا يسمح بالاستغلال التجاري ولا يسمح بوجود وحدة تجارية.
 2. ضرورة النص في الوثيقة الرسمية الخاصة بالعقار على أن المنطقة سكن استثماري.
 3. تقديم التعهدات التالية قبل الترخيص على أن ينص عليها في الرخصة عند صدورها:
1. تعهد بعدم المطالبة بتثمين العقار بسبب ارتفاع المباني المحيطة به أو المظلة عليه.
 2. تعهد بضرورة هدم البناء القائم في حالة طلب المالك إنشاء بناء استثماري أو استغلال العقار استثماري مستقبلاً.

4. لا يجوز فرز العقار إلا بعد استيفاء الشروط الخاصة بنظام السكن الاستثماري.

البند الحادي عشر: نظام البناء الخاص بمنطقة المقوع الشرقي (سابقاً) الشرق قطعة (8) حالياً:

1. نسبة البناء:

يكون مجموع مساحة البناء بنسبة (400%) من مساحة القسيمة وذلك للقوائم التي مساحتها (2م500) وأكثر ويكون مجموع مساحة البناء بنسبة (240%) من مساحة الأرض وذلك للقوائم التي مساحتها

أقل من (2م500) شريطة أن يكون الطابق الأرضي معلقاً ولا يدخل ضمن النسبة وعلى أن يكون تصميم الشقق بالمواصفات التالية:

1. شقه أربع غرف نوم لا تقل مساحتها الكلية عن (2م170).
2. شقه ثلاث غرف نوم لا تقل مساحتها الكلية عن (2م140).
3. شقه غرفتين نوم لا تقل مساحتها الكلية عن (2م110).
4. شقه غرفة نوم واحده لا تقل مساحتها الكلية عن (2م80).
5. يسمح بتسكير الطابق الأرضي المعلق بمواد نافذة للرؤية كقاعة مفتوحة لخدمة السكان شريطة أن لا تتعارض مع مواقف السيارات ولا يحسب من ضمن النسبة الإجمالية.
6. لا يسمح بعمل الشقة على نظام الاستديو.

2. الارتفاعات:

1. الحد الأقصى لارتفاع البناء (120م) للقوائم التي مساحتها (2م1000) وأقل.
2. الحد الأقصى لارتفاع البناء (160م) للقوائم التي تزيد مساحتها عن (2م1000).

شريطة إحضار موافقة إدارة الطيران المدني إذا تجاوز المبنى (30) طابق أو الارتفاع (120م).

3. الارتدادات:

8. القوائم التي مساحتها (2م600) وأقل:

1. لا يقل الارتداد عن (1,50م) جهة العقارات المجاورة.
2. لا يقل الارتداد عن (2م) جهة الشارع وممر المشاة والساحة التي تطل عليه.

9. القوائم التي مساحتها أكثر من (2م600):

• لا يقل الارتداد عن (3م) من جميع الجهات.

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

البند الثاني عشر: اشتراطات الاستعمالات التجارية في مناطق السكن الاستثماري داخل مدينة الكويت وخارجها:

أولاً: الاستعمالات التجارية المسموح بها لاستغلال كامل المبنى الاستثماري:

1. لا يسمح في هذا النظام بدمج النشاط التجاري مع السكنى.
2. تنحصر الاستعمالات التجارية في مناطق السكن الاستثماري على كامل المبنى ولا يسمح بدمج استعمالين من الاستعمالات الآتية:

1. عيادات ومختبرات طبية أو مراكز طبية أو مستوصف.
2. معاهد أهلية.
3. دور حضانة للأطفال أو مراكز تأهيلية لخدمات ذوي الاحتياجات الخاصة.
4. مطاعم.
5. معهد صحي رجال أو معهد صحي نساء.
6. ملاعب رياضية.
7. شقق فندقية.
8. مواقف سيارات سطحية أو متعددة الأدوار.
9. مواقف السيارات الذكية.
10. مكاتب هندسية ودور استشارات هندسية.
11. مكاتب المحاماة والاستشارات القانونية.
12. المدارس الخاصة.
13. الفنادق.
14. المستشفيات.
15. المبرات والجمعيات الخيرية.
16. المكتبة.

3. في حالة الحصول على نسب بناء إضافية تشجيعية أعلى من النسب المقررة للمنطقة وفقاً للاستعمال المقرر للنشاط فإنه لا يسمح بتغيير استعمال العقار إلى نشاط آخر إلا بعد إزالة الزيادات المضافة، ولا يسمح باستكمال النسب التشجيعية للأبنية المرخصة حسب النظام السابق.
4. يجب أن تتوافر عند تصميم كامل البناء أو تحويل المبنى القائم بالكامل للاستعمالات المذكورة أعلاه الشروط التالية:

1. عيادات ومختبرات طبية أو مراكز طبية أو مستوصف

1. لا تقل مساحة القسيمة عن (1000 م²).
2. يسمح بالبناء حسب النسب المسموح بها بالمنطقة ولا تحسب مساحة الادراج والموزعات ضمن النسبة الإجمالية للبناء.
3. يسمح بعمل أكثر من سرداب لا تحسب من ضمن النسبة على أن يستغل السرداب الأول بالكامل أو جزء منه كمواقف سيارات أو كمختبرات طبية أو أشعة أو جميعهم وفي حالة عمل أكثر من سرداب تستغل السرداب الإضافية كمواقف للسيارات.
4. توفير موقف سيارة واحد لكل (30 م²) من صافي المساحة الإجمالية المحسوبة للبناء داخل حدود العقار.

5. يسمح بعمل محل حسب المساحة المسموح بها لكل قسيمة ضمن العقار شريطة أن يستغل كصيدلية أو خدمات طبية فقط بالطابق الأرضي ويمكن أن تكون ضمن المعلق.
6. يسمح بتسكير طابق المعلق بمواد نافذة للرؤية.
7. يسمح بعمل ركن للاستقبال في الطابق الأرضي بمساحة لا تزيد عن (10م²) ولا يحسب من النسبة الإجمالية للبناء.
8. يطبق الارتفاعات والارتدادات حسب ما جاء بنظام السكن الاستثماري.
9. يسمح بنشاط مأكولات خفيفة يمكن أن يصدر لها رخصة تجارية منفصلة ويكون موقعها بالطابق الأرضي فقط ضمن الجزء المعلق وواجهتها وخدمتها من الداخل وأن لا تزيد مساحتها عن (20م²) وتحسب من ضمن نسبة البناء.
10. توفير دورة مياه واحدة على الأقل مخصصة للأشخاص ذوي الإعاقة متوافقة مع الاشتراطات الواردة بكود الكويت لإمكانية الوصول لذوي الاحتياجات الخاصة.
11. إحضار موافقة وزارة الصحة.
12. إحضار موافقة قوة الإطفاء العام.
13. إحضار موافقة من الإدارات المختصة في بلدية الكويت على الموقع.
14. إحضار موافقة وزارة الداخلية الإدارة العامة للمرور.

2. معاهد أهلية:

1. يسمح بالبناء حسب النسب المسموح بها بالمنطقة على ان لا يتجاوز البناء أربعة أدوار ولا تحسب مساحة الأدراج والموزعات ضمن النسبة الإجمالية للبناء.
2. يسمح بعمل أكثر من سرداب لا تحسب من ضمن النسبة على أن يستغل السرداب الأول كخدمات للمعهد أو مواقف للسيارات أو كلاهما وفي حالة عمل أكثر من سرداب تستغل السراديب الإضافية كمواقف للسيارات.
3. توفير موقف سيارة واحد لكل (30 م²) من صافي المساحة الإجمالية المحسوبة للبناء داخل حدود العقار.
4. توفير دورة مياه واحدة على الأقل مخصصة للأشخاص ذوي الإعاقة متوافقة مع الاشتراطات الواردة بكود الكويت لإمكانية الوصول لذوي الاحتياجات الخاصة.
5. يسمح بإضافة نشاط مأكولات خفيفة ويمكن أن يصدر لها رخصة تجارية منفصلة ويكون موقعها بالدور الأرضي ضمن الجزء المعلق وبمساحة لا تزيد عن (20م²) وتحسب من ضمن النسبة الإجمالية ويكون تخدمها وواجهتها من الداخل.
6. يطبق الارتفاعات والارتدادات حسب ما جاء بنظام السكن الاستثماري.
7. يمنح الترخيص لاستغلال المبنى بصفة مؤقتة لمدة سنتين ويجدد بناءً على طلب صاحب العلاقة بعد موافقة الجهة المختصة بترخيص المعاهد الأهلية للمباني القائمة.
8. في حالة إذا كان البناء قائم يجب تقديم ما يثبت السلامة الانشائية للبناء وصلاحيته للإستغلال المطلوب.
9. إحضار موافقة الجهة المختصة بترخيص المعاهد الأهلية.
10. إحضار موافقة قوة الإطفاء العام.
11. إحضار موافقة من الإدارات المختصة في بلدية الكويت على الموقع.
12. إحضار موافقة وزارة الداخلية الإدارة العامة للمرور.

3. دور حضانة للأطفال ومراكز تأهيلية لخدمات ذوي الاحتياجات الخاصة:

1. يسمح بالبناء بحد أقصى طابقين أرضي وأول ولا تحسب مساحة الأدراج والموزعات من ضمن النسبة الإجمالية للبناء وتطبق الارتدادات حسب ما جاء بنظام السكن الاستثماري.
2. يسمح بعمل سرداب لا يحسب من ضمن النسبة على أن يستغل مواقف للسيارات أو مخزن (لخدمة النشاط ولا يستغل تجاريا) أو كلاهما.
3. مواقف السيارات:

1. توفير موقف سيارة واحد لكل (50م²) من المساحة الإجمالية المحسوبة للبناء داخل حدود العقار.
2. أن تكون أبواب دخول وخروج السيارات جهة الشوارع الفرعية المحيطة فقط.
3. عمل منطقة تحميل وتنزيل خاصة بالسيارات داخل حدود القسيمة.

4. يسمح بعمل ملحقات بمساحة لا تزيد عن (3%) من مساحة القسيمة و بحد أقصى (200م²) في الدور الأرضي فقط ولا تحسب ضمن النسبة.
5. يسمح بعمل مظلات بالدور الأرضي بحد أقصى 30% من مساحة القسيمة ومن مواد خفيفة وبارتفاع لا يزيد عن (5م) ولا تحسب من ضمن نسبة البناء.
6. يجب أن تكون المداخل والمخارج جهة الشوارع التخديمية فقط.
7. احضار موافقة الهيئة العامة لشئون ذوي الإعاقة والجهات المختصة.
8. إحضار موافقة قوة الإطفاء العام.
9. إحضار موافقة من الإدارات المختصة في بلدية الكويت على الموقع.
10. إحضار موافقة وزارة الداخلية الإدارة العامة للمرور.

4. مطاعم:

1. لا تقل مساحة القسيمة عن 1000م².
2. يسمح بالبناء بحد أقصى طابقين بنسبة بناء إجمالية 120% وبنسبة 60% من مساحة القسيمة كحد أقصى لكل طابق وبارتفاع لا يزيد عن (7م) لكل طابق ولا تحسب مساحة الأدراج والموزعات والمساعد والمناور وغرف الخدمات الميكانيكية من ضمن نسبة البناء.
3. يسمح بعمل أكثر من سرداب لا تحسب من ضمن النسبة على أن يستغل السرداب الأول كمخزن ومطبخ وخدمات للمطعم أو مواقف سيارات أو جميعهم وفي حال بناء أكثر من سرداب تستغل السرايب الإضافية مواقف للسيارات.
4. يجوز عمل طابق أو أكثر على كامل مساحة القسيمة لمواقف السيارات بارتفاع (3.5م) كحد أقصى لا تحسب من ضمن نسبة البناء ولا تدخل في تحديد عدد طوابق المطعم.
5. توفير موقف سيارة واحد لكل (30م²) من صافي المساحة الإجمالية المحسوبة للبناء داخل حدود العقار.
6. توفير دورة مياه واحدة على الأقل مخصصة للأشخاص ذوي الإعاقة متوافقة مع الاشتراطات الواردة بكود الكويت لمكانية الوصول لذوي الاحتياجات الخاصة.
7. يسمح بإصدار عدد (4) رخصة تجارية كحد أقصى للمبنى على أن لا تقل مساحة المطعم الواحد عن (150م²)
8. تطبق الارتدادات حسب ما جاء بنظام السكن الاستثماري.

9. يسمح باستغلال مساحة لا تتجاوز 10% من مساحة القسيمة في الطابق الأرضي تستغل كمنطقة للجلوس داخل حدود القسيمة، ويجوز تظليلها ببرجولات أو مواد خفيفة ولا يتعدى ارتفاعها ارتفاع الدور الأرضي كما يجوز غلق جوانبها بزجاج نافذ للرؤية شريطة مراعاة الشكل الجمالي.
10. يسمح باستغلال السطح بالكامل كمنطقة للجلوس ويمكن تظليله ببرجولات أو مواد خفيفة مفتوحة من الجوانب بارتفاع 3م بحد أقصى ولا تحسب من ضمن الارتفاع الكلي للمبنى ولا من ضمن النسبة الإجمالية شريطة مراعاة الشكل الجمالي.
11. إحضار موافقة قوة الإطفاء العام.
12. إحضار موافقة من الإدارات المختصة في بلدية الكويت على الموقع.
13. إحضار موافقة وزارة الداخلية الإدارة العامة للمرور.

5. معهد صحي رجال أو معهد صحي سيدات:

1. لا تقل مساحة القسيمة عن (1000م²).
2. يسمح للبناء بحد أقصى ثلاث طوابق بنسبة بناء إجمالية 180% كحد أقصى وبواقع 60% من مساحة القسيمة كحد أقصى للطابق الواحد ولا تحسب مساحة الأدرج والموزعات والمصاعد والمناور وغرف الخدمات من ضمن النسبة.
3. يسمح بعمل أكثر من سرداب لا تحسب من ضمن النسبة على أن يستغل السرداب الأول كمعهد صحي أو مخزن لخدمة النشاط أو صالة متعددة الاستعمالات أو مواقف للسيارات أو جميعهم وفي حالة بناء أكثر من سرداب تستغل السرايب الإضافية كمواقف للسيارات.
4. يجوز عمل طابق أو أكثر على كامل مساحة القسيمة لمواقف السيارات بارتفاع (3.5م) كحد أقصى ولا يحسب من ضمن نسبة البناء ولا يدخل في تحديد عدد الطوابق أو الارتفاع الإجمالي للبناء.
5. لا يزيد ارتفاع السرداب عن (1,5م) من منسوب حجر الرصيف لأكثر الشوارع المحيطة بالقسيمة ارتفاعاً.
6. توفير موقف سيارة واحد لكل (30م²) من صافي المساحة الإجمالية المحسوبة للبناء داخل حدود العقار.
7. توفير دورة مياه واحدة على الأقل مخصصة للأشخاص ذوي الإعاقة متوافقة مع الاشتراطات الواردة بكوند الكويت لإمكانية الوصول لذوي الاحتياجات الخاصة.
8. يسمح في الدور الأرضي من المبنى إقامة محلات تستغل بالأنشطة التالية فقط 1- نشاط مأكولات خفيفة 2- محل بيع الملابس والأدوات الرياضية 3- محل بيع المنتجات الغذائية والنباتات الصحية 4- مطعم 5- صالون سيدات أو صالون رجال.

على أن تكون مساحة المحل لا تزيد عن (20م²) لكل نشاط على حدة عدا نشاط مطعم فيكون بمساحة لا تقل عن (24م²) ولا تزيد عن (48م²) وفي جميع الأحوال لا يجوز تكرار النشاط ولا يجوز أن تزيد عدد المحلات عن أربعة محلات في القسيمة الواحدة، ويكون تخديم تلك المحلات من الداخل لرواد المعهد وتصدر لكل محل رخصة تجارية منفصلة وتحسب جميعها من ضمن نسبة البناء الإجمالية.

9. لا يزيد الارتفاع الإجمالي للبناء عن (24م) من منسوب أرضية الطابق الأرضي ولا يدخل ضمنها بيت الدرج بالسطح على أن لا يزيد ارتفاعه عن (3م).
10. في حالة استغلال السرداب الأول كمعهد صحي أو صالة متعددة الاستعمالات يكون الحد الأقصى لارتفاع السرداب (8م).

11. يسمح بحرية تصميم الارتفاعات الداخلية للطوابق شرط الالتزام بالإرتفاع الإجمالي للبناء حسب ما جاء بالبند ط.
12. تطبيق الارتدادات حسب ما جاء بنظام السكن الاستثماري.
13. يصدر ترخيص تجاري واحد للمبنى بالكامل بالإضافة إلى رخصة المحلات المسموح بها.
14. إحضار موافقة قوة الإطفاء العام.
15. إحضار موافقة من الإدارات المختصة في بلدية الكويت على الموقع.
16. إحضار موافقة وزارة الداخلية الإدارة العامة للمرور.

6. الملاعب الرياضية:

يسمح باستغلال القسيمة بالكامل كملاعب رياضية بكافة أنواعها شريطة الالتزام بالتالي:

1. لا تقل مساحة القسيمة عن (2000م²).
2. يسمح للبناء بحد أقصى ثلاث طوابق بنسبة بناء إجمالية 180% كحد أقصى وبواقع 60% من مساحة القسيمة كحد أقصى للطابق الواحد ولا تحسب مساحة الأدرج والموزعات والمصاعد والمناور وخدمات المبنى ، وغرفة الحارس وملحقاتها بمساحة لا تزيد عن (25م²).
3. يسمح بعمل أكثر من سرداب ولا يحسب من ضمن النسبة الاجمالية للبناء على أن يستغل السرداب الأول كملاعب أو مواقف للسيارات أو كلاهما وفي حالة بناء أكثر من سرداب تستغل السراديب الإضافية كمواقف للسيارات.
4. لا يزيد الارتفاع الإجمالي للبناء عن (24 م) من منسوب أرضية الطابق الأرضي ولا يدخل ضمنها بيت الدرج بالسطح على أن لا يزيد عن (3م).
5. لا يزيد ارتفاع السرداب عن (1,5م) من حجر الرصيف ويسمح بحرية تصميم ارتفاعات الطوابق الداخلية شرط الالتزام بالارتفاع الإجمالي للبناء.
6. في حالة استغلال السرداب الأول كملاعب يكون الحد الأقصى لارتفاع السرداب (8م).
7. يسمح في الدور الأرضي من المبنى إقامة محلات تستغل بالأنشطة التالية فقط 1- نشاط مأكولات خفيفة 2- محل بيع الملابس والأدوات الرياضية 3- محل بيع المنتجات الغذائية والنباتات الصحية 4- مطعم.

على أن تكون مساحة المحل لا تزيد عن (20م²) لكل نشاط على حدة عدا نشاط مطعم فيكون بمساحة لا تقل عن (24م²) ولا تزيد عن (48م²) وفي جميع الأحوال لا يجوز تكرار النشاط ولا يجوز أن تزيد عدد المحلات عن ثلاثة محلات في القسيمة الواحدة، ويكون تخديم تلك المحلات من الداخل لرواد الملاعب وتصدر لكل محل رخصة تجارية منفصلة وتحسب جميعها من ضمن نسبة البناء الإجمالية.

8. يصدر ترخيص تجاري واحد للمبنى بالكامل بالإضافة إلى رخص المحلات المسموح بها.
9. في حالة طلب ترخيص ملاعب سطحية يتم تسوير الملاعب بشبك معدني بارتفاع (12م) مع المحافظة على الارتدادات حسب النظام، ويسمح بعمل غرفة الحارس وملحقاتها بمساحة لا تزيد عن (25م²)، ودورات مياه للجنسين بمساحة (10م²) لكل منهما على حدة، وتوفير دورة مياه واحدة على الأقل مخصصة للأشخاص ذوي الإعاقة متوافقة مع الاشتراطات الواردة بكود الكويت لإمكانية الوصول لذوي الاحتياجات الخاصة.

ويسمح بإقامة محل واحد فقط يستغل في نشاط مطعم بمساحة لا تقل ولا تزيد عن (24م²) ويكون تخديمه من الداخل لرواد الملعب وتصدر لكل من الملعب والمطعم رخصة تجارية منفصلة.

10. يجوز عمل طابق أو أكثر على كامل مساحة القسيمة لمواقف السيارات بارتفاع (53م). م)
كحد أقصى لكل طابق ولا تؤخذ هذه الطوابق بعين الاعتبار في تحديد عدد الطوابق أو الارتفاع الإجمالي للبناء.
11. يجب توفير موقف سيارة واحد لكل (50م²) من صافي المساحة الإجمالية المحسوبة للبناء داخل حدود العقار.
12. تطبق الارتدادات حسب ما جاء بنظام السكن الاستثماري.
13. إحضار موافقة قوة الإطفاء العام.
14. إحضار موافقة من الإدارات المختصة في بلدية الكويت على الموقع.
15. إحضار موافقة وزارة الداخلية الإدارة العامة للمرور.

7. شقق فندقية:

1. يسمح للقوائم التي مساحتها (1000م²) وأكبر بالبناء بنسبة 250% من مساحة القسيمة خارج المدينة وبنسبة 400% من مساحة القسيمة داخل المدينة على أن يتم توفير صالة وركن لاستقبال الزبائن وتحسب مساحتها من ضمن نسبة البناء.
2. يسمح بعمل أكثر من سرداب لا تحسب من ضمن نسبة البناء على أن يستغل السرداب الأول لمواقف السيارات أو خدمات لرواد الشقق الفندقية أو لكلاهما وفي حالة بناء أكثر من سرداب تستغل السرداب الإضافية كمواقف للسيارات.
3. توفير موقف سيارة واحد لكل شقة فندقية.
4. يسمح بعمل محل مأكولات خفيفة بحد أقصى 20م² لتقديم الوجبات الغذائية لرواد الشقق الفندقية وأن يتم تخديمه من الداخل وتحسب من ضمن النسبة الإجمالية ويصدر لها رخصة تجارية منفصلة.
5. يسمح بعمل محل بنسبة 4% من مساحة القسيمة.
6. يكون للمبنى المستغل شقق فندقية عداد كهربائي واحد فقط لكامل المبنى.
7. احضار موافقة قوة الإطفاء العام.
8. احضار موافقة الجهات المختصة.
9. في حالة تحويل العقار القائم إلى شقق فندقية يجب مراجعة وزارة الكهرباء والماء لإلغاء جميع عدادات الكهرباء ويعطى عداد كهربائي واحد لكامل المبنى على أن تلغى أي رخص تجارية بالأدوار القائمة المسموح بالترخيص التجاري بها.
10. يجب تقديم ما يثبت السلامة الانشائية للبناء وصلاحيته للإستغلال المطلوب وإحالة الطلب الي الجهة المختصة بالبلدية لبيان مدى صلاحية البناء من الناحية المعمارية.
11. إحضار موافقة من الإدارات المختصة في بلدية الكويت على الموقع.
12. إحضار موافقة وزارة الداخلية الإدارة العامة للمرور.

8. مواقف سيارات سطحية أو متعددة الأدوار:

1. يسمح باستغلال القسيمة بالكامل كمواقف سطحية للسيارات وفق التالي:

1. يحظر عمل أسوار ويسمح بعمل حواجز حول حدود القسيمة بارتفاع لا يزيد عن (80 سم) جهة الشوارع.
2. يسمح بتغطية مواقف السيارات بمظلات من المواد الخفيفة وأن تكون مفتوحة الجوانب وبارتفاع لا يزيد عن (3م).
2. يسمح باستغلال القسيمة بالكامل كمواقف سيارات متعددة الأدوار وفق التالي:
 1. يجب الالتزام بمواقع المداخل والمخارج حسب متطلبات الإدارة المختصة بالبلدية وطبقاً للشروط التنظيمية المعتمدة.
 2. يجوز توفير مكتب لخدمة المواقف على أن يكون بموقع قريب من حركة الدخول والخروج بمساحة (10م²) بحد أقصى وبارتفاع لا يزيد عن (4م).
 3. يجوز توفير غرفة أو غرف تحكم بمساحة (10م²) بحد أقصى وبارتفاع لا يزيد عن (4م).
 4. يجوز عمل كشك للتحويل والرسوم بمساحة (10م²) بحد أقصى وبارتفاع لا يزيد عن (4م).
 5. يسمح بعمل محل بنسبة 2.4% من المساحة الاجمالية للبناء ويستغل حسب الأنشطة التي تجوز اقامتها في مناطق السكن الاستثماري الواردة في الجداول الملحقة بلائحة المحلات العامة والمقلقة للراحة والمضرة بالصحة بالإضافة الى نشاط تأجير السيارات وتبديل الزيوت وتصليح الإطارات وتصليح كهرباء السيارات وذلك للمواقف متعددة الأدوار.
 6. يسمح بممارسة نشاط غسل السيارات في أدوار مواقف السيارات والتي يصدر بها ترخيص تجاري والخاص بنشاط غسل السيارات في المجمعات التجارية.
 7. يسمح بعمل غرفة مع مرافقها بمساحة لا تزيد عن (15م²) بالطابق الأرضي فقط بارتفاع لا يزيد عن (4م) لغرفة حارس وحمام.
 8. يجب أن يتم وضع العلامات الإرشادية التي تحدد الاتجاهات والمنعطفات والمنحدرات على المخططات المقدمة للترخيص، على أن يتم وضع وتشغيل العلامات المرورية التي تحدد السرعة بالمواقف ومخارج الطوارئ والارتفاعات ودورات المياه والمصاعد ويتم تشغيل العلامات المضيئة الإرشادية آلياً أو عن طريق غرفة التحكم ويتم تشغيل إرشادات الطوارئ آلياً وذلك عند استلام المبنى حسب اشتراطات قوة الإطفاء العام.
 9. يجب عمل دورات مياه عامة للجنسين بمساحة لا تقل عن 12 م² ولا تزيد عن 3% من مساحة القسيمة.
 10. توفير دورة مياه واحدة على الأقل مخصصة للأشخاص ذوي الإعاقة متوافقة مع الاشتراطات الواردة بكود الكويت لإمكانية الوصول لذوي الإحتياجات الخاصة.
3. يجب الحصول على موافقة الإدارة المختصة بالبلدية على موقع مواقف السيارات والالتزام بالمخططات المعتمدة منها مع مراعاة تقديم مخططات واجهات المباني المخصصة كمواقف متعددة الأدوار مع الالتزام بالمعالجة الجمالية الملائمة.
4. يجب الالتزام بتبليط الرصيف عند المداخل والمخارج.
5. يجب الحصول على موافقة قوة الإطفاء العام والالتزام بشروطها.
6. الارتدادات:
 8. يسمح ببناء الطوابق المخصصة لمواقف السيارات على كامل مساحة القسيمة بدون ارتداد.
 9. يسمح بالتصاق المصاعد والسلالم الخاصة بمواقف السيارات بحدود القسيمة دون ارتداد.

7. الارتفاعات:

1. الحد الأقصى لارتفاع البناء هو (7) طوابق + سطح كما يسمح بعمل أكثر من سرداب وما زاد عن الطابق السابع تصبح مواقف سيارات أتوماتيكية.
2. لا يزيد صافي ارتفاع الطابق عن (3,5 م) من مستوى أرضية الطابق إلى مستوى الكمرات الخرسانية إن وجدت.
3. الالتزام بحدود الارتفاع المسموح به للمنطقة.
4. إحضار موافقة وزارة الداخلية الإدارية العامة للمرور.

9. مواقف السيارات الذكية:

يسمح بعمل مواقف سيارات ذكية ضمن حدود العقار وفق الشروط الآتية:

1. يسمح ببناء عدة سراديب وأرضي وعدة طوابق متكررة مع الالتزام بالارتفاعات المسموحة بالمنطقة

على أن يتم استغلال الطابق بالكامل كمواقف سيارات مع مراعاة تقديم مخططات واجهات المباني

المخصصة كمواقف متعددة الأدوار مع الالتزام بالمعالجة الجمالية الملائمة.

2. يتم تحديد ارتفاع الطابق بناءً على النظام المستخدم في مواقف السيارات.

3. احضار موافقة قوة الإطفاء العام.

4. احضار موافقة الإدارات المختصة في بلدية الكويت.

5. إحضار موافقة وزارة الداخلية الإدارية العامة للمرور.

10. مكاتب ودور الاستشارات الهندسية:

1. يسمح باستغلال المبنى بالكامل لأحد الأنشطة التالية (مكتب هندسي – دار استشارية – المكاتب

التخصصية الهندسية – عدة مكاتب هندسية أو دور استشارية) ويمنح لها عداد كهربائي واحد أو عدة عدادات في حالة عدة مكاتب ويجوز إصدار رخصة تجارية أو مزاولة مهنة لكل منهم منفصلة.

2. لا تقل مساحة القسيمة عن (1000م²).

3. يسمح بالبناء حسب النسب المسموح بها في المنطقة ولا تحسب مساحة الأدراج والموزعات ضمن النسبة الإجمالية للبناء.

4. تحدد مساحات الوحدات للمكتب الهندسي وللدار الاستشارية وللمكتب الهندسي التخصصي حسب ما هو منصوص عليه في لائحة مزاولة المهنة للمكاتب الهندسية والدور الاستشارية الصادرة من بلدية الكويت.

5. تطبيق الارتدادات والارتفاعات حسب ما جاء بنظام السكن الاستثماري.

6. يسمح بتسكير الطابق الأرضي المعلق بمواد نافذة للرؤية.

7. يسمح بعمل ركن للاستقبال في الطابق الأرضي ويحسب من ضمن النسبة الإجمالية للبناء.

8. يجوز عمل محل بنسبة 4% من مساحة القسيمة ويجوز إضافة كافيتيريا بالمعلق بمساحة لا تزيد عن (20م²) وتحسب ضمن النسبة الإجمالية ويكون التخديم لها من الداخل ويجوز إصدار رخصة تجارية منفصلة لها.
9. يسمح بعمل أكثر من سرداب لا تحسب من ضمن النسبة على أن يستغل السرداب الأول كخدمات أو مخازن للمكاتب والدور الاستشارية أو مواقف للسيارات وفي حالة بناء أكثر من سرداب تستغل السرايب الإضافية كمواقف للسيارات.
10. توفير موقف سيارة واحد لكل (30 م²) من صافي المساحة الإجمالية المحسوبة للبناء داخل حدود العقار.
11. توفير دورة مياه واحدة على الأقل مخصصة للأشخاص ذوي الإعاقة متوافقة مع الإشتراطات الواردة بكود الكويت لإمكانية الوصول لذوي الإحتياجات الخاصة.
12. تترك حرية تصميم الوحدات من الداخل حسب طلب المالك شريطة عدم السماح بتقسيم الوحدة الواحدة إلى أكثر من وحدة مع الالتزام بالفقرة رقم(د) الموضحة أعلاه.
13. في حالة إذا كان البناء قائم ويطلب المالك استغلال المبنى بالكامل إلى مكاتب ودور للاستشارات الهندسية يجب تقديم ما يثبت السلامة الانشائية للبناء وصلاحيته للإستغلال المطلوب وإحالة الطلب الي الجهة المختصة بالبلدية لبيان مدى صلاحية البناء من الناحية المعمارية.
14. إحضار موافقة من الإدارات المختصة في بلدية الكويت على الموقع.
15. إحضار موافقة وزارة الداخلية الإدارة العامة للمرور.
16. احضار موافقة قوة الإطفاء العام.

11. مكاتب المحاماة والاستشارات القانونية:

1. يسمح باستغلال المبنى بالكامل مكتب محاماة واحد أو مكاتب محاماة ويجوز إصدار الرخصة التجارية لكل منهم منفصلة ويمنح لها عداد كهربائي واحد أو عدة عدادات في حالة عدة مكاتب.
2. لا تقل مساحة القسيمة عن (1000م²).
3. يسمح بالبناء حسب النسب المسموح بها في المنطقة ولا تحسب مساحة الأدرج والموزعات ضمن النسبة الإجمالية للبناء.
4. تطبق الارتدادات والارتفاعات والمساحات حسب ما جاء بنظام السكن الاستثماري.
5. يسمح بتسكير الطابق الأرضي المعلق بمواد نافذة للرؤية.
6. يسمح بعمل ركن للاستقبال في الطابق الأرضي ويحسب من النسبة الإجمالية للبناء.
7. يجوز عمل محل بنسبة 4% من مساحة القسيمة ويجوز إضافة كافيتيريا بالمعلق بمساحة لا تزيد عن (20م²) وتحسب ضمن النسبة الإجمالية ويكون التخديم لها من الداخل ويجوز إصدار رخصة تجارية منفصلة لها.
8. يسمح بعمل أكثر من سرداب لا تحسب من ضمن النسبة على أن يستغل السرداب الأول كخدمات أو مخازن لمكاتب المحاماة أو مواقف للسيارات وفي حالة بناء أكثر من سرداب تستغل السرايب الإضافية كمواقف للسيارات.
9. تحدد مساحات الوحدات بمساحة لا تقل عن (60م²) للمكتب وتترك حرية تصميم الوحدات من الداخل حسب طلب المالك شريطة عدم السماح بتقسيم الوحدة الواحدة إلى أكثر من وحدة مع الالتزام بالفقرة رقم(د) الموضحة أعلاه.
10. توفير موقف سيارة واحد لكل (30م²) من صافي المساحة الإجمالية المحسوبة للبناء داخل حدود العقار.

11. توفير دورة مياه واحدة على الأقل مخصصة للأشخاص ذوي الإعاقة متوافقة مع الإشتراطات الواردة بكود الكويت لإمكانية الوصول لذوي الإحتياجات الخاصة.
12. في حالة إذا كان البناء قائم ويطلب المالك استغلال المبنى بالكامل إلى مكاتب حمامة واستشارات قانونية يجب تقديم ما يثبت السلامة الانشائية للبناء وصلاحيته للاستغلال المطلوب وإحالة الطلب الي الجهة المختصة بالبلدية لبيان مدى صلاحية البناء من الناحية المعمارية.
13. إحضار موافقة من الإدارات المختصة في بلدية الكويت على الموقع.
14. إحضار موافقة وزارة الداخلية الإدارة العامة للمرور.
15. احضار موافقة قوة الإطفاء العام.

يسمح باستغلال القسيمة بالكامل للاستعمالات التالية:

12. مدارس وفق الاشتراطات والمواصفات الواردة بالجدول الملحق بلائحة البناء بشأن أبنية المدارس الخاصة في مختلف مناطق الكويت.
13. فنادق وفق الاشتراطات والمواصفات الواردة بالجدول الملحق بلائحة البناء بشأن أبنية الفنادق في مختلف مناطق الكويت.
14. مستشفيات وفق الاشتراطات والمواصفات الواردة بالجدول الملحق بلائحة البناء بشأن أبنية المستشفيات في مختلف مناطق الكويت.
15. المبرات والجمعيات الخيرية: —

1. يسمح بالبناء بحد أقصى طابقين أرضي وأول ولا تحسب مساحة الأدراج والموزعات من ضمن النسبة الإجمالية للبناء و تطبق الارتدادات حسب ما جاء بنظام السكن الاستثماري.
2. يُستثنى من شرط عدد الأدوار عقار واحد فقط تملكه الجمعية الخيرية وستستغله مقرا رئيسي لها، ويُسمح فيه بالزيادة عن طابقين وفق اشتراطات السكن الاستثماري في هذه المنطقة، على ألا يتجاوز الارتفاع ونسب البناء في هذا الجدول، وذلك وفق الشروط التالية:

1. أن تكون الجمعية هي المالكة المباشرة للعقار.
2. وفي حال ما إذا كان المبنى قائما تتقدم الجهة الطالبة بما يثبت السلامة الانشائية للبناء وصلاحيته للاستغلال المطلوب وإحالة الطلب الي الجهة المختصة بالبلدية لبيان مدى صلاحية البناء من الناحية المعمارية وفق الشروط المعتمدة والمعمول بها.
3. عدم تأجير أي جزء من العقار للغير أو ممارسة أي نشاط تأجيري بالباطن.

3. في حال امتلاك الجمعية الخيرية لأكثر من عقار، يُطبّق على العقارات الأخرى الحد الأقصى للبناء بطابقين فقط (أرضي وأول)، دون أي استثناءات أي ان هذه الاجراءات للمقر الرئيسي فقط للجمعيات والمبرات والهيئات الخيرية ولا تنطبق على مقارها الأخرى.
4. يسمح بعمل سرداب لا يحسب من ضمن النسبة على أن يستغل مواقف للسيارات أو خدمات لخدمة النشاط أو كلاهما.
5. توفير موقف سيارة واحد لكل (30م2) من المساحة الإجمالية المحسوبة للبناء داخل حدود العقار.
6. توفير دورة مياه واحدة على الأقل مخصصة للأشخاص ذوي الإعاقة متوافقة مع الإشتراطات الواردة بكود الكويت لإمكانية الوصول لذوي الإحتياجات الخاصة.

7. يسمح بعمل ملحقات بمساحة لا تزيد عن (3%) من مساحة القسيمة وبعده أقصى (200م2) في الدور الأرضي فقط ولا تحسب ضمن النسبة.
8. يسمح بعمل مظلات بالدور الأرضي بحد أقصى 30% من مساحة القسيمة ومن مواد خفيفة وبارتفاع لا يزيد عن (5م) ولا تحسب من ضمن نسبة البناء.
9. يجب أن تكون المداخل والمخارج جهة الشوارع التخديمية فقط.
10. إحضار موافقة قوة الإطفاء العام.
11. إحضار موافقة من الإدارات المختصة في بلدية الكويت على الموقع.
12. إحضار موافقة وزارة الداخلية الإدارة العامة للمرور.
13. إحضار موافقة من وزارة الشؤون.
16. المكتبة:

1. يسمح بالبناء بحد أقصى طابقين أرضي وأول بنسبة 50% من مساحة القسيمة كحد أقصى لكل طابق ولا تحسب مساحة الأدراج والموزعات من ضمن النسبة الإجمالية للبناء.
2. يسمح بعمل سرداب لا يحسب من ضمن النسبة على أن يستغل مواقف للسيارات أو خدمات لخدمة النشاط أو كلاهما.
3. يجب توفير موقف سيارة واحد لكل (30م2) من المساحة الإجمالية المحسوبة للبناء.
4. توفير دورة مياه واحدة على الأقل مخصصة للأشخاص ذوي الإعاقة متوافقة مع الإشتراطات الواردة بكود الكويت لإمكانية الوصول لذوي الإحتياجات الخاصة.
5. يسمح بعمل مظلات بالدور الأرضي بحد أقصى 20% من مساحة القسيمة ومن مواد خفيفة وبارتفاع لا يزيد عن (3م) ولا تحسب من ضمن نسبة البناء.
6. يجب أن تكون المداخل والمخارج جهة الشوارع التخديمية فقط.
7. تطبق الارتدادات حسب ما جاء بنظام السكن الاستثماري.
8. إحضار موافقة قوة الإطفاء العام.
9. إحضار موافقة من الإدارات المختصة في بلدية الكويت على الموقع.
10. إحضار موافقة وزارة الداخلية الإدارة العامة للمرور.

فيما لم يرد به نص خاص في البنود السابقة يتم تطبيق الشروط والمواصفات المعمول بها بأبنية السكن الاستثماري الواردة بهذا الجدول.

ثانياً: الاستعمالات التجارية المسموح بها لاستغلال الطابق الأول والثاني من الأدوار المتكررة في مباني السكن الاستثماري:

1. عيادات أو مختبرات طبية شريطة أن لا تقل مساحتها عن (60م2) شريطة إحضار موافقة وزارة الصحة.
2. مستوصف شريطه أن يستغل الدور الأول أو الثاني بالكامل أو الدورين معا على كامل المساحة المرخصة شريطة إحضار موافقة وزارة الصحة.
3. خياط سيدات شريطة أن لا يقل مساحته عن (60م2).
4. صالون سيدات شريطة أن لا يقل مساحته عن (60م2).

5. معاهد أهلية على كامل مساحة الدور بحيث لا يقل مساحة المعهد عن (240م²) شريطة التقيد بالشروط الواردة بالمعاهد الأهلية للحصول على الترخيص.
6. تحدد مساحات الوحدات للمكتب الهندسي وللدار الاستشارية وللمكتب الهندسي التخصصي حسب ما هو منصوص عليه في لائحة مزاوله المهنة للمكاتب الهندسية والدور الاستشارية الصادرة من بلدية الكويت.
7. مكتب حمامة واستشارات قانونية شريطة أن لا تقل المساحة عن (60م²).
8. استشارات طبية أو نفسية أو اقتصادية شريطة أن لا تقل المساحة عن (60م²).
9. مبرات أو جمعيات خيرية شريطة أن لا تقل المساحة عن (60م²).
10. مكتب تدقيق محاسبي شريطة أن لا تقل المساحة عن (60م²).
11. يسمح باستغلال الطابق الأول أو الثاني أو استغلالهم جميعاً في آن واحد كمعهد صحي على أن يكون الحد الأدنى لمجموع مسطحات البناء المطلوب استغلالها كمعهد بمساحة اجمالية (180م²).

• ويجوز الجمع بين معهد صحي نسائي وصالون للسيدات- شريطة أن لا تقل المساحة في هذه الحالة عن (240م²) بمساحة اجمالية.

12. يسمح باستغلال الطابق الأول أو الثاني أو استغلالهم جميعاً في آن واحد لخدمات ذوي الإعاقة على أن يكون الحد الأدنى لمسطح بناء الطابق (180م²) لكل دور على حدة مع التقيد بتطبيق كود الكويت لإمكانية الوصول وفق للتصميم العام المعتمد من الهيئة العامة لشئون ذوي الإعاقة وحسب اشتراطات قوة الإطفاء العام.

البند الثالث عشر: نظام أبنية السكن الاستثماري المختلط (سكني +تجاري) داخل مدينة الكويت فقط:

1. يسمح للقوائم الاستثمارية الواقعة داخل مدينة الكويت فقط والتي نسبة بناؤها 400% بتطبيق هذا النظام بكامله عليها ولا يجوز تجزئته.
2. تكون نسبة البناء الإجمالية لا تتجاوز (400%) من مساحة القسيمة ويسمح ببناء وحدات تجارية لا تتجاوز نسبتها (30%) من النسبة الأساسية المسموح بها (400%) أي ما يعادل 120% من مساحة القسيمة موزعة كالتالي:

1. محلات تجارية فقط في الطابق الأرضي داخل حدود المعلق والطابق الأول.
2. مكاتب فقط في الطابق الثاني والثالث.

ويطبق في شأن الوحدات التجارية الاشتراطات والمواصفات الواردة بالجدول الملحق بلائحة البناء بشأن الأبنية التجارية داخل المدينة (من حيث التصميم الداخلي والارتفاعات ومساحة الوحدات).

3. لا يسمح بعمل طابق الميزانين.
4. يسمح بعمل سرداب أو أكثر من سرداب، لا يحسب من ضمن نسبة البناء الاجمالية، على أن يستغل السرداب الأول بالكامل أو جزء منه لأغراض ترفيهية لسكان العمارة ولا يجوز استغلاله للأغراض التجارية، كما يسمح باستغلاله بالكامل أو جزء منه كمواقف للسيارات، وفي حالة عمل أكثر من سرداب تستغل السرداب الإضافية كمواقف للسيارات فقط.
5. يجب عمل مداخل منفصلة للاستعمالات التجارية عن السكن الاستثماري.

6. تطبق بنود الاشتراطات والمواصفات الخاصة لمواقف السيارات للأبنية التجارية للجزء الخاص بالتجاري وأبنية السكن الاستثماري للجزء الخاص بالسكني.
7. يجب الحصول على موافقة قوة الإطفاء العام والالتزام بشروطها.
8. يجوز إقامة مبنى للاستعمالات التجارية المسموح بها وفقاً لهذا النظام منفصلاً عن مبنى السكن الاستثماري شريطة ما يلي:

1. أن يقام كل من المبنيين على قسيمة واحدة ويعاملون كوحدة واحدة ويتم الربط بينهما.
2. أن لا تتجاوز نسبة المبنى المخصص للاستعمال التجاري الـ (30%) من نسبة البناء الأساسية البالغة (400%).
3. يجوز أن يتكون المبنى المخصص للاستعمالات التجارية من (سرداب أو أكثر وارضى وأول وثاني وثالث) فقط ويتم توزيع الوحدات التجارية في المبنى وفقاً للاستعمالات المسموح بها في البند رقم (2) أعلاه، ولا يجوز استغلال سرداب للأغراض التجارية ويتم استغلاله كمواقف سيارات فقط.
9. يجب أن تصدر رخصة البناء وفقاً لهذا النظام شاملة الاستعماليين (التجاري + السكني) سواء أقيم في مبنى واحد أو مبان منفصلة ولا يتم إيصال التيار الكهربائي إلا بعد تنفيذ رخصة البناء كاملة لجميع المباني.
10. يطبق في هذا النظام جميع الاشتراطات والمواصفات الواردة في هذا الجدول بشأن نظام أبنية السكن الاستثماري عدا البنود التالية يحظر تطبيقهما على المباني الخاضعة لهذا النظام:

1. البند الثامن بشأن المحل التجاري.
2. البند الثاني عشر بشأن اشتراطات الاستعمالات التجارية في مناطق السكن الاستثماري داخل مدينة الكويت وخارجها.
11. في حالة ما إذا كان البناء قائم ومطلوب تحويله إلى هذا النظام يجب أن يتقدم صاحب العلاقة للجهة المختصة بالبلدية بطلب التحويل ، وعلى الجهة المختصة الكشف على المبنى لبيان مدى صلاحيته للاستغلال المطلوب ومدى استيفاءه للاشتراطات الخاصة الواردة بهذا النظام ، مع التحقق من عدم تجاوز نسبة بناء الاستعمال التجاري (30%) من النسبة الأساسية المسموح فيها للاستعمال السكني (400%) ، والالتزام بالأنشطة التجارية المسموح بها في البند رقم (2) أعلاه ، سواء كانت الاستعمالات التجارية المطلوب إقامتها في مبنى واحد أو مباني منفصلة ويجب تقديم ما يثبت السلامة الإنشائية للبناء وصلاحيته للاستغلال المطلوب وإحالة الطلب الى الجهة المختصة بالبلدية لبيان مدى صلاحية البناء من الناحية المعمارية.
12. في حال ما إذا كان البناء مبني وفق هذا النظام ومطلوب تحويله إلى نظام السكن الاستثماري وفق هذا الجدول، على الجهات المعنية التأكد من إلغاء جميع الرخص التجارية السابقة وهدم المبنى المنفصل المستغل في الاستعمال التجاري إن وجد.
13. لا يجوز الدمج بين هذا النظام مع أي نظام آخر غير سكني مثل المستشفيات والعيادات وغيرها عدا الفنادق والشقق الفندقية.

البند الرابع عشر: مواقف السيارات:

1. يجوز تخصيص طابق أو أكثر لمواقف السيارات على ألا تحسب من ضمن النسبة الإجمالية للبناء ولكن تؤخذ بعين الاعتبار عند تحديد ارتفاع البناء وعدد الطوابق.

2. يتم تحديد عدد مواقف السيارات وفقاً للآتي:

1. توفير موقف سيارة واحد لكل وحدة سكنية.
2. في حالة زيادة مساحة الوحدة عن (2م60) يكون عدد مواقف السيارات المطلوبة للوحدة هو ناتج قسمة المساحة الإجمالية لتلك الوحدة على (2م60) ويقرب عدد مواقف السيارات المطلوب توفيرها إلى أقرب عدد صحيح.

البند الأول: الشروط الفنية العامة لمواقف السيارات المطلوب توفيرها داخل حدود القسائم في الأبنية المختلفة:

1. يجب توفير جميع مواقف السيارات المطلوبة داخل حدود العقار سواء بالساحات داخل حدود العقار أو بالسرديب أو بالأدوار المسموح بإقامة مواقف السيارات فيها.
2. يجب الالتزام بالاشتراطات والمواصفات الفنية الخاصة لمواقف السيارات المطلوب توفيرها داخل حدود العقارات في الأبنية المختلفة.
3. لا تحسب الطوابق المخصصة لمواقف السيارات من ضمن النسبة الإجمالية للبناء ولكن تؤخذ بعين الاعتبار عند تحديد ارتفاع البناء وعدد الطوابق شريطة ألا تتجاوز 5 طوابق.
4. يقرب عدد مواقف السيارات المطلوب توفيرها إلى أقرب عدد صحيح.
5. لا يسمح بعمل موقفين لسيارتين متتاليتين إلا إذا كانت لوحدة سكنية واحدة.
6. لا تقل الأبعاد المحددة للموقف الواحد عن (2,50م × 5,5م).
7. يمكن عمل منحدر للدخول ومنحدر للخروج على أن لا يقل عرض المدخل أو المخرج عن (3,5م) لكل منهما.
8. في حالة ما إذا كان المدخل والمخرج معاً من منحدر واحد فيجب أن لا يقل عرض الفتحة عن (4,10م) على أن تكون هناك بوابة الكترونية في بداية ونهاية المنحدر.
9. يجب أن تكون مداخل ومخارج القسيمة جهة الشوارع الفرعية فقط ويجوز أن تكون جهة الشوارع الرئيسية التخديمية أو مواقف السيارات السطحية العامة فقط في حال عدم توفر شارع فرعي لخدمة القسيمة.
10. يجب الالتزام بمواقع المداخل والمخارج حسب متطلبات الإدارة المختصة بالبلدية وطبقاً للشروط التنظيمية المعتمدة.
11. يجب أن يتم وضع العلامات الإرشادية التي تحدد الاتجاهات والمنعطفات والمنحدرات على المخططات المقدمة للترخيص، على أن يتم وضع وتشغيل العلامات المرورية التي تحدد السرعة بالمواقف ومخارج الطوارئ والارتفاعات ودورات المياه والمصاعد ويتم تشغيل العلامات المضيئة الإرشادية ألياً أو عن طريق غرفة التحكم ويتم تشغيل إرشادات الطوارئ ألياً وذلك عند استلام المبنى وذلك حسب اشتراطات قوة الإطفاء العام.
12. يقتصر حساب المساحة المطلوبة لعدد مواقف السيارات على صافي المساحة المحسوبة من ضمن نسبة البناء.
13. التقيد باشتراطات ومتطلبات قوة الإطفاء العام.
14. يشترط أن تكون واجهات الطوابق المخصصة لمواقف السيارات ذات طابع جمالي متناسق مع واجهات المبنى مع مراعاة التهوية الطبيعية.

جدول رقم (3) الاشتراطات والمواصفات الخاصة بالأبنية التجارية خارج مدينة الكويت وداخلها

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 قيصرات 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 تجارية فرعية بحيث لا تزيد المساحة التجارية لأي طابق عن 50% من مساحة القسيمة.

ج . لا تحسب مساحة الليوان ضمن نسبة البناء على الطابق الأرضي وكذلك الممرات والمساحات المسقوفة بالنسبة للقيصرات.

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 للمصاعد ولتمرير المجاري والتديدات 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 وما زاد 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 أي طابق (السرداب أو الأرضي أو الميزانين) كوحدة واحدة دون تقطيعات داخلية أو فيها جميعا تضاف نسبة 20% من المساحة التجارية الى النسبة الموضحة بالفقرة (1) أعلاه.

4 – يسمح بعمل وحدات تجارية (بسطات وأكشاك وعربات متنقلة) للقسائم التي مساحتها 1000 م² 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 أدنى 2.00م ولا يسمح بوضعها بالمداخل والمخارج وأمام السلالم 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 عامة للجنسين على أن يكون من بينها دورة مياه واحدة على الأقل للمعاقين بجميع الطوابق، ولا تدخل دورات المياه من ضمن نسبة البناء شريطة ألا 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 وتخصيم له بمساحة لا تزيد عن 25م² وكذلك غرفة كهرباء بمساحة لا تزيد عن 10م² للقسائم التي مساحتها 1000 م² وأقل وغرفتين كهرباء للقسائم التي تزيد مساحتها عن 1000 م² بحيث لا تتجاوز مجموع مساحة الغرفتين عن 20م² أو حسب اشتراطات وزارة الكهرباء وجميع هذه الخدمات لا تدخل من ضمن النسبة.

ك – يجب عمل مصلى للرجال وأخرى للنساء بنسبة إجمالية 2% من مساحة القسيمة أو 30م² أيهما أقل ولا تحسب من ضمن النسبة للقسائم التي تزيد مساحتها عن (100م²) 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 وطبقا لما تحدده البلدية للمنطقة التي تقع فيها القسيمة وتشمل هذه النسب جميع المباني بما فيها اللوان 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 بدءا 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:

يكون 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 من ضمن النسبة المذكورة على أن يستعمل اسرداب والأرضي والأول محلات تجارية والثاني مكاتب أو لأي غرض تجاري بحد أدنى للمحل 4م2 وللمكتب 9م2.

ج - يسمح بعمل وحدات تجارية (بسطات وأكشاك وعربات متقلة) 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 الأرضي.

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 أدنى 2.00م ولا يسمح بوضعها بالمداخل والمخارج وأمام السلالم والمصاعد وتكون بعيدة عن الخدمات (دورات المياه - غرف الكهرباء - الخ...).

د - يجب عمل دورات مياه عامة للجنسين على أن يكون من بينها دورة مياه واحدة على الأقل للمعاقين بجميع الطوابق، ولا تدخل دورات المياه من ضمن نسبة البناء شريطة ألا 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 مصلى للرجال وأخرى للنساء بنسبة إجمالية 2% من مساحة القسيمة أو 30م2 أيهما أقل 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 أمام الدكاكين في الشوارع الرئيسية التجارية أما في الشوارع الفرعية التجارية (شارع العثمان وابن خلدون) فيجب فضلا عن ذلك الارتداد عن الشارع مسافة 3م. على أن تكون أرضية الليوان بارتفاع لا يتعدى 20 سم من حجر الرصيف.

ب – مع مراعاة الاشتراطات المنصوص عليها في الفقرة السابقة يجوز في حالة التقاء شارع فرعي مع شارع تجاري سواء كان رئيسيا أو فرعيا 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 وبشرط عدم فتح أبواب مباشرة للدكاكين على المرافق المذكورة مع السماح بعمل شبابيك أو فترينات للعرض شريطة عمل جلسة لا تقل عن 80سم ولا يسمح ببروزها عن حدود المحل وفي حالة فتح أبواب للمحلات على هذه المرافق يجب عمل ليوان بعرض 3م.

د – يجب عمل الارتدادات 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 الأخرى أو ممر المشاة أو الساحات المكشوفة أو الحديقة.

هـ – في حالة عمل ميزانين ثاني محلات بدلا من السرداب الأول يجب الالتزام بالارتدادات الواردة بالفقرة (د) أعلاه بدأ من الطابق الأول.

2. داخل مدينة الكويت:

أ – يجوز إقامة البناء على حدود القسيمة بشرط إقامة ليوان على الشارع التجاري بعرض (2.5 م أو 3 م أو 4 م) طبقا لما تحدده البلدية على أن تكون أرضية الليوان بارتفاع لا يتعدى 20 سم 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 الأخرى.

ثالثا: ارتفاعات الأبنية:

– 1. خارج مدينة الكويت – :

أ – الحد الأقصى لارتفاع البناء 80م بعدد (20) طابق للقوائم التي مساحتها أقل من 1000 م² وذلك بدأ من الطابق الأرضي.

ب – الحد الأقصى لارتفاع البناء 160م بعدد (40) طابق للقوائم التي مساحتها 1000م² وأكثر وذلك بدءاً من الطابق الأرضي.

ج – يجب إحضار موافقة الطيران المدني على الارتفاعات بالمناطق المحيطة بالمطار.

د – يدخل الطابق الأرضي والميزانين أو الميزانين الأول في حساب هذه الارتفاعات كطابق واحد ويجب أن يكون اللبوان بذات ارتفاعهما.

هـ – يجوز في حالة عمل بناء مكون من (أرضي – وميزانين وأول) أو (أرضي وميزانين أول وميزانين ثاني) أن يكون اللبوان بذات ارتفاعهما.

– 2 داخل مدينة الكويت – :

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

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 400م بعدد (100) طابق ابتداءً من الطابق الأرضي للقوائم التي مساحتها 9000 م² وأكثر.

هـ – يدخل الطابق الأرضي والميزانين (أو الميزانين الأول) في حساب هذه الارتفاعات كطابق واحد ويجب أن يكون اللبوان بذات ارتفاعهما.

و – يجوز في حالة عمل بناء مكون (أرضي وميزانين وأول) أو (أرضي وميزانين وأول وميزانين ثاني) أن يكون اللبوان بذات ارتفاعهم.

ح – بالنسبة لمنطقة الأسواق داخل المدينة يكون الارتفاع ثلاثة طوابق عدا السرداب وبالارتفاعات الآتية :

(السرداب 3.5م – الأرضي 3.7م – أول 3.4م – ثاني 3.40م تصويبة السطح 1.20م – بيت الدرج 2.80م).

– 3 ارتفاعات الطوابق:

أ – الحد الأقصى لكامل ارتفاع الطابق الأرضي والميزانين 8م داخل المدينة وخارجها وبشرط أن لا يزيد ارتفاع الطابق الأرضي بدون الميزانين عن 4.5 م وأن لا يقل ارتفاع الميزانين عن 3.5 م.

ب – الحد الأدنى لاصافي ارتفاع الطابق المتكرر 3م والحد الأقصى له 4.5م.

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 وطبقا للمتطلبات الفنية والهندسية للمشروع وحسب موافقة الجهات المعنية بالبلدية.

د – الحد الأقصى لارتفاع تصويينة السطح 2.5م.

هـ – الحد الأقصى لارتفاع السرداب فوق مستوى أرضية الحوش 1.5م.

و- الحد الأدنى لاصافي ارتفاع السرداب 2.75 م والحد الأقصى 4.5 م.

ز – يجب تغطية التوانكي (خزانات المياه) ووحدات التكييف بالسطح وكذلك وحدات التكييف التي يسمح بعملها على الواجهات بشكل جمالي ومتناسق ومن المواد الخفيفة.

ح – تحسب ارتفاعات المباني والطوابق وفقا للأسس الآتية – :

1 – الحد الأقصى لارتفاع المبنى هو المسافة من مستوى حجر الرصيف للشارع التجاري الأكثر ارتفاعاً الى مستوى سطح الطابق الأخير ولا تدخل ضمنه تصويينة السطح أو بيت الدرج أو مباني المعدات الميكانيكية.

2 – الحد الأدنى لاصافي ارتفاع الطابق الواحد هو المسافة من مستوى سطح البلاطة الى 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 (أو ما يتطلبه التصميم بموافقة الجهات المعنية) ويجوز إضافة طابق خدمات آخر لكل 10 طوابق أخرى.

رابعاً: توزيع المساحات:

1 – الحد الأدنى لاصافي مساحة المحل 12م² ويجب أن لا يقل عرضه عن ثلاثة أمتار.

2 – الحد الأدنى لاصافي مساحة المكتب وخدماته لا تقل عن 30م² لخارج المدينة وداخلها.

خامساً: الأدراج:

أ – يجب إقامة درج في البناء الذي يحتوي على أكثر من طابق إذا كانت مساحة الطابق الواحد لا تزيد عن 600م² أو كانت مساحة البناء كله لا تزيد عن 1800م² وارتفاع البناء لا يزيد عن 6 طوابق بدون الأرضي، فإذا زادت مساحة الطابق الواحد عن 600م² ولم يتجاوز 1200م² أو زادت مساحة البناء كله

عن 2م1800 ولم تجاوز 2م3600 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 الأدراج يكون الحد الأقصى للمسافة التي يخدمها الدرج 30م.

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

ج - يحدد عرض دعسات الدرج كالاتي:

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

د - الحد الأدنى لصافي الفراغ بين دعسة 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 والإنارة الطبيعية في الدرج بصورة كافية وذلك عن طريق نوافذ تفتح على الهواء الخارجي مباشرة.

سادسا: أدراج الأمان:

أ - يجب إقامة درج في كل بناء تزيد مساحة الطابق الواحد فيه على 2م600 أو تزيد مساحته الكلية عن 2م1800 لا يدخل ضمنها مساحة الطابق الأرضي فإذا زادت المساحة عن القدر المشار إليه وجب إقامة درج إضافي لكل زيادة 2م1000 في الطابق أو 2م1800 في مجموع مساحة البناء الكلية ولا يجوز أن يكون درج الأمان من النوع الحلزوني.

ب - يجب ألا يقل عرض درج الأمان عن 120 سم 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 الى الخارج مباشرة أو الى فتحة خالية من العوائق تؤدي بدورها الى الخارج.

هـ - لا تحسب أدراج الأمان من نسب البناء.

سابعا: البروزات:

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

50 – 1 سم كحد أقصى للشرفات والنوافذ والكورنيش وسائر البروزات المماثلة والتي تعتبر جزءا من البناء.

– 2 متر واحد لبروز السطح الأخير للكورنيش.

– 3 يبدأ البروز على ارتفاع 2.2م.

ب – كما يجوز للأبنية التي تقام داخل القسائم بقارتدادات فيطبق عليها ما جاء في (1 و 2) من الفقرة (أ) أعلاه على أن لا تؤخذ هذه البروزات بعين الاعتبار عند تحديد قيمة الارتدادات.

ثامنا: الشرفات المكشوفة والمقفلة:

يجوز في الأبنية التي تقام على حد الأرض إقامة الشرفات المكشوفة والمقفلة على طول واجهة البناء حسب الشروط الآتية:

أ – يكون ابتداء الشرفة من أرضية الطابق الأول فما فوق.

ب – تكون الشرفة في واجهة مطلة 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 ألا 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 والإنارة 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 الأول وذلك في حالة عمل سرداب على 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 للإنارة والتهوية.

ح - يجب أن لا يقل عدد أدراج السرداب عن درجين إذا كانت مساحته تتراوح بين 150 - 600م² ويقام درج إضافي لكل 600م² أخرى ويجب أن يكون درج السرداب منفصلا عن الأدراج الأخرى.

الرابع عشر: المصاعد:

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

ب - يجب أن يتناسب عدد المصاعد مع عدد الشاغلين للمبنى بحيث لا يقل عن الآتي- :

عدد المصاعد المطلوبة = المساحة الكلية ÷ 3600 وفي حالة تجاوز ناتج العملية الحسابية عن (0.5) يضاف مصعد زيادة لناتج العملية الحسابية.

ج - تطبق على المصاعد الاشتراطات والموصفات 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 والموصفات الخاصة باستعمالات المعاقين.

السادس عشر: الاشتراطات والموصفات الخاصة بدور السينما والمسرح:

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

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

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

4 . لا يقل الحد الأدنى لصافي عرض الممر بين صفوف الكراسي عن 0.45 سم.

5 . يجب أن لا يتجاوز عدد الكراسي في الصف الاقوي الواحد عن 7 كراسي في حالة وجود ممر رأسي واحد ولا يتجاوز عدد الكراسي عن 17 كرسي في حالة وجود ممرين رأسيين.

6 . يجب توفير حمامات كافية للجنسين خاصة بدور العرض.

7 . لا يقل الارتفاع بين أرضية الصف الأخير للكراسي وسقف الغرفة المخصصة للعرض عن 2.50م.

8. تخصيص أماكن خالية محددة بنهاية الصفوف لكراسي المعاقين مع مراعاة سهولة وصول المعاق الى المكان المحدد له وبحيث يكون عدد الكراسي المخصصة للمعاقين يتناسب مع مساحة السينما ويفضل أن يكون عند المدخل الرئيسي لدار العرض.

9. يجب إحضار موافقة الجهات الحكومية المعنية بترخيص السينما أو المسرح.

10. يجب إحضار موافقة الإدارة العامة للإطفاء حول مخارج الطوارئ والممرات.

11. يشترط أن لا تقل المساحة للقسيمة عن 2500م².

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 تصويبه للسطح بارتفاع 2 م وببيت درج لا يزيد عن 3 م على أن توضع خزانات المياه وأجهزة التكييف 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 والطوابق الأول والثاني للمكاتب فقط.

ز. يجب عمل ليوان بعرض 3م ضمن القسيمة (ب) ويكون بارتفاع الأرضي والميزانين كما يسمح ب بروز الطابق الأول والثاني بعرض الليوان.

ح. يظل ممر المشاة الواقع بين القسائم الذي تقع عليه الواجهة الخلفية للقسيمة (أ) بمظله بحد أقصى (2م) وبالنسبة للمساحات تكون بحد أقصى (2م) وبدون أعمدة وبارتفاع الطابق الأرضي والميزانين.

ط. التقيد بالألوان الفاتحة بالواجهات.

ك. يسمح بعمل درج خارجي يؤدي الى السرداب فقط ضمن القسيمة (ب) بحيث لا يتعارض مع مواقف السيارات.

2- المنطقة التجارية جنوب منطقتي خيطان والفروانية- :

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 وأقل من 2م50000:

-تكون نسبة البناء الكلية بواقع 50% من مساحة القسيمة في الأرضي ويسمح بعمل سرداب بنسبة 80% وميزانين بنسبة 50%.

- 2 القسائم التي مساحتها 2م50000 وأقل من 2م100000:

-تكون نسبة البناء الكلية بواقع 210% من مساحة القسيمة على أن لا تزيد مساحة أي طابق عن 60% من مساحة القسيمة.

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

- 3 القسائم التي مساحتها 2م100000 وأكبر:

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

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

ج - مساحة الوحدة التجارية لا تقل عن 2م100 أيا كان استعمالها.

د - الحد الأقصى لارتفاع البناء وفق الآتي- :

- 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 2م4000 وأقل من 2م50000 وفي حالة زيادة الارتفاع يجب أخذ موافقة الإدارة العامة للطيران المدني.

- 2 يكون الارتفاع الكلي للمبنى بحد أقصى عدد (4) طوابق بدءا من الطابق الأرضي على أن يحسب الطابق الأرضي والميزانين كطابق واحد وذلك للقسائم التي مساحتها 2م50000 واكبر شريطة أخذ موافقة الإدارة العامة للطيران المدني.

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

- 4 يجب أخذ موافقة الطيران المدني بالنسبة للارتفاع بالمنطقة.

ثانيا: 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 سواء بالطابق الأرضي أو في السراديب وفقا للحالات الآتية- :

- 1 – توفير المساحة المتبقية في الدور الأرضي لمواقف السيارات حسب ما هو وارد بالبند أولا 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 لثئون البناء لدراسة شكل المظلات ومواد البناء وألوانها.
- ب – في حالة البناء وفق ما جاء في الفقرتين (3، 2) من البند ثانيا أعلاه فيسمح بالبناء وفق النسب المقررة على كامل مساحة القسيمة بحيث لا تحسب الممرات والأدراج والساحات التجميلية المغطاة من النسبة التجارية ولا تستغل تجاريا.

ثالثا: لا تقل مساحة القسيمة بالمنطقة عن (2م4000) 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 أدراج 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.

– 4المنطقة التجارية في الجهراء (الشارعين التجاريين): قطعة (21) + (41أ)

أ – نسبة البناء:

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

– 1الأرضي 50% من كامل مساحة القسيمة.

– 2الأول 50% من كامل مساحة القسيمة.

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

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

ب – الواجهات:

. 1الواجهة الأمامية:

يعمل ليوان خارج حدود القسيمة (أ) ضمن القسيمة (ب) وبعرض 3م وعلى أعمدة متساوية المسافات وبارتفاع الأرضي والأول وذلك من ضمن الواجهة الرئيسية المطلة على مواقف السيارات.

. 2الواجهة الخلفية.

يظل ممر المشاة الواقع بين القسائم الذي تقع عليه الواجهة الخلفية للقسيمة (أ) بمظله بحد أقصى (2م) وبالنسبة للمساحات تكون بحد أقصى (2م) وبدون أعمدة وبارتفاع الطابق الأرضي.

3. التقيد بالألوان الفاتحة للواجهات.

ج - الارتفاعات:

إجمالي ارتفاع البناء ضمن الطابقين الأرضي والأول (8 م) من منسوب سقف السرداب.

الحد الأقصى لارتفاع الطابق الأرضي 4 م.

الحد الأقصى لارتفاع الطابق الأول 4 م.

الحد الأقصى لارتفاع طابق السرداب 4 م ويمكن أن يرتفع منسوب سقف السرداب بحد أقصى 1.5م عن منسوب الأرض الطبيعية.

يكون ارتفاع أرضية اللوان من منسوب الأرض الطبيعية بحد أقصى 20 سم بحيث يتم التنسيق في ارتفاع أرضية اللوان مع المجاورين (اللوامين المجاورة)

ارتفاع دروة السطح بمقدار 2 م.

يسمح ببناء ما مساحته 60م² زيادة عن النسبة بارتفاع 3 م بالسطح زيادة عن ارتفاع 8 م وذلك لتوفير الآتي:-

أ - غرفة للحارس ومنافعها.

ب - غرفة للمعدات الميكانيكية.

ج - بيت الدرج.

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

ملاحظات:

1 - العقارات القائمة عليها أبنية غير تجارية لا يسمح ضمنها بأي استعمال تجاري إلا بعد الهدم وإعادة البناء.

2 - 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 بالأرضي 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 – الواجهة الواقعة على ممر المشاة يعمل بها ليوان بعرض (2.5م) محسوبا من داخل حد القسيمة وعلى أعمده متساوية المسافات (3م) وبارتفاع الطابق الأرضي فقط كما يبرز الميزانين عن الواجهة بعرض (2.5م) أي بمستوى واجهة الليوان.

ج – يظل ممر المشاة الواقع بين القسائم الذي تقع عليه الواجهة الخلفية للقسيمة بمظله بحد أقصى (2م) وبالنسبة للمساحات تكون بحد أقصى (2م) وبدون أعمدة وبارتفاع الطابق الأرضي.

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

هـ – مواد البناء للمواجهات (الكسوات) بالرخام وبالألوان 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.

– 6منطقة 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% وموزعة على النحو الآتي:

100% للسرداب (لا تدخل من ضمن النسبة)

100% للأرضي من ضمنها الليوان

100% للميزانين (لا يدخل من ضمن النسبة)

100% للأول (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 الآتي- :

– 1 غرفة للحارس ومنافعها

– 2 غرفة للمعدات الميكانيكية

– 3بيت الدرج

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

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

أ – الاستعمال- :

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

ب – نسبة البناء- :

تكون نسبة البناء الكلية 100% وموزعة على النحو الآتي:

100% للطابق الأرضي من ضمنها الليوان.

100% للميزانين (لا يدخل من ضمن النسبة).

100% للسرداب (لا تدخل من ضمن النسبة)

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

د - الارتفاعات:

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

-الأرضي 4م.

-الميزانين 4م.

-السرداب 4م بحد أقصى.

-تصويئة السطح 2م.

هـ - يعمل ليوان بعرض (2م) ضمن حدود العقار وبارتفاع الأرضي فقط في الواجهات المطلة 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.

ز - الواجهات:

تعرض المخططات على اللجنة الفنية لشنون البناء مع التقيد بالطابع المحلي وبالألوان الفاتحة للواجهات.

ح - يسرى بشأن نظام البناء لهذه المنطقة الاشتراطات والمواصفات الخاصة بالمناطق التجارية خارج المدينة فيما لم يرد بشأنه نصا خاصا.

- 8المركز 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 (3م) ضمن القسيمة بالواجهات الرئيسية وبارتفاع (أرضي+أول).

ثانياً: الارتفاعات:

أ – يكون إجمالي الارتفاع (12م)

ب – الحد الأقصى الارتفاع كل طابق (4م)

ج – يستغل السرداب والأرضي والأول محلات بمساحة لا تقل عن 12 م للمحل ويستغل الطابق الثاني مكاتب بمساحة لا تقل عن 30م للمكتب.

د – يسمح بإقامة الدور الثاني فوق اللبوان.

هـ – يسمح ببناء ما مساحته 60.0م² زيادة عن النسبة بالسطح وبارتفاع لا يزيد عن 3م² وذلك لتوفير الآتي:-

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 يجدد سنويا.

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.

“البند التاسع عشر: الاستعمال السكني التجاري (المختلط) داخل القسائم التجارية داخل وخارج مدينة الكويت:

1-نسب البناء:

أولاً : الأبنية التجارية داخل مدينة الكويت:

يسمح لجميع ملاك القسائم التجارية داخل مدينة الكويت – عدا مناطق الأسواق والبلوكات التجارية في جميع المناطق – بتغيير جزء من استغلال قسائمهم التجارية إلى استغلال سكني (شقق سكنية فقط) على أن لا تقل النسبة المقررة للاستغلال التجاري عن (50%) من نسبة البناء الأساسية المقررة حسب المنطقة التي تقع بها القسيمة.

ثانياً: الأبنية التجارية خارج مدينة الكويت:

يسمح لجميع ملاك القسائم التجارية خارج مدينة الكويت – عدا مناطق الأسواق والبلوكات التجارية في جميع المناطق – بتغيير جزء من استغلال قسائمهم التجارية إلى استغلال سكني (شقق سكنية فقط) بحيث تصبح النسبة الإجمالية للبناء وفق الآتي:-

أ- القسائم التجارية خارج مدينة الكويت:

1-210% من مساحة الأرض للقسائم التي مساحتها أقل من 2000م² توزع ما بين الاستغلال التجاري والسكني شريطة أن لا تقل نسبة الاستغلال السكني عن (150%).

2-250% من مساحة الأرض للقسائم التي مساحتها 2000م² وأقل من 3000م² توزع ما بين الاستغلال التجاري والسكني شريطة أن لا تقل نسبة الاستغلال السكني عن (190%).

3-260% من مساحة الأرض للقسائم التي مساحتها 3000م² وأقل من 4000م² توزع ما بين الاستغلال التجاري والسكني شريطة أن لا تقل نسبة الاستغلال السكني عن (200%).

4-270% من مساحة الأرض للقسائم التي مساحتها 4000م² وأقل من 5000م² توزع ما بين الاستغلال التجاري والسكني شريطة أن لا تقل نسبة الاستغلال السكني عن (210%).

5-280% من مساحة الأرض للقسائم التي مساحتها 5000م² وأقل من 6000م² توزع ما بين الاستغلال التجاري والسكني شريطة أن لا تقل نسبة الاستغلال السكني عن (220%).

6-290% من مساحة الأرض للقسائم التي مساحتها 6000م² وأكبر توزع ما بين الاستغلال التجاري والسكني شريطة أن لا تقل نسبة الاستغلال السكني عن (230%).

ب- القسائم التجارية خارج مدينة الكويت التي تقع على شوارع تجارية فرعية:

1-180% من مساحة الأرض للقسائم التي مساحتها أقل من 2000م² توزع ما بين الاستغلال التجاري والسكني شريطة أن لا تقل نسبة الاستغلال السكني عن (130%).

2-220% من مساحة الأرض للقسائم التي مساحتها 2000م² وأقل من 3000م² توزع ما بين الاستغلال التجاري والسكني شريطة أن لا تقل نسبة الاستغلال السكني عن (170%).

230%-3 من مساحة الأرض للقوائم التي مساحتها 2م3000 وأقل من 2م4000 توزع ما بين الاستغلال التجاري والسكني شريطة أن لا تقل نسبة الاستغلال السكني عن (180%).

240%-4 من مساحة الأرض للقوائم التي مساحتها 2م4000 وأقل من 2م5000 توزع ما بين الاستغلال التجاري والسكني شريطة أن لا تقل نسبة الاستغلال السكني عن (190%).

250%-5 من مساحة الأرض للقوائم التي مساحتها 2م5000 وأقل من 2م6000 توزع ما بين الاستغلال التجاري والسكني شريطة أن لا تقل نسبة الاستغلال السكني عن (200%).

260%-6 من مساحة الأرض للقوائم التي مساحتها 2م6000 وأكبر توزع ما بين الاستغلال التجاري والسكني شريطة أن لا تقل نسبة الاستغلال السكني عن (210%).

-يطبق بشأن الجزء التجاري (المحلات والمكاتب) الاشتراطات والمواصفات الخاصة بنسب البناء وتوزيع المساحات والارتدادات والارتفاعات الواردة بالجدول الخاص بشأن الاشتراطات والمواصفات الخاصة بالأبنية التجارية خارج مدينة الكويت وداخلها حسب موقع القسيمة المقام عليها المجمع أو البناء التجاري.

-لا يدخل السرداب وطابق الميزانين ضمن النسبة الإجمالية.

-يطبق بشأن الشقق السكنية الاشتراطات والمواصفات الخاصة بها الواردة بجدول أبنية السكن الاستثماري خارج مدينة الكويت وداخلها.

-يجب فصل الاستغلال التجاري عن الاستغلال السكني بعمل مداخل ومخارج منفصلة لكل استغلال بدءاً من السراديب في حالة إنشاء مواقف سيارات.

-تطبق بنود الاشتراطات والمواصفات الخاصة لمواقف السيارات للأبنية التجارية للجزء الخاص بالتجاري وأبنية السكن الاستثماري للجزء الخاص بالسكني.

-في حال ما إذا كان البناء قائم ومطلوب تحويله إلى هذا النظام يجب أن يتقدم صاحب العلاقة للجهة المختصة بالبلدية بطلب التغيير ، وعلى الجهة المختصة الكشف على البناء لبيان مدى صلاحيته للاستغلال المطلوب ومدى استيفاءه للاشتراطات الخاصة بهذا النظام ومع التحقق بأن لا تقل نسبة الاستغلال السكني عن النسبة المقررة في هذا البند ويجب تقديم ما يثبت السلامة الإنشائية للبناء وصلاحيته للاستغلال المطلوب وإحالة الطلب إلى الجهة المختصة بالبلدية لبيان مدى صلاحية البناء من الناحية المعمارية.

-في حال ما إذا كان البناء قائم وفق هذا النظام ومطلوب تحويله إلى نظام البناء التجاري وفق هذا الجدول، فإنه يلزم التقيد بالنسبة المقررة للبناء التجاري في المنطقة دون أي نسب إضافية.

-يجب الحصول على موافقة قوة الإطفاء العام والالتزام بشروطها.

-يجب أن تصدر رخصة البناء وفقاً لهذا النظام شاملة الاستعمالين (التجاري + الاستثماري).

-يجب الحصول على موافقة الإدارة العامة للمرور (وزارة الداخلية) والالتزام بشروطها.

• أضيف البند التاسع عشر بموجب القرار رقم 148 لسنة 2026

* * *

جدول رقم (4) الاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية المناطق الصناعية

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 على أن يستغل السرداب الأول حسب استعمال القسيمة والسراديب الأخرى تستغل كمواقف للسيارات.

ج – يجوز استغلال احدى السراديب كمخازن كما يجوز تقسيمه لعدة مخازن تستغل لذات الغرض المخصصة له القسيمة.

د – يجوز استغلال السرداب بالكامل للأغراض التجارية لنشاط واحد شريطة أن تكون القسيمة مخصصة تجارياً ويصدر له رخصة تجارية واحدة وذلك في مناطق الشويخ والري والأحمدي والفحيحيل.

– 2 الأرضي:

أ – تكون نسبة البناء بواقع 80% من مساحة القسيمة.

ب – يجوز تقسيم الطابق الأرضي لعدة وحدات أو معارض بحيث لا تقل مساحة الوحدة عن 50م² ولا يقل عرضه عن 5.00م والمعرض عن 100م².

ج – يجوز للمعارض التي لا تقل مساحتها عن 100م² اتصالها مع الميزانين بدرج داخلي وإصدار رخصة تجارية واحدة لهم فقط.

– 3 الميزانين:

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 أن يكون متصل بالطابق الأرضي.

ب – يجوز استغلال الميزانين بالكامل تجارياً لنشاط واحد شريطة أن 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 والإنارة الطبيعية كافية.

هـ – أن تكون من مواد غير قابلة للاحتراق.

و – يجوز عمل مواقف سيارات سطحية بالميزانين وذلك بالجزء المتبقي من سطح الطابق الأرضي 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 اثنين متر وعشرون سنتيمتر.

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 الأدوار للسيارات شريطة التقيد بالنسب المسموح بها في المنطقة وفق الآتي:-

أ – سرداب وأربعة طوابق متكررة وذلك للقوائم التي مساحتها 15000.00م² واكبر.

ب – سرداب وارضى وميزانين وذلك للقوائم التي مساحتها أقل من 15000.00م².

5- 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: - ارتداد الأبنية:

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

ثالثاً: - ارتفاعات الأبنية:

أ - الحد الأقصى لاصافي ارتفاع البناء 9.00م للبناء المكون من طابق أرضي 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 (الأرضي+الميزانين) عن (9م) وتستثنى من ذلك الحالات التي تتطلب التوجيهات الصناعية فيها مراعاة مواصفات خاصة.

ب - يجوز إقامة الدرج مجاوزا 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 الى مستوى السطح ولا تدخل ضمنه تصويينة 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 من مستوى سطح البلاطة الى مستوى سطح البلاطة للطابق الذي يليه.

3 - الحد الأقصى لارتفاع تصويينة السطح 1.50 م.

رابعاً: الأدراج:

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

خامساً: أدراج الأمان:

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

سادساً: البروزات:

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

سابعاً: المناور:

يسمح بعمل المناور طبقاً لمتطلبات وشروط الإدارة العامة للإطفاء.

ثامناً: الملحقات الإضافية للأبنية الرئيسية.

لا يجوز إقامة اي ملحقات إضافية للقوائم في هذه المناطق.

تاسعاً: أدراج السرداب:

يجب أن لا يقل عدد أدراج السرداب عن درجين إذا كانت مساحته تتراوح بين 150م² و 600م² ويقام درج إضافي لكل 600م² أخرى ويجب أن تكون درج السرداب منفصل عن الأدراج الأخرى أو 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 الى (4 قطاعات) بكل منطقة ويشمل كل قطاع على عدة حرف وصناعات خفيفة حسب الترتيب المبين على المخطط التنظيمي رقم) ت م /3-10/2/1256/ (والمخطط المساحي رقم) م/33359) الخاص بمنطقة الجهراء والمخطط التنظيمي رقم) ت م /1-10/2/1382/ 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 بالجهراء (314 قسيمة)، (119 قسيمة) بالمنطقة الحرفية بالصليبية وتتراوح مساحات القسائم ما بين 108م² كحد أدنى الى 554.4م² 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 الى محلات بحد أدنى للمحل 20م² 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 (5.0م).

ج – لا تقل مساحة القسيمة الحرفية عن 2م500 ومساحة القسيمة المخصصة للمعارض عن 1000 م2.

د – لا يقل مساحة المحل في القسائم الحرفية عن 2م20 وبواجهة لا تقل عن 4م وجراج للسيارات والحدادة عن 2م40 ولا يقل مساحة المعرض في القسائم المخصصة معارض عن 100م2.

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 (2م100) لكل قسيمة وكما هو مبين على مخطط المنطقة لاستغلالها كمطعم أو بقالة لخدمة المنطقة.

– 3منطقة 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.

– 4منطقة السكراب:

أ – يسمح بتحويط قسائم السكراب 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.

– 5قسائم 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 إدارية لأصحاب القسيمة وذلك من ضمن النسبة المسموح بها وعدم إصدار رخصة تجارية للمكتب.

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

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

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

6 - منطقة بناء المطابع الصحف:

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

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

ب - 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 (3م) وألا يزيد ارتفاع سقف السرداب عن (1.5م) وأن لا يزيد ارتفاع دروة السطح عن (2م) على أن يخضع ارتفاع الطابق الواحد لمتطلبات العمل بالمطابع شريطة الالتزام بالارتفاع الكلي للبناء.

ج - 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 (5م) بالنسبة للشارع الرئيسي و(3م) بالنسبة للشوارع الأخرى أو الساحات أو ممرات المشاة أو المجاورين.

ج - 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 من الجدران أو الأرضيات كما يلزم تجهيزه بالوسائل اللازمة لصرف المياه.

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

يسمح بالتحويط 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 الاجتماعية والعمل بطلب تخصيص الموقع مرفقا به طلب شركة ناقلات النفط الكويتية الموافقة على اقتراحها للموقع العام لفرع الغاز المطلوب إنشائه ومساحته.

ثانياً: دراسة الموضوع من قبل إدارة التنظيم والجهات المختصة بالبلدية واقتراح الموقع شريطة التقيد بما يلي:-

1- أن يبعد الموقع عن الأبنية المجاورة مسافة 15م على الأقل.

2- أن لا يكون مبنى الفرع جزءا 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 الى إدارة البناء مرفقا به موافقة وزارة الكهرباء والماء وإدارة الإطفاء العام، وذلك لدراستها وإصدار الترخيص المطلوب.

رابعاً: يراعى 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 4م.

3- أن تكون مواد البناء للأرضية والجدران والسقف من مواد غير قابلة للاحتراق مقاومة للحريق.

4- أن يتوفر للمخزن التهوية الطبيعية الكافية لتجديد الهواء بصفة مستمرة في المستويين الأعلى والأسفل ويجوز استخدام الوسائل الآلية للتهوية بالإضافة الى التهوية الطبيعية.

5- لا يجوز أن يكون مبنى التخزين تحت مستوى سطح الأرض (سرداب) وألا يكون تحته سرداب أو حفرة أو سواها.

6- يجب تبييط 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) ابتداء 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 مضافا 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 ألا تزيد 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

(استبدل بموجب القرار رقم 609 لسنة 2025)

التعريف:

تعتمد التعاريف الواردة في جدول رقم (2) الخاص بأبنية السكن الاستثماري خارج مدينة الكويت وداخلها، في كل ما لم يرد بشأنه تعريف خاص ضمن هذا الجدول.

*المجمع السكني:

هو مجموعة الأبنية المخصصة للسكن الاستثماري وتتكون هذه المباني من عدة وحدات سكنية (شقق أو فلل أو استوديوهات أو شقق متعددة الأدوار) وتستخدم للإيجار أو التملك بجميع الطوابق، ويجوز أن تكون مباني المجمع متلاصقة كمبنى واحد أو أبنية منفصلة شريطة ألا تقل مساحة القسيمة المقام عليها المجمع عن (2000م²).

وتحسب المساحات المستقطعة لزوايا الرؤية ضمن المساحة المطلوبة لإقامة المجمع.

*الوحدات السكنية:

الفيللا: وحدة سكنية متصلة او منفصلة مكونة من عدة طوابق (بحد اقصى 3 طوابق) بدءاً من الطابق الأرضي ويسمح باستغلالها تجارياً.

أولاً: نسب البناء:

1- يكون الحد الأقصى لمجموع مساحة البناء للعقارات الاستثمارية المطلوب إقامة مجمع سكني عليها الواقعة خارج المدينة لا تتجاوز 250% من مساحة القسيمة، وداخل المدينة لا تتجاوز 400% من مساحة القسيمة، ويضاف إليها نسبة بناء وفق التالي:

أ- 30% من مساحة الأرض للقوائم التي مساحتها 2000م² وأقل من 3000م².

ب- 50% من مساحة الأرض للقوائم التي مساحتها 3000م² وأقل من 4000م².

ج- 60% من مساحة الأرض للقوائم التي مساحتها 4000م² وأقل من 5000م².

د- 70% من مساحة الأرض للقوائم التي مساحتها 5000م² وأقل من 6000م².

هـ- 80% من مساحة الأرض للقوائم التي مساحتها 6000م² وأكبر.

2- لا يدخل في حساب النسبة الإجمالية للبناء كلاً من:

أ- جميع السرايب وجميع طوابق مواقف السيارات وطابق الإخلاء (إن وجد).

ب- طابق الخدمات الميكانيكية والكهربائية ويجوز إقامته في حالة الأبنية التي يكون ارتفاعها (80م) أو أكثر ويجوز إضافة طابق خدمات آخر لكل ارتفاع (40م) أخرى ويؤخذ بالاعتبار ارتفاع دور الخدمات عند تحديد الارتفاع الإجمالي للبناء وعند تحديد الارتفاع المطلوب لإضافة دور الخدمات.

ج- البروزات شريطة ألا يزيد عرضها عن (50سم).

د- مناور الخدمات شريطة ألا تزيد نسبتها عن 10% من مساحة الوحدات المحسوبة بكل طابق.

هـ- البرجولات شريطة ألا تزيد نسبتها عن 20% من مساحة القسيمة وما زاد عن ذلك يحسب بالنسبة الإجمالية ويمكن أن توزع على الدور الأرضي أو السطح أو كليهما.

و- خدمات المبنى، حسب التعريف الوارد في الجدول رقم (2) الملحق بلائحة البناء بشأن الاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية السكن الاستثماري خارج مدينة الكويت وداخلها، ماعدا مكتب إدارة لمالك العقار.

ز- مساحة الفراغات المخصصة للمصاعد وموزعاتها (الموزعات الرئيسية وموزعات المصاعد) وتمديدات المجاري والتمديدات الصحية والميكانيكية والكهربائية ومساحة الأدراج، شريطة ألا تزيد نسبة الموزعات الرئيسية وموزعات المصاعد عن (20%) من مساحة الوحدات المحسوبة بالطابق وذلك في حالة تصميم المجمع كمبنى واحد فقط. وفي حالة تصميم المجمع من مباني منفصلة لا تزيد نسبة الموزعات عن 20% من مساحة الوحدات بالطابق لكل مبنى على حدة، وما زاد عن تلك النسب يحسب ضمن النسبة الإجمالية للبناء وذلك في جميع الطوابق.

ح- الادراج والمصاعد ومساحة الدرج الداخلي في الطابق الأخير من مساحة الشقة متعددة الطوابق.

ط- طابق المعلق سواء كان مفتوحاً أو مغلقاً بمواد نافذة للرؤية، ويستثنى من ذلك إذا تم استغلال المعلق بأنشطة تجارية فيتم حساب مساحتها البنائية ضمن نسبة البناء الاجمالية ومن ضمن النسبة التجارية المسموحة (5%) من مساحة القسيمة.

ي- طابق الحديدية بحيث لا يزيد عن طابق واحد وفي حال توزيعه على أي طابق من الطوابق يحسب ضمن النسبة الاجمالية ماعدا في طابق السطح.

ك- الشرفات شريطة الا تزيد عن 10% من مساحة الوحدة السكنية وما زاد عن ذلك يحسب بالنسبة الاجمالية ولا يزيد عرض الشرفة الخارجي عن (1.5م).

3-يدخل في حساب النسبة الاجمالية للبناء كلاً من:

أ-حوائط الوحدات السكنية.

ب-مكتب ادارة لمالك العقار وتكون مساحته بحد أقصى (30م²) مع خدماته ولا يسمح باستغلاله للسكن أو لغير الغرض المرخص له ويسمح بإصدار رخصة تجارية عليه لصاحب العقار فقط.

4-يسمح ببناء محلات تجارية بالمجمع السكني بنسبة لا تزيد عن (5%) من مساحة القسيمة – تحسب من ضمن النسبة الإجمالية للبناء شريطة الالتزام بالشروط التالية:

أ-أن تكون المحلات على جميع الشوارع الداخلية والشوارع الرئيسية التخديمية فقط في أي واجهة من واجهات القسيمة وحسب التصميم وظروف القسيمة بجميع المناطق عدا واجهة القسيمة المطلة على الممرات الفاصلة بينها وبين القسائم المجاورة، مع مراعاة مداخل ومخارج مواقف السيارات وزوايا الرؤية.

ب- لا يسمح بإقامة المحل على الساحات والميادين والطرق السريعة والخارجية المحيطة بالمناطق.

ج- يسمح بإقامة المحلات التجارية بالطابق الأرضي المعلق شريطة أن تكون من دور واحد فقط (أرضي فقط) وبارتفاع المعلق ومن ضمن النسبة التجارية المسموحة (5%)، وعلى أن تكون المحلات الواقعة جهة الشوارع مفصولة وغير متصلة بطول الواجهة.

د- يسمح بتصميم المحلات التجارية على شكل مبنى منفصل مكون من أرضي وأول على ألا تتعدى مساحة الأرضي والأول النسب المسموح بها للبناء وللاستغلال التجاري وفقاً لهذا الجدول.

هـ- لا تدخل مساحة الأدراج والمصاعد والممرات المقامة خارج المحلات في المبنى المنفصل من ضمن مساحة بناء المحلات التجارية بشرط ألا يزيد عرض الممر التخديمي عن (2م)، أو حسب متطلبات قوة الإطفاء العام.

و- يكون الحد الأدنى لمساحة المحل (25م²) ولا يقل عرضه عن (4م).

ز- يجب عمل دورات مياه عامة للجنسين على ألا تزيد عن (15%) من مساحة بناء المحلات التجارية ولا تدخل من ضمن نسبة المحلات التجارية أو النسبة الإجمالية للبناء على أن يكون من بينها دورة مياه واحدة على الأقل لذوي الإعاقة من الجنسين كل على حدة.

ح- في حالة إقامة المحل من دور أرضي فقط، يسمح بعمل سندرة داخل المحل بنسبة لا تزيد عن (30%) من مساحة المحل وبارتفاع لا يزيد عن (2.2م) وتستغل للتخزين فقط ويكون مدخلها من داخل المحل ولا تحسب من ضمن مساحة المحل.

5- يسمح بتسكير الطابق الأرضي (المعلق) بمواد نافذة للرؤية كما يمكن استغلال جزء من المعلق كمواقف للسيارات مع مراعاة أن تكون مواقف السيارات بعيدة عن مداخل ومخارج السلالم والمصاعد للمبنى الرئيسي.

6- يسمح بإقامة فلل متصلة أو منفصلة عن المبنى الرئيسي على ألا تقل مساحتها عن (150م²) وتتكون من سرداب وأرضي وأول وثاني وسطح (بيت درج لا تزيد مساحته عن 25م²) متصلة مع بعض بدرج داخلي أو عدة أدراج داخلية ولا يسمح بعمل الدور الأرضي معلق، ويطبق عليها الارتدادات بجميع الجهات بدءاً من الطابق الأرضي.

ويسمح باستغلالها تجارياً في الأنشطة الواردة في البند الثاني عشر (ثانياً: الاستعمالات التجارية المسموح بها لاستغلال الطابق الأول والثاني) الوارد في الجدول رقم 2 بشأن الاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية السكن الاستثماري خارج مدينة الكويت وداخلها، شريطة أن تستغل كل فيلا في نشاط واحد فقط بعد موافقة الجهة المختصة في بلدية الكويت.

ثانياً: ارتدادات الأبنية:

1- يجب ألا تقل ارتدادات البناء داخل حدود القسيمة عن (3م) من جميع الجهات.

2- يسمح بالتصاق طابق أو طوابق مواقف السيارات على كامل مساحة القسيمة بدون ارتداد ماعدا جهة شارع الخدمة، شريطة عدم فتح أية فتحات جهة القسائم المجاورة.

3- يسمح بالتصاق البناء أو جزء منه على حدود أرض القسائم المجاورة باتفاق الأطراف شريطة الالتزام بالارتدادات في الأجزاء غير المتلاصقة وشريطة تناسب وتجانس التصميم المعماري والواجهات والتكسيات الخارجية للعقارين المتلاصقين، وذلك بموجب اتفاق كتابي بين ملاك القسائم المجاورة، يتم التصديق عليه وفق الآلية التي يحددها مدير عام البلدية، بما يضمن توثيق الاتفاق وصحة الإجراءات، ويرفق بطلب الحصول على رخصة البناء، ويعتبر هذا الاتفاق جزءاً لا يتجزأ من الترخيص الصادر لكل عقار، ويثبت في الوثائق الرسمية للخلف، وأن يتم الترخيص والتنفيذ في آن واحد.

4- يسمح بالتصاق السراديب على كامل مساحة القسيمة شريطة المحافظة على الخدمات.

5-يسمح بالتصاق غرفة المولدات الكهربائية والمحولات وغرفة التحكم على أي من حدود القسيمة بالطابق الأرضي شريطة موافقة وزارة الكهرباء والماء والطاقة المتجددة على المحولات وقوة الإطفاء العام على المولدات وغرفة التحكم على أن يكون تحديد تلك الأماكن التي يسمح بها بوضع المولدات الكهربائية والمحولات وغرفة التحكم بالاتفاق مع الإدارة المختصة بالبلدية.

6-يسمح بالتصاق العرائش ومظلات السيارات والبرجولات على أي حد من حدود القسيمة بالطابق الأرضي.

7-في حالة إقامة المحلات التجارية ملاصقة لحدود القسيمة يجب أن يكون طول واجهتها بحد أقصى (20%) من طول واجهة القسيمة، على أن يتم استيفاء النسبة المتبقية من المحلات التجارية داخل الجزء المعلق من الطابق الأرضي فقط.

ثالثاً: الارتفاعات:

1-أخرج مدينة الكويت : الحد الأقصى لارتفاع البناء (160م) وذلك بدءاً من الطابق الأول.

2-داخل مدينة الكويت : الحد الأقصى لارتفاع البناء (200م) وذلك بدءاً من الطابق الأول.

3-الحد الأقصى لارتفاع الطابق الأرضي المعلق (7.5م).

4-يحدد الحد الأقصى للارتفاع للمحلات التجارية وفقاً لنوع موقعها على النحو التالي:

*في حالة إقامة المحل داخل الجزء المعلق من الدور الأرضي يكون ارتفاع المحل بارتفاع المعلق.

*في حالة إقامة المحل كمبنى منفصل من دور واحد (أرضي فقط) يكون الحد الأقصى للارتفاع (5م).

*في حالة إقامة المحل كمبنى منفصل من دورين (أرضي وأول) يكون الحد الأقصى للارتفاع (9م).

5-طابق الحديقة: يسري على طابق الحديقة في مجمعات السكن الاستثماري الشروط والضوابط الواردة في الجدول رقم (2) الملحق بلائحة البناء بشأن الاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية السكن الاستثماري خارج مدينة الكويت وداخلها.

6-يجب إحضار موافقة إدارة الطيران المدني على الارتفاعات.

رابعاً: السرداب:

يجب إقامة سرداب في المباني الرئيسية في أبنية المجمعات السكنية داخل وخارج مدينة الكويت وفق الشروط التالية:

1-يسمح باستغلال السرداب الأول أو جزء منه لأغراض ترفيهية لسكان العمارة (حمام سباحة وخدماته – ألعاب ترفيهية ... إلخ) كما يسمح باستغلاله أو جزء منه كمواقف للسيارات وخدمات كهربائية وميكانيكية وذلك في حال وجود أكثر من سرداب.

2- في حالة عدم توفر طوابق أخرى لمواقف السيارات ووجود سرداب واحد فقط يجب أن يستغل كمواقف للسيارات فقط ويسمح بإضافة غرف للخدمات الكهربائية والميكانيكية حسب متطلبات وزارة الكهرباء والماء والطاقة المتجددة.

3- لا يجوز استعمال السرداب للأغراض التجارية والتخزين.

4- يجوز إقامة أكثر من سرداب بشرط أن تستغل السرايب الإضافية كمواقف للسيارات شريطة موافقة الجهات المختصة.

5- يسمح بتوفير مولد كهرباء احتياطي داخل حدود القسيمة وذلك حسب اشتراطات ومواصفات وزارة الكهرباء والماء والطاقة المتجددة، وتوضع محولات الكهرباء في السرداب الأول أو الأرضي أو في المواقع التي تحددها وزارة الكهرباء والماء والطاقة المتجددة.

6- يجب عمل أدراج للسرداب حسب اشتراطات ومواصفات قوة الإطفاء العام.

7- الحد الأقصى لارتفاع السرداب فوق مستوى المنسوب التنظيمي للقسيمة (1.5م) من متوسط منسوب حجر الرصيف لأكثر شوارع الخدمة الداخلية المحيطة بالموقع ارتفاعاً.

8- الحد الأدنى لاصافي ارتفاع السرداب (3م) والحد الأقصى (5م) وما زاد عن (5م) شريطة موافقة الجهة المختصة في بلدية الكويت.

9- يسمح باستغلال السرايب بجانب الغرض المخصص له كملجأ لأصحاب البناية حسب اشتراطات الإدارة العامة للدفاع المدني.

خامساً: الاستعمالات التجارية:

يسري على الاستعمالات التجارية في مجمعات السكن الاستثماري الشروط والضوابط الواردة بالبند الثاني عشر من الجدول رقم (2) الملحق بلائحة البناء بشأن الاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية السكن الاستثماري خارج مدينة الكويت وداخلها شريطة موافقة الجهة

المختصة بالبلدية، عدا نسب الإضافات المقررة وفقاً للبند (أولاً: نسب البناء) من هذا الجدول فلا يجوز إضافتها لنسبة البناء الأصلية المقررة للمبنى في حال استغلاله بالكامل لنشاط تجاري مسموح به وفقاً لأحكام اللائحة ويستثنى من ذلك استغلاله بنشاط شقق فندقية فيتم حساب نسب البناء المضافة إلى نسبة البناء الأصلية ولا يسمح في هذه الحالة استغلال الدور الأول والثاني بأي نشاط تجاري مسموح به في مباني السكن الاستثماري.

سادساً: مواقف السيارات:

-يسري في شأن مواقف السيارات ما ورد من اشتراطات في جدول رقم (2) الخاص بأبنية السكن الاستثماري خارج مدينة الكويت وداخلها، وذلك فيما لم يرد به نص خاص في هذا الجدول.

-يخصص عدد كافي من مواقف السيارات لزوار المبنى بواقع موقف واحد لكل (30 م2) من المساحة التجارية المحسوبة على ان تكون هذه المواقف واضحة العلامات وسهلة الوصول.

سابعاً: في حالة إذا كان البناء قائم ويطلب المالك تحويله الى مجمع سكني يجب تقديم ما يثبت السلامة الانشائية للبناء وصلاحيته للاستعمال المطلوب واحالة الطلب الى الجهة المختصة في البلدية لبيان مدى صلاحية البناء من الناحية المعمارية، شريطة أن تنطبق الشروط الواردة بهذا النظام على العقار القائم وموافقة قوة الإطفاء العام.

ثامناً: نظام أبنية المجمعات السكنية الاستثمارية المختلطة (سكني + تجاري) داخل مدينة الكويت فقط:

1-يسمح بتطبيق هذا النظام بأكمله دون تجزئته على القسائم الاستثمارية الواقعة داخل مدينة الكويت فقط التي تكون مساحتها (2000م2) وأكبر.

2-تكون نسبة البناء الإجمالية لا تجاوز (400%) من مساحة القسيمة وتقسم على النحو التالي:

-280% للاستعمال السكني مع نسبة الإضافة المقررة في البند (أولاً: نسب البناء) من هذا الجدول.

-120% للاستعمال التجاري و تشمل نسبة ال (5%) المسموح بها للخدمات التجارية لتصبح كالتالي:

أ- محلات تجارية فقط في الطابق الأرضي والأول.

ب- مكاتب فقط في الطابق الثاني والثالث.

ج- ما تبقى من النسبة المسموحة للاستعمال التجاري والموضحة أعلاه تخصص لاستعمال السكن الاستثماري فقط.

ويطبق في شأن الوحدات التجارية الاشتراطات والمواصفات الواردة بالجدول الملحق بلائحة البناء بشأن الأبنية والمجمعات التجارية داخل المدينة (من حيث التصميم الداخلي والارتفاعات ومساحة الوحدات).

3-لا يسمح بعمل طابق الميزانين.

4-يسمح بعمل سرداب أو أكثر من سرداب، لا يحسب من ضمن نسبة البناء الاجمالية، على أن يستغل السرداب الأول بالكامل أو جزء منه لأغراض ترفيهية لسكان العمارة ولا يجوز استغلاله للأغراض التجارية، كما يسمح باستغلاله بالكامل أو جزء منه كمواقف للسيارات، وفي حالة عمل أكثر من سرداب تستغل السرايب الإضافية كمواقف للسيارات فقط.

5-في حالة عدم توفر طوابق اخرى لمواقف السيارات ووجود سرداب واحد فقط يجب أن يستغل كمواقف للسيارات فقط ويسمح بإضافة غرف للخدمات الكهربائية والميكانيكية حسب متطلبات وزارة الكهرباء والماء والطاقة المتجددة.

6-يجب عمل مداخل منفصلة للاستعمالات التجارية عن الاستعمالات السكنية.

7- يجب توفير مواقف للسيارات داخل حدود القسيمة، ويسري في هذا الشأن ما ورد من اشتراطات في جدول رقم (2) الخاص بأبنية السكن الاستثماري خارج مدينة الكويت وداخلها، وذلك فيما لم يرد به نص خاص في هذا الجدول.

8- يجب الحصول على موافقة قوة الإطفاء العام والالتزام بشروطها.

9- يجوز إقامة مبنى للاستعمالات التجارية المسموح بها وفقاً لهذا النظام منفصلاً عن مبنى الاستعمال السكني الاستثماري شريطة ما يلي:

أ- أن يقام كل من المبنى على قسيمة واحدة ويعاملون كوحدة واحدة ويمكن الربط بينهما.

ب- ألا تتجاوز نسبة المبنى المخصص للاستعمال التجاري الـ (30%) من نسبة البناء الأساسية البالغة (400%) بدون النسبة المضافة.

ج- يجوز أن يتكون المبنى المخصص للاستعمالات التجارية من (أرضي وأول وثاني وثالث) فقط ويتم توزيع الوحدات التجارية في المبنى وفقاً للاستعمالات المسموح بها في البند رقم (2) أعلاه.

10- يجب أن تصدر رخصة البناء وفقاً لهذا النظام شاملة الاستعمالين (التجاري + السكني) سواء أقيما في مبنى واحد أو مباني منفصلة ولا يتم إيصال التيار الكهربائي إلا بعد تنفيذ رخصة البناء كاملة لجميع المباني.

11- يجب أن يذكر بالأراء التنظيمية وشهادات أوصاف البناء وكتب مسح وتحديد العقار الموجه للتسجيل العقاري والوثائق الرسمية التي تصدر للقوائم أنها قوائم استثمارية مخصصة فقط وفق الاستعمال الوارد في هذا البند على قوائم المجمعات السكنية داخل مدينة الكويت وفق هذا الجدول.

12- يطبق في هذا النظام جميع الاشتراطات والمواصفات الواردة في هذا الجدول بشأن نظام المجمعات السكنية الاستثمارية عدا البنود التالية يحظر تطبيقهما على المباني الخاضعة لهذا النظام:

أ- الشروط والضوابط الخاصة بالمحلات التجارية.

ب- الشروط والضوابط الخاصة بالاستعمالات التجارية المسموح بها في مناطق السكن الاستثماري داخل مدينة الكويت وخارجها وفق ما هو وارد في البند الثاني عشر من الجدول الخاص بأبنية السكن الاستثماري الملحق بلائحة البناء.

13- في حالة ما إذا كان البناء قائم ومطلوب تحويله إلى هذا النظام يجب أن يتقدم صاحب العلاقة للجهة المختصة بالبلدية بطلب التحويل، وعلى الجهة المختصة الكشف على المبنى لبيان مدى صلاحيته للاستغلال المطلوب ومدى استيفاءه للاشتراطات الخاصة الواردة بهذا النظام، مع التحقق من عدم تجاوز نسبة بناء الاستعمال التجاري (30%) من النسبة الأساسية المسموح فيها للاستعمال السكني (400%)، والالتزام بالأنشطة التجارية المسموح بها في البند رقم (2) أعلاه، سواء كانت الاستعمالات التجارية المطلوب إقامتها في مبنى واحد أو مباني منفصلة.

14- في حال ما إذا كان البناء مبني وفق هذا النظام ومطلوب تحويله إلى نظام المجمع السكني الاستثماري وفق هذا الجدول على الجهات المعنية التأكد من إلغاء جميع الرخص التجارية السابقة وهدم المبنى المنفصل المستغل في الاستعمال التجاري إن وجد.

تاسعاً: – نظام أبنية المجمعات السكنية الاستثمارية المختلطة (سكني +تجاري) خارج مدينة الكويت فقط:

يسمح للقوائم الاستثمارية البالغ مساحتها 6000م2 فأكثر بالجمع بين الأنشطة والاستعمالات المسموح بها بالقوائم الاستثمارية (شقق سكنية، مطاعم، عيادات، فنادق ... إلخ.) ودمجها والتداخل فيما بينها في عدة مباني منفصلة أو متصلة واقامتها على قسيمة واحدة شريطة الآتي:

1- تحسب نسبة البناء المسموحة لكل نشاط بناءً على مساحة الجزء من القسيمة المقام عليه المبنى الخاص بهذا النشاط.

2- تحسب نسبة بناء الاستعمال السكني على مساحة لا تقل عن (3000م2) وأكبر من إجمالي مساحة القسيمة وتطبق بشأنها نسبة بناء المجمعات الاستثمارية (250%) مع نسبة الإضافات المقررة وفقاً للبند (أولاً: نسب البناء) من هذا الجدول على الاستعمال السكني فقط دون الاستعمالات التجارية في حالة المباني المنفصلة فقط.

3- يطبق في هذا النظام جميع الاشتراطات والمواصفات الواردة في هذا الجدول بشأن نظام المجمعات السكنية الاستثمارية بما فيها الشروط والضوابط الخاصة بالمحلات التجارية بنسبة لا تزيد عن (5%) من مساحة القسيمة والشروط والضوابط الخاصة بالاستعمالات التجارية المسموح بها في الدور الأول والثاني في مناطق السكن الاستثماري وفق ما هو وارد في البند الثاني عشر من الجدول الخاص بأبنية السكن الاستثماري الملحق بلائحة البناء.

4- في حالة جمع ودمج وتداخل الأنشطة التجارية المسموح بها في قوائم السكن الاستثماري والفنادق على قسيمة واحدة تطبق النسب حسب جدول رقم (2) الخاص بالاشتراطات والمواصفات الخاصة بمناطق السكن الاستثماري خارج مدينة الكويت وداخلها، ولا يسمح بالحصول على نسبة بناء المجمعات الاستثمارية لجزء القسيمة المقام عليه النشاط التجاري.

5- في حالة دمج وتداخل الشقق الاستثمارية مع أي من الأنشطة التجارية المسموح بها في قوائم السكن الاستثماري والفنادق تطبق نسبة بناء المجمعات الاستثمارية على جزء

القسيمة الخاص بالشقق السكنية الاستثمارية فقط بمساحة لا تقل عن (3000م2)، أما الأنشطة التجارية الأخرى والفنادق في نفس القسيمة فيسمح لها بالحصول على نسبة بناء حسب النشاط أو الاستعمال كما هو مذكور بالجدول رقم (2) الخاص بالاشتراطات والمواصفات الخاصة بمناطق السكن الاستثماري خارج مدينة الكويت وداخلها.

6- تطبق على الاستعمالات التجارية نسب البناء والاستعمال وفق الشروط الواجب توافرها عند تصميم الأبنية حسب النشاط وذلك كما هو وارد في البند الثاني عشر من الجدول الخاص بالاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية السكن الاستثماري الملحق بلائحة البناء، ويسري بشأن الفنادق الاشتراطات والمواصفات الواردة بالجدول الخاص بالفنادق وفق المنطقة الواقع بها القسيمة.

7- يسمح بالفصل بين مداخل الاستعمالات لكل استعمال على حدة إذا تطلب الأمر لدواعي تصميمية.

8- يجب الالتزام بالحد الأدنى للمساحة المسموح بها لكل نشاط.

9- لا يسمح بدمج أكثر من استعمال تجاري مسموح فيه في المبنى الواحد المنفصل.

10- يشترط عدم فرز القسائم المقامة وفق هذا النظام إلا في حالة هدم جميع الأبنية المقامة على القسيمة ويذكر ذلك في رخصة البناء والوثائق الرسمية.

11- يجب أن تصدر رخصة البناء وفقاً لهذا النظام شاملة الاستعمالين (التجاري + السكني أو الفنادق) ولا يتم إيصال التيار الكهربائي إلا بعد تنفيذ الرخصة كاملة.

12- يجب توفير مواقف للسيارات داخل حدود القسيمة، ويسري في هذا الشأن ما ورد من اشتراطات في الجدول رقم (2) الخاص بأبنية السكن الاستثماري خارج مدينة الكويت وداخلها، وذلك فيما لم يرد به نص خاص في هذا الجدول.

13- يجب أن يذكر بالأراء التنظيمية وشهادات أوصاف البناء وكتب مسح وتحديد العقار الموجة للتسجيل العقاري والوثائق الرسمية التي تصدر للقسائم أنها قسائم استثمارية مخصصة فقط وفق الاستعمال الوارد في هذا البند على قسائم المجمعات السكنية خارج مدينة الكويت وفق هذا الجدول.

14- في حال ما إذا كان البناء مبني وفق هذا النظام ومطلوب تحويله إلى نظام المجمع السكني الاستثماري وفق هذا الجدول، على الجهات المعنية التأكد من إلغاء جميع الرخص التجارية السابقة وهدم المبنى المنفصل المستغل في الاستعمال التجاري إن وجد.

15- يسري في نشاط الفنادق نفس الاشتراطات والمواصفات المنصوص عليها في جدول رقم (12) الخاص بالاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية الفنادق في مختلف مناطق الكويت.

عاشراً: العقارات المتعاقدة مع المؤسسة العامة للرعاية السكنية لتوفير وحدات سكنية للخدمة المجتمعية:

تعريف: هي العقارات التي يتم الاتفاق والتعاقد بين ملاكها والمؤسسة العامة للرعاية السكنية لتوفير وحدات سكنية لمستحقي الرعاية السكنية وفقاً للاشتراطات والمواصفات التي تحددها المؤسسة بما لا يتجاوز (30%) من مساحة القسيمة ولا يقل عن عدد (6) وحدات سكنية وبعدها بأدنى بمساحة (100م²) لكل وحدة سكنية.

تمنح هذه العقارات المميزات التالية:

1. نسبة بناء إضافية (30%) من مساحة القسيمة لا تحسب من نسبة البناء الإجمالية المسموح بها) مخصصة للوحدات السكنية للمؤسسة العامة للرعاية السكنية.
2. إضافة نسبة تجارية بمقدار (2.5%) على النسبة التجارية الأساسية (5%) ليصبح إجمالي النسبة التجارية المسموحة (7.5%).

الحادي عشر: الاستعمالات الخاصة بذوي الإعاقة: يجب التقيد بتطبيق كود الكويت لإمكانية الوصول وفق التصميم العام المعتمد من الهيئة العامة لشئون ذوي الإعاقة.

الثاني عشر: يجب الحصول على موافقة قوة الإطفاء العام ووزارة الداخلية الإدارية العامة للمرور والتقييد بشروطهما ومتطلباتهما.

الثالث عشر: يسري في شأن المجمعات السكنية خارج مدينة الكويت وداخلها الاشتراطات والمواصفات المنصوص عليها في الجدول رقم (2) والخاص بالاشتراطات والمواصفات الخاصة بمناطق السكن الاستثماري 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

أولاً: المجمعات التجارية داخل وخارج مدينة الكويت:

التعريف:

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

أولاً: - نسب البناء:

أ - يكون الحد الأقصى 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 اللبوان والخدمات والأدراج والممرات والفراغات وذلك في الطابق الأرضي فقط (يحسب الطابق الأرضي 100%)

ب - خارج مدينة الكويت:-

- 1تضاف نسبة 30% من مساحة القسيمة للنسبة المعمول بها بالمنطقة بحيث لا تزيد المساحة التجارية لأي طابق عن 50% من مساحة القسيمة ولا تحسب مساحة اللبوان والخدمات والممرات والفراغات والأدراج من ضمن نسبة البناء في الطابق الأرضي.

- 2تكرر 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 بدءا 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 للمصاعد ولتمرير المجاري والتمديدات الصحية والميكانيكية والكهربائية من ضمن نسبة البناء.
- 6 يجب عمل دورات مياه عامة للجنسين يتناسب عددها مع مساحة المحلات التجارية بالطابق المطلوب ترخيصها وذلك بنسبة لا تزيد عن 3% من المساحة التجارية بالطوابق المكررة 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 يستغل بدءا 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.

ثانيا - الإرتدادات داخل وخارج المدينة- :

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

ثالثا: ارتفاعات الأبنية- :

- 1 تحسب ارتفاعات المباني في المجمعات المشار إليها بهذا الجدول من متوسط منسوب حجر الرصيف المجاور لأكثر شوارع الخدمة المحيطة بالموقع ارتفاعا وفقا للاتي- :

أ - داخل المدينة- :

– الحد الأقصى لارتفاع البناء 240م بعدد (60) طابق بدءاً من الطابق الأرضي للقوائم التي مساحتها 2000م² وأقل من 6000م²

– الحد الأقصى لارتفاع البناء 320م بعدد (80) طابق بدءاً من الطابق الأرضي للقوائم التي مساحتها 6000م² وأقل من 9000م²

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

ب - خارج المدينة:-

- 1 – الحد الأقصى لارتفاع البناء 160م بعدد (40) طابق بدءاً من الطابق الأرضي.
- 2 – يجب إحضار موافقة الطيران المدني على الارتفاعات بالمناطق المحيطة بالمطار.
- 3 – يدخل الطابق الأرضي والميزانين أو الميزانين الأول في حساب هذه الارتفاعات كطابق واحد وان يكون اللبون بذات ارتفاعها
- * ويجوز في حالة عمل بناء مكون من أرضي وميزانين أول وميزانين ثاني أن يكون اللبون بذات ارتفاعهم.
- 4 – الحد الأقصى لكامل ارتفاع الطابق الأرضي والميزانين 10م داخل وخارج المدينة وبشرط أن لا يزيد ارتفاع الطابق الأرضي بدون الميزانين عن 6.0م وان لا يزيد ارتفاع الميزانين عن 4.0م.
- 5 – الحد الأدنى لصافي ارتفاع الطابق المتكرر 3م والحد الأقصى له 4.5م.
- 6 – يجوز إقامة الدرج مجاوزاً لحد الأقصى لارتفاع البناء على أن 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 مستوى أرضية الحوش 1.5م.
- 9 – الحد الأدنى لصافي ارتفاع السرداب 2.75م والحد الأقصى 4.5م.
- 10 – يجب تغطية التوانكي (خزانات المياه) ووحدات التكييف بالسطح وكذلك وحدات التكييف التي يسمح بعملها على الواجهات بشكل جمالي ومتناسق ومن المواد الخفيفة.
- 11 – الحد الأقصى لارتفاع المبنى هو المسافة من متوسط منسوب مستوى حجر الرصيف للشارع التجاري الأكثر ارتفاعاً الى مستوى سطح الطابق الأخير ولا تدخل ضمنه تصويبة السطح أو بيت الدرج أو المعدات الميكانيكية.

– 12 الحد الأدنى لصافي ارتفاع الطابق الواحد هو المسافة من مستوى سطح بلاط الطابق الى مستوى 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 عند تحديد عدد الطوابق ولا يتعدى ارتفاع طابق الخدمات 3.0م (أو ما يتطلبه التصميم بموافقة الجهات المعنية) ويجوز إقامة طابق خدمات آخر لكل 10 طوابق.

رابعاً: توزيع المساحات:-

– 1 الحد الأدنى لصافي مساحة المحل 12 م² ويجب أن لا يقل عرضه 3.0م.

– 2 الحد الأدنى لصافي مساحة المكتب وخدماته لا تقل عن 30م².

– 3 الحد الأدنى لصافي عرض الممرات بين المكاتب لا يقل عن 2.00م.

خامساً – :الأدراج.

سادساً – :أدراج الأمان.

سابعاً – :البروزات.

ثامناً – :الشرفات المكشوفة والمقفلّة.

تاسعاً – :المناور

عاشراً – :العرائس (البرجولات) والمظلات

الحادي عشر – :الميزانين

الثاني عشر – :الملحقات الإضافية للأبنية الرئيسية.

الثالث عشر – :السرداب

الرابع 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 الاعتبار عند تحديد عدد الطوابق.
- 4- لا تقل الأبعاد المحددة للموقف الواحد عن (2.50م × 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 والمحيطه بالعقار في بناء سراديب أو مباني متعددة الأدوار لاستعمالها في تكملة مواقف السيارات المطلوبة للمبنى على أن ينفذ البناء في هذه الحالة على نفقة المالك وأن يقوم بتسليمه فور الانتهاء منه الى إدارة أملاك الدولة وأن يلتزم بنفقات صيانتته 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 والمحيطه بالعقار في بناء سراديب أو مباني متعددة الأدوار لاستعمالها في تكملة مواقف السيارات المطلوبة للمبنى على أن ينفذ البناء في هذه الحالة على نفقة المالك وأن يقوم بتسليمه فور الانتهاء منه الى إدارة أملاك الدولة وأن يلتزم بنفقات صيانتته 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.

السابع 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 الساحلي

تعريف الشريط الساحلي:

المنطقة الساحلية الممتدة من دوار البدع شمالاً حتى الواجهة البحرية بالفحيحيل (مشروع الكوت) جنوباً – ويبدأ شرقي طريق التعاون ثم شرقي طريق الفحيحيل من تقاطع المسيلة حتى التقائه بالطريق الساحلي شمال الفنتاس ومن ثم شرقي الطريق الساحلي (طريق سالم الصباح السالم) حتى واجهة الفحيحيل البحرية (مشروع الكوت) جنوباً وتمثل القطع الساحلية من مناطق الرميثية قطعة (13) الساحلية وتسمى البدع – سلوى قطعة (13) وتسمى انجفه – والمسيلة قطعة (6 – 7) والفنيطيس قطعة (9) وابو فطيرة قطعة (11) وقطعة (10) وتسمى ابو الحصانية والفنتاس قطاع (5) المهبولة قطعة (9) وابو حليفة قطاع (3) المنقف قطاع (5) – والفحيحيل قطاع (14).

اولاً: نسب البناء التي تقام على الشريط الساحلي.

1. يجب ان لا تقل مساحة القسيمة عن 750,0م².
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 الارضي والاول والثاني بنسب مختلفة ومتفاوتة تخضع لطبيعة ومتطلبات التصميم المعماري شريطة الالتزام بالارتدادات حسب المبين بالبند الثاني (الإرتدادات) كذلك التقيد بالمساحات الكلية لجميع الطوابق حسب النسبة الإجمالية المسموح بها.
6. يسمح للمالك إقامة بناء رئيسي او اكثر كفيلتين متلاصقتين على الاكثر وبنفس المساحة الاجمالية المذكورة وحسب النسبة والشروط الواردة اعلاه على ان توزع على الابنية المطلوب ترخيصها والتي يجب ان لا تزيد عددها عن ناتج قسمة مساحة الارض على (2750م²).

ثانياً: الارتدادات:

1. القسائم التي لا يفصلها شارع عن البحر يجب الاتقل ارتداد البناء الرئيسي فيها عن جهة البحر عن (5م) ولا يقل ارتداد البناء الرئيسي من جهة الشوارع المحيطة والجيران وممرات المشاة والمساحات عن (3م).
2. القسائم التي يفصلها شارع او عدة شوارع عن البحر يجب ان لا يقل ارتداد البناء الرئيسي فيها من جهة شارع الخدمة عن (3م) ولا يقل ارتداد البناء الرئيسي من جهة الشوارع الاخرى والجيران وممرات المشاة والمساحات عن (3م).

ثالثاً: الارتفاعات:

1. الحد الاقصى لارتفاع البناء (15م) تحسب من متوسط منسوب حجر الرصيف لأكثر الشوارع الداخلية ارتفاعاً الى مستوى السطح على ان لا يتجاوز ثلاثة طوابق بما في ذلك الطابق الارضي.
2. الحد الادنى لاصافي ارتفاع الطابق الواحد ثلاثة امتار.
3. الحد الاقصى لارتفاع السرداب فوق مستوى متوسط المنسوب التنظيمي للقسيمة (1,50) من جهة اكثر الشوارع الداخلية ارتفاعاً.
4. الحد الادنى لاصافي ارتفاع السرداب (2,75م).
5. يجوز إقامة الدرج وتصويبة غرفة المصعد بما يجاوز الحد الاقصى لارتفاع البناء على الا يزيد ارتفاع سطحهما عن (3م).
6. الحد الاقصى لارتفاع تصويبة سطح المبنى الرئيسي (2م).

7. الحد الأقصى لارتفاع السور الخارجي للأرض المقام عليها المبنى (3م) وعلى ان لا يقل عن (0,50م) ولا يجوز فتح ابواب جهة التقاء اضلع القسائم بزاوية 90 درجة (بحيث تشكل زاوية مشتركة بين القسيمتين) الا بعد الابتعاد عن ضلع القسيمة المجاورة بمسافة لا تقل عن (5م) وذلك للقسائم التي لها اكثر من واجهة.
8. تحسب ارتفاعات المباني والطوابق وفقاً للأسس الآتية:

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

ب – يسمح بعمل الارتفاعات الداخلية لكل من طوابق الارضي والاول والثاني حسب متطلبات كل تصميم شريطة الالتزام بالحد الأقصى لارتفاع البناء (15م) تحسب من متوسط منسوب حجر الرصيف لأكثر الشوارع الداخلية ارتفاعاً الى مستوى سطح الطابق الثاني ولا يدخل ضمن الارتفاع تصويينة السطح او 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 او جزء منه بحدود العقار في الدور الارضي يجب ان لا يزيد ارتفاع الاجزاء الملتصقة عن (5 متر) من متوسط منسوب حجر الرصيف المجاور لأكثر الشوارع الداخلية ارتفاعاً.

رابعاً: الملحقات الإضافية للأبنية:

1. يجوز إقامة ملحقات منفصلة او متصلة بالبناء الرئيسي بحد أقصى (15%) من مساحة القسيمة بحيث لا تتجاوز (2م150) وتحسب مساحته من ضمن النسبة الإجمالية للبناء.
2. يسمح بالتصاق الملحقات جهة شارع الخدمة بحيث لا يزيد عن (50%) من طول واجهة القسيمة على الشارع وعلى الا تزيد عن (15 متر) شريطة ان لا يزيد ارتفاع سقفها عن (5 متر) من متوسط حجر الرصيف حتى في حالة وجود سرداب ويجوز إضافة تصويينة لسطح الملحقات بالأجزاء الملتصقة بالدور الارضي بحيث لا تتجاوز (50 سم).

خامساً: الاستعمالات المسموح بها في مناطق الشريط الساحلي:

1. يجوز للملاك في الشريط الساحلي إقامة مقاهي ومطاعم والانشطة الترفيهية التالية فقط: (اطفال – العاب مائية – معاهد لياقة بدنية للجنسين – ملاعب رياضية مكشوفة ومغطاة – واحواض سباحة مكشوفة ومغطاة) للاستثمار حسب الاشتراطات التالية:

أ – الا تقل مساحة القسيمة المراد إقامة المشروع عليها عن (2م10,000).

ب – لا تزيد نسبة البناء الاجمالية عن (50%) من مساحة القسيمة موزعة على الطابق الارضي والاول فقط.

ج - يسمح بعمل سرداب او اكثر على كامل مساحة القسيمة ولا يدخل من ضمن نسبة البناء ويسمح باستغلال السرداب الاول لمواقف السيارات او كخدمات عامة او مخازن لخدمة الغرض المخصصة له القسيمة شريطة عدم إصدار رخص تجارية منفصلة للسرداب، وما زاد عن السرداب الاول يشترط استعماله كمواقف للسيارات.

د. يجب توفير موقف سيارة واحد لكل (30م2) من المساحة الاجمالية للبناء القائم على القسيمة وذلك لجميع المباني بما فيها الترفيهية شريطة ان تكون المواقف داخل حدود القسيمة.

هـ - لا تقل مساحة المطعم او المقهى او كلاهما عن (200م) والا تقل مساحة معهد اللياقة البدنية عن (250م2).

و - موافقة ملاك القسائم المستغلة كسكن خاص الملاصقة للقسيمة المستثمرة.

ز - الحصول على موافقة اللجنة الفنية لشئون البناء.

2. يجوز للملاك في الشريط الساحلي إقامة فنادق حسب الاشتراطات التالية:

أ - موافقة ملاك القسائم المستغلة كسكن خاصة الملاصقة بالقسيمة المستثمرة.

ب - الحصول على موافقة إدارة التنظيم.

ج - لا تقل المساحة المخصصة للفندق عن (10,000م2).

د - مراعاة الإشتراطات الخاصة بالمعاقين عند إعداد التصميم.

هـ - إعداد الدراسة الضرورية لإثبات ملاءمة المواقع للمتطلبات وطبيعة المشروع بإشراف الجهاز الفني للبلدية مع مراعاة ما يلي:

1. نسبة البناء:

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

2. الارتفاع:

- الحد الاقصى المسموح به لارتفاع البناء (25م2) بعدد (5) طوابق بما فيها الطابق الارضي.

- شريطة موافقة ملاك القسائم المستغلة كسكن خاص الملاصقة بالقسيمة المستثمرة.

3. الارتدادات:

تكون بنفس الارتدادات المقررة بالمنطقة وذلك حسب الإشتراطات الواردة بالبند ثانياً.

4. السرداب:

–يسمح بعمل سرداب او اكثر على كامل مساحة القسيمة ولا يحسب من ضمن نسبة البناء المقررة ويسمح باستغلال السرداب الاول كمواقف للسيارات او كخدمات للفندق وما زاد عن السرداب الاول يشترط استغلاله كمواقف للسيارات شريطة إحضار موافقة إدارة التنظيم بالنسبة لمواقف السيارات.

5. مواقف السيارات:

يجب توفير اماكن للسيارات داخل حدود القسيمة بمعدل موقف واحد لكل (3) غرف وموقف لكل جناح فندقي او شقة فندقية وذلك للجزء السكني الفندقي إضافة الى توفير موقف سيارة واحدة لكل (30م2) من المساحة الإجمالية المستغلة كخدمات عامة للفندق (المطاعم – وصالات الاحتفالات... الخ) شريطة إحضار موافقة إدارة التنظيم – قسم الطرق – عليها علماً بأن اي مساحات تستغل كمواقف للسيارات في اي طابق من طوابق المبنى لا تحسب من ضمن نسبة البناء المقررة ولكنها تؤخذ في الاعتبار عند تحديد عدد الطوابق.

سادساً: تعتبر الابنية القائمة في تاريخ العمل بهذا النظام جزءاً من مساحة البناء المصرح به إذا وقع البناء في القسيمة الجديدة وتحسب من ضمن النسبة الاجمالية للبناء وحسب الشروط الواردة اعلاه وذلك إذا احتفظ المالك بالبناء.

سابعاً: تطبق على القسائم المستغلة كسكن خاص بمنطقة الشريط الساحلي الاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية السكن الخاص الموضحة بالجدول رقم (1) في هذا النظام فيما لم يرد بشأنه نص خاص في هذا الجدول وتطبق على القسائم المستغلة كفنادق الاشتراطات والمواصفات الخاصة بالجدول رقم (12) الخاص بالفنادق والموتيلات في مختلف مناطق الكويت فيما لم يرد بشأنه نص خاص في هذا الجدول مع مراعاة تطبيق الجدول رقم (15) الاشتراطات والمواصفات الخاصة بذوي الاحتياجات الخاصة وذلك لجميع المباني في الشريط الساحلي فيما عدا أبنية السكن الخاص.

* * *

جدول رقم (8) الاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية المشاتل في مختلف مناطق الكويت

التعريف:-

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

أولاً: – نسب البناء والاستعمالات – :

– 1السرداب:-

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 المبنى 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 (المشائل).

- 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 بروز الميزانين خارج حدود المسقط الأفقي للمساحة المرخصة بالطابق الأرضي.

د - يجب أن تتوفر وسائل لتهوية والإنارة 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 لصادفي 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 مجاوزا 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 لصادفي ارتفاع السرداب (2.70م) والحد الأقصى (5.00م) كما أن الحد الأقصى لارتفاع السرداب فوق مستوى سطح حجر الرصيف لأكثر الشوارع ارتفاعا (1.50م).

هـ – تحسب ارتفاعات المباني والطوابق وفقا للأسس التالية:

1 – الحد الأقصى لارتفاع المبنى هو المسافة بين متوسط منسوب حجر الرصيف لأكثر الشوارع ارتفاعا الى مستوى السطح ولا تدخل ضمنه تصويبة السطح أو بيت الدرج أو مباني المعدات الميكانيكية وفي حالة عمل سرداب يحسب الحد الأقصى لارتفاع البناء بدءا من سقف السرداب.

2 – الحد الأدنى لصادفي ارتفاع الطابق الواحد هو المسافة بين مستوى سطح البلاطة الى مستوى سطح البلاطة للطابق الذي يليه.

3 – الحد الأقصى لارتفاع تصويبة السطح (1.50م).

رابعاً: – الملحقات الإضافية للأبنية الرئيسية:-

لا يجوز إقامة أي 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 (600م²) أو كانت مساحة البناء كله لا تزيد عن (1800م²) ولا يزيد عدد طوابقه عن ستة طوابق فإذا زادت مساحة الطابق الواحد عن (3600م²) 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 لصادفي 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 الى 65 سم) بشرط أن يكون الحد الأقصى لارتفاع الدرجة الواحدة (17 سم).

د - الحد الأدنى لصفافي 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 تكون التهوية والإنارة 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 الى الخارج مباشرة أو الى فسحة خالية من العوائق تؤدي بدورها الى 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:

50 - 1سم كحد أقصى للشفرات والنوافذ والبروزات التجميلية وسائل ابروزات المماثلة والتي تعتبر جزءا من البناء.

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

3 - يبدأ البروز على ارتفاع (2.20م) من منسوب الأرض المطل عليها البروز شريطة أن لا يكون البروز بمنسوب سطح الطابق. ما جاء في (1، 2) من الفقرة (أ) أعلاه على أن لا تؤخذ هذه البروزات بعين الاعتبار عند تحديد الارتدادات.

2 - كما يجب للابنية التي تقع داخل القسائم بارتدادات فيطبق عليها.

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 مشتملاً 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

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.

– 1نسب البناء:

أ – تكون نسبة البناء للأراضي ذات المساحات الأكبر من (300م²) بواقع 50% من مساحة الأرض أو (3000م²) أيهما أصغر، وتكون نسبة البناء للأراضي ذات المساحات (300م²) واطل بواقع 80% من مساحة الأرض على أن لا تزيد عن (150م²) 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 وارضى أو ارضى وميزانين) أو ثلاثة طوابق (سرداب وارضى 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 والعرضيات من ضمن نسبة البناء.

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

هـ – يسمح ببناء العرضيات بمساحة لا تزيد عن 16م² وبارتفاع لا يزيد عن 2.50م من منسوب حد المد الأعلى وتكون في منتصف واجهة أرض الشاليه وملصقة لحدود أرض الشاليه ولا تعيق المارة.

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

– 2الارتفاعات:

أ – الحد الأقصى لارتفاع الأبنية المكونة من طابق أرضى فقط (5م).

ب – الحد الأقصى لارتفاع الأبنية المكونة من طابقين أرضى وميزانين (8م).

ج – الحد الأقصى لارتفاع طابق السرداب (4م) شريطة أن لا يزيد ارتفاع سقفه عن 1.5م من متوسط منسوب الأرض الطبيعية للشاليه.

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

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

- 3الارتدادات:

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

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

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

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

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

- 4مواد البناء:

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

ب - يجب أن تؤخذ النواحي الجمالية بالاعتبار وتستعمل مواد ذات ألوان فاتحة ومناسبة للبيئة للتكسيات الخارجية.

ج - يسمح بعمل سور على حدود الجيران، أما من جهة الشارع فيكون السور من مواد خفيفة ونافذة للرؤية (شبك) ولا يزيد الارتفاع عن 2م في كلتا الحالتين، كما يجوز عمل بوابة لمدخل المساحة المخصص الانتفاع بها.

- 5المخططات المطلوبة:

أ - مخطط موقعي 500/1.

ب - مخطط تركيز البناء مع حساب مساحة البناء المطلوبة.

ج - مخطط موقعي يوضح تركيز البناء وموقع خزان المياه.

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

هـ - مقطع أو أكثر بقياس 100/1 يوضح الارتفاعات.

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

ز - مخطط للتמידات الصحية يوضح تفاصيل خزان التحليل وجورة الصرف وطريقة تهويتهما.

ح - تقدم المخططات السابق ذكرها من قبل مكتب هندسي 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 الذي ينتفع به، وذلك لإدارة أملاك الدولة بوزارة المالية حيث يعياً نموذج خاص برغبته ويوقع منه كما يوقعه وكيل وزارة المالية وهذا النموذج موجه للسيد مدير البلدية العام مشفوعاً بصورة من ترخيص باستغلال قطعة أرض خارج خط التنظيم العام لإقامة شاليه "استراحة عائلية" ونسخة 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 إذا كانت مطابقة لما هو على الطبيعة مع بيان المنشآت غير الظاهرة على المخطط ولكنها قائمة على الطبيعة تفصيلياً بمكانها وقياساتها ومساحاتها ووصف لها، هذا إن وجدت ثم يقوم المواطن بإرشاد المراقب عن المنشأة أو المنشآت التي يرغب بإقامتها، أو تبديلها أو ترميمها حسب الطلب المقدم منه حيث يقوم المراقب بعد ذلك بتحديد ما على مخطط الشاليه بالقياسات المدونة بطلب صاحب العلاقة، كما يبين المنشآت المراد تبديلها بمنشآت أخرى، أما في نفس المكان والمساحة السابقة أو في مكان آخر وبمساحة أخرى ضمن حدود الأرض المرخصة له، وذلك على مخطط الشاليه ويشفع هذا الكشف بتقرير يوجه للإدارة المختصة بالبلدية تمهيداً لاستخراج الرخصة اللازمة.

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

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

هـ - تقوم الإدارة المختصة بالبلدية باستخراج رخصة البناء المتضمنة نظام البناء وشروطه ومواصفاته واليت تقوم الإدارة المختصة بالبلدية بمراقبته.

و - تشعر إدارة أملاك الدولة بإنجاز التنفيذ موضحاً على مخطط الشاليه حتى يتم بموجبه تعديل أصل المخطط المحفوظ لدى أملاك الدولة.

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

ثانياً: المنتجعات 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 وفقا لعقود إيجار مع أملاك الدولة لتوفير خدمة شبه فندقية للعمامة بالإضافة الى 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 طولي ولا تقل المساحة الإجمالية للأرض عن 210000م².

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

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

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

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

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

ز - يجب إبرام عقد مع إدارة أملاك الدولة والخدمات لاستغلال الموقع للمشروع المراد إنشاؤه وفق شروط أملاك الدولة.

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

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

ك - يجب استخراج رخصة تجارية واحدة من الجهات المختصة لاستغلال المشروع تجاريا، ذلك بعد معاينة البلدية للأعمال المنفذة، ولا تجدد الرخصة التجارية إلا بموافقة البلدية الخطية للتأكد بعدم استحداث أي مخالفات.

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

2- الاشتراطات التنظيمية:

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

أ - نسب البناء:

1 - يمكن استغلال الأرض بنسبة لا تزيد عن 50% من مساحتها، ذلك لجميع الاستغلالات المسقوفة (covered areas) شاملة مساحة الخدمات العامة والترفيهية المسقوفة والخدمات الاستهلاكية المسقوفة وما تبقى منها يكون للطرق الداخلية ومواقف السيارات وللصالات 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 الى النسبة المخصصة للشاليهات الفندقية.

ب - الارتدادات:

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

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

3 - يجب الارتداد عن الحدود الملاصقة للجيران 3م.

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

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

ج - الارتفاعات:

1 - يكون الحد الأقصى لارتفاع البناء بواقع (12م) محسوبة من متوسط منسوب الأرض الطبيعية للمنشأة بما في ذلك بيت الدرج.

2 - يكون الحد الأقصى لارتفاع سطح المنشأة (9.5م) محسوبة من متوسط منسوب الأرض الطبيعية للمنشأة.

3 - لا تزيد عدد الطوابق عن إثنتين بدون السرداب.

(كما في الشكل رقم 1)

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

د – الطرق والمواقف:-

يجب توفير الطرق الداخلية المناسبة بالإضافة الى العدد المقرر من مواقف السيارات حسب التالي:-

1 – يجب توفير موقفين للسيارات لكل شاليه فندقى.

2 – لمجموع المساحات الاستهلاكية يجب توفير موقف كل 30م². [(مجموع المساحات الاستهلاكية) ÷ 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 – الاشتراطات 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 80م² ويمكن توزيعها على طابقين (أرضي + أول).

ب – خدمات عامة (دورات المياه، حارس، إدارة، خدمات كهرباء وماء... الخ)، 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 أطفال – حمامات سباحة مسقوفة – انترنت ... الخ) بنسبة لا تقل عن 10% من اجمالي مساحة الشاليهات بالأرضي والأول 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 فندقي معتمدة من إدارة التنظيم قسم الطرق على المخططات.

و – يجب تشجير منطقة أمن الطرق الداخلية والمواقف والمنطقة المقابلة للجيران بالأشجار المناسبة ويجب تشجير المنتج وعمل ساحات تجميلية Soft Land Scape بنسبة لا تقل عن 20% من مساحة الأرض الفضاء المتبقية.

ز – يجوز بناء خدمات استهلاكية (مطاعم – كفتريات – سوبرماركت) ضمن المشروع بنسبة لا تزيد عن 10% من اجمالي مساحة الشاليهات بالأرضي والأول فقط وبعده أقصى 3000.0م².

ح – نسب بناء الخدمات العامة والترفيهية والاستهلاكية والمرافق تكون بالإضافة الى نسبة بناء الشاليهات الفندقية.

ط – توزيع المساحات داخل الوحدات:

1 – الحد الأدنى لمساحة الحجرة 10م² على أن لا يقل عرضها عن 3 أمتار.

2 – الحد الأدنى لمساحة المطبخ 7.50م² على أن لا يقل عرضه عن 2 متر.

3 – الحد الأدنى لمساحة الحمام 4م² على أن لا يقل عرضه عن 1.75 متر.

4 – الحد الأدنى لمساحة المراض 1.5م² على أن لا يقل عرضه عن متر واحد.

5 – الحد الأدنى لصافي عرض الممرات داخل الوحدات لا يقل عن 1.20 متر.

ك – الأدراج:

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

2 – الحد الأدنى لصافي عرض الدرج الرئيسي وبسطته 1.20 متر ويجب أن يكون عرض البسطة مساويا لعرض الدرج.

3 – يحدد عرض دعسات الدرج كالاتي:-

ضعف ارتفاع الدرجة + عرض الدرجة من 60 الى 65 سم بشرط أن يكون الحد الأقصى لارتفاع 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 ما لم يكن المبنى من طابق واحد أو الدرج لطابق واحد فقط.

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

ل – 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 (9م²) في جميع الأحوال.

– 2 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 (4م²) 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 للحماية من الحريق وفقا للأنظمة المعمول بها في الإدارة العامة للإطفاء.

م – الاشتراطات الخاصة لاستعمالات المعاقين، يراعى عند التصميم المواصفات المنصوص عليها بالجدول رقم (15) الاشتراطات والمواصفات الخاصة باستعمالات المعاقين.

– 4 اشتراطات 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 الى داخل البحر كالمسناك والأساكن 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 وأخذ موافقة الجهات المختصة على ذلك.

ط – أن 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 أي اشتراطات أخرى غير ذلك بما فيه تقديم دراسة للمردود البيئي للمشروع إذا 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.

ثالثا – مراكز خدمة الشاليهات:

– 1 مساحة كل موقع (2م1000) ألف متر مربع وبإبعاد (25م×40م) على أن تكون مساحة الاستغلال التجاري (2م500) خمسمائة متر مربع ويتكون المبنى من دور أرضي فقط وبارتفاع لا يزيد عن (4م) أربع أمتار.

– 2 المكونات الرئيسية لكل موقع تشتمل على:-

أ – مطعم وكافتيريا بمساحة 2م100 (مائة متر مربع).

ب – سوق مركزي (سوبر ماركت) بمساحة 2م100 (مائة متر مربع).

ج – محل تصليح القوارب بمساحة 2م65 خمسة وستون متر مربع.

- د – محل بنشر وكهرباء وميكانيك للسيارات 2م45 خمسة وأربعون متر مربع.
- هـ – محل تصليح وبيع أدوات كهربائية بمساحة 2م45 خمسة وأربعون متر مربع.
- و – محل تصليح وبيع أدوات صحية بمساحة 2م45 خمسة وأربعون متر مربع.
- ز – مصليات للرجال والنساء وصالة انتظار واستراحة تشتمل على (دورات مياه) بمساحة لا تقل عن 2م200 مائتي متر مربع.
- ح – غرفة للحراسة والأمن بمساحة 2م20 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 الاستغلال التجاري عن 2م100 مائة متر مربع.

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

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

* * *

جدول رقم (10) الاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية المستشفيات الخاصة في مختلف مناطق الكويت

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 السماح بفتح مستشفى خاص مع بيان طبيعة نشاطه وما إذا كان عاماً أو تخصصياً.

ثانياً: – الحصول على موافقة إدارة التنظيم على موقع العقار وملاءمته 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 2م5000 إذا كانت لأكثر من تخصص وعن 2م3000 إذا كانت لنوع واحد من التخصص، كما يراعى أن تزداد المساحات المذكورة 2م1000 إذا كان سكن موظفي المستشفى من ضمنها.

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

- 1نسب البناء:

أ - تطبق 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 الأدرج 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.

- 2الارتدادات- :

يجب التقيد بالارتدادات المقررة للمجمعات في المنطقة.

- 3الارتفاعات:

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) ويدوز إضافة طابق خدمات آخر لكل (10) طوابق أخرى.

- 4التصميم:

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

- 5سكن 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 أن تكون مداخل ومخارج السكن منفصلة عن المستشفى.

- 6مواقف 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 طبقاً لما جاء بالجدول رقم (2) الخاص بالسكن الاستثماري ولا تحتسب ضمن نسبة البناء المقررة أي مساحة تستغل من المبنى كمواقف للسيارات ولكنها تؤخذ بعين الاعتبار عند تحديد عدد الطوابق.

– 7 السرداب:

يسمح بعمل سرداب أو أكثر في مختلف مناطق الكويت على أن يسمح باستغلال السرداب الأول والثاني فقط لأغراض طبية تخديمية 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 2.40م وبحد أقصى 3.5م.

– 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 18 سم 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 الى الخارج مباشرة أو الى فسحة خالية من العوائق تؤدي بدورها الى الخارج.

د – لا تحسب أدراج الأمان من نسب البناء.

– 11 أحكام عامة:

تسرى أحكام نظام البناء والجداول الملحقة 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

تعريف- :

يقصد بمباني المدارس الخاصة تلك الأبنية المخصصة لتقديم خدمات تربوية وتعليمية 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:

- 1نسب 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.

- 2الارتدادات:

أ - تطبق 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 أيهما أقل بما فيها الأرضي وذلك بمراحل المتوسط والثانوي أما مرحلة الابتدائي فلا يزيد ارتفاع البناء عن ارضي واول فقط ومرحلة الروضة أرضي فقط.

– 4 المساحات:

أ – يجب توفير ساحات مفتوحة بحيث يمكن استغلالها كملاعب للتلاميذ.

ب – ويجوز تغطيتها من المواد الخفيفة شريطة أن 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 فيها.

– 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 يقل 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 لمراحل الابتدائي والمتوسط والثانوي أما مرحلة رياض الأطفال فيجب توفير 10 دورات مياه + 10 مغسلة + 10 مشروب 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 200م² 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:

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

– 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 بأبنية الفنادق في مختلف مناطق الكويت

(استبدل بموجب القرار رقم 704 لسنة 2025)

تعريف:

- أبنية الفنادق: هي الأبنية المخصصة للإقامة المؤقتة للأغراض السياحية والترفيهية وتقديم خدمات عامة للرواد.

-الوحدة الفندقية: مساحات تخصص لسكن الرواد يمكن تصميمها كغرف أو أجنحة عامة أو غرف وأجنحة خاصة بذوي الإعاقة.

-الخدمات العامة: مساحات تتضمن وحدات تجارية متصلة أو منفصلة يمكن توزيعها على كافة طوابق الفندق وتشمل المساحات المخصصة للخدمات الفندقية.

-المرافق الصحية: مساحات متصلة بالغرف والأجنحة الفندقية تخصص لتقديم الخدمات الصحية وتشمل المغاسل ودورات المياه والحمامات والمطابخ المفتوحة والمطابخ.

-الأنشطة التجارية: هي الاستغلالات المسموح بها حسب أنظمة ولوائح بلدية الكويت ضمن الوحدات التجارية في الأبنية التجارية.

-مواقف السيارات: هي الأماكن التي يتم تحديدها لوقوف السيارات (مكشوفة أو مغطاة) داخل حدود القسائم التي يقام عليها المبنى وفق الشروط والمواصفات الواردة بهذا الجدول.

-الخدمات الفندقية: مساحات تتضمن الأنشطة التي تقام في الفنادق لتلبية احتياجات الرواد مثل (مطاعم – كافيتيريا – صالة متعددة الأغراض – مطبخ مركزي – صالون – معهد صحي ... الخ)

-تطبق ذات التعاريف الواردة في بند التعريف بالجدول الخاص بالأبنية الاستثمارية فيما لم يرد به تعريف في هذا الجدول

أولاً: اشتراطات الترخيص:

1-الحصول على موافقة الجهات الحكومية المختصة بالسياحة.

2-الحصول على الموافقة التنظيمية في بلدية الكويت على موقع العقار وملائمته للغرض المطلوب ترخيصه.

3-الحصول على موافقة اللجنة الفنية لشؤون البناء في بلدية الكويت.

4-الحصول على موافقة وزارة الداخلية (الإدارة العامة للمرور).

5-الحصول على موافقة قوة الإطفاء العام.

ثانياً: القسائم المسموح بإقامة الفنادق عليها:

يسمح بإقامة الفنادق على القسائم الاستثمارية والتجارية وقسائم منطقة الشريط الساحلي وقسائم القطاع الخدمي رقم 16 وذلك حسب المساحات التالية:

أ – داخل مدينة الكويت:

يجب ان لا يقل الحد الأدنى لمساحة القسيمة المقام عليها الفندق عن (2م750) للقسائم الاستثمارية و(2م500) للقسائم التجارية.

ب- خارج مدينة الكويت:

يجب ان لا يقل الحد الأدنى لمساحة القسيمة المقام عليها الفندق عن (2م 1000) ألف متر مربع للقسائم الاستثمارية و(2م750) للقسائم التجارية.

ج- قسائم الشريط الساحلي:

يطبق بشأن الفنادق بالشريط الساحلي الشروط والضوابط الخاصة بالفنادق الواردة بالجدول الملحق بلائحة البناء الخاص بالاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية الشريط الساحلي في مختلف مناطق الكويت.

د- قسائم القطاع الخدمي رقم 16:

يطبق بشأن الفنادق بقسائم هذا القطاع، الشروط والضوابط الخاصة بالفنادق الواردة بالجدول الملحق بلائحة البناء الخاص بالاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية القطاع الخدمي رقم (16).

ثالثاً: نسب البناء:

أ-نسب الفنادق داخل المدينة:

1-القسائم الاستثمارية

لجميع القسائم الاستثمارية تكون نسبة البناء مساوية لنسبة البناء الإجمالية المسموحة للقسيمة الاستثمارية في المنطقة، تخصص للوحدات الفندقية ومرافقها الصحية فقط، وتحدد نسبة الخدمات العامة لكل قسيمة كالتالي:

—القسائم ذات المساحات أقل من (2م1500): تضاف لها نسبة لا تتجاوز (50%) من مساحة مسطح بناء الوحدات الفندقية ومرافقها الصحية، تخصص للخدمات العامة.

—القسائم ذات المساحات من (2م 1500) وأكبر: تضاف لها نسبة لا تتجاوز (100%) من مساحة مسطح بناء الوحدات الفندقية ومرافقها الصحية، تخصص للخدمات العامة.

2-القسائم التجارية

لجميع القسائم التجارية تكون نسبة البناء مساوية للنسبة الإجمالية المسموحة للقسيمة التجارية في المنطقة وتخصص للوحدات الفندقية ومرافقها الصحية فقط، وتحدد نسبة الخدمات العامة كالتالي:

—القسائم ذات المساحات أقل من (2م1500): تضاف لها نسبة (50%) من مساحة مسطح بناء الوحدات ومرافقها الصحية، تخصص للخدمات العامة.

—القسائم ذات المساحات من (2م1500) وأكبر: تضاف لها نسبة (100%) من مساحة مسطح بناء وحدات الفندقية ومرافقها الصحية، تخصص للخدمات العامة.

—تحسب مساحة الوحدات التجارية بالطابق الأرضي من ضمن النسبة المقررة للخدمات العامة للفندق.

ب- نسب الفنادق خارج المدينة:

1-القسائم الاستثمارية

لجميع القسائم الاستثمارية تكون نسبة البناء مساوية للنسبة الإجمالية المسموحة للقسيمة الاستثمارية في المنطقة، وتخصص للوحدات الفندقية ومرافقها الصحية فقط، وتحدد نسبة الخدمات العامة كالتالي:

–القسائم ذات المساحة أقل من (2م1500): تضاف لها نسبة لا تتجاوز (40%) من مساحة مسطح بناء الوحدات الفندقية ومرافقها الصحية، تخصص للخدمات العامة.

–القسائم ذات المساحات من (2م1500) وأكبر: تضاف لها نسبة لا تتجاوز (70%) من مساحة مسطح بناء الوحدات الفندقية ومرافقها الصحية، تخصص للخدمات العامة.

2-القسائم التجارية

لجميع القسائم التجارية تكون نسبة البناء مساوية للنسبة الإجمالية المسموحة للقسيمة التجارية في المنطقة تخصص للوحدات الفندقية ومرافقها الصحية فقط، وتحدد نسبة الخدمات العامة كالتالي:

–القسائم ذات المساحة أقل من (2م1500): تضاف لها نسبة لا تتجاوز (70%) من مساحة مسطح بناء الوحدات الفندقية ومرافقها الصحية، تخصص للخدمات العامة.

–القسائم ذات المساحات من (2م1500) وأكبر: تضاف لها نسبة لا تتجاوز (100%) من مساحة مسطح بناء الوحدات الفندقية ومرافقها الصحية، تخصص للخدمات العامة.

–تحتسب مساحة الوحدات التجارية بالطابق الأرضي من ضمن النسبة المقررة للخدمات العامة للفندق.

ج- نسب الاستعمال المختلط:

1-يسمح بإقامة فندق مع أنشطة تجارية أخرى برخص تجارية منفصلة على القسائم الاستثمارية الواقعة داخل مدينة الكويت التي تكون نسبة البناء فيها 400% من مساحة القسيمة وفقا للبند الثالث عشر والخاص بنظام أبنية السكن الاستثماري المختلط (سكني + تجاري) داخل مدينة الكويت فقط من الجدول الخاص بالاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية السكن الاستثماري خارج مدينة الكويت وداخلها وفقا للتالي:

أ-لا تتجاوز النسبة التجارية (120%) من مساحة القسيمة توزع كالتالي:

– محلات تجارية فقط في الأدوار الأرضي والأول.

– مكاتب تجارية فقط في الأدوار الثاني والثالث.

وتكون النسبة المتبقية مخصصة للوحدات الفندقية ومرافقها الصحية.

ب-القسائم ذات المساحات أقل من (2م1500): تضاف لها نسبة لا تتجاوز (50%) من مساحة مسطح بناء الوحدات الفندقية ومرافقها الصحية، تخصص للخدمات العامة.

ج- القسائم ذات المساحات من (2م 1500) وأكبر: تضاف لها نسبة لا تتجاوز (100%) من مساحة مسطح بناء الوحدات الفندقية ومرافقها الصحية، تخصص للخدمات العامة.

د- يجب فصل الاستعمالات التجارية عن الوحدات الفندقية بعمل مداخل ومخارج منفصلة لكل استعمال بدءاً من السرايب في حالة إنشاء مواقف سيارات.

هـ- الالتزام بالشروط الأخرى الواردة في البند الثالث عشر "نظام أبنية السكن الاستثماري المختلط (سكني +تجاري) داخل مدينة الكويت فقط" من الجدول الخاص بالاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية السكن الاستثماري خارج مدينة الكويت وداخلها فيما لم يرد به نص في هذا الجدول.

2-يجوز إقامة فندق أو أكثر مع أنشطة تجارية أخرى برخص تجارية منفصلة فقط على القسائم التجارية داخل وخارج مدينة الكويت، على أن توزع الأنشطة التجارية في السرداب والأرضي والميزانين والأدوار التجارية المتكررة في المبنى الواحد، أو تكون في مباني منفصلة حسب الشروط التالية:

أ- لا تقل مساحة القسيمة داخل مدينة الكويت عن 1500م²

ب- لا تقل مساحة القسيمة خارج مدينة الكويت عن 3000م²

ج- لا تزيد مساحة الأنشطة التجارية التي تصدر لها رخص تجارية منفصلة عن (40%) من النسبة المئوية المقررة للقسيمة، وما تبقى من النسبة المئوية المقررة يكون للوحدات الفندقية ومرافقها الصحية وتضاف لها نسبة لا تتجاوز (100%) من مساحة مسطح بناء الوحدات الفندقية ومرافقها الصحية، تخصص للخدمات العامة.

د- في حال زادت مساحة الأنشطة التجارية التي تصدر لها رخص تجارية منفصلة عن (40%) من النسبة المئوية المقررة للقسيمة تحسب مساحة الأنشطة التجارية التي تصدر لها رخص تجارية منفصلة والوحدات الفندقية ومرافقها الصحية من النسبة المئوية المقررة للقسيمة وتضاف لها نسبة لا تتجاوز (30%) من مساحة مسطح بناء الوحدات الفندقية ومرافقها الصحية، تخصص للخدمات العامة.

هـ- تحسب مساحة الوحدات التجارية بالطابق الأرضي من ضمن النسبة المسموحة للأنشطة التجارية

و- يجب فصل الاستعمالات التجارية عن الوحدات الفندقية بعمل مداخل ومخارج منفصلة لكل استعمال بدءاً من السرايب في حالة إنشاء مواقف سيارات.

ز- الالتزام بالشروط الأخرى المقررة في هذا الجدول.

د-لا يحسب ضمن نسبة البناء التالي:

1-مساحة الأدرج الرئيسية وأدرج الهروب والمداخل المخصصة لذوي الإعاقة بحسب شروط التصميم والمساحات والابعاد الواردة في كود الكويت لإمكانية الوصول وفق التصميم العام والممرات والموزعات والمصاعد وموزعات المصاعد في جميع أجزاء مبنى الفندق.

2-مساحة الفراغات المخصصة للمصاعد ولتمرير المجاري والتمديدات الصحية والميكانيكية، والكهربائية والتهوية الميكانيكية والمناور.

3-السرادييب.

4-الميزانين الأول والثاني (وذلك للقوائم الواقعة في المناطق التجارية فقط).

5-مواقف السيارات وتحسب الطوابق المخصصة لمواقف السيارات ضمن الارتفاع الكلي المسموح.

6-المحولات الكهربائية، وفقاً لمتطلبات، وزارة الكهرباء والماء والطاقة المتجددة.

7-غرف الخدمات الخاصة بمتطلبات قوة الإطفاء العام

8-الشرفات شريطة ألا تزيد نسبتها عن 10% من مساحة الوحدة الفندقية المتصلة بها وما زاد عن ذلك يحسب بالنسبة الإجمالية.

9-طابق الحديقة بحيث لا يزيد عن طابق واحد.

10-طوابق الخدمات.

11-طابق الإخلاء حسب اشتراطات قوة الإطفاء العام.

12-غرفة المراقبة الأمنية حسب اشتراطات وزارة الداخلية.

رابعاً: المساحات والتصميم:

1-لا تقل مساحة الوحدة الفندقية مع مرافقها الصحية عن 20م².

2-لا تقل مساحة الوحدة التجارية عن 12م² للمحل و30م² للمكتب.

3-لا يقل عرض الممر بين الوحدات الفندقية عن 2.00م ولا يزيد عن 3.00م وما زاد عن ذلك يحسب ضمن نسبة البناء.

4-لا تزيد مساحة المكتب الخاص بإدارة الفندق عن 300م².

خامساً: الارتفاعات:

تطبق الارتفاعات حسب نظام البناء الخاص بكل نوع قسيمة في المنطقة التابعة لها أو الصادر بشأنها قرار خاص من المجلس البلدي.

سادساً: الارتدادات:

تطبق الارتدادات حسب نظام البناء الخاص بكل نوع قسيمة في المنطقة التابعة لها أو الصادر بشأنها قرار خاص من المجلس البلدي.

سابعاً: السرداب:

يسمح بعمل سرداب أو أكثر في جميع المناطق ولا يحسب ضمن نسبة البناء أو الخدمات العامة، ويسمح باستعمال السرداب الأول كخدمات للفندق أو مواقف للسيارات أو كليهما شريطة عدم استغلاله تجارياً في القسائم الاستثمارية فقط وما زاد عن السرداب الأول يشترط استعماله كمواقف للسيارات.

ثامناً: الميزانين:

يسمح بعمل ميزانين للفنادق التي تقام على القسائم التجارية فقط وفق النظام المعمول به في جدول الأبنية التجارية الملحق بلائحة البناء، ولا يحسب ضمن نسبة البناء أو الخدمات العامة للفندق.

تاسعاً: يمكن إقامة مباني الفنادق من مبنى واحد أو عدة مباني منفصلة حسب التصميم المعماري.

عاشراً: يترك للمالك حرية تصميم الوحدات الفندقية داخل الفندق شريطة التقيد بالاشتراطات الخاصة بكود الكويت لإمكانية الوصول وفق التصميم العام واشتراطات قوة الإطفاء العام.

حادي عشر: يجب توفير غرف لذوي الإعاقة بالفندق، وتكون بنسبة لا تقل عن 10% من مساحة مسطح بناء الغرف والأجنحة العامة، ويتم الالتزام بشروط التصميم والمساحات والأبعاد الواردة في كود الكويت لإمكانية الوصول وفق التصميم العام.

ثاني عشر: الرخص التجارية:

1- في الفنادق التي تقام على القسائم الاستثمارية تصدر رخصة تجارية واحدة كفندق وذلك للغرف الفندقية ومرافقها الصحية والخدمات العامة إضافة إلى رخص تجارية منفصلة للوحدات التجارية بنسبة لا تزيد عن 5%) من مساحة الخدمات العامة للفندق وبحد أقصى (2م400) على أن لا تقل مساحة الوحدة عن (2م12) للمحل ولا يسمح بالمكاتب.

2- في الفنادق التي تقام على القسائم الاستثمارية داخل مدينة الكويت الوارد ذكرها في الفقرة (1) من البند (ج-نسب الاستعمالات المختلطة) من (ثالثاً: نسب البناء) من هذا الجدول تصدر رخصة تجارية واحدة كفندق وذلك للغرف الفندقية ومرافقها الصحية والخدمات العامة كما يسمح بإصدار رخص تجارية منفصلة للمحلات والمكاتب في الطوابق المسموح استغلالها تجارياً.

3- في الفنادق التي تقام على القسائم التجارية تصدر رخصة تجارية للفندق وذلك للوحدات الفندقية ومرافقها الصحية والخدمات العامة، إضافة إلى رخص تجارية منفصلة للطوابق المسموح استغلالها تجارياً (سرداب+ أرضي+ ميزانين أول + ميزانين ثاني) وفقاً للمنطقة التجارية التي يقع بها الفندق أو الأدوار التجارية المسموحة الوارد ذكرها في الفقرة (2) من البند (ج- نسب الاستعمالات المختلطة) من (ثالثاً: نسب البناء) من هذا الجدول.

4-يسمح بإصدار رخصة تجارية واحدة منفصلة عن الرخص الوارد ذكرها في البندين (1 و 2) أعلاه، وذلك لمكتب إدارة الفندق بمساحة لا تتجاوز (2م300) تحسب من ضمن مساحة الخدمات العامة ويسمح بإقامته في أي دور من أدوار الفندق ماعدا في السرداب للقسائم الاستثمارية.

ثالث عشر: مواقف السيارات:

أ- يجوز تخصيص طابق أو أكثر لمواقف السيارات على ألا تحسب من ضمن النسبة الإجمالية للبناء ولكن تؤخذ بعين الاعتبار عند تحديد ارتفاع البناء وعدد الطوابق.

ب- يتم تحديد عدد مواقف السيارات وفقاً للآتي:

1- توفير موقف سيارة واحد لكل (3) غرف.

2- توفير موقف سيارة واحد لكل جناح واحد.

3- توفير موقف سيارة واحد لكل (50 م²) من صافي المساحات الإجمالية المستغلة كخدمات عامة للفندق (مطاعم + كافيتيريات ... الخ.)

4- توفير موقف سيارة واحد لكل 10م² من المساحة الإجمالية المستغلة للصالات متعددة الأغراض.

5- توفير مواقف سيارات كافية لذوي الإعاقة يتناسب مع عدد الوحدات الفندقية المخصصة لذوي الإعاقة ووفقاً لكود الكويت لإمكانية الوصول وفق التصميم العام.

ج- الشروط الفنية العامة لمواقف السيارات المطلوب توفيرها داخل حدود القسائم في الأبنية المختلفة:

–القسائم الاستثمارية: تطبق ذات الشروط والمواصفات الواردة في بند مواقف السيارات في الجدول الخاص بالأبنية الاستثمارية والملحق بلائحة البناء.

–القسائم التجارية: تطبق ذات الشروط والمواصفات الواردة في الجدول الخاص بالأبنية التجارية والملحق بلائحة البناء.

–قسائم منطقة الشريط الساحلي: تطبق ذات الشروط والمواصفات الواردة في الجدول الخاص بالقسائم الواقعة في الشريط الساحلي والملحق بلائحة البناء.

–قسائم القطاع 16: تطبق ذات الشروط والمواصفات الواردة في الجدول الخاص بالقسائم الواقعة في القطاع رقم 16 والملحق بلائحة البناء.

–تطبق الشروط والمواصفات الخاصة بمواقف سيارات ذوي الإعاقة والواردة في كود الكويت لإمكانية الوصول وفق التصميم العام.

رابع عشر: أحكام عامة:

1-تسري أحكام هذا الجدول على جميع الفنادق المقامة سابقاً بموجب قرارات صادرة من المجلس البلدي فيما لم يرد به نص خاص في تلك القرارات.

2-تسري أحكام الجداول الخاصة بالأبنية الاستثمارية والأبنية التجارية وأبنية الشريط الساحلي وأبنية القطاع الخدمي رقم 16, الملحقة بلائحة البناء على كل ما لم يرد بشأنه نص خاص في هذا الجدول وفقاً لاستعمال المنطقة الواقع بها الفندق.

3-تظل المباني القائمة وفقاً لتراخيص صادرة عن بلدية الكويت قبل نشر هذا الجدول بالاستمرار بالاستعمالات المسموح بها في ظل النظام السابق الى حين هدمها.

ويجوز ادخال تعديلات عليها بما يتوافق مع نظام البناء والأنشطة الواردة في هذا الجدول.

* * *

جدول رقم (13) الاشتراطات والمواصفات الخاصة بالمناطق الزراعية ومناطق تنمية الثروة الحيوانية

(استبدل بموجب القرار رقم 393 لسنة 2025)

تعريف:

هي المناطق التي تقسم إلى قسائم تنظيمية. من أملاك الدولة وتخصص لكل من الهيئة العامة لشؤون الزراعة والثروة السمكية، الهيئة العامة للرياضة، الهيئة العامة للقوى العاملة أو أي جهة حكومية أخرى والتي تستغل بالتالي:

1-زراعة المنتجات الزراعية واستزراع الأسماك وتربية الدواجن والمواشي والأبقار وتربية الخيول والإبل والمناحل (تربية النحل وإنتاج العسل والخدمات).

2-تربية وتدريب خيول السباق والهجن من قبل نوادي الصيد والفروسية ونوادي الهجن.

3قسائم المحلات في منطقة العبدلي والوفرة.

وذلك كالتالي:

أولاً: المناطق الزراعية (الوفرة – العبدلي – الصليبية-):

1-نسب البناء:

أ- نسبة البناء المسموح بها هي 10% من مساحة القسيمة وبعده أقصى (1000م²) وتشمل المباني الآتية:

1-سكن واستراحة عائلية لصاحب القسيمة بمسطح بناء إجمالي لا يزيد عن (1000م²) تشمل الطابق الأرضي والأول معاً.

2-سكن عمال وغرفة حارس بمساحة لا تزيد عن (2000 م²).

3-مخزن بذور وأسمدة وتجميع الانتاج بمساحة لا تزيد عن (2750 م2)

4-مترن وورشة آليات بمساحة لا تزيد عن (1000 م2).

5-اضافة خزانات مياه بمساحة إجمالية لا تزيد عن 500 م2).

6-مخازن تبريد بمساحة لا تزيد عن (2750 م2).

7-حظائر بمساحة اجمالية لا تزيد عن (2000 م2).

ب- يسمح ببناء محميات بنسبة لا تزيد %80 من مساحة القسيمة وتكون مغطاة من المواد الخفيفة.

ج- يسمح بحفر بئر مياه ارتوازي أو أكثر شريطة إحضار موافقة الهيئة العامة لشؤون الزراعة والثروة السمكية.

د -يسمح باستغلال البناء لأي غرض آخر غير الغرض المخصص من أجله القسيمة.

هـ- يجب تخصيص مساحة لغرض تجميع حاويات القمامة داخل حدود الحيازة ملاصقة للسور جهة أحد الشوارع التخديمية ويجب تسويره بشكل جمالي بارتفاع لا يزيد عن (2 م) بحيث يسهل تجميع القمامة ورفعها وتحدد مساحته طبقاً لعدد الحاويات والتي تتناسب طردياً مع مساحة الحيازة ويجب أن يكون له مدخل من داخل الحيازة ومدخل من خارجها، ووفقاً لاشتراطات الجهات المعنية ولا تحسب من ضمن النسبة الإجمالية للبناء.

2-الارتفاعات-:

أ- جميع الأبنية من طابق واحد فقط وتكون من المواد الخفيفة أو من الخرسانة المسلحة ويسمح ببناء السكن والاستراحة العائلية من طابقين و) أرضي وأول) فقط.

ب- الحد الأقصى لارتفاع الأبنية كالاتي-:

سكن واستراحة عائلية لصاحب القسيمة مكون من أرضي وأول بارتفاع (9م) بعد أقصى.

ورشة ومخازن جميع أنواعها بحد أقصى (10م) سكن عمال وغرفة حارس بعد أقصى (5م)

3-ارتدادات الأبنية:

لا يقل الارتداد عن (5م) من جميع جهات حدود القسيمة عدا المكان المخصص لتجميع حاويات القمامة وغرفة الحارس ومرافقها فيجوز التصاقها بإحدى الواجهات.

4-المستندات المطلوبة-:

أ- عقد إيجار من إدارة أملاك الدولة.

ب إحضار وصل النجار ساري المفعول.

ج- تقديم مخطط معتمد من الهيئة العامة لشؤون الزراعة والثروة السمكية عن طريق مكتب هندسي مرخص من البلدية.

د - موافقة كتابية من الهيئة العامة لشؤون الزراعة والثروة السمكية.

هـ - موافقة قوة الإطفاء العام على المخططات.

ولا يتم إيصال التيار الكهربائي للمباني إلا بعد إحضار كتاب من الهيئة العامة لشؤون الزراعة والثروة السمكية.

ثانياً: مزارع تربية الأبقار وإنتاج الحليب في جميع مناطق الكويت- :

1-نسب البناء- :

أ- يسمح بالبناء بنسب متفاوتة من مساحة القسيمة وموزعة على النحو التالي- :

1.مخازن أعلاف مركزة ومالئة ووحدة جرش أعلاف بنسبة 5.0%

2.ورشة تصليح ومخازن لقطع الغيار بنسبة 1.0%

3.المبنى الخاص بالمحالب الآلية وملحقاتها بنسبة 3.0%

4.10% من مساحة الأرض المخصص لمباني سكن العمال ومباني إدارية وملحقاتها ويجوز إقامة عيادة بيطرية وسكن عائلي لصاحب القسيمة ضمنها، على ألا تزيد مساحة السكن العائلي لصاحب القسيمة عن (1000م²).

5.باقي المساحة تستغل في المجال المخصصة من أجله القسيمة (تربية الأبقار وإنتاج الحليب) على أن تشمل هذه المساحات حظائر متنوعة لتربية الأبقار حسب اشتراطات ومواصفات الهيئة العامة لشؤون الزراعة والثروة السمكية.

ب- لا يسمح باستغلال القسيمة لأي غرض آخر غير المخصص له وحسب اشتراطات الهيئة العامة لشؤون الزراعة والثروة السمكية.

ج- يسمح بعمل خزانات مياه تحت الأرض شريطة عمل العوازل اللازمة لعدم تسريب المياه.

2-يسمح بحفر بئر مياه ارتوازي أو أكثر شريطة إحضار موافقة الهيئة العامة لشؤون الزراعة والثروة السمكية.

هـ- يجب تخصيص مساحة لغرض تجميع حاويات القمامة داخل حدود الحيازة ملاصقة للسور جهة أحد الشوارع التخديمية ويجب تسويره بشكل جمالي بارتفاع لا يزيد عن (2 م) بحيث يسهل تجميع القمامة

ورفعها وتحدد مساحته طبقاً لعدد الحاويات والتي تتناسب طردياً مع مساحة الحيازة ويجب أن يكون له مدخل من داخل الحيازة ومدخل من خارجها، ووفقاً لاشتراطات الجهات المعنية ولا تحسب من ضمن النسبة الإجمالية للبناء.

-2- الارتفاعات- :

أ- يكون البناء من طابق واحد فقط.

ب الحد الاقصى لارتفاعات الأبنية كالتالي- :

1. الحد الاقصى لارتفاع البناء(5م).

2. الحظائر والأبنية الخاصة بالحظائر بحد أقصى (10م).

3. ورش ومخازن بحد أقصى (10م).

-3- ارتداد الأبنية- :

يجوز إقامة المباني على حدود القسيمة بجميع الجهات شريطة عدم فتح أبواب وشبابيك على الجيران.

-4- المستندات المطلوبة-

أ- عقد إيجار من إدارة أملاك الدولة.

ب- إحضار وصل إيجار ساري المفعول.

ج- تقديم مخطط معتمد من الهيئة العامة لشؤون الزراعة والثروة السمكية عن طريق مكتب هندسي مرخص من البلدية.

د- موافقة كتابية من الهيئة العامة لشؤون الزراعة والثروة السمكية .

هـ- موافقة قوة الإطفاء العام على المخططات.

و- لا يتم إيصال التيار الكهربائي للمباني إلا بعد إحضار كتاب من الهيئة العامة لشؤون الزراعة والثروة السمكية.

ثالثاً: قسائم تربية الخيول العربية الأصيلة.

هي القسائم المخصصة لتربية الخيول العربية الأصيلة، مساحة كل قسيمة منها لا تزيد عن (10000 م²) عشرة آلاف متر مربع.

-1- نسب البناء:

أ- نسب البناء المسموح بما هي (15%) من مساحة القسيمة موزعة على النحو التالي:

1. المباني التالية:

—الإدارة.

—سكن العمال.

—غرفة الكهرباء.

—حراسة.

—مخزن أعلاف.

—استراحة لا تزيد مساحتها عن 200 م².

2. صالة لعرض الخيل بمساحة لا تزيد عن (500 م²) ولحسب ضمن النسبة الإجمالية.

ب- يسمح بإقامة إسطبل مقسم إلى بناجر كل بناجر بمساحة (4م.4م) عام على ألا تزيد عدد البناجر عن (30) بناجر ويكون مغطى بسقف من مواد خفيفة وارتفاعه لا يزيد عن (7م) وذلك للتهوية وتخفيض الحرارة ولا تحسب من ضمن نسبة البناء الإجمالية.

ج- يسمح بعمل حظيرة لتدريب الخيل بمساحة لا تزيد عن (2500 م²) مصنوعة من المواد الخفيفة وبدون سقف ولا تحسب من ضمن نسبة البناء الإجمالية.

د- ممشى خاص لتدريب الخيول (واكر) دائري الشكل على ألا يزيد قطره عن (22م) وبمساحة لا تزيد عن (400 م²) يسمح أن يكون مغطى بسقف من المواد الخفيفة ولا يحسب ضمن النسبة الإجمالية للبناء.

هـ- يجب تخصيص مساحة لغرض تجميع حاويات القمامة داخل حدود الحيازة ملاصقة للسور جهة أحد الشوارع التخديمية ويجب تسويره بشكل جمالي بارتفاع لا يزيد عن 2 م) بحيث يسهل تجميع القمامة ورفعها وتحدد مساحته طبقاً لعدد الحاويات والتي تتناسب طردياً مع مساحة الحيازة ويجب أن يكون له مدخل من داخل الحيازة ومدخل من خارجها، ووفقاً لاشتراطات الجهات المعنية ولا تحسب من ضمن النسبة الإجمالية للبناء.

2-الارتفاعات-:

يقام البناء من طابق واحد فقط ولا يتجاوز الحد الأقصى لارتفاع البناء عن (5م).

3-ارتداد الأبنية-:

يسمح بالبناء على حدود القسيمة وبدون ارتداد جهة الشارع والجيران وشريطة عدم فتح أبواب أو شبابيك على الجيران.

4-المستندات المطلوبة- :

- أ- عقد إيجار من إدارة أملاك الدولة.
- ب- إحضار وصل إيجار ساري المفعول.
- ج- تقديم مخطط معتمد من الهيئة العامة لشؤون الزراعة والثروة السمكية عن طريق مكتب هندسي مرخص من البلدية.

د- موافقة كتابية من الهيئة العامة لشؤون الزراعة والثروة السمكية.

هـ- موافقة قوة الإطفاء العام على المخططات. و لا يتم إيصال التيار الكهربائي للمباني إلا بعد إحضار كتاب من الهيئة العامة لشؤون الزراعة والثروة السمكية.

خامساً: قسالم تربية الدجاج اللحم والبيض في جميع مناطق الكويت- :

1-نسب البناء:

أ- تكون نسبة البناء على النحو التالي- :

(5%) 1.سكن للعمال وخدماتها ومبنى تفريخ البيض.

(5%) 2.مخزن علف ومخزن للأليات والأدوات الخاصة بالقسيمة.

ب- يسمح بعمل شيرات من المواد الخفيفة لإنتاج وتربية الدجاج اللحم وحسب مواصفات الهيئة العامة لشؤون الزراعة والثروة السمكية على النحو التالي- :

1.ألا يقل عرض الشبرة عن (12م) ولا يزيد عن (14م).

2.ألا يقل طول الشبرة عن (50م) ولا يزيد عن 120 م.

3.ألا تقل المسافة بين شبرة وأخرى عن (15م) من جميع الجهات.

4.يسمح بعمل مسلخ دواجن (مجزر) لقسائم الدجاج اللحم داخل حدود القسيمة وذلك بعد موافقة الهيئة العامة لشؤون الزراعة والثروة السمكية وحسب المواصفات الفنية والصحية بالنسبة لمسالخ الدجاج ويسمح بعمل مستودع لتبريد وتعليق اللحوم الدواجن المساحة لا تزيد عن 500 متر مربع وتحسب من ضمن نسبة 5% المذكورة في بند 2 أعلاه.

ج- يسمح بعمل شيرات من المواد الخفيفة لتربية الدجاج البيض وحسب مواصفات الهيئة العامة لشؤون الزراعة والثروة السمكية على النحو التالي- :

1. أن تكون الشيرات بنظام (1) إلى 3 شيرات) حسب نظام التربية للدجاج البياض بحيث تكون الشيرة الأولى للحضانة والتربية والشيرات الثلاثة الأخرى لإنتاج بيض المائدة.

2. تبعد الشيرة الأولى (للحضانة والتربية) عن الشيرات الثلاث (الإنتاج) بمسافة لا تقل عن (350م).

3. لا تقل المسافة بين الشيرات الثلاثة (الإنتاج) عن (20م) لكل منها ومن جميع الجهات.

4. يسمح بعمل شيرة لمركز تجميع البيض والثلاجات لحفظ البيض بالقرب من شيرات الإنتاج وبمسافة لا تقل عن (15م) عن الشيرات الثلاثة (الإنتاج).

د- يجب تخصيص مساحة لغرض تجميع حاويات القمامة داخل حدود القسيمة ملاصقة للسور جهة أحد الشوارع التخديمية ويجب تسويره بشكل جمالي بارتفاع لا يزيد عن 2 م) بحيث يسهل تجميع القمامة ورفعها وتحدد مساحته طبقاً لعدد الحاويات والتي تتناسب طردياً مع مساحة القسيمة ويجب أن يكون له مدخل من داخل القسيمة ومدخل من خارجها، ووفقاً لاشتراطات الجهات المعنية ولا تحسب من ضمن النسبة الإجمالية للبناء.

-2- الارتدادات- :

أ- يجب ألا يقل ارتداد البناء في جميع الجهات عن 10م أو حسب اشتراطات الهيئة العامة لشؤون الزراعة والثروة السمكية.

ب- يسمح بالبناء بدون ارتداد وذلك لمباني سكن العمال والمخازن شريطة ألا يتم فتح أبواب وشبابيك على الخارج ويسمح بوضع المكان المخصص لتجميع الحاويات على حد القسيمة.

-3- الارتفاعات- :

أ جميع الأبنية تكون من طابق واحد فقط. بالحد الأقصى لارتفاع الأبنية كالتالي- :

1. سكن العمال والخدمات (5م).

2. مخازن العلف والأدوات (8م).

3. شيرات الإنتاج والتربية لا تقل عن (3.5 م) ولا تزيد عن (5م).

-4- المستندات المطلوبة-

أ- عقد إيجار من أملاك الدولة.

ب- وصل إيجار ساري المفعول.

ج- تقديم مخطط معتمد من الهيئة العامة لشؤون الزراعة والثروة السمكية عن طريق مكتب هندسي مرخص من البلدية.

د- موافقة قوة الإطفاء العام على المخططات.

هـ- موافقة الهيئة العامة للبيئة.

و- موافقة الهيئة العامة للغذاء والتغذية في حالة وجود مسلخ

ز- لا يتم إيصال التيار الكهربائي للمباني إلا بعد إحضار موافقة الهيئة العامة لشؤون الزراعة والثروة السمكية.

سادساً: قسائم الخدمات الواقعة بالقطعة رقم (10) بمنطقة الوفرة الزراعية.

1- تكون مساحة القسائم من (500 م²) بحد أدنى إلى (5000 م²) بحد أقصى يتم توزيعها على الاتحادات والجمعيات والشركات.

2- تستغل القسائم - وفقاً للقرارات الصادرة بشأن تنظيمها من المجلس البلدي بالأنشطة التالية:

أ- تسويق البذور والشتلات والمنتجات الزراعية.

ب- تأجير وتصلح المعدات والآليات الزراعية.

ج- الصناعات المتعلقة بالأنشطة الزراعية وهي كالتالي- :

- فرز وتجميع وتغليف وتعليب المنتجات الزراعية.

- تصنيع العبوات والكراتين.

- كبس التمور وتصنيع منتجات الألبان.

- تجهيزات مزارع الحيوانات الداجنة والأسماك والمناحل.

- بيع المستلزمات الزراعية وأدوات الري والمبيدات.

يسمح بإصدار رخصة تجارية واحدة فقط لصاحب النشاط حسب النشاط المخصص له القسيمة.

3-نسب البناء:

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

4-الارتدادات.

لا يقل ارتداد البناء عن (5م) من شارع الخدمة و (قم) من الشوارع الأخرى ويسمح بالالتصاق بجميع الجهات الأخرى شريطة عدم فتح أبواب وشبابيك جهة الجيران.

-5الارتفاعات- :

يكون البناء من طابق واحد فقط ولا يزيد ارتفاعه عن (10م).

سابعاً: مناطق تربية خيول السباق (الإسطبلات) والهجن (الإبل) في جميع مناطق الكويت:

-1نسب البناء:

لا تزيد نسبة البناء عن (50%) من مساحة القسيمة وفق الآتي: 1 إسطبلات للخيل (بناجر) بمساحة لا تقل عن (20%) من مساحة القسيمة.

ب- استراحة واحدة فقط + مكتب لصاحب العلاقة بمساحة لا تزيد عن (15%) من مساحة القسيمة.

ج- خدمات (مخزن + مطبخ + حمامات + غرفة حارس.. الخ) بمساحة لا تزيد عن (15%) من مساحة القسيمة.

د- يجب تخصيص مساحة لغرض تجميع حاويات القمامة داخل حدود القسيمة ملاصقة للسور جهة أحد الشوارع التخديمية ويجب تسويره بشكل جمالي بارتفاع لا يزيد عن (2 م) بحيث يسهل لجميع القمامة ورفعها وتحدد مساحته طبقاً لعدد الحاويات والتي تتناسب طردياً مع مساحة القسيمة ويجب أن يكون له مدخل من داخل القسيمة ومدخل من خارجها، ووفقاً لاشتراطات الجهات المعنية ولا تحسب من ضمن النسبة الإجمالية للبناء.

-2الارتفاعات- :

-يكون البناء من طابق أرضي فقط.

-الحد الأقصى لارتفاع البناء (6م).

-3الارتدادات- :

يجوز إقامة المباني على حدود القسيمة بجميع الجهات شريطة عدم فتح أبواب وشبابيك على الجيران فيما عدا المداخل والمخارج حيث يسمح بالبناء على حد القسيمة بما لا يتجاوز البناء على حدها عن (50%) من طولها ويستثنى من ذلك المكان المخصص لتجميع الحاويات.

-4المستندات المطلوبة:

أ- عقد إيجار من إدارة أملاك الدولة.

ب- إحضار وصل النجار ساري المفعول.

ج- تقديم مخطط معتمد من الهيئة العامة للرياضة عن طريق مكتب هندسي مرخص من البلدية.

د- موافقة كتابية من الهيئة العامة للرياضة.

هـ- موافقة قوة الإطفاء العام على المخططات.

و لا يتم إيصال التيار الكهربائي للمباني إلا بعد إحضار كتاب من الهيئة العامة للرياضة.

ثامناً: مواقع المحلات في منطقة العبدلي والوفرة:

هي المواقع التي تقع تحت إشراف الهيئة العامة للقوى العاملة والمخصصة للاتحاد الكويتي للمزارعين لتوفير المستلزمات والخدمات الزراعية لأعضائه وتستغل بالأنشطة التالية:

–إصلاح المعدات الكهربائية.

–البيع بالتجزئة للأدوات الصحية وتمديداتها.

–البيع بالتجزئة لمواد البناء.

–صيانة واصلاح وتبديل اطارات السيارات الخفيفة (البنشر).

–صيانة واصلاح وتبديل اطارات السيارات الثقيلة (البنشر).

–إصلاح كهرباء السيارات.

–إصلاح ميكانيكا السيارات.

–مواد ومعدات زراعية.

–البيع بالتجزئة للأدوات الكهربائية وتمديداتها.

–صالون للرجال.

–جزارة.

–تنظيف وكوي ملابس يدوياً وعلى البخار.

–تصليح الأحذية والحقائب.

–ميزان سيارات.

–النجار وتأجير الدراجات الهوائية.

–بيع الأعشاب الطبية الطبيعية.

–البيع بالتجزئة لمنتجات الألبان والبيض والزيتون والمخللات.

–تركيب أنظمة التبريد وتكييف الهواء وتمديد انابيب تكييف الهواء.

–عصائر ومرطبات.

–مطعم.

–البيع بالتجزئة للأسماك وغيرها من المأكولات البحرية ومنتجاتها.

–مأكولات خفيفة.

–صيرفة.

–فطائر ومعجنات وحلويات.

–البيع بالتجزئة للملابس الجاهزة للمحلات المشتركة.

–خياط ملابس العمل الخاصة.

–خياط الملابس الرجالية العربية.

–البيع بالتجزئة لأجهزة الهواتف النقالة.

–إصلاح وصيانة أجهزة الهواتف المحمولة (الجوال).

–خراطة المعادن.

–صيدلية.

–البيع بالتجزئة للأجهزة الكهربائية والالكترونية.

–مخبز تنور.

وذلك شريطة ما يلي:

1. أن تكون المباني من دور أرضي فقط بارتفاع لا يزيد عن (6 م).

2. ألا تقل مساحة المحل عن (20 م²) ولا يقل عرضه عن (4م)، وألا تقل مساحة المطعم عن (30 م²) ولا تتجاوز (400 م²) وألا تقل مساحة المأكولات الخفيفة عن (30 م²).

3. إبرام عقد مع وزارة المالية إدارة أملاك الدولة.)

4. يصدر ترخيص تجاري واحد لكل نشاط على أن يكون صادر الأحد الأعضاء المنتسبين للاتحاد الكويتي للمزارعين.

5. تقديم الهيئة العامة للقوى العاملة مخطط يوض يوضح توزيع المحلات لاعتماده من المجلس البلدي.

تاسعا: يجب التقيد بتطبيق الكود الكويتي لإمكانية الوصول وفق التصميم العام المعتمد . من الهيئة العامة لشئون ذوي الإعاقة.

جدول رقم (14) الاشتراطات والمواصفات الخاصة بالابنية لجمعيات النفع العام بمنطقة جليب الشيوخ

التعريف:

هي تلك المباني المخصصة لإدارة جمعيات النفع العام.

أولا: نسب البناء:-

تكون نسبة البناء بواقع 150% من مساحة القسيمة موزعة على طابقين (ارضي+أول+بيت الدرج).

ثانيا: الارتدادات:

1 – يسمح بالبناء على كامل مساحة القسيمة بالطابق الأرضي فقط شريطة الارتداد 3.00م جهة شارع الخدمة.

2 – يسمح بالبناء بالدور الأول شريطة الارتداد 3.00م من شارع الخدمة و2.00م من جميع الجهات الأخرى.

3 – يسمح ببناء غرفة الحارس وخدماتها ملاصقة على السور بالطابق الأرضي على شارع الخدمة بحيث لا تتعدى 20% من طول الواجهة وتحسب من ضمن النسبة الإجمالية.

ثالثا: الارتفاعات:

1 – الحد الأقصى لارتفاع البناء الكلي (10.00م) شاملا بيت الدرج وتصويتها حسب موافقة الإدارة العامة للطيران المدني.

2 – يحسب الارتفاع من متوسط حجر الرصيف لأكثر الشوارع الداخلية ارتفاعا.

3 – الحد الأقصى لارتفاع السرداب فوق مستوى متوسط المنسوب التنظيمي للقسيمة (1.50م) من جهة أكثر الشوارع الداخلية ارتفاعا على أن لا يتعدى الارتفاع الكلي للبناء المذكور بالبند رقم (1)

4 – الحد الأدنى لصافي ارتفاع السرداب (2.75م).

رابعاً: الأدراج:

1 – يسمح بعمل أكثر من درج للبناء حسب متطلبات التصميم على أن يكون أحدهم شرفي والآخر تخدمي شريطة أن يراعى بالتصميم عدم السماح بتقسيم الطابق الى أكثر من وحدة.

2 – الحد الأدنى لصافي عرض الدرج الرئيسي وبسطته (1.20م) ويجب أن يكون عرض البسطة مساويا لعرض الدرج.

3 – يحدد عرض دعسات الدرج كالاتي:

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

4 – الحد الأدنى لصافي الفراغ بين دعسة الدرجة أو أرضية بسطة الدرج والسقف (2.20م).

5 – لا يجوز إقامة الأدراج في اتجاه واحد لأكثر من (14 درجة) وذلك ما لم يكن المبنى من طابق واحد أو الدرج لطابق واحد فقط.

6 – يجب أن تكون للدرج التهوية والإنارة الطبيعية الكافية.

خامساً: البروزات:

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

أ – (50سم) 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.

سادساً: 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 والأدراج 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 تزيد بتهوية صناعية.

4 – يجب أن يكون لجميع المناور المغلقة مداخل مناسبة لأرضيتها كما يجب تزويدها بالوسائل اللازمة للحماية من الحريق وفقا للأنظمة المعمول بها في الإدارة العامة للإطفاء.

سابعاً: العرائش (البرجولات) والمظلات:

1 – يجوز إنشاء عرائش (برجولات) 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 المبنى الرئيسي الى حد باب السور وذلك للمداخل الرئيسية للمبنى من نسبة البناء بحيث لا يزيد عرضها عن عرض المدخل وبحد أقصى (2.5م) وعلى أن تظل مفتوحة من الجوانب.

ثامناً: السرداب:

1 – يسمح بعمل أكثر من سرداب على كامل مساحة القسيمة كذلك يسمح بعمل حوش ساقط شريطة استعمال احد السرداب للغرض المخصص من أجله القسيمة وباقي السرداب تستخدم كمواقف للسيارات.

2 – يجوز تقسيم السرداب الى قاعات وغرف ومواقف للسيارات وملحقات للخدمات والحمامات بشرط توفير التهوية والإنارة الطبيعية ووسائل تصريف المياه.

3 – يجب أخذ الاحتياطات اللازمة لمنع تسرب المياه للسرداب من الجدران أو الأرضيات ويجب تزويده بالوسائل اللازمة لصرف المياه.

4 – يجوز أن تكون أجزاء من السرداب مفتوحة سماويا للإنارة والتهوية.

* * *

جدول رقم (15) الاشتراطات والمواصفات الخاصة بتسهيل حركة واستعمالات ذو الاحتياجات الخاصة داخل وخارج كافة المباني لجميع مناطق الكويت

(ملغي بموجب القرار الوزاري رقم 696 لسنة 2024)

تعريف الإعاقة:

الإعاقة هي أي قصور أو عجز في القدرات الجسمانية أو العقلية أو الحسية للفرد مما يحد من قدرته على تأدية دوره الطبيعي في المجتمع.

وتأخذ الإعاقة عدة أشكال أهمها:

التخلف العقلي (عدم القدرة على اكتمال النمو العقلي).

إعاقة سمعية او بصرية (كلي - جزئي - ضعيف).

إعاقة حركية وهي (تعطل وظائف أعضاء الحركة بالجسم كليا أو جزئيا).

تعريف المعاق:

كل شخص غير قادر على أن يؤمن لنفسه كليا أو جزئيا ما يؤمنه الشخص الطبيعي العادي لنفسه من ضروريات الحياة الطبيعية وذلك نتيجة عجز أو قصور من قدراته البدنية أو العضوية أو الحسية أو النفسية والذهنية.

وتتمثل مشكلة المعاق في الحركة والتنقل من مكان الى آخر ويعتمد المعاق اعتماد كلي على الأجهزة المساعدة كالكرسي المتحرك أو العكازات (السنادات) أو أية أجهزة مساندة أخرى لذا فيجب الأخذ في الاعتبار أبعاد هذه الأجهزة من حيث أبعادها ومن حيث استخدامها ومجالات الحركة لها.

ولا تتمثل مشكلة المعاق في وسائل الحركة الخاصة به فقط وإنما يوجد عوائق أخرى يجب مراعاتها ليتجنب المشاكل في الحركة والتي سيتم مراعاتها خلال تلك الدراسة كذلك تسهيل حركة الأشخاص ذو الاحتياجات التأهيلية ومستخدمي الأجهزة التعويضية.

وتصنف هذه العوائق من حيث:

-المنحدرات.

-مواقف السيارات.

-الممرات (ممرات المشاة والأرصفة).

-الإدراج (السلالم).

-دورات المياه وفراغات الخدمات العامة.

-المصاعد.

-المباني (داخليا) (أعمال الكهرباء - الأثاث الداخلي - أثاث دورات المياه - أبواب - شبابيك).

-العوائق (الحواجز).

– اللوحات واللافتات الإرشادية.

– المرافق العامة والتجهيزات الخارجية (أجهزة هاتف – أجهزة سحب آلي).

– 1 الاشتراطات والمعايير الفنية لحركة المعاقين

تتناول هذه الدراسة الاشتراطات والمعايير الفنية التي تهدف الى توفير أفضل الخدمات للمعاقين. ولقد روعي عند إعدادها أن تتحقق جملة أهداف رئيسية لعل من أبرزها ما يلي:

– 1 التعريف بالمعاقين من حيث فئاتهم وإلقاء الضوء على بعض الصعوبات التي تواجههم في معيشتهم اليومية.

– 2 تحديد الاحتياجات اللازمة للمعاقين من خلال المعايير الفنية والتصميمية.

– 3 مراعاة أن تتضمن أنظمة البناء والتصاميم المعمارية على الاشتراطات الكافية التي تسهل للمعاق الاستفادة من الخدمات المحيطة به.

– 4 تمكين المعاق من المشاركة في الحياة الاجتماعية ودمجهم فيها بحيث يساهمون في تنمية المجتمع الذي يعيشون فيه.

– 5 تحقيق التنسيق والتكامل بين أجهزة الوزارات والجهات الحكومية الأخرى المختلفة ذات العلاقة بما يؤدي الى رفع مستوى الأداء وتقديم خدمات أفضل للمعاقين.

– 6 إظهار البيئة بمظهر حضاري يواكب النهضة الحضارية التي يعيشها العالم وتوفير سبل الحياة الكريمة لهم.

تتمثل مشكلة المعاق في الحركة والتنقل من مكان لآخر إذ يعتمد في معظم الحالات على الأجهزة المساعدة كالكرسي المتحرك أو العكازات أو السنادات وفقا للأبعاد الموضحة ولكي يتمكن المعاق من الحركة بسهولة في مساحات مناسبة بالأماكن والمباني العامة والخاصة كالدوائر الحكومية والأسواق والمساجد والحدائق العامة والمباني التعليمية والترفيهية ومباني الخدمات وغيرها من المباني التي يتردد عليها المعاق فإن الأمر يتطلب تحقيق الاشتراطات والمعايير الفنية المتعلقة بالخدمات المتواجدة في تلك الأماكن من حيث أوضاعها وأبعادها والفراغات المطلوبة.

لقد تم تقسيم الاشتراطات والمعايير الخاصة بذوي الاحتياجات الخاصة الى – :

*الاشتراطات العامة: يجب تطبيقها بشكل عام لكافة المباني بجميع المناطق.

*الاشتراطات الخاصة: تطبق بشكل خاص حسب طبيعة واستخدامات كل مبنى.

*اشتراطات المباني: تطبق وفقا للمتطلبات الخاصة بكل مبنى.

اشتراطات المرافق العامة: وتطبق على كافة العوائق والتجهيزات الخارجية.

*جميع الاشتراطات والمواصفات الخاصة بالمعاقين في هذا المرسوم تمثل الحد الأدنى للمتطلبات والمواصفات لإمكانية تسهيل حركة الأفراد من ذوي الاحتياجات الخاصة لاستعمالات المباني العامة والخاصة لرواد تلك الفئة من المواطنين والمقيمين بدولة الكويت.

1-1-1-1 الاشتراطات العامة:

هي الاشتراطات والأسس والمعايير التي يجب تطبيقها بالمشاريع ويجب أخذها في الاعتبار عند إصدار التراخيص للمشاريع نظرا لأهميتها وضرورة أخذها في الاعتبار بشكل عام لجميع العوائق وبجميع المباني والتي يسهل حركة المعاقين وتعتبر أساسية وإلزامية يجب تطبيقها بشكل عام من جميع القائمين على تنفيذ وتصميم وترخيص المباني وتطبق على جميع المساحات المخصصة للعمل أو الإعاقة وفي جميع الأماكن التي تصمم أو تنشأ بحيث يتمكن الأفراد ذوي الإعاقة من الوصول إليها والخروج منها وتوفير الطرق المناسبة والمخصصة لهم ويجب أن تكون وفقا للمعايير التصميمية القياسية التالية:

1-1-1-1 المنحدرات:

هي عبارة عن أسطح مائلة تنفذ من مواد خشبية لمنع الانزلاق وتكون درجة الميل بحد أقصى 20: 1 ويمكن السماح بوجود ميل أكبر بحالات خاصة بحيث يعتمد ذلك على الطول الذي يجب تغطيته كما هو موضوع في الجدول أدناه:

وذلك في مداخل المباني ومخارج الطوارئ والأرصعة والممرات والمستويات المختلفة التي تتغير مناسبتها وتكون وفقا للضوابط الآتية:

أ – الحد الأدنى لعرض منحدر ذو اتجاه واحد (95) سم ولمنحدر ذو اتجاهين (185) سم.

ب – يثبت درابزين بارتفاع لا يقل عن (85) سم ولا يزيد عن (100) سم على جانبي المنحدر مع رفع حافظيه من الجانبين لتشكل حاجزا بسيطا (إفريز) بارتفاع لا يقل عن (8) سم من سطح المنحدر لتوفير الحماية والتقليل من المخاطر ويستمر الدرابزين قبل وبعد المنحدر بمسافة لا تقل عن 30 سم ويراعى بالتصميم سهولة الإمساك به والالتكاء عليه.

ج – لا يتجاوز المنحدر حدود الرصيف أو ممر المشاة ويكون غاطسا فيه – غير بارز – ويشار إليه بلوحات إرشادية مميزة ويكون ضمن منطقة عبور المشاة.

د – الحد الأقصى لطول المنحدر (9) أمتار وفي حالة عمل منحدرين للوصول لارتفاع ما يلزم الفصل بينهما بسطح مستو (بسطة) لا يقل عن (1.80) متر.

هـ – يجب وضع واقيات أرضية يكون الحد الأدنى لارتفاعها 15 سم من كل جانب.

و – يجب مراعاة النباتات والأشجار على جانبي المنحدرات بحيث لا تكون من الأنواع الشوكية أو ذو الجذور السطحية.

ز – يجب خلو أرضية ممرات المنحدرات من فتحات المناهيل أو الصرف أو التمديدات الكهربائية ويمنع استخدام السجاد أو الموكيت بها.

1-1-2 مواقف سيارات:

أ – تخصص مواقف لسيارات المعاقين في جميع مواقف السيارات العامة والخاصة وفي أماكن مناسبة يسهل الوصول إليها ويكون أقرب ما يكون من مداخل ومخارج الأماكن التي يرتادها المعاقون.

ب – أن تميز المواقف الخاصة بالمعاقين بلافتات تعمل بالرمز الدولي للمعاقين.

ج – ألا تقل المساحة المخصصة لسيارة المعاق عن (25) م² وتكون أبعاد الموقف وفق ما هو موضح.

د – تجهز المنحدرات اللازمة للوصول الى المواقف وتضاء إضاءة جيدة وتنفذ أقرب ما يكون الى مواقف سيارات المعاقين.

هـ – ألا تقل المسافة بين الحدود الخارجية لسيارة المعاق وأي سيارة أخرى عن (160) سم.

و – يجب توفير أرصفة منحدره مناسبة لتسهيل الحركة من أسطح الأرصفة.

ز – يجب توفير مسافة لا تقل عن 120 سم بمحاذاة المكان المخصص لسيارة المعاق

ويفضل 150 سم

ح – المساحات المخصصة للمشاة ومواقف السيارات يجب أن تكون ذو سطح ثابت ومقاوم للانزلاق.

ط – الموقف المحاذي للرصيف يعتبر خطرا للأشخاص المعاقين

ي – يجب الأخذ بعين الاعتبار تحديد الارتفاع الصافي للموقف عند تصميم مواقف السيارات المغطاة لإمكانية دخول سيارات المعاقين ذات المصاعد الخاصة لمستخدمي الكراسي المتحركة كسيارات الفان (Van).

1-1-3 ممرات مشاة والأرصفة:

أ – أن تكون خالية من العوائق والبروزات وأرضياتها من مواد خشنة لمنع الانزلاق وتزود بالمنحدرات اللازمة واللوحات الإرشادية المميزة.

ب – عدم وضع أغطية الصرف والتمديدات في أرضيات الممرات والأرصفة وإذا كان من الضروري وضعها فتكون فتحاتها عرضية أو تصمم بشكل ملائم لا يعوق مستخدمي الكراسي المتحركة.

ج – مراعاة ألا تكون ممرات المشاة بالأرصفة قريبة من الحوائط الخارجية للمباني والأسوار لمنع اصطدام المعاق بأي بروزات حادة أو أجهزة بارزة وعدم إشغالها بأية عوائق أخرى تؤدي الى عرقلة المعاق وإصابته.

د - تزويد ممرات المشاة والأرصفة بالاستراحات والأماكن المظللة والدريزونات والخدمات اللازمة من مصادر مياه الشرب والهاتف... الخ وذلك تبعاً لمساحتها ومسافتها.

هـ - تزويد الأرصفة بإشارات مرور صوتية إضافة للإشارات العادية وذلك لتنبيه المعاق بكف البصر سمعياً عند عبور الشارع.

و - يجب توفير منحدرات الأرصفة عند جميع تقاطعات الطرق ويكون الحد الأدنى لمنحدر الرصيف بعرض 120 سم وأقصى ميل (10/1) ويجب أن يكون اللون مميزاً.

ز - يجب توفير دريزونات وحواجز مناسبة لجميع ممرات ومنحدرات مستخدمي الاحتياجات الخاصة وتكون جميع الدرايزونات متصلة وثابتة وبارتفاع من (85-100سم)

4-1-1 دورات المياه العامة والحمامات:

عند تصميم دورات المياه في الأماكن والمباني العامة يراعى تخصيص جزء منها لخدمة المعاقين بواقع دورة واحدة للرجال وأخرى للنساء وسهل الوصول إليها من قبل المعاقين وفقاً لما يلي:

أ - توفير الفراغات والإمكانات الكافية لمساعدة المعاق على الحركة بسهولة داخل وخارج الدورة، ويجب أن تكون تلك الفراغات بمساحة كافية للدورات بقطر لا يقل عن 153 سم للسماح بحركة دائرية كاملة للكروسي المتحرك.

ب - تفتح أبواب الدورة الخاص بالمعاق للخارج ولا يقل عرض الباب عن (85) سم ويزود الباب من الأسفل بصفائح الدفع وتكون بارتفاع 30-40 سم.

ج - تثبت الأحواض وأدوات التحكم والملحقات الخاصة بالدورة كالمناشف وحامل الورق وخلافة على ارتفاع لا يقل عن (75) سم ولا يزيد عن (125) سم.

د - يستعمل مرحاض افرنجي لا يقل ارتفاعه عن (36) سم ليتمكن الطفل المعاق استعماله.

هـ - يجب عمل مقابض للمسك وتثبيت في كبائن التواليت وأحواض البانيو والأدشاش وأن يكون بقطر 3-4 سم لمساعدة المعاقين باستخدام المرافق بشكل أسهل.

و - أن تكون الأرضيات من مواد خشنة لمنع الانزلاق مع مراعاة التهوية والإضاءة الجيدة.

ز - أن يراعى تزويد المبنى المتعدد الأدوار بدورة مياه خاصة بالمعاقين بكل دور يوجد به دورات مجمعة.

ح - الحد الأدنى لمساحة الحمام (2.25) م².

2-1-1 الاشتراطات الخاصة:

وهي جميع الإرشادات والاشتراطات الخاصة والتي يجب على بلدية الكويت تطبيقها بالتعاون مع الجهات الحكومية والتي تتعلق خدماتها بالمعاقين لتسهيل حركتهم (دخولهم وخروجهم) ضمن المباني الخاصة

بالهيئات والوزارات والجهات الحكومية بكل مبنى على حدى وفقا لطبيعة وظروف وإشراف كل مبنى حسب الوظيفة المخصصة سواء مبنى تعليمي أو صحي أو تجاري...الخ.

1-2-1 الدريزينات والحواجز:

أ – تستخدم الدريزينات لمساعدة المعاق على تحديد الحركة والتنقل والتعرف الى المكان ويستخدم كساند لذا يجب تثبيته بإحكام سواء في الدرج أو المباني والمنحدرات لكي يتحمل أي ثقل.

ب – ألا يقل ارتفاع الدريزين عن (85) سم ولا يزيد عن (100) سم عن سطح الأرض ويراعى في تصميمه سهولة الإمساك به والاتكاء عليه ويكون مقطع الكوبسته (الدريزين) ذو شكل دائري أو بيضاوي بقطر (4) سم ومن مادة مناسبة ويميز عن الحائط بلون مختلف ليسهل التعرف عليه.

1-2-2 اللوحات الإرشادية واللافتات:

أ – أن يراعى في تصميمها أو اختيار أماكنها البساطة والوضوح سواء داخل أو خارج المباني وأن تكون الكتابة بلون مميز ومغاير للون أرضية اللوحة (ألوان متباينة) وفي حالة إضاءتها فتكون بشكل جيد وألا تسبب أسطحها أي انعكاسات ضوئية من شأنها إعاقة الرؤية والقراءة.

ب – وضع العلامات الخاصة بالمعاقين في أماكن وجود الخدمات الخاصة بهم في المباني العامة والمرافق الخاصة والمرافق العامة.

ج – استخدام وسائل إيضاح بحروف وكتابات بارزة (بريل) للمعاقين بصريا بجانب الوسائل العادية وذلك في الأماكن التي يترددون عليها.

1-2-3 السلالم:

– الحد الأدنى لعرض السلم ذو إتجاه واحد 120 سم و240 سم ذو اتجاهين.

– طول البسطة لا تقل عن 120 سم ويمتد على طول العرض الكامل للسلم.

– تكون السلالم في المباني التي يرتادها المعاقون أو التي يعملون بها وفقا للمتطلبات التالية:

أ – أن تصمم بشكل ملائم لا يعوق الحركة بحيث لا تزيد أبعاد درجات السلم عن الأبعاد التالية الحد الأقصى لقيام الدرجة تكون بارتفاع (15) سم والنائمة تكون بحد أدنى بعرض (30) سم وتغطي الدرجات بمواد خشنة لمنع الانزلاق أو أية مواد أخرى تؤدي الى نفس الغرض.

ب – إضافة منحدر بميل مناسب بجانب الدرج سواء كان داخليا أو خارجيا لتسهيل حركة المعاق كل حسب حالته كما هو موضح.

ج – يزود الدرج بدرابزين على الجانبين بارتفاع لا يقل عن (85) سم ولا يزيد عن (100) سم وممتد في النهاية والبداية بمسافة لا تقل عن عرض النائمة ويثبت جيدا.

د – تزويد المباني متعددة الأدوار بسلاسل ووسائل الهروب اللازمة ومخارج الطوارئ مع مراعاة المساحات ولأبعاد الخاصة بتلك العناصر.

4-2-1 الأبواب:

أ – أن يكون الحد الأدنى لفتحة الباب (90) سم ويزود الباب من الأسفل بصفائح الدفع من مواد مقاومة للخدش بارتفاع 30-40 سم لدفعها بالأرجل أو بواسطة الكرسي المتحرك

ب – أن تزود الأبواب ذات المسطحات الزجاجية بالكامل بعلامات واضحة ملونة في مستوى النظر لتمييزها وتجنب الاصطدام بها.

ج – أن تزود الأبواب المصممة بفتحات زجاجية وبمساحات مناسبة تمكن من الرؤية الواضحة.

د – تثبيت المقابض والكوالين وخلافه على ارتفاع لا يقل عن (76) سم ولا يزيد عن (125) سم ويفضل ما بين 90-100 سم من سطح الأرض ويراعى فيها البساطة وسهولة الاستعمال والشكل المناسب.

هـ – أبواب الطوارئ تفتح للخارج مع عمل المنحدرات اللازمة.

و – استخدام الأبواب الإلكترونية كلما أمكن وذلك في الأماكن العامة التي يتردد عليها المعاقين.

ح – يجب إلغاء العتبات حيثما أمكن وفي حال وجود العتب يجب ألا يزيد عن 8 سم عن سطح مستوى الأرض وتكون ذات حواف مائلة لتسهيل مرور الكراسي المتحركة.

4-2-5 النوافذ:

أ – أن يراعى في تصميم النوافذ تجنب الضوء الساطع وسهولة فتحها والرؤية كما هو موضح في الشكل مع توفير الإضاءة الصناعية الكافية.

ب – أن يميز المسطحات الزجاجية الكبيرة بعلامات واضحة ملونة لتفادي الارتطام بها.

ج – تثبيت مقابض النوافذ على ارتفاع لا يقل عن (76) سم ولا يزيد عن (125) سم فوق مستوى سطح الأرض.

د – أن يزيد ارتفاع جلسة الشباك عن (80) سم فوق سطح الأرض.

هـ – تزويد الشبابيك بكاسرات الشمس والمظلات إذا دعت الضرورة لذلك.

4-2-6 الطرقات والممرات داخل المباني:

أ – تزويد بكافة الخدمات اللازمة من درابزينات ومقابض وأدوات تحكم ووسائل سمعية وبصرية وغيرها كما تزود الإضاءة الكافية الصحية ووسائل الإعلام الواضحة.

ب – مراعاة عدم وجود عوائق بالطرقات والممرات كالأعمدة والعتبات وأجهزة التكييف وبرادات المياه وأحواض الزهور... الخ.

ج – تكسية الأرضيات بمواد خشنة غير زلقة.

د – تزود مداخل المباني العامة (صالات المداخل وموزعات الطرقات) بالدور الأرضي بمكاتب خاصة للتعامل مع فئات المعاقين من الجمهور.

1-2-7 المصاعد:

أ – تستخدم المصاعد في المباني التي يزيد ارتفاعها عن دورين (أرضي+أول).

ب – يراعى عند اختيار المصاعد مناسبة حجمها وحمولتها ونوعيتها وملاءمتها لاحتياجات مستعمليها من المعاقين وتزويدها بالإضاءة والتهوية الكافية.

ج – توفر مساحة كافية أمام باب المصعد لا تقل أبعادها عن (150×150) سم بكل دور ويكون موقع المصعد قريباً من المداخل الرئيسية للمباني وسهل الوصول إليه.

الكابينة

د – الحد الأدنى لمساحة الصاعدة (الكابينة) التي تستوعب الكراسي المتحركة (1.30م) 2م بأبعاد (100×130) سم والحد الأدنى لاتساع فتحة باب المصعد (90) سم.

هـ – تكون أرضية المصعد من مواد خشنة وتزود بالقوائم والدرابزينات والحواجز والمقابض والإشارات الضوئية والصوتية اللازمة.

و – تثبت لوحة أزرار النداء (طلب المصعد) على ارتفاع لا يقل عن (76) سم ولا يزيد عن (120) سم فوق مستوى أرضية المصعد وتبعد عن الحائط الجانبي مسافة (40) سم وتضاء اللوحة إضاءة جيدة.

ز – يراعى وجود أزرار للطوارئ أو هاتف داخلي بالكابينة على ارتفاع لا يقل عن (76) سم ولا يزيد عن (120) سم.

ح – وضع أرقام الأدوار بلوحة النداء بطريقة بارزة لمساعدة المعاق بصرياً.

قطاع طولي لما يجب أن يحتويه المصعد من عناصر ليستخدم من قبل المعوقين حركياً.

1-2-8 أدوات التحكم:

تتمثل هذه الأدوات في مفاتيح الإنارة والأزرار الكهربائية ومقابض الأبواب والنوافذ وغيرها وتكون وفقاً للضوابط التالية:-

أ – أن تثبت الأدوات على ارتفاع لا يقل عن (76) سم ولا يزيد عن (120) سم فوق سطح الأرض.

ب – تبتعد مفاتيح الإنارة والمآخذ عن ركن الحجرة مسافة لا تقل عن (40) سم وتكون واضحة ومميزة.

ج – المقابض بأنواعها تكون سهلة الاستعمال ومصممة بشكل مناسب.

9-2-1 تجهيزات أخرى:

أ – توجد بعض التجهيزات الضرورية التي يجب أن تراعى فيها الأبعاد والفراغات اللازمة لمساعدة المعاق على استخدامها وتوفيرها بالأماكن العامة والشوارع وممرات المشاة والحدائق وغيرها وتوزيعها بشكل مناسب ليسهل الوصول إليها وهي كالتالي:

–كباتن البريد.

–صناديق مياه الشرب.

–الهواتف العامة.

على أن تكون في متناول يد المعاق بحيث لا يقل ارتفاعها عن (76) سم ولا يزيد عن (120) سم وتجهز بالإمكانات اللازمة من مقابض ودرازينات ويجب إضاءة المناطق التي تتواجد به.

تلك الخدمات بصورة كافية وتميزها بلوحات إرشادية واضحة.

ب – يجب مراعاة تجهيز صالات الحتفالات والقاعات العامة وفق المتطلبات التالية:-

–توفير المساحات والفراغات اللازمة التي تتيح للمعاق الحركة والرؤية بوضوح.

–اختيار الأماكن المناسبة للمعاق (حسب الإعاقة) بحيث تكون على أطراف الممرات والصفوف وعلى الأماكن المستوية وقرب الخدمات وأبواب الطوارئ.

–توفير الوسائل السمعية والبصرية الملائمة.

10-2-1 اعتبارات تؤخذ عند تصميم المساجد:

تعد مسألة إعداد وتهيئة المسجد كموقع ومبنى من أهم الخدمات التي تقدم للمعاقين نظرا لما للمسجد من دور أساسي في حياة المسلم، الأمر الذي يحتم توفير كافة الاشتراطات والمعايير الفنية السابق ذكرها ضمن محتويات هذه الدراسة عند تصميم وترميم المساجد:-

– 1 اختيار الموقع المناسب من حيث سهولة الوصول إليه ورؤيته بوضوح.

– 2 توفير مواقف سيارات خاصة بالمعاقين أقرب ما يكون من المدخل الرئيسي للمسجد.

– 3 عمل المنحدرات اللازمة في الأماكن المطلوبة حسب الاشتراطات الخاصة بها وفق ما ورد بفقرة المنحدرات.

4 – مراعاة حركة فتح الأبواب بحيث تكون للخارج وباتساع مناسب ودراسة أماكنها ووضعها مع إمكانية استخدامها عند حدوث أي طارئ.

5 – توفير دورات مياه للمعاقين بالمیضأة حسب الاشتراطات الخاصة بها ويفضل أن يكون لها اتصال مباشر بالمسجد لتيسير حركة المعاق.

6 – دراسة نظام الإضاءة والصوت داخل المسجد.

– 2 إرشادات واشتراطات المباني:

2-1 اشتراطات التصميم بالمباني عام

المباني التي يجب أن تتطابق مع متطلبات حركة الدخول والخروج وتسهيل حركة المعاقين تشمل جميع المباني العامة والمرافق الحكومية والمنشآت ومباني المكاتب والمباني التجارية والمرافق الصحية والرياضية والمباني المخصصة لأغراض دينية ومباني السكن الاستثماري وجميع أنواع المباني الأخرى التي تستخدم عادة من قبل العامة.

بالنسبة للمباني التي يجب أن تكون من النوع الذي يسهل الوصول إليه يجب توفير مدخل واحد على الأقل لكل منشأة من قبل مستخدم الكراسي المتحرك وبالنسبة للمباني الجديدة يجب أن تكون المداخل التي يسهل الوصول إليها هي المداخل الرئيسية التي تخصص للاستخدام من قبل العامة.

حيثما يتم توفير أماكن للانتظار (مقاهي – أماكن عرض – أسواق مركزية تجارية – أماكن خدمة والحوافز الخاصة بالتذاكر والمنصات الخاصة بالمرطبات... الخ) التي تخصص لاستخدامات العامة يتطلب أن تكون هذه التسهيلات من النوع الذي يسهل الوصول إليه من قبل الأشخاص المعاقين وخاصة مستخدمي الكراسي المتحركة.

جميع أماكن العمل التي قد تستخدم أشخاص معاقين بدنيا يجب أن تكون من النوع الذي يسهل الوصول إليها.

في غرف الاستراحة العامة يجب أن تتوفر مقصورة واحدة على الأقل لأحد الجنسين بحيث يسهل الوصول إليها من قبل مستخدمي الكراسي المتحركة.

2-2 الاشتراطات الخاصة بالمباني السكنية

المباني السكنية الخاصة يمكن أن تظل في وضعها الحالي دون توفير تسهيلات دخول لمستخدمي الكراسي المتحركة ولكن من المستحسن الأخذ بالاعتبار توفير متطلبات لأحد الأدنى من تسهيل الدخول لاستيعاب حركة الضيوف المعاقين.

في مباني الشقق الحديثة المبنية خصيصا للاستئجار أو البيع يجب توفير شروط خاصة تراعى أحوال الأشخاص المعاقين كما أن عدد وحدات إيواء الكراسي المتحركة يجب أن تخصص بمعدل وحدة واحدة لكل 1000 من السكان.

3-2 الاشتراطات الخاصة بمباني المكاتب

مباني المكاتب يجب أن يتوفر بها وسائل تسهيل الدخول قدر الإمكان بحيث تسهل وتستوعب جميع الأشخاص وألا تعيق استخدام الأشخاص المعاقين في العمل.

مجمعات المكاتب ذات المباني المنخفضة الحديثة التي لا تحتاج أن تتوفر بها تسهيلات الدخول لمستخدمي الكراسي المتحركة لكن المساحات المكتبية الموجودة في الطوابق الأرضية إن وجدت يجب أن تتوفر فيها شروط تسهيل الدخول إليها.

بالنسبة لمباني المكاتب الصغيرة والتي تقيد مساحات الأرضيات فيها توفير شروط دورات المياه يمكن الوصول إليها بكل سهولة في كل طابق عن طريق توفير دورة مياه واحدة يسهل الوصول إليها بحيث تخدم المبنى بكامله علما بأن دورة المياه التي يسهل الوصول إليها يجب أن تتواجد في مكان قريب من المصدر الذي يسهل الوصول إليه أيضا.

حيثما يتم تقسيم احد المباني المخصصة للمكاتب يجب توفير دورة مياه لمستخدمي الكراسي المتحركة في كل طابق.

4-2 مباني المجمعات والاستخدامات التجارية

متطلبات سهولة الدخول لمستخدمي الكراسي المتحركة يجب تطبيقها في جميع المحلات الاختصاصية الكبيرة الحديثة التي تبلغ مساحة المبيعات فيها 100 م² أو أكثر وفي المحلات الصغيرة يفضل تطبيق الشروط التي تلائم مستخدمي الكراسي المتحركة حيثما أمكن ذلك.

في مخازن المبيعات الكبرى المتعددة الطوابق وأسواق السوبر ماركت يجب توفير مصاعد يسهل الوصول إليها لتوفير إمكانية الوصول الى الطوابق السفلية أو العلوية لفائدة مستخدمي الكراسي المتحركة والأشخاص المصابين بمشاكل الحركة.

أماكن عرض البضائع في المحلات التي يسهل الوصول إليها يجب أن تتواجد في أماكن يسهل الوصول إليها بالنسبة لمستخدمي الكراسي المتحركة ويمكن توفير مرايا بزاوية وتثبت فوق الأرفف العالية لتسهيل الرؤيا.

في محلات الملابس يسهل الوصول إليها يجب توفير غرفة واحدة لتغيير الملابس بحيث تسمح بحرية الحركة للكرسي المتحرك بدرجة 360.

5-2 الاحتفالات والسينما والمسرح والصالات المتعددة الاستعمالات

تحت هذه الفئة يمكن إدراج صالات السينما والمسارح ومدرجات المحاضرات والمقاعد المتواجدة في المراكز الرياضية وأماكن وصالات التجمع الأخرى ذات المقاعد الثابتة.

إن عدد الأماكن المخصصة لمستخدمي الكراسي المتحركة يمكن أن تقدر وفقا للجدول التالي:

بعض المقاعد ذات الايدي القابلة للإزالة أو الانطواء يجب أن توضع في نهاية الصفوف لسهولة وصول مستخدمي الكراسي المتحركة أو الأشخاص المصابين بمشاكل في الحركة.

مساحة الأرضية المستوية لاستخدام الأشخاص على الكراسي المتحركة يجب أن تتوفر في نهاية الصفوف وأن تتوفر بها مقاعد على مستويات مختلفة بحيث يكون هناك تنوع في أماكن المقاعد وأماكن المشاهدة.

2-6 الكافيتريات والمطاعم

–المطاعم الحديثة أو الأجزاء من بعض المطاعم الحديثة أو الأماكن المخصصة لتناول الطعام يجب أن يسهل الوصول إليها قدر الإمكان لمستخدمي الكراسي المتحركة.

–في مطاعم الخدمة الذاتية يجب وضع الحواجز الخاصة بالأطباق الغذائية على ارتفاع 90 سم من الأرضية أما أرفف الطعام فيجب أن تكون على ارتفاع 120 سم كحد أقصى.

لتصميم الأمثل لترتيب المقاعد داخل المطاعم.

–الطاولات من النوع الكابولي أو ذات الأرجل المستقيمة يفضل وجودها في كل زاوية بعيدا عن وسط المكان الذي يمكن أن تعيق فيه حركة الكراسي المتحركة.

الطاولات العالية والمناضد ليست ملائمة لمستخدمي الكراسي المتحركة ويفضل توفير طاولات منخفضة.

2-7 الفنادق

يجب توفير غرفة واحدة على الأقل في كل فندق حديث أو نزل بحيث يسهل النزول إليها لمستخدمي الكراسي المتحركة كما أن الحمامات المرتبطة بهذه الغرف يجب أن تكون مجهزة بالكامل كما أن المخطط يجب أن يسمح بالانتقال الجانبي الى مقعد التواليت.

الغرف المخصصة لمستخدمي الكراسي المتحركة يجب أن تكون حيثما أمكن في الطابق الأرضي لكي يتوفر وسائل خروج مباشرة في حالة حدوث الحرائق.

2-8 المستشفيات والمرافق الصحية

جميع المداخل يجب أن يسهل الوصول إليها من قبل مستخدمي الكراسي المتحركة.

جميع الغرف يجب أن تكون من النوع الذي يسهل الوصول إليه لمنفعة المرضى أو الزائرين المعاقين وأيضا طاقم العمل للأشخاص المصابين بإعاقة.

جميع العيادات المتواجدة في جميع الطوابق يجب أن تكون من النوع الذي يسهل الوصول إليه.

جميع غرف الاستراحة الخاصة بالمرضى يجب أن يسهل الوصول إليها من قبل مستخدمي الكراسي المتحركة.

جميع الأقسام الإدارية يجب أن يسهل الوصول إليها من قبل الموظفين الذي يتنقلون على كراسي متحركة.

2-9 المباني التعليمية

جميع الأماكن الخاصة بالأغراض التعليمية والإدارية والعامّة يجب أن يسهل الوصول إليها من قبل مستخدمي الكراسي المتحركة.

يجب توفير ترتيبات ملائمة لقاءات المحاضرات أو المدرجات من حيث المداخل المؤدية إليها

يجب توفير غرفة استراحة لأحد الجنسين من النوع الذي يسهل الوصول إليه في كل مبنى غير الغرف المخصصة للطلاب والأماكن السكنية.

جميع المرافق الترويحية يجب أن تكون قابلة للاستخدام من قبل الأشخاص المعاقين الى الحد الممكن.

الكليات الخاصة بالتربية البدنية والشرطة أو التدريب العسكري أو النشاطات الأخرى التي تتطلب قدرات بدنية كاملة لا تحتاج لأن تكون من النوع الذي يسهل الوصول إليه من قبل الأشخاص المعاقين لكن من المستحسن توفير ظروف ملائمة لاستخدام الموظفين الإداريين المعاقين.

2-10 المكتبات

جميع أرفف الكتب المفتوحة يجب أن تكون من النوع الذي يسهل الوصول إليه.

جميع التسهيلات داخل المكتبة والمعدات الأخرى يجب الوصول إليها.

يجب توفير غرفة خاصة للأشخاص المصابين بإعاقة في البصر أو السمع والذين يحتاجون لمساعدة أثناء القراءة.

2-11 المباني الرياضية

القاعات الرياضية يجب أن تصمم بحيث يسهل الوصول إليها قدر الإمكان من قبل مستخدمي الكراسي المتحركة.

يجب أن تتوفر غرفة دوش ودورة مياه وغرفة تبديل ملابس واحدة لكل منشأة على الأقل بحيث يسهل الوصول من قبل مستخدمي الكراسي المتحركة.

أماكن المقاعد الخاصة بالجمهور يجب أن تخصص بها أقسام معينة لمستخدمي الكراسي المتحركة.

2-12 المباني العامة

جميع المباني العامة التي تستخدم من قبل الجمهور مثل البنوك والمحلات وأماكن الانتظار والصالات الخاصة بأمّعة العملاء ومكاتب الاستعلامات... الخ.

يجب أن تتوفر بها تسهيلات بحيث يتمكن مستخدمي الكراسي المتحركة من الوصول إليها حيثما أمكن ذلك.
في محطات الحافلات والمطارات والمحطات البحرية يجب توفير مساحات مجاورة بالقرب من التسهيلات الخاصة بالجلوس والانتظار للاستخدام من قبل الأشخاص على كراسي متحركة.

2-13 المباني الصناعية

إن الترتيبات الخاصة بالموظفين المعاقين ترتبط بشكل مباشر بنوع العمل الذي يقومون به وإن الترتيبات الخاصة بالأشخاص المعاقين لا تحتاج إلى أخذها بالاعتبار في المصانع الثقيلة.

الترتيبات الخاصة بجميع الأشخاص المعاقين يجب أن تدرج في تصاميم المصانع الخفيفة التي يمكن استخدام الأشخاص المعاقين فيها.

2-14 المرافق العامة

يجب توفير أقصى درجة من سهولة الوصول لجميع الأشخاص إلى الحد الممكن وفقا للمتطلبات المذكورة أعلاه.

بالنسبة للمباني التاريخية والتي يستحيل فيها إجراء تعديلات تلائم متطلبات الأشخاص المعاقين دون التأثير على الخصائص التاريخية لهذه المباني فإن التحدي يتمثل في إيجاد حلول بديلة أو طرق متجددة التي لا تتعارض مع متطلبات حماية الآثار التاريخية ولكن تحت جميع الظروف فإن الخصائص المتعلقة بالمباني التاريخية يجب الحفاظ عليها وإن أي تغيير أو تعديل قد يلحق ضررا كبيرا بهذه الخصائص والمميزات يجب تجنبه.

2-15 مناطق الشاليهات العامة والسياحية

—جميع الأماكن الخاصة لمرتادي الشاليهات العامة والسياحية يجب أن يسهل الوصول إليها من قبل مستخدمي الكراسي المتحركة.

—يجب توفير عدد معين من الشاليهات يتناسب عددها مع عدد الشاليهات الإجمالية للمستخدمين ذوي الاحتياجات الخاصة كما أن الحمامات المرتبطة بهذه الشاليهات يجب أن تكون مجهزة بالكامل لمستخدمي الكراسي المتحركة.

—بالنسبة للحمامات العامة يجب تخصيص حمام واحد على الأقل ومجهز لاستخدام الكراسي المتحركة.

—يجب أن تكون هناك غرف بالطابق الأرضي من الشاليهه حيثما أمكن لمستخدمي الكراسي المتحركة.

—يجب توفير مواقف سيارات مناسبة لذوي الاحتياجات الخاصة.

3-ارشادات عامة:

3-1 ارشادات التصميم للعوائق

3-1-1 عام

*العوائق تشمل تجهيزات الشوارع والإشارات المرورية والإشارات الخاصة بالاتجاهات وتخطيط الشوارع والنباتات والأشجار ونوافذ المحلات ولافتات العرض.

*العوائق يجب أن تتواجد خارج ممر الحركة حيثما أمكن ويجب أن يسهل اكتشافها وان أمكن أيضا يجب أن توضع في خط واحد متواصل.

*الحد الأدنى لعرض المسار الخالي من العوائق يجب أن يكون 95 سم ويجب تجنب وجود الأجسام البارزة فيه.

3-1-2 العوائق على أرضية/سطح ممر الحركة

*إن العوائق المتواجدة في ممر الحركة يجب أن تكون وفقا لأحد التصاميم المناسبة من أجل سهولة اكتشافها والتعرف عليها من قبل الأشخاص الذين يستخدمون العصي والمصابين بإعاقة بصرية.

–إشارات تنبيه محسوسة على الأرض حول العوائق، ويجب أن تمتد إشارات التنبيه على عرض لا يقل عن 60 سم خارج المنطقة البارزة وفي قاعدة الجسم الذي يشكل عائق.

3-1-3 العوائق العلوية:

*اللافتات والإشارات العلوية في ممرات الحركة التي يسهل الوصول إليها يجب أن تثبت على ارتفاع أدنى يصل الى 220 سم بحيث يمكن مرور الأشخاص المصابين بإعاقة بصرية بشكل آمن.

*النباتات العلوية يجب أن تقلم بحيث يكون ارتفاعها الأدنى 220سم.

*العوائق غير القابلة للكشف والمثبتة على ارتفاع اقل من 220 سم يمكن أن تبرز لمسافة 10 سم باتجاه ممر الحركة وخلافا لذلك يجب أن يتم ارتدادها أو تغطيتها.

3-1-4 الأعمدة الثابتة

الأعمدة الثابتة يجب أن تكون بلون مميز وأشرطة وعلامات ذات لون مميز أيضا بطول 30 سم على الأقل وتوضع على الخط الأوسط على ارتفاع ما بين 140-160 سم لتنبيه المشاة المصابين بمشاكل جزئية في البصر.

3-1-5 سلال المهملات

*سلال المهملات المثبتة على أعمدة الإضاءة يجب أن لا تواجه خط تدفق المشاة بحيث تقلل إمكانية التصادم ويجب أن تصبغ بلون مميز بحيث يمكن التعرف عليها بسهولة من قبل الأشخاص المصابين بإعاقة بصرية جزئية.

3-1-6 المساحات اسفل المنحدرات والسلالم

*المساحات المتواجدة أسفل المنحدرات والسلالم يجب أن تغلق بشكل كامل بواسطة درابزين واق أو منحدرات مرتفعة أو أن يؤشر عليها بسطح محسوس.

3-1-7 منصات الدراجات

*منصات الدراجات الهوائية يجب أن تتواجد على منصة مرتفعة.

3-1-8 الأسلاك

*أسلاك التوازن وشبكات الأسلاك يجب أن تصبغ بلون مميز أو أن يتم إغلاقها.

3-1-9 الأعمدة:

*الأعمدة أو القضبان الواقية توضع لمنع حركة مرور المركبات غير المرغوب بها من الوصول الى منطقة المشاة أو للإشارة الى أن هذه المنطقة يمنع وقوف السيارات فيها.

*الأعمدة يجب أن تصبغ بلون مميز أو أشرطة ملونة.

*المسافة بين أعمدة الإرشاد يجب أن تكون حوالي 120 سم.

3-1-10 أعمال الطرق:

*تشكل الحفریات وأعمال الطرق عوائق مؤقتة ضمن ممر الحركة ولذلك يجب أن تتم حمايتها بواسطة عوائق وسقالات أو سياج حماية يسهل التعرف عليها ولأغراض توفير السلامة.

*الحواجز أو العوائق يجب أن تحدد بأشرطة ملونة ويجب أن تضاء في الليل لإرشاد الجمهور أو الأشخاص المصابين بإعاقة جزئية في البصر.

*ارتفاع الحاجز يجب أن يكون ما بين 75-95 سم كما أن المسافة بين أسفل الحاجز وسطح ممر الحركة يجب أن لا تتجاوز 10 سم.

*العوائق القائمة ضمن ممر الحركة يجب إعادة تصميمها لكي تتطابق مع جميع المتطلبات المذكورة أعلاه.

3-2 مبردات مياه الشرب:

إرشادات التصميم:

*المبردات التي تتطلب وضع الوقوف الحر أو المدمجة والتي لا تتوفر لها مساحة سفلية يجب أن يتوفر حولها مساحة خالية من الأرضية للاقتراب الجانبي وبحيث تكون بمقياس 122×76 سم على الأقل.

*المبردات المثبتة على الجدار أو عامود يجب أن يتوفر لها مساحة خالية لوضع القرفصاء تحت النافورة بارتفاع لا يقل عن 69 سم وعمق 44-49 سم وعرض 76 سم.

- *فتحة صنوبر الماء في المبرد يجب ألا يزيد ارتفاعها عن 85 سم عن مستوى الأرضية.
- *جدول الماء يجب أن يكون على ارتفاع 10 سم على الأقل للسماح بإدخال كوب تحت مجرى الماء.
- *صنوبر الماء يجب أن يكون أمام الوحدة وأن يتدفق الماء بشكل جانبي باتجاه الحافة الأمامية للمبرد يجب توفير أدوات تحكم على الحافة الأمامية للمبرد.

أدوات التحكم يجب أن تكون قابلة للتشغيل بيد واحدة ودون حاجة لالتواء رسغ اليد.

3-3الهواتف

إرشادات التصميم

- * يجب توفير هاتف واحد يسهل الوصول إليه على الأقل في كل مجموعة هواتف.
- *الهاتف الذي يسهل الوصول إليه يجب أن يتوفر به مساحة خالية من الأرضية بمقدار 76-122سم حول الهاتف والتي تسمح إما بالاقتراب الأمامي أو الجانبي لمستخدمي الكرسي المتحرك.

الأبعاد القياسية للهواتف العامة المستخدمة من قبل المعاقين

*بالنسبة للأماكن التي يتوفر بها اقتراب أمامي فقط فإن الجزء الأعلى القابل للتشغيل من الهاتف يجب ألا يزيد ارتفاعه عن 122 سم.

*بالنسبة للأماكن التي تسمح فقط بالاقتراب الجانبي للهاتف فإن أقصى ارتفاع للجزء القابل للتشغيل يجب ألا يزيد عن 137سم.

*دليل الهاتف يجب أن يتواجد دائما في مكان يسهل الوصول إليه.

* يجب توفير أداة تحكم الصوت في الهاتف الذي يسهل الوصول إليه.

* يجب توفير أدوات تحكم تعمل بالأزرار الضاغطة ما لم تكن هذن الخدمات غير متوفرة.

*سلك جهاز الهاتف يجب أن يكون بطول 74سم على الأقل.

*الأجهزة المساعدة في الهواتف مثل معدات الاتصالات اللاسلكية للأشخاص الصم يجب توفيرها عند الطلب.

3-4ماكينات السحب الآلي:

إرشادات التصميم:

*ماكينات السحب الآلي يجب أن تتواجد في أماكن بحيث تتوفر حولها مساحة خالية لتمكن الشخص الذي يستخدم الكرسي بالقيام باقتراب أمامي أو جانبي أو كلاهما باتجاه الماكينة.

*إذا توفرت إمكانية الاقتراب الأمامي فقط فإن الأجزاء القابلة للتشغيل لجميع أجهزة التحكم يجب أن توضع ضمن مدى الاقتراب الأمامي الذي يسهل الوصول إليه.

*إذا توفرت إمكانية الاقتراب الجانبي فقط فإن الأجزاء القابلة للتشغيل من أدوات التحكم يجب أن توضع كما يلي:

– 1 عمق الوصول لا يزيد عن 26سم وذلك حيثما يقاس عمق الوصول الى الأجزاء القابلة للتشغيل في جميع أجهزة التحكم من الخط العامودي باتجاه متعامد مع حافة الأرضية غير المقيدة ووصولاً الى أبعد مدى من الحد البارز لماكينة السحب الآلي.

– 2 الحد الأقصى للارتفاع فوق الأرضية يجب أن يكون بنسبة تناسب مع عمق الوصول بحيث لا تقل عن 26 سم ولا تزيد عن 65سم.

*إذا تعذر كل من الاقتراب الأمامي والجانبي فإن الأجزاء القابلة للتشغيل من أدوات التحكم يجب أن توضع على الأقل ضمن أحد النطاقات القابلة للوصول إليها.

* حيثما يتم توفير سلال خاصة بالمظارييف والأوراق المهملة أو لأغراض أخرى فإن واحد منها على الأقل يجب أن يتطابق مع المسافات الخاصة بسهولة الوصول في هذا القسم. وحيثما يمكن تأدية المهمة أو العمل بطريقة مساوية باستخدام أداة تحكم بديلة فإن إحدى أدوات التحكم فقط يتطلب ما يتطابق مع المواصفات الواردة في هذا القسم.

*التعليمات وجميع المعلومات الخاصة بالاستخدام يجب أن يسهل الوصول عليها بشكل مستقل من قبل الأشخاص المصابين بإعاقات في البصر.

3-5 اللافتات

3-5-1 ارشادات التصميم

*اللافتات تشمل لافتات التوجيه واللافتات الخاصة بالأماكن وأسماء الشوارع والأرقام والإشارات الخاصة بالمعلومات... الخ.

* جميع أنواع اللافتات يجب أن تكون مرئية بشكل واضح وبسيط وسهل القراءة والفهم وأن تضاء بشكل ملائم في الليل.

* بشكل عام يجب أن لا توضع اللافتات خلف الزجاج بسبب إمكانية حدوث انعكاسات.

*اللافتات التي تثبت في ممرات المشاة والحركة تعتبر عوائق ولهذا يجب أن تكون من النوع الذي يسهل التعرف عليها (انظر العوائق والأجسام البارزة).

3-5-2 الرموز الدولية الخاصة بسهولة الدخول:

*المساحات والتسهيلات التي يسهل الدخول إليها يجب أن تحدد بواسطة رموز دولية خاصة.

*يتألف الرمز من شكل للكرسي المتحرك بخلفية مربعة أو بمربع بارز.

*يجب استخدام ألوان مميزة لتمييز الشكل عن الخلفية علماً بأن الألوان التي تستخدم بشكل عام هي الأبيض للشكل والأزرق للخلفية.

*إن شكل الكرسي المتحرك يجب أن يشاهد دائماً من جهة الاقتراب اليمنى.

*بالنسبة للمباني التي يسهل الوصول إليها يكفي أن تتواجد لافتة تفسيرية واحدة على المدخل.

3-5-3 لافتات التوجيه:

*التوجيهات المرسومة أو المكتوبة يجب أن تستخدم للإشارة بوضوح الى نوع ومكان التسهيلات المتوفرة.

*لافتات الاتجاهات لا تحتاج لأن تتواجد بعدد كبير ولكنها يجب أن تثبت في المداخل الرئيسية والأبواب وفي الأماكن التي يحدث فيها تغير في الاتجاه أو المسار.

3-5-4 اسماء الشوارع

*اللافتات الثابتة التي تشير الى أسماء الشوارع يجب أن توضع على ارتفاع أقصى قدره 250 سم.

3-5-5 الخرائط ولوحات المعلومات

الخرائط ولوحات المعلومات على مداخل المباني والطرق والمباني العامة يجب أن تثبت على ارتفاع ما بين 80-90 سم.

3-5-6 التثبيت

*اللافتات يمكن أن تثبت على الجدار أو تعلق أو تثبت على عامود.

*اللافتات التي تثبت على جدار مثل تلك التي تشير الى أرقام الغرف يجب أن توضع بحيث يكون خط الوسط على ارتفاع ما بين 140-160 سم من مستوى الأرضية.

اللافتات المعلقة:

*اللافتات المعلقة يجب أن تتوفر أسفلها مساحة خالية بحد أدنى قدره 220 سم لأبعاد القياسية للخرائط ولوحات المعلومات

اللافتات المثبتة على أعمدة: (انظر العوائق والأجسام البارزة)

3-5-7 أشكال لوحات اللافتات

*لوحات اللافتات الخاصة بالمعلومات يجب أن تكون بشكل مستطيل.

*لوحات التنبيه يجب أن تكون بشكل مثلث.

*لوحات اللافتات التوجيهية يجب أن تكون بشكل دائري.

3-5-8 اللون

*لون اللافتات يجب أن يكون مميزا عن السطح المحيط لسهولة تمييزها.

*الألوان الشائعة الاستخدام هي الأبيض والأسود والأسفر والأحمر والأزرق والأخضر.

*نماذج اللون الأحمر/الأخضر واللون الأصفر/ الأزرق يجب ألا يستخدم لتجنب الالتباس لدى الأشخاص المصابين بعمى الألوان.

3-5-9 السطح

*إن سطح اللافتة يجب أن يعالج بحيث يمنع الانعكاس والتوهج.

*يجب تجنب النصوص المحفورة على اللافتات ما لم تكن ملونة.

*المفاتيح والافتات التوجيه والأزرار الضاغطة في المصاعد يجب أن تتوفر عليها قراءات بطريقة بريل أو بقراءات مريحة.

3-5-10 الأحرف الكتابية:

*إن حجم الأحرف الكتابية يجب أن يتناسب مع مسافة القراءة.

*إن نسبة العرض الى الارتفاع بالنسبة للحرف يجب أن تكون ما بين 5-3 و 1-1.

*كما أن عرض الحرف بالنسبة للارتفاع يجب أن يكون ما بين 5-1 و 10-1.

*الأحرف واللافتات يفضل أن ترتفع بمقدار 0.1 سم عن الخلفية لتمكين الأشخاص المصابين بإعاقة بصرية من قراءة المعلومات باستخدام أطراف اصابعهم.

* إن أصغر نوع من الأحرف يجب أن لا يقل عن 1.5 سم.

* يجب استخدام مساحة فراغية عادية ما بين الكلمات والأحرف.

3-5-11 المرافق القائمة

* يجب استخدام الرموز الدولية الخاصة بإمكانية الوصول من أجل تحديد المرافق والمساحات التي يسهل الوصول إليها.

* لافتات التوجيه يجب أن تضاف للإشارة بوضوح الى الأماكن ونوعية عمل ووظائف المساحات التي يسهل الوصول إليها في المباني والتسهيلات.

* اللافتات التي لا تتطابق مع متطلبات التصميم المذكورة أعلاه يجب تعديلها أو استبدالها.

3-5-12 مخرج الطوارئ

* في حالات يجب توفير رصيف بمنحدر كوسائل للخروج من مستوى الطابق الأرضي.

* يجب توفير مكان خالي للطوارئ بحيث يسهل الوصول إليه من قبل مستخدمي الكراسي المتحركة.

* أبواب الطوارئ يجب أن تكون ذات مواصفات وأبعاد تتناسب مع مستخدمي الكراسي المتحركة وسهلة الوصول إليه من دون عوائق مع سهولة استخدامها وفتحها في حالات الطوارئ.

* * *

جدول رقم (19)

بشأن الاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية المنطقة الاقتصادية بالعبدلي

(أضيف الجدول رقم (19) بموجب القرار الوزاري رقم 791 لسنة 2024)

أولاً: نظام أبنية السكن الاستثماري المختلط (سكني + تجاري):

تعريف:

يقصد بأبنية السكن الاستثماري المختلط هي المباني التي تتضمن استعمال تجاري في الدور الأرضي والميزانين الواقعة على الشارع الرئيسي بمركز الحي وتستغل بالتالي (محلات تجارة التجزئة – مقاهي – مطاعم - مكاتب) وبقية الأدوار للسكن الاستثماري الذي يتكون من عدة وحدات سكنية فقط ولايجوز

استغلالها بأي نشاط آخر غير السكن ، وتقام هذه المباني في القسائم المخصصة لهذا النوع من الاستعمال وعددها (12) قسيمة فقط أرقام (90 ، 91 ، 92 ، 93 ، 94 ، 95 ، 96 ، 101 ، 102 ، 103 ، 104 ، 105) الكائنة في القطاع رقم (1) من المخطط رقم (م/39306 أ.).

البند الأول: نسب البناء:

تكون نسبة البناء الإجمالية للمبنى في قسائم السكن الاستثماري المختلط لا تتجاوز (250%) من مساحة القسيمة وفقاً للتالي:

- 1-نسبة الجزء التجاري المطل على الشارع الرئيسي بمركز الحي لا تتجاوز (60%) من مساحة القسيمة.
- 2-نسبة الجزء السكني الاستثماري في الأدوار المتكررة لا تتجاوز (190%) من مساحة القسيمة ولايجوز استغلالها بأي نشاط آخر غير السكن.
- 3-يسمح بعمل ميزانين واحد فقط يستغل بالنشاط التجاري.

4-يسمح بعمل سرداب أو أكثر على كامل مساحة القسيمة يخصص السرداب الأول كامل أو جزء منه لمواقف السيارات أو خدمات كهربائية أو ميكانيكية أو لأغراض ترفيهية لسكان المبنى (حمام سباحة وخدماته -ألعاب ترفيهية-ملاعب رياضية مع خدماتها ...إلخ) ولايجوز استعماله للأغراض التجارية والتخزين ، أما بقية السراديب تخصص لمواقف السيارات فقط.

5-يسمح بعمل دور للخدمات الترفيهية لسكان المبنى حمام سباحة وخدماته -ألعاب ترفيهية -ملاعب رياضية مع خدماتها ...إلخ) أو حديقة مع خدماتها على أن يبدأ ذلك الدور من الطابق الرابع أو أعلى.

6-لا يدخل في حساب النسبة الإجمالية للبناء كلاً من:

-السراديب.

-الميزانين.

-مساحة اللبوان والممرات في الطابق الأرضي والمساحات المسقوفة.

-طابق الخدمات الميكانيكية والكهربائية.

-البروزات والعناصر التجميلية.

-المناور بجميع أنواعها.

-خدمات المبنى وتشمل غرف القمامة وغرف خدمات ميكانيكية للمساعد وغرف للمعدات الميكانيكية والكهربائية وخزانات مياه وحمام السباحة مع خدماته الخاصة، حدائق مع خدماتها الخاصة، ملاعب رياضية مع خدماتها الخاصة، غرف تخزين - غرف الكهرباء - المحولات -المولدات - غرفة الحارس

مع خدماتها – خدمات ترفيهية (ألعاب أطفال) – غرفة مولد التحكم- الغرف التي تطلبها وزارة الكهرباء وقوة الإطفاء العام والخاصة بخدماتها.

-موزع المصاعد على ألا تزيد مساحته عن ضعف مساحة المصاعد وموزع الوحدات السكنية في الجزء الاستثماري على ألا يقل عرض موزع الشقق عن (2م) ولا تزيد مساحته عن (20%) من مساحة الوحدات السكنية وما تبقى من مساحة الموزعات تحسب من ضمن نسبة البناء.

-صافي مساحة الأدراج والمصاعد.

-طابق الإخلاء (إن وجد).

-طابق واحد فقط يستغل كحديقة وخدماتها وبارتفاع طابقين بحد أدنى ولا يسمح الاستعاضة بدور الحديقة بتوزيع مساحته على بقية الأدوار.

-الشرفات شريطة ألا تزيد مساحتها عن (4,5م2) لكل وحدة سكنية.

–دورات مياه عامة للجنسين على أن يكون من بينها دورة مياه واحدة على الأقل لذوي الإعاقة من الجنسين كل على حده ويتم توفيرها في الدور الأرضي والميزانين.

-مصلى للرجال ومصلى للسيدات ومرافقهم ويتم توفيرهم في دور الميزانين فقط.

–غرفة مراقبة أمنية لا تزيد عن (7م2) مزودة بشاشات المراقبة.

-غرفة خدمات مصرفية لا تزيد مساحتها عن (3م2) بالدور الأرضي فقط.

-مكان خاص لتجميع حاويات القمامة داخل حدود القسيمة.

–7تحسب حوائط الوحدات من ضمن نسبة البناء الإجمالية.

البند الثاني: مداخل الأبنية:

يجب أن تكون المداخل والمصاعد والسلالم في الأجزاء التجارية ومرافقها مفصولة فصلاً تاماً عن المداخل والمصاعد والسلالم في الأجزاء السكنية ومرافقها وخدماتها الترفيهية.

البند الثالث: ارتدادات الأبنية:

1-يجوز الالتصاق في الدور الأرضي والميزانين على كامل مساحة القسيمة شريطة إقامة ليوان جهة الشارع الرئيسي بعرض لا يقل عن (3 أمتار) على أن تكون أرضية الليوان بارتفاع لا يتعدى (20سم) من حجر الرصيف وأن يكون الليوان بذات ارتفاع الدور الأرضي والميزانين.

2-يجب ألا يقل ارتداد البناء في الأدوار المتكررة عن (3 أمتار) جهة الشارع الرئيسي و(3 أمتار) من جميع الجهات الأخرى.

3 – يسمح بالتصاق غرفة المولدات الكهربائية والمحولات على أي من حدود القسيمة بالطابق الأرضي في حالة طلب وزارة الكهرباء والماء أو قوة الإطفاء العام.

البند الرابع: ارتفاعات الأبنية والطوابق:

يكون ارتفاع البناء والطوابق وفقاً للتالي:

1- الحد الأقصى لارتفاع البناء (100م) وذلك بدءاً من أدنى مستوى لبلاطة الطابق الأرضي إلى مستوى بلاطة السطح.

2- يكون ارتفاع اللبوان بارتفاع الطابق الأرضي والميزانين.

3- الحد الأقصى لكامل ارتفاع الطابق الأرضي والميزانين (9م) على ألا يزيد ارتفاع الأرضي عن (6م) ولا يقل ارتفاع أي منهم عن (3م).

4- الحد الأدنى لارتفاع السرداب (3م) والحد الأقصى لارتفاع السرداب الأول (6م) والحد الأقصى لارتفاع بقية السرايب (4م).

5- الحد الأدنى لارتفاع الطابق في الأدوار السكنية المتكررة (3م) والأقصى (5م).

6- الحد الأقصى لارتفاع طابق مواقف السيارات المقام في الأدوار السكنية (3م).

7- الحد الأقصى لارتفاع طابق الحديقة المقام في الأدوار السكنية (10م).

8- الحد الأقصى لارتفاع طابق الخدمات الميكانيكية والكهربائية المقام في الأدوار السكنية (5,3م) أو طبقاً للمتطلبات الفنية والهندسية للمشروع وحسب موافقة الجهات المعنية بالبلدية.

9- يجب أن يكون ارتفاع تصوية السطح في الجزء التجاري (20,1م) لكل الواجهات ولا تحسب تصوية السطح ضمن ارتفاع الجزء التجاري.

10- الحد الأدنى لارتفاع تصوية السطح في الجزء السكني (1,50م) والأقصى بارتفاع (3م) لكل الواجهات ولا تدخل تصوية السطح ضمن ارتفاع المبنى.

11- يسمح بزيادة ارتفاع وامتداد البروزات التجميلية فقط المقامة في سطح الجزء التجاري والجزء السكني بما يتناسب مع التصميم المعماري شريطة موافقة الإدارة العامة للطيران المدني.

12- يجوز إقامة بيت الدرج مجاوزاً الحد الأقصى لارتفاع البناء على ألا يزيد على (3م) بما فيه سطح بيت الدرج ولا يدخل ضمن حساب ارتفاع المبنى.

13- يجوز إضافة طوابق إخلاء حسب متطلبات قوة الإطفاء العام وبارتفاع (3م) بحد أقصى ولا يدخل ضمن النسبة الإجمالية للبناء، ولكن يؤخذ في الاعتبار عند تحديد الارتفاع الكلي للمبنى.

البند الخامس: الشروط العامة:

1- فيما لم يرد بشأنه نص خاص بهذا الجدول يطبق في شأن الوحدات التجارية الاشتراطات والمواصفات الواردة بالجدول الملحق بلائحة البناء بشأن الأبنية التجارية خارج المدينة (من حيث التصميم الداخلي والارتفاعات ومساحة الوحدات)، كما يسري بشأن الوحدات السكنية الاشتراطات والمواصفات الواردة بالجدول الملحق بلائحة البناء بشأن الأبنية الاستثمارية خارج المدينة.

2- يحظر في المباني الخاضعة لهذا النظام استغلال الجزء السكني بالكامل أو في أي دور من الأدوار المتكررة منه بأي نشاط تجاري.

3- يحظر في المباني الخاضعة لهذا النظام تطبيق بند إقامة محل تجاري واحد في الطابق الأرضي المسموح به في جدول الأبنية الاستثمارية.

4- يسمح بعمل سرداب أو أكثر من سرداب، لا يحسب من ضمن نسبة البناء الإجمالية، و يستغل السرداب الأول كمواقف سيارات ويجوز استغلاله أو جزء منه لأغراض ترفيهية لسكان العمارة شريطة استغلال السرايب الإضافية الأخرى كمواقف للسيارات فقط، ولايجوز استغلال أي سرداب لأغراض تجارية.

5- يجب وضع كاميرات مراقبة أمنية في المبنى.

6- يجب توفير مواقف للسيارات داخل حدود القسيمة ويجوز تخصيص طابق أو أكثر لمواقف السيارات على ألا تحسب من ضمن النسبة الإجمالية للبناء، ولكن تؤخذ بعين الاعتبار عند تحديد ارتفاع البناء.

7- تطبق الاشتراطات والمواصفات الخاصة بمواقف السيارات وعددها الواردة في جدول المجمعات التجارية على الجزء الخاص بالاستعمال التجاري في المباني الخاضعة لهذا الجدول، والاشتراطات والمواصفات الخاصة بمواقف السيارات وعددها الواردة في جدول أبنية السكن الاستثماري على الجزء الخاص بالاستعمال الاستثماري في المباني الخاضعة لهذا الجدول.

8- يجب الحصول على موافقة قوة الإطفاء العام والالتزام بشروطها.

9- يجب التقيد بتطبيق كود الكويت لإمكانية الوصول وفقاً للتصميم العام المعتمد من الهيئة العامة لشئون ذوي الإعاقة.

البند السادس:

-فيما لم يرد به نص خاص يطبق بشأن الاستعمال التجاري الاشتراطات والمواصفات المنصوص عليها بشأن الأبنية التجارية خارج مدينة الكويت الواردة في الجدول الخاص بالأبنية التجارية خارج مدينة الكويت وداخلها الملحق بلائحة البناء.

-فيما لم يرد به نص خاص يطبق بشأن الاستعمال السكني الاستثماري الاشتراطات والمواصفات المنصوص عليها بشأن الأبنية الاستثمارية خارج مدينة الكويت الواردة في جدول أبنية السكن الاستثماري خارج مدينة الكويت وداخلها الملحق بلائحة البناء.

ثانياً : نظام أبنية التخزين والخدمات اللوجستية:

تعريف:

هي الأبنية المقامة على القسائم المخصصة لأغراض التخزين والخدمات اللوجستية وعددها (41) قسيمة فقط أرقام (6 ، 7 ، 8 ، 9 ، 10 ، 11 ، 12 ، 13 ، 14 ، 17 ، 18 ، 19 ، 20 ، 21 ، 22 ، 23 ، 24 ، 28 ، 29 ، 30 ، 31 ، 32 ، 33) الكائنة في القطاع رقم (5) وأرقام (1 ، 2 ، 3 ، 4 ، 5 ، 6 ، 7 ، 8 ، 11 ، 14 ، 15 ، 16 ، 17 ، 18 ، 21 ، 22 ، 23 ، 24) والكائنة في القطاع رقم (6) من المخطط رقم (م/39306) وتستغل فقط في استعمال تخزين المواد الأولية للصناعات الخفيفة والمتوسطة والبضائع وبيعها بالجملة واستعمالها بأي أنشطة لوجستية أخرى كنفقها وتعبئتها وتوزيعها ، والمرافق التابعة لها.

البند الأول: نسب البناء:

تكون نسبة البناء الإجمالية للمبنى في قسائم التخزين والخدمات اللوجستية لا تتجاوز (60%) من مساحة القسيمة وفقاً للتالي:

-الدور الأرضي لا يتجاوز (60%) من مساحة القسيمة.

-يسمح بعمل ميزانين بنسبة لا يتجاوز (40%) من مساحة القسيمة لا يدخل في نسبة البناء.

-يسمح بعمل سنادر للدور الأرضي بما لا يتجاوز (50%) من مساحة الدور الأرضي لا يدخل في نسبة البناء.

-يسمح بعمل دور السطح بمساحة لا تزيد عن (50م²) لا يدخل في نسبة البناء.

-يسمح بعمل سرداب أول وسرداب ثاني بنسبة بناء (100%) لكل سرداب لا يدخل في نسبة البناء.

-يجب إقامة غرفة للحارس ومرافقها الصحية بمساحة لا تزيد عن (25م²) بالدور الأرضي فقط لا تدخل في نسبة البناء.

-لا يدخل في نسبة البناء كل من:

المساعد، الفراغات المخصصة للتهوية والتمديدات الصحية والميكانيكية.

البند الثاني – توزيع المساحات:

1-لا تقل نسبة المساحة المستغلة لنشاط القسيمة عن (90%) من نسبة بناء كل من السرداب الأول والسرداب الثاني والأرضي، ويسمح باستغلال نسبة (10%) الباقية من كل دور للمرافق التابعة لها (كافتيريا أو كانتين أو صالة طعام واستراحة) -تستغل فقط لخدمة العاملين داخل القسيمة ولايجوز تخديمها من الخارج – أو مواقف سيارات أو جميعها.

2-يسمح باستغلال نسبة (40%) المتبقية من مساحة القسيمة في الدور الأرضي لنشاط تخزين مفتوح ومنطقة تحميل وتنزيل وترتيب الحاويات ومواقف السيارات.

3-يسمح باستغلال الميزانين كمكاتب إدارية لإدارة النشاط مع خدماتها فقط.

4-يسمح باستغلال دور السطح لخدمات المبنى الكهربائية والميكانيكية وخزان المياه فقط وبما يتطابق مع اشتراطات وزارة الكهرباء والماء.

البند الثالث: الارتدادات:

1-لا يقل ارتداد البناء عن عشرة أمتار جهة شارع الخدمة.

2-لا يقل ارتداد البناء عن خمسة أمتار من باقي الجهات.

3-تطبق هذه الارتدادات على الدور الأرضي بكافة مكوناته ودور الميزانين بكافة مكوناته ودور السطح.

البند الرابع: الارتفاعات:

1-يسمح بحرية تصميم ارتفاعات السرايب على مستويات ومناسيب مختلفة بما يتناسب مع متطلبات التخزين شريطة ألا يقل ارتفاعها عن (3م) وألا يتجاوز ارتفاع سقف السرداب الأول (تحت الأرضي مباشرة) عن متر واحد فقط من منسوب حجر الرصيف لأكثر الشوارع المحيطة بالقسيمة ارتفاعا والالتزام باشتراطات القوة العامة للإطفاء.

2-لا يزيد ارتفاع الدور الأرضي عن ستة عشر مترا من منسوب حجر الرصيف لأكثر الشوارع المحيطة بالقسيمة ارتفاعا إلى منسوب أعلى بلاطة دور الميزانين ولا يقل ارتفاع الدور عن (3م).

3-لا يزيد ارتفاع الدور الميزانين عن أربعة أمتار ولا يقل ارتفاع الدور عن (3م).

4-يجب أن يكون ارتفاع دور السطح (3 م) فقط.

5-لا يزيد ارتفاع السندرة عن (3م) .

6-لا يزيد ارتفاع تصوية السطح عن (1,50) لكل الواجهات ولا تدخل تصوية السطح ضمن ارتفاع المبنى وفي حال تصميم السطح على شكل سقف جمالوني لا يزيد ارتفاع السقف الجمالوني في أعلى نقطة عن أربعة أمتار.

البند الخامس: مواقف السيارات:

1-يجب أن تكون جميع مواقف السيارات بأنواعها والباصات والراميات والمنحدرات المخدمة لها داخل حدود القسيمة ولا يسمح ببروزها خارج حدود القسيمة.

2- في حال استخدام القسيمة لتخزين المواد الأولية والبضائع يجب توفير مواقف سيارات لتنزيلها وتحميلها داخل حدود القسيمة.

3- يجب توفير عدد (2) أو أكثر مواقف باصات لنقل العمال.

4- يجب توفير مواقف سيارات منفصلة مخصصة للمركبات الخفيفة الخاصة بالموظفين بحيث لا تقل عن سيارة واحدة لكل (60م2) من المساحات المخصصة للمكاتب الإدارية.

وفي كل الأحوال يجب الحصول على موافقة الإدارات المختصة في البلدية على المداخل والمخارج ومواقف السيارات قبل التقدم للترخيص

البند السادس: أحكام عامة:

1- يسمح باستغلال كل قسيمة في ترخيصين تجاريين فقط على أن تصدر رخصة تجارية واحدة لإدارة كل نشاط منهما.

2- يمنع منعاً باتاً تنزيل أو تحميل المواد والبضائع أو بيعها أو مزاولة أي نشاط خارج حدود القسيمة، كما يحظر استغلال الأرصفة والمساحات الواقعة خارج حدود القسيمة لوقوف السيارات.

3- يحظر استغلال القسيمة أو جزء منها كسكن خاص للعمال كما يحظر مبيتهم أو إقامتهم ضمن حدود القسيمة ويحظر عمل مطبخ بالقسيمة.

4- يحظر استغلال السنادر بغير أغراض أخرى عدا التخزين فقط.

5- يجب الحصول على موافقة قوة الإطفاء العام والالتزام بشروطها.

6- يجب التقيد بتطبيق كود الكويت لإمكانية الوصول وفقاً للتصميم العام المعتمد من الهيئة العامة لشئون ذوي الإعاقة.

7- فيما لم يرد به نص خاص تطبق الاشتراطات والمواصفات المنصوص عليها في الجدول الخاص بأبنية المناطق الصناعية الملحق بلائحة البناء.

ثالثاً:

فيما لم يرد بشأنه نص خاص في هذا الجدول يطبق بشأن الأبنية المقامة على قسائم منطقة العبدلي الاقتصادية حسب نوع استعمالها نظام البناء المعمول به خارج المدينة وفقاً لقرار لائحة البناء والجدول الملحقة بها.

وزارة الدولة لشئون البلدية قرار رقم 278 لسنة 2021 بتعديل الجدول

رقم 16 الملحق بالقرار الوزاري رقم 206 / 2009 في شأن تنظيم اعمال البناء والجداول الملحقة به

مادة أولى

الأنشطة المسموح بإقامتها بالقطاعات من (1) إلى (15) في منطقة الشويخ والري الخدمية الحرفية التجارية هي فقط الأنشطة الواردة في قرارات المجلس البلدي رقم (م ب/ف 4/181/14/2014) المتخذ بتاريخ 14/7/2014 ورقم (م ب/رو / 142/12/2015) المتخذ بتاريخ 22/6/2015 ورقم (م ب /ل ع 1/39/02/2019) المتخذ بتاريخ 24/6/2019 المشار إليهم والموضحة على المخطط التنظيمي رقم (1 م هـ / 2/2014) وتعديلاته.

مادة ثانية

يلغي الجدول رقم (16) بشأن الاشتراطات والمواصفات الخاصة بالمباني داخل المنطقة التجارية الحرة بالشويخ الملحق بالقرار الوزاري رقم 206/2009 بشأن تنظيم أعمال البناء والجداول الملحقة به وتعديلاته.

مادة ثالثة

يضاف جدول برقم (16) بشأن الاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية القطاع الخدمي رقم (16) بمنطقة الشويخ والري الخدمية الحرفية التجارية للجداول الملحقة بلائحة تنظيم أعمال البناء الصادر بشأنها القرار الوزاري 206/2009 وتعديلاته على النحو التالي: تعريف: هو قطاع خدمي متعدد الأغراض ممثل بالمخطط المساحي رقم (م/39191) تابع لمنطقة الشويخ والري يحمل رقم (16) يلحق بقرار المجلس البلدي رقم (م ب/ف 4/181/14/2014) المتخذ بتاريخ 14/7/2014 وتعديلاته.

البند الأول: الأنشطة المسموح إقامتها بالقطاع هي الأنشطة التالية فقط:

- 1- مكاتب إدارية (لا تقل مساحة المكتب الواحد عن 150م²) مائة وخمسين مترا مربعا.
- 2- محلات ومعارض (لا تقل مساحتها عن 100م²) مائة متر مربع.
- 3- خدمات مصرفية (فروع البنوك التجارية) (لا تقل مساحة البنك عن 300م²) ثلاثمائة متر مربع.
- 4- نادي صحي (لا تقل مساحته عن 300م²) ثلاثمائة متر مربع.
- 5- فندق (لا تقل مساحته عن 10000م²) عشرة آلاف متر مربع.
- 6- نسبة 5% من مساحة القسيمة للأنشطة التكميلية لدعم المنطقة مقهى / مطعم).

البند الثاني: نسب البناء:

1-السرداب:

أ- تكون نسبة البناء بواقع 100% من مساحة القسيمة.

ب-يسمح بعمل سرداب واحد أو أكثر على أن يستغل السرداب الأول لذات الغرض المخصص له القسيمة أو كمخزن واحد أو يقسم العدة مخازن لذات الغرض المخصص له القسيمة، أو كمواقف للسيارات، وفي حالة عمل أكثر من سرداب يجب استغلال السراديب الأخرى كمواقف للسيارات.

ج-يجوز استغلال السرداب الأول بالكامل لنشاط واحد برخصة واحدة. ويجوز تقسيم طابق السرداب الأول إلى عدة وحدات بحيث لا تقل مساحة الوحدة عن (100 م²) ولا يقل صافي عرض الوحدة عن (8م) وتصدر لكل منها رخصة تجارية واحدة.

د- يجوز للوحدات في دور السرداب اتصالها بالوحدات بالدور الأرضي فقط أو اتصالها بالدور الأرضي والميزانين بدرج داخلي أو مصعد وفي هذه الحالة تصدر لهم رخصة تجارية واحدة فقط تشملهم.

-2الأرضي:

أ- تكون نسبة البناء بواقع 80% من مساحة القسيمة.

ب-يجوز استغلال الدور الأرضي بالكامل لنشاط واحد برخصة تجارية واحدة.

ج- يجوز تقسيم الطابق الأرضي إلى عدة وحدات بحيث لا تقل مساحة الوحدة عن (100م²) ولا يقل صافي عرض الوحدة عن (18) وتصدر لكل منها رخصة تجارية واحدة.

د-يجوز للوحدات التي مساحتها (100م²) وأكبر بالدور الأرضي اتصالها بالوحدة بالميزانين فقط أو بالميزانين والسرداب أو جزء منهما بمساحة تتناسب معها شريطة ألا تزيد مساحة الوحدة بالميزانين أو بالسرداب عن مساحة الوحدة في الأرضي ويكون اتصالهم بدرج داخلي أو مصعد شريطة إصدار رخصة تجارية واحدة فقط تشملهم.

-3السنادر:

يجوز إقامة سنادر للتخزين من المواد الخفيفة بالطابق الأرضي فقط وفقا للشروط التالية:

أ-لا تزيد مساحة السنادر عن 50% من مساحة الوحدة المستغلة بالطابق الأرضي.

ب- لا يزيد صافي ارتفاع السندرة عن (2,30م).

ج-يجب أن تكون السندرة داخل الوحدة بالطابق الأرضي وتخدمها من داخل الوحدة بدرج غير متصل بالسرداب أو الميزانين ولا يسمح ببروزها خارج الوحدة المستغلة بالأرضي.

د- لا تدخل هذه السنادر ضمن النسبة المسموح بها للبناء.

-4الميزانين:

أ- تكون نسبة البناء بواقع 50% من مساحة القسيمة.

ب-يسمح باستغلال الميزانين مكاتب وفقا للتالي:

1-مكاتب شريطة أن لا تقل مساحة المكتب عن (2م150) وتصدر لكل مكتب رخصة تجارية منفصلة.

2-مكتب لصاحب النشاط المستغل بالطابق الأرضي شريطة أن يكون متصلا بدرج داخلي على أن لا تقل المساحة المستغلة بالطابق الأرضي عن مساحة المكتب بالميزانين ولا تقل مساحة المكتب عن (2م100) وتصدر لهما رخصة تجارية واحدة فقط تكون للدور الأرضي ولا تصدر للمكتب رخصة منفصلة.

ج- يجوز استغلال الأرضي والميزانين بالكامل لنشاط واحد وتصدر القسيمة رخصة تجارية واحدة فقط تشمل الدور الأرضي والميزانين وفي حالة وجود سرداب في القسيمة يجوز ضم السرداب الأول إلى الدور الأرضي والميزانين شريطة أن يستغل النشاط واحد وتصدر للقسيمة رخصة تجارية واحدة فقط.

د- لا يسمح ببروز الميزانين خارج حدود المسقط الأفقي للمساحة المسموحة للطابق الأرضي.

5-مواقف السيارات: يجوز توفير مواقف سيارات داخل حدود القسيمة وفقا للتالي:

أ- موقف سيارة واحد لكل (2م100) من صافي المساحة الإجمالية المستغلة كمكاتب.

ب- موقف سيارة واحد لكل (2م50) من صافي المساحة الإجمالية المستغلة كمحلات أو معارض.

ويجوز عمل مواقف سيارات سطحية بسطح الميزانين، ويجوز عمل مظلات لها من المواد الخفيفة بارتفاع لا يزيد عن (2,50م) وأن تكون مفتوحة الجوانب.

6-يتم تطبيق باقي اشتراطات البناء من ارتدادات وارتفاعات حسب المعمول به بنظام البناء الخاص بالمناطق الخدمية الحرفية التجارية

الشويخ – الري – الأحمدى – الفحاحيل).

–البند الثالث: اشتراطات عامة:

1-الحصول على موافقة الهيئة العامة للصناعة.

2-الحصول على موافقة قوة الإطفاء العام.

2-التقيد بتطبيق الكود الكويتي المعتمد من الهيئة العامة لشئون ذوي الإعاقة.

–البند رابعاً: الاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية الفنادق:

1-يجب أن لا تقل المساحة المخصصة للفندق عن (2م00010) عشرة آلاف متر مربع.

-2نسبة البناء:

نسبة البناء لا تتجاوز (150%) من إجمالي مساحة القسيمة تخصص لغرف السكن ومرافقها الصحية فقط وتضاف لها نسبة لا تتجاوز (50%) من مساحة مسطح بناء الغرف ومرافقها الصحية تخصص للخدمات العامة ولا يحسب من ضمن نسبة البناء التالي:

أ-مساحة الأدرج الرئيسية وأدرج الهروب والممرات والموزعات والمصاعد وموزع المصاعد في جميع أجزاء مبنى الفندق شريطة أن لا يزيد عرض الممرات بين الوحدات الفندقية عن (3م).

ب-مساحة الفراغات المخصصة للمصاعد التمرير المجاري، والتمديدات الصحية، والميكانيكية والكهربائية

ج- السرايب.

د- مواقف السيارات وتحسب الطوابق المخصصة لمواقف السيارات ضمن عدد الأدوار.

هـ – المحولات الكهربائية وفقا لمتطلبات وزارة الكهرباء والماء

و-متطلبات قوة الاطفاء العام.

-3الارتفاعات:

يتم تطبيق الارتفاعات المعمول بها بنظام البناء الخاص بمنطقة الشويخ والري الخدمية الحرفية التجارية (أرضي وميزانين) على القطاع رقم

(16).

4-يجب التقيد بتطبيق الكود الكويتي للتقييم العام المعتمد من الهيئة العامة لشئون ذوي الإعاقة.

ويجب توفير غرف لذوي الاحتياجات الخاصة بالفندق حسب الاشتراطات التالية:

أ- عدد (2) غرفة إذا كان عدد الغرف والأجنحة (100) وأقل.

ب- في حالة زيادة عدد الغرف والأجنحة الفندقية عن (100) غرفة يجب توفير (2%) من عدد الغرف لتكون لذوي الاحتياجات الخاصة على أن يقرب عدد الغرف لأقرب عدد صحيح.

ج-تزويد كل غرفة بحمام مطابق للمعايير الخاصة بذوي الاحتياجات الخاصة.

د- يراعى أن تكون الغرف قريبة من مخارج الطوارئ.

5-السرداب:

يسمح بعمل سرداب أو أكثر ولا يحسب من ضمن نسبة البناء المقررة ويسمح باستغلال السرداب الأول كمواقف للسيارات أو خدمات للفندق أو مخازن لخدمة الفندق شريطة عدم استغلالها تجارية، وما زاد عن السرداب الأول يشترط استغلاله كمواقف للسيارات فقط.

6-مواقف السيارات:

يجب توفير مواقف للسيارات وفقاً للاشتراطات والمواصفات الفنية الخاصة بمواقف السيارات للفنادق الواردة بالجدول رقم (7) بشأن الاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية الشريط الساحلي.

7-يسمح بعمل مكتب الإدارة الفندقية بمساحة لا تتجاوز (300م²) تحسب من ضمن مساحة الخدمات العامة ويصدر بشأنه رخصة تجارية منفصلة عن رخصة الفندق ويحظر إقامته في السرداب.

8-تصدر رخص تجارية منفصلة للمحلات التجارية بنسبة لا تزيد عن (5%) من مساحة الخدمات العامة للفندق وبحد أقصى (400م²) على أن لا تقل مساحة المحل عن (100م²).

البند خامساً: المباني القائمة والمرخصة وفق نظام المنطقة الحرة سابقاً:

1-تظل المباني المبنية وفقاً لتراخيص صادرة عن بلدية الكويت في ظل النظام السابق قائمة إلى حين هدمها، ويتم منحها مهلة سنة التعديل أوضاعها بما يتوافق مع الأنشطة الواردة بهذا النظام بالتنسيق مع الهيئة العامة للصناعة وإدارة أملاك الدولة بوزارة المالية والجهات التي تراها مناسبة.

2-وفي حالة المباني المبنية وفق تراخيص صادرة عن بلدية الكويت في ظل النظام السابق والمكونة من (أرضي وأول وثان) يتم استغلال الدور الثاني كمكاتب إدارية فقط.

مادة رابعة

على الجهات المختصة تنفيذ هذا القرار وينشر في الجريدة الرسمية ويعمل به من تاريخ نشره.

وزير الأشغال العامة

وزير الدولة لشئون الاتصالات وتكنولوجيا المعلومات

وزير الدولة لشئون البلدية بالإنيابة

وزير الدولة لشئون الإسكان

والتطوير العمراني بالإنيابة

د. رنا عبد الله عبد الرحمن الفارس

