

بسم الله الرحمن الرحيم

وزارة التخطيط العمراني والمرافق العامة
ادارة المباني وضبط النمو العمراني

المحتويات

- ١ . لائحة تنظيم البناء بولاية الخرطوم للعام ٢٠٠٨ م
- ٢ . لائحة تسوية مخالفات المباني للعام ٢٠٠٨ م
- ٣ . لائحة تنظيم الخدمات الاستثمارية واعمال تشييد المباني بولاية
الخرطوم لسنة ٢٠٠٨ م
- ٤ . لائحة الشروط والمواصفات الفنية لتدابير السلامة لسنة ٢٠٠٨ م
- ٥ . لائحة اصدار اوامر الازالة واجراءاتها لسنة ٢٠٠٨ م

وزارة التخطيط العمراني والمرافق العامة
إدارة المساني وضبط النمو العمراني

**لائحة تنظيم البناء بولاية الخرطوم
لسنة 2008م**

2008م

لائحة تنظيم البناء بولاية الخرطوم لسنة ٢٠٠٨

عملاً بأحكام المادة ٣١ من قانون تنظيم البناء بولاية الخرطوم لسنة ٢٠٠٨ أصدر اللائحة التي نصها :-

الفصل الأول

أحكام تمهيدية

اسم اللائحة والعمل بها

(١) تسمى هذه اللائحة (لائحة تنظيم البناء بولاية الخرطوم لسنة ٢٠٠٨) ويعمل بها من تاريخ توقيع عليها .

إلغاء

(٢) تلغى من تاريخ العمل بهذه اللائحة أي لائحة أو اوامر أو قواعد تنظم موضوعها.

تفسير

(٣) ١/ تكون للكلمات والعبارات الواردة في هذه اللائحة ذات المعاني الممنوحة لها في قانون تنظيم بناء لسنة ٢٠٠٨

٢/ ما لم يقتض السياق معني آخر تكون للكلمات والعبارات الاتيه المعاني الموضحة امام كل نها :-

المناطق السكنية: يقصد بها المناطق التي تم تخطيطها للاستخدام السكني والمحددة بالدرجات الأولى والثانية والثالثة.

مناطق السكن الاستثماري: يقصد بها المناطق التي تم تخطيطها كمناطق سكن استثماري أو تحويلها بقرارات تخطيطية من مناطق سكنية الى مناطق سكن استثماري .

الفيلا: يقصد بها بناء منفصل أو شبه منفصل مخصص لجميع طوابقه لسكن اسرة واحدة لها مدخل خارجي ومواقف سيارات مستقلة .

الفلل الاستثمارية : يقصد بها مجمع من الفلل الخاصة متصلة أو شبه متصلة مع بعضها البعض يجوز أن تكون فيها الفضاءات الخارجية والخدمات الترفيهية مشتركة ولايسمح بتجزئة ملكية الارض فيها بعد التعمير الا اذا توافرت الارتدادات القانونية بينها.

الغرفة : يقصد بها مكان مخصص لأغراض السكن أو لأي غرض آخر يتطلب اقامة الأشخاص بصفة مستمرة أو مؤقتة.

الشقة : يقصد بها جزء من مبنى أو وحدة سكنية مستقلة تحتوي على غرفة أو أكثر مع صالة، ويشتمل على مكان لاعداد وتجهيز الطعام أو مطبخ كما تشتمل على دورة مياه واحدة على الأقل .
موقف السيارات : يقصد به أي فضاء أو مبنى أو أي جزء منه مستعمل أو مخصص لوقوف السيارات أو تخزينها ويمكن أن يكون بسقف أو بدون سقف.

غرفة النفايات : يقصد بها غرفة معتمدة من الإدارة المختصة تكون في الطابق الأرضي من المبنى لغرض استخدامها في تخزين النفايات بشكل مؤقت قبل نقلها الى خارج المبنى أو مكان ضمن حدود المبنى أو قطعة الأرض حسب موافقة الإدارة المختصة.

نسبة التغطية : يقصد بها النسبة المئوية الناتجة عن قسمة المساحة المشيدة للطابق الارضي على مساحة قطعة الأرض.

الارتداد : يقصد به المسافة الافقية بين حد الملكية وابرز حافة للمبنى من الجار .

الطابق : يقصد به جزء المبنى المحصور بين السطح العلوي لأي أرضية والسطح السفلي للأرضية الواقعة فوقها مباشرة.

طابق السرداب : يقصد به أي طابق في المبنى يكون جزء منه تحت الأرض ولا يقل عن نصف ارتفاعه تحت منسوب الطريق ولا يزيد منسوب سقفه عن ٢٠ سم من منسوب حافة الطريق لكافة المباني و ٥٠ سم للفلل السكنية الخاصة.

الطابق الأرضي : يقصد به أول طابق في المبنى ويكون منسوب أرضيته أعلى من منسوب رصيف الطريق بمقدار لا يقل عن ١٥ سم ولا يزيد عن ٢٠ سم من منسوب حافة الطريق لكافة المباني و ٥٠ سم للفلل السكنية الخاصة.

الميزانين أو الطابق المسروق: طابق يقع بين الطابق الأرضي والطابق الأول (المسقط والواجهة) واستعماله اما أن يكون مكملًا وتابعًا للاستعمال في الطابق الأرضي أو استعمالًا منفصلًا طبقًا للطابق المتكرر أو يستعمل كخدمات وتكون مساحته اقل من الدور الارضي بنسبة تحددها السلطات.
الطابق المتكرر : هو طابق يتشابه مع الطوابق أو الطابق الذي يليه أو الطابق الذي قبله أو كليهما معا وعادة مايقع فوق الطابق الأرضي.

طابق الملحق او طابق السطح : يقصد به الطابق فوق الطابق المتكرر الاخير وتحدد السلطات المختصة تغطيته واستخداماته .

البرابيت: السور المحدد للسطح .

طابق الخدمات : يقصد به الطابق المخصص للخدمات التكييف-المجاري-التوصيلات-... وغيرها ولا يحسب من ضمن عدد الطوابق في المبنى .

الشوارع التجارية : يقصد بها الشوارع التي صدرت بها قرارات تخطيطية باعتبارها شوارع تجارية.

- * اتجاه سهم الشمال .
 - * حدود اى مباني قائمة بالموقع وارتداداتها .
- ب/ المستويات والمناسيب المختلفة وتشمل :-

- * منسوب الشارع
- * منسوب ارضية الحوش والرصيف
- * منسوب المساطب
- * منسوب الحديقة
- * مناسيب ارضية الدور الارضى

ج/ توضيح استخدام المساحات غير المشيدة حول المبنى وتشمل :-

- * الحدائق والاشجار .
- * تصميم مواقف السيارات .
- * تصميم المداخل للموقع وأبعادها .
- * تصميم طرق ومسار العربات داخل الموقع وذلك فى حالة المواقع الكبيرة التى تستدعى دخول العربات للمواقف او الطوارئ او الخدمة.

د/ المساقط الأفقية للطوابق المتعددة بمقياس رسم لا يقل عن ٢٠٠:١

موضحاً عليها الاتى:-

- * الابعاد الرئيسية والابعاد الداخلية .
 - * رموز الابواب والشبابيك وجداول ابعادها ومواصفاتها .
 - * المناسيب والمستويات المختلفة للارضيات .
 - * توضيح اسماء واستعمالات الغرف واجزاء المبنى المختلفة .
 - * الدرج والسلالم والمنحدرات والمصاعد وتفاصيلها وأبعادها .
 - * توضيح خطوط المقاطع الرأسية .
 - * جدول يوضح اجمالى المساحة لكل طابق .
- هـ/ المسقط الاقوى لسطح سقف الطابق الاعلى للمبنى بمقياس رسم لاقل عن ٢٠٠:١ موضحاً عليه كل الاستخدامات.

و/ قطاعات رأسية كافية بمقياس رسم لا يقل عن ١٠٠:١ موضحاً عليه الاتى:-

- * ارتفاعات الطوابق والارتفاع الاجمالي للمبنى .
- * مستويات الارضيات ومناسيبها للأرض الطبيعية أو الشارع .
- * الدرج والسلالم والمنحدرات ومستوياتها .
- * ارتفاع مظلة المدخل .
- * رسومات تفصيلية للدرج والسلالم .

ز/ واجهات المبنى موضحاً عليها الآتى:-

- * مواد ومواصفات تشطيب الواجهة.
- * ارتفاع او ارتفاعات الواجهة
- * تفصيل جزء او اجزاء من الواجهة فى حالة عدم وضوحها بالواجهة الكلية مثل الاعمال الزخرفية بالمداخل أو الشبايك الخ...
- * الواجهات القطاعية (Sectional Elevations) بمقاس رسم (1-100) متى ماكان ذلك ضرورياً
- * اضافة منظور او مجسم متى ماطلب ذلك .
- * تقدم مخططات للواجهات الأربعة للمباني التي يزيد ارتفاعها عن 20.0 م .

ثانياً : التصميمات والمخططات الانشائية

تشتمل التصميمات والرسومات الانشائية على الآتى:-

أ/ رسومات تفصيلية للأساسات وتشمل:-

- * مساقط افقية للأساسات المنعزلة والمستمرة والمربوطة والمشاركة والخوازيق وبلاطة الحصيرة Raft موضحاً بها رموز الاساسات والاعمدة والايام بمقياس رسم لا يقل عن 1:200 مع توضيح حدود القطعة على أن لا يتجاوز أي جزء من الأساسات حدود القطعة .
- * تحديد اتجاه سهم الشمال .
- * قطاعات تفصيلية طولية وعرضية ومسقط افقي للأساسات المختلفة حتى مستوى الايام الارضية والبلاطات الارضية المعلقة موضحاً عليها تفاصيل التسليح وسمك وابعاد الخرسانة بمقياس رسم 1:50 او 1:25 وكذلك توضيح المستويات بين سطح الارض ومستوى الايام الارضية او البلاطات المعلقة .
- * جدول للأساسات المختلفة يوضح فيه ابعاد وسمك الخرسانة ورموز التسليح.
- * اعمال الردم تحت الأساسات ويشترط فيها :-
- * ان تكون بترية مختارة على طبقات لا يزيد سمك الطبقة عن 25 سم مع الدمك متى ما طلب ذلك .
- * يجب ألا تقل نسبة الدمك عن 90% .
- * تقديم تقرير فحص التربة للمباني العامة والخاصة التي يزيد عدد الطوابق فيها عن اربعة طوابق او متى ما طلب ذلك .
- * كشف الاساسات عند الحاجة لاضافة طوابق على المباني القائمة او متى ما طلب ذلك حسب توجيه سلطات الادارة .
- * توضيح عدد الطوابق المصمم عليها القواعد .

ب/ رسومات تفصيلية للأعمدة وتشتمل على :-

* جدول الاعمدة المختلفة يوضح مقاطع الاعمدة المختلفة على مستوى كل طابق وتسليحها وابعادها بمقياس رسم ١:٢٥، ١:٢٠ .

ج/رسومات تفصيلية للابيام وتشتمل على الآتي :-

* قطاعات طولية تفصيلية للابيام المختلفة يوضح فيها الابعاد والتسليح واطوال الحديد والقطاع الطولي بمقياس رسم ١:٥٠ .

* قطاعات عرضية تفصيلية للابيام المختلفة يوضح فيها الابعاد والتسليح واطوال الحديد والقطاع الطولي بمقياس رسم ١:٢٥ و ١:٢٠ .

* جدول رموز الابيام المختلفة يوضح فيه الحديد المختلف واطواله ومقاساته .

د/ رسومات تفصيلية للبلاطات وتشتمل على الآتي :-

* مساقط افقية للبلاطات الخرسانية باييام موضحاً بها الأبعاد ومقاسات الحديد واطواله .

* مساقط افقية للبلاطات الخرسانية المسطحة موضحاً بها التسليح واطوال الحديد العلوى والسفلى كل على حدا وسمك البلاطة والابعاد بمقياس رسم لا يقل عن ١:٢٠ .

* مقاطع طولية وعرضية للبلاطات الخرسانية باييام يوضح بها الأبعاد ومقاسات حديد التسليح واطواله .

* قطاعات طولية وعرضية للبلاطات الخرسانية المسطحة (بدون اييام) توضح بها الأبعاد وسمك الخرسانة ومقاسات الحديد والمقاسات البنينة بمقياس رسم لا يقل عن ١:٢٠ .

* جدول رموز البلاطات الخرسانية المسلحة المختلفة يوضح فيه انواع الحديد ومقاساته واطواله .

* يجب تقديم حسابات منفصلة للبلاطات والكمرات الحاملة لخزانات المياه والخدمات .

هـ/ رسومات تفصيلية للحوائط الساندة وتشتمل على :-

* تفاصيل تسليح الحوائط الساندة وسمكها وابعادها واطوال ومقاسات حديد التسليح .

* مخطط تفصيلي للمقاطع يتضمن مسقط افقي ورأسي للحوائط الخرسانية الأخرى موضحاً حديد التسليح في الحوائط وحول الفتحات والجوانب وتفاصيل الأييام .

و/ رسومات تفصيلية للسلالم وتشتمل على الآتي :-

* مخطط تفصيلي لتسليح السلالم ويشمل الابعاد ومقاسات الحديد والكرانك بييم .

* مخطط تفصيلي لتسليح المزلقان .

ز/ رسومات تفصيلية للجمالونات وتشتمل على الآتي :-

* مساقط أفقية للجمالونات يوضح عليها الدعامات العلوية والسفلية بمقياس رسم لا يقل عن ١:٢٠٠ .

يوضح عليها أبعاد الجمالون ومقاساته .

* مقطع رأسي للجمالون حديد أو خشب، يوضح عليه المستويات المختلفة من سطح الأرض حتى

أعلى نقطة في الجمالون وشكل الجمالون وسقفه ومقاسات ذروة السطح بمقياس رسم ١:١٠٠ .

* تفاصيل أعضاء الجمالون ووصلاته مع بعضها البعض ومع الأعمدة والاساسات والكمرات

وتوضيح مقاسات الأعضاء واطوالها واشكالها ومقاطعها بمقياس رسم ١:٢٠٠ ، ١:١٠٠ .

* تفاصيل تسليح ومقاسات طولية وعرضية لأي منشآت هندسية مثل بروز، حلية، كابولي، مظلة أو مرايا ... الخ .

* توضيح الاجهاد المميز لحديد التسليح والخرسانة .

* في حالة حفر بئر الصرف الصحي داخل المبنى يجب بناءها من الخرسانة المسلحة ، مع تقديم تفاصيل التسليح وسك الحائط الخرساني .

ثالثاً : مخططات الصرف الصحي

أ/ مخططات الصرف الصحي وتشمل الاتي:-

- * مساقط أفقية توضح أماكن الوحدات الصحية كالمطابخ والحمامات والمراحيض والخطوط الأفقية او نقطة التوصيل للمجاري العامة ومستوي عمق غرفة التفتيش الأخيرة قبل التوصيل لشبكة المجاري العامة وغرفة التفتيش حتى مدخل خزان التحليل وبئر الماصه .
- * تصميم لخزان التحليل والبئر الماصة او ما يقوم مقامها .
- * تفاصيل وابعاد غرف التفتيش التفاصيل المعمارية والانشائية .
- * قطاعات رأسية لتوضح الشبكة الرأسية وأنواع المواسير وأقطارها..... وغيرها .
- * تفاصيل التركيبات الصحية .

رابعاً : مخططات توصيلات امداد المياه

أ/ رسومات توصيلات امداد المياه عند الطلب وتشمل الاتي:-

- * مساقط أفقيه توضح مسارات مواسير تغذية المياه للمبنى
- * قطاعات رأسية توضح مسارات تغذية المياه من اسفل والى اعلى وخزانات المياه الارضية والعلوية ومواسير الفائض..... وغيرها،
- * تفاصيل وقطاعات توضح ابعاد ونوعية خزانات المياه ارضية او علوية بسقف المبنى او اعلى سقف بئر سلم وسعتها بناء على حسابات كثافة مستخدمي المبنى .

خامساً : مخططات تصميم وتوصيلات الكهرباء

أ/ رسومات تصميم وتوصيلات الكهرباء عند الطلب وتشمل الاتي:-

- * مساقط أفقيه توضح توزيع الانارة والمراوح والمكيفات والبلكات، والمفاتيح، ومواقع الطبلونات ولوحات التوزيع ... وغيرها ويشمل ذلك جدول بالرموز ومعانيها وانواعها .
- * مخططات توضح شبكة التوزيع العامة للمبنى واقسامها وطاقتها والسماكات المختلفة للكوابل والاسلاك .. وغيرها .

سادساً : تصميمات ورسومات الخدمات الأخرى

تصميمات ومخططات الخدمات الأخرى للمبنى عند الطلب وتشمل:-

أ/ شبكة اجهزة ومواسير التكييف:-

* مساقط أفقيه ،

* قطاعات رأسية ،

* تفاصيل... الخ .

ب/ شبكة أجهزة الإنذار ومكافحة الحريق :-

* مساقط أفقيه .

* قطاعات راسيه.

* تفاصيل...أخرى

ج/توصيلات اخري وتشمل شبكة التلفون والاتصالات والتلفزيون وماتعة الصواعق واي خدمات اخري تقدم مساقط أفقيه وراسية واي تفاصيل اخري تطلبها الإدارة .

الفصل الثالث

تدابير السلامة

التدابير والاحتياطات اللازمة بمواقع البناء وسلامة المباني المجاورة والماره

٦ /١ يجب ان يتخذ المالك المرخص له بالبناء والمقاول المنفذ كافة التدابير اللازمة تحت الاشراف الفني اللازم لسلامة المباني المجاورة والشوارع والمنشآت حول موقع البناء عند حفر او تشييد وعمل الاساسات الميكانيكية والخوازيق والطوابق تحت الارض وكذلك عند حفر أحواض التحليل وآبار السيفون واي حفريات اخري .

٢/ يتحمل المالك المرخص له بالبناء والمقاول المنفذ والمهندس المشرف كافة الالتزامات تجاه الاضرار الناجمة عن تنفيذ ميناه والتي تلحق بالاشخاص او بملمتلكات الغير .

٣/ يجوز لسلطات المياني ايقاف أي مبني يتوقع حدوث اضرار للغير منه اذا لم يتخذ الحد المعقول من وسائل السلامة .

شروط بناء المباني الخرسانية

(٧) يجب على المالك والمقاول المنفذ والمهندس المشرف الالتزام بالشروط التالية في موقع البناء للمباني الخرسانية من طابقين فأكثر :-

١/ تدعيم الفريمات اذا لزم ذلك ،

٢/ استعمال الخرسانة الجاهزة للمباني اكثر من اربعة طوابق ،

٣/ الاحتفاظ بشهادات اختبارات المواد من مختبرات معترف بها بالموقع ،

٤/ وجود مهندس بدرجة مشرف بالموقع حسب لائحة تنظيم الخدمات الاستشارية لولاية الخرطوم لسنة ٢٠٠٨ م .

٥/ الاحتفاظ بشهادة الجودة للمواد بالموقع ،

٦/ الاحتفاظ بشهادة الانتاج للمواد بالموقع ،

٧/ ازالة المخلفات والانقاض اولاً باول ونقلها الي الاماكن التي تحددها السلطات المختصة ،

٨/ عدم القاء أي انقاض مباشرة من الطوابق العليا ،

٩/ وضع لافتة على الموقع مكتوب عليها :-

- * اسم المالك ورقم القطعة والمربع .
- * المهندس الاستشاري او المهندس المشرف .
- * عدد الطوابق المصدقة .
- * الجهة المانحة لترخيص البناء ورقم ترخيص البناء وتاريخ استخراجة .
- * اسم المقاول المنفذ .

عدم جواز شغل الطريق العام

(٨) /١ لايجوز لسلطات المياه والكهرباء والمجارى والهاتف واى خدمات اخرى مد خدماتها على الطريق العام او فوقه او تحته الابدع الحصول على ترخيص بذلك من الجهة المختصة بوزارة التخطيط العمرانى .

٢/ لايجوز عمل توصيلات مجارى او آبار او أحواض تحليل مراحيض خارج حدود القطعة المصدق بالبناء عليها او فى الطريق العام ويستثنى من ذلك المشاريع الاسكانية الجماعية المخططة لهذا الغرض وفق تصديق مسبق بذلك .

٣/ لايجوز لاي شخص او جهة او هيئة شغل الطريق العام بأى مواد او معدات او فضلات او مخلفات بناء الا بترخيص من السلطات المختصة .

٤/ لايجوز أخذ اترية من أى أرض او شواطى او جسور الا من الاماكن التى تحددها السلطات المختصة .

٥/ لايجوز زرع مساحات او وضع حواجز امام مبنى او منشأة فى الطريق العام والالتزام بخط التشجير حسب النماذج المعتمدة من السلطات المختصة بوزارة التخطيط العمرانى.

٦/ لايجوز عمل حواجز او درج سلالم او تركيبات او مباني او اى اجهزة تكييف لمستوى لا يقل عن ارتفاع ٢,٥ متر من منسوب ارضيات الطريق العام ولايجوز وضع محولات كهرباء او مولدات كهرباء خاصة فى الطريق العام وفرندات الاسواق .

٧/ لايجوز تغيير منسوب ارضيات الطريق العام او فرندات الاسواق عن ما هو محدد ومصرح به من السلطات المختصة .

الفصل الرابع

الاشتراطات العامة

اشتراطات مواقف السيارات

- ١(٩) / يجب توفير أماكن لوقوف السيارات مكشوفة أو مغطاة داخل حدود قطعة الأرض التي يقام عليها المبنى وفقاً للجداول المرفقة بفصول هذه اللائحة حسب الإستخدام .
- ٢ / لايسمح القيام باجراء أية تعديلات في عدد وأبعاد ومواصفات وتصميم مواقف السيارات التي تم اعتمادها في رخصة أعمال البناء الا بعد الحصول على موافقة الادارة المختصة ويتحمل كل من المالك والمقاول والمهندس المشرف المسئولي المترتبة على وجود أي تغيير لم توافق عليه الادارة المختصة مسبقاً حتى ولو كانت هذه التعديلات مقبولة من الناحية الفنية والهندسية، كما يتحمل المالك المسئولي عن أي تعديلات تتم بعد صدور شهادة إكمال المبنى لم تتم الموافقة المسبقة عليها من الادارة المختصة.
- ٣ / يجوز للإدارة المختصة طلب اجراء دراسات التأثير المروري للمشاريع التي تؤدي الى زيادة أو تأثير كبير في حركة المرور وهي المشاريع التي تقام طبقاً لتصديقات خاصة والمشاريع المتخصصة والمراكز التجارية والمجمعات.
- ٤ / ان وجود مواقف عامة للسيارات بجوار أي قطعة أرض لايعفي هذه القطعة من شرط توفير مواقف للسيارات فيها .

أبعاد مواقف السيارات وممرات السيارات

- ١٠) ١ / يشترط ان لا تقل ابعاد موقف السيارة الواحدة عن ٥,٠٠ متر للطول ٢,٤٠ متر للعرض
- ٢ / لا يجوز ان يقل عرض الممرات الداخلية لمواقف السيارات عن الآتي:-
- أ- ثلاثة أمتار إذا كانت السيارات متوقفة في اتجاه مواز للممر .
- ب- ثلاثة أمتار ونصف إذا كانت السيارة متوقفة في اتجاه يشكل زاوية (٤٥) درجة مع اتجاه الممر .
- ج- ستة أمتار إذا كانت السيارات متوقفة باتجاه يشكل زاوية قائمة مع اتجاه الممر .

شروط المخططات الهندسية الخاصة بمواقف السيارات

- ١١) ١ / يراعى في تصميم المواقف سهولة الحركة وتوفير المداخل والمخارج المناسبة،
- ٢ / يراعى توفير الاضاءة والتهوية،
- ٣ / يراعى توفير وسائل مكافحة الحريق ومخارج السلالم .
- ٤ / المواقف الخارجية حسب عرض الشارع وذلك كالاتي:-
- * من ١٠ و اقل من ١٥ م موقف طولي .
 - * من ١٥ - و اقل من ٢٠ م موقف بزواوية .
 - * من ٢٠ م فأكثر موقف رأسي (زاوية قائمة) .

العوائق الفنية لتوفير مواقف السيارات

- ١٢) تعتبر العوائق الفنية الآتية اسباباً تحول دون ايجاد مواقف للسيارات داخل حدود القطعة :-
- ١ / اذا قلت مساحة القطعة عن ٢٥٠٠ م .

- ٢/ اذا قل عرض واجهتها الوحيدة عن ١٥ متر .
 ٣/ اذا قل عرض الشارع الوحيد المطل على القطعة عن ١٠ متر .
 ٤/ اذا كانت واجهة المبنى الوحيدة تطل على برنطة في التخطيط العام للمنطقة ويستتني من ذلك الواجهات ذات الـ ٢٥ متر فأكثر .

الشروط الواجب توافرها في الواجهات

- (١٣) يشترط ان تتوافر في الواجهات الشروط الاتية:-
 ١/ العمل على ابراز وظيفة المبنى في الواجهة .
 ٢/ تصميم المدخل بما يتناسب ووظيفة المبنى .
 ٣/ في حالة تجديد المباني الأثرية القائمة والمميزة يجب المحافظة على الطراز الاثري دون الإخلال به او طمس طبيعة مواد بنائه ، ويجدد بنفس الروح المميزة له من حيث مواد البناء والالوان والطراز .

شروط الدرج والسلام الكهربائية والمساعد

(١٤) ١/ الدرج والسلام الكهربائية :-

- أ- تكون المسافة القصوي بين السلم وأبعد مكان في الطابق الموصل اليه لا تزيد عن ٢٥م واذا زادت عن ذلك يجب عمل سلم إضافي .
 ب- ألا تزيد عدد الدرجات في القلبة الواحدة عن أربع عشرة درجة ولا تقل عن ثلاث.
 ج- يجب الا تختلف ابعاد الدرجات في السلم الواحد .
 د- يجب ألا يقل عرض القلبة عن ١,٢م في المباني التجارية والخدمية ولا يقل عن ٠,٩م في المباني السكنية صافي في الاتجاه الواحد وعرض البسطة لا يقل عن ١,٢م صافي .
 هـ- يجب ان لا يقل الحد الانني لصافي الفراغ الراسي بين وحدات السلم (Head room) عن ٢,٢م صافي (بين بسطة عليا وبسطة سفلي او بين قلبة سفلي وقلبة عليا).
 و- يجب ان تكون قلبات السلم وبئر السلم مضاءة إضاءة طبيعية كافية وبها تهوية طبيعية مناسبة .
 ز- تستعمل السلالم المتحركة في حالة الاعداد الكبيرة والحركة المستمرة لمرور الأشخاص وذلك بالإضافة للسلالم العادية وهي لا تغني عنها .
 ح- يحسب طول السلالم المتحركة في التصميم الطول الأفقي بموجب المناسيب الهندسية المتعارف عليها .

٢/ المساعد الكهربائية :-

- أ- يجب ان يوفر مصعد او مصاعد كهربائية في اي مبني يزيد ارتفاعه عن خمسة طوابق أو اذا زاد ارتفاع اعلي طابق عن ١٧ متراً من أرضية الدور الأرضي وتحدد عدد المصاعد حسب حمولتها وكثافة حركة الأشخاص بين الطوابق المختلفة .

ب- تحسب ابعاد فراغات وغرفة المصعد طبقاً لحمولة المصعد وابعاده والفراغات التي يحتاجها قضابان والسيات المصعد ، ويجب الالتزام بالمواصفات والابعاد التي تحددها الجهات المصنعة للمصاعد او وكلائها قبل الشروع في عمل التصميم ، المعماري ، والإنشائي .

إشتراطات الوقاية والسلامة

(١٥) بالإضافة الى جانب اي اشتراطات اخري توصي بها سلطات الدفاع المدني يزود كل مبني

بالآتي:-

- ١/ وسائل مكافحة الحريق ،طفائيات رغوبة-خراطيم-جرانل... وغيرها
- ٢/ ماسورة مياه باتجاه واحد ،
- ٣/ وسائل إنذار اوتوماتيكية في كل طابق ،
- ٤/ يجب تزويد اي مبني يزيد ارتفاعه عن اربعة طوابق بسلام طوارئ لا يقل عرضها عن ٨٠سم تؤدي مباشرة الي الفناء او الطريق العام وان تكون سهلة الوصول اليها وان تكون الممرات المؤدية اليها خالية من اي موانع تعرقل عملية النجاة .
- ٥/ يشترط في المواد المستعملة في السلالم ومخارج الطوارئ ان تكون من مواد قادرة على مقاومة الحريق .
- ٦/ يجب توفير مخرج طوارئ في القاعات والملاعب لا يقل بعده عن ٢٠م من ابعد مقعد.
- ٧/ يجب تزويد اي عمارة يزيد ارتفاعها عن ٦ طوابق بمنايعات صواعق حسب الاسس الفنية .

مساحات الوحدات

(١٦) ١/ يجب ألا يقل الحد الأدنى لمساحات الوحدات (للمباني السكنية) عن المبين بالجدول أدناه :

رقم	الفراغ	المساحة (م ^٢)	اقل عرض (م)
١	غرفة النوم	٩,٠٠ م ^٢	٣,٠٠ متر
٢	غرفة الطعام	٩,٠٠ م ^٢	٣,٠٠ متر
٣	غرفة الجلوس	١٦,٠٠ م ^٢	٤,٠٠ متر
٤	صالة المعيشة	١٦,٠٠ م ^٢	٤,٠٠ متر
٥	المطبخ	٩,٠٠ م ^٢	٣,٠٠ متر
٦	الحمام	٢,٥٠ م ^٢	١,٥٠ متر
٧	المرحاض	١,٥٠ م ^٢	١,٠٠ متر
٨	ممر بين الغرف	-	١,٢٠ متر

٢/ يجب ألا يقل الحد الأدنى لمساحة الوحدات (بالنسبة للمباني التجارية والمطلة على الشوارع التجارية) عن الجدول المبين أدناه :-

رقم	الفراغ	المساحة (م ^٢)	اقل عرض (م)
١	المتجر	٧ م ^٢	٢,٥ م

٢	المكتب	٢م ٩	٣ م
٣	المطبخ	٢م ٥	٢ م
٤	الحمام	٢م ٣	١,٥ م
٥	المرحاض	٢م ١,٥	١ م
٦	ممر بين المتاجر	-	٢ م
٧	ممر بين المكاتب والشقق	-	١,٢٠ م

الفصل الخامس

الضوابط والمعايير الخاصة بالمباني السكنية

(١٧) أن الضوابط والمعايير الخاصة بالمباني السكنية وهي الشقق والمنازل والفلل تكون كالآتي:-
١/نسبة التغطية:-

أ- لا يجوز ان تزيد نسبة التغطية عن ٧٥% من مساحة القطعة .

ب- لا تحسب المناور الرأسية (Voids) (إذا وجدت) من ضمن النسبة المسموح بها للمباني .

ج- تعتبر نسبة التغطية علي مستوي الطابق الارضي .

د- يجوز استغلال مساحة اكثر من المسموح بها للبناء لعمل طابق تحت الارض (سرداب) علي الا يقل بعده عن ٢,٥٠ متر من اي جار ملاصق .

٢/ الارتفاعات ومناسيب الطوابق :-

أ- تحدد السلطات المختصة ارتفاع المبني وعدد الطوابق المسموح بها في المناطق السكنية المختلفة حسب الجدول رقم ١

ب- يحسب ارتفاع المبني الكلي من منسوب منتصف الطريق المسفلت (امام القطعة) وحتى نهاية الباربيت (دروة السطح) .

ج- للعمارات السكنية لا يقل صافي ارتفاع الطابق عن ٢,٧متر .

د- لا يقل منسوب أرضية الفناء عن ٠,٣م فوق مستوي الرصيف .

هـ- لا يقل منسوب الطابق الأرضي عن ٠,٦م فوق مستوي الرصيف .

و- لا يقل صافي ارتفاع الطابق تحت الأرض(السرداب) عن ٢,٦٠ م .

٣/ الارتدادات :-

أ- تقاس الارتدادات من ابرز حافة للمبني .

ب- تردد المباني عن حد الذي يفصل القطعة المقامه بها المباني عن القطعتين الملاصقتين من الناحية الشماليه والناحية الجنوبيه. (حسب ما هو موضح في الجدول رقم "١") علي ألا يقل الارتداد عن ٢,٥متر .

ج- ترتد المباني عن حد القطعة الفاصلة بين الجارين الشرقي والغربي بما لا يقل عن ١,٥٠م لكل أو حسب ما موضح بالجدول رقم ١ .

د- يسمح باقامة المباني الرئيسية على حد الجار الشرقي او الغربي بمباني الدرجة الثالثة وبالقطع التي مساحتها ٢٣٠٠م^٢ او اقل بالدرجات الاخرى اذا استوفت الشروط التالية :-

* أن لا يزيد الالتصاق عن نصف طول ذلك الحد مع الجار وترتد المباني عن الجهة الأخرى بما لا يقل عن ١,٥ م .

* أي مبني ملتصق بالجار لا يسمح باقامة أي طابق علوي عليه ولا تستعمل اسقفه كاسطح او منامات ولا يسمح بانشاء أي درج او سلم بتلك المباني .

* لا يسمح بفتح أي شبايك او فتحات في الحيطان الملتصقة على الجار .

* لا يسمح ببروز الاسقف و الاساسات او اي اجزاء أخرى من المباني الملتصقة على الجار .

* يجوز لسلطات المباني ان تسمح بلصق المباني على حد الجار شرقي او غربي في حالة المشاريع الإسكانية الجماعية .

* يسمح بالتصاق مباني الخدمات والمباني الثانوية في كل الإتجاهات وبارتفاع لايتجاوز ٣ أمتار على حد الجار ومما لايزيد طوله عن ٦ أمتار ويكون المبني الخدمي منفصلا تماما عن المبني الرئيسي .

٤/ البروزات :-

أ- يجوز البروز عن حد القطعة الفاصل بين الشارع في مستوي الطوابق العليا بشرط ان لا يزيد البروز في الشارع عن المقدار المحدد في الفقرة (ب) ادناه ، وبما لا يقل عن ارتفاع ٣متر من مستوي الرصيف وذلك كالآتي:-

ب- أن يكون البروز في الطابق الأول فما فوق .

ج- أن يكون الحد الأدنى لصافي ارتفاع الشرفة عن مستوى الرصيف ٣ أمتار .

د- لايسمح ببروز أي شرفة على شارع عرضه أقل من ١٠ متر .

هـ- يسمح بالبروز في الشارع او الفسحات تحت مستوى سطح الارض وبعمق لا يقل عن ١,٨٠م للأغراض عند تصميم الأساسات للمباني والأسوار بحيث لا تزيد البروز عن حدود القطعة عن ١,٠م ويسمح بالبروز في الطابق الأول أو الطوابق التي تعلوه على طول أو جزء من واجهة المبني المشيد على حد قطعة الأرض المطلة على طريق وذلك وفقاً لما يلي:

* بروز بمقدار ١,٨٠م اذا كان عرض الطريق ٢٠متر فأكثر .

* بروز بمقدار ١,٥٠م اذا كان عرض الطريق ١٥متر فأكثر .

* بروز بمقدار ١,٢٠م اذا كان عرض الطريق ١٠متر فأكثر .

ز- لايسمح بأي بروز على الطريق الذي يقل عرضه عن ١٠متر باستثناء البروزات الجمالية غير

المستغلة شرط أن لا تزيد عن ٠,٤ م .

٥/ الدور المسروق او الميزانيين :-

لا يسمح بعمل الدور المسروق او الميزانيين في المباني السكنية .

٦/ المناور الرأسية وأبعادها :-

أ- لا تحسب مساحة المناور الرأسية ضمن نسبة التغطية ، تختلف مساحتها وأبعادها حسب ارتفاع المبنى ويقصد بها المناور الرأسية التي تخدم فراغ السلم ودورات المياه والمطابخ والحمامات ويجب ان لا يقل اصغر ضلع في المنور عن ١,٥م وان يكون له باب للكشف في الدور الأرضي ولا نقل مساحته عن :-

* ٢م٢,٠ للمباني اقل من ثلاثة أدوار .

* ٢م٥ للمباني من ثلاثة الي خمسة أدوار .

* ٢م٧ للمباني اكثر من خمسة أدوار .

ب- لا تحسب مساحة المناور الرأسية التهوية للغرف ضمن نسبة التغطية المصرح بها ويشترط ان لا يقل اصغر ضلع في مناور عن ٢,٠م ولا نقل مساحته :-

* ٢م٥ للمباني اقل من ثلاثة أدوار .

* ٢م٦ للمباني من ثلاثة الي خمسة أدوار .

* ٢م٨ للمباني اكثر من خمسة أدوار .

٧/ التهوية والإضاءة :-

(أ) يجب ان تظل فتحات الإضاءة والتهوية مباشرة علي الخارج او علي فناء داخلي او علي مناور رأسية.

(ب) يجب ان تظل فتحات الخدمات والمطابخ والحمامات علي الخارج مباشرة او علي مناور رأسية.

(ج) يجب ان لا تقل مساحة الفتحات عن ٨% من مساحة الغرفة السكنية .

(د) يجب أن لا تقل مساحة الفتحات عن ١٠% من مساحة المطابخ والحمامات ودورات المياه والسلام الرئيسية بالعمارات .

شروط خاصة

(٨) ١/ يسمح بعمل دكان واحد بالقطعة بالضوابط التي تحددها السلطات المختصة بمساحة لا تزيد عن ٢٥م٢ .

٢/ يجب معالجة اي شرفة او نافذة الفرندة للطابق الارضي فقط تظل علي الجار بوسائل ثابتة تحجب الرؤيا بارتفاع لا يقل عن ١,٨ متر من سطح الطابق المقامة عليه .

٣/ لا يسمح استعمال البديرون (السرداب) للسكن .

- ٤/ لا يسمح بعمل حمامات أو مراحيض بالبدرون إلا إذا تمّ تصميم الصرف الصحي لها بطريقة توافق عليها السلطات المختصة .
- ٥/ يصمم البدرون من الخرسانة المسلحة ويعزل عزلا تاما عن المياه والرطوبة .
- ٦/ يزود البدرون بوسائل تصريف المياه .
- ٧/ لا يقل صافي ارتفاع دور البدرون عن ٢.٦م ولا يزيد منسوب باطن سقف البدرون عن مستوي نهر الطريق عن ١م .
- ٨/ يجب ألا يزيد ارتفاع اسوار الفيلات والمنازل السكنية المطلّة علي الشارع او الجار عن ٢.٥٠ متر من ارضية الحوش .
- ٩/ يجب توفير غرفة ودورة مياه منفصلة للحارس للعمارات السكنية التي تزيد عن ارضي+٣ طوابق .
- ١٠/ يجب توفير غرفة للكهرباء حسب مواصفات الهيئة العامة للكهرباء .
- ١١/ يجب توفير أماكن ووسائل لتجميع النفايات والقمامة .

الفصل السادس

الضوابط والمعايير الخاصة بالمباني التجارية

١/ (٩) الاستخدام :-

- أ- لا يجوز الاستخدام التجاري للقطع السكنية إلا بعد تغيير الغرض في شهادة البحث إلي تجاري .
- ب- لا يجوز استخدام الطابق الارضي لاغراض السكن في المناطق المخططة أسواق .
- ج- لا يجوز استخدام الميزانيين لاغراض السكن .
- د- يجوز استخدام الطوابق العليا للسكن او المكاتب او أي اغراض اخري بعد موافقة الجهات المختصة .

٢/ نسبة التغطية :-

- أ- تستغل مساحة القطعة لبناء الطابق الارضي والطوابق العليا حسب الجدول المرفق بهذه اللائحة .
- ب- يجوز استغلال كل مساحة الارض لبناء سرداب تحت الارض .
- ج- لا يجوز اقامة اي مباني بالفرنندات في الطابق الارضي ولا يجوز اقامة البدرونات تحتها ولا يجوز عمل المجاري والصرف الصحي بها .
- د- يجوز استغلال المساحة اعلي الفرندات في الطابق الاول والطوابق العليا كجزء من المبني .

٣/ الارتفاعات ومناسيب الطوابق :-

- أ- تحدد السلطات المختصة ارتفاع المبني وعدد الطوابق المسموح بها للمباني التجارية حسب الجدول رقم (٢) المرفق بهذه اللائحة.

ب- يحسب ارتفاع المبني الكلي من منسوب منتصف الطريق المسفلت امام القطعة وحتى نهاية البرييت (دروة السطح) .

ج- يجب ان يكون منسوب ارضية الفرندة ٠,٢٠م فوق منسوب الرصيف .

د- يجب ان يكون منسوب الدور الارضي ٠,١٥م فوق منسوب الفرندة .

هـ- يجب ان يكون منسوب ارضية الطابق الارضي ٠,٢٠م فوق منسوب الرصيف في حالة عدم وجود فرنندات .

و- صافي ارتفاع البديرون يجب ان لا يقل عن ٢,٦م وصافي ارتفاع الطابق الارضي بدون طابق مسروق لا يقل عن ٤م في حالة وجود فرنندات. وفي حالة عدم وجود فرنندات يجب ان لا يقل عن ٣,٥م .

ز- صافي ارتفاع الطابق الارضي بطابق مسروق يجب ألا يقل عن ٥,٥متر واذا ما زاد عن ذلك يحسب الطابق المسروق كطابق في حساب الطوابق المسموح بها .

ح- صافي ارتفاع الطابق المسروق يجب ألا يقل عن ٢,٦٠م .

ط- يجب ألا يقل صافي ارتفاع الطوابق العليا عن ٢,٦م .

(ي) في حالة وجود طابق خدمات يجب ألا يزيد ارتفاعه عن ٢,٢م .

٤/ الارتدادات :-

أ- تحدد الارتدادات للمباني التجارية حسب الجدول رقم (٢) المرفق بهذا الفصل.

ب- تقاس الارتدادات من ابرز حافة للمبني

٥/ البروزات :-

أ- يجوز البروز عن حد القطعة الفاصل بين الشارع في مستوي الطوابق العليا بشرط ألا يزيد البروز في الشارع عن المقدار المحدد في الفقرة (ب) ادناه ، وبما لا يقل عن ارتفاع ٣متر من مستوي الرصيف وذلك كالاتي:-

* أن يكون البروز في الطابق الأول فما فوق.

* أن يكون الحد الأدنى لصافي ارتفاع بروز عن مستوي الرصيف لا يقل عن ٣ أمتار.

* لايسمح بالبروز على سكة أو شارع عرضه أقل من ١٠ متر.

* يسمح بعمل بروزات تحت الشوارع والفسحات تحت مستوي سطح الارض وبعمق لا يقل عن

١,٨٠م وبحيث لا يزيد البروز عن حدود القطعة عن ١,٢م لأغراض تصميم الأساسات للمباني والأسوار .

ب- يسمح بالبروز على طول أو جزء من واجهة المبني المشيدة على حد قطعة الأرض المطلة

على طريق وذلك وفقاً يلي:-

* بروز بمقدار ١,٨٠م إذا كان عرض الطريق ٢٠متر فأكثر.

* بروز بمقدار ١,٥٠م إذا كان عرض الطريق ١٥متر فأكثر.

* بروز بمقدار ١,٢٠م إذا كان عرض الطريق ١٠متر فأكثر.

* لايسمح بأي بروز على الطريق الذي يقل عرضه عن ١٠متر باستثناء البروزات الجمالية غير

المستغلة شرط أن لا تزيد عن ٠.٤م .

ج-لا يجوز عمل اي بروز في الدور المسروق .

٦/ الطابق تحت الارض :- (البدرون)

أ-لا يسمح بالسكن في البدرون .

ب- يسمح باستعماله كمواقف للسيارات والتجهيزات الميكانيكية او مخازن أو أي استخدامات أخرى

توافق عليها سلطات المباني .

ج-تكون حيطان البدرون من الخرسانة المسلحة وتستعمل المواد العازلة للمياه حسب النظم الهندسية

د-في حالة انشاء حمامات بالبدرون يجب تزويدها بالوسائل الملائمة التي توافق عليها سلطات

الصرف الصحي لتصريف المياه .

٧/ الدور المسروق (الميزانيين) :-

أ- لا تزيد مساحة الدور المسروق عن ٧٥% من مساحة الدور الأرضي ويكون متصلاً به ويجوز

ان يكون له مدخل منفصل .

ب- لايسمح باستخدام الدور المسروق لاغراض السكن .

٨/ المناور الرأسية:-

أ- لا تحسب المناور الرأسية ضمن نسبة البناء ، تختلف مساحتها وأبعادها حسب ارتفاع المبني

وهي التي تخدم فراغ السلم ودورات المياه والمطابخ والحمامات ويجب ان لا يقل اصغر ضلع في

المنور عن ١,٥م وان يكون له باب للكشف في الدور الأرضي ولا تقل مساحته عن :-

* للمباني اقل من ثلاثة أدوار ٢م٣ .

* للمباني من ثلاثة الي خمسة أدوار ٢م٥ .

* للمباني اكثر من خمسة أدوار ٢م٧

ب- لا تحسب مساحة المناور الرأسية للغرف والمكاتب ضمن نسبة البناء المصرح بها ويشترط ان لا يقل

اصغر ضلع في المنور عن ٢,٠م ولا تقل مساحته عن :-

* للمباني اقل من ثلاثة أدوار ٢م٥ .

* للمباني من ثلاثة الي خمسة أدوار ٢م٦ .

* للمباني اكثر من خمسة أدوار ٢م٨ .

١٠/ التهوية والإضاءة :-

أ- يجب ان تطل الفتحات للمباني التجارية مباشرة علي الخارج او علي فناء داخلي او علي المناور .

ب- يجب ان تطل فتحات المطابخ والحمامات علي الخارج مباشرة او علي مناور الخدمات

الرأسية .

ج- يجب ألا تقل مساحة الفتحات عن ٨% من مساحة الغرفة .

د- يجب ألا تقل مساحة الفتحات عن ١٠% من مساحة المطابخ والحمامات ودورات المياه والسلالم الرئيسية بالعمارات .

الفصل السابع

الضوابط والمعايير الخاصة بالمباني المطة على الشوارع التجارية :-

(١٠) /١ الاستخدام :-

- أ- لا يجوز الإستخدام التجاري الا بعد تغيير الغرض في شهادة البحث .
- ب- يجوز إستخدام الطابق الارضي والطوابق العليا في المباني المطة على الشوارع التجارية للسكن او المكاتب او أي اغراض اخري بعد موافقة الجهات المختصة .
- ج- لا يجوز إستخدام الميزانيين لاغراض السكن .

٢/ نسبة التغطية :-

- أ- تستغل مساحة القطعة لبناء الطابق الارضي والطوابق العليا حسب الجدول المرفق بهذه اللائحة.
- ب- يجوز استغلال مساحة اكثر من المسموح بها للبناء تحت الارض (سرداب) علي ان لا يقل بعده عن ٢م من اي جار ملاصق .
- ج- لا تحسب المناور الرأسية VOIDS إن وجدت من ضمن النسبة المسموح بها للمباني .
- د- تحسب نسبة التغطية علي مستوي الطابق الارضي ولا تشمل البروزات في الأدوار العليا والمسموح بها طبقاً لبند البروزات في هذا الفصل .

٣/ الارتفاعات ومناسيب الطوابق :-

- أ- يحدد ارتفاع المبني وعدد الطوابق المسموح بها في الشوارع التجارية حسب الجدول رقم ٣ .
- ب- يحسب ارتفاع المبني الكلي من منسوب منتصف الطريق المسفلت امام القطعة وحتى نهاية البريبب دروة السطح.
- ج- يجب ان يكون منسوب ارضية الفرندة ٠,٢٠م فوق منسوب الرصيف .
- د- يجب ان يكون منسوب الدور الارضي ٠,١٥م فوق منسوب الفرندة .
- هـ- يجب ان يكون منسوب ارضية الطابق الارضي ٠,٢٠م فوق منسوب الرصيف في حالة عدم وجود فرندات .

و- صافي ارتفاع البديرون يجب ان لا يقل عن ٢,٦م وصافي ارتفاع الطابق الارضي بدون طابق مسروق لا يقل عن ٤م في حالة وجود فرندات . وفي حالة عدم وجود فرندات يجب ان لا يقل عن ٣,٥م .

- ز- صافي ارتفاع الطابق الارضي بطابق مسروق يجب ان لا يقل عن ٥,٥م واذا ما زاد عن ذلك يحسب الطابق المسروق كطابق في حساب الطوابق المسموح بها .
- ح- صافي ارتفاع الطابق المسروق يجب ألا يقل عن ٢,٦م .
- ط- صافي ارتفاع الطوابق العليا يجب ألا يقل عن ٢,٧م .

٤/ الإرتدادات :-

أ- تحدد الإرتدادات للمباني التجارية حسب الجدول رقم (٣) المرفق بهذه اللائحة.

ب- تقاس الإرتدادات من ابرز حافة للمبني .

ج- ترتد المباني عن حد القطعة الفاصلة من الجار المطل علي الشارع التجاري بمقدار لا يقل عن ٢

م .

د- ترتد المباني عن حد القطعة من الجار الخلفي غير المطل علي الشارع التجاري بمقدار ثلاث

الارتفاع بحد ادني ٢,٥ وحد اقصي ٧ م .

٥/ البروزات :-

أ- يجوز البروز عن حد القطعة الفاصل بين الشارع في مستوي الطوابق العليا بشرط ألا يزيد

البروز في الشارع عن المقدار المحدد في الفقرة (ب) ادناه ، وبما لا يقل عن ارتفاع ٣متر من

مستوي الرصيف وذلك كالآتي:

* أن يكون البروز في الطابق الأول فما فوق.

* أن يكون الحد الأدنى لصافي ارتفاع البروز عن مستوي الرصيف لا يقل عن ٣ أمتار.

* لا يصرح بالبروز على سكة أو شارع عرضه أقل من ١٠ متر.

* يسمح بعمل بروزات في الشوارع والفسحات تحت مستوى سطح الارض وبعمق لا يقل عن

١,٨٠م لأغراض تصميم الأساسات للمباني والأسوار ولا تزيد البروز عن حدود القطعة عن ١,٢ م .

ب- يسمح بالبروز على طول أو جزء من واجهة المبنى المشيدة على حد قطعة الأرض المطلة

على طريق وذلك وفقاً لما يلي:-

* بروز بمقدار ١,٨٠م إذا كان عرض الطريق ٢٠متر فأكثر.

* بروز بمقدار ١,٥٠م إذا كان عرض الطريق ١٥متر فأكثر.

* بروز بمقدار ١,٢٠م إذا كان عرض الطريق ١٠متر فأكثر.

* ولا يسمح بأي بروز على الطريق الذي يقل عرضه عن ١٠متر باستثناء البروزات الجمالية غير

المستغلة شرط أن لا تزيد عن ٠,٤م .

ج- لا يجوز عمل اي بروز في الدور المسروق .

٦/ الطابق تحت الارض:- (البديرون)

أ- لا يسمح بالسكن في البديرون .

ب- يجوز إستعمال البديرون كمواقف للسيارات والتجهيزات الميكانيكية او مخازن او اي استخدامات

اخرى توافق عليها سلطات المباني .

ج- يجب أن تشيد الحيطان بالخرصانة المسلحة وتستعمل المواد العازلة للمياه حسب النظم الهندسية.

د- في حالة انشاء حمامات بالبديرون يجب تزويدها بالوسائل الملائمة للصرف التي توافق عليها

سلطات الصرف الصحي لتصريف المياه .

٨/ الدور المسروق (الميزانيين) :-

- أ- لا تزيد مساحة الدور المسروق عن ٧٥% من مساحة الدور الأرضي ويكون متصلاً به ويجوز ان يكون له مدخل منفصل .
- ب- لايسمح باستخدام الدور المسروق لأغراض السكن .

٩/المناور الرأسية وابعادها :-

أ- المناور الرأسية لا تحسب ضمن نسبة البناء ، تختلف مساحتها وأبعادها حسب ارتفاع المبني وهي المناور التي تخدم فراغ السلم ودورات المياه والمطابخ والحمامات ويجب ان لا يقل اصغر ضلع في المنور عن ١,٥م وان يكون له باب للكشف في الدور الأرضي ولا تقل مساحته:-

* للمباني اقل من ثلاثة أدوار ٢م٣ .

* للمباني من ثلاثة الي خمسة أدوار ٢م٥ .

* للمباني اكثر من خمسة أدوار ٢م٧ .

ب- لا تحسب مساحة المناور الرأسية VOIDS للغرف والمكاتب ضمن نسبة البناء المصرح بها ويشترط ان لا يقل اصغر ضلع في المنور عن ٢,٠م ولا تقل مساحته :-

* للمباني اقل من ثلاثة أدوار عن ٢م٥ .

* للمباني من ثلاثة الي خمسة أدوار عن ٢م٦ .

* للمباني اكثر من خمسة أدوار عن ٢م٨ .

١٠/ التهوية والإضاءة:-

أ- للمباني المظلة علي الشوارع التجارية يجب ان تطل الفتحات مباشرة علي الخارج او علي فناء او علي المناور .

ب- يجب ان تطل فتحات المطابخ والحمامات علي الخارج مباشرة او علي المناور الرأسية للخدمات.

ج- يجب ألا تقل مساحة الفتحات عن ٨% من مساحة الغرفة .

د- يجب ألا تقل مساحة الفتحات عن ١٠% من مساحة المطابخ والحمامات ودورات المياه والسلالم الرئيسية بالعمارات .

الفصل الثامن

الإشتراطات والمواصفات الخاصة بالمباني في المناطق الصناعية

الضوابط والمعايير الخاصة بالمباني في المناطق الصناعية

(٢٠)١/ نسب التغطية :-

أ- القطع التي تقل مساحتها من ٢٠٠ م^٢، يسمح باستغلال كل المساحة لمباني الورش الصغيرة وورش الحرفيين مع مراعاة التهوية والتصاميم الإنشائية.

ب- القطع التي مساحتها أكثر من ٢٠٠ م^٢ وأقل من ٤٠٠ م^٢ يسمح ببناء حد أقصى ٨٥% من مساحة القطعة الصناعية.

ج- القطع التي تزيد مساحتها عن ٤٠٠ م^٢ لا يسمح ببناء أكثر من ٧٥% ولا يقل عن ٣٠% من مساحة القطعة الصناعية باستثناء بعض الصناعات التي تحدد نسبة تشييدها وفق الجدول أدناه:-

نوع الصناعة	نسب البناء من المساحة
صناعة مواد البناء (خرسانات جاهزة ، بلوكات خرسانية، طوب الخ)	لا يقل عن ١٥%
أعمال الإنشاءات والمقاولات	لا يقل عن ١٥%
الطرق والجسور والحفريات	لا يقل عن ١٠%
النقل والترحيلات والليموزين	لا يقل عن ١٠%
ورش صيانة الآليات والسيارات	لا يقل عن ١٥%

د- يجوز استغلال المساحة المسموح بها لبناء طابق تحت الأرض اذا كانت مساحة القطعة ٤٠٠ م^٢ فأقل .

هـ- يجوز استغلال مساحة أكثر من المسموح بها تحت الارض (بدرون) اذا كانت مساحة القطعة أكثر من ٤٠٠ م^٢ علي ان لا يقل بعده عن ٢,٥ م عن اي جار ملاصق .

٢/ الارتفاعات ومناسيب الطوابق :-

أ- القطع التي مساحتها ٢٠٠ م^٢ فأقل يسمح ببناء طابق أرضي + طابق اول فقط .

ب- القطع التي مساحتها ٤٠٠ م^٢ فأقل يسمح ببناء طابق أرضي + ٢ طابق .

ج- القطع التي تزيد مساحتها عن ٤٠٠ م^٢ يسمح ببناء طابق أرضي + ٣ طابق علي ان تستخدم تلك الطوابق في الغرض الذي صدقت له او كمباني ادارية.

د- ارتفاع السور لا يقل عن ٤ م .

هـ- منسوب أرضية الفناء بالقطعة لا يقل عن ٠,١٥ م فوق منسوب الرصيف و ٠,٣ م فوق منسوب وسط الشارع المسفلت .

و- منسوب أرضية الطابق الأرضي لا يقل عن ٠,٣ م فوق منسوب الرصيف.

ز- صافي ارتفاع السرداب لا يقل عن ٢,٦ متر.

ح- المباني الإدارية ينطبق عليها ما ينطبق علي المباني في المناطق التجارية بالنسبة لارتفاعات الطوابق .

ط- صافي ارتفاع الطابق الأرضي بدون طابق مسروق لا يقل عن ٤ متر لمبني المصنع

ي- صافي ارتفاع الطابق الارضي بطابق مسروق لا يقل عن ٦,٨ م لمبني المصنع .

- ك- صافي ارتفاع الطابق المسروق لا يقل عن ٢,٦٠ متر ولا يزيد نسبة الطابق المسروق عن ٢٥% من مساحة الدور الأرضي للمبنى الإداري .
- ل- صافي ارتفاع الطوابق العليا لا يقل عن ٢,٨٠ متر.

٣/ الارتدادات :-

- أ- في القطع التي تزيد مساحتها عن ٢٠٠م^٢ وتقل عن ٤٠٠ م^٢ يجوز البناء على حد واحد فقط مع جار شرقي أو غربي على ان ترتد المباني عن الحد الاخر بما لا يقل عن ١,٥م على ان لا يقل الارتداد عن الجارين الشمالي والجنوبي عن ٢ م .
- ب- جدول الارتدادات للمساحات التي تبلغ ٤٠٠ م^٢ فأكثر :-

مساحة القطعة بالمتر المربع	الارتداد من الجار بالمتر	الوضع من الشارع
٤٠٠ - ١٠٠٠	٢	يمكن البناء على الحد
١٠٠١ - ٥٠٠٠	٣	يمكن البناء على الحد
٥٠٠١ - ١٠٠٠٠	٥	لا يقل الارتداد عن ٥ م
١٠٠٠٠ فأكثر	٥	لا يقل الارتداد عن ١٠ م

٤/ البروزات :-

- أ- يسمح بالبروز في الطابق الاول والطوابق التي تعلوه في المباني الادارية على طول أو جزء من واجهة المبنى المشيدة على حد قطعة الأرض المطلة على طريق وذلك وفقاً لما يلي:
- * بروز بمقدار ١,٨٠م اذا كان عرض الطريق ٢٠متر فأكثر.
 - * بروز بمقدار ١,٥٠م اذا كان عرض الطريق ١٥متر فأكثر.
 - * بروز بمقدار ١,٢٠م اذا كان عرض الطريق ١٠متر فأكثر.
- * ولايسمح بأي بروز على الطريق الذي يقل عرضه عن ١٠متر باستثناء البروزات الجمالية غير المستغلة شرط أن لا تزيد عن ٠,٤٠ م .
- ب- لا يجوز عمل بروز في الدور المسروق في كل الواجهات .

٥/ التهوية والإضاءة :-

يجب ألا تقل فتحات التهوية والإضاءة عن الآتي :-

- أ- المباني الإدارية ٨% من مساحة الغرفة .
- ب- للورش والاعمال الثقيلة ١٢% من مساحة الورشة .
- ج- لورش الاعمال الدقيقة ٢٠% من مساحة الورشة .
- د- بالنسبة للمباني التي يزيد عرضها عن ١٥م يجب توفير إضاءة وتهوية طبيعية من السقف .

٦ / مواقف السيارات :-

- أ- يجب توفير مواقف بواقع موقف سيارة واحدة لكل ٢٥٠ م^٢ من المساحة المشيئة للمصنع الذي تتراوح مساحته من ١٠٠٠ - ٢٠٠٠٠ م^٢.
- ب- يجب توفير مواقف سيارات للموظفين وحافلات العمال والزوار بمعدل موقف لكل ٢٥٠ م^٢ من المساحة المشيئة للمصانع التي تزيد مساحتها عن ٢٠٠٠٠ م^٢ . وتوفير مواقف للشحن والتفريغ حسب طبيعة المصنع وحجم الشاحنات.

(٧) شروط خاصة

- ١/ لا يجوز ممارسة اي نشاط داخل القطعة الصناعية غير المرخص به .
- ٢/ يجب توفير مطعم للعاملين بالمصانع التي يزيد عدد العمال فيها عن ٥٠ عامل.
- ٣/ يجب توفير دورات مياه وحمامات بمعدل حمام لكل ٢٠ عامل أو لكل ٢٥٠ م^٢ .
- ٤/ توفير غرفة للعناية الصحية والإسعافات الأولية وذلك في حالة المصانع التي يزيد عدد الموظفين والعمال فيها عن ٢٥ عامل.
- ٥/ يسمح بسكن للعاملين داخل القطعة الصناعية التي تزيد مساحتها عن ٢٥٠٠٠ م^٢ في حدود ٥% من المساحة الكلية للقطعة وبعدد طوابق لا يتعدى أرضي + طابقين. ويراعى فيه مواصفات المباني السكنية. مع مراعاة وسائل الأمن والسلامة والصحة .
- ٦/ لا يجوز استخدام الموكيت او السجاد في الارضيات في مباني سكن العاملين مع توفير اجهزة تكييف والانارة .

الفصل التاسع

الاشتراطات والمواصفات الخاصة لمباني الخدمات

مباني داخلية الطلبة والطالبات

(٢١) ١/ نسب التغطية والارتفاعات والارتدادات :-

حسبما تحدده سلطات التخطيط العمراني وفقاً للمساحات المخصصة .

٢/ مساحة وحدات غرف النوم للطلاب علي اقل تقدير حسب الجدول الآتي :-

الرقم	غرف النوم	اقل مساحة م ^٢
١	غناير الطلاب (الغناير المفتوحة)	٢٥ م ^٢ للطالب

٢	غرفة عدد واحد طالب او طالبة	٢م٦ المساحة الكلية
٣	غرفة عدد ٢ طالب او طالبة	٢م١٠ للغرفة
٤	غرفة عدد ٣ طالب او طالبة	٢م١٥ للغرفة
٥	غرفة عدد ٤ طالب او طالبة	٢م٢٠ للغرفة
٦	غرفة عدد ٦ طالب او طالبة	٢م٢٥ للغرفة

٣/ اشتراطات خاصة :-

أ- توفير كافة الخدمات المصاحبة (صالة استقبال-صالة متعددة الأغراض-حمامات-مغاسل-مطابخ-... الخ).

ب- في حالة داخلات الطالبات فيجب حجب الرؤيا من الخارج للطوابق العليا للطالبات اما يقل البلكنات بواسطة البلاكات المفرغة او جعل البلكنات تطل علي الداخل ناحية فناء داخلي .

مباني المدارس

(٢٢) ١/ نسب التغطية والارتفاعات والارتدادات :-

- أ- للقطع التي لا تزيد عن ٢م٢٠٠٠ لا تزيد نسبة البناء عن ٦٠% .
- ب- تترك المباني عن الجار الملاصق شمالي او جنوبي بما لا يقل عن ٣م والشرقي والغربي بما لا يقل عن ١,٥م .
- ج- لا يزيد الارتفاع عن ارضي وطابق أول لمدارس الأساس وارضى +٣طابق للمدارس فوق مرحلة الأساس والمساحات التي تزيد عن ٢م٢٠٠٠ تحدد سلطات التخطيط العمراني نسب البناء والارتفاعات والارتدادات .
- د- لا يقل ارتفاع صافي ارتفاع الفصل عن ٣ أمتار .

٢/ مساحة الوحدات :-

تحسب مساحة الفصل الدراسي بواقع ٢م١ لكل تلميذ .

٣/ اشتراطات خاصة :-

- أ- يجب توفير مرحاض لكل ٢٠ تلميذ ويجب ان لا تقل المساحة عن ٢م٢ .
- ب- يجب توفير مرحاض لكل ٥-١٠ معلم ومعلمة علي ان لا تقل المساحة عن ٢م٢ .
- ج- النوافذ بالادوار العليا والبلكنات ثققل بقرلات وحواجز .
- د- يجب توفير عدد ٢ موقف عربية لكل فصل اساس .
- هـ- يجب توفير عدد ٥ مواقف عربات لكل فصل ثانوى .
- و- يسمح بعمل غرفة للمستخدمين (الحارس) بمساحة لا تتجاوز (٢م٣٠) كغرفة وحمام .

مباني رياض الاطفال

(٢٣) ١/ نسب البناء والارتفاعات والارتدادات :-

- أ- للقطع التي لا تزيد عن ٢م٢٠٠٠ لا تزيد نسبة البناء عن ٤٠% .

ب- تتردد المباني عن الجار الملاصق شمالي او جنوبي بما لا يقل عن ٢م٣ والشرقي والغربي بما لا يقل عن ٢م١,٥ .

ج- لا يزيد الارتفاع عن ارضي+طابق واحد والمساحات التي تزيد عن ٢م٢٠٠٠ تحدد سلطات التخطيط العمراني نسب البناء والارتفاعات والارتدادات .

٢/ اشتراطات خاصة :-

- أ- تبني رياض الاطفال من طابق ارضي .
- ب- يجب توفير مرحاض لكل ١٥ طفل ويجب ان لا تقل المساحة عن ٢م٢ .
- ج- يجب توفير مرحاض لكل ٥-١٠ معلم ومعلمة علي ان لا تقل المساحة عن ٢م٢ .
- د- النوافذ بالدور الاول والبلكونات ثقيل بقرلات وحواجز .
- هـ- عدم تعدد المناسيب .
- و- يجب توفير وسائل لمكافحة الحريق في المبني .
- ز- يجب توفير موقف سيارة واحدة لكل فصل حضانة او روضة اطفال

دور العبادة والمجمعات الدينية

٢٤) ١/نسب التغطية والارتفاعات والارتداد:-

- أ- للقطع التي تزيد مساحتها عن ٢م٢٠٠٠ فاكثر تحدد سلطات التخطيط العمراني الارتفاعات ونسب البناء والاغراض المسموح بها
- ب- للقطع التي تقل عن ٢م٢٠٠٠ لا تتجاوز الارتفاعات عن طابقين ونسب البناء لا تتعدى ٧٥% من المساحة وتشمل المسجد والخدمات المتمثلة في الخلوة ودورات مياه رجال ،نساء ووضايات بالاضافة الي غرفة استراحة الامام في مساحة لا تزيد عن ٢م٣٠ .
- ج- يجب ألا يقل الارتداد من ناحية الجار عن ٢,٥ م .

٢/ اشتراطات خاصة:-

- أ- يجب توفير مراحيض بواقع مرحاض لكل ٤٠مصلى .
- ب- يجب توفير وضائيات بواقع ماسورة لكل ١٥مصلى .
- ج- يجب تخصيص حمامات ووضايات بعدد مناسب للرجال والنساء بمداخل منفصلة .
- د- يجب ألا يقل ارتفاع المسجد بدون ميزانين عن ٤,٥م وفي حالة وجود ميزانين بالمصلى يجب ألا يقل الارتفاع الكلي عن ٦ م .
- هـ- لا يشترط توفير مواقف داخل حدود القطعة .

المراكز العلاجية

(٢٥) وتشمل المستشفيات والمراكز العلاجية والمستوصفات

١/ نسب البناء والارتفاعات والارتدادات :-

- أ- للقطع التي تزيد مساحتها عن ٢م٢٠٠٠ تحدد سلطات التخطيط العمراني نسب البناء والارتفاعات .

- ب- للقطع التي تقل مساحتها عن ٢٢٠٠٠ م^٢ لا تزيد نسبة البناء عن ٧٥% .
 ج- يجب ان لا يتجاوز الارتفاع عن ارضي +٦ طوابق .
 د- يرتد المبني من اي جار ملاصق لا يقل عن ٢ م .

٢/ اشتراطات خاصة :-

أ- مساحة الوحدات حسب الجدول أدناه على أقل تقدير مقابل كل سرير .

الرقم	الاستخدام	المساحة/سرير
١-	غرفة مريض	٨,١٢
٢-	صالة الانتظار	٢,٩
٣-	حمامات ومراحيض	٢,٣٧
٤-	فحص ،عمل وصيدلية	٠,٧٩
٥-	مطبخ	١,٠٨
٦-	صالة العمليات	٢,٩٨
٧-	صالة اشعة	١,٧٨
٨-	صالة المعالجة	٠,٤١

- ب- يجب ان لا يقل عرض الممرات الداخلية بين العيادات عن ٢ م
 ج- يجب توفير مصعد واحد متعدد الاستعمالات كحد ادني لنقل اسرة المرضى .
 د- غرفة المصعد العادي للزوار والمرضى غير المقيمين لا تقل ابعادها عن ٩٠×٢٠سم
 هـ- غرفة المصعد لنقل المرضى بالاسرة واستعمالاتها المتعددة لا تقل عن ٨٠×١,٥٠×٢,٥٠سم.
 و- يجب ان لا يقل العرض الصافي للسلم عن ١,٥ م كما يجب ان لا يقل عرض البسيطة عن عرض القلبة .
 ز- يجب ان لا تقل مساحة الفتحات (النوافذ) بالوحدة عن ٧/١ من مساحة الوحدة وبعده ادني ٢م٢ .
 ح- يجب توفير مواقف السيارات بواقع سيارة لكل ٦٠ م٢ .

المطاعم السياحية والكافتريات

(٢٦) وهي المواقع المخصصة اصلاً لاستعمال المطاعم السياحية والكافتريات ولتشمل المطاعم والكافتريات داخل المنتزهات والحدائق العامة.

١/ نسب البناء والارتفاعات والارتدادات :-

- أ- في القطع التي تزيد مساحتها عن ٢٢٠٠٠ م^٢ تحدد سلطات التخطيط العمراني نسب البناء والارتفاعات .
 ب- في القطع التي مساحتها ٢٢٠٠٠ م^٢ فما دون لا تزيد نسبة البناء عن ٧٥% .

- ج- الارتدادات في حالة وجود جيران لا تقل عن ٢ م .
- د- يجب ألا يتجاوز الارتفاع عن ارضي +٢ طابق.

٢/ اشتراطات خاصة :-

- أ- يجب توفير دورات مياه بواقع ٢ دورة مياه لكل ١٠٠ شخص .
- ب- يجب توفير احواض غسيل ايدي بواقع ٤ احواض غسيل لكل ١٠٠ اشخص .
- ج- وحدات المياه واحواض الغسيل يجب أن لا تفتح مباشرة على صالات المطعم .
- د- تخصيص نسبة مناسبة من دورات المياه واحواض الغسل للنساء .
- هـ- يجب توفير غرف لغيار الملابس ودورات مياه منفصلة للعاملين بالمطعم .
- و- يجب توفير مواقف بنسبة لا تقل عن ٦٠% بواقع سيارة لكل ٨ مقاعد داخل حدود القطعة كما يجب توفير مواقف بارترداد امامي عن الشارع
- ز- يجب توفير مساحة للمطبخ الرئيسي منفصلة عن صالة الطعام .
- ح- يجب ألا تكون الأسوار الأماميه معتمة ويمكن الرؤية خلالها .

المنشآت الفندقية

(٢٧) مساحة الوحدات تنطبق عليها الاشتراطات الخاصة بالمباني التجارية حسب الحال .

١/ نسب التغطية :-

تنطبق عليها نفس الاشتراطات الخاصة بالمباني التجارية .

٢/ الارتفاعات ومناسيب الطوابق :-

تنطبق عليها نفس الاشتراطات الخاصة بالمباني التجارية .

٣/ الارتدادات :-

تنطبق عليها نفس الاشتراطات الخاصة بالمباني التجارية .

٤/ البروزات :-

تنطبق عليها نفس الاشتراطات الخاصة بالمباني التجارية .

٥/ مساحة الوحدات :-

- أ- لا تقل مساحة الغرفة عن ٢م^٩ ولا يقل العرض عن ٣ م .
- ب- يجب أن لا تقل مساحة الحمام عن ٢م^{٢,٥} بعرض لا يقل عن ١,٥ م .
- ج- المر بين الغرف لا يقل عن ١,٥٠ م .

٦/ الطابق تحت الارضي (اليدرون) :-

تنطبق عليها نفس الاشتراطات الخاصة بالمباني التجارية .

٧/ الدور المسروق (الميزانيين) :-

تنطبق عليها نفس الاشتراطات الخاصة بالمباني التجارية .

٨/ انماور وابعادها :-

تنطبق عليها نفس الاشتراطات الخاصة بالمباني التجارية .

٩/ التهوية والإضاءة:-

تتطبق عليها نفس الاشتراطات الخاصة بالمباني التجارية .

١٠/ شروط خاصة

أ- يرخص بإقامة المنشآت الفندقية بفئاتها المختلفة في المناطق المصرح فيها بالاستعمالات التجارية او المناطق المخصصة لهذه الاغراض .

ب- الحصول على الموافقة المبدئية من الجهة المختصة بتنظيم السياحة شرط للحصول على رخصة البناء .

ج- يجب الرجوع للشروط الصادرة من الجهة المختصة بالسياحة بخصوص معايير تصنيف الفنادق قبل الشروع في اعداد التصاميم لاي منشأة فندقية .

د- يجب توفير كاوتنر استقبال وغرفة امانات وغرفة لتخزين الامتعة في بهو الطابق الارضى لكل فندق ولكل مبني يحتوي علي اكثر من ثمانية شقق فندقية .

هـ- يجب توفير بهو او ردهة للاستراحة او الانتظار او الاستقبال بمساحة مناسبة .

ز- يجب توفير المطبخ الرئيسي بمساحة لا تقل عن ٣٥% من مساحة ساحة الطعام .

ح- توفير موقف سيارة وفق الآتي :-

* موقف لكل ٥ غرف او ٢٦٠ م^٢ ايهما اقل .

*موقف لكل ٢٢٠ م^٢ من مساحات الصالات والمطاعم وقاعات الاجتماعات والمكاتب الإدارية والمواقع التجارية .

* يجب ان لا تقل نسبة توفير المواقف عن ٨٠% .

صالات المناسبات والمسارح والسينما

(٢٨) ١/ نسبة التغطية والارتدادات حسبما يحدده نظام المنطقة ويجب ان لا يقل الارتداد عن ٢م من أي جار ملاصق .

٢/ الارتفاع حسبما تحدد سلطات التخطيط العمراني .

٣/ شروط خاصة :-

أ- يجب توفير مخارج للطوارئ لا تقل عن مخرجين بشرط ان لا تزيد مسافة المخرج من ابعد مقعد عن ٢٠ متراً .

ب- يجب ان تكون المواد المستعملة لتوفير وسائل مكافحة الحريق حسب شروط سلطات الدفاع المدني .

ج- يجب توفير حمامات بواقع حمام لكل ١٠٠ مقعد مع مراعاة تخصيص حمامات لذوي الاحتياجات الخاصة والسيدات بمداخل خاصة وبحد ادني ٤ حمامات .

د- يجب توفير مواقف للسيارات بواقع موقف لكل ٨ مقاعد .

هـ- يجوز توفير كافيتيريا للرواد بشرط ان لا تفتح علي الشارع العام .

الاندية والمراكز الثقافية

(٢٩) ١/ نسبة التغطية والارتدادات حسبما يحدده نظام المنطقة ويجب ان لا يقل الارتداد عن ٢م من أي جار

٢/ الارتفاع حسبما تحدده سلطات التخطيط العمراني او ٩ متر .

٣/ اشتراطات خاصة :-

- أ- يجب توفير حمامات بواقع حمام لكل ٢م١٥٠ من المساحة المبنية مع تخصيص حمامات لذوي الاحتياجات الخاصة والسيدات بحد انني ؛ حمامات .
- ب- توفير وسائل مكافحة الحريق حسب شروط الدفاع المدني .
- ج- يجب مراعاة شروط صالات المناسبات بالمادة ٢٨ في حالة وجودها بالاندية .
- د- يسمح بعمل بوفيه داخلي لا يفتح علي الشارع العام بمساحة لا تزيد عن ٢م٥٠ .

الملاعب

- (٣٠) ١/ يراعي في انشاء الملاعب القياسات الأليميه العالمية الخاصة بالملاعب الرياضية .
- ٢/ يجب توفير مخارج للطوارئ لا يزيد بعد المخرج عن ٢٠ متر من ابعد مقعد .
- ٣/ توفير حمامات للجمهور بواقع حمام لكل ٢٥٠ شخص مع مراعاة مداخل خاصة لذوي الاحتياجات الخاصة والسيدات .
- ٤/ يجب توفير وسائل مكافحة الحريق واشتراطات السلامة حسبما تحدده سلطات الدفاع المدني .
- ٥/ يجوز توفير مباني إدارية حسبما تحدده المواصفات العالمية للملاعب .
- ٦/ يجب توفير بوفيه علي ألا يفتح علي الشارع العام .

محطات الخدمة البترولية

- (٣١) ١/ يجب ان لا يقل الارتداد في كل الاحوال عن ٣م بما في ذلك المنشآت تحت الارض .
- ٢/ يجب ان لا يزيد الارتفاع عن طابق ارضي +أول .
- ٣/ يجب ان لا تزيد نسبة التغطية للمباني الادارية والخدمات الثانوية عن ١٠% ولا تشمل مظلات المضخات .
- ٤/ يسمح باستعمال المباني لاغراض (بيع الزيوت - بقاله - بوفيه - استراحة عمال - مكاتب ادارة) .
- ٥/ توفير حمامات بواقع حمام لكل ٢م٥٠٠ من مساحة القطعة بحد انني حمامين ويراعي في المحطات توفير حمام بمدخل منفصل للسيدات وذوي الاحتياجات الخاصة .
- ٦/ يجب توفير وسائل مكافحة الحريق واشتراطات السلامة حسبما تحدده سلطات الدفاع المدني والنقل والبترول .

الفصل العاشر

الإشتراطات والمواصفات الخاصة بالمباني في المشاريع الزراعية

(٣٢) ١/ يجب الحصول على ترخيص بالبناء لجميع انواع المباني والمنشآت في المشاريع الزراعيه ٢
٢/ لا يجوز استعمال الخرسانه المسلحه في اسقف واعمدة المباني فوق منسوب ارضية الدور
الارضى .

٣/ لا يسمح باقامة اي مباني في المشاريع الزراعيه التي تقل مساحتها عن ١/٢ فدان .

٤/ يسمح في المشاريع الزراعيه التي تتراوح مساحتها بين نصف فدان و ٢ فدان بمباني طابق
أرضى فقط بمساحة ١٠٠ م ٢ مائة و٥ متر مربع (حوائط حاملة)

٥/ يسمح ببناء مباني من طابق ارضى لاتزيد مساحته عن (١٥٠م) مائة متر مربع وذلك في المزارع
التي لا تزيد مساحتها عن فدانين وتقل عن خمسة فدان .

٦/ يسمح في المشاريع الزراعيه التي تكون مساحتها ٥ فدان فأكثر بمباني بمساحة ٣٠٠ متر مربع
طابق أرضى وأول بحوائط حاملة او اي مواد توافق عليها سلطات المباني .

٧/ يسمح باقامة حظائر للحيوانات بالمساحات التي تحددها دراسات المشروع والمجازة بواسطة
السلطات المختصة .

(جدول ١١) رقم (١١) جدول نشر بيانات وموجهات المباني متعددة الطوابق بالمناطق السكنية وشبكات المناطق السكنية المستطير في (جدول رقم (١١))

النسبة المطلوب توفيرها	مواقف السيارات	الارتدادات					النسبة المئوية للتغطية من المساحة الكلية لا تزيد عن النسب الموضحة في الجدول	عدد الطوابق المسموح بها	المساحة ^٢	عرض الشارع	الدرجة	المنطقة	نوع الاستخدام
		ع	ش	ج	ش	ر: ارتفاع							
%٦٠	للمناطق الثالثة وما فوق موقف سيارة لكل ٢م ^٢	ع	ش	ج	ش	%٧٥	٢+١ مع شطب سطح بحد أقصى ٥٥% من الطابق الاخير	اقل من ١٠٠٠	-	١	١	المناطق السكنية وهي المناطق التي تم تخطيطها للاستخدام السكني ومحددة أولى وثانية وثالثة	
		١.٥	١.٥	٢/١	٢/١								
%٧٠	موقف سيارة لكل ٢م ^٢	١/١	١/١	٢/١	٢/١	%٦٥	٦+١	اقل من ٤٠٠٠ الى ٤٠٠٠	٤.٥م ^٢	١	١		
%١٠٠	موقف سيارة لكل ٢م ^٢	١/١	١/١	٣/١	٣/١	%٦٠	٨+١	اقل من ٤٠٠٠ الى ١٠٠٠٠	٤.٥م ^٢	١	١		
%٦٠	للمناطق الثانية وما فوق موقف سيارة لكل ٢م ^٢	١.٥	١.٥	٢/١	٢/١	%٧٥	٢+١ مع شطب سطح بحد أقصى مع ٥٥% من الطابق الاخير	اقل من ١٠٠٠	-	١	١		
%٧٠	موقف سيارة لكل ٢م ^٢	١/١	١/١	٣/١	٣/١	%٦٥	٤+١	اقل من ٤٠٠٠ الى ١٠٠٠٠	٤.٥م ^٢	١	١		
%١٠٠	موقف سيارة لكل ٢م ^٢	١/١	١/١	٣/١	٣/١	%٦٠	٦+١	اقل من ٤٠٠٠ الى ١٠٠٠٠	٤.٥م ^٢	١	١		

جدول رقم (١١)

توزيع جدول الترسطات وموجهات المباني معتمدة لتوزيع المناطق السكنية ومناطق السكن الاستثماري

النسبة المطلوبة أو غيرها	مواقف السيارات	الارتفاعات				النسبة المطلوبة للتغطية من المساحة الكلية لا تزيد عن النسب الموضحة	عدد الطوابق المسموح بها	المساحة ^٢	عرض الشارع	الدرجة	المدينة	نوع الاستخدام
		ع	ق	ح	ط							
١٠%	لا تزيد المساحة على ١٥٠٠ م ^٢ يتبع رسوم بئل مواقف	٢٠ م	٢٠ م	١٣ م	١٣ م	٧٥%	٤+١	٤٥٠-٣٠٠	-			٢- مناطق السكن الاستثماري هي المناطق التي تم تحويلها بقرارات تخطيطية من مناطق سكنية إلى سكن استثماري أو تم تحويلها بمناطق سكن استثماري
١٠%	موقف سيارة لكل ٢٠٠ م ^٢ من المبنى	٢٠ م	٢٠ م	١٣ م	١٣ م	٧٥%	٨+١	١٠٠٠-٤٥٠	أكثر من ٣٠٠ م ^٢			
١٠%	موقف سيارة لكل ٢٠٠ م ^٢ من المبنى	٢٠ م	٢٠ م	١٣ م	١٣ م	٧٥%	٩+١	١٠٠٠٠-٣٠٠٠	أكثر من ٣٠٠ م ^٢			

٢- يتم سدأ فرق التحسين خاصة المناطق السكن الاستثماري .
 • لا تصحح القدمة الاستثمارية الواقية في الأحياء السكنية لاجورل مناطق السكن الاستثماري وتصلب مساكنه الجوار السكني
 • الإيضع بالمناطق المرسوق في المناطق السكنية
 • القطع السكنية التي تطل على شوارع تطل عن الموضحة أملا، يمكن تحويل أراضيها بترك ارتفاعات أممية غير مسورة
 • القطع ذات الجدران شمال وجنوب في المدن الثلاثة ومساحتها أقل من ٢٠٠٠ م^٢ تكون ارتفاعها من الشمال والجنوب على النحو التالي: -٢٠ لكل الترسطات

جدول رقم (١)

البيانات

النسبة المئوية لتوفيرها	موقف السيارات	البيانات					النسبة المئوية لتغطية من مساحة الكلية لا تزيد عن النسب الموصىة	عدد بطون التسوية ٤١	الاسم	المستطير	معرض	الدرجة	النسبة المئوية	نوع الاستخدام
		ب	ق	ج	د	هـ								
٧٠%	المناطق السكنية والمناطق التجارية	٣/١	٣/١	٣/١	٣/١	٣/١	٧٥%	٣+١ مناطق سطح بعد التسوية ٥٠% من المناطق الأكبر	٨٥٠ من ١	١٠٠٠٠	-	١	١٠٠٠٠	
٧٠%	موقف سيارات لكل ٢٠٠	٣/١	٣/١	٣/١	٣/١	٣/١	٧٥%	٢+١ مناطق سطح بعد التسوية ٥٠% من المناطق الأكبر	٨٥٠ من ١	١٠٠٠٠	١٠٠٠	١	١٠٠٠٠	
١٠%	المناطق التجارية وما فوق موقف سيارات لكل ٢٠٠	٣/١	٣/١	٣/١	٣/١	٣/١	٧٥%	٢+١ مناطق سطح بعد التسوية ٥٠% من المناطق الأكبر	٨٥٠ من ١	١٠٠٠٠	١٠٠٠	١	١٠٠٠٠	
١٠%		٣/١	٣/١	٣/١	٣/١	٣/١	٧٥%	٢+١ مناطق سطح بعد التسوية ٥٠% من المناطق الأكبر	٨٥٠ من ١	١٠٠٠٠	١٠٠٠	١	١٠٠٠٠	

تقدم من سحري

جدول الإشتراطات وموجهات المياني متعددة الطوابق التجارية بالمناطق المركزية جدول رقم (٢)

النسبة المطلوب توفيرها	مواقف السيارات	الارتدادات				النسبة المئوية للتعطية من المساحة الكلية لا تزيد عن النسب الموصىة	عدد الطوابق المسموح بها	المساحة م ^٢	عرض الشارع	الدرجة	المدنية	نوع الاستخدام
		ع	ق	ق	ع							
-	تصديق رسوم بديل مواقف سيارات	أ	ب	ج	د	%١٠٠	رضي ٢٠	١٠٠٠-٥٠	-			
-	اقل من ٢٥٥٠٠ بديل رسوم بديل مواقف سيارات فاكثر	أ	ب	ج	د	%١٠٠	٥٠١	٢٠٠-١٠١	-			
%٨٠ ويحسب المواقف خارج حدود القطعة	يوفر موقف سيارة لكل ٢٠٦٠ داخل حدود القطعة	أ	ب	ج	د	%١٠٠	٧٠١	٥٠٠-٢٠١	-			
%٨٠ ويحسب المواقف خارج حدود القطعة	يوفر موقف سيارة لكل ٢٠٦٠ داخل حدود القطعة	أ	ب	ج	د	%١٠٠	٩٠١	٧٥٠-٥٠١	-			
%٨٠ ويحسب المواقف خارج حدود القطعة	يوفر موقف سيارة لكل ٢٠٦٠ داخل حدود القطعة	أ	ب	ج	د	%١٠٠	١٢٠١	١٠٠٠-٧٥٠	٢٠	فاكثر		
%٨٠ ويحسب المواقف خارج حدود القطعة	يوفر موقف سيارة لكل ٢٠٦٠ داخل حدود القطعة	أ	ب	ج	د	%١٠٠	١٥٠١	اكثر من ١٠٠٠ حتى ٣٠٠٠	٢٠	فاكثر		
%٨٠ ويحسب المواقف خارج حدود القطعة	يوفر موقف سيارة لكل ٢٠٦٠ داخل حدود القطعة	أ	ب	ج	د	%٧٥ وللارضى والاول و%٧٥ للحدود العليا	١٩٠١	اكثر من ٣٠٠٠ حتى ١٠٠٠٠	٢٠	فاكثر		

المدنية التجارية

١/ المياني التجارية
مركز المدينة وهي
المياني التجارية في
مركز مدن الولاية
المتلازمة (الغزطوم/بحري
/استرمان) المحددة
بالتقارير التفصيلية

البيانات وموجهات المباني متعددة الطوابق للمباني التجارية بالأسواق الفرعية جدول رقم (٢)

النسبة المطلوب توفيرها	مواقف السيارات	الارتدادات			النسبة المئوية للخطية من المساحة الكلية لا تزيد عن النسب الموضحة	عدد الطوابق المسموح بها	المساحة م ^٢	عرض الشارع	الدرجة	المدينة	نوع الاستخدام
		ع	ق	ش							
-	تشييد رسوم بطل مواقف سيارات	١٠٠٪	١٠٠٪	١٠٠٪	٢+١	١٠٠-٥٠ من	-	-	نظري	المنطقة	نوع الاستخدام
-	تشييد رسوم بطل مواقف سيارات	١٠٠٪	١٠٠٪	١٠٠٪	٤+١	٢٠٠-١٠١ من	-	-			
-	تشييد رسوم بطل مواقف سيارات	١٠٠٪	١٠٠٪	١٠٠٪	٥+١	٣٥٠-٢٠١ من	-	-			
١٠٪	١٠٠٪ من ٢٥٠٠٠ يندرج رسوم بطل مواقف سيارات من ٢٥٠٠٠٠	١٠٠٪	١٠٠٪	١٠٠٪	٧+١	٣٥٠ من وحق ١٠٠٠	-	-			
٧٠٪	١٠٠٪ من ٢٥٠٠٠ يندرج رسوم بطل مواقف سيارات لكل ٢٠١٠ داخل حدود المنطقة داخل حدود المنطقة	١٠٠٪	١٠٠٪	١٠٠٪	٧+١	أكثر من ١٠٠٠٠ م ^٢	٢٠ م ^٢ فائق	-			

٣/ المباني التجارية
 بالمناطق الفرعية وهي
 المباني التجارية
 بالمناطق والقطع التي
 تم تحيطها كسواق
 فرعية في الأحياء
 السكنية الخارج مركز
 المدينة

جدول الاشتراطات وموجهات الميثاق المتكامل التجارية في المناطق المحولة من سكني الى تجاري

جدول رقم (٧)

النسبة المطلوب تغييرها	مواقف السيارات	الاشتراطات من				النسبة المطلوبة للتنمية من المساحة الكافية لا تزيد عن النسب الموضحة	عدد الطرق المسموح بها	المساحة م ^٢	عرض الشارع	الدرجة	المدنية	نوع الاستخدام
		ج	د	هـ	ز							
٦٠%	الكل من ٢٥٠٠ يستند رسوم بدل مواقف سيارات من ٢٥٠٠ فاكتر يوفّر موقف سيارة لكل ٢٦٠ داخل حدود القطعة	يحد أدنى لا يقل عن ٢ م من أي جدار			٧٥%	٧+١	الكل من ٢٦٠٠٠٠	-				٣/ السكني التجارية في المناطق المحوّلة من سكني الى تجاري وهي المناطق التي تم تحويلها بقرارات تخطيطية من استخدام سكني الى استخدام تجاري
٧٠% ويحسب المواقف خارج حدود القطعة	يوفّر موقف سيارة لكل ٢٦٠ داخل حدود القطعة	لا يقل عن ٢ م	٢٠٠	٢٠٠	٧٥%	١٠+١	اكتر من ١٠٠٠٠٠ وحتى ٢٢٠٠٠٠	٢٠ فاكتر				
٧٠% ويحسب المواقف خارج حدود القطعة	يوفّر موقف سيارة لكل ٢٦٠ داخل حدود القطعة	لا يقل عن ٢ م	٢٠٠	٢٠٠	٦٠%	١٢+١	اكتر من ٢٠٠٠٠ وحتى ٢٦٠٠٠٠٠	٢٠ فاكتر				

جدول رقم (3)

جدول الاشتراطات ومسحقات المباني متعددة الطوابق بالمقطع المطلة على الشوارع التجارية

النسبة المطلوب توفيرها	مواصفات المباني	الاشتراطات	النسبة	الارتفاع	المساحة	عرض الشارع	الدرجة	النسبة	نوع الاستخدام
			النسبة المئوية من المساحة الكلية و كثره من النسب الموضوعة	عدد الطوابق المسموح	مساحة 2م	مترين	الدرجة	النسبة	
	أقل من 25000 يبلغ رسوم بدل مواقف		%75	5م+1	أقل من 500	-			
	موقف سيارة لكل 2م60 داخل حدود القطعة	ثابتة للمباني من حد القطعة من الجدار الخلفي غير المائل على الشارع التجاري يتجاوز طاقته 2.5 الإرتفاع بعد تضي 7 كما وحد النسبي 7م كذا تركز بعد تضي 2م من الجدار المائل على الشارع التجاري	%75	7م+1	أقل من 2000- 850 أكثر من 850-500		الأولى والثانية		البيع المساندة على الشارع التجارية وهي قطع التي تملك على الشارع التي مصدر بنائها قرارات تخطيطية في تخطيطها هي تجارية
	موقف سيارة لكل 2م60 داخل حدود القطعة		%60	8م+1	أقل من 2000- 10000	30 لائق			
	موقف سيارة لكل 2م500 يتبدد رسوم بدل مواقف سيارات من 2500 لائق بواقع 2م60 داخل حدود القطعة		%75	4م+1	أقل من 1000	أقل من 20م	ثالثة	الحدود	
	موقف سيارة لكل 2م60 داخل حدود القطعة		%75	5م+1	أقل من 4000- 1000				
	موقف سيارة لكل 2م60 داخل حدود القطعة		%60	7م+1	أقل من 4000- 10000				

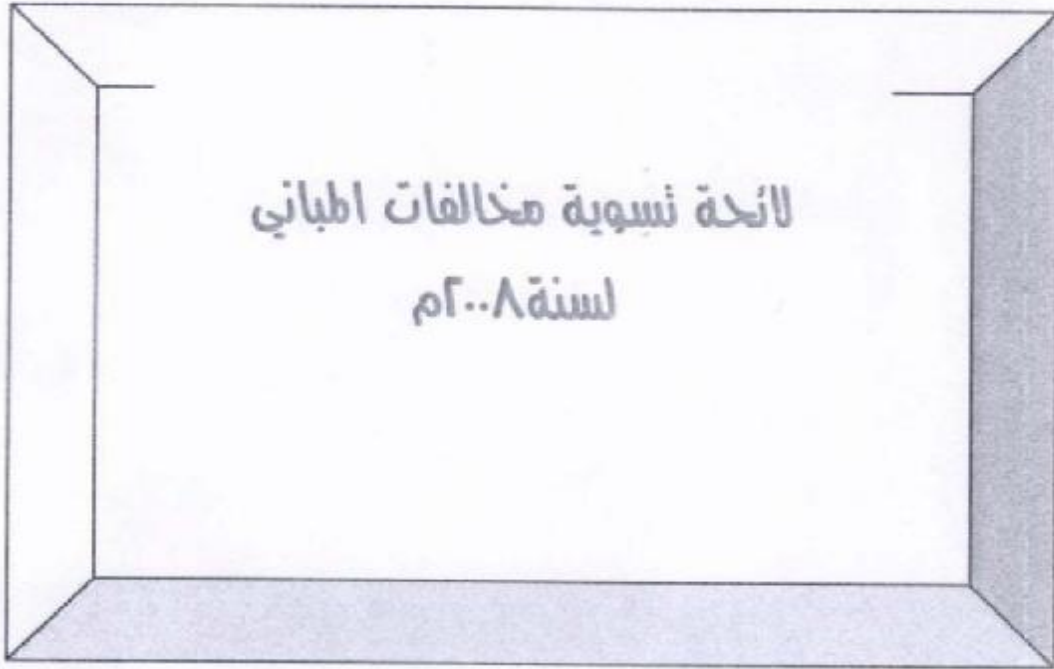
تقطع المسئلة على شوارع تجارية في جهات الشمال والجنوب يكون الارتفاع من الجدار الخلفي غير المائل على الشارع التجاري من الناحية الشرقية أو الغربية كالتالي :-

- * عمق 20م فأقل الارتفاع هم على الأقل . * عمق أكثر من 20م وأقل من 25 الارتفاع كم على الأقل . * عمق أكثر من 25م وأقل من 30 الارتفاع 6 م على الأقل .
- * ملاحظة : الحالات التي لا تخطيطها الاشتراطات أمثلة تعرض على لجنة التخطيط بقرار .

بسم الله الرحمن الرحيم

وزارة التخطيط العمراني والمرافق العامة

إدارة المباني وضبط النمو العمراني



٢٠٠٨م

بسم الله الرحمن الرحيم

لائحة تسوية مخالفات المباني لسنة ٢٠٠٨م

عملاً بأحكام المادة (٢٩) وإستناداً لأحكام المادة (٣١) من قانون تنظيم البناء بولاية الخرطوم لسنة ٢٠٠٨، أصدر اللائحة الآتي نصها:-

أسم اللائحة وبدء العمل بها

(١) تسمى هذه اللائحة " لائحة تسوية مخالفات المباني لسنة ٢٠٠٨ " ويعمل بها من تاريخ التوقيع عليها.

الغاء

(٢) يلغى من تاريخ العمل بهذه اللائحة أي لوائح أو أوامر أو قواعد أو ضوابط تنظم موضوعها.

تفسير

(٣) ١/ تكون للكلمات الواردة ذات المعاني الواردة في قانون تنظيم البناء لسنة ٢٠٠٨ .
٢/ مالم يقتض السياق معني آخر تكون للكلمات والعبارات التالية المعاني الموضحة أمام كل منها:

الإرتفاعات: يقصد بها عدد الطوابق المسموح بها في كل موقع سواء كان خديماً أو تجارياً أو سكنياً أو صناعياً.

الإرتدادات: يقصد بها تراجع المبنى عن حدود القطعة المشيد عليها ويقاس من ابرز حافة للمبنى .

الطابق : يقصد به جزء المبنى المحصور بين السطح العلوي لأي أرضية والسطح السفلي للأرضية الواقعة فوقها مباشرة.

تشكيل اللجنة

(٤) يشكل الوزير بقرار منه لجنة دائمة لتسوية المخالفات بناء على توصية من الإدارة وذلك علي النحو التالي:-

١/ ممثل لكل قسم من الأقسام المختصة بالإدارة .

٢/ ممثل لكل إدارة من إدارات الوزارة ذات الصلة .

٣/ عضوان من ذوي الخبرة بالوزارة .

إختصاصات اللجنة

(٥) ١/تختص اللجنة بإجراء التسويات لمخالفات المباني بتوصية من الإدارة وذلك في حالة تعذر الإزالة للمخالفة .

٢/ دون الإخلال بعموم ما تقدم يكون للجنة الإختصاص لتسوية المخالفات التالية:-

أ- الإرتفاعات شريطة ألا تكون مخالفة لموجهات إرتفاعات المباني وفي حالة

مخالفة موجهات إرتفاعات المباني تتم التسوية بموافقة لجنة الموجهات التخطيطية وتصديقات المباني المرتفعة .

ب-مخالفات الإرتدادات.

ج- نسبة التغطية.

د-البروزات.

هـ-الدور المسروق أو الميزانين.

و- المناور الرأسية.

ز- مناسيب الطوابق.

ح- الطابق تحت الأرض (البديرون).

ط-أي حالة أخري بناءً علي توصية الإدارة .

قرار التسوية

(٦)تصدر اللجنة قرارها بإجراء التسوية بعد إستيفاء التالي:-

أ- تحديد المخالفة المرتكبة.

ب- التأكد من تعذر الإزالة .

ج-حجم الضرر.

د- التوصية الفنية لإجراء المعالجة وذلك بعد التأكد من سلامة المباني وتعذر الإزالة

للمخالفة وإرفاق الشهادات المطلوبة والمؤيدة لذلك من المهندس المختص

حسب درجته التي تحددها اللجنة.

حساب قيمة التسوية

(٧)تقوم الإدارة بحساب قيمة التسوية وفقاً لكل حالة علي النحو التالي:-

١/ المباني التي تتجاوز عدد الطوابق المصرح بها ولكنها غير مخالفة لموجهات

إرتفاعات المباني : تتم التسوية في حدود ٢٠% من تكلفة الطابق أو الطوابق

المخالفة إضافة للرسوم الأخرى.

٢/ المباني التي تتجاوز عدد الطوابق المصرح بها وتكون مخالفة لموجهات ارتفاعات المباني : تتم التسوية في حالة تعذر الإزالة وبعد موافقة لجنة الموجهات التخطيطية وتصديقات المباني المرتفعة وفق الآتي:-

$$P = \frac{L+B}{n}$$

حيث P = قيمة التسوية للمتر المربع المخالف ، L = قيمة المتر المربع للأرض بالمنطقة

B = تكلفة المتر المربع للمباني ، n = عدد الطوابق.

٣/ المباني التي تخالف الإرتدادات في تصريح البناء : تقوم الإدارة بوضع المعالجات الفنية ويتم التسوية للمساحات التي تتعذر إزالتها وتطبق عليها أسس التسوية المنصوص عليها في البند (٢) أعلاه .

الإخطار بالتسوية

(٨) يجب على الإدارة إخطار المالك أو من ينوب عنه أو من يمثله بصورة من قرار التسوية وأن تحدد له ميعاداً مناسباً لإكمال إجراءات التسوية.

الإجراء عند عدم تنفيذ قرار التسوية

(٩) إذا لم يقم المالك أو ممثله القانوني بتكملة إجراءات التسوية في تحيل الإدارة المخالفة للنيابة المختصة لإتخاذ الإجراءات القانونية.

بسم الله الرحمن الرحيم

وزارة التخطيط العمراني والمرافق العامة

إدارة المباني وضبط النمو العمراني

لائحة تنظيم الخدمات الاستشارية

وأعمال تشييد المباني بولاية

الخرطوم لسنة ٢٠٠٨م

٢٠٠٨م

بسم الله الرحمن الرحيم
**لائحة تنظيم الخدمات الاستشارية وأعمال تشييد المباني بولاية
الخرطوم لسنة ٢٠٠٨م**

عملاً بإحكام المادة (٣١) مرقوة مع المادة (٥) الفقرة (١) من قانون تنظيم البناء بولاية الخرطوم لعام ٢٠٠٨ يصدر وزير التخطيط العمراني والمراق العام بولاية الخرطوم اللائحة الآتية نصها:-

الفصل الأول
أحكام تمهيدية
اسم اللائحة والعمل بها

(١) تسمى هذه اللائحة (لائحة تنظيم الخدمات الاستشارية وأعمال تشييد المباني بولاية الخرطوم لسنة ٢٠٠٨م) ويعمل بها من تاريخ التوقيع عليها.

إلغاء

(٢) تلغى من تاريخ العمل بهذه اللائحة أي لائحة او اوامر او قواعد تنظم موضوعها .

تفسير

(٣) ١/ تكون للكلمات والعبارات الواردة في هذه اللائحة ذات المعاني الممنوحة لها في قانون تنظيم البناء لسنة ٢٠٠٨م .

٢/ ما لم يقتضى السياق معنى آخر تكون للكلمات والعبارات الآتية المعاني الموضحة أمام كل منها:-

الوزارة : يقصد بها وزارة التخطيط العمراني والمراق العام بولاية الخرطوم .

الإدارة : يقصد بها إدارة المباني وضبط النمو العمراني بالوزارة .

المدير : يقصد به مدير إدارة المباني وضبط النمو العمراني .

المجلس الهندسي: يقصد به المجلس الهندسي السوداني المنشأ بموجب أحكام قانون المجلس الهندسي لسنة ١٩٩٨ تعديل سنة ٢٠٠٤م .

الاستشاري:- يقصد به الشخص او الجهة المكلفة بمهام الدراسات والتصميم والإشراف علي التنفيذ والمرخص لها بمزاولة مهنة الهندسة ومستوفية للشروط الواردة في هذه اللائحة حسب ما يتطلب المشروع .

مجلس بيوت الخبرة: - يقصد به مجلس تنظيم بيوت الخبرة للخدمات الاستشارية المنشأ بموجب أحكام قانون مجلس تنظيم بيوت الخبرة للخدمات الاستشارية لسنة ١٩٩٩ المعدل ابريل ٢٠٠٤ م .

مجلس تنظيم مقاولي الأعمال الهندسية: - هو المجلس المنشأ وفق أحكام قانون مجلس تنظيم مقاولي الاعمال الهندسية لسنة ٢٠٠٢ م .

اتحاد المقاولين: هو التنظيم النقابي للمقاولين بالولاية المنشأ بموجب قانون تسجيل النقابات الشخص: - يقصد به الشخص الطبيعي أو الاعتباري.

مهندس مستشار: ويقصد به الشخص المرخص له بمزاولة مهنة الهندسة ويحمل شهادة تسجيل ورقم هندسي من المجلس الهندسي بدرجة مستشار.

مهندس أخصائي: يقصد به الشخص المرخص له بمزاولة مهنة الهندسة ويحمل شهادة تسجيل ورقم هندسي من المجلس الهندسي بدرجة اخصائي.

مهندس خريج: يقصد به الشخص المرخص له بمزاولة مهنة الهندسة ويحمل شهادة تسجيل ورقم هندسي من المجلس الهندسي بدرجة مهندس خريج .

تقني هندسة: يقصد به الشخص الذي يحمل دبلوم في العلوم الهندسية نظام الـ ٣ سنوات او مايعادلها ومرخص له بمزاولة العمل في مجال الهندسة ويحمل شهادة تسجيل ورقم هندسي تقني بدرجة زميل او عضو اوخريج من المجلس الهندسي.

فني : يقصد به الشخص الذي يحمل دبلوم في العلوم الهندسية نظام العامين او ما يعادلها ومرخص له بمزاولة العمل في مجال الهندسة ويحمل شهادة تسجيل ورقم هندسي فني بدرجة زميل او عضو او خريج من المجلس الهندسي .

المقاول: يقصد به الشخص المسجل لدى مجلس تنظيم مقاولي الأعمال الهندسية المرخص له بمزاولة أنشطة مقاولات المباني في الولاية أو عضو مسجل لدى اتحاد المقاولين .

المشروع الكبير: أي منشأة تزيد طوابقها عن ارضي +٧ طوابق او التي تزيد مجموع مساحة البناء فيها عن ٢٣٠٠٠ م .

المشروع المتوسط: أي منشأة تزيد طوابقها عن ارضي +٤ طوابق او مجموع مساحة البناء تزيد عن ٢٢٠٠٠ م ولا يتجاوز ٢٣٠٠٠ م .

المشروع الصغير: أي منشأة عدد طوابقها ارضي +٤ طوابق او أقل و مجموع مساحة البناء فيها لا تزيد عن ٢٢٠٠٠ م .

الفصل الثاني

الشروط التنظيمية للخدمات الاستشارية-خدمات التصميم

خدمات التصميم

(٤) شروط أعمال الدراسات والتصميم للمشروع الكبير والمتوسط والصغير :-

- ١/ يجب إعداد المخططات بواسطة مكتب إستشاري للمشروع الكبير .
- ٢/ يجب تقديم دراسة فنية عن تحمل التربة من مكتب متخصص ومعتمد لدي الوزارة للمشروع الكبير والمشروع المتوسط .
- ٣/ يجب ان تعتمد المخططات المقدمة لتراخيص البناء علي النحو التالي :-
 - أ- المخططات المعمارية: تعتمد بواسطة مهندس معماري لا تقل درجته عن مهندس إحصائي .
 - ب- المخططات الإنشائية: تعتمد بواسطة مهندس مدني لا تقل درجته عن مهندس إحصائي .
 - ج- المخططات الكهروميكانيكية: تعتمد بواسطة مهندس ميكانيكي او كهربائي بدرجة مهندس إحصائي .
 - د- مخططات الصرف الصحي: تعتمد بواسطة مهندس مدني/معماري لا تقل درجته عن مهندس إحصائي .

الفصل الثالث

الشروط التنظيمية للخدمات الاستشارية خدمات الإشراف الهندسي

(٥) شروط خدمات الإشراف الهندسي علي المشروع الكبير:-

- ١/ يجب ان يقوم المكتب الاستشاري بتسمية الجهاز الفني للإشراف بحيث لا يقل عن الآتي :-
 - أ- مدير مشروع :-
✓ مهندس إحصائي مدني أو معماري
 - ب- مهندس موقع :-
✓ مهندس إحصائي مدني إذا كان مدير المشروع مهندس معماري او مهندس إحصائي معماري إذا كان مدير المشروع مهندس مدني .
 - ج- مساعد مهندس الموقع :-
✓ مهندس خريج لا تقل خبرته عن ٤ سنوات .
 - د- مشرف الاعمال الكهروميكانيكية :-
مهندس ميكانيكي او كهربائي بدرجة مهندس إحصائي .
 - هـ- مشرف أعمال الصرف الصحي :-

مهندس مدني أو معماري أو مهندس صرف صحي متخصص بدرجة مهندس إحصائي .
و- مراقب إشراف :-

يجب ان لا يقل عدد التقنيين والفنيين عن ٢ تقني هندسة أو تقني واحد واثنين فني .

٢/ شروط خدمات الإشراف الهندسي علي المشروع المتوسط:-

يجب ان يتكون جهاز الإشراف علي النحو التالي :-

أ- مدير مشروع :-

مهندس إحصائي مدني أو إحصائي معماري .

ب- مهندس موقع :-

مهندس خريج مدني لا تقل خبرته عن ٤ سنوات إذا كان مدير المشروع مهندس

إحصائي معماري أو مهندس معماري لا تقل خبرته عن ٤ سنوات إذا كان مدير المشروع

مهندس إحصائي مدني .

ج- مساعد مهندس الموقع :-

مهندس خريج لا تقل خبرته عن ٤ سنوات .

د- مشرف الاعمال الكهروميكانيكية :-

مهندس ميكانيكي أو كهربائي لا تقل خبرته عن ٤ سنوات .

هـ- مشرف أعمال الصرف الصحي :-

مهندس مدني أو معماري خريج لا تقل خبرته عن ٤ سنوات .

و- مراقب إشراف :-

تقني هندسة مسجل أو فني مسجل .

(٦) شروط خدمات الإشراف الهندسي علي المشروع الصغير:-

١/ يجب ان يتكون جهاز الإشراف علي النحو التالي :-

أ- مهندس موقع :-

مهندس خريج مدني أو معماري لا تقل خبرته عن ٤ سنوات .

ب- مراقب إشراف :-

تقني هندسة مسجل أو فني مسجل .

(٧) شروط تحديد الحد الاعلي لعدد المواقع :-

لا يجوز لاي مهندس مباشرة أي أعمال علي الإشراف أو التنفيذ في وقت واحد عن العدد

المسموح به حسب ما هو موضح بالجدول أدناه:-

بند	الوظيفة	عدد المواقع المسموح بالإشراف عليها في وقت واحد
١	مدير مشروع	عدد ٢ مشروع كبير أو ٤ مشروع متوسط
٢	مهندس موقع	عدد واحد مشروع كبير أو ٢ مشروع متوسط أو ٤ مشروع صغير
٣	مساعد مهندس موقع	عدد واحد مشروع كبير أو ٢ مشروع متوسط أو ٣ مشروع صغير
٤	أعمال كهروميكانيكية	عدد ٢ مشروع كبير أو ٤ مشروع متوسط
٥	أعمال صرف صحي	عدد ٢ مشروع كبير أو ٤ مشروع متوسط
٦	تقني هندسة أو فني	عدد واحد مشروع كبير أو ٢ متوسط أو ٤ مشروع صغير

الفصل الرابع

الشروط التنظيمية لأعمال تشييد المباني

(٨) شروط تنظيم أعمال تنفيذ المشروع الكبير:-

- يجب ان يقوم المقاول بتسمية الجهاز الفني لتشييد المباني بحيث لا يقل عن الآتي:-
 - أ- مدير مشروع :-
 - مهندس إحصائي مدني أو معماري .
 - ب- مهندس موقع :-
 - مهندس إحصائي مدني إذا كان مدير المشروع مهندس معماري او مهندس إحصائي معماري إذا كان مدير المشروع مهندس إحصائي مدني .
 - ج- مساعد مهندس الموقع :-
 - مهندس خريج لا تقل خبرته عن ٤ سنوات .
 - د- مشرف الأعمال الكهروميكانيكية :-
 - مهندس ميكانيكي او كهربائي بدرجة مهندس إحصائي .
 - هـ- مشرف أعمال الصرف الصحي :-
 - مهندس مدني أو معماري لا تقل درجته عن مهندس إحصائي .
 - و- مراقب إشراف :-

يجب ان لا يقل عدد التقنيين عن ٢ تقني هندسة أو تقني واحد وإثنين فني .

(٩) شروط أعمال التنفيذ المشروع المتوسط:-

- ١/ يجب ان يتكون جهاز التنفيذ علي النحو التالي :-
- أ- مدير مشروع :-
- مهندس إحصائي مدني أو إحصائي معماري .

ب- مهندس موقع :-

مهندس خريج مدني لا تقل خبرته عن ٤ سنوات إذا كان مدير المشروع مهندس إحصائي معماري او مهندس معماري لا تقل خبرته عن ٤ سنوات إذا كان مدير المشروع مهندس إحصائي مدني .

ج- مساعد مهندس الموقع :-

مهندس خريج لا تقل خبرته عن ٣ سنوات .

د- مشرف الأعمال الكهروميكانيكية :-

مهندس ميكانيكي او كهربائي لا تقل خبرته عن ٣ سنوات .

هـ- مشرف أعمال الصرف الصحي :-

مهندس مدني أو معماري لا تقل خبرته عن ٤ سنوات .

و- مراقب إشراف :-

تقني هندسة مسجل .

(١٠) شروط أعمال التنفيذ الهندسي علي المشروع الصغير:-

١/ يجب ان يتكون جهاز التنفيذ علي النحو التالي :-

أ- مهندس موقع :-

مهندس خريج مدني او معماري لا تقل خبرته عن ٤ سنوات .

ب- مراقب إشراف :-

تقني هندسة مسجل أو إثنين فني .

الفصل الخامس

اشتراطات عامة

(١١) يقوم المهندس بتسمية المواقع التي يباشر مهام الإشراف عليها عند

التوقيع وتوضيح فترة الإكمال ان امكن .

(١٢) علي المهندس إخطار الإدارة عن مهام الإشراف او التنفيذ عن أي موقع

علي ان يقوم بتقديم تقرير يوضح فيه مرحلة تنفيذ المشروع عند تخليه .

(١٣) علي المهندس المشرف او المنفذ ترك اقرار مع خرائط المنشأة بالموقع

يوضح فيه رقم سجله الهندسي ودرجته وذلك لأغراض المراجعة من قبل

سلطات المباني علي ان يجدد هذا الإقرار كل ستة اشهر .

(١٤) يقوم المهندس المشرف او المنفذ بإخطار الإدارة حال الانتهاء من إكمال المشروع .

الفصل السادس **العقوبات**

(١٥) مع عدم الإخلال بأي عقوبة اشد يقضي بها أي قانون ساري المفعول يكون للمدير السلطة في ان يوقع على الاستشاريين أو المهندسين أو المقاولين حسب الحال والتي تخالف أحكام هذه اللائحة ايأ من العقوبات التالية :-

- ١/ الإنذار بصورة للمجلس المعني .
- ٢/ إيقاف اعتماد التوقيعات بالإدارة لأغراض تراخيص البناء للمدة التي يحددها بصورة للمجلس المعني .
- ٣/ رفع الأمر للمجلس المعني بإتخاذ عقوبة أشد .

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

وزارة التخطيط العمراني والمرافق العامة

إدارة الماني وضبط النمو العمراني

لائحة الشروط ومواصفات الفنية
لتدابير السلامة لسنة ٢٠٠٨م

٢٠٠٨م

لائحة الشروط والمواصفات الفنية لتدابير السلامة لسنة ٢٠٠٨

عملاً بأحكام المادة ٣١(٣) من قانون تنظيم البناء بولاية الخرطوم لسنة ٢٠٠٨ أصدر اللائحة الآتية

نصها :-

إسم اللائحة وبدء العمل بها

(١) تسمى هذه اللائحة " لائحة الشروط والمواصفات الفنية لتدابير السلامة لسنة ٢٠٠٨ ويعمل بها من تاريخ التوقيع عليها .

إلغاء

(٢) يلغى من تاريخ العمل بهذه اللائحة أي لائحة أو أمر أو قاعدة تنظم موضوعها.

تفسير

(٣) ١/ تكون للكلمات والعبارات الواردة في هذه اللائحة ذات المعاني الواردة في قانون تنظيم البناء لسنة ٢٠٠٨.

٢/ مالم يقتض السياق معنى آخر تكون للكلمات والعبارات التالية المعاني الموضحة أمام كل منها:-
الشروط الفنية: يقصد بها التحديد الفني لعدد الطوابق حسب طبيعة المنطقة سواء كانت سكنية أو استثمارية أو تجارية أو صناعية.

المواصفات الفنية: يقصد بها تحديد النسب القياسية للمواد المستخدمة وفقاً للكود المطبق في السودان.

تدابير السلامة: يقصد بها الوسائل والمعدات والشروط اللازمة لتأمين سلامة العاملين بمواقع البناء والماره والجوار.

السياج الواقعي: يقصد به السياج المحيط بالبناء الذي يوضع لحماية العاملين أو الماره أو الجوار أي كانت المواد التي يصنع منها.

الخرصاته الجاهزه: يقصد بها الخرصاته التي يتم خلطها داخل العربات المعده لذلك.

ماسورة الانقاض: يقصد بها الوعاء المجوف المخصص لنقل الانقاض من سقف المبنى أو الطوابق العلويه الى المكان المخصص لوضع الانقاض داخل حدود القطعة .

المباني المجاورة: يقصد بها المباني الواقعة في محيط المبنى.

أعمال البناء الرئيسي: يقصد بها اعمال البناء المكونه لهيكل المبنى .

اعمال البناء الثانويه: يقصد بها: أعمال التثقيب والتشطيب .

تدابير السلامة

(٤) يجب على القائم بأعمال البناء اتخاذ التدابير اللازمة لسلامة المباني المجاورة والعاملين والمارة في كل مرحلة من مراحل البناء وقبل وعند الشروع في أعمال البناء ودون الإخلال بعموم ماتقدم يجب عليه الالتزام بالشروط التالية في مواقع البناء للمباني الخرسانية من طابقين فأكثر:-

١/ تدعيم الحفريات

٢/ استعمال الخرسانة الجاهزة في المباني لأكثر من أربعة طوابق ويشترط علي من يقوم بإعدادها أن يلتزم بالآتي:-

أ- الحصول علي تصديق الموقع.

ب- الاحتفاظ بشهادة الإنتاج للركام والأسمنت بالموقع.

ج- تصميم الخلطة الخرسانية وفقاً للأصول الفنية والمواصفات القياسية بحيث تكون صالحة للمبني المطلوبة له.

د- توضيح نتائج إختبارات الخرسانة ووضعها بالموقع.

هـ- تشوين الخرسانة والرمل والأسمنت وأي مواد أخري بصورة علمية وسليمة مع ترتيب أماكن المواد المشونة والمكاتب ومرافق الخدمات والعربات الناقلة بصورة سليمة تؤدي إلى سهولة وسلامة إنتاج ونقل الخرسانة.

و- عند نقل الخرسانة يجب ألا تتساقط علي شوارع الولاية.

٣/ الاحتفاظ بشهادات إختيار المواد من مختبرات معترف بها في المباني لأكثر من طابقين

٤/ وجود مهندس بالموقع مع جهاز للاشراف الفني.

٥/ الاحتفاظ بشهادة الانتاج للمواد بالموقع.

٦/ الاحتفاظ بشهادة الجودة للمواد بالموقع .

٧/ عدم تشوين أي مواد او معدات في الطريق العام

٨/ إزالة المخلفات والانقاض أولاً بأول

٩/ عدم التعامل مع أي انقاض باعلى المبني إلا بماسورة الانقاض (pipe chute)

١٠/ وضع لافتة على الموقع مكتوب عليها:-

أ- اسم مالك المبني ورقم القطعة والمربع.

ب- عدد الطوابق المصدقه

ج- الجهة المانحه لترخيص البناء ورقم ترخيص البناء وتاريخ استخراجه

د- إسم المقاول المنفذ

هـ- إسم المهندس الاستشاري أو المهندس المشرف

١١/ عمل سياج واقى حول الموقع ويشترط لذلك:-

أ- الحصول علي موافقة السلطات المختصة بالمساحة التي يمكن تسويرها بصفة مؤقتة

خارج حدود القطعة والمدة المسموح بها.

ب- تقديم رسومات تفصيلية تحدد نوع وتصميم السياج.

ج- يجب إزالة السياج المؤقت عند إنتهاء فترة سريان الترخيص أو متي ما طلبت السلطة المختصة ذلك.

١٢/ اتخاذ وسائل السلامة للرافعه " الكرين " بحيث لا يؤثر على الجوار والمارة وشريطة أن يكون محور الدوران في حدود القطعة المسيجة.

١٣/ اتخاذ تدابير السلامة للعاملين وتحديد أماكن الخطر في الموقع.

١٤/ على العاملين الذين يعملون على بالموقع لبس الخوذات الواقيه .

١٥/ اتخاذ تدابير السلامة للسلام خاصة الحماية عند البسطات ومداخل السلام .

١٦/ الإلتزام بمواعيد العمل في كل منطقة وفقاً للتفصيلات التالية:-

أ- المناطق السكنية:

- أعمال البناء الرئيسية من ٨ صباحاً وحتى ٤ مساءً في أيام العمل الرسمية و من ٨

صباحاً وحتى ٢ مساءً في أيام العطل الرسمية.

ب- المناطق الإستثمارية:

- أعمال البناء الرئيسية من ٨ صباحاً وحتى ٦ مساءً

ج-المناطق التجارية والخدمية علي مدي ٢٤ ساعة.

د-المناطق الصناعية علي مدي ٢٤ ساعة.

إيقاف اعمال البناء

(٥) ١/يصدر المدير قرار بإيقاف البناء وفي حالة مخالفة حكم من احكام هذه الاتحة .

٢/ يصدر القرار على الانموذج المعد لذلك .

تعيين الحارس

(٦) ١/ يعين مدير ادارة المباني حارساً لضمان تنفيذ قرار الايقاف اذا لم يلتزم المالك أو المهندس

المشرف أو المقاول المنفذ أو من يمثل أيا منهم أو من يعمل في خدمتهم بقرار الايقاف.

٢/ تكون نفقات الحراسه على المالك أو من ينوب عنه .

٣/ يجوز للادارة سداد نفقات الحراسه والرجوع بها على المخالف.

العقوبات

(٧) كل من يخالف احكام هذه اللاتحة يعاقب بالعقوبات المنصوص عليها في قانون تنظيم البناء بولاية

الخرطوم لسنة ٢٠٠٨ م .

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

وزارة التخطيط العمراني والمرافق العامة
إدارة الماني وضبط النمو العمراني

لائحة إصدار أوامر الإزالة وإجراءاتها
لسنة ٢٠٠٨م

٢٠٠٨م

بسم الله الرحمن الرحيم

لائحة إصدار أوامر الإزالة وإجراءاتها لسنة ٢٠٠٨م

عملاً بإحكام المادة ٣٠(٢) مقروءة مع أحكام المادة ٣١ (٤) من قانون تنظيم البناء لسنة ٢٠٠٨م إصدار اللائحة الآتي نصها:-

الفصل الأول

أحكام تمهيدية

أسم اللائحة وبدء العمل بها

(١) تسمى هذه اللائحة "لائحة إصدار أمر الإزالة وإجراءاته لسنة ٢٠٠٨م" ويعمل بها من تاريخ التوقيع عليها.

تفسير

(٢) ١/ تكون للكلمات والعبارات الواردة في هذه اللائحة ذات المعاني الممنوحة لها بموجب قانون تنظيم البناء لسنة ٢٠٠٨م .

٢/ ما لم يقتض السياق معنى آخر تكون الكلمات والعبارات التالية الموضحة أمام كل منها:-
المخالفة: يقصد بها الفعل أو الامتناع الذي ارتكب أو الواقعة التي حدثت بالمخالفة لأحكام القانون.

القانون: يقصد به قانون تنظيم البناء بولاية الخرطوم لسنة ٢٠٠٨م .

نطاق تطبيق أحكام اللائحة

٣/ تطبق أحكام هذه اللائحة على المخالفات التالية:-

أ- مخالفات الأضرار بالبيئة وتشمل ترك مخالفات البناء أو المباني أو وضع مواد البناء أو معداته على الطريق العام أو المصارف أو القطع غير المشيدة .

ب- مخالفات التعدي وتشمل التعدي على الطريق العام أو الأراضي الحكومية أو الأرصفة أو المصارف وغيرها من المنشآت العامة وذلك بإنشاء المساكن أو المخازن أو الأكشاك أو

المساطب أو الردميات أو الدرابزينات أو المظلات أو المولدات أو أي منشآت أخرى .

ج-مخالفات البناء وتشمل البناء بدون ترخيص أو تنفيذه بالمخالفة للمخططات المصدقة لترخيص البناء.

(د) أي واقعة تتم بالمخالفة لاحكام قانون تنظيم البناء لسنة ٢٠٠٨م.

الفصل الثاني ضبط المخالفات

(٤) ١/ يجوز ضبط مخالفات الأضرار بالبيئة أو بناء طوابق غير مسموح بها بواسطة أي من مفتشي الإدارة .

٢/ أ- في حالة مخالفات التعدي أو بناء طوابق غير مسموح بها يشكل مدير الإدارة لجنة للتفتيش من ثلاثة أشخاص علي الأقل أن يراعي في تشكيلها الجهات ذات الصلة .
ب- تعد اللجنة تقريراً فنياً موقفاً من أعضائها ورئيسها مرفقاً به أمر تشكيل اللجنة وموضحاً به وقت إجراء التفتيش والأشخاص الحاضرين وصفاتهم ووصف تفصيلي وفني للمخالفة التي ضبطت .

الفصل الثالث

إجراءات إصدار أوامر الإزالة

إجراءات إصدار أمر إزالة مخالفات الأضرار بالبيئة

إصدار أمر الإزالة

(٥) إذا كانت المخالفة تشكل أو من المحتمل أضراراً بالبيئة يجب علي الإدارة أن تقوم بإصدار أمر بتوقيع مديرها أو من يفوضه علي الأنموذج المخصص لذلك موجهاً الي مالك المبنى أو من يقوم مقامه بإزالة المخالفة خلال أثنين وسبعين ساعة تبدأ إعتباراً من تاريخ إستلامه للأمر .

إعلان أمر الإزالة

(٦) يعلن مالك المبنى شخصياً أو من يقوم مقامه بأمر الإزالة وإذا تعذر ذلك تترك صورة من الإعلان للشخص المقيم أو الخفير وإذا تعذر ذلك يلصق الأمر في مكان ظاهر بالمبنى .

تنفيذ أمر الإزالة بواسطة الإدارة

(٧) إذا رفض المالك أو من يقوم مقامه إستلام الإعلان أو لم يتم بتنفيذ الأمر في الميعاد المحدد فيه تزيل الإدارة المخالفة علي نفقة المالك .

إجراءات إزالة مخالفات التعدي أو البناء إصدار أمر الإزالة لمخالفات التعدي

(٨) إذا كانت الواقعة المرتكبة تشكل أيًا من مخالفات التعدي لمخالفات التعدي تقوم الإدارة بإصدار أمر الإزالة بتوقيع من مديرها أو من يفوضه علي الأئموذج المعد بإزالة المخالفة في خلال مدة تحددها الإدارة تبدأ إعتباراً من تاريخ استلام الأمر .

إعلان أمر الإزالة

(٩) يعلن مالك المبني أو مرتكب المخالفة شخصياً أو من يقوم مقامه بأمر الإزالة وإذا تعذر ذلك تترك صورة من الإعلان للشخص الحائز للمبني موضوع التعدي أو مخالفة البناء وإذا تعذر ذلك يتم لصق الإعلان علي المباني أو المنشأة موضوع التعدي .

الإنذار بالإخلاء

(١٠) ١/ إذا رفض مالك المبني أو المتعدي تنفيذ أمر الإزالة تصدر الإدارة إنذاراً له بإخلاء الموقع في مدة لا تتجاوز ٧٢ ساعة تسلّم صورة منه للجنة الشعبية بالحي الذي وقعت فيه المخالفة .

٢/ كل من يخالف أمر الإخلاء الصادر من الإدارة يعاقب بالعقوبات المنصوص عليها في القانون .

٣/ إذا لم يتم الإخلاء تقوم الإدارة برفع الأمر للنياحة بفتح الدعوي الجنائية واتخاذ الإجراءات اللازمة .

تنفيذ الإزالة

(١١) تقوم الإدارة بتنفيذ الإزالة بعد إصدار الإعلان بموجب المادة (٩) من هذه اللائحة وذلك وفقاً للآتي :-

١/ في حالة مخالفات التعدي :-

إذا كان المبني موضوع التعدي خالياً أو تم إخلاؤه بواسطة مالكه تقوم الإدارة بتنفيذ الإزالة .
إذا كان المبني مشغولاً بالسكان أو المنقولات ورفض المالك إزالة التعدي أو إخلاء المبني او لم يتم الاهتداء إلي المالك وانه من المحتمل ان تلحق الإزالة ضرراً بالسكان أو المنقولات ترفع الإدارة الأمر للنياحة وفقاً للمادة ١٠ من هذه اللائحة .

٢/ في حالة مخالفات البناء إذا رفض المالك إزالة المخالفة ولم يسمح للإدارة بالإزالة ترفع الإدارة الأمر للنياحة بموجب المادة ١٠ من هذه اللائحة .

٣/ في كل الحالات التي تقوم بها الإدارة بالإزالة يجوز لها ان ترفع علي المالك بمصروفات الإزالة .

الفصل الرابع

المباني الخطرة

طلب معاينة المباني الخطرة

(١٢) يجوز لأي شخص تقديم طلب للإدارة او المحلية المختصة بحسب الحال علي الأنموذج المعد لذلك لمعاينة أي مبني يشتبه في انه او جزء منه يشكل خطراً علي شاغليه او الجوار او الممتلكات .

تشكيل لجنة المعاينة

(١٣) ١/ عند تسليم الإدارة او المحلية المختصة بحسب الحال طلب المعاينة المشار اليه في المادة ١٥ يجب عليها ان تقوم بتشكيل لجنة مكونة من ٣ مهندسين برئاسة إستشاري لمعاينة المبني واعداد تقرير عنه ورفعها للجهة التي قامت بتشكيل اللجنة .
٢/ اذا قررت اللجنة المكونة بموجب احكام المادة (١٦) ان المبني او الجزء منه يشكل خطراً علي شاغليه او الجوار يجب ان يتضمن التقرير توصية بكيفية معالجة الخطر ان كان مما يمكن معالجته او توصيه صريحة بالازالة .

اعلان المالك للإصلاح

(١٤) اذا تضمن تقرير اللجنة توصية باصلاح المباني فعلي الجهة المختصة حسب الحال ان تعلن المالك شخصياً او من يقوم مقامه لمقابلة الادارة وذلك علي الانموذج الخاص بذلك في خلال إسبوع من تاريخ استلامه للاعلان .

توجيهات الإصلاح

(١٥) عند مثول المالك امام الإدارة وفقاً للإعلان الصادر بموجب المادة (١٧) يجب علي الادارة ان تسلمه توجيهات مكتوبة ومفصلة للإصلاحات الواجب اجرائها تحت اشراف مهندس يحدده المالك علي ان يخطر الادارة به .

التوصية بالاخلاء

(١٦) اذا قررت اللجنة ان المبني أي جزء منه يستوجب الازالة وكان المبني او الجزء الذي استوجب الازالة مشغولاً بالسكان يجوز للإدارة أن تأمر بإخلائه خلال مدة معقولة تحددها وفقاً لمقتضى الحال .

إستئناف قرار الازالة

(١٧) ١/ يجوز للمتضرر من قرار الإزالة ان يستأنف القرار الصادر من الادارة الي الوزير خلال اسبوعين من تاريخ استلامه للقرار .
٢/ يخطر المستأنف بقرار الوزير .
٣/ يكون قرار الوزير نهائياً .

الإنذار النهائي بالإزالة

(١٨) اذا كان قرار الوزير او المعتمد المختص برفض الإستئناف وتأييد قرار الإزالة تصدر الإدارة إنذار نهائي للمالك او من يقوم مقامه تحدد فيه المدة المعقولة لتنفيذ الأمر .

تنفيذ أمر الإزالة

(١٩) إذا رفض المالك تنفيذ أمر الإزالة أو إذا لم يقوم بالتنفيذ من خلال المدة المحددة في الإنذار النهائي يحال الأمر إلى النيابة المختصة لاتخاذ الإجراءات القانونية في مواجهته إستثناءً من ذلك إذا إقتضت الضرورة تنفيذ أمر الإزالة يجوز للإدارة أن تقوم بتنفيذه والرجوع على المالك بمصاريف الإزالة .