

6- يجب عمل دورات مياه عامة للجنسين يتناسب عددها مع مساحة المحلات التجارية المطلوب ترخيصها وذلك بنسبة لا تزيد عن 3٪ من المساحة التجارية بالطوابق المكررة والطابق الأرضي ويمكن تكرارها بالسرداب والميزانين ولا تدخل من ضمن النسبة وما زاد عن ذلك بحسب ضمن النسبة الإجمالية للبناء مع مراعاة عمل حمام واحد على الأقل للمعاقين .

7- يسمح بعمل أكثر من سرداب على أن يستقل بدءاً من السرداب الثاني كمواقف للسيارات وفي حالة استغلال السرداب الأول كمواقف للسيارات يضاف للبناء ميزانين ثاني ولا يحسب من النسبة الإجمالية

8- يجوز عمل غرفة حارس وخدماتها بمساحة لا تزيد عن 25م² ولا تحسب من ضمن النسبة .

ثانياً- الارتدادات داخل وخارج المدينة :-

1- يجوز إقامة البناء الرئيسي على حدود الأرض المقام عليها الجميع بشرط إقامة ليوان على الشارع التجاري بعرض (3م ، 4م) طبقاً لما تحدده البلدية وذلك للمجمعات التجارية داخل المدينة ويعرض (3م) للمجمعات التجارية خارج المدينة أما في الشوارع الفرعية التجارية (شارع العثمان وابن خلدون) فيجب فضلاً عن ذلك الارتداد عن الشارع بمسافة 3م وتكون أرضية الليوان بارتفاع لا يتعدى 20سم من منسوب حجر الرصيف في جميع الحالات

2- مع مراعاة الاشتراطات المنصوص عليها بالفقرة السابقة يجوز في حالة التقاء الشارع الفرعي مع الشارع التجاري سواء كان تجارياً أو فرعياً إقامة دكاكين في الشارع الفرعي شريطة عمل ليوان بعرض 3,0م وذلك في حالة فتح مداخل للدكاكين من الشوارع الفرعية

3- يجوز إقامة الطوابق المتكررة ابتداءً 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 .

ثالثاً : ارتفاعات الأبنية :-

1- تحسب ارتفاعات المباني في المجمعات المشار إليها بهذا الجدول من متوسط منسوب حجر الرصيف المجاور لأكثر شوارع الخدمة المحيطة بالموقع ارتفاعاً وفقاً لتلاتي :-

أ- داخل المدينة :-

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

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

- الحد الأقصى لارتفاع البناء 400م بعدد (100) طابقاً بدءاً من

جدول رقم (6)

الاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية المجمعات التجارية خارج مدينة الكويت وداخلها بموجب قرار المجلس البلدي رقم (م ب/ رو/ 172/ 7/ 2008) بتاريخ 5/ 5/ 2008

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 ألا تقل مساحة الأرض المقام عليها المجمع داخل مدينة الكويت عن 2000م² وخارجها عن 3000م² .

أولاً :- نسب البناء :

1- 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 لنسبة المعمول بها بالمنطقة وتشمل هذه النسبة جميع المباني بما فيها الليوان والخدمات والأدراج والممرات والفراغات وذلك في الطابق الأرضي فقط (بحسب الطابق الأرضي 100٪)

ب- خارج مدينة الكويت :-

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

2- تكرر المساحة التجارية المذكورة أعلاه بالسرداب ولا تحسب مساحة السرداب من ضمن نسبة البناء .

3- تكرر المساحة التجارية المذكورة أعلاه بالميزانين ولا تحسب مساحة الميزانين من ضمن نسبة البناء .

4- لا تحسب مساحة الأدراج جميعها ومساحة الموزع الرئيسي من ضمن نسبة البناء وذلك بدءاً من الطابق الأول وما فوقه شريطة أن لا تزيد مساحة التوزيعات عن 15٪ من مساحة الوحدات المحسوبة بالطابق وما زاد عن ذلك يخصم من النسبة الإجمالية للبناء .

5- لا تحسب مساحة الفراغات المخصصة للمصاعد ولتسوير المجاري والتعميدات الصحية والميكانيكية والكهربائية من ضمن نسبة البناء

رابعاً :- توزيع المساحات :-

- 1- الحد الأدنى لصافي مساحة المثل 12م² ويجب أن لا يقل عرضه 3,0 م .
- 2- الحد الأدنى لصافي مساحة المكتب وخدماته لا تقل عن 2م³⁰ .
- 3- الحد الأدنى لصافي عرض المسرات بين المكاتب لا يقل عن 2,00 م .

خامساً :- الأدراج

سادساً :- أدراج الأمان .

سابعاً :- البيروقات

ثامناً :- الشرفات المكشوفة والمقفلة

تاسعاً :- المناور

عاشراً :- العرائس (البير جولالات) والمظلات

حادي عشر :- الميزانين

ثاني عشر :- المنحقات الإضافية للأبنية الرئيسية

ثالث عشر :- السرداب

رابع عشر :- المصاعد

خامس عشر :- الاستعمالات الخاصة بالمعاقين .

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

سادس عشر :- مواقف السيارات :

- 1- يجب توفير موقف واحد على الأقل لكل 50م² من المساحة الصافية المستغلة كدكاكين أو معارض .
- 2- يجب توفير موقف واحد لكل 60م² من المساحة الصافية المستغلة كمكاتب .
- 3- يجوز في المجمعات التجارية إعداد المساحة اللازمة كمواقف للسيارات بخصيص 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 x 5,00م) .
- 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 والمقيدة بالعقار في بناء سرداب أو مبانٍ متعددة الأدوار لاستعمالها في تكملة مواقف السيارات المطلوبة للمبنى على أن ينفذ البناء في هذه الحانة على نفقة المالك وأن يقوم بتسليمه فور الانتهاء

الطابق الأرضي لتقسيم التي مساحتها 9000م² وأكثر**ب-خارج المدينة :-**

- 1- الحد الأقصى لارتفاع البناء 160م بحد (40) طابقاً 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 وإن يكون اللبوان بذات ارتفاعها . ويجوز في حالة عمل بناء مكون من أرضي وميزانين أول وميزانين ثاني أن يكون اللبوان 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 وأن لا يزيد ارتفاع الميزانين عن 4,0م .
- 5- الحد الأدنى لصافي ارتفاع الطابق المتكرر 3م والحد الأقصى 4,5م .
- 6- يجوز إقامة الدرج مجاوزاً الحد الأقصى لارتفاع البناء على أن لا يزيد عن 3م بما فيها سطح بيت الدرج وسمح بتجاوز الحد الأقصى المسموح للارتفاع بالنسبة للمعدات الميكانيكية وظيفاً للمتطلبات الفنية والهندسية للمشروع وحسب موافقة الجهات المعنية بالبلدية .
- 7- الحد الأقصى لارتفاع تصويته السطح 2,5م .
- 8- الحد الأقصى لارتفاع السرداب فوق مستوى أرضية الخورش 1,5م .
- 9- الحد الأدنى لصافي ارتفاع السرداب 2,75م والحد الأقصى 4,5م .

10- يجب تغطية الترانكي (خزانات المياه) ووحدات التكييف بالسطح وكذلك وحدات التكييف التي يسمح بعمليها على التواجهات بشكل جمالي ومناسق ومن المواد الخفيفة .

11- الحد الأقصى لارتفاع المبنى هو المسافة من متوسط منسوب مستوى حجر الرصيف للشارع التجاري الأكثر ارتفاعاً إلى مستوى سطح الطابق الأخير ولا تدخل ضمنه تصويته السطح أو بيت الدرج أو المعدات الميكانيكية .

12- الحد الأدنى لصافي ارتفاع الطابق الواحد هو المسافة من مستوى سطح بلاط الطابق إلى 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 .

الإجمالية المسموح بها .

6 - يسمح للمالك إقامة بناء رئيسي أو أكثر كقنصلين متلاصقتين على الأكثر وبفرض المساحة الإجمالية المذكورة وحسب النسبة والشروط الواردة أعلاه على أن توزع على الأبنية المطلوب ترخيصها والتي يجب أن لا تزيد عددها عن ناتج قسمة مساحة الأرض على (2750م²) .

ثانياً :- الارتدادات :

أ- القسائم التي لا يفصلها شارع عن البحر يجب ألا يقل ارتداد البناء الرئيسي فيها من جهة البحر عن (5م) ولا يقل ارتداد البناء الرئيسي من جهة الشوارع المحيطة والجيران وعمارات المشاة والساحات عن (3م) .

ب- القسائم التي يفصلها شارع أو عدة شوارع عن البحر يجب أن لا يقل ارتداد البناء الرئيسي فيها من جهة شارع الخدمة عن (5م) ، ولا يقل ارتداد البناء الرئيسي من جهة الشوارع الأخرى والجيران وعمارات المشاة والساحات عن (3م) .

ثالثاً :- الارتفاعات :-

1 - الحد الأقصى لارتفاع البناء (15م) تحسب من متوسط منسوب حجر الرصيف لأكثر الشوارع الداخلية ارتفاعاً إلى مستوى السطح على أن لا يتجاوز ثلاثة طوابق بما في ذلك الطابق الأرضي .

2 - الحد الأدنى لصفائي ارتفاع الطابق الواحد ثلاثة أمتار .

3 - الحد الأقصى لارتفاع السرداب فوق مستوى متوسط المنسوب التنظيمي للقسمة (50م) من جهة أكثر الشوارع الداخلية ارتفاعاً .

4 - الحد الأدنى لصفائي ارتفاع السرداب (2,75م) .

5 - يجوز إقامة الدرج وتصويته غرفة المصعد بما يتجاوز الحد الأقصى لارتفاع البناء على ألا يزيد ارتفاع سطحه عن (3م) .

6 - الحد الأقصى لارتفاع تصويته سطح المبنى الرئيسي (2م) .

7 - الحد الأقصى لارتفاع السور الخارجي للأرض المقام عليها المبنى (3م) وعلى أن لا يقل عن (50, 50م) ولا يجوز فتح أبواب جهة التقاء أضلاع القسائم بزاوية 90 درجة (بحيث تشكل زاوية مشتركة بين القسمتين) إلا بعد الاستعداد عن ضلع القسمة المجاورة بمسافة لا تقل عن (5م) .

8 - تحسب ارتفاعات المباني والطوابق وفقاً للأسس الآتية :
أ- ارتفاع المبنى هو المسافة بين متوسط منسوب حجر الرصيف لأكثر الشوارع الداخلية ارتفاعاً وإلى مستوى سطح الطابق الثاني .

ب - يسمح بعمل الارتفاعات الداخلية لكل من طوابق الأرضي والأول والثاني حسب متطلبات كل تصميم شريطة

منه إلى إدارة أملاك الدولة وأن يلتزم بتفغات صيانتها لمدة ستين 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 المنوكة للدولة والمحيطة بالعقار في بناء سرداب أو مباني متعددة الأدوار لاستعمالها في تكملة مواقف السيارات المطلوبة للمبنى على أن يتخذ البناء في هذه الحالة على تفقة المالك وأن يقوم بتسليمه فور الانتهاء منه إلى إدارة أملاك الدولة وأن يلتزم بتفغات صيانتها لمدة ستين على الأقل وعلى أن ينص على ذلك كله في العقد الذي يقوم بإبرامه مع إدارة أملاك الدولة وفي هذه الحالة يكون استخدام المواقف عامة .

7- يجب إحضار موافقة الإدارة المختصة بالبلدية على المواقف خارج المدينة وداخلها .

سابع عشر :-

يسري في شأن المجمعات التجارية خارج مدينة الكويت وداخلها الاشتراطات والمواصفات المنصوص عليها في الجدول رقم (3) الخاص بالاشتراطات والمواصفات الخاصة بالبنية التجارية خارج مدينة الكويت وداخلها وذلك كله فيما لم يرد به نص في هذا الجدول .

جدول رقم (7)**الاشتراطات والمواصفات الخاصة بالبنية الشريط الساحلي**

بموجب قرار المجلس البلدي رقم

(م ب / ف 6 / 77 / 5 / 2008) بتاريخ 7 / 4 / 2008

تعريف :-

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

أولاً :- نسب البناء :

1- يجب أن لا تقل مساحة القسمة عن 2,750,0 .
2- تكون نسبة البناء بواقع 150٪ من مساحة القسمة توزع على ثلاث طوابق .

3- لا تحسب مساحة السرداب من ضمن نسبة البناء المقررة .
4- يسمح ببناء سرداب على كامل مساحة القسمة .

5- يجوز بناء الطابق الأرضي والأول والثاني بنسب مختلفة ومتفاوتة تخضع لطبيعة ومتطلبات التصميم المعماري شريطة الالتزام بالارتفاعات حسب المبنى بالبنية الثاني (الارتدادات) كذلك التقيد بالمساحات الكلية لجميع الطوابق حسب النسبة