

بجدول المستشفيات حسب نظام البناء .

جدول رقم (3)

الاشتراطات والمواصفات الخاصة بالأبنية التجارية خارج مدينة الكويت ودخلها بموجب قرار المجلس البلدي رقم (7)

2008 بتاريخ / / 2008

تعريف :

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

أولاً : نسب البناء :

يكون أخذ 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 في الطابق الأرضي وكذلك الممرات والمساحات المسقوفة بالنسبة للفيصريات .

د - يسمح بعمل أكثر من سرداب على أن يستغل السرداب الأول محلات وبناتي السرداب 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 ولشمرير المجاري والتديدات الصحية والميكانيكية والكهربائية ومساحة الأذراج والموزعات في جميع الطوابق من ضمن نسبة البناء شريطة أن لا تزيد مساحة الموزعات عن 20٪ من مساحة الوحدات المخصصة 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 جميعاً تصاف نسبة 20٪ من المساحة التجارية إلى النسبة المروضة بالفقرة (1) أعلاه .

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

أ- لا تزيد نسبتها عن 1٪ من مساحة القسيمة وتحسب من ضمن النسبة التجارية المسموح بها للطابق الأرضي

ب- لا تزيد مساحة الوحدة عن 40م² ولا يقل عرضها عن 5م .

ج- يجوز توزيع الوحدات على كل من السرداب والأرضي والميزانين

د- يسمح بوضع الوحدات بالساحات الداخلية والممرات شريطة المحافظة على عرض الممر بعد ادني 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 وتخدم له مساحة لا تزيد عن 25م² وكذلك غرفة كهرباء بمساحة لا تزيد عن 10م² للقوائم التي مساحتها 1000م² وأقل وغرفتين كهرباء للقوائم التي تزيد مساحتها عن 1000م² بحيث لا تتجاوز مجموع مساحة الغرفتين عن 20م² أو حسب اشتراطات وزارة الكهرباء وجميع هذه الخدمات لا تدخل من ضمن النسبة .

ك- يجب عمل مصلى للرجال وأخرى للنساء بنسبة إجمالية 2٪ من مساحة القسيمة أو 30م² أيهما أقل ولا تحسب من ضمن النسبة للقوائم التي تزيد مساحتها عن (1000م²) ألف متر مربع .

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

2- داخل مدينة الكويت :

أ - 520٪ أو 620٪ من مساحة القسيمة وطبقاً لما تحدده البلدية للمنطقة التي تقع فيها القسيمة وتشمل هذه النسب جميع المباني

النسبة .

ثانياً : المرتداد الأبنية :

1 . خارج مدينة الكويت :

أ- يجوز إقامة البناء بما فيه الطابق الأول على حد الأرض المقام عليها الواجهة التجارية بشرط إقامة ليون عرض 3م أمام الدكاكين في الشوارع الرئيسية التجارية أما في الشوارع الفرعية التجارية (شارع العثمان وابن خلدون) فيجب فضلاً عن ذلك الارتداد عن الشارع مسافة 3م . على أن تكون أرضية الليون بارتراف لا يتعدى 20سم من حجر الرصيف .

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

ج- يجوز إقامة ابناء على حد أرض الجار وعمر المشاة والساحات المكشوفة والخديقة 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 80 سم ولا يسمح بمرورها من حدود المحل وفي حالة فتح أبواب للمحلات على هذه المرافق يجب عمل ليون عرض 3م .

د- يجب عمل الارتدادات التالية لئلا يتأثر الارتفاع الرئيسي بالنسبة للطوابق المتكررة ابتداء من الطابق الثاني .

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

2 . لا يقل ارتداد ابناء عن 3م من جهة الجار أو الشوارع الأخرى أو عمر المشاة أو الساحات المكشوفة أو الخديقة .

هـ- في حالة عمل ميزانين ثنائي محلات بدلاً من السرداب الأول يجب الالتزام بالارتدادات الواردة بالفقرة (د) أعلاه بدءاً من الطابق الأول .

2 . داخل مدينة الكويت :

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

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

تأهيا الليون والخدمات والأدراج والممرات والفراغات وذلك في الطابق الأرضي فقط (بحسب 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 بدءاً من الطابق الأول وبما 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 وتبريد المجاري والتبريديات 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 تحسب مساحة السرداب من ضمن النسبة المذكورة على أن يستعمل السرداب والأرضي والأول محلات تجارية والثاني مكاتب أو لأني غرض تجاري بحد أدنى للمحل 4م² وللمكتب 9م² .

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

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

2- لا تزيد مساحة الوحدة عن 4,0م² ولا يقل عرضها عن 5,0م .

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 والخارج 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 للمساكين 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 بحسب ضمن النسبة الإجمالية للبناء .

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

و- يجب عمل مصلى للرجال وأخرى للنساء بنسبة إجمالية 2٪ من مساحة القسيمة أو 30م² أيهما أقل ولا تحسب من ضمن

ثالثاً: لارتفاعات الأبنية :

1- خروج مدخله الكويت :-

أ- الحد الأقصى لارتفاع البناء 80م بعدد (20) طابقاً للقسائم التي مساحتها أقل من 1000م² وذلك بدءاً من الطابق الأرضي .
ب- الحد الأقصى لارتفاع البناء 160م بعدد (40) طابقاً للقسائم 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 الليوان بذات ارتفاعهما .

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

2- داخل مدخله الكويت :-

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

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

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

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

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

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

ز- بالنسبة لمنطقة الأسواق داخل المدينة يكون الارتفاع ثلاثة طوابق عدا السرداب وبالارتفاعات الآتية :-

(السرداب 3,5م - الأرضي 7,3م - أول 4,3م - ثاني 4,3م - تصوية السطح 20م - بيت الدرج 2,80م)

3- لارتفاعات الطوابق :

أ- الحد الأقصى لكامل ارتفاع الطابق الأرضي والميزانين 8م داخل المدينة وخارجها وبشرط أن لا يزيد ارتفاع الطابق الأرضي بدون الميزانين عن 4,5م وأن لا يقل ارتفاع الميزانين عن 3,5م .

ب- الحد الأدنى لصافي ارتفاع الطابق المتكرر 2م والحد الأقصى له 4,5م .

ج- يجوز إقامة الدرج مجاوزاً الحد الأقصى لارتفاع البناء على أن لا يزيد على 3م بما فيه سطح بيت الدرج ويسمح بتجاوز الحد الأقصى المسموح للارتفاع بالنسبة للمعدات الميكانيكية وطبقاً للمتطلبات الفنية والهندسية للمشروع وحسب موافقة الجهات المعنية بالبلدية .

د- الحد الأقصى لارتفاع تصوية السطح 2,5م .

هـ- الحد الأقصى لارتفاع السرداب فوق مستوى أرضية الحوش 1,5م .

و- الحد الأدنى لصافي ارتفاع السرداب 2,75م والحد الأقصى 4,5م .

ز- يجب تغطية الشواطي (خزانات المياه) ووحدات التكيف بالسطح وكذلك وحدات التكيف التي يسمح بحملها على الواجهات بشكل جمالي ومتناسق ومن المواد الخفيفة .

ح- تحجب ارتفاعات المباني والطوابق وفقاً للأسس الآتية :-

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

2- الحد الأدنى لصافي ارتفاع الطابق الواحد هو المسافة من مستوى سطح البلاطة إلى بطانة السقف .

ط - يجوز للأبنية التي عدد طوابقها (20) أو أكثر بدءاً من الطابق الأرضي إقامة طابق واحد للمعدات 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 لصافي مساحة المل 12م² ويجب أن لا يقل عرضه عن ثلاثة أمتار .

2- الحد الأدنى لصافي مساحة المكتب وخدماته لا تقل عن 30م² لخارج المدينة وداخلها .

خامساً: الأرواج :

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 1800م² ولم تتجاوز 3600م² وارتفاع البناء زاد عن 6 طوابق بدون الأرضي وجب توفير درج للطلول ينفصل النظر عن المساحة

ثالثاً : 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 مظلة على شارع لا يقل عرضه عن (20م) أو على ساحة أو حديقة عامة .

ج- لا يزيد بروز الشرفة عن خط البناء على 25م ، وتحتسب 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 .

رابعاً : المناور :

يجب أن لا تزيد مساحة المناور الخاصة بتهوية التمديدات الميكانيكية داخل الوحدات عن 2م² وأن لا يقل عرضها عن 50سم ، ويجوز عمل أكثر من منور شريطة أن لا تكون تلك المناور ملتصقة .

خامساً : 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 .

السادس : 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 إلى 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 موافق لسيارات .

السادس : الملحق الإضافي للأبنية الرئيسية :

لا يجوز إقامة أية ملحقات إضافية .

الثالث عشر : السرداب :

أ- يجوز تقسيم السرداب واستغلاله تجارياً ومنفصلاً عن الطابق الأرضي وذلك وفق شروط الارتفاعات المنصوص عليها في البندين (هـ و) من رقم ثالثا ويشترط أن لا تزيد مساحة الاستغلال التجاري عن النسبة المقررة للطابق الأرضي وأن توافق

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 وبسطه 5,1م شريطة ألا يقل عرض البسطة عن عرض الدرج .

ج- يحدد عرض دعائم الدرج كالآتي :

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

د- الحد الأدنى لصافي الفراغ بين دعائم 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 .

سادساً : أدراج الأمان :

أ- يجب إقامة درج في كل بناء تزيد مساحة الطابق الواحد فيه على 2م² أو تزيد مساحته الكلية عن 1800م² لا يدخل ضمنها مساحة الطابق الأرضي فإذا زادت المساحة عن القدر المشار إليه وجب إقامة درج إضافي لكل زيادة 1000م² في الطابق أو 1800م² في مجموع مساحة البناء الكلية ولا يجوز أن يكون درج الأمان من النوع الحلزوني .

ب- يجب ألا يقل عرض درج الأمان عن 120سم ولا يزيد ارتفاع الدرجة الواحدة عن 20سم .

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 وشعير أن يؤدي إلى الخارج مباشرة أو إلى فتحة خالية من العوائق تؤدي بدورها إلى الخارج .

هـ- لا تحسب أدراج الأمان من نسب البناء .

سابعاً : البروزات :

أ- يجوز في واجهات الأبنية المقامة على حد ملكية الأرض البروز لغاية تحمينية بشرط أن لا يتجاوز هذا البروز الأضواء الكلية :-

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

2- متر واحد لبروز السطح الأخير للكورنيش .

3- يبدأ البروز على ارتفاع 2,2م .

ب- كما يجوز للأبنية التي تقام داخل القسائم بارتدادات فيطبق عليها ما جاء في (20) من الفقرة (أ) أعلاه على أن لا تؤخذ هذه البروزات بعين الاعتبار عند تحديد قيمة الارتدادات .

والمجمعات التجارية بالسرداب والأرضي والميزانين وفي حالة إقامتها بالطوابق المتكررة يسمح بإضافة أنشطة مطاعم وكافيتريات ومحلات ترفيهية لتلبية الأطفال بتقسيم الدور وتعتبر الأنشطة المذكورة كوحدة نشاط .

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

3 - تحدد مساحة صالة العرض فقط بنسبة الطول إلى العرض بحيث يكون طول الجزء الخاص بكراسي السينما 3 طول : 2 عرض مع حرية إضافة 20٪ من المساحة إلى طول السينما لعمل الجزء الخاص بالمرح وشاشة العرض .

4 - لا يقل الحد الأدنى لصافي عرض الممرين صفوف الكراسي عن 0,45 م

5 - يجب أن لا يتجاوز عدد الكراسي في الصف الأمامي 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 ومنقف الغرفة المخصصة للعرض عن 2,50 م .

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

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

يجب إحضار موافقة الإدارة العامة للإطفاء حول مخارج الطوارئ والممرات .

10 - يشترط أن لا تقل المساحة للقسمية عن 500 م²

السابع عشر : المناطق التجارية الأخرى :

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

أ . تتكون القطعتين (7, 8) من مجموعة قسائم كل واحدة منها تتألف من جزئين (أ ، ب) .

ب . يسمح بإقامة بناء تجاري على القسيمة (أ) وتترك القسيمة (ب) كمواقف للسيارات .

ج . نسبة البناء الإجمالية 180٪ من مساحة القسيمة الإجمالية (أ ، ب) .

د . يسمح بطابق أرضي وميزانين بارتفاع محدد 8 م وطابق أول وثاني بارتفاع 4 م كل منهما كذلك تصويته لسطح بارتفاع

الإدارة العامة للإطفاء على ذلك .

ب- يجوز استعمال السرداب كمواقف للسيارات على أن يكون الحد الأدنى لارتفاعه (2,75 م) والحد الأقصى (4,5 م) .

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 المليون إذا كان يدخل ضمن الملكية على أن لا يزيد ارتفاع أرضية المليون 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 بالبنية .

ز- يجب توفير الوسائل الكافية للإضاءة والتهوية .

ح- يجب أن لا يقل عدد أدراج السرداب عن درجتين إذا كانت مساحته تتراوح بين 150-2600 م² ويقام درج إضافي لكل 2600 م² أخرى ويجب أن يكون درج السرداب متفصلاً 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 16 م ولا يتعدى 40 م 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 بالوصفات الخاصة بالمعاقين .

ب- يجب أن يتناسب عدد المصاعد مع عدد الشاغليين للمبنى بحيث لا يقل عن الأتي :-

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 والمواصفات المعمول بها لدى كل من وزارة الكهرباء والإدارة العامة للإطفاء .

الخامس عشر : الاشتراطات الخاصة لامتثال المرافق للمعاقين :-

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

السادس عشر : الاشتراطات والمواصفات الخاصة بدور السينما والمسرح :

1 - يسمح بإقامة دور السينما والمسارح بالمباني التجارية

يزيد عن (م) وذلك للقوائم الواقعة بمنطقة خيطان وجنوب الفروانية وذلك للقوائم التي مساحتها 2م4000 وأقل من 2م50000 وفي حالة زيادة الارتفاع يجب اخذ موافقة الإدارة العامة للطيران المدني

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

3- لا يقل ارتفاع الطابق الواحد عن 5 م 3 من أرضية الطابق إلى أرضية الطابق الذي يليه

4- يجب اخذ موافقة الطيران المدني بالنسبة لارتفاع بالمنطقة .

ثانياً تصميم المباني ومواقف السيارات :

أ- يترك للمالك حرية التصميم على قوائم 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 السرداب وفقاً للحالات الآتية :-

1- توفير المساحة المثبتة في الدور الأرضي لمواقف السيارات حسب ما هو وارد بالبنود أولاً 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 50٪ للأرضي تجاري و50٪ للميزانين تجاري .

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

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

ثالثاً : 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 :-

2 م وبيت 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 قيصري على أن يستغل الطابق الأرضي والميزانين للدكاكين التجارية والطوابق الأولى والثاني للمكاتب فقط .

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

ح . يظلل ممر المشاة الواقع بين القوائم الذي تقع عليه التوجيه الخلفية للقسيمة (أ) بمظلة بحد أقصى (2م) وبالنسبة لمساحات تكون بحد أقصى (2م) وبدون أعمدة وارتفاع الطابق الأرضي والميزانين .

ط . التزجيد بالألوان الفاتحة بالواجهات .

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

2- المنطقة التجارية جنوب منطقتي خيطان والفروانية :-

أولاً :- نظام البناء :-

أ- يسمح بجميع الاستعمالات التجارية ما عدا السكني والصناعي والحرفي

ب- الحد الأقصى لمجموع مساحة البناء وفق الآتي :-

1- القوائم 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- القوائم 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- القوائم التي مساحتها 2م100000 واكبر :

- 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 ضمن النسبة

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

د- الحد الأقصى لارتفاع البناء وفق الآتي :-

أ- يكون الارتفاع الكلي للمبنى بما في ذلك بيت الدرج لا

الخلفية للقسيمة (أ) بمظله يحد أقصى (2م) وبالنسبة للمساحات تكون يحد أقصى (2م) وبدون أعمدة وبارتفاع الطابق الأرضي .

3 - التقيد بالألوان الفاتحة للواجهات .

ج- الارتفاعات :

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

الحد الأقصى لارتفاع الطابق الأرضي 4 م .

الحد الأقصى لارتفاع الطابق الأول 4 م .

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

يكون ارتفاع أرضية اللبوان من منسوب الأرض الطبيعية يحد أقصى 20 سم بحيث يتم التنسيق في ارتفاع أرضية اللبوان مع المجاورين (اللواوين المجاورة) ارتفاع حذوة السطح بمقدار 2 م .

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

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 :

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

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 الجھراء والموصوف بقسائم سوق الجھراء التجاري (دكاكين الجھراء) : 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 عمر المشاة يعمل بها لبوان يعرض (5, 2م) محسوبا من داخل حد القسيمة و على أعمده متساوية

100٪ لسرداب (لا تدخل من ضمن النسبة)

100٪ للأرضي من ضمنها اللبوان

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 لبوان يعرض (2م) ضمن حدود العقار من جميع الجهات ويرتفع الطابق الأرضي فقط كما يسمح بامتداد طابق الميزانين فوق اللبوان .

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

هـ - لا تقل مساحة صافي الدكان عن 12, 00م² ولا يقل عرضه عن 3, 00م ولا تقل الممرات الداخلية بين الدكاكين عن 2, 00م مع توفير دورات مياه للجنسين .

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

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

4- المنطقة التجارية في الجھراء (الشارعين التجاريين) : قطعة (21) + (41)

أ- نسبة البناء :

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

1 - الأرضي 50٪ من كامل مساحة القسيمة .

2 - الأول 50٪ من كامل مساحة القسيمة .

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

4 - يسمح بالبناء أسفل اللبوان وإضافة هذه المساحة إلى السرداب .

ب- الواجهات :

1 - الواجهة الأمامية :

يعمل لبوان خارج حدود القسيمة (أ) ضمن القسيمة (ب) ويعرض 3 م وعلى أعمدة متساوية المسافات وارتفاع الأرضي والأول وذلك من ضمن الواجهة الرئيسية المظلة على مواقف السيارات .

2 - الواجهة الخلفية :

يظل عمر المشاة الواقع بين القسائم الذي تقع عليه الواجهة

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

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

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 يدخل من ضمن النسبة) .

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

د- الارتفاعات :

اجمالي ارتفاع البناء ضمن الطابقين الأرضي والميزانين (م8) من منسوب سقف السرداب وهو موزع على النحو التالي :

- الأرضي م 4 .

- الميزانين م 4 .

- السرداب م 2 بحد أقصى .

- تصوية السطح م 2 .

هـ- يعمل ليوان بعرض (م2) ضمن حدود العقار وارتفاع الأرضي فقط في الواجهات المطلّة على الشوارع والممرات ويسمح بامتداد طابق الميزانين فوق الليوان .

و- يسمح بعمل خدمات فوق السطح (غرفة حارس وخدماتها ذ غرق للخدمات الميكانيكية وخزانات المياه العذبة ذ وغرفة ضخ مياه الإطفاء) وذلك بمساحة إجمالية 2م60 بما فيها بيت الدرج .

ز- الواجهات :

تعرض المخططات على اللجنة الفنية لشتون البناء مع التقيد بالطابع المحلي والألوان الفاتحة للواجهات .

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

8- المركز التجاري والإداري بمنطقة خيطان :

أولاً : نسب البناء :

أ- تكون نسبة البناء 300٪ موزعة على ثلاثة طوابق (أرضي * أول + ثاني) .

ب- يسمح بعمل سرداب على كامل العقار ولا يحسب من

المسافات (م3) وارتفاع الطابق الأرضي فقط كما يبرز الميزانين عن الواجهة بعرض (م5، م2) أي بمستوى واجهة الليوان .

ج- يظل سمر المشاة الواقع بين القسائم الذي تقع عليه الواجهة الخلفية للقسمة بمظله بحد أقصى (م2) وبالنسبة لمساحات تكون بحد أقصى (م2) وبدون أصعدة وارتفاع الطابق الأرضي

د- يسمح بإقامة غرفة للحارس بمساحة (م25) بما في ذلك الخدمات الخاصة بها على سطح المبنى .

هـ- مواد البناء للواجهات (الكسوات) بالرصاص والألوان الأبيض 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 .

4- منطقة المركز التجاري والإداري الجوهراء (قطعة 93) :-

الاستعمال :-

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

أ- نسبة البناء :-

تكون نسبة البناء الكلية 100٪ موزعة على النحو التالي

100٪ للسرداب (لا تدخل من ضمن النسبة)

100٪ للأرضي من ضمنها الليوان

100٪ للميزانين (لا يدخل من ضمن النسبة)

100٪ للأول (يدخل من ضمن النسبة)

ب- الارتفاعات :-

الارتفاع موزع على النحو الآتي :-

- السرداب (م4، 0)

- الأرضي (م4، 0)

- الميزانين (م4، 0)

- الأول (م4، 0)

ج- يعمل ليوان بعرض (م3) ضمن حدود العقار وارتفاع الأرضي والميزانين فقط على الواجهة الرئيسية كما يسمح بامتداد الطابق الأول فوق الليوان .

د - لا يقل مساحة الدكان عن 2م12، 00 ولا يقل عرضه عن 3، 00م ولا تقل مساحة المكاتب عن (2م30) ولا يقل عرضه عن (م4، 0) ولا تقل الممرات الداخلية بين الدكاكين والمكاتب عن 2، 0م

هـ- يسمح ببناء ما مساحته 2م60، 0 زيادة عن النسبة بالسطح وارتفاع لا يزيد عن 3، 0م وذلك لتوفير الآتي :-

1- غرفة للحارس ومناقمها .

2- غرفة للمعدات الميكانيكية .

3- بيت الدرج .

أولاً : نسب البناء والاستعمالات :**1- السرداب :**

- أ- تكون نسبة البناء بواقع 100٪ من مساحة القسيمة .
- ب- يسمح بحمل أكثر من سرداب علي أن يستغل السرداب الأول حسب استعمال القسيمة والسرداب الأخرى تستغل كمواقف للسيارات .
- ج- يجوز استغلال إحدى السرداب 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 الشريخ 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 250م² ولا يقل عرضه عن 5,00م والمعرض عن 100م² .
- ج- يجوز للمعارض التي لا تقل مساحتها عن 200م² 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 للأتي :-
- مكتب لصاحب القسيمة وفق الغرض المخصص له القسيمة
- 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 بمرور 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- السناد :-

- يجوز إقامة السناد المفرغة للتخزين بالطابق الأرضي وفقاً للشروط الآتية :

ضمن النسبة .

- ج- يجب عمل ليوان بعرض (3م) ضمن القسيمة بالواجهات الرئيسية وبارتفاع (أرضي 1 أول) .

ثانياً : الارتفاعات :

- أ- يكون إجمالي الارتفاع (12م)
- ب- الحد الأقصى لارتفاع كل طابق (4م)
- ج- يستغل السرداب والأرضي والأول محلات بمساحة لا تقل عن 12م² للسجل ويستغل الطابق الثاني مكاتب بمساحة لا تقل عن 30م² للمكتب .
- د- يسمح بإقامة الدور الثاني فوق الليوان .
- هـ- يسمح ببناء ما مساحته 60,0م² زيادة عن النسبة بالسطح وبارتفاع لا يزيد عن 3م وذلك لتوفير الأتي :-
- 1- غرفة للحارس ومنافها .
 - 2- غرفة للمعدات الميكانيكية .
 - 3- بيت الدروج .

الثامن عشر :- مواقف سيارات سطحية :

- يسمح بعمل مواقف سطحية ضمن حدود المقار وفق الشروط الآتية :

- أ- يسمح بعمل ملحق بمساحة لا تزيد عن 20م² من طابق أرضي فقط بارتفاع لا يزيد عن 4م وذلك لكشك التحصيل والرسوم .
- ب- يكون الترخيص بصفة مؤقتة يجدد سنوياً .
- ج- الحصول على موافقة إدارة التنظيم قسم الطرقي بالنسبة للموقع ومواقف السيارات وشريطة الالتزام بالخطط المعتمدة من التنظيم .
- د- يسمح بتغطية مواقف السيارات بمظلات من المواد الخفيفة وإن تكون مفتوحة الجوانب وبارتفاع لا يزيد عن 2,5م .
- هـ- شريطة الالتزام بتبليط الرصيف عند المداخل والمخارج .
- و- يجب أخذ موافقة الإطفاء .
- ز- لا يسمح بعمل أسوار ولكن يسمح بعمل حواجز حول حدود القسيمة بارتفاع لا يزيد عن 80 سم .

جدول رقم (4)

الاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية المناطق الصناعية

بموجب قرار المجلس البلدي رقم

(م ب/ فـ 64/ 5/ 2008) بتاريخ 7/4/2008

تعريف :

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