

بلدية الكويت

قرار وزاري رقم (791 / 2024)

بتعديل بعض أحكام القرار الوزاري رقم (206)

لسنة (2009) بشأن تنظيم أعمال البناء والجداول

الملحقة به

وزير الدولة لشئون البلدية

ووزير الدولة لشئون الإسكان.

- بعد الاطلاع على المادة 72 من الدستور،

- وعلى القانون رقم 33 لسنة 2016 في شأن بلدية الكويت وتعديلاته،

- وعلى قرار مجلس الوزراء رقم 1358 لسنة 2018 بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم 33 لسنة 2016 بشأن بلدية الكويت المشار إليه،

- وعلى القرار الوزاري رقم 363 لسنة 2009 بشأن الهيكل التنظيمي للجهاز التنفيذي للبلدية وفروعها بالمحافظات وتعديلاته،

- وعلى القرار الوزاري رقم 2009/206 بشأن تنظيم أعمال البناء والجداول الملحقة به وتعديلاته،

- وبناءً على قرار المجلس البلدي رقم (م ب/ ف 5 / 2024/03/89 د 3) المتخذ بتاريخ 2024/7/22 ،

- ول مقتضيات المصلحة العامة.

{ قرر }

المادة الأولى

يضاف إلى المادة الخامسة والأربعون من القرار الوزاري رقم (206) لسنة (2009) المشار إليه جدول برقم (19) بشأن الاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية المنطقة الاقتصادية بالعبدي ، المرفق بهذا القرار.

المادة الثانية

على الجهات المختصة تنفيذ هذا القرار وينشر في الجريدة الرسمية، ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

وزير الدولة لشئون البلدية

ووزير الدولة لشئون الإسكان

م. عبد اللطيف حامد حمد المشاري

صدر في: 11 ربيع الآخر 1446هـ

الموافق: 14 أكتوبر 2024م

جدول رقم (19)

بشأن الاشتراطات والمواصفات الخاصة

بأبنية المنطقة الاقتصادية بالعبدي

أولاً: نظام أبنية السكن الاستثماري المختلط (سكني + تجاري):
تعريف:

يقصد بأبنية السكن الاستثماري المختلط هي المباني التي تتضمن استعمال تجاري في الدور الأرضي والميزانين الواقعة على الشارع الرئيسي بمركز الحي وتستغل بالتالي (محلات تجارة التجزئة - مقاهي - مطاعم - مكاتب) وبقيّة الأدوار للسكن الاستثماري الذي يتكون من عدة وحدات سكنية فقط ولا يجوز استغلالها بأي نشاط آخر غير السكن ، وتقام هذه المباني في القسائم المخصصة لهذا النوع من الاستعمال وعددها (12) قسيمة فقط أرقام (90 ، 91 ، 92 ، 93 ، 94 ، 95 ، 96 ، 101 ، 102 ، 103 ، 104 ، 105) الكائنة في القطاع رقم (1) من المخطط رقم (م/39306 أ).

البند الأول: نسب البناء:

تكون نسبة البناء الإجمالية للمبنى في قسائم السكن الاستثماري المختلط لا تتجاوز (250%) من مساحة القسيمة وفقاً للتالي:

1- نسبة الجزء التجاري المطل على الشارع الرئيسي بمركز الحي لا تتجاوز (60%) من مساحة القسيمة.

2- نسبة الجزء السكني الاستثماري في الأدوار المتكررة لا تتجاوز (190%) من مساحة القسيمة ولا يجوز استغلالها بأي نشاط آخر غير السكن.

3- يسمح بعمل ميزانين واحد فقط يستغل بالنشاط التجاري.

4- يسمح بعمل سرداب أو أكثر على كامل مساحة القسيمة يخصص السرداب الأول كامل أو جزء منه لمواقف السيارات أو خدمات كهربائية أو ميكانيكية أو لأغراض ترفيهية لسكان المبنى (حمام سباحة وخدماته - ألعاب ترفيهية - ملاعب رياضية مع خدماتها... إلخ) ولا يجوز استعماله للأغراض التجارية والتخزين ، أما بقية السراديب تخصص لمواقف السيارات فقط .

5- يسمح بعمل دور للخدمات الترفيهية لسكان المبنى حمام سباحة وخدماته - ألعاب ترفيهية - ملاعب رياضية مع خدماتها... إلخ) أو حديقة مع خدماتها على أن يبدأ ذلك الدور من الطابق الرابع أو أعلى .

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

- السراديب.

- الميزانين.

- مساحة الليوان والممرات في الطابق الأرضي والمساحات المسقوفة.

- طابق الخدمات الميكانيكية والكهربائية.

- البروزات والعناصر التجميلية.

- 2- يجب ألا يقل ارتداد البناء في الأدوار المتكررة عن (3 أمتار) جهة الشارع الرئيسي و(3 أمتار) من جميع الجهات الأخرى.
- 3 - يسمح بالتصاق غرفة المولدات الكهربائية والخولات على أي من حدود القسيمة بالطابق الأرضي في حالة طلب وزارة الكهرباء والماء أو قوة الإطفاء العام.
- البند الرابع: ارتفاعات الأبنية والطوابق:
- يكون ارتفاع البناء والطوابق وفقاً للتالي :
- 1- الحد الأقصى لارتفاع البناء (100م) وذلك بدءاً من أدنى مستوى لبلاطة الطابق الأرضي إلى مستوى بلاطة السطح.
- 2- يكون ارتفاع الليوان بارتفاع الطابق الأرضي والميزانين.
- 3- الحد الأقصى لكامل ارتفاع الطابق الأرضي والميزانين (9م) على ألا يزيد ارتفاع الأرضي عن (6م) ولا يقل ارتفاع أي منهم عن (3م).
- 4- الحد الأدنى لارتفاع السرداب (3م) والحد الأقصى لارتفاع السرداب الأول (6م) والحد الأقصى لارتفاع بقية السرايب (4م) .
- 5- الحد الأدنى لارتفاع الطابق في الأدوار السكنية المتكررة (3م) والأقصى (5م) .
- 6- الحد الأقصى لارتفاع طابق مواقف السيارات المقام في الأدوار السكنية (3م) .
- 7- الحد الأقصى لارتفاع طابق الحديقة المقام في الأدوار السكنية (10م) .
- 8- الحد الأقصى لارتفاع طابق الخدمات الميكانيكية والكهربائية المقام في الأدوار السكنية (3,5م) أو طبقاً للمتطلبات الفنية والهندسية للمشروع وحسب موافقة الجهات المعنية بالبلدية.
- 9- يجب أن يكون ارتفاع تصويئة السطح في الجزء التجاري (1,20م) لكل الواجهات ولا تحسب تصويئة السطح ضمن ارتفاع الجزء التجاري.
- 10- الحد الأدنى لارتفاع تصويئة السطح في الجزء السكني (1,50م) والأقصى بارتفاع (3م) لكل الواجهات ولا تدخل تصويئة السطح ضمن ارتفاع المبنى.
- 11- يسمح بزيادة ارتفاع وامتداد البروزات التجميلية فقط المقامة في سطح الجزء التجاري والجزء السكني بما يتناسب مع التصميم المعماري شريطة موافقة الإدارة العامة للطيران المدني.
- 12- يجوز إقامة بيت الدرج مجاوزاً الحد الأقصى لارتفاع البناء على ألا يزيد على (3م) بما فيه سطح بيت الدرج ولا يدخل ضمن حساب ارتفاع المبنى.
- 13- يجوز إضافة طوابق إخلاء حسب متطلبات قوة الإطفاء العام وبارتفاع (3م) بحد أقصى ولا يدخل ضمن النسبة الإجمالية للبناء، ولكن يؤخذ في الاعتبار عند تحديد الارتفاع الكلي للمبنى.
- البند الخامس: الشروط العامة:

- المناور بجميع أنواعها.
- خدمات المبنى وتشمل غرف القمامة وغرف خدمات ميكانيكية للمصاعد وغرف للمعدات الميكانيكية والكهربائية وخزانات مياه وحمام السباحة مع خدماته الخاصة، حدائق مع خدماتها الخاصة، ملاعب رياضية مع خدماتها الخاصة، غرف تخزين - غرف الكهرباء - الخولات - المولدات - غرفة الحارس مع خدماتها - خدمات ترفيهية (ألعاب أطفال) - غرفة مولد التحكم - الغرف التي تطلبها وزارة الكهرباء وقوة الإطفاء العام والخاصة بخدماتها.
- موزع المصاعد على ألا تزيد مساحته عن ضعف مساحة المصاعد وموزع الوحدات السكنية في الجزء الاستثماري على ألا يقل عرض موزع الشقق عن (2م) ولا تزيد مساحته عن (20%) من مساحة الوحدات السكنية وما تبقى من مساحة الموزعات تحسب من ضمن نسبة البناء.
- صافي مساحة الأدراج والمصاعد.
- طابق الإخلاء (إن وجد).
- طابق واحد فقط يستغل كحديقة وخدماتها وبارتفاع طابقين بحد أدنى ولا يسمح الاستعاضة بدور الحديقة بتوزيع مساحته على بقية الأدوار.
- الشرفات شريطة ألا تزيد مساحتها عن (2م4,5) لكل وحدة سكنية.
- دورات مياه عامة للجنسين على أن يكون من بينها دورة مياه واحدة على الأقل لذوي الإعاقة من الجنسين كل على حده ويتم توفيرها في الدور الأرضي والميزانين.
- مصلى للرجال ومصلى للسيدات ومرافقهم ويتم توفيرهم في دور الميزانين فقط.
- غرفة مراقبة أمنية لا تزيد عن (2م7) مزودة بشاشات المراقبة.
- غرفة خدمات مصرفية لا تزيد مساحتها عن (2م3) بالدور الأرضي فقط.
- مكان خاص لتجميع حاويات القمامة داخل حدود القسيمة.
- 7- تحسب حوائط الوحدات من ضمن نسبة البناء الإجمالية.
- البند الثاني: مداخل الأبنية:
- يجب أن تكون المداخل والمصاعد والسلام في الأجزاء التجارية ومرافقها مفصولة فصلاً تاماً عن المداخل والمصاعد والسلام في الأجزاء السكنية ومرافقها وخدماتها الترفيهية.
- البند الثالث: ارتدادات الأبنية:
- 1- يجوز الالتصاق في الدور الأرضي والميزانين على كامل مساحة القسيمة شريطة إقامة ليوان جهة الشارع الرئيسي بعرض لا يقل عن (3 أمتار) على أن تكون أرضية الليوان بارتفاع لا يتعدى (20سم) من حجر الرصيف وأن يكون الليوان بذات ارتفاع الدور الأرضي والميزانين.

تعريف :

هي الأبنية المقامة على القسائم المخصصة لأغراض التخزين والخدمات اللوجستية وعددها (41) قسيمة فقط أرقام (6 ، 7 ، 8 ، 9 ، 10 ، 11 ، 12 ، 13 ، 14 ، 17 ، 18 ، 19 ، 20 ، 21 ، 22 ، 23 ، 24 ، 28 ، 29 ، 30 ، 31 ، 32 ، 33) الكائنة في القطاع رقم (5) وأرقام (1 ، 2 ، 3 ، 4 ، 5 ، 6 ، 7 ، 8 ، 11 ، 14 ، 15 ، 16 ، 17 ، 18 ، 21 ، 22 ، 23 ، 24) والكائنة في القطاع رقم (6) من المخطط رقم (م/39306) وتستغل فقط في استعمال تخزين المواد الأولية للصناعات الخفيفة والمتوسطة والبضائع وبيعها بالجملة واستعمالها بأي أنشطة لوجستية أخرى كنقلها وتعبئتها وتوزيعها ، والمرافق التابعة لها .

البند الأول: نسب البناء:

تكون نسبة البناء الإجمالية للمبنى في قسائم التخزين والخدمات اللوجستية لا تتجاوز (60%) من مساحة القسيمة وفقاً للتالي :

- الدور الأرضي لا يتجاوز (60%) من مساحة القسيمة.

- يسمح بعمل ميزانين بنسبة لا يتجاوز (40%) من مساحة القسيمة لا يدخل في نسبة البناء.

- يسمح بعمل سنادر للدور الأرضي بما لا يتجاوز (50%) من مساحة الدور الأرضي لا يدخل في نسبة البناء.

- يسمح بعمل دور السطح بمساحة لا تزيد عن (50م²) لا يدخل في نسبة البناء.

- يسمح بعمل سرداب أول وسرداب ثاني بنسبة بناء (100%) لكل سرداب لا يدخل في نسبة البناء.

- يجب إقامة غرفة للحارس ومرافقها الصحية بمساحة لا تزيد عن (25م²) بالدور الأرضي فقط لا تدخل في نسبة البناء.

- لا يدخل في نسبة البناء كل من:

المساعد، الفراغات المخصصة للتهوية والتمديدات الصحية والميكانيكية .

البند الثاني - توزيع المساحات:

1- لا تقل نسبة المساحة المستغلة لنشاط القسيمة عن (90%) من نسبة بناء كل من السرداب الأول والسرداب الثاني والأرضي، ويسمح باستغلال نسبة (10%) الباقية من كل دور للمرافق التابعة لها (كافتيريا أو كائنين أو صالة طعام واستراحة) -تستغل فقط لخدمة العاملين داخل القسيمة ولا يجوز تخديمها من الخارج - أو مواقف سيارات أو جميعها.

2-يسمح باستغلال نسبة (40%) المتبقية من مساحة القسيمة في الدور الأرضي لنشاط تخزين مفتوح ومنطقة تحميل وتنزيل وترتيب الحاويات ومواقف السيارات.

3-يسمح باستغلال الميزانين كمكاتب إدارية لإدارة النشاط مع خدماتها فقط.

1-فيما لم يرد بشأنه نص خاص بهذا الجدول يطبق في شأن الوحدات التجارية الاشتراطات والمواصفات الواردة بالجدول الملحق بلائحة البناء بشأن الأبنية التجارية خارج المدينة (من حيث التصميم الداخلي والارتفاعات ومساحة الوحدات)، كما يسري بشأن الوحدات السكنية الاشتراطات والمواصفات الواردة بالجدول الملحق بلائحة البناء بشأن الأبنية الاستثمارية خارج المدينة.

2- يحظر في المباني الخاضعة لهذا النظام استغلال الجزء السكني بالكامل أو في أي دور من الأدوار المتكررة منه بأي نشاط تجاري.

3-يحظر في المباني الخاضعة لهذا النظام تطبيق بند إقامة محل تجاري واحد في الطابق الأرضي المسموح به في جدول الأبنية الاستثمارية.

4- يسمح بعمل سرداب أو أكثر من سرداب، لا يحسب من ضمن نسبة البناء الإجمالية، و يستغل السرداب الأول كمواقف سيارات ويجوز استغلاله أو جزء منه لأغراض ترفيهية لسكان العمارة شريطة استغلال السرداب الإضافية الأخرى كمواقف للسيارات فقط، ولا يجوز استغلال أي سرداب لأغراض تجارية.

5-يجب وضع كاميرات مراقبة أمنية في المبنى.

6- يجب توفير مواقف للسيارات داخل حدود القسيمة ويجوز تخصيص طابق أو أكثر لمواقف السيارات على ألا تحسب من ضمن النسبة الإجمالية للبناء، ولكن تؤخذ بعين الاعتبار عند تحديد ارتفاع البناء.

7- تطبق الاشتراطات والمواصفات الخاصة بمواقف السيارات وعددها الواردة في جدول المجمعات التجارية على الجزء الخاص بالاستعمال التجاري في المباني الخاضعة لهذا الجدول، والاشتراطات والمواصفات الخاصة بمواقف السيارات وعددها الواردة في جدول أبنية السكن الاستثماري على الجزء الخاص بالاستعمال الاستثماري في المباني الخاضعة لهذا الجدول.

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

9-يجب التقيد بتطبيق كود الكويت لإمكانية الوصول وفقاً للتصميم العام المعتمد من الهيئة العامة لشئون ذوي الإعاقة.

البند السادس:

-فيما لم يرد به نص خاص يطبق بشأن الاستعمال التجاري الاشتراطات والمواصفات المنصوص عليها بشأن الأبنية التجارية خارج مدينة الكويت الواردة في الجدول الخاص بالأبنية التجارية خارج مدينة الكويت وداخلها الملحق بلائحة البناء.

-فيما لم يرد به نص خاص يطبق بشأن الاستعمال السكني الاستثماري الاشتراطات والمواصفات المنصوص عليها بشأن الأبنية الاستثمارية خارج مدينة الكويت الواردة في جدول أبنية السكن الاستثماري خارج مدينة الكويت وداخلها الملحق بلائحة البناء.

ثانياً : نظام أبنية التخزين والخدمات اللوجستية:

4-يسمح باستغلال دور السطح لخدمات المبنى الكهربائية والميكانيكية وخزان المياه فقط وبما يتطابق مع اشتراطات وزارة الكهرباء والماء.

البند الثالث: الارتدادات:

1-لا يقل ارتداد البناء عن عشرة أمتار جهة شارع الخدمة.

2-لا يقل ارتداد البناء عن خمسة أمتار من باقي الجهات.

3-تطبق هذه الارتدادات على الدور الأرضي بكافة مكوناته ودور الميزانين بكافة مكوناته ودور السطح.

البند الرابع: الارتفاعات:

1-يسمح بحرية تصميم ارتفاعات السرايب على مستويات ومناسيب مختلفة بما يتناسب مع متطلبات التخزين شريطة ألا يقل ارتفاعها عن (3م) وألا يتجاوز ارتفاع سقف السرداب الأول (تحت الأرضي مباشرة) عن متر واحد فقط من منسوب حجر الرصيف لأكثر الشوارع المحيطة بالقسيمة ارتفاعاً والالتزام باشتراطات القوة العامة للإطفاء.

2-لا يزيد ارتفاع الدور الأرضي عن ستة عشر متراً من منسوب حجر الرصيف لأكثر الشوارع المحيطة بالقسيمة ارتفاعاً إلى منسوب أعلى بلاطة دور الميزانين ولا يقل ارتفاع الدور عن (3م).

3-لا يزيد ارتفاع الدور الميزانين عن أربعة أمتار ولا يقل ارتفاع الدور عن (3م).

4-يجب أن يكون ارتفاع دور السطح (3 م) فقط.

5-لا يزيد ارتفاع السندرة عن (3م) .

6-لا يزيد ارتفاع تصويبة السطح عن (1,50) لكل الواجهات ولا تدخل تصويبة السطح ضمن ارتفاع المبنى وفي حال تصميم السطح على شكل سقف جمالوني لا يزيد ارتفاع السقف الجمالوني في أعلى نقطة عن أربعة أمتار.

البند الخامس: مواقف السيارات:

1- يجب أن تكون جميع مواقف السيارات بأنواعها والباصات والرامبات والمنحدرات المخدمة لها داخل حدود القسيمة ولا يسمح ببروزها خارج حدود القسيمة.

2-في حال استخدام القسيمة لتخزين المواد الأولية والبضائع يجب توفير مواقف سيارات لتزويدها وتحميلها داخل حدود القسيمة.

3-يجب توفير عدد (2) أو أكثر مواقف باصات لنقل العمال.

4-يجب توفير مواقف سيارات منفصلة مخصصة للمركبات الخفيفة

الخاصة بالموظفين بحيث لا تقل عن سيارة واحدة لكل (2م60) من المساحات المخصصة للمكاتب الإدارية.

وفي كل الأحوال يجب الحصول على موافقة الإدارات المختصة في البلدية على المداخل والمخارج ومواقف السيارات قبل التقدم للترخيص

البند السادس: أحكام عامة:

1-يسمح باستغلال كل قسيمة في ترخيص تجاريين فقط على أن تصدر رخصة تجارية واحدة لإدارة كل نشاط منهما.

2-يمنع منعاً باتاً تنزيل أو تحميل المواد والبضائع أو بيعها أو مزاوله أي نشاط خارج حدود القسيمة، كما يحظر استغلال الأرصفة والمساحات الواقعة خارج حدود القسيمة لوقوف السيارات.

3-يحظر استغلال القسيمة أو جزء منها كسكن خاص للعمال كما يحظر مبيتهم أو إقامتهم ضمن حدود القسيمة ويحظر عمل مطبخ بالقسيمة.

4-يحظر استغلال السنادر بغير أغراض أخرى عدا التخزين فقط.

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

6- يجب التقيد بتطبيق كود الكويت لإمكانية الوصول وفقاً للتصميم العام المعتمد من الهيئة العامة لشئون ذوي الإعاقة.

7-فيما لم يرد به نص خاص تطبق الاشتراطات والمواصفات المنصوص عليها في الجدول الخاص بأبنية المناطق الصناعية الملحق بلائحة البناء.

ثالثاً :

فيما لم يرد بشأنه نص خاص في هذا الجدول يطبق بشأن الأبنية المقامة على قسائم منطقة العبدلي الاقتصادية حسب نوع استعمالها نظام البناء المعمول به خارج المدينة وفقاً لقرار لائحة البناء والجدول الملحق بها.