

قرار إداري رقم GM 2025/166

بشأن قيد مكتب للاستشارات الهندسية - لصاحبه
المهندس/ حسين عبد الأمير عبد الرحيم غالب

مدير عام البلدية

- بعد الاطلاع على القانون رقم (2016/33) بشأن بلدية الكويت وتعديلاته.

- وعلى القرار الوزاري رقم (2021/123) بإصدار لائحة مزاوله المهنة للمكاتب الهندسية والدور الاستشارية وتعديلاته.

- وعلى القرار الوزاري رقم (2009/363) بشأن تنظيم الجهاز التنفيذي للبلدية وفروعها بالمحافظات.

- وعلى القرار الوزاري رقم (2009/206) بشأن تنظيم أعمال البناء والجداول الملحقه به بتاريخ 2009/4/30 وتعديلاته.

- وعلى القرار الإداري رقم (2025/84 B) المؤرخ في 2025/6/18 بشأن إعادة تشكيل لجنة تنظيم مزاوله المهنة للمكاتب الهندسية والدور الاستشارية.

- وعلى كتاب لجنة مزاوله المهنة للمكاتب الهندسية والدور الاستشارية رقم (2025/00013) بتاريخ 2025/10/9.

- وعلى توصية اللجنة باجتماعها رقم (2025/8) المنعقدة بتاريخ 2025/10/6 بشأن قيد مكتب هندسي جديد.

قرر

مادة أولى

الموافقة على توصية اللجنة المتخذة بالاجتماع رقم (2025/8) المنعقدة بتاريخ 2025/10/6 بقيد مكتب هندسي جديد باسم مكتب / كونكريت للاستشارات الهندسية - لصاحبه المهندس/ حسين عبد الأمير عبد الرحيم غالب - [تخصص - مدني] - الواقع في: محافظة العاصمة - منطقة المرقاب - قطعة (3) - قسيمة (11) - قسيمة رقم (26) حالياً حسب المخطط المساحي - الدور الثالث - مكتب رقم (4).

- على أن ينتهي ترخيص المكتب الهندسي بعد سنتين من تاريخ صدور هذا القرار - ويعتبر الترخيص لا غياً حال الإخلال بأي شرط من شروط لائحة مزاوله المهنة للمكاتب الهندسية والدور الاستشارية الصادر بالقرار الوزاري رقم (2021/123) خلال مدة الترخيص.

مادة ثانية

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

مدير عام البلدية

صدر في: 22 أكتوبر 2025م

قرار وزاري رقم (609 لسنة 2025)

بتعديل بعض أحكام القرار الوزاري رقم (206)
لسنة 2009

بشأن تنظيم أعمال البناء والجداول الملحقه به

وزير الدولة لشئون البلدية

ووزير الدولة لشئون الإسكان:

- بالاطلاع 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 206 لسنة 2009 بشأن تنظيم أعمال البناء والجداول الملحقه به وتعديلاته.

- وبناء على قرار المجلس البلدي رقم (م ب / ف 2025/5/46/7 د 4) المتخذ بتاريخ 2025/9/15.

- ولمقتضيات المصلحة العامة.

قرر

المادة الأولى

يستبدل الجدول رقم (5) المرفق بهذا القرار، بالجدول رقم (5) بشأن الاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية المجمعات السكنية خارج مدينة الكويت وداخلها الملحق بالقرار الوزاري رقم 206 لسنة 2009 بشأن تنظيم أعمال البناء والجداول الملحقه به.

المادة الثانية

يلغى كل حكم يتعارض مع أحكام الجدول المرفق، 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

عبد اللطيف حامد محمد المشاري

صدر في: 22 أكتوبر 2025م

"جدول رقم (5)

الاشتراطات والمواصفات الخاصة

بأبنية المجمعات السكنية خارج مدينة الكويت وداخلها

التعاريف:

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

*الجمع السكني:

هو مجموعة الأبنية المخصصة للسكن الاستثماري وتتكون هذه المباني من عدة وحدات سكنية (شقق أو فلل أو استوديوهات أو شقق متعددة الأدوار) وتستعمل للإيجار أو التملك بجميع الطوابق، ويجوز أن تكون مباني الجمع متلاصقة كمبنى واحد أو أبنية منفصلة شريطة ألا تقل مساحة القسيمة المقام عليها الجمع عن (2000م²). وتحسب المساحات المستقطعة لزوايا الرؤية ضمن المساحة المطلوبة لإقامة الجمع.

*الوحدات السكنية:

الفيلا: وحدة سكنية متصلة أو منفصلة مكونة من عدة طوابق (يحد أقصى 3 طوابق) بدءاً من الطابق الأرضي ويسمح باستغلالها تجارياً. أولاً: نسب البناء:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

الأرضي أو السطح أو كليهما.

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

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

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

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

ي- طابق الحديقة بحيث لا يزيد عن طابق واحد وفي حال توزيعه على أي طابق من الطوابق يحسب ضمن النسبة الإجمالية ماعداً في طابق السطح.

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

3- يدخل في حساب النسبة الإجمالية للبناء كلاً من:

أ- حوائط الوحدات السكنية.

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

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

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

ب- لا يسمح بإقامة المحل على الساحات والميادين والطرق السريعة

والخارجية المحيطة بالمناطق.

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

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

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

و- يكون الحد الأدنى لمساحة المحل (25م²) ولا يقل عرضه عن (4م).
ز- يجب عمل دورات مياه عامة للجنسين على ألا تزيد عن (15%) من مساحة بناء المحلات التجارية ولا تدخل من ضمن نسبة المحلات التجارية أو النسبة الإجمالية للبناء على أن يكون من بينها دورة مياه واحدة على الأقل لذوي الإعاقة من الجنسين كل على حدة.

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

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

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

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

ثانياً: ارتدادات الأبنية:

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

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

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

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

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

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

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

ثالثاً: الارتفاعات:

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

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

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

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

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

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

* في حالة إقامة المحل كمبنى منفصل من دورين (أرضي وأول) يكون الحد

الأقصى للارتفاع (9م).

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

6- يجب إحضار موافقة إدارة الطيران المدني على الارتفاعات. رابعاً: السرداب:

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

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

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

3- لا يجوز استعمال السرداب للأغراض التجارية والتخزين.

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

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

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

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

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

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

خامساً: الاستعمالات التجارية:

يسري على الاستعمالات التجارية في مجمعات السكن الاستثماري الشروط والضوابط الواردة بالبند الثاني عشر من الجدول رقم (2) الملحق بلائحة البناء بشأن الاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية السكن الاستثماري خارج مدينة الكويت وداخلها شريطة موافقة الجهة المختصة بالبلدية، عدا نسب الإضافات المقررة وفقاً للبند (أولاً):

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

سادساً: مواقف السيارات:

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

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

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

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

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

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

280-٪ للاستعمال السكني مع نسبة الإضافة المقررة في البند (أولاً):

نسب البناء) من هذا الجدول.

120-٪ للاستعمال التجاري وتشمل نسبة ال (5٪) المسموح بها للخدمات التجارية لتصبح كالتالي:

أ- محلات تجارية فقط في الطابق الأرضي والأول.

ب- مكاتب فقط في الطابق الثاني والثالث.

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

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

3- لا يسمح بعمل طابق الميزانين.

4- يسمح بعمل سرداب أو أكثر من سرداب، لا يحسب من ضمن نسبة البناء الإجمالية، على أن يستغل السرداب الأول بالكامل أو جزء

في مناطق السكن الاستثماري داخل مدينة الكويت وخارجها وفق ما هو وارد في البند الثاني عشر من الجدول الخاص بأبنية السكن الاستثماري الملحق بلائحة البناء.

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

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

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

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

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

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

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

4- في حالة جمع ودمج وتداخل الأنشطة التجارية المسموح بها في قوائم السكن الاستثماري والفنادق على قسيمة واحدة تطبق النسب

منه لأغراض ترفيهية لسكان العمارة ولا يجوز استغلاله للأغراض التجارية، كما يسمح باستغلاله بالكامل أو جزء منه كمواقف للسيارات، وفي حالة عمل أكثر من سرداب تستغل السراديب الإضافية كمواقف للسيارات فقط.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

أ- الشروط والضوابط الخاصة بالخلات التجارية.

ب- الشروط والضوابط الخاصة بالاستعمالات التجارية المسموح بها

الوارد في هذا البند على قسائم المجمعات السكنية خارج مدينة الكويت وفق هذا الجدول.

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

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

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

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

تمنح هذه العقارات المميزات التالية:

1- نسبة بناء إضافية (30%) من مساحة القسيمة لا تحسب من نسبة البناء الإجمالية المسموح بها) مخصصة للوحدات السكنية للمؤسسة العامة للرعاية السكنية.

2- إضافة نسبة تجارية بمقدار (2.5%) على النسبة التجارية الأساسية (5%) ليصبح إجمالي النسبة التجارية المسموحة (7.5%).
الحادي عشر: الاستعمالات الخاصة بذوي الإعاقة: يجب التقيد بتطبيق كود الكويت لإمكانية الوصول وفق التصميم العام المعتمد من الهيئة العامة لشئون ذوي الإعاقة.

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

الثالث عشر: يسري في شأن المجمعات السكنية خارج مدينة الكويت وداخلها الاشتراطات والمواصفات المنصوص عليها في الجدول رقم (2) والخاص بالاشتراطات والمواصفات الخاصة بمناطق السكن الاستثماري خارج مدينة الكويت وداخلها وذلك كله فيما لم يرد به نص في هذا الجدول.

حسب جدول رقم (2) الخاص بالاشتراطات والمواصفات الخاصة بمناطق السكن الاستثماري خارج مدينة الكويت وداخلها، ولا يسمح بالحصول على نسبة بناء المجمعات الاستثمارية لجزء القسيمة المقام عليه النشاط التجاري.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13- يجب أن يذكر بالآراء التنظيمية وشهادات أوصاف البناء وكتب مسح وتحديد العقار الموجهة للتسجيل العقاري والوثائق الرسمية التي تصدر للقسائم أنها قسائم استثمارية مخصصة فقط وفق الاستعمال