

# اشتراطات التعمير والبناء

# جدول المراجعات

٤. مراجعة	
١.	ارتفاع البناء في منطقة الارتدادات (A٣١، ٢٤A و C)
٢.	ارتفاع الأسوار الجانبية والخلفية في الأراضي السكنية.
٥. مراجعة	
١.	قواعد وأحكام الفلل التجارية.
٢.	تعديلات بسيطة على قواعد وأحكام الأصول.
٦. مراجعة	
١.	المحلات التجارية A٢٢: بروز بمقدار ٢م وممر للمشاة في الارتدادات الخلفية التي يبلغ طولها ٨ م.
٢.	سارات: إزالة ٢٥% من المنطقة شبه القابلة للنفاذ في السور الخارجي الأمامي.
٣.	ملخص كامل: تخيير قياسات الارتفاع من مستوى سطح الأرض المبني إلى مستوى الشارع بحسب الممارسات في الموقع.
٧. مراجعة	
١.	تُجرى التعديلات بحسب ملاحظات قسم التطوير.
٢.	تم تخيير استعمالات الأرض في الفلل التجارية والفلل التجارية* إلى المحلات التجارية وقطاع الخدمات.
٨. مراجعة	
١.	تُجرى التعديلات بحسب مراجعة وملاحظات مدير مكتب التنسيق الفني.
٢.	إضافة قواعد خزانات المياه إلى كافة الأقسام.
٩. مراجعة	
١.	نوع استعمالات الأرض وقواعد مواقف السيارات.
١٠. مراجعة	
١.	تعديلات على ارتفاع السور الخارجي الجانبي والخلفي في الأراضي السكنية.
٢.	تعديلات على ارتفاع السور الخارجي للمدرسة.
٣.	قواعد وأحكام جدار الخصوصية من نوع C لمشروع البارح.
٤.	ارتفاع المباني التابعة في منطقة الارتدادات للأراضي في مشاريع القمر والبارح.
٥.	ارتفاع الجدار الفاصل في الصناعات الخفيفة.

# جدول المراجعات

٤. مراجعة	
١.	ارتفاع البناء في منطقة الارتدادات (A٣١، ٢٤A و C)
٢.	ارتفاع الأسوار الجانبية والخلفية في الأراضي السكنية.
٥. مراجعة	
١.	قواعد وأحكام الفلل التجارية.
٢.	تعديلات بسيطة على قواعد وأحكام الأصول.
٦. مراجعة	
١.	المحلات التجارية A٢٢: بروز بمقدار ٢م وممر للمشاة في الارتدادات الخلفية التي يبلغ طولها ٨ م.
٢.	سارات: إزالة ٢٥% من المنطقة شبه القابلة للنفاذ في السور الخارجي الأمامي.
٣.	ملخص كامل: تخيير قياسات الارتفاع من مستوى سطح الأرض المبني إلى مستوى الشارع بحسب الممارسات في الموقع.
٧. مراجعة	
١.	تُجرى التعديلات بحسب ملاحظات قسم التطوير.
٢.	تم تخيير استعمالات الأرض في الفلل التجارية والفلل التجارية* إلى المحلات التجارية وقطاع الخدمات.
٨. مراجعة	
١.	تُجرى التعديلات بحسب مراجعة وملاحظات مدير مكتب التنسيق الفني.
٢.	إضافة قواعد خزانات المياه إلى كافة الأقسام.
٩. مراجعة	
١.	نوع استعمالات الأرض وقواعد مواقف السيارات.
١٠. مراجعة	
١.	تعديلات على ارتفاع السور الخارجي الجانبي والخلفي في الأراضي السكنية.
٢.	تعديلات على ارتفاع السور الخارجي للمدرسة.
٣.	قواعد وأحكام جدار الخصوصية من نوع C لمشروع البارح.
٤.	ارتفاع المباني التابعة في منطقة الارتدادات للأراضي في مشاريع القمر والبارح.
٥.	ارتفاع الجدار الفاصل في الصناعات الخفيفة.

٦	..... المناطق السكنية
٨	..... ١.١ سارات - أ١٢
١٤	..... ١.٢ البيوت المتصلة أ - وحدة سكنية واحدة - أ٢ ب
٢١	..... ١.٣ البيوت المتصلة أ - وحدتين سكنيتين \ البيوت المتصلة ب وحدة سكنية واحدة - أ٢ ب ...
٢٨	..... ١.٤ القمرة - أ١٣ أ
٣٥	..... ١.٥ السدرة - أ١٣ أ
٤٣	..... ١.٦ مزون أ - أ٢٣ ب
٥٠	..... ١.٧ مزون ب - أ٢٣ ب
٥٩	..... ١.٨ البارح أ - ٢٤
٦٦	..... ١.٩ البارح ب - ٢٤
٧٣	..... ١.١٠ البارح ج - ٢٤
٨٠	..... ١.١١ البارح د - ٢٤
٨٩	..... ٢. مناطق المدارس الخاصة و الحكومية
٩٠	..... ٢.١ المدارس الخاصة والحكومية
٩٧	..... ٣. مناطق العمارات
٩٨	..... ٣.١ العمارات - ٣ أدوار (الجنوبية)
١١٠	..... ٣.٢ العمارات - ٣ أدوار (الغربية)
١٢٢	..... ٣.٣ العمارات - ٦ أدوار
١٣٣	..... ٤. مناطق الفلل التجارية
١٣٤	..... ٤.١ الفلل التجارية - أ١٢
١٤٥	..... ٤.٢ الفلل التجارية ستار - أ١٢
١٥٦	..... ٤.٣ الفلل التجارية - أ١٣ \ أ٢٢ \ أ٢٣ أ



# قائمة المحتويات

١٦٧	..... مناطق المعارض التجارية
١٦٨	..... ٧.١ معارض تجارية – أ١٢ \ أ٢ اب
١٧٩	..... ٧.١ معارض تجارية – أ٢٢ أ
١٩٠	..... مناطق الصناعات الخفيفة
١٩١	..... ٧.١ الصناعات الخفيفة – أ٢٢ أ
٢٠٣	..... ٧ . الاشتراطات العامة
٢٠٤	..... ٥.١ مساحات البناء المشمولة وغير المشمولة في إجمالي نسبة البناء
٢٠٥	..... ٥.٢ اشتراطات مواقف السيارات

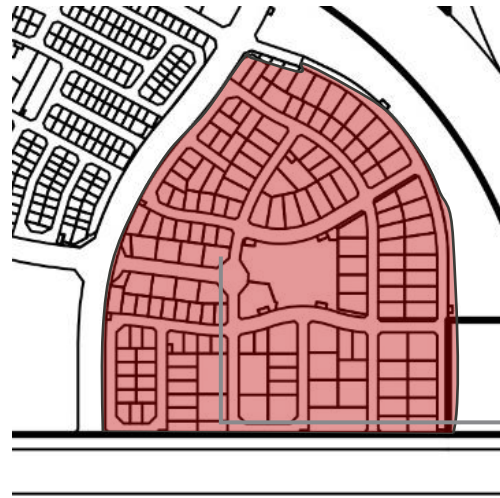
# ١. المناطق السكنية

# اشتراطات التعمير والبناء

## ١.١ سارات – ١٢ أ



خريطة موقع مشروع سارات



خريطة ديار المحرق – مشروع سارات



جدول ملخص الاشتراطات

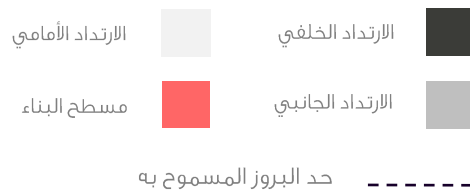
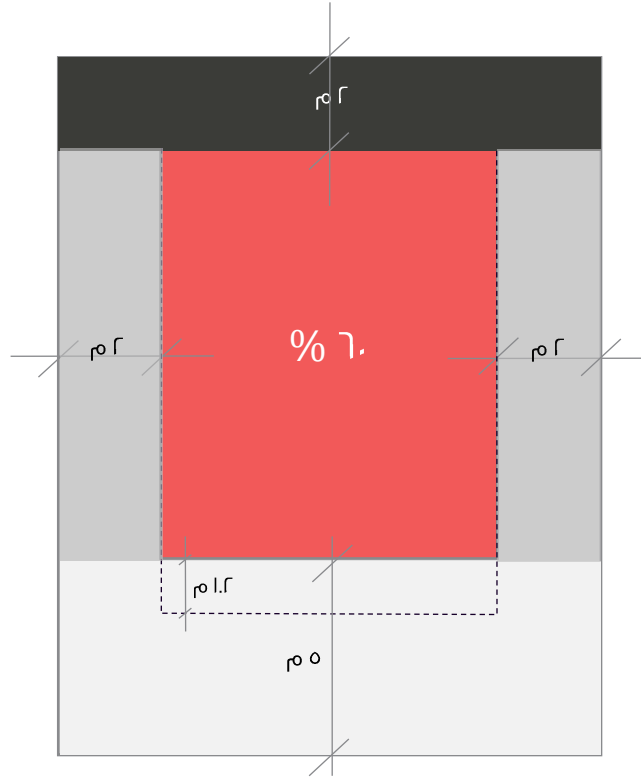
جوانب التعمير	الاشتراطات
استعمالات الأرض	سكن خاص
مسطح البناء	٦. %
نسبة البناء	١٢. %
الارتدادات	الأمامية: ٥م، الجانبية والخلفية: ٢ م
ارتفاع البناء	١٥ م
السور الخارجي	الأمامي: ٣ م، الجانبية والخلفي: ٥ م
السرداب	يسمح به ويتم احتسابه ضمن مساحة نسبة البناء، إلا في حال استخدامه كمواقف للسيارات



# ١.١ سارات – أ

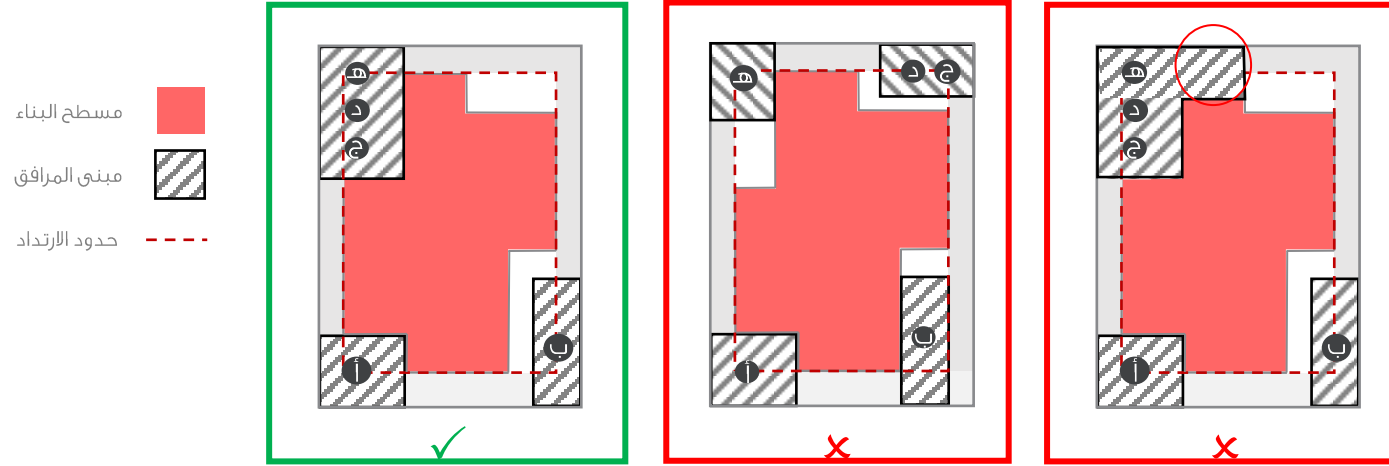
## اشتراطات عامة

- استعمالات الأرض: فيلا سكنية منفصلة مخصصة لسكن خاص لعائلة واحدة ولا يسمح فيها بالشقق السكنية ولا الفلل المتصلة.
- لا يزيد مسطح البناء على ٦٠% من مساحة الأرض.
- لا تزيد نسبة البناء على ١٢٠% من مساحة الأرض: يرجى الاطلاع على الجدول ١.١ في صفحة ٢٠٤ لمعرفة الأجزاء المشمولة وغير المشمولة في نسبة البناء.
- يجب توفير موقفين للسيارات بحد أدنى. لمعرفة جهة مدخل السيارات يرجى الاطلاع على مخطط الأرض الخاص بك.
- في حالة الأراضي الواقعة على زوايا، يكون الارتداد الأمامي جهة المدخل الرئيسي للفيلا.
- يسمح ببناء سرداب ويتم احتسابه ضمن إجمالي نسبة البناء إلا في حال استخدامه كمواقف للسيارات.
- يجب أن يكون السرداب ضمن حدود الأرض، وفي حال كان ارتفاع السرداب أعلى من مستوى الشارع، فيجب مراعاة ارتدادات الأرض وتطبيقها.



## البروزات

- يسمح بعمل بروزات في الأدوار العلوية في منطقة الارتداد الأمامي فقط بحد أقصى قدره ١.٢م.
- يتم احتساب البروزات الأكثر من ١.٢م ضمن نسبة مساحة مسطح البناء.
- لا يسمح بعمل بروزات في الأدوار العلوية في الواجهات الخلفية والجانبية.
- يسمح بعمل بروزات في الأدوار العلوية للواجهات المطلة على الشوارع الفرعية، حيث يسمح ببروز بحد أقصى قدره ١م.
- يُسمح بالبروزات المعمارية بمقدار ٣٠سم فقط من جميع الجوانب.
- لا يسمح بوجود بروزات خارج حدود الأرض.



## مبنى المرافق

يجب أن لا تتعدى مساحة مبنى المرافق في الدور الأرضي أو السطح عن ٢٥% من مساحة الأرض كحد أقصى، حيث ١٥% من هذه المساحة مخصصة للمطبخ الخارجي، غرفة الخدمات وغرفة السائق أو الخادمة. و ١٠% من هذه المساحة مخصصة للمجلس الخارجي. مباني المرافق الواقعة في الارتداد الخلفي يجب أن لا يتجاوز عرضها عرض المرآب.

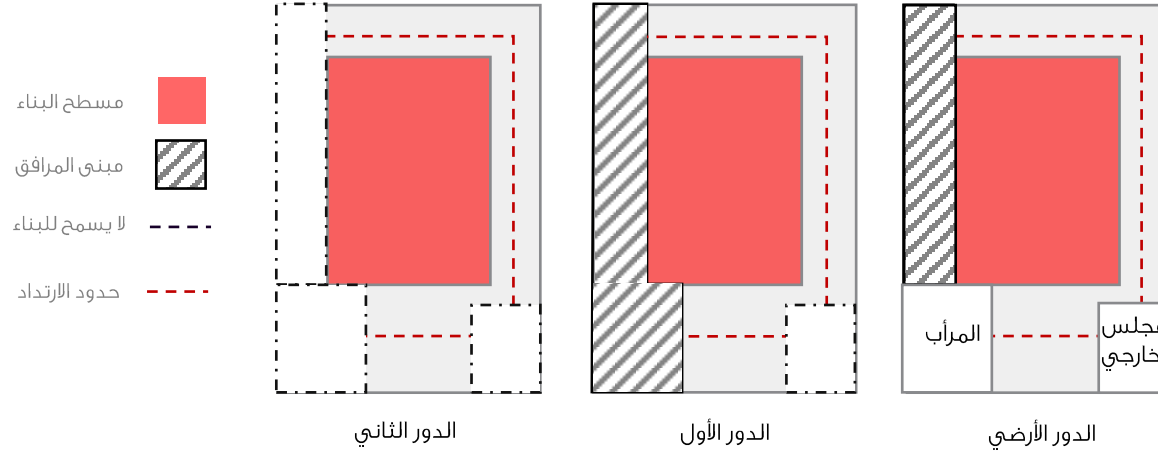
**المرآب:** مسموح به في الارتداد الأمامي فقط. يجب أن يكون ملاصق للسطح الأمامي وفي جهة مدخل الأرض.

**المجلس الخارجي:** مسموح به في الارتداد الأمامي فقط، وأن يكون ملاصقاً للسطح الأمامي. يجب أن يكون منفصلاً عن الفيلا بمقدار لا يقل عن ١.٥ م. ويسمح بتخصيص مدخل منفصل للمجلس الخارجي.

**المطبخ الخارجي:** مسموح به في الارتداد الجانبي فقط ويجب أن يكون موازياً للمرآب وفي جانب واحد من المبنى فقط.

**غرفة الخدمات (غرفة مضخة الماء، غرفة خزان المياه، الخ):** مسموح بها في الارتداد الجانبي والخلفي فقط يجب أن لا يتعدى ارتفاعه ١.٧ م من مستوى الحديقة. يجب توفير ممر عرضه ١.٥ م بين غرف الخدمات والمبنى الرئيسي.

**غرفة السائق/الخادمة:** مسموح بها في الارتداد الجانبي فقط ويجب أن تكون موازية للمرآب وفي جانب واحد من المبنى فقط.

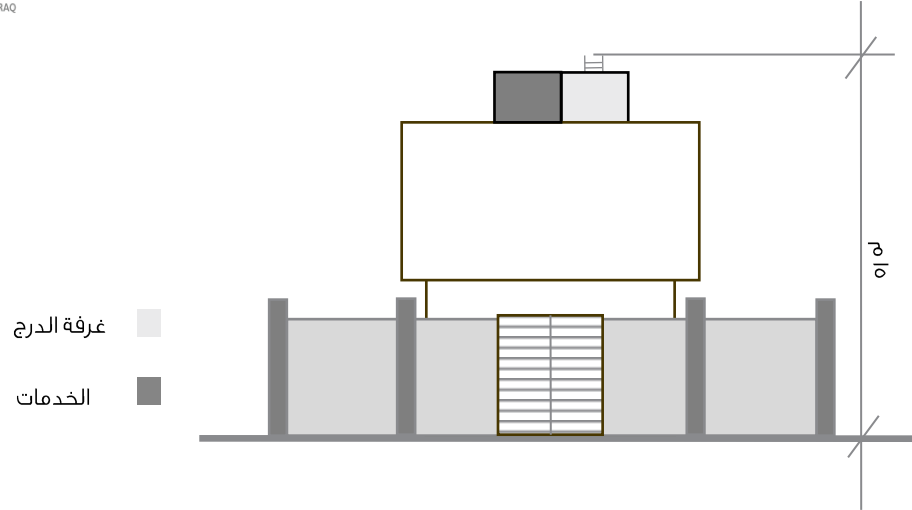


## مبنى المرافق

- يتم احتساب مباني المرافق في نسبة البناء للفيلا (باستثناء غرف خزان و مضخة المياه).
- يتم احتساب مساحة مباني المرافق من ضمن مساحة مسطح البناء.
- يجب أن لا يتعدى عرض مباني المرافق الملاصقة للسور الأمامي ٤٠% من إجمالي السور الأمامي.
- يمكن ملاصقة مباني المرافق الواقعة داخل منطقة الارتدادات بالفيلا باستثناء المجلس الخارجي، والذي يجب فصله عن الفيلا بمقدار لا يقل عن ١.٥ م.
- لا يُسمح ببناء مباني المرافق في الارتدادات الخلفية من الأرض.
- يجب على جميع مرافق الخدمات الواقعة في الارتدادات الجانبية أن تكون موازية للمرآب وفي جانب واحد من المبنى فقط.
- لا توجد أي اشتراطات خاصة إذا وقعت مباني المرافق ضمن نطاق مخطط الفيلا.
- يسمح ببناء دور واحد فقط فوق مبنى المرافق على ألا تتجاوز مساحة البناء ٥٠ م<sup>٢</sup>.
- لا يسمح بالبناء فوق المجلس الخارجي.
- لا يسمح بالبناء فوق المرافق في الدور الثاني.
- في حال استخدام سطح مبنى المرافق كشرفة، يجب بناء جدار فاصل بارتفاع ٢م جهة الجار على أن لا يتعدى الارتفاع الكلي ٦ م من مستوى الشارع الى أعلى نقطة في الجدار.

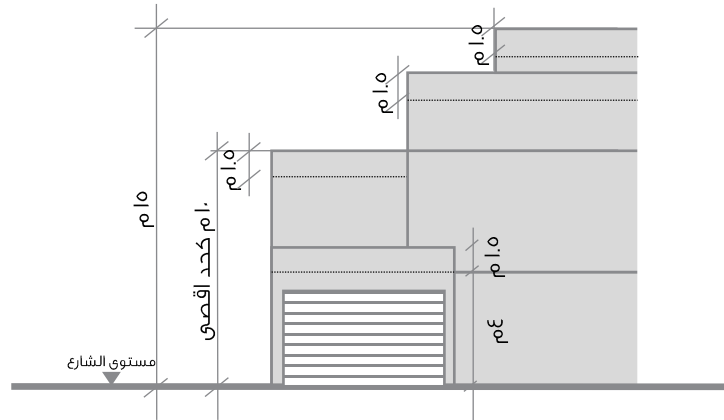
## ١.١ سارات – ١٢ أ

### مرافق السطح



- يجب وضع جميع خدمات المبنى على السطح السفلي وأن تكون محاذية لغرفة الدرج وبنفس الارتفاع.
- يجب أن تكون جميع الخدمات الموجودة على سطح المبنى (وحدة تكييف الهواء، خزانات المياه، جهاز الإرسال... الخ) بعيدة عن وارش الواجهة الأمامية، ويجب إخفاؤها خلف وارش ذي ارتفاع مناسب أو حاجز ذي تصميم جذاب حتى لا تكون هذه الخدمات على مرأى من المارة في الشارع.
- تنص متطلبات إدارة تزويد المياه على ضرورة تغطية خزان المياه. يجب أن تكون مفتوحة من جانب واحد (يمكن أن تكون الفتحات على شكل ألواح تهوية مصنوعة من الألمنيوم أو أي حاجز آخر) لا يتم احتساب غرفة خزان المياه ضمن مساحة البناء إلا في حال تجاوزت مساحتها الإجمالية ١٠ م<sup>٢</sup>.
- يجب تغطية جميع التمديدات الكهربائية، وتمديدات المياه وأنابيب المجاري في جميع الواجهات ودمجها مع التصميم المعماري للمبنى.

### ارتفاع البناء

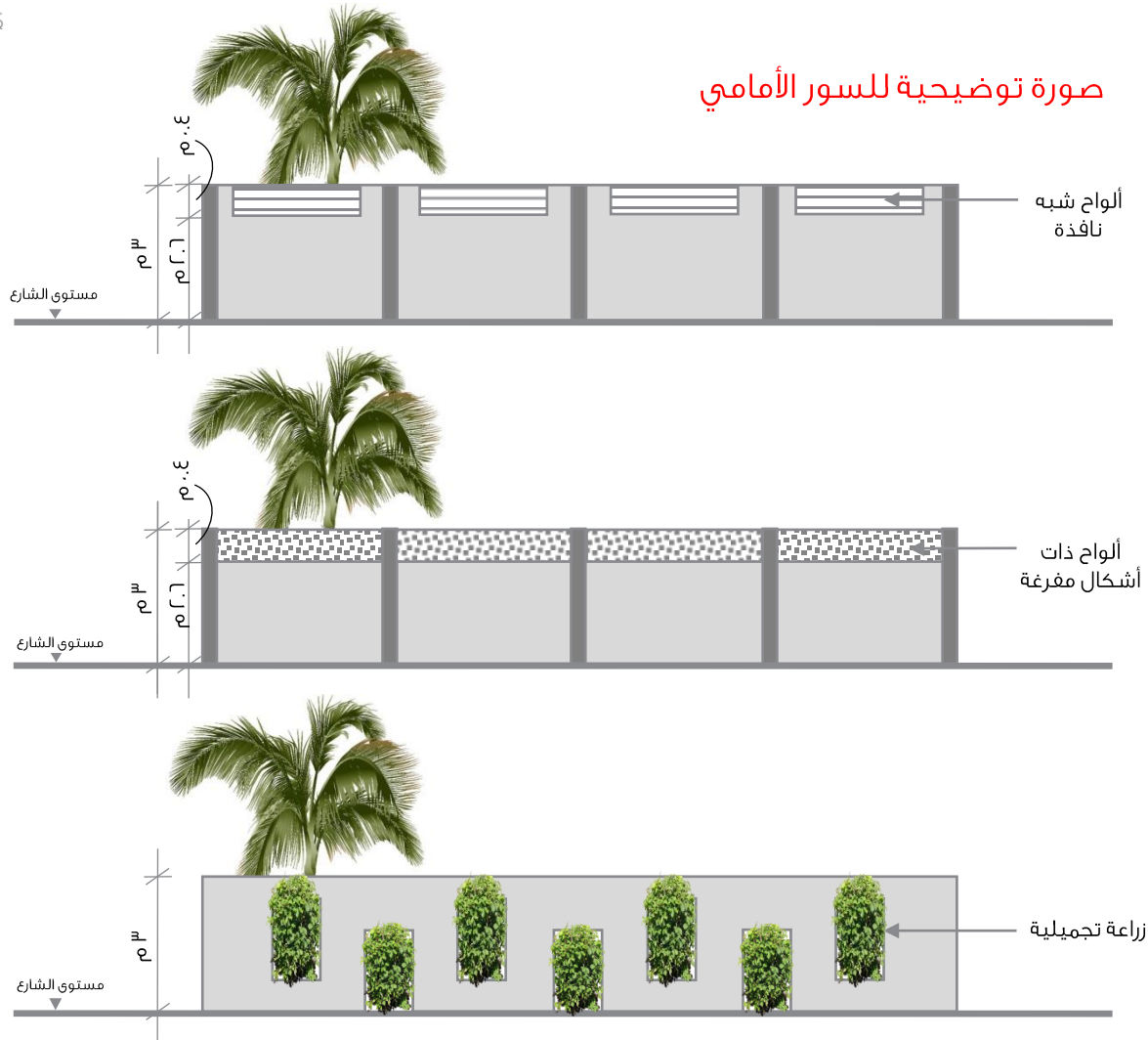


- يجب ألا يزيد ارتفاع البناء عن ١٥ م من مستوى الشارع إلى أعلى نقطة في السطح، ويشمل ذلك الوارش والخدمات وبيت الدرج وغيرها.
- يجب ان يكون ارتفاع الوارش في السطح السفلي والعلوي ١.٥ م لتغطية الخدمات ان وجدت.
- في حال كان مبنى المرافق مكون من دور واحد، يجب ألا يتعدى ارتفاعه عن ٤ م من مستوى الشارع إلى سطح المبنى. بالإضافة الى ١.٥ م كحد أقصى للوارش لتغطية الخدمات ان وجدت.
- في حال كان مبنى المرافق مكون من دورين، يجب ألا يتعدى ارتفاعه عن ١٠ م من مستوى الشارع إلى أعلى نقطة. بحيث يكون ١.٥ م من الارتفاع مخصص للوارش لتغطية الخدمات ان وجدت.



## السور الخارجي

### صورة توضيحية للسور الأمامي



#### الأمامي:

- أدنى ارتفاع للسور هو ١.٥ م وأقصى ارتفاع للسور الأمامي هو ٣ م من مستوى الشارع إلى أعلى نقطة في السور، منه ٤٠ سم شبه نافذ.

#### الجانبى والخلفي:

- أدنى ارتفاع للسور هو ١.٥ م وأقصى ارتفاع للسور الجانبى والخلفى ٥ م جهة الجار على أن يتم التدرج في الارتفاع حتى ارتفاع السور الأمامى.
- لا يسمح بالتشجير أو بناء العتبات خارج حدود الأرض أو ضم الزوايا أو تغيير الأرصفة المحاذية للأرض.

## تركيب المظلات

- أقصى ارتفاع للمظلات في الدور الأرضى ٤ م من مستوى الشارع.
- أقصى ارتفاع للمظلات في السطح السفلى ٢.٥ م.
- يجب ترك ارتداد متر من الوارش الأمامى في السطح السفلى.
- يجب أن يكون التظليل مفتوح من جهتين على الأقل.
- يجب أن يتماشى لون وشكل المظلات مع اللون والشكل العام للفيلا.
- يجب ألا تتعدى مساحة التغطية ٥٠% من المساحة المفتوحة.
- لا يسمح بتركيب مظلات خارج حدود الأرض.
- على المالك تقديم رسومات توضح المساحة المطلوبة والارتفاعات والموقع، مبيناً المواد المستخدمة و الألوان لمكتب التنسيق الفنى للاعتماد والموافقة.

# ١.٢ البيوت المتصلة أ – وحدة سكنية واحدة – كاب



# ١.٢ البيوت المتصلة أ – وحدة سكنية واحدة – ٢ أب

خريطة موقع البيوت المتصلة



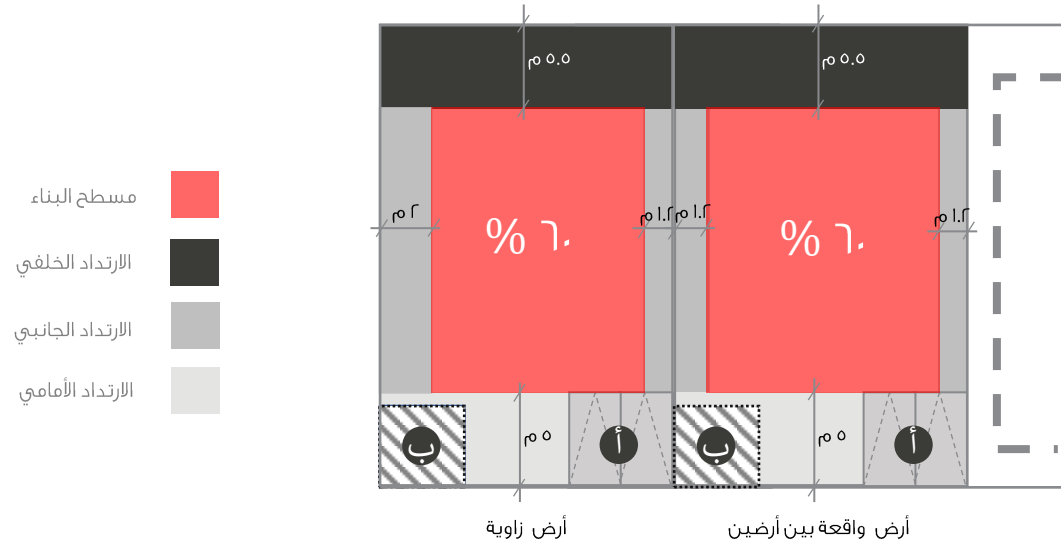
خريطة ديار المحرق – مخطط رقم ١٢ أب



جدول ملخص الاشتراطات

جوانب التعمير	المتطلبات
استعمالات الأرض	فيلتين سكنيتين متصلتين (وحدتين سكنيتين كحد أقصى) أو فيلا سكنية واحدة
مسطح البناء	٦٠%
نسبة البناء	١٥%
الارتدادات	الأمامية: ٥ م الخلفية: ٥.٥ م الجوانب: ١.٢ م – ٢ م للزاوية
ارتفاع البناء	١٥ م
السور الخارجي	الأمامي: ٣ م الجانب: ٥ م الخلفي: ٣.٥ م
السرداب	مسموح به ويتم احتسابه ضمن مساحة نسبة البناء، إلا في حال استخدامه كمواقف للسيارات

## ١.٢ البيوت المتصلة أ – وحدة سكنية واحدة – كاب



### اشتراطات عامة

- استعمالات الأرض: فيلتين سكنيتين متصلتين (وحدتين سكنيتين كحد أقصى) أو فيلا سكنية واحدة.
- لا يزيد مسطح البناء على ٦٠% من مساحة الأرض.
- لا تزيد نسبة البناء على ١٥٠% من مساحة الأرض: يرجى الاطلاع على الجدول ١.١ في صفحة ٢.٤ لمعرفة الأجزاء المشمولة وغير المشمولة في نسبة البناء.
- يجب توفير موقفين للسيارات بحد أدنى ضمن حدود العقار. لمعرفة جهة مدخل السيارات يرجى الاطلاع على مخطط الأرض الخاص بك.
- يُسمح ببناء السرداب، ويتم احتسابه ضمن إجمالي نسبة البناء إلا في حال استخدامه كمواقف للسيارات.
- يجب أن يكون السرداب ضمن حدود الأرض، وفي حال كان ارتفاع السرداب أعلى من مستوى الشارع، فيجب مراعاة ارتدادات الأرض وتطبيقها.

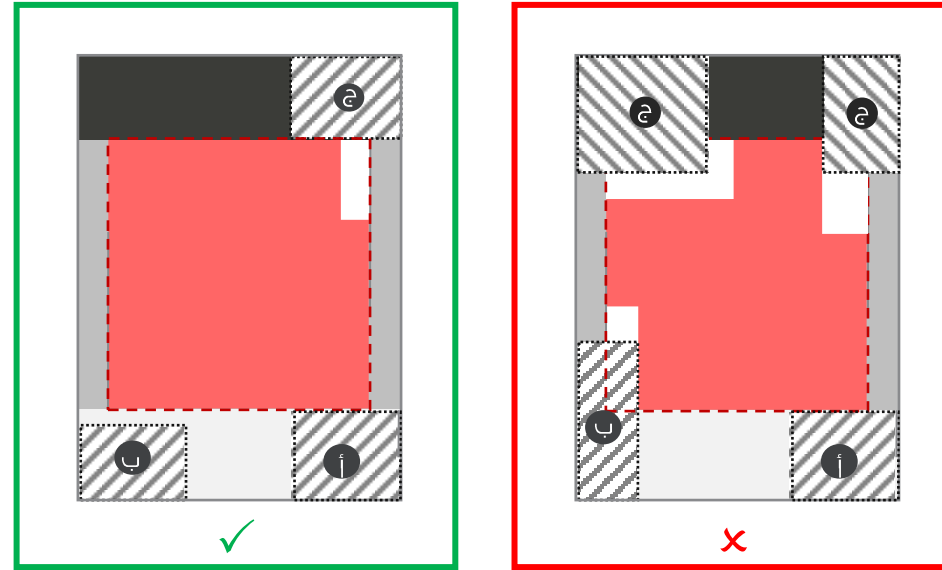
### البروزات

- يسمح بالارتداد الأمامي و الخلفي للأدوار العلوية بمقدار ١.٢م فقط.
- لا يُسمح بالبروزات في الارتدادات الجانبية في جميع الأدوار.
- يُسمح بالبروزات المعمارية بمقدار ٣٠ سم فقط من جميع الجوانب.
- يتم احتساب البروزات الأكبر من ١.٢ م ضمن مساحة مسطح البناء.
- لا يسمح بوجود بروزات خارج حدود الأرض.



## ١.٢ البيوت المتصلة أ – وحدة سكنية واحدة – كاب

- مسطح البناء
- مبنى المرافق
- حدود الارتداد
- الارتداد الخلفي
- الارتداد الجانبي
- الارتداد الأمامي



### مبنى المرافق

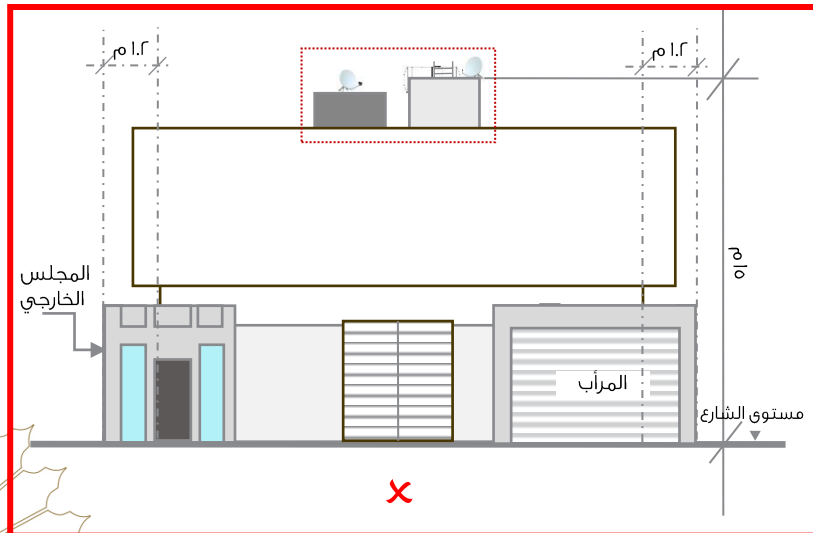
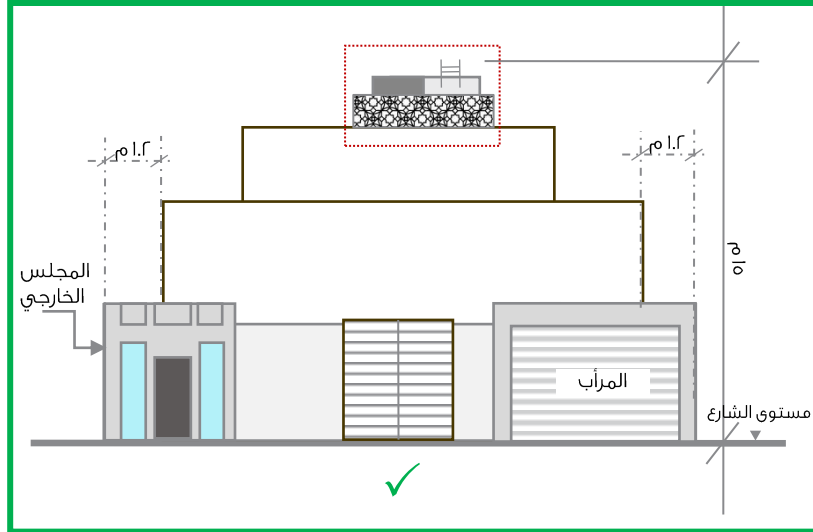
**المرآب:** مسموح به في الارتداد الأمامي فقط، يجب أن يكون ملاصقا للسطح الأمامي.

**المجلس الخارجي:** مسموح به في الارتداد الأمامي فقط، وأن يكون ملاصقا للسطح الأمامي والجانبي. يجب أن لا يتعدى مساحته ١٠% من مساحة الأرض. يجب أن يكون منفصلاً عن الفيلا بمقدار لا يقل عن ١.٥ م. ويسمح بتخصيص مدخل منفصل للمجلس الخارجي.

**المطبخ الخارجي / غرفة الخدمات / غرفة السائق/الخادمة:** مسموح به في الارتداد الخلفي فقط ويجب أن يكون موازياً للمرآب وفي جانب واحد من المبنى فقط. يجب أن لا يتعدى مساحته ٣٥% من مساحة الارتداد الخلفي.

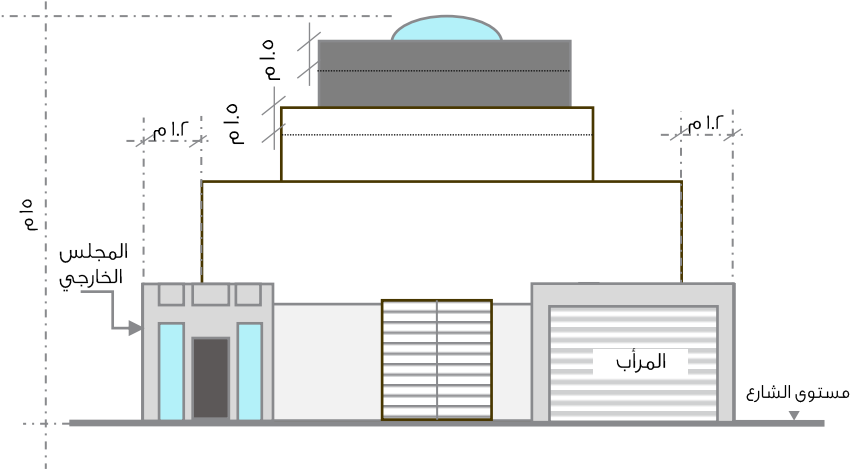
## ١.٢ البيوت المتصلة أ – وحدة سكنية واحدة – ٢ أب

### مبنى المرافق



- يتم احتساب مباني المرافق في نسبة البناء للفيللا (باستثناء غرف خزان و مضخة المياه).
- يتم احتساب مساحة مباني المرافق من ضمن مساحة مسطح البناء.
- يجب أن لا يتعدى طول مباني المرافق الملاصقة للسور الأمامي ٤٠% من إجمالي السور الأمامي.
- يمكن ملاصقة مباني المرافق الواقعة داخل منطقة الارتدادات بالفيللا باستثناء المجلس الخارجي، والذي يجب فصله عن الفيللا بمقدار لا يقل عن ١.٥ م.
- يجب على جميع مرافق الخدمات الواقعة في الارتدادات الخلفي أن تكون موازية للمراب وفي جانب واحد من المبنى فقط.
- لا يُسمح ببناء مرافق الخدمات في الارتداد الجانبي الآخر من الأرض.
- لا يسمح بالبناء فوق مباني الخدمات التي تقع في منطقة الارتداد.
- لا توجد أية اشتراطات خاصة إذا كانت مرافق الخدمات ليست ضمن منطقة الارتدادات.
- في حال استخدام سطح مبنى المرافق كشرفة، يجب بناء جدار فاصل بارتفاع ٢م جهة الجار على أن لا يتعدى الارتفاع الكلي ٦ م من مستوى الشارع الى أعلى نقطة في الجدار.
- يجب وضع جميع خدمات المبنى على السطح السفلي وأن تكون محاذية لغرفة الدرج و بنفس الارتفاع.
- يجب أن تكون جميع الخدمات الموجودة على سطح المبنى (وحدة تكييف الهواء، خزانات المياه، جهاز الإرسال..الخ) بعيدة عن وارش الواجهة الأمامية، ويجب إخفاؤها خلف وارش ذي ارتفاع مناسب أو حاجز ذي تصميم جذاب حتى لا تكون هذه الخدمات على مرأى من المارة في الشارع.
- تنص متطلبات إدارة تزويد المياه على ضرورة تغطية خزان المياه. يجب أن تكون مفتوحة من جانب واحد (يمكن أن تكون الفتحات على شكل ألواح تهوية مصنوعة من الألمنيوم أو أي حاجز آخر) لا يتم احتساب غرفة خزان المياه ضمن مساحة البناء إلا في حال تجاوزت مساحتها الإجمالية ١٠ م<sup>٢</sup>.
- يجب تغطية جميع التمديدات الكهربائية، وتمديدات المياه وأنابيب المجاري في جميع الواجهات ودمجها مع التصميم المعماري للمبنى.

## ١.٢ البيوت المتصلة أ – وحدة سكنية واحدة – كاب



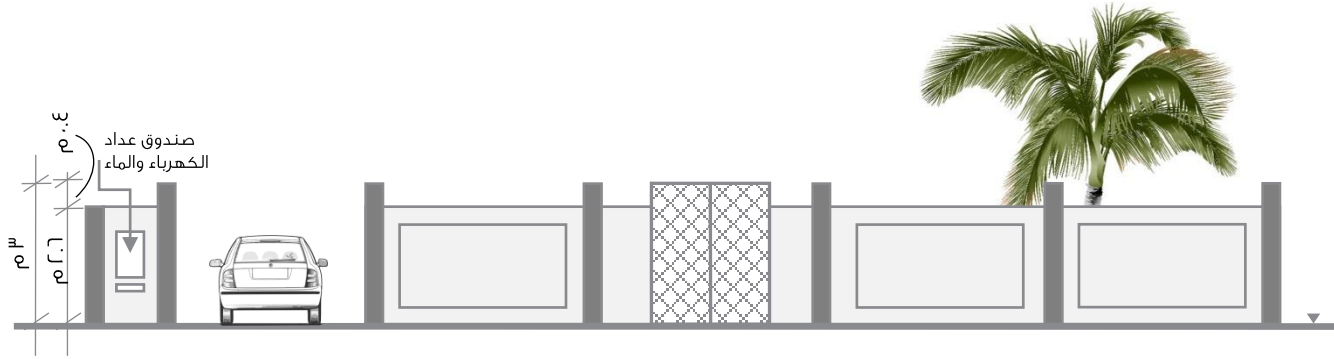
### ارتفاع البناء

- يجب ألا يزيد ارتفاع البناء عن ١٥ م من مستوى الشارع إلى أعلى نقطة في السطح، يشمل الوارش والخدمات في السطح وبيت الدرج.
- يجب ان يكون ارتفاع الوارش في السطح السفلي والعلوي ١.٥ م لتغطية الخدمات ان وجدت.
- يجب ألا يتعدى ارتفاع مبنى الخدمات عن ٤ م من مستوى الشارع إلى سطح المبنى. بالإضافة الى ١.٥ م كحد أقصى للوارش لتغطية الخدمات ان وجدت.

# ١.٢ البيوت المتصلة أ – وحدة سكنية واحدة – كاب

## صورة توضيحية للسور

### السور الخارجي



#### الأمامي:

- أدنى ارتفاع للسور هو ٠.٥م وأقصى ارتفاع للسور الأمامي هو ٣ م من مستوى الشارع إلى أعلى نقطة في السور، منه ٤٠ سم شبه نافذ.

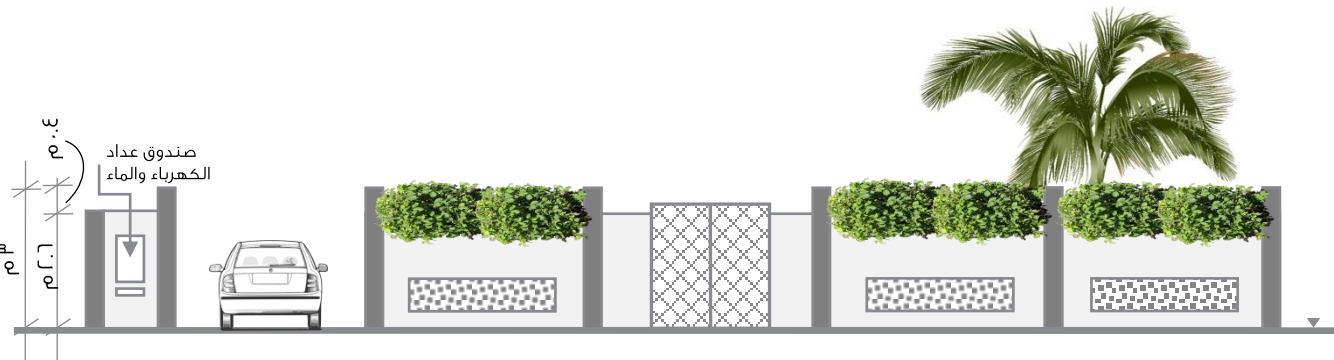
#### الجانبية:

- أدنى ارتفاع للسور هو ٠.٥م وأقصى ارتفاع للسور الجانبية والخلفي ٥ م جهة الجار على أن يتم التدرج في الارتفاع حتى ارتفاع السور الأمامي.

#### الخلفي:

- يجب أن يكون السور الخلفي ٣.٥ م جهة الجار.
- لا يسمح بالتشجير أو بناء العتبات خارج حدود الأرض أو ضم الزوايا أو تغيير الأرضية المحاذية للأرض.

### تركيب المظلات



- أقصى ارتفاع للمظلات في الدور الأرضي ٤ م من مستوى الشارع.
- أقصى ارتفاع للمظلات في السطح السفلي ٢.٥ م.
- يجب ترك ارتداد متر من الوارش الأمامي في السطح السفلي.
- يجب أن يكون التظليل مفتوح من جهتين على الأقل.
- يجب أن يتماشى لون وشكل المظلات مع اللون والشكل العام للفيلا.
- يجب ألا تتعدى مساحة التغطية ٥٠% من المساحة المفتوحة.
- لا يسمح بتركيب مظلات خارج حدود الأرض.
- على المالك تقديم رسومات توضح المساحة المطلوبة والارتفاعات والموقع، مبيناً المواد المستخدمة و الألوان لمكتب التنسيق الفني للاعتماد والموافقة.



# ١.٣ البيوت المتصلة أ – وحدتين سكنيتين البيوت المتصلة ب – وحدة سكنية واحدة – ٢اب



# ١.٣ البيوت المتصلة أ – وحدتين سكنيتين / البيوت المتصلة ب – وحدة سكنية واحدة – كاب

خريطة موقع البيوت المتصلة



خريطة ديار المحرق – مخطط رقم ١٢ اب

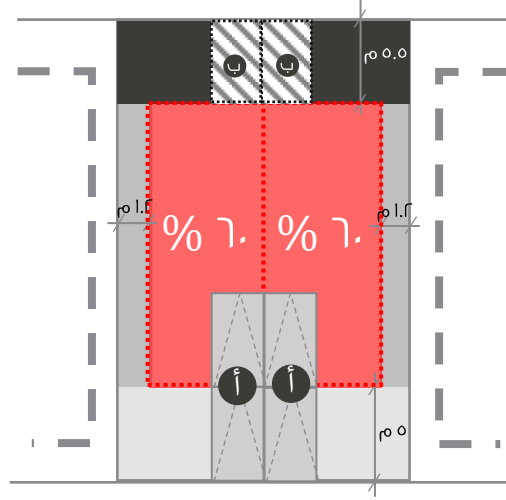


جدول ملخص الاشتراطات

جوانب التعمير	المتطلبات
استعمالات الأرض	فيلا سكنية متصلة مخصصة لسكن خاص لعائلة واحدة ولا يسمح فيها بالشقق السكنية ولا الفلل المتصلة
مسطح البناء	٦٠%
نسبة البناء	١٥%
الارتدادات	الأمامية: ٥ م الخلفية: ٥.٥ م الجانب: ١.٢ م الجانب الأخر: لا يوجد
ارتفاع البناء	١٥ م
السرور الخارجي	الأمامي: ٣ م الجانب: ٥ م الخلفي: ٣.٥ م
السرداب	مسموح به ويتم احتسابه ضمن مساحة نسبة البناء، إلا في حال استخدامه كمواقف للسيارات

# ١.٣ البيوت المتصلة أ – وحدتين سكنيتين / البيوت المتصلة ب – وحدة سكنية واحدة – ك أب

- مسطح البناء
- الارتداد الخلفي
- الارتداد الجانبي
- الارتداد الأمامي



## اشتراطات عامة

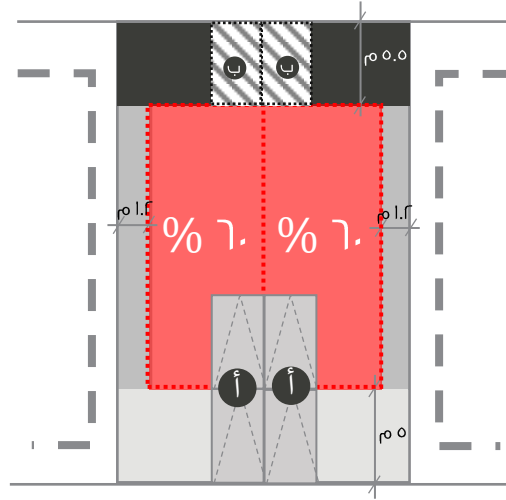
- استعمالات الأرض: فيلا سكنية متصلة مخصصة لسكن خاص لعائلة واحدة ولا يسمح فيها بالشقق السكنية ولا الفلل المتصلة.
- لا يزيد مسطح البناء على ٦٠% من مساحة الأرض.
- لا تزيد نسبة البناء على ١٥٠% من مساحة الأرض: يرجى الاطلاع على الجدول ١.١ في صفحة ٢.٤ لمعرفة الأجزاء المشمولة وغير المشمولة في نسبة البناء.
- يجب توفير موقفين للسيارات بحد أدنى ضمن حدود العقار بشكل متوالي وأن لا يزيد عرض مدخل السيارات عن ٣ م. لمعرفة جهة مدخل السيارات يرجى الاطلاع على مخطط الأرض الخاص بك.
- يُسمح ببناء السرداب، ويتم احتسابه ضمن إجمالي نسبة البناء إلا في حال استخدامه كمواقف للسيارات.
- يجب أن يكون السرداب ضمن حدود الأرض، وفي حال كان ارتفاع السرداب أعلى من مستوى الشارع، فيجب مراعاة ارتدادات الأرض وتطبيقها.

## البروزات

- يسمح بالارتداد الأمامي و الخلفي للأدوار العلوية بمقدار ١.٢م فقط.
- لا يُسمح بالبروزات في الارتدادات الجانبية في جميع الأدوار.
- يتم احتساب البروزات الأكبر من ١.٢ م ضمن مساحة مسطح البناء.
- يُسمح بالبروزات المعمارية بمقدار ٣.٠ سم فقط من جميع الجوانب.
- لا يسمح بوجود بروزات خارج حدود الأرض.

# ١.٣ البيوت المتصلة أ – وحدتين سكنيتين / البيوت المتصلة ب – وحدة سكنية واحدة – كاب

- مسطح البناء
- الارتداد الخلفي
- الارتداد الجانبي
- الارتداد الأمامي



## مبنى المرافق

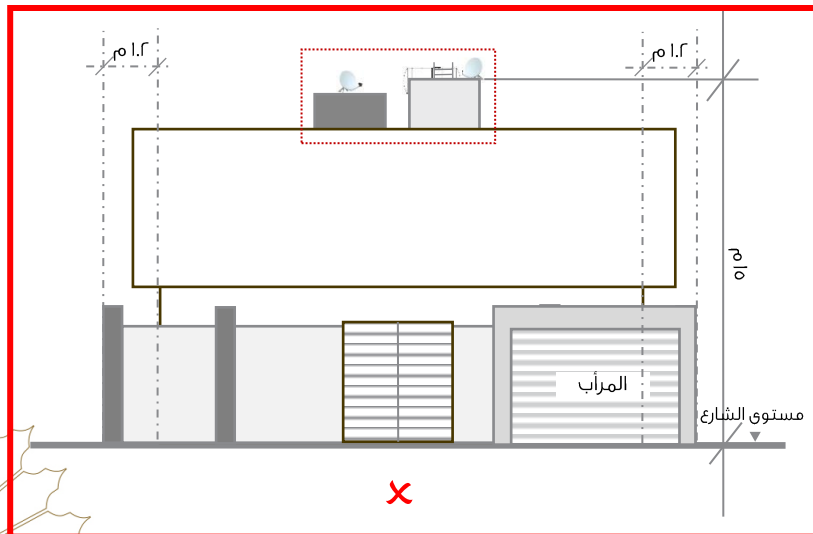
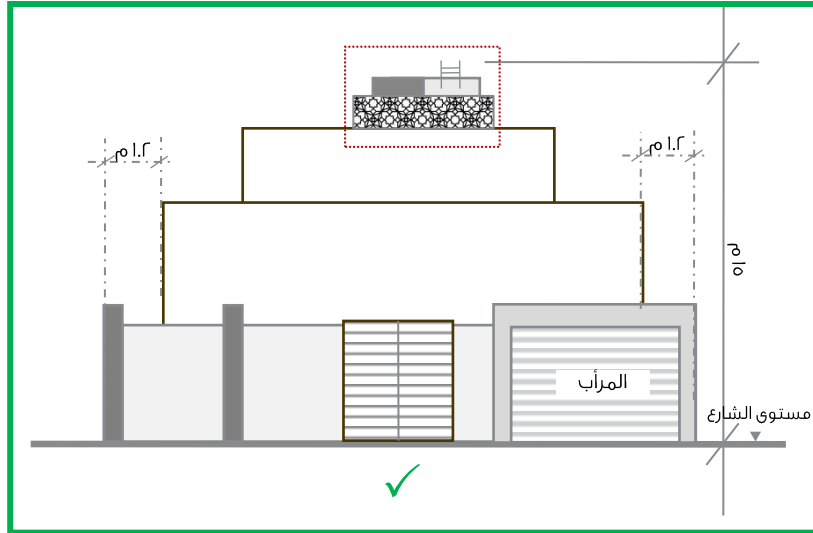
أ المرآب: مسموح به في الارتداد الأمامي فقط، يجب أن يكون ملاصقا للسطح الأمامي.

ب المجلس الخارجي / المطبخ الخارجي / غرفة الخدمات / غرفة السائق/الخادمة: مسموح به في الارتداد الخلفي فقط ويجب أن يكون موازياً للمرآب وفي جانب واحد من المبنى فقط. يجب أن لا يتعدى مساحته ٣٥% من مساحة الارتداد الخلفي.



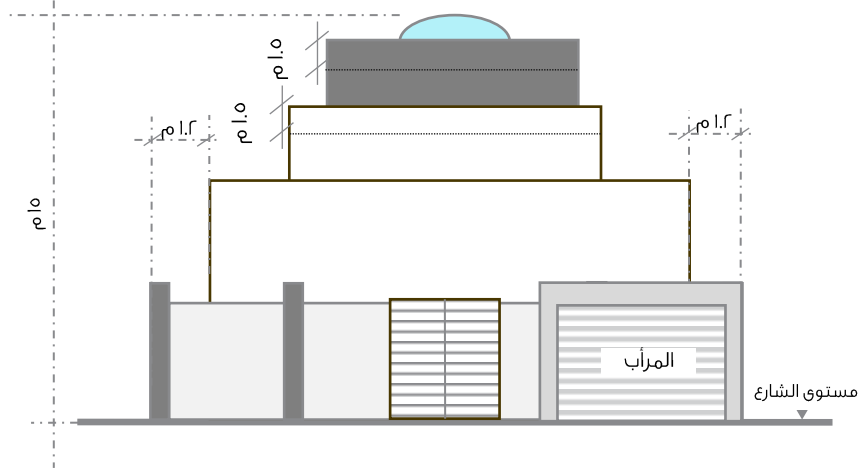
# ١.٣ البيوت المتصلة أ – وحدتين سكنيتين / البيوت المتصلة ب – وحدة سكنية واحدة – آاب

## مبنى المرافق



- يتم احتساب مباني المرافق في نسبة البناء للفيللا (باستثناء غرف خزان و مضخة المياه).
- يتم احتساب مساحة مباني المرافق من ضمن مساحة مسطح البناء.
- يجب أن لا يتعدى طول مباني المرافق الملاصقة للسور الأمامي ٤٠% من إجمالي السور الأمامي.
- يمكن ملاصقة مباني المرافق الواقعة داخل منطقة الارتدادات بالفيللا، و في حال الارتداد يجب فصلها عن الفيللا بمقدار لا يقل عن ١.٥ م.
- يجب على جميع مرافق الخدمات الواقعة في الارتدادات الخلفية أن تكون موازية للمرآب وفي جانب واحد من المبنى فقط.
- لا يُسمح ببناء مرافق الخدمات في الارتداد الجانبى الآخر من الأرض.
- لا يسمح بالبناء فوق مباني الخدمات التي تقع في منطقة الارتداد.
- لا توجد أية اشتراطات خاصة إذا كانت مرافق الخدمات ليست ضمن منطقة الارتدادات.
- في حال استخدام سطح مبنى المرافق كشرفة، يجب بناء جدار فاصل بارتفاع ٢م جهة الجار على أن لا يتعدى الارتفاع الكلي ٦ م من مستوى الشارع الى أعلى نقطة في الجدار.
- يجب وضع جميع خدمات المبنى على السطح السفلي وأن تكون محاذية لغرفة الدرج و بنفس الارتفاع.
- يجب أن تكون جميع الخدمات الموجودة على سطح المبنى (وحدة تكييف الهواء، خزانات المياه، جهاز الإرسال..الخ) بعيدة عن وارش الواجهة الأمامية، ويجب إخفاؤها خلف وارش ذي ارتفاع مناسب أو حاجز ذي تصميم جذاب حتى لا تكون هذه الخدمات على مرأى من المارة في الشارع.
- تنص متطلبات إدارة تزويد المياه على ضرورة تغطية خزان المياه. يجب أن تكون مفتوحة من جانب واحد (يمكن أن تكون الفتحات على شكل ألواح تهوية مصنوعة من الألمنيوم أو أي حاجز آخر) لا يتم احتساب غرفة خزان المياه ضمن مساحة البناء إلا في حال تجاوزت مساحتها الإجمالية ١٠ م<sup>٢</sup>.
- يجب تغطية جميع التمديدات الكهربائية، وتمديدات المياه وأنابيب المجاري في جميع الواجهات ودمجها مع التصميم المعماري للمبنى.

# ١.٣ البيوت المتصلة أ – وحدتين سكنيتين / البيوت المتصلة ب – وحدة سكنية واحدة – كاب



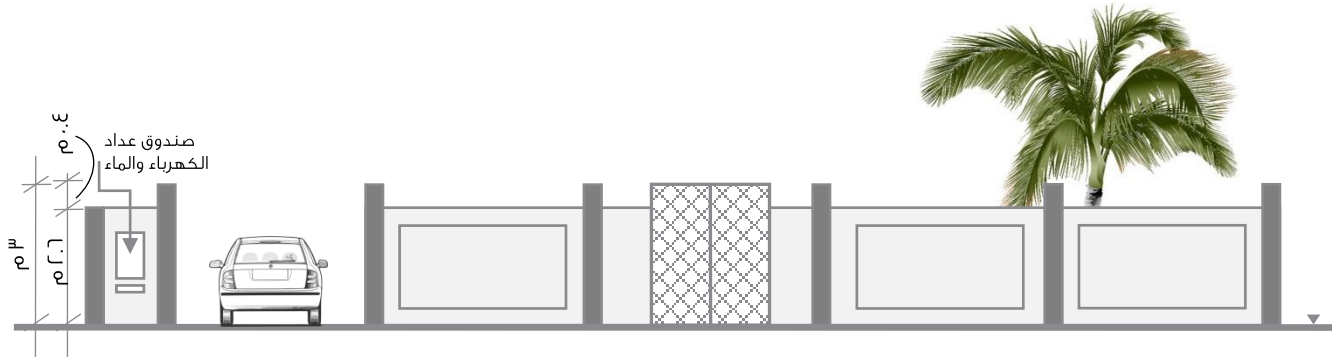
## ارتفاع البناء

- يجب ألا يزيد ارتفاع البناء عن ١٥ م من مستوى الشارع إلى أعلى نقطة في السطح، يشمل الوارش والخدمات في السطح وبيت الدرج.
- يجب ان يكون ارتفاع الوارش في السطح السفلي والعلوي ١.٥ م لتغطية الخدمات ان وجدت.
- يجب ألا يتعدى ارتفاع مبنى الخدمات عن ٤ م من مستوى الشارع إلى سطح المبنى. بالإضافة الى ١.٥ م كحد أقصى للوارش لتغطية الخدمات ان وجدت.

# ١.٣ البيوت المتصلة أ – وحدتين سكنيتين / البيوت المتصلة ب – وحدة سكنية واحدة – كاب

## السور الخارجي

### صورة توضيحية للسور



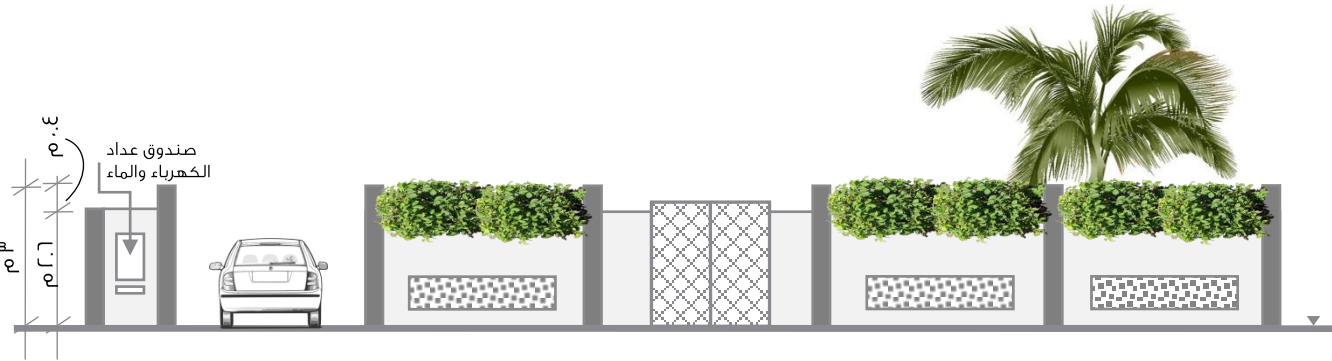
- الأمامي:**
- أدنى ارتفاع للسور هو ١.٥م وأقصى ارتفاع للسور الأمامي هو ٣ م من مستوى الشارع إلى أعلى نقطة في السور، منه ٤٠ سم شبه نافذ.

- الجانبى والخلفي:**
- أدنى ارتفاع للسور هو ١.٥م وأقصى ارتفاع للسور الجانبى والخلفى ٥ م جهة الجار على أن يتم التدرج في الارتفاع حتى ارتفاع السور الأمامى.

- الخلفى:**
- أقصى ارتفاع للسور الخلفى ٣.٥ م جهة الجار.

- لا يسمح بالتشجير أو بناء العتبات خارج حدود الأرض أو ضم الزوايا أو تغيير الأرضية المحاذية للأرض.

## تركيب المظلات



- أقصى ارتفاع للمظلات في الدور الأرضى ٤ م من مستوى الشارع.
- أقصى ارتفاع للمظلات في السطح السفلى ٢.٥ م.
- يجب ترك ارتداد متر من الوارش الأمامى في السطح السفلى.
- يجب أن يكون التظليل مفتوح من جهتين على الأقل.
- يجب أن يتماشى لون وشكل المظلات مع اللون والشكل العام للفيلا.
- يجب ألا تتعدى مساحة التغطية ٥٠% من المساحة المفتوحة.
- لا يسمح بتركيب مظلات خارج حدود الأرض.
- على المالك تقديم رسومات توضح المساحة المطلوبة والارتفاعات والموقع، مبيناً المواد المستخدمة و الألوان لمكتب التنسيق الفنى للاعتماد والموافقة.



# ١.٤ القمرة – ١٣أ



خريطة موقع مشروع القمرية (سكني)

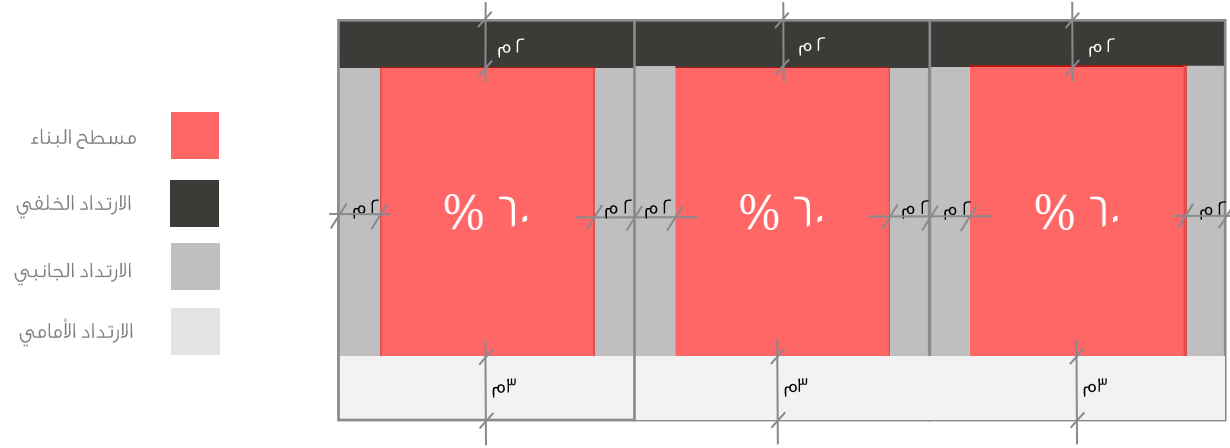


جدول ملخص الاشتراطات

الاشتراطات	جوانب التعمير
سكن خاص	استعمالات الأرض
٦٠ %	مسطح البناء
١٢٠ %	نسبة البناء
الأمامية: ٣ م الجانبية والخلفية: ٢ م	الارتدادات
١٥ م	ارتفاع البناء
الأمامي: ٣ م الجانبية والخلفي: أقصى ارتفاع ٥ م. جهة الجار	السور الخارجي
يسمح به ويتم احتسابه ضمن مساحة نسبة البناء، إلا في حال استخدامه كمواقف للسيارات	السرداب

خريطة ديار المحرق – مخطط رقم أ٣





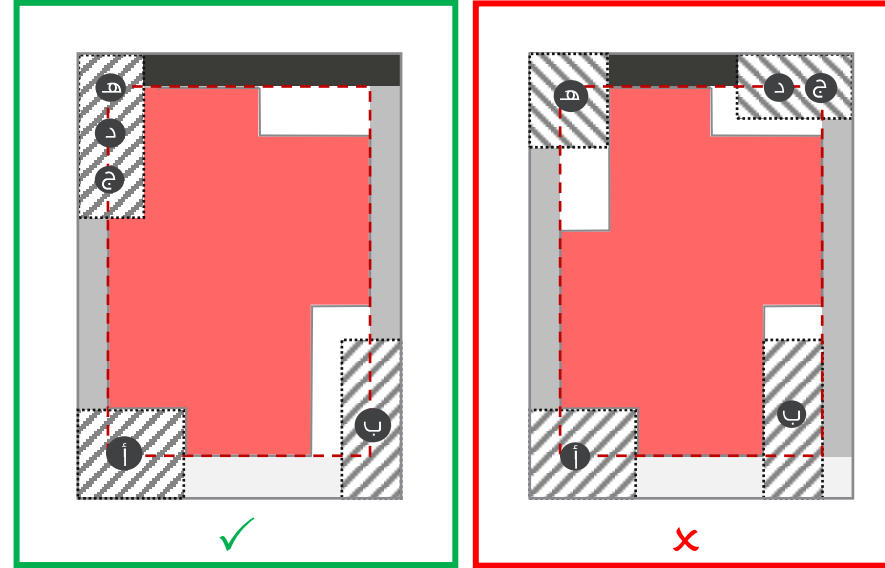
## اشتراطات عامة

- استعمالات الأرض: فيلا سكنية منفصلة مخصصة لسكن خاص لعائلة واحدة ولا يسمح فيها بالشقق السكنية ولا الفلل المتصلة.
- لا يزيد مسطح البناء على ٦٠% من مساحة الأرض.
- لا تزيد نسبة البناء على ١٢٠% من مساحة الأرض: يرجى الاطلاع على الجدول ١.١ في صفحة ٢.٤ لمعرفة الأجزاء المشمولة وغير المشمولة في نسبة البناء.
- يجب توفير موقفين للسيارات بحد أدنى ضمن حدود العقار. لمعرفة جهة مدخل السيارات يرجى الاطلاع على مخطط الأرض الخاص بك.
- يسمح ببناء السرداب، ويتم احتسابه ضمن إجمالي نسبة البناء إلا في حال استخدامه كمواقف للسيارات.
- يجب أن يكون السرداب ضمن حدود الأرض، وفي حال كان ارتفاع السرداب أعلى من مستوى الشارع، فيجب مراعاة ارتدادات الأرض وتطبيقها.

## البروزات

- لا يُسمح بالبروزات في الارتدادات الأمامية، الجانبية والخلفية في جميع الأدوار.
- يُسمح بالبروزات المعمارية بمقدار ٣٠ سم فقط من جميع الجوانب.
- يتم احتساب البروزات الأكبر من ١.٢ م ضمن مساحة مسطح البناء.
- لا يسمح بوجود بروزات خارج حدود الأرض.

- مسطح البناء ■
- مبنى المرافق
- حدود الارتداد
- الارتداد الخلفي
- الارتداد الجانبي
- الارتداد الأمامي

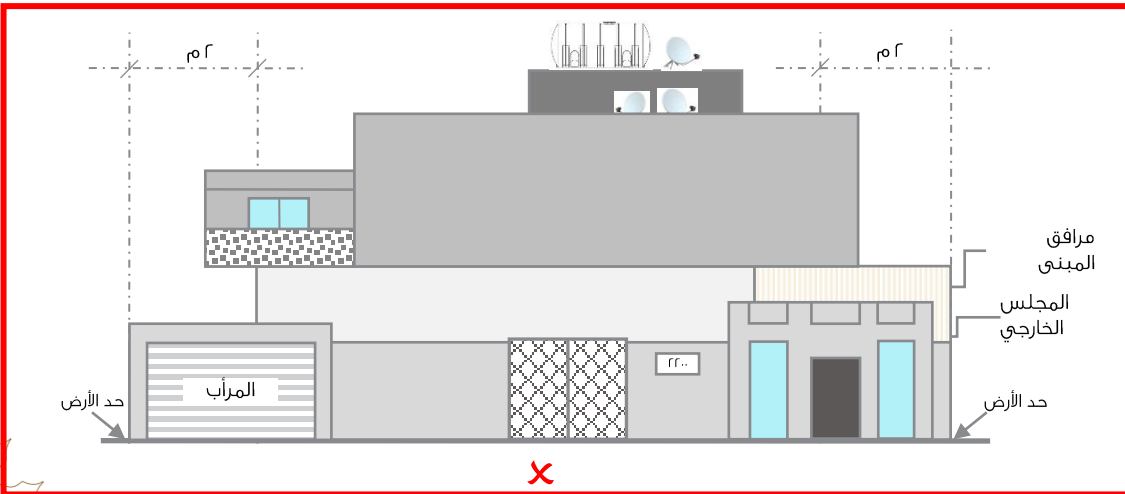
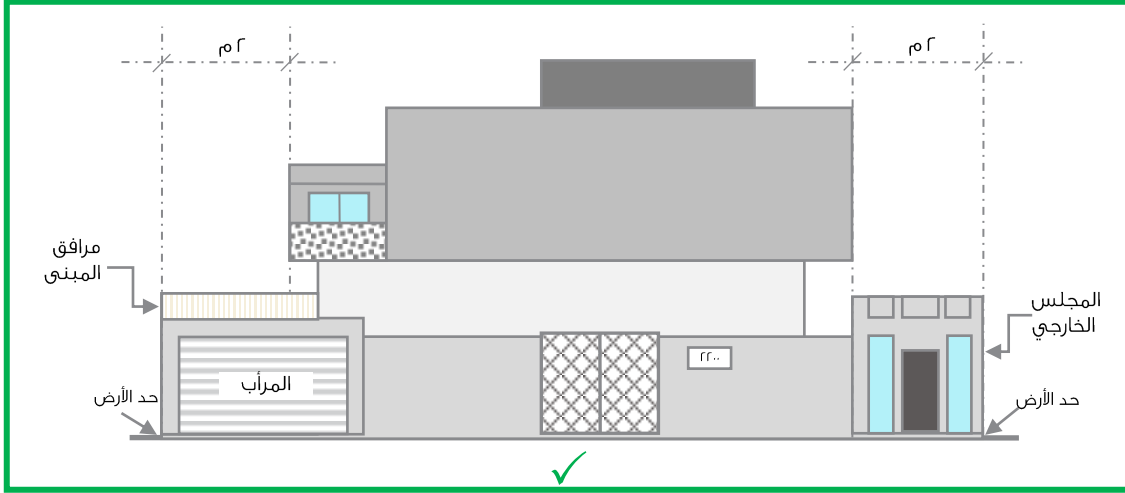


### مبنى المرافق

- أ المرآب:** مسموح به في الارتداد الأمامي فقط، يجب أن يكون ملاصقا للسطح الأمامي.
- ب المجلس الخارجي:** مسموح به في الارتداد الأمامي فقط، وأن يكون ملاصقا للسطح الأمامي. يجب أن لا يتعدى مساحته ١٠% من مساحة الأرض. يجب أن يكون منفصلاً عن الفيلا بمقدار لا يقل عن ١.٥ م. ويسمح بتخصيص مدخل منفصل للمجلس الخارجي.
- ج المطبخ الخارجي:** مسموح به في الارتداد الجانبي فقط ويجب أن يكون موازياً للمرآب وفي جانب واحد من المبنى فقط. يجب أن لا يتجاوز عرضها عرض المرآب.
- د غرفة الخدمات (غرفة مضخة الماء، غرفة خزان المياه، الخ):** مسموح بها في الارتداد الجانبي والخلفي فقط يجب أن لا يتعدى ارتفاعه ١.٧ م من مستوى الحديقة. يجب توفير ممر عرضه ١.٥م بين غرف الخدمات والمبنى الرئيسي.
- هـ غرفة السائق/الخدمة:** مسموح بها في الارتداد الجانبي فقط ويجب أن تكون موازية للمرآب وفي جانب واحد من المبنى فقط. يجب أن لا يتجاوز عرضها عرض المرآب.

## ١.٤ القمرة – ١٣ أ

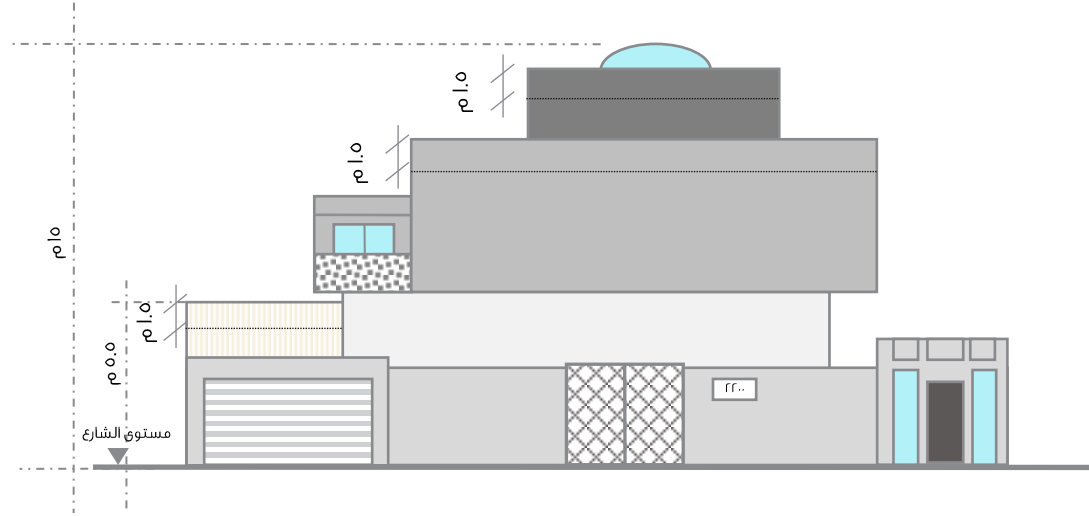
### مبنى المرافق



- يتم احتساب مباني المرافق في نسبة البناء للفيلا (باستثناء غرف خزان و مضخة المياه).
- يتم احتساب مساحة مباني المرافق من ضمن مساحة مسطح البناء.
- يجب أن لا يتعدى عرض مباني المرافق الملاصقة للسور الأمامي ٤٠% من إجمالي السور الأمامي.
- يمكن ملاصقة مباني المرافق الواقعة داخل منطقة الارتدادات بالفيلا باستثناء المجلس الخارجي، والذي يجب فصله عن الفيلا بمقدار لا يقل عن ١.٥ م.
- يجب على جميع مرافق الخدمات الواقعة في الارتدادات الجانبية أن تكون موازية للمرآب وفي جانب واحد من المبنى فقط.
- لا يُسمح ببناء مرافق الخدمات في الارتدادات الخلفية من الأرض.
- لا يسمح بالبناء فوق مباني الخدمات التي تقع في منطقة الارتداد.
- لا توجد أية اشتراطات خاصة إذا كانت مرافق الخدمات ليست ضمن منطقة الارتدادات.
- في حال استخدام سطح مبنى المرافق كشرفة، يجب بناء جدار فاصل بارتفاع ٢م جهة الجار على أن لا يتعدى الارتفاع الكلي ٦ م من مستوى الشارع الى أعلى نقطة في الجدار.
- يجب وضع جميع خدمات المبنى على السطح السفلي وأن تكون محاذية لغرفة الدرج و بنفس الارتفاع.
- يجب أن تكون جميع الخدمات الموجودة على سطح المبنى (وحدة تكييف الهواء، خزانات المياه، جهاز الإرسال... الخ) بعيدة عن وارش الواجهة الأمامية، ويجب إخفاؤها خلف وارش ذي ارتفاع مناسب أو حاجز ذي تصميم جذاب حتى لا تكون هذه الخدمات على مرأى من المارة في الشارع.
- تنص متطلبات إدارة تزويد المياه على ضرورة تغطية خزان المياه. يجب أن تكون مفتوحة من جانب واحد (يمكن أن تكون الفتحات على شكل ألواح تهوية مصنوعة من الألمنيوم أو أي حاجز آخر) لا يتم احتساب غرفة خزان المياه ضمن مساحة البناء إلا في حال تجاوزت مساحتها الإجمالية ١٠ م<sup>٢</sup>.
- يجب تغطية جميع التمديدات الكهربائية، وتمديدات المياه وأنابيب المجاري في جميع الواجهات ودمجها مع التصميم المعماري للمبنى.



## ١.٤ القمرة – ١٣ أ



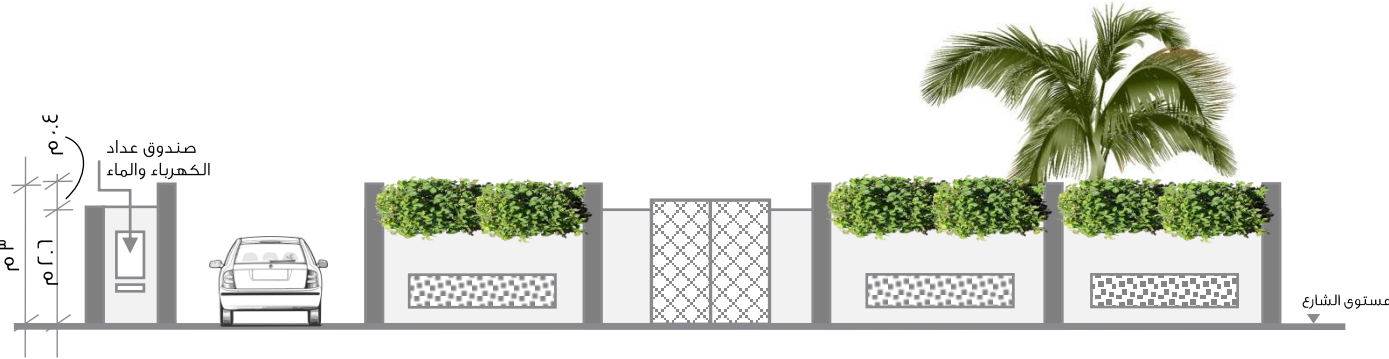
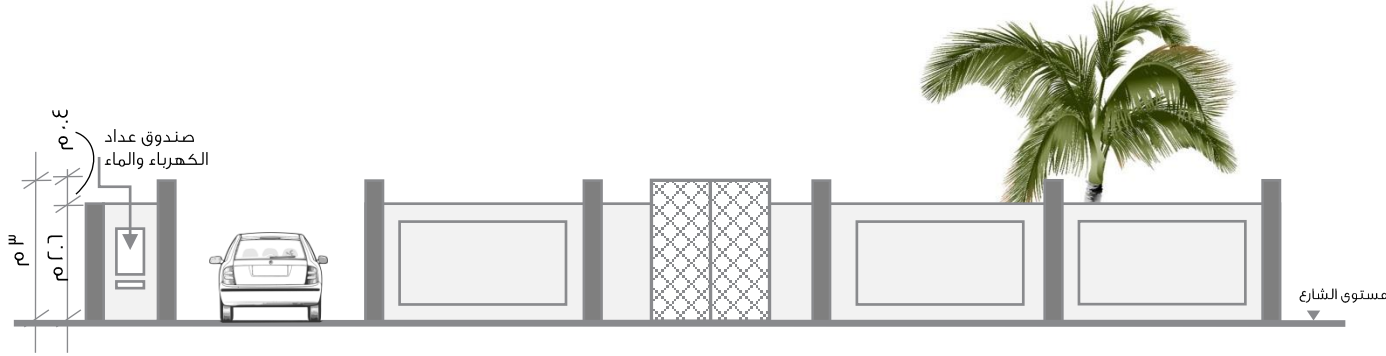
### ارتفاع البناء

- يجب ألا يزيد ارتفاع البناء عن ١٥ م من مستوى الشارع إلى أعلى نقطة في السطح، يشمل الوارش والخدمات في السطح وبيت الدرج.
- يجب ان يكون ارتفاع الوارش في السطح السفلي والعلوي ١.٥ م لتغطية الخدمات ان وجدت.
- يجب ألا يتعدى ارتفاع مبنى الخدمات عن ٤ م من مستوى الشارع إلى سطح المبنى. بالإضافة الى ١.٥ م كحد أقصى للوارش لتغطية الخدمات ان وجدت.

## ١.٤ القمرة – ١٣ أ

### السور الخارجي

#### صورة توضيحية للسور



#### الأمامي:

- أدنى ارتفاع للسور هو ٠.٥م وأقصى ارتفاع للسور الأمامي هو ٣ م من مستوى الشارع إلى أعلى نقطة في السور، منه ٤٠ سم شبه نافذ.

#### الجانبى والخلفى:

- أدنى ارتفاع للسور هو ٠.٥م وأقصى ارتفاع للسور الجانبى والخلفى ٥ م جهة الجار على أن يتم التدرج في الارتفاع حتى ارتفاع السور الأمامى.

- لا يسمح بالتشجير أو بناء العتبات خارج حدود الأرض أو ضم الزوايا أو تغيير الأرصفة المحاذية للأرض.

#### تركيب المظلات

- أقصى ارتفاع للمظلات في الدور الأرضى ٤ م من مستوى الشارع.
- أقصى ارتفاع للمظلات في السطح السفلى ٢.٥ م.
- يجب ترك ارتداد متر من الوارش الأمامى في السطح السفلى.
- يجب ان يكون التظليل مفتوح من جهتين على الأقل.
- يجب أن يتماشى لون وشكل المظلات مع اللون والشكل العام للفيلا.
- يجب ألا تتعدى مساحة التغطية ٥٠% من المساحة المفتوحة.
- لا يسمح بتركيب مظلات خارج حدود الأرض.
- على المالك تقديم رسومات توضح المساحة المطلوبة والارتفاعات والموقع، مبيناً المواد المستخدمة و الألوان لمكتب التنسيق الفنى للاعتماد والموافقة.

# اشتراطات التعمير والبناء

## ١.٥ السدرة – ١٣أ



خريطة موقع مشروع السدرة (سكني)



- أراضي متلاصقة
- أراضي متلاصقة
- أراضي منفصلة



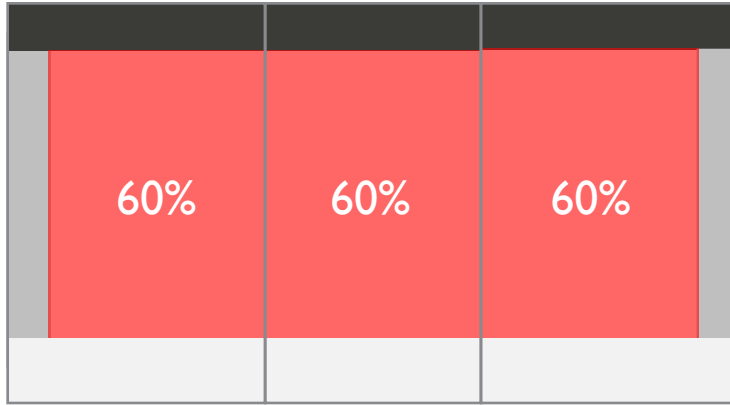
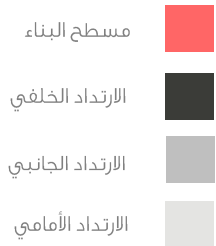
جدول ملخص الاشتراطات

الاشتراطات	جوانب التعمير
سكن خاص	استعمالات الأرض
٦٠ %	مسطح البناء
١٢٠ %	نسبة البناء
حسب مخطط الأرض	الارتدادات
١٥ م	ارتفاع البناء
الأمامي: ٣ م الجانبية والخلفي: ٥ م	السور الخارجي
يسمح به ويتم احتسابه ضمن مساحة نسبة البناء، إلا في حال استخدامه كمواقف للسيارات	السرداب

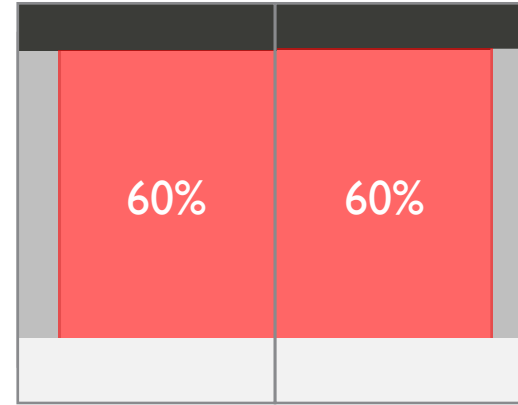
خريطة ديار المحرق - مخطط رقم ١٣



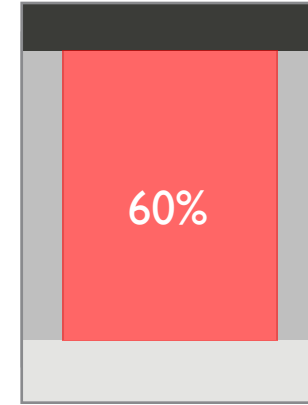




مجموعة من ٣ أراضي



مجموعة من أرضين



أرض واحدة

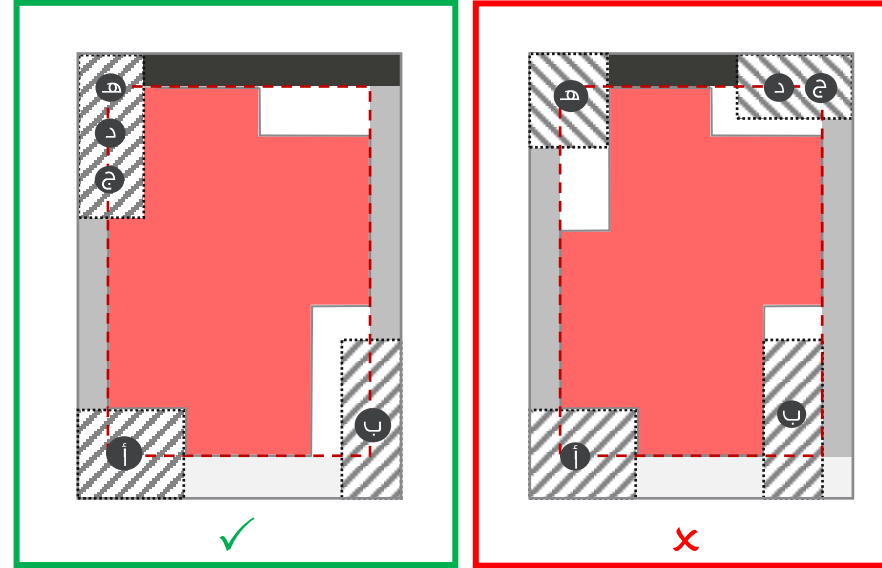
## اشتراطات عامة

- استعمالات الأرض: فيلا سكنية منفصلة مخصصة لسكن خاص لعائلة واحدة ولا يسمح فيها بالشقق السكنية ولا الفلل المتصلة.
- لا يزيد مسطح البناء على ٦٠% من مساحة الأرض.
- لا تزيد نسبة البناء على ١٢٠% من مساحة الأرض: يرجى الاطلاع على الجدول ١.١ في صفحة ٢,٤ لمعرفة الأجزاء المشمولة وغير المشمولة في نسبة البناء.
- يجب توفير موقفين للسيارات بحد أدنى ضمن حدود العقار. لمعرفة جهة مدخل السيارات يرجى الاطلاع على مخطط الأرض الخاص بك.
- يسمح ببناء السرداب، ويتم احتسابه ضمن إجمالي نسبة البناء إلا في حال استخدامه كمواقف للسيارات.
- يجب أن يكون السرداب ضمن حدود الأرض، وفي حال كان ارتفاع السرداب أعلى من مستوى الشارع، فيجب مراعاة ارتدادات الأرض وتطبيقها.
- يجب تطوير الأراضي حسب تصنيف المجموعات الموضحة في المخطط الرئيسي. يجب تطوير أراضي المجموعة الواحدة في وقت واحد فيما يخص تراخيص البناء، بناء الأراضي و اتمام عملية البناء.
- يجب أن تكون ارتدادات الأراضي حسب ما هو موضح في المخطط الخاص للأرض وعقد البيع.

## البروزات

- يسمح بعمل بروزات في الأدوار علوية في منطقة الارتداد الأمامي فقط بحد أقصى قدره ١.٢ م.
- لا يُسمح بالبروزات في الارتدادات الأمامية، الجانبية والخلفية في جميع الأدوار.
- يُسمح بالبروزات المعمارية بمقدار ٣٠ سم فقط من جميع الجوانب.
- يتم احتساب البروزات الأكبر من ١.٢ م ضمن مساحة مسطح البناء.
- لا يسمح بوجود بروزات خارج حدود الأرض.

- مسطح البناء ■
- مبنى المرافق
- حدود الارتداد
- الارتداد الخلفي
- الارتداد الجانبي
- الارتداد الأمامي

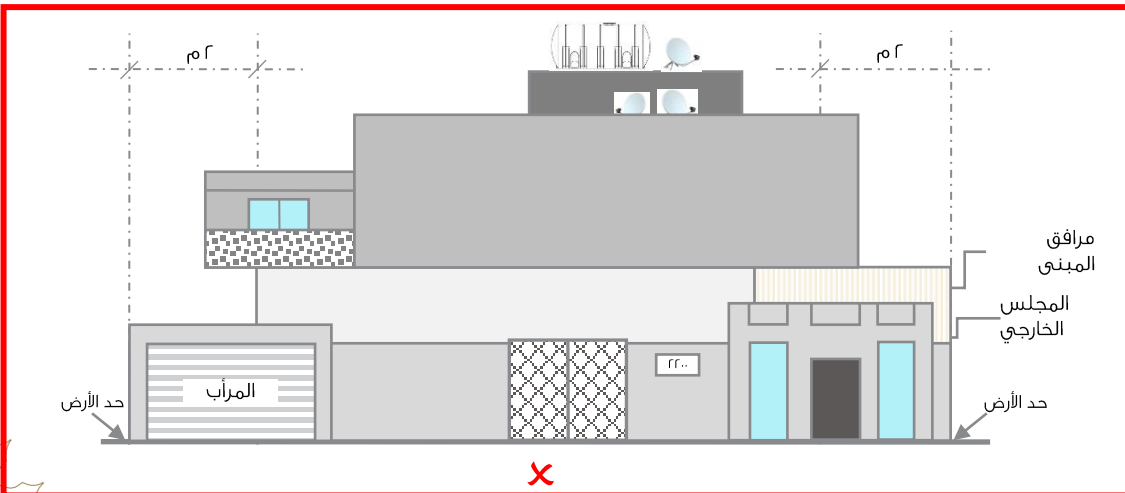
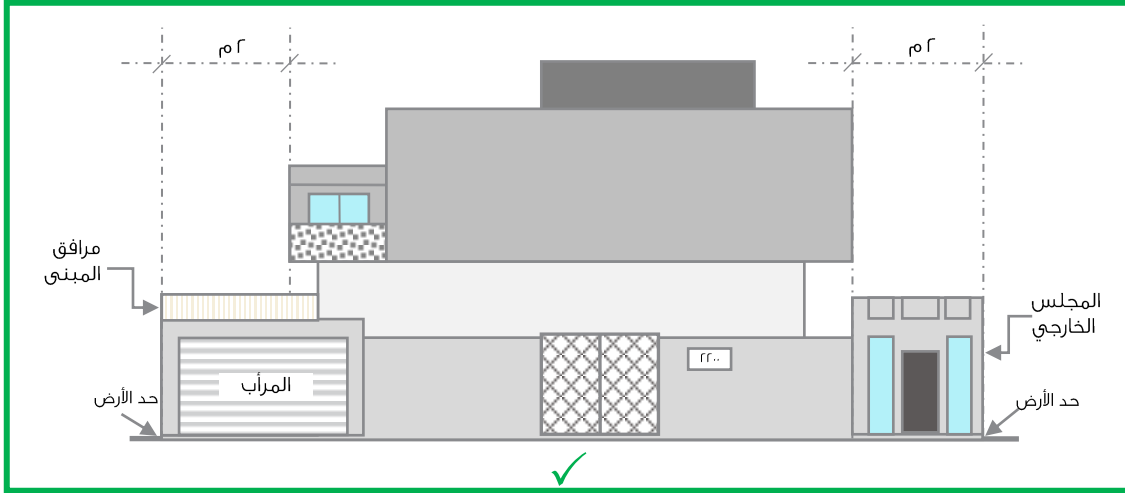


## مبنى المرافق

- أ المرآب:** مسموح به في الارتداد الأمامي فقط، يجب أن يكون ملاصقا للسطح الأمامي.
- ب المجلس الخارجي:** مسموح به في الارتداد الأمامي فقط، وأن يكون ملاصقا للسطح الأمامي. يجب أن يكون منفصلاً عن الفيلا بمقدار لا يقل عن ١.٥ م. ويسمح بتخصيص مدخل منفصل للمجلس الخارجي.
- ج المطبخ الخارجي:** مسموح به في الارتداد الجانبي فقط ويجب أن يكون موازياً للمرآب وفي جانب واحد من المبنى فقط. يجب أن لا يتجاوز عرضها عرض المرآب.
- د غرفة الخدمات (غرفة مضخة الماء، غرفة خزان المياه، الخ):** مسموح بها في الارتداد الجانبي والخلفي فقط يجب أن لا يتعدى ارتفاعه ١.٧ م من مستوى الحديقة. يجب توفير ممر عرضه ١.٥م بين غرف الخدمات والمبنى الرئيسي.
- هـ غرفة السائق/الخدمة:** مسموح بها في الارتداد الجانبي فقط ويجب أن تكون موازية للمرآب وفي جانب واحد من المبنى فقط. يجب أن لا يتجاوز عرضها عرض المرآب.

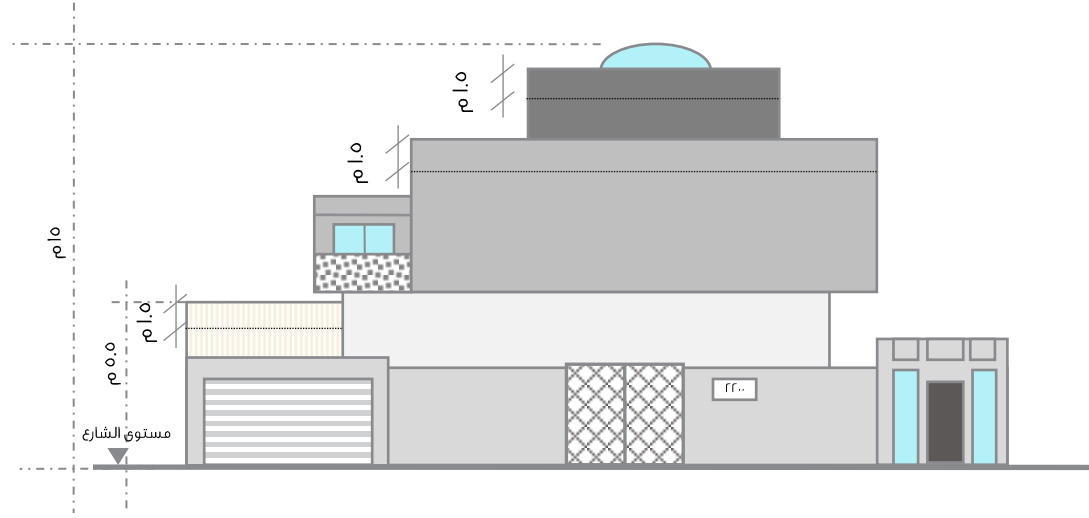
## ١.٥ السدرة – ١٣

### مبنى المرافق



- يتم احتساب مباني المرافق في نسبة البناء للفيللا (باستثناء غرف خزان و مضخة المياه).
- يتم احتساب مساحة مباني المرافق من ضمن مساحة مسطح البناء.
- يجب أن لا يتعدى عرض مباني المرافق الملاصقة للسور الأمامي ٤٠% من إجمالي السور الأمامي.
- يمكن ملاصقة مباني المرافق الواقعة داخل منطقة الارتدادات بالفيللا باستثناء المجلس الخارجي، والذي يجب فصله عن الفيللا بمقدار لا يقل عن ١.٥ م.
- يجب على جميع مرافق الخدمات الواقعة في الارتدادات الجانبية أن تكون موازية للمربأ وفي جانب واحد من المبنى فقط.
- لا يسمح ببناء مرافق الخدمات في الارتدادات الخلفية من الأرض.
- لا يسمح بالبناء فوق مباني الخدمات التي تقع في منطقة الارتداد.
- يسمح ببناء مباني الخدمات في الطابق الأرضي بمساحة لا تتجاوز ١٥% من مساحة الأرض.
- لا توجد أية اشتراطات خاصة إذا كانت مرافق الخدمات ليست ضمن منطقة الارتدادات.
- في حال استخدام سطح مبنى المرافق كشرفة، يجب بناء جدار فاصل بارتفاع ٢م جهة الجار على أن لا يتعدى الارتفاع الكلي ٦ م من مستوى الشارع الى أعلى نقطة في الجدار.
- يجب وضع جميع خدمات المبنى على السطح السفلي وأن تكون محاذية لغرفة الدرج و بنفس الارتفاع.
- يجب أن تكون جميع الخدمات الموجودة على سطح المبنى (وحدة تكييف الهواء، خزانات المياه، جهاز الإرسال... الخ) بعيدة عن وارش الواجهة الأمامية، ويجب إخفاؤها خلف وارش ذي ارتفاع مناسب أو حاجز ذي تصميم جذاب حتى لا تكون هذه الخدمات على مرأى من المارة في الشارع.
- تنص متطلبات إدارة تزويد المياه على ضرورة تغطية خزان المياه. يجب أن تكون مفتوحة من جانب واحد (يمكن أن تكون الفتحات على شكل ألواح تهوية مصنوعة من الألمنيوم أو أي حاجز آخر) لا يتم احتساب غرفة خزان المياه ضمن مساحة البناء إلا في حال تجاوزت مساحتها الإجمالية ١٠ م<sup>٢</sup>.
- يجب تغطية جميع التمديدات الكهربائية، وتمديدات المياه وأنابيب المجاري في جميع الواجهات ودمجها مع التصميم المعماري للمبنى.

## ١.٥ السدرة – ١٣أ



### ارتفاع البناء

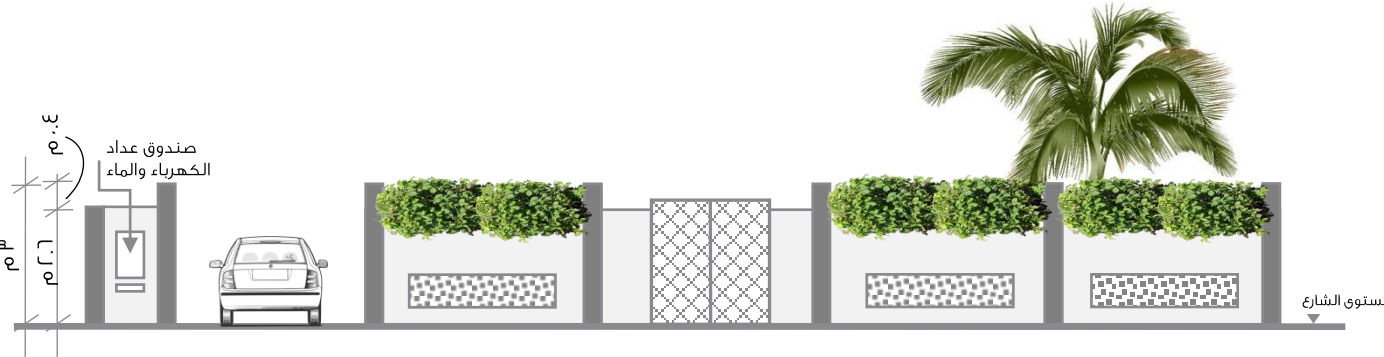
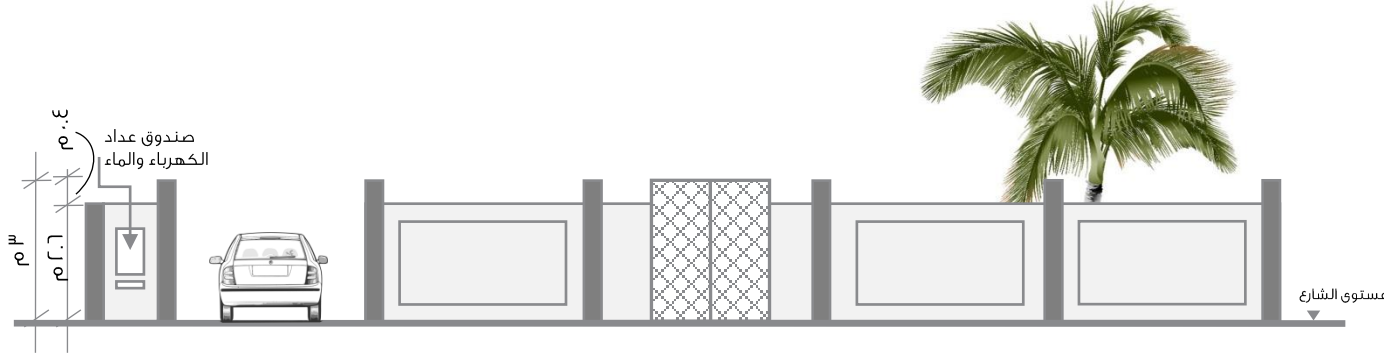
- يجب ألا يزيد ارتفاع البناء عن ١٥ م من مستوى الشارع إلى أعلى نقطة في السطح، يشمل الوارش والخدمات في السطح وبيت الدرج.
- يجب أن يكون ارتفاع الوارش في السطح السفلي والعلوي ١.٥ م لتغطية الخدمات إن وجدت.
- يجب ألا يتعدى ارتفاع مبنى الخدمات عن ٤ م من مستوى الشارع إلى سطح المبنى، بالإضافة إلى ١.٥ م كحد أقصى للوارش لتغطية الخدمات إن وجدت.



# ١.٥ السدرة – ١٣ أ

## السور الخارجي

### صورة توضيحية للسور



### الأمامي:

- أدنى ارتفاع للسور هو ١.٥م وأقصى ارتفاع للسور الأمامي هو ٣ م من مستوى الشارع إلى أعلى نقطة في السور، منه ٤٠ سم شبه نافذ.

### الجانبى والخلفى:

- أدنى ارتفاع للسور هو ١.٥م وأقصى ارتفاع للسور الجانبى والخلفى ٥ م جهة الجار على أن يتم التدرج في الارتفاع حتى ارتفاع السور الأمامى.

- لا يسمح بالتشجير أو بناء العتبات خارج حدود الأرض أو ضم الزوايا أو تغيير الأرصفة المحاذية للأرض.

### تركيب المظلات

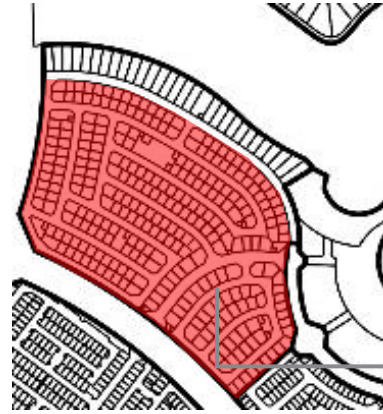
- أقصى ارتفاع للمظلات في الدور الأرضى ٤ م من مستوى الشارع.
- أقصى ارتفاع للمظلات في السطح السفلى ٢.٥ م.
- يجب ترك ارتداد متر من الوارش الأمامى في السطح السفلى.
- يجب ان يكون التظليل مفتوح من جهتين على الأقل.
- يجب أن يتماشى لون وشكل المظلات مع اللون والشكل العام للفيلا.
- يجب ألا تتعدى مساحة التغطية ٥٠% من المساحة المفتوحة.
- لا يسمح بتركيب مظلات خارج حدود الأرض.
- على المالك تقديم رسومات توضح المساحة المطلوبة والارتفاعات والموقع، مبيناً المواد المستخدمة و الألوان لمكتب التنسيق الفنى للاعتماد والموافقة.

# اشتراطات التعمير والبناء

## ١.٦ مزون أ – ٣٢ب



خريطة موقع مشروع مزون (سكني)

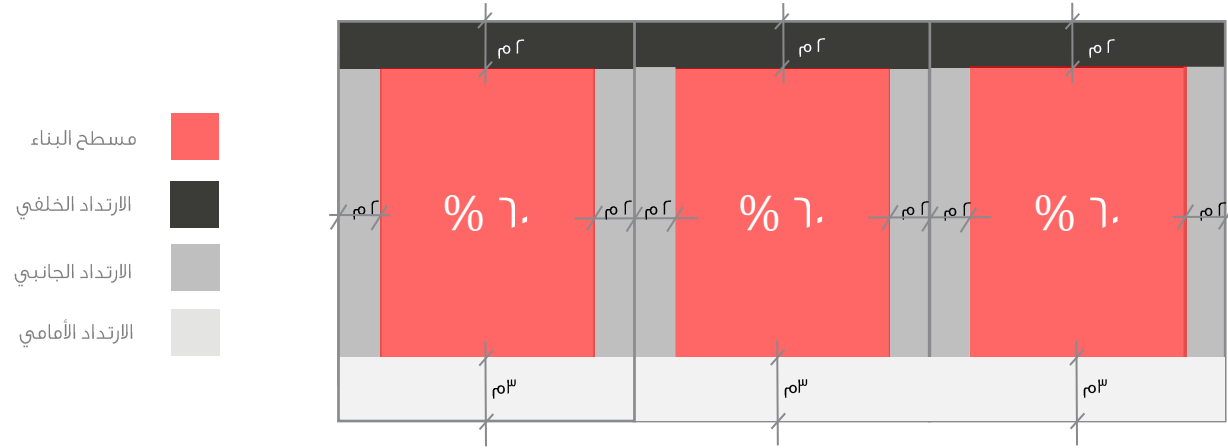


خريطة ديار المحرق – مخطط رقم ٢٣ ب



## جدول ملخص الاشتراطات

الاشتراطات	جوانب التعمير
سكن خاص	استعمالات الأرض
٦٠ %	مسطح البناء
١٢٠ %	نسبة البناء
الأمامية: ٣ م الجانبية والخلفية: ٢ م	الارتدادات
١٥ م	ارتفاع البناء
الأمامي: ٣ م الجانبية والخلفي: ٥ م	السور الخارجي
يسمح به ويتم احتسابه ضمن مساحة نسبة البناء، إلا في حال استخدامه كمواقف للسيارات	السرداب



## اشتراطات عامة

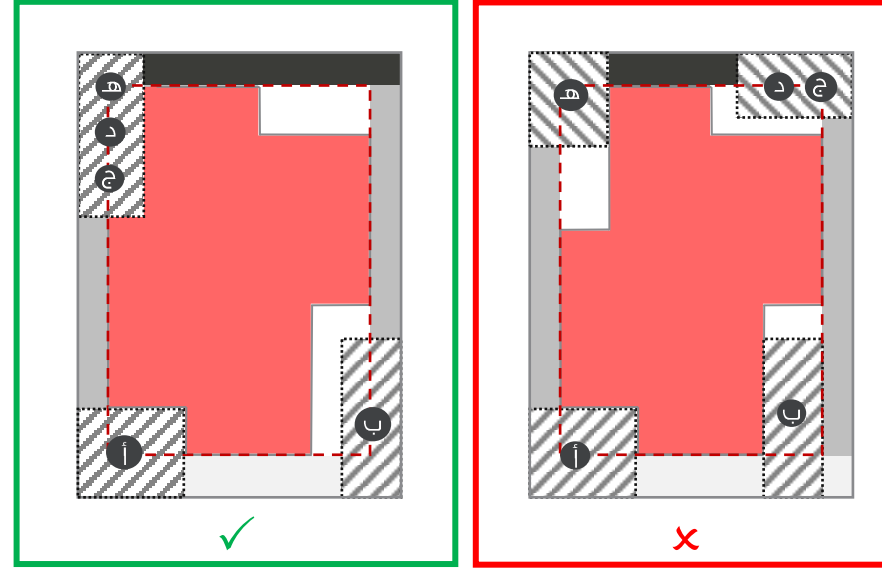
- استعمالات الأرض: فيلا سكنية منفصلة مخصصة لسكن خاص لعائلة واحدة ولا يسمح فيها بالشقق السكنية ولا الفلل المتصلة.
- لا يزيد مسطح البناء على ٦٠% من مساحة الأرض.
- لا تزيد نسبة البناء على ١٢٠% من مساحة الأرض: يرجى الاطلاع على الجدول ١.١ في صفحة ٢.٤ لمعرفة الأجزاء المشمولة وغير المشمولة في نسبة البناء.
- يجب توفير موقفين للسيارات بحد أدنى ضمن حدود العقار. لمعرفة جهة مدخل السيارات يرجى الاطلاع على مخطط الأرض الخاص بك.
- يسمح ببناء السرداب، ويتم احتسابه ضمن إجمالي نسبة البناء إلا في حال استخدامه كمواقف للسيارات.
- يجب أن يكون السرداب ضمن حدود الأرض، وفي حال كان ارتفاع السرداب أعلى من مستوى الشارع، فيجب مراعاة ارتدادات الأرض وتطبيقها.

## البروزات

- لا يُسمح بالبروزات في الارتدادات الأمامية، الجانبية والخلفية في جميع الأدوار.
- يُسمح بالبروزات المعمارية بمقدار ٣٠ سم فقط من جميع الجوانب.
- يتم احتساب البروزات الأكبر من ١.٢ م ضمن مساحة مسطح البناء.
- لا يسمح بوجود بروزات خارج حدود الأرض.



- مسطح البناء ■
- مبنى المرافق
- حدود الارتداد
- الارتداد الخلفي
- الارتداد الجانبي
- الارتداد الأمامي

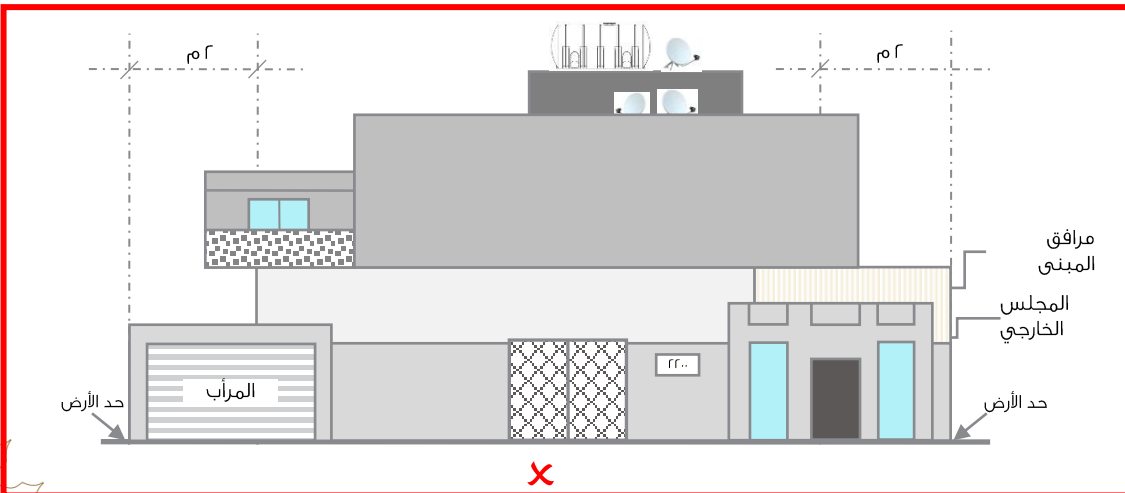
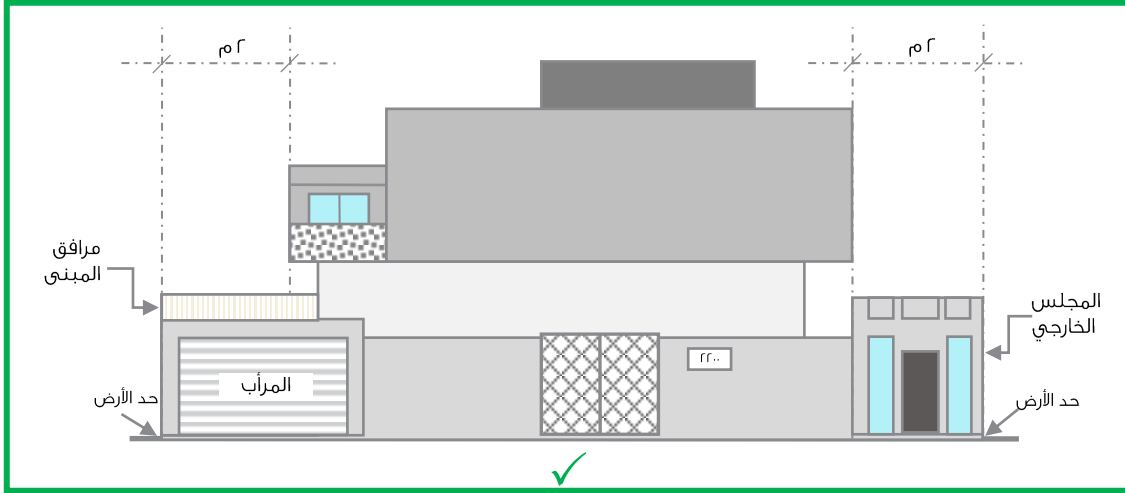


## مبنى المرافق

- أ المرآب:** مسموح به في الارتداد الأمامي فقط، يجب أن يكون ملاصقا للسطح الأمامي.
- ب المجلس الخارجي:** مسموح به في الارتداد الأمامي فقط، وأن يكون ملاصقا للسطح الأمامي. يجب أن لا يتعدى مساحته ١٠% من مساحة الأرض. يجب أن يكون منفصلاً عن الفيلا بمقدار لا يقل عن ١.٥ م. ويسمح بتخصيص مدخل منفصل للمجلس الخارجي.
- ج المطبخ الخارجي:** مسموح به في الارتداد الجانبي فقط ويجب أن يكون موازياً للمرآب وفي جانب واحد من المبنى فقط. يجب أن لا يتجاوز عرضها عرض المرآب.
- د غرفة الخدمات (غرفة مضخة الماء، غرفة خزان المياه، الخ):** مسموح بها في الارتداد الجانبي والخلفي فقط يجب أن لا يتعدى ارتفاعه ١.٧ م من مستوى الحديقة. يجب توفير ممر عرضه ١.٥م بين غرف الخدمات والمبنى الرئيسي.
- هـ غرفة السائق/الخدمة:** مسموح بها في الارتداد الجانبي فقط ويجب أن تكون موازية للمرآب وفي جانب واحد من المبنى فقط. يجب أن لا يتجاوز عرضها عرض المرآب.

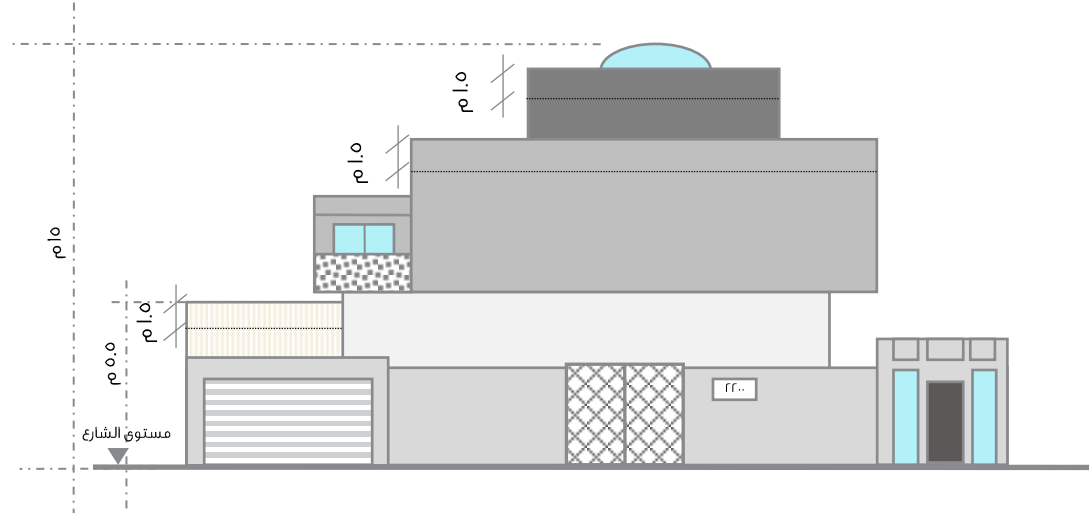
# ١.٦ مزون أ – ٢٣

## مبنى المرافق



- يتم احتساب مباني المرافق في نسبة البناء للفيللا (باستثناء غرف خزان و مضخة المياه).
- يتم احتساب مساحة مباني المرافق من ضمن مساحة مسطح البناء.
- يجب أن لا يتعدى طول مباني المرافق الملاصقة للسور الأمامي ٤٠% من إجمالي السور الأمامي.
- يمكن ملاصقة مباني المرافق الواقعة داخل منطقة الارتدادات بالفيللا باستثناء المجلس الخارجي، والذي يجب فصله عن الفيللا بمقدار لا يقل عن ١.٥ م.
- يجب على جميع مرافق الخدمات الواقعة في الارتدادات الجانبية أن تكون موازية للمراب وفي جانب واحد من المبنى فقط.
- لا يسمح ببناء مرافق الخدمات في الارتدادات الخلفية من الأرض.
- لا يسمح بالبناء فوق مباني الخدمات التي تقع في منطقة الارتداد.
- لا توجد أية اشتراطات خاصة إذا كانت مرافق الخدمات ليست ضمن منطقة الارتدادات.
- في حال استخدام سطح مبنى المرافق كشرفة، يجب بناء جدار فاصل بارتفاع ٢م جهة الجار على أن لا يتعدى الارتفاع الكلي ٦ م من مستوى الشارع الى أعلى نقطة في الجدار.
- يجب وضع جميع خدمات المبنى على السطح السفلي وأن تكون محاذية لغرفة الدرج و بنفس الارتفاع.
- يجب أن تكون جميع الخدمات الموجودة على سطح المبنى (وحدة تكييف الهواء، خزانات المياه، جهاز الإرسال... الخ) بعيدة عن وارش الواجهة الأمامية، ويجب إخفاؤها خلف وارش ذي ارتفاع مناسب أو حاجز ذي تصميم جذاب حتى لا تكون هذه الخدمات على مرأى من المارة في الشارع.
- تنص متطلبات إدارة تزويد المياه على ضرورة تغطية خزان المياه. يجب أن تكون مفتوحة من جانب واحد (يمكن أن تكون الفتحات على شكل ألواح تهوية مصنوعة من الألمنيوم أو أي حاجز آخر) لا يتم احتساب غرفة خزان المياه ضمن مساحة البناء إلا في حال تجاوزت مساحتها الإجمالية ١٠م<sup>٢</sup>.
- يجب تغطية جميع التمديدات الكهربائية، وتمديدات المياه وأبواب المجاري في جميع الواجهات ودمجها مع التصميم المعماري للمبنى.

## ١.٦ مزون أ – ٢٣ب



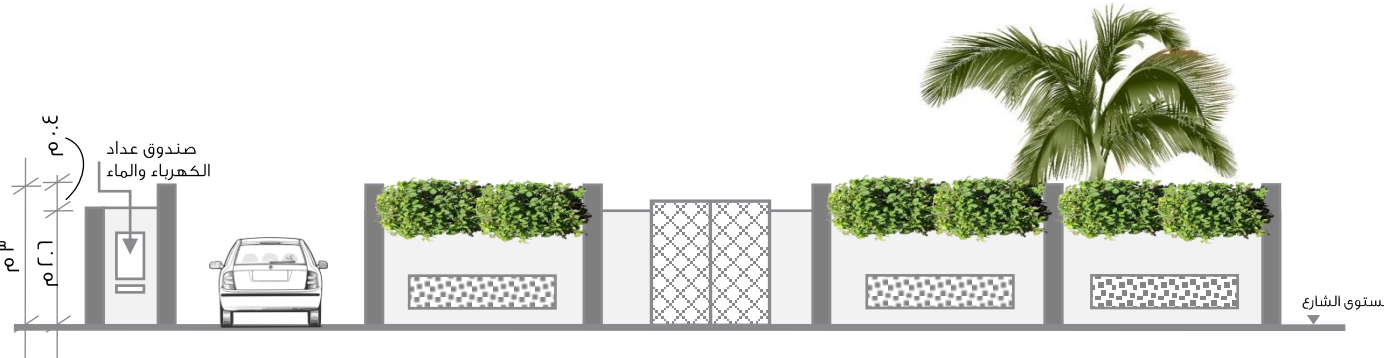
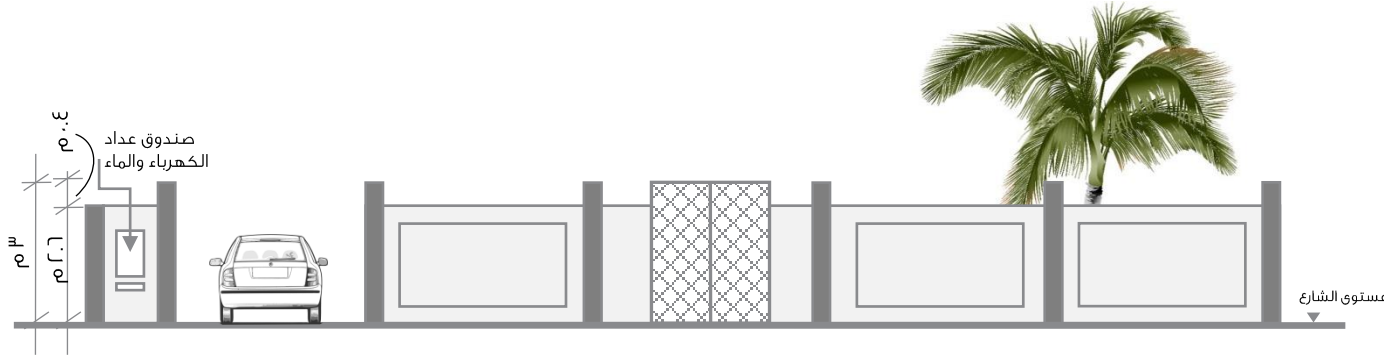
### ارتفاع البناء

- يجب ألا يزيد ارتفاع البناء عن ١٥ م من مستوى الشارع إلى أعلى نقطة في السطح، يشمل الوارش والخدمات في السطح وبيت الدرج.
- يجب ان يكون ارتفاع الوارش في السطح السفلي والعلوي ١.٥ م لتغطية الخدمات ان وجدت.
- يجب ألا يتعدى ارتفاع مبنى الخدمات عن ٤ م من مستوى الشارع إلى سطح المبنى. بالإضافة الى ١.٥ م كحد أقصى للوارش لتغطية الخدمات ان وجدت.

# ١.٦ مزون أ – ٣

## السور الخارجي

### صورة توضيحية للسور



### الأمامي:

- أدنى ارتفاع للسور هو ١.٥م وأقصى ارتفاع للسور الأمامي هو ٣ م من مستوى الشارع إلى أعلى نقطة في السور، منه ٤٠ سم شبه نافذ.

### الجانبى والخلفى:

- أدنى ارتفاع للسور هو ١.٥م وأقصى ارتفاع للسور الجانبى والخلفى ٥ م جهة الجار على أن يتم التدرج في الارتفاع حتى ارتفاع السور الأمامي.

- لا يسمح بالتشجير أو بناء العتبات خارج حدود الأرض أو ضم الزوايا أو تغيير الأرصفة المحاذية للأرض.

### تركيب المظلات

- أقصى ارتفاع للمظلات في الدور الأرضى ٤ م من مستوى الشارع.
- أقصى ارتفاع للمظلات في السطح السفلى ٢.٥ م.
- يجب ترك ارتداد متر من الوارش الأمامي في السطح السفلى.
- يجب ان يكون التظليل مفتوح من جهتين على الأقل.
- يجب أن يتماشى لون وشكل المظلات مع اللون والشكل العام للفيلا.
- يجب ألا تتعدى مساحة التغطية ٥٠% من المساحة المفتوحة.
- لا يسمح بتركيب مظلات خارج حدود الأرض.
- على المالك تقديم رسومات توضح المساحة المطلوبة والارتفاعات والموقع، مبيناً المواد المستخدمة و الألوان لمكتب التنسيق الفنى للاعتماد والموافقة.



# اشتراطات التعمير والبناء

## ١.٧ مزون ج – ٣ آب



خريطة موقع مشروع مزون (سكني)



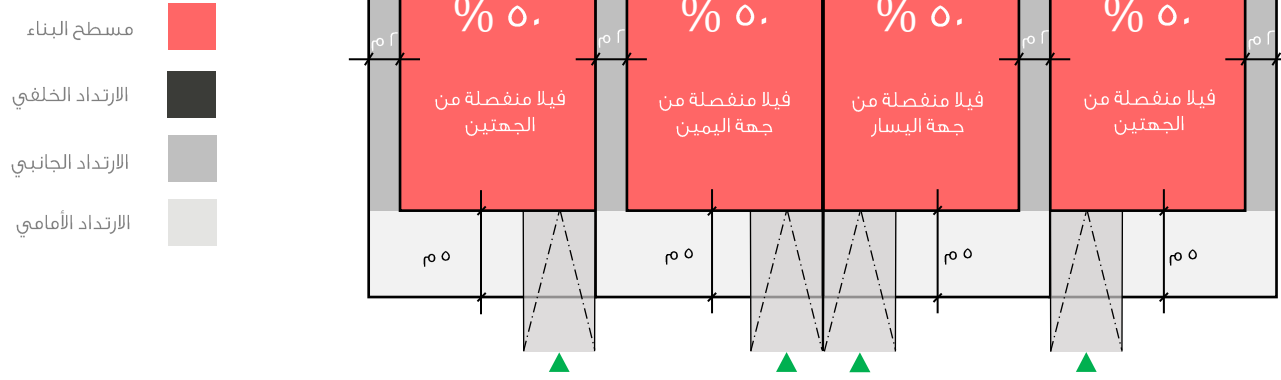
خريطة ديار المحرق - مخطط رقم ٢٣ ب



## جدول ملخص الاشتراطات

جوانب التعمير	الاشتراطات
استعمالات الأرض	سكن خاص
مسطح البناء	٥٠ %
نسبة البناء	١٠٠ %
الارتدادات	الأمامية: ٥ م، الجانبية: ٢ م والجانب الآخر لا يوجد والخلفية: ١٠ م
ارتفاع البناء	١٥ م
السور الخارجي	الأمامي: ٣ م الجانبية: ٥ م الجانب الآخر: حاجز خصوصية الخلفي: لا يوجد
السرداب	يسمح به ويتم احتسابه ضمن مساحة نسبة البناء، إلا في حال استخدامه كمواقف للسيارات

## ١.٧ مزون ج - ٣٣



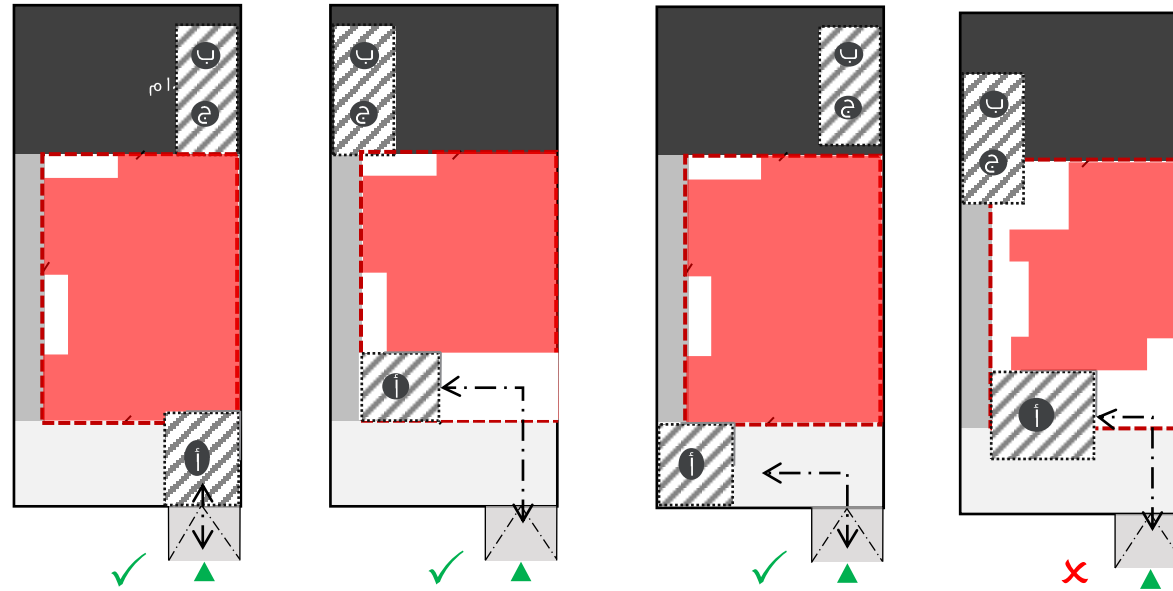
### اشتراطات عامة

- استعمالات الأرض: فيلا سكنية منفصلة مخصصة لسكن خاص لعائلة واحدة ولا يسمح فيها بالشقق السكنية ولا الفلل المتصلة.
- لا يزيد مسطح البناء على ٥٠% من مساحة الأرض:
- لا تزيد نسبة البناء على ١٠% من مساحة الأرض: يرجى الاطلاع على الجدول ١.١ في صفحة ٢.٤ لمعرفة الأجزاء المشمولة وغير المشمولة في نسبة البناء.
- يجب توفير موقفين للسيارات بحد أدنى ضمن حدود العقار. لمعرفة جهة مدخل السيارات يرجى الاطلاع على مخطط الأرض الخاص بك
- يسمح ببناء السرداب، ويتم احتسابه ضمن إجمالي نسبة البناء إلا في حال استخدامه كمواقف للسيارات.
- يجب أن يكون السرداب ضمن حدود الأرض، وفي حال كان ارتفاع السرداب أعلى من مستوى الشارع، فيجب مراعاة ارتدادات الأرض وتطبيقها.

### البروزات

- يسمح بعمل بروزات في الأدوار علوية في منطقة الارتداد الأمامي فقط بحد أقصى قدره ١.٢ م.
- يسمح بعمل بروزات في الأدوار علوية في منطقة الارتداد الخلفية بحد أقصى قدره ٢.٥ م للشرفات فقط.
- يتم احتساب البروزات الأكثر من ١.٢ م ضمن نسبة مساحة مسطح البناء.
- لا يسمح بعمل بروزات في الأدوار العلوية في الواجهات الجانبية.
- يُسمح بالبروزات المعمارية بمقدار ٣٠ سم فقط من جميع الجوانب.
- يسمح بعمل بروزات في الأدوار العلوية للواجهات المطلة على الشوارع الفرعية، حيث يسمح ببروز بحد أقصى قدره ١ م.
- لا يسمح بوجود بروزات خارج حدود الأرض.

- مسطح البناء ■
- مبنى المرافق ▨
- حدود الارتداد
- الارتداد الخلفي
- الارتداد الجانبي
- الارتداد الأمامي



### مبنى المرافق

- المرآب:** مسموح به في الارتداد الأمامي فقط وفي جهة مدخل الأرض، يجب أن يكون ملاصقا للصور الأمامي. (أ)
- المجلس الخارجي:** مسموح به في الارتداد الخلفي فقط، مع ترك ارتداد خلفي بمقدار ٢.٥ م وبمساحة لا تزيد عن ٢٠% من مساحة الارتداد الخلفي ال ١٠م. (ب)
- غرفة الخدمات (غرفة مضخة الماء، غرفة خزان المياه، الخ):** مسموح بها في الارتداد الخلفي فقط (ج)



## ١.٧ مزون ج – ٣ أب

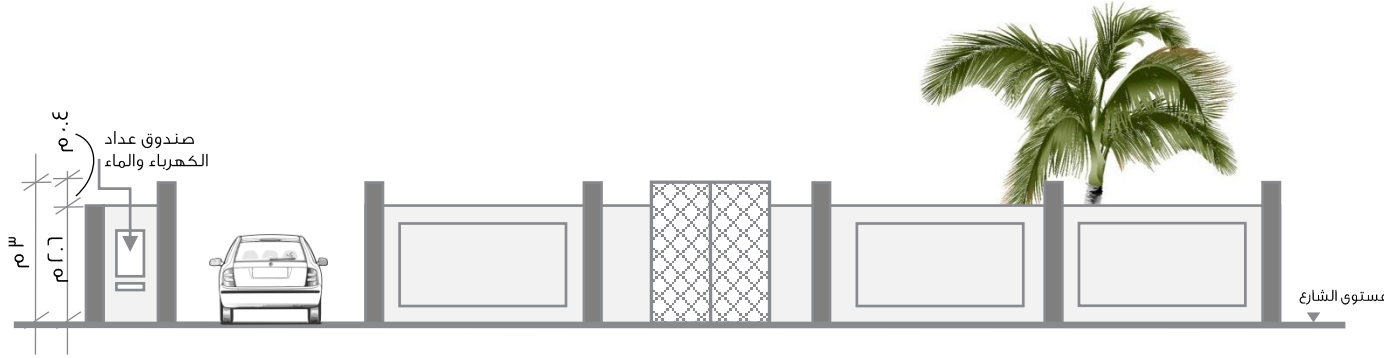
### مبنى المرافق

- يتم احتساب مباني المرافق في نسبة البناء للفيلا (باستثناء غرف خزان و مضخة المياه).
- يتم احتساب مساحة مباني المرافق من ضمن مساحة مسطح البناء.
- يجب أن لا يتعدى طول مباني المرافق الملاصقة للسور الأمامي ٤٠% من إجمالي السور الأمامي.
- لا يسمح بالبناء فوق مباني المرافق في منطقة الارتداد.
- يمكن بناء مباني المرافق الخلفية على أي من جانبيين الأرض.
- مباني المرافق الخلفية المبنية على الجانب المعاكس للمرآب يجب ترك ممر عرضه ١.٥ م بين مباني المرافق والفيلا.
- مباني المرافق الخلفية المبنية على جانب المرآب يمكن لصق مباني المرافق مع الفيلا.
- في حال بناء المرآب في منطقة الارتداد يجب أن يكون ملاصق للسور الأمامي والجانب للفيلا.
- يجب بناء غرفة السائق، غرفة الخادم والمطبخ الخارجي ضمن منطقة البناء.
- لا توجد أية اشتراطات خاصة إذا كان المرآب ليس ضمن منطقة الارتدادات.
- في حال استخدام سطح مبنى المرافق كشرفة، يجب بناء جدار فاصل بارتفاع ٢م جهة الجار على أن لا يتعدى الارتفاع الكلي ٦ م من مستوى الشارع الى أعلى نقطة في الجدار.
- في حال استخدام سطح مبنى المرافق كشرفة، يجب بناء جدار فاصل بارتفاع ٢م جهة الجار على أن لا يتعدى الارتفاع الكلي ٦ م من مستوى الشارع الى أعلى نقطة في الجدار.
- يجب وضع جميع خدمات المبنى على السطح السفلي وأن تكون محاذية لغرفة الدرج و بنفس الارتفاع.
- يجب أن تكون جميع الخدمات الموجودة على سطح المبنى (وحدة تكييف الهواء، خزانات المياه، جهاز الإرسال... الخ) بعيدة عن وارش الواجهة الأمامية، ويجب إخفاؤها خلف وارش ذي ارتفاع مناسب أو حاجز ذي تصميم جذاب حتى لا تكون هذه الخدمات على مرأى من المارة في الشارع.
- تنص متطلبات إدارة تزويد المياه على ضرورة تغطية خزان المياه. يجب أن تكون مفتوحة من جانب واحد (يمكن أن تكون الفتحات على شكل ألواح تهوية مصنوعة من الألمنيوم أو أي حاجز آخر) لا يتم احتساب غرفة خزان المياه ضمن مساحة البناء إلا في حال تجاوزت مساحتها الإجمالية ١٠ م<sup>٢</sup>.
- يجب تغطية جميع التمديدات الكهربائية، وتمديدات المياه وأنابيب المجاري في جميع الواجهات ودمجها مع التصميم المعماري للمبنى.

## ١.٧ مزون ج – ٣ أب

### السور الخارجي

### صورة توضيحية للسور



#### الأمامي:

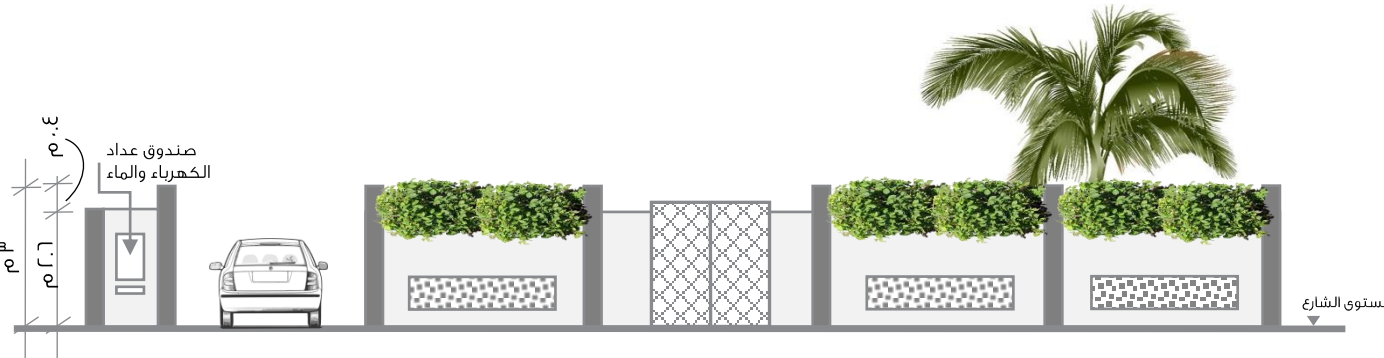
- أدنى ارتفاع للسور هو ١.٥م وأقصى ارتفاع للسور الأمامي هو ٣ م من مستوى الشارع إلى أعلى نقطة في السور، منه ٤٠ سم شبه نافذ.

#### الجانبى:

- أدنى ارتفاع للسور هو ١.٥م وأقصى ارتفاع للسور في الجانب المعاكس لمدخل الأرض ٥ م على أن يتم التدرج في الارتفاع حتى ارتفاع السور الأمامي.
- يجب بناء سور الخصوصية في الجانب الموازي لمدخل الأرض.

#### الخلفى:

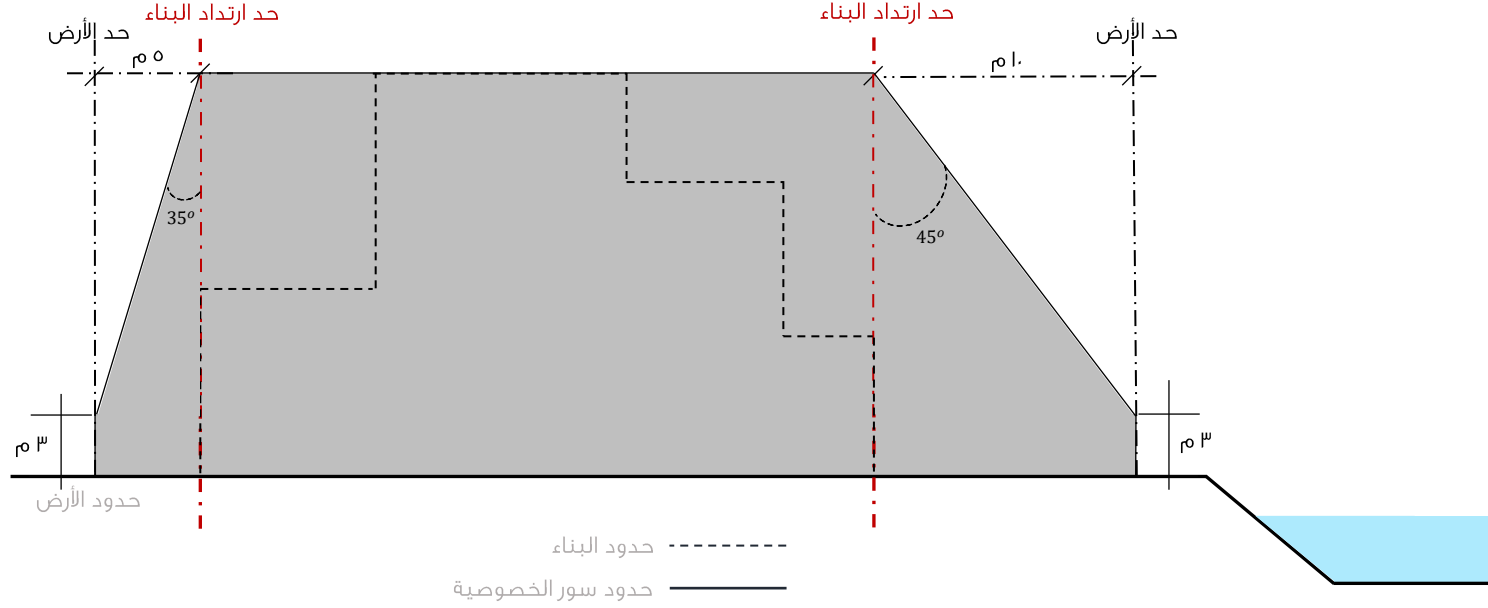
- لا يسمح ببناء سور خلفى.
- لا يسمح بالتشجير أو بناء العتبات خارج حدود الأرض أو ضم الزوايا أو تغيير الأرضة المحاذية للأرض.



### تركيب المظلات

- أقصى ارتفاع للمظلات في الدور الأرضي ٤ م من مستوى الشارع.
- أقصى ارتفاع للمظلات في السطح السفلي ٢.٥ م.
- يجب ترك ارتداد متر من الوارش الأمامي في السطح السفلي.
- يجب أن يكون التظليل مفتوح من جهتين على الأقل.
- يجب أن يتماشى لون وشكل المظلات مع اللون والشكل العام للفيلا.
- يجب ألا تتعدى مساحة التغطية ٥٠% من المساحة المفتوحة.
- لا يسمح بتركيب مظلات خارج حدود الأرض.
- على المالك تقديم رسومات توضح المساحة المطلوبة والارتفاعات والموقع، مبيناً المواد المستخدمة و الألوان لمكتب التنسيق الفني للاعتماد والموافقة.

## ١.٧ مزون ج - ٣ أب



### السور المحاذي لمدخل الفيلا (سور الخصوصية)

- يجب أن لا يتعدى ارتفاع سور الخصوصية أعلى نقطة في المبنى ولا يتعدى ١٥ م.
- يجب أن يميل سور الخصوصية للأسفل عند حد ارتداد البناء حتى ارتفاع ٣ م بحد أقصى عند الجهتين.



# اشتراطات التعمير والبناء

## ١.٨ البارح أ – ٢٤



خريطة موقع مشروع البارح – أ (سكني)

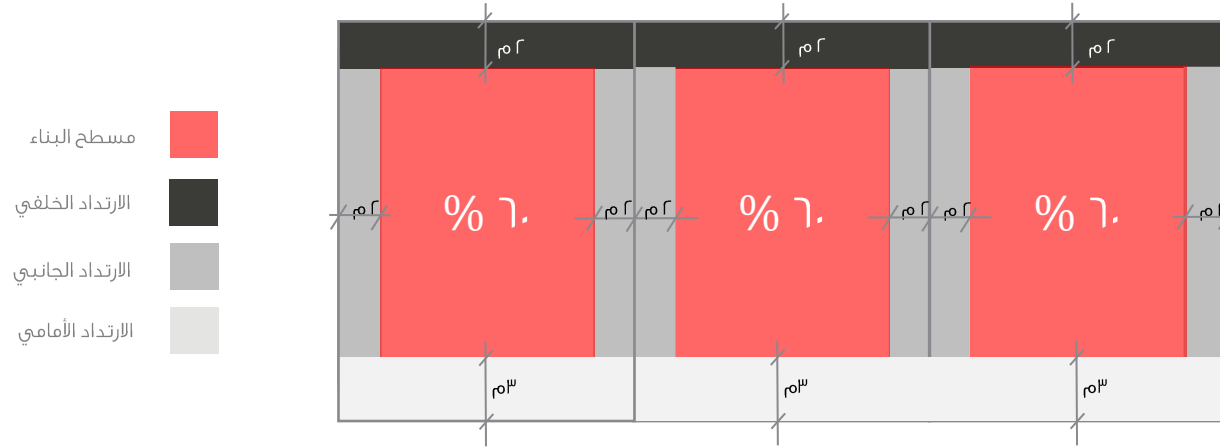


خريطة ديار المحرق – مخطط رقم ٢٤



جدول ملخص الاشتراطات

جوانب التعمير	الاشتراطات
استعمالات الأرض	سكن خاص
مسطح البناء	٦٠ %
نسبة البناء	١٢٠ %
الارتدادات	الأمامية: ٣ م، الجانبية والخلفية: ٢ م
ارتفاع البناء	١٥ م
السور الخارجي	الأمامي: ٣ م الجانبية والخلفي: ٥ م
السرداب	يسمح به ويتم احتسابه ضمن مساحة نسبة البناء، إلا في حال استخدامه كمواقف للسيارات



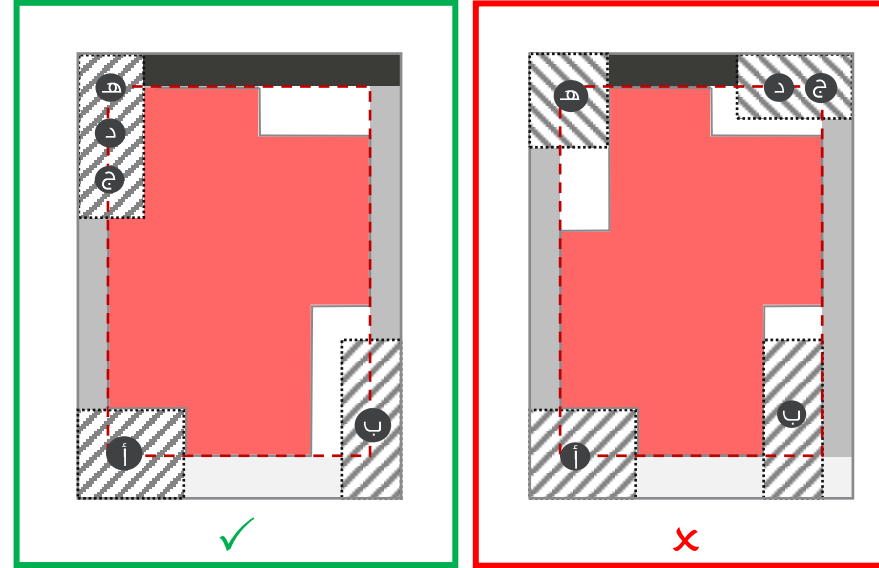
## اشتراطات عامة

- استعمالات الأرض: فيلا سكنية منفصلة مخصصة لسكن خاص لعائلة واحدة ولا يسمح فيها بالشقق السكنية ولا الفلل المتصلة.
- لا يزيد مسطح البناء على ٦٠% من مساحة الأرض.
- لا تزيد نسبة البناء على ١٢٠% من مساحة الأرض: يرجى الاطلاع على الجدول ١.١ في صفحة ٢.٤ لمعرفة الأجزاء المشمولة وغير المشمولة في نسبة البناء.
- يجب توفير موقفين للسيارات بحد أدنى ضمن حدود العقار. لمعرفة جهة مدخل السيارات يرجى الاطلاع على مخطط الأرض الخاص بك.
- يسمح ببناء السرداب، ويتم احتسابه ضمن إجمالي نسبة البناء إلا في حال استخدامه كمواقف للسيارات.
- يجب أن يكون السرداب ضمن حدود الأرض، وفي حال كان ارتفاع السرداب أعلى من مستوى الشارع، فيجب مراعاة ارتدادات الأرض وتطبيقها.

## البروزات

- لا يُسمح بالبروزات في الارتدادات الأمامية، الجانبية والخلفية في جميع الأدوار.
- يُسمح بالبروزات المعمارية بمقدار ٣٠ سم فقط من جميع الجوانب.
- يتم احتساب البروزات الأكبر من ١.٢ م ضمن مساحة مسطح البناء.
- لا يسمح بوجود بروزات خارج حدود الأرض.

- مسطح البناء ■
- مبنى المرافق
- حدود الارتداد
- الارتداد الخلفي
- الارتداد الجانبي
- الارتداد الأمامي

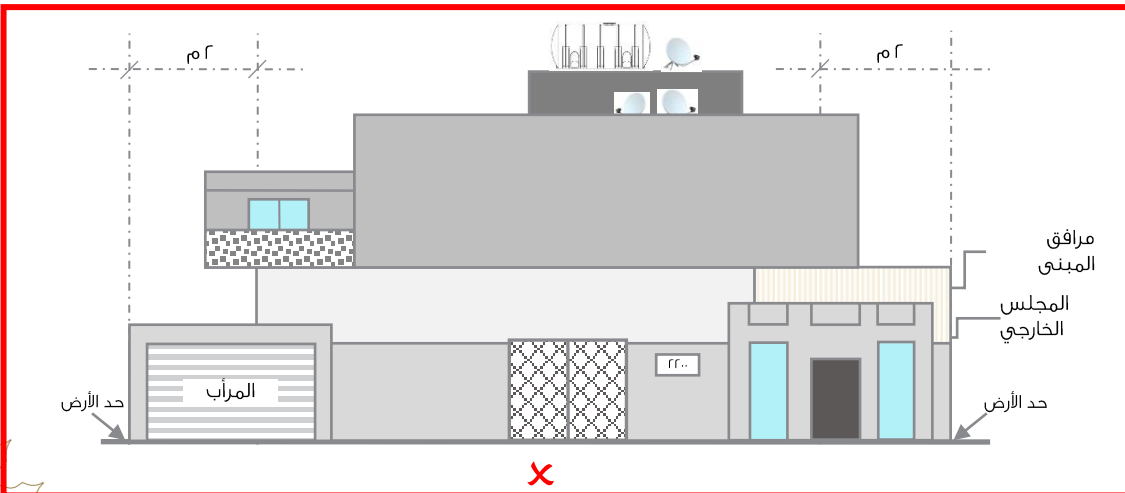
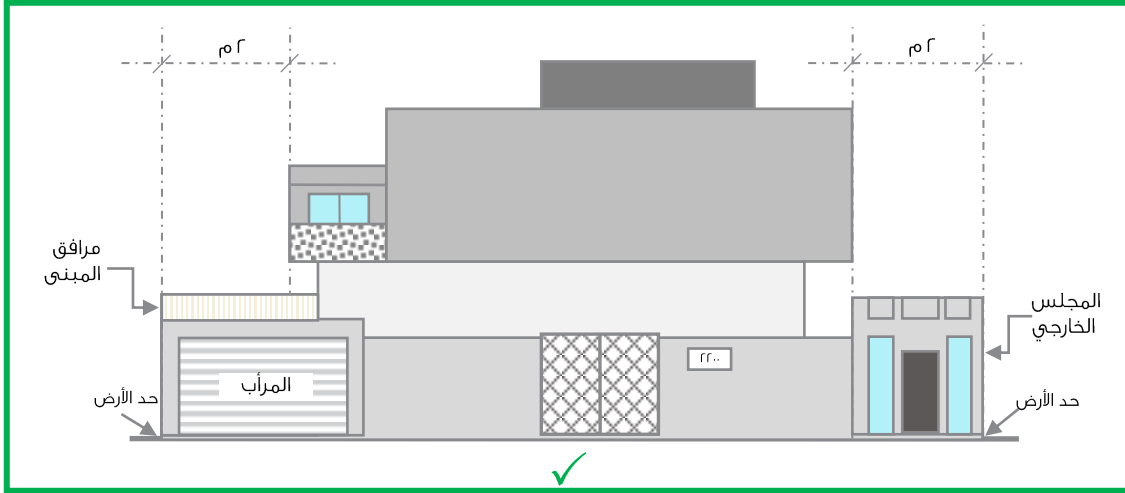


## مبنى المرافق

- أ المرآب:** مسموح به في الارتداد الأمامي فقط، يجب أن يكون ملاصقا للسطح الأمامي.
- ب المجلس الخارجي:** مسموح به في الارتداد الأمامي فقط، وأن يكون ملاصقا للسطح الأمامي. يجب أن يكون منفصلاً عن الفيلا بمقدار لا يقل عن ١.٥ م. ويسمح بتخصيص مدخل منفصل للمجلس الخارجي.
- ج المطبخ الخارجي:** مسموح به في الارتداد الجانبي فقط ويجب أن يكون موازياً للمرآب وفي جانب واحد من المبنى فقط. يجب أن لا يتجاوز عرضها عرض المرآب.
- د غرفة الخدمات (غرفة مضخة الماء، غرفة خزان المياه، الخ):** مسموح بها في الارتداد الجانبي والخلفي فقط يجب أن لا يتعدى ارتفاعه ١.٧ م من مستوى الحديقة. يجب توفير ممر عرضه ١.٥م بين غرف الخدمات والمبنى الرئيسي.
- هـ غرفة السائق/الخدمة:** مسموح بها في الارتداد الجانبي فقط ويجب أن تكون موازية للمرآب وفي جانب واحد من المبنى فقط. يجب أن لا يتجاوز عرضها عرض المرآب.

## ١.٨ البارح أ – ٢٤

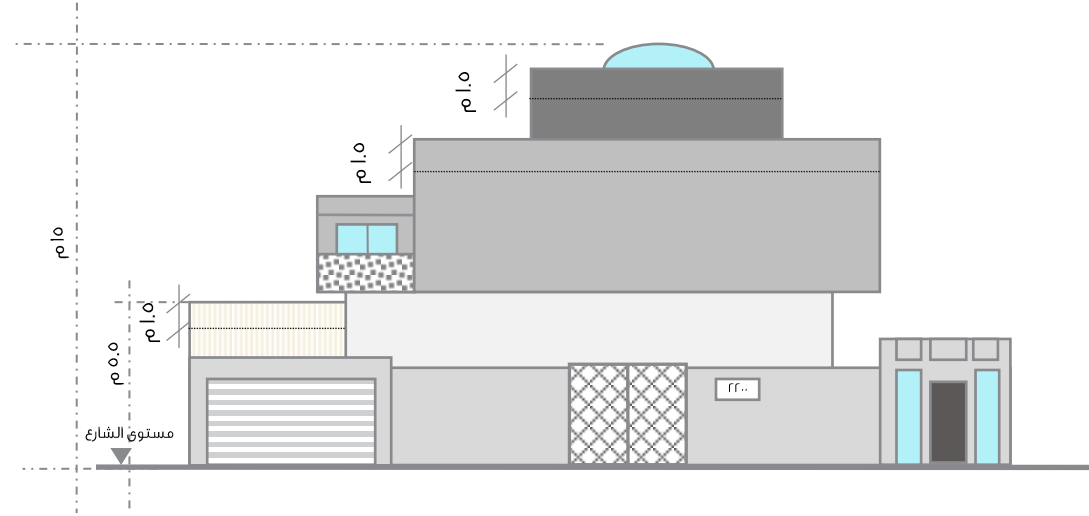
### مبنى المرافق



- يتم احتساب مباني المرافق في نسبة البناء للفيلا (باستثناء غرف خزان و مضخة المياه).
- يتم احتساب مساحة مباني المرافق من ضمن مساحة مسطح البناء.
- يجب أن لا يتعدى طول مباني المرافق الملاصقة للسور الأمامي ٤٠% من إجمالي السور الأمامي، ماعدا الواجهات التي تبلغ عرضها ١٦ م أو أقل يسمح أن تصل الى ٧٥%.
- يمكن ملاصقة مباني المرافق الواقعة داخل منطقة الارتدادات بالفيلا باستثناء المجلس الخارجي، والذي يجب فصله عن الفيلا بمقدار لا يقل عن ١.٥ م.
- يجب على جميع مرافق الخدمات الواقعة في الارتدادات الجانبية أن تكون موازية للمرآب وفي جانب واحد من المبنى فقط.
- لا يسمح ببناء مرافق الخدمات في الارتدادات الخلفية من الأرض.
- لا يسمح بالبناء فوق مباني الخدمات التي تقع في منطقة الارتداد.
- لا توجد أية اشتراطات خاصة إذا كانت مرافق الخدمات ليست ضمن منطقة الارتدادات.
- في حال استخدام سطح مبنى المرافق كشرفة، يجب بناء جدار فاصل بارتفاع ٢م جهة الجار على أن لا يتعدى الارتفاع الكلي ٦ م من مستوى الشارع الى أعلى نقطة في الجدار.
- يجب وضع جميع خدمات المبنى على السطح السفلي وأن تكون محاذية لغرفة الدرج و بنفس الارتفاع.
- يجب أن تكون جميع الخدمات الموجودة على سطح المبنى (وحدة تكييف الهواء، خزانات المياه، جهاز الإرسال... الخ) بعيدة عن وارش الواجهة الأمامية، ويجب إخفاؤها خلف وارش ذي ارتفاع مناسب أو حاجز ذي تصميم جذاب حتى لا تكون هذه الخدمات على مرأى من المارة في الشارع.
- تنص متطلبات إدارة تزويد المياه على ضرورة تغطية خزان المياه. يجب أن تكون مفتوحة من جانب واحد (يمكن أن تكون الفتحات على شكل ألواح تهوية مصنوعة من الألمنيوم أو أي حاجز آخر) لا يتم احتساب غرفة خزان المياه ضمن مساحة البناء إلا في حال تجاوزت مساحتها الإجمالية ١٠م<sup>٢</sup>.
- يجب تغطية جميع التمديدات الكهربائية، وتمديدات المياه وأبواب المجاري في جميع الواجهات ودمجها مع التصميم المعماري للمبنى.



## ١.٨ البارح أ – ٢٤



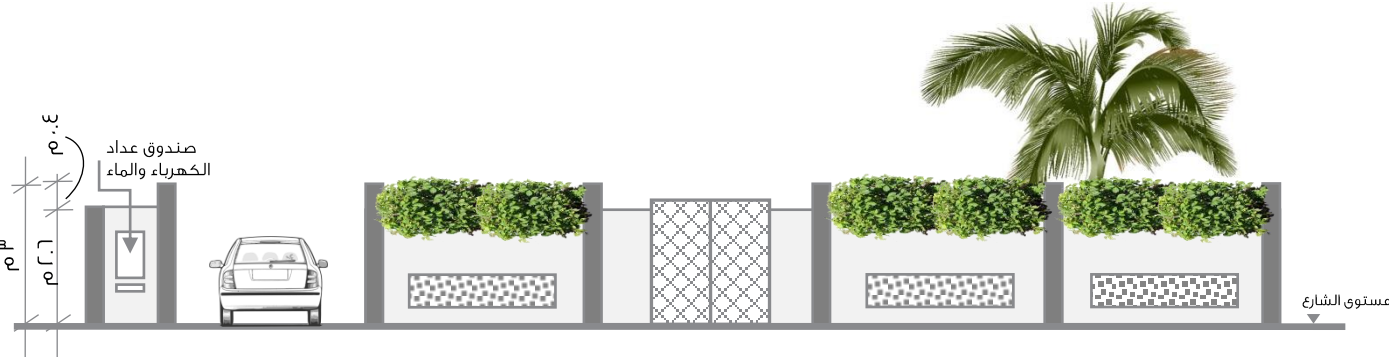
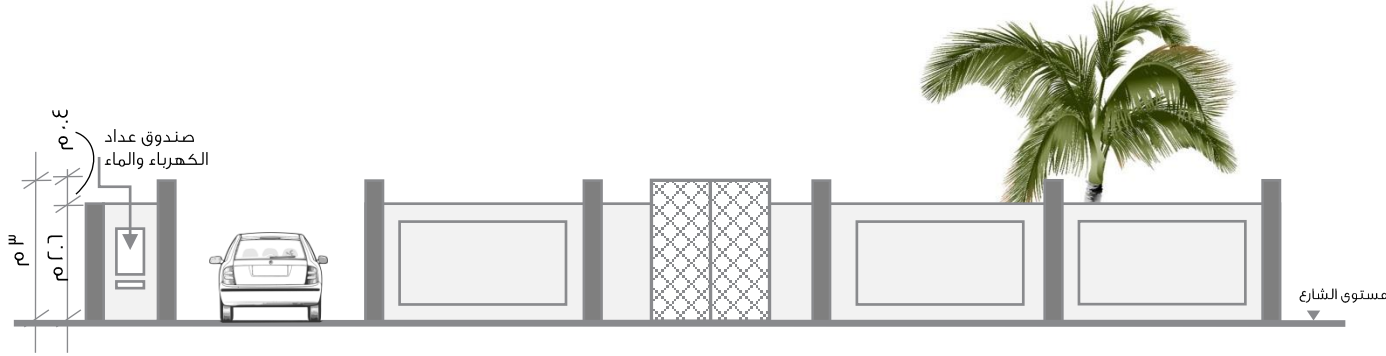
### ارتفاع البناء

- يجب ألا يزيد ارتفاع البناء عن ١٥ م من مستوى الشارع إلى أعلى نقطة في السطح، يشمل الوارش والخدمات في السطح وبيت الدرج.
- يجب ان يكون ارتفاع الوارش في السطح السفلي والعلوي ١.٥ م لتغطية الخدمات ان وجدت.
- يجب ألا يتعدى ارتفاع مبنى الخدمات عن ٤ م من مستوى الشارع إلى سطح المبنى. بالإضافة الى ١.٥ م كحد أقصى للوارش لتغطية الخدمات ان وجدت.

# ١.٨ البارح أ – ٢٤

## السور الخارجي

### صورة توضيحية للسور



### الأمامي:

- أدنى ارتفاع للسور هو ٥.٥م وأقصى ارتفاع للسور الأمامي هو ٣ م من مستوى الشارع إلى أعلى نقطة في السور، منه ٤٠ سم شبه نافذ.

### الجانبى والخلفى:

- أدنى ارتفاع للسور هو ٥.٥م وأقصى ارتفاع للسور الجانبى والخلفى ٥ م جهة الجار على أن يتم التدرج في الارتفاع حتى ارتفاع السور الأمامى.

- لا يسمح بالتشجير أو بناء العتبات خارج حدود الأرض أو ضم الزوايا أو تغيير الأرصفة المحاذية للأرض.

### تركيب المظلات

- أقصى ارتفاع للمظلات في الدور الأرضى ٤ م من مستوى الشارع.
- أقصى ارتفاع للمظلات في السطح السفلى ٢.٥ م.
- يجب ترك ارتداد متر من الوارش الأمامى في السطح السفلى.
- يجب ان يكون التظليل مفتوح من جهتين على الأقل.
- يجب أن يتماشى لون وشكل المظلات مع اللون والشكل العام للفيلا.
- يجب ألا تتعدى مساحة التغطية ٥٠% من المساحة المفتوحة.
- لا يسمح بتركيب مظلات خارج حدود الأرض.
- على المالك تقديم رسومات توضح المساحة المطلوبة والارتفاعات والموقع، مبيناً المواد المستخدمة و الألوان لمكتب التنسيق الفنى للاعتماد والموافقة.

# اشتراطات التعمير والبناء

## ١.٩ البارح ب - ٢٤



خريطة موقع مشروع البارح - ب (سكني)



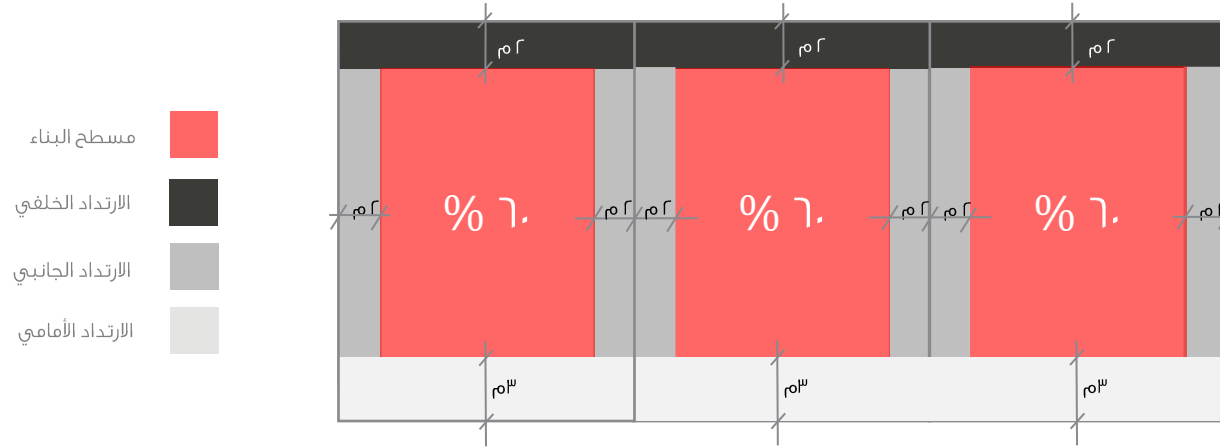
خريطة ديار المحرق - مخطط رقم ٢٤



جدول ملخص الاشتراطات

الاشتراطات	جوانب التعمير
سكن خاص	استعمالات الأرض
٦٠ %	مسطح البناء
١٤٠ %	نسبة البناء
الأمامية: ٣ م، الجانبية والخلفية: ٢ م	الارتدادات
١٥ م	ارتفاع البناء
الأمامي: ٣ م الجانبية والخلفي: ٥ م	السور الخارجي
يسمح به ويتم احتسابه ضمن مساحة نسبة البناء، إلا في حال استخدامه كمواقف للسيارات	السرداب





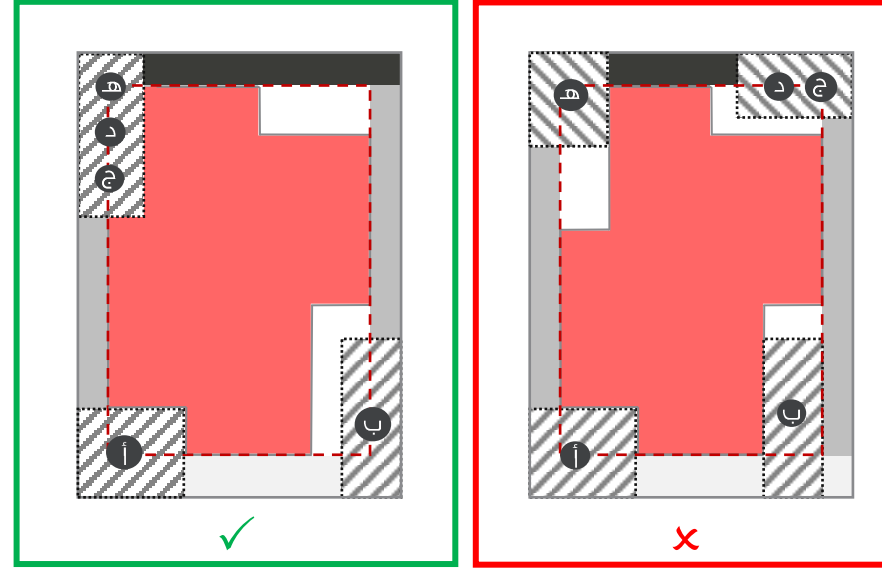
### اشتراطات عامة

- استعمالات الأرض: فيلا سكنية منفصلة مخصصة لسكن خاص لعائلة واحدة ولا يسمح فيها بالشقق السكنية ولا الفلل المتصلة.
- لا يزيد مسطح البناء على ٦٠% من مساحة الأرض.
- لا تزيد نسبة البناء على ١٤٠% من مساحة الأرض: يرجى الاطلاع على الجدول ١.١ في صفحة ٢.٤ لمعرفة الأجزاء المشمولة وغير المشمولة في نسبة البناء.
- يجب توفير موقفين للسيارات بحد أدنى ضمن حدود العقار. لمعرفة جهة مدخل السيارات يرجى الاطلاع على مخطط الأرض الخاص بك.
- يسمح ببناء السرداب، ويتم احتسابه ضمن إجمالي نسبة البناء إلا في حال استخدامه كمواقف للسيارات.
- يجب أن يكون السرداب ضمن حدود الأرض، وفي حال كان ارتفاع السرداب أعلى من مستوى الشارع، فيجب مراعاة ارتدادات الأرض وتطبيقها.

### البروزات

- لا يُسمح بالبروزات في الارتدادات الأمامية، الجانبية والخلفية في جميع الأدوار.
- يُسمح بالبروزات المعمارية بمقدار ٣٠ سم فقط من جميع الجوانب.
- يتم احتساب البروزات الأكبر من ١.٢ م ضمن مساحة مسطح البناء.
- لا يسمح بوجود بروزات خارج حدود الأرض.

- مسطح البناء
- مبنى المرافق
- حدود الارتداد
- الارتداد الخلفي
- الارتداد الجانبي
- الارتداد الأمامي

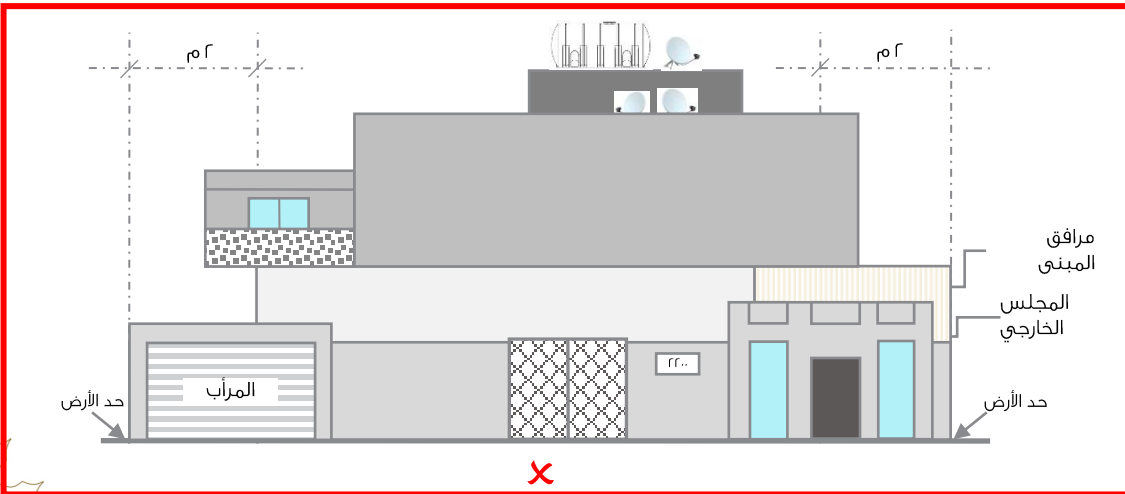
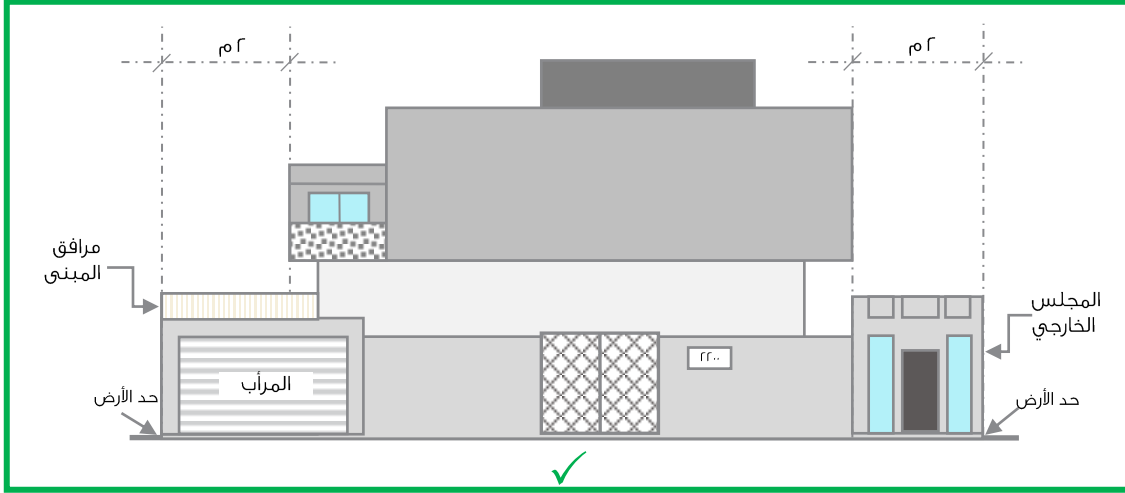


### مبنى المرافق

- أ **المرآب:** مسموح به في الارتداد الأمامي فقط، يجب أن يكون ملاصقا للسطح الأمامي.
- ب **المجلس الخارجي:** مسموح به في الارتداد الأمامي فقط، وأن يكون ملاصقا للسطح الأمامي. يجب أن لا يتعدى مساحته ١٠% من مساحة الأرض. يجب أن يكون منفصلاً عن الفيلا بمقدار لا يقل عن ١.٥ م. ويسمح بتخصيص مدخل منفصل للمجلس الخارجي.
- ج **المطبخ الخارجي:** مسموح به في الارتداد الجانبي فقط ويجب أن يكون موازياً للمرآب وفي جانب واحد من المبنى فقط. يجب أن لا يتجاوز عرضها عرض المرآب.
- د **غرفة الخدمات (غرفة مضخة الماء، غرفة خزان المياه، الخ):** مسموح بها في الارتداد الجانبي والخلفي فقط يجب أن لا يتعدى ارتفاعه ١.٧ م من مستوى الحديقة. يجب توفير ممر عرضه ١.٥ م بين غرف الخدمات والمبنى الرئيسي.
- هـ **غرفة السائق/الخدمة:** مسموح بها في الارتداد الجانبي فقط ويجب أن تكون موازية للمرآب وفي جانب واحد من المبنى فقط. يجب أن لا يتجاوز عرضها عرض المرآب.

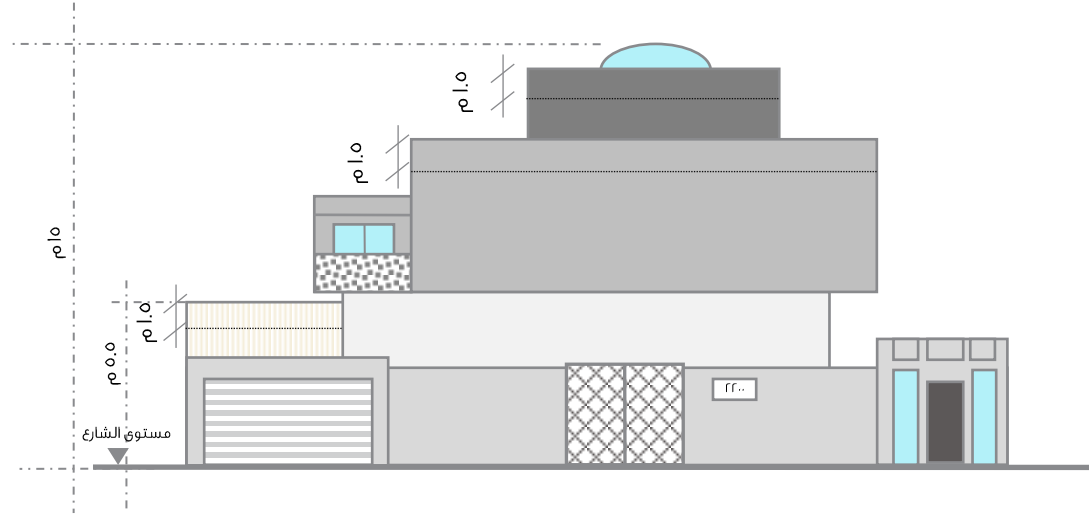
## ١.٩ البارح ب - ٢٤

### مبنى المرافق



- يتم احتساب مباني المرافق في نسبة البناء للفيلا (باستثناء غرف خزان و مضخة المياه).
- يتم احتساب مساحة مباني المرافق من ضمن مساحة مسطح البناء.
- يجب أن لا يتعدى طول مباني المرافق الملاصقة للسور الأمامي ٤٠% من إجمالي السور الأمامي، ماعدا الواجهات التي تبلغ عرضها ١٦ م أو أقل يسمح أن تصل الى ٧٥%.
- يمكن ملاصقة مباني المرافق الواقعة داخل منطقة الارتدادات بالفيلا باستثناء المجلس الخارجي، والذي يجب فصله عن الفيلا بمقدار لا يقل عن ١.٥ م.
- يجب على جميع مرافق الخدمات الواقعة في الارتدادات الجانبية أن تكون موازية للمرآب وفي جانب واحد من المبنى فقط.
- لا يسمح ببناء مرافق الخدمات في الارتدادات الخلفية من الأرض.
- لا يسمح بالبناء فوق مباني الخدمات التي تقع في منطقة الارتداد.
- لا توجد أية اشتراطات خاصة إذا كانت مرافق الخدمات ليست ضمن منطقة الارتدادات.
- في حال استخدام سطح مبنى المرافق كشرفة، يجب بناء جدار فاصل بارتفاع ٢م جهة الجار على أن لا يتعدى الارتفاع الكلي ٦ م من مستوى الشارع الى أعلى نقطة في الجدار.
- يجب وضع جميع خدمات المبنى على السطح السفلي وأن تكون محاذية لغرفة الدرج و بنفس الارتفاع.
- يجب أن تكون جميع الخدمات الموجودة على سطح المبنى (وحدة تكييف الهواء، خزانات المياه، جهاز الإرسال... الخ) بعيدة عن وارش الواجهة الأمامية، ويجب إخفاؤها خلف وارش ذي ارتفاع مناسب أو حاجز ذي تصميم جذاب حتى لا تكون هذه الخدمات على مرأى من المارة في الشارع.
- تنص متطلبات إدارة تزويد المياه على ضرورة تغطية خزان المياه. يجب أن تكون مفتوحة من جانب واحد (يمكن أن تكون الفتحات على شكل ألواح تهوية مصنوعة من الألمنيوم أو أي حاجز آخر) لا يتم احتساب غرفة خزان المياه ضمن مساحة البناء إلا في حال تجاوزت مساحتها الإجمالية ١٠ م<sup>٢</sup>.
- يجب تغطية جميع التمديدات الكهربائية، وتمديدات المياه وأبواب المجاري في جميع الواجهات ودمجها مع التصميم المعماري للمبنى.

## ١.٩ البارح ب - ٢٤



### ارتفاع البناء

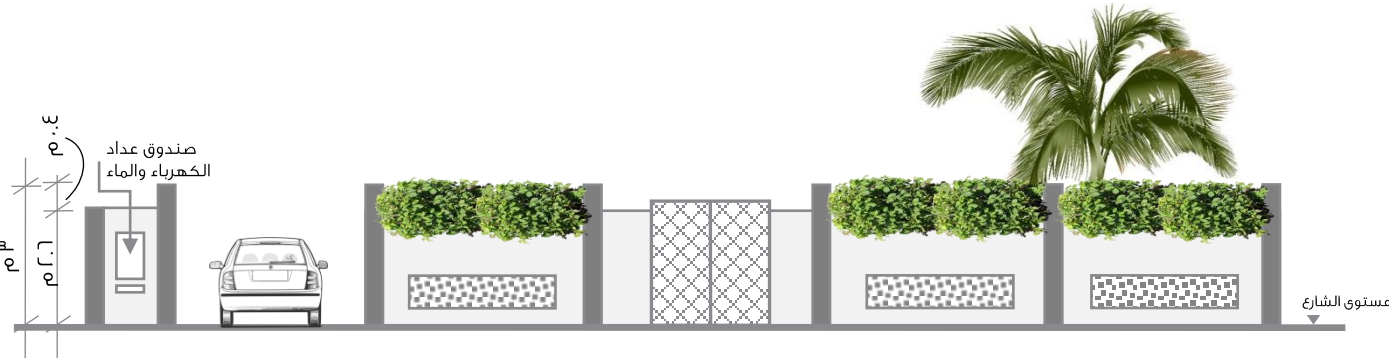
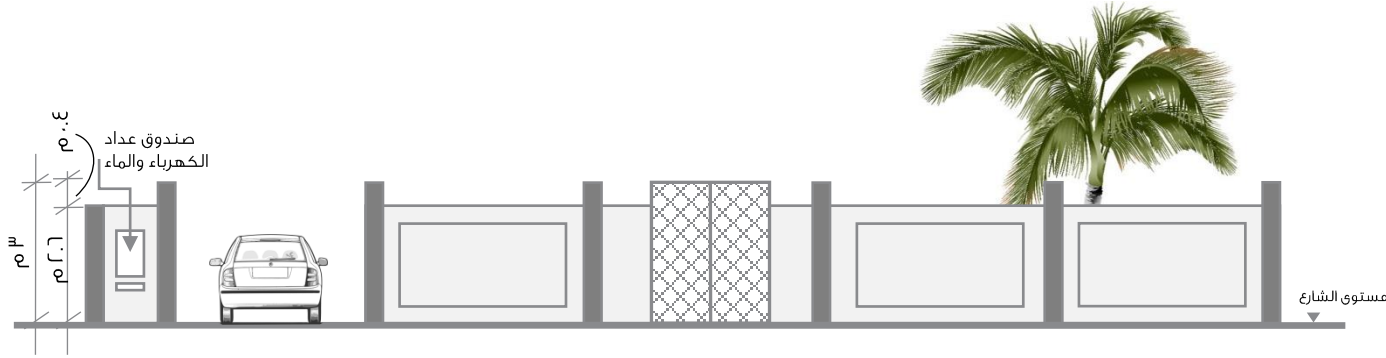
- يجب ألا يزيد ارتفاع البناء عن ١٥ م من مستوى الشارع إلى أعلى نقطة في السطح. يشمل الوارش والخدمات في السطح وبيت الدرج.
- يجب أن يكون ارتفاع الوارش في السطح السفلي والعلوي ١.٥ م لتغطية الخدمات إن وجدت.
- يجب ألا يتعدى ارتفاع مبنى الخدمات عن ٤ م من مستوى الشارع إلى سطح المبنى. بالإضافة إلى ١.٥ م كحد أقصى للوارش لتغطية الخدمات إن وجدت.



## ١.٩ البارح ب - ٢٤

### السور الخارجي

#### صورة توضيحية للسور



#### الأمامي:

- أدنى ارتفاع للسور هو ١.٥م وأقصى ارتفاع للسور الأمامي هو ٣ م من مستوى الشارع إلى أعلى نقطة في السور، منه ٤٠ سم شبه نافذ.

#### الجانبى والخلفى:

- أدنى ارتفاع للسور هو ١.٥م وأقصى ارتفاع للسور الجانبى والخلفى ٥ م جهة الجار على أن يتم التدرج في الارتفاع حتى ارتفاع السور الأمامي.

- لا يسمح بالتشجير أو بناء العتبات خارج حدود الأرض أو ضم الزوايا أو تغيير الأرصفة المحاذية للأرض.

#### تركيب المظلات

- أقصى ارتفاع للمظلات في الدور الأرضى ٤ م من مستوى الشارع.
- أقصى ارتفاع للمظلات في السطح السفلى ٢.٥ م.
- يجب ترك ارتداد متر من الوارش الأمامي في السطح السفلى.
- يجب ان يكون التظليل مفتوح من جهتين على الأقل.
- يجب أن يتماشى لون وشكل المظلات مع اللون والشكل العام للفيلا.
- يجب ألا تتعدى مساحة التغطية ٥٠% من المساحة المفتوحة.
- لا يسمح بتركيب مظلات خارج حدود الأرض.
- على المالك تقديم رسومات توضح المساحة المطلوبة والارتفاعات والموقع، مبيناً المواد المستخدمة و الألوان لمكتب التنسيق الفنى للاعتماد والموافقة.

# اشتراطات التعمير والبناء

## ١.١ البارح ج - ٢٤



خريطة موقع مشروع البارح - ج (سكني)

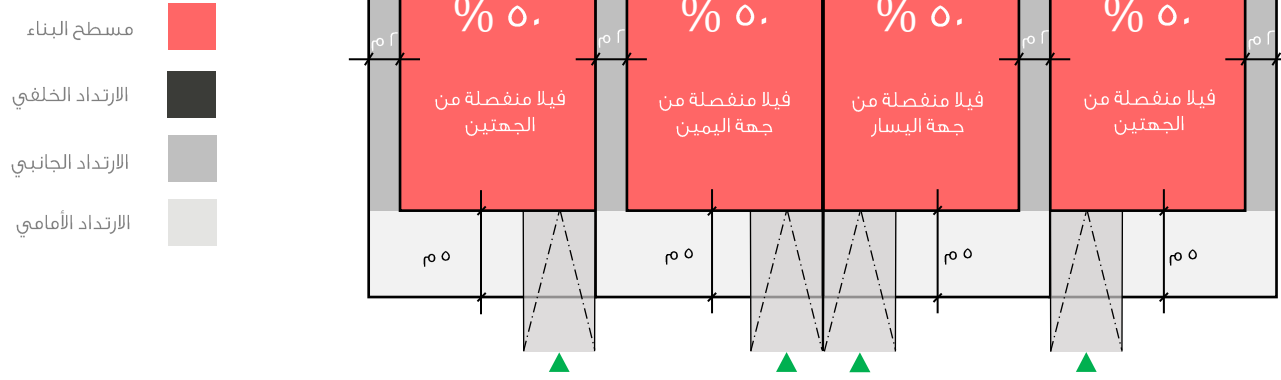


خريطة ديار المحرق - مخطط رقم ٢٤



جدول ملخص الاشتراطات

الاشتراطات	جوانب التعمير
سكن خاص	استعمالات الأرض
٥.٠ %	مسطح البناء
١.٠ %	نسبة البناء
الأمامية: ٥ م، الجانبية: ٢ م والجانب الآخر لا يوجد والخلفية: ١٠ م	الارتدادات
١٥ م	ارتفاع البناء
الأمامي: أقصى ارتفاع ٣ م الجانبية: أقصى ارتفاع ٥ م والجانب الآخر: حاجز خصوصية الخلفي: لا يوجد	السور الخارجي
يسمح به ويتم احتسابه ضمن مساحة نسبة البناء، إلا في حال استخدامه كمواقف للسيارات	السرداب



### اشتراطات عامة

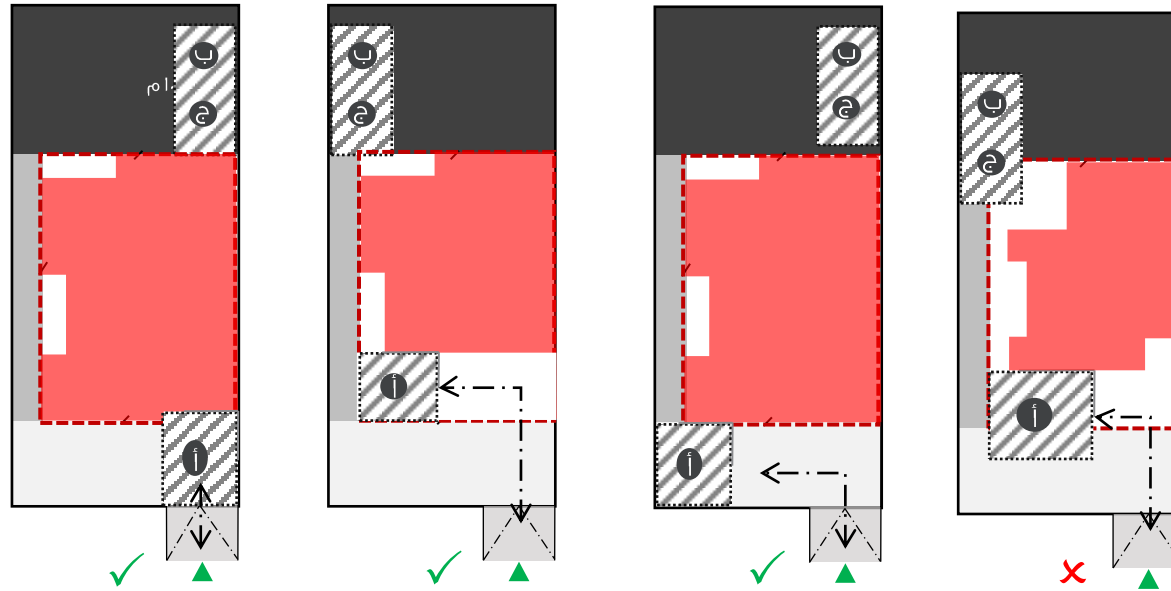
- استعمالات الأرض: فيلا سكنية منفصلة مخصصة لسكن خاص لعائلة واحدة ولا يسمح فيها بالشقق السكنية ولا الفلل المتصلة.
- لا يزيد مسطح البناء على ٥٠% من مساحة الأرض:
- لا تزيد نسبة البناء على ١٠% من مساحة الأرض: يرجى الاطلاع على الجدول ١.١ في صفحة ٢.٤ لمعرفة الأجزاء المشمولة وغير المشمولة في نسبة البناء.
- يجب توفير موقفين للسيارات بحد أدنى ضمن حدود العقار. لمعرفة جهة مدخل السيارات يرجى الاطلاع على مخطط الأرض الخاص بك
- يسمح ببناء السرداب، ويتم احتسابه ضمن إجمالي نسبة البناء إلا في حال استخدامه كمواقف للسيارات.
- يجب أن يكون السرداب ضمن حدود الأرض، وفي حال كان ارتفاع السرداب أعلى من مستوى الشارع، فيجب مراعاة ارتدادات الأرض وتطبيقها.

### البروزات

- يسمح بعمل بروزات في الأدوار علوية في منطقة الارتداد الأمامي فقط بحد أقصى قدره ١.٢ م.
- يسمح بعمل بروزات في الأدوار علوية في منطقة الارتداد الخلفية بحد أقصى قدره ٢.٥ م للشرفات فقط.
- يتم احتساب البروزات الأكثر من ١.٢ م ضمن نسبة مساحة مسطح البناء.
- لا يسمح بعمل بروزات في الأدوار العلوية في الواجهات الجانبية.
- يُسمح بالبروزات المعمارية بمقدار ٣٠ سم فقط من جميع الجوانب.
- يسمح بعمل بروزات في الأدوار العلوية للواجهات المطلة على الشوارع الفرعية، حيث يسمح ببروز بحد أقصى قدره ١ م.
- لا يسمح بوجود بروزات خارج حدود الأرض.



- مسطح البناء ■
- مبنى المرافق ▨
- حدود الارتداد
- الارتداد الخلفي
- الارتداد الجانبي
- الارتداد الأمامي



### مبنى المرافق

**المرآب:** مسموح به في الارتداد الأمامي فقط وفي جهة مدخل الأرض، يجب أن يكون ملاصقا للصور الأمامي. أ

**المجلس الخارجي:** مسموح به في الارتداد الخلفي فقط، مع ترك ارتداد خلفي بمقدار ٢.٥ م وبمساحة لا تزيد عن ٢٠% من مساحة الارتداد الخلفي الـام. ب

**غرفة الخدمات (غرفة مضخة الماء، غرفة خزان المياه، الخ):** مسموح بها في الارتداد الخلفي فقط ج

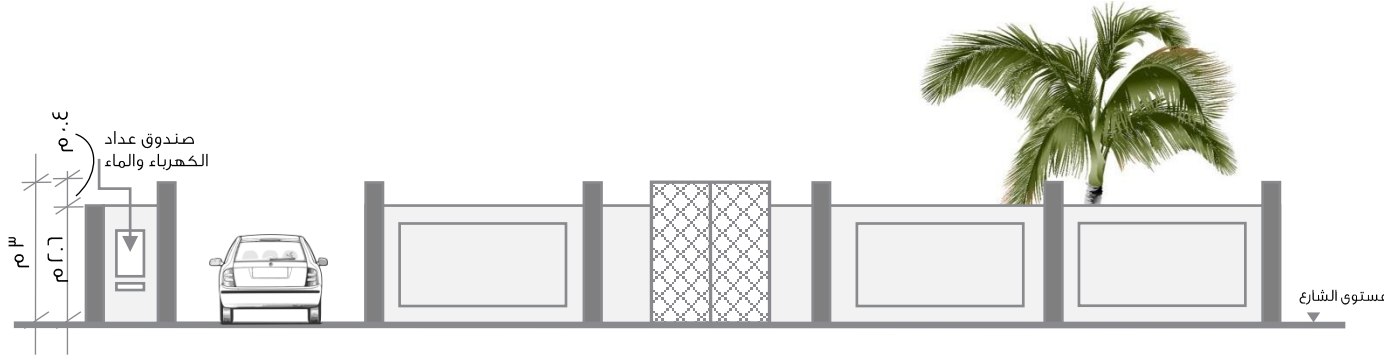
## مبنى المرافق

- يتم احتساب مباني المرافق في نسبة البناء للفيلا (باستثناء غرف خزان و مضخة المياه).
- يتم احتساب مساحة مباني المرافق من ضمن مساحة مسطح البناء.
- يجب أن لا يتعدى طول مباني المرافق الملاصقة للسور الأمامي ٤٠% من إجمالي السور الأمامي.
- لا يسمح بالبناء فوق مباني المرافق في منطقة الارتداد.
- يمكن بناء مباني المرافق الخلفية على أي من جانبين الأرض.
- مباني المرافق الخلفية المبنية على الجانب المعاكس للمرآب يجب ترك ممر عرضه ١.٥ م بين مباني المرافق والفيلا.
- مباني المرافق الخلفية المبنية على جانب المرآب يمكن لصق مباني المرافق مع الفيلا.
- في حال بناء المرآب في منطقة الارتداد يجب أن يكون ملاصق للسور الأمامي والجانب للفيلا.
- يجب بناء غرفة السائق، غرفة الخادم والمطبخ الخارجي ضمن منطقة البناء.
- لا توجد أية اشتراطات خاصة إذا كان المرآب ليس ضمن منطقة الارتدادات.
- في حال استخدام سطح مبنى المرافق كشرفة، يجب بناء جدار فاصل بارتفاع ٢م جهة الجار على أن لا يتعدى الارتفاع الكلي ٦ م من مستوى الشارع الى أعلى نقطة في الجدار.
- في حال استخدام سطح مبنى المرافق كشرفة، يجب بناء جدار فاصل بارتفاع ٢م جهة الجار على أن لا يتعدى الارتفاع الكلي ٦ م من مستوى الشارع الى أعلى نقطة في الجدار.
- يجب وضع جميع خدمات المبنى على السطح السفلي وأن تكون محاذية لغرفة الدرج و بنفس الارتفاع.
- يجب أن تكون جميع الخدمات الموجودة على سطح المبنى (وحدة تكييف الهواء، خزانات المياه، جهاز الإرسال...الخ) بعيدة عن وارش الواجهة الأمامية، ويجب إخفاؤها خلف وارش ذي ارتفاع مناسب أو حاجز ذي تصميم جذاب حتى لا تكون هذه الخدمات على مرأى من المارة في الشارع.
- تنص متطلبات إدارة تزويد المياه على ضرورة تغطية خزان المياه. يجب أن تكون مفتوحة من جانب واحد (يمكن أن تكون الفتحات على شكل ألواح تهوية مصنوعة من الألمنيوم أو أي حاجز آخر) لا يتم احتساب غرفة خزان المياه ضمن مساحة البناء إلا في حال تجاوزت مساحتها الإجمالية ١٠ م<sup>٢</sup>.
- يجب تغطية جميع التمديدات الكهربائية، وتمديدات المياه وأنابيب المجاري في جميع الواجهات ودمجها مع التصميم المعماري للمبنى.

## ١.١.٤ البارح ج - ٢٤

### السور الخارجي

### صورة توضيحية للسور



#### الأمامي:

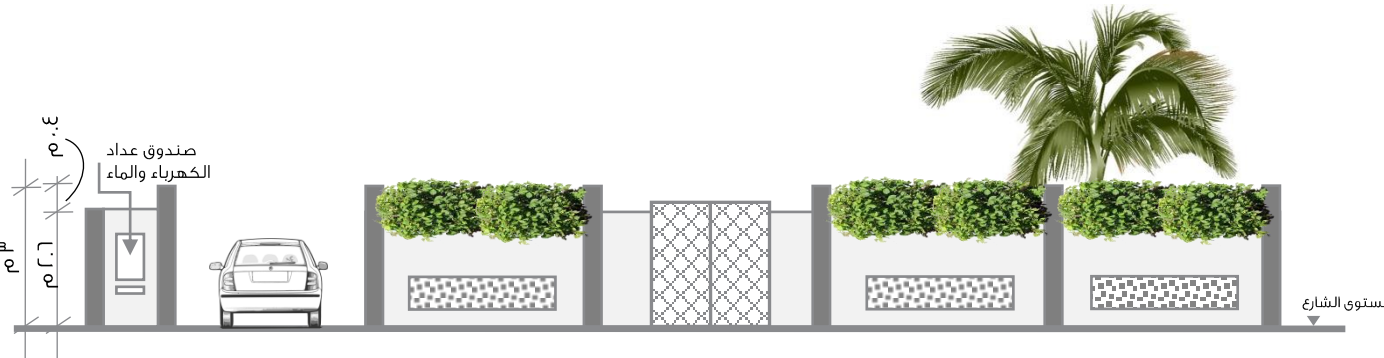
- أدنى ارتفاع للسور هو ٠.٥م وأقصى ارتفاع للسور الأمامي هو ٣ م من مستوى الشارع إلى أعلى نقطة في السور، منه ٤٠ سم شبه نافذ.

#### الجانب:

- أدنى ارتفاع للسور هو ٠.٥م وأقصى ارتفاع للسور في الجانب المعاكس لمدخل الأرض ٥ م على أن يتم التدرج في الارتفاع حتى ارتفاع السور الأمامي.
- يجب بناء سور الخصوصية في الجانب الموازي لمدخل الأرض.

#### الخلفي:

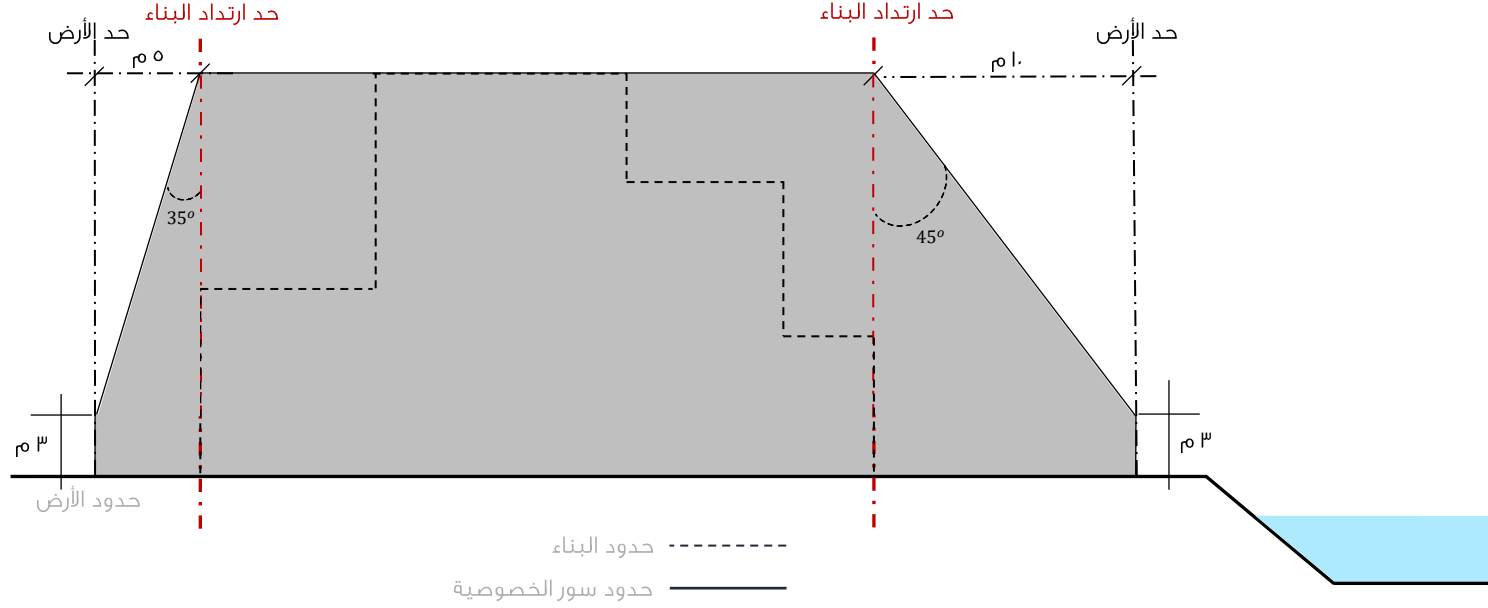
- لا يسمح ببناء سور خلفي.
- لا يسمح بالتشجير أو بناء العتبات خارج حدود الأرض أو ضم الزوايا أو تغيير الأرضة المحاذية للأرض.



### تركيب المظلات

- أقصى ارتفاع للمظلات في الدور الأرضي ٤ م من مستوى الشارع.
- أقصى ارتفاع للمظلات في السطح السفلي ٢.٥ م.
- يجب ترك ارتداد متر من الوارش الأمامي في السطح السفلي.
- يجب أن يكون التظليل مفتوح من جهتين على الأقل.
- يجب أن يتماشى لون وشكل المظلات مع اللون والشكل العام للفيلا.
- يجب ألا تتعدى مساحة التغطية ٥٠% من المساحة المفتوحة.
- لا يسمح بتركيب مظلات خارج حدود الأرض.
- على المالك تقديم رسومات توضح المساحة المطلوبة والارتفاعات والموقع، مبيناً المواد المستخدمة و الألوان لمكتب التنسيق الفني للاعتماد والموافقة.

## ١.١. البارح ج - ٢٤



### السور المحاذي لمدخل الفيلا (سور الخصوصية)

- يجب أن لا يتعدى ارتفاع سور الخصوصية أعلى نقطة في المبنى ولا يتعدى ١٥ م.
- يجب أن يميل سور الخصوصية للأسفل عند حد ارتداد البناء حتى ارتفاع ٣ م بحد أقصى عند الجهتين.

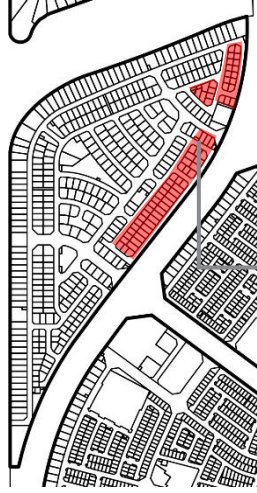


# اشتراطات التعمير والبناء

## البارج د - ٢٤



خريطة موقع مشروع البارح - د (سكني)

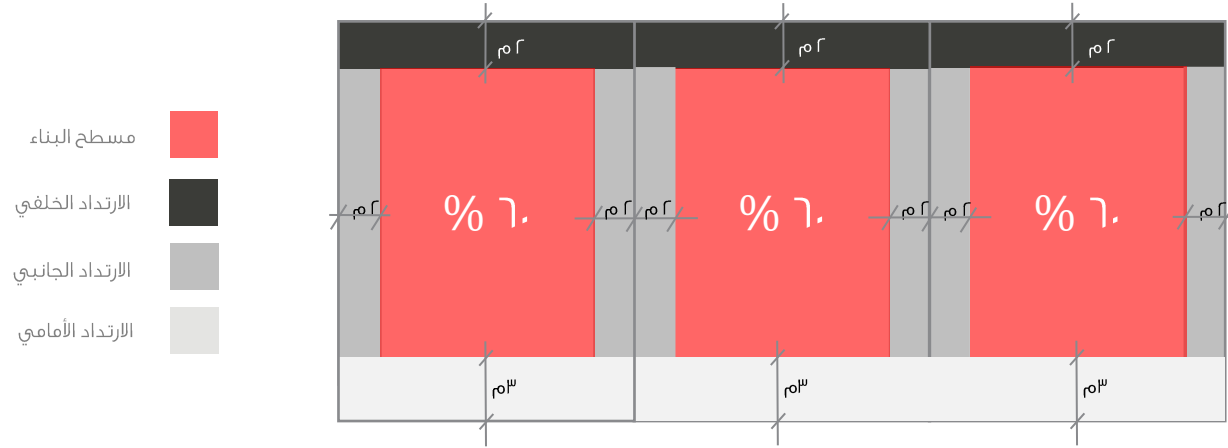


خريطة ديار المحرق - مخطط رقم ٢٤



جدول ملخص الاشتراطات

الاشتراطات	جوانب التعمير
سكن خاص	استعمالات الأرض
٦٠ %	مسطح البناء
١٥٠ %	نسبة البناء
الأمامية: ٣ م، الجانبية والخلفية: ٢ م	الارتدادات
١٥ م	ارتفاع البناء
الأمامي: ٣ م الجانبية والخلفي: ٥ م	السور الخارجي
يسمح به ويتم احتسابه ضمن مساحة نسبة البناء، إلا في حال استخدامه كمواقف للسيارات	السرداب



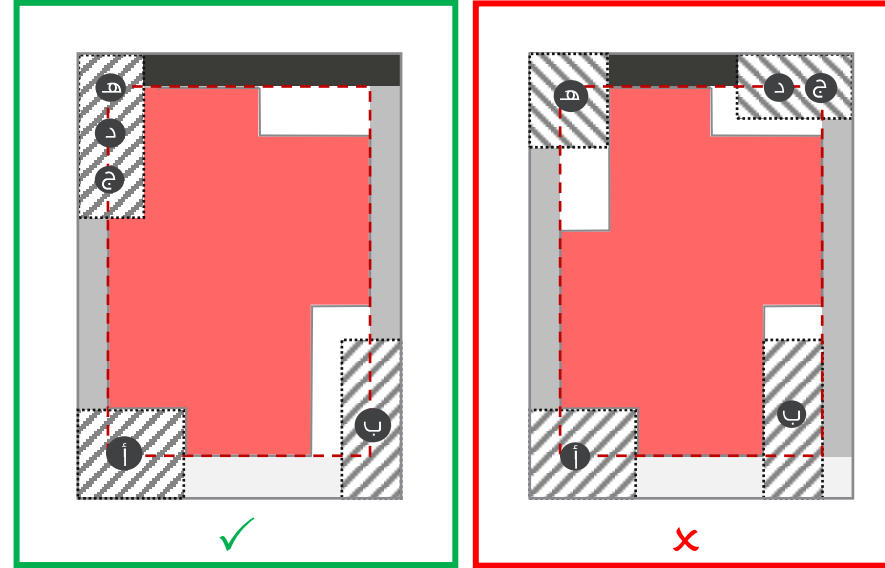
## اشتراطات عامة

- استعمالات الأرض: فيلا سكنية منفصلة مخصصة لسكن خاص لعائلة واحدة ولا يسمح فيها بالشقق السكنية ولا الفلل المتصلة.
- لا يزيد مسطح البناء على ٦٠% من مساحة الأرض.
- لا تزيد نسبة البناء على ١٥٠% من مساحة الأرض: يرجى الاطلاع على الجدول ١.١ في صفحة ٢٠٤ لمعرفة الأجزاء المشمولة وغير المشمولة في نسبة البناء.
- يجب توفير موقفين للسيارات بحد أدنى ضمن حدود العقار. لمعرفة جهة مدخل السيارات يرجى الاطلاع على مخطط الأرض الخاص بك.
- يسمح ببناء السرداب، ويتم احتسابه ضمن إجمالي نسبة البناء إلا في حال استخدامه كمواقف للسيارات.
- يجب أن يكون السرداب ضمن حدود الأرض، وفي حال كان ارتفاع السرداب أعلى من مستوى الشارع، فيجب مراعاة ارتدادات الأرض وتطبيقها.

## البروزات

- لا يُسمح بالبروزات في الارتدادات الأمامية، الجانبية والخلفية في جميع الأدوار.
- يُسمح بالبروزات المعمارية بمقدار ٣٠ سم فقط من جميع الجوانب.
- يتم احتساب البروزات الأكبر من ١.٢ م ضمن مساحة مسطح البناء.
- لا يسمح بوجود بروزات خارج حدود الأرض.

- مسطح البناء ■
- مبنى المرافق
- حدود الارتداد
- الارتداد الخلفي
- الارتداد الجانبي
- الارتداد الأمامي



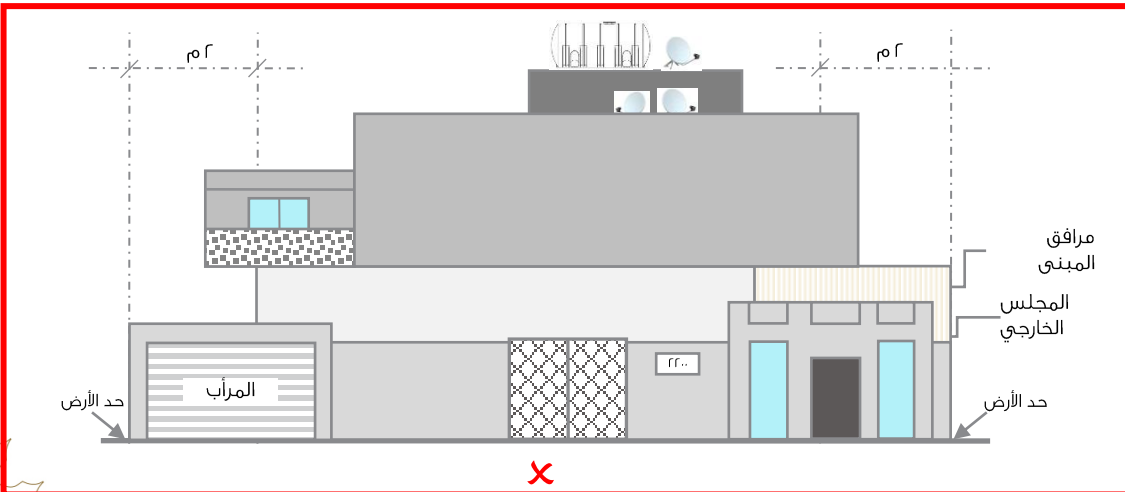
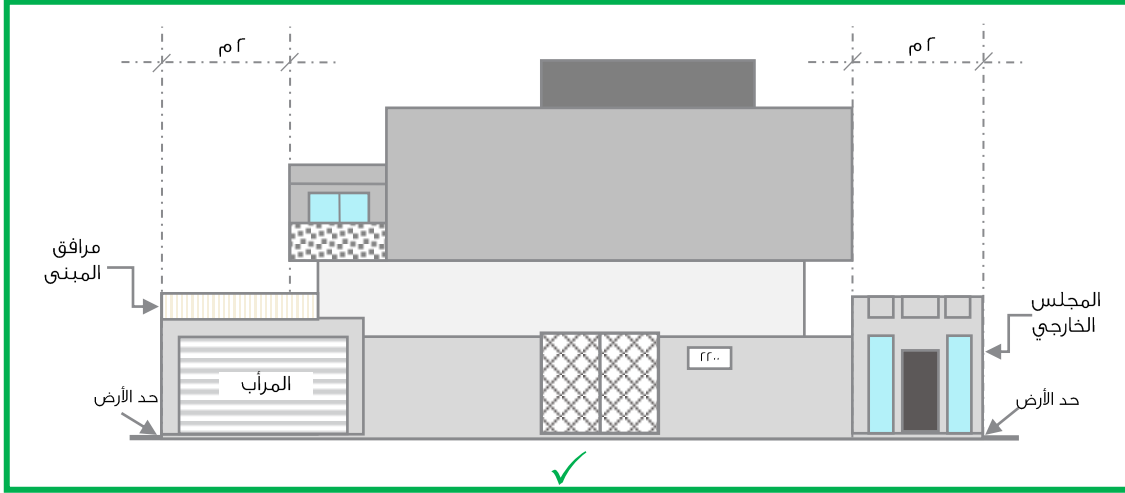
### مبنى المرافق

- أ **المرآب:** مسموح به في الارتداد الأمامي فقط، يجب أن يكون ملاصقا للسطح الأمامي.
- ب **المجلس الخارجي:** مسموح به في الارتداد الأمامي فقط، وأن يكون ملاصقا للسطح الأمامي. يجب أن لا يتعدى مساحته ١٠% من مساحة الأرض. يجب أن يكون منفصلاً عن الفيلا بمقدار لا يقل عن ١.٥ م. ويسمح بتخصيص مدخل منفصل للمجلس الخارجي.
- ج **المطبخ الخارجي:** مسموح به في الارتداد الجانبي فقط ويجب أن يكون موازياً للمرآب وفي جانب واحد من المبنى فقط. يجب أن لا يتجاوز عرضها عرض المرآب.
- د **غرفة الخدمات (غرفة مضخة الماء، غرفة خزان المياه، الخ):** مسموح بها في الارتداد الجانبي والخلفي فقط يجب أن لا يتعدى ارتفاعه ١.٧ م من مستوى الحديقة. يجب توفير ممر عرضه ١.٥ م بين غرف الخدمات والمبنى الرئيسي.
- هـ **غرفة السائق/الخدمة:** مسموح بها في الارتداد الجانبي فقط ويجب أن تكون موازية للمرآب وفي جانب واحد من المبنى فقط. يجب أن لا يتجاوز عرضها عرض المرآب.



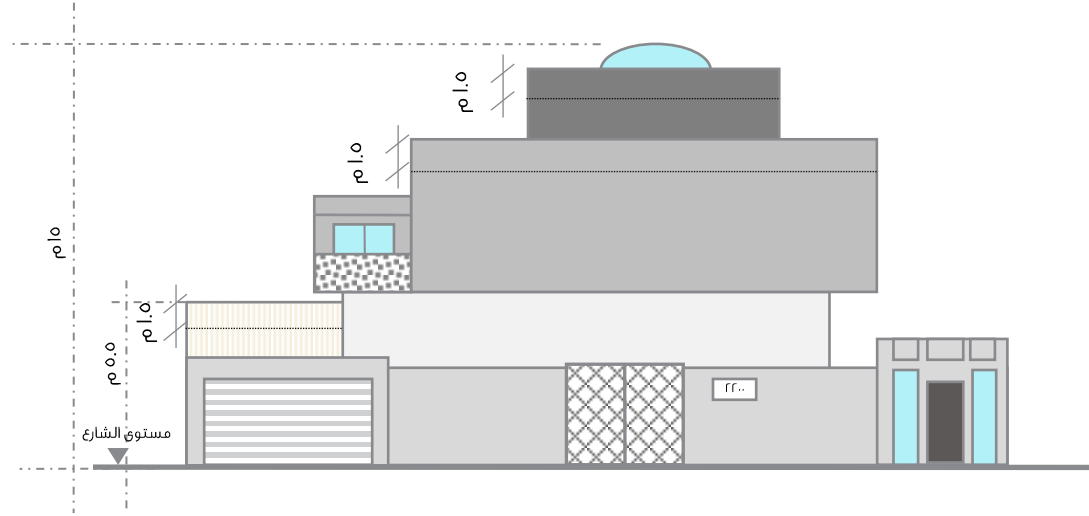
## ١.١ البارح د - ٢٤

### مبنى المرافق



- يتم احتساب مباني المرافق في نسبة البناء للفيلا (باستثناء غرف خزان و مضخة المياه).
- يتم احتساب مساحة مباني المرافق من ضمن مساحة مسطح البناء.
- يجب أن لا يتعدى طول مباني المرافق الملاصقة للسور الأمامي ٤٠% من إجمالي السور الأمامي، ماعدا الواجهات التي تبلغ عرضها ١٦ م أو أقل يسمح أن تصل الي ٧٥%.
- يمكن ملاصقة مباني المرافق الواقعة داخل منطقة الارتدادات بالفيلا باستثناء المجلس الخارجي، والذي يجب فصله عن الفيلا بمقدار لا يقل عن ١.٥ م.
- يجب على جميع مرافق الخدمات الواقعة في الارتدادات الجانبية أن تكون موازية للمربأ وفي جانب واحد من المبنى فقط.
- لا يسمح ببناء مرافق الخدمات في الارتدادات الخلفية من الأرض.
- لا يسمح بالبناء فوق مباني الخدمات التي تقع في منطقة الارتداد.
- لا توجد أية اشتراطات خاصة إذا كانت مرافق الخدمات ليست ضمن منطقة الارتدادات.
- في حال استخدام سطح مبنى المرافق كشرفة، يجب بناء جدار فاصل بارتفاع ٢م جهة الجار على أن لا يتعدى الارتفاع الكلي ٦ م من مستوى الشارع الى أعلى نقطة في الجدار.
- يجب وضع جميع خدمات المبنى على السطح السفلي وأن تكون محاذية لغرفة الدرج و بنفس الارتفاع.
- يجب أن تكون جميع الخدمات الموجودة على سطح المبنى (وحدة تكييف الهواء، خزانات المياه، جهاز الإرسال...الخ) بعيدة عن وارش الواجهة الأمامية، ويجب إخفاؤها خلف وارش ذي ارتفاع مناسب أو حاجز ذي تصميم جذاب حتى لا تكون هذه الخدمات على مرأى من المارة في الشارع.
- تنص متطلبات إدارة تزويد المياه على ضرورة تغطية خزان المياه. يجب أن تكون مفتوحة من جانب واحد (يمكن أن تكون الفتحات على شكل ألواح تهوية مصنوعة من الألمنيوم أو أي حاجز آخر) لا يتم احتساب غرفة خزان المياه ضمن مساحة البناء إلا في حال تجاوزت مساحتها الإجمالية ١٠م<sup>٢</sup>.
- يجب تغطية جميع التمديدات الكهربائية، وتمديدات المياه وأبواب المجاري في جميع الواجهات ودمجها مع التصميم المعماري للمبنى.

## ١.١ البارح د - ٢٤



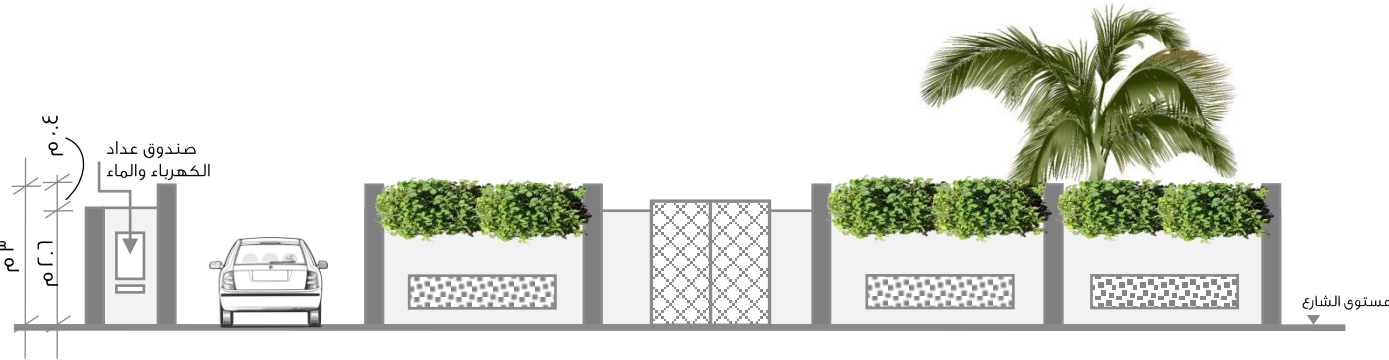
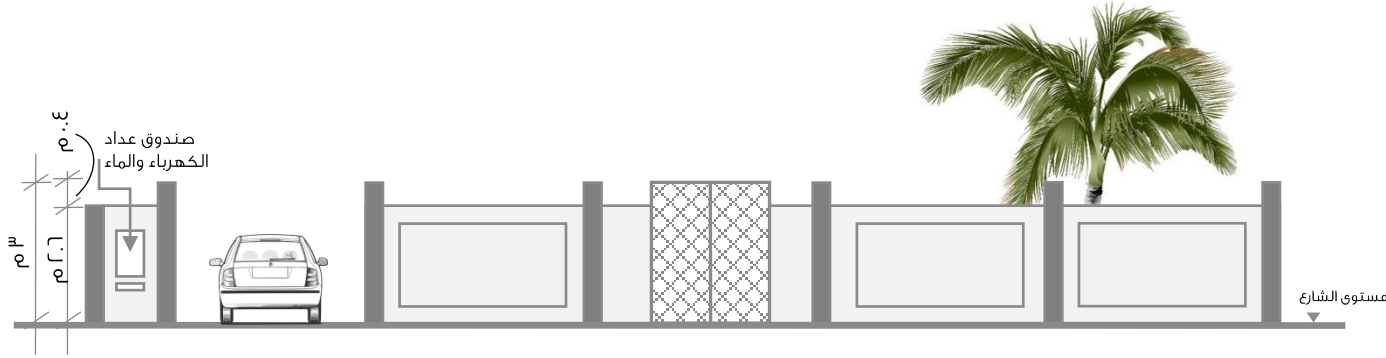
### ارتفاع البناء

- يجب ألا يزيد ارتفاع البناء عن ١٥ م من مستوى الشارع إلى أعلى نقطة في السطح، يشمل الوارش والخدمات في السطح وبيت الدرج.
- يجب أن يكون ارتفاع الوارش في السطح السفلي والعلوي ١.٥ م لتغطية الخدمات ان وجدت.
- يجب ألا يتعدى ارتفاع مبنى الخدمات عن ٤ م من مستوى الشارع إلى سطح المبنى، بالإضافة الى ١.٥ م كحد أقصى للوارش لتغطية الخدمات ان وجدت.

# ١.١ البارح د – ٢٤

## السور الخارجي

### صورة توضيحية للسور



### الأمامي:

- أدنى ارتفاع للسور هو ١.٥م وأقصى ارتفاع للسور الأمامي هو ٣ م من مستوى الشارع إلى أعلى نقطة في السور، منه ٤٠ سم شبه نافذ.

### الجانبى والخلفى:

- أدنى ارتفاع للسور هو ١.٥م وأقصى ارتفاع للسور الجانبى والخلفى ٥ م جهة الجار على أن يتم التدرج في الارتفاع حتى ارتفاع السور الأمامى.

- لا يسمح بالتشجير أو بناء العتبات خارج حدود الأرض أو ضم الزوايا أو تغيير الأرصفة المحاذية للأرض.

### تركيب المظلات

- أقصى ارتفاع للمظلات في الدور الأرضى ٤ م من مستوى الشارع.
- أقصى ارتفاع للمظلات في السطح السفلى ٢.٥ م.
- يجب ترك ارتداد متر من الوارش الأمامى في السطح السفلى.
- يجب ان يكون التظليل مفتوح من جهتين على الأقل.
- يجب أن يتماشى لون وشكل المظلات مع اللون والشكل العام للفيلا.
- يجب ألا تتعدى مساحة التغطية ٥٠% من المساحة المفتوحة.
- لا يسمح بتركيب مظلات خارج حدود الأرض.
- على المالك تقديم رسومات توضح المساحة المطلوبة والارتفاعات والموقع، مبيناً المواد المستخدمة و الألوان لمكتب التنسيق الفنى للاعتماد والموافقة.

٢. مناطق المدارس الخاصة / الحكومية



# ١. المدارس الخاصة/الحكومية – ١٢ – ١٢ أب



# ٢.١ المدارس الخاصة / الحكومية - ٢٢ \ ٢٢أ

خريطة موقع المدارس الخاصة / الحكومية



خريطة ديار المحرق - مخطط رقم ٢٢أ / ٢٢أ



جدول ملخص الاشتراطات

المتطلبات	جوانب التعمير
مرافق تعليمية: مدارس أو جامعات خاصة أو حكومية	استعمالات الأرض
٤٠%	مسطح البناء
١٦%	نسبة البناء
لا تقل عن ٥ م من جميع الجهات	الارتدادات
٢٠ م	ارتفاع البناء
٣ م	السور الخارجي
مسموح به ويتم احتسابه ضمن مساحة نسبة البناء، إلا في حال استخدامه كمواقف للسيارات.	السرداب

## ٢.١ المدارس الخاصة / الحكومية – ٢٢ \ ٢٢ أ ب

### اشتراطات عامة

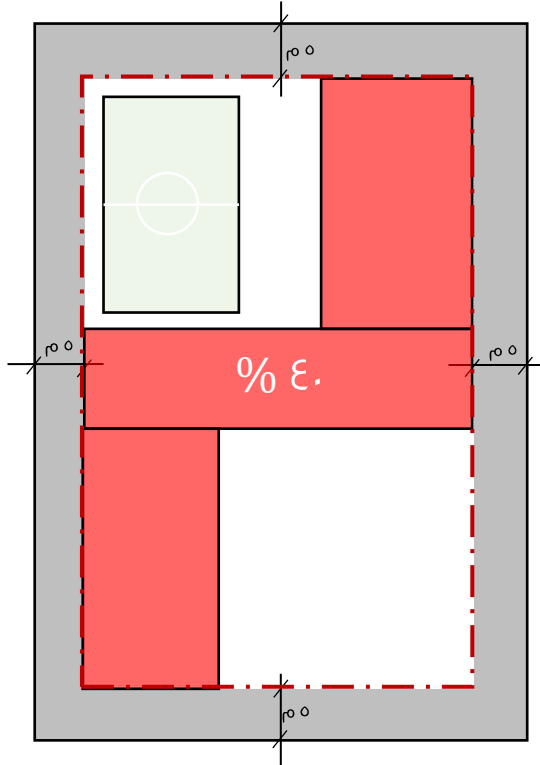
- استعمالات الأرض: مدارس أو جامعات خاصة أو حكومية.
- لا يزيد مسطح البناء على ٤٠% من مساحة الأرض. يتم احتساب البروزات الأكبر من ١.٢ م ضمن مساحة مسطح البناء.
- لا تزيد نسبة البناء على ٦٠% من مساحة الأرض: يرجى الاطلاع على الجدول ١.١ في صفحة ٢٠٤ لمعرفة الأجزاء المشمولة وغير المشمولة في نسبة البناء.
- يُسمح ببناء غرفة للحارس في الارتداد الأمامي، بشرط ألا تتجاوز مساحتها ٣٠ م<sup>٢</sup> ولا يتم احتسابها ضمن مساحة نسبة البناء ولا يتجاوز ارتفاعه عن ٤ م من مستوى الشارع.

### الارتدادات والبروزات

- يجب ألا تقل الارتدادات عن ٥ م من جميع الجهات.
- لا يُسمح بالبروزات في الارتدادات الأمامية، الجانبية والخلفية في جميع الأذوار.
- يُسمح بالبروزات المعمارية بمقدار ٣٠ سم فقط من جميع الجوانب.
- لا يُسمح بوجود بروزات خارج حدود الأرض.
- للارتدادات الخاصة بقطعة الأرض يرجى الاطلاع على مخطط الأرض الخاص بك.

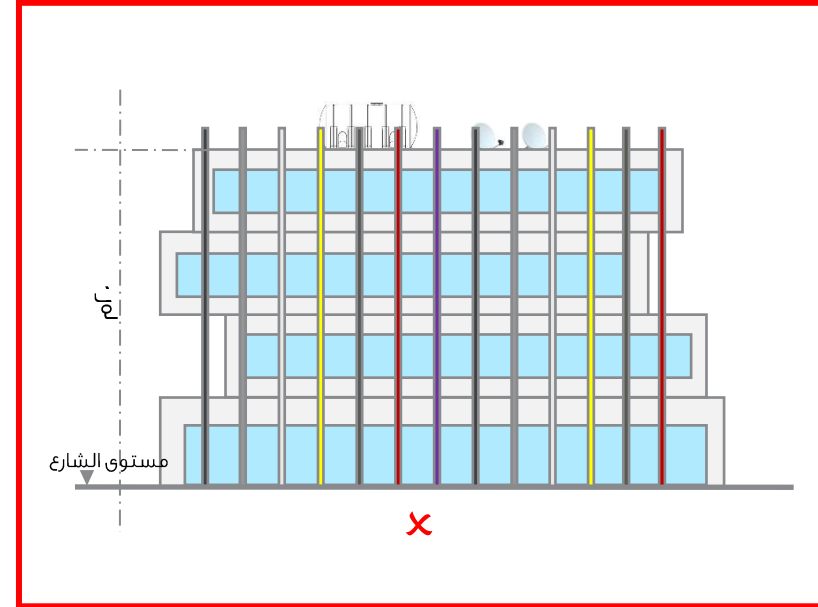
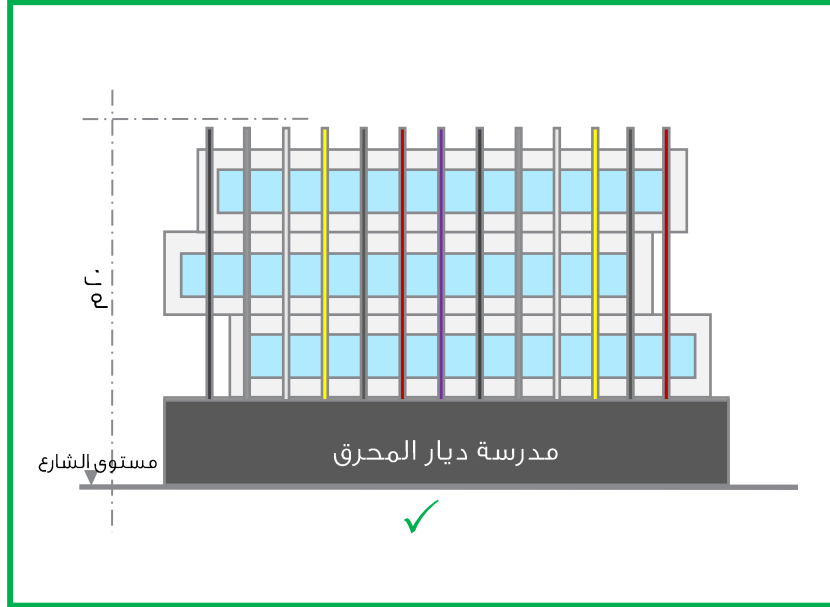
### اشتراطات مواقف السيارات

- عدد مواقف السيارات: يتم تحديدها بحسب نوع المدرسة أو الجامعة ومعايير إدارة تخطيط وتصميم الطرق بمملكة البحرين. يرجى الاطلاع على صفحة ١٠٦-١٠٥ لمعرفة اشتراطات مواقف السيارات.
- يجب توفير مخرج ومدخل لمواقف السيارات
- يجب توفير منطقة لتوصيل الطلاب ضمن حدود العقار.
- يُسمح ببناء سرداب، ويتم احتسابه ضمن مساحة نسبة البناء إلا في حال استخدامه كموقف للسيارات أو خدمات.
- يجب أن يكون السرداب ضمن حد الأرض، وفي حال كان ارتفاع السرداب أعلى من مستوى الشارع، فيجب مراعاة ارتدادات الأرض وتطبيقها.
- هناك اشتراطات أخرى لمواقف السيارات تحددها البلدية أو أية جهات أخرى ذات صلة (وإحداها إدارة تخطيط وتصميم الطرق). ويجب على المقاولين الفرعيين استيفاء شروط ديار المحرق والجهات الأخرى من أجل الحصول على الموافقة النهائية للبناء، حيث يجب على المقاولين الفرعيين استيفاء المعايير الأعلى من أيًا من الطرفين.



منطقة الارتداد  
مسطح البناء

## ٢.١ المدارس الخاصة / الحكومية - ٢٢ \ ٢٢ أ ب



### ارتفاع البناء ومرافق السطح

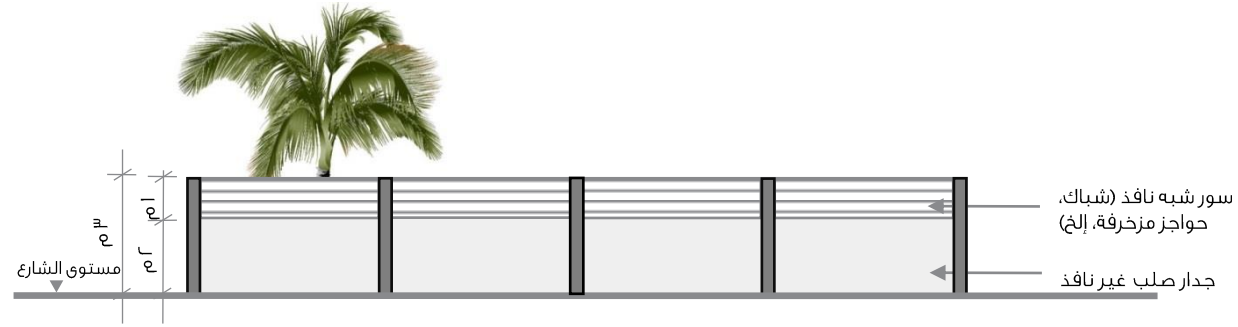
- يجب ألا يزيد ارتفاع البناء عن ٢٠ م من مستوى الشارع إلى أعلى نقطة في السطح، ويشمل ذلك الوارش والخدمات وبيت الدرج وغيرها.
- يجب دمج اللوحات الإعلانية للمدرسة ضمن التصميم الخارجي للمبنى وبحسب اشتراطات إعلانات المباني يرجى الاطلاع على صفحة ٩٥.
- يجب تقديم طلب تركيب اللوحات الإعلانية إلى مكتب التنسيق الفني مع الرسومات التفصيلية.
- يجب أن تكون جميع الأنظمة الموجودة على سطح المبنى (وحدة تكييف الهواء، خزانات المياه، جهاز الإرسال... إلخ) بعيدة عن الوارش خاصة في الواجهة الأمامية، ويجب إخفاؤها خلف وارش ذي ارتفاع مناسب أو حاجز ذي تصميم جذاب لكي لا تكون هذه المرافق على مرأى من المارة في الشارع. ويجب أن تكون جميعها ضمن ارتفاع ال ٢٠ م.
- تنص متطلبات إدارة تزويد المياه على ضرورة تغطية خزان المياه. حيث يجب توفير غرفة لخزان المياه محاذية لبيت الدرج وبنفس الارتفاع، وتكون مفتوحة من جانب واحد (يمكن أن تكون الفتحات على شكل ألواح تهوية مصنوعة من الألمنيوم أو أي حاجز آخر).
- يجب تغطية جميع التمديدات الكهربائية، وتمديدات المياه وأنابيب المجاري في جميع واجهات المبنى ودمجها مع التصميم المعماري للمبنى.



# ٢.١ المدارس الخاصة / الحكومية - ٢٢ أ \ ٢٢ اب

## الصور الخارجي

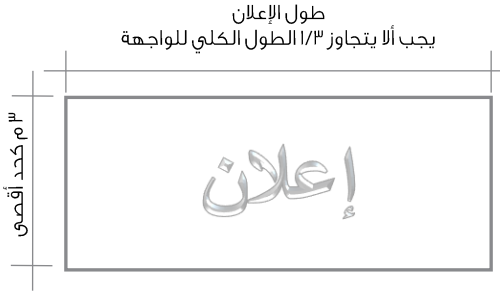
## صورة توضيحية للصور



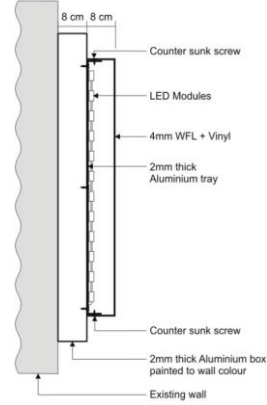
- يجب أن يكون ارتفاع السور الأمامي ٣ م من مستوى الشارع إلى أعلى نقطة في السور، منه ما لا يقل عن ١ م سور شبه نافذ كالأعمدة الحديدية أو التشجير.
- يجب توحيد تصميم السور من جميع الجهات.
- لا يسمح بالتشجير أو بناء العتبات خارج حدود الأرض أو ضم الزوايا أو تخيير الأرصفة المحاذية للأرض.



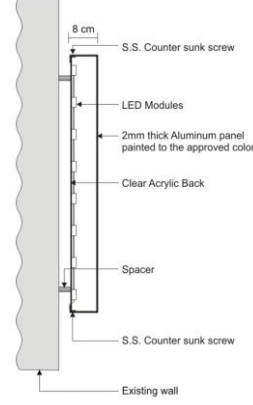
# ٢.١ المدارس الخاصة / الحكومية - ٢٢ \ ٢٢٠٦



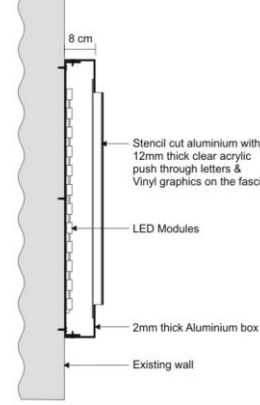
صورة توضيحية للوحة الإعلانات



لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد  
مضاءة من الأمام

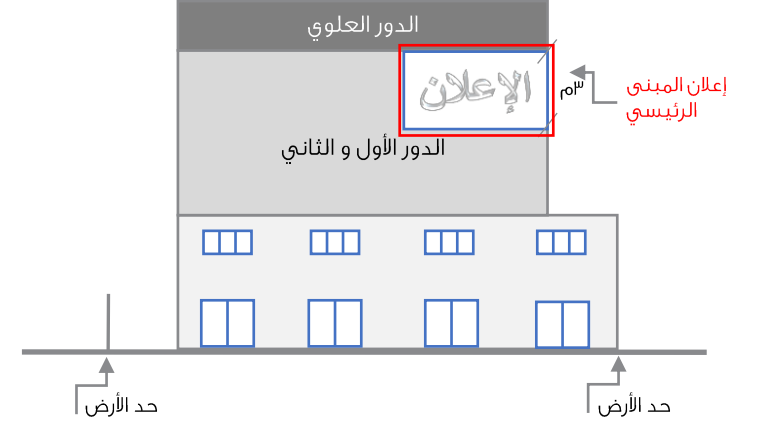


لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد  
مضاءة عكسياً



لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد  
مضاءة من الأطراف

تفاصيل إضاءة الإعلان



الإعلان في الواجهة

## إشتراطات إعلان المبنى الرئيسي:

- يجب أن تكون اللوحة الإعلانية كبيرة في الحجم (حسب الأبعاد المذكورة في الصورة التوضيحية للإعلان) وأن تكون مرئية من مسافة بعيدة ومن الشارع الرئيسي ويفضل أن تكون مضيئة.
- يجب أن تحتوي اللوحة الإعلانية على اسم المبنى أو اسم تجاري واحد يعكس هوية أو شعار المبنى.
- أقصى ارتفاع للوحة الإعلانية هو ٣ م والارتفاع الأدنى هو ٠.٥ م ويمكن أن يكون إما عمودياً أو أفقياً في الاتجاه.
- يجب ألا يتجاوز طول الإعلان ١/٣ الطول الكلي للواجهة.
- موقع الإعلان بالنسبة للمبنى: يجب أن يوضع في الطرف العلوي من الواجهة الأساسية المواجهة للشارع الرئيسي (الحد الأقصى لعدد الإعلانات على الواجهة هو إعلانين على واجهتين).
- أنواع اللوحات الإعلانية المسموح بها: لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد مضاءة من الأمام أو مضاءة عكسياً أو من الأطراف.
- يجب تقديم طلب تركيب اللوحات الإعلانية إلى مكتب التنسيق الفني مرفق مع التصميم التفصيلي للاعتماد والموافقة.

## ٢.١ المدارس الخاصة / الحكومية - ٢٢ \ ٢٢٠١



نموذج لإعلانات الصناديق المضيئة



نموذج للإعلانات الجانبية البارزة



نموذج لإعلانات النيون المكشوفة

### الممنوعات و المحظورات في الإعلان:

- لا يسمح بتركيب إعلانات المبني في الواجهة المطلة على المنطقة السكنية.
- لا يسمح بتركيب الإعلانات على أعمدة، أو بلون فاقع، أو إعلانات متحركة.
- لا يسمح ببروز الاعلان من واجهة المبني.
- لا يسمح بتركيب الإعلانات المسطحة مع إضاءة داخلية.

## ٢.١ مناطق العمارات



# ٣.١ العمارات ٣ أدوار – (الجنوبية) – ١٢ أ



# ٣.١ العمارات ٣ أدوار (الجنوبية) – ١٢ أ

خريطة موقع مشروع مناطق العمارات – ٣ أدوار (الجنوبية)



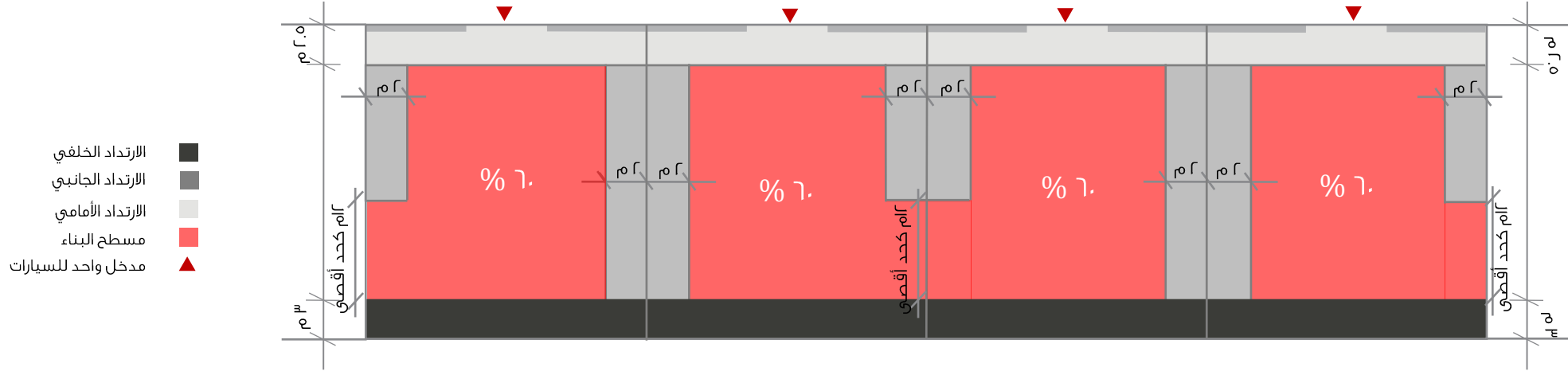
خريطة ديار المحرق – مخطط رقم ١٢ أ



## جدول ملخص الاشتراطات

المتطلبات	جوانب التعمير
محلات تجارية في الدور الأرضي، شقق سكنية في الأدوار العلوية	استعمالات الأرض
٦٠%	مسطح البناء
٨٠%	نسبة البناء
الدور الأرضي: الأمامية ٢.٥ م الخلفية ٣ م، أحد الجوانب ٢ م ومن الجانب الآخر (جهة المحلات التجارية) لا يوجد.	الارتدادات
الأدوار العلوية: الأمامية ٢.٥ م، الخلفية ١.٨ م، على الجانبين ٢ م.	
السطح: الأمامية ٨ م، الخلفية ٦ م، على الجانبين ٢ م.	ارتفاع البناء
١٨ م	السور الخارجي
الأمامي: ٢ م الجانبين: ٢ م الخلفي: لا يوجد	
مسموح به ويتم احتسابه ضمن مساحة نسبة البناء، إلا في حال استخدامه كمواقف للسيارات	السرداب

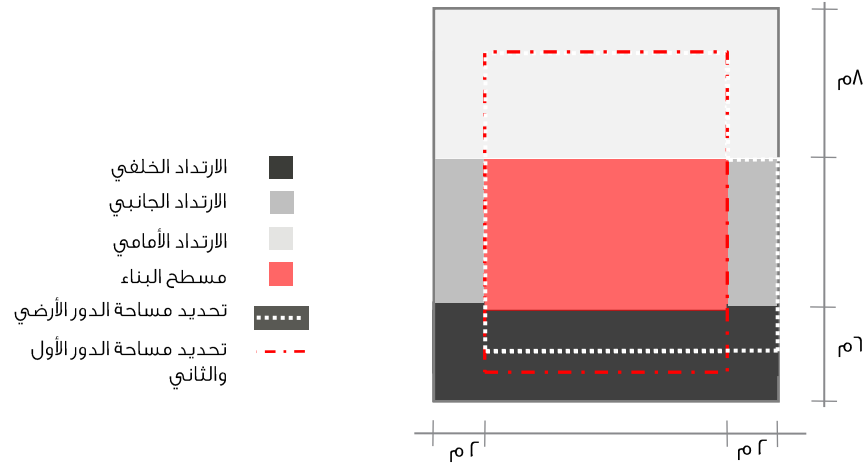
## ٣.١ العمارات ٣ أدوار (الجنوبية) – ١٢ أ



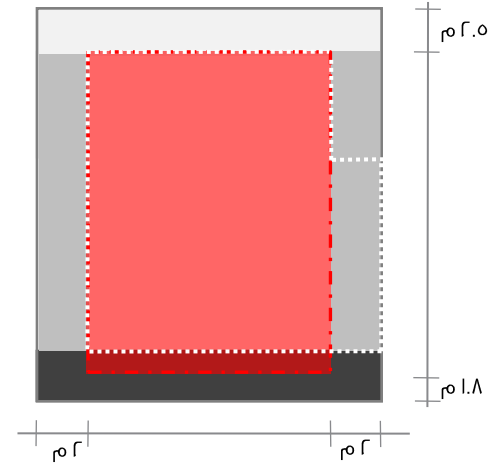
### اشتراطات عامة

- استعمالات الأرض: محلات تجارية في الدور الأرضي وشقق سكنية في الأدوار العلوية. يسمح بتعدد السجلات التجارية في الدور الأرضي.
- لا يزيد مسطح البناء على ٦٠% من مساحة الأرض: يتم احتساب البروزات الأكبر من ١.٢ م ضمن مساحة مسطح البناء.
- لا تزيد نسبة البناء على ٨٠% من مساحة الأرض: يرجى الاطلاع على الجدول ١.١ في صفحة ٢٠٤ لمعرفة الأجزاء المشمولة وغير المشمولة في نسبة البناء.
- يسمح بالميزانين ويجب ألا تتجاوز مساحته ٧٠% من مساحة المحلات التجارية في الدور الأرضي وهو مشمول في نسبة البناء. ويجب أن يكون مدخل الميزانين من الدور الأرضي فقط (سيتم توفير سجل تجاري واحد لكل محل تجاري والميزانين المتصل به).
- يسمح ببناء سرداب ويتم احتسابه ضمن مساحة نسبة البناء إلا في حال استخدامه كمواقف للسيارات أو خدمات.
- يجب أن يكون السرداب ضمن حدود الأرض، وفي حال كان ارتفاعه أعلى من مستوى الشارع فيجب مراعاة ارتدادات قطعة الأرض وتطبيقها.

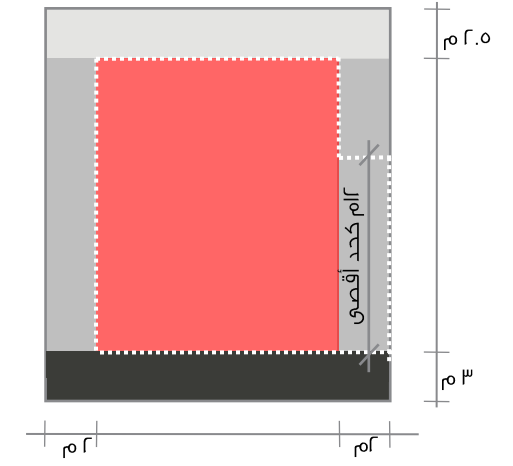
## ٣.١ العمارات ٣ أدوار (الجنوبية) – ١٢ أ



صورة توضيحية للإرتدادات في السطح



صورة توضيحية للإرتدادات في الأدوار العلوية



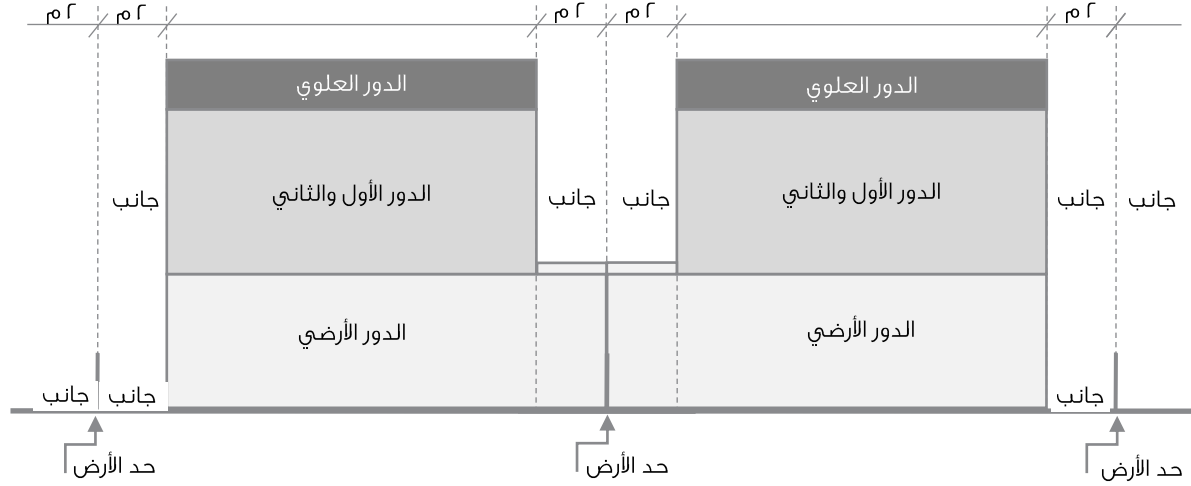
صورة توضيحية للإرتدادات في الدور الأرضي

### الارتدادات والبروزات

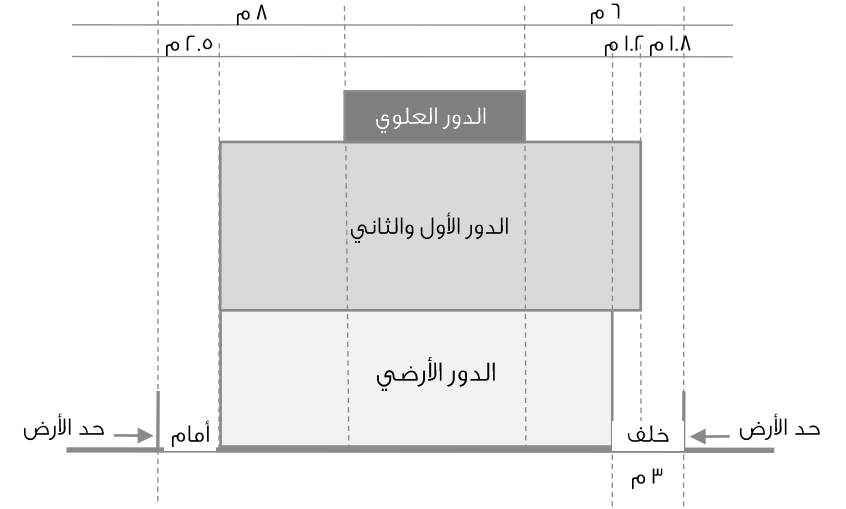
- الارتدادات الأمامية:
- في الدور الأرضي والأدوار العلوية: لا تقل عن ٢.٥ م من حد الأرض.
- في السطح: لا تقل عن ٨ م من حد الأرض.
- الارتدادات الخلفية:
- في الدور الأرضي: الالتزام بترك ارتداد ٣ م من الحد الخلفي للأرض لتوفير واجهة متصلة مع المحلات المحاذية.
- في الأدوار العلوية: لا تقل عن ١.٨ م من حد الأرض.
- في السطح: لا تقل عن ٦ م من حد الأرض.
- للإرتدادات الخاصة بقطعة الأرض يرجى الاطلاع على مخطط الأرض الخاص بك.



## ٣.١ العمارات ٣ أدوار (الجنوبية) – ١٢ أ



صورة توضيحية للارتداد الجانبي



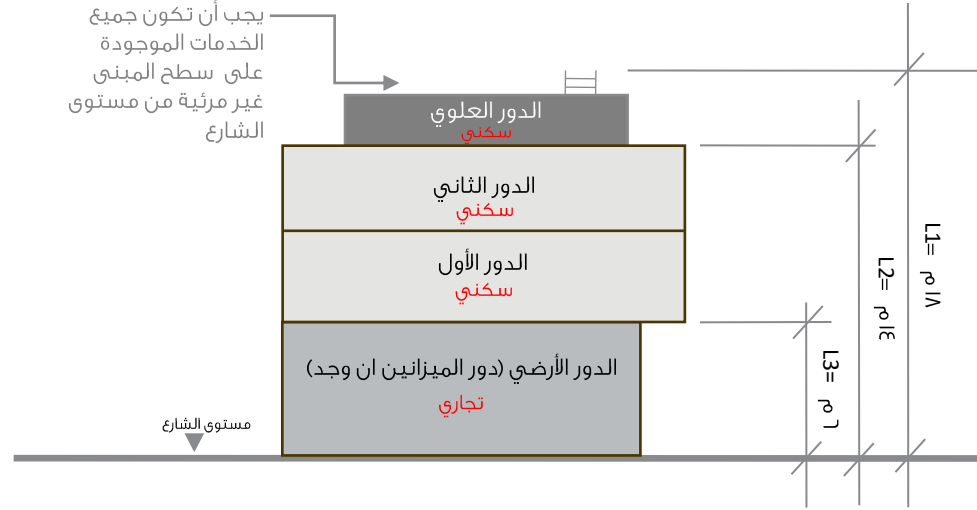
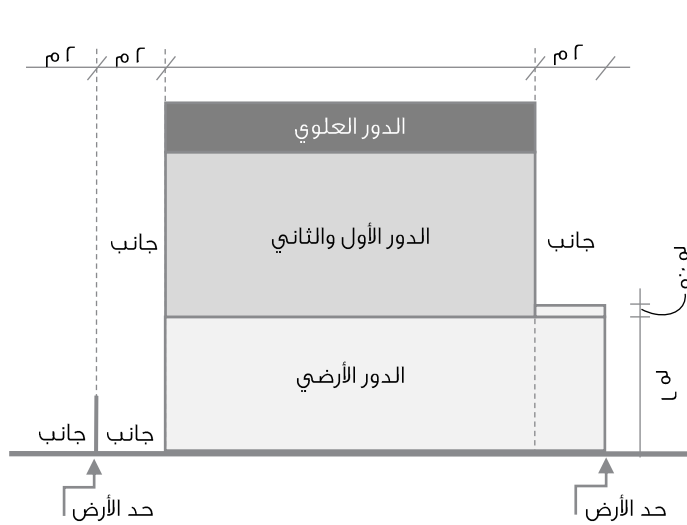
صورة توضيحية للارتداد الأمامي والخلفي

### الارتدادات والبروزات

يسمح بعمل البروزات المعمارية من جميع الجهات بمقدار ٣٠ سم فقط.

- الارتدادات الجانبية:
- في الدور الأرضي – المحلات التجارية: الالتزام بترك ارتداد ٢ م من أحد الجوانب ومن الجانب الآخر لا يوجد.
- في الأدوار العلوية – الشقق السكنية: لا تقل عن ٢ م من الجانبين.
- لا يسمح بوجود بروزات خارج حدود الأرض.
- للارتدادات الخاصة بقطعة الأرض يرجى الاطلاع على مخطط الأرض الخاص بك.

## ٣.١ العمارات ٣ أدوار (الجنوبية) – ١٢ أ



### ارتفاع البناء ومرافق السطح

- يجب ألا يزيد ارتفاع البناء (L1) عن ١٨ م من مستوى الشارع إلى أعلى نقطة في السطح، ويشمل ذلك الوارش والخدمات وبيت الدرج وغيرها.
- يجب أن تكون أعلى نقطة في بروز الدور الثاني (L2) على ارتفاع ١٤ م من مستوى الشارع ويشمل ذلك الوارش.
- يجب أن يكون الجانب السفلي من بروز الدور الأول (L3) على ارتفاع ٦ م من مستوى الشارع.
- يجب أن تكون ارتفاع المحلات التجارية ٦.٥ متر (في الجهة الملاصقة للأرض المحاذية) من مستوى الشارع ويشمل ذلك الوارش.
- يجب وضع جميع خدمات المبنى على السطح السفلي وأن تكون محاذية لغرفة الدرج و بنفس الارتفاع.
- يجب أن تكون جميع الخدمات الموجودة على سطح المبنى (وحدة تكييف الهواء، خزانات المياه، جهاز الإرسال... الخ) بعيدة عن وارش الواجهة الأمامية، ويجب إخفاؤها خلف وارش ذي ارتفاع مناسب أو حاجز ذي تصميم جذاب حتى لا تكون هذه الخدمات على مرأى من المارة في الشارع.
- تنص متطلبات إدارة تزويد المياه على ضرورة تغطية خزان المياه. يجب أن تكون مفتوحة من جانب واحد (يمكن أن تكون الفتحات على شكل ألواح تهوية مصنوعة من الألمنيوم أو أي حاجز آخر)
- يجب تغطية جميع التمديدات الكهربائية، وتمديدات المياه وأنابيب المجاري في جميع الواجهات ودمجها مع التصميم المعماري للمبنى.
- يجب ان يكون ارتفاع الوارش في السطح السفلي والعلوي ١.٥ م.

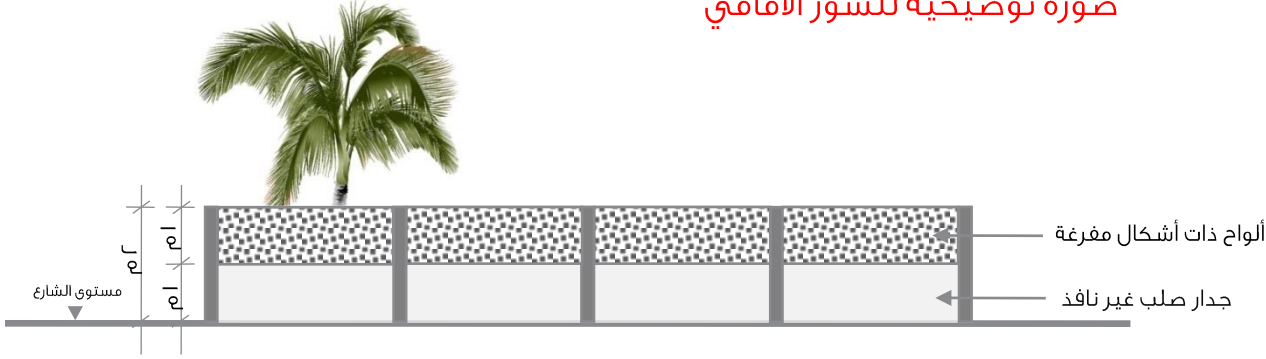
# ٣.١ العمارات ٣ أدوار (الجنوبية) – ١٢ أ

## السور الخارجي

## صورة توضيحية للسور الأمامي

### الأمامي:

- يجب ان يكون السور الأمامي ٢ م من مستوى الشارع إلى أعلى نقطة في السور منه ١ م جدار شبه نافذ.



### الجانبى:

- يجب أن يكون السور الجانبى ٢ م بحيث يكون صلباً غير نافذ.
- لا يسمح ببناء سور على جانبى المحلات التجارية.

### الخلفى:

- لا يسمح ببناء سور خلفى أمام المحلات.

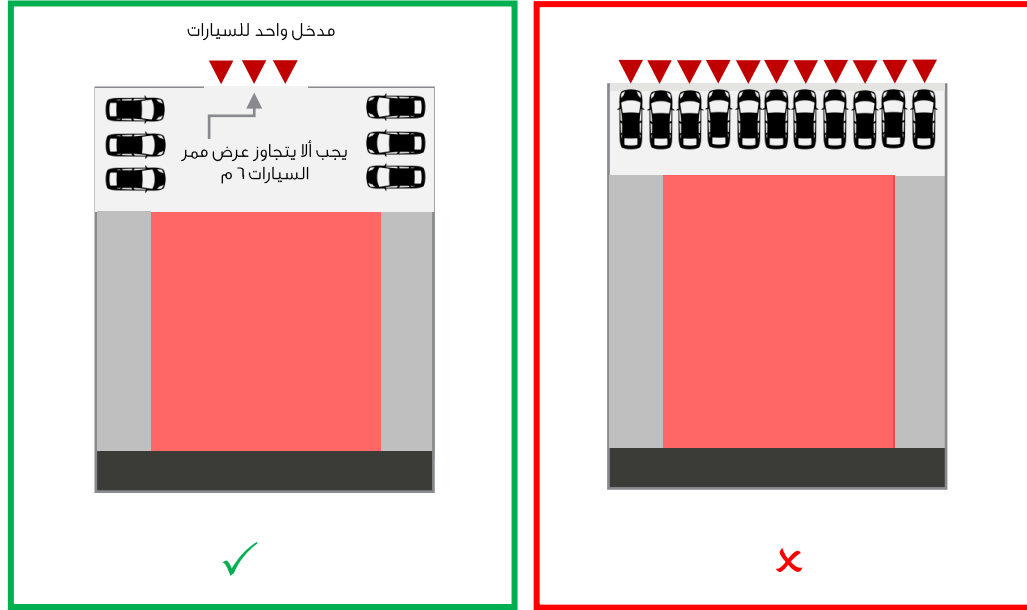
## صورة توضيحية للسور الجانبى والخلفى



- لا يسمح بالتشجير أو بناء العتبات خارج حدود الأرض أو ضم الزوايا أو تغيير الأرصفة المحاذية للأرض.

## ٣.١ العمارات ٣ أدوار (الجنوبية) – ١٢ أ

### اشتراطات مواقف السيارات



- الارتداد الخلفي ■
- الارتداد الجانبي ■
- الارتداد الأمامي ■
- مدخل السيارة ▲

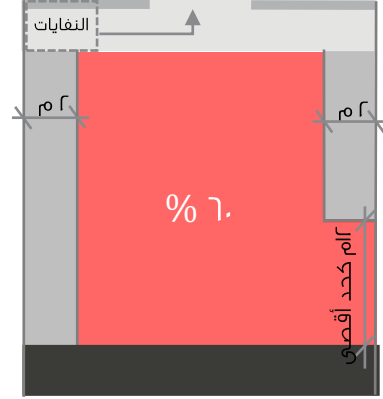
- عدد مواقف السيارات:
- للشقق السكنية: أيهما أكثر:
  - (أ) إما موقف لكل شقة بغرفة نوم واحدة أو اثنتين / موقفين لكل شقة بثلاث غرف نوم.
  - (ب) أو موقف واحدة لكل ١٠٠ م<sup>٢</sup>.
- يجب تخصيص مواقف للسيارات ضمن حدود الأرض
- يجب توفير مدخل ومخرج واحد للسيارات.
- يجب ان لا يتجاوز عرض المدخل ٦ م.
- لا يسمح بتخصيص مواقف للسيارات مباشرة من الشارع العام.

- للمحلات التجارية: سيتم توفير مواقف عامة للسيارات من قبل ديار المحرق أمام المحلات التجارية.
- يرجى الاطلاع على صفحة ١٠٦-١٠٥ لمعرفة اشتراطات مواقف السيارات

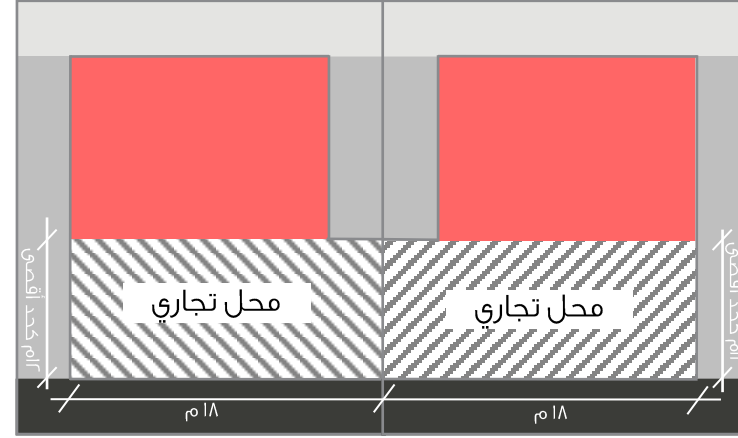
- هناك اشتراطات أخرى لمواقف السيارات تحددها البلدية أو أية جهات أخرى ذات صلة (إدارة تخطيط وتصميم الطرق). ويجب استيفاء المعايير الأعلى منها.
- لمعرفة جهة مدخل السيارات، يرجى الاطلاع على مخطط الأرض الخاص بك،



## ٣.١ العمارات ٣ أدوار (الجنوبية) – ١٢ أ



صورة توضيحية لموقع تخزين النفائيات



صورة توضيحية لواجهة المحلات التجارية

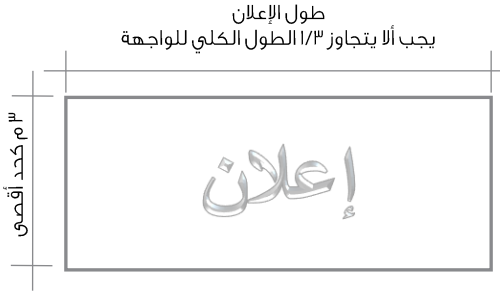
### واجهة المحلات التجارية

- يجب أن تكون الواجهة الأمامية للمحلات التجارية ١٨م متصلة مع قطعة الأرض المحاذية مع عمق أقصاه ١٢م.
- يجب ألا يقل عرض واجهة كل محل تجاري عن ٣م.
- لا يسمح بتركيب أنابيب المياه وأسلاك الكهرباء والمداخن على واجهات المحلات، ويجب دمجها مع التصميم المعماري للمبنى.

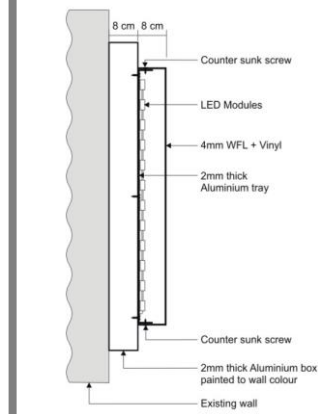
### تخزين النفائيات

يجب توفير منطقة لتخزين النفائيات بالدور الأرضي متصلة بالمبنى أو منفصلة عنه. ويجب ألا تكون هذه المنطقة على مرأى من الشارع وتقع ضمن حدود الأرض، وأن تتضمن ممراً للمشاة يصلها بالشارع.

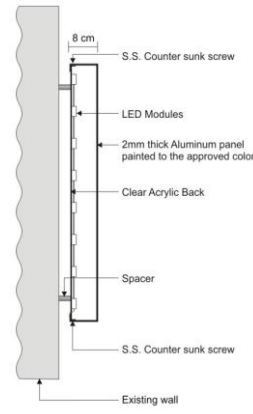
# ٣.١ العمارات ٣ أدوار (الجنوبية) – ١٢ أ



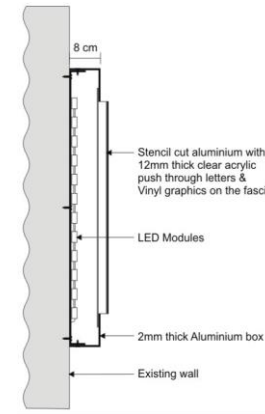
صورة توضيحية للوحة الإعلانات



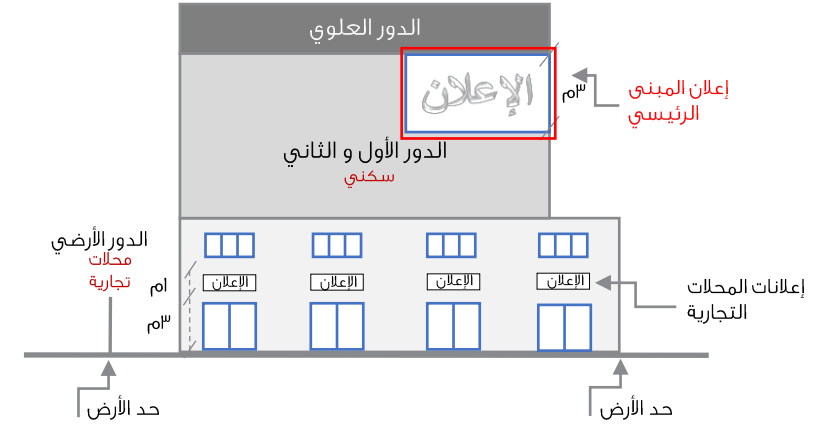
لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد  
مضاءة من الأمام



لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد  
مضاءة عكسياً



لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد  
مضاءة من الأطراف

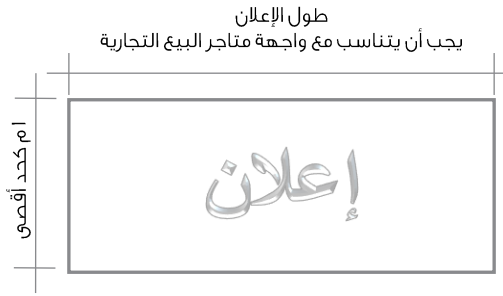


الإعلان في الواجهة

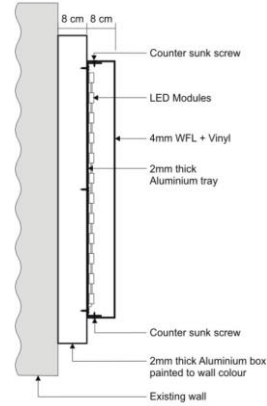
## إشتراطات إعلان المبنى الرئيسي:

- يجب أن تكون اللوحة الإعلانية كبيرة في الحجم (حسب الأبعاد المذكورة في الصورة التوضيحية للإعلان) وأن تكون مرئية من مسافة بعيدة ومن الشارع الرئيسي ويفضل أن تكون مضيئة.
- يجب أن تحتوي اللوحة الإعلانية على اسم المبنى أو اسم تجاري واحد يعكس هوية أو شعار المبنى.
- أقصى ارتفاع للوحة الإعلانية هو ٣ م والارتفاع الأدنى هو ٠.٥ م ويمكن أن يكون إما عمودياً أو أفقياً في الاتجاه.
- يجب ألا يتجاوز طول الإعلان ١/٣ الطول الكلي للواجهة.
- موقع الإعلان بالنسبة للمبنى: يجب أن يوضع في الطرف العلوي من الواجهة الأساسية المواجهة للشارع الرئيسي (الحد الأقصى لعدد الإعلانات على الواجهة هو إعلانين على واجهتين).
- أنواع اللوحات الإعلانية المسموح بها: لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد مضاءة من الأمام أو مضاءة عكسياً أو من الأطراف.
- يجب تقديم طلب تركيب اللوحات الإعلانية إلى مكتب التنسيق الفني مرفق مع التصميم التفصيلي للاعتماد والموافقة.

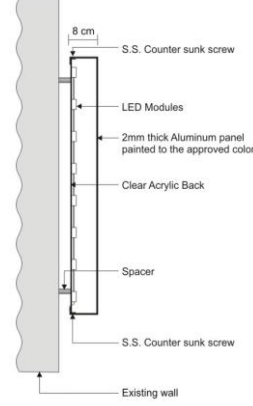
## ٣.١ العمارات ٣ أدوار (الجنوبية) – ١٢ أ



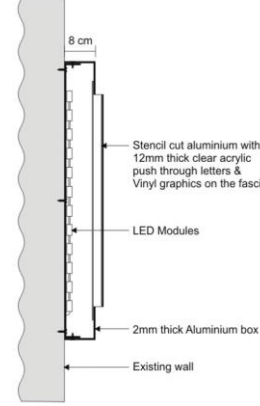
صورة توضيحية للوحة الإعلانات



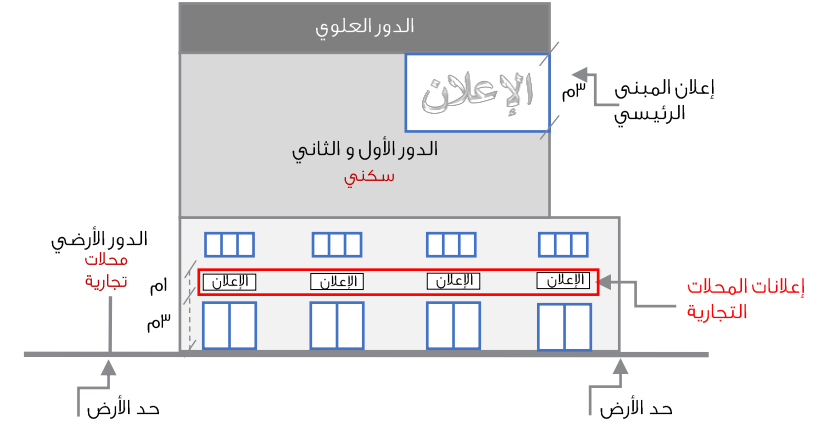
لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد  
مضاءة من الأمام



لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد  
مضاءة عكسياً



لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد  
مضاءة من الأطراف



الإعلان في الواجهة

### إشتراطات إعلانات المحلات التجارية:

- يجب تركيب اللوحة الإعلانية على ارتفاع ٣ م (من مستوى الشارع إلى الحد الأسفل للوحة) على الواجهة الأمامية للمحلات التجارية.
- يجب أن يتناسب طول اللوحة الإعلانية مع واجهة متاجر البيع التجارية (كما هو محدد في الصورة التوضيحية للوحة الإعلانات)
- أقصى ارتفاع للوحة الإعلانية هو ١ م من أعلى إلى أسفل اللوحة.
- أنواع اللوحات الإعلانية المسموح بها: لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد مضاءة من الأمام أو مضاءة عكسياً أو من الأطراف.
- يجب تقديم طلب تركيب اللوحات الإعلانية إلى مكتب التنسيق الفني مرفق مع التصميم التفصيلي للاعتماد والموافقة.

## ٣.١ العمارات ٣ أدوار (الجنوبية) – ١٢ أ



نموذج لإعلانات الصناديق المضيئة



نموذج للإعلانات الجانبية البارزة



نموذج لإعلانات النيون المكشوفة

### الممنوعات و المحظورات في الإعلان:

- لا يسمح بتركيب إعلانات المبني في الواجهة المطلة على المنطقة السكنية.
- لا يسمح بتركيب الإعلانات على أعمدة، أو بلون فاقع، أو إعلانات متحركة.
- لا يسمح ببروز الاعلان من واجهة المبني.
- لا يسمح بتركيب الإعلانات المسطحة مع إضاءة داخلية.

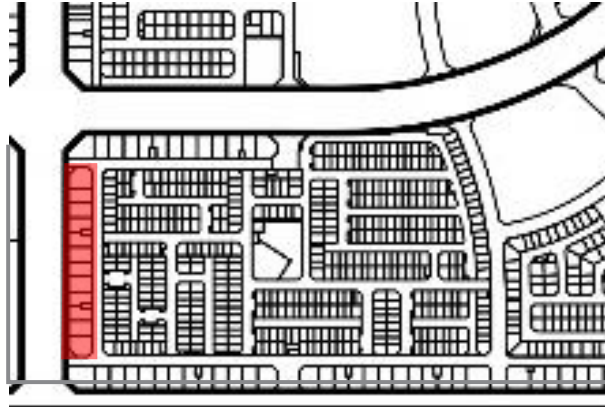


## ٣.٢ العمارات ٣ أدوار – (الغربية) – ١٢ أ



## ٣.٢ العمارات ٣ أدوار (الغربية) – ١٢ أ

خريطة موقع مشروع مناطق العمارات – ٣ أدوار الغربية



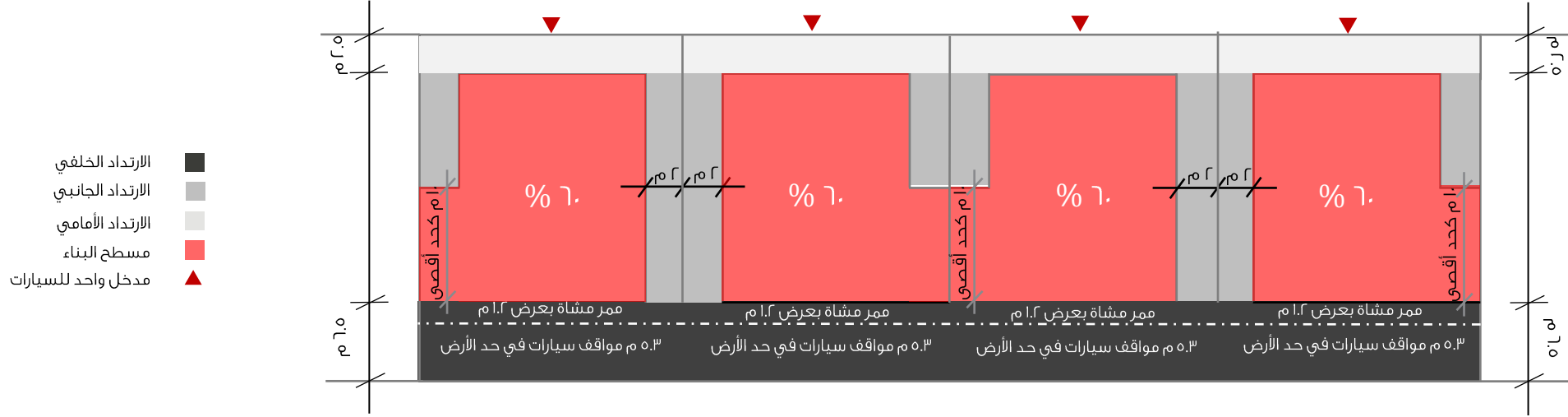
خريطة ديار المحرق – مخطط رقم ١٢ أ



جدول ملخص الاشتراطات

المتطلبات	جوانب التعمير
محلات تجارية في الدور الأرضي، شقق سكنية في الأدوار العلوية	استعمالات الأرض
٦٠%	مسطح البناء
١٨%	نسبة البناء
الدور الأرضي: الأمامية ٢.٥ م، الخلفية ٦.٥ م، أحد الجوانب ٢ م ومن الجانب الآخر (جهة المحلات التجارية) لا يوجد.	الارتدادات
الأدوار العلوية: الأمامية ٢.٥ م، الخلفية ٥.٣ م، على الجانبين ٢ م.	ارتفاع البناء
السطح: الأمامية ٥ م، الخلفية ٨.٥ م، على الجانبين ٢ م.	السور الخارجي
١٨ م	السداب
الأمامي: ٢ م الجانب: ٢ م الخلفي: لا يوجد	
مسموح به ويتم احتسابه ضمن مساحة نسبة البناء، إلا في حال استخدامه كمواقف للسيارات	

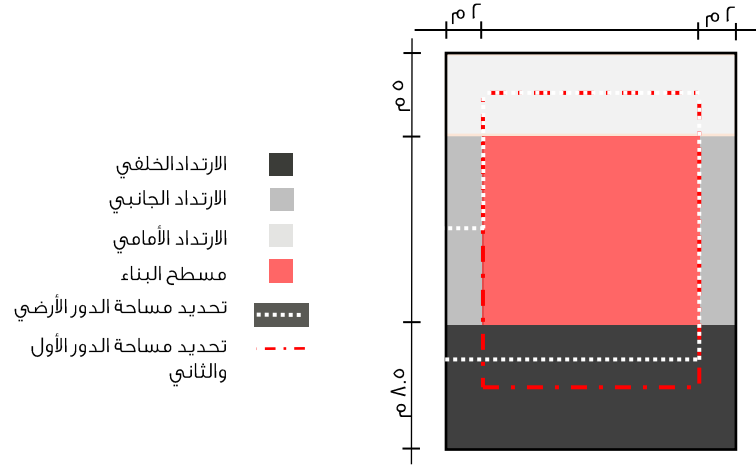
## ٣.٢ العمارات ٣ أدوار (الخربية) – ١٢ أ



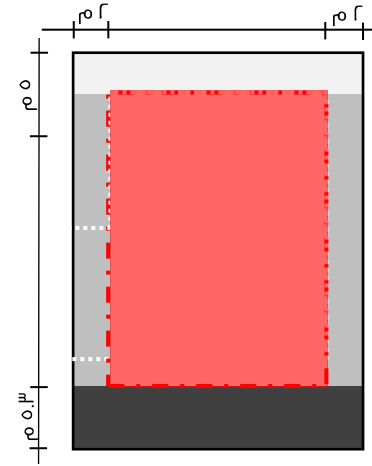
### اشتراطات عامة

- استعمالات الأرض: محلات تجارية في الدور الأرضي وشقق سكنية في الأدوار العلوية. يسمح بتعدد السجلات التجارية في الدور الأرضي.
- لا يزيد مسطح البناء على ٦٠% من مساحة الأرض: يتم احتساب البروزات الأكبر من ١.٢ م ضمن مساحة مسطح البناء.
- لا تزيد نسبة البناء على ٨٠% من مساحة الأرض: يرجى الاطلاع على الجدول ١.١ في صفحة ٢٠٤ لمعرفة الأجزاء المشمولة وغير المشمولة في نسبة البناء.
- يسمح بالميزانين ويجب ألا تتجاوز مساحته ٧٠% من مساحة المحلات التجارية في الدور الأرضي وهو مشمول في نسبة البناء. ويجب أن يكون مدخل الميزانين من الدور الأرضي فقط (سيتم توفير سجل تجاري واحد لكل محل تجاري والميزانين المتصل به).
- يسمح ببناء سرداب ويتم احتسابه ضمن مساحة نسبة البناء إلا في حال استخدامه كمواقف للسيارات او خدمات.
- يجب أن يكون السرداب ضمن حدود الأرض، وفي حال كان ارتفاعه أعلى من مستوى الشارع فيجب مراعاة ارتدادات قطعة الأرض وتطبيقها.

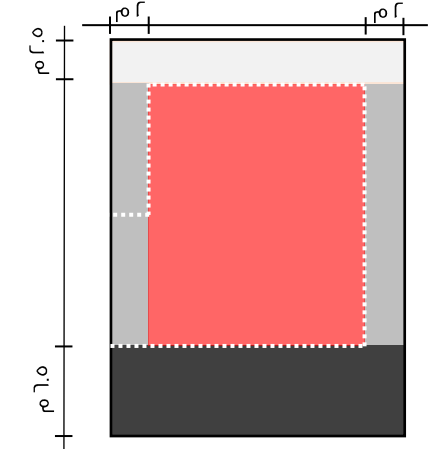
## ٣.٢ العمارات ٣ أدوار (الخربية) – ١٢ أ



صورة توضيحية للإرتدادات في السطح



صورة توضيحية للإرتدادات في الأدوار العلوية



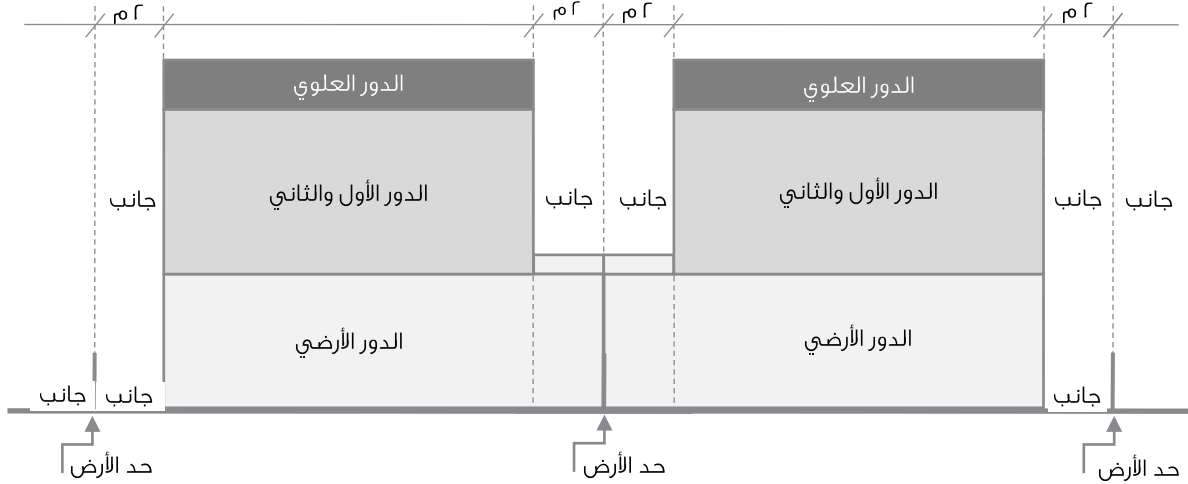
صورة توضيحية للإرتدادات في الدور الأرضي

### الارتدادات والبروزات

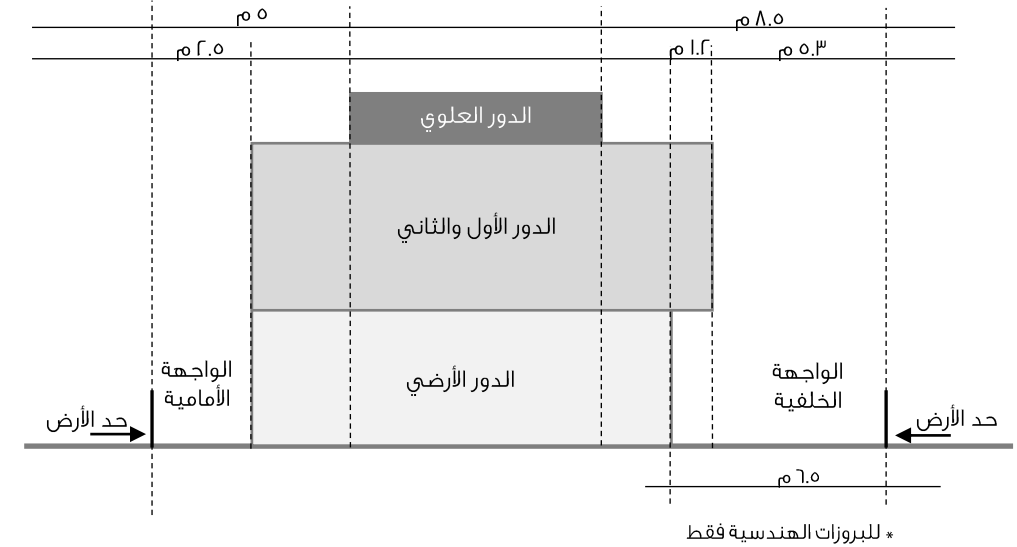
- الارتدادات الأمامية:
  - في الدور الأرضي والأدوار العلوية: لا تقل عن ٢.٥ م من حد الأرض.
  - في السطح: لا تقل عن ٥ م من حد الأرض.
- الارتدادات الخلفية:
  - في الدور الأرضي : الالتزام بترك ارتداد ٦.٥ م من الحد الخلفي للأرض، حيث ٥.٣ م مخصصة لمواقف السيارات و ١.٢ م مخصصة لممر المشاة بالإضافة إلى توفير واجهة أمامية متصلة للمحلات مع قطعة الأرض المحاذية.
  - في الأدوار العلوية: لا تقل عن ٥.٣ م من حد الأرض.
  - في السطح: لا تقل عن ٨.٥ م من حد الأرض.
- للارتدادات الخاصة بقطعة الأرض يرجى الاطلاع على مخطط الأرض الخاص بك.



## ٣.٢ العمارات ٣ أدوار (الغربية) – ١٢ أ



صورة توضيحية للارتداد الجانبي



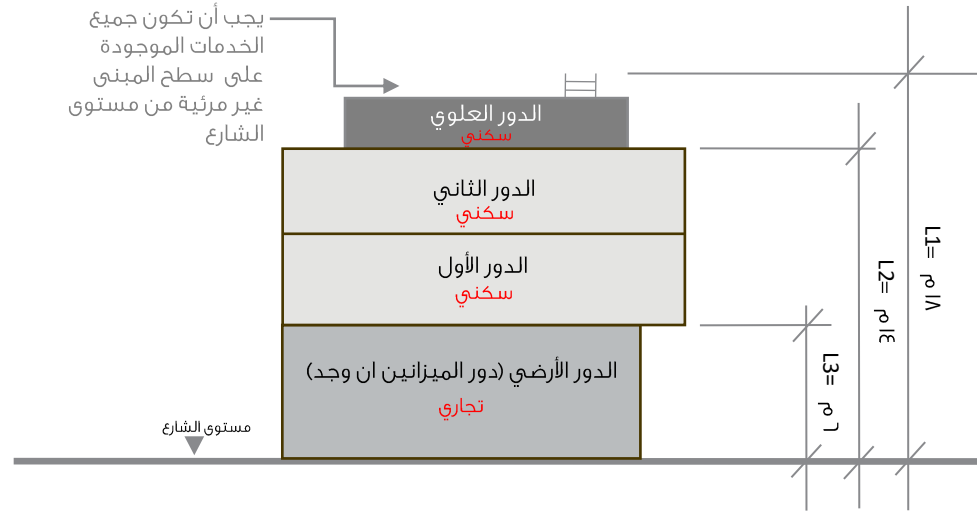
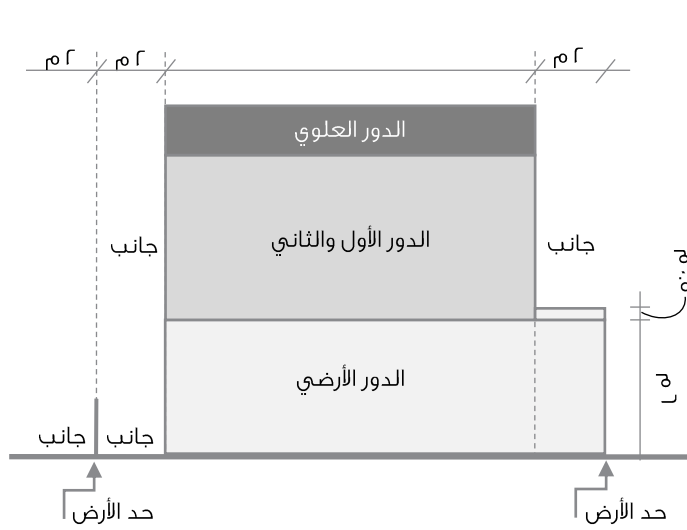
البروز الأمامي والخلفي

### الارتدادات الجانبية والبروزات

يسمح بعمل البروزات المعمارية من جميع الجهات بمقدار ٣٠ سم فقط.

- الارتدادات الجانبية:
- في الدور الأرضي – المحلات التجارية: الالتزام بترك ارتداد ٢ م من أحد الجوانب ومن الجانب الآخر لا يوجد.
- في الأدوار العلوية – الشقق السكنية: لا تقل عن ٢ م من الجانبين.
- لا يسمح بوجود بروزات خارج حدود الأرض.
- للارتدادات الخاصة بقطعة الأرض يرجى الاطلاع على مخطط الأرض الخاص بك.

## ٣.٢ العمارات ٣ أدوار (الخريرية) – ١٢ أ



### ارتفاع البناء ومرافق السطح

- يجب ألا يزيد ارتفاع البناء (L1) عن ١٨ م من مستوى الشارع إلى أعلى نقطة في السطح، ويشمل ذلك الوارش والخدمات وبيت الدرج وغيرها.
- يجب أن تكون أعلى نقطة في بروز الدور الثاني (L2) على ارتفاع ١٤ م من مستوى الشارع ويشمل ذلك الوارش.
- يجب أن يكون الجانب السفلي من بروز الدور الأول (L3) على ارتفاع ٦ م من مستوى الشارع.
- يجب أن تكون ارتفاع المحلات التجارية ٦.٥ متر (في الجهة الملاصقة للأرض المحاذية) من مستوى الشارع ويشمل ذلك الوارش.
- يجب وضع جميع خدمات المبنى على السطح السفلي وأن تكون محاذية لغرفة الدرج.
- يجب أن تكون جميع الخدمات الموجودة على سطح المبنى (وحدة تكييف الهواء، خزانات المياه، جهاز الإرسال... الخ) بعيدة عن وارش الواجهة الأمامية، ويجب إخفاؤها خلف وارش ذي ارتفاع مناسب أو حاجز ذي تصميم جذاب حتى لا تكون هذه الخدمات على مرأى من المارة في الشارع.
- تنص متطلبات إدارة تزويد المياه على ضرورة تغطية خزان المياه. يجب أن تكون مفتوحة من جانب واحد (يمكن أن تكون الفتحات على شكل ألواح تهوية مصنوعة من الألمنيوم أو أي حاجز آخر)
- يجب تغطية جميع التمديدات الكهربائية، وتمديدات المياه وأنابيب المجاري في جميع الواجهات ودمجها مع التصميم المعماري للمبنى.
- يجب أن يكون ارتفاع الوارش في السطح السفلي والعلوي ١.٥ م.

## ٣.٢ العمارات ٣ أدوار (الغربية) – ١٢ أ

### السور الخارجي

#### الأمامي:

- يجب ان يكون السور الأمامي ٢ م من مستوى الشارع إلى أعلى نقطة في السور منه ١ م جدار شبه نافذ.

#### الجانبى:

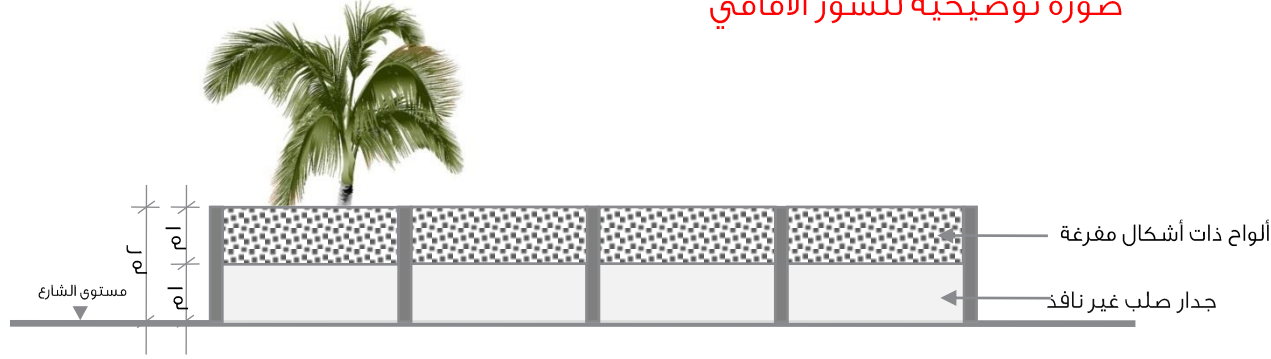
- يجب أن يكون السور الجانبى ٢ م بحيث يكون صلباً غير نافذ.
- لا يسمح ببناء سور على جانبى المحلات التجارية.

#### الخلفى:

- لا يسمح ببناء سور خلفى أمام المحلات.

- لا يسمح بالتشجير أو بناء العتبات خارج حدود الأرض أو ضم الزوايا أو تغيير الأرصفة المحاذية للأرض.

### صورة توضيحية للسور الأمامى

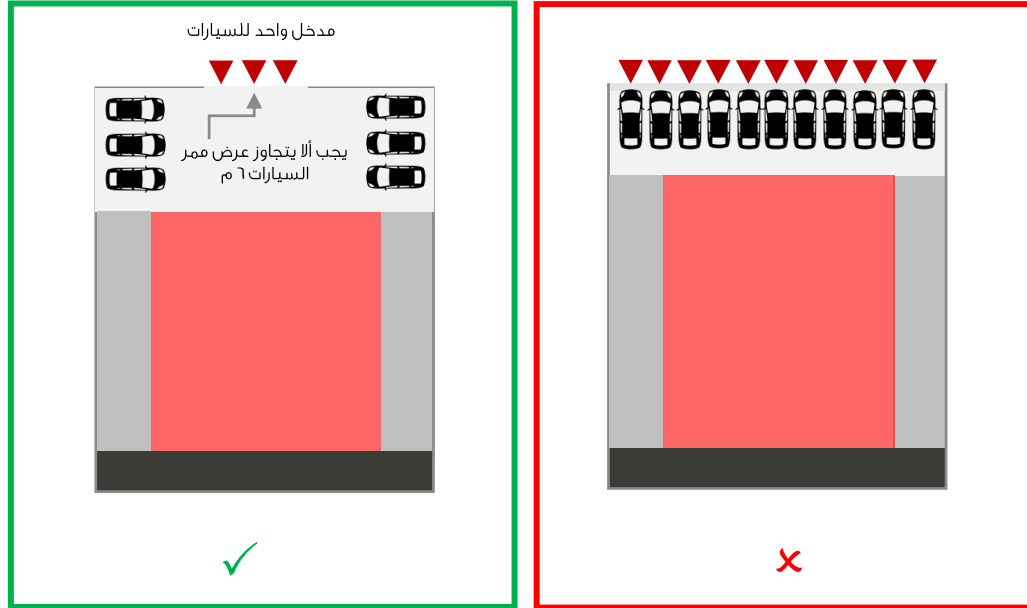


### صورة توضيحية للسور الجانبى والخلفى



## ٣.٢ العمارات ٣ أدوار (الخريرية) – ١٢ أ

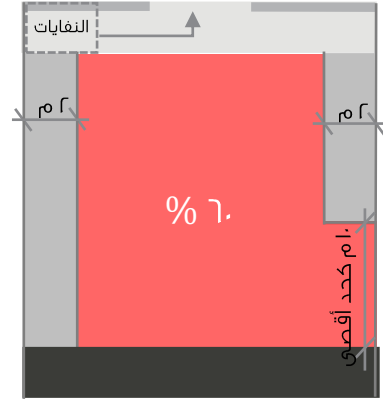
### اشتراطات مواقف السيارات



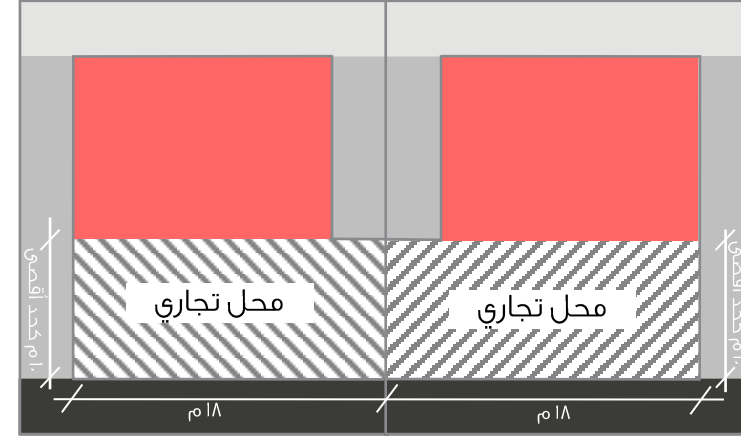
- عدد مواقف السيارات:
- للشقق السكنية: أيهما أكثر:
  - (أ) إما موقف لكل شقة بغرفة نوم واحدة أو اثنتين / موقفين لكل شقة بثلاث غرف نوم.
  - (ب) أو موقف واحدة لكل ١٠٠ م<sup>٢</sup>.
- يجب تخصيص مواقف للسيارات ضمن حدود الأرض
- يجب توفير مدخل ومخرج واحد للسيارات.
- يجب ان لا يتجاوز عرض المدخل ٦ م.
- لا يسمح بتخصيص مواقف للسيارات مباشرة من الشارع العام.
- للمحلات التجارية: موقفين لكل ١٠٠ م<sup>٢</sup>. يرجى الاطلاع على صفحة ١٠٦-١٠٥ لمعرفة اشتراطات مواقف السيارات.
- هناك اشتراطات أخرى لمواقف السيارات تحددها البلدية أو أية جهات أخرى ذات صلة (كإدارة تخطيط وتصميم الطرق). ويجب استيفاء المعايير الأعلى منها.
- لمعرفة جهة مدخل السيارات، يرجى الاطلاع على مخطط الأرض الخاص بك،



## ٣.٢ العمارات ٣ أدوار (الخربية) – ١٢ أ



صورة توضيحية لموقع تخزين النفائيات



صورة توضيحية لواجهة المحلات التجارية

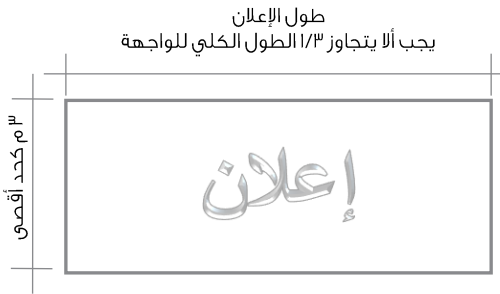
### واجهة المحلات التجارية

- يجب أن تكون الواجهة الأمامية للمحلات التجارية ١٨م متصلة مع قطعة الأرض المحاذية مع عمق أقصاه ١٠م.
- يجب ألا يقل عرض واجهة كل محل تجاري عن ٣م.
- لا يسمح بتركيب أنابيب المياه وأسلاك الكهرباء والمداخن على واجهات المحلات، ويجب دمجها مع التصميم المعماري للمبنى.

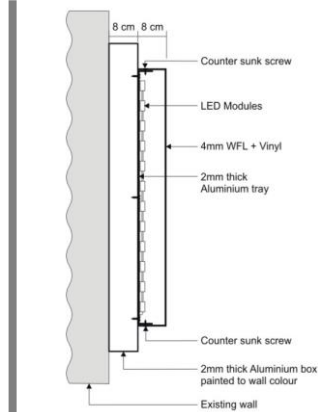
### تخزين النفائيات

يجب توفير منطقة لتخزين النفائيات بالدور الأرضي متصلة بالمبنى أو منفصلة عنه. ويجب ألا تكون هذه المنطقة على مرأى من الشارع وتقع ضمن حدود الأرض، وأن تتضمن ممراً للمشاة يصلها بالشارع.

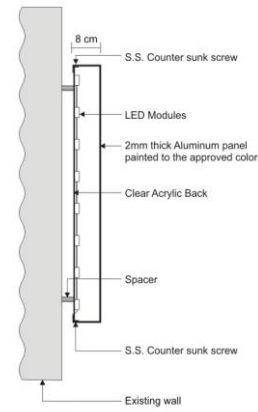
## ٣.٢ العمارات ٣ أدوار (الغربية) – ١٢ أ



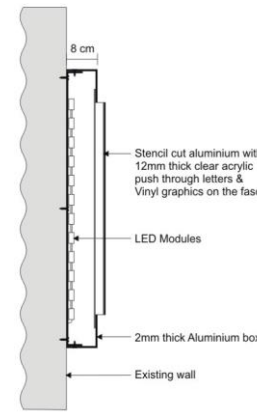
صورة توضيحية للوحة الإعلانات



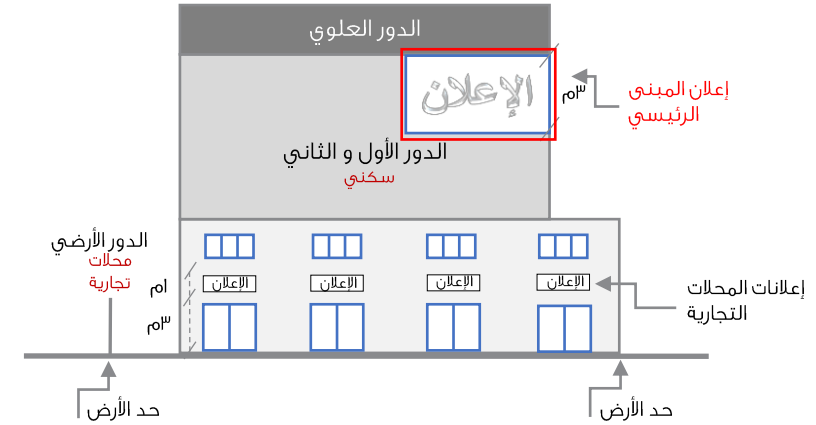
لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد  
مضاءة من الأمام



لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد  
مضاءة عكسياً



لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد  
مضاءة من الأطراف

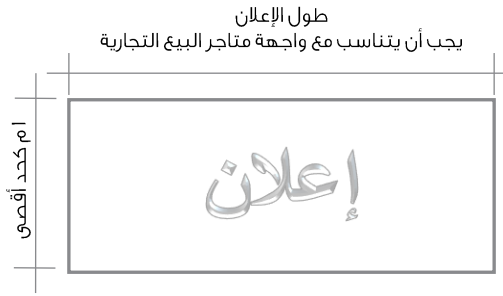


الإعلان في الواجهة

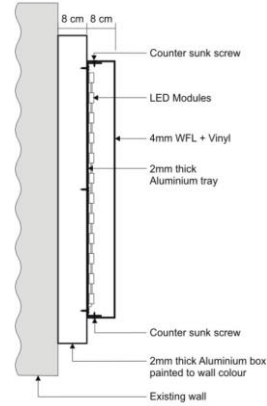
### إشتراطات إعلان المبنى الرئيسي:

- يجب أن تكون اللوحة الإعلانية كبيرة في الحجم (حسب الأبعاد المذكورة في الصورة التوضيحية للإعلان) وأن تكون مرئية من مسافة بعيدة ومن الشارع الرئيسي ويفضل أن تكون مضيئة.
- يجب أن تحتوي اللوحة الإعلانية على اسم المبنى أو اسم تجاري واحد يعكس هوية أو شعار المبنى.
- أقصى ارتفاع للوحة الإعلانية هو ٣ م والارتفاع الأدنى هو ٠.٥ م ويمكن أن يكون إما عمودياً أو أفقياً في الاتجاه.
- يجب ألا يتجاوز طول الإعلان ١/٣ الطول الكلي للواجهة.
- موقع الإعلان بالنسبة للمبنى: يجب أن يوضع في الطرف العلوي من الواجهة الأساسية المواجهة للشارع الرئيسي (الحد الأقصى لعدد الإعلانات على الواجهة هو إعلانين على واجهتين).
- أنواع اللوحات الإعلانية المسموح بها: لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد مضاءة من الأمام أو مضاءة عكسياً أو من الأطراف.
- يجب تقديم طلب تركيب اللوحات الإعلانية إلى مكتب التنسيق الفني مرفق مع التصميم التفصيلي للاعتماد والموافقة.

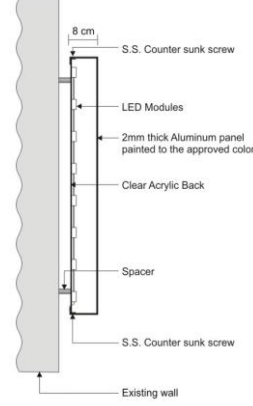
## ٣.٢ العمارات ٣ أدوار (الخربية) – ١٢ أ



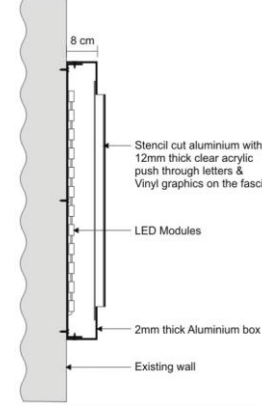
صورة توضيحية للوحة الإعلانات



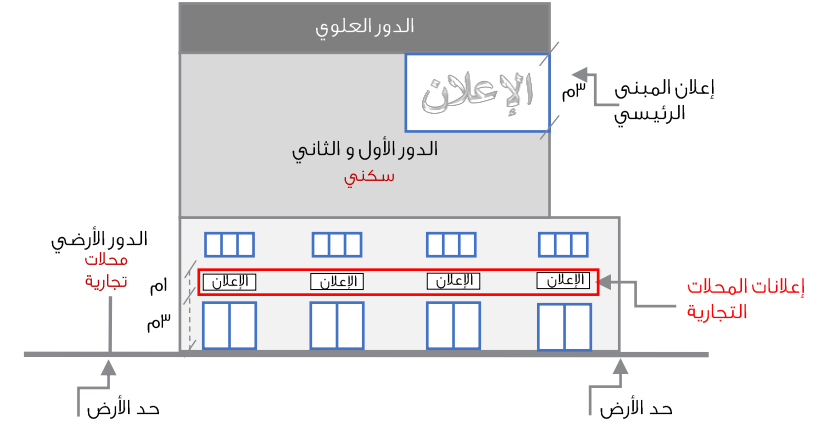
لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد  
مضاءة من الأمام



لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد  
مضاءة عكسياً



لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد  
مضاءة من الأطراف



الإعلان في الواجهة

### إشتراطات إعلانات المحلات التجارية:

- يجب تركيب اللوحة الإعلانية على ارتفاع ٣ م (من مستوى الشارع إلى الحد الأسفل للوحة) على الواجهة الأمامية للمحلات التجارية.
- يجب أن يتناسب طول اللوحة الإعلانية مع واجهة متاجر البيع التجارية (كما هو محدد في الصورة التوضيحية للوحة الإعلانات)
- أقصى ارتفاع للوحة الإعلانية هو ١ م من أعلى إلى أسفل اللوحة.
- أنواع اللوحات الإعلانية المسموح بها: لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد مضاءة من الأمام أو مضاءة عكسياً أو من الأطراف.
- يجب تقديم طلب تركيب اللوحات الإعلانية إلى مكتب التنسيق الفني مرفق مع التصميم التفصيلي للاعتماد والموافقة.

## ٣.٢ العمارات ٣ أدوار (الخربية) – ١٢ أ



نموذج لإعلانات الصناديق المضيئة



نموذج للإعلانات الجانبية البارزة



نموذج لإعلانات النيون المكشوفة

### الممنوعات و المحظورات في الإعلان:

- لا يسمح بتركيب إعلانات المبني في الواجهة المطلة على المنطقة السكنية.
- لا يسمح بتركيب الإعلانات على أعمدة، أو بلون فاقع، أو إعلانات متحركة.
- لا يسمح ببروز الاعلان من واجهة المبني.
- لا يسمح بتركيب الإعلانات المسطحة مع إضاءة داخلية.



# ٣.٣ العمارات ٦ أدوار – (السكنية) – ٢٢اب



## ٣.٣ عمارات ٦ أدوار (السكنية) - ١٢ أب

خريطة موقع مشروع مناطق العمارات ٦ أدوار



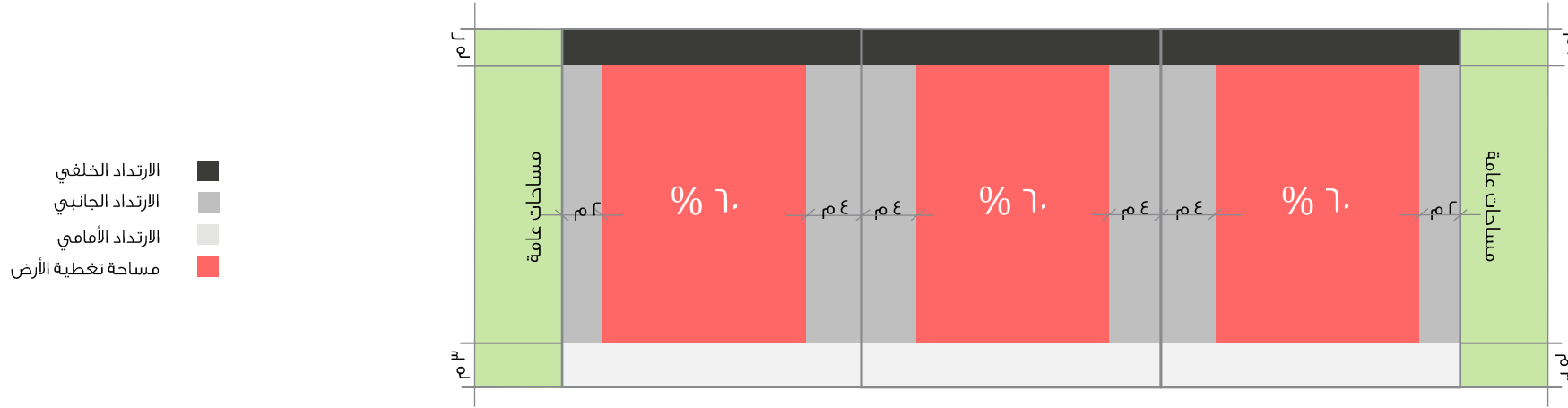
خريطة ديار المحرق - مخطط رقم ١٢ أب



### جدول ملخص الاشتراطات

جوانب التعمير	المتطلبات
استعمالات الأرض	عمارة متوسطة الارتفاع - شقق سكنية مع مساحة تجارية محدودة في الدور الأرضي
مسطح البناء	٦٠% باستثناء مبني مواقف السيارات
نسبة البناء	٣٥%
الارتدادات	الأمامية ٣ م، الخلفية ٢ م، الجانبية ٤ م أو ٢ م إذا كانت محاذية لمساحات عامة
ارتفاع البناء	٣٥ م
السرور الخارجي	الأمامي: ١.٥ م الجانبية: ٢ م الخلفي: لا يوجد
السرداب	مسموح به ويتم احتسابه ضمن مساحة نسبة البناء، إلا في حال استخدامه كمواقف للسيارات

## ٣.٣ عمارات ٦ أدوار (السكنية) – ١٢ ب

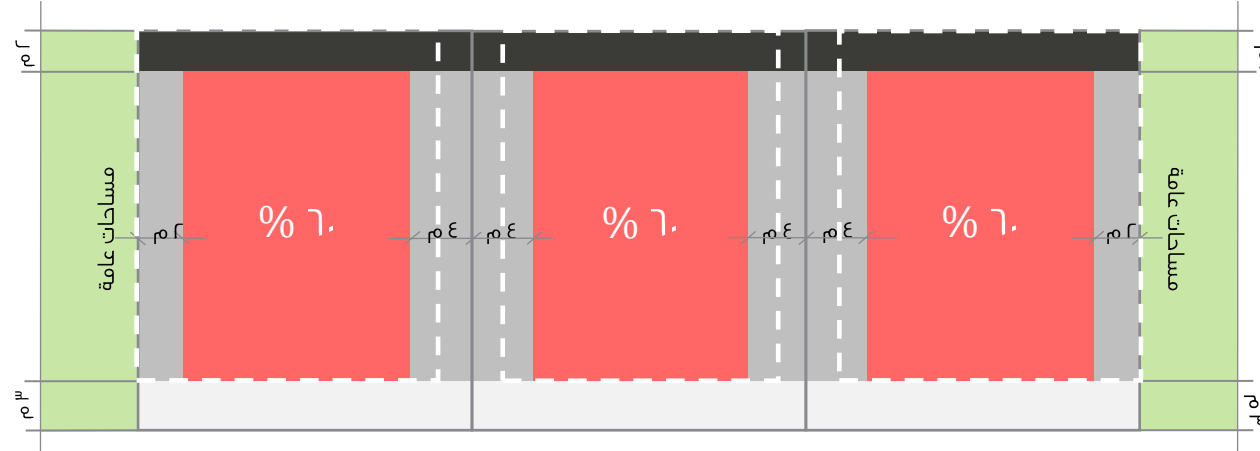


### اشتراطات عامة

- استعمالات الأرض: عمارة متوسطة الارتفاع – شقق سكنية و ١٠% من إجمالي نسبة البناء للمحل التجاري (سجل تجاري واحد فقط).
- لا يزيد مسطح البناء عن ٦٠% من مساحة الأرض: يتم احتساب البروزات الأكبر من ١.٢ م ضمن مساحة مسطح البناء، ما عدا مبني مواقف السيارات.
- لا تزيد نسبة البناء عن ٣٥% من مساحة الأرض: يرجى الاطلاع على الجدول ١.١ في صفحة ٢.٤ لمعرفة الأجزاء المشمولة وغير المشمولة في نسبة البناء.
- لا يتم احتساب مساحات البناء المخصصة للخدمات (خزانات المياه، المنور، غرفة المضخة... الخ) ومواقف السيارات في إجمالي نسبة البناء، بشرط ألا تتجاوز مساحتها ٢٠% من نسبة البناء.
- لا يسمح بتصميم واجهة متصلة أكثر من ٢٠ م. يجب أن تكون الواجهة المعمارية متفاوتة في العمق وذلك للحفاظ على الواجهة المعمارية.
- يسمح ببناء سرداب ويتم احتسابه ضمن مساحة نسبة البناء إلا في حال استخدامه كمواقف للسيارات.
- يجب أن يكون السرداب ضمن حدود الأرض، وفي حال كان ارتفاعه أعلى من مستوى الشارع فيجب مراعاة ارتدادات قطعة الأرض وتطبيقها.

## ٣.٣ عمارات ٦ أدوار (السكنية) – ١٢ ب

- الارتداد الخلفي
- الارتداد الجانبي
- الارتداد الأمامي
- مساحة تغطية الأرض
- تحديد مساحة مبنى مواقف السيارات

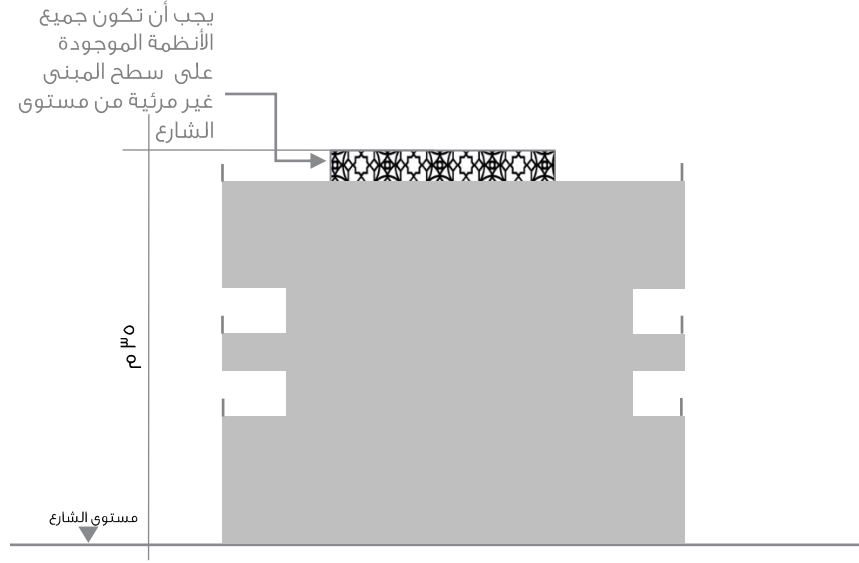
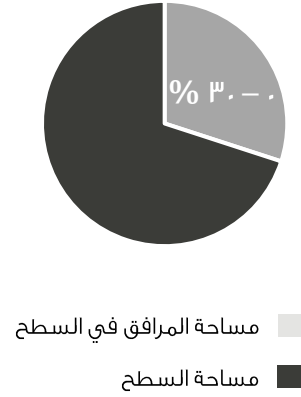


### الارتدادات والبروزات

- ارتدادات المبنى:
  - الأمامية: لا تقل عن ٣ م من حد الأرض.
  - الجانبية: لا تقل عن ٤ م من حد الأرض،
  - الجانب المحاذي للمساحات العامة: لا تقل عن ٢ م من حد الأرض.
  - الخلفية: لا تقل عن ٢ م من حد الأرض.
- ارتدادات مبنى مواقف السيارات:
  - الأمامية: لا تقل عن ٣ م من حد الأرض
  - الجانبية: لا تقل عن ٢ م من حد الأرض،
  - الجانب المحاذي للمساحات العامة: لا يوجد
  - الخلفية: لا يوجد.
- لا يُسمح بالبروزات في الارتدادات الأمامية، الجانبية والخلفية في جميع الأدوار.
- يُسمح بالبروزات المعمارية بمقدار ٣٠ سم فقط من جميع الجوانب.
- في حال وجود أكثر من مبنى على قطعة أرض واحدة، يجب توفير ارتدادات داخلية كافية بين المباني للسماح بدخول الضوء، التهوية، وضمان الخصوصية. يجب ألا يقل الارتداد الأمامي بين المباني الداخلية عن ١٢ م، وألا يقل الارتداد الجانبي والخلفي عن ٦ م.
- لا يسمح بوجود بروزات خارج حدود الأرض.
- للارتدادات الخاصة بقطعة الأرض يرجى الاطلاع على مخطط الأرض الخاص بك.



## ٣.٣ عمارات ٦ أدوار (السكنية) – ١٢ ب



### ارتفاع البناء ومرافق السطح

- يجب ألا يزيد ارتفاع البناء عن ٣.٥ م من مستوى الشارع إلى أعلى نقطة في السطح، ويشمل ذلك الوارش والخدمات وبيت الدرج وغيرها.
- يجب ألا تتجاوز المساحة التي تغطيها مرافق السطح ٣٠% من مساحة السطح.
- يجب أن تكون جميع الخدمات الموجودة على سطح المبنى (وحدة تكييف الهواء، خزانات المياه، جهاز الإرسال... الخ) بعيدة عن وارش الواجهة الأمامية، ويجب إخفاؤها خلف وارش ذي ارتفاع مناسب أو حاجز ذي تصميم جذاب حتى لا تكون هذه الخدمات على مرأى من المارة في الشارع.
- تنص متطلبات إدارة تزويد المياه على ضرورة تغطية خزان المياه. يجب أن تكون مفتوحة من جانب واحد (يمكن أن تكون الفتحات على شكل ألواح تهوية مصنوعة من الألمنيوم أو أي حاجز آخر)
- يجب تغطية جميع التمديدات الكهربائية، وتمديدات المياه وأنابيب المجاري في جميع واجهات المبنى ودمجها مع التصميم المعماري للمبنى.
- يجب ان يكون ارتفاع الوارش في السطح السفلي والعلوي ١.٥ م.

## ٣.٣ عمارات ٦ أدوار (السكنية) – ١٢ ب

### السور الخارجي

#### الأمامي:

- يجب أن يكون السور الأمامي ١.٥ م من مستوى الشارع إلى أعلى نقطة في السور، منه ٥٠ سم جدار شبه نافذ كالأعمدة الحديدية أو التشجير.
- لا يزيد ارتفاع المدخل عن ٢ م مستوى الشارع إلى أعلى نقطة للمدخل.

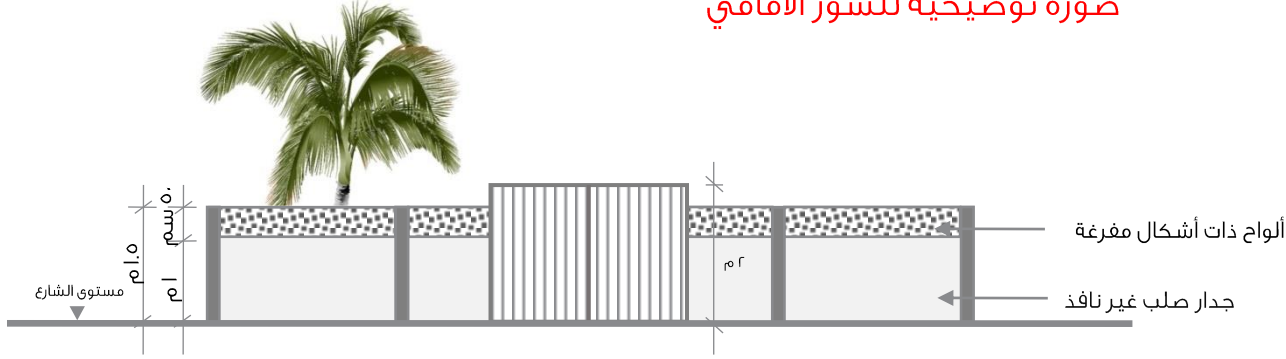
#### الجانبية:

- يجب أن يكون السور الجانبية ٢ م بحيث يكون صلباً غير نافذ.
- لا يسمح ببناء سور على جانبي المحلات التجارية.

#### الخلفي:

- لا يسمح ببناء سور خلفي أمام المحلات التجارية.
- لا يسمح بالتشجير أو بناء العتبات خارج حدود الأرض أو ضم الزوايا أو تغيير الأرصفة المحاذية للأرض.

### صورة توضيحية للسور الأمامي



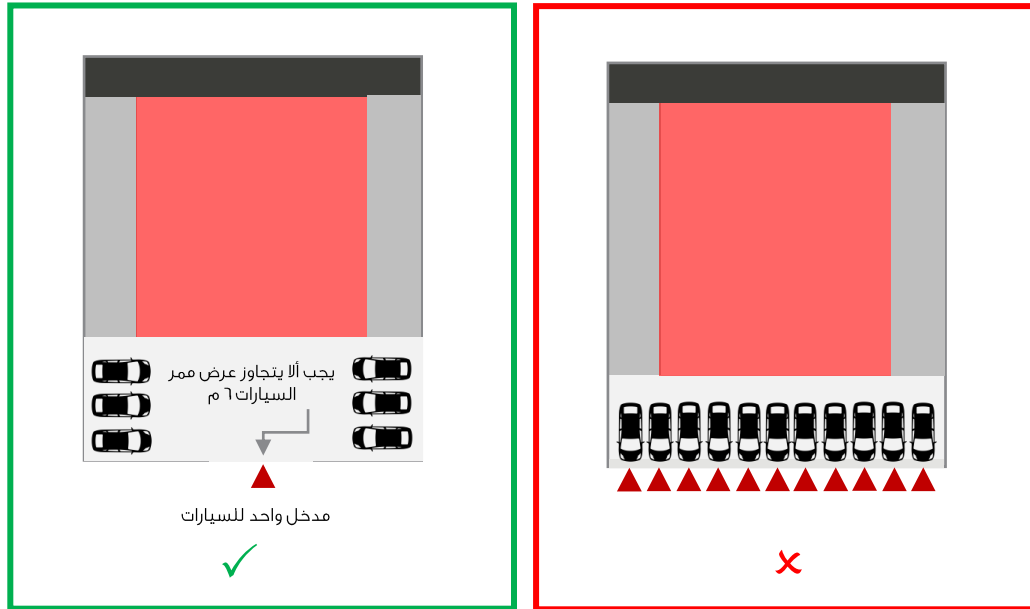
### صورة توضيحية للسور الجانبي والخلفي



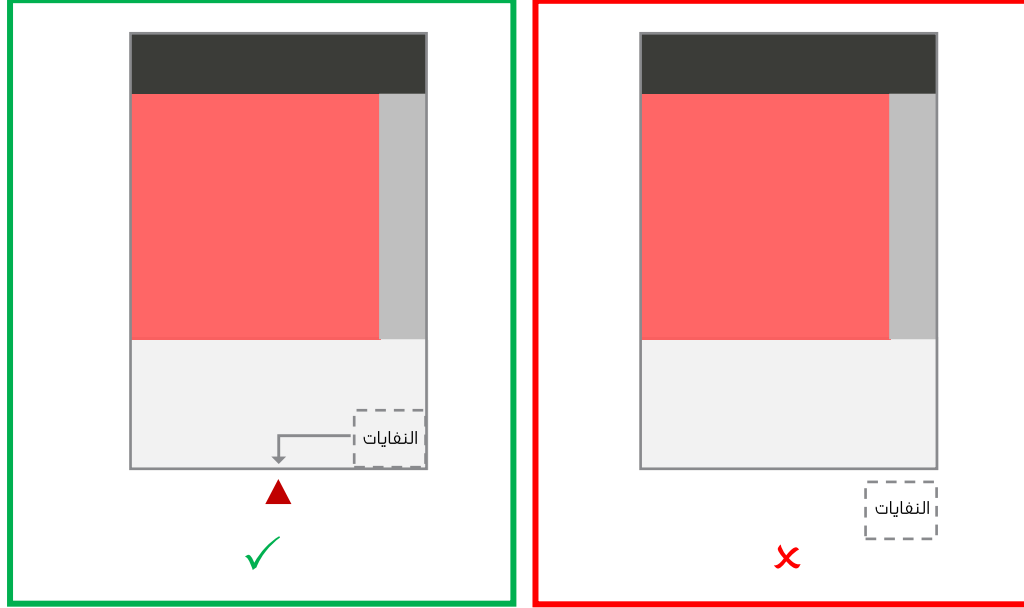
## ٣.٣ عمارات ٦ أدوار (السكنية) – ١٢ ب

### اشتراطات مواقف السيارات

- لمعرفة عدد مواقف السيارات المطلوبة، يرجى الاطلاع على صفحة ١.٥-١.٦ لمعرفة اشتراطات مواقف السيارات.
- يجب تخصيص مواقف للسيارات ضمن حدود الأرض
- توفير مدخل ومخرج واحد للسيارات لا يتجاوز عرضه ٦م
- لا يسمح بتخصيص مواقف للسيارات مباشرة من الشارع العام.
- يجب توفير مواقف سيارات للزوار والقاطنين في المبنى. يجب توفير بارك لكل ٧ شقق سكنية.
- هناك اشتراطات أخرى لمواقف السيارات تحددها البلدية أو أية جهات أخرى ذات صلة (كإدارة تخطيط وتصميم الطرق). ويجب استيفاء المعايير الأعلى منها.
- لمعرفة جهة مدخل السيارات يرجى الاطلاع على مخطط الأرض الخاص بك.



## ٣.٣ عمارات ٦ أدوار (السكنية) - ١٢ ب

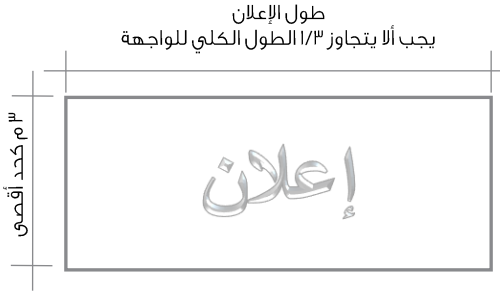


### تخزين النفايات

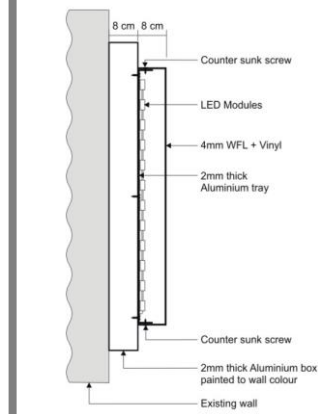
يجب توفير منطقة لتخزين النفايات بالدور الأرضي متصلة بالمبنى أو منفصلة عنه. ويجب ألا تكون هذه المنطقة على مرأى من الشارع وتقع ضمن حدود الأرض، وأن تتضمن ممراً للمشاة يصلها بالشارع.



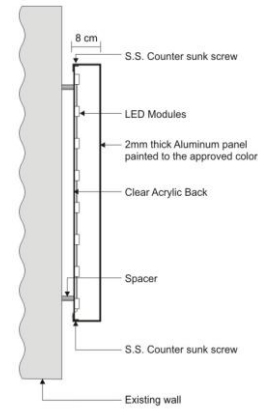
## ٣.٣ عمارات ٦ أدوار (السكنية) - ١٢ ب



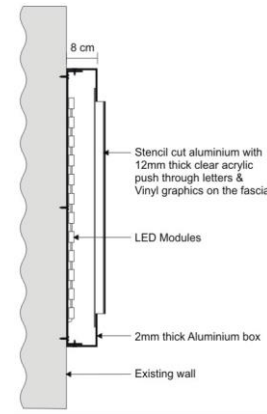
صورة توضيحية للوحة الإعلانات



لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد  
مضاءة من الأمام

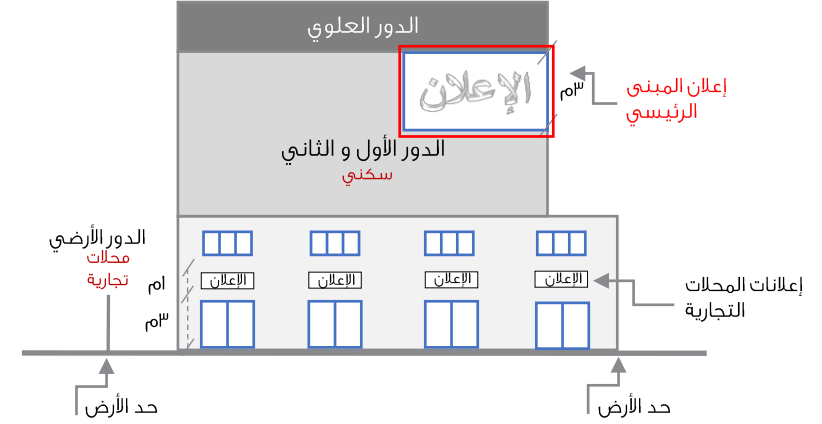


لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد  
مضاءة عكسياً



لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد  
مضاءة من الأطراف

تفاصيل إضاءة الإعلان

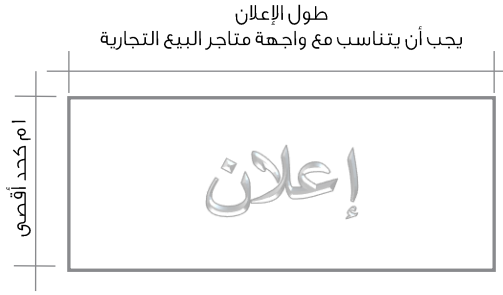


الإعلان في الواجهة

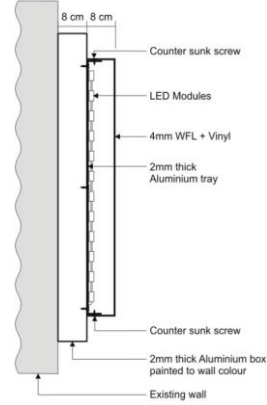
### إشتراطات إعلان المبنى الرئيسي:

- يجب أن تكون اللوحة الإعلانية كبيرة في الحجم (حسب الأبعاد المذكورة في الصورة التوضيحية للإعلان) وأن تكون مرئية من مسافة بعيدة ومن الشارع الرئيسي ويفضل أن تكون مضيئة.
- يجب أن تحتوي اللوحة الإعلانية على اسم المبنى أو اسم تجاري واحد يعكس هوية أو شعار المبنى.
- أقصى ارتفاع للوحة الإعلانية هو ٣ م والارتفاع الأدنى هو ٠.٥ م ويمكن أن يكون إما عمودياً أو أفقياً في الاتجاه.
- يجب ألا يتجاوز طول الإعلان ١/٣ الطول الكلي للواجهة.
- موقع الإعلان بالنسبة للمبنى: يجب أن يوضع في الطرف العلوي من الواجهة الأساسية المواجهة للشارع الرئيسي (الحد الأقصى لعدد الإعلانات على الواجهة هو إعلانين على واجهتين).
- أنواع اللوحات الإعلانية المسموح بها: لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد مضاءة من الأمام أو مضاءة عكسياً أو من الأطراف.
- يجب تقديم طلب تركيب اللوحات الإعلانية إلى مكتب التنسيق الفني مرفق مع التصميم التفصيلي للاعتماد والموافقة.

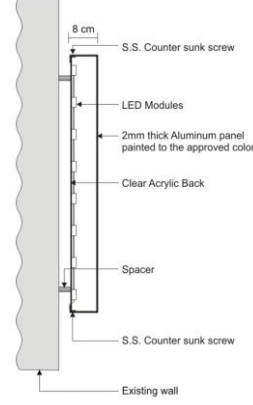
## ٣.٣ عمارات ٦ أدوار (السكنية) - ١٢ ب



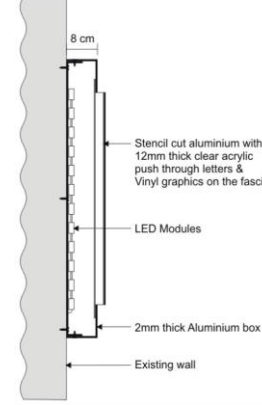
صورة توضيحية للوحة الإعلانات



لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد  
مضاءة من الأمام

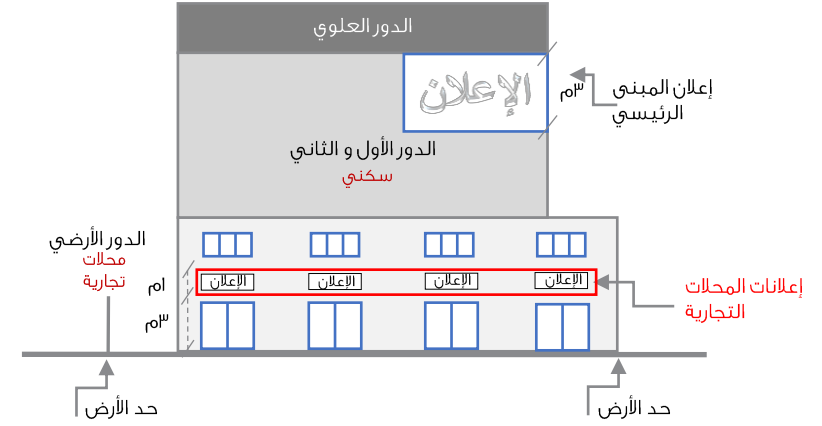


لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد  
مضاءة عكسياً



لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد  
مضاءة من الأطراف

تفاصيل إضاءة الإعلان



الإعلان في الواجهة

### إشتراطات إعلانات المحلات التجارية:

- يجب تركيب اللوحة الإعلانية على ارتفاع ٣ م (من مستوى الشارع إلى الحد الأسفل للوحة) على الواجهة الأمامية للمحلات التجارية.
- يجب أن يتناسب طول اللوحة الإعلانية مع واجهة متاجر البيع التجارية (كما هو محدد في الصورة التوضيحية للوحة الإعلانات)
- أقصى ارتفاع للوحة الإعلانية هو ١ م من أعلى إلى أسفل اللوحة.
- أنواع اللوحات الإعلانية المسموح بها: لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد مضاءة من الأمام أو مضاءة عكسياً أو من الأطراف.
- يجب تقديم طلب تركيب اللوحات الإعلانية إلى مكتب التنسيق الفني مرفق مع التصميم التفصيلي للاعتماد والموافقة.

## ٣.٣ عمارات ٦ أدوار (السكنية) – ١٢ ب



نموذج لإعلانات الصناديق المضيئة



نموذج للإعلانات الجانبية البارزة



نموذج لإعلانات النيون المكشوفة

### الممنوعات و المحظورات في الإعلان:

- لا يسمح بتركيب إعلانات المبني في الواجهة المطلة على المنطقة السكنية.
- لا يسمح بتركيب الإعلانات على أعمدة، أو بلون فاقع، أو إعلانات متحركة.
- لا يسمح ببروز الاعلان من واجهة المبني.
- لا يسمح بتركيب الإعلانات المسطحة مع إضاءة داخلية.

## ٤. مناطق الفلل التجارية



# ١.٤ الفلل التجارية – أ١٢



# ٤.١ الفلل التجارية – ١٢ أ

خريطة موقع الفلل التجارية



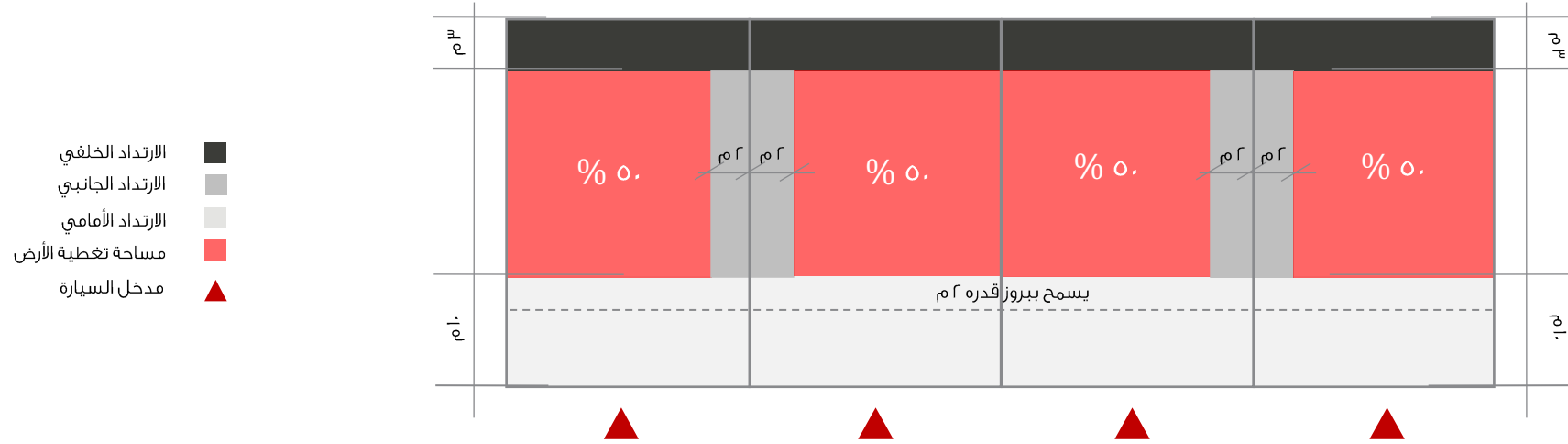
خريطة ديار المحرق – مخطط رقم ١٢ أ



جدول ملخص الاشتراطات

المتطلبات	جوانب التعمير
محللات تجارية في الدور الأرضي فقط، استعمالات خدمية في الأدوار الأرضية و الأدوار العلوية	استعمالات الأرض
٥٠ %	مسطح البناء
١٢ %	نسبة البناء
الأمامية ١٠ م الخلفية ٣ م أحد الجوانب: ٢ م ومن الجانب الآخر لا يوجد	الارتدادات
١٥ م	ارتفاع البناء
الأمامي: ٢ م الجوانب والخلفي: ٢ م	السور الخارجي
مسموح به ويتم احتسابه ضمن مساحة نسبة البناء، إلا في حالة استخدامه كموقف للسيارات	السرداب

## ٤.١ الفلل التجارية – ١٢ أ

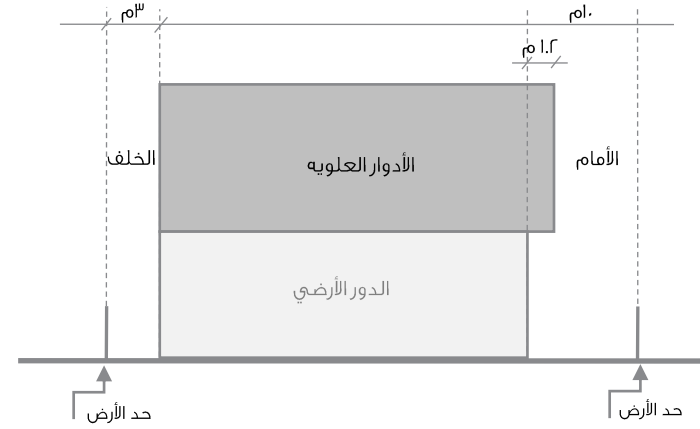
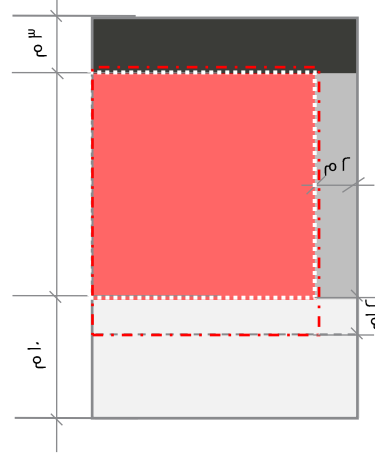


### اشتراطات عامة

- استعمالات الأرض: محلات تجارية في الدور الأرضي والميزانين، واستعمالات خدمية في الأدوار الأرضية و العلوية. يسمح بسجل تجاري واحد لكل دور.
- لا يزيد مسطح البناء على ٥٠% من مساحة الأرض: يتم احتساب البروزات الأكبر من ١.٢ م ضمن مساحة مسطح البناء.
- لا تزيد نسبة البناء على ١٢٠% من مساحة الأرض: يرجى الاطلاع على الجدول ١.١ في صفحة ٢٠٤ لمعرفة الأجزاء المشمولة وغير المشمولة في نسبة البناء..
- يسمح ببناء الميزانين ويتم احتسابه ضمن مساحة نسبة البناء، ويجب أن يكون مدخل الميزانين من الدور الأرضي فقط (سيتم توفير سجل تجاري واحد لكل محل تجاري والميزانين المتصل به).
- يسمح ببناء سرداب ويتم احتسابه ضمن مساحة نسبة البناء إلا في حال استخدامه كمواقف للسيارات.
- يجب أن يكون السرداب ضمن حدود الأرض، وفي حال كان ارتفاعه أعلى من مستوى الشارع فيجب مراعاة ارتدادات قطعة الأرض وتطبيقها.

## ٤.١ الفلل التجارية – ١٢ أ

- الارتداد الخلفي
- الارتداد الجانبي
- الارتداد الأمامي
- مسطح البناء
- تحديد مساحة الدور الأرضي
- تحديد مساحة الدور الأول والثاني

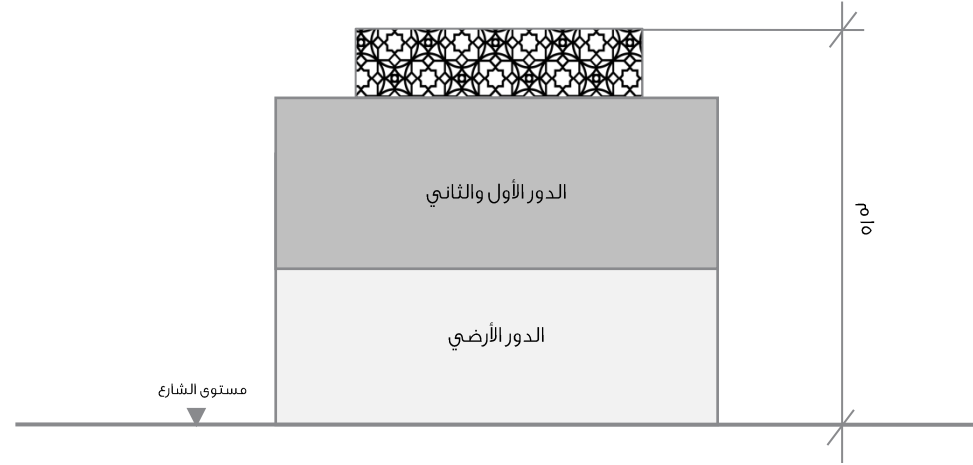


### الارتدادات والبروزات

- الارتدادات الأمامية:
  - في الدور الأرضي: لا تقل عن ١٠ م من حد الأرض.
  - في الأدوار العلوية: لا يقل عن ٨.٨ م من حد الأرض.
- الارتدادات الخلفية والجانبية:
  - في الدور الأرضي و الأدوار العلوية: لا يقل عن ٣ م من حد الأرض
  - لا يسمح بالبروزات في الارتدادات الجانبية والخلفية في جميع الأدوار.
  - يسمح بالبروزات المعمارية بمقدار ٣٠ سم فقط من جميع الجوانب.
  - لا يسمح بوجود بروزات خارج حدود الأرض.
  - للارتدادات الخاصة بقطعة الأرض يرجى الاطلاع على مخطط الأرض الخاص بك.



## ٤.١ الفلل التجارية – ١٢ أ



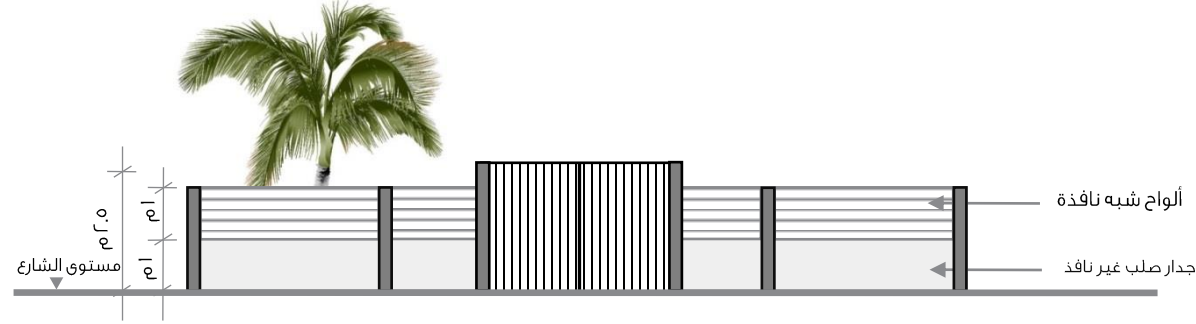
### ارتفاع البناء ومرافق السطح

- أقصى ارتفاع للفلل التجارية هو ١٥ م من مستوى الشارع وحتى أعلى نقطة في المبنى.
- يجب وضع جميع خدمات المبنى على السطح السفلي وأن تكون محاكية لغرفة الدرج.
- يجب أن تكون جميع الخدمات الموجودة على سطح المبنى (وحدة تكييف الهواء، خزانات المياه، جهاز الإرسال... الخ) بعيدة عن وارش الواجهة الأمامية، ويجب إخفاؤها خلف وارش ذي ارتفاع مناسب أو حاجز ذي تصميم جذاب حتى لا تكون هذه الخدمات على مرأى من المارة في الشارع.
- تنص متطلبات إدارة تزويد المياه على ضرورة تغطية خزان المياه. يجب أن تكون مفتوحة من جانب واحد (يمكن أن تكون الفتحات على شكل ألواح تهوية مصنوعة من الألمنيوم أو أي حاجز آخر)
- يجب تغطية جميع التمديدات الكهربائية، وتمديدات المياه وأنابيب المجاري في واجهات الفيلا ودمجها مع التصميم المعماري للمبنى.
- يجب ان يكون ارتفاع الوارش في السطح السفلي والعلوي ١.٥ م.

## ٤.١ الفلل التجارية – ١٢ أ

### الصور الخارجي

### صورة توضيحية للصور الأمامي



#### الأمامي:

- يجب أن يكون السور الأمامي ٢ م من مستوى الشارع إلى أعلى نقطة في السور، منه ما لا يقل عن ١ م جدار شبه نافذ كالأعمدة الحديدية أو التشجير،
- يسمح ببناء بوابات بشرط ألا يتجاوز ارتفاعها ٢.٥م من مستوى الشارع.

#### الجانب والخلي:

- يجب أن يكون السور الجانبي و الخلفي ٢ م بحيث يكون صلباً غير نافذ.

### صورة توضيحية للصور الجانبي والخلفي

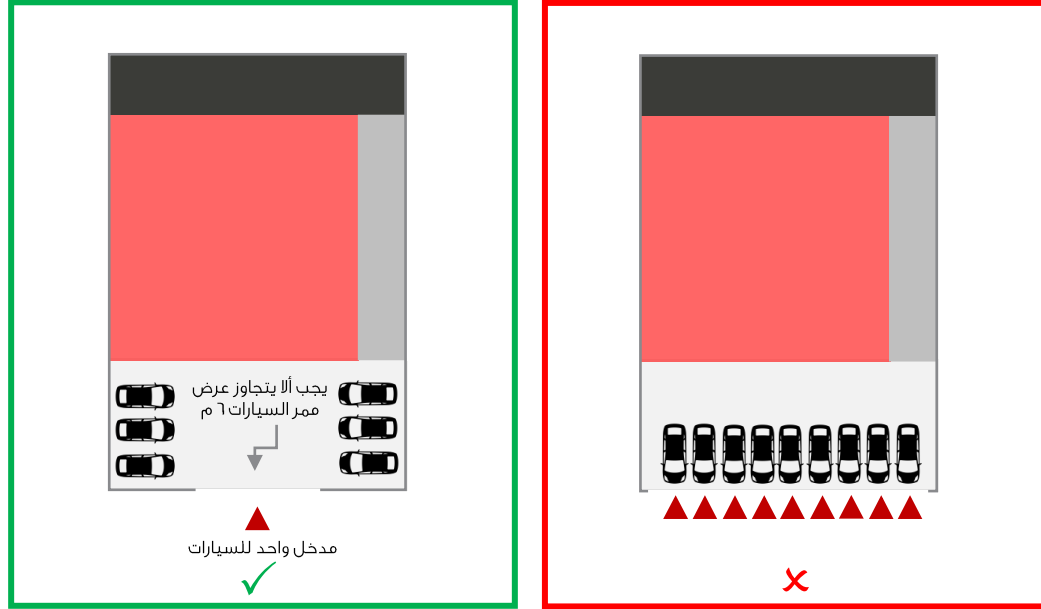


- لا يسمح بالتشجير أو بناء العتبات خارج حدود الأرض أو ضم الزوايا أو تغيير الأرضفة المحاذية للأرض.

## ٤.١ الفلل التجارية – ١٢ أ

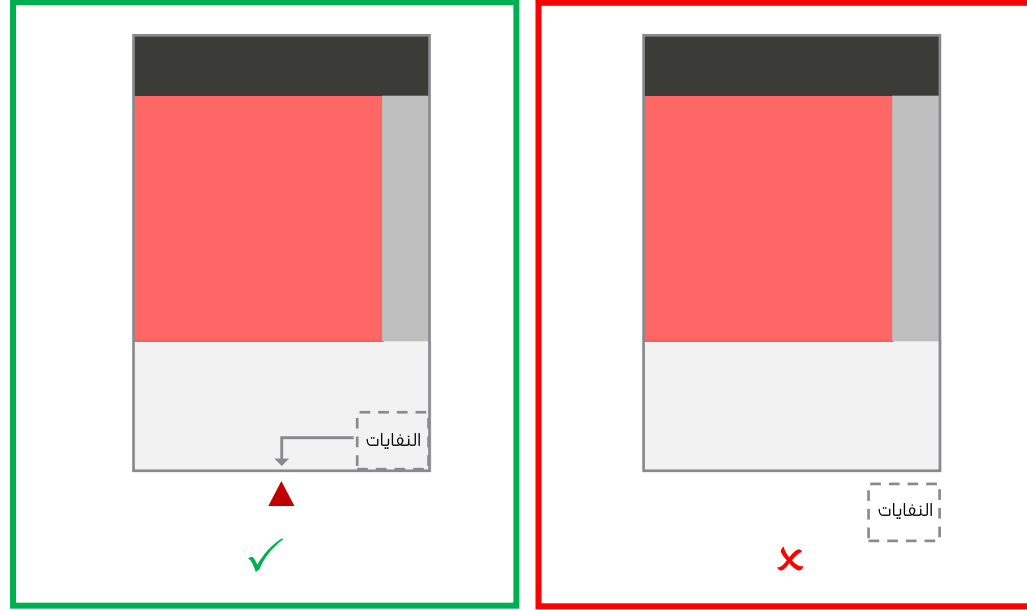
### اشتراطات مواقف السيارات

- عدد المواقف: يرجى الاطلاع على صفحة ١٠٦-١٠٥ لمعرفة اشتراطات مواقف السيارات .
- يجب تخصيص مواقف للسيارات ضمن حدود الأرض.
- يجب توفير مدخل ومخرج واحد للسيارات.
- يجب ان لا يتجاوز عرض المدخل ٦م.
- لا يسمح بتخصيص مواقف للسيارات مباشرة من الشارع العام.
- هناك اشتراطات أخرى لمواقف السيارات تحددها البلدية أو أية جهات ذات صلة (كإدارة تخطيط وتصميم الطرق). ويجب استيفاء المعايير الأعلى منها.
- لمعرفة جهة مدخل السيارات، يرجى الاطلاع على مخطط الأرض الخاص بك،



## ٤.١ الفلل التجارية – ١٢ أ

الارتداد الخلفي  
الارتداد الجانبي  
الارتداد الأمامي  
مدخل السيارة

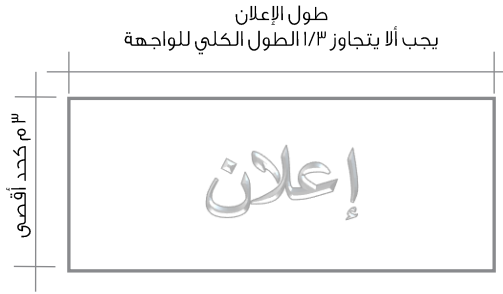


### تخزين النفائات

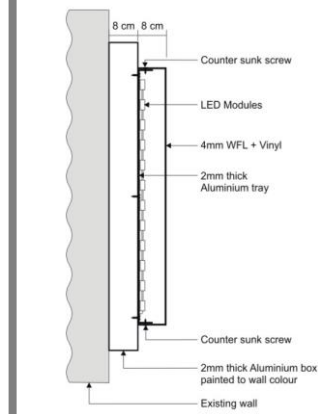
يجب توفير منطقة لتخزين النفائات بالدور الأرضي متصلة بالمبنى أو منفصلة عنه. ويجب ألا تكون هذه المنطقة على مرأى من الشارع وتقع ضمن حدود الأرض، وأن تتضمن ممراً للمشاة يصلها بالشارع.



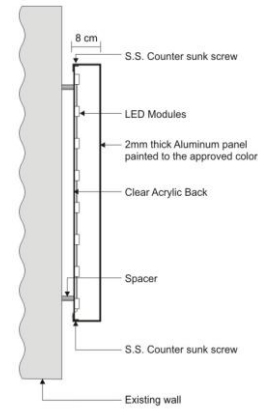
## ٤.١ الفلل التجارية – ١٢ أ



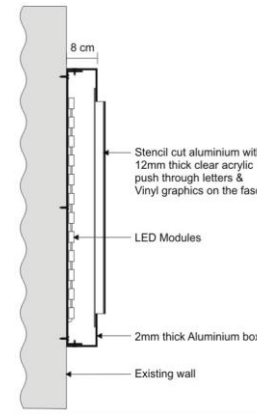
صورة توضيحية للوحة الإعلانات



لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد  
مضاءة من الأمام

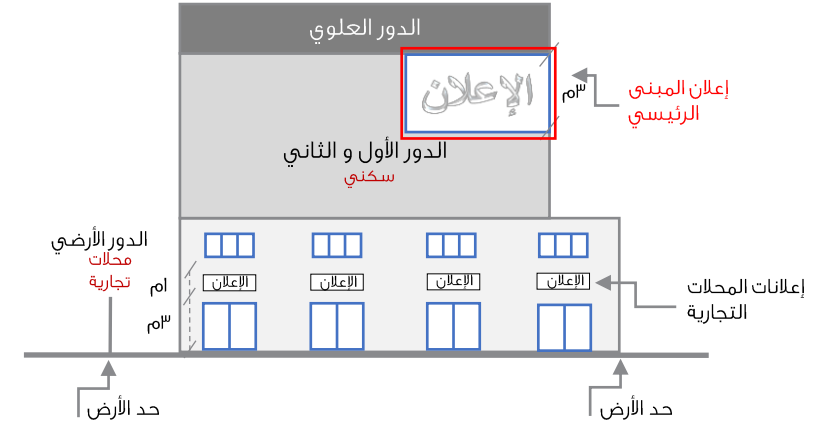


لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد  
مضاءة عكسياً



لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد  
مضاءة من الأطراف

تفاصيل إضاءة الإعلان

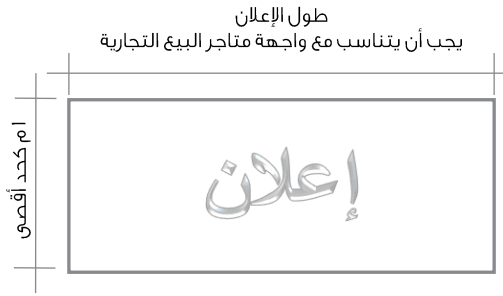


الإعلان في الواجهة

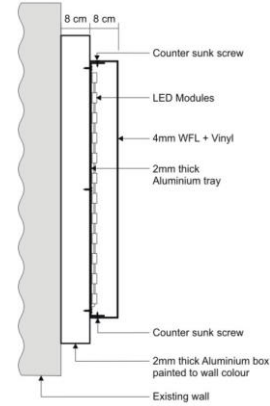
### إشتراطات إعلان المبنى الرئيسي:

- يجب أن تكون اللوحة الإعلانية كبيرة في الحجم (حسب الأبعاد المذكورة في الصورة التوضيحية للإعلان) وأن تكون مرئية من مسافة بعيدة ومن الشارع الرئيسي ويفضل أن تكون مضيئة.
- يجب أن تحتوي اللوحة الإعلانية على اسم المبنى أو اسم تجاري واحد يعكس هوية أو شعار المبنى.
- أقصى ارتفاع للوحة الإعلانية هو ٣م والارتفاع الأدنى هو ٠.٥م ويمكن أن يكون إما عمودياً أو أفقياً في الاتجاه.
- يجب ألا يتجاوز طول الإعلان ١/٣ الطول الكلي للواجهة.
- موقع الإعلان بالنسبة للمبنى: يجب أن يوضع في الطرف العلوي من الواجهة الأساسية المواجهة للشارع الرئيسي (الحد الأقصى لعدد الإعلانات على الواجهة هو إعلانين على واجهتين).
- أنواع اللوحات الإعلانية المسموح بها: لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد مضاءة من الأمام أو مضاءة عكسياً أو من الأطراف.
- يجب تقديم طلب تركيب اللوحات الإعلانية إلى مكتب التنسيق الفني مرفق مع التصميم التفصيلي للاعتماد والموافقة.

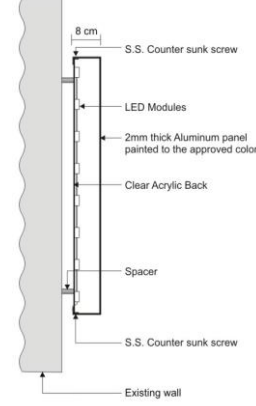
## ٤.١ الفلل التجارية – ١٢ أ



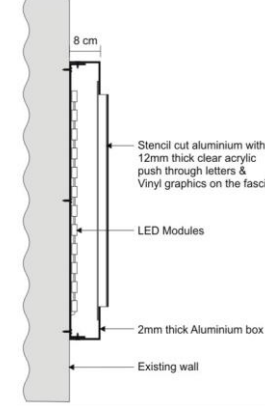
صورة توضيحية للوحة الإعلانات



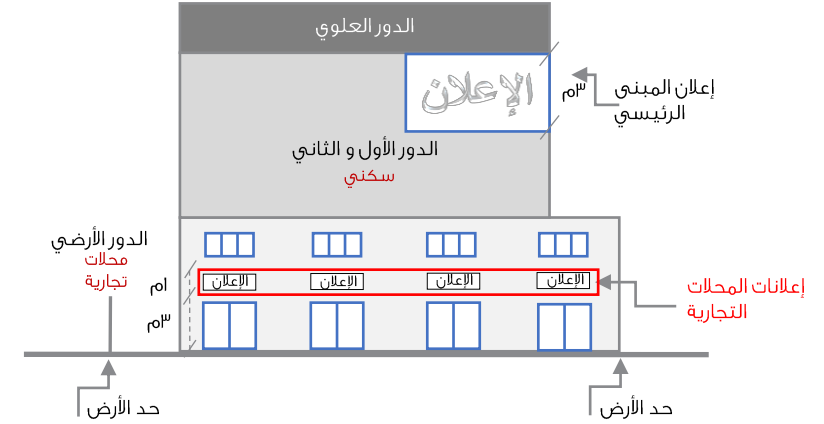
لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد  
مضاءة من الأمام



لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد  
مضاءة عكسياً



لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد  
مضاءة من الأطراف



الإعلان في الواجهة

### إشتراطات إعلانات المحلات التجارية:

- يجب تركيب اللوحة الإعلانية على ارتفاع ٣ م (من مستوى الشارع إلى الحد الأسفل للوحة) على الواجهة الأمامية للمحلات التجارية.
- يجب أن يتناسب طول اللوحة الإعلانية مع واجهة متاجر البيع التجارية (كما هو محدد في الصورة التوضيحية للوحة الإعلانات)
- أقصى ارتفاع للوحة الإعلانية هو ١ م من أعلى إلى أسفل اللوحة.
- أنواع اللوحات الإعلانية المسموح بها: لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد مضاءة من الأمام أو مضاءة عكسياً أو من الأطراف.
- يجب تقديم طلب تركيب اللوحات الإعلانية إلى مكتب التنسيق الفني مرفق مع التصميم التفصيلي للاعتماد والموافقة.

## ٤.١ الفلل التجارية – ١٢ أ



نموذج لإعلانات الصناديق المضيئة



نموذج للإعلانات الجانبية البارزة



نموذج لإعلانات النيون المكشوفة

### الممنوعات و المحظورات في الإعلان:

- لا يسمح بتركيب إعلانات المبني في الواجهة المطلية على المنطقة السكنية.
- لا يسمح بتركيب الإعلانات على أعمدة، أو بلون فاقع، أو إعلانات متحركة.
- لا يسمح ببروز الاعلان من واجهة المبني.
- لا يسمح بتركيب الإعلانات المسطحة مع إضاءة داخلية.



## ٤.٢ الفلل التجارية ستار – الأ



## ٤.٢ الفلل التجارية ستار – ١٢ أ

خريطة ديار المحرق – مخطط رقم ١٢ أ

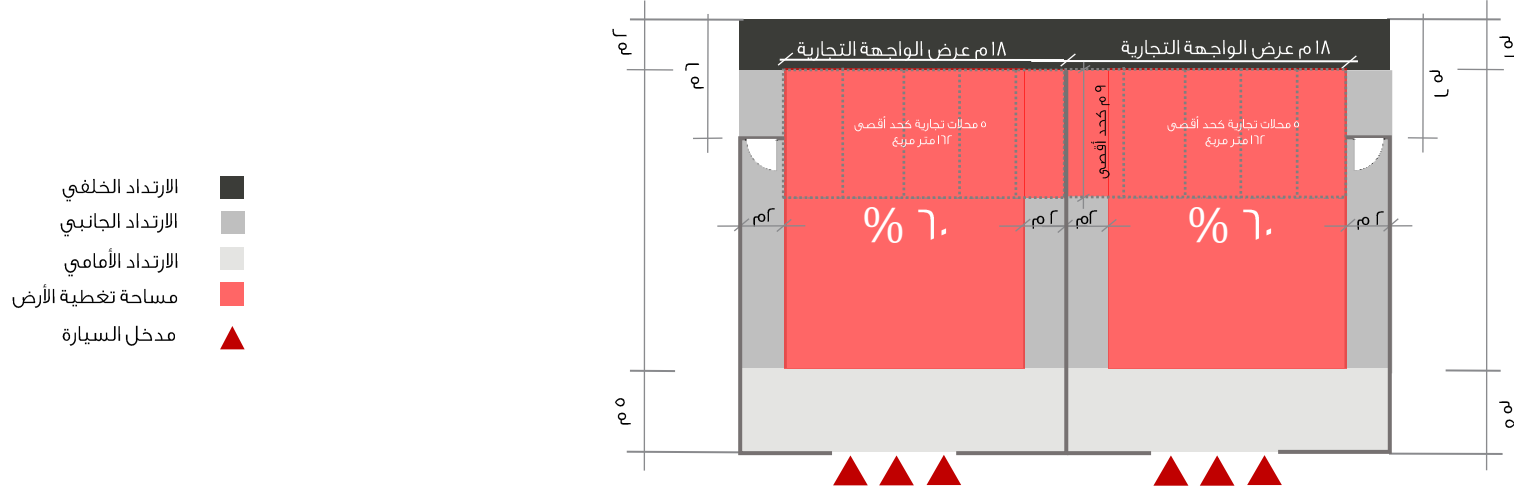
خريطة موقع الفلل التجارية ستار



جدول ملخص الاشتراطات

جوانب التعمير	المتطلبات
استعمالات الأرض	محلات تجارية (الزامية في الدور الأرضي فقط)، استعمالات خدمية (الدور الأرضي (اختياري)+ الأدوار العلوية (الزامية)
مسطح البناء	٦٠%
نسبة البناء	١٢%
الارتدادات	الدور الأرضي: الأمامي ٥ م، الخلفي ٢ م، أحد الجوانب ٢ م، الجانب الآخر ٢ م ماعدا جهة المحلات التجارية لا يوجد الأدوار العلوية: الأمامية ٧ م، الخلفية ٤ م، الجانبية ٢ م.
ارتفاع البناء	١٥ م
الصور الخارجي	الأمام: ٢ م الجوانب: ٢ م الخلفي: لا يوجد.
السرداب	مسموح به ويتم احتسابه ضمن مساحة نسبة البناء، إلا في حال استخدامه كموقف للسيارات

## ٤.٢ الفلل التجارية ستار – ١٢ أ

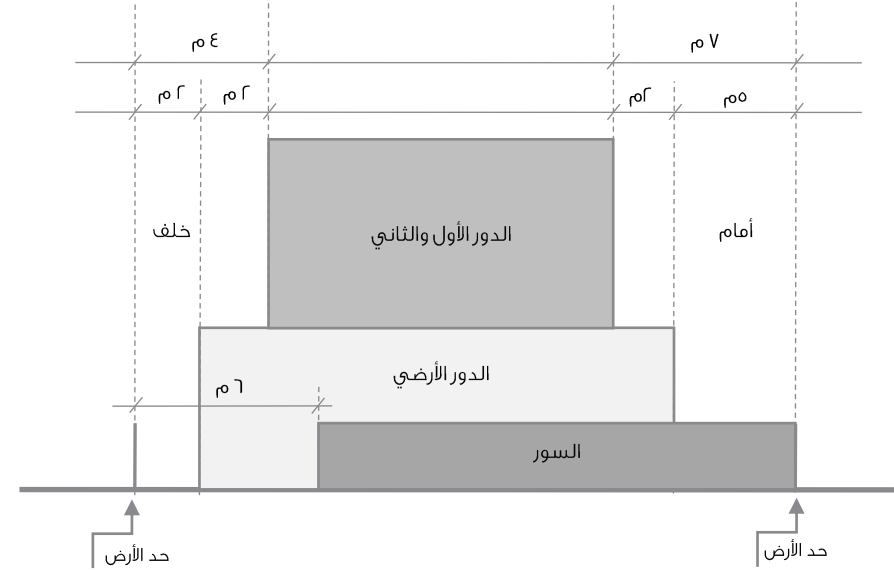
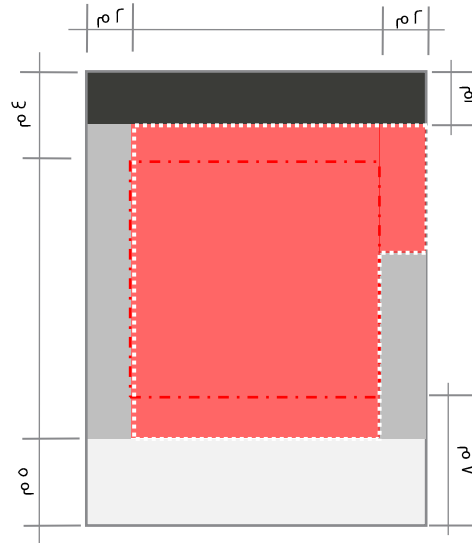


### اشتراطات عامة

- استعمالات الأرض: محلات تجارية؛ إلزامية في الدور الأرضي، واستعمالات خدمية؛ اختيارية في الدور الأرضي + إلزامية في الأدوار العلوية. يسمح (٥) سجلات تجارية للمحلات التجارية في الدور الأرضي، بالإضافة الى تعدد السجلات التجارية للإستعمالات الخدمية في الأدوار العلوية.
- لا يزيد مسطح البناء على ٦٠% من مساحة الأرض. يتم احتساب البروزات الأكبر من ١.٢ م ضمن مساحة مسطح البناء.
- لا تزيد نسبة البناء على ١٢٠% من مساحة الأرض. يرجى الاطلاع على الجدول ١.١ في صفحة ٢٠٤ لمعرفة الأجزاء المشمولة وغير المشمولة في نسبة البناء.
- واجهة المحلات التجارية: يجب أن لا يزيد عرض المحلات التجاري عن ١٨ م، وبعمق ٩ م كحد أقصى.
- يجب أن لا تزيد المساحة الإجمالية للمحلات التجاري عن ١٦٢م<sup>2</sup> (باستثناء قطع الأرض الواقعة على الزوايا).
- يجب ألا يقل عرض كل محل تجاري عن ٣ م، وبمساحة لا تقل عن ١٥ م<sup>2</sup> لكل محل.
- يجب توفير مدخل للمشاة على بعد ٦ م من الارتداد الخلفي.
- يسمح ببناء الميزانين ويتم احتسابه ضمن مساحة نسبة البناء، ويجب أن يكون مدخل الميزانين من الدور الأرضي فقط (سيتم توفير سجل تجاري واحد لكل محل تجاري والميزانين المتصل به).
- يسمح ببناء سرداب ويتم احتسابه ضمن مساحة نسبة البناء إلا في حال استخدامه كمواقف للسيارات.
- يجب أن يكون السرداب ضمن حدود الأرض، وفي حال كان ارتفاعه أعلى من مستوى الشارع فيجب مراعاة ارتدادات قطعة الأرض وتطبيقها.

## ٤.٢ الفلل التجارية ستار – ١٢ أ

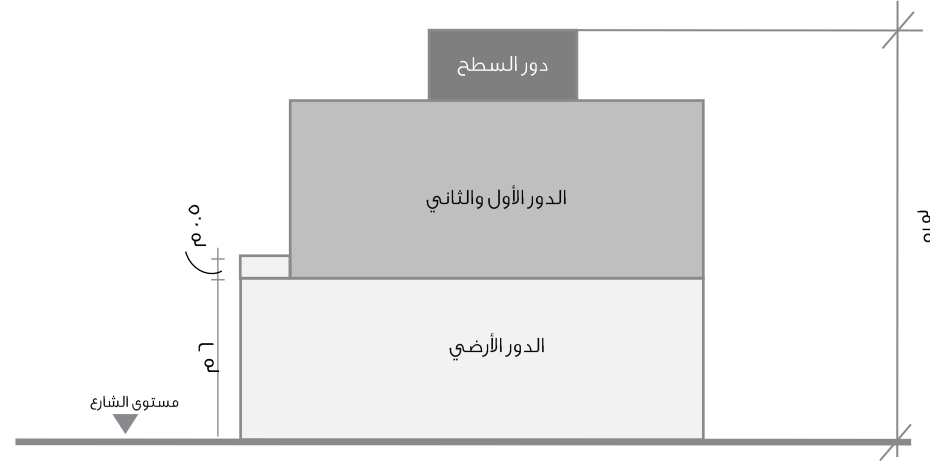
- الارتداد الخلفي
- الارتداد الجانبي
- الارتداد الأمامي
- تحديد مساحة الدور الأرضي
- تحديد مساحة الدور الأول والثاني



### الارتدادات والبروزات

- الارتدادات الأمامية:
  - في الدور الأرضي: لا يقل عن ٥ م الحد من حد الأرض.
  - في الأدوار العلوية: لا يقل عن ٧ م من حد الأرض.
- الارتدادات الخلفية:
  - في الدور الأرضي: ٢ م من حد الأرض إلزامي، لواجهة تجارية أمامية متواصلة مع قطعة الأرض المحاذية.
  - في الأدوار العلوية: لا يقل عن ٤ م من حد الأرض.
- الارتدادات الجانبية:
  - في الدور الأرضي: ٢ م على جانب واحد، الجانب الآخر (جانب المحلات التجارية) لا يوجد للمحلات التجارية فقط. و ٢ م لباقي المبنى.
  - في الأدوار العلوية: ٢ م على الجانبين، ماعدا قطع الأرض الواقعة على يكون الارتداد ٤ م على الجانب الآخر المقابل للشارع.
- يسمح بعمل بروزات علوية في الواجهة الأمامية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١.٢ م.
- يسمح بالبروزات المعمارية بمقدار ٣ سم فقط من جميع الجوانب.
- لا يسمح بوجود بروزات خارج حدود الأرض.
- للارتدادات الخاصة بقطعة الأرض يرجى الاطلاع على مخطط الأرض الخاص بك.

## ٤.٢ الفلل التجارية ستار – ١٢ أ



### ارتفاع البناء ومرافق السطح

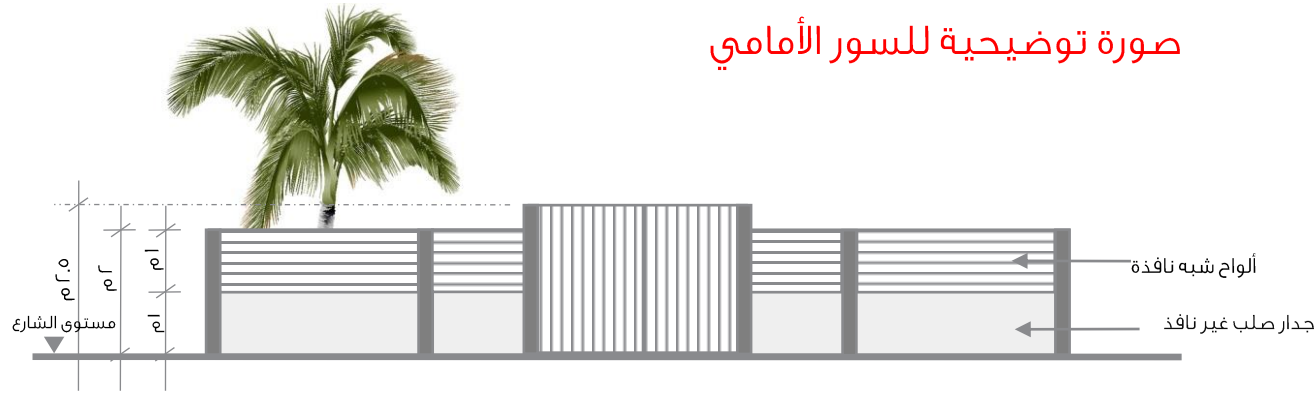
- أقصى ارتفاع للفلل التجارية ستار هو ١٥ م من مستوى الشارع وحتى أعلى نقطة في المبنى.
- يجب أن تكون ارتفاع المحلات التجارية ٦.٥ متر (في الجهة الملاصقة للأرض المحاذية) من مستوى الشارع و يشمل ذلك الوارش.
- يجب وضع جميع خدمات المبنى على السطح السفلي وأن تكون محاذية لغرفة الدرج.
- يجب أن تكون جميع الخدمات الموجودة على سطح المبنى (وحدة تكييف الهواء، خزانات المياه، جهاز الإرسال...الخ) بعيدة عن وارش الواجهة الأمامية، ويجب إخفاؤها خلف وارش ذي ارتفاع مناسب أو حاجز ذي تصميم جذاب حتى لا تكون هذه الخدمات على مرأى من المارة في الشارع.
- تنص متطلبات إدارة تزويد المياه على ضرورة تغطية خزان المياه. يجب أن تكون مفتوحة من جانب واحد (يمكن أن تكون الفتحات على شكل ألواح تهوية مصنوعة من الألمنيوم أو أي حاجز آخر)
- يجب تغطية جميع التمديدات الكهربائية، وتمديدات المياه وأنابيب المجاري في واجهات الفيلا ودمجها مع التصميم المعماري للمبنى. يجب ان يكون ارتفاع الوارش في السطح السفلي والعلوي ١.٥ م.



## ٤.٢ الفلل التجارية ستار – ١٢ أ

### السور الخارجي

### صورة توضيحية للسور الأمامي



### الأمامي:

- أقصى ارتفاع للسور الأمامي ٢ م من مستوى الشارع إلى أعلى نقطة في السور، منه ما لا يقل عن ١ م جدار شبه نافذ كالأعمدة الحديدية أو التشجير.
- يسمح ببناء بوابات بشرط ألا يتجاوز ارتفاعها ٢.٥ م من مستوى الشارع.

### الجانبي:

- أقصى ارتفاع للسور الجانبي هو ٢ م بحيث يكون صلباً غير نافذ.

### صورة توضيحية للسور الجانبي



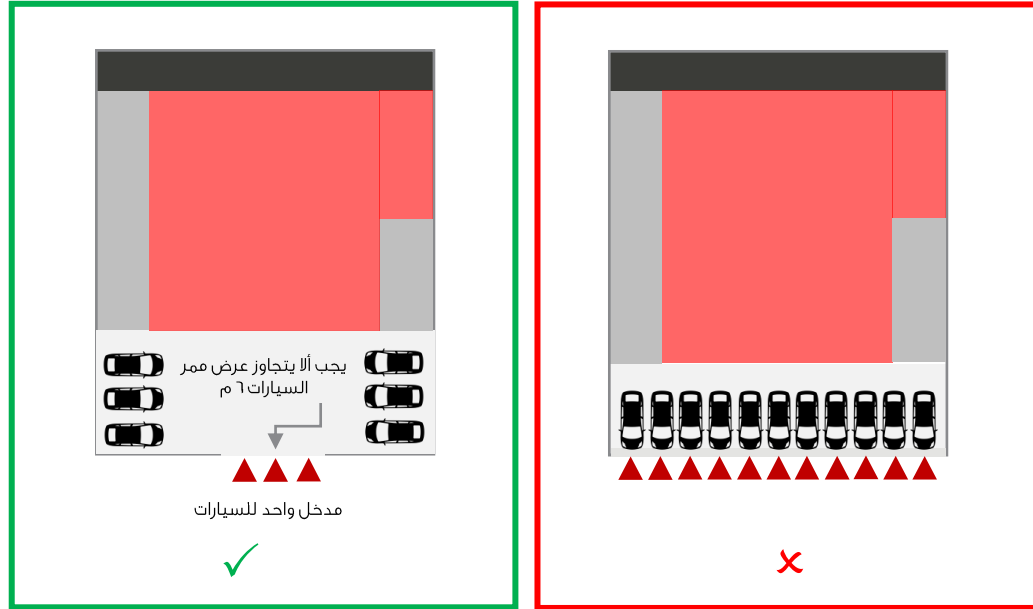
### الخلفي:

- لا يسمح ببناء سور أمام أو جانبي المحلات التجاري على بعد ٦ م من الارتداد الخلفي لحد الأرض.
- لا يسمح بالتشجير أو بناء العتبات خارج حدود الأرض أو ضم الزوايا أو تغيير الأرضفة المحاذية للأرض.

## ٤.٢ الفلل التجارية ستار – أ

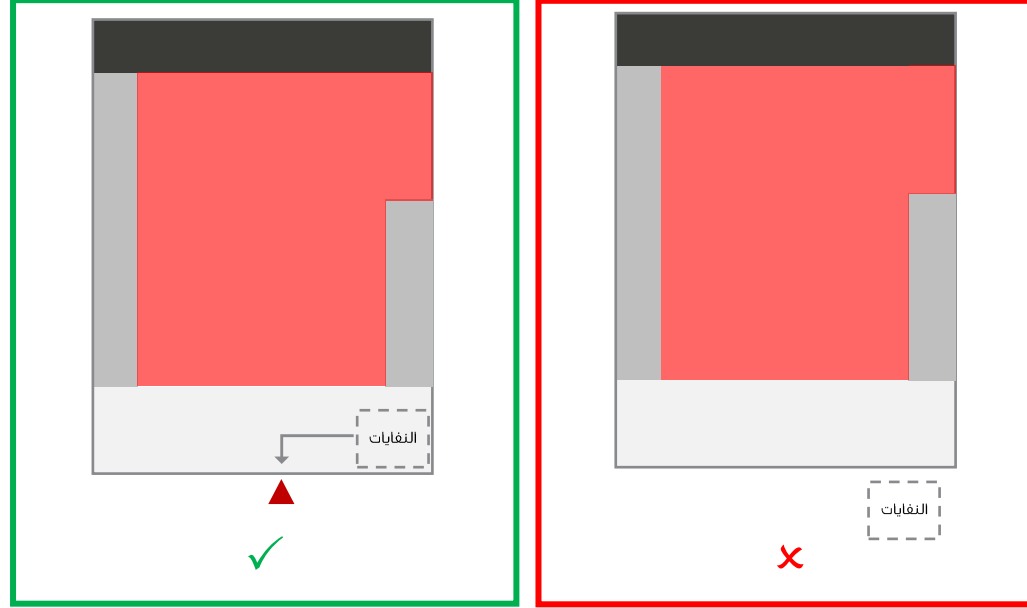
### اشتراطات مواقف السيارات

- عدد المواقف: تقوم ديار المحرق بتوفير مواقف للسيارات للمحلات التجارية. يرجى الاطلاع على صفحة ١٠٦-١٠٥ لمعرفة اشتراطات مواقف السيارات الأخرى .
- يجب تخصيص مواقف للسيارات ضمن حدود الأرض
- يجب توفير مدخل ومخرج واحد للسيارات.
- يجب ان لا يتجاوز عرض المدخل ٦م.
- لا يسمح بتخصيص مواقف للسيارات مباشرة من الشارع العام.
- هناك اشتراطات أخرى لمواقف السيارات تحددها البلدية أو أية جهات ذات صلة (كإدارة تخطيط وتصميم الطرق). ويجب استيفاء المعايير الأعلى منها.
- لمعرفة جهة مدخل السيارات، يرجى الاطلاع على مخطط الأرض الخاص بك،



## ٤.٢ الفلل التجارية ستار – ١٢ أ

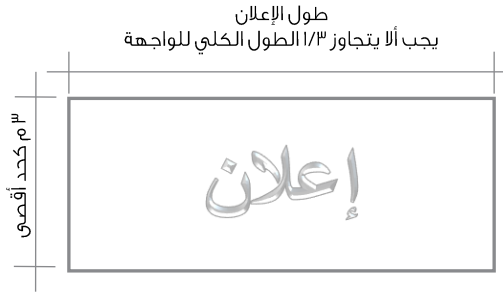
الارتداد الخلفي  
الارتداد الجانبي  
الارتداد الأمامي  
مدخل السيارة



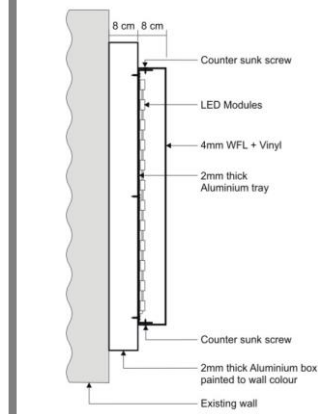
### تخزين النفايات

يجب توفير منطقة لتخزين النفايات بالدور الأرضي متصلة بالمبنى أو منفصلة عنه. ويجب ألا تكون هذه المنطقة على مرأى من الشارع وتقع ضمن حدود الأرض، وأن تتضمن ممراً للمشاة يصلها بالشارع.

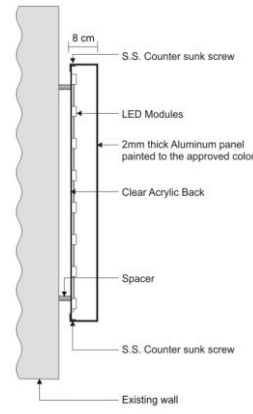
## ٤.٢ الفلل التجارية ستار – ١٢ أ



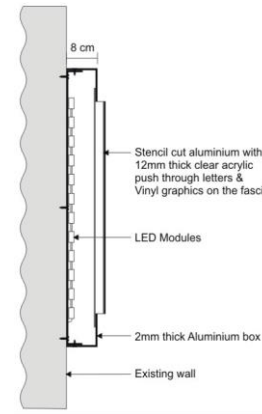
صورة توضيحية للوحة الإعلانات



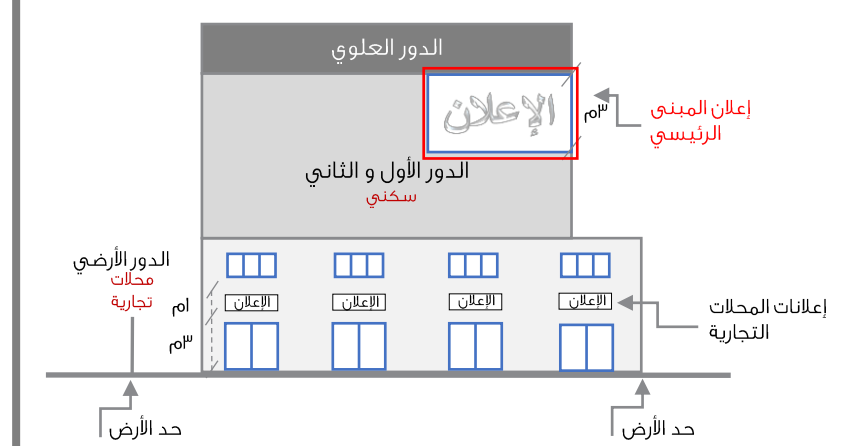
لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد  
مضاءة من الأمام



لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد  
مضاءة عكسياً



لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد  
مضاءة من الأطراف



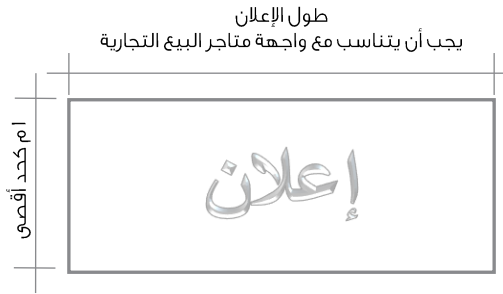
الإعلان في الواجهة

### إشتراطات إعلان المبنى الرئيسي:

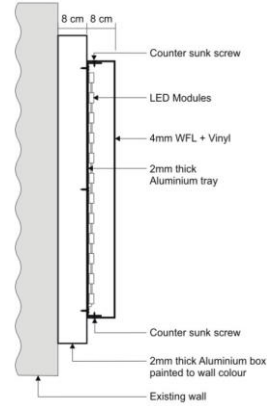
- يجب أن تكون اللوحة الإعلانية كبيرة في الحجم (حسب الأبعاد المذكورة في الصورة التوضيحية للإعلان) وأن تكون مرئية من مسافة بعيدة ومن الشارع الرئيسي ويفضل أن تكون مضيئة.
- يجب أن تحتوي اللوحة الإعلانية على اسم المبنى أو اسم تجاري واحد يعكس هوية أو شعار المبنى.
- أقصى ارتفاع للوحة الإعلانية هو ٣ م والارتفاع الأدنى هو ٠.٥ م ويمكن أن يكون إما عمودياً أو أفقياً في الاتجاه.
- يجب ألا يتجاوز طول الإعلان ١/٣ الطول الكلي للواجهة.
- موقع الإعلان بالنسبة للمبنى: يجب أن يوضع في الطرف العلوي من الواجهة الأساسية المواجهة للشارع الرئيسي (الحد الأقصى لعدد الإعلانات على الواجهة هو إعلانين على واجهتين).
- أنواع اللوحات الإعلانية المسموح بها: لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد مضاءة من الأمام أو مضاءة عكسياً أو من الأطراف.
- يجب تقديم طلب تركيب اللوحات الإعلانية إلى مكتب التنسيق الفني مرفق مع التصميم التفصيلي للاعتماد والموافقة.



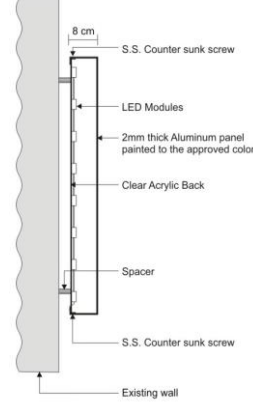
## ٤.٢ الفلل التجارية ستار – ١٢ أ



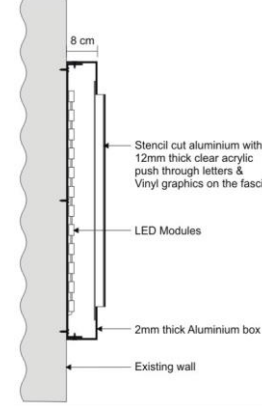
صورة توضيحية للوحة الإعلانات



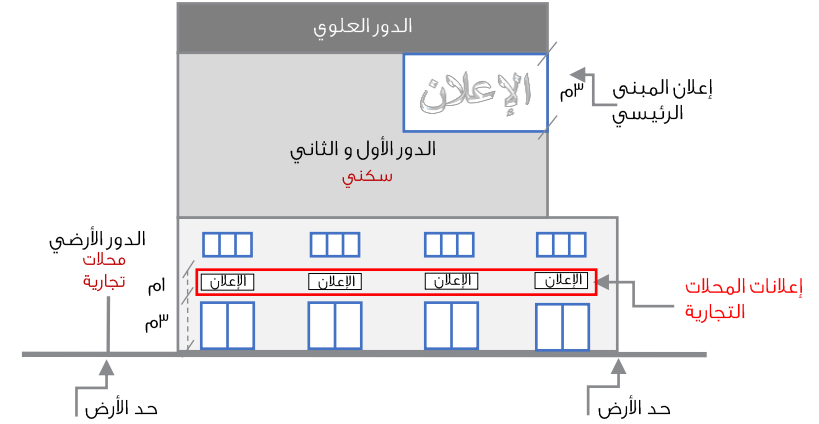
لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد  
مضاءة من الأمام



لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد  
مضاءة عكسياً



لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد  
مضاءة من الأطراف



الإعلان في الواجهة

### إشتراطات إعلانات المحلات التجارية:

- يجب تركيب اللوحة الإعلانية على ارتفاع ٣ م (من مستوى الشارع إلى الحد الأسفل للوحة) على الواجهة الأمامية للمحلات التجارية.
- يجب أن يتناسب طول اللوحة الإعلانية مع واجهة متاجر البيع التجارية (كما هو محدد في الصورة التوضيحية للوحة الإعلانات)
- أقصى ارتفاع للوحة الإعلانية هو ١ م من أعلى إلى أسفل اللوحة.
- أنواع اللوحات الإعلانية المسموح بها: لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد مضاءة من الأمام أو مضاءة عكسياً أو من الأطراف.
- يجب تقديم طلب تركيب اللوحات الإعلانية إلى مكتب التنسيق الفني مرفق مع التصميم التفصيلي للاعتماد والموافقة.

## ٤.٢ الفلل التجارية ستار – ١٢ أ



نموذج لإعلانات الصناديق المضيئة



نموذج للإعلانات الجانبية البارزة



نموذج لإعلانات النيون المكشوفة

### الممنوعات و المحظورات في الإعلان:

- لا يسمح بتركيب إعلانات المبني في الواجهة المطلة على المنطقة السكنية.
- لا يسمح بتركيب الإعلانات على أعمدة، أو بلون فاقع، أو إعلانات متحركة.
- لا يسمح ببروز الاعلان من واجهة المبني.
- لا يسمح بتركيب الإعلانات المسطحة مع إضاءة داخلية.



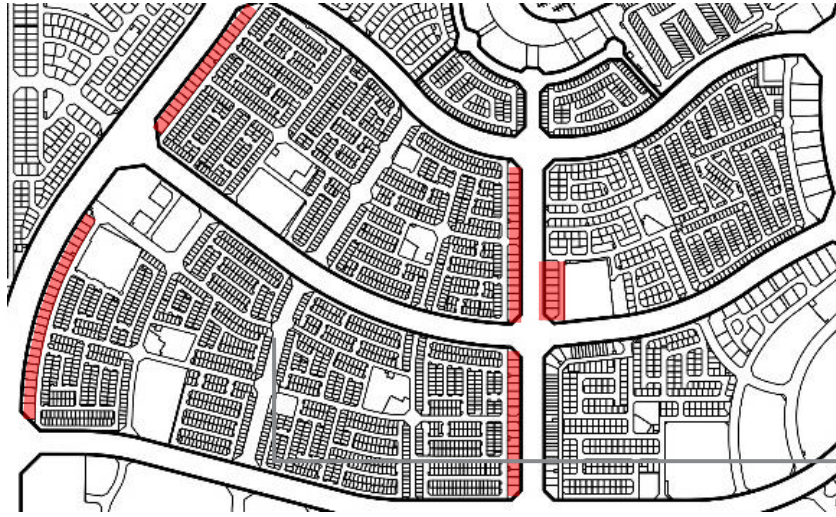
# ٤.٣ الفلل التجارية – ١١٣ / ٢٢٢ ب / ١٢٣ أ



## ٤.٣ الفلل التجارية – ١٣ أ / ٢٢ ب / ٢٣ أ

خريطة موقع مشروع الفلل التجارية

خريطة ديار المحرق – مخطط رقم ١٣ / ٢٢ ب / ٢٣ أ

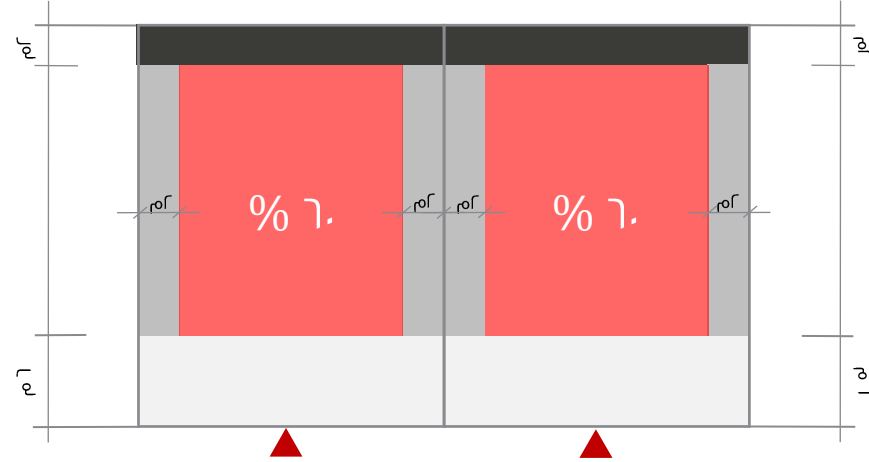


جوانب التعمير	الاشتراطات
استعمالات الأرض	محلات تجارية (الدور الأرضي)، استعمالات خدمية (الدور الأرضي+الأدوار العليا)
مسطح البناء	٦٠ %
نسبة البناء	١٢٠ %
الارتدادات	الدور الأرضي: الأمامية: ٦ م، الجانبية والخلفية: ٢ م، الأدوار العلوية: الأمامية: ٤.٨ م، الجانبية والخلفية: ٢ م.
ارتفاع البناء	١٥ م
السور الخارجي	الأمامي: ٢ م الجانبية والخلفي: ٢ م
السرداب	يسمح به ويتم احتسابه ضمن مساحة نسبة البناء، إلا في حال استخدامه كمواقف للسيارات



## ٤.٣ الفلل التجارية – ١٣ أ / ٢٢ ب / ٢٣ أ

- الارتداد الخلفي
- الارتداد الجانبي
- الارتداد الأمامي
- مساحة تغطية الأرض
- مدخل السيارة

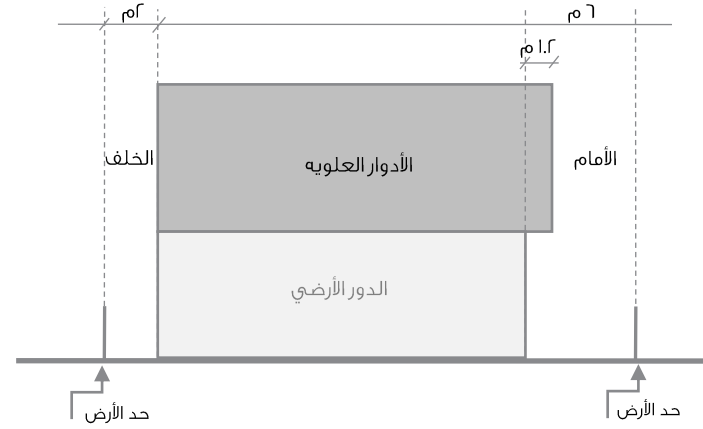
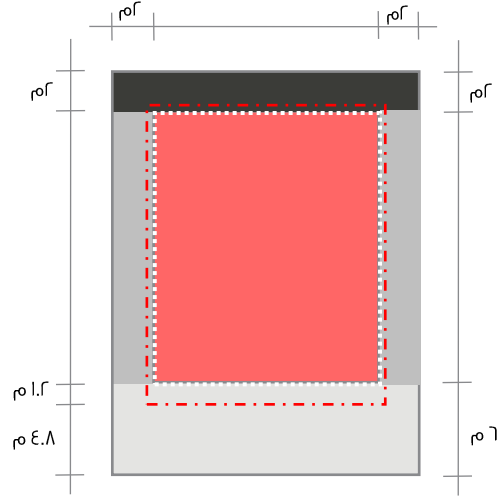


### اشتراطات عامة

- استعمالات الأرض: محلات تجارية في الدور الأرضي والميزانين، واستعمالات خدمية في الأدوار العلوية. يسمح بسجل تجاري واحد لكل دور.
- لا يزيد مسطح البناء على ٦٠% من مساحة الأرض: يتم احتساب البروزات الأكبر من ١.٢ م ضمن مساحة مسطح البناء.
- لا تزيد نسبة البناء على ٢٠% من مساحة الأرض: يرجى الاطلاع على الجدول ١.١ في صفحة ٢٠٤ لمعرفة الأجزاء المشمولة وغير المشمولة في نسبة البناء..
- يسمح ببناء الميزانين ويتم احتسابه ضمن مساحة نسبة البناء، ويجب أن يكون مدخل الميزانين من الدور الأرضي فقط (سيتم توفير سجل تجاري واحد لكل محل تجاري والميزانين المتصل به).
- يسمح ببناء مرافق خدمية (مخزن، غرفة النفايات الخ) و لن يتم احتسابه ضمن مساحة البناء على أن لا تتجاوز المساحة ٢٠% من مساحة البناء.
- يسمح ببناء سرداب ويتم احتسابه ضمن مساحة نسبة البناء إلا في حال استخدامه كمواقف للسيارات.
- يجب أن يكون السرداب ضمن حدود الأرض، وفي حال كان ارتفاعه أعلى من مستوى الشارع فيجب مراعاة ارتدادات قطعة الأرض وتطبيقها.

## ٤.٣ الفلل التجارية – ١٣ أ / ٢٢ ب / ٣ أ

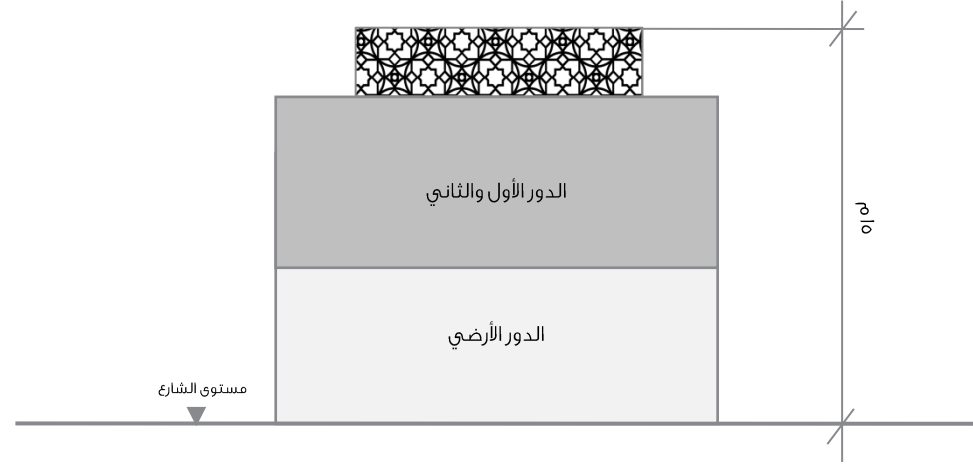
- الارتداد الخلفي
- الارتداد الجانبي
- الارتداد الأمامي
- مسطح البناء
- تحديد مساحة الدور الأرضي
- تحديد مساحة الدور الأول والثاني



### الارتدادات والبروزات

- الارتدادات الأمامية:
  - في الدور الأرضي: لا يقل عن ٦ م من حد الأرض.
  - في الأدوار العلوية: لا يقل عن ٤.٨ م من حد الأرض.
- الارتدادات الخلفية والجانبية:
  - في الدور الأرضي و الأدوار العلوية: لا يقل عن ٢ م من حد الأرض
  - لا يُسمح بالبروزات في الارتدادات الجانبية والخلفية في جميع الأدوار.
  - يُسمح بالبروزات المعمارية بمقدار ٣٠ سم فقط من جميع الجوانب.
  - لا يُسمح بوجود بروزات خارج حدود الأرض.
  - للارتدادات الخاصة بقطعة الأرض يرجى الاطلاع على مخطط الأرض الخاص بك.

## ٤.٣ الفلل التجارية – أ ١٣ / أ ٢٢ / أ ٢٣



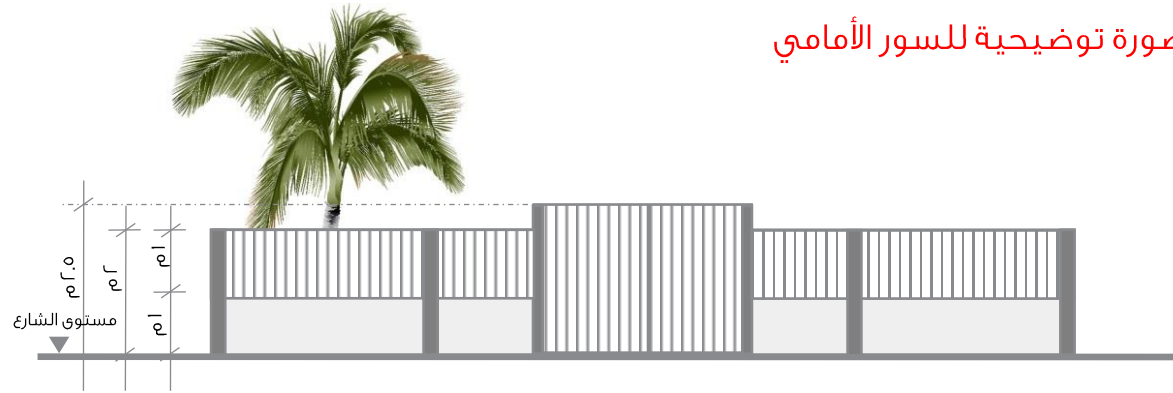
### ارتفاع البناء ومرافق السطح

- يجب ألا يزيد ارتفاع الفلل التجارية عن ١٥ م من مستوى الشارع إلى أعلى نقطة في السطح، ويشمل ذلك الوارش والخدمات وبيت الدرج وغيرها.
- يجب ألا تتجاوز المساحة التي تغطيها مرافق السطح ٣٠% من مساحة السطح.
- يجب وضع جميع خدمات المبنى على السطح السفلي وأن تكون محاذية لغرفة الدرج.
- يجب أن تكون جميع الخدمات الموجودة على سطح المبنى (وحدة تكييف الهواء، خزانات المياه، جهاز الإرسال... الخ) بعيدة عن وارش الواجهة الأمامية، ويجب إخفاؤها خلف وارش ذي ارتفاع مناسب أو حاجز ذي تصميم جذاب حتى لا تكون هذه الخدمات على مرأى من المارة في الشارع.
- تنص متطلبات إدارة تزويد المياه على ضرورة تغطية خزان المياه. يجب أن تكون مفتوحة من جانب واحد (يمكن أن تكون الفتحات على شكل ألواح تهوية مصنوعة من الألمنيوم أو أي حاجز آخر)
- يجب تغطية جميع التمديدات الكهربائية، وتمديدات المياه وأنابيب المجاري في واجهات الفيلا ودمجها مع التصميم المعماري للمبنى.
- يجب ان يكون ارتفاع الوارش في السطح السفلي والعلوي ١.٥ م.

## ٤.٣ الفلل التجارية – أ١٣ / أ٢٢ / أ٢٣

### الصور الخارجي

### صورة توضيحية للصور الأمامي



### الأمامي:

- يجب أن يكون ارتفاع السور الأمامي ٢ م من مستوى الشارع إلى أعلى نقطة في السور، منه ما لا يقل عن ١ م جدار شبه نافذ كالأعمدة الحديدية أو التشجير،
- يسمح ببناء بوابات بشرط ألا يتجاوز ارتفاعها ٢.٥م من مستوى الشارع.

### الجانبية والخلفي:

- يجب أن يكون ارتفاع السور الجانبي ٢ م بحيث يكون صلباً غير نافذ.
- لا يسمح بالتشجير أو بناء العتبات خارج حدود الأرض أو ضم الزوايا أو تغيير الأرصفة المحاذية للأرض.

### صورة توضيحية للصور الجانبية والخلفي

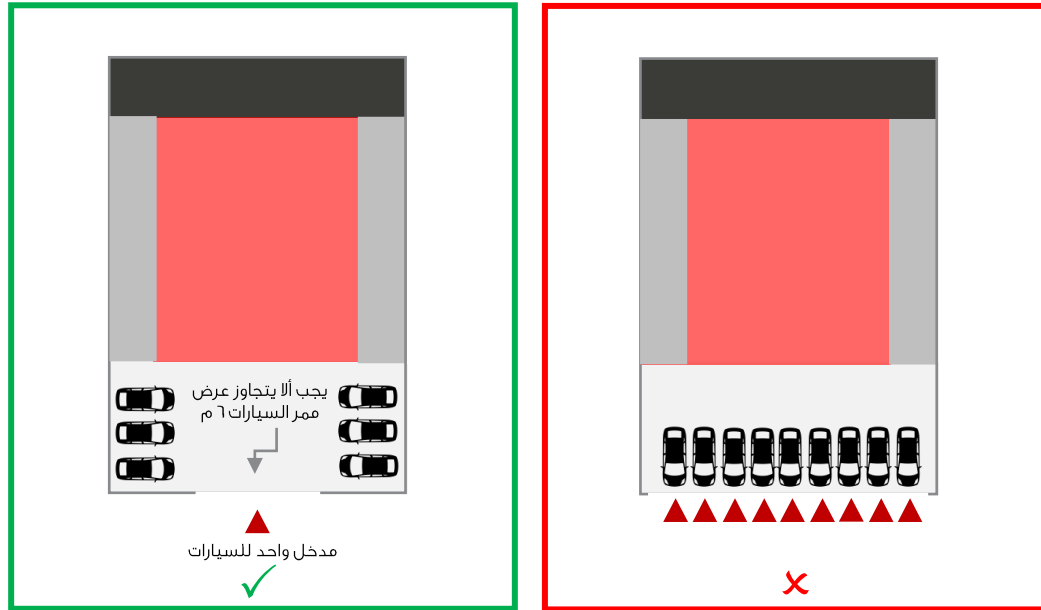




## ٤.٣ الفلل التجارية – أ ١٣ / ب ٢٢ / أ ٢٣

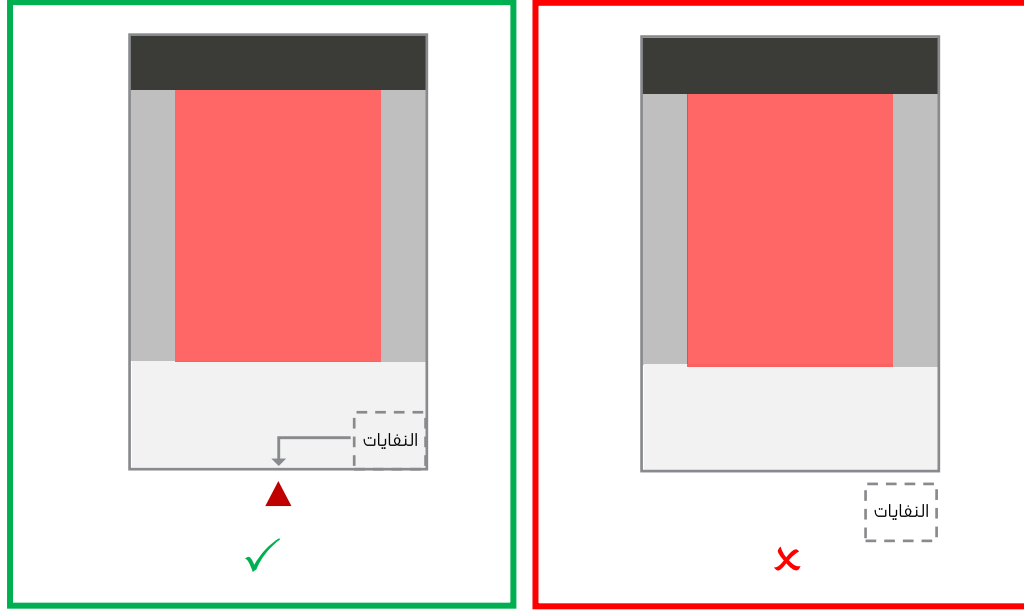
### اشتراطات مواقف السيارات

- عدد المواقف: يرجى الاطلاع على **صفحة ١٠٦-١٠٥** لمعرفة اشتراطات مواقف السيارات .
- يجب تخصيص مواقف للسيارات ضمن حدود الأرض
- يجب توفير مدخل ومخرج واحد للسيارات.
- يجب ان لا يتجاوز عرض المدخل ٦م.
- لا يسمح بتخصيص مواقف للسيارات مباشرة من الشارع العام.
- هناك اشتراطات أخرى لمواقف السيارات تحددها البلدية أو أية جهات ذات صلة (كإدارة تخطيط وتصميم الطرق). ويجب استيفاء المعايير الأعلى منها.
- لمعرفة جهة مدخل السيارات، يرجى الاطلاع على مخطط الأرض الخاص بك،



- الارتداد الخلفي
- الارتداد الجانبي
- الارتداد الأمامي
- مدخل السيارة

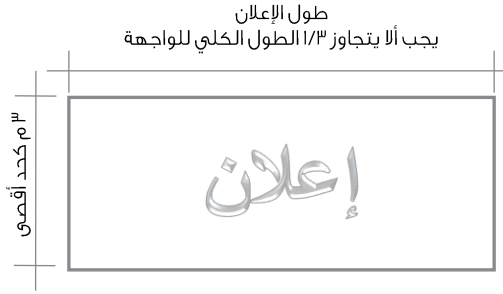
## ٤.٣ الفلل التجارية – أ ١٣ / أ ٢٢ / أ ٢٣



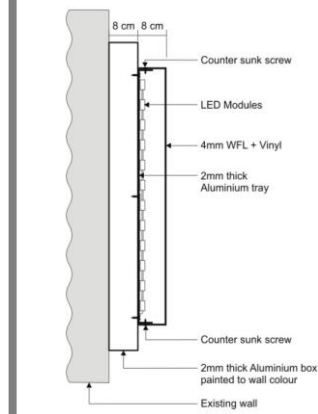
### تخزين النفايات

يجب توفير منطقة لتخزين النفايات بالدور الأرضي متصلة بالمبنى أو منفصلة عنه. ويجب ألا تكون هذه المنطقة على مرأى من الشارع وتقع ضمن حدود الأرض، وأن تتضمن ممراً للمشاة يصلها بالشارع.

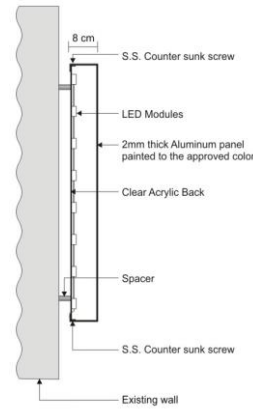
## ٤.٣ الفلل التجارية – ١٣ أ / ٢٢ ب / ٢٣ أ



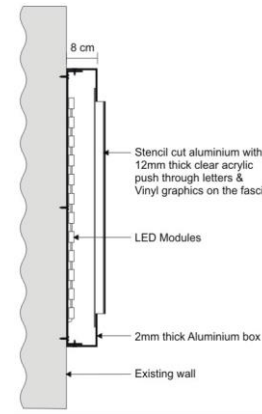
صورة توضيحية للوحة الإعلانات



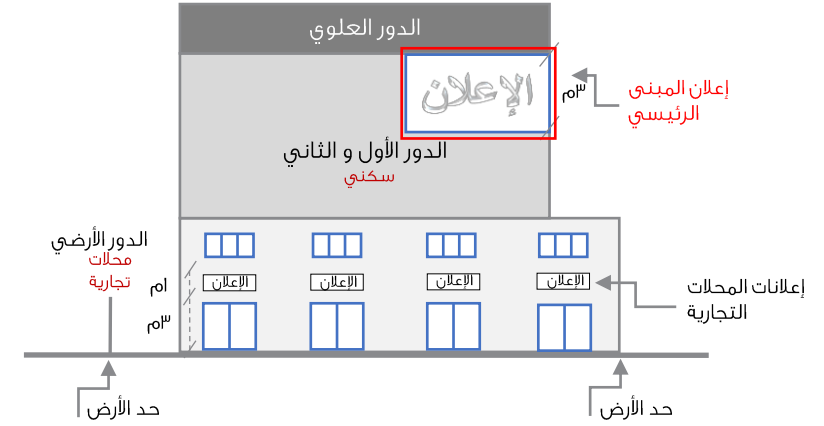
لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد  
مضاءة من الأمام



لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد  
مضاءة عكسياً



لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد  
مضاءة من الأطراف

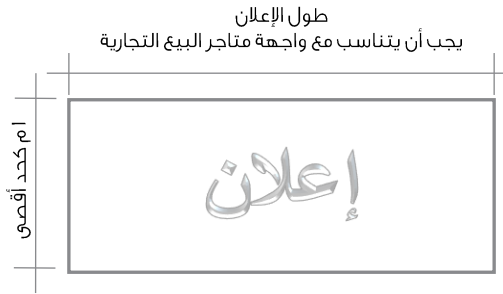


الإعلان في الواجهة

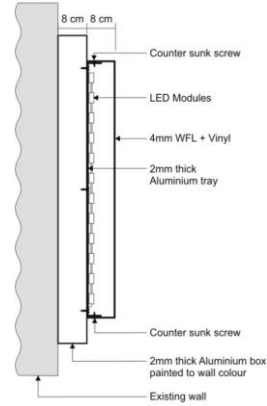
### إشتراطات إعلان المبنى الرئيسي:

- يجب أن تكون اللوحة الإعلانية كبيرة في الحجم (حسب الأبعاد المذكورة في الصورة التوضيحية للإعلان) وأن تكون مرئية من مسافة بعيدة ومن الشارع الرئيسي ويفضل أن تكون مضيئة.
- يجب أن تحتوي اللوحة الإعلانية على اسم المبنى أو اسم تجاري واحد يعكس هوية أو شعار المبنى.
- أقصى ارتفاع للوحة الإعلانية هو ٣ م والارتفاع الأدنى هو ٠.٥ م ويمكن أن يكون إما عمودياً أو أفقياً في الاتجاه.
- يجب ألا يتجاوز طول الإعلان ١/٣ الطول الكلي للواجهة.
- موقع الإعلان بالنسبة للمبنى: يجب أن يوضع في الطرف العلوي من الواجهة الأساسية المواجهة للشارع الرئيسي (الحد الأقصى لعدد الإعلانات على الواجهة هو إعلانين على واجهتين).
- أنواع اللوحات الإعلانية المسموح بها: لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد مضاءة من الأمام أو مضاءة عكسياً أو من الأطراف.
- يجب تقديم طلب تركيب اللوحات الإعلانية إلى مكتب التنسيق الفني مرفق مع التصميم التفصيلي للاعتماد والموافقة.

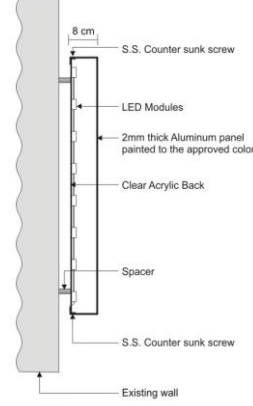
## ٤.٣ الفلل التجارية – ١٣ أ / ٢٢ ب / ٢٣ أ



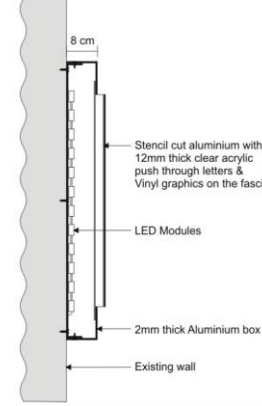
صورة توضيحية للوحة الإعلانات



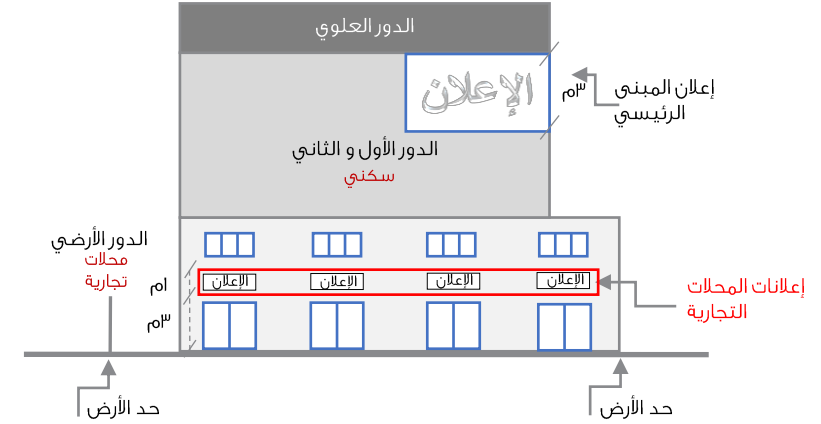
لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد  
مضاءة من الأمام



لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد  
مضاءة عكسياً



لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد  
مضاءة من الأطراف



الإعلان في الواجهة

### إشتراطات إعلانات المحلات التجارية:

- يجب تركيب اللوحة الإعلانية على ارتفاع ٣ م (من مستوى الشارع إلى الحد الأسفل للوحة) على الواجهة الأمامية للمحلات التجارية.
- يجب أن يتناسب طول اللوحة الإعلانية مع واجهة متاجر البيع التجارية (كما هو محدد في الصورة التوضيحية للوحة الإعلانات)
- أقصى ارتفاع للوحة الإعلانية هو ١ م من أعلى إلى أسفل اللوحة.
- أنواع اللوحات الإعلانية المسموح بها: لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد مضاءة من الأمام أو مضاءة عكسياً أو من الأطراف.
- يجب تقديم طلب تركيب اللوحات الإعلانية إلى مكتب التنسيق الفني مرفق مع التصميم التفصيلي للاعتماد والموافقة.



## ٤.٣ الفلل التجارية – ١٣ أ / ٢٢ ب / ١٣ أ



نموذج لإعلانات الصناديق المضيئة



نموذج للإعلانات الجانبية البارزة



نموذج لإعلانات النيون المكشوفة

### الممنوعات و المحظورات في الإعلان:

- لا يسمح بتركيب إعلانات المبني في الواجهة المطلة على المنطقة السكنية.
- لا يسمح بتركيب الإعلانات على أعمدة، أو بلون فاقع، أو إعلانات متحركة.
- لا يسمح ببروز الاعلان من واجهة المبني.
- لا يسمح بتركيب الإعلانات المسطحة مع إضاءة داخلية.

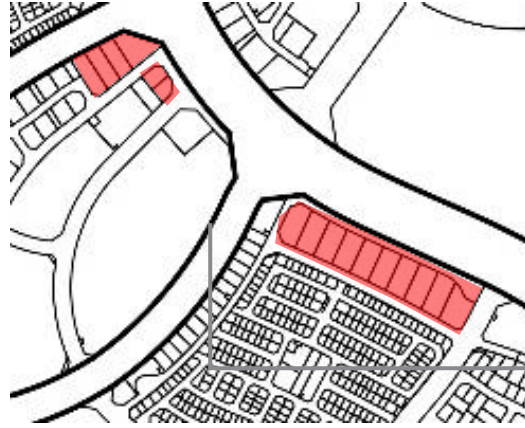
## ٥. مناطق المعارض التجارية

# ١.ه المعارض التجارية – أ٢ / أ٢ اب



# ١.٥ المعارض التجارية – ١١٢ / ١٢ أب

خريطة موقع المعارض التجارية



جدول ملخص الاشتراطات

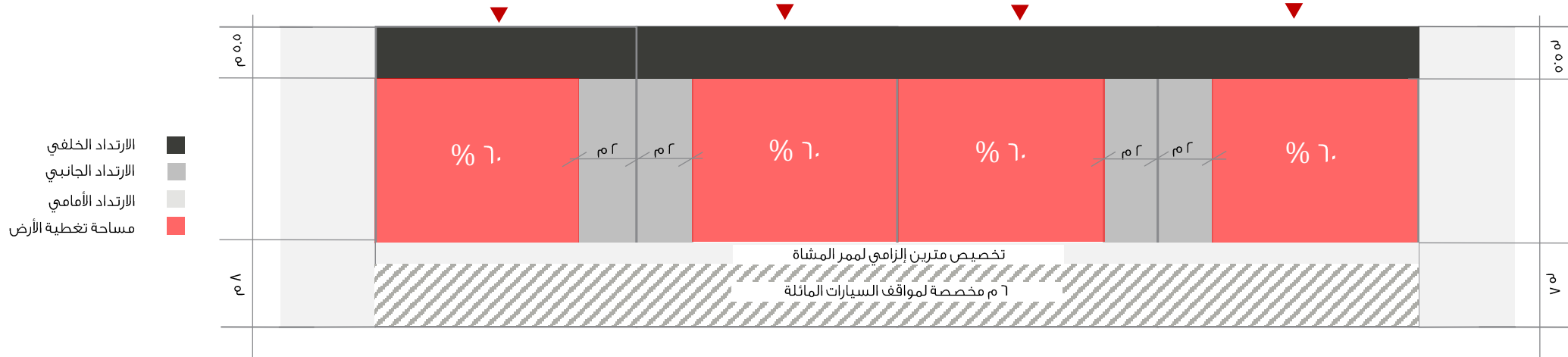
جوانب التعمير	المتطلبات
استعمالات الأرض	معارض تجارية
مسطح البناء	٦.٠%
نسبة البناء	١١٢.٥ %
الارتدادات	الأمامية: ٨ م، الخلفية: ٥.٥ م، أحد الجوانب: ٢ م ومن الجانب الآخر لا يوجد.
ارتفاع البناء	١٢ م بالإضافة إلى ١.٥ م للخدمات، وألا يقل عن ٨ م من مستوى الشارع
السور الخارجي	الأمامي: لا يوجد الجانبية والخلفي: ٢.٥ م
السرداب	مسموح به ويتم احتسابه ضمن مساحة نسبة البناء إلا في حال استخدامه كمواقف للسيارات

خريطة ديار المحرق – مخطط رقم ١١٢ / ١٢ أب





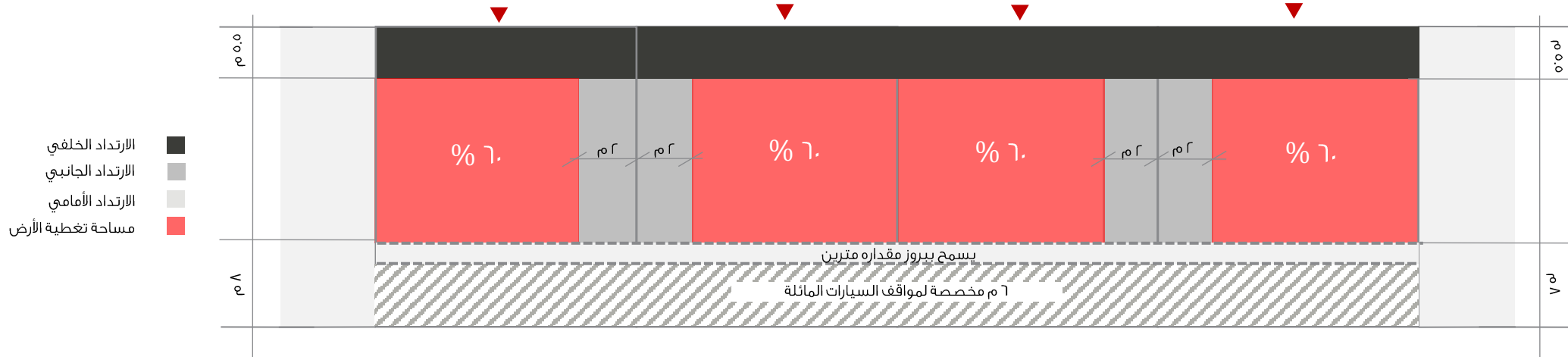
# ١.٥ المعارض التجارية – ١١٢ / ١٢٢ أب



## اشتراطات عامة

- استعمالات الأرض: معارض تجارية في الدور الأرضي والميزانين فقط. يسمح بعدد ٤ سجلات تجارية كحد أقصى.
- لا يزيد مسطح البناء على ٦٠% من مساحة الأرض: يتم احتساب البروزات الأكبر من ١.٢ م ضمن مساحة مسطح البناء.
- لا تزيد نسبة البناء على ١١٢.٥% من مساحة الأرض: يرجى الاطلاع على الجدول ١.١ في صفحة ٢.٤ لمعرفة الأجزاء المشمولة وغير المشمولة في نسبة البناء.
- يجب ألا يقل عرض كل معرض تجاري عن ١١ م، وبعمق لا يقل عن ٢.٠ م.
- يسمح ببناء الميزانين ويتم احتسابه ضمن مساحة نسبة البناء. ويجب أن يكون مدخل الميزانين من الدور الأرضي فقط .
- لمعرفة الاشتراطات ومنطقة البناء الإلزامية الخاصة بقطعة الأرض يرجى الاطلاع على مخطط الأرض الخاص بك
- يسمح ببناء سرداب ويتم احتسابه ضمن مساحة نسبة البناء إلا في حال استخدامه كمواقف للسيارات.
- يجب أن يكون السرداب ضمن حدود الأرض، وفي حال كان ارتفاعه أعلى من مستوى الشارع فيجب مراعاة ارتدادات قطعة الأرض وتطبيقها.

## ١.٥ المعارض التجارية – أ٢ / أ٢ اب

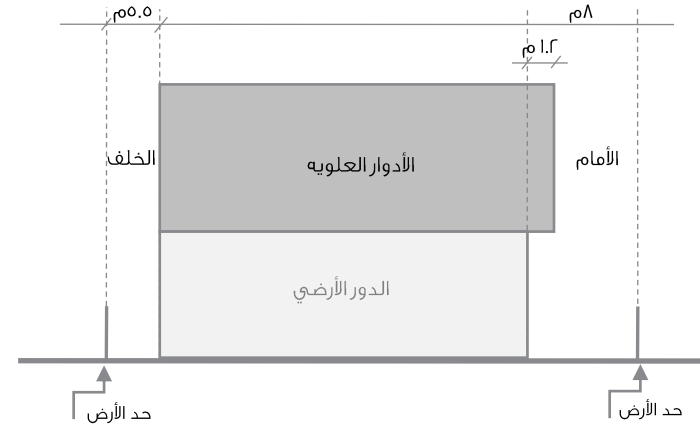
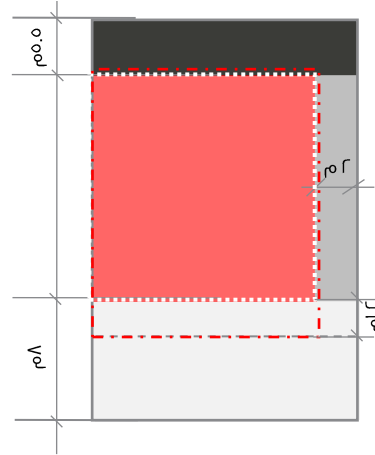


### الارتدادات والبروزات

- يجب أن تكون الارتدادات الأمامية ٨م من حد الأرض، لتوحيد خط البناء لجميع الأراضي، مع تخصيص ٦ م لمواقف السيارات المائلة.
- يسمح بعمل بروزات في الأدوار العلوية في منطقة الارتداد الأمامي فقط بحد أقصى قدره ٢ م.
- يتم احتساب البروزات الأكثر من ١.٢ م ضمن نسبة مساحة مسطح البناء.
- لا يُسمح بالبروزات في الارتدادات الجانبية والخلفية في جميع الأدوار.
- يُسمح بالبروزات المعمارية بمقدار ٣٠ سم فقط من جميع الجوانب.
- لا يسمح بوجود بروزات خارج حدود الأرض.
- للارتدادات الخاصة بقطعة الأرض يرجى الاطلاع على مخطط الأرض الخاص بك.

# ١.٥ المعارض التجارية – ١٢ / ١٢ أب

- الارتداد الخلفي ■
- الارتداد الجانبي ■
- الارتداد الأمامي ■
- مسطح البناء ■
- تحديد مساحة الدور الأرضي ■■■■■
- تحديد مساحة الدور الأول والثاني - - - - -



## الارتدادات والبروزات

- الارتدادات الأمامية:
  - في الدور الأرضي: لا تقل عن ٨ م من حد الأرض. مع تخصيص ٦ م لمواقف السيارات المائلة.
  - في الأدوار العلوية: لا يقل عن ٨.٨ م من حد الأرض.
- الارتدادات الخلفية:
  - في جميع الأدوار ٥.٥ م. لا يسمح بالبروز.
- الارتدادات الجانبية:
  - من جهة: في جميع الأدوار ٢ م ولا يسمح بالبروز.
  - من الجهة الأخرى: لا يوجد.
- لا يسمح بوجود بروزات خارج حدود الأرض.
- للارتدادات الخاصة بقطعة الأرض يرجى الاطلاع على مخطط الأرض الخاص بك.

## ١.٥ المعارض التجارية – ١٢ / ١٢ أ ب



### ارتفاع البناء ومرافق السطح

- أدنى ارتفاع ٨م وأقصى ارتفاع لمباني الصناعات الخفيفة هو ١٢م من مستوى الشارع وحتى أعلى نقطة في المبنى، مع إمكانية إضافة ١.٥م لخدمات السطح فقط.
- يجب وضع جميع خدمات المبنى على السطح السفلي وأن تكون محاذية لغرفة الدرج.
- يجب أن تكون جميع الخدمات الموجودة على سطح المبنى (وحدة تكييف الهواء، خزانات المياه، جهاز الإرسال... الخ) بعيدة عن وارش الواجهة الأمامية، ويجب إخفاؤها خلف وارش ذي ارتفاع مناسب أو حاجز ذي تصميم جذاب حتى لا تكون هذه الخدمات على مرأى من المارة في الشارع.
- تنص متطلبات إدارة تزويد المياه على ضرورة تغطية خزان المياه. يجب أن تكون مفتوحة من جانب واحد (يمكن أن تكون الفتحات على شكل ألواح تهوية مصنوعة من الألمنيوم أو أي حاجز آخر)
- يجب تغطية جميع التمديدات الكهربائية، وتمديدات المياه وأنابيب المجاري في واجهات الفيلا ودمجها مع التصميم المعماري للمبنى.
- يجب ان يكون ارتفاع الوارش في السطح السفلي والعلوي ١.٥م.



## ١.٥ المعارض التجارية – ١١٢ / ١٢٢ اب

### الصور الخارجي

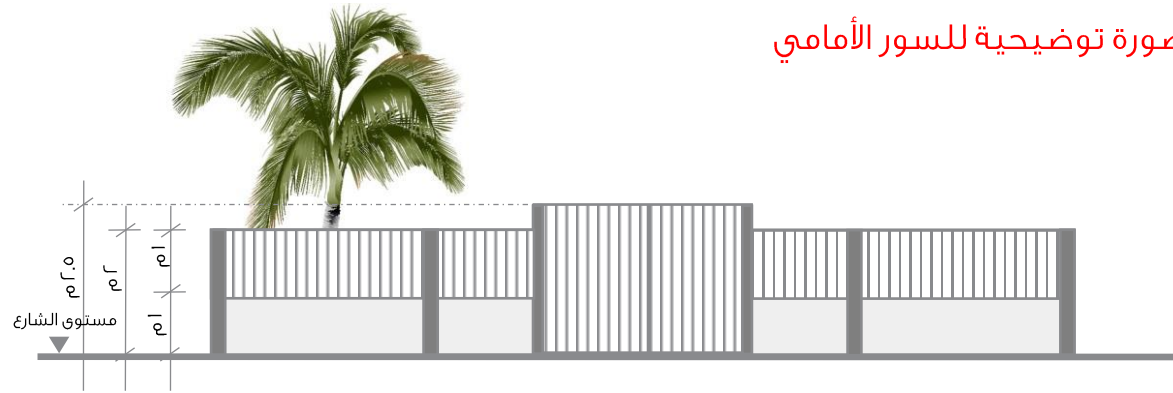
#### الأمامي:

- يجب أن يكون ارتفاع السور الأمامي ٢ م من مستوى الشارع إلى أعلى نقطة في السور، منه ما لا يقل عن ١ م جدار شبه نافذ كالأعمدة الحديدية أو التشجير،
- يسمح ببناء بوابات بشرط ألا يتجاوز ارتفاعها ٢.٥ م من مستوى الشارع.

#### الجانبية والخلفي:

- يجب أن يكون ارتفاع السور الجانبية ٢ م بحيث يكون صلباً غير نافذ.
- لا يسمح بالتشجير أو بناء العتبات خارج حدود الأرض أو ضم الزوايا أو تغيير الأرصفة المحاذية للأرض.

### صورة توضيحية للسور الأمامي



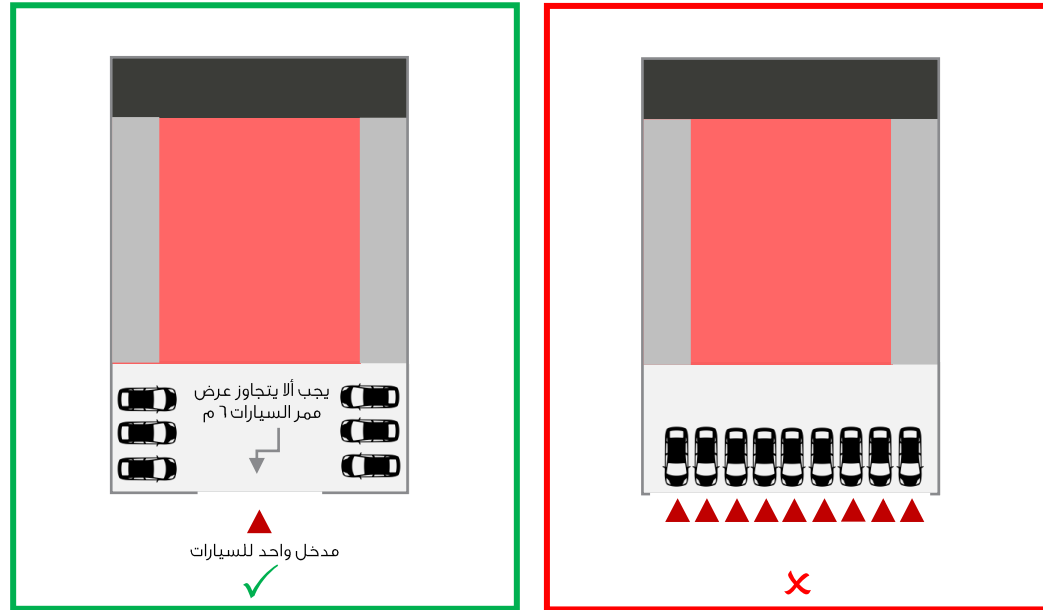
### صورة توضيحية للسور الجانبية والخلفي



# ١.٥ المعارض التجارية – ١١٢ / ١٢٢ اب

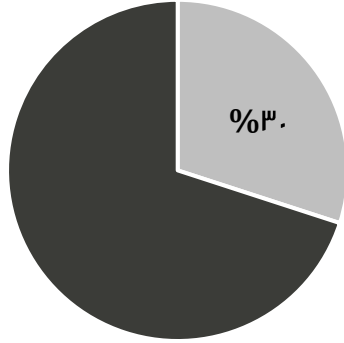
## اشتراطات مواقف السيارات

- عدد المواقف: يرجى الاطلاع على صفحة ١٠٦-١٠٥ لمعرفة اشتراطات مواقف السيارات .
- يجب تخصيص مواقف للسيارات ضمن حدود الأرض
- يجب توفير مدخل ومخرج واحد للسيارات.
- يجب ان لا يتجاوز عرض المدخل ٦م.
- لا يسمح بتخصيص مواقف للسيارات مباشرة من الشارع العام.
- هناك اشتراطات أخرى لمواقف السيارات تحددها البلدية أو أية جهات ذات صلة (كإدارة تخطيط وتصميم الطرق). ويجب استيفاء المعايير الأعلى منها.
- لمعرفة جهة مدخل السيارات، يرجى الاطلاع على مخطط الأرض الخاص بك،



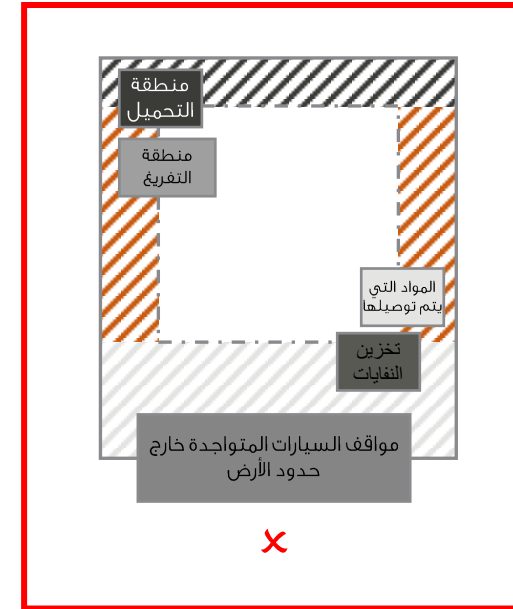
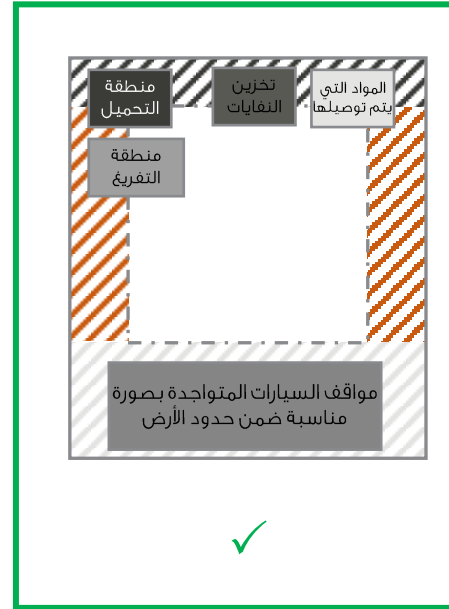
- الارتداد الخلفي
- الارتداد الجانبي
- الارتداد الأمامي
- مدخل السيارة

## ١.٥ المعارض التجارية – ١٢ / ١٢ أب



مساحة الخدمات تكون 30% من مساحة البناء

الارتداد الخلفي  
الارتداد الجانبي  
الارتداد الأمامي



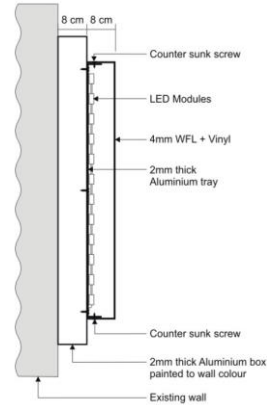
### المرافق الخدمية

- يجب توفير منطقة لتخزين النفايات بالدور الأرضي متصلة بالمبنى أو منفصلة عنه. ويجب ألا تكون هذه المنطقة على مرأى من الشارع وتقع ضمن حدود الأرض، وأن تتضمن ممراً للمشاة يصلها بالشارع.
- يجب توفير منطقة للتحميل والتفريغ ضمن حدود الأرض، والتي يجب ألا تتعارض مع المرافق الأخرى، ومداخل السارات والمشاة الرئيسية.
- على المساحة المخصصة للخدمات (تجميع النفايات، الخدمات، محلات التخزين) ألا تزيد عن 30% من إجمالي نسبة البناء.

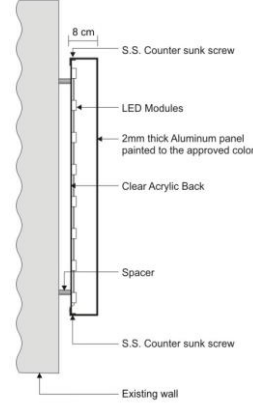
# ١.٥ المعارض التجارية – ١٢ / ١٢ أب



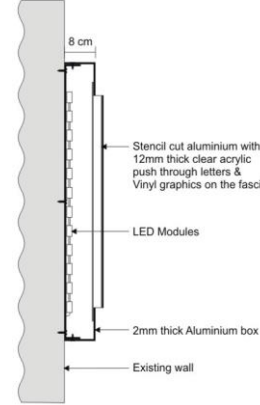
صورة توضيحية للوحة الإعلانات



لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد  
مضاءة من الأمام

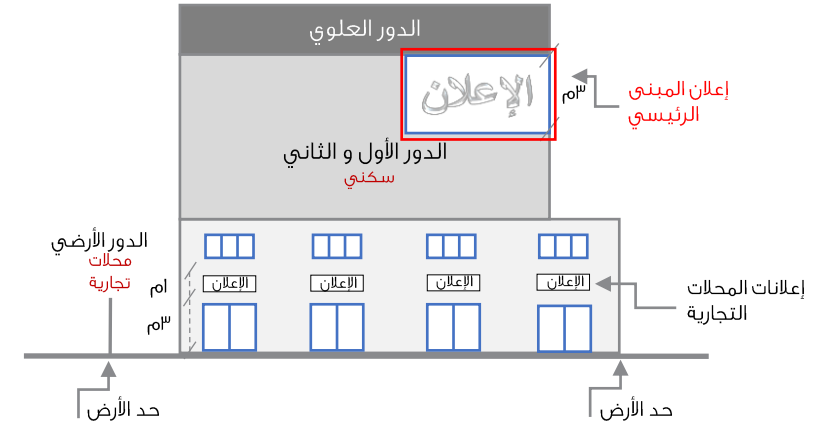


لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد  
مضاءة عكسياً



لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد  
مضاءة من الأطراف

تفاصيل إضاءة الإعلان



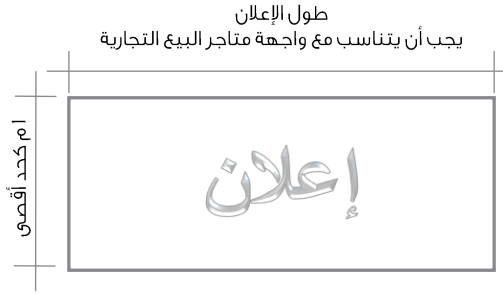
الإعلان في الواجهة

## إشتراطات إعلان المبنى الرئيسي:

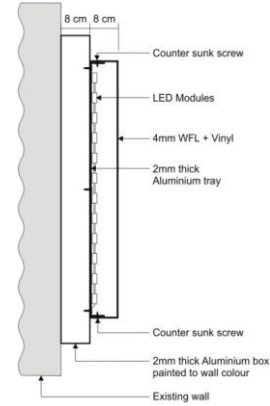
- يجب أن تكون اللوحة الإعلانية كبيرة في الحجم (حسب الأبعاد المذكورة في الصورة التوضيحية للإعلان) وأن تكون مرئية من مسافة بعيدة ومن الشارع الرئيسي ويفضل أن تكون مضيئة.
- يجب أن تحتوي اللوحة الإعلانية على اسم المبنى أو اسم تجاري واحد يعكس هوية أو شعار المبنى.
- أقصى ارتفاع للوحة الإعلانية هو ٣ م والارتفاع الأدنى هو ٠.٥ م ويمكن أن يكون إما عمودياً أو أفقياً في الاتجاه.
- يجب ألا يتجاوز طول الإعلان ١/٣ الطول الكلي للواجهة.
- موقع الإعلان بالنسبة للمبنى: يجب أن يوضع في الطرف العلوي من الواجهة الأساسية المواجهة للشارع الرئيسي (الحد الأقصى لعدد الإعلانات على الواجهة هو إعلانين على واجهتين).
- أنواع اللوحات الإعلانية المسموح بها: لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد مضاءة من الأمام أو مضاءة عكسياً أو من الأطراف.
- يجب تقديم طلب تركيب اللوحات الإعلانية إلى مكتب التنسيق الفني مرفق مع التصميم التفصيلي للاعتماد والموافقة.



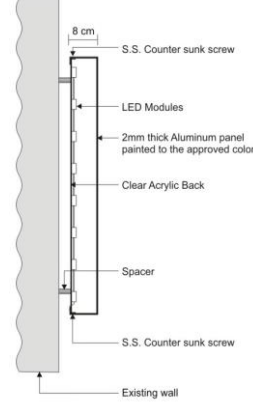
# ١.٥ المعارض التجارية – ١١٢ / ١٢٢ اب



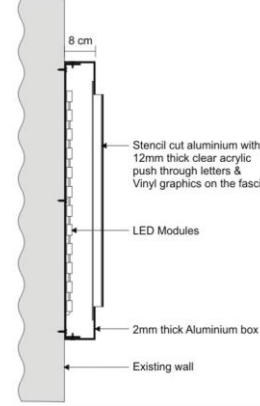
صورة توضيحية للوحة الإعلانات



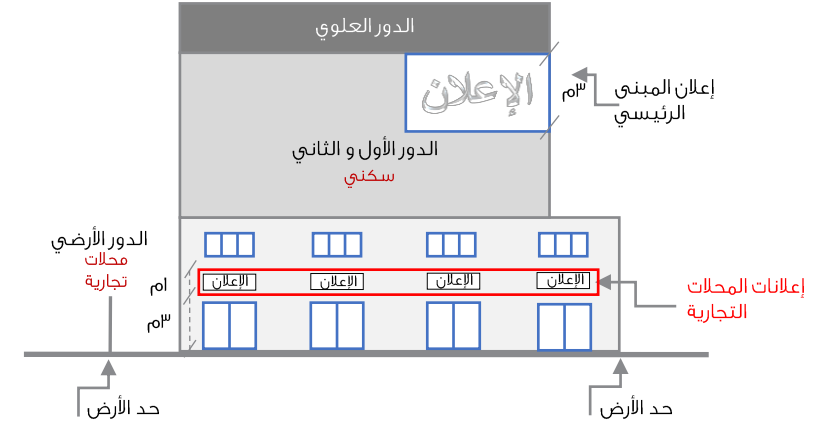
لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد  
مضاءة من الأمام



لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد  
مضاءة عكسياً



لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد  
مضاءة من الأطراف



الإعلان في الواجهة

## إشتراطات إعلانات المحلات التجارية:

- يجب تركيب اللوحة الإعلانية على ارتفاع ٣ م (من مستوى الشارع إلى الحد الأسفل للوحة) على الواجهة الأمامية للمحلات التجارية.
- يجب أن يتناسب طول اللوحة الإعلانية مع واجهة متاجر البيع التجارية (كما هو محدد في الصورة التوضيحية للوحة الإعلانات)
- أقصى ارتفاع للوحة الإعلانية هو ١ م من أعلى إلى أسفل اللوحة.
- أنواع اللوحات الإعلانية المسموح بها: لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد مضاءة من الأمام أو مضاءة عكسياً أو من الأطراف.
- يجب تقديم طلب تركيب اللوحات الإعلانية إلى مكتب التنسيق الفني مرفق مع التصميم التفصيلي للاعتماد والموافقة.

## ١.٥ المعارض التجارية – أ١٢ / أ٢٢



نموذج لإعلانات الصناديق المضيئة



نموذج للإعلانات الجانبية البارزة



نموذج لإعلانات النيون المكشوفة

### الممنوعات و المحظورات في الإعلان:

- لا يسمح بتركيب إعلانات المبني في الواجهة المطلية على المنطقة السكنية.
- لا يسمح بتركيب الإعلانات على أعمدة، أو بلون فاقع، أو إعلانات متحركة.
- لا يسمح ببروز الاعلان من واجهة المبني.
- لا يسمح بتركيب الإعلانات المسطحة مع إضاءة داخلية.



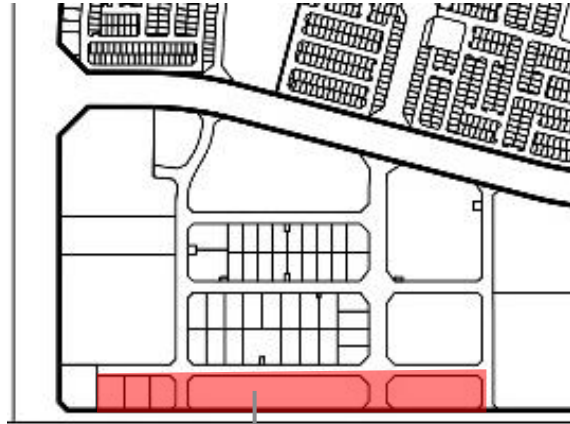
# ٢.٥ المعارض التجارية – ٢٢ أ



## ٥.٢ المعارض التجارية – ٢٢ أ

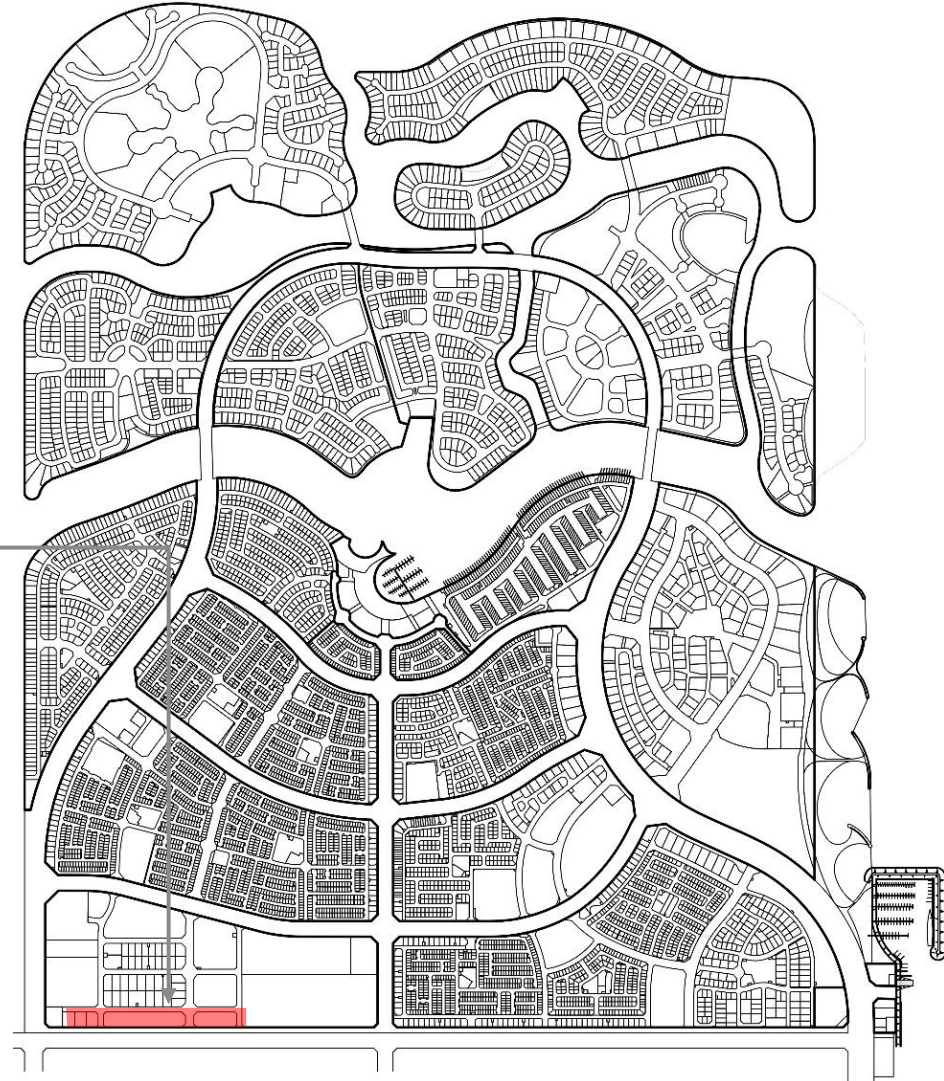
خريطة ديار المحرق – مخطط رقم ٢٢ أ

خريطة موقع المعارض التجارية



جدول ملخص الاشتراطات

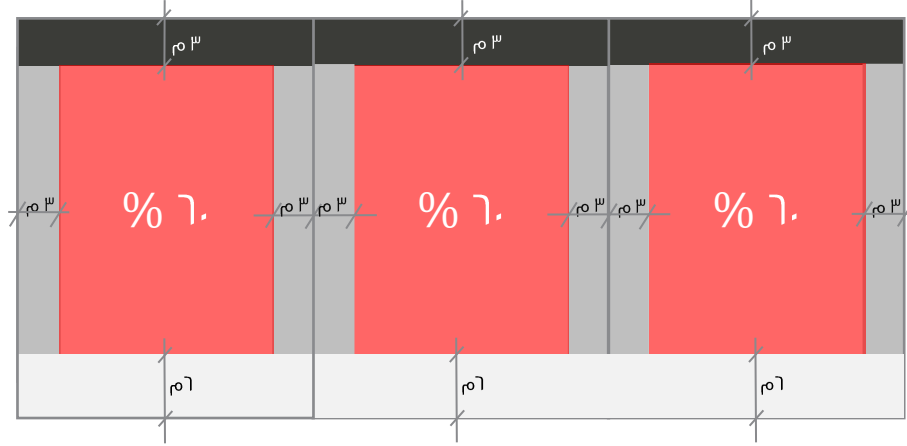
جوانب التعمير	المتطلبات
استعمالات الأرض	معارض تجارية
مسطح البناء	٦.٠%
نسبة البناء	١١٢.٥%
الارتدادات	الأمامية: ٦ م، الجانبية و الخلفية: ٣ م
ارتفاع البناء	١٥ م، ألا يقل عن ٨ م ٥٠% من مسطح البناء ١٨ م.
السور الخارجي	٢ م
السرداب	مسموح به ويتم احتسابه ضمن مساحة نسبة البناء إلا في حال استخدامه كمواقف للسيارات





## ٥.٢ المعارض التجارية – ٢٢ أ

الارتداد الخلفي  
الارتداد الجانبي  
الارتداد الأمامي  
مساحة تغطية الأرض

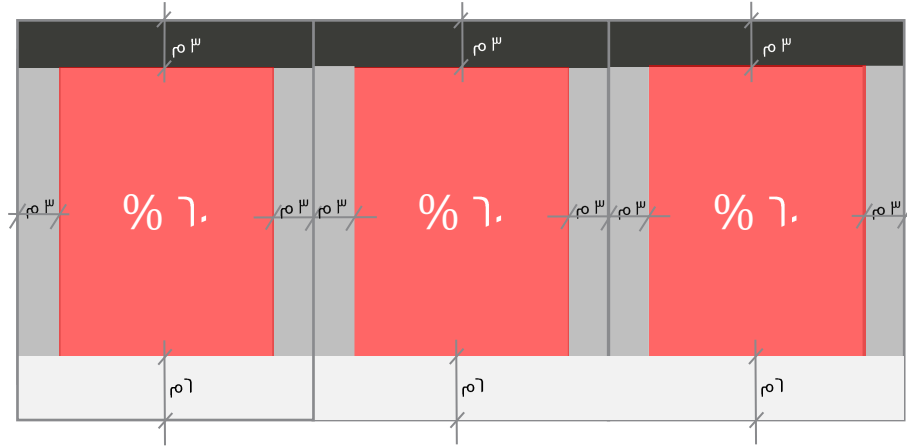


### اشتراطات عامة

- استعمالات الأرض: معارض تجارية في الدور الأرضي والميزانين فقط. يسمح بعدد ٤ سجلات تجارية كحد أقصى.
- لا يزيد مسطح البناء على ٦٠% من مساحة الأرض: يتم احتساب البروزات الأكبر من ١.٢ م ضمن مساحة مسطح البناء.
- لا تزيد نسبة البناء على ١١٢.٥% من مساحة الأرض: يرجى الاطلاع على الجدول ١.١ في صفحة ٢٠٤ لمعرفة الأجزاء المشمولة وغير المشمولة في نسبة البناء.
- يجب ألا يقل عرض كل معرض تجاري عن ١١ م، وبعمق لا يقل عن ٢٠ م.
- يسمح ببناء الميزانين ويتم احتسابه ضمن مساحة نسبة البناء ويجب أن يكون مدخل الميزانين من الدور الأرضي فقط .
- يسمح ببناء سرداب ويتم احتسابه ضمن مساحة نسبة البناء إلا في حال استخدامه كمواقف للسيارات.
- يجب أن يكون السرداب ضمن حدود الأرض، وفي حال كان ارتفاعه أعلى من مستوى الشارع فيجب مراعاة ارتدادات قطعة الأرض وتطبيقها.

## ٥.٢ المعارض التجارية – ٢٢ أ

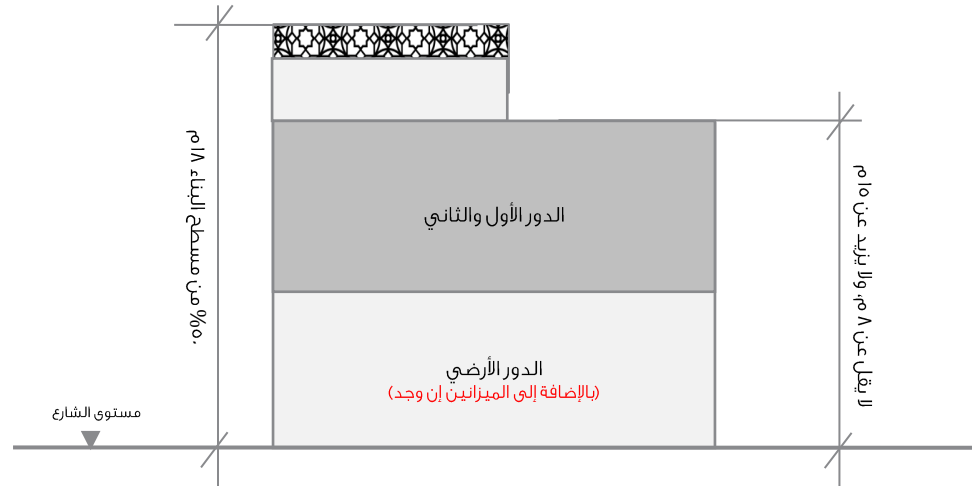
الارتداد الخلفي  
الارتداد الجانبي  
الارتداد الأمامي  
مساحة تغطية الأرض



### الارتدادات والبروزات

- يجب أن تكون الارتدادات الأمامية ٦ م من حد الأرض، لتوحيد خط البناء لجميع الأراضي.
- يسمح بعمل بروزات علوية في منطقة الارتدادات الأمامية فقط التي تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١.٢ م.
- يتم احتساب البروزات الأكثر من ١.٢ م ضمن نسبة مساحة مسطح البناء.
- لا يُسمح بالبروزات في الارتدادات الجانبية والخلفية في جميع الأدوار.
- يُسمح بالبروزات المعمارية بمقدار ٣٠ سم فقط من جميع الجوانب.
- لا يسمح بوجود بروزات خارج حدود الأرض.
- للارتدادات الخاصة بقطعة الأرض يرجى الاطلاع على مخطط الأرض الخاص بك.

## ٥.٢ المعارض التجارية – ٢٢ أ



### ارتفاع البناء ومرافق السطح

- يجب ألا يقل ارتفاع المبنى عن ٨م وألا يزيد ارتفاع المبنى عن ١٥ م، ويمكن لـ ٥٠% من مسطح البناء أن يكون على ارتفاع ١٨ م من مستوى الشارع إلى أعلى نقطة في السطح، ويشمل ذلك الوارش والخدمات وبيت الدرج وغيرها.
- يجب وضع جميع خدمات المبنى على السطح السفلي وأن تكون محاذية لغرفة الدرج.
- يجب أن تكون جميع الخدمات الموجودة على سطح المبنى (وحدة تكييف الهواء، خزانات المياه، جهاز الإرسال... الخ) بعيدة عن وارش الواجهة الأمامية، ويجب إخفاؤها خلف وارش ذي ارتفاع مناسب أو حاجز ذي تصميم جذاب حتى لا تكون هذه الخدمات على مرأى من المارة في الشارع.
- تنص متطلبات إدارة تزويد المياه على ضرورة تغطية خزان المياه. يجب أن تكون مفتوحة من جانب واحد (يمكن أن تكون الفتحات على شكل ألواح تهوية مصنوعة من الألمنيوم أو أي حاجز آخر)
- يجب تغطية جميع التمديدات الكهربائية، وتمديدات المياه وأنابيب المجاري في واجهات الفيلا ودمجها مع التصميم المعماري للمبنى.
- يجب ان يكون ارتفاع الوارش في السطح السفلي والعلوي ١.٥ م.

## ٥.٢ المعارض التجارية – ٢٢ أ

### الصور الخارجي

### صورة توضيحية للصور الأمامي



### الأمامي:

- يجب أن يكون ارتفاع السور الأمامي ٢ م من مستوى الشارع إلى أعلى نقطة في السور، منه ما لا يقل عن ١ م جدار شبه نافذ كالأعمدة الحديدية أو التشجير،
- يسمح ببناء بوابات بشرط ألا يتجاوز ارتفاعها ٢.٥ م من مستوى الشارع.

### الجانبية والخلفي:

- يجب أن يكون ارتفاع السور الجانبي ٢ م بحيث يكون صلباً غير نافذ.
- لا يسمح بالتشجير أو بناء العتبات خارج حدود الأرض أو ضم الزوايا أو تغيير الأرصفة المحاذية للأرض.

### صورة توضيحية للصور الجانبي والخلفي

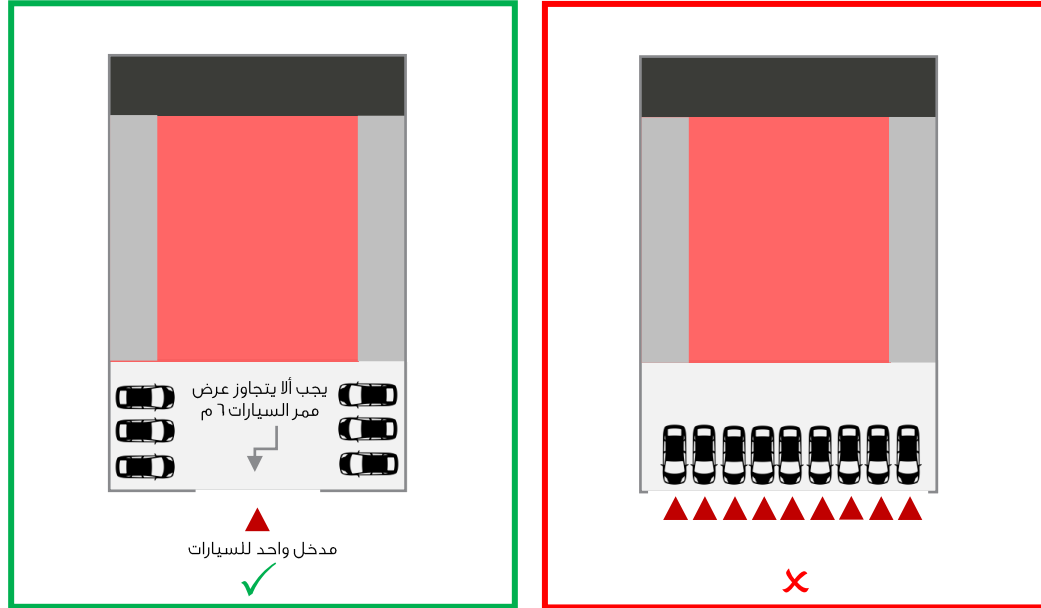




## ٥.٢ المعارض التجارية – ٢٢ أ

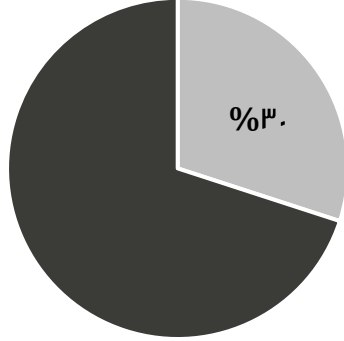
### اشتراطات مواقف السيارات

- عدد المواقف: يرجى الاطلاع على صفحة ١٠٦-١٠٥ لمعرفة اشتراطات مواقف السيارات .
- يجب تخصيص مواقف للسيارات ضمن حدود الأرض
- يجب توفير مدخل ومخرج واحد للسيارات.
- يجب ان لا يتجاوز عرض المدخل ٦م.
- لا يسمح بتخصيص مواقف للسيارات مباشرة من الشارع العام.
- هناك اشتراطات أخرى لمواقف السيارات تحددها البلدية أو أية جهات ذات صلة (كإدارة تخطيط وتصميم الطرق). ويجب استيفاء المعايير الأعلى منها.
- لمعرفة جهة مدخل السيارات، يرجى الاطلاع على مخطط الأرض الخاص بك،



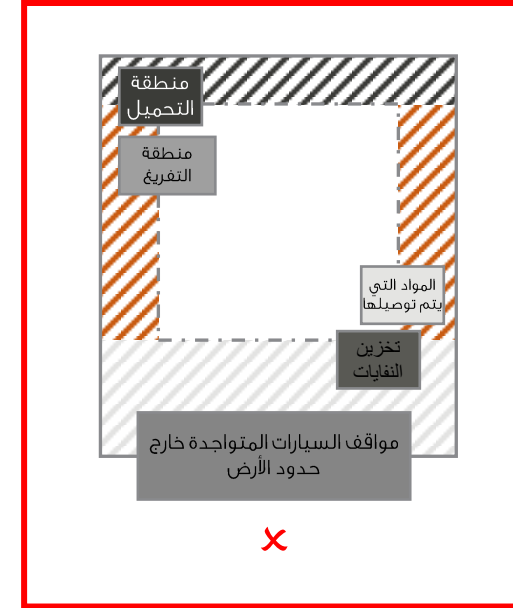
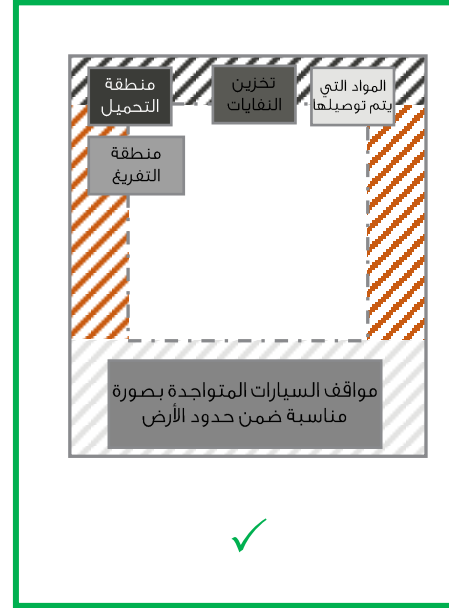
- الارتداد الخلفي
- الارتداد الجانبي
- الارتداد الأمامي
- مدخل السيارة

## ٥.٢ المعارض التجارية – ٢٢ أ



مساحة الخدمات تكون ٣٠% من مساحة البناء

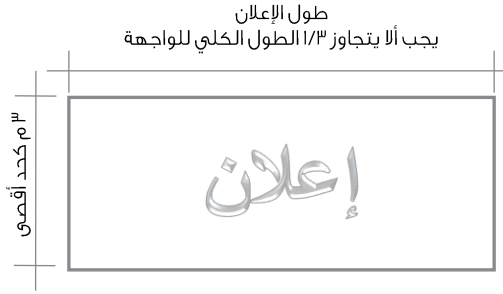
الارتداد الخلفي  
الارتداد الجانبي  
الارتداد الأمامي



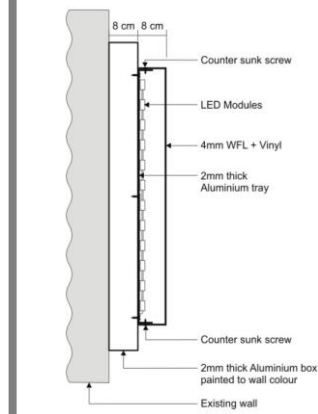
### المرافق الخدمية

- يجب توفير منطقة لتخزين النفايات بالدور الأرضي متصلة بالمبنى أو منفصلة عنه. ويجب ألا تكون هذه المنطقة على مرأى من الشارع وتقع ضمن حدود الأرض، وأن تتضمن ممراً للمشاة يصلها بالشارع.
- يجب توفير منطقة للتحميل والتفريغ ضمن حدود الأرض، والتي يجب ألا تتعارض مع المرافق الأخرى، ومداخل السارات والمشاة الرئيسية.
- على المساحة المخصصة للخدمات (تجميع النفايات، الخدمات، محلات التخزين) ألا تزيد عن ٣٠% من إجمالي نسبة البناء.

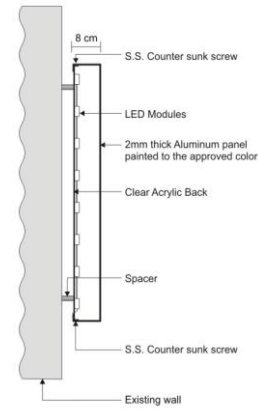
## ٥.٢ المعارض التجارية – ٢٢ أ



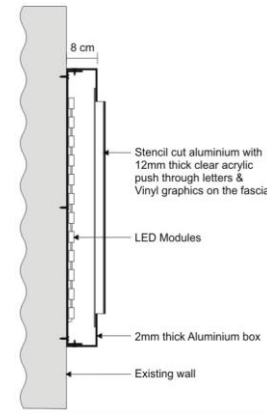
صورة توضيحية للوحة الإعلانات



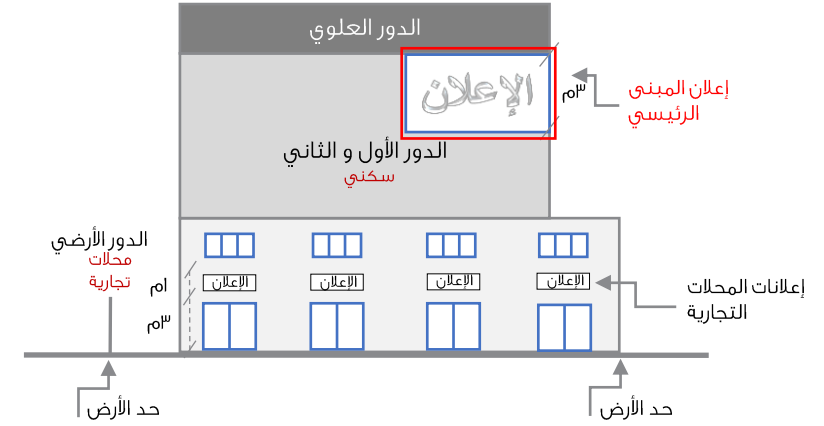
لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد  
مضاءة من الأمام



لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد  
مضاءة عكسياً



لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد  
مضاءة من الأطراف

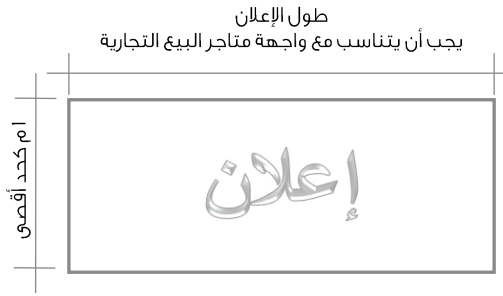


الإعلان في الواجهة

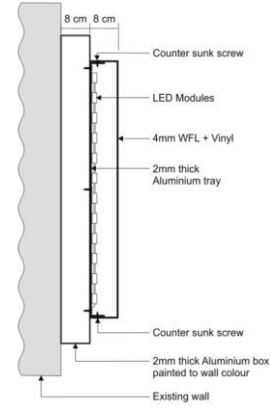
### إشتراطات إعلان المبنى الرئيسي:

- يجب أن تكون اللوحة الإعلانية كبيرة في الحجم (حسب الأبعاد المذكورة في الصورة التوضيحية للإعلان) وأن تكون مرئية من مسافة بعيدة ومن الشارع الرئيسي ويفضل أن تكون مضيئة.
- يجب أن تحتوي اللوحة الإعلانية على اسم المبنى أو اسم تجاري واحد يعكس هوية أو شعار المبنى.
- أقصى ارتفاع للوحة الإعلانية هو ٣ م والارتفاع الأدنى هو ٠.٥ م ويمكن أن يكون إما عمودياً أو أفقياً في الاتجاه.
- يجب ألا يتجاوز طول الإعلان ١/٣ الطول الكلي للواجهة.
- موقع الإعلان بالنسبة للمبنى: يجب أن يوضع في الطرف العلوي من الواجهة الأساسية المواجهة للشارع الرئيسي (الحد الأقصى لعدد الإعلانات على الواجهة هو إعلانين على واجهتين).
- أنواع اللوحات الإعلانية المسموح بها: لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد مضاءة من الأمام أو مضاءة عكسياً أو من الأطراف.
- يجب تقديم طلب تركيب اللوحات الإعلانية إلى مكتب التنسيق الفني مرفق مع التصميم التفصيلي للاعتماد والموافقة.

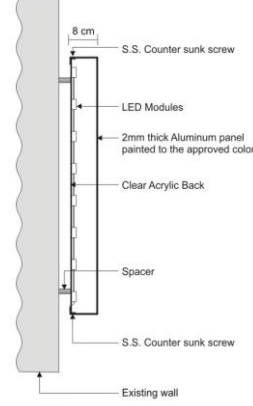
## ٥.٢ المعارض التجارية – ٢٢ أ



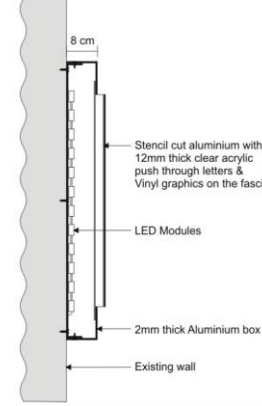
صورة توضيحية للوحة الإعلانات



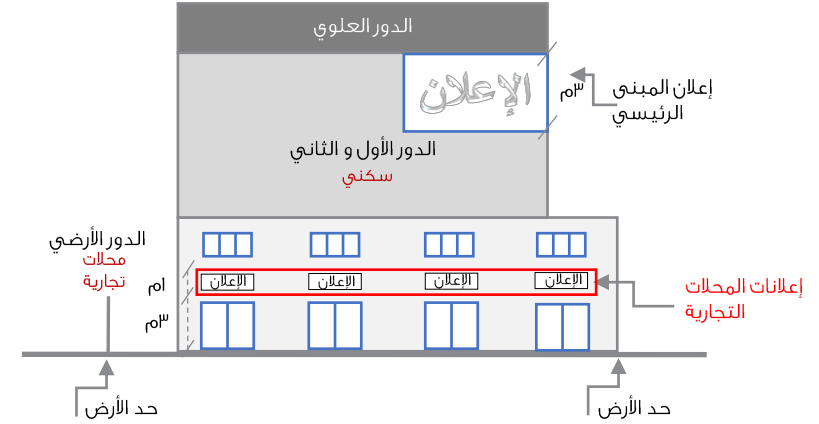
لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد  
مضاءة من الأمام



لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد  
مضاءة عكسياً



لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد  
مضاءة من الأطراف



الإعلان في الواجهة

### إشتراطات إعلانات المحلات التجارية:

- يجب تركيب اللوحة الإعلانية على ارتفاع ٣ م (من مستوى الشارع إلى الحد الأسفل للوحة) على الواجهة الأمامية للمحلات التجارية.
- يجب أن يتناسب طول اللوحة الإعلانية مع واجهة متاجر البيع التجارية (كما هو محدد في الصورة التوضيحية للوحة الإعلانات)
- أقصى ارتفاع للوحة الإعلانية هو ١ م من أعلى إلى أسفل اللوحة.
- أنواع اللوحات الإعلانية المسموح بها: لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد مضاءة من الأمام أو مضاءة عكسياً أو من الأطراف.
- يجب تقديم طلب تركيب اللوحات الإعلانية إلى مكتب التنسيق الفني مرفق مع التصميم التفصيلي للاعتماد والموافقة.



## ٥.٢ المعارض التجارية – ٢٢ أ



نموذج لإعلانات الصناديق المضيئة



نموذج للإعلانات الجانبية البارزة



نموذج لإعلانات النيون المكشوفة

### الممنوعات و المحظورات في الإعلان:

- لا يسمح بتركيب إعلانات المبنى في الواجهة المطلية على المنطقة السكنية.
- لا يسمح بتركيب الإعلانات على أعمدة، أو بلون فاقع، أو إعلانات متحركة.
- لا يسمح ببروز الاعلان من واجهة المبنى.
- لا يسمح بتركيب الإعلانات المسطحة مع إضاءة داخلية.

## ٦. منطقة الصناعات الخفيفة

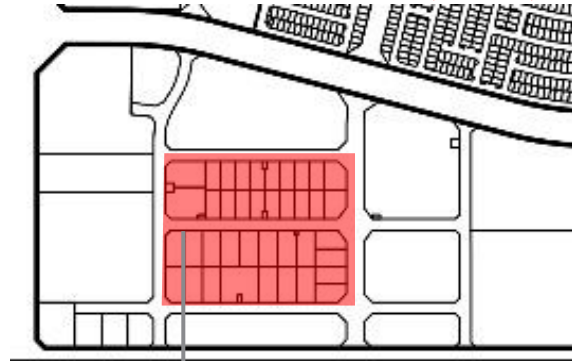
# ١.٦ الصناعات الخفيفة – أ٢٢



# ٦.١ الصناعات الخفيفة – ٢٢ أ

خريطة ديار المحرق – مخطط رقم ٢٢ أ

خريطة موقع الصناعات الخفيفة



جدول ملخص الاشتراطات

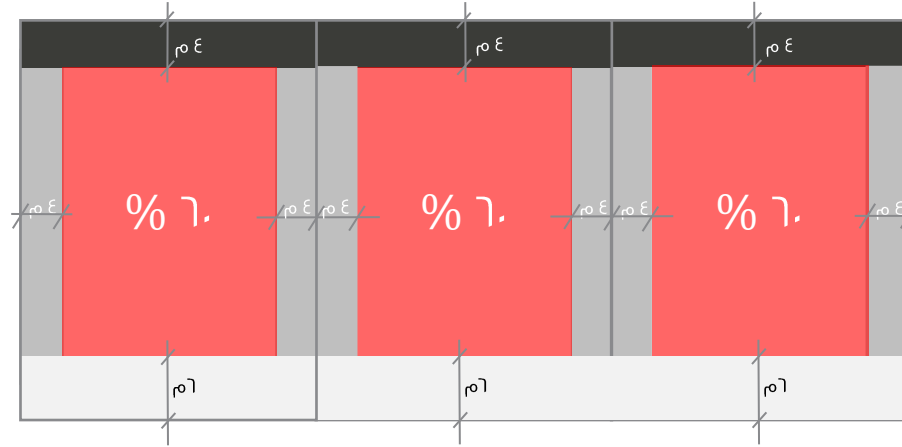
جوانب التعمير	المتطلبات
استعمالات الأرض	الصناعات الخفيفة: مستودعات، ورش عمل، مخازن، صالات عرض الخدمات، مكاتب، سكن العمال.
مسطح البناء	٦.٠%
نسبة البناء	١١٢.٥ %
الارتدادات	الدور الأرضي: الأمامية: ٦ م الجانبية والخلفية: ٤ م الأدوار العلوية: الأمامية: ٤.٨ م الجانبية والخلفية: ٤ م
ارتفاع البناء	١٢ م مع امكانية اضافة ١.٥ م للخدمات في السطح فقط.
السور الخارجي	٢م
السرداب	مسموح به ويتم احتسابه ضمن مساحة نسبة البناء إلا في حال استخدامه كمواقف للسيارات





## ٦.١ الصناعات الخفيفة – ٢٢ أ

الارتداد الخلفي  
الارتداد الجانبي  
الارتداد الأمامي  
مساحة تغطية الأرض

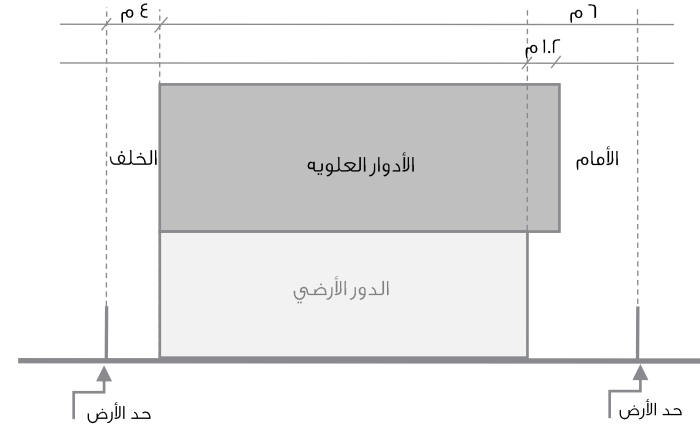
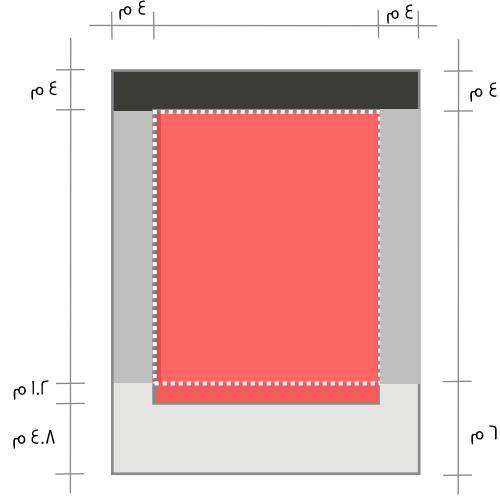


### اشتراطات عامة

- استعمالات الأرض: الصناعات الخفيفة، مكاتب، ورش العمل، المستودعات، صالات عرض للخدمات، سكن عمال.
- لا يزيد مسطح البناء على ٦٠% من مساحة الأرض: يتم احتساب البروزات الأكبر من ١.٢ م ضمن مساحة مسطح البناء.
- لا تزيد نسبة البناء على ١٢.٥% من مساحة الأرض: يرجى الاطلاع على الجدول ١.١ في صفحة ٢٠٤ لمعرفة الأجزاء المشمولة وغير المشمولة في نسبة البناء.
- يسمح بتعدد السجلات التجارية لكل دور.
- يسمح ببناء الميزانين ويتم احتسابه ضمن مساحة نسبة البناء. ويجب أن يكون مدخل الميزانين من الدور الأرضي فقط .
- يسمح ببناء سرداب ويتم احتسابه ضمن مساحة نسبة البناء إلا في حال استخدامه كمواقف للسيارات.
- يجب أن يكون السرداب ضمن حدود الأرض، وفي حال كان ارتفاعه أعلى من مستوى الشارع فيجب مراعاة ارتدادات قطعة الأرض وتطبيقها.

## ٦.١ الصناعات الخفيفة – ٢٢ أ

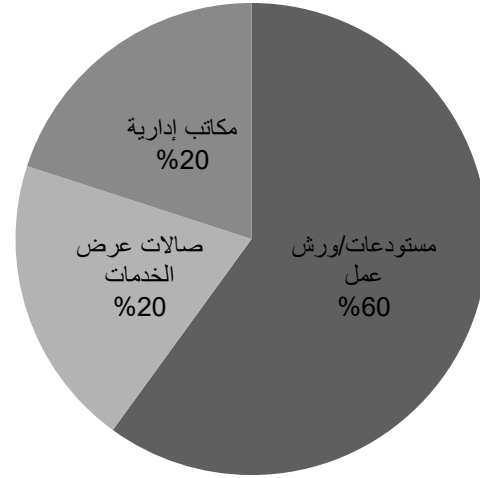
- الارتداد الخلفي ■
- الارتداد الجانبي ■
- الارتداد الأمامي ■
- مساحة تغطية الأرض ■



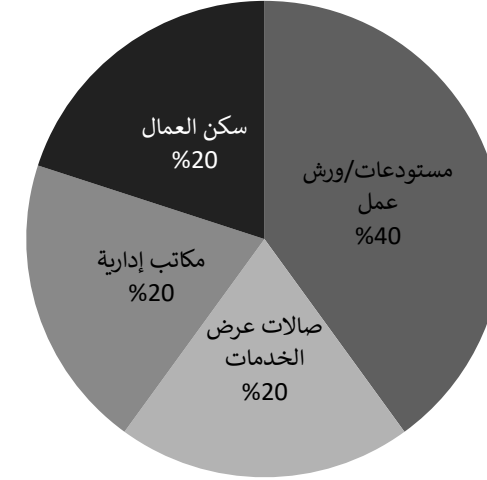
### الارتدادات والبروزات

- الارتدادات الأمامية:
  - الدور الأرضي: ٦ م من حد الأرض.
  - الأدوار العلوية: ٤.٨ م من حد الأرض.
- الارتدادات الخلفية والجانبية:
  - الدور الأرضي: ٤ م من حدود الأرض
  - الأدوار العلوية : ٤ م من حدود الأرض.
- يسمح بعمل بروزات علوية في منطقة الارتدادات الأمامية فقط التي تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١.٢ م.
- لا يُسمح بالبروزات في الارتدادات الجانبية والخلفية في جميع الأدوار.
- يُسمح بالبروزات المعمارية بمقدار ٣٠ سم فقط من جميع الجوانب.
- لا يسمح بوجود بروزات خارج حدود الأرض.
- للارتدادات الخاصة بقطعة الأرض يرجى الاطلاع على مخطط الأرض الخاص بك.

## ٦.١ الصناعات الخفيفة – ٢٢ أ



توزيع نسب البناء من غير سكن العمال



توزيع نسب البناء مع وجود سكن العمال

### توزيع نسب البناء

- يُخصّص ما بين ٤٠-١٠٠% من إجمالي نسبة البناء للمستودعات وورش العمل.
- يجب ألا تقل مساحة كل ورشة عمل أو مستودع عن ١٠٠ متر مربع.
- يجب ألا تتجاوز نسبة المساحة المخصصة لسكن العمال ٢٠% من إجمالي نسبة البناء.
- لا يسمح باستخدام مساحة سكن العمال لبناء شقق سكنية منفصلة.
- يجب ألا تتجاوز نسبة المساحة المخصصة لصالات عرض الخدمات ٢٠% من إجمالي نسبة البناء.
- يجب أن تكون البضائع الموجودة في صالات العرض قد تم تصنيعها أو تجميعها أو تخزينها في الموقع.
- يجب ألا تتجاوز نسبة المساحة المخصصة للمكاتب الإدارية ٢٠% من إجمالي نسبة البناء.
- يجب أن يكون مدخل المكاتب الإدارية منفصل عن مدخل سكن العمال.

## ٦.١ الصناعات الخفيفة – ٢٢ أ



### ارتفاع البناء ومرافق السطح

- أقصى ارتفاع لمباني الصناعات الخفيفة هو ١٢ م من مستوى الشارع وحتى أعلى نقطة في المبنى، مع إمكانية إضافة ١.٥ م لخدمات السطح فقط.
- يجب ألا تتجاوز المساحة التي تغطيها مرافق السطح ٣٠% من مساحة السطح.
- يجب وضع جميع خدمات المبنى على السطح السفلي وأن تكون محاذية لغرفة الدرج.
- يجب أن تكون جميع الخدمات الموجودة على سطح المبنى (وحدة تكييف الهواء، خزانات المياه، جهاز الإرسال... الخ) بعيدة عن وارش الواجهة الأمامية، ويجب إخفاؤها خلف وارش ذي ارتفاع مناسب أو حاجز ذي تصميم جذاب حتى لا تكون هذه الخدمات على مرأى من المارة في الشارع.
- تنص متطلبات إدارة تزويد المياه على ضرورة تغطية خزان المياه. يجب أن تكون مفتوحة من جانب واحد (يمكن أن تكون الفتحات على شكل ألواح تهوية مصنوعة من الألمنيوم أو أي حاجز آخر)
- يجب تغطية جميع التمديدات الكهربائية، وتمديدات المياه وأنابيب المجاري في واجهات الفيلا ودمجها مع التصميم المعماري للمبنى.
- يجب ان يكون ارتفاع الوارش في السطح السفلي والعلوي ١.٥ م.



## ٦.١ الصناعات الخفيفة – ٢٢ أ

### السور الخارجي

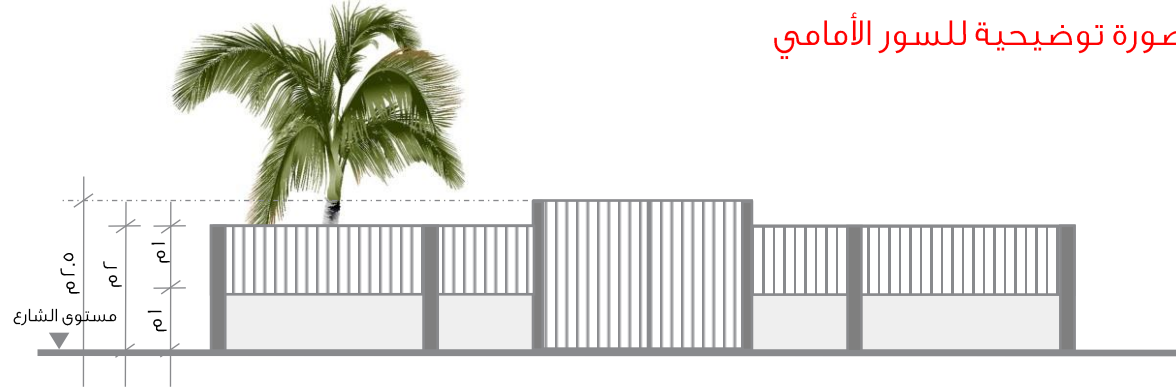
#### الأمامي:

- يجب أن يكون ارتفاع السور الأمامي ٢ م من مستوى الشارع إلى أعلى نقطة في السور منه ١ م جدار شبه نافذ.

#### الجانبية والخلفي:

- يجب أن يكون ارتفاع السور الجانبية والخلفي ٢ م من مستوى الشارع إلى أعلى نقطة في السور ويجب ان يتكون من جدار صلب.
- يسمح ببناء بوابات بشرط ألا يتجاوز ارتفاعها ٢.٥م، حيث سيسهم ذلك في خلق تصميم مدخل جذاب للمنطقة، وخلق تنوع للواجهة المعمارية.
- لا يسمح بالتشجير أو بناء العتبات خارج حدود الأرض أو ضم الزوايا أو تغيير الأرصفة المحاذية للأرض.

### صورة توضيحية للسور الأمامي



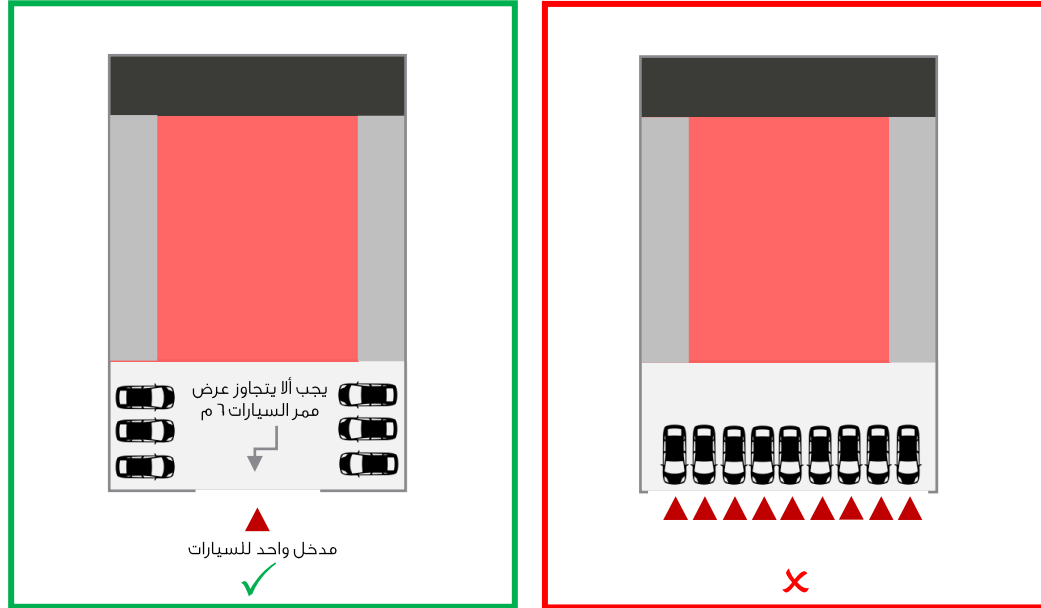
### صورة توضيحية للسور الجانبية والخلفي



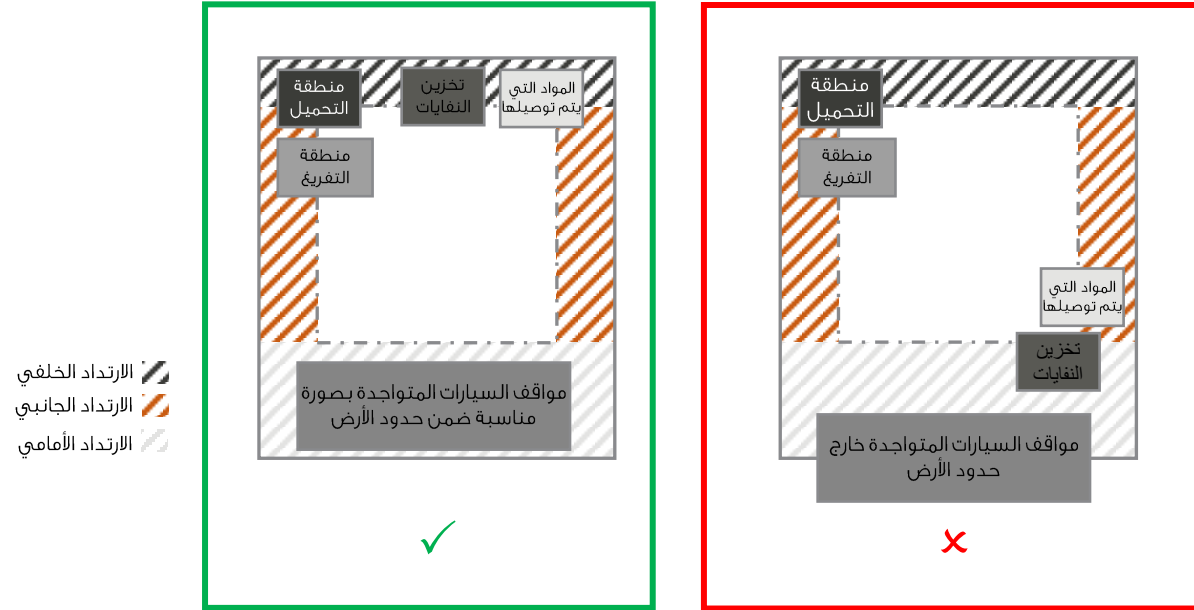
## ٦.١ الصناعات الخفيفة – ٢٢ أ

### اشتراطات مواقف السيارات

- عدد المواقف: يرجى الاطلاع على صفحة ١٠٦-١٠٥ لمعرفة اشتراطات مواقف السيارات .
- يجب تخصيص مواقف للسيارات ضمن حدود الأرض
- يجب توفير مدخل ومخرج واحد للسيارات.
- يجب ان لا يتجاوز عرض المدخل ٦م.
- لا يسمح بتخصيص مواقف للسيارات مباشرة من الشارع العام.
- هناك اشتراطات أخرى لمواقف السيارات تحددها البلدية أو أية جهات ذات صلة (كإدارة تخطيط وتصميم الطرق). ويجب استيفاء المعايير الأعلى منها.
- لمعرفة جهة مدخل السيارات، يرجى الاطلاع على مخطط الأرض الخاص بك،



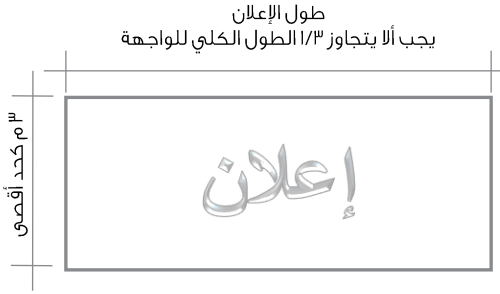
## ٦.١ الصناعات الخفيفة – ٢٢ أ



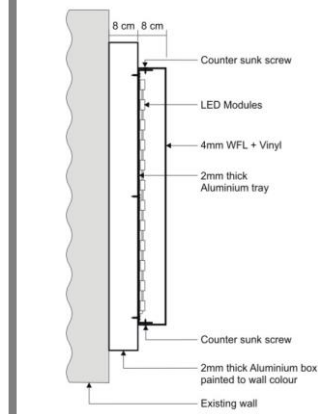
### المرافق الخدمية

- يجب توفير منطقة لتخزين النفايات بالدور الأرضي متصلة بالمبنى أو منفصلة عنه. ويجب ألا تكون هذه المنطقة على مرأى من الشارع وتقع ضمن حدود الأرض، وأن تتضمن ممراً للمشاة يصلها بالشارع.
- يجب توفير منطقة للتحميل والتفريغ ضمن حدود الأرض، والتي يجب ألا تتعارض مع المرافق الأخرى، ومداخل السارات والمشاة الرئيسية.
- على المساحة المخصصة للخدمات (تجميع النفايات، الخدمات، محلات التخزين) ألا تزيد عن ٣٠% من إجمالي نسبة البناء.

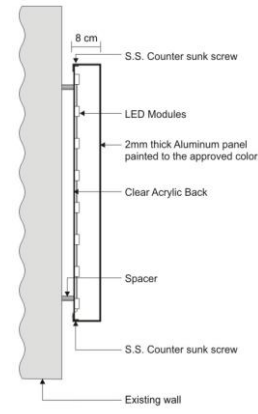
# ٦.١ الصناعات الخفيفة – ٢٢ أ



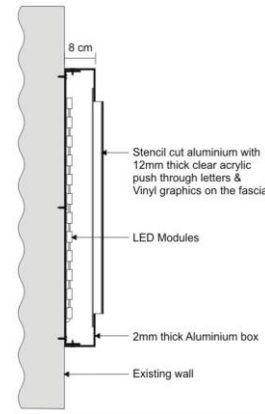
صورة توضيحية للوحة الإعلانات



لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد  
مضاءة من الأمام

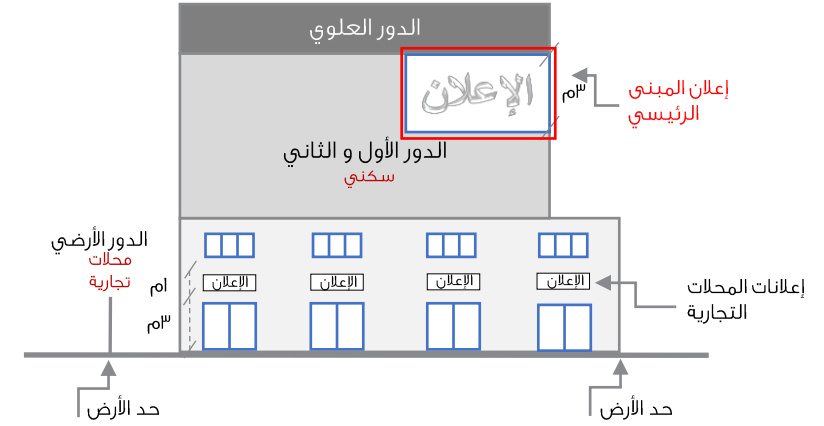


لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد  
مضاءة عكسياً



لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد  
مضاءة من الأطراف

تفاصيل إضاءة الإعلان



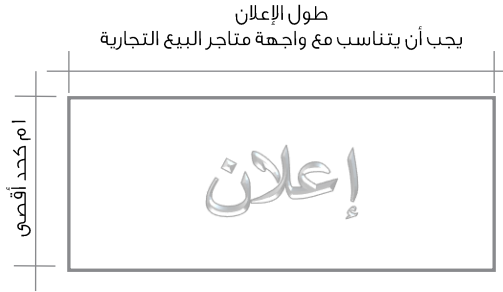
الإعلان في الواجهة

## إشتراطات إعلان المبنى الرئيسي:

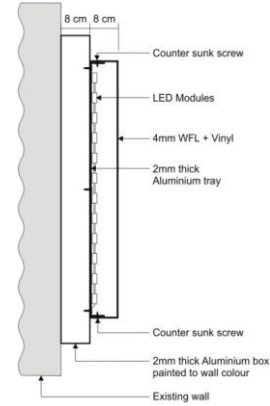
- يجب أن تكون اللوحة الإعلانية كبيرة في الحجم (حسب الأبعاد المذكورة في الصورة التوضيحية للإعلان) وأن تكون مرئية من مسافة بعيدة ومن الشارع الرئيسي ويفضل أن تكون مضيئة.
- يجب أن تحتوي اللوحة الإعلانية على اسم المبنى أو اسم تجاري واحد يعكس هوية أو شعار المبنى.
- أقصى ارتفاع للوحة الإعلانية هو ٣ م والارتفاع الأدنى هو ٠.٥ م ويمكن أن يكون إما عمودياً أو أفقياً في الاتجاه.
- يجب ألا يتجاوز طول الإعلان ١/٣ الطول الكلي للواجهة.
- موقع الإعلان بالنسبة للمبنى: يجب أن يوضع في الطرف العلوي من الواجهة الأساسية المواجهة للشارع الرئيسي (الحد الأقصى لعدد الإعلانات على الواجهة هو إعلانين على واجهتين).
- أنواع اللوحات الإعلانية المسموح بها: لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد مضاءة من الأمام أو مضاءة عكسياً أو من الأطراف.
- يجب تقديم طلب تركيب اللوحات الإعلانية إلى مكتب التنسيق الفني مرفق مع التصميم التفصيلي للاعتماد والموافقة.



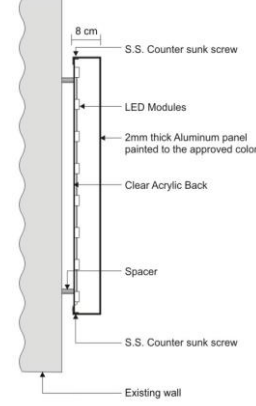
## ٦.١ الصناعات الخفيفة – ٢٢ أ



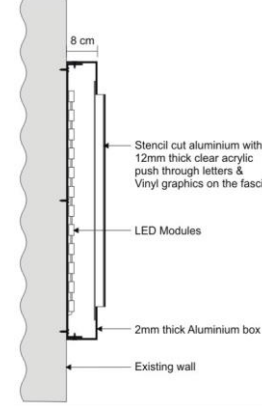
صورة توضيحية للوحة الإعلانات



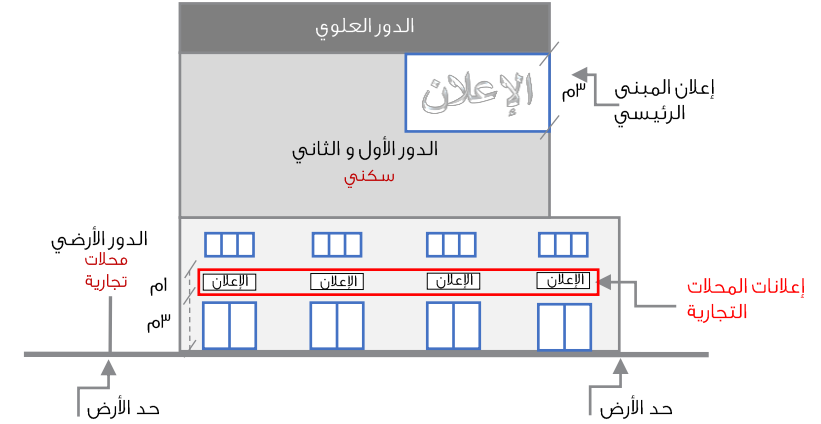
لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد  
مضاءة من الأمام



لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد  
مضاءة عكسياً



لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد  
مضاءة من الأطراف



الإعلان في الواجهة

### إشتراطات إعلانات المحلات التجارية:

- يجب تركيب اللوحة الإعلانية على ارتفاع ٣ م (من مستوى الشارع إلى الحد الأسفل للوحة) على الواجهة الأمامية للمحلات التجارية.
- يجب أن يتناسب طول اللوحة الإعلانية مع واجهة متاجر البيع التجارية (كما هو محدد في الصورة التوضيحية للوحة الإعلانات)
- أقصى ارتفاع للوحة الإعلانية هو ١ م من أعلى إلى أسفل اللوحة.
- أنواع اللوحات الإعلانية المسموح بها: لوحات إعلانية ثلاثية الأبعاد مضاءة من الأمام أو مضاءة عكسياً أو من الأطراف.
- يجب تقديم طلب تركيب اللوحات الإعلانية إلى مكتب التنسيق الفني مرفق مع التصميم التفصيلي للاعتماد والموافقة.

## ٦.١ الصناعات الخفيفة – ٢٢ أ



نموذج لإعلانات الصناديق المضيئة



نموذج للإعلانات الجانبية البارزة



نموذج لإعلانات النيون المكشوفة

### الممنوعات و المحظورات في الإعلان:

- لا يسمح بتركيب إعلانات المبني في الواجهة المطلة على المنطقة السكنية.
- لا يسمح بتركيب الإعلانات على أعمدة، أو بلون فاقع، أو إعلانات متحركة.
- لا يسمح ببروز الاعلان من واجهة المبني.
- لا يسمح بتركيب الإعلانات المسطحة مع إضاءة داخلية.



# ٧. الاشتراطات العامة

## ٧.١ إدراجات واستثناءات نسبة البناء

نسبة البناء: هو إجمالي مساحة البناء للمباني التي سيتم بناؤها على قطعة الأرض، ويتم احتسابها من الجهة الخارجية للجدران أو من خط الوسط للجدران المشتركة. يبين الجدول التالي ما هي المساحات المحسوبة والمستثنى في كل من المشاريع السكنية والتجارية.

جدول رقم ١.١

تجارية	سكنية	المساحة
✓	✓	الردهة
لا يوجد	✓	المجلس
✓	✓	الميزانين
لا يوجد	✓	العلية
✓	✓	الشرفات الداخلية/المغلقة (مغلقة من ٣ جهات أو أكثر)
لن يتم احتسابها ما لم تتجاوز المساحة ١٢% من نسبة البناء	✓	المدخل وبيت الدرج*
x	يُحسب الدرج مرة واحدة فقط	مساحات الاستحمام المغلقة (مثل الصالات الرياضية وغيرها من المساحات المشتركة)
✓	✓	الأروقة العامة
x	x	مساحات التخزين (الميكانيكية والكهربائية والسباكة والغاز والاتصالات السلكية واللاسلكية والمعدات المماثلة)
x	x	المنور (مصعد، منطقة تجميع القمامة، خدمات)
x	x	مواقف السيارات
x	لا يوجد	الممرات الخارجية
x	x	الممشى المظلل
x	x	المناطق الخارجية المظللة (مفتوحة من ٤ جهات)
x	لا يوجد	دورات المياه العامة
✓	✓	السرداب
إلا في حال استخدامه لمواقف السيارات	إلا في حال استخدامه لمواقف السيارات	

\*جميع الأجزاء المشمولة والمستثناءة الأخرى محددة في تخطيط الأرض الخاص بقطعة الأرض نفسها.



## ٧.٢ اشتراطات مواقف السيارات

جدول رقم ١.٢

عدد مواقف السيارات لكل وحدة	الوحدات	تصنيف استخدام الأراضي
		سكني
٢	١	مسكن لعائلة واحدة
٢	١	بيوت متصلة
١	غرفة إلى غرفتين نوم	شقة سكنية (أيهما أعلى)
٢	٣ - ٤ غرف نوم	
١	إجمالي نسبة البناء ١٠٠ متر مربع	
		تجزئة
٢.٥	إجمالي نسبة البناء ١٠٠ متر مربع	متجر البضائع العامة
٢.٥	إجمالي نسبة البناء ١٠٠ متر مربع	سوبر ماركت
٢.٥	إجمالي نسبة البناء ١٠٠ متر مربع	برادة/ بقالة
٢.٥	إجمالي نسبة البناء ١٠٠ متر مربع	معارض تجارية؛ أثاث ، سيارات ، مواد بناء... إلخ
١٠	إجمالي نسبة البناء ١٠٠ متر مربع	مطعم
٥	إجمالي نسبة البناء ١٠٠ متر مربع	مقهى
٢.٥	إجمالي نسبة البناء ١٠٠ متر مربع	مجمع تجاري/مركز تسوق
		تجاري
٢.٥	إجمالي نسبة البناء ١٠٠ متر مربع	مكتب
٢.٥	إجمالي نسبة البناء ١٠٠ متر مربع	بنك
٢.٥	إجمالي نسبة البناء ١٠٠ متر مربع	عيادة
٢.٥	إجمالي نسبة البناء ١٠٠ متر مربع	مركز لياقة بدنية/صالة ألعاب رياضية
٢.٥	إجمالي نسبة البناء ١٠٠ متر مربع	سبا
٢.٥	إجمالي نسبة البناء ١٠٠ متر مربع	صالون
٢.٥	إجمالي نسبة البناء ١٠٠ متر مربع	مركز تدريبي
٢	لكل صف دراسي	حضانة
٢.٥	إجمالي نسبة البناء ١٠٠ متر مربع	مكتب عقاري
٢.٥	إجمالي نسبة البناء ١٠٠ متر مربع	مكتب سفريات

## ٧.٢ اشتراطات مواقف السيارات

جدول رقم ١.٢

عدد مواقف السيارات لكل وحدة	الوحدات	تصنيف استخدام الأراضي
		الصناعات الخفيفة/خدمات الصيانة
٠.٢٥	إجمالي نسبة البناء ١٠٠ متر مربع	سكن عمال
٠.٥	إجمالي نسبة البناء ١٠٠ متر مربع	مستودع
٠.٥	إجمالي نسبة البناء ١٠٠ متر مربع	ورش صناعية
٠.٥	إجمالي نسبة البناء ١٠٠ متر مربع	مخزن
٠.٥	إجمالي نسبة البناء ١٠٠ متر مربع	معرض خدمات
		المرافق التعليمية
٢	لكل صف دراسي	حضانة
٢	لكل صف دراسي	مدرسة (عامة/خاصة)
١	لكل ٤ طلاب	معهد للتعليم العالي (عام/خاص)
١	لكل ٤ طلاب	جامعة (عامة/خاصة)
		مرافق الرعاية الصحية
٢.٥	إجمالي نسبة البناء ١٠٠ متر مربع	عيادة
٢.٥	إجمالي نسبة البناء ١٠٠ متر مربع	مركز رعاية صحية
٣	إجمالي نسبة البناء ١٠٠ متر مربع	مستشفى (عام/خاص)
٢.٥	إجمالي نسبة البناء ١٠٠ متر مربع	منشأة طب نفسي
		الضيافة
١	لكل ٣ غرف	فندق
١	لكل ٥ مقاعد	سينما/صالة عرض
٢	إجمالي نسبة البناء ١٠٠ متر مربع	متحف
٢	إجمالي نسبة البناء ١٠٠ متر مربع	مكتبة
٤	إجمالي نسبة البناء ١٠٠ متر مربع	صالة ألعاب/صالة متعددة الاستخدامات
-	-	مسجد
٢	إجمالي نسبة البناء ١٠٠ متر مربع	جامع



ديار المحرق مراجعة 14  
٢٠٣

# شكراً

مكتب التنسيق الفني

diyar.bh