

اشتراطات بناء التوسعة الإضافية فوق الكراج لمنطقتي جيوان وديرة العيون (SI – AI)

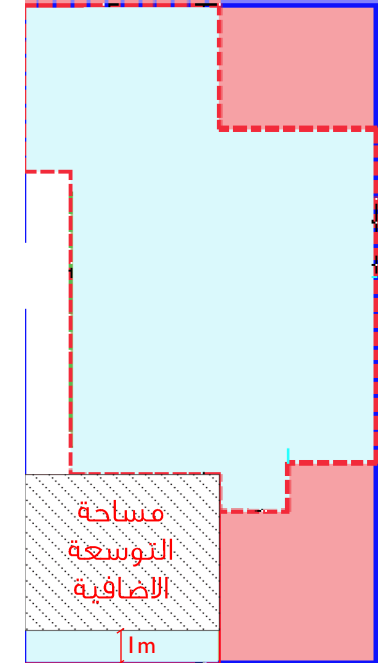
سبتمبر 2021

اشتراطات البناء

على مالك العقار تعيين مكتب هندسي معتمد لتقديم الرسومات المقترحة (خرائط وواجهات) موافية للاشتراطات المبينة في الرسم التوضيحي والنقاط أدناه وذلك للحصول على موافقة مكتب التنسيق الفني:

اشتراطات الرسومات المعمارية:

- يجب الالتزام بترك ارتداد بمقدار ١ متر من الواجهة الأمامية للفيلا.
- يجب الالتزام بعدم ترك أي ارتداد على جانبي التوسعة الإضافية.
- يجب أن يكون ارتفاع التوسعة الإضافية موازي لارتفاع الدور الأول الحالي من حيث ارتفاع السقف وارتفاع الوارش.
- يجب ألا تتعدى مساحة التوسعة الإضافية ٢٢ متر مربع، وأن تتوافق من حيث المكان مع المقترح المبين في الرسم التوضيحي.
- لا يسمح بفتح مدخل لمنطقة الارتداد الأمامي واستخدامه كشرفة.
- لا يسمح بتغيير الوارش الأمامي للكراج.
- لا يسمح بعمل فتحات للنوافذ من الجهتين الجانبيتين للتوسعة الإضافية، بينما يسمح فقط من الجهة الأمامية حسب ما هو مقترح من قبل مكتب التنسيق الفني (منتصف الواجهة الأمامية).
- يجب أن يكون التشطيب النهائي للتوسعة الإضافية مطابق للفيلا الحالية من حيث لون الطلاء وشكل النوافذ من حيث القياسات، المكان، الاستقامة، لون الإطار، ولون الزجاج والواجهات المعمارية للفيلا.
- يجب طلاء التوسعة الإضافية من جميع الجهات.
- في حال وضع الخدمات ووحدات التكييف فوق سطح التوسعة الإضافية، يجب مراعاة ارتدادها عن وارش السطح وتركيبهم في الجهة الخلفية وذلك حتى لا تكون مرئية من الشارع الرئيسي.
- يجب أن تكون جميع التمديدات الكهربائية، وتمديدات المياه وأنابيب المجاري في جميع الواجهات مخفية.



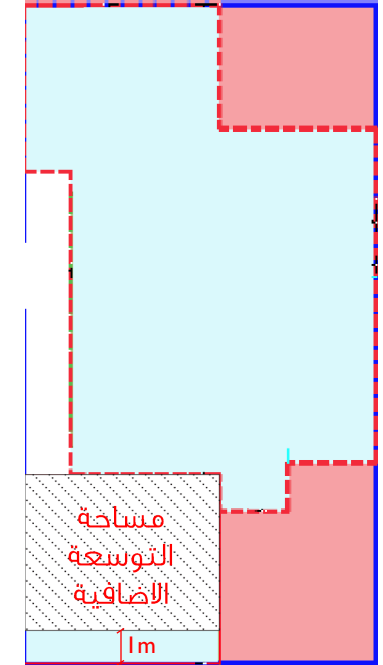
اشتراطات البناء

اشتراطات الرسومات الإنشائية:

- يجب على المكتب الاستشاري الهندسي تقديم رسالة تحمل مسؤولية الرسومات الإنشائية للتوسعة الإضافية مع الاخذ بالاعتبار كفاءة الأعمدة والعوارض وأساسات الفيلا و غيرها.
- يجب ألا يتم بناء أعمدة تؤثر على مساحة الكراج وعدد مواقف السيارات.
- سيكون دور مكتب التنسيق الفني دراسة الرسومات المقدمة ومطابقتها للاشتراطات المذكورة فيما يتعلق بمساحة التوسعة الإضافية، ارتفاعاتها وشكل الواجهة فقط.
- لن يقوم مكتب التنسيق الفني بمراجعة الرسومات الإنشائية للفيلا حيث أنها تقع على مسؤولية المكتب الاستشاري الهندسي.

ملاحظة:

يسمح لمالك العقار بالتقديم لطلب إضافة واحدة فقط للفيلا، (غرفة وحمام في السطح أو توسعة إضافية فوق الكراج) وفي حال اختيار إحدهما ستكون هذه التوسعة الإضافية الوحيدة المسموح بها في الفيلا ولا يحق للمالك المطالبة بأي إضافات أخرى في المستقبل.



اشتراطات الواجهات الأمامية



Classic Art Deco Front Elevation



French Chateau Front Elevation



Modern Tropical Front Elevation

خطوات الحصول على اجازة البناء من مكتب التنسيق الفني

الخطوة ١ تعيين مكتب هندسي

على مالك العقار تعيين مكتب هندسي معتمد لتقديم المستندات والرسومات المطلوبة على البريد الإلكتروني: TIO@diyar.bh

المستندات المطلوبة:

- نسخة من البطاقة الشخصية لمالك العقار
- نسخة من وثيقة الأرض باسم مالك العقار أو البنك
- رسالة عدم ممانعة من البنك (في حال تسجيل الوثيقة باسم البنك)
- رسالة من المالك بتعيين المكتب الهندسي
- رسالة من المكتب الهندسي لتحمل مسؤولية البناء الإنشائي
- ترخيص مزاولة المهن الهندسية سارية الصلاحية

الخطوة ٢ تصميم وتقديم الرسومات الهندسية

على المكتب الهندسي تصميم الرسومات الهندسية للإضافات المطلوبة (خراط و واجهات) حسب قوانين ديار المحرق وتقديمها لمكتب التنسيق الفني (في صيغة DWF) لاعتمادها.

الخطوة ٣ موافقة مكتب التنسيق الفني على الرسومات

تتم مراجعة الرسومات الهندسية من قبل مكتب التنسيق الفني خلال ٧ أيام عمل

في حالة الموافقة على الطلب يقوم مكتب التنسيق الفني بإرسال الرسومات الهندسية وشهادة عدم الممانعة مختومين للمكتب الهندسي

خطوات الحصول على اجازة البناء من مكتب التنسيق الفني

الخطوة ٤ موافقة البلدية

يتم تقديم الرسومات المعتمدة وشهادة عدم الممانعة للمركز البلدي الشامل عن طريق المكتب الهندسي للحصول على رخصة البناء النهائية

الخطوة ٥ موافقة مكتب التنسيق الفني للبناء

يتم تقديم رخصة البناء النهائية مع المستندات المطلوبة لمكتب التنسيق الفني للحصول على تصريح لبدء العمل في الموقع

المستندات المطلوبة:

- رخصة البناء النهائية من المركز البلدي الشامل
- السجل التجاري للمقاول المعين
- دفع مبلغ التأمين ٢٠٠ دينار (قابل للاسترجاع بعد استلام شهادة إتمام العمل)
- إقرار موقع من المالك للإلتزام بالإضافات المطلوبة حسب الرسومات المعتمدة من قبل مكتب التنسيق الفني

شكرا

مكتب التنسيق الفني
Sep 2021

diyar.bh



DIYAR AL MUHARRAQ

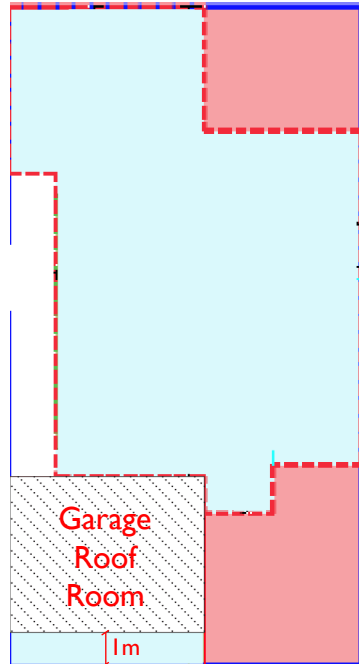


Jeewan and Deerat Al Oyoun (SI - AI) Additional Expansion Over the Garage



Sep 2021

Room over Garage Guidelines

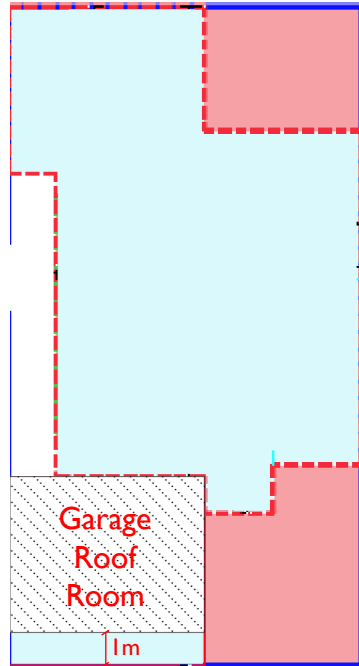


Client should appoint a consultant to prepare all architectural drawings (Plan, All sides elevations) in DWF format and submit it for TIO's approval as per the illustration shown and the below guidelines:

Architectural Notes

- 1m setback must be proposed from the front side of the villa.
- Zero setback must be proposed on both sides of the room addition.
- Height of the additional room to match the height of the existing first floor (slab and parapet wall).
- Permitted area should not exceed 22 sqm and to comply with the proposed location as shown on the illustration.
- It is not permitted to have an access on front setback of the additional room.
- It is not permitted to modify the Garage front parapet wall.
- It is not permitted to create openings on any sides of the addition except for the front side as the proposed location (center of the front elevation).
- Final finishes must match the existing paint color, window's shape, frames colors and glass dimensions, alignment, position, glass tint and architectural façade of the villa.
- All side of the room addition must be painted.
- All rooftop systems such as water tanks, satellite dishes, air conditioning units and other mechanical or communications equipment located on the upper roof shall be located or screened so that they are not visible from the street.
- All electrical installations, water and sewer pipes on the Building exterior must be concealed and integrated in architectural features on all sides of the building.

Room over Garage Guidelines



Structural Notes

- Consultant should submit a letter for taking full structural liability of the Garage roof extension taking in consideration columns, beams and foundation reinforcements.
- Structural elements should not affect the garage area or the number of parking exists.
- TIO role will only be ensuring the allowed extension Architectural features, area, heights are as per the approved drawings.
- TIO will not review the structural drawings as it is the consultant's responsibility.

Note:

Villa owner is permitted to apply for one addition only for his villa (Bedroom and Bathroom on roof or Bedroom expansion over the garage) in case the owner chooses one of these additions, it will be the only allowed addition in the villa and no further addition requests will be accepted in the future

Front Elevations Guidelines



Classic Art Deco Front Elevation



French Chateau Front Elevation



Modern Tropical Front Elevation

Steps to Obtain TIO Building Permit

Step 1 Appointing Consultant

Property Owner to appoint Engineering Consultant Office to submit the required documents and drawings to TIO email:
TIO@diyar.bh

Documents required:

- Copy of Owner CPR (Back/Front)
- Tittle Deed showing the Owner's / bank name
- No objection Letter from the Bank (If the Tittle Deed is under the bank's name)
- A signed letter from property owner appointing Consultant.
- Letter of Structure Liability from Consultant
- Valid CRPEP Consultant License

Step 2 Drawings & Submission

The Engineering Consultant Office to develop the architectural drawings for the proposed additions (plans and elevations) as per Diyar Al Muharraq guidelines and to be submitted for TIO's approval. (DWF format).

Step 3 TIO office drawings approval

TIO Reviews the Architectural drawings in 7 working days

Stamped drawings and No Objection Certificate (NOC/DD) will be provided by TIO to the Engineering Consultant Office once application is approved

Steps to Obtain TIO Building Permit

Step 4 MOSS Approval

TIO NOC/DD and stamped drawings to be submitted to Municipality One Stop Shop (MOSS) through the Engineering Consultant Office to grant the Building Permit

Step 5 TIO office Building Approval

Required Documents:

- Final building permit from the Municipality One Stop Shop (MOSS)
- The commercial registry of the designated contractor
- Paying the security deposit of 200 dinars (refundable after receiving the Completion Certificate)
- A declaration signed by the owner to comply with the required additions according to the approved drawings by TIO

THANK YOU!

Technical Interface Office
Sep 2021

diyar.bh

