



مقرر 357 عمر  
أنظمة البناء والعمران

المحاضرة 6  
أنظمة البناء في الحي السكني / الفلل

أستاذ المقرر: د. سمير نور الدين الوتار

swattar@ksu.edu.sa

<https://faculty.ksu.edu.sa/swattar/home>

# اشتراطات رخص البناء في المملكة

## ما هي رخصة البناء؟

- هي مستند قانوني يمنح الإذن لتطوير أو بناء أو استخدام قطعة ارض معينة
- ينطبق التصريح على الأرض وليس المتقدم
- الجهة المسؤولة عن الرخص هي البلدية
- تصدر البلديات الاشتراطات والأنظمة لمنح التراخيص للمباني

## متى نحتاج إلى رخصة بناء؟

1. البناء (تشديد، تسوير)
2. الهدم (إزالة، ترحيل)
3. التغيير (ترميم، إضافة)

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة منطقة الرياض

بلدية المنز  
رخصة بناء فيلا سكنية

رقم الرخصة: ١٤٣٧/١٨٤٨٩  
تاريخ الرخصة: ١٤٣٧-١١-٢٠  
تاريخ الإنتهاء: ١٤٤٠-١١-٢٠  
نوع الرخصة: إصدار

اسم المالك: الرخصة الفورية  
رقم الإثبات: ١٠١٢٦٧٩٠٧٠  
رقم الصك: ٧١٠١١١٠٠٦٢٦٤  
رقم القطعة: (٤٠٧)  
شارع صالح العرق  
حي الربوه  
مساحة الأرض: ٢م ٤٠٥  
محيط الأسوار: م / ط  
النطاق العمراني: مرحلة ١

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع عرض ١٥م	١٩,١	٦
شرق	جار	١٧,٦٥	٢
جنوب	جار	٢٠,٤	٢
غرب	قطعة رقم ٤٠٨	٢٤,٨	٢

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
أرضي سكني	١	١٥٤,٨٠	سكني
أول سكني	١	١٤٧,٨٠	سكني
ملاحق طوية	١	٧٠,٣٠	سكني
ملاحق أرضية	١	٢٦,٢٠	خدمات
أسوار	١	٨١,٩٥	أسوار

تم أخذ تعهد خطي من المالك بأنه لن توصل له الخدمة الكهربائية في حال عدم تنفيذ  
الزل الحراري طبقاً لكود البناء السعودي

المكتب الصمم: أذوار للاستشارات الهندسية  
رقم الترخيص: ١٩٧٥  
رقم المشروع: ٧  
رمز النظام: مناسيب الشوارع المحيطة: مستوى  
سدد الرسوم مبلغ وقدره: ١٦٧ ريال بموجب الإيصال رقم: ٣٧٠٢٦٦١١١١  
وتاريخ: ١٤٣٧-١٠-٢٩ هـ  
ملاحظات:  
أحداثيات الموقع N: ٢٧٣٢٤٠,٨١ E: ٢٧٧٣٨٢,٦٥ - \*\*\*\*\*

الختم الرسمي  
رئيس بلدية المنز  
م/ فهد عبدالله ابو عباة  
مدير رخص البناء  
م/ عبدالقوييد عبدالله العناني  
م/ يوسف بن عواض العنسي  
يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة  
أي كسب أو شطب يلغى هذه الرخصة.

## خطوات الحصول على رخصة بناء سكني

خطوات الحصول على رخصة بناء سكني (فيلا أو عمارة):

1. تقديم طلب (الالكتروني) للحصول على رخصة البناء
2. الالتزام بالاشتراطات التخطيطية والتصميمية
3. إصدار تقرير مساحي للأرض المراد البناء عليها
4. إعداد المخططات الابتدائية
5. إعداد المخططات النهائية
6. تسديد الرسوم المقررة
7. استلام الرخصة والنسخة الالكترونية

الوحدة السكنية غير المتلاصقة: هي وحدة سكنية ذات ارتدادات نظامية من جميع الجهات وتحوي وحدة سكنية واحدة

الوحدة السكنية المتلاصقة: هي وحدة سكنية مبنية على ارض تم تجزئتها الى أكثر من قطعة بعرض أدنى، وتكون كل وحدة ملتصقة بالأخرى عند خط التقسيم مع المحافظة على الارتدادات النظامية في بقية الجهات بنسبة البناء النظامية

## أنواع اشتراطات ترخيص بناء الوحدات السكنية

هناك أربعة أنواع من الاشتراطات يجب الخضوع لها للحصول على رخصة بناء وحدة سكنية:

1. اشتراطات الموقع
2. الاشتراطات التصميمية
3. الاشتراطات الصحية
4. اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق

### أولاً: اشتراطات الموقع

-اشتراطات الوحدات السكنية المنفصلة (الفيلات):

- ✓ يلزم أن تكون نسبة البناء لا تزيد عن 60% من مساحة الأرض للدور الأرضي و65% للدور الأول.
- ✓ أن تكون الارتدادات جهة الشوارع المحيطة خمس عرض الشارع بحد أقصى 6 متر وحد أدنى مترين، وتكون جهة المجاورين كحد أدنى مترين.
- ✓ لا يقل عرض الشارع عن 12 متراً ولا يقل عرض القطعة على الشارع عن 20 متراً

## -اشتراطات الوحدات السكنية المتصلة (الفيلات المتلاصقة - الدوبلكس):-

- ✓ يجب أن يكون كل وحدة من الوحدات المتلاصقة على شارع واحد على الأقل لا يقل عرضه عن (12) متر.
- ✓ يجب تأمين موقف سيارة لكل وحدة سكنية داخل حدود الملكية.
- ✓ يجب أن لا يقل عرض قطعة الأرض لأي مبنى سكني متلاصق جهة الشوارع عن (10) متر.
- ✓ لا تقل مساحة أرض كل مبنى متلاصق عن (200) متر.
- ✓ يجب أن لا يزيد التلاصق عن جهتين فقط للمبنى الواحد
- ✓ يجب تطبيق نظام الارتدادات ونسبة البناء والارتفاعات حسب نظام البناء في المنطقة.
- ✓ يجب فصل الهيكل الإنشائي فصلاً كاملاً لكل مبنى على حده، وعدم الاشتراك في منور واحد أو الخدمات.

## -الاشتراطات للوحدات السكنية المتصلة (الفيلات المتجاورة):-

- ✓ أن يكون الموقع يطل على شارع لا يقل عرضه عن 12 متر.
- ✓ أن لا يقل عرض القطعة السكنية عن 12 متر.
- ✓ يتم تطبيق بقية الشروط الواردة في اشتراطات الوحدات السكنية المنفصلة (الفيلات).



## ثانياً: الاشتراطات التصميمية: التصميم المعماري

اسم العنصر	الحد الأدنى للمساحة	الحد الأدنى للعرض
غرف الجلوس والطعام	٢م٢٠	م٤
غرف النوم	٢م١٢	م٣
المطابخ	٢م١٠	م٣
الحمامات	٢م٤	م١,٨
دورات المياه	٢م١,٥	م١,٢
الحد الأدنى للممرات الداخلية	-	م١,٢
مدخل الوحدات غير المتلاصقة «الفيلات»	٢م٩	م٢,٤
مدخل الوحدات شبه المتصلة «الفيلات المزدوجة»	٢م٦	م٢

### عناصر الوحدات السكنية (الفيلات المنفصلة والمتصلة)

#### ■ القبو

- يسمح بإنشاء القبو بكامل مساحة الأرض.
- لا يسمح باستخدام القبو للسكن.
- يسمح باستخدام القبو مواقف للسيارات، أو ملحقات خدمية أو ترفيهية شريطة توافر التهوية والإنارة الطبيعية ومراعاة تصريف المياه.
- الحد الأدنى لارتفاع القبو هو ٢,٧ م، ويجب ألا يزيد ارتفاع منسوب سقفه عن منسوب أخفض نقطة في الشارع عن ١ م.
- يجب عزل الحوائط والأرضيات وأخذ كافة الاحتياطات لمنع تسرب المياه إلى القبو، وتجهيزه بوسائل تصريف المياه اللازمة.

#### ■ ارتفاع الدور بالوحدة السكنية

- الحد الأقصى لارتفاع الدور الواحد يتراوح ما بين ٢,٧ م و ٣,٥ م.
- لا يزيد ارتفاع بيت الدرج عن ٢,٥ م من منسوب سطح المسكن.
- لا يزيد الارتفاع الكلي للمبنى، بما في ذلك ارتفاع الأدوار وبيت الدرج ومجموع سمك بلاطات الأسقف، عن ١٢ م.
- الحد الأقصى لارتفاع سترة السطح ١,٨ م من منسوب بلاطة السقف الأخير.
- الحد الأقصى لارتفاع المبنى عن مستوى الشارع هو ١ م.

#### ■ السلالم

- الحد الأدنى لصافي عرض عتبة الدرج هو ١,١ م، ولا يقل عرض بسطة الدرج عن عرض الدرج نفسه مضافاً إليه عرض الدرابزين، كما لا يقل صافي عرض بيت الدرج عن ٢,٤ م.
- لا يزيد ارتفاع الدرجة الواحدة عن ١٦ سم ولا يقل عرضها عن ٢٨ سم، والحد الأدنى لصافي ارتفاع الفراغ بين بسطة الدرج والسقف الذي يعلوها هو ٢,٢٥ م.
- لا يسمح باستمرار الدرج لأكثر من ١٤ درجة باتجاه واحد.
- يجب إضاءة بيت الدرج وتهويته طبيعياً عن طريق نوافذ تفتح مباشرة للخارج أو عن طريق مناور حسب نظام المناور المشار إليه في هذا الدليل.

## ■ مقدار البروز في الدور الأول

- يسمح بالبروزات على الارتداد الأمامي إذا كان عرض الشارع ١٠ م فأكثر، وبمقدار لا يزيد عن ١,٢ م.
- لا يسمح بعمل بروزات أو شرفات باتجاه الجار ضمن حدود الارتداد الأدنى، ويمكن عمل شرفات بعد الارتداد النظامي الذي لا يقل عن ٢ م.

## ■ الملاحق الأرضية

- يسمح بإقامة ملحق دور أرضي فقط.
- لا تتجاوز مساحة الملحق + مساحة الدور الأرضي للمسكن نسبة ٦٠٪ من مساحة الأرض.
- لا تتجاوز مساحة الملحق الأرضي ١٥٪ من مجمل مساحة الأرض.
- يفصل الملحق عن المسكن المقام في نفس القطعة بمسافة لا تقل عن ٢ م.
- لا يتجاوز ارتفاع الملحق ارتفاع السور، ولا يزيد بأي حال عن ٣,٥ م.
- لا يسمح بفتح نوافذ للملحق على الشارع أو المجاورين .
- ذروة سطح الملحق لا تتجاوز ارتفاع ٤٠ سم.
- لا يسمح بإنشاء درج خاص للصعود إلى سطح الملحق.

## ■ الأبواب

- لا يقل عرض الباب الرئيس للوحدة السكنية عن ١٢٠ سم.
- لا يقل عرض باب الغرف الخاصة بالنوم والصالة العائلية والاستقبال والمطبخ عن ٩٠ سم.
- لا يقل عرض باب دورات المياه عن ٧٥ سم.
- لا يقل ارتفاع أي من الأبواب الداخلية عن ١٩٠ سم.

## ■ الملحق العلوي

- يسمح ببناء ملحق علوي لا تتجاوز مساحته ٢٠٪ من مساحة الدور الأول، دون وجود حد أقصى للمساحة، على أن يتم تحديدها على المخططات المبدئية والنهائية عند إصدار رخصة البناء.
- ارتفاع الملحق العلوي يساوي ارتفاع بيت الدرج، و لا يتجاوز ارتفاع ذروته ارتفاع ٤٠ سم.
- عدم فتح أي نوافذ أو وضع مكيفات أو مراوح شفط جهة المجاورين أو الشوارع.
- تستخدم في إنشاء الملاحق العلوية نفس مواد البناء المستخدمة لكامل المبنى.
- عند الرغبة في إنشاء ملاحق علوية على مبان قائمة يتم تقديم تقرير فني من مكتب هندسي يتضمن إمكانية إقامة الملحق.

## ■ النوافذ

- يجب تهوية جميع الفراغات في المسكن وإضاءتها طبيعياً.
- يجب أن تتناسب مساحة النوافذ مع مساحة الفراغات التي تخدمها بحيث لا تقل عن ١٠٪ من مساحة أرضية الفراغ وألا تقل مساحة الجزء المتحرك (القابل للفتح) في النافذة عن ٥٠٪ من مساحتها.
- ويجب ألا تقل مساحة النوافذ في دورات المياه بأنواعها والمطابخ عن ١٠٪ من مساحة أرضية الحمام أو المطبخ، وألا تقل مساحة الجزء المتحرك (القابل للفتح) في النافذة عن ٥٠٪ من مساحتها للتهوية. هذا بالإضافة إلى استخدام وسائل التهوية الميكانيكية (مراوح الشفط).
- يجب مراعاة خصوصية الجوار عند تصميم النوافذ الخارجية المطلة على الجوار في الدور الثاني باستخدام أي من الحلول المعمارية المقبولة في هذا الشأن والتي من أمثلتها ما يلي:



## ■ الواجهات

- يجب أن يتوافق تصميم الواجهات مع البيئة المحيطة.
- يجب حجب التمديدات الكهربائية والصحية والميكانيكية من جميع الواجهات.
- عدم إظهار وحدات التكييف في الواجهات المطلة على الشوارع.
- احترام خصوصية الجاورين عند تصميم الفتحات.
- اختيار مواد إنهاء ذات ألوان فاتحة في واجهات المبنى (بحيث تعكس أكثر من ٥٠٪ من الضوء الساقط عليها).

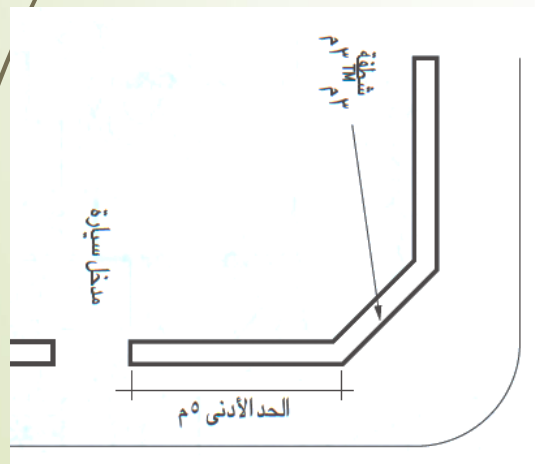
- تغطية الواجهات بمواد بناء تتحمل المناخ لفترة طويلة.
- يجب أن يتوافق تصميم الفتحات و يتجانس مع الواجهة نفسها والواجهات الأخرى للمبنى.
- مراعاة التوازن بين مساحة المصمت والمفتوح في الواجهة و كذلك نسب الكتل مع بعضها البعض.

- مراعاة الطابع والهوية المحلية في الواجهات التي تطل على الشارع.
- ضرورة إخفاء الخزانات العلوية و معالجتها بصورة تتناسب مع تكوين الواجهة.
- يلزم وضع لوحة برقم المبنى على السور حسب المواصفات والتسلسل المقرر لدى إدارة التسمية والترقيم.





عرض الرصيف الجانبي بالمتر	عرض الشارع الذي تقع عليه الأرض بالمتر
٠,٩٧ م	١٠
٠,٩٧ م	١٢
١,٢٧ م	١٥
٢,٥٨ م	٢٠
٢,١٨ م + موقف جانبي ٢,٣٢ م	٢٥
٢,١٨ م + موقف بزواوية عرضه ٢,٨٢ م	٢٨
٢,١٨ م + موقف عمودي على الواجهة عرضه ٥,٧٥ م (بعد عرض الرصيف)	٣٠
٢,٤٢ م + موقف عمودي على الواجهة عرضه ٦,٠٠ م (بعد عرض الرصيف)	٤٠



## ■ الأسوار «للوحدات السكنية المنفصلة وشبه المتصلة»

- يجب أن تكون جميع الأسوار وما يتعلق بها من عناصر دعم إنشائية أو جمالية داخل حدود الملكية .
- يجب أن تكون أسوار الأراضي الواقعة على أكثر من شارع متوافقة مع رخصة البناء من ناحية الشطافات على تقاطعات الشوارع.
- يجب أن تخضع واجهات السور للاعتماد من قبل مهندسي الأمانة كما هو الحال بالنسبة لباقي أجزاء المبنى، كما يجب على المكتب الهندسي تقديم واجهة للسور موضحاً عليها مواقع عدادات الكهرباء والماء .
- لا يقل ارتفاع جميع الأسوار المحيطة عن ٣,٠ م ولا يزيد على ٣,٥ م من مستوى الرصيف المجاور .
- يجب أن يكون الخط العلوي للسور أفقياً، وعند الحاجة لتغيير ارتفاع السور بسبب ميل الأرض يكون ذلك بشكل متدرج لا يقل ارتفاع الدرجة الواحدة فيه عن ٥٠ سم .
- يجب لياسة ودهان الأسوار من الداخل والخارج.
- يجب أن تتلاءم التشطيبات الخارجية للسور مع مواد التشطيبات المستخدمة في الواجهة الرئيسية .
- يجب أن تتخفف ميده مدخل السيارة عن ميده السور، وألا يزيد ارتفاعها عن ٢٠ سم من منسوب الشارع .

## ■ الأرصفة الخارجية

- يزداد عرض الرصيف الجانبي بازدياد عرض الشارع الذي تقع عليه الأرض كما في الجدول التالي، ما عدا الشوارع ذات التنظيم الخاص فيرجع إلى التنظيمات الخاصة بها:

## ■ الشطافات

- يلزم تنفيذ الشطافات وفق المخطط المعتمد بحد أدنى ٣ × ٣ م على جميع زوايا الأراضي التي تقع على شارعين ما عدا الممرات ذات العرض ٥ م فأقل (شكل -٩-).

## ■ مداخل ومواقف للسيارات

- يسمح بإقامة موقف مظلل للسيارات (بايكة) داخل حدود الأرض بواقع ٢٤ متر مربع لكل ٥٠٠ متر مربع من المساحة الإجمالية للأرض .
- يمكن فتح الموقف المظلل مباشرة على الشارع شريطة ألا يستغل للأغراض التجارية و ألا تبرز المظلة عن حدود الملكية .
- لا يزيد دخول المنحدر عن عرض الرصيف تبعاً لعرض الشارع.
- يجب عمل المنحدرات بعد المسافة المخصصة للأرصفة وأن يكون ذلك في داخل حدود الملكية .



- يجب ألا يتجاوز ارتفاع المظلة ارتفاع السور أي لا يزيد عن ٣,٥ م .



### ■ خزان المياه العلوي

- ضرورة دراسة شكل الخزان العلوي مع الواجهات .
- عزل الخزان العلوي بشكل كامل عن البيئة الخارجية.
- تزويد الخزان بفتحة علوية لا تقل عن ٦٠×٦٠ سم للدخول إلى الخزان بغرض الصيانة.

### ■ خزان المياه الأرضي

- ضرورة إبعاد مصادر التلوث عن الخزان وعزل الحوائط عن المحيط الخارجي جيداً.
- تثبيت سلم ألمنيوم بجدار الخزان تحت الغطاء مباشرة لصيانة ونظافة الخزان.
- يجب أن يكون غطاء الخزان مطابقاً للمواصفة السعودية رقم ٤١٣ / ١٩٨٥ - الصنف الخفيف.

### ■ خزانات الصرف الصحي (البيارة)

- يجب أن ينشأ خزان الصرف الصحي داخل حدود الملكية فقط و بارتفاع لا يقل عن ٢م عن الجار.
- لا يقل صافي عمق خزان الصرف الصحي عن ٣,٥م، ولا يقل عمق منسوب سقفه من مستوى الأسفلت لأقرب شارع عن ١م.
- يتم تحديد أبعاد خزان الصرف الصحي حسب حجم المبنى بحيث لا يقل حجمه عن ٣م<sup>١٠</sup> لكل دورة مياه.
- في حالة وجود شبكة صرف صحي يجب على المالك التنسيق مع مصلحة المياه والصرف الصحي لتحديد المخرج.

## رابعاً: اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق

- عدم وضع شبك أو قضبان معدنية على النوافذ كي لا تعوق استخدام النوافذ للهروب من الحريق.
- إبعاد مصادر الكهرباء عن خزانات غاز الموقد المركزية ووضع الخزانات في أماكن بعيدة عن الأبواب والنوافذ.

# نموذج لأنظمة العمران في مدينة الرياض



البحث

أنظمة البناء

رقم المخطط | القطعة 145 | 1324

البلدية | الحي العليا | المصيف

نظام البناء

سكني (فلل) - منطقة التقسيم س 111

تطبيق اشتراطات مواقف السيارات

تفاصيل أنظمة البناء

نظام البناء			
اسم البلدية	العليا		
المصيف	1324		
رقم المخطط	اسم الحي		
145	رقم القطعة		
( سكني (فلل) )			
" منطقة التقسيم س 111 "			
الإستعمال المسموح به	سكني (فلل)		
الحد الأقصى لارتفاع المبنى	ارضي + اول + 50% ملاحق علوية		
الحد الأقصى لمعامل البناء	1.2		
الحد الأقصى لععمق التطوير (حسب موقع الأرض)	-		
الحد الأقصى لنسبة تغطية الأرض	60%		
الحد الأدنى للارتدادات	جهة الشوارع الرئيسية	جهة الشوارع الفرعية	جهة المجاورين (الجانبية والخلفي)
	1/5 عرض الشارع بحد أدنى مترين	2 متر	1/5 عرض الشارع بحد أدنى مترين
الاشتراطات العامة			
مواقف السيارات			*إشتراطات مواقف السيارات*

الخريطة الرقمية لأنظمة البناء واستعمالات الأراضي في مدينة الرياض

## نموذج تدقيق

### الوحدات السكنية (فيلا سكنية منفصلة ، فيلتين متجاورتين ، فيلتين متلاصقتين)

تدقيق الأمانة	المكتب الهندسي	
	مطابق	غير مطابق
		<p>- يفصل الملحق الأرضي عن الممكن المقام على القطعة بمسافة لا تقل عن ١,٥ م ويسمح بسقفه بالخرسانة والمواد الإنشائية ذات الشكل الجمالي شريطة:</p> <p>١- أن يكون الارتفاع دافعا من الجهتين ولا يعطى لأكثر من ملحق واحد.</p> <p>٢- أن يكون أقصى طول نظفيه (م٦).</p> <p>٣- الحفاظ على نسبة ٧٠٪ من مساحة الأرض والارتفاعات النظامية.</p> <p>٤- ارتفاع الارتفاع المستوف لا يتجاوز ارتفاع السور والملحق الأرضي.</p> <p>٥- توفير الإنارة الطبيعية للممر المغطى.</p> <p>لا يتجاوز ممتدب سقف الملحق ارتفاع السور ولا يزيد عن ٣,٥ م ، ولا يتجاوز ارتفاع دروه سطح الملحق عن ٤م.</p> <p>لا يسمح بفتح نوافذ للملحق على الشارع أو المجاورين ، ولا يسمح بإنشاء درج خاص للسعود إلى السطح.</p>
		<p>يلزم تنفيذ الشطافات وفق المخطط المعتمد بعد أدنى ٣٣ × ٣ م على زوايا الأراضي التي تقع على شارعين ، ويمنع القنصات أو المداخل منها ولا تصمم مساحتها من مساحة الأرض عند حساب نسب البناء في الدور الأرضي.</p>
		<p>فيلا منفصلة</p> <p>تأمين موقف سيارته داخل حدود الملكية</p> <p>- تأمين موقف سيارته داخل حدود الملكية للفيللا السكنية المنفصلة</p> <p>- أن يكون الموقع يطل على شارع لا يقل عرضه عن ١٢ م</p> <p>- أن لا يقل عرض القطعة لكل منهما عن ١٢,٠٠ م جهة الشارع</p> <p>- يفصل بين الوحدات المتجاورتين ارتفاع قدره ٤,٠٠ م.</p> <p>- مساحة الأرض لكل منهما لا تقل عن ٢٠٠ م<sup>٢</sup>.</p> <p>تأمين موقف سيارته داخل حدود الملكية لكل وحدة سكنية.</p> <p>- في حال مجمع فلل متجاورة تطبق نفس الشروط السابقة</p>
		<p>اشتراطات الوحدات السكنية المتجاورة</p> <p>- أن يكون الموقع يطل على شارع لا يقل عرضه عن ١٢ م.</p> <p>- أن لا يقل عرض القطعة الكاملة عن ٢٠ م، بحيث يكون عرض كل قطعة منهما لا يقل عن ١٠ م جهة الشارع .</p> <p>- لا تقل مساحة أرض كل مبنى متلاصق عن ٢٠٠ م<sup>٢</sup> .</p> <p>- يجب أن لا يزيد التلاصق عن جهتين للمبنى الواحد .</p> <p>- يجب أن يكون حد التقسيم بين الميتين المتلاصقين على خط مستقيم ومتعامد على الشارع.</p> <p>- يجب فصل الهيكل الإنشائي فصلاً كاملاً لكل مبنى على حده وكذلك فصل المناور والأراجيح وجميع القننات (خزانات مياه صرف...).</p> <p>تأمين موقف سيارته داخل حدود الملكية لكل وحدة متلاصقة.</p> <p>- في حال مجمع فلل متلاصقة تطبق نفس الشروط السابقة.</p>
		<p>اشتراطات فصل الأودار في الفيلات المتجاورة والمتلاصقة</p> <p>يشترط لفصل المبني المنفصل أو المتلاصق إلى وحدات منفصلة (أرضي + أول + ملحق) أن يكون:</p> <p>١- الموقع على شارع لا يقل عرضه عن ١٢,٠٠ م.</p> <p>٢- ألا يقل عرض القطعة السكنية على الشارع عن ٢٠ م .</p> <p>٣- ألا تقل مساحة القطعة عن ٢٤٠٠ م<sup>٢</sup>.</p> <p>٤- تأمين موقف سيارته في كل قطعة سكنية مفردة</p>

تدقيق الأمانة	المكتب الهندسي	
	مطابق	غير مطابق
		<p>١- لا تزيد نسبة البناء للفيللا في الدور الأرضي عن ٦٠٪ من مساحة الأرض و ٦٥٪ للدور الأول .</p> <p>٢- يسمح بإقامة ملحق دور أرضي بحيث تكون: ( نسبة مساحة الملحق + نسبة مساحة الدور الأرضي للفيللا ) لا تزيد عن ٧٠٪ من مساحة الأرض في الدور الأرضي.</p> <p>٣- يسمح ببناء ملحق علوي لا تتجاوز مساحته ٥٠٪ من مساحة الدور الأول ، نون فتحات جهة الشارع أو المجاورين ولا يتجاوز الملحق خط التقسيم في الفلل المتلاصقة وفي حال التجاوز يجب فصل الملحق عند خط التقسيم إلى ملحقين منفصلين.</p> <p>الارتفاع: هو المسافة الأفقية الفاصلة بين حد الملكية (الضلع الخارجي للسور) وبين الحد الخارجي المقابل له من المبنى المراد ترخيصه ويكون:</p> <p>١- جهة الشوارع المحيطة ٥/١ عرض الشارع بعد أقصى ٦ م ، وجهة المجاورين كحد أدنى ٢م لكافة الأنوار (ويكون الارتفاع الأمامي ٤م إذا كان الموقع يطل على ميايين).</p> <p>٢- البروز العلوي لبيت الدرج في أي اتجاه لا يزيد عن ١,٠٠ م وعرضه ولا يزيد عن ٢,٨٠ م وضمن ارتفاع ال ٢,٠ م، ولا يقل الارتفاع الصافي أسفل بسطة الدرج عن ٢,٢٥ م في حال وجود مدخل جانبي للفيللا.</p> <p>٣- يسمح بالبروز (في الدور الأول) على الارتفاع الأمامي جهة الشارع بمقدار لا يزيد عن ١,٢٠ م، ولا يسمح بعمل بروزات أو شرفات باتجاه الجار ضمن حدود الارتفاع الأدنى .</p> <p>- الحد الأدنى لارتفاع صافي الدور ٢,٧٠ م والأقصى ٣,٥٠ م .</p> <p>- الحد الأقصى لارتفاع بيت الدرج ٢,٥٠ م عن سطح بلاطة الطابق العلوي .</p> <p>- الارتفاع الكلي للمبنى لا يزيد عن ١٢,٠٠ م (يشمل ارتفاع الأنوار وبيت الدرج ومجموع سماكات البلاطات).</p> <p>- ارتفاع ستره سطح الدور الأول ١,٨٠ م من منسوب بلاطة المنقف وارتفاع ستره الشرفات في الدور الأول ١,٨٠ م ، جهة الجار أما ارتفاع ستره الملحق العلوي فلا تتجاوز ٤,٠ م .</p> <p>- الحد الأقصى لارتفاع منسوب أرضية الدور الأرضي (متر واحد) من أخفض نقطة بالشارع (في حال وجود فيو أم لا).</p> <p>يسمح بإقامته على كامل مساحة قطعة الأرض ويكون للاستخدام الترفيهي، مواقف خاصة (شريطة توفير الإنارة الطبيعية ومراعاة تصريف المياه) - الارتفاع الصافي لا يقل عن ٢,٧٠ م .</p>