

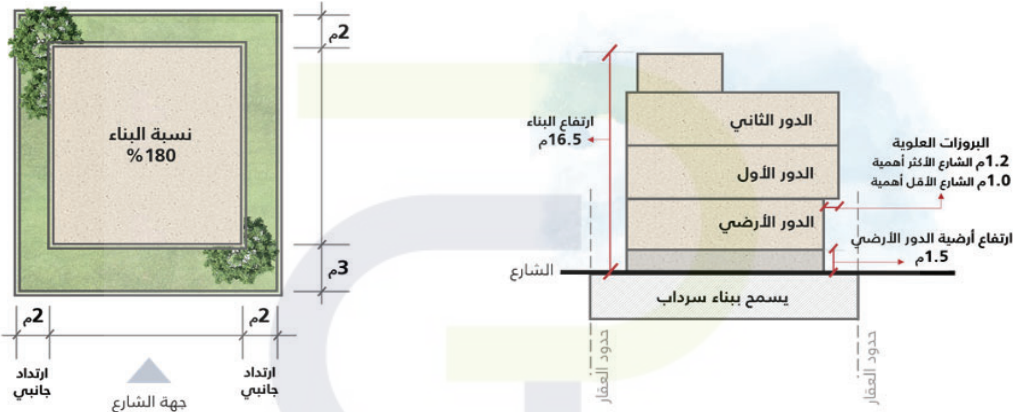
RA

مناطق السكن الخاص أ

02.20 الفصل الأول | مناطق السكن الخاص أ

02.21 الاستعمالات

يسمح فيها ببناء الفلل ولا يسمح فيها بالشقق السكنية وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.



02.22 نسب البناء

نسبة البناء الكلية	180% من مساحة الارض
مسطح البناء لأي دور	60% من مساحة الارض
مرافق السكن (بالدور الأرضي)	<ul style="list-style-type: none"> نسبة البناء : لا تزيد على 15% من مساحة الأرض البناء على الحد : الجانبي أو الخلفي من جهة واحدة فقط الارتفاع : لا يزيد عن دور واحد بحد أقصى قدره 4 متر من منسوب الرصيف لا تحسب ضمن نسبة البناء الكلية في حال كانت متصلة بالمبنى الرئيسي يسمح بالفتح المباشر على المبنى الرئيسي ويسمح ببناء المرافق منعزلة عن الفيلا لا تزيد نسبة عمق المرافق عن 40% من الضلع الأخر لا يسمح ببناء مرافق للسكن دون وجود الوحدة السكنية
مرافق السكن (فوق سطح المبنى)	<ul style="list-style-type: none"> الموقع : فوق السطح في الجهة الخلفية من المبنى نسبة البناء : لا تزيد على 30% من مساحة السطح إذا كانت مساحة الدور تقل عن 100 متر مربع فإنه يسمح ببناء 30 متر مربع الارتفاع : بحد أقصى 4 متر لا تحسب ضمن نسبة البناء الكلية
المجلس الخارجي	<ul style="list-style-type: none"> نسبة البناء : لا تزيد مساحته على 10% (من مساحة الأرض) البناء على الحد : الأمامي أو الجانبي أو الخلفي بحيث لا يزيد طول واجهة المجلس ومداخل مواقف السيارات على 50% (خمسين بالمائة) من طول الواجهة الارتفاع : لا يزيد عن دور واحد بحد أقصى قدره 4 متر من منسوب الرصيف. يسمح بالفتح المباشر على الشارع للمداخل الخارجية والنوافذ الخاصة بالمجلس الخارجي ولا يسمح ببناء المجلس الخارجي بدون وجود الوحدة السكنية. تحسب من نسبة البناء الكلية

RA

مناطق السكن الخاص أ

مواقف السيارات	يلزم توفير موقفين للسيارات داخل قطعة الأرض، ولا تحسب ضمن نسبة البناء الكلية
السرداب	<p>يسمح ببنائه على حدود الأرض ويكون متصلًا بالمبنى الرئيسي، بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ الاستخدام : لمرافق السكن او لمواقف السيارات أو كليهما ▪ يسمح بالاستخدامات السكنية بنسبة 100% من مساحة السرداب في حال كون المبنى عبارة عن فيلا ▪ في حالة تخصيص السرداب للاستعمالات السكنية ومرافق السكن لا يسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض ▪ في حالة تخصيص السرداب لمواقف السيارات يسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية ▪ الارتفاع : دور واحد ، لا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي عن 1,50 متر من منسوب الرصيف <p>لا يحسب ضمن نسبة البناء الكلية</p>

02.23 الارتدادات

الارتداد الامامي	<ul style="list-style-type: none"> ▪ العقار على شارع واحد او طريق : لا يقل عن 3 متر ▪ العقار على أكثر من شارع : لا يقل عن 3 متر من جهة الشارع الذي يقع به مدخل العقار ▪ البروز العلوي : يسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره 1.20 متر ▪ يسمح ببناء السرداب على حد الأرض دون ترك ارتداد.
الارتداد الجانبي و الخلفي	<ul style="list-style-type: none"> ▪ لا يقل عن 2 متر من حد الأرض للواجهة الجانبية والخلفية. ▪ البروز العلوي : - العقار يطل على شارع : لا يسمح بالبروز العلوي - العقار يطل على أكثر من شارع : يسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي من جهة الشارع الفرعي بحد أقصى قدره 1 متر. ▪ يسمح ببناء السرداب على حد الأرض دون ترك ارتداد.

02.24 الارتفاعات

في حال السرداب	الارتفاع : لا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على 1,50 متر من منسوب سطح الرصيف.
اقصى ارتفاع	<p>3 طوابق الحد الاقصى بدون سرداب : 15 متر الحد الاقصى مع السرداب : 16,50 متر</p>
ارتفاع السور الخارجي	لا يزيد ارتفاع السور الخارجي عن ارتفاع الدور الأرضي. يسمح بزيادة الارتفاع بشرط الحصول على موافقة لجنة الواجهات.

02.25 تعدد الوحدات

يسمح بتعدد الوحدات وذلك بعد الحصول على موافقه تخطيطية على صلاحية الموقع وذلك بتغيير تصنيف العقار إلى مناطق المجمعات السكنية (RAC) وذلك على النحو التالي:
<ol style="list-style-type: none"> 1. لا تقل مساحة العقار عن 600 متر مربع وبشروط ألا يقل طول أصغر ضلع فيها عن 32 متر 2. لا يقل نصيب الوحدة الواحدة عن 300 متر مربع

RA

مناطق السكن الخاص أ

02.25 تعدد الوحدات

3. يلزم بتوفير ممر بعرض 11 متر في حالة توفير مواقف للسيارات في جانب الطريق أو 8 أمتار في حالة تخصيص مناطق لمواقف السيارات ضمن العقار بشرط توفير مواقف للسيارات حسب المعايير المتبعة
4. يتطلب توفير مواقف للسيارات بمعدل موقفين لكل وحدة سكنية و1.5 موقف للزوار لكل وحدة سكنية
5. يتطلب توفير سور وبوابة للعقار
6. يسمح بإقامة وحدات متصلة ومتصلة من جهة واحدة ومنفصلة
7. يجب توفير ارتداد أمامي لا يقل عن 3 متر من حد الأرض المطل على شارع وتوفير ارتدادات جانبية وخلفية لا تقل عن 4 متر
8. يتكفل مالك العقار بإنشاء وصيانة البنية التحتية
9. لا يسمح بتقسيم العقار في حالة عدم تماشي التقسيم المقترح مع اللائحة التنفيذية للتقسيم
10. في حالة زيادة مساحة العقار عن 50,000 متر مربع يتم تقديم طلب إعتقاد مخطط (Master Plan) لدى شئون التخطيط العمراني

02.26 الاشتراطات الخاصة

أن يتم الالتزام بما ورد في اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (3) لسنة 1994م بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير	في حال الرغبة في تقسيم الأرض مستقبلاً لأكثر من وثيقة ملكية
يسمح بالبناء على حد الجار الجانبي في جهة واحدة فقط.	الاراضي التي تقل مساحتها عن 300 متر مربع او الواجهه الامامية 12-15 متر
يسمح بالبناء على حد الجارين الجانبيين. الارتداد الأمامي: 3 متر الارتداد الخلفي: 1,50 متر ويُسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى 1.20 متر.	الاراضي بواجهة امامية اقل من 12 متر او تقل مساحتها عن 200 متر مربع
يسمح ببناءها دون اشتراط تجميعها في جهة واحدة. مساحة البناء : لا تزيد عن 50 متر مربع نسبة البناء : لا تزيد على حدود العقار الخارجي عن 50% متر طولي الارتفاع : لا يزيد عن دور واحد	بناء مرافق للسكن ومجلس خارجي بالدور الأرضي
الارتفاع : لا يزيد عن دور واحد تحسب من نسبة البناء الكلية	البناء فوق مواقف السيارات ومرافق السكن والمجلس الخارجي
يسمح ببنائها على حدود العقار في حال تسقيف البركة يلزم ترك الارتدادات القانونية لا يسمح ببناء المرافق بدون وجود الوحدة السكنية.	برك السباحة
إمكانية السماح بعمل درج منفصل مغلق ضمن المرافق الخارجية ولا يتم احتسابه ضمن نسبة البناء. يسمح بإضافة غرفة وحمام للطرس بالواجهة الأمامية للفيلات السكنية في العقارات التي تتجاوز مساحتها 1500 متر مربع يسمح ببناء المصاعد في الارتدادات بشرط عدم فتح أية نوافذ تطل مباشرة على الجيران الملاصقين. يسمح بعمل دور مستقطع ضمن تصميم الفراغات الداخلية للفيلل بنسبة لا تتعدى 15% من مسطح البناء لكل دور، على أن يحتسب ضمن نسبة البناء الكلية ويحتسب ضمن الارتفاع الأصلي في المبنى الرئيسي فقط ويراعى الالتزام بالارتفاع الكلي المسموح به للبناء.	مرافق أخرى
يطبق عليها الشروط الواردة في الباب الثاني عشر السماح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره 1.20 متر السماح بإضافة (ميزانين) لا يحسب ضمن نسبة البناء وتطبق عليه الشروط الواردة في الباب الثاني عشر الواردة. السماح ببناء وحدة سكنية بعنوان واحد بالأدوار التي تعلو الميزانين بشرط توفير مواقف للسيارات لجميع الاستخدامات السكنية والتجارية ضمن حدود العقار مع عدم السماح بعمل شقق سكنية أو إدارة بالأدوار العلوية.	الأراضي ذات الواجهات التجارية أو الخدمية