بنايات
BENAYAT
نظام اصدار رخص البناء
BUILDING PERMIT PORTAL

حكومة مملكة البحرين
Government of Bahrain



الدليل الموحد لاشتراطات تراخيص البناء

مملكة البحرين

الطبعة 2.0 - 2024

2030 البحرين BAHRAIN



حضرة صاحب الجلالة الملك حمد بن عيسى آل خليفة

ملك البلاد المعظم

حفظه الله ورعاه



صاحب السمو الملكي الأمير سلمان بن حمد آل خليفة

ولي العهد نائب القائد الأعلى رئيس مجلس الوزراء

حفظه الله ورعاه



المغفور له بإذن الله تعالى

الأمير الراحل الشيخ عيسى بن سلمان آل خليفة

الملخص التنفيذي

يهدف هذا الدليل إلى توحيد وتفسير الاشتراطات الفنية المعتمدة لتراخيص البناء بمملكة البحرين بما يتوائم مع المعايير العالمية وأفضل والممارسات المعمول بها في هذا المجال.

فقد تم إصدار الدليل الموحد لاشتراطات تراخيص البناء وتحديثه ليتضمن اشتراطات ومتطلبات الجهات الحكومية ذات العلاقة بتراخيص البناء.

تجدون في «قائمة التعديلات في النسخة المحدثة» ملخص للتعديلات التي تمت.

يحتوي هذا الدليل على الاشتراطات الفنية المتعلقة بتراخيص البناء للجهات الحكومية التالية:

- اشتراطات وزارة الإسكان والتخطيط العمراني:
  - هيئة التخطيط والتطوير العمراني
- اشتراطات الجهات التالية التابعة لوزارة شؤون البلديات والزراعة:
  - شؤون البلديات
- اشتراطات الجهات التالية التابعة لوزارة الأشغال:
  - إدارة تخطيط وتصميم الطرق
  - إدارة تخطيط ومشاريع الصرف الصحي
  - مجلس تنظيم مزاولة المهن الهندسية
- اشتراطات الجهات التابعة لهيئة الكهرباء والماء:
  - إدارة توزيع الكهرباء
  - إدارة توزيع المياه
  - إدارة ترشيد الكهرباء والماء (قسم ترشيد المياه)
  - إدارة ترشيد الكهرباء والماء (قسم العزل الحراري)
  - الدليل الإرشادي لعملية ربط وحدات إنتاج الكهرباء من الطاقة المتجددة الموصلة بنظام توزيع الكهرباء بهيئة الكهرباء والماء (صافي القياس) (Net Metering)
- اشتراطات وزارة المواصلات والاتصالات:
  - شؤون الطيران المدني
- اشتراطات وزارة الصناعة والتجارة:
  - إدارة عمليات المناطق الصناعية
- اشتراطات وزارة الداخلية:
  - الإدارة العامة للدفاع المدني
- اشتراطات وزارة العدل والشئون الإسلامية
- اشتراطات وزارة المالية والاقتصاد الوطني:
  - إدارة الأملاك الحكومية
- اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات
- اشتراطات الهيئة الوطنية لتنظيم المهن والخدمات الصحية (نهرا)
- اشتراطات مجلس التعليم العالي

ملاحظة:

- **في حال عدم تغطية الدليل لبعض المواضيع والاشتراطات، يجوز العمل بما ورد في الدليل الخليجي أو السعودي أو البريطاني أيهم أشمل وأحوى.**
- **في حال وجود اختلاف بين النسختين العربية والإنجليزية تكون النسخة العربية هي المعتمدة**
- **للاطلاع على النسخة الالكترونية من الدليل الموحد يرجى زيارة الموقع الالكتروني www.benayat.bh**

قائمة التعديلات في النسخة 2.0:

الرقم	التعديل	موقع التعديل
١	إضافة اشترطات بعض الجهات ذات العلاقة	المخلص التنفيذي
٢	هيئة التخطيط والتطوير العمراني / استبدال قرار رقم (٩٣) لسنة ٢٠٢٣ بإصدار الاشتراطات التنظيمية للتعمير بمختلف المناطق في مملكة البحرين	الباب الأول
٣	وزارة شئون البلديات والزراعة / إضافة فحص التربة – قرار رقم (٢٠) لسنة ٢٠٢٢ بتعديل المادة رقم (٥) من قانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧	الباب الثاني
٤	وزارة شئون البلديات والزراعة / إضافة شهادة فحص التربة قرار رقم (٦) لسنة ٢٠٢٣ بتعديل اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون (١٣) لسنة ١٩٧٧ + قرار رقم (١١٠) لسنة ٢٠٢٣ شهادة فحص ضغط التربة	الباب الثاني
٥	وزارة شئون البلديات والزراعة / إضافة رسوم بلدية قرار رقم (١٤٤) لسنة ٢٠٢٣	الباب الثاني
٦	وزارة شئون البلديات والزراعة / إضافة قرار إلغاء لآلية تحصيل كلفة إنشاء وتطوير البنية التحتية قرار رقم (١١١٧) لسنة ٢٠٢٢	الباب الثاني
٧	ملحق (أ) قرار رقم (٦٩) لسنة ٢٠٢٤ بشأن ضوابط وصلاحيات المكاتب الهندسية للقيام بأعمال فحص البناء المكتمل لاستصدار تصريح السكن أو الاستغلال	الباب الثاني
٨	هيئة الكهرباء والماء / إدارة توزيع الكهرباء	الباب الخامس
٩	هيئة الكهرباء والماء / إدارة توزيع المياه	الباب السادس
١٠	هيئة الكهرباء والماء / ترشيد الكهرباء والماء (العزل الحراري)	الباب السابع
١١	وزارة المواصلات / الطيران المدني	الباب الثامن
١٢	وزارة الداخلية / الإدارة العامة للدفاع المدني	الباب العاشر
١٣	مجلس تنظيم مزاولة المهن الهندسية	الباب الرابع عشر
١٤	الهيئة الوطنية لتنظيم المهن والخدمات الصحية (نهرا)	الباب السادس عشر
١٥	مجلس التعليم العالي	الباب السابع عشر

قائمة المحتويات

الملخص التنفيذي ٥

الباب الأول: هيئة التخطيط والتطوير العمراني ٨

الباب الثاني: اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات ١٤٤

الباب الثالث: اشتراطات وزارة الأشغال
إدارة تخطيط وتصميم الطرق ٣٠٤

الباب الرابع: اشتراطات وزارة الأشغال
إدارة تخطيط ومشاريع الصرف الصحي ٣١٢

الباب الخامس: اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع الكهرباء وإدارة الأمن الصناعي والسلامة ٣٣٤

الباب السادس: اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع المياه وإدارة ترشيد الكهرباء والماء (قسم ترشيد المياه) ٤٠٢

الباب السابع: اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة ترشيد الكهرباء والماء (قسم العزل الحراري) ٤٢٦

الباب الثامن: اشتراطات وزارة المواصلات والاتصالات
شؤون الطيران المدني ٤٤٠

الباب التاسع: اشتراطات وزارة الصناعة والتجارة
إدارة المناطق الصناعية ٤٤٥

الباب العاشر: اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني ٤٦٥

الباب الحادي عشر: اشتراطات وزارة العدل والشؤون الإسلامية ٦٣٧

الباب الثاني عشر: اشتراطات وزارة المالية والإقتصاد الوطني (إدارة الأملاك الحكومية) ٦٤٠

الباب الثالث عشر: اشتراطات هيئة تنظيم الإتصالات ٦٤٤

الباب الرابع عشر: اشتراطات مجلس تنظيم مزاولة المهن الهندسية ٧٤٠

الباب الخامس عشر: دليل المباني الخضراء بحسب قرار رقم (٢١٢) لسنة ٢٠١٩ بإصدار دليل المباني الخضراء ٧٥١

الباب السادس عشر: اشتراطات الهيئة الوطنية لتنظيم المهن والخدمات الصحية (نهرا) ٨٠٠

الباب السابع عشر: اشتراطات مجلس التعليم العالي ٨٣٢

الباب الأول

اشتراطات هيئة التخطيط والتطوير العمراني

بنايات
BENAYAT
نظام اصدار رخص البناء
BUILDING PERMIT PORTAL

قائمة المحتويات

القرارات والقوانين ١٠

التعريفات ١١

المتطلبات ١٤

٢. المناطق السكنية ١٤

٣. مناطق العمارات متعددة الاستخدامات ٣٦

٤. المناطق الصناعية ٦٤

٥. المناطق الزراعية ٨٣

٦. مناطق الحماية ٨٧

٧. المناطق التاريخية ٨٧

٨. مناطق المشاريع متعددة الاستخدامات ١٠٢

٩. المناطق السياحية والترفيهية ١٠٢

١٠. مناطق الخدمات ١٠٩

١١. المناطق التجارية ١٢٤

١٢. أحكام عامة ١٣٣

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

القرارات والقوانين

قرار رقم (٩٣) لسنة ٢٠٢٣ بإصدار الاشتراطات التنظيمية للتعمير بمختلف المناطق في مملكة البحرين

رئيس مجلس الوزراء:

بعد الاطلاع على قانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧، وتعديلاته، وعلى الأخص المادة (٢٠) منه،

وعلى المرسوم بقانون رقم (٢) لسنة ١٩٩٤ بشأن التخطيط العمراني، وتعديلاته،

وعلى المرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير، وتعديلاته، ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار رقم (٥٦) لسنة ٢٠٠٩، وتعديلاتها،

وعلى المرسوم بقانون رقم (١١) لسنة ١٩٩٥ بشأن حماية الآثار، المعدل بالمرسوم بقانون رقم (٣٤) لسنة ٢٠٢٢،

وعلى المرسوم بقانون رقم (١) لسنة ١٩٩٦ في شأن الكهرباء والماء، المعدل بالقانون رقم (٤٠) لسنة ٢٠١٨،

وعلى المرسوم بقانون رقم (٢) لسنة ١٩٩٦ بشأن إشغال الطرق العامة، المعدل بالقانون رقم (٦) لسنة ٢٠٠٥،

وعلى المرسوم بقانون رقم (٢٨) لسنة ١٩٩٩ بشأن إنشاء وتنظيم المناطق الصناعية، وتعديلاته،

وعلى قانون البلديات الصادر بالمرسوم بقانون رقم (٣٥) لسنة ٢٠٠١، وتعديلاته، ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار رقم (١٦) لسنة ٢٠٠٢، وتعديلاتها،

وعلى القرار رقم (٥٦) لسنة ٢٠٢٢ بإصدار الاشتراطات التنظيمية للتعمير بمختلف المناطق في مملكة البحرين، وتعديلاته،

وبناءً على عرض وزير الإسكان والتخطيط العمراني،

وبعد موافقة مجلس الوزراء،

قُرِّر الاتي:

المادة الأولى

يُعمل بالاشتراطات التنظيمية للتعمير بمختلف المناطق في مملكة البحرين المرافقة لهذا القرار.

المادة الثانية

يُصدر وزير الإسكان والتخطيط العمراني قرارات اعتماد الخرائط التفصيلية لمناطق التعمير بمختلف المناطق في مملكة البحرين.

المادة الثالثة

تُلغى الاشتراطات التنظيمية للتعمير بمختلف المناطق في مملكة البحرين الصادرة بالقرار رقم (٥٦) لسنة ٢٠٢٢.

المادة الرابعة

تُقبل طلبات التراخيص المعدَّة طبْقاً للاشتراطات التنظيمية للتعمير بمختلف المناطق في مملكة البحرين الصادرة بالقرار رقم (٢٨) لسنة ٢٠٠٩، أو الاشتراطات التنظيميةَ للتعمير بمختلف المناطق في مملكة البحرين الصادرة بالقرار رقم (٥٦) لسنة ٢٠٢٢، متى تم تقديمها قبل تاريخ ١ ديسمبر ٢٠٢٣.

المادة الخامسة

على المعنيين – كُلٌّ فيما يخصه – تنفيذ أحكام هذا القرار، ويُعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٠١,٠٠ الاشتراطات التنظيمية للتعمير بمختلف المناطق في مملكة البحرين

٠١,٠١ التعريفات

في تطبيق أحكام هذا القرار، يكون للكلمات والعبارات التالية المعاني المبينة قرين كل منها ما لم يقتضِ سياقُ النص خلافَ ذلك:

المملكة: مملكة البحرين.

الوزير المختص: الوزير المختص بشئون التخطيط العمراني.

شئون التخطيط العمراني: هيئة التخطيط والتطوير العمراني.

التعمير: القيام بعملية البناء أو الإعداد له أو تجزئة الأرض تمهيداً لإقامة منشآت عليها أو الردم لأجل البناء أو الحفر لأجل التعدين أو أي عمليات فوق أو في باطن الأرض أو إجراء تغيير أساسي في استعمال المباني أو الأراضي أو الفراغات داخل قطعة الأرض.

الأراضي المعدة للتعمير: جميع الأراضي الصالحة للبناء أو التعمير والتي تم اعتماد مخططات عامة وتفصيلية لها والمطلة على شارع واحد نافذ ومعتمد أو أكثر على أن يكون متصلاً بشبكة الطرق والمرافق العامة.

الوحدة السكنية: الحيز أو الفراغ المعيشي والذي يوفر للإنسان احتياجات الحياة الأساسية ومقومات الإقامة، وعادة ما يحتوي على منافع أو مكونات المعيشة الرئيسية. وتكون ذات أنماط متعددة يتم تحديدها بحسب التصنيف المعتمد للمنطقة والكثافة السكانية المستهدفة، وقد تأخذ نمط البيوت، أو الفلل السكنية المنفصلة، أو المتصلة، أو الشقق السكنية بطابق واحد أو أكثر.

تعدد الوحدات: بناء أكثر من وحدة سكنية داخل قطعة الأرض وفق ضوابط واشتراطات محددة للتصانيف التي يُسمح فيها بتعدد الوحدات.

مناطق السكن الخاص: مناطق مخصصة للسكن يُسمح فيها ببناء وحدة سكنية واحدة لكل قطعة أرض وذات كثافة بنائية منخفضة أو متوسطة.

مناطق السكن المتصل: مناطق مخصصة للسكن يُسمح فيها ببناء وحدة سكنية واحدة متصلة من جانب واحد أو أكثر وتكون ذات كثافة بنائية متوسطة أو عالية.

مناطق السكن الحدائقي: مناطق مخصصة للسكن ذات طابع حدائقي وكثافة بنائية منخفضة.

الفيلا: بيت سكني مكون من مبنى مستقل أو متصل يشتمل على غرف المعيشة والنوم والطعام ومطبخ والمرافق الصحية والفراغات المقفلة والمكشوفة ويكون مستقلاً بمداخله من الطريق أو الشارع ومستقلاً بسلمه الداخلي عن أي فيلا أخرى أو ضمن مجمع سكني.

المبنى: بناية من عدة طوابق ذات استعمال سكني أو تجاري أو إداري وقد تشتمل على استعمال أو أكثر من الاستعمالات المذكورة، وقد تحتوي على مداخل مستقلة من الطريق أو الشارع بحسب الشروط الواردة في هذا القرار.

الشارع: الحيز الذي يفصل بين الأملاك لغرض المرور أو الاستخدام العام والذي تحدده المعايير التخطيطية والوثائق القانونية المعتمدة سواء ضمن مناطق مخططة أو تحت التخطيط أو محظورة، ويُشترط أن تكون هذه الشوارع مرتبطة بشبكة الطرق الرئيسية المعتمدة ضمن المخططات المعتمدة من الوزير.

الطريق: حيز يفصل بين الأملاك لغرض المرور أو الاستخدام العام ولربط المناطق العمرانية ببعضها.

مرافق السكن: مرافق متعددة الاستعمالات تخدم المسكن مثل المطبخ الخارجي وغرفة الطعام وغرفة الحراس والعاملين بالمنزل وغرفة الغسيل والمخازن وما في حكمها وتكون متصلة بالبناء الرئيسي أو منفصلة عنه ويُسمح فيها بفتح نوافذ على الشوارع والطرق ولا يُسمح بالفتح على ممرات الخدمات.

المجلس الخارجي: مرفق لاستقبال الضيوف، وقد يكون متصلاً أو منفصلاً عن الفيلا أو عن مرافق السكن، ويتكون من صالة ومرافق تابعة له، ويمكن أن يقع على الواجهة الأمامية أو الجانبية أو الخلفية.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

ملاحق المبنى: مرافق تخدم المبنى – كالعمارة السكنية أو التجارية أو الإدارية وما في حكمها – وتشمل غرفة الحارس أو غرف الغاز أو محطات الكهرباء الفرعية الخاصة بالمبنى، أو المرافق، أو المخازن، أو جميعها وما في حكمها وتكون متصلة بالبناء الرئيسي أو منفصلة عنه.

السور الخارجي: الحائط الذي يحيط بالمبنى أو الأرض ويقام على جميع الجهات مع التقيد بحدود العقار ويلزم بإنشائه جهة الجيران الملاصقين.

الدور المستقطع: جزء مستقطع من ارتفاع الدور الأصلي يدخل ضمن تصميم الفراغات الداخلية للفيلا أو للمبنى، حيث يضيف جانباً من الإبداع والحرية في التصاميم الهندسية.

السرداب: بناء تحت الدور الأرضي ويكون طابقاً أو أكثر مدفوناً جزئياً أو كلياً تحت منسوب أرض القسيمة.

الشقة: وحدة سكنية أو إدارية مستقلة عن باقي الطبقات وتتكون من غرفة أو أكثر وتشتمل على مرافق وخدمات مساندة وقد تكون من دور واحد أو أكثر متصلين بسلم داخلي، ويمكن لشاغلها الدخول إليها أو الخروج منها دون المرور عبر شقة أخرى في نفس الطبقة أو المبنى، كما يمكن السماح بتصميمها على نظام الشقق المفتوحة (الإستوديو) حسب المساحات المحددة في كل تصنيف.

المكتب: كل جزء من طبقة يكون وحدة مستقلة عن باقي الطبقات، ويكون لغرض النشاط الإداري وذلك بحسب الاشتراطات التنظيمية للتعمير بالمنطقة.

البلكونة: منصات خارجية على مستوى الطابق العلوي مع حواجز على الجوانب المفتوحة تنطلق من الجدار الخارجي أو تمتد منه، بما في ذلك شرفات السطح التي يمكن الوصول إليها عموماً والمعارض الخارجية.

الوارش: تحويط للحد الخارجي للسطح النهائي لكل بناء.

المحل التجاري: وحدة مبنية مفتوحة على ممر عام، أو شارع، أو طريق واحد، أو أكثر يُسمح فيه بمزاولة الأنشطة التجارية وذلك حسب الشروط الواردة في هذا القرار أو ما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

الواجهات التجارية: واجهة الأراضي التي يُسمح فيها بالاستعمالات التجارية بالدور الأرضي وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة، وتنقسم إلى فئتين الأولى الواجهات التجارية ( ) والثانية الواجهات التجارية ( )، وذلك حسب الشروط الواردة في الباب الثاني عشر من هذا القرار.

واجهات المعارض التجارية: واجهة الأراضي التي يُسمح فيها بالمعارض التجارية بالدور الأرضي بعمق معين من خط التنظيم المعتمد أو من حد الملكية أيهما أقل بشرط تطبيق باقي اشتراطات التصنيف حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

نسبة البناء: أقصى نسبة مئوية مسموح بها لجملة مسطحات المباني منسوبة إلى مساحة قطعة الأرض.

مسطحات البناء: المساحات المبنية لكافة الأدوار في المبنى أو المباني الواقعة داخل قطعة الأرض مقاسة من الوجه الخارجي للحوائط الخارجية أو من الخط المنصف للحائط المشترك.

الميزانين: دور مستقطع يشمل جزءاً من ارتفاع الدور الأرضي سواء كان محلاً تجارياً، أو مصنعاً، أو ورشة، أو محلاً للخدمة، أو معرضاً تجارياً، أو مخزناً، ويخصص لأغراض التخزين والإدارة والمكاتب والعمل والمطاعم والجلسات الملتحقة بها أو أي خدمات مساندة أخرى تتناسب مع نوع الاستعمال المقترح في الميزانين بما لا يتعارض مع موافقة الجهات الخدمية الأخرى.

الواجهة الأمامية: الجهة التي يتحدد عليها الارتداد القانوني الأمامي بحسب التصنيف المعتمد للعقار أو بحسب خط تنظيم البناء أو أي اشتراطات تنظيمية أخرى والمطلة على الطريق العام الذي يُسمح بالفتح عليه، ولا يلزم أن يكون المدخل الرئيسي للمبنى أو المنزل عليها، وفي حال وقوع قطعة الأرض على أكثر من شارع تكون الواجهة الأمامية هي الواجهة المطلة على الشارع الأكثر أهمية، ويتم تحديد عرض الواجهة الأمامية للعقارات المطلة على أكثر من شارع متعامدين (زاوية رؤية) باعتماد الخط المنصف للعقار.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

الارتداد الأمامي: الحد الأدنى للمسافة بين حد الملكية المطل على الشارع وخط البناء للواجهة المطلة عليه بالدور الأرضي وبالأدوار المتكررة ما لم يكن مسموحاً ببروزات علوية.

الارتداد الجانبي: الحد الأدنى للمسافة بين حد الملكية المطل على الجار الجانبي في الجهة المتعامدة على الواجهة الأمامية وخط البناء للواجهة المطلة عليه سواء كان الجار قطعة أرض، أو حديقة، أو براحة، أو ممر مشاة، وذلك بالدور الأرضي وكافة الأدوار المتكررة مالم يكن مسموحاً ببروزات علوية.

الارتداد الخلفي: الحد الأدنى للمسافة بين حد الملكية المطل على الجار الخلفي في الجهة المقابلة للواجهة الأمامية وخط البناء للواجهة المطلة عليه سواء كان الجار قطعة أرض، أو حديقة، أو براحة، أو ممر مشاة، أو ممر خدمات، وذلك بالدور الأرضي وكافة الأدوار المتكررة مالم يكن مسموحاً ببروزات علوية.

ارتفاع البناء: البعد الرأسي أمام واجهة البناء من منسوب أعلى سطح الرصيف – إن وجد – أو من سطح الطريق إلى أعلى سطح سقف الطابق العلوي، ويقاس من منتصف واجهة البناء في حالة الشوارع المنحدرة ذات الميول.

خط البناء: الخط الذي يحدد المساحة المسموح بالبناء فيها بالعقار داخل قطعة الأرض مقاساً من منتصف الطريق، أو الشارع، أو الحديقة، أو ممر المشاة إلى حد العقار وقد يتطابق مع خط التنظيم المعتمد إن وجد أو يرتد عن حد الطريق، أو الشارع، أو الحديقة، أو ممر المشاة بارتدادات تحددها الاشتراطات التنظيمية للتعمير للواجهات المطلة عليها أو المخططات التفصيلية المعتمدة ويتم تحديده من قبل شئون التخطيط العمراني.

خط التنظيم المعتمد: الخط الذي يلزم أن يرتد إليه البناء حسبما تبينه شهادات المسح العقاري أو الخرائط التنظيمية أو طبقاً لما يصدر بشأنه قرار من شئون التخطيط العمراني وهو الذي يفصل بين الملكيات الخاصة للأراضي والملكيات العامة.

حد العقار: الخط الذي يحد العقار من جميع الأضلع ويحدد مساحة الأرض.

محور الطريق: مسار الخط الذي يحدد منتصف عرض الطريق.

حد الطريق: الخط الذي يحدد نصف عرض الطريق من جهة واحدة من محور الطريق، ولكل طريق حدان.

حرم الطريق: الحيز المحصور بين حدي الطريق المتقابلين ويشمل زوايا الرؤية والتقاطعات والمساحات المحجوزة للمرافق العامة على طول الطريق، وقد يشتمل على ممرات المشاة والخدمات إن وجدت.

ممرات المشاة والخدمات: الحيز الذي يفصل بين الأملاك وحد الطريق ويستخدم لمرور المشاة أو الخدمات أو كليهما ولا يُسمح بمرور العربات الآلية من خلاله.

مواقف السيارات المسقوفة: مساحات تخصص لمواقف السيارات على أن يكون لها سقف من الخرسانة أو أي مواد إنشائية أخرى لحمايتها من كافة العوامل الخارجية.

مواقف السيارات غير المسقوفة: مساحات تخصص لمواقف السيارات وليس لها سقف.

مواقف السيارات متعددة الأدوار: أدوار أو أجزاء من أدوار متكررة في المبنى أو في مبانٍ منفصلة تخصص لمواقف السيارات.

الواجهات الخدمية: واجهة الأراضي التي يُسمح فيها بالاستعمالات الخدمية ورش ومحلات خدمية وما في حكمها بالدور الأرضي بعمق معين.

المناطق الصناعية: المناطق المخصصة للأغراض الصناعية والإنتاجية بمختلف فئاتها وخدماتها المساندة من مخازن ومستودعات والتي يتم فيها تحويل المواد الخام المصنعة وشبه المصنعة إلى منتجات أخرى.

المناطق الزراعية: مناطق مخصصة للاستعمالات الزراعية والأنشطة المرتبطة بها مثل البيوت المحمية والمشاتل والحظائر والإسطبلات والمنشآت المرتبطة بالثروة الحيوانية والنباتية والمرافق والأنشطة الترفيهية المساندة كما يُسمح بالاستعمالات السكنية وفق ضوابط محددة.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

المناطق الخضراء: مناطق مخصصة للاستعمالات الزراعية والسكنية والتجارية والإدارية وفق ضوابط محددة وذلك حسب خرائط التصنيف المعتمدة.

خرائط التصنيف المعتمدة: خرائط المخططات التفصيلية للمناطق التي يُسمح بالتعمير فيها وفقاً لقرار الوزير المختص، وتتضمن تحديد مناطق التعمير التي تطبق فيها الاشتراطات التنظيمية للتعمير الواردة في هذا القرار على أراضيها، كما توضح الطرق العامة وخطوط التنظيم إن وجدت والمناطق المفتوحة والمناطق التي يُسمح فيها بالتعمير وفقاً لشروط تعميرية وبنائية خاصة وكذلك المناطق التي يرجأ التعمير فيها.

موافقة الجهات الخدمية: موافقة تصدرها الجهات الحكومية ذات العلاقة وذلك حسب الاختصاص.

موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير: موافقة تصدرها شئون التخطيط العمراني، بناءً على طلب مالك العقار بصلاحية الموقع للتعمير شاملة الاستعمالات والاشتراطات البنائية وشروط توفير مواقف السيارات وغيرها من الاشتراطات التنظيمية للتعمير وذلك وفقاً للمخططات العمرانية المعتمدة.

المناطق غير المخططة UP: مناطق غير قابلة للتعمير بحسب الوضع الحالي، مما يتطلب تعديل وضعيات الأراضي القائمة بها وربطها بشبكات الشوارع والبنية التحتية وتوفير الخدمات المجتمعية بها.

مناطق قيد الدراسة US: مناطق قيد الدراسة التخطيطية وغير قابلة للتعمير حتى الانتهاء من دراستها.

المناطق العامة الخضراء GS: مناطق المساحات الخضراء دون إنشاءات ترفيهية.

المناطق المحمية **PRT:** مناطق لا يُسمح بالتعمير فيها إلا بعد الحصول على موافقة خاصة من شئون التخطيط العمراني والجهات الخدمية.

المناطق المحفوظة PRV: مناطق يُسمح فيها بالتعمير بشروط خاصة بعد الحصول على موافقة شئون التخطيط العمراني وموافقة الجهات الخدمية.

نطاقات الحماية: حدود لبعض المناطق التي تحمل تصانيف معتمدة وتتطلب اشتراطات تعميرية إضافية.

الملاجئ: مأوى محصن يستخدم للإيواء وتوفير الحماية.

المتطلبات

٠٢,٠٠ المناطق السكنية

٠٢,٠١ مناطق السكن الخاص (أ) – RA

٠٢,٠١,٢ الاستعمالات:

يُسمح في مناطق السكن الخاص (أ) ببناء الفلل، ولا يُسمح فيها بالشقق السكنية، وفقاً لما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

٠٢,٠١,٣ نسب البناء:

يُشترط في نسب البناء لمناطق السكن الخاص (أ) مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا تزيد نسبة البناء على ١٨٠٪ (مائة وثمانين بالمائة) من مساحة الأرض.

٢- ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.

٣- يُسمح ببناء نسب إضافية لا تزيد على ١٥٪ (خمسة عشر بالمائة) من مساحة الأرض تخصص لمرافق السكن فقط، ويُسمح بالبناء فيها على الحد الخلفي أو الجانبي من جهة واحدة فقط على ألا يزيد ارتفاعها على دور واحد بحد أقصى قدره ٤ أمتار (أربعة أمتار) مقاساً من منسوب الرصيف، ولا تحسب ضمن نسبة البناء.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٤- يُسمح بالفتح المباشر على المبنى الرئيسي وبناء مرافق سكن منعزلة عن الفيلا في حال كانت مرافق السكن متصلة بالمبنى الرئيسي.

٥- ألا تزيد نسبة عمق المرافق على ٥٠٪ (خمسين بالمائة) من الضلع الآخر.

٦- لا يُسمح ببناء مرافق للسكن دون وجود الوحدة السكنية.

٧- يُسمح ببناء مرافق للسكن فوق سطح المبنى وذلك في الجهة الخلفية من سطح المبنى من بعد خط منتصف السطح مقاساً من الواجهة الأمامية بنسبة إضافية لا تزيد على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة السطح المبني ولا تحسب ضمن نسبة البناء، وإذا كانت مساحة السطح تقل عن ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) فإنه يُسمح ببناء ٣٠ متراً مربعاً (ثلاثين متراً مربعاً)، وتكون بارتفاع ٤ أمتار (أربعة أمتار) بحد أقصى.

٨- يُسمح بعمل مجلس خارجي لا تزيد مساحته على ١٥٪ (خمسة عشر بالمائة) من مساحة الأرض وتحسب من نسبة البناء المسموح بها، ويُسمح ببناء المجلس على حد الأرض الأمامي أو الجانبي أو الخلفي بحيث لا يزيد طول واجهة المجلس ومداخل مواقف السيارات المسقوفة على ٥٠٪ (خمسين بالمائة) من طول الواجهة وألا يزيد ارتفاع المجلس على دور واحد بحد أقصى قدره ٤ أمتار (أربعة أمتار) من منسوب الرصيف. كما يُسمح بالفتح المباشر على الشارع للمداخل الخارجية والنوافذ الخاصة بالمجلس الخارجي، ولا يُسمح ببناء المجلس الخارجي بدون وجود الوحدة السكنية.

٩- يُسمح ببناء سرداب من دور واحد على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.

ب- يستخدم السرداب لمرافق السكن أو لمواقف السيارات أو لكليهما.

ج- لا تحسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.

د- ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

هـ- يُسمح بالاستخدامات السكنية بنسبة ١٠٠٪ (مائة بالمائة) من مساحة السرداب في حال كون المبنى عبارة عن فيلا.

و- لا يُسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصصاً للاستعمالات السكنية ومرافق السكن.

ز- يُسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.

٤,٠١,٠٢ الارتدادات:

يُشترط في الارتدادات لمناطق السكن الخاص (أ) مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

١- حال وقوع الأرض على حرم الطريق الذي يقل عرضه عن ٢٠ متراً (عشرين متراً) يُسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض للواجهة الأمامية المطلة على شارع أو طريق.

٢- حال وقوع الأرض على أكثر من شارع ويقل عرض حرم الطريق عن ٢٠ متراً (عشرين متراً) يكون الارتداد الأمامي بمسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من جهة الشارع الذي يقع به مدخل العقار.

٣- حال وقوع الأرض على حرم طريق يكون عرضه ٢٠ متراً (عشرين متراً) أو أكثر، فإنه يُسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٢متر (مترين) من حد الأرض للواجهة الأمامية المطلة على شارع أو طريق.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٤- يُسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً).

٥- يُسمح ببناء السرداب على حد الأرض دون ترك ارتداد.

الارتداد الجانبي والخلفي:

١- يكون الارتداد الجانبي والخلفي للدور الأرضي بمسافة لا تقل عن ٢ متر (مترين) من حد الأرض للواجهة الجانبية والخلفية.

٢- لا يُسمح بالبروز العلوي بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي إلا في حال وقوع العقار على أكثر من شارع حيث يُسمح بعمل بروزات علوية من جهة الشارع الفرعي بحد أقصى قدره ١ متر (متر واحد).

٣- يُسمح ببناء السرداب على حد الأرض دون ترك ارتداد.

٠٢,٠١,٥ الارتفاعات:

يُشترط في الارتفاعات لمناطق السكن الخاص (أ) مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا يزيد ارتفاع البناء على ٣ طوابق (ثلاثة طوابق) وبحد أقصى قدره ١٥ متراً (خمسة عشر متراً).

٢- حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ١٦,٥٠ متراً (ستة عشر متراً وخمسين سنتيمتراً)، ويجب ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب سطح الرصيف.

٣- ألا يزيد ارتفاع السور الخارجي عن ارتفاع الدور الأرضي، ويُسمح بزيادة ارتفاع السور بشرط الحصول على موافقة لجنة الواجهات.

٠٢,٠١,٦ تعدد الوحدات:

يُسمح بتعدد الوحدات لمناطق السكن الخاص (أ) وفقاً للضوابط الآتية:

١- الحصول على موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير مع تغيير تصنيف العقار إلى مناطق المجمعات السكنية (**RAC**).

٢- تطبق الاشتراطات التنظيمية للتعمير لتصنيف مناطق السكن الخاص(أ) للوحدة السكنية الواحدة مع مراعاة ضوابط تعدد الوحدات.

٣- ألا تقل مساحة العقار عن ٦٠٠ متر مربع (ستمائة متر مربع) وألا يقل طول أصغر ضلع فيها عن ٣٢ متراً (اثنين وثلاثين متراً).

٤- ألا تقل المساحة المخصصة للوحدة السكنية الواحدة والمرافق التابعة لها حال تعدد الوحدات عن ٣٠٠ متر مربع (ثلاثمائة متر مربع).

٥- يُسمح بتوفير ممر داخل العقار لا يقل عرضه عن ٨ أمتار (ثمانية أمتار) ويُسمح بالفتح المباشر على الشارع أو الطريق.

٦- توفير مواقف للسيارات بمعدل موقفين لكل وحدة سكنية و١,٥ موقف (موقف واحد ونصف) للزوار لكل وحدة سكنية حال وقوع الأرض على حرم طريق يقل عرضه عن ٢٠متراً (عشرين متراً) ولا يلزم بتوفير مواقف للزوار حال وقوع الأرض على حرم طريق بعرض ٢٠ متراً (عشرين متراً) أو أكثر.

٧- وجوب توفير سور وبوابة للعقار.

٨- يُسمح بإقامة وحدات متصلة من جهتين أو من جهة واحدة أو منفصلة.

٩- توفير ارتداد أمامي لا يقل عن ٢ متر (مترين) من حد الأرض المطل على شارع وتوفير ارتدادات جانبية وخلفية لا تقل عن ٢ متر (مترين).

١٠- لا يُسمح بتقسيم العقار في حالة عدم استيفاء التقسيم المقترح لشروط التقسيم الواردة في المرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير ولائحته التنفيذية أو بالمخالفة لأحكام هذا القرار طبقاً لهذا التصنيف.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٠٢,٠١,٧ مواقف السيارات:

يلزم توفير موقفين للسيارات لكل وحدة سكنية داخل قطعة الأرض، ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسبة البناء.

٠٢,٠١,٨ اشتراطات خاصة:

يُراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق السكن الخاص (أ) بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

١- الالتزام بأحكام المرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير ولائحته التنفيذية في حال الرغبة بتقسيم العقار مستقبلاً.

٢- يُسمح بالبناء على الحد الجانبي للعقار في جهة واحدة فقط بالنسبة للأراضي التي تقل مساحتها عن ٣٠٠ متر مربع (ثلاثمائة متر مربع) أو يكون طول واجهتها الأمامية أو الجانبية من ١٢ متراً (اثني عشر متراً) إلى ١٥ متراً (خمسة عشر متراً).

٣- يُسمح بالبناء على حد الجارين الجانبيين ويرتد البناء من الجهة الأمامية مسافة ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) حال وقوع الأرض على حرم الطريق الذي يقل عرضه عن ٢٠متراً (عشرين متراً)، أو يرتد البناء من الجهة الأمامية مسافة ٢ متر (مترين) حال وقوع الأرض على حرم الطريق الذي يكون عرضه ٢٠ متراً(عشرين متراً) أو أكثر، وذلك بالنسبة للأراضي التي يكون طول واجهتها الأمامية أقل من ١٢ متراً (اثني عشر متراً) أو تقل مساحتها عن ٢٠٠ متر مربع (مائتي متر مربع) ويُسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً)، كما يرتد البناء من الجهة الخلفية مسافة ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً).

٤- يُسمح ببناء مرافق للسكن ومجلس خارجي بالدور الأرضي دون اشتراط تجميعها في جهة واحدة، بشرط ألا تزيد نسبة البناء على حدود العقار الخارجي عن ٥٠٪ (خمسين بالمائة) متراً طولياً.

٥- يُسمح بالبناء فوق مواقف السيارات المسقوفة ومرافق السكن والمجلس الخارجي وبارتفاع دور واحد وتحتسب ضمن نسبة البناء.

٦- يُسمح ببناء برك السباحة على حدود العقار وفي حال تسقيف البركة يلزم ترك الارتدادات القانونية ولا يُسمح ببناء المرافق بدون وجود الوحدة السكنية.

٧- إمكانية السماح بعمل درج منفصل مغلق ضمن المرافق الخارجية ولا يتم احتسابه من ضمن نسبة البناء.

٨- السماح بإضافة غرفة وحمام للحارس بالواجهة الأمامية للفيلا السكنية في العقارات التي تتجاوز مساحتها ١٠٠٠متر مربع (ألف متر مربع).

٩- تطبق الشروط الواردة في الباب الثاني عشر على الأراضي ذات الواجهات التجارية أو الخدمية مع السماح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً)، كما يُسمح بإضافة ميزانين لا يحسب ضمن نسبة البناء وفقاً لأحكام الباب الثاني عشر من هذا القرار، ويمكن السماح ببناء وحدة سكنية بعنوان واحد بشرط توفير مواقف للسيارات لجميع الاستخدامات السكنية والتجارية ضمن حدود العقار مع عدم السماح بعمل شقق سكنية أو إدارية بالأدوار العلوية.

١٠- يُسمح ببناء المصاعد في الارتدادات ولا يحتسب من ضمن نسبة البناء بشرط عدم فتح أية نوافذ تطل مباشرة على الجيران الملاصقين.

١١- يُسمح بعمل دور مستقطع ضمن تصميم الفراغات الداخلية للفلل بنسبة لا تتعدى ٥٠٪ (خمسين بالمائة) من مسطح البناء لكل دور، على أن يحتسب ضمن نسبة البناء الكلية ويحتسب ضمن الارتفاع الأصلي في المبنى الرئيسي فقط ويُراعى الالتزام بالارتفاع الكلي المسموح به للبناء.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٠٢,٠٢ مناطق السكن الخاص (ب) – RB

٠٢,٠٢,١ الاستعمالات:

يُسمح في مناطق السكن الخاص (ب) بناء الفلل والشقق السكنية، وفقاً لما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

٠٢,٠٢,٢ نسب البناء:

يُشترط في نسب البناء لمناطق السكن الخاص (ب) مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا تزيد نسبة البناء على ١٨٠٪ (مائة وثمانين بالمائة) من مساحة الأرض.

٢- ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.

٣- يُسمح ببناء مرافق للسكن فوق سطح المبنى وذلك في الجهة الخلفية من سطح المبنى من بعد خط منتصف السطح مقاساً من الواجهة الأمامية بنسبة إضافية لا تزيد على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة السطح المبني ولا تحسب ضمن نسبة البناء، وإذا كانت مساحة الدور تقل عن ١٠٠متر مربع (مائة متر مربع) فإنه يُسمح ببناء ٣٠ متراً مربعاً (ثلاثين متراً مربعاً)، وتكون بارتفاع ٤ أمتار (أربعة أمتار) بحد أقصى.

٤- يُسمح ببناء مرافق للسكن ومجلس خارجي بنسبة بناء إضافية لا تزيد على ٢٠٪ (عشرين بالمائة) من مساحة الأرض، حيث تكون تلك المرافق على الحد الخلفي أو الجانبي من جهة واحدة فقط ولا يزيد عمق المرافق على ٥٠٪ (خمسين بالمائة) من الضلع الآخر، ولا يُسمح ببناء المرافق بدون وجود الوحدة السكنية على ألا يزيد ارتفاعها عن دور واحد وبارتفاع لا يزيد عن منسوب سقف الدور الأرضي بحد أقصى قدره ٤ أمتار (أربعة أمتار) مقاساً من منسوب الرصيف، ولا تحسب ضمن نسبة البناء.

٥- يُسمح بالفتح المباشر على المبنى الرئيسي في حال كانت المرافق متصلة بالمبنى الرئيسي، كما يُسمح ببناء مرافق منعزلة عن الوحدة السكنية.

٦- يُسمح بعمل مجلس خارجي للوحدة السكنية على حد الأرض الأمامي أو الجانبي أو الخلفي بحيث لا يزيد طول واجهة المجلس ومداخل مواقف السيارات على ٥٠٪ (خمسين بالمائة) من طول الواجهة وألا يزيد ارتفاع المجلس على دور واحد بحد أقصى قدره ٤ أمتار (أربعة أمتار) من منسوب الرصيف. كما يُسمح بالفتح المباشر على الشارع للمداخل الخارجية والنوافذ الخاصة بالمجلس الخارجي.

٧- يُسمح ببناء مرافق للسكن والمجلس الخارجي في مباني الشقق السكنية بشرط تطبيق الاشتراطات اللازمة.

٨- يُسمح ببناء سرداب من دور واحد على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.

ب- استخدام السرداب لمرافق السكن أو لمواقف السيارات أو لكليهما.

ج- لا تحسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.

د- ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

ه- يُسمح بالاستخدامات السكنية بنسبة ١٠٠٪ (مائة بالمائة) من مساحة السرداب في حال كون المبنى عبارة عن فيلا.

و- لا يُسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصصاً للاستعمالات السكنية ومرافق السكن.

ز- يُسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٠٢,٠٢,٣ الارتدادات:

يُشترط في الارتدادات لمناطق السكن الخاص (ب) مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

١- حال وقوع الأرض على حرم الطريق الذي يقل عرضه عن ٢٠ متراً (عشرين متراً) يُسمح ببناء الدور الأرضي بمسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض للواجهة الأمامية المطلة على شارع أو طريق.

٢- حال وقوع الأرض على أكثر من شارع ويقل عرض حرم الطريق عن ٢٠ متراً (عشرين متراً) يرتد البناء مسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من جهة الشارع الذي يقع به مدخل العقار.

٣- حال وقوع الأرض على حرم طريق يكون عرضه ٢٠ متراً (عشرين متراً) أو أكثر، يُسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٢متر (مترين) من حد الأرض للواجهة الأمامية المطلة على شارع أو طريق.

٤- يُسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً).

٥- حال عمل شقق سكنية يُسمح بتسقيف مواقف السيارات إلى حدود الأرض الأمامية على أن يرتد البناء في الأدوار العلوية مسافة ١,٨٠ متر (متر وثمانين سنتيمتراً) من حد الأرض الأمامي.

٦- يُسمح ببناء السرداب على حد الأرض دون ترك ارتداد.

الارتداد الجانبي والخلفي:

١- يُسمح ببناء الدور الأرضي بمسافة لا تقل عن ٢ متر (مترين) من حد الأرض للواجهة الجانبية والخلفية.

٢- لا يُسمح بالبروز العلوي إلا في حال وقوع العقار على أكثر من شارع حيث يُسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي من جهة الشارع الفرعي بحد أقصى قدره ١ متر (متر واحد).

٣- يُسمح ببناء السرداب على حد الأرض دون ترك ارتداد.

٠٢,٠٢,٤ الارتفاعات:

يُشترط في الارتفاعات لمناطق السكن الخاص (ب) مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا يزيد ارتفاع البناء على ٣ طوابق (ثلاثة طوابق) وبحد أقصى قدره ١٥ متر (خمسة عشر متراً).

٢- في حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ١٦,٥٠ متر (ستة عشر متراً وخمسين سنتيمتراً)، ويجب ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب سطح الرصيف.

٣- ألا يزيد ارتفاع السور الخارجي عن ارتفاع الدور الأرضي، يُسمح بزيادة ارتفاع السور بشرط الحصول على موافقة لجنة الواجهات.

٠٢,٠٢,٥ مواقف السيارات:

يلزم توفير موقفين للسيارات لكل وحدة سكنية داخل قطعة الأرض وتوفير موقفين لكل شقة سكنية وموقفين لكل ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) للاستعمالات التجارية والخدمية، ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسبة البناء.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٠٢,٠٢,٦ تعدد الوحدات:

يُسمح بتعدد الوحدات لمناطق السكن الخاص (ب) وفقاً للضوابط الآتية:

١- الحصول على موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير مع تغيير تصنيف العقار إلى مناطق المجمعات السكنية (**RBC**).

٢- تطبق الاشتراطات التنظيمية للتعمير لتصنيف مناطق السكن الخاص(ب) للقطعة الواحدة مع مراعاة ضوابط تعدد الوحدات.

٣- ألا تقل مساحة العقار عن ٦٠٠ متر مربع (ستمائة متر مربع) وألا يقل طول أصغر ضلع فيها عن ٣٢ متراً (اثنين وثلاثين متراً).

٤- ألا تقل المساحة المخصصة للوحدة السكنية الواحدة والمرافق التابعة لها حال تعدد الوحدات عن ٣٠٠ متر مربع (ثلاث مائة متر مربع).

٥- توفير ممر لا يقل عرضه عن ٨ أمتار (ثمانية أمتار) ويُسمح الفتح المباشر على الشارع أو الطريق.

٦- توفير مواقف للسيارات بمعدل موقفين لكل وحدة سكنية و١,٥ موقف (موقف واحد ونصف) للزوار لكل وحدة سكنية حال وقوع الأرض على حرم طريق يقل عرضه عن ٢٠متراً (عشرين متراً) ولا يلزم بتوفير مواقف للزوار في حال وقوع الأرض على حرم طريق بعرض ٢٠ متراً (عشرين متراً) أو أكثر.

٧- وجوب توفير سور وبوابة للعقار.

٨- يُسمح بإقامة وحدات متصلة من جهتين أو متصلة من جهة واحدة أو منفصلة.

٩- توفير ارتداد أمامي لا يقل ٢ متر (مترين) من حد الأرض المطل على شارع وتوفير ارتدادات جانبية وخلفية لا تقل عن ٢ متر (مترين).

١٠- لا يُسمح بتقسيم العقار في حال عدم استيفاء التقسيم المقترح لشروط التقسيم الواردة في المرسوم رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير ولائحته التنفيذية، كما لا يُسمح بالفرز ولا بتقسيم العقار في حال عدم استيفاء قطع التقسيم المقترح لاشتراطات التعمير الواردة ضمن هذا التصنيف.

٠٢,٠٢,٧ اشتراطات خاصة:

يُراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق السكن الخاص (ب) بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

١- الالتزام بأحكام المرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير ولائحته التنفيذية في حال الرغبة بتقسيم العقار مستقبلاً.

٢- يُسمح ببناء شقق سكنية على ألا تقل مساحة الشقة الواحدة عن ١٠٠متر مربع (مائة متر مربع)، وتوفير موقفين لكل شقة سكنية.

٣- يُسمح بالبناء على الحد الجانبي للعقار في جهة واحدة فقط بالنسبة للأراضي التي تقل مساحتها عن ٣٠٠ متر مربع (ثلاثمائة متر مربع) أو يكون طول واجهتها الأمامية أو الجانبية من ١٢ متراً (اثني عشر متراً) إلى ١٥ متراً (خمسة عشر متراً).

٤- يُسمح بالبناء على حد الجارين الجانبيين ويرتد البناء من الجهة الأمامية مسافة ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) حال وقوع الأرض على حرم الطريق الذي يقل عرضه عن ٢٠متراً (عشرين متراً)، أو يرتد البناء من الجهة الأمامية مسافة ٢ متر (مترين) في حال وقوع الأرض على حرم الطريق الذي يكون عرضه ٢٠ متراً(عشرين متراً) أو أكثر، وذلك بالنسبة للأراضي التي يكون طول واجهتها الأمامية أقل من ١٢ متراً (اثني عشر متراً) أو تقل مساحتها عن ٢٠٠ متر مربع (مائتي متر مربع) ويُسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى ١,٢٠ متر (متر وعشرين سنتيمتراً)، كما يرتد البناء من الجهة الخلفية مسافة ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً).

٥- يُسمح بالبناء فوق مواقف السيارات المسقوفة في جهة واحدة فقط ومرافق السكن والمجلس الخارجي وبارتفاع دور واحد وتحتسب ضمن نسبة البناء.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٦- يُسمح ببناء المصاعد في الارتدادات ولا يحتسب من ضمن نسبة البناء بشرط عدم فتح أية نوافذ تطل مباشرة على الجيران الملاصقين.

٧- يُسمح ببناء برك السباحة على حدود العقار وفي حال تسقيف البركة يلزم ترك الارتدادات القانونية ولا يُسمح ببناء المرافق بدون وجود الوحدة السكنية.

٨- يُشترط في الأراضي ذات الواجهات التجارية أو الخدمية مراعاة الضوابط الآتية:

أ- تطبيق الشروط الواردة في الباب الثاني عشر من هذا القرار مع السماح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً)، كما يُسمح بإضافة ميزانين ولا يحسب ضمن نسبة البناء.

ب- يُسمح فيها ببناء محلات تجارية بنظام المجمع التجاري بشرط ترك ممر مدخله من الشارع التجاري لا يقل عرضه عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) بين المحلات التجارية ويُشترط أن يكون الفتح التجاري لتلك المحلات على الممر مع توفير مواقف للسيارات لكل ٥٠ متراً مربعاً (خمسين متراً مربعاً) من مساحة الاستخدام التجاري ومواقف للسيارات للاستخدامات الأخرى.

ج- يلزم فصل الأدوار السكنية عن باقي الاستعمالات دون الحاجة إلى فصل المداخل والمصاعد والسلالم، وذلك في حال تعدد الاستعمالات.

٩- يُسمح بإضافة غرفة وحمام للحارس بالواجهة الأمامية للفيلا السكنية في العقارات التي تتجاوز مساحتها ١٠٠٠ متر مربع (ألف متر مربع) في حال وجود شارع داخلي.

١٠- يُسمح بعمل دور مستقطع ضمن تصميم الفراغات الداخلية للفلل بنسبة لا تتعدى ٥٠٪ (خمسين بالمائة) من مسطح البناء لكل دور، على أن يحتسب ضمن نسبة البناء الكلية ويحتسب ضمن الارتفاع الأصلي في المبنى الرئيسي فقط ويُراعى الالتزام بالارتفاع الكلي المسموح به للبناء.

٠٢,٠٣ مناطق الشقق السكنية الخاصة - PAP

٠٢,٠٣,١ الاستعمالات:

يُسمح في مناطق الشقق السكنية الخاصة ببناء الشقق السكنية، ولا يُسمح فيها بالفلل، وفقاً لما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

٠٢,٠٣,٢ نسب البناء:

يُشترط في نسب البناء لمناطق الشقق السكنية الخاصة مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا تزيد نسبة البناء على ١٨٠٪ (مائة وثمانين بالمائة) من مساحة الأرض.

٢- ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.

٣- يُسمح ببناء مرافق للسكن فوق سطح المبنى وذلك في الجهة الخلفية من سطح المبنى من بعد خط منتصف السطح مقاساً من الواجهة الأمامية من المبنى بنسبة إضافية لا تزيد على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة السطح المبني ولا تحسب ضمن نسبة البناء، وإذا كانت مساحة الدور تقل عن ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) فإنه يُسمح ببناء ٣٠ متراً مربعاً (ثلاثين متراً مربعاً)، وتكون بارتفاع ٤ أمتار (أربعة أمتار) بحد أقصى.

٤- يُسمح ببناء مرافق للسكن ومجلس خارجي بنسبة بناء إضافية لا تزيد على ٢٠٪ (عشرين بالمائة) من مساحة الأرض، حيث تكون تلك المرافق على الحد الخلفي أو الجانبي من جهة واحدة فقط ولا يزيد عمق المرافق على ٥٠٪ (خمسين بالمائة) من الضلع الآخر، ولا يُسمح ببناء المرافق بدون وجود الوحدة السكنية على ألا يزيد ارتفاعها عن دور واحد وبارتفاع لا يزيد عن منسوب سقف الدور الأرضي بحد أقصى قدره ٤ أمتار (أربعة أمتار) مقاساً من منسوب الرصيف، ولا تحسب ضمن نسبة البناء.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٥- يُسمح بالفتح المباشر على المبنى الرئيسي في حال كانت المرافق متصلة بالمبنى الرئيسي، كما يُسمح ببناء مرافق منعزلة عن الوحدة السكنية.

٦- يُسمح بعمل مجلس خارجي على حد الأرض الأمامي أو الجانبي أو الخلفي بحيث لا يزيد طول واجهة المجلس ومداخل مواقف السيارات على ٥٠٪ (خمسين بالمائة) من طول الواجهة، وألا يزيد ارتفاع المجلس على دور واحد بحد أقصى قدره ٤ أمتار (أربعة أمتار) من منسوب الرصيف، كما يُسمح بالفتح المباشر على الشارع للمداخل الخارجية والنوافذ الخاصة بالمجلس الخارجي.

٧- يُسمح ببناء سرداب من دور واحد على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.

ب- استخدام السرداب لمرافق السكن أو لمواقف السيارات أو لكليهما.

ج- لا تحسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.

د- ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

هـ- يُسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية.

٠٢,٠٣,٣ الارتدادات:

يُشترط في الارتدادات لمناطق الشقق السكنية الخاصة مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

١- حال وقوع الأرض على حرم الطريق الذي يقل عرضه عن ٢٠ متراً (عشرين متراً) يُسمح ببناء الدور الأرضي بمسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض للواجهة الأمامية المطلة على شارع أو طريق.

٢- حال وقوع الأرض على أكثر من شارع ويقل عرض حرم الطريق عن ٢٠ متراً (عشرين متراً) يرتد البناء مسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من جهة الشارع الذي يقع به مدخل العقار.

٣- حال وقوع الأرض على حرم طريق يكون عرضه ٢٠ متراً (عشرين متراً) أو أكثر، يُسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٢متر (مترين) من حد الأرض للواجهة الأمامية المطلة على شارع أو طريق.

٤- يُسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً).

٥- يُسمح بتسقيف مواقف السيارات إلى حدود الأرض الأمامية على أن يرتد البناء في الأدوار العلوية مسافة ١,٨٠ متر (متر وثمانين سنتيمتراً) من حد الأرض الأمامي.

الارتداد الجانبي والخلفي:

١- يُسمح ببناء الدور الأرضي بمسافة لا تقل عن ٢ متر (مترين) من حد الأرض للواجهة الجانبية والخلفية.

٢- لا يُسمح بالبروز العلوي إلا في حال وقوع العقار على أكثر من شارع حيث يُسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي من جهة الشارع الفرعي بحد أقصى قدره ١ متر (متر واحد).

٠٢,٠٣,٤ الارتفاعات:

يُشترط في ارتفاعات البناء لمناطق الشقق السكنية الخاصة مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا يزيد ارتفاع البناء على ٣ طوابق (ثلاثة طوابق) وبحد أقصى قدره ١٥ متراً (خمسة عشر متراً).

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٢- حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ١٦,٥٠ متراً (ستة عشر متراً وخمسين سنتيمتراً)، ويجب ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب سطح الرصيف.

٣- ألا يزيد ارتفاع السور الخارجي عن ارتفاع الدور الأرضي، ويُسمح بزيادة ارتفاع السور بشرط الحصول على موافقة لجنة الواجهات.

٠٢,٠٣,٥ مواقف السيارات:

يلزم توفير مواقف سيارات داخل قطعة الأرض بمعدل موقفين لكل شقة سكنية وموقفين لكل ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) للاستعمالات التجارية والخدمية، ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسبة البناء.

٠٢,٠٣,٦ اشتراطات خاصة:

يُراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق الشقق السكنية الخاصة بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

١- الالتزام بأحكام المرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير ولائحته التنفيذية في حال الرغبة بتقسيم العقار مستقبلاً.

٢- يُسمح ببناء برك السباحة على حدود العقار وفي حال تسقيف البركة يلزم ترك الارتدادات القانونية ولا يُسمح ببناء المرافق بدون وجود الوحدة السكنية.

٣- يُسمح ببناء شقق سكنية على ألا تقل مساحة الشقة الواحدة عن ١٠٠متر مربع (مائة متر مربع) وتوفير موقفين لكل شقة سكنية.

٤- يُسمح بالبناء على الحد الجانبي للعقار في جهة واحدة فقط بالنسبة الأراضي التي تقل مساحتها عن ٣٠٠ متر مربع (ثلاثمائة متر مربع) أو يكون طول واجهتها الأمامية أو الجانبية من ١٢ متراً (اثني عشر متراً) إلى ١٥ متراً (خمسة عشر متراً).

٥- يُسمح بالبناء على حد الجارين الجانبيين ويرتد البناء من الجهة الأمامية مسافة ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) حال وقوع الأرض على حرم الطريق الذي يقل عرضه عن ٢٠متراً (عشرين متراً)، أو يرتد البناء من الجهة الأمامية مسافة ٢ متر (مترين) حال وقوع الأرض على حرم الطريق الذي يكون عرضه ٢٠ متراً(عشرين متراً) أو أكثر، وذلك بالنسبة للأراضي التي يكون طول واجهتها الأمامية أقل من ١٢ متراً (اثني عشر متراً) أو تقل مساحتها عن ٢٠٠ متر مربع (مائتي متر مربع) ويُسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى ١,٢٠ (متر وعشرين سنتيمتراً)، كما يرتد البناء من الجهة الخلفية مسافة ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً).

٦- يُسمح بالبناء فوق مواقف السيارات المسقوفة ومرافق السكن والمجلس الخارجي في جهة واحدة فقط وبارتفاع دور واحد وتحتسب ضمن نسبة البناء.

٧- يُسمح ببناء المصاعد في الارتدادات ولا يحتسب من ضمن نسبة البناء بشرط عدم فتح أية نوافذ تطل مباشرة على الجيران الملاصقين.

٨- يُسمح بإضافة غرفة وحمام للحارس بالواجهة الأمامية للأراضي التي تتجاوز مساحتها ١٠٠٠ متر مربع (ألف متر مربع).

٩- يُسمح بعمل دور مستقطع ضمن تصميم الفراغات الداخلية بنسبة لا تتعدى ٥٠٪ (خمسين بالمائة) من مسطح البناء لكل دور، على أن يحتسب ضمن نسبة البناء الكلية ويحتسب ضمن الارتفاع الأصلي في المبنى الرئيسي فقط، ويُراعى الالتزام بالارتفاع الكلي المسموح به للبناء.

١٠- يُشترط في الأراضي ذات الواجهات التجارية أو الخدمية مراعاة الضوابط الآتية:

أ- تطبيق الشروط الواردة في الباب الثاني عشر من هذا القرار مع السماح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً)، كما يُسمح بإضافة ميزانين ولا يحسب ضمن نسبة البناء طبقاً لأحكام الباب الثاني عشر من هذا القرار.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

ب- يُسمح فيها ببناء محلات تجارية بنظام المجمع التجاري بشرط ترك ممر مدخله من الشارع التجاري لا يقل عرضه عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) بين المحلات التجارية ويُشترط أن يكون الفتح التجاري لتلك المحلات على الممر مع توفير مواقف للسيارات لكل ٥٠ متراً مربعاً (خمسين متراً مربعاً) من مساحة الاستخدام التجاري ومواقف للسيارات للاستخدامات الأخرى.

ج- يلزم فصل الأدوار السكنية عن باقي الاستعمالات دون الحاجة إلى فصل المداخل والمصاعد والسلالم. وذلك في حال تعدد الاستعمالات.

١١- يُسمح ببناء أكثر من مبنى في قطعة الأرض الواحدة بشرط الالتزام بنسبة ومسطح البناء والاشتراطات القانونية الواردة في هذا التصنيف، ولا يُسمح بالفرز ولا بتقسيم العقار حال عدم استيفاء قطع التقسيم المقترح لاشتراطات التعمير الواردة ضمن هذا التصنيف.

٠٢,٠٤ مناطق الفلل السكنية – RV

٠٢,٠٤,١ الاستعمالات:

يُسمح في مناطق الفلل السكنية ببناء الفلل، ولا يُسمح فيها بالشقق السكنية، وفقاً لما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

٠٢,٠٤,٢ نسب البناء:

يُشترط في نسب البناء لمناطق الفلل السكنية مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا تزيد نسبة البناء على ١٢٠٪ (مائة وعشرين بالمائة) من مساحة الأرض.

٢- ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.

٣- يُسمح ببناء نسب إضافية لا تزيد على ١٥٪ (خمسة عشر بالمائة) من مساحة الأرض تخصص لمرافق السكن فقط، ويُسمح بالبناء فيها على حد الجار الجانبي أو الخلفي من جهة واحدة فقط ولا يزيد عمق المرافق على ٥٠٪ (خمسين بالمائة) من الضلع الآخر ولا يُسمح ببناء المرافق بدون وجود الوحدة السكنية على ألا يزيد ارتفاعه على دور واحد بحد أقصى قدره ٤ أمتار (أربعة أمتار) مقاساً من منسوب الرصيف ولا تحسب ضمن نسبة البناء.

٤- يُسمح ببناء مرافق للسكن فوق سطح المبنى في الجهة الخلفية منه بعد خط منتصف السطح مقاساً من الواجهة الأمامية بنسبة إضافية لا تزيد على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة السطح المبني ولا تحسب ضمن نسبة البناء، وتكون بارتفاع مستوى ٤ أمتار (أربعة أمتار) بحد أقصى.

٥- يُسمح بعمل مجلس خارجي لا تزيد مساحته على ١٥٪ (خمسة عشر بالمائة) من مساحة الأرض وتحسب من نسبة البناء المسموح بها، ويُسمح ببناء المجلس على حد الأرض الأمامي أو الجانبي أو الخلفي على ألا يزيد ارتفاع المجلس عن دور واحد بحد أقصى قدره ٤ أمتار (أربعة أمتار) من منسوب الرصيف. كما يُسمح بالفتح المباشر على الشارع للمداخل الخارجية والنوافذ الخاصة بالمجلس الخارجي.

٦- يُسمح ببناء سرداب من دور واحد على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.

ب- استخدام السرداب لمرافق السكن أو لمواقف السيارات أو لكليهما.

ج- لا تحسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.

د- ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

هـ- يُسمح بالاستخدامات السكنية بنسبة ١٠٠٪ (مائة بالمائة) من مساحة السرداب.

و- لا يُسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصصاً للاستعمالات السكنية ومرافق السكن.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

ز- يُسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.

٠٢,٠٤,٣ الارتدادات:

يُشترط في الارتدادات لمناطق الفلل السكنية مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

١- حال وقوع الأرض على حرم الطريق الذي يقل عرضه عن ٢٠ متراً (عشرين متراً) يكون الارتداد الأمامي الدور الأرضي بمسافة لا تقل عن ٥ أمتار (خمسة أمتار) من حد الأرض للواجهة الأمامية المطلة على شارع أو طريق.

٢- حال وقوع الأرض على أكثر من شارع ويقل عرض حرم الطريق عن ٢٠ متراً (عشرين متراً) يكون الارتداد الأمامي بمسافة لا تقل عن ٥ أمتار (خمسة أمتار) من جهة الشارع الذي يقع به مدخل العقار.

٣- حال وقوع الأرض على حرم طريق يكون عرضه ٢٠ متراً (عشرين متراً) أو أكثر، يُسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٣ متر (ثلاثة أمتار) من حد الأرض للواجهة الأمامية المطلة على شارع أو طريق.

٤- يُسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً).

٥- يُسمح ببناء السرداب على حد الأرض دون ترك ارتداد.

الارتداد الجانبي والخلفي:

١- يكون الارتداد الجانبي والخلفي للدور الأرضي بمسافة لا تقل عن ٢ متر (مترين) من حد الأرض للواجهة الجانبية والخلفية.

٢- لا يُسمح بالبروز العلوي بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي إلا في حال وقوع العقار على أكثر من شارع حيث يُسمح بعمل بروزات علوية من جهة الشارع الفرعي بحد أقصى قدره ١ متر (متر واحد).

٣- يُسمح ببناء السرداب على حد الأرض دون ترك ارتداد.

٠٢,٠٤,٤ الارتفاعات:

يُشترط في ارتفاعات البناء لمناطق الفلل السكنية مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا يزيد ارتفاع البناء على طابقين اثنين وبحد أقصى قدره ١٢ متراً (اثني عشر متراً).

٢- في حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ١٣,٥٠ متراً (ثلاثة عشر متراً وخمسين سنتيمتراً)، ويجب ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب سطح الرصيف.

٣- ألا يزيد ارتفاع السور الخارجي عن الدور الأرضي، ويُسمح بزيادة الارتفاع بشرط الحصول على موافقة لجنة الواجهات.

٠٢,٠٤,٥ مواقف السيارات:

يلزم توفير موقفين للسيارات لكل وحدة داخل قطعة الأرض ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسبة البناء.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٠٢,٠٤,٦ تعدد الوحدات:

يُسمح بتعدد الوحدات لمناطق الفلل السكنية، وفقاً للضوابط الآتية:

١- الحصول على موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير مع تغيير تصنيف العقار إلى مناطق المجمعات السكنية (**RVC**).

٢- تطبق الاشتراطات التنظيمية للتعمير لتصنيف مناطق الفلل السكنية للقطعة الواحدة مع مراعاة ضوابط تعدد الوحدات.

٣- ألا تقل مساحة العقار عن ١٠٠٠ متر مربع (ألف متر مربع) وبشرط ألا يقل طول أصغر ضلع فيها عن ٣٢ متراً (اثنين وثلاثين متراً).

٤- ألا تقل المساحة المخصصة للوحدة السكنية الواحدة والمرافق التابعة لها حال تعدد الوحدات عن ٦٠٠ متر مربع (ستمائة متر مربع).

٥- توفير ممر لا يقل عرضه عن ٨ أمتار (ثمانية أمتار) والفتح المباشر على الشارع أو الطريق.

٦- توفير مواقف للسيارات بمعدل موقفين لكل وحدة سكنية و١,٥ موقف (موقف واحد ونصف) للزوار لكل وحدة سكنية حال وقوع الأرض على حرم طريق يقل عرضه عن ٢٠متراً (عشرين متراً) ولا يلزم بتوفير مواقف للزوار في حال وقوع الأرض على حرم طريق بعرض ٢٠ متراً (عشرين متراً) أو أكثر.

٧- وجوب توفير سور وبوابة للعقار.

٨- يُسمح بإقامة وحدات متصلة من جهتين أو متصلة من جهة واحدة أو منفصلة.

٩- توفير ارتداد أمامي لا يقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض المطل على شارع وتوفير ارتدادات جانبية وخلفية لا تقل عن ٤ أمتار (أربعة أمتار).

١٠- لا يُسمح بتقسيم العقار في حال عدم استيفاء التقسيم المقترح لشروط التقسيم الواردة في المرسوم رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير ولائحته التنفيذية، ولا يُسمح بالفرز ولا بتقسيم العقار في حال عدم استيفاء قطع التقسيم المقترح لاشتراطات التعمير الواردة ضمن هذا التصنيف.

٠٢,٠٤,٧ اشتراطات خاصة:

يُراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق الفلل السكنية بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

١- الالتزام بأحكام اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدَّة للتعمير والتطوير الصادرة بالقرار رقم (٥٦) لسنة ٢٠٠٩.

٢- يُسمح ببناء برك السباحة على حدود العقار وفي حال تسقيف البركة يلزم ترك الارتدادات القانونية.

٣- السماح بإضافة غرفة وحمام للحارس بالواجهة الأمامية للفيلا السكنية في العقارات التي تتجاوز مساحتها ١٠٠٠ متر مربع (ألف متر مربع).

٤- يُسمح بالبناء فوق مواقف السيارات المسقوفة ومرافق السكن والمجلس الخارجي لكل وحدة وبارتفاع دور واحد وتحتسب ضمن نسبة البناء.

٥- يُسمح ببناء المصاعد في الارتدادات ولا يحتسب من ضمن نسبة البناء بشرط عدم فتح أية نوافذ تطل مباشرة على الجيران الملاصقين.

٦- يُسمح بعمل دور مستقطع ضمن تصميم الفراغات الداخلية للفلل بنسبة لا تتعدى ٥٠٪ (خمسين بالمائة) من مسطح البناء لكل دور، على أن يحتسب ضمن نسبة البناء الكلية ويحتسب ضمن الارتفاع الأصلي في المبنى الرئيسي فقط ويُراعى الالتزام بالارتفاع الكلي المسموح به للبناء.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٠٢,٠٥ مناطق السكن المتصل (أ) – RHA

٠٢,٠٥,١ الاستعمالات:

يُسمح في مناطق السكن المتصل (أ) ببناء الفلل، ولا يُسمح فيها بالشقق السكنية، وفقاً لما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

٠٢,٠٥,٢ نسب البناء:

يُشترط في نسب البناء لمناطق السكن المتصل (أ) مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا تزيد نسبة البناء على ٢١٠٪ (مائتين وعشرة بالمائة) من مساحة الأرض.

٢- ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة الأرض.

٣- يُسمح ببناء مرافق للسكن فوق السطح المبني وذلك في الجهة الخلفية من المبنى من السطح من بعد خط منتصف السطح مقاساً من الواجهة الأمامية بنسبة إضافية لا تزيد على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من السطح المبني ولا تحسب ضمن نسبة البناء، وإذا كانت مساحة الدور تقل عن ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) فإنه يُسمح ببناء ٣٠ متراً مربعاً (ثلاثين متراً مربعاً)، وتكون بارتفاع ٤ أمتار (أربعة أمتار) بحد أقصى.

٤- يُسمح ببناء سرداب من دور واحد على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.

ب- استخدام السرداب لمرافق السكن أو لمواقف السيارات أو لكليهما.

ج- لا تحسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.

د- ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

هـ- يُسمح بالاستخدامات السكنية بنسبة ١٠٠٪ (مائة بالمائة) من مساحة السرداب.

و- لا يُسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصصاً للاستعمالات السكنية ومرافق السكن.

ز- يُسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.

٥- يُسمح ببناء مرافق خارجية بالدور الأرضي بنسبة بناء إضافية لا تزيد على ٥٠٪ (خمسين بالمائة) طول الضلع الخلفي من العقار بارتفاع دورين وبحد أقصى ١٠ أمتار (عشرة أمتار) ويمكن أن تكون منفصلة أو متصلة بالمبنى الرئيسي.

٠٢,٠٥,٣ الارتدادات:

يُشترط في ارتدادات البناء لمناطق السكن المتصل (أ) مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

١- حال وقوع الأرض على حرم الطريق الذي يقل عرضه عن ٢٠ متراً (عشرين متراً) يُسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض للواجهة الأمامية المطلة على شارع أو طريق.

٢- حالة وقوع الأرض على أكثر من شارع ويقل عرض حرم الطريق عن ٢٠ متراً (عشرين متراً) يكون الارتداد الأمامي بمسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من جهة الشارع الذي يقع به مدخل العقار.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٣- حال وقوع الأرض على حرم طريق يكون عرضه ٢٠ متراً (عشرين متراً) أو أكثر، يُسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٢ متر (مترين) من حد الأرض للواجهة الأمامية المطلة على شارع أو طريق.

٤- يُسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً).

٥- يُسمح ببناء السرداب على حد الأرض دون ترك ارتداد.

الارتداد الجانبي:

١- يُسمح ببناء الدور الأرضي على حدي الأرض الجانبيين.

٢- في حال عمل فتحات مطلة على الجار الجانبي، يلزم ترك مناور (أفنية داخلية وخارجية) حسبما تنص عليه اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧.

٣- في حال وقوع المبنى على أكثر من شارع يُسمح بالبناء على الحدين الجانبين، ولا يُسمح بعمل بروزات علوية.

الارتداد الخلفي:

١- يُسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٢ متر (مترين) من حد الأرض الخلفي.

٢- لا يُسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي.

٣- في حال وقوع الأرض جهة الارتداد الخلفي على شارع يُسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي من جهة الشارع الفرعي بحد أقصى قدره ١ متر (متر واحد).

٠٢,٠٥,٤ الارتفاعات:

يُشترط في ارتفاعات البناء لمناطق السكن المتصل (أ) مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا يزيد ارتفاع البناء على ٣ طوابق (ثلاثة طوابق) وبحد أقصى قدره ١٥ متراً (خمسة عشر متراً)، وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ١٦,٥٠ متراً (ستة عشر متراً وخمسين سنتيمتراً).

٢- في حال بناء سرداب يجب ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب سطح الرصيف.

٣- ألا يزيد ارتفاع السور الخارجي عن ارتفاع الدور الأرضي، ويُسمح بزيادة الارتفاع بشرط الحصول على موافقة لجنة الواجهات.

٠٢,٠٥,٥ مواقف السيارات:

١- يلزم توفير مواقف سيارات داخل قطعة الأرض بمعدل موقف واحد للسيارات للوحدة السكنية (فيلا)، ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسبة البناء.

٢- يُسمح بتسقيف مواقف السيارات بنسبة لا تتجاوز ٥٠٪ (خمسين بالمائة) من الواجهة الأمامية فقط.

٣- في حال عمل أكثر من موقف أو فتح الواجهة الأمامية يُسمح بالبناء على موقف واحد أو بنسبة لا تتجاوز ٥٠٪ (خمسين بالمائة) من الواجهة الأمامية فقط في حال الفلل السكنية.

٠٢,٠٥,٦ اشتراطات خاصة:

يُراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق السكن المتصل (أ) بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

١- تطبق الشروط الواردة في الباب الثاني عشر من هذا القرار على الأراضي ذات الواجهات التجارية أو الخدمية مع السماح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً)، كما يُسمح بإضافة ميزانين لا يحسب ضمن نسبة البناء طبقاً لأحكام الباب الثاني عشر من هذا القرار، ويجوز السماح ببناء وحدة سكنية بعنوان واحد بشرط توفير مواقف سيارات لجميع الاستخدامات السكنية والتجارية ضمن حدود العقار مع عدم السماح بعمل شقق سكنية أو إدارية بالأدوار العلوية.

٢- يُسمح ببناء المصاعد في الارتدادات ولا يحتسب من ضمن نسبة البناء بشرط عدم فتح أية نوافذ تطل مباشرة على الجيران الملاصقين.

٣- يُسمح بعمل دور مستقطع ضمن تصميم الفراغات الداخلية للفلل بنسبة لا تتعدى ٥٠٪ (خمسين بالمائة) من مسطح البناء لكل دور، على أن يحتسب ضمن نسبة البناء الكلية ويحتسب ضمن الارتفاع الأصلي في المبنى الرئيسي فقط ويُراعى الالتزام بالارتفاع الكلي المسموح به للبناء.

٤- يُسمح ببناء أكثر من فيلا في قطعة الأرض الواحدة بشرط الالتزام بنسبة ومسطح البناء والاشتراطات القانونية الواردة في هذا التصنيف، ولا يُسمح بالفرز ولا بتقسيم العقار حال عدم استيفاء قطع التقسيم المقترح لاشتراطات التعمير الواردة ضمن هذا التصنيف.

٠٢,٠٦ مناطق السكن المتصل (ب) - RHB

٠٢,٠٦,١ الاستعمالات:

يُسمح في مناطق السكن المتصل (ب) بناء الفلل والشقق السكنية، وفقاً لما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

٠٢,٠٦,٢ نسب البناء:

يُشترط في نسب البناء لمناطق السكن المتصل (ب) مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا تزيد نسبة البناء على ٣٠٠٪ (ثلاثمائة بالمائة) من مساحة الأرض.

٢- ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ١٠٠٪ (مائة بالمائة) من مساحة الأرض.

٣- تكون النسب المذكورة شاملة جميع المباني بما فيها الليوان، والخدمات، وآبار السلالم، والمصاعد.

٤- يُسمح ببناء مرافق للسكن فوق السطح المبنى، وذلك في الجهة الخلفية من المبنى من السطح من بعد خط منتصف السطح مقاساً من الواجهة الأمامية بنسبة إضافية لا تزيد على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من دور السطح المبني ولا تحسب من ضمن نسبة البناء، وإذا كانت مساحة الدور تقل عن ١٠٠متر مربع (مائة متر مربع) فإنه يُسمح ببناء ٣٠ متراً مربعاً (ثلاثين متراً مربعاً)، وتكون بارتفاع ٤ أمتار (أربعة أمتار) بحد أقصى.

٥- يُسمح ببناء سرداب من دور واحد على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.

ب- استخدام السرداب لمرافق السكن أو لمواقف السيارات أو لكليهما.

ج- لا تحسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.

د- ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

هـ- يُسمح بالاستخدامات السكنية بنسبة ١٠٠٪ (مائة بالمائة) من مساحة السرداب في حال كون المبنى عبارة عن فيلا.

و- لا يُسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصصاً للاستعمالات السكنية ومرافق السكن.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

ز- يُسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.

٠٢,٠٦,٣ الارتدادات:

يُشترط في ارتدادات البناء لمناطق السكن المتصل (ب) مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

١- يُسمح ببناء الدور الأرضي على حد الأرض الأمامي للواجهة الأمامية للأرض، ما لم يكن هناك خط بناء معتمد أو خط تنظيم حسب المخططات التفصيلية يلزم التقيد به.

٢- يُسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي على أن يكون الحد الأقصى للبروز ١٠٪ (عشرة بالمائة) من عرض الطريق ولا يتجاوز ١,٢٠ متراً (متراً وعشرين سنتيمتراً) وبارتفاع ٤,٥٠ متر (أربعة أمتار وخمسين سنتيمتراً) على الأقل من منسوب سطح الرصيف، وذلك في حال وقوع العقار على طريق عرضه ٦ أمتار (ستة أمتار) أو أكثر.

الارتداد الجانبي والخلفي:

يُسمح بالبناء على حد الأرض الجانبي والخلفي وفي حال عمل فتحات مطلة على الجار الجانبي أو الخلفي، يلزم ترك مناور (أفنية داخلية أو خارجية) حسبما تنص عليه اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧.

٠٢,٠٦,٤ الارتفاعات:

يُشترط في ارتفاعات البناء لمناطق السكن المتصل (ب) مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا يزيد ارتفاع البناء على ٣ طوابق (ثلاثة طوابق) وبحد أقصى قدره ١٥ متراً (خمسة عشر متراً)، وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ١٦,٥٠ متراً (ستة عشر متراً وخمسين سنتيمتراً).

٢- في حال بناء سرداب يجب ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب سطح الرصيف.

٠٢,٠٦,٥ مواقف السيارات:

١- يلزم توفير مواقف سيارات داخل قطعة الأرض بمعدل موقف واحد للوحدة السكنية (فيلا) وتوفير موقف واحد لكل شقة سكنية، ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسبة البناء.

٢- تُعفى الأراضي التالية من توفير مواقف للسيارات:

أ- الأراضي المطلة على شارع يقل عرضه عن ٦ أمتار (ستة أمتار) مقاساً من خط تنظيم الشارع - إن وجد - أو المسافة بين حد الأرض المطل على الشارع والملكية المقابلة له، أما في حال وقوع الأرض على شارعين يزيد عرضهما على ٦ أمتار (ستة أمتار) فيكون توفير مواقف السيارات جهة الشارع الأعرض في حال السماح بعمل مداخل عليه.

ب- الأراضي التي تقل طول واجهاتها المطلة على الشارع المتصل بشبكة الطرق المعتمدة عن ٨ أمتار (ثمانية أمتار).

ج- الأراضي الواقعة بالمناطق ذات الواجهات التجارية القائمة التي تزيد فيها نسبة الأراضي المبنية بدون ارتدادات أمامية على ٥٠٪ (خمسين بالمائة) من إجمالي طول الشارع والتي تكون مطلة على شارع واحد، أما في حال وقوع الأرض على شارعين يزيد عرض الشارع الفرعي منهما على ٦ أمتار (ستة أمتار) يلزم توفير مواقف السيارات جهة الشارع الفرعي بشرط ألا يقل طول الأرض جهة الشارع الفرعي عن ١٢ متراً (اثني عشر متراً).

د- الأراضي السكنية التي تقل مساحتها عن ١٢٠ متر مربع (مائة وعشرين متراً مربعاً) ويُسمح بها ببناء وحدة سكنية بعنوان واحد.

هـ- الأراضي الواقعة بالمناطق ذات الواجهات التجارية التي تقل مساحتها عن ١٢٠ متر مربع (مائة وعشرين متراً مربعاً) يُسمح فيها بالاستعمالات التجارية وبناء وحدة سكنية بعنوان واحد.

٠٢,٠٦,٦ اشتراطات خاصة:

يُراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق السكن المتصل (ب) بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

١- يُسمح ببناء شقق سكنية على ألا تقل مساحة الشقة الواحدة عن ٦٠ متراً مربعاً (ستين متراً مربعاً).

٢- لا يُسمح ببناء الشقق السكنية على العقار في الحالات التي تقل فيها مساحات قطع الأراضي عن ٦٠ متراً مربعاً (ستين متراً مربعاً).

٣- لا يُسمح ببناء الشقق السكنية في حال عدم إمكانية توفير مواقف للسيارات ضمن حدود العقار.

٤- في حال توفير مواقف للسيارات بالدور الأرضي يعوض عنها بالسماح بالبناء في دور إضافي بمساحة تساوي المساحة المخصصة لمواقف السيارات والممرات والسلالم.

٥- تطبق الشروط الواردة في الباب الثاني عشر من هذا القرار على الأراضي ذات الواجهات التجارية أو الخدمية مع السماح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرين سنتيمتراً)، كما يُسمح بإضافة ميزانين لا يحسب ضمن نسبة البناء طبقاً لأحكام الباب الثاني عشر من هذا القرار.

٦- يلزم فصل الأدوار السكنية عن باقي الاستعمالات دون الحاجة إلى فصل المداخل والمصاعد والسلالم، وذلك في حال تعدد الاستعمالات.

٧- يُسمح بعمل دور مستقطع ضمن تصميم الفراغات الداخلية للفلل بنسبة لا تتعدى ٥٠٪ (خمسين بالمائة) من مسطح البناء لكل دور، على أن يحتسب ضمن نسبة البناء الكلية ويحتسب ضمن الارتفاع الأصلي في المبنى الرئيسي فقط ويُراعى الالتزام بالارتفاع الكلي المسموح به للبناء.

٨- يُسمح ببناء أكثر من مبنى أو فيلا في قطعة الأرض الواحدة بشرط الالتزام بنسبة ومسطح البناء والاشتراطات القانونية الواردة في هذا التصنيف، ولا يُسمح بالفرز ولا بتقسيم العقار حال عدم استيفاء قطع التقسيم المقترح لاشتراطات التعمير الواردة ضمن هذا التصنيف.

٠٢,٠٧ مناطق الشقق السكنية المتصلة - RAP

٠٢,٠٧,١ الاستعمالات:

يُسمح في مناطق الشقق السكنية المتصلة ببناء الشقق السكنية، ولا يُسمح فيها بالفلل، وفقاً لما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

٠٢,٠٧,٢ نسب البناء:

يُشترط في نسب البناء لمناطق الشقق السكنية المتصلة مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا تزيد نسبة البناء على ٣٠٠٪ (ثلاثمائة بالمائة) من مساحة الأرض.

٢- ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ١٠٠٪ (مائة بالمائة) من مساحة الأرض.

٣- تشمل النسب المذكورة جميع المباني بما فيها الليوان، والخدمات، وآبار السلالم، والمصاعد.

٤- يُسمح ببناء مرافق للسكن فوق سطح المبنى، وذلك في الجهة الخلفية من المبنى من السطح من بعد خط منتصف السطح مقاساً من الواجهة الأمامية بنسبة إضافية لا تزيد على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من دور السطح المبني ولا تحسب من ضمن نسبة البناء، وإذا كانت

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

مساحة الدور تقل عن ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) فإنه يُسمح ببناء ٣٠ متراً مربعاً (ثلاثين متراً مربعاً)، وتكون بارتفاع ٤ أمتار (أربعة أمتار) بحد أقصى.

٥- يُسمح ببناء سرداب من دور واحد على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.

ب- يستخدم السرداب لمرافق السكن أو لمواقف السيارات أو لكليهما.

ج- لا تحسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.

د- ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

هـ- لا يُسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصصاً لمرافق السكن.

و- يُسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.

٠٢,٠٧,٣ الارتدادات:

يُشترط في ارتدادات البناء لمناطق الشقق السكنية المتصلة مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

١- يُسمح ببناء الدور الأرضي على حد الأرض الأمامي للواجهة الأمامية للأرض، ما لم يكن هناك خط بناء معتمد أو خط تنظيم حسب المخططات التفصيلية يلزم التقيد به.

٢- يُسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي على أن يكون الحد الأقصى للبروز ١٠٪ (عشرة بالمائة) من عرض الطريق ولا يتجاوز ١,٢٠ متر (متراً وعشرين سنتيمتراً) وبارتفاع ٤,٥٠ متر (أربعة أمتار وخمسين سنتيمتراً) على الأقل من منسوب سطح الرصيف، وذلك في حال وقوع العقار على طريق عرضه ٦ أمتار (ستة أمتار) أو أكثر.

الارتداد الجانبي والخلفي:

يُسمح بالبناء على حد الأرض الجانبي والخلفي وفي حال عمل فتحات مطلة على الجار الجانبي أو الخلفي، يلزم ترك مناور (أفنية داخلية أو خارجية) حسبما تنص عليه اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧.

٠٢,٠٧,٤ الارتفاعات:

يُشترط في ارتفاعات البناء لمناطق الشقق السكنية المتصلة مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا يزيد ارتفاع البناء على ٣ طوابق (ثلاثة طوابق) وبحد أقصى قدره ١٥ متراً (خمسة عشر متراً)، وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ١٦,٥٠ متراً (ستة عشر متراً وخمسين سنتيمتراً).

٢- في حال بناء سرداب يجب ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب سطح الرصيف.

٠٢,٠٧,٥ مواقف السيارات:

١- يلزم توفير مواقف سيارات داخل قطعة الأرض بمعدل موقف واحد لكل شقة سكنية، ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسبة البناء.

٢- تعفى الأراضي التالية من توفير شرط مواقف السيارات:

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

أ- الأراضي المطلة على شارع يقل عرضه عن ٦ أمتار (ستة أمتار)، مقاساً من خط تنظيم الشارع - إن وجد - أو المسافة بين حد الأرض المطل على الشارع والملكية المقابلة له، أما في حال وقوع الأرض على شارعين يزيد عرضهما على ٦ أمتار (ستة أمتار) فيكون توفير مواقف السيارات جهة الشارع الأعرض في حال السماح بعمل مداخل عليه.

ب- الأراضي التي تقل طول واجهاتها المطلة على الشارع المتصل بشبكة الطرق المعتمدة عن ٨ أمتار (ثمانية أمتار).

ج- الأراضي الواقعة بالمناطق ذات الواجهات التجارية القائمة التي تزيد فيها نسبة الأراضي المبنية بدون ارتدادات أمامية على ٥٠٪ (خمسين بالمائة) من إجمالي طول الشارع والتي تكون مطلة على شارع واحد، أما في حال وقوع الأرض على شارعين يزيد عرض الشارع الفرعي منهما على ٦ أمتار (ستة أمتار) يلزم توفير مواقف السيارات جهة الشارع الفرعي بشرط ألا يقل طول الأرض جهة الشارع الفرعي عن ١٢ متراً (اثني عشر متراً).

د- الأراضي السكنية التي تقل مساحتها عن ١٢٠ متر مربع (مائة وعشرين متراً مربعاً) ويُسمح بها ببناء وحدة سكنية بعنوان واحد.

هـ- الأراضي الواقعة بالمناطق ذات الواجهات التجارية التي تقل مساحتها عن ١٢٠ متر مربع (مائة وعشرين متراً مربعاً) يُسمح فيها بالاستعمالات التجارية وبناء وحدة سكنية بعنوان واحد.

٠٢,٠٧,٦ اشتراطات خاصة:

يُراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق الشقق السكنية المتصلة بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

١- ألا تقل مساحة الشقة الواحدة عن ٦٠ متراً مربعاً (ستين متراً مربعاً).

٢- في حال توفير مواقف للسيارات بالدور الأرضي يعوض عنها بالسماح بالبناء في الدور الرابع بمساحة تساوي المساحة المخصصة لمواقف السيارات والممرات والسلالم.

٣- تطبق الشروط الواردة في الباب الثاني عشر من هذا القرار على الأراضي ذات الواجهات التجارية أو الخدمية مع السماح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً)، كما يُسمح بإضافة ميزانين لا يحسب ضمن نسبة البناء طبقاً لأحكام الباب الثاني عشر من هذا القرار.

٤- يُسمح بعمل دور مستقطع ضمن تصميم الفراغات الداخلية للفلل بنسبة لا تتعدى ٥٠٪ (خمسين بالمائة) من مسطح البناء لكل دور، على أن يحتسب ضمن نسبة البناء الكلية ويحتسب ضمن الارتفاع الأصلي في المبنى الرئيسي فقط، ويُراعى الالتزام بالارتفاع الكلي المسموح به للبناء.

٥- في حال عدم إمكانية توفير مواقف للسيارات ضمن حدود العقار يُسمح ببناء بشقة سكنية واحدة.

٦- يُسمح ببناء أكثر من مبنى في قطعة الأرض الواحدة بشرط الالتزام بنسبة ومسطح البناء والاشتراطات القانونية الواردة في هذا التصنيف، ولا يُسمح بالفرز ولا بتقسيم العقار حال عدم استيفاء قطع التقسيم المقترح لاشتراطات التعمير الواردة ضمن هذا التصنيف.

٠٢,٠٨ مناطق السكن الحدائقي - RG

٠٢,٠٨,١ الاستعمالات:

يُسمح في مناطق السكن الحدائقي ببناء الفلل، ولا يُسمح فيها بالشقق السكنية، وفقاً لما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٠٢,٠٨,٢ نسب البناء:

يُشترط في نسب البناء لمناطق السكن الحدائقي مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا تزيد نسبة البناء الكلية على ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة الأرض للاستخدام السكني.

٢- ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٦٠ ٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.

٣- ألا تقل المساحة المخصصة للتشجير والأرصفة والممرات المخصصة للمشي عن ١٥٪ (خمسة عشر بالمائة) من مساحة الأرض وتكون ضمن حدود العقار.

٤- يُسمح ببناء نسبة إضافية لا تزيد على ١٠٪ (عشرة بالمائة) تستخدم كمرافق خاصة بكل وحدة سكنية بالطابق الأرضي، ويُسمح ببناء المرافق على حد الجار الجانبي أو الخلفي للمبنى من جهة واحدة فقط وفي جميع الأحوال يُسمح بالفتح المباشر للمرافق على المبنى الرئيسي في حال اتصالها بالمبنى، كما يجب ألا يزيد ارتفاع المرافق على دور واحد وبحد أقصى ٤ أمتار (أربعة أمتار) ولا تُحتسب ضمن نسبة البناء.

٥- يُسمح بالبناء فوق مواقف السيارات المسقوفة ومرافق السكن والمجلس الخارجي لكل وحدة في جهة واحدة فقط وبارتفاع دور واحد وتحتسب ضمن نسبة البناء.

٦- يُسمح ببناء مرافق للسكن فوق سطح المبنى، وذلك في الجهة الخلفية من سطح المبنى من بعد خط منتصف السطح مقاساً من الواجهة الأمامية بنسبة إضافية لا تزيد على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة السطح المبني ولا تحسب ضمن نسبة البناء على أن تكون مجمعة في جهة واحدة، وإذا كانت مساحة الدور تقل عن ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) فإنه يُسمح ببناء ٣٠ متراً مربعاً (ثلاثين متراً مربعاً)، وتكون بارتفاع ٤ أمتار (أربعة أمتار) بحد أقصى.

٧- يُسمح بعمل مجلس خارجي أو صالة متعددة الأغراض ومرافق ترفيهية مجمعة بحيث لا تزيد نسبتها على ١٥٪ (خمسة عشرة بالمائة) من مساحة الأرض ولا تُحتسب ضمن نسبة البناء المسموح بها. ويُسمح ببناء المجلس على حد الأرض الأمامي أو الجانبي أو الخلفي، وبارتفاع حد أقصى ٤ أمتار (أربعة أمتار) من منسوب الرصيف، كما يُسمح بالفتح المباشر لمداخل المجلس ونوافذه من جهة الطريق العام.

٨- يُسمح ببناء سرداب من دور واحد على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.

ب- استخدام السرداب لمرافق السكن أو لمواقف السيارات أو لكليهما.

ج- لا تحسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.

د- ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

هـ- يُسمح بالاستخدامات السكنية بنسبة ١٠٠٪ (مائة بالمائة) من مساحة السرداب.

و- لا يُسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصصاً للاستعمالات السكنية ومرافق السكن.

ز- يُسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.

٠٢,٠٨,٣ الارتدادات:

يُشترط في ارتدادات البناء لمناطق السكن الحدائقي مراعاة الضوابط الآتية:

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

الارتداد الأمامي:

١- يُسمح ببناء الدور الأرضي بمسافة لا تقل عن ٥ أمتار (خمسة أمتار) من حد الأرض للواجهة الأمامية المطلة على شارع أو طريق.

٢- في حال وقوع الأرض على أكثر من شارع يكون الارتداد الأمامي بمسافة لا تقل عن ٥ أمتار (خمسة أمتار) من جهة الشارع الذي يقع به مدخل العقار.

٣- يُسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً).

٤- يُسمح ببناء السرداب على حد الأرض دون ترك ارتداد.

الارتداد الجانبي والخلفي:

١- يكون الارتداد الجانبي والخلفي للدور الأرضي بمسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض للواجهة الجانبية والخلفية.

٢- لا يُسمح بالبروز العلوي بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي إلا في حال وقوع العقار على أكثر من شارع حيث يُسمح بعمل بروزات علوية من جهة الشارع الفرعي بحد أقصى قدره ١ متر (متر واحد).

٣- يُسمح ببناء السرداب على حد الأرض دون ترك ارتداد.

٠٢,٠٨,٤ الارتفاعات:

يُشترط في ارتفاعات البناء لمناطق السكن الحدائقي مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا يزيد ارتفاع البناء على طابقين وبحد أقصى قدره ١٢ متراً (اثنا عشر متراً).

٢- في حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ١٣,٥٠ متراً (ثلاثة عشر متراً وخمسين سنتيمتراً).

٣- في حال بناء سرداب يجب ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب سطح الرصيف.

٤- ألا يزيد ارتفاع السور الخارجي عن ارتفاع الدور الأرضي ويُسمح بزيادة الارتفاع بشرط الحصول على موافقة لجنة الواجهات.

٠٢,٠٨,٥ مواقف السيارات:

يلزم توفير موقفين للسيارات لكل وحدة سكنية داخل قطعة الأرض، ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسبة البناء.

٠٢,٠٨,٦ تعدد الوحدات:

يُسمح بتعدد الوحدات لمناطق السكن الحدائقي وفقاً للضوابط الآتية:

١- الحصول على موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير مع تغيير تصنيف العقار إلى مناطق المجمعات السكنية (RGC).

٢- تطبق الاشتراطات التنظيمية للتعمير لتصنيف مناطق السكن الحدائقي للقطعة الواحدة مع مراعاة ضوابط تعدد الوحدات.

٣- ألا تقل مساحة العقار عن ١٥٠٠ متر مربع (ألف وخمسمائة متر مربع) وبشرط ألا يقل طول أصغر ضلع فيها عن ٣٠ متراً (ثلاثين متراً).

٤- ألا تقل المساحة المخصصة للوحدة السكنية الواحدة والمرافق التابعة لها حال تعدد الوحدات عن ٥٠٠ متر مربع (خمسمائة متر مربع).

٥- توفير ممر لا يقل عرضه عن ٨ أمتار (ثمانية أمتار) والفتح المباشر على الشارع أو الطريق.

٦- توفير مواقف للسيارات بمعدل موقفين لكل وحدة سكنية و١,٥ موقف (موقف واحد ونصف) للزوار لكل وحدة سكنية حال وقوع الأرض على حرم طريق يقل عرضه عن ٢٠متراً (عشرين متراً) ولا يلزم بتوفير مواقف للزوار حال وقوع الأرض على حرم طريق بعرض ٢٠ متراً (عشرين متراً) أو أكثر.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٧- وجوب توفير سور وبوابة للعقار.

٨- يُسمح بإقامة وحدات متصلة من جهتين أو متصلة من جهة واحدة أو منفصلة.

٩- توفير ارتداد أمامي لا يقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض المطل على شارع وتوفير ارتدادات جانبية وخلفية لا تقل عن ٤ أمتار (أربعة أمتار).

١٠- لا يُسمح بتقسيم العقار في حال عدم استيفاء التقسيم المقترح لشروط التقسيم الواردة في المرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير ولائحته التنفيذية، كما لا يُسمح بالفرز ولا بتقسيم العقار في حال عدم استيفاء قطع التقسيم المقترح لاشتراطات التعمير الواردة ضمن هذا التصنيف.

٠٢,٠٨,٧ اشتراطات خاصة:

١- الالتزام بأحكام اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير في حال الرغبة بتقسيم العقار مستقبلاً.

٢- يُسمح بإضافة غرفة وحمام للحارس بالواجهة الأمامية في العقارات التي تتجاوز مساحاتها ١٠٠٠ متر مربع (ألف متر مربع).

٣- يُسمح ببناء المصاعد في الارتدادات ولا يحتسب من ضمن نسبة البناء بشرط عدم فتح أية نوافذ تطل مباشرة على الجيران الملاصقين.

٤- يُسمح بعمل دور مستقطع ضمن تصميم الفراغات الداخلية للفلل بنسبة لا تتعدى ٥٠٪ (خمسين بالمائة) من مسطح البناء لكل دور، على أن يحتسب ضمن نسبة البناء الكلية ويحتسب ضمن الارتفاع الأصلي في المبنى الرئيسي فقط ويُراعى الالتزام بالارتفاع الكلي المسموح به للبناء.

٥- يُسمح بعمل درج منفصل مغلق ضمن المرافق الخارجية ولا يتم احتسابه من ضمن نسبة البناء.

٠٣,٠٠ مناطق العمارات متعددة الاستخدامات

٠٣,٠١ مناطق العمارات متعددة الاستخدامات أ - BA

٠٣,٠١,١ الاستعمالات:

يُسمح في مناطق العمارات متعددة الاستخدامات (أ) بالاستعمالات السكنية، أو التجارية، أو الإدارية، أو جميعها ولا يُسمح فيها بالفلل السكنية وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة، كما يُسمح فيها بأنشطة محددة وفق ضوابط تضعها شئون التخطيط والتطوير العمراني، ما لم يتم تحديد خلاف ذلك في خرائط التصنيف المعتمدة.

٠٣,٠١,٢ نسب البناء:

يُشترط في نسب البناء لمناطق العمارات متعددة الاستخدامات (أ) مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا تزيد نسبة البناء على ١٢٠٠٪ (ألف ومائتين بالمائة) من مساحة الأرض.

٢- ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.

٣- ألا تزيد نسبة البناء للاستعمال التجاري على ٢٠٪ (عشرين بالمائة) من مساحة مسطح البناء للدور الأرضي المسموح به وتخصص لأنشطة تجارية لخدمة قاطني المبنى، على أن يكون لهذه الأنشطة المدخل الخاص بها من داخل المبنى مع توفير مواقف السيارات اللازمة لها حسب المعايير المعتمدة، على أن يتم الترخيص للاستعمال التجاري ضمن البناء الكامل لقطعة الأرض ولا يُسمح بالترخيص لبناء الاستعمال التجاري بشكل منفصل دون وجود المبنى.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٤- يُسمح بنسبة بناء إضافية لا تزيد على ٢٠٪ (عشرين بالمائة) من نسبة البناء الكلية تُخصص لاستعمالات الأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى لا تحسب ضمن نسبة البناء ولا يُسمح بالأنشطة الترفيهية في الطابق الأرضي.

٥- يُسمح باستخدام أجزاء من الأدوار المخصصة لمواقف السيارات لاستعمالات الأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى على أن تُحتسب ضمن نسبة البناء المسموح بها لاستعمالات الأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى.

٦- يُسمح ببناء سرداب على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.

ب- تخصيص السرداب كمواقف للسيارات ويُسمح بالأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى.

ج- لا تحسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.

د- لا يُسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصصاً للأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى.

هـ- يُسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.

٧- لا تحسب مساحة الممرات الداخلية التي يقل عرضها عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) ضمن نسبة البناء الكلية.

٠٣,٠١,٣ الارتدادات:

يُشترط في الارتدادات لمناطق العمارات متعددة الاستخدامات (أ) مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

١- يُسمح ببناء الطابق الأرضي على حد الأرض الأمامي ما لم يكن هناك خط بناء معتمد أو خط تنظيم معتمد ضمن المخططات التفصيلية يتم الالتزام بالبناء على حده.

٢- في حال وقوع الأرض على أكثر من شارع يُسمح بالبناء على الحد المطل على الشوارع.

٣- يُسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي جهة الشوارع بحد أقصى ١,٢٠ متر (متر وعشرين سنتيمتر).

الارتداد الجانبي والخلفي:

١- يُسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٦ أمتار (ستة أمتار) من حد الأرض لكل من الواجهات الجانبية والخلفية وتستخدم كممرات.

٢- يُسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ٦٠ سنتيمتراً (ستون سنتيمتراً) لكل واجهة.

٠٣,٠١,٤ مواقف السيارات:

١- للاستعمال السكني يلزم توفير مواقف للسيارات المسقوفة داخل قطعة الأرض وذلك بواقع موقف لكل ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) من نسبة البناء المخصصة للاستعمال السكني.

٢- للاستعمالات الأخرى يجب تطبيق معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (٣٩٢) من هذا القرار، مع وجوب توفير مواقف السيارات المطلوبة إما بالدور الأرضي، أو بالأدوار المتكررة، أو بالسرداب أو جميعها، كما يُسمح ببناء مواقف متعددة الطوابق على حدود الأرض من جميع الجهات ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسب البناء والارتفاع المسموح بهما وفي حال توفير مواقف السيارات بالدور الأرضي ضمن حدود البناء فيلزم فتح مدخل ومخرج لدخول وخروج السيارات مع ضرورة معالجة المتبقي من الواجهات بعناصر إنشائية معمارية جمالية لإخفاء المواقف.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٠٣,٠١,٥ اشتراطات خاصة:

يُراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق العمارات متعددة الاستخدامات (أ) بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

١- وجوب فصل الأدوار السكنية عن باقي الاستعمالات على أن يخصص لها مداخل ومصاعد وسلالم خاصة، وذلك في حال تعدد الاستعمالات الإدارية أو التجارية أو غيرها.

٢- في الأراضي الكائنة في المنطقة الدبلوماسية، تُطبق الأحكام الآتية:

أ- ألا تزيد نسبة البناء على ٧٠٠٪ (سبعمائة بالمائة) من مساحة الأرض.

ب- يُسمح بالبناء على حد الأرض الأمامي للواجهات المطلة على الشوارع بشرط استحداث ليوان بعرض ٣,٦٠ أمتار (ثلاثة أمتار وستين سنتيمتراً) وبارتفاع لا يقل عن ٥,٨٠ أمتار (خمسة أمتار وثمانين سنتيمتراً) على أن يرتد البناء من باقي الجهات مسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) مع توفير مواقف للسيارات على النحو المبين في المادة (٥٧) من هذا القرار.

٣- في الحالات التي تقل فيها مساحات قطع الأراضي عن المساحات الواردة في اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير، تطبق عليها الاشتراطات التنظيمية الواردة في المناطق التي تتفق مع مساحاتها.

٤- تطبق الشروط الواردة في الباب الثاني عشر من هذا القرار على الأراضي ذات الواجهات التجارية أو الخدمية، والسماح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً)، كما يُسمح بإضافة ميزانين لا يحسب ضمن نسبة البناء.

٥- يُسمح ببناء أكثر من مبنى في قطعة الأرض الواحدة بشرط الالتزام بنسبة ومسطح البناء والاشتراطات القانونية الواردة في هذا التصنيف، ولا يُسمح بالفرز ولا بتقسيم العقار حال عدم استيفاء قطع التقسيم المقترح لاشتراطات التعمير الواردة ضمن هذا التصنيف.

٦- الأراضي الواقعة على الشوارع الرئيسية أو في المواقع الحيوية أو ذات أهمية عمرانية قد تتطلب اشتراطات أو موافقات إضافية من لجنة الواجهات أو حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

٧- يُسمح بعمل مراكز أعمال بجميع الأدوار بالمبنى بشرط أن تحتوي على مكاتب تنفيذية بنسبة ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة الدور وألا تقل مساحة المكتب الواحد عن ٦ أمتار مربعة (ستة أمتار مربعة) وأن يتم توفير موقف سيارة لكل أربعة مكاتب بحيث تكفي لخدمة الأنشطة القائمة والمقترحة وأن يتم توفير خدمات مشتركة مثل الاستقبال، غرفة اجتماعات، مطبخ، غرفة طباعة، حمامات، ممرات، وغيرها، لخدمة المركز المطلوب بحيث تكون نسبة الخدمات ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة الدور.

٨- يُسمح بعمل مساحات العمل المشتركة والتي تتضمن عدد من الأنشطة بشرط توفير مواقف للسيارات حسب المعايير الموضحة في المادة (٣٩٢) من هذا القرار، تكفي لخدمة جميع الأنشطة القائمة ضمن حدود العقار.

٩- يُسمح بعمل دور مستقطع ضمن تصميم الفراغات الداخلية بنسبة لا تتعدى ٥٠٪ (خمسين بالمائة) من مسطح البناء لكل دور، على أن يحتسب ضمن نسبة البناء الكلية ويحتسب ضمن الارتفاع الأصلي في المبنى الرئيسي، ويُراعى الالتزام بالارتفاع الكلي المسموح به للبناء.

٠٣,٠٢ مناطق العمارات متعددة الاستخدامات ب - BB

٠٣,٠٢,١ الاستعمالات:

يُسمح في مناطق العمارات متعددة الاستخدامات (ب) بالاستعمالات السكنية، أو التجارية، أو الإدارية، أو جميعها ولا يُسمح فيها بالفلل السكنية وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة، كما يُسمح فيها بأنشطة محددة وفق ضوابط تضعها شئون التخطيط والتطوير العمراني، ما لم يتم تحديد خلاف ذلك في خرائط التصنيف المعتمدة.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٠٣,٠٢,٢ نسب البناء:

يُشترط في نسب البناء لمناطق العمارات متعددة الاستخدامات (ب)، مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا تزيد نسبة البناء على ٧٥٠٪ (سبعمائة وخمسين بالمائة) من مساحة الأرض.

٢- ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.

٣- ألا تزيد نسبة البناء للاستعمال التجاري على ٢٠٪ (عشرين بالمائة) من مساحة مسطح البناء للدور الأرضي المسموح به وتخصص لأنشطة تجارية لخدمة قاطني المبنى، على أن يكون لهذه الأنشطة المدخل الخاص بها من داخل المبنى مع توفير مواقف السيارات اللازمة لها حسب المعايير المعتمدة، على أن يتم الترخيص للاستعمال التجاري ضمن البناء الكامل لقطعة الأرض ولا يُسمح بالترخيص لبناء الاستعمال التجاري بشكل منفصل دون وجود المبنى.

٤- يُسمح بنسبة بناء إضافية لا تزيد على ٢٠٪ (عشرين بالمائة) من نسبة البناء الكلية تُخصص لاستعمالات الأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى لا تحسب ضمن نسبة البناء ولا يُسمح بالأنشطة الترفيهية في الطابق الأرضي.

٥- يُسمح باستخدام أجزاء من الأدوار المخصصة لمواقف السيارات لاستعمالات الأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى على أن تُحتسب ضمن نسبة البناء المسموح بها لاستعمالات الأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى.

٦- يُسمح ببناء سرداب على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.

ب- تخصيص السرداب كمواقف للسيارات ويُسمح بالأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى.

ج- لا تحسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.

د- لا يُسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصصاً للأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى.

هـ- يُسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.

٧- لا تحسب مساحة الممرات الداخلية التي يقل عرضها عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) ضمن نسبة البناء الكلية.

٠٣,٠٢,٣ الارتدادات:

يُشترط في ارتدادات البناء لمناطق العمارات متعددة الاستخدامات (ب)، مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

١- يُسمح ببناء الطابق الأرضي على حد الأرض الأمامي ما لم يكن هناك خط بناء معتمد أو خط تنظيم ضمن المخططات التفصيلية يتم الالتزام بالبناء على حدة.

٢- في حال وقوع الأرض على أكثر من شارع يُسمح بالبناء على الحد المطل على الشوارع ويُسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي جهة الشوارع بحد أقصى ١,٢٠ متر (متر وعشرين سنتيمتر).

الارتداد الجانبي:

١- يُسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٤,٥٠ أمتار (أربعة أمتار وخمسين سنتيمتراً) من حد الأرض للواجهات الجانبية وتستخدم كممرات.

٢- يُسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ٦٠ سنتيمتر (ستون سنتيمتراً).

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

الارتداد الخلفي:

١- يُسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٦ أمتار (ستة أمتار) من حد الأرض الخلفي وتستخدم كممرات أو مواقف للسيارات

٢- يُسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ٦٠ سنتيمتر (ستون سنتيمتراً).

٠٣,٠٢,٤ مواقف السيارات:

١- يلزم للاستعمال السكني توفير مواقف للسيارات المسقوفة داخل قطعة الأرض وذلك بواقع موقف لكل ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) من نسبة البناء المخصصة للاستعمال السكني.

٢- يلزم للاستعمالات الأخرى تطبيق معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (٣٩٢) من هذا القرار، مع وجوب توفير مواقف السيارات المطلوبة إما بالدور الأرضي، أو بالأدوار المتكررة، أو بالسرداب أو جميعها، كما يُسمح ببناء مواقف متعددة الطوابق على حدود الأرض من جميع الجهات ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسب البناء والارتفاع المسموح بهما وفي حالة توفير مواقف السيارات بالدور الأرضي ضمن حدود البناء فيلزم فتح مدخل ومخرج لدخول وخروج السيارات مع ضرورة معالجة المتبقي من الواجهات بعناصر إنشائية معمارية جمالية لإخفاء المواقف.

٠٣,٠٢,٥ اشتراطات خاصة:

يُراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق العمارات متعددة الاستخدامات (ب) بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

١- يلزم فصل الأدوار السكنية عن باقي الاستعمالات على أن يخصص لها مداخل ومصاعد وسلالم خاصة، وذلك في حال تعدد الاستعمالات الإدارية أو التجارية أو غيرها.

٢- في الحالات التي تقل فيها مساحات قطع الأراضي عن المساحات الواردة في اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير، تطبق عليها الاشتراطات التنظيمية الواردة في المناطق التي تتفق مع مساحاتها.

٣- يُسمح ببناء أكثر من مبنى في قطعة الأرض الواحدة بشرط الالتزام بنسبة ومسطح البناء والاشتراطات القانونية الواردة في هذا التصنيف، ولا يُسمح بالفرز ولا بتقسيم العقار حال عدم استيفاء قطع التقسيم المقترح لاشتراطات التعمير الواردة ضمن هذا التصنيف.

٤- تطبق الشروط الواردة في الباب الثاني عشر من هذا القرار على الأراضي ذات الواجهات التجارية أو الخدمية، والسماح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً)، كما يُسمح بإضافة ميزانين لا يحسب ضمن نسبة البناء.

٥- الأراضي الواقعة على الشوارع الرئيسية أو في المواقع الحيوية أو ذات أهمية عمرانية قد تتطلب اشتراطات أو موافقات إضافية من لجنة الواجهات أو حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

٦- يُسمح بعمل مراكز أعمال بجميع الأدوار بالمبنى بشرط أن تحتوي على مكاتب تنفيذية بنسبة ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة الدور وألا تقل مساحة المكتب الواحد عن ٦ أمتار مربعة (ستة أمتار مربعة) وأن يتم توفير موقف سيارة لكل ٤ (أربعة) مكاتب بحيث تكفي لخدمة الأنشطة القائمة والمقترحة وأن يتم توفير خدمات مشتركة مثل الاستقبال، غرفة اجتماعات، مطبخ، غرفة طباعة، حمامات، ممرات، وغيرها، لخدمة المركز المطلوب بحيث تكون نسبة الخدمات ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة الدور.

٧- يُسمح بعمل مساحات العمل المشتركة والتي تتضمن عدد من الأنشطة بشرط توفير مواقف للسيارات حسب المعايير الموضحة في المادة (٣٩٢) من هذا القرار تكفي لخدمة جميع الأنشطة القائمة ضمن حدود العقار.

٨- يُسمح بعمل دور مستقطع ضمن تصميم الفراغات الداخلية بنسبة لا تتعدى ٥٠٪ (خمسين بالمائة) من مسطح البناء لكل دور، على أن يحتسب ضمن نسبة البناء الكلية ويحتسب ضمن الارتفاع الأصلي في المبنى الرئيسي، ويُراعى الالتزام بالارتفاع الكلي المسموح به للبناء.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٠٣,٠٣ مناطق العمارات متعددة الاستخدامات ج – BC

٠٣,٠٣,١ الاستعمالات:

يُسمح في مناطق العمارات متعددة الاستخدامات (ج) بالاستعمالات السكنية، أو التجارية، أو الإدارية، أو جميعها ولا يُسمح فيها بالفلل السكنية وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة، كما يُسمح فيها بأنشطة محددة وفق ضوابط تضعها شئون التخطيط والتطوير العمراني ما لم يتم تحديد خلاف ذلك في خرائط التصنيف المعتمدة.

٠٣,٠٣,٢ نسب البناء:

يُشترط في نسب البناء لمناطق العمارات متعددة الاستخدامات (ج)، مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا تزيد نسبة البناء على ٦٠٠٪ (ستمائة بالمائة) من مساحة الأرض.

٢- ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.

٣- ألا تزيد نسبة البناء للاستعمال التجاري على ٢٠٪ (عشرين بالمائة) من مساحة مسطح البناء للدور الأرضي المسموح به وتخصص لأنشطة تجارية لخدمة قاطني المبنى، على أن يكون لهذه الأنشطة المدخل الخاص بها من داخل المبنى مع توفير مواقف السيارات اللازمة لها حسب المعايير المعتمدة، على أن يتم الترخيص للاستعمال التجاري ضمن البناء الكامل لقطعة الأرض ولا يُسمح بالترخيص لبناء الاستعمال التجاري بشكل منفصل دون وجود المبنى.

٤- يُسمح بنسبة بناء إضافية لا تزيد على ٢٠٪ (عشرين بالمائة) من نسبة البناء الكلية تُخصص لاستعمالات الأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى لا تحسب ضمن نسبة البناء ولا يُسمح فيها بالأنشطة الترفيهية في الطابق الأرضي.

٥- يُسمح باستخدام أجزاء من الأدوار المخصصة لمواقف السيارات لاستعمالات الأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى على أن تُحتسب ضمن نسبة البناء المسموح بها لاستعمالات الأنشطة الترفيهية، وملاحق المبنى.

٦- يُسمح ببناء سرداب على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.

ب- تخصيص السرداب كمواقف للسيارات ويُسمح بالأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى.

ج- لا تحسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.

د- لا يُسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصصاً للأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى.

٧- يُسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.

٨- لا تحسب مساحة الممرات الداخلية التي يقل عرضها عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) ضمن نسبة البناء الكلية.

٠٣,٠٣,٣ الارتدادات:

يُشترط في ارتدادات البناء لمناطق العمارات متعددة الاستخدامات (ج)، مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

١- يُسمح ببناء الطابق الأرضي على حد الأرض الأمامي ما لم يكن هناك خط بناء معتمد أو خط تنظيم معتمد ضمن المخططات التفصيلية يتم الالتزام بالبناء على حده.

٢- في حال وقوع الأرض على أكثر من شارع يُسمح بالبناء على الحد المطل على الشوارع ويُسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي جهة الشوارع بحد أقصى ١,٢٠ متر (متر وعشرين سنتيمتراً).

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

الارتداد الجانبي:

١- يُسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٣,٥٠ متراً (ثلاثة أمتار وخمسين سنتيمتراً) من حد الأرض للواجهات الجانبية وتستخدم كممرات.

٢- يُسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ٦٠ سنتيمتر (ستون سنتيمتراً).

الارتداد الخلفي:

١- يُسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٥ أمتار (خمسة أمتار) من حد الأرض الخلفي وتستخدم كممرات أو مواقف للسيارات.

٢- يُسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ٦٠ سنتيمتر (ستون سنتيمتراً).

٠٣,٠٣,٤ الارتفاعات:

يُشترط في ارتفاعات البناء لمناطق العمارات متعددة الاستخدامات (ج)، مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا يزيد ارتفاع البناء على ١٠ طوابق (عشرة طوابق) بحد أقصى قدره ٥٠ متراً (خمسون متراً).

٢- في حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ٥١,٥٠ متراً (واحداً وخمسين متراً وخمسين سنتيمتراً) بالإضافة إلى ارتفاع الطوابق المخصصة لمواقف السيارات والخدمات.

٣- في حال عمل سرداب يجب ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

٤- يُسمح بزيادة ارتفاع البناء بأكثر من السقف المسموح به على أن يتم الالتزام بنسبة البناء بشرط الحصول على موافقة شئون التخطيط العمراني وموافقة الجهات الخدمية.

٠٣,٠٣,٥ مواقف السيارات:

١- يلزم للاستعمال السكني توفير مواقف للسيارات المسقوفة داخل قطعة الأرض وذلك بواقع موقف لكل ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) من نسبة البناء المخصصة للاستعمال السكني.

٢- يلزم للاستعمالات الأخرى تطبيق معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (٣٩٢) من هذا القرار، مع وجوب توفير مواقف السيارات المطلوبة إما بالدور الأرضي، أو بالأدوار المتكررة، أو بالسرداب أو جميعها، كما يُسمح ببناء مواقف متعددة الطوابق على حدود الأرض من جميع الجهات ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسب البناء والارتفاع المسموح بهما وفي حال توفير مواقف السيارات بالدور الأرضي ضمن حدود البناء فيلزم فتح مدخل ومخرج لدخول و خروج السيارات مع ضرورة معالجة المتبقي من الواجهات بعناصر إنشائية معمارية جمالية لإخفاء المواقف.

٠٣,٠٣,٦ اشتراطات خاصة:

يُراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق العمارات متعددة الاستخدامات (ج) بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

١- يلزم فصل الأدوار السكنية عن باقي الاستعمالات على أن يخصص لها مداخل ومصاعد وسلالم خاصة، وذلك في حال تعدد الاستعمالات الإدارية أو التجارية أو غيرها.

٢- في الحالات التي تقل فيها مساحات قطع الأراضي عن المساحات الواردة في اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير، تطبق عليها الاشتراطات التنظيمية الواردة في المناطق التي تتفق مع مساحاتها.

٣- يُسمح ببناء أكثر من مبنى في قطعة الأرض الواحدة بشرط الالتزام بنسبة ومسطح البناء والاشتراطات القانونية الواردة في هذا التصنيف، ولا يُسمح بالفرز ولا بتقسيم العقار حال عدم استيفاء قطع التقسيم المقترح لاشتراطات التعمير الواردة ضمن هذا التصنيف.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٤- تطبق الشروط الواردة في الباب الثاني عشر من هذا القرار على الأراضي ذات الواجهات التجارية أو الخدمية، والسماح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً)، كما يُسمح بإضافة ميزانين لا يحسب ضمن نسبة البناء.

٥- الأراضي الواقعة على الشوارع الرئيسية أو في المواقع الحيوية أو ذات أهمية عمرانية قد تتطلب اشتراطات أو موافقات إضافية من جهات لجنة الواجهات أو حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

٦- يُسمح بعمل مراكز أعمال بجميع الأدوار بالمبنى بشرط أن تحتوي على مكاتب تنفيذية بنسبة ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة الدور وألا تقل مساحة المكتب الواحد عن ٦ أمتار مربعة (ستة أمتار مربعة) وأن يتم توفير موقف سيارة لكل أربعة مكاتب بحيث تكفي لخدمة الأنشطة القائمة والمقترحة وأن يتم توفير خدمات مشتركة مثل الاستقبال، غرفة اجتماعات، مطبخ، غرفة طباعة، حمامات، ممرات، وغيرها، لخدمة المركز المطلوب بحيث تكون نسبة الخدمات ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة الدور.

٧- يُسمح بعمل مساحات العمل المشتركة والتي تتضمن عدد من الأنشطة بشرط توفير مواقف للسيارات حسب المعايير الموضحة في المادة (٣٩٢) من هذا القرار، تكفي لخدمة جميع الأنشطة القائمة ضمن حدود العقار.

٨- يُسمح بعمل دور مستقطع ضمن تصميم الفراغات الداخلية بنسبة لا تتعدى ٥٠٪ (خمسين بالمائة) من مسطح البناء لكل دور، على أن يحتسب ضمن نسبة البناء الكلية ويحتسب ضمن الارتفاع الأصلي في المبنى الرئيسي، ويُراعى الالتزام بالارتفاع الكلي المسموح به للبناء.

٠٣,٠٤ مناطق العمارات متعددة الاستخدامات (د) – BD

٠٣,٠٤,١ الاستعمالات:

يُسمح في مناطق العمارات متعددة الاستخدامات (د) بالاستعمالات السكنية، أو التجارية، أو الإدارية، أو جميعها ولا يُسمح فيها بالفلل السكنية وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة، كما يُسمح فيها بأنشطة محددة وفق ضوابط تضعها شئون التخطيط والتطوير العمراني ما لم يتم تحديد خلاف ذلك في خرائط التصنيف المعتمدة.

٠٣,٠٤,٢ نسب البناء:

يُشترط في نسب البناء لمناطق العمارات متعددة الاستخدامات (د)، مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا تزيد نسبة البناء على ٣٦٠٪ (ثلاثمائة وستين بالمائة) من مساحة الأرض.

٢- ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.

٣- يُسمح ببناء دور واحد لا يزيد على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض يخصص لاستعمالات الأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى لا تحسب ضمن نسبة البناء ولا يُسمح بالأنشطة الترفيهية في الطابق الأرضي.

٤- ألا تزيد نسبة البناء للاستعمال التجاري على ٢٠٪ (عشرين بالمائة) من مساحة مسطح البناء للدور الأرضي المسموح به وتخصص لأنشطة تجارية لخدمة قاطني المبنى، على أن يكون لهذه الأنشطة المدخل الخاص بها من داخل المبنى مع توفير مواقف السيارات اللازمة لها حسب المعايير المعتمدة، على أن يتم الترخيص للاستعمال التجاري ضمن البناء الكامل لقطعة الأرض ولا يُسمح بالترخيص لبناء الاستعمال التجاري بشكل منفصل دون وجود المبنى.

٥- يُسمح باستخدام أجزاء من الأدوار المخصصة للمواقف لاستعمالات الأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى على أن تحتسب ضمن نسبة البناء المسموح بها لاستعمالات الأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى.

٦- يُسمح ببناء سرداب على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.

ب- تخصيص السرداب كمواقف للسيارات ويُسمح بالأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى.

ج- لا تحسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.

د- لا يُسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصصاً للأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى.

هـ- يُسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.

٧- لا تحسب مساحة الممرات الداخلية التي يقل عرضها عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) ضمن نسبة البناء الكلية.

٠٣,٠٤,٣ الارتدادات:

يُشترط في ارتدادات البناء لمناطق العمارات متعددة الاستخدامات (د)، مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

١- يُسمح ببناء الدور الأرضي على حد الأرض الأمامي ما لم يكن هناك خط بناء معتمد أو خط تنظيم معتمد ضمن المخططات التفصيلية يتم الالتزام بالبناء على حده.

٢- في حال وقوع الأرض على أكثر من شارع يُسمح بالبناء على الحد المطل على الشوارع ويُسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي جهة الشوارع بحد أقصى ١,٢٠ متر (متر وعشرين سنتيمتراً).

الارتداد الجانبي والخلفي:

١- يُسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض للواجهات الجانبية والخلفية وتستخدم كممرات.

٢- يُسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ٦٠ سنتيمتر (ستون سنتيمتراً) لكل واجهة.

٠٣,٠٤,٤ الارتفاعات:

يُشترط في ارتفاعات البناء لمناطق العمارات متعددة الاستخدامات (د)، مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا يزيد ارتفاع البناء على ٦ طوابق (ستة طوابق) بحد أقصى قدره ٣٠ متراً (ثلاثون متراً)، وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ٣١,٥٠ متراً (واحداً وثلاثين متراً وخمسين سنتيمتراً) بالإضافة إلى ارتفاع الطوابق المخصصة لمواقف السيارات والخدمات.

٢- في حال عمل سرداب يجب ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

٣- يُسمح بزيادة ارتفاع البناء بأكثر من السقف المسموح به على أن يتم الالتزام بنسبة البناء بشرط الحصول على موافقة شئون التخطيط العمراني وموافقة الجهات الخدمية.

٤- ألا يزيد ارتفاع دور المرافق والأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى على ٥ أمتار (خمسة أمتار).

٠٣,٠٤,٥ مواقف السيارات:

١- يلزم للاستعمال السكني توفير مواقف للسيارات المسقوفة داخل قطعة الأرض وذلك بواقع موقف لكل ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) من نسبة البناء المخصصة للاستعمال السكني.

٢- يلزم للاستعمالات الأخرى تطبيق معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (٣٩٢) من هذا القرار، مع وجوب توفير مواقف السيارات المطلوبة إما بالدور الأرضي، أو بالأدوار المتكررة، أو بالسرداب أو جميعها، كما يُسمح ببناء مواقف متعددة الطوابق على حدود الأرض من

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

جميع الجهات ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسب البناء والارتفاع المسموح بهما وفي حال توفير مواقف السيارات بالدور الأرضي ضمن حدود البناء فيلزم فتح مدخل ومخرج لدخول وخروج السيارات مع ضرورة معالجة المتبقي من الواجهات بعناصر إنشائية معمارية جمالية لإخفاء المواقف.

٠٣,٠٤,٦ اشتراطات خاصة:

يُراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق العمارات متعددة الاستخدامات (د) بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

١- يلزم فصل الأدوار السكنية عن باقي الاستعمالات على أن يخصص لها مداخل ومصاعد وسلالم خاصة، وذلك في حال تعدد الاستعمالات الإدارية أو التجارية أو غيرها.

٢- في الحالات التي تقل فيها مساحات قطع الأراضي عن المساحات الواردة في اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (٣) سنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير، تطبق عليها الاشتراطات التنظيمية الواردة في المناطق التي تتفق مع مساحاتها.

٣- يُسمح ببناء أكثر من مبنى في قطعة الأرض الواحدة بشرط الالتزام بنسبة ومسطح البناء والاشتراطات القانونية الواردة في هذا التصنيف، ولا يُسمح بالفرز ولا بتقسيم العقار حال عدم استيفاء قطع التقسيم المقترح لاشتراطات التعمير الواردة ضمن هذا التصنيف.

٤- تطبق الشروط الواردة في الباب الثاني عشر من هذا القرار على الأراضي ذات الواجهات التجارية أو الخدمية، والسماح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً)، كما يُسمح بإضافة ميزانين لا يحسب ضمن نسبة البناء.

٥- الأراضي الواقعة على الشوارع الرئيسية أو في المواقع الحيوية أو ذات أهمية عمرانية قد تتطلب اشتراطات أو موافقات إضافية من جهات أو لجان مختصة بالواجهات أو حسبما تبينه خرائط التصنيف.

٦- يُسمح بعمل مراكز أعمال بجميع الأدوار بالمبنى بشرط أن تحتوي على مكاتب تنفيذية بنسبة ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة الدور وألا تقل مساحة المكتب الواحد عن ٦ أمتار مربعة (ستة أمتار مربعة) وأن يتم توفير موقف سيارة لكل أربعة مكاتب بحيث تكفي لخدمة الأنشطة القائمة والمقترحة وأن يتم توفير خدمات مشتركة مثل الاستقبال، غرفة اجتماعات، مطبخ، غرفة طباعة، حمامات، ممرات، وغيرها، لخدمة المركز المطلوب بحيث تكون نسبة الخدمات ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة الدور.

٧- يُسمح بعمل مساحات العمل المشتركة والتي تتضمن عدد من الأنشطة بشرط توفير مواقف للسيارات حسب المعايير الموضحة في المادة (٣٩٢) من هذا القرار، تكفي لخدمة جميع الأنشطة القائمة ضمن حدود العقار.

٨- يُسمح بعمل دور مستقطع ضمن تصميم الفراغات الداخلية بنسبة لا تتعدى ٥٠٪ (خمسين بالمائة) من مسطح البناء لكل دور، على أن يحتسب ضمن نسبة البناء الكلية ويحتسب ضمن الارتفاع الأصلي في المبنى الرئيسي فقط، ويُراعى الالتزام بالارتفاع الكلي المسموح به للبناء.

٠٣,٠٥ مناطق العمارات متعددة الاستخدامات ٤ طوابق – B4

٠٣,٠٥,١ الاستعمالات:

يُسمح في مناطق العمارات متعددة الاستخدامات (٤) طوابق بالاستعمالات السكنية أو التجارية أو الإدارية أو جميعها ولا يُسمح فيها بالفلل السكنية وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة، كما يُسمح فيها بأنشطة محددة وفق ضوابط تضعها شئون التخطيط العمراني، ما لم يتم تحديد خلاف ذلك في خرائط التصنيف المعتمدة.

٠٣,٠٥,٢ نسب البناء:

يُشترط في نسب البناء لمناطق العمارات متعددة الاستخدامات (٤) طوابق، مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا تزيد نسبة البناء على ٢٤٠٪ (مائتين وأربعين بالمائة) من مساحة الأرض.

٢- ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٣- يُسمح ببناء دور واحد لا يزيد على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض يخصص لاستعمالات الأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى لا تحسب ضمن نسبة البناء ولا يُسمح بالأنشطة الترفيهية في الطابق الأرضي.

٤- يُسمح ببناء غرفة للسلم فوق سطح المبنى ولا تحسب ضمن نسبة البناء والارتفاعات، وألا يزيد ارتفاع غرفة السلم على ٤ أمتار (أربعة أمتار) بحد أقصى.

٥- يُسمح ببناء سرداب على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.

ب- تخصيص السرداب كمواقف للسيارات ويُسمح بالأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى.

ج- لا تحسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.

د- لا يُسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصصاً للأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى.

هـ- يُسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.

٦- يُسمح بنسبة إضافية بالدور الأرضي لا تتجاوز ١٥٪ (خمسة عشر بالمائة) من مساحة الأرض تخصص لصالة استقبال وغرفة للحارس مع مرافق للمبنى لا تحتسب ضمن نسبة البناء المسموح بها.

٠٣,٠٥,٣ الارتدادات:

يُشترط في ارتدادات البناء لمناطق العمارات متعددة الاستخدامات (٤) طوابق، مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

١- يُسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض الأمامي للواجهة المطلة على شارع أو طريق يُسمح بفتح مداخل عليه.

٢- في حال وقوع الأرض على أكثر من شارع يرتد البناء مسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض المطل على الشارع الأكثر أهمية للموقع مع السماح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً) ومسافة لا تقل عن ٢ متر (مترين) من حد الأرض المطل على الشوارع الفرعية ويُسمح بعمل بروزات علوية بحد أقصى ١ متر (متر واحد) جهة الشوارع الفرعية.

الارتداد الجانبي والخلفي:

١- يُسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٢ متر (مترين) من حد الأرض لكل من الواجهات الجانبية والخلفية وتستخدم كممرات للمشاة.

٢- لا يُسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي لهذه الواجهات الجانبية والخلفية.

٠٣,٠٥,٤ الارتفاعات:

يُشترط في ارتفاعات البناء لمناطق العمارات متعددة الاستخدامات (٤) طوابق، مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا يزيد ارتفاع البناء على ٤ طوابق (أربعة طوابق) بحد أقصى قدره ٢٠ متراً (عشرون متراً)، وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ٢١,٥٠ متراً (واحداً وعشرين متراً وخمسين سنتيمتراً) بالإضافة إلى ارتفاع الطوابق المخصصة لمواقف السيارات والخدمات.

٢- في حال عمل سرداب يجب ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

٣- ألا يزيد ارتفاع دور المرافق والأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى على ٥ أمتار (خمسة أمتار).

٠٣,٠٥,٥ مواقف السيارات:

١- يلزم للاستعمال السكني توفير مواقف للسيارات المسقوفة داخل قطعة الأرض وذلك بواقع ١,٢٥ موقف (واحد وخمسة وعشرين بالمائة موقف) لكل ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) من نسبة البناء المخصصة للاستعمال السكني.

٢- يلزم للاستعمالات الأخرى تطبيق معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (٣٩٢) من هذا القرار، مع وجوب توفير مواقف السيارات المطلوبة بالطابق الأرضي، أو بالأدوار المتكررة، أو بالسرداب، أو جميعها، ويُسمح ببنائها على حدود الأرض من جميع الجهات، ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسب البناء والارتفاع المسموح بهما وفي حال توفير مواقف السيارات بالدور الأرضي ضمن حدود البناء فيلزم فتح مدخل ومخرج لدخول وخروج السيارات مع ضرورة معالجة المتبقي من الواجهات بعناصر إنشائية معمارية جمالية لإخفاء المواقف.

٠٣,٠٥,٦ اشتراطات خاصة:

يُراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق العمارات متعددة الاستخدامات (٤) طوابق بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

١- ألا تقل مساحة الشقة الواحدة عن ٨٠ متراً مربعاً (ثمانين متراً مربعاً).

٢- في حال تعدد الاستعمالات الإدارية أو التجارية أو غيرها، يلزم فصل الأدوار السكنية عن باقي الاستعمالات دون الحاجة إلى فصل المداخل والمصاعد والسلالم.

٣- تطبق الشروط الواردة في الباب الثاني عشر من هذا القرار على الأراضي ذات الواجهات التجارية أو الخدمية، والسماح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً)، كما يُسمح بإضافة ميزانين لا يحسب ضمن نسبة البناء.

٤- يُسمح ببناء أكثر من مبنى في قطعة الأرض الواحدة بشرط الالتزام بنسبة ومسطح البناء والاشتراطات القانونية الواردة في هذا التصنيف، ولا يُسمح بالفرز ولا بتقسيم العقار حال عدم استيفاء قطع التقسيم المقترح لاشتراطات التعمير الواردة ضمن هذا التصنيف.

٥- يُسمح بعمل دور مستقطع ضمن تصميم الفراغات الداخلية بنسبة لا تتعدى ٥٠٪ (خمسين بالمائة) من مسطح البناء لكل دور، على أن يحتسب ضمن نسبة البناء الكلية ويحتسب ضمن الارتفاع الأصلي في المبنى الرئيسي فقط، ويُراعى الالتزام بالارتفاع الكلي المسموح به للبناء.

٠٣,٠٦ مناطق العمارات متعددة الاستخدامات ٣ طوابق - B3

٠٣,٠٦,١ الاستعمالات:

يُسمح في مناطق العمارات متعددة الاستخدامات (٣) طوابق بالاستعمالات السكنية أو التجارية أو الإدارية أو جميعها ولا يُسمح فيها بالفلل السكنية وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة، كما يُسمح فيها بأنشطة محددة وفق ضوابط تضعها شئون التخطيط العمراني، ما لم يتم تحديد خلاف ذلك في خرائط التصنيف المعتمدة.

٠٣,٠٦,٢ نسب البناء:

يُشترط في نسب البناء لمناطق العمارات متعددة الاستخدامات (٣) طوابق مراعاة الضوابط الآتي:

١- ألا تزيد نسبة البناء على ١٨٠٪ (مائة وثمانين بالمائة) من مساحة الأرض.

٢- ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.

٣- يُسمح ببناء دور واحد لا يزيد على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض يخصص لاستعمالات الأنشطة الترفيهية وملاحق لا تحسب

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

ضمن نسبة البناء ولا يُسمح فيها بالأنشطة الترفيهية في الطابق الأرضي.

٤- يُسمح ببناء غرفة للسلم فوق سطح المبنى ولا تحسب ضمن نسبة البناء والارتفاعات، وألا يزيد ارتفاع غرفة السلم على ٤ أمتار (أربعة أمتار) بحد أقصى.

٥- يُسمح ببناء سرداب على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.

ب- تخصيص السرداب كمواقف للسيارات ويُسمح بالأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى.

ج- لا تحسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.

د- لا يُسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصصاً للأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى.

هـ- يُسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.

٦- يُسمح بنسبة إضافية بالدور الأرضي لا تتجاوز ١٥٪ (خمسة عشر بالمائة) من مساحة الأرض تخصص لصالة استقبال وغرفة للحارس مع مرافق للمبنى لا تحتسب ضمن نسبة البناء المسموح بها.

٠٣,٠٦,٣ الارتدادات:

يُشترط في ارتدادات البناء لمناطق العمارات متعددة الاستخدامات (٣) طوابق، مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

١- يُسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض الأمامي للواجهة المطلة على شارع أو طريق يُسمح بفتح مداخل عليه.

٢- في حال وقوع الأرض على أكثر من شارع يرتد البناء مسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض المطل على الشارع الأكثر أهمية للموقع مع السماح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً) ومسافة لا تقل عن ٢ متر (مترين) من حد الأرض المطل على الشوارع الفرعية ويُسمح بعمل بروزات علوية بحد أقصى ١ متر (متر واحد) جهة الشوارع الفرعية.

الارتداد الجانبي والخلفي:

١- يُسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٢ متر (مترين) من حد الأرض لكل من الواجهات الجانبية والخلفية وتستخدم كممرات للمشاة

٢- لا يُسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي لهذه الواجهات الجانبية والخلفية.

٠٣,٠٦,٤ الارتفاعات:

يُشترط في ارتفاعات البناء لمناطق العمارات متعددة الاستخدامات (٣) طوابق، مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا يزيد ارتفاع البناء على ٣ طوابق (ثلاث طوابق) بحد أقصى قدره ١٥ متراً (خمسة عشر متراً)، وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ١٦,٥٠ متراً (ستة عشر متراً وخمسين سنتيمتراً) بالإضافة إلى ارتفاع الطوابق المخصصة لمواقف السيارات والخدمات.

٢- في حال عمل سرداب يجب ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

٣- ألا يزيد ارتفاع دور المرافق والأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى على ٥ أمتار (خمسة أمتار).

٠٣,٠٦,٥ مواقف السيارات:

١- يلزم للاستعمال السكني توفير مواقف للسيارات المسقوفة داخل قطعة الأرض وذلك بواقع ١,٢٥ موقف (واحد وخمسة وعشرين بالمائة موقف) لكل ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) من نسبة البناء المخصصة للاستعمال السكني.

٢- يلزم للاستعمالات الأخرى تطبيق معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (٣٩٢) من هذا القرار، من وجوب توفير مواقف السيارات المطلوبة بالطابق الأرضي، أو بالأدوار المتكررة، أو بالسرداب، أو جميعها، ويُسمح ببنائها على حدود الأرض من جميع الجهات، ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسب البناء والارتفاع المسموح بهما وفي حال توفير مواقف السيارات بالدور الأرضي ضمن حدود البناء فيلزم فتح مدخل ومخرج لدخول وخروج السيارات مع ضرورة معالجة المتبقي من الواجهات بعناصر إنشائية معمارية جمالية لإخفاء المواقف.

٠٣,٠٦,٦ اشتراطات خاصة:

يُراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق العمارات متعددة الاستخدامات (٣) طوابق بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

١- ألا تقل مساحة الشقة الواحدة عن ٨٠ متراً مربعاً (ثمانين متراً مربعاً).

٢- في حال تعدد الاستعمالات الإدارية أو التجارية أو غيرها، يلزم فصل الأدوار السكنية عن باقي الاستعمالات دون الحاجة إلى فصل المداخل والمصاعد والسلالم.

٣- تطبق الشروط الواردة في الباب الثاني عشر من هذا القرار على الأراضي ذات الواجهات التجارية أو الخدمية، والسماح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً)، كما يُسمح بإضافة ميزانين لا يحسب ضمن نسبة البناء.

٤- يُسمح ببناء أكثر من مبنى في قطعة الأرض الواحدة بشرط الالتزام بنسبة ومسطح البناء والاشتراطات القانونية الواردة في هذا التصنيف، ولا يُسمح بالفرز ولا بتقسيم العقار حال عدم استيفاء قطع التقسيم المقترح لاشتراطات التعمير الواردة ضمن هذا التصنيف.

٥- يُسمح بعمل دور مستقطع ضمن تصميم الفراغات الداخلية بنسبة لا تتعدى ٥٠٪ (خمسين بالمائة) من مسطح البناء لكل دور، على أن يحتسب ضمن نسبة البناء الكلية ويحتسب ضمن الارتفاع الأصلي في المبنى الرئيسي فقط، ويُراعى الالتزام بالارتفاع الكلي المسموح به للبناء.

٠٣,٠٧ مناطق العمارات متعددة الاستخدامات المتصلة - BR5

٠٣,٠٧,١ الاستعمالات:

يُسمح في مناطق العمارات متعددة الاستخدامات المتصلة بالاستعمالات التجارية أو الإدارية أو السكنية أو جميعها ولا يُسمح فيها بالفلل السكنية وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة. كما يُسمح فيها بأنشطة محددة وفق ضوابط تضعها شئون التخطيط العمراني، ما لم يتم تحديد خلاف ذلك في خرائط التصنيف المعتمدة.

٠٣,٠٧,٢ نسب البناء:

يُشترط في نسب البناء لمناطق العمارات متعددة الاستخدامات المتصلة مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا تزيد نسبة البناء على ٥٠٠٪ (خمسمائة بالمائة) من مساحة الأرض.

٢- ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ١٠٠٪ (مائة بالمائة) من مساحة الأرض.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٣- يُسمح ببناء دور واحد لا يزيد على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض يخصص لاستعمالات الأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى لا تحسب ضمن نسبة البناء ولا يُسمح بالأنشطة الترفيهية في الطابق الأرضي.

٤- يُسمح ببناء سرداب على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.

ب- تخصيص السرداب كمواقف للسيارات ويُسمح بالأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى.

ج- لا تحسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.

د- لا يُسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصصاً للأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى.

٥- يُسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.

٠٣,٠٧,٣ الارتدادات:

يُشترط في ارتدادات البناء لمناطق العمارات متعددة الاستخدامات المتصلة مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

يُسمح ببناء الدور الأرضي على حد الأرض الأمامي ما لم يكن هناك خط بناء معتمد أو خط تنظيم معتمد حسب المخططات التفصيلية يلزم التقيد به.

الارتداد الجانبي والخلفي:

١- يُسمح بالبناء على حد الأرض الجانبي والخلفي.

٢- في حال عمل فتحات مطلة على الجار يتم ترك مناور (أفنية داخلية أو خارجية) حسبما تنص عليه اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧.

٠٣,٠٧,٤ الارتفاعات:

يُشترط في ارتفاعات البناء لمناطق العمارات متعددة الاستخدامات المتصلة مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا يزيد ارتفاع المبنى على ٥ طوابق (خمسة طوابق) بحد أقصى قدره ٢٥ متراً (خمسة وعشرون متراً)، وفي حال عمل سرداب يجب ألا يزيد الارتفاع على ٢٦,٥٠ متراً (ستة وعشرين متراً وخمسين سنتيمتراً) بالإضافة إلى ارتفاع الأدوار المخصصة لمواقف السيارات والخدمات.

٢- في حال عمل سرداب يجب ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

٣- ألا يزيد ارتفاع دور المرافق والأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى على ٥ أمتار (خمسة أمتار).

٠٣,٠٧,٥ مواقف السيارات:

١- يلزم توفير ١,٦٦٧ موقف (واحد وستمائة وسبعة وستين من مائة موقف) لكل ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) من نسبة البناء المخصصة للاستعمال السكني، كما يلزم توفير مواقف للسيارات حسب المعايير الموضحة في المادة (٣٩٢) من هذا القرار للمسطحات البنائية المخصصة للاستعمالات الأخرى.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٢- توفير مواقف السيارات المطلوبة بالطابق الأرضي، أو بالأدوار المتكررة، أو بالسرداب، أو جميعها، ويُسمح ببنائها على حدود الأرض من جميع الجهات.

٣- لا تحسب مواقف السيارات ضمن نسب البناء والارتفاع المسموح بهما.

٤- في حال توفير مواقف السيارات بالدور الأرضي ضمن حدود البناء فيلزم فتح مدخل ومخرج لدخول وخروج السيارات مع ضرورة معالجة المتبقي من الواجهات بعناصر إنشائية معمارية جمالية لإخفاء المواقف.

٠٣,٠٧,٦ اشتراطات خاصة:

يُراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق العمارات متعددة الاستخدامات المتصلة بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

١- ألا تقل مساحة الشقة الواحدة عن ٦٠ متراً مربعاً (ستين متراً مربعاً).

٢- في حال تعدد الاستعمالات الإدارية أو التجارية أو غيرها، يلزم فصل الأدوار السكنية عن باقي الاستعمالات دون الحاجة إلى فصل المداخل والمصاعد والسلالم.

٣- في حال وقوع العقار على أكثر من شارع يتم السماح بالفتح التجاري على الشارع الأكثر أهمية والذي يُسمح بالفتح عليه.

٤- تطبق الشروط الواردة في الباب الثاني عشر من هذا القرار على الأراضي ذات الواجهات التجارية أو الخدمية، والسماح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً)، كما يُسمح بإضافة ميزانين لا يحسب ضمن نسبة البناء.

٥- يُسمح ببناء أكثر من مبنى في قطعة الأرض الواحدة بشرط الالتزام بنسبة ومسطح البناء والاشتراطات القانونية الواردة في هذا التصنيف، ولا يُسمح بالفرز ولا بتقسيم العقار حال عدم استيفاء قطع التقسيم المقترح لاشتراطات التعمير الواردة ضمن هذا التصنيف.

٦- يُسمح بعمل دور مستقطع ضمن تصميم الفراغات الداخلية بنسبة لا تتعدى ٥٠٪ (خمسين بالمائة) من مسطح البناء لكل دور، على أن يحتسب ضمن نسبة البناء الكلية ويحتسب ضمن الارتفاع الأصلي في المبنى الرئيسي فقط، ويُراعى الالتزام بالارتفاع الكلي المسموح به للبناء.

٠٣,٠٨ مناطق العمارات متعددة الاستخدامات (ب ١) - BB1

المطلة على الشوارع الرئيسية

٠٣,٠٨,١ الاستعمالات:

يُسمح في مناطق العمارات متعددة الاستخدامات (ب١) المطلة على الشوارع الرئيسية ما يأتي:

١- يُسمح بالاستعمال التجاري (معارض تجارية) فقط في الطابق الأرضي وطابق الميزانين من الواجهة الرئيسية وبعمق لا يقل عن ١٨ متراً (ثمانية عشر متراً) مقاساً من خط التنظيم المعتمد أو بعمق الملكية أيهما أكبر وذلك في المباني المطلة على شارع الملك محمد السادس والشارعين رقمي ٢٨٠٩ و٢٨١٩ والطريقين رقمي ٣٨ و٤٠.

٢- يُسمح بتعدد الاستعمالات السكنية أو الإدارية أو جميعها في الطابق الأول وما يعلوه من طوابق.

٣- ألا يستعمل شارع الخدمة الخلفي إلا كمنطقة مداخل ومواقف سيارات وللشحن والتفريغ ومخارج للطوارئ.

٠٣,٠٨,٢ نسب البناء:

يُشترط في نسب البناء لمناطق العمارات متعددة الاستخدامات (ب١) المطلة على الشوارع الرئيسية، مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا تزيد نسبة البناء على ٧٥٠٪ (سبعمائة وخمسين بالمائة) من مساحة الأرض.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٢- ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.

٣- يُسمح ببناء دور ميزانين على ألا تزيد نسبته على ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة الدور الأرضي.

٤- لا تقل مساحة المعرض عن ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع).

٥- يُسمح ببناء سرداب على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.

ب- تخصيص السرداب كمواقف للسيارات ويُسمح الأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى.

ج- لا تحسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.

د- لا يُسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصصاً للأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى.

هـ- يُسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.

٦- لا تحسب المساحات المستعملة للأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى ضمن نسبة البناء المسموح بها وبشرط ألا تتجاوز ٢٠٪ (عشرين بالمائة) من نسبة البناء الكلية.

٠٣,٠٨,٣ الارتدادات:

يُشترط في ارتدادات البناء لمناطق العمارات متعددة الاستخدامات (ب١) المطلة على الشوارع الرئيسية مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

١- يُسمح بالبناء على حد الأرض الأمامي في الأراضي المطلة على شارع الملك محمد السادس والشارعين رقمي ٢٨٠٩ و٢٨١٩، والطريقين رقمي ٣٨ و٤٠.

٢- بالنسبة للواجهات المطلة على ممرات المشاة الداخلية في حال كونها الواجهة الرئيسية للمبنى، ما لم يكن هناك خط بناء معتمد بالمخططات التفصيلية فيتم البناء على حده حسب الخرائط المعتمدة.

الارتداد الجانبي:

يُسمح بالبناء بعد مسافة لا تقل عن ٤,٥٠ أمتار (أربعة أمتار وخمسين سنتيمتراً) من حد الأرض الجانبي المطل على الطريق الجانبي أو الملاصق للجار.

الارتداد الخلفي:

يُسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٦ أمتار (ستة أمتار) من حد الأرض الخلفي، ويُسمح باستعمال هذه المساحة فقط في الأدوار التي تستعمل كمواقف للسيارات، ولا تحسب مساحتها ضمن نسب البناء والارتفاعات المقررين.

٠٣,٠٨,٤ الارتفاعات:

يُشترط في ارتفاعات البناء لمناطق العمارات متعددة الاستخدامات (ب١) المطلة على الشوارع الرئيسية، مراعاة الضوابط الآتية:

١- أن يكون ارتفاع سقف الطابق الأرضي وطابق الميزانين معاً ٧,٥٠ أمتار (سبعة أمتار وخمسين سنتيمتراً) مقاساً من منسوب الرصيف حتى أسفل بلاطات السقف الإنشائي للميزانين.

٢- في حال عمل سرداب يجب ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٠٣,٠٨,٥ مواقف السيارات:

١- يلزم للاستعمال السكني توفير مواقف للسيارات داخل قطعة الأرض وذلك بواقع موقف لكل ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) من نسبة البناء المخصصة للاستعمال السكني.

٢- يلزم للاستعمالات الأخرى تطبيق معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (٣٩٢) من هذا القرار، مع وجوب توفير مواقف السيارات المطلوبة إما بالدور الأرضي أو بالأدوار المتكررة أو بالسرداب أو جميعها.

٣- يُسمح ببناء مواقف متعددة الطوابق على حدود الأرض من جميع الجهات ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسب البناء والارتفاع المسموح بهما.

٤- يلزم توفير مدخل ومخرج منفصلين لمواقف السيارات على شارع الخدمة الخلفي.

٠٣,٠٨,٦ الاشتراطات الخاصة:

يُراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق العمارات متعددة الاستخدامات (ب١) المطلة على الشوارع الرئيسية بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

١- يلزم فصل الأدوار السكنية عن باقي الاستعمالات على أن يخصص لها مداخل ومصاعد وسلالم خاصة، وذلك في حال تعدد الاستعمالات الإدارية أو التجارية أو غيرها.

٢- ألا تقل مساحة الوحدة السكنية أو الإدارية عن ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع).

٣- لا يُسمح بعمل سور خارجي للمباني على حدود الأرض.

٤- في الحالات التي تقل فيها مساحات قطع الأراضي عن المساحات الواردة في اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير، تطبق عليها الاشتراطات التنظيمية الواردة في المناطق التي تتفق مع مساحاتها.

٥- يُسمح بعمل دور مستقطع ضمن تصميم الفراغات الداخلية بنسبة لا تتعدى ٥٠٪ (خمسين بالمائة) من مسطح البناء لكل دور، على أن يحتسب ضمن نسبة البناء الكلية ويحتسب ضمن الارتفاع الأصلي في المبنى الرئيسي فقط، ويُراعى الالتزام بالارتفاع الكلي المسموح به للبناء.

٦- يُسمح ببناء أكثر من مبنى في قطعة الأرض الواحدة بشرط الالتزام بنسبة ومسطح البناء والاشتراطات القانونية الواردة في هذا التصنيف، ولا يُسمح بالفرز ولا بتقسيم العقار حال عدم استيفاء قطع التقسيم المقترح لاشتراطات التعمير الواردة ضمن هذا التصنيف.

٠٣,٠٩ مناطق العمارات متعددة الاستخدامات (ب٢) - BB2

المطلة على الساحات الداخلية وممرات المشاة

٠٣,٠٩,١ الاستعمالات:

يُسمح في مناطق العمارات متعددة الاستخدامات (ب٢) المطلة على الساحات الداخلية وممرات المشاة ما يأتي:

١- يُسمح بالاستعمال التجاري فقط في الطابق الأرضي وطابق الميزانين من الواجهة الرئيسية وبعمق لا يقل عن ٦ أمتار (ستة أمتار) من حد الأرض وذلك للمباني المطلة على الساحات الداخلية وممرات المشاة.

٢- يُسمح بتعدد الاستعمالات السكنية أو الإدارية أو جميعها في الطابق الأول وما يعلوه من طوابق.

٣- لا يُسمح باستعمال منطقة الارتداد بالطابق الأرضي المطل على شارع الخدمة الخلفي إلا كمواقف للسيارات، وللشحن والتفريغ.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٠٣,٠٩,٢ نسب البناء:

يُشترط في نسب البناء لمناطق العمارات متعددة الاستخدامات (ب٢) المطلة على الساحات الداخلية وممرات المشاة مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا تزيد نسبة البناء على ٧٥٠٪ (سبعمائة وخمسين بالمائة) من مساحة الأرض.

٢- ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.

٣- يُسمح ببناء سرداب على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.

ب- تخصيص السرداب كمواقف للسيارات ويُسمح بالأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى.

ج- لا تحسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.

د- لا يُسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصصاً للأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى.

هـ- يُسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.

٤- لا تحسب المساحات المستعملة للأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى ضمن نسبة البناء المسموح بها وبشرط ألا تتجاوز ٢٠٪ (عشرين بالمائة) من نسبة البناء الكلية.

٠٣,٠٩,٣ الارتدادات:

يُشترط في ارتدادات البناء لمناطق العمارات متعددة الاستخدامات (ب٢) المطلة على الساحات الداخلية وممرات المشاة مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

١- يُسمح بالبناء على حد الأرض الأمامي في الأراضي المطلة على الساحات الداخلية أو ممرات المشاة الداخلية والذي يعتبر الواجهة الرئيسية للمباني ما لم يكن هناك خط بناء معتمد بالمخططات التفصيلية فيتم البناء على حده حسب الخرائط المعتمدة.

٢- لا يقل الارتداد بالطابق الأول وما يعلوه من طوابق عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض الأمامي المطل على الساحات الداخلية وممرات المشاة الداخلية.

الارتداد الجانبي:

يُسمح بالبناء على حد الأرض الجانبي بالطابق الأرضي والميزانين المطل على الجار ويكون الارتداد الجانبي ٤,٥٠ أمتار (أربعة أمتار وخمسين سنتيمتراً) في الطابق الأول وما يعلوه من طوابق، ما لم يكن هناك خط بناء معتمد بالمخططات التفصيلية، فيتم البناء على حد الأرض حسب الخرائط المعتمدة.

الارتداد الخلفي:

يُسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٦ أمتار (ستة أمتار) من حد الأرض الخلفي، ويُسمح باستعمال هذه المساحة فقط في الأدوار التي تستعمل كمواقف للسيارات، ولا تحتسب مساحتها ضمن نسب البناء والارتفاعات المقررين.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٠٣,٠٩,٤ الارتفاعات:

يُشترط في ارتفاعات البناء لمناطق العمارات متعددة الاستخدامات (ب٢) المطلة على الساحات الداخلية وممرات المشاة مراعاة الضوابط الآتية:

١- أن يكون ارتفاع سقف الطابق الأرضي وطابق الميزانين معاً ٧,٥٠ أمتار (سبعة أمتار وخمسين سنتيمتراً) مقاساً من منسوب الرصيف حتى أسفل بلاطات السقف الإنشائي للميزانين.

٢- في حال عمل سرداب يجب ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

٠٣,٠٩,٥ مواقف السيارات:

١- يلزم للاستعمال السكني توفير مواقف للسيارات داخل قطعة الأرض وذلك بواقع موقف لكل ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) من نسبة البناء المخصصة للاستعمال السكني.

٢- يلزم للاستعمالات الأخرى تطبيق معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (٣٩٢) من هذا القرار، مع وجوب توفير مواقف السيارات المطلوبة إما بالدور الأرضي أو بالأدوار المتكررة أو بالسرداب أو جميعها.

٣- يُسمح ببناء مواقف متعددة الطوابق على حدود الأرض من جميع الجهات ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسب البناء والارتفاع المسموح بهما.

٤- يلزم توفير مدخل ومخرج منفصلين لمواقف السيارات على شارع الخدمة الخلفي.

٠٣,٠٩,٦ الاشتراطات الخاصة:

يُراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق العمارات متعددة الاستخدامات (ب٢) المطلة على الشوارع الرئيسية بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

١- يلزم فصل الأدوار السكنية عن باقي الاستعمالات على أن يخصص لها مداخل ومصاعد وسلالم خاصة، وذلك في حال تعدد الاستعمالات الإدارية أو التجارية أو غيرها.

٢- ألا تقل مساحة الوحدة السكنية أو الإدارية عن ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع).

٣- لا يُسمح بعمل سور خارجي للمباني على حدود الأرض.

٤- يُسمح بعمل دور مستقطع ضمن تصميم الفراغات الداخلية بنسبة لا تتعدى ٥٠٪ (خمسين بالمائة) من مسطح البناء لكل دور، على أن يحتسب ضمن نسبة البناء الكلية ويحتسب ضمن الارتفاع الأصلي في المبنى الرئيسي فقط، ويُراعى الالتزام بالارتفاع الكلي المسموح به للبناء.

٥- يُسمح ببناء أكثر من مبنى في قطعة الأرض الواحدة بشرط الالتزام بنسبة ومسطح البناء والاشتراطات القانونية الواردة في هذا التصنيف، ولا يُسمح بالفرز ولا بتقسيم العقار حال عدم استيفاء قطع التقسيم المقترح لاشتراطات التعمير الواردة ضمن هذا التصنيف.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٠٣,١٠ مناطق العمارات الخضراء أ - GBA

٠٣,١٠,١ الاستعمالات:

يُسمح في مناطق العمارات الخضراء (أ) بالاستعمالات السكنية أو الإدارية أو كليهما كما يُسمح فيها بأنشطة محددة وفق ضوابط تضعها شئون التخطيط العمراني، ما لم يتم تحديد خلاف ذلك في خرائط التصنيف المعتمدة.

٠٣,١٠,٢ نسب البناء:

يُشترط في نسب البناء لمناطق العمارات الخضراء (أ)، مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا تزيد نسبة البناء على ٢٤٠٪ (مئتين وأربعين بالمائة) من مساحة الأرض.

٢- ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة الأرض.

٣- يُسمح ببناء دور واحد يخصص للمرافق والأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى، على ألا يزيد مسطح البناء على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة الأرض ولا تحسب هذه المساحة ضمن نسبة البناء، ولا يُسمح بالأنشطة الترفيهية في الطابق الأرضي.

٤- يُسمح ببناء سرداب على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.

ب- تخصيص السرداب كمواقف للسيارات ويُسمح بالأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى.

ج- لا تحسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.

د- لا يُسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصصاً للأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى.

٥- يُسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.

٠٣,١٠,٣ الارتدادات:

يُشترط في ارتدادات البناء لمناطق العمارات الخضراء (أ)، مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

١- يُسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ١٠ أمتار (عشرة أمتار) من حد الأرض الأمامي للواجهة المطلة على شارع أو طريق.

٢- يُسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً) وتستخدم منطقة الارتداد للتشجير والمسطحات الخضراء.

الارتداد الجانبي:

يُسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٥ أمتار (خمسة أمتار) من حد الأرض الجانبي ولا يُسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي وتستخدم منطقة الارتداد للتشجير وكممرات للمشاة.

الارتداد الخلفي:

يُسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ١٥ متراً (خمسة عشر متراً) من حد الأرض الخلفي ويُسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً) وتستخدم منطقة الارتداد للتشجير والمسطحات الخضراء.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٠٣,١٠,٤ الارتفاعات:

يُشترط في ارتفاعات البناء لمناطق العمارات الخضراء (أ)، مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا يزيد ارتفاع البناء على ٨ طوابق (ثمانية طوابق) وبحد أقصى قدره ٣٢ متراً (اثنان وثلاثون متراً)، وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ٣٣,٥ متراً (ثلاثة وثلاثين متراً وخمسين سنتيمتراً).

٢- في حال عمل سرداب يجب ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

٣- ألا يزيد ارتفاع دور المرافق والأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى على ٥ أمتار (خمسة أمتار).

٠٣,١٠,٥ مواقف السيارات:

١- يلزم توفير مواقف للسيارات داخل قطعة الأرض وذلك بواقع موقف لكل شقة مساحتها ١٥٠ متراً مربعاً (مائة وخمسون متراً مربعاً) أو أقل وموقفين لكل شقة تتجاوز مساحتها ١٥٠ متراً مربعاً (مائة وخمسين متراً مربعاً)، ويجب توفير مواقف السيارات المطلوبة إما بالدور الأرضي، أو بالأدوار المتكررة، أو بالسرداب أو جميعها، كما يُسمح ببناء مواقف متعددة الطوابق ولا تحسب مواقف السيارات ضمن الارتفاع المسموح به.

٢- كما يلزم توفير موقف سيارة لكل مكتب إداري على ألا يقل عدد مواقف السيارات عن ٤ مواقف لكل ١٠٠متر مربع (مائة متر مربع) من المساحة المخصصة للمكاتب.

٠٣,١٠,٦ اشتراطات خاصة:

يُراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق العمارات الخضراء (أ) بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

١- ألا تقل المساحة المخصصة من الأرض للتشجير والمسطحات الخضراء على ٦٥٪ (خمسة وستين بالمائة) من مساحة الأرض على ألا تقل المساحة المخصصة للتشجير عن ٥٥٪ (خمسة وخمسين بالمائة) من مساحة الأرض وألا تزيد المساحة المخصصة للمسطحات الخضراء (الممرات والطرقات) على ١٠٪ (عشرة بالمائة) من مساحة الأرض.

٢- في حال تعدد الاستعمالات السكنية والإدارية، يلزم فصل الأدوار السكنية عن الاستعمالات الإدارية على أن يخصص لها مداخل ومصاعد وسلالم خاصة.

٣- في حال عمل مكاتب إدارية يجب ألا تقل مساحة الوحدة المكتبية عن ٧٠ متراً مربعاً (سبعين متراً مربعاً) مع توفير مواقف سيارات حسب المعايير المعتمدة.

٤- يجب ألا تتجاوز المساحات المستعملة للأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى والخدمات عن ٢٠٪ (عشرين بالمائة) من مساحة البناء الكلية.

٥- تطبق الشروط الواردة في الباب الثاني عشر من هذا القرار على الأراضي ذات الواجهات التجارية أو الخدمية، والسماح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً)، كما يُسمح بإضافة ميزانين لا يحسب ضمن نسبة البناء.

٦- يُسمح بعمل دور مستقطع ضمن تصميم الفراغات الداخلية بنسبة لا تتعدى ٥٠٪ (خمسين بالمائة) من مسطح البناء لكل دور، على أن يحتسب ضمن نسبة البناء الكلية ويحتسب ضمن الارتفاع الأصلي في المبنى الرئيسي فقط، ويُراعى الالتزام بالارتفاع الكلي المسموح به للبناء.

٧- يُسمح ببناء أكثر من مبنى في قطعة الأرض الواحدة بشرط الالتزام بنسبة ومسطح البناء والاشتراطات القانونية الواردة في هذا التصنيف، ولا يُسمح بالفرز ولا بتقسيم العقار حال عدم استيفاء قطع التقسيم المقترح لاشتراطات التعمير الواردة ضمن هذا التصنيف.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٠٣,١١,٠ مناطق العمارات الخضراء ب – GBB

٠٣,١١,١ الاستعمالات:

يُسمح في مناطق العمارات الخضراء (ب) بالاستعمالات السكنية أو الإدارية أو كليهما وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة. كما يُسمح فيها بأنشطة محددة وفق ضوابط تضعها شئون التخطيط العمراني، ما لم يتم تحديد خلاف ذلك في خرائط التصنيف المعتمدة.

٠٣,١١,٢ نسب البناء:

يُشترط في نسب البناء لمناطق العمارات الخضراء (ب)، مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا تزيد نسبة البناء على ١٨٠٪ (مائة وثمانين بالمائة) من مساحة الأرض.

٢- ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة الأرض.

٣- يُسمح ببناء دور واحد يخصص للمرافق والأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى، على ألا يزيد مسطح البناء على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة الأرض ولا تحسب هذه المساحة ضمن نسبة البناء.

٤- يُسمح ببناء سرداب على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.

ب- تخصيص السرداب كمواقف للسيارات ويُسمح بالأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى.

ج- لا تحسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.

د- لا يُسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصصاً للأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى.

هـ- يُسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.

٠٣,١١,٣ الارتدادات:

يُشترط في ارتدادات البناء لمناطق العمارات الخضراء (ب)، مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

١- يُسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ١٠ أمتار (عشرة أمتار) من حد الأرض الأمامي للواجهة المطلة على شارع أو طريق.

٢- يُسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً) وتستخدم منطقة الارتداد للتشجير والمسطحات الخضراء.

الارتداد الجانبي:

يُسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٥ أمتار (خمسة أمتار) من حد الأرض الجانبي ولا يُسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي وتستخدم منطقة الارتداد للتشجير وكممرات للمشاة.

الارتداد الخلفي:

يُسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ١٥ متراً (خمسة عشر متراً) من حد الأرض الخلفي ويُسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً) وتستخدم منطقة الارتداد للتشجير والمسطحات الخضراء.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٠٣,١١,٤ الارتفاعات:

يُشترط في ارتفاعات البناء لمناطق العمارات الخضراء (ب)، مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا يزيد ارتفاع البناء على ٦ طوابق (ستة طوابق) وبحد أقصى قدره ٣٠ متراً (ثلاثون متراً)، وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ٣١,٥٠ متراً (واحداً وثلاثين متراً وخمسين سنتيمتراً).

٢- في حال عمل سرداب يجب ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

٣- ألا يزيد ارتفاع دور المرافق والأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى على ٥ أمتار (خمسة أمتار).

٠٣,١١,٥ مواقف السيارات:

١- يلزم للاستعمال السكني توفير مواقف للسيارات داخل قطعة الأرض وذلك بواقع موقف لكل ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) من نسبة البناء المخصصة للاستعمال السكني.

٢- يلزم للاستعمالات الأخرى تطبيق معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (٣٩٢) من هذا القرار، مع وجوب توفير مواقف السيارات المطلوبة بالأدوار المتكررة أو بالسرداب أو جميعها.

٣- يُسمح بالمواقف بالطابق الأرضي الواقعة ضمن مسطح البناء فقط على ألا تحسب ضمن الارتفاعات المسموح بها.

٠٣,١١,٦ اشتراطات خاصة:

يُراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق العمارات الخضراء (ب) بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

١- ألا تقل المساحة المخصصة من الأرض للتشجير والمسطحات الخضراء والممرات والطرقات غير المسقوفة على ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة الأرض على ألا تقل المساحة المخصصة للتشجير والمسطحات الخضراء عن ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض وألا تزيد المساحة المخصصة للممرات غير المسقوفة على ١٠٪ (عشرة بالمائة) من مساحة الأرض.

٢- ألا تتجاوز المساحات المستعملة للأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى ٢٠٪ (عشرين بالمائة) من مساحة البناء الكلية.

٣- في حال تعدد الاستعمالات السكنية والإدارية، يلزم فصل الأدوار السكنية عن الاستعمالات الإدارية على أن يخصص لها مداخل ومصاعد وسلالم خاصة.

٤- ألا تقل مساحة الوحدة السكنية أو الإدارية عن ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع).

٥- تطبق الشروط الواردة في الباب الثاني عشر من هذا القرار على الأراضي ذات الواجهات التجارية أو الخدمية، والسماح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً)، كما يُسمح بإضافة ميزانين لا يحسب ضمن نسبة البناء.

٦- يُسمح بعمل دور مستقطع ضمن تصميم الفراغات الداخلية بنسبة لا تتعدى ٥٠٪ (خمسين بالمائة) من مسطح البناء لكل دور، على أن يحتسب ضمن نسبة البناء الكلية ويحتسب ضمن الارتفاع الأصلي في المبنى الرئيسي فقط، ويُراعى الالتزام بالارتفاع الكلي المسموح به للبناء.

٧- يُسمح ببناء أكثر من مبنى في قطعة الأرض الواحدة بشرط الالتزام بنسبة ومسطح البناء والاشتراطات القانونية الواردة في هذا التصنيف، ولا يُسمح بالفرز ولا بتقسيم العقار حال عدم استيفاء قطع التقسيم المقترح لاشتراطات التعمير الواردة ضمن هذا التصنيف.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٠٣,١٢,٠ مناطق العمارات الخضراء (ج) -GBC

٠٣,١٢,١ الاستعمالات:

يُسمح في مناطق العمارات الخضراء (ج) بالاستعمالات السكنية أو الإدارية أو كليهما وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة. كما يُسمح فيها بأنشطة محددة وفق ضوابط تضعها شئون التخطيط العمراني، ما لم يتم تحديد خلاف ذلك في خرائط التصنيف المعتمدة.

٠٣,١٢,٢ نسب البناء:

يُشترط في نسب البناء لمناطق العمارات الخضراء (ج)، مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا تزيد نسبة البناء على ١٤٠٪ (مائة وأربعين بالمائة) من مساحة الأرض.

٢- ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٣٥٪ (خمسة وثلاثين بالمائة) من مساحة الأرض.

٣- يُسمح ببناء دور واحد يخصص للمرافق والأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى، على ألا يزيد مسطح البناء على ٣٥٪ (خمسة وثلاثين بالمائة) من مساحة الأرض.

٤- يُسمح ببناء سرداب على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.

ب- تخصيص السرداب كمواقف للسيارات ويُسمح بالأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى.

ج- لا تحتسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.

د- لا يُسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصصاً للأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى.

٥- يُسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.

٠٣,١٢,٣ الارتدادات:

يُشترط في ارتدادات البناء لمناطق العمارات الخضراء (ج)، مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

١- يُسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ١٠ أمتار (عشرة أمتار) من حد الأرض الأمامي للواجهة المطلة على شارع أو طريق.

٢- يُسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً) وتستخدم منطقة الارتداد للتشجير والمسطحات الخضراء.

الارتداد الجانبي:

يُسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٥ أمتار (خمسة أمتار) من حد الأرض الجانبي ولا يُسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي وتستخدم منطقة الارتداد للتشجير وكممرات للمشاة.

الارتداد الخلفي:

١- يُسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ١٥ متراً (خمسة عشر متراً) من حد الأرض الخلفي.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٢- يُسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً).

٣- تستخدم منطقة الارتداد للتشجير والمسطحات الخضراء.

٠٣,١٢,٤ الارتفاعات:

يُشترط في ارتفاعات البناء لمناطق العمارات الخضراء (ج)، مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا يزيد ارتفاع البناء على ٤ طوابق (أربعة طوابق) وبحد أقصى قدره ٢٠ متراً (عشرون متراً)، وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ٢١,٥٠ متر (واحداً وعشرين متراً وخمسين سنتيمتراً).

٢- في حال بناء سرداب يجب ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

٣- ألا يزيد ارتفاع دور المرافق والأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى على ٥ أمتار (خمسة أمتار).

٠٣,١٢,٥ مواقف السيارات:

١- يلزم للاستعمال السكني توفير مواقف للسيارات داخل قطعة الأرض وذلك بواقع موقف لكل ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) من نسبة البناء المخصصة للاستعمال السكني.

٢- يلزم للاستعمالات الأخرى تطبيق معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (٣٩٢) من هذا القرار، مع وجوب توفير مواقف السيارات المطلوبة بالأدوار المتكررة أو بالسرداب أو جميعها، ويُسمح بالمواقف بالطابق الأرضي الواقعة ضمن مسطح البناء فقط على ألا تحسب ضمن الارتفاعات المسموح بها.

٠٣,١٢,٦ اشتراطات خاصة:

يُراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق العمارات الخضراء (ج) بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

١- ألا تقل المساحة المخصصة من الأرض للتشجير والمسطحات الخضراء والممرات والطرقات غير المسقوفة عن ٦٥٪ (خمسة وستين بالمائة) من مساحة الأرض على ألا تقل المساحة المخصصة للتشجير والمسطحات الخضراء عن ٥٥٪ (خمسة وخمسين بالمائة) من مساحة الأرض وألا تزيد المساحة المخصصة للممرات غير المسقوفة على ١٠٪ (عشرة بالمائة) من مساحة الأرض.

٢- ألا تتجاوز المساحات المستعملة للأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى عن ٢٠٪ (عشرين بالمائة) من مساحة البناء الكلية.

٣- في حال تعدد الاستعمالات السكنية والإدارية، يلزم فصل الأدوار السكنية عن الاستعمالات الإدارية على أن يخصص لها مداخل ومصاعد وسلالم خاصة.

٤- ألا تقل مساحة الوحدة السكنية أو الإدارية عن ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع).

٥- تطبق الشروط الواردة في الباب الثاني عشر من هذا القرار على الأراضي ذات الواجهات التجارية أو الخدمية، والسماح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً)، كما يُسمح بإضافة ميزانين لا يحسب ضمن نسبة البناء.

٦- يُسمح بعمل دور مستقطع ضمن تصميم الفراغات الداخلية بنسبة لا تتعدى ٥٠٪ (خمسين بالمائة) من مسطح البناء لكل دور، على أن يحتسب ضمن نسبة البناء الكلية ويحتسب ضمن الارتفاع الأصلي في المبنى الرئيسي فقط، ويُراعى الالتزام بالارتفاع الكلي المسموح به للبناء.

٧- يُسمح ببناء أكثر من مبنى في قطعة الأرض الواحدة بشرط الالتزام بنسبة ومسطح البناء والاشتراطات القانونية الواردة في هذا التصنيف، ولا يُسمح بالفرز ولا بتقسيم العقار حال عدم استيفاء قطع التقسيم المقترح لاشتراطات التعمير الواردة ضمن هذا التصنيف.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٠٣,١٣,٠ مناطق العمارات الخضراء (د) – GBD

٠٣,١٣,١ الاستعمالات:

يُسمح في مناطق العمارات الخضراء (د) بالاستعمالات السكنية أو الإدارية أو كليهما وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة. كما يُسمح فيها بأنشطة محددة وفق ضوابط تضعها شئون التخطيط العمراني، ما لم يتم تحديد خلاف ذلك في خرائط التصنيف المعتمدة.

٠٣,١٣,٢ نسب البناء:

يُشترط في نسب البناء لمناطق العمارات الخضراء (د)، مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا تزيد نسبة البناء على ١٢٠٪ (مائة وعشرين بالمائة) من مساحة الأرض.

٢- ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٤٠٪ (أربعين بالمائة) من مساحة الأرض.

٣- يُسمح ببناء دور واحد يخصص للمرافق والأنشطة الترفيهية ملاحق المبنى، على ألا يزيد مسطح البناء على ٤٠٪ (أربعين بالمائة) من مساحة الأرض.

٤- يُسمح ببناء سرداب على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.

ب- يخصص السرداب كمواقف للسيارات ويُسمح بالأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى.

ج- لا تحسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.

د- لا يُسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصصاً للأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى.

هـ- يُسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.

٠٣,١٣,٣ الارتدادات:

يُشترط في ارتدادات البناء لمناطق العمارات الخضراء (د)، مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

١- يُسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ١٠ أمتار (عشرة أمتار) من حد الأرض الأمامي للواجهة المطلة على شارع أو طريق.

٢- لا يُسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي وتستخدم منطقة الارتداد للتشجير والمسطحات الخضراء.

الارتداد الجانبي:

١- يُسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٥ أمتار (خمسة أمتار) من حد الأرض الجانبي.

٢- لا يُسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي وتستخدم منطقة الارتداد للتشجير وكممرات للمشاة.

الارتداد الخلفي:

١- يُسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ١٥ متراً (خمسة عشر متراً) من حد الأرض الخلفي.

٢- يُسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً) وتستخدم منطقة الارتداد للتشجير والمسطحات الخضراء.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٠٣,١٣,٤ الارتفاعات:

يُشترط في ارتفاعات البناء لمناطق العمارات الخضراء (د)، مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا يزيد ارتفاع البناء على ٣ طوابق (ثلاثة طوابق) وبحد أقصى قدره ١٥ متراً (خمسة عشر متراً)، وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ١٦,٥٠ متراً (ستة عشر متراً وخمسين سنتيمتراً).

٢- في حال عمل سرداب يجب ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

٣- ألا يزيد ارتفاع دور المرافق والأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى على ٥ أمتار (خمسة أمتار).

٠٣,١٣,٥ مواقف السيارات:

١- يلزم للاستعمال السكني توفير مواقف للسيارات داخل قطعة الأرض وذلك بواقع موقف لكل ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) من نسبة البناء المخصصة للاستعمال السكني.

٢- يلزم للاستعمالات الأخرى تطبيق معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (٣٩٢) من هذا القرار، مع وجوب توفير مواقف السيارات المطلوبة بالأدوار المتكررة أو بالسرداب أو جميعها، ويُسمح بالمواقف بالطابق الأرضي الواقعة ضمن مسطح البناء فقط على ألا تحسب ضمن الارتفاعات المسموح بها.

٠٣,١٣,٦ اشتراطات خاصة:

يُراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق العمارات الخضراء (د) بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

١- ألا تقل المساحة المخصصة من الأرض للتشجير والمسطحات الخضراء والممرات والطرقات غير المسقوفة عن ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض على ألا تقل المساحة المخصصة للتشجير والمسطحات الخضراء عن ٥٠٪ (خمسين بالمائة) من مساحة الأرض وألا تزيد المساحة المخصصة للممرات غير المسقوفة على ١٠٪ (عشرة بالمائة) من مساحة الأرض.

٢- ألا تتجاوز المساحات المستعملة للأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى ٢٠٪ (عشرين بالمائة) من مساحة البناء الكلية.

٣- في حال تعدد الاستعمالات السكنية والإدارية، يلزم فصل الأدوار السكنية عن الاستعمالات الإدارية على أن يخصص لها مداخل ومصاعد وسلالم خاصة.

٤- ألا تقل مساحة الوحدة السكنية أو الإدارية عن ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع).

٥- تطبق الشروط الواردة في الباب الثاني عشر من هذا القرار على الأراضي ذات الواجهات التجارية أو الخدمية، والسماح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً)، كما يُسمح بإضافة ميزانين لا يحسب ضمن نسبة البناء.

٦- يُسمح بعمل دور مستقطع ضمن تصميم الفراغات الداخلية بنسبة لا تتعدى ٥٠٪ (خمسين بالمائة) من مسطح البناء لكل دور، على أن يحتسب ضمن نسبة البناء الكلية ويحتسب ضمن الارتفاع الأصلي في المبنى الرئيسي فقط، ويُراعى الالتزام بالارتفاع الكلي المسموح به للبناء.

٧- يُسمح ببناء أكثر من مبنى في قطعة الأرض الواحدة بشرط الالتزام بنسبة ومسطح البناء والاشتراطات القانونية الواردة في هذا التصنيف، ولا يُسمح بالفرز ولا بتقسيم العقار حال عدم استيفاء قطع التقسيم المقترح لاشتراطات التعمير الواردة ضمن هذا التصنيف.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٠٤,٠٠ المناطق الصناعية

٠٤,٠١ المناطق الصناعية الإنتاجية (أ) – DA

٠٤,٠١,١ الاستعمالات:

مع عدم الإخلال بالأنظمة والقوانين الصناعية المعمول بها، تعتبر المناطق الصناعية الإنتاجية (أ) مناطق ذات طبيعة خاصة تتطلب الحصول على موافقة من شئون الصناعة وذلك بالتنسيق مع الجهات الخدمية الأخرى، وأن يتم الالتزام بأحكام اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير حال الرغبة بتقسيم العقار مستقبلاً.

٠٤,٠٢ المناطق الصناعية الإنتاجية (ب) – DB

٠٤,٠٢,١ الاستعمالات:

يُسمح في المناطق الصناعية الإنتاجية (ب) بالاستعمالات الصناعية الإنتاجية والمكاتب الإدارية والمعارض والمخازن التي تخصص لمنتجات تلك الصناعات وسكن العمال، كما يُسمح فيها باستعمالات تجارية محددة وفق ضوابط تضعها شئون التخطيط العمراني حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

٠٤,٠٢,٢ نسب البناء:

يُشترط في نسب البناء للمناطق الصناعية الإنتاجية (ب) مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا تزيد نسبة البناء لكافة المنشآت على ٢٤٠٪ (مائتين وأربعين بالمائة) من مساحة الأرض.

٢- ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.

٣- يُسمح بعمل ميزانين لا تزيد مساحته على ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة الدور الأرضي ولا تحسب ضمن نسب البناء المسموح بها.

٤- ألا يزيد مجموع مساحة البناء المخصصة للاستعمال كمعرض على ٢٠٪ (عشرين بالمائة) من مساحة الدور الأرضي.

٥- يُسمح ببناء سرداب من دور واحد على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.

ب- تخصيص السرداب كمواقف للسيارات وملاحق للمبنى.

ج- لا تحسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.

د- لا يُسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصصاً لملاحق المبنى.

هـ- يُسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.

٠٤,٠٢,٣ الارتدادات:

يُشترط في ارتدادات البناء لمناطق الصناعية الإنتاجية (ب)، مراعاة الضوابط الآتية:

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

الارتداد الأمامي:

١- يُسمح ببناء الدور الأرضي والميزانين بعد مسافة لا تقل عن ٦ أمتار (ستة أمتار) من حد الأرض الأمامي المطل على شارع أو طريق، وتخصص هذه المسافة كمواقف للسيارات غير مسقوفة يتم تهيئتها من قبل المالك.

٢- يُسمح بعمل بروزات بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي والميزانين بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً).

٣- يُسمح بإضافة خدمات كغرفة حارس وغرفة كهرباء وخزانات الوقود والغاز وما في حكمها من خدمات ولا تحتسب من ضمن نسبة البناء وذلك على حد الأرض الأمامي دون ترك ارتداد.

الارتداد الجانبي والخلفي:

يُسمح بالبناء بعد مسافة لا تقل عن ٤ أمتار (أربعة أمتار) من حد الأرض لكل من الواجهات الجانبية والخلفية، ولا يُسمح بعمل بروزات بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي.

٠٤,٠٢,٤ الارتفاعات:

يُشترط في ارتفاعات البناء لمناطق الصناعية الإنتاجية (ب) مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا يزيد ارتفاع المبنى على ٤ طوابق (أربعة طوابق) بحد أقصى قدره ٢٤ متراً (أربعة وعشرون متراً)، وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ٢٥,٥٠ متراً (خمسة وعشرين متراً وخمسين سنتيمتراً) ويُسمح بزيادة الارتفاع بحسب طبيعة المشروع بشرط الحصول على موافقة شئون الصناعة.

٢- السماح باستغلال الارتفاع الكلي للدور الأرضي بارتفاع ٢٤ متراً (أربعة وعشرين متراً).

٣- في حال عمل سرداب يجب ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

٠٤,٠٢,٥ مواقف السيارات:

١- يلزم توفير مواقف إضافية للسيارات بحيث لا يقل عدد مواقف السيارات عن موقف واحد لكل ٢٠٠ متر مربع (مائتي متر مربع) للمسطحات البنائية للاستعمالات الصناعية.

٢- يلزم للاستعمالات الأخرى تطبيق معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (٣٩٢) من هذا القرار، ويكون توفير مواقف السيارات المطلوبة إما بالدور الأرضي، أو بالأدوار المتكررة، أو بالسرداب، أو جميعها كما يُسمح ببناء مواقف متعددة الطوابق للسيارات وفق المعايير المعتمدة للمواقف المتعددة والمشار إليها في هذا القرار ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسب البناء أو عدد الأدوار المسموح بها بحيث لا يتجاوز الارتفاع الكلي للمنشأة شاملاً أدوار مواقف السيارات عن أقصى ارتفاع مسموح به.

٣- يلزم توفير ٠,٢٥ موقف لكل ١٠٠ متر مربع (ربع موقف لكل مائة متر مربع) للمسطحات الإنشائية لسكن العمال.

٠٤,٠٢,٦ اشتراطات خاصة:

يُراعى في الاشتراطات الخاصة للمناطق الصناعية الإنتاجية (ب) بالإضافة إلى الضوابط السابقة، أن يتم الالتزام بأحكام اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير حال الرغبة بتقسيم العقار مستقبلاً، وتطبيق الاشتراطات الخاصة بسكن العمال الواردة في الفصل الثالث عشر من هذا الباب.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٠٤,٠٣ مناطق الصناعات الخفيفة – LD

٠٤,٠٣,١ الاستعمالات:

يُسمح في مناطق الصناعات الخفيفة بالاستعمالات الصناعية الخفيفة والورش والمكاتب الإدارية والمخازن والمعارض وسكن العمال، كما يُسمح فيها باستعمالات تجارية محددة وفق ضوابط تضعها شئون التخطيط العمراني، وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

٠٤,٠٣,٢ نسب البناء:

يُشترط في نسب البناء لمناطق الصناعات الخفيفة مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا تزيد نسبة البناء لكافة الأبنية على ٢٤٠٪ (مائتين وأربعين بالمائة) من مساحة الأرض، على ألا تزيد نسبة البناء المخصصة منها للاستعمال السكني على ١٢٠٪ (مائة وعشرين بالمائة) من مساحة الأرض.

٢- ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.

٣- ألا تزيد نسبة الاستعمال التجاري على ٢٠٪ (عشرين بالمائة) من مساحة الدور الأرضي على أن يكون في الجهة المطلة على الشارع الذي يُسمح بالفتح عليه وبعمق لا يزيد على ١٠ أمتار (عشرة أمتار) من حد البناء الأمامي.

٤- يُسمح ببناء ميزانين في الدور الأرضي لا تزيد مساحته على ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة الدور الأرضي، ولا يحسب ضمن نسب البناء المسموح بها.

٥- ألا تقل مساحة الورشة الواحدة عن ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع).

٦- ألا تقل مساحة المعرض منفصلاً أو المعرض والمخزن عن ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) وألا تقل مساحة وحدة سكن العمال عن ٧٠ متراً مربعاً (سبعين متراً مربعاً)، ويجوز بناء معرض فقط على الأرض.

٧- ألا تقل مساحة الوحدة المكتبية عن ٧٠ متراً مربعاً (سبعين متراً مربعاً) بشرط توفير موقف لكل وحدة.

٨- يُسمح ببناء سرداب من دور واحد على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.

ب- تخصيص السرداب كمواقف للسيارات وملاحق المبنى.

ج- لا تحتسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.

د- لا يُسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصصاً لملاحق المبنى.

٩- يُسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.

١٠- يُسمح ببناء مرافق للسكن فوق سطح المبنى السكني في الجهة الخلفية من سطح المبنى من بعد خط منتصف السطح مقاساً من الواجهة الأمامية بنسبة إضافية لا تزيد على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة السطح المبني لا تحتسب من نسبة البناء، وإذا كانت مساحة الدور تقل عن ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) فإنه يُسمح ببناء ٣٠ متراً مربعاً (ثلاثين متراً مربعاً)، وتكون بارتفاع ٤ أمتار (أربعة أمتار) بحد أقصى ولا تحسب ضمن الارتفاع الكلي.

١١- تطبق الشروط الواردة في الباب الثاني عشر من هذا القرار على الأراضي ذات الواجهات التجارية أو الخدمية، والسماح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً).

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٠٤,٠٣,٣ الارتدادات:

يُشترط في ارتدادات مناطق الصناعات الخفيفة مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

يُسمح ببناء الدور الأرضي والميزانين بعد مسافة لا تقل عن ٦ أمتار (ستة أمتار) من حد الأرض الأمامي المطل على شارع أو طريق، وتخصص هذه المسافة كمواقف للسيارات غير المسقوفة يتم تهيئتها من قبل المالك، ويُسمح بعمل بروزات بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي والميزانين بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً).

الارتداد الجانبي والخلفي:

يُسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٤ أمتار (أربعة أمتار) من حد الأرض لكل من الواجهات الجانبية والخلفية، ولا يُسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي.

٠٤,٠٣,٤ الارتفاعات:

يُشترط في ارتفاعات مناطق الصناعات الخفيفة مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا يزيد ارتفاع البناء على ٤ طوابق (أربعة طوابق) بحيث يكون الحد الأقصى للارتفاع ٢٤ متراً (أربعة وعشرين متراً) وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ٢٥,٥٠ متراً (خمسة وعشرين متراً وخمسين سنتيمتراً) ويُسمح بزيادة الارتفاع بحسب طبيعة المشروع بشرط الحصول على موافقة شئون الصناعة.

٢- السماح باستغلال الارتفاع الكلي للدور الأرضي بارتفاع ٢٤ متراً (أربعة وعشرين متراً).

٣- في حال بناء سرداب يجب ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

٠٤,٠٣,٥ مواقف السيارات:

١- يلزم توفير مواقف إضافية للسيارات بحيث لا يقل عدد مواقف السيارات عن موقف واحد لكل ٢٠٠ متر مربع (مائتي متر مربع) للمسطحات البنائية للاستعمالات الصناعية.

٢- يلزم للاستعمالات الأخرى تطبيق معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (٣٩٢) من هذا القرار، ويكون توفير مواقف السيارات المطلوبة إما بالدور الأرضي، أو بالأدوار المتكررة، أو بالسرداب أو جميعها. كما يُسمح ببناء مواقف متعددة الطوابق للسيارات وفق المعايير المعتمدة للمواقف المتعددة والمشار إليها في هذا القرار، ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسبة البناء أو عدد الأدوار المسموح بها بحيث لا يتجاوز الارتفاع الكلي للمنشأة شاملاً أدوار مواقف السيارات عن أقصى ارتفاع مسموح به.

٣- توفير ٠,٢٥ موقف لكل ١٠٠ متر مربع (ربع موقف لكل مائة متر مربع) للمسطحات الإنشائية لسكن العمال.

٠٤,٠٣,٦ اشتراطات خاصة:

يُراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق الصناعات الخفيفة بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

١- الالتزام بأحكام اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير حال الرغبة بتقسيم العقار مستقبلاً.

٢- يُسمح ببناء مبانٍ صناعية خفيفة وورش ومخازن متصلة أو شبه متصلة بشرط موافقة شئون الدفاع المدني فيما يتعلق بتحديد مخارج

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

الطوارئ ونقاط التجمع وغيرها من متطلبات الأمن والسلامة في الحالات الطارئة كالحريق ونحوه مع مراعاة سهولة الحركة بين مجموعات المباني.

٣- يُسمح ببناء غرفة للحارس على حد الأرض الأمامي بحيث لا تزيد مساحتها على ٢٠ متراً مربعاً (عشرين متراً مربعاً) لا تحسب ضمن نسبة البناء، ولا يُسمح ببناء غرفة الحارس دون وجود المبنى الرئيسي.

٤- تطبق الاشتراطات الخاصة بسكن العمال الواردة في الفصل الثالث عشر من هذا الباب.

٠٤,٠٤ مناطق الورش وخدمات الصيانة – WS

٠٤,٠٤,١ الاستعمالات:

يُسمح في مناطق الورش وخدمات الصيانة بالورش الصناعية الخفيفة والخدمية وسكن العمال والمكاتب الإدارية كما يُسمح فيها باستعمالات تجارية محددة وفق ضوابط تضعها شئون التخطيط العمراني وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

٠٤,٠٤,٢ نسب البناء:

يُشترط في نسب البناء لمناطق الورش وخدمات الصيانة مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا تزيد نسبة البناء لكافة الأبنية على ٢٤٠٪ (مائتين وأربعين بالمائة) من مساحة الأرض.

٢- ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.

٣- ألا تزيد نسبة الاستعمال التجاري على ٢٠٪ (عشرين بالمائة) من مساحة الدور الأرضي على أن يكون في الجهة المطلة على الشارع وبعمق لا يزيد على ١٠ أمتار (عشرة أمتار) من حد البناء الأمامي.

٤- يُسمح بعمل ميزانين في الدور الأرضي لا تزيد مساحته على ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة الدور الأرضي ولا تحسب ضمن نسب البناء المسموح بها.

٥- ألا تزيد نسبة البناء المخصصة للسكن عن ١٢٠٪ (مائة وعشرين بالمائة) من مساحة الأرض.

٦- يُسمح ببناء سرداب من دور واحد على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.

ب- تخصيص السرداب كمواقف للسيارات وملاحق المبنى.

ج- لا تحتسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.

د- لا يُسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصصاً لملاحق المبنى.

هـ- يُسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.

٧- ألا تقل مساحة الورشة الواحدة أو الوحدة التجارية عن ٥٠ متراً مربعاً (خمسين متراً مربعاً).

٨- تطبق الشروط الواردة في الباب الثاني عشر من هذا القرار على الأراضي ذات الواجهات التجارية أو الخدمية، والسماح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً).

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٠٤,٠٤,٣ الارتدادات:

يُشترط في ارتدادات البناء لمناطق الورش وخدمات الصيانة مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

١- يُسمح ببناء الدور الأرضي والميزانين بعد مسافة لا تقل عن ٦ أمتار (ستة أمتار) من حد الأرض الأمامي المطل على شارع أو طريق وتخصص هذه المسافة كمواقف للسيارات غير المسقوفة.

٢- يُسمح بعمل بروزات بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي والميزانين بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً).

الارتداد الجانبي والخلفي:

يُسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٢ متر (مترين) من حد الأرض لكل من الواجهات الجانبية والخلفية، ولا يُسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي.

٠٤,٠٤,٤ الارتفاعات:

يُشترط في ارتفاعات البناء لمناطق الورش وخدمات الصيانة مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا يزيد ارتفاع البناء على ٤ طوابق (أربعة طوابق) بحيث يكون الحد الأقصى للارتفاع ٢٤ متراً (أربعة وعشرين متراً) وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ٢٥,٥٠ متراً (خمسة وعشرين متراً وخمسين سنتيمتراً).

٢- يُسمح بزيادة الارتفاع في الحالات التي تتطلبها التجهيزات الصناعية ذات المواصفات الخاصة بشرط الحصول على موافقة شئون الصناعة والجهات الخدمية الأخرى.

٣- السماح باستغلال الارتفاع الكلي للدور الأرضي بارتفاع ٢٤ متراً (أربعة وعشرين متراً).

٤- في حال بناء سرداب يجب ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

٠٤,٠٤,٥ مواقف السيارات:

١- يلزم توفير مواقف إضافية للسيارات بحيث لا يقل عدد مواقف السيارات عن موقف واحد لكل ٢٠٠ متر مربع (مائتي متر مربع) للمسطحات البنائية للاستعمالات الصناعية.

٢- يلزم للاستعمالات الأخرى تطبيق معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (٣٩٢) من هذا القرار، ويكون توفير مواقف السيارات المطلوبة إما بالدور الأرضي، أو بالأدوار المتكررة، أو بالسرداب، أو جميعها.

٣- يُسمح ببناء مواقف متعددة الطوابق للسيارات وفق المعايير المعتمدة للمواقف المتعددة والمشار إليها في هذا القرار، ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسبة البناء أو عدد الأدوار المسموح بها بحيث لا يتجاوز الارتفاع الكلي للمنشأة شاملاً أدوار مواقف السيارات عن أقصى ارتفاع مسموح به.

٠٤,٠٤,٦ اشتراطات خاصة:

يُراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق الورش وخدمات الصيانة بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

١- الالتزام بأحكام اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير حال الرغبة بتقسيم العقار مستقبلاً.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٢- يُسمح ببناء مبانٍ صناعية خفيفة وورش ومخازن متصلة أو شبه متصلة بشرط موافقة شئون الدفاع المدني فيما يتعلق بتحديد مخارج الطوارئ ونقاط التجمع وغيرها من متطلبات الأمن والسلامة في الحالات الطارئة كالحريق ونحوه مع مراعاة سهولة الحركة بين مجموعات المباني.

٣- تطبق الاشتراطات الخاصة بسكن العمال الواردة في الفصل الثالث عشر من هذا الباب.

٠٤,٠٥ المناطق الخدمية - S

٠٤,٠٥,١ الاستعمالات:

يُسمح في المناطق الخدمية بالاستعمالات الخدمية وورش خدمات الصيانة والتصليح وتبديل الزيوت وإصلاح الإطارات وما شابه ذلك، بالإضافة إلى المكاتب الإدارية والمخازن وسكن العمال، كما يُسمح فيها باستعمالات تجارية محددة وفق ضوابط تضعها شئون التخطيط العمراني وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

٠٤,٠٥,٢ نسب البناء:

يُشترط في نسب البناء للمناطق الخدمية مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا تزيد نسبة البناء لكافة الأبنية على ١٨٠٪ (مائة وثمانين بالمائة) من مساحة الأرض.

٢- ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.

٣- يُسمح بعمل ميزانين لا تزيد مساحته على ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة الدور الأرضي ولا يحسب ضمن نسبة البناء المسموح بها.

٤- ألا تزيد نسبة البناء المخصصة لسكن العمال على ٩٠٪ (تسعين بالمائة) من مساحة الأرض.

٥- ألا تزيد نسبة الاستعمال التجاري على ٢٠٪ (عشرين بالمائة) من مساحة الدور الأرضي على أن يكون في الجهة المطلة على الشارع وبعمق لا يزيد على ١٠ أمتار (عشرة أمتار) من حد البناء الأمامي.

٦- يُسمح ببناء سرداب من دور واحد على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.

ب- تخصيص السرداب كمواقف للسيارات وملاحق المبنى.

ج- لا تحتسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.

د- لا يُسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصصاً لملاحق المبنى.

هـ- يُسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.

٧- ألا تقل مساحة الوحدة التجارية أو المعرض عن ٣٠ متراً مربعاً (ثلاثين متراً مربعاً)، وألا تقل مساحة المكاتب ووحدة سكن العمال عن ٧٠ متراً مربعاً (سبعين متراً مربعاً) أو وحدة بكل دور.

٨- ألا تقل مساحة الورشة الواحدة عن ٣٠ متراً مربعاً (ثلاثين متراً مربعاً).

٩- تطبق الاشتراطات الخاصة بسكن العمال الواردة في الفصل الثالث عشر من هذا الباب.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

١٠- تطبق الشروط الواردة في الباب الثاني عشر من هذا القرار على الأراضي ذات الواجهات التجارية أو الخدمية، والسماح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً).

٠٤,٠٥,٣ الارتدادات:

يُشترط في ارتدادات المناطق الخدمية مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

١- يُسمح ببناء الدور الأرضي والميزانين بعد مسافة لا تقل عن ٦ أمتار (ستة أمتار) من حد الأرض الأمامي المطل على شارع أو طريق وتخصص هذه المسافة كمواقف للسيارات غير المسقوفة يتم تهيئتها من قبل المالك.

٢- يُسمح بعمل بروزات بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي والميزانين بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً).

الارتداد الجانبي:

يُسمح بالبناء على حدود الأرض الجانبية، وفي حال عمل فتحات مطلة على الجار يتم عمل مناور (أفنية داخلية أو خارجية) حسبما تنص عليه اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧.

الارتداد الخلفي:

يُسمح ببناء الواجهة الخلفية بعد مسافة لا تقل عن ٢ متر (مترين) من حد الأرض الخلفي، ولا يُسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي.

٠٤,٠٥,٤ الارتفاعات:

يُشترط في ارتفاعات المناطق الخدمية مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا يزيد ارتفاع البناء على ٣ طوابق (ثلاثة طوابق) بحيث يكون الحد الأقصى للارتفاع ١٨ متراً (ثمانية عشر متراً) وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ١٩,٥٠ متراً (تسعة عشر متراً وخمسين سنتيمتراً).

٢- في حال بناء سرداب يجب ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

٠٤,٠٥,٥ مواقف السيارات:

١- يلزم توفير مواقف إضافية للسيارات بحيث لا يقل عدد مواقف السيارات عن موقف واحد لكل ٢٠٠ متر مربع (مائتي متر مربع) للمسطحات البنائية المخصصة للاستعمالات الصناعية.

٢- يلزم للاستعمالات الأخرى تطبيق معايير مواقف السيارات المبينة في المادة (٣٩٢) من هذا القرار، ويكون توفير مواقف السيارات المطلوبة إما بالدور الأرضي، أو بالأدوار المتكررة، أو بالسرداب، أو جميعها. كما يُسمح ببناء مواقف متعددة الطوابق للسيارات وفق المعايير المعتمدة للمواقف المتعددة والمشار إليها في هذا القرار، ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسبة البناء أو عدد الأدوار المسموح بها بحيث لا يتجاوز الارتفاع الكلي للمنشأة شاملاً أدوار مواقف السيارات عن أقصى ارتفاع مسموح به.

٣- توفير ٠,٢٥ موقف لكل ١٠٠ متر مربع (ربع موقف لكل مائة متر مربع) للمسطحات الإنشائية لسكن العمال.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٠٤,٠٥,٦ اشتراطات خاصة:

يُراعى في الاشتراطات الخاصة للمناطق الخدمية بالإضافة إلى الضوابط السابقة، الالتزام بأحكام اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير حال الرغبة بتقسيم العقار مستقبلاً.

٠٤,٠٦ مناطق المخازن والمستودعات – WHS

٠٤,٠٦,١ الاستعمالات:

يُسمح في مناطق المخازن والمستودعات ببناء المستودعات والمخازن والمكاتب الإدارية كما يُسمح فيها باستعمالات تجارية محددة وفق ضوابط تضعها شئون التخطيط العمراني وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

٠٤,٠٦,٢ نسب البناء:

يُشترط في نسب البناء لمناطق المخازن والمستودعات مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا تزيد نسبة البناء لكافة الأبنية على ١٨٠٪ (مائة وثمانين بالمائة) من مساحة الأرض.

٢- ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.

٣- ألا يزيد مسطح البناء للمكاتب الإدارية على ٢٠٪ (عشرين بالمائة) من مساحة الأرض وتحسب ضمن نسبة البناء.

٤- يُسمح ببناء سرداب من دور واحد على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.

ب- تخصيص السرداب كمواقف للسيارات وملاحق المبنى.

ج- لا تحتسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.

د- لا يُسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصصاً لملاحق المبنى.

هـ- يُسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.

٥- ألا تقل مساحة المخزن الواحد عن ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) ما لم يتم تحديد خلاف ذلك في خرائط التصنيف المعتمدة.

٠٤,٠٦,٣ الارتدادات:

يُشترط في ارتدادات مناطق المخازن والمستودعات مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

يجب أن ترتد منشآت المستودعات مسافة لا تقل عن ٦ أمتار (ستة أمتار) من الواجهة الأمامية للمنشأة تستخدم كمواقف للسيارات غير المسقوفة ولعمليات الشحن والتفريغ ولا يُسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي.

الارتداد الجانبي والخلفي:

يجب أن ترتد منشآت المستودعات مسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من الواجهات الجانبية والخلفية ولا يُسمح بعمل بروزات.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٠٤,٠٦,٤ الارتفاعات:

يُشترط في ارتفاعات مناطق المخازن والمستودعات مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا يزيد ارتفاع البناء على ٣ طوابق (ثلاثة طوابق) وبحد أقصى قدره ١٨ متراً (ثمانية عشر متراً)، وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ١٩,٥٠ متراً (تسعة عشر متراً وخمسين سنتيمتراً).

٢- السماح باستغلال الارتفاع الكلي للدور الأرضي بارتفاع ١٨ متراً (ثمانية عشر متراً).

٣- يستثنى من ذلك المستودعات التي تتطلب تجهيزات فنية ذات مواصفات خاصة بشرط موافقة شئون الصناعة.

٠٤,٠٦,٥ مواقف السيارات:

يلزم توفير مواقف إضافية للسيارات وتطبيق معايير مواقف السيارات المبينة في المادة (٣٩٢) من هذا القرار، ويُسمح بتوفير مواقف إضافية للسيارات إما بالدور الأرضي أو بالأدوار المتكررة أو بالسرداب أو جميعها ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسبة البناء أو عدد الأدوار المسموح بها بحيث لا يتجاوز الارتفاع الكلي شاملاً أدوار مواقف السيارات عن أقصى ارتفاع مسموح به.

٠٤,٠٦,٦ اشتراطات خاصة:

يُراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق المخازن والمستودعات بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

١- الالتزام بأحكام اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير حال الرغبة بتقسيم العقار مستقبلاً.

٢- يُسمح ببناء مخازن ومستودعات متصلة أو شبه متصلة بشرط موافقة شئون الدفاع المدني فيما يتعلق بتحديد مخارج الطوارئ ونقاط التجمع وغيرها من متطلبات الأمن والسلامة في الحالات الطارئة كالحريق مع مراعاة سهولة الحركة بين مجموعات المخازن.

٣- ترك مسافة لا تقل عن ٤ أمتار (أربعة أمتار) بين منشآت المستودعات والمخازن في قطعة الأرض الواحدة.

٤- يُسمح ببناء غرفة للحارس على حد الأرض الأمامي بحيث لا تزيد مساحتها على ٢٠ متراً مربعاً (عشرين متراً مربعاً) ولا تحسب ضمن نسبة البناء.

٠٤,٠٧ مناطق الأنشطة الخفيفة – LT

٠٤,٠٧,١ الاستعمالات:

يُسمح في مناطق الأنشطة الخفيفة بالأنشطة التجارية والصناعية الخفيفة والمشاغل والمعامل النظيفة غير الصناعية، بالإضافة إلى المكاتب الإدارية والمخازن وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

٠٤,٠٧,٢ نسب البناء:

يُشترط في نسب البناء لمناطق الأنشطة الخفيفة مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا تزيد نسبة البناء لكافة الأبنية على ١٨٠٪ (مائة وثمانين بالمائة) من مساحة الأرض.

٢- ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٣- ألا تزيد نسبة الاستعمال التجاري على ٥٠٪ (خمسين بالمائة) من مساحة الدور الأرضي على أن يكون في الجهة المطلة على الشارع وبعمق لا يزيد على ١٠ أمتار (عشرة أمتار) من حد البناء الأمامي.

٤- ألا تقل مساحة المحل التجاري عن ٣٠ متراً مربعاً (ثلاثين متراً مربعاً).

٥- ألا تقل مساحة الوحدة المكتبية عن ٥٠ متراً مربعاً (خمسين متراً مربعاً).

٦- يُسمح بعمل ميزانين لا تزيد مساحته على ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة المحل التجاري بالدور الأرضي ولا يحسب ضمن نسبة البناء المسموح بها.

٧- يُسمح ببناء سرداب على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.

ب- تخصيص السرداب كمواقف للسيارات وملاحق المبنى.

ج- لا تحتسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.

د- لا يُسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصصاً لملاحق المبنى.

هـ- يُسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.

٨- يُسمح ببناء مرافق فوق سطح المبنى في الجهة الخلفية من سطح المبنى من بعد خط منتصف السطح مقاساً من الواجهة الأمامية بنسبة إضافية لا تزيد على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة السطح المبني لا تحتسب من نسبة البناء، وإذا كانت مساحة الدور تقل عن ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) فإنه يُسمح ببناء ٣٠ متراً مربعاً (ثلاثين متراً مربعاً)، وتكون بارتفاع ٤ أمتار (أربعة أمتار) بحد أقصى ولا تحسب ضمن الارتفاع الكلي.

٠٤,٠٧,٣ الارتدادات:

يُشترط في ارتدادات مناطق الأنشطة الخفيفة مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

١- يُسمح ببناء الدور الأرضي والميزانين بمسافة لا تقل عن ٦ أمتار (ستة أمتار) من حد الأرض الأمامي المطل على شارع أو طريق وتخصص هذه المسافة كمواقف للسيارات غير مسقوفة يتم تهيئتها من قبل المالك.

٢- يُسمح بعمل بروزات بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي والميزانين بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً).

الارتداد الجانبي والخلفي:

يرتد البناء مسافة لا تقل عن ٢ متر (مترين) من حد الأرض الجانبي والخلفي، ولا يُسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي.

٠٤,٠٧,٤ الارتفاعات:

يُشترط في ارتفاعات مناطق الأنشطة الخفيفة مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا يزيد ارتفاع البناء على ٣ طوابق (ثلاثة طوابق) بحيث يكون الحد الأقصى للارتفاع ١٨ متراً (ثمانية عشر متراً)، وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ١٩,٥٠ متراً (تسعة عشر متراً وخمسين سنتيمتراً).

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٢- في حال بناء سرداب يجب ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

٠٤,٠٧,٥ مواقف السيارات:

١- يلزم توفير مواقف إضافية للسيارات بحيث لا يقل عدد مواقف السيارات عن موقف واحد لكل ٢٠٠ متر مربع (مائتي متر مربع) للمسطحات البنائية للاستعمالات الصناعية.

٢- يلزم للاستعمالات الأخرى تطبيق معايير مواقف السيارات المبينة في المادة (٣٩٢) من هذا القرار، ويُسمح بتوفير مواقف إضافية للسيارات إما بالدور الأرضي، أو بالأدوار المتكررة، أو بالسرداب، أو جميعها، ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسبة البناء أو عدد الأدوار المسموح بها بحيث لا يتجاوز الارتفاع الكلي شاملاً أدوار مواقف السيارات عن أقصى ارتفاع مسموح به.

٠٤,٠٧,٦ اشتراطات خاصة:

يُراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق الأنشطة الخفيفة بالإضافة إلى الضوابط السابقة، الالتزام بأحكام اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير حال الرغبة بتقسيم العقار مستقبلاً.

٠٤,٠٨ مراكز فحص السيارات – CIR

٠٤,٠٨,١ الاستعمالات:

يُسمح في مراكز فحص السيارات بإنشاء مراكز فحص المركبات فنياً ويُسمح فيها بالاستعمالات التجارية والخدمية الخاصة بعد الحصول على موافقات كل من الإدارة العامة للمرور بوزارة الداخلية وشئون التخطيط العمراني وفقاً للشروط والمتطلبات والمعايير وحسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

٠٤,٠٨,٢ اشتراطات خاصة:

يُراعى في الاشتراطات الخاصة لمراكز فحص السيارات ما يأتي:

١- قد يتطلب للموافقة على هذه المشاريع إعداد دراسات متخصصة كدراسة التأثيرات المرورية على شبكة الطرق القائمة على مختلف المستويات، ودراسة التأثيرات العمرانية التخطيطية للمشروع على المنطقة، أو أي دراسات أخرى لازمة للبت في طلب المشروع.

٢- يُسمح بمزاولة هذا النشاط في العقارات الواقعة ضمن تصنيف المناطق الصناعية والمناطق التجارية بشرط تطبيق اشتراطات المنطقة من حيث نسب البناء والارتدادات القانونية.

٠٤,٠٩ مناطق المشاريع الصناعية أ – IND A

٠٤,٠٩,١ الاستعمالات:

يُسمح في مناطق المشاريع الصناعية (أ) بالاستعمالات الإدارية والصناعية الإنتاجية (المستودعات الخفيفة والمتوسطة)، التجارية، سكن العمال، سكن الموظفين، فندق، مسجد، خدمات ومناطق مفتوحة وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

٠٤,٠٩,٢ نسب البناء:

يُشترط في نسب البناء لمناطق المشاريع الصناعية (أ) مراعاة الضوابط الآتية:

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

١- ألا تزيد نسبة البناء للاستعمالات الإدارية على ٣٠٠٪ (ثلاثمائة بالمائة) من مساحة الأرض.

٢- ألا تزيد نسبة البناء للاستعمالات الصناعية على ١٢٠٪ (مائة وعشرين بالمائة) من مساحة الأرض.

٣- ألا تزيد نسبة البناء للاستعمالات التجارية على ١٣٠٪ (مائة وثلاثين بالمائة) من مساحة الأرض.

٤- ألا تزيد نسبة البناء لسكن العمال على ٣٠٠٪ (ثلاثمائة بالمائة) من مساحة الأرض.

٥- ألا تزيد نسبة البناء لسكن الموظفين على ٥٠٠٪ (خمسمائة بالمائة) من مساحة الأرض.

٦- ألا تزيد نسبة البناء للفندق على ٥٠٠٪ (خمسمائة بالمائة) من مساحة الأرض.

٧- ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.

٨- يُسمح بإضافة ميزانين لا يحسب ضمن نسبة البناء ولا تزيد مساحته على ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة الدور الأرضي.

٠٤,٠٩,٣ الارتدادات:

يُشترط في ارتدادات مناطق المشاريع الصناعية (أ) مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

١- يلزم ترك ارتداد لا يقل عن ٦ أمتار (ستة أمتار) لجميع الاستعمالات، ما عدا الفندق فيلزم ترك ارتداد لا يقل عن ١٠ أمتار (عشرة أمتار).

٢- يُسمح بإضافة خدمات كغرفة حارس وغرفة كهرباء وخزانات الوقود والغاز وما في حكمها من خدمات ولا تحتسب من ضمن نسبة البناء وذلك على حد الأرض الأمامي دون ترك ارتداد.

الارتداد الجانبي:

١- يلزم ترك ارتداد لا يقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) للاستعمالات الإدارية، المستودعات، التجارية، سكن العمال وسكن الموظفين.

٢- يلزم ترك ارتداد لا يقل عن ٤ أمتار (أربعة أمتار) للاستعمالات الصناعية الخفيفة والمتوسطة.

٣- يلزم ترك ارتداد لا يقل عن ٥ أمتار (خمسة أمتار) للفندق.

الارتداد الخلفي:

١- يلزم ترك ارتداد لا يقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) للاستعمالات الإدارية، المستودعات، التجارية، سكن العمال وسكن الموظفين.

٢- يلزم ترك ارتداد لا يقل عن ٤ أمتار (أربعة أمتار) للاستعمالات الصناعية الخفيفة والمتوسطة.

٣- يلزم ترك ارتداد لا يقل عن ٥ أمتار (خمسة أمتار) للفندق.

٠٤,٠٩,٤ الارتفاعات:

يُشترط في ارتفاعات مناطق المشاريع الصناعية (أ) مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا يزيد ارتفاع المبنى على ٦ أدوار (ستة أدوار) وبحد أقصى قدره ٣٠ متراً (ثلاثون متراً) مع السماح بالميزانين للاستعمالات الإدارية وسكن العمال.

٢- ألا يزيد ارتفاع المبنى على دورين بحد أقصى قدره ٢٠ متراً (عشرون متراً) للمستودعات و٢٤ متراً (أربعة وعشرون متراً) للصناعات الخفيفة والمتوسطة مع السماح بالميزانين.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٣- ألا يزيد ارتفاع المبنى على ٣ أدوار (ثلاثة أدوار) وبحد أقصى قدره ١٨ متراً (ثمانية عشر متراً) مع السماح بالميزانين للاستعمالات التجارية.

٤- ألا يزيد ارتفاع المبنى على ١٠ أدوار (عشرة أدوار) بحد أقصى قدره ٣٥ متراً (خمسة وثلاثون متراً) مع السماح بالميزانين لسكن الموظفين والفندق.

٥- يتطلب بأن تتوافق ارتفاعات المباني مع الاشتراطات التنظيمية الواردة في المناطق التي تتفق مع مساحاتها.

٦- ألا يزيد ارتفاع المبنى على ٤ أدوار (أربعة أدوار) وبحد أقصى ٢٤ متراً (أربعة وعشرين متراً)، وفي المرافق الصناعية ذات المواصفات الخاصة يمكن السماح بزيادة ارتفاع المبنى، بعد الحصول على موافقة شئون التخطيط العمراني وألا تتجاوز نسبة البناء (مساحة المبنى الأرضية) ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة القسيمة الصناعية وألا تقل عن ٤٠٪ (أربعين بالمائة).

٧- عند تصميم السور الجانبي يجب ألا يتجاوز الارتفاع ٢,٢ متر (مترين وعشرين سنتيمتراً).

٨- يمكن السماح بزيادة الارتفاع الكلي للمبنى في حال تم وضع مبررات للزيادة المطلوبة وكانت تتماشى مع الطابع العمراني للمنطقة المحيطة.

٠٤,٠٩,٥ مواقف السيارات:

١- يلزم توفير ما لا يقل عن ١,٥ موقف (موقف واحد ونصف) لكل ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) من مساحة الدور الأرضي والميزانين وموقف لكل ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) من مساحة الدور للأدوار العلوية للمكاتب الإدارية.

٢- يلزم توفير ما لا يقل عن ٠,٥ موقف (نصف موقف) لكل ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) من مساحة الدور للاستعمالات الصناعية.

٣- يلزم توفير ما لا يقل عن ١,٥ موقف (موقف واحد ونصف) لكل ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) من مساحة الدور للاستعمالات التجارية.

٤- يمكن توفير مواقف للسيارات لسكن العمال حسب الحاجة.

٥- يلزم توفير ما لا يقل عن موقف لكل شقة لسكن الموظفين.

٦- للاستعمالات الأخرى يلزم توفير مواقف للسيارات حسب معايير مواقف السيارات المبينة في المادة (٣٩٢) من هذا القرار.

٠٤,٠٩,٦ اشتراطات خاصة:

يُراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق المشاريع الصناعية (أ) بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

١- تختص الإدارة المعنية بالمناطق الصناعية في شئون الصناعة بالتأكد من توافر الاشتراطات الخاصة في كل عملية تطوير، وتصدر الموافقة النهائية على التصميمات والرسومات الفردية للمباني ومخططات المساحات الخضراء الخاصة بها من قبل الفريق الفني لتلك الإدارة.

٢- يجب أن تكون جميع مقترحات المباني ومواقف السيارات والمساحات الخضراء التابعة لها موافقة لجميع لوائح ضوابط التخطيط والبناء المعمول بها في المنطقة وتخضع لإدارة البلدية المعنية.

٣- يجب أن تكون الارتدادات الأمامية للمبنى متناسقة ولا تستخدم في تخزين البضائع أو المواد أو المخلفات، ويجب ملاحظة أن الارتدادات الأمامية والجانبية تكون مختلفة ومتباينة في المساحات الصناعية.

٤- ألا يقل ارتداد المبنى على الطريق الرئيسي عن ٦ أمتار (ستة أمتار) وألا يقل الارتداد الجانبي على الطريق عن ٤ أمتار (أربعة أمتار)، باستثناء منطقة البحرين العالمية للاستثمار، فيجب ألا يقل ارتداد المبنى على الطرق الرئيسية عن ١٥ متراً (خمسة عشر متراً) وألا يقل ارتدادات المبنى الجانبية عن ٦ أمتار (ستة أمتار)، ويجب توفير مساحة كافية لحركة الشاحنات، ومواقف السيارات، وأعمال الشحن، والتفريغ.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٥- تطبق الاشتراطات الخاصة بسكن العمال الواردة في الفصل الثالث عشر من هذا الباب.

٠٤,١٠ مناطق المشاريع الصناعية ب – IND B

منطقة المشاريع الصناعية (ب) تخضع للقواعد والأنظمة التي تضعها شركة ممتلكات البحرين القابضة ش م ب (مقفلة).

٠٤,١١ مناطق المشاريع الصناعية ج – IND C

٠٤,١١,١ الاستعمالات:

يُسمح في مناطق المشاريع الصناعية (ج) بالاستعمالات الخدمية والأنشطة القائمة على المعرفة والاستعمالات التكنولوجية (تصنيع وتجميع) والصناعات الإنتاجية الكبرى والمتوسطة والخفيفة والمستودعات والصناعات الناتجة عن المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والصناعات النظيفة، والاستعمالات التجارية وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

٠٤,١١,٢ نسب البناء:

يُشترط في نسب البناء لمناطق المشاريع الصناعية (ج) مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا تزيد نسبة البناء للاستعمالات الخدمية والأنشطة القائمة على المعرفة على ٣٠٠٪ (ثلاثمائة بالمائة) من مساحة الأرض، بشرط ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٤٠٪ (أربعين بالمائة) من مساحة الأرض.

٢- ألا تزيد نسبة البناء للاستعمالات التكنولوجية (تصنيع وتجميع) على ١٧٥٪ (مائة وخمسة وسبعين بالمائة) من مساحة الأرض، بشرط ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٥٠٪ (خمسين بالمائة) من مساحة الأرض.

٣- ألا تزيد نسبة البناء للصناعات الإنتاجية الكبرى والمتوسطة والخفيفة والمستودعات على ١٢٥٪ (مائة وخمسة وعشرين بالمائة) من مساحة الأرض، بشرط ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٥٠٪ (خمسين بالمائة) من مساحة الأرض.

٤- ألا تزيد نسبة البناء للصناعات الناتجة عن المؤسسات الصغيرة والمتوسطة على ٩٠٪ (تسعين بالمائة) من مساحة الأرض، بشرط ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.

٥- ألا تزيد نسبة البناء للصناعات النظيفة على ٧٥٪ (خمسة وسبعين بالمائة) من مساحة الأرض، بشرط ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٥٠٪ (خمسين بالمائة) من مساحة الأرض.

٦- ألا تزيد نسبة البناء للاستعمالات التجارية على ٣٠٠٪ (ثلاثمائة بالمائة) من مساحة الأرض، بشرط ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٤٠٪ (أربعين بالمائة) من مساحة الأرض.

٧- يُسمح بإضافة ميزانين لا يحسب ضمن نسبة البناء ولا تزيد مساحته على ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة الدور الأرضي.

٠٤,١١,٣ الارتدادات:

يُشترط في ارتدادات مناطق المشاريع الصناعية (ج) مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

١- يلزم ترك ارتداد لا يقل عن ١٥ متراً (خمسة عشر متراً) لجميع الاستعمالات من الحد الأمامي للأرض ومن جهة الشوارع.

٢- يُسمح بإضافة خدمات كغرفة حارس وغرفة كهرباء وخزانات الوقود والغاز وما في حكمها من خدمات ولا تحتسب من ضمن نسبة البناء وذلك على حد الأرض الأمامي دون ترك ارتداد.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

الارتداد الجانبي والخلفي:

١- يلزم ترك ارتداد لا يقل عن ١٢ متراً (اثني عشر متراً) لجميع الاستعمالات من الحد الجانبي للأرض للواجهات التي تحتوي على نوافذ.

٢- يلزم ترك ارتداد لا يقل عن ١٢ متراً (اثني عشر متراً) للاستعمالات الخدمية والأنشطة القائمة على المعرفة والاستعمالات التجارية وترك ارتداد لا يقل عن ٦ أمتار (ستة أمتار) لباقي الاستعمالات من الحد الجانبي للأرض للواجهات التي لا تحتوي على نوافذ.

٠٤,١١,٤ الارتفاعات:

يُشترط في ارتفاعات مناطق المشاريع الصناعية (ج) مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا يزيد ارتفاع المبنى على ٨ أدوار (ثمانية أدوار) بحد أقصى قدره ٣٠ متراً (ثلاثون متراً) مع السماح بالميزانين للاستعمالات الخدمية والأنشطة القائمة على المعرفة والصناعات النظيفة.

٢- ألا يزيد ارتفاع المبنى على ٣ أدوار (ثلاثة أدوار) بحد أقصى قدره ١٨ متراً (ثمانية عشر متراً) مع السماح بالميزانين للاستعمالات التكنولوجية (تصنيع وتجميع).

٣- ألا يزيد ارتفاع المبنى على دورين بحد أقصى قدره ١٢ متراً (اثنا عشر متراً) مع السماح بالميزانين للصناعات الإنتاجية الكبرى والمتوسطة والخفيفة والمستودعات والصناعات الناتجة عن المؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

٤- ألا يزيد ارتفاع المبنى على ٣ أدوار (ثلاثة أدوار) بحد أقصى قدره ١٥ متراً (خمسة عشر متراً) مع السماح بالميزانين للاستعمالات التجارية.

٥- أن تتوافق ارتفاعات المباني مع الاشتراطات التنظيمية الواردة في المناطق التي تتفق مع مساحاتها.

٦- ألا يزيد ارتفاع المبنى على ٤ أدوار (أربعة أدوار) وبحد أقصى ٢٤ متراً (أربعة وعشرين متراً) في المرافق الصناعية ذات المواصفات الخاصة، ويمكن السماح بزيادة ارتفاع المبنى بعد الحصول على موافقة شئون التخطيط العمراني ويجب ألا تزيد نسبة البناء (مساحة المبنى الأرضية) على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة القسيمة الصناعية وألا تقل عن ٤٠٪ (أربعين بالمائة).

٧- عند تصميم الجدار الحدودي يجب ألا يتجاوز الارتفاع عن ٦٠ سنتيمتراً (ستين سنتيمتراً).

٨- للعقارات الواقعة ضمن منطقة البحرين العالمية للاستثمار يجب عند تصميم الجدار الحدودي ألا يتجاوز الارتفاع عن ٦٠ سنتيمتراً (ستين سنتيمتراً).

٩- يمكن السماح بزيادة الارتفاع الكلي للمبنى بمقدار ٤ أدوار (أربعة أدوار) وميزانين في حال تم وضع مبررات للزيادة المطلوبة وكانت تتماشى مع الطابع العمراني للمنطقة المحيطة.

٠٤,١١,٥ مواقف السيارات:

١- يلزم توفير ما لا يقل عن ١,٥ موقف (موقف واحد ونصف) لكل ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) من مساحة الدور للاستعمالات الخدمية والأنشطة القائمة على المعرفة والاستعمالات التكنولوجية (تصنيع وتجميع) والصناعات الإنتاجية الكبرى والمتوسطة والخفيفة والمستودعات والاستعمالات التجارية.

٢- يلزم توفير ما لا يقل عن موقف واحد لكل ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) من مساحة الدور للاستعمالات الصناعات الناتجة عن المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والصناعات النظيفة.

٣- للاستعمالات الأخرى يلزم توفير مواقف للسيارات حسب معايير مواقف السيارات المبينة في المادة (٣٩٢) من هذا القرار.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٠٤,١١,٦ اشتراطات خاصة:

يُراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق المشاريع الصناعية (ج) بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

١- تختص الإدارة المعنية بالمناطق الصناعية في شئون الصناعة بالتأكد من توافر هذه الاشتراطات في كل عملية تطوير، وتصدر الموافقة النهائية على التصميمات والرسومات الفردية للمباني ومخططات المساحات الخضراء الخاصة بها من قبل الفريق الفني لتلك الإدارة.

٢- يجب أن تكون جميع مقترحات المباني ومواقف السيارات والمساحات الخضراء التابعة لها موافقة لجميع لوائح وضوابط التخطيط والبناء التي تحددها الإدارة المعنية بالمناطق الصناعية في شئون الصناعة.

٣- يجب أن تكون الارتدادات الأمامية للمبنى متناسقة ولا تستخدم في تخزين البضائع أو المواد أو المخلفات، ويجب ملاحظة أن الارتدادات الأمامية والجانبية تكون مختلفة ومتباينة في المساحات الصناعية.

٤- يجب ألا يقل ارتداد المبنى على الطريق الرئيسي عن ٦ أمتار (ستة أمتار) وألا يقل الارتداد الجانبي على الطريق عن ٤ أمتار (أربعة أمتار)، وذلك باستثناء منطقة البحرين العالمية للاستثمار فيجب ألا يقل ارتداد المبنى على الطرق الرئيسية عن ١٥ متراً (خمسة عشر متراً) وألا تقل ارتدادات المبنى الجانبية عن ٦ أمتار (ستة أمتار)، ويجب توفير مساحة كافية على النحو المبين لحركة الشاحنات، ومواقف السيارات، وأعمال الشحن، والتفريغ.

٠٤,١٢مناطق المشاريع الصناعية د – IND D

٠٤,١٢,١الاستعمالات:

يُسمح في مناطق المشاريع الصناعية (د) بالصناعات الإنتاجية الخفيفة والمتوسطة والمستودعات وسكن للعمال وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

٠٤,١٢,٢ الارتدادات:

يُشترط في ارتدادات مناطق المشاريع الصناعية (د) مراعاة الضوابط الآتية:

١- أن تكون الارتدادات الأمامية للمبنى متناسقة ولا تستخدم في تخزين البضائع أو المواد أو المخلفات، ويجب ملاحظة أن الارتدادات الأمامية والجانبية تكون مختلفة ومتباينة في المساحات الصناعية.

٢- ألا يقل ارتداد المبنى على الطريق الرئيسي عن ٦ أمتار (ستة أمتار) وألا يقل الارتداد الجانبي على الطريق عن ٤ أمتار (أربعة أمتار)، وذلك باستثناء منطقة البحرين العالمية للاستثمار، فيجب أن ألا يقل ارتداد المبنى على الطرق الرئيسية عن ١٥ متراً (خمسة عشر متراً) وألا يقل ارتدادات المبنى الجانبية عن ٦ أمتار (ستة أمتار)، كما يجب توفير مساحة كافية على النحو المبين لحركة الشاحنات، ومواقف السيارات، وأعمال الشحن، والتفريغ.

٣- يُسمح بإضافة خدمات كغرفة حارس وغرفة كهرباء وخزانات الوقود والغاز وما في حكمها من خدمات ولا تحتسب من ضمن نسبة البناء وذلك على حد الأرض الأمامي دون ترك ارتداد.

٠٤,١٢,٣الارتفاعات:

يُشترط في ارتفاعات مناطق المشاريع الصناعية (د) مراعاة الضوابط الآتية:

١- أن تتوافق ارتفاعات المباني مع الاشتراطات التنظيمية الواردة في المناطق التي تتفق مع مساحاتها.

٢- ألا يزيد ارتفاع المبنى على ٤ أدوار (أربعة أدوار) وبحد أقصى ٢٤ متراً (أربعة وعشرين متراً)، وفي المرافق الصناعية ذات المواصفات الخاصة يمكن السماح بزيادة ارتفاع المبنى بعد الحصول على موافقة شئون التخطيط العمراني ويجب ألا تتجاوز نسبة البناء (مساحة

المبنى الأرضية) ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة القسيمة الصناعية وألا تقل عن ٤٠٪ (أربعين بالمائة).

٣- عند تصميم الجدار الحدودي يجب ألا يتجاوز الارتفاع ٢,٢ متر (مترين وعشرين سنتيمتراً).

٠٤,١٢,٤مواقف السيارات:

١- تقتصر مواقف السيارات في الارتداد الأمامي للموقع على سيارات الزوار فقط، ويجب تجنب تخصيص موقف السيارات في الثلاثة أمتار الأولى من الحدود الأمامية للعقار للسماح بوجود حيز كافي للمساحات الخضراء.

٢- يلزم توفير ما لا يقل عن ٠,٥ موقف (نصف موقف) لكل ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) من مساحة الدور للاستعمالات الصناعية.

٣- توفير ٠,٢٥ موقف لكل ١٠٠ متر مربع (ربع موقف لكل مائة متر مربع) للمسطحات الإنشائية لسكن العمال.

٠٤,١٢,٥اشتراطات خاصة:

يُراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق المشاريع الصناعية (د) بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

١- تختص الإدارة المعنية بالمناطق الصناعية في شئون الصناعة بالتأكد من توافر الاشتراطات الخاصة في كل عملية تطوير، وتصدر الموافقة النهائية على التصميمات والرسومات الفردية للمباني ومخططات المساحات الخضراء الخاصة بها من قبل الفريق الفني لتلك الإدارة.

٢- يجب أن تكون جميع مقترحات المباني ومواقف السيارات والمساحات الخضراء التابعة لها موافقة لجميع لوائح ضوابط التخطيط والبناء المعمول بها في المنطقة وتخضع لإدارة البلدية المعنية.

٣- تطبق الاشتراطات الخاصة بسكن العمال الواردة في الفصل الثالث عشر من هذا الباب.

٠٤,١٣مناطق سكن العمال - LR

٠٤,١٣,١الاستعمالات:

يُسمح في مناطق سكن العمال بإنشاء مساكن مشتركة للعمال تشمل على خدمات ومرافق تابعة للسكن وذلك في مناطق الصناعات الخفيفة والمناطق الخدمية والمناطق المحددة ضمن خرائط التصنيف المعتمدة، وذلك بما يتوافق مع القرار رقم (٤٠) لسنة ٢٠١٤ بشأن اشتراطات ومواصفات مساكن العمال وبعد الحصول على موافقة الجهة المعنية بالترخيص لسكن العمال وشئون الدفاع المدني والجهات الخدمية الأخرى.

٠٤,١٣,٢نسب البناء:

يُشترط في نسب البناء لمناطق سكن العمل مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا تزيد نسبة البناء على ٢٤٠٪ (مائتين وأربعين بالمائة) من مساحة الأرض.

٢- ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.

٣- ألا تزيد نسبة الاستعمالات التجارية على ٢٠٪ (عشرين بالمائة) من مساحة البناء ويُسمح فيها باستعمالات تجارية تخدم المسكن القائم.

٠٤,١٣,٣الارتدادات:

يُشترط في ارتدادات مناطق سكن العمال مراعاة الضوابط الآتية:

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

الارتداد الأمامي:

١- يُسمح ببناء الدور الأرضي والميزانين بمسافة لا تقل عن ٦ أمتار (ستة أمتار) من حد الأرض الأمامي المطل على شارع أو طريق وتخصص هذه المسافة كمواقف للسيارات.

٢- يُسمح بعمل بروزات بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي والميزانين بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً).

الارتداد الجانبي والخلفي:

يُسمح ببناء الدور الأرضي بمسافة لا تقل عن ٢ متر (مترين) من حد الأرض لكل من الواجهات الجانبية والخلفية، ولا يُسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي.

١٠٤,١٣,٤ الارتفاعات:

يُشترط في ارتفاعات مناطق سكن العمال مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا يزيد ارتفاع البناء على ٦ طوابق (ستة طوابق) بحيث يكون الحد الأقصى للارتفاع ٢٤ متراً (أربعة وعشرين متراً) في المناطق الصناعية المذكورة والمناطق المخصصة كسكن للعمال.

٢- ألا يقل ارتفاع الغرفة السكنية عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار)، ولا تقل عروض الممرات الداخلية عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار).

١٠٤,١٣,٥ مواقف السيارات:

يلزم توفير ٠,٢٥ موقف لكل ١٠٠ متر مربع (ربع موقف لكل مائة متر مربع) للمسطحات الإنشائية لسكن العمال.

١٠٤,١٣,٦ اشتراطات خاصة:

يُراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق سكن العمال بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

١- الحصول على موافقة المجلس الأعلى للبيئة لصلاحية الموقع للسكن من الناحية البيئية ومراعاة تأثيرات الأنشطة الصناعية القائمة على الموقع.

٢- ألا تقل المساحة المخصصة لكل عامل داخل الغرفة عن ٤ أمتار مربعة (أربعة أمتار مربعة) واعتماد هذا المعيار لتحديد الطاقة الاستيعابية للسكن.

٣- يلزم توفير دورة مياه كاملة واحدة لكل ٨ عمال (ثمانية عمال) بعيدة عن غرف السكن وصالات الطعام، مع تطبيق المعايير الصحية المطلوبة وألا تكون دورات المياه مفتوحة على غرف السكن وأن تبعد مسافة لا تقل عن ١٠ أمتار (عشرة أمتار) عن الغرف.

٤- توفير أجهزة الكشف عن الحريق وأنظمة السلامة المطلوبة ومخارج الطوارئ حسب مواصفات والمعايير المتبعة لدى شئون الدفاع المدني.

٥- توفير صالات مخصصة للطعام تستوعب ما لا يقل عن ٤٠٪ (أربعين بالمائة) من عدد العمال على ألا تقل المساحة المخصصة للعامل الواحد على ٣ أمتار مربعة (ثلاثة أمتار مربعة) لكل عامل، مع ضرورة توفير مخارج للطوارئ وأنظمة السلامة والتهوية المطلوبة.

٦- يجب توفير مطبخ أو أكثر بشكل منفصل عن مبنى غرف السكن وألا تقل المسافة بينهم عن ١٠ متر (عشرة أمتار)، وأن يكون مرتبطاً أو قريباً من الصالات المخصصة للطعام على أن يتم توفير مغاسل منفصلة للأيادي بمعدل مغسلة واحدة لكل ١٢ عاملاً (اثني عشر عاملاً).

٧- يمنع استغلال السطح لأغراض السكن، التخزين، أو أي استعمال آخر.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٨- الالتزام بتوفير معدات الإطفاء والإسعافات الأولية مع ضرورة وجود غرفة خاصة للإسعافات الأولية في المساكن التي يزيد فيها عدد العمال على ١٠٠ عامل (مائة عامل) بشكل يسهل الوصول إليها.

٩- توفير موقع مخصص لتجميع النفايات والقمامة خارج مبنى السكن ويتم تزويده بحاويات قابله للغلق وفق المعايير الصحية المعتمدة.

١٠- بالنسبة للعمال ذوي العائلات، يتم توفير مرافق للسكن بشكل شقق وذلك في مبنى سكني منفصل مخصص للعوائل.

١١- يكون السكن بعيد عن مصادر التلوث البيئي، كمواقع دورات المياه ومجاري مياه الأمطار ومواقع تجميع القمامة والمداخن الصناعية ومواقع تربية الحيوانات وما شابه، حسب المعايير والضوابط البيئية والصحية المتبعة.

١٢- توفير دور عبادة بمرافق خاصة للوضوء ودورات المياه ملحقة به بشكل منفصل وبمساحة تتناسب مع عدد العمال.

١٣- توفير مكان لغسل الملابس يتناسب مع عدد العمال.

١٤- يمنع تواجد خزانات للوقود أو لمواد قابلة للاشتعال أو أسطوانات الغاز ضمن مبنى السكن، ويجب أن تبعد مسافة لا تقل عن ١٠٠ متر (مائة متر) عن أقرب وحدة سكنية.

٠٥,٠٠ المناطق الزراعية

٠٥,٠١ المناطق الزراعية الاستثمارية – AGI

٠٥,٠١,١ الاستعمالات:

يُسمح في المناطق الزراعية الاستثمارية بمزاولة الأنشطة الزراعية والتجارية وإقامة البيوت المحمية والمشاتل ويُسمح بإنشاء فيلا وسكن للمزارعين، كما يُسمح بمزاولة أنشطة الإنتاج الحيواني وإنشاء مزارع الدواجن والأسماك وإسطبلات الخيول وحظائر للحيوانات والملاعب الرياضية المفتوحة، وذلك بعد الحصول على موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير وبالتنسيق مع الجهات الخدمية الأخرى، على أن يصدر الترخيص بمزاولة الأنشطة المشار إليها من شئون الزراعة، وفقاً لما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

٠٥,٠١,٢ نسب البناء:

يُشترط في نسب البناء للمناطق الزراعية الاستثمارية مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا تزيد نسبة البناء الكلية على ٩٠٪ (تسعين بالمائة) من مساحة الأرض.

٢- ألا تزيد مسطحات البناء لكل دور للاستعمالات السكنية على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة الأرض شاملة الوحدة السكنية وسكن المزارعين والمرافق.

٣- ألا تزيد النسبة المخصصة للاستعمال التجاري على ١٠٪ (عشرة بالمائة) من مساحة الأرض على أن يكون الفتح في الواجهة الأمامية من العقار ولا تُحتسب ضمن نسبة البناء الكلية بشرط أن يتم الحصول على موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير من شئون التخطيط العمراني، على أن يكون لهذه الأنشطة المدخل الخاص بها مع توفير مواقف السيارات اللازمة لها حسب المعايير المعتمدة المادة (٣٩٢) من هذا القرار.

٤- يُسمح في الوحدة السكنية بناء مرافق للسكن فوق السطح في الجهة الخلفية من المبنى من بعد خط منتصف السطح بنسبة إضافية لا تزيد على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة دور السطح على أن تكون مجمعة في جهة واحدة. وإذا كانت مساحة السطح تقل عن ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) فإنه يُسمح ببناء ٣٠ متراً مربعاً (ثلاثين متراً مربعاً)، وتكون بارتفاع ٤ أمتار (أربعة أمتار) بحد أقصى.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٥- يُسمح ببناء سرداب على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.

ب- تخصيص السرداب لمرافق السكن أو لمواقف السيارات أو لكليهما.

ج- لا تحتسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.

د- ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

هـ- يستعمل جزء لا تقل مساحته عن ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من السرداب كمواقف للسيارات.

و- لا يُسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصصاً للاستعمالات السكنية ومرافق السكن.

ز- يُسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.

٦- ألا تقل النسبة المخصصة للزراعة والتشجير والمسطحات الخضراء والممرات والحظائر والإسطبلات عن ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض على أن تكون على النحو الآتي:

أ- ألا تقل النسبة المخصصة للزراعة والتشجير والمسطحات الخضراء والممرات عن ٥٠٪ (خمسين بالمائة) من مساحة الأرض.

ب- ألا تزيد النسبة المخصصة للحظائر والإسطبلات عن ١٠٪ (عشرة بالمائة) من مساحة الأرض.

٣,٠١,٠٥الارتدادات:

يُشترط في ارتدادات البناء للمناطق الزراعية الاستثمارية مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

١- ترتد منشآت البيوت المحمية والمشاتل مسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض الأمامي وعلى الواجهات المطلة على شارع أو طريق أو ممر.

٢- ترتد الوحدة السكنية الخاصة مسافة لا تقل عن ٥ أمتار (خمسة أمتار) من حد الأرض الأمامي.

٣- ترتد المحلات التجارية مسافة لا تقل عن ٦ أمتار (ستة أمتار) من حد الأرض الأمامي ويخصص الارتداد كمواقف سيارات يتم تهيئتها من قبل المالك.

٤- يجوز بناء مكتب وغرفة للحراسة وغرفة للمضخات ومخازن ملاصقة للسور عند مدخل الأرض وفي جهة واحدة منها فقط.

٥- لا تقل مسافة الارتداد لمساكن المزارعين عن ٦ أمتار (ستة أمتار) من حد الأرض الأمامي.

٦- لا يقل الارتداد الأمامي للحظائر أو الإسطبلات عن ١٠ أمتار (عشرة أمتار) من حد الأرض الأمامي.

الارتداد الجانبي والخلفي:

١- ترتد منشآت البيوت المحمية والمشاتل مسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض الجانبي والخلفي.

٢- ترتد الوحدة السكنية الخاصة ومساكن المزارعين مسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض الجانبي والخلفي.

٣- ترتد المحلات التجارية مسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض من الجهات الملاصقة للجار أو ممر المشاة، ومسافة لا تقل عن ٦ أمتار (ستة أمتار) من حد الأرض المطل على شارع أو طريق جانبي.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٤- ترتد منشآت الحظائر والإسطبلات مسافة لا تقل عن ١٠ أمتار (عشرة أمتار) من الجهات الملاصقة للجار أو ممر المشاة، ومسافة لا تقل عن ٦ أمتار (ستة أمتار) من حد الأرض المطل على شارع أو طريق جانبي.

٤,٠١,٠٥الارتفاعات:

يُشترط في ارتفاعات المناطق الزراعية الاستثمارية مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا يزيد ارتفاع الوحدة السكنية على ٣ طوابق (ثلاثة طوابق) وبحد أقصى قدره ١٥ متراً (خمسة عشر متراً)،

٢- في حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ١٦,٥٠ متراً (ستة عشر متراً وخمسين سنتيمتراً).

٣- ألا يزيد ارتفاع سكن المزارعين على طابقين وبحد أقصى قدره ٧,٥ أمتار (سبعة أمتار وخمسون سنتيمتراً).

٤- ألا يزيد ارتفاع المحلات التجارية على طابق واحد مع ميزانين وبحد أقصى ٧ أمتار (سبعة أمتار).

٥- ألا يزيد ارتفاع المكتب، أو غرفة الحارس، أو المضخات، أو المخازن على طابق واحد وبحد أقصى قدره ٤ أمتار (أربعة أمتار).

٦- في حال عمل سرداب في الوحدات السكنية يجب ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من سطح الرصيف.

٤,٠١,٠٥تعدد الوحدات:

يُسمح بتعدد الوحدات للمناطق الزراعية الاستثمارية وفقاً للضوابط الآتية:

١- الحصول على موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير وذلك بتغيير تصنيف العقار إلى مناطق المجمعات السكنية (AGIC).

٢- تطبق الاشتراطات التنظيمية للتعمير لتصنيف المناطق الزراعية الاستثمارية للقطعة الواحدة مع مراعاة ضوابط تعدد الوحدات.

٣- ألا تقل مساحة العقار عن ٦,٠٠٠ متر مربع (ستة آلاف متر مربع) وبشرط ألا يقل طول أصغر ضلع فيه عن ٥٠ متراً (خمسين متراً).

٤- ألا تقل المساحة المخصصة للوحدة السكنية الواحدة والمرافق التابعة لها حال تعدد الوحدات عن ٧٥٠ متراً (سبعمائة وخمسين متراً).

٥- يُسمح بتوفير ممر داخل العقار لا يقل عرضه عن ٨ أمتار (ثمانية أمتار) ويُسمح بالفتح المباشر على الشارع.

٦- توفير مواقف للسيارات بمعدل موقفين لكل وحدة سكنية داخل قطع الأرض و١,٥ موقف (واحد ونصف موقف) للزوار لكل وحدة سكنية في حال وقوع الأرض على حرم طريق يقل عرضه عن ٢٠ متراً (عشرين متراً)، ولا يلزم توفير مواقف للزوار في حال وقوع الأرض على حرم طريق بعرض ٢٠ مترا (عشرين متراً) أو أكثر، كما يلزم للاستعمالات الأخرى تطبيق معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (٣٩٢) من هذا القرار.

٧- يلزم توفير سور وبوابة للعقار.

٨- يُسمح بإقامة وحدات متصلة من جهتين أو متصلة من جهة واحدة أو منفصلة.

٩- توفير ارتداد أمامي لا يقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض المطل على شارع وتوفير ارتدادات جانبية وخلفية لا تقل عن ٤ أمتار (أربعة أمتار).

١٠- لا يُسمح بتقسيم العقار في حال عدم تماشي التقسيم المقترح مع اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير، ولا يُسمح بالفرز ولا بتقسيم العقار في حال عدم استيفاء قطع التقسيم المقترح لاشتراطات التعمير الواردة ضمن هذا التصنيف.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٠٥,٠١,٦ اشتراطات خاصة:

يُراعى في الاشتراطات الخاصة للمناطق الزراعية الاستثمارية بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

١- تطبق الاشتراطات والمواصفات العامة التي تصدرها شئون الثروة الحيوانية عند إنشاء حظائر المواشي وإسطبلات الخيول ومزارع الدواجن وغيرها من أنشطة الإنتاج الحيواني والزراعي، وكذلك الاشتراطات المتعلقة بردم قنوات الري والصرف وإزالة النخيل.

٢- ألا تقل المسافة بين الحظائر وأقرب فيلا عن ٥٠ متراً (خمسين متراً)، ويُسمح بتقليل الارتداد وذلك بعد الحصول على موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير وبالتنسيق مع شئون الزراعة وشئون الثروة الحيوانية.

٣- ألا تقل المسافة بين الاستعمال التجاري والوحدة السكنية عن ١٠ أمتار (عشرة أمتار).

٤- تطبق الاشتراطات الخاصة بتصنيف مناطق سكن العمال الواردة في البنود (٢) و(٣) و(٤) من المادة (١٩٢) من هذا القرار عند إنشاء سكن للمزارعين.

٥- يُسمح بعمل دور مستقطع ضمن تصميم الفراغات الداخلية للفلل بنسبة لا تتعدى ٥٠٪ (خمسين بالمائة) من مسطح البناء لكل دور، على أن يحتسب ضمن نسبة البناء الكلية ويحتسب ضمن الارتفاع الأصلي في المبنى الرئيسي فقط، ويُراعى الالتزام بالارتفاع الكلي المسموح به للبناء.

٠٥,٠٢ مناطق الأمن الغذائي النباتي - FS1

٠٥,٠٢,١ الاستعمالات:

يُسمح في مناطق الأمن الغذائي النباتي بمزاولة جميع الأنشطة الزراعية والاستعمالات المساندة وذلك بعد الحصول على موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير وبالتنسيق مع الجهات الخدمية الأخرى، على أن يصدر الترخيص بمزاولة الأنشطة المشار إليها من شئون الزراعة وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

٠٥,٠٢,٢ اشتراطات خاصة:

يُراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق الأمن الغذائي النباتي بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

١- ألا تقل المسافة بين الحظائر وأقرب فيلا أو خارج العقار عن ٥٠ متراً (خمسين متراً). ويُسمح بتقليل الارتداد وذلك بعد الحصول على موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير وبالتنسيق مع شئون الزراعة وشئون الثروة الحيوانية.

٢- تطبق الاشتراطات الخاصة بتصنيف مناطق سكن العمال الواردة في البنود (٢) و(٣) و(٤) من المادة (١٩٢) من هذا القرار عند إنشاء سكن للمزارعين.

٣- يُسمح بمزاولة أنشطة الأمن الغذائي النباتي في العقارات الواقعة ضمن تصنيف المناطق الزراعية الاستثمارية بشرط أن يتم تطبيق اشتراطات المنطقة من حيث نسب البناء والارتدادات القانونية وذلك بعد الحصول على موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير وموافقة شئون الزراعة.

٠٥,٠٣ مناطق الأمن الغذائي الحيواني والسمكي – FS2

٠٥,٠٣,١ الاستعمالات:

يُسمح في مناطق الأمن الغذائي الحيواني والسمكي بمزاولة جميع أنشطة الإنتاج الحيواني والاستعمالات المساندة، وذلك بعد الحصول على موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير وبالتنسيق مع الجهات الخدمية الأخرى، على أن يصدر الترخيص بمزاولة الأنشطة المشار إليها من شئون الثروة الحيوانية وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٠٥,٠٣,٢ اشتراطات خاصة:

يُراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق الأمن الغذائي الحيواني والسمكي بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

١- تطبيق الاشتراطات والمواصفات العامة التي تصدرها شئون الزراعة وشئون الثروة الحيوانية عند إنشاء حظائر المواشي وإسطبلات الخيول ومزارع الدواجن وغيرها من أنشطة الإنتاج الحيواني والزراعي، وكذلك الاشتراطات المتعلقة بردم قنوات الري والصرف وإزالة النخيل.

٢- ألا تقل المسافة بين الحظائر وأقرب فيلا خارج العقار عن ٥٠ متراً (خمسين متراً)، ويُسمح بتقليل الارتداد وذلك بعد الحصول على موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير وبالتنسيق مع شئون الزراعة وشئون الثروة الحيوانية.

٣- تطبق الاشتراطات الخاصة بتصنيف مناطق سكن العمال الواردة في البنود (٢) و(٣) و(٤) من المادة (١٩٢) من هذا القرار عند إنشاء سكن للمزارعين.

٤- يُسمح بمزاولة أنشطة الأمن الغذائي الحيواني والسمكي في العقارات الواقعة ضمن تصنيف المناطق الزراعية الاستثمارية بشرط أن يتم تطبيق اشتراطات المنطقة من حيث نسب البناء والارتدادات القانونية وذلك بعد الحصول على موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير وموافقة شئون الثروة الحيوانية.

٠٦,٠٠ مناطق الحماية

٠٦,٠١ الاستعمالات:

هي المناطق المحمية – PRT، المناطق المحفوظة – PRV، المناطق العامة الخضراء – GS، مناطق الحماية الطبيعية – NR، المناطق غير المخططة– UP، مناطق قيد الدراسة – US، ومناطق التطوير المستقبلية – FDA والتي لا يُسمح بالتعمير فيها وتتطلب الحصول على موافقات خاصة من شئون التخطيط العمراني وموافقة الجهات الخدمية في حال الرغبة في تطويرها.

٠٧المناطق التاريخية

٠٧,٠١مناطق المواقع الأثرية – ARC

تطبق على مناطق المواقع الأثرية التي يتم التنقيب عنها، أو التي تتضمن معالم أثرية وتحمل دلالات حضارية وتاريخية، ذات قيمة علمية ومعرفية والتي يتم تحديدها من الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث وفقاً للمرسوم بقانون رقم (١١) لسنة ١٩٩٥ بشأن حماية الآثار، وطبقاً للاشتراطات والضوابط التصميمية والوظيفية المعتمدة لدى تلك الجهة، وحسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

٠٧,٠١,١ الاستعمالات:

١- تُستَخدم مناطق المواقع الأثريّة كشواهد تاريخيّة للأجيال اللّاحقة، وتُوظّف من أجل البحوث العلميّة، التّنقيبات الأثريّة، والعروض المتحفية. ويجب أن تكون كافّة أعمال التنقيب والتّرميم والصّيانة من قِبَل أو تحت إشراف الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث.

٢- يُسمَح باستثمار المواقع الأثريّة لغايات ثقافيّة منها: إنشاء متاحف، مراكز تعليميّة وتفسيريّة للزوار، عناصر تعليميّة، معارض مؤقّتة، ولإقامة الفعاليّات، وغيرها، شرط أن يتمّ ترميمها وإعادة تأهيلها وتصميمها وإنشاؤها بإشراف من الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث ولا تنفّذ إلا بموافقة هذه الجهة.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٠٧,٠١,٢اشتراطات خاصّة:

يُراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق المواقع الأثرية بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

١- في حال كون الموقع الأثري مدرجاً على قائمة التراث الإنساني العالمي لليونسكو أو على اللائحة التمهيدية للتراث الإنساني العالمي لليونسكو، يجب اتباع الاشتراطات والضوابط التصميمية والوظيفية التصميمية الخاصة بكل موقع مدرج والصادرة من الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث، ويلزم الحصول على موافقة هذه الجهة على الخرائط الهندسية والتصاميم قبل مباشرة أي مشروع.

٢- يُمنع أيّ تطوير أو بناء أو تعديل يؤثّر على الحالة الإنشائيّة أو البصريّة للمواقع الأثريّة أو يخلّ بالقيمة الأثريّة والتاريخية لها بأيّ شكل من الأشكال وتُحدّد هذه القيمة الأثرية للمواقع التي ينطبق عليها معيار أو أكثر من معايير التقييم المعتمدة لدى الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث.

٣- يمنع تنفيذ أيّ تطوير أو تدخّل على الموقع الأثريّ إلا بعد دراسة تفصيليّة وأخذ موافقة رسمية من الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث.

٤- يحقّ للجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث المتابعة والإشراف على أعمال الحفر لأيّة مشاريع أو أعمال تطوير للبُنى التّحتيّة، وإصدار التوجيهات اللازمة لضمان سير الأعمال.

٥- يحقّ للجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث طلب تنقيب أو إعداد دراسات تخصّصيّة بحسب الموقع الأثريّ الذي تُحدّده الجهة.

٦- في حال كان العقار ملاصقاً أو مجاوراً لمبنى مدرج على قائمة التّراث الوطنيّ، أو على قائمة التّراث الإنسانيّ العالميّ لليونسكو، أو في المحيط المُباشر لموقع أثريّ مُصنّف، يحقّ للجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث أن تطلب إعادة توزيع الكتل لحماية القيمة الأثريّة، بشرط أن يكون مجموع المساحات الكلّيّة مطابقاً لكتلة البناء المسموح بها، كما يجوز أن تُطبق شروط خاصة بالارتدادات والمواد والألوان وغيره مختلفة عن الاشتراطات والضوابط التصميمية والوظيفية المعتمدة للمنطقة.

٧- يلزم الحصول على الموافقة المبدئية من الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث بشأن الخدمات الفنية كأبراج الاتصالات والإعلانات الترويجية، لتحديد موقعها وأبعادها ومواصفاتها قبل التوصل إلى أي اتفاق مع الأطراف المعنية، وتمنع في المواقع المدرجة على قائمة التراث الإنساني العالمي لليونسكو أو على اللائحة التمهيدية للتراث الإنساني العالمي لليونسكو.

٨- يمنع ردم المناطق البحرية المحمية ضمن المواقع الأثرية المدرجة على قائمة التراث الإنساني العالمي لليونسكو أو المدرجة على قائمة التراث الوطني.

٩- مراعاة الاشتراطات والضوابط التصميمية والوظيفية المعتمدة لدى الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث.

٠٧,٠٢مناطق الحدائق التراثية – HG

٠٧,٠٢,١الاستعمالات:

يُسمح في مناطق الحدائق التراثية بالأنشطة الزّراعيّة التي تتبع طرق الزّراعة التّقليديّة فقط، ويُسمَح بإنشاء المرافق المُصاحبة لهذه الأنشطة. كما يُسمَح بالاستعمالات السّكنيّة للفلل فقط ولا يُسمح فيها بالشقق السكنية، ويُسمح بالاستعمالات التّجاريّة المُصرّح بها من الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث، وفق الاشتراطات والضوابط التصميمية والوظيفية المعتمدة لديها.

٠٧,٠٢,٢نسب البناء:

يُشترط في نسب البناء لمناطق الحدائق التراثية مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا تزيد نسبة البناء لجميع الاستعمالات على ١٥٪ (خمسة عشر بالمائة) من مساحة الأرض.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٢- ألا تزيد مسطّحات البناء للاستخدام السّكنيّ على ١٠٪ (عشرة بالمائة) من مساحة الأرض.

٣- ألا تزيد مسطّحات البناء للاستخدام التّجاريّ على ٥٪ (خمسة بالمائة) من مساحة الأرض.

٠٧,٠٢,٣ الارتفاعات:

يُشترط في ارتفاعات البناء لمناطق الحدائق التراثية مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا يزيد ارتفاع الاستخدام السكني على طابقين وبحد أقصى ٨ أمتار (ثمانية أمتار)، شاملًا وارش السّطح وغرفة السّلّم والخدمات وأيّة مرافق أخرى.

٢- ألا يزيد ارتفاع الاستخدام التجاري على طابق أرضي وميزانين وبحد أقصى قدره ٦,٥٠ أمتار (ستة أمتار وخمسون سنتيمتراً) ولا يُسمَح بأيّة إضافات سكنيّة أو غرفة سلّم أعلى المبنى التّجاريّ.

٠٧,٠٢,٤ الارتدادات:

يُشترط في ارتدادات البناء لمناطق الحدائق التراثية مراجعة الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث لدراسة موقع البناء والتّصميم والارتدادات.

٠٧,٠٢,٥ مواقف السيارات:

تلزم مراجعة الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث لدراسة إمكانيّة إضافة مواقف للسيارات، بشرط ألا يعوض صاحب العقار بزيادة نسبة البناء في حال الموافقة.

٠٧,٠٢,٦ اشتراطات خاصة:

يُراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق الحدائق التراثية بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

١- لا يُسمَح بردم البحر الذي تطلّ عليه الحدائق التّراثيّة.

٢- في حال كان العقار ملاصقاً أو مجاوراً لمبنى مدرج على قائمة التّراث الوطنيّ، أو على قائمة التّراث الإنسانيّ العالميّ لليونسكو، أو في المحيط المُباشر لموقع أثريّ مُصنّف، يحقّ للجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث أن تطلب إعادة توزيع الكتل لحماية القيمة الأثريّة، بشرط أن يكون مجموع المساحات الكلّيّة مطابقاً لكتلة البناء المسموح بها، كما يمكن أن تُطبق شروط خاصة بالارتدادات والمواد والألوان وغيره مختلفة عن الاشتراطات والضوابط التصميمية والوظيفية المعتمدة للمنطقة.

٣- يلزم الحصول على الموافقة المبدئية من الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث بشأن الخدمات الفنية كأبراج الاتصالات والإعلانات الترويجية، لتحديد موقعها وأبعادها ومواصفاتها قبل التوصل الى أي اتفاق مع الأطراف المعنية، وتمنع في المواقع المدرجة على قائمة التراث الإنساني العالمي لليونسكو أو على اللائحة التمهيدية للتراث الإنساني العالمي لليونسكو.

٤- ألا تزيد المساحة الإجماليّة للفيلا المخصصة كسكن عائليّ لمالك العقار على مساحة ٣٠٠ متر مربع (ثلاثمائة متر مربع) في الدّور الأرضيّ - كحدّ أقصى - وإن كانت نسبة مسطّح البناء تتجاوز ذلك.

٥- بالنّسبة لأيّة مرافق خاصّة بالاستثمار الزّراعيّ، الإسطبلات والبيوت المحميّة فتُحدّد نسبة مسطّح الإشغال بعد مُراجعة الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث، ويجب مراعاة أن تكون هياكل بناء مرافق النّشاط الزّراعيّ غير السّكنيّة من موادّ خفيفة وذات مرونة عالية مُعتَمدة من الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث، مع مراعاة شروط ومتطلبات شئون الدّفاع المدنيّ.

٦- ألا يزيد عرض الممرات الداخلية عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار)، مع مراعاة عدم رصفها.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٧- عند تطوير الحدائق التّراثيّة لأيّ من الأدوار الوظيفيّة المسوح بها، يجب أن يكون تخطيط المداخل والمخارج على نحو لا يمس بالمناطق الزراعية، ولا يُسمَح بدخول المركبات الثّقيلة، تفادياً للمساس بالمناطق الزّراعيّة، ويجب تنظيم منح الإذن للمستفيدين من استخدام المرافق، ومراجعة الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث لتحديد مسارات وصول المستفيدين إلى الموقع.

٨- يُسمح بالأنشطة الزراعية في مناطق الحدائق التراثية، بشرط تحقق الاشتراطات الآتية:

أ- الحصول على الموافقة الرّسميّة من الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث على نوع النشاط الزراعي المصرح به في الحديقة التراثية.

ب- المرافق الزّراعيّة المسموح بها بحسب الاشتراطات والضوابط التصميمية والوظيفية المعتمدة لدى الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث، تتضمّن: مساحات استراحة المزارعين والعمّال، آبار الماء/ محطّات ضخّ المياه، حظائر الحيوانات والإسطبلات، ورش المعدّات، أيّة مرافق مرتبطة بالأنشطة الزّراعيّة التّقليديّة.

ج- مراعاة الاشتراطات والضوابط التصميمية والوظيفية المعتمدة لدى الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث.

٩- يُسمح بالأنشطة التّجارية في مناطق الحدائق التّراثيّة، بشرط تحقّق الاشتراطات الآتية:

أ- الحصول على الموافقة الرّسميّة من الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث على نوع النّشاط التّجاريّ المُصرّح به في الحديقة التراثية.

ب- ألا تزيد نسبة مسطّح البناء على ٥٪ (خمسة بالمائة) من إجماليّ مساحة مسطح الأرض الأصليّة.

ج- الأنشطة التّجاريّة المسموح بمزاولتها بصورة عامّة: بيع المحاصيل الزّراعيّة والمنتجات الحيوانيّة بأنواعها، بيع منتوجات النّخيل: التّمور، المياه الشّعبيّة، الحلويّات، الصّناعات الحرَفيّة المرتبطة بالنّخلة كالسّلال والحُصُر وغيرها، المقاهي المخصّصة لبيع المشروبات المُحدّدة، متاجر الحِرَف اليدويّة والتّقليديّة، بما في ذلكَ محالّ تصنيع المنتجات وبيعها، محلّات البستنة والمشاتل الزّراعيّة.

د- تُحظَر الأنشطة التّجاريّة غير المتّصلة بطبيعة وخصوصيّة الأرض.

هـ- تلزم مُراجعة الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث لتحديد الأنشطة التّجاريّة التي قد يُسمَح بها بناءً على موقع الحديقة التّراثيّة وأخذ موافقة خطّيّة مسبقة بذلك.

و- مراعاة الاشتراطات والضوابط التصميمية والوظيفية المعتمدة لدى الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث.

١٠- في الحالات التي لا تنطبق عليها الاشتراطات المذكورة يتطلب الحصول لها على موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير من قبل شئون التخطيط العمراني والحصول على موافقة الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث.

٠٧,٠٣مناطق التراث العمراني – UH

تطبّق على الموروث من مدن وقرى ومعمار ذات قيم تُراثيّة، قد تشمل مباني منفردة وأحياء وساحات عامّة وشبكة شوارع وخدمات بنية تحتيّة، وتكمن قيَمها بصفة واحدة أو أكثر، وعلى سبيل المثال: نظم الكتلة العمرانيّة، شبكة الشّوارع والأزقّة، طابع الأحياء، طابع معماريّ معيّن، نظم العيش الفريدة له، وغيرها، بحسب معايير الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث، وتنقسم هذه المناطق إلى ثلاث فئات (UHA,UHB,UHC).

٠٧,٠٤مناطق التراث العمراني أ – UHA

١٠٧,٠٤,١الاستعمالات:

١- يُسمح في مناطق التراث العمراني (أ) بالاستعمالات السكنية (بناء فلل فقط)، ولا يُسمح بالشقق السكنية أو بوحدات سكنيّة متعدّدة على ذات العقار، وذلك حسبما تبينه خرائط تصنيف المناطق المعتمدة.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٢- في العقارات ذات الواجهات التجارية يُسمح بفتح محلات تجارية بالدور الأرضي لا تحسب ضمن نسبة البناء الكلية وفق الاشتراطات والضّوابط التصميمية والوظيفية المعتمدة لدى الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث.

٣- يُسمح بمزاولة الأنشطة الثقافية والتعليمية والترفيهية والسياحية والإدارية في أيّ من أدوار المبنى في حال كون العقار ينطبق عليه معيار أو أكثر من معايير تصنيف الأبنية التراثية والتاريخية بحسب التقييم الصادر عن الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث، ووفق الاشتراطات والضّوابط التصميمية والوظيفية المعتمدة لدى تلك الجهة.

٠٧,٠٤,٢نسب البناء:

يُشترط في نسب البناء لمناطق التراث العمراني (أ) مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا تزيد نسبة البناء على ٢٠٠٪ (مائتين بالمائة) للاستعمالات السكنية من مساحة الأرض شاملة جميع المرافق، بما فيها المرافق الخدميّة والمساحات الثّابتة المسقوفة واللّيوان، وفي حال التّعويض عن المرافق غير المحسوبة ضمن نسبة البناء، وتحديداً مواقف السّيّارات والمحلّات التّجاريّة، فيجب ألا تتجاوز نسبة البناء الكُلّيّة ٢٨٠٪ (مائتين وثمانين بالمائة) شاملةً جميع المرافق بما فيها غرفة السّلّم والمصعد وأيّ مرافق خدميّة أخرى.

٢- في حال السماح بالمحلات التجارية والإدارية يُسمح بالميزانين بنسبة ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة المحل ولا يحتسب ضمن نسبة البناء الكلية، ويستخدم كمستودع.

٠٧,٠٤,٣الارتدادات:

يُشترط في ارتدادات البناء لمناطق التراث العمراني (أ) مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

يُسمح ببناء الدور الأرضي على حد الأرض الأمامي للواجهة الأمامية للعقار، ما لم يكن هناك خط بناء معتمد حسب المخططات التفصيلية يلزم التقيد به.

الارتداد الجانبي والخلفي:

١- يُسمح بالبناء على حد الأرض الجانبي والخلفي مع مراعاة وجود عازل ما بين جدار العقار والعقار المجاور له.

٢- في حال بناء فتحات مطلة على الجار الجانبي أو الخلفي يلزم ترك مناور (أفنية داخلية أو خارجية) وفق الشّروط والضّوابط لدى الجهات الخدمية.

٠٧,٠٤,٤الارتفاعات:

يُشترط في ارتفاعات البناء لمناطق التراث العمراني (أ) مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا يزيد ارتفاع البناء على طابقين اثنين وبحد أقصى قدره ٩,٥٠ أمتار (تسعة أمتار وخمسون سنتيمتراً) شاملاً الوارش وغرفة السلم وأية مرافق أخرى بشرط ألا يزيد ارتفاع سطح مستوى الدّور الأوّل على ٦,٥ أمتار (ستّة أمتار ونصف).

٢- في حال تمّ توفير مواقف للسّيّارات في البناء السّكنيّ، يعوّض عنها بالسّماح بالبناء في الدّور الثّاني، بحيث يكون الارتفاع الكلّيّ ١٠ أمتار (عشرة أمتار) شاملاً الوارش وغرفة السّلّم وأيّة مرافق خدميّة أخرى.

٣- في حال تمّ توفير مواقف للسّيّارات أو دكاكين في الدّور الأرضيّ للبناء التّجاريّ أو مزدوج الاستخدام (سكنيّ/ تجاريّ)، يعوّض عنها بالسّماح بالبناء في الدّور الثّاني بحيث يكون الارتفاع الكلّيّ ١٢,٥ متراً (اثني عشر متراً وخمسين سنتيمتراً)، شاملاً الوارش وغرفة

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

السّلّم وأيّة مرافق خدميّة أخرى.

٤- ألا يزيد ارتفاع دور الميزانين على ٢,٦ متر (مترين وستين سنتيمتراً).

٥- ألا يزيد ارتفاع السور الخارجي على ٢ متر (مترين).

٠٧,٠٤,٥ مواقف السيارات:

١- يلزم توفير مواقف سيارات بمعدل موقف لكل فيلا، ولا تحتسب مواقف السيارات ضمن نسبة البناء بشرط توفر الضوابط الآتية:

أ- ألا تقل مساحة العقار عن ١٥٠ متراً مربعاً (مائة وخمسين متراً مربعاً).

ب- أن يقع العقار على طريق لا يقل عرضه عن ٨ أمتار (ثمانية أمتار).

ج- أن يكون العقار مرتبطاً بشبكة الطرق القائمة.

٢- يلزم توفير مواقف سيارات بمعدل موقفين لكل فيلا، ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسبة البناء بشرط توافر الضّوابط الآتية:

أ- أن تكون مساحة الأرض ٣٠٠ متر مربع (ثلاثمائة متر مربع) أو أكثر.

ب- ألا يقل عرض الواجهة عن ١٢ متراً (اثني عشر متراً).

ج- أن يقع العقار على طريق لا يقلّ عرضه عن ٨ أمتار (ثمانية أمتار).

د- أن يكون العقار مرتبطاً بشبكة الطّرق القائمة.

٣- تُستثنى المباني التّراثيّة والتّاريخيّة المُصنّفة والتي تحملُ قيمة استثنائيّة بحسب معايير تقييم الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث من إلزاميّة توفير مواقف للسّيّارات.

٠٧,٠٤,٦ اشتراطات خاصة:

يُراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق التراث العمراني (أ) بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

١- اتباع الاشتراطات والضّوابط التصميمية والوظيفية المعتمدة من الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث، ويلزم الحصول على موافقة هذه الجهة على الخرائط الهندسيّة والتّصاميم قبل مباشرة أيّ مشروع.

٢- يلزم الحصول على الموافقة المبدئية من الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث بشأن الخدمات الفنية كأبراج الاتصالات والإعلانات الترويجية، لتحديد موقعها وأبعادها ومواصفاتها قبل التوصل إلى أي اتفاق مع الأطراف المعنية، وتمنع في المواقع المدرجة على قائمة التراث الإنساني العالمي لليونسكو أو على اللائحة التمهيدية للتراث الإنساني العالمي لليونسكو.

٣- في حال كان العقار ينطبق عليه معيار أو أكثر من معايير تصنيف الأبنية التراثية والتاريخية بحسب التقييم الصادر عن الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث، يحق لهذه الجهة منع هدم العقار جزئياً أو كلياً، مع السماح بترميمه أو تطويره بحسب الاشتراطات والضوابط التصميمية والوظيفية المعتمدة لديها.

٤- في حال كان العقار ينطبق عليه معيار أو أكثر من معايير تصنيف الأبنية التراثية أو التاريخية، ويصنف ضمن المباني ذات القيمة التراثية المحدودة بحسب التقييم الصادر عن الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث، يحق لهذه الجهة طلب توثيق المبنى الأصلي، وإعادة إدراج العناصر التراثية المنقولة من أصل المبنى في التصميم الجديد بحسب الاشتراطات والضوابط التصميمية والوظيفية المعتمدة لديها.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٥- في حال كان العقار ملاصقاً أو مجاوراً لمبنى مدرج على قائمة التّراث الوطنيّ، أو على قائمة التّراث الإنسانيّ العالميّ لليونسكو، أو في المحيط المُباشر لموقع أثريّ مُصنّف، يحقّ للجهة المعنيّة بالحفاظ الآثار والتّراث أن تطلب إعادة توزيع الكتل لحماية القيمة الأثريّة، بشرط أن يكون مجموع المساحات الكلّيّة مطابقاً لكتلة البناء المسموح بها، كما يجوز أن تُطبق شروط خاصة بالارتدادات والمواد والألوان وغيره مختلفة عن الاشتراطات والضوابط التّصميميّة والوظيفيّة المعتمدة للمنطقة.

٦- يُسمَح بإضافة خدمات أعلى سطح المبنى شاملةً غرفة السّلّم والمصعد وغيرها من المرافق الخدميّة، بشرط ألا تتجاوز نسبة البناء للخدمات ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) فقط، وألا يزيد ارتفاع الإضافة على ٣ أمتار (ثلاثة أمتار فقط)، على أن تكون الإضافة غير مطلّة على أيّ من الشّوارع والممرّات المحيطة بالعقار.

٧- في العقارات ذات الواجهات التجارية يجب ألا يزيد عمق المحلات التجارية على ٥٠٪ من عمق العقار (خمسين بالمائة)، وألا يقل العمق الكلي للمحل التجاري عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار).

٨- لا تُحتَسب المرافق التّالية ضمن نسبة البناء، وتشمل: الميزانين، الشّرفات البارزة عن خطّ العقار، السّرداب.

٩- تمنع أي بروزات في البناء عن حد العقار الأصلي للمبنى ما عدا الشرفات المكشوفة (البلكونات).

١٠- يُسمَح بإضافة الشّرفات (البلكونات) المكشوفة بشرط ألا تبرز عن حدّ العقار بأكثر من متر واحد فقط، وفق الاشتراطات والضّوابط التصميمية والوظيفية المعتمدة لدى الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث، في حال كانَ عرضَ الشّارع لا يقلّ عن ٨ أمتار (ثمانية أمتار). ويُشترَط ألا تكون الشّرفات مقفلة بأيّ من المواد، وألا تستخدم لغير الدّور الوظيفيّ للشّرفات. وتُمنَع البروزات منعاً باتاً.

١١- يُسمح بتثبيت عناصر تظليل متّصلة بواجهة المبنى وقابلة للطّيّ أعلى المحلّات التّجاريّة في الدّور الأرضيّ، وفق الشّروط الآتية:

أ- ألا يقل ارتفاع عناصر التّظليل عن ٢,٥٠ متراً (مترين وخمسين سنتيمتراً) فقط.

ب- ألا يتعدّى بروز عناصر التّظليل مسافة ١ متر (متر واحد) من جدار واجهة المحلّ.

ج- ألا تكون هنالك شرفات في الدّور الأعلى منه في المبنى.

د- أن تكون عناصر التّظليل مصنوعة من موادّ مصرّح بها ومُعتمدة من الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث، ووفقاً لمواصفات الأمن والسّلامة المتّبعة لدى شئون الدّفاع المدنيّ.

هـ- مراعاة الاشتراطات والضوابط التصميمية والوظيفية المعتمدة لدى الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث.

١٢- يُسمَح بتثبيت إعلانات تجاريّة موازية أعلى واجهات المحلّات التّجاريّة أو الأنشطة التي تندرج ضمن الفقرة (٣) من المادة (٢١٤) من هذا القرار، في الدّور الأرضيّ فقط، ببروز لا يتجاوز ١٠ سنتيمترات (عشرة سنتيمترات) عن خطّ الواجهة بأيّ من عناصره، ضمن حيّز المحلّ التّجاريّ، وبما لا يتجاوز عرض الباب الرّئيسيّ المؤدّي إلى المحلّ، وذلكَ بحسب الاشتراطات والضّوابط التصميمية والوظيفية المعتمدة من الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث، ووفقاً لمواصفات الأمن والسّلامة المتّبعة لدى شئون الدّفاع المدنيّ.

١٣- يُسمح بتركيب عناصر إضاءة فوق مداخل المحلّات والبيوت وتحت عناصر التّظليل فقط، شرط مراعاة شروط السّلامة العامّة واتّباع الاشتراطات والضّوابط التصميمية والوظيفية المعتمدة لدى الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث.

١٤- لا يُسمح بإظهار المرافق الفنّيّة المتعلّقة بخدمة المبنى من تمديدات كهربائيّة وصحّيّة وعناصر التّكييف والمداخن وغيرها على واجهات المبنى الخارجيّة. ويجب أن تخصّص خزائن ضمن حدود العقار لأسطوانات الغاز، مع مراعاة ضوابط السّلامة لدى شئون الدّفاع المدنيّ.

١٥- يُسمح بتركيب مرافق لخدمة المبنى على السّطح مثل: خزّانات المياه وسخّان الماء وغيرها، على أن تكون محجوبة بصريّاً عن أيّ من الشّوارع والممرّات المحيطة بالعقار، وفق الاشتراطات والضوابط التصميمية والوظيفية المعتمدة من الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

١٦- بالنّسبة لإكساء واجهات المباني، فيجب الالتزام بكود الألوان المُعتَمد لطلاء الواجهات بحسب الاشتراطات والضوابط التصميمية والوظيفية المعتمدة من الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث، ويمنع استخدام ألواح التّغطية (Cladding)، البلاط، الحجر وغيرها.

١٧- في حال تصريح الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث بهدم جزء أو كامل أحد العقارات الواقعة ضمن مناطق التراث العمراني، والذي يحمل عنصراً أو أكثر من العناصر التراثية المنقولة، فيجوز تسليم هذه العناصر إلى هذه الجهة لتدويرها وإعادة استخدامها في ترميم الأبنية ذات الصفة التاريخية من نفس الحقبة في مناطق التراث العمراني حسب الاشتراطات والضوابط التصميمية والوظيفية المعتمدة لدى الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث.

١٨- في حال تسوير العقار يجب مراعاة الاشتراطات والضوابط التصميمية والوظيفية المعتمدة لدى الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث.

١٩- مراعاة الاشتراطات والضوابط التصميمية والوظيفية المعتمدة لدى الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث.

٢٠- في الحالات التي لا تنطبق عليها الاشتراطات المذكورة يتطلب الحصول لها على موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير من قبل شئون التخطيط العمراني والحصول على موافقة الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث.

٠٧,٠٥مناطق التّراث العمرانيّ ب - UHB

٠٧,٠٥,١الاستعمالات:

١- يُسمح في مناطق التراث العمراني (ب) بالاستعمالات السكنية (فلل وشقق سكنية) وذلك حسبما تبينه خرائط تصنيف المناطق المعتمدة.

٢- في العقارات ذات الواجهات التجارية يُسمح بفتح محلات تجارية وإدارية بالدور الأرضي لا تحسب ضمن نسبة البناء الكلية وفق الاشتراطات والضوابط التصميمية والوظيفية المعتمدة لدى الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث.

٣- يُسمح بمزاولة الأنشطة الثقافية والتعليمية والترفيهية والسياحية والإدارية في أيّ من أدوار المبنى، في حال كون العقار ينطبق عليه معيار أو أكثر من معايير تصنيف الأبنية التراثية والتاريخية بحسب التقييم الصادر عن الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث، ووفق الاشتراطات والضوابط التصميمية والوظيفية المعتمدة لدى تلك الجهة.

٤- يُسمح بمزاولة الأنشطة الثقافية والتعليمية والترفيهية والسياحية في الأسطح أو الأفنية الداخلية، في حال كون العقار ينطبق عليه معيار أو أكثر من معايير تصنيف الأبنية التراثية والتاريخية بحسب التقييم الصادر عن الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث ووفق الاشتراطات والضوابط التصميمية والوظيفية المعتمدة لدى تلك الجهة.

٠٧,٠٥,٢نسب البناء:

يُشترط في نسب البناء لمناطق التراث العمراني (ب) مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا تزيد نسبة البناء على ٣٠٠٪ (ثلاثمائة بالمائة) للاستعمالات السكنية من مساحة الأرض شاملة جميع المرافق، بما فيها المرافق الخدميّة والمساحات الثّابتة المسقوفة والليّوان، وفي حال التّعويض عن المرافق غير المحسوبة ضمن نسبة البناء، وتحديداً مواقف السّيّارات والمحلّات التّجاريّة، فيجب ألا تتجاوز نسبة البناء الكُلّيّة على ٣٨٠٪ (ثلاثمائة وثمانين بالمائة) فقط، شاملةً جميع المرافق بما فيها غرفة السّلّم والمصعد وأيّ مرافق خدميّة أخرى.

٢- في حال السماح بالمحلات التجارية يُسمح بالميزانين بنسبة ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة المحل والالتزام باستخدامه كمستودع ولا يحتسب ضمن نسبة البناء الكلية.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٣,٠٥,٠٧الارتدادات:

يُشترط في ارتدادات البناء لمناطق التراث العمراني (ب) مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

يُسمح ببناء الدور الأرضي على حد الأرض الأمامي للواجهة الأمامية للعقار، ما لم يكن هناك خط بناء معتمد حسب المخططات التفصيلية يلزم التقيد به.

الارتداد الجانبي والخلفي:

يُسمح بالبناء على حد الأرض الجانبي والخلفي مع مراعاة وجود عازل ما بين جدار العقار والعقار المجاور له. وفي حالة عمل فتحات مطلة على الجار الجانبي أو الخلفي، يلزم ترك مناور (أفنية داخلية أو خارجية) وفق الشّروط والضّوابط لدى الجهات الخدمية.

٤,٠٥,٠٧الارتفاعات:

يُشترط في ارتفاعات البناء لمناطق التراث العمراني (ب) مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا يزيد ارتفاع البناء على ٣ طوابق (ثلاثة طوابق) وبحد أقصى قدره ١٢,٥٠ متراً (اثنا عشر متراً وخمسون سنتيمتراً) شاملاً الوارش وغرفة السلم وأية مرافق أخرى للاستعمال السكني، بشرط ألا يزيد ارتفاع سطح مستوى الدّور الثّاني على ٩,٦٠ أمتار (تسعة أمتار وستّين سنتيمتراً).

٢- في حال تمّ توفير مواقف للسّيّارات في البناء السّكنيّ لا يزيد ارتفاع البناء على ٣ طوابق (ثلاثة طوابق) وبحد أقصى قدره ١٣ متراً (ثلاثة عشر مترًا)، شاملاً الوارش وغرفة السلم وملاحق المبنى.

٣- في حال تمّ توفير مواقف للسّيّارات أو دكاكين في الدّور الأرضيّ للبناء التّجاريّ أو مزدوج الاستخدام (سكنيّ أو تجاريّ)، يعوّض عنها بالسّماح بالبناء في الدّور الثّالث بحيث يكون الارتفاع الكُلّيّ ١٥,٥ متراً (خمسة عشر متراً وخمسين سنتيمتراً)، شاملاً الوارش وغرفة السّلّم وأيّة مرافق خدميّة أخرى، بشرط ألا تتجاوز نسبة البناء بعد التّعويض عن المحلّات ومواقف السّيّارات على ٣٨٠٪ (ثلاثمائة وثمانين بالمائة).

٤- ألا يزيد ارتفاع دور الميزانين على ٢,٦ متر (مترين وستين سنتيمتراً).

٥- ألا يزيد ارتفاع السور الخارجي على ٢ متر (مترين).

٥,٠٥,٠٧مواقف السيارات:

١- يلزم توفير مواقف سيارات بمعدل موقف لكل فيلا، ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسبة البناء بشرط توفر الضوابط الآتية:

أ- ألا تقل مساحة العقار عن ١٥٠ متراً مربعاً (مائة وخمسين متراً مربعاً).

ب- أن يقع العقار على طريق لا يقل عرضه عن ٨ أمتار (ثمانية أمتار).

ج- أن يكون العقار مرتبطاً بشبكة الطرق القائمة.

٢- يلزم توفير مواقف سيارات بمعدل موقفين لكل فيلا، ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسبة البناء بشرط توافر الضّوابط الآتية:

أ- أن تكون مساحة الأرض ٣٠٠ متر مربع (ثلاثمائة متر مربع) أو أكثر.

ب- ألا يقل عرض الواجهة عن ١٢ متراً (اثني عشر متراً).

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

ج- أن يقع العقار على طريق لا يقلّ عرضه عن ٨ أمتار (ثمانية أمتار).

د- أن يكون العقار مرتبطاً بشبكة الطّرق القائمة.

٣- يلزم توفير موقف واحد لكل شقة سكنية، ولا تحسب ضمن نسبة البناء.

٤- تُستثنى المباني التّراثيّة والتّاريخيّة المُصنّفة والتي تحملُ قيمة استثنائيّة بحسب معايير تقييم الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث من إلزاميّة توفير مواقف للسّيّارات.

٦,٠٥,٠٧اشتراطات خاصة:

يُراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق التراث العمراني (ب) بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

١- اتباع الاشتراطات والضوابط التصميمية والوظيفية المعتمدة لدى الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث، ويلزم الحصول على موافقة هذه الجهة على الخرائط الهندسيّة والتّصاميم قبل مباشرة أيّ مشروع.

٢- يلزم الحصول على الموافقة المبدئية من الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث بشأن الخدمات الفنية كأبراج الاتصالات والإعلانات الترويجية، لتحديد موقعها وأبعادها ومواصفاتها قبل التوصل إلى أي اتفاق مع الأطراف المعنية، وتمنع في المواقع المدرجة على قائمة التراث الإنساني العالمي لليونسكو أو على اللائحة التمهيدية للتراث الإنساني العالمي لليونسكو.

٣- في حال كان العقار ينطبق عليه معيار أو أكثر من معايير تصنيف الأبنية التراثية والتاريخية بحسب التقييم الصادر عن الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث، يحق لهذه الجهة منع هدم العقار جزئياً أو كلياً، مع السماح بترميمه أو تطويره بحسب الاشتراطات والضوابط التصميمية والوظيفية المعتمدة لديها.

٤- في حال كان العقار ينطبق عليها معيار أو أكثر من معايير تصنيف الأبنية التراثية أو التاريخية، ويصنف ضمن المباني ذات القيمة التراثية المحدودة بحسب التقييم الصادر عن الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث، يحق لهذه الجهة طلب توثيق المبنى الأصلي، وإعادة إدراج العناصر التراثية المنقولة من أصل المبنى في التصميم الجديد بحسب الاشتراطات والضوابط التصميمية والوظيفية المعتمدة لديها.

٥- في حال كان العقار ملاصقاً أو مجاوراً لمبنى مدرج على قائمة التّراث الوطنيّ، أو على قائمة التّراث الإنسانيّ العالميّ لليونسكو، أو في المحيط المُباشر لموقع أثريّ مُصنّف، يحقّ للجهة المعنيّة بالحفاظ الآثار والتّراث إعادة توزيع الكتل لحماية القيمة الأثريّة، بشرط أن يكون مجموع المساحات الكلّيّة مطابقاً لكتلة البناء المسموح بها، كما يجوز أن تُطبق شروط خاصة بالارتدادات والمواد والألوان وغيره مختلفة عن الاشتراطات والضوابط التّصميميّة والوظيفيّة المعتمدة للمنطقة.

٦- يُسمَح ببناء مرافق للسكن فوق سطح المبنى شاملةً غرفة السّلّم والمصعد وغيرها من المرافق الخدميّة، بشرط ألا تتجاوز نسبة البناء للخدمات ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة)، وألا يزيد ارتفاع الإضافة على ٣ أمتار (ثلاثة أمتار فقط)، على أن تكون الإضافة غير مطلّة على أيّ من الشّوارع والممرّات المحيطة بالعقار.

٧- في العقارات ذات الواجهات التجارية يجب ألا يزيد عمق المحلات التجارية على ٥٠٪ من عمق العقار (خمسين بالمائة)، وألا يقل العمق الكلي للمحل التجاري عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار).

٨- لا تُحتَسب المرافق التّالية ضمن نسبة البناء، وتشمل: الميزانين، الشّرفات البارزة عن خطّ العقار، السّرداب.

٩- تمنع أي بروزات في البناء عن حد العقار الأصلي للمبنى ما عدا الشرفات المكشوفة (البلكونات).

١٠- يُسمَح بإضافة الشّرفات (البلكونات) المكشوفة بشرط ألا تبرز عن حدّ العقار بأكثر من ١ متر (مترٍ واحدٍ فقط)، وفق الاشتراطات

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

والضوابط التصميمية والوظيفية المعتمدة لدى الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث، في حال كان عرض الشّارع لا يقلّ عن ٨ أمتار (ثمانية أمتار). ويُشترَط ألا تكون الشّرفات مقفلة بأيّ من المواد، وألا تستخدم لغير الدّور الوظيفيّ للشّرفات. وتُمنَع البروزات منعاً باتاً.

١١- يُسمح بتثبيت عناصر تظليل متّصلة بواجهة المبنى وقابلة للطّيّ أعلى المحلّات التّجاريّة في الدّور الأرضيّ، وفق الشّروط الآتية:

أ- ألا يقل ارتفاع عناصر التّظليل عن ٢,٥ متراً (مترين وخمسين سنتيمتراً).

ب- ألا يتعدّى بروز عناصر التّظليل مسافة ١ متر (متر واحد) من جدار واجهة المحلّ.

ج- ألا تكون هنالك شرفات في الدّور الأعلى منه في المبنى.

د- أن تكون عناصر التّظليل مصنوعة من موادّ مصرّح بها ومُعتمدة من الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث، ووفقاً لمواصفات الأمن والسّلامة المتّبعة لدى شئون الدّفاع المدنيّ.

هـ- مراعاة الاشتراطات والضوابط التصميمية والوظيفية المعتمدة لدى الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث.

١٢- يُسمَح بتثبيت إعلانات تجاريّة موازية أعلى واجهات المحلّات التّجاريّة أو الأنشطة التي تندرج ضمن الفقرة (٣) من المادة (٢٢٠) من هذا القرار في الدّور الأرضيّ فقط، ببروز لا يتجاوز ١٠ سنتيمترات (عشرة سنتيمترات) عن خطّ الواجهة بأيّ من عناصره، ضمن حيّز المحلّ التّجاريّ، وبما لا يتجاوز عرض الباب الرّئيسيّ المؤدّي إلى المحلّ، وذلكَ بحسب الاشتراطات والضّوابط التصميمية والوظيفية المعتمدة الصادرة عن الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث، ووفقاً لمواصفات الأمن والسّلامة المتّبعة لدى شئون الدّفاع المدنيّ.

١٣- يُسمح بتركيب عناصر إضاءة فوق مداخل المحلّات والبيوت وتحت عناصر التّظليل فقط، مع مراعاة شروط السّلامة العامّة واتّباع الاشتراطات والضّوابط التصميمية والوظيفية المعتمدة لدى الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث.

١٤- لا يُسمح بإظهار المرافق الفنّيّة المتعلّقة بخدمة المبنى من تمديدات كهربائيّة وصحّيّة وعناصر التّكييف والمداخن وغيرها على واجهات المبنى الخارجيّة. ويجب أن تخصّص خزائن ضمن حدود العقار لأسطوانات الغاز، مع مراعاة شروط السّلامة لدى شئون الدّفاع المدنيّ.

١٥- يُسمح بتركيب مرافق لخدمة المبنى على السّطح مثل: خزّانات المياه وسخّان الماء وغيرها، على أن تكون محجوبة بصرياً عن أيّ من الشّوارع والممرّات المحيطة بالعقار، وفق الاشتراطات والضّوابط التصميمية والوظيفية المعتمدة من الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث.

١٦- بالنّسبة لإكساء واجهات المباني، فيجب الالتزام بكود الألوان المُعتَمد لطلاء الواجهات بحسب الاشتراطات والضّوابط التصميمية والوظيفية المعتمدة لدى الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث، ويمنع استخدام ألواح التّغطية (Cladding)، البلاط، الحجر وغيرها.

١٧- في حال تصريح الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث بهدم جزء أو كامل أحد العقارات الواقعة ضمن مناطق التراث العمراني، والذي يحمل عنصراً أو أكثر من العناصر التراثية المنقولة، فيجوز تسليم هذه العناصر إلى هذه الجهة لتدويرها وإعادة استخدامها في ترميم الأبنية ذات الصفة التاريخية من نفس الحقبة في مناطق التراث العمراني حسب الاشتراطات والضوابط التصميمية والوظيفية المعتمدة لدى الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث.

١٨- في حال تسوير العقار يجب مراعاة الاشتراطات والضوابط التصميمية والوظيفية المعتمدة لدى الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث.

١٩- مراعاة الاشتراطات والضوابط التصميمية والوظيفية المعتمدة لدى الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث.

٢٠- في الحالات التي لا تنطبق عليها الاشتراطات المذكورة يتطلب الحصول لها على موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير من قبل شئون التخطيط العمراني والحصول على موافقة الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٠٧,٠٦ مناطق التّراث العمرانيّ ج – UHC

٠٧,٠٦,١ الاستعمالات:

١- يُسمح في مناطق التراث العمراني (ج) بالاستعمالات الإدارية بالدور الأرضي والسكنية (شقق سكنية فقط) في الدّور الأوّل فقط، وفق الاشتراطات والضوابط التصميمية والوظيفية المعتمدة لدى الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث، وذلك حسبما تبينه خرائط تصنيف المناطق المعتمدة.

٢- في العقارات ذات الواجهات التجارية يُسمح بفتح محلات تجارية أو إدارية بالدور الأرضي وفق الاشتراطات والضوابط التصميمية والوظيفية المعتمدة لدى الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث.

٣- يُسمح بمزاولة الأنشطة الثقافية والتعليمية والترفيهية والسياحية والإدارية في أيّ من أدوار المبنى، في حال كون العقار ينطبق عليه معيار أو أكثر من معايير تصنيف الأبنية التراثية والتاريخية بحسب التقييم الصادر عن الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث، ووفق الاشتراطات والضوابط التصميمية والوظيفية المعتمدة لدى تلك الجهة.

٤- يُسمح بمزاولة الأنشطة الثقافية والتعليمية والترفيهية والسياحية في الأسطح أو الأفنية الداخلية، في حال كون العقار ينطبق عليه معيار أو أكثر من معايير تصنيف الأبنية التراثية والتاريخية بحسب التقييم الصادر عن الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث، ووفق الاشتراطات والضوابط التصميمية والوظيفية المعتمدة لدى تلك الجهة.

٠٧,٠٦,٢ نسب البناء:

يُشترط في نسب البناء لمناطق التراث العمراني (ج) مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا تزيد نسبة البناء على ٢٠٠٪ (مائتين بالمائة) من مساحة الأرض شاملة جميع المرافق، بما فيها المرافق الخدميّة والمساحات الثّابتة المسقوفة واللّيوان.

٢- في حال السماح بالمحلات التجارية والإداريّة يُسمح بالميزانين بنسبة ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة المحل ولا يحتسب ضمن نسبة البناء الكلية، ويستخدم كمستودع.

٣- في حال تم توفير مواقف للسيارات لا يتم التعويض عنها.

٠٧,٠٦,٣ الارتدادات:

يُشترط في ارتدادات البناء لمناطق التراث العمراني (ج) مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

يُسمح ببناء الدور الأرضي على حد الأرض الأمامي للواجهة الأمامية للعقار، ما لم يكن هناك خط بناء معتمد حسب المخططات التفصيلية يلزم التقيد به.

الارتداد الجانبي والخلفي:

يُسمح بالبناء على حد الأرض الجانبي والخلفي مع مراعاة وجود عازل ما بين جدار العقار والعقار المجاور له وفي حال عمل فتحات مطلة على الجار الجانبي أو الخلفي يلزم ترك مناور (أفنية داخلية أو خارجية) وفق الشّروط والضّوابط المتبعة لدى الجهات الخدمية.

٠٧,٠٦,٤ الارتفاعات:

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

يُشترط في ارتفاعات البناء لمناطق التراث العمراني (ج) ألا يزيد ارتفاع البناء على طابقين اثنين وبحد أقصى قدره ٨,٥٠ أمتار (ثمانية أمتار وخمسون سنتيمتراً) شاملاً الوارش وأي مرافق أخرى، ولا يُسمح ببناء غرفة السلم. وألا يزيد ارتفاع دور الميزانين على ٢,٢ متر (مترين وعشرين سنتيمتراً)، وألا يزيد ارتفاع السور الخارجي على ٢ متر (مترين).

٠٧,٠٦,٥ مواقف السيارات:

تلزم مراجعة الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث لدراسة إمكانيّة إضافة مواقف للسيارات، بشرط ألا يعوض صاحب العقار بزيادة نسبة البناء في حال الموافقة.

٠٧,٠٦,٦ اشتراطات خاصة:

يُراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق التراث العمراني (ج) بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

١- اتباع الاشتراطات والضوابط التصميمية والوظيفية المعتمدة من الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث، ويلزم الحصول على موافقة هذه الجهة على الخرائط الهندسيّة والتّصاميم قبل مباشرة أيّ مشروع.

٢- يلزم الحصول على الموافقة المبدئية من الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث بشأن الخدمات الفنية كأبراج الاتصالات والإعلانات الترويجية، لتحديد موقعها وأبعادها ومواصفاتها قبل التوصل إلى أي اتفاق مع الأطراف المعنية، وتمنع في المواقع المدرجة على قائمة التراث الإنساني العالمي لليونسكو أو على اللائحة التمهيدية للتراث الإنساني العالمي لليونسكو.

٣- في حال كان العقار ينطبق عليه معيار أو أكثر من معايير تصنيف الأبنية التراثية والتاريخية بحسب التقييم الصادر عن الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث، يحق لهذه الجهة منع هدم العقار جزئياً أو كلياً، مع السماح بترميمه أو تطويره بحسب الاشتراطات والضوابط التصميمية والوظيفية المعتمدة لديها.

٤- في حال كان العقار ينطبق عليها معيار أو أكثر من معايير تصنيف الأبنية التراثية أو التاريخية، ويصنف ضمن المباني ذات القيمة التراثية المحدودة بحسب التقييم الصادر عن الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث، يحق لهذه الجهة طلب توثيق المبنى الأصلي، وإعادة إدراج العناصر التراثية المنقولة من أصل المبنى في التصميم الجديد بحسب الاشتراطات والضوابط التصميمية والوظيفية المعتمدة لديها.

٥- في حال كان العقار ملاصقاً أو مجاوراً لمبنى مدرج على قائمة التّراث الوطنيّ، أو على قائمة التّراث الإنسانيّ العالميّ لليونسكو، أو في المحيط المُباشر لموقع أثريّ مُصنّف، يحقّ للجهة المعنيّة بالحفاظ الآثار والتّراث أن تطلب إعادة توزيع الكتل لحماية القيمة الأثريّة، بشرط أن يكون مجموع المساحات الكلّيّة مطابقاً لكتلة البناء المسموح بها، كما يجوز أن تُطبق شروط خاصة بالارتدادات والموادّ والألوان وغيره مختلفة عن الاشتراطات والضوابط التصميمية والوظيفية المعتمدة للمنطقة.

٦- في حال وقوع العقار على أكثر من شارع، وتم تصنيف أحدهما سكنيّاً والآخر تجارياً (سواء مُعتَمدة أو ذات تصنيف خاصّ)، فيجب ألا يزيد عمق المحلّات على ٥٠٪ (خمسين بالمائة) من عمق العقار بين الشّارعين بدءاً من الشّارع التّجاريّ، على ألا يقل العمق الكُلّيّ للمحلّ التّجاريّ عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار).

٧- لا تُحتَسب المرافق التّالية ضمن نسبة البناء، وتشمل: الميزانين، الشّرفات البارزة عن خطّ العقار، السّرداب.

٨- تمنع أي بروزات في البناء عن حد العقار الأصلي للمبنى ما عدا الشرفات المكشوفة (البلكونات).

٩- يُسمَح بإضافة الشّرفات (البلكونات) المكشوفة بشرط ألا تبرز عن حدّ العقار بأكثر من ١ متر (متر واحد) وفق الاشتراطات والضوابط التصميمية والوظيفية المعتمدة لدى الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث، متى كان عرضُ الشّارع لا يقلّ عن ٨ أمتار (ثمانية

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

أمتار). ويُشترَط ألا تكون الشّرفات مقفلة بأيّ من المواد، وألا تستخدم لغير الدّور الوظيفيّ للشّرفات، وتُمنَع البروزات منعاً باتاً.

١٠- يُسمح بتثبيت عناصر تظليل متّصلة بواجهة المبنى وقابلة للطّيّ أعلى المحلّات التّجاريّة في الدّور الأرضيّ، وفق الشّروط الآتية:

أ- ألا يقل ارتفاع عناصر التّظليل عن ٢,٥ متر (مترين وخمسين سنتيمتراً) فقط.

ب- ألا يتعدى بروز عناصر التّظليل مسافة ١ متر (متر واحد) فقط، من جدار واجهة المحلّ.

ج- ألا تكون هنالك شرفات في الدّور الأعلى منه في المبنى.

د- أن تكون عناصر التّظليل مصنوعة من موادّ مصرّح بها ومُعتمدة من الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث، ووفقاً لمواصفات الأمن والسّلامة المتّبعة لدى شئون الدّفاع المدنيّ.

هـ- مراعاة الاشتراطات والضوابط التصميمية والوظيفية المعتمدة لدى الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث.

١١- يُسمَح بتثبيت إعلانات تجاريّة موازية أعلى واجهات المحلّات التّجاريّة أو الأنشطة التي تندرج ضمن الفقرة (٤) من المادة (٢٢٦) من هذا القرار، في الدّور الأرضيّ فقط، ببروز لا يتجاوز ١٠ سنتيمترات (عشرة سنتيمترات) عن خطّ الواجهة بأيّ من عناصره، ضمن حيّز المحلّ التّجاريّ، وبما لا يتجاوز عرض الباب الرّئيسيّ المؤدّي إلى المحلّ، وذلكَ بحسب الاشتراطات والضوابط التصميمية والوظيفية المعتمدة من الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث، ووفقاً لمواصفات الأمن والسّلامة المتّبعة لدى شئون الدّفاع المدنيّ.

١٢- يُسمح بتركيب عناصر إضاءة فوق مداخل المحلّات والبيوت وتحت عناصر التّظليل فقط، مع مراعاة شروط السّلامة العامّة واتّباع الاشتراطات والضوابط التصميمية والوظيفية المعتمدة لدى الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث.

١٣- لا يُسمح بإظهار المرافق الفنّيّة المتعلّقة بخدمة المبنى من تمديدات كهربائيّة وصحّيّة وعناصر التّكييف والمداخن وغيرها على واجهات المبنى الخارجيّة. ويجب أن تخصّص خزائن ضمن حدود العقار لأسطوانات الغاز، مع مراعاة ضوابط السّلامة لدى شئون الدّفاع المدنيّ.

١٤- يُسمح بتركيب مرافق لخدمة المبنى على السّطح مثل: خزّانات المياه وسخّان الماء وغيرها، على أن تكون محجوبة بصريًّا عن أيّ من الشّوارع والممرّات المحيطة بالعقار، وفق الاشتراطات والضوابط التصميمية والوظيفية المعتمدة من الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث.

١٥- بالنّسبة لإكساء واجهات المباني، فيجب الالتزام بكود الألوان المُعتَمد لطلاء الواجهات بحسب الاشتراطات والضوابط التصميمية والوظيفية المعتمدة من الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث، ويمنع استخدام ألواح التّغطية (Cladding)، البلاط، الحجر وغيرها.

١٦- في حال تصريح الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث بهدم جزء أو كامل أحد العقارات الواقعة ضمن مناطق التراث العمراني، والذي يحمل عنصراً أو أكثر من العناصر التراثية المنقولة، فيجوز تسليم هذه العناصر إلى هذه الجهة لتدويرها وإعادة استخدامها في ترميم الأبنية ذات الصفة التاريخية من نفس الحقبة في مناطق التراث العمراني حسب الاشتراطات والضوابط التصميمية والوظيفية المعتمدة لدى الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث.

١٧- في حال تسوير العقار يجب مراعاة الاشتراطات والضوابط التصميمية والوظيفية المعتمدة لدى الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث.

١٨- مراعاة الاشتراطات والضوابط التصميمية والوظيفية المعتمدة لدى الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث.

١٩- في الحالات التي لا تنطبق عليها الاشتراطات المذكورة يتطلب الحصول لها على موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير من قبل شئون التخطيط العمراني والحصول على موافقة الجهة المعنية بالحفاظ على الآثار والتراث.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

١٠٧,٠٧ مباني التّراث الوطنيّ – NHB

تطبّق اشتراطات مباني التراث الوطني على المباني أو المعالم أو مجموعة من المباني والمعالم ذات القيمة التّراثيّة والتّاريخيّة العالية، بحسب معايير التّقييم المُعتَمدة لدى الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث، وتقوم الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث بإدراجها على قائمة التّراث الوطنيّ نظراً لأهميتها، وقد تقع هذه المباني ضمن مناطق تصنيف أخرى مثل الحدائق التراثية أو مناطق التراث العمراني أو غيرها.

١٠٧,٠٧,١ الاستعمالات:

١- تُستَخدم مباني التّراث الوطنيّ كشواهد تاريخيّة للأجيال اللّاحقة، ويُسمَح باستخدامها، لغايات وأنشطة ثقافيّة تُحدّد بحسب طبيعة وخصوصيّة كلّ مبنى، شرط أن يتمّ ترميمها وإعادة تأهيلها وتصميمها وإنشاؤها بإشراف من الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث ولا تنفّذ إلا بموافقة هذه الجهة.

٢- يمكن استخدام مباني التّراث الوطنيّ للاستخدامات الأصليّة، مع ضرورة مراجعة الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث لدراسة التّرميم والتّصميم.

٣- يُسمَح باستخدام مباني التّراث الوطنيّ للغايات التّجاريّة، ذات الطبيعة الثّقافيّة والتّعليميّة والتّجاريّة والسياحية والإدارية أو الأنشطة المسموح بها والمشروطة في أي دور من أدوار المبنى، والتي تُحدّد بعد مُراجعة الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث، ووفق الاشتراطات والضوابط التصميمية والوظيفية المعتمدة لدى تلك الجهة.

٤- يُسمح بمزاولة الأنشطة الثقافية والتعليمية والترفيهية والسياحية في الأسطح أو الأفنية الداخلية للأبنية المسجلة كتراث وطني، بحسب الاشتراطات والضوابط التصميمية والوظيفية المعتمدة لدى تلك الجهة.

١٠٧,٠٧,٢ اشتراطات خاصّة:

يُراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق مباني التراث الوطني بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

١- يُمنع أيّ تطوير أو بناء أو تعديل يؤثّر على الحالة الإنشائيّة أو البصريّة لمباني التّراث الوطنيّ أو يخلّ بالقيمة التّراثيّة والتّاريخيّة لها بأيّ شكل من الأشكال، وتحدد هذه القيمة للمباني التي ينطبق عليها معيار أو أكثر من معايير التقييم المعتمدة لدى الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث.

٢- لا يمكن تنفيذ أيّ تطوير أو تدخّل على مبنى التّراث الوطنيّ إلا بعد دراسة تفصيليّة وأخذ موافقة خطيّة من الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث.

٣- يجب الحصول على موافقة الجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث لتحديد الاستخدام الوظيفيّ للمبنى، قبل مباشرة أيّة مخطّطات تصميميّة.

٤- يحقّ للجهة المعنيّة بالحفاظ على الآثار والتّراث طلب تنقيب أو إعداد دراسات تخصّصيّة بحسب الموقع الذي تُحدّده الجهة.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٠٨,٠٠ مناطق المشاريع متعددة الاستخدامات

٠٨,٠١ مناطق المشروعات ذات الطبيعة الخاصة – SP

مناطق المشروعات ذات الطبيعة الخاصة هي مناطق المشروعات غير النمطية والتي لم يرد بشأنها نصوص تحكمها في الاشتراطات التنظيمية للتعمير الواردة في هذا القرار، وقد تنشأ في مناطق تم إعداد مخططات عمرانية عامة أو تفصيلية معتمدة لها، أو مناطق مفتوحة لم يتم إعداد مخططات لها وقد يتطلب للموافقة عليها إعداد دراسات متخصصة تشتمل على الآتي:

١- التأثيرات العمرانية التخطيطية للمشروع على المناطق المتاخمة له.

٢- التأثيرات المرورية على شبكة الطرق القائمة على مختلف المستويات.

٣- التأثيرات البيئية والبحرية.

٤- التأثيرات الاجتماعية والثقافية والاقتصادية.

٥- أي دراسات أخرى لازمة للبت في طلب المشروع.

ويعتبر المشروع ذا طابع خاص بالنظر إلى متطلباته العمرانية شاملة تطوير شبكات الطرق والمرافق في موقعه وفي الأراضي المتاخمة له، ويُشترط لاعتماد المشروع كمشروع ذات طبيعة خاصة عرضه على لجنة مختصة يصدر بتشكيلها قرار من الوزير المختص، ويصدر بالاعتماد قرار من الوزير المختص.

٠٨,٠١,٢ مناطق المشروعات التطويرية للقطاع الخاص – MP

مناطق المشروعات التطويرية للقطاع الخاص هي مناطق مشروعات حضرية متعددة الاستعمالات واسعة النطاق يتم تطويرها من قبل القطاع الخاص، يتم دراسة المشاريع من قبل شئون التخطيط العمراني بالتنسيق مع الجهات الخدمية تمهيداً لاعتماد المخططات العامة والجداول التفصيلية لها من قبل شئون التخطيط العمراني وقد يتطلب للموافقة عليها إعداد دراسات متخصصة مماثلة لمناطق المشروعات ذات الطبيعة الخاصة.

٠٩,٠٠ المناطق السياحية والترفيهية

٠٩,٠١ مناطق الفنادق والمنتجعات – HLR

٠٩,٠١,١ الاستعمالات:

يُسمح في مناطق الفنادق والمنتجعات بالاستعمالات الفندقية (فنادق وشقق فندقية) والمنتجعات السياحية وما في حكمها بشرط الحصول على موافقة شئون السياحة وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

٠٩,٠١,٢ نسب البناء:

يُشترط في نسب البناء لمناطق الفنادق والمنتجعات مراعاة الضوابط الآتية:

١- يُسمح ببناء المشاريع الفندقية وما في حكمها بشرط الحصول على موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير من قبل شئون التخطيط العمراني مع تحديد الاشتراطات التنظيمية للتعمير الخاصة بكل مشروع وقد يتطلب إعداد دراسات متخصصة كدراسة التأثيرات المرورية على شبكة الطرق القائمة على مختلف المستويات، ودراسة التأثيرات العمرانية التخطيطية للمشروع على المنطقة، أو دراسة التأثيرات البيئية أو أي دراسات أخرى لازمة للبت في طلب المشروع.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٢- يُسمح بالأنشطة التجارية بشرط أن يتم دراسة كل طلب من قبل شئون التخطيط العمراني.

٣- يُسمح ببناء سرداب لا تحتسب مساحته ضمن نسبة البناء يستخدم كمواقف للسيارات أو استعمالات وخدمات الفندق أو جميعها بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية.

٠٩,٠١,٣ الارتفاعات:

يتطلب لتحديد ارتفاعات البناء لمناطق الفنادق والمنتجعات الحصول على موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير من قبل شئون التخطيط العمراني.

٠٩,٠١,٤ مواقف السيارات:

يجب توفير مواقف للسيارات حسب معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (٣٩٢) من هذا القرار، ويكون توفير مواقف السيارات بالسرداب أو الدور الأرضي أو الأدوار المتكررة أو جميعها، وقد يتطلب إعداد دراسة تأثيرات مرورية على شبكة الطرق القائمة على مختلف المستويات.

٠٩,٠١,٥ الاشتراطات الخاصة:

يُراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق الفنادق والمنتجعات بالإضافة إلى الضوابط السابقة، السماح بمزاولة نشاط فندق أو شقق فندقية وما في حكمها في العقارات الواقعة ضمن تصنيف مناطق المباني متعددة الاستخدامات (أ، ب، ج، د) بشرط تطبيق اشتراطات المنطقة من حيث نسب البناء والارتدادات القانونية والارتفاعات مع ضرورة توفير مواقف للسيارات طبقاً لمعايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (٣٩٢) من هذا القرار، وبعد الحصول على موافقة شئون السياحة.

٠٩,٠٢ مناطق المطاعم والمقاهي – FB

٠٩,٠٢,١ الاستعمالات:

يُسمح في مناطق المطاعم والمقاهي بناء المطاعم والمقاهي والمخابز وما في حكمها وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

٠٩,٠٢,٢ نسب البناء:

يُشترط في نسب البناء لمناطق المطاعم والمقاهي مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا تزيد نسبة البناء على ١٨٠ ٪ (مائة وثمانين بالمائة) من مساحة الأرض.

٢- يُسمح ببناء نسب إضافية لا تزيد على ١٥٪ (خمسة عشر بالمائة) من مساحة الأرض تخصص لمرافق المطعم أو المقهى فقط، ويُسمح بالبناء فيها على حد الجار الجانبي والخلفي على ألا يزيد ارتفاعه على دور واحد بحد أقصى قدره ٤ أمتار (أربعة أمتار) مقاساً من منسوب الرصيف.

٣- يُسمح بإضافة ميزانين لا تزيد مساحته عن ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة الدور.

٤- يُسمح ببناء سرداب على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.

ب- تخصيص السرداب كمواقف للسيارات وملاحق المبنى.

ج- لا تحسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

د- لا يُسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصصاً لملاحق المبنى.

هـ- يُسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.

٠٩,٠٢,٣ الارتدادات:

يُشترط في ارتدادات البناء لمناطق المطاعم والمقاهي مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

يجب ترك ارتداد لا يقل عن ٦ أمتار (ستة أمتار) من حد الأرض المطل على الشارع الأمامي أو الأكثر أهمية وتستخدم كمواقف للسيارات غير المسقوفة وممرات للمشاة ويُسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً).

الارتداد الجانبي والخلفي:

١- يجب ترك ارتداد لا يقل عن ٢ متر (مترين) من حد العقار الجانبي والخلفي.

٢- لا يُسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي.

٠٩,٠٢,٤ الارتفاعات:

يُشترط في ارتفاعات البناء لمناطق المطاعم والمقاهي ألا يزيد ارتفاع البناء على ٣ طوابق (ثلاثة طوابق) وبحد أقصى قدره ١٥ متراً (خمسة عشر متراً)، وفي حالة بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ١٦,٥٠ متراً (ستة عشر متراً وخمسين سنتيمتراً).

٠٩,٠٢,٥ مواقف السيارات:

يلزم توفير مواقف للسيارات ضمن حدود العقار حسب معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (٣٩٢) من هذا القرار، ويستثنى من ذلك المباني أو الأراضي التي تحتوي على مواقف عامة قريبة أو إذا تم توفير مواقف طولية أو عرضية أو مائلة ضمن حرم الشارع نفسه.

٠٩,٠٢,٦ واجهات المباني:

يتم تحديد المعايير والمواصفات الفنية والطرز المعمارية من خلال لجنة الواجهات للأراضي الواقعة ضمن مجمع ٣٣٨ بمنطقة القضيبية.

٠٩,٠٢,٧ الاشتراطات الخاصة:

يُراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق المطاعم والمقاهي بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

١- في حال بناء أكثر من مطعم يُسمح ببناء مرافق لكل مطعم بشرط ألا تزيد مساحة المرافق متجمعة على ١٥٪ (خمسة عشر بالمائة) من مساحة العقار.

٢- في حال كان البناء لمطعم أو مقهى سياحي فيجب الحصول على موافقة شئون السياحة.

٣- في حال توفير مواقف كافية للسيارات في السرداب يُسمح باستعمال الارتداد الأمامي كجلسات خارجية غير مسقوفة أو مسقوفة مؤقتاً بشرط الالتزام بالارتداد القانوني والحصول على موافقة شئون التخطيط العمراني.

٤- يُسمح بالاستعمالات الإدارية بالدور الأول والثاني بشرط فصل مداخل المكاتب عن المطعم أو المقهى.

٥- في حال وجود خط بناء موحد بحيث تكون ٥٠٪ (خمسين بالمائة) من الأراضي المجاورة مبنية على الحد فيتم الإعفاء من ترك الارتدادات

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

القانونية.

٦- لا يُسمح بعمل مطاعم للوجبات السريعة بالأراضي الواقعة ضمن مجمع ٣٣٨ بمنطقة القضيبية.

٧- للأراضي التي تقل مساحتها عن ٢٠٠ متر مربع (مائتي متر مربع) يتم التنسيق مع شئون التخطيط العمراني بدراسة المنطقة المذكورة.

٨- يجوز لاعتبارات فنية وتخطيطية استثناء الاشتراطات الواردة في هذا الفصل وذلك بعد الحصول على موافقة شئون التخطيط العمراني وموافقة الجهات الخدمية حسب الحاجة.

٠٩,٠٣ مناطق المشاريع السياحية الخضراء - GBT

٠٩,٠٣,١ الاستعمالات:

يُسمح في مناطق المشاريع السياحية الخضراء بالاستعمالات التجارية والإدارية والمطاعم والمقاهي أو جميعها وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

٠٩,٠٣,٢ نسب البناء:

تحدد نسب البناء في مناطق المشاريع السياحية الخضراء على النحو الآتي:

١- ألا يزيد مجموع مسطحات البناء لكافة الأبنية على ١٠٠٪ (مائة بالمائة) من مساحة الأرض.

٢- ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٥٠٪ (خمسين بالمائة) من مساحة الأرض.

٣- يُسمح ببناء سرداب على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.

ب- تخصيص السرداب لملاحق للمبنى أو لمواقف السيارات أو لكليهما.

ج- ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

د- يُسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.

٠٩,٠٣,٣ الارتدادات:

يُشترط في ارتدادات البناء لمناطق المشاريع السياحية الخضراء مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

يُسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٦ أمتار (ستة أمتار) من حد الأرض الأمامي للواجهة المطلة على شارع أو طريق ولا يُسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي وتستخدم منطقة الارتداد للتشجير والمسطحات الخضراء.

الارتداد الجانبي:

يُسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض الجانبي ولا يُسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي وتستخدم منطقة الارتداد للتشجير وكممرات للمشاة.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

الارتداد الخلفي:

يُسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض الخلفي ولا يُسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي وتستخدم منطقة الارتداد للتشجير والمسطحات الخضراء.

٠٩,٠٣,٤ الارتفاعات:

يُشترط في ارتفاعات البناء لمناطق المشاريع السياحية الخضراء مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا يزيد ارتفاع البناء على ٢ طابق (طابقين) وبحد أقصى قدره ١٠ أمتار (عشرة أمتار).

٢- في حال عمل سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ١١,٥ متراً (أحد عشر متراً وخمسين سنتيمتراً).

٠٩,٠٣,٥ مواقف السيارات:

يلزم توفير مواقف للسيارات حسب المعايير المعتمدة في المادة (٣٩٢) من هذا القرار ويُسمح بعمل مواقف السيارات بالسرداب أو الدور الأرضي أو الأدوار المتكررة أو جميعها ولا تحتسب ضمن نسبة البناء والارتفاع المقررين.

٠٩,٠٣,٦ اشتراطات خاصة:

يُراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق المشاريع السياحية الخضراء بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

١- ألا تقل المساحة المخصصة من الأرض للتشجير والمسطحات الخضراء والممرات والطرقات عن ٥٠٪ (خمسين بالمائة) من مساحة الأرض.

٢- ألا تقل المساحة المخصصة من الأرض للتشجير والمسطحات الخضراء عن ٤٠٪ (أربعين بالمائة) من مساحة الأرض.

٣- ألا تزيد المساحة المخصصة للممرات والطرقات ومواقف السيارات على ١٠٪ (عشرة بالمائة) من مساحة الأرض.

٠٩,٠٤ مناطق الواجهات البحرية – WF

٠٩,٠٤,١ الاستعمالات:

يُسمح في مناطق الواجهات البحرية بالمساحات المفتوحة والخضراء وما في حكمها وتنقسم إلى مناطق الشواطئ ومناطق الكورنيش وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

٠٩,٠٤,٢ نسب البناء:

تحدد نسب البناء في مناطق الواجهات البحرية على النحو الآتي:

١- ألا تقل المساحة المخصصة للشواطئ والمسطحات الخضراء والمساحات المفتوحة والملاعب عن ٥٠٪ (خمسين بالمائة) من مساحة الأرض.

٢- ألا تزيد مسطحات البناء للمنشآت المبنية والمرافق على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة الأرض.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٠٩,٠٤,٣ الارتدادات:

يُشترط في الارتدادات لمناطق الواجهات البحرية مراعاة الضوابط الآتية:

١- في حالة الشاطئ:

أ- يجب ألا يقل عرض الشاطئ عن ٢٥ متراً (خمسة وعشرين متراً) يبدأ من خط الساحل.

ب- يجب ألا يقل عرض الممشى عن ١٠ أمتار (عشرة أمتار) ابتداءً من الحد الخلفي للشاطئ.

ج- تخصص مساحات مفتوحة وخضراء للتجميل بعرض لا يقل عن ٥ أمتار (خمسة أمتار)، وبالإمكان استغلال هذه المساحات كمناطق جلسات خارجية للمطاعم والمقاهي في الأجزاء المخصصة أمامه فقط على ألا يزيد عمق مناطق الجلسات الخارجية على ١٠ أمتار (عشرة أمتار).

د- يُسمح بإقامة المنشآت بمسافة لا تقل عن ٤٠ متراً (أربعين متراً) من حد الأرض المطل على الواجهة البحرية.

٢- في حالة الكورنيش:

أ- يجب ألا يقل عرض الممشى عن ١٠ أمتار (عشرة أمتار) ابتداءً من حد الواجهة البحرية (من حاجز الحماية - / Rock revetment Vertical Wall).

ب- يُسمح بإقامة المنشآت بمسافة لا تقل عن ١٠ أمتار (عشرة أمتار) من حد الأرض المطل على الواجهة البحرية.

٠٩,٠٤,٤ الارتفاعات:

يُشترط في الارتفاعات لمناطق الواجهات البحرية ألا يزيد ارتفاع البناء على ٢ طابق (طابقين) وبحد أقصى قدره ١٠ أمتار (عشرة أمتار)، وذلك بارتفاع تصاعدي لا يحجب الرؤية، ويُسمح بإضافة ميزانين لا يحسب ضمن نسبة البناء وفقاً لأحكام الباب الثاني عشر من هذا القرار.

٠٩,٠٤,٥ مواقف السيارات:

يجب توفير مواقف للسيارات ضمن حدود العقار حسب معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (٣٩٢) من هذا القرار.

٠٩,٠٤,٦ اشتراطات خاصة:

يُراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق الواجهات البحرية بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

١- تطبق هذه الاشتراطات على العقارات الحكومية والخاصة ماعدا السكنية الخاصة للأفراد وأي استثناء على ذلك يتطلب الحصول على موافقة شئون التخطيط العمراني والجهات الخدمية حسب الإجراءات المتبعة.

٢- قد يتطلب إعداد دراسة تأثيرات مرورية على شبكة الطرق القائمة على مختلف المستويات أو إعداد دراسة هيدروديناميكية أو أي دراسات أخرى حسب متطلبات شئون التخطيط العمراني.

٠٩,٠٥ المناطق الترفيهية – REC

٠٩,٠٥,١ الاستعمالات:

يُسمح في المناطق الترفيهية بإنشاء الحدائق والمتنزهات والساحات والميادين العامة والمشاريع الترفيهية المفتوحة والمغلقة، وكذلك يُسمح بإنشاء الملاعب الرياضية ومضامير المشي العامة والمرافق الرياضية اللازمة والمحلات التجارية المساندة وذلك بحسب خرائط التصنيف المعتمدة.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٠٩,٠٥,٢ نسب البناء:

يُشترط في نسب البناء في المناطق الترفيهية الآتي:

١- ألا يزيد مجموع مسطحات البناء للمنشآت والمرافق على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة الأرض.

٢- ألا تقل مساحة المسطحات الخضراء عن ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة الأرض للمواقع المخصصة للحدائق والمتنزهات والواجهات البحرية.

٣- يُسمح ببعض الاستخدامات التجارية لخدمة المرفق الترفيهي بحيث لا تزيد نسبتها على ٥٪ (خمسة بالمائة) من مساحة الأرض، كما يمكن زيادة النسبة التجارية للمشاريع وذلك بشرط الحصول على موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير من قبل شئون التخطيط العمراني.

٠٩,٠٥,٣ الارتدادات:

يُشترط في الارتدادات للمناطق الترفيهية مراعاة الضوابط الآتية:

١- ترتد المنشآت والمباني والمرافق العامة مسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض على جميع الجهات.

٢- يُسمح ببناء مكتب وغرفة للحراسة وغرفة للمضخات ومخازن وما في حكمها على حدود الأرض دون ترك ارتداد.

٠٩,٠٥,٤ الارتفاعات:

يُشترط في الارتفاعات للمناطق الترفيهية مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا يزيد ارتفاع المنشآت والمرافق التجارية والترفيهية على طابق أرضي وميزانين وبحد أقصى قدره ٧,٥ أمتار (سبعة أمتار وخمسين سنتيمتراً)، ويُستثنى من ذلك المنشآت والمباني والصالات التي تتطلب ارتفاع أكثر أو التي تتطلب تجهيزات فنية ذات مواصفات خاصة بشرط موافقة شئون التخطيط العمراني وموافقة الجهات الخدمية.

٢- ألا يزيد ارتفاع المكتب، أو غرفة الحارس، أو المضخات، أو المخازن على طابق واحد وبحد أقصى قدره ٤ أمتار (أربعة أمتار).

٠٩,٠٥,٥ مواقف السيارات:

يتم توفير مواقف للسيارات ضمن حدود العقار طبقاً لمعايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (٣٩٢) من هذا القرار وذلك لخدمة جميع المرافق.

٠٩,٠٥,٦ اشتراطات خاصة:

يُراعى في الاشتراطات الخاصة للمناطق الترفيهية بالإضافة إلى الضوابط السابقة، أن يكون الاستخدام التجاري مفتوحاً من داخل العقار لخدمة مرتادي المرفق ولا يُسمح بالفتح على الخارج، وفي الحالات التي لا تنطبق عليها الاشتراطات المذكورة يتطلب الحصول لها على موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير من قبل شئون التخطيط العمراني.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٠٩,٠٦ مناطق المساحات المفتوحة – OS

٠٩,٠٦,١ الاستعمالات

تخصص مناطق المساحات المفتوحة للنشاطات الترفيهية الخارجية مع الأخذ بعين الاعتبار ألا تتجاوز نسبة التطوير ٥٪ (خمسة بالمائة) من مساحة الأرض لخدمة الزوار والعامة بحيث يتناسب حجمها وتصميمها مع المساحة المفتوحة ككل ولا يطغى استخدامها على الاستخدام الرئيسي المصرح به ويتطلب تطويرها الحصول على الموافقات التخطيطية والخدمية اللازمة كما يلزم فيها توفير مواقف للسيارات حسب المعايير الموضحة في المادة (٣٩٢) من هذا القرار، وفي حال طلب اشتراطات لم يتم ذكرها في هذه المادة يتطلب الحصول على موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير من قبل شئون التخطيط العمراني.

١٠,٠٠ مناطق الخدمات

١٠,٠١ مناطق البنية التحتية – IST

١٠,٠١,١ الاستعمالات

١- يُسمح في مناطق البنية التحتية بإنشاء محطات الكهرباء الرئيسية والفرعية والممرات المتصلة بهذه المحطات وما في حكمها وتخضع لأحكام وضوابط الجهة المعنية بشئون الكهرباء والماء.

٢- يُسمح في مناطق البنية التحتية بإنشاء أبراج ومحطات الاتصالات وما في حكمها وتخضع لأحكام وضوابط الجهة المعنية بشئون الاتصالات، كما يُسمح بإنشاء أبراج ومحطات الاتصالات وما في حكمها في الأراضي المعدة للتعمير الواردة ضمن هذا القرار بشرط تطبيق اشتراطات المنطقة من حيث الارتفاعات القانونية وفي حال تجاوز الارتفاع الحد المسموح به حسب التصنيف فيتطلب ذلك الحصول على موافقة شئون التخطيط العمراني.

٣- يُسمح في مناطق البنية التحتية بإنشاء محطات معالجة مياه الصرف الصحي الرئيسية والفرعية وما في حكمها وتخضع لأحكام وضوابط الجهة المعنية بشئون الصرف الصحي.

٤- يُسمح في مناطق البنية التحتية بإنشاء محطات ضخ وتوزيع المياه الرئيسية والفرعية والممرات المتصلة بهذه المحطات وما في حكمها وتخضع لأحكام وضوابط الجهة المعنية بشئون الكهرباء والماء.

٥- يُسمح في مناطق البنية التحتية بإنشاء خدمات البنية التحتية والتي لم يتم ذكرها ضمن هذا القرار وتتطلب الحصول على موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير من شئون التخطيط العمراني وتخضع لأحكام وضوابط الجهات المعنية.

١٠,٠٢ الطرق والشوارع – ROD

١٠,٠٢,١ الاستعمالات

يخصص جزء من حرم الطريق لمرور المركبات الآلية ومختلف وسائل النقل، وعبور المشاة في الأماكن المخصصة، وإقامة مواقف جانبية للسيارات، وقد تشتمل على المساحات المحجوزة للمرافق العامة والخدمات والتشجير والمسطحات الخضراء.

١٠,٠٣ مناطق ممرات المشاة والخدمات – PIC

١٠,٠٣,١ الاستعمالات

يخصص جزء من حرم الطريق لمرور المشاة، وقد يشتمل على مواقف جانبية للسيارات والمساحات المحجوزة للمرافق العامة والخدمات والتشجير والمسطحات الخضراء.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

١٠,٠٤ مناطق خدمات الأنشطة الرياضية - CSS

١٠,٠٤,١ الاستعمالات:

يُسمح في مناطق خدمات الأنشطة الرياضية المدن الرياضية والأندية الرياضية والملاعب الرياضية والمشاريع الرياضية والاستعمالات المصاحبة والمرافق المساندة وما في حكمها بشرط الحصول على موافقة الجهة المعنية بشئون الرياضة وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

١٠,٠٤,٢ نسب البناء:

يُشترط في نسب البناء لمناطق خدمات الأنشطة الرياضية مراعاة الضوابط الآتية:

١- يُسمح ببناء المشاريع الرياضية وما في حكمها بشرط الحصول على موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير من قبل شئون التخطيط العمراني مع تحديد الاشتراطات التنظيمية للتعمير الخاصة بكل مشروع وقد يتطلب إعداد دراسات متخصصة كدراسة التأثيرات المرورية على شبكة الطرق القائمة على مختلف المستويات، ودراسة التأثيرات العمرانية التخطيطية للمشروع على المنطقة، أو دراسة التأثيرات البيئية أو أي دراسات أخرى لازمة للبت في طلب المشروع.

٢- يُسمح ببناء سرداب على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.

ب- تخصيص السرداب لملاحق المبنى أو لمواقف السيارات أو لكليهما.

ج- لا تحتسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.

د- ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

هـ- يُسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.

٣- يُسمح بالاستخدامات التجارية لخدمة الأندية الرياضية فقط في حال كون النادي قائم متكاملاً ويشتمل على جميع المرافق الرياضية والمرافق المساندة له بشرط ألا تزيد نسبة الاستعمال التجاري على ١٠٪ (عشرة بالمائة) من مساحة الأرض، ويمكن زيادة النسبة التجارية وذلك بشرط الحصول على موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير من قبل شئون التخطيط العمراني.

١٠,٠٤,٣ الارتفاعات:

يُشترط في الارتفاعات لمناطق خدمات الأنشطة الرياضية مراعاة الضوابط الآتية:

١- يتم تحديد الارتفاع بناءً على ارتفاعات المباني المحيطة وبعد الحصول على موافقة شئون التخطيط العمراني.

٢- ألا يزيد ارتفاع المباني المخصصة للأندية الرياضية على ٤ أدوار (أربعة أدوار) وبحد أقصى ٢٠ متراً (عشرين متراً) وفي حالة بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ٢١,٥٠ متراً (واحداً وعشرين متراً وخمسين سنتيمتراً) بالإضافة إلى الأدوار المخصصة للخدمات ومواقف السيارات.

٣- ألا يزيد ارتفاع الأنشطة التجارية على دورين وبحد أقصى ١٠ أمتار (عشرة أمتار) وفي حالة بناء سرداب ١١,٥٠ متراً (أحد عشر متراً وخمسين سنتيمتراً).

٤- يُسمح بإضافة ميزانين لا يحتسب ضمن الارتفاع ولا نسبة البناء حسب المعايير الموضحة في باب الأحكام العامة من هذا القرار.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

١٠,٠٤,٤ مواقف السيارات:

يجب توفير مواقف للسيارات ضمن حدود العقار حسب معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (٣٩٢) من هذا القرار، وقد يتطلب إعداد دراسة تأثيرات مرورية على شبكة الطرق القائمة على مختلف المستويات.

١٠,٠٤,٥ الاشتراطات الخاصة:

يُراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق خدمات الأنشطة الرياضية بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

١- يُسمح بمزاولة الأنشطة الرياضية في العقارات الواقعة ضمن تصنيف مناطق المباني متعددة الاستخدامات والمناطق الصناعية بشرط تطبيق اشتراطات المنطقة من حيث نسب البناء والارتدادات القانونية وبعد الحصول على موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير من قبل شئون التخطيط العمراني والجهة المعنية بشئون الرياضة.

٢- في الحالات التي لا تنطبق عليها الاشتراطات المذكورة يتطلب الحصول لها على موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير من قبل شئون التخطيط العمراني.

١٠,٠٥ مناطق الخدمات الصحية - CSH

١٠,٠٥,١ الاستعمالات:

يُسمح في مناطق الخدمات الصحية بالمستشفيات والمراكز الصحية والعيادات الطبية ومراكز إعادة التأهيل والمراكز الطبية والاستعمالات المصاحبة والمرافق المساندة وما في حكمها بشرط الحصول على موافقة الهيئة الوطنية لتنظيم المهن والخدمات الصحية ووزارة الصحة وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

١٠,٠٥,٢ نسب البناء:

يُشترط في نسب البناء لمناطق الخدمات الصحية مراعاة الضوابط الآتية:

١- يُسمح ببناء المشاريع الصحية وما في حكمها بشرط الحصول على موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير من قبل شئون التخطيط العمراني مع تحديد الاشتراطات التنظيمية للتعمير الخاصة بكل مشروع وقد يتطلب إعداد دراسات متخصصة كدراسة التأثيرات المرورية على شبكة الطرق القائمة على مختلف المستويات، ودراسة التأثيرات العمرانية التخطيطية للمشروع على المنطقة، أو دراسة التأثيرات البيئية أو أي دراسات أخرى لازمة للبت في طلب المشروع.

٢- يُسمح ببناء سرداب على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.

ب- تخصيص السرداب لملاحق المبنى أو لمواقف السيارات أو لكليهما.

ج- لا تحتسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.

د- ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

هـ- يُسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

١٠,٠٥,٣ الارتفاعات:

يُشترط في الارتفاعات لمناطق الخدمات الصحية مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا يزيد ارتفاع المستشفيات وما في حكمها على ١٠ طوابق (عشرة طوابق) وبحد أقصى قدره ٥٠ متراً (خمسون متراً)، وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ٥١,٥٠ متراً (واحداً وخمسين متراً وخمسين سنتيمتراً) بالإضافة إلى ارتفاع الأدوار المخصصة للخدمات ومواقف السيارات.

٢- ألا يزيد ارتفاع المراكز الصحية على ١٠ طوابق (عشرة طوابق) وبحد أقصى قدره ٥٠ متراً (خمسون متراً)، وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ٥١,٥٠ متراً (واحداً وخمسين متراً وخمسين سنتيمتراً) بالإضافة إلى ارتفاع الأدوار المخصصة للخدمات ومواقف السيارات.

٣- ألا يزيد ارتفاع مراكز إعادة التأهيل وما في حكمها على ٦ طوابق (ستة طوابق) وبحد أقصى قدره ٣٠ متراً (ثلاثون متراً)، وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ٣١,٥٠ متراً (واحداً وثلاثين متراً وخمسين سنتيمتراً) بالإضافة إلى ارتفاع الأدوار المخصصة للخدمات ومواقف السيارات.

٤- ألا يزيد ارتفاع المراكز الطبية وما في حكمها على ٤ طوابق (أربعة طوابق) وبحد أقصى قدره ٢٠ متراً (عشرون متراً)، وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ٢١,٥٠ متراً (واحداً وعشرين متراً وخمسين سنتيمتراً) بالإضافة إلى ارتفاع الأدوار المخصصة للخدمات ومواقف السيارات.

٥- ألا يزيد ارتفاع العيادات الطبية وما في حكمها على ٣ طوابق (ثلاثة طوابق) وبحد أقصى قدره ١٥ متراً (خمسة عشر متراً)، وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ١٦,٥٠ متراً (ستة عشر متراً وخمسين سنتيمتراً) بالإضافة إلى ارتفاع الأدوار المخصصة للخدمات ومواقف السيارات.

١٠,٠٥,٤ مواقف السيارات:

يجب توفير مواقف للسيارات ضمن حدود العقار حسب معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (٣٩٢) من هذا القرار، وقد يتطلب إعداد دراسة تأثيرات مرورية على شبكة الطرق القائمة على مختلف المستويات.

١٠,٠٥,٥ اشتراطات خاصة:

يُراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق الخدمات الصحية بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

١- يُسمح بمزاولة الأنشطة الصحية في العقارات الواقعة ضمن تصنيف مناطق العمارات متعددة الاستخدامات والمناطق التجارية بشرط تطبيق اشتراطات المنطقة من حيث نسب البناء والارتدادات القانونية وبعد الحصول على موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير من قبل شئون التخطيط العمراني والهيئة الوطنية لتنظيم المهن والخدمات الصحية ووزارة الصحة.

٢- في الحالات التي لا تنطبق عليها الاشتراطات المذكورة يتطلب الحصول لها على موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير من قبل شئون التخطيط العمراني.

١٠,٠٦ مناطق الخدمات التعليمية - CSE

١٠,٠٦,١ الاستعمالات:

يُسمح في مناطق الخدمات التعليمية بالحضانات ورياض الأطفال والمراكز التعليمية والمدارس والمعاهد والجامعات والاستعمالات المصاحبة والمرافق المساندة وما في حكمها بشرط الحصول على موافقة وزارة التربية والتعليم، كما يُسمح بالمراكز والمعاهد للتدريب الإداري والتجاري والمهني والتقني وما في حكمها بشرط الحصول على موافقة وزارة العمل وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

١٠,٠٦,٢ نسب البناء:

يُشترط في نسب البناء لمناطق الخدمات التعليمية مراعاة الضوابط الآتية:

١- يُسمح ببناء المشاريع التعليمية وما في حكمها بشرط الحصول على موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير من قبل شئون التخطيط العمراني مع تحديد الاشتراطات التنظيمية للتعمير الخاصة بكل مشروع وقد يتطلب إعداد دراسات متخصصة كدراسة التأثيرات المرورية على شبكة الطرق القائمة على مختلف المستويات، ودراسة التأثيرات العمرانية التخطيطية للمشروع على المنطقة، أو دراسة التأثيرات البيئية أو أي دراسات أخرى لازمة للبت في طلب المشروع.

٢- يُسمح ببناء سرداب على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.

ب- تخصيص السرداب لملاحق المبنى أو لمواقف السيارات أو لكليهما.

ج- لا تحتسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.

د- ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

هـ- يُسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.

١٠,٠٦,٣ الارتفاعات:

يُشترط في الارتفاعات لمناطق الخدمات التعليمية مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا يزيد ارتفاع الحضانات ورياض الأطفال وما في حكمها على ٣ طوابق (ثلاثة طوابق) وبحد أقصى قدره ١٥ متراً (خمسة عشر متراً)، وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ١٦,٥٠ متراً (ستة عشر متراً وخمسين سنتيمتراً).

٢- ألا يزيد ارتفاع المعاهد والمراكز التعليمية وما في حكمها على ٤ طوابق (أربعة طوابق) وبحد أقصى قدره ٢٠ متراً (عشرون متراً)، وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ٢١,٥٠ متراً (واحداً وعشرين متراً وخمسين سنتيمتراً).

٣- ألا يزيد ارتفاع المدارس وما في حكمها على ٥ طوابق (خمسة طوابق) وبحد أقصى قدره ٢٥ متراً (خمسة وعشرون متراً)، وفي حالة بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ٢٦,٥٠ متراً (ستة وعشرون متراً وخمسين سنتيمتراً).

٤- ألا يزيد ارتفاع الجامعات وما في حكمها عن ٦ طوابق (ستة طوابق) وبحد أقصى قدره ٣٠ متراً (ثلاثون متراً)، وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ٣١,٥٠ متراً (واحداً وثلاثين متراً وخمسين سنتيمتراً) بالإضافة إلى ارتفاع الأدوار المخصصة للخدمات ومواقف السيارات.

١٠,٠٦,٤ مواقف السيارات:

يجب توفير مواقف للسيارات ضمن حدود العقار حسب معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (٣٩٢) من هذا القرار، وقد يتطلب إعداد دراسة تأثيرات مرورية على شبكة الطرق القائمة على مختلف المستويات.

١٠,٠٦,٥ الاشتراطات الخاصة:

يُراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق الخدمات التعليمية بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

١- يُسمح بمزاولة الأنشطة التعليمية في العقارات الواقعة ضمن تصنيف مناطق العمارات متعددة الاستخدامات بشرط تطبيق اشتراطات المنطقة من حيث نسب البناء والارتدادات القانونية والحصول على موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير من قبل شئون التخطيط العمراني وموافقة وزارة التربية والتعليم.

٢- السماح بتوفير مسار خاص لتنزيل واستلام الطلبة في المدارس الحكومية والخاصة ضمن حدود العقار.

٣- في الحالات التي لا تنطبق عليها الاشتراطات المذكورة يتطلب الحصول لها على موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير من قبل شئون التخطيط العمراني.

١٠,٠٧ مناطق الخدمات الدينية – CSR

١٠,٠٧,١ الاستعمالات:

يُسمح في مناطق الخدمات الدينية بالمساجد والجوامع والمآتم والكنائس والمعابد وما في حكمها والمرافق التابعة لها، وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة، كما يُسمح فيها ببعض الأنشطة المحددة وفق الضوابط والمعايير المتبعة.

١٠,٠٧,٢ نسب البناء:

مع مراعاة الفقرة (٣) من المادة (٢٩٠) من هذا القرار، يُشترط في نسب البناء لمناطق الخدمات الدينية مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا تزيد نسبة بناء المسجد أو الجامع أو المأتم أو الكنيسة أو المعبد وما في حكمهم وكافة ملاحقه ومرافقه على ٢٤٠٪ (مائتين وأربعين بالمائة) من مساحة الأرض.

٢- ألا تزيد مسطحات البناء على ٨٠٪ (ثمانين بالمائة) من مساحة الأرض.

٣- يُسمح بالأنشطة التجارية بشرط أن يتم دراسة كل طلب من قبل شئون التخطيط العمراني.

١٠,٠٧,٣ الارتدادات:

يُشترط في ارتدادات البناء لمناطق الخدمات الدينية مراعاة الضوابط الآتية:

١- يُسمح بالبناء على حد الأرض دون ترك ارتداد من الجهات المطلة على ممر أو شارع.

٢- يرتد البناء مسافة لا تقل عن ٢ متر (مترين) من حد الأرض من الجهات المطلة على جار.

٣- يُسمح ببناء المرافق السكنية والخدمية على الحد، ويُسمح ببنائها من ضمن المبنى العام.

١٠,٠٧,٤ الارتفاعات:

يُشترط في ارتفاعات البناء لمناطق الخدمات الدينية مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا يتجاوز الارتفاع ٣ طوابق (ثلاثة طوابق) وبحد أقصى ١٥ متراً (خمسة عشر متراً).

٢- ألا يتجاوز ارتفاع المئذنة والقباب ٢٥ متراً (خمسة وعشرين متراً) وفي حال تجاوز الارتفاع الحد المذكور فيتطلب ذلك الحصول على موافقة شئون التخطيط العمراني.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

١٠,٠٧,٥ مواقف السيارات:

١- يتم توفير مواقف للسيارات حسب معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (٣٩٢) من هذا القرار تكفي لخدمة جميع الأنشطة المسموح بها ضمن حدود العقار.

٢- في حال كانت مساحة الأرض تقل عن ٦٠٠ متر مربع (ستمائة متر مربع) وكانت تقع ضمن مخططات معتمدة تحتوي على مواقف سيارات بأراض ملاصقة أو قريبة تم عملها لخدمة المرفق الديني والمنطقة التجارية القريبة منه، فيمكن الاستعانة بتلك المواقف لاستكمال عدد المواقف المطلوبة.

٣- في حال وقوع الأرض ضمن منطقة قديمة غير مرتبطة بشبكة الطرق، أو كانت تطل على شارع يقل عرضه عن ٨ أمتار (ثمانية أمتار) يُسمح بالإعفاء من توفير مواقف للسيارات ويتم تقليل نسبة البناء إلى ١٦٠٪ (مئة وستين بالمائة) من مساحة الأرض.

٤- في حال وجود مواقف عامة قريبة أو تم توفيرها ضمن حرم الطريق فإنه يُسمح بتقليل معايير مواقف السيارات المطلوب توفيرها أو الإعفاء منها بشرط الحصول لها على موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير من قبل شئون التخطيط العمراني.

١٠,٠٧,٦ اشتراطات خاصة:

يُراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق الخدمات الدينية بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

١- يجوز حال إنشاء صالة مناسبات أو مرافق دينية أخرى طلب إعداد دراسات مرورية وفنية للحصول على موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير من شئون التخطيط العمراني.

٢- لا يُسمح ببناء سرداب.

٣- يجب أن يكون الاستخدام التجاري مفصولاً فصلاً تاماً.

٤- يجب أن تكون المنطقة القريبة بحاجة إلى الاستخدامات التجارية المطلوبة.

٥- يُسمح ببناء شقق سكنية للإمام والمؤذن بالدور الأرضي أو الأدوار العلوية.

٦- يُسمح بعمل فصول دراسية لخدمة المرفق بالأدوار العلوية.

٧- لطلبات هدم وإعادة بناء المباني القديمة يُسمح بالبناء حسب الوضع السابق في حالة عدم تغيير الموقع أو المساحات الإنشائية.

٨- في الحالات التي لا تنطبق عليها الاشتراطات المذكورة يتطلب الحصول لها على موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير من قبل شئون التخطيط العمراني.

١٠,٠٨ مناطق الخدمات الدبلوماسية - CSD

١٠,٠٨,١ الاستعمالات:

يُسمح في مناطق الخدمات الدبلوماسية بالسفارات والملحقيات ومكاتب التمثيل الدبلوماسي وسكن رؤساء البعثات وما في حكمها والمرافق التابعة لها، وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

١٠,٠٨,٢ نسب البناء:

يُشترط في نسب البناء لمناطق الخدمات الدبلوماسية مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا تزيد نسبة البناء على ٢٤٠٪ (مائتين وأربعين بالمائة) من مساحة الأرض.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٢- ألا تزيد مسطحات البناء على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.

٣- يُسمح ببناء سرداب على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.

ب- تخصيص السرداب لملاحق المبنى أو لمواقف السيارات أو لكليهما.

ج- لا تحتسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.

د- ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

هـ- يُسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.

١٠,٠٨,٣ الارتفاعات:

يُشترط في ارتفاعات البناء لمناطق الخدمات الدبلوماسية مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا يتجاوز ارتفاع المباني على ٤ طوابق (أربعة طوابق) وبحد أقصى ٢٠ متراً (عشرين متراً) وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ٢١,٥٠ متراً (واحداً وعشرين متراً وخمسين سنتيمتراً) بالإضافة إلى الأدوار المخصصة للخدمات ومواقف السيارات.

٢- يُسمح بزيادة الارتفاع في بعض الحالات الخاصة بشرط الحصول على موافقة وزارة الخارجية وشئون التخطيط العمراني.

١٠,٠٨,٤ مواقف السيارات:

أن يتم توفير مواقف للسيارات حسب معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (٣٩٢) من هذا القرار تكفي لخدمة جميع الأنشطة المسموح بها ضمن حدود العقار، ويجب توفيرها بالدور الأرضي أو بالأدوار المتكررة أو السرداب أو جميعها ولا تحسب ضمن نسبة البناء والارتفاع المسموح بهما.

١٠,٠٨,٥ اشتراطات خاصة:

يُراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق الخدمات الدبلوماسية بالإضافة إلى الضوابط السابقة، وجوب الحصول على موافقة وزارة الخارجية، وفي الحالات التي لا تنطبق عليها الاشتراطات المذكورة يتطلب الحصول لها على موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير من قبل شئون التخطيط العمراني والحصول على موافقة وزارة الخارجية.

١٠,٠٩ مناطق الخدمات الإدارية والأمنية – CSA

١٠,٠٩,١ الاستعمالات:

يُسمح في مناطق الخدمات الإدارية والأمنية بمراكز الأمن والمرور والدفاع المدني وما في حكمها والمرافق التابعة لها، ومباني الوزارات والهيئات والمؤسسات الحكومية وما في حكمها، وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

١٠,٠٩,٢ نسب البناء:

يُشترط في نسب البناء لمناطق الخدمات الإدارية والأمنية مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا تزيد نسب البناء لمراكز الأمن وما في حكمها على ١٨٠٪ (مائة وثمانين بالمائة) من مساحة الأرض.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٢- ألا تزيد نسبة البناء لمباني الدفاع المدني وما في حكمها على ٢٤٠٪ (مائتين وأربعين بالمائة) من مساحة الأرض.

٣- ألا تزيد نسبة البناء لمباني المرور وما في حكمها على ٣٦٠٪ (ثلاثمائة وستين بالمائة) من مساحة الأرض.

٤- ألا تزيد نسبة البناء لمباني الوزارات والهيئات والمؤسسات الحكومية وما في حكمها على ٧٢٠٪ (سبعمائة وعشرين بالمائة) من مساحة الأرض.

٥- ألا تزيد مسطحات البناء على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.

٦- يُسمح ببناء دور واحد يخصص للمرافق والخدمات على ألا يزيد مسطح البناء على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض ولا تحسب هذه النسبة ضمن نسبة البناء الكلية.

٧- يُسمح ببناء سرداب على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.

ب- تخصيص السرداب لملاحق المبنى أو لمواقف السيارات أو لكليهما.

ج- لا تحتسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.

د- ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

هـ- يُسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.

١٠,٠٩,٣ الارتدادات:

يُشترط في ارتدادات البناء لمناطق الخدمات الإدارية والأمنية مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

١- يُسمح ببناء الدور الأرضي بمسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض الأمامي للواجهة المطلة على شارع أو طريق يُسمح بفتح مداخل عليه.

٢- في حال وقوع الأرض على أكثر من شارع يرتد البناء مسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض المطل على الشارع الأكثر أهمية للموقع مع السماح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً) ومسافة لا تقل عن ٢ متر (مترين) من حد الأرض المطل على الشوارع الفرعية ويُسمح بعمل بروزات علوية بحد أقصى ١ متر (متر واحد) جهة الشوارع الفرعية.

الارتداد الجانبي والخلفي:

يُسمح ببناء الدور الأرضي بمسافة لا تقل عن ٢ متر (مترين) من حد الأرض لكل من الواجهات الجانبية والخلفية وتستخدم كممرات للمشاة ولا يُسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي لهذه الواجهات الجانبية والخلفية.

١٠,٠٩,٤ الارتفاعات:

يُشترط في ارتفاعات البناء لمناطق الخدمات الإدارية والأمنية مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا يزيد ارتفاع البناء لمراكز الأمن وما في حكمها على ٣ طوابق (ثلاثة طوابق) بحد أقصى قدره ١٥ متراً (خمسة عشر متراً)، وفي حال

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ١٦,٥٠ متراً (ستة عشر متراً وخمسين سنتيمتراً) بالإضافة إلى ارتفاع الطوابق المخصصة لمواقف السيارات والخدمات.

٢- ألا يزيد ارتفاع البناء لمباني الدفاع المدني وما في حكمها على ٤ طوابق (أربعة طوابق) بحد أقصى قدره ٢٠ متراً (عشرون متراً)، وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ٢١,٥٠ متراً (واحداً وعشرين متراً وخمسين سنتيمتراً) بالإضافة إلى ارتفاع الطوابق المخصصة لمواقف السيارات والخدمات.

٣- ألا يزيد ارتفاع البناء لمباني المرور وما في حكمها على ٦ طوابق (ستة طوابق) بحد أقصى قدره ٣٠ متراً (ثلاثون متراً)، وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ٣١,٥٠ متراً (واحداً وثلاثين متراً وخمسين سنتيمتراً) بالإضافة إلى ارتفاع الطوابق المخصصة لمواقف السيارات والخدمات.

٤- ألا يزيد ارتفاع البناء لمباني الوزارات والهيئات والمؤسسات الحكومية وما في حكمها على ١٢ طابقاً (اثني عشر طابقاً) بحد أقصى قدره ٦٠ متراً (ستون متراً)، وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ٦١,٥٠ متر (واحداً وستين متراً وخمسين سنتيمتراً) بالإضافة إلى ارتفاع الطوابق المخصصة لمواقف السيارات والخدمات.

٥- في حالة عمل سرداب يجب ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

٦- ألا يزيد ارتفاع دور المرافق والخدمات على ٤ أمتار (أربعة أمتار).

١٠,٠٩,٥ مواقف السيارات:

يجب توفير مواقف السيارات المطلوبة بالطابق الأرضي، أو بالأدوار المتكررة، أو بالسرداب، أو جميعها على أن يتم تطبيق معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (٣٩٢) من هذا القرار. كما يُسمح ببنائها على حدود الأرض من جميع الجهات، ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسب البناء والارتفاع المسموح بهما وفي حالة توفير مواقف السيارات بالدور الأرضي ضمن حدود البناء فيلزم فتح مدخل ومخرج لدخول وخروج السيارات مع ضرورة معالجة المتبقي من الواجهات بعناصر إنشائية معمارية جمالية لإخفاء المواقف.

١٠,٠٩,٦ اشتراطات خاصة:

يُراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق الخدمات الإدارية والأمنية بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

١- يُسمح ببناء سرداب يستخدم كمواقف للسيارات والخدمات.

٢- في حال وجود أية استخدامات خاصة أو طلب زيادة الارتفاع ونسبة البناء أو طلب تقليل الارتدادات يلزم الحصول على موافقة شئون التخطيط العمراني.

٣- يتم تحديد آلية الترخيص للمشاريع الأمنية وذلك بالتنسيق مع الجهات الأمنية وشئون التخطيط العمراني.

١٠,١٠ مناطق الخدمات الاجتماعية - CSC

١٠,١٠,١ الاستعمالات:

يُسمح في مناطق الخدمات الاجتماعية بالجمعيات والصناديق الخيرية ومراكز رعاية المسنين ومراكز المعاقين وما في حكمها والمرافق التابعة لها بشرط الحصول على موافقة شئون التنمية الاجتماعية وموافقة الجهات الخدمية، ويُسمح بالمتاحف والصالات الاجتماعية والمراكز الأهلية وما في حكمها وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

١٠,١٠,٢ نسب البناء:

يُشترط في نسب البناء لمناطق الخدمات الاجتماعية مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا تزيد نسبة البناء للجمعيات والصناديق الخيرية على ١٨٠٪ (مائة وثمانين بالمائة) من مساحة الأرض.

٢- ألا تزيد نسبة البناء لمراكز رعاية المسنين ومراكز المعاقين على ٢٤٠٪ (مائتين وأربعين بالمائة) من مساحة الأرض.

٣- ألا تزيد مسطحات البناء على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.

٤- يُسمح ببناء دور واحد يخصص للمرافق والأنشطة الترفيهية والخدمات على ألا يزيد مسطح البناء على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض ولا تحسب هذه النسبة ضمن نسبة البناء الكلية.

٥- يُسمح بالاستعمالات التجارية بنسبة بناء لا تزيد على ٢٠٪ (عشرين بالمائة) من مساحة الدور الأرضي بحيث يعود ريعها لخدمة الجمعية أو الصندوق الخيري أو مركز رعاية المسنين وبحيث يتم الفتح من داخل العقار ولا يُسمح بالفتح على الشارع مباشرة.

٦- يُسمح ببناء سرداب على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.

ب- تخصيص السرداب كمواقف للسيارات ويُسمح بالأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى.

ج- لا تحتسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.

د- لا يُسمح بالفتح المباشر على الشارع أو من خارج قطعة الأرض إذا كان السرداب مخصصاً للأنشطة الترفيهية وملاحق المبنى.

هـ- ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

و- لا تحتسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.

ز- يُسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.

١٠,١٠,٣ الارتدادات:

يُشترط في ارتدادات البناء لمناطق الخدمات الاجتماعية مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

١- يُسمح ببناء الدور الأرضي بمسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض الأمامي للواجهة المطلة على شارع أو طريق يُسمح بفتح مداخل عليه.

٢- في حال وقوع الأرض على أكثر من شارع يرتد البناء مسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض المطل على الشارع الأكثر أهمية للموقع مع السماح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً) ومسافة لا تقل عن ٢ متر (مترين) من حد الأرض المطل على الشوارع الفرعية ويُسمح بعمل بروزات علوية بحد أقصى ١ متر (متر واحد) جهة الشوارع الفرعية.

الارتداد الجانبي والخلفي:

يُسمح ببناء الدور الأرضي بمسافة لا تقل عن ٢ متر (مترين) من حد الأرض لكل من الواجهات الجانبية والخلفية وتستخدم كممرات للمشاة ولا يُسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي لهذه الواجهات الجانبية والخلفية.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

١٠,١٠,٤ الارتفاعات:

يُشترط في ارتفاعات البناء لمناطق الخدمات الاجتماعية مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا يزيد ارتفاع البناء للجمعيات والصناديق الخيرية وما في حكمها على ٣ طوابق (ثلاثة طوابق) بحد أقصى قدرة ١٥ متراً (خمسة عشر متراً)، وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ١٦,٥٠ متر (ستة عشر متراً وخمسين سنتيمتراً) بالإضافة إلى ارتفاع الطوابق المخصصة لمواقف السيارات والخدمات.

٢- ألا يزيد ارتفاع البناء لمراكز رعاية المسنين ومراكز المعاقين وما في حكمها على ٤ طوابق (أربعة طوابق) بحد أقصى قدره ٢٠ متراً (عشرون متراً)، وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ٢١,٥٠ مترا (واحداً وعشرين متراً وخمسين سنتيمتراً) بالإضافة إلى ارتفاع الطوابق المخصصة لمواقف السيارات والخدمات.

١٠,١٠,٥ مواقف السيارات:

١- يجب توفير مواقف للسيارات بالطابق الأرضي، أو بالأدوار المتكررة، أو بالسرداب، أو جميعها على أن يتم تطبيق معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (٣٩٢) من هذا القرار، كما يُسمح ببنائها على حدود الأرض من جميع الجهات، ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسب البناء والارتفاع المسموح بهما. وفي حالة توفير مواقف السيارات بالدور الأرضي ضمن حدود البناء فيلزم فتح مدخل ومخرج لدخول وخروج السيارات مع ضرورة معالجة المتبقي من الواجهات بعناصر إنشائية معمارية جمالية لإخفاء المواقف.

٢- يلزم توفير مواقف للسيارات للاستعمالات التجارية ضمن حدود العقار.

١٠,١٠,٦ اشتراطات خاصة:

يُراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق الخدمات الاجتماعية بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

١- في حال وجود أية استخدامات خاصة أو طلب زيادة الارتفاع ونسبة البناء أو طلب تقليل الارتدادات يلزم الحصول على موافقة شئون التخطيط العمراني.

٢- يُسمح بمزاولة أنشطة الجمعيات والصناديق الخيرية ومراكز رعاية المسنين ومراكز المعاقين في العقارات الواقعة ضمن تصنيف مناطق العمارات متعددة الاستخدامات بشرط تطبيق اشتراطات المنطقة من حيث نسب البناء والارتدادات القانونية والحصول على موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير من قبل شئون التخطيط العمراني.

٣- يُسمح بالمتاحف والصالات الاجتماعية والمراكز الأهلية وما في حكمها في مناطق الخدمات الاجتماعية ولتحديد نسب واشتراطات البناء يتطلب الحصول على موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير من قبل شئون التخطيط العمراني.

١٠,١١ مناطق خدمات النقل – TRN

١٠,١١,١ الاستعمالات

يُسمح في مناطق خدمات النقل بالمطارات والموانئ ومرافئ الصيادين محطات القطار وما في حكمها والاستعمالات المساندة والمرافق والخدمات المصاحبة حسبما هو مبين في خرائط التصنيف المعتمدة وتتطلب الحصول على موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير من قبل شئون التخطيط العمراني كما يلزم فيها توفير مواقف للسيارات حسب معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (٣٩٢) من هذا القرار.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

١٠,١٢ مناطق مواقف السيارات – CP

١٠,١٢,١ الاستعمالات:

يُسمح في مناطق مواقف السيارات بمواقف السيارات المسقوفة أو غير المسقوفة (المفتوحة) أو المواقف متعددة الأدوار وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة بشرط الحصول على موافقة شئون التخطيط العمراني.

١٠,١٢,١ الارتدادات:

يُشترط في ارتدادات البناء لمناطق مواقف السيارات مراعاة السماح بالبناء على حد الأرض من جميع الجهات.

١٠,١٢,٢ الارتفاعات:

يُشترط في ارتفاعات البناء لمناطق مواقف السيارات مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا يزيد ارتفاع المباني المخصصة كمواقف للسيارات على ١٠ طوابق (عشرة طوابق) وبحد أقصى ٥٠ متراً (خمسين متراً) وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ٥١,٥٠ متراً (واحداً وخمسين متراً وخمسين سنتيمتراً).

٢- في حال بناء سرداب يجب ألا يزيد ارتفاع الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

٣- يُسمح بزيادة عدد الطوابق عن ١٠ طوابق (عشرة طوابق) في المباني المخصصة كمواقف للسيارات بشرط ألا يزيد الارتفاع الكلي عن ٥٠ متراً (خمسين متراً).

١٠,١٢,٣ الاشتراطات الخاصة:

يُراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق مواقف السيارات بالإضافة إلى الضوابط السابقة، مراعاة الضوابط الآتية:

١- السماح بالاستعمالات التجارية بالدور الأرضي بمباني مواقف السيارات متعددة الأدوار بنسب بناء لا تزيد على ٢٠٪ (عشرين بالمائة) من مساحة الدور الأرضي، كما يُسمح بإضافة ميزانين وتطبق عليه الشروط الواردة في الباب الثاني عشر من هذا القرار.

٢- أن يتم معالجة الواجهات بعناصر إنشائية معمارية أو مناظر طبيعية جمالية.

٣- يُسمح بإضافة خدمات كغرفة حارس وغرفة كهرباء وما في حكمها من خدمات، بحيث لا تزيد مساحتها عن ٢٠ متراً مربعاً (عشرين متراً مربعاً) ولا تحتسب من ضمن نسبة البناء وذلك على حد الأرض دون ترك ارتداد.

٤- يُسمح بإضافة ملاحق المبنى بنسبة لا تتجاوز ١٥٪ (خمسة عشر بالمائة) من مساحة الأرض وذلك بمباني مواقف السيارات متعددة الأدوار.

٥- يُسمح بمباني مواقف السيارات متعددة الأدوار في العقارات الواقعة ضمن تصنيف مناطق العمارات متعددة الاستخدامات والمناطق التجارية بشرط تطبيق اشتراطات المنطقة من حيث نسب البناء والارتفاعات والحصول على موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير من قبل شئون التخطيط العمراني.

١٠,١٣ مناطق محطات الوقود – PTR

١٠,١٣,١ الاستعمالات:

يُسمح في مناطق محطات الوقود بإنشاء محطات التزود بالوقود وخدماتها ويُسمح فيها بالاستعمال التجاري وبالاستعمالات الخدمية الخاصة بصيانة وتشحيم السيارات وتبديل الإطارات وما في حكمها وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة بشرط الحصول على موافقة شئون النفط وشركة بابكو للتكرير (ش.م.ب.م).

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

١٠,١٣,٢ نسب البناء:

يُشترط في نسب البناء لمناطق محطات الوقود مراعاة الضوابط الآتية:

ألا تزيد نسبة البناء الكلية لجميع الاستخدامات على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض وتكون موزعة كالآتي:

١- ألا تزيد نسب مضخات الوقود وخدمات المحطة على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من نسبة البناء الكلية.

٢- ألا تزيد نسب الاستخدامات التجارية والاستعمالات الخدمية الخاصة على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من نسبة البناء الكلية.

١٠,١٣,٣ الارتدادات:

يُشترط في ارتدادات البناء لمناطق محطات الوقود الالتزام بارتداد البناء عن مضخات الوقود ونقطة تفريغ الصهريج وفتحات التهوية والمرافق التجارية والخدمية حسب الشروط الواردة في الدليل الإرشادي الصادر من شركة بابكو للتكرير (ش.م.ب.م) لتصميم وإنشاء وتشغيل محطات الوقود ومرافقها.

١٠,١٣,٤ الارتفاعات:

يُشترط في ارتفاعات البناء لمناطق محطات الوقود مراعاة الضوابط الآتية:

١- تخضع ارتفاعات موقع المضخات في المحطة لموافقة شئون النفط.

٢- ألا يزيد ارتفاع بناء المرافق التجارية والخدمية على طابق أرضي مع ميزانين وبحد أقصى قدره ٧,٥٠ أمتار (سبعة أمتار وخمسون سنتيمتراً).

١٠,١٣,٥ مواقف السيارات:

١- يلزم توفير مواقف للسيارات طبقاً لمعايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (٣٩٢) من هذا القرار.

٢- يتطلب دراسة المشروع من الناحية المرورية من قبل شئون التخطيط العمراني وعليها القيام بما يتطلب من إعداد دراسات متخصصة كدراسة التأثيرات المرورية على شبكة الطرق القائمة على مختلف المستويات أو أي دراسات أخرى.

١٠,١٣,٦ اشتراطات خاصة:

يُراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق محطات الوقود بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

١- يُسمح بإنشاء محلات تجارية وخدمية في محطات التزود بالوقود التي تزيد مساحة الأرض فيها على ١٠٠٠ متر مربع (ألف متر مربع) وأن يحدد الاستعمال فيها بمحلات البقالة الصغيرة (ميني ماركت) والمقاهي والمطاعم وما شابه، وكذلك محلات تبديل الإطارات وبيع مستلزمات السيارات وما شابه، على أن تكون المداخل من داخل المحطة ولا يُسمح بالفتح على الشارع مباشرة.

٢- يُسمح بأنشطة غسيل وتشحيم وصيانة السيارات وما شابه في محطات الوقود التي تزيد مساحتها على ٢٠٠٠ متر مربع (ألفي متر مربع)، على أن يكون مدخلها داخل المحطة ولا يُسمح بالفتح على الشارع مباشرة.

٣- يُسمح بأجهزة الصراف الآلي داخل المحطة على أن يكون لها مسار خاص في داخل المحطة دون التأثير على حركة المركبات والشاحنات.

٤- يُسمح بنشاط تجاري أو خدمي واحد للأراضي التي تقل مساحتها عن ١٠٠٠ متر مربع (ألف متر مربع) وفق الضوابط التي تضعها شئون النفط وشركة بابكو للتكرير (ش.م.ب.م).

٥- في الحالات التي لا تنطبق عليها الاشتراطات المذكورة يتطلب الحصول لها على موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير من قبل شئون التخطيط العمراني والحصول على موافقة شئون النفط وشركة بابكو للتكرير (ش.م.ب.م).

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

١٠,١٤ مناطق المقابر – GY

١٠,١٤,١ الاستعمالات:

مناطق المقابر هي الأراضي المخصصة للمقابر وما تتضمنه من مرافق ومنشآت مصاحبة وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة، ويُسمح فيها بالاستخدامات التجارية والتي يعود ريعها لخدمة المقبرة وتتطلب الحصول على موافقة الجهة المعنية بالإشراف على المقابر.

١٠,١٤,٢ نسب البناء:

يُسمح في مناطق المقابر بإقامة المرافق والمنشآت المصاحبة بالمقابر ويُشترط في نسب البناء لمناطق المقابر مراعاة ألا تزيد النسبة المخصصة للاستعمالات التجارية على ١٪ (واحد بالمائة) من إجمالي مساحة الأرض يعود ريعها لخدمة المقبرة، وإذا كانت مساحة الأرض تقل عن ١٥٠٠ متر مربع (ألف وخمسمائة متر مربع) فإنه يُسمح ببناء محل تجاري واحد لا تزيد مساحته عن ١٥ متر مربع (خمسة عشر متراً مربعاً).

١٠,١٤,٣ الارتدادات:

يُشترط في ارتدادات البناء لمناطق المقابر مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

ترتد المنشآت المصاحبة للمقبرة والاستخدامات التجارية مسافة لا تقل عن ٥ أمتار (خمسة أمتار) من حد الأرض الأمامي المطل على شارع أو طريق يُسمح بالفتح عليه.

الارتداد الجانبي والخلفي:

ترتد المنشآت المصاحبة للمقبرة والاستخدامات التجارية مسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض الجانبي والخلفي.

١٠,١٤,٤ الارتفاعات:

يُشترط في ارتفاعات البناء لمناطق المقابر مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا تزيد ارتفاعات المنشآت المصاحبة للمقبرة على طابقين وبحد أقصى قدره ١٠ أمتار (عشرة أمتار).

٢- ألا يزيد ارتفاع الاستعمالات التجارية على دور أرضي وميزانين وبحد أقصى قدره ٧,٥٠ أمتار (سبعة أمتار وخمسون سنتيمتراً).

١٠,١٤,٥ مواقف السيارات:

يلزم توفير مواقف للسيارات حسب معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (٣٩٢) من هذا القرار.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

١١,٠٠ المناطق التجارية

١١,٠١ مناطق المعارض التجارية – COM

١١,٠١,١ الاستعمالات:

يُسمح في مناطق المعارض التجارية بالاستعمالات التجارية، أو الإدارية، أو السكنية، أو جميعها حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

١١,٠١,٢ نسب البناء:

يُشترط في نسب البناء لمناطق المعارض التجارية مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا تزيد نسبة البناء على ٣٠٠٪ (ثلاثمائة بالمائة) من مساحة الأرض.

٢- ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.

٣- ألا يقل عرض واجهة المعرض التجاري الواحد عن ٨ أمتار (ثمانية أمتار).

٤- يُسمح بعمل ميزانين لا تزيد مساحته على ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة المعرض التجاري ولا يحسب ضمن نسب البناء المسموح بها.

٥- يُسمح ببناء ملاحق للمبنى في الجهة الخلفية من سطح المبنى من بعد خط منتصف السطح مقاساً من الواجهة الأمامية، أو كليهما بنسبة إضافية لا تزيد على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة السطح المبني لا تحسب ضمن نسبة البناء.

٦- يُسمح ببناء سرداب على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.

ب- تخصيص السرداب كمواقف للسيارات وملاحق المبنى.

ج- لا تحتسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.

د- يُسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.

٧- ألا تقل مساحة المعرض الواحد عن ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع)، على ألا يزيد عمق المعرض على ١٠٠ متر (مائة متر) مقاساً من خط التنظيم المعتمد أو بعمق الملكية أيهما أقل.

٨- يُسمح ببناء مخازن أو ورش أو كليهما تابعة للمعارض التجارية بنسبة لا تزيد على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من نسبة البناء، ويجوز رفع نسبة بناء المخازن أو الورش بعد الحصول على موافقة الجهات الخدمية.

٩- يُسمح بالاستخدام التجاري بالأدوار المتكررة على أن يكون وحدة واحدة.

١١,٠١,٣ الارتدادات:

يُشترط في الارتدادات لمناطق المعارض التجارية مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

١- يُسمح ببناء الدور الأرضي والميزانين بمسافة لا تقل عن ٦ أمتار (ستة أمتار) من حد الأرض الأمامي وتخصص مناطق الارتدادات لمواقف السيارات غير المسقوفة لخدمة المعارض التجارية على أن يتم تهيئتها من قبل المالك ويُسمح بعمل بروزات بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي والميزانين بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً).

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٢- في حالة وقوع الأرض على أكثر من شارع يرتد البناء مسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض المطل على الشوارع التي لا يُسمح بالفتح التجاري عليها، ويرتد بمسافة لا تقل عن ٦ أمتار (ستة أمتار) من حد الأرض المطل على شوارع يُسمح بالفتح التجاري عليها، ويُسمح بعمل بروزات علوية جهة الشوارع الفرعية بحد أقصى ١ متر (متر واحد).

٣- يجوز البناء على الحد الأمامي في العقارات المطلة على الشوارع التي يتم توفير أماكن خدمة ومواقف سيارات أمامها، بشرط توفير مواقف للسيارات لجميع الاستخدامات في الجهة الخلفية، أو الجانبية، أو الأدوار المتكررة، أو السرداب.

الارتداد الجانبي والخلفي:

١- يُسمح ببناء الدور الأرضي بمسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض لكل من الواجهات الجانبية والخلفية ولا يُسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي.

٢- يُسمح بالبناء على الحد الجانبي من جهة واحدة (جهة الجار) في كلٍ من الدور الأرضي والميزانين للمحلات التجارية على أن يتم تطبيق الارتدادات القانونية في الأدوار المتكررة.

١١,٠١,٤ الارتفاعات:

يُشترط في الارتفاعات لمناطق المعارض التجارية مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا يزيد ارتفاع البناء على ٥ طوابق (خمسة طوابق) وبحد أقصى قدره ٢٥ متراً (خمسة وعشرون متراً)، وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ٢٦,٥٠ متراً (ستة وعشرين متراً وخمسين سنتيمتراً) بالإضافة إلى الأدوار المخصصة لمواقف السيارات إن وجدت.

٢- السماح بزيادة ارتفاع الدور الواحد عن ٥ متر (خمسة أمتار)، على ألا يزيد الارتفاع الكلي للمبنى عن ٢٥ متراً (خمسة وعشرين متراً).

٣- في حال بناء سرداب يجب ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

١١,٠١,٥ مواقف سيارات:

١- يلزم توفير مواقف للسيارات إضافية بواقع موقف واحد لكل ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) للاستعمالات الإدارية والسكنية. ويجب توفير مواقف السيارات المطلوبة إما بالدور الأرضي، أو بالأدوار المتكررة، أو بالسرداب أو جميعها، ويُسمح ببنائها على حدود الأرض من الجهات الجانبية والخلفية، ولا تحسب مواقف السيارات ضمن نسب البناء والارتفاع المسموح بهما.

٢- عند استحداث مواقف متعددة الطوابق، فإن توفير مواقف السيارات يكون على النحو الآتي:

أ- يلزم الارتداد من الواجهة الأمامية بمقدار ٦ أمتار (ستة أمتار) تخصص كمواقف سيارات لخدمة المعارض التجارية في الدور الأرضي والميزانين، وتُستثنى من ذلك الشوارع القائمة والمسموح بالبناء عليها حسب خط تنظيم قائم.

ب- توفير المواقف اللازمة للاستخدامات السكنية والإدارية الأخرى عن طريق السرداب أو في الأدوار المتكررة ولا تحسب مساحة هذه المواقف في نسبة البناء والارتفاع المقررين.

١١,٠١,٦ اشتراطات خاصة:

يُراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق المعارض التجارية بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

١- يُسمح بالاستعمالات السكنية فقط لسكن العاملين ضمن ملاحق المبنى الواقعة في سطح المبنى على ألا تزيد النسبة على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة السطح وبحيث يكون السكن في الجهة الخلفية من الأرض غير المطلة على الشارع الأمامي.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٢- يُسمح بعمل مراكز أعمال بجميع الأدوار بالمبنى بشرط أن تحتوي على مكاتب تنفيذية بنسبة ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة الدور وألا تقل مساحة المكتب الواحد عن ٦ متر مربع (ستة أمتار مربعة) وأن يتم توفير موقف سيارة لكل ٤ (أربعة) مكاتب بحيث تكفي لخدمة الأنشطة القائمة والمقترحة وأن يتم توفير خدمات مشتركة مثل الاستقبال، غرفة اجتماعات، مطبخ، غرفة طباعة، حمامات، ممرات، وغيرها، لخدمة المركز المطلوب بحيث تكون نسبة الخدمات ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة الدور.

٣- يلزم توفير مساحات خاصة للشحن والتفريغ ضمن حدود الملكية لا تتعارض والعناصر الأخرى المكونة للمبنى وملحقاته.

٤- في حال وقوع العقار على أكثر من شارع يتم الفتح التجاري على الشارع الأكثر أهمية.

٥- في الأراضي التي لا تتماشى مساحاتها وأطوال الواجهات فيها عما جاء في اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير يتم البناء حسب الشروط الآتية:

أ- عدم ترك ارتداد جانبي أسوة بالمباني القائمة بالمنطقة للدور الأرضي والميزانين، على أن يتم ترك ارتداد جانبي لا يقل عن ٢ متر (مترين) للأدوار العلوية.

ب- السماح بترك ارتداد أمامي لا يقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) وارتداد خلفي لا يقل عن ٢ متر (مترين).

ج- ألا تزيد نسبة البناء على ٣٠٠٪ (ثلاثمائة بالمائة) من مساحة العقار.

١١,٠٢ مناطق المراكز التجارية (أ) – RTA

١١,٠٢,١ الاستعمالات:

يُسمح في مناطق المراكز التجارية (أ) بالمحلات التجارية والاستعمالات السكنية بالشقق فقط، ولا يُسمح فيها بالفلل، وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

١١,٠٢,٢ نسب البناء:

يُشترط في نسب البناء لمناطق المراكز التجارية (أ) مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا تزيد نسبة البناء على ١١٠٪ (مائة وعشرة بالمائة) من مساحة الأرض.

٢- يُسمح بعمل ميزانين لا تزيد مساحته على ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة المحل التجاري ولا يحسب ضمن نسبة البناء المسموح بها.

٣- يُسمح ببناء سرداب على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.

ب- تخصيص السرداب كمواقف للسيارات وملاحق المبنى.

ج- لا تحتسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.

د- يُسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.

٤- يُسمح ببناء ملاحق للمبنى فوق سطح المبنى وذلك في الجهة الخلفية من سطح المبنى من بعد خط منتصف السطح مقاساً من الواجهة الأمامية بنسبة إضافية لا تزيد على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة السطح المبني لا تحسب ضمن نسبة البناء.

١١,٠٢,٣ الارتدادات:

يُشترط في الارتدادات لمناطق المراكز التجارية (أ) مراعاة الضوابط الآتية:

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

الارتداد الأمامي:

يُسمح ببناء الدور الأرضي والميزانين بمسافة لا تقل عن ٦ أمتار (ستة أمتار) من حد الأرض الأمامي وتخصص مناطق الارتدادات لمواقف السيارات غير المسقوفة لخدمة المحلات التجارية على أن يتم تهيئتها من قبل المالك ويُسمح بعمل بروزات بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي والميزانين بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً).

الارتداد الجانبي والخلفي:

يُسمح ببناء الدور الأرضي بمسافة لا تقل عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) من حد الأرض لكل من الواجهات الجانبية والخلفية ولا يُسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي.

١١,٠٢,٤ الارتفاعات:

يُشترط في الارتفاعات لمناطق المراكز التجارية (أ) مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا يزيد ارتفاع البناء على طابقين وبحد أقصى قدره ١٠ أمتار (عشرة أمتار)، وفي حالة بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ١١,٥٠ متراً (أحد عشر متراً وخمسين سنتيمتراً) بالإضافة إلى الأدوار المخصصة لمواقف السيارات إن وجدت.

٢- في حال بناء سرداب يجب ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

٣- يجب ألا يزيد ارتفاع دور ملاحق المبنى على ٤ أمتار (أربعة أمتار).

١١,٠٢,٥ مواقف سيارات:

يجب توفير مواقف للسيارات بمعدل ٢ موقف (موقفين) لكل ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) من مساحة البناء.

١١,٠٣ مناطق المراكز التجارية (ب) – RTB

١١,٠٣,١ الاستعمالات:

يُسمح في مناطق المراكز التجارية (ب) بالمحلات التجارية والإدارية، وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

١١,٠٣,٢ نسب البناء:

يُشترط في نسب البناء لمناطق المراكز التجارية (ب) مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا تزيد نسبة البناء على ١٨٠٪ (مائة وثمانين بالمائة) من مساحة الأرض.

٢- يُسمح بعمل ميزانين لا تزيد مساحته على ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة المعرض التجاري ولا يحسب ضمن نسب البناء المسموح بها.

٣- يُسمح ببناء سرداب على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.

ب- تخصيص السرداب كمواقف للسيارات وملاحق المبنى.

ج- ألا تقل المساحة المخصصة لمواقف السيارات عن ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة السرداب.

د- لا تحتسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.

هـ- يُسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٤- يُسمح ببناء ملاحق للمبنى فوق سطح المبنى في الجهة الخلفية من سطح المبنى من بعد خط منتصف السطح مقاساً من الواجهة الأمامية، بنسبة إضافية لا تزيد على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة السطح المبني لا تحسب ضمن نسبة البناء.

٥- يُسمح بعمل مراكز أعمال بجميع الأدوار بالمبنى بشرط أن تحتوي على مكاتب تنفيذية بنسبة ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة الدور وألا تقل مساحة المكتب الواحد عن ٦ متر مربع (ستة أمتار مربعة) وأن يتم توفير موقف سيارة لكل ٤ (أربعة) مكاتب بحيث تكفي لخدمة الأنشطة القائمة والمقترحة وأن يتم توفير خدمات مشتركة مثل الاستقبال، غرفة اجتماعات، مطبخ، غرفة طباعة، حمامات، ممرات، وغيرها، لخدمة المركز المطلوب بحيث تكون نسبة الخدمات ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة الدور.

١١,٠٣,٣ الارتدادات:

يُشترط في الارتدادات لمناطق المراكز التجارية (ب) مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

يُسمح ببناء الدور الأرضي والميزانين بمسافة لا تقل عن ٦ أمتار (ستة أمتار) من حد الأرض الأمامي وتخصص مناطق الارتدادات لمواقف السيارات غير المسقوفة لخدمة المحلات التجارية على أن يتم تهيئتها من قبل المالك ويُسمح بعمل بروزات بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي والميزانين بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً).

الارتداد الجانبي والخلفي:

يُسمح ببناء الدور الأرضي على حدود الأرض الجانبية ولا يُسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي.

١١,٠٣,٤ الارتفاعات:

يُشترط في ارتفاعات لمناطق المراكز التجارية (ب) مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا يزيد ارتفاع البناء على ٣ طوابق وميزانين بحد أقصى قدره ١٥ متراً (خمسة عشر متراً)، وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ١٦,٥٠ متراً (ستة عشر متراً وخمسين سنتيمتراً).

٢- في حال بناء سرداب يجب ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

٣- يجب ألا يزيد ارتفاع دور ملاحق المبنى على ٤ أمتار (أربعة أمتار).

١١,٠٣,٥ مواقف السيارات:

يجب توفير مواقف للسيارات بمعدل ٢ موقف (موقفين) لكل ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) من مساحة البناء.

١١,٠٤ مناطق المراكز التجارية (ج) – RTC

١١,٠٤,١ الاستعمالات:

يُسمح في مناطق المراكز التجارية (ج) بالمحلات التجارية، وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

١١,٠٤,٢ نسب البناء:

يُشترط في نسب البناء لمناطق المراكز التجارية (ج) مراعاة الضوابط الآتية:

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

١- ألا تزيد نسبة البناء على ١٢٠٪ (مائة وعشرين بالمائة) من مساحة الأرض.

٢- يُسمح بعمل ميزانين لا تزيد مساحته على ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة المعرض التجاري ولا يحسب ضمن نسب البناء المسموح بها.

٣- يُسمح ببناء سرداب على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.

ب- تخصيص السرداب كمواقف للسيارات وملاحق المبنى.

ج- لا تحتسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.

د- يُسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية إذا كان السرداب مخصصاً لمواقف السيارات.

٤- يُسمح ببناء ملاحق للمبنى فوق سطح المبنى في الجهة الخلفية من سطح المبنى من بعد خط منتصف السطح مقاساً من الواجهة الأمامية، بنسبة إضافية لا تزيد على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة السطح المبني لا تحسب ضمن نسبة البناء.

١١,٠٤,٣ الارتدادات:

يُشترط في ارتدادات البناء لمناطق المراكز التجارية (ج) مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

يُسمح ببناء الدور الأرضي والميزانين بمسافة لا تقل عن ٦ أمتار (ستة أمتار) من حد الأرض الأمامي وتخصص مناطق الارتدادات لمواقف السيارات غير المسقوفة لخدمة المحلات التجارية على أن يتم تهيئتها من قبل المالك ويُسمح بعمل بروزات بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي والميزانين بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً).

الارتداد الجانبي والخلفي:

يُسمح ببناء الدور الأرضي بمسافة لا تقل عن ٢ متر (مترين) من حد الأرض للواجهة الجانبية والخلفية، ولا يُسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار العلوية.

١١,٠٤,٤ الارتفاعات:

يُشترط في ارتفاعات البناء لمناطق المراكز التجارية (ج) مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا يزيد ارتفاع البناء على ٢ طابق (طابقين) وميزانين بحد أقصى قدره ١٠ أمتار (عشرة أمتار)، وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ١١,٥٠ متراً (أحد عشر متراً وخمسين سنتيمتراً).

٢- في حال بناء سرداب يجب ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

٣- يجب ألا يزيد ارتفاع دور ملاحق المبنى عن ٤ أمتار (أربعة أمتار).

١١,٠٤,٥ مواقف سيارات:

يجب توفير مواقف للسيارات بمعدل ٢ موقف (موقفين) لكل ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع) من مساحة البناء.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

١١,٠٥ مناطق البلوكات التجارية – CB

١١,٠٥,١ الاستعمالات:

يُسمح في مناطق البلوكات التجارية بالاستعمالات التجارية وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

١١,٠٥,٢ نسب البناء:

يُشترط في نسب البناء لمناطق البلوكات التجارية مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا تزيد نسبة البناء على ٦٠٪ (ستون بالمائة) من مساحة الأرض.

٢- يُسمح ببناء سرداب على حدود الأرض ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.

ب- تخصيص السرداب كمواقف للسيارات وملاحق للمبنى.

ج- لا تحتسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.

د- يُسمح ببناء منحدر لدخول السيارات على الحد الأمامي أو الجانبي بشرط الحصول على موافقة الجهات الخدمية.

٣- يُسمح ببناء ملاحق للمبنى فوق سطح المبنى وذلك في الجهة الخلفية من سطح المبنى من بعد خط منتصف السطح مقاساً من الواجهة الأمامية، بنسبة إضافية لا تزيد على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة السطح المبني لا تحسب ضمن نسبة البناء.

١١,٠٥,٣ الارتدادات:

يُشترط في ارتدادات البناء لمناطق البلوكات التجارية مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

في حال وقوع الأرض على شارع أو أكثر يُسمح ببناء الدور الأرضي بمسافة لا تقل عن ٦ أمتار (ستة أمتار) من حد الأرض للواجهة الأمامية المطلة على شارع أو طريق يُسمح بالفتح عليه ويعتبر الأكثر أهمية، وتستخدم مناطق الارتداد كممرات للمشاة ومواقف السيارات غير المسقوفة على أن يتم تهيئتها من قبل المالك ولا يُسمح بعمل بروزات علوية.

الارتداد الجانبي:

يُسمح بالبناء على حدي الأرض الجانبيين وفي حالة عمل ممر أو فتحات جانبية يلزم ترك مسافة لا تقل عن ٢ متر (مترين) من حد الأرض الجانبي ولا يُسمح بعمل بروزات علوية.

الارتداد الخلفي:

يُسمح ببناء الدور الأرضي بعد مسافة لا تقل عن ٢ متر (مترين) من حد الأرض للواجهة الخلفية ولا يُسمح بعمل بروزات علوية.

١١,٠٥,٤ الارتفاعات:

يُشترط في ارتفاعات البناء لمناطق البلوكات التجارية مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا يزيد ارتفاع البناء على دور أرضي وميزانين وبحد أقصى ٧,٥٠ متر (سبعة أمتار وخمسين سنتيمتراً).

٢- في حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ٨,٥٠ أمتار (ثمانية أمتار وخمسين سنتيمتراً).

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٣- في حال بناء سرداب يجب ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب سطح الرصيف.

٤- يجب ألا يزيد ارتفاع دور ملاحق المبنى على ٤ أمتار (أربعة أمتار).

١١,٠٥,٥ مواقف السيارات:

يتم تحديد مواقف السيارات حسب معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (٣٩٢) الواردة في هذا القرار.

١١,٠٥,٦ اشتراطات خاصة:

يُراعى في الاشتراطات الخاصة لمناطق البلوكات التجارية بالإضافة إلى الضوابط السابقة، ما يأتي:

١- في حال وقوع العقار على طريق واحد فقط ويكون عبارة عن شارع خدمة يخدم العقار والعقارات المجاورة ويشتمل على مواقف للسيارات، فإنه يستثنى من توفير مواقف للسيارات ويلزم ترك ارتداد أمامي لا يقل عن ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) يستخدم كممرات للمشاة.

٢- يُسمح بعمل ميزانين لا يحسب ضمن نسبة البناء ولا تزيد مساحته عن ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة الطابق الأرضي.

٣- في الحالات التي لا تنطبق عليها الاشتراطات المذكورة يتم دراسة الحالة على حده من قبل لجنة المشروعات ذات الطبيعة الخاصة حسب الإجراءات المتبعة.

١١,٠٦ مناطق المجمعات التجارية - CM

يُسمح في مناطق المجمعات التجارية بإقامة مجمعات تجارية بشرط الحصول على موافقة لجنة المشروعات ذات الطبيعة الخاصة حسب الإجراءات المتبعة.

١١,٠٧ المناطق التجارية الخضراء - GC

١١,٠٧,١ الاستعمالات:

يُسمح في المناطق التجارية الخضراء بالاستعمالات التجارية والإدارية أو كليهما ولا يُسمح بالاستعمالات السكنية وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

١١,٠٧,٢ نسب البناء:

يُشترط في نسب البناء للمناطق التجارية الخضراء مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا تزيد نسبة البناء لكافة الأبنية على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.

٢- ألا تزيد مسطحات البناء لأي دور على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة الأرض.

٣- يُسمح ببناء سرداب تحت الجزء المخصص للبناء ويكون متصلاً بالمبنى الرئيسي وفقاً للضوابط الآتية:

أ- الحصول على موافقة الجهات الخدمية.

ب- تخصيص السرداب لمواقف السيارات أو لملاحق المبنى.

ج- لا تحسب مساحة السرداب ضمن نسبة البناء المذكورة المسموح بها.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

د- ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

٤- يُسمح ببناء ملاحق للمبنى فوق سطح المبنى وذلك في الجهة الخلفية من سطح المبنى من بعد خط منتصف السطح مقاساً من الواجهة الأمامية، بنسبة إضافية لا تزيد على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة السطح المبني ولا تحسب ضمن نسبة البناء.

١١,٠٧,٣ الارتدادات:

يُشترط في الارتدادات للمناطق التجارية الخضراء مراعاة الضوابط الآتية:

الارتداد الأمامي:

يُسمح ببناء الدور الأرضي بمسافة لا تقل عن ١٠ أمتار (عشرة أمتار) من حد الأرض الأمامي للواجهة المطلة على شارع أو طريق ولا يُسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي وتستخدم منطقة الارتداد للتشجير والمسطحات الخضراء.

الارتداد الجانبي:

يُسمح ببناء الدور الأرضي بمسافة لا تقل عن ٥ أمتار (خمسة أمتار) من حد الأرض الجانبي ولا يُسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي وتستخدم منطقة الارتداد للتشجير وكممرات للمشاة.

الارتداد الخلفي:

يُسمح ببناء الدور الأرضي بمسافة لا تقل عن ٢٠ متراً (عشرين متراً) من حد الأرض الخلفي وتستخدم منطقة الارتداد للتشجير والمسطحات الخضراء ولا يُسمح بعمل بروزات علوية بالأدوار التي تعلو الدور الأرضي.

١١,٠٧,٤ الارتفاعات:

يُشترط في الارتفاعات للمناطق التجارية الخضراء مراعاة الضوابط الآتية:

١- ألا يزيد ارتفاع المبنى على طابقين وبحد أقصى قدره ١٠ أمتار (عشرة أمتار) وفي حال بناء سرداب يكون الحد الأقصى للارتفاع ١١,٥ متراً (أحد عشر متراً وخمسين سنتيمتراً).

٢- في حال بناء سرداب يجب ألا يزيد ارتفاع أرضية الدور الأرضي على ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

٣- يجب ألا يزيد ارتفاع ملاحق المبنى على ٤ أمتار (أربعة أمتار).

١١,٠٧,٥ مواقف السيارات:

يجب توفير مواقف للسيارات حسب معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (٣٩٢) من هذا القرار، ويكون توفير مواقف السيارات بالسرداب أو الدور الأرضي أو الأدوار المتكررة أو جميعها، ولا تحتسب مواقف السيارات ضمن نسبة البناء والارتفاع المقررين.

١١,٠٧,٦ اشتراطات خاصة:

يُراعى في الاشتراطات الخاصة للمناطق التجارية الخضراء بالإضافة إلى الضوابط السابقة ألا تقل المساحة المخصصة من الأرض للتشجير والمسطحات الخضراء والممرات غير المسقوفة عن ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة الأرض على أن تتضمن الآتي:

١- ألا تقل المساحة المخصصة للتشجير والمسطحات الخضراء عن ٦٠ ٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.

٢- ألا تزيد المساحة المخصصة للممرات غير المسقوفة ومواقف السيارات على ١٠٪ (عشرة بالمائة) من مساحة الأرض.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

١٢,٠٠ أحكام عامة

١٢,٠٧,١ في الحالات التي تقل فيها مساحات قطع الأراضي عن المساحات الواردة في اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير، تطبق عليها الاشتراطات التنظيمية الواردة في المناطق التي تتفق مع مساحاتها بشرط الحصول على موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير.

١٢,٠٧,٢ لا يُسمح بالتعمير في مناطق الحزام الأخضر وتعتبر مناطق مخصصة للتشجير والمسطحات الخضراء فقط بغرض الحفاظ عليها وتنميتها للحفاظ على البيئة المحيطة بها وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

١٢,٠٧,٣ الأراضي الواقعة على الشوارع الرئيسية أو في المواقع الحيوية أو ذات أهمية عمرانية قد تتطلب اشتراطات أو موافقات إضافية من لجنة الواجهات أو أية جهات أو لجان أخرى مختصة بالواجهات وحسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

١٢,٠٧,٤ في حال كانت الأراضي مطلة على الطرق والشوارع أو ممرات المشاة والخدمات، فإنه يُسمح بعمل مداخل لربط الأراضي بحد الطريق بشرط ألا تشكل خطراً على السلامة المرورية وذلك بالتنسيق مع الجهات الخدمية.

١٢,٠٧,٥ في حال كانت الأراضي مطلة على شوارع رئيسية غير مسموح بفتح مداخل للسيارات عليها، فيُسمح بعمل مداخل للمشاة فقط في الحالات التي لا تشكل خطراً على السلامة المرورية للمشاة بالتنسيق مع الجهات الخدمية.

١٢,٠٧,٦ يجب أن ترتد جميع المباني والمنشآت بالارتدادات التي ينص عليها خط التنظيم المعتمد حال وجوده.

١٢,٠٧,٧ في حال كانت القسائم الإسكانية الصادرة من الوزارة المعنية بشئون الإسكان تقع في تصنيف مناطق غير تصنيف مناطق المشاريع الإسكانية، فإنه تطبق عليها الاشتراطات التنظيمية الخاصة بالتصنيف المعتمد للعقار على أن يكون الاستعمال سكنياً فقط وألا يُسمح بأكثر من وحدة سكنية في نفس العقار لحين إصدار وثيقة ملكية للعقار.

١٢,٠٧,٨ في جميع الأراضي ذات الواجهات التجارية التي يُسمح فيها بفتح محلات تجارية في غير تصنيف المناطق التجارية تطبق الاشتراطات الآتية:

١- يجب فتح المحلات على الشارع أو الطريق الذي يُسمح بالفتح التجاري عليه.

٢- يجب ألا يقل عرض واجهة المحل التجاري الواحد عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار).

٣- يجب ألا تقل مساحة المحل عن ١٥ متراً مربعاً (خمسة عشر متراً مربعاً).

٤- يُسمح بإضافة ميزانين لا يحسب ضمن نسبة البناء ولا تزيد مساحته على ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة المحل التجاري.

٥- في العقارات المطلة على البحر يجب أن يرتد البناء مسافة لا تقل عن ١٠ أمتار (عشرة أمتار) من جهة البحر ويخصص الارتداد كممر للمشاة، ويُسمح بالفتح التجاري على هذا الممر.

٦- في حال عدم وجود مواقف عمومية ضمن حرم الطريق، يلزم أن يرتد البناء مسافة ٦ أمتار (ستة أمتار) من جهة الفتح التجاري لتوفير مواقف للسيارات يتم تهيئتها من قبل المالك. علماً بأن هذه المواقف مخصصة للاستعمال التجاري ولا ينطبق عليها معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (٣٩٢) من هذا القرار.

٧- يُسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي والميزانين بحد أقصى قدره ١,٢ متر (متر وعشرون سنتيمتراً).

٨- يُسمح بالبناء على أحد الحدين الجانبيين للأرض وذلك للطابق الأرضي والميزانين فقط وبعمق لا يتجاوز ٨ أمتار (ثمانية أمتار)، على أن تطبق الارتدادات الجانبية القانونية للطوابق العليا.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

١٢,٠٧,٩ في جميع الأراضي التي يُسمح فيها بفتح معارض تجارية فيها في غير تصنيف مناطق المعارض التجارية، تطبق الاشتراطات الآتية:

١- يجب فتح المعارض على الشارع أو الطريق الذي يُسمح بالفتح التجاري عليه.

٢- يجب ألا يقل عرض واجهة المعرض الواحد عن ٨ أمتار (ثمانية أمتار).

٣- يجب ألا تقل مساحة المعرض عن ١٠٠ متر مربع (مائة متر مربع).

٤- يُسمح بإضافة ميزانين لا يحسب ضمن نسبة البناء ولا تزيد مساحته على ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة المعرض.

٥- في العقارات المطلة على البحر يجب أن يرتد البناء مسافة لا تقل عن ١٠ أمتار (عشرة أمتار) من جهة البحر ويخصص الارتداد كممر للمشاة، ويُسمح بالفتح التجاري على هذا الممر.

٦- في حال عدم وجود مواقف عمومية ضمن حرم الطريق، يلزم أن يرتد البناء مسافة ٦ أمتار (ستة أمتار) من جهة الفتح التجاري لتوفير مواقف للسيارات يتم تهيئتها من قبل المالك. علماً بأن هذه المواقف مخصصة للاستعمال التجاري ولا ينطبق عليها معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (٣٩٢) من هذا القرار.

٧- يُسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي والميزانين بحد أقصى قدره ١,٢ متر (متر وعشرون سنتيمتراً).

٨- يُسمح بالبناء على أحد الحدين الجانبيين للأرض وذلك للطابق الأرضي والميزانين فقط، على أن تطبق الارتدادات الجانبية القانونية للطوابق العليا.

١٢,٠٧,١٠ يُسمح بإضافة أدوار للعمارات القائمة في مناطق المباني متعددة الاستخدامات (أ، ب، ج، د) وفقاً لارتفاعاتها، على أن يكون ذلك حسب الاشتراطات الآتية:

١- أن يتم توفير مواقف السيارات بالعدد المطلوب للبناء مع الإضافة وفقاً لأحكام هذا القرار.

٢- عدم تجاوز نسبة البناء المحددة.

٣- تطبيق جميع الاشتراطات التنظيمية الأخرى للتعمير في هذه المنطقة.

٤- الحصول على شهادة تحمل إضافة للمبنى من مكتبين استشاريين معتمدين للأعمال الإنشائية فئة (أ).

وتطبق أحكام هذه المادة على طلبات الإضافة للعمارات القائمة ولا تطبق على العمارات الجديدة أو التي يتم هدمها وإعادة بنائها.

١٢,٠٧,١١ إذا كانت الأرض تطل على الواجهات البحرية، تطبق عليها الاشتراطات التنظيمية الخاصة بمعايير الواجهة البحرية المبينة في المواد (٢٥٥) و(٢٥٦) و(٢٥٧) و(٢٥٨) و(٢٥٩) و(٢٦٠) المبينة في هذا القرار، ويتم تطبيقها من حد الساحل أو حد الواجهة البحرية، ويتم تطبيق اشتراطات التصنيف المعتمد على باقي العقار، ويتم تطبيق هذه الاشتراطات على العقارات الحكومية والخاصة ماعدا السكنية الخاصة للأفراد وأي استثناء على ذلك يتطلب الحصول على موافقة شئون التخطيط العمراني والجهات الخدمية حسب الإجراءات المتبعة.

١٢,٠٧,١٢ اللجان:

مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في قانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧، يصدر الوزير المختص القرارات الخاصة بتشكيل اللجان الآتية:

١- لجنة الواجهات: لجنة تضع الأسس التي تساهم في تطوير الواجهات القائمة والتنسيق بين واجهات المباني الجديدة والارتقاء بالطابع المعماري والعمراني للمناطق الموضحة في خرائط التصنيف المعتمدة، وتضم في عضويتها عدداً من ممثلي الجهات المختصة بالتعمير في المملكة.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٢- لجنة المشروعات ذات الطبيعة الخاصة: لجنة فنية استشارية لدراسة طلبات المشاريع ذات الطبيعة الخاصة والاشتراطات المتعلقة بالمناطق ذات الطابع العمراني المميز تضم في عضويتها عدداً من ممثلي الجهات المختصة بالتعمير والمرافق والخدمات والطرق، ويجوز للجنة أن تنظم أجندة الاجتماع وتحدد نمط وأنواع المواضيع المتفق عليها التي لا تستدعي عرضها خلال اجتماعات اللجنة وتتطلب أخذ موافقات الوزير المختص عليها دون عرضها خلال اجتماعات اللجنة، كما يجوز لها أن تطلب من أصحاب المشروعات المذكورة إعداد الدراسات الفنية والاقتصادية التي تتعلق بالتأثيرات الاجتماعية والعمرانية والاقتصادية والبيئية والمرورية المباشرة لإقامة مثل هذه المشروعات.

١٢,٠٧,١٣ التعمير على حدود الطرق الرئيسية:

مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في المرسوم بقانون رقم (٢) لسنة ١٩٩٤ بشأن التخطيط العمراني، يُسمح بالتعمير على حدود الطرق الرئيسية وفقاً للمخططات العمرانية العامة والتفصيلية المعتمدة من الوزير المختص والتي تحدد المنطقة التعميرية المخصصة لكل منها على أن ترتد المباني إلى خط البناء الموضح بهذه المخططات أو بالقرارات الوزارية، كما تحدد هذه المخططات أو القرارات الوزارية عمق البناء المسموح به مقاساً من محور الطريق وتحديد الاشتراطات التنظيمية للتعمير على تلك الطرق.

١٢,٠٧,١٤ يلزم توفير مواقف للسيارات في الارتدادات الأمامية التي يرتد البناء فيها مسافة ٦ أمتار (ستة أمتار) من حد الأرض الأمامي وذلك لجميع الأراضي ذات الواجهات التجارية، ويستثنى من ذلك:

١- المباني أو الأراضي ذات الواجهات التجارية التي تم تصميمها بتوفير مواقف (طولية أو عرضية أو مائلة) ضمن حرم الشارع نفسه، وذلك لتوحيد خط البناء في هذه المناطق، أو السرداب أو كليهما حسب الاشتراطات التنظيمية للمنطقة.

٢- المباني أو الأراضي ذات الواجهات التجارية غير المسموح بفتح مداخل للسيارات عليها لدواعي تخطيطية أو لمقتضيات السلامة المرورية، ويُسمح بالبناء على حد الأرض الأمامي ما لم يكن هناك خط تنظيم معتمد للشارع يلزم ارتداد البناء إليه، وفي حال كانت الأراضي مطلة على شارعين يرتد البناء جهة الشارع الذي يُسمح بفتح مداخل للسيارات عليه مسافة ٦ أمتار (ستة أمتار) من حد الأرض لتستخدم كمواقف للسيارات.

٣- المباني والأراضي الواقعة بالمناطق ذات الواجهات التجارية القائمة التي تزيد فيها نسبة الأراضي المبنية بدون ارتدادات أمامية على ٥٠٪ (خمسين بالمائة) من إجمالي طول الشارع.

١٢,٠٧,١٥ يُسمح بتطبيق اشتراطات تنظيمية خاصة تحددها الجهة المختصة بشئون الصناعة للأراضي التابعة لها وذلك بشرط الحصول على موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير.

١٢,٠٧,١٦ تشتمل مسطحات البناء على ما يلي:

١- مسطحات كافة الأدوار في الفراغات المقفلة للمبنى.

٢- الفراغات الناتجة عن عناصر إنشائية والتي يمكن أن تصبح صالحة للاستعمال.

٣- كافة المساحات المبنية التي لم يتم استثناؤها عند حساب المسطحات البنائية.

٤- كافة الفراغات المغلقة (المصعد والدرج وما في حكمها) بالدور الأرضي فقط.

ويُستثنى من مسطحات البناء كلٌّ مما يلي:

١- السلالم والمصاعد والمناور.

٢- البلكونات التي لا يزيد عمقها على ١,٥٠ متراً (متر وخمسين سنتيمتراً) والممرات الداخلية المشتركة التي لا يزيد عرضها على ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) في المبنى.

٣- كافة الفراغات الناتجة من عناصر إنشائية غير صالحة للاستعمال.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

١٢,٠٧,١٧ يُسمح ببناء السرداب على حدود الارتدادات القانونية أو على حدود الأرض بحسب الاشتراطات الواردة للمناطق التي يُسمح فيها ببناء سرداب، وقد تحتسب مساحته أو تُستثنى من نسبة البناء الكلية بحسب الاشتراطات الواردة للمناطق التي يُسمح فيها ببناء سرداب ضمن هذه الاشتراطات، كما يُسمح بضم جزء من السرداب للدور الأرضي، ويعامل مدخل السرداب المؤدي للمواقف معاملة مواقف السيارات بشرط اخذ موافقة الجهات الخدمية.

١٢,٠٧,١٨ يجب ألا يتجاوز عمق البلكونة ١,٥ متر (متراً وخمسين سنتيمتراً)، وفي حال تجاوز العمق المذكور يتم احتسابه ضمن نسبة البناء المحددة.

١٢,٠٧,١٩ أقصى ارتفاع للوارش ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) في سطح الأجزاء التي لا يُسمح بالإضافة فوقها من السطح.

١٢,٠٧,٢٠ لا يدخل في حساب ارتفاع البناء كل من القباب والمآذن في المباني الدينية وآبار السلالم أو غرف آلات المصاعد وخزانات المياه وأجهزة التكييف إن وجدت والتي يُسمح بها بارتفاعات لا تزيد على ٧ أمتار (سبعة أمتار) أعلى سطح سقف الطابق العلوي، باستثناء الوارش والمحدد ارتفاعه بموجب هذا القرار.

١٢,٠٧,٢١ الدور المستقطع هو جزء مستقطع من ارتفاع الدور الأصلي يدخل ضمن تصميم الفراغات الداخلية للبيوت السكنية بنسبة لا تتعدى ٥٠٪ (خمسين بالمائة) من مسطح البناء لكل دور. ويُسمح بتطبيقه على جميع الفلل السكنية المدرجة ضمن الاشتراطات التنظيمية للتعمير المنصوص عليها في هذا القرار، على أن يحتسب ضمن نسبة البناء الكلية وضمن الارتفاع الأصلي في المبنى الرئيسي فقط ويُراعى الالتزام بالارتفاع الكلي المسموح به للبناء حسب تصنيف المنطقة.

١٢,٠٧,٢٢ يُسمح في الأراضي ذات الواجهات التجارية ( ) بالاستعمالات التجارية بالدور الأرضي كاملاً حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة بشرط ترك ارتداد لا يقل عن ٦,٥٠ أمتار (ستة أمتار وخمسين سنتيمتراً) في كل جهة مطلوب الفتح عليها من حد العقار المطل على شارع يُسمح بالفتح عليه على أن تستغل ٥ أمتار (خمسة أمتار) منها كمواقف للسيارات والباقي كممرات للمشاة والسماح بالبناء على الحدين الجانبين في كل من الدور الأرضي والميزانين بشرط تطبيق الارتداد الخلفي وتطبيق الارتدادات القانونية في الأدوار المتكررة وبشرط ألا يتم احتساب الزيادة في نسبة بناء الدور الأرضي من نسب البناء المعتمدة للمنطقة، مع الأخذ في الاعتبار وجوب تطبيق باقي اشتراطات المنطقة حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

١٢,٠٧,٢٣ يُسمح في الأراضي ذات الواجهات التجارية (××) بالاستعمالات التجارية بالدور الأرضي بعمق لا يزيد عن ٣٠ متراً (ثلاثين متراً) من حد العقار المطل على شارع واحد فقط يُسمح بالفتح عليه حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة، وفي حالة كون الجزء المتبقي من العقار لا يستوفي المساحة الأدنى للوحدة حسب تصنيف المنطقة فإنه بالإمكان ضم هذا الجزء للاستخدام التجاري. ويلزم ترك ارتداد لا يقل عن ٦,٥٠ أمتار (ستة أمتار وخمسين سنتيمتراً) في كل جهة مطلوب الفتح عليها من حد العقار المطل على شارع يُسمح بالفتح عليه على أن تستغل ٥ أمتار (خمسة أمتار) كمواقف للسيارات والباقي كممرات للمشاة والسماح بالبناء على الحدين الجانبين في كل من الدور الأرضي والميزانين بشرط تطبيق الارتداد الخلفي وتطبيق الارتدادات القانونية في الأدوار المتكررة على ألا يتم إحساب الزيادة في نسبة بناء الدور الأرضي من نسب البناء المعتمدة للمنطقة وبشرط تطبيق باقي اشتراطات المنطقة حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

١٢,٠٧,٢٤ يُسمح في الأراضي ذات واجهات المعارض التجارية بالمعارض التجارية بالدور الأرضي بعمق لا يزيد عن ١٠٠ متر (مائة متر) من خط التنظيم المعتمد أو من حد الملكية أيهما أقل بشرط تطبيق باقي اشتراطات التصنيف حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

١٢,٠٧,٢٥ يُسمح في الأراضي ذات الواجهات الخدمية بالاستعمالات الخدمية وورش ومحلات خدمية وما في حكمها بالدور الأرضي بعمق معين لا يزيد عن ٣٠ متراً (ثلاثين متراً) من حد العقار المطل على شارع واحد فقط يُسمح بالفتح عليه حسبما تبينه المخططات التفصيلية المعتمدة بشرط ترك ارتداد لا يقل عن ٦,٥٠ أمتار (ستة أمتار وخمسين سنتيمتراً) من حد العقار المطل على شارع يُسمح بالفتح عليه على

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

أن تستغل ٥ أمتار (خمسة أمتار) كمواقف للسيارات والباقي كممرات للمشاة وبشرط تطبيق باقي اشتراطات المنطقة حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة.

١٢,٠٧,٢٦ يجب ألا تقل مساحة المحل التجاري عن ١٥ متراً مربعاً (خمسة عشر متراً مربعاً) وبأبعاد لا تقل عن ٥ أمتار (خمسة أمتار) في ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) كحد أدنى، بحيث لا يقل عرض الواجهة الأمامية عن ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) ويستثنى من ذلك المحلات القائمة الموجودة في الأسواق القديمة والمجمعات التجارية.

١٢,٠٧,٢٧ يجب ألا يزيد مسطح البناء في دور الميزانين على ٧٠٪ (سبعين بالمائة) من مساحة الدور الأرضي ولا تحتسب من ضمن نسبة البناء، ولا يُسمح في دور الميزانين بعمل مداخل مباشرة له من الخارج، وتكون مداخله من الدور الأرضي.

ويجب ألا يزيد ارتفاع الميزانين على ٣,٢٠ أمتار (ثلاثة أمتار وعشرين سنتيمتراً)، وبشرط ألا يزيد ارتفاع الدور الأرضي شاملاً الميزانين على ٧,٥ أمتار (سبعة أمتار وخمسين سنتيمتراً) من منسوب أعلى الرصيف إن وجد أو من سطح الطريق، كما لا تحتسب الجسور الإنشائية العلوية من ضمن الارتفاع المعتمد ولا يُحتسب كذلك ارتفاع الميزانين ضمن الارتفاع الكلي للمبنى وفي حالة طلب زيادة الارتفاع يجب الحصول على موافقة شئون التخطيط العمراني.

١٢,٠٧,٢٨ المناطق أو العقارات المجمدة (Freeze) هي المناطق التي تحمل تصنيفاً معتمداً حسب خرائط التصنيف المعتمدة، إلا أنه قد تم تأجيل أعمال البناء والتعمير فيها مؤقتاً لتأثرها بمشاريع خدمات البنية التحتية أو الدراسات التخطيطية وما في حكمها، ولا يتم قبول أي ترخيص للبناء خلال فترة تجميد الأرض.

١٢,٠٧,٢٩ مناطق قيد التنفيذ (IS) هي التي تم اعتماد مخططات تفصيلية لها وتتطلب استكمال إجراءات تنفيذها ومن ثم تحديث تصنيف الأراضي بحسب المخطط المعتمد.

١٢,٠٧,٣٠ يُسمح بعمل الملاجئ في الأراضي المعدة للتعمير وذلك حسب اشتراطات خاصة تضعها الجهات الرسمية المعنية كما تتطلب الحصول على موافقة الجهات الخدمية.

١٢,٠٧,٣١ يُسمح بتوفير مسار خاص للمركبات الخاصة بالشحن والتفريغ للأنشطة التجارية والصناعية وذلك وفق معايير الجهات الخدمية.

١٢,٠٧,٣٢ يلزم الحصول على موافقة شئون التخطيط العمراني للحصول على موافقة لإضافة خدمة طلبات السيارات Drive Through للأنشطة التجارية ليتم تحديد المعايير الفنية وعدد المواقف المطلوب توفيرها في تلك الاستعمالات.

١٢,٠٧,٣٣ مع عدم الإخلال بأبعاد المواقف المنصوص عليها في كل فصل من هذا القرار، يجب ألا تقل أبعاد مواقف السيارات عن ٢,٧ متر (مترين وسبعين سنتيمتراً) عرضاً، و٥,٥ أمتار (خمسة أمتار وخمسين سنتيمتراً) طولاً.

١٢,٠٧,٣٤ مع مراعاة الأحكام التي تناولها كل فصل على حدة بشأن مواقف السيارات، تطبق معايير توفير مواقف السيارات حسب الاستخدامات الآتية:

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

الرقم	الاستخدام	معايير توفير مواقف السيارات
الاستخدامات السياحية		
١	الفنادق/المنتجعات	– موقف لكل ثلاث غرف في الفندق. – موقف لكل شقة مساحتها أصغر من ١٠٠ متر مربع أو موقفان لكل شقة مساحتها أكثر من ١٠٠ متر مربع. – موقف لكل غرفة مع مطبخ صغير. – المطاعم موقفان لكل ١٠٠ متر مربع. – الصالات والقاعات ٤ مواقف لكل ١٠٠ متر مربع. – المكاتب والمحلات موقفان لكل ١٠٠ متر مربع. – أما ما يتعلق بأماكن (إدارة المكاتب، ومراكز الترفيه، ومراكز الأعمال والخدمات (المطابخ والممرات) المخصصة لاستخدامات الفندق ونزلائه فهي معفاة من توفير مواقف السيارات).
٢	المطاعم الراقية / المطاعم الاعتيادية / المقاهي / مطاعم الوجبات السريعة	٥ مواقف لكل ١٠٠ متر مربع.
الاستخدامات الصحية والطبية		
٣	المستشفيات العامة	موقف لكل سريرين أو موقف لكل ١٠٠ متر مربع، أيهما أكثر.
٤	المراكز الطبية	٤ مواقف لكل ١٠٠ متر مربع (GFA).
٥	المستشفيات الخاصة	٣ مواقف لكل ١٠٠ متر مربع (GFA).
٦	مستشفيات الولادة	موقف لكل سرير أو موقف لكل ١٠٠ متر مربع، أيهما أكثر.
٧	المراكز الصحية (الحكومية)	٤ مواقف لكل طبيب.
٨	العيادات الطبية (الخاصة)	٤ مواقف لكل طبيب.
٩	مراكز رعاية المسنين	موقف لكل ١٠٠ متر مربع.
١٠	الصيدليات	موقفان لكل ١٠٠ متر مربع.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

الرقم	الاستخدام	معايير توفير مواقف السيارات
	الاستخدامات الإدارية	
١١	المكاتب الإدارية	موقفان لكل ١٠٠ متر مربع.
١٢	مراكز الأعمال	موقف لكل ٤ مكاتب أي ٤,١٦٧ موقف لكل ١٠٠ متر مربع.
١٣	البنوك	٥ مواقف لكل ١٠٠ متر مربع.
١٤	الجمعيات/المنظمات الأهلية/ المراكز الاجتماعية والثقافية والشبابية	٢ موقف لكل ١٠٠ متر مربع.
١٥	مراكز الشرطة والإطفاء والمرور والمراكز الأمنية	١,٢٧ موقف لكل ١٠٠ متر مربع.
	الاستخدامات التعليمية	
١٦	الروضات والحضانات	٠,٦٦٧ موقف لكل ١٠٠ متر مربع مع توفير منطقة آمنة لإنزال الطلاب.
١٧	المدارس الحكومية بجميع أنواعها	٣مواقف لكل فصل دراسي.
١٨	المدارس والمؤسسات التعليمية الخاصة وما في حكمها	٣ مواقف لكل فصل دراسي.
١٩	الجامعات الخاصة والمعاهد وما في حكمها (التي تقوم بتدريس الطلاب بمقراتها)	موقف لكل ٤ طلاب.
٢٠	المكتبات العامة	موقف لكل ١٠٠ متر مربع.
٢١	المتاحف والمعارض	١,٥ موقف لكل ١٠٠ متر مربع.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

الرقم	الاستخدام	معايير توفير مواقف السيارات
	الاستخدامات التجارية	
٢٢	المجمعات التجارية	موقفان لكل ١٠٠ متر مربع من مساحة المجمع.
٢٣	المراكز التجارية	موقفان لكل ١٠٠ متر مربع.
٢٤	المحلات التجارية	١,٤٢٨ موقف لكل ١٠٠ مربع من الاستخدام التجاري أو موقف لكل محل تجاري أيهما أكثر.
٢٥	السوبرماركت	٤ مواقف لكل ١٠٠ متر مربع.
٢٦	محطات الوقود	٤ مواقف لكل محطة ضخ بالإضافة إلى مواقف الأنشطة الإضافية إن وجدت.
٢٧	أجهزة الصراف الآلي (منفصلة) لا تنطبق على مقترحات (Drive Through)	موقفان لكل جهاز صراف آلي.
٢٨	معارض السيارات والأثاث	موقفان لكل ١٠٠ متر مربع.
٢٩	خدمات الرعاية الشخصية (صالونات الحلاقة، SPA)	موقفان لكل ١٠٠ متر مربع.
	الاستخدامات الدينية	
٣٠	الجامع	٣ مواقف لكل ١٠٠ متر مربع.
٣١	المساجد والمآتم والمعابد والكنائس (للأراضي التي لا تقل مساحاتها عن ٦٠٠ متر مربع)	موقفان لكل ١٠٠ متر مربع.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

الرقم	الاستخدام	معايير توفير مواقف السيارات
الاستخدامات الترفيهية والأنشطة الرياضية		
٣٢	الأندية الرياضية وما في حكمها	موقفان لكل ١٠٠ متر مربع. موقف لكل ٥ مقاعد في حال وجود مدرج للجمهور.
٣٣	ملاعب البادل والريشة والتنس وما في حكمها والتي تتطلب ٤ لاعبين كحد أقصى	٤ مواقف لكل ملعب. موقف لكل ٥ مقاعد في حال وجود مدرج للجمهور.
٣٤	الملاعب الرياضية والصالات الرياضية المتعددة الملاعب وما في حكمها والتي تتطلب أكثر من ٤ لاعبين	موقف لكل لاعبين (٢ لاعب). موقف لكل ٥ مقاعد في حال وجود مدرج للجمهور.
٣٥	ملاعب الأطفال/ الحدائق/المنتزهات / المماشي	للعقارات أقل من ١٠٠٠ متر مربع: موقف لكل ١٠٠ متر مربع من مساحة الموقع الإجمالية (العقار)، بالإضافة إلى مواقف الأنشطة إن وجدت. للعقارات أكثر من ١٠٠٠ متر مربع: موقف لكل ١٠٠ متر مربع لأول ١٠٠٠ متر مربع وموقف لكل ١٠٠٠ متر مربع إضافية من مساحة الموقع الإجمالية (العقار)، بالإضافة إلى مواقف الأنشطة الإضافية إن وجدت.
٣٦	النوادي البحرية (Marina Clubs)	موقف لكل ٥ مراسي.
٣٧	القاعات المتعددة الاستخدام	٤ مواقف لكل ١٠٠ متر مربع أو موقف لكل ٥ مقاعد أيهما أكثر.
٣٨	دور السينما والمسارح	موقف لكل ٥ مقاعد.
الاستخدامات الصناعية		
٣٩	المخازن أو المستودعات	لا يلزم توفير مواقف للسيارات لأن التحميل والتفريغ عملية فورية. واتباع معايير أي أنشطة إضافية كالمكاتب.
٤٠	سكن العمال	٠,٢٥ موقف لكل ١٠٠ متر مربع.

وتحتسب مواقف السيارات بالنسبة للمطاعم والمقاهي بنظام (Drive Through) في حال يشتمل المشروع على مناطق للجلوس أو نقاط للاستلام (Walk in).

وفي جميع الأحوال يلزم الحصول على موافقة شئون التخطيط العمراني للحصول على الموافقة بشأن عدد مواقف السيارات المطلوب توفيرها في حالة الاستخدامات التي لم يتم ذكرها ضمن جدول معايير توفير مواقف السيارات والمواد الأخرى في هذا القرار.

١٢,٠٧,٣٥ يتم تطبيق معايير مواقف السيارات الموضحة في المادة (٣٩٢) من هذا القرار لتوفير الحد الأدنى من متطلبات مواقف السيارات، ويجوز زيادة هذه المعايير بما ترتئيه شئون التخطيط العمراني مناسباً بموجب الإحصاءات والدراسات الميدانية لمواقف السيارات وذلك بشرط الحصول على موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير مع تحديد الاشتراطات التنظيمية للتعمير الخاصة بكل ترخيص وذلك بالتنسيق مع الجهات الخدمية.

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

١٢,٠٧,٣٦ يجوز لاعتبارات فنية أو تخطيطية تحديد أو إضافة ضوابط واشتراطات ومعايير إضافية لمواقف السيارات المطلوب توفيرها حسب التصانيف الواردة ضمن هذا القرار أو حسب النشاط، وذلك وفق ضوابط تضعها شئون التخطيط العمراني وذلك ضمن قرار يصدره الوزير المختص.

١٢,٠٧,٣٧ يُسمح بالتعمير في المناطق التي تقل مساحتها عن الحد الأدنى لمساحات الأراضي المحددة بموجب اللائحة التنفيذية للمرسوم رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير وذلك بشرط الحصول على موافقة تخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير من شئون التخطيط العمراني مع تحديد الاشتراطات التنظيمية للتعمير الخاصة بكل ترخيص وذلك بالتنسيق مع الجهات الخدمية.

١٢,٠٧,٣٨ يجوز لاعتبارات فنية أو تخطيطية تحديد اشتراطات أو موافقات إضافية للأنشطة المسموح فيها للتصانيف الواردة ضمن هذا القرار وفق ضوابط تضعها شئون التخطيط والتطوير العمراني وذلك ضمن قرار يصدره الوزير المختص.

١٢,٠٧,٣٩ يلزم توفير نظام مراقبة أمنية للمباني في المناطق التي تحددها الجهات الرسمية المعنية وفقاً للشروط والمتطلبات والمعايير الفنية التابعة للجهات.

١٢,٠٧,٤٠ يجوز لاعتبارات فنية أو تخطيطية تحديد نطاقات الحماية من قبل شئون التخطيط العمراني، وذلك حسبما تبينه خرائط التصنيف المعتمدة الصادرة عنها.

الباب الثاني

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة - شؤون البلديات

قائمة المحتويات

القوانين والتشريعات ١٤٦
الاشتراطات ١٤٦
٢. الارتفاعات ١٤٩
٤. المساحات ١٥٠
٥. الأدراج ١٥٠
٦. البروز ١٥١
٧. الشرفات المكشوفة والشرفات المقفلة – الأبراج ١٥١
٨. الفسحات ١٥١
٩. المعرشات (البرجولات) ١٥٢
١٠. السندرة – الميزانين ١٥٢
١١. اشتراطات أخرى ١٥٢
١٢. عن الشروط الصحية ١٥٥
١٣. تمديدات الهاتف داخل الأبنية المنشأة وخارجها ١٥٦
١٤. متطلبات خدمات الإطفاء بالمباني ١٥٧
١٥. الإشتراطات اللازمة عند صيانة أو إزالة أو هدم العوازل الإسبستوسية ١٥٨
١٦. الإحتياطات والشروط اللازم اتباعها أثناء عمليتي التجميع والتخلص من المخلفات الإسبستوسية ١٦٠
الملحق (أ) ضوابط وصلاحيات المكاتب الهندسية للقيام بأعمال فحص البناء المكتمل لاستصدار تصريح السكن أو الاستغلال ١٦٢
الملحق (ب) الاشتراطات التنظيمية التي تطبَّق على المشاريع الإسكانية ١٦٣
الملحق (ج) قانون تنظيم المباني ١٧١
الملحق (د) رسوم البلدية ١٧٥
الملحق (هـ) إشغال الطرق العامة ١٨٨
الملحق (و) تنظيم الإعلانات والتعديلات ذات العلاقة ١٩٦
الملحق (ز) واجهات المباني ٢٠٤
الملحق (ح) آلية تحصيل كلفة إنشاء وتطوير البنية التحتية ٢٠٥
الملحق (ط) التطوير العقاري ٢٠٦
الملحق (ي) الترخيص بردم – دفان الأراضي – المغمورة بالمياه ٢٠٦
الملحق (ك) دليل احتساب مساحة الوحدات العقارية ٢٠٨

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

١. القوانين والتشريعات

قرار رقم (٦) لسنة ٢٠٢٣ بتعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧

قرار رقم (١١٠) لسنة ٢٠٢٣بتعديل المادة الأولى (مكرراً ٢) من اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧

قرار رقم (٩٨) لسنة ٢٠٢٣ بتعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧

٢. الاشتراطات

(بحسب اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧ بتنظيم المباني وتعديلاتها)

١. يجب أن يكون طلب الحصول على ترخيص لأجراء الأعمال المنصوص عليها في المادة الأولى من قانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧ موقعاً عليه من الطالب على أنه في حالة طلب الترخيص بأعمال هدم فيجب أن يوقع على الطلب المالك أو وكيله على أن يدون بالطلب أسم ولقب كل من الطالب والمالك وصناعة ومحل إقامة كل منهما.

١. (مكرر٢) يجب على المتقدم لطلب ترخيص بناء، تقديم شهادة فحص للتربة التي سيتم البناء عليها، وذلك فيما عدا طلبات تراخيص البناء الخاصة بالإضافات العمودية على المباني القائمة، والمشاتل، والتحويط أو التحويط مع غرفة حارس، والترميم، والرخص المُعاد تقديمها، والتوسعة الأفقية لإضافة وحدات للدور الأرضي لعقار مقام عليه مبان، وذلك في حالة عدم الحاجة إلى العناوين، والفصل والدمج وتغيير طبيعة الاستخدام، والملاعب المكشوفة ما لم توجد مدرجات أو مرافق، ومحطات الكهرباء الفرعية، ومحطات المجاري التي لا يتجاوز ارتفاعها طابقاً واحداً، وإنشاء مبانٍ جديدة بدلاً من المباني القائمة التي سيتم هدمها، على أن تكون بنفس الحجم وعدد الأدوار.

ويشترط لقبول شهادة فحص التربة اشتمالها على البيانات والاشتراطات الآتية:

١- الرقم التسلسلي للشهادة.
٢- تاريخ إصدار الشهادة، وتبقى الشهادة صالحة ما لم يتعرض العقار لعوامل خارجية تؤثر عليه بعد هذا التاريخ.
٣- عنوان ورقم العقار.
٤- عدد ومواقع نقاط الحفر وتحديد الإحداثيات للنقاط.
٥- وصف نوع المشروع وعدد الأدوار.
٦- تحديد منسوب وعمق الأساسات وسمك طبقات وعمق الدفان.
٧- قدرة تحمل التربة.
٨- تتابع طبقات تربة الأرض ومقدار الهبوط المتوقع.
٩- تحديد منسوب المياه الجوفية إن وجد.
١٠- توصيات الجهة الفاحصة الفنية والهندسية.

قرار رقم (٦) لسنة ٢٠٢٣ بتعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧

«وبالنسبة للفلل السكنية والمباني التي لا يزيد ارتفاعها على أربعة طوابق فيكتفى بتقديم شهادة فحص ضغط التربة (DENSITY TEST).»

قرار رقم (١١٠) لسنة ٢٠٢٣بتعديل المادة الأولى (مكرراً ٢) من اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧

١. (مكرر٣) يجوز للوزير المعني بشئون البلديات أن يَعهد بمهمة القيام بفحص البناء المكتمل الذي يرغب المرخص له أو من ينوب عنه في الحصول على تصريح بالسكنى أو بالاستغلال، إلى مكاتب مرخَّص لها وِفْقاً للقانون رقم (٥١) لسنة ٢٠١٤ في شأن تنظيم مزاولة المهن الهندسية، ويكون المكتب الهندسي مسئولاً مسئولية كاملة عن مطابقة البناء المكتمل للترخيص واستيفائه كافة الشروط المنصوص عليها في القوانين واللوائح المعمول بها.

ويشترط لمنح المكتب الهندسي صلاحية فحص البناء المكتمل ما يلي:

١- ألا يقل تصنيف المكتب الهندسي عن الفئة (أ) أو الفئة (ب).

٢- أن يكون مغايراً للمكتب الهندسي الذي أشرف على مشروع البناء.

٣- أن تمنح صلاحية الفحص لأحد المهندسين العاملين في المكتب الهندسي بشرط اجتياز الدورات التدريبية المعدة لذلك.

ويجب على المكتب الهندسي عقب الانتهاء من مهمة فحص البناء المكتمل إصدار استمارة بذلك وتسليمها للبلدية لتقرر منح التصريح من عدمه وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في المادة (١٩) من قانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧.

وفي جميع الأحوال، تلتزم المكاتب الهندسية بكافة القواعد والاشتراطات والتعليمات التي تضعها الجهات ذات العلاقة.

وتحدَّد بقرار من الوزير المعني بشئون البلديات ضوابط وصلاحيات هذه المكاتب، وذلك بعد أخْذ رأي الجهات ذات العلاقة.».

قرار رقم (٩٨) لسنة ٢٠٢٣ بتعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧

ويرفق بطلب الحصول على ترخيص بناء الرسومات والوثائق الآتية:

١-١ رسم للموقع العمومي بقياس رسم (١/ ٢٥٠٠متر) موضح علية العقارات المتاخمة.

١-٢ رسم مبين علية موقع البناء بالنسبة للأرض ، وكذلك المنشئات القائمة عليها وقت تقديم الطلب بمقياس رسم (١/٥٠٠متر) على الأقل.

١-٣ المرسومات المعمارية للبناء بقياس رسم (١/١٠٠متر) على الأقل وتشمل:

١-٣-١ الوجهات المعمارية (مبيناً عليها المواد المستعملة).

١-٣-٢ المساقط الأفقية لجميع الطوابق.

١-٣-٣ القطاعات الرأسية مبيناً عليها الارتفاعات والمناسب.

١-٣-٤ الرسومات الأنشائية للأساسات وجميع الطوابق ، مرفقاً بها المذكرة الحسابية الإنشائية.

١-٣-٥ رسومات التجهيزات الصحية مبيناً عليها التغذية بالمياه.

١-٣-٦رسومات التجهيزات الكهربائية مرفقاً بها الاستمارة الخاصة بطلب الكهرباء.

١-٣-٧ رسم مبين علية المساحات لجميع الأدوار ونسبتها آلي مساحة الأرض المراد إقامة البناء عليها.

١-٤ مستند مثبت للملكية صادرة من إدارة التسجيل العقاري.

١-٥ موافقة إدارة الصحة العامة إذا كان الطلب خاصاً ببناء فندق أو مطعم أو مقهى أو محل عام لتحضير أو تعبئة المشروبات أو الألبان إذا كان من المحلات العامة التي ترد في القرار الصادر من رئيس البلدية ووزارة الصحة أما عن طلب إقامة حظيرة للحيوانات أو مزرعة للدواجن فيشترط فيه موافقة من الأقسام المختصة بوزارة التجارة والزراعة وذلك بالاشتراك مع إدارة الصحة العامة.

١-٦ موافقة من إدارة الآثار عند الاقتضاء.

١-٧ إقرار من الطالب بعدم استخدامه أية مواد في البناء تدخل في تركيبها مادة الأسبستوس.

قرار رقم (١) لسنة ١٩٩٦ بتعديل اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧ بإصدار قانون تنظيم المباني

١-٨ في حالة طلب ترخيص بأعمال هدم: شهادة من جهاز البيئة بخلو البناء المراد هدمه والموقع الذي فيه هذا البناء من مادة الأسبستوس.

قرار رقم (١) لسنة ١٩٩٦ بتعديل اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧ بإصدار قانون تنظيم المباني

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

ويقدم طلب الرخصة على النموذج المعد لذلك مصحوباً بما تقدم من رسومات ووثائق ويراعي تقديم الرسومات والوثائق المذكورة من ثلاث نسخ داخل ثلاثة ملفات منفصلة وإذا كانت الأرض مؤجرة ترفق صورة من عقد الإيجار وكذلك موافقة مالك الأرض أو صاحب الحق في إعطاء الموافقة على ما يراد أقامته من بناء، وإذا كانت الأرض مدفونة يرفق ما يفيد سداد قيمة الدفان ببنك البحرين الوطني.

ويعفى من تقديم مساحات الهندسية – وحدها – والمشار إليها طلب الترخيص لبناء المسكن الخاص الذي لا يزيد مجموع طوابقه على ١٤٠ متراً مربعاً بعد أقصى طابقين ويكتفي في هذه الحالة بتقديم الرسم الهندسي المناسب للبناء مع مراعاة كافة الاشتراطات المقررة في هذه اللائحة.

١.أ. يجب على المتقدم لطلب رخصة بناء أن يعهد إلى مهندس أو مكتب هندسي مصرح له بمزاولة الأعمـــال الهندسيـــة، بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها، ويكون المهندس أو المكتب الهندسي مسئولاً مسئولية كاملة عن الإشراف على تنفيذ هذه الأعمال.

وعلى طالب الترخيص أن يقدم قبل البدء في التنفيذ إلى إدارة الشؤون الفنية والهندسية بالبلدية، وعلى النموذج المعد لذلك، تعهداً كتابياً من المهندس أو المكتب الهندسي يلتزم فيه بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها، كما يلتزم المهندس أو المكتب الهندسي في حالة عدم رغبته في الاستمرار في الإشراف على التنفيذ أن يخطر الجهة المذكورة كتابة بذلك، وفي هذه الحالة توقف الأعمال المرخص بها.

وعلى طالب الترخيص إذا أراد الاستمرار في التنفيذ أن يختار مهندساً أو مكتباً هندسياً آخر مع تقديم التعهد المشار إليه في الفقرة السابقة.

قرار رقم (٣) لسنة ١٩٩٠ بتعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧

ويلزم المرخص له بالبناء وقبل البدء فيه بوضع اعلان ظاهر في مكان مناسب من موقع العمل يوضح فيه رقم إجازة البناء وإسم المهندس أو المكتب الهندسي المصمم والمشرف على التنفيذ وإسم المقاول.

وتسري أحكام الفقرة السابقة على جميع المباني والمنشآت التي تخضع لشرط الإشراف الهندسي الإلزامي في كافة المناطق.

ويعفى طالب الترخيص من شرط الإشراف الهندسي الإلزامي المشار إليه في الفقرة الأولى من هذه المادة في الحالات الآتية:

قرار رقم (٢) لسنة ١٩٩٨ بتعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية لقانون المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧

١-أ-١ التعديلات البسيطة في المبنى سواء بالتوسعة أو بالإضافة الرأسية أو الجانبية بما لا تزيد مساحته على ٥٠ متراً مربعاً ولا يجاوز ارتفاعه طابقين بما فيها الطابق الأرضي، وبشرط ألا تحتاج هذه التعديلات إلى أية تصميمات إنشائية خاصة.

قرار رقم (٢٢٤) لسنة ٢٠١٨ بتعديل المادة الأولى (مكرر) من اللائحة التنفيذية لقانون المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧

١-أ-٢ جميع أعمال الدعم أو الصيانة أو الترميم التي تصدر بها موافقة كتابية من إدارة الشؤون الفنية والهندسية في البلدية.

١-أ-٣ أعمال الانشاءات الخفيفة فوق سطح الأرض فيما لا تزيد مساحته على (٥٠٠) خمسمائة متر مربع بشرط ألا تحتاج هذه الاعمال الى تصميمات إنشائية خاصة.

١. ب. يجوز للوزير المعني بشؤون البلديات أنْ يعهد بمهمة القيام بكل أو بعض أعمال مراجعة الرسومات والبيانات والمستندات والخرائط التي تكون لازمة لاستصدار التراخيص المبيَّنة في المادة (١) من قانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧، إلى مكاتب مرخَّص لها وِفْقاً للقانون رقم (٥١) لسنة ٢٠١٤ في شأن تنظيم مزاولة المهن الهندسية، وتكون هذه المكاتب مسئولة مسئولية كاملة عن أعمال المراجعة، وعلى الأخص عن الآتي:

قرار رقم (١٥٧) لسنة ٢٠١٨ بتعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧

١-ب-١ صحة الرسومات والبيانات والمستندات والخرائط المصاحِبة لطلب الترخيص.

١-ب-٢ مطابقة الرسومات والبيانات والمستندات والخرائط المصاحِبة لطلب الترخيص للاشتراطات البنائية أو التعميرية المطلوبة وِفْقًا للقوانين واللوائح.

وتحدَّد بقرار من الوزير المختص بشؤون البلديات ضوابط وصلاحيات هذه المكاتب، وذلك بعد أخْذ رأي الجهات ذات العلاقة.

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

٢. الارتفاعات: يراعي في ضبط ارتفاعات المباني القواعد العامة الآتية:

٢-١ تقاس الارتفاعات أمام منتصف واجهة البناء لكل واجهة مقاسه من منسوب سطح الرصيف – أن وجد – وإلا فمن منسوب سطح محور الطريق والى ظهر سقف الطابق الأخير.

٢-٢ فإذا كان حد الطريق غير متوازيين، كان مدى الارتفاع مرة ونصف مثل المسافة المتوسطة بين إحدى الطرق أمام واجهة البناء وعمودياً عليها.

٢-٣ إذا كان البناء يقع عند تلاقي طريقين يختلف عرضاهما، جاز أن يصل الارتفاع في جزء الواجهة المطلة على أقل الطريقين عرضاً آلي أقصى ارتفاع المسموح به بالنسبة لأكبر الطريقين عرضاً ويكون الارتفاع المسموح به هو بعمق ثلاثين متراً على الأكثر مقاساً من نقطة تلاقي الطريقين.

٢-٤ وإذا كان البناء يقع على طريقين متوازيين يختلف عرضاهما، جاز أن يصل الارتفاع في الواجهة التي تقع على اقل الطريقين عرضاً إلى أقصى الارتفاع المسموح به على أعرض الطريقين ويكون ذلك في حالة ما إذا كانت هذه الواجهة في حدود عمق يمتد بما لا يزيد على ثلاثين متراً من واجهة الطريق الأوسع، ويكون ارتفاع البناء فيما يزيد عمقه على ذلك محسوبة وفقاً لقاعدة عرض الطريق الضيق.

٢-٥ وإذا كان البناء يقع على الطريق وتبين وجود طريق آخر يتقاطع معه ويكون عمودياً على واجهته ، فأن الارتفاع الذي يسمح به في هذه الحالة يكون مساوياً على الأكثر لارتفاع المباني التي تقع على ذات الطريق.

٢-٦ وإذا كان البناء واقعاً خلف حد الطريق بمسافة ما ، أعتبر من حيث ارتفاعه كما لو كان واقعاً على طريق يزيد عرضه بمقدار المسافة المذكورة بشرط أن لا تقل هذه المسافة عن (١ر٢٠) متر.

٢-٧ يصرح بتجاوز الارتفاعات المقررة بالفقرات السابقة بالنسبة لآبار السلالم أو غرف ماكينات المصاعد أو خزانات المياه أو أجهزة التكييف بمقدار سبعة أمتار بشرط أن يقتصر الاستعمال على هذه الأغراض.

ويصرح كذلك في دور العبادة والمباني الحكومية والبلدية، بتجاوز الارتفاعات المذكورة للقباب والأبراج والمآذن بموجب أذن مسبق.

٣. في الارتفاعات الداخلية:

يكون الحد الأدنى للارتفاع الداخلي بداخل أي بناء وفقاً لما يأتي:

٣-١ في المباني التجارية:	السرداب	٢,٢٠متر
	السندرة	٢,٢٠متر
	المحلات والدكاكين	٣,٦٠متر
	المكاتب	٣,٧٥متر
٣-٢ في المباني السكنية:	السرداب	٣,٢٠متر
	الغرف السكنية	٢,٧٥متر
٣-٣ في المباني السكنية:	السرداب	٢,٧٠متر
	المصنع	٣,٦٠متر
	السندرة	٢,٥٠متر

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

٤. المساحات: في تحديد المساحات:

٤-١ الحد الأدنى لمساحة الغرفة السكنية هو	٩ متر مربع
٤-٢ الحد الأدنى لمساحة المطبخ هو	٥ متر مربع
٤-٣ الحد الأدنى لمساحة الحمام هو	٣ متر مربع
٤-٤ الحد الأدنى لمساحة المرحاض هو	١,٥متر مربع

٥. الحد الأدنى لعرض الممرات داخل الأبنية السكنية هو متر واحد ، وفي الأبنية التجارية والصناعية و العامة هو متر ونصف.

٦. لا يجوز أن يتجاوز عمق الغرفة المعدة للسكني والمنارة من جهة واحدة عن ثلاثة أضعاف صافي ارتفاعها.

٧. عندما تنار الغرفة وتهوي من جهة واحدة تحت شرفة أو سطح مسقوف يعتبر عمق الغرفة من واجهة الشرفة أو واجهة السطح المسقوف.

٨. يجب ألا يقل مجموع مساحة نوافذ الغرفة الواحدة عن (١٢/١) من مساحتها.

٥. الأدراج

٩. يشترط أن يجهز كل مبنى مؤلف من أكثر من طابق واحد، ولا تزيد مساحة الطابق الواحد فيه عن (٦٠٠) متر مربع أو عن (١٨٠٠) متر مربع للبناء كله ، بدرج رئيس واحد كحد أدنى. فإذا زادت المساحة على (٦٠٠ ولم تتجاوز ١٢٠٠) متر مربع للطابق الواحد أو زادت على (١٨٠٠ ولم تتجاوز ٣٦٠٠) متر مربع للبناء ككل فيجب استحداث درج إضافي لكل زيادة مماثلة وذلك مع مراعاة لوائح إدارة إطفاء الحريق وانتقاص مساحة الجراجات.

١٠. يكون الحد الأدنى لعرض الدرج الرئيسي في الأبنية السكنية متراً واحداً وفي الأبنية التجارية والعامة متراً ونصف المتر ، ويكون الحد الأدنى لعرض الراحة مساوياً لعرض الدرج على الأقل.

١١. يكون الحد الأقصى لارتفاع الدرجة الواحدة في البناء السكني هو (١٧) سم وفي سلالم الخدمة (١٩) سم.

١٢. يكون الحد الأدنى لصافي الفراغ بين دوسة الدرج والسقف (٢,٢٠) متر.

١٣. تحدد دوسات الأدراج الرئيسية وفقاً للقاعدة الآتية:

ضعف ارتفاع الدرجة × عرض الدرجة = من (٦٠ / ٦٤) سم.

١٤. يكون الحد الأقصى لعدد الدرجات المستمر في طلعة واحدة هو (١٥) درجة، فإذا اقتضى الوضع استمرار الدرج تترك راحة بين الطلعتين ولا يجوز مد عتبات خارجة عن حدود الملكية.

١٥. في الأبنية التي يزيد ارتفاعها عن (١٥ متراً)، يجب استحداث مصاعد كهربائية بدءا من الطابق الأرضي وحتى أرضية الطابق النهائي.

ويكون ذلك وفقاً للمواصفات التي تقررها الدوائر الفنية والإطفاء العام وبحيث يستبدل الدرج الواحد بمصعد واحد، وبحيث يبقى درج واحد على الأقل في كل بناء.

ويجب استحداث مصعد كهربائي إذا زاد البناء على أربعة طوابق.

١٦. يشترط أن تكون تهوية وإنارة الأدراج متيسرة كافية بواسطة فتحات ونوافذ تتصل بالهواء الخارجي مباشرة أو على مناور.

١٧. يشترط في كل بناء تزيد مساحة الطابق الواحد فيه على ألف متر مربع أو ثلاثة آلف متر مربع للبناء كله ، استحداث درج واحد للطوارئ وعلى أن يستحدث درج إضافي لكل زيادة مماثلة ، وعلى أن لا يكون الدرج من النوع الحلزوني وعلى أن يكون الحد الأدنى لعرض الدرج (٨٠) سم ، والحد الأقصى للقائمة هو (٢٠) سم.

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

ولا يجوز استبدال درج الطوارئ بمصاعد كهربائية.

يشترط في درج الطوارئ أن يكون من مواد غير قابلة للاشتعال وأن يؤدي إلى الخارج مباشرة أو إلى ردعه خالية من العوائق.

ويستثنى من القواعد المتقدمة الأدراج التي تستعمل لأغراض صناعية خاصة وسلالم المآذن والأبراج.

٦. البروز

١٨. يجوز عمل بروزات تجميلية للمبنى بحيث لا يتجاوز (١٥) سم عن خط البناء بالطابق الأراضي.

٧. الشرفات المكشوفة والشرفات المقفلة - الأبراج

١٩. يجوز إنشاء شرفات مكشوفة وشرفات مقفلة على طول واجهة البناء وفقاً للشروط الآتية:-

١٩-١ أن تكون الشرفة في الطابق الأول، فما فوق.
١٩-٢ أن تكون الشرفة على ارتفاع (٤,٥) متر على الأقل من منسوب سطح الرصيف.
١٩-٣ أن يكون الحد الأقصى للبروز عن حد الأرض (١٠٪) من عرض الشارع ولا يتجاوز متر واحد.
١٩-٤ ألا تزيد الشرفات المقفلة عن نصف طول الواجهة.

٢٠. في حالة الواجهتين والمتلاصقتين، لا يجوز إنشاء شرفات أو بروزات أو نوافذ على مسافة تقل عن (١,٥٠) متر عن حدود الملكية ، وإذا كانت الواجهتان تكونان زاوية أقل من (١٨٠) درجة فأن المسافة المذكورة يجب أن لا تقل عن مترين مقاسه من منتصف الزاوية.

٨. الفسحات

٢١. يجب أن لا يقل الحد الأدنى لأصغر أبعاد الفسحات السماوية الداخلية المطلة عليها غرف سكنية عن ربع أقصى الارتفاع مقاساً من جلسة نافذة الطابق الأرضي وبشرط أن لا يقل عن (٢,٥) متر وألا تقل المساحة عن:

٢١-١ ١٠ أمتار مربعة إذا كان الارتفاع لا يزيد على ١٢ متراً.
٢١-٢ ١٢,٥ متراً مربعاً إذا كان زاد الارتفاع على ١٢ متراً.

٢٢. يجب ألا يقل الحد الأدنى لأصغر أبعاد الفسحات السماوية التي تطل عليها المطابخ والحمامات والمراحيض والأدراج عن المعدات الآتية:

٢٢-أ مترين للعرض وستة أمتار مربعة للمساحة ، إذا كن الارتفاع لا يزيد على (١٢) متراً.
٢٢-ب مترين ونصف للعرض، وعشرة أمتار مربعة للمساحة إذا كان الارتفاع يمتد من (١٢/ إلى ٢٤) متراً.
٢٢-ج مترين ونصف للعرض، و (١٢,٥) مترا مربعا للمساحة إذا زاد الارتفاع على (٢٤) متراً.

٢٣. يجب ألا تزود جميع الفسحات السماوية بمنافذ أرضية ضماناً لصيانتها وتلبية لأية متطلبات أخرى كالوقاية من الحريق.

٢٤. يجب أن ألا يقل أبعاد الفسحات السماوية والمتصلة بالهواء الخارجي من جهة واحدة، والمطلة عليها غرف سكنية، عن ربع ارتفاع أعلى واجهة مطلة عليها، وألا يقل هذا البعد عن (٢,٥) متر.

ويدخل في حكم هذه الفسحات المسافات المتروكة ملاصقة للجدران بشرط أن تكون متصلة بالهواء الخارجي من جانب واحد أو أكثر.

وفي حالة ما إذا توافر للغرف المخصصة للسكني، أو لأي مرفق من مرافق البناء نافذة واحدة في أكثر من حائط واحد، يجب أن تتوافر في إحدى النوافذ المطلة على الطريق أو فسحة الاشتراطات السابقة.

ويجوز في كل من الحالات السابقة وكذلك في واجهات البناء المطلة على الطريق العام أو الخاص، عمل ارتدادات (داخلات، جيوب) بقصد إنارة وتهوية غرف معدة للسكني أو لمرفق أخر من مرافق البناء إذا كانت مما لا يتيسر معه فتح نافذة لها على الطريق أو الفسحة، ويشترط في هذه الحالة أن لا يتجاوز عمق الارتداد ضعف أدنى عرضه، وأن تكون النافذة في الجانب المواجه للطريق أو الفناء مباشرة.

ويجوز عمل شرفات أخرى مكشوفة لهذه الارتدادات في حدود نصف عرضها الأدنى فقط.

ولا يجوز تغطية أية فسحة سواء كانت مقفلة أو مفتوحة بأية طريقة من طرق التغطية إنما يجوز عمل شرفات مكشوفة بالارتداد في حدود ربع عمقه، وبشرط ألا يتجاوز بروزها (٦٠) سم.

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

٢٥. يجوز أن يتفق أصحاب الأملاك المجاورة على إنشاء فسحات مشتركة تتوافر فيها كل الاشتراطات المنصوص عليها في هذه اللائحة ولا تفصل هذه الفسحات إلا بحاجز ما لا يمنع الضوء ولا الهواء ولا يزيد ارتفاعه على ثلاثة أمتار بحيث لا تزيد جلسة بناء الحاجز على ارتفاع ١,٨٠ متر.

ويجب تسجيل العقد المنشئ لهذا الاتفاق في إدارة التسجيل العقاري.

٩. المعرشات (البرجولات)

٢٦. يجوز إنشاء معروشات (بر جولات) على الأسطح ، وفي جميع المناطق وفقاً للقواعد الآتية:

٢٦-١ ألا يزيد مجموع مساحة المعرش على ثلث مساحة السطح المنشأ عليه.

٢٧-٢ أن يكون السطح المعرش مبنياً لا تقل فيه مساحة الفراغات عن خمسين في المائة من مجموع مساحته.

٢٧. تجوز إقامة المعرشات على الأرض وفي المساحات الخالية على الأبنية وذلك وفقاً للشروط المذكورة في البند (ب) من المادة السابقة وبشرط ألا يزيد مجموع مساحة المعرشات عن خمسة في المائة من مساحة الأرض.

١٠. السندرة - الميزانين

٢٨. يجوز إنشاء سندرة للدكان في المناطق التجارية (والمقررة مخازن) ومناطق السكن بواجهات تجارية وفقاً للشروط الآتية:

٢٨-١ يكون الحد الأقصى لمساحة السندرة هو (٥٠٪) من مساحة الدكان.

٢٨-٢ ألا يقل الحد الأدنى للارتفاع الحر للسندرة عن (٢,١٥) متر ، ولا يقل الارتفاع الحر للدكان أسفل السندرة عن (٢,٣٥) متر.

٢٨-٣يحدد استعمال السندرة وفقاً للخدمة المباشرة للدكان نفسه ويكون مدخلها الوحيد من الدكان ولا يجوز استحداث أي مدخل لها من الخارج.

٢٨-٤ أن تكون وسائل التهوية والإنارة الطبيعية كافية من الخارج.

٢٨-٥ ألا يسمح ببروز السندرة خارج حدود المسقط الأفقي للدكان.

٢٨-٦ يعمل درج إضافي للسندرة داخل الدكان إذا زادت مساحتها على مائة متر مربع.

١١. اشتراطات أخرى

٢٩. لا يجوز بناء أي ملحقات ضمن الارتدادات الخالية.

٣٠. يشترط أن تكون التهوية والإنارة الطبيعية أو الميكانيكية والصرف والعزل كافية في كل سرداب، وفقاً للمواصفات التي تقررها الإدارات والجهات المختصة.

٣١. يجب على كل من يقوم بإنشاء مبان أن يهيئ لمن يستخدمهم من العمال دورات مياه مؤقتة وفقاً للشروط الصحية المقررة، ويكون عدد هذه الدورات متناسباً بحيث يخصص مرحاض واحد على الأقل لكل خمسين عاملاً.

٣١. (مكرراً) يجب على المقاول - قبل الشروع في البناء - تسوير موقع العمل بسور مؤقت غير مشوه للمنظر العام، ويجب على المهندس المشرف التأكد من قيام المقاول بالتسوير، وذلك بمراعاة الضوابط الآتية:

٣١-١ الالتزام بالحدود التي تم الترخيص بها في إجازة إشغال الطريق لوضع السور.

٣١-٢ ألا يقل ارتفاع السور عن مترين.

٣١-٣ تثبيت السور المؤقت بالشكل الذي يمنع دخول غير المصرح لهم، ويحافظ على خصوصية الموقع والبيئة المحيطة.

٣١-٤ وضع إشارات وعلامات عاكسة على السور، وذلك لحماية مرتادي الطريق في المنطقة.

٣١-٥ أن يتناسب لون السور مع محيط المنطقة وتنسيق جمال المدينة، وبما لا يخالف القوانين المعمول بها.

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

كما يجب على المقاول قبل الشروع في البناء وضع حاوية لجمع الأنقاض، ووضع إعلان ظاهر في مكان مناسب من موقع العمل يوضح فيه رقم إجازة البناء واسم المشروع، والمكتب الهندسي المصمم والمشرف على التنفيذ، واسم المقاول الرئيسي، وأسماء المقاولين الفرعيين إن وجدوا، ويجب على المهندس المشرف التأكد من قيام المقاول بوضع الحاوية والإعلان المشار إليهما قبل الشروع في البناء.

وتسري أحكام هذه المادة على جميع المباني والمنشآت التي تخضع لشروط الإشراف الهندسي الإلزامي في كافة مناطق التعمير.

قرار رقم (٦) لسنة ٢٠٢٣ بتعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧

٣٢. تكون جميع أعمال:

٣٢-١ المجاري والتمديدات الصحية داخل الأبنية المنشأة وخارجها وفقاً للشروط والمواصفات التي تقررها وزارة الأشغال - إدارة تخطيط ومشاريع الصرف الصحي (قسم المجاري) والمبينة بالملحق (أ) بشأن الشروط الصحية والمرفق بهذه اللائحة.

٣٢-٢ تمديدات المياه داخل الأبنية المنشأة وخارجها وفقاً للشروط والمواصفات التي تقررها هيئة الكهرباء والماء (إدارة توزيع المياه) والمبينة بالباب السادس بشأن توصيل المياه والمرفق بهذه اللائحة.

٣٢-٣ التمديدات الكهربائية داخل الأبنية المنشأة وخارجها وفقاً للشروط التي تقررها هيئة الكهرباء والماء (إدارة توزيع الكهرباء) والمبينة بالباب الخامس بشأن التمديدات الكهربائية والمرفق بهذه اللائحة.

٣٢-٤ تمديدات الهاتف داخل الأبنية المنشأة وخارجها وفقاً للشروط والمواصفات التي تقررها مؤسسة الهاتف والمبينة بالملحق (د) بشأن تمديدات الهاتف والمرفق بهذه اللائحة.

٣٢-٥ الاحتياطات المطلوب توافرها بالمباني للنجاة من الحريق والمبينة بالملحق (ه) المرفق بهذه اللائحة.

٣٢-٦ الأسطح مغطاة أو معالجة بمواد للعزل الحراري طبقاً للإشتراطات والمواصفات الفنية التي تصدر من إدارة الشؤون الفنية والهندسية في البلدية.

قرار رقم (٢) لسنة ١٩٩٨ بتعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧

٣٣. ويشترط أخذ موافقة:

٣٣-١ إدارة الصحة العامة في جميع الأبنية الكائنة بالمناطق الصناعية أو التي هي لغرض استعمال صناعي.

٣٣-٢ إدارة الإطفاء العام في جميع الأبنية وتستثني من ذلك أبنية السكن الخاص وكذلك الأبنية التي لا يزيد ارتفاع البناء فيها عل ثلاثة طوابق.

٣٤. ويشترط أن تزود:

٣٤-١ أبنية السكن الخاص بمجمع للنفايات داخل حدود القسيمة وسور البناء.

٣٤-٢ أبنية مجمعات السكن الاستثماري المتعددة الطوابق بوسيلة مناسبة لتجميع القمامة.

٣٤-٣ الأبنية التجارية والصناعية بمجمع للنفايات لخدمة أغراض هذه المباني ويكون ذلك ضمن مساحة هذه الأبنية وتراعي الشروط والمواصفات التي تصدر بها قرارات بلدية في شأن التخلص من النفايات.

٣٤. أ. « يجب عند صيانة أو إزالة أو هدم مبان تحتوي على مواد إسبستوسية مراعاة الأحكام الواردة في الملحقين ح، ط من هذه اللائحة».

قرار رقم (١) لسنة ١٩٩٦ بتعديل اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧ بإصدار قانون تنظيم المباني (المادة الثانية) إضافة مادة جديدة

٣٤. ب. مع عدم الإخلال بأحكام المسئولية المنصوص عليها في المادة الثانية من قانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧ في حالة البناء بدون ترخيص أو البناء بالمخالفة للترخيص الصادر من البلدية، يكون وقف البناء أو الاعمال المخالفة الذي تأمر به البلدية في هذه الحالة شاملاً لكافة الاعمال البنائية وما يرتبط بها أو يترتب عليها من أعمال وذلك بقرار مسبب من المدير المختص بناء على عرض من إدارة الشؤون الفنية والهندسية في البلدية.

ويعلن هذا القرار إلى المخالف بالطريق الإدارى، فإن تعذر ذلك فيكتفى بإيداع صورة من القرار في مقر مركز الشرطة التابع له العقار

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

مع لصق صورة أخرى منه في موقع العقار. ولا يؤذن للمخالف باستئناف السير في أي من هذه الإعمال الا بعد ثبوت إزالة آثار المخالفة وتقديم شهادة معتمدة من المحكمة المختصة تفيد تنفيذ الحكم الصادر ضد المخالف أو صيرورة الحكم ببراءته من المخالفة المنسوبة اليه نهائيا.

ولأى من ذوى الشأن أن يتظلم من هذا القرار إلى البلدية أمام اللجنة المنصوص عليها في المادة ٢٢ من قانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧ وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إعلان القرار.

قرار رقم (٢) لسنة ١٩٩٨ بتعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧ (المادة الثانية) إضافة المادة الرابعة والثلاثون (مكرر ١) والمادة الرابعة والثلاثون (مكرر ٢)

٣٤.جـ. يكون تنفيذ الأحكام النهائية الصادرة في المخالفات البنائية المنصوص عليها في قانون تنظيم المباني رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧ أو القرارات المنفذة له وكذا تنفيذ القرارات الإدارية التي قد تصدر بشأن هذه المخالفات على عاتق المخالف شخصياً وخلفائه من بعده متى تعلقت هذه الأحكام أو تلك القرارات بعين المبنى الذى آل إلى الورثة بعد وفاة المخالف وسواء صدرت هذه الأحكام والقرارات بالإزالة أو بتصحيح الأعمال أو إستكمالها أو بتقديم الرسومات المنصوص عليها في القانون المذكور والقرارات المنفذة له.

أما الأحكام الباتة الصادرة بغرامات مالية فلا يكون تنفيذها في حالة وفاة المخالف قبل التنفيذ إلا في حدود ما يخلفه من تركة.

قرار رقم (٢) لسنة ١٩٩٨ بتعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧ (المادة الثانية) إضافة المادة الرابعة والثلاثون (مكرر ١) والمادة الرابعة والثلاثون (مكرر ٢)

٣٤. (مكرراً ٣) مع عدم الإخلال بالمسئولية المدنية أو الجنائية، في حال ثبوت مخالفة المكاتب الهندسية المشار إليها في المادة الأولى (مكرر١) والمادة الأولى (مكرر ٣) من قانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧ ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة بشأنهما والقرارات الأخرى المتعلقة بإصدار رُخَص البناء، يُصدِر الوزير المعنِي بشئون البلديات، قراراً مسبَّباً بأحد التدابير الآتية:

٣٤-١ إنذار المكتب الهندسي كتابياً.

٣٤-٢ وقْف المكتب الهندسي عن مراجعة الرسومات والبيانات والمستندات والخرائط، أو وقفه عن إجراء الفحص على البناء المكتمل، بحسب الأحوال، وذلك لمدة لا تتجاوز سنة.

٣٤-٣ سحب صلاحية المكتب الهندسي في مراجعة الرسومات والبيانات والمستندات والخرائط أو سحب صلاحيته في إجراء الفحص على البناء المكتمل، بحسب الأحوال.

وفي جميع الأحوال، إذا كان ما ارتكبه المكتب يُشتبَه بأنه يُشَكِّل جريمة جنائية، فإنه يتوجب إبلاغ النيابة العامة بذلك».

قرار رقم (٩٨) لسنة ٢٠٢٣ بتعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

١٢. (أ) عن الشروط الصحية

١- المرحاض المائي

أ - يجب أن يكون المرحاض مائياً ذا حاجز مائي لا يقل عن ثلاث بوصات (٧٥ملم) موصلاً بما سورة العمل.

ب - ما سورة العلم لا تقل عن (٤) بوصات.

ج - عمود مياه الغسيل لا يقل عن بوصتين.

د - جميع أعمدة الصرف ترتفع بمتر واحد عن حاجز السطح وتنتهي بهواية.

هـ - لحامات المواسير يجب أن تكون محكمة.

٢- تهوية المرحاض

يجب أن تكون تهوية حجرة المرحاض بواسطة نافذة لا تقل مساحتها عن (١٠/١) من مساحة أرض المرحاض أو بواسطة تهوية ميكانيكية طاردة لا تقل عن ثلاث تغييرات هوائية في الساعة.

٣- شبكة الصرف

أ - المواسير مصنوعة من مادة غير قابلة للامتصاص ملساء صماء لا يترسب من جدرانها الماء أو الغاز.

ب - لا يقل قطر المواسير عن أربع بوصات.

ج - المواسير المارة تحت المباني تكون من الزهر الملحوم من الرصاص وتوضع على قاعدة خرسانية لا يقل سمكها عن ٦ بوصات (١٥ سم، وتلف هذه المواسير بخرسانة من نفس سماكة القاعدة.

د - يجب أن تصمم مواسير الصرف بميول كافية التصريف.

هـ - وفي حالة التوصيل في غرفة التفتيش مباشرة يجب تهوية المجاري عن طريق ماسورة تهوية لا يقل قطرها عن بوصتين.

و- ويجب إنشاء غرف تفتيش عند:

١ - كل تغيير في أقطار المواسير.

٢ - كل تغيير في الاتجاه.

٣ - كل تغيير في الانحدار.

٤ - كل تغيير فجائي في المنسوب.

٥ - كل تغيير في أنواع المواسير

٦ - كل مسافة للمواسير لا تزيد على (٢٠)م (٦٥/٧).

٤- خزان التحليل

١-٤ في الحالات التي يتوجب فيها إنشاء خزانات تحليل يشترط ما يأتي:

أ- أن يكون داخل حدود الأرض على أبعد مسافة ممكنة من المبنى الرئيسي.

ب- أن يكون في موضع يسهل الوصول إلية بقصد تنظيفه وتفريغه وصيانته.

ج- أن يجهز بماسورة تهوية لا يقل قطرها عن ثلاث بوصات ترفع بمتر واحد عن أعلى السطح أو السور، على أن يكون مدخلة، وجميع الفتحات فيه مغطاة بطريقة تمنع دخول الحشرات.

د- أن لا يقل مدة المكث فيه عن (٢٤) ساعة ولا يقل العمق المائي عن (١٢٠) سم - أربعة أقدام - وأن يكون الخزان على أساس الاستهلاك الشخصي ونوع المبنى.

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

هـ- يجب أن يكون مخرج الخزان على أبعد نقطة ممكنة من المدخل.

و- يجب عمل غطاء محكم على المدخل والمخرج لتسهيل عملية التنظيف بقياس (٦٠×٦٠سم) - (٢×٢قدم).

ز- يجب أن يكون الخزان محكماً مائياً (لا يتسرب من الماء آلي الأرض المجاورة أو بالعكس).

ح- يجب أن ينفذ طبقاً للنموذج المعتمد لدى إدارة الأشغال (قسم المجاري).

٥- حفرة الصرف

١-٥ وفي المناطق التي يتعذر فيها توصيل المبنى بالمجاري العامة يجب اتخاذ ما يأتي:

أ- توصيل خزان التحليل بحفر الصرف.

ب- أن تكون حفرة الصرف على أبعد مسافة ممكنة من خزان التخليل والمبنى الرئيسي وداخل حدود الأرض.

ج- تصميم حفرة الصرف على أساس مدى تسرب الماء في الأرض.

د- أن تكون حفرة الصرف على أبعد مسافة ممكنة من أي مصدر مائي طبيعي وبحيث لا تقل عن (٢٢) متراً.

٦- حالات خاصة

١-٦ لصرف الفضلات المائية للمباني التجارية أو الصناعية، كورش السيارات والمصانع والمطاعم يجب أن تكون وفق الشروط التي يحددها قسم المجاري بوزارة الأشغال والكهرباء والماء.

١٣. (د) بشأن تمديدات الهاتف داخل الأبنية المنشأة وخارجها:

أ- من أجل إيصال التليفونات، فإن البنايات ذات الطابق الواحد سوف تمد إليها أسلاك علوية أو أسلاك متصلة بشبكة الأسلاك الأرضية، وبالنسبة للاسلاك الأرضية فإنه يتوجب على المالك وضع ماسورة تمر تحت المبنى وحتى حدوده الخارجية وذلك على نفقته الخاصة، كما يتوجب عليه الاستعانة برأي إدارة التخطيط لمعرفة أفضل السبل بالنسبة لوضع تلك الماسورة.

ب- إن إدارة التخطيط الخارجي وكذا مهندسي التسليك يفضلون استشارتهم لدى إعداد المخطط المبدئي للبنايات ذات الطابقين فما فوق، وذلك بغية ضمان تزويد أية بناية بجميع أقسامها بما تحتاجه من خدمة هاتفية.

ج- ينبغي مراجعة إدارة التخطيط الخارجي، بالنسبة للمشاريع العمرانية وذلك لدى إعداد مخططات المواقع في مراحلها الأولى.

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

١٤. (هـ) متطلبات خدمات الإطفاء بالمباني

١. وسائل النجاة:

١-١ يجب أن تكون كل بناية مزودة بوسائل للنجاة من بينها مخارج للهروب من الحريق يكون عددها وحجمها وتصميمها وطريقة تشييدها ملائمة بحيث يتمكن شاغلو المبنى من الوصول إلى مكان أمين عند حدوث أي حريق.

١-٢ ويراعى أن تكون مخارج الهروب مما يمكن استعماله في جميع الأوقات بطريقة آمنة وفعالة.

٢. شروط المباني ذات السلم الواحد في المبنى (الذي يمكن أيضا استعماله للنجاة من الحريق):

٢-١ يشترط للموافقة على إقامة سلم واحد (فردي) في المباني ألا تزيد المسافة بين أي غرفة والسلم على ١٥ متر.

٢-٢ ومع ذلك يشترط في المبنى الذي يسمح له بمدخل واحد لسلم واحد أن تتوافر في المبنى أحد الشروط الآتية:

٢-٢-١ أن تكون هناك شرفات متصلة بالسلم الواحد الذي يجب أن يبنى على الواجهات الخارجية. أو:

٢-٢-٢ أن تكون للسلم راحة إضافية تعزل أبواب الوحدات السكنية بحيث يكون الدخول والخروج إلى هذه الراحة الاضافية عن طريق باب يفتح تلقائيا، ويكون عزل هذه الراحة الإضافية عن طريق جدار يبنى مواد مقاومة للحريق.

٢-٣ ويشترط أن تكون هذه الراحة الإضافية مزودة بتهوية طبيعية إذا زادت طوابق المبنى على أربعة طوابق بما فيها الطابق الأرضي.

٢-٤ ولا يسمح باستعمال الغرف التي تفتح مباشرة على هذه الراحة الإضافية كمخازن أو أن يوضع فيها أية مادة قابلة للاشتعال.

٣. شروط المباني ذات السلالم المتعددة:

٣-١ إذا كان المبنى مزودا بسلالم متعددة فيشترط ألا تزيد المسافة بين كل مخرجين من مخارج الهروب من الحريق بكل طابق على المسافات الآتية:

٣-١-١ ٦٥ متراً في المباني المخصصة لاستعمالها كمكاتب أو محلات تجارية.

٣-١-٢ ٢٠ مترا في المباني المخصصة للسكن والفنادق.

٤. استعمال مواد غير قابلة للاشتعال مقاومة للحريق في البناء:

٤-١ يجب أن يتم بناء جميع السلالم والراحات والممرات التي تعتبر جزءا من مخارج الهروب من الحريق، من مواد غير قابلة للاشتعال ومقاومة للحريق كما يجب أيضا ألا تستعمل مواد قابلة للاشتعال في تغطية أو طلاء هذه السلالم والراحات والممرات.

٤-٢ وبصفة عامة يجب أن يتم إقامة أي مبنى بمواد غير قابلة للاشتعال ، ويجب الرجوع إلى إدارة الإطفاء بوزارة الداخلية عند تشييد مبنى قد تكون طبيعة استعماله من شأنها أن تجعله أكثر تعرضا للحريق وكذلك بصفة خاصة إذا كان هيكل البناء مشيدا من الصلب.

٥. معدات إطفاء الحريق:

٥-١ يجب تركيب معدات ومتطلبات في الأماكن الضرورية من البناية حسبما تقرره إدارة الإطفاء بوزارة الداخلية، وتحدد هذه الإدارة نوع هذه المعدات والمتطلبات.

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

١٥. (ح) الاشتراطات اللازمة عند صيانة أو إزالة أو هدم العوازل الإسبستوسية

قرار رقم (١) لسنة ١٩٩٦ بتعديل اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧ بإصدار قانون تنظيم المباني (المادة الثالثة) إضافة الملاحق (ح) و(ط)

لا ينصح بإزالة العوازل لمجرد احتوائها على الإسبستوس إذ أن الإزالة تكون أخطر بكثير من بقائها. لذا ينصح بتركها كما هي إذا لم تشكل خطرا، ويمكن صيانتها بتغليفها بمواد ماسكة أو حافظة.

وعندما تكون الإزالة حتمية، يتوجب الحصول على ترخيص من لجنة البيئة ويجب مراعاة ما يلي:

١- أن يكون المقاول الذي يقوم بعملية الصيانة أو الهدم مؤهلا للقيام بهذه المهمة ويتم التأكد من ذلك بشهادة من لجنة حماية البيئة.

٢- الطريقة / الطرق التي سيتم بموجبها معالجة الموضوع هي المبينة أدناه:

أ - النزع الجاف.

ب- النزع المبلل.

ج- النزع بالضغط المرتفع.

أ) النزع الجاف: تستعمل هذه الطريقة في حالة وجود أسلاك كهربائية قريبة من العوازل أو في حالات أخرى يسبب استعمال الماء فيها خطورة وضررا.

هذه الطريقة تتطلب الحذر الشديد حيث تتسبب في تطاير الغبار والألياف، لذا يلزم:

- استعمال أجهزة تنفس ذات كفاءة عالية.

- حجز وغلق منطقة العمل بكفاءة عالية تحت ضغط سلبي لمنع انتشار الأغبرة.

- تنظيف الأسطح المنزوع منها الإسبستوس بطريقة الشفط وغالبا ما يلزم تغليف السطح المكشوف بغلاف محكم.

تنظف منطقة العمل بطريقة الشفط بعد الانتهاء من العمل، ويوصى أيضا بالتنظيف المبلل في النهاية.

ب) النزع المبلل: تستعمل هذه الطريقة بتبليل أغبرة الاسبستوس بالماء في مكان بعيد من الأسلاك الكهربائية أو أي أجهزة تتأثر بالماء مع التأكد من الآتي:

١- يجب تغطية أي شقوق في أرضية بيئة العمل.

٢- ترطيب المواد العازلة قبل النزع.

٣- اخذ الحيطة من استخدام الرش ذى الضغط المنخفض.

٤- اخذ الحيطة من تراكم المواد المبللة في بيئة العمل.

٥- إزالة العوازل عن طريق القطع بالمنشار وليس بالتكسير بالمطرقة أو بالفأس، كما يجب تجميعها معاً ووضعها مباشرة في أكياس من البلاستيك وفق الشروط المبينة في ملحق (ط) وذلك للتخلص منها.

٦- يجب عدم ترك المواد المبللة لتجف، بل تجب إزالتها وهى مبللة ووضعها في أكياس بلاستيكية وفق الشروط المبينة في ملحق (ط).

ج) النزع بالضغط المرتفع باستخدام نفاثات المياه Water Jests.

هذه الطريقة يجب أن تباشر بواسطة أشخاص مدربين تدريبا خاصا وتحت إشراف أخصائيين مؤهلين، حيث أن استخدام مثل هذه النفاثات ذات الطاقة العالية لها القدرة على إحداث أضرار جسيمة.

١- بالإضافة إلى استخدام التطويق العادي وعلامات التحذير، يجب أن توضع علامات مبين عليها (خطر، رش بواسطة ضغط عال).

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

٢- يجب صيانة الأدوات بعناية فائقة، بحيث يضبط النفاث ويتحكم به بواسطة صمام الغلق.

٣- يجمع الوحل الناتج من هذه العملية بواسطة مضخة في أوعية خاصة بالمخلفات عن طريق فتحات الصرف.

٣- عزل وتطويق منطقة العمل

أ- أيا كانت طريقة النزع، فانه يجب أن تعزل منطقة العمل بتطويقها بحواجز بلاستيكية محكمة ومانعة لإنتشار الغبار أو تغيير الضغط السلبي داخل منطقة العمل.

ب- يجب أن توضع علامات تحذيرية للأشخاص الذين ليست لهم علامة بمنطقة العمل تمنع دخولهم هذه المنطقة.

ج- في بعض الحالات عندما تكون العملية محدودة ومحكمة جيدا بواسطة عملية الترطيب، وتكون منطقة العمل غير ملاصقة لمناطق مشغولة بعمال آخرين، فانه يكون كافيا أن تطوق هذه المنطقة بواسطة الحبال.

د- التنقل بين منطقة العمل ومنطقة التغسيل والتغيير يجب أن يتم بحذر ويلزم عزل الأشخاص الذين تعرضوا للأغبرة حتى لا يقوموا بنشرها في المنطقة الخارجية من ملابسهم الملوثة، ويفضل أن يكون مكان التغيير والتغسيل ملاصقا لمنطقة العمل.

٤- أجهزة وأدوات استخلاص الأغبرة:

في حالة النزع الجاف يجب اتباع الآتي:

أ- استعمال أجهزة التنفس الواقية ذات كفاءة عالية.

ب- تغطية شاملة لمنطقة انتشار الأغبرة.

ج- استعمال شفاطات خاصة ذات كفاءة عالية لشفط أغبرة الإسبستوس عند مصادر تولدها بحيث تكون سهلة النقل ومزودة بمرشحات خاصة. ت والشروط اللازم اتباعها أثناء عمليتي التجميع والتخلص من المخلفات الإسبستوسية

٥- الملابس والأجهزة الشخصية الواقية:

أ - يجب استعمال الأجهزة الواقية في جميع الحالات ومهما كانت طريقة النزع.

ب- في حالة النزع المبلل وعندما تكون كمية الإسبستوس قليلة جدا، فانه يكتفي باستعمال Boiler Suit مع جهاز تنفسي خاص للوقاية من الإسبستوس. أما في الحالات الأخرى فيجب استعمال الملابس الشاملة الواقية لتغطية جميع أجزاء الجسم من الرأس إلى القدم مع استعمال أجهزة التنفس ذات الضغط الموجب والمزودة بمصدر للهواء (Breathing Appratus Air Line).

ج- يجب تنظيف الملابس والأجهزة الواقية بأجهزة شافطة خاصة.

د- يجب تخزين الملابس والأجهزة الواقية في مخازن خاصة مفصولة عن الملابس الشخصية.

هـ- يجب غسل الجسم بعد نزع الملابس والأجهزة الواقية، وتكون منطقة الغسيل فاصلة بين مخازن الملابس والأجهزة الواقية وبين منطقة حفظ الملابس الشخصية.

و- يجب تدريب العاملين تدريبا كافيا لاستخدام الملابس والأجهزة الواقية بطريقة سليمة.

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

١٦. (ط) الاحتياطات والشروط اللازم اتباعها أثناء عمليتي التجميع والتخلص من المخلفات الإسبستوسية

قرار رقم (١) لسنة ١٩٩٦ بتعديل اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧ بإصدار قانون تنظيم المباني (المادة الثالثة) إضافة الملاحق (ح) و (ط)

إن الطريقة التي يجب أن تتبع لتجميع والتخلص من مخالفات الإسبستوس تعتمد على نوع تلك المخالفات وهي كالتالي:

١- الغبار الناعم:

يتم تجميع الغبار عن طريق الشفط على أن يمر الهواء بمرشح ويتم تجميع الغبار في جهاز يشبه القمع تربط في طرفه أكياس تكون مصنوعة إما من البوليثيلين أو من الورق بحيث يكون من السهل استبدال تلك الأكياس وبطريقة يكون فيها تسرب الغبار أقل ما يمكن.

إذا كانت الأكياس مصنوعة من البوليثيلين فإن سمكها يجب إلا يقل عن ٢٠٠ كيج وأن يكون اللحام مزدوجا وان تستبدل قبل أن تمتلئ حتى آخرها وأن تربط جيدا بسلك أو بشريط لاصق أو أية طريقة أخرى. وإذا استعملت أكياس من الورق فيجب أن تكون ذات عدة طبقات وألا تتعرض إلى أي بلل قبل التخلص النهائي، وعندما تمتلئ فان فتحتها تثنى مرتين على الأقل وتثبت بمشابك حديدية. وعلى المشتغلين في استبدال الأكياس أن يلبسوا الملابس والكمامات الواقية.

٢- الألياف الحرة:

ممكن أن تستعمل مكنسة كهربائية تلائم الغرض أو أية وسيلة أخرى تمنع تطاير الألياف وأن تستخدم أكياس سواء من البوليثيلين أو من الورق بشرط التخلص منها وعدم اعادة استخدامها، وهذه الأكياس يجب إحكام غلقها كما سبقت الإشارة إليها في حالة غبار الإسبستوس.

٣- مخلفات الإسبستوس الرطبة:

المخلفات المختلطة بالمياه أو التي على شكل وَحَلٌ ممكن نقلها بوسيلة تمنع خروج أية كمية من الإسبستوس وأفضلها استخدام سيارات شفط مع أخذ الاحتياطات المبينة في طريقة النقل.

٤- مخلفات الإسبستوس الناتجة من العوازل الحرارية:

في حالة إزالة الإسبستوس من العوازل الحرارية فان الإسبستوس يجمع في منطقة محاطة بالكامل بغشاء سميك من البوليثيلين مما يجعله كوعاء لاستقبال الإسبستوس. عند تناثر جزء من هذه المخلفات على الأرض فيجب رشها بالماء قبل جمعها ووضعها في أكياس تغلق بأحكام. وفي بعض الحالات ممكن إزالة تلك المواد باستعمال كميات كبيرة من المياه ومن ثم نقلها بسيارات شافطة.

٥- الأجزاء المقطعة أو المكسورة من مواد خفيفة الوزن يدخل في تركيبها الإسبستوس:

هذه الأنواع من المخلفات يمكن وضعها في أوعية محكمة الغلق ممكن التخلص منها مع مخلفات الاسبستوس. وإذا تعذر ذلك فانه بالإمكان استعمال أوعية أو حاويات يعاد استخدامها على أن تؤخذ الاحتياطات التالية:

٥- ١- تغطيتها بإحكام لمنع تطاير أي غبار.

٥- ٢- أن يكون العدد كافيا حتى لا تفيض تلك الحاويات ويؤدي إلى تناثر مادة الإسبستوس.

٥-٣- أن يتم تفريغها بانتظام حال ما تمتلئ وان تستبدل في الحال بأخرى.

٦- الأجزاء المقطعة أو المكسورة من مواد ثقيلة الوزن:

من هذه المواد الإسبستوس المخلوط مع الإسمنت أو من المواد البلاستيكية وفي هذه الحالة فان الخطورة ليست كبيرة بحيث لا يتطاير منها غبار أو ألياف وممكن تجميعها في أية جهة استعدادا لنقلها بأية وسيلة مناسبة.

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

٧- الأكياس المستخدمة في حفظ الاسبستوس:

إذا ما أريد التخلص من تلك الأكياس بعد تفريغها فإنها تجمع في رزم وتحرق وبذلك تكون ألياف الاسبستوس محصورة داخل المواد البلاستيكية المذابة ويتم التخلص منها بطريقة صحيحة.

٨- الإجراءات المطلوب اتباعها لحفظ ونقل مخلفات الإسبستوس:

٨- ١- لا يتم نقل أية مخلفات تحتوي على مادة الاسبستوس لغرض التخلص منها في الموقع المحدد لذلك إلا بترخيص من لجنة حماية البيئة.

٨- ٢- يجب أن تلصق على كل مخلفات الاسبستوس بطاقة توضح أن المحتوى هو مخلفات الاسبستوس وإذا كانت طبيعة المخلفات هي الغبار أو الألياف فانه يكتب أيضا « إحذر استنشاق الغبار».

٨- ٣- يجب ألا يخلط الاسبستوس مع مخلفات أخرى ليس لها مواصفات خاصة للتخلص منها، والتأكد من أن الأكياس لا تتمزق أثناء نقلها من السيارة ودفنها بالموقع وأن تتوفر مخازن خاصة لحفظها قبل نقلها للتخلص النهائي منها.

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

ملحق (أ) ضوابط وصلاحيات المكاتب الهندسية للقيام بأعمال فحص البناء المكتمل لاستصدار تصريح السكن أو الاستغلال

القوانين والتشريعات

قرار رقم (٦٩) لسنة ٢٠٢٤ بشأن ضوابط وصلاحيات المكاتب الهندسية للقيام بأعمال فحص البناء المكتمل لاستصدار تصريح السكن أو الاستغلال

الاشتراطات

١. في تطبيق أحكام هذا القرار تكون للكلمات والعبارات التالية المعاني الموضَّحة قرينَ كلٍّ منها، ما لم يقتضِ سياق النص خلاف ذلك:

البناء المكتمل: البناء الذي يرغب المرخص له أو من ينوب عنه في الحصول على تصريح بالسكن أو الاستغلال له وفقاً لأحكام قانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧.

المكتب الهندسي: المكتب المرخَّص له وفقاً لأحكام القانون رقم (٥١) لسنة ٢٠١٤ في شأن تنظيم مزاولة المهن الهندسية، والذي يُمنح صلاحية فحص البناء المكتمل وفقاً لحكم المادة الأولى (مكرر ٣) من اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧.

٢. للمكاتب الهندسية القيام بأعمال الفحص اللازمة للبناء المكتمل، وذلك تمهيداً لإصدار استمارة الفحص المتضمنة نتائج الفحص.

٣. على المكتب الهندسي عند قيامه بفحص البناء المكتمل، التأكد من مطابقته لترخيص البناء واستيفائه كافة الشروط المنصوص عليها في القوانين واللوائح المعمول بها، وكذلك مطابقته للرسومات والبيانات والمستندات والخرائط المعدَّة والمقدَّمة من قِبَل المكتب الهندسي المعني عند منح الترخيص.

٤. يجب أن تتضمن استمارة الفحص ما يفيد استيفاء البناء المكتمل لما يأتي:

٤,١ التصاميم المعمارية والمدنية والميكانيكية والكهربائية لمتطلبات واشتراطات تراخيص البناء.

٤,٢ التصاميم الهندسية لمتطلبات واشتراطات الجهة المعنية بشئون الطيران المدني.

٤,٣ التصاميم الهندسية لمتطلبات واشتراطات الجهة المعنية بشئون الدفاع المدني.

٤,٤ التصاميم الهندسية لمتطلبات واشتراطات الجهة المعنية بشئون الزراعة.

٤,٥ التصاميم الهندسية لمتطلبات الجهة المعنية بشئون المناطق الصناعية.

٤,٦ التصاميم الهندسية لمتطلبات الجهة المعنية بشئون البيئة.

٤,٧ الاشتراطات والمعايير المعتمدة لدى الجهة المعنية بشئون الثقافة والآثار.

٤,٨ الاشتراطات والمعايير المذكورة في الموافقة المبدئية (إنْ وُجِدت).

٤,٩ معايير السلامة في تصميم المداخل والمخارج.

٤,١٠ معايير السلامة في القطْع لزاوية الرؤية.

٤,١١ منسوب الطريق المعتمَد.

٤,١٢ الأحمال الكهربائية.

٤,١٣ توافر محطات كهربائية فرعية ضمن المخطَّط في الحالات التي تتطلب ذلك حسب اشتراطات الجهة المعنية بشئون الكهرباء.

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

٥. يجب على المكتب الهندسي تقديم استمارة الفحص إلى الأمانة أو البلدية المختصة خلال مدة لا تزيد على خمسة أيام عمل من تاريخ إصدارها، مرفقاً بها الآتي:

أ- صور فوتوغرافية واضحة لما يأتي:

١- البناء المكتمل موضحاً فيها انتهاء التشطيبات الخارجية.

٢- الارتدادات الجانبية والأمامية والخلفية حسب الإجازة الصادرة، ومحدد عليها الأبعاد بعد القياس الحقيقي.

٣- ارتفاع البروزات الخارجية من منسوب الطريق ومحدد عليها الأبعاد بعد القياس الحقيقي.

٤- المداخل والمخارج الرئيسية للبناء المكتمل.

٥- المرافق وتحديد موقعها في البناء المكتمل.

٦- مواقف السيارات.

٧- جميع مكونات البناء المكتمل المحددة في الاشتراطات الخاصة.

ب- نسخة من تراخيص البناء، والتعديلات الصادرة عليها (إنْ وُجِدت).

الملحق (ب) الاشتراطات التنظيمية التي تطبَّق على المشاريع الإسكانية

١. أحكام عامة

١-١ تعاريف

يُقصَد بالكلمات والعبارات التالية المعانيَ المبينةَ قرينَ كلٍّ منها، ما لم يقتضِ سياق النص خلاف ذلك:

المشاريع الإسكانية من نوع (أ): هي جميع المشاريع الإسكانية للبيوت المبنية على قطع أراض بمساحة ٣٠٠ متر مربع (ثلاثمائة متر مربع) أو أكبر، وبواجهة أمامية طولها يتجاوز ١٥ متراً (خمسة عشر متراً).

المشاريع الإسكانية من نوع (ب): هي جميع المشاريع الإسكانية للبيوت المبنية على قطع أراض تقل عن مساحة ٣٠٠ متر مربع (ثلاثمائة متر مربع)، وبواجهة أمامية يتراوح طولها بين ٩,٥٠ متر و١٥ متراً (تسعة أمتار وخمسين سنتيمتراً وخمسة عشر متراً).

المشاريع الإسكانية من نوع (ج): هي جميع المشاريع الإسكانية للبيوت المبنية على قطع أراض تقل عن مساحة ٢٠٠ متر مربع (مائتي متر مربع)، وبواجهة أمامية يقل طولها عن ٩,٥٠ متر (تسعة أمتار وخمسين سنتيمتراً).

عقد الانتفاع: هو العقد الذي تُخوِّل فيه وزارة الإسكان الشخص المنتفع من البيت باستعماله لحين إكمال دفْع القيمة الإجمالية للخدمة، وذلك مقابل الانتفاع واستيفاء الشروط الأخرى، ويتم بعده تحويل الملكية للمنتفع بوثيقة ملكية نهائية. أو لحين إلغاء الانتفاع بناءً على أيٍّ من الحالات المنصوص عليها في المادة (١٠) من القرار رقم (٩٠٩) لسنة ٢٠١٥ بشأن نظام الإسكان.

وثيقة الملكية: السَّنَد الذي يُصدره جهاز المساحة والتسجيل العقاري ويثبت حق ملكية العقار.

شهادة المسح: خريطة فنية معتمَدة من قِبَل إدارة المسح العقاري توضِّح فيها طبيعة العقار أو الوحدة العقارية والأبعاد والحدود المحيطة والمنطقة الواقعَ فيها والمساحة بمقياس رسم مناسب، ولا يُعتَدُّ بهذه الشهادة كمستند ملكية.

مرافق السكن: مرافق استعمالات تخدم المسكن مثل المطبخ الخارجي، وغرفة الحارس، وغرفة الغسيل، والمخازن وما في حكمها، وتكون متصلة بالبناء الرئيسي أو منفصلة عنه.

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

مسطَّحات البناء: يُقصَد بها المساحات المبنية لكافة الأدوار في المبنى أو المباني الواقعة داخل قطعة الأرض مُقاسَة من الوجه الخارجي للحوائط الخارجية أو من الخط المنَصِّف للحائط المشترك، وتشتمل هذه المسطحات على الآتي:

- مسطَّحات كافة الأدوار في الفراغات المقفلة للمبنى.

- الفراغات الناتجة من عناصر إنشائية والتي يمكن أن تصبح صالحة للسكن.

- كافة المساحات المبنية التي لم يتم استثناؤها عند حساب المسطَّحات البنائية.

نسبة البناء: أقصى نسبة مئوية مسموح بها لجملة مسطَّحات البناء منسوبة إلى مساحة قطعة الأرض.

الارتداد الأمامي: الحد الأدنى للمسافة بين حد الملكية المُطِلِّ على الشارع وخط البناء للواجهة المُطِلَّة عليه بالطابق الأرضي وبالأدوار المتكررة، ما لم يكن مسموحاً ببروزات علوية.

الارتداد الجانبي: الحد الأدنى للمسافة بين حد الملكية المُطِلِّ على الجار الجانبي في الجهة المتعامدة على الواجهة الأمامية وخط البناء للواجهة المُطِلَّة عليه، سواء كان الجار قطعة أرض أو حديقة أو براحة أو ممر مشاة، وذلك بالطابق الأرضي وكافة الأدوار المتكررة.

الارتداد الخلفي: الحد الأدنى للمسافة بين حد الملكية المُطِلِّ على الجار الخلفي في الجهة المقابلة للواجهة الأمامية وخط البناء للواجهة المُطِلَّة عليه، سواء كان الجار قطعة أرض أو حديقة أو براحة أو ممر مشاة، وذلك بالطابق الأرضي وكافة الأدوار المتكررة.

ارتفاع البناء: البُعد الرأسي أمام واجهة البناء من منسوب أعلى سطح الرصيف إنْ وُجِد أو من سطح الطريق إلى أعلى سطح سقف الطابق العلوي، ويقاس من منتصف واجهة البناء في حالة الشوارع المنحدرة ذات الميول. ولا يدخل في حساب هذا البُعد الرأسي كل من الوارش وآبار السلالم أو غرف آلات المصاعد وخزانات المياه وأجهزة التكييف إنْ وُجِدت.

مواقف السيارات المسقوفة (الكراجات): مساحات تخصَّص لمواقف السيارات على أنْ يكون لها سقف لحمايتها من كافة العوامل الخارجية.

١-٢ اشتراطات عامة

١-١-٢ تطبَّق الاشتراطات العامة التالية على كافة المشاريع الإسكانية من النوع (أ) و(ب) و(ج):

أ- (تلغى المادة (أ) من المادة (٢) بحسب القرار رقم (١٢١) لسنة ٢٠١٩.

ب- في حالة طلب هدم البيت بالكامل وإعادة بنائه يجب التقيُّد بالاشتراطات التنظيمية المقرَّرة بموجب أحكام هذا القرار.

ج- باستثناء الحالات التي لم يرد بشأنها نص خاص في هذا القرار، تُصدِر البلدية المختصة رُخَص البناء وِفْقاً للاشتراطات المعتمَدة في هذا القرار دون الحاجة لمراجعة وزارة الإسكان.

د- عدم إلغاء عدد مواقف السيارات المسقوفة (الكراجات) الأصلية في البيت، أو تغيير استعمالها.

هـ- عدم عمل أية فتحات إضافية كالأبواب أو النوافذ في الواجهات الأصلية، ولا يُسمح بالتغيير في الفتحات الأصلية للبيت.

و- عدم عمل مواقف سيارات خارج حدود ملكية البيت.

ز- عدم بناء مجلس خارجي في مساحة الارتداد الأمامي.

ح- عدم المساس والإضرار بالطبقة العازلة لمنزل الجار عند البناء فوق المبنى الأصلي. ويقوم المنتفع بالتوقيع على تعَهُّد يتحمَّل بموجبه بالمسئولية عن أية أضرار قد تحصل لمنزل الجار جراء عملية البناء.

ط- الالتزام بتقديم الرسومات الهندسية في الحالات الآتية:

١- أيُّ بناء يؤثر على الواجهة الأمامية.

٢- طلبات التغييرات الإنشائية الرئيسية داخل البيت كإزالة الجدران أو الجسور الحاملة، وذلك بمرور خمسة عشر عاماً على تاريخ توقيع عقد الانتفاع أو في حال صدور وثيقة الملكية أيهما أقرب.

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

١-٣ اشتراطات خاصة

١-٣-١ استثناءً من الاشتراطات المنصوص عليها في هذا القرار، يُسمح في الحالات التالية بالنسبة للمشاريع الإسكانية من النوع (أ) و(ب) و(ج) بالآتي:

أ- فتح باب خارجي أو نافذة أو فتحة مكيف هواء مطلَّة مباشرة على ممر المشاة في حال تقديم وثيقة ملكية نهائية أو شهادة مسح معتمَدة تبيِّن وجود هذا الممر.

ب- عمل موقف سيارة إضافي في الجهة الجانبية أو الخلفية داخل البيت شريطة موافقة وزارة الإسكان والجهات الخدمية المعنية.

ج- وضع مواسير الصرف الصحي والسخانات ووحدات التكييف المجزَّأة في الواجهة الأمامية للبيوت بعد عمل المعالجات المعمارية.

د- تكملة بناء البلكونة - إنْ وُجِدت - في حالة ربْط البناء الإضافي فوق مواقف السيارات المسقوفة (الكراجات) بالمبنى الأصلي.

هـ- عدم توفير ارتدادات أمامية في حالة الهدم وإعادة البناء بالنسبة للبيوت التي لا تتواجد لها ارتدادات أمامية حسب البناء الأصلي.

١-٤ المخالفات

أ- تعمل البلدية المختصة على اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة وِفْقاً لأحكام قانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧ تجاه أية مخالفة لأحكام هذا القرار على جميع البيوت ذات عقود انتفاع أو وثائق ملكية.

ب- مع عدم الإخلال باختصاصات البلدية وِفْقاً للفقرة (أ) من هذه المادة، تقوم وزارة الإسكان باتخاذ ما يلزم من إجراءات وِفْق النظم الإسكانية تجاه هذه المخالفات للبيوت ذات عقود انتفاع سارية المفعول فقط.

٢. المشاريع الإسكانية

٢-١ المشاريع الإسكانية من نوع (أ)

٢-١-١ الاستعمالات

يُسمح بإضافات البناء على المشاريع الإسكانية من نوع (أ) على النحو المنظَّم في هذا الفرع، على أن يكون استعمال تلك الإضافات لغرض السُّكْنَى فقط دون أية استخدامات أخرى كالشقق أو المحلات التجارية.

٢-١-٢ نسب البناء

يُسمح بإضافة بناء للبيت الأصلي القائم بحسب الشروط الآتية:

أ- ألا تزيد نسبة البناء على ١٨٠٪ (مائة وثمانين بالمائة) من مساحة الأرض.

ب- ألا تزيد مسطَّحات البناء لأيِّ دور على ٦٠٪ (ستين بالمائة) من مساحة الأرض.

ج- يُسمح بإضافة مرافق للسكن بالسطح بنسبة لا تزيد على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة السطح، وتكون بالجهة الخلفية من العقار، ولا تُحتسَب مرافق السكن من نسبة البناء المسموح بها.

د- يُسمح بالإضافة فوق مواقف السيارات المسقوفة (الكراجات) ومرافق السكن بالدور الأول فقط، على أن تُحتسَب من ضمن نسبة البناء المسموح بها. كما يجب ألا تزيد مساحة البناء عن ٥٠ متراً مربعاً (خمسين متراً مربعاً) وبارتفاع دور واحد لا يزيد على ٤ أمتار (أربعة أمتار)، وأن تكون المرافق مجمَّعة في جهة واحدة فقط من العقار.

٢-١-٣ الارتدادات

أ- الارتداد الامامي: يجب الحفاظ على الارتداد الأمامي الأصلي للبيت، إلا أنه يجوز تقليل الارتداد إلى ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) بعد مرور خمسة عشر عاماً على تاريخ توقيع عقد الانتفاع أو في حال صدور وثيقة الملكية أيهما أقرب، وذلك للحالات التي يزيد الارتداد الأصلي فيها على ٣ أمتار (ثلاثة أمتار). كما يُسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

(متر وعشرون سنتيمتراً).

ب- الارتدادات الجانبية والخلفية: يجب الحفاظ على مسافة الارتدادات الجانبية والخلفية بما لا يقل عن ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً)، باستثناء الحالات الواردة في الفقرة (ب) من البند (٢-١-٦).

٢-١-٤ الارتفاعات

أ- يجب ألا يزيد ارتفاع البناء عن ٣ طوابق وبحد أقصى ١٢ متراً (إثنا عشر متراً).

ب- يجب ألا يزيد ارتفاع السور الأمامي والجانبي والخلفي على ٢,٥٠ متر (مترين وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف، وألا يزيد الجزء المُصْمَت من الجدار الأمامي على ٢ متر (مترين) من منسوب الرصيف أو الحديقة أيهما أرفع.

ج- في حالة وقوع جدار السور على أراضٍ منحدرة، يجب عمل تدَرُّجات في جدار السور، مع الالتزام بالارتفاعات المشار إليها في الفقرة السابقة.

٢-١-٥ الواجهات

أ- يجب الحفاظ على عناصر التشكيل المعماري للواجهات الأصلية، كما يجب أن تكون الألوان الخارجية لواجهات الأجزاء المضافة بنفس لون المبنى الأصلي (الألوان الفاتحة)، ويجب أن تتطابق مع واجهات البيت الأصلية.

ب- يجوز لوزارة الإسكان إصدار قرار بتغيير نسَق الواجهات المعمارية لبعض المشاريع الإسكانية، وذلك مراعاةً لمقتضيات النَّسَق المعماري فيما بين المشاريع الإسكانية والمناطق المحيطة بها.

٢-١-٦ إضافات البناء

أ- الإضافات بالواجهة الأمامية: يُسمح بإضافة موقفين للسيارات بشكل متوازٍ أو متعامد مع موقف السيارات الأصلي، بحيث لا تزيد واجهة المواقف على ٦ أمتار (ستة أمتار) من الواجهة الأمامية.

ب- الإضافات في الارتدادات الجانبية والخلفية:

١- يُسمح بإضافة مرافق للسكن متَّصلة بالبيت الأصلي من الجهة الجانبية أو الخلفية شريطة:

أ- ترْك ارتداد جانبي أو خلفي بما لا يقل عن ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً).

ب- مرور خمسة عشر عاماً على تاريخ توقيع عقد الانتفاع، أو في حال صدور وثيقة المِلكية أيهما أقرب.

٢- يُسمح بإضافة مرافق للسكن منفصلة عن البيت الأصلي - ودون الحاجة لصدور وثيقة المِلكية أو مرور خمسة عشر عاماً على تاريخ توقيع عقد الانتفاع - شريطة:

أ- أن تكون الإضافة على امتداد موقف السيارات الأصلي للبيت.

ب- ألا يقل الارتداد بين مرافق السكن والمبنى الأصلي للبيت عن ١,٢٠ متر (متر وعشرين سنتيمتراً).

٢-٢ المشاريع الإسكانية من نوع (ب)

٢-٢-١ الاستعمالات

يُسمح بإضافات البناء على المشاريع الإسكانية من نوع (ب) على النحو المنظَّم في هذا الفرع، على أن يكون استعمال تلك الإضافات لغرض السُّكْنَى فقط دون أية استخدامات أخرى كالشقق أو المحلات التجارية.

٢-٢-٢ نسب البناء

يُسمح بإضافة بناء للبيت الأصلي القائم بحسب الشروط الآتية:

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

أ- ألا تزيد نسبة البناء على ٢٤٠٪ (مائتين وأربعين بالمائة) من مساحة الأرض.

ب- ألا تزيد مسطَّحات البناء لأيِّ دور على ٨٠٪ (ثمانين بالمائة) من مساحة الأرض.

ج- يُسمح بإضافة مرافق للسكن بالسطح بنسبة لا تزيد على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة السطح، وتكون بالجهة الخلفية من العقار، ولا تُحتسَب مرافق السكن من نسبة البناء المسموح بها.

د- يُسمح بالإضافة فوق مواقف السيارات المسقوفة (الكراجات) ومرافق السكن بالدور الأول فقط، على أن تُحتسَب من ضمن نسبة البناء المسموح بها. كما يجب ألا تزيد مساحة البناء على ٥٠ متراً مربعاً (خمسين متراً مربعاً) وبارتفاع دور واحد لا يزيد على ٤ أمتار (أربعة أمتار)، وأن تكون المرافق مجمَّعة في جهة واحدة فقط من العقار.

٢-٢-٣ الارتدادات

أ- الارتداد الامامي: يجب الحفاظ على الارتداد الأمامي الأصلي للبيت، إلا أنه يجوز تقليل الارتداد إلى ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) بعد مرور خمسة عشر عاماً على تاريخ توقيع عقد الانتفاع أو في حال صدور وثيقة الملكية أيهما أقرب، وذلك للحالات التي يزيد الارتداد الأصلي فيها على ٣ أمتار (ثلاثة أمتار). كما يُسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً).

ب- الارتدادات الجانبية والخلفية: يجب الحفاظ على مسافة الارتدادات الجانبية والخلفية بما لا يقل عن ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً)، باستثناء الحالات الواردة في الفقرة (ب) من البند (٢-٢-٦).

٢-٢-٤ الارتفاعات

أ- يجب ألا يزيد ارتفاع البناء عن ٣ طوابق وبحد أقصى ١٢ متر (إثنا عشر متراً).

ب- يجب ألا يزيد ارتفاع السور الأمامي والجانبي والخلفي على ٢,٥٠ متر (مترين وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف، وألا يزيد الجزء المُصْمَت من الجدار الأمامي على ٢ متر (مترين) من منسوب الرصيف أو الحديقة أيهما أرفع.

ج- في حالة وقوع جدار السور على أراضٍ منحدرة، يجب عمل تدَرُّجات في جدار السور، مع الالتزام بالارتفاعات المشار إليها في الفقرة السابقة.

٢-٢-٥ الواجهات

أ- يجب الحفاظ على عناصر التشكيل المعماري للواجهات الأصلية، كما يجب أن تكون الألوان الخارجية لواجهات الأجزاء المضافة بنفس لون المبنى الأصلي (الألوان الفاتحة)، ويجب أن تتطابق مع واجهات البيت الأصلية.

ب- يجوز لوزارة الإسكان إصدار قرار بتغيير نسَق الواجهات المعمارية لبعض المشاريع الإسكانية، وذلك مراعاةً لمقتضيات النَّسَق المعماري فيما بين المشاريع الإسكانية والمناطق المحيطة بها.

٢-٢-٦ إضافات البناء

أ- الإضافات بالواجهة الأمامية: يُسمح بإضافة موقف سيارات واحد فقط في الواجهة الأمامية في حال أن طول الواجهة ١٣ متراً (ثلاثة عشر متراً) أو أكثر، بحيث لا تزيد واجهة المواقف على ٦ أمتار (ستة أمتار) من الواجهة الأمامية.

ب- الإضافات في الارتدادات الجانبية والخلفية:

١- يُسمح بإضافة مرافق للسكن متصلة بالبيت الأصلي من الجهة الجانبية أو الخلفية شريطة:

أ- ترك ارتداد جانبي أو خلفي بما لا يقل عن ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً).

ب- مرور خمسة عشر عاماً على تاريخ توقيع عقد الانتفاع أو في حال صدور وثيقة الملكية أيهما أقرب.

٢- يُسمح بإضافة مرافق للسكن منفصلة عن البيت الأصلي - ودون الحاجة لصدور وثيقة الملكية أو مرور خمسة عشر عاماً على تاريخ توقيع عقد الانتفاع - شريطة:

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

أ- أن تكون الإضافة على امتداد موقف السيارات الأصلي للبيت.

ب- ألا يقل الارتداد بين مرافق السكن والمبنى الأصلي للبيت عن ١,٢٠ متر (متر وعشرين سنتيمتراً).

٣- يُشترَط في بناء الإضافات ترْك مسافة فاصلة بين المبنى الأصلي ومبنى مرافق السكن لا تقل عن ١,٢٠ متر (متر وعشرين سنتيمتراً)، إلا أنه يجوز لصْق المبنيين معاً شريطة ألا يزيد عرض الواجهة الأمامية عن ١٣ متراً (ثلاثة عشر متراً)، وأن يتم توفير مَناور تهوية بمساحة لا تقل عن ٤ أمتار مربعة (أربعة أمتار مربعة)، ولا يقل أيُّ ضلع فيها عن ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً)، ولا تُحتسَب مَناور التهوية من نسبة البناء.

٢-٣ المشاريع الإسكانية من نوع (ج)

٢-٣-١ الاستعمالات

يُسمح بإضافات البناء على المشاريع الإسكانية من نوع (ج) على النحو المنظَّم في هذا الفرع، على أن يكون استعمال تلك الإضافات لغرض السُّكْنَى فقط دون أية استخدامات أخرى كالشقق أو المحلات التجارية.

٢-٣-٢ نسب البناء

يُسمح بإضافة بناء للبيت الأصلي القائم بحسب الشروط الآتية:

أ- ألا تزيد نسبة البناء على ٢٤٠٪ (مائتين وأربعين بالمائة) من مساحة الأرض.

ب- ألا تزيد مسطَّحات البناء لأي دور على ٨٠٪ (ثمانين بالمائة) من مساحة الأرض.

ج- يُسمح بإضافة مرافق للسكن بالسطح بنسبة لا تزيد على ٣٠٪ (ثلاثين بالمائة) من مساحة السطح، وتكون بالجهة الخلفية من العقار، ولا تُحتسَب مرافق السكن من نسبة البناء المسموح بها.

د- يُسمح بالإضافة فوق مواقف السيارات المسقوفة (الكراجات) ومرافق السكن بالدور الأول فقط، على أن تُحتسَب من ضمن نسبة البناء المسموح بها. كما يجب ألا تزيد مساحة البناء على ٥٠ متراً مربعاً (خمسين متراً مربعاً) وبارتفاع دور واحد لا يزيد على ٤ أمتار (أربعة أمتار)، وأن تكون المرافق مجمَّعة في جهة واحدة فقط من العقار.

٢-٣-٣ الارتدادات

أ- الارتداد الامامي: يجب الحفاظ على الارتداد الأمامي الأصلي للبيت، إلا أنه يجوز تقليل الارتداد إلى ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) بعد مرور خمسة عشر عاماً على تاريخ توقيع عقد الانتفاع أو في حال صدور وثيقة الملكية أيهما أقرب، وذلك للحالات التي يزيد الارتداد الأصلي فيها على ٣ أمتار (ثلاثة أمتار). كما يُسمح بعمل بروزات علوية تعلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ١,٢٠ متر (متر وعشرون سنتيمتراً).

ب- الارتدادات الجانبية والخلفية: يجب الحفاظ على مسافة الارتدادات الجانبية والخلفية بما لا يقل عن ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً)، باستثناء الحالات الواردة في الفقرة (ب) من البند (٢-٣-٦).

٢-٣-٤ الارتفاعات

أ- يجب ألا يزيد ارتفاع البناء عن ٣ طوابق وبحد أقصى ١٢ متراً (إثنا عشر متراً).

ب- يجب ألا يزيد ارتفاع السور الأمامي والجانبي والخلفي على ٢,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف، وألا يزيد الجزء المُصْمَت من الجدار الأمامي على ٢ متر (مترين) من منسوب الرصيف أو الحديقة أيهما أرفع.

ج- في حالة وقوع جدار السور على أراضٍ منحدرة، يجب عمل تدَرُّجات في جدار السور مع الالتزام بالارتفاعات المشار إليها في الفقرة السابقة.

٢-٣-٥ الواجهات

أ- يجب الحفاظ على عناصر التشكيل المعماري للواجهات الأصلية، كما يجب أن تكون الألوان الخارجية لواجهات الأجزاء المضافة

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

بنفس لون المبنى الأصلي (الألوان الفاتحة)، ويجب أن تتطابق مع واجهات البيت الأصلية.

ب- يجوز لوزارة الإسكان إصدار قرار بتغيير نَسَق الواجهات المعمارية لبعض المشاريع الإسكانية، وذلك مراعاةً لمقتضيات النَّسَق المعماري فيما بين المشاريع الإسكانية والمناطق المحيطة بها.

٦-٣-٢ إضافات البناء

أ- الإضافات بالواجهة الامامية: لا يُسمح بإضافة موقف سيارات في الواجهة الأمامية.

ب- الإضافات في الارتدادات الجانبية والخلفية: يُسمح بالبناء على حدَّي البيت الجانبيين، شريطة مرور خمسة عشر عاماً على تاريخ توقيع عقد الانتفاع أو في حال صدور وثيقة الملكية أيهما أقرب، وأن يتم توفير مَناور تهوية بمساحة لا تقل عن ٤ أمتار مربعة (أربعة أمتار مربعة)، ولا يقل أيٌّ ضلع فيها عن ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً)، ولا تُحتسَب مَناور التهوية من نسبة البناء. كما يجوز بناء مرافق للسكن من الجهة الخلفية في كل الأحوال.

٣-١ الاشتراطات التنظيمية للقسائم السكنية في مدينة حمد والمناطق التابعة لها

القوانين والتشريعات:

قرار رقم (٦) لسنة ٢٠٠٢ بشأن تحديد الاشتراطات التنظيمية للقسائم السكنية في مدينة حمد والمناطق التابعة لها

بعد الإطلاع على قانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧ المعدل بالمرسوم بقانون رقم (١٥) لسنة ١٩٩٣ وعلى الأخص المادة (٢٠/ د) منه،

وعلى المرسوم بقانون رقم (٢) لسنة ١٩٩٤ بشأن التخطيط العمراني ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار رقم (١) لسنة ١٩٩٤، وعلى المرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار رقم (٢) لسنة ١٩٩٧، وعلى المرسوم بقانون رقم (١) لسنة ١٩٩٦ في شأن الكهرباء الماء، وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٣) لسنة ١٩٩٨ بشأن تحديد الاشتراطات التنظيمية للتعمير بمختلف المناطق في الدولة والمعدل بالقرار رقم (٩) لسنة ٢٠٠٢، وبناءً على عرض الوكيل المساعد للمساحة والتخطيط الطبيعي والوكيل المساعد للإسكان،

الاشتراطات:

٣-١ نسب البناء: -

تحدد نسب البناء في هذه المناطق على النحو الآتي:

أ- لا يزيد مجموع مساحة البناء على ١٨٠٪ (مائة وثمانين في المائة) من مساحة الأرض.

ب- لا تزيد مساحة البناء لأي دور على ٦٠٪ (ستين في المائة) من مساحة الأرض.

ج- يسمح بفتح مدخلين للسيارات بحد أقصى على أن لا يزيد مجموع عرض واجهة المدخل على ٦٠٪ (ستين في المائة) من عرض الواجهة الأمامية للقسيمة السكنية، وتكون مداخل مواقف السيارات بحسب ما هو موضح على شهادة المسح الصادرة من إدارة الشؤون الفنية بوزارة الإسكان والزراعة.

د- يسمح ببناء ملاحق لا تزيد مساحتها على ٣٥ متراً مربعاً (خمسة وثلاثين متراً مربعاً) للقسائم السكنية التي تقل مساحتها عن ٧٠٠ متر مربع (سبعمائة متر مربع)، ولا تزيد مساحتها على ٦٠ متراً مربعاً (ستين متراً مربعاً) للقسائم السكنية التي تزيد مساحتها على ٧٠٠ متر مربع (سبعمائة متر مربع).

هـ- يسمح ببناء مجلس خارجي (الديوانية) والمرافق الخاصة به (مطبخ وحمام) للقسائم السكنية التي تزيد مساحتها على ٧٠٠ متر مربع (سبعمائة متر مربع) على أن لا تزيد المساحة الإجمالية للمجلس والمرافق الخاصة به على ٨٪ (ثمانية في المائة) من المساحة الإجمالية للأرض وبحد أقصى قدره ٤٠ متراً مربعاً (أربعون متراً مربعاً).

٣-٢ الارتدادات:

يكون ارتداد الأبنية في هذه المناطق على النحو الآتي:

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

أ- القسائم التي تقل مساحتها عن ٧٠٠ متر مربع (سبعمائة متر مربع)

يرتد المبنى الرئيسي ٤ أمتار (أربعة امتار) عن الشارع الرئيسي ومترين على الأقل من كل الجهات الأخرى المطلة على جار أو حديقة أو براحة أو ممر مشاة، وفي حالة وقوع المبنى على أكثر من شارع يرتد المبنى الرئيسي ٤ أمتار (أربعة أمتار) جهة المدخل الرئيسي و ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) عن باقي الشوارع الأخرى.

ب- القسائم التي تزيد مساحتها على ٧٠٠ متر مربع (سبعمائة متر مربع)

يرتد المبنى الرئيسي ٦ أمتار (ستة أمتار) عن الشارع الرئيسي و٣ أمتار (ثلاثة أمتار) على الأقل من كل الواجهات الأخرى المطلة على الشوارع الأخرى أو جار أو حديقة أو براحة أو ممر مشاة.

جـ - مباني الملاحق والمجلس الخارجي

يجب الارتداد مترين في حالة وقوع مبنى الملاحق والمجلس الخارجي على طريق عام كما يجوز تشييد مبنى الملاحق والمجلس الخارجي على حدود الأرض في الحالات الأخرى على أن لا يتم وضع فتحات مطلة على الأراضي المجاورة.

٣-٣ الارتفاعات:

يراعى أن تكون الارتفاعات في هذه المناطق على النحو الآتي:

أ- المبنى الرئيسي ثلاثة طوابق بحيث لا يزيد الحد الأقصى للارتفاع على ١٢ متراً (أثنى عشر متراً) من منسوب الرصيف حتى منسوب السطح الأخير، وأن لا يزيد ارتفاع غرفة الدرج على ٢٫٨٠متر (مترين وثمانين سنتيمتراً) وارتفاع الوارش عن ١٫٢٠ متراً (متر وعشرين سنتيمتراً).

ب- ارتفاع منسوب أرضية الدور الأرضي لا يقل عن ٦٠ سم (ستين سنتيمتراً) ولا يزيد على ٩٠ سم (تسعين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.

ج- ارتفاعات مبنى الملاحق والمجلس الخارجي ومواقف السيارات لا يزيد الحد الأقصى للارتفاع فيها على ٣٫٦ (ثلاثة أمتار وستة سنتيمترات) ويقاس الارتفاع من منسوب الرصيف.

د- يجب ألا يزيد ارتفاع جدار السور الخارجي بين القسائم السكنية على مترين مقاسا من منسوب أرضية الدور الأرضي للمبنى الرئيسي.

هـ - يجب ألا يزيد ارتفاع الجزء المصمت من جدار السور الخارجي جهة الشوارع في أي نقطة على مترين من منسوب الرصيف المحاذي له ويمكن إضافة ٤٠ سنتيمتراً (أربعون سنتيمتراً) كحائط مفرغ على جدار السور الخارجي بحيث لا يزيد الارتفاع الكلي للسور الخارجي على ٢٫٤ متر (مترين وأربعة سنتيمترات).

و - في حالة بناء السور على أراض منحدرة يجب عمل تدرجات في جدار السور للانتقال من منسوب إلى آخر، بحيث لا يزيد ارتفاع أعلى منسوب على ٢٫٤ متر (مترين وأربعة سنتيمترات).

٣-٤ البروزات:

يسمح بالبروزات في مسافات الارتدادات الأمامية من جهة الشوارع للطوابق العلوية على:-

أ- أن لا تزيد على مترين في حال الارتداد ٤ أمتار (أربعة أمتار) أو أكثر.

ب- وأن لا تزيد على ١٫٥ متر (متر ونصف) في حال الارتداد أقل من ٤ أمتار (أربعة أمتار).

مادة (٥)

ألوان الواجهات:

يجب أن لا تقل نسبة اللون الأبيض عن ٧٠٪ (سبعين في المائة) من مساحة كل واجهة كما يسمح باستخدام اللون البيج (Beige) رقم (06 C33) حسب المواصفات البريطانية (BS4800) كحد أقصى للون المسموح باستعماله في واجهات البيوت في مدينة .

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

٣-٥ الاشتراطات الخاصة بمبنى المجلس الخارجي والمرافق الخاصة به

أ- يسمح ببناء مجلس خارجي والمرافق الخاصة به (مطبخ وحمام) في القسائم السكنية التي تزيد مساحتها على ٧٠٠ متر مربع (سبعمائة متر مربع).

ب- لا تزيد المساحة الإجمالية للمجلس الخارجي والمرافق الخاصة به (مطبخ وحمام) على ٤٠ متراً مربعاً (أربعين متراً مربعاً) أو ٨٪ (ثمانية في المائة) من المساحة الإجمالية للأرض.

ج- لا يزيد مجموع عرض واجهة المجلس الخارجي والمرافق الخاصة به (مطبخ وحمام) على ٦٠ ٪ (ستين في المائة) من عرض الواجهة الأمامية للقسيمة السكنية.

د- يجب ترك ارتداد لا يقل عن مترين من مبنى المجلس الخارجي والمرافق الخاصة به (مطبخ وحمام) عن جدار السور الأمامي في حالة فتح أي نوع من الفتحات تطل على السور الأمامي.

هـ - يجب ترك ارتداد لا يقل عن ١ر٢٠ (متر وعشرين سنتيمتراً) بين مبنى المجلس الخارجي والمرافق الخاصة به والمبنى الرئيسي.

و - يسمح بالبناء على حدود الأرض الخارجية بشرط عدم فتح أي نوع من الفتحات في الجدران الخارجية.

ز - لا يزيد الحد الأقصى لارتفاع مبنى المجلس الخارجي والمرافق الخاصة به على ٣ر٦ أمتار (ثلاثة أمتار وستة سنتيمترات) ويقاس الارتفاع من منسوب الرصيف.

الملحق (ج) قانون تنظيم المباني

القوانين والتشريعات

قانون رقم (٢٠) لسنة ٢٠٢٢ بتعديل المادة (٥) من قانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧

الاشتراطات

(بحسب مرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧ بإصدار قانون تنظيم المباني)

١. مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم (٣) لسنة ١٩٧٥ بشأن الصحة العامة، لا يجوز تشييد بناء أو إقامة أعمال أو إضافة أي جزء إليها أو هدمها أو هدم أي قسم منها أو إجراء أي تعديل فيها بالتوسعة أو التعلية أو الدعم سواء في الشكل الخارجي للبناء أو في العمل أو في ترتيبه الداخلي، كما لا يجوز تغيير معالم أية أرض بحفرها أو ردمها إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك من البلدية.

٢. توقف البلدية بالطريق الإداري كل بناء أو عمل بموجب هذا القانون يجرى بدون ترخيص أو خلافاً لأحكام الترخيص المعطى، ويصدر بالإيقاف قرار مسبب ويعلن هذا القرار إلى شخص المالك أو المرخص له والمهندس المشرف على التنفيذ أو المقاول - إن وجد - فإذا تعذر إعلان أي منهم بشخصه يتم إخطاره بخطاب مسجل بعلم الوصول على آخر محل إقامة له معلوم لدى البلدية، ويتم تحرير محاضر بالأعمال المخالفة وترسل إلى النيابة العامة. وتضع البلدية لافتة في مكان ظاهر بموقع العقار مبيناً بها البناء أو العمل المخالف وما اتخذ من إجراءات أو قرارات في شأنه، وعلى ذوي الشأن المذكورين المحافظة على بقاء هذه اللافتة في مكانها واضحة البيانات إلى أن يتم تصحيح أو استكمال أو إزالة البناء أو العمل المخالف. ومع عدم الإخلال بالمسئولية الجنائية، يجوز للبلدية أن تصدر خلال خمسة عشر يوماً على الأكثر من تاريخ إعلان قرار إيقاف البناء أو العمل المخالف قراراً مسبباً بإزالة ما تم إيقافه وذلك إذا كان البناء أو العمل المخالف قد أقيم بدون ترخيص أو خلافاً لأحكام الترخيص المعطى متى كان يؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران، ويخطر ذوي الشأن المشار إليهم بهذا القرار بموجب خطاب مسجل بعلم الوصول، وعليهم المبادرة إلى تنفيذ القرار الصادر من البلدية خلال المدة المناسبة التي تحددها، فإذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة المحددة دون إتمامه تتولى البلدية التنفيذ بالطريق الإداري وبالقوة الجبرية، ويتحمل المخالف جميع النفقات.

قانون رقم (٤٢) لسنة ٢٠١٤ بتعديل بعض أحكام قانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧

٣. يقدم طلب الترخيص إلى ادارة الشؤون الفنية والهندسية بالبلدية على النموذج المقرر مصحوبا بالرسومات والبيانات والمستندات التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون، وعلى البلدية أن تعطي طالب الترخيص إيصالا مؤرخا باستلام الطلب ومرفقاته.

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

٤. لا يجوز إعطاء الترخيص إلا بعد التحقق من:-

٤-١ علاقة طالب الترخيص بالعقار.

٤-٢ أن الرسومات المقدمة معدة ومعتمدة من قبل مهندسين معماري وإنشائي معترف بهما من جهة رسمية.

٤-٣ إقرار من المهندس المشرف على التنفيذ توافق عليه البلدية يتضمن استعداده لتحمل المسئولية عند وقوع ما يستوجبها.

وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون الأحوال التي يعفى فيها طالب الترخيص من أحكام البندين الثاني والثالث على أن يكون سبب الإعفاء هو صغر مساحة الأرض المزمع إقامة البناء عليها وانخفاض قيمة البناء أو قلة تكاليف حفر الأرض أو ردمها أو للأسباب الأخرى التي تقررها اللائحة التنفيذية وتتعلق بالظروف الخاصة بكل طلب.

٥. لا يجوز إعطاء الترخيص إلا بعد تقديم الرسومات والوثائق الآتية:

٥-١ رسم للموقع العمومي موضحاً عليه العقارات المتاخمة ضمن دائرة نصف قطرها (١٠٠) متر على الأقل، وذلك باستثناء البنايات الصغيرة التي تحدِّدها اللائحة التنفيذية.

٥-٢ رسم مبيَّن عليه موقع البناء بالنسبة للأرض وكذلك المنشآت القائمة عليها وقت تقديم الطلب.

٥-٣ الرسومات المعمارية للبناء والمذكرة الحسابية الإنشائية.

٥-٤ الرسومات الإنشائية للأساسات وجميع الطوابق.

٥-٥ شهادة فحْص للتربة التي سيتم البناء عليها.

٥-٦ أن يقدم طالب الترخيص ما يبيِّن صفته أو علاقته بموقع البناء أو العمل.

وتُصدر البلدية الأنظمة الخاصة بالمقاييس واجبة الاتِّباع في الرسومات والوثائق سالفة الذكر وبالرسومات الأخرى والوثائق التي تراها ضرورية.

وتبيِّن اللائحة التنفيذية لهذا القانون شروط وإجراءات قبول شهادة فحْص التربة المبيَّنة في البند (٥) من الفقرة الأولى من هذه المادة، وكذلك أحوال الإعفاء من تقديم الرسومات المبيَّنة في البنود (١، ٢، ٣، ٤) من الفقرة الأولى من هذه المادة على أن يكون سبب الإعفاء هو صِغَر مساحة الأرض المزمع إقامة البناء عليها أو انخفاض قيمة البناء أو قلة تكاليف حفْر الأرض أو ردْمها أو للأسباب الأخرى التي تقرِّرها اللائحة التنفيذية وتتعلق بالظروف الخاصة بكل طلب.»

قانون رقم (٢٠) لسنة ٢٠٢٢ بتعديل المادة (٥) من قانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧

٦. تصدر البلدية الترخيص بعد موافقة لجنة يصدر بتشكيلها قرار من رئيس الهيئة البلدية، على أن يمثل في هذه اللجنة جميع الجهات الرسمية ذات العلاقة.

٧-١ على البلدية أن تبت في طلب الترخيص في خلال مدة لا تجاوز ثلاثين يوما على تقديم الطلب، فإذا رأت إجراء تعديل أو تغيير في الرسومات أو المستندات المقدمة أخطرت الطالب بها بخطاب مسجل خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تقديم الرسومات أو المستندات المعدلة.

٧-٢ وفي حالة رفض طلب الترخيص يجب على البلدية إخطار الطالب برفض الطلب وأسبابه خلال مدة الثلاثين يوما المبينة في الفقرة السابقة.

فإذا لم يتلق الطالب أي إخطار خلال هذه المدة كان له أن يسلم البلدية كتابا أو أن يخطرها بخطاب مسجل بعزمه على البدء في العمل المطلوب الترخيص به بعد خمسة عشر يوما من تاريخ تسليم الكتاب أو إرسال الخطاب المسجل إلى البلدية، ويعتبر الطالب حاصلا على الترخيص المطلوب إذا لم يتلق ردا مسببا من البلدية خلال الخمسة عشر يوما المشار إليها.

٨. إذا اقتضى التنظيم إلحاق جزء من الأملاك العامة بأراض مطلوب الترخيص بها، أو إلحاق جزء من أراض خاصة طبقا لما تبينه المخططات المعدة من قبل جهة التخطيط، فلا يمنح الترخيص إلا بعد إنهاء الإجراءات المالية والقانونية اللازمة.

على أنه إذا اقتضى التنظيم إلحاق جزء من عقار خاص بمرفق عام فيلحق هذا الجزء بالأملاك العامة دون انتظار لصدور الترخيص، وتتم إجراءات التعويض بعد ذلك.

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

٩. مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم (٣) لسنة ١٩٧٥ بشأن الصحة العامة، لا يجوز إقامة بناء أو القيام بأعمال مما نص عليه في هذا القانون ولا منح ترخيص بذلك إلا إذا كانت مطابقة للأصول الفنية والمواصفات العامة ومقتضيات الأمن والسلامة والمتانة والجمال الفني المنصوص عليها في هذا القانون وفي اللوائح التي تصدر تنفيذا له.

١٠. لا يترتب على منح الترخيص أو تجديده أي مساس بحقوق ذوي الشأن المتعلقة بالأرض المبينة في الترخيص، كما لا يترتب على ذلك أية مسئولية على البلدية في شأن تنفيذ الأعمال موضوع الترخيص إلا إذا وقع خطأ من البلدية في بيان الحدود والمناسيب.

١١. يجب أن يتم تنفيذ البناء أو الأعمال طبقا للرسومات والمستندات والبيانات التي منح على أساسها الترخيص، ولا يجوز إجراء أي تعديل جوهري على الرسومات والتصاميم المرخص بها والمعتمدة إلا بعد موافقة البلدية.

١٢. يتسلم المرخص له أو مهندسه من الجهة المختصة بالبلدية الحدود الخاصة بالقسيمة موضوع الترخيص والمناسيب وكذلك خط التنظيم قبل الشروع في البناء.

وعلى المرخص له أو من ينوب عنه أن يسلم للبلدية كتابا أو يخطرها بخطاب مسجل قبل أن يشرع في صب الأساسات ليقوم المهندس المختص بالبلدية خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الكتاب أو الإخطار بالمعاينة لتحديد خط التنظيم أو حد الطريق، ويلتزم المرخص له أو من ينوب عنه بالتوقيع على المحضر الذي تعده البلدية لهذا الغرض. فإذا مضى على الكتاب أو الإخطار أسبوع دون حضور المهندس المختص بالبلدية كان للمرخص له أن يشرع في البناء دون التزام بحضوره.

١٣.

١٣-١ مع عدم تحميل البلدية أية مسئولية تقصيرية في هذا الشأن، يسأل المرخص له والمهندس والمقاول - إن وجد - مسئولية كاملة عن تنفيذ الإنشاءات المرخص بها على أكمل وجه، والمهندس والمقاول هما المسئولان الرئيسيان عن الالتزام بتنفيذ الحدود والارتفاعات.

١٣-٢ وكذلك تكون مسئوليتهم عن سلامة البناء خلال فترة التنفيذ ولمدة خمس سنوات على الأقل بعدها، وتمتد مسئوليتهم إلى المباني الملاصقة للبناء وإلى أي مرفق عام عما قد يصيبها من أضرار بسبب التنفيذ لموضوع الرخصة، وتنظم هذه المسئولية أحكام القوانين المرعية.

١٤. مدة الترخيص سنة واحدة، ويبطل مفعول الترخيص إذا لم يشرع في البناء خلال هذه المدة أو إذا توقف العمل في البناء لمدة سنة كاملة. ويجوز تجديد الترخيص بموافقة كتابية من البلدية.

ولا يعتبر إتمام أعمال الحفر المتعلقة بالأساسات شروعا في أعمال البناء بالمعنى المقصود في هذه المادة.

١٥. تحدد البلدية الرسوم المستحقة عن فحص الرسومات والبيانات المقدمة من طالب الترخيص كما تحدد الرسوم المستحقة عن منح الترخيص وعن تجديده، ويصدر في هذا الشأن قرار من رئيس الهيئة البلدية بعد موافقة مجلس الوزراء.

١٦. لموظفي البلدية المفوضين حق الدخول إلى مواقع العمل للتحقق من تنفيذ البناء أو العمل طبقا لشروط الترخيص، وفي حالة التعديلات والترميمات الداخلية يجب على الموظف المفوض الحصول على إذن مسبق من شاغلي المبنى المراد تعديله أو ترميمه، وفي حالة رفض الإذن بالدخول أو عدم الرد على الطلب في ميعاد معقول يكون لهم الحق في الدخول بعد الحصول على إذن بذلك من القاضي المنتدب للتحقيق بناء على طلب يقدم إليه من الموظف المختص في البلدية. ويصدر الإذن على وجه السرعة ودون حاجة إلى سماع أقوال شاغلي المبنى. ولا تحصل رسوم على هذا الطلب.

١٧. يتعين على المرخص له اتخاذ الإجراءات الضرورية والكافية لضمان سلامة العمال والقائمين بالعمل على التنفيذ والمارة، وذلك بإقامة السياج اللازم أو غيره حول المبنى، بقصد حصر عمليات التنفيذ ولمنع دخول من لا عمل له إلى موقع الأعمال.

١٨. في حالة التوقف عن التنفيذ على المرخص له أو المقاول أو المهندس المشرف على حسب الأحوال اتخاذ الإجراءات الكافية لمنع الأخطار التي يمكن أن تنشأ عن البناء أو الأعمال التي تم تنفيذها من تاريخ التوقف، فإذا قصر أي منهم في ذلك فإنه يجوز للبلدية أن تقوم مقامه في اتخاذ تلك الإجراءات وعلى نفقته وتحت مسئوليته، كل ذلك مع عدم الإخلال بما يفرضه هذا القانون أو أي قانون آخر من جزاءات أو عقوبات أخرى عليه.

١٩. عند اكتمال البناء يكون للمرخص له أو من ينوب عنه التقدم بطلب إلى البلدية للحصول على تصريح بالسكنى أو بالاستغلال وعلى البلدية

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

أن تمنح هذا التصريح بعد التثبت من مطابقة البناء للترخيص واستيفائه كافة الشروط المنصوص عليها في القوانين واللوائح المعمول بها، وذلك في خلال أسبوعين من تاريخ تقديم الطلب، وعند الرفض على البلدية إخطار المرخص له بكتاب مسجل خلال المدة المذكورة، ويكون للمرخص له إذا لم يتلق ردا بعد مضي الأسبوعين المشار إليهما الحق في استعمال البناء أو استغلاله بالسكن.

ولا توصل الخدمات العامة للبناء كالكهرباء والماء والمجاري إلا بعد استيفاء ما نص عليه في هذه المادة أو انقضاء المواعيد المنصوص عليها فيها.

.٢٠

٢٠-١ يصدر مجلس الوزراء قرارات بالاشتراطات التنظيمية للتعمير بمختلف المناطق بالدولة بناء على عرض وزير الإسكان.

٢٠-٢ يصدر وزير الإسكان قرارات باعتماد الخرائط التفصيلية لمناطق التعمير التي تطبق عليها الاشتراطات التنظيمية للتعمير بالدولة الصادرة عن مجلس الوزراء.

٢٠-٣ يصدر وزير الإسكان قرارات بتحديد المعالم العمرانية المميزة ذات الطابع التاريخي أو الأثري أو الديني أو ذات الطابع الخاص، وله أن يحدد الاشتراطات التنظيمية للتعمير في الأراضي المتاخمة لهذه المعالم العمرانية المميزة.

٢٠-٤ يصدر وزير الإسكان الاشتراطات التنظيمية التي تطبق على مشروعات الإسكان التي تنشؤها وزارة الإسكان.

مرسوم بقانون رقم (١٥) لسنة ١٩٩٣ بتعديل المادة «٢٠» من قانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧

٢١. تصدر البلدية قرارات تتضمن الاشتراطات الخاصة بالمباني والأعمال التي ترخص بها، ويشمل ذلك اشتراطات المواصفات العامة والأمن والسلامة والمتانة والجمال الفني.

٢٢. تشكل بقرار من رئيس الهيئة البلدية لجنة للتظلمات من القرارات التي تصدرها البلدية في شأن تنظيم المباني ويكون مقرها البلدية، ويستدعى أمام اللجنة مندوب البلدية كما يدعى صاحب التظلم لإبداء وجهة نظره أمام اللجنة، ويجوز الطعن في قرارات اللجنة أمام المحكمة الكبرى خلال ثلاثين يوما من تاريخ صدورها وذلك بدعوى ترفع بالطرق المعتادة.

٢٣. يعاقب بالغرامة التي لا تقل عن ألف دينار ولا تتجاوز عشرة آلاف دينار كل من أقام بناءً أو عملاً دون الحصول على ترخيص بذلك من البلدية وفقاً لأحكام هذا القانون.

ويعاقب بالغرامة التي لا تقل عن خمسمائة دينار ولا تتجاوز خمسة آلاف كل من أقام بناءً أو عملاً بالمخالفة للشروط الممنوح على أساسها الترخيص.

ويعد ظرفاً مشدداً قيام المخالف باستئناف ما سبق إيقافه بالطريق الإداري على الرغم من إخطاره بذلك، فإذا كان من قام باستئناف البناء أو العمل المخالف شخصاً آخر غير المخالف فيعاقب بذات العقوبة المقررة للمخالف في الفقرتين السابقتين، وفي جميع الأحوال تحكم المحكمة بتصحيح أو استكمال أو إزالة البناء أو العمل المخالف على نفقة المخالف.

ويعاقب كل من يخالف أحكام البنود (٢, ٤ الفقرة الأولى، ٥ الفقرة الأولى، ٦, ٨ الفقرة الأولى، ١٢ الفقرة الثانية، ١٣) من هذا القانون أو القرارات الصادرة تنفيذاً له بغرامة لا تتجاوز ألف دينار، وتتعدد العقوبات بتعدد المخالفات.

وفي جميع الأحوال تخطر لجنة مزاولة المهن الهندسية بالأحكام التي تصدر ضد المهندسين وفقاً لأحكام هذا القانون لاتخاذ ما يلزم بشأنهم.

قانون رقم (٤٢) لسنة ٢٠١٤ بتعديل بعض أحكام قانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧

٢٤. يعاقب المخالف بغرامة لا تتجاوز عشرة دنانير عن كل يوم يمتنع فيه عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائي من البلدية بتصحيح أو استكمال أو إزالة البناء أو العمل المخالف، وذلك بعد انتهاء المدة المحددة لتنفيذ الحكم أو القرار.

كما تسري أحكام الغرامة المشار إليها في حالة استئناف البناء أو العمل الموقوف، وذلك عن كل يوم اعتباراً من اليوم التالي لإخطار ذوي الشأن بقرار الإيقاف.

قانون رقم (٤٢) لسنة ٢٠١٤ بتعديل بعض أحكام قانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

.٢٥

٢٥-١ مع عدم الإخلال بأحكام المادة ٢٠ من هذا القانون تسري أحكامه على جميع الأبنية الخاصة والعامة في المناطق التي يصدر بها قرار من رئيس الهيئة البلدية، ولا تسري على الأبنية المنشأة قبل العمل بأحكامه.

٢٥-٢ ومع عدم الإخلال بأحكام المادة الأولى من قانون العقوبات الصادر بالمرسوم بقانون رقم ١٥ لسنة ١٩٧٦، تسري أحكام هذا القانون على المباني المرخص بإقامتها قبل العمل به فيما لا يتعارض مع شروط الترخيص.

٢٦. تسري أحكام المرسوم رقم ٧ لسنة ١٩٧٠ بالقانون المؤقت لتنظيم تطوير الأراضي المعدل بالمرسوم بقانون رقم ١٦ لسنة ١٩٧١ فيما لا يتعارض مع أحكام هذا القانون.

ويلغى كل نص يخالف أحكام هذا القانون في شأن تنظيم المباني.

الملحق (د) الرسوم البلدية

القوانين والتشريعات

قرار رقم (١٤٤) لسنة ٢٠٢٣ بتعديل بعض أحكام القرار رقم (٥) لسنة ٢٠١٠ في شأن بعض رسوم البلدية

الاشتراطات

١. تحصل الرسوم البلدية المستحقة على تراخيص البناء من طالب الترخيص المنصوص عليها بالمادة (١٥) من المرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧ بإصدار قانون تنظيم المباني على النحو الآتي:

قرار رقم (٨٤) لسنة ٢٠١٦ في شأن تحصيل بعض الرسوم البلدية

١-١ ٥٠٪ من الرسوم المستحقة تسدد عند تقديم الطلب لفحص الرسومات والبيانات.

١-٢ ٥٠٪ من الرسوم المتبقية تسدد عند منح الترخيص.

وتكون مدة الترخيص سنة واحدة من تاريخ إصداره، ويبطل مفعول الترخيص إذا لم يشرع في البناء خلال هذه المدة أو إذا توقف العمل في البناء لمدة سنة كاملة.

٢ . يُحدد الرسم المستحق على إصدار رخص البناء والهدم والتحويط والتأمين للتصانيف المخصصة للأغراض السكنية المبينة بالجدول المرافق لهذا القرار بواقع رسم ثابت على النحو المبين أدناه، ويكون حساب رسم رخص البناء أو الهدم والتأمين عليها بالمتر المربع، ويكون حساب رسم رخص التحويط أو هدم التحويط والتأمين عليها بالمتر الطولي:

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة

شؤون البلديات

الرسم م٢ / متر طولي	التأمين - م٢ / متر طولي
٢٥٠ فلس	٥٠٠ فلس

ويُحدد الرسم المستحق على إصدار رخص البناء والهدم والتحويط والتأمين لكافة التصانيف الأخرى غير المخصصة للأغراض السكنية بواقع رسم ثابت على النحو المبين أدناه، ويكون حساب رسم رخص البناء أو الهدم والتأمين عليها بالمتر المربع، ويكون حساب رسم رخص التحويط أو هدم التحويط والتأمين عليها بالمتر الطولي:

الرسم م٢ / متر طولي	التأمين - م٢ / متر طولي
٥٠٠ فلس	دينار واحد

على ألا يزيد مبلغ التأمين المستحق في جميع الأحوال عن عشرين ألف دينار بحد أقصى.

٢. (**مكرراً**) يُحدد الرسم المستحق على إصدار ترخيص بناء أبراج الاتصالات في جميع المناطق بمبلغ (٥٠٠) خمسمائة دينار، ويُحدد مبلغ التأمين عليها بمبلغ (١٠٠٠) ألف دينار.

جدول

التصانيف المخصصة للأغراض السكنية

التسلسل	المنطقة
١	مناطق السكن الخاص (أ) – RA مناطق المجمعات السكنية – RAC
٢	مناطق السكن الخاص (ب) – RB مناطق المجمعات السكنية – RBC
٣	مناطق الشقق السكنية الخاصة – PAP
٤	مناطق الفلل السكنية – RV مناطق المجمعات السكنية – RVC
٥	مناطق السكن المتصل (أ) – RHA
٦	مناطق السكن المتصل (ب) – RHB
٧	مناطق الشقق السكنية المتصلة – RAP
٨	مناطق السكن الحدائقي – RG مناطق المجمعات السكنية – RGC
٩	مناطق المشاريع الإسكانية (الوحدات الإسكانية – المباني الإسكانية)

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة

شؤون البلديات

● **جداول الرسوم البلدية:**

قرار رقم (٢٢) لسنة ٢٠٠٥ في شأن الرسوم البلدية

١. رسوم البيوت والأنشطة التجارية والصناعية وما في حكمها

١-١ يحدد الرسم حسب إجمالي مساحة الأرض والمساحة المقام عليها المباني بالنسبة للبيوت المملوكة لساكنيها أو بحسب القيمة الإيجارية للبيوت المستأجرة ، وتكون فئات الرسوم المذكورة حسبما هو موضح في الجداول التالية :-

أ - جدول رسوم البيوت (الملك)

مساحة البناء		مساحة الأرض لغاية ١٠٠٠ متر مربع	مساحة الأرض أكبر من ١٠٠٠ متر مربع
من	إلى		
٠	٢٥٠	٢/- دينار	٣/- دينار
٢٥١	٤٠٠	٣/- دينار	٤/- دينار
٤٠١	٥٥٠	٤/- دينار	٦/- دينار
٥٥١	٧٠٠	٥/- دينار	٧/- دينار
٧٠١	٨٥٠	٦/- دينار	٨/- دينار
٨٥١	١٠٠٠	٧/- دينار	٩/- دينار
١٠٠١	٢٠٠٠	٩/- دينار	١١/- دينار
٢٠٠١	فأكثر	١١/- دينار	١٤/- دينار

ب - جدول رسوم بيوت (الإيجار)

البيان	الرسم	ملاحظات
رسوم سكن الإيجار	١٠٪ من القيمة الإيجارية	في حالة البيوت والشقق والفلل المستأجرة، بحيث لا يقل عن رسوم جداول الملك.

ج - جدول رسوم بيوت وشقق الإسكان والأسر البحرينية المستأجرة

البيان	الرسم	ملاحظات
رسوم بيوت وشقق الإسكان	(٢/- دينار) ثابت	-
الأسر البحرينية المستأجرة التي تستفيد من التخفيض (المقرر بالقرار الوزاري رقم ٣ لسنة ١٩٩٩م)	من ٢ إلى ١٤ دينار	يعاملون معاملة الملاك طبقا للقرار

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة

شؤون البلديات

د - رسوم سكن تابعي المالك

البيان	الرسم
رسوم سكن تابعي (المالك)	من -/٥ دينار إلى -/٥٠ دينار

وتكون فئات هذا الرسم على النحو الآتي:-

١- السكن (الملك)

مساحة البناء		الرسم الشهري
من	إلى	
٠	٢٥٠	-/٥دينار
٢٥١	٣٥٠	-/٧دينار
٣٥١	٤٥٠	-/١٥ينار
٤٥١	٥٥٠	-/٢٠ينار
٥٥١	٦٥٠	-/٢٥ينار
٦٥١	٧٥٠	-/٣٠ينار
٧٥١	١٠٠٠	-/٣٥ينار
١٠٠١	٢٠٠٠	-/٤٠ينار
٢٠٠١	فأكثر	-/٥٠ دينار

٢- السكن (المستأجر)

البيان	الرسم	ملاحظات
رسوم السكن المستأجر للتابعين	١٠٪ من القيمة الإيجارية	في حالة البيوت المستأجرة بمعرفة المالك لتخصيصها لسكن تابعيه ، بحيث لا يقل عن رسوم جداول الملك.

هـ - جدول رسوم موظفي وزارة الداخلية والدفاع

البيان	الرسم	ملاحظات
رسوم موظفي ومنتسبي وزارة الداخلية والدفاع	(-/٣ دينار) ثابت	المساكن التي تخصصها وزارة الداخلية ووزارة الدفاع لموظفيها

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

و - جدول رسوم الشقق المفروشة

البيان	الرسم
المالك يتحمل سداد رسوم الكهرباء والماء والبلدية	الرسم يكون ٧٪ من القيمة الإيجارية
المستأجر يتحمل سداد رسوم الكهرباء والماء والبلدي	الرسم يكون ٧,٥٪ من القيمة الإيجارية

ز - جدول رسوم الشقق السياحية (الفندقية)

البيان	الرسم
الشقق النموذجية	١٥/- دينار للحجرة
شقق ديلوكس	٢٠/- دينار للحجرة

١-٢ رسوم الأنشطة التجارية وغيرها:

أ - الأنشطة التجارية:-

١ - جدول رسوم الأنشطة التجارية للمحلات المملوكة (معارض/مكاتب/ دكاكين/أكشاك/ وما في حكمها)

البيان	الفئة	الرسم الشهري	ملاحظات
محلات تجارية - استخدام المالك	صغيرة	من ٣ إلى ١١ دينار	حسب نوع النشاط والموقع وكونه مقر أم فرع رئيسي
محلات تجارية - استخدام المالك	متوسطة	من ١٥ إلى ١٠٠ دينار	
محلات تجارية - استخدام المالك	كبيرة	من ١٥٠ إلى ٨٠٠ دينار	

٢ - رسوم النشاط التجاري للمحلات المستأجرة (معارض/مكاتب/ دكاكين/أكشاك / وما في حكمها)

البيان	الرسم	ملاحظات
رسوم النشاط التجاري للمحل المستأجر	١٠ ٪ من القيمة الإيجارية	بحيث لا يقل عن رسوم جداول الملك

ب - جدول رسوم دور السينما:

١ - جدول رسوم دور السينما (الملك)

البيان	الرسم الشهري
سينما فئة أولى	٢٠٠/- دينار
سينما فئة ثانية	١٠٠/- دينار
سينما فئة ثالثة	٥٠/- دينار

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

٢ - جدول رسوم دور السينما (المستأجرة)

البيان	الرسم	ملاحظات
رسوم دور السينما (المستأجرة)	١٠ ٪ من القيمة الإيجارية	بحيث لا يقل عن رسوم جداول الملك

ج - جداول رسوم النوادي والمدارس الخاصة والتجارية:

١ - جدول رسوم النوادي والمدارس الخاصة والتجارية (الملك) وما في حكمها

البيان	الرسم	ملاحظات
نوادي ومدارس (ملك)	من -/٣٠ إلى -/١٠٠دينار	حسب المساحة ورسوم الاشتراكات والتصنيف

٢ - جدول رسوم النوادي والمدارس الخاصة والتجارية (المؤجرة) وما في حكمها

البيان	الرسم	ملاحظات
رسوم النوادي والمدارس الخاصة والتجارية (المؤجرة)	١٠٪ من القيمة الإيجارية	بحيث لا يقل الرسم عن رسوم جداول الملك.

د - جدول رسوم الفنادق وما في حكمها:

١ - جدول رسوم الفنادق (الملك أو الإيجار)

البيان	الرسم الشهري
٥ نجوم	-/١٥٠٠دينار
٤ نجوم	-/١٢٠٠ دينار
٣ نجوم	-/٩٠٠ دينار
نجمتان	-/٦٠٠ دينار
نجمة	-/٣٠٠ دينار

٢ - جدول المباني التي تؤجر بنظام الغرف (الخانات) ويتحمل المالك الرسم

البيان	الرسم الشهري
حتى ٢٠ حجرة	-/٣٠ دينار
أكثر من ٢٠ حجرة	-/٥٠ دينار

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

هـ - رسوم البنوك الرئيسية والفروع:

١ - جدول رسوم البنوك الرئيسية والفروع (الملك)

البيان	الرسم الشهري
البنك الرئيسي	-/١٥٠٠ دينار
الفروع	-/٢٠٠ دينار

٢ - جدول رسوم البنوك الرئيسية والفروع (المستأجرة)

البيان	الرسم	ملاحظات
رسوم البنوك الرئيسية والفروع (المستأجرة)	١٠٪ من قيمة الإيجار الشهري	بحيث لا يقل عن رسوم جداول الملك

و - جدول رسوم المزارع التجارية:

١ - رسوم المزارع التجارية والإسطبلات والمنشآت الزراعية (الملك) وما في حكمها

البيان	الرسم	ملاحظات
مزارع استخدام المالك	من -/٣٠ إلى -/١٠٠ دينار	حسب النشاط والانتاج والمساحة والمرافق

٢ - رسوم المزارع التجارية والإسطبلات والمنشآت الزراعية (المستأجرة) وما في حكمها

البيان	الرسم	ملاحظات
رسوم المزارع التجارية (المستأجرة)	١٠٪ من قيمة الإيجار الشهري	بحيث لا يقل الرسم عن رسوم جداول الملك، وإذا كانت الأرض خالية وقام مستثمر باستثمارها وزراعتها فإن الرسم في هذه الحالة يطبق حسبما ورد في جدول المزارع الملك.

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

ز - جدول رسوم المصانع والورش والكراجات الصغيرة والحرف اليدوية:

١ - المصانع والورش والكراجات الصغيرة ومحلات الحرف اليدوية (الملك)

البيان	الرسم	ملاحظات
مصانع استخدام المالك (مشروبات غازية - ثلج - مياه حلوة)	من -/٢٠ إلى -/١٠٠ دينار	حسب التصنيف: ثقيلة - خفيفة - ورش وكراجات وحرف يدوية حسب المعايير الواردة في المادة ٥٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البلديات.
ورش صغيرة أو كراجات أو حرف يدوية مقامة بمعرفة المالك للأرض وتستغل بمعرفته.	١٠٪ من القيمة الإيجارية الشهرية لأجرة المثل.	-

ح - جدول رسوم الأنشطة الصناعية الكبيرة (كراجات /ورش /مصانع/ مغاسل سيارات /مواقف سيارات/مخازن/ محطات البترول وما في حكمها)

١ - المصانع المستأجرة (الملك)

البيان	الفئة	الرسم الشهري	ملاحظات
محلات صناعية مملوكة	صغيرة	من ٥ إلى ١١ دينار	تطبق المعايير الواردة في المادة (٥٤) من اللائحة التنفيذية في التصنيف وحساب الرسم
	متوسطة	من ١٥ إلى ٤٠ دينار	
	كبيرة	من ٥٠ إلى ٢٠٠ دينار	

٢ - المصانع (المؤجرة)

البيان	الرسم	ملاحظات
المصانع (المستأجرة)	١٠٪ من قيمة الإيجار الشهري	بحيث لا يقل الرسم عن رسوم جداول الملك، وإذا كانت الأرض هي المستأجرة وأقيم المصنع بمعرفة المستثمر فإن الرسم في هذه الحالة بحسب ما ورد في جدول الملك.

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

ط - جدول رسوم محطات البترول:

١ - رسوم محطات البترول (الملك)

البيان	الرسم	ملاحظات
رسوم محطات البترول	من ٥٠ إلى ٢٠٠ دينار	يسترشد بعدد طلبات المحطة ومساحتها والأنشطة الموجودة في المحطة والتصنيف (صغيرة - متوسطة - كبيرة).

٢ - رسوم محطات البترول (المستأجرة)

البيان	الرسم	ملاحظات
رسوم محطات البترول (المستأجرة)	١٠٪ من قيمة الإيجار الشهري	بحيث لا يقل الرسم عن رسوم جداول الملك، وإذا كانت الأرض هي المستأجرة وقام المستأجر بإنشاء المحطة فإن الرسم في هذه الحالة يكون حسب ما ورد في جدول الملك.

٢. رسوم الخدمات والخيام

٢-١ رسوم إصدار الشهادات

نوع الشهادة	الرسم
شهادة إخلاء	٢/- دينار
شهادة إثبات عنوان	٢/- دينار
شهادة عدم ملكية	٢/- دينار
شهادة اثبات ملكية او طلب حارس	١٠/- دينار
كشف مبدئي على المحل (الموافقة المبدئية للسجل التجاري)	٢/- دينار
اصدار نسخة بدل فاقد	١/- دينار
شهادة بأن المحل قائم	٢/- دينار
شهادة اصدار عنوان جديد	١/- دينار
رسم شهادة الإسكان أو لجهة أخرى	٥/- دينار
رسم إصدار شهادة المسح للموقع	١٠/- دينار
رسوم شهادة إتمام دفان الأراضي	٥/- دينار

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة

شؤون البلديات

٢-٢ رسوم لوحات العناوين

نوع الشهادة	الرسم
لوحة معدنية سكنية - جديد	٣/- دينار
لوحة معدنية تجارية - جديد	١٠/- دينار
استبدال اللوحة القديمة (سكنية - تجارية)	٣/- دينار
رسوم إصدار عنوان	١/- دينار

٢-٣ رسوم السجل التجاري

البيان	الرسم
رسوم طلب خاص بالسجل التجاري	١٠/- دينار

٢-٤ الرسوم على الخيام

البيان	الرسم
الخيام التي تقام في مواقف السيارات أو البراحات أو الأراضي أو الميادين العامة	١٠/- دينار
خيام شهر رمضان التي تقام داخل حدود الملك للفنادق والمحال العامة	٢٠٠/- دينار
خيام رمضان التي تقام داخل حدود الأراضي التابعة للمقاهي أو المطاعم أو في أرض خاصة	٥٠ /- دينار

٢-٥ رسوم تراخيص الباعة الجائلين

قرار رقم (٤٨) لسنة ٢٠١٣ بتعديل القرار رقم (٢٢) لسنة ٢٠٠٥ في شأن الرسوم البلدية

البيان	الرسم
تكلفة إصدار تراخيص الباعة الجائلين وتجديد التراخيص أو استخراج بدل فاقد منه.	٥/- دينار

٢-٦ رسوم نقل وتخزين السيارات الخربة

البيان	الرسم
تكلفة نقل السيارات الخربة	٥/- دينار
تخزين السيارات الخربة	٥/- دينار

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

٢-٧ رسوم عن ترك الحيوانات في حظيرة البلدية

البيان	الرسم
رسم عن كل يوم يترك فيه الحيوان في حظيرة البلدية	-/١ دينار

٢-٨ رسوم الشؤون الفنية والهندسية

البيان	الرسم	ملاحظات
رسم بيع دفتر طوابع هندسية (-/١٥٠ دينار)	-/١٥٠ دينار	عن كل طابع -/٣ دينار
رسم بيع دفتر استمارة متابعة أعمال البناء (-/٢٥ دينار)	-/٢٥ دينار	-
رسم بيع دفتر استمارة طلب ترخيص (-/٥ دينار)	-/٥ دينار	-
رسم استمارة عقد الإشراف الإلزامي (-/٥ دينار) للدفتر الواحد	-/٥دينار	-

٢-٩ رسوم تصريح عمل في الأسواق المركزية

البيان	الرسم
عمل بطاقة تصريح عمل	-/٢ دينار

٢-١٠ رسوم الإجازات المبدئية

البيان	الرسم
رسم إجازة مبدئية لمصنع أو سكن تجاري	-/٣٠ دينار
رسم إجازة مبدئية لسكن خاص	-/١٥ دينار

٢-١١ رسوم نقل شحنات المخلفات

البيان	الرسم
نقل شحنة واحدة من مخلفات البناء	-/٢٠ دينار
نقل شحنة واحدة من مخلفات النظافة	-/٢٠ دينار
نقل شحنة واحدة من مخلفات المواد السامة والخطرة	-/١٠٠ دينار

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة

شؤون البلديات

٢-١٢ رسوم رخص حفريات الشوارع

البيان	الرسم
حتى شهر واحد	-/٥ دينار
من شهر إلى (٣) شهور	-/١٠ دينار
من (٣) أشهر إلى (٦) أشهر	-/١٥ دينار
من (٦) أشهر إلى سنة واحدة	-/٢٥ دينار

٢-١٣ رسوم تنظيف البلاعات

البيان	الرسم
شفط شحنة واحدة من البلاعات وخزانات التحليل والترسيب للمنازل السكنية (المؤجرة للغير)	-/١ دينار
المحلات التجارية والمجمعات المتعددة الطوابق ذات الطابع التجاري	-/٢٠ دينار

٢-١٤ رسوم إصدار شهادة توصيل الكهرباء

البيان	الرسم
مباني السكن الخاص (فيلات)، السكن المتصل أ و ب (فيلات)	٢٠ فلس للمتر المربع من مساحة البناء والحد الأدنى للرسم -/٥ دينار
باقي المناطق بما فيها السكن الحدائقي	٣٠ فلس للمتر المربع من مساحة البناء والحد الأدنى للرسم -/٥ دينار
طلب شهادة لزيادة القوة الكهربائية للمبنى	-/٥ دينار لأي مبنى وفي أي موقع

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة

شؤون البلديات

٢-١٥ رسوم التخلص من المخلفات

قرار رقم (٣٠) لسنة ٢٠١٧ بتعديل بعض أحكام القرار رقم (٥) لسنة ٢٠١٠ في شأن بعض رسوم البلدية

نوع الشاحنة نوع المخلفات	(٤) عجلات	(٦) عجلات	(١٠) عجلات	قاطرة أو كابسة	صهريج
نفايات منزلية/تجارية /زراعية	٣/٥٠٠ دينار	٣/٥٠٠ دينار	٣/٥٠٠ دينار	٧/- دينار	٧/- دينار
نفايات صعبة أو صناعية	١٤/- دينار	١٤/- دينار	١٤/- دينار	١٤/- دينار	١٤/- دينار
حيوانات نافقة أو مخلفات حيوانية	١٤/- دينار	١٤/- دينار	٢١/- دينار	٢١/- دينار	٢٨/- دينار
إتلاف مواد غذائية/اليكترونية/أخرى	٢٥/- دينار	٥٠/- دينار	٥٠/- دينار	٨٠/- دينار	-
رسوم إضافية بعد الساعة الرابعة مساءا	٣/٥٠٠ دينار	٣/٥٠٠ دينار	٣/٥٠٠ دينار	٣/٥٠٠ دينار	٣/٥٠٠ دينار

٣. رسوم دفان الأراضي البحرية

المساحة بالمتر المربع		الرسم الشهري
من	إلى	
١	٢٥٠٠٠	٢٥ فلس للمتر المربع
٢٥٠٠٠	فما فوق	١٠ فلوس للمتر المربع

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

الملحق (هـ) إشغال الطرق العامة

القوانين والتشريعات

مرسوم بقانون رقم (٢) لسنة ١٩٩٦بشأن إشغال الطرق العامة

قرار رقم (٦) لسنة ١٩٩٨ بشأن إصلاح أماكن الاشغال بالميادين والشوارع والطرق العامة أمام واجهات المباني

قرار رقم (٤) لسنة ١٩٩٦ بإصدار اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (٢) لسنة ١٩٩٦ بشأن إشغال الطرق العامة

قرار رقم (١٧٩) لسنة ٢٠١٩ بتحديد أنواع الميادين والطرق العامة التي يسمح بالترخيص بالإشغال فيها

الاشتراطات

(بحسب مرسوم بقانون رقم (٢) لسنة ١٩٩٦بشأن إشغال الطرق العامة)

١. تسرى أحكام هذا القانون على الميادين والطرق العامة على اختلاف أنواعها الداخلة في حدود البلاد.

٢. **لا يجوز بغير ترخيص من وزارة الإسكان والبلديات والبيئة إشغال الطريق العام في اتجاه أفقي أو رأسي وعلى الأخص بما يأتي:**

٢-١ الإشغال الناتج عن أعمال الحفر والبناء والهدم والرصف، ومد الأنابيب والأسلاك فوق أو تحت سطح الأرض أو عمل فتحات في الأرصفة وما شابه ذلك.

٢-٢ ترك منقولات خارج المحال أو المصانع أو المخازن أو المنازل إلا لأقصر مدة تلزم لإجراء الشحن أو التفريغ وبشرط عدم تعطيل المرور.

٢-٣ وضع أرفف وحاملات للبضائع ومظلات وما شابه ذلك.

٢-٤ وضع بضائع ومهمات ومعروضات ومقاعد ومناضد وصناديق واكشاك وما شابه ذلك.

٢-٥ وضع المعدات اللازمة لإقامة الحفلات أو الزينات أو الأفراح.

٣. لا يجوز غرس الأشجار في الطريق العام إلا بإذن من وزارة الإسكان والبلديات والبيئة، وتعتبر تلك الأشجار من الأملاك العامة أيا كان غرسها.

٤. يكون الترخيص في إشغال الطريق العام طبقا للشروط والأوضاع المنصوص عليها في هذا القانون والقرارات المنفذة له.

وتحدد بقرار من وزير الإسكان والبلديات والبيئة أنواع الأشغال التي لا يجوز الترخيص فيها.

٥. على طالب الترخيص الذي يرغب في اشغال الطريق العام أن يتقدم إلى وزارة الإسكان والبلديات والبيئة بطلب يحرر طبقا للنموذج المعد لهذا الغرض.

وعلى وزارة الإسكان والبلديات والبيئة أن تبدي رأيها في الطلب في ميعاد لا يجاوز ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه، وإلا أعتبر مرفوضا، ولها أن ترفض الترخيص في اشغال كل أو بعض المساحة المطلوب إشغالها وفقاً لمقتضيات التنظيم أو الأمن العام أو الآداب العامة أو الصحة أو حركة المرور أو جمال تنسيق المدينة أو القرية.

٦. يصدر وزير الإسكان والبلديات والبيئة- بعد موافقة مجلس الوزراء - قراراً يبين فيه رسوم الإشغال حسب نوع الطريق العام ودرجته، وكذلك مقدار التأمين وما يرد منه وما يخصم.

ولا يصدر الترخيص إلا بعد سداد رسم الاشغال والتأمين.

٧. يبين في الترخيص مدته والشروط التي يجب على المرخص له اتباعها والرسم المستحق والتأمين ولا يسرى الترخيص إلا بالنسبة لنوع الإشغال الذي أعطى من أجله.

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

وهـذا الترخيـص شخصـي، ولا يجوز التنـازل عنه إلا بموافقة وزارة الإسكان والبلديات والبيئة بعد تقديم طلب من المتنازل إليه.

وكل مخالفة لأحكام الفقرتين الثانية والثالثة يترتب عليها اعتبار الترخيص لاغياً.

ويجوز للمرخص له أن يطلب تجديد الترخيص قبل انتهـاء مدتـه وتتبـع فـي شـأن هذا الطلب أحكام البندين (٥ ، ٦).

٨. يجب على المرخص له بموجب أحكام هذا القانون إتخاذ الإحتياطات اللازمة لضمان سلامة المارة، وعليه أيضاً تسليم المكان المرخص به بالحالة التي كان عليها قبل الترخيص وإلا خصم من التأمين ما يلزم لإعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل الإشغال مع الرجوع على المرخص له بالباقي عند الاقتضاء.

٩. لوزارة الإسكان والبلديات والبيئة وفقاً لمقتضيات التنظيم أو الأمن العام أو الآداب العامة أو الصحة أو حركة المرور أو جمال تنسيق المدينة أو القرية أن تصدر قراراً بإلغاء الترخيص أو بإنقاص مدته أو المساحة المرخص في إشغالهـا على أن تـرد رسـم الإشغال كله أو جزءاً بنسبة ما أنقص من مدة الترخيص أو من مساحة الإشغال حسب الأحوال.

وعلـى المرخص له إزالة الإشغال في الأجل الذي تحدده وزارة الإسكان والبلديات والبيئة على ألا يقل هذا الأجـل عـن أربع وعشرين ساعة من وقت إبلاغه بالقرار المشـار إليـه بالطريـق الإداري وإلا اتبعت في شأنه أحكام البند (١٤).

١٠. يجوز لذوى الشأن التظلم من القرارات التي تصدرها وزارة الإسكان والبلديات والبيئة فيما يتعلق بتراخيص الإشغال خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إبلاغهم بها أو من تاريخ انقضاء الأجل المنصوص عليه في البند (٥)، ويقدم التظلم إلى لجنة يصدر بتشكيلها قرار من وزير الإسكان والبلديات والبيئة، وعلى اللجنة أن تفصل في التظلم خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه ويكون قرارها مسببا.

ولكل ذي شأن الطعن في قرار اللجنة أمام المحكمة الكبرى المدنية خلال ستين يوماً من تاريخ إبلاغه بالقرار أو علمه به.

١١. يعفى من أداء الرسم المشار إليه في البند (٦) في الأحوال التالية:

١١-١ إشغالات الوزارات والمصالح الحكومية والمؤسسـات والهيئـات العامة في الحالات الطارئة التي لا تحتمل التأخير.

١١-٢ الإشغال المؤقت الخاص بالمؤسسات والجمعيات الخيريـة أو الدينية أو الإجتماعية أو الرياضية أو الصحية أو العلمية أو المهنية المسجلة وفقاً لأحكام القانون.

١١-٣ إشغال السفارات والمفوضيات والقنصليات الأجنبية بشرط المعاملة بالمثل.

وفي جميع الأحوال السابقة لا يجوز الإشغال قبل الحصول على ترخيص بذلك من وزارة الإسكان والبلديات والبيئة وإلا طبقت أحكام البندين (١٤، ١٥).

١٢. يعفى من الترخيص ومن رسوم النظر والإشغال ومن التأمين:

١٢-١ الباعة الجوالون وغيرهم ممن يقومون بعرض بضائعهم بصفة مؤقتة لمدة لا تتجاوز يوماً واحدا وذلك وفقاً للقرارات التي تصدر في شأنهم من وزير الإسكان والبلديات والبيئة تنفيذا لهذا القانون.

١٢-٢ من ترى وزارة الإسكان والبلديات والبيئة إعفاءه بصفة استثنائية عن إشغال مؤقت على أنه يشترط الحصول على الموافقة الكتابية المسبقة من الوزارة قبل مباشرة الاشغال.

١٣. لا تسري أحكـام هذا القانون على الإعلانات المقامة على الطرق العامة طبقا لأحكام المرسوم بقانون رقم (١٤) لسنة ١٩٧٣ بشأن تنظيم الإعلانات ولائحته التنفيذية.

١٤. إذا حدث إشغال بغير ترخيص أو إذا انتهى الترخيص ولم يجدد أو إذا ألغي الترخيص جاز لوزارة الإسكان والبلديات والبيئة إزالة الإشغال بالطريق الإداري على نفقة المخالـف إذا كان هـذا الإشغال مخـلاً بمقتضيات التنظيم أو الأمـن العام أو الآداب العامة أو الصحة أو حركة المرور أو جمال تنسيق المدينة أو القرية، وتضبط الأشياء الشاغلة للطريق، وتبين مفرداتها في محضر الضبط ثم تنقل إلى محل تعده وزارة الإسكان والبلديات والبيئة لهذا الغرض.

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

وعلى المخالف أن يسترد الأشياء المضبوطة في ميعاد تحدده السلطة المختصة وتخطره به وذلك بعد أداء ضعف رسم الإشغال المستحق مع جميع المصروفات، فان لم يقم بذلك فلوزارة الإسكان والبلديات والبيئة بيعها بالمزاد العلني وخصم ما هو مطلوب منه من ثمنها والرجوع عليه بالباقي عند الاقتضاء.

١٥. يعاقب بغرامة لا تقل عن عشرين ديناراً ولا تجـاوز خمسمائة دينار كل من يخالف أحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذا له.

ويحكم عل المخالف بأداء ضعف رسم الإشغال فضلاً عن المصروفات إلى تاريخ تمام إزالة الإشغال، كما يحكم بإزالة الإشغال المخالف لأحكام هذا القانون في ميعاد يحدده الحكم، فإذا لم يقم المحكوم عليه بالإزالة في الميعاد المحدد قامت وزارة الإسكان والبلديات والبيئة، بإجرائها على نفقته.

١٦. يكون لموظفي وزارة الإسكان والبلديات والبيئة الذين يصدر بتحديدهم قرار من وزير الإسكان والبلديات والبيئة سلطة ضبط الإشغالات التي تقع بالمخالفة لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذا له وتحرير المحاضر اللازمة لذلك وإحالتها إلى الإدعاء العام.

١٧. لوزير الإسكان والبلديات والبيئة استثناء بعض المناطق أو القرى أو الأحياء أو الطرق من تطبيق بعض أو كل أحكام هذا القانون أو القرارات المنفذة له لإعتبارات تاريخية أو تجارية أو محلية مع بيان الأحكام الخاصة بالإشغال فيها ورسوم هذا الإشغال.

١٨. مع عدم الإخلال بالمادة (١٥) من هذا القانون على أصحاب الإشغالات القائمة وقت العمل بهذا القانون أن يحصلـوا على ترخيص بها وفقاً لأحكامه فـي ميعـاد أقصـاه ثلاثـة أشهر من تاريخ العمل به وإلا جاز إزالتها بالطريق الإداري طبقا لأحكام.

١٩. على المرخص له بالاشغال لأعمال الحفر أو الهدم أو البناء أو الترميم أو مد الأنابيب والأسلاك فوق أو تحت سطح الأرض، في الميادين أو الشوارع أو الطرق العامة التي تحددها الجهة المختصة بالشؤون البلدية بوزارة الإسكان والبلديات والبيئة، أن يقوم بإصلاح الجزء من الميدان أو الشارع أو الطريق العام أمام المبنى موضوع هذه الأعمال بطول واجهة المبنى وحتى حد الميدان أو الشارع أو الطريق بالطريقة التي تحددها الجهة المختصة بشؤون البلدية في حالة ما إذا شمله التلف الناتج عن أعمال الأشغال، وذلك خلال أسبوع واحد من تاريخ انتهاء الأشغال.

فإذا صاحب أو أعقب أعمال الأشغال المنصوص عليها في الفقرة السابقة إقامة بناء جديد في مدة أقصاها ثلاثة شهور من الإنتهاء من الأعمال المشار إليها كان على المرخص له إصلاح كل تلف يحدث في الميدان أو الشارع أو الطريق العام بسبب أعمال الأشغال المرخص بها وفقاً لأحكام الفقرة السابقة خلال أسبوع من تاريخ الإنتهاء من أعمال البناء الجديد.

وفي حالة ما إذا جاوز التلف الجزء المشار إليه في الفقرة الأولى وامتد إلى أجزاء أخرى من الميدان أو الشارع أو الطريق العام فانه يتم إصلاح هذه الأجزاء وفقاً لأحكام المادة (١٢) من قرار وزير الإسكان والبلديات والبيئة رقم (٤) لسنة ١٩٩٦ بإصدار اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون ر قم (٢) لسنة ١٩٩٦ بشأن إشغال الطرق العامة.

قرار رقم (٦) لسنة ١٩٩٨ بشأن إصلاح أماكن الاشغال بالميادين والشوارع والطرق العامة أمام واجهات المباني

٢٠. للجهة المختصة بالشؤون البلدية بوزارة الإسكان والبلديات والبيئة، منح المرخص له بالاشغال في حالة تخلفه عن إصلاح الميدان أو الشارع أو الطريق العام وفقاً لأحكام المادة السابقة، مهلة جديدة لا تزيد على خمسة أيام لإتمام أعمال الإصلاح، فإذا لم يقم بهذه الأعمال خلال المدة المذكورة كان لها أن تقوم بهذه الأعمال على نفقته خصماً من التأمين، مع الرجوع عليـه بالباقي عند الإقتضاء.

قرار رقم (٦) لسنة ١٩٩٨ بشأن إصلاح أماكن الاشغال بالميادين والشوارع والطرق العامة أمام واجهات المباني

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

(بحسب قرار رقم (٤) لسنة ١٩٩٦ بإصدار اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (٢) لسنة ١٩٩٦ بشأن إشغال الطرق العامة)

١. أنواع الإشغال

١-١ الإشغالات التي لا يجوز الترخيص بها

أ. لا يجوز الترخيص في إشغال الميادين والطرق العامة للمحلات الآتية:

١- الكراجات ومداخلها.

٢- جميع أنواع الورش، وبصفة خاصة ورش الحدادة، والنجارة، والسمكرة، والدهان، وتكييف الهواء، والكهرباء، وتبديل الزيوت، وتصليح الإطارات.

٣- محلات الفاكهة والخضروات والجزارة، وبيع السمك، وما شابه ذلك.

ب. كما لا يجوز الترخيص في إشغال الميادين والطرق العامة في مداخل السراديب وإدراج المداخل، وأجهزة ومكائن تكييف الهواء، وإدراج الطوارئ والهروب من الحريق.

١-٢ لا يجوز الترخيص بإشغال الميادين والطرق العامة على مسافة تقل عن عشرة أمتار من نقاط عبور المشاة، أو تقابل الطرق، كما لا يجوز الترخيص في الإشغال بالأكشاك من أي نوع عدا الأكشاك المنصوص عليها في البند (١١) من هذه اللائحة.

٢. البناء والهدم

٢-١ يشترط للترخيص بإشغال الميادين والطرق العامة في أعمال الهدم والبناء أو المسح أو الترميم، إقامة سور على الجزء الواقع على الطريق بحاجز لا يقل إرتفاعه عن ٥ ر١ متر، وبمراعاة ما يلي:

١- صيانة ممتلكات الدولة، والممتلكات الخاصة، وعلى الأخص الأشجار، وأعمدة الإنارة، وأكشاك الهاتف العمومية.

٢- مراعاة سلامة المشاة، والمارة.

٣- ألا يتعدى عرض الإشغال حافة الرصيف أو مترين في الطرق التي ليس فيها أرصفة بشرط عدم إعاقة حركة المرور.

٤- أن يكون باب الحاجز للداخل، أو بإنزلاق، وأن تعلق مصابيح إرشادية ليلاً على طول الحاجز.

٥- أن تكون الآلات والمصاعد المستعملة لوضع وإنزال المهمات داخل الحاجز.

٦- أن تكون السقايل الأفقية داخل الحاجز فوق الدور الأرضي ذات ألواح متلاصقة، بحيث لا تسقط منها مواد البناء، وأن يكون لها حاجز رأسي بارتفاع لا يقل عن ٩٠ سم.

٢-٢ يجوز للجهة المختصة بوزارة الإسكان والبلديات والبيئة أن تشترط للترخيص بالإشغال في الميادين والطرق العامة التي تحددها، أن يقيم طالب الترخيص - الذي يقوم بإنشاء أو استكمال بناء على حافة بعض هذه الميادين والطرق العامة - ممراً مسقوفاً له جوانب للمرور ونوافذ للتهوية طبقاً للمواصفات والشروط التي تضعها، وفي هذه الحالة يعفي طالب الترخيص من رسوم إشغال مساحة الممر، دون غيرها من رسوم الإشغالات الأخرى الخاصة بالبناء.

٣. المظلات الثابتة والمتحركة ومنصات العرض

٣-١يشترط عند الترخيص بمظلة متحركة مقامة على واجهات المحلات ألا يزيد بروزها عن عرض الرصيف وبحد أقصى ثلاثة أمتار من مساقط الواجهة.

ويجب ألا يقل إرتفاع أدنى نقطة فيها سواء في طرفها الداخلي المجاور للحائط أو طرفها الخارجي من جهة الطريق عن ٣٥٠ سم من سطح الرصيف.

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

٣-٢ لا يجوز الترخيص بإنشاء مظلات على مداخل العمارات أو المحلات التجارية أو الفنادق إلا إذا كان بروزها لا يزيد من مساقط الواجهة عن نصف عرض الرصيف أمام المبنى وبشرط ألا يجاوز هذا البروز ثلاثة أمتار، ويجب ألا يقل ارتفاع أدنى نقطة فيها من سطح الرصيف عن ثلاثة أمتار، وألا يتجاوز طولها فتحة المدخل الرئيسي للمبنى، مضافاً إليه متراً واحداً على الأكثر من كل جانب.

وتعتبر المظلات التي تم إنشاؤها قبل العمل بأحكام هذا القانون، بالمخالفة لهذه الشروط، مرخصاً بها، ويلزم أصحابها بسداد رسوم الإشغال المقررة قانوناً.

٣-٣ مع مراعاة حكم المادة (٨) من هذه اللائحة، لا يجوز الترخيص ببروز لمنصات العرض (الفترينات) المخصصة لعرض البضائع، وبروزات الأبواب، وغيرها من البروزات من أي نوع، إلا إذا كان البروز لا يزيد على ٢٠٪ من عرض الرصيف، بحيث لا يجاوز البروز بأي حال ٥٠ سم من حدود الحائط، وأن تكون منصات العرض، وغيرها من بروزات الأبواب والبروزات من أي نوع، مغلقة، ومرتفعة عن سطح الأرض، كما لا يجوز البيع منها سواء كانت ثابتة أو متحركة أو مقامة على حائط الواجهة.

٣-٤ يجب ألا يزيد بروز منصات العرض (الفترينات) الموضوعة في واجهات المباني والتي ليست جزءاً من المتجر، والمعدة للبيع منها، عن ٢٠٪ من عرض الصيف، على ألا يجاوز هذا البروز ٤٠ سم من حدود حائط الواجهة، وبشرط ألا يقل الرصيف الذي توضع فيه منصات العرض (الفترينات) عن مترين، وألا تفتح أبوابها للخارج.

٣-٥ يجوز الترخيص بوضع منصات العرض (فترينات) أو عمل بروزات في الميادين والطرق العامة التي لا توجد فيها أرصفة، بشرط ألا يزيد البروز في هذه الحالة على ٣٠ سم، وللجهة المختصة بوزارة الإسكان والبلديات والبيئة أن تحدد الميادين والطرق العامة التي لا يجوز الترخيص فيها بإقامة منصات للعرض (فاترينات).

٤. عربات البيع وعرض البضائع والأكشاك

٤-١ يجوز إشغال الميادين والطرق العامة بعربات البيع وعرض البضائع، والمواد الغذائية، وذلك في الأماكن، وفي المواعيد التي تحددها الجهة المختصة بوزارة الإسكان والبلديات والبيئة.

٤-٢

أ - يجوز الترخيص في الميادين والطرق العامة التي لا يقل عرض الرصيف فيها عن ثلاثة أمتار، بوضع أكشاك، على أن يقتصر إستعمالها على بيع الجرائد والمجلات أو زجاجات المرطبات والمياه والحلوى الجافة، وذلك بالشروط الآتية:

١- ألا يكون الكشك مثبتاً أو محمولاً على أساس ثابت.

٢- أن يقام الكشك طبقاً للرسم الذي توافق عليه الجهة المختصة بوزارة الإسكان والبلديات والبيئة.

٣- ألا يزيد طول الكشك على مترين، وعرضه على ٥ ر١ متر، وألا يتجاوز إرتفاعه عن ٢ ر٢ مترين.

٤- أن يقام الكشك في الأماكن التي تحددها الجهة المختصة بوزارة الإسكان والبلديات والبيئة.

٥- ألا تقل المسافة بين كشك وآخر على رصيف واحد عن ٣٠٠ متر، وفي حالة وجود أكشاك على الرصيف المقابل يكون الترخيص بالكشك في الرصيف المقابل له في منتصف المسافة بين أكشاك الرصيف المقابل.

٦- ألا يوضع الكشك على نقاط تقابل طريقين، أو نقاط عبور المشاة.

وتحدد الجهة المختصة بوزارة الإسكان والبلديات والبيئة المواقع التي يجوز الترخيص بإقامة الأكشاك فيها.

وللجهة المختصة بالوزارة التصريح للجهات الحكومية والهيئات العامة بوضع أكشاك في الطرق دون التقيد بكل أو بعض هذه الشروط.

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

ب- مع عدم الإخلال بأحكام البند (أ)، يجوز الترخيص بوضع أكشاك تكون ملاصقة للمحل الأصلي، بحيث يقتصر نشاطها على بيع « الشاورما » واستخدام الصراف الآلي وما شابه ذلك بشرط ألا يزيد بروزها عن المحل على متر واحد ولا يزيد طولها على مترين.

٥. إصلاح التالف بالطريق العام

٥-١ على المرخص له بالإشغال في الميدان أو الطريق العام إصلاح كل تلف يحدث فيهما بسبب الأعمال المرخص بها مهما كان نوعها وذلك خلال أسبوع واحد من تاريخ إنتهاء الإشغال وإلا كان للجهة المختصة بوزارة الإسكان والبلديات والبيئة اعادة الحالة لما كانت عليه قبل الترخيص خصماً من التأمين، مع الرجوع على المرخص له بالباقي عند الإقتضاء.

وإستثناءً من حكم الفقرة السابقة فان الجهة المختصة بوزارة الإسكان والبلديات والبيئة هي التي تقوم بإصلاح التلف الذي يحدث بأعمال الرصف وبمصابيح الكهرباء وبالخدمات العامة المارة تحت سطح الأرض على نفقة المرخص له.

٥-٢ على المرخص له إبلاغ الجهة المختصة بوزارة الإسكان والبلديات والبيئة كتابة عند طلب الترخيص عن أي تلف في الميدان أو الطريق العام أو في أي مرفق من المرافق العامة يكون موجوداً قبل صدور الترخيص.

٦. الرسوم والتأمينات

٦-١ تقسم الميادين والطرق العامة من حيث الرسوم التي تستحق عن الترخيص بالإشغال فيها إلى ثلاثة أنواع.

ويصدر وزير الإسكان والبلديات والبيئة القرارات اللازمة لبيان وتحديد الميادين والطرق العامة التي تدخل ضمن الأنواع الثلاثة.

وتحصل رسوم الترخيص للميادين والطرق العامة غير الداخلة ضمن تلك الأنواع، ذات الرسوم المقررة للنوع الثالث.

٦-٢ تكون رسوم إشغال الميادين والطرق العامة بمواد البناء والهدم أو المعدات بجميع أنواعها طبقاً للجدول الآتي:

النوع	ميادين وطرق النوع الأول	ميادين وطرق النوع الثاني	ميادين وطرق النوع الثالث	ملاحظات
الإشغال بالدينار للمتر المربع شهرياً	٣	٢	١	في حالة صدور الترخيص أكثر من شهر وأقل من ثلاثة شهور
الإشغال بالدينار للمتر المربع شهرياً	٢ / ٥٠٠	١ / ٥٠٠	١ / ٠	في حالة صدور الترخيص ثلاثة شهور أو أكثر
الإشغال بالدينار للمتر المربع شهرياً	٢ / ٠	١ / ٠	٥٠٠ فلس	في حالة صدور الترخيص ستة أشهر أو أكثر
التأمين	٢٠ ديناراً	١٥ ديناراً	١٠ دنانير	للمتر الطولي من طول الواجهة على الطريق

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

ويكون الحد الأدنى للتأمين:

١- ٥٠٠ دينار للبنايات الإستثمارية التي يكون عدد طوابقها خمسة فأكثر والفنادق والمباني العامة في ميادين وطرق النوع الأول و ٢٥٠ ديناراً في ميادين وطرق النوعين الثاني والثالث

٢- ٤٠٠ دينار للبنايات الاستثمارية التي تتكون من أربعة طوابق في ميادين وطرق النوع الأول و ٢٠٠ دينار قي ميادين وطرق النوعين الثاني والثالث.

٣- ٣٠٠ دينار للبنايات الإستثمارية التي لا تزيد على ثلاثة طوابق في ميادين وطرق النوع الأول و ١٥٠ ديناراً في ميادين وطرق النوعين الثاني والثالث.

٤- ١٠٠ دينار لمناطق السكن الخاص والمناطق القديمة والريفية في ميادين وطرق النوع الأول و ٥٠ ديناراً في ميادين وطرق النوعي الثاني والثالث.

٥- ٥٠ ديناراً لأعمال الإضافات البسيطة والترميمات التي لا يزيد مجموع مساحة الإضافات بها على ١٥٠ متراً مربعاً في الميادين والطرق بأنواعها الثلاثة.

٦-٣ تحصل الرسوم والتأمينات بالفئات المنصوص عليها في البند (١٥) على الإشغال بالسقايل المرتكزة أمام الواجهات، على أنه إذا إرتفعت نقط الإرتكاز عن ثلاثة أمتار من سطح الطريق فتحصل عنها نصف الرسوم والتأمين.

٦-٤ تكون رسوم الإشغال بالأنابيب من أي نوع والأسلاك والكابلات وما شابه ذلك كالآتي:

دينار واحد في السنة عن المتر الطولي في طرق النوع الأول.

٥٠٠ فلس في السنة عن المتر الطولي في طرق النوعين الثاني والثالث.

ويكون التأمين مساوياً لرسوم سنة كاملة في كل حالة.

٧. رسوم الإشغالات لمنصات العرض

٧-١ الفترينات والمظلات والسقايف والأكشاك

تكون رسوم إشغال الميادين والطرق العامة بمنصات العرض (الفترينات) والمظلات والسقايف والأكشاك طبقاً لجدول الآتي:

النوع	ميادين وطرق النوع الأول	ميادين وطرق النوع الثاني	ميادين وطرق النوع الثالث	ملاحظات
منصات العرض والبيع	٨ دنانير	٦ دنانير	٤ دنانير	عن المتر المربع سنوياً
المظلات والسقايف	٦ دنانير	٤ دنانير	٣ دنانير	عن كل مظلة أو سقيفة سنوياً ويتعدد الرسم بتعدد الفتحات أسفلها
الأكشاك المنفصلة	١٠ دنانير	٧ دنانير	٥ دنانير	عن كل متر مربع شهرياً
الأكشاك الملاصقة للمحل الأصلي	١٠ دنانير	١٠ دنانير	١٠ دنانير	عن كل متر مربع شهرياً

ويكون التأمين مساوياً للرسوم لمدة سنة كاملة.

٧-٢ إذا أجرت وزارة الإسكان والبلديات والبيئة مزاداً للترخيص في إشغال بعض مواقع الميادين والطرق العامة بأكشاك، فيتحدد الرسم بالسعر الذي رسا عليه المزاد.

٧-٣ تكون رسوم الإشغال للأنفاق والممرات والسراديب المنشأة قبل العمل بالمرسوم بقانون رقم (٢) لسنة ١٩٩٦ والموجودة تحت الأرض، وكذلك رسوم إشغال الكباري والممرات العلوية الموصلة بين العمارات السكنية والتجارية فوق الطريق ثلاثة دنانير عن المتر المربع سنوياً.

ويكون التأمين مساوياً لرسوم الإشغال عن سنة كاملة.

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

٧-٤ مع مراعاة ما نصت عليه المادة (١) من هذه اللائحة تكون رسوم الإشغال في جميع المداخل بصفة عامة إذا كان منسوبها أقل أو أعلى من منسوب الرصيف والمنشأة قبل العمل بالمرسوم بقانون رقم (٢) لسنة ١٩٩٦، على النحو التالي:

٢٠ ديناراً سنوياً عن المتر الطولي للأرصفة في ميادين وطرق النوع الأول.

١٠ دنانير سنوياً عن المتر الطولي للأرصفة في باقي أنواع الميادين والطرق.

ويكون التأمين مساوياً لرسوم الإشغال عن سنة كاملة وبحد أدنى ١٠ دنانير.

٧-٥ تكون رسوم الإشغال الجائز الترخيص به والتي لم ينص على فئات رسومها في هذه اللائحة كالتالي:

٥ دنانير في السنة للمتر المربع في طرق النوع الأول.

٣ دنانير في السنة للمتر المربع في طرق النوع الثاني.

٢ ديناران في السنة للمتر المربع في طرق النوع الثالث.

وفي حالة الإشغال المرخص به تنفيذاً لأحكام المادة (١٧) من المرسوم بقانون رقم (٢) لسنة ١٩٩٦ تكون الرسوم أربعة أمثال الرسوم السابقة، وفي جميع الأحوال يكون التأمين مساوياً لمقدار الرسوم السنوية المستحقة.

٧-٦ عند حساب الرسوم المنصوص عليها في هذه اللائحة تعتبر كسور المتر المربع متراً كاملاً، كما يحسب كسر الشهر أو السنة وحدة زمنية كاملة.

٧-٧ عند إزالة الإشغال يخصم من التأمين المبالغ التالية:

١- ضعف رسم الإشغال المستحق.

٢- مصاريف إزالة الإشغال ونقل وتخزين الأشياء الشاغلة.

٣- مصاريف إعادة الطريق إلى ما كانت عليه قبل الإشغال.

٤- أي مبلغ يستحق بمناسبة الإشغال.

٨. أحكام عامة

٨-١ مع مراعاة المادة (١٨) من المرسوم بقانون رقم (٢) لسنة ١٩٩٦ لوزير الإسكان والبلديات والبيئة أن يصرح ببقاء بعض الإشغالات التي تم ترخيصها في الميادين والطرق العامة قبل العمل به في بعض المناطق أو المدن أو القرى أو الأحياء ولو كانت مخالفة لبعض أحكامه، بشرط ألا يتعارض بقاء هذه الإشغالات مع مقتضيات التنظيم أو الأمن العام أو الآداب العامة أو الصحة أو حركة المرور أو جمال تنسيق المنطقة أو المدينة أو القرية أو الحي على أن تتبع أحكام القانون المشار إليه والقرارات المنفذة له في حالة إجراء أي تعديل فيها.

(بحسب قرار رقم ١٧٩ لسنة ٢٠١٩ بتحديد أنواع الميادين والطرق العامة التي يسمح بالترخيص بالإشغال فيها)

١. تقسم الميادين والطرق العامة التي يسمح بالترخيص بالإشغال فيها إلى ثلاثة أنواع على النحو التالي:

النوع الأول: الطرق السريعة.

النوع الثاني: الشوارع.

النوع الثالث: الطرق والممرات.

وتكون الرسوم المستحقة عنها وفقاً للفئات المحددة باللائحة التنفيذية لقانون إشغال الطرق حسب نوع وطبيعة الإشغال ويلغى كل نص يتعارض مع أحكام هذا القرار.

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

الملحق (و) تنظيم الإعلانات

القوانين والتشريعات

مرسوم بقانون رقم (١٤) لسنة ١٩٧٣ بشأن تنظيم الإعلانات

قرار رقم (٢) لسنة ١٩٧٧ باللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (١٤) لسنة ١٩٧٣ بشأن تنظيم الإعلانات

قرار رقم (٧٩) لسنة ٢٠١٥ بشأن استمرار العمل بجدول رسوم الإعلانات المعدل بتاريخ ٢٠٠٠/١٢/١١

قرار رقم (١٣٥) لسنة ٢٠١٦ بتعديل بعض أحكام القرار رقم (٢) لسنة ١٩٧٧ باللائحة التنفيذية للقانون رقم (١٤) لسنة ١٩٧٣ بشأن تنظيم الإعلانات

الاشتراطات

(بحسب مرسوم بقانون رقم (١٤) لسنة ١٩٧٣ بشأن تنظيم الإعلانات)

١. يقصد بالإعلان في تطبيق أحكام هذا القانون، أية وسيلة يكون الغرض منها إعلام الكافة بسلعة من السلع أو بغرض من الأغراض سواء كانت هذه الوسيلة بطريق الغرض أو النشر بالكتابة أو الرسم أو الرمز أو الصوت.

٢. يجب أن يكون الإعلان باللغة العربية، ويجوز أن يكون بلغة أجنبية بالإضافة إلى اللغة العربية، وأن يثبت رقم الترخيص على الإعلان كتابة.

٣. لا يجوز مباشرة الإعلان إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك من وزارة البلديات والزراعة، وتبين القرارات التنفيذية التي تصدرها وزارة البلديات والزراعة الكيفية التي تقدم بها طلبات تراخيص الإعلان وشروطها وفحصها واتخاذ القرارات بشأنها ورسوم منحها وتجديدها. ولا يترتب على منح الترخيص أية مسئولية في شأن ما رخص بإجرائه.

٤. يجوز لوزير البلديات والزراعة، بقرار يصدر منه إعفاء بعض أنواع معينة من الإعلانات من شروط الحصول على الترخيص.

٥. يشكل وزير البلديات والزراعة لجنة من الجهات المعنية تختص بالنظر في تطبيق أحكام هذا القانون والقرارات والأنظمة المنفذة له.

٦. يجب الحصول على موافقة مسبقة من الجهة المختصة المشار إليها في المادة السابقة بشأن موضوع الإعلان نفسه.

٧. يجب أن يكون الإعلان متفقا وغرض تجميل المنطقة التي سيقام بها، كما يجب ألا يتعارض مع حركة المرور أو الأمن العام أو الآداب العامة أو العقائد الدينية.

٨. الترخيص بالإعلان شخصي، لا يجوز تحويله أو التنازل عنه للغير إلا بعد الحصول على موافقة مسبقة بذلك من وزارة البلديات والزراعة.

ويكون الترخيص نافذا للمدة المحددة فيه، على ألا تتجاوز سنة واحدة يجوز تجديدها بعد ذلك.

٩. يجب على المرخص له بالإعلان تنفيذ ما تقرره وزارة البلديات والزراعة من أعمال الصيانة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ إخطاره كتابيا بذلك.

١٠. لوزارة البلديات والزراعة سلطة التفتيش على الإعلانات، وإزالة ما تراه مخالفا لأحكام هذا القانون والقرارات المنفذة له، وذلك بعد مضي خمسة عشر يوما – على الأقل – من تاريخ الإخطار الكتابي.

١١. تكون إزالة الإعلان بالطريق الإداري المشار إليه في المادة السابقة ويتحمل المخالف مصاريف الإزالة. ولا يجوز مطالبة الوزارة بأي تعويض عن أي تلف يلحق الإعلان أو الأجهزة أو غيرها.

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

١٢. تحظر مباشرة الإعلان على:-

أ- دور العبادة والمباني الأثرية، بما في ذلك الأسوار المحيطة بها.

ب- المباني العامة أو أجزاء المباني التي تكون مخصصة للخدمات العامة.

ج- النصب التذكارية وقواعدها المقامة على أرض مخصصة للمنفعة العامة، ومحلات النزهة والأرصفة والأشجار.

د- أسفلت الشوارع.

هـ- الدوارات وجزر الشوارع أو تقاطعاتها.

١٣. تجوز بعد موافقة وزارة البلديات والزراعة وأصحاب الشأن، مباشرة الإعلان على:-

أ- المباني السكنية والأملاك الخاصة وأسوارها.

ب- جوانب الطرق غير العمرانية، على أن يكون الإعلان بعيدا عن حافة الرصيف بمسافة لا تقل عن خمسة أمتار.

١٤. يعطى الترخيص بالإعلان متى كان الإعلان مستوفيا لشروط وأحكام هذا القانون والقرارات المنفذة له، وللجهة المختصة أن ترفض الترخيص في الإعلان لأسباب تتعلق بمظهر المدينة أو تنسيقها أو طابع المنطقة أو بتنظيم حركة المرور أو بالأمن العام أو الآداب العامة أو بالعقائد الدينية. ويجوز لمن رفض طلبه أن يطعن في قرار الرفض في خلال خمسة عشر يوما من تاريخ أخطاره بقرار الرفض أمام القضاء. ويكون قرار المحكمة نهائيا غير قابل لأية طريقة من طرق الطعن.

١٥. على كل صاحب إعلان قائم وقت العمل بأحكام هذا القانون أن يقدم طلبا لوزارة البلديات والزراعة للحصول على الترخيص اللازم وذلك خلال ستة شهور من تاريخ نفاذ هذا القانون.

١٦. يعاقب بغرامة لا تتجاوز مائة دينار كل من باشر أو بوشر لمصلحته أي إعلان خلافا للشروط والأوضاع الواردة في هذا القانون والقرارات المنفذة له، وفي حالة استمراره في المخالفة بعد صدور الحكم ضده يعاقب بغرامة مقدارها دينار واحد عن كل يوم يبقى فيه الإعلان بالشكل المخالف.

١٧. يعاقب بغرامة لا تتجاوز ٥٠ دينارا كل من أزال أو كسر أو نزع أو مزق أو شوه إعلانا مرخصا به.

(بحسب قرار رقم (٢) لسنة ١٩٧٧ باللائحة التنفيذية للقانون رقم (١٤) لسنة ١٩٧٣ بشأن تنظيم الإعلانات).

١. تشكيل لجنة الإعلانات بوزارة شؤون البلديات والزراعة

قرار رقم (١٣٥) لسنة ٢٠١٦ بتعديل بعض أحكام القرار رقم (٢) لسنة ١٩٧٧ باللائحة التنفيذية للقانون رقم (١٤) لسنة ١٩٧٣ بشأن تنظيم الإعلانات

٢. تختص اللجنة المشار إليها في المادة الأولى من هذا القرار بالإشراف على تنفيذ القانون رقم (١٤) لسنة ١٩٧٣ بشأن تنظيم الإعلانات، ولائحته التنفيذية، والقرارات والأنظمة المنفِّذة لهما ومراقبة تطبيق أحكامهما، وتباشر على الأخص:

قرار رقم (١٣٥) لسنة ٢٠١٦ بتعديل بعض أحكام القرار رقم (٢) لسنة ١٩٧٧ باللائحة التنفيذية للقانون رقم (١٤) لسنة ١٩٧٣ بشأن تنظيم الإعلانات

١-١ دراسة وإقرار موضوع ومضمون الإعلان والترخيص بمباشرته.

١-٢ وضع المواصفات الفنية الخاصة بتحديد درجة كل إعلان وذلك لأغراض استيفاء الرسوم المقررة بمقتضى أحكام هذه اللائحة، وتصدر بقرار من الوزير المختص بشؤون البلديات.

١-٣ التفتيش على الإعلانات وإزالة ما تراه مخالفاً لأحكام القانون، ولائحته التنفيذية، والقرارات التنفيذية لهما، وذلك بالإجراءات المنصوص عليها في المادتين (١٠)، (١١) من القانون رقم (١٤) لسنة ١٩٧٣.

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

٣. لا تجوز مباشرة الإعلان إلا بعد الحصول على ترخيص في ذلك من لجنة الإعلانات ، ويستثنى من شرط الحصول على الترخيص:-

أ- الإعلانات التي تقام على الأراضي المسوده التي لا يتيسر رؤيتها من الخارج.

ب- الإعلانات التي تكون داخل المبنى ما لم تسهل رؤيتها من الخارج إلا إذا كان المبنى قد أعد أصلا لغرض الإعلانات.

جـ- الإعلانات داخل صالات العرض المعدة لتعلن عن أنواع السلع أو المهن أو الصناعات متى كانت متعلقة بالتجارة أو المهنة أو الصناعة التي تزاول في المحل.

د- الإعلانات المباشرة على وسائل النقل الخاصة بالمؤسسة أو المصنع أو المحل التجاري متى كان الإعلان متعلقا بالاسم أو نوع العمل أو التجارة أو النشاط الذي يزاوله وبشرط مباشرة الإعلان على هيكل السيارة دون أية تعليقات جانبية.

هـ- الإعلانات المباشرة على الأشياء المعلبة أو أغلفة البضائع أو ما في حكمها التي تستعمل لأغراض تجارية أو صناعية أو صحية للاستهلاك الشخصي ولو وضعت على جوانب المحلات التجارية.

و- الإعلانات الانتخابية.

ز- الإعلانات والتركيبات التي تقام خلال المناسبات العامة كالأعياد الدينية أو القومية أو في المهرجانات الرياضية أو الثقافية أو الاجتماعية.

لا يجوز مباشرة الإعلانات المشار اليها في البندين (و، ز) من هذه المادة إلا بعد موافقة لجنة الإعلانات وبالشروط وللمدة التي تحددها. ويجب إزالة تلك الإعلانات خلال فترة لا تتجاوز ثلاثة أيام من انقضاء المدة المصرَّح فيها بالإعلان، كما لا يجوز مباشرة الإعلانات التجارية بالكتابة أو بالنَّقْش أو بالطلاء إلا في الأماكن التي تحددها اللجنة.

قرار رقم (١٣٥) لسنة ٢٠١٦ بتعديل بعض أحكام القرار رقم (٢) لسنة ١٩٧٧ باللائحة التنفيذية للقانون رقم (١٤) لسنة ١٩٧٣ بشأن تنظيم الإعلانات

٤. يقدم طلب الترخيص في الإعلان إلى لجنة الإعلانات وفقا للنموذج رقم (١) الملحق بهذه اللائحة مشفوعا بالمستندات المبينة بالنموذج وكذلك أية مستندات أخرى قد تطلبها لجنة الإعلانات.

٥. إذا تمت مباشرة الإعلان بطريقة اللوحة أو الحامل أو السياج أو غير ذلك من الطرق فإنه يجب الحصول على ترخيص مسبق لكل لوحة أو حامل أو غيره ولو كانت هذه الإعلانات لصنف أو غرض واحد أو مملوكة لشخص واحد.

٦. يشترط في السياجات واللوحات والحوامل والوسائل الأخرى المعدة للإعلان أن تكون مطابقة للمواصفات الآتية:-

أ- بالنسبة للسياجات واللوحات والحوامل والوسائل المعدة للإعلان والمقامة على الأرض:

١- أن تكون القوائم مثبتة فبي الأرض بطريقة تراعى فيها السلامة والأمن وتتخذ الاحتياطات اللازمة لوقايتها من الصدأ أو التآكل.

٢- ألا يزيد أعلى جزء في السياج أو الحامل أو اللوحة المقامة على الأرض الفضاء على ١٥ قدما (٤ ١/٢ متر) من منسوب سطح الأرض المقامة عليه فإذا لم يكن الغرض من إقامة السياج حجب الأرض الفضاء من جميع جهاتها وجب ترك جزء خال ليكشف عما خلفه بارتفاع قدره قدم واحد و ٦ بوصات (٣ ١/٢ متر) على الأقل وأسفل جزء من السياج ، وفي هذه الحالة يجب تغطية هذا الفراغ بشبكة من الخشب لا يقل الجزء الفارغ منها عن نصف مساحته ، فإذا أقيمت اللوحات بعيدة عن حد الطريق بمسافة تزيد على ١٦ قدما (٥ متر) جاز أن يصل ارتفاع أعلى جزء منها إلى ٢٦ قدما ٨ متر).

ب- بالنسبة للوحات أو الحوامل المثبتة في الحائط:

١- يجب لتثبيت اللوحات أو الحوامل استخدام أوتاد من الحديد أو غيره من المعادن الصلبة لا يقل طول الجزء المثبت منها داخل الحائط عن ٤ بوصات (١٠ سم) ولا يجوز استخدام أوتاد خشبية في هذا الغرض.

٢- يجب أن يكون الإعلان معدا مثبتا طبقا للأصول الفنية والقواعد الهندسية وبشرط ألا يتعارض مع فتحات الأبواب وفتحات التهوية ووسائل الإنقاذ وأنابيب المجاري ومواسير المياه والغاز وأسلاك الكهرباء والهاتف.

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

٣- يجب ألا يجاوز بروز الإعلان بما في ذلك الحوامل واللوحات المباشرة خارج حدود الطريق المسافات المبينة فيما يلي:

بوصتان (٥ سم) من حد الطريق في حدود ارتفاع قدره ١٠ أقدام (٣ متر) من سطح الأرض ، أما إذا تجاوز الارتفاع ١٠ أقدام فيجوز إبرازه لغاية ٨ بوصات (٢٠ سم) فإذا أقيمت الإعلانات بشكل عمودي على واجهة البناء فيكون إبرازه ٥٪ من عرض الطريق على ألا يزيد البروز على قدمين (٦٠ سم) وبالنسبة للإعلانات التي يتجاوز ارتفاعها ١٣ قدما (٤ متر) من سطح الطريق فيشترط ألا يزيد البروز عن ١٠٪ من عرض الطريق وبأي حال لا يجاوز نصف الطريق وألا يزيد ارتفاع أي جزء من الإعلان عن سطح سقف الدور العلوي المطل على الطريق بأكثر من ٦ أقدام، و ٦ بوصات (٣ متر) وألا يتجاوز ١٦ بوصة (٤٠ سم).

جـ- بالنسبة للإعلانات الموضوعة فوق أسطح المباني:

١- ألا يزيد ارتفاع أعلى جزء فيها بما في ذلك الحوامل ومشتملاتها مرتدة من الحد الخارجي لواجهات البناء الواقعة على الطريق بما لا يقل عن ٣ أقدام و ٣ بوصات (متر واحد).

٢- أن تكون حوامل الإعلانات أو اللوحات أو غيرها من التركيبات من مواد غير قابلة للاشتعال.

٣ - يجب أن يكون الإعلان وحامله في وضع لا يعرض المنتفعين بالعقار أو غيرهم لأي ضرر ولا يتعارض مع التركيبات الخاصة بالمرافق أو وسائل الإنقاذ أو يؤثر عليها.

٤- يجب أن يكون تصميم وتركيب وتثبيت الإعلان طبقا للأصول الفنية بحيث يستطيع مقاومة الرياح ولا ينشأ عنها أي ضرر للغير.

٧.

أ-لا يجوز مباشرة الإعلان بالكتابة أو بالنقش أو بالطلاء إلا في الأماكن والمحلات التي تحددها وترخص بها لجنة الإعلانات كما لا يجوز مباشرة الإعلانات المضيئة إذا كانت تسبب إرباكا لإشارات المرور الضوئية أو إذا نشأ عنها لبس أو خلل في فهم تلك الإشارات.

ب- لا يجوز كذلك مباشرة الإعلان بالإضاءة بالمسقطة المتحركة أو الثابتة إلا في الأماكن والأوضاع التي توافق عليها اللجنة المذكورة.

جـ- وفي جميع الأحوال لا يجوز الإعلان بالأنوار الضوئية المشعة التي تبهر أو تؤثر على الرؤية الضوئية السليمة أو سلامة الأبصار.

٨. تختص لجنة الإعلانات كذلك بالترخيص والموافقة على مباشرة الإعلانات المجسمة.

٩. يجوز الإعلان بالأقمشة في وسط الشوارع التي تحددها لجنة الإعلانات على ألا يقل ارتفاع الإعلان عن ١٦ قدما و ٤ بوصات (٥ متر) عن سطح الشارع ، ويشترط في الإعلانات بالأقمشة أن تكون مثقبة.

١٠. يحظر وضع المصابيح الكهربائية على الإعلانات بالأقمشة ، أما بالنسبة للمواد التي تدخل في الإعلانات الأخرى والقابلة للاحتراق فيلزم وضع المصابيح على بعد كاف تتحقق معه السلامة والأمن.

١١. يحظر استعمال أبواق تكبير الأصوات إلا بإذن مسبق من لجنة الإعلانات ، ويتعين على لجنة الإعلانات الحصول على موافقة وزارة الداخلية قبل إصدارها الترخيص.

١٢. فيما عدا الأماكن التي تخصصها إدارة الطيران المدني للإعلانات ، لا يجوز مباشرة ووضع الملصقات في حدود مطار البحرين الدولي.

١٣. يجب أن تكون اللوحات والحوامل والوسائل الأخرى المعدة لمباشرة الإعلانات مصنوعة من مواد ذات مقاومة تعتمدها لجنة الإعلانات كالمعادن والزجاج والأخشاب وغيرها ولا يجوز مباشرة الإعلان بطريق اللصق إلا على لوحات مصنوعة من المواد المشار إليها ، على أنه بالنسبة للإعلانات التي لا تزيد مدة مباشرتها على ثلاثة أشهر فيجوز أن تكون من مواد أخرى ملائمة شريطة أن تعتمدها لجنة الإعلانات.

١٤. في حالة مباشرة الإعلان على لوحة أو حامل معد لهذا الغرض يصدر ترخيص واحد من كل لوحة أو حامل ولو تغير موضوع الإعلان بين وقت وآخر بشرط التقيد بالشروط الواردة في هذا القرار.

وتتحد مسافة الإعلان بما في ذلك الزخارف والإطارات بالأبعاد الخارجية للوحات.

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

١٥. في الإعلانات التي تشمل أقواس النصر يجب أن لا يقل عرض قوس النصر عن عرض الشارع أو الطريق العام وألا يسبب موقعة أية إعاقة أو عرقلة لحركة المرور.

١٦. مع مراعاة الحكم الوارد في المادة (٨) من هذا القرار يتعين الحصول مسبقا على موافقة إدارة الكهرباء قبل الشروع في تركيب الإعلانات الضوئية ، وتكون لإدارة الكهرباء صلاحية الفحص والإشراف على الأسلاك الكهربائية للتأكد من سلامتها.

١٧. في الطرق العامة وفي الشوارع الخارجية يجب ألا تقل المسافة بين أي إعلان وآخر عن المسافة المحصورة بين عمودين من أعمدة الكهرباء على امتداد الشارع ، كما يجب مراعاة نفس المسافة في الشارع الخالية من الأعمدة الكهربائية ، وتوضع الإعلانات في هذه الحالة بطريقة متوازية ومائلة على اتجاه الشارع.

١٨. يحظر مطلقا وضع الإعلانات بجميع أنواعها على الأعمدة الخاصة بالخدمات العامة كأعمدة الكهرباء والهاتف.

١٩. يجب أن تكون العلامات التجارية والأسماء الواردة بالإعلانات صحيحة وغير وهمية وأن تتفق مع البيانات الثابتة في الوثائق والسجلات الرسمية بإدارة التجارة وشؤون الشركات.

٢٠. يجوز استثناء الترخيص بإعلانات مؤقتة لاعتبارات ترجحها لجنة الإعلانات على خلاف أحكام هذا القرار أو بعضها وذلك بشرط الحصول على موافقة مسبقة من لجنة الإعلانات ولمدة تحددها في الترخيص.

٢١. تبدي لجنة الإعلانات رأيها في طلب الترخيص بالإعلان كتابة مع بيان الملاحظات أو الأسباب التي أدت إلى القبول أو الرفض ، وتقوم لجنة الإعلانات بإبلاغ طالب الترخيص بالقرار الذي انتهت إليه اللجنة ، ويجوز لمن رفض طلبه أن يتظلم من قرار الرفض أمام الهيئة البلدية المركزية المؤقتة. وللهيئة البلدية المركزية المؤقتة أن تؤيد قرار الرفض أو أن تلغيه ، ويخطر المتظلم كتابيا بالقرار الصادر منها، كما يجوز لمن رفض طلبه أن يطعن في قرار لجنة الإعلانات بالرفض في خلال خمسة عشر يوما من تاريخ إخطاره بقرار الرفض أمام المحكمة المختصة ويكون قرار المحكمة نهائيا غير قابل لأية طريقة من طرق الطعن.

٢٢. يعطى الترخيص في الإعلان بعد دفع الرسوم المقررة متى كان الإعلان مستوفيا للشروط التي ينص عليها القانون والقرارات المنفذة له، ولا يترتب على منح الترخيص أية مسئولية عن البلدية في شأن ما رخص بإجرائه، ويكون الترخيص نافذا للمدة المحددة فيه، على أن لا يتجاوز سنة واحدة يجوز تجديدها بعد ذلك بنفس الإجراءات المقررة لطلب الترخيص في الإعلان.

٢٣.

أ- تقسم الإعلانات إلى درجات أربع:

إعلان ممتاز.
إعلان من الدرجة الأولى.
إعلان من الدرجة الثانية.
إعلان من الدرجة الثالثة.

ب- تكون رسوم إصدار الترخيص حسب الترتيب التالي:	**فلس**	**دينار**
إعلان ممتاز.	-	٢٥
إعلان من الدرجة الأولى.	-	١٥
إعلان من الدرجة الثانية.	-	١٠
إعلان من الدرجة الثالثة.	-	٥

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

جـ- يجب على المعلن المرخص له أن يدفع رسما شهريا عن استمراره في الإعلان كما هو وارد أدناه:

الموقع ملك الحكومة أو البلدية:	**فلس**	**دينار**
إعلان ممتاز.	-	١٥
إعلان من الدرجة الأولى.	-	١٠
إعلان من الدرجة الثانية.	-	٥
إعلان من الدرجة الثالثة.	-	٣
الموقع ملكه أو تحت تصرفه:	**فلس**	**دينار**
إعلان ممتاز.	-	٥
إعلان من الدرجة الأولى.	-	٣
إعلان من الدرجة الثانية.	-	٢
إعلان من الدرجة الثالثة.	-	١

د- في حالة كون الإعلان في موقع أعد خصيصا لتأجير غرض الإعلانات يكون الرسم الشهري بنسبة ١٠٪ من قيمة الأجرة.

٢٤. يلغى الترخيص في الإعلان إداريا في الأحوال الآتية:-

١- إذا خالف المعلن المرخص له أحكام القانون أو القرارات الصادرة تنفيذا له.

٢- إذا لم يقم المرخص له بتنفيذ ما تقرره لجنة الإعلانات من أعمال الصيانة اللازمة للإعلان المرخص فيه الموعد القانوني.

٣-إذا تخلف المرخص له عن أداء الرسوم المقررة في خلال خمسة عشر يوما من تاريخ إخطاره كتابيا بالدفع بموجب خطاب مسجل بالبريد المسجل.

٤- إذا أصبح الإعلان بحسب موقعه أو حالته لا يتفق مع مظهر المدينة أو تنسيقها أو طابع المنطقة أو تنظيمات حركة المرور أو الأمن العام أو الآداب العامة أو العقائد الدينية.

وتتولى لجنة الإعلانات إخطار صاحب الشأن كتابيا بإلغاء الترخيص وتكليفه بإزالة الإعلان وإلا قامت البلدية بإزالة الإعلان بالطريق الإداري بعد مضي خمسة عشر يوما من تاريخ الإخطار الكتابي بإلغاء الترخيص وذلك على نفقة المرخص له دون أية مسئولية تقع على البلدية.

٢٥.على كل صاحب إعلان قائم وقت العمل بأحكام هذا القرار أن يقدم طلبا للجنة الإعلانات في بلدية المنامة للحصول على الترخيص اللازم وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ هذا القرار، وكل مخالفة لأحكام هذه المادة يعاقب عليها بالعقوبات المنصوص عليها في المادة ١٦ من القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٧٣ بشأن تنظيم الإعلانات.

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

نموذج رقم (١)

طلب ترخيص عرض إعلان

السيد مدير البلدية **المحترم**

أرجو الترخيص لي بعرض إعلان بموجب ما نص عليه قانون الإعلانات (رقم ١٤) لعام ١٩٧٣ ، الصادر بتاريخ ٧ أغسطس سنة ١٩٧٣ وسوف ألتزم بتنفيذ جميع نصوص هذا القانون وشكرا.

الاسم الكامل

العنوان

موضوع الإعلان

مدة العرض

مضاء بالكهرباء نعم / لا

الموقع

حكومي

ملك خاص

مستأجر

اسم المالك إمضاء المالك

عنوان المالك

مقدار الإيجار المتفق عليه

هل هناك اعتراضات من الجيران نعم / لا

المرفقات:

١- صورتان من الرسومات الإنشائية بمقياس رسم مناسب للحوامل الخاصة بالإعلان.
٢- العبارات الواردة بالإعلان وألوانه.
٣- مواصفات المواد المصنوع منها الإعلان.

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

جدول رسوم الإعلانات:

(بحسب قرار رقم (٧٩) لسنة ٢٠١٥ بشأن استمرار العمل بجدول رسوم الإعلانات).

الرقم	النوع		الرسم السنوي لكل متر مربع		رسم الإصدار لكل إجازة	تأمين مصاريف الإزالة	ملاحظات
			شهرياً	سنوياً			
١	أ – النيون		٢	٢٤	٢٠	٢٠٠	لا تقل المدة عن عام
	ب – إعلانات الاكشاك والملصقات الورقية		٢	٢٤	٢٠	٥٠	لا تقل المدة عن شهر
	ج – لوحات على مواقع العمل		٢	٢٤	٢٠	٥٠	لا تقل المدة عن عام في حال الترخيص الجديد
٢	أ – الإعلانات المؤجرة الدائمة		٣	٣٦	٢٠	٢٠٠	لا تقل المدة عن عام
	ب – الاعلام والبالونات		٢	٢٤	٢٠	٥٠	لا تقل المدة عن شهر
	ج – لوحات بعيدة عن موقع العمل		٥	٦٠	٢٠	٥٠	لا تقل المدة عن عام في حال الترخيص الجديد
٣	أ – اللوحات الالكترونية (متعددة الصور)		٦	٧٢	٢٠	٢٠٠	لا تقل المدة عن عام
	ب – العلب المضاءة		٣	٣٦	٢٠	٥٠	لا تقل المدة عن عام
	ج – إعلانات على مواقع العمل المتنقلة الخاصة بالحلويات		٤	٤٨	٢٠	–	لا تقل المدة عن شهر والتأمين السنوي وقدرة –/١٠٠ دينار
	الخاصة بالحلويات		٣	٣٦	٢٠	٥٠٠	–
٤	أ – إعلانات إرشادية	١ – شارع رئيسي	٤	٤٨	٢٠	٣٠	(رسم الأرضية –/٤ دنانير شهرياً) لا تقل المدة عن عام
		٢ – طريق فرعي	٣	٣٦	٢٠	٢٠	(رسم الأرضية –/٢ دنانير شهرياً) لا تقل المدة عن عام
	ب – إعلانات على المركبات		٣	٣٦	٢٠	٥٠	لا تقل المدة عن عام
	ج – لافتات مؤقتة من القماش		٤	٤٨	٢٠	٢٠	لا تقل المدة عن شهر
	د – البرزما		٤	٤٨	٢٠	١٠٠	لا تقل المدة عن عام / تحسب لمساحة صورة ونصف
	هـ – إعلانات على أعمدة الإنارة		٣	٣٦	٢٠	٢٠	لا تحسب رسوم أرضية / أخذ موافقة الدائرة المختصة بأعمدة الإنارة
	و – إعلانات على أسطح المباني		٣	٣٦	٢٠	٢٠٠	١ – الترخيص للاسم التجاري أو أسم مسمة ٢ – تصميم انشائي واشراف من قبل مكتب هندسي ٣ – شهادة صيانة وتحمل من مكتب هندسي عقد تجديد

في حال وقوع الإعلان على أطراف الشوارع أو أراضي الدول، فإنه تحتسب إيجار اشغال موقع إضافة إلى الرسوم المقررة ما عدا الإعلانات الارشادية، وهي كالآتي:

١٥ دينار شهرياً للشوارع الرئيسية

٥ دنانير شهرياً للطرقات الداخلية

في حالة تجديد رخص الإعلانات المصروفة حسب جدول الرسوم القديم يجب تجديد هذه الاجازات حسب الرسوم المعتمدة في هذا الجدول.

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

الملحق (ز) واجهات المباني

الاشتراطات

(بحسب قرار رقم (٤) لسنة ١٩٩٧ بشأن طلاء واجهات المباني)

١- تتولى لجنة واجهات المباني المنصوص عليها في القرار البلدي رقم (٤) لسنة ١٩٨٦ تحديد الطرز المعمارية والمواصفات والألوان الواجب استعمالها في طلاء واجهات المباني المطلة على الشوارع والطرق والميادين في المناطق المختلفة بالدولة.

ويكون هذا التحديد بناءً على اقتراح من إدارة الشؤون الفنية والهندسية بالهيئة البلدية المركزية المؤقتة بالنسبة للمباني الكائنة بالعاصمة، وبناءً على اقتراح من المنطقة البلدية التي تقع في دائرة اختصاصها تلك المباني بالنسبة لغير مباني العاصمة.

وعلى أصحاب هذه المباني في جميع المناطق بالدولة الالتزام بما تحدده لجنة الواجهات في هذا الشأن.

٢- يكون تحديد الألوان التي تقرر لجنة واجهات المباني استعمالها في طلاء واجهات المباني المشار إليها في المادة السابقة ملزماً لجميع أصحاب هذه المباني سواء بالنسبة لما يقام منها بعد العمل بقرار اللجنة أو ما يكون قائما منها عند صدوره.

وتخطر إدارة الشؤون الفنية والهندسية بالهيئة البلدية المركزية المؤقتة أو المنطقة البلدية المختصة حسب الأحوال، أصحاب المباني المذكورة بما تقرره اللجنة في هذا الشأن بخطابات مسجلة.

٣- يجوز لذوي الشأن التظلم من قرارات لجنة واجهات المباني أمام لجنة التظلمات المنصوص عليها في المادة (٢٢) من قانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧ وذلك في خلال شهر من تاريخ إخطارهم بتلك القرارات.

كما يجوز الطعن في قرارات اللجنة أمام المحكمة الكبرى المدنية خلال ثلاثين يوماً من تاريخ صدورها.

ولا يترتب على التظلم أو الطعن أمام المحكمة وقف تنفيذ القرار المتظلم منه، ما لم تقرر لجنة التظلمات المشار إليها أو المحكمة التي يرفع إليها الطعن في قرارها خلاف ذلك.

٤- يجب على أصحاب المباني الخاضعة لهذا القرار المحافظة على نظافة واجهات مبانيهم وإعادة طلاء هذه الواجهات بذات الألوان المحددة كلما دعت الحاجة إلى ذلك وفقاً للقواعد والأحكام المقررة في قانون تنظيم المباني ولائحته التنفيذية.

ويجوز لإدارة الشؤون الفنية والهندسية بالهيئة البلدية المركزية المؤقتة أو المنطقة البلدية المختصة حسب الأحوال، تكليف أصحاب هذه المباني بإعادة طلاء واجهات مبانيهم في آجال تحددها وذلك بخطابات مسجلة إذا رأت هذه المنطقة أو تلك الإدارة وجهاً لذلك.

٥- على ذوي الشأن من أصحاب المباني الخاضعة لهذا القرار القيام بطلاء واجهات مبانيهم أو إعادة طلائها حسب الأحوال في الآجال التي تحددها لهم إدارة الشؤون الفنية والهندسية بالهيئة البلدية المركزية المؤقتة أو المنطقة البلدية المختصة حسب الأحوال، وتنذر هذه الإدارة أو المنطقة بموجب خطابات مسجلة الملاك المتخلفين عن طلاء مبانيهم أو إعادة طلائها في الآجال المحددة لهم بوجوب إتمام الطلاء المطلوب في خلال أجل آخر تحدده، وإلا كان لهذه الإدارة أو المنطقة إذا انقضى الأجل الجديد دون تنفيذ الطلاء أن تقوم بتكليف من تراه من المقاولين المتخصصين لتنفيذ ذلك الطلاء على حساب المالك المتخلف بتكاليف.

وعلى إدارة الشؤون الفنية والهندسية أو المنطقة البلدية المختصة تحديد التكاليف المذكورة في صلب الإنذار شاملة لكافة الرسوم والمصاريف.

٦- كل مخالفة لأحكام هذا القرار يخضع مرتكبها للعقوبة المقررة في المادة (٣٣) من المرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧ بإصدار قانون تنظيم المباني.

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

الملحق (ح) آلية وتحصيل كلفة البنية التحتية

القوانين والتشريعات

قانون رقم (٢٩) لسنة ٢٠٢٢ بتعديل المادة الثانية من المرسوم بقانون رقم (٢٥) لسنة ٢٠١٥ بشأن تحصيل كلفة إنشاء وتطوير البنية التحتية في مناطق التعمير.

قرار رقم (٣٤١) لسنة ٢٠٢١ بتعديل بعض أحكام القرار رقم (١١) لسنة ٢٠١٧ بشأن تحديد فئات وآلية تحصيل كلفة إنشاء وتطوير البنية التحتية في مناطق التعمير القائمة والتي توجد فيها مرافق.

قرار رقم (٢٠) لسنة ٢٠٢١بإضافة مادة جديدة برقم (٦ مكرراً) إلى القرار رقم (١١) لسنة ٢٠١٧ بشأن تحديد فئات وآلية تحصيل كلفة إنشاء وتطوير البنية التحتية في مناطق التعمير القائمة والتي توجد فيها مرافق.

قرار رقم (٢٣) لسنة ٢٠٢٠ بإضافة فقرة جديدة إلى المادة (٦) من القرار رقم (١١) لسنة ٢٠١٧ بشأن تحديد فئات وآلية تحصيل كلفة إنشاء تطوير البنية التحتية في مناطق التعمير القائمة والتي يوجد فيها مرافق.

قرار رقم (١١١٧) لسنة ٢٠٢٢ بإلغاء القرار رقم (١١) لسنة ٢٠١٧ بشأن تحديد فئات وآلية تحصيل كلفة إنشاء وتطوير البنية التحتية في مناطق التعمير القائمة والتي توجد بها مرافق .

مرسوم بقانون رقم (٢٥) لسنة ٢٠١٥ بشأن تحصيل كلفة إنشاء وتطوير البنية التحتية في مناطق التعمير.

١. التعاريف

الوزير: الوزير الذي يصدر بتسميته مرسوم.

الاشتراطات التنظيمية للتعمير: الاشتراطات التنظيمية للتعمير بمختلف المناطق بمملكة البحرين وفقاً لأحكام القرارات المعمول بها في هذا الشأن.

مناطق التعمير: المناطق التي تطبق عليها الاشتراطات التنظيمية للتعمير.

البنية التحتية: الشبكات الرئيسية والفرعية للطرق والكهرباء والماء والصرف الصحي والساحات والمواقف العامة وتجميل وتشجير الشوارع والمسطحات الخضراء، وغيرها من المرافق التي تحقق ذات الغرض ويصدر بتحديدها قرار من مجلس الوزراء بناءً على توصية اللجنة الوزارية.

اللجنة الوزارية: اللجنة الوزارية المعنية بالبنية التحتية.

اللجنة: لجنة تقدير كلفة البنية التحتية المُنشأة طبقاً لأحكام المادة السادسة من هذا القانون.

الاشتراطات

(بحسب قانون رقم (٢٩) لسنة ٢٠٢٢ بتعديل المادة الثانية من المرسوم بقانون رقم (٢٥) لسنة ٢٠١٥ بشأن تحصيل كلفة إنشاء وتطوير البنية التحتية في مناطق التعمير)

(بحسب مرسوم بقانون رقم (٢٥) لسنة ٢٠١٥ بشأن تحصيل كلفة إنشاء وتطوير البنية التحتية في مناطق التعمير)

٢. يُعمل بأحكام هذا القانون في شأن تحصيل كلفة إنشاء وتطوير البنية التحتية في مناطق التعمير، وتُستثنى من تطبيقه الأراضي والمساكن المملوكة للبحرينيين والمخصصة لسكناهم في مناطق التعمير الجديدة والقائمة، والمساكن المملوكة للبحرينيين والمخصصة لسكن أقاربهم من الدرجة الأولى في مناطق التعمير القائمة التي سيتم تطوير وتحسين مرافق البنية التحتية فيها، بعد تقديم المستندات الثبوتية، دون أن يخل ذلك بالتزامهم بأداء رسوم خدمات توصيل البنية التحتية وفقاً للقوانين المعمول بها في المملكة.

كما يستثنى من تطبيق أحكام هذا القانون أي مشروع يقوم فيه مالك العقار بحريني الجنسية، بهدم وإعادة البناء في عقاره المخصص للأغراض السكنية له ولأقربائه حتى الدرجة الأولى.

٣. تُحتسب كلفة البنية التحتية في مناطق التعمير مقابل الخدمات الآتية:

٣-١ إنشاء مرافق البنية التحتية في مناطق التعمير الجديدة التي لا توجد فيها مرافق أو لم يكتمل إنشاؤها.

٣-٢ تطوير وتحسين مرافق البنية التحتية في مناطق التعمير القائمة.

٣-٣ مرافق البنية التحتية في مناطق التعمير القائمة التي توجد فيها هذه المرافق.

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

٤. تتولى اللجنة الوزارية اقتراح ودراسة إنشاء مرافق البنية التحتية في مناطق التعمير الجديدة وتطوير وتحسين مرافق البنية التحتية في المناطق القائمة، وترفع توصيتها بشأنها لمجلس الوزراء لاعتمادها واتخاذ قرار بشأنها.

٥. تُحصل كلفة البنية التحتية كمقابل للخدمات المنصوص عليها في البندين (١) و(٢) من المادة الثالثة من هذا القانون من أجل توفير كافة مرافق البنية التحتية، ويكون إخطار الملاك وتاريخ استحقاق الكلفة وطريقة السداد طبقاً للآلية التي تعتمدها اللجنة الوزارية.

وتُحصل كلفة البنية التحتية كمقابل للخدمة المنصوص عليها في البند (٣) من المادة الثالثة من هذا القانون عند تقديم طلب الحصول على ترخيص البناء طبقاً لتصنيف منطقة التعمير أو الغرض من البناء والآلية التي تعتمدها اللجنة الوزارية.

٦. تُنشأ لجنة تقدير كلفة البنية التحتية، وتُشكل اللجنة من رئيس وعدد من المختصين في الجهات الحكومية أو غيرها بقرار من رئيس مجلس الوزراء.

وتختص اللجنة بدراسة وتقدير كلفة البنية التحتية وتقديمها إلى الوزير لعرضها على اللجنة الوزارية للموافقة عليها.

ويصدر قرار من الوزير بعد موافقة اللجنة الوزارية بتحديد فئات كلفة البنية التحتية على أساس نسب البناء بالمتر المربع وطبقاً للاشتراطات التنظيمية للتعمير في كل منطقة من مناطق التعمير.

مكرر. لا تُحصَّل كلفة البنية التحتية الخاصة بالطرق والصرف الصحي إذا كانت غير متوفرة في مناطق التعمير القائمة، ويتم إخطار المالك بذلك حال توفرها، وعلى المالك سداد كلفة البنية التحتية دفعة واحدة عند تقديم طلب توصيل العقار بخدمة الصرف الصحي

٧. يصدر الوزير قرارات بتحديد قيمة كلفة البنية التحتية المستحقة على الملاك، ويتم إخطارهم بها بموجب خطاب مسجل بعلم الوصول.

وللملاك الاعتراض على قيمة الكلفة المستحقة عليهم لدى الوزير خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطارهم بها، ويبت الوزير في الاعتراض خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه، ويعتبر فوات الميعاد دون البت في الاعتراض بمثابة رفض له.

وتصبح قيمة كلفة البنية التحتية الواردة بالقرارات المشار إليها في الفقرة الأولى من هذه المادة نهائية وواجبة الأداء بمضي الميعاد دون الاعتراض عليها أو رفض الاعتراض صراحة أو ضمناً.

وتعتبر قرارات الوزير بتحديد قيمة كلفة البنية التحتية المستحقة على الملاك بمثابة السند التنفيذي الذي يجوز للوزير التنفيذ بموجبه على الملاك بأداء كلفة البنية التحتية في حالة امتناعهم عن أدائها.

وللملاك حق الطعن على قرارات تحديد قيمة كلفة البنية التحتية أمام المحكمة المختصة خلال خمسة وأربعين يوماً من تاريخ صيرورة قيمة الكلفة نهائية.

٨. **يجوز للوزير في حالة الامتناع عن أداء كلفة البنية التحتية المستحقة اتخاذ ما يراه مناسباً بشأن العقار من الإجراءات التالية:**

٨-١ وقف منح التراخيص ذات العلاقة بالعقار حتى المبادرة بسداد كلفة البنية التحتية المستحقة.

٨-٢ إخطار الجهات الحكومية ذات العلاقة بإنشاء أو الإشراف على تنفيذ مرافق البنية التحتية باتخاذ اللازم بشأن عدم توصيل مرافق البنية التحتية للعقار، وذلك حتى سداد كلفة البنية التحتية المستحقة.

٨-٣ إخطار جهاز المساحة والتسجيل العقاري بعدم إثبات أي تصرف ناقل للملكية في العقار أو تقرير أي حق عيني على العقار، أو تحميله بأية رهون، وذلك حتى سداد كلفة البنية التحتية المستحقة.

٩. تُحتسب رسوم خدمات توصيل البنية التحتية المقررة والمفروضة بموجب القوانين المعمول بها في المملكة ضمن كلفة البنية التحتية على الملاك المكلفين بأدائها.

يلغى القرار رقم (١١) لسنة ٢٠١٧ بشأن تحديد فئات وآلية تحصيل كلفة إنشاء وتطوير البنية التحتية في مناطق التعمير القائمة والتي توجد فيها مرافق، وذلك دون الإخلال بأي رسوم مستحقة بموجب أحكام القرار رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ بشأن لائحة رسوم توصيل خدمات الكهرباء والماء.

الملحق (ط) التنظيم العقاري

القوانين والتشريعات

الإشارة إلى قانون رقم (٢٧) لسنة ٢٠١٧ بإصدار قانون التنظيم العقاري.

الملحق (ي) الترخيص بردم (دفان الأراضي البحرية (المغمورة بالمياه)

بحسب قرار رقم (٧٧) لسنة ٢٠١٧بشأن الترخيص بردْم (دفان) الأراضي البحرية (المغمورة بالمياه)

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

الاشتراطات:

١. لا يجوز لأيِّ شخص أن يقوم أو يَشْرَع في القيام بأيِّ عمل من أعمال ردْم (دفان) الأراضي البحرية المغمورة بالمياه، سواءً لحسابه الخاص أو لحساب الغير، أياً كان الغرض من هذه الأعمال، إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك من إدارة الخدمات الفنية بأمانة العاصمة أو البلدية المختصة وِفْقاً لأحكام هذا القرار.

٢. يُحظَر الترخيص بالقيام بأعمال الردْم (الدفان) بالنسبة للأراضي البحرية المغمورة التي تقع فيها بعض الخدمات مثل مخارج صرْف المياه والمجاري والمصارف الزراعية.

٣. يقدَّم طلب الترخيص المشار إليه في المادة الأولى من هذا القرار إلى إدارة الخدمات الفنية بأمانة العاصمة أو البلدية المختصة، على النموذج المعد لذلك مرفقاً به المستندات التالية:

أ) المستندات المثبتة لشخصية طالب الترخيص وملكيته للأرض وخلوِّها من أيِّ حق عيني.

ب) رسْم تخطيطي يوضح المنطقة التي تقع بها الأرض المطلوب دفانها ومساحتها وحدودها وأبعادها ومدى انخفاض منسوبها عن منسوب سطح البحر (منسوب الصفر) المعتمد بمملكة البحرين، ومدى بُعدِها عن الساحل (اليابسة).

٤. يجب على طالب الترخيص أن يعيِّن مكتب هندسي معتمَد لأعمال الدفان مرخَّص للقيام بالأعمال المساحية، وذلك للإشراف على عملية الدفان ومراجعة إدارة الخدمات الفنية بأمانة العاصمة أو البلدية المختصة، في كل ما يتعلق بأعمال الدفان، وحتى إصدار شهادة إتمام تلك الأعمال.

وعلى طالب الترخيص إخطار إدارة الخدمات الفنية بأمانة العاصمة أو البلدية المختصة في حالة تغيير المكتب الهندسي المشرف على عملية الدفان، سواءً كان هذا التغيير قبل أو بعد البدء في الأعمال.

٥. على المكتب الهندسي المكلَّف بالإشراف على عملية الدفان من قِبَل طالب الترخيص الحصول من إدارة الخدمات الفنية بأمانة العاصمة أو البلدية المختصة على استمارة مراجعة الجهات المعنية، المشتملة على الإدارة العامة للتخطيط العمراني والمجلس الأعلى للبيئة وإدارة الثروة السمكية بوكالة الزراعة والثروة البحرية، وجهاز المساحة والتسجيل العقاري، وخفر السواحل، وذلك للحصول على موافقة هذه الجهات وبيان ملاحظاتها في شأن طريقة وأعمال الدفان. وعلى المكتب الهندسي تقديم تلك الاستمارة بعد استيفاء بياناتها إلى إدارة الخدمات الفنية بأمانة العاصمة أو البلدية المختصة لاستصدار الترخيص المطلوب.

ولا يصدر الترخيص إلا بعد موافقة جميع الجهات المعنية على إصداره، واستيفاء ما يكون لازماً له من بيانات ومستندات، وسداد الرسم المقرَّر بشأنه.

٦. يحدِّد الترخيص بأعمال الدفان موقع وحدود وأبعاد ومساحة الأرض المصرَّح بدفانها، ومنسوب أعمال الدفان، والوسيلة الواجب اتِّباعها في تنفيذ الدفان، سواء كان ذلك بالكرَّاكة البحرية أو بغيرها.

ويُشترَط في جميع الأحوال أنْ لا يقل منسوب الدفان عن مترين فوق منسوب الصفر المعتمد بمملكة البحرين.

٧. تكون مدة الترخيص سنة واحدة، وإذا لم يُشْرَع في الدفان خلال هذه المدة، أو إذا توقفت أعمال الدفان سنة كاملة، يُعتبَر الترخيص ملغياً تلقائياً.

ويجوز تجديد الترخيص بموافقة كتابية من إدارة الخدمات الفنية بأمانة العاصمة أو البلدية المختصة، بشرط التقدُّم بطلب التجديد قبل نهاية مدة الترخيص أو اكتمال مدة وقْف الأعمال المشار إليها في الفقرة السابقة، بشهر على الأقل، وبعد سداد رسم التجديد وذلك وِفْقاً للآلية الموحَّدة لدى أمانة العاصمة والبلديات.

٨. على المرخَّص له والمكتب الهندسي المشرف على عملية الدفان اتخاذ كافة الاحتياطات اللازمة لمنْع الإضرار بالبيئة البحرية، ولحماية الخدمات الموجودة بمنطقة الدفان كمَخارج صرْف المياه والمجاري والمصارف الزراعية، وأيضاً لتجنُّب الإضرار بأرواح وممتلكات الغير.

ويكون المكتب المذكور مسئولاً بالتضامن مع المرخَّص له (المالك) عن أية أضرار قد تلحق بالبيئة أو بالغير أو بأية ممتلكات، من جراء أعمال الدفان أو بسببها. وعليهما إخطار الجهات المعنية فور علمهما عن أيِّ تلف أو ضرر أو فقْد يلحق بأيٍّ من ذلك.

٩. على المكتب الهندسي المشرف على عملية الدفان إفادة إدارة الخدمات الفنية بأمانة العاصمة أو البلدية المختصة، بمراحل تنفيذ عملية الدفان وِفْقاً لاستمارة المتابعة المعدَّة لهذا الغرض، وعلى الإدارة المذكورة التأكد من صحة أعمال الدفان ومطابقتها للمواد والمواصفات والاشتراطات الصادر بناءً عليها الترخيص.

١٠. يُحظَر القيام أو الشروع في القيام بأية أنشطة أو أعمال على الأرض التي تم دفانها قبل الحصول على شهادة إتمام الدفان من إدارة الخدمات الفنية بأمانة العاصمة أو البلدية المختصة، ولا يجوز لهذه الإدارة إصدار تلك الشهادة إلا بعد أن يقدِّم إليها المكتب الهندسي المشرف على عملية الدفان ما يفيد إتمام الأعمال الآتي بيانها، وتأكُّد الإدارة المذكورة منها:

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

١- إتمام عملية الدفان وفقاً للشروط الواردة في ترخيص الدفان ومطابقة المواد المستخدمة للمواصفات المحدَّدة من الإدارة المعنية، وذلك من واقع استمارة المتابعة المشار إليها في المادة السابقة.

٢- تقديم بيان مساحي بمناسيب الأرض بعد الدفان، بشرط أنْ لا تقل هذه المناسيب عن المنسوب المحدَّد من قبل الجهة المعنية، والمبيَّن في الترخيص، مع توضيح عرْض الشارع أو الشوارع التي تم دفانها المحيطة بالأرض إنْ وُجِدت.

٣- شهادة من الجهات السابق الحصول على موافقتها على عملية الدفان، تفيد بتنفيذ العملية وِفقاً للشروط والمواصفات المقرَّرة من جانبها، وعدم حدوث أية أضرار من جراء عملية الدفان.

١١. يُعاقَب كل من يخالف أحكام هذا القرار بالعقوبات المنصوص عليها في المادة (٢٣) من قانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧وتعديلاته٠

١٢. يُلغى القرار رقم (٤) لسنة ٢٠٠٠ بشأن الترخيص بردم (دفان) الأراضي البحرية (المغمورة بالمياه)، والقرار رقم (١٦) لسنة ٢٠٠٥ بشأن حظر ردم دفان الأراضي المغمورة بالمياه البحرية كما يلغى كل حكم يتعارض مع أحكام هذا القرار.

الملحق (ك) دليل احتساب مساحة الوحدات العقارية

المعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية في البحرين

تعد المعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية جزءًا من معايير القياس الدولية، مبادرة أطلقها البنك الدولي في عام ٢٠١١ بدعم من صندوق النقد الدولي.

تم الترحيب بالمبادرة من قبل الخبراء والدول في جميع أنحاء العالم، وخاصة تلك التي تشهد توسعاً سريعاً في القطاع العقاري.

المعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية هي لغة شائعة في قياس العقارات

الاختلاف في معايير القياس للوحدات للعقارية تؤدي إلى احداث ارباك ومخاطر لجميع ملاك العقارات، المستثمرين، المطورين العقاريين، وهذا يعني أن يصل فرق الاختلاف في القياسات لنفس المبنى إلى ٢٧٪، وفقًا للمعيار المستخدم (RICS، ٢٠١٩).

يتم الاعتماد على معايير تقييم الممتلكات، والتي تعتمد بدورها على معايير قياس تلك الممتلكات، لنمو اقتصادي قوي ومتنامي في قطاع العقارات والبناء.

إن إطلاق المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية، المرتبطة بالمعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية مهمة للغاية لمملكة البحرين من أجل تحقيق ما يلي:

- تعزيز الثقة لجميع الأطراف المعنية من مشترين، مطورين، مستثمرين وممولين فيما يتعلق بممتلكاتهم.
- توفير حلول مطورة وداعمة بما يتعلق بالدراسات والخطط والتصاريح والموافقات من قبل الجهات الحكومية وخدماتها المقدمة للقطاع الخاص. ومن تلك الجهات جهاز المساحة والتسجيل العقاري، مؤسسة التنظيم العقاري ووزارة شؤون البلديات والزراعة (البلديات – المركز البلدي الشامل – نظام بنايات) وغيرها.
- رفع جودة وكفاءة عمل المهندسين والمعماريين والمساحين وذلك من خلال توحيد وتطبيق معايير قياس الوحدات العقارية ورسم الخرائط.
- الحد من النزاعات العقارية المتعلقة بالقياسات والتي تقدر بحوالي ٦٠ ٪ في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا.
- تساهم في دقة التقارير المتعلقة بمساهمة القطاع العقاري في الاقتصاد الوطني للمملكة.
- تعزيز مكانة المملكة في القدرة التنافسية وتقوية مكانتها في سهولة ممارسة الأعمال التجارية وزيادة وجذب رأس المال والاستثمارات الأجنبية، وذلك من خلال زيادة الشفافية وتطبيق معايير موحدة مبنية على أسس دولية.
- تشجيع الاستثمار في القطاع العقاري بما يتماشى مع مسيرة التنمية الشاملة ورؤية البحرين الاقتصادية ٢٠٣٠.

تمت المصادقة على المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية من قبل لجنة وضع المعايير بالتحالف الدولي لمعايير قياس الوحدات العقارية في أكتوبر ٢٠١٩م.

قائمة المحتويات

المقدمة ٢١٠
الهدف من هذه الوثيقة ٢١٠
فوائد وضع المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية ٢١١
آلية العمل ٢١١
تطبيق هذه الوثيقة ٢١١
١-١ خلفية وأهداف وثيقة المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية (BPMS) ٢١١
١-٢ تاريخ تطبيق المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية (BPMS) ٢١٢
١-٣ تطبيق المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية (BPMS) ٢١٢
١-٤ نطاق المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية (BPMS) ٢١٢
١-٥ استخدام وثيقة المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية (BPMS) ٢١٢
١-٦ الدقة ٢١٢
١-٧ المسؤولية اتجاه المستخدمين ٢١٢
إرشادات القياس ٢١٣
٢-١ التوجيهات العامة للقياس والحساب ٢١٣
٢-٢ مبادئ القياس والحساب ٢١٣
٢-٣ أفضل ممارسات القياس ٢١٣
٢-٤ مساحات الاستخدام المحدود ٢١٤
٢-٥ تعديلات على التعاريف في IPMS ٢١٥
المعايير المعتمدة من مستند المعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية (IPMS) ٢١٥
قاموس المصطلحات / التعريفات ٢١٦
المباني السكنية ٢١٧
المعايير البحرينية للمباني السكنية (شقق سكنية) ٢١٩
المعايير البحرينية للمباني السكنية (فيلا سكنية) ٢٣٢
المعايير البحرينية للمباني السكنية (الفلل المتلاصقة) ٢٤٣
المعايير البحرينية للمباني السكنية (المجمعات السكنية) ٢٥٣
المباني الإدارية ٢٦٣
المعايير البحرينية للمباني الإدارية ٢٦٥
المباني الصناعية ٢٨١
المعايير البحرينية للمباني الصناعية (وحدة صناعية) ٢٨٢
المعايير البحرينية للمباني الصناعية (مجموعة وحدات صناعية) ٢٩٢
الملاحق ٣٠٢

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

المقدمة

تحدد هذه الوثيقة «**المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية**» بمملكة البحرين.

تبنت مملكة البحرين المعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية (للمباني السكنية والإدارية والصناعية) من حيث المبدأ، مع تعديلات تتوافق مع احتياجات السوق العقاري في مملكة البحرين.

وهي تشمل المعايير الثلاثة التالية:

١. **المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية: المباني السكنية.**
٢. **المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية: المباني الإدارية.**
٣. **المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية: المباني الصناعية.**

يجب تحديث هذه الوثيقة تماشياً مع التحديثات بالمعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية.

المعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية هي معايير قياس دولية يصدرها التحالف الدولي لقياس الوحدات العقارية. يضم التحالف ٩٠ منظمة حاليا (www.ipmsc.org)، ويهدف إلى تحقيق الانسجام بين المعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية من خلال إنشاء واعتماد المعايير المتفق عليها في قياس المباني، ويعد المعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS) عضو في التحالف، ويعتمد وينفذ هذه المعايير في إطار عملهم.

تم تطوير المعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية وتنفيذها بشكل جماعي بواسطة المؤسسات المهنية في جميع أنحاء العالم، فهي ليست مملوكة من قبل أي كيان، ومعترف بها عبر الأسواق الدولية، فهي تعكس مباشرة في قطاع العقارات.

أعلنت مؤسسة التنظيم العقاري بمملكة البحرين نشر معايير البحرين للتقييم (BVS)، متبنين معايير التقييم الدولية (IVS)، والتي تعتمد على المعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية.

تم إصدار هذه الوثيقة، بتصريح من لجنة وضع المعايير لائتلاف المعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية، بتبني المعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية البحرينية للمباني السكنية، والمباني الإدارية، والمباني الصناعية.

يتم تصنيف المعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية وفقاً لطبيعة استخدام المبنى المقصود.

وتنقسم تلك المعايير إلى معايير فرعية حسب نوع المبنى ويمكن توضيحها في الجدول التالي:

نوع المبنى	المعيار الدولي المعتمد					
	IPMS 1	IPMS 2	IPMS 3	IPMS 3A	IPMS 3B	IPMS 3C
المباني السكنية	✓	✓		✓	✓	
المباني الإدارية	✓		✓			
المباني الصناعية	✓	✓		✓	✓	

الهدف من هذه الوثيقة

الهدف من هذه الوثيقة هو وضع إرشادات واضحة لا لبس فيها لقياس الوحدات العقارية في مملكة البحرين. تتبنى مملكة البحرين المعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية وفقا للقوانين واللوائح المعتمدة من قبل مملكة البحرين.

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

فوائد وضع المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية

١. تعريف المعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية كمبادرة لتوحيد لغة القياس وتجنب آثار أي اختلافات.

٢. زيادة الثقة في سوق العقارات البحريني من خلال توفير بيئة قوية، آمنة، شفافة ومستدامة للقطاع العقاري الذي من شأنها تشجيع الاستثمار.

٣. تسهيل تسوية المنازعات العقارية.

٤. حماية مصالح المستثمرين والمستهلكين وجميع أصحاب المصلحة في القطاع العقاري، بما في ذلك الجهات الحكومية، مطوري العقارات، الوسطاء، وكلاء المبيعات والمثمنين ودعم أخلاقيات المهنة العقارية، مما يؤدي إلى تطوير الاقتصاد المحلي وجذب الاستثمارات الأجنبية.

٥. مواكبة التطور في القطاع العقاري، مع ضمان استمرار القطاع العقاري في البحرين بتلبية أفضل المعايير والممارسات العالمية.

٦. تطبيق أهداف التنمية المستدامة المتوافقة مع أهداف مملكة البحرين الاقتصادية وبرنامج التوازن المالي.

٧. يتماشى بمسيرة التنمية الشاملة ويدعم رؤية البحرين الاقتصادية ٢٠٣٠.

آلية العمل

مراجعة المعايير الدولية لقياس العقارات (www.ipms.org) المعتمدة لكل نوع من أنواع المباني.

١. تحديد المعيار المناسب لكل نوع من أنواع المباني وضبط المعيار وفقاً لطبيعة العمل والقوانين والتشريعات المعتمدة في مملكة البحرين.

٢. تطبيق المعايير المقترحة على النماذج الهندسية لجميع المساحات المطلوب قياسها، كما يتبين في الجدول التالي:

نوع المساحة	الاستخدام المقرر لها
المساحة الكلية	معرفة التكلفة التقديرية للمشروع وحساب الرسوم البلدية ورسوم تراخيص البناء
المساحة الصافية	حساب رسوم وتكلفة البنية التحتية
المساحة اللازمة لاحتساب نسبة البناء مساحة الوحدات	تطبيق الاشتراطات التنظيمية حسب التصنيف المعتمد للمنطقة
مساحة الأجزاء المفرزة	البيع بنظام ملكية الطبقات والشقق

تطبيق هذه الوثيقة

١-١ خلفية وأهداف وثيقة المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية (BPMS)

المعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية: المباني السكنية والإدارية والصناعية تمكن العقارات من المقارنة باستخدام لغة عالمية واحدة على أسس ومفاهيم موحدة. والتي تم استخدامها كأساس المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية في مملكة البحرين.

المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية تعتمد على المعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية من حيث المبدأ مع التعديلات ويشار إلى جميع التعديلات للمعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية (IPMS) بإسم المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية (BPMS) مع المخططات الخاصة بالتعديلات.

الهدف من المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية (BPMS) هو توفير إرشادات لجميع المهنيين العاملين في سوق العقارات في مملكة البحرين، وفقاً للمعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية (IPMS) ويحدد ما يجب قياسه للأنواع المختلفة من المباني السكنية والإدارية والصناعية لتوفير أساس عالمي ثابت وشفاف للقياس.

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

توفر المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية (BPMS) أسس لدعم تقييم الممتلكات العقارية، لتحليل معاملات السوق على مستوى عالمي، بما في ذلك أصحاب الممتلكات العقارية، المستأجرين، مديري المنشآت، مديري العقارات، مديري الأصول، الوكلاء، الوسطاء، متخصصي قياس المساحات، مستشاري التكلفة والمهندسين المعماريين.

وثيقة المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية (BPMS) إلزامية في مملكة البحرين وهي معتمدة على المعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية (IPMS): المباني السكنية، الإدارية والصناعية وتشمل تفاصيل تنفيذها العملي.

في الحالات التي ليست موجودة في وثيقة المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية (BPMS)، يجب على المهنيين المحترفين الرجوع إلى الجهات الحكومية ذات الصلة لمناقشة التطبيق المباشر للمعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية (IPMS). أما في الحالات التي تحدد فيها المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية (BPMS) متطلبات إضافية عن المعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية (IPMS) فيجب اتباع متطلبات المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية (BPMS). وفي الحالات التي ليست موجودة في المعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية (IPMS)، ينبغي إبلاغ هذا إلى الجهة الحكومية ذات الصلة كي تحيلها إلى لجنة وضع المعايير لائتلاف المعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية. أي اختلافات عن المعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية (IPMS)، ينبغي استخدام «مناطق الاستخدام المحدود، القسم ٢,٤».

١-٢ تاريخ تطبيق المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية (BPMS)

يتم تطبيق هذه الوثيقة في عام ٢٠٢٠ في اليوم التالي من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

١-٣ تطبيق المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية (BPMS)

سوف يستغرق التنفيذ الكلي المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية (BPMS) وقتاً لتبنيه في سوق مملكة البحرين. لذلك، فإنه سيتم تقديم الطلب على أسس الإبلاغ المزدوج، خلال فترة انتقالية غير محددة. في هذه الفترة الانتقالية يجب على الجهات المهنية المحترفة أن تنتهز الفرصة لتطبيق المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية (BPMS) كمعيار أساسي لقياس الوحدات العقارية. يجب على الجهات المهنية المحترفة أيضاً استخدام المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية (BPMS) لأي مشروع قياس جديد يتطلب استخدام قياسات البناء. في الحالات التي لا يتم فيها استخدام المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية (BPMS) بسبب تعليمات من العملاء أو/وأي شروط خاصة للمشروع، فيجب أن يذكر التقرير سبب عدم استخدام المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية (BPMS) وفي هذه الحالة، يجب أن تكون هناك مناقشة مباشرة مع الجهة الحكومية ذات الصلة.

١-٤ نطاق المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية (BPMS)

نطاق عمل المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية (BPMS) يشمل جميع قياسات المباني السكنية والادارية والصناعية، أما تقنيات التقييم مثل تبني معدلات مختلفة للقيم لمناطق محدودة الارتفاع، الاستخدامات الخاصة، وأشكال معينة من البناء، غرف القبو وما شابه ذلك لا تشكل جزءا من المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية (BPMS). في حال تواجد هذه الأمور ونظراً لخصائصها الخاصة يتم تقدير قيمتها من المقيم أو الوكيل أو المطور. ومع ذلك، يجب تحديد هذه المناطق بشكل منفصل ضمن المعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية (IPMS) والمعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية (BPMS) على أنها «مناطق محدودة الاستخدام».

المقصود من هذه الوثيقة هو دليل لتوجيه مالك أي مشروع حول كيفية تلبية متطلبات سوق العقارات في مملكة البحرين.

١-٥ استخدام وثيقة المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية (BPMS)

تحدد المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية (BPMS) ما يجب قياسه في المباني (السكنية، الإدارية، الصناعية) وحدود المساحات التي يجب قياسها.

١-٦ الدقة

يجب على الجهات التي تقوم بعملية قياس وحساب المساحات الالتزام بمعايير الدقة المعتمدة للجهات الحكومية ذات الصلة.

١-٧ المسؤولية اتجاه المستخدمين

يجب على الجهات التي تقوم بعملية قياس وحساب المساحات أن تتبع قواعد الأخلاقيات وأن يفهموا المسؤوليات المهنية تجاه عملائهم.

تعتبر جريمة جنائية لدى السلطات القضائية لأولئك المتورطين في المعاملات العقارية لإعطاء معلومات كاذبة أو مضللة حول العقارات المعروضة للبيع. كما تلزم قواعد أخلاقيات جمعية المهندسين البحرينية أعضائها بإتباع قواعد الأخلاقيات المهنية للمهندسين.

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

إرشادات القياس

٢-١ التوجيهات العامة للقياس والحساب

يجب أن يتوافق قياس المباني السكنية والإدارية والصناعية مع ما يلي من المتطلبات:

- تقديم تقرير بالتواريخ التي يتم فيها قياس المساحات ونقلها على الرسومات الهندسية.
- تقديم تقرير لمنهجية وآليات قياس المساحات المعتمدة.
- توفير مرجع وحجم أي خطط، عند الاستخدام.

بالإضافة إلى المبادئ التوجيهية العامة المذكورة أعلاه، هناك مبادئ قياس مذكورة في المعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية (IPMS) لكل من: المباني السكنية والإدارية والصناعية. ملخصة أدناه:

٢-٢ مبادئ القياس والحساب

تبنت المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية (BPMS) المبادئ الأساسية التالية للقياس والحساب من المعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية (IPMS)، والتي تنطبق لجميع المباني:

١. إمكانية قياس المساحة.
٢. أمكانية التحقق من القياس.
٣. أخذ جميع القياسات أفقياً باستثناء الارتفاعات.
٤. توثيق القياسات والحسابات بوضوح مع ذكر ما يلي:

- ذكر نوع المعيار المستخدم (IPMS) أو (BPMS).
- طريقة القياس والأدوات المستخدمة.
- وحدة القياس.
- قيمة تفاوت المسموح في دقة القياس.
- تاريخ القياس.
- ما إذا كان تم التحقق من القياس في الموقع (على أرض الواقع).

٥. قياس المباني بشكل فردي وكل طابق على حدة.

٦. في الحالات التي لا تغطيها BPMS أو IPMS مباشرة. يجب اتخاذ قرار مبني على أسس BPMS / IPMS.

٢-٣ أفضل ممارسات القياس

٢-٣-١ الممارسات العامة

قياسات المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية (BPMS) تدعم الرسومات المنشأة بالرسم التقليدي أو بالكمبيوتر مع تحديد الأبعاد وذكر مقياس الرسم في جميع الرسومات، كما يجب على مقدم خدمة عملية المسح الإبلاغ عن طرق كيفية المسح لكل طابق على حدة، على سبيل المثال هل طرق المسح أنشأت عن طريق الكمبيوتر، أو عن طريق الليزر أو شريط القياس، ويوصى بشدة بالتحقق من القياسات في الموقع كلما أمكن ذلك.

٢-٣-٢ وحدة القياس

كل القياسات والحسابات يجب أن تكون على النظام المتري مع اعتبار وحدة القياس الأساسية المتر.

٢-٣-٣ الدقة - مقدار الخطأ المسموح

يجب على مقدمين خدمة عمليات المسح تقديم العمليات بالطرق المناسبة لتلبية ما هو مذكور في معايير الدقة للجهات الحكومية ذات الصلة. يجب أن يأخذوا القياسات بكل دقة بقدر الإمكان، مع مراعاة المعدات المستخدمة والظروف عند وقت القياس. كما يجب عليهم أن يذكروا مقدار الخطأ المسموح، كنسبة مئوية من قياس المساحة المبلغ عنها، لتعكس أقصى احتمال لعدم الدقة.

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

٢-٣-٤ تقارير القياس

تتكون المباني الممسوحة من مجموعة عناصر محددة في BPMS أو IPMS. هذه العناصر يجب الرجوع لها من خلال جدول العناصر، وعند رسم المساحات يجب أن تلون بشكل مناسب ووضعها في جدول بيانات والإبلاغ عن القياسات والمساحات الأرضية للتطورات المقترحة، على مقدمي خدمات المسح التأكد من أن القياسات دقيقة عند تاريخ الإبلاغ عن القياسات.

٢-٤ مساحات الاستخدام المحدود

يحتاج مقدمي خدمات المسح إلى إدراك أنه في بعض الأسواق قد تكون هناك مساحات في المباني لا يمكن استغلالها قانونيا وبشكل فعال بسبب التشريعات المحلية أو الدولية. يجب تحديد مساحات الاستخدام المحدود وقياسها وإدراجها بشكل منفصل كما هو مذكور في IPMS. على سبيل المثال، إذا كانت المساحات خاضعة لقيود الارتفاع، فينبغي ذكر الارتفاع في التقارير وفي جدول البيانات، يجب على المستخدمين إدراك أنه عند إدراج المناطق التي تم قياسها على طريقة IPMS لا يعني بالضرورة أن مساحات الاستخدام المحدود متاحة قانونيًا للاستخدام. لا تحدد المعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية (IPMS) مساحة الاستخدام المحدود، حيث يختلف ذلك من سوق إلى آخر. فمثلا، قد يصنف أحد الأسواق منطقة ذات استخدام محدود، ولكن في سوق آخر لا يعتبر استخدامًا محدودًا في كل الحالات التي يتم تضمين المنطقة ولكن عند الاقتضاء تم تحديدها على أنها استخدام محدود. مساحات الاستخدام المحدود تسمح للمطورين العقاريين والمستخدمين تحديد هذه المساحات في المعيار ذات الصلة بشكل منفصل، مثل الساحات ذات الارتفاع المحدود، حيث قد يلزم الأمر مراعاة خاصة للتقييم أو التأجير أو غير ذلك. في بعض الدول، من الممارسات الشائعة استبعاد الساحات ذات ارتفاع أقل من ١,٥ متر. تتيح مناطق الاستخدام المحدود أيضًا إجراء مقارنة بين المعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية (IPMS) وطرق قياس المساحات وبساطة تحويلهم من واحدة إلى أخرى.

أمثلة عن مساحات الاستخدام المحدود محتملة:

مثال ١ - اختلاف المساحة من الوجه المهيمن الداخلي

قد تكون هناك حاجة لإظهار الفرق، إن وجد، في مساحة الأرضية بين القياسات المتخذة إلى الوجه المهيمن الداخلي والقياسات التي اتخذت على تقاطع الجدار بالأرض.

مثال ٢ - المساحات ذات الارتفاع المحدود

في الأسواق المختلفة، يتم تحديد المناطق ذات الارتفاع المحدود بشكل منفصل ويمكن أن يختلف هذا الارتفاع بين الدول أو المحافظات وغيرهم. عند تواجد أجزاء من المبنى ذات ارتفاع محدود يجب ذكرها منفصلة ويجب توضيح الارتفاع المسموح به.

مثال ٣ - مناطق ذات ضوء طبيعي محدود

في دول ومحافظات مختلفة، قد يلزم تحديد المساحات ذات الإضاءة الطبيعية المحدودة في المبنى بشكل منفصل، إذا كانت المنطقة خاضعة لأي قيود من هذا القبيل، فينبغي ذكر المنطقة في التقرير.

مثال ٤ - فوق وتحت الأرض

يتكون المبنى عمومًا من طوابق (على الأرض) فوق سطح الأرض وربما طوابق تحت الأرض. لأسباب خاصة بالقياس، هذا التمييز مهم في تحديد الشروط التي يمكن بموجبها استخدام المبنى وفقًا للشروط المحلية أو الوطنية (التشريعات)، وقواعد السكن أو الضرائب.

مثال ٥ - اختلاف المساحة عن المساحة المغطاة

عندما لا تكون المساحة المغطاة صالحة لاستخدامها الأساسي، هذا الجزء من المنطقة المغطاة تصنف كمساحة استخدام محدود.

أمثلة أخرى عن مساحات الاستخدام المحدود محتملة:

الجدران الهيكلية الداخلية، الأعمدة: قد تكون هناك حاجة لأخذ المنطقة التي تم تناولها في الاعتبار بسماكة الجدران الداخلية و / أو الأعمدة عند إجراء مقارنة بين IPMS ومدونة ممارسة القياس الطبعة السادسة. الأمثلة أعلاه (باستثناء الجدران الهيكلية الداخلية، الأعمدة) مستمدة مباشرة من المعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية (IPMS) في المباني الإدارية والمباني السكنية. القائمة ليست شاملة وقد يرغب أعضاء « المعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية (IPMS)» في إضافة مناطق أخرى في مبانٍ معينة، مثل السلالم، المنحدرات ومداخل ذوي الاحتياجات الخاصة وغيرهم حسب الحاجة. يختلف اعتماد مساحات الاستخدام المحدود وفقاً للظروف ولكن وثيقة المعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية (IPMS) تبقى ثابتة.

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

٢-٥ تعديلات على التعاريف في IPMS

مستند المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية (BPMS) يوضح تعاريف مختلفة تبين عمليات القياس الحالية في البحرين. جميع مصطلحات IPMS وBPMS مدرجة في قاموس المصطلحات للمعايير الثلاثة، السكنية، الادارية والصناعية.

/https://ipmsc.org/standards/residential

المعايير المعتمدة من وثيقة المعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية (IPMS)

المعايير الدولية تختلف تبعا لنوع المبنى، معايير التنفيذ في مملكة البحرين؛ خضعت للتعديلات من أجل الامتثال للقواعد واللوائح المحلية؛ ويمكن تلخيصها في الجدول التالي:

المبنى	نوع المبنى	نوع المساحة	المعيار المعتمد					
			IPMS 1	IPMS 2	IPMS 3	IPMS 3A	IPMS 3B	IPMS 3C
المباني السكنية	شقق سكنية	المساحة الكلية	✓					
		المساحة الصافية				✓		
		مساحة التمليك					✓	
	فيلا سكنية واحدة	المساحة الكلية	✓					
		المساحة الصافية				✓		
		مساحة التمليك		✓				
	فلل متلاصقة	المساحة الكلية	✓					
		المساحة الصافية				✓		
		مساحة التمليك					✓	
	مجمع فلل سكنية	المساحة الكلية	✓					
		المساحة الصافية				✓		
		مساحة التمليك					✓	
المباني الإدارية	مكتب مفتوح أو وحدات مكتبية متعددة	المساحة الكلية	✓					
		المساحة الصافية			✓			
		مساحة التمليك			✓			
المباني الصناعية	وحدة صناعية واحدة	المساحة الكلية	✓					
		المساحة الصافية				✓		
		مساحة التمليك		✓				
	وحدات صناعية	المساحة الكلية	✓					
		المساحة الصافية				✓		
		مساحة التمليك					✓	

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة

شؤون البلديات

بلكونة	**تعريف المعايير البحرينية لقياس العقارات:** هي منصات خارجية على مستوى الطابق العلوي مع درابزين على الجوانب المفتوحة تنطلق من الجدار الخارجي أو تتدلى منه، بما في ذلك شرفات السطح التي يمكن الوصول إليها عمومًا والمعارض الخارجية، بالإضافة إلى أن عمق البلكونة يجب ألا يتجاوز ١,٥٠٠ متر وفي حال تجاوز العمق المذكور يتم التعامل معها كجزء من المبنى الرئيسي. **تعريف المعايير الوطنية لقياس العقارات:** هي منصة خارجية على مستوى الطابق العلوي مع درابزين على الجوانب المفتوحة تنطلق من الجدار الخارجي أو تتدلى منه، بما في ذلك شرفات السطح التي يمكن الوصول إليها عمومًا والمعارض الخارجية واللوجيا.
مبنى	**تعريف المعايير البحرينية لقياس العقارات:** مبنى منفصل يطل على طريق معتمد يتكون من عدة طوابق أو شقق سكنية أو أجنحة أعمال أو مباني تجارية مستقلة يتم دمجها أو فصلها في المداخل والسلالم والمصاعد. **تعريف المعايير الوطنية لقياس العقارات:** بنية مستقلة تشكل جزءًا من العقار.
الخدمات المشتركة	**تعريف المعايير البحرينية لقياس العقارات:** توفر هذه الأجزاء من المبنى مرافق مشتركة لا تتغير عادة مع مرور الوقت، بما في ذلك، على سبيل المثال، مناطق الدوران والسلالم، والسلالم المتحركة والمصاعد وغرف المحركات والمراحيض وخزائن المنظفات وغرف المصانع ومناطق ملجأ الحريق وغرف الصيانة وأماكن وقوف السيارات غير المخصصة بالإضافة إلى المناور والكراجات والحمامات العمومية وقنوات الأنابيب والشوارع الداخلية والأدوار الترفيهية. **تعريف المعايير الوطنية لقياس العقارات:** تلك الأجزاء من المبنى توفر مرافق مشتركة لا تتغير عادة بمرور الوقت، بما في ذلك، على سبيل المثال، مناطق الدوران والأدراج والسلالم المتحركة والمصاعد وغرف المحركات والمراحيض وخزائن المنظفات وغرف المصانع ومناطق ملجأ الحريق وغرف الصيانة وأماكن وقوف السيارات غير المخصصة.
الميزانين	**تعريف المعايير البحرينية لقياس العقارات:** هو دور مقتطع يشمل جزءاً من ارتفاع الدور الأرضي سواء كان محلاً تجارياً أو مصنعاً أو ورشة أو محلاً للخدمة ولا تزيد النسبة المبنية فيه على ٧٠٪ من مساحة الدور، ولا يحتسب ضمن نسبة البناء الكلية. **تعريف المعايير الوطنية لقياس العقارات:** دور متوسط أو جزئي، بخلاف المنصة، بين مستويات الأرض أو سقف المبنى وعادة ما تفتح بالكامل أو جزئيًا على جانب أو أكثر من الجوانب.
الارتدادات	المناطق المحصورة بين حد الملكية وخط البناء لكل واجهة من واجهات المبنى، وتنقسم أنواع الارتدادات إلى الارتداد الأمامي والجانبي والخلفي.
الجدران الخارجية	**تعريف المعايير البحرينية لقياس العقارات:** آلية احتساب نسبة البناء ومساحة الوحدات والمساحة الصافية والمساحة الكلية تكون شاملة الجدران الخارجية لجميع أنواع المباني. **تعريف المعايير الوطنية لقياس العقارات:** النسيج الخارجي للمبنى، والذي يضم المنطقة الواقعة بين الوجه المسيطر الداخلي المحيط الخارجي للمبنى.

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

المباني السكنية



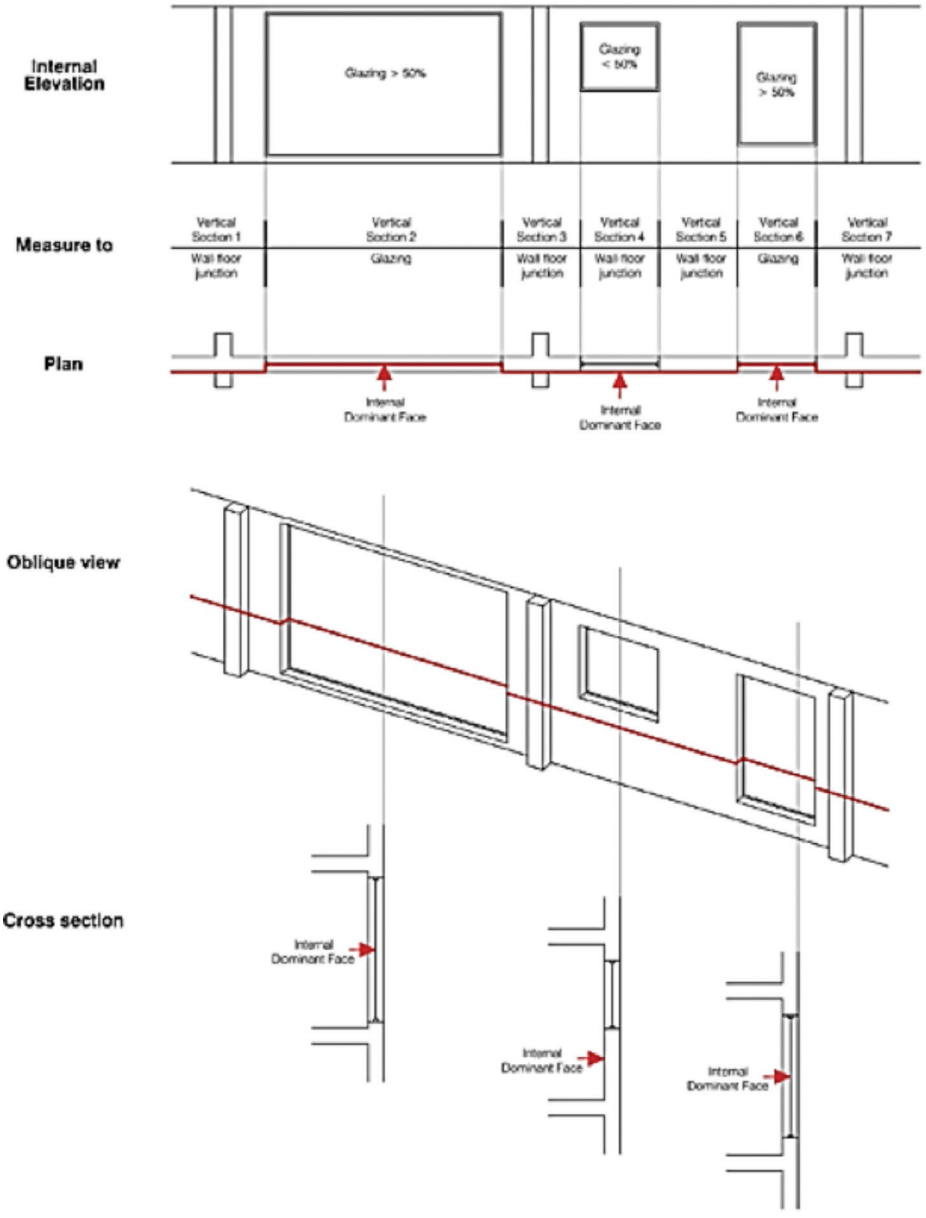
اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

الوجه المسيطر الداخلي – المباني السكنية

الوجه الداخلي المهيمن (IDF): هو السطح النهائي الداخلي الذي يشتمل على أكثر من ٥٠٪ من ارتفاع الأرضية إلى السقف لكل وجه داخلي مهيمن (IDF) من مقطع الجدار. إذا لم يحدث ذلك، فسيتم اعتبار السطح النهائي هو الوجه الداخلي المهيمن (IDF).

يشير مقطع الجدار في الوجه الداخلي المهيمن (IDF) إلى كل نهاية التشطيبات الداخلية لمقطع الجدار الخارجي، متجاهلاً وجود أي أعمدة منقطعة أو بارزة من المقطع المجاور لها. (انظر الشكل ١).

إذا لم يكن هناك وجه داخلي مهيمن، لعدم وجود أي مقطع حائط للوجه الداخلي المهيمن (IDF) الذي يتجاوز ٥٠ ٪، أو إذا كان الوجه المهيمن الداخلي ليس رأسياً، فإنه يجب أن يكون القياس على السطح النهائي.



الشكل (١) – الوجه الداخلي المهيمن – المباني السكنية

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

المعايير البحرينية للمباني السكنية (الشقق السكنية)

المعيار المستخدم	الاستخدام	الملاحظات	رقم المخطط
1 BPMS (معتمدة على 1 IPMS)	حساب المساحة الكلية لمعرفة التكلفة التقديرية للمشروع وحساب الرسوم البلدية	لا داعي لجداول المساحات المنفصلة	المخطط 1A المخطط 1B المخطط 1C المخطط 1D
3A BPMS (معتمدة على 3A IPMS)	حساب نسبة البناء ومساحة الوحدات والمساحة الصافية لتحديد تكلفة البنية التحتية	لا داعي لجداول المساحات المنفصلة غير شاملة البلكونات والفيرندا وما في حكمهم	المخطط 2A المخطط 2B المخطط 2C المخطط 2D
3B BPMS (معتمدة على 3B IPMS)	بيع الطبقات والشقق بنظام التمليك	شاملة الجدران المشتركة الفاصلة بين الشقق وغير شاملة لسطح المبنى	المخطط 3A المخطط 3B المخطط 3C المخطط 3D

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

المعايير البحرينية للشقق السكنية لحساب المساحة الكلية لمعرفة التكلفة التقديرية للمشروع وحساب الرسوم البلدية

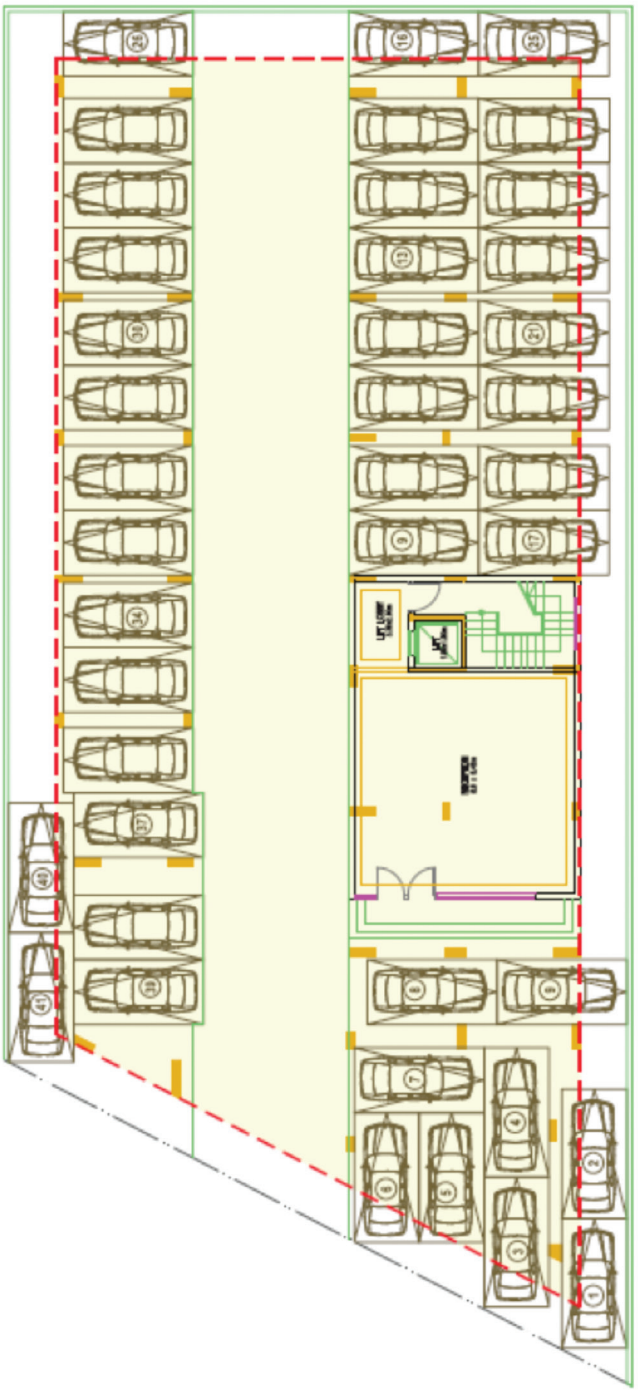


Diagram 1A: BPMS 1
Estimated Cost of the Project and fees of Building Permits (Gross Area)
Ground Floor Plan

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

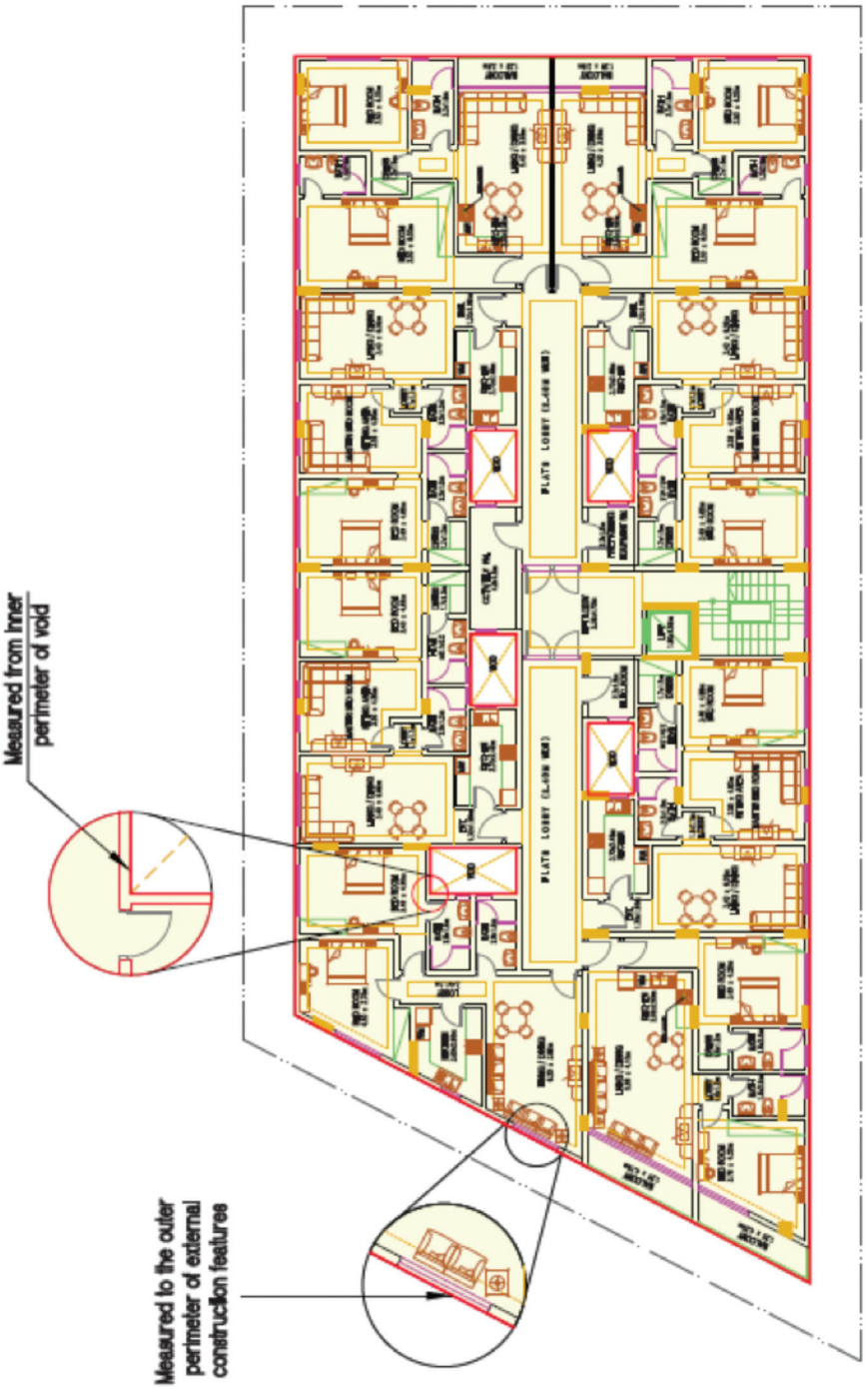


Diagram 1B: BPMS 1
Estimated Cost of the Project and fees of Building Permits (Gross Area)
Typical Floor Plan

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

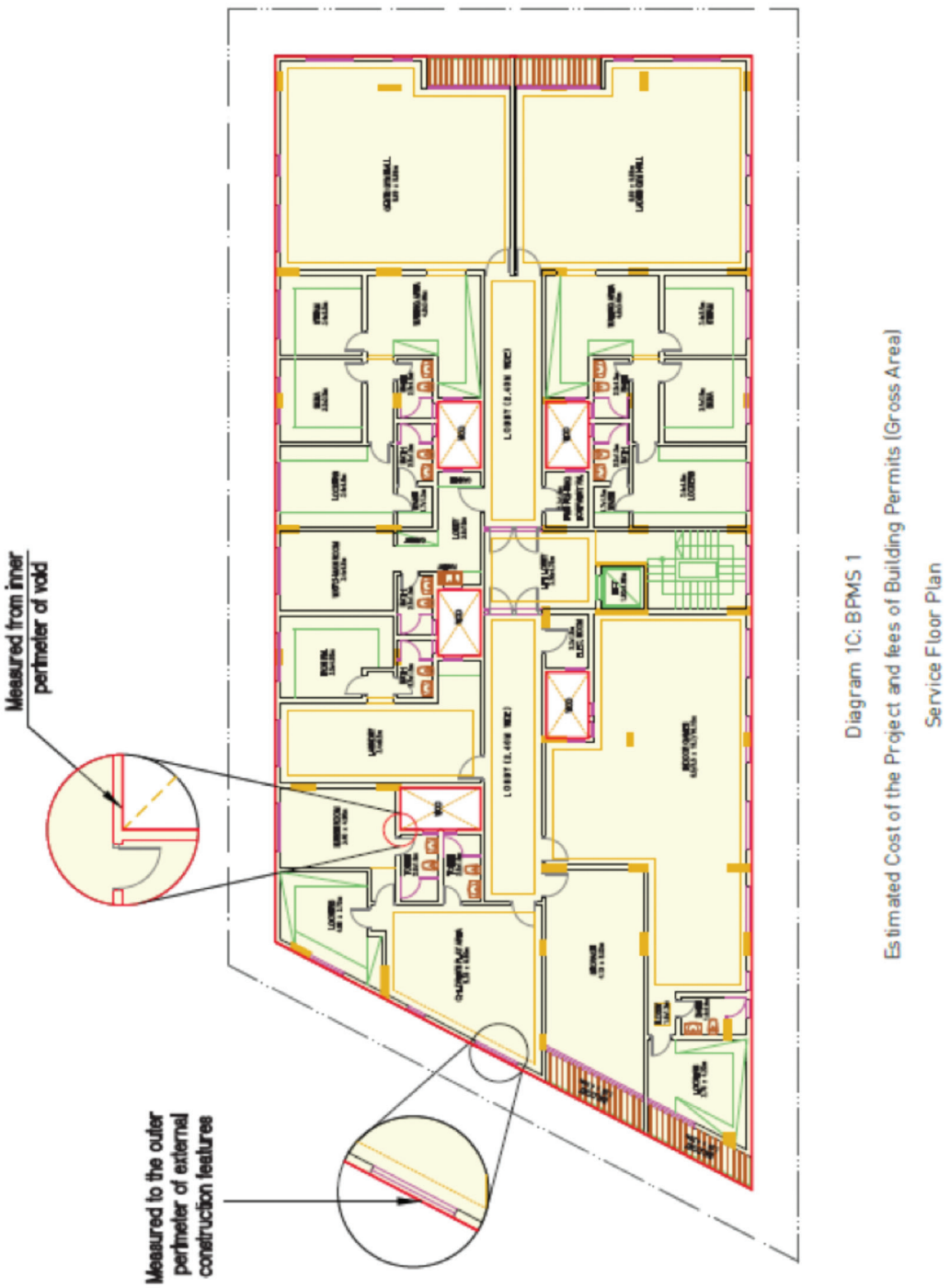


Diagram 1C: BPMS 1
Estimated Cost of the Project and fees of Building Permits (Gross Area)
Service Floor Plan

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

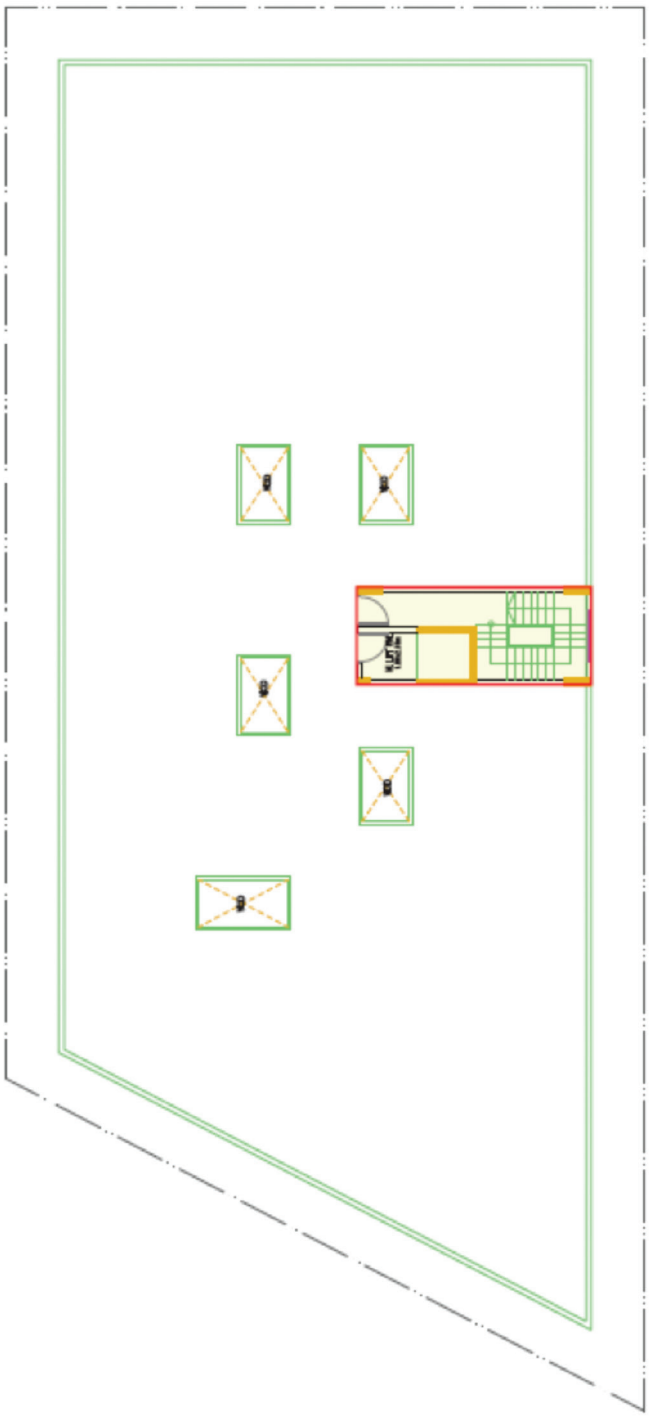


Diagram 1D: BPMS 1
Estimated Cost of the Project and fees of Building Permits (Gross Area)
Roof Floor Plan

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

المعايير البحرينية للشقق السكنية لحساب نسبة البناء ومساحة الوحدات والمساحة الصافية لتحديد تكلفة البنية التحتية

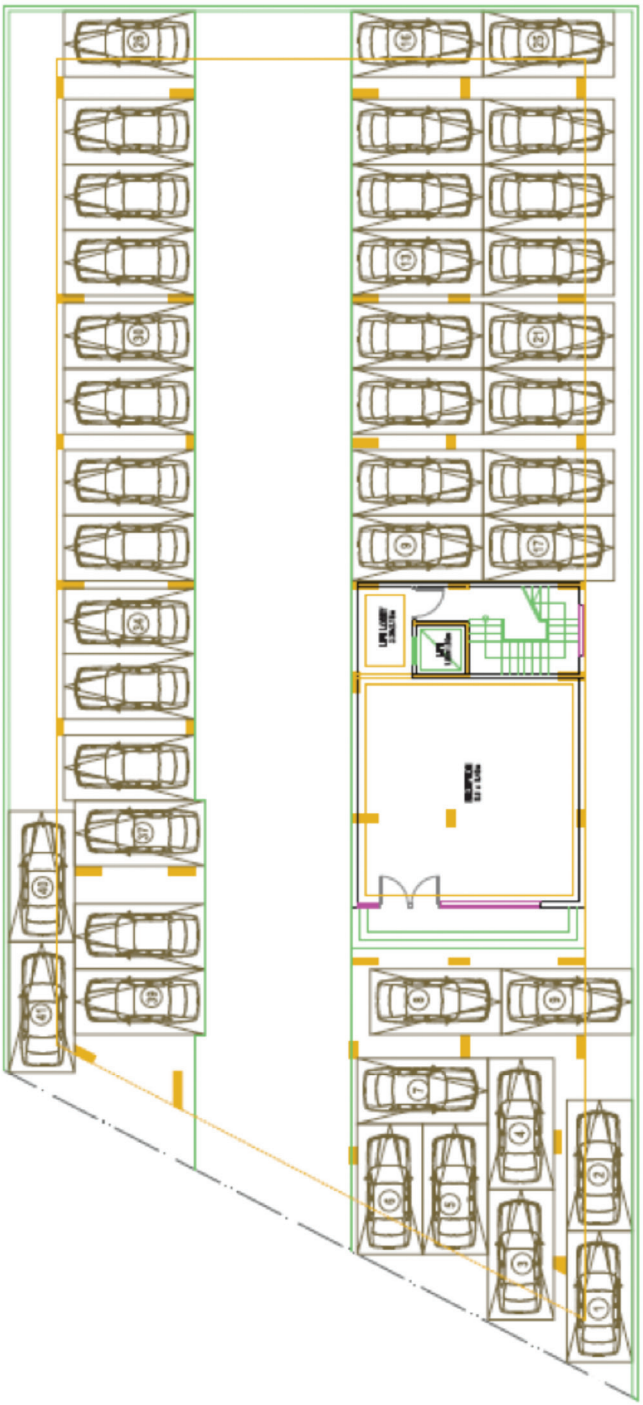


Diagram 2A: BPMS 3A
Building Percentage, Flats areas and Net Buildable Area
Ground Floor Plan

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

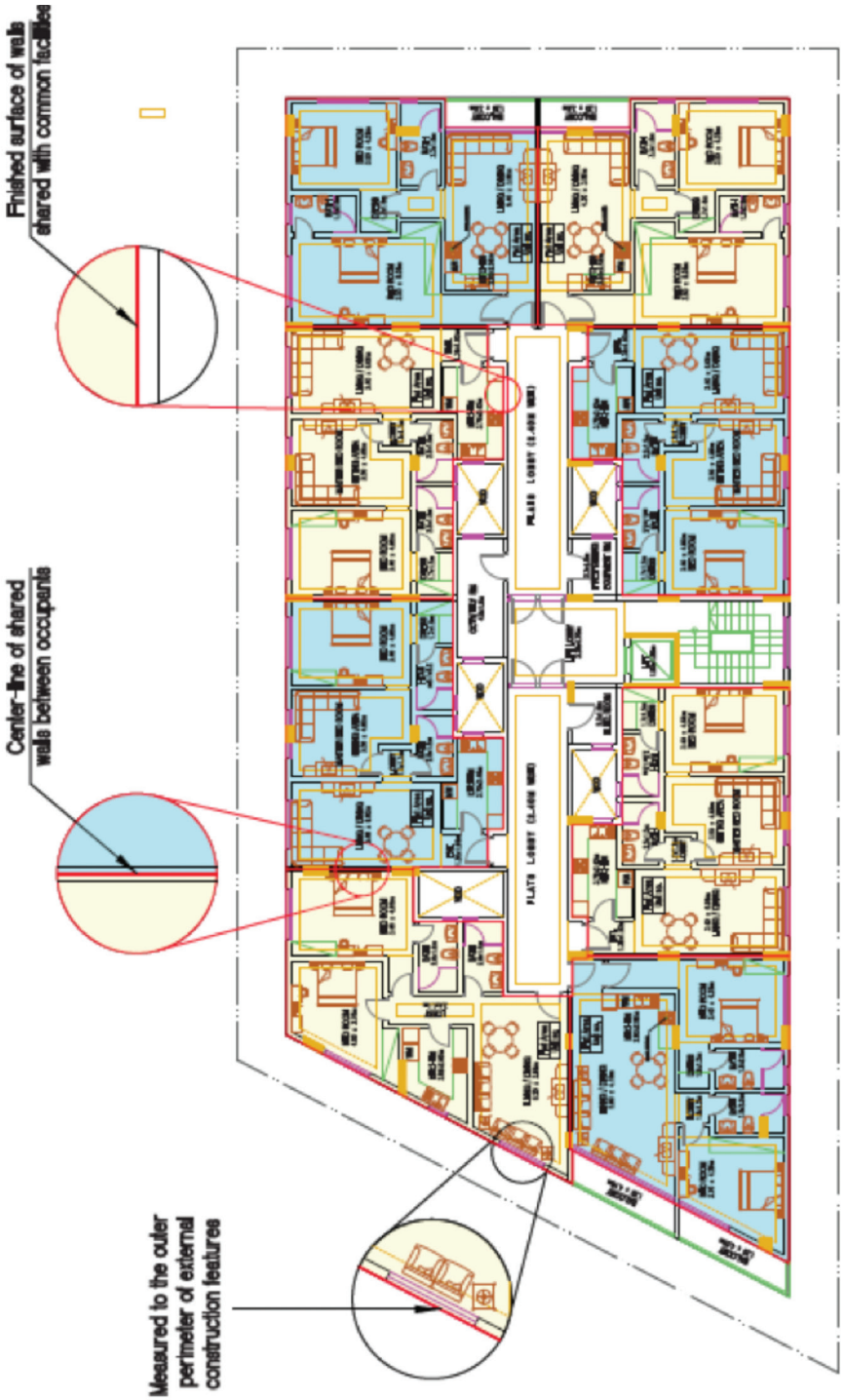


Diagram 2B: BPMS 3A
Building Percentage, Flats areas and Net Buildable Area
Typical Floor Plan

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

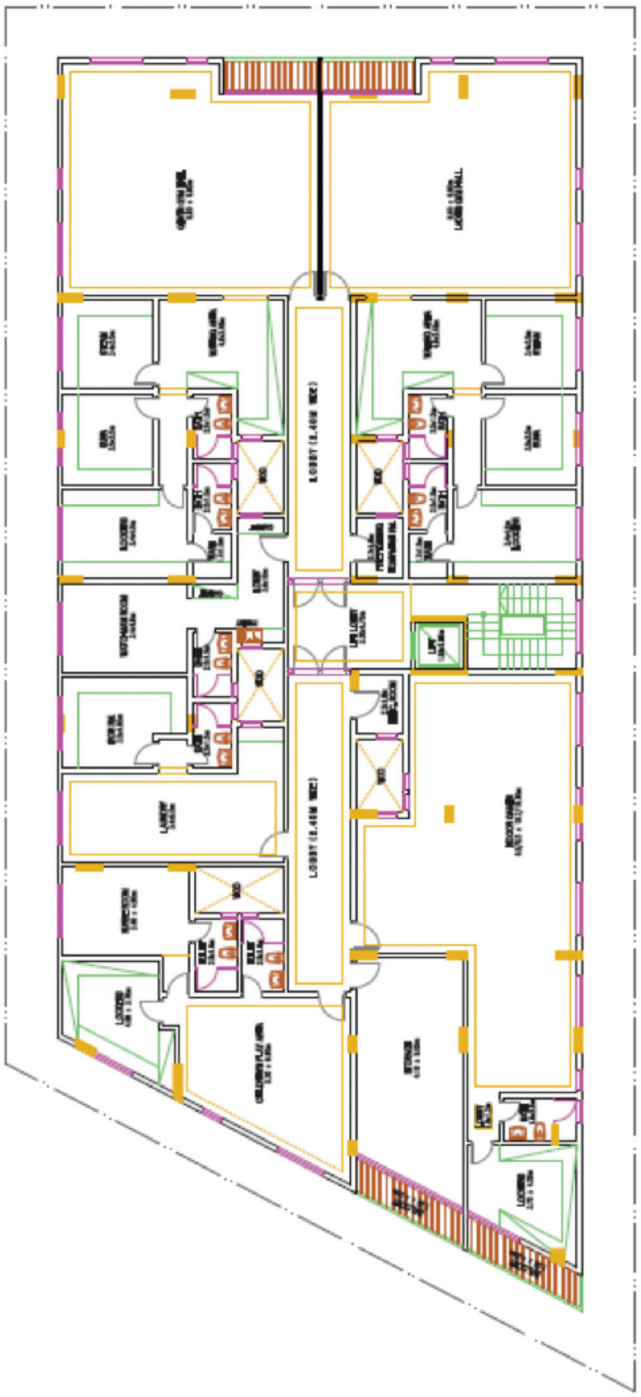


Diagram 2C: BPMS 3A
Building Percentage, Flats areas and Net Buildable Area
Service Floor Plan

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

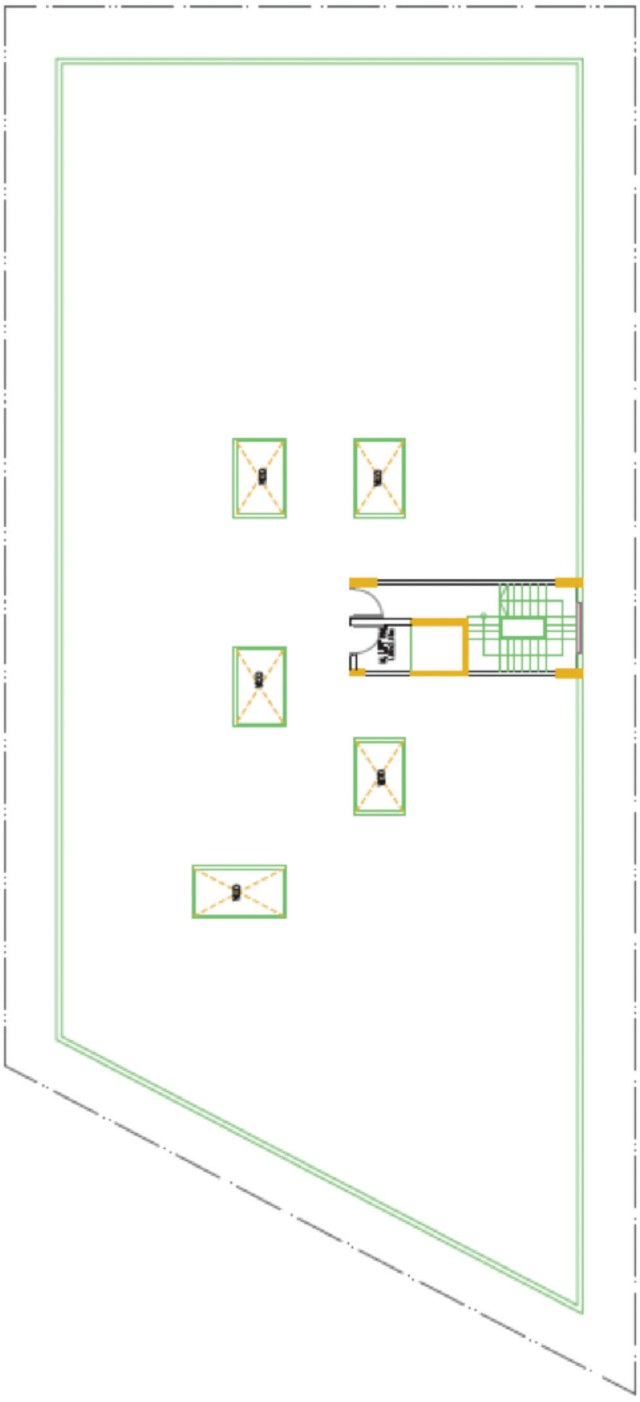


Diagram 2D: BPMS 3A
Building Percentage, Flats areas and Net Buildable Area
Roof Floor Plan

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

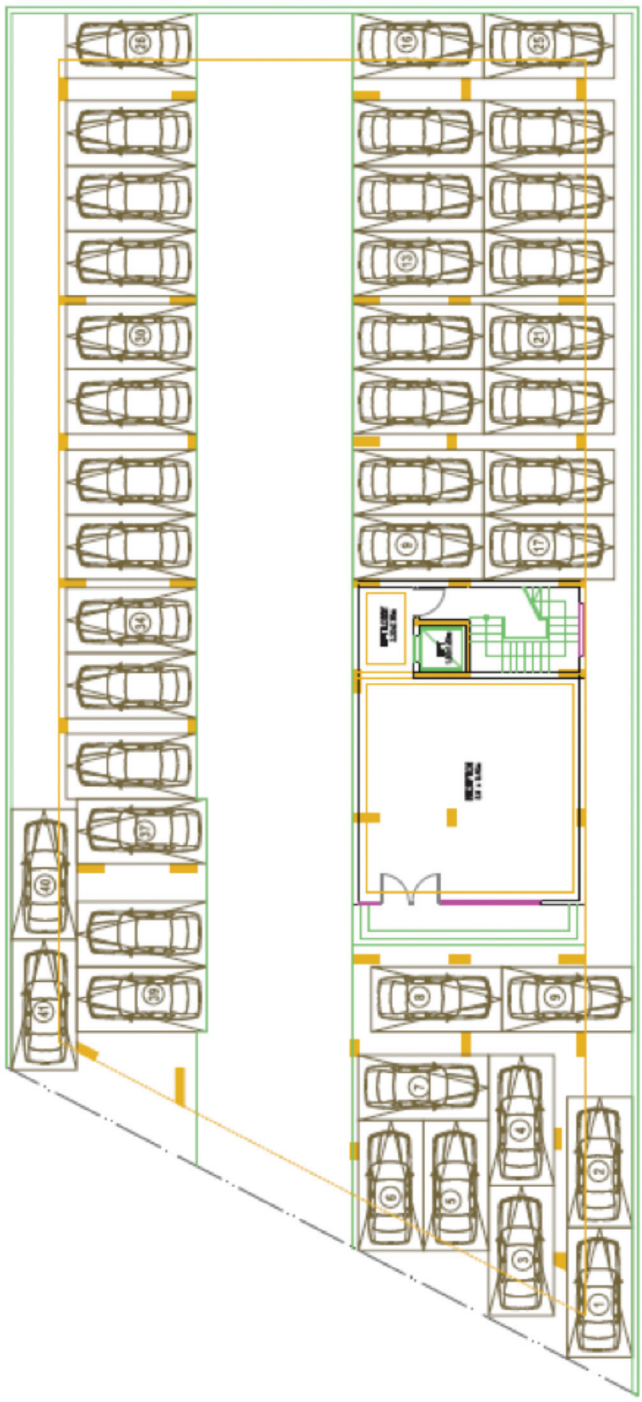


Diagram 3A : BPMS 3B
Property Ownership
Ground Floor Plan

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

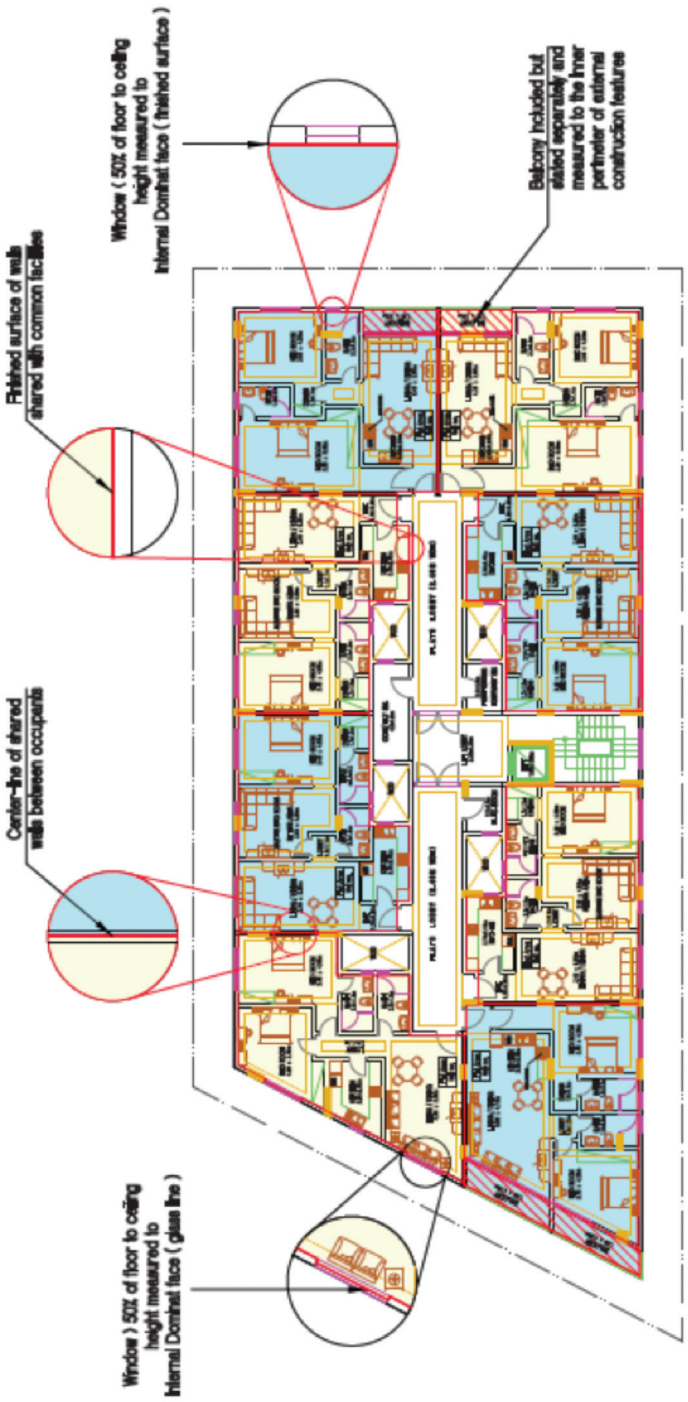


Diagram 3B: BPMS 3B
Property Ownership
Typical Floor Plan

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

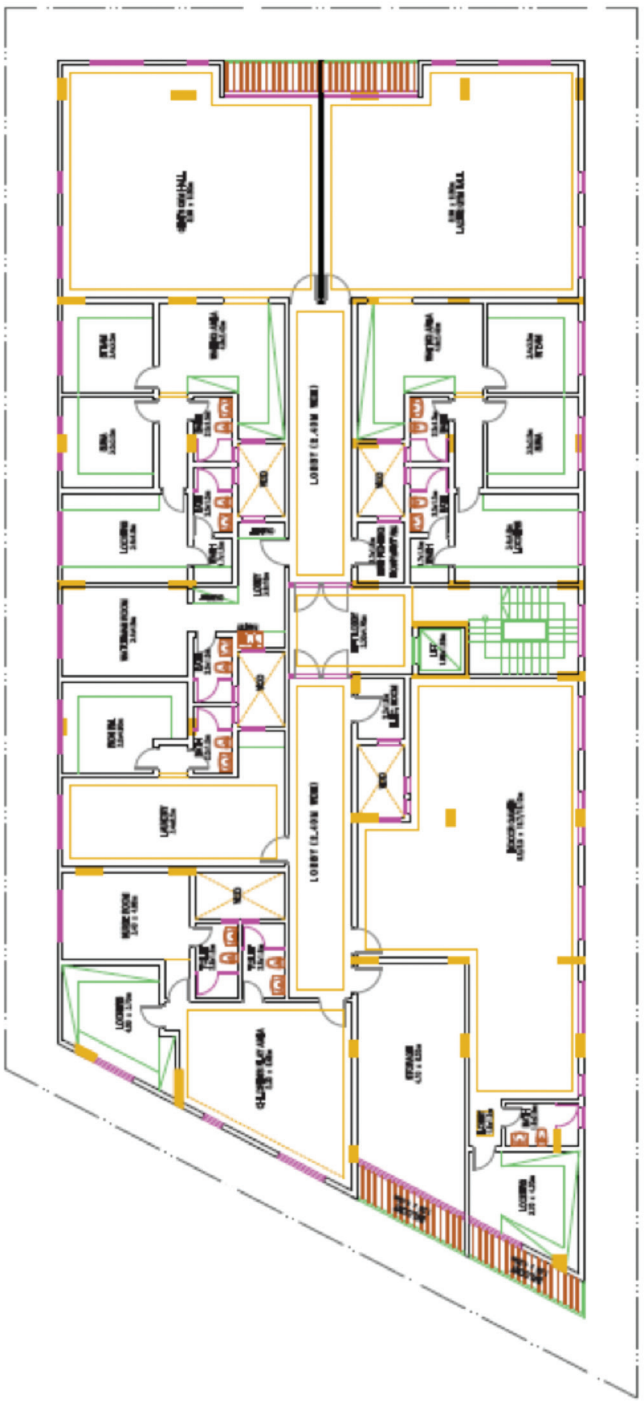
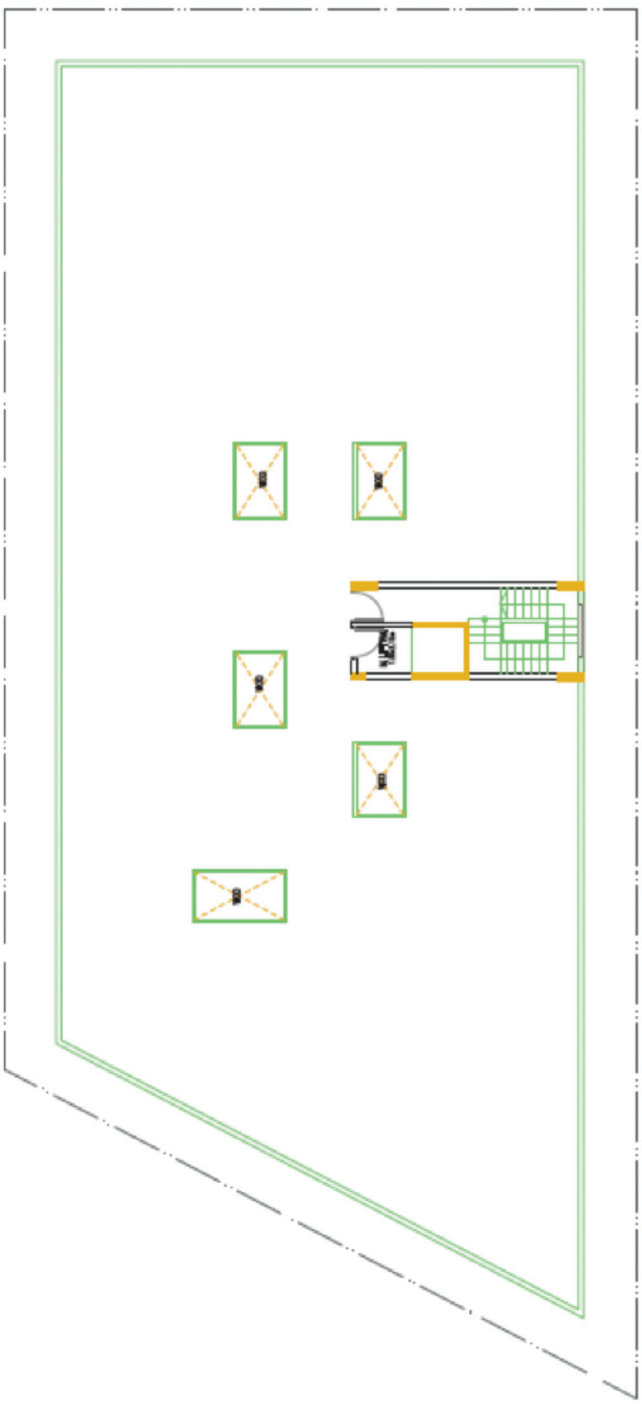


Diagram 3C: BPMS 3B
Property Ownership
Service Floor Plan

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات



Hatched areas are to be stated seprately.

Diagram 3D: BPMS 3B
Property Ownership
Roof Floor Plan

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

المعايير البحرينية للمباني السكنية (الفلل السكنية)

المعيار المستخدم	الاستخدام	الملاحظات	رقم المخطط
1 BPMS (معتمدة على 1 IPMS)	حساب المساحة الكلية لمعرفة التكلفة التقديرية للمشروع وحساب الرسوم البلدية	لا داعي لجداول المساحات المنفصلة	المخطط 4A المخطط 4B المخطط 4C
3A BPMS (معتمدة على 3A IPMS)	حساب نسبة البناء ومساحة الوحدات والمساحة الصافية لتحديد تكلفة البنية التحتية	لا داعي لجداول المساحات المنفصلة غير شاملة البلكونات والفيرندا والمرافق المنفصلة وما في حكمهم أما في حالة المرافق المتصلة فتكون شاملة مستثنية منها الارتدادات القانونية	المخطط 5A المخطط 5B المخطط 5C
2 BPMS (معتمدة على 2 IPMS)	بيع الطبقات والشقق بنظام التمليك	شاملة لسطح المبنى والارتدادات القانونية (مقاسة من الحد الداخلي إلى الحد الداخلي) ولكن بجداول مساحات منفصلة الكراجات المسقوفة تحتسب ضمن مساحة المبنى الرئيسي	المخطط 6A المخطط 6B المخطط 6C

ملاحظة: يتم تمليك الفيلا الواحدة فقط في حال وقوعها ضمن مباني مشتركة على عقار واحد

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

المعايير البحرينية للفلل السكنية لحساب المساحة الكلية لمعرفة التكلفة التقديرية للمشروع وحساب الرسوم البلدية

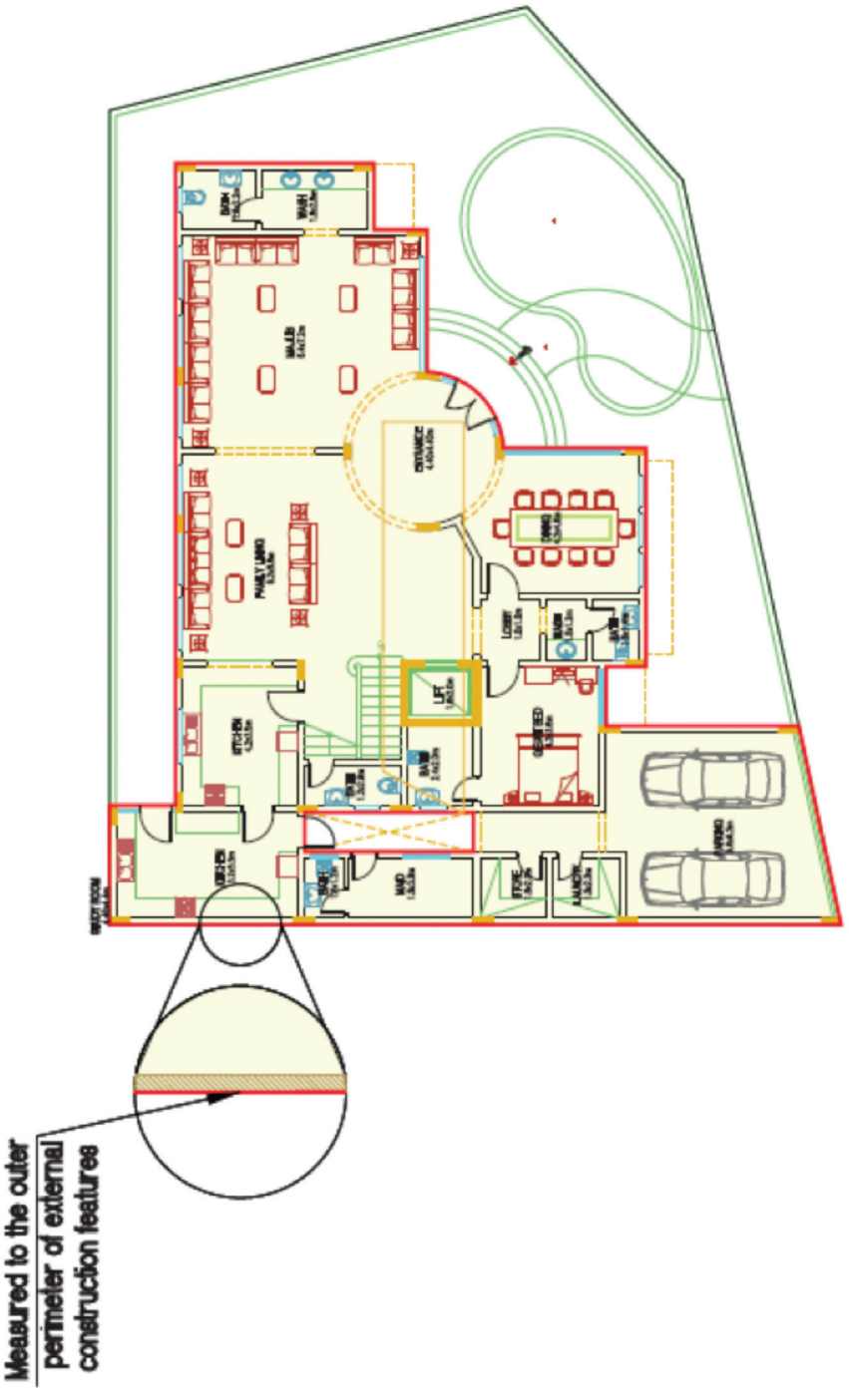


Diagram 4A: BPMS 1
Estimated Cost of the Project and fees of Building Permits (Gross Area)
Ground Floor Plan

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

المعايير البحرينية للفلل السكنية لحساب المساحة الكلية لمعرفة التكلفة التقديرية للمشروع وحساب الرسوم البلدية

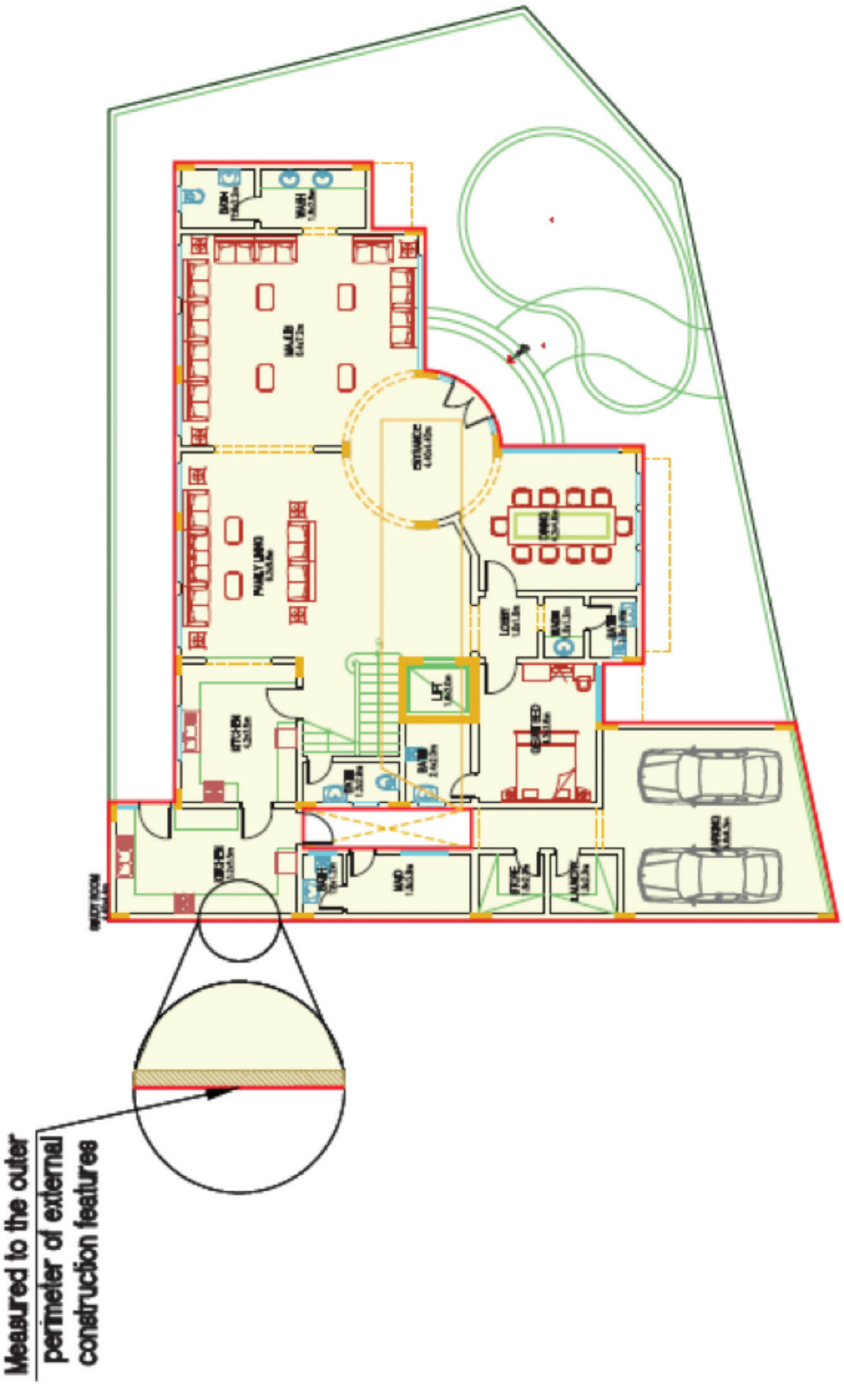


Diagram 4A: BPMS 1
Estimated Cost of the Project and fees of Building Permits (Gross Area)
Ground Floor Plan

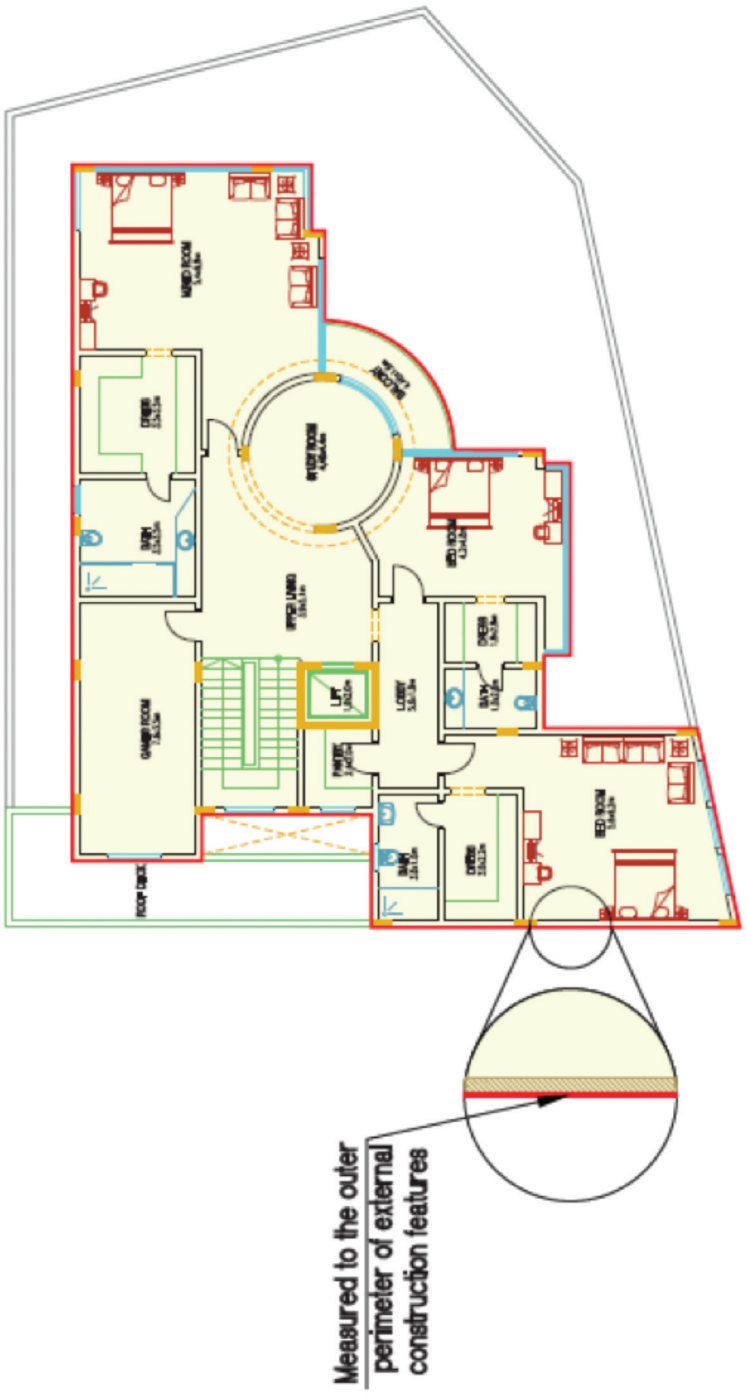


Diagram 4B: BPMS 1
Estimated Cost of the Project and fees of Building Permits (Gross Area)
First Floor Plan

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

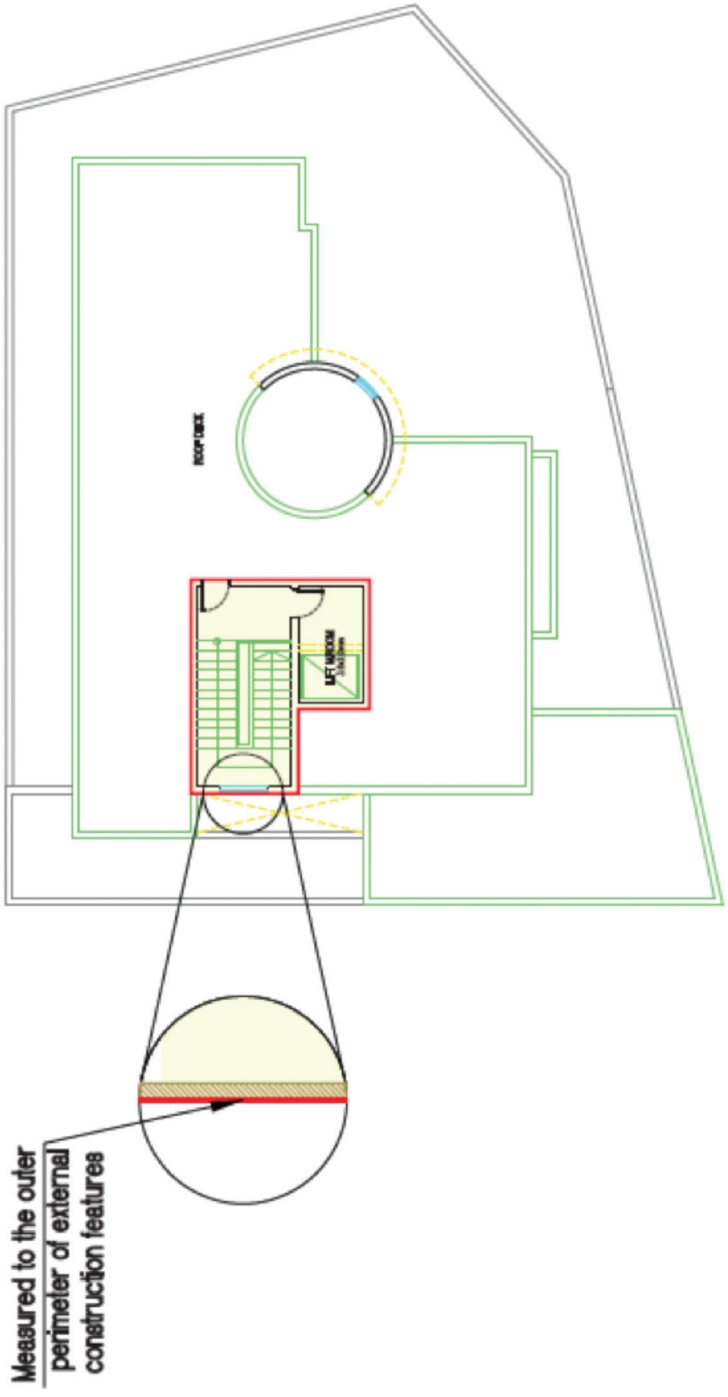


Diagram 4C: BPMS 1
Estimated Cost of the Project and fees of Building Permits (Gross Area)
Second Floor Plan

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

المعايير البحرينية للفلل السكنية لحساب نسبة البناء ومساحة الوحدة والمساحة الصافية لتحديد تكلفة البنية التحتية

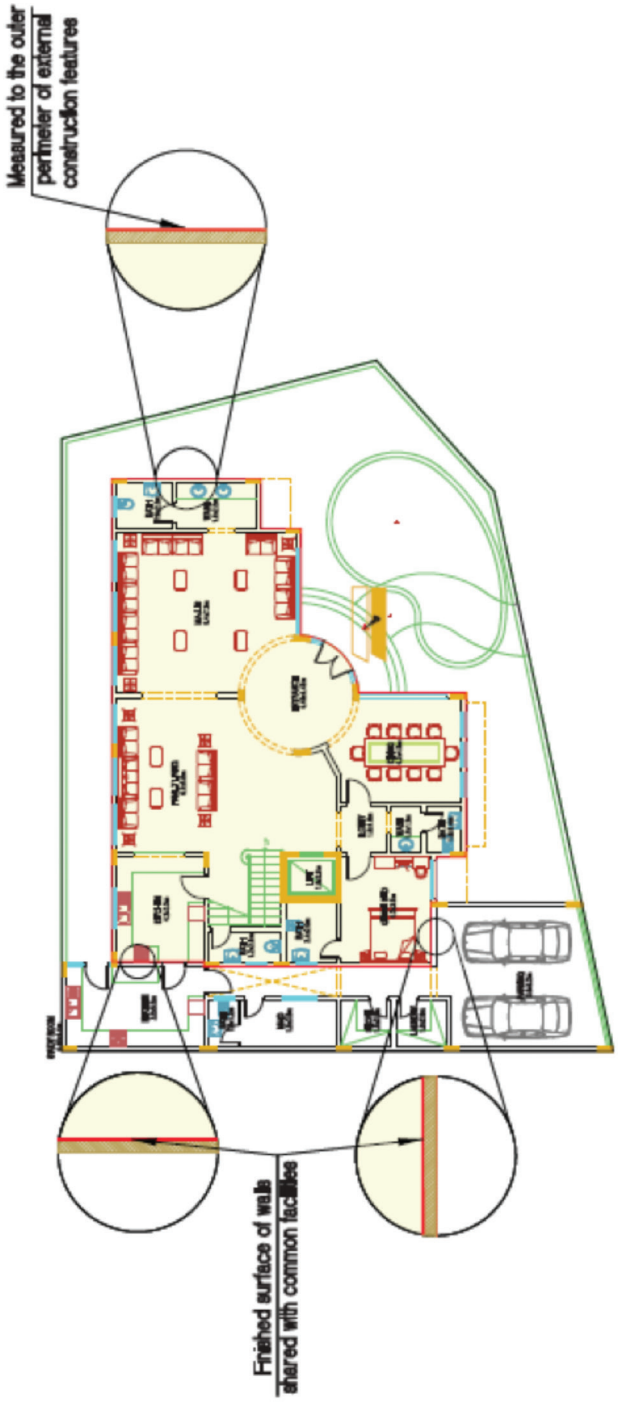


Diagram 5A: BPMS 3A
Building Percentage, Villa area and Net Buildable area
Ground Floor Plan

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

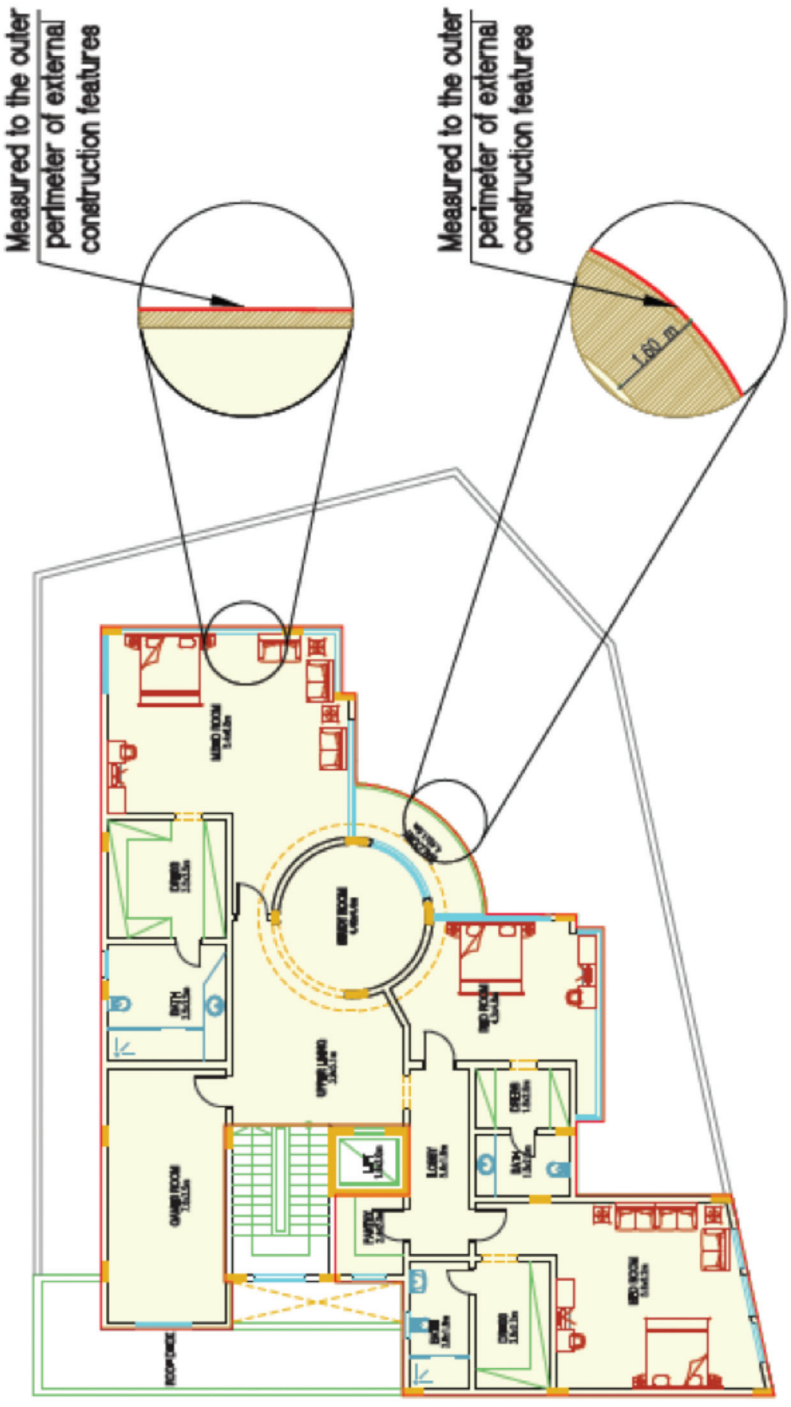


Diagram 5B: BPMS 3A
Building Percentage, Villa area and Net Buildable area
First Floor Plan

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

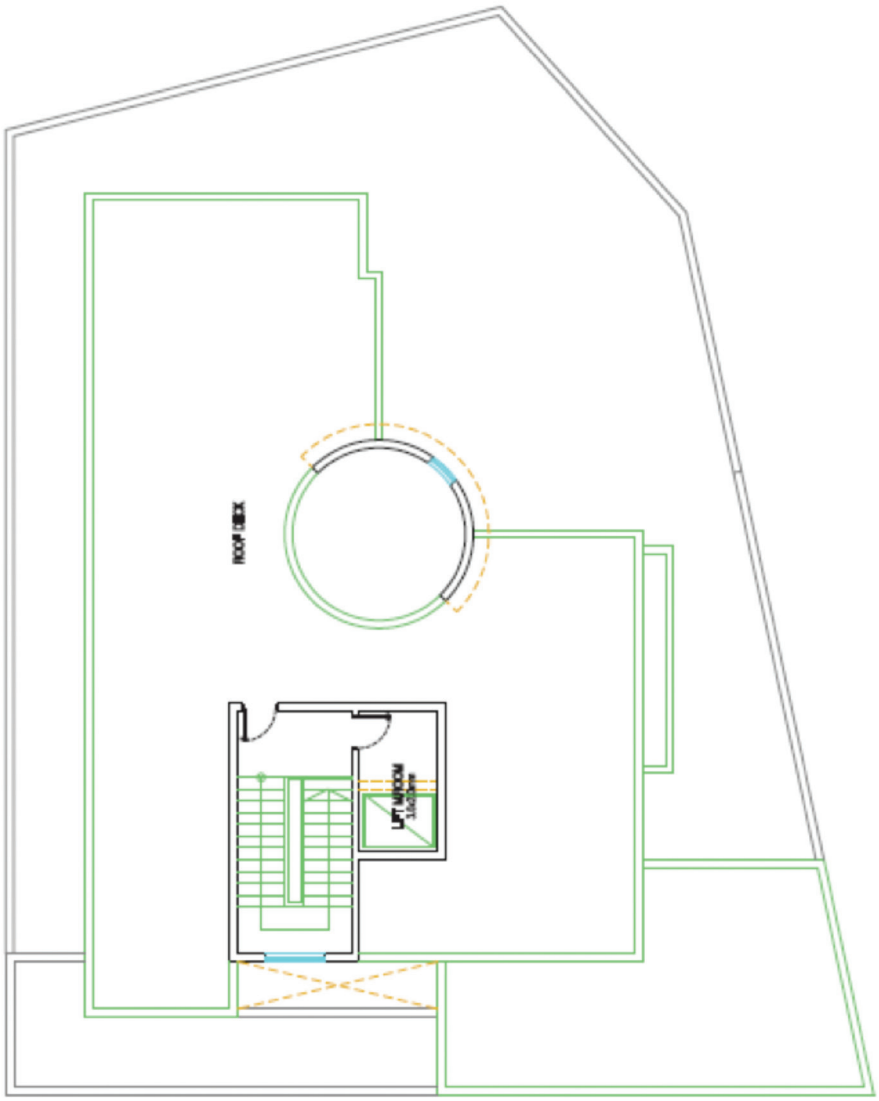


Diagram 5C: BPMS 3A
Building Percentage, Villa area and Net Buildable area
Second Floor Plan

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

المعايير البحرينية للفلل السكنية لحساب بيع الطبقات بنظام التمليك

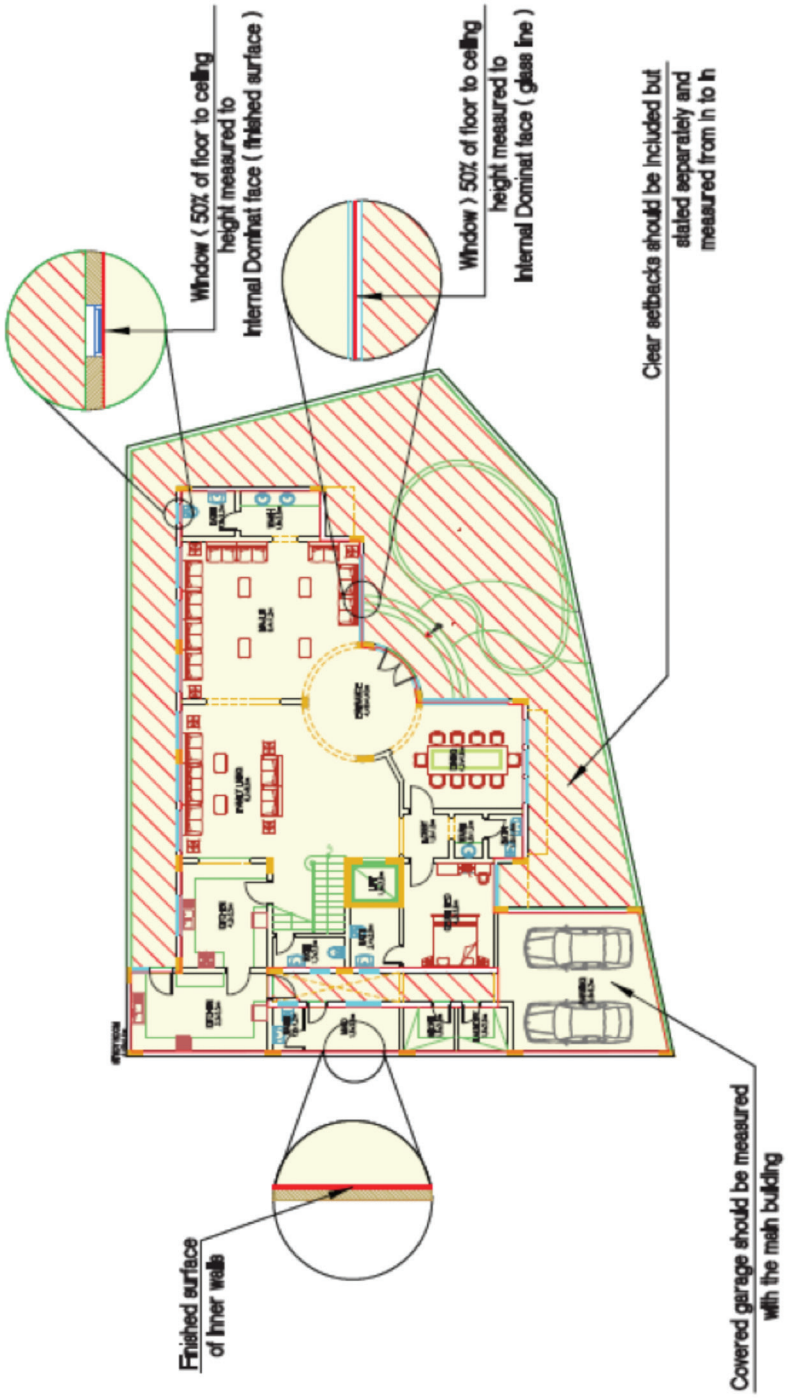


Diagram 6A: BPMS 2
Property Ownership
Ground Floor Plan

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

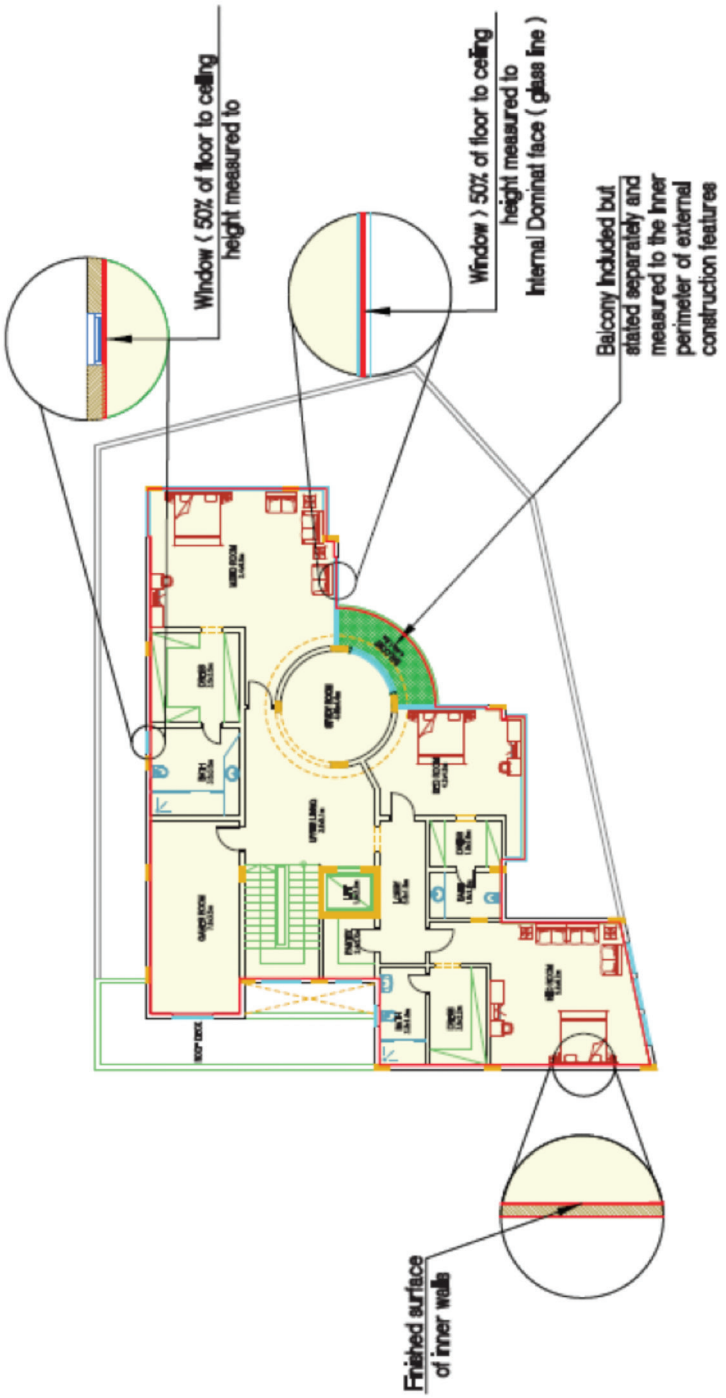


Diagram 6B: BPMS 2
Property Ownership
First Floor Plan

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

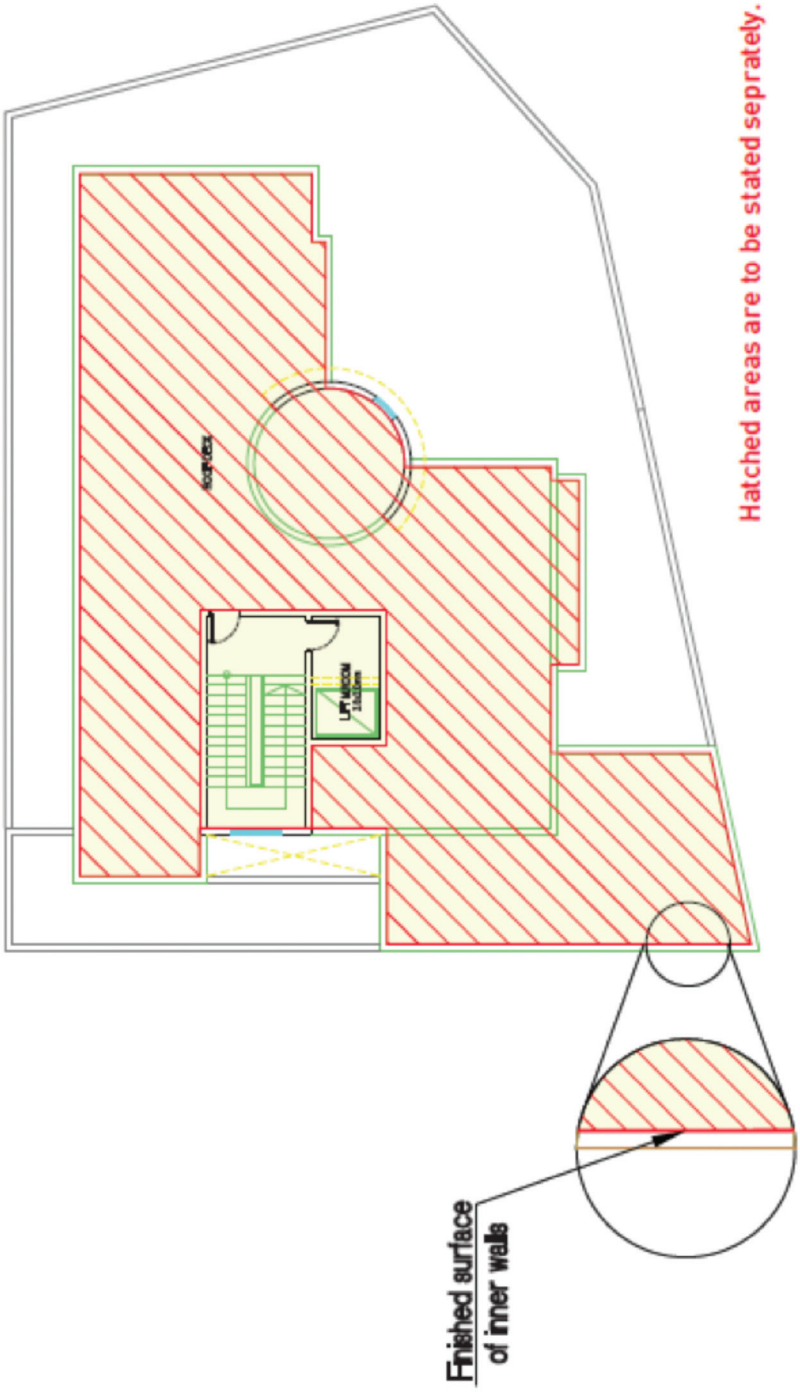


Diagram 6C: BPMS 2
Property Ownership
Second Floor Plan

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

المعايير البحرينية للمباني السكنية (الفلل المتلاصقة)

المعيار المستخدم	الاستخدام	الملاحظات	رقم المخطط
1 BPMS (معتمدة على 1 IPMS)	حساب المساحة الكلية لمعرفة التكلفة التقديرية للمشروع وحساب الرسوم البلدية	لا داعي لجداول المساحات المنفصلة	المخطط 7A المخطط 7B المخطط 7C
3A BPMS (معتمدة على 3A IPMS)	حساب نسبة البناء ومساحة الوحدات والمساحة الصافية لتحديد تكلفة البنية التحتية	لا داعي لجداول المساحات المنفصلة غير شاملة البلكونات والفيرندا والمرافق المنفصلة وما في حكمهم أما في حالة المرافق المتصلة فتكون شاملة مستثنية منها الارتدادات القانونية	المخطط 8A المخطط 8B المخطط 8C
3B BPMS (معتمدة على 3B IPMS)	بيع الطبقات بنظام التمليك	شاملة للسلالم في الأدوار العلوية والجدران المشتركة الفاصلة بين الوحدات وشاملة لسطح المبنى والارتدادات القانونية (مقاسة من الحد الداخلي إلى الحد الداخلي) ولكن بجداول مساحات منفصلة الكراجات المسقوفة تحتسب ضمن مساحة المبنى الرئيسي	المخطط 9A المخطط 9B المخطط 9C

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

المعايير البحرينية للفلل المتلاصقة لحساب المساحة الكلية لمعرفة التكلفة التقديرية للمشروع وحساب الرسوم البلدية

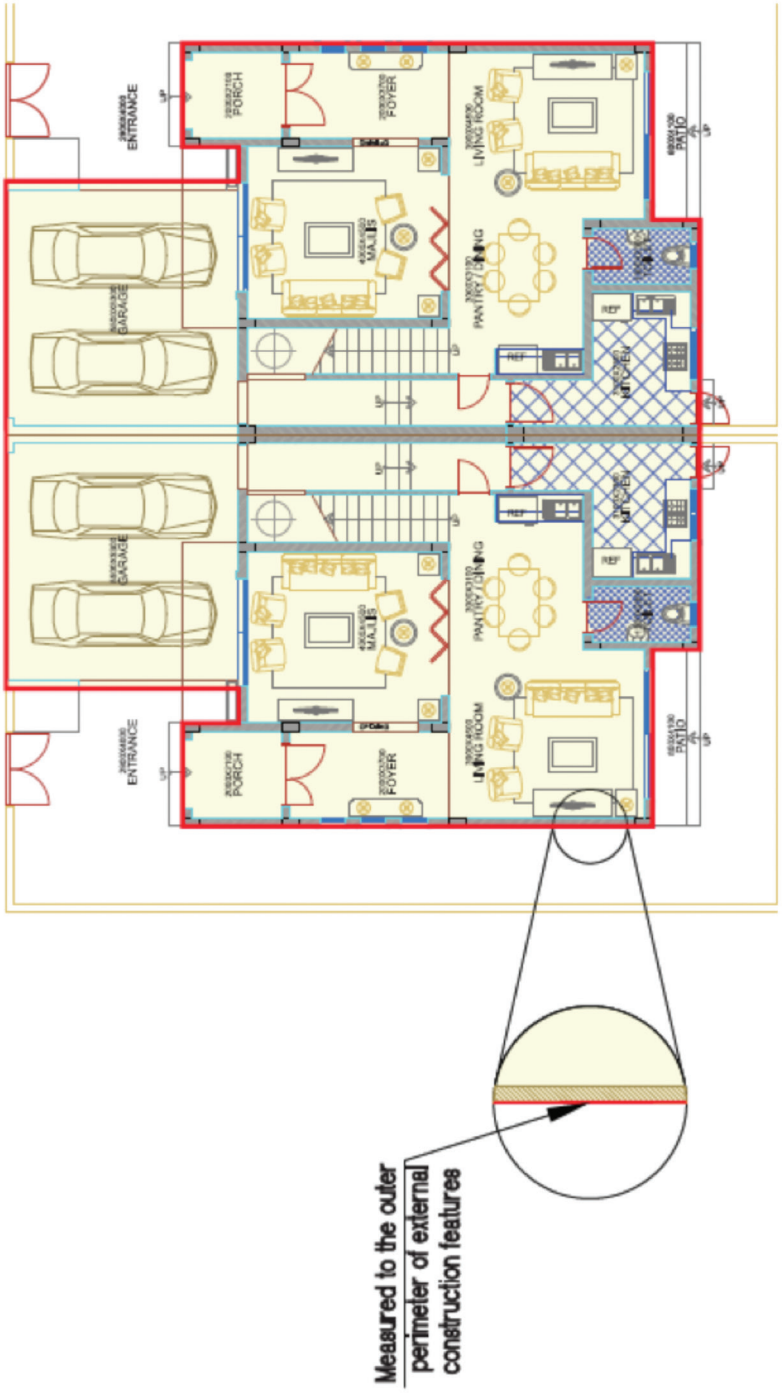


Diagram 7A: BPMS 1
Estimated Cost of the Project and fees of Building Permits (Gross Area)
Ground Floor Plan

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

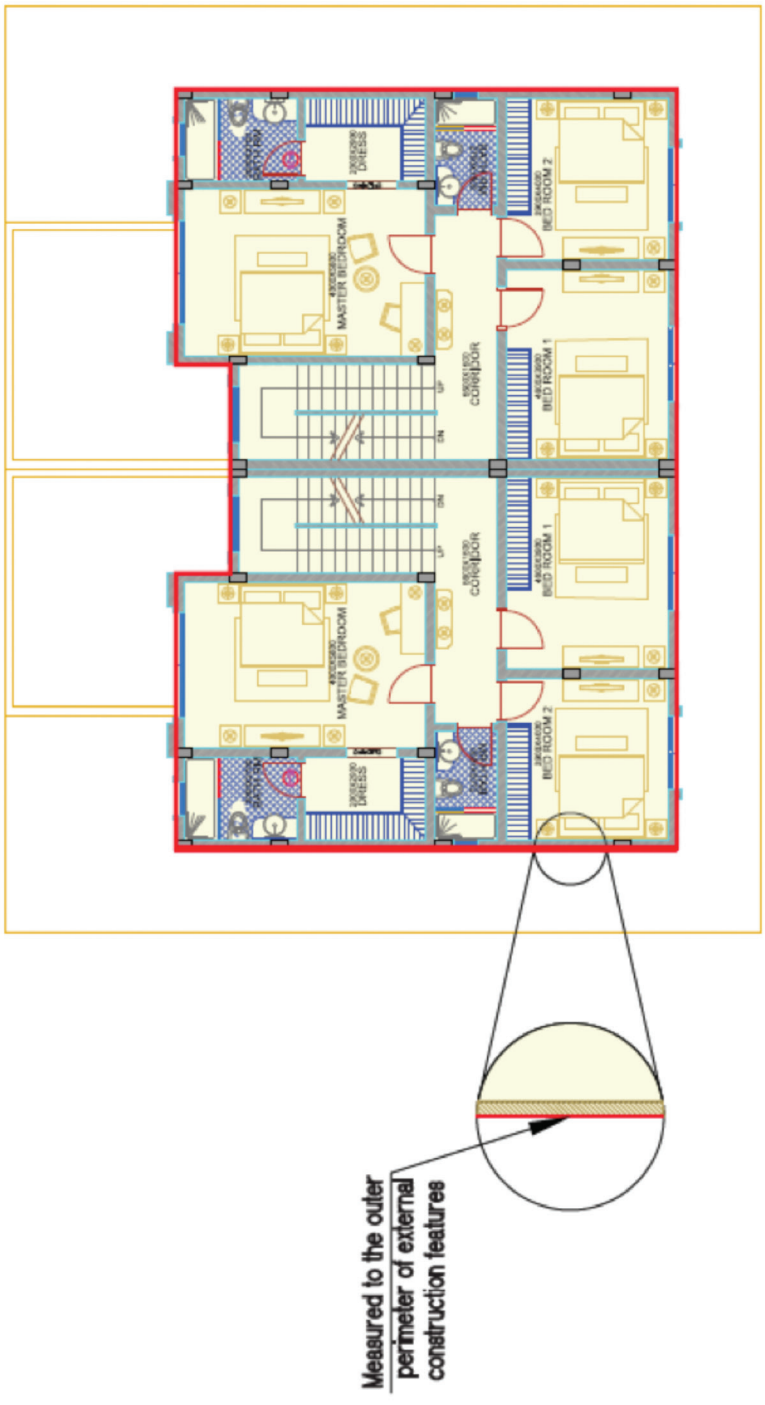


Diagram 7B: BPMS 1
Estimated Cost of the Project and fees of Building Permits (Gross Area)
First Floor Plan

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

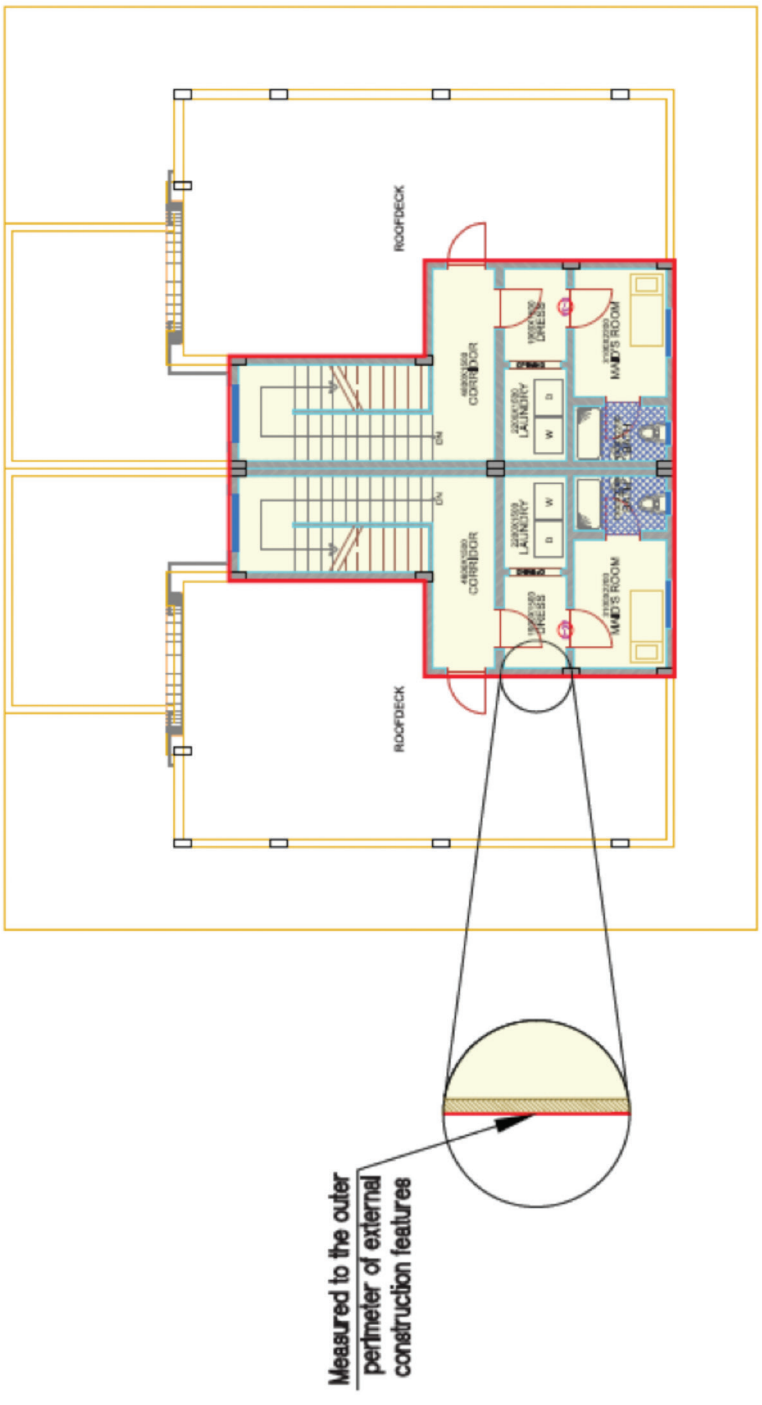


Diagram 7C: BPMS 1
Estimated Cost of the Project and fees of Building Permits (Gross Area)
Second Floor Plan

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

المعايير البحرينية للفلل المتلاصقة لحساب نسبة البناء ومساحة الوحدات والمساحة الصافية لتحديد تكلفة البنية التحتية

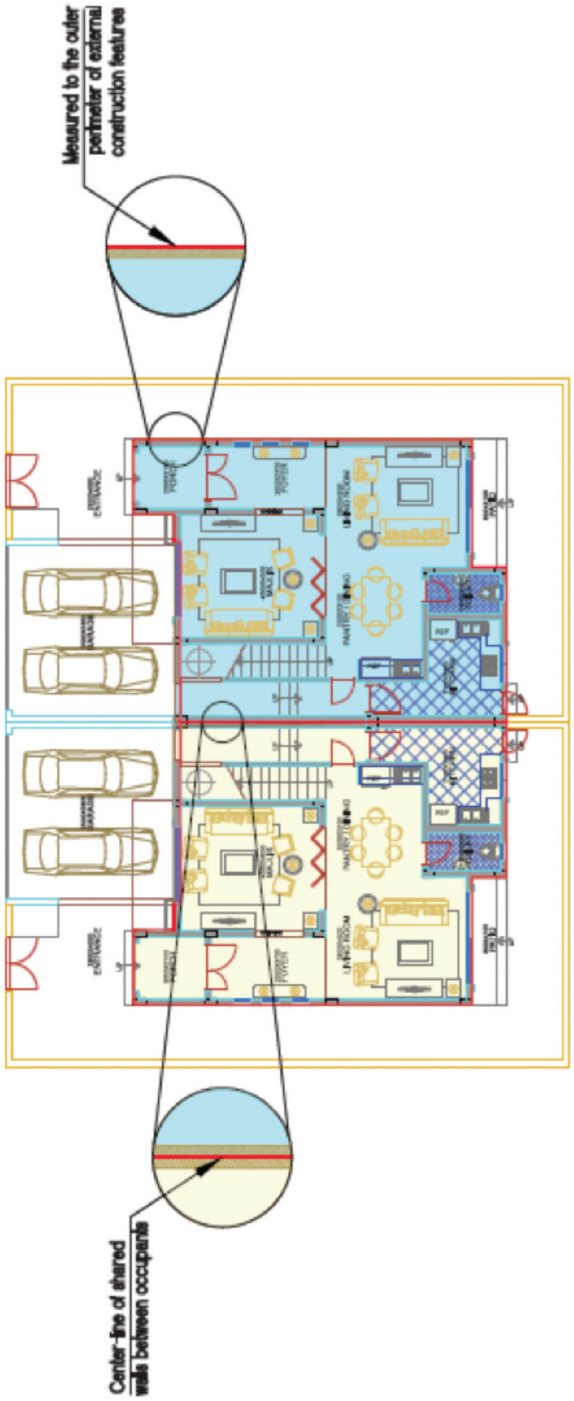
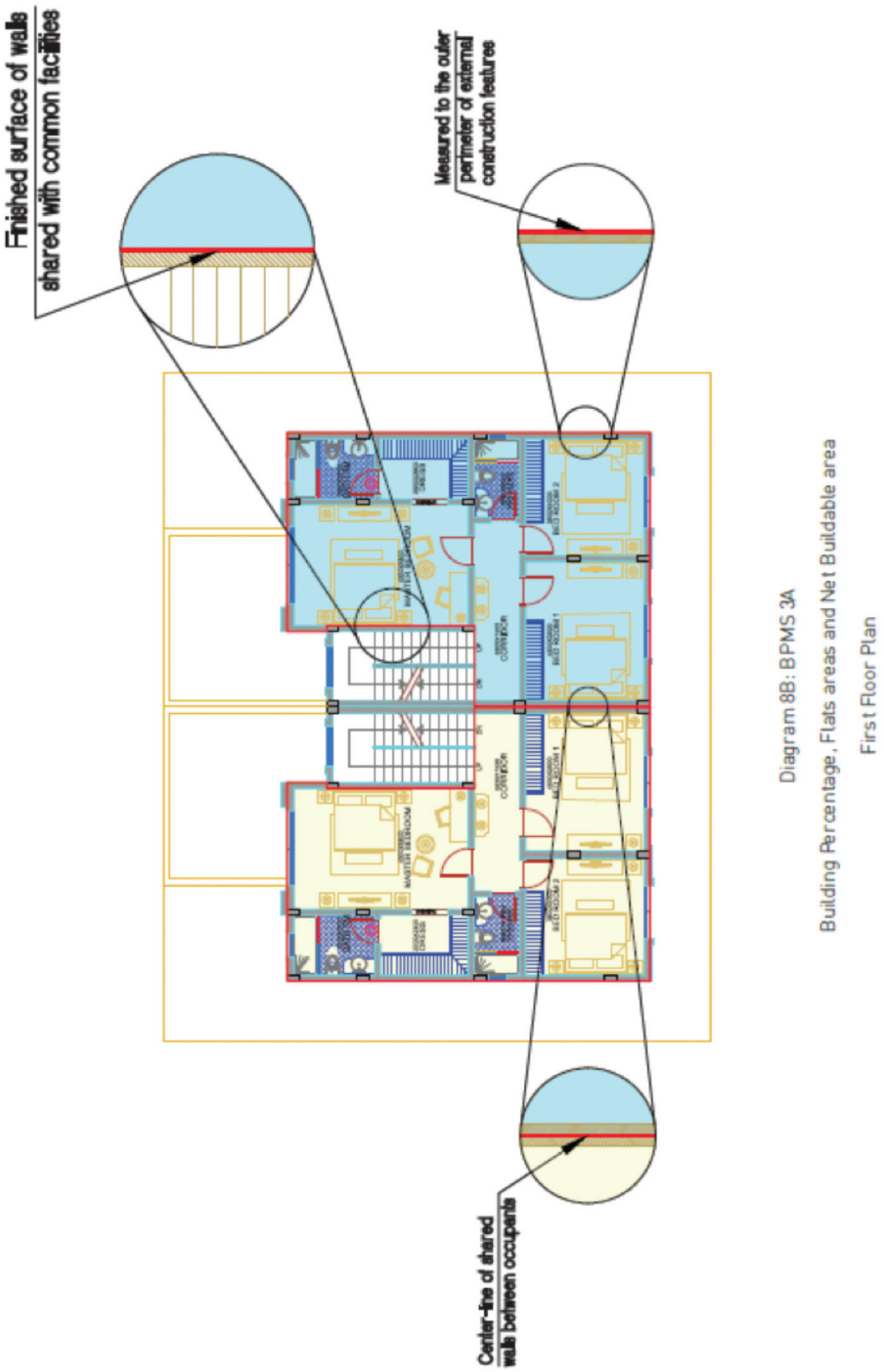


Diagram 8A: BPMS 3A
Building Percentage, Flats areas and Net Buildable area
Ground Floor Plan

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات



اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

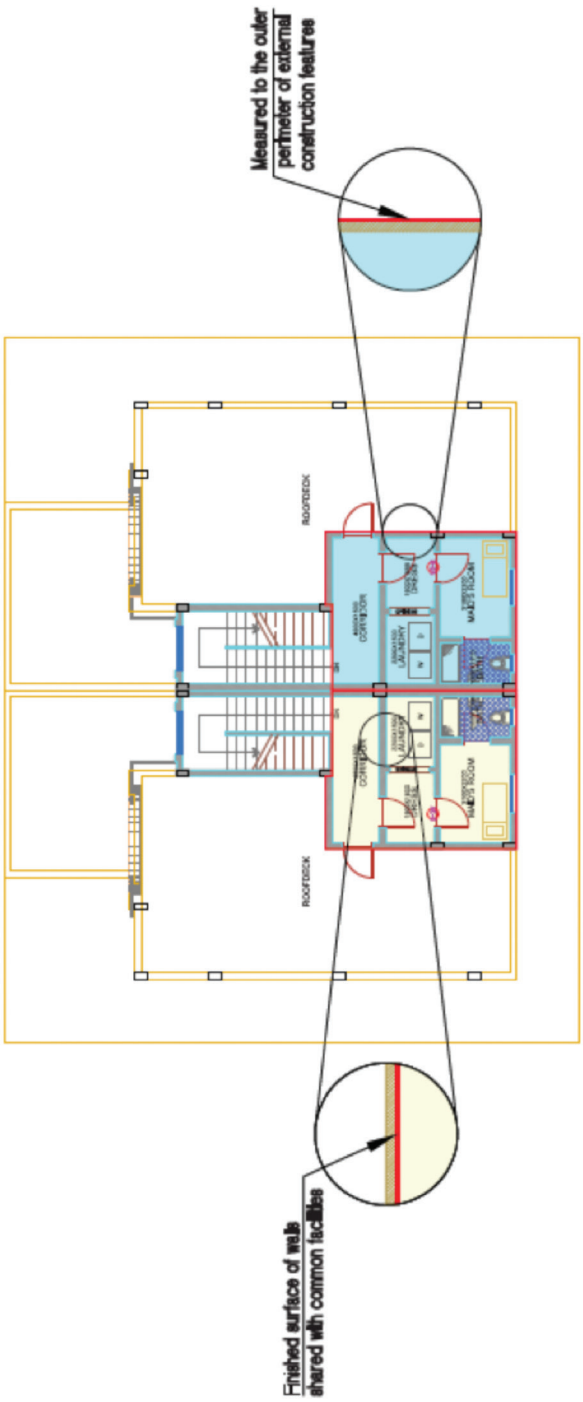
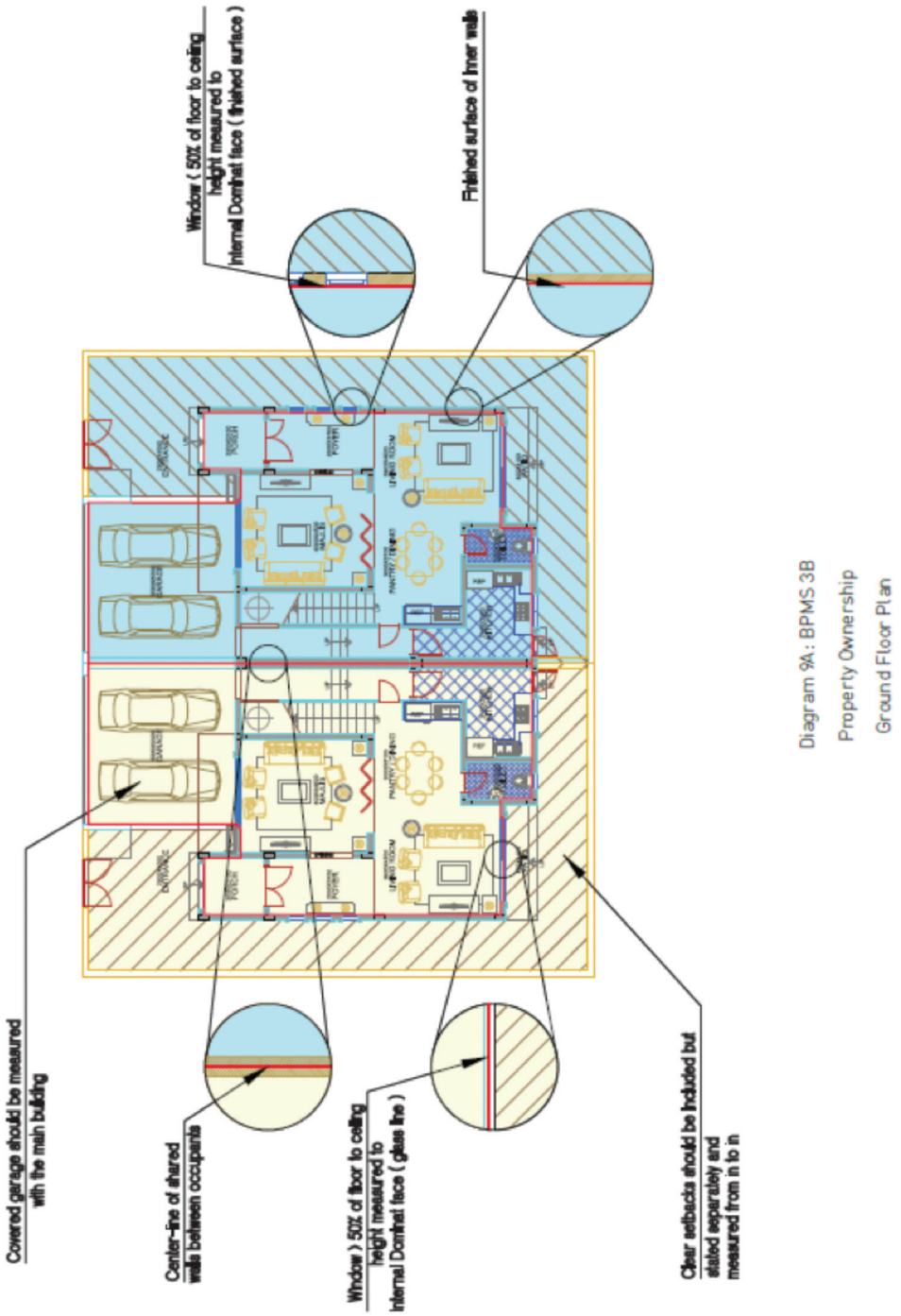


Diagram 8C: BPMS 3A
Building Percentage, Flats areas and Net Buildable area
Second Floor Plan

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

المعايير البحرينية للفلل المتلاصقة لحساب بيع الطبقات بنظام التمليك



اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

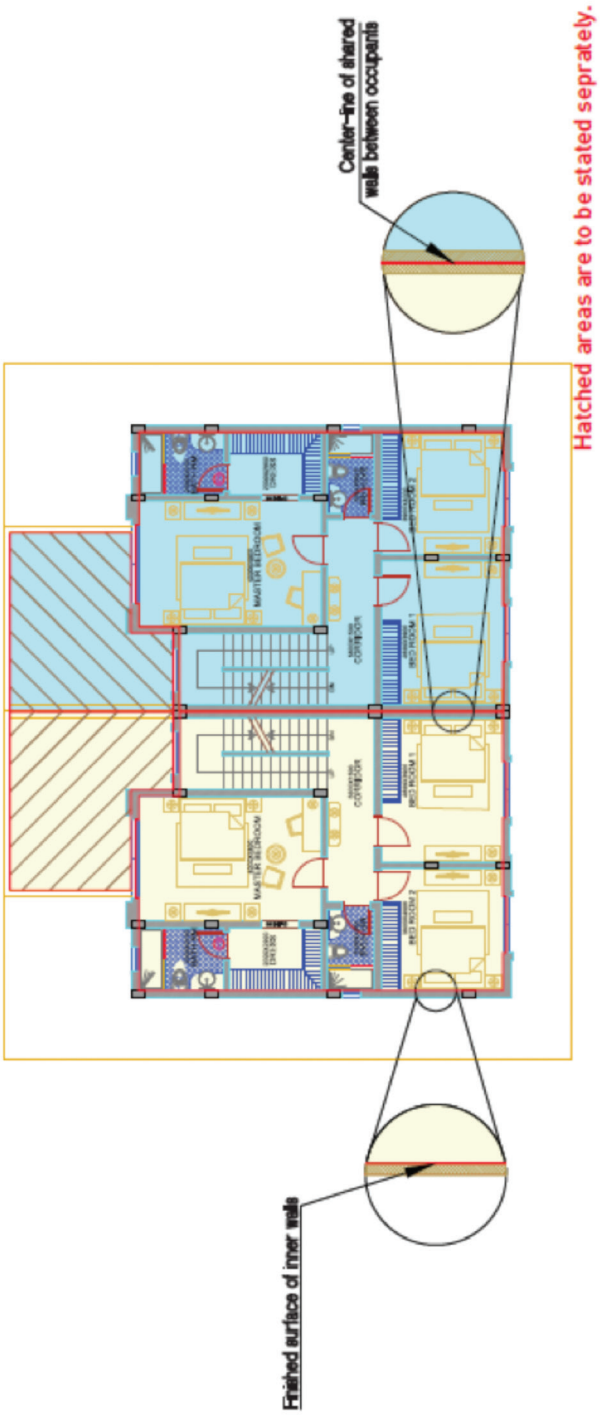


Diagram 9B: BPMS 3B
Property Ownership
First Floor Plan

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

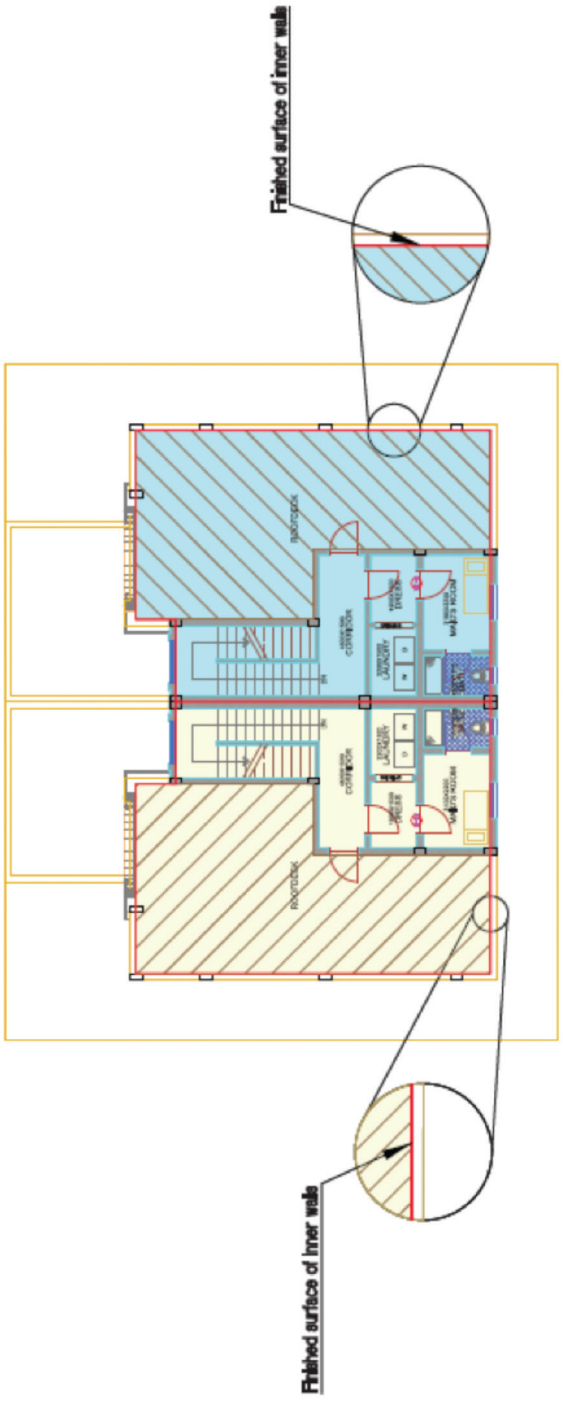


Diagram 9C: BPMS 3B
Property Ownership
Second Floor Plan

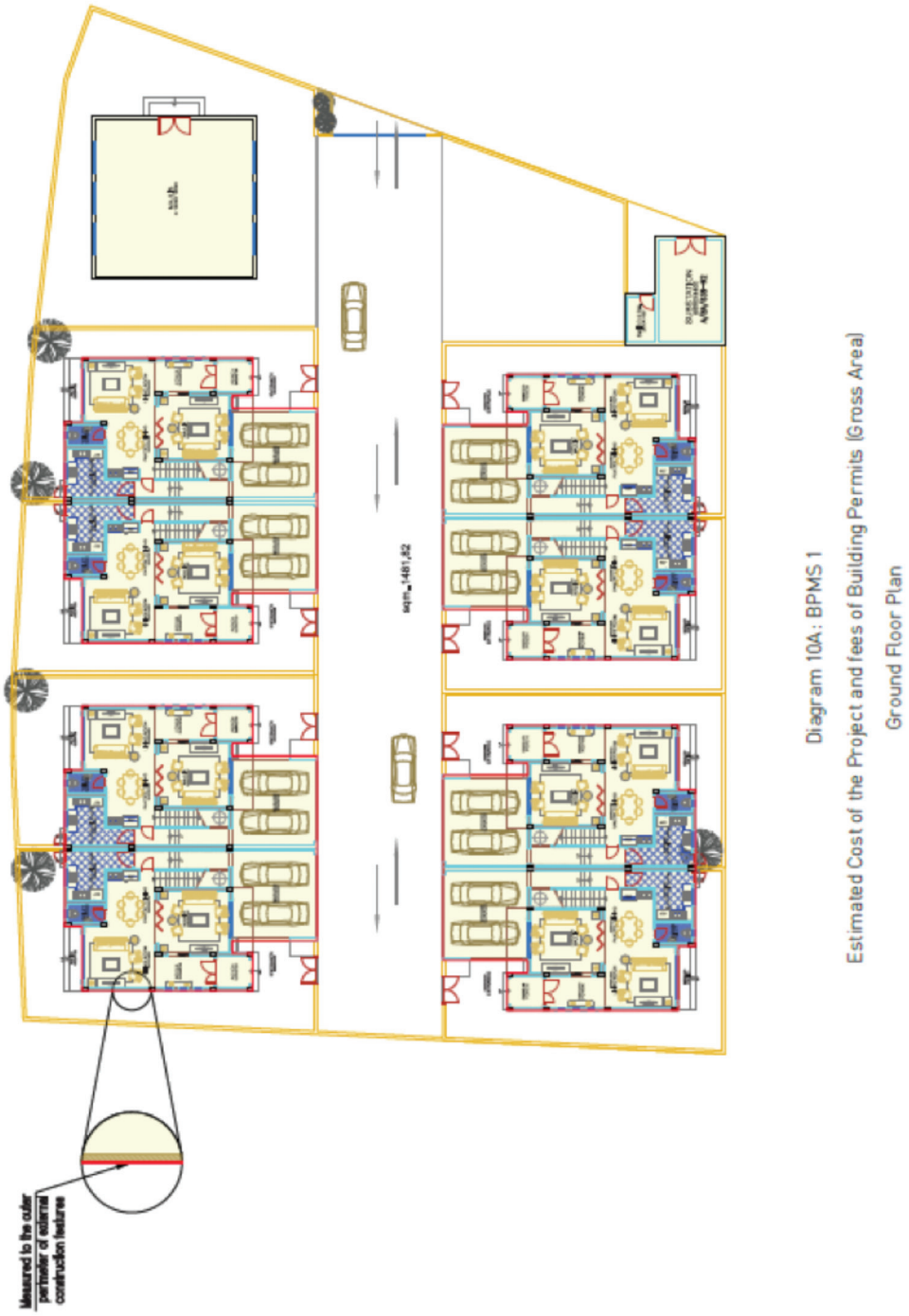
اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

المعايير البحرينية للمباني السكنية (المجمعات السكنية)

المعيار المستخدم	الاستخدام	الملاحظات	رقم المخطط
1 BPMS (معتمدة على 1 IPMS)	حساب المساحة الكلية لمعرفة التكلفة التقديرية للمشروع وحساب الرسوم البلدية	لا داعي لجداول المساحات المنفصلة	المخطط 10A المخطط 10B المخطط 10C
3A BPMS (معتمدة على 3A IPMS)	حساب نسبة البناء ومساحة الوحدات والمساحة الصافية لتحديد تكلفة البنية التحتية	لا داعي لجداول المساحات المنفصلة غير شاملة البلكونات والفيرندا والمرافق المنفصلة وما في حكمهم أما في حالة المرافق المتصلة فتكون شاملة مستثنية منها الارتدادات القانونية	المخطط 11A المخطط 11B المخطط 11C
3B BPMS (معتمدة على 3B IPMS)	بيع الطبقات بنظام التمليك	شاملة للسلالم في الأدوار العلوية والجدران المشتركة الفاصلة بين الوحدات وشاملة لسطح المبنى والارتدادات القانونية (مقاسة من الحد الداخلي إلى الحد الداخلي) ولكن بجداول مساحات منفصلة الكراجات المسقوفة تحتسب ضمن مساحة المبنى الرئيسي	المخطط 12A المخطط 12B المخطط 12C

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

المعايير البحرينية للمجمعات السكنية لحساب المساحة الكلية لمعرفة التكلفة التقديرية للمشروع وحساب الرسوم البلدية



اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

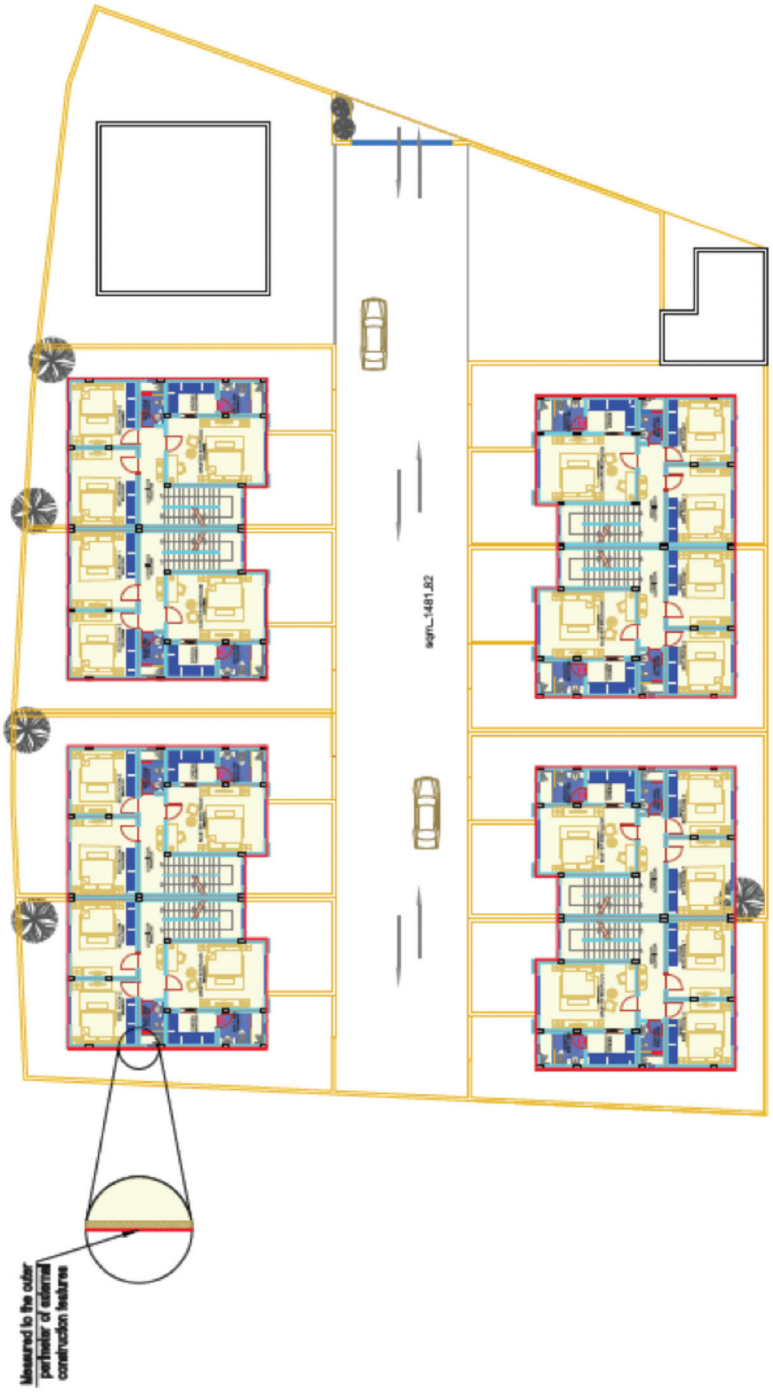


Diagram 10B: BPMS 1
Estimated Cost of the Project and fees of Building Permits (Gross Area)
First Floor Plan

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

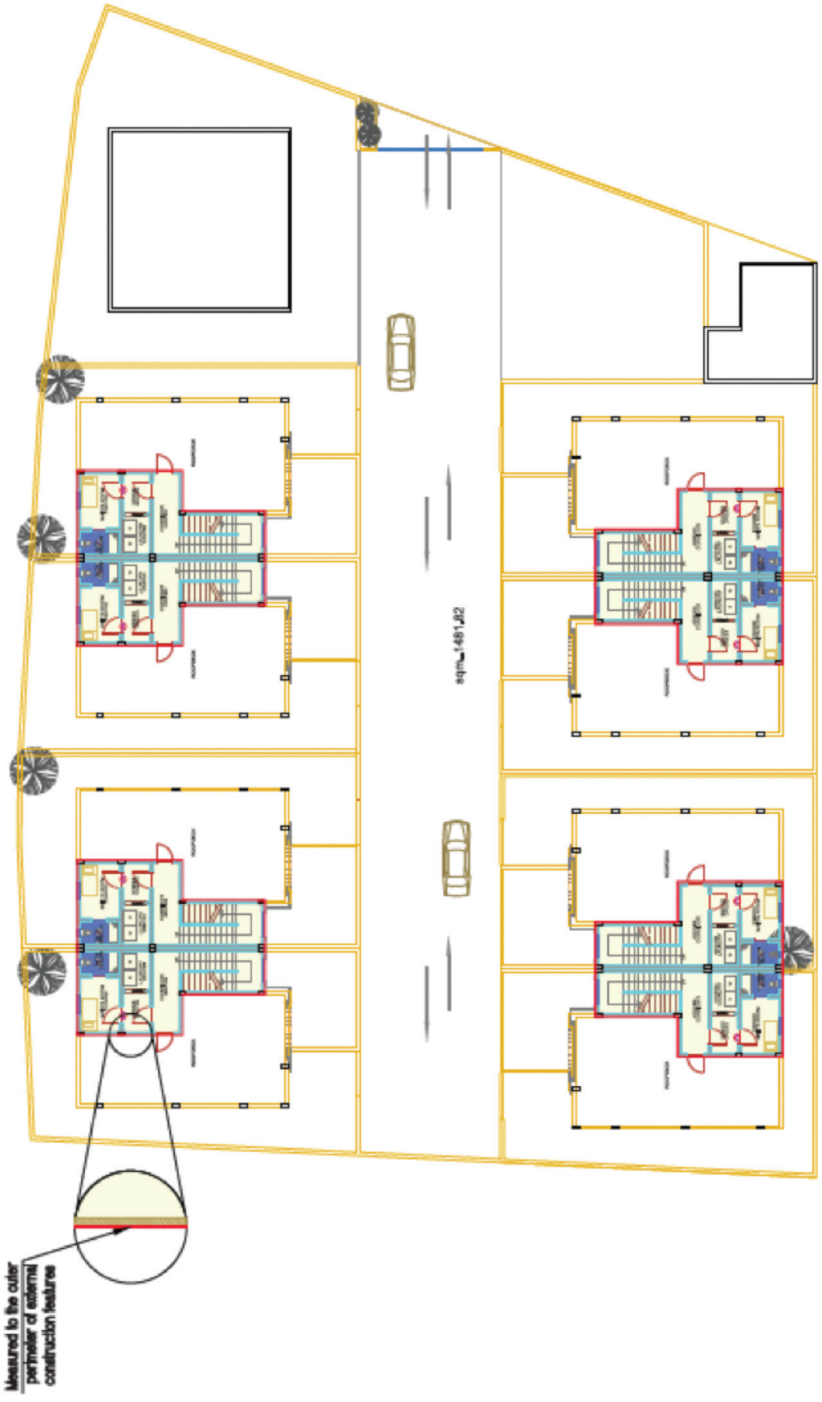
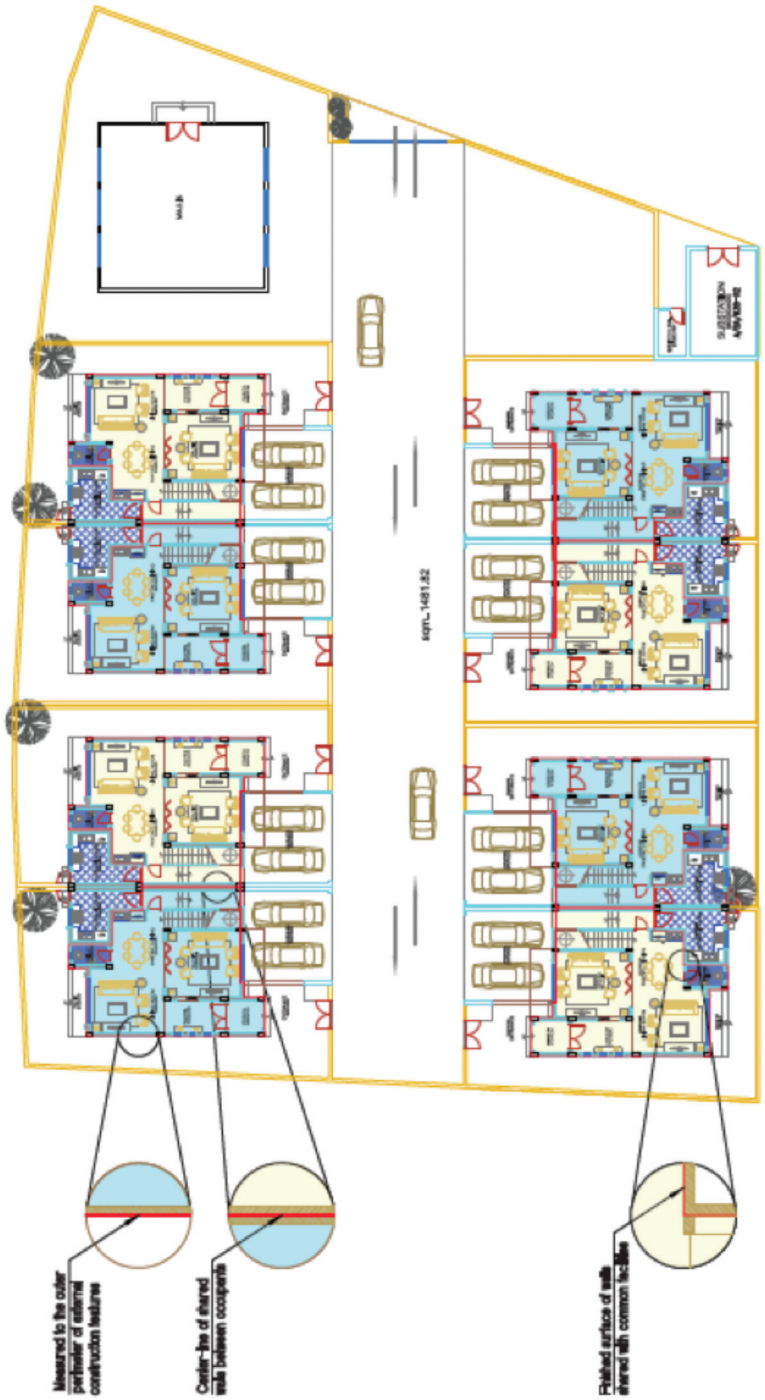


Diagram 10C: BPMS 1
Estimated Cost of the Project and fees of Building Permits (Gross Area)
Second Floor Plan

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

المعايير البحرينية للمجمعات السكنية لحساب نسبة البناء ومساحة الوحدات والمساحة الصافية لتحديد تكلفة البنية التحتية



اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات



اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

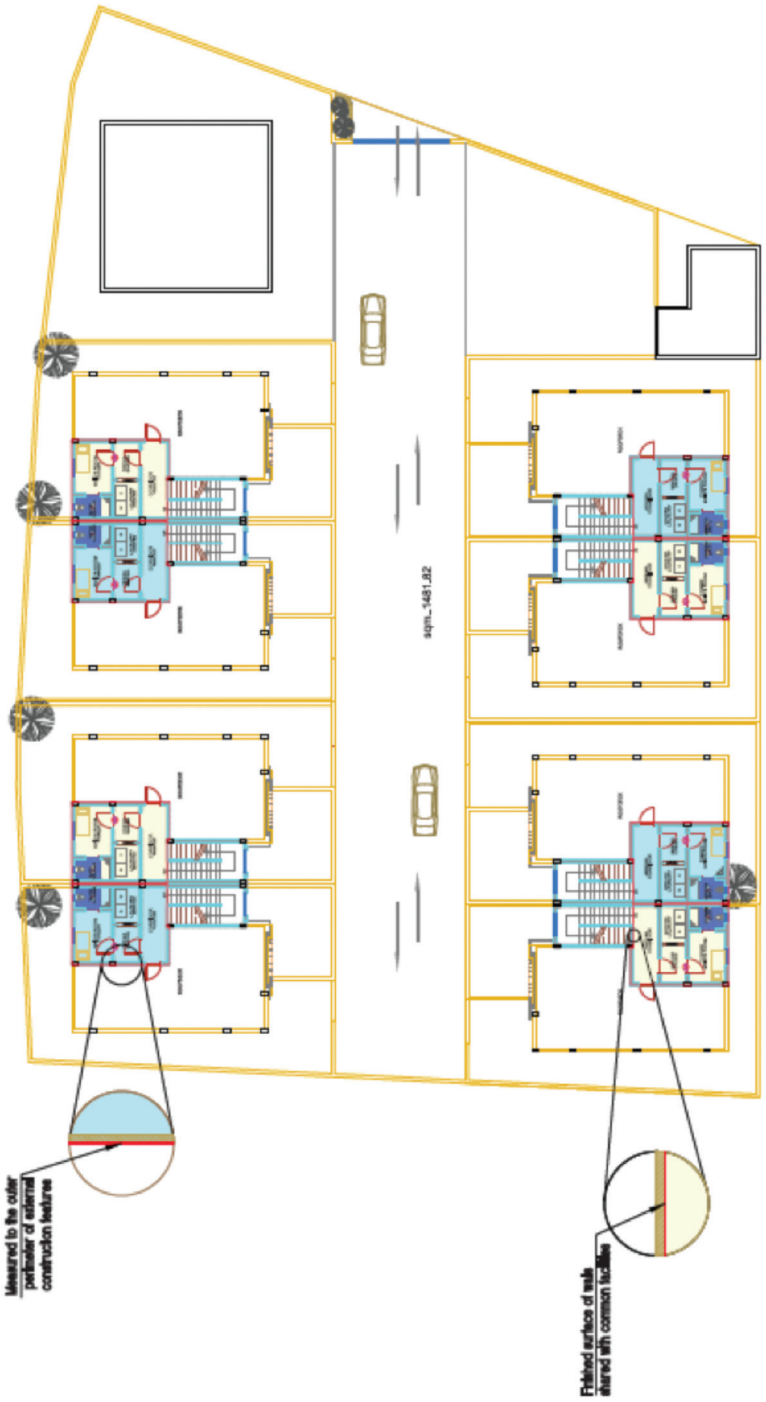


Diagram 11C: BPMS 3A
Building Percentage, Flats areas and Net Buildable area
Second Floor Plan

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

المعايير البحرينية للمجمعات السكنية لحساب بيع الطبقات بنظام التمليك

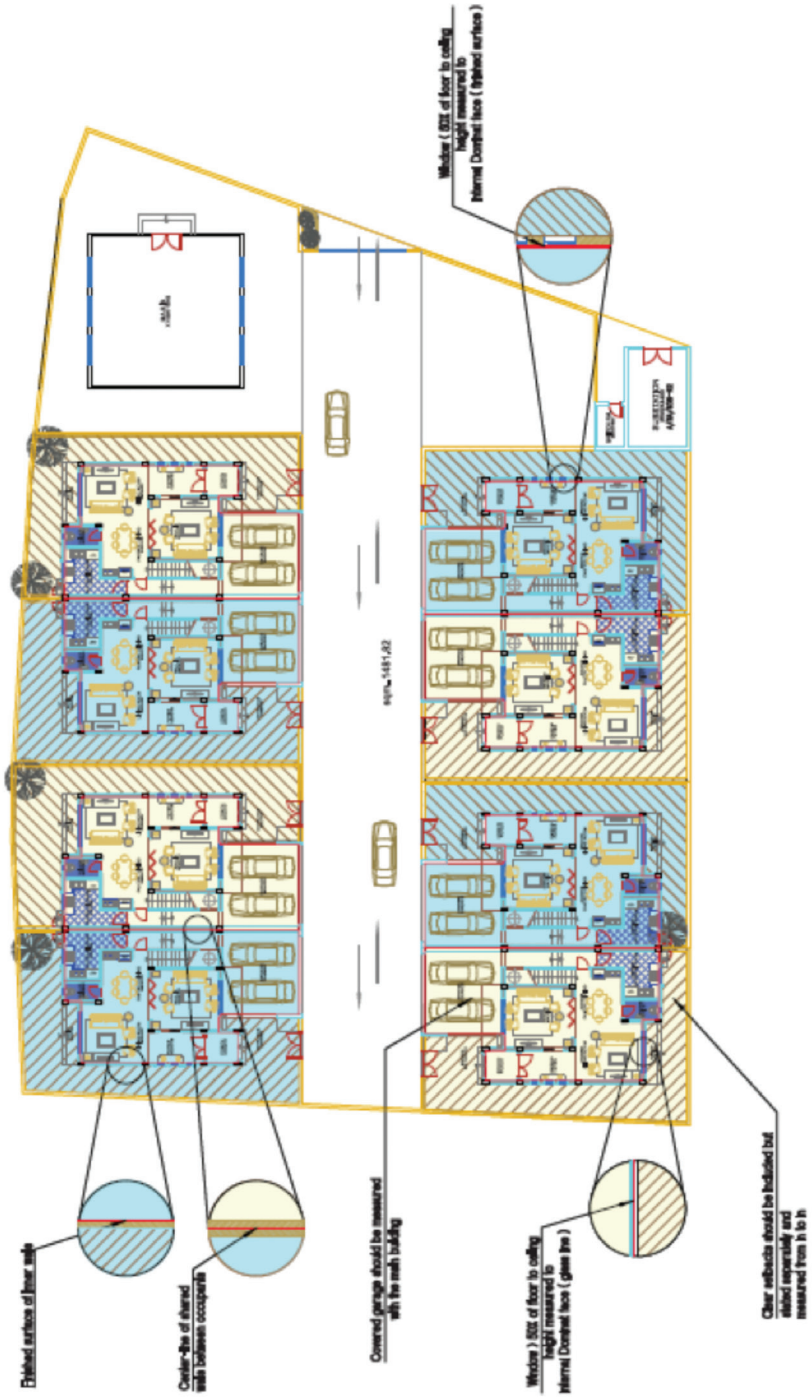
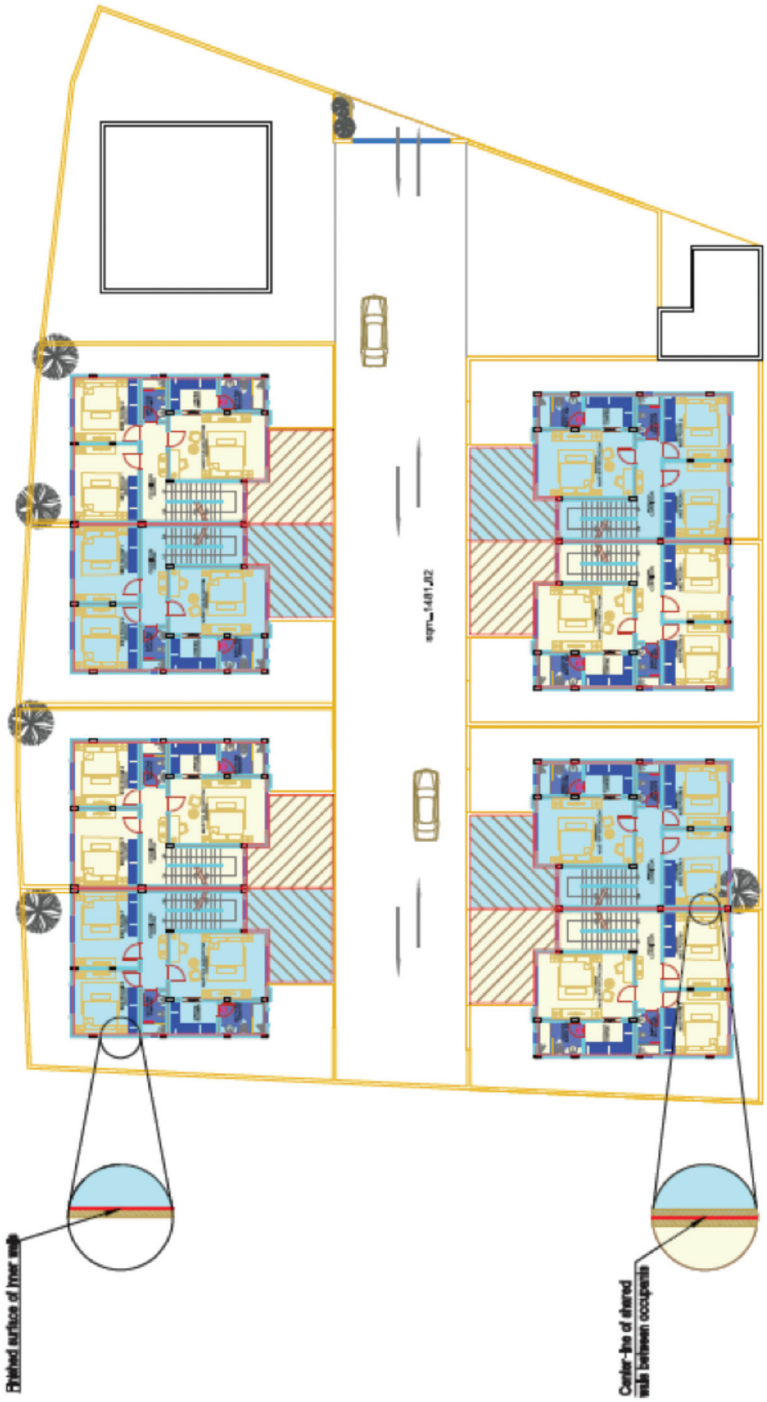
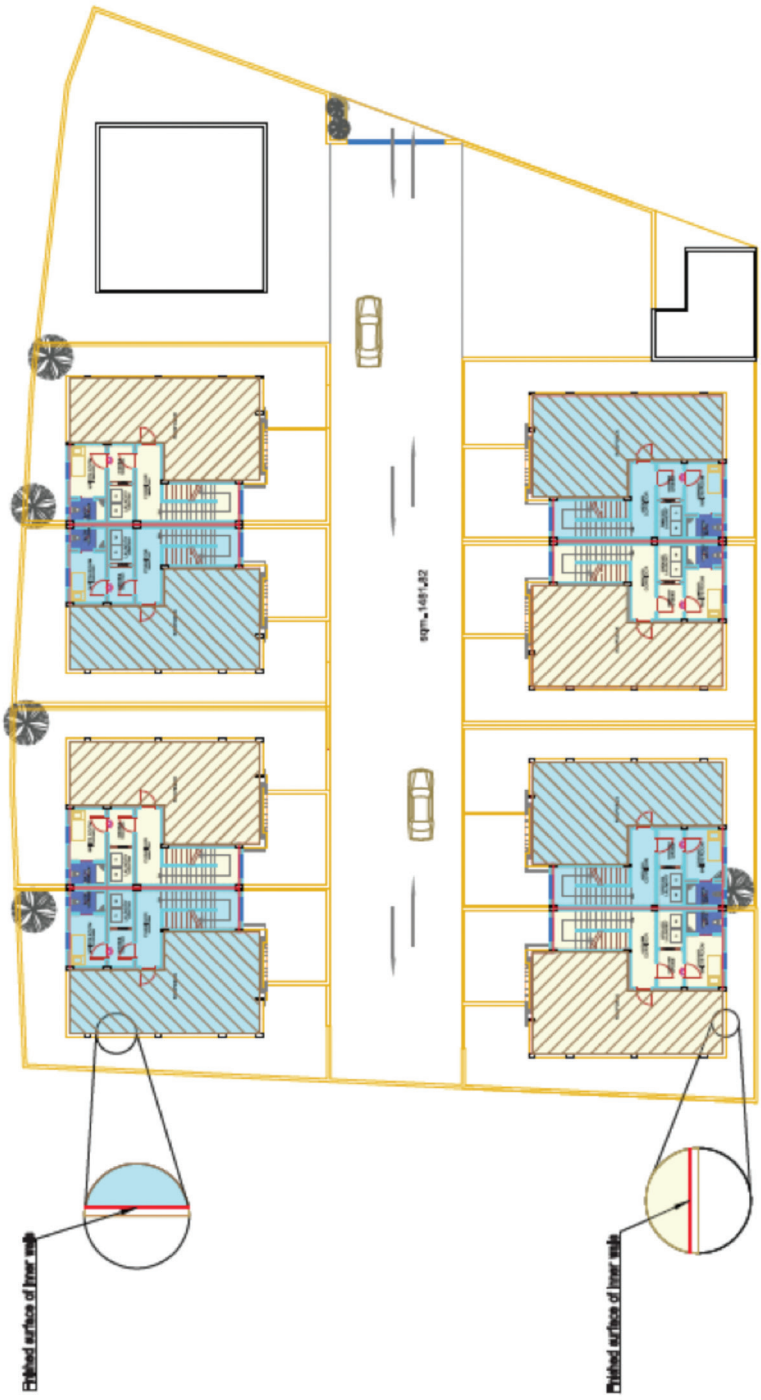


Diagram 12A: BPMS 3B
Property Ownership
Ground Floor Plan

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات



اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات



اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

المباني الإدارية

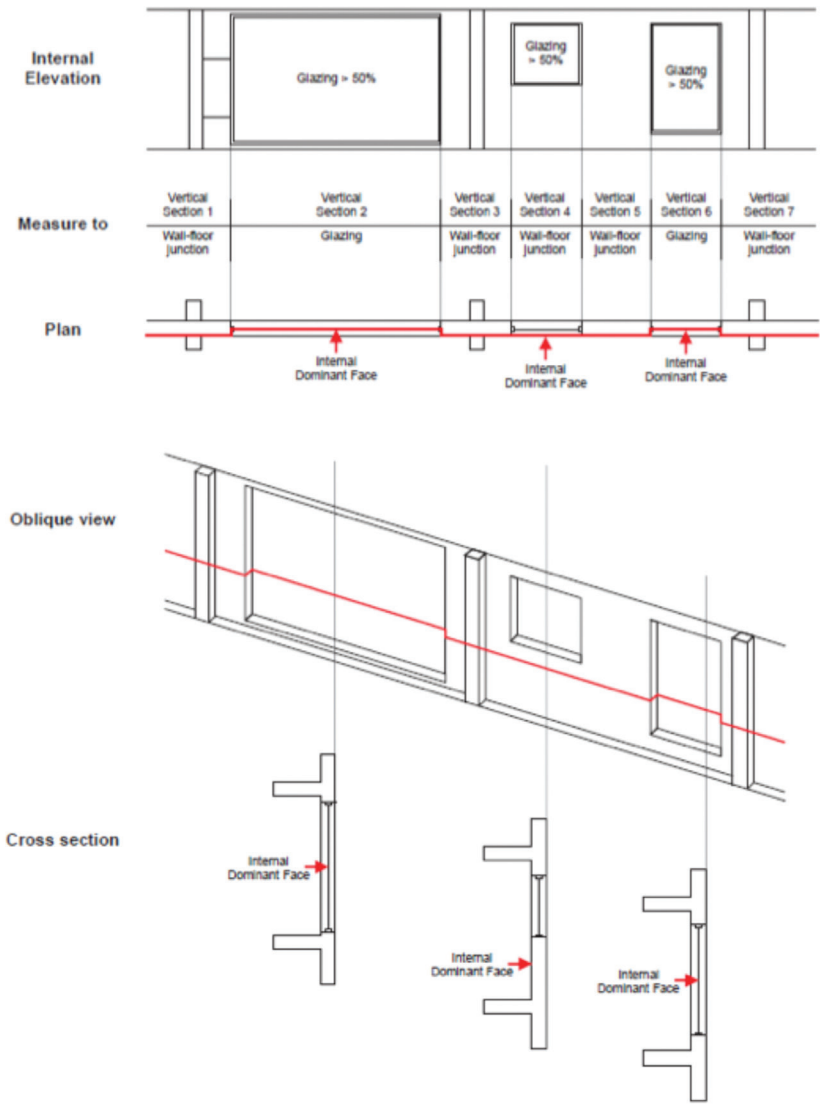


اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

الوجه المسيطر الداخلي - المباني الإدارية

الوجه الداخلي المهيمن (IDF): هو السطح النهائي الداخلي الذي يشتمل على أكثر من ٥٠٪ من ارتفاع الأرضية إلى السقف لكل وجه داخلي مهيمن (IDF) من مقطع الجدار. ويشير القسم العمودي إلى كل جزء من نافذة أو جدار أو ميزة بناء خارجية لمبنى المكاتب، حيث تختلف مساحة السطح الداخلي النهائي من المساحة الداخلية للسطح النهائي للنافذة المجاورة أو الجدار أو ميزة البناء الخارجية، متجاهلاً وجود أي أعمدة منقطعة أو بارزة من المقطع المجاور لها. (انظر الشكل ٢).

إذا لم يكن هناك وجه داخلي مهيمن، لعدم وجود أي مقطع حائط للوجه الداخلي المهيمن (IDF) الذي يتجاوز ٥٠ ٪، أو إذا كان الوجه المهيمن الداخلي ليس رأسياً، فإنه يجب أن يكون القياس إلى تقاطع أرضية الجدار، مع تجاهل لوحات الالتفاف، وتوصيل الكابلات، ووحدات التدفئة والتبريد، والأنابيب، عند تحديد الوجه الداخلي المهيمن للقسم الرأسي. وينبغي استخدام المبادئ التوجيهية التالية: تصنف لوحات الالتفاف والعناصر الزخرفية على أنها جزء من الجدار يتم تجاهل وجود الأعمدة وإطارات النوافذ وتعتبر تشكل جزءا من النافذة ويتم تجاهل وحدات تكييف الهواء، ومجاري الرؤوس والكورنيش.



الشكل (٢) - الوجه الداخلي المهيمن - المباني السكنية

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

المعايير البحرينية للمباني الإدارية

المعيار المستخدم	الاستخدام	الملاحظات	رقم المخطط
1 BPMS (معتمدة على 1 IPMS)	حساب المساحة الكلية لمعرفة التكلفة التقديرية للمشروع وحساب الرسوم البلدية	لا داعي لجداول المساحات المنفصلة	المخطط 13A المخطط 13B المخطط 13C المخطط 13D المخطط 13E
3 BPMS (معتمدة على 3 IPMS)	حساب نسبة البناء ومساحة الوحدات والمساحة الصافية لتحديد تكلفة البنية التحتية	لا داعي لجداول المساحات المنفصلة شاملة الجدران الخارجية	المخطط 14A المخطط 14B المخطط 14C المخطط 14D المخطط 14E
3 BPMS (معتمدة على 3 IPMS)	بيع الطبقات بنظام التمليك	غير شاملة لسطح المبنى	المخطط 15A المخطط 15B المخطط 15C المخطط 15D المخطط 15E

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

المعايير البحرينية للمباني الإدارية لحساب المساحة الكلية لمعرفة التكلفة التقديرية للمشروع وحساب الرسوم البلدية

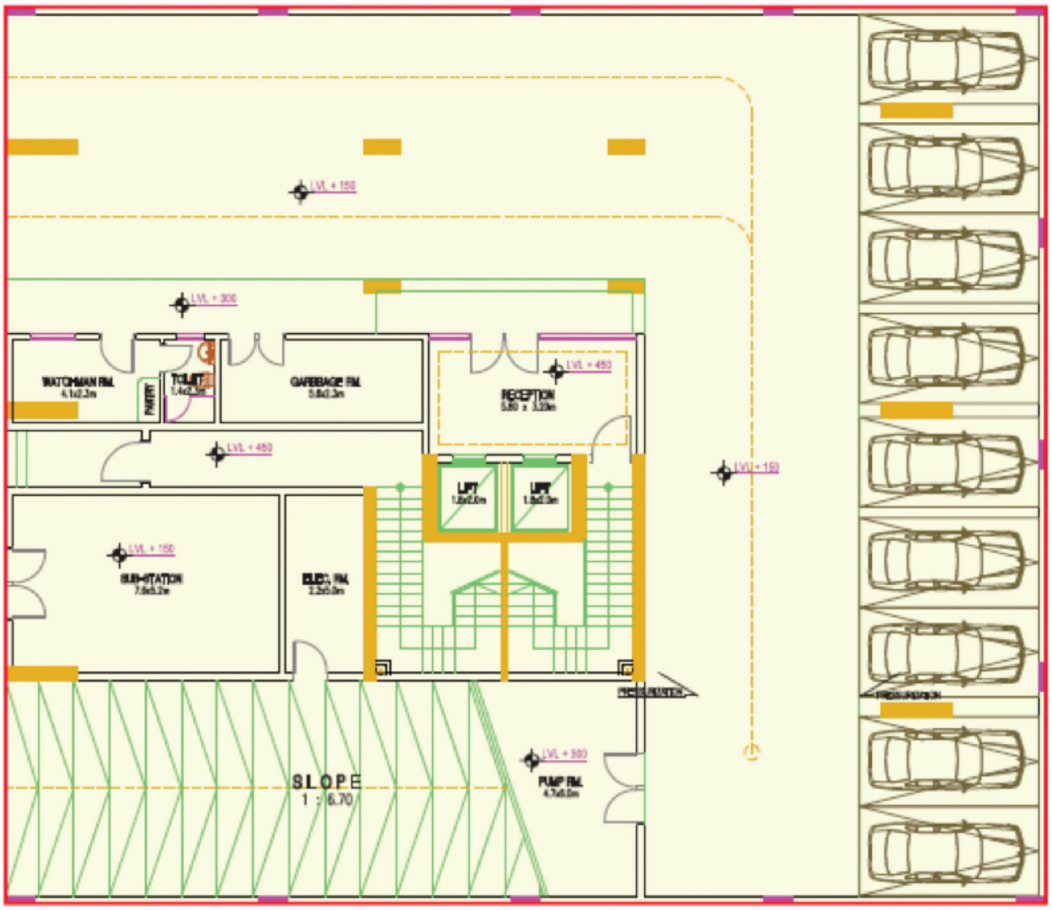


Diagram 13A: BPMS 1

Estimated cost of the Project and fees of Building Permits (Gross Area)

Ground Floor Plan

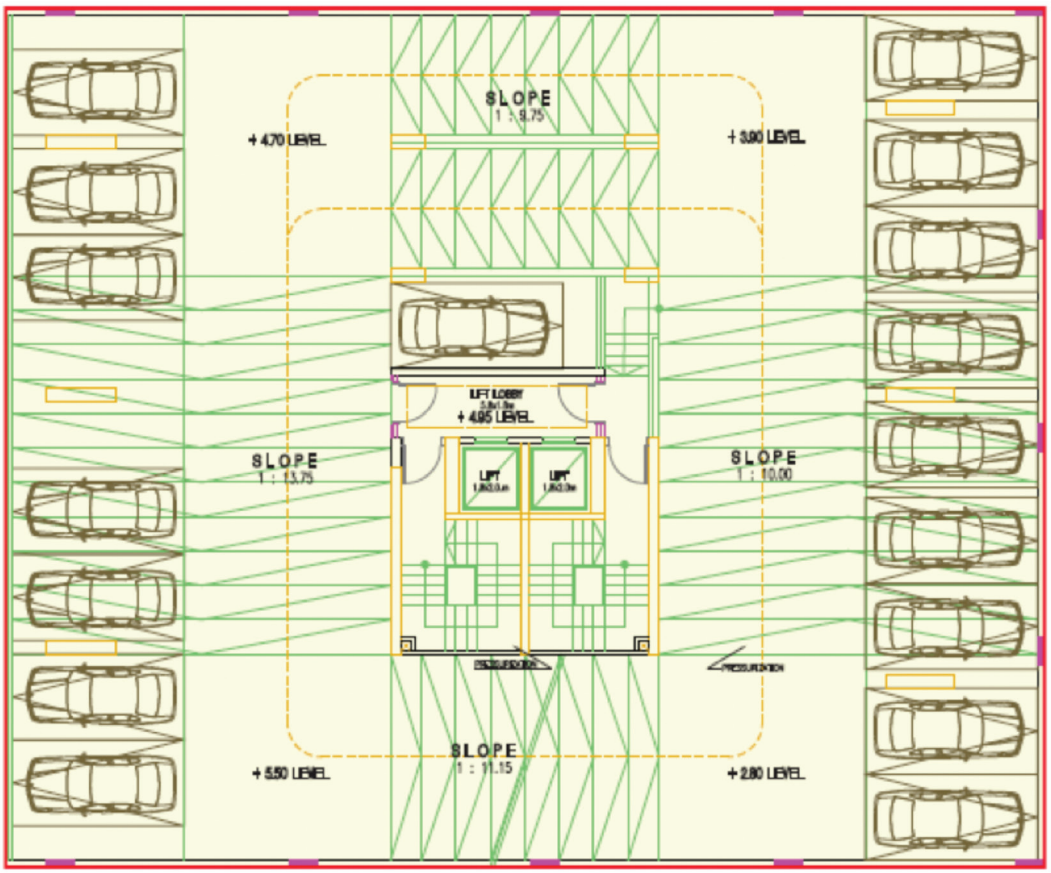


Diagram 13B: BPMS 1

Estimated cost of the Project and fees of Building Permits (Gross Area)

Typical Parking Floor Plan

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

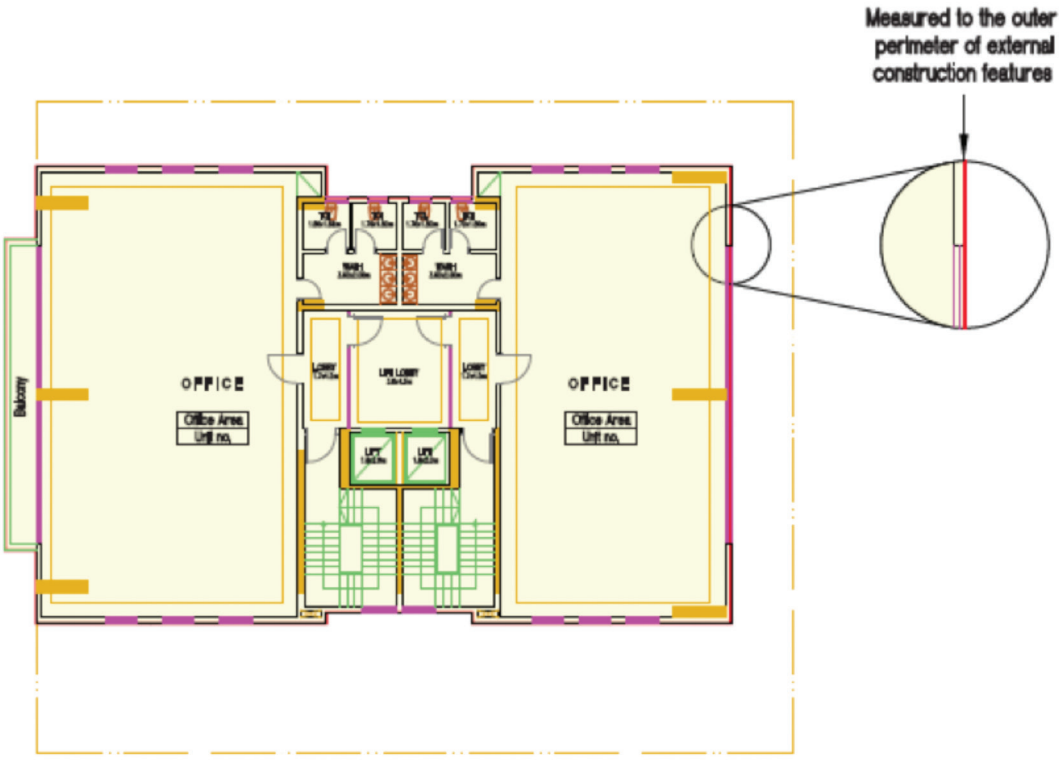


Diagram 13C: BPMS 1

Estimated cost of the Project and fees of Building Permits (Gross Area)

Typical Floor Plan

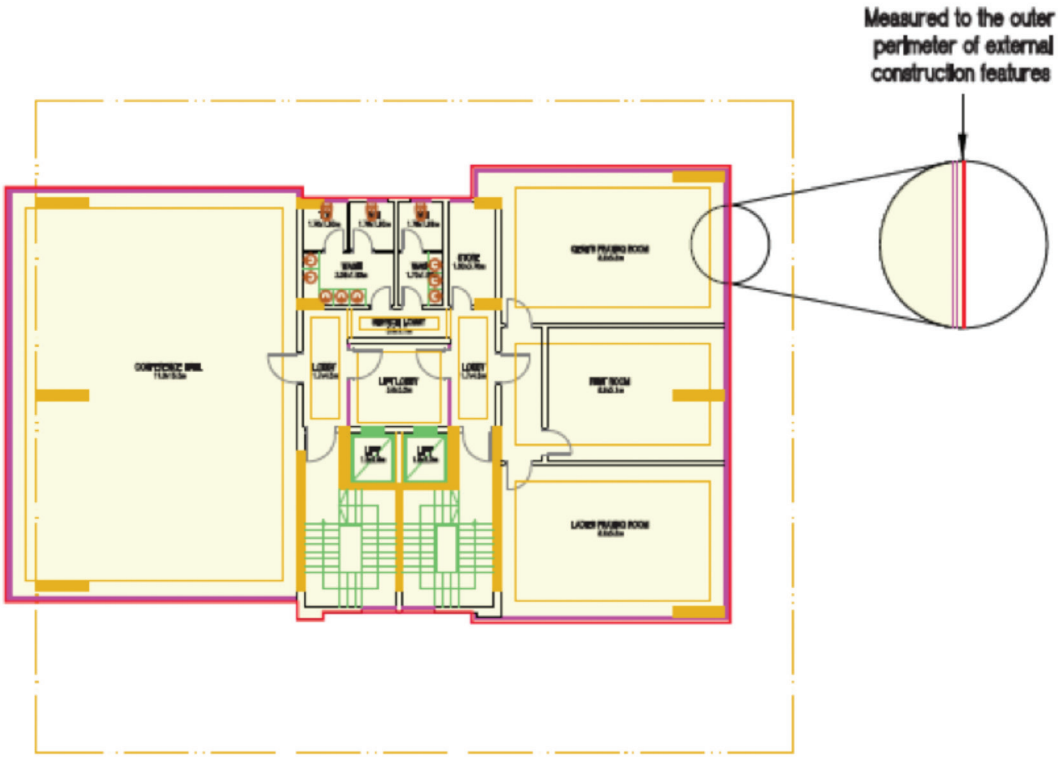


Diagram 13D: BPMS 1

Estimated cost of the Project and fees of Building Permits (Gross Area)

Service Floor Plan

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

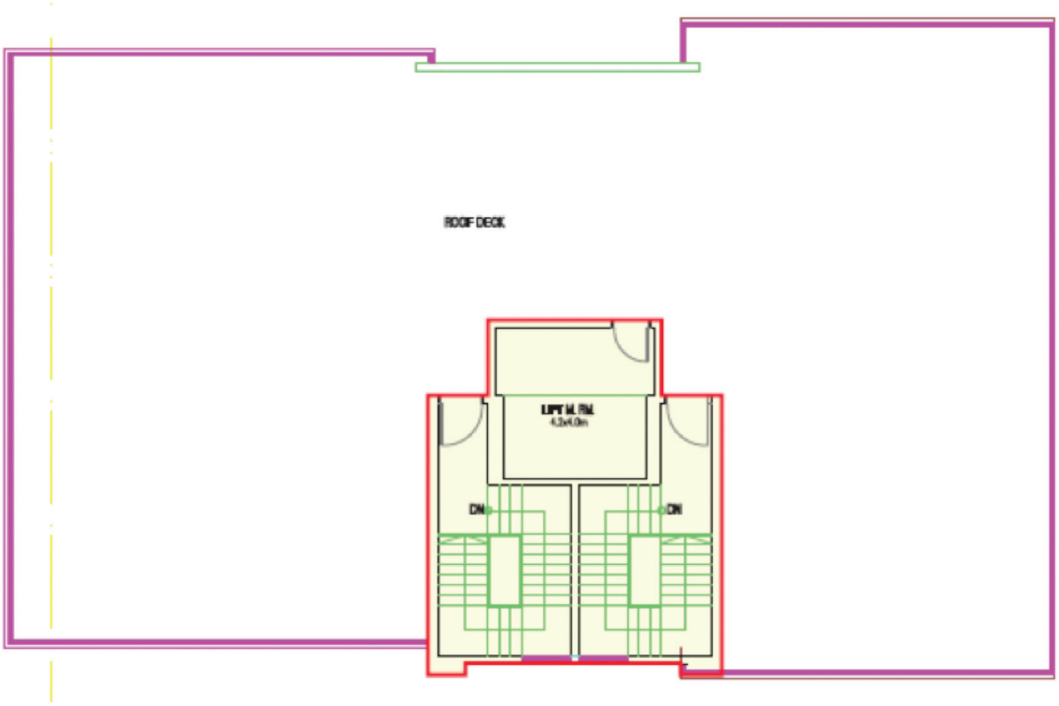


Diagram 13E: BPMS 1

Estimated cost of the Project and fees of Building Permits (Gross Area)

Roof Floor Plan

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

المعايير البحرينية للمباني الإدارية لحساب نسبة البناء ومساحة الوحدات والمساحة الصافية لتحديد تكلفة البنية التحتية

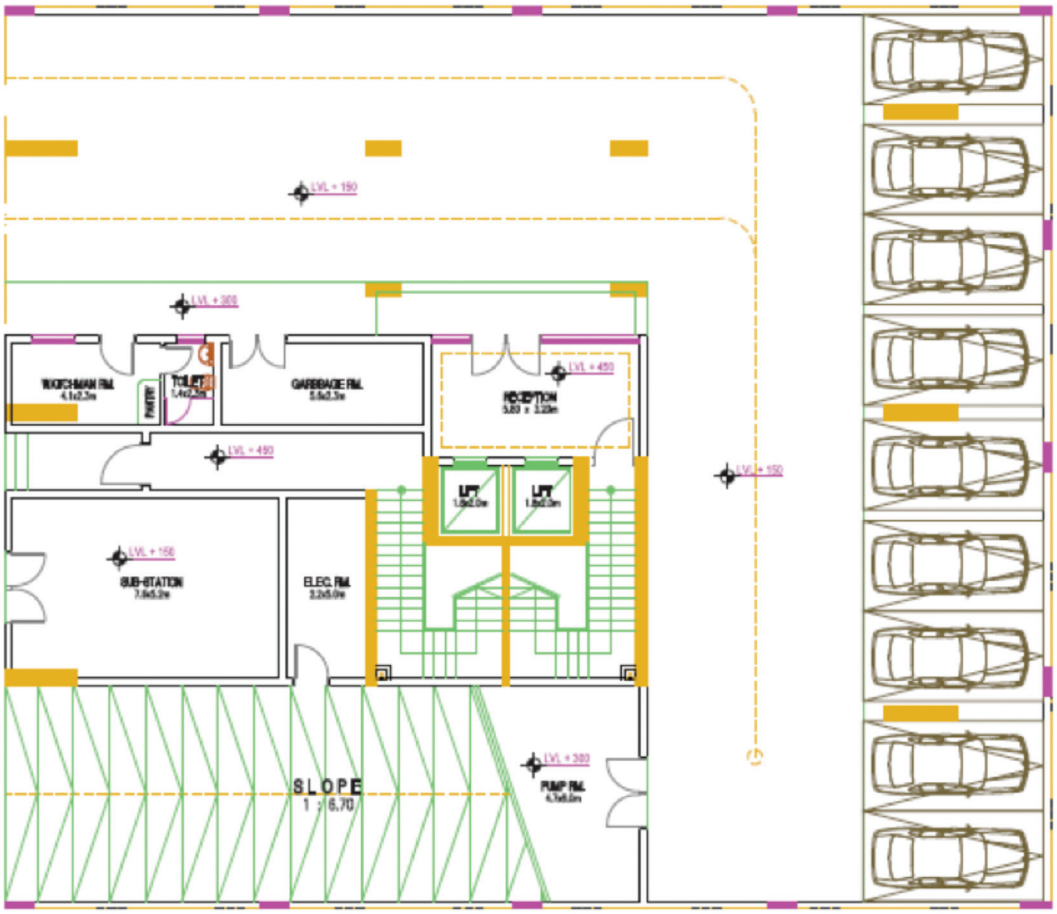


Diagram 14A: BPMS 3

Building Percentage, Offices area and Net Buildable area

Ground Floor Plan

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

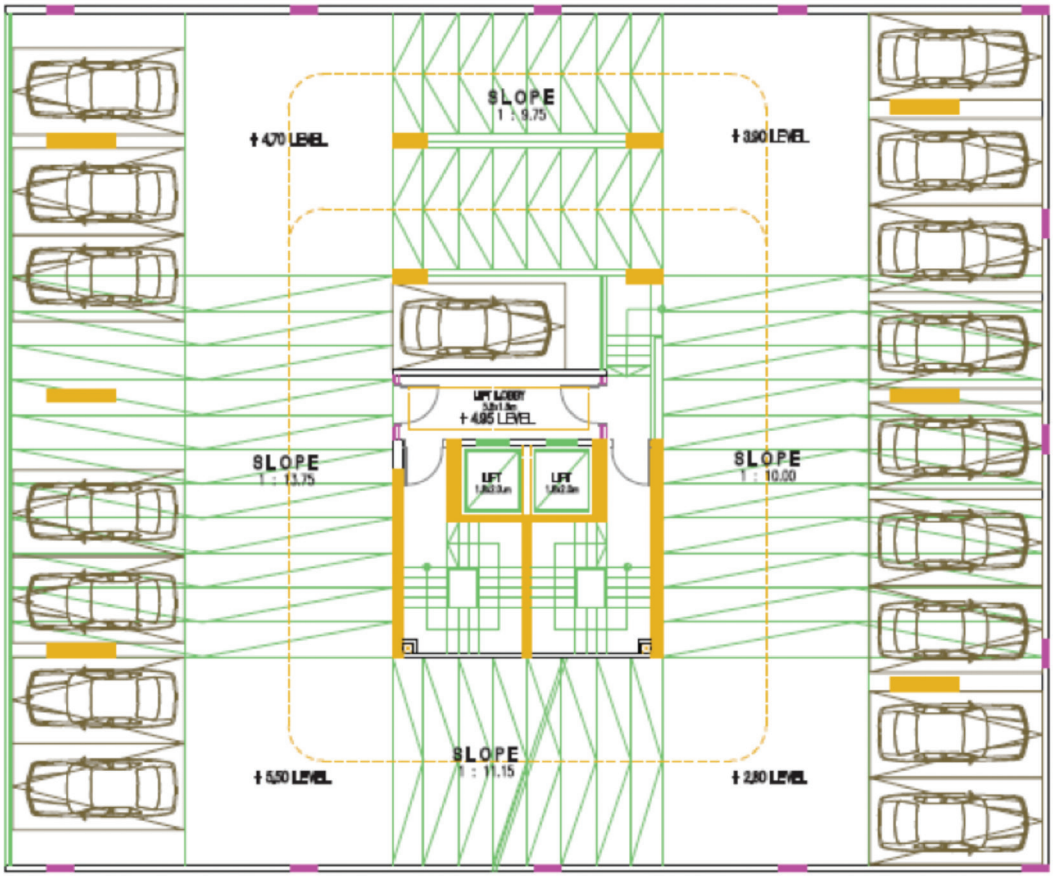


Diagram 14B: BPMS 3

Building Percentage, Offices area and Net Buildable area

Typical Parking Floor Plan

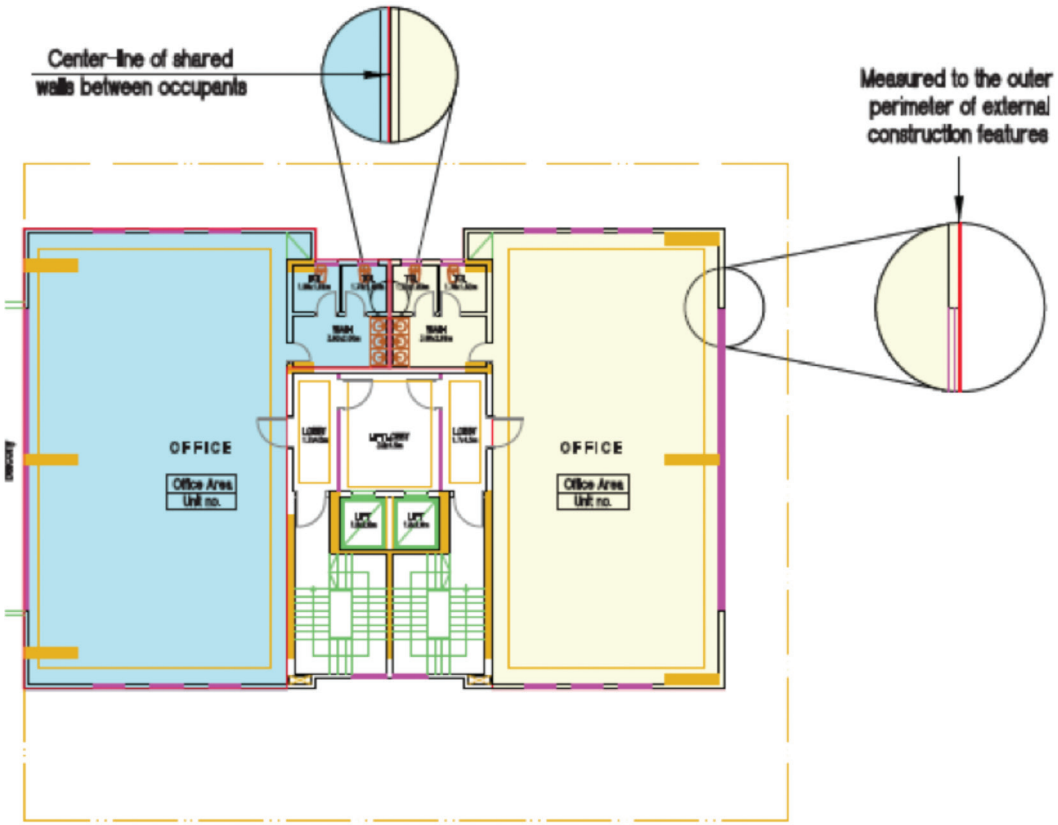


Diagram 14C: BPMS 3

Building Percentage, Offices area and Net Buildable area

Typical Floor Plan

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

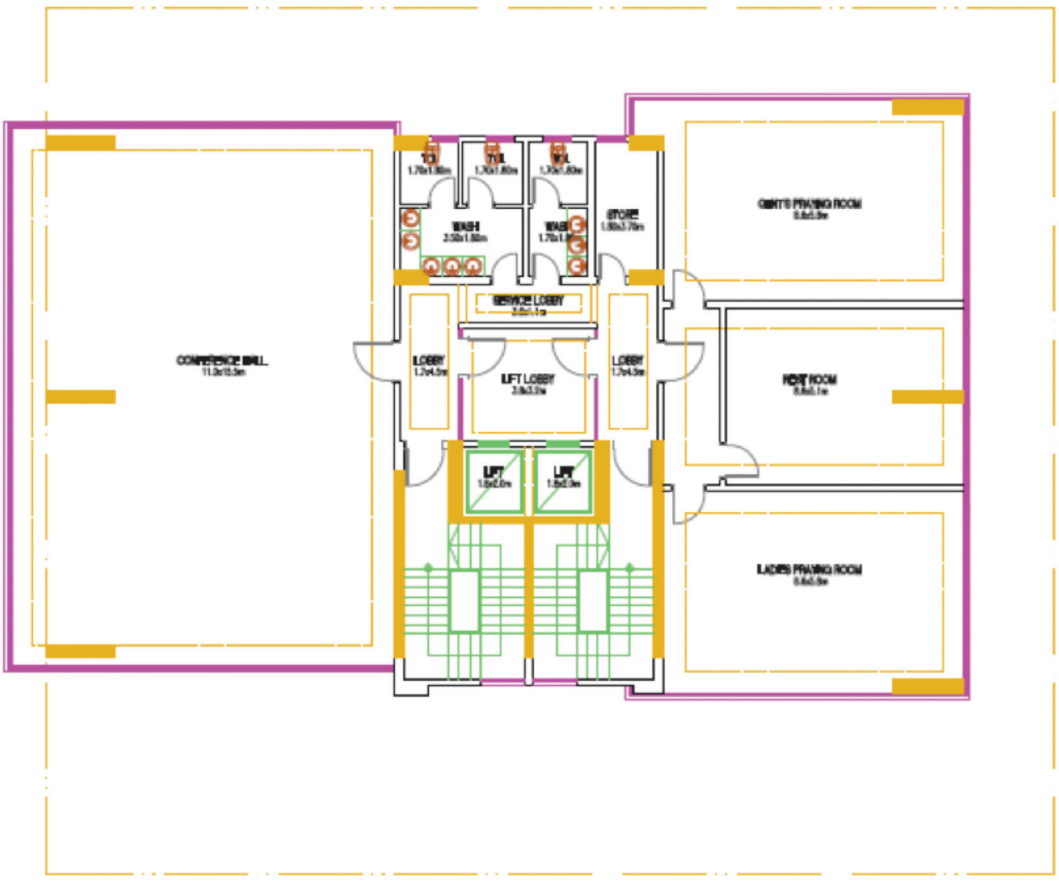


Diagram 14D: BPMS 3

Building Percentage, Offices area and Net Buildable area

Service Floor Plan

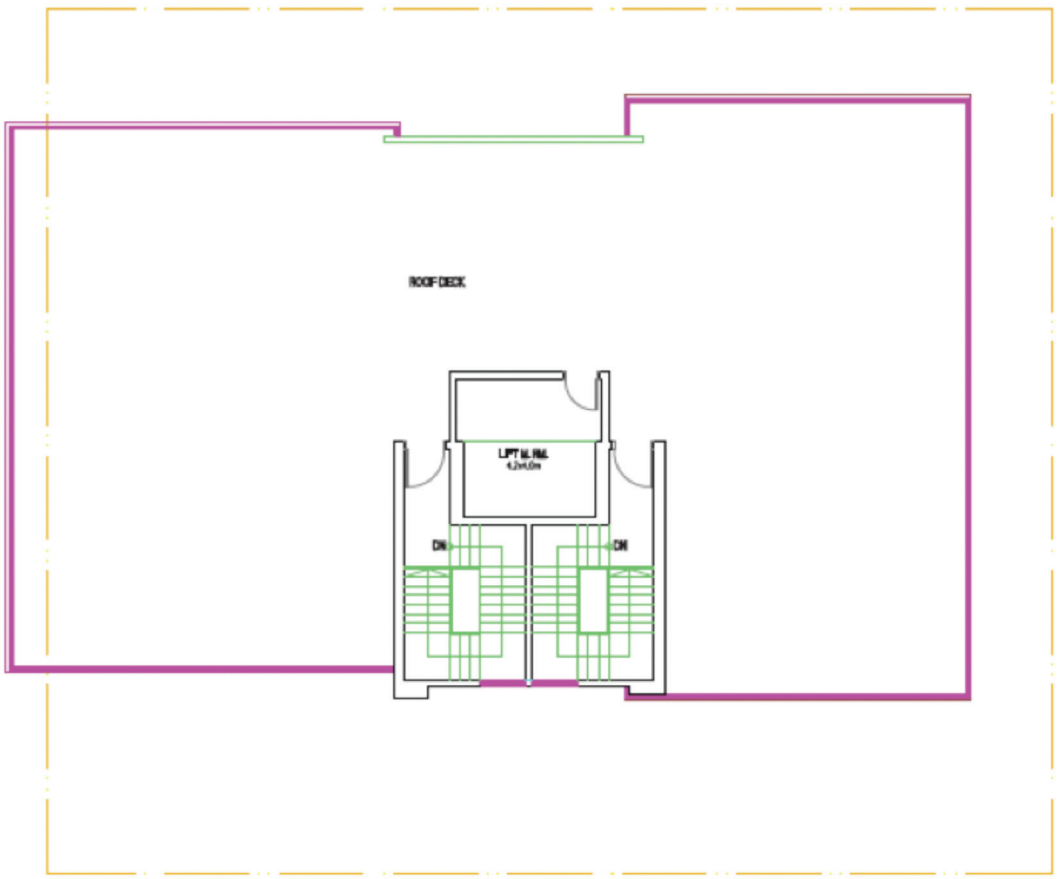


Diagram 14E: BPMS 3

Building Percentage, Offices area and Net Buildable area

Roof Floor Plan

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

المعايير البحرينية للمباني الإدارية لحساب بيع الطبقات بنظام التمليك

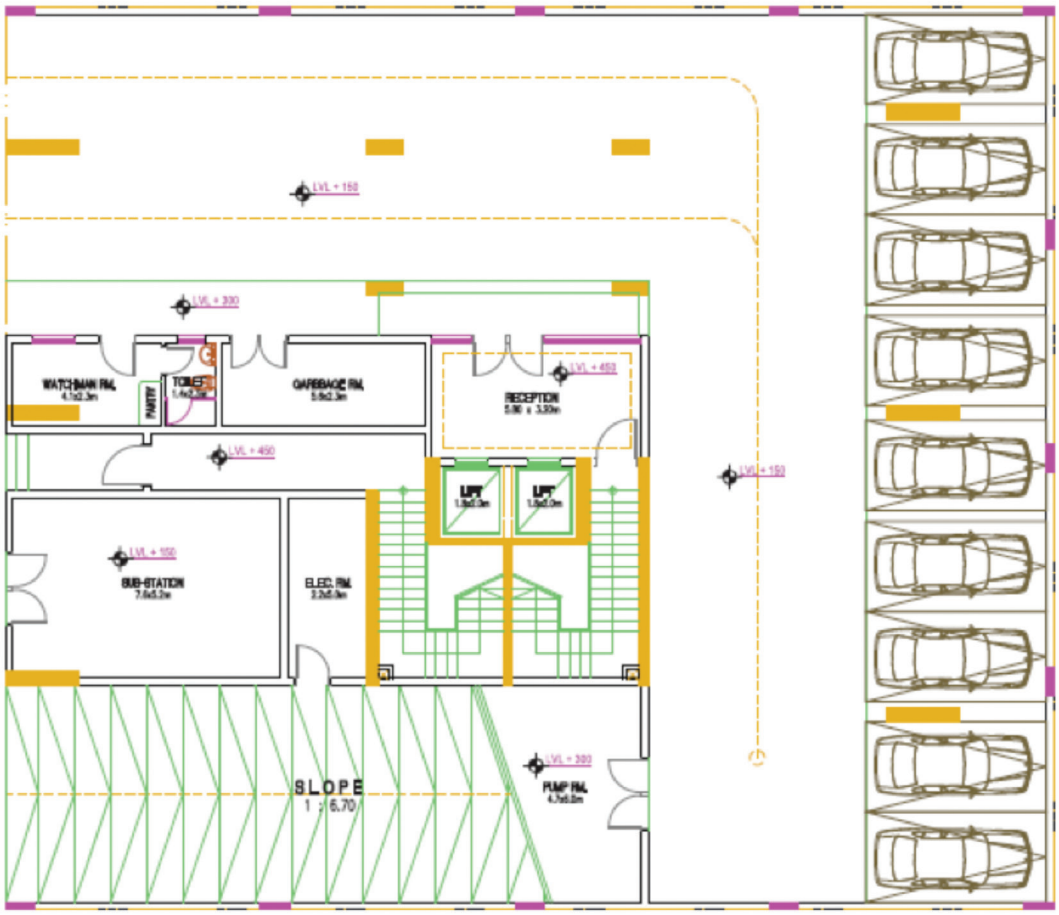


Diagram 15A: BPMS 3

Property Ownership

Ground Floor Plan

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

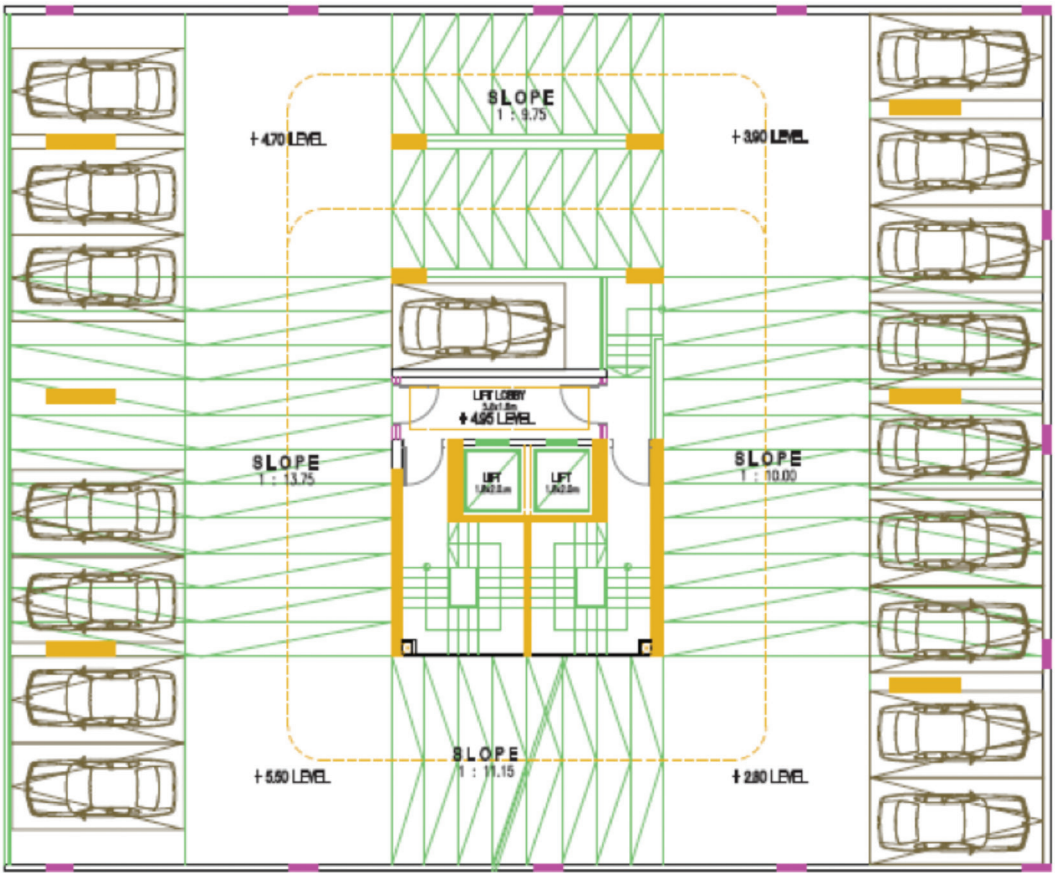


Diagram 15B: BPMS 3

Property Ownership

Typical Parking Floor Plan

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

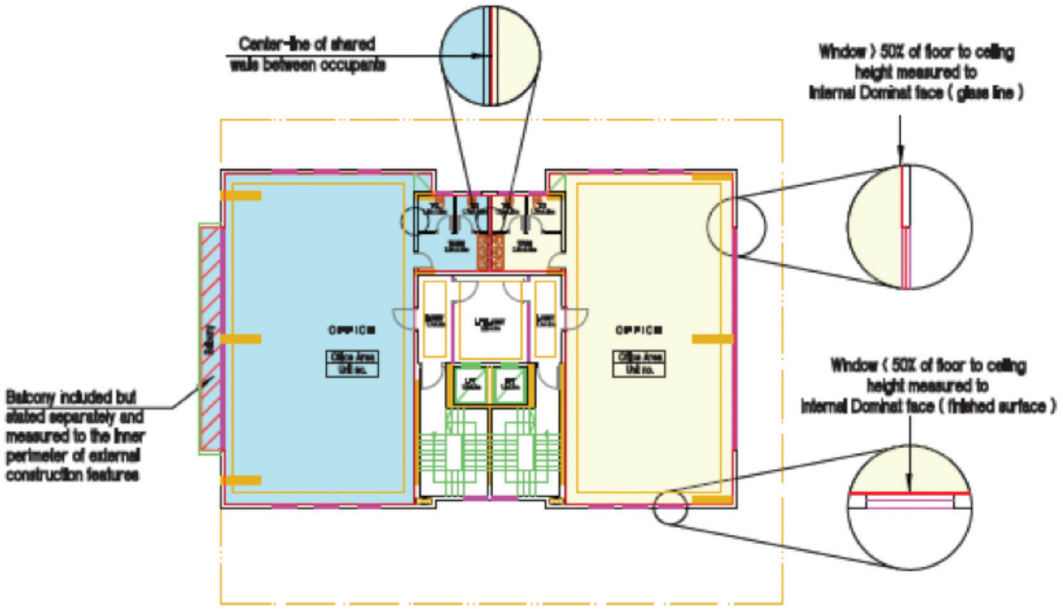


Diagram 15C: BPMS 3

Property Ownership

Typical Floor Plan

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

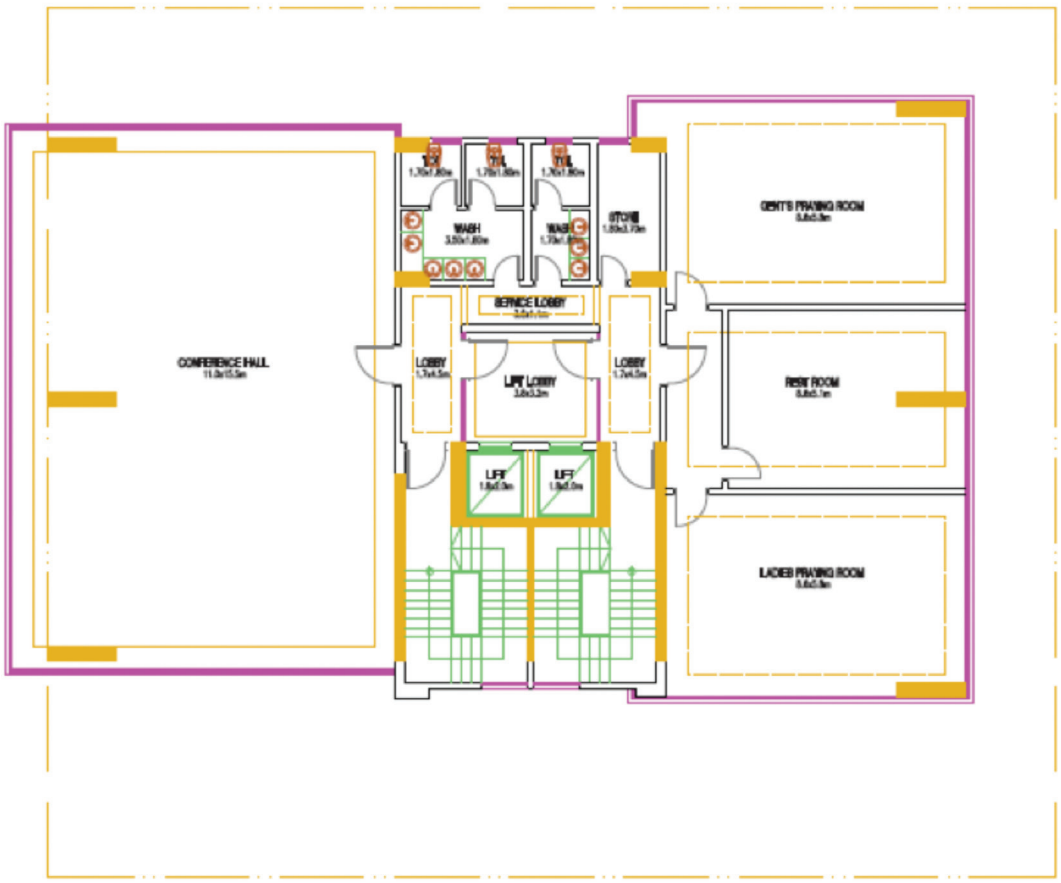


Diagram 15D: BPMS 3

Property Ownership

Service Floor Plan

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

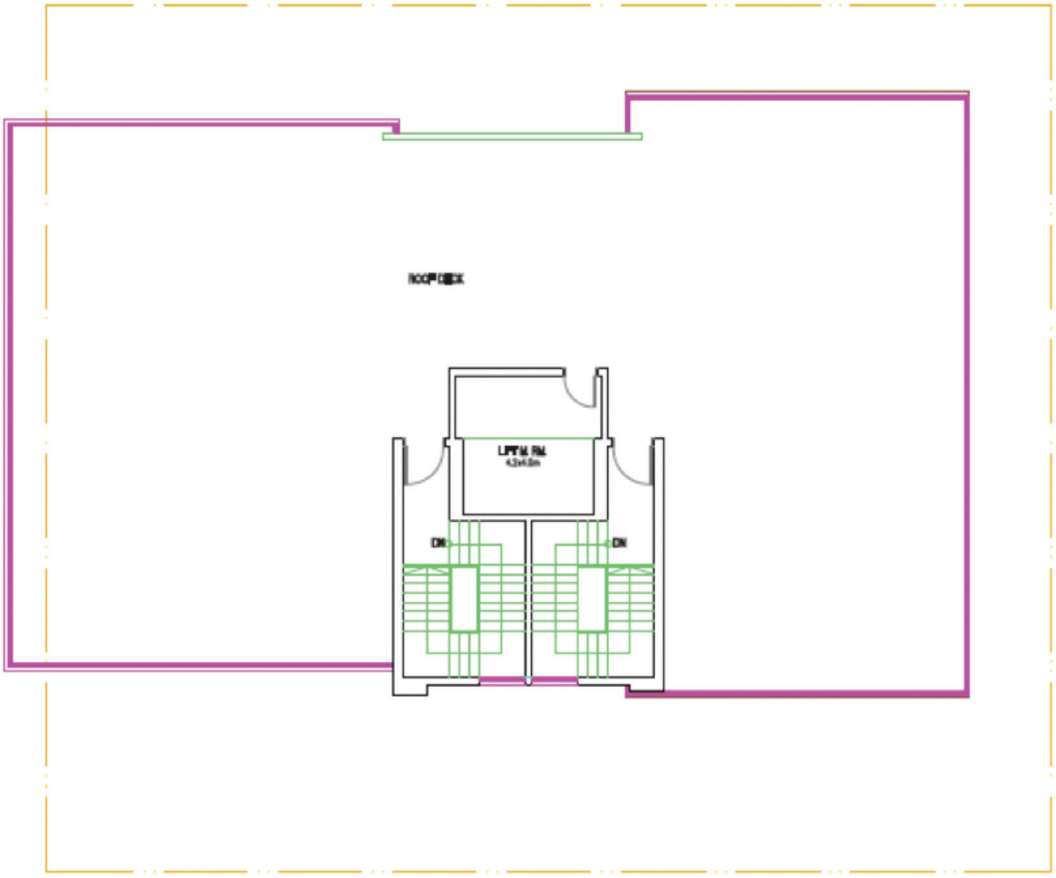


Diagram 15E: BPMS 3

Property Ownership

Roof Floor Plan

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

المباني الصناعية



اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

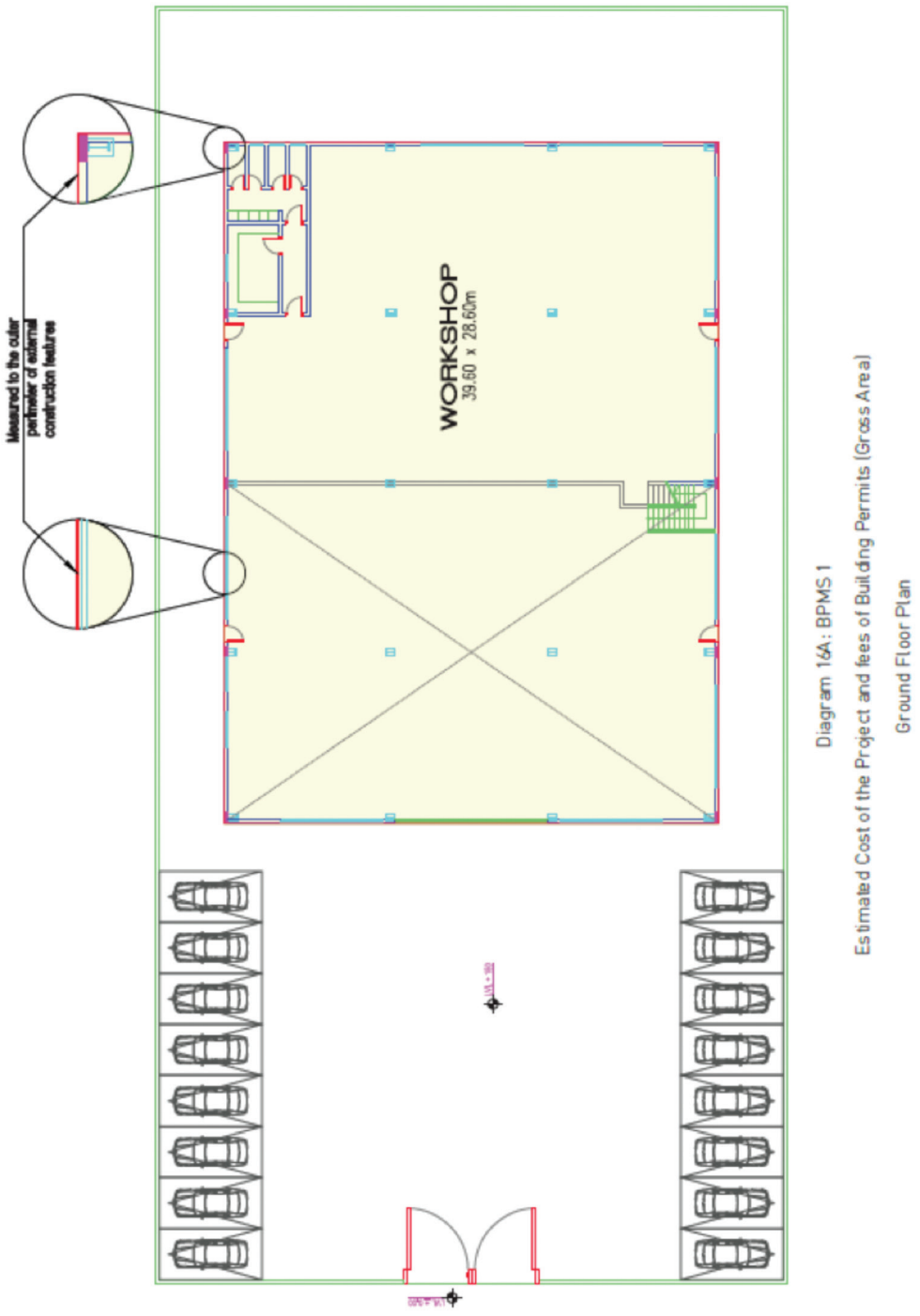
المعايير البحرينية للمباني الصناعية (وحدة صناعية)

المعيار المستخدم	الاستخدام	الملاحظات	رقم المخطط
1 BPMS (معتمدة على 1 IPMS)	حساب المساحة الكلية لمعرفة التكلفة التقديرية للمشروع وحساب الرسوم البلدية	لا داعي لجداول المساحات المنفصلة	المخطط 16A المخطط 16B المخطط 16C
3A BPMS (معتمدة على 3A IPMS)	حساب نسبة البناء ومساحة الوحدات والمساحة الصافية لتحديد تكلفة البنية التحتية	مساحة الميزانين ومساحات التحميل المغطاة لا تدخل ضمن المساحة	المخطط 17A المخطط 17B المخطط 17C
2 BPMS (معتمدة على 2 IPMS)	بيع الطبقات بنظام التمليك	شاملة لمناطق الفراغات المغلقة بالأدوار العلوية وسلالم الميزانين وغير شاملة لسطح المبنى والارتدادات القانونية	المخطط 18A المخطط 18B المخطط 18C

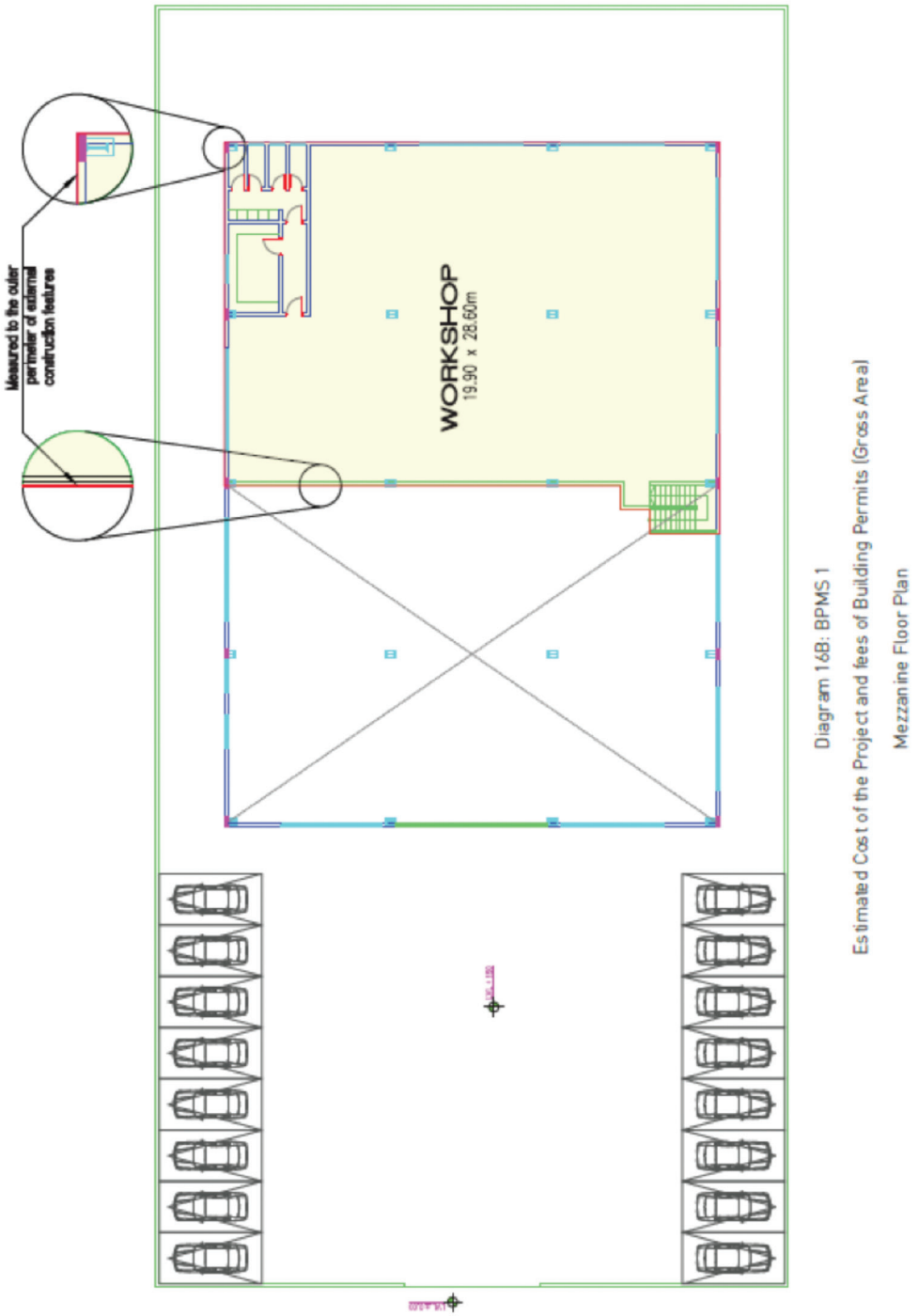
ملاحظة: يتم تمليك الوحدة الصناعية الواحدة فقط في حال وقوعها ضمن مباني مشتركة على عقار واحد

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

المعايير البحرينية للوحدة الصناعية لحساب المساحة الكلية لمعرفة التكلفة التقديرية للمشروع وحساب الرسوم البلدية



اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات



اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

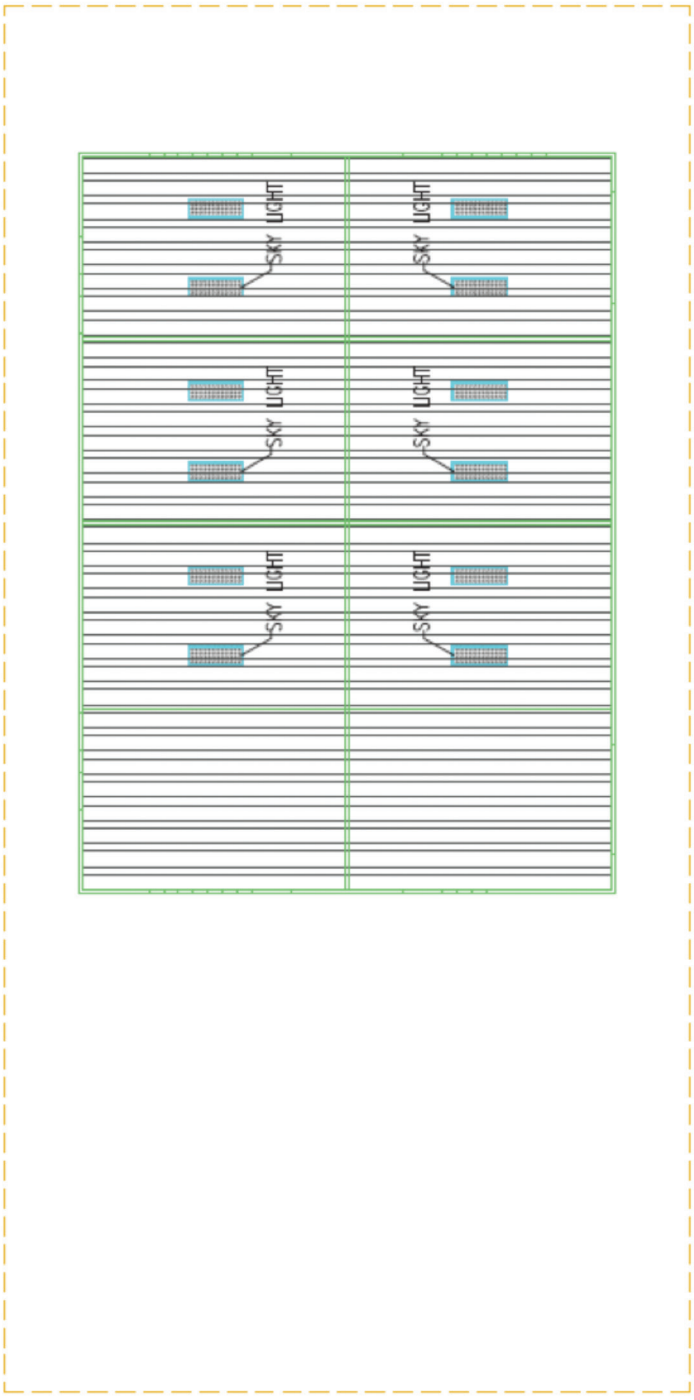
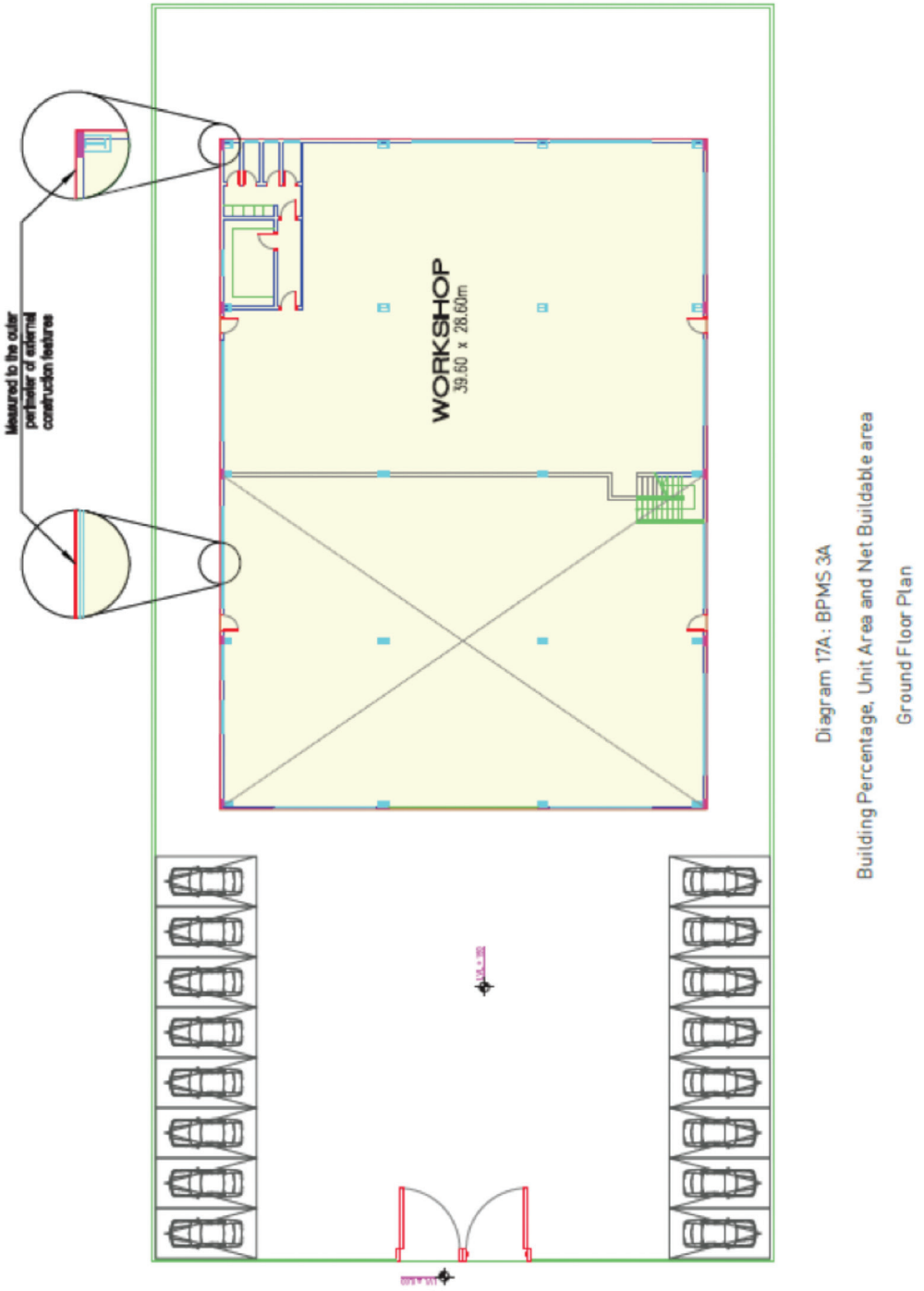


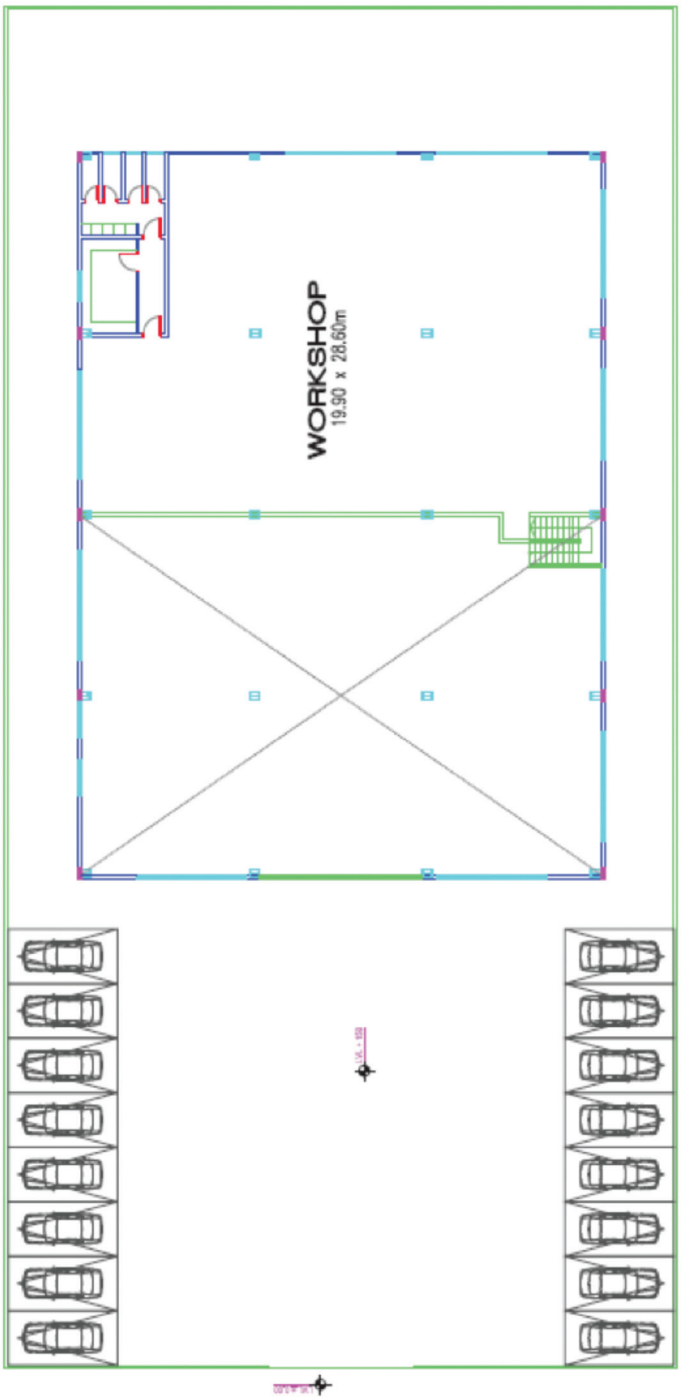
Diagram 16C: BPMS 1
Estimated Cost of the Project and fees of Building Permits (Gross Area)
Roof Floor Plan

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

المعايير البحرينية للوحدة الصناعية لحساب نسبة البناء ومساحة الوحدة والمساحة الصافية لتحديد تكلفة البنية التحتية



اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات



. Diagram 17B: BPMS 3A
Building Percentage, Unit Area and Net Buildable area
Mezzanine Floor Plan

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

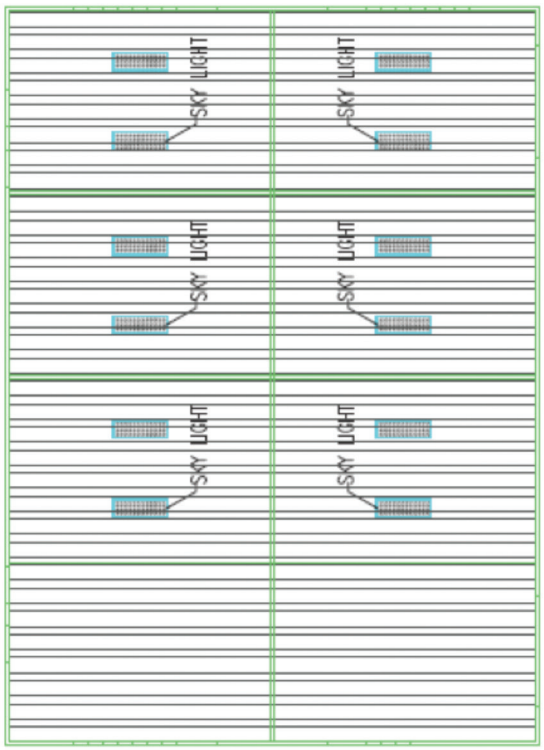


Diagram 17C: BPMS 3A
Building Percentage, Unit Area and Net Buildable area
Roof Floor Plan

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

المعايير البحرينية للوحدة الصناعية لحساب بيع الطبقات بنظام التمليك

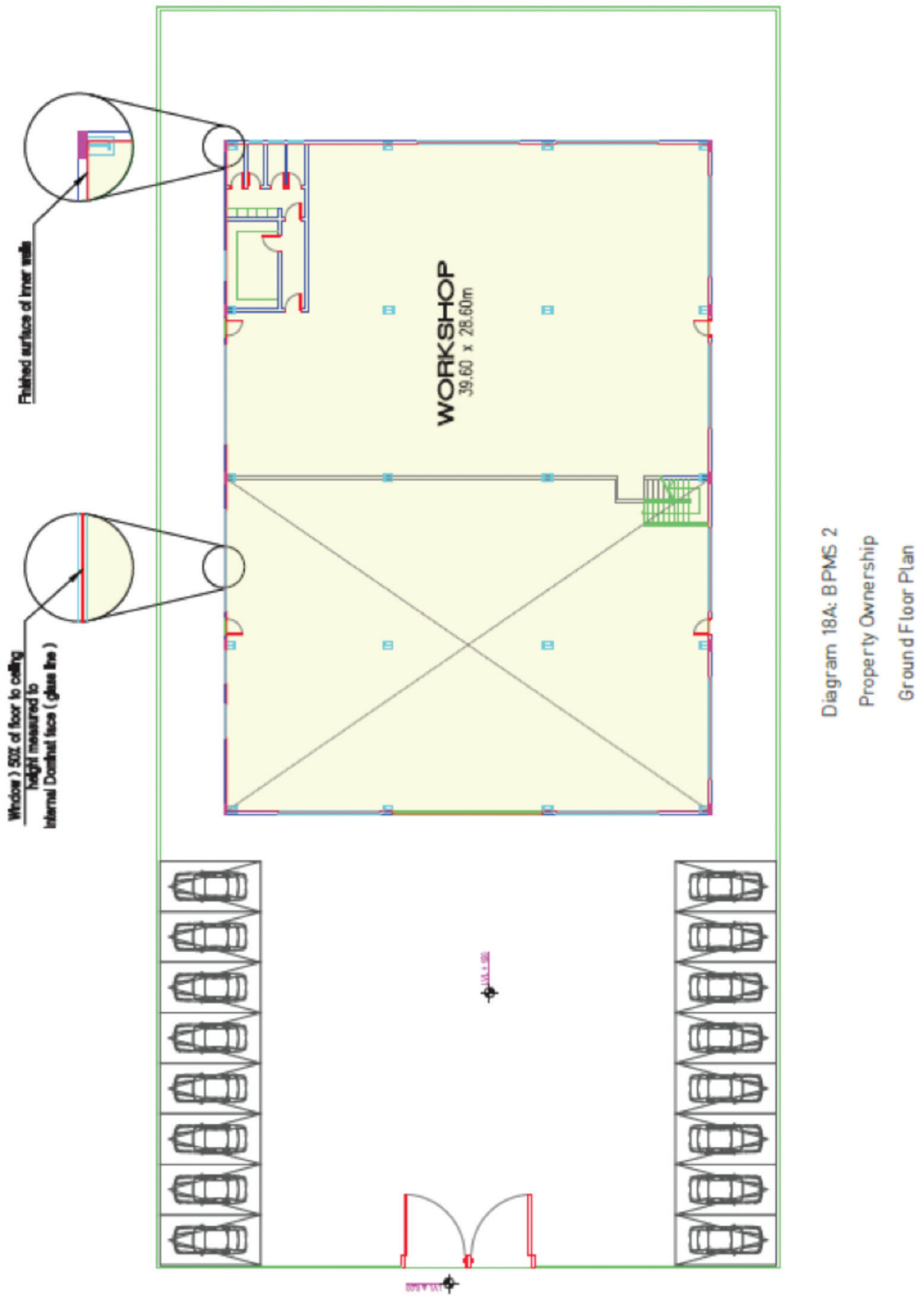


Diagram 18A: BPMS 2
Property Ownership
Ground Floor Plan

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

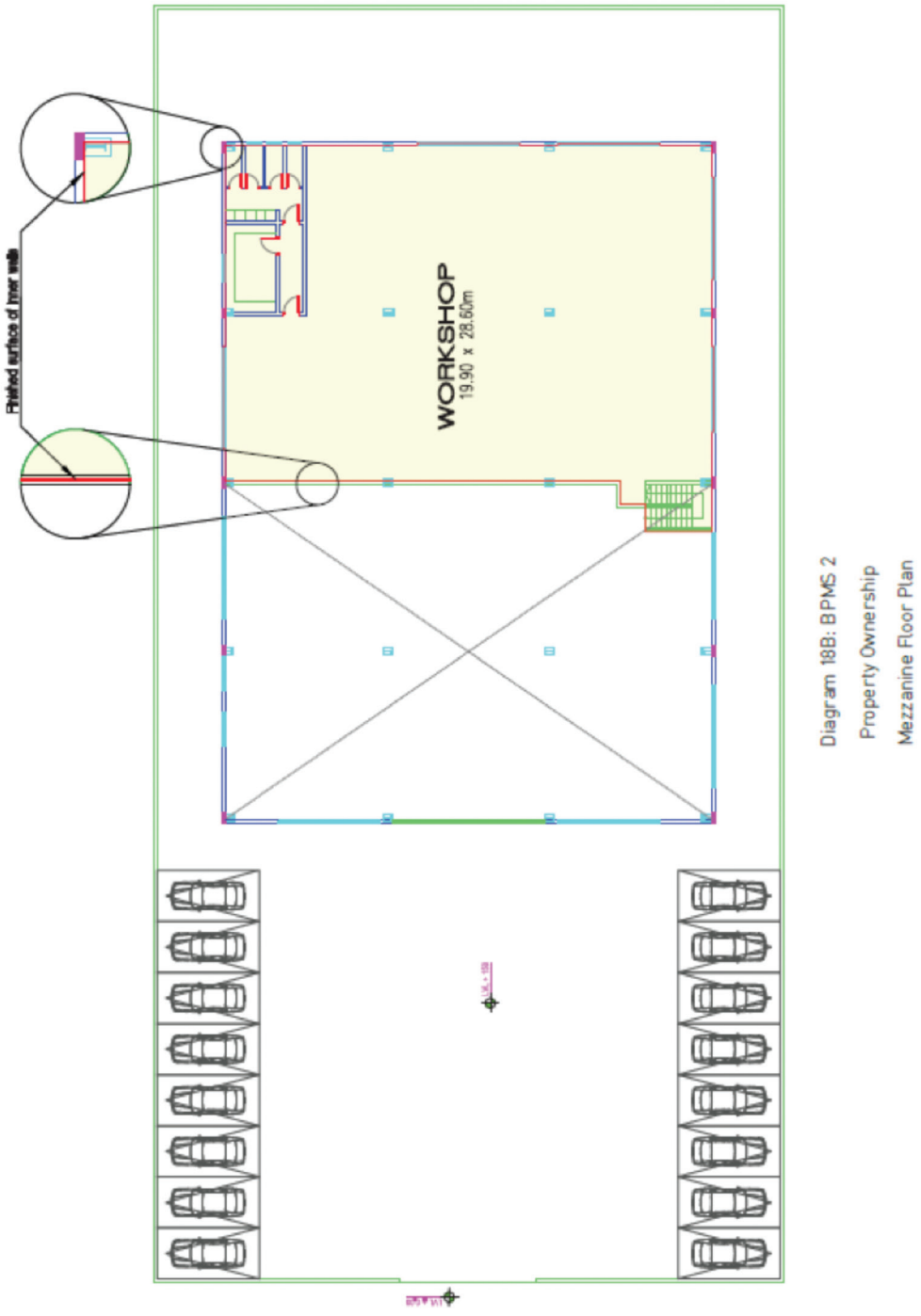


Diagram 18B: BPMS 2
Property Ownership
Mezzanine Floor Plan

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

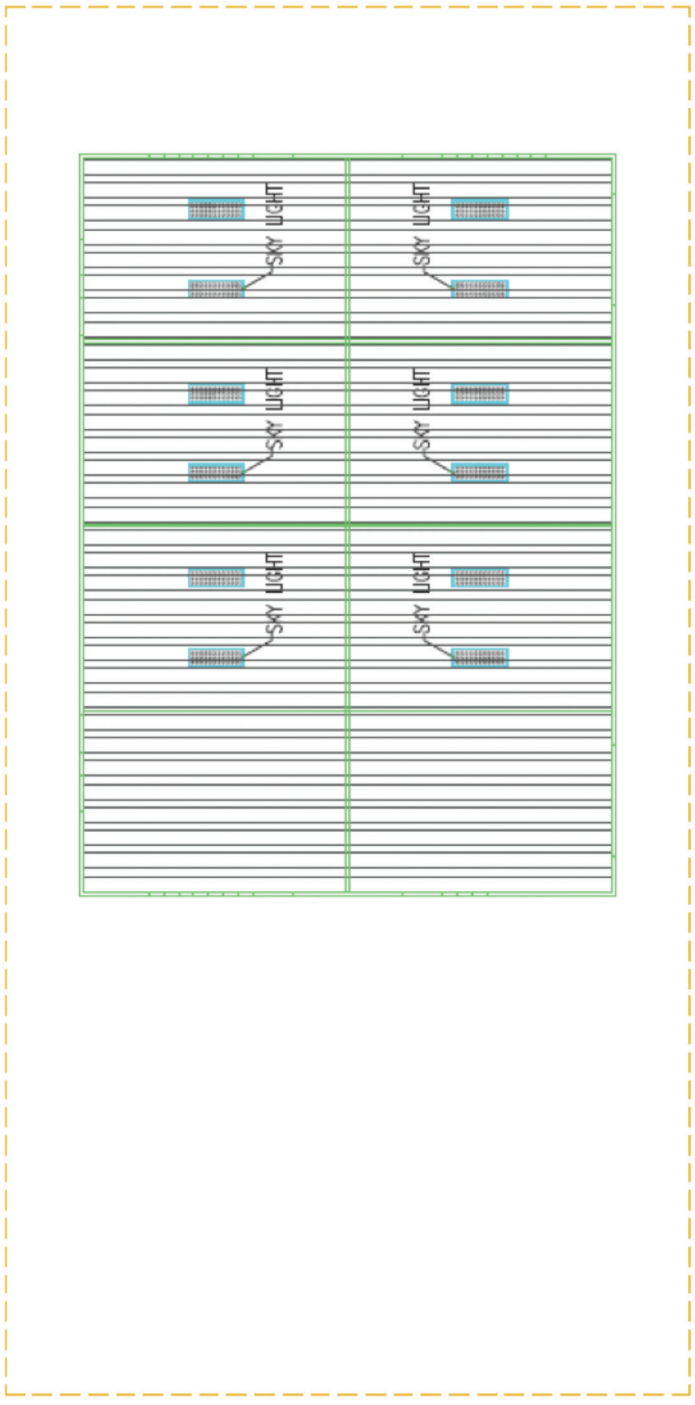


Diagram 18C: BPMS 2
Property Ownership
Roof Floor Plan

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

المعايير البحرينية للمباني الصناعية (مجموعة وحدات صناعية)

المعيار المستخدم	الاستخدام	الملاحظات	رقم المخطط
1 BPMS (معتمدة على 1 IPMS)	حساب المساحة الكلية لمعرفة التكلفة التقديرية للمشروع وحساب الرسوم البلدية	لا داعي لجداول المساحات المنفصلة	المخطط 19A المخطط 19B المخطط 19C
3A BPMS (معتمدة على 3A IPMS)	حساب نسبة البناء ومساحة الوحدات والمساحة الصافية لتحديد تكلفة البنية التحتية	مساحة الميزانين ومساحات التحميل المغطاة لا تدخل ضمن المساحة	المخطط 20A المخطط 20B المخطط 20C
3B BPMS (معتمدة على 3B IPMS)	بيع الطبقات بنظام التمليك	شاملة الجدران المشتركة ومناطق الفراغات المغلقة بالأدوار العلوية وسلالم الميزانين وغير شاملة لسطح المبنى والخدمات المشتركة والارتدادات القانونية	المخطط 21A المخطط 21B المخطط 21C

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

المعايير البحرينية لمجموعة وحدات صناعية لحساب المساحة الكلية لمعرفة التكلفة التقديرية للمشروع وحساب الرسوم البلدية

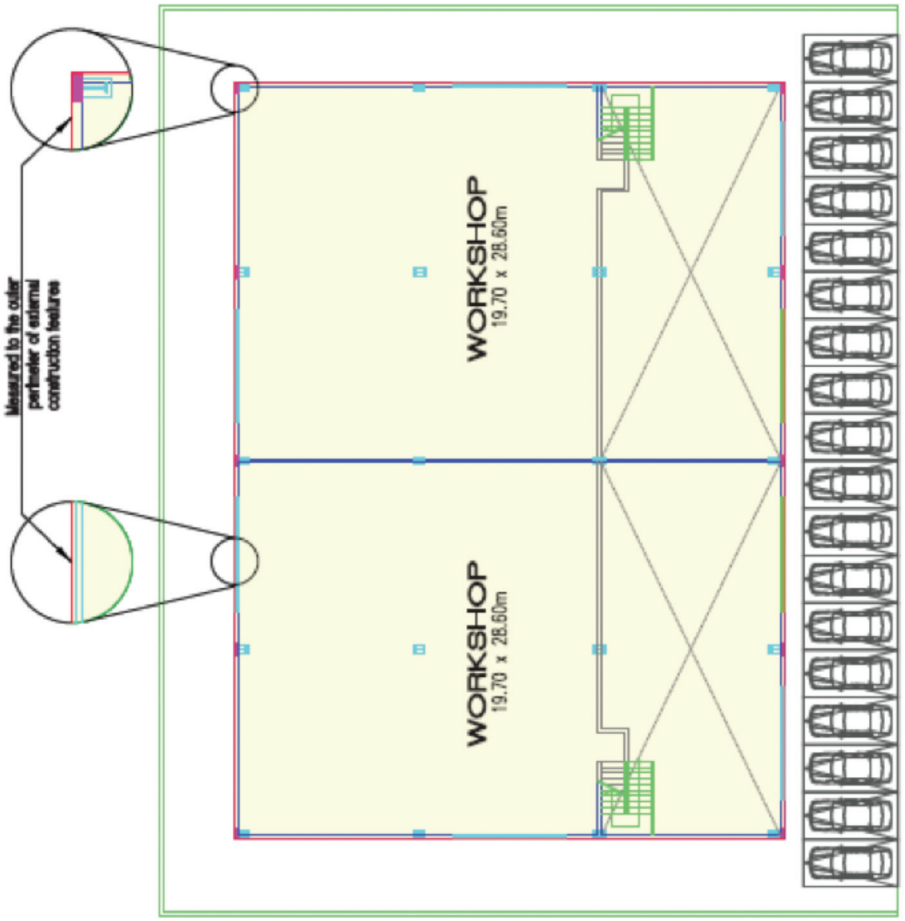
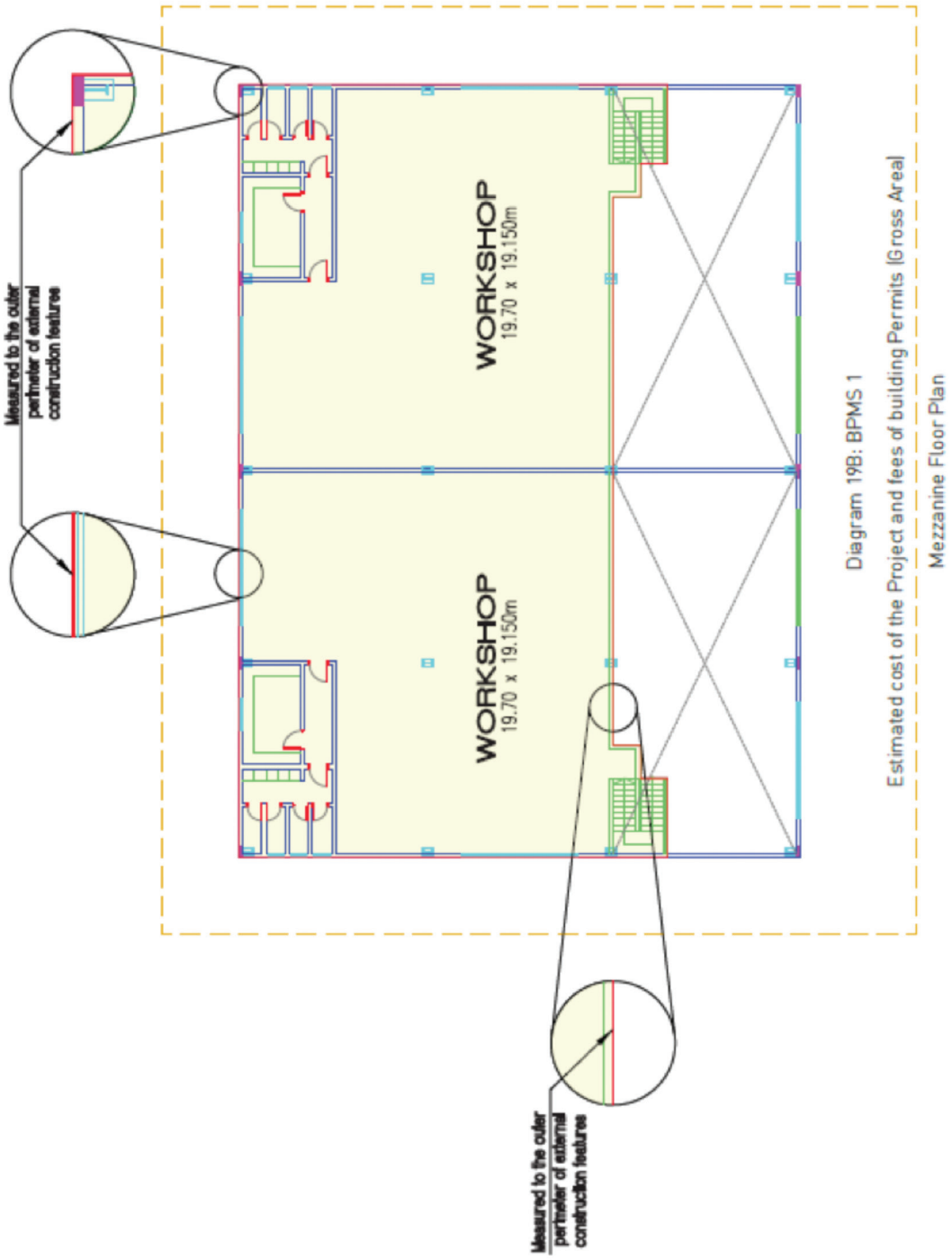


Diagram 19A : BPMS 1
Estimated cost of the Project and fees of building Permits (Gross Area)
Ground Floor Plan

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات



اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات



Diagram 19C: BPMS 1
Estimated cost of the Project and fees of building Permits (Gross Area)
Roof Floor Plan

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

المعايير البحرينية لمجموعة وحدات صناعية لحساب نسبة البناء ومساحة الوحدات والمساحة الصافية لتحديد تكلفة البنية التحتية

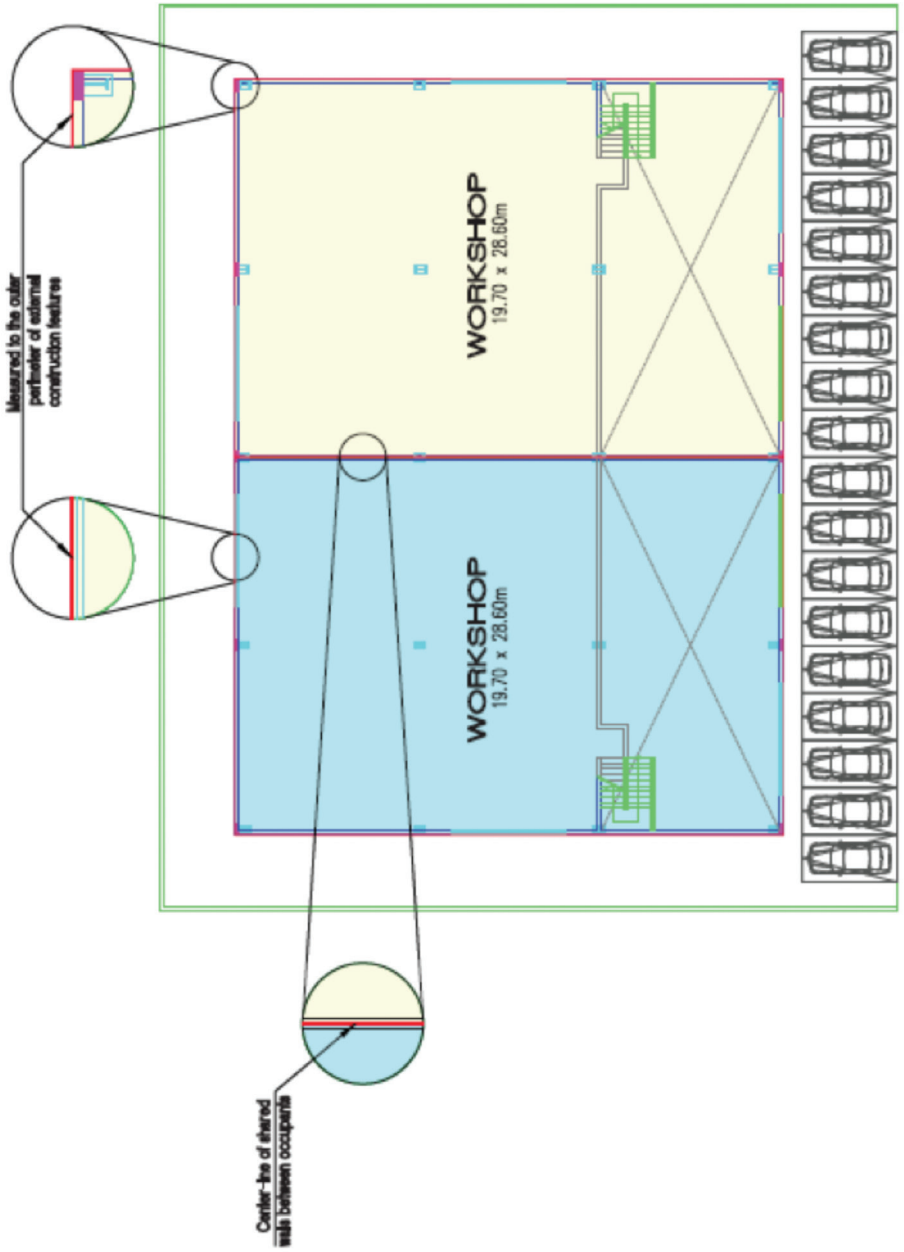
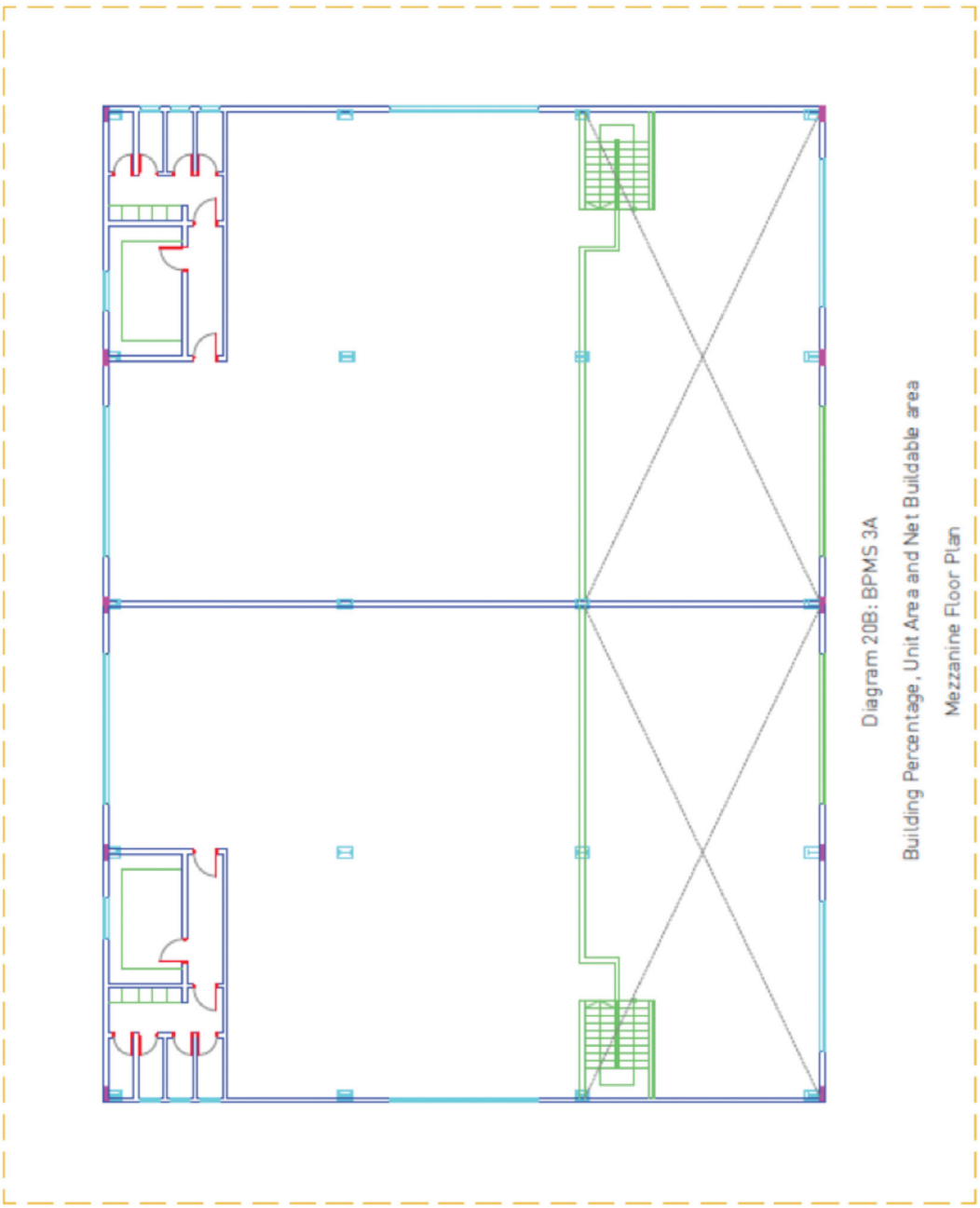


Diagram 20A: BPMS 3A
Building Percentage, Unit Area and Net Buildable area
Ground Floor Plan

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات



اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات



اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

المعايير البحرينية لمجموعة وحدات صناعية لحساب بيع الطبقات بنظام التمليك

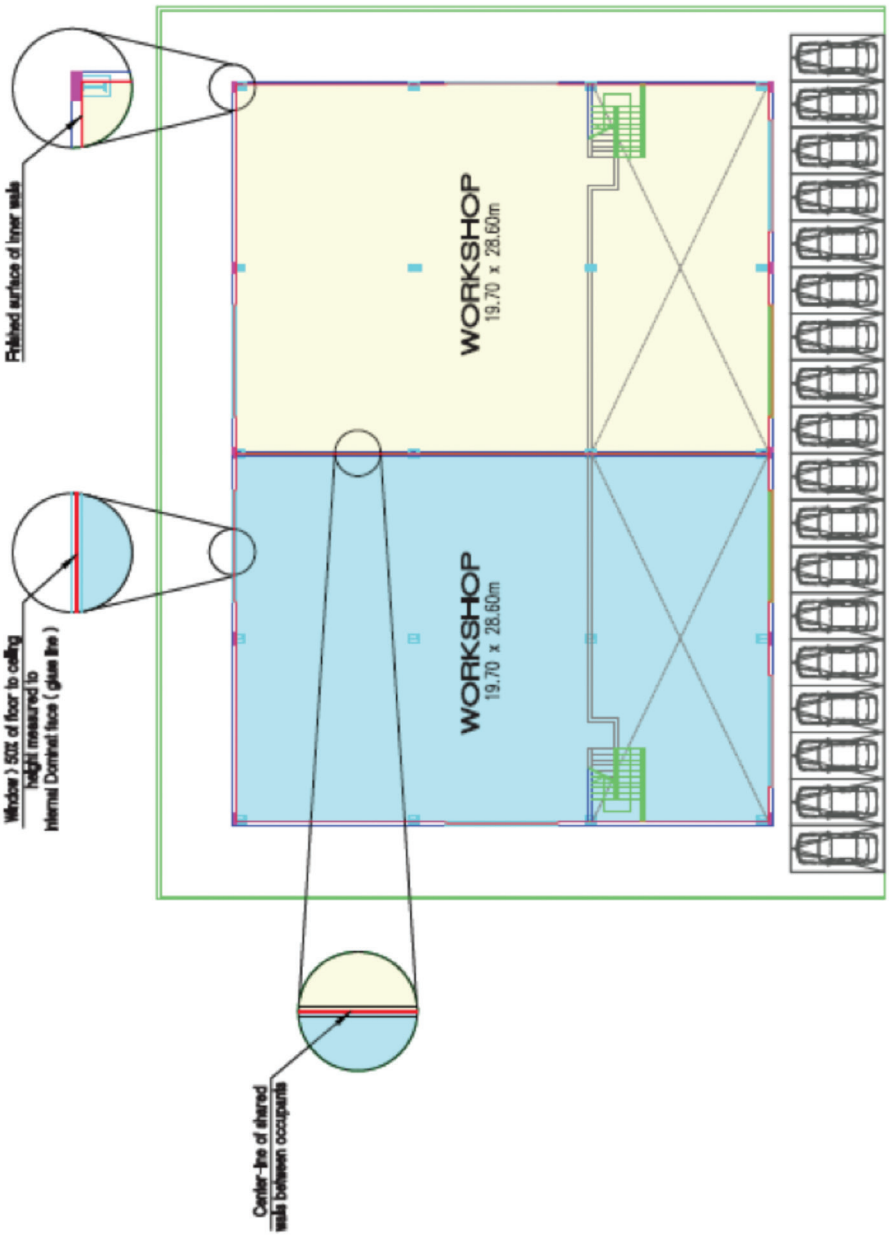
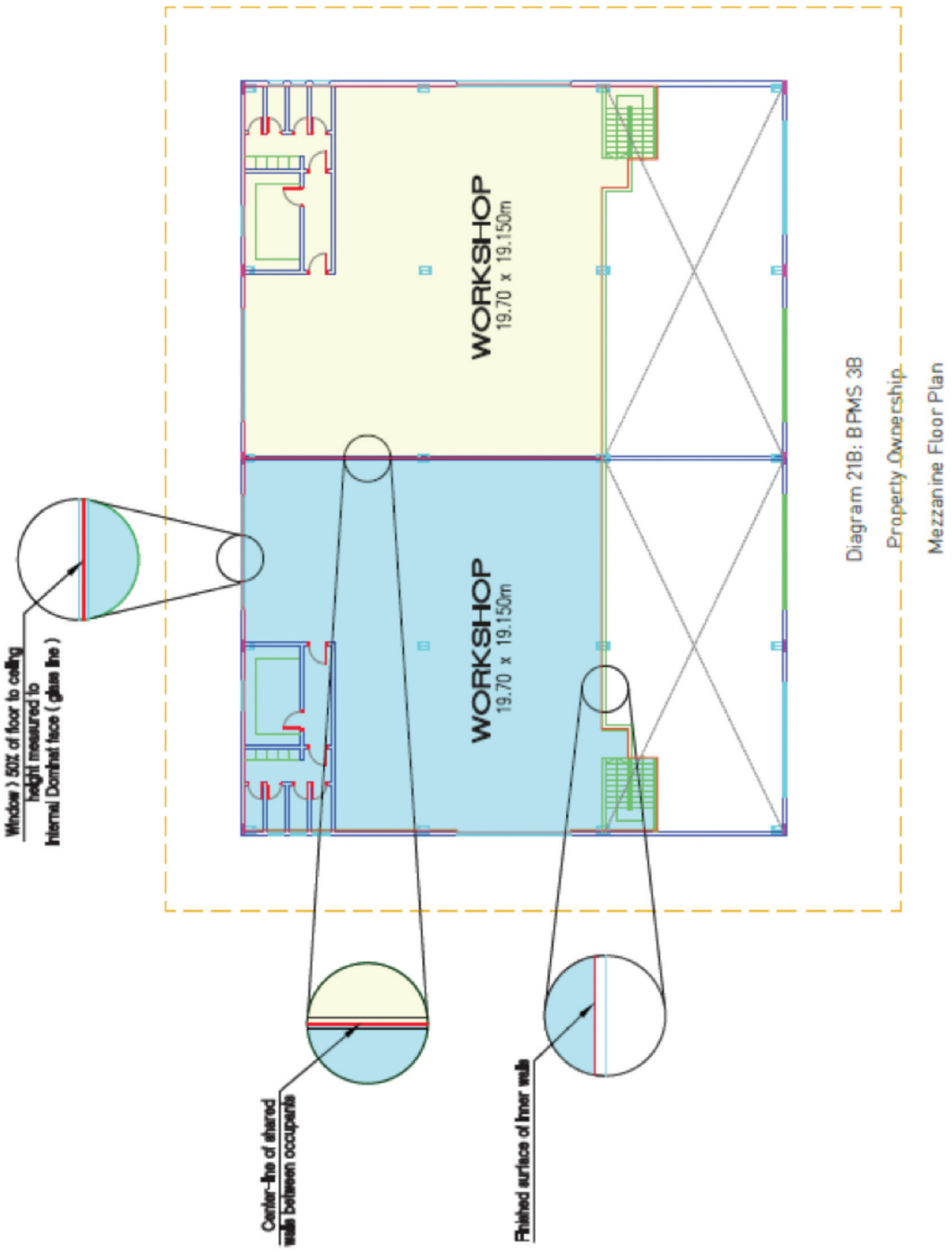
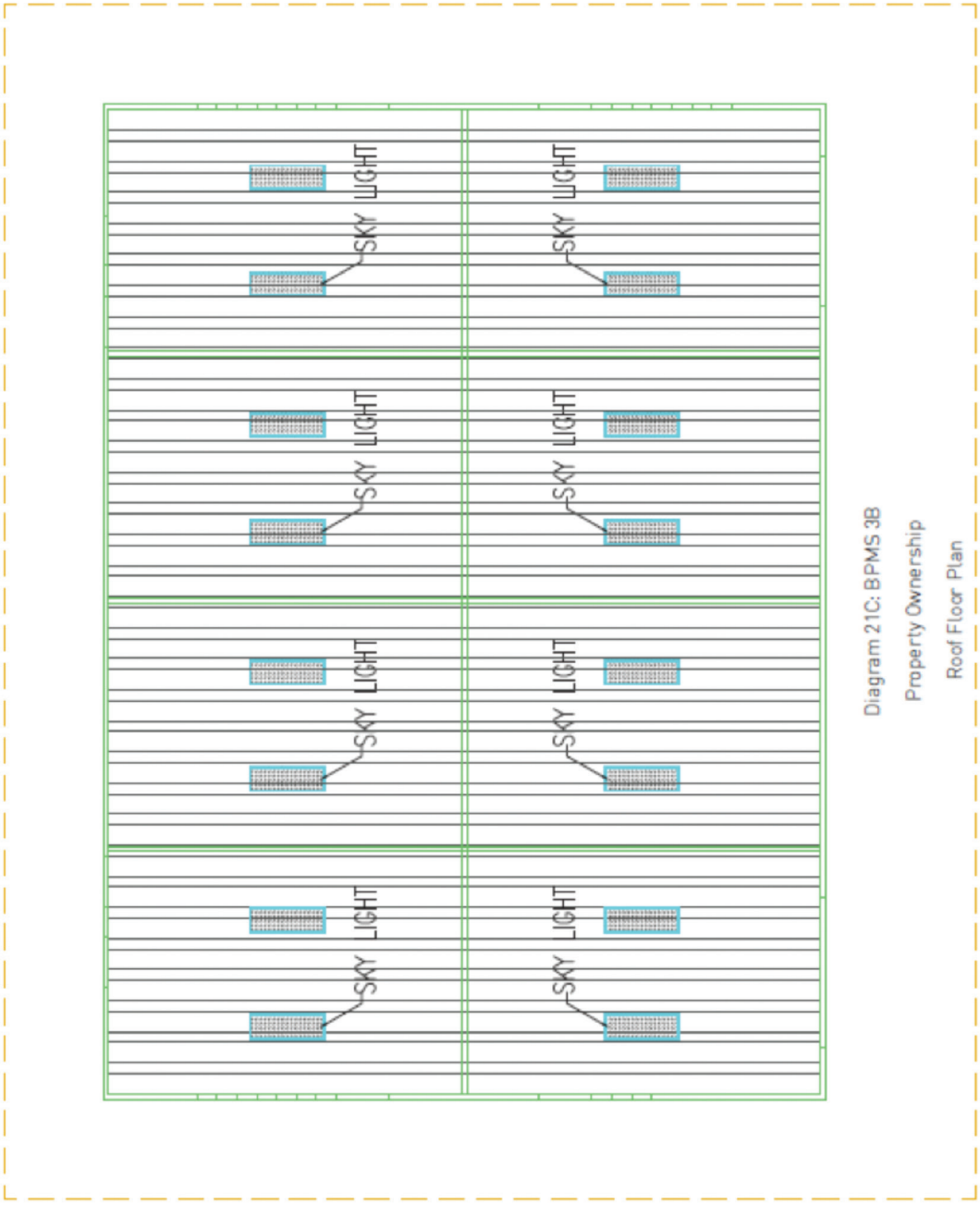


Diagram 21A: BPMS 3B
Property Ownership
Ground Floor Plan

اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات



اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات



اشتراطات وزارة شؤون البلديات والزراعة
شؤون البلديات

الملاحق

تم تشكيل التحالف الدولي لمعايير قياس الممتلكات في ٣٠ مايو ٢٠١٣ بعد عقد اجتماع في البنك الدولي في واشنطن العاصمة.، ويهدف التحالف إلى تحقيق المواءمة بين المعايير الوطنية لقياس الممتلكات من خلال وضع واعتماد معايير دولية متفق عليها لقياس المباني.

ويعمل التحالف على وضع معايير دولية تمكن من قياس مختلف فئات المباني (منها المباني السكنية، والمباني الإدارية، والمباني الصناعية) على أساس شفاف، وستعزز الإدارة فعالية السوق من خلال زيادة الثقة بين المستثمرين وشاغلي الأراضي من خلال توفير قياسات عقارية متسقة للمعاملات والتقييمات.

الباب الثالث

اشتراطات وزارة الأشغال – إدارة تخطيط وتصميم الطرق

بنايات
BENAYAT
نظام اصدار رخص البناء
BUILDING PERMIT PORTAL

قائمة المحتويات

مقدمة عامة ٣٠٦

التعاريف ٣٠٦

القوانين والتشريعات ٣٠٧

الاشتراطات ٣٠٧

١. العقارات الواقعة ضمن مشاريع الطرق الاستراتيجية ٣٠٧

٢. العقارات الواقعة ضمن مشاريع الطرق التطويرية ٣٠٨

٣. العقارات الواقعة ضمن مناطق القرى والأحياء القديمة ٣٠٩

٤. العقارات الواقعة ضمن المناطق السكنية الحديثة وغيرها والمعتمدة في مخططات التقسيم
(طرق غير مرصوفة) ٣٠٩

٥. العقارات الواقعة ضمن المناطق السكنية الحديثة وغيرها والمعتمدة في مخططات التقسيم
(طرق مرصوفة) ٣٠٩

٦. العقارات الواقعة ضمن الجزر المستحدثة والمشاريع الحديثة في الواجهات البحرية
(المرفأ المالي /دلمونيا /ديار المحرق /درة البحرين /جزر أمواج / الريف، إلخ) ٣٠٩

٧. العقارات الواقعة ضمن المناطق الصناعية
(الحد / جنوب البا / سترة / المعامير / ميناء سلمان / حفيرة / دوار سترة / الفارسية / الحسي / سلماباد / عراد وغيرها)
وهي المناطق المخصصة للأغراض الصناعية والإنتاجية بمختلف فئاتها. ٣١٠

الملحق (أ) تحديد خطوط البناء على الطرق الرئيسية ٣١١

اشتراطات وزارة الأشغال
إدارة تخطيط وتصميم الطرق

١. مقدمة عامة

إن العمل على تحسين نوعية الحياة لجميع الأنشطة المقامة على العقارات المصنفة تتطلب دراسة مرورية وتخطيطية وتصميمية لشبكة طرق آمنة ومريحة وفعالة تتناسب مع المشاريع الحديثة لكافة استخدامات العقارات حسب التصانيف المعتمدة على أن تكون الرؤية المستقبلية الخاصة بالتأثيرات المرورية المتوقعة حاضرة من أجل سلامة المواطنين وتفاديا للحوادث والاختناقات المرورية، حيث تم تحديد الاشتراطات الفنية أدناه تبعا لمستوى أهمية وعروض الطرق وبما يتناسب مع التصانيف المعتمدة وبهدف الوصول الى رؤية مملكة البحرين الاقتصادية ٢٠٣٠م وبناءً على المخططات التفصيلية العامة القديمة منها والحديثة.

٢. التعاريف:

منحنى الطريق: التقوّس والميلان الأفقي للطريق.

منحدر الطريق: التغير الطبوغرافي العمودي المعني بارتفاع او انخفاض السطح عن مستوى الرؤية.

التقاطعات: مكان تلاقي أو تقابل أو تفرع أكثر من طريق ولها اشكال متعددة (T-Y- +-O- وغيرها).

مجال رؤية (Stopping Sight Distance): وهي مسافة الأمان لرؤية السائق الكافية عند توقفه من أجل تشغيل التقاطع وتحقيق سلامة مستخدميه وتفاديا لحدوث أي طارئ.

منسوب الطريق Reduced level: هو ارتفاع النقطة عن مستوى المقارنة(Datum line) الذي تنسب له مناسيب النقاط الموجودة على سطح الأرض وهو متوسط منسوب سطح البحر.

مستوى المداخل: هو ارتفاع الأبواب/ الكراجات عن مستوى منسوب الطريق.

الطرق الاستراتيجية: هي الشوارع والتقاطعات الرئيسية العامة والسريعة التي تربط شبكات الطرق الخارجية والتي تتجاوز سرعتها عن ٧٠ كم /ساعة وعروضها تزيد عن ٣٠ متر.

الطرق التطويرية: هي الشوارع والتقاطعات التي تربط المدن وحول القرى، حيث تفصل المجمعات عن بعضها وتقل سرعتها عن ٧٠ كم/ ساعة وعروضها تقل عن ٣٠ متر.

طرق مناطق القرى والأحياء القديمة: وتتضمن الطرق والممرات التي يمكن تصميمها لمرور المركبات، حيث تقل سرعتها عن ٥٠ كم/ ساعة وتقل عروضها عن ١٢,٥متر.

الطرق الواقعة ضمن المناطق السكنية الحديثة وغيرها: هي التي تكون ضمن مخططات تقسيم معتمدة من قبل هيئة التخطيط والتطوير العمراني، وتقل السرعة فيها عن ٥٠ كم/ ساعة وعروضها تتراوح بين ١٠ متر إلى ٢٠ متر.

طرق مرصوفة: هي الطرق والشوارع المبلطة والمدرجة ضمن برنامج تطوير الطرق وقد تم تنفيذها.

طرق غير مرصوفة: الطرق والشوارع الترابية الغير مدرجة ضمن برنامج تطوير الطرق.

العقارات الواقعة ضمن الجزر المستحدثة والمشاريع الحديثة في الواجهات البحرية: وهي مساحات ارضية مستحدثة تتضمن تصانيف ذات أنشطة متنوعة وعروض طرق وشوارع وتقاطعات مختلفة المستويات وتقع مسئوليتها على المكتب الاستشاري المطور ومعتمدة مخططاتها من قبل جميع الجهات المعنية.

العقارات الواقعة ضمن المناطق الصناعية: هي المناطق المخصصة للأغراض الصناعية والإنتاجية بمختلف فئاتها.

اشتراطات وزارة الأشغال
إدارة تخطيط وتصميم الطرق

تقييم تأثير حركة المرور Traffic Impact Assessment (TIA): ويستخدم هذا النهج لتقييم التأثيرات المرورية للمشاريع الكبرى مثل مباني المكاتب والمراكز التجارية والمناطق السكنية الرئيسية والمشاريع الاستثمارية متعددة الاستخدامات عندما يتجاوز مرور ٥٠٠ مركبة في ساعة الذروة الحرجة أثناء الصباح وبعد الظهر والمساء، يجب أن تشمل الدراسة شبكة الطرق على نطاق أوسع خارج حدود موقع المشروع، كما يجب استعراض مدى كفاية نظام المداخل (دخول / خروج/ مواقف السيارات/ طرق الخدمة) وتحديد جميع الاحتياجات اللازمة لتحسين شبكة الطرق ضمن خطة التطوير حتى رؤية ٢٠٣٠م.

بيان التأثيرات المرورية Traffic Impact Statement (TIS): ويستخدم هذا النهج لدراسة وبيان التأثيرات المرورية داخل حدود المشروع ويكون عدد الرحلات ساعة الذروة هي أقل من ٤٠٠ سيارة (أي ما بين ١٠٠ إلى ٤٠٠ سيارة)، ويجب أن تتضمن الدراسة نظام الدخول / الخروج ونظام الدوران الداخلي بحيث يتم الامتثال لقضايا السلامة، ومعايير التصاميم الهندسية وتوفير مواقف سيارات كافية داخل حدود العقار وفقا لنظام مواقف السيارات في البحرين ولا تكون ضمن حرم الشارع.

٣. القوانين والتشريعات

قرار وزاري رقم (١) لسنة ٢٠٠٠م بشأن تحديد خطوط البناء على الطرق الرئيسية

مرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة م١٩٧٧ بإصدار قانون تنظيم المباني

قرار رقم (٥٥) لسنة ٢٠١٦ بتعديل بعض الاشتراطات التنظيمية للتعمير بمختلف المناطق في المملكة الصادرة بالقرار رقم (٢٨) لسنة ٢٠٠٩

قانون رقم (٣٩) لسنة ٢٠٠٩م بشأن استملاك العقارات للمنفعة العامة

مرسوم بقانون رقم (٢) لسنة ١٩٩٦ بشأن اشغال الطرق العامة، ولائحة التنفيذية

دليل التصميم الهندسي للطرق في مملكة البحرين

الدليل الإرشادي للطرق للسكن الخاص

قرار رقم (٥٤) لسنة ٢٠١٢بشأن تحديد خطوط البناء على الطرق الرئيسية

٤. الاشتراطات

١. العقارات الواقعة ضمن مشاريع الطرق الاستراتيجية:

١-١ تطبيق شروط المنطقة حسب التصنيف المعتمد من قبل هيئة التخطيط والتطوير العمراني وموافقتها على النشاط المطلوب.

١-٢ المحافظة على حرم الطرق والشوارع والتقاطعات حسب المخططات التفصيلية العامة والمراسيم الوزارية.

١-٣ أن تكون جميع الاساسات و العتبات الخارجية ضمن حدود العقار.

١-٤ يجب مراجعة شؤون الطرق للتأكد من عدم تأثر حدود العقار.

١-٥ عدم فتح أي مداخل (أبواب/ كراجات) على الشوارع الرئيسية مباشرة وفي المنحنيات وعند التقاطعات ويجب مراجعة شؤون الطرق عند عدم توفر طرق بديلة، وكذلك للتأكد من وجود طرق خدمة ضمن حرم الشوارع أو استحداث طرق خدمة ضمن حدود العقار.

١-٦ يجب الاطلاع على تقرير دراسة التأثيرات المرورية للمشروع في حال طلب هيئة التخطيط والتطوير العمراني ذلك.

اشتراطات وزارة الأشغال
إدارة تخطيط وتصميم الطرق

١-٧ في حالة وجود كتاب تظلم مرفوع إلى الوزير المعني، يجب الالتزام بما ورد في تعليق هيئة التخطيط والتطوير العمراني وتوجيهات الوزير المعني

١-٨ مراجعة شؤون الطرق بعد تنفيذ القطوعات في الموقع والمقترحة من قبلها وذلك لدراسة التعويضات.

٢. العقارات الواقعة ضمن مشاريع الطرق التطويرية:

٢-١ تطبيق شروط المنطقة حسب التصنيف المعتمد من قبل هيئة التخطيط والتطوير العمراني وموافقتها على النشاط المطلوب.

٢-٢ المحافظة على حرم الطرق والشوارع والتقاطعات حسب المخططات التفصيلية العامة والمراسيم الوزارية.

٢-٣ أن تكون جميع الاساسات والعتبات الخارجية ضمن حدود العقار.

٢-٤ يجب مراجعة شؤون الطرق للتأكد من عدم تأثر حدود العقار.

٢-٥ عدم فتح أي مداخل (أبواب/ كراجات) على الشوارع الرئيسية مباشرة وفي المنحنيات وعند التقاطعات ويجب مراجعة شؤون الطرق عند عدم توفر طرق بديلة، وكذلك للتأكد من وجود طرق خدمة ضمن حرم الشوارع أو استحداث طرق خدمة ضمن حدود العقار.

٢-٦ يجب الاطلاع على تقرير دراسة التأثيرات المرورية للمشروع في حال طلب هيئة التخطيط والتطوير العمراني ذلك.

٢-٧ في حالة وجود كتاب تظلم مرفوع الى الوزير المعني، يجب الالتزام بما ورد في تعليق هيئة التخطيط والتطوير العمراني وتوجيهات الوزير المعني

٢-٨ مراجعة شؤون الطرق بعد تنفيذ القطوعات في الموقع والمقترحة من قبلها وذلك لدراسة التعويضات.

٢-٩ يجب المحافظة على استقامة خطوط البناء على الشوارع وعروض الأرصفة.

٣. العقارات الواقعة ضمن مناطق القرى والأحياء القديمة:

٣-١ تطبيق شروط المنطقة حسب التصنيف المعتمد من قبل هيئة التخطيط والتطوير العمراني وموافقتها على النشاط المطلوب.

٣-٢ المحافظة على حرم الطرق والشوارع والتقاطعات وابقاؤها سالكة ومرتبطة بشبكة الطرق في المنطقة.

٣-٣ يجب المحافظة على عروض الأرصفة المحاذية للعقار (إن وجدت) وكحد أدنى متر واحد وأن يتناسب مع استقامة خط البناء على الطريق.

٣-٤ المحافظة على استقامة خط البناء على الطريق بما يتناسب مع متطلبات هيئة البحرين للثقافة والآثار وشؤون البلدية.

٣-٥ أن تكون جميع الاساسات و العتبات الخارجية ضمن حدود العقار.

٣-٦ أن يكون مستوى الكراجات والأبواب أعلى من مستوى الشارع / الطريق المرصوف بحوالي ٢٠ إلى ٣٠ سم فقط.

٣-٧ مراجعة شؤون الطرق عند وجود أسفلت ضمن حدود العقار أو ارتداد قديم على العقار أو قطع مقترح عليه ومبين ضمن شهادة مسح حديثة صادرة من قبل إدارة المسح العقاري أو في أي مستند آخر.

٣-٨ يجب مراجعة شؤون الطرق للعقارات المطلة على التقاطعات الرئيسية.

٣-٩ يجب الالتزام بتوفير زوايا الرؤية حسب المعايير الموضحة في الجدول المعد من قبل شؤون الطرق.

٣-١٠ عدم البناء في زوايا الرؤية المطلوبة والتي تقدر بـ(متر×متر) كحد أدنى وفي الطابق الأرضي فقط.

٣-١١ مراجعة شؤون الطرق بعد تنفيذ القطوعات المقترحة من قبلها لدراسة التعويضات.

اشتراطات وزارة الأشغال
إدارة تخطيط وتصميم الطرق

٣-١٢ عدم فتح أي مداخل (أبواب/ كراجات) على الشوارع الرئيسية وفي المنحنيات وعند التقاطعات وعلى بعد متر واحد للمشاة ومترين للسيارات (كحد أدنى وذلك اعتمادا على طول ضلع العقار).

٣-١٣ يجب الاطلاع على تقرير دراسة التأثيرات المرورية للمشروع في حال طلب هيئة التخطيط والتطوير العمراني ذلك.

٣-١٤ في حالة وجود كتاب تظلم مرفوع الى الوزير المعني، يجب الالتزام بما ورد في تعليق هيئة التخطيط والتطوير العمراني وتوجيهات الوزير المعني.

٤. العقارات الواقعة ضمن المناطق السكنية الحديثة وغيرها والمعتمدة في مخططات التقسيم (طرق غير مرصوفة):

٤-١ كما هي الاشتراطات المذكورة في البند رقم (٥) الخاص بالطرق المرصوفة، على أن يلغى الشرط التالي (أن يكون مستوى الكراجات والأبواب أعلى من مستوى الشارع / الطريق المرصوف بحوالي ٢٠ إلى ٣٠ سم فقط)، ويتم استبداله بالتالي:

٤-٢ يجب التقدم بالطلب الكترونيا عبر النظام الإلكتروني للحصول على منسوب الطريق المقترح قبل البدء بأي أعمال لإنشاء المشروع بثلاثة أسابيع ويجب أن تكون جميع الاساسات والعتبات الخارجية ضمن حدود العقار.

٥. العقارات الواقعة ضمن المناطق السكنية الحديثة وغيرها والمعتمدة في مخططات التقسيم (طرق مرصوفة)

٥-١ تطبيق شروط المنطقة حسب التصنيف المعتمد من قبل هيئة التخطيط والتطوير العمراني

٥-٢ المحافظة على حرم الطرق والشوارع والتقاطعات.

٥-٣ أن تكون جميع الاساسات والعتبات الخارجية ضمن حدود العقار.

٥-٤ أن يكون مستوى الكراجات والأبواب أعلى من مستوى الشارع / الطريق المرصوف بحوالي ٢٠ إلى ٣٠ سم فقط.

٥-٥ في حال العقار مطل على أكثر من طريق فرعي، يجب عدم فتح أي مداخل جهة التقاطعات وعلى بعد متر واحد للمشاة وثلاثة أمتار للسيارات (كحد أدنى).

٥-٦ في حال العقار مطل على تقاطعات طرق فرعية ورئيسية، يجب عدم فتح أي مداخل على الطرق الرئيسية والمنحنيات وعند التقاطعات وعلى بعد متر واحد للمشاة وثلاثة أمتار للسيارات (كحد أدنى)، وفيما عدا ذلك يجب مراجعة شؤون الطرق.

٥-٧ في حال العقار مقابل لتقاطعات طرق يجب أن تكون المداخل في ابعد نقطة ممكنة عن تعامد منتصف التقاطع، ويستثني ذلك طلبات الشقق السكنية والمحلات التجارية.

٥-٨ يجب الاطلاع على تقرير دراسة التأثيرات المرورية للمشروع في حال طلب هيئة التخطيط والتطوير العمراني ذلك.

٥-٩ في حالة وجود كتاب تظلم مرفوع الى الوزير المعني ، يجب الالتزام بما ورد في تعليق هيئة التخطيط والتطوير العمراني وتوجيهات الوزير المعني.

٦. العقارات الواقعة ضمن الجزر المستحدثة والمشاريع الحديثة في الواجهات البحرية (المرفأ المالي /دلمونيا /ديار المحرق /درة البحرين / جزر أمواج / الريف، إلخ):

٦-١ يجب الالتزام باشتراطات شؤون الطرق في رخصة التخطيط المعتمدة للمشروع.

٦-٢ يجب الالتزام بالمخطط التفصيلي العام و تطبيق شروط المنطقة حسب التصنيف المعتمد وبما ورد في تعليق هيئة التخطيط والتطوير العمراني.

اشتراطات وزارة الأشغال
إدارة تخطيط وتصميم الطرق

٦-٣ عدم فتح أي مداخل على الشوارع الرئيسية والمنحنيات وعند التقاطعات وعلى بعد (٣ امتار كحد أدنى)، ويجب أن تكون فقط على الطرق الفرعية وطرق الخدمة الموازية للشوارع الرئيسية، وفي حالة عدم وجود بدائل يجب مراجعة شؤون الطرق.

٦-٤ يجب مراجعة المكتب الاستشاري المطور للمشروع للحصول على منسوب الطريق.

٦-٥ يجب أن تكون جميع الاساسات والعتبات الخارجية ضمن حدود العقار.

٦-٦ يجب الاطلاع على تقرير دراسة التأثيرات المرورية للمشروع في حال طلب هيئة التخطيط والتطوير العمراني ذلك.

٦-٧ في حالة وجود كتاب تظلم مرفوع الى الوزير المعني، يجب الالتزام بما ورد في تعليق هيئة التخطيط والتطوير العمراني وتوجيهات الوزير المعني.

٧. العقارات الواقعة ضمن المناطق الصناعية (الحد / جنوب البا / سترة / المعامير / ميناء سلمان / حفيرة / دوار سترة / الفارسية / الحسي / سلماباد / عراد وغيرها) وهي المناطق المخصصة للأغراض الصناعية والإنتاجية بمختلف فئاتها.

٧-١ يجب الالتزام بالمداخل التي تم تحديدها رسميا في شهادة المسح من قبل إدارة المناطق الصناعية.

٧-٢ عدم فتح أي مداخل على الشوارع الرئيسية والمنحنيات وعند التقاطعات، ويجب مراجعة شؤون الطرق عند عدم وجود طرق بديلة.

٧-٣ يجب ان لا يقل عرض الشوارع عن ١٥ متر كحد ادنى.

٧-٤ يجب التقدم الى إدارة المناطق الصناعية لتحديد مناسيب الشوارع.

٧-٥ للصناعات الثقيلة، يمنع فتح أي مداخل جهة التقاطعات وملاصق لها لمسافة (١٠-١٥) أمتار كحد أدنى.

٧-٦ للصناعات الخفيفة، يمنع فتح أي مداخل عند التقاطعات وملاصق لها لمسافة (٣-٥) أمتار كحد أدنى.

٧-٧ في حالة وجود كتاب تظلم مرفوع الى الوزير المعني، يجب الالتزام بما ورد في تعليق هيئة التخطيط والتطوير العمراني وتوجيهات الوزير المعني.

اشتراطات وزارة الأشغال
إدارة تخطيط وتصميم الطرق

١. الملحق (أ) تحديد خطوط البناء على الطرق الرئيسية

الاشتراطات

(بحسب قرار رقم (٥٤) لسنة ٢٠١٢بشأن تحديد خطوط البناء على الطرق الرئيسية)

٨-١ تحدد خطوط البناء على الأجزاء المبنية من الشوارع المذكورة على النحو الآتي:

٨-١-١ شارع الشيخ خليفة بن سلمان من تقاطع السيف حتى تقاطع جامعة البحرين يكون خط البناء على جانبي الشارع حسبما هو مبين على الخرائط المرفقة بهذا القرار.

٨-١-٢ شارع الملك حمد من جنوب ألبا إلى مشروع درة البحرين يكون خط البناء على جانبي الشارع حسبما مبين على الخرائط المرفقة بهذا القرار.

٨-٢ لا يسمح بالبناء على المساحة المحددة بين خط البناء وحد الملكية من جهة الشارع، وتبقى هذه المساحة في حيازة المالك كجزء من ملكه لاستعمالها كمساحات مفتوحة.

الباب الرابع

اشتراطات وزارة الأشغال – إدارة تخطيط ومشاريع الصرف الصحي

بنايات
BENAYAT
نظام اصدار رخص البناء
BUILDING PERMIT PORTAL

قائمة المحتويات

القوانين والتشريعات ٣١٤

التعريفات ٣١٤

الاشتراطات ٣١٥

١. اشتراطات إضافية خاصة بالمشاريع الاستثمارية الكبرى والمصانع ٣١٥

٢. اشتراطات نظام الصرف الصحي الخاص بالمنشآت ٣١٧

٣. اشتراطات قطاع الصرف الصحي المحددة للصرف الصناعي ٣١٨

٤. المناطق الغير مخدومة بالشبكة العامة للصرف الصحي ٣١٩

٥. اشتراطات التوصيل بشبكة الصرف الصحي العامة ٣١٩

٦. العوامل التي تؤثر على اشتراطات قطاع الصرف الصحي لتصاريح البناء ٣١٩

٧. اشتراطات حماية شبكات وممتلكات قطاع الصرف الصحي ٣٢١

٨. اشتراطات قطاع الصرف الصحي لطلبات رخص البناء ٣٢١

٩. طلبات رخص البناء للمباني الجديدة ٣٢٢

١٠. طلبات الهدم وإعادة البناء ٣٣١

١١. طلبات تحويط العقارات ٣٣١

١٢. قائمة اشتراطات قطاع الصرف الصحي لطلبات رخص البناء ٣٣٢

اشتراطات وزارة الأشغال
إدارة تخطيط ومشاريع الصرف الصحي

١. القوانين والتشريعات

قانون رقم (٣٣) لسنة ٢٠٠٦ بشأن الصرف الصحي وصرف المياه السطحية

٢. التعريفات

في تطبيق أحكام هذا النظام يقصد بالكلمات والعبارات التالية المعاني المبينة قرين كلٍ منها ما لم يقتض السياق خلاف ذلك.

نظام تصريف المياه السطحية: المنشآت والأعمال المتعلقة بتصريف المياه السطحية، بما في ذلك شبكات الأنابيب والأجهزة والتركيبات المساعدة.

نظام تصريف مياه الصرف الصحي: المنشآت والأعمال المتعلقة بتصريف مياه الصرف الصحي وما يصاحبها من مواد عالقة، بما في ذلك شبكات الأنابيب والأجهزة والتركيبات المساعدة.

نظام مياه الصرف الصحي المعالجة: المنشآت والأعمال المتعلقة بنقل مياه الصرف الصحي المعالجة، بما في ذلك شبكات الأنابيب والأجهزة والتركيبات المساعدة.

انظمة الصرف الصحي: يشمل نظام تصريف المياه السطحية، نظام تصريف مياه الصرف الصحي ونظام مياه الصرف الصحي المعالجة.

خزان التحليل: خزان مصمت غير نفاذ خرساني أو من الطابوق المصمت أو من أية مادة مقاومة للرشح أو التسرب ذو جزئيين، يتم تصميمه وتنفيذه وفق مواصفات ومعايير فنية تسمح بالتحلل اللاهوائي الجزئي للمواد العضوية الموجودة في المخلفات السائلة التي تصرف إليه.

معايير ومواصفات: عبارة عن المعيار الحقيقي لتحديد المكونات الطبيعية والكيميائية والحيوية التي من خلالها يتم تحديد نوعية هذه المياه.

مصيدة دهون: وحدة ذات تصميم هندسي خاص، متصلة بتمديدات الصرف الصحي الداخلية في المطابخ التجارية والمطاعم والمصانع الغذائية والفنادق وغيرها، حيث تعمل على فصل زيوت وشحوم الطعام من المخلفات السائلة قبل صرفها إلى شبكة الصرف الصحي العامة.

مصيدة زيوت: وحدة ذات تصميم هندسي خاص، تستخدم لفصل الزيوت والشحوم المعدنية عن المياه العادمة الناتجة عن محطات غسيل وتشحيم السيارات ومصانع الزيوت قبل صرفها إلى شبكة الصرف الصحي العامة.

انبوب التوصيل (مخرج مياه الصرف الصحي): الأنبوب الذي يخرج من آخر غرفة تفتيش في شبكة الصرف الصحي الخاصة بالمبنى و يربط شبكة الصرف الصحي الخاصة بالمبني بشبكة الصرف الصحي العامة.

اشتراطات وزارة الأشغال
إدارة تخطيط ومشاريع الصرف الصحي

٣. الاشتراطات:

١. اشتراطات و متطلبات قطاع الصرف الصحي لطلبات رخص البناء

تندرج متطلبات و اشتراطات قطاع الصرف الصحي لطلبات رخص البناء ضمن الفئات التالية:

١-١ متطلبات إضافية خاصة بالمشاريع الاستثمارية الكبرى والمصانع.

١-٢ متطلبات تقديم طلبات رخص البناء.

١-٣ اشتراطات انظمة الصرف الصحي الخاصة بالمنشآت.

١-٤ اشتراطات التوصيل بشبكة الصرف الصحي العامة.

١-٥ اشتراطات حماية شبكات وممتلكات قطاع الصرف الصحي.

الاشتراطات و المتطلبات: -

١-١ متطلبات إضافية خاصة بالمشاريع الاستثمارية الكبرى والمصانع.

يجب الرجوع إلى إدارة تخطيط ومشاريع الصرف الصحي، وذلك قبل البدء بإعداد تصاميم المشروع، للحصول على معلومات حول وضعية خدمات قطاع الصرف الصحي بالقرب من منطقة المشروع، وإمكانية التوصيل بشبكة الصرف الصحي العامة. في حال الحصول عليها، يجب إرفاق رد إدارة تخطيط ومشاريع الصرف الصحي مع طلب رخصة البناء.

١-٢ متطلبات تقديم طلب رخصة البناء:

يمكن قبول طلبات الحصول على تصاريح البناء من مقدم الطلب بعد تقديم جميع المعلومات والمستندات المطلوبة المذكورة أدناه: -

١. وثيقة العقار.

٢. شهادة المسح.

٣. الخارطة الجوية للعقار.

٤. وصف موجز للمشروع.

٥. خارطة توضح نظام الصرف الصحي الداخلي المقترح و القائم إن وجد لمقترح رخصة البناء.

٦. عدد ونوع قاطني أو مستخدمي المبنى، علما بأنه يمكن الاستعانة بالجدول رقم (١) صفحة ٤ لتحديد نوع قاطني او مستخدمي المبني.

٧. نوع النشاط لمقترح طلب رخصة البناء.

٨. برنامج التنفيذ، (الموعد المتوقع للبدء والانتهاء من الأعمال الإنشائية).

٩. كمية ونوع التصريف (منزلي أو صناعي)، للتصريف الصناعي نوع المواد الكيماوية وتركيزاتها، علما بأن احتساب كمية التدفقات الناتجة عن مقترح رخصة البناء يتم وفقا للتالي: -

يتم احتساب كمية التدفقات المنزلية والصناعية كل على حدى وفقا للتالي: -

احتساب كمية التدفقات الصناعية

تعتمد كمية التدفقات الصناعية على نوعية النشاط وكمية الإنتاج للمنشأة، لذا احتساب كمية التدفقات الصناعية مسئولية المعمر.

احتساب كمية التدفقات المنزلية

الخطوة الأولى

تحديد عدد سكان مقترح رخصة البناء. بالنسبة للوحدة السكنية، يقدر عدد السكان باستخدام الصيغة التالية:

عدد السكان = عدد الوحدات السكنية x عدد الأفراد لكل وحدة سكنية

بالنسبة للمنازل، يبلغ عدد الافراد لكل وحدة سكنية ٦

بالنسبة للشقق، يبلغ عدد الافراد لكل وحدة سكنية ٤

الخطوة الثانية

احتساب كمية التدفقات باستخدام المعادلة التالية: -

كمية التدفقات (لتر/ثانية) = تعداد السكان x كمية التدفقات/٨٦٤٠٠

بالنسبة لتدفقات الفرد، يرجى الرجوع للجدول رقم ١ صفحة ١٤٨

اشتراطات وزارة الأشغال
إدارة تخطيط ومشاريع الصرف الصحي

جدول رقم (١)

التسلسل	نوعية الاستخدام	مقدار التدفق/ استخدامات الأراضي (لتر/شخص/يوم)			
		منزلي	تجاري	نزيل عابر / وقتي	أخرى
١	الفلل	١٨٢	–	–	–
٢	الشقق	١٧٨	–	–	–
٣	الفنادق	٢٢٠	–	–	–
٤	طاقم عمل (موظفين)	–	–	٣٥	–
٥	طلبة المدارس العامة	–	–	١٥	–
٦	طلبة المدارس الفنية/التقنية	–	–	٢٠	–
٧	المستشفيات	–	٣٦٤	–	–
٨	الزوار في المستشفى / المركز الصحي	–	–	١٠	–
٩	المرجعين والزوار في المكاتب	–	–	٥	–
١٠	سكن العمال	–	٩١	–	–
١١	بيوت الشباب / نزل	–	١٤٦	–	–
١٢	المطاعم	–	١٧	–	–
١٣	منطقة العشب / الشجيرات	–	–	–	صفر
١٤	الأرض المغطاة بنباتات صغيرة	–	–	–	صفر
١٥	النباتات المتوسطة / الأشجار	–	–	–	صفر
١٦	مياه الوضوء في المساجد	–	–	١٥	–
١٧	غسيل السيارات (نظام الرفع)	–	٢٥	–	–
١٨	غسيل السيارات (النظام الأوتوماتيكي)	–	١٨٩	–	–
١٩	المغسلة	–	١٠٠	–	–
٢٠	السوق العامة	–	–	٧	–
٢١	الصالون	–	١٤	–	–
٢٢	النادي (باستثناء الملعب)	–	–	٣٥٠	–
٢٣	الماشية والثروة الحيوانية	–	–	–	صفر

اشتراطات وزارة الأشغال
إدارة تخطيط ومشاريع الصرف الصحي

١-٣ متطلبات انظمة الصرف الصحي الخاصة بالمنشآت:

١-٣-١ المناطق المخدومة بالشبكة العامة للصرف الصحي

في حالة وجود الامكانية الفنية للتوصيل بشبكة الصرف الصحي العامة، يجب الالتزام بالتالي عند إعداد تصاميم نظام الصرف الصحي الخاص بمقترح رخصة البناء: -

١. يجب إنشاء انظمة الصرف الصحي ضمن حدود العقار.

٢. يجب تجهيز انبوب واحد فقط للتوصيل بشبكة الصرف الصحي العامة، وعلى عمق لا يزيد عن ٣٠ سم من مستوى الطريق الموجود امام العقار.

٣. في حالة إضافة مبنى ضمن عقار معمر، وموصل بشبكة الصرف الصحي العامة، يجب توصيل المبني الإضافي بشبكة الصرف الصحي الداخلية للطابق الأرضي.

٤. لا يسمح بمنح أكثر من توصيلة واحدة بشبكة الصرف الصحي العامة لكل عقار، إلا بموافقة قطاع الصرف الصحي.

٥. لا يسمح بتغيير عدد ومواقع التوصيلات المعتمدة في رخصة البناء، سواء كان ذلك قبل أو اثناء التنفيذ، إلا بموافقة إدارة تخطيط ومشاريع الصرف الصحي.

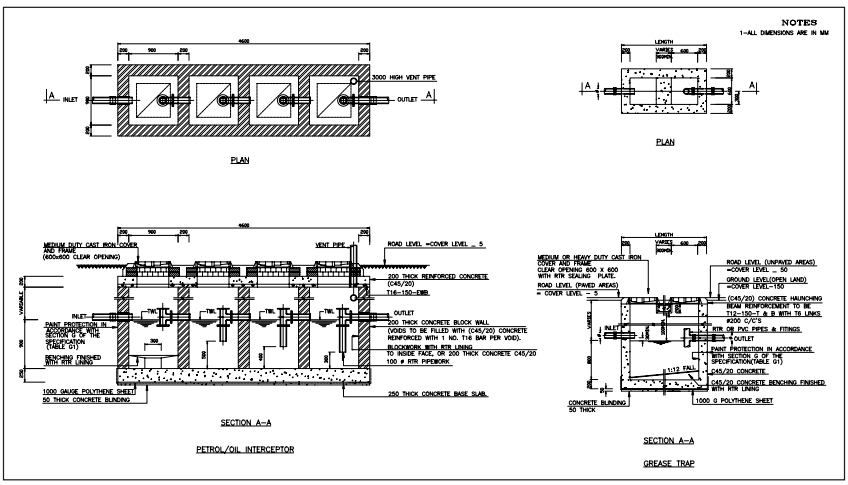
٦. يجب فصل انظمة تصريف المياه الغير آسنه، كنظام تصريف المياه السطحية، برك السباحة، انظمة التبريد، وما في حكمهم، عن نظام تصريف مياه الصرف الصحي لمقترح رخصة البناء.

٧. في حالة وجود سرداب بمقترح رخصة البناء، يجب فصل نظام تصريف المياه السطحية عن نظام تصريف مياه الصرف الصحي، مع تزويد كلا النظامين بمحطة رفع في السرداب، وذلك لرفع مياه كلا النظامين الى نظام تصريف المياه السطحية ونظام تصريف مياه الصرف الصحي بالطابق الارضي.

٨. في حالة وجود محلات تجارية ضمن مقترح رخصة البناء، يجب عدم ربطها بشبكة الصرف الصحي الداخلية، حيث لا يسمح بتصريف الصرف التجاري في نظام الصرف الصحي العام، قبل تحديد الانشطة للمحلات التجارية، والحصول على اشتراطات قطاع الصرف الصحي المتعلقة بالصرف التجاري.

٩. باستثناء المباني السكنية، يجب انشاء فاصل للزيوت (Grease Trap) ضمن حدود العقار لوحدات تجهيز الطعام، كالمطاعم والفنادق وما في حكمهما، وفقا لمواصفات قطاع الصرف الصحي.

١٠. لمصانع الزيوت، ومحطات غسيل السيارات، يجب انشاء فاصل للدهون (Oil Interceptor) ضمن حدود العقار، وفقا لمواصفات قطاع الصرف الصحي الموضحة على الرسم رقم SD3.10، قبل التوصيل النهائي بشبكة الصرف الصحي العامة.



الرسم رقم SD3.10

فاصل للدهون

اشتراطات وزارة الأشغال
إدارة تخطيط ومشاريع الصرف الصحي

١١. لا يجوز تصريف الصرف الصناعي في شبكة الصرف الصحي الخاصة لمقترح رخصة البناء، دون موافقة قطاع الصرف الصحي، ولا تمنح هذه الموافقة إلا في حالة توفير التجهيزات المناسبة للمعالجة المسبقة للصرف الصناعي، ليكون ضمن المواصفات والمعايير المقررة لنوعية المخلفات السائلة، المصرح بتصريفها إلى شبكة الصرف الصحي العامة. كما يجب توفير غرفة تفتيش لأخذ العينات من الصرف الصناعي من قبل موظفي إدارة تشغيل وصيانة الصرف الصحي، قبل ان يختلط بالصرف المنزلي، وذلك للتأكد من التزام مالك المنشأة باشتراطات قطاع الصرف الصحي للصرف الصناعي. ويجب على مالك المنشأة الاتصال بمجموعة التحكم بجودة التدفقات المعالجة – إدارة تشغيل وصيانة الصرف الصحي، هاتف رقم ١٧٧٨٨١٤٥ أو ١٧٧٨٨٤٣٩، عند البدء بتشغيل المنشأة، وذلك للتنسيق بشأن اخذ العينات، والتأكد من التزام مالك المنشاء باشتراطات قطاع الصرف الصحي للصرف الصناعي.

اشتراطات قطاع الصرف الصحي المحددة للصرف الصناعي

معيار النوعية			
الرقم الهيدروجيني	٦–٩		
مجموع المواد الصلبة العالقة	٥٠٠	/	
درجة التعكر	٣٥		
الزيوت والشحوم	٥٠	/	. .
الأمونيا – نيتروجين	٣٠	/	-
النيتروجين الكلي	٥٠	/	-
الفوسفات الكلي	١٠	/	-
الفوسفات النشط	٥	/	
الأوكسجين المتص حيويا	٤٠٠	/	
الأوكسجين المتص كيميائيا	٦٠٠	/	
الكبريتات	١٠٠٠	/	
كبريتيد الهيدروجين	١٠	/	
المنظفات الصناعية	٣٠	/	
المنيوم	٥	/	
الزرنيخ	٢	/	
بورون	٢	/	
كادميوم	١	/	
كروم	٥	/	
نحاس	٥	/	

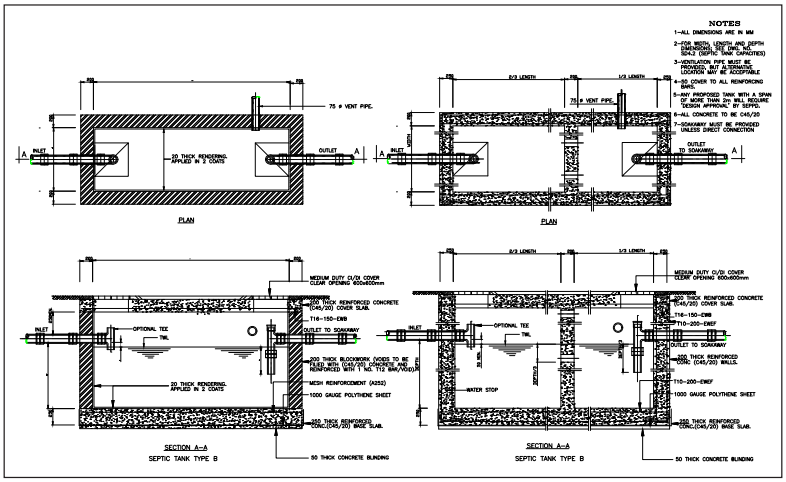
اشتراطات وزارة الأشغال
إدارة تخطيط ومشاريع الصرف الصحي

معيار النوعية			
حديد	٥	/	
رصاص	٥	/	
زئبق	٠,٠١	/	
موليبدنيوم	١	/	
نيكل	٥	/	
خارصين	٥	/	
فضة	٥	/	
الإيصالية الكهربائية	٦٠٠٠	/	
مركبات السيانيد	١٠	/	
فينولات	٥	/	
كلوريدات	١٥٠٠	/	
القلوية	٢٠٠	/	

١-٣-٢ المناطق الغير مخدومة بالشبكة العامة للصرف الصحي

عند تعذر توصيل مقترح رخصة البناء بشبكة الصرف الصحي العامة، يجب الالتزام بالتالي: -

١. إنشاء خزان تحليل داخل حدود العقار، وعلى مسافة لا تزيد عن ٣ أمتار عن حدود العقار المطلة على الشارع، بسعة تتناسب مع كمية التدفقات الناتجة عن مقترح رخصة البناء، ووفقا لمواصفات قطاع الصرف الصحي الموضحة على الرسم رقم SD4.1.



الرسم رقم SD4.1

خزان تحليل

اشتراطات وزارة الأشغال
إدارة تخطيط ومشاريع الصرف الصحي

٢. يجب إنشاء انظمة الصرف الصحي ضمن حدود العقار.

٣. لمقترحات رخص البناء التي لا تتلاءم كمية ونوعية التدفقات الناتجة عنها إنشاء خزان تحليل، يجب انشاء نظام للصرف الصحي ضمن حدود العقار، بما يتلاءم مع طبيعة مقترح رخصة البناء، حيث أن مسئولية تصميم، إنشاء، تشغيل وصيانة هذا النظام تقع على عاتق الملك.

٤. في حالة إضافة مبنى ضمن عقار معمر، غير موصل بشبكة الصرف الصحي العامة، يجب توصيل المبني الإضافي بشبكة الصرف الصحي الداخلية للطابق الأرضي.

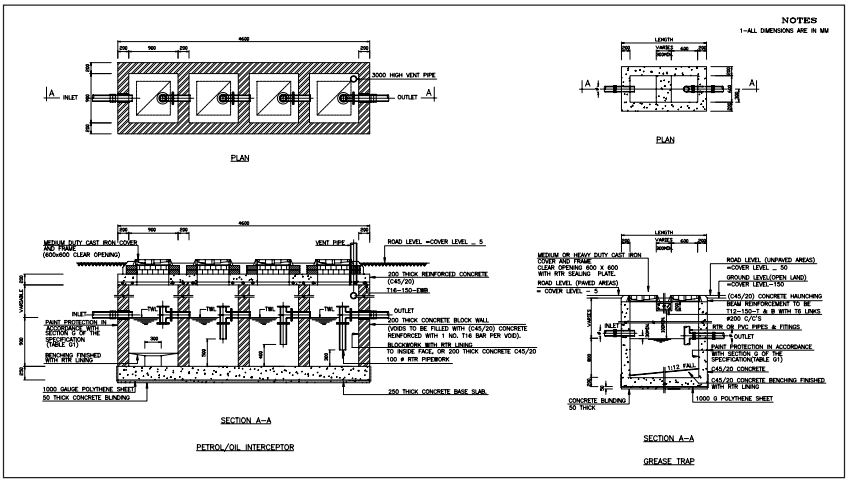
٥. في حالة وجود سرداب بمقترح رخصة البناء، يجب فصل نظام تصريف المياه السطحية عن نظام تصريف مياه الصرف الصحي، مع تزويد كلا النظامين بمحطة رفع في السرداب، وذلك لرفع مياه كلا النظامين الى نظام تصريف المياه السطحية، ونظام تصريف مياه الصرف الصحي بالطابق الارضي.

٦. يجب فصل انظمة تصريف المياه الغير آسنه، كنظام تصريف المياه السطحية، برك السباحة، انظمة التبريد، وما في حكمهم، عن نظام تصريف مياه الصرف الصحي لمقترح رخصة البناء.

٧. في حالة وجود محلات تجارية ضمن مقترح رخصة البناء، يجب عدم ربطها بشبكة الصرف الصحي الداخلية، حيث لا يسمح بتصريف الصرف التجاري في نظام الصرف الصحي العام، قبل تحديد الانشطة للمحلات التجارية، والحصول على اشتراطات قطاع الصرف الصحي المتعلقة بالصرف التجاري.

٨. باستثناء المباني السكنية، يجب انشاء فاصل للزيوت (Grease Trap) ضمن حدود العقار لوحدات تجهيز الطعام، كالمطاعم والفنادق وما في حكمهما، وفقا لمواصفات قطاع الصرف الصحي.

٩. لمصانع الزيوت، ومحطات غسيل السيارات، يجب انشاء فاصل للدهون (Oil Interceptor) ضمن حدود العقار، وفقا لمواصفات قطاع الصرف الصحي الموضحة على الرسم رقم SD3.10.



الرسم رقم SD3.10

فاصل للدهون

١٠. للصرف الصناعي يجب توفير التجهيزات المناسبة للمعالجة المسبقة للصرف الصناعي، ليكون ضمن المواصفات والمعايير المقررة لنوعية المخلفات السائلة، المصرح بتصريفها إلى نظام الصرف الصحي العام. مواصفات ومعايير قطاع الصرف الصحي المقررة لنوعية المخلفات السائلة، المصرح بتصريفها إلى نظام الصرف الصحي العام للصرف الصناعي مذكورة في صفحة رقم ١٥٠ و ١٥١.

اشتراطات وزارة الأشغال
إدارة تخطيط ومشاريع الصرف الصحي

١-٣-٣ المناطق التي تقع ضمن مشروع قائم لمد شبكات الصرف الصحي

في هذه المناطق يجب على مالك العقار مرجعة وحدة التوصيلات المنزلية بمنطقة سلماباد، هاتف رقم ١٧٨٧٥٤٢٤ او ١٧٨٧٥٣٢٥، قبل الشروع في البناء، وذلك لدراسة إمكانية التوصيل بشبكة الصرف الصحي العامة ضمن المشروع القائم.

١-٤ متطلبات التوصيل بشبكة الصرف الصحي العامة

لضمان توصيل المبنى بشبكة الصرف الصحي العامة في الوقت المناسب، يجب تقديم طلب للتوصيل من خلال وحدة التوصيلات المنزلية – إدارة تخطيط ومشاريع الصرف الصحي (SEPPD)، بمنطقة سلماباد، هاتف رقم ١٧٨٧٥٤٢٤او١٧٨٧٥٣٢٥، او من خلال الموقع الالكتروني: (http:/www.bahrain.bh) بعد تجهيز أنابيب التوصيل بشبكة الصرف الصحي، وقبل حوالي ٦ أشهر من الموعد المتوقع للانتهاء من الاعمال الانشائية في المبنى، مع إحضار كافة الوثائق والمعلومات الفنية المطلوبة والمذكورة في القائمة أدناه: –

وثيقة العقار.

شهادة المسح.

الخارطة الجوية للعقار.

رخصة البناء.

مقترح نظام الصرف الصحي الداخلي.

عدد ونوع قاطني أو مستخدمي المبنى، علما بأنه يمكن الاستعانة بالجدول رقم (١)، صفحة رقم ١٤٨ لتحديد نوع قاطني أو مستخدمي المبني.

نشاط المنشأة.

برنامج التنفيذ (الموعد المتوقع للانتهاء من الأعمال الإنشائية).

كمية ونوع الصرف (منزلي أو صناعي)، للصرف الصناعي نوع المواد الكيميائية وتركيزاتها.

إذا تعذر توصيل المبنى بشبكة الصرف الصحي العامة لأية اسباب، فيجب بناء خزان تحليل او اي نظام بديل للصرف الصحي ضمن حدود العقار، بما يتلاءم مع طبيعة المنشأة، حيث ان تصميم، انشاء، تشغيل وصيانة هذا النظام تقع على عاتق المالك.

١-٥ متطلبات حماية شبكات وممتلكات قطاع الصرف الصحي

١. يجب على (مالك العقار/ المكاتب الهندسية / المقاول) التأكد من عدم وجود تعارض بين خدمات قطاع الصرف الصحي القائمة، وعقار طلب رخصة البناء من خلال الكشف الميداني على الموقع، وفي حالة الاشتباه او التأكد من وجود تعارض، يجب مراجعة وحدة لتوصيلات المنزلية – إدارة تخطيط ومشاريع الصرف الصحي بمنطقة سلماباد، هاتف رقم ١٧٨٧٥٤٢٤ او ١٧٨٧٥٣٢٥، من الساعة ٠٧:٣٠ صباحا وحتى ١٢:٠٠ ظهرا.

٢. يجب مراجعة وحدة التوصيلات المنزلية – إدارة تخطيط ومشاريع الصرف الصحي بمنطقة سلماباد هاتف رقم ١٧٨٧٥٤٢٤ أو ١٧٨٧٥٣٢٥، بمدة لا تقل عن عشرة أيام قبل الشروع بالهدم إذا كان العقار موصل بشبكة الصرف الصحي العامة، وذلك لتقديم طلب فصل خدمة الصرف الصحي.

٢. العوامل التي تؤثر على اشتراطات قطاع الصرف الصحي لتصاريح البناء

العوامل المؤثرة في اشتراطات رخص البناء لقطاع الصرف الصحي تندرج ضمن الفئات التالية: –

١. **انوع طلبات تراخيص البناء، وهي: –**

طلبات البناء للمباني الجديدة

طلبات البناء للإضافات

طلبات الهدم و إعادة البناء

طلبات تحويط العقارات

٢. **إمكانية التوصيل بشبكة الصرف الصحي العامة.**

اشتراطات وزارة الأشغال
إدارة تخطيط ومشاريع الصرف الصحي

٣. أنواع الصرف الناتج والذي يندرج ضمن الفئتين التاليتين: -

منزلي

صناعي وتجاري

٤. حماية شبكات وممتلكات قطاع الصرف الصحي

٣. اشتراطات قطاع الصرف الصحي لطلبات رخص البناء

تندرج اشتراطات قطاع الصرف الصحي لطلبات رخص البناء ضمن الفئات التالية: -

٣-١ طلبات رخص البناء للمباني الجديدة.

٣-٢ طلبات رخص البناء للإضافات.

٣-٣ طلبات الهدم و إعادة البناء.

٣-٤ طلبات رخص البناء لتحويط العقارات.

٣-١ طلبات رخص البناء للمباني الجديدة

طلبات رخص البناء للمباني الجديدة تندرج ضمن الفئات التالية: -

٣-١-١ مقترح رخصة البناء في حاجة للتوصيل بشبكة الصرف الصحي، والعقار الخاص بمقترح رخصة البناء مزود بأنبوب للتوصيل بشبكة الصرف الصحي العامة.

٣-١-٢ مقترح رخصة البناء في حاجة للتوصيل بشبكة الصرف الصحي، والعقار الخاص بمقترح رخصة البناء غير مزود بأنبوب للتوصيل بشبكة الصرف الصحي العامة، وتوجد الإمكانية الفنية للتوصيل بشبكة الصرف الصحي العامة.

٣-١-٣ مقترح رخصة البناء في حاجة للتوصيل بشبكة الصرف الصحي، ولكن لا توجد الإمكانية الفنية للتوصيل بشبكة الصرف الصحي العامة.

٣-١-٤ مقترح رخصة البناء لا يحتاج للتوصيل بشبكة الصرف الصحي العامة.

٣-١-١ اشتراطات قطاع الصرف الصحي لطلبات رخص البناء للمباني الجديدة.

٣-١-١-١ في حالة حاجة مقترح رخصة البناء للتوصيل بشبكة الصرف الصحي، والعقار مزود بأنبوب للتوصيل بشبكة الصرف الصحي العامة و توجد الإمكانية الفنية للتوصيل.

٣-١-١-١-١ الصرف المنزلي		
اشتراطات رخصة البناء	اشتراطات إضافية في حالة وجود المرافق المذكورة في مقترح رخصة البناء	
الاشتراطات رقم ٢، ٤، ٦، ١٧، ١٨ و١٩ لقائمة اشتراطات رخص البناء	سرداب	إضافة الشرط رقم ٢١ لقائمة اشتراطات رخص البناء
	انظمة تصريف المياه الغير آسنه كبرك السباحة، انظمة التبريد، وما في حكمهما	إضافة الشرط رقم ٣ لقائمة اشتراطات رخص البناء
	محلات تجارية	إضافة الشرط رقم ٥ لقائمة اشتراطات رخص البناء

اشتراطات وزارة الأشغال
إدارة تخطيط ومشاريع الصرف الصحي

٣-١-١-١-٢ الصرف التجاري والصناعي			
نشاط مقترح رخصة البناء	اشتراطات رخصة البناء	اشتراطات إضافية في حالة وجود المرافق المذكورة في مقترح رخصة البناء	
وحدات تجهيز الطعام، كالمطاعم و الفنادق وما في حكمهما	الاشتراطات رقم ٢، ٤، ٦، ١٧، ١٨، ١٩ و٨ لقائمة اشتراطات رخص البناء	سرداب	إضافة الشرط رقم ٢١ لقائمة اشتراطات رخص البناء
مصانع الزيوت، ومحطات غسيل السيارات وما في حكمهما	الاشتراطات رقم ٢، ٤، ٦، ١٧، ١٨، ١٩ و١٠ لقائمة اشتراطات رخص البناء	انظمة تصريف المياه الغير آسنه كبرك السباحة، انظمة التبريد، وما في حكمهما	إضافة الشرط رقم ٣ لقائمة اشتراطات رخص البناء
المصانع، في حالة الموافقة على الصرف المنزلي و الصناعي	الاشتراطات رقم ٢، ٤، ٦، ١٧، ١٨، ١٩ و١١ لقائمة اشتراطات رخص البناء		
المصانع، في حالة الموافقة على الصرف المنزلي فقط	الاشتراطات رقم ٢، ٤، ٦، ١٧، ١٨، ١٩و٢٣ لقائمة اشتراطات رخص البناء	محلات تجارية	إضافة الشرط رقم ٥ لقائمة اشتراطات رخص البناء

٣-١-١-٢ في حالة حاجة مقترح رخصة البناء للتوصيل بشبكة الصرف الصحي، والعقار غير مزود بأنبوب للتوصيل بشبكة الصرف الصحي العامة، وتوجد الإمكانية الفنية للتوصيل بشبكة الصرف الصحي العامة.

٣-١-١-٢-١ الصرف المنزلي		
اشتراطات رخصة البناء	اشتراطات إضافية في حالة وجود المرافق المذكورة في مقترح رخصة البناء	
الاشتراطات رقم ١، ٢، ٤، ٦، ١٨و١٩ لقائمة اشتراطات رخص البناء	سرداب	إضافة الشرط رقم ٢١ لقائمة اشتراطات رخص البناء
	انظمة تصريف المياه الغير آسنه كبرك السباحة، انظمة التبريد، وما في حكمهما	إضافة الشرط رقم ٣ لقائمة اشتراطات رخص البناء
	محلات تجارية	إضافة الشرط رقم ٥ لقائمة اشتراطات رخص البناء

اشتراطات وزارة الأشغال
إدارة تخطيط ومشاريع الصرف الصحي

٣-١-١-٢-٢ الصرف الصناعي والتجاري

نشاط مقترح رخصة البناء	اشتراطات رخصة البناء	اشتراطات إضافية في حالة وجود المرافق المذكورة في مقترح رخصة البناء	
وحدات تجهيز الطعام، كالمطاعم و الفنادق وما في حكمهما	الاشتراطات رقم ١، ٢، ٤، ٦، ١٨، ١٩و٨ لقائمة اشتراطات رخص البناء	سرداب	إضافة الشرط رقم ٢١ لقائمة اشتراطات رخص البناء
مصانع الزيوت، ومحطات غسيل السيارات وما في حكمهما	الاشتراطات رقم ١، ٢، ٤، ٦، ١٨، ١٩و١٠ لقائمة اشتراطات رخص البناء	انظمة تصريف المياه الغير آسنه كبرك السباحة، انظمة التبريد، وما في حكمهما	إضافة الشرط رقم ٣ لقائمة اشتراطات رخص البناء
المصانع، في حالة الموافقة على الصرف المنزلي و الصناعي	الاشتراطات رقم ١، ٢، ٤، ٦، ١٨، ١٩و١١ لقائمة اشتراطات رخص البناء		
المصانع، في حالة الموافقة على الصرف المنزلي فقط	الاشتراطات رقم ١، ٢، ٤، ٦، ١٨، ١٩و٢٣ لقائمة اشتراطات رخص البناء	محلات تجارية	إضافة الشرط رقم ٥ لقائمة اشتراطات رخص البناء

٣-١-١-٣ في حالة حاجة مقترح رخصة البناء للتوصيل بشبكة الصرف الصحي، ولكن لا توجد الإمكانية الفنية للتوصيل بشبكة الصرف الصحي العامة.

٣-١-١-٣-١ الصرف المنزلي

اشتراطات رخصة البناء	اشتراطات إضافية في حالة وجود المرافق المذكورة في مقترح رخصة البناء	
الاشتراطات رقم ٤، ٩، ١٨و١٩ لقائمة اشتراطات رخص البناء	سرداب	إضافة الشرط رقم ٢١ لقائمة اشتراطات رخص البناء
	انظمة تصريف المياه الغير آسنه كبرك السباحة، انظمة التبريد، وما في حكمهما	إضافة الشرط رقم ٣ لقائمة اشتراطات رخص البناء
	محلات تجارية	إضافة الشرط رقم ٢٥ لقائمة اشتراطات رخص البناء

اشتراطات وزارة الأشغال
إدارة تخطيط ومشاريع الصرف الصحي

٣-١-١-٣-٢ الصرف الصناعي والتجاري			
نشاط مقترح رخصة البناء	اشتراطات رخصة البناء	اشتراطات إضافية في حالة وجود المرافق المذكورة في مقترح رخصة البناء	
وحدات تجهيز الطعام، كالمطاعم و الفنادق وما في حكمهما	الاشتراطات رقم ٤، ٩، ١٨، ١٩ و ٨ لقائمة اشتراطات رخص البناء	سرداب	إضافة الشرط رقم ٢١ لقائمة اشتراطات رخص البناء
مصانع الزيوت، ومحطات غسيل السيارات وما في حكمهما	لاشتراطات رقم ٤، ٩، ١٨، ١٩ و ١٠ لقائمة اشتراطات رخص البناء	انظمة تصريف المياه الغير آسنه كبرك السباحة، انظمة التبريد، وما في حكمهما	إضافة الشرط رقم ٣ لقائمة اشتراطات رخص البناء
المصانع	الاشتراطات رقم ٤، ٩، ١٨، ١٩ و ٢٤ لقائمة اشتراطات رخص البناء	محلات تجارية	إضافة الشرط رقم ٥ لقائمة اشتراطات رخص البناء

٣-١-١-٤ في حالة عدم حاجة مقترح رخصة البناء للتوصيل بشبكة الصرف الصحي العامة.

يتم تصديق طلب رخصة البناء وفقا للاشتراطات رقم ١٥، ١٨ و١٩ لقائمة اشتراطات رخص البناء.

٣-٢ طلبات رخص البناء للإضافات

طلبات رخص البناء للإضافات تندرج ضمن الفئات التالية: -

٣-٢-١ المبنى القائم موصل بشبكة الصرف الصحي العامة والمبنى الإضافي في حاجة للتوصيل بشبكة الصرف الصحي العامة وتوجد الإمكانية الفنية للتوصيل.

٣-٢-٢ المبنى القائم غير موصل بشبكة الصرف الصحي العامة، والعقار مزود بأنبوب للتوصيل بشبكة الصرف الصحي العامة، ومقترح رخصة البناء في حاجة للتوصيل بشبكة الصرف الصحي، وتوجد الإمكانية الفنية للتوصيل بشبكة الصرف الصحي العامة.

٣-٢-٣ المبنى القائم غير موصل بشبكة الصرف الصحي العامة، والعقار غير مزود بأنبوب للتوصيل بشبكة الصرف الصحي العامة ومقترح رخصة البناء في حاجة للتوصيل بشبكة الصرف الصحي، وتوجد الإمكانية الفنية للتوصيل بشبكة الصرف الصحي العامة.

٣-٢-٤ المبنى القائم غير موصل بشبكة الصرف الصحي العامة نظرا لعدم وجود الإمكانية الفنية للتوصيل بشبكة الصرف الصحي العامة ولكنه مزود بنظام خاص للصرف الصحي و مقترح رخصة البناء في حاجة للتوصيل بشبكة الصرف الصحي.

٣-٢-٥ المبنى القائم غير موصل بشبكة الصرف الصحي العامة نظرا لعدم وجود الإمكانية الفنية للتوصيل بشبكة الصرف الصحي العامة وغير مزود بنظام خاص للصرف الصحي و مقترح رخصة البناء في حاجة للتوصيل بشبكة الصرف الصحي.

٣-٢-٦ المبنى القائم موصل بشبكة الصرف الصحي العامة او العقار مزود بأنبوب للتوصيل بشبكة الصرف الصحي العامة ومقترح رخصة البناء في حاجة للتوصيل بشبكة الصرف الصحي العامة، و لكن لا توجد الإمكانية الفنية لتوصيله بشبكة الصرف الصحي العامة.

٣-٢-٧ المبنى الإضافي ليس في حاجة للتوصيل بشبكة الصرف الصحي العامة.

اشتراطات وزارة الأشغال
إدارة تخطيط ومشاريع الصرف الصحي

٣-٢-١ اشتراطات قطاع الصرف الصحي لطلبات رخص البناء للإضافات.

٣-٢-١-١ المبنى القائم موصل بشبكة الصرف الصحي العامة والمبنى الإضافي في حاجة للتوصيل بشبكة الصرف الصحي العامة وتوجد الإمكانية الفنية للتوصيل.

٣-٢-١-١-١ الصرف المنزلي

اشتراطات رخصة البناء	اشتراطات إضافية في حالة وجود المرافق المذكورة في مقترح رخصة البناء	
الاشتراطات رقم ٤، ١٤، ١٧، ١٨ و١٩ لقائمة اشتراطات رخص البناء	سرداب	إضافة الشرط رقم ٢١ لقائمة اشتراطات رخص البناء
	انظمة تصريف المياه الغير آسنه كبرك السباحة، انظمة التبريد، وما في حكمهما	إضافة الشرط رقم ٣ لقائمة اشتراطات رخص البناء
	محلات تجارية	إضافة الشرط رقم ٥ لقائمة اشتراطات رخص البناء

٣-٢-١-١-٢ الصرف الصناعي والتجاري

نشاط مقترح رخصة البناء	اشتراطات رخصة البناء	اشتراطات إضافية في حالة وجود المرافق المذكورة في مقترح رخصة البناء	
وحدات تجهيز الطعام، كالمطاعم و الفنادق وما في حكمهما	لاشتراطات رقم ٤، ١٤، ١٧، ١٨، ١٩ و٨ لقائمة اشتراطات رخص البناء	سرداب	إضافة الشرط رقم ٢١ لقائمة اشتراطات رخص البناء
مصانع الزيوت، ومحطات غسيل السيارات وما في حكمهما	اشتراطات رقم ٤، ١٤، ١٧، ١٨، ١٩ و١٠ لقائمة اشتراطات رخص البناء	انظمة تصريف المياه الغير آسنه كبرك السباحة، انظمة التبريد، وما في حكمهما	إضافة الشرط رقم ٣ لقائمة اشتراطات رخص البناء
المصانع، في حالة الموافقة على الصرف المنزلي و الصناعي	اشتراطات رقم ٤، ١٤، ١٧، ١٨، ١٩ و١١ لقائمة اشتراطات رخص البناء		
المصانع، في حالة الموافقة على الصرف المنزلي فقط	اشتراطات رقم ٤، ١٤، ١٧، ١٨، ١٩ و٢٣ لقائمة اشتراطات رخص البناء	محلات تجارية	إضافة الشرط رقم ٥ لقائمة اشتراطات رخص البناء

اشتراطات وزارة الأشغال
إدارة تخطيط ومشاريع الصرف الصحي

٣-٢-١-٢ المبنى القائم غير موصل بشبكة الصرف الصحي العامة، والعقار مزود بأنبوب للتوصيل بشبكة الصرف الصحي العامة، ومقترح رخصة البناء في حاجة للتوصيل بشبكة الصرف الصحي، وتوجد الإمكانية الفنية للتوصيل بشبكة الصرف الصحي العامة.

٣-٢-١-٢-١ الصرف المنزلي

اشتراطات رخصة البناء	اشتراطات إضافية في حالة وجود المرافق المذكورة في مقترح رخصة البناء	
الاشتراطات رقم ٢، ٤، ٦، ١٧، ١٨ و١٩ لقائمة اشتراطات رخص البناء	سرداب	إضافة الشرط رقم ٢١ لقائمة اشتراطات رخص البناء
	انظمة تصريف المياه الغير آسنه كبرك السباحة، انظمة التبريد، وما في حكمهما	إضافة الشرط رقم ٣ لقائمة اشتراطات رخص البناء
	محلات تجارية	إضافة الشرط رقم ٥ لقائمة اشتراطات رخص البناء

٣-٢-١-٢-٢ الصرف التجاري والصناعي

نشاط مقترح رخصة البناء	اشتراطات رخصة البناء	اشتراطات إضافية في حالة وجود المرافق المذكورة في مقترح رخصة البناء	
وحدات تجهيز الطعام، كالمطاعم و الفنادق وما في حكمهما	اشتراطات رقم ٢، ٤، ٦، ١٧، ١٨، ١٩ و٨ لقائمة اشتراطات رخص البناء	سرداب	إضافة الشرط رقم ٢١ لقائمة اشتراطات رخص البناء
مصانع الزيوت، ومحطات غسيل السيارات وما في حكمهما	اشتراطات رقم ٢، ٤، ٦، ١٧، ١٨، ١٩ و١٠ لقائمة اشتراطات رخص البناء	انظمة تصريف المياه الغير آسنه كبرك السباحة، انظمة التبريد، وما في حكمهما	إضافة الشرط رقم ٣ لقائمة اشتراطات رخص البناء
المصانع، في حالة الموافقة على الصرف المنزلي و الصناعي	اشتراطات رقم ٢، ٤، ٦، ١٧، ١٨، ١٩ و١١ لقائمة اشتراطات رخص البناء		
المصانع، في حالة الموافقة على الصرف المنزلي فقط	اشتراطات رقم ٢، ٤، ٦، ١٧، ١٨، ١٩ و٢٣ لقائمة اشتراطات رخص البناء	محلات تجارية	إضافة الشرط رقم ٥ لقائمة اشتراطات رخص البناء

اشتراطات وزارة الأشغال
إدارة تخطيط ومشاريع الصرف الصحي

٣-٢-١-٣ المبنى القائم غير موصل بشبكة الصرف الصحي العامة، والعقار غير مزود بأنبوب للتوصيل بشبكة الصرف الصحي العامة ومقترح رخصة البناء في حاجة للتوصيل بشبكة الصرف الصحي، وتوجد الإمكانية الفنية للتوصيل بشبكة الصرف الصحي العامة.

٣-٢-١-٣-١ الصرف المنزلي

اشتراطات رخصة البناء	اشتراطات إضافية في حالة وجود المرافق المذكورة في مقترح رخصة البناء	
الاشتراطات رقم ١، ٢، ٤، ٦، ١٨ و١٩ لقائمة اشتراطات رخص البناء	سرداب	إضافة الشرط رقم ٢١ لقائمة اشتراطات رخص البناء
	انظمة تصريف المياه الغير آسنه كبرك السباحة، انظمة التبريد، وما في حكمهما	إضافة الشرط رقم ٣ لقائمة اشتراطات رخص البناء
	محلات تجارية	إضافة الشرط رقم ٥ لقائمة اشتراطات رخص البناء

٣-٢-١-٣-٢ الصرف التجاري والصناعي

نشاط مقترح رخصة البناء	اشتراطات رخصة البناء	اشتراطات إضافية في حالة وجود المرافق المذكورة في مقترح رخصة البناء	
وحدات تجهيز الطعام، كالمطاعم و الفنادق وما في حكمهما	الاشتراطات رقم ١، ٢، ٤، ٦، ١٨، ١٩ و ٨ لقائمة اشتراطات رخص البناء	سرداب	إضافة الشرط رقم ٢١ لقائمة اشتراطات رخص البناء
مصانع الزيوت، ومحطات غسيل السيارات وما في حكمهما	الاشتراطات رقم ١، ٢، ٤، ٦، ١٨، ١٩ و ١٠ لقائمة اشتراطات رخص البناء	انظمة تصريف المياه الغير آسنه كبرك السباحة، انظمة التبريد، وما في حكمهما	إضافة الشرط رقم ٣ لقائمة اشتراطات رخص البناء
المصانع، في حالة الموافقة على الصرف المنزلي و الصناعي	الاشتراطات رقم ١، ٢، ٤، ٦، ١٨، ١٩ و ١١ لقائمة اشتراطات رخص البناء		
المصانع، في حالة الموافقة على الصرف المنزلي فقط	الاشتراطات رقم ١، ٢، ٤، ٦، ١٨، ١٩ و ٢٣ لقائمة اشتراطات رخص البناء	محلات تجارية	إضافة الشرط رقم ٥ لقائمة اشتراطات رخص البناء

اشتراطات وزارة الأشغال
إدارة تخطيط ومشاريع الصرف الصحي

٣-٢-١-٤ المبنى القائم غير موصل بشبكة الصرف الصحي العامة نظرا لعدم وجود الإمكانية الفنية للتوصيل بشبكة الصرف الصحي العامة ولكنه مزود بنظام خاص للصرف الصحي و مقترح رخصة البناء في حاجة للتوصيل بشبكة الصرف الصحي.

٣-٢-١-٤-١ الصرف المنزلي

اشتراطات رخصة البناء	اشتراطات إضافية في حالة وجود المرافق المذكورة في مقترح رخصة البناء	
الاشتراطات رقم ٤، ١٤، ١٨و١٩ لقائمة اشتراطات رخص البناء	سرداب	إضافة الشرط رقم ٢١ لقائمة اشتراطات رخص البناء
	انظمة تصريف المياه الغير آسنه كبرك السباحة، انظمة التبريد، وما في حكمهما	إضافة الشرط رقم ٣ لقائمة اشتراطات رخص البناء
	محلات تجارية	إضافة الشرط رقم ٢٥ لقائمة اشتراطات رخص البناء

٣-٢-١-٤-٢ الصرف الصناعي والتجاري

نشاط مقترح رخصة البناء	اشتراطات رخصة البناء	اشتراطات إضافية في حالة وجود المرافق المذكورة في مقترح رخصة البناء	
وحدات تجهيز الطعام، كالمطاعم و الفنادق وما في حكمهما	الاشتراطات رقم ٤، ١٤، ١٨ و ١٩ و ٨ لقائمة اشتراطات رخص البناء	سرداب	إضافة الشرط رقم ٢١ لقائمة اشتراطات رخص البناء
مصانع الزيوت، ومحطات غسيل السيارات وما في حكمهما	الاشتراطات رقم ٤، ١٤، ١٨ و ١٩ و ١٠ لقائمة اشتراطات رخص البناء	انظمة تصريف المياه الغير آسنه كبرك السباحة، انظمة التبريد، وما في حكمهما	إضافة الشرط رقم ٣ لقائمة اشتراطات رخص البناء
المصانع	الاشتراطات رقم ٤، ١٤، ١٨ و ١٩ و ٢٤ لقائمة اشتراطات رخص البناء	محلات تجارية	إضافة الشرط رقم ٢٥ لقائمة اشتراطات رخص البناء

اشتراطات وزارة الأشغال
إدارة تخطيط ومشاريع الصرف الصحي

٣-٢-١-٥ المبنى القائم غير موصل بشبكة الصرف الصحي العامة نظرا لعدم وجود الإمكانية الفنية للتوصيل بشبكة الصرف الصحي العامة وغير مزود بنظام خاص للصرف الصحي و مقترح رخصة البناء في حاجة للتوصيل بشبكة الصرف الصحي.

٣-٢-١-٥-١ الصرف المنزلي

اشتراطات رخصة البناء	اشتراطات إضافية في حالة وجود المرافق المذكورة في مقترح رخصة البناء	
الاشتراطات رقم ٤، ٩، ١٨و١٩ لقائمة اشتراطات رخص البناء	سرداب	إضافة الشرط رقم ٢١ لقائمة اشتراطات رخص البناء
	انظمة تصريف المياه الغير آسنه كبرك السباحة، انظمة التبريد، وما في حكمهما	إضافة الشرط رقم ٣ لقائمة اشتراطات رخص البناء
	محلات تجارية	إضافة الشرط رقم ٢٥ لقائمة اشتراطات رخص البناء

٣-٢-١-٥-٢ الصرف الصناعي والتجاري

نشاط مقترح رخصة البناء	اشتراطات رخصة البناء	اشتراطات إضافية في حالة وجود المرافق المذكورة في مقترح رخصة البناء	
وحدات تجهيز الطعام، كالمطاعم و الفنادق وما في حكمهما	الاشتراطات رقم ٤، ٩، ١٨ و١٩ و ٨ لقائمة اشتراطات رخص البناء	سرداب	إضافة الشرط رقم ٢١ لقائمة اشتراطات رخص البناء
مصانع الزيوت، ومحطات غسيل السيارات وما في حكمهما	الاشتراطات رقم ٤، ٩، ١٨، ١٩ و ١٠ لقائمة اشتراطات رخص البناء	انظمة تصريف المياه الغير آسنه كبرك السباحة، انظمة التبريد، وما في حكمهما	إضافة الشرط رقم ٣ لقائمة اشتراطات رخص البناء
المصانع	الاشتراطات رقم ٤، ٩، ١٨، ١٩ و ٢٤ لقائمة اشتراطات رخص البناء	محلات تجارية	إضافة الشرط رقم ٢٥ لقائمة اشتراطات رخص البناء

اشتراطات وزارة الأشغال
إدارة تخطيط ومشاريع الصرف الصحي

٣-٢-١-٦ المبنى القائم موصل بشبكة الصرف الصحي العامة او العقار مزود بأنبوب للتوصيل بشبكة الصرف الصحي العامة، و مقترح رخصة البناء في حاجة للتوصيل بشبكة الصرف الصحي ولكن لا توجد الإمكانية الفنية لتوصيله بشبكة الصرف الصحي العامة.

٣-٢-١-٦-١ الصرف المنزلي

اشتراطات رخصة البناء	اشتراطات إضافية في حالة وجود المرافق المذكورة في مقترح رخصة البناء	
الاشتراطات رقم ٤، ٩، ١٨و١٩ لقائمة اشتراطات رخص البناء	سرداب	إضافة الشرط رقم ٢١ لقائمة اشتراطات رخص البناء
	انظمة تصريف المياه الغير آسنه كبرك السباحة، انظمة التبريد، وما في حكمهما	إضافة الشرط رقم ٣ لقائمة اشتراطات رخص البناء
	محلات تجارية	إضافة الشرط رقم ٢٥ لقائمة اشتراطات رخص البناء

٣-٢-١-٦-٢ الصرف الصناعي والتجاري

نشاط مقترح رخصة البناء	اشتراطات رخصة البناء	اشتراطات إضافية في حالة وجود المرافق المذكورة في مقترح رخصة البناء	
وحدات تجهيز الطعام، كالمطاعم و الفنادق وما في حكمهما	الاشتراطات رقم ٤، ٩، ١٨ و١٩ و ٨ لقائمة اشتراطات رخص البناء	سرداب	إضافة الشرط رقم ٢١ لقائمة اشتراطات رخص البناء
مصانع الزيوت، ومحطات غسيل السيارات وما في حكمهما	الاشتراطات رقم ٤، ٩، ١٨، ١٩ و ١٠ لقائمة اشتراطات رخص البناء	انظمة تصريف المياه الغير آسنه كبرك السباحة، انظمة التبريد، وما في حكمهما	إضافة الشرط رقم ٣ لقائمة اشتراطات رخص البناء
المصانع	الاشتراطات رقم ٤، ٩، ١٨، ١٩ و ٢٤ لقائمة اشتراطات رخص البناء	محلات تجارية	إضافة الشرط رقم ٢٥ لقائمة اشتراطات رخص البناء

٣-٢-١-٧ المبنى الإضافي ليس في حاجة للتوصيل بشبكة الصرف الصحي العامة

يتم تصديق طلب رخصة البناء وفقا للاشتراطات رقم ١٥، ١٨ و١٩ لقائمة اشتراطات رخص البناء.

٣-٣ طلبات الهدم و إعادة البناء

هذه الطلبات تعامل معاملة طلبات البناء الجديدة مع إضافة الشرط رقم ١٦ من قائمة اشتراطات قطاع الصرف الصحي لطلبات رخص البناء.

٣-٤ طلبات تحويط العقارات

يتم تصديق طلب رخصة البناء وفقا للاشتراطات رقم ١٢، ١٨ و١٩ لقائمة اشتراطات رخص البناء.

اشتراطات وزارة الأشغال
إدارة تخطيط ومشاريع الصرف الصحي

٤. قائمة اشتراطات قطاع الصرف الصحي لطلبات رخص البناء

	الملاحظات
١	لضمان توصيل المبنى بشبكة الصرف الصحي العامة في الوقت المناسب، يجب تقديم طلب للتوصيل من خلال وحدة التوصيلات المنزلية – إدارة تخطيط ومشاريع الصرف الصحي بمنطقة سلماباد أو الموقع الإلكتروني (http://www.bahrain.bh) بعد تجهيز أنابيب التوصيل بشبكة الصرف العامة، وقبل حوالي ٦ أشهر من الموعد المتوقع للإنتهاء من الأعمال الإنشائية في المبنى، مع إحضار كافة الوثائق والمعلومات الفنية المطلوبة.
٢	لا يسمح بتغيير عدد و مواقع التوصيلات المعتمدة في رخصة البناء، سواء كان ذلك قبل أو اثناء التنفيذ إلا بموافقة إدارة تخطيط ومشاريع الصرف الصحي.
٣	لا يسمح بتصريف المياه الغير آسنه، كمياه برك السباحة، مياه انظمة التبريد، وما في حكمهم في نظام الصرف الصحي الخاص بمقترح رخصة البناء.
٤	لا يسمح بتصريف مياه الأمطار الخاصة بالمشروع اعلاه في شبكة الصرف الصحي الداخلية، ولتصريف هذه المياه يجب بناء نظام لذلك ضمن حدود العقار بما يتلاءم مع طبيعة المشروع، حيث أن تصميم، إنشاء، تشغيل وصيانة هذا النظام تقع على مسؤولية المالك.
٥	لا يسمح بربط المحلات التجارية بشبكة الصرف الصحي الخاصة بالمشروع أعلاه، ولتوصيل هذه المحلات بشبكة الصرف الصحي العامة، يرجى مراجعة وحدة التوصيلات المنزلية – إدارة تخطيط ومشاريع الصرف الصحي بمنطقة سلماباد بعد معرفة نوع الأنشطة للمحلات التجارية، و ذلك لتحديد الشروط الخاصة بالتصريف التجاري.
٦	إذا تعذر توصيل المبنى بشبكة الصرف الصحي العامة لأية اسباب فيجب بناء خزان تحليل مع حفرة صرف ضمن حدود العقار. و في حالة عدم ملائمة خزان التحليل لكمية و نوعية التدفقات الناتجة عن المشاءة، يجب بناء نظام للصرف الصحي ضمن حدود العقار بما يتلاءم مع طبيعة المشاءة، حيث أن تصميم إنشاء تشغيل و صيانة هذا النظام تقع على عاتق المالك.
٧	لم يتم تصديق خرائط الصرف الصحي نظراً لوجود مشروع قيد التنفيذ في هذه المنطقة، وللتوصيل بشبكة الصرف الصحي يرجى مراجعة وحدة التوصيلات المنزلية – إدارة تخطيط ومشاريع الصرف الصحي في سلماباد قبل الشروع في أعمال البناء لكي تتم دراسة إمكانية التوصيل.
٨	يجب بناء فاصل الزيوت (Grease Trap) قبل توصيل المبنى بشبكة الصرف الصحي العامة.
٩	يجب بناء خزان تحليل (بلاعة) مع حفرة صرف داخل حدود العقار، وعلى مسافة لا تزيد عن ٣ أمتار عن حدود العقار المطلة على الشارع قبل الشروع في السكن، كما يجب على المالك توفير البلاط اللازم لإعادة تركيبه على الارضيات بعد الانتهاء من توصيل العقار مستقبلا بشبكة الصرف الصحي العامة. و في حالة عدم ملائمة خزان التحليل لكمية و نوعية التدفقات الناتجة عن المشاءة، يجب بناء نظام للصرف الصحي ضمن حدود العقار بما يتلاءم مع طبيعة المشاءة، حيث أن تصميم إنشاء تشغيل وصيانة هذا النظام تقع على عاتق المالك.
١٠	يجب بناء فاصل الدهون (Oil Interceptor) قبل توصيل المبنى بشبكة الصرف الصحي العامة.
١١	يجب توفير التجهيزات المناسبة للمعالجة المسبقة للصرف الصناعي، ليكون ضمن المواصفات والمعايير المقررة لنوعية المخلفات السائلة المصرح بتصريفها إلى شبكة الصرف الصحي العامة. كما يجب توفير غرفة تفتيش قبل أن يختلط الصرف الصناعي بالمنزلي لأخذ العينات من قبل موظفي إدارة تشغيل وصيانة الصرف الصحي، للتأكد من التزام مالك المنشاء باشتراطات قطاع الصرف الصحي للصرف الصناعي. كما يجب على مالك المنشاء الاتصال بمجموعة التحكم بجودة التدفقات المعالجة – إدارة تشغيل و صيانة الصرف الصحي، هاتف رقم ١٧٧٨٨١٤٥، عند البدء بتشغيل المنشاء و ذلك للتنسيق بشأن اخذ العينات والتأكد من التزام مالك المشاءة باشتراطات قطاع الصرف الصحي للصرف الصناعي.

اشتراطات وزارة الأشغال
إدارة تخطيط ومشاريع الصرف الصحي

	الملاحظات
١٢	لا مانع من تحويط الارض فقط.
١٣	يجب استخدام نفس خزان التحليل (البلاعة) الموجود مع عدم تمديد اي انابيب خارج حدود العقار.
١٤	يجب توصيل المبني الإضافي بالمجاري الداخلية للطابق الأرضي.
١٥	لا حاجة للتوصيل بشبكة الصرف الصحي لعدم وجود مرافق صحية في المبنى.
١٦	يجب مراجعة وحدة التوصيلات المنزلية – إدارة تخطيط ومشاريع الصرف الصحي بمنطقة سلماباد بمدة لا تقل عن عشرة أيام قبل الشروع بالهدم.
١٧	يجب استخدام نفس نقاط التوصيل الموجودة.
١٨	يحق لإدارة تخطيط ومشاريع الصرف الصحي إلغاء الترخيص في حالة مخالفة المرخص له لأي من شروط الترخيص.
١٩	تعتبر الموافقة على إجازة البناء صالحة لمدة عامين فقط من تاريخه، فعليه يجب على صاحب المشروع القيام بإعادة تقديم الطلب بعد انقضاء هذه المدة لتحديث البيانات الخاصة بالمشروع وإعادة النظر في الطلب.
٢٠	لم يتم تصديق خرائط الصرف الصحي، ويرجى مراجعة وحدة التوصيلات المنزلية – إدارة تخطيط ومشاريع بمنطقة سلماباد قبل الشروع في أعمال البناء، وذلك لدراسة إمكانية التوصيل بشبكة الصرف الصحي العامة.
٢١	يجب فصل نظام تصريف مياه الامطار عن نظام تصريف مياه الصرف الصحي ، مع تزويد كلا النظامين في السرداب بمحطة رفع، وذلك لرفع مياه كلا النظامين الى نظام تصريف مياه الصرف الصحي، ونظام تصريف مياه الأمطار بالطابق الارضي.
٢٢	يجب انشاء نظام للصرف الصحي ضمن حدود العقار بما يتلاءم مع طبيعة مقترح رخصة البناء، حيث أن تصميم إنشاء تشغيل وصيانة هذا النظام تقع على عاتق المالك.
٢٣	لا يسمح بتصريف الصرف الصناعي في شبكة الصرف الصحي العامة
٢٤	يجب توفير التجهيزات المناسبة للمعالجة المسبقة للصرف الصناعي، ليكون ضمن المواصفات والمعايير المقررة لنوعية المخلفات السائلة، المصرح بتصريفها إلى نظام الصرف الصحي العام.
٢٥	يجب عدم ربط المحلات التجارية بشبكة الصرف الصحي الداخلية الخاصة بمقترح رخصة البناء، حيث لا يسمح بتصريف الصرف التجاري في نظام الصرف الصحي العام، قبل تحديد الانشطة للمحلات التجارية، والحصول على اشتراطات قطاع الصرف الصحي المتعلقة بالصرف التجاري.
٢٦	أخـــــرى

الباب الخامس

اشتراطات هيئة الكهرباء والماء - إدارة توزيع الكهرباء وإدارة الأمن الصناعي والسلامة

قائمة المحتويات

مقدمة عامة ٣٦٣

التعاريف ٣٦٣

نطاق التطبيق ٣٣٩

القوانين والتشريعات ٣٣٩

الاشتراطات ٣٣٩

١. معايير خاصة للتزود بالكهرباء بحسب الأحمال ٣٣٩

١-١ التزام صاحب الطلب بتوفير موقع / بناء محطة بحسب الأحمال ٣٤٠

١-٢ رسوم التوصيل وكلفة إنشاء وتطوير البنية التحتية بحسب حجم الأحمال ٣٤١

٢. تصنيف الاشتراطات ٣٤١

٢-١ شروط عامة ٣٤٢

٢-٢ اشتراطات لحماية شبكات وممتلكات هيئة الكهرباء والماء من الضرر ٣٤٢

٢-٣ ترتيبات نقطة التغذية والتزود بالكهرباء ٣٤٦

٢-٤ الشروط والمواصفات القياسية لمحطات توزيع الكهربا ٣٤٧

٢-٥ معايير جهوزية الشبكة لتوصيل الأحمال ٣٥٠

الملحق الأول: نموذج عن تعهد صاحب الطلب بحماية شبكات ومباني ومعدات هيئة الكهرباء والماء ٣٥١

الملحق الثاني: تعهد صاحب الطلب فيما يخص بناء / قطعة أرض لمحطة كهرباء فرعية ٣٥٤

الملحق الثالث: نموذج قياسي للوحة العداد ٣٥٦

الملحق الرابع: الرسومات القياسية لمحطات الكهرباء الفرعية ٣٥٨

الملحق الخامس: الدليل الإرشادي لعملية ربط وحدات إنتاج الكهرباء من الطاقة المتجددة الموصلة بنظام توزيع الكهرباء بهيئة الكهرباء والماء (صافي القياس) ٣٧٤

الملحق السادس: الدليل الإرشادي لتوصيل أنظمة الطاقة الكهروضوئية ٣٩٨

اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع الكهرباء وإدارة الأمن الصناعي والسلامة

١. مقدمة عامة

هذا الجزء من الدليل يستعرض الشروط والمواصفات القياسية الخاصة بهيئة الكهرباء والماء والمتعلقة بتزويد المباني بالكهرباء والتي يتم إدراجها، حسب الاقتضاء، في استمارة شروط الكهرباء لرخص البناء، تحت البنود الرئيسية التالية:

- معايير خاصة للتزود بالكهرباء بحسب الأحمال الكهربائية للمبنى / المشروع.
- الضوابط والالتزامات التي على أصحاب الطلبات الالتزام بها فيما يخص:
  ضوابط والتزامات عامة،
  حماية شبكات ومباني الهيئة، قبل وأثناء وبعد الانتهاء من عملية إنشاء تلك المباني وأثناء استخدامها،
  المواصفات الفنية الخاصة بترتيبات نقطة التزود من جهة المبنى / المشروع واتصالها بمصدر التغذية،
  المواصفات الفنية للمحطات الفرعية التي يقوم أصحاب الطلبات ببنائها.
- توضيح ظروف جاهزية الشبكة لتزويد الأحمال الكهربائية للمبنى / المشروع.

على جميع المعنيين من الملاك والمكاتب الهندسية والمقاولين، الاطلاع على هذا الدليل وأخذ بنوده بالاعتبار قبل مرحلة البدء بإعداد الدراسات والتصاميم الفنية الخاصة بالمشروع / المبنى.

٢. التعاريف

(أ)

إدارة توزيع الكهرباء: إدارة توزيع الكهرباء بالهيئة.

استمارة تعهد بناء محطة: استمارة تعهد يوقع عليها صاحب الطلب ويتعهد من خلالها ببناء محطة كهرباء وفقاً لمواصفات إدارة توزيع الكهرباء ويتم تنفيذها تحت إشرافها.

استمارة طلب التزويد بالكهرباء: استمارة يتم تقديمها من قبل جهة مرخص لها تشتمل على المعلومات الأساسية وتفاصيل الأحمال الكهربائية المعتمدة في استمارة شروط الكهرباء.

استمارة طلب شروط الكهرباء: استمارة يتم تقديمها من قبل جهة مرخص لها وتشتمل على المعلومات الأساسية وتفاصيل الأحمال الكهربائية للمبنى.

استمارة شروط الكهرباء: استمارة تصدرها الهيئة وتحدد شروطها لتوصيل العقار بالكهرباء.

ارتدادات - مسافات بينية: المسافات المسموح بها بين حدود وأسوار وقواعد وأساسات المبنى من جهة وشبكات ومباني الهيئة أو أي أجزاء منها من جهة أخرى.

(ب)

البنْية التحتية: الشبكات الرئيسية والفرعية للطُّرُق والكهرباء والماء والصَّرْف الصحي والساحات والمواقف العامة وتجميل وتشجير الشوارع والمُسَطَّحات الخضراء، وغيرها من المرافق التي تحقق ذات الغرض ويصدُر بتحديدها قرار من مجلس الوزراء بناءً على توصية اللجنة الوزارية.

البنى التحتية للمشروع: البنى التحتية ضمن نطاق المشروع.

اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع الكهرباء وإدارة الأمن الصناعي والسلامة

(ت)

التخطيط و الدراسات: إدارة التخطيط والدراسات بالهيئة.

ترتيبات نقطة تزويد الأحمال: تجهيزات يقوم بها صاحب الطلب لتوصيل نقطة خدمة المشترك بمصدر التزويد من الهيئة، حسب استمارة شروط الكهرباء.

تمديدات المشترك: الأسلاك والأجهزة الموجودة في مباني المشترك ويتحكم فيها و/ أو التي يتم تمديدها بواسطته، باستثناء مجموعة المفاتيح الكهربائية الخاصة بالتغذية الرئيسية.

(ج)

الجاهزية: جاهزية شبكة الكهرباء لتوصيل أحمال المبنى / المشروع.

الجهد العالي: جهد التوصيل من شبكة الهيئة عند مستوى يزيد عن الجهد المتوسط.

الجهد المتوسط: جهد التوصيل من شبكة الهيئة عند ١١ كيلو فولت.

الجهد المنخفض: جهد التوصيل من شبكة الهيئة عند جهد ٤١٥ فولت بين الأطوار.

(ح)

الحمْل المطلوب المعتمَد للعقار: الحمْل الذي تعتمده الهيئة بالكيلو فولت أمبير حسب نوع الاستخدام وطلب المطوِّر.

الحمْل الإضافي: الفرق بين الحمْل المطلوب المعتمَد للعقار بالكيلو فولت أمبير والحمْل المبدئي بالكيلو فولت أمبير.

حفرة فحص Trial Hole: حفر فحص تجريبية تُعمل للتأكد من وجود شبكات كهرباء /ماء من عدمها، مع تحديد مسار وأبعاد تلك الشبكات، إن وجدت.

(خ)

خدمات المشتركين: إدارة خدمات المشتركين بالهيئة.

(ش)

شبكات الهيئة: شبكات الكهرباء والماء والتي تشمل جميع الشبكات الأرضية والعلوية لنقل وتوزيع الكهرباء والماء.

(ص)

صاحب الطلب: المطور الرئيسي أو مالك المبنى أو الجهة التي تمثله.

صافي المساحة المطلوب بناؤها: المساحة المطلوب بناؤها حسب الخرائط الهندسية في طلب رخصة البناء وحسب الاشتراطات التنظيمية للتعمير.

(ع)

عقار: المكان الذي يتم تزويده بخدمات الكهرباء، وله عنوان مستقل ويشمل المساكن الثابتة والمتنقلة والمحال التجارية والصناعية والمزارع والأراضي المفتوحة وغيرها.

عنوان الأحمال: عنوان المبنى أو المجمع الذي سيتم تزويده بالكهرباء بحسب استمارة طلب شروط الكهرباء.

اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع الكهرباء وإدارة الأمن الصناعي والسلامة

(ق)

قسم الحماية : قسم حماية الشبكة في إدارة الأمن الصناعي والسلامة بالهيئة.

(م)

المشترك: كل شخص طبيعي أو اعتباري تقدم له هيئة الكهرباء والماء خدمات الكهرباء والماء بناءً على طلبه.

مباني الهيئة: جميع مباني الهيئة ومباني محطات توزيع ونقل وانتاج الكهرباء والماء، بما فيها المناطق المحيطة بها والأسوار والارتدادات المسموح بها.

مبنى (منشأة): وحدة بناء واحدة أو مجموعة وحدات ضمن مجمع واحد.

مجمع سكني: مجموعة وحدات سكنية داخل سور واحد ولها عنوان عام موحد

مجمع عدادات: نظام يشتمل على مجموعة عدادات يجمعها خط تزويد خدمة واحدة يحدد حجمه حسب عدد الوحدات في المبنى أو المجمع السكني

محطة فرعية: محطة ذات محول / محولات لخفض الجهد المتوسط وتوزيع الكهرباء عند الجهد المنخفض.

محطة رئيسية: محطة نقل الكهرباء ذات مستويات جهد كهربائي مختلفة؛ ٤٠٠ / ٢٢٠ / ٦٦ / ٣٣ كيلو فولت.

محطة تغذية (Intake Substation): محطة توزيع الكهرباء للمشتركين عند جهد ١١ كيلو فولت.

مخططات كهربائية (Single Line Diagram SLD): وهي المخططات الكهربائية أحادية الخط.

مذكرة تفاهم : مذكرة التفاهم الموقعة بين الهيئة والمطور الرئيسي

مشروع : المشاريع الاستثمارية ومشاريع تطوير العقارات وغيرها.

مشروع مقترح: مشروع مقترح من قبل الهيئة لمد خدمات أو شبكات أو بناء محطات.

مقاول العقود الزمنية (Measured Term Contracts): مقاول معتمد من الهيئة، لتنفيذ أعمال البنية التحتية لشبكات الهيئة.

المطوِّر: مالك العقار، سواء كان شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً، مستفيداً من خدمات البِنْية التحتية.

مقاول المبنى: مقاول مرخص من الجهات المعنية في المملكة لتنفيذ الأعمال الخاصة بالمبنى بما فيها الأعمال المدنية والكهربائية.

ممرات خدمة: ممرات خدمة قائمة أو محجوزة لمد شبكات الكهرباء والماء.

منطقة العمل: منطقة إنشاء المبنى و المنطقة المحيطة بها والتي تقع بالقرب من خدمات وشبكات الهيئة.

(ن)

نقطة تزويد واحدة: تزويد المبنى أو مجموعة المباني بالكهرباء من خلال نقطة تزويد واحدة.

نقطة خدمة المشترك: موضع في تمديدات المشترك يتم من خلاله تغذية تمديدات المشترك بالطاقة الكهربائية.

نقل الكهرباء: إدارة نقل الكهرباء بالهيئة.

اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع الكهرباء وإدارة الأمن الصناعي والسلامة

(هـ)

الهيئة: هيئة الكهرباء والماء.

(و)

الوحدة كهربائية: مقدار واحد كيلو فولت أمبير من حمْل الطاقة الكهربائية.

٣. نطاق التطبيق

تنطبق هذه الشروط على الأحمال الكهربائية التي تندرج تحت فئتين رئيسيتين:

- الأحمال الكهربائية التي تقل عن ١٢٠٠٠ وحدة كهربائية والتي بناءً عليها يقوم المطور بتسديد الكُلفة المبدئية للبِنْية التحتية للعقار، إضافة للتكلفة الإضافية للكهرباء، وذلك حسب الاقتضاء.
- الأحمال الكهربائية التي تساوي أو تزيد عن ١٢٠٠٠ وحدة كهربائية، والتي بناءً عليها، يقوم المطور بتسديد مبلغ يعادل حاصل ٥,٥ دينار في صافي المساحة المطلوب بناؤها مقابل خدمات البنية التحتية الأخرى، إضافة إلى بناء شبكات الكهرباء على نفقته حسب متطلبات القرار ١٣ لسنة ٢٠٠٦.

هذا الدليل يغطي الأنواع التالية من طلبات شروط الكهرباء:

طلب أحمال كهربائية جديدة

طلب أحمال إضافية

طلب تعديل أحمال

طلب فصل أحمال

طلب لشروط الكهرباء دون أحمال كهربائية.

٤. القوانين والتشريعات

المرسوم بقانون رقم (١) لسنة ١٩٩٦ في شأن الكهرباء والماء

القرار رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ بشأن لائحة رسوم توصيل خدمات الكهرباء والماء.

القرار رقم (٢) لسنة ٢٠١٠ بشأن نظام التمديدات الكهربائية.

المرسوم بقانون رقم (٢٥) لسنة ٢٠١٥ بشأن تحصيل كلفة إنشاء وتطوير البنية التحتية في مناطق التعمير.

قرار رقم (١) لسنة ٢٠٠٥ بشأن لائحة تنظيم العمل في مجال التمديدات الكهربائية وتعديلاته

القرار رقم (٥١) لسنة ٢٠١٤ بشأن تنظيم مزاولة المهن الهندسية.

٥. الاشتراطات

١. معايير خاصة للتزود بالكهرباء بحسب الأحمال

يقوم صاحب الطلب بتقديم الأحمال الكهربائية المطلوبة للمبنى، مقدرة بالكيلو وات، وتقوم الهيئة بتحويلها للوحدة الكهربائية (كيلو فولت أمبير) بعد حساب عامل التنوع (**Diversity Factor**). المعايير التالية تأخذ بالاعتبار قيمة الأحمال بالوحدة الكهربائية.

اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع الكهرباء وإدارة الأمن الصناعي والسلامة

١-١ التزام صاحب الطلب بتوفير موقع / بناء محطة بحسب الأحمال

هذا الجزء يستند على بنود القرار رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ بشأن لائحة رسوم توصيل خدمات الكهرباء والماء، وخاصة تلك المتعلقة بالتزام صاحب الطلب ببناء محطة كهرباء أو توفير موقع لبناء محطة كهرباء كشرط لتوصيل المبنى / المشروع بالكهرباء. الجدول يوضح تلك المتطلبات بحسب أنواع المباني والمنشآت التالية:

أ- منزلي / حكومي (م)
ب- شقق (ش)
ت- غير منزلي، جهد منخفض / جهد متوسط (غ)

١-١-١ في حال الأحمال الكهربائية التي لا تتجاوز ١٢٠٠٠ وحدة كهربائية:

يلتزم صاحب الطلب بتوفير موقع وبناء محطة كشرط لتزويد المبنى بالكهرباء وذلك بحسب حجم الأحمال التالية والملاحظة رقم ١.

	نوع المبنى	ح = حجم الأحمال (وحدة كهربائية)	نوع المحطة	سعة المحطة
١	جميع الأنواع	ح ≤ ٣٤٠*	-	-
٢	جميع الأنواع	٣٤١ ≤ ح ≤ ١٠٠٠	محطة فرعية	عدد واحد، محول حجم ١٠٠٠ ك. ف. أ
٣	جميع الأنواع	١٥٠١ ≤ ح ≤ ٢٠٠٠	محطة فرعية	عدد واحد، محول حجم ١٥٠٠ ك. ف. أ
٤	جميع الأنواع	١٣٥٠ ≤ ح ≤ ١٨٠٠	محطة فرعية	عدد اثنان، محول حجم ١٠٠٠ ك. ف. أ
٥	جميع الأنواع	٢٠٠١ ≤ ح ≤ ٣٠٠٠	محطة فرعية	عدد اثنان، محول حجم ١٥٠٠ ك. ف. أ
٦	جميع الأنواع	٣٠٠١ ≤ ح ≤ ٣٥٠٠	محطة فرعية	عدد ثلاث، محول حجم ١٥٠٠ ك. ف. أ
٧	م / ش	٣٥٠٠ ≤ ح ≤ ٤٠٥٠	محطة فرعية	عدد ثلاث، محول حجم ١٥٠٠ ك. ف. أ
٨	م / ش	٤٠٥٠ ≤ ح ≤ ٥٠٠٠	محطة فرعية	عدد أربع، محول حجم ١٥٠٠ ك. ف. أ
٩	م / ش	٥٠٠٠ ≤ ح ≤ ٦٠٠٠	محطة تغذية	عدد واحد، لوحة ثلاثية المفاتيح
١٠	غ	٣٥٠١ ≤ ح ≤ ٦٠٠٠	محطة تغذية	عدد واحد، لوحة ثلاثية المفاتيح
١١	جميع الأنواع	٦٠٠٠ ≤ ح ≤ ١٢٠٠٠	محطة تغذية	عدد اثنان، لوحة ثلاثية المفاتيح

* ملاحظة رقم ١: في حال أن الأحمال الكهربائية تساوي أو تقل عن ٣٤٠ وحدة كهربائية، ويتعذر تزويد الحمل المطلوب من شبكة الكهرباء القائمة، تحتفظ الهيئة بحق مطالبة صاحب الطلب بتوفير موقع وبناء محطة.

اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع الكهرباء وإدارة الأمن الصناعي والسلامة

١-١-٢ في حال الأحمال الكهربائية التي تتجاوز ١٢٠٠٠ وحدة كهربائية:

أ- يقوم المطور وعلى نفقته بتوفير موقع لبناء محطة بمساحة لا تقل عن ٤٥ متر × ٤٥ متر لبناء محطة رئيسية.

ب- يقوم صاحب الطلب وعلى نفقته ببناء محطة رئيسية (عند جهد ٦٦ كيلو فولت) لتغذية الأحمال المطلوبة، وذلك وفقاً للمواصفات الفنية للهيئة ويتم بنائها تحت إشراف الهيئة.

ت- إذا جاوزت الأحمال المطلوبة ٤٨٠٠٠ وحدة كهربائية يلتزم صاحب الطلب بتوفير أرض بمساحة لا تقل عن ١٢٠ متر × ١٢٠ متر، وذلك لبناء محطة نقل رئيسية إضافية عند جهد ٢٢٠ كيلو فولت،

ج- يقوم المطور ببناء وتمديد البنية التحتية للمشروع، بما في ذلك المحطات الفرعية والشبكات المرتبطة بها.

د- يلتزم المطور بالشروط والمواصفات الفنية الواردة في مذكرة التفاهم.

١-٢ رسوم التوصيل وكلفة إنشاء وتطوير البنية التحتية بحسب حجم الأحمال

هذا الجزء يستند على بنود القرار رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ بشأن لائحة رسوم توصيل خدمات الكهرباء والماء، وبنود القرار رقم (١١) لسنة ٢٠١٧ بشأن تحديد فئات وآلية تحصيل كلفة إنشاء وتطوير البنية في مناطق التعمير القائمة والتي توجد فيها مرافق.

١-٢-١ الأحمال الكهربائية التي تقل عن ١٢٠٠٠ وحدة كهربائية:

يقوم المطور / المالك بتسديد الكُلفة المبدئية للبِنْية التحتية للعقار، إضافة للتكلفة الإضافية للكهرباء، حسب الاقتضاء.

١-٢-٢ الأحمال الكهربائية التي تساوي أو تزيد عن ١٢٠٠٠ وحدة كهربائية:

يلتزم المطور بالشروط والمواصفات الفنية الواردة في مذكرة التفاهم.

٢. تصنيف الاشتراطات

تقع الشروط ضمن فئتين رئيستين كالتالي:

الفئة الأولى: شروط يلتزم بها صاحب الطلب وتنقسم لأربع مجموعات:

أ- شروط عامة،

ب- شروط خاصة بحماية شبكات ومباني وممتلكات الهيئة من الأضرار

ت- شروط خاصة بترتيبات نقطة التغذية وتزويد الأحمال.

ج- شروط خاصة بالمواصفات الفنية للمحطات الفرعية، وذلك في حال قيام صاحب الطلب ببنائها.

الفئة الثانية: معلومات عن جاهزية الهيئة لتزويد المبنى بالكهرباء

هذه الفئة تتعلق بالمعلومات التي توفرها الهيئة في استمارة شروط الكهرباء لتعريف صاحب الطلب بمدى جاهزية الشبكة لتزويد المبنى بالكهرباء.

تطبيق الشروط:

الشروط والمواصفات الواردة في هذا الدليل هي شروط ومواصفات قياسية.

تقع مسئولية الالتزام بهذه الشروط على جميع المعنيين من ملاك حاليين أو مستقبليين، كذلك على الاستشاريين والمقاولين المعنيين.

يجب التنبه لهذه الشروط والمواصفات وأخذها بالاعتبار قبل البدء بإعداد تصاميم المبنى / المشروع، وخلال وبعد التنفيذ.

ستتم الإشارة إلى رمز الشروط والمواصفات ذات الصلة في استمارة شروط الكهرباء الخاصة بالطلب المعني وكما وردت في نسخة الدليل المنشورة بالجريدة الرسمية مع ذكر تاريخ نسخة الدليل.

قد تتم إضافة شروط إضافية لم يرد ذكرها في هذا الدليل وتقتضيها الظروف الخاصة بالطلب.

اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع الكهرباء وإدارة الأمن الصناعي والسلامة

٢-١ شروط عامة

الشروط العامة هي شروط تنطبق على جميع الطلبات وتختص بصلاحية الشروط والتزام أصحاب الطلبات بتلك الشروط كشرط لالتزام الهيئة بتزويد المبنى / المشروع بالكهرباء، كذلك توضح شروط السلامة التي يجب مراعاتها قبل بدء أعمال إنشاء المبنى / المشروع.

٢-١-١ على صاحب الطلب، التأكد من قراءة جميع البنود الواردة في استمارة شروط الكهرباء والالتزام بها أثناء جميع مراحل إنشاء واستخدام المبنى / المشروع.

٢-١-٢ تحتفظ الهيئة بحقها في عدم توصيل عنوان الأحمال الخاص برخصة البناء، وذلك في حال عدم التزام صاحب الطلب بالشروط.

٢-١-٣ تطبق الشروط والملاحظات المذكورة باستمارة شروط الكهرباء ويجب الموافقة من قبل الهيئة على أي استثناء، وذلك بعد تقديم المبررات اللازمة.

٢-١-٤ هذه الشروط تلغي أية شروط سابقة خاصة بعنوان التوصيل المشار إليه.

٢-١-٥ على صاحب الطلب أن يقوم بتعيين الاستشاريين والمقاولين الكهربائيين، فقط أولئك المعتمدين لدى الهيئة / المسجلين لدى لجنة تنظيم مزاولة المهن الهندسية في مملكة البحرين.

٢-١-٦ على صاحب الطلب أن يقوم باستخدام فقط مواد ومعدات كهربائية معتمدة من قبل هيئة الكهرباء والماء.

٢-١-٧ حرصا على السلامة، يمنع منعا باتاً نقل أو إزالة الأسلاك أو الكابلات الكهربائية أو صناديق التغذية الحائطية أو عدادات الطاقة، وذلك قبل الحصول على موافقة رسمية مسبقة من هيئة الكهرباء والماء مع القيام بذلك تحت إشراف مباشر من الهيئة

٢-١-٨ ستقوم الهيئة باتخاذ جميع الإجراءات القانونية اللازمة تجاه جميع المخالفين. علاوة على ذلك في حالة وجود أي إهمال في تطبيق قواعد السلامة الخاصة بالهيئة، فإن المالك أو من يمثله يتحمل المسؤولية الكاملة عن تعريض سلامة العاملين للخطر، وكذلك يتحمل دفع جميع التعويضات بسبب الأضرار الناجمة عن هذا الإهمال.

٢-١-٩ في حال قيام صاحب الطلب بمخالفة شروط الكهرباء أو بانتهاك اللوائح والإجراءات المعتمدة والتعليمات الصادرة عن الهيئة، لن تكون الهيئة مسؤولة عن أي تأخر في توصيل الخدمة لصاحب الطلب، والذي حصل نتيجة لتلك المخالفة أو الانتهاك.

٢-١-١٠ على صاحب الطلب أن يتقدم بطلب لتوصيل الكهرباء لدى أي من مراكز خدمات المشتركين، هيئة الكهرباء والماء، وذلك قبل ستة شهور من الموعد المترقب لتوصيل المبنى.

٢-١-١١ على صاحب الطلب الالتزام بالشروط والمواصفات الفنية الخاصة بتمديدات الكهرباء الداخلية للمبنى / المشروع، كما وردت في «نظام التمديدات الكهربائية» الصادر عن الهيئة.

٢-١-١٢ على صاحب الطلب ملاحظة فترة صلاحية الشروط الواردة في «استمارة شروط الكهرباء».

٢-٢ اشتراطات لحماية شبكات وممتلكات هيئة الكهرباء والماء من الضرر

هذا الجزء يستعرض الشروط القياسية التي يضعها قسم الحماية والخاصة بحماية ممتلكات ومباني وشبكات الهيئة والضمانات المطلوبة وكذلك اشتراطات للسلامة العامة، والتي على أصحاب الطلبات الالتزام بها قبل وأثناء وبعد إنشاء المبنى / المشروع.

سيتم الإشارة إلى رمز الشروط والمواصفات ذات الصلة في استمارة شروط الكهرباء الخاصة بالطلب المعني، كما وردت في نسخة الدليل المنشورة بالجريدة الرسمية، إضافة لشروط خاصة، عند الاقتضاء.

في حال المشاريع الاستثمارية الكبرى، ينصح بمراجعة قسم حماية الشبكة، للحصول على معلومات حول وضعية شبكات الهيئة بالقرب من منطقة المشروع، وذلك قبل البدء بإعداد الدراسات والتصاميم. في حال الحصول على تلك المعلومات، يجب إرفاق تلك المعلومات المرسلة من قبل قسم حماية الشبكة، مع استمارة طلب شروط الكهرباء.

اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع الكهرباء وإدارة الأمن الصناعي والسلامة

٢-٢-١ قبل بدء أعمال البناء في الموقع يجب على صاحب الطلب / المقاول المعين من قبله إخطار قسم حماية الشبكة عن برنامج العمل وتاريخ البدء، وذلك عن طريق الفاكس رقم ١٧٧٢٧٧٣٧.

٢-٢-٢ يجب على صاحب الطلب الأخذ بعين الاعتبار وجود مشروع مقترح لمد شبكة نقل كهرباء بالقرب من موقع المبنى المقترح.

٢-٢-٣ يجب على صاحب الطلب الأخذ بعين الاعتبار وجود مشروع مقترح لمد شبكة توزيع الكهرباء بالقرب من موقع المبنى المقترح.

٢-٢-٤ يجب على صاحب الطلب الأخذ بعين الاعتبار وجود مشروع مقترح وذلك لمد شبكة إنارة الطرق بالقرب من موقع المبنى المقترح.

٢-٢-٥ يجب على صاحب الطلب الأخذ بعين الاعتبار وجود مشروع مقترح وذلك لبناء محطة فرعية ومد شبكة توزيع كهرباء بالقرب من موقع المبنى المقترح.

٢-٢-٦ يجب على صاحب الطلب الأخذ بعين الاعتبار وجود مشروع مقترح وذلك لمد شبكة نقل مياه رئيسية بالقرب من موقع المبنى المقترح.

٢-٢-٧ يجب على صاحب الطلب المحافظة على المسافات البينية ما بين المباني وشبكات الهيئة المختلفة والمعتمدة من قبل الهيئة.

٢-٢-٨ على صاحب الطلب تقديم طلب إزاحة بغرض إزالة أي تعارض ما بين كابل كهرباء جهد متوسط (١١ كيلو فولت) من جهة والمبنى من جهة أخرى، وذلك لدى أي من مراكز خدمات المشتركين التابعة للهيئة. على المالك ترسيم حدود العقار قبل تقديم الطلب.

٢-٢-٩ على صاحب الطلب تقديم طلب إزاحة بغرض إزالة أي تعارض ما بين كابل كهرباء جهد منخفض (٠,٤ كيلو فولت) من جهة والمبنى من جهة أخرى، وذلك لدى أي من مراكز خدمات المشتركين التابعة للهيئة. على المالك ترسيم حدود العقار قبل تقديم الطلب.

٢-٢-١٠ على صاحب الطلب تقديم طلب إزاحة بغرض إزالة أي تعارض ما بين خطوط الكهرباء العلوية من جهة والمبنى من جهة أخرى، وذلك لدى أي من مراكز خدمات المشتركين التابعة للهيئة. على المالك ترسيم حدود العقار قبل تقديم الطلب.

٢-٢-١١ على صاحب الطلب تقديم طلب إزاحة بغرض إزالة أي تعارض أسلاك الخدمة الخاصة بالهيئة مع المبنى، وذلك لدى أي من مراكز خدمات المشتركين التابعة لهيئة الكهرباء والماء. على المالك ترسيم حدود العقار قبل تقديم الطلب.

٢-٢-١٢ على صاحب الطلب تقديم طلب إزاحة بغرض إزالة أي تعارض بين شبكة الإنارة والمبنى، وذلك لدى أي من مراكز خدمات المشتركين التابعة لهيئة الكهرباء والماء. على المالك ترسيم حدود العقار قبل تقديم الطلب.

٢-٢-١٣ على صاحب الطلب تقديم طلب إزاحة بغرض إزالة أي تعارض بين محطة كهرباء فرعية والمبنى، وذلك لدى أي من مراكز خدمات المشتركين التابعة لهيئة الكهرباء والماء.

٢-٢-١٤ على صاحب الطلب عدم البدء بأعمال الهدم والإنشاء قبل التأكد من إزالة أسلاك ومعدات الخدمة تحت إشراف القسم المختص في هيئة الكهرباء والماء.

٢-٢-١٥ على صاحب الطلب عمل حفر تجريبية، تحت إشراف قسم حماية الشبكة بالهيئة، وذلك للتأكد من مسار ووضع خدمات الهيئة بالقرب من المبنى ومنطقة العمل.

٢-٢-١٦ على صاحب الطلب ارسال طلب تفتيش / اشراف لموقع العمل، على فاكس رقم ١٧٧٢٧٧٣٧، قسم حماية الشبكة بالهيئة، وذلك قبل يومين من مباشرة العمل.

٢-٢-١٧ في حال الاشتباه بوجود كابل داخل أو قرب منطقة العمل أو المبنى، على صاحب الطلب التنسيق مع الهيئة، للتأكد من حالة الكابل (متصل بالكهرباء أم لا)، وذلك بالاتصال على رقم: ١٧٩٩١٩٥٧

٢-٢-١٨ على صاحب الطلب الأخذ بعين الاعتبار وجود مشروع مقترح وذلك لمد كابلات كهربائية خلال ممر الخدمات المحاذي لحدود المبنى.

اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع الكهرباء وإدارة الأمن الصناعي والسلامة

٢-٢-١٩ على صاحب الطلب المحافظة على ارتداد المبنى بمسافة مترين (٢,٠) بعيداً عن كابلات جهد عالي (٤٠٠ كيلو فولت).

٢-٢-٢٠ على صاحب الطلب المحافظة على ارتداد المبنى بمسافة متر ونصف (١,٥) بعيداً عن كابلات جهد عالي (٢٢٠ كيلو فولت).

٢-٢-٢١ على صاحب الطلب المحافظة على ارتداد المبنى بمسافة متر (١,٠) بعيداً عن كابلات جهد عالي (٦٦ / ٣٣ كيلو فولت) والجهد المتوسط والجهد المنخفض.

٢-٢-٢٢ على صاحب الطلب ترك مسافة أفقية ما بين الحافة القريبة من حفر قواعد أساسات السور وأقرب نقطة من شبكة توزيع الكهرباء، وذلك بمقدار متر واحد، على الأقل.

٢-٢-٢٣ يجب التأكد من عدم وجود نوافذ مطلة من المبنى / المشروع على محطات النقل الرئيسية ومجمع المباني والمعدات المحيط بها.

٢-٢-٢٤ يجب تثبيت الدعائم الحديدية و قواعد أساسات البناء / والهياكل المختلفة بعيداً عن ممر خدمات شبكة توزيع الكهرباء، المحجوزة أو المستخدمة فعلياً.

٢-٢-٢٥ يجب المحافظة على مسافة لا تقل عن مترين ونصف ارتداد أفقي عن أقرب نقطة من ممر خدمات شبكة نقل المياه أو الحجرة الرئيسية الأرضية لنفس الشبكة.

٢-٢-٢٦ يجب التنسيق مع قسم حماية الشبكة بالهيئة، لتحديد الارتدادات المطلوبة بين شبكة نقل المياه الرئيسية وأقرب حجرة رئيسية أرضية، وبشرط موافقة قسم حماية الشبكة بالهيئة على تلك الارتدادات.

٢-٢-٢٧ يجب المحافظة على مسافة متر، ارتداد أفقي عن أقرب نقطة من مبنى محطة توزيع الكهرباء.

٢-٢-٢٨ يجب المحافظة على مسافة مترين، ارتداد أفقي عن أقرب نقطة من الشبكة العلوية لتوزيع كهرباء الجهد المنخفض.

٢-٢-٢٩ يجب المحافظة على مسافة أربعة أمتار، ارتداد أفقي عن أقرب نقطة من الشبكة العلوية لتوزيع كهرباء الجهد المتوسط (١١كيلو فولت).

٢-٢-٣٠ يجب المحافظة على مسافة سبعة أمتار، ارتداد أفقي عن أقرب نقطة من الشبكة العلوية لتوزيع كهرباء الجهد المرتفع (٦٦ كيلو فولت).

٢-٢-٣١ يجب المحافظة على مسافة ٣٠٠ ميلليمتر مسافة عامودية بين أسفل الجسور الرابطة لأساسات البناء وأقرب نقطة من شبكة توزيع الكهرباء.

٢-٢-٣٢ لا يُسمح بأية أعمال بناء فوق مباني المحطات الفرعية ذات تصميم من نوع محطة قائمة بذاتها (Free Building Substation) أو من النوع المدمج (Package Unit Substation).

٢-٢-٣٣ يجب على مقاول المبنى، توفير الحماية المناسبة لمنع انزلاق التربة المحيطة بأجزاء شبكات الكهرباء والماء، وذلك من خلال تثبيت ألواح / دعائم حديدية داخل ممرات شبكات الهيئة، وتحت إشراف قسم الحماية بالهيئة.

٢-٢-٣٤ يجب على مقاول المبنى، تثبيت دعائم حديدية داخل حدود قطعة الأرض، مع توفير دعائم رئيسية للدعامات المتجاورة، كما هو مبين باشتراطات ترخيص البناء، كما يسمح باستخدام مثقاب التربة من النوع الدوار فقط. تصميم وتنفيذ جميع الأعمال المذكورة يجب أن يتم اعتماده من قبل قسم الحماية بالهيئة.

٢-٢-٣٥ تحتفظ الهيئة بحقها في طلب تدابير حماية إضافية في محيط شبكاتها الكهربائية والمائية في حال أن طبيعة الأرض تستدعي ذلك. تكلفة تلك التدابير يتحملها صاحب الطلب. كذلك، على مقاول المبنى تسجيل جميع الاهتزازات الناتجة عن تثبيت دعائم التربة وتقديمها لقسم الحماية بالهيئة.

اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع الكهرباء وإدارة الأمن الصناعي والسلامة

٢-٢-٣٦ يجب على مقاول المبنى عقد اجتماعات تنسيقية مع قسم الحماية بالهيئة، وذلك بغرض الحصول على موافقة الهيئة على الترتيبات النهائية لعمليات تثبيت الهياكل الداعمة للتربة وتجفيف القنوات من المياه السطحية وإزالة التربة الناتجة عن عمليات الحفر بالقرب من شبكات الهيئة. على أن تتم هذه العمليات تحت إشراف وموافقة قسم الحماية.

٢-٢-٣٧ في حالة الحاجة إلى عمليات تسوية التربة لأساسات المبنى / موقع العمل، يجب تنفيذ تلك العمليات بواسطة اسطوانة ثابتة سعتها ١٠ أطنان.

٢-٢-٣٨ يجب على مقاول المبنى الرئيسي تعيين مقاول متخصص في رفع المياه وتجفيف المنطقة المجاورة لشبكات ومحطات الهيئة.

٢-٢-٣٩ يجب على مقاول المبنى التنسيق مع قسم الحماية بالهيئة والحصول على موافقتهم على نقاط الدخول والخروج من موقع العمل ولتسهيل حركة المرور وأعمال الإنشاء بالقرب من شبكات الهيئة ومبانيها.

٢-٢-٤٠ إذا كانت نقاط الدخول والخروج تتقاطع مع ممرات شبكة الهيئة، على صاحب الطلب أن يعين مقاول MTC معتمد لتوفير حماية لشبكات الهيئة سواء كانت كهربائية أو مائية ، وذلك تحت إشراف مباشر من قسم الحماية بالهيئة وعلى أن يقوم صاحب الطلب بتحمل الكلفة.

٢-٢-٤١ يجب على صاحب الطلب / مقاول المبنى توفير حواجز مناسبة على طول الأجزاء الغير محمية لشبكة الهيئة، تحت إشراف وموافقة قسم الحماية، وذلك لحمايتها من العبور / الدخول الغير مرخص للعربات والمعدات والأفراد.

٢-٢-٤٢ يجب على مقاول المبنى التنسيق مع ممثل قسم الحماية بالهيئة والحصول على موافقته فيما يخص لوحة إعلان المشروع والرافعات ومحيط حركتها بالنسبة لشبكة الكهرباء العلوية ويجب على المقاول الحصول على موافقة قسم الحماية على تلك الترتيبات.

٢-٢-٤٣ يجب على مقاول المبنى توخي الحيطة والحذر أثناء هدم المباني القائمة أو تحريك المعدات بالقرب من محيط شبكة الهيئة.

٢-٢-٤٤ يجب على مقاول المبنى الالتزام بتغطية شبكة كابلات الكهرباء الرئيسية لمسافة تصل إلى ± ٢٥٠ ملم.

٢-٢-٤٥ يجب على مقاول المبنى الالتزام بملء فراغ بين سور منشآت الهيئة وسور المبنى المقترح إنشاءه، وذلك بمادة مطاطية ولمسافة ٣٠ ملليمتر على الأقل.

٢-٢-٤٦ تفرض الهيئة قيوداً احترازية فيما يخص العمل بالقرب من شبكات الكابلات الكهربائية الرئيسية ذات الجهد العالي (٤٠٠/٢٢٠/٦٦ كيلو فولت) وذلك خلال فترة ذروة الصيف (بين مايو ونوفمبر).

٢-٢-٤٧ على مقاول المبنى إيداع مبلغ التأمين النقدي أو خطاب ضمان حسبما تحدده الهيئة، إضافة إلى تقديم ما يثبت وجود تأمين طرف ثالث وذلك لتغطية كلفة تصليح إتلاف أو خلل يقع لمحطات أو شبكات الهيئة أثناء أعمال الإنشاءات في المبنى / منطقة العمل المحيطة به، بحد أدنى مقداره مائتين وخمسون ألف (٢٥٠,٠٠٠) دينار بحريني، أو

٢-٢-٤٨ على مقاول المبنى إيداع مبلغ التأمين النقدي أو خطاب ضمان حسبما تحدده الهيئة، إضافة إلى تقديم ما يثبت وجود تأمين طرف ثالث وذلك لتغطية كلفة تصليح إتلاف أو خلل يقع لمحطات أو شبكات الهيئة أثناء أعمال الإنشاءات في المبنى / منطقة العمل المحيطة به بحد أدنى مقداره خمسمائة ألف (٥٠٠,٠٠) دينار بحريني، أو

٢-٢-٤٩ على مقاول المبنى إيداع مبلغ التأمين النقدي أو خطاب ضمان حسبما تحدده الهيئة، إضافة إلى تقديم ما يثبت وجود تأمين طرف ثالث وذلك لتغطية كلفة تصليح إتلاف أو خلل وقع لمحطات أو شبكات الهيئة أثناء أعمال الإنشاءات في المبنى / منطقة العمل المحيطة به بحد أدنى مقداره مليون ونصف (١,٥٠٠,٠٠٠) دينار بحريني، أو

٢-٢-٥٠ على مقاول المبنى إيداع مبلغ التأمين النقدي أو خطاب ضمان حسبما تحدده الهيئة، إضافة إلى تقديم ما يثبت وجود تأمين طرف ثالث وذلك لتغطية كلفة تصليح إتلاف أو خلل يقع لمحطات أو شبكات الهيئة أثناء أعمال الإنشاءات في المبنى / منطقة العمل المحيطة به بحد أدنى مقداره ٢ مليون (٢,٠٠٠,٠٠٠) دينار بحريني، أو

اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع الكهرباء وإدارة الأمن الصناعي والسلامة

٢-٢-٥١ على مقاول المبنى إيداع مبلغ التأمين النقدي أو خطاب ضمان حسبما تحدده الهيئة، إضافة إلى تقديم ما يثبت وجود تأمين طرف ثالث وذلك لتغطية كلفة تصليح إتلاف أو خلل يقع لمحطات أو شبكات الهيئة أثناء أعمال الإنشاءات في المبنى / منطقة العمل المحيطة به بحد أدنى مقداره ٤ مليون (٤,٠٠٠,٠٠٠) دينار بحريني، أو

٢-٢-٥٢ على مقاول المبنى إيداع مبلغ التأمين النقدي أو خطاب ضمان حسبما تحدده الهيئة، إضافة إلى تقديم ما يثبت وجود تأمين طرف ثالث وذلك لتغطية كلفة تصليح إتلاف أو خلل يقع لمحطات أو شبكات الهيئة أثناء أعمال الإنشاءات في المبنى / منطقة العمل المحيطة به كحد أدنى مقداره ٦ مليون (٦,٠٠٠,٠٠٠) دينار بحريني، أو

٢-٢-٥٣ على مقاول المبنى إيداع مبلغ التأمين النقدي أو خطاب ضمان حسبما تحدده الهيئة، إضافة إلى تقديم ما يثبت وجود تأمين طرف ثالث وذلك لتغطية كلفة تصليح إتلاف أو خلل يقع لمحطات أو شبكات الهيئة أثناء أعمال الإنشاءات في المبنى / منطقة العمل المحيطة به. بحد أدنى مقداره ٧ مليون (٧,٠٠٠,٠٠٠) دينار بحريني.

٢-٢-٥٤ يجب تسليم قسم الحماية بالهيئة نسخة من وثيقة تأمين طرف ثالث، إضافة إلى تقديم ما يثبت القيام بإيداع مبلغ التأمين النقدي أو تقديم خطاب الضمان حسبما تحدده الهيئة، وذلك قبل البدء بالعمل في الموقع بخمسة أيام.

٢-٢-٥٥ يجب على صاحب الطلب والمقاول المعين من قبله التأكد من عدم ترك المخلفات من مواد ومعدات بناء متنقلة كإعلانات وألواح خشبية و دعائم حديدية وسياج أو رافعة وغيرها من المواد فوق شبكات الهيئة الأرضية الموجودة أو الممرات المحجوزة لخدمات مستقبلية، مع ضمان إتاحة الوصول لشبكات الهيئة، على مدار الساعة وطيلة ايام الاسبوع، وذلك من قبل موظفي الهيئة وشركائهم المعتمدين، وذلك للعمل على تلك الشبكات في حال حدوث اعمال طارئة.

٢-٢-٥٦ منح شروط الكهرباء لا يشمل أية أعمال أخرى مثل أعمال رصف الطرق والممرات أو زراعة مسطحات خضراء والتي يتم العمل عليها خارج منطقة العقار. عند الحاجة لتنفيذ أعمال خارج منطقة العقار على صاحب الطلب التقدم بطلب للحصول على إجازة حفر / عمل وذلك من خلال مكتب التخطيط المركزي في وزارة الأشغال في المملكة.

٢-٢-٥٧ للحصول على الموافقة المسبقة لترخيص البناء من قسم الحماية و لتنفيذ الأعمال المطلوبة في الموقع و التي تقع بجانب شبكات الهيئة، يتوجب على صاحب الطلب / مقاول المبنى تقديم خطاب موقع يتعهد من خلاله بضمان حماية و سلامة شبكات الهيئة من الإتلاف أو الضرر، مرفق نسخة من التعهد.

٢-٣ ترتيبات نقطة التغذية والتزود بالكهرباء

هذا الجزء يستعرض الشروط الخاصة بترتيبات توصيل نقطة التزويد بشبكة الهيئة، والتي سيتم ذكرها / الرمز الخاص بها في «استمارة شروط الكهرباء»، حسب الاقتضاء:

٢-٣-١ ستتم تغذية المبنى بالكهرباء من خلال نقطة توصيل واحدة (Single Point of Supply).

٢-٣-٢ يجب تركيب لوحة الكهرباء الرئيسية (لوحة العداد وقواطع التيار أو المنصهرات (Fuse) عند سور المبنى / غرفة الكهرباء ويجب أن تطل على طريق رئيسي وبحيث يتيح موقعها وصول المختصين بالهيئة على مدار الساعة.

٢-٣-٣ يجب موافقة تصميم لوحة العداد الرئيسية مع مواصفات الهيئة، (مرفق نسخة).

٢-٣-٤ لمتطلبات الأمن والسلامة، عند تركيب العدادات داخل مبنى متعدد الطوابق، يجب وضع لوحة العداد وقواطع التيار داخل منطقة / حجرة ذات تهوية وتبريد كافٍ، معزولة وبعيدة عن مسار حركة القاطنين بالمبنى وفرق مكافحة الحريق والإنقاذ.

٢-٣-٥ في حال المباني متعددة الطوابق / الوحدات والمشاريع، على صاحب الطلب تقديم المخططات الكهربائية للتمديدات الداخلية للمشروع Single Line Diagram، لدى إدارة توزيع الكهرباء (قسم الإنشاءات وقسم التخطيط والمواد)، وذلك للتأكد من مطابقتها لنظام التمديدات الكهربائية واعتمادها قبل التقدم بطلب توصيل الكهرباء.

اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع الكهرباء وإدارة الأمن الصناعي والسلامة

٢-٣-٦ يتم منح الموافقة وشروط الكهرباء بحسب تصريح التخطيط (Planning Permission)، المعتمد سابقاً.

٢-٣-٧ ستتم تغذية المبنى بحسب مذكرة التفاهم الموقعة بين الهيئة وصاحب الطلب.

٢-٣-٨ تقع مسؤولية جميع أعمال البنية التحتية للكهرباء، الداخلية والخارجية للمشروع على عاتق المطور، ووفقاً لمذكرة التفاهم الموقعة بين الهيئة والمطور الرئيسي.

٢-٣-٩ ستتم تغذية المبنى بالكهرباء وفقاً لاستمارة تأكيد تغذية المبنى (Power Supply Confirmation Form)، الصادرة عن المطور الرئيسي.

٢-٣-١٠ يجب على صاحب الطلب الالتزام بتعليمات مشتركي جهد ١١ كيلو فولت.

٢-٣-١١ قبل التقدم بطلب توصيل الكهرباء، على صاحب الطلب تقديم التقارير والمستندات الفنية اللازمة لدى إدارة توزيع الكهرباء (قسم التخطيط والمواد)، وذلك للحصول على اعتماد الإدارة لنتائج دراسة تأثير الأحمال المطلوبة على معامل القوة والتوافقيات (Power Factor & Harmonics).

٢-٣-١٢ قبل التقدم بطلب توصيل الكهرباء، على صاحب الطلب تقديم التقارير والمستندات الفنية اللازمة لدى إدارة توزيع الكهرباء (قسم التخطيط والمواد)، وذلك للحصول على اعتماد إدارة توزيع الكهرباء للمواد والمعدات الكهربائية المستخدمة في المبنى.

٢-٣-١٣ وفقا لاستمارة التعهد الموقعة من صاحب الطلب (Declaration Form)، سيتم توصيل المبنى بالكهرباء فقط بعد إنشاء محطة فرعية جديدة من قبل صاحب الطلب، على أن يتم اعتماد تصاميم وتنفيذ المبنى من قبل المهندس المدني بإدارة توزيع الكهرباء بالهيئة.

٢-٣-١٤ تحتفظ الهيئة بحق تشغيل المحطات الفرعية التي يقوم ببنائها أصحاب الطلبات وكذلك بحقها في توصيل أحمال كهربائية لمشتركين آخرين على تلك المحطات دون الحاجة لأخذ إذن مسبق من صاحب الطلب.

٢-٣-١٥ يجب على صاحب الطلب توفير قطعة أرض بمقاس ٤٥ متر × ٤٥ متر، وذلك لبناء محطة كهرباء رئيسية.

٢-٣-١٦ يجب على صاحب الطلب إنشاء محطة كهرباء رئيسية ضمن حدود المشروع.

٢-٣-١٧ سيتم توصيل المبنى بالكهرباء من خلال محطة رئيسية تقع ضمن حدود المشروع.

٢-٣-١٨ سيتم توصيل المبنى بالكهرباء من خلال كابل أرضي فقط.

٢-٣-١٩ سيتم توصيل المبنى بالكهرباء، دون أن يتضمن ذلك تغيير في حجم الكابل أو قاطع التيار الموجود حالياً وسيتم تبديل عداد الطاقة فقط.

٢-٣-٢٠ لن يتم توصيل أحمال جديدة للمبنى، وذلك حسب رسالة صاحب الطلب.

٢-٤ الشروط والمواصفات القياسية لمحطات توزيع الكهرباء

بحسب القسم الخاص بـ «معايير خاصة للتزود بالكهرباء بحسب الأحمال» على صاحب الطلب بناء محطة فرعية / رئيسة لتغذية الأحمال الكهربائية المطلوبة.

هذا الفصل يستعرض الشروط والمواصفات القياسية الخاصة ببناء المحطات الفرعية، والتي سيتم ذكرها / الرمز الخاص بها في «استمارة شروط الكهرباء»، حسب الاقتضاء:

اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع الكهرباء وإدارة الأمن الصناعي والسلامة

٢-٤-١ شروط خاصة بتشييد مبنى المحطة الفرعية:

١- يجب تبيان مبنى المحطة في مخطط الدور الأرضي، أو مخطط تطوير الموقع.

٢- باب المحطة يجب أن يفتح على طريق رئيسي لا يقل عرضه عن خمسة أمتار.

٣- لغرض الحماية والسلامة، على صاحب الطلب أن يتجنب المناطق الرطبة (مطابخ، حمامات، حجرة مضخات) فوق أو بجوار المحطة.

٤- في حال عدم إمكانية تجنب المناطق الرطبة فوق المحطة، على صاحب الطلب أن يقوم ببناء سقف مزدوج، بفراغ مقداره ١ متر، على الأقل بين السقفين.

٥- يجب أن يتم توضيح مقطع عرضي للمحطة وما فوقها في الرسومات.

٦- لغرض الحماية والسلامة، على صاحب الطلب أن يتجنب بناء دور تحت الأرض (سرداب) أسفل مبنى المحطة.

٧- في حال عدم إمكانية تجنب السرداب تحت مبنى المحطة، يجب أن يكون الارتفاع الصافي تحت مبنى المحطة ٢,٥ متر، على الأقل، وعلى صاحب الطلب أن يبين تفاصيل بنية الطابق وخندق / خنادق مد الكابلات.

٨- لا يُسمح بوجود أعمدة أو بروزات الأعمدة داخل مبنى المحطة.

٩- لا يُسمح باعتراض الأعمدة لمسار كابلات كهرباء الجهدين المنخفض والمتوسط.

١٠- يجب أن يكون العرض الصافي لحجرة التشغيل في جهة المشترك، ٢ متر على الأقل.

١١- يجب أن تكون حجرة التشغيل الخاصة بالمشترك، ملاصقة للمحطة الفرعية، أو بعيدة لمسافة لا تزيد عن ١٠ متر. في حال تعذر ذلك، يجب أن يتم توفير قنوات أو خنادق لتمرير الكابلات مع عمل غرف تفتيش (١,٢ متر × ١,٢ متر) عند كل ١٥ متر، ويجب توثيق ذلك في الرسومات الهندسية للمبنى / المشروع.

١٢- يجب تصميم المحطة بترتيبات التهوية اللازمة، مع تمرير الرسومات التي تظهر تلك الترتيبات، وذلك لاعتماد إدارة توزيع الكهرباء.

١٣- على صاحب الطلب أن يقدم المستوى المعتمد للطريق أمام المحطة، وذلك بحسب إدارة الطرق بوزارة الأشغال.

١٤- على صاحب الطلب التأكد من أن المستوى العلوي لجميع أساسات / قواعد المحطة على عمق ٧٥٠ ميلليمتر تحت مستوى الطريق الحالي.

١٥- على صاحب الطلب التأكد من عدم وجود خدمات أخرى داخل أو تحت مبنى المحطة.

١٦- على صاحب الطلب تقديم الرسومات التنفيذية قبل البدء بإنشاء محطة الكهرباء، بما في ذلك تصاميم التهوية.

١٧- لا يُسمح بأية أعمال بناء فوق مباني المحطات الفرعية من نوع محطة قائمة بذاتها (Free Building Substation) أو من النوع المدمج (Package Unit Substation).

١٨- لا يسمح بتاتاً لأصحاب الطلبات أو أية جهة أخرى استخدام مباني المحطات الفرعية لأية استخدامات أخرى غير تلك المصممة لها حسب التعريف.

١٩- لا يسمح بتاتاً لأصحاب الطلبات أو أية جهة أخرى بتغيير تصميم المحطات الفرعية التي يقوم ببنائها أصحاب الطلبات.

٢٠- على صاحب الطلب الالتزام بالمواصفات القياسية للمحطات الفرعية. في حال عدم إمكانية الالتزام بتلك الرسومات لأسباب اضطرارية، على صاحب الطلب التقدم بطلب استشارة مبدئية للحصول على موافقة إدارة توزيع الكهرباء على أي تعديل لتلك المواصفات، وذلك قبل التقدم بطلب الحصول على رخصة البناء.

اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع الكهرباء وإدارة الأمن الصناعي والسلامة

٢-٤-٢ لائحات المواصفات القياسية للمحطات الفرعية:

بحسب معايير التزود بالكهرباء ، على صاحب الطلب بناء محطة / محطات مع الإلتزام بالرسومات القياسية والمواصفات الفنية المذكورة في «استمارة شروط الكهرباء» مع الأخذ بعين الاعتبار ملاحظات المهندس المدني بالهيئة والمذكورة على الرسومات المعتمدة.

١- محطة فرعية وفقاً للرسومات القياسية: PVT – 647 / A / BA نوع المبنى محطة فرعية ؛ الباب على الجهة القصيرة من مبنى المحطة ؛سعة محول واحد حجم KVA1000 وعدد واحد لوحة توزيع،وعدد واحد قاطع هوائي (ACB) ؛ حجم المبنى: ٤,٨ متر x ٧,٦ متر x ٣,٣ متر.

٢- محطة فرعية وفقاً للرسومات القياسية: PVT- 638 / A / BA نوع المبنى محطة فرعية ؛ سعة محول واحد حجم 1000KVA وعدد واحد لوحة توزيع،وعدد واحد قاطع هوائي (ACB) ؛ حجم المبنى: ٦,٦ متر x ٤,٤ متر x ٣,٣ متر.

٣- محطة فرعية وفقاً للرسومات القياسية: PVT-670/A/BA نوع المبنى محطة فرعية ؛ الباب على الجهة القصيرة من مبنى المحطة ؛سعة محول واحد حجم وعدد واحد لوحة توزيع،وعدد واحد قاطع هوائي (ACB) 1500KVA ؛ حجم المبنى: ٥,٢ متر x ٧,٦ متر x ٣,٣ متر.

٤- محطة فرعية وفقاً للرسومات القياسية: PVT-668/A/BA نوع المبنى محطة فرعية ؛ سعة محول واحد حجم 1500KVA وعدد واحد لوحة توزيع وعدد واحد قاطع هوائي (ACB) ؛ حجم المبنى: ٧,٠ متر x ٤,٨ متر x ٣,٣ متر.

٥- محطة فرعية وفقاً للرسومات القياسية: PVT-644/A/BA نوع المبنى محطة فرعية ؛ سعة محولين اثنين حجم KVA1000 وعدد واحد لوحة توزيع وعدد اثنين قاطع هوائي (ACB) ؛ حجم المبنى: ٩,١٠ متر x ٥,٥ متر x ٣,٣ متر.

٦- محطة فرعية وفقاً للرسومات القياسية: PVT-٧١١/A/BA نوع المبنى محطة فرعية ؛ الباب على الجهة القصيرة من مبنى المحطة ؛السعة :عدد محولين اثنين حجم 1000/1500 KVA ؛ وعدد واحد لوحة توزيع وعدد اثنين قاطع هوائي حجم المبنى: ٦,٩ متر x ٢٥,١٢ متر x ٣,٣ متر.

٧- محطة فرعية وفقاً للرسومات القياسية: PVT-730/A/BA نوع المبنى محطة فرعية ؛ سعة محولين اثنين حجم KVA1500 وعدد واحد لوحة توزيع وعدد اثنين قاطع هوائي (ACB) ؛ حجم المبنى: ١٢,٠متر x ٦,٠ متر x ٣,٣ متر.

٨- محطة فرعية وفقاً للرسومات القياسية: PVT-744/A/BA نوع المبنى محطة فرعية ؛ سعة محولين اثنين حجم KVA1500 وعدد واحد لوحة توزيع وعدد اثنين قاطع هوائي (ACB) ؛ حجم المبنى: ١٢,٠متر x ٨,٠ متر x ٣,٣ متر.

٩- محطة فرعية وفقاً للرسومات القياسية: PVT-645/A/BA نوع المبنى محطة فرعية ؛ السعة:عدد ثلاث محولات حجم KVA1000 وعدد واحد لوحة توزيع وعدد ثلاثة قواطع هوائية (ACB) ؛ حجم المبنى: ١٣,٢ متر x ٦,٠ متر x ٣,٣ متر.

١٠- محطة فرعية وفقاً للرسومات القياسية: PVT-727/A/BA نوع المبنى محطة فرعية ؛ السعة: عدد ثلاث محولات حجم KVA1500 وعدد واحد لوحة توزيع وعدد ثلاثة قواطع هوائية (ACB) ؛ حجم المبنى: ١٤,٠ متر x ٦,٠ متر x ٣,٣ متر.

١١- محطة فرعية وفقاً للرسومات القياسية: PVT-745/A/BA نوع المبنى محطة فرعية ؛ السعة: عدد ثلاث محولات حجم KVA1500 وعدد واحد لوحة توزيع وعدد ثلاثة قواطع هوائية (ACB) ؛ حجم المبنى: ١٧,٢ متر x ٨,٠ متر x ٣,٣ متر.

١٢- محطة فرعية وفقاً للرسومات القياسية: PVT-746/A/BA نوع المبنى محطة فرعية ؛ السعة: عدد أربعة محولات حجم KVA1500 وعدد واحد لوحة توزيع وعدد أربعة قواطع هوائية (ACB) ؛ حجم المبنى: ١٧,٥ متر x ٦,٠ متر x ٣,٣ متر.

١٣- محطة فرعية وفقاً للرسومات القياسية: PVT-726/A/BA نوع المبنى محطة فرعية من طابقين ؛ السعة: عدد محولين اثنين حجم KVA1500 وعدد واحد لوحة توزيع وعدد اثنين قاطع هوائي (ACB) ؛ حجم الطابق الأرضي : ٧,٩ متر x ٥,٩ متر x ٣,٦ متر، وحجم الطابق الأول : ٧,٩ متر x ٥,٩ متر x ٣,٠ متر.

اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع الكهرباء وإدارة الأمن الصناعي والسلامة

١٤- محطة مفاتيح (Intake) وفقاً للرسومات القياسية: PVT-739/A/BA نوع المبنى :غرفة مفاتيح ١١ كيلو فولت ؛ مزودة بعدد ست وحدات تكييف مجزأة، سعة ٢ طن .سعة المحطة : ٩ وحدات مفاتيح ؛حجم المبنى: ١١،٨ متر x ٨،٠ متر x ٤،٠متر.

١٥- محطة مفاتيح (Intake) وفقاً للرسومات القياسية: PVT-684/A/BA نوع المبنى :غرفة مفاتيح ١١ كيلو فولت ؛ مزودة بعدد أربع وحدات تكييف مجزأة، سعة ٢ طن .سعة المحطة : ٧ وحدات مفاتيح ؛حجم المبنى: ١٠،٤ متر x ٨،٠ متر x ٤،٠متر.

١٦- محطة مفاتيح (Intake) وفقاً للرسومات القياسية: PVT-639/A/BA نوع المبنى :غرفة مفاتيح ١١ كيلو فولت ؛ مزودة بعدد ثلاث وحدات تكييف مجزأة، سعة ٢ طن .سعة المحطة : ٣ وحدات مفاتيح ؛حجم المبنى: ٦،٠ متر x ٨،٠ متر x ٤،٠متر.

١٧- محطة فرعية وفقاً للرسومات القياسية: PVT-687/A/BA نوع المبنى : محطة فرعية ،نوع وحدة متكاملة Package Unit ؛ حجم المبنى 1000KVA: ٤ , ٠ متر x ٣،٨ متر x ٣،٣ متر.

١٨- محطة فرعية وفقاً للرسومات القياسية: PVT-741/A/BA نوع المبنى : محطة فرعية ،نوع وحدة شاملة Package Unit ؛ حجم المبنى 1000KVA: ٤ , ٦ متر x ٣،٨ متر x ٣،٣ متر.

١٩- حجرة مفاتيح جهد منخفض ، LV Switch Room وفقاً للرسومات الهندسية القياسية : PVT-656/A/BA ؛ نوع المبنى:حجرة مفتاح جهد منخفض ؛ حجم المذكور تالياً للاسترشاد فقط ، الحجم المناسب يتحدد بحسب حجم لوحة عداد المبنى،وعدد العدادات وقواطع التيار الهوائية ACB . الحجم للحجرة ≈ ٢ , ٢ متر x ٢،٣ متر x ٣ متر

٢-٥-٢ متوسط الفترات اللازمة لجاهزية الشبكة:

فيما يخص الفترة الزمنية المرتبطة بجاهزية محطات وشبكات الهيئة، فهي تقدر كالتالي:

١. **جاهزية المحطات التي تقوم الهيئة بتشييدها**

فترة الحصول على موقع لبناء المحطة مع التصاريح اللازمة و هي فترة تتباين بحسب المناطق و توفر المواقع المناسبة لبناء المحطات.

تشييد مبنى المحطة و الذي يستغرق كمتوسط ثمانية عشر شهراً في حال المحطات الرئسية و ستة أشهر في حال مباني المحطات الفرعية.

تركيب المعدات الكهربائية داخل المحطة و توصيلها بالشبكة و تستغرق بالمتوسط ٦ أسابيع.

فحص و تدشين المحطة و تستغرق بالمتوسط أسبوع.

٢. **جاهزية شبكة الهيئة الأرضية:**

الحصول على التصاريح اللازمة لأعمال الحفر، وهي فترة تتباين بحسب المناطق التي يتم تمرير الشبكة من خلالها.

حفر الممرات الخاصة بالشبكة الأرضية ثم مد الكابلات. وتعتمد الفترة الزمنية لهذه العملية على طول الشبكة.

فحص وتدشين الشبكة، ويستغرق بالمتوسط فترة أسبوع.

الملحق الأول

نموذج عن تعهد صاحب الطلب بحماية شبكات ومباني ومعدات هيئة الكهرباء والماء

اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع الكهرباء وإدارة الأمن الصناعي والسلامة

KINGDOM OF BAHRAIN
Electricity & Water Authority

مَمْلَكَةُ البَحْرَيْن
هَيْئَةُ الكَهْرَبَاءِ وَالمَاءِ

UNDERTAKING

Plot No: _____

I, the undersigned, hereby undertake to guarantee the safety of Electricity & Water services during the execution of the work as per conditions of the building permit that will be issued for the above plot, and I undertake to visit EWA – Damage Prevention Section (DPS), by me or the nominated contractor, to receive the required instructions prior to start of construction works on site.

I also acknowledge that I am responsible for any damage that occurs to these services during the period of executing the mentioned works and up to the time of restoring the site to its previous status, and I undertake to bear the repair cost to the Electricity and Water Authority (EWA), and will indemnify EWA their contractors, agents and employees for any such damage and repair cost.

Applicant Name: _____

Applicant CPR: _____

Status: _____

EWA Account No.: _____

Address: _____

_____

Contact No.: _____

E-mail: _____

Signature: _____

Date: _____

تعهـــــــد

رقم العقار: _____

أنا – الموقع أدناه – أتعهد بسلامة شبكة هيئة الكهرباء والماء أثناء تنفيذ العمل بموجب شروط إجازة البناء التي ستصدر للعقار المذكور أعلاه، وأتعهد بمراجعة قسم (الوقاية من الأضرار) التابع لهيئة الكهرباء والماء – من قبلي أو المقاول المعين من قبلي – واستلام التعليمات اللازمة قبل البدء بالعمل على الموقع.

كذلك أتحمل كافة المسؤولية عن أي تلف أو ضرر قد يلحق بشبكة هيئة الكهرباء والماء أثناء العمل وحتى إعادة الوضع إلى ما كان عليه. كما أتعهد بتحمل تكاليف إصلاح أي ضرر يحدث لشبكة هيئة الكهرباء والماء خلال هذه الفترة، وتعويض الهيئة ومقاوليها ووكلائها وموظفيها عن أي أضرار يتعرضون لها نتيجة ذلك الضرر.

اسم صاحب الطلب: _____

الرقم الشخصي: _____

صفته: _____

رقم حساب المشترك: _____

العنوان: _____

_____

رقم التواصل: _____

البريد الالكتروني: _____

التوقيع: _____

التاريخ: _____

Tel: +973 17992244 – Email: Dir.ISSD@ewa.bh – P.O. Box 2 – Manama – Kingdom of Bahrain -www.ewa.bh

EWA
هيئة الكهرباء والماء
Electricity & Water Authority
Kingdom of Bahrain

الملحق الثاني

تعهد صاحب الطلب فيما يخص بناء / قطعة أرض لمحطة كهرباء فرعية

اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع الكهرباء وإدارة الأمن الصناعي والسلامة

إلى: مدير إدارة توزيع الكهرباء **To: Director, EDD**

الموضوع: تعهد خاص بمحطة كهرباء – Subject: Declaration for Substation

رقم رخصة بناء Building Permit No.	رقم شروط الكهرباء Power Conditions No.

عنوان المبنى/ المشروع Building Address				
مبنى - Building	رقم العقار - Plot	طريق - Road	مجمع - Block	منطقة - Area

ضمن إجراءات الحصول على شروط الكهرباء المذكورة أعلاه وبغرض توصيل الكهرباء للمبنى، أنا صاحب الطلب الموقع أدناه، أتعهد بالتالي:	As per the process of getting EWA Power Conditions and Connection of Electricity Supply, I, the undersigned applicant, pledge the following:
1- توفير موقع 2- بناء محطة كهرباء بحسب الشروط القياسية الواردة في **"الدليل الكهربائي للمكاتب الهندسية والمقاولين"**	1- To provide a plot for S/S, 2- To build Electrical S/S building, as per the standard conditions of the EWA "Electrical Guide",
والرسومات القياسية رقم:	and the Standard Drawing No:
عدد المواقع / المحطات:	and number of Substation(s):
3- عدم إعاقة دخول موظفي الهيئة والمقاولين المتعاقدين معها للمحطة	3- not impeding the entry of EWA employees and assigned contractors, to the station
4- عدم استخدام مبنى المحطة لأغراض أخرى غير مرخص بها	4- Not to use the station building for unauthorized purposes
5- عدم العبث بمبنى المحطة أو إساءة استخدام المساحات البينية المحيطة بها	5- Not to tamper the station building or its surrounding area.
6- عدم الاعتراض على قيام الهيئة بتشغيل المحطة وتوصيل مشتركين آخرين بالكهرباء.	6- Not to object on EWA operations in the substation, including connecting of other customers.

اسم صاحب الطلب (المالك):	**Owner Name:**
الرقم الشخصي:	**Owner CPR:**
التوقيع: (مطابق للبطاقة السكانية)	**Signature (as on the CPR):**
تاريخ:	**Date:**

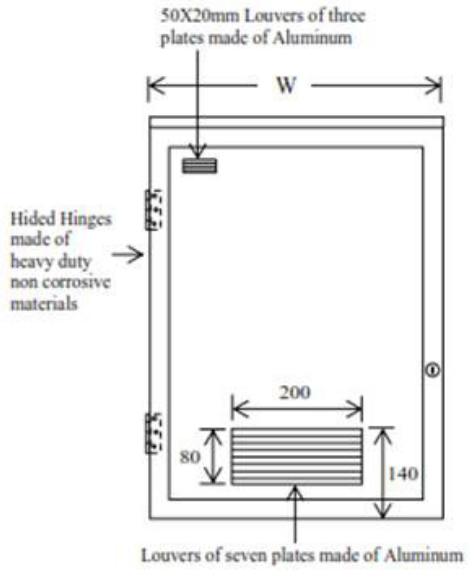
الملحق الثالث

نموذج قياسي للوحة العداد

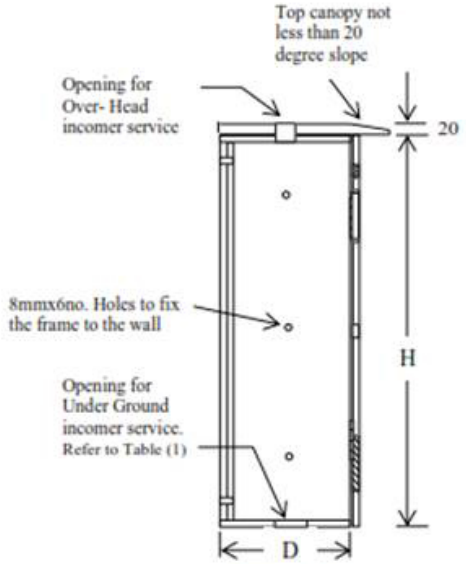
اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع الكهرباء وإدارة الأمن الصناعي والسلامة

KINGDOM OF BAHRAIN ELECTRICITY & WATER AUTHORITY ELECTRICITY DISTRIBUTION DIRECTORATE PLANNING AND MATERIALS SECTION	DESCRIPTION NO.: S-4246 B	PAGE 7 OF 7

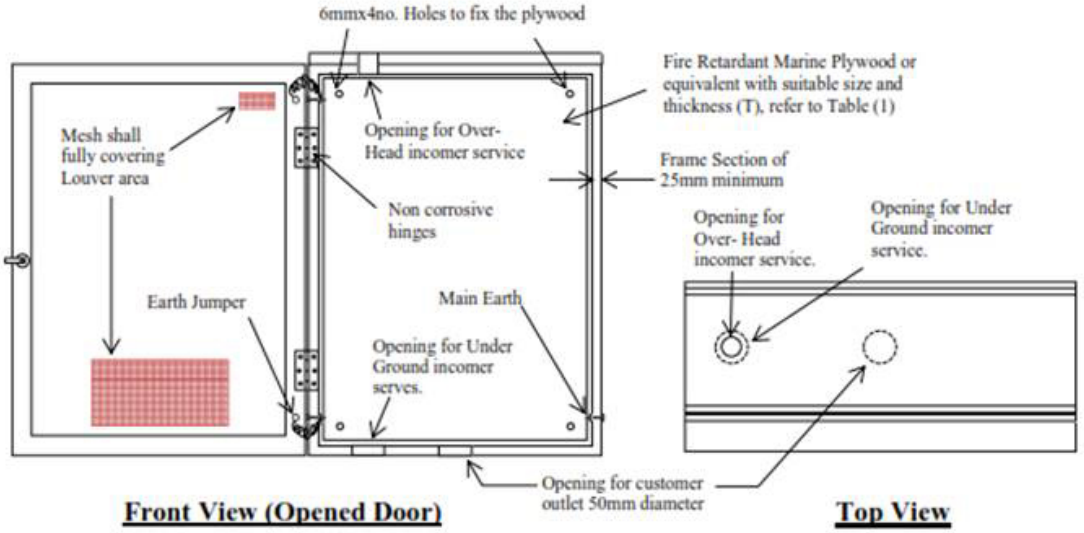
KINGDOM OF BAHRAIN
ELECTRICITY AND WATER AUTHORITY
ELECTRICITY DISTRIBUTION DIRECTORATE



Front View



Side View



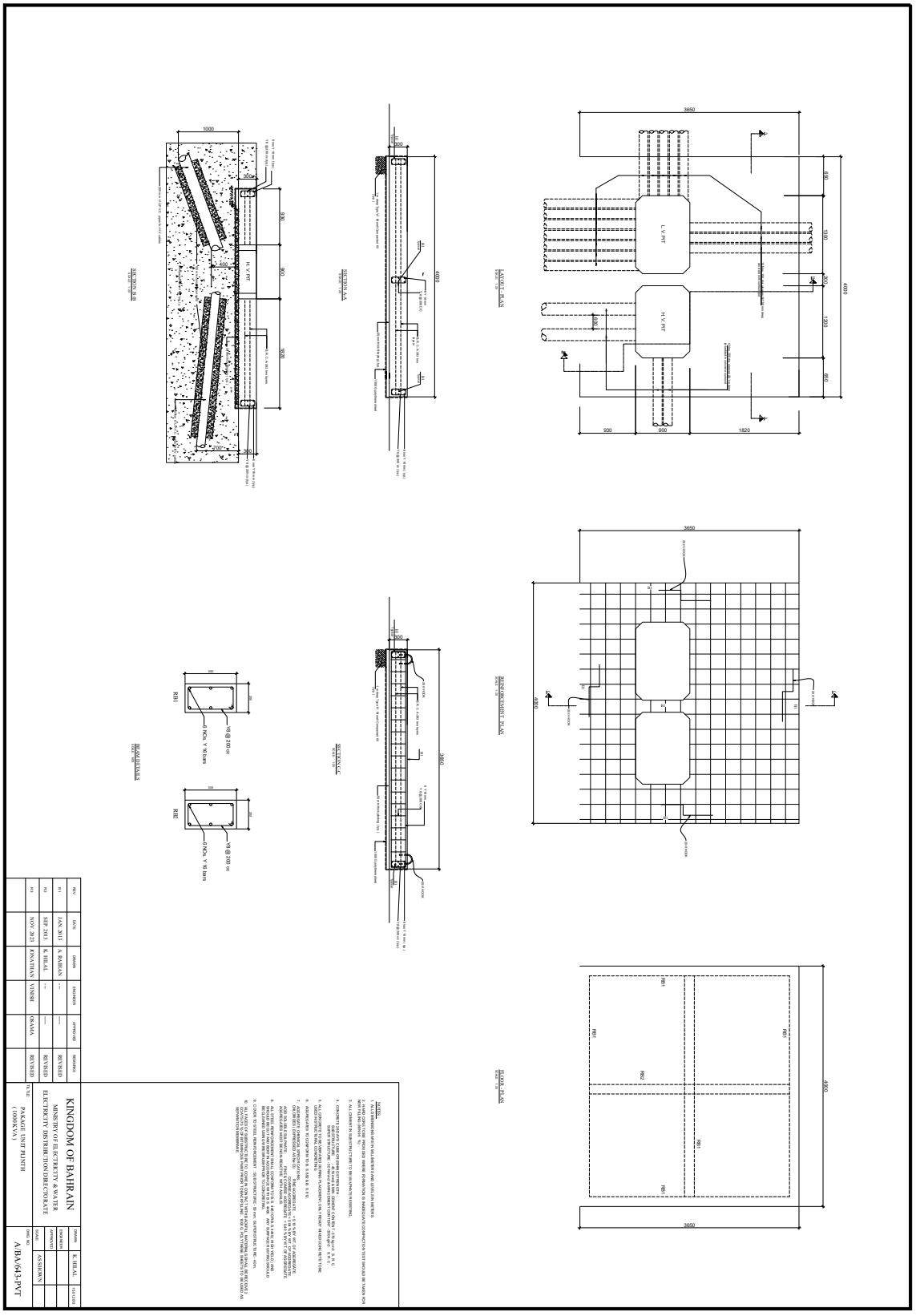
Front View (Opened Door) **Top View**

TITLE:	DOMSTIC METER CABINET

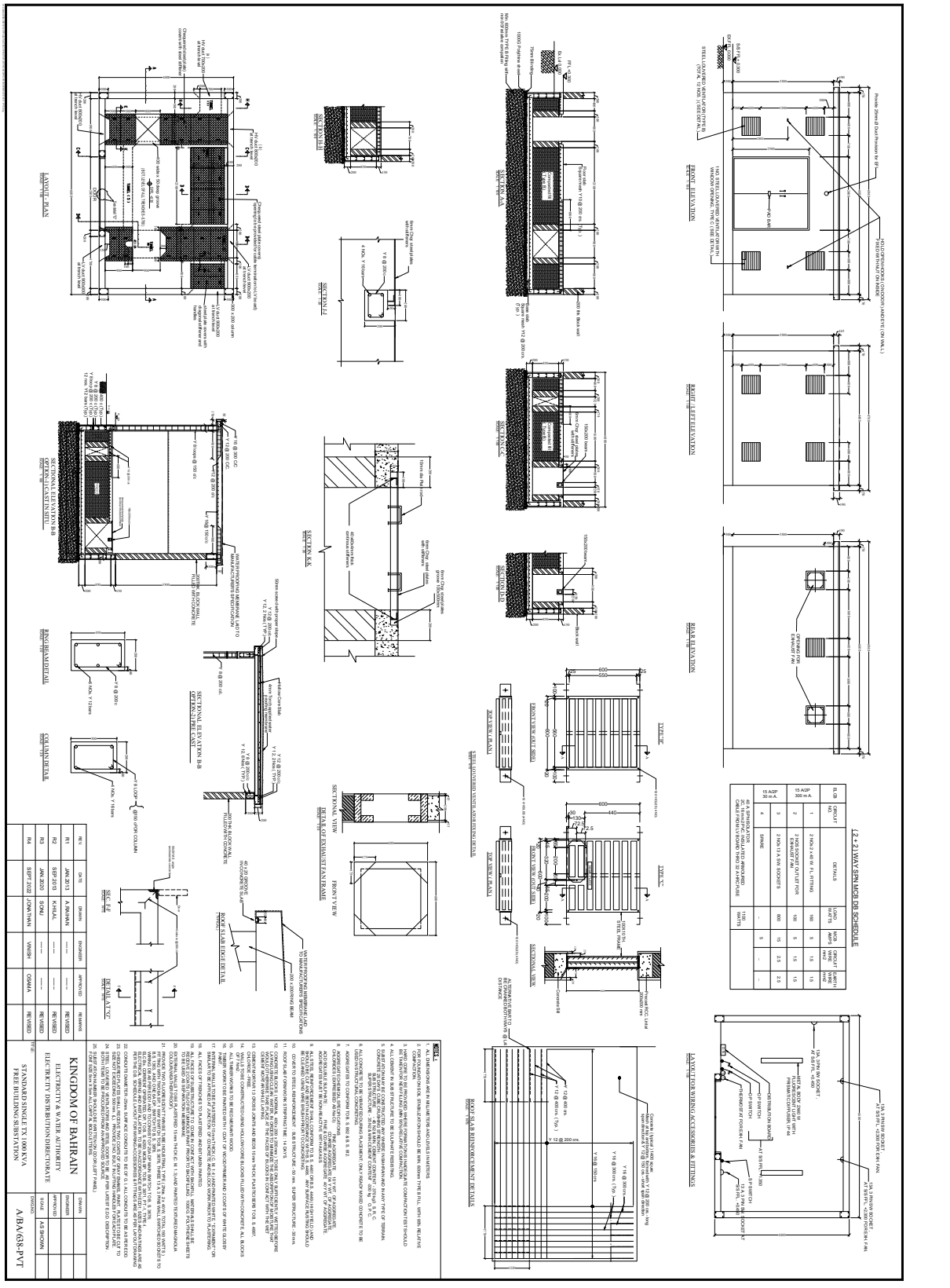
الملحق الرابع

الرسومات القياسية
لمحطات الكهرباء الفرعية

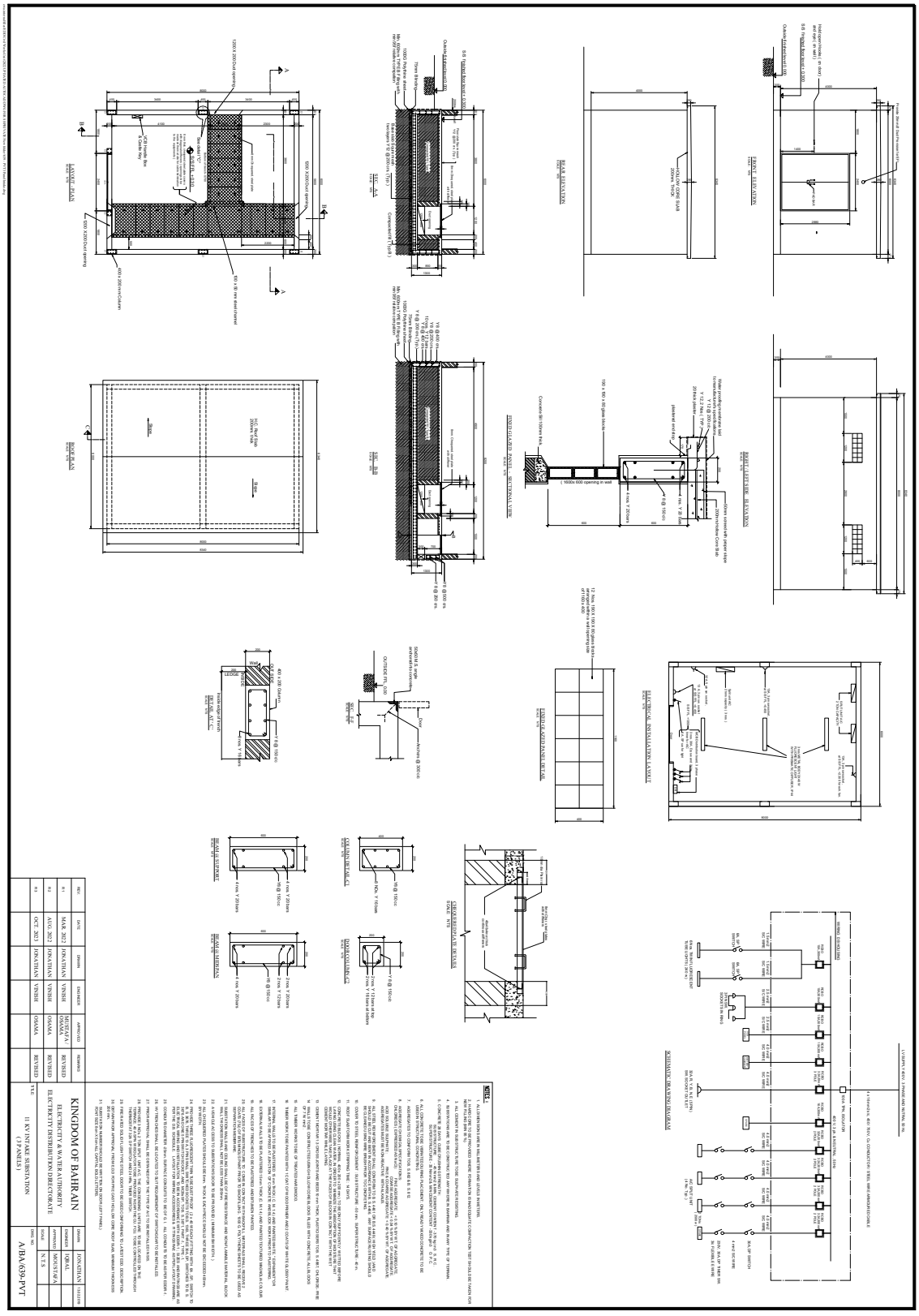
اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع الكهرباء وإدارة الأمن الصناعي والسلامة



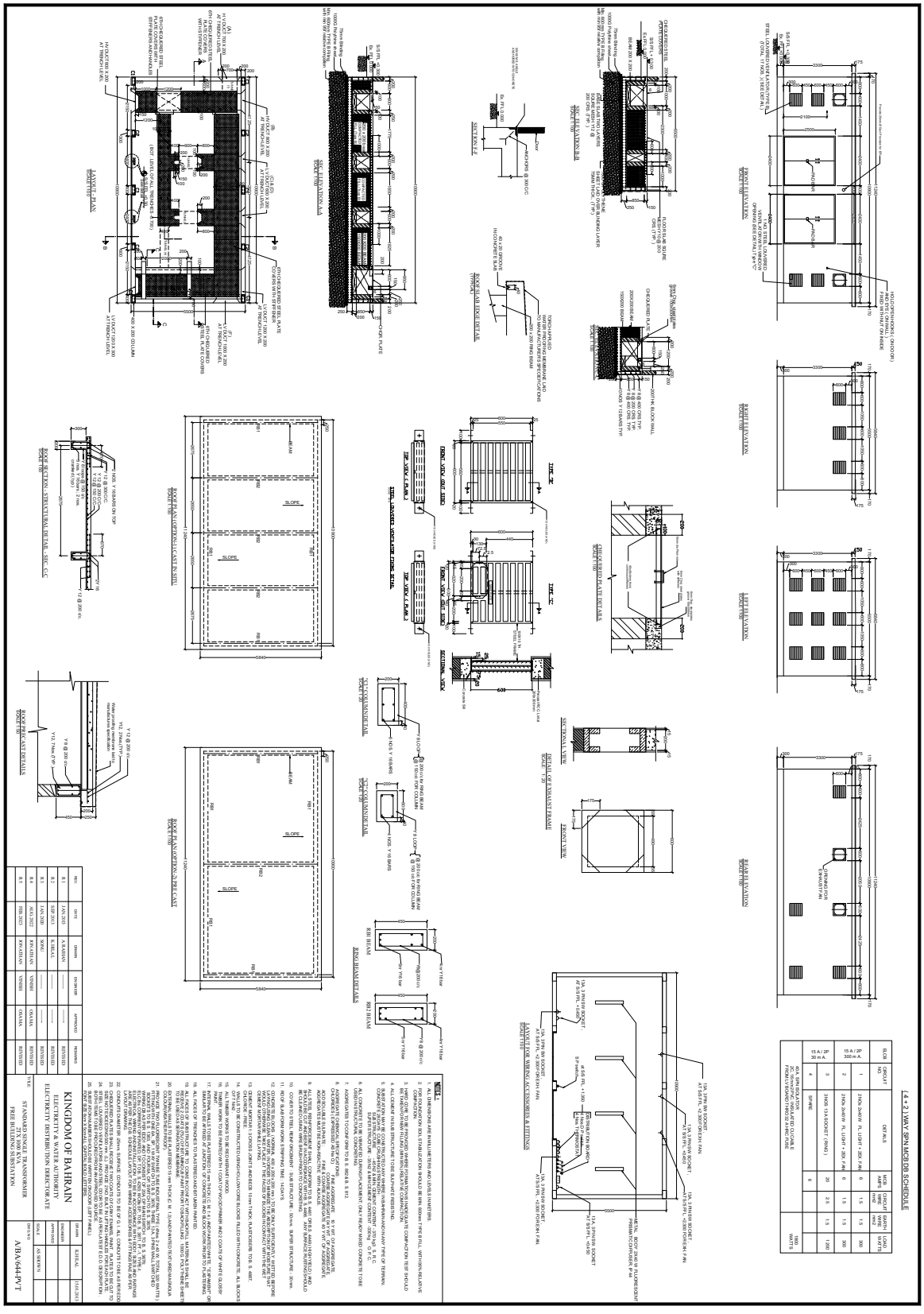
اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع الكهرباء وإدارة الأمن الصناعي والسلامة



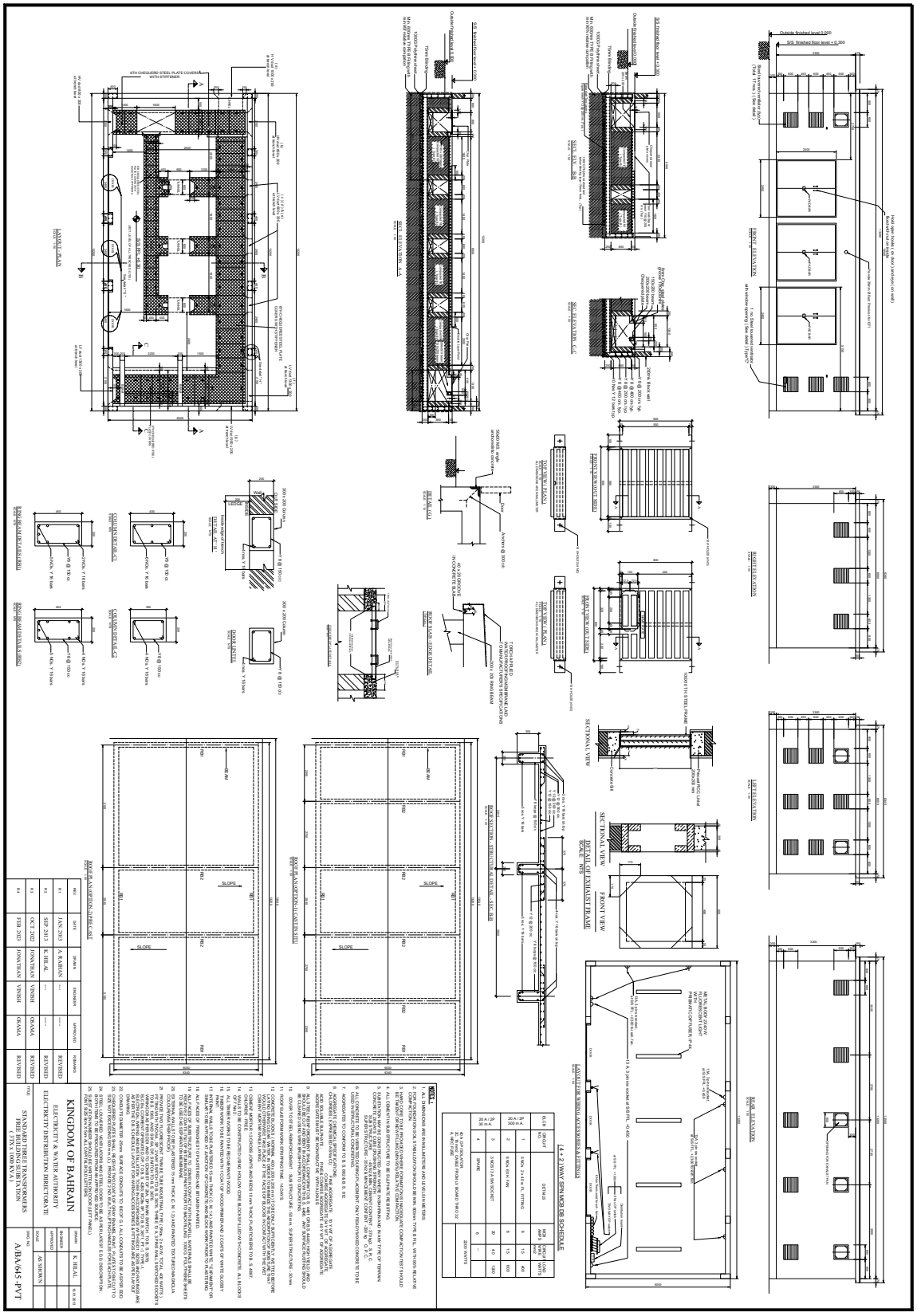
اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع الكهرباء وإدارة الأمن الصناعي والسلامة



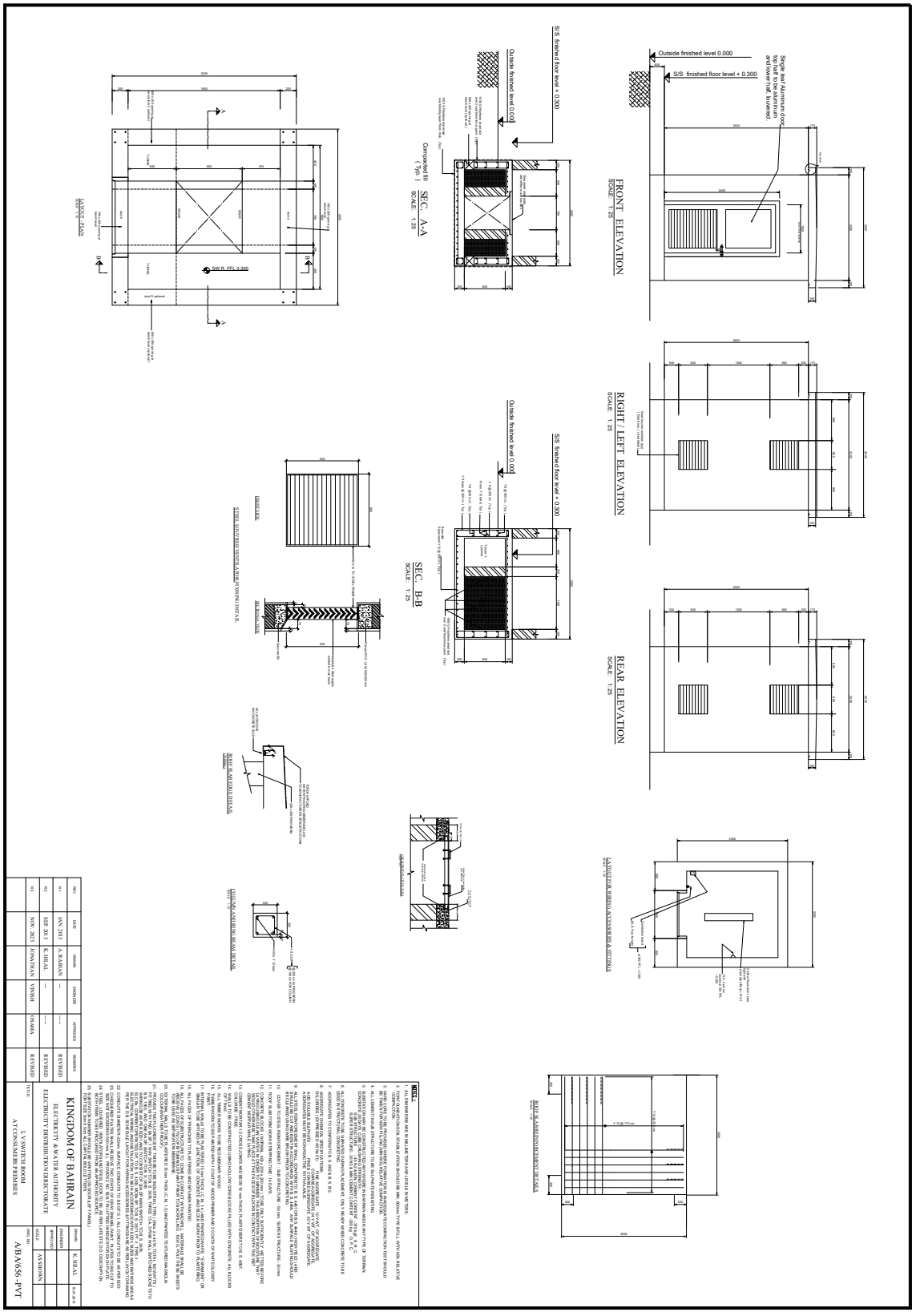
اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع الكهرباء وإدارة الأمن الصناعي والسلامة



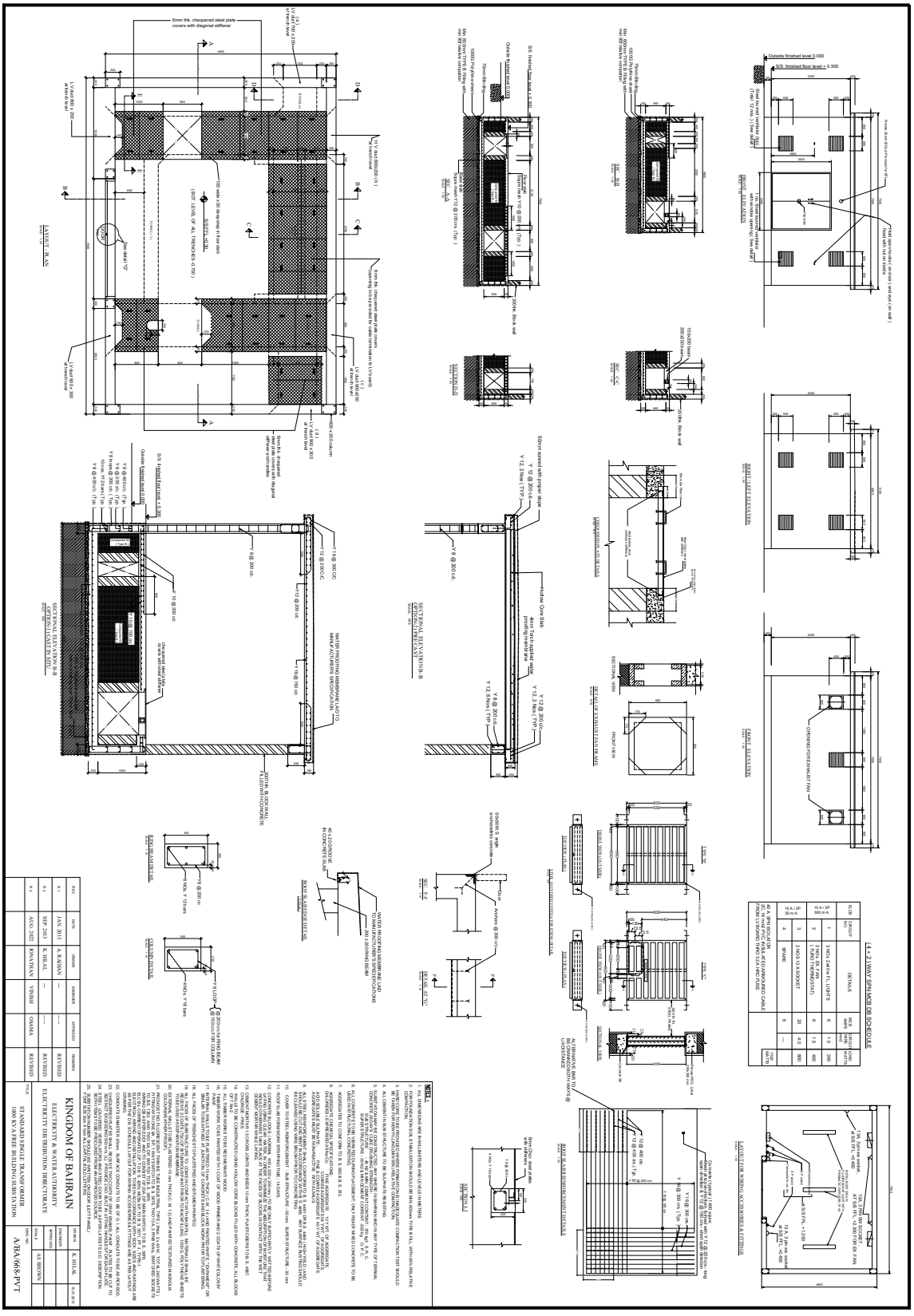
اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع الكهرباء وإدارة الأمن الصناعي والسلامة



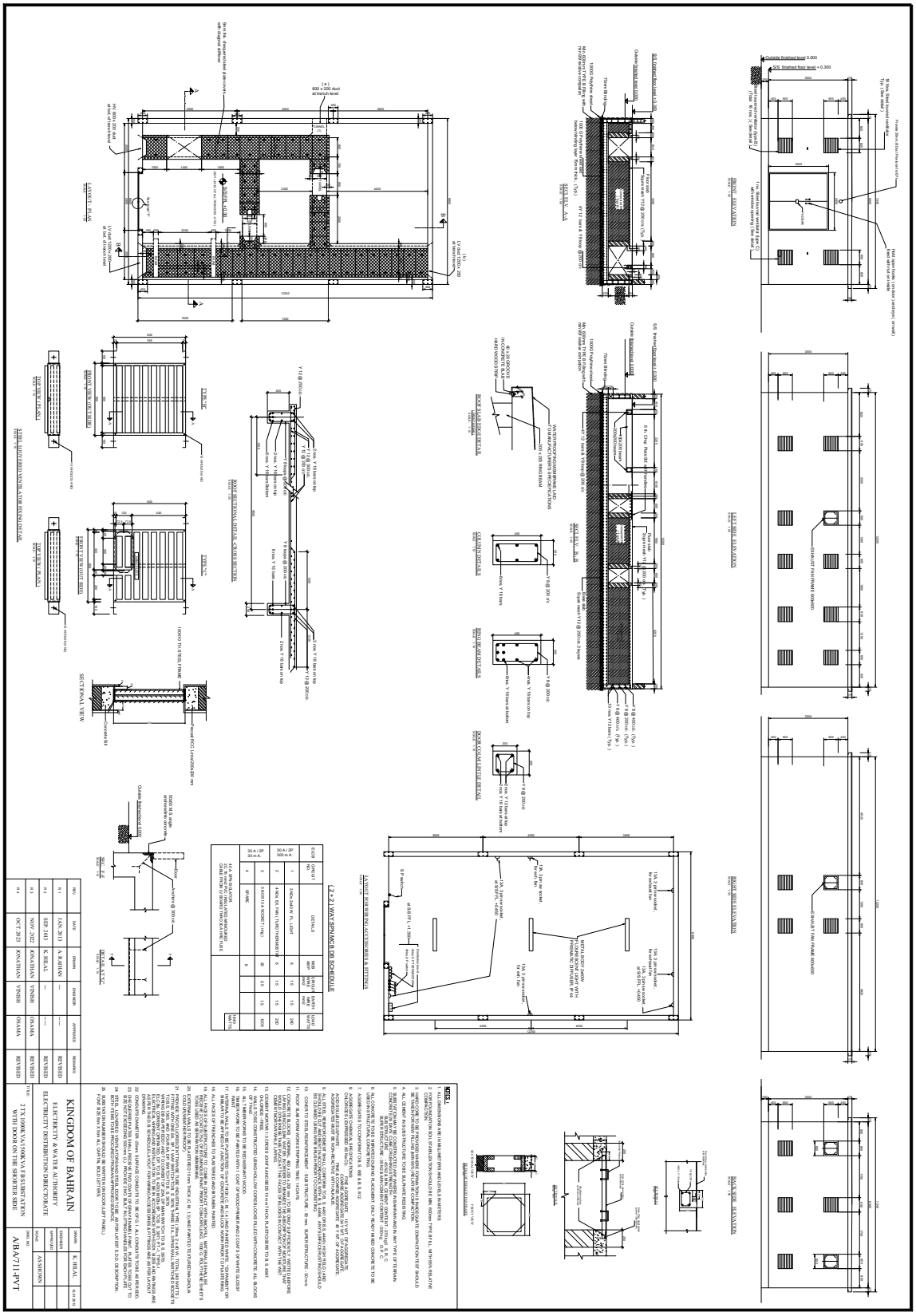
اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع الكهرباء وإدارة الأمن الصناعي والسلامة



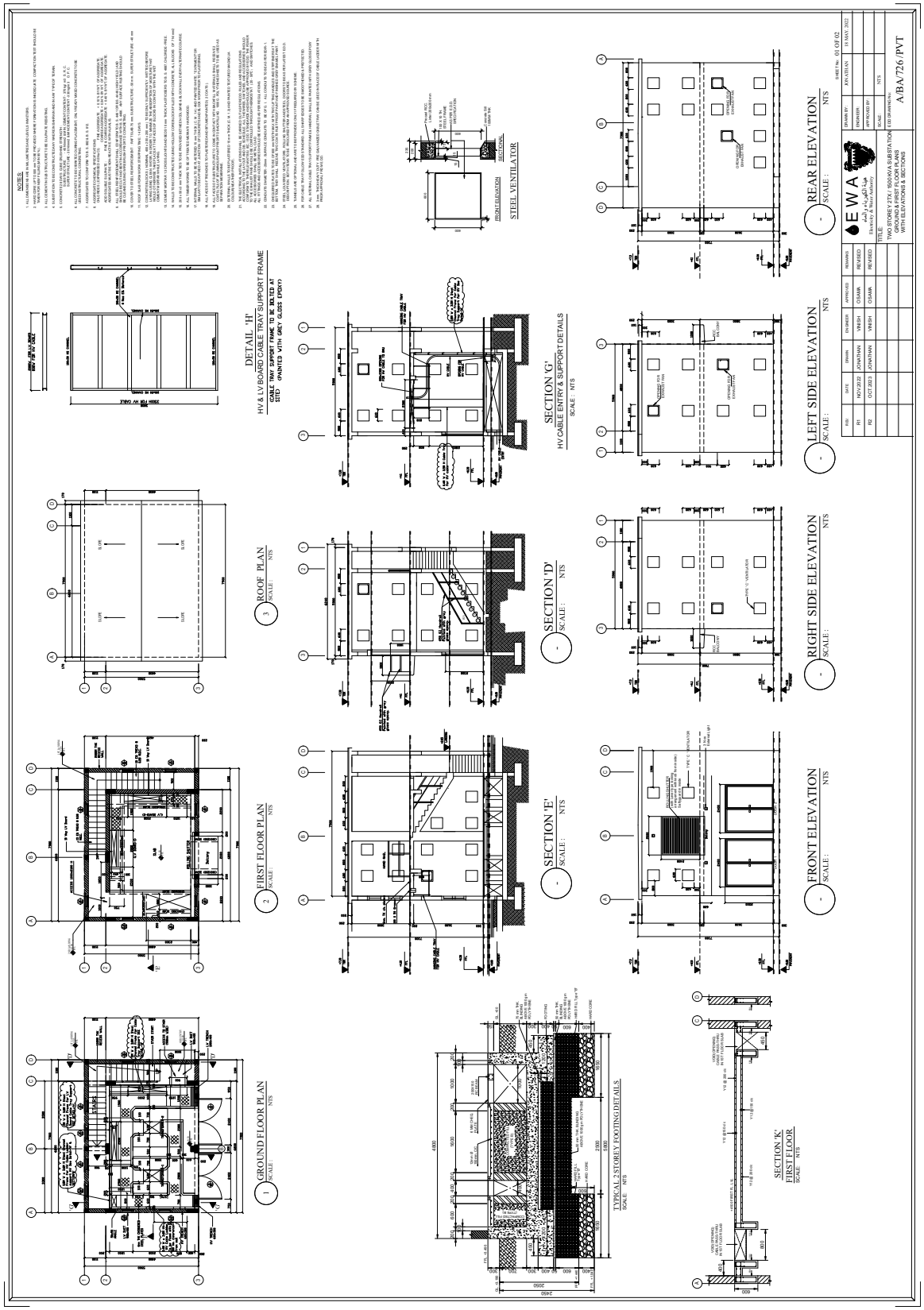
اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع الكهرباء وإدارة الأمن الصناعي والسلامة



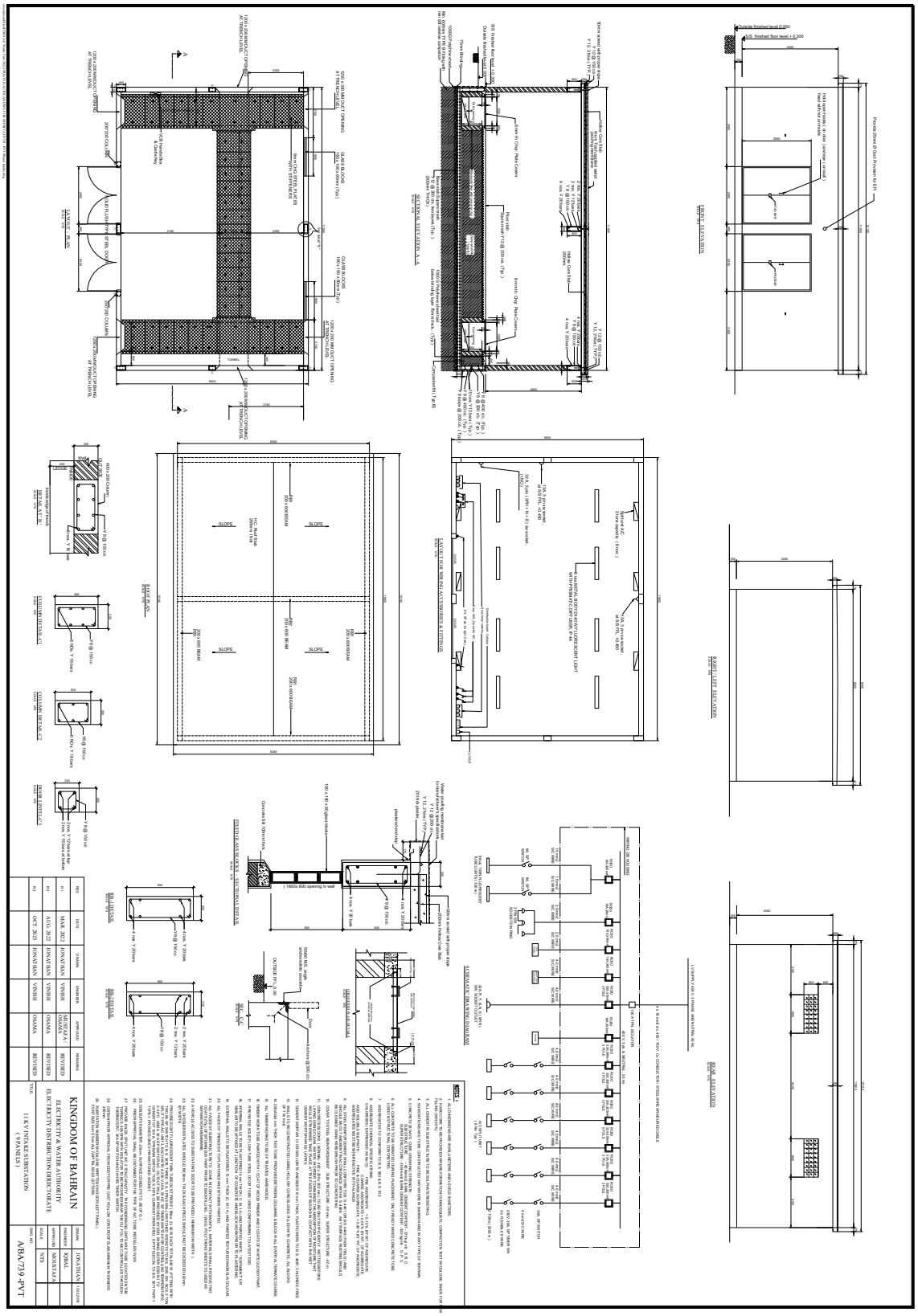
اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع الكهرباء وإدارة الأمن الصناعي والسلامة



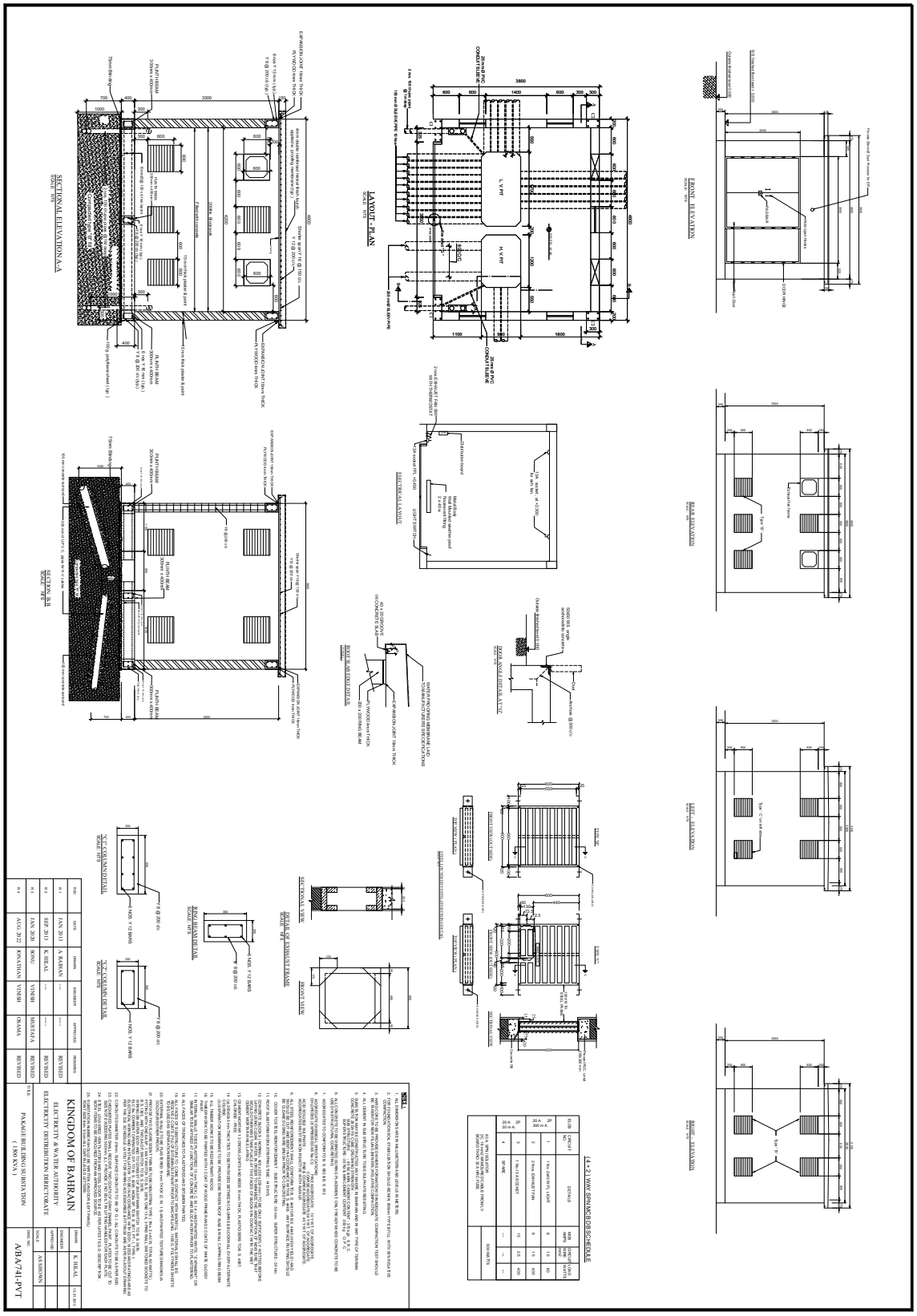
اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع الكهرباء وإدارة الأمن الصناعي والسلامة



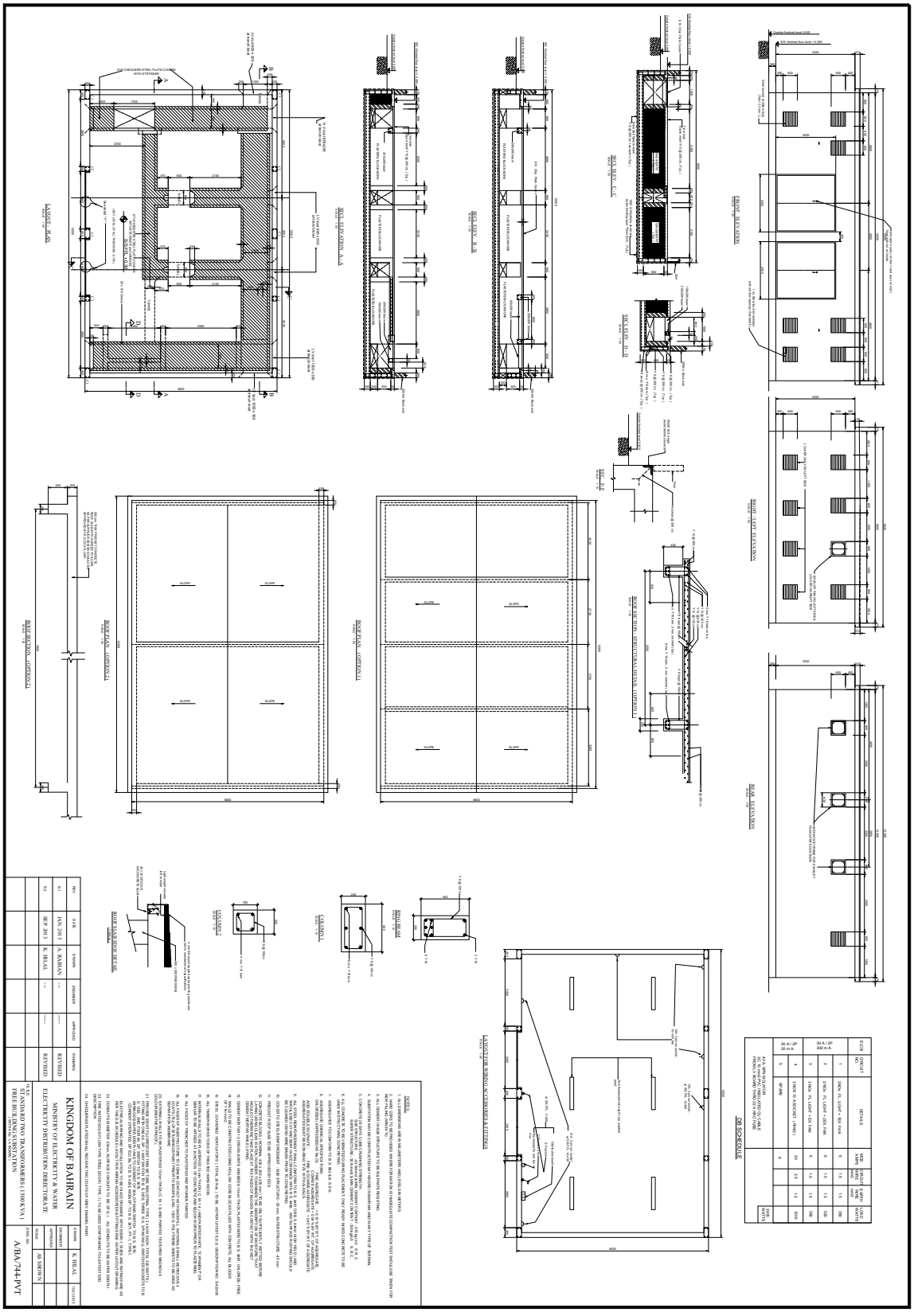
اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع الكهرباء وإدارة الأمن الصناعي والسلامة



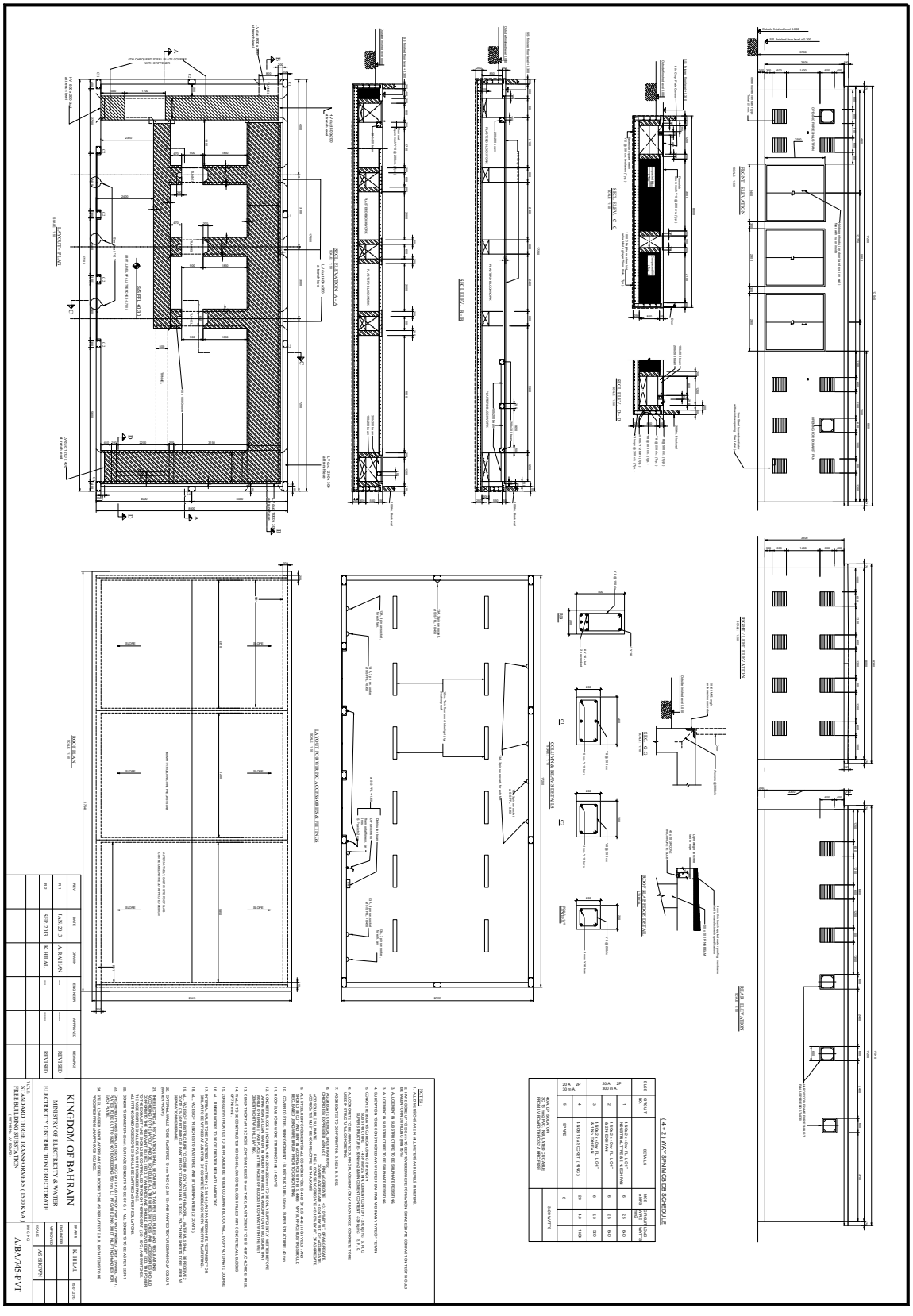
اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع الكهرباء وإدارة الأمن الصناعي والسلامة


KINGDOM OF BAHRAIN
ELECTRICITY & WATER AUTHORITY
ELECTRICITY DISTRIBUTION DIRECTORATE
PAKAGE BUILDING SUBSTATION
A/B/A/741-PVT
(4 + 2) WAY SPINK90/80/80SCHEDULE
LAYOUT PLAN
SECTIONAL ELEVATION A-A
SECTION B-B
FRONT ELEVATION
REAR ELEVATION
LEFT SIDE ELEVATION
RIGHT SIDE ELEVATION
EARTHING LAYOUT
DETAIL OF EARTH ROD
DETAIL OF EARTH STRIP
DETAIL OF EXPANSION JOINT
DETAIL OF EARTH STRIP AT CABLE ENTRY
DETAIL OF EARTH STRIP AT TRANSFORMER
DETAIL OF EARTH STRIP AT SWITCHGEAR
DETAIL OF EARTH STRIP AT CABLE ENTRY
DETAIL OF EARTH STRIP AT TRANSFORMER
DETAIL OF EARTH STRIP AT SWITCHGEAR
DETAIL OF EXPANSION JOINT
DETAIL OF EARTH ROD
"C" COLUMN DETAIL
"C" COLUMN DETAIL
RING BEAM DETAIL
DETAIL OF FOUNDATION FRAME
SECTIONAL VIEW
PLAN VIEW
SECTIONAL VIEW
PLAN VIEW
SECTIONAL VIEW
PLAN VIEW

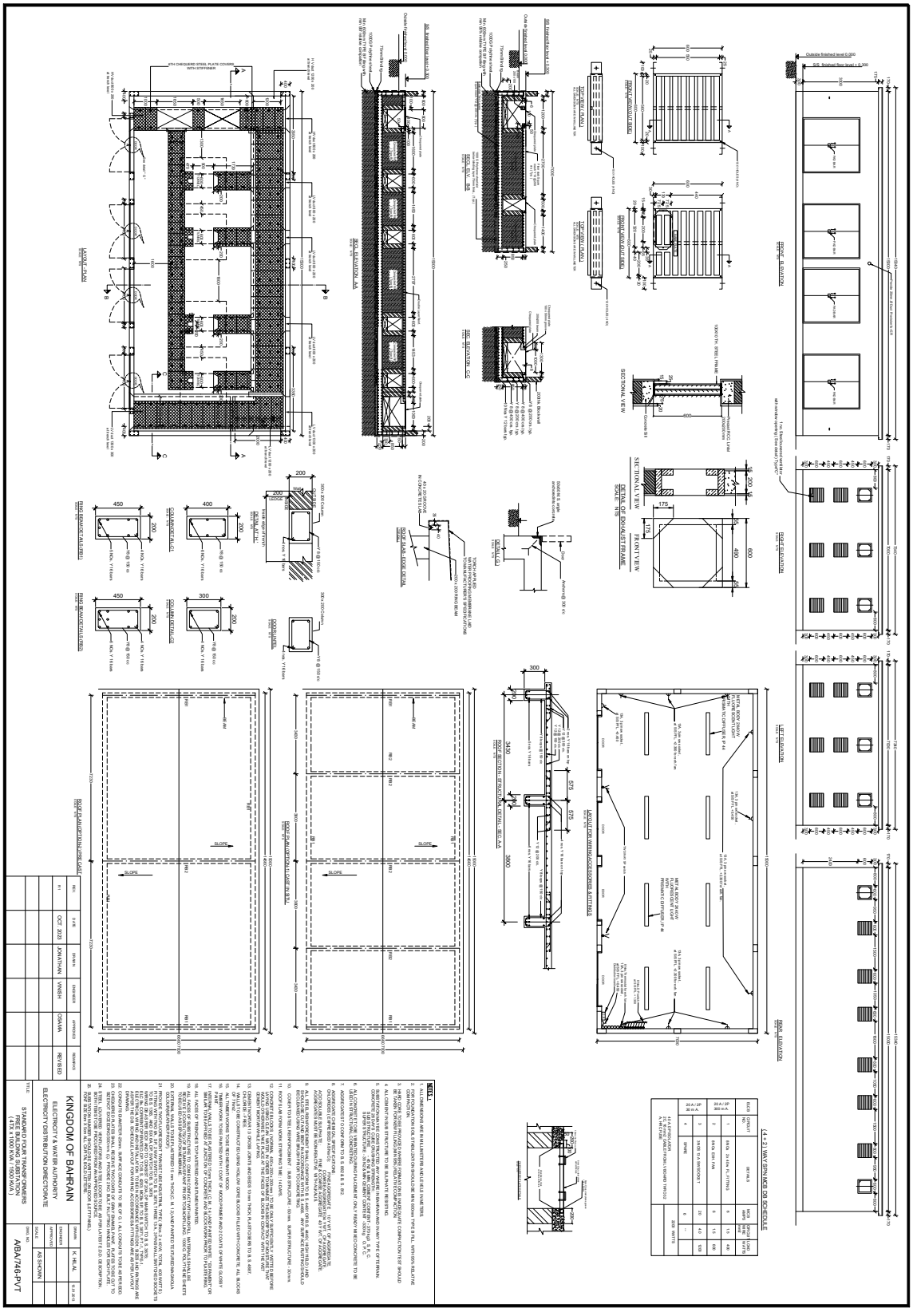
اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع الكهرباء وإدارة الأمن الصناعي والسلامة



اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع الكهرباء وإدارة الأمن الصناعي والسلامة



اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع الكهرباء وإدارة الأمن الصناعي والسلامة



الملحق الخامس

الدليل الإرشادي لعملية ربط وحدات إنتاج الكهرباء من الطاقة المتجددة الموصلة بنظام توزيع الكهرباء بهيئة الكهرباء والماء (صافي القياس)

اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع الكهرباء وإدارة الأمن الصناعي والسلامة

١. التعاريف والاختصارات

١-١ في تطبيق بنود هذا الدليل الإرشادي، يكون للكلمات والعبارات التالية المعاني المبينة قرين كل منها، ما لم يقتض السياق خلاف ذلك:

١-١-١ جانب (AC): جزء من نظام الطاقة الكهروضوئية والذي يشمل أطراف التيار المتردد (AC) لعاكس التيار حتى نقطة التوصيل (POC).

١-١-٢ مقدّم الطلب: مقاول الطاقة الكهروضوئية المعين من قبل المشترك.

١-١-٣ المشترك: صاحب حساب الكهرباء الذ يرغب في توصيل نظام كهروضوئي بشبكة توزيع الكهرباء.

١-١-٤ جانب (DC): جزء من نظام الطاقة الكهروضوئية والذي يشمل الألواح الكهروضوئية حتى أطراف التيار المستمر (DC) لعاكس التيار.

١-١-٥ شبكة توزيع الكهرباء: شبكة هيئة الكهرباء والماء للكهرباء والشاملة إلى الجهدين المنخفض والمتوسط من أجل تزويد المشتركين بالكهرباء.

١-١-٦ الإدارة: إدارة توزيع الكهرباء التابعة لهيئة الكهرباء والماء.

١-١-٧ الموقع الإلكتروني: قسم «الطاقة المتجددة» في موقع هيئة الكهرباء والماء الرسمي ذي الرابط الإلكتروني (www.ewa.bh).

١-١-٨ عاكس التيار: الجهاز المسؤول عن تحويل القدرة الكهربائية من مستمرة (DC) إلى مترددة (AC) بالإضافة إلى ممارسة بعض تطبيقات الحماية وضمانية جودة الطاقة.

١-١-٩ العبور من الجهد المنخفض (LVRT): أحد تطبيقات المناعة للأنظمة الكهروضوئية ضد اضطرابات شبكة توزيع الكهرباء.

١-١-١٠ نقطة القدرة القصوى: حاصل ضرب التيار والجهد المنتج لنقطة أقصى قدرة في مميزة التيار-الجهد لجهاز كهروضوئي ضمن ظروف تشغيل معنية.

١-١-١١ تتبع نقطة القدرة القصوى: عملية تحكم يجريها عاكس التيار لضمان ظروف تشغيل تقارب نقطة القدرة القصوى للنظام الكهروضوئي.

١-١-١٢ نقطة الربط: النقطة التي يتم فيها ربط وحدة إنتاج الطاقة المتجددة بنظام توزيع الكهرباء، حيث وجود عداد (أو عدادات) الكهرباء الرئيسي.

١-١-١٣ المصفوفة الكهروضوئية: مجموعة متكاملة، ميكانيكاً وكهربائياً من ألواح كهروضوئية، وسلاسل كهروضوئية، أو مصفوفات كهروضوئية فرعية، ومكونات أخرى.

١-١-١٤ مكونات المصفوفة الكهروضوئية: كل الأجزاء الشاملة لصندوق التجميع حتى عاكس التيار.

١-١-١٥ خلية كهروضوئية: أبسط جهاز يعمل عن طريق التأثير الكهروضوئي. الألواح الكهروضوئية تتشكل عن طريق مجموعة من الخلايا الكهروضوئية الموصلة كهربائياً.

١-١-١٦ لوح كهروضوئي: أصغر مجموعة خلايا كهروضوئية مترابطة ومحمية طبيعياً بشكل كامل.

١-١-١٧ صندوق التجميع: صندوق يتم بداخله توصيل السلاسل الكهروضوئية، كما يمكن أن يحوي على أجهزة حماية كالقواطع والمفاتيح.

١-١-١٨ سلسلة كهروضوئية: دائرة يتم توصيل الألواح الكهروضوئية بها على شكل سلسلة من أجل توليد الجهد الكهربائي المطلوب.

اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع الكهرباء وإدارة الأمن الصناعي والسلامة

١-١-١٩ مكونات السلسلة الكهروضوئية: كل الأجزاء الشاملة للألواح الكهروضوئية حتى صندوق التجميع.

١-١-٢٠ مصفوفة كهروضوئية فرعية: مجموعة ثانوية من المصفوفة الكهروضوئية الرئيسية، والتي تتشكل من مجموعة من السلاسل الكهروضوئية المتوازية.

١-١-٢١ المراجع: استشاري (واحد أو اثنين) الطاقة الكهروضوئية المعيّن من قبل المشترك.

١-١-٢٢ معدل تغير التردد (ROCOF): أحد تطبيقات المناعة للأنظمة الكهروضوئية ضد اضطرابات شبكة توزيع الكهرباء، وغالباً ما يكون بوحدة هرتز لكل ثانية.

١-١-٢٣ سعة النظام الكهروضوئي: السعة الكلية لمجموع الألواح الكهروضوئية للنظام الكهروضوئي، أو السعة الكلية لعواكس التيار للنظام؛ أيهما أقل، بأن تكون بوحدة (وات) أو مضاعفتها كالكيلو-وات.

١-١-٢٤ نظام كهروضوئي: نظام منتج للطاقة الكهربائية عن طريق التأثير الكهروضوئي متى تعرض للضوء كالإشعاع الشمسي، ويتكون من عدد مواد وأجزاء.

١-١-٢٥ ظروف الاختبار القياسية: الظروف المتبعة قياسياً حال اختيار وتقييم الخلايا والألواح الكهروضوئية، وهي على التالي:

١) إشعاعية مسلطة بمقدار (١,٠٠٠ واط لكل متر مربع).

٢) كتلة هواء بمقدار (١,٥).

٣) درجة الخلية الكهروضوئية بمقدار (٢٥ درجة مئوية).

١-١-٢٦ الهيئة: هيئة الكهرباء والماء.

١-٢ في تطبيق بنود هذا الدليل الإرشادي، يكون للاختصارات التالية المعاني المبينة قرين كل منها:

١-٢-١ (VΔ): قيمة الهبوط في الجهد القياسية للكابل المستخدم حسب معايير (BS 7671) أو ورقة بيانات الكابل.

١-٢-٢ (Ie): أقل تيار مقدّر لمكونات جانب (DC).

١-٢-٣ (IINV): أقصى تيار خرج مستمر مقدّر لعاكس التيار.

١-٢-٤ (IMOD-MAX-OCPR): أقصى تيار مقدّر لجهاز الحماية ضد التيار الزائد للألواح الكهروضوئية حسب مواصفة (IEC 61730-2). يمكن إيجاد هذه القيمة في ورقة بيانات اللواح الكهروضوئي.

١-٢-٥ (In): أقل تيار مقدّر لجهاز حماية التيار المتردد (AC).

١-٢-٦ (IN-S): التيار المقدّر لجهاز حماية السلسلة الكهروضوئية ضد التيار الزائد.

١-٢-٧ (ISC-MOD): تيار دائرة القصر للوح الكهروضوئي في ظروف الاختبار القياسية.

١-٢-٨ (Isn): أقرب تيار مقدّر قياسي لجهاز حماية التيار المتردد (AC).

١-٢-٩ (L): طول الكابل.

١-٢-١٠ (M): عدد الألواح الكهروضوئية الموصلة بالتوالي لأطول سلسلة كهروضوئية.

١-٢-١١ (N): عدد السلاسل الكهروضوئية الموصلة بعاكس التيار.

١-٢-١٢ (R): عدد مدات الكابل.

اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع الكهرباء وإدارة الأمن الصناعي والسلامة

١-٢-١٣ (SB): المساحة المقطعية لكابل الربط المتساوي الجهد.

١-٢-١٤ (SE): المساحة المقطعية لكابل التأريض.

١-٢-١٥ (SL): المساحة المقطعية لكابل الخط.

١-٢-١٦ (VMPP): جهد نقطة القدرة القصوى عند ظروف الاختبار القياسية للوح الكهروضوئي.

١-٢-١٧ (Vn): الجهد المقدّر لنفطة الربط.

١-٢-١٨ (VOC-STC): جهد الدائرة المفتوحة للوح الكهروضوئي في ظروف الاختبار القياسية.

٢. عملية الربط والتوصيل بشكل عام

الخطوات العامة لعملية ربط وتوصيل الأنظمة الكهروضوئية هي كما التالي:

٢-١ التعيين: يتوجب على المشترك أولاً التعاقد مع مقدّم طلب ومراجع.

٢-٢ إمكانية صافي القياس: يتوجب على مقدّم الطلب تقديم طلب النظام الكهروضوئي مع تضمين كل المعطيات المطلوبة عن طريق نظام «بنايات» لمراجعة المراجع. في حين وافق المراجع على الطلب، ينتقل من بعدها إلى هيئة الكهرباء والماء من أجل المراجعة والموافقة.

٢-٣ توصيل صافي القياس: في حين وافقت الهيئة على الطلب في البند ٢,٢ أعلاه، سيتوجب على مقدّم الطلب إرفاق شهادة تدشين النظام الكهروضوئي بالإضافة إلى الاختبارات الأخرى لمراجعة المراجع. في حين وافق المراجع على المرفقات، تنتقل من بعدها إلى الهيئة من أجل المراجعة والموافقة.

٢-٤ التدشين: في حين وافقت الهيئة على المرفقات في البند ٢,٣ أعلاه، ستقوم بالتنسيق مع مقدّم الطلب من أجل زيارة ميدانية لفحص النظام وتشغليه وتوصيله بالشبكة وإنهاء الطلب.

٣. القوانين، والتعليمات، والمعايير

يجب تطبيق كل القوانين، التعليمات والمعايير المتعلقة، وعلى الخصوص المشار إليها كما التالي:

٣-١ إجراءات هيئة الكهرباء والماء لتصميم الأنظمة الكهروضوئية الموصلة بالشبكة.

٣-٢ توصيات هيئة الكهرباء والماء لتصميم الأنظمة الكهروضوئية.

٣-٣ إرشادات هيئة الكهرباء والماء لتوصيل الأنظمة الكهروضوئية للمشتركين والموصلين.

٣-٤ معايير هيئة الكهرباء والماء لأهلية الانضمام الى قائمة مقاولين ومستشارين الطاقة الكهروضوئية المعتمدين.

٣-٥ توصيات هيئة الكهرباء والماء للسلامة من الحريق للأنظمة الكهروضوئية.

٣-٦ إرشادات هيئة الكهرباء والماء حول التأثير على الطيران للأنظمة الكهروضوئية.

٣-٧ قائمة هيئة الكهرباء والماء المرجعية لمعاينة واختبار الأنظمة الكهروضوئية.

٣-٨ إرشادات هيئة الكهرباء والماء لمعاينة واختبار الأنظمة الكهروضوئية.

٣-٩ معايير هيئة الكهرباء والماء الفنية للأنظمة الكهروضوئية الموصلة بشبكة توزيع الكهرباء لمملكة البحرين.

٣-١٠ قرار رقم (٢) لسنة ٢٠١٠ بشأن نظام التمديدات الكهربائية.

٣-١١ قرار رقم (٢) لسنة ٢٠١٧ بشأن تنظيم ربط وحدات إنتاج الكهرباء من الطاقة المتجددة بنظام توزيع الكهرباء بهيئة الكهرباء والماء.

اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع الكهرباء وإدارة الأمن الصناعي والسلامة

٤. مستويات مقدّمي الطلبات والمراجعين

٤-١ كل من مقدّمي الطلبات والمراجعين مصنفون على مستويات مختلفة. مقدّمو الطلبات مصنفون على أربعة مستويات (أ، ب، ج، د)، في حين أن المراجعين مصنفون على ثلاثة مستويات (أ، ب، ج).

٤-٢ معايير الأهلية لكل من مقدّمي الطلبات والمراجعين موضحة في البند ٣,٤ أعلاه.

٤-٣ يمكن إيجاد قائمة مقدّمي الطلبات والمراجعين مع مستوى كل منهم في الموقع الإلكتروني للهيئة.

٤-٤ النظام الكهروضوئي الواحد لا يمكن أن يكون له أكثر من مقدّم طلب واحد، في حين يمكن أن يكون له استشاري واحد أو اثنين كما في البند ٤,٥ أدناه.

٤-٥ يتوجب على المشترك تعين مقدّم الطلب والمراجع (أو المراجعين) بناءً على المعايير التالية:

سعة النظام الكهروضوئي	≥ (20 كيلو وات)	≥ (100 كيلو وات)	≥ (1,000 كيلو وات)	< (1,000 كيلو وات)
مستويات مقدّم الطلب الممكنة	أ، ب، ج، د	أ، ب، ج	أ، ب	أ
مستويات المراجع الممكنة	أ، ج		أ، ب + ج	

٥. تعريف المسؤوليات

٥-١ يهدف هذا القسم إلى تعريف أهم المسؤوليات لكل طرف خلال عملية توصيل الأنظمة الكهروضوئية، وهذه الأطراف تشمل الهيئة، والمشترك، ومقدّم الطلب، والمراجع.

٥-٢ الحد الفاصل بين الهيئة والمشترك هي نقطة التوصيل.

٥-٣ الهيئة، تبعاً للبند ٣,١١ أعلاه، مسؤولة عن التالي:

٥-٣-١ تشغيل وصيانة شبكة آمنة فعّالة وذات كفاءة بحث تكون قادرة على احتواء الطاقة المنتجة من الأنظمة الكهروضوئية.

٥-٣-٢ منح إذن التوصيل بالشبكة لأنظمة المشتركين الكهروضوئية حال استيفائها لكافة الشرائط الفنية والإدارية بطرق فعّالة اقتصادياً وفنياً.

٥-٣-٣ تنفيذ الزيارات الميدانية من أجل فحص وتشغيل الأنظمة الكهروضوئية كما في البند ٢,٤ أعلاه.

٥-٣-٤ تطبيق الوسائل المتاحة لإزاحة أعطال الشبكة المتحملة خلال أقصر وقت ممكن، من دون أن تكون الهيئة مسؤولة عن أي فقد لإنتاج أنظمة المشتركين الكهروضوئية حال عزلها عن الشبكة في أثناء مدة إصلاح الأعطال.

٥-٤ المشترك، تبعاً للبند ٣,١١ أعلاه، مسؤول عن التالي:

٥-٤-١ توفير مواد النظام الكهروضوئي، على أن تكون جميعها معتمدة من قبل الهيئة.

٥-٤-٢ تركيب، وتشغيل، وصيانة كل مواد النظام الكهروضوئي.

٥-٤-٣ التأكد من وجود فضاء عمل آمن لجميع الأطراف المعنية بما يتوافق مع المعايير والمتطلبات المتعلقة المعمول بها.

٥-٤-٤ حماية وسلامة وحدات إنتاج الطاقة للنظام الكهروضوئي.

اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع الكهرباء وإدارة الأمن الصناعي والسلامة

٥-٤-٥ فعّالية عمل النظام الكهروضوئي (على سبيل المثال: الحماية ضد دائرة القصر، والتأريض، والتيار الزائد).

٥-٤-٦ تأمين النظام الكهروضوئي ضد الأضرار من الحوادث الطبيعية كالصواعق، والجهد الزائد، والحرائق، وأي تأثير خارجي آخر.

٥-٥ مقدّم الطلب، حسب اقتضاء كل القوانين المتعلقة والمعمول بها، مسؤول عن التالي:

٥-٥-١ التصدي لتقديم الطلب نيابةً عن المشترك.

٥-٥-٢ تطبيق آلية عمل آمنة حال تركيب النظام الكهروضوئي تبعاً للمعايير المتعلقة.

٥-٥-٣ اقتراح مواد مناسبة للنظام الكهروضوئي للمشترك، على أن تكون متعمدة من قبل الهيئة.

٥-٥-٤ بناء النظام الكهروضوئي حسب معايير التصميم المتعلقة والمعمول بها.

٥-٥-٥ تشييد النظام الكهروضوئي حسب أفضل الممارسات العملية الممكنة تبعاً لكافة المعايير المتعلقة.

٥-٥-٦ تطبيق فحص واختبار النظام الكهروضوئي.

٥-٥-٧ توفير خدمات التشغيل والصيانة للنظام الكهروضوئي.

٥-٦ المراجع، حسب اقتضاء كل القوانين المتعلقة والمعمول بها، مسؤول عن التالي:

٥-٦-١ التدقيق على كل المعطيات المسلّمة من قبل مقدّم الطلب مع التحقق من استيفاء تسليم كافة المستندات المطلوبة.

٥-٦-٢ التثبّت من استخدام المواد المناسبة للنظام الكهروضوئي (في حال مستوى أ و ب).

٥-٦-٣ توفير الاستشارة الصحيحة مع التدقيق الفني لكل الجوانب الكهربائية للنظام الكهروضوئي (في حال مستوى أ و ب).

٥-٦-٤ توفير الاستشارة الصحيحة مع التدقيق الفني لكل الجوانب الإنشائية والميكانيكية للنظام الكهروضوئي (في حال مستوى أ و ب).

٥-٧ في حال امتدت خدمات مقدّم الطلب لتشميل جوانب التصميم الفنية للنظام الكهروضوئي، كما في بعض الحالات حيث لا تتجاوز سعة النظام الكهروضوئي (١٠٠ كيلو-وات)، فإن عين مسؤوليات المراجع الموضحة في البند ٥,٦ أعلاه ستكون شاملة لمقدّم الطلب أيضاً.

٦. الاشتراطات الكهربائية للأنظمة الكهروضوئية

٦-١ هذه الاشتراطات تطبق على التوصيلات الكهربائية للأنظمة الكهروضوئية الموصلة بالشبكة، في حين ليس من الضرورة أن تكون جارية على الأنظمة الكهروضوئية المعزولة عن الشبكة.

٦-٢ كل من مقدّم الطلب والمراجع للنظام الكهروضوئي يجب أن يكونا على إلمام تمام بالمخاطر المحتملة حال تركيب، وتشغيل، وصيانة الأنظمة الكهروضوئية..

٦-٣ كل بنود البند ٣,١٠ أعلاه، بما يشمل على -سبيل المثال لا الحصر- الجهد المقدّر لكل أجزاء النظام الكهروضوئي (كالكابلات، والألواح، وأجهزة الحماية، ...)، ومعايير ألوان الكابلات، وطريقة التوصيل، وغيرها، يجب أن تكون مطبقة على كل الأنظمة الكهروضوئية، ما عدا تلك المواضيع التي تم تناولها خلال بنود هذا الدليل الإرشادي، حيث يجب تقديمها في هذه الحالة.

٦-٤ يجب تطبيق كافة الاحتياطات اللازمة والضامنة لعدم وجود أجزاء ذات جهد حي، أو لا يمكن في حال كانت ذات جهد حي، حال تركيب، وتشغيل، وصيانة الأنظمة الكهروضوئية، مع ملاحظة عدم القدرة على إطفاء الألواح الكهروضوئية وأن السلسلة الكهروضوئية يمكن أن تكون ذات جهد مستمر يقارب (١،٠٠٠ فولت).

اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع الكهرباء وإدارة الأمن الصناعي والسلامة

٦-٥ يجب انتخاب وتركيب أجزاء النظام الكهروضوئي بشكل يقلل احتمالية المخاطر من الحمل الزائد ودائرة القصر.

٦-٦ توصيلات وكابلات النظام الكهروضوئي يجب أن تكون قادرة على تحمّل التأثيرات الخارجية كالرياح، والحرارة، والإشعاع الشمسي.

٦-٧ من الموصى به أن تجرى دراسة محاكاة للنظام الكهروضوئي من أجل تقدير الطاقة المنتجة المحتملة، والقدرة، والجهد، والتيار عند ظروف تشغيل مختلفة، للتأكد من جدوائية النظام، بالإضافة إلى إجراء دراسة تظليل دقيقة لموقع التوصيل. هذه الدراسات يمكن أن تكون إلزامية لبعض الحالات.

٦-٨ يجب أن تكون المواد في جانب (DC) من النظام الكهروضوئي قادرة على تحمّل أقصى جهد وتيار مستمرين للنظام.

٦-٩ يجب ما أمكن تقليل الحلقات حال توصيل كابلات التيار المستمر، لتقليل الجهد الناشئ من عملية الكهرومغناطيسي.

٦-١٠ اعتبارات الجهد في جانب (DC) للنظام الكهروضوئي:

٦-١٠-١ يُحسب أقصى جهد مستمر للنظام كما التالي:

أقصى جهد مستمر للنظام = (VOC-STC) × (M) × (١,١٥)

٦-١٠-٢ للألواح الكهروضوئية ذات خلايا غير السيلكون البلوري، أو تلك الموصلة بمحسنات طاقة، عامل الضرب (١,١٥) كما في البند ٦,١٠,١، يمكن أن يكون مختلف.

٦-١٠-٣ كل الأجزاء (المنصهرات، والعوازل، والقواطع، والمفاتيح، والكابلات، والموصلات، وأجهزة حماية الطفرة الكهربائية، وصناديق التجميع، ...) في جانب (DC) يجب أن تكون ذات جهد مقدّر لا يقل عن أقصى جهد مستمر للنظام.

٦-١٠-٤ أقصى جهد مستمر للنظام يجب أن لا يتجاوز أقصى جهد لمدخل عاكس التيار.

٦-١٠-٥ أقصى جهد مستمر للنظام يجب أن لا يتجاوز أقصى جهد للوح الكهروضوئي.

٦-١٠-٦ أقصى جهد مستمر للنظام الكهروضوئي، عند (٠ درجة مئوية) خارجية، يجب أن لا يتجاوز (١,٠٠٠ فولت). بالنسبة إلى بعض الحالات التي تستلزم قيم جهد أعلى، يجب تحصيل موافقة مسبقة من الهيئة لذلك بعد إحراز أن الوصول للنظام الكهروضوئي بجميع معداته محصور على المختصين فقط. أقصى جهد مستمر للنظم الكهروضوئي المركّبة على أسطح المباني يجب أن لا يتجاوز (١,٠٠٠ فولت).

٦-١٠-٧ أثناء مرحلة التصميم، يُوصى إحراز كون جهد المصفوفة الكهروضوئية دائماً داخل أو عند نافذة نقطة القدرة القصوى لعاكس التيار.

٦-١١ اعتبارات التيار في جانب (DC) للنظام الكهروضوئي:

٦,١١,١ قيمة(Ie) لكل الأجزاء (المنصهرات، والعوازل، والقواطع، والمفاتيح، والكابلات، والموصلات، وأجهزة حماية الطفرة الكهربائية، وصناديق التجميع، ...) في جانب (DC) تعتمد على أسلوب توصيل السلاسل الكهروضوئية:

٦-١١-١-١ في حال سلسلة كهروضوئية واحدة موصّلة بعاكس التيار:

(ISC-MOD) = (Ie) × (١,٢٥)

٦-١١-١-٢ في حال أكثر من سلسلة كهروضوئية موصّلة بعاكس التيار من دون جهاز حماية:

(ISC-MOD) × (N) = (1 - Ie) × (١,٢٥)

٦-١١-١-٣ في حال أكثر من سلسلة كهروضوئية موصّلة بصندوق التجميع من دون جهاز حماية:

اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع الكهرباء وإدارة الأمن الصناعي والسلامة

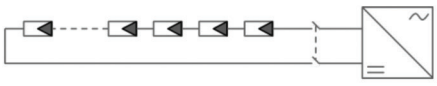
مكونات السلسلة الكهروضوئية	مكونات المصفوفة الكهروضوئية
$(I_{SC\text{-}MOD}) \times (N - 1) \times (1.25) = \mathbf{(I_e)}$	$(I_{SC\text{-}MOD}) \times (N) \times (1.25) = \mathbf{(I_e)}$

٦-١١-١-٤ في حال أكثر من سلسلة كهروضوئية موصّلة بصندوق التجميع مع جهاز حماية:

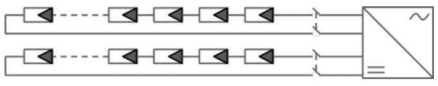
مكونات السلسلة الكهروضوئية	مكونات المصفوفة الكهروضوئية
$(I_{N\text{-}S}) = \mathbf{(I_e)}$	$(I_{N\text{-}S}) \times (N) = \mathbf{(I_e)}$

٦-١١-١-٥ تصاوير عامة لكل الاحتمالات الأربعة الممكنة للبند ٦,١١,١ أعلاه لأسلوب توصيل السلاسل الكهروضوئية هي كما التالي:

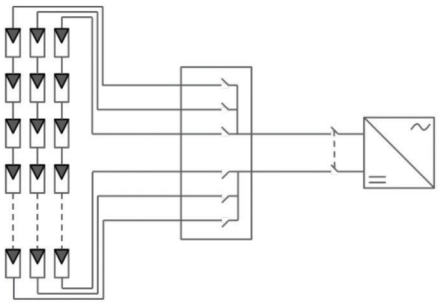
6.11.1.1



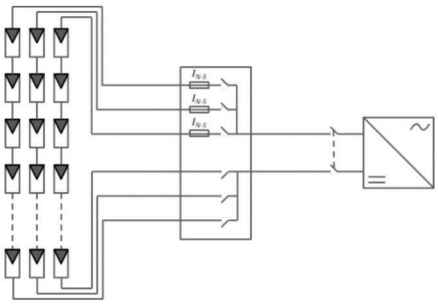
6.11.1.2



6.11.1.3



6.11.1.4



٦-١١-٢ للألواح الكهروضوئية ذات خلايا غير السيلكون البلوري، أو تلك الموصلة بمحسنات طاقة، عامل الضرب (١,٢٥) كما في البند ٦,١١,١، يمكن أن يكون مختلف.

٦-١٢ اعتبارات جهاز الحماية ضد التيار الزائد في جانب (DC) للنظام الكهروضوئي:

٦-١٢-١ في حال امتلاك عاكس التيار لأكثر من متتبع نقطة القدرة القصوى، فإن كل متتبع يمكن أن يُعامل كمصفوفة مستقلة حال إجراء الاشتراطات التالية.

٦-١٢-٢ جهاز حماية السلسلة الكهروضوئية ضد التيار الزائد يجب أن يكون عند نهاية كابلات السلاسل حيث التقاء جميع السلاسل الكهروضوئية المتوازية مع بعضها، مثل صندوق التجميع أو عاكس التيار.

٦-١٢-٣ يجب أن يكون جهاز حماية السلسلة الكهروضوئية ضد التيار الزائد في المتناول مع سهولة الوصول له.

٦-١٢-٤ يكون جهاز حماية السلسلة الكهروضوئية ضد التيار الزائد إلزامياً فقط عند تحقق الشرط التالي، وإلا فإنه استخدامه يكون اختيارياً:

اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع الكهرباء وإدارة الأمن الصناعي والسلامة

(ISC-MOD) × (N - 1) > (IMOD-MAX-OCPR)

٦-١٢-٥ يكون انتخاب قيمة التيار المقدّر لجهاز حماية السلسلة الكهروضوئية ضد التيار الزائد ابتناءً على التالي:

٦-١٢-٥-١ (ISC-MOD) × (IN-S) > (١,٥)

٦-١٢-٥-٢ (ISC-MOD) × (IN-S) < (٢,٤)

٦-١٢-٥-٣ (IN-S) ≥ (IMOD-MAX-OCPR)

٦-١٣ اعتبارات الكابلات في جانب (DC) للنظام الكهروضوئي:

٦-١٣-١ يجب احراز أن تكون سعة حمل التيار لجميع الكابلات بقيمة لا تقل عن (Ie) المحسوب في البند ٦,١١ أعلاه.

٦-١٣-٢ يجب تضمين جميع عوامل تقليل سعة حمل التيار للكابلات (مثل عامل طريقة التركيب، والتجميع، والتقارب، ودرجة حرارة الهواء، ودرجة حرار الأرض، والمقاومة الحرارية للتربة، وعمق التمديد، ...) حسب معايير (BS 7671).

٦-١٣-٣ عوضاً عن توصيات معايير (BS 7671) لقيم سعة حمل التيار وعوامل تقليل سعة حمل التيار للكابلات، يمكن استخدام ورقة بيانات الكابل.

٦-١٣-٤ يجب انتخاب سعة حمل التيار للكابلات مع درجة حرارة هواء قصوى مفترضة تعادل (٦٠ درجة مئوية).

٦-١٣-٥ في حال تمديدات أرضية للكابلات، فإنه يجب انتخاب سعة حمل التيار للكابلات مع درجة حرارة أرض قصوى مفترضة تعادل (٣٥ درجة مئوية) ومقاومة حرارية مفترضة للتربة تعادل (٣ درجة كلفن متر لكل وات).

٦-١٣-٦ يجب انتخاب سعة حمل التيار للكابلات مع نسبة هبوط في الجهد لكل من الكابلات الموجبة والسالبة حتى جانب (DC) من نقطة الربط لا تتجاوز (٢,٥٪) بالنسبة إلى (VMPP)..

٦-١٣-٧ الهبوط في الجهد للكابلات يُحسب كما التالي:

(2.5%) ≥ (ΔV) × (Ie) × (L) ÷ (0.85) × (M) × (VMPP) × (R)

٦-١٣-٨ للألواح الكهروضوئية ذات خلايا غير السيلكون البلوري، أو تلك الموصلة بمحسنات طاقة، عامل الضرب (٠,٨٥) كما في البند ٦,١٣,٧، يمكن أن يكون مختلف.

٦-١٣-٩ في حال تمّ استخدام كابلات تيار متردد (AC) من أجل تطبيقات تيار مستمر (DC)، فإن يجب التحقق من أن الجهد المستمر المقدّر المعادل لا يقل عن (١,٥) من الجهد المتردد المقدّر للطور للكابل.

٦-١٤ اعتبارات جهاز الحماية ضد التيار الزائد في جانب (AC) للنظام الكهروضوئي:

٦-١٤-١ يجب دائماً توصيل جهاز حماية ضد التيار الزائد في دائرة الخرج لعاكس التيار، سواءً كان خارجياً أو مضمناً في عاكس التيار.

٦-١٤-٢ يجب على أقل تيار مقدّر لجهاز حماية التيار المتردد (AC) أن يستوفي التالي:

(In) ≤ (1.25) × (IINV)

٦-١٤-٣ يجب تقريب قيمة (In) إلى أقرب تيار مقدّر قياسي لجهاز حماية التيار المتردد (AC).

٦-١٥ اعتبارات الكابلات في جانب (AC) للنظام الكهروضوئي:

٦-١٥-١ يجب احراز أن تكون سعة حمل التيار لجميع الكابلات بقيمة لا تقل عن (١,١٥) من (Isn) المحسوب في البند ٦,١٤,٣ أعلاه، بشكل لا يجعل هذه القيم تؤدي إلى أحجام كابلات تتجاوز أحجام الكابلات الموجودة فعلاً عن نقطة التزويد حيث الربط، وإلا جُعلت أحجام الكابلات المرادة تساوي أحجام كابلات التزويد الموجودة فعلياً.

٦-١٥-٢ يجب تضمين جميع عوامل تقليل سعة حمل التيار للكابلات (مثل عامل طريقة التركيب، والتجميع، والتقارب، ودرجة حرارة الهواء، ودرجة حرار الأرض، والمقاومة الحرارية للتربة، وعمق التمديد، ...) حسب معايير (BS 7671).

اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع الكهرباء وإدارة الأمن الصناعي والسلامة

٦-١٥-٣ عوضاً عن توصيات معايير (BS 7671) لقيم سعة حمل التيار وعوامل تقليل سعة حمل التيار للكابلات، يمكن استخدام ورقة بيانات الكابل.

٦-١٥-٤ يجب انتخاب سعة حمل التيار للكابلات مع درجة حرارة هواء قصوى مفترضة تعادل (٦٠ درجة مئوية).

٦-١٥-٥ في حال تمديدات أرضية للكابلات، فإنه يجب انتخاب سعة حمل التيار للكابلات مع درجة حرارة أرض قصوى مفترضة تعادل (٣٥ درجة مئوية) ومقاومة حرارية مفترضة للتربة تعادل (٣ درجة كلفن متر لكل وات).

٦-١٥-٦ يجب انتخاب سعة حمل التيار للكابلات مع نسبة هبوط في الجهد حتى نقطة الربط النهائية لا تتجاوز (٢,٥٪) بالنسبة إلى (Vn).

٦-١٥-٧ الهبوط في الجهد للكابلات يُحسب كما التالي:

$$(\Delta V) \times (IINV) \times (L) \div (M) \times (Vn) \times (R) \geq (2.5\%)$$

٦-١٦ اشتراطات أخرى تبعاً للمعايير العالمية مثل (IEC 62738) و(IEC 62548) يمكن أن تكون مطلوبة لبعض الحالات الخاصة.

٧. التأريض والربط المتساوي الجهد للأنظمة الكهروضوئية

٧-١ يجب ضمان تطبيق الربط المتساوي الجهد لكل الأجزاء الموصلة المكشوفة للنظام الكهروضوئي، مثل هيكل المصفوفة الكهروضوئية المعدني، وهيكل التثبيت، وإطار الألواح الكهروضوئية، وغيرها.

٧-٢ يجب ضمان توصيل جميع نقاط التأريض المختلفة مع بعضها كهربائياً، مثل تأريض جانب (AC)، وتأريض جانب (DC)، وتأريض نظام الصواعق، وغيره.

٧-٣ أقل مساحة مقطعية لكابلات التأريض والربط المتساوي الجهد في جانب (DC) هي على التالي:

(S_L) (مليمتر مربع)	(S_E) (مليمتر مربع)	(S_B) (مليمتر مربع)
$S_L \leq 16$	(S_L)	2 ÷ (S_L)
$16 < S_L \leq 35$	16	10
$35 < S_L$	2 ÷ (S_L)	4 ÷ (S_L)

٧-٣-١ في جميع الحالات، المساحة المقطعية لكابلات التأريض وكابلات الربط المتساوي الجهد التكاملية يجب أن لا تقل عن (٤ مليمتر مربع).

٧-٣-٢ في جميع الحالات، المساحة المقطعية لكابل الربط المتساوي الجهد الرئيسي يجب أن لا تقل عن (٦ مليمتر مربع).

٧-٣-٣ في جميع الحالات، أقصى مساحة مقطعية لكابلات الربط المتساوي الجهد يمكن أن لا تثبّت عند قيمة (٢٥ مليمتر مربع).

٧-٤ يجب أن تكون أقل مساحة مقطعية لكابلات التأريض والربط المتساوي الجهد في جانب (AC) تبعاً للبند ٣,١٠ أعلاه.

٧-٥ يجب أن تكون جميع كابلات الربط المتساوي الجهد قريبة ومتوازية من كابلات خطي التيار المستمر (DC) والمتردد (AC).

٧-٦ إجراءات أخرى تبعاً لقيمة مقاومة العزل، وقيمة التيار المتبقي، وإشعار الأعطال حال وجودها، يمكن أن تكون مطلوبة في بعض الحالات الخاصة.

٧-٧ الحماية ضد الصواعق عن طريق الأنظمة المتعلقة بذلك (LPS)، وكذلك أجهزة الحماية ضد الطفرة في الجهد (SPDs)، يمكن أن تكون مطلوبة تبعاً لمعايير (IEC 62305) مع أجزائها الأربعة لبعض الحالات الخاصة.

اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع الكهرباء وإدارة الأمن الصناعي والسلامة

٨. اشتراطات الربط للأنظمة الكهروضوئية

٨-١ مخطط التوصيل للنظام الكهروضوئية غالباً ما يكون واحد من المخططات الستة كما في البند ٣,٩ أعلاه، حيث أن جميع هذه المخططات تكون حاوية لدوال حماية الربط والتوصيل بالشبكة.

٨-٢ التزامن، والتشغيل، وفصل النظام الكهروضوئي حال ظروف التشغيل الطبيعية –أي من دون وجود أعطال في شبكة توزيع الكهرباء– يجب أن يتم من دون تأثير على جودة القدرة الكهربائية للشبكة ضمن الحدود المقرّرة.

٨-٣ يجب أن يشتمل النظام الكهروضوئي على وحدة حماية ربط تقوم بفصل النظام عن الشبكة في حال انقطاع الشبكة أو اضطراب لبعض المعايير الفنية عند نقطة الربط.

٨-٤ دوال حماية الربط المطلوبة مع القيم الافتراضية لكل منها هي كما التالي:

دالة الحماية	كود (ANSI)	حد العمل	الفترة الزمنية (ثانية)
هبوط الجهد (V<)	27<	%90	1.5
هبوط الجهد (V<<)	27<<	%40	0.2
ارتفاع الجهد (V>)	59>	%110	1.5
ارتفاع الجهد (V>>)	59>>	%120	0.2
ارتفاع التردد (f>>)	81>>	52.5 هرتز	5
ارتفاع التردد (f<)	81<	47.5 هرتز	10
هبو ط التردد (f<<)	81<<	46.5 هرتز	0.1

٨-٥ للأنظمة الكهروضوئية ذات سعة لا تتجاوز (١١ كيلو-وات)، يمكن تضمين جهاز حماية الربط في عاكس التيار، أما في حال كانت سعة النظام أكبر فإنه يتوجب وجود وحدة حماية ربط خارجية.

٨-٦ للأنظمة الكهروضوئية ذات سعة تتجاوز (٢٠ كيلو-وات)، يجب أن تؤثر وحدة حماية الربط على مفتاح احتياطي إلى جانب تأثيرها على المفتاح الرئيسي، مع مهلة زمنية مناسبة بين التأثيرين.

٨-٧ للأنظمة الكهروضوئية ذات سعة تتجاوز (١١ كيلو-وات)، يجب تزويد جهاز حماية الربط بجهاز التزويد المستمر للطاقة (UPS).

٨-٨ يجب على الأنظمة الكهروضوئية في حال انتاجها للطاقة أن تكون قادرة على العمل بشكل مستمر ومستقر ضمن ظروف التشغيل بغض النظر عن نوع الحماية الخاص بها وقيمه، بالإضافة إلى ضرورة مقاومتها لتغيرات واضطرابات الشبكة في الجهد والتردد عن طريق تطبيق أساليب المناعة المختلفة كالعبور من الجهد المنخفض (LVRT) ومعدل تغيير التردد (ROCOF)، إلى جانب القابلية لاستجابة القدرة الفعّالة ضد اضطرابات التردد، والمساهمة بالقدرة الفعّالة ضمن الهبوط في التردد، والحد من القدرة الفعّالة، والتحكم بالقدرة الغير فعّالة، كل ذلك كما في البند ٣,٩ أعلاه.

٨-٩ في حال وجود وحدة حماية ربط خارجية، فيجب تضمين نظام تحكم عن بعد بالإضافة إلى التحكم المحلي المباشر كما التالي:

٨-٩-١ مفتاح طوارئ يدوي موصّل إلى أحد مداخل التحكم لوحدة حماية الربط الخارجية لفصل النظام الكهروضوئي عن تمديدات المبني الكهربائية.

٨-٩-٢ في حال توصيل عداد توليد النظام الكهروضوئي عن طريق محوّل تيار، أي عدم كون توصيل العداد مباشر، فإنه يتعين توصيل مخرج التحكم للعداد بأحد مداخل التحكم لوحدة حماية الربط الخارجية لإحقاق خاصية التحكم عن بعد.

اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع الكهرباء وإدارة الأمن الصناعي والسلامة

٨-١٠ في حال وجود مولّد احتياطي أو أكثر ضمن التمديدات الكهربائية لنقطة الربط، فإنه يتعين تطبيق توصيل الإقفال التبادلي عن طريق أحد مداخل التحكم لوحدة حماية الربط الخارجية بأن يكون النظام الكهروضوئي مفصول طالما أن المولّد الاحتياطي يعمل، إلا في حالة وجود مفتاح تبديل تلقائي (ATS) له شهادة اعتمادية مواد فعّالة من قبل إدارة توزيع الكهرباء.

٨-١١ خلال ظروف التشغيل الطبيعية، فإن توصيل وعمل النظام الكهروضوئي يجب أن لا يتسبب في أي نوع من أنواع الإخلال بعوامل جودة القدرة (انحراف الجهد، التغير السريع للجهد، التوافقيات، التوافقيات الداخلية، حقن التيار المستمر، ...) إلى حدود عالية لنقطة الربط وجميع نقاط الربط الأخرى الموصّلة ضمن نفس شبكة التوزيع.

٨-١٢ في حالة عدم قدرة النظام الكهروضوئي على تحقيق معايير جودة القدرة ضمن الحدود المقرّرة، فإنه من الممكن الإلزام بتطبيق حلول علاجية كالمرشحات ومصححات معامل القدرة.

٩. فحص، واختبار، وصيانة الأنظمة الكهروضوئية

٩-١ تنفيذ الاختبارات الفنية الميدانية عموماً والكهربائية خصوصاً هي ضمن مسؤوليات مقدّم الطلب، مما يحتّم ضرورة إلمامه بجميع المخاطر المحتملة حال إجراء هذه الاختبارات. يتوجب على المراجع من بعده مراجعة وتدقيق نتائج الاختبارات المجرية حسب اقتضاء تصنيف البند ٦,٥ أعلاه.

٩,٢ بعد تركيب النظام الكهروضوئي، وقبل توصيله بشبكة التوزيع، يتوجب إجراء الفحوصات والاختبارات البصرية، الميكانيكية، الإنشائية والكهربائية التالية:

٩-٢-١ جودة القواعد والأساسات (الحالة، التشققات، التآكلات، ...).

٩-٢-٢ الهيكلية الإنشائية للألواح الكهروضوئية وترتيبها هي حسب التصاميم المسلّمة.

٩-٢-٣ جودة السقف مع درجة مقاومة حماية الدخول (IP) لنظام التثبيت.

٩-٢-٤ الحالة العامة للصناديق والحاويات مع أبوابها.

٩-٢-٥ سلامة وجودة أنظمة حمل الكابلات والمواسير.

٩-٢-٦ جودة تثبيت الهياكل الإنشائية الداعمة.

٩-٢-٧ حالة المواد والأجزاء المختلفة (أضرار، أعطاب، تآكلات، ...)

٩-٢-٨ المسامير الملولبة وحالة الإحكام.

٩-٢-٩ الجدوة الميكانيكية للمواد والأجزاء المختلفة (أعطال، تمزقات، تركيبات غير مكتملة).

٩-٢-١٠ التوسيم لكل المواد والأجزاء.

٩-٢-١١ تقديرات وقياسات صحيحة لكل المواد والأجزاء تبعاً للتصاميم المسلّمة.

٩-٢-١٢ عدم وجود تظليل حاجب للألواح الكهروضوئية.

٩-٢-١٣ إحكام توصيل الكابلات وقواعدها حسب المعايير والإرشادات المعمول بها.

٩-٢-١٤ جودة توصيل وإحكام موصلات الكابلات.

٩-٢-١٥ موضع المواد والأجزاء المختلفة وتثبيتها مع ضمان وجود تهوية كافية لعواكس التيار.

٩-٢-١٦ درجة مقاومة حماية الدخول (IP) لجميع المواد تبعاً للتصاميم المسلّمة.

اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع الكهرباء وإدارة الأمن الصناعي والسلامة

٩-٢-١٧ قيمة قياس أقصى جهد مستمر للنظام الكهروضوئي يطابق قيم التصاميم المسلّمة.

٩-٢-١٨ جودة التأريض مع الربط المتساوي الجهد لجميع المواد والأجزاء المختلفة.

٩-٢-١٩ جودة نظام مراقبة تيار التأريض المتبقي (حال وجوده).

٩-٢-٢٠ جودة التوسيم لشرح طريقة عزل جانب (AC) مع ضمان جودة المنصهرات (في حال وجودها).

٩-٢-٢١ وجود توسيم للإخطار بثنائية التزويد عند نقطة الربط.

٩-٢-٢٢ وجود توسيم للمخطط العام للنظام الكهروضوئي مع شرح لطريقة العزل في الموقع حيث وجود الألواح الكهروضوئية.

٩-٢-٢٣ جودة التوسيم لكل المواد والأجزاء المتخلفة.

٩-٢-٢٤ يجب قياس جهد السلاسل الكهروضوئية مع تثبيتها كتابياً إلى جانب التاريخ، ودرجة الحرارة، وتوقيع مقدّم الطلب.

٩-٢-٢٥ يجب قياس موصلية كابلات جانب (DC) ومقاومة عزلها مع تثبيتها كتابياً إلى جانب التاريخ، ودرجة الحرارة، وتوقيع مقدّم الطلب.

٩-٢-٢٦ يجب قياس موصلية كابلات جانب (AC) ومقاومة عزلها مع تثبيتها كتابياً إلى جانب التاريخ، ودرجة الحرارة، وتوقيع مقدّم الطلب.

٩-٢-٢٧ دوال حماية وحدة حماية الربط (مضمّنة أو خارجية) هي حسب البند ٨,٤ أعلاه.

٩-٢-٢٨ قيم دوال حماية وحدة حماية الربط (مضمّنة أو خارجية) هي حسب البند ٨,٤ أعلاه.

٩-٣ في حال توصيل النظام الكهروضوئي، مع حضور الهيئة ميدانياً، فانه يتوجب إجراء الفحوصات والاختبارات التالية:

٩-٣-١ قياس درجة حرارة الألواح الكهروضوئية.

٩-٣-٢ قياس درجة حرارة الهواء.

٩-٣-٣ قياس الجهد والتيار الكليين في جانب (DC) للمصفوفة الكهروضوئية.

٩-٣-٤ قياس الجهد والتيار الكليين في جانب (AC) للمصفوفة الكهروضوئية.

٩-٣-٥ قياس معامل القدرة.

٩-٣-٦ قياس الجهد والتيار للسلاسل الكهروضوئية.

٩-٣-٧ فحص واختبار فصل وحدة حماية الربط.

٩-٣-٨ فحص واختبار اعادة ربط وحدة حماية الربط.

٩-٣-٩ فحص واختبار مداخل التحكم لوحدة حماية الربط.

٩-٤ اختبارات أخرى، تبعاً للمواصفات العالمية المتعلّقة مثل (IEC 62446-1)، و(IEC 62446-2)، و(IEC 60364-6)، و(IEC 61724-2)، يمكن أن يكون مطلوبة لبعض الحالات الخاصة، كالتالي:.

٩-٤-١ قيمة التشوه التوافقي الكلي (THD) في جانب (AC).

٩-٤-٢ قيم التوافقيات (الزوجية والفردية).

اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع الكهرباء وإدارة الأمن الصناعي والسلامة

٩-٥ جميع أجهزة القياس والفحص مع الأساليب المتّعبة حال استخدامها يجب أن تكون تبعاً للمواصفات (IEC 61557) و(IEC 61010) مع أجزائها المتعلّقة. في حال استخدامها أجهزة أخرى دون المذكورة فإنه يتوجب إحراز توافقها مع درجات السلامة والأداء المعادلة.

٩-٦ يجب توفير معلومات الأداء والصيانة للمشترك عن طريق مقدّم الطلب أو المراجع، مع تضمنها، على الأقل، على التالي:

٩-٦-١ طرق التحقيق من سلامة أداء النظام.

٩-٦-٢ قائمة فحص بالحالات حيث وجود عطل في النظام.

٩-٦-٣ إجراءات الطوارئ والسلامة من أجل الفصل الآمن للنظام.

٩-٦-٤ توصيات الصيانة والتنظيف (ميكانيكياً، وإنشائياً، وكهربائياً).

٩-٦-٥ ملفات الضمان للألواح الكهروضوئية وعواكس التيار (وأي جزء آخر) مع تضمينها فترة الضمان مع بدايته..

٩-٦-٦ توصيات المصنّع بشأن تشغيل وصيانة أهم مواد النظام وأجزائها.

١٠. الاشتراطات الإنشائية، والهيكلية، والميكانيكية للأنظمة الكهروضوئية.

١٠-١ يجب مراعاة عوائق التركيب المحتملة للنظام الكهروضوئية كالرياح والحمل الإنشائي حال مرحلة التصميم.

١٠-٢ يجب تصميم وتركيب النظام الكهروضوئي بشكل يتيح ويمكن من إجزاء الصيانة والعمل بشكل آمن.

١٠-٣ من أجل إحراز سلامة مختلف العاملين (الصيانة، الأفراد، الفحص، الطوارئ، ...)، فإنه من المهم الإخطار بوجود النظام الكهروضوئي عن طريق التوسيم والعلامات والإشارات:

١٠-٣-١ كل العلامات يجب أن تكون واضحة، ومفهومة، وتسهل رؤيتها، ودائمة بدوام العمر الافتراضي للمواد والأجزاء المركّبة عليها، وباللغتين العربية والانجليزية. يجب استخدام علامات من نوع (PVC) منقوشة.

١٠-٣-٢ يجب تثبيت علامات توضيحية للإخطار بوجود نظام كهروضوئي في المبنى عند التركيبات الكهربائية الأساسية وللنظام الكهروضوئي، وعند عداد توليد النظام الكهروضوئي، وعند لوحة توزيع المشترك حيث توصيل عاكس التيار.

١٠-٣-٣ يجب تثبيت علامة «مكهرب أثناء النهار» على صناديق التجميع للسلاسل والمصفوفات الكهروضوئية.

١٠-٣-٤ يجب أن تكون جميع القواطع موسومة بعلامات موضّحة لاسم ورقم القاطع تبعاً للتصاميم المسلّمة.

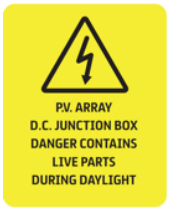
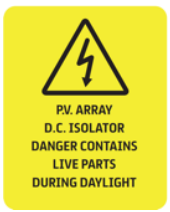
١٠-٣-٥ في حال استخدام عدة قواطع غير متصلة مع بعضها، فيجب التأشير على وجود مجموعة من مولّدات التيار المستمر ومنه الحاجة إلى إطفائهم جميعاً للعزل الآمن للمواد.

١٠-٣-٦ يجب أن تكون جميع الكابلات (التيار المستمر، والتيار المتردد، والتأريض) موسومة بعلامات موضّحة لاسم ورقم القاطع تبعاً للتصاميم المسلّمة.

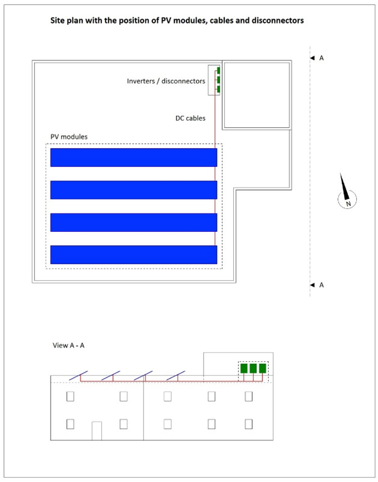
١٠-٣-٧ يجب الإخطار بوجود تزويد كهرباء متعدد للمبنى عن طريق علامات وإشارات واضحة.

١٠-٣-٨ مجموعة من العلامات والإشارات، باللغتين العربية والإنجليزية، موضحة كما التالي؛ مع العلم بأنها مجرد أمثلة توضيحية من دون أن تكون بعينها إلزامية:

اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع الكهرباء وإدارة الأمن الصناعي والسلامة

الوصف	العلامات مع الشرح	
لا تفصل كابلات التيار المستمر أثناء التشغيل. قم بفصل كابلات التيار المتردد أولاً.		
نظام كهروضوئي. صندوق تجميع تيار مستمر. خطر! تحتوي على أجزاء مكهربة خلال النهار.		
نظام كهروضوئي. صندوق تجميع تيار مستمر. خطر! تحتوي على أجزاء مكهربة خلال النهار.		
عاكس تيار. قم بعزل التيار المستمر والمتردد قبل البدء بالعمل.		
نظام كهروضوئي. مفتاح التيار المتردد الرئيسي.		
علامة عامة للألواح الكهروضوئية على السطح.		

اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع الكهرباء وإدارة الأمن الصناعي والسلامة

الوصف	العلامات مع الشرح
علامة عامة للإخطار بوجود مخاطر كهربائية.	
علامة عامة للإخطار بوجود نظام كهروضوئي.	
علامة عامة لصندوق التجميع للنظام الكهروضوئي.	
علامة عامة للإخطار بوجود مصادر تزويد متعددة للكهرباء مع إجراءات العزل.	
علامة عامة كمخطط عام للنظام الكهروضوئي.	

اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع الكهرباء وإدارة الأمن الصناعي والسلامة

١٠-٤ هياكل التثبيت وجميع الأنظمة الإنشائية مع وسائل تثبيت الألواح يجب أن تكون متوافقة مع جميع المعايير والمواصفات المعمولة بها، بالإضافة إلى اشتراطات المباني والمنشآت وتوصيات المصنّع.

١٠-٥ إطارات تثبيت الألواح، وأساليب تثبيتها مع الإطارات ومع المبنى أو الأرض، كتقنية المسامير المولبة (anchored) أو الخطافات (roof hock)، يجب أن تكون عن طريق مواد مقاومة للتآكل، ومناسبة للعمر والعمل الافتراضي للنظام، مثل الألمونيوم، الصلب المجلفن، الصلب المطلي بالزنك، وغيرها.

١٠-٦ يجب تفادي التآكل الكهروكيميائي الجلفاني بسبب الاختلاف المعدني حال التركيب والتوصيل للمواد المختلفة عن طريق وصلات ثنائية المعدن. يمكن أن يحدث التآكل بين الأسطح والمبنى، وكذلك بين الألواح الكهروضوئية ومثبتاتها.

١٠-٧ يجب توفير مساحة كافية لهياكل تثبيت الألواح الكهروضوئية للسماح بأقصى تمدد وانكماش بسبب التأثر بدرجات حرارة الهواء المحتملة، تبعاً لتوصيات المصنّع.

١٠-٨ يجب أن تكون الألواح الكهروضوئية، وهياكل التثبيت المختلفة، وكذا أساليب التثبيت المستخدمة مصنفة لسرعة رياح قصوى تعادل (٣٥ متر لكل ثانية).

١٠-٩ قوة الرياح المسلّطة على المصفوفة الكهروضوئية من شأنها توليد حمل عالي على إنشاءات المبنى. يجب تقييم هذه الأحمال المحتملة عن طريق المراجع أثناء عملية التصميم للتأكد من قدرة تحمل المبنى.

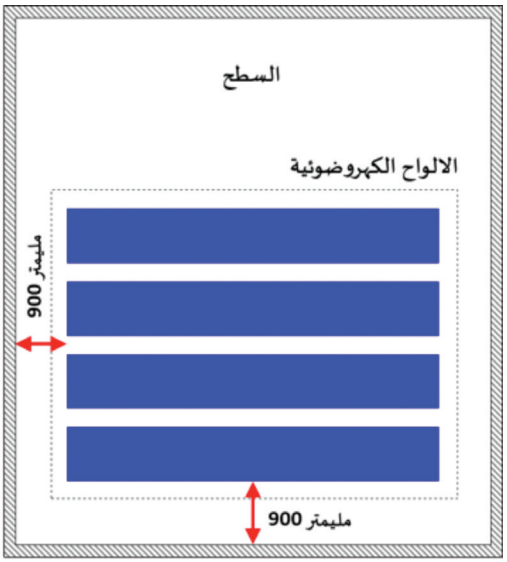
١٠-١٠ احتمالية نشوب حريق بسبب النظام الكهروضوئي في أغلب الحالات هي ليست بسبب الألواح الكهروضوئية بشكل مباشر؛ ولكن بسبب خلل في التوصيلات الكهربائية وكذلك التركيب والصيانة.

١٠-١١ تركيب نظام كهروضوئي على منشأة أو منبى، مع الأخذ بالاعتبار الموقع والمواد، من شأنها زيادة احتمالية خطر نشوب حريق.

١٠-١٢ يجب إجراء تقييم دقيق للمخاطر، بالإضافة إلى اتخاذ اجراءات فنية، وإنشائية، ووقائية لضمان درجة سلامة مناسبة ضد الحريق للنظام الكهروضوئي.

١٠-١٣ يجب تصميم وتركيب الأنظمة الكهروضوئية مع توفير مساحات إخلاء كافية لحالات الحريق.

١٠-١٤ يجب ترك مسافة لا تقل عن (٩٠٠ ميلمتر) من حدود السطح حول النظام الكهروضوئي كما التالي:



اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع الكهرباء وإدارة الأمن الصناعي والسلامة

١١. مواد الأنظمة الكهروضوئية

١١-١ يجب تطبيق البنود أدناه على جميع مواد النظام الكهروضوئي، الشاملة – من غير حصر – للألواح الكهروضوئية، وعواكس التيار، ووحدات حماية الربط الخارجية، والكابلات، والموصلات، وهياكل التثبيت، وغيرها.

١١-٢ في حال استخدام قاطع عوضاً عن المنصهر للحماية ضد التيار الزائد في جانب (DC)، فيجب أن يكون متوافق من المواصفة (IEC 60947-2).

١١-٣ جميع كابلات التيار المستمر للنظام الكهروضوئي يجب أن تكون ذات لون أسود.

١١-٤ يجب أن تكون جميع عواكس التيار المستخدمة ثلاثية الأطوار، من دون السماح باستخدام عواكس تيار أحادية الطور؛ فقط في حال ما كانت نقطة الربط الرئيسية أحادية الطور.

١١-٥ يجب أن تكون علامات (ON) و(OFF) لجميع المفاتيح واضحة.

١١-٦ يجب انتخاب وتركيب مواد النظام الكهروضوئي بشكل يجعلها قادرة على تحمل جميع التأثيرات الخارجية كالرياح، والتجمد، ودرجة الحرارة، والإشعاع الشمسي. يتم ذلك عن طريق وسائل متعددة كدرجة مقاومة حماية الدخول (IP) حسب المواصفة (IEC 60529) حيث يتوجب انتخابها ابتناءً على موقع التركيب، أي كونها داخلية أو خارجية، والقرب من مصادر مياه، وغيرها، لجميع المواد.

١١-٧ يجب توفير عداد توليد النظام الكهروضوئي أو أكثر لجميع الأنظمة الكهروضوئية (بحيث يكون عددها تابع لعدد نقاط الربط الكهروضوئية داخل المبنى أو المنشأة حيث وجود النظام الكهروضوئي)، إلى جنب عداد – أو عدادات – تعرفة صافي القياس. يجب شراء عدادات توليد النظام الكهروضوئي من إدارة توزيع الكهرباء حسب البند ١١, ٣ أعلاه.

١١-٨ جميع مواد النظام الكهروضوئي، في جانبي (AC) و(DC)، يجب أن تكون متعمدة حسب الشرائط التالية:

١١-٨-١ يجب أن تكون جميع شهادات الاختبار صادرة من مختبرات معتمدة حسب معايير (ISO/IEC 17025).

١١-٨-٢ في بعض الحالات، يمكن أن تكون تقارير الاختبار، إلى جنب الشهادات الصادرة، مطلوبة أيضاً.

١١-٨-٣ بالنسبة إلى الألواح الكهروضوئية، وعواكس التيار، ووحدات حماية الربط الخارجية:

١١-٨-٣-١ من الواجب التحقق من وجود هذه المواد في قوائم الهيئة المعتمدة للمواد الكهروضوئية. يمكن إيجاد هذه القوائم في الموقع الإلكتروني للهيئة.

١١-٨-٣-٢ في حال إرادة إدراج مادة جديدة غير موجودة في القوائم المعتمدة للهيئة للمواد الكهروضوئية، فيجب تطبيق التالي:

١١-٨-٣-٢-١ يجب ملء استمارات اعتماد المواد الخاصة الموجودة في الموقع الإلكتروني وتسليمها لإدارة توزيع الكهرباء.

١١-٨-٣-٢-٢ في حال كان المصنع جديداً وغير موجود في القوائم المعتمدة، فيجب إرفاق شهادات الجودة (ISO 9000) و(ISO 14000)، مثل (٩٠٠١ ١٤٠٠١)، مع استمارة الطلب.

١١-٨-٣-٢-٣ بالنسبة للألواح الكهروضوئية، فيجب إرفاق شهادات اختبار حسب معايير (IEC 61215) لكل الأجزاء، و(٦١٧٣٠) لكل الأجزاء، و(IEC 61701) مع درجة لا تقل عن (٣)، و(IEC 62790)، و(IEC 62852)، و(IEC 60068-2-68) حسب اختبار (Lc2)، مع استمارة الطلب.

اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع الكهرباء وإدارة الأمن الصناعي والسلامة

١١-٨-٣-٢-٤ بالنسبة لعواكس التيار، فيجب إرفاق شهادات اختبار حسب معايير (IEC 62109) لكل الأجزاء، و(IEC 62116)، و(IEC 61000-3-2) أو (IEC 61000-3-12) حسب حجم التيار، و(IEC 61000-6) مع الأجزاء (١، ٢، ٣ و٤) حسب فئة الاستخدام، مع استمارة الطلب.

١١-٨-٣-٢-٥ بالنسبة لوحدات حماية الربط الخارجية، فيجب إرفاق شهادات اختبار حسب معايير (CEI 0-21)، و(DIN VDE V 0126-1-1)، و(IEC 61850)، و(IEC 61000) لكل الأجزاء المتعلقة، و(IEC 60255)؛ كل ذلك حسب الانطباق، مع استمارة الطلب، بالإضافة إلى إقرار المصنع باستيفاء المادة لجميع بنود ومعطيات القسم ٦ أعلاه..

١١-٨-٤ بالنسبة لكابلات التيار المتردد، وكابلات التأريض، وألواح توزيع التيار المتردد (ACDBs)، وعوازل التيار المتردد؛ في حال وجودها، ومفاتيح وقواطع التيار المتردد (MCBs, MCCBs, ...)، وأجهزة الحماية ضد الطفرة في الجهد للتيار المتردد (SPDs)؛ في حال وجودها، وألواح التيار المتردد الرئيسية (SMPs)؛ في حال وجودها، والمحولات؛ في حال وجودها، وكل مادة أخرى مشمولة ضمن حيز عملية اعتمادية المواد لإدارة توزيع الكهرباء:

١١-٨-٤-١ يجب احراز امتلاك المواد لشهادات اعتمادية مواد فعّالة من الإدارة.

١١-٨-٤-٢ في حال إرادة الحصول على شهادة اعتمادية مواد من الإدارة لمواد جديدة، فيجب تطبيق إجراءات عملية اعتمادية المواد للإدارة.

١١-٨-٥ بالنسبة لجميع المواد الاخرى، غير المذكورة في البندين ١١,٨,٣ و١١,٨,٤ أعلاه، ككابلات التيار المستمر، وموصلات التيار المستمر (MC4,...)، وألواح توزيع التيار المستمر (صناديق التجميع، ...)، ومنصهرات التيار المستمر (gPV,.....)، وعوازل وقواطع التيار المستمر ، وهياكل التركيب والتثبيت:

١١-٨-٦ يجب إحراز امتلاك المواد لشهادات اختبار تبعاً لمواصفات (IEC) صادرة من مختبرات معتمدة حسب معايير (ISO/IEC 17025).

١١-٨-٧ يمكن لبعض المواد أن تستلزم أكثر من شهادة اختبار واحدة من أجل إحراز اعتماديتها.

١٢. عملية الربط والتوصيل بشكل تفصيلي

١٢-١ ابتداءً، يتوجب على المشترك تعيين مقدّم طلب ومراجع (أو اثنين، حسب البند ٤,٥ أعلاه).

١٢-٢ يتعين على مقدّم الطلب إنشاء كافة التصاميم اللازمة للنظام الكهروضوئي حسب مقررات بنود هذا الدليل الإرشادي.

١٢-٣ يتعين من بعدها على مقدّم الطلب تقديم الطلب عن طريق نظام «بنايات» ضمن الخطوات الخمسة التالية؛ مع ملاحظة أن بعض الحقول ليست إلزامية حال التقديم:

١٢-٣-١ الطلب الأولي: يتعين على مقدّم الطلب ملء التالي:

١٢-٣-١-١ معلومات المالك.

١٢-٣-١-٢ معلومات المشترك.

١٢-٣-١-٣ معلومات نقطة الربط.

(ملاحظة: لا يمكن لسعة النظام الكهروضوئي أن تتجاوز السعة الموصلّة لحساب الكهرباء، حسب البند ١١,٣ أعلاه).

١٢-٣-١-٤ وصف إجمالي للمشروع.

اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع الكهرباء وإدارة الأمن الصناعي والسلامة

١٢-٣-١-٥ معلومات المراجع.

١٢-٣-٢ مرفقات عامة: يتعين على مقدّم الطلب إرفاق التالي:

١٢-٣-٢-١ رسالة عدم ممانعة من قبل المالك.

١٢-٣-٢-٢ شهادة الملكية.

١٢-٣-٢-٣ شهادة مسح.

١٢-٣-٢-٤ بطاقة عنوان المبنى أو نسخة من فاتورة الكهرباء للحساب.

١٢-٣-٢-٥ البطاقة الشخصية أو السجل التجاري.

١٢-٣-٣ مرفقات اعتمادية المواد الكهروضوئية: يتعين على مقدّم الطلب إرفاق التالي:

١٢-٣-٣-١ شهادة اعتمادية مواد من الإدارة لكابلات التيار والمتردد والتأريض.

١٢-٣-٣-٢ شهادة اعتمادية مواد من الإدارة لألواح حماية وقواطع التيار المتردد.

١٢-٣-٣-٣ قائمة شاملة لجميع المواد.

١٢-٣-٣-٤ اعتمادية الألواح الكهروضوئية.

١٢-٣-٣-٥ ورقة البيانات لجميع المواد المستخدمة.

١٢-٣-٣-٦ اعتمادية عاكس التيار.

١٢-٣-٣-٧ استمارة التصميم (موقعّة من المشترك).

١٢-٣-٣-٨ اعتمادية وحدة حماية الربط الخارجية.

١٢-٣-٣-٩ اعتمادية كابلات وموصلات التيار المستمر.

١٢-٣-٤ مرفقات الرسومات: يتعين على مقدّم الطلب إرفاق التالي:

١٢-٣-٤-١ المخطط العام للمصفوفة الكهروضوئية مع تعيين جميع السلال الكهروضوئية.

١٢-٣-٤-٢ مخطط خطي عام يحتوي جميع التفاصيل (الكابلات، المواسير، التأريض، القيم المقدّرة، التوسيم، التحكم،).

١٢-٣-٤-٣ المخططات الإنشائية.

١٢-٣-٤-٤ مخططات تثبيت المواد في جانبي (AC) و(DC).

١٢-٣-٤-٥ قائمة شاملة لجميع كابلات التيار المستمر، والتيار المتردد، والتأريض.

١٢-٣-٤-٦ مخطط تمديدات جميع كابلات التيار المستمر، والتيار المتردد، والتأريض، مع توضيح المواسير ونظم التمديد الأخرى.

١٢-٣-٥ المرفقات الحسابية: يتعين على مقدّم الطلب إرفاق التالي:

١٢-٣-٥-١ رسالة تعهّد وإقرار مختومة.

(ملاحظة: يمكن إيجاد قائمة التعهدات في البند ١٢,٤ أدناه، وفي الموقع الإلكتروني كذلك).

اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع الكهرباء وإدارة الأمن الصناعي والسلامة

١٢-٣-٥-٢ الحسابات الإنشائية.

١٢-٣-٥-٣ حسابات الهبوط في الجهد في جانبي (AC) و(DC).

١٢-٣-٥-٤ حسابات أقصى جهد مستمر للنظام.

١٢-٣-٥-٥ حسابات الكابلات في جانبي (AC) و(DC).

١٢-٣-٥-٦ حسابات التأريض في جانبي (AC) و(DC).

١٢-٣-٥-٧ شهادة تحمّل المبنى إنشائياً.

١٢-٣-٥-٨ حسابات المنصهرات والقواطع في جانبي (AC) و(DC).

١٢-٤ بعد إكمال مقدّم الطلب من إدخال معلومات البند ١٢,٣ أعلاه، فإنه يتعين عليه الموافقة على التعهدات التالية قبل التمكن من حفظ الطلب:

«أنا، بمقتضى هذا التعهد، أقرّ باستيفاء التصاميم والمعلومات المسلّمة لكافة الاشتراطات المتعلقة بالنظم الكهروضوئية والصادرة من هيئة الكهرباء والماء، من دون أي خرق، بالإضافة إلى عدم انتهاك أي من الحدود المقرّرة لشبكة التوزيع تبعاً لاقتضاء جميع الملفات المتعلقة، مثل التفاصيل الفنية الكهربائية للشبكة، وحدود الربط، والعوامل الطبيعية، مع التفاهم المتبادل بانحصار مهمة الهيئة بالتحقق من سعة النظام الكهروضوئي فقط من دون أجراء أي دراسة أو تحقيق أو مراجعة فنية لأي من الملفات أو المعطيات المسلّمة. وعليه فإنا نتعهد بالتالي:

١) جودة جميع مواسير الكابلات وأنظمة التمديدات مع نسبة إشغال وحيز لجميعها لا تزيد عن ٤٠٪.

٢) طرق تثبيت عواكس التيار وصناديق التجميع هي حسب توصيات المصنع، من توفير تظليل كافٍ في حال التركيب الخارجي.

٣) طرق التوصيل بألواح التوزيع المختلفة هي حسب توصيات المصنع، من قدرة استيعاب جميع الألواح لسعة النظام الكهروضوئي.

٤) قيمة التشوه التوافقي الكلي (THD) للنظام الكهروضوئي لا تؤثر بأي شكل من الأشكال على شبكة التمديدات الكهربائية.

٥) إجراء اختبارات جودة القدرة مباشرةً بعد توصيل النظام بالشبكة للتحقق من كون قيم عواملها ضمن الحدود المقرّرة، مع اتخاذ إجراءات علاجية في حال تجاوز ضمن الحدود المقرّرة أو فصل النظام بالكلية عن الشبكة، مع مشاركة نتائج الاختبارات مع الهيئة.

٦) جودة إحكام ممرات السقف أو الجدران لتمرير الكابلات.

٧) الفصل بين كابلات التيار المستمر والتيار المتردد في نفس نظام تمديد الكابلات.

٨) استيفاء نظام الحماية ضد الصواعق (LPS)، في حال وجوده، لمعايير (IEC 62305) مع أجزائها الأربعة، مع إحراز وحدة التأريض لجميع النقاط.

٩) عدم وجود أي مولّد احتياطي ضمن التمديدات الكهربائية لنقطة الربط؛ وإلا فيجب التحقق من وجود مفتاح تبديل تلقائي (ATS) له شهادة اعتمادية مواد فعّالة من قبل إدارة توزيع الكهرباء.

١٠) جميع أعمال الحفر – في حال وجودها – لن تؤثر على أي من الخدمات الأخرى الموجودة (كبتلكو والصرف الصحي)، مع كونها جميعها ضمن حيز المبنى.

١١) استيفاء جميع خنادق الكابلات – في حال وجودها – لاشتراطات الهيئة، مع عدم تأثير أي من أعمال حفر على أي من كابلات الهيئة الموجودة.

١٢) الربط المتساوي الجهد بين تأريضي جانبي (AC) و(DC).

١٣) جودة جميع المواد التي لا تقع ضمن حيز عملية اعتمادية المواد للإدارة مع إحراز اعتماديتها.

اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع الكهرباء وإدارة الأمن الصناعي والسلامة

١٤) وجود جميع المواد الكهروضوئية (الألواح الكهروضوئية، وعواكس التيار، ووحدات حماية الربط الخارجية) في قوائم الهيئة المعتمدة للمواد الكهروضوئية.

١٥) امتلاك جميع المواد التي تقع ضمن حيز عملية اعتمادية المواد للإدارة لشهادة اعتمادية مواد فعّالة.

١٦) امتلاك جميع المواد التي لا تقع ضمن حيز عملية اعتمادية المواد للإدارة المواد لشهادات اختبار تبعاً لمواصفات (IEC) صادرة من مختبرات معتمدة حسب معايير (ISO/IEC 17025).

١٧) استيفاء جميع التمديدات الكهربائية للنظام الكهروضوئي لاشتراطات نظام التمديدات الكهربائية للهيئة.

١٨) توفير ممرات كافية بين الألواح الكهروضوئية من أجل أعمال الصيانة المستقبلية.

١٩) توسيم جميع مواد جانبي (AC) و(DC).

٢٠) جميع المواد المثبتة هي في المتناول.

٢١) امتلاك نظام التثبيت – في حال وجوده – لشهادات اختبار تبعاً لمواصفات (IEC/BS) المتعلقة، مع قدرتها على تحمل سرعة رياح قصوى تعادل (٣٥ متر لكل ثانية).

٢٢) ضمان فعّالية شهادة تحمّل المبنى إنشائياً المسلّمة طوال العمر الافتراضي للنظام الكهروضوئي.»

١٢-٥ في حال حفظ الطلب عند البند ١٢,٤ أعلاه، فإنه يتنقل إلى المراجع (أو المراجعين) لمراجعته وموافقته.

١٢-٦ في حال موافقة المراجع (أو المراجعين) للطلب عند البند ١٢,٥ أعلاه، فإنه ينتقل للهيئة من أجل مراجعتها وموافقتها؛ مع ملاحظة أن مهمة الهيئة محصورة بالتحقق من سعة النظام الكهروضوئي فقط ومقارنته مع السعة الموصّلة لحساب الكهرباء، من دون أجراء أي دراسة أو تحقيق أو مراجعة فنية لأي من الملفات أو المعطيات المسلّمة

١٢-٧ في حال موافقة الهيئة عند البند ١٢,٦ أعلاه، فإنه يتعين على مقدّم الطلب إرفاق شهادة تدشين النظام الكهروضوئي بالإضافة إلى الاختبارات الأخرى (جهد السلاسل الكهروضوئية، وموصلية الكابلات ومقاومة عزلها) لمراجعة المراجع وموافقته.

١٢-٨ في حال موافقة المراجع (أو المراجعين) عند البند ١٢,٧ أعلاه، فإنه ينتقل للهيئة من أجل مراجعتها لشهادة تدشين النظام الكهروضوئي بالإضافة إلى الاختبارات الأخرى وموافقتها.

١٢-٩ في حال موافقة الهيئة عند البند ١٢,٨ أعلاه، فسيجري التنسيق بين الهيئة ومقدّم الطلب من أجل تعيين موعد الزيارة الميدانية لتدشين الطلب وتوصيله بالشبكة وإنهاء الطلب.

١٣. اشتراطات الطيران المدني، والبلديات، والدفاع المدني

١٣-١ يتوجب استيفاء كافة الأنظمة الكهروضوئية لكافة الاشتراطات، والمعايير، والمواصفات، والتوصيات، والقوانين المعمول بها للطيران المدني، والبلديات، والدفاع المدني، تماماً كأي تركيب آخر.

١٣-٢ يجب أن لا يتجاوز ارتفاع الأنظمة الكهروضوئية عن المتر الواحد من ارتفاع المباني والمنشآت المركّبة عليها كحد أقصى.

١٣-٣ توصيات السلامة ضد الحريق والإجراءات المتعلقة بذلك موضّحة بتفصيل في البند ٣,٥ أعلاه.

١٣-٤ بعض الاحتياطات والإجراءات الوقائية لبعض الأنظمة الكهروضوئية فيما يتعلق بالتأثير المحتمل على الطيران موضّحة بتفصيل في البند ٣,٦ أعلاه.

١٣-٥ قد يجب على المشترك، أو مقدّم الطب، أو المراجع، جميعهم أو بعضهم، تحصيل موافقات أخرى، من أطراف أخرى غير الهيئة، في بعض الحالات الخاصة للأنظمة الكهروضوئية.

اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع الكهرباء وإدارة الأمن الصناعي والسلامة

١٤. قائمة المعايير والمواصفات العالمية

١٤-١ جميع المواصفات والمعايير العالمية الواردة في مختلف أقسام وبنود هذا الدليل الإرشادي هي كما التالي:

١٤-١-١ BS 7671: Requirements for Electrical Installations. IET Wiring Regulations.

١٤-١-٢ CEI 0-21: Reference technical rules for the connection of active and passive users to the LV electrical utilities.

١٤-١-٣ DIN VDE V 0126-1-1: Automatic disconnection device between a generator and the public low-voltage grid.

١٤-١-٤ IEC 60068-2-68: Environmental testing - Part 2-68: Tests - Test L: Dust and sand.

١٤-١-٥ IEC 60255: Measuring relays and protection equipment.

١٤-١-٦ IEC 60364-6: Low voltage electrical installations - Part 6: Verification.

١٤-١-٧ IEC 60529: Degrees of protection provided by enclosures - IP Code.

١٤-١-٨ IEC 60947-2: Low-voltage switchgear and control-gear - Part 2: Circuit-breakers.

١٤-١-٩ IEC 61000-3-12: Electromagnetic compatibility (EMC) - Part 3-12: Limits - Limits for harmonic currents produced by equipment connected to public low-voltage systems with input current >16 A and ≤ 75 A per phase.

١٤-١-١٠ IEC 61000-3-2: Electromagnetic compatibility (EMC) - Part 3-2: Limits - Limits for harmonic current emissions (equipment input current ≤16 A per phase).

١٤-١-١١ IEC 61000-6-1: Electromagnetic compatibility (EMC) - Part 6-1: Generic standards - Immunity standard for residential, commercial and light-industrial environments.

١٤-١-١٢ IEC 61000-6-2: Electromagnetic compatibility (EMC) - Part 6-2: Generic standards - Immunity standard for industrial environments.

١٤-١-١٣ IEC 61000-6-3: Electromagnetic compatibility (EMC) - Part 6-3: Generic standards - Emission standard for equipment in residential environments.

١٤-١-١٤ IEC 61000-6-4: Electromagnetic compatibility (EMC) - Part 6-4: Generic standards - Emission standard for industrial environments.

١٤-١-١٥ IEC 61010: Safety requirements for electrical equipment for measurement, control, and laboratory use.

١٤-١-١٦ IEC 61215: Terrestrial photovoltaic (PV) modules - Design qualification and type approval.

١٤-١-١٧ IEC 61557: Electrical safety in low voltage distribution systems up to 1,000 V AC and 1,500 V DC - Equipment for testing, measuring or monitoring of protective measures.

١٤-١-١٨ IEC 61701: Photovoltaic (PV) modules - Salt mist corrosion testing.

١٤-١-١٩ IEC 61724-2: Photovoltaic system performance - Part 2: Capacity evaluation method.

اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع الكهرباء وإدارة الأمن الصناعي والسلامة

١٤-١-٢٠ IEC 61730: Photovoltaic (PV) module safety qualification.

١٤-١-٢١ IEC 61850: Series Communication networks and systems for power utility automation - ALL PARTS.

١٤-١-٢٢ IEC 62109: Safety of power converters for use in photovoltaic power systems.

١٤-١-٢٣ IEC 62116: Utility-interconnected photovoltaic inverters - Test procedure of islanding prevention measures.

١٤-١-٢٤ IEC 62305: Protection against lightning.

١٤-١-٢٥ IEC 62446-1: Photovoltaic (PV) systems - Requirements for testing, documentation and maintenance .- Part 1: Grid connected systems - Documentation, commissioning tests and inspection

١٤-١-٢٦ IEC 62446-2: Photovoltaic (PV) systems - Requirements for testing, documentation and .maintenance - Part 2: Grid connected systems - Maintenance of PV systems

١٤-١-٢٧ IEC 62548: Photovoltaic (PV) arrays - Design requirements.

١٤-١-٢٨ IEC 62738: Ground-mounted photovoltaic power plants - Design guidelines and recommendations.

١٤-١-٢٩ IEC 62790: Junction boxes for photovoltaic modules - Safety requirements and tests.

١٤-١-٣٠ IEC 62852: Connectors for DC-application in photovoltaic systems - Safety requirements and tests.

١٤-١-٣١ ISO 14001: Environmental management systems - Requirements with guidance for use.

١٤-١-٣٢ ISO 9000: Quality management systems – Fundamentals and Vocabulary.

١٤-١-٣٣ ISO 9001: Quality management systems – Requirements.

١٤-١-٣٤ ISO/IEC 17025: General requirements for the competence of testing and calibration laboratories.

الملحق السادس

الدليل الإرشادي لتوصيل أنظمة الطاقة الكهروضوئية

اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع الكهرباء وإدارة الأمن الصناعي والسلامة

مخطط إجراءات صافي القياس



اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع الكهرباء وإدارة الأمن الصناعي والسلامة

مخطط إجراءات صافي القياس

تعيين مقاول النظام الكهروضوئي (مقدّم الطلب)

يقوم المشترك بتعيين مقاول لإعداد الرسومات والوثائق ولتقديمها نيابة عن المشترك

مراجعة الطلب من قبل تعيين استشاري الطاقة الكهروضوئية (المراجع)

يقوم المشترك بتعيين استشاري لمراجعة الرسومات والوثائق لضمان الامتثال لمتطلبات ولوائح الجهات الحكومية المختصة

مرحلة إمكانية صافي القياس

يقوم المقاول بتقديم الطلب عن طريق نظام «بنايات»

مرحلة توصيل صافي القياس

يقوم المقاول بتقديم طلب التوصيل بعد موافقة هيئة الكهرباء والماء باعتمادية ربط الخدمة وفقًا للقدرة

مرحلة التدشين والربط بالشبكة

ربط الشبكة من قبل هيئة الكهرباء والماء

الباب السادس

اشتراطات هيئة الكهرباء والماء - إدارة توزيع المياه وإدارة ترشيد الكهرباء والماء

قائمة المحتويات

التعريفات ٤٠٤
القوانين والتشريعات ٤٠٥
الاشتراطات ٤٠٦
١. متطلبات نظام التمديدات المائية ٤٠٦
٢. متطلبات الحديقة والزراعة: ٤٠٧
٣. التمديدات الداخلية (بحسب الدليل الإرشادي الفني لأنظمة التمديدات المائية الداخلية) ٤٠٨
٤. أنواع الأجهزة والأدوات الصحية ٤٠٩
٥. إعادة استخدام المياه ٤١٠
٦. مواقع عدادات المياه (إدارة توزيع المياه) ٤١١

اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة ترشيد الكهرباء والماء (قسم ترشيد المياه)

١. التعريفات

في تطبيق أحكام هذا النظام يقصد بالكلمات والعبارات التالية المعاني المبينة قرين كلٍ منها ما لم يقتض السياق خلاف ذلك.

التدفق العكسي (Backflow): التدفق في اتجاه معاكس للاتجاه الطبيعي المراد في عملية التدفق.

الضخ العكسي (Backsiphonage): ارتداد السائل بفعل عملية (التدفق) العكسي من الصهريج أو الجهاز إلى الأنبوب المغذي لهذا السائل.

المرجل (Boiler): الوعاء المغلق الذي يتم تسخين الماء فيه عن طريق تعريضه للحرارة المباشرة.

الصهريج (Cistern): الوعاء الثابت لحفظ الماء تحت الضغط الجوي العادي.

أنبوب التوصيل (Connection Pipe): جزء من أنبوب الخدمات الصادر من إدارة توزيع المياه.

الاسطوانة (Cylinder): وعاء أسطواني مغلق يحتوي على ماء تحت ضغط يفوق الضغط الجوي.

سكني (Domestic): عمليات التزويد أو التركيب في محلات سكنية بشكل أساسي.

أنبوب التوزيع (Distribution Pipe): أي نوع من الأنابيب (غير أنبوب الطفح أو أنبوب الضخ) التي تحمل المياه تحت ضغط مرتفع من صهريج التخزين أو من وعاء الماء الساخن المزود من صهريج التغذية.

أنبوب الصرف (Discharge Pipe): أي نوع من الأنابيب التي تنقل المياه من صهريج أو وعاء الضغط إلى نقطة الاستخدام.

المحل السكني (Domestic): أي عقار مأهول بغرض السكن.

صهريج التمدد (Expansion Cistern): هو الصهريج المتصل بشبكة المياه الساخنة والذي يستوعب الزيادة في حجم المياه في هذه الشبكة عند تسخين المياه.

صهريج التغذية (Feed Cistern): أي نوع من الصهاريج المستخدمة في تزويد المياه الباردة إلى أجهزة المياه الساخنة، بغض النظر عما إذا كانت أسطوانية أو على شكل خزان.

الصمام العائم (Float Operated Valve): الصمام المستخدم للتحكم في تدفق المياه إلى الصهريج ويعمل هذا الصمام بفعل الحركة الرأسية لعوامة تطفو على سطح الماء.

صهريج التنظيف أو الشطف (Flushing Cistern): الصهريج المزود بجهاز لضخ المياه المخزّنة بسرعة في المراحاض أو حوض التبول.

أنبوب الشطف (Flush Pipe): أنبوب ناقل للمياه من صهريج الشطف إلى المراحاض أو حوض التبول.

المحلات غير السكنية (Non-Domestic): أية عمليات تزويد أو تركيب في المحلات الزراعية أو الصناعية أو التجارية.

الدائرة الأولية (Primary Circuit): مجموعة من الأنابيب والتوصيلات يمر الماء من خلالها بين المرجل أو أي نوع آخر من سخانات المياه والسخان الأولي إلى وعاء تخزين الماء الساخن.

السخان الأولي (Primary Heater): سخان مثبت في داخل وعاء تخزين الماء الساخن ليعمل على نقل الحرارة بشكل مستمر أثناء الحركة الدائرية للمياه الساخنة داخل الخزان.

المحلات (Premises): أية أملاك أو عقارات تستفيد من توصيل المياه من إدارة توزيع المياه.

أنبوب الخدمة (Service Pipe): أي نوع من أنابيب تزويد المياه من خط المياه الرئيسي إلى أي محل بفعل ضغط الماء الوارد من هذا الخط.

اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة ترشيد الكهرباء والماء (قسم ترشيد المياه)

صمام الخدمة (Servicing Valve): الصمام الكفيل بوقف تدفق المياه في الأنبوب المتصل بتركيبات أنبوب المياه بغرض إصلاح أو صيانة هذه التركيبات.

مستوى الطفح (Spill Over Level): المستوى الذي يصل عنده الماء في الصهريج أو الوعاء لتصريف الفائض وذلك في حالة زيادة معدل التدفق الداخلي عن معدل الصرف من خلال أي من المخارج أو أنابيب صرف الفائض.

صمام القطع (Stop Valve): صمام – غير صمام الخدمة – موجود في خط الأنابيب بغرض التحكم أو الغلق الاختياري لتدفق المياه.

صمام عدم رجوع (Check Valve or Non Return Valve): هو الصمام الذي يسمح بتوجيه التدفق باتجاه واحد فقط ولا يسمح بعودته عكسياً ويُثبت بعد عداد الماء في الأنبوب الواصل بين العداد وخزان الماء

صهريج التخزين (Storage Cistern): أي نوع من الصهاريج المستخدمة في تخزين المياه بغرض الاستخدام، فيما عدا صهاريج التنظيف.

أنبوب التزويد(Supply Pipe): أي نوع من أنابيب الخدمة طالما انه ليس أنبوب توصيل.

الخزان (Tank): وعاء مغلق غير اسطواني قادر على حفظ المياه تحت ضغط يزيد على الضغط الجوي العادي.

الدائرة الأولية المحكمة (Unvented Primary Circuit): الدائرة الأولية غير المزودة بأنبوب تهوية.

أنبوب التهوية (Vent Pipe): الأنبوب المعرض للجو والمتصل بشبكة الماء الساخن للسماح بخروج الهواء أو البخار.

الدائرة الأولية ذات التهوية (Vented Primary Circuit): الدائرة الأولية المزودة بأنبوب تهوية.

أنبوب التحذير (Warning Pipe): أنبوب تصريف للفائض مثبت في مكان ظاهر للعيان، إما في داخل المبنى أو خارجه – بحيث يمكن ملاحظة أي تصريف للمياه بشكل فوري.

حوض الاغتسال (Washing Trough): المغسلة أو حوض الغسيل أو محل الغسيل الذي يزيد عمقه الداخلي بمقدار ١,٢ متر عن أطول أو أعرض جزء فيه، والذي يمكن لشخصين أو أكثر الاغتسال فيه في ذات الوقت.

المياه الموصلة للاستخدام المنزلي (Water Supplied For Domestic Purposes): المياه التي تزودها إدارة توزيع المياه لأغراض الشرب والغسيل والطبخ والإستخدامات الآدمية.

تركيبات المياه (Water Fittings): وتشمل الأنابيب (فيما عدا الخطوط الرئيسية)، والحنفيات والسدادات والصمامات والحلقات والعدادات والصهاريج وأحواض الاستحمام والمراحيض وحفر التصريف وغيرها من الأجهزة التي يتصل استخدامها بمصادر واستخدامات المياه والتي تحمل إشارات واضحة تدل على أنها مطابقة للمقاييس المعمول بها والمقبولة عالمياً.

مجمع عدادات **(Manifold System)**: هو نظام للتزويد بخدمة الماء لمجموعة عدادات من خط تزويد واحد ويكون لكل عداد التخزين الخاص به

الإدارة (WDD) Water Distribution Directorate: إدارة توزيع المياه.

الإدارة (EWCD) Electricity And Water Conservation Directorate: إدارة ترشيد الكهرباء والماء.

٢. القوانين والتشريعات

قرار رقم (١) لسنة ٢٠٠٤ بشأن نظام تمديدات المياه

الدليل الإرشادي الفني لأنظمة التمديدات المائية الداخلية

المرسوم بقانون رقم (١) لسنة ١٩٩٦ في شأن الكهرباء والماء

القرار رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ بشأن لائحة رسوم توصيل خدمات الكهرباء والماء.

القرار رقم (٧) لسنة ٢٠١٢ بشأن اصدار لائحة تنظيم العمل في مجال السباكة

قرار رقم (٣) لسنة ٢٠١٥ بتعديل بعض أحكام لائحة تنظيم العمل في مجال السباكة

اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة ترشيد الكهرباء والماء (قسم ترشيد المياه)

المرسوم بقانون رقم (٢٥) لسنة ٢٠١٥ بشأن تحصيل كلفة إنشاء وتطوير البنية التحتية في مناطق التعمير.

القرار رقم (١١) لسنة ٢٠١٧ بشأن تحديد فئات وآلية تحصيل كلفة إنشاء وتطوير البنية في مناطق التعمير القائمة والتي توجد فيها مرافق.

القرار رقم (٥١) لسنة ٢٠١٤ بشأن تنظيم مزاولة المهن الهندسية.

٣. الاشتراطات

١. متطلبات نظام التمديدات المائية:

١-١ يجب أن يكون ارتفاع فتحة دخول المياه للخزان الأرضي عن مستوى الأرض لا يزيد عن ١,٥ متر وبمسافة لا تزيد عن ٣٠ متر من عداد المياه الرئيسي مع تركيب صمامي عزل وصمام مانع للتدفق العكسي على أنبوب التزويد الموصل بالخزان الأرضي (وفقاً للرسومات التوضيحة المعتمدة).

١-٢ يجب أن تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية مظللة في مواقع سهلة الوصول إليها وذات لون فاتح (ينصح بتخصيص غرفة خدمات دائمة لخزانات المياه العلوية أو استخدام خزانات مياه مقطعية معزولة حرارياً).

١-٣ يجب تركيب فتحة تصريف المياه الفائضة من الخزان الأرضي تحت فتحة التزويد بـ٣-٥ سنتيمتر.

١-٤ يجب أن تكون خطوط تصريف المياه الفائضة من الخزانات مرئية، وأن لا توصل بقنوات الصرف الصحي.

١-٥ يجب أن تكون جميع الخطوط الداخلية للشبكة مفتوحة، أو تمرر من خلال تجاويف، وذلك لتسهيل ايجاد موقع التسرب واستبدال الخطوط المعطوبة.

١-٦ يجب تركيب صمامات العزل في الشبكة الداخلية في المداخل والمخارج للخزانات الأرضية والعلوية وكل المرافق المستخدمة.

١-٧ يجب أن يزود سخان المياه بصمام الحماية، والخطوط الساخنة والباردة أن تكون معزولة حرارياً، وقدر الإمكان تقصير التمديدات بين الحنفيات وسخان المياه.

١-٨ يمنع منعاً باتاً التوصيلات غير القانونية أو الضخ المباشر من الشبكة ويعتبر مخالفاً لقوانين الهيئة وأنظمة التمديدات المائية.

١-٩ تركيب نظام إنذار صوتي أو ضوئي لخزان الماء الذي يثبت تحت مستوى الأرض، أو الخزانات ذات سعة أكبر من ١٠ متر مكعب، وذلك لتعطي إنذار قبل وصول المياه إلى ٥٠ مم تحت فتحة دخول الماء للخزان.

١-١٠ يجب اختيار صناديق الطرد (السيفون) التي لا تزيد سعتها عن ٦ لترات وأن تكون مزودة بنظام ثنائي التصريف.

١-١١ يجب أن تكون أنظمة تشغيل المباول يدوية أو الكترونية تعمل بعد الاستخدام فقط.

١-١٢ يجب أن تفحص الشبكة الداخلية هيدروليكي ولمدة ٢٤ ساعة بضغط ١٥٠٪.

١-١٣ يجب توفير صهاريج تخزين مناسبة يتم تحديد أحجامها بواسطة المكتب الهندسي المسؤول، تبعا لحجم الاستهلاك المتوقع، بما يمكنها من تلبية الاحتياجات على مدار (٧٢) ساعة على الأقل وتكون متناسبة مع حجم أنبوب التوصيل(حسب الجدول أدناه)، في حين يجب ألا تقل سعة التخزين الكلية للفلل والمنازل عن ٦ متر.

حجم التوصيلة ملم / بوصة	أقصى استهلاك يومي ($م^3$)	عدد الشقق	حجم التخزين المطلوب ($م^3$)
15 ملم / ½ بوصة	10-0	جميع الشقق جميع الفلل / البيوت	1.5 لكل شقة 6 $م^3$ لكل فيلا/بيت
25 ملم / 1 بوصة	42-10	جميع الشقق	1 $م^3$ لكل شقة
50 ملم / 2 بوصة	169-43	جميع الشقق	0.5 $م^3$ لكل شقة
توزيع التخزين		الأرضي (3/1) (الحد الأدنى) العلوي (3/2) (الحد الأقصى)	جميع الفلل والمباني
الخزان الأرضي		يجب توفير قاعدة وحماية أو غرفة خاصة للخزان الأرضي	جميع الفلل والمباني

اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة ترشيد الكهرباء والماء (قسم ترشيد المياه)

٢. متطلبات الحديقة والزراعة:

لا يجوز استخدام المياه الموردة من الهيئة للأغراض الزراعية، ويستثنى من ذلك الحدائق والمزروعات الأخرى لأغراض الزينة، بشرط التقيد بما يلي

٢-١ يجب ألا يزيد حجم حنفية الحديقة عن ½ بوصة.

٢-٢ يجب أن تزود الحدائق بمنظومات الري الحديثة من خلال الرشاشات أو المنقطات، وأن يتم التحكم فيها بواسطة مؤقتات الري..

٢-٣ كمية استهلاك المياه للري: العشب: متر مربع واحد = ١٠ لتر/يوم وشجرة واحدة = ١٠ لتر/يوم.

٢-٤ خزان مياه منفصل لري الحديقة إذا كانت كبيرة (تزيد مساحتها عن ٥٠ متر٢) ويكون مستوى فتحة أنبوب التزويد لخزان الزراعة أعلى من مستوى فتحة خزان مياه الإستخدام الآدمي ب ٢٠ سم (٠,٢ متر).

٢-٥ يجب أن تكون كل خطوط الرشاشات ممدودة بشكل صحيح وواضح وأن تمرر من خلال تجاويف لكشف التسربات واستبدالها في حال الإعطاب.

٢-٦ يجب العمل كلما أمكن على اعادة استخدام مياه التكييف لأغراض الري أو لتزويد صناديق الطرد (السيفونات) بالماء ويجب عمل التمديدات المناسبة لذلك، مع مراعاة الاحتياطات الصحية.

٢-٧ ضبط المؤقت لري المزروعات في الصباح الباكر أو المساء وأن تروى مرتين في اليوم ولمدة تتراوح بين ٢٠ - ٣٠ دقيقة.

٢-٨ يجب أن لا تزيد عدد المنقطات في الخط المتصل بالمؤقت عن ٩٠ منقط أو لا تزيد على ٣٠ شجرة.

٢-٩ اختيار النباتات والأشجار ال تي تستهلك كميات قليلة من المياه (النباتات المقاومة للجفاف).

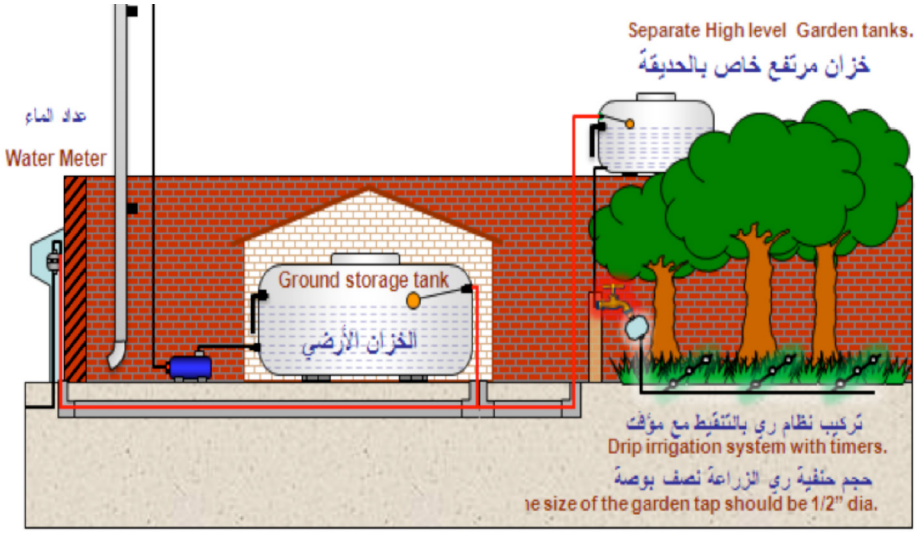
٢-١٠ يجب أن تكون المسطحات الخضراء مساحاتها محدودة لتجنب ارتفاع استهلاك المياه.

٢-١١ إعادة استخدام المياه الرمادية بعد المعالجة ووفق المواصفات الدولية والبريطانية ومنظمة الصحة العالمية.

٢-١٢ استخدم أنظمة تصفية/تنقية المياه البسيطة.

٢-١٣ يجب ان لا تخزن المياه الرمادية اكثر من ٢٤ ساعة.

٢-١٤ تركيب صمامات العزل بين أنظمة المياه الرمادية والصرف الصحي.

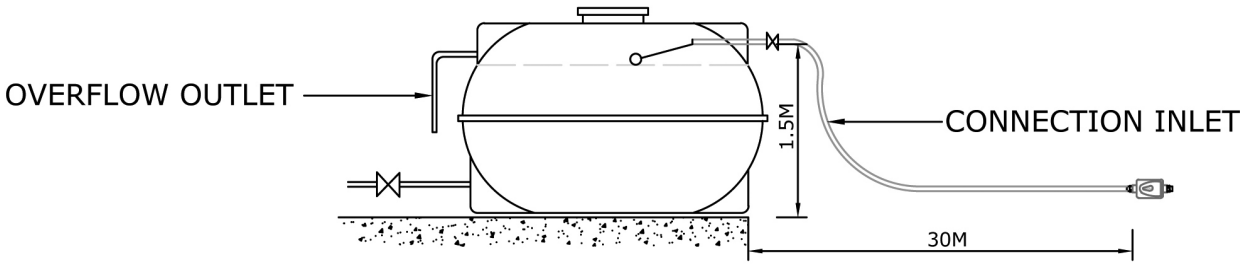


اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة ترشيد الكهرباء والماء (قسم ترشيد المياه)

٣. التمديدات الداخلية (بحسب الدليل الإرشادي الفني لأنظمة التمديدات المائية الداخلية)

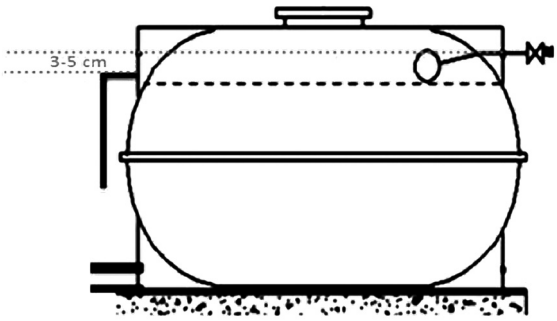
٣-١ يجب أن تكون جميع مواد السباكة مطابقة للمواصفات البريطانية B.S. standard أو ما يعادلها في المنشأة المشيدة حديثاً أو تعاد صيانتها.

٣-٢ يجب وضع خزان أرضي وأن لا يتعدى ارتفاع فتحة دخول الماء له متر نصيف وأن يكون موقعه أقرب ما يكون من عداد الماء بحيث لا يزيد عن ٣٠ متر وذلك لضمان تدفق الماء باستمرار حتى في فترات التقنين أو الضغط المنخفض.

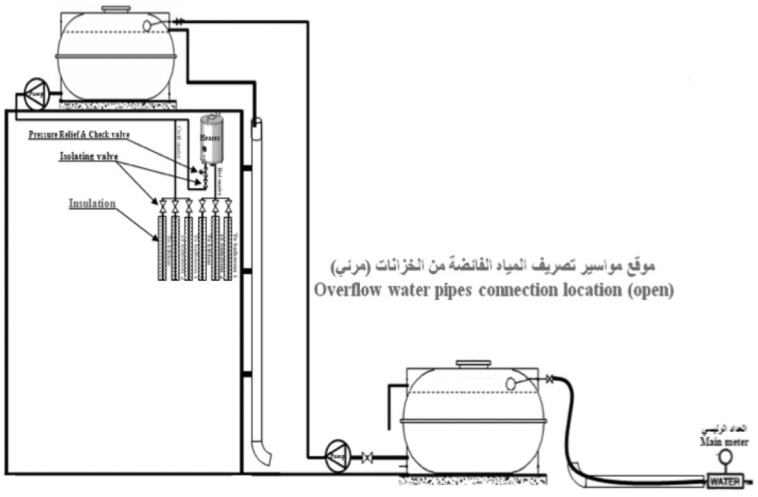


٣-٣ يجب أن تكون الخزانات الأرضية والعلوية في مواقع سهلة الوصول إليها، مع توفر حماية فعالة ضد الحرارة، و ذات لون أبيض.

٣-٤ يجب تركيب فتحة تصريف المياه الفائضة من الخزان الأرضي تحت فتحة التزويد بـ (٣-٥ سنتيمتر).



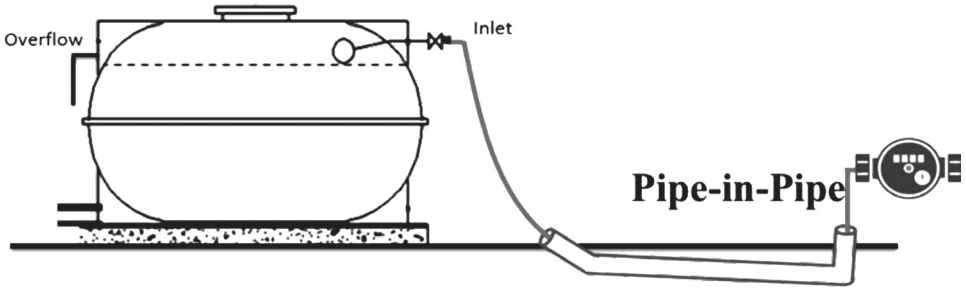
٣-٥ خطوط المياه الفائضة من الخزانات يجب أن لا توصل بقنوات الصرف الصحي وأن تكون مرئية لملاحظة المياه الفائضة في حال حدوثها.



اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة ترشيد الكهرباء والماء (قسم ترشيد المياه)

٣-٦ تركيب نظام إنذار صوتي أو ضوئي لخزان الماء الذي يثبت تحت مستوى الأرض، أو الخزانات ذات سعة أكبر من ١٠ متر مكعب، وذلك لتعطي إنذاراً قبل وصول المياه إلى ٥٠ مم تحت فتحة دخول الماء للخزان.

٣-٧ يجب أن تكون جميع الخطوط الداخلية للشبكة مفتوحة، أو تمرر من خلال تجاويف، وذلك لتسهيل ايجاد موقع التسرب واستبدال الخطوط المعطوبة.



٣-٨ يجب تركيب صمامات العزل على خطوط المياه الرئيسية المزودة لكل مرفق.

٣-٩ يجب أن يزود سخان المياه بصمام الأمان، وأن تكون الأنابيب الساخنة والباردة معزولة حرارياً، ويفضل تقصير التمديدات بين الحنفيات وسخان المياه.

٣-١٠ يجب أن تختبر الشبكة الداخلية هيدروليكياً لمدة ٢٤ ساعة وبضغط ١٥٠٪، وذلك للتأكد من عدم وجود أي تسرب.

٤. أنواع الأجهزة والأدوات الصحية

٤-١ يجب أن تكون جميع مواد السباكة مطابقة للمواصفات البريطانية أو ما يعادلها في المنشأة المشيدة حديثاً أو تعاد صيانتها.

٤-٢ يفضل أن تستخدم الخلاطات ذات التشغيل الآلي في الحمامات العامة.

٤-٣ يفضل استخدام خلاطات أحادية الأذرع (single lever) في الحمامات الخاصة.

٤-٤ يجب اختيار صناديق الطرد (السيفونات) التي لا تزيد سعتها عن ٦ لترات وأن تكون مزودة بنظام ثنائي التصريف (Dual Flushing)، مع تثبيت صمام العزل قبل صندوق الطرد.

٤-٥ يجب أن تكون أنظمة تشغيل المباول يدوية (بالكبس) أو إلكترونية (جهاز إستشعار) لتعمل بعد الاستخدام فقط.

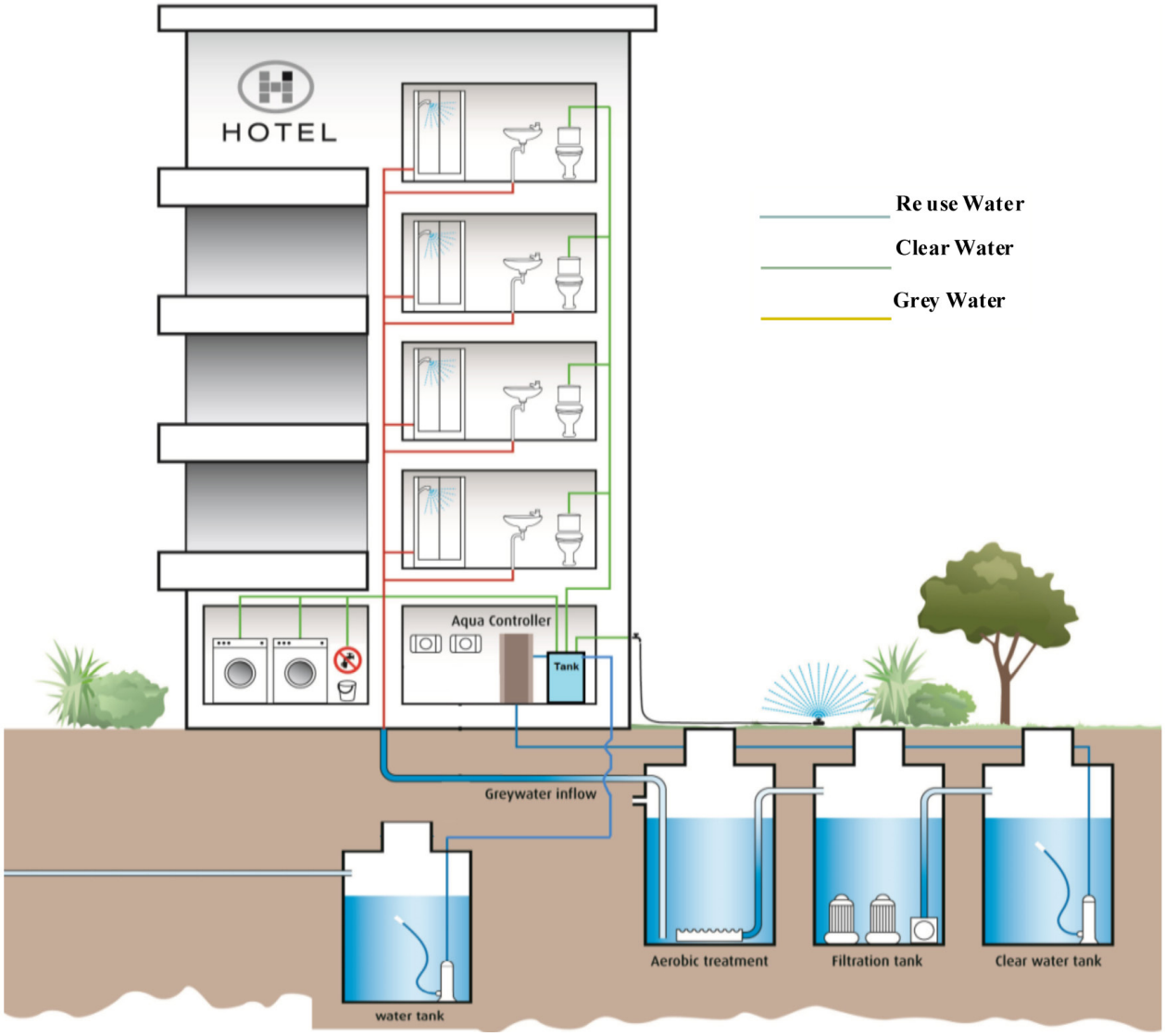
٤-٦ يجب أن لا يزيد معدل التدفق من الأدوات الصحية عن الكميات التالية:

الأداة	أقصى معدل للتدفق (لتر/الدقيقة)
حوض مغسلة المطبخ / حنفية عادية 	١٠
حنفية حوض مغسلة اليد 	٨
حنفية حوض السباحة(البانيو) 	١٢
فوهة الدوش 	١٠

اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة ترشيد الكهرباء والماء (قسم ترشيد المياه)

٥. إعادة استخدام المياه

٦-١ المشاريع الكبيرة مثل المواقع الصناعية والتجارية، يمكن إعادة استخدام المياه الرمادية (Gray Water) حسب المواصفات الدولية والبريطانية ومنظمة الصحة العالمية (WHO) وذلك لاستخدامها في أغراض الري وخزانات الطرد (السيفونات) أو أي استخدامات أخرى غير الآدمية، مع ضرورة توفير شبكتين منفصلتين للتزويد ونظامين للتصريف مع وضع مصدر آخر احتياطي في حال توقف مصدر المياه المعالجة نتيجة لأي عطب فني أو صيانة.



٦-٢ يفضل إعادة استخدام مياه المكيف لري المزروعات مباشرةً.

٦-٣ يفضل إعادة استخدام المياه المرفوضة (rejected water) من أجهزة التحلية لأغراض تنظيف الأرضيات وصناديق الطرد (السيفونات) وري المزروعات.

اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع المياه

٦. مواقع عدادات المياه (إدارة توزيع المياه)

اشتراطات عامة:

١. يتم تقديم طلبات التزود بالخدمة بعد الإنتهاء من جميع التجهيزات المطلوبة من قبل المشترك بحسب مواصفات إدارة توزيع المياه (مرفق الرسومات المعتمدة لدى إدارة توزيع المياه).

٢. يجب ختم استمارة تقديم طلب التزود بالخدمة من قبل سباك معتمد لدى هيئة الكهرباء والماء.

٣. التزويد بالخدمة يكون مرتبط بجاهزية البنية التحتية للشوارع من حيث منسوب وحدود حرم الطريق وتوافر شبكة توزيع المياه.

٤. يجب أن تكون مواقع العدادات المحددة من قبل المشترك سهلة الوصول إليها لتركيب وقراءة وصيانة العدادات والكشف عليها.

٥. يجب توفير مسافة كافية بين موقع عداد الماء والخدمات الأخرى مثل الكهرباء، المجاري والغاز حسب الممارسات المعتمدة والدليل الإرشادي.

٦. في حال رغبة المشترك في تغيير موقع العداد فعليه تقديم طلب رسمي إلى الهيئة لدى أحد مراكز الخدمة بإدارة خدمات المشتركين.

٧. في حال هدم العقار يجب على المشترك تقديم طلب رسمي لهيئة الكهرباء والماء لإزالة عداد الماء وإلغاء التوصيلة.

٨. على المشترك عدم البدء بأعمال الهدم والإنشاء قبل التأكد من إزالة خدمة الماء كلياً.

٩. يمنع استخدام مضخة مياه بعد العداد الرئيسي بشكل مباشر وقبل الخزان الأرضي.

١٠. فيما يتعلق بالمشاريع الإستثمارية الكبيرة ومشاريع التطوير العقاري، يجب على المطورين التنسيق بشكل مسبق مع إدارة توزيع المياه لدراسة المشروع وتحديد الاشتراطات اللازمة قبل البدأ بالأعمال الإنشائية.

١١. يجب توفير نقطة على الجدار الخارجي لتزويد الخزان الأرضي بالمياه عن طريق الصهريج في حالة صيانة الشبكة.

الفلل والمنازل:

١. تكون طريقة تركيب العداد داخل تجويف في جدار السور الخارجي لواجهة المبنى حسب الرسومات المعتمدة ويجب بناء جزء من الجدار الخارجي الدائم لتوصيل الخدمة. كما يسمح بتركيب العدادات على جدار السور الخارجي للمبنى بدون تجويف.

٢. في حالة وجود سور جانبي للمبنى وعدم وجود سور في الواجهة يجب عمل التجهيزات لتركيب العداد على الجدار الجانبي وبمسافة لا تزيد عن متر واحد داخل حدود العقار ويجب ان يكون الجزء الداخل في العقار من خلال قناة أرضية.

٣. في حالة عدم وجود سور للمبنى يجب عمل تجهيزات العداد على هيكل المبني ولا يمكن تركيب العداد داخل تجويف في هيكل المبنى.

المجمعات المسورة السكنية:

١. يجب التجهيز لتركيب مجمع عدادات على الجدار الخارجي للعقار بالطريق العام ولا يتم تركيب عدادات الماء بطريقة منفصلة لكل وحدة داخل العقار.

٢. يجب توفير خزانات ماء أرضية وعلوية وتمديدات منفصلة لكل وحدة ويمنع تركيب خزان مشترك لأكثر من وحدة.

٣. يجب توزيع مواقع العدادات وخزانات المياه الأرضية للوحدات بحيث لا تزيد المسافة بين العداد وخزان الوحدة الأرضي عن ٣٠ متر.

٤. بالنسبة للمباني متعددة الطوابق ضمن حدود مجمع مسور يتم تركيب عداد رئيسي واحد للمبنى بالطريق العام على حدود المجمع

اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع المياه

ولا يتم تركيب عدادات منفصلة للشقق داخل المبنى إلا إذا ارتأت الهيئة الموافقة على ذلك بموجب إتفاق مكتوب بين الهيئة والمطور بحيث تكون جميع عدادات المياه على الحدود الخارجية للعقار.

٥. لا يزيد حجم مجمع العدادات عن بوصة واحدة للمجمعات التي لا يزيد عدد وحداتها عن خمس (٥) وحدات، ولا يزيد حجم مجمع العدادات عن بوصتين للمجمعات التي لا يزيد عدد وحداتها عن عشر (١٠) وحدات وتحدد الهيئة أعداد مجمعات العدادات وأحجامها بالنسبة للمجمعات التي يزيد عدد وحداتها عن عشر (١٠) وحدات.

٦. يجب ملى استمارة احتياجات المياه المرفقة واعتمادها من قبل استشاري المشروع.

الوحدات أو المنشآت غير السكنية:

١. الوحدات غير السكنية التي لها بطاقات عناوين لكل وحدة مع بطاقة عنوان للمدخل، يمكن تركيب عداد رئيسي مع عدادات منفصلة لكل وحدة ويتحمل المالك تكلفة شراء العدادات الفرعية وعمل تمديد أسلاك الإتصالات وتجهيز مصدر كهرباء. كما يجب تجهيز موقع العدادات الفرعية في مكان واحد فقط ولا يسمح بتركيب العدادات الفرعية بشكل منفرد.

٢. بالنسبة للوحدات غير السكنية بدون بطاقة عنوان للمدخل، يجب تجهيز مجمع عدادات مماثل للمجمعات المسورة.

٣. بالنسبة للمباني التي يوجد بها مرافق مياه مشتركة للوحدات يتم تركيب عداد رئيسي واحد فقط على المدخل لتزويد المرافق المشتركة.

المباني التي تتكون من عدة وحدات سكنية و/أو غير سكنية:

١. يتحمل المالك تكلفة شراء العدادات الفرعية بالنسبة للمباني التي تتكون من عدة وحدات وتتزود من عداد رئيسي على المدخل كما يلتزم المالك بتجهيز شبكة أسلاك الإتصالات ومصدر كهرباء حسب الرسومات المعتمدة من قبل الهيئة.

٢. يجب تجهيز موقع للعداد الرئيسي ويكون على الطريق العام بالقرب من مدخل المبنى حسب الرسومات المعتمدة من إدارة توزيع المياه.

٣. يتم تزويد كل عقار بعداد رئيسي واحد فقط.

٤. يجب تجهيز موقع مناسب لعدادات الشقق فوق سطح المبنى في صندوق يشمل جميع العدادات كلما أمكن ذلك، ويجوز أن يكون موقع العدادات في كل طابق بشرط إلتزام المشترك بتوفير توصيلات الأسلاك اللازمة لقراءة العدادات.

٥. يجب ترقيم المواسير الموصلة للعدادات حسب عناوين الشقق طبقاً لبطاقات العناوين الصادرة من هيئة المعلومات والحكومة الإلكترونية.

٦. يجب تجهيز التوصيلات الداخلية وصندوق العدادات حسب الرسومات المعتمدة لدى الهيئة، بحيث يصل الماء إلى عدادات الوحدات من الخزان العلوي، ولا يسمح بضخ الماء إلى العدادات الفرعية للوحدات مباشرة من الخزان الأرضي.

٧. في حال وجود محلات تجارية تحتاج لخدمة الماء بصورة فردية ضمن المبنى، فيجب تصميم الشبكة الداخلية للمبنى بحيث تشتمل على توصيل عداد ماء لكل محل تجاري عن طريق مجمع عدادات في حال عدم وجود عنوان للمدخل. وفي حال وجود عنوان على المدخل ووجود شبكة عدادات فرعية في المبنى يتم تركيب عداد فقط لكل محل داخل صندوق العدادات ولا يتم عمل أي توصيلة منفصلة للمحلات من شبكة المياه الرئيسة أو الفرعية التابعة للهيئة.

٨. بالنسبة للمباني التي تستخدم كمكاتب فقط وتوجد بها مرافق مياه مشتركة، يتم تركيب عداد رئيسي واحد عند المدخل.

٩. يتحمل مالك المبنى أو إتحاد الملاك فرق القراءة بين العداد الرئيسي للمبنى ومجموع قراءات العدادات الفرعية لذات المبنى.

اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع المياه

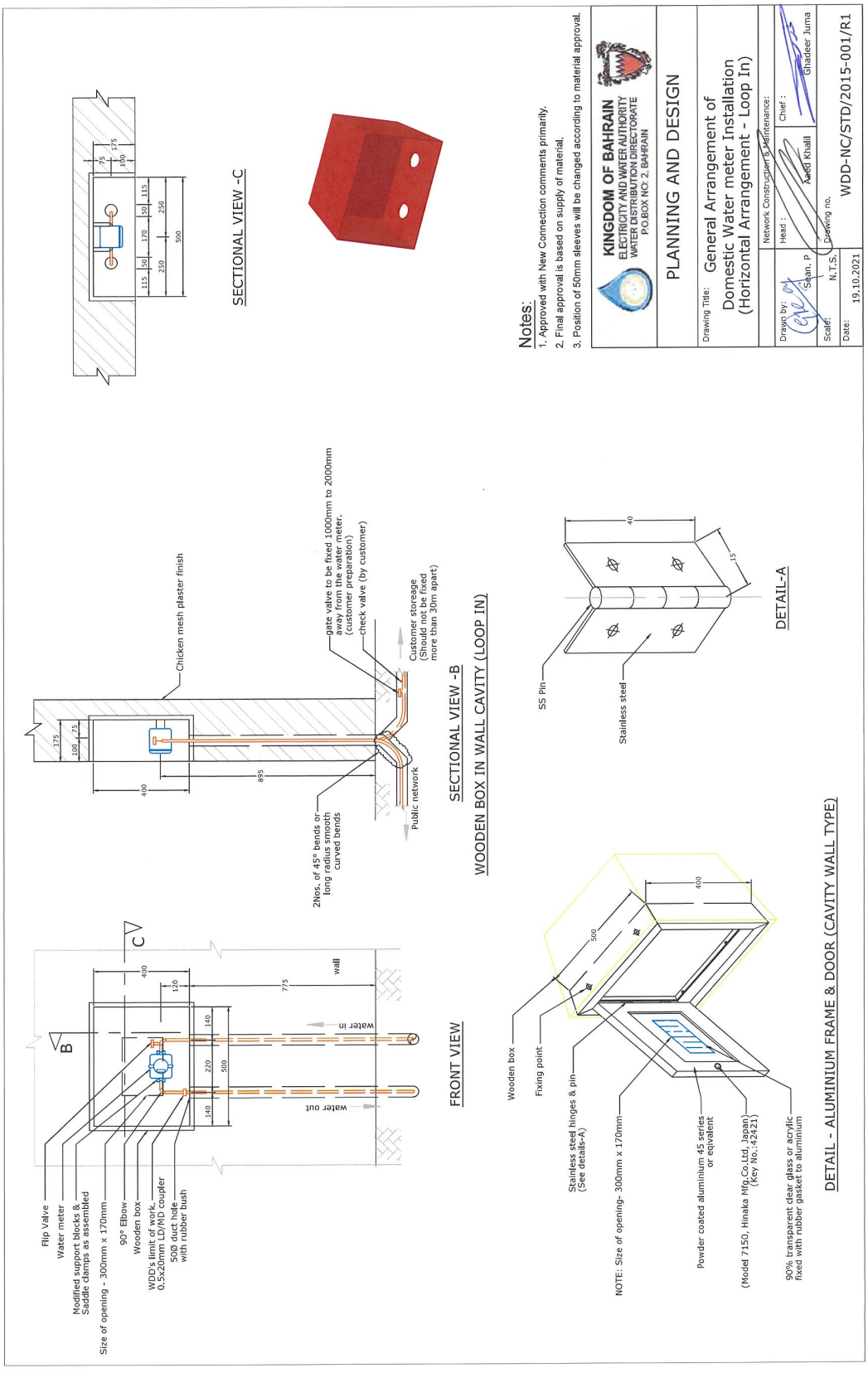
١٠. في حال الإمتناع عن تركيب العدادات المنفصلة للشقق والمحلات يجوز للهيئة تركيب عداد رئيسي للمبنى ورصده على المدخل ويتحمل تكاليف الاستهلاك الشهرية المالك أو إتحاد الملاك بالتعرفة التجارية وبدون توزيع الاستهلاك على الشقق والمحلات.

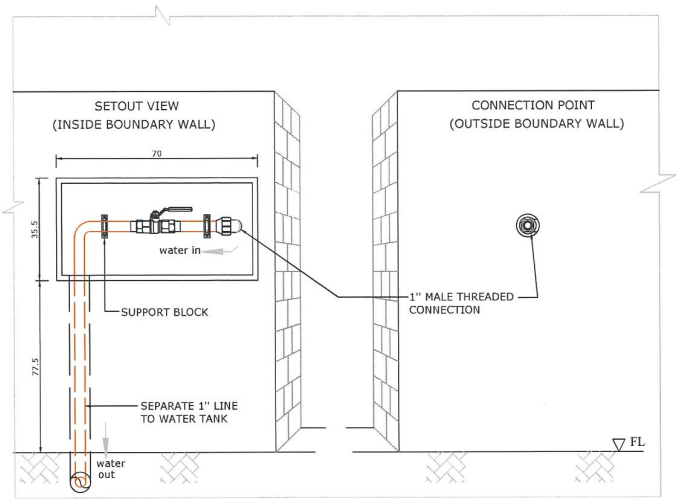
١١. بالنسبة للمباني القائمة والتي تتزود بخدمة الماء عن طريق عداد رئيسي واحد ويتم توزيع الاستهلاك بالتساوي على الوحدات، إذا رغب واحد أو أكثر من المشتركين في تركيب عداد منفصل لوحدته أو وحداتهم فعليه أو عليهم التنسيق مع مالك العقار أو اتحاد الملاك لعمل شبكة تمديدات داخلية لتركيب عدادات منفصلة لجميع الوحدات، ولا يتم تركيب عداد واحد منفصل لبعض الوحدات دون البعض الآخر.

١٢. تحديد أحجام التوصيلات للمباني من اختصاص الهيئة ويتم بناء على الاحتياجات اليومية التي يقوم بحسابها مهندس المشروع وتكون التوصيلة حسب الرسومات المعتمدة لدى الهيئة والمذكورة في الدليل الارشادي.

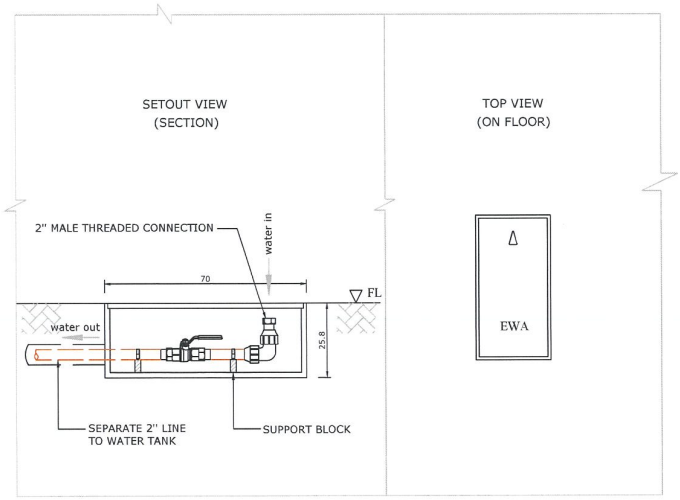
١٣. يجب ملى استمارة احتياجات المياه المرفقة وإعتمادها من قبل استشاري المشروع.

اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع المياه

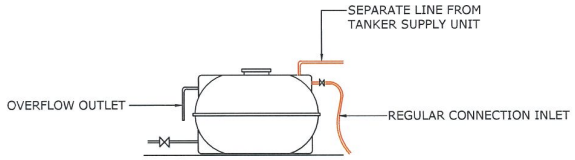




CONNECTION FOR 1" PIPE (CAVITY TYPE)



CONNECTION FOR 2" PIPE (ON FLOOR)
FOR MULTISTORY BUILDING



TANK CONNECTION DIAGRAM

KINGDOM OF BAHRAIN
ELECTRICITY AND WATER AUTHORITY
WATER DISTRIBUTION DIRECTORATE
P.O.BOX NO: 2, BAHRAIN

PLANNING AND DESIGN

Drawing Title:
General Arrangement of
Domestic Water Tanker Supply

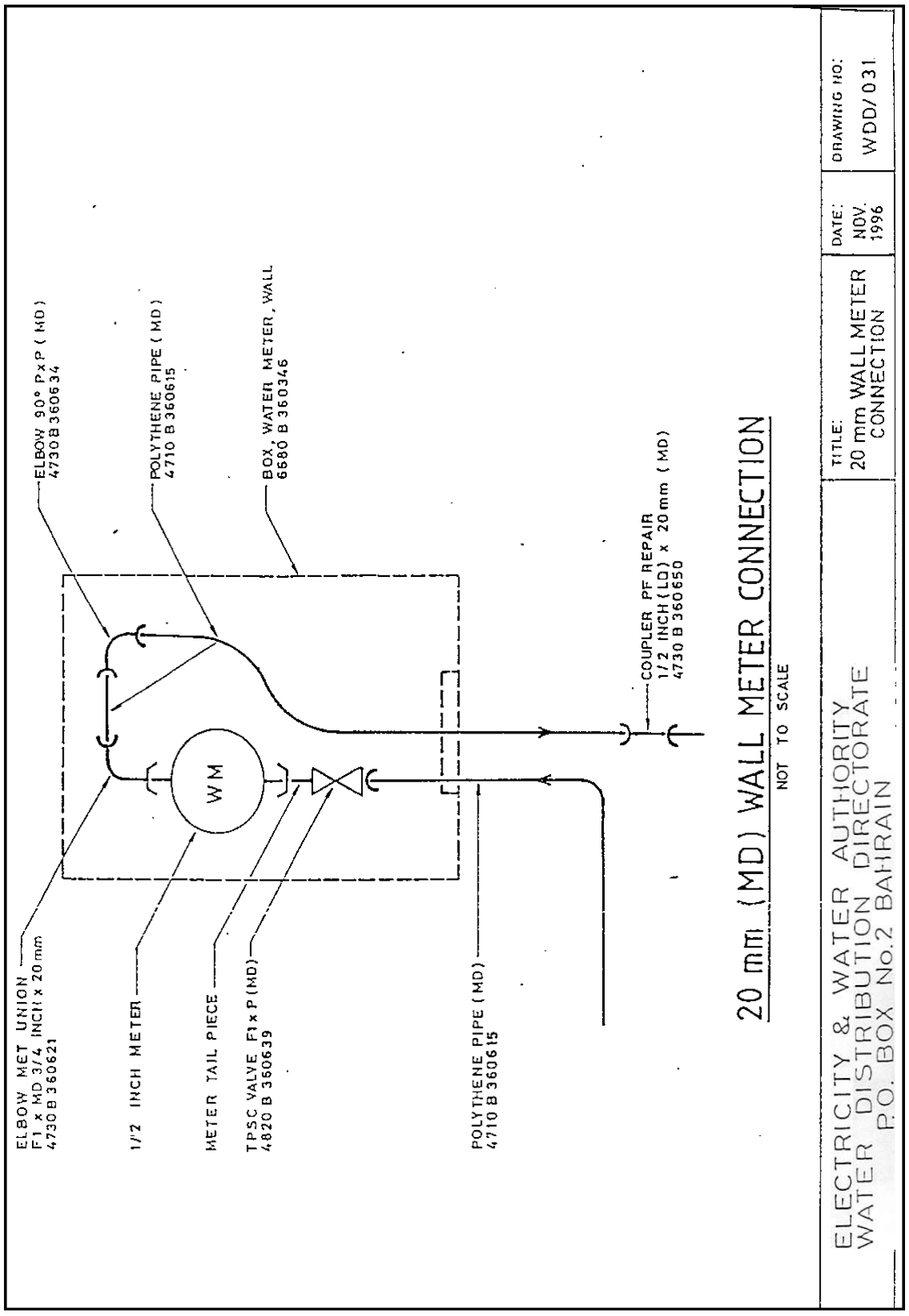
Network Construction & Maintenance:

Drawn by:	Head :	Chief :
Sean. P	Aaed Khalil	Ghadeer Juma

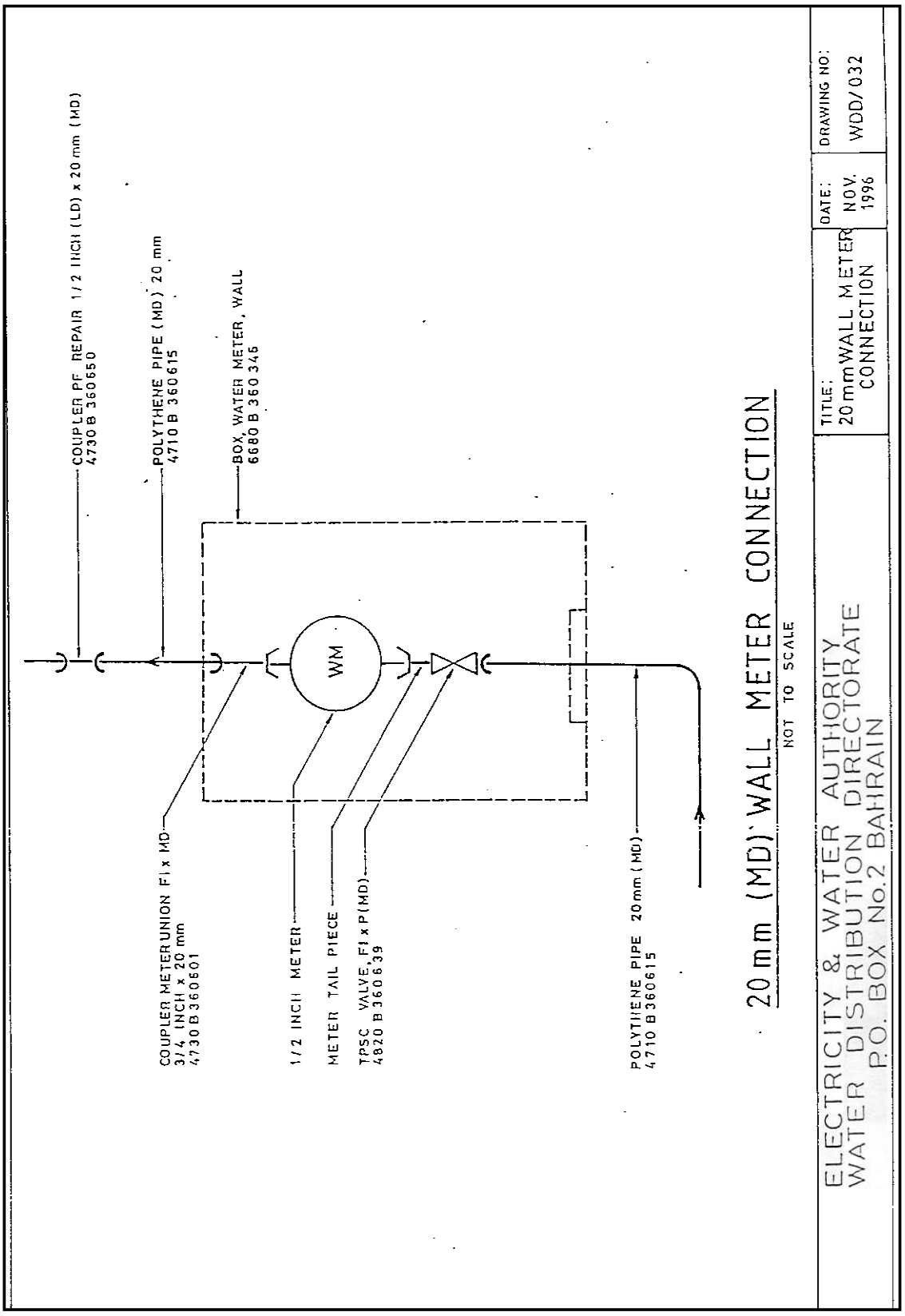
Scale:	Drawing no.
N.T.S.	WDD-NC/STD/2021-001
Date: 02.03.2022	

اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع المياه

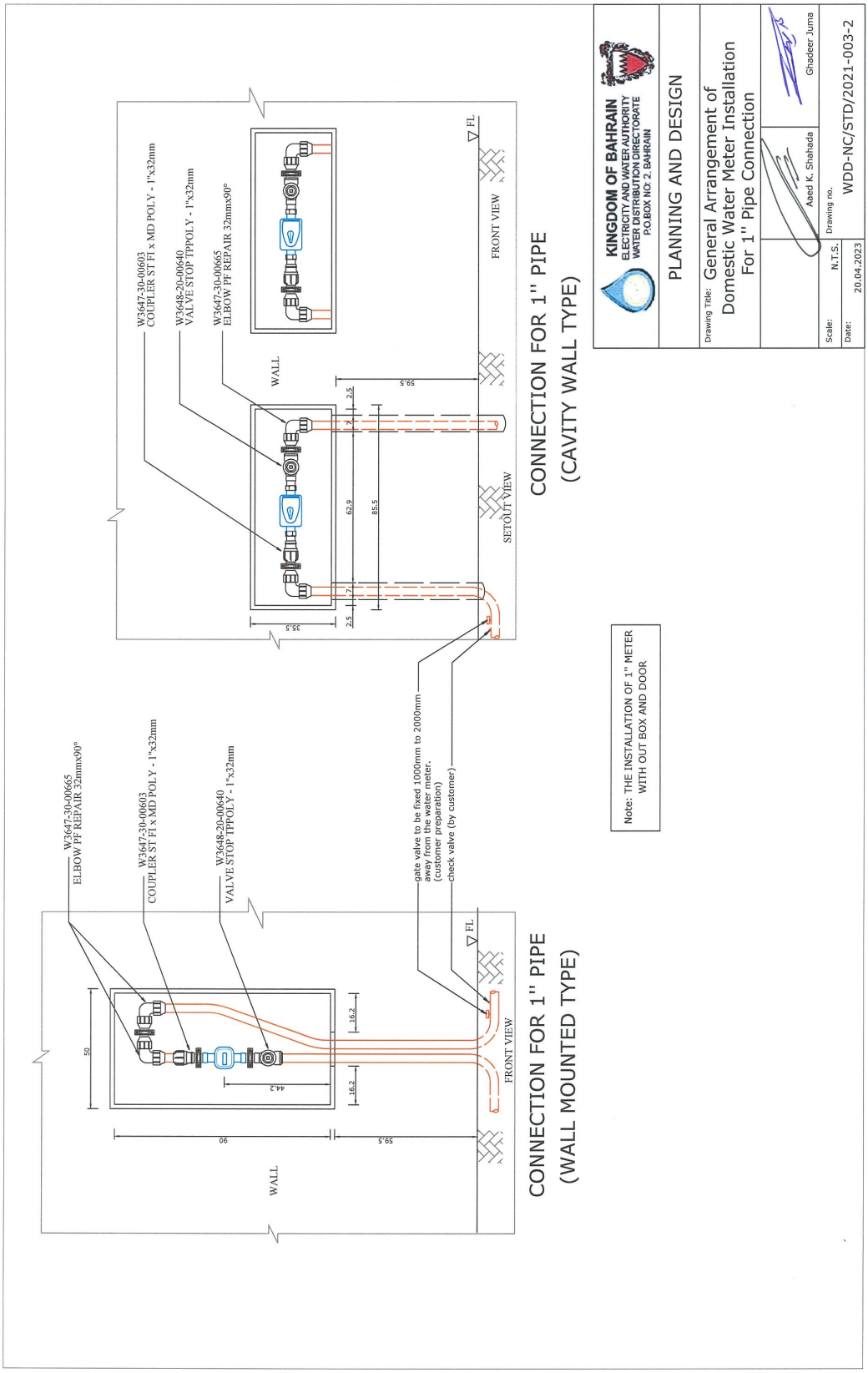
اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع المياه



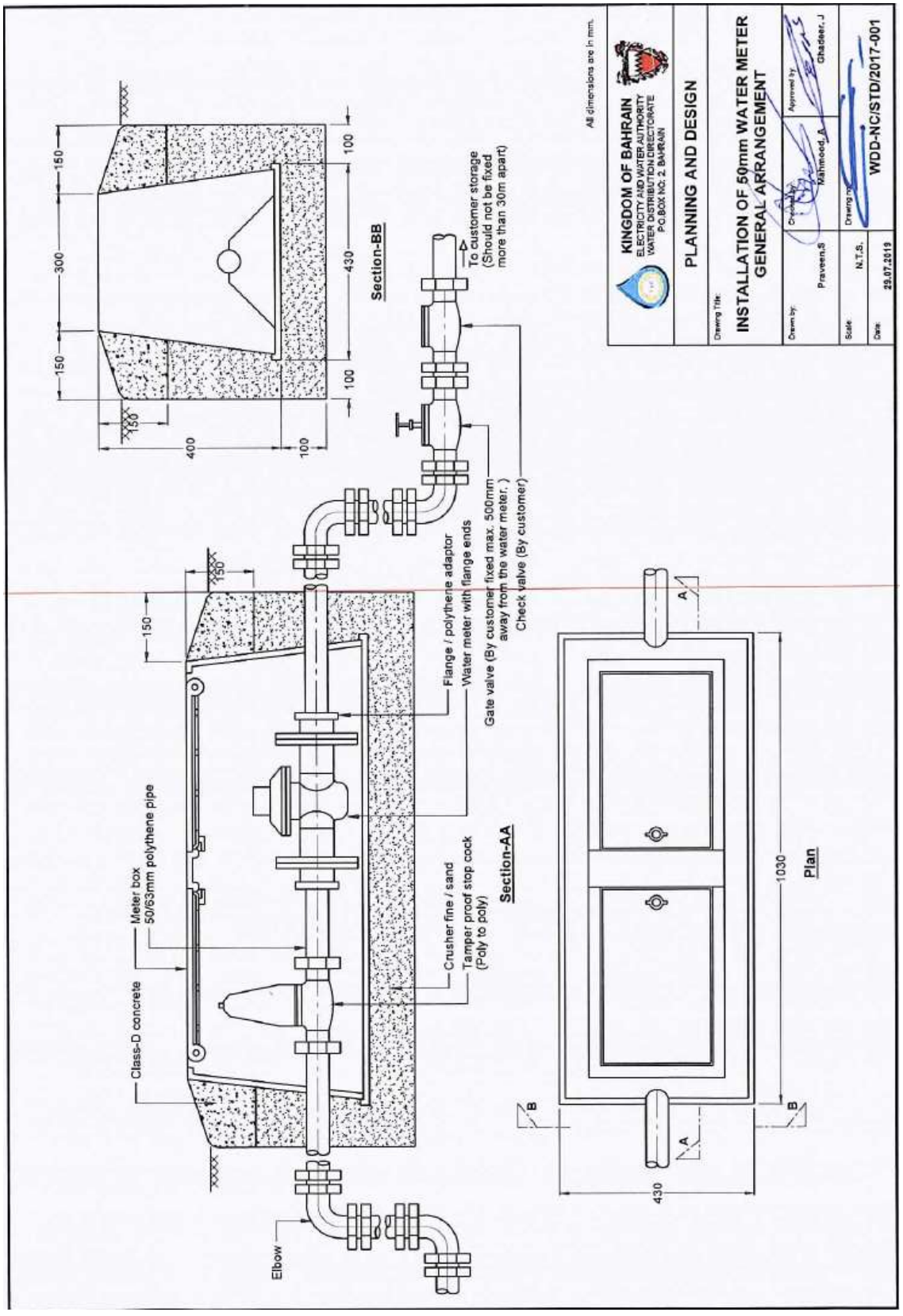
اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع المياه



اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع المياه

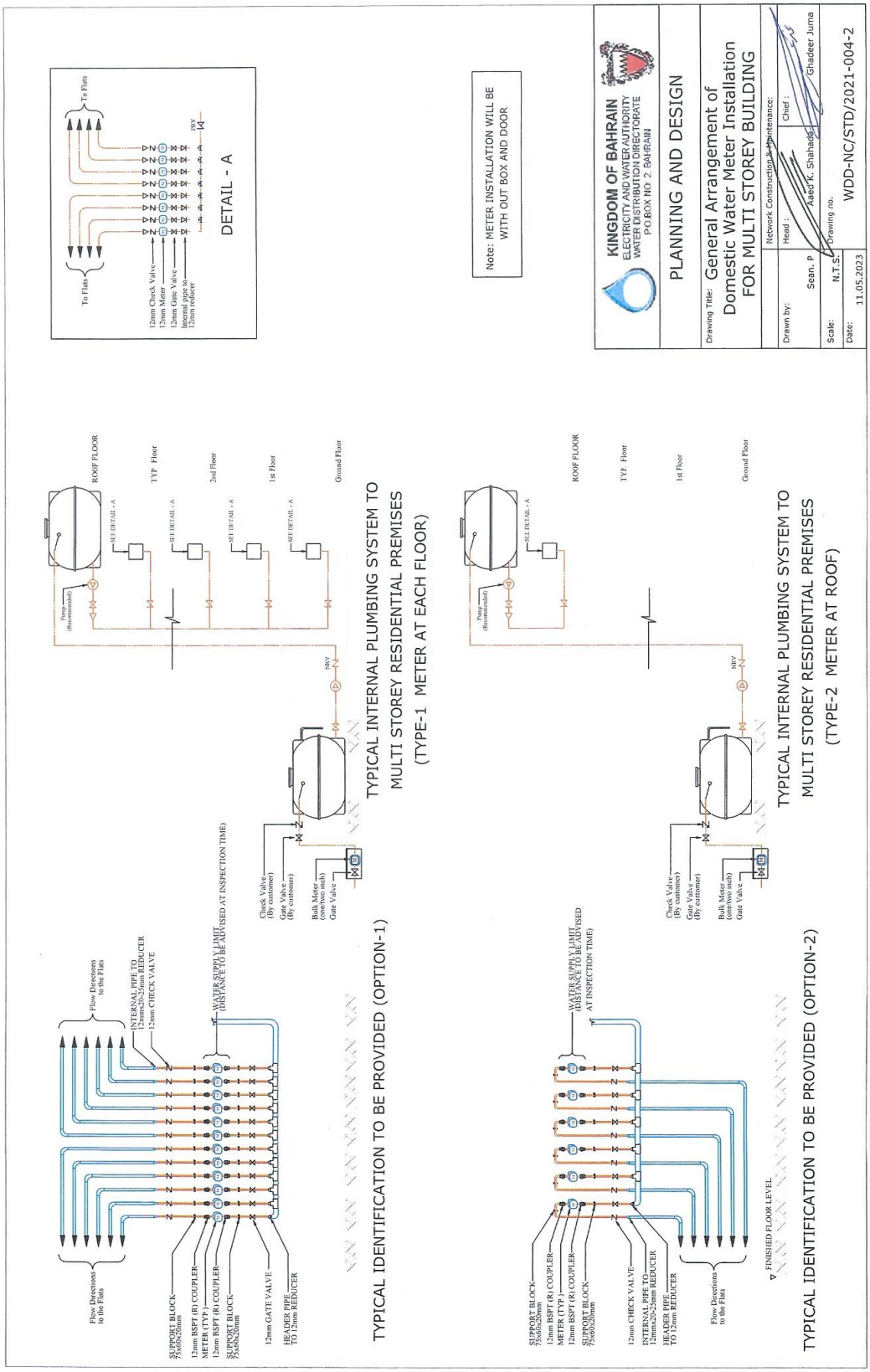


اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع المياه

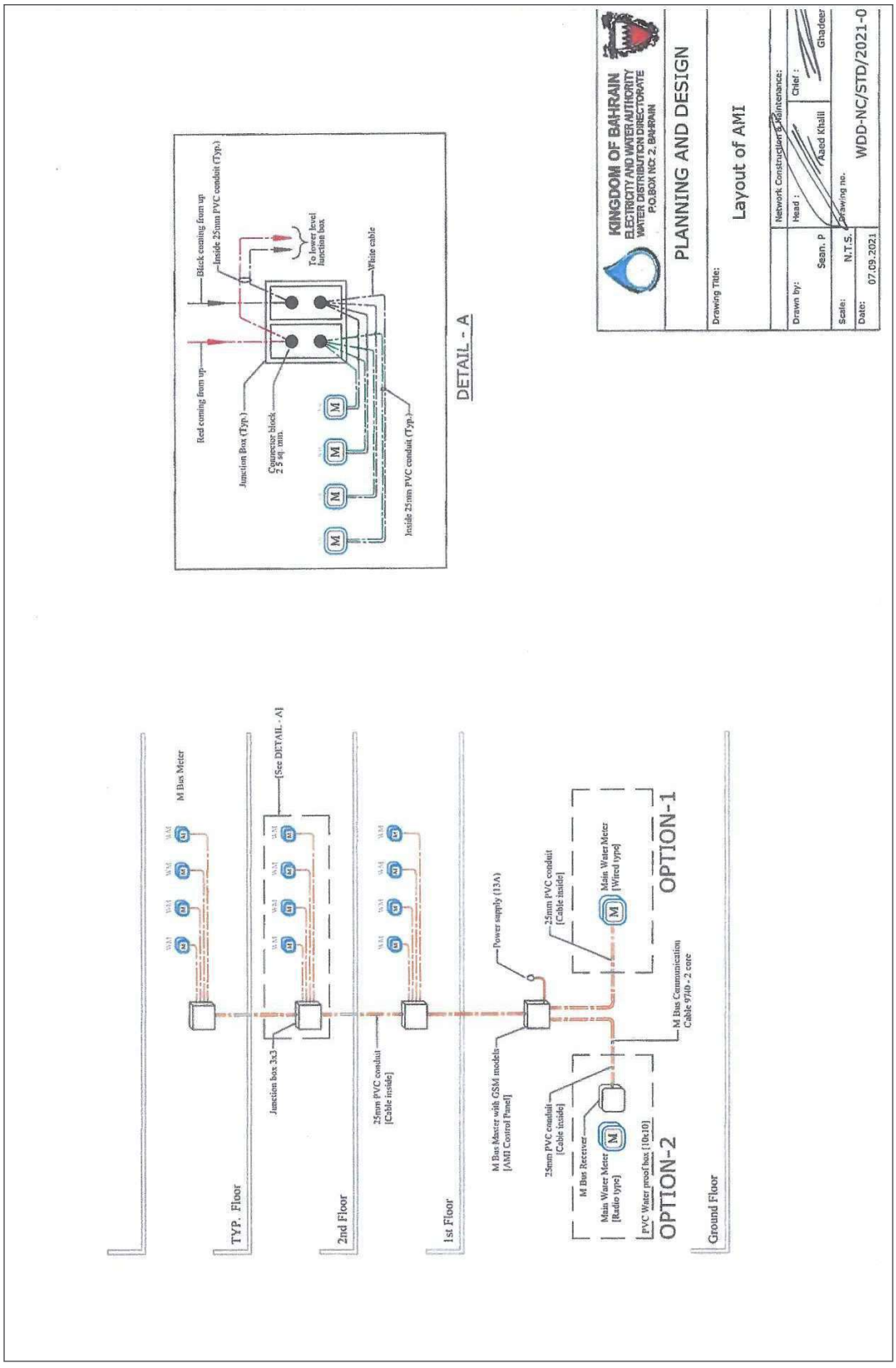


اشتراطات هيئة الكهرباء والماء

إدارة توزيع المياه



اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع المياه



اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع المياه

KINGDOM OF BAHRAIN
ELECTRICITY & WATER AUTHORITY
WATER DISTRIBUTION DIRECTORATE

مملكـــــة البحـــريـــن
هيئـــــة الكهربـــــاء والمـــــاء
ادارة توزيـــــــع الميـــــــاه

EWA
هيئة الكهرباء والماء
Electricity & Water Authority
Kingdom of Bahrain

NEW CONNECTIONS INPECTION FORM — استمارة الكشف – وحدة التخطيط

Connection Size & Type: ----------:حجم ونوع التوصيلة — Application No.:----------:رقم الطلب

Visit No.:---------- --:رقم الزيارة — Visit Time:----------:وقت الزيارة — Visit Date:----------:تاريخ الزيارة

Area: ----------:المنطقة — Name:----------:الاسم

Block:---------- :المجمع — Road:----------:طريق — House No.: ----------:منزل رقم

Tel .No.:----------:رقم تلفون — Approved Plumper:---------- : مركب انابيب معتمد

The site was visited by inspector and found the following: — لقد قام المفتش بزيارة الموقع وتبين له التالي:

	Description	Details التفاصيل	الوصف	
1	Correct water meter location.		موقع التجهيزات مطابق للموقع المعتمد من قبل الإدارة	1
2	Permanent wall is prepared for meter installation.		تجهيز جدار دائم لتركيب عداد الماء	2
3	Vertical height from asphalt level to the bottom of cavity is correct 77.5cm.		الارتفاع من مستوى الشارع (الأسفلت) الى اسفل التجويف صحيح (77.5 سم)	3
4	There are tank/ gate valve before the tank & float valve in the tank.		وجود خزان ماء او / و صمام تحكم قبل خزان الماء / وجود عوامة في الخزان.	4
5	Polythene pipe from water tank to meter location with a suitable size for the connection.		وجود انبوب بولثين من الخزان الى موقع العداد بحجم مناسب للتوصيلة	5
6	Plaster made externally.		الجدار الخارجي ممسوح	6
7	Plaster made internally.		الجدار الداخلي ممسوح	7
8	Cavity prepared to install the meter.		وجود تجويف لتركيب العداد	8
9	Cavity's width is correct (50cm).		عرض التجويف (50 سم)	9
10	Cavity's height is correct (40cm).		ارتفاع التجويف (40 سم)	10
11	Cavity's depth is correct (17.5cm).		عمق التجويف عن المطلوب (17.5 سم)	11
12	Correct location of bottom hole(s) in cavity.		موقع الفتحة السفلية في تجويف العداد صحيح.	12
13	Correct location of top hole(s) in cavity.		موقع الفتحة العلوية في تجويف العداد صحيح.	13
14	There is duct provided in bottom hole(s).		وجود قناه في فتحة التجويف	14
15	Duct provided in bottom hole(s) is correct.		موقع القناه اسفل التجويف صحيح	15
16	The distance between the bottom two ducts hole box is correct (21 cm)		المسافة بين الفتحات السفلية للصندوق (21 سم)	16
17	There is 45 deg. elbow provided in the ground.		وجود كوع (45 درجة) تحت مستوى الارض.	17
18	There is check valve		وجود صمام غير قابل لترجيع	18
19	There is ball valve		وجود العوامة	19
20	There is permanent/temporary tank		يوجد خزان دائم/مؤقت	20
others				**اخرى**
21				21

APPROVED ☐ — ☐ REJECTED

If you require further information or ready for inspection please contact:
Inspector No.: ----------
E-mail: WDDinspection@ewa.bh
or Call Center.:17515555

اذا كنت في حاجة لمزيد من المعلومات او كنت مستعدا لأجراء الكشف مرة اخرى فالرجاء الاتصال على:
هاتف المفتش:----------:Tel.:
البريد الإلكتروني: WDDinspection@eaw.bh
او بمركز الاتصالات: 17515555

- The Certified plumber shall comply with all building permits regulations, & commitment to apply the system of water installations inside the building upon completion of construction , including the capacity of tanks storage

- يلتزم السباك المعتمد بجميع اشتراطات اجازة البناء المعتمدة والالتزام بتطبيق نظام التمديدات المائية في داخل المبنى عند الانتهاء من البناء بما في ذلك سعة خزانات المياه

Certified Plumper Signature & Stamp :----------
Date:----------

التوقيع وختم المقاول المعتمد ----------
التاريخ:----------

- Notice: If the site is not ready within 3 months from the date of this request, the application will be cancelled automatically.

- ملاحظة: اذا لم يتم التجهيز خلال مدة اقصاها 3 اشهر من تاريخ الطلب فأن المعاملة سيتم إلغاءها تلقائيا.

WDD Representative Name:	Date:	Signature:

اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع المياه

KINGDOM OF BAHRAIN
ELECTRICITY & WATER AUTHORITY
WATER DISTRIBUTION DIRECTORATE

مملكـــــة البحـــريـــن
هيئـــــة الكهربـــــاء والمـــــاء
ادارة توزيـــــــع الميـــــاه

EWA هيئة الكهرباء والماء Electricity & Water Authority Kingdom of Bahrain

Water Services Coordination Group | **Inspection Form** | **مجموعة تنسيق خدمات المياه**

Individual or Manifold Meter System / شبكة العدادات الفرعية وموزع العدادات في المجمعات السكنية والمسورة

Connection Size & Type: _____ حجم ونوع التوصيلة: Application No.: _____ رقم الطلب:

Visit No.: _____ رقم الزيارة: Visit Time: _____ وقت الزيارة: Visit Date: _____ تاريخ الزيارة :

Area: _____ المنطقة: Name: _____ الاسم:

Block: _____ المجمع: Road: _____ طريق: House No.: _____ منزل رقم:

Telp.No.: _____ رقم تلفون: Approved Plumper: _____ مركب الأنابيب:

The site was visited by inspector and found the following: لقد قام المفتش بزيارة الموقع وتبين له التالي:

	#	Description	Details	التفاصيل	الوصف	#	
For Individual & Manifold	1	Correct location of individual meters.			موقع التجهيز مطابق للموقع المعتمد من الإدارة	1	لشبكة وموزع المجمعات السكنية
	2	Plaster made internally			الجدار الداخلي ممسوح	2	
	3	Plaster made externally			الجدار الخارجي ممسوح	3	
	4	Water tank			وجود خزانات ماء	4	
	5	There is check valve			وجود صمام غير قابل لترجيع	5	
	6	There is ball valve			وجود العوامة	6	
	7	No gate valve/PRV before and after meter.			وجود صمامات تحكم قبل و بعد العداد	7	
	8	Pipes are provided from water tank(s) to meters locations.			وجود انابيب موصلة من الخزان إلى مواقع العدادات	8	
	9	Cavity prepared in site			وجود تجويف لتركيب العدادات	9	
	10	Door/glass for the box .			وجود باب للصندوق / وجود زجاج بلاستيك لقراءة العداد	10	
	11	Pipes numbering are ready & matching with unit addresses/ female socket ¾			وجود ترقيم الأنابيب الخاصة بكل وحدة/ وجود وصلات العدادات ¾ بأسنان مستقبلة .	11	
	12	Vertical height to the bottom of cavity is correct (77.5 cm from finished floor level)			الارتفاع من مستوى الأرضية النهائية إلى أسفل التجويف مطابق للمطلوب (77.5 سم)	12	
For Manifold	13	6" PVC duct provided.			وجود انبوب PVC (6 بوصة)	13	لموزع المجمعات السكنية
	14	Cavity width is correct (200 cm)			التجويف غير مطابق للمطلوب (200 سم)	14	
	15	Cavity height is correct (80 cm)			ارتفاع التجويف مطابق للمطلوب (80 سم)	15	
	16	Cavity depth is correct (30 cm)			عمق التجويف مطابق للمطلوب (30 سم)	16	
	17	Correct locations of bottom holes in cavity			مواقع الفتحات السفلية في تجويف العداد صحيحة	17	
	18	Long 6" PVC provided below the ground.			وجود كوع طويل (6 بوصة) تحت مستوى الأرض (45° درجة)	18	
For Individual	19	Pipe provided from water roof tank to the bottom of cavity.			وجود انبوب من الخزان إلى أسفل التجويف.	19	لشبكة العدادات
	20	Box height is correct (50 cm)			ارتفاع الصندوق مطابق للمطلوب (50 سم)	20	
	21	Box depth is correct (30 cm)			عمق الصندوق مطابق للمطلوب (30 سم)	21	
	22	Pipe for main meter (internal dia= …….)			وجود انبوب للعداد الرئيسي (القطر الداخلي = ... بوصة)	22	
	23	Communication cables			تمديد اسلاك الاتصال للقراءة عن بعد	23	
	24	Roof water tank is full			الخزان العلوي مملوء بالماء	24	

APPROVED | **REJECTED**

No. of meter ready to be fixed:---------- عدد العدادات المجهز لها: | No. of meters in the application:---------- عدد العدادات في الطلب:

I declare that the numbering of the pipes connecting to the meters is correct according to the addresses of the units (apartments / shops) issued by the E-Government Authority and is in accordance with the addresses of the water request

اقر بأن ترقيم المواسير الموصلة للعدادات صحيحه وحسب عناوين الوحدات (الشقق/محلات) الصادرة من هيئة الحكومة الالكترونية و مطابق لعناوين طلب الماء

Certified Plumper Signature & Stamp :---------- التوقيع وختم المقاول المعتمد ----------

Date:---------- التاريخ:----------

- Notice: If the site is not ready within 3 months from the date of this request, the application will be cancelled automatically.

- ملاحظة: اذا لم يتم التجهيز خلال مدة اقصاها 3 اشهر من تاريخ الطلب فإن المعاملة سيتم إلغاءها تلقائيا.

WDD Inspection Representative Name:	**Date:**	**Signature:**
New Connection Technician Name:	**Date:**	**Signature:**
New Connection Contractor Name:	**Date:**	**Signature:**

اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع المياه

EWA هيئة الكهرباء والماء Electricity & Water Authority

إدارة ترشيد الكهرباء والماء
Electricity & Water Conservation Directorate

إدارة توزيع المياه
Water Distribution Directorate

WATER REGULATION SYSTEM IMPLEMENTATION FORM (Building – Individual Meters Installations)

Main Account No.:	**Owner Name:**		**CPR/CR:**	
Contact No:	**Email:**		**Signature:**	
Main SPN:	**Building:**	**Road:**	**Block:**	**Area:**

Please attach Unit's numbers not ready for installations

I hereby confirm the validity & legality of the data and documents that are written and supplied by me to request water service, and I bear legal responsibility in this respect without any liability to EWA, I also pledge to bear the differences between main meter and sub-meters in the internal water distribution network system that are caused by direct connections after the bulk meter

أقر أنا الموقع أدناه بصحة و قانونية البيانات و المستندات المدونة المزودة مني لطلب خدمة الماء و و اتحمل المسؤولية القانونية فيما يخص ذلك دون ادنى مسؤولية على هيئة الكهرباء و الماء. و أقر أيضاً بتحمل الفروقات بين العداد الرئيسي للمبنى و عدادت المياه الفرعية التي قد تنتج بسبب التوصيلات المباشرة بعد العداد الرئيسي.

No.	Water Regulation System Description	Status	(EWA)Remarks
1	Existing of gate valves before and after the meter, and check valve after the meter.	☐ Check Valve ☐ Gate Valves	
2	Readiness of meters box with glass for meter readings.	☐ Yes ☐ No	
3	Readiness of pipes numbering as per the addresses in the application.	☐ Yes ☐ No	
4	Number of ready units to fix the water meters	Ready Units: _____	
5	Existing of female socket ¾ in both ends of connection with space of 17cm between the two sockets.	☐ Female socket ☐ Space (17cm)	
6	Wiring is ready for indoor meters in each floor (If applicable).	☐ Yes ☐ No ☐ Not Applicable	
7	No. of direct Connections after the Bulk meter	No.	
8	Ground Tank inlet height from the street level (Max 1.5 m), Max Distance 30m from Main meter.	Distance: _____m Height: m	
9	Storage Capacity (minimum must be 1/3 capacity in ground tank) ½ inch: Residential 1.5 m3/flat, Commercial 1.5 m3/flat 1 inch: Residential 1 m3/flat, Commercial 1.5 m3/flat 2 inches: Residential 0.5 m3/flat, Commercial 0.5 m3/flat	Ground Tank: _____ Roof tank: _____ Total: _____	
10	G&R Tanks easy to reach, protected against heat (kept in shade or in a room) or insulated tank and light color. Roof tank full of water.	☐ Easy to reach ☐ Protected against heat ☐ Roof Tank is Full	
11	Fix overflow line (3-5cm) below the inlet for ground and roof tanks, if the ground / underground tank is more than 10m³ must fix Audible or Visual Alarm System. Overflow water pipes connection location	☐ 3 – 5 cm ☐ Alarm System ☐ Visible	
12	Methods of All water Pipes/connections -Easy to find leak and easy to replace, Hot & Cold pipes shall be fully insulated.	☐ Visible ☐ Inside sleeve ☐ Yes ☐ No	
13	Installation of Isolating Valves (Easy to reach) at Each line of Hot & Cold, Before Ground Tank, also for Water Heater with Safety Valve. Hot & Cold pipes shall be fully insulated	☐ Cold Lines ☐ Hot Lines ☐ G. Tank Line ☐ W. Heater	
14	No illegal connection or Direct pumping & intakes from Supply Line.	☐ No illegal connection ☐ No illegal intakes ☐ No direct pumping	
15	Separate tank available for gardening area more than or equal 50m2	☐ Available - Fed by main line at higher level (0.2 or less)- Fed by G.Tank ☐ Not available	
16	Garden tap size should be 1/2" dia.	☐ Yes ☐ No	
17	Gardens are provided: modern Irrigation system (Dripping or Sprinkler) with a Timer	☐ Dripping ☐ Sprinkler ☐ Timer	
18	Water Consumption for irrigation: (grass Area: one m²=10L/Day)(one Tree=10L/Day)	( )L/Day	
19	Hydraulic Test Completed by licensed plumber (for 24hrs not less than 150% of the network internal pressure)	☐ Passed ☐ Not passed Test Date:	
20	**Note:** 1. Max. Water appliance flow rate [Kitchen Sink-Basin (10 L/m), Bathroom Wash-Basin (8L/m), Shower Tap (10 L/m), Bath Tap (12 L/m)]. **2.** Flush Tanks capacity (not more than 6 liters) with Isolating valve and Dual Flushing System. **3.** Urinals flushing system (Max = 2Liter Per flashing).		

We Engineering Office/ Authorized Plumber undersigned hereby declare that we had tested the water network for the above site, and found it in line with EWA's Water regulation System, with emphasis on the above tabulates items, and the building is ready to install sub-meters according to EWA regulations and laws.

Plumber Name:_____ **License No**:_____ **Sign:**_____ **Date:**_____ **Tel.:**_____ ((Stamp))	**Engineering Office**: **Sign:**_____ **Date:**_____ ((Stamp))

Electricity & Water Authority Inspected By:

Name : **Date :**_____ **Sign :**_____ **Remark :**_____

	Approved		**Rejected**

اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة توزيع المياه

EWA هيئة الكهرباء والماء Electricity & Water Authority

WATER DISTRIBUTION DIRECTORATE

Demand Per Capita for Various Establishments

No.	Type	Number of units	Number of occupants per unit - as per the criteria	Demand Liters /Day	Total Demand	Criteria
1	Occupants in Villas		6	305		per person -Assumption 6 Person/villa
2	Occupants in Flats/ Apartment		4	180		per person - Assumption 4 Person/flat.
3	Occupants in Hotels			275		per bed along with the use of kitchen and cleaning
4	offices			40		per employee (working hours 6-8 hrs.) per day
5				5		Per visitor (if the visitor is staying 1-2 hours)
6	School			14		per student per day
7				40		per employee (working hours 6-8 hrs.) per day
8	Technical school			18		per student per day
9				40		per employee (working hours 6-8 hrs.) per day
10	Hospital			455		per bed , including working staff and other uses
11				9		per visitor if the visitors are spending one to two hours
12	Labors Camps			180		per person per day
13	Hostels / Student Camps			180		per person per day
14	Restaurants / F&B / FEC			50		Per m2 (Dinning hall/ sreing area)
15	Medium Plants/Trees			10		Each per day
16	Mosques			45		per capita per day
17	Car Wash (Manual)			100		per car
18	Car Wash (Lift System)			2,727		each lift per day
19	Laundry for Washing			10		per kilogram (clothes)
20	Common Market			7		Per m2 (shop area only)
21	Saloon			1,500		Per premises
22	Club (except Pitch)			Lump Sum		Per club
23	Cattle-Livestock			50		Per head
24	Cinema			30		Per Seat (If separate complex)
25	Substation			35		If one person per substation
26	Shopping Centre/Commercial Office			50		Per person
27	Marina			200		Per Boat (showdown, cleaning & maint.)
28	Airport			30		Per passenger
29	Industrial use			Lump Sum		As per process requirement

الباب السابع

اشتراطات هيئة الكهرباء والماء - إدارة ترشيد الكهرباء والماء (قسم العزل الحراري)

قائمة المحتويات

١- القوانين والتشريعات ٤٢٨
٢- المقدمة ٤٢٩
٣- المصطلحات الفنية والهندسية في شأن استخدام العزل الحراري ٤٢٩
٤- القياسات اللازمة لتنفيذ العزل الحراري ٤٣٠
٥- اشتراطات العزل الحراري للمباني ٤٣٢
٦- خصائص ومواصفات مواد العزل الحراري للمباني ٤٣٢
٧- النماذج والحسابات المطلوبة ٤٣٣
الملاحق ٤٣٦
ملحق-١: إجراءات التطبيق ٤٣٦
ملحق-٢: نظام بنايات لإصدار رخص البناء ٤٣٧
ملحق-٣: التدقيق على المكاتب الهندسية ٤٣٨

اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة ترشيد الكهرباء والماء (قسم العزل الحراري)

١- القوانين والتشريعات

صدر القرار الوزاري رقم (١٤٩) لسنة ٢٠١٨م من قبل سعادة وزير الأشغال وشئون البلديات والتخطيط العمراني، بشأن لائحة العزل الحراري في المباني والمنشآت، وقد تضمن القرار المواد التالية:

١. في تطبيق أحكام هذا القرار يقصد بالعزل الحراري، استخدام مواد لها خواص عازلة للحرارة تساعد على الحد من تسربها وانتقالها من خارج المبنى إلى داخله صيفاً، ومن داخله إلى خارجه شتاءً.

٢. يُعمل في شأن العزل الحراري بالاشتراطات والمواصفات المبينة في (اللائحة الفنية للعزل الحراري في المباني والمنشآت) المرافقة لهذا القرار، وتتضمن المصطلحات الفنية والهندسية والاشتراطات والمواصفات التي يتطلبها تنفيذ العزل الحراري، ويشار إليها فيما بعد بكلمة (اللائحة).

٣. مع مراعاة أحكام قانون تنظيم المباني، يجب الالتزام بالاشتراطات والمواصفات المبينة في اللائحة في جميع المباني والمنشآت التي تتطلب التكييف أو التبريد، سواء بالنسبة لما ينشأ منها حديثاً أو ما يعاد بناؤه أو ما تضاف من مبان للقائم منها حالياً. ولا يتم توصيل الخدمات العامة للمباني أو المنشآت الخاضعة لأحكام هذا القرار إلا بعد استيفائها كافة الاشتراطات والمواصفات المبينة في اللائحة.

٤. تختص هيئة الكهرباء والماء بالتحقق من تنفيذ العزل الحراري في المباني والمنشآت (وذلك من خلال دليل إجراءات تطبيق العزل الحراري والملاحق المرفقة ٣،٢،١)، ويكون لمفتشي الهيئة دخولها أثناء مراحل الإنشاء بغرض التحقق من تنفيذ أعمال العزل الحراري بما يتفق وأحكام اللائحة.

٥. يجب أن تكون مخططات المباني والمنشآت المقدمة مع طلبات تراخيص البناء مطابقة لاشتراطات ومواصفات العزل الحراري المبينة في اللائحة، وتتحمل المكاتب الهندسية مسئولية التصاميم الهندسية التي تعدها، والتي تشرف على تنفيذها. كما يجب على المكاتب الهندسية إخطار هيئة الكهرباء والماء بمراحل الإنشاء وفق الآلية التي يصدر بها قرار من الهيئة.

٦. على جميع الجهات الحكومية بما فيها الجهات المعنية بالإسكان، والأشغال وشئون البلديات إعداد نماذج العزل الحراري لمشاريعها من المباني والمنشآت بما يتفق والاشتراطات والمواصفات المبينة في اللائحة، واعتماد هذه النماذج من وحدة العزل الحراري بهيئة الكهرباء والماء، وذلك كله قبل إجراء أية تعاقدات أو ترتيبات بشأن تلك المشاريع.

٧. يلغى القرار رقم (٨) لسنة ١٩٩٩ بشأن لائحة العزل الحراري للمباني.

٨. على وكيل الوزارة لشئون البلديات والمديرين العامين بالبلديات تنفيذ هذا القرار، ويُنشر في الجريدة الرسمية، ويعمل به ابتداء من الأول من مارس ٢٠١٩.

اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة ترشيد الكهرباء والماء (قسم العزل الحراري)

اللائحة الفنية للعزل الحراري في مباني مملكة البحرين

٢- المقدمة

تُستهلك الطاقة داخل المباني لأغراض مختلفة لعل أهمها التكييف الذي يستهلك الجزء الأكبر منه في مباني مملكة البحرين، حيث ترتفع درجة الحرارة إلى معدلات قياسية خلال أشهر الصيف.

إن لشكل المبنى وتخطيطه وتصميمه وخصائص مواد البناء المستخدمة فيه أثر كبير في تحديد متطلبات المبنى من الطاقة الكهربائية. كما أن التحكم في الخصائص الحرارية للغلاف الخارجي للمبنى هو الأكثر فاعلية في تحسين كفاءة المبنى حرارياً. لذا فقد تم وضع لائحة العزل الحراري للمباني في مملكة البحرين والتي تم إعدادها بهدف تحسين الأداء الحراري للمباني التي يتم إنشاؤها أو إعادة إنشائها في مملكة البحرين. ويتم تحقيق هذا الهدف في بنود هذه اللائحة من خلال تحديد الخصائص الحرارية للغلاف الخارجي ممثلاً في الأسقف والجدران الخارجية والمسطحات الزجاجية.

٣- المصطلحات الفنية والهندسية في شأن استخدام العزل الحراري

يقصد بالمصطلحات الآتية المعاني الواردة بجانب كل منها:

المعامل الكلي لانتقال الحرارة: - Overall heat Transfer Coefficient (U_T)

المعامل الكلي لانتقال الحرارة أو «الانتقالية الحرارية» هو المصطلح المرتبط بمعدل انتقال الحرارة عبر الهيكل الإنشائي للمبنى وهو المعدل الزمني لمرور وحدة حرارة خلال وحدة مساحة من شرائح المواد المكونة للمقطع الإنشائي بدءاً بطبقة الهواء الملامسة للسطح الحار وإنتهاء بطبقة الهواء الملامسة للسطح البارد. وكلما قلت قيمته كلما كان الأداء الحراري للمنشأ أحسن. ووحدة قياس معامل الانتقال الحراري (وات / متر مربع - درجة مطلقة).

معامل التوصيل الحراري: - Thermal Conductivity (k)

معامل التوصيل الحراري هو معدل انتقال الحرارة في وحدة سمك من مادة متجانسة عند وجود فرق درجة واحدة في الحرارة بين سطحي المادة. ويعتمد معامل التوصيل الحراري على كثافة المادة ومساميتها والمحتوى الرطوبي والحرارة النوعية لها ، ووحدة قياسها (وات/متر- درجة مطلقة).

المقاومية الحرارية: - Thermal Resistivity (r)

المقاومية الحرارية (وتسمى أيضاً المقاومة الحرارية النوعية أو الكثافة الحرارية) هي قياس مدى مقاومة المادة لانتقال الحرارة عبر وحدة سمك من مادة متجانسة عند وجود فرق في درجة الحرارة بين سطحي المادة ووحدة قياسها (متر. درجة مطلقة/وات).

المواصلة الحرارية: - Thermal Conductance (C)

المواصلة الحرارية هي معدل انتقال الحرارة خلال مادة أو مجموعة المواد المكونة للمنشأ خلال وحدة مساحة عند وجود فرق مقداره درجة حرارة واحدة ، ووحدة قياسها (وات/متر مربع. درجة مئوية)، ويتم حسابها بواسطة قسمة الموصلية الحرارية على سمك المادة : (C = k/d).

المقاومة الحرارية: - Thermal Conductivity (R)

هي مدى مقاومة المادة لتدفق الحرارة خلال وحدة مساحة من مادة متجانسة عند وجود فرق في درجة الحرارة بين سطحي المادة وهي معكوس المواصلة الحرارية ، ووحدة قياسها (متر مربع . درجة مئوية/ وات) ويتم حسابها بواسطة قسمة سمك المادة على الموصلية الحرارية : (R = d/k).

اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة ترشيد الكهرباء والماء (قسم العزل الحراري)

المقاومة الحرارية السطحية :- Surface Thermal Resistance (R_S)

هي مدى مقاومة طبقة الهواء الملامسة لسطح المادة لانتقال الحرارة عبرها ووحدة قياسها (متر مربع . درجة مطلقة / وات) وتنقسم إلى قسمين : Ri وهي مقاومة طبقة الهواء الملامسة للسطح الداخلي . Ro وهي مقاومة طبقة الهواء الملامسة للسطح الخارجي.

المقاومة الحرارية للفراغات الهوائية :- Cavity Thermal Resistance (R_C)

هي مدى مقاومة الفراغ الهوائي الفاصل بين مادتين لانتقال الحرارة من خلاله وتعتمد مقاومة الفراغ الهوائي على عدة عوامل أهمها سمك الفراغ الهوائي ونوعية السطحين المتقابلين للمادتين ووحدة قياسها (متر مربع . درجة مطلقة / وات) .

المقاومة الحرارية الكلية :- Total Thermal Resistance (R_T)

هي مجموع المقاومات الحرارية المكونة للطبقات المختلفة من المنشأ (طبقة الهواء الملامسة للسطح الخارجي إلى طبقة الهواء الملامسة للسطح الداخلي) ووحدة قياسها (متر مربع . درجة مطلقة/ وات).

معامل الانعكاس :- Reflectance

هو مقياس لقدرة السطح على عكس أشعة الشمس، وتتراوح قيمته بين ٠ إلى ١ ، فكلما زاد معامل الانعكاس لأسطح السقوف، زادت قدرتها على عكس أشعة الشمس.

معامل الاشعاع :- Emittance

هو قدرة المواد على التخلص من الحرارة المتصة فيها ، وتتراوح قيمته بين ٠ إلى ١.

٤- القياسات اللازمة لتنفيذ العزل الحراري

يكون قياس المعاملات والمقاومات المذكورة في البند المتقدم وفقا للمعادلات الاتي بيانها مع الأخذ في الاعتبار معاني الرموز المشتملة عليها والموضحة فيما يلي :

(أ) يقصد بالرموز الواردة في المعادلات التالية الكلمات والتعبيرات المبينة بجانب كل منها:

Watt =W	وات
Meter =m	متر
Square meter =m2	متر مربع
Kelvin =K	وحدة حرارة كلفن
British thermal unit =Btu	وحدة الحرارة البريطانية
Inch =in	بوصة
Hour =hr	ساعة
.Foot =ft	قدم
.Square foot =ft2	قدم مربع
Fahrenheit =F	درجة حرارة فهرنهايت

اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة ترشيد الكهرباء والماء (قسم العزل الحراري)

(ب) تقاس المعاملات والمقاومات الوارد بيانها في المصطلحات الفنية أعلاه، وفقاً للمعادلات التالية:

١- معامل التوصيل الحراري

$$(K \text{ or } \lambda) = \frac{W}{m.K} \text{ or } \frac{Btu.In}{hr.ft^2.F}$$

٢- المقاومة الحرارية النوعية (الكثافة الحرارية) (ρ و r):

تقاس بمقلوب معامل التوصيل الحراري، أي بـ :

$$\frac{m.K}{W} \text{ or } \frac{hr.ft^2.F}{Btu.in}$$

٣- المقاومة الحرارية (R) وتقاس بـ :

$$\frac{K.m^2}{W} \text{ or } \frac{ft^2.hr.F}{Btu}$$

أي (r) في المقاومة الحرارية النوعية لنفس المادة (L) وتحسب بحاصل ضرب سمك المادة

$R = L \times r$

مع ملاحظة أنه كلما زادت المقاومة الحرارية للمادة كلما كانت المادة أفضل من ناحية العزل الحراري

٤- المقاومة الحرارية الكلية (R_T):

$R_T = R1 + R2 + \ldots\ldots\ldots + Ri + Ro$

حيث يرمز Ri إلى مقاومة طبقة الهواء الملاصقة للسطح الداخلي ويرمز Ro إلى مقاومة طبقة الهواء الملاصقة الخارجي. الجدول أدناه يوضح قيم هذه المقاومات:

المقاومة الحرارية لطبقة الهواء المجاورة

العنصر الانشائي	المقاومة الحرارية لطبقة الهواء المجاورة	
	المقاومة الحرارية الخارجية (R_O)	المقاومة الحرارية الداخلية (R_i)
الجدار	٠,٠٥٩	٠,١٢١
السقف	٠,٠٥٩	٠,١٦٦

٥- المعامل الكلي لانتقال الحرارة (U_T):

هو مقلوب المقاومة الحرارية الكلية (RT) أي U= ١/(R T) ويقاس بـ

$W/m^2.k$ or $Btu / ft^2. hr. f$

مع ملاحظة أنه كلما كانت قيمة معامل الانتقال الحراري (U) أقل كلما كان السطح أو الجدار أفضل من ناحية العزل الحراري.

٦- متوسط معامل الانتقال الحراري (U_{WA}):

عند استخدام أنظمة عزل حراري مختلفة في الأجزاء المكونة للجدران الخارجية، فيمكن حساب متوسط معامل الانتقال الحراري بأخذ متوسط معامل الانتقال الحراري لجميع هذه الأجزاء وفقا لمساحاتها كالتالي:

$$(U_{WA} = SUM (A1 * U1 + A2 * U2 + \ldots\ldots + AN * UN) / SUM (A1 + A2 + \ldots .. + A_N$$

اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة ترشيد الكهرباء والماء (قسم العزل الحراري)

حيث A = المساحة بالمتر المربع، = U معامل الانتقال الحراري لكل جزء من أجزاء الجدران

٧- حساب المقاومة الحرارية للفراغات الهوائية (Rc)

يمكن استخدام القيم التالية للمقاومة الحرارية (R_c)

بالنسبة إلى التجويف الذي يزيد سمكه عن ٥ ملم حتى ٢٠ ملم:

$(R_c) = 0.11$ m2.K/W

بالنسبة إلى التجويف الذي يزيد سمكه عن ٢٠ ملم:

$(R_c) = 0.18$ m2.K/W

٥- اشتراطات العزل الحراري للمباني

يجب في استخدام العزل الحراري مراعاة الأسس والاشتراطات التالية:

١- يجب أن لا تزيد قيمة معامل الانتقال الحراري عن ٣,٠ وات لكل متر مربع درجة مئوية بالنسبة للأسطح.

٢- يجب أن لا تزيد قيمة معامل الانتقال الحراري عن ٥٧,٠ وات لكل متر مربع درجة مئوية بالنسبة للجدران.

٣- يجب استخدام الزجاج العازل في نوافذ المباني حسب الجدول التالي:

الحالات	الحد الأقصى لمعامل الانتقال الحراري الصيفي (W/m².C) U Value	الحد الأقصى لمعامل التظليل shading coefficient	الحد الأدنى لمعامل انتقال الإنارة Light Transmission
نسبة مساحة الزجاج أقل أو تساوي ٤٠٪	٢,١	٠,٤	٠,٢٥
نسبة مساحة الزجاج أعلى من ٤٠٪	١,٩	٠,٣	٠,٢٠
المنور / فتحات الأسقف	١,٩	٠,٢٥	٠,١٠
الواجهات التجارية والمعارض	١,٩	٠,٧٦	-

٤- بالإضافة إلى عزل الأسقف والجدران والمسطحات الزجاجية، يجب أيضاً عزل جميع الواجهات والأسطح والشرفات التي تكون مكشوفة للطقس الخارجي، كما ينبغي أخذ كل الاحتياطات اللازمة للتخلص من الجسور الحرارية في النوافذ والأبواب والجدران.

٦- خصائص ومواصفات مواد العزل الحراري للمباني

١- يراعى في مواد العزل الحراري التي يعتزم استخدامها في الجدران الخارجية وأسطح المباني أن تكون معتمدة من قبل هيئة الكهرباء والماء في مملكة البحرين وذلك وفقاً لاشتراطات وأنظمة الهيئة.

٢- يجب أن تكون مواد العزل الحراري المستخدمة في الأسقف والجدران من الداخل، مقاومة للاشتعال وغير منتجة لأية غازات سامة عند التعرض للحريق. كما يجب اعتماد المواصفات الخاصة بمقاومة الحريق من قبل الجهة المعنية بالإدارة العامة للدفاع المدني.

٣- في حساب معامل الانتقال الحراري لمواد العزل المستخدمة في الأسطح والجدران الخارجية، تعتمد البيانات الصادرة عن هيئة الكهرباء والماء وذلك وفقاً لتقارير الاختبار المعتمدة. ويحق لهيئة الكهرباء والماء زيارة المواقع لأخذ العينات اللازمة لإجراء الاختبارات والمسوحات والتحقق من صحة تلك البيانات.

٤- عند تنفيذ العزل الحراري لأسطح وجدران المبنى يجب أن يراعى ما يلي:

أ- تخزين مواد العزل المعدة للاستخدام في أماكن جافة وغير مكشوفة.

اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة ترشيد الكهرباء والماء (قسم العزل الحراري)

ب- التأكد قبل تثبيت مواد العزل في المبنى من أن جميع أسطح المادة العازلة سليمة وخالية من أية شروخ أو ثقوب أو حتات أو شحوم.

ج- تغطية مواد عزل الجدران من كلا الجانبين عند تثبيتها في الجدران بغلاف عازل للرطوبة وذلك وفقاً لطريقة التركيب المناسبة والمعتمدة من قبل هيئة الكهرباء والماء.

د- تغطية مواد عزل الأسطح من كلا الجانبين عند تثبيتها في الأسطح بحاجز أو غلاف من أعلاها وآخر مقاوم لتشرب المياه من أسفلها، وذلك وفقاً لطريقة التركيب المناسبة والمعتمدة من قبل هيئة الكهرباء والماء.

٧- النماذج والحسابات المطلوبة

أ- **العزل الحراري للأسطح:**

يرفق الرسم التوضيحي للطريقة المستخدمة مع الإشارة إلى ماهية العناصر المستخدمة وتدرج البيانات في الجدول التالي:

عناصر البناء المستعملة	الكثافة kg /m^3	السمك (l) m	r m.k w	R m^2.k w	الملاحظات
مجموع المقاومات الحرارية لعناصر البناء للأسطح (R_T):					

U-Value = W/$m.^2$ °C

اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة ترشيد الكهرباء والماء (قسم العزل الحراري)

ب- العزل الحراري للجدران:

يرفق الرسم التوضيحي للطريقة المستخدمة مع الإشارة إلى ماهية العناصر المستخدمة وتدرج البيانات في الجدول التالي:

عناصر البناء المستعملة	الكثافة kg /m^3	السمك (l) m	r m.k w	R m^2.k w	الملاحظات
مجموع المقاومات الحرارية لعناصر البناء للجدران (R_T):					

U-Value = W/$m.^2$ °C

اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة ترشيد الكهرباء والماء (قسم العزل الحراري)

ج- تفاصيل تصميم النوافذ:

يرفق الرسم التوضيحي لوضعية النوافذ على الجدران الخارجية ولطريقة التظليل إن وجدت مع الإشارة إلى نوعية الزجاج وسمك العناصر المكونة له. وتدرج البيانات في الجداول التالية، علماً بأن القيم الفعلية اتي سوف تعتمدها هيئة الكهرباء والماء لمعامل التظليل والموصلية الحرارية سوف تعتمد على المساحات الزجاجية وتوافر التظليل فيها.

الموقع	النوافذ والابواب	الجدران الساترة	المناور	المساحة الكلية للزجاج (m^2)	المساحة الكلية للأسطح الخارجية (m^2)	نسبة الزجاج ٪
مساحة الزجاج (m^2)						

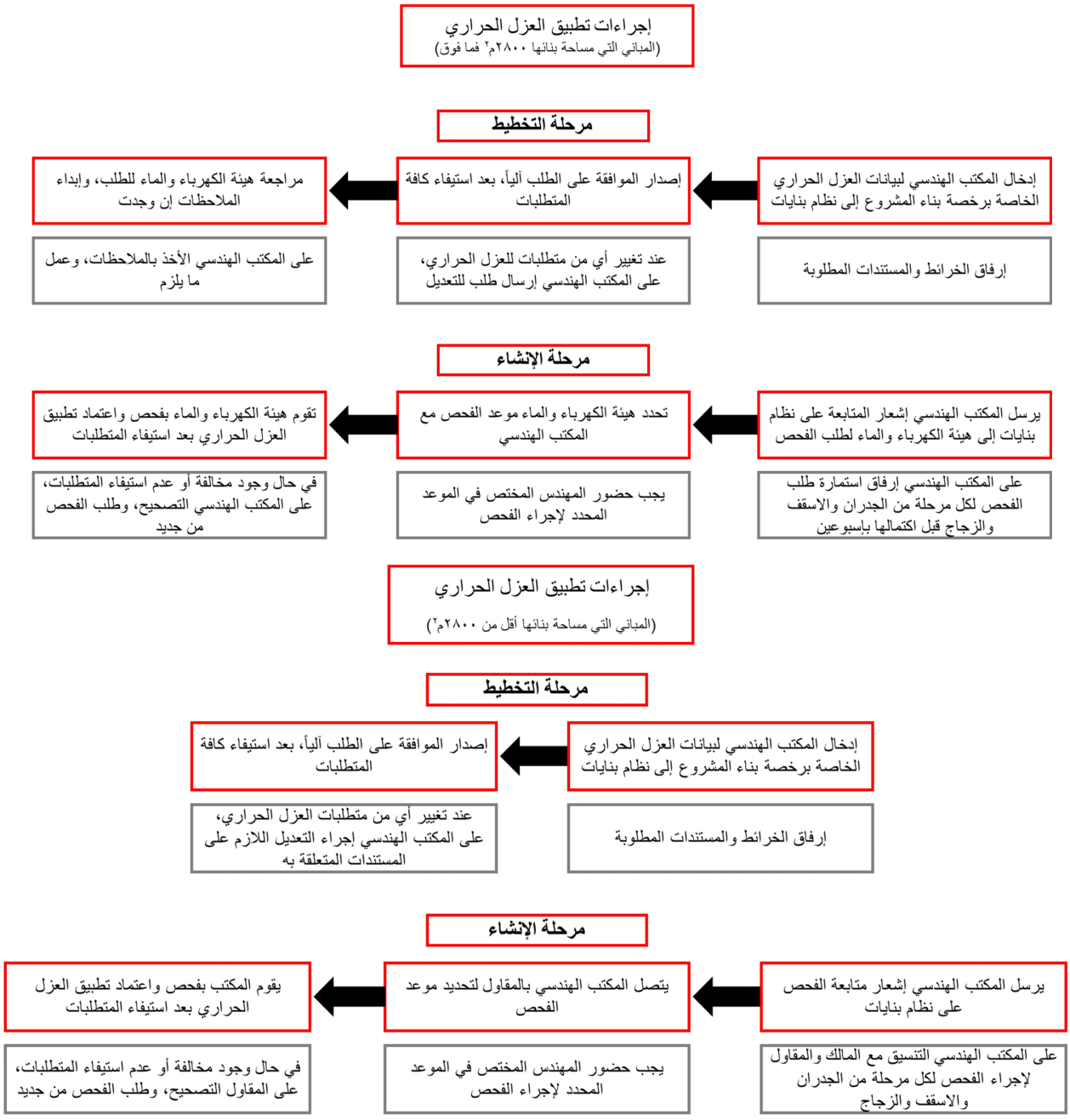
الموقع	العلامة التجارية للزجاج / الوصف / طلاء السطح		السمك (mm)			معامل الانتقال الحراري الصيفي (U-value) ($W/m^2\ ^oC$)	معامل التظليل	نسبة نفاذية الضوء٪
	الزجاج الخارجي	السطح الداخلي	الزجاج الخارجي	الهواء	السطح الداخلي	الزجاج	الزجاج	الزجاج
النوافذ والابواب								
الجدران الساترة								
المناور								

كما يجب تقديم البيانات الدالة على نوعية الإطارات المستخدمة في النوافذ والأبواب، ونوعية الزجاج ومواصفاته وجهة وتاريخ التصنيع والتوريد، واعتمادها من قبل كل من المكتب الهندسي وهيئة الكهرباء والماء، وذلك قبل التركيب في الموقع، ووفقاً للآلية التي تحددها هيئة الكهرباء والماء.

اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة ترشيد الكهرباء والماء (قسم العزل الحراري)

الملاحق

ملحق-١: إجراءات التطبيق



- يرجى الرجوع لدليل إجراءات تطبيق العزل الحراري الصادر من هيئة الكهرباء والماء، والذي يتوفر على الموقع الإلكتروني للهيئة، وذلك لمزيد من التفاصيل أو لأي تحديث لهذه الإجراءات.

اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة ترشيد الكهرباء والماء (قسم العزل الحراري)

ملحق-٢: نظام بنايات لإصدار رخص البناء

بدأت هيئة الكهرباء والماء، بالتعاون مع هيئة الحكومة الالكترونية، تطبيق الترخيص الالكتروني لطلبات العزل الحراري في رخص البناء (نظام بنايات). ووفقاً لهذا النظام، تتم عملية التقديم والترخيص لطلبات البناء بصورة آلية، ولقد تم تصميم النظام بحيث يضم قواعد بيانية لجميع مواد البناء التي تمت الموافقة عليها من هيئة الكهرباء والماء لاستخدامها في العزل الحراري، حيث يتم تحديثها دورياً من قبل هيئة الكهرباء والماء، حسب إجراءات الموافقة على مواد العزل الحراري، ويمكن تلخيص آلية الترخيص الالكتروني لطلبات البناء فيما يلي:

١- يسجل المستخدم (المكتب الهندسي) للدخول إلى الموقع الالكتروني لنظام بنايات، وذلك بإدخال اسم المستخدم وكلمة السر الخاصة به.

٢- يدخل المعلومات الخاصة بالمشروع، ثم يدخل على القسم الخاص بالعزل الحراري.

٣- يختار أجزاء المبنى التي يريد تصميم عازلها الحراري، مثل الأسقف، الجدران، والزجاج.

٤- يختار مواد العزل الحراري من القائمة المدرجة في الموقع، حسب تصميم العزل الحراري للمبنى.

٥- يحدد المكتب الهندسي التفاصيل الفنية الأخرى كالمساحات وسمك مادة العزل المستخدمة ومساحة واجهة المبنى والنوافذ وغيرها من المتطلبات.

٦- يقوم النظام الالكتروني (بنايات) باحتساب قيم الموصلية الحرارية (U value)، وغيرها من القيم الفنية، ويتحقق من استيفاء جميع الاشتراطات الخاصة بالعزل الحراري.

٧- يُصدر النظام الالكتروني (بنايات) رخصة البناء آلياً، بعد التحقق من استيفاء كافة المتطلبات.

ويوضح المخطط التالي تفاصيل هذه الآلية باختصار:



اشتراطات هيئة الكهرباء والماء
إدارة ترشيد الكهرباء والماء (قسم العزل الحراري)

ملحق-٣: التدقيق على المكاتب الهندسية

تقوم هيئة الكهرباء والماء بإجراء تدقيق دوري على المكاتب الهندسية الراغبة في الحصول على ترخيص ممارسة تطبيق العزل الحراري في المباني، وذلك للتأكد من توفر الموظفين المؤهلين لتنفيذ العزل الحراري، وللتحقق من امتثال المكتب الهندسي لاشتراطات ومتطلبات قرار العزل الحراري في المباني، وذلك في مرحلة التصميم والإنشاء، لا سيما في المباني التي تقل مساحة بنائها عن ٢٨٠٠ متر مربع، والتي تخضع بشكل مباشر لإشراف المكاتب الهندسية.

إجراءات التدقيق على المكتب الهندسي من قبل هيئة الكهرباء والماء:

١. طلب التدقيق:
يجب على المكتب الهندسي إرسال طلب إلى هيئة الكهرباء والماء لإجراء تدقيق العزل الحراري قبل ثلاثة أشهر من انتهاء تاريخ صلاحية شهادة الترخيص الحالية.

٢. موعد التدقيق:
تُرسل هيئة الكهرباء والماء خطاباً إلى المكتب الهندسي يتضمن تاريخ التدقيق وقائمة المتطلبات.

٣. متطلبات التدقيق:
يسلّم المكتب الهندسي قائمة متطلبات التدقيق، ويعين مهندس معتمد من هيئة الكهرباء والماء للتنسيق والمتابعة.

٤. مشاريع التدقيق:
تختار هيئة الكهرباء والماء مشروعاً أو أكثر، من المشاريع قيد الإنشاء أو المكتملة، ذات مساحة بناء أقل من ٢٨٠٠ متر مربع.

٥. مستندات المشاريع:
يقوم المكتب الهندسي بتقديم مستندات المشروع المختار للتدقيق، مثل تصريح البناء، واستمارات العزل الحراري، ورسومات التصميم المعماري/الإنشائي/المقطعي، وتفاصيل الزجاج، وتفاصيل طلاء السطح، وإقرار مالك العقار، وتقارير الفحص لمرحلة البناء.

٦. مراجعة المستندات والزيارة الميدانية:
يُراجع مهندس هيئة الكهرباء والماء المستندات المقدمة، ويتحقق من تطبيق العزل الحراري في الموقع.

٧. تقرير التدقيق:
تصدر هيئة الكهرباء والماء تقريرًا لنتائج التدقيق، يتضمن ملاحظات هيئة الكهرباء والماء على أداء المكتب الهندسي ومدى التزامه بتطبيق العزل الحراري في المباني.

٨. مراجعة التقرير:
يُراجع المكتب الهندسي التقرير ويرد على الملاحظات إن وجدت، ويوقع على التقرير، ويعيده إلى هيئة الكهرباء والماء.

٩. خطة التصحيح:
في حالة وجود مخالفة في تقرير التدقيق، يجب على المكتب الهندسي تقديم خطة لتصحيح المخالفة وتعهد خطي بعدم تكرار المخالفة، وبالالتزام بكافة اشتراطات العزل الحراري.

١٠. شهادة العزل الحراري:
تُصدر هيئة الكهرباء والماء شهادة العزل الحراري بفترة محددة بناءً على أداء المكتب الهندسي، ورده على تقرير التدقيق، ونتائج مقابلة مهندسي المكتب، وتصحيح المخالفة (إن وجدت).

الباب الثامن

اشتراطات وزارة المواصلات والاتصالات – شؤون الطيران المدني

قائمة المحتويات

القوانين والتشريعات ٤٤٢

الاشتراطات ٤٤٢

١. الموافقات المعتمدة حسب المناطق الواردة في الاشتراطات لنظام رخص البناء
لمعايير شؤون الطيران المدني ٤٤٢

٢. اشتراطات أخرى ٤٤٣

اشتراطات وزارة المواصلات والاتصالات
شئون الطيران المدني

١. القوانين والتشريعات

- قانون رقم (١٤) لسنة ٢٠١٣ بإصدار قانون تنظيم الطيران المدني، المعدل بالقانون رقم (٤) لسنة ٢٠٢٢
- قرار رقم (٢١) لسنة ٢٠١٣ بإصدار اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم الطيران المدني وتعديلاتها

٢. الاشتراطات

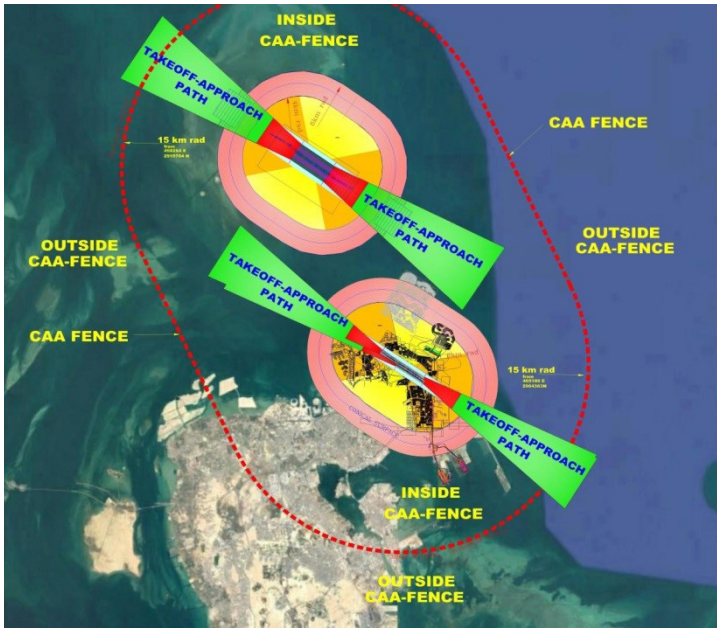
١. **الموافقات المعتمدة حسب المناطق الواردة في الاشتراطات لنظام رخص البناء لمعايير شؤون الطيران المدني:**

١-١ **خارج نطاق الارتفاقات الجوية:** يجب اخذ الموافقة المسبقة لجميع المباني والهياكل بارتفاع ١٤٧ متر أو أكثر فوق مستوى سطح البحر.

١-٢ **ضمن نطاق الارتفاقات الجوية:** يجب اخذ الموافقة المسبقة لجميع المباني والهياكل بارتفاع ٣٠ متر أو أكثر فوق مستوى سطح البحر.

١-٣ **مسار الإقلاع والهبوط:** يجب أخذ الموافقة المسبقة لجميع المباني والهياكل ضمن مسار الإقلاع والهبوط.

١-٤ إعداد دراسة جوية من قبل أحد المكاتب المتخصصة والمعتمدة في هذا المجال (بناء على طلب من قبل شئون الطيران المدني).



٢. **اشتراطات أخرى:**

٢-١ يجب تركيب إنارات الطيران التحذيرية طبقاً لمعايير شؤون الطيران المدني لجميع المباني والهياكل بارتفاع ٣٠ متر فوق مستوى سطح البحر.

٢-٢ يجب الحصول على موافقة الطيران المدني على جميع إنارات الطيران المراد تركيبها.

٢-٣ يجب على مقدم الطلب اخذ الموافقة من الطيران المدني على رافعة البناء والمواد التي يتعدى ارتفاعها ٣٠ متر فوق مستوى سطح البحر والتي تقع ضمن نطاق الارتفاقات الجوية، وكذلك رافعة البناء والمواد التي يتعدى ارتفاعها ١٠٠ متر فوق مستوى سطح البحر والتي تقع خارج نطاق الارتفاقات الجوية . كما يجب اخذ الموافقة من الطيران المدني على جميع ارتفاعات رافعات البناء والمواد في مسار الإقلاع والهبوط.

اشتراطات وزارة المواصلات والاتصالات
شئون الطيران المدني

٢-٤ يجب تركيب إنارات الطيران التحذيرية على الرافعة عند استخدامها في البناء.

٢-٥ تزويد شؤون الطيران المدني بشهادة مسح (WGS-٨٤) لتحديد أعلى نقطة للمباني والانشاءات بارتفاع ٣٠ متر أو أكثر فوق مستوى سطح البحر والتي تقع ضمن نطاق الارتفاقات الجوية ، و أعلى نقطة للمباني والانشاءات بارتفاع ١٠٠ متر أو أكثر فوق مستوى سطح البحر والتي تقع خارج نطاق الارتفاقات الجوية وكذلك التي تقع في مسار الأقلاع والهبوط ،بعد التنفيذ عن طريق النظام الالكتروني.

٢-٦ يجب استخدام إنارة لا تأثر سلباً على الإضاءة الخاصة بالملاحة الجوية.

٢-٧ تجنب الأنشطة التي تشجع على جذب الطيور وتكاثرها كالبحيرات الاصطناعية ومرافئ اصطياد الأسماك والمساحات الخضراء إلخ.

٢-٨ تجنب المنشآت التي تبعث الادخنة أو أي أنشطة أخرى قد تؤدي إلى حجب الرؤية.

٢-٩ لا يسمح بتخزين المواد الخطرة والقابلة للاشتعال بكميات كبيرة في مسار الإقلاع والهبوط.

الباب التاسع

اشتراطات وزارة الصناعة والتجارة - إدارة عمليات المناطق الصناعية

قائمة المحتويات

الاشتراطات ٤٤٧

١. مراجعة التصميم وإجراءات تصريح البناء ٤٤٧

٢. التصميم المتجاوب للموقع ٤٤٩

٣. سهولة الوصول والمرور ٤٥٠

٤. المرافق، والشحن، والتخزين ٤٥٠

٥. مخطط موقف السيارات وحركة السيارات ٤٥٢

٦. ارتفاعات وارتدادات المبنى ٤٥٣

٧. تصميم وتفاصيل المبنى ٤٥٤

٨. نماذج السطح العلوي للمبنى ٤٥٥

٩. لافتات المبنى ٤٥٥

١٠. الجدران/السياج الحدودية للقطعة ٤٥٦

١١. الإضاءة ٤٥٧

١٢. المساحات الخضراء ٤٥٧

اشتراطات وزارة الصناعة والتجارة
إدارة عمليات المناطق الصناعية

الاشتراطات

١. مراجعة التصميم وإجراءات تصريح البناء

١-١ مراقبة أعمال التطوير

تقع مسؤولية التأكد من التزام كل عملية تطوير بهذه الإرشادات التوجيهية على عاتق إدارة عمليات المناطق الصناعية، والتي تستفيد من خدمات المستشارين الفنيين في تقييم الطلبات المقدمة على النحو المطلوب.

ويكون الفريق الفني لإدارة عمليات المناطق الصناعية هو المسؤول عن اصدار الموافقة النهائية على التصميمات والرسومات الفردية للمباني ومخططات المساحات الخضراء الخاصة بها.

ويحظر إدخال أية تغييرات على رسومات التصميمات المعتمدة من وزارة الصناعة والتجارة والسياحة قبل الحصول على موافقة إدارة عمليات المناطق الصناعية. وفي حال إجراء أية تغييرات غير مصرح بها، لن يتم إصدار شهادة عدم الممانعة حتى يتم إزالة هذا التغيير أو الهيكل الإنشائي المخالف. وذلك من شأنه بكل تأكيد أن يؤخر توصيل مرافق الكهرباء.

وإذا كانت أعمال التطوير سوف يتم تنفيذها على مراحل، يجب تقديم مخطط يوضح جميع مراحل التطوير إلى مهندسي إدارة عمليات المناطق الصناعية وقت تقديم الطلب الأولي.

١-٢ إجراءات مراجعة التصميمات

يتم مراجعة كل مقترح تطوير وفق الأسس العامة التالية:

١-٢-١ يتمثل الهدف من إدارة عمليات المناطق الصناعية في تسهيل الإجراءات على الأفراد من المستثمرين، ورواد الأعمال والمستأجرين الحاليين إلى أقصى حد ممكن. ولضمان إمكانية تحقيق هذا الهدف، يتطلب أن يلتقي مستأجري الأراضي والاستشاريين مع مهندسي إدارة عمليات المناطق الصناعية لمناقشة واستعراض الخطط، والحصول على الإرشادات بشأن المتطلبات اللازمة على أن يتم ذلك بصورة غير رسمية قبل تقديم الرسومات الأولية للمباني إلى إدارة عمليات المناطق الصناعية.

١-٢-٢ قبل التخصيص المبدئي للقسائم، يجب الحصول على موافقة إدارة عمليات المناطق الصناعية بشأن التطوير المقترح. وينبغي أن يتضمن مخطط التصميم المقدم جميع المخططات، والتقسيمات، وتصميم الواجهات، والمعلومات الخاصة بالمواد الخارجية، ومخطط الموقع الذي يوضح الطرق، وموقف السيارات، ومخططات المرافق، والتوصيلات بخدمات شبكة البلدية (إن وجدت)، والتصميم العام للمساحة الخضراء.

١-٢-٣ بعد التخصيص المبدئي للقسيمة وقبل تقديم طلبات الحصول على مختلف التراخيص وتصاريح التخطيط، يجب تقديم طلب رسمي بشأن الرسومات التالية من أجل الحصول على موافقة نهائية من إدارة عمليات المناطق الصناعية قبل تقديم طلب الحصول على تصريح البناء:

اشتراطات وزارة الصناعة والتجارة
إدارة عمليات المناطق الصناعية

١-٢-٣ بعد التخصيص المبدئي للقسيمة وقبل تقديم طلبات الحصول على مختلف التراخيص وتصاريح التخطيط، يجب تقديم طلب رسمي بشأن الرسومات التالية من أجل الحصول على موافقة نهائية من إدارة عمليات المناطق الصناعية قبل تقديم طلب الحصول على تصريح البناء:

	البيانات المطلوب تقديمها إلى وزارة الصناعة والتجارة والسياحة بشأن الموافقة على تصريح البناء
١	مخطط الموقع بناء على شهادة المسح التي توضح المنطقة الصناعية ذات الصلة وموقع قطعة الأرض ضمن هذه المنطقة الصناعية.
٢	مخطط قطعة الأرض ومخطط البناء بشكل متكامل مع مساحة البناء، وأبعاد ارتداد البناء، وإحصائيات المساحة المبنية، ومتطلبات وشروط موقف السيارات والمساحة الخضراء – ويشمل ذلك أيضا أية خزانات خارجية، وأوعية، وأبنية خدمات في الطابق الأرضي، وخزانات مياه، وغرف للحراس، ووحدات تكييف الهواء.
٣	مخطط الطابق الأرضي.
٤	مخطط كل طابق إضافي.
٥	منظور ملون للمبنى المقترح
٦	بيانات مخطط سطح المبنى
٧	خطط الأجهزة، والماكينات، والمعدات (3D) ثلاثي الأبعاد
٨	المقاطع الطولية والعرضية
٩	واجهات المبنى من جميع الجوانب والتي تظهر بوضوح تشطيبات المبنى والمواد المستخدمة في ذلك.
١٠	بيانات حدود قطعة الأرض، والمقاطع العرضية لجميع الجوانب مع بيان تشطيبات سطح الأرض وتصريف مياه الأمطار.
١١	مخطط شبكة الصرف الصحي والتوصيلات بشبكة وزارة الأشغال (إن وجدت).
١٢	مخطط شبكة إمدادات المياه والتوصيلات بشبكة هيئة الكهرباء والمياه.
١٣	تكييفات الهواء وغيرها من المعدات غير المرتكزة على الأرض.

١-٢-٤ يُحظر البدء في أعمال البناء والتشييد إلا بعد:

١	تقديم التصميمات كاملة وموافقة إدارة عمليات المناطق الصناعية كتابيا على تقسيم المراحل، وعلى وجه الخصوص وضع الرسومات ذات الصلة والتي تشكل جزء من الاتفاق بين وزارة الصناعة والتجارة والسياحة وبين المستثمر.
٢	الحصول على تصريح البناء في غضون الـ ٩ أشهر الأولى من بداية اتفاقية التأجير.
٣	تقديم برنامج البناء إلى إدارة عمليات المناطق الصناعية.

اشتراطات وزارة الصناعة والتجارة
إدارة عمليات المناطق الصناعية

١-٣ اشتراطات البلدية

يجب أن تكون جميع مقترحات المباني ومواقف السيارات والمساحات الخضراء التابعة لها موافقة لجميع لوائح ضوابط التخطيط والبناء المعمول بها في المنطقة وتخضع لإدارة البلدية المحلية.

١-٤ المعماري/المهندس المؤهل

يجب أن يقوم بتصميم المباني والإشراف على تشييدها استشاري تصميمات هندسية مؤهل فئة «أ» أو «ب» معتمد من مجلس تنظيم مزاولة المهن الهندسية.

١-٥ تصريح البناء والمواعيد النهائية لإتمام أعمال التشييد

بناء على البندين رقم (٦) و (٧) من اتفاقية تأجير الأرض الصناعية، يجب على المستأجر الحصول على تصريح البناء في غضون فترة أقصاها تسعة (٩) أشهر من تاريخ تسليم قطعة الأرض الصناعية. وفي تلك الحالات، لا تسري هذه المدة على أنشطة غسل الرمال.

يجب على المستأجر البدء في أعمال البناء في غضون عام واحد (١) من تاريخ تسلم قطعة الأرض الصناعية. ويجب على المستأجر إتمام المشروع في غضون مدة أقصاها عامين إثنين (٢) من تاريخ تسلم قطعة الأرض الصناعية.

إذا خاف المستأجر من إنقضاء المهلة المحددة دون إتمام الأعمال المطلوبة. يجب إرسال تبرير مكتوب إلى إدارة عمليات المناطق الصناعية قبل شهرين (٢) من انقضاء المهلة المحددة، ويوضح فيه الأسباب التي أدت إلى التأخير مع تقديم برنامج زمني جديد منقح يوضح التاريخ المتوقع لإتمام الأعمال المطلوبة.**الجزء ب الإرشادات التوجيهية بشأن تصميمات التطوير**

٢. التصميم المتجاوب للموقع

قبل الشروع في إعداد تصميم التطوير، يجب إجراء بحث شامل للموقع والسياق الخاص به، ومن ثم يكون مشروع التطوير الجديد متجاوب مع الموقع على النحو الأمثل. ويشمل ذلك تحليل ما يلي:

- الاستخدامات الحالية والمستقبلية لقطعة الأرض وما يحيط بها.
- شبكات الطرق المستقبلية.
- الوصول إلى الواجهة البحرية من الموقع
- تقييم خدمات مرافق البنية الأساسية الموجودة فعليا تحت الأرض. ويجب تحديد جميع الخدمات الحالية المرتبطة بالموقع وغيرها من الأمور مثل حقوق المرور، وحق العبور، أو حقوق الطريق قبل الشروع في أعمال التصميم.

ملاحظة:

يجب حساب الحدود الدنيا الواجب مراعاتها للمسافات الفاصلة بين تلك الخدمات عند إعداد التصميم. وسيتم توفير جميع المعلومات المتاحة فيما يتعلق بفتحات غرف التفتيش وغيرها من توصيلات الخدمات من أجل سهولة الربط مع منظومة البنية الأساسية لخدمات الموقع، على أن يتحمل كل مطور على حدة المسؤولية عن إنشاء المرافق الخدمية تحت وفوق الأرض في الموقع الخاص به.

اشتراطات وزارة الصناعة والتجارة
إدارة عمليات المناطق الصناعية

٣. سهولة الوصول والمرور

الأهداف:

٣-١-١ ضمان وصول جميع المركبات بشكل آمن، وملائم، وفعال إلى القسائم الصناعية والخروج منها.

٣-١-٢ الحد إلى أقصى درجة من تأثيرات المرور على استخدامات القسائم المحيطة.

٣-١-٣ وضع ترتيبات للوصول ومواقف للسيارات في مواضع منطقية وملائمة للزوار والموظفين.

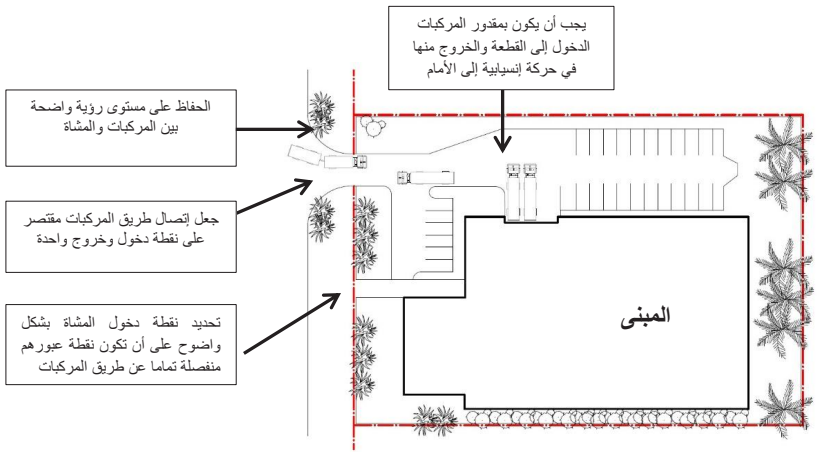
الإرشادات التوجيهية:

٣-٢-١ يراعى تصميم أعمال التطوير بحيث تسمح لجميع أنواع المركبات بالدخول إلى قطعة الأرض والخروج منها في حركة إنسيابية إلى الأمام. ويسري ذلك على جميع القسائم الصناعية بغض النظر عن حجم القطعة.

٣-٢-٢ يجب وضع نقاط دخول المركبات إلى القسيمة الصناعية في موقع يتيح خطوط رؤية واضحة على طول الطريق بما يمكن المركبات في الدخول والخروج بسلام وكفاءة.

٣-٢-٣ يجب جعل جميع تقاطعات طرق مرور المركبات مقتصرة على نطقة دخول وخروج واحدة لكل قسيمة صناعية من أجل الحد من تعطيل الحركة على الرصيف والطريق. ويجوز السماح بمخارج/مداخل إضافية على الطريق بالنسبة إلى القسائم ذات الحجم الكبير إذا كان من الضروري وجود شبكة دوران داخل القطعة.

٣-٢-٤ يجب تقديم رسم تم إعداده بواسطة مهندس تصميم طرق يظهر إمكانية دخول وخروج المركبات الثقيلة وقيامها بالمناورة داخل القطعة بسلام وفاعلية، دون التسبب في تأثير يُذكر على الطرق والقسائم المحيطة.



٤. المرافق، والشحن، والتخزين

الأهداف:

٤-١-١ ضمان السلامة والفاعلية بالنسبة لجميع أعمال الشحن والخدمة الخاصة بالقسائم الصناعية

٤-١-٢ الحد من التأثير البصري لأرصفة الشحن ومناطق الخدمة عند النظر من الشوارع المحيطة وغيرها من ساحات الرئيسية المجاورة.

اشتراطات وزارة الصناعة والتجارة
إدارة عمليات المناطق الصناعية

الإرشادات التوجيهية:

٤-٢-١ يجب وضع المساحات المخصصة للشحن والتفريغ في مؤخرة المبنى أو الأجزاء الجانبية منه بعيدا عن الواجهة الرئيسية على الشارع.

٤-٢-٢ متى كان ملائما من الناحية العملية، يجب دمج المساحات المخصصة للشحن والتفريغ في تصميم المبنى بحيث تتم عمليات الشحن والتفريغ في الداخل. وإذا كانت مساحات الشحن والتفريغ الخارجية يمكن مشاهدتها من الطرق والقطع الأخرى المجاورة، يجب حجب تلك المساحات بواسطة شكل جمالي أو هيكل مفصلي مبني.

٤-٢-٣ يجب أن تتم أعمال الشحن أو التفريغ والخدمات في أثناء وجود السيارة بالكامل داخل قطعة الأرض. ويحظر أن يبرز أي جزء من السيارة إلى حرم الطريق العام.

٤-٢-٤ يجب التخطيط لأعمال الشحن أو التفريغ والخدمات بحيث تتناسب مع مختلف أنواع المركبات.

٤-٢-٥ يجب فصل مدخل الوصول إلى المساحات المخصصة للشحن والتفريغ فصلا واضحا عن أماكن المشاة، ومتى كان ملائما من الناحية العملية يجب فصله أيضا عن مسارات وصول المركبات.

٤-٢-٦ التأكد من أن المساحات المخصصة للشحن والتخزين ذات حجم وأبعاد كافية لتجنب استخدام مواقف السيارات كمخزن مؤقت للبضائع. ويحظر استخدام ارتدادات المبنى لأغراض التخزين في أي وقت من الأوقات.

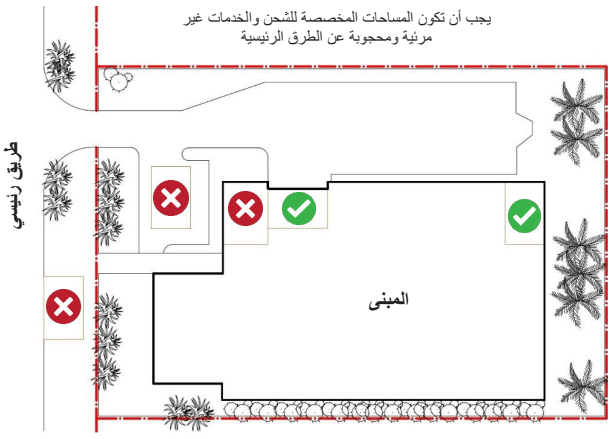
٤-٢-٧ يجب تحديد المساحات المخصصة للشحن والتفريغ تحديدا ملائما بعلامات واضحة، وتصميمها بشكل يتيح وصول السيارات دون أي إعاقة وتوفير مساحات دوران ملائمة.

٤-٢-٨ يجب اتخاذ اللازم لتوفير سبل تكفل جمع مواد المخلفات بشكل ملائم وبطريقة آمنة.

٤-٢-٩ يُحظر السماح بتنفيذ أية أعمال شحن وتفريغ خارج حدود القسيمة الصناعية تحت أي ظرف من الظروف.

٤-٢-١٠ يحظر السماح بوقوف السيارات في الطريق، أو على الأرصفة، أو الممرات الخدمية.

٤-٢-١١ يجب أن تكون جميع أشكال التخزين المؤقت الخارجي في حاويات أو خزانات، ويجب أن تكون محجوبة عن الرؤية بالنسبة إلى الجمهور ويجب أيضا حجبها عن طريق الدخول. ويجب إخفاء حاويات القمامة / النفايات وخزانات الزيوت عن الرؤية. ويمكن أن تتم عملية الحجب بواسطة إقامة حوائط، أو حواجز، أو سياج والتي يوضع عليها بضع الزخارف ويتم طلائها.



اشتراطات وزارة الصناعة والتجارة
إدارة عمليات المناطق الصناعية

٥. مخطط موقف السيارات وحركة السيارات

الأهداف:

٥-١-١ توفير قسائم صناعية تتسم بالمنظر الجذاب حيث لا يشكل موقف السيارات العنصر الرئيسي من الطرق.

٥-١-٢ توفير مواقف سيارات ذات شكل جمالي مندمجة ومتكاملة مع تصميم القسيمة والطرق الأخرى.

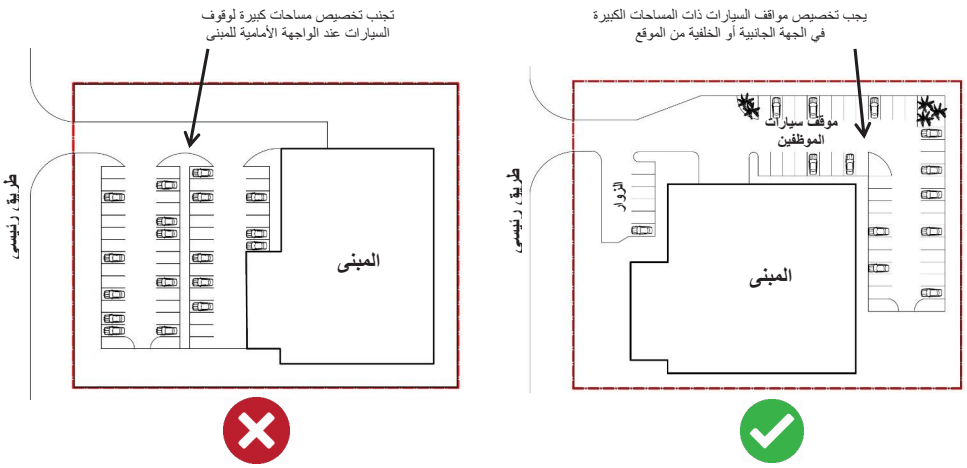
٥-١-٣ توفير نقاط وصول آمنة وكافية داخل مواقف السيارات لجميع المستخدمين.

الإرشادات التوجيهية:

٥-٢-١ تقتصر مواقف السيارات في الارتداد الأمامي للموقع على سيارات الزوار فقط.

٥-٢-٢ ينبغي تحديد المساحات المخصصة للزوار بوضوح باستخدام لافتات مناسبة أو علامات توضيحية على الرصيف، ويجب أن تكون دائما متاحة لاستخدام الزوار. ويمكن تخصيص موقف سيارات للعاملين في الارتداد الأمامي إذا كان بالإمكان إثبات أنه تم تخصيص مواقف سيارات كافية للزوار.

٥-٢-٣ يجب وضع موقف السيارات ذي التوسيعات الكبيرة الذي يتسع لأكثر من ٢٠ مساحة في الجهة الجانبية أو الخلفية من المبنى، ما لم يُطلب استثناء مبرر يكون مقبولا لدى جهة البلدية المسؤولة.



٥-٢-٤ يجب تجنب تخصيص موقف السيارات في الثلاثة أمتار الأولى من الحدود الأمامية للعقار للسماح بوجود حيز كافي للمساحات الخضراء.

٥-٢-٥ إذا كانت استخدامات الأرض تقتضي وقوف الشاحنات والحركة المنتظمة لها عند القسيمة، عندئذ يجب أن يتم توفر مساحات محددة لوقوف الشاحنات. ولا يشمل ذلك حركة الشاحنات داخل المساحات المخصصة للشحن والتفريغ.

٥-٢-٦ يجب تحديد نقاط دخول وخروج المشاة بوضوح في المنطقة بين موقف السيارات والمدخل المؤدي إلى المبنى.

٥-٢-٧ يجب دائما تمييز مساحات وقوف السيارات، وأرصفة الشحن والتفريغ، واتجاهات مسار المركبات بعلامات واضحة على سطح الأسفلت وفقا لمخططات مواقف السيارات ومداخل الوصول المعتمدة.

٥-٢-٨ ينبغي تصميم المباني بحيث تعالج مساحات وقوف السيارات بالنوافذ والاستخدامات النشطة مثل المداخل، وذلك من أجل وجود نوع من المراقبة السلبية.

اشتراطات وزارة الصناعة والتجارة
إدارة عمليات المناطق الصناعية

٥-٢-٩ لا يُسمح على الإطلاق وقوف السيارات والشاحنات، تحت أي ظرف من الظروف، في الطرق أو ممرات سير المشاة داخل المناطق الصناعية.

٥-٢-١٠ يجب أن تكون جميع مواقف السيارات والشاحنات الخاصة بأي مبنى محدد في داخل الموقع المخصص لهذا المبنى. ويحظر وقوف السيارات خارج الموقع، وذلك باستثناء في موقف السيارات المؤقت البعيد إذا تم الاتفاق على ذلك.

٥-٢-١١ يوجد في منطقة البحرين العالمية للاستثمار موقفين للشاحنات عند المداخل الرئيسية للشاحنات، حيث يجب وقوف الشاحنات هناك إذا تعذر الوصول إلى القطعة المرادة بشكل مباشر.

٥-٢-١٢ بوجه عام، يجب حجب موقف السيارات بواسطة المباني والمساحات الخضراء من أجل الحد من التأثيرات البصرية. ويجب أن يكون عدد مساحات وقوف السيارات أو الشاحنات بالنسبة إلى أي مشروع تطوير متوافقة مع اشتراطات الوزارة والبلدية. وبوجه عام، يصل هذا العدد إلى ١,٥ مساحة لكل ١٠٠م٢ من المساحات المكتبية والمخصصة للتصنيع.

٥-٢-١٣ إذا كانت مساحات وقوف السيارات تزيد عن ١,٠٠٠ م٢، يجب تقسيمها بواسطة مساحات نباتية أو جمالية بالتناوب.

٥-٢-١٤ لا يسمح على الإطلاق بوقوف الشاحنات على أي مساحات من الطريق المعبد بالأسفلت.

٦. ارتفاعات وارتدادات المبنى

الأهداف:

٦-١-١ إنشاء طرق مترابطة تتسم بتناسق ارتدادات المباني.

٦-١-٢ التأكد من أن اختيار مواقع المباني يوفر حيز كافي للمساحات الخضراء والجمالية.

٦-١-٣ الحد من تأثيرات التعتيم داخل القسيمة وعلى القسائم المجاورة لها.

٦-١-٤ الالتزام باشتراطات السلامة التي تضعها الإدارة العامة للدفاع المدني.

٦-١-٥ التأكد من أن ارتفاعات المباني متوافقة مع اللوائح التنفيذية للقانون رقم ٢٨ المعمول به في مملكة البحرين.

٦-١-٦ ضمان التصميم المتوازن للمباني بما يوفر رؤية متناسقة من المساحات المحيطة.

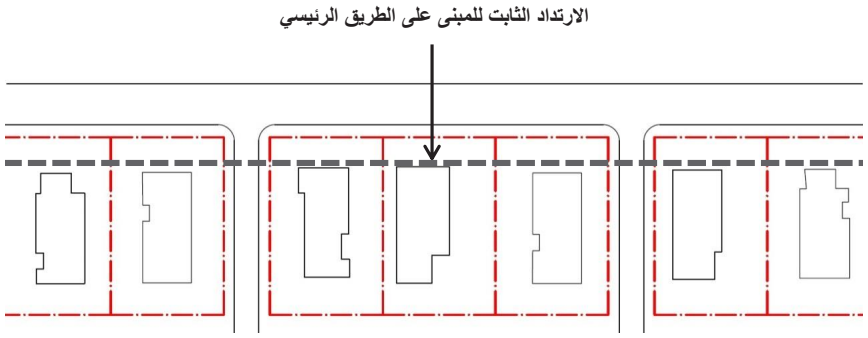
الإرشادات التوجيهية:

٦-٢-١ يجب أن تكون الارتدادات الأمامية للمبنى متناسقة وغير مستخدمة في تخزين البضائع، أو المواد، أو المخلفات. ويجب ملاحظة أن الارتدادات الأمامية والجانبية تكون مختلفة ومتباينة في المساحات الصناعية.

٦-٢-٢ يجب ألا يقل ارتداد المبنى على الطريق الرئيسي عن ٦ أمتار؛ بينما ينبغي ألا يقل الارتداد الجانبي على الطريق عن ٤ أمتار. ولكن، باعتبار أن منطقة البحرين العالمية للاستثمار بمثابة مشروع له خصوصيته، يجب أن ألا يقل ارتداد المبنى على الطرق الرئيسية عن ١٥ متر؛ بينما ينبغي ألا يقل ارتدادات المبنى الجانبية عن ٦ أمتار. ويجب توفير مساحة كافية على النحو المبين لحركة الشاحنات، وموقف السيارات، وأعمال الشحن والتفريغ.

٦-٢-٣ يجب ألا يزيد ارتفاع المبنى عن ٤ أدوار وبحد أقصى ٢٤ متر. وفي المرافق الصناعية ذات المواصفات الخاصة، يمكن السماح بزيادة ارتفاع المبنى ولكن بعد موافقة الإدارة العامة للتخطيط العمراني. ويجب ألا تتجاوز نسبة البناء (مساحة المبنى الأرضية) ٦٠٪ من مساحة القسيمة الصناعية وينبغي أيضا ألا تقل عن ٤٠٪.

اشتراطات وزارة الصناعة والتجارة
إدارة عمليات المناطق الصناعية



٧. تصميم وتفاصيل المبنى

الأهداف:

٧-١-١ توفير نماذج بناء عملية تتوافق مع الغرض الصناعي.

٧-١-٢ إيجاد مخطط معماري متناسق وموحد، مع السماح بالتباينات التي تعكس هوية كل مستأجر على حدة والاستخدام المخصوص لكل قطعة.

٧-١-٣ استخدام الألوان، والمواد، والتشطيبات المتناسقة داخل المناطق الصناعية.

٧-١-٤ استخدام مواد بناء عالية الجودة تحافظ على متانة المباني ومظهرها.

الإرشادات التوجيهية:

٧-٢-١ ينبغي أن تكون المباني ذات شكل معماري متجاوب ويعكس النمط الصناعي أو التجاري لمشروع التطوير. ويتعين تجنب التفاصيل الزائدة عن الحد في واجهات المبنى.

٧-٢-٢ يجب أن تستحوذ الفراغات الغير صناعية على حصة أكبر داخل واجهات المباني ونسبة أكبر من المساحة الزجاجية.

٧-٢-٣ يجب أن توفر المباني مسطح زجاجي لا يقل عن ٣٠٪ من واجهات المبنى المطلة على الطريق الرئيسي. وإذا كان ذلك غير ملائما من الناحية العملية، سيكون من الضروري أن تعكس الواجهات الأمامية شكل إيجابي على الطرق التي تطل عليها.

٧-٢-٤ استغلال مزيج من المواد والألوان بشكل خاص في الواجهات المُشَاهَدة من المبنى، بحيث تعطي المباني إنطباعا جيدا وتُضفي على الشارع منظرا جماليا جذابا.

٧-٢-٥ يجب أن تكون المواد المستخدمة ذات ألوان هادئة، أو ألوان ترابية، أو غيرها من الألوان المعتمدة لدى البلدية المختصة. وينبغي تجنب استخدام الألوان الزاهية والصاخبة التي لا تتلاءم مع الأنماط الهادئة للمساحات الخضراء الطبيعية. ويجب أن تكون التشطيبات الخارجية ذات درجة منخفضة من الانعكاسية للحد من السطوع والانعكاسات الزائدة على المساحات المحيطة بالقطعة.

٧-٢-٦ إذا كان طول واجهة المبنى يزيد عن ٤٠م، يجب مراعاة وجود فاصل مصمم بعناية لتعزيز الانطباع البصري الجيد لواجهة المبنى.

٧-٢-٧ يجب أن يُراعى في التشطيبات الخارجية الظروف المناخية القاسية للمنطقة وذلك لإطالة أمد المظهر الجمالي للهيكل البنائي فضلا عن ضمان التحكم المناخي داخل المبنى من أجل الحد من استهلاك الكهرباء وغيرها من مصادر الطاقة.

٧-٢-٨ جميع شبكات الخدمات مثل مواسير الصرف الصحي، والمواسير الصناعية، ومخارج تكييف الهواء / وأنظمة استخلاص الهواء ونحو ذلك، يجب أن يتم إخفائها بشكل ملائم بحيث لا تكون ظاهرة وخاصة في الواجهات المهمة للمبنى.

اشتراطات وزارة الصناعة والتجارة
إدارة عمليات المناطق الصناعية

٨. نماذج السطح العلوي للمبنى

الأهداف:

٨-١-١ توفير نماذج موحدة للأسطح العلوية للمباني لإضافة نوع من الاستمرارية البصرية في الشارع.

٨-١-٢ دمج نموذج السطح العلوي للمبنى في التصميم العام للمبنى.

٨-١-٣ التأكد من أن نماذج الأسطح العلوية للمباني تعكس المظهر الحالي للطريق والوظيفة الصناعية للمبنى.

الإرشادات التوجيهية

٨-٢-١ يجب تصميم السطح العلوي للمبنى بحيث يكون مندمجا مع النماذج الحالية لأسطح المباني في المناطق الصناعية.

٨-٢-٢ ينبغي أن تكون الأسطح العلوية للمباني مستوية ولكن في حال استخدام السطح المائل يجب توفير حاجز / غطاء للواجهة لتظليل المنحدر والخدمات الموجودة على سطح المبنى.

٨-٢-٣ يجب حجب خدمات المبنى الموجودة على السطح العلوي للمبنى بما في ذلك وحدات تكييف الهواء، وغرف المعدات، وغرف محركات المصاعد، وأنظمة استخلاص الهواء، وموقف السيارات بالسطح العلوي للمبنى، بحيث لا تكون ظاهرة بالنسبة إلى الطرق المتاخمة والمساحات المجاورة، وذلك باستخدام حواجز ساترة لأسطح المباني تكون متناغمة مع التصميم العام للمبنى.

٨-٢-٤ استغلال الإضاءة الطبيعية في تصميم السطح العلوي للمبنى بالنسبة إلى المباني المقامة على مساحات ضخمة.

٨-٢-٥ في جميع الحالات، يجب مراعاة التأثير البصري للكتلة المعمارية للمبنى في أي موقع معين وذلك لضمان تناسق الإطلالات الأفقية.

٩. لافتات المبنى

الأهداف:

٩-١-١ التأكد من أن اللافتات تعطي لمحة تعريفية عن أنشطة الأعمال بطريقة تحافظ على المظهر العام للطريق وبتصميم متناسق مع المساحات ذات الحساسية البصرية.

٩-١-٢ التأكد من أن اللافتات تعطي معلومات وتظهر بشكل متناسق بطريقة تمكن العملاء من سهولة تحديد موقع المرافق وإنهاء الخدمة ذات الصلة.

الإرشادات التوجيهية:

٩-٢-١ ينبغي أن تشكل اللافتات جزءا متكاملا ومتناسقا مع تصميم المباني بحيث تشكل عنصرا منطقيا من الواجهة الأمامية للمبنى، ويجب أن تكون محدودة من حيث العدد لتجنب الفوضى البصرية والتكرار الزائد بدون حاجة.

٩-٢-٢ يجب تجنب اللافتات القائمة بذاتها، والتي لا يُمسح بها إلا إذا كان بمقدوركم إثبات أن اللافتات الموجودة على واجهة المبنى لن تستطيع إعطاء التعريف الكافي عن النشاط المقام على هذه القطعة. وفي حال السماح باللافتات القائمة بذاتها، يجب أن تكون مندمجة مع التصميم العام للموقع من حيث الحجم، والشكل، والصورة الجمالية والمواد المستخدمة.

٩-٢-٣ يُسمح لكل مستأجر بلافتة واحدة لا يقل حجمها عن ٤م طول × ٢م ارتفاع في الجزء الخارجي للمبنى، وتكون متاخمة مباشرة للمدخل الرئيسي وتوجد إلى جواره. ولا يجوز عرض تلك اللافتة أعلى سطح أي مبنى، أو قبة مظلة، أو أعلى من مستوى الطابق الأرضي.

٩-٢-٤ يجب وضع لافتات بيان الاتجاهات داخل القطع لتحديد المداخل والمخارج، ومواقف سيارات العاملين والزوار، والمساحات المكتبية والأخرى المخصصة للاستقبال، والمساحات المخصصة للشحن والتفريغ. ويجب أن تكون لافتات بيان الاتجاهات داخل القطعة متناسقة من حيث النمط والشكل العام.

اشتراطات وزارة الصناعة والتجارة
إدارة عمليات المناطق الصناعية

٩-٢-٥ لا يُسمح مطلقا بوضع لافتات على السطح العلوي للمبنى، أو الحواجز، أو مسطح الحوائط بأي هيكل إنشائي. ويجوز عرض اسم الشركة، وشعارها، ورقم سجلها التجاري في الجزء السفلي من الواجهة المجاورة للمدخل الرئيسي.

٩-٢-٦ ويُسمح بوضع لافتة ذات حجم ملائم تحمل اسم الشركة عند المدخل من جهة الطريق - إذا كان ثمة عميل / مستأجر واحد يشغل الموقع. ويجب إدراج اللافتة في طلب المخطط الأصلي. ويحظر أن تحتوي اللافتة على أي أجزاء وامضة أو متحركة. ويجب ألا يتجاوز ارتفاع أي لافتة ١,٥ م.

٩-٢-٧ تخضع الأعلام وغيرها من الأشكال الجرافيكية الخاصة للحصول على الموافقة المسبقة. وتخضع جميع اللافتات إلى موافقة إدارة عمليات المناطق الصناعية.

١٠. الجدران/السياج الحدودية للقطعة

الأهداف:

١٠-١-١ التأكد من أن معالجة الحدود الأمامية تساهم بشكل إيجابي في المظهر العام للطريق وتحدد بوضوح حدود المساحات العامة والقطع المستأجرة.

١٠-١-٢ التأكد من أن السياج يوفر للموقع القدر الملائم من التأمين.

١٠-١-٣ التأكد من أن السياج يتوافق مع تصميم المبنى والمساحات الخضراء.

١٠-١-٤ الحد من إقامة الجدران و/أو السياج عبر مختلف أرجاء المنطقة الصناعية إلى أقصى درجة ممكنة من أجل الحفاظ على بيئة مفتوحة وخالية من الحواجز قدر الإمكان.

الإرشادات التوجيهية:

١٠-٢-١ لن يُسمح للقطع المخصصة حديثا ببناء سوى جدار حدودي للمبنى فقط، بينما يجب على المستأجر إدراج الجدار الحدودي المقترح مع مجموعة الرسومات الكاملة للمرفق المُزمع تأسيسه.

١٠-٢-٢ يجب أن تتسم جميع السياج أو الجدران الحدودية بدرجة عالية من الشفافية.

١٠-٢-٣ يجب مراعاة النقاط التالية في أثناء تصميم الجدار الحدودي:

آلا يتجاوز الارتفاع ٢,٢م
بإمكان المستأجر أن يستغل المساحات الخضراء لتعيين الحدود الأمامية للعقار.
السماح بوجود رؤية واضحة بين الطريق ومنشأة الأعمال.
استغلال المواد والألوان الملائمة لتصميم الموقع، والمبنى، والمساحة الخضراء.
تجنب استخدام هياكل / مواد عالية الارتفاع و/أو صلبة.
لا يُسمح على الإطلاق تحت أي ظرف من الظروف استخدام السلاسل أو السياج الخشبية.

١٠-٢-٤ في منطقة البحرين العالمية للاستثمار، يجب على المستأجر الحد من إقامة الجدران و/أو السياج إلى أقل درجة ممكنة للحفاظ على بيئة مفتوحة وخالية من الحواجز قدر الإمكان.

١٠-٢-٥ إقامة مساحات خضراء حول السياج لتخفيف حدة التأثيرات البصرية وتجنب استخدام الشفرات الحادة أو الأسلاك الشائكة في السياج المقام.

١٠-٢-٦ يجب استخدام اللون الداكن في الحُجُب المقامة لستر شبكات الخدمات بارتفاع لا يقل عن ٣ أمتار، ويجب آلا يبرز أي عنصر مغطى أكثر من ٣ أمتار فوق المنسوب الأرضي المتاخم.

١٠-٢-٧ يجب أن تكون جميع شبكات الخدمات المغطاة منسجمة مع التصميم العام للمبنى وتصميم المساحات الخضراء بحيث لا تكون بارزة بذاتها أو سهلة الملاحظة.

اشتراطات وزارة الصناعة والتجارة
إدارة عمليات المناطق الصناعية

١١. الإضاءة

الأهداف:

١١-١-١ التأكد من أن الإضاءة كافية على نحو ملائم لأغراض سلامة تجول المشاة وتحقيق الأمن.

١١-١-٢ الحد من إسقاط إضاءة زائدة على المساحات الأخرى والقسائم الصناعية المجاورة.

الإرشادات التوجيهية:

١١-٢-١ يجب توفير الإضاءة الكافية في الموقع لأغراض توفير الأمن وسلامة عبور المشاة إلى المباني ومواقف السيارات. ويجب تصميم الإضاءة بعناية بحيث لا تؤثر سلبيا على سلامة مستخدمي الطريق.

١١-٢-٢ ينبغي استخدام مصابيح استشعار الحركة متى كان ملائما للحد من استهلاك الطاقة والتخفيف من التأثيرات السلبية على المساحات المحيطة بالموقع.

١١-٢-٣ ويجب مراعاة استخدام الإضاءة الخفيفة في الأجزاء الخارجية من المبنى. ويجب آلا يكون مصدر الضوء في موضع ملحوظ، ويجب أن تكون الإضاءة مكملة لتصميم المبنى ومتناغمة معه. يجب أن تكون إضاءة الطريق المعبد، وموقف السيارات، ومساحة الخدمات باستخدام تجهيزات وتركيبات قائمة بذاتها مع مصادر إضاءة عمودية cut-off lighting. ويجب أن تكون مواد وألوان هذه التجهيزات متوافقة مع المبنى والمساحات الخضراء ومعتمدة من إدارة عمليات المناطق الصناعية.

١١-٢-٤ يجب أن يكون لون مصادر الضوء متناسق في مختلف أرجاء المنشأة، ويجب أن تكون نوعية المصابيح المستخدمة معتمدة من إدارة عمليات المناطق الصناعية.

١٢. المساحات الخضراء

الأهداف:

١٢-١-١ وضع نموذج للمساحات الخضراء يُعزز السمات الجمالية وخصائص الجودة للموقع المعني على وجه التحديد والمنطقة الصناعية بوجه عام.

١٢-١-٢ ضمان توفير مساحات خضراء عالية الجودة في الارتدادات الأمامية والتي من شأنها أن تعزز وضع المباني في الشارع.

١٢-١-٣ توفير مساحات خضراء لا تحتاج سوى لأعمال صيانة محدودة وذات خصائص مقاومة للجفاف.

١٢-١-٤ دراسة استخدام مياه الصرف المعالج في ري المساحات الخضراء.

١٢-١-٥ التأكد من الصيانة المستمرة للمساحات الخضراء.

١٢-١-٦ التأكد من تكامل وتناسق المباني مع المساحات الخضراء.

الإرشادات التوجيهية:

١٢-٢-١ استغلال صناديق الزراعة في المواضع التي لا يتوفر بها مساحة كافية لإقامة مساحة خضراء. ويجب أن تكون الصناديق متناسقة مع التصميم العام للمبنى والمساحات الخضراء، ويجب أن تكون ذات حجم ملائم لاحتواء النباتات والمحافظة عليها.

١٢-٢-٢ يجب انتقاء أنواع الأشجار بعناية ووضعها كذلك في المواضع المناسبة بحيث لا تؤثر جذورها وظلالها سلبيا على الموجودات داخل حرم الطريق أو مستخدمي حرم الطريق.

١٢-٢-٣ إذا تخلف مستأجر عن تنفيذ مخطط المساحات الخضراء، يجوز لفريق إدارة عمليات المناطق الصناعية تنفيذ المساحات الخضراء المقترحة واستعادة تكاليف تنفيذها من المستأجر.

١٢-٢-٤ يجب أن تكون المساحة الخضراء لكل موقع منفرد متناسقة مع التصميم الكلي للمساحة العامة المفتوحة، والطرق، وممرات المشاة المقامة بالفعل. ويجب تخصيص مساحة لا تقل عن ٢٠٪ من القطعة عند واجهة المبنى لعناصر التنسيق الجمالي الإنشائية بحيث توفر مشهدا مريحا عند الرؤية بالنظر إلى المبنى الموجود في الداخل وطريق الوصول إليه.

اشتراطات وزارة الصناعة والتجارة
إدارة عمليات المناطق الصناعية

١٢-٢-٥ ينبغي أن تكون المساحة الخضراء مصممة بحيث تُخفف من تأثيرات موقف السيارات. ويمكن استخدام مزيج من عناصر التنسيق الجمالي «الإنشائية» «والنباتية». ويجب أن تشكل الأشجار، والشجيرات، والزهور جزأً أصيلا من المساحة، كما أن عناصر التنسيق الجمالي الإنشائية مثل الأحجار المتراكبة وأحجار الرصف ينبغي أن تعكس أيضا المواد الأصيلة المستخدمة فيها. ويجب الاهتمام بشكل خاص بضرورة الاقتصاد في استخدام المياه وتعظيم الاستفادة منها على النحو الأمثل من خلال اختيار أنواع النباتات التي يتم زراعتها.

١٢-٢-٦ إذا كانت من غير المستطاع إتمام أعمال التنسيق الجمالي للمساحات الخضراء الدائمة في بداية التطوير، وفي حال تأخرت المراحل التالية من التطوير لأكثر من عامين، يجب إتمام أعمال التنسيق الجمالي في الأجزاء الملائمة من الموقع وذلك بشكل مؤقت.

١٢-٢-٧ في حال تنفيذ أعمال تطوير المبنى على مراحل، يجوز إتمام أعمال التنسيق الجمالي للمحيط الخارجي كجزء من المرحلة الأولي من التطوير. ويجب إتمام باقي أعمال التنسيق الجمالي للمساحات الخضراء الأخرى وموقف السيارات على مراحل بشكل يتناسب مع مراحل تنفيذ أعمال التطوير.

١٢-٢-٨ في حال إتلاف أي من المساحات الخضراء المؤقتة أو الدائمة، أو النباتات، أو الشجيرات أو إفسادها بأي شكل من الأشكال في الموقع ذي الصلة (أو أي موقع آخر) يجب إعادتها إلى ما كانت عليه وبشكل فوري.

اعتبارات مهمة

١٢-٣-١ يجب أن تكون مخططات التنسيق الجمالي للمساحات الخضراء الخاصة بالمباني متناغمة مع الخطة العامة الرئيسية للتنسيق الجمالي للمساحات الخضراء في المنطقة الصناعية. وإذا لم تلتزم الشركة بالاشتراطات الواردة أعلاه بشأن التنسيق الجمالي للمساحات الخضراء، يجوز لإدارة عمليات المناطق الصناعية تنفيذ أعمال التنسيق الجمالي للمساحات الخضراء في الموقع وتحميل التكلفة على الشركة.

١٢-٣-٢ تتحمل إدارة تطوير المناطق الصناعية المسؤولية عن صيانة المساحات العامة/المشتركة من المناطق الصناعية بما في ذلك التنسيق الجمالي للمساحات الخضراء، والطرق الداخلية، والإضاءة. ويجوز تحميل تكلفة تلك الخدمات على الشركات المستأجرة للمنطقة الصناعية بالنسبة والتناسب مع المساحات التي يشغلونها.

١٢-٣-٣ بالنسبة إلى صيانة المواقع/المباني المستقلة بذاتها – تتحمل الشركات سواء المستأجرة أو المالكة للمنشآت المسؤولية عن صيانة المساحات الخضراء، والطرق، والشكل الخارجي للمباني الموجودة داخل المواقع الخاصة بها

١٢-٣-٤ في حال عدم صيانة موقع/مبنى على النحو الملائم والمرضي، يجوز لإدارة عمليات المناطق الصناعية الترتيب لتنفيذ أعمال الصيانة الملائمة وتحميل التكاليف ذات الصلة على الشركة المعنية.

الجزء (د) مرحلة البناء والتشييد

١. طريق الوصول إلى الموقع

في أثناء فترة البناء والتشييد، سوف يحتاج المقاولون إلى طريق يوصلهم إلى الموقع وسوف تكون هناك دائما حاجة إلى نقل مواد البناء إلى داخل الموقع. ومن ثم، سوف يتم الاتفاق مع كل مطور على حدة بالنسبة لكل قسيمة على طريق محدد يسهل الوصول إلى الموقع. ويجب أن تكون جميع زيارات المقاولين بالسيارات إلى موقع البناء يُراعى فيها فاعلية استغلال الوقت لتوصيل المواد وإزالة المخلفات في أسرع وقت ممكن.

لا يُسمح على الإطلاق بتخزين أي مواد خارج حدود القطعة، حتى ولو بشكل مؤقت، دون موافقة كتابية مسبقة من إدارة عمليات المناطق الصناعية.

يجب تقديم برنامج لأعمال البناء والتشييد إلى إدارة عمليات المناطق الصناعية قبل بدء الأعمال في الموقع، ويتم إصدار البرامج المعدلة على النحو المطلوب عند الحاجة.

اشتراطات وزارة الصناعة والتجارة
إدارة عمليات المناطق الصناعية

٢. التشييد والبناء في الموقع

تبدأ الالتزامات تجاه إدارة عمليات المناطق الصناعية عند بداية مرحلة التشييد والبناء. وعلى وجه الخصوص يلتزم مقاولي التطوير بما يلي:

- تأمين حدود القطعة على النحو الملائم
- توفير مرافق تصريف المخلفات والصرف الصحي.
- الحفاظ على طرق المنطقة الصناعية وممراتها خالية من الأتربة، أو الطين، أو مصادر الإزعاج، أو مسببات الخطر.
- حماية السمات الحالية.
- تجنب وقوع التسربات والحوادث.
- إزالة مخلفات البناء الزائدة.

يجب وضع جميع المواد بالكامل داخل مساحة القطعة المعنية ما لم يتم الاتفاق على غير ذلك.

جميع عمليات خلط الخرسانة، أو الأسمنت، أو الرمال، أو الجبس يجب تنفيذها خارج المنطقة الصناعية. ولا يُسمح على الإطلاق بأي عمليات خلط للمواد أو وضعها في الطرق أو أي مساحات أخرى. ويجب اتخاذ جميع التدابير اللازمة لمنع تسرب أية سوائل أو الردغ والطين إلى خارج الموقع.

يجب على المقاول توفير جميع سبل الحماية اللازمة لجميع الطرق المؤدية للعقار، وممرات المشاة، والمساحات الخضراء. وسيقوم المهندس المعماري بالفحص والمعاينة بعد إتمام الأعمال للتأكد مما إذا كان ثمة أضرار يجب إصلاحها على نفقة مطور الموقع ذي الصلة. ومع ذلك، يجب بشكل منتظم تنظيف الطرق المتاخمة لأعمال البناء والتشييد، ويجب على كل مطور على حدة اتخاذ جميع التدابير اللازمة لتجنب التسبب في الإزعاج للأطراف الأخرى في أثناء فترة البناء والتشييد.

يجب في جميع الأوقات المحافظة على نظافة جميع ممرات الوصول، والطرق، وممرات المشاة، والمساحات الخضراء الخارجية عند كل موقع على حدة.

لا يُسمح على الإطلاق بوقوف سيارات المقاول خارج موقع البناء دون موافقة كتابية مسبقة من إدارة عمليات المناطق الصناعية.

يجب على مستأجر القطعة التنسيق مع إدارة عمليات المناطق الصناعية للحصول على البيانات الخاصة بجميع شبكات المرافق الموجودة تحت الأرض وفوق الأرض الواصلة إلى الموقع بما في ذلك شبكات الصرف الصحي، وتصريف المياه السطحية، وشبكات المياه، والغاز الطبيعي، والاتصالات، والكهرباء.

في حال قيام مطور قطعة معينة بعمل توصيلات مؤقتة بشبكة الصرف لتصريف المياه من الموقع في أثناء فترة البناء، يُحظر القيام بذلك دون الحصول أولا على موافقة رسمية من السلطة المختصة. ويجب على مستأجر القطعة توفير خزان ثنائي المرحلة ويجب عليه توصيل الخرطوم بشبكة الصرف بطريقة آمنة. ويجب، متى كان ضروريا، تنظيف المصرف وتدعيمه على نفقة مطور القطعة المعنية وذلك من الموقع وصولا إلى نقطة الاتصال مع ماسورة الصرف المحلية عند إتمام الأعمال.

يجب على مستأجر القطعة تخزين المخلفات في حاويات مغلقة داخل الموقع ذي الصلة أو في أي مكان آخر بعد الحصول على موافقة كتابية مسبقة من إدارة عمليات المناطق الصناعية، ويجب عليه إزالة تلك المخلفات على فترات بشكل منتظم.

يجب إتمام تنفيذ المباني وتطوير الموقع وصولا إلى الوضع النهائي النظيف والمرتب من أجل تحقيق الالتزام برسومات البناء المعتمدة. وفي حال التخلف عن تحقيق ذلك في غضون ستة أشهر من تاريخ الإتمام الفعلي، تحتفظ إدارة عمليات المناطق الصناعية بالحق في الدخول إلى الموقع ذي الصلة وإتمام أعمال التصحيح الضرورية على نفقة مطور الموقع ذي الصلة.

يجب على المستأجر التأكد من أن أعمال التشييد يتم تنفيذها مع مراعاة الحد إلى أقصى درجة ممكنة من أي إزعاج إلى الجمهور وغيرهم من شاغلي المنطقة الصناعية.

اشتراطات وزارة الصناعة والتجارة
إدارة عمليات المناطق الصناعية

٣. التأمين (معمول به فقط في منطقة البحرين العالمية للاستثمار)

يجب على مستأجر القطعة الحصول على تغطية تأمينية تشمل أعمال البناء على النحو الملائم، وبعد ذلك الترتيب للحصول على التغطيات التأمينية التي تعهد بها بموجب عقد الإيجار/الشراء.

قبل البدء في أعمال البناء، يجب على مستأجر القطعة التأكيد كتابيا على أنه مؤمن عليه هو والمقاولين التابعين له لدى شركات تأمين معتمدة فيما يتعلق بما ذكر أعلاه.

يجب على مستأجر القطعة إصدار شهادة وسياسات بشأن أعمال التفتيش، وتقديم ما يثبت سداد الأقساط التأمينية.

٤. إحداث تغييرات في البنية الأساسية القائمة

يحظر على مستأجر القطعة إحداث أي تغييرات في البنية الأساسية أو شبكات الخدمات الخاصة بالمنطقة الصناعية.

٥. اللافتات - اللوحات

بالنسبة إلى أية أعمال تشييد في داخل المنطقة الصناعية، يجب على المستأجر وضع لافتة إعلانية للموقع عند المدخل الرئيسي للموقع وذلك قبل البدء في الأعمال الإنشائية. وتتضمن هذه اللوحة الإعلانية ما يلي (على الترتيب):

- شعار المالك (وزارة الصناعة والتجارة والسياحة)
- اسم المستأجر
- اسم المشروع
- رقم تصريح البناء
- الموعد النهائي لإتمام أعمال التشييد بناء على المنصوص عليه في عقد الإيجار المبرم بين المستأجر والوزارة.
- اسم المقاول الرئيسي
- أسماء المقاولين الفرعيين

٦. تعيين المقاول

قبل بدء أعمال التشييد في الموقع، يجب على مستأجر القطعة إخطار إدارة عمليات المناطق الصناعية كتابيا باسم وعنوان المقاول، ويشمل ذلك أسماء مسؤولي الاتصال بالمكتب والموقع. ويشترط تواجد كبير العمال/المشرف التابع للمقاول في الموقع أثناء عمل الحرفيين/العمال بالموقع.

٧. مخلفات البناء

النفايات وغيرها من المواد الأخرى التي تُنحى جانبا إلى حين إزالتها من الموقع يجب دائما وضعها داخل حدود الموقع ذي الصلة وفي صناديق أو حاويات مغلقة، وبعد ذلك إخراجها عن طريق مسار يتم الاتفاق عليه مع إدارة عمليات المناطق الصناعية، ويحظر وضعها في منظومة الصرف أو في أي مساحات مشتركة.

تحتفظ إدارة عمليات المناطق الصناعية بالحق في أن تزيل من الموقع، لصالح تحقيق السلامة والنظافة، أية مواد، أو معدات، أو أدوات على أن يكون ذلك على نفقة مطور الموقع ذي الصلة.

اشتراطات وزارة الصناعة والتجارة
إدارة عمليات المناطق الصناعية

٨. تدابير الوقاية من الحرائق

يُحظر حظرا تاما إضرام النار في المخلفات داخل المبنى أو الموقع في أثناء فترة التشييد.

يتم الترتيب لجميع عمليات التشييد بحيث يتم التأكد من كونها لا تؤثر على أعمال البناء أو المباني التي تم الانتهاء منها في المواقع الأخرى، وبشكل محدد يحظر على مطور الموقع التسبب في أي ضرر أو التدخل في أعمال البنية الأساسية أو الأعمال الخاصة بالمواقع الأخرى.

إذا كان من الضروري إجراء أية أعمال في المنطقة الصناعية ليست داخل حدود الموقع، عندئذ يجب قبل البدء في تنفيذ تلك الأعمال أن يحصل مطور الموقع على موافقة كتابية من إدارة عمليات المناطق الصناعية.

٩. العوامل البيئية

لن يُسمح بأية أنشطة أو عمليات من المرجح أن تحدث أية مخاطر بيئية، ومن ذلك على سبيل المثال:

الروائح الضارة، والحرف المسببة للإزعاج والمخاطر.
الأدخنة
الأتربة، والدخان، والحرارة، والأضواء الزائدة، والوهج، والضوضاء، والروائح، والتلوث بأي شكل من الأشكال، والإضطرابات الكهربائية.
لا يجوز القبول بتنفيذ أية عمليات تتطلب تصريف/مياه صرف زائدة بمستوى أعلى من المجهز له في الموقع إلا بعد الحصول على موافقة كتابية مسبقة من إدارة عمليات المناطق الصناعية.
لا يجوز القبول بتنفيذ أية عملية تتطلب تصريف غاز، أو أبخرة، أو دخان، أو أية مشروعات مماثلة إلا بعد الحصول على موافقة كتابية مسبقة من إدارة عمليات المناطق الصناعية.
أية عمليات من شأنها أن تسبب تحميل زائد على الطوابق في أجزاء هيكلية أخرى من العقار.
أية عمليات تتطلب تركيب ماكينات من شأنها أن تسبب ضوضاء أو ذبذبات زائدة عن الحد، أو من شأنها أن تحدث أضرار أو تسبب إزعاج.
أية عمليات من شأنها أن تحجب الأفق أمام النوافذ أو مصادر الضوء.
أية مخاطر بيئية أخرى

ملاحظة:

تُعد حماية الأوضاع البيئية القائمة بمثابة أحد الأهداف الرئيسية لوزارة الصناعة والتجارة والسياحة. وبالإضافة إلى الالتزام بالاشتراطات المحلية أو اشتراطات جهاز شؤون البيئة ذات الصلة (الحالية والمستقبلية)، ينبغي أن تتجنب أعمال التطوير إحداث أي إزعاج لملاك الأراضي وشاغلي القطع المجاورة (سواء الصناعية، أو التجارية، أو السكنية). ومن بين الاشتراطات اللازمة للموافقة على منح الإيجار وجوب الالتزام الدائم بجميع الاشتراطات القانونية الخاصة بالحماية البيئية.

١٠. الصيانة

تتحمل إدارة تطوير المناطق الصناعية أو هيئات الخدمات العامة المعنية المسؤولية عن صيانة جميع «المساحات العامة» بما في ذلك الطرق العامة، ومرافق الإنارة العامة، والمساحات الخضراء المفتوحة، وتوفير الأمن. وفي حال احتساب تلك النفقات على إدارة عمليات المناطق الصناعية، فسوف يتم تحميلها على المستأجرين في صورة رسوم خدمة يتم حسابها بالنسبة والتناسب.

اشتراطات وزارة الصناعة والتجارة
إدارة عمليات المناطق الصناعية

يتحمل شاغلي المواقع المسؤولية عن الصيانة العامة والمحافظة على مظهر المواقع الخاصة بهم. وتشمل متطلبات الصيانة ما يلي:

مكافحة الحشرات والحشائش الضارة

الحفاظ على نظافة عناصر التنسيق الجمالي الإنشائية وخلوها من تكاثر الطحالب ونحوها.

الحفاظ على ممرات المشاة والمساحات المعبدة وحمايتها من نمو الحشائش.

إصلاح أية أضرار تلحق الطرق، أو مواقف السيارات، أو المساحات الخضراء، أو السمات العامة للمواقع نتيجة أنشطة الملاك، أو المستأجرين، أو شاغلي القطع، أو نتيجة الأنشطة التي يقوم بها المقاولين الرئيسيين أو الفرعيين التابعين لهم أو الزوار القادمين إليهم.

الإزالة الفورية لجميع المخلفات والقمامة.

صيانة وسائل الإنارة واللافتات الخارجية.

صيانة جميع الأسطح الخارجية وأعمال الطلاء، وإصلاح جميع الأضرار التي تلحق بالشكل الخارجي للمبنى.

في حالة عدم إجراء أعمال الصيانة اللازمة لقطعة/مبنى على النحو المُرضي، يجوز لإدارة عمليات المناطق الصناعية الترتيب لإجراء أعمال الصيانة الملائمة واستعادة التكاليف ذات الصلة من المستأجر المخالف.

١١. مياه الصرف

تنطبق الاشتراطات التالية على تصريف مياه الصرف:

إذا كانت أنشطة الشركة ينتج عنها مياه صرف، يجب تصريف مياه الصرف الصناعي في مواسير الصرف.

يجب على الشركة الالتزام بالاشتراطات المنصوص عليها في الرخصة المحلية لتصريف مياه الصرف، إذا كانت الشركة تحمل ذلك الترخيص.

يُحظر صرف المواد التي تشكل خطر على عمليات التشغيل، وإجراءات صيانة وتطهير مواسير الصرف، وأعمال المعاجلة.

يجب على الشركة الالتزام بالرخصة الصادرة من هيئة الشؤون البيئية، حيثما يكون ذلك منطبقا.

١٢. المخلفات

تسري الأحكام التالية على سبل التخلص من المخلفات:

يُحظر التخلص من المخلفات بواسطة حرقها في الهواء الطلق.

يجب تجميع كل المخلفات والمنتجات الثانوية وتخزينها في مكان (أماكن) تخزين مُحكمة ومخصصة لذلك قبل التخلص منها نهائيا.

يُفضل تجميع المخلفات بغرض إعادة تدويرها/استخدامها متى كان ذلك ممكنا.

يجب التخلص من المخلفات غير القابلة لإعادة الاستخدام بنقلها إلى موقع دفن النفايات الذي تديره أو ترخصه البلدية المحلية أو أية هيئة أخرى مختصة.

يجب التخلص من أية مخلفات كيميائية سامة وفق الاشتراطات القانونية المحلية. ويجب إمساك سجل يضم جميع أنواع تلك النفايات، وكمياتها، وتواريخ وطريقة التخلص منها.

يجب التخلص من جميع المخلفات على النحو الملائم والمقبول لدى هيئة التخطيط/الصرف الصحي المعنية.

اشتراطات وزارة الصناعة والتجارة
إدارة عمليات المناطق الصناعية

١٣. الانبعاثات الجوية

يجب تشغيل وحدات معالجة أو تسخين الوقود السائل و/أو الصلب بطريقة خالية من الدخان وفق لوائح منع تلوث الغلاف الجوي.
يحظر تصاعد أو رصد أي روائح كريهة ناتجة عن عمليات تشغيل المنشأة خارج حدود الموقع.
الملوثات المنقولة بالهواء داخل المباني يجب الإبقاء عليها أقل من الحد الأدنى لدرجة التركيز المسموح بها.
يجب على الشركة الالتزام بالأحكام الواردة في الرخصة المحلية الصادرة بشأن الانبعاثات الجوية. ويجب على الشركة الالتزام بجميع ما جاء في الرخصة ذات الصلة الصادرة من جهاز حماية البيئة، متى كان ذلك منطبقا.

١٤. تخزين الكميات الكبيرة

جميع صهاريج الوقود الموجودة فوق سطح الأرض يجب وضعها في مخزن مخصص لذلك ومحاط بجدران مانعة ومصممة على نحو ملائم على أن يكون بالمخزن قاعدة محكمة مانعة للتسرب توضع فوقها الصهاريج؛ ويجب أن تكون مواضع الشحن والتفريغ داخل حدود المخزن المحاط بالجدران.
وبالمثل، صهاريج المواد الكيميائية / المواد المذابة الموجودة فوق سطح الأرض يجب وضعها في مخزن مخصص لذلك ومحاط بجدران مانعة ومصممة على نحو ملائم على أن يكون بالمخزن قاعدة محكمة مانعة للتسرب توضع فوقها الصهاريج؛ ويجب أن تكون مواضع الشحن والتفريغ داخل حدود المخزن المحاط بالجدران.
يجب تخزين براميل المواد الكيميائية/الزيوت و/أو المواد المذابة في مساحات تخزين أمنة ومصممة خصيصها لهذا الغرض. ويجب إحاطة مساحات التخزين بجدران مانعة أو بخلاف ذلك تصميمها بحيث لا يمكن أن تتسب في تلوث المياه السطحية والجوفية نتيجة أي تسريبات.
صهاريج تخزين الغاز النفطي المسال، إن وجدت، تتطلب وجود مسافة آمان كافية بيهما وبين العقار لأغراض تخزين الغاز النفطي المسال في منشآت ثابتة.

١٥. الضوضاء

يجب على الشركة الالتزام باللوائح المطبقة بما يتوافق مع التشريعات واللوائح البحرينية ذات الصلة.

١٦. إتمام البناء

يجب إخطار إدارة عمليات المناطق الصناعية قبل أن يغادر المقاول التابع لمطور القطعة ذات الصلة موقع أعمال التطوير.
سوف يقوم المهندس التابع لإدارة عمليات المناطق الصناعية بزيارة المنشأة للتحقق من رسومات البناء قبل إصدار شهادة عدم الممانعة.
في غضون ٢٨ يوما من إتمام الأعمال، يجب على مطوري القطع ذات الصلة موافاة إدارة عمليات المناطق الصناعية بعدد ٢ نسخة ورقية من الرسومات التنفيذية حسب الوضع النهائي as-built drawings بمقياس لا يقل عن ١:١٠٠ إلى جانب نسخة الكترونية منها باستخدام .

الباب العاشر

اشتراطات وزارة الداخلية - الإدارة العامة للدفاع المدني

قائمة المحتويات

القوانين والتشريعات ٤٦٧

الاشتراطات ٤٦٧

مقدمة ٤٦٨

التعريفات ٤٦٩

الجزء الأول: المتطلبات الوقائية العامة للحماية من الحريق في المنشآت ٤٧٦

الجزء الثاني: المتطلبات العامة لأنظمة مكافحة الحريق ونظم الإنذار ٥٠٣

الجزء الثالث: المتطلبات العامة لسبل الهروب (مخارج الطوارئ) ٥٢٢

الجزء الرابع: المتطلبات العامة للخدمات الهندسية ٥٤٨

الجزء الخامس: المتطلبات الوقائية العامة للحماية من الحريق في مباني التجمعات ٥٦٦

الجزء السادس: المتطلبات الوقائية العامة للحماية من الحريق في مباني التعليم ٥٧٥

الجزء السابع: المتطلبات الوقائية العامة للحماية من الحريق في مباني الرعاية ٥٨٤

الجزء الثامن: المتطلبات الوقائية العامة للحماية من الحريق في المباني السكنية ٥٩٢

الجزء التاسع: المتطلبات الوقائية العامة للحماية من الحريق في للمباني التجارية والأسواق العامة ٦٠٦

الجزء العاشر: المتطلبات الوقائية العامة للحماية من الحريق في المباني الصناعية ٦١٨

الجزء الحادي عشر: المتطلبات الوقائية العامة للحماية من الحريق في مباني المستودعات ومواقف السيارات ٦٢٦

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

١. القوانين والتشريعات

قرار وزير الداخلية رقم (٤٩) لسنة ٢٠٠٩ بالاشتراطات الخاصة بمعدات الإطفاء والإنذار

الرابط RINT4909.pdf (legalaffairs.gov.bh)

قرار وزاري رقم (٥١) لسنة ٢٠١٦ بشأن تنظيم واستخدام كاميرات المراقبة الأمنية

٢. الاشتراطات

١. على مالكي المنشآت والمؤسسات المشار إليها بالمادة (١٢) من القانون رقم (٥) لسنة ١٩٩٠ بشأن الدفاع المدني، والمسئولين عن إدارتها، تركيب كاميرات وأجهزة المراقبة الأمنية بها وتشغيلها على مدار الساعة، على أن يكون لها غرفة تحَكُّم. ويتم ربْط كاميراتها وأجهزة مراقبتها بأجهزة وزارة الداخلية متى استدعت الحاجة إلى هذا الرَّبْط.

٢. تحدِّد الإدارة العامة للدفاع المدني المواصفات الفنيَّة لكاميرات وأجهزة المراقبة الأمنية، وأماكن ونقاط وضْعها وعددها في المنشآت والمؤسسات والأماكن العامة بالدولة.

٣. على مالكي المنشآت والمؤسسات والمسئولين عن إدارتها صيانة كاميرات وأجهزة المراقبة وتحديثها بصفة دورية مستمرة، لضمان حُسْن أدائها، واستمرارية مطابقتها للمواصفات الفنيَّة ومدى فاعليتها في تحقيق الغرض منها، وذلك على نفقتهم وفي المواعيد التي تحدَّد لهم.

٤. يتعيَّن على المنشآت والمؤسسات الاحتفاظ بالتسجيلات لمدة مائة وعشرين يوماً، وعدم إجراء أيِّ تعديلات عليها، وتسليمها للإدارة العامة للدفاع المدني فور طلبِها، كما يتعيَّن عليها إعدام التسجيلات مباشرة بعد انتهاء تلك المدة.

٥. يُحظَر نقل أو تخزين أو إرسال أو نشر أيٍّ من التسجيلات المشار إليها إلا بموافقة الإدارة العامة للدفاع المدني.

٦. يُحظَر تركيب كاميرات وأجهزة المراقبة الأمنية في غرف النوم وغرف العلاج الطبيعي ودورات المياه وغرف تغيير الملابس والأماكن المخصصة للنساء.

٧. على المنشآت والمؤسسات القائمة وقت تاريخ العمل بهذا القرار، توفيق أوضاعها بما يتفق وأحكامه خلال مدة أقصاها ستة أشهر من تاريخ العمل به.

مقدمة

تم ضم اشتراطات الإدارة العامة للدفاع المدني المتعلقة بنظم الوقاية من الحريق في المنشآت في هذا الدليل. للمزيد من الاشتراطات التفصيلية المتعلقة بنظم الوقاية من الحريق، بالإمكان الرجوع إلى الاصدارات التالية المتوفرة لدى للإدارة العامة للدفاع المدني:

الاشتراطات الخاصة بمعدات الاطفاء و الإنذار لدول مجلس التعاون الخليجي (الطبعة الثانية، ٢٠٠٦)

الاشتراطات الوقائية للمواد الخطرة لدول مجلس التعاون الخليجي (الطبعة الثانية، ٢٠١٢)

ملخص شروط الوقاية والسلامة من الحريق المطلوبة لترخيص البناء

١. الأبواب (من الخشب بسمك ٤٥ ملم مع رداد تلقائي) تكون مقاومة للحريق لمدة نصف ساعة
٢. الأبواب (من الخشب بسمك ٥٥ ملم مع رداد تلقائي) تكون مقاومة للحريق لمدة ساعة حسب
٣. توفير جدران تصل إلى سقف الدور و مقاومة للحريق لمدة ساعتين حسب الاشتراطات
٤. توفير أبواب تفتح إلى الخارج مع توفير دافع تلقائي حسب الاشتراطات
٥. توفير تهوية طبيعية في:

أ. السلالم (نوافذ السلالم قابلة للفتح بقياس ١,٥ متر مربع وان ترتفع عن الأرضية بقياس لا يقل عن متر)
ب. السرداب
ج. مواقف السيارات
د. جميع الأماكن في المبنى

٦. توفير تهوية ميكانيكية في:

أ. السلالم (نظام ضغط الهواء)
ب. مواقف السيارات
ج. السرداب
د. الأماكن عميقة التهوية

٧. توفير تهوية طبيعية وميكانيكية
٨. توفير اللواح البلاستيكية للتهوية أعلى (سقف المبنى)
٩. عزل منطقة الخدمات الرأسية والافقة بمواد مقاومة للحريق (مجرى الأسلاك، الأنابيب، التكييف، الفتحات، منزلق النفايات)
١٠. أن تكون المواد المستخدمة لعمل دور الميزانين مقاومة للحريق
١١. لا يسمح بوضع حواجز على النوافذ من الخارج في الادوار أعلى من الدور الارضي (ماعدا المدارس)
١٢. وضع اسطوانات الغاز في صندوق حديدي جيد التهوية بالدور الأرضي وان تكون التمديدات من مادة النحاس أو الحديد
١٣. توفير أفران كهربائية للمطابخ المفتوحة
١٤. توفير بطانية حريق للمطابخ المفتوحة
١٥. يجب ان يكون عداد الكهرباء خارج المبنى
١٦. توفير مصعد لرجال الدفاع المدني مع توفير مولد كهربائي للطوارئ
١٧. توفير مصابيح طوارئ وعلامات ارشادية دالة على مخرج الطوارئ
١٨. توفير نظام الإنذار التلقائي
١٩. توفير طفايات حريق يدوية مناسبة

٢٠. توفير نظام مكافحة الحريق نوع:

أ. نظام الأنبوب الجاف

ب. نظام الانبوب الرطب

٢١. توفير نظام شفط الدخان

٢٢. توفير خراطيم مياه

٢٣. توفير نظام مرشات مياه

٢٤. توصية: ربط نظام الإنذار التلقائي بغرفة عمليات الإدارة العامة للدفاع المدني

٢٥. . يجب تطبيق اشتراطات فرع المواد الخطرة فيما يتعلق بالمواد الخطرة الموجودة في المشروع

٢٦. . حماية الهيكل الحديدي الإنشائي للمبنى بمادة (غمس او تغليف تلبيس) مقاومة للحريق لمدة ساعتين

٢٧. . يجب الأخذ بعين الاعتبار شروط الحماية والسلامة لنوعية التكيسات (الكلادينج)

يجب توفير الخرائط التي توضح الالتزام بالنقاط التالية عند تقديم الطلب للحصول على رخصة البناء (٦، ٧، ١٦، ١٧، ١٨، ١٩، ٢٠، ٢١، ٢٢، ٢٣)

بحسب كتاب متطلبات الوقاية والحماية من الحريق في المنشآت

التعريفات

أبواب آلية خاصة لسبل الهروب (مخارج الطوارئ):

أبواب آلية تفتح بواسطة الخلية الضوئية عند اقتراب الأشخاص منها أو بأية وسيلة آلية أخرى، وكذلك الأبواب التي تفتح أو تغلق بوسائل تلقائية كأدوات الغلق الذاتية.

إضاءة الطوارئ:

إضاءة من مصدر كهربائي مستقل عن مصدر التزويد الرئيسي للتيار الكهربائي، تُواصِل إضاءة الطوارئ العمل عند انقطاع التيار من مصدر التزويد الرئيسي.

انتشار خارجي للحريق:

انتشار الحريق على الواجهة الخارجية للمبنى بواسطة اللهب الخارج من النوافذ والفتحات الأخرى أو بواسطة الحرارة المشعة من مكان الحريق إلى المباني المجاورة.

أنظمة إنذار من الحريق:

جهاز أو أجهزه تعمل بالطاقة الكهربائية تلقائيا أو يدويا، لتحسس خطر الحريق ومن ثم تصدر عنها إشارات مسموعة أو مرئية تثير الانتباه للإنذار من خطر الحريق.

أنظمة ومعدات مكافحة الحريق الثابتة التلقائية:

شبكة تمديدات ثابتة ذات فتحات موزعة في الأماكن المطلوب حمايتها وتغذى من مصدر مستمر لمادة الإطفاء المناسبة، تعمل تلقائيا بفعل استشعار الحرارة الناتجة عن الحريق أو بفعل استشعار الدخان أو بالوسيلتين معاً.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

باب مقاوم للحريق:

باب يصمم إطاره وجميع أجزاءه ليقاوم مرور الدخان أو الغازات الساخنة أو ألسنة اللهب من خلاله عندما يكون مغلقا.

تكسيه:

مواد الأسطح المكشوفة لحوائط وأسقف الغرف وتشمل الفواصل القابلة للطي أو النزع و التركيبات الزجاجية.

تهوية ميكانيكية:

نظام لطرد الدخان يعتمد على استخدام مراوح شفط لطرد الدخان أو أي غازات أخرى من منطقة الخطورة.

تهوية طبيعية:

نظام لطرد الدخان يعتمد على حركة الدخان» الهواء الساخن» الطبيعية لطرد الدخان أو أي غازات أخرى من منطقة الخطورة.

جدار خارجي:

جدار مطل على فسحة مكشوفة داخلية في المبنى أو مطل على شارع.

جدار داخلي:

جدار يقسم المبنى من الداخل إلى أجزاء أو قطاعات، سواء كان الجدار ثابتا أو متحركا.

جدار مانع للحريق:

حاجز مقاوم للحريق لفترة زمنية محددة، ليحد من انتشار الحريق وانتقال الدخان أو الأبخرة.

حد أدنى حرج للفيض الإشعاعي الحراري:

الخاصية التي تصنف بناء عليها مقاومة أسطح مواد التشطيبات الداخلية (الأرضيات) لامتداد اللهب عليها وذلك بناء على اختبار قياسي، يعتمد أساسه التقني على أن امتداد اللهب على أسطح مواد التشطيبات الداخلية للأرضيات يتوقف في الحرائق الفعلية على امتداد الفيض الإشعاعي الحراري الذي تتعرض له المادة، و بالتالي كلما كان الفيض الإشعاعي الحراري الذي تتحقق عنده معايير الاختبار القياسي أكبر كلما كانت المادة المختبرة أفضل من حيث مقاومة امتداد اللهب.

حواجز مانعة لانتشار(امتداد) الحريق:

عناصر إنشائية تفصل القطاعات (الوحدات) لتمنع انتشار الحريق.

درج:

وسيلة انتقال رأسية بين طابق وآخر في المبنى.

درجة انتشار اللهب:

معدل امتداد اللهب لمادة ما أو تركيب ما أو لتركيب ما من مواد معينة من مواد التشطيب الداخلية للحوائط، وهو الرقم المعياري المستمد من الإخبار القياسي لامتداد اللهب على سطح المادة أو هذا التركيب.

درجة مقاومة المادة للحريق:

مقاومة عنصر ما من عناصر الإنشاء للحريق هي الفترة الزمنية التي يتحمل خلالها هذا العنصر الحريق و يقاوم نفاذ اللهب والغازات الساخنة من خلاله في حالة تعريضه لحريق قياسي في ظل شروط الاختبار القياسي.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

زمن الإخلاء:

الزمن المتاح لشاغلي المبنى المتواجدين في منطقة الحريق للوصول إلى المكان الآمن من خطر الحريق.

سبل الهروب (مخارج للطوارئ):

مسلك، طريق أو أكثر سالك وآمن، ليتمكن الأشخاص المتواجدون في المبنى من الهرب بالانطلاق من أية نقطة في المبنى والوصول إلى خارج المبنى مباشرة أو إلى ساحة أو مكان آمن من الحريق، يؤدي بدوره إلى خارج المبنى، حيث الأمان من خطر الحريق.

سرداب، سراديب:

جزء البناء تحت سطح الأرض، أو أنه قبو محمي من القنابل.

سقف (أسقف):

جزء من الهيكل الإنشائي للمبنى يفصل أفقيا بين وحدتين، أو أنه غطاء لوحدة واحدة يكون سقفا لها.

نظام الصاعد الجاف:

شبكة من الأنابيب الرأسية تركب في المبنى لأغراض مكافحة الحريق، مزودة بمآخذ مياه تكون متاحة لرجال الإطفاء قابلة لدفع الماء بها، مزودة بفوهات مياه إطفاء الحريق عند نقاط محددة بالمبنى وتنتهي بصمام تنفيس الهواء.

نظام الصاعد الرطب:

شبكة من الأنابيب الرأسية تركب في المبنى لأغراض مكافحة الحريق، متصلة بمصدر مياه دائم مضغوط، مزودة بفوهات مياه إطفاء الحريق عند نقاط محددة بالمبنى.

طاقة استيعابية لسبل الهروب (مخارج للطوارئ):

يقدر الاستيعاب بالحد الأعلى من الأشخاص الممكن تواجدهم في المبنى أو أي جزء منه في أي وقت.

غير قابل للاحتراق:

مواد لا تحترق ولا تطلق غازات أو أبخرة قابلة للاشتعال.

فراغ خفي (مخفي):

فراغ واقع داخل أحد التركيبات الإنشائية أو بين تركيبتين إنشائيتين، وهو إما فراغ مغلق أفقي كالفراغ الواقع بين السقف الإنشائي والسقف المعلق، أو فراغ مغلق رأسي كالموجود بين الحوائط.

فوهات مياه إطفاء الحريق الخارجية:

نظام إمداد بمياه إطفاء الحريق يتم توفيره ليمكن رجال الإطفاء من السيطرة على الحريق، ودائما ما تكون شبكة إمداد فوهات مياه إطفاء الحريق الخارجية مستقلة عن شبكة إمداد المبنى أو المباني المجاورة بالماء.

قسيمة (مربع):

مساحة كبيرة من الأرض لا تفصل بين أجزائها شوارع.

قطاعات مانعة لانتشار الحريق:

قسم أو أقسام من المبنى منفصلة محاطة بحواجز إنشائية تمنع لمدة زمنية محددة انتقال الحريق بين القطاعات المانعة لانتشار الحريق وبقية أجزاء المبنى أو المباني المجاورة.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

مآخذ مياه إطفاء الحريق الخارجية (Fire Hydrants):

شبكة تمديدات تحت الأرض ذات مصدر مياه متواصل تغذي مآخذ مياه الحريق، وتستعمل لتوفير مياه إطفاء الحريق لإمكانية مكافحة الحرائق من الخارج من قبل رجال الدفاع المدني.

مباني تجارية (مكاتب):

المباني أو أجزائها التي لا يزيد عدد مستخدميها عن (٥٠) شخص في وقت واحد، والمخصصة للاستعمالات المكتبية.

مباني تجارية (محلات تجارية):

المباني أو أجزائها المخصصة لخدمة الجمهور.

مباني تجمعات:

المباني أو أجزائها المخصصة لتجمع (٥٠) شخصا فأكثر لغرض الترفيه أو الثقافة أو الرياضة أو العرض.

مباني تعليم:

المباني أو أجزائها المخصصة لأغراض التعليم، وهي التي تأوي عدد ٦ طلابا منتظمين بدوام لا يقل عن ٤ ساعات يومياً وبما لا يقل عن ١٢ ساعة في الأسبوع، كرياض الأطفال والمدارس تمهيدي – ابتدائي – حتى الثانوي، والمعاهد المهنية والتطبيقية وما في حكمها.

مباني رعاية اجتماعية:

المباني أو أجزائها المخصصة لتقديم الرعاية الاجتماعية، وتوفر ما لا يقل عن أربعة أسرة لتنويم العجزة، أو كبار السن أو الرضع كما في دور الحضانة.

مباني رعاية صحية:

المباني أو أجزائها المخصصة لتقديم الخدمات الصحية، وتوفر ما لا يقل عن أربعة أسرة لتنويم المرضى. ومن المعروف أن رواد هذه الأماكن غير قادرين على حماية أرواحهم لكبر السن أو لإصابتهم بأمراض جسدية أو عقلية. ومنها مباني النقاهة، مباني الإسعاف والطوارئ.

مباني رعاية:

المباني أو أجزائها المخصصة لأغراض الرعاية الصحية أو الاجتماعية، و التي يكون شاغلوها عاجزين عن الحركة أو أنهم وتحت تأثير الحجز مقيدي الحركة، وتشمل المستشفيات، وبيوت رعاية المسنين، ودور الحضانة، ودور الرعاية الاجتماعية للأطفال، ودور الصحة النفسية والسجون بجميع فئاتها.

مباني سكنية جماعية:

المباني أو أجزائها المخصصة للسكن المتجاور.

مباني سكنية خاصة: الفيلات الصغيرة (المساكن الخاصة) أو القصور الخاصة:

مباني الأسرة الواحدة وتشمل المنازل المستقلة التي تملكها أو تشغلها أسرة واحدة، وقد تكون هذه المنازل ذات الطابق الواحد أو من ذات الطابقين أو الثلاثة طوابق المستقلة، أو ذات الشرفات المكشوفة أو من النوع الذي تكون فيه البيوت مصفوفة، وتشمل أيضاً المنازل المشيدة فوق المحلات التجارية على أن تكون وحدات سكن واحدة.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

مباني صناعية:

المباني أو أجزائها المخصصة للأغراض الصناعة أو المهن الصناعية: تشمل منشآت المصانع المختلفة مثل مصانع الألبان والأثاث، مغاسل الملابس المركزية، مختبرات المواد الكيمائية الخطرة، المطابع، ومباني الحرف الصناعية وتشمل الورش الصناعية بأنواعها.

مباني مستودعات:

المباني أو أجزائها المخصصة للأغراض تخزين المواد الخام، والمنتجات المصنعة أو نصف المصنعة، وقد يكون هذا النوع من المباني مستقل أو جزء من مبنى عمليات التصنيع أو البيع.

مباني منشآت صناعية:

المباني أو أجزائها لأغراض الصناعة والتي تجري بها عمليات التركيب والخلط والتغليف.

مباني مهن صناعية:

المباني أو أجزائها المخصصة التي تجري بها عمليات الإصلاح.

مجال مفتوح:

المكان المكشوف مثل الفناء.

مجمع قمامة:

ممر رأسي بطول المبنى لتصريف القمامة، مزود بفتحات مناسبة في كل طابق.

مخارج سبل الهروب (مخارج الطوارئ) الأفقية:

مخارج سبل الهروب (مخارج الطوارئ) الأفقية: المخرج الأفقي هو المخرج الذي يؤدي إلى منطقة آمان داخل المبنى أو خارجه، توفر ملجأ آمنا للأشخاص الذين يتعرضون لخطر الحريق.

مخرج نهائي:

أي ممر أو طريق أو وسيلة خروج من البناء أو الطابق الأرضي أو السرداب إلى الشارع المفتوح أو المكان الآمن في الهواء الطلق.

مدخنة:

تصميم رأسي مقام من مواد تتحمل درجات الحرارة العالية لتصريف الدخان والغازات الناتجة عن أجهزة إشعال الوقود.

مسافة انتقال:

المسافة من أبعد نقطة في الغرفة أو القسم إلى المخرج أو الدرج المحمي من الحريق.

مسافة مباشرة:

أقصر خط وهمي داخل المبنى يصل بين أبعد نقطة فيه وبين المخرج.

معدات مكافحة حريق (الثابتة):

شبكة تمديدات ثابتة منها ما يستعمل لمكافحة الحريق في أول مراحله من قبل الأشخاص العاديين المتواجدين في المبنى، ومنها ما يستوجب استخدامه من قبل العارفين مثل فرق المكافحة الخاصة أو رجال الدفاع المدني.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

معدات مكافحة حريق (يدوية):

المعدات اليدوية المتنقلة هي « الإسعاف الأولي» وتستعمل لمكافحة الحريق في أول مراحله من قبل الأشخاص العاديين المتواجدين في المبنى.

معدل التدفق في سبل الهروب (مخارج الطوارئ):

معدل التدفق في سبل الهروب (مخارج الطوارئ) هو خروج ٤٠ شخصا بالدقيقة الواحدة من وحدة اتساع واحدة.

ممر:

طريق «طرقة» مشترك يمتد من الغرف أو الأقسام إلى ردهة «فسحة» أو درج أو مخرج.

منحدر «منحدرات»:

أي ممر أو ممشى مائل يصل بين مستويين مختلفين في الارتفاع.

منحدرات:

طريق مائل، البديل عن الدرج في الانتقال من مستوى إلى آخر.

منور، مناور:

فراغ يسقط منه النور والهواء مباشرة من الأعلى حتى الدور الأرضي في البناء، وبذلك ينير المكان ويدخل الهواء.

مواقف سيارات:

المباني المستعملة في تخزين ووقوف السيارات بشكل مستمر أو مؤقت، وتعتبر في هذا المفهوم تابعة لمباني المستودعات، لذا تطبق الشروط الوقائية للحماية من الحريق في مباني المستودعات بشكل عام على مواقف السيارات إضافة لهذه الشروط الخاصة.

ميزانين:

الجزء من الدور يعلو الدور الأرضي وغالبا ما يطل عليه. أو هو طابق يتوسط طابقين رئيسيين.

نظام رغوة وماء:

شبكة أنابيب موزعة على الأماكن المطلوب حمايتها تتغذى من مصدر للرغوة والماء، إما ممزوجين معا، أو يتم مزجوهما قبل التدفق على السطح المشتعل.

يتدفق هذا المزيج على شكل فقاعات تعمل كستارة عازلة للهواء الخارجي عن السطح المشتعل ويقوم الماء بعملية التبريد.

نظام مسحوق كيماوي جاف:

شبكة أنابيب موزعة على الأماكن المطلوب حمايتها تغذى من أوعية حفظ المسحوق الكيماوي (كوسيط إطفاء) مضغوط بغاز النيتروجين أو ثاني أكسيد الكربون ليندفع من خلال فوهات الدفع في المكان المطلوب حمايته، تتكون المواد المستعملة في مادة الإطفاء عادة من مسحوق بيكربونات الصوديوم أو بيكربونات البوتاسيوم أو أمونيوم الفوسفات.

نهاية مسدودة:

ممر أو منطقة يمكن أن يكون الهرب منها في اتجاه واحد فقط.

وحدات الاتساع:

مقياس عددي، عدد من الوحدات اللازمة لخروج الأشخاص وفق معدل محدد للتدفق يقدر بـ (٤٠ شخص في الدقيقة) في زمن محدد تبعا لنوعية الخطورة في المبنى ومدى توفر شروط الوقاية.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

القوانين والتشريعات

قرار وزاري رقم (١٦٧) لسنة ٢٠٠٢م بشأن لائحة متطلبات الوقاية والحماية من الحريق في المباني

قرار رقم (٤٩) لسنة ٢٠٠٩ بالاشتراطات الخاصة بمعدات الإطفاء والإنذار

الباب العاشر

اشتراطات وزارة الداخلية - الإدارة العامة للدفاع المدني

الجزء الأول

المتطلبات الوقائية العامة للحماية من الحريق في المنشآت

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

الباب الأول

المتطلبات الوقائية العامة للحماية من الحريق في المنشآت

١ العنوان:

تعرف هذه اللائحة بلائحة «متطلبات الوقاية للحماية من الحريق في المنشآت»، ويرجع إليها في هذه الوثيقة بـ «اللائحة» أو «هذه اللائحة»

٢ الغرض:

الغرض من هذه اللائحة هو تحديد الحد الأدنى من متطلبات الوقاية للحماية من الحريق لحماية أرواح مستخدمي المبنى، دون إعاقة استخداماتهم اليومية للمبنى.

٣ المجال:

١/٣ تخص هذه اللائحة متطلبات حماية الأرواح من الحريق وما يشبه ذلك من حالات طوارئ.

٢/٣ وضع في الحسبان في هذه اللائحة حالة الذعر الناتجة بسبب الحريق في المبنى، من خلال متطلبات الغرض منها القضاء على مسببات حالات الذعر في أوقات الطوارئ.

٣/٣ أخذ في الاعتبار عند وضع هذه اللائحة عدة نواحي أهمها:

١/٣/٣ قدرة العوامل الإنشائية على مقاومة الحريق.

٢/٣/٣ أنواع ومستويات الحماية من الحريق.

٣/٣/٣ نوعية مستخدمي المبنى وعددهم.

٤/٣/٣ أنواع النشاطات الدائرة في المبنى.

٤/٣ وضع في اللائحة الحد الأدنى من متطلبات تصميم سبل الهروب (مخارج الطوارئ) لمستخدمي المبنى إلى أماكن آمنة سواء داخل المبنى أو خارجه.

٥/٣ روعي أن سبل الهروب ليست العامل الوحيد في حماية الأرواح الذي تتناوله اللائحة، إلا أن اللائحة لا تتناول جميع الاعتبارات، في على سبيل المثال لا تتناول التوعية لعامة الجمهور، والتي تعتبر أحد عوامل حماية الأرواح.

٦/٣ لا تأخذ اللائحة في الاعتبار منع الحوادث العادية الشخصية (كالسقوط على الأرض) والتي يكون سببها عدم وعي مستخدمي المبنى لسبل السلامة، كما ركزت اللائحة على حماية الأرواح من الحريق كقاعدة لمتطلباتها، ولم تعتبر حماية الممتلكات قاعدة لمتطلباتها.

٧/٣ هذه اللائحة ليست لائحة لشروط البناء، ولكنها تستخدم مع لائحة شروط البناء.

٨/٣ لم توضع هذه اللائحة لتضمن سلامة أرواح الذين إما بالصدفة أو بالرغبة يشعلون الحريق، أو يكونوا قريبون من نقطة الاشتعال.

٤ إجراءات التطبيق:

١/٤ تطبق هذه اللائحة على جميع المباني التي تصدر تراخيص إنشائها بعد سريان هذه اللائحة.

٢/٤ من غير العملي في معظم الأحوال تطبيق هذه اللائحة على المباني القائمة، وفي حالة كهذه يجوز للدفاع المدني أن يطلب معدات إضافية أو كبديل عن بعض الاحتياطات الوقائية المطلوبة وفقا لهذه اللائحة.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

٣/٤ يجوز للدفاع المدني عند الترخيص بالبناء أو التشغيل أن يطلب معدات إضافية أو كبديل عن بعض الاحتياطات الوقائية المطلوبة وفقا لهذه اللائحة.

٤/٤ أي إضافات جديدة للمبنى القائم لابد أن تخضع لمتطلبات وشروط هذه اللائحة.

٥/٤ عند احتواء مبنى على نوعين أو أكثر من النشاطات أو الاستخدام والتي تختلف في درجة خطورتها، و لا يمكن الفصل بينها، فتطبق المتطلبات الأكثر حرصا على سلامة الأرواح على النشاطات أو الاستخدامات المختلفة.

٦/٤ لا يمنع أي من المتطلبات الواردة في هذه اللائحة، من تصميم أو تركيب أو استخدام نوعيات أفضل من معدات الوقاية للحماية من الحريق أو أعداد أكثر من مخارج الطوارئ أو أي معدات تؤثر إيجابيا على حماية أرواح مستخدمي المبنى، أو معدات تقوم بنفس الغرض التي أشارت إليه هذه اللائحة أو تفوقه، على أن تقدم المستندات والوثائق التي تثبت كفاءة البديل، للدفاع المدني لإجازتها.

٧/٤ لابد من صيانة نظم ومعدات وأدوات الوقاية للحماية من الحريق بالمبنى، لضمان عملها الدائم بكفاءة عالية.

٥ تشغيل واستغلال المبنى:

١/٥ المباني التي تصدر تراخيص إنشائها بعد سريان هذه اللائحة، لا يسمح بتشغيلها واستغلال المبنى أو جزء منه إذا كان مخالفا لمتطلبات هذه اللائحة.

٢/٥ يسمح باستمرار استغلال وتشغيل المباني المستخدمة قبل سريان مفعول هذه اللائحة على أن يتوفر بها شرطان أساسيان هما:

١/٢/٥ أن لا يوجد خطر حقيقي ظاهر يمكن أن يؤثر على أرواح مستخدمي المبنى.

٢/٢/٥ أن يظل تصنيف المبنى والنشاط في المبنى على حاله دون تغيير، وأي تغيير يستلزم تطبيق شروط ومتطلبات اللائحة. طالما ظلت سبل الهروب (مخارج الطوارئ) متاحة، ونظم الحماية من الحريق تعمل كالمعتاد، فيمكن استخدام المبنى أثناء صيانته، أو أثناء تعديله بالإضافة أو بالحذف.

٦ أساسيات التصميم:

١/٦ إن الهدف من هذه اللائحة كما ذكر سابقا يركز على حماية مستخدمي المبنى، دون إعاقة لاستخداماتهم اليومية للمبنى، ويمكن الوصول إلى ذلك الهدف بالتأكد من تطبيق الحد الأدنى من متطلبات الوقاية للحماية من الحريق في المباني والمنشآت التي تتلخص في الاعتبارات التالية:

١/١/٦ يجب أن الأخذ في الاعتبار أن يكون الهيكل الإنشائي والمبنى مصمم، ومنسق، ومعد، ومشغل، ومصان، لتفادي الخطورة على حياة مستخدمي المبنى من الحريق والدخان، والأبخرة، والذعر في حالات الطوارئ، ولتسمح بإخلاء مستخدمي المبنى في حالات الطوارئ.

٢/١/٦ التأكد من تحمل الهيكل الإنشائي للمبنى لتأثيرات الحريق خلال فترة إخلاء المبنى من مستخدميه في حالات الطوارئ.

٣/١/٦ التأكد وقت تصميم المبنى وقبل الشروع في لإنشاء من توفر سبل الهروب (مخارج الطوارئ) المناسبة لكل منشأة أو مبنى، من حيث العدد والسعة والموقع، وارتفاع المبنى ونوعية المواد المستخدمة في الإنشاء، والأخذ في الاعتبار نوعية المبنى واستخداماته ومستخدميه، وأجهزة الوقاية للحماية من الحريق الواجب توافرها.

٤/١/٦ التأكد من توفر سبل الهروب (مخارج الطوارئ) دون الاعتماد على سبل مكافحة الحريق.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

٥/١/٦ ليس من الضروري دائما، إخلاء المبنى بشكل كامل للنجاة من الحريق، ويجوز أن يكون بالمبنى منطقة إخلاء أفقية محمية من الدخان أو تسرب الغازات من الأدوار أو الأجزاء الأخرى بالمبنى، تسمح هذه الأماكن المحمية بأمان نسبي حتى زوال حالة الطوارئ.

٦/١/٦ التأكد أثناء التصميم من خلو سبل الهروب من ما يعيق استخدامها، وأن اتجاه فتح الأبواب في التصميم والتنفيذ تتماشى مع مسار الهروب.

٧/١/٦ التأكد من وضع العلامات الدالة على طريق الهروب، بحيث لا يحدث التباس عند الإخلاء.

٨/١/٦ التأكد من توفير الإضاءة الكافية، وأجهزة الإنذار المناسبة للمبنى، وعزل الفتحات الرأسية عن بقية أجزاء المبنى.

٩/١/٦ التأكد من توفر الحد الأدنى من متطلبات الوقاية للحماية من الحريق الواردة بهذه اللائحة.

١٠/١/٦ إتاحة الفرصة في التصميم لتوفير متطلبات أكثر حماية وأدعى لاستمرارية استخدام المبنى.

١-٢ **تصنيف المباني والمنشآت:**

١-٢-١ تصنف المباني بطريقتين الأولي من حيث طبيعة الاستخدام، والثانية من حيث خطورة محتوياتها.

١-٢-١-١ **تُصنف المنشآت من حيث طبيعة الاستعمال إلي المجموعات التالية:**

١-٢-١-١-١ مباني التجمعات

١-٢-١-١-٢ مباني التعليم

١-٢-١-١-٣ مباني الرعاية الصحية والاجتماعية

١-٢-١-١-٤ المباني السكنية

١-٢-١-١-٥ المباني التجارية والأسواق العامة

١-٢-١-١-٦ مباني المنشآت الصناعية ومباني المهن الصناعية

١-٢-١-١-٧ مباني المستودعات ومواقف السيارات

١-٢-١-١-٨ مباني ذات طابع خاص

١-٢-٢ تحتوي كل مجموعة من المجموعات على عدة أنواع من المباني ذات النشاطات أو التجمعات المتقاربة، ونوردها في التالي:

١-٢-١-١-١ **مباني التجمعات:**

هي المباني أو أجزائها المخصصة لتجمع (٥٠) شخصا فأكثر لغرض الترفيه أو الثقافة أو الرياضة أو العرض مثل:

دور العبادة	المحاكم
قاعات المحاضرات	صالات الاجتماعات
صالات العرض	صالات البنوك
المتاحف و دور المسرح	المكتبات الكبرى
النوادي الرياضية	الملاعب المغطاة

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

١-٢/١/١/٢ مباني التعليم:

المباني أو أجزائها المخصصة لأغراض التعليم، وهي التي تأوي عدد ٦ طلاب منتظمين بدوام لا يقل عن ٤ ساعات يومياً وبما لا يقل عن ١٢ ساعة في الأسبوع، كرياض الأطفال والمدارس تمهيدي- ابتدائي- حتى الثانوي، والمعاهد المهنية والتطبيقية وما في حكمها.

١-٣/١/١/٢ مباني الرعاية الصحية والاجتماعية:

المباني أو أجزائها المخصصة لأغراض الرعاية الصحية أو الاجتماعية، و التي يكون شاغلوها عاجزين عن الحركة أو أنهم وتحت تأثير الحجز مقيدي الحركة، وتشمل المستشفيات وبيوت رعاية المسنين ودور الحضانة ودور الرعاية الاجتماعية للأطفال ودور الصحة النفسية والسجون بجميع فئاتها.

١-٤/١/١/٢ المباني السكنية:

هي المباني أو أجزائها المخصصة للسكن والمبيت.

تنقسم المباني السكنية حسب نوع الاستغلال إلى عدة فئات كالتالي:

١-١/٤/١/١/٢ المباني المؤلفة من وحدات سكنية دائمة لعائلة واحدة (شقق) مثل مباني السكن الاستثماري.

١-٢/٤/١/١/٢ المباني المؤلفة من غرف أو مهاجع للسكن الدائم بشكل منفرد أو جماعي، مثل سكن الطلبة والموظفين والعمال ومهاجع الجنود وما في حكمها.

١-٣/٤/١/١/٢ المباني المؤلفة من غرف للمبيت المؤقت بأجر أو دون أجر مثل الفنادق، والموتيلات، وبيوت الضيافة، والشقق المفروشة وما في حكمها.

١-٤/٤/٢/٢ المباني السكنية الخاصة، الفيلات الصغيرة أو القصور الخاصة.

١-٥/١/١/٢ المباني التجارية والأسواق العامة:

وهي المباني أو أجزائها المخصصة لخدمة الجمهور «المحلات التجارية»، أو التي لا يزيد عدد مستخدميها عن (٥٠) شخص في وقت واحد، والمخصصة للاستعمالات المكتبية «المكاتب».

- محلات البيع بالجملة والمفرق
- المراكز التجارية
- الأسواق المركزية (القيصرية)
- مكاتب إدارة الأعمال أو الخدمات
- مكاتب المؤسسات
- المكاتب الاستشارية والهندسية
- خدمات المهن الخفيفة مثل:
- محلات الخياطة والحلاقة
- محلات التصوير
- البنوك الصغيرة
- مكاتب الشركات
- لمكاتب العقارية وما في حكمها.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

١-٢-١/١/٦ **مباني المنشآت الصناعية ومحلات المهن الصناعية:**

المباني أو أجزائها المخصصة للأغراض الصناعة التي تجري بها عمليات التركيب والخلط والتغليف، أو المخصصة للمهن الصناعية التي تجري بها عمليات الإصلاح، وتشمل:

مصانع الألبان	مصانع الأثاث
منشآت المصانع المختلفة	المطابع
مختبرات المواد الكيمائية الخطرة	مغاسل الملابس المركزية
مباني الحرف الصناعية	الورش الصناعية بأنواعها

١-٢-١/١/٧ **مباني المستودعات ومواقف السيارات:**

المباني أو أجزائها المخصصة للأغراض تخزين المواد الخام، والمنتجات المصنعة أو نصف المصنعة، ومنها:

مواقف السيارات	إسطبل الخيول
مخازن الأعلاف	مخازن المواد الغذائية «الثلاجات».

١-٢-١/١/٨ **مباني ذات طابع خاص:**

وهي المباني التي تحتوي على نوعيات متعددة ومختلفة من المباني السابقة ومنها الأبراج والمباني العالية، والأقبية (مباني تحت سطح الأرض).

١-٢-١/٢ **تصنف المنشآت من حيث خطورة محتوياتها إلي الفئات التالية:**

الخطورة الخفيفة، الخطورة المتوسطة، الخطورة العالية.

درجة الخطورة	الوصف
الخطورة الخفيفة	وهي المباني التي تكون محتوياتها ضعيفة الاحتراق بحيث لا يحتمل اشتعال الحريق ذاتيا وبالتالي فالخطورة المحتملة تتمثل في حالة الذعر والتزاحم على المخارج أثناء التعرض للحريق والدخان من مصادر خارجية.
الخطورة المتوسطة	وهي المباني التي تحترق محتوياتها بسرعة انتشار متوسطة، أو ينبعث منها كمية ملحوظة من الدخان، لكنها لا تنتج أبخرة سامة، ولا تحدث انفجارات عند احتراقها.
الخطورة العالية	وهي المباني التي تحترق محتوياتها بسرعة فائقة، أو تنتج أبخرة سامة أو انفجارات.

١-٣ **الدورة المستندية لترخيص البناء و الاستخدام:**

١-٣/١ تترك الدورة المستندية للتراخيص الخاصة بالمنشآت الخاضعة لمتطلبات الوقاية من الحريق في المباني للقوانين والأنظمة واللوائح المنظمة لذلك والمعمول بها في كل دولة من دول المجلس.

١-٤ **التصميم والإشراف والتنفيذ:**

١-٤/١ يترك تنظيم عملية التصميم والإشراف والتنفيذ للقوانين والأنظمة واللوائح المعمول بها في كل دولة من دول المجلس.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

١-٥ متطلبات تنظيم المواقع للوقاية من الحريق:

يجب عند تصميم المنشأة مراجعة الدفاع المدني أو الإطفاء العام للأخذ في الاعتبار الحد الأعلى لأبعاد وأوزان سيارات وآليات الدفاع المدني والإطفاء.

١/٥-١ عند تقديم مخططات الموقع مع مخططات أخرى للحصول على الموافقة يستوجب الامتثال إلى نظم البناء بالإضافة إلى توضيح مكان المشروع والمواقع الهامة والمباني المجاورة ومجالات استخدامها، مع ضرورة ذكر أسماء الشوارع المحيطة بالموقع.

٢/٥-١ يتم تركيز البناء وتحديد بعده عن المباني المجاورة بموافقة الدفاع المدني وذلك حسب طبيعة الاستعمال.

٣/٥-١ تراعى سهولة وصول سيارات ومعدات الدفاع المدني إلى أقرب نقطة ممكنة من البناء.

٤/٥-١ يراعى عند تركيز تعدد المباني - كالمجمعات - ما يلي:

١/٤/٥-١ ضرورة توفير الشوارع الداخلية الكافية.

٢/٤/٥-١ ضرورة وصول سيارات الدفاع المدني للمباني بسهولة.

٣/٤/٥-١ ضرورة توفير مداخل ومخارج كافية للسيارات.

٤/٤/٥-١ ضرورة توزيع فوهات الحريق الأرضية حول المباني.

٥/٥-١ يترك عشرون بالمائة (٢٠٪) من مساحة المناطق الصناعية لاستغلالها في أعمال الوقاية من الحريق ويجري ذلك بموافقة الدفاع المدني عن طريق إنشاء فواصل طبيعية بين مباني القسيمة الواحدة (المربع الواحد) أو بين مباني القسيمة ومباني القسائم المجاورة.

٦/٥-١ وصول سيارات ومعدات الدفاع المدني:

١/٦/٥-١ توفر الطرقات والشوارع الكافية لوصول سيارات الدفاع المدني والمعدات المساعدة إلي المسافة المطلوبة من البناء.

٢/٦/٥-١ يشترط في الشارع أو الطريق الصالح لمرور سيارات الدفاع المدني ما يلي:

١/٢/٦/٥-١ ألا يقل عرضه الصافي عن ٤ متر.

٢/٢/٦/٥-١ توفر مساحة مناورة كافية لا يقل قطرها عن ١٨ مترا.

٣/٢/٦/٥-١ ألا يقل ارتفاع بوابات ومداخل الطرق والشوارع عن ٤,٥ متراً.

٤/٢/٦/٥-١ تنشأ أرضية الشارع وأغطية غرف التفتيش بحيث تتحمل نقل سيارات الدفاع المدني بأنواعها.

٣/٦/٥-١ يحسب البعد اللازم بين حدود البناء وأقرب نقطة يجب أن تصل إليها سيارات الدفاع المدني تبعاً لنوع وحجم البناء وذلك وفقاً لما يلي:

١/٣/٦/٥-١ لا يزيد البعد في المباني المجهزة بشبكة الفوهات الجافة لمياه إطفاء الحريق عن ١٧ مترا.

٢/٣/٦/٥-١ في المباني المجهزة بشبكة فوهات مياه إطفاء الحريق الجارية، لا يزيد البعد عن مدخل الدرج المحتوي لفوهات مياه إطفاء الحريق عن ١٧ مترا.

٣/٣/٦/٥-١ لا يزيد البعد في المباني التي يزيد ارتفاعها عن طابقين، ولا خطورة فيها عن ٤٦ متر من أي نقطة من الطابق الأرضي في البناء.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

١-٤/٣/٦/٥ لا يزيد البعد في المباني العادية المؤلفة من ثلاث إلي أربعة طوابق وتفوق مساحتها ١٣٩ مترا مربعا عن ٢٨ متر من أي نقطة في الطابق الأرضي من البناء.

١-٥/٣/٦/٥ إذا كان ارتفاع المبنى لا يزيد عن أربعة طوابق و تزيد مساحته عن ١٣٩ م٢ أو إذا كانت المباني صناعية الاستخدام، فإن سيارات الدفاع المدني يجب أن تصل إلي مسافة ٥ – ٦ متر بطول واجهة واحدة للبناء، أما إذا زاد ارتفاع المبنى عما ذكر هنا فإن سيارات الدفاع المدني يجب أن تصل إلي ٥ –٦ متر بطول واجهتين من البناء أو أكثر طبقا لنوعية وخطورة الحريق فيه وتقديرات الدفاع المدني.

١-٥/٧ وصول رجال الدفاع المدني:

١-٥/٧/١ يشترط في تصميم البناء أن يكون مزوداً بالوسائل والإمكانيات التي تمكن رجال الدفاع المدني من الدخول إليه بسهولة ويسر للقيام بأعمال المكافحة والإنقاذ.

١-٥/٧/٢ لا يجوز تثبيت الحواجز والعوائق على نوافذ الواجهات الخارجية الموجودة فوق الطابق الأرضي للبناء ما لم تكن سهلة الفتح وبموجب موافقة خاصة من الدفاع المدني.

١-٥/٧/٣ يراعى عند وضع معدات مكافحة الحريق المخصصة لمساعدة رجال الدفاع المدني كفوهات الحريق ونقاط الدفع في الطابق الأرضي وغير ذلك ما يلي:

١-٥/٧/٣/١ أن تكون معدات مكافحة الحريق المخصصة لمساعدة رجال الدفاع المدني في مكان واضح يسهل على رجال الدفاع المدني الوصول إليه دون أية عوائق.

١-٥/٧/٣/٢ أن تكون معدات مكافحة الحريق المخصصة لمساعدة رجال الدفاع المدني بعيدة عن خطر الحريق والزجاج والمواد المتناثرة الأخرى في البناء والمخاطر الأخرى.

١-٥/٧/٣/٣ أن تميز معدات مكافحة الحريق المخصصة لمساعدة رجال الدفاع المدني بإشارات واضحة وصريحة.

١-٥/٧/٣/٤ مراعاة الشروط التطبيقية والمواصفات الخاصة لتكون مطابقة لمعدات مكافحة الحريق المختلفة.

١-٥/٧/٤ إذا تطلب البناء سرداب (الدور تحت مستوى الأرض)، لابد من وجود فتحات للطوارئ (مداخل ومخارج) بهدف تصريف الدخان أو المكافحة لمساعدة رجال الدفاع المدني ويراعى ما يلي:

١-٥/٧/٤/١ أن تكون في مكان واضح متيسر الوصول لرجال الدفاع المدني.

١-٥/٧/٤/٢ أن تُمَيز فتحات الطوارئ باللوحات الإرشاد اللازمة مع ذكر الغرض من وجودها.

١-٥/٧/٤/٣ أن تغطى بمواد يمكن لرجال الدفاع المدني فتحها أو كسرها بسهولة عند الحاجة.

١-٥/٧/٥ إذا زادت مساحة الموقع عن ٥٠٠٠ م٢ فيجب توفير مدخل آخر للطوارئ في السور الخارجي للموقع لتيسير وصول رجال الدفاع المدني.

١-٥/٧/٦ يجب وضع مخطط دليل ضمن إطار يثبت في المدخل الرئيسي للمبنى، تبين عليه جميع المعلومات المتعلقة بمتطلبات الوقاية من الحريق لمساعدة وصول رجال الدفاع المدني.

١-٥/٧/٧ يجب وضع العلامات الإرشادية المرورية المناسبة لمنع الوقوف في المواقف أو الشوارع المخصصة لآليات ومركبات الدفاع المدني.

١-٦ المتطلبات الإنشائية ومواد البناء:

١-٦/١ الهدف: تهدف المتطلبات الوقائية في المجالات الإنشائية إلي توفير سلامة الهيكل الإنشائي من أخطار الحريق بحيث تؤدي إلي:

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

١-٦-١/١ مقاومة انهيار المبنى بفعل الحريق، لمدة زمنية مناسبة، تكفي لإخلاء المبنى ومكافحة الحريق.

١-٦-١/٢ السيطرة على الحريق داخل المبنى ضمن أقل مساحة ممكنة، ومنع انتقاله من والى المباني المجاورة.

١-٦-٢ التصنيف الإنشائي للمباني: تصنف المباني من حيث مقاومة هيكلها الإنشائي للحريق، طبقاً للجدول رقم ١-٢ «تصنيف المباني من حيث مقاومتها للحريق».

١-٦-٣ مواصفات مواد البناء:

١-٦-٣/١ تحدد خواص مواد البناء أو تركيباتها المستخدمة كعناصر إنشاء في المبنى، تبعا لدرجة تأثرها بالحريق.

جدول رقم ١-٢: تصنيف المباني من حيث مقاومتها للحريق

مواد البناء	النوع	مقاومة المبنى للحريق	وصف الإنشاء	الأمثلة
غير قابلة للاحتراق	الأول	٣-٤ ساعات	منشأة من مواد غير قابلة للاحتراق أو مقاومة للحريق بالدرجة المطلوبة.	وهي المباني المنشأة كلية من الخرسانة والطوب الإسمنتي قد يدخل في هيكلها عناصر حديدية معالجة، تعطي نفس درجة المقاومة المطلوبة.
	الثاني	١-٢ ساعة	منشأة معظمها من مواد غير قابلة للاحتراق وغير مقاومة أصلا للحريق ولكنها معالجة لتعطي الدرجة المطلوبة لمقاومة الحريق.	وهي المباني المنشأة من هيكل حديدي ولكنه معالج ليعطي درجة محددة من المقاومة، مثل (الشبرات، الهناجر) في المناطق الصناعية ومناطق التخزين والمباني المسبقة الصنع المنشأة من مواد أو عناصر إنشاء مسبقة الصنع ذات مقاومة محدودة للحريق.
	الثالث	غير مقاومة	مثل النوع الثاني ولكن عناصر الهيكل الحديدي غير معالج وبالتالي فالمبنى غير مقاوم للحريق.	مثل (الشبرات، الهناجر) في المناطق الصناعية والتخزين وهي الأكثر انتشارا في هذه المناطق.
قابلة للاحتراق	الرابع	١-٢ ساعة	منشأة من مواد غير قابلة للاحتراق ومقاومة أصلا للحريق ويدخل في هيكلها مواد قابلة للاحتراق ذات مقاومة محدودة للحريق.	مثل المباني المنشأة من هيكل خرسانة والطوب الإسمنتي وبعض عناصر الهيكل من الخشب (مثل هيكل السقف) معالج ليعطي درجة محدودة من المقاومة مثل مباني صالات الرياضة وصالات الألعاب وما شابه ذلك.
	الخامس	غير مقاومة	منشأة من مواد قابلة للاحتراق وغير مقاومة للحريق أو أية مواد غير معروفة أو معيرة.	المباني التي لا تقع ضمن الأنواع (الأول - الرابع) والمباني التي ليس لها معيار لمقاومة الحريق.

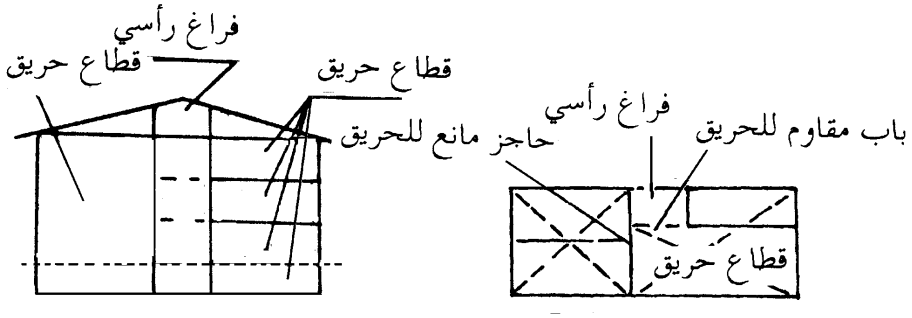
اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

١-٧ السيطرة على انتشار الحريق:

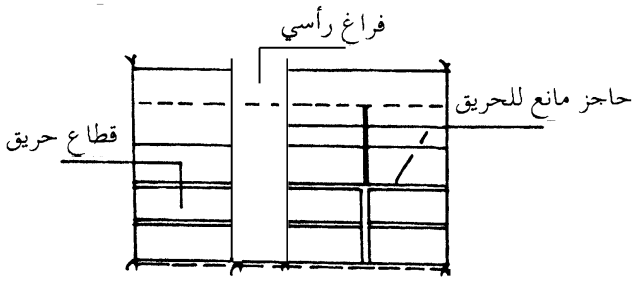
من أجل السيطرة على حجم الحريق وحصره في أصغر حيز ممكن ومنع انتشاره داخل المبنى نفسه أو انتقاله إلي المباني المجاورة، يجب توفير المتطلبات الوقائية للحد من انتشار الحريق.

١/٧-١ يجب تقسيم المبنى أو الطابق إلي أقسام منفصلة تدعى (قطاعات مانعة لانتشار الحريق).

٢/٧-١ يجب ألا تزيد المساحة أو الحجم عن الحد المسموح به في جدول تجزئة المباني لقطاعات مانعة لانتشار الحريق. ويكون تصميم القطاعات المانعة لانتشار الحريق وفقا لجدول رقم ١-٣ «تجزئة المباني لقطاعات مانعة لانتشار الحريق».



الشكل١-١: **تجزئة المباني إلى قطاعات حريق مستقلة**



الشكل ١-٢: **قطاعات الحريق و حواجز منع الانتشار**

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

جدول رقم ١-٣: **تجزئة المباني لقطاعات مانعة لانتشار الحريق**

الرقم	الاستعمال	الحد الأعلى		ملاحظات
		بالمساحة م	بالحجم م	
١	مباني التجمعات	–	٧٠٠٠	
٢	مباني التعليم	٢٠٠٠	–	كل فصل دراسي يعتبر قطاع حريق ثانوي مستقل
٣	مباني الرعاية	٢٠٠٠	–	الأجنحة و العيادات تعتبر قطاع حريق ثانوي مستقل
٤	المباني السكنية	٣٠٠٠	–	كل وحدة سكنية مستقلة تعتبر قطاع حريق ثانوي مستقل
٥	المحلات التجارية	٢٠٠٠	–	كل وحدة مؤجرة تعتبر قطاع حريق ثانوي مستقل
٦	المكاتب	٣٠٠٠	–	كل وحدة مؤجرة تعتبر قطاع حريق ثانوي مستقل
الرقم	الاستعمال	الحد الأعلى		ملاحظات
		بالمساحة م	بالمساحة للسرداب أو الأدوار العليا م	
٧	منشآت صناعية خطورة عالية	١٠٠٠	٥٠٠	المصانع التي تقوم بتصنيع أو تجميع أو إنتاج مواد قابلة للاحتراق أو الانفجار أو تطلق غازات سامه .
٨	محلات المهن خطورة متوسطة	٥٠٠٠	١٥٠٠	المصانع التي تقوم بتصنيع أو تجميع أو إنتاج مواد غير قابلة للاحتراق أو الورش التي تقوم بالإصلاح .
٩	التخزين (أ) خطورة خفيفة	٥٠٠٠	١٥٠٠	المخازن التي يخزن بها مواد غير قابلة للاحتراق .
١٠	التخزين (ب) خطورة متوسطة	٣٠٠٠	١٠٠٠	المخازن التي يخزن بها مواد قابلة أو غير قابلة للاحتراق ومغلفة بمواد قابلة للاحتراق .
١١	التخزين (ج) خطورة عالية	١٠٠٠	٥٠٠	المخازن التي يخزن بها مواد خطرة عامة .
١٢	مواقف السيارات	٥٠٠٠	–	

١-٣/٧ بصرف النظر عن المساحات الواردة في الجدول السابق١-١-٣ «تجزئة المباني لقطاعات مانعة لانتشار الحريق» تعتبر كل وحدة من الوحدات التالية قطاع حريق مستقل:

١-١/٣/٧ الطابق في المباني متعددة الطوابق.

١-٢/٣/٧ وحدة المساحة ذات الاستعمال المختلف عن طبيعة استعمال المبنى.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

١-٧/٣/٣ الفراغ الرأسي في المباني، مثل بيت الدرج، بئر السلم، المنور.

١-٧/٣/٤ مخارج الطوارئ المعتمدة في المبنى، مثل ردهة (فسحة) الدرج المحمية والممر.

١-٧/٣/٥ أماكن الخطورة، كالمناطق المستخدمة لتخزين السوائل والمواد سهلة الاشتعال.

١-٧/٣/٦ يعتبر البناء الملاصق لحدود الجار وحدة مانعة للحريق.

١-٧/٤ إذا استعمل البناء لأكثر من غرض واحد فإن القسم المخصص لكل غرض يعتبر قطاع مانع للحريق مها كانت مساحته.

١-٧/٥ الحواجز المانعة لانتشار الحريق:

١-٧/٥/١ يجب أن تفصل القطاعات المانعة لانتشار الحريق عن بعضها، بعناصر إنشاء تدعى (حواجز مانعة لانتشار الحريق) منشأة من مادة غير قابلة للاحتراق، وذات مقاومة للحريق بالدرجة المحددة بالجدول رقم ١-٤ «الحد الأدنى لدرجة مقاومة عناصر الهيكل في المباني للحريق».

جدول رقم ١-٤: **الحد الأدنى لدرجة مقاومة عناصر الهيكل في المباني للحريق**

عناصر الإنشاء			تصنيف المباني (من جدول ١-١-٢) درجة المقاومة بالساعات				
			أول	ثاني	ثالث	رابع	خامس
جدران خارجية	المسافة الفاصلة عن المبنى المجاور أكثر من ١٥م	حامل	٤	٢	–	١	–
		غير حامل	–	–	–	–	–
	المسافة الفاصلة عن المبنى المجاور من ٥م إلى ١٥م	حامل	٤	٢	–	٢	–
		غير حامل	١	–	–	١	–
	المسافة الفاصلة عن المبنى المجاور أقل من ٥م	حامل	٤	٢	١	٢	١
		غير حامل	٢	٢	١	٢	١
الهيكل الإنشائي الحامل			٤	٢	–	٢	١
الجدران الداخلية الحاملة			٣	٢	–	٢	–
القواطع الداخلية الثابتة			١	١	–	١	–
تحويطة الفراغ الرأسي			٢	٢	١	٢	–
بلاطة الأسقف والأرضيات			٢	٢	١	٢	–
هيكل السطح			٢	١	–	١	–
الحواجز المانعة للحريق			وفقا للجدول اللاحق ١-١-٥ وشروط الباب الأول				

١-٧/٥/٢ عندما تكون القطاعات المانعة لانتشار الحريق حاجز حريق فقط، يجب أن تكون المقاومة حسب نوع الخطورة في القطاعات التي تفصلها، وفقا لجدول درجة مقاومة الحواجز المانعة لانتشار الحريق حسب درجة الخطورة في القطاعات التي تفصلها.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

جدول رقم١-٥: **درجة مقاومة الحواجز المانعة لانتشار الحريق حسب درجة الخطورة في القطاعات التي تفصلها**

الأرقام تدل علي درجة المقاومة بالساعات		نوع الخطورة في قطاع حريق (ب)		
		خفيفة	متوسطة	عالية
نوع الخطورة في قطاع حريق (أ)	خفيفة	١	٢	٤
	متوسطة	٢	٢	٤
	عالية	٤	٤	٤

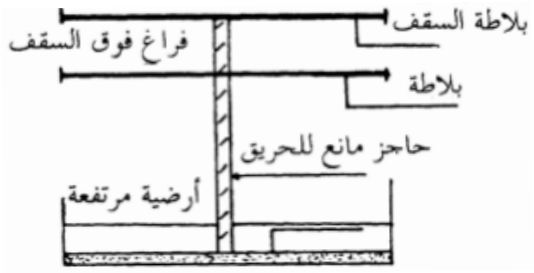
١-٥/٧/٣ يجب أن تشكل حواجز الحريق، حاجزا فعليا متكاملا يمنع اختراق النار والدخان، ومستمرا بحيث يغطي كامل القطاع، من الجدار إلي الجدار، مخترقا أي فراغ خلفه أو تجويف ضمنه، ومن الأرضية حتى بلاطة السقف، وفقا لشروط الفراغ المخفي.

١-٥/٧/٤ يسمح بوجود فتحات في الحواجز المانعة للحريق وفقا للشروط التالية:

١-٥/٧/٤/١ إذا كانت الفتحات مغطاة بأبواب أو نوافذ مانعة للانتشار الحريق بالدرجة المطلوبة.

١-٥/٧/٤/٢ الفتحات المخصصة لتمرير الأنابيب يجب أن تقتصر على ما يكفي فقط لذلك، مع سد أي فراغ أو ثغرات حول الأنابيب بمواد مالئة مانعة للحريق.

١-٥/٧/٤/٣ يشترط في الفتحات الكائنة في الحواجز ذات درجة المقاومة ٤ ساعات أن لا تزيد مساحة الواحدة منها عن (١٢) م٢، ومجموع عرضها لا يزيد عن (٢٥٪) من إجمالي طول الحاجز، وتضاعف هذه المقاييس عندما يكون المكان محميا بشبكة رشاشات مياه تلقائية وفقا لموافقة الدفاع المدني.



الشكل ١-٣: حاجز مانع للحريق يمتد من الأرضية مخترقا الفراغ حتى بلاطة السقف

١-٥/٧/٦ **الفراغ المخفي (الخفي):**

لاستكمال عملية تجزئة المبنى إلي قطاعات حريق لمنع انتقال الحريق فيما بينها:

١-٥/٧/٦/١ يجب أن تشمل هذه التجزئة جميع الفراغ المخفي وراء أو فوق أو بين أو ضمن عناصر الإنشاء، وسد الثغرات.

١-٥/٧/٦/٢ يجب سد الفراغ أو التجويف ضمن عناصر الإنشاء مثل الجدران أو الأسقف أو الأرضيات عند الأطراف وحول الفتحات وعند التقائها بعناصر الإنشاء الأخرى، بمواد مانعة للحريق ومعتمدة، ويستثنى من ذلك الفراغ الكائن ضمن جدران محصورة بمواد عازلة غير قابلة للاحتراق.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

١-٧/٦/٣ يجب أن يقسم بواسطة حواجز مانعة لانتشار الحريق جميع الفراغ المحصور وراء عناصر الإنشاء وهو ذلك الفراغ المتشكل فوق السقف المعلق، أو تحت السطح الأخير للمبنى أو تحت الأرضية أو خلف الجدران، أو ما شابه ذلك.

١-٧/٦/٤ يجب أن يقسم هذا الفراغ بواسطة حواجز مانعة للحريق وفقا لما يلي:

١-٧/٦/٤/١ يقسم إلي مسافات لا تزيد الواحدة عن (٣٠) متر بين الحواجز أو مساحات لا تزيد الواحدة عن (١٥٠) م٢ بين السقف المعلق وأرضية الطابق الذي فوقه، و (٣٠٠) م٢ بين السقف المعلق والسطح الأخير.

١-٧/٦/٤/٢ يستثنى من الشروط السابقة الحالات التالية:

١-٧/٦/٤/٢/١ الفراغ تحت الأرضية، إذا كان لا يزيد عن (١) متر ارتفاع وغير قابل لدخول الأشخاص.

١-٧/٦/٤/٢/٢ الفراغ فوق السقف المعلق إذا كان السقف عنصرا مانعا للحريق، وغير قابل للفك والتركيب، ولا توجد فيه مواد مكشوفة تقل درجة امتداد اللهب على سطحها عن (١٠) (أنظر الجدول رقم١-٨ «تصنيف مواد التشطيب الداخلي للحوائط والأسقف» والجدول رقم ١-٩ «درجة امتداد اللهب لبعض مواد البناء»).

١-٧/٦/٤/٢/٣ الفراغ المحمي (بشبكة رشاشات مياه تلقائية أو بأحد نظم الغمر بالغازات الخاملة)

١-٧/٦/٤/٣ يجب سد التجويفات والثغرات الناتجة عن عملية تركيب عناصر المبنى أو تداخلها بمواد مالئة مانعة للحريق على شكل معجون في الأحول التالية:

١-٧/٦/٤/٣/١ الفراغ الذي يحصل حول فتحات تمرير الأنابيب و الكابلات وغيرها.

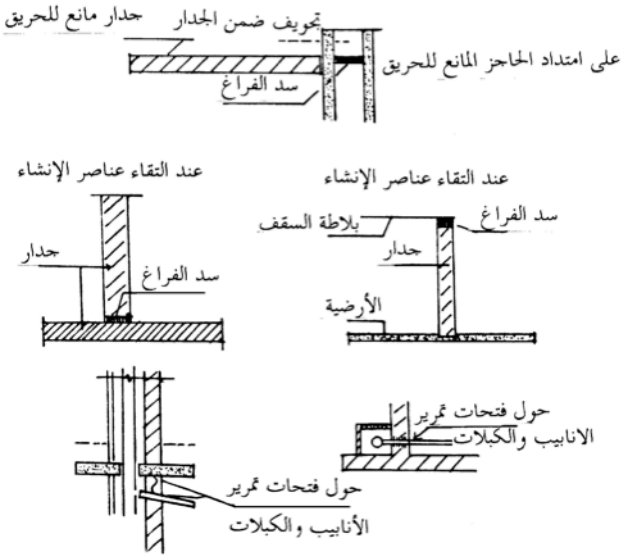
١-٧/٦/٤/٣/٢ الفراغ الذي يحصل عند التقاء عناصر الإنشاء ببعضها، مثل التقاء الجدار بالجدار أو بالسقف أو بالسطح أو غير ذلك.

١-٧/٦/٤/٤ يجب أن يتم إغلاق الفراغ المخفي وتقسيمه بواسطة حواجز مانعة لانتشار الحريق والدخان وفقا للشروط التالية:

١-٧/٦/٤/٤/١ في الفراغ الذي يزيد ارتفاعه عن واحد متر يجب أن تكون الحواجز ذات مقاومة للحريق لمدة نصف ساعة على الأقل.

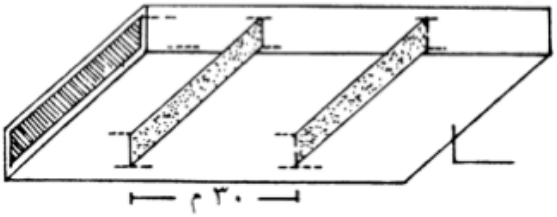
١-٧/٦/٤/٤/٢ فيما عدا ذلك، يمكن أن تكون الحواجز من ألواح الجبس، زجاج مسلح مثبت على هيكل معدني، وما شابه ذلك.

١-٧/٦/٤/٤/٣ يجب أن تكون ألواح الجبس أو الزجاج المسلح مثبتة بطريقة متينة لا تتأثر أو تنفك في حالة الحريق، ومرنة بحيث لا تتأثر فاعليتها من حركة التمدد والتقلص في المبنى.



الشكل ١-٤:
سد الفراغات والتجويفات ضمن عناصر الإنشاء

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني



الشكل ١-٥: **تجزئة الفراغات المخفية وراء عناصر الإنشاء**

١-٧/٧ الانتشار الخارجي بين قطاعات الحريق:

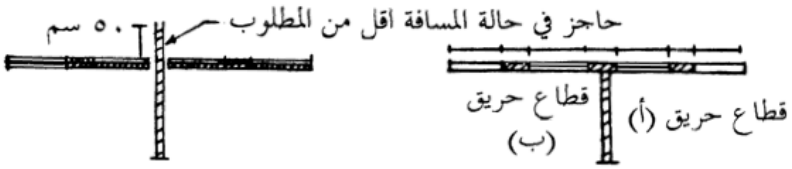
لاستكمال عملية السيطرة على انتشار الحريق داخل المبنى يجب توفر الشروط التي تمنع الانتشار بين قطاعات الحريق من خلال الفتحات المطلة على الواجهات الخارجية أو السطح أو المناور وفقا لما يلي:

١-٧/٧/١ النوافذ على الواجهات الخارجية يجب أن لا تقل المسافة بين نافذتين متجاورتين لقطاعي حريق مختلفين وفي نفس المستوى عن الحد التالي:

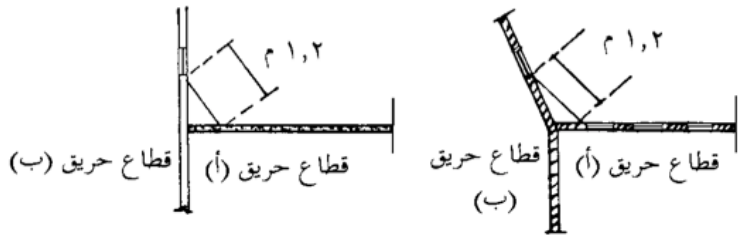
١-٧/٧/١/١ ٠,٥٠ م إذا كانتا على واجهة مستوية.

١-٧/٧/١/٢ ١,٢٠ م إذا كانتا على واجهتين علي شكل زاوية.

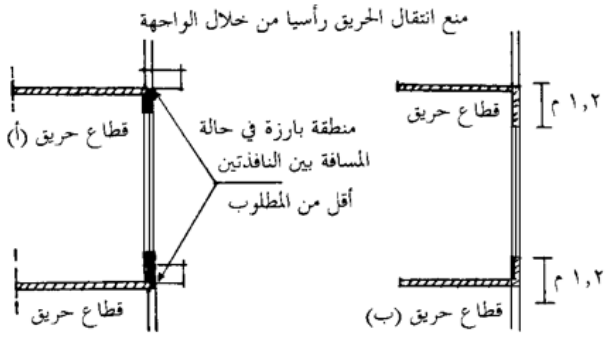
١-٧/٧/١/٣ ٣,٠٠ م في حالة نافذة الدرج المجاورة لنافذة قطاع حريق آخر.



الشكل ١-٦: **منع انتقال الحريق من خلال نافذتين متجاورتين على شكل خط مستقيم**



الشكل ١-٧: **منع انتقال الحريق من خلال نافذتين متجاورتين على شكل زاوية**



الشكل ١-٨: **منع انتقال الحريق راسيا من خلال الواجهة**

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

١-٧/٧/٢ يجب أن لا تقل المسافة الرأسية بين النوافذ على الواجهة الخارجية عن الحد التالي:

١-٧/٧/١/٢ ١,٢٠ م إذا كانت فوق بعضها.

١-٧/٧/٢/٢ يجوز أن تقل المسافة عن ١,٢٠ م ، إذا كانت مفصولة عن بعضها بمظلة من الخرسانة تبرز مسافة ٠,٥٠ م عن خط الواجهة.

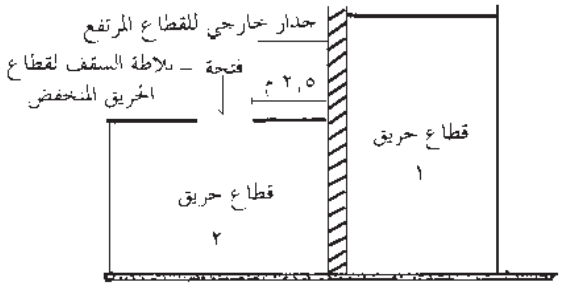
١-٨/٧ **الانتشار في مستوى السطح بين قطاعات الحريق:**

١-٨/٧/١ يجب استمرار الحاجز المانع للحريق ليمتد مخترقا فراغ السقف الأخير، وإذا كان السقف الأخير (السطح) على شكل جمالون يجب أن يمتد لمسافة (٠,٥٠) متر فوق نقطة التقائه بمستوى ألواح غطاء السطح.

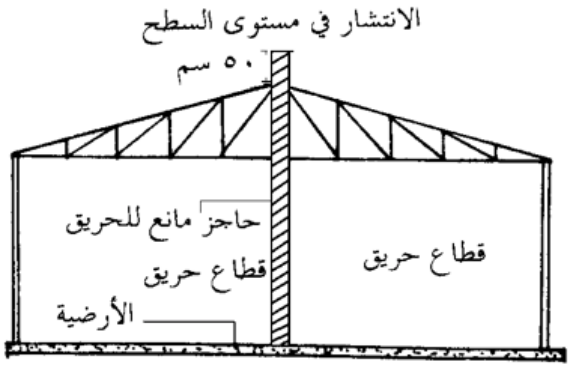
١-٨/٧/٢ في حالة وجود اختلافات في ارتفاع قطاعات الحريق في المبنى يجب أن يكون سقف الجزء المنخفض وفقاً لما يلي:

١-٨/٧/١/٢ مقاومة الحريق لا تقل عن ساعة واحدة.

١-٨/٧/٢/٢ لا يسمح بوجود فتحات في سقف القطاع المنخفض ضمن مسافة (٢,٥) متر من الجدار الخارجي للقطاع الأعلى ما لم يكن ذلك الجدار مصمتاً دون فتحات، ومقاوماً للحريق لمدة ساعة واحدة على الأقل.



الشكل ١-٩: **انتقال الحريق بين قطاعي حريق يختلف مستوى سطحهما**

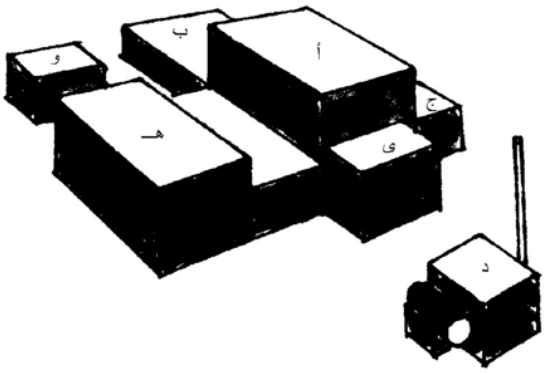


الشكل ١-١٠: **الانتشار في مستوى السطح**

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

١-٧/٩ انتشار الحريق بين المباني:

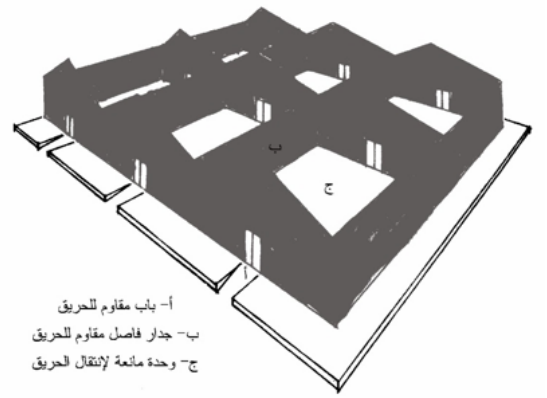
١-٧/٩/١ لمنع انتشار الحريق بين المباني يجب توفير المسافة الكافية لمنع انتشار الحريق بين المباني وفقا لشروط الجدران الخارجية من حيث العلاقة بمساحة الفتحات ونوع الكساء الخارجي، ووفقا لجدل رقم ١-٦ «المسافة المطلوبة بين المباني وحدود الأرض (حدود العقار)»، والأخذ في الاعتبار بيانات الجدول رقم ١-٤ «الحد الأدنى لدرجة مقاومة عناصر الهيكل في المباني» و بيانات «الجدول رقم ١-٥ «درجة مقاومة الحواجز المانعة لانتشار الحريق».



أ – مبنى متعدد الاستخدام، ب – المناطق التي قد ينتشر فيها الحريق سريعا، ج ـ عمليات خطرة،

د– غرفة مراجل أو دهانات، هـ – مستودعات، و – تخزين ذو خطورة خاصة، ي – مواد و معدات ثمينة.

الشكل ١-١١: **انتشار الحريق بين المباني**



الشكل ١-١٢: **القواطع الداخلية**

دول رقم ١-٦: **المسافة المطلوبة بين المباني وحدود الأرض (حدود العقار)**

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

حسب ارتفاع المبنى ومساحة الفتحات على الواجهات الخارجية

مساحة الفتحات بالنسبة لمساحة الواجهة	ارتفاع المبنى (متر)		
	٨ م	٨ م-٢٤م	٢٤ م وما فوق
صفر	لا توجد متطلبات		
أقل من ٥٠ ٪	٣	٥	١٠
أكثر من ٥٠ ٪	٣	٧,٥	١٥
١٠٠ ٪	٣	٧,٥	١٥

٨-١ **المتطلبات الإنشائية لعناصر إنشاء المبنى:**

١/٨-١ الهيكل الإنشائي: ينشأ هيكل البناء الإنشائي بكافة عناصره كالجدران والأسقف والجسور والأعمدة والأرضيات.. الخ، من مادة غير قابلة للاحتراق وذات مقاومة للحريق تتناسب وطبيعة الاستعمال، وذلك حسب درجة مقاومة الحريق لهيكل البناء المبينة في الجدول رقم ١-٧.

جدول رقم ١-٧: **درجة مقاومة الحريق المطلوبة لهيكل البناء**

عناصر الهيكل	مباني سكنية وتجارية متعددة الطوابق	مباني صناعية ومستودعات
الأعمدة والجسور وبلاطات الأسقف	٢ ساعتين	٤ ساعات
الجدران الخارجية والفاصلة عن الجوار أو عن الأقسام الخطرة من البناء.	٤ ساعات	٤ ساعات
الجدران الداخلية أو القواطع الداخلية.	٢ ساعتين	٤ ساعات
الجدران الفاصلة لطريق الخروج (بما فيه بيت الدرج) وبئر المصعد والمنور ومجاري الخدمات الأفقية والعمودية وغيرها.	٢ ساعتين	٤ ساعات
ملاحظة: يمكن زيادة معدل درجة مقاومة الحريق للأعمدة والجسور وفقاً لما يراه الدفاع المدني في حالة استعمال البناء لأكثر من غرض، تطبق درجة المقاومة للاستعمال الأكثر خطورة.		

٢/٨-١ إذا كانت بعض عناصر الهيكل من الحديد فيجب تغليفها بمادة غير قابلة للاحتراق وذات مقاومة لتأثيرات الحريق تتماثل مع الدرجة المطلوبة للهيكل نفسه.

٣/٨-١ إذا كان هيكل السقف مصنوعاً من الجمالون الحديدي ويرتكز على أعمدة حديدية فيتوجب فصل الجدار الخارجي عن الأعمدة تماماً، وتستخدم في هذه الحالة الأعمدة والجسور الرابطة حتى لا يتأثر هيكل السقف بفعل حرارة الحريق.

٤/٨-١ يشيد سور يحيط بالقسيمة الواحدة (المربع الواحد) مشكلاً جداراً فاصلاً مانعاً للحريق طبقاً لما جاء في «السيطرة على انتشار الحريق» على أن يكون ارتفاعه كاف لمنع انتشار الحريق للقسائم (المربعات) المجاورة تبعاً لطبيعة استعمال البناء المطلوب، واستعمالات المباني المجاورة أو حسب توصية الدفاع المدني.

٥/٨-١ إذا كان الجدار الخارجي للبناء غير الجدار الفاصل عن البناء المجاور ويبعد عنه مسافة تقل عن ثلاثة أمتار، يفضل عدم وجود أية فتحات فيه ما لم تكن مغطاة بباب مقاوم تتماثل درجة مقاومته مع الدرجة المطلوبة للجدار نفسه.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

١-٨/٦ يقسم البناء إلى قطاعات مانعة للحريق تفصلها عن بعضها جدران أو أسقف مانعة للحريق تنطبق عليها مواصفات عناصر الهيكل طبقاً لما جاء في «السيطرة على انتشار الحريق».

١-٨/٧ عندما يقع البناء على حدود القسيمة المحاذية للقسائم (المربعات) المجاورة فيتوجب أن يحد البناء جدار خارجي يشكل جداراً فاصلاً عن المباني في القسائم المجاورة (المربعات المجاورة) طبقاً لما جاء في «السيطرة على انتشار الحريق».

١-٨/٨ **تصنيف نوعيات مواد التشطيب الداخلي:**

١-٨/٨-١ تنشأ القواطع الداخلية سواء كانت من النوع الثابت أو المتحرك من مادة غير قابلة للاشتعال وذات مقاومة للحريق بالدرجة المناسبة لطبيعة الاستعمال على ألا تقل عن ساعة واحدة.

١-٨/٨-٢ يتوجب ألا يقل درجة انتشار اللهب على سطح المادة عن (صفر) حسب المواصفات العالمية المعتمدة.

١-٨/٨-٣ يجوز أن تستخدم قواطع داخلية (سواء كانت ثابتة أو متحركة) من مواد قابلة للاحتراق في حالات معينة يعود تقديرها للدفاع المدني وبمراعاة الشروط التالية:

١-٨/٨-٣-١ ألا تكون في مكان يحتمل فيه نشوب الحريق أو يتواجد فيه الجمهور أو يشكل جزءاً مسلك الهروب.

١-٨/٨-٣-٢ يجب وضع هذه المواد في مناطق محددة ومعزولة.

١-٨/٨-٣-٣ ألا يتعارض استعمالها مع الشروط الوقائية التطبيقية لا استعمال البناء.

١-٨/٨-٣-٤ ألا تقل درجة مقاومة انتشار اللهب على السطح عن (٢٠) وذلك حسب المواصفات العالمية المعتمدة.

جدول رقم ١-٨: **درجات معدل امتداد اللهب لبعض مواد البناء**

المادة		درجة امتداد اللهب
السقف	الألياف الزجاجية المخفضة للضوضاء	١٥ – ٣٠
	الصفائح المعدنية المخفضة للضوضاء	١٠ – ٢٥
الحوائط	صفائح الألمنيوم مع طلاء فرني من جانب واحد	٥ – ١٠
	ألواح الحرير الصخري (الأسبستوس) الإسمنتية	صفر
	الطوب الإسمنتي أو الطوب الفخاري	صفر
	ألواح الجبس المغطي بالورق (الكرتون) على الوجهين	١٠ – ٢٥
الأرضيات	السجاد أو البسط (الابسطة)	١٠ – ٦٠٠
	الفرشات الخرسانية أو البلاط أو الرخام	صفر
	مشمع الأرضيات	١٩٠ – ٣٠٠
	بلاط الأرضيات الفينيل المقوي بالحرير الصخري	١٠ – ٥٠

ملاحظة: ويمكن الحصول على قائمة كاملة لدرجات امتداد اللهب في مواد البناء بالرجوع إلي دليل مواد البناء الصادر عن مختبرات الجودة الأمريكية.

(، ، ، ،)

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

١-٨/٩ الأسقف المعلقة (المستعارة):

١-٩/٨-١ تنشأ الأسقف (الألواح، والهيكل) من مادة غير قابلة للاشتعال.

١-٩/٨-٢ يجوز أن تنشأ الأسقف المعلقة من مادة قابلة للاحتراق في حالات معينة يعود تقديرها للدفاع المدني وبمراعاة الشروط التالية :

١-٩/٨-٢/١ ألا تكون في مكان يحتمل فيه نشوب الحريق أو يتواجد فيه الجمهور أو يشكل جزءاً من مسلك الهروب.

١-٩/٨-٢/٢ ألا تزيد المساحة الكلية عن ثمانية وعشرون متراً مربعاً.

١-٩/٨-٢/٣ أن يفصل السقف عما يجاوره من الأسقف برفع الجدران المحيطة به إلى السقف الأصلي.

١-٩/٨-٢/٤ ألا يتعارض أسلوب إنشائها مع الشروط الوقائية التطبيقية لاستعمال البناء.

١-٨/١٠ التغليف الخاص بالعزل الحراري أو الصوتي أو التغليف الزخرفي (الديكور):

١-١٠/٨-١ يجب أن تكون المواد المستخدمة لأغراض الزخرفة والتجميل (الديكور) أو العزل الحراري أو الصوتي، مقاومة للحريق وذات درجة لانتشار اللهب لا تقل عن صفر.

١-١٠/٨-٢ في حالة استخدام مواد قابلة للاحتراق يجب مراعاة معالجة هذه المواد كيميائياً أو تغليفها بطلاء مؤخر للاشتعال بحيث تكون سطحاً مقاوماً لانتشار اللهب لمدة لا تقل عن ساعة.

١-١٠/٨-٣ يجوز استعمال الخشب في تبليط الأرضيات (باركيه) في حالات معينة يعود تقديرها للدفاع المدني وبمراعاة الشروط التالية:

١-١٠/٨-٣/١ أن يكون الخشب من النوع القاسي.

١-١٠/٨-٣/٢ أن يستعمل في مكان لا خطورة لنشوب حريق فيه ولا يتواجد فيه الجمهور ويوافق عليه من الدفاع المدني.

١-١٠/٨-٣/٣ يجوز استعمال المواد القابلة للاحتراق لتغليف الجدران في حالات معينة يعود تقديرها للدفاع المدني وبمراعاة الشروط التالية:

أن لا تكون في مكان يحتمل فيه نشوب الحريق أو يتواجد فيه الجمهور أو يشكل جزءاً من مسلك الهروب.

أن تكون المواد المستخدمة مقاومة للحريق وذات درجة لانتشار اللهب لا تقل عن صفر وفي حالة استخدام مواد قابلة للاحتراق يجب مراعاة معالجة هذه المواد كيميائياً أو تغليفها بطلاء مؤخر للاشتعال بحيث تكون سطحاً مقاوماً لانتشار اللهب لمدة لا تقل عن ساعة على أن تكون فوق مستوى الأرضية بمقدار ٧٦ سم، وأن تكون مثبتة على سطح الجدران مباشرة دون فراغ خلفها.

١-٨/١١ الأبواب المقاومة للحريق:

١-١١/٨-١ تجهز كافة الفتحات الموجودة في الجدار الفاصل المقاوم للحريق بوسيلة إغلاق مقاومة للحريق مثل الأبواب والنوافذ.. الخ وذات درجة مقاومة للحريق تتماثل والدرجة المطلوبة للجدار نفسه.

١-١١/٨-٢ تكون مقاومة إطار الباب من نفس درجة المقاومة المطلوبة للباب نفسه.

١-١١/٨-٣ يصنع الإطار من مادة غير قابلة للاحتراق إذا كانت درجة المقاومة المطلوبة للباب أربع ساعات أو أكثر أو إذا كان الغرض من استعماله فصل أقسام تتصل بأقسام تتصف بخطورة الحريق.

١-١١/٨-٤ إذا كانت درجة المقاومة المطلوبة ساعة واحدة أو اقل وكان الاستعمال في مكان عادي لا خطورة حريق فيه فإنه من الجائز صنع الإطار من مادة قابلة للاحتراق (كالخشب) شريطة أن يعالج بإحدى الطرق التالية:

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

١-٨/١١/٤/١ أن يغلف أو يبطن بمادة غير قابلة للاحتراق أو طلائها بمادة مبطئة للحريق.

١-٨/١١/٤/٢ أن يصنع من الخشب القاسي كخشب الزان، دون وجود أية فراغ أو ثقوب فيها، شريطة أن تعطي النتيجة درجة المقاومة المطلوبة.

١-٨/١١/٥ يشترط أن تكون ألواح الزجاج المركبة على فتحات النوافذ والأبواب من النوع المقاوم للحريق بالدرجة المطلوبة للباب نفسه.

١-٨/١١/٦ يجهز الباب المقاوم للحريق بوسيلة غلق تلقائية (رداد) أما إذا استوجبت الضرورة بقاء الباب مفتوحاً فيجهز بوسيلة تغلقه تلقائياً عند نشوب الحريق عن طريق الفصل الحراري (وصلة منصهرة) أو بواسطة نظام الإنذار.

١-٨/١١/٧ لابد من توفير وسيلة بسيطة للإغلاق اليدوي إضافة إلى وسيلة الإغلاق التلقائية.

١-٨/١١/٨ يعتمد على المواصفات الدولية في حالة عدم توفر أية مواصفات محلية بغية تقدير درجة مقاومة الأبواب للحريق.

١-٨/١١/٩ يجب أن تخضع المواد المبطئة للاشتعال لموافقة الدفاع المدني.

١-٨/١١/١٠ عندما تسمح الشروط بأن تكون المواد المستعملة في التغليف أقل قدرة على مقاومة امتداد اللهب من درجة (١٠) (أنظر الجدول رقم١-٨ « تصنيف مواد التشطيب الداخلي للحوائط والأسقف» والجدول رقم ١-٩ «درجة امتداد اللهب لبعض مواد البناء») فيجب أن تكون وفقاً للمواصفات التالية:

١-٨/١١/١٠/١ اختيار شدة الاحتراق: ١ :٢٠

١-٨/١١/١٠/٢ اختيار سهولة الاحتراق: مواد غير سهلة الاحتراق.

١-٨/١١/١٠/٣ اختيار كثافة الدخان: لا تزيد عن (٤٥٠)، ولا تنتج غازات سامة.

١-٨/١١/١١ إذا كانت المواد المستعملة في التغليف من الخشب، أو من مواد تقل قدرتها على مقاومة امتداد اللهب عن (صفر) فيجب أن تثبت مباشرة على الجدار أو على عوارض مثبتة مباشرة على الجدار لا يزيد سمكها عن (٢ سم) وعرضها عن (٥ سم)، على أن تملأ الفراغ بين العوارض بمواد غير قابلة للاحتراق.

١-٨/١١/١٢ في حالة تركيب مواد التغليف على هيكل بعيد عن الجدار أو السقف، كما في الأسقف المعلقة فيجب أن يكون سطح الألواح المركبة من الجهتين من الدرجة المطلوبة ومثبتة على هيكل من مواد غير قابلة للاحتراق، ويقسم الفراغ الخلفي طبقاً لما جاء بالفقرة ١-٧/٣/٣ «يجب أن يقسم بواسطة حواجز مانعة لانتشار الحريق جميع الفراغ المحصور وراء عناصر الإنشاء...».

١-٨/١٢ الهيكل الإنشائي الحديدي:

١-٨/١٢/١ عندما تكون عناصر الإنشاء في المبنى من الحديد، يجب أن تعالج لتعطي درجة المقاومة المطلوبة حماية له من الانهيار بفعل حرارة الحريق.

١-٨/١٢/٢ تقسم عملية حماية عناصر الإنشاء الحديدية من حيث التطبيق إلي عدة طرق منها:

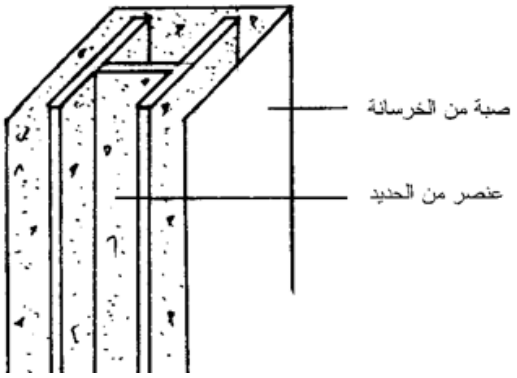
غمس العنصر الحديدي ضمن صبه من الخرسانة، أو البناء بالطوب الإسمنت أو الفخاري، و يجب أن تكون عملية الحماية وفقاً للشروط التالية:

١-٨/١٢/١٢/١ الغمس: غمس الأعمدة بتغليفها بصبه من الخرسانة المسلحة، أو بناء الطوب الإسمنتي أو الفخاري أو طبقة من المساح الإسمنتي على قاعدة من السلك الشبكي.

على أن تعتمد بيانات سماكة التغليف من الدفاع المدني، بعد مراعاة درجة المقاومة المطلوبة.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

الغمس



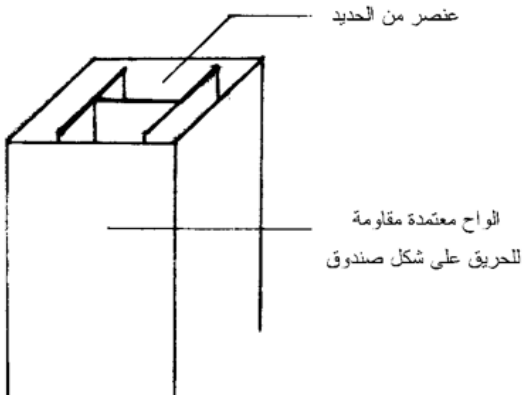
الشكل ١-١٤: **الغمس**

١-٨/١٢/٢/٢ **التغليف:** تغليف العنصر الحديدي بألواح معتمدة ومقاومة للحريق على شكل صندوق ويجب أن تكون عملية الحماية بطريقة التغليف وفقاً للشروط التالية:

١-٨/١٢/٢/٢/١ لا يجوز تمرير أية خدمات في الفراغ الكائن خلف ألواح حماية العناصر الحديدية.

١-٨/١٢/٢/٢/٢ عندما يزيد عرض ألواح الحماية عن (٦٠ سم)، يجب أن يتم التركيب على خلفية صلبه من صفائح الحديد لحمايتها من الكسر.

التغليف



الشكل ١-١٥ :**التغليف**

١-٨/١٢/٢/٣ **التلبيس:** تلبيس العنصر الحديدي بطبقة من مادة معتمدة مقاومة للحريق على شكل عجينه تنفذ بطريقة الرش أو المساح (التلبيس)، ويجب أن تكون عملية الحماية بطريقة التلبيس وفقاً للشروط التالية:

١-٨/١٢/٢/٣/١٣/ يجب أن تكون عملية الحماية بطريقة التلبيس طبقا لشروط المصنع ومعتمدة من الدفاع المدني، علي أن يراعي حساب السماكة، و طريقة وظروف التطبيق، ونسبة الخلط، والظروف الجوية وعلاقتها بالتطبيق والتخزين، ومدة صلاحية المادة.

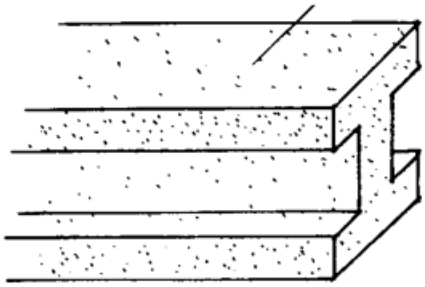
١-٨/١٢/٢/٣/٢ يجب تحضير العنصر الحديدي، من تنظيف وصبغ أساس وغير ذلك.

١-٨/١٢/٢/٣/٣ يجب أن تكون عملية حماية عناصر الإنشاء الحديدية بالطرق الثلاث المذكورة، وفقا للأصول الهندسية المعروفة، ومواصفات الهيئات المتخصصة والمعتمدة لدي الدفاع المدني.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

التلبيس

عجينة من مادة معتمدة، مقاومة للحريق ترش أو تدهن بها هياكل الحديد



الشكل ١-١٦: **التلبيس**

١-٨/١٣ مواد البناء البلاستيكية:

١-٨/١٣/١ لغرض الحد من خطورة الحريق الناتجة عن استعمال المواد البلاستيكية، والتي كثر استعمالها في إنشاء أو تشطيب المباني، يجب أن تخضع هذه المواد للضوابط التي تقلل من خطورتها، وفقاً للشروط التالية، وتقسم المواد البلاستيكية إلى الأنواع التالية:

١-٨/١٣/١/١ **النوع الأول (المواد البلاستيكية المسامية)**: وتقسيم من حيث التشكيل إلى نوعين رئيسيين:

١-٨/١٣/١/١/١ ألواح صلبة: مثل البولي ستارين، والبولي يوريثان، والايسوسانيايث، وتستعمل في العزل وتشكيل القواطع، وغطاء السطح وغير ذلك.

١-٨/١٣/١/١/٢ ألواح مرنة: إسفنجية مثل البوليثيلين، والتي تستعمل في أعمال الديكور وغير ذلك.

١-٨/١٣/١/١/٣ يجب إضافة مادة مبطئة للحريق إلى خلطة تصنيع المواد البلاستيكية المسامية (الرغوية) لاستخدامها في المباني لتصبح خواص المواد البلاستيكية الرغوية كما يلي:

١-٨/١٣/١/١/٣/١ غير سهلة الاحتراق.

١-٨/١٣/١/١/٣/٢ درجة امتداد اللهب لا تزيد عن (١٠) (أنظر الجدول رقم١-٨ «تصنيف مواد التشطيب الداخلي للحوائط والأسقف» والجدول رقم ١-٩ «درجة إمتداد اللهب لبعض مواد البناء»).

١-٨/١٣/١/١/٣/٣ كثافة الدخان لا تزيد عن (٤٥٠) (أنظر الجدول رقم١-٨ «تصنيف مواد التشطيب الداخلي للحوائط والأسقف» والجدول رقم ١-٩ «درجة إمتداد اللهب لبعض مواد البناء»).

١-٨/١٣/١/١/٣/٤ سمية الدخان لا تزيد عن الخشب العادي.

١-٨/١٣/١/٢ **النوع الثاني (المواد البلاستيكية الصلبة)**: وتستعمل على شكل ألواح ملونة أو شفافة، وتستعمل في تغطية فتحات الإنارة، أو غطاء القباب أو أسقف المظلات وغيرها.

١-٨/١٣/٣ المواد البلاستيكية كعازل حراري في المباني:

١-٨/١٣/٣/١ يسمح باستخدام المواد البلاستيكية حسب الشروط التالية:

١-٨/١٣/٣/١/١ حشو لا يزيد سمكه عن (١٠ سم)، بين طبقتين من الطوب لا تقل سُمك الواحدة منها عن (٥ سم) شريطة سد الفراغ.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

١-٨/١٣/٣/٢/١ مغموسة ضمن صبه من الخرسانة لا يقل سمك غطائها عن (٥ سم). في حالة استعمالها كجزء من مكونات عناصر الإنشاء، مثل القواطع الداخلية أو غطاء السطح.

١-٨/١٣/٣/٢/٢ يسمح باستعمالها حشوه في أبواب ليست مانعة للحريق، بشرط أن لا يزيد سمك الحشو عن (٥ سم) ولا يزيد معدل امتداد اللهب عن (١٠) (أنظر الجدول رقم١-٨ «تصنيف مواد التشطيب الداخلي للحوائط والأسقف» والجدول رقم ١-٩ «درجة امتداد اللهب لبعض مواد البناء») ومغلفة.

١-٨/١٣/٣/٢/٣ يسمح باستعمال المواد البلاستيكية داخل المباني، سواء للعزل الحراري أو كحشو في القواطع الداخلية وفقاً للشروط التالية:

١-٨/٥/٣/٣/١ أن لا تزيد مساحة الطابق عن (٢٠٠ م٢) أو مساحة القواطع نفسها عن (١٠٠ م٢). ويجب أن يقسم الطابق إلى قطاعات حريق لا تزيد مساحة القطاع عن (٢٠٠ م٢) إذا زادت مساحة الطابق عن ذلك.

١-٨/٥/٣/٣/٢ أن لا يزيد سُمْك المواد البلاستيكية المستخدمة كعازل حراري عن (٥ سم).

١-٩ **المتطلبات العامة لأقسام البناء المختلفة: (السرداب، الميزانين، المنور، مثلها..).**

١-٩/١ **السراديب:** يراعى بخصوص السراديب توفر شروط الوقاية من الحريق وسلامة الأفراد طبقاً لطبيعة الاستعمال مع مراعاة الشروط التالية:

١-٩/١/١ يشترط تأمين التهوية والإنارة الطبيعية أو الصناعية الكافية في السراديب.

١-٩/١/٢ يشترط أخذ كافة الاحتياطات اللازمة لمنع تسرب المياه للسرداب، وتزويد أرضية السراديب بالوسائل اللازمة لتصريف المياه في حالة وجود مستوى أرضية السرداب أسفل مستوى مصادر المياه المجاورة.

١-٩/١/٣ تطبيق الشروط الخاصة بالأدراج (الدرج) ومخارج السراديب طبقاً للبنود الواردة في فصل سبل الهروب و مخارج الطوارئ، على ألا يقل عدد المخارج للسرداب الواحد عن مخرجين اثنين إذا زادت مساحته عن ١٥٠ م٢، وأن لا تزيد أبعد نقطة في السرداب عن المخرج بـ١٥ متراً بشرط أن يؤدي أحد المخارج إلي الخارج مباشرة.

١-٩/١/٤ إذا كان مخرج أي سرداب يؤدي إلى مدخل للدرج الرئيسي للبناء فيجب اتخاذ كافة الاحتياطات اللازمة في الطابق الأرضي بحيث يؤدي الدرج من السرداب إلى الخارج مباشرة دون استمرار الوصول للطوابق العلوية.

١-٩/١/٥ تؤمن التهوية الطبيعية الكافية لتصريف الدخان من السرداب عن طريق استخدام نوافذ على الجدار الخارجي للبناء، وتغطى بحاجز شبكي سميك إذا كانت قابلة للفتح، أو زجاج مسلح إذا كانت مغلقة تبعاً لطبيعة استعماله.

١-٩/١/٦ إذا لم تتوفر نوافذ التهوية الطبيعية الكافية فيعمل على توفير وسائل طبيعية أخرى لتصريف الدخان والغازات الأخرى من السرداب في حالة نشوب حريق وفقاً للتالي:

١-٩/١/٦/١ إيجاد فتحات في أعلى الجدار الخارجي للسرداب (أو في سقفه) تطل على الرصيف أو المناطق المكشوفة من الطابق الأرضي كالممررات وغيرها، بقياس (٩٠×٩٠ سم) تغطى بالطوب الزجاجي أو بأي مواد أخرى يمكن لرجال الدفاع المدني فتحها أو كسرها بسهولة عند الحاجة في حالات الطوارئ.

١-٩/١/٦/٢ إيجاد نظام على نمط المداخن لتصريف الدخان وسحبه من السرداب في حالة نشوب حريق، ويتم ذلك بواسطة وضع مداخل للهواء الطلق قرب أرض السرداب وأنبوبة سحب في السقف توصل إلى فتحات في الطابق الأعلى وتغطى حسبما ورد في الفقرة السابقة.

١-٩/١/٦/٣ للدفاع المدني قبول واعتماد أية وسائل مناسبة أخري لسحب الدخان يقترحها المهندس المصمم شرط أن تفي بالغرض المطلوب.

١-٩/١/٧ لابد من توفر المتطلبات التالية في فتحات التهوية الخاصة بالسراديب:

١-٩/١/٧/١ أن تكون في مكان واضح متيسر الوصول لرجال الدفاع المدني.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

١-٩/١/٢/٧ أن تُمَيز باللوحات الإشارة اللازمة مع ذكر الغرض من وجودها.

١-٩/١/٣/٧ أن تغطى بمواد يمكن لرجال الدفاع المدني فتحها أو كسرها بسهولة عند الحاجة.

١-٩/٢ **المناور:** يراعى بخصوص المناور توفر شروط الوقاية من الحريق وسلامة الأفراد طبقاً لطبيعة الاستعمال مع مراعاة الشروط التالية:

١-٩/٢/١ أن تكون النوافذ المطلة على المنور من النوع المقاوم للحريق وخاصة إذا كانت بمكان تتواجد فيه خطورة الحريق كالمطابخ والحمامات وغيرها، أو تطبيق الشروط الواردة في «السيطرة على انتشار الحريق».

١-٩/٢/٢ إذا استعمل المنور منفذاً لمرور المداخن فان كافة الفتحات المطلة عليه يجب أن تغطى بأبواب مقاومة للحريق وتلقائية الإغلاق على أن يخضع ذلك للموافقة المسبقة للدفاع المدني.

١-٩/٢/٣ يجب أن تكون الفتحة العلوية للمنور مكشوفة وتحاط حافته بحائط لا يقل ارتفاعه عن ١,٥ متر على الأقل عن مستوى السطح لتشكل حاجزاً واقياً من السقوط.

١-٩/٢/٤ لا يجوز استعمال المنور للخروج في حالات الطوارئ إلا بموافقة الدفاع المدني.

١-٩/٢/٥ لا يجوز استعمال المنور لأغراض تجميع المهملات أو استعماله غرفة أو مخزناً للطابق الأول أو أي استعمال آخر غير المخصصة له.

١-٩/٣ **الميزانين:** يراعى بخصوص الميزانين توفر شروط الوقاية من الحريق وسلامة الأفراد طبقاً لطبيعة الاستعمال مع مراعاة الشروط التالية:

١-٩/٣/١ يعتبر الميزانين غير المتصل بالطابق الأرضي المحل التجاري طابقاً عادياً ومنفصلاً في الأبنية المتعددة الطوابق.

١-٩/٣/٢ يجب ألا تزيد مساحة دور الميزانين عن ٦٠٪ من مساحة الدور الأرضي.

١-٩/٣/٣ ألا يقل ارتفاع الدور الأرضي مضاف إليه ارتفاع دور الميزانين عن ٥,٥ متر.

١-٩/٣/٤ أن تكون دروة الميزانين بارتفاع (١) متر، وأن تكون من مادة شفافة لا تمنع الرؤية مثل الزجاج أو الحديد المشغول.

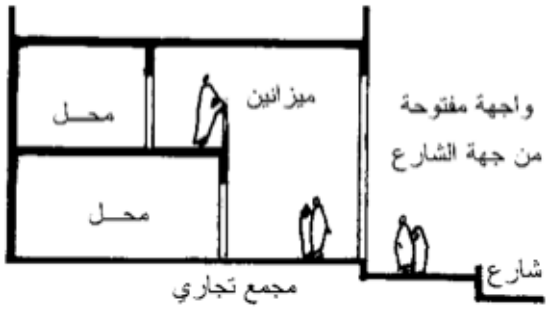
١-٩/٣/٥ أن يكون الصعود لدور الميزانين بواسطة درج مكشوف لا يقل عرضه عن١,٢ متر.

١-٩/٣/٦ يجب أن لا يشغل الميزانين مساحة ١٠٠٪ من مساحة المحل التجاري إلا بعد الحصول على موافقة الدفاع المدني ويشترط:

١-٩/٣/٦/١ أن يكون له واجهة مفتوحة من جهة الشارع.

١-٩/٣/٦/٢ أن تتوفر له المخارج الكافية على أن يكون أحد المخارج يؤدي للخارج.

١-٩/٣/٦/٣ أن لا يشكل خطراً على سلامة الأشخاص.



الشكل ١-١٧: **رسم توضيحي للميزانين**

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

١-٩/٤ متطلبات الحماية و الوقاية من الحريق في الأنفاق

١-٩/٤/١ متطلبات السلامة

١-٩/٤/١/١ تكون الأنفاق الخاصة بالمشاة مستقلة كليا عن الأنفاق المخصصة لوسائط النقل الأخرى.

١-٩/٤/١/٢ توفير كاميرات المراقبة والتي يجب أن توزع في أنحاء النفق وتعمل على تغطيته وتكون مربوطة بغرفة المراقبة والتحكم.

١-٩/٤/١/٣ توفير كواشف حرارية ولهت تعتمد على استشعار كمية الضوء والحرارة الصادرة من الجسم المحترق والتي ذات فاعلية جيدة في اكتشاف الحريق خصوصا في الأماكن المغلقة والتي تكون فيها الأسقف مرتفعة وتكون مربوطة بغرفة التحكم ونظام الإطفاء الآلي.

١-٩/٤/١/٤ أن تكون أرضيات الأنفاق من مواد مقاومة أو معالجة للاحتراق.

١-٩/٤/١/٥ عزل جسم النفق من الداخل بمواد عازلة للحريق لمدة لاتقل عن ثلاث ساعات.

١-٩/٤/١/٦ أن تكون التمديدات والأنابيب داخل الأنفاق من الفولاذ.

١-٩/٤/١/٧ في الأنفاق التي تحتوي على خدمات فوقها أو داخل النفق فانه يجب أن يكون كل نفق يمثل قطاع حريق مستقل وآمن عن النفق الآخر وعن الخدمات المرافقة له بحيث تكون مخارج الطوارئ والممرات في ذلك النفق معزولة بأبواب ذاتية الغلق ومقاومة للحريق لمدة لاتقل عن ساعتين أو بواسطة سواتر مائية تمنع انتشار الحريق.

١-٩/٤/١/٨ تركيب أنظمة حماية للصواعق حسب المواصفة رقم (780NFPA) وكذلك أنظمة الحماية من أخطار تسرب التيار الكهربائي وذلك لجميع مرافق النفق.

١-٩/٤/١/٩ تطبيق متطلبات السلامة على خزانات الوقود السائل.

١-٩/٤/١/١٠ تصريف المياه والسوائل داخل النفق وفقا للشروط والمواصفات المحددة والواردة في (NFPA 502).

١-٩/٤/١/١١ تطبق متطلبات سبل الهروب في الأنفاق كما هي في المباني.

١-٩/٤/٢ متطلبات الإطفاء

١-٩/٤/٢/١ نظام الإطفاء الرطب (بكرات الحريق) والتي يتم توزيعها لتغطي كافة أجزاء النفق.

١-٩/٤/٢/٢ نظام إطفاء جاف عبارة عن مواسير تركب داخل النفق بمكن للدفاع المدني والإدارة العامة للإطفاء استخدامها في حال وقوع حوادث داخل النفق وتعذر على آليات الدفاع المدني والإدارة العامة للإطفاء الوصول للموقع.

١-٩/٤/٢/٣ طفايات الحريق.

١-٩/٤/٢/٤ نظام إطفاء آلي مربوط بغرفة التحكم يعمل بواسطة مرشات مع رؤوس مركبة بها للكشف عن الحريق.

١-٩/٤/٢/٥ يمكن كذلك استخدام نظام الإطفاء الآلي لحماية الأنفاق (deluge system) والذي يعمل به في كثير من دول العالم.

١-٩/٤/٢/٦ يجب تركيب نظام السواتر المائية لعزل انتشار الدخان في النفق وربط ذلك بغرفة التحكم.

١-٩/٤/٢/٧ تغطية غرفة المولدات الخاصة بالكهرباء ومضخات الحريق بنظام الإطفاء (غاز) لضمان سلامتها وفاعليتها في وقت الحادث.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

١-٩/٤/٣ متطلبات الحماية داخل الأنفاق

١-٩/٤/٣/١ أجهزة كشف وقياس:

عوادم السيارات.

نسبة الأكسجين.

تدفق الهواء داخل الأنفاق.

مدى الرؤية في الأنفاق.

١-٩/٤/٣/٢ أجهزة كشف الغازات الصناعية والحربية بكافة أنواعها.

١-٩/٤/٣/٣ أجهزة كشف التلوث الجرثومي.

١-٩/٤/٣/٤ أجهزة كشف عن أشعة جاما الخطرة.

١-٩/٤/٣/٥ أجهزة كشف المتفجرات.

١-٩/٤/٣/٦ أجهزة كشف حريق (التعبير الحراري) عمودية على امتداد النفق مدعمة بمجسمات لتحديد موقع الحريق والسيطرة عليه.

١-٩/٤/٤ ويتم ربط كل ذلك مركزيا للتحكم عن بعد عن طريق برنامج يعمل بالحاسب الآلي من عدة مواقع ومن أي مكان للاطمئنان على الوضع العام في الأنفاق.

١-٩/٤/٥ يترك تنفيذ الشروط الواردة في الفقرات (أ، ب، ج) إلى تقدير الخطورة المتوقعة لاستخدام النفق من قبل الجهات المعنية في الإدارة العامة للدفاع المدني وبالتنسيق مع الجهات المعنية الأخرى.

الباب العاشر

اشتراطات وزارة الداخلية - الإدارة العامة للدفاع المدني

الجزء الثاني

المتطلبات العامة لأنظمة مكافحة الحريق ونظم الإنذار

قائمة المحتويات

الرمز	المواضيع	الصفحة
٢-١	**الهدف**	٥٠٦
٢-٢	**مجالات التطبيق**	٥٠٦
٢-٣	**متطلبات التصميم**	٥٠٦
٢-٤	**متطلبات الترخيص**	٥٠٦
٢-٥	**متطلبات الصيانة**	٥٠٦
٢-٦	**متطلبات التدريب**	٥٠٦
٢-٧	**تصنيف أنظمة ومعدات مكافحة الحريق**	٥٠٦
٢-٧/١	معدات مكافحة الحريق اليدوية	٥٠٦
٢-٧/١/١	طفايات الحريق اليدوية	٥٠٧
٢-٧/١/٢	أنواع الطفايات	٥٠٧
٢-٧/١/٣	أنواع الحرائق والطفايات المناسبة لمكافحتها	٥٠٨
٢-٧/١/٤	النواحي العامة في توزيع طفايات مكافحة الحريق اليدوية	٥٠٨
٢-٧/١/٥	توزيع طفايات مكافحة الحريق اليدوية	٥٠٩
٢-٧/٢	معدات مكافحة الحريق الثابتة	٥١٥
٢-٧/٢/١	الخراطيم المطاطية ذات البكرات	٥١٥
٢-٧/٢/٢	الأنابيب الرأسية الجافة	٥١٦
٢-٧/٢/٣	الأنابيب الرأسية الرطبة	٥١٦
٢-٧/٢/٤	شبكة دفع الرغوة	٥١٦

قائمة المحتويات

٢-٧/٢/٥	مآخذ مياه إطفاء الحريق الخارجية	٥١٧
٢-٧/٣	أنظمة ومعدات مكافحة الحريق الثابتة التلقائية	٥١٧
٢-٧/٣/١	نظام مرشات مياه إطفاء الحريق التلقائية	٥١٧
٢-٧/٣/٢	نظام الهالون أو بدائله	٥١٨
٢-٧/٣/٣	نظام ثاني أكسيد الكربون	٥١٨
٢-٧/٣/٤	نظام المسحوق الكيماوي الجاف	٥١٩
٢-٧/٣/٥	نظام الرغوة والماء	٥٢٠
٢-٧/٣/٦	الوحدات الثابتة التلقائية (Modeler Extinguisher)	٥٢٠
٢-٨	**أنظمة الإنذار من الحريق**	**٥٢١**
٢-٨/١	نظام الإنذار اليدوي	٥٢١
٢-٨/٢	نظام الإنذار التلقائي	٥٢١

فهرس الجداول

رقم الجدول	اسم الجدول	الصفحة
٢-١	اختيار وطريقة توزيع طفايات حرائق نوع (أ)	٥١٠
٢-٢	اختيار وطريقة توزيع طفايات حرائق نوع (ب)	٥١١
٢-٣	اختيار وطريقة توزيع طفايات حرائق نوع (ج ، د)	٥١٥

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

الباب الثاني

المتطلبات العامة لأنظمة مكافحة الحريق ونظم الإنذار

٢-١ الهدف:

تجهيز المباني والمنشآت بأنظمة الإنذار والمكافحة والوقاية بغرض حماية المباني وشاغليها من أخطار الحريق، وذلك بتوفير إنذار مبكر حتى يمكن إخلاء المبنى، ومكافحة الحريق بصورة أولية من قبل الأفراد المدربين أو بواسطة المعدات التلقائية، ثم استدعاء فرق الدفاع المدني للمكافحة الفعلية والإنقاذ إذا لزم الأمر.

٢-٢ مجالات التطبيق:

يجب أن تجهز جميع المباني والمنشآت والمحلات الخاضعة لترخيص الدفاع المدني بمعدات مكافحة الحريق والإنذار، والوقاية المناسبة، وفقاً لهذه الشروط.

٢-٣ متطلبات التصميم:

يجب أن تصمم وتنفذ أنظمة مكافحة الحريق والإنذار والوقاية وفقاً لشروط الجزء الثاني (المواصفات الهندسية لنظم الإنذار ومكافحة الحريق).

٢-٤ متطلبات الترخيص:

يجب تطبيق الدفاع المدني لكل دولة.

٢-٥ متطلبات الصيانة:

يجب أن تتوفر لأنظمة مكافحة الحريق والإنذار خدمة صيانة دورية منتظمة من قبل جهاز متخصص أو مقاول معتمد، وفقاً لشروط الجزء الثاني.

٢-٦ متطلبات التدريب:

يجب تدريب شاغلي المبنى على تشغيل واستعمال أنظمة مكافحة الحريق والإنذار والتفتيش عليها.

٢-٧ تصنيف أنظمة ومعدات مكافحة الحريق:

تقسم أنظمة ومعدات مكافحة الحريق والإنذار إلي الأنواع الرئيسية التالية:

أنظمة ومعدات مكافحة الحريق اليدوية والثابتة والتلقائية.

أنظمة الإنذار من الحريق اليدوية والتلقائية.

١/٧-٢ معدات مكافحة الحريق اليدوية:

هي المعدات اليدوية المتنقلة « الإسعاف الأولي» والتي تستعمل لمكافحة الحريق في أول مراحله من قبل الأشخاص العاديين المتواجدين في المبنى. من تلك المعدات:

أجهزة الإطفاء اليدوية بأنواعها المختلفة.

مضخات الماء اليدوية.

أوعية الرمل والماء.

بطانيات خاصة مقاومة للحريق.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

٢-١/١/٧ **طفايات الحريق اليدوية:**

٢-١/١/١/٧ الطفايات اليدوية هي وسيلة يدوية خفيفة لإطفاء الحريق في أولى مراحله وتعتبر من معدات الحريق للإسعاف الأولي.

٢-١/١/١/٧ تطلب الطفاية اليدوية في أي بناء يخضع لموافقة الدفاع المدني حسب شروط الوقاية من الحريق في المباني أو في أي موقع يزاول فيه نشاط يتطلب موافقة من الدفاع المدني.

٢-١/١/١/٧ يجب أن تكون الطفايات اليدوية من نوع معتمد بموجب ترخيص رسمي من الدفاع المدني.

٢-١/١/١/٧ يجب على مالك البناء أو صاحب الموقع أن يحافظ على المطفآت اليدوية بحالة سليمة لتبقى صالحة للاستعمال عند الحاجة وذلك بعمل الترتيب اللازمة لإجراء الفحص والتفتيش الدوري والصيانة اللازمة من قبل الوكيل المعتمد أو من قبل أي هيئة فنية متخصصة ومعتمدة من الدفاع المدني حسب تعليمات المصنع.

٢-١/١/١/٧ تتوقف أعمال التفتيش والفحص الدوري على تعليمات المصنع والدفاع المدني.

٢-١/٢/١/٧ **أنواع الطفايات: تقسم الطفايات اليدوية إلى أنواع بناء على نوع مادة الإطفاء.**

٢-١/٢/١/٧ **طفايات الماء:** وهي الطفاية التي تعطي الماء كمادة لإطفاء الحريق وتقسم إلى نوعين:

طفايات الماء بضغط غاز ثاني أكسيد الكربون: وهي اسطوانة مليئة بالماء بالضغط العادي مركب بداخلها اسطوانة صغيرة (خرطوش) مضغوطة بغاز ثاني أكسيد الكربون وفي حالة تشغيلها يثقب رأس الخرطوش ليطلق الغاز المضغوط دافعاً الماء بقوة من خلال فوهة أو خرطوم القذف.

طفايات الماء المحفوظة بضغط الهواء أو النتروجين: وهي اسطوانة يملأ ثلثاها بالماء والباقي بالهواء العادي أو غاز النيتروجين بالضغط المطلوب وعند التشغيل يفتح الصمام ويخرج الماء مندفعاً بقوة بفعل الضغط المحبوس.

٢-٢/١/٧ **طفايات الرغوة:** وهي التي تعطي السائل الرغوي كمادة لإطفاء الحريق وهي على نوعين :

طفايات الرغوة الكيماوية: وهي النوع الذي تنتج الرغوة بواسطة التفاعل الكيماوي ودفع الرغوة بواسطة الضغط الناتج عن التفاعل.

طفايات الرغوة الميكانيكية: وهي النوع الذي ينتج الرغوة ميكانيكياً بخلط سائل مواد الرغوة بالماء والهواء والدفع بواسطة غاز ثاني أكسيد الكربون المضغوط داخل اسطوانة صغيرة (خرطوش).

٢-٢/١/٧ **طفايات غاز ثاني أكسيد الكربون:** وهي الطفايات التي تعطي غاز ثاني أكسيد الكربون كمادة للإطفاء وهي من حيث المبدأ نوع واحد باختلاف في الأحجام فقط، ويحفظ الغاز تحت الضغط على شكل سائل وينطلق عند التشغيل بفتح صمام التحكم في رأس الاسطوانة.

٢-٢/١/٧ **طفايات المسحوق الجاف:** وهي الطفايات التي تعطي المسحوق الكيماوي الجاف كمادة لإطفاء الحريق وهي على نوعين من حيث طريقة التشغيل.

طفايات تعمل بضغط الغاز: وهي نوع تدفع المسحوق بضغط غاز ثاني أكسيد الكربون المحفوظ تحت الضغط في اسطوانة صغيرة «خرطوش».

طفايات تعمل بالضغط المحفوظ: وهي نوع تدفع المسحوق بضغط غاز النيتروجين في الاسطوانة مع المسحوق، والتراكيب الكيميائية للمسحوق فهي على أنواع أهمها:

المسحوق الذي يغلب على تراكيبه مادة بيكربونات الصوديوم.

المسحوق الذي يغلب على تراكيبه مادة بيكربونات البوتاسيوم.

المسحوق المتعدد الأغراض.

هناك أنواع من المساحيق مخصصة لنوع معين من حرائق المعادن، ولا تستعمل إلا في الحالات الخاصة.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

٢-٧/١/٢/٥ **طفايات السوائل المتبخرة:** (B. C. F. S.) وهي الطفايات التي تعطي أنواعاً مختلفة من السوائل الكيماوية كمادة لإطفاء الحريق، وهذه السوائل تُحَوَل عند اصطدامها بحرارة الحريق إلى أبخرة كثيفة ثقيلة تعمل على وقف سلسلة التفاعل الكيميائي للحريق وهذا النوع من الطفايات في طريقه للحظر دولياً نظراً لتأثير على البيئة.

٢-٧/٤ **أنواع الحرائق والطفايات المناسبة لمكافحتها:**

تقسم الحرائق إلى أربعة أنواع رئيسية ذكرت فيما يلي وذكر النوع المناسب لها من الطفايات اليدوية. (ولسهولة المراجعة انظر الجداول من ٢-١ إلى ٢-٣)

٢-٧/٤/١ **الحرائق نوع (أ):** وهي المواد الصلبة العادية الكربونية الأصل مثل الورق والخشب والقماش وغيرها ويصلح لها الطفايات المائية لتوفر خاصة التبريد في الماء ثم لسهولة تسرب الماء داخل مسام المواد.

٢-٧/٤/٢ **الحرائق نوع (ب):** وهي السوائل القابلة للاشتعال ويصلح لها:

٢-٧/٤/٢/١ **طفايات الرغوة:** لان سائل الرغوة يطفو على سطح السائل المشتعل مشكلاً غطاء يحجز سطح السائل المشتعل عن أكسجين الهواء وتمتاز الرغوة ببقائها فترة طويلة فوق سطح السائل تساعد في منع عودة الاشتعال ومن المهم ملاحظة أن الرغوة موصل جيد للتيار الكهربائي.

٢-٧/٤/٢/٢/٣/١ **طفايات المسحوق الجاف:** وهي فعالة وسريعة في كسح اللهب وتستعمل عندما يكون الحريق في سوائل منسكبة على الأرض أو متحركة أو عندما يتطلب سرعة مكافحة اللهب خوف انتشار الحريق، ولكن ليس له تأثير في التبريد مما يخشى معه عودة الاشتعال إذا كانت درجة حرارة السائل مرتفعة والمسحوق مادة غير موصلة للتيار الكهربائي.

٢-٧/٤/٢/٣/٣/١ **طفايات غاز ثاني أكسيد الكربون:** مثل طفايات المسحوق الكيماوي بفارق أن غاز ثاني أكسيد الكربون ليس له تأثير ضار على الموجودات كبعض أنواع طفايات الرغوة والمسحوق وغاز ثاني أكسيد الكربون مادة غير موصلة للتيار الكهربائي.

٢-٧/٤/٢/٤/٣/١ **طفايات السوائل المتبخرة:** نظراً لان عبواتها صغيرة تستعمل في الحرائق الصغيرة أو في المحركات التي تعمل على الوقود السائل وهي مادة غير موصلة للتيار الكهربائي.

٢-٧/٤/٣/١ **الحرائق نوع (ج):** وهي الحرائق التي تحدث في تجهيزات كهربائية وتستعمل لها طفايات ثاني أكسيد الكربون والمسحوق الجاف أو السوائل المتبخرة ويمنع استعمال الماء أو الرغوة لأنهما موصلان للتيار الكهربائي.

٢-٧/٤/٣/٣/١ **الحرائق نوع (د):** وهي الحرائق التي تحدث في المعادن مثل الماغنيسيوم، التيتانيوم الصوديوم، البوتاسيوم وغيرها ويستعمل لها نوع خاص من المسحوق الجاف، كما توجد بعض المعادن لها نوع خاص من المسحوق. و على كل يجب استشارة المدير العامة لدفاع المدني في هذا الشأن وإتباع التعليمات المثبتة على الطفايات من قبل المصنع. علما بأنه تم تطوير نوع من البودرة الجافة لاستعماله لمكافحة حرائق المعادن بحيث يصبح كالمعجون حين ملامسته السطح المحترق والاسم التجاري له (Purple K).

٢-٧/٤/١ **النواحي العامة في توزيع طفايات مكافحة الحريق اليدوية:**

علاوة على ما ذكر في البنود السابقة والجدول المرفق يراعى في اختيار النوع المناسب من الطفايات اليدوية النواحي التالية:

٢-٧/٤/١/١ الطفايات في الموقع الواحد تشغل بطريقة واحدة حتى لا يحدث التباس أو ارتباك عند استعمال هذه الطفايات في حالة الحريق،

٢-٧/٤/١/٢ في المواقع التي فيها مكان علوي أو التي تتطلب التحكم في زاوية القذف تستعمل الطفايات ذات الخرطوم.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

٢-٧/١/٤/٣ اختيار النوع الذي يناسب الموقع من حيث مسافة القذف أو نوع القذف (تيار أو رذاذ).

٢-٧/١/٤/٤ اختيار النوع ذي الوزن الخفيف المعقول والذي يناسب الأشخاص المفروض أن يستعملوها.

٢-٧/١/٤/٥ الأفضل دائما اختيار الأنواع السهلة الاستعمال والصيانة البعيدة عن التعقيد.

٢-٧/١/٤/٦ يجب الانتباه إلى أحوال الجو الخاص بالمكان من حرارة أو رطوبة أو برودة أو تآكل وغيرها ومدى تأثيرها على الطفايات ومحتوياتها.

٢-٧/١/٤/٧ يحدد عدد الطفايات المطلوبة بطفاية ماء واحدة سعة جالونين أو ما يعادلها لكل (٢٠٠م٢) وبشرط ألا يقل العدد عن طفايتين للطابق الواحد وذلك للحرائق العادية نوع (أ).

٢-٧/١/٤/٨ يحدد عدد الطفايات المطلوبة بالنسبة لحرائق النوع (ب) السوائل المشتعلة حسب الجدول (٢-٢).

٢-٧/١/٥ **توزيع طفايات مكافحة الحريق اليدوية:**

٢-٧/١/٥/١ علي وجه العموم وما لم يأتي بها نص، توزع الطفايات في أماكن مناسبة لا تبعد عن بعضها أكثر من (٢٠) متراً ويحدد العدد بطفاية واحدة لكل ٢٠٠ م٢ مساحة. أو طفايتين لكل طابق واحد بالنسبة للمطفآت المائية. أما طفايات السوائل المشتعلة فتحدد حسب مساحة سطح السوائل المشتعلة المطلوب تنظيمها كما هو موضح بالجدول رقم (٢-٢). ما عدا ذلك توزع الطفايات في الأماكن المناسبة التي يوصي بها الدفاع المدني وبصورة عامة يراعى في ذلك الشروط التالية:

٢-٧/١/٥/٢ يجب أن تحفظ الطفايات في خزانة أو تجويف في الجدار له باب وذلك لحفظها من العوامل الجوية ومن العبث، ويجوز تعليقها مكشوفة على الجدار في بعض الحالات التي يوافق عليها الدفاع المدني حيث لا يوجد خوف عليها من المحاذير المذكورة.

٢-٧/١/٥/٣ الطفايات المعلقة مكشوفة على الجدار يجب تثبيتها بتعليقها علي مربط بارتفاع متر واحد من قاعدة الطفاية إلى سطح الأرض.

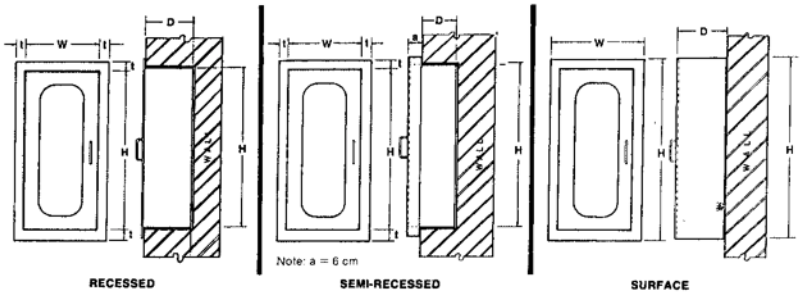
٢-٧/١/٥/٤ يجب تثبيت لوحات الإشارة اللازمة للدلالة على مكان وجود الطفايات مع التعليمات الضرورية عن كيفية استعمالها أو المحاذير التي يجب التنبيه لها.

٢-٧/١/٥/٥ يتم اختيار موقع الطفايات في مكان مناسب يسهل الوصول إليه:

٢-٧/١/٥/٥/١ اقرب ما يكون إلى المخارج أو من بيت الدرج.

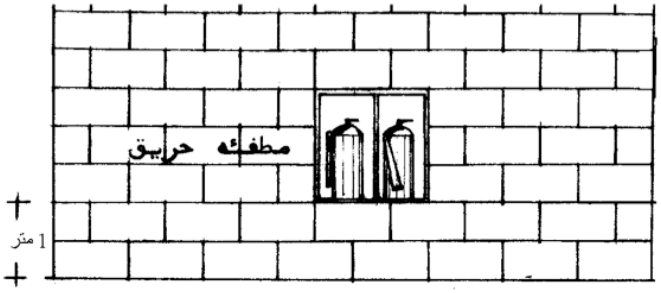
٢-٧/١/٥/٥/٢ لا تبعد الواحدة عن الأخرى أكثر من ٢٠ متراً.

٢-٧/١/٥/٥/٣ ترتفع عن مستوى الأرض مسافة متراً واحداً.



الشكل ٢-١: **تثبيت الطفاية اليدوية داخل تجويف بالجدار على ارتفاع متر واحد**

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني



الشكل ٢-٢: **تثبيت الطفاية اليدوية داخل تجويف بالجدار على ارتفاع متر واحد**

جدول رقم ٢-١: **جدول اختيار وطريقة توزيع مطفآت حرائق نوع (أ)**

نوع الحرائق	الطفايات المناسبة	ملاحظات	نوع الطفاية	سعة الطفاية	مسافة قذف الطفاية	الوزن التقريبي الإجمالي	عدد الطفايات المطلوب لكل	
							٢٠٠م	في الطابق الواحد
حرائق نوع (أ): مواد صلبة عادية كالخشب والورق والقماش وغيرها.	**الماء:** يعتمد تأثير مادة الإطفاء على حرائق المواد الصلبة العادية (كالخشب والورق والقماش.. الخ) بشكل رئيسي على خاصية التبريد التي تتمتع بها. والماء مثلا يتمتع بخواص تبريد أفضل بكثير من مواد الإطفاء الأخرى لذلك يفضل استعماله لمكافحة حرائق المواد الصلبة العادية لأنها تعاود الاشتعال إذا لم تبرد تبريدا كافيا. بالإضافة إلى ذلك فأن الماء ينفذ بسرعة إلى أعماق الحريق.	الماء موصل جيد للكهرباء لذلك يجب عدم استعماله لإطفاء الحرائق الكهربائية.	ماء وغاز مضغوط	٩ لتر، ٢ جالون	١٠م، ٣٠ قدم	١٠ – ١٨ كجم ٣٣ – ٤٠ رطل	١	٢
			ماء محفوظ بالضغط				١	٢

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

جدول رقم ٢-٢: **جدول اختيار وطريقة توزيع طفايات حرائق نوع (ب)**

نوع الحرائق	الطفايات المناسبة	ملاحظات	نوع الطفاية	سعة الطفاية	الوزن القائم التقريبي	مسافة قذف الطفاية	مساحة التغطية للطفاية الواحدة
حرائق نوع (ب): السوائل القابلة للاشتعال كالمواد البترولية والكيميائية.	**(١) الرغوة** يتم إخماد الحرائق بواسطة الرغوة بشكل غطاء فوق سطح السائل المشتعل ويبقى هذا الغطاء بعد تشكيله فترة من الوقت تكفي لتبريد السائل ومنع معاودة اشتعاله. لذلك فأن الطفاية الرغوية تصلح بصفة خاصة لمكافحة حرائق السوائل التي يمضي على اشتعالها فترة من الوقت أو تصبح ساخنة من العمليات التي تمر بها، مثل حرائق خزانات التسقيه وسخانات الزيت وسخانات بذر الكتان وغلايات الورنيش.	يصعب تشكيل غطاء من الرغوة على سائل حار ويستحيل ذلك إذا كان هذا السائل جار على سطح عمودي فالسوائل التي تسيل فوق بلاط أو سطح أفقي يحتمل أن تمتد فوق مساحة اكبر من طاقة الطفاية، وهناك عدد من السوائل مثل الكحول لديه القدرة على تحطيم الغطاء الذي يمكن تشكيله بواسطة الطفاية المنقولة العادية وجعله غطاء غير فعال. إضافة إلى ذلك فإن الرغوة موصل جيد للكهرباء ويجب عدم استعمالها لمكافحة الحرائق الكهربائية.	رغوة آلية فوم ميكانيكي	٩ لتر ، ٢ جالون	١٥ -١٨ كجم ٣٣-٤٠ رطل	٨ م ٢٣ قدم	١/٢ م٢ ٥ قدم٢
			رغوة كيماوية فوم كيماوي.		١٥-١٨ كجم ٣٣-٤٠ رطل	٨ م ٢٣ قدم	١/٢ م٢ ٥ قدم٢

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

تابع جدول اختيار وطريقة توزيع طفايات حرائق نوع (ب)

نوع الحرائق	الطفايات المناسبة	ملاحظات	نوع الطفاية	سعة الطفاية	الوزن القائم التقريبي	مسافة قذف الطفاية	مساحة التغطية للطفاية الواحدة
تابع حرائق نوع (ب) السوائل القابلة للاشتعال كالمواد البترولية والكيميائية.	**(٢) المسحوق الجاف** (Dray powder) المسحوق الجاف أفضل الطفايات المستخدمة لمكافحة حرائق السوائل القابلة للاشتعال وان المسحوق يطفئ شُعَل اللهب الممتدة فوق سطح السائل بسرعة ويفضل استعماله بصفة خاصة عن الرغوة في حالات الحرائق التي يحتمل أن تمتد إلى المواد المجاورة قبل إمكانية تشكيل غطاء من الرغوة فوقها، كما أن مفعول الطفايات الأخرى المماثلة لها في الحجم في حالات الحرائق الكبيرة بالإضافة إلى أن المسحوق الجاف غير موصل للكهرباء ويمكن استعماله باطمئنان لمكافحة الحرائق الكهربائية.	خواص التبريد التي يتمتع بها المسحوق الجاف محدودة ولا تحول دون عودة الاشتعال التي يحتمل حدوثها بعد توقف الدفع. وكذلك فان مفعوله اضعف من مفعول الرغوة في حالة حرائق السوائل داخل الخزانات حيث تسخن السوائل كثيراً بسبب اشتعالها لفترة من الوقت أو بسبب العمليات التي تمر بها.	طفايات المسحوق الجاف بأنواعها المختلفة.	٢ كجم ٤-٥ رطل ٣ كجم ٧ رطل ٩ كجم ٢٠ رطل	٤ كجم ١٠ رطل ٩ كجم ١٨ رطل ١٨ كجم ٢٠ رطل	٣ متر ١٠ قدم ٥ متر ١٥ قدم ٧ متر ٢٠ قدم	١ م٢ ١٠ قدم٢ ١١/٢ م٢ ١٥ قدم٢ ٤ م٢ ٤٠ قدم٢

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

تابع جدول اختيار وطريقة توزيع طفايات حرائق نوع (ب)

نوع الحرائق	الطفايات المناسبة	ملاحظات	نوع الطفاية	سعة الطفاية	الوزن القائم التقريبي	مسافة قذف الطفاية	مساحة التغطية للطفاية الواحدة
تابع حرائق نوع (ب) السوائل القابلة للاشتعال كالمواد البترولية والكيميائية.	**(٣) ثاني أكسيد الكربون:** يعمل ثاني أكسيد الكربون على إطفاء شعل اللهب من فوق سطح السائل بسرعة أكبر من سرعة الرغوة ويعتبر أفضل منها لمكافحة الحرائق التي يحتمل امتدادها إلى المواد المحيطة قبل إمكانية تشكيل غطاء كامل من الرغوة فوق سطح السائل المشتعل. ويمكن استخدام طفايات ثاني أكسيد الكربون لإخماد الحرائق الصغيرة التي تشمل سوائل جارية على أسطح أفقية دون تلوثها بالمسحوق الجاف أو الرغوة. ومن الأخطار التي يصلح ثاني أكسيد الكربون لمكافحتها حرائق ماكينات الصبغ والصقل والمطابخ وأدوات المختبرات الدقيقة.	خواص التبريد التي يتمتع بها ثاني أكسيد الكربون محدودة ولا تحول دون معاودة الاشتعال التي يحتمل حدوثها بعد توقف الدفع، مفعوله اضعف من مفعول الرغوة في حالة السوائل المشتعلة داخل الخزانات حيث تسخن تلك السوائل كثيراً بسبب اشتعالها لفترة من الوقت.	طفايات ثاني أكسيد الكربون	١ كجم ٢,٥ رطل ٣ كجم ٧ رطل ٤ كجم ١٠ رطل	٦ كجم ١٣ رطل ١٦ كجم ٢٣ رطل ١٩-٢١ كجم ٣٨-٤٢ رطل	١,٥ متر ٤ قدم ٣ متر ٧ قدم	١/٢ م٢ ٥ قدم٢ ١ م٢ ١٠ قدم٢

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

تابع جدول اختيار وطريقة توزيع طفايات حرائق نوع (ب)

نوع الحرائق	الطفايات المناسبة	ملاحظات	نوع الطفاية	سعة الطفاية	الوزن القائم التقريبي	مسافة قذف الطفاية	مساحة التغطية للطفاية الواحدة
تابع حرائق نوع (ب) السوائل القابلة للاشتعال كالمواد البترولية والكيميائية.	**(٤) السوائل المتبخرة:** تعمل على إخماد شعل اللهب على سطح السائل المشتعل بسرعة وتصلح بصفة خاصة لمكافحة الحرائق الصغيرة جداً لأن الطفايات التي تستخدم فيها هذه السوائل صغيرة الحجم نسبياً. كما تستعمل بصفة رئيسية لإطفاء حرائق المحركات التي تدار بالبترول والزيت بالإضافة إلى ذلك فأنها غير موصلة للكهرباء.	يجب عدم استعمالها أو حفظها في الأماكن المغلقة أو أية أماكن يحتمل فيها استنشاق الأبخرة أو الغازات الناتجة عنها عند تعرضها للحرارة. بروميد الميثيل شديد السمية وينصح بعدم استعماله ضمن محتويات الطفاية.	سوائل متبخرة سي.بي. ام بي.سي. اف.	١/٢ لتر ١/٨ جالون	٢ كجم ٦ رطل	٧ متر ٢٠ قدم	١/٣ م٢

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

جدول رقم ٢-٣: **جدول اختيار وطريقة توزيع طفايات حرائق نوع (ج ، د)**

نوع الحرائق	الطفايات المناسبة	ملاحظات
حرائق نوع (ج) معدات كهربائية أو إلكترونية.	**ثاني أكسيد الكربون،** **المسحوق الجاف،** **السوائل المتبخرة.**	**ثاني أكسيد الكربون ، المسحوق الجاف ، السوائل المتبخرة:** تعتبر هذه المواد الثلاث أفضل المواد لمكافحة الحرائق الكهربائية، ويجب عدم استعمال طفايات الماء أو الرغوة لهذا الغرض خوفاً من التعرض للصدمات الكهربائية، (الماء والرغوة موصلين للكهرباء) إلا في الحالات التي يمكن فيها قطع التيار الكهربائي لأن الماء من أفضل المواد التي يمكن استخدامها لمكافحة الحرائق، عدا الحرائق التي تشمل زيوت أو سوائل فيجب استخدام مواد خاصة بمكافحة السوائل لإطفائها، كما تعتبر طفايات ثاني أكسيد الكربون أفضل الطفايات للحرائق الكهربائية بسبب خفته.
حرائق نوع (د) المعادن القابلة للاحتراق أو بعض المواد البترولية.	**المسحوق الكيماوي الجاف.**	**المسحوق الكيماوي الجاف:** لا يوجد نوع من المسحوق الجاف يصلح لكافة حرائق المعادن بل يوجد مسحوق خاص لكل نوع من المعادن القابلة للاحتراق، لذلك يجب الالتزام بالتعليمات المثبتة على المطفأة من قبل المصنع واستشارة الدفاع المدني عند اختيار النوع المناسب من الطفايات لحرائق المعادن. **ملاحظات هامة:** يوجد خطورة كبيرة على الصحة إذا ما أسيء اختيار النوع المناسب من الطفايات في مكافحة حرائق المعادن.

٢/٧-٢ **معدات مكافحة الحريق الثابتة:**

هي شبكة تمديدات ثابتة منها ما يستعمل لمكافحة الحريق في أول مراحله من قبل الأشخاص العاديين المتواجدين في المبنى، ومنها ما يستوجب استخدامه من قبل العارفين مثل فرق المكافحة الخاصة أو رجال الدفاع المدني. تقسم من حيث عملها إلي ما يلي:

١/٢/٧-٢ **الخراطيم المطاطية ذات البكرات:**

الخرطوم المطاطي ذي البكرة وسيلة بسيطة لمكافحة الحريق للإسعاف الأولي فقط من قبل مستخدمي المبنى أنفسهم، دون ما حاجة لتدريب سابق وهو عبارة عن خرطوم مطاطي بقطر ٢٥ مم (١ أنش) ملفوف على بكرة محفوظ داخل صندوق معدني مثبت على الجدار أو داخله ومتصل بشبكة المياه مباشرة وجاهز للاستعمال بمجرد سحب الخرطوم.

١/١/٢/٧-٢ يتألف الخرطوم المطاطي ذي البكرة من:

الشبكة

البكرة

الخرطوم و توصيلاته

مصدر المياه.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

٢-٢/٧-٢ **الأنابيب الرأسية الجافة:**

وهي شبكة تمديدات ثابتة خالية من المياه تشتمل على نقطة الدفع لضخ المياه من خارج المبني، و فوهات مياه إطفاء حريق (مآخذ) موزعة في الأماكن اللازمة من المبنى وتستعمل لمساعدة رجال الدفاع المدني في دفع المياه واستخدامها للطوابق العليا.

١-٢/٢/٧-٢ تتألف شبكة الأنابيب الرأسية الجافة في المباني من:

الأنبوب الرأسي الذي يغذي الفوهات.

نقطة الدفع في أسفل الشبكة للضخ من قبل الدفاع المدني (INLET).

فوهات الحريق (مخارج) في الطوابق (OUT LET).

٢-٢/٢/٧-٢ تطلب الأنابيب الرأسية الجافة في المباني والحالات التالية:

المباني التي تتألف من خمسة طوابق فأكثر بما فيها الأرضي أو بارتفاع (٢٠ متر) فأكثر.

المباني التي تزيد عن طابقين إذا زادت مساحة الطابق عن ١٠٠٠م٢.

المباني التي يوجد فيها خطورة على الأرواح أو المحتويات حسب تقدير الدفاع المدني.

٣-٢/٧-٢ **الأنابيب الرأسية الرطبة:**

وهي شبكة تمديدات ثابتة ذات مصدر مياه مستمر تغذي فوهات مياه إطفاء الحريق (مخارج) موزعة في الأماكن اللازمة من المبنى وتستعمل من قبل رجال الدفاع المدني أو من قبل أشخاص مدربين لمكافحة الحريق في المبنى.

١-٣/٢/٧-٢ تتألف شبكة الأنابيب الرأسية الرطبة من الأقسام التالية:

الأنبوب الرأسي الذي يغذي الفوهات.

مصادر المياه.

المضخات.

الخراطيم ووصلاتها.

نقطة أو فوهة الدفع.

٢-٣/٢/٧-٢ تطلب الأنابيب الرأسية الرطبة في المباني والحالات التالية:

المباني التي يزيد ارتفاعها عن ٢٨ متر وتحسب من أرضية الدور الأرضي وحتى أرضية الطابق الأخير.

المباني التي توجد فيها خطورة حريق على الأرواح والممتلكات حسب تقدير الدفاع المدني.

٣-٣/٢/٧-٢ يجب أن يقتصر استخدام الشبكة على أعمال مكافحة الحريق فقط.

٤-٣/٢/٧-٢ تحفظ مفاتيح الصمامات الرئيسية للشبكة في أماكن خاصة مقفولة ويحفظ نسخة عن المفتاح في علبة مغلقة بلوح زجاجي مثبتة على باب البناء وذلك منعاً لعبث الجمهور أو الأشخاص غير المسئولين.

٤-٢/٧-٢ **شبكة دفع الرغوة:**

وهي شبكة أنابيب ثابتة تستعمل لدفع مزيج الماء والمادة الرغوية و إيصالها إلى الأماكن المتعذر الوصول إليها والتي تستعمل عادة لتخزين أو استعمال الوقود السائل. يتدفق مزيج الماء والمادة الرغوية على شكل فقاعات تعمل كستارة عازلة للسطح المشتعل عن الهواء الخارجي، ويقوم الماء بعملية التبريد.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

٢-٧/٢/٥ **مآخذ مياه إطفاء الحريق الخارجية** (Fire Hydrants):

وهي عبارة عن شبكة تمديدات تحت الأرض ذات مصدر مياه متواصل تغذي مآخذ مياه الحريق ، وتستعمل لتوفير مياه إطفاء الحريق لإمكانية مكافحة الحرائق من الخارج من قبل رجال الدفاع المدني.

٢-٧/٢/٥/١ تطلب مآخذ مياه إطفاء الحريق الخارجية في الحالات التالية:

على جميع الشوارع العامة بالمدن.

خارج المباني المجهزة بشبكة أنابيب رأسية رطبة لتكون مكملة لها.

على شوارع وساحات المنشآت الكبيرة ذات الخطورة الخاصة مثل المطارات، الموانى، المصانع الكبيرة ومجمعات المباني وغيرها.

٢-٧/٢/٥/٢ تتألف المآخذ الخارجية لمياه إطفاء الحريق من التالي:

شبكة الأنابيب التي تغذي المآخذ (الفوهات).

مصادر مياه.

المآخذ (الفوهات).

٢-٧/٢/٥/٣ تنقسم المآخذ الخارجية لمياه إطفاء الحريق إلى قسمين:

مآخذ مياه إطفاء الحريق العمودية فوق الأرض.

مآخذ مياه إطفاء الحريق تحت الأرض.

٢-٧/٢/٥/٣/١ مآخذ مياه إطفاء الحريق العمودية فوق الأرض:

عبارة عن أنبوب عمودي ثابت يتصل من أسفل بالشبكة المغذية وينتهي بالأعلى بفوهة أو أكثر (مآخذ) مع غطاء لكل فوهة مربوط بجنزير أو سلسلة.

قطر الأنبوب العمودي يتوقف على عدد الفوهات واستخداماتها وكمية المياه الخارجة منها وهو لا يقل عن ٤ بوصة ولا يقل أي مأخذ عن ٢,٥ بوصة.

يوضع بجانب كل فوهة صمام ضمن حفرة تفتيش حسب مواصفات وشروط الدفاع المدني.

٢-٧/٢/٥/٣/٢ مآخذ مياه إطفاء الحريق تحت الأرض:

هي أنبوب يتضمن الصمام وينتهي بفوهة «مأخذ» بفتحة (مأخذ) مع غطاء مربوط بجنزير، وفق مواصفات الدفاع المدني. تحفظ مآخذ مياه إطفاء الحريق في حفرة تفتيش حسب مواصفات وشروط الدفاع المدني.

٢-٧/٣ **أنظمة ومعدات مكافحة الحريق الثابتة التلقائية:**

هي عبارة عن شبكة تمديدات ثابتة ذات فتحات موزعة في الأماكن المطلوب حمايتها وتغذى من مصدر مستمر لمادة الإطفاء المناسبة، تعمل تلقائيا بفعل استشعار الحرارة الناتجة عن الحريق أو بفعل استشعار الدخان أو بالوسيلتين معاً.

٢-٧/٣/١ **نظام مرشات مياه إطفاء الحريق التلقائية:**

شبكة أنابيب علوية موزعة أعلى الأماكن المطلوب حمايتها، تغذى بالمياه من مصدر مناسب من حيث الكمية والضغط، ليندفع الماء من خلال رؤوس مرشات مغلقة (مرشات رطبة)، تفتح تلقائيا بفعل التأثر بالحرارة. أو يندفع الماء من خلال رؤوس مفتوحة تغمر بالمياه المكان بكاملة، وتفتح تلقائيا بواسطة وسيلة إنذار مساعدة.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

٢-١/١/٣/٧ يجب أن تصمم وتنفذ وتصان شبكة مرشات المياه التلقائية طبقا لمواصفات وشروط (الجزء الثاني) أو دليل الدفاع المدني.

٢-١/٢/٣/٧ يراعى في تصميم شبكة مرشات المياه نوع خطورة الحريق في المحتويات كخطورة عالية أو متوسطة أو خفيفة وتفرعاتها، وفقا لمواصفات وشروط (الجزء الثاني) أو دليل الدفاع المدني.

٢-١/٣/٣/٧ أنواع أنظمة مرشات مياه إطفاء الحريق التلقائية:

الشبكة الرطبة.

الشبكة الجافة.

الشبكة الرطبة ذات التشغيل المسبق.

شبكة الغمر الكلي.

الشبكة المركبة.

مرشات مياه إطفاء الحريق ذات الشبكة الرطبة:

هي شبكة مضغوطة بالماء ليندفع من خلال رؤوس المرشات المغلقة والتي تفتح عند تأثرها بالحرارة.

مرشات مياه إطفاء الحريق ذات الشبكة الجافة:

هي شبكة مماثلة في التمديدات للشبكة الرطبة إلا أنها مضغوطة بالهواء، والماء موقوف عند الصمام الرئيسي بفعل ضغط الهواء، يفتح الصمام تلقائيا عندما يتسرب الهواء من رؤوس المرشات التي تفتح عند تأثرها بفعل الحريق ليندفع الماء من خلالها.

الشبكة الرطبة ذات التشغيل المسبق:

هي شبكة مماثلة في التمديدات للشبكة الرطبة، و يكون الماء متوقف عند الصمام، مضاف إليها شبكة إنذار مساعدة، إما هوائية أو كهربائية، تعمل تلقائيا عند تأثرها بفعل الحريق على فتح الصمام ليندفع الماء في الشبكة ثم يندفع من خلال رؤوس المرشات الحرارية التي تفتح بدورها بعد تأثرها بالحرارة.

شبكة الغمر الكلي:

هي شبكة مماثلة في التمديدات للشبكة الرطبة ذات التشغيل المسبق ولكن رؤوس المرشات جميعها مفتوحة، تغمر الموقع بكاملة عند تشغيل النظام.

الشبكة المركبة:

هو نظام مشترك بين الشبكة الرطبة ذات التشغيل المسبق، والشبكة الجافة.

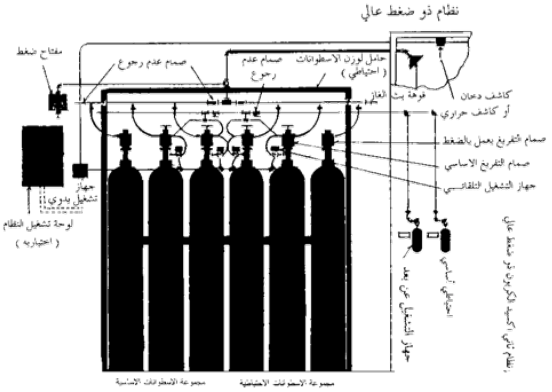
نظام الهالون أو بدائله:

هو عبارة عن شبكة أنابيب موزعة على الأماكن المطلوب حمايتها تغذى من اسطوانات تحتوي على غاز الهالون أو بدائله (كوسيط إطفاء) محفوظا تحت ضغط النيتروجين ليندفع من خلال فوهات الدفع في المكان المطلوب حمايته عند تشغيل النظام. «يرجع للمواصفات في دليل الدفاع المدني» علما بأن نظام الهالون في طريقة للحظر دوليا لتأثيره على البيئة، وسيحل محله مواد بديلة للهالون.

نظام ثاني أكسيد الكربون:

هو عبارة عن شبكة أنابيب موزعة في الأماكن المطلوب حمايتها تغذى من أوعية (اسطوانات) غاز ثاني أكسيد الكربون (كوسيط إطفاء) محفوظ تحت الضغط ليندفع من خلال فوهات الدفع الموزعة إلى الأنابيب في الأماكن المطلوب حمايتها عند تشغيل النظام « يرجع للمواصفات في دليل الدفاع المدني».

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني



الشكل ٢-٤: **نظام الإطفاء بالغازات الخاملة**

٢-٧/٣/٤ نظام المسحوق الكيماوي الجاف:

هو عبارة عن شبكة أنابيب موزعة على الأماكن المطلوب حمايتها تغذى من أوعية حفظ المسحوق الكيماوي (كوسيط إطفاء) مضغوط بغاز النيتروجين أو ثاني أكسيد الكربون ليندفع من خلال فوهات الدفع في المكان المطلوب حمايته، تتكون المواد المستعملة في مادة الإطفاء عادة من مسحوق بيكربونات الصوديوم أو بيكربونات البوتاسيوم أو أمونيوم الفوسفات.

٢-٧/٣/٤/١ أنواع أنظمة المسحوق الكيماوي الجاف: تقسم أنظمة المسحوق الجاف من حيث طريقة التغطية إلى الأنواع التالية:

١ – نظام الغمر الكلي: وهو النظام الذي يغطي حجم المكان أو الغرفة بكاملها.

٢ – نظام الغمر الموضعي: وهو النظام الذي يغطي حيزاً محدداً في المبنى أو المكان.

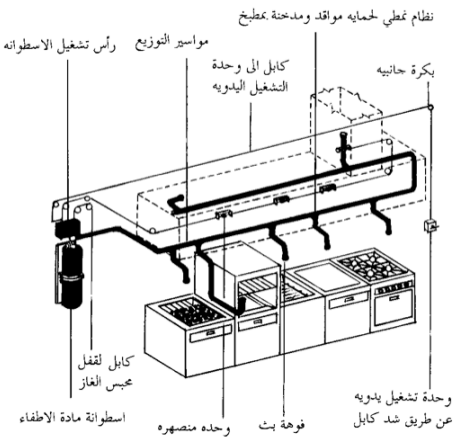
٢-٧/٣/٤/٢ تشغيل أنظمة المسحوق الكيماوي الجاف كالتالي:

١ – تشغيل تلقائي: بواسطة كاشفات حريق تقوم بفتح صمام أوعية المسحوق.

٢ – تشغيل يدوي كهربائي: بواسطة مفتاح كهربائي يدوي يقوم مقام كاشفات الحريق.

٣ – تشغيل يدوي ميكانيكي: بواسطة أدوات تشغيل يدوية ميكانيكية.

٢-٧/٣/٤/٣ التصميم: يجب أن تصمم وتنفذ وتصان شبكة أنظمة المسحوق الكيماوي الجاف وفقا لشروط ومواصفات دليل الدفاع المدني.



الشكل ٢-٥: **نظام المسحوق الكيميائي الجاف**

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

٢-٧/٣/٥ نظام الرغوة والماء:

عبارة عن شبكة أنابيب موزعة على الأماكن المطلوب حمايتها تتغذى من مصدر للرغوة والماء، إما ممزوجين معا، أو يتم مزجوهما قبل التدفق على السطح المشتعل.

يتدفق هذا المزيج على شكل فقاعات تعمل كستارة عازلة للهواء الخارجي عن السطح المشتعل ويقوم الماء بعملية التبريد.

٢-٧/٣/٥/١ أنواع الرغوة من حيث التمدد:

التمدد المنخفض.

التمدد المتوسط.

التمدد العالي.

٢-٧/٣/٥/٢ أنواع أنظمة مكافحة الحريق بالرغوة:

تقسم أنظمة الرغوة من حيث طريقة الأداء إلى الأنواع التالية:

نظام الشبكات الثابتة.

نظام التوليد (خاص بنظام الرغوة).

٢-٧/٣/٥/٣ تشغيل أنظمة مكافحة الحريق بالرغوة كالتالي:

تشغيل تلقائي: بواسطة كاشفات الحريق، أو عن طريق لوحة الإنذار لتشغيل المضخات أو الوسائل الأخرى لدفع المحلول.

تشغيل يدوي ميكانيكي: ويكون بفتح صمام الرغوة أو أنظمة الخلط أو المحابس.

تشغيل يدوي كهربائي: ويكون بتشغيل المضخات أو وسائل أخرى كالملفات الكهربائية فتح المحابس.

التحكم عن بعد: بواسطة البرمجة المسبقة مع كاميرا تلفزيونية.

٢-٧/٣/٥/٤ التصميم: يجب أن تصمم وتنفذ وتفحص وتصان أنظمة مكافحة الحريق وفقا لشروط ومواصفات (الجزء الثاني) أو دليل الدفاع المدني.

٢-٧/٣/٦ الوحدات الثابتة التلقائية (Modeler Extinguisher):

هي وحدات إطفاء (طفايات) منفردة، مثبتة في الأماكن المطلوب حمايتها تعمل تلقائيا بدفع مخزونها من مادة الإطفاء عند حدوث الحريق.

٢-٧/٣/٦/١ يجب أن يكون التوزيع والنوع والحجم مناسبا لغرض حماية الأماكن وفقا لشروط الدفاع المدني.

٢-٧/٣/٦/٢ يجب أن تكون الوحدات طبقا للمواصفات الدولية المعتمدة من الدفاع المدني.

٢-٧/٣/٦/٣ يجب أن يتوفر للوحدات خدمة صيانة دورية منتظمة من قبل مقاول صيانة معتمد وفقا لشروط الدفاع المدني.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني



الشكل ٢-٦: **وحدات إطفاء الحريق الثابتة التلقائية** (Modeler Extinguisher)

٢-٨ أنظمة الإنذار من الحريق:

تنقسم أنظمة الإنذار من الحريق إلى نوعين رئيسيين:

نظام الإنذار يدوي.

نظام الإنذار التلقائي.

٢-٨/١ **نظام الإنذار اليدوي:** وهو جهاز يعمل يدويا بواسطة مفاتيح (نقاط نداء) موزعة في أماكن معينة ويعمل عن طريق التيار الكهربائي وله نوعان:

نقاط نداء يتم تشغيلها يدويا بكسر الغطاء الزجاجي.

نقاط نداء يتم تشغيلها يدويا بإدارة مفتاح خاص.

٢-٨/١/١ يتكون نظام الإنذار اليدوي من:

زر ضاغط (غطاء زجاجي أو مفتاح).

جرس إنذار.

لوحة تحكم.

٢-٨/٢ نظام الإنذار التلقائي: هو جهاز يعمل بالطاقة الكهربائية لتحسس خطر الحريق ومن ثم الإنذار.

يتم طلب نظام الإنذار من الحريق ويحدد نوعه وفقا لنوعية المبنى واستخدامه و وفقا لمواصفات الدفاع المدني.

٢-٨/٢/١ يتكون نظام الإنذار التلقائي من:

كاشفات حريق (دخان - لهب - حرارة - ..... الخ).

جرس إنذار.

لوحة تحكم.

٢-٨/٢/٢ يعمل نظام الإنذار التلقائي تلقائيا بإحدى الوسائل التالية:

بواسطة أدوات مرتبطة بمعدات الحريق التلقائية أو نظام تكييف الهواء المركزي.

بواسطة أدوات حساسة (كشافات) تتأثر بفعل الحرارة.

بواسطة أدوات حساسة (كشافات) تتأثر بفعل الدخان.

بواسطة أدوات حساسة (كشافات) تتأثر بأشعة اللهب تحت الحمراء.

جهاز إنذار ميكانيكي (جرس... الخ) يعمل بقوة الضغط الناتج من نظام المرشات التلقائية عند عمله.

الباب العاشر

اشتراطات وزارة الداخلية - الإدارة العامة للدفاع المدني

الجزء الثالث

المتطلبات العامة لسبل الهروب (مخارج الطوارئ)

قائمة المحتويات

الرمز	المواضيع	الصفحة
٣-١	**مكونات سبل الهروب (مخارج الطوارئ)**	**٥٢٦**
٣-٢	**اشتراطات سبل الهروب (مخارج الطوارئ)**	**٥٢٦**
٣-٣	**مبادئ تصميم سبل الهروب (مخارج الطوارئ)**	**٥٢٧**
٣-٣/١	مسافة الانتقال	٥٢٧
٣-٣/١/٨	النهاية المغلقة في مسارات سبل الهروب (مخارج الطوارئ)	٥٢٨
٣-٣/١/٩	المسافة المباشرة	٤٥٦
٣-٣/٢	الطاقة الاستيعابية لسبل الهروب (مخارج الطوارئ)	٥٢٩
٣-٣/٣	ارتفاع سبل الهروب (مخارج الطوارئ)	٥٢٩
٣-٣/٤	اتساع سبل الهروب (مخارج الطوارئ)	٥٣١
٣-٣/٧	عدد مخارج سبل الهروب (مخارج الطوارئ)	٥٣١
٣-٣/٨	توزيع سبل الهروب (مخارج الطوارئ)	٥٣٢
٣-٤	**المتطلبات العامة لسبل الهروب (مخارج الطوارئ)**	**٥٣٣**
٣-٤/١	مواد البناء	٥٣٣
٣-٤/٢	الحماية من خطر الحريق والدخان	٥٣٣
٣-٤/٣	حماية الفتحات التي توجد في الجدران الفاصلة	٥٣٣
٣-٤/٤	التشطيب الداخلي لسبل الهروب (مخارج الطوارئ)	٥٣٣
٣-٥	**إنارة سبل الهروب (مخارج الطوارئ)**	**٥٣٣**
٣-٦	**إنارة الطوارئ لسبل الهروب (مخارج الطوارئ)**	**٥٣٣**

قائمة المحتويات

٣-٧	**العلامات الإرشادية لسبل الهروب (مخارج الطوارئ)**	**٥٣٤**
٣-٨	**الحماية من السقوط أثناء استخدام سبل الهروب (مخارج الطوارئ)**	**٥٣٥**
٣-٩	**أبواب سبل الهروب (مخارج الطوارئ)**	**٥٣٦**
٣-٩/٤	تنظيم حركة أبواب سبل الهروب (مخارج الطوارئ)	٥٣٦
٣-٩/٥	وسائل فتح أبواب سبل الهروب (مخارج الطوارئ)	٥٣٦
٣-٩/٦	الأبواب الآلية والخاصة لسبل الهروب (مخارج الطوارئ)	٥٣٨
٣-٩/٧	الأبواب الدوارة	٥٣٨
٣-٩/٨	سبل الهروب (مخارج الطوارئ) عند تقييد حركة شاغلي المبنى	٥٣٨
٣-٩/٩	مجال الرؤيا من خلال أبواب سبل الهروب (مخارج الطوارئ)	٥٣٨
٣-١٠	**ممرات سبل الهروب (مخارج الطوارئ)**	**٥٣٩**
٣-١١	**الدرج الداخلي**	**٥٣٩**
٣-١٢	**مواصفات درج سبل الهروب (مخارج الطوارئ)**	**٥٤٠**
٣-١٣	**حماية درج سبل الهروب (مخارج الطوارئ)**	**٥٤٢**
٣-١٤	**تهوية درج سبل الهروب (مخارج الطوارئ)**	**٥٤٢**
٣-١٤/١	التهوية بوسائل طبيعية	٥٤٢
٣-١٤/٢	التهوية بوسائل ميكانيكية	٥٤٢
٣-١٥	**توزيع درج سبل الهروب (مخارج الطوارئ)**	**٥٤٣**
٣-١٦	**الدرج الخارجي**	**٥٤٣**
٣-١٧	**الجسور والشرفات والممرات الخارجية**	**٥٤٣**

قائمة المحتويات

٣-١٨	المنحدرات	٥٤٣
٣-١٩	المخرج النهائي لسبل الهروب (مخارج الطوارئ)	٥٤٤
٣-٢٠	المخارج الأفقية لسبل الهروب (مخارج الطوارئ)	٥٤٤
٣-٢١	وسائل الهروب الخاصة	٥٤٥
٣-٢٢	النوافذ الخارجية	٥٤٦
٣-٢٣	مهابط الطائرات العمودية على أسطح المباني العالية	٥٤٦
٣-٢٤	المتطلبات الخاصة بطوابق الإخلاء المؤقت في المباني العالية	٥٤٦

فهرس الجداول

رقم الجدول	اسم الجدول	الصفحة
٣-١	مسافة الانتقال لأنواع المناطق المختلفة بالمباني	٥٢٧
٣-٢	الحد الأدنى لعرض سبل الهروب (مخارج الطوارئ)	٥٢٩
٣-٣	زمن إخلاء المباني في حالات الحريق	٥٣٠
٣-٤	تقدير عدد شاغلي المبنى	٥٣٠
٣-٥	عدد المخارج المطلوبة لأعداد محددة من الأشخاص	٥٣٢
٣-٦	تحديد عدد ومواقع أدوار الإخلاء في المباني التي يزيد ارتفاعها عن ٣٠ دور	٥٤٧

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

الباب الثالث

المتطلبات العامة لسبل الهروب (مخارج الطوارئ)

٣-١ مكونات سبل الهروب (مخارج للطوارئ):

سبل الهروب (مخارج للطوارئ) هي (مسلك) طريق أو أكثر سالك وآمن ليتمكن الأشخاص المتواجدون في المبنى من الهرب بالانطلاق من أية نقطة في المبنى والوصول إلى خارج المبنى مباشرة أو إلى ساحة أو مكان آمن من الحريق، يؤدي بدوره إلى خارج المبنى، حيث الأمان من خطر الحريق.

٣-١/١ يجب أن تتوفر في المباني والمنشآت والمحلات سبل الهروب (مخارج للطوارئ) المناسبة، لإيجاد منفذ أو مخرج للإخلاء مستخدمي وشاغلي المبنى، وإبعادهم عن منطقة الحريق بهدف حمايتهم من الإصابات وحماية الأرواح من الحريق.

٣-١/٢ تتكون سبل الهروب (مخارج للطوارئ) من أجزاء مختلفة مثل الممرات والأدراج والشرفات والجسور والمنحدرات والأبواب والمخارج وغير ذلك تشكل في مجموعها وحدة متكاملة هي (مخارج الطوارئ) سبل الهروب.

٣-١/٣ يجب أن تجهز جميع المباني والمنشآت والمحلات الخاضعة لترخيص الدفاع المدني بمعدات مكافحة الحريق والإنذار، والوقاية المناسبة، وفقاً لهذه الشروط.

٣-١/٤ لا يجوز إجراء أي تعديل أو إضافة على المبنى من شأنه الإخلال بهذه الشروط، كما لا يجوز تبديل طبيعة استغلال المبنى ما لم تعدل سبل الهروب (مخارج للطوارئ) لتلائم شروط الاستغلال الجديدة.

٣-١/٥ للدفاع المدني الحق في وضع الشروط التي يراها مناسبة للحالات الاستثنائية التي لم يرد فيها نص، أو يرى فيها خطورة حريق غير عادية.

٣-٢ اشتراطات سبل الهروب (مخارج للطوارئ):

٣-٢/١ لا يجوز بأي حال، أن يمر مسار الهروب من خلال غرفة أو مكان قابل للغلق، كما لا يجوز أن يمر بالقرب من مكان تتواجد فيه خطورة حريق ما لم يفصل عنه بحاجز مانع لانتشار الحريق.

٣-٢/٢ في حالة استمرار مسار سبل الهروب، إلى تحت مستوى المخرج النهائي، (كما في حالة استمرار الدرج إلى السرداب)، يجب أن تقطع الاستمرارية بجدار مانع لانتشار الحريق حتى لا ينتهي مسار الهروب خطأ إلى السرداب أو أي مكان خطر.

٣-٢/٣ تثبت لوحات إشارة واسهم كافية في مسار طريق الخروج توضح اتجاه الطريق، وإذا اعترض المسار أي باب يؤدي إلى مكان خطر أو نهاية مغلقة فيجب أن توضع على ذلك الباب لوحة تحذير صريحة وواضحة.

٣-٢/٤ لا يجوز تغطية مخرج الهروب بأية مادة قابلة للاحتراق أو قد تسبب الانزلاق أو التعثر.

٣-٢/٥ لا يجوز وضع أو تركيب أي نوع من قطع الأثاث أو الحواجز أو المعدات أو أي شيء ثابت أو متحرك من شأنه أن يقلل من اتساع مخرج الهروب أو إعاقة استعماله.

٣-٢/٦ يبقى مخرج الهروب دائما في حالة صالحة للاستعمال ليؤدي الحد الأعلى من طاقته ويحظر استعماله لأي غرض غير الغرض المصمم لأجله.

٣-٢/٧ تثبت حواجز واقية من السقوط في مسارات سبل الهروب (مخارج للطوارئ) كالطرف الخالي من الدرج أو الجسر أو أعلى حافة الأسطح وما إلى ذلك ولا تعتبر ألواح الزجاج وما يماثلها حواجز واقية.

٣-٢/٨ يجب توفير التهوية الطبيعية أو الميكانيكية الكافية لطريق الخروج.

توفر الإنارة الطبيعية أو الصناعية الكافية لطريق الخروج ويشترط أن يتوفر في المباني المزدحمة أو المباني العالية أو العامة كالفنادق ودور السينما والمصانع وغيرها مصدر احتياطي لتغذية التيار الكهربائي في حالة انقطاعه على أن تشمل الإنارة الاحتياطية لوحات الإشارة والأسهم الدالة على سبل الهروب (مخارج للطوارئ).

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

٣-٢-٩ تقع مسئولية توفير وصيانة أجهزة الإنذار ومكافحة الحريق داخل المباني على المالك ويكون المستأجر مسئولا عن إزالة العوائق من ممرات الهروب، والمحافظة على أجهزة الإنذار والمكافحة في الجزء المؤجر له من المبنى، ما لم يظهر عقد الإيجار خلاف ذلك.

٣-٣ مبادئ تصميم سبل الهروب (مخارج للطوارئ):

٣-٣-١ مسافة الانتقال:

٣-٣-١-١ يجب أن يتم تنسيق طرق النجاة والمخارج بحيث لا تزيد مسافة الانتقال بين أية نقطة واقرب مخرج في الطابق على المسافة الواردة في الجدول التالي رقم ٣-١، ما لم ينص على خلاف ذلك في الشروط الوقائية للمباني حسب الاستغلال.

جدول رقم ٣-١: مسافة الانتقال لأنواع المناطق المختلفة بالمباني

نوع المنطقة (داخل المبنى)	اتجاهان أو أكثر	
	اتجاه واحد	اتجاهان أو أكثر
منطقة مفتوحة	١٥ م	٤٠ م
منطقة مقسمة	١٠ م	٣٠ م
منطقة مقسمة خلال ممر	١٠ م	٣٠ م
قطاعات حريق باطنة أقل من ٥٠ م٢	غير محدد	غير محدد
قطاعات حريق باطنة أكثر من ١٥٠ م٢ أقل من ٥٠ شخص.	غير مسموح	٣٠ م
قطاعات حريق باطنة أكثر من ١٥٠ م٢ أكثر من ٥٠ شخص.	غير مسموح	٣٠ م
ممر محمي	١٠ م	٣٠ م

٣-٣-١-٢ تقاس المسافة على خط محور المسار الفعلي للهروب، من نقطة على بعد (٣٠ سم) من أبعد نقطة في المبنى وحتى منتصف المخرج النهائي، أو الجزء المأمون من سبل الهروب الذي يؤدي بدوره إلى المخرج النهائي.

٣-٣-١-٣ في الغرف أو الشقق المستقلة، تقاس المسافة من مدخلها، شريطة أن لا يزيد عمقها عن (١٥ متر)، ولا يزيد استيعابها عن العدد المحدد وفقا للشروط الوقائية للمباني حسب الاستغلال.

٣-٣-١-٤ ألا يزيد الحد الأقصى لمسافة الانتقال في ممر محمي للوصول إلى أقرب مخرج (إما قطاع حريق آخر أو سلم محمي) على ٣٠ متراً.

٣-٣-١-٥ المناطق التي يتم فيها تصنيع أو تداول أو تخزين المواد سهلة الاحتراق أو القابلة للاشتعال تضرب القيم الواردة في الجدول رقم ٣-١ السابق في (٠,٥) للحصول على مسافة الانتقال.

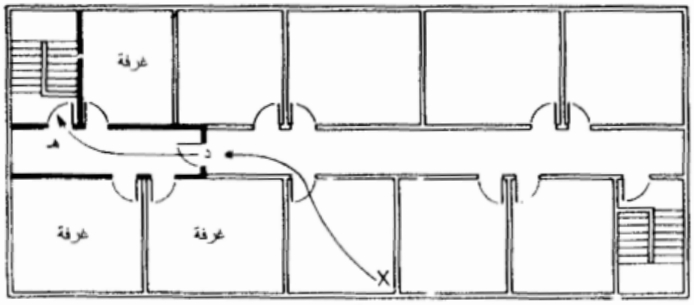
٣-٣-١-٦ المنشآت غير المألوفة للأفراد أو التي لا يستطيعون التحرك فيها بأنفسهم:

أ - لا يسمح بأن يكون الانتقال في اتجاه واحد (نهاية مغلقة).

ب- يجب أن تضرب مسافة الانتقال الواردة في الجدول ٣-١ السابق في معامل قدره (٠,٧٥)

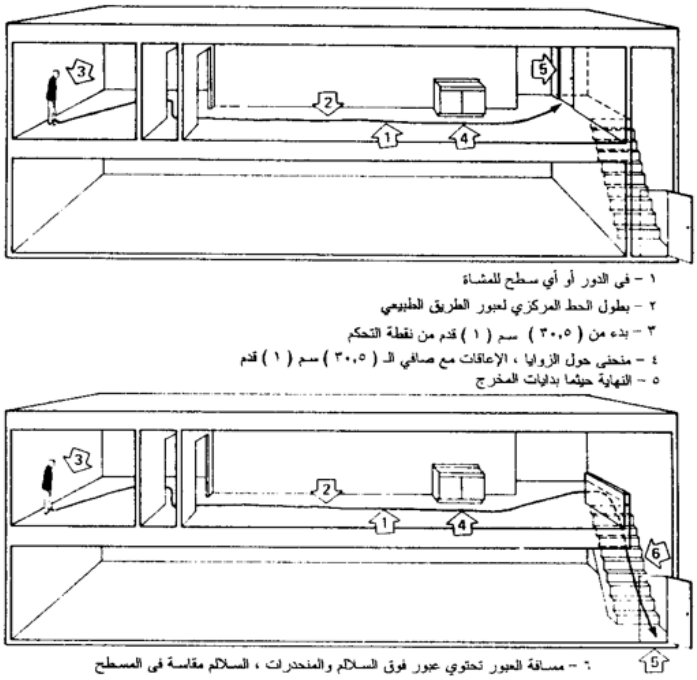
٣-٣-١-٧ يمكن زيادة مسافة الانتقال بنسبة (٥٠ ٪) إذا توفرت شبكات رش تلقائي و أنظمة كشف تلقائية للحريق. و ألا تتعدى الزيادة (٢٥ ٪) بالنسبة للمناطق المفتوحة.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني



طريق المخرج المستخدم لتقليل مسافة العبور
س ← هـ < مسافة العبور المطلوبة
س ← د ≥ مسافة العبور المطلوبة

الشكل ٣-١: قياس مسافة الانتقال



١ – في الدور أو أي سطح للمشاة
٢ – بطول الخط المركزي لعبور الطريق الطبيعي
٣ – بدء من (٣٠,٥) سم (١) قدم من نقطة التحكم
٤ – منحنى حول الزوايا ، الإعاقات مع صافي الـ (٣٠,٥) سم (١) قدم
٥ – النهاية حيثما بدايات المخرج
٦ – مسافة العبور تحتوي عبور فوق السلالم والمنحدرات ، السلالم مقاسة في المسطح

قياس مسافة الانتقال

الشكل ٣-٢: قياس مسافة الانتقال

٣-١/٨/٣ **النهاية المغلقة في مسارات سبل الهروب (مخارج للطوارئ):**

٣-١/٨/١/٣ تقاس بنفس طريقة مسافة الانتقال، من أبعد نقطة إلى منتصف المخرج، أو من أبعد نقطة إلى نقطة الانطلاق إلى مسارين مختلفين للهرب ، على ألا تزيد المسافة عن ٧,٥ متر.

٣-١/٩/٣ المسافة المباشرة: هي أقصر خط وهمي داخل المبنى يصل بين أبعد نقطة فيه وبين المخرج.

٣-١/٩/١/٣ في حالة تعذر قياس مسافة الانتقال عند التصميم لعدم توفر المعلومات الكافية عن طبيعة الاستعمال، يفترض خط وهمي يدعى المسافة المباشرة وهو أقصر خط داخل المبنى يصل بين أبعد نقطة فيه وبين المخرج، بصرف النظر عن أية عوائق تعترضه، ويقدر هذا الخط على أساس أن مسافة الانتقال = ١,٥ المسافة المباشرة.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

٣-٣/٢ الطاقة الاستيعابية لسبل الهروب (مخارج للطوارئ):

٣-٢/٣/١ يقدر الاستيعاب بالحد الأعلى من الأشخاص الممكن تواجدهم في المبنى أو أي جزء منه في أي وقت، على أن لا يقل ذلك عن العدد المذكور في الجدول رقم ٣-٢ التالي:

الجدول رقم ٣-٢: **الحد الأدنى لعرض سبل الهروب (مخارج الطوارئ)**

أجزاء سبل الهروب	عدد الأشخاص				
	٣٠٠	٢٥٠	٢٠٠	١٥٠	١٠٠
	الحد الأدنى لصافي عرض سبل الهروب بالأمتار				
الأبواب والممررات	١,٥	١,٢٥	١,٠٠	٠,٨٥	٠,٨٠
الأدراج	٣,٠٠	١,٦٥	١,٣٠	١,٠٠	٠,٧٥

٣-٢/٣/٢ ويحسب عرض مسلك الهروب من الجدول السابق على أساس عدد الأفراد الذين سيستخدمونها في حالة الطوارئ. ويفضل ألا يقل عرض المخارج و مسالك الهروب عن ١٠٠ سم.

٣-٢/٣/٣ يمكن استخدام طريقة الاستكمال لحساب القيم المحصورة ما بين ١٠٠ و ٣٠٠ شخص من شاغلي المبنى، لإيجاد الحد الأدنى للعرض الصافي لسبل الهروب بالأمتار في الطابق.

٣-٢/٣/٤ في حالة وجود أكثر من ٣٠٠ شخص من شاغلي المبنى فيجب زيادة العرض الصافي بمقدار (٠,٠٥ متر) لكل زيادة قدرها عشرة أشخاص لاستخدام الممرات، وثمانية أشخاص لاستخدام الأدراج.

٣-٢/٣/٥ في الطوابق المتكررة، يأخذ بالعدد الأعلى للأشخاص في طابق واحد فقط، لتقدير اتساع المخارج، على أن لا يقل عن أتساع (مخارج الطوارئ) سبل الهروب الرئيسية التي توصل إلى المخارج النهائية.

٣-٢/٣/٦ إذا زاد العدد عن ١٠٠٠ شخص وجب توفير مخرج إضافي عرضة ١٥٢ سم لكل ٥٠٠ شخص إضافي كما يجب أن يكون عرض الدرج والبسط متساويا في جميع مراحله وحتى المخرج النهائي. وفي الحالات التي لم ترد في الجدول، يحدد الدفاع المدني المقاسات المناسبة وفقا لظروف التصميم.

٣-٣/٣ ارتفاع (مخارج الطوارئ) سبل الهروب: تصمم سبل الهروب بحيث لا يقل الارتفاع الصافي لأي جزء منها عن (٢,٢ متر).

٣-٣/٤ اتساع سبل الهروب (مخارج للطوارئ):

٣-٣/٤/١ يقدر اتساع سبل الهروب (مخارج للطوارئ) حسب الجدول رقم ٣-٢، ليكون اتساع سبل الهروب (مخارج للطوارئ) كافيا لتصريف الأشخاص المفروض تواجدهم في المبنى. ويقاس العرض بالفراغ الصافي، عند أضيق نقطة في أي جزء من مكونات سبل الهروب.

٣-٣/٤/٢ عند التقاء سبل الهروب (مخارج للطوارئ) من الطوابق العليا و السفلي (كالسرداب) في طابق متوسط، يجب أن لا يقل الاتساع بدءا من نقطة الالتقاء وحتى المخرج النهائي، عن مجموع اتساعها جميعا.

٣-٣/٤/٣ يرتبط اتساع المخارج بزمن إخلاء المكان وعدد شاغلي المبني، ويختلف زمن الإخلاء من مبنى لآخر تبعا لاختلاف توفر شروط الوقاية في المبنى. يبن الجدول رقم ٣-٣ تقديرات أزمنة الإخلاء للمباني.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

جدول رقم ٣-٣: **زمن إخلاء المباني في حالات الحريق**

نوع المباني	زمن الإخلاء المقترح بالدقائق
المباني التي تتوفر فيها شروط الوقاية من الحريق، وليس فيها خطورة حريق.	٣ ثلاث دقائق
المباني التي تتوفر فيها شروط الوقاية من الحريق، وفيها خطورة حريق.	٢,٥ دقيقتان ونصف الدقيقة
المباني التي لا تتوفر فيها شروط الوقاية من الحريق، وفيها خطورة حريق. أو الباني التي تتوفر فيها شروط الوقاية من الحريق، وفيها خطورة عالية من الحريق.	٢ دقيقتان

جدول ٣-٤: **تقدير عدد شاغلي المبني**

التسلسل	وصف المبنى	م٢/شخص	شخص/م٢
	منزل الأسرة الواحدة	–	–
	مبنى شقق سكنية	–	–
	مباني الفنادق		
	غرف الفندق	١٥,٠٠	٠,٠٧
	المطاعم	٤,٠٠	٠,٢٥
	غرف الاجتماعات	١,٠٠	٠,١٥
	المحلات التجارية (مراكز التسوق)	٠,٧٥	١,٣٣
	الأسواق المركزية	٢,٠٠	٠,٥٠
	المحلات التجارية الصغيرة	–	–
	مباني المدارس	٣,٠٠	٠,٣٠
	مباني التجمعات		
	صالات العرض	١,٥٠	٠,٦٧
	صالات المؤتمرات	١,٠٠	١,٠٠
	صالات العرض	٧,٠٠	٠,١٥
	دور الرعاية الصحية		
	أجنحة المستشفيات	١٥,٠٠	٠,٠٧
	بيوت رعاية المسنين	١٥,٠٠	٠,٠٧
	المستوصفات ومستشفيات الرعاية اليومية	٢,٠٠	٠,٥٠
	مواقف السيارات	١٥,٠٠	٠,٠٧
	المباني المخصصة للصناعة	١٥,٠٠	٠,١٠
	مباني التخزين (المخازن)	١٠,٠٠	–

ملاحظة هامة: يتحدد عدد شاغلي المبنى على أساس العدد الفعلي لهم في حالة وجود مقاعد ثابتة.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

٣-٣/٥ معدل التدفق في سبل الهروب (مخارج الطوارئ):

٣-٣/٥/١ معدل التدفق في سبل الهروب (مخارج الطوارئ): هو خروج ٤٠ شخصا بالدقيقة الواحدة من وحدة اتساع واحدة.

٣-٣/٦ وحدات الاتساع:

٣-٣/٦/١ وحدات الاتساع: هي عدد الوحدات اللازمة لخروج الأشخاص وفق معدل محدد للتدفق يقدر بـ (٤٠ شخص في الدقيقة) في زمن محدد تبعا لنوعية الخطورة في المبنى ومدى توفر شروط الوقاية (أنظر جدول رقم ٣-٣).

مثال: كم عدد وحدات الاتساع اللازمة لخروج ٤٨٠ شخص في زمن إخلاء قدره ٣ دقائق؟

الحل: ٤٨٠ ÷ (٤٠×٣) = ٤ وحدات اتساع.

المعادلة الرياضية لحساب عدد وحدات الاتساع اللازمة:

$$\text{عدد وحدات الاتساع} = \frac{\text{عدد الأشخاص بالمبنى}}{\text{معدل التدفق (٤٠) × زمن الإخلاء بالدقائق}}$$

٣-٣/٧ عدد مخارج سبل الهروب (فتحات مخارج الطوارئ):

٣-٣/٧/١ عدد مخارج سبل الهروب (فتحات مخارج الطوارئ): هي العدد الأدنى لفتحات الخروج المطلوب توفرها لخروج الأشخاص وفق معدل محدد للتدفق يقدر بـ (٤٠ شخص في الدقيقة) في زمن محدد.

٣-٣/٧/٢ مثال ١: كم عدد مخارج سبل الهروب (فتحات مخارج الطوارئ)، المطلوب توفرها لخروج ٤٨٠ شخص من مبنى في ٣ دقائق؟

الحل: (عدد وحدات الاتساع ÷ ٤) + ١ = (٤ ÷ ٤) + ١ = ٢

مثال ٢: كم عدد مخارج سبل الهروب (فتحات مخارج الطوارئ)، المطلوب توفرها لمبنى مطلوب له مخارج باتساع ٨ وحدات؟

الحل: (عدد وحدات الاتساع ÷ ٤) + ١ = (٨ ÷ ٤) + ١ = ٣

المعادلة الرياضية لحساب عدد (فتحات مخارج الطوارئ) مخارج سبل الهروب المطلوبة:

$$\text{عدد (فتحات مخارج الطوارئ) مخارج سبل الهروب} = \frac{\text{عدد وحدات الاتساع}}{٤} + ١$$

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

جدول رقم ٣-٥: **عدد المخارج المطلوبة لأعداد محددة من الأشخاص**

العرض الصافي الأدنى للمخرج	عدد المخارج	عدد الأشخاص
عدد أقصاه ٢٠٠ شخص	٢	٩٠ سم
عدد أقصاه ٣٠٠ شخص	٢	١٢٢ سم
عدد أقصاه ٥٠٠ شخص	٢	١٥٢ سم
عدد أقصاه ٧٥٠ شخص	٣	١٥٢ سم
عدد أقصاه ١٠٠٠ شخص	٤	١٥٢ سم

٣-٣/٧/٣ يجب أن يكون عدد المخارج وفقا للشروط الوقائية للمباني حسب نوع الاستغلال، وفيما عدا الحالات المسموح بها، يجب أن يتوفر في جميع المباني، مخرجان على الأقل، مستقلان ومتباعدان يؤدي كل منهم إلى الخارج مباشرة.

٣-٣/٧/٤ يفضل أن يؤخذ بعين الاعتبار، عند حساب العدد المطلوب للمخارج احتمال تعطل أحدها بفعل الحريق بحيث يكون الباقي كافيا لاستيعاب الحد الأعلى من الأشخاص المفروض تواجدهم في أي وقت، ومراعاة شروط التوزيع والمساحة، ويترك تقدير ذلك للدفاع المدني.

٣-٣/٨ **توزيع سبل الهروب (مخارج الطوارئ):**

٣-٣/٨/١ يجب أن ينظم توزيع سبل الهروب ليعطي أفضل تغطية ممكنة لكامل المساحة.

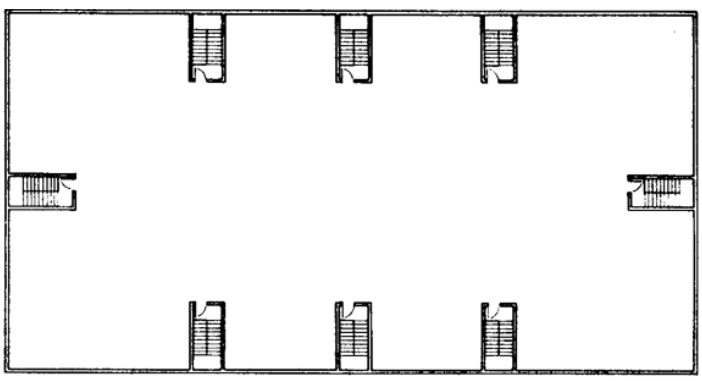
٣-٣/٨/٢ يجب توزع سبل الهروب (مخارج الطوارئ) على أطراف المبنى حتى يمكن تجنب وجود نهايات مغلقة بقدر الإمكان ألا تزيد مسافة النهاية المغلقة بأي حال من الأحوال عن الحد المسموح به في الشروط الوقائية للمباني حسب نوع الاستغلال.

٣-٣/٨/٣ يجب توزع (سبل الهروب (مخارج الطوارئ) متباعدة عن بعضها، حتى لا تتعطل معا في حادث حريق واحد، ويمكن حساب الحد الأدنى للمسافة بين مخرجين في مكان واحد، بإحدى الطريقتين التاليتين:

أ - زاوية التقاء المخرجين بأية نقطة في المكان لا تقل عن ٤٥ درجة.

ب - المسافة بين المخرجين لا تقل عن نصف وتر المكان.

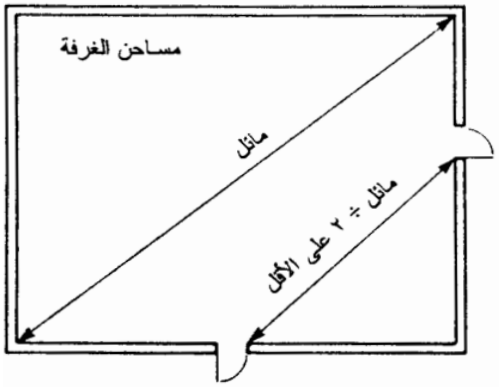
٣-٣/٨/٤ عند تقسيم الطابق لأكثر من مستأجر أو مستغل يجب أن تكون سبل الهروب (مخارج الطوارئ) متيسرة الوصول للأشخاص المتواجدين في جميع الأقسام من ذلك الطابق في وقت واحد.



(أ) ثمانية مخارج ، مخرج أفقي لكبار الشخصيات ، مطلوب توفير كثافة الخروج الهامة

الشكل رقم ٣-٣: توزيع (مخارج الطوارئ) سبل الهروب

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني



أقل مسافة – نصف الميل

الشكل ٣-٤: **توزيع للمخارج**

زاوية التقاء المخرجين بأية نقطة في المكان لا تقل عن ٤٥ درجة.

المسافة بين المخرجين لا تقل عن نصف وتر المكان.

٣-٤ المتطلبات العامة لسبل الهروب (مخارج الطوارئ):

٣-٤/١ مواد البناء: يجب أن تنشأ سبل الهروب (مخارج الطوارئ)، من مواد غير قابلة للاحتراق وذات مقاومة للحريق بالدرجة المناسبة كأحد عناصر هيكل البناء.

٣-٤/١/١ لا تقل درجة مقاومة مواد بناء سبل الهروب (مخارج الطوارئ) عن ساعة واحدة في المباني التي لا تزيد عن ثلاثة أدوار، وساعتين للمباني التي تزيد عن ذلك.

٣-٤/٢ الحماية من خطر الحريق والدخان: يجب أن تفصل سبل الهروب عن بقية أجزاء المبنى، لحمايتها من خطر الحريق والدخان، بحواجز مانعة لانتشار الحريق منشأة من مواد غير قابلة للاحتراق، وذات مقاومة للحريق بالدرجة المناسبة.

٣-٤/٣ حماية الفتحات التي توجد في الجدران الفاصلة، بأبواب مانعة لانتشار الحريق والدخان، وفقا لهذه الشروط، وعلى أن يقتصر عدد هذه الفتحات على ما هو ضروري فقط للدخول إليها والخروج منها.

٣-٤/٤ التشطيب الداخلي لسبل الهروب (مخارج الطوارئ): يجب أن تكون المواد المستعملة في التشطيب الداخلي لسبل الهروب، غير قابلة للاحتراق بقدر الإمكان، ومن نوع لا يزيد من خطورة الحريق، وفي كل الأحوال يجب أن تكون ذات درجة منخفضة جدا لانتشار اللهب على سطحها (درجة صفر).

٣-٥ إنارة سبل الهروب (مخارج الطوارئ): يجب أن يتوفر في جميع أجزاء سبل الهروب الإنارة الطبيعية الكافية، أو الإنارة الصناعية.

٣-٥/١ وفي حالة الإنارة الصناعية بالتيار الكهربائي يجب أن تكون وفقا لمواصفات وزارة الكهرباء، وأن تكون من مصدر يعتمد عليه.

٣-٥/٢ توزيع الإنارة على جميع أجزاء سبل الهروب (مخارج الطوارئ)، بحيث لا يؤدي تعطل أي مصباح منها إلى انتشار الظلام، أو عدم وضوح الرؤيا في أية نقطة في مسار الهروب.

٣-٥/٣ يجب أن تكون الإنارة مستمرة طوال فترة الحاجة إليها، وبدرجة الإضاءة المطلوبة، والتي لا تقل عن ١٠ وحدات إضاءة (مجازاً شمعة) (Lux 10) على سطح الأرض.

٣-٦ إنارة الطوارئ لسبل الهروب (مخارج الطوارئ): يجب أن يتوفر لجميع أجزاء سبل الهروب (مخارج الطوارئ) إنارة مناسبة تعمل في حالة الطوارئ عند تعطل الإنارة العادية وفقا لهذه الشروط والمواصفات، أو التي يوصي بها الدفاع المدني.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

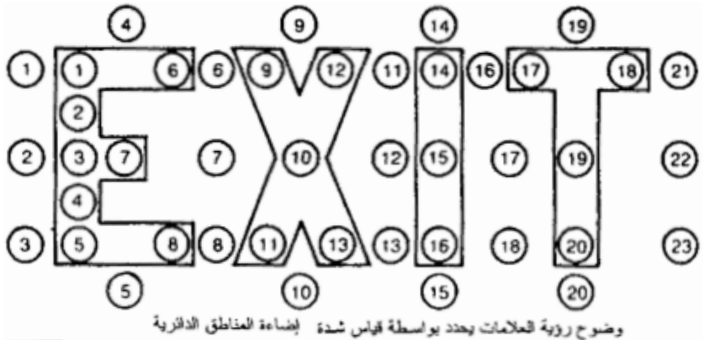
٣-٦/١ يجب أن تغذى إنارة الطوارئ لسبل الهروب (مخارج الطوارئ) من مصدر احتياطي للتيار الكهربائي، خلاف المصدر الرئيسي بحيث يكون كافيا للعمل مدة ساعتين على الأقل أو وفقا لشروط الدفاع المدني.

٣-٦/٢ تعمل إنارة الطوارئ تلقائيا عند انقطاع المصدر الرئيسي بفاصل زمني لا يزيد عن عشر ثوان أو يكون مشغلا بصفة مستمرة.

٣-٦/٣ في حالة استعمال التيار المستمر (البطاريات) كمصدر لتغذية إنارة الطوارئ، يجب أن تكون ذات نظام متكامل ومعتمد، حسب مواصفات الجزء الثاني أو الخاصة للدفاع المدني.

٣-٦/٤ في الحالات المسموح بها الواردة في الشروط الوقائية للمباني حسب نوع الاستغلال يجوز أن تكون إنارة الطوارئ بواسطة وحدات إضاءة كهربائية مستقلة تغذى من المصدر العادي للتيار الكهربائي وتشحن ذاتيا، بحيث تعمل فورا عند انقطاع التيار لمدة ساعتين على الأقل، شريطة أن تكون من نوع معتمد من الدفاع المدني.

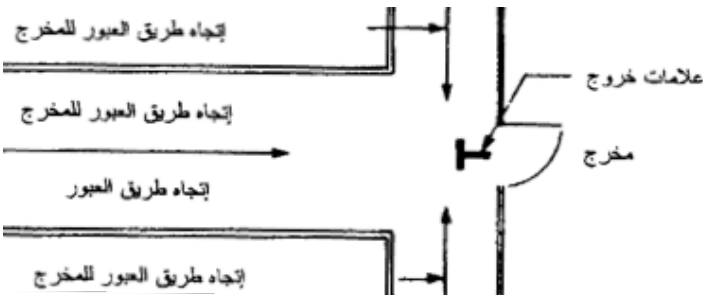
٣-٧ العلامات الإرشادية لسبل الهروب (مخارج الطوارئ): يجب أن تجهز سبل الهروب بالعلامات الإرشادية المطلوبة وتوضع في الأماكن المناسبة وفقا للشروط الوقائية للمباني حسب نوع الاستغلال، وذلك للتعريف بسبل الهروب والدلالة على تجاه مسارها، والإرشاد إلى أية تعليمات تتعلق بالهروب خاصة، وبالسلامة عامة.



الشكل ٣-٥: **علامة إرشادية دالة على طريق المخرج**

٣-٧/١ يجب أن تكون هذه العلامات ذات حجم وعبارة ورمز ولون مناسب وفقا للمواصفات الفنية للدفاع المدني بحيث تبد واضحة ومميزة ومغايرة لما جاورها من إنارة أو تشطيب أو ألوان أو ديكور، كما لا يجوز وضع أية تركيبات أو إنارة، تعيق رؤيتها أو تلفت الانتباه عنها.

٣-٧/٢ تثبيت علامة (مخرج) على المخارج مباشرة، وعلامة (مخرج مع سهم) للدلالة على اتجاه مسار الهروب، عندما لا يكون المخرج أو المسار واضحا أو باديا للعيان، كالمنعطفات والزوايا، بحيث لا تبتعد أية نقطة في المسار عن العلامة أكثر من (٣٠ م).



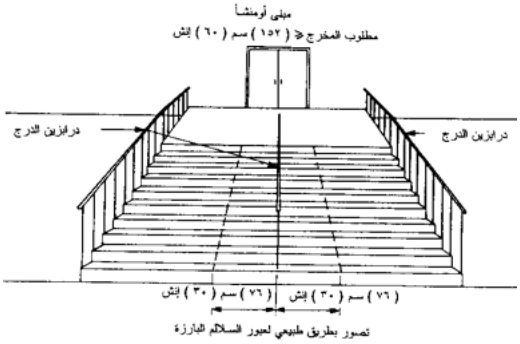
الشكل ٣-٦: **بعض أماكن تثبيت العلامات الإرشادية**

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

٣-٧-٣ حيثما تتطلب الشروط الوقائية للمباني حسب نوع الاستغلال، يجب أن تضاء العلامات الإرشادية من نفس مصدر الإنارة العادية وكذلك إنارة الطوارئ، على أن لا تقل درجة الإضاءة عن (٥٥) وحدة قوة كهر بائية (مجازا: شمعة) (Watt) عند سطح العلامة.

٤/٧-٣ كل باب أو ممر أو درج معتمد كجزء من سبل الهروب ولكنه بحكم موقعه قد يوحي بالالتباس، والهروب إلى مكان غير آمن، يجب أن تثبت عليه علامة أخرى مكتوب عليها الاستعمال الفعلي مثل (إلى السرداب)، (غرفة المخزن) وما شابه ذلك.

٣-٨ الحماية من السقوط أثناء استخدام سبل الهروب (مخارج الطوارئ): يجب تركيب حواجز للحماية من السقوط (درابزين) على كامل امتداد حواف الأطراف الخالية من جميع مكونات سبل الهروب، وأي جزء آخر من المبنى قابل لوصول الأشخاص إليه، مثل السطح، وحافة المناور والفراغات الرئيسية على السطح والشرفات وما شابه ذلك وكذلك حافة الممر.



الشكل ٣-٧: **درابزين للحماية من السقوط على الأدراج**

١/٨-٣ تركب الحواجز في الأدراج على جانب واحد من الدرج الذي يقل عرضه عن (١٢٠) سم وعلى جانبي الدرج إذا زاد عرضه عن ذلك.

٢/٨-٣ إذا زاد عرض الدرج عن (١٨٠) سم يجب تركيب درابزين إضافي في الوسط وفي هذه الحالة يعتبر الدرج مقسما إلى قسمين مستقلين يخضع كل منهما لشروط عرض الدرج.

٣/٨-٣ يجب أن لا يقل ارتفاع حواجز الحماية من السقوط عن (٩٠) سم في الأجزاء الداخلية و (١٢٠) سم في الأجزاء الخارجية من المباني.

٤/٨-٣ لا يعتبر الزجاج بأي حال من الأحوال حاجزا مانعا من السقوط وحيثما توجد ألواح من الزجاج على فراغ الواجهات أو النوافذ يجب تركيب حواجز إضافية للحماية من السقوط وفقا لهذه الشروط.

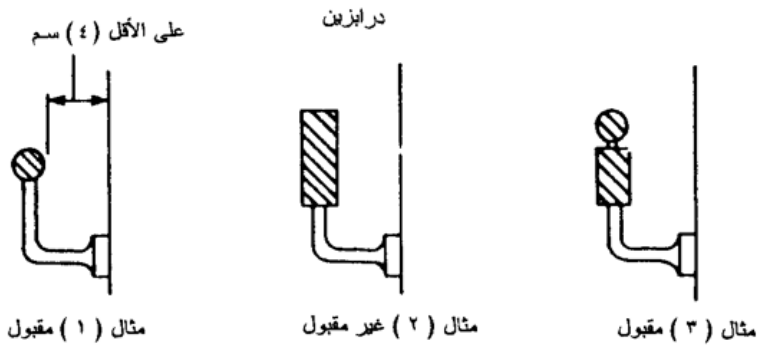
٥/٨-٣ إذا وجد اختلاف في مستوى الأرضية يزيد عن (١٨) سم أو ما يزيد عن ارتفاع درجة واحدة، يجب أن تنشأ له حواجز للحماية من السقوط من مواد غير قابلة للاحتراق.

١/٥/٨-٣ يجب أن تكون حواجز الحماية من السقوط مصممة ومثبتة بصورة متينة، وقوية تتحمل ضغطا أفقيا ورأسيا ومنفذة بطريقة سليمة بحيث لا تترك مجالا لجرح أعضاء الجسم أو أن تعلق بأطراف الملابس عند ملامستها.

٢/٥/٨-٣ يجب أن لا يزيد الفراغ في الحواجز عن (١٠) سم حتى لا يترك مجالا لانحشار أطراف الجسم فيها، كما تصمم القضبان بطريقة سليمة لا تساعد الأطفال على تسلقها.

٣/٥/٨-٣ عند تركيب حاجز على جانب الدرج من جهة الجدار، يجب أن يترك فراغ لا يقل عن (٤ سم) بين المقبض والجدار.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني



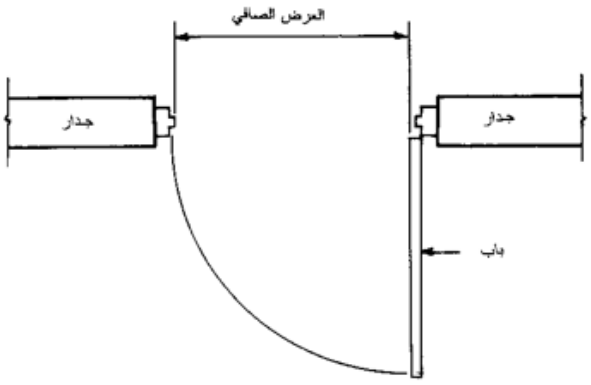
الشكل ٣-٨: **الفراغ المسموح به بين مقبض الدرابزين والجدار لا يقل عن** (٤ سم)

٣-٩ أبواب سبل الهروب (مخارج الطوارئ): تطبق هذه الشروط على الأبواب بجميع مكوناتها، من إطار ومصراع وأدوات إذا كانت جزءا من سبل الهروب.

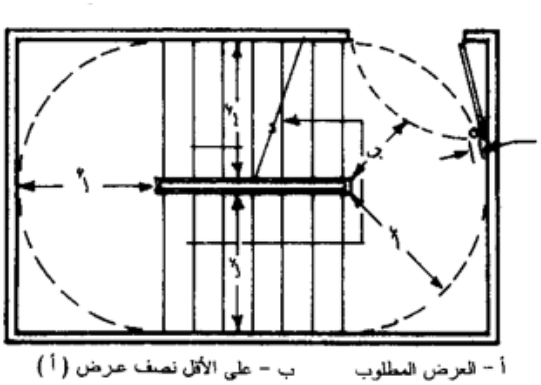
١/٩-٣ عندما تكون أبواب الهروب أبواب مانعة للحريق والدخان في نفس الوقت، تطبق في شأنها الشروط الوقائية الواردة في فصل الاحتياطات الوقائية الإنشائية إضافة لهذه الشروط.

٢/٩-٣ عرض الباب هو العرض الصافي عند فتح مصراع الباب على مداه.

٣/٩-٣ مستوى الأرضية سبل الهروب (مخارج الطوارئ): يجب أن يكون مستوى الأرض في سبل الهروب على جانبي الباب متساويا لمسافة لا تقل عن عرض الباب نفسه.



الشكل ٣-٩: **قياس العرض الصافي للباب**



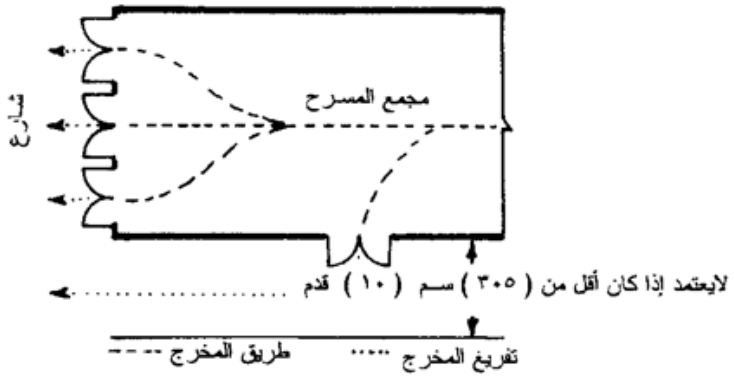
الشكل ٣-١٠: **رسم داخلي للسلم يوضح المسافات المطلوبة في المباني الجديدة**

٤/٩-٣ تنظيم حركة أبواب سبل الهروب (مخارج الطوارئ)

١/٤/٩-٣ يجب أن تفتح أبواب الطوارئ في اتجاه الهروب.

٢/٤/٩-٣ يجب أن لا يزيد الجهد اللازم لفتح الباب بكامله عن (٢٣ كغم علي مقبض الباب).

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني



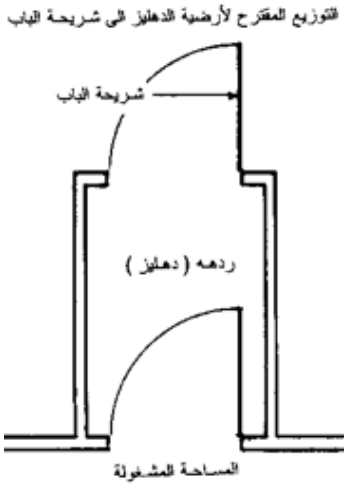
الشكل ٣-١١: **فتح أبواب الطوارئ**

٣-٩-٤/٣ يجب أن لا تؤثر حركة مصراع الباب على سعة أجزاء سبل الهروب التي تؤدي إليها. وأن لا تشكل حركتها عائقا لاستعمال سبل الهروب بصورة عامة.

٣-٩-٤/٣/١ أن لا تقلل حركة مصراع الباب من عرض الدرج أو سعة الدرج أو الممر أو أي جزء من مكونات سبل الهروب بأكثر من نصف العرض المطلوب.

٣-٩-٤/٣/٢ إذا كان الباب يفتح باتجاه الممر يجب أن يفتح بزاوية (١٨٠) درجة بحيث لا يبرز عن وجه الجدار أكثر من (١٥) سم.

٣-٩-٤/٣/٣ في حالة وجود أبواب متتالية كما في فسحة الدرج أو الفسحة العازلة، يجب أن لا يقل البعد بين محوري البابين عن (١,٥) متر أو بين مجالي حركة المصراعين عن (١ متر).

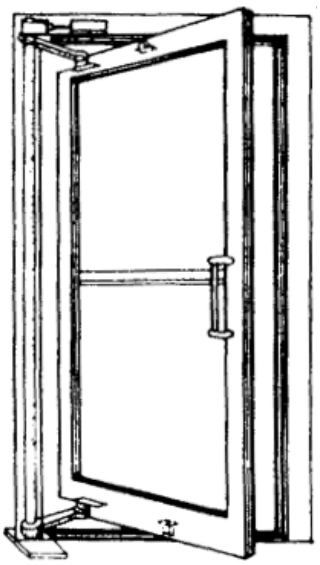


الشكل ٣-١٣: **نوعان من ذراع فتح باب الطوارئ** (Panic Bar)

٣-٩-٤/٦ عندما يشترط بقاء الباب في مسار الهروب مغلقا لمنع انتقال الحريق والدخان، أو أي سبب آخر يجب أن تجهز بوسيلة غلق ذاتية (راد) من نوع معتمد بالقوة المناسبة التي تغلق الباب تماما بعد فتحه.

٣-٩-٤/٧ عندما تقتضي ضرورة الاستعمال، بقاء باب الهروب المانع للحريق مفتوحا يجب توفير وسائل إغلاق تلقائية.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني



الباب المتزن

الشكل ٣-١٤: **باب مجهز بوسائل إغلاق تلقائية**

٣-٩/٥ **وسائل فتح أبواب سبل الهروب (مخارج الطوارئ):** في المباني والأماكن التي تحددها الشروط الوقائية للمباني حسب نوع الاستغلال تجهز أبواب الخروج بوسيلة فتح سريعة تفتحها في حالة الطوارئ إلى الخارج من نوع معتمد من الدفاع المدني (PANIC BAR).

٣-٩/٥/١ يجب أن تكون هذه الوسيلة قضيب أو لوح أو ذراع لا يقل طول الجزء المتحرك منه عن (٧٥ سم) وارتفاعه عن مستوى الأرض لا يزيد عن (١١٠ سم).

٣-٩/٥/٢ لا يجوز تجهيز تلك الوسائل بأية أقفال أو أية أدوات من شأنها أن تعيق أو تعطل فتح الأبواب عند الطوارئ.

٣-٩/٦ **الأبواب الآلية والخاصة لسبل الهروب (مخارج الطوارئ):** هي الأبواب الآلية التي تفتح بواسطة الخلية الضوئية عند اقتراب الأشخاص منها أو بأية وسيلة آلية أخرى وكذلك الأبواب التي تفتح أو تغلق بوسائل تلقائية كأدوات الغلق الذاتية، يجب أن تجهز بوسيلة يدوية لفتحها أو غلقها بسهولة عند تعطل عمل الوسائل الآلية.

٣-٩/٧ الأبواب الدوارة لا تقبل كجزء من سبل الهروب، وفي حالة وجودها يجب أن يكون بجانبها أبواب من نوع معتمد وفقا للشروط.

٣-٩/٨ **استعمال سبل الهروب (مخارج الطوارئ) عند تقييد حركة شاغلي المبنى:** لأسباب أمنية أو لأي أسباب أخرى، يجب اتخاذ ما يلزم من إجراءات لتسهيل استعمال سبل الهروب فورا عند أي طارئ.

٣-٩/٨/١ في حالة ضرورة إغلاق أبواب الهروب، يجب حفظ المفتاح في علبة مغلقة ذات غطاء زجاجي مثبتة فوق الباب لاستعماله عند الطوارئ، وعند تعذر ذلك تبحث كل حالة على حدة مع الدفاع المدني لوضع الترتيبات المناسبة.

٣-٩/٨/٢ عند وضع حواجز أو حبال أو سلاسل لضبط حركة الدخول أو الخروج لغرض التنظيم أو شراء التذاكر أو غير ذلك، يجب أن تكون هذه الحواجز سهلة الإزالة فورا عند الطوارئ أو أن تكون بوضع لا يعيق أو يمنع استعمال سبل الهروب أو يقلل من سعتها أو كفاءتها.

٣-٩/٩ مجال الرؤيا من خلال أبواب سبل الهروب (مخارج الطوارئ): في الأبواب المتأرجحة بالاتجاهين وفي أبواب الغرف الداخلية (غرفة داخل غرفة) يفتح في الباب فتحة تغطى بالزجاج المسلح الشفاف لإتاحة المجال للرؤيا على مستوى النظر، وبحيث يكون ارتفاع مستوى لوح الزجاج في مستوى النظر العادي (١٥٠ - ١٧٠ سم) وفي حالة الأشخاص المعاقين (١٠٠ سم).

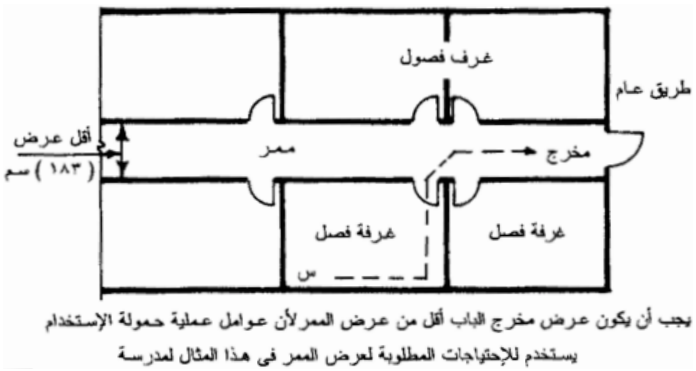
اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

٣-١٠ ممرات سبل الهروب (مخارج الطوارئ): عندما لا يكون الوصول إلى المخرج متيسرا بصورة مباشرة لضرورات التصميم يجب توفير ممرات سالكة و آمنة تؤدي إلى المخارج مباشرة دون نهاية مغلقة، وفي حالة تعذر ذلك يجب أن لا تزيد مسافة النهاية المغلقة عن (٧,٥) متر.

٣-١٠/١ يجب أن تتوفر للممرات الشروط العامة كأحد مكونات سبل الهروب إضافة لهذه الشروط.

٣-١٠/٢ يجب أن تتوفر للممرات الحماية من خطر الحريق والدخان ويجوز أن تكون هذه الحماية بواسطة قواطع جاهزة، ذات مقاومة بالدرجة المطلوبة في حالة تجهيز المبنى بشبكة مرشات مياه تلقائية أو عندما تسمح الشروط الخاصة بذلك.

٣-١٠/٣ يجب أن يكون عرض الممرات كافيا لاستيعاب الأشخاص الذين يستعملونها بحيث لا يقل عن عرض المخرج الذي تؤدي إليه، ولا يقل بأية حالة عن (١٥٠ سم) في الممرات الرئيسية ولا يقل عن (١٢٠ سم) في الممرات داخل الشقق.



الشكل ٣-١٥: **عرض ممرات سبل الهروب**

٣-١٠/٤ يجب أن توزع الممرات بحيث يتمكن كل شخص من الوصول بسهولة وحرية إلى جميع المخارج في الطابق، وفي أكثر من اتجاه، ويفضل ما أمكن تنظيم الممرات بشكل حلقي حتى يسهل الوصول إلى بقية المخارج في حالة تعطل أحدها بفعل الحريق.

٣-١٠/٥ يجب أن يركب في الممرات أبواب اعتراضيه مانعة للدخان تغلق تلقائيا وفقا لشروط الاحتياطات الوقائية في المجالات الإنشائية وفي الحالات التالية:

٣-١٠/٥/١ عندما يزيد طول الممر عن (٣٠م) وذلك في منتصف المسافة.

٣-١٠/٥/٢ عند نقطة اتصال الممرات الرئيسية بالفرعية.

٣-١٠/٥/٣ في أي موضع تطلبه شروط الحماية من خطر الدخان.

٣-١٠/٦ أي اختلاف في مستوى أرضية الممرات يجب توفير درج أو منحدر للانتقال من مستوى إلى آخر وعندما يكون الفرق أقل من (٤٥ سم) يجب استعمال المنحدر بدلا من الدرج.

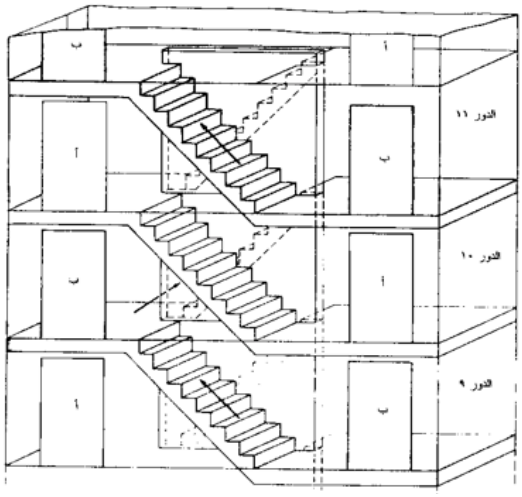
٣-١١ الدرج الداخلي: يشكل الدرج الداخلي جزء هام من مخارج سبل الهروب (مخارج الطوارئ) لأنه يقع في بئر يخترق البناء رأسياً.

٣-١١/١ يجب أن ينشأ درج الهروب من مود غير قابلة للاحتراق وان يكون معزولا عن الأجزاء الأخرى للمبنى بأبواب وجدران ذات مقاومة للنيران لمدة لا تقل عن ساعة وسهلة الوصول إلى الخارج مباشرة أو إلى قاعة خالية من العوائق تؤدي بدورها إلى الخارج.

٣-١١/٢ يجب أن تكون أرضية جميع أجزاء الدرج صلبة، غير قابلة للانزلاق وغير مثقبة.

٣-١١/٣ يجب تركيب حواجز للحماية من السقوط وفقا لشروط الحماية من السقوط.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني



الشكل ٣-١٦: **الدرج الداخلي جزء هام من مخارج الهروب**

٣-١٢ **مواصفات درج سبل الهروب (مخارج الطوارئ):**

٣-١٢/١ **عرض الدرج:** هو البعد الصافي بين وجه الجدار ووجه الدرابزين، أو الجدار الآخر.

٣-١٢/٢ يجب أن يكون عرض الدرج كافيا لاستيعاب المبنى من الأشخاص وفقا للشروط الوقائية للمباني حسب نوع الاستغلال وفق جدول الحد الأدنى لعرض (مخارج الطوارئ) سبل الهروب جدول رقم ٣-٢.

٣-١٢/٣ يمكن استخدام طريقة الاستكمال لحساب القيم المحصورة ما بين ١٠٠ و ٣٠٠ شخص من شاغلي المبنى، لإيجاد الحد الأدنى للعرض الصافي لسبل الهروب بالأمتار في الطابق كما جاء في الفقرة ٣-٤/٤/ ٣.

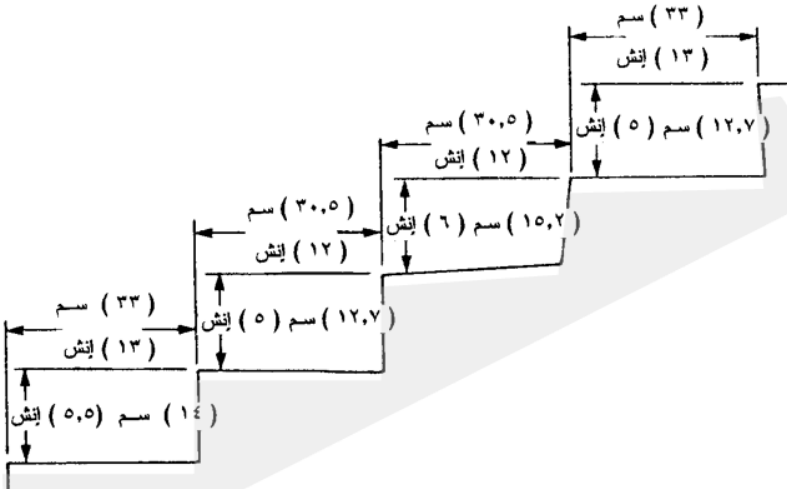
٣-١٢/٤ في حالة وجود أكثر من ٣٠٠ شخص من شاغلي المبنى فيجب زيادة العرض الصافي بمقدار (٠,٠٥ متر) لكل زيادة قدرها عشرة أشخاص لاستخدام الممرات، وثمانية أشخاص لاستخدام الدرج كما جاء في الفقرة ٣-٤/٤/٤.

٣-١٢/٥ إذا زاد العدد عن ١٠٠٠ شخص وجب توفير مخرج إضافي عرضة ١٥٢ سم لكل ٥٠٠ شخص إضافي كما يجب أن يكون عرض الدرج والبسط متساويا في جميع مراحله وحتى المخرج النهائي.

٣-١٢/٦ يجب أن لا يقل عمق الدرجة (النائمة) عن (٢٨) سم، ويتراوح ارتفاع القائمة من (١٥ إلى ١٨) سم، وبحيث تظل العلاقة بين عرض الدرجة وارتفاعها محكومة بالمعادلة التالية:

(٢ × الارتفاع) + العرض = (٦٠ إلى ٦٥) سم

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

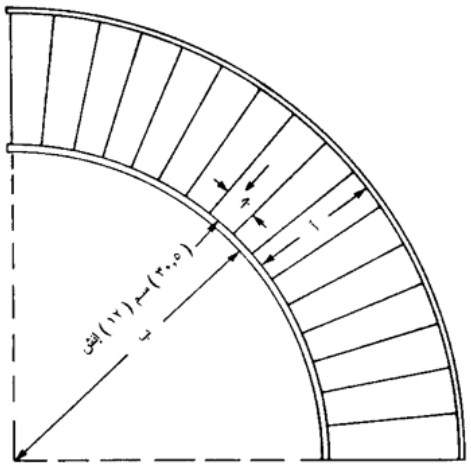


الشكل ٣-١٧: **العلاقة بين القائم والنائم في الدرج**

٣-١٢/٧ يجب أن تنظم الدرجات بمجموعة (أشواط) لا يزيد الشوط الواحد عن (١٤) درجة ولا تقل عن (٣) وينتهي كل شوط ببسطة.

٣-١٢/٨ يجب أن لا يقل عرض البسطة عن عرض الدرج نفسه.

٣-١٢/٩ يجب أن تكون مجموعة الدرجات المتعاقبة في الشوط الواحد متساوية في العمق والارتفاع دون أي اختلاف يزيد عن (٥ ملم)، ويسمح بتفاوت لا يزيد عن (١٠ ملم) بين أكبر وأصغر ارتفاع، أو عمق الدرجة في مجموع الأشواط.



سلالم منحنية . مقاس (ب) يجب أن لا يقل عن ضعف (أ) . قياس (جـ) يجب ألا يقل عن (٢٧,٩) سم (١١) إنش

الشكل ٣-١٨: **استعمال الدرجات المنحنية المروحية**

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

٣-١٠/١٢ يجوز استعمال الدرجات المنحنية المروحية بشرط أن لا يقل الحد الأدنى للعرض عن (٢٥ سم) والمسافة من مركز المنحنى إلى بداية منحنى الدرج من ناحية المركز، لا تقل عن ضعف عرض الدرج.

٣-١٣ **حماية درج سبل الهروب (مخارج الطوارئ) من الحريق والدخان: يجب أن يتوفر للدرج الشروط العامة للحماية من الحريق والدخان وفقا للشروط الوقائية في المجالات الإنشائية إضافة لهذه الشروط.**

٣-١/١٣ في المباني التي يزيد ارتفاعها عن ستة طوابق، أو التي تنص عليها الشروط الوقائية للمباني حسب نوع الاستغلال، يجب أن يفصل بيت الدرج عن المبنى بفسحة عازلة منشأة وفقا لشروط الدرج نفسه، فيما يتعلق بالبناء، والتهوية، والأبواب وغير ذلك، حتى توفر حماية مضاعفة للدرج.

٣-٢/١٣ يفضل ما أمكن وضع معدات الحريق، في الفسحة العازلة، حتى تكون في مكان محمي من خطر الحريق، يستعمله رجال الإطفاء، كنقطة استعداد وانطلاق لمكافحة الحريق.

٣-١٤ **تهوية درج سبل الهروب (مخارج الطوارئ): يجب أن يتوفر للدرج، باعتباره وسيلة الهروب الوحيدة في الطوابق المتكررة التهوية الكافية، لتصريف الدخان في حالة تسربه إلى بيت الدرج.**

٣-١/١٤ تتم التهوية بوسائل طبيعية كما في الحالات التالية:

٣-١/١/١٤ نوافذ قابلة للفتح، علي الجدار الخارجي للمبنى، بمساحة لا تقل عن (١,٥ م٢) في الطابق الواحد.

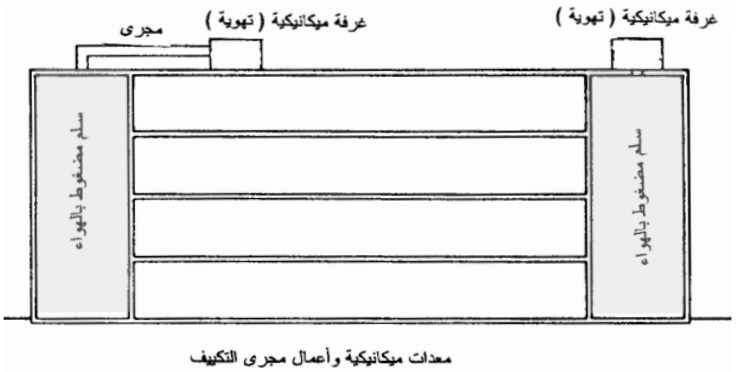
٣-٢/١/١٤ فتحة دائمة في سقف بيت الدرج بمساحة تساوي (٥ ٪) من مساحة أرضية بيت الدرج، ولا تقل عن (١ م٢)، أو نافذة قابلة للفتح، بوسيلة يدوية معتمدة تشغل من الطابق الأرضي بطرية سهلة وبحركة واحدة بنفس القياس.

٣-٣/١/١٤ في المباني التي يسمح فيها بأن لا يكون الدرج على الجدار الخارجي للمبنى، يجوز أن تطل نوافذ التهوية على منور مخصص لهذا الغرض ولا يحتوي على أية خدمات تنطوي على خطورة حريق.

٣-٤/١/١٤ في جميع الأحوال، عندما تقتضي الضرورة بقاء نوافذ التهوية مغلقة، لغرض التكييف، أو غير ذلك، يجب أن تكون النوافذ قابلة للفتح بواسطة رجال الدفاع المدني عند الطوارئ، بوسائل يدوية سهلة الاستعمال، بحركة واحدة، توضع هذه الوسائل في أماكن واضحة معتمدة مثل المدخل، ومثبتة عندها علامة إرشادية بعبارة (مفتاح يدوي للتهوية).

٣-٢/١٤ يجوز أن تكون التهوية بوسائل ميكانيكية، في المباني التي تسمح بها الشروط الوقائية للمباني حسب الاستغلال.

٣-١/٢/١٤ يمكن حماية الدرج بنظام زيادة الضغط بدلا من أنظمة التهوية وذلك لإبقائها خالية من الدخان بحيث يتم تصميم نظام زيادة الضغط طبقا للمواصفات المعتمدة.



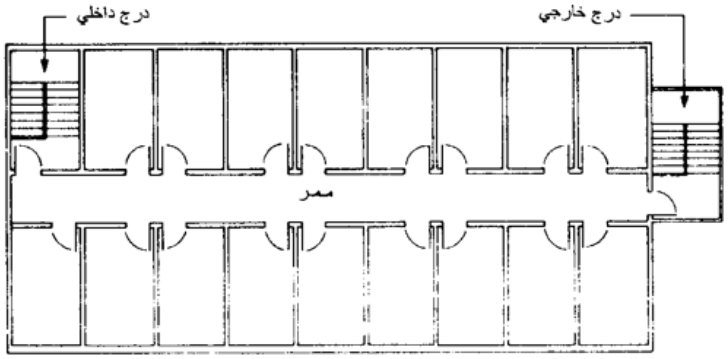
الشكل ٣-١٩: **سلم مضغوط بالهواء**

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

٣-١٥ توزيع درج سبل الهروب (مخارج الطوارئ): فيما عدا الحالات التي تسمح بها الشروط الوقائية للمباني حسب الاستغلال يجب أن يكون الدرج على الجدران الخارجية للمباني لتجنب وجود نهاية مغلقة وفي المباني ذات الدرج الواحد يجب أن يكون الدرج على الجدار الخارجي للمبنى.

٣-١٥/١ لا يجوز استمرار الدرج من الطوابق العليا إلى السرداب، ويجب عمل درج مستقل للسرداب، وفي الحالات التي يتعذر فيها ذلك، يجب قطع استمرارية فراغ الدرج في الطابق الأرضي، بواسطة جدار مانع لانتشار الحريق يرتفع إلى السقف بحيث يكون الدخول إلى السرداب من الخارج مباشرة.

٣-١٥/٢ تثبيت علامات إرشادية داخل بيت الدرج للدلالة على أرقام الطوابق.



الشكل ٣-٢٠: **علاقة الدرج بالمبنى**

٣-١٦ الدرج الخارجي: عندما يكون الدرج الخارجي جزء من سبل الهروب، تطبق في شأنه بالإضافة إلى هذه الشروط، شروط الدرج الداخلي باستثناء شروط الحماية من الحريق.

٣-١٦/١ يجوز في بعض الأحوال الخاصة التي يسمح بها الدفاع المدني أن ينشأ الدرج الخارجي من هيكل معدني، بشرط أن يكون معالجا للحماية من العوامل الجوية.

٣-١٦/٢ يفصل الدرج الخارجي عن المبنى بجدران منشأة من مواد غير قابلة للاحتراق ذات مقاومة للحريق بالدرجة المطلوبة وتغطي الفتحات المطلة على الدرج بأبواب مانعة للحريق تغلق تلقائيا ونوافذ ذات زجاج مسلح مقاوم للحريق وفقا لما يلي:

٣-١٦/٢/١ في حدود مسافة قدرها (٣ م) أفقياً، و رأسياً، وعُمقًا.

٣-١٦/٢/٢ لا داعي لذلك في الطابق الأخير، إذا لم يكن الدرج موصلا إلى السطح.

٣-١٦/٣ يجب وضع علامات إرشادية على أبواب الدرج للدلالة على رقم الطابق الذي تؤدي إليه.

٣-١٧ الجسور والشرفات والممرات الخارجية: عندما تكون الجسور والشرفات الخارجية جزء من سبل الهروب، تطبق في شأنها شروط الدرج الخارجي بالإضافة إلى هذه الشروط.

٣-١٧/١ يجب أن لا يقل ارتفاع جوانب الفتحات المطلة على الشرفات أو الجسور أو الممرات الخارجية عن (٢ متر) وتكون منشأة من الطوب (الطابوق) أو الخرسانة.

٣-١٧/٢ يجب أن يكون العرض كافيا لاستيعاب الأشخاص الذين سيستعملونها شريطة أن لا تقل عن (١,٥ م).

٣-١٨ المنحدرات: هي الطريق المائل، البديل عن الدرج في الانتقال من مستوى إلى آخر في سبل الهروب، وينطبق علها ما جاء في شروط الدرج بصفة عامة، إضافة لهذه الشروط.

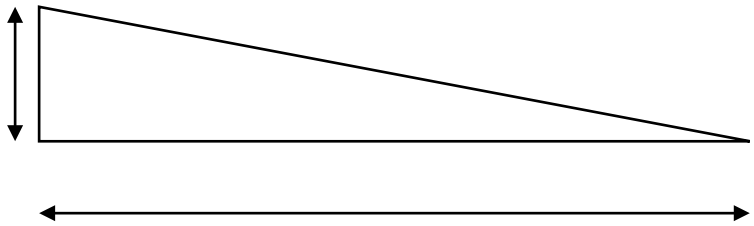
اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

٣-١٨/١ يجب أن تكون الأرضيات متينة وخشنة وغير قابلة للانزلاق.

٣-١٨/٢ يجب أن تكون نسبة الميل واحد في جميع أجزاء المنحدر.

٣-١٨/٣ يجب استعمال البسطة، عند تبديل اتجاه المسار.

٣-١٨/٤ يجب أن لا تزيد نسبة المنحدرات عن ١ :١٠.



الشكل ٣-٢١: **نسبة المنحدرات ١: ١٠**

٣-١٩ **المخرج النهائي لسبل الهروب (مخارج الطوارئ): يجب أن ينتهي مسار الهروب إلى مخرج نهائي يؤدي بدوره إلى خارج المبنى، أو إلى الطريق العام.**

٣-١٩/١ يجوز في الحالات التي تسمح بها الشروط الخاصة، أن ينتهي (٥٠ ٪) من سبل الهروب على الأكثر في مكان داخل المبنى في مستوى المخرج النهائي (الأرضي عادة) شريطة أن يتوفر في هذا المكان ما يلي:

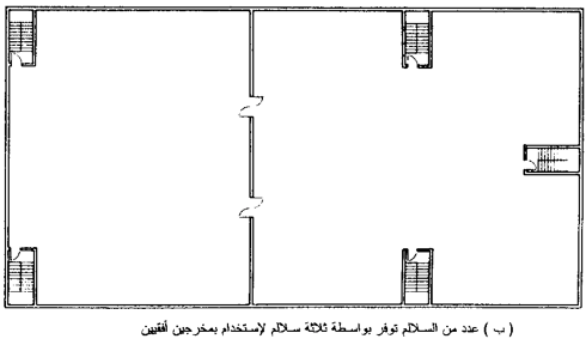
٣-١٩/١/١ أن يكون الوصول من نهاية المسار مثل أسفل الدرج إلى المخرج النهائي سهلا واضحا دون أية عوائق، وأن لا تزيد المسافة عن (١٥ م).

٣-١٩/١/٢ يجهز بشبكة مرشات مياه تلقائية.

٣-١٩/٢ يجوز أن ينتهي مسار الهروب إلى السطح، إذا توفرت له جميع شروط سبل الهروب، وبحيث يتوفر منه طريق آخر سالك وآمن يؤدي بدوره إلى الطريق العام.

٣-١٩/٣ يجب أن يكون اتساع المخرج أو المخارج النهائية كافيا لتصريف الأشخاص المفروض تواجدهم في المبنى، ولا يقل بأية حال عن اتساع سبل الهروب التي تصب فيه.

٣-٢٠ **مخارج سبل الهروب (مخارج الطوارئ) الأفقية: المخرج الأفقي هو المخرج الذي يؤدي إلى منطقة آمان داخل المبنى أو خارجه، توفر ملجأ آمنا للأشخاص الذين يتعرضون لخطر الحريق، في المباني والحالات التي تنص عليها الشروط الوقائية للمباني حسب الاستغلال.**


(ب) عند من السلالم توفر بواسطة ثلاثة سلالم لاستخدام بمخرجين أفقيين

الشكل ٣-٢٢: **مخارج سبل الهروب الأفقية**

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

٣-٢٠/١ في حالة اعتبار كلا الجانبين منطقتي آمان، يجب توفير مخرج آخر بالاتجاه المعاكس على نفس الحاجز بحيث يصبح كل من الجانبين، منطقة آمان بالنسبة للأخرى مع تثبيت العلامات الإرشادية المناسبة.

٣-٢٠/٢ يجوز أن تكون المخارج المؤقتة بديلا عن نصف المخارج الأصلية في المبنى على الأكثر، بشرط توفر شروط المسافة، وأن تتضمن المخارج المؤقتة على الأقل درجا واحدا يؤدي إلى مخرج نهائي.

٣-٢٠/٣ يجب أن تكون مساحة منطقة الآمان كافية لاستيعاب الحد الأعلى من الأشخاص المفروض تواجدهم في كلا الجانبين على أساس (٠,٣ م٢) للشخص الواحد.

٣-٢٠/٤ يجوز أن تكون منطقة الأمان خارج المبنى في مبنى مجاور، أو جسر أو ممر، بحيث تؤدي بدورها إلى الطريق العام وفقا للشروط العامة لسبل الهروب.

٣-٢٠/٥ يجب أن تكون مناطق الآمان التي تؤدي إليها المخارج المؤقتة تابعة لمستغل أو مستأجر واحد إلا في الحالات الخاصة التي يوافق عليها الدفاع المدني.

٣-٢٠/٦ في كل الأحوال لا يجوز تركيب أقفال على المخارج المؤقتة أو أية وسائل تمنع استعمالها في أي وقت من الأوقات.

٣-٢١ وسائل الهروب الخاصة: وهي الدرج الحلزوني، السلم القائم الثابت (بحاري)، السلم الثابت المائل، درج الطوارئ الآلية.

٣-٢١/١ يجوز السماح باستخدام وسائل خاصة للهروب وفقا لهذه الشروط، في الحالات التالية:

٣-٢١/١/١ المباني القائمة، حيث يتعذر تنفيذ سبل الهروب المناسبة وفقا للشروط.

٣-٢١/١/٢ في حالات محدودة، ولخدمة عدد محدد من الأشخاص، مثل غرف الآليات، وغرفة المصعد على السطح والأبراج والمصانع، وما شابه ذلك.

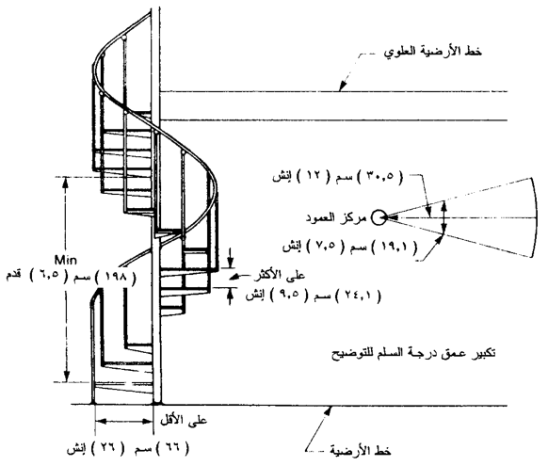
٣-٢١/١/٣ يجوز أن تكون وسائل الهروب الخاصة، إحدى الوسائل المذكور في هذه الشروط، أو أية وسائل أخرى يعتمدها الدفاع المدني.

٣-٢١/٢ يسمح باستخدام الدرج الحلزوني، لخدمة خمسة أشخاص على الأكثر، ولارتفاع ثلاثة طوابق فقط، على أن يكون الدرج بالمواصفات التالية:

٣-٢١/٢/١ القطر لا يقل عن (١,٥ م).

٣-٢١/٢/٢ عرض الدرج لا يقل عن (١٩ سم) عند نقطة تبعد (٣٠ سم) عن المركز.

٣-٢١/٢/٣ ارتفاع الدرجة لا يزيد عن (٢٥ سم) ومجال الارتفاع لا يقل عن (٢م).



الشكل ٣-٢٣: الدرج الحلزوني

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

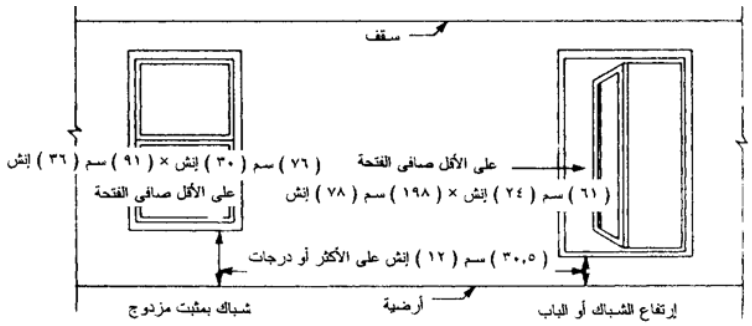
٣-٢١/٣ السلم القائم الثابت (بحاري): يسمح باستعمال سلم قائم ثابت على الجدار (بحاري) في حالات استثنائية لخدمة عدد قليل من الأشخاص العاملين في الموقع فقط، على أن يركب له حاجز على جانبية يمتد هذا الحاجز إلى مسافة متر واحد فوق مستوى السطح الذي ينتهي إليه السلم وفي حالة ارتفاع السلم أكثر من (٩م) يجب أن يغطى بكامله بحاجز من الشبك للحماية من السقوط.

٣-٢١/٤ السلم المائل الثابت: يجوز استعمال السلم المائل الثابت شريطة أن لا تزيد زاوية الميل مع الأفق عن (٦٠ درجة) وبشرط أن تكون الدرجات بعرض لا يقل عن (١٣ سم) ولا يزيد البعد بينهما عن (٢٠ سم). يجب أن تنشأ جميع الوسائل المذكورة من مواد غير قابلة للاحتراق، ومعالجة للحماية من الصدأ والعوامل الجوية كما يجب أن تكون متينة وثابتة، ومترابطة مع البناء بشكل قوي.

٣-٢١/٥ درج الطوارئ الآلي: يجوز في الحالات التي يسمح بها الدفاع المدني استعمال الدرج الذي يعمل ذاتيا بحيث تنزل عند استعمالها وترتفع ذاتيا عند تركها بواسطة ثقل موازنة، بشرط أن تكون من نوع معتمد من الدفاع المدني.

٣-٢٢ النوافذ الخارجية: لا يجوز تثبيت الحواجز والعوائق على نوافذ الوجهات الخارجية الموجودة فوق الطابق الأرضي من البناء ما لم تكن سهلة الفتح وبموجب موافقة خاصة من الدفاع المدني.

٣-٢٢/١ عند استخدام النوافذ الخارجية مخارج للطوارئ، يتوجب أن تكون فتحاتها ذات اتساع يكفي لخروج الأشخاص بسهولة.



فتحات الشباك لمخارج هروب الحريق

الشكل ٣-٢٤: **نوافذ الواجهات الخارجية**

٣-٢٣ مهابط الطائرات العمودية على أسطح المباني العالية

٣-٢٣/١ المباني العالية هي التي يزيد ارتفاعها عن (٢٨م) عن سطح الأرض.

٣-٢٣/٢ يعتبر إنشاء مهبط للطائرات العمودية على أسطح المباني العالية أمر اختياري لمالك المنشأة، وفي حالة إنشاء مهبط للطائرات العمودية يجب التقيد بالمواصفات الهندسية والفنية والاشتراطات الوقائية المعتمدة من الجهات المختصة.

٣-٢٣/٣ يحق للإدارة العمة للدفاع المدني - إذا رأي ضرورة ذلك - إلزام مالكي بعض المنشآت لوضع مهابط للطائرات حسب الحاجة.

٣-٢٤ المتطلبات الخاصة بطوابق الإخلاء المؤقت في المباني العالية:

عند ارتفاع المبنى عن (٣٠) دور يحق للدفاع المدني - الإدارة العامة للإطفاء طلب توفير دور إخلاء حسب (الجدول المرفق) وبالشروط التالية :

٣-٢٣/١ واصفات أدوار الإخلاء (الالتجاء):

٣-٢٣/١/١ لا يجوز استخدام دور الالتجاء لغير الغرض المخصص له.

٣-٢٣/١/٢ لا يزيد ارتفاع الدور عن ثلاثة أمتار.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

٣-٢٣/١/٣ يجب توفير تهوية طبيعية أو ميكانيكية خاصة بدور الإخلاء.

٣-٢٣/١/٤ يجب عدم احتواء دور الإخلاء على أية ديكورات أو مواد أثاثية قابلة للاشتعال.

٣-٢٣/١/٥ أن لا يشترك بمعدات التكييف والتهوية مع سائر الأدوار.

٣-٢٣/١/٦ أن تفتح عليه المصاعد خاصة منها مصاعد رجال الإطفاء.

٣-٢٣/٢ المعدات الواجب توافرها بكل دور إخلاء:

٣-٢٣/٢/١ توفير الشروط الوقائية اللازمة كسائر الأدوار.

٣-٢٣/٢/٢ توفير مفتاح خاص بالمصاعد.

٣-٢٣/٢/٣ توفير جهاز Intercom مربوط بغرفة التحكم الرئيسية أن وجدت.

٣-٢٣/٢/٤ توفير صندوق قابل للفتح بسهولة يحتوي على إسعافات أولية لعدد كافٍ من الأشخاص تفحص شهريا للتأكد من صلاحياتها.

جدول رقم ٣-٦: **تحديد عدد ومواقع أدوار الإخلاء في المباني التي يزيد ارتفاعها عن ٣٠ دور**

موقعها (رقم الدور)	عدد أدوار الإخلاء	عدد أدوار المبنى
٣١-٤١	١	٢١
٤٢- ٦١	٢	٤١/٢١
٦٢- ٨١	٣	٦١/٤١/٢١
٨٢- ١٠١	٤	٨١/٦١/٤١/٢١
١٠٢- ١٢١	٥	١٠١/٨١/٦١/٤١/٢١
١٢٢- ١٤١	٦	١٢١/١٠١/٨١/٦١/٤١/٢١
١٤٢- ١٦١	٧	١٤١/١٢١/١٠١/٨١/٦١/٤١/٢١
١٦٢- ١٨١	٨	١٦١/١٤١/١٢١/١٠١/٨١/٦١/٤١/٢١
١٨٢- ٢٠١	٩	١٨١/١٦١/١٤١/١٢١/١٠١/٨١/٦١/١٤١/٢١

الباب العاشر

اشتراطات وزارة الداخلية - الإدارة العامة للدفاع المدني

الجزء الرابع

المتطلبات العامة للخدمات الهندسية

قائمة المحتويات

الرمز	المواضيـــع	الصفحة
٤-١	التهوية والتكييف المركزي	٥٥١
٤-٢	التمديدات الكهربائية	٥٥٢
٤-٣	جمع وتصريف القمامة	٥٥٤
٤-٤	المراجل البخارية و مراجل المياه الساخنة	٥٥٤
٤-٥	السلالم الكهربائية المتحركة	٥٥٥
٤-٦	المصاعد الكهربائية	٥٥٥
٤/٦-٤	مصعد حريق	٥٥٥
٥/٦-٤	بئر المصعد	٥٥٦
٦/٦-٤	غرفة محركات المصعد	٥٥٧
٧/٦-٤	مركبة المصعد (الكابينة)	٥٥٧
٨/٦-٤	إمداد المصعد بالتيار الكهربائي	٥٥٧
٩/٦-٤	الصيانة والتفتيش الدوري على المصاعد	٥٥٨
٤-٧	خزانات الوقود السائل	٥٥٨
٤-٨	غرفة خزان الوقود السائل	٥٥٩
٤-٩	خزان الوقود الغازي	٥٥٩
٤-١٠	مداخن تصريف أبخرة الطبخ أو التدفئة	٥٥٩
٤-١١	التهوية وتصريف الدخان	٥٦٠
٤-١٢	متطلبات الحماية من الحريق للنظام المركزي لغاز الوقود المسال المستخدم في المباني	٥٦١

قائمة المحتويات

٤-١٢/١	تقدير حجم خزان غاز الوقود المركزي	٥٦١
٤-١٢/٢	اختيار حجم خزان غاز الوقود المركزي	٥٦١
٤-١٢/٣	مواصفات خزان غاز الوقود المركزي وتجهيزاته	٥٦١
٤-١٢/٤	اختيار موقع خزان غاز الوقود المركزي	٥٦٢
٤-١٢/٥	سياج خزان غاز الوقود المركزي	٥٦٣
٤-١٢/٦	متطلبات الوقاية عند استخدام اسطوانات الغاز المسال المحمول للنظام المركزي	٥٦٣
٤-١٢/٧	تخزين اسطوانات الغاز المسال المحمولة	٥٦٣
٤-١٢/٨	منظم اسطوانات الغاز المسال المحمولة	٥٦٣
٤-١٢/٩	التزود بالغاز البترولي المسال عن طريق شبكة مركزية	٥٦٣
٤-١٢/١٠	متطلبات الوقاية في أنابيب توصيل الغاز البترولي المسال (التمديدات)	٥٦٤
٤-١٢/١٠/٢	متطلبات الوقاية لأنابيب توصيل الغاز البترولي المسال	٥٦٤
٤-١٢/١٠/٣	متطلبات الوقاية في اختيار موضع أنابيب توصيل الغاز البترولي المسال	٥٦٤
٤-١٢/١٠/٤	متطلبات الوقاية في توصيل المواقد بأنابيب الغاز البترولي المسال	٥٦٥
٤-١٢/١١	احتياطات وقائية عامة للحماية من الحريق لنظام الغاز البترولي المسال المركزي	٥٦٥

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

الباب الرابع

المتطلبات العامة للخدمات الهندسية

تصمم وتنفذ الخدمات الهندسية في المباني لحمايتها من الحريق وفقا لشروط هذا الباب.

٤-١ التهوية والتكييف المركزي:

٤-١/١ يتضمن تصميم جهاز التكييف المركزي الاحتياطات الكافية لمنع انتشار الحريق والدخان خلال قنوات التكييف وفق هذه الشروط.

٤-١/٢ يراعى عند اختيار مواقع مآخذ الهواء الخارجية الخاصة بجهاز التكييف عدم تجاوره مع أمكنة أو مصادر تكون عرضة لمخاطر نشوب حريق.

٤-١/٣ يفضل أن توزع قنوات التكييف توزيعا لا مركزيا، وذلك بأن تقسم إلى أقسام مستقلة يختص كل منها بجزء من المبنى، أما الأماكن المعرضة لخطورة نشوب حريق كالمطابخ والحمامات وغيرها فيجب توفير أجهزة تكييف منفصلة لها.

٤-١/٤ يجوز للدفاع المدني أن يطلب في حالات خاصة تركيب مفتاح طوارئ على جهاز التكييف في مكان مناسب لخدمة رجال الدفاع المدني.

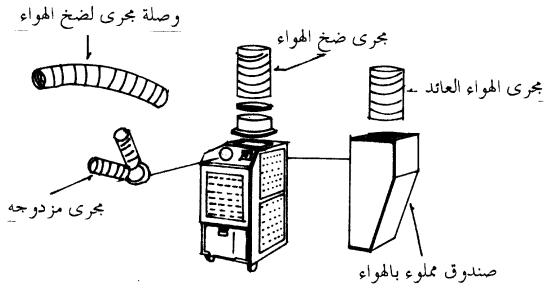
٤-١/٥ يشترط في المباني ذات الواجهات المغلقة لأسباب تتعلق بتصميم جهاز التكييف وجود نوافذ أو فتحات خاصة في هذه الواجهات ليتمكن رجال الدفاع المدني من تصريف الدخان في المبنى عند نشوب حريق.

٤-١/٦ تعتبر القنوات الرئيسية لجهاز التكييف خلال ممرات رأسية أو أفقية منشأة من مواد غير قابلة للاحتراق كوحدة مانعة للحريق، مع وجود فتحات مناسبة ذات أبواب مانعة للحريق لتسهيل إجراءات الصيانة.

٤-١/٧ عند اختراق قنوات التكييف للجدران أو الأسقف المانعة للحريق في البناء يجب أن تكون مقاومتها للحريق بقدر درجة مقاومة الجدران، وتغلق تلقائيا بفعل وصلة منصهرة تعمل عند درجة حرارة تتراوح بين (٦٨ ـ ٨٤) درجة مئوية.

٤-١/٨ تجهز قنوات نظام التهوية والتكييف المركزي بكاشفات للدخان تعمل تلقائيا على إيقاف تشغيل الجهاز بكاملة عند اكتشاف الدخان وتدير في الوقت نفسه مراوح شافطة لطرد الدخان من المبنى.

٤-١/٩ يجب أن تكون المواد العازلة المستعملة في تغليف قنوات الهواء بالداخل والخارج غير قابلة للاحتراق وأن لا يقل سمكها من (٣ سم) ولا يجوز استعمال مادة قابلة للاحتراق فيها.



الشكل ٤-١

كاشف الدخان يثبت بمجرى الهواء العائد

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

٤-١/١٠ يجوز تغليف قنوات الهواء المكيف بمادة قابلة للاحتراق في حالات معينة يعود أمر تقديرها للدفاع المدني ويشترط:

٤-١/١٠/١ أن تكون المسافة قصيرة.

٤-١/١٠/٢ أن تمر من خلال ممرات منشأة من مواد غير قابلة للاحتراق.

٤-١/١٠/٣ يشترط في الوصلات المرنة لقنوات الهواء ما يلي:

٤-١/١٠/٣/١ أن تكون من مادة مقاومة للحريق لفترة نصف ساعة على الأقل.

٤-١/١٠/٣/٢ أن لا تولد دخانا كثيفاً عند احتراقها.

٤-١/١٠/٣/٣ أن لا يزيد طولها عن (٢٥ سم) إذا كانت في بداية القنوات بالقرب من مراوح دفع الهواء.

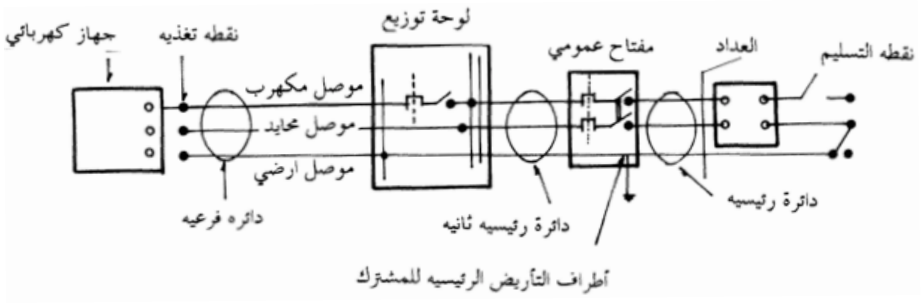
٤-١/١٠/٣/٤ إذا كانت في نهاية القنوات فيجب أن لا يزيد طولها عن (٤ متر) وأن لا تخترق جدارا أو سقفا مانعا للحريق وأن لا توجد في مكان فيه خطورة نشوب حريق مثل المطابخ وغيرها.

٤-١/١٠/٤ إذا استخدم نظام التكييف المركزي للتدفئة بالإضافة إلي التبريد فيجب التقيد بالشروط الوقائية الخاصة بالمراجل وتخزين وإشعال الوقود السائل.

٤-٢ التمديدات الكهربائية:

٤-٢/١ يجب أن تكون مواصفات التمديدات الكهربائية مطابقا لمواصفات وزارة الكهرباء.

٤-٢/٢ يجب أن تكون التمديدات والتركيبات الكهربائية سليمة بصفة عامة بحيث لا تشكل عند استعمالها سببا مباشرا أو غير مباشر للحريق، كما تجهز الشبكة بجهاز واق من الصدمات الكهربائية يعمل تلقائيا بواسطة الموصل الأرضي أو بأي وسيلة تعتمدها وزارة الكهرباء.



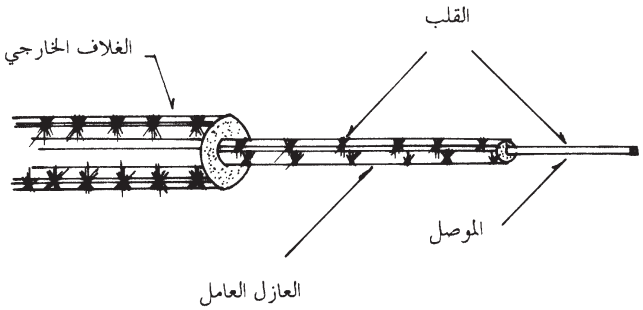
الشكل ٤-٢

٤-٢/٣ تمدد الأسلاك محكمة التوصيلات خلال أنابيب واقية، بحيث لا تترك مجالا للعبث بها.

٤-٢/٤ لا تقبل التمديدات الكهربائية المكشوفة إلا في حدود ضيقة ولمسافة قصيرة لا تزيد عن (٣ متر) شريطة أن تكون ثابتة وبدون أية وصلات.

٤-٢/٥ التوصيلات التي تغذي الأجهزة والمعدات بالتيار يجب أن تكون داخل أنابيب واقية مرنة ومحكمة.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني



الشكل ٤-٣

(كيبل خط واحد)

٤-٢/٦ تكون التمديدات والأجهزة الكهربائية الموجودة في الأماكن التي تستعمل لتخزين المساحيق أو السوائل أو الغازات القابلة للاشتعال من النوع المانع للهب المحكم الإغلاق بحيث لا يصدر عنها عند تشغيلها شرارة كهربائية ولا تسمح للغازات بالتسرب داخل التركيبات كالمفاتيح وغيرها فوق مستوى ١,٥ متر من الأرضية.

٤-٢/٧ يجب أن تكون المصابيح الكهربائية الموجودة في أماكن التخزين ذات غطاء واق مصنوع من الشبك والزجاج ليشكل فاصلا يمنع انتقال الحرارة بالإشعاع إلى المواد القابلة للاحتراق.

٤-٢/٨ إذا تواجد في المبنى مولد كهربائي فيجب أن يحفظ في غرفة خاصة منشأة لهذا الغرض من مواد مقاومة للحريق لمدة لا تقل عن أربعة ساعات ومعزولة عن البناء كوحدة مستقلة مانعة للحريق ويشترط فيها ما يلي:

٤-٢/٨/١ يكون مدخلها من الخارج مباشرة.

٤-٢/٨/٢ لا تتصل أي فتحات موجودة فيها بأي قسم من البناء.

٤-٢/٨/٣ تخصص حفرة تحت المولد لغرض تجميع الزيت في حالة تسريبه بحيث تكون سهلة التفريغ والتنظيف.

٤-٢/٨/٤ يستحسن في هذه الحالة أن يكون الزيت المستخدم للتبريد غير قابل للاشتعال.

٤-٢/٨/٥ يجب توفير تهوية منفصلة للغرفة.

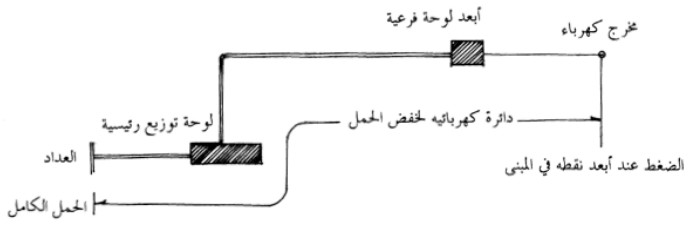
٤-٢/٨/٦ توفير معدات السلامة اللازمة حسب اشتراطات الدفاع المدني.

٤-٢/٩ توضع المفاتيح ولوحات التوزيع الفرعية في أماكن بارزة متيسرة الوصول.

٤-٢/١٠ يوضع المفتاح الرئيسي ولوحة التوزيع الرئيسية في مكان مناسب يوافق عليه الدفاع المدني ويشترط فيه:

٤-٢/١٠/١ أن يكون قرب المداخل الرئيسية.

٤-٢/١٠/٢ يفضل أن يكون في غرفة معزولة عن البناء ومفتوحة للخارج.



الشكل ٤-٤

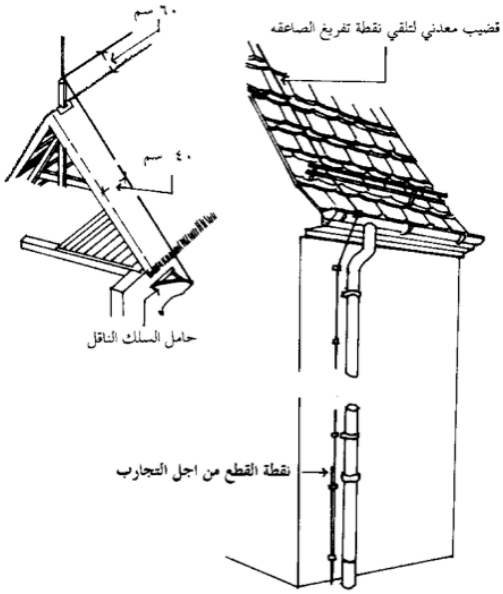
هبوط الشحنه الكهربائيه يساعد بالحمايه من الصدمات الكهربائيه

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

٤-٢/١١ يجب وضع اللوحات والإرشادات المميزة للدلالة على مكان المفاتيح الرئيسية والفرعية مع توضيح مجال واستعمال كل منها.

٤-٢/١٢ تزود الإعلانات المضيئة ذات الضغط العالي والمركبة على الواجهات والأسطح بمفتاح قاطع يركب في المكان المناسب بحيث لا يسمح إساءة الاستعمال ويغطى بلوح زجاجي لكسره وذلك بغية الاستعمال بواسطة رجال الدفاع المدني له عند الطوارئ.

٤-٢/١٣ توفر الإجراءات اللازمة من أخطار الكهرباء الساكنة وذلك عن طريق تسرب الشحنات الكهربائية إلى الأرض وتتضمن هذه الإجراءات وضع جهاز مانع للصواعق في الأبنية المرتفعة حسب مواصفات وشروط الدفاع المدني ووزارة الكهرباء.



الشكل ٤-٥: **مانع صواعق**

٤-٣ جمع وتصريف القمامة:

٤-٣/١ تنشأ غرفة جمع القمامة من مواد غير قابلة للاحتراق وذات مقاومة لزمن لا يقل عن أربع ساعات ويشترط أن يكون بابها مقاوم للحريق بنفس الدرجة ويغلق تلقائيا.

٤-٣/٢ يجب أن يكون الأنبوب مصنوع من مادة غير قابلة للاحتراق وذات مقاومة لفعل الحريق لمدة ساعتين على الأقل.

٤-٣/٣ تجهز غرفة القمامة والأنبوب العمودي في الأبنية الكبيرة الهامة بوسائل تلقائية ويدوية لإغلاق الأنبوب في حالات الطوارئ، وحسب توجيهات الدفاع المدني.

٤-٣/٤ ينشأ أنبوب نقل القمامة ضمن الطوابق من مادة غير قابلة للاحتراق ويمر خلال فراغ مفصول عن بقية أجزاء البناء بجدران مقاومة للحريق.

٤-٣/٥ تغلق فتحات الأنبوب التي تستقبل القمامة من الطوابق بأبواب مانعة للحريق والدخان وتغلق تلقائيا.

٤-٤ المراجل البخارية ومراجل المياه الساخنة:

٤-٤/١ تركب وتستخدم وتصان المراجل البخارية ومراجل المياه الساخنة وفقا للمواصفات القياسية الخليجية «أسس واشتراطات فحص واختبار المراجل البخارية ومراجل المياه الساخنة » بجميع أجزائها، و الشروط الخاصة التي يشترطها الدفاع المدني.

٤-٤/٢ يفضل أن يكون موقع غرفة المراجل مقابل الجدار الخارجي للبناء، وفي حالة تعذر ذلك يراعى عند اختيار الموقع تقدير اتجاه تصريف الانفجار إلى الجهة الأقل ضررا.

٤-٤/٣ تنشأ غرفة المرجل من مواد مقاومة للحريق وذات مقاومة لا تقل عن أربع ساعات.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

٤-٤/٤ يفضل أن يكون المدخل إلى غرفة المرجل من الخارج مباشرة وفي حالة تعذر ذلك يراعى أن لا تشكل الغرفة أية خطورة حريق على طريق الخروج الرئيسي في البناء.

٤-٤/٥ يكون باب غرفة المرجل من النوع المقاوم للحريق لمدة لا تقل عن أربع ساعات ويغلق تلقائيا مع تثبيت إشارة مميزة عليه.

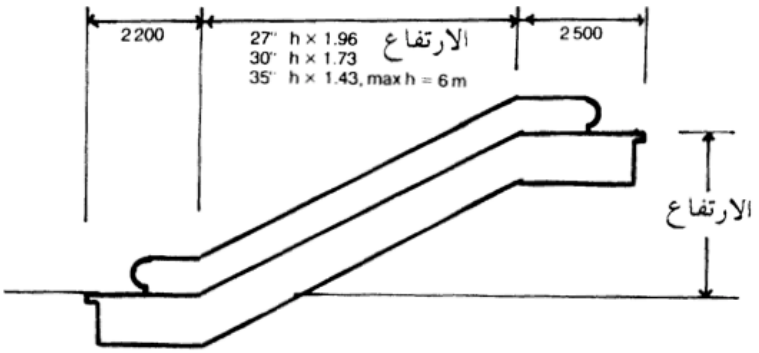
٤-٤/٦ تؤمن التهوية الطبيعية الكافية لغرفة المرجل طبقا لشروط التهوية وتصريف الدخان.

٤-٤/٧ تكون التمديدات الكهربائية من النوع الخاص المانع للهب.

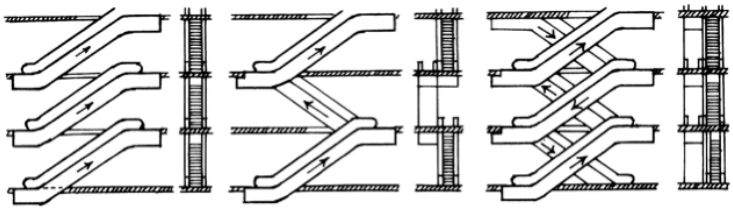
٤-٥ السلالم الكهربائية المتحركة:

٤-٥/١ يستدعي دراسة السلالم المتحركة كل حالة على حدة من قبل الدفاع المدني.

٤-٥/٢ عند تركيب السلالم المتحركة يجب مراعاة عدم انتشار دخان الحريق من خلال الفتحات في هذه السلالم.



الشكل ٤-٦: **مقاسات السلم المتحرك**



الشكل ٤-٧: **رسم توضيحي لسلالم متحركة**

٤-٦ المصاعد الكهربائية:

٤-٦/١ تركب وتستخدم وتصان المصاعد الكهربائية وفقا للمواصفات القياسية الخليجية «المصاعد الكهربائية للأفراد والبضائع» بجميع أجزائها، والشروط الخاصة التي يشترطها الدفاع المدني.

٤-٦/٢ يمنع قطعيا تحميل المصعد أكثر من الحمولة المقررة.

٤-٦/٣ يجب أن تعود جميع المركبات إلى الطابق الأرضي وتفتح أبوابها، في حالة حدوث حريق.

٤-٦/٤ مصعد الحريق:

٤-٦/٤/١ عندما يزيد ارتفاع المبنى عن (٢٠ متر) يخصص مصعد أو أكثر لخدمة رجال الدفاع المدني.

٤-٦/٤/٢ يجهز مفتاح خاص لمصعد الحريق للسيطرة على المصعد في حالة الحوادث ويحفظ في علبة مقفلة مثبتة على الجدار ذات غطاء زجاجي وعليها إشارة واضحة، و يوضع في مكان مناسب بالطابق الأرضي.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

٤-٦/٤/٣ من الأنسب أن يمد مصعد الحريق بالتيار من مصدر مغاير لمصدر إمداد البناء بالتيار، ليعمل مصعد الحريق حتى مع انقطاع التيار أثناء الحوادث.

٤-٦/٥ بئر المصعد:

٤-٦/٥/١ يبنى بئر المصعد وغرفة المعدات والمحولات من مواد مقاومة للحريق بدرجة لا تقل عن ساعتين.

٤-٦/٥/٢ يجب حماية بئر المصعد من انتقال الحريق أو الدخان رأسيا إلى الطوابق الأخرى.

٤-٦/٥/٣ يجب أن يطل بئر المصعد في الطوابق على فسحة مفصولة عن البناء بجدران وأبواب مانعة لانتشار الحريق تغلق تلقائيا.

٤-٦/٥/٤ يسمح بوجود بئر المصعد في بيت الدرج طالما توفرت متطلبات الوقاية للحماية من الحريق.

٤-٦/٥/٥ يجب أن لا يشكل بئر المصعد جزء من نظام التهوية في البناء.

٤-٦/٥/٦ يجب توفير التهوية الكافية لتصريف الدخان في حالة حدث حريق في بئر المصعد.

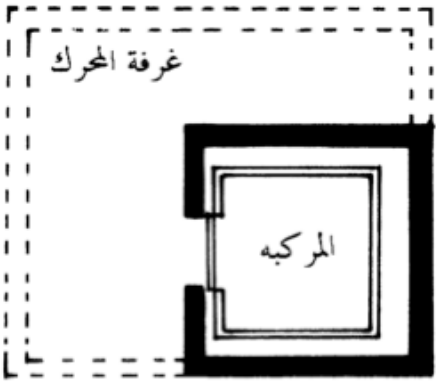
٤-٦/٥/٧ لا يجوز استعمال بئر المصعد في أي أغراض أخرى غير تجهيزات المصعد.

٤-٦/٥/٨ يمنع وجود أي فتحات على بئر المصعد غير الأبواب المخصصة للمصعد.

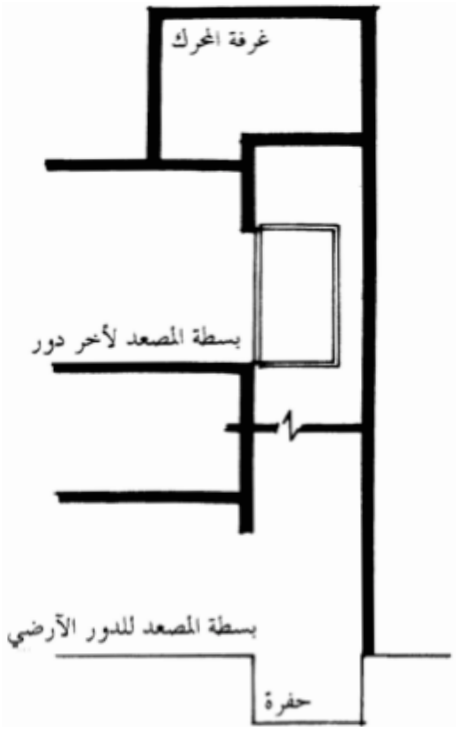
٤-٦/٥/٩ يمنع تكسيه أو طلاء جدران بيت المصعد الداخلية بمواد غير مقاومة للحريق.

٤-٦/٥/١٠ يجب تسليم نسخة من مفتاح الباب الخارجي لبئر المصعد للدفاع المدني.

رسم توضيحي للفراغ الرأسي للمصعد وكبينة المصعد



الشكل ٤-٩: **رسم توضيحي للمركبة (الكابينة)**



الشكل ٤-٨: **قطاع رأسي للمصعد**

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

٤-٦/٦ غرفة محركات المصعد:

٤-٦/٦/١ يجب أن تنشأ غرفة محركات المصعد من مواد غير قابلة للاحتراق وفقا للمواصفات القياسية الخليجية «المصاعد الكهربائية للأفراد والبضائع»

٤-٦/٦/٢ يمنع وجود أي فتحات بين غرفة المحركات وبئر المصعد، عدا الفتحات المخصصة للحبال والتمديدات الضرورية الأخرى.

٤-٦/٦/٣ يجب توفير التهوية والإنارة الكافية لغرفة المحركات.

٤-٦/٦/٤ إذا كان درج البناء لا يصل لمستوى غرفة المحركات، يجب توفير درج ثابت وسليم من مواد غير قابلة للاحتراق.

٤-٦/٦/٥ يجب تركيب حواجز للوقاية من السقوط حول حافة الأسطح أو الفتحات الواقعة في طريق غرفة المحركات.

٤-٦/٦/٦ يجب أن يركب في غرفة المحركات خزانة ذات غطاء زجاجي مسلح لحفظ الأدوات اليدوية لحفظ الأدوات والمعدات اليدوية مثل:

٤-٦/٦/٦/١ يد لتشغيل العجلة (إذا كانت منفصلة عن العجلة).

٤-٦/٦/٦/٢ مفتاح لفك فرامل العجلة.

٤-٦/٦/٦/٣ ملزمة أو مربط لتثبيت الحبال على البكرة.

٤-٦/٦/٦/٤ مفتاح باب بئر المصعد الخارجي.

٤-٦/٦/٦/٥ أية أدوات أو معدات أخرى خاصة بتشغيل والصيانة الخفيفة للمصعد.

٤-٦/٧ مركبة المصعد (الكابينة):

٤-٦/٧/١ يجب أن يكون هيكل المركبة و تكسياتها الداخلية والدهانات من مواد غير قابلة للاحتراق.

٤-٦/٧/٢ يجب تركيب باب داخلي في مركبة مصعد الأفراد بحيث لا تعمل قبل إغلاقه، لمنع انحشار أطراف المستخدمين للمصعد أو ثيابهم بين المركبة وجدار بئر المصعد.

٤-٦/٧/٣ يجب تزويد مركبة مصعد الأفراد في سقفها بفتحة للإنقاذ تكفي لدخول أو خروج شخص واحد، وفقا للمواصفات القياسية الخليجية «المصاعد الكهربائية للأفراد والبضائع».

٤-٦/٧/٤ تجهز المركبة بمروحة للتهوية ملائمة لحجم وسعة المصعد.

٤-٦/٧/٥ يجب تجهيز كابينة مصعد الأفراد بلوحات إرشادية تتضمن:

٤-٦/٧/٥/١ لوحة تدل على عدم السماح للأطفال دون الرابعة عشر باستخدام المصعد دون ما مرافق بالغ.

٤-٦/٧/٥/٢ لوحة تدل على عدم السماح بالتدخين داخل كبينة المصعد.

٤-٦/٧/٥/٣ لوحة تبين الحمولة المقررة للمصعد والحد الأعلى لعدد المستخدمين.

٤-٦/٧/٥/٤ وضع الإشارات المميزة على مفاتيح «ازرة» كابنة المصعد الدالة على نوع الاستخدام.

٤-٦/٧/٥/٥ لوحة توضح اسم الوكيل ورقم هاتفه، والجهة المسئولة عن الصيانة وأرقام هواتفها للطوارئ.

٤-٦/٨ إمداد المصعد بالتيار الكهربائي:

٤-٦/٨/١ يجب أن يسيطر على خطوط التيار الكهربائي التي تغذي المصعد - بالقدرة والإنارة- مفتاح رئيسي خاص «قاطع» (خلاف المفتاح الموجود في غرفة المحركات) عند المفاتيح الرئيسية للبناء «القواطع الكهربائية الرئيسية للبناء».

٤-٦/٨/٢ ترتبط خطوط التيار الكهربائي للمصعد بدائرة خاصة لا تتصل بها أي خدمات أخرى غير المصعد.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

٤-٦/٨/٣ يجب وضع إشارة خاصة لتوضيح المفاتيح الكهربائية الخاصة بالمصعد.

٤-٦/٩ الصيانة والتفتيش الدوري على المصاعد:

٤-٦/٩/١ بعد تركيب المصعد يجب فحصه والموافقة عليه من قبل جهة فحص وتفتيش فنية متخصصة معتمدة من الدفاع المدني، كما نصت على ذلك المواصفات الخليجية.

٤-٦/٩/٢ يجب أن يخضع كل مصعد لخدمة منتظمة تغطي أعمال الصيانة الدورية من قبل جهة ذات خبرة في أعمال صيانة المصاعد ومعتمدة من جهات الاختصاص كالدفاع المدني.

٤-٦/٩/٣ يحفظ سجل بأعمال الصيانة الدورية وإصلاح الأعطال وتواريخها ويحفظ في غرفة محركات المصعد.

٤-٦/٩/٤ الجهة المسئولة عن أعمال الصيانة الدورية مسئولة أيضا عن تلبية طلبات الأعطال التي تحدث في المصعد، وأن تكون خدمتها متوفرة على مدار (٢٤ ساعة).

٤-٦/٩/٥ يجب على الجهة المسئولة عن الصيانة الدورية والجهة المسئولة عن التفتيش تبليغ الجهة الرسمية المسئولة فورا في الحالات التالية:

٤-٦/٩/٥/١ عندما يبرم أو يلغى عقد صيانة المصعد.

٤-٦/٩/٥/٢ عندما يلاحظ المفتش أي عطل يؤثر على سلامة مستخدمي المصعد.

٤-٦/٩/٥/٣ عندما يمتع صاحب البناء عن تنفيذ أعمال الصيانة المطلوبة.

٤-٦/٩/٦ الدفاع المدني هو المرجع للبت في الخلافات التي قد تنجم بين الأطراف المعنية أو المخالفات لهذه المتطلبات.

٤-٦/٩/٧ يجب على صاحب البناء أن يتخذ الإجراءات الكفيلة بالمحافظة على سلامة المصعد.

٤-٦/٩/٨ يجب أن يدرب شخص مسئول مثل حارس البناء أو عامل المصعد على تشغيل المصعد في الأحوال العادية، وعلى كيفية التصرف عند الحوادث والأعطال وإبلاغ جهة الصيانة المختصة والاتصال بالدفاع المدني عند رفضهم تلبية طلب الصيانة.

٤-٧ خزانات الوقود السائل:

٤-٧/١ يفضل أن يكون خزان الوقود السائل مدفونا تحت الأرض وإذا تعذر ذلك يجب أن يوضع في غرفة مستقلة من البناء تتوفر فيها متطلبات الحماية من الحريق في غرفة خزان الوقود السائل.

٤-٧/٢ يجب أن يكون خزان الوقود مدفونا تحت الأرض وإذا تعذر ذلك يجب أن يوضع في غرفة مستقلة من البناء تتوفر فيها شروط غرفة خزان الوقود السائل من هذه الشروط.

٤-٧/٣ يجب أن يكون التصميم وأنابيب التوصيل لمعدات حرق الوقود والزيت بصورة عامة طبقا للمواصفات المعتمدة بدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية.

٤-٧/٤ يشترط في صنع الخزان أن يكون مثبتا ومحكما لا يسمح بالتسرب أو الرشح.

٤-٧/٥ يشترط في أنابيب توصيل الوقود السائل أن تكون مصنوعة من أنابيب متينة الصنع محكمة التوصيل لا تسمح بالتسريب.

٤-٧/٦ تزود شبكة توصيل الوقود السائل بالصمامات اللازمة للإغلاق في أماكن مناسبة بحيث تكون متيسرة وموضحة بإشارات مميزة وأهمها:

٤-٧/٦/١ صمام إغلاق رئيسي في بداية الخط عند الخزان.

٤-٧/٦/٢ صمام إغلاق رئيسي عند جهاز إشعال الوقود.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

٤-٦/٧/٣ صمام تلقائي يعمل بتأثير الحرارة يتم تركيبه خارج غرفة جهاز إشعال الوقود وذلك بغية وقف تغذية الوقود لجهاز الإشعال عند نشوب الحريق، والذي يعمل بواسطة وصلة منصهرة أو أية وسيلة ملائمة أخرى، و بالإضافة إلى ذلك يجب توفير وسيلة غلق أخرى يدوية لاستخدامها في حالة تعطل الصمام التلقائي.

٤-٧/٧ يتوفر في تصميم جهاز إشعال الوقود وسائل الوقاية من الحريق عند تشغيله.

٤-٨/٧ يجب عدم إنشاء التمديدات أو مرورها بالقرب من أي مصدر للحرارة.

٤-٨ غرفة خزان الوقود السائل:

٤-١/٨ يحفظ الخزان الثابت للوقود في غرفة خاصة منشأة من مواد مقاومة للحريق ذات مقاومة لا تقل عن أربع ساعات ويفضل أن يكون الخزان مدفونا تحت الأرض.

٤-٢/٨ تؤمن التهوية الطبيعية الكافية لغرفة خزان الوقود السائل في المستويين العلوي والسفلي من الغرفة بحيث تطرد الأبخرة خارج البناء.

٤-٣/٨ يفضل أن تكون الغرفة مقابل الجدار الخارجي للبناء.

٤-٤/٨ تكون غرفة خزان الوقود بعيدة عن غرفة المرجل لمنع انتقال الحرارة إليها.

٤-٥/٨ تكون التمديدات الكهربائية من النوع الخاص المانع للهب.

٤-٦/٨ يكون باب الغرفة من النوع المقاوم للحريق لمدة لا تقل عن أربع ساعات ويغلق تلقائيا مع تثبيت إشارة مميزة عليه.

٤-٧/٨ تبنى عتبة على الباب بارتفاع مناسب لتشكل مع الجدران حوضا يكفي لحجز كمية السائل المخزونة مع زيادة ١٠٪.

٤-٩ خزان الوقود الغازي:

٤-١/٩ تكون تمديدات وتخزين وإشعال الوقود الغازي مطابقة بصورة عامة للمواصفات والشروط الخاصة بنظام الغاز المركزي، ومتطلبات الدفاع المدني.

٤-٢/٩ تصبغ التمديدات وأنابيب التزويد بالغاز باللون الأصفر.

٤-٣/٩ تزود شبكة تمديدات الوقود الغازي بصمام إغلاق رئيسي يكون خارج البناء إذا كان المصدر من خطوط الغاز الرئيسية في المدينة، وعند بداية الخط إذا كان المصدر اسطوانات الغاز العادية.

٤-٤/٩ تزود شبكة أنابيب الغاز بصمامات غلق فرعية عند بداية ونهاية كل وصلة مرنة في المبنى.

٤-٥/٩ يجب تركيب وتزويد أماكن استخدام الوقود الغازي بأجهزة استشعار أبخرة الوقود السائل والغازات.

٤-٦/٩ يجب أن تكون صمامات الإغلاق الرئيسية والفرعية في مكان واضح متيسر الوصول إليه ويخضع لموافقة الدفاع المدني كما تزود بعلامات مميزة واضحة.

٤-٧/٩ يجب عدم إنشاء أو مرور أنابيب الغاز بالقرب من أي مصدر للحرارة.

٤-١٠ مداخن تصريف أبخرة الطبخ أو التدفئة:

٤-١/١٠ يجب تجهيز الأفران والمواقد وما يماثلها من معدات الطبخ والتدفئة بمخارج للدخان تؤدي إلى الهواء الخارجي.

٤-٢/١٠ يجب أن تكون المداخن من مواد غير قابلة للاحتراق وذات مقاومة كافية للحريق.

٤-٣/١٠ إذا كان موقع المدخنة داخل البناء فيجب أن يكون السطح الداخلي معداً لتسهيل عملية إزالة الكربون المتراكم وأية ترسبات أخرى.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

٤/١٠-٤ إذا كانت المدخنة من الصفائح المعدنية فيجب أن يكون سمكها كافٍ، وتثبت وصلات المدخنة بإحكام مع وجوب تثبيتها بالجدران المحيطة بأسلاك شد متينة.

٥/١٠-٤ تجهز المدخنة بفتحات للتنظيف والتفتيش بمقاسات مناسبة حسب طبيعة المكان وخاصة عند المنحنيات (الأكواع).

٦/١٠-٤ ترتفع المدخنة متراً واحداً من أعلى نقطة في البناء وثلاثة أمتار فوق أعلى نقطة من الأبنية المحيطة وذلك ضمن حدود دائرة نصف قطرها (٢٣) متراً.

٧/١٠-٤ يجب أن لا تتصل المدخنة أو تقترب من مواد قابلة للاحتراق.

١١-٤ التهوية وتصريف الدخان:

١/١١-٤ يراعي في تصميم التهوية وتصريف الدخان – وجهة نظر الوقاية من الحريق – في النواحي التالـــية:

١/١/١١-٤ تهوية لتصريف الدخان بغية سلامة الأشخاص وحماية المبنى.

٢/١/١١-٤ تهوية لتصريف الدخان بغية مساعدة رجال الدفاع المدني للسيطرة على الحريق.

٣/١/١١-٤ تهوية لطرد الأبخرة والغازات والمساحيق القابلة للاشتعال.

٢/١١-٤ التهوية لسلامة الأشخاص: يجب تأمين التهوية الكافية في طريق الخروج وفي أي جزء من البناء قد يجتمع فيه الأشخاص.

٣/١١-٤ التهوية الخاصة بالسيطرة على الحريق: يجب تأمين التهوية الكافية لطرد الأبخرة أو الغازات أو المساحيق القابلة للاشتعال حتى لاتصل نسبة تركيزها في الهواء إلى درجة الاشتعال أو الانفجار ووسائل هذه التهوية كما يلي:

١/٣/١١-٤ الضخ أو التزود بوسائل التهوية الموضعية في الأماكن المختلفة التي تستعمل لتخزين أو لتشغيل أجهزة إشعال السوائل أو الغازات المشتعلة.

٢/٣/١١-٤ الضخ أو التزود بوسائل التهوية الموضوعية للمعدات الميكانيكية و الأبخرة كما تفرضها الشروط الوقائية الخاصة بها.

٣/٣/١١-٤ التهوية الميكانيكية عندما تكون التهوية الطبيعية غير كافية أو غير فعالة.

٤/١١-٤ يجب أن تكون عملية التهوية الطبيعية أو الميكانيكية متكاملة بحيث تؤمن الفعالية المطلوبة لتجديد هواء المكان خلال مدة معينة وقياسية تتوقف على حجم المكان ونوع الاستعمال والمحتويات وطبقا للشروط الوقائية من الحرائق وعلى المهندس المختص أن يقدم دراسة عندما يطلب منه ذلك.

٥/١١-٤ يجب توفير تهوية طبيعية أو ميكانيكية في جميع المباني.

٦/١١-٤ تتم التهوية بواسطة فتحات في أعلى السقف تظل مفتوحة بصورة دائمة وإذا استوجبت الضرورة إغلاقها فإنها تجهز لتكون قابلة للفتح عند نشوب الحريق بإحدى الوسائل التالية أو أي وسيلة أخرى يوافق عليها الدفاع المدني.

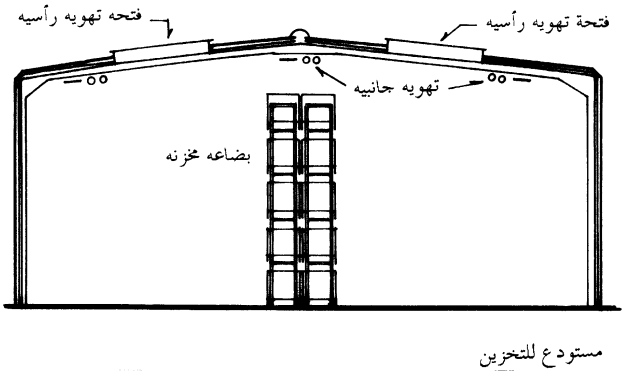
١/٦/١١-٤ تلقائيا: بواسطة وصلة قابلة للانصهار أو نظام الإنذار.

٢/٦/١١-٤ يدويا: بواسطة وسيلة يدوية سهلة توضع على ارتفاع مناسب من مستوى الأرض في موقع متيسر الوصول إليه وتخضع لموافقة الدفاع المدني.

٣/٦/١١-٤ تغطية الفتحات: بألواح من مادة سريعة الانصهار بواسطة الحرارة الناتجة من الحريق في حالات خاصة يحددها الدفاع المدني.

٤/٦/١١-٤ يتوقف حساب نظام التهوية حسب الأنظمة العالمية وشروط الدفاع المدني.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني



الشكل ٤-١٠

٤-١٢ متطلبات الحماية من الحريق للنظام المركزي لغاز الوقود المسال المستخدم في المباني:

يقصد بتمديدات الغاز على أنها التمديدات من خزان أو من اسطوانة أو من عداد محطة غاز صغيرة لمواقع المستهلك، الجهاز المزود من خزان تتم تعبئته في الموقع نفسه بواسطة صهريج (تنكر) بعكس ما هو معمول به بالنسبة لاسطوانات الغاز المحمولة التي تنقل كل مرة لغرض التعبئة.

٤-١/١٢ تقدير حجم خزان غاز الوقود المركزي:

٤-١/١/١٢ يتم تقدير حجم الخزان حسب أعلى سحب للغاز في الساعة وكمية المخزون المطلوبة وكذلك مساحة الموقع الذي سيتم فيه وضع الخزان حسب شروط الأمان والسلامة.

$$\text{حجم الخزان باللترات} = \frac{\text{كمية الاستهلاك بالأرطال في الشهر} \times 1,5}{1,272 \times 0,7}$$

حيث (٧٠) ٪ من الحجم المستعمل للخزان = ٠,٧

(الحد الأقصى للاستعمال ٨٥٪ من حجم الخزان)

ملاحظة: واحد لتر من الغاز البترولي المسال = ١,٢٧٢ رطل.

٤-٢/١٢ اختيار حجم خزان غاز الوقود المركزي:

٤-١/٢/١٢ يتم اختيار حجم الخزان حسب ما تم تقديره ومقارنة بالأحجام المصنوعة والتي تتراوح أحجامها ما بين (٣٨٠ إلى ٤,٨٨٠ لتر) للمشاريع السكنية وحتى (١٥,٠٠٠ لتر) للمشاريع التجارية. يفضل أن يكون حجم الخزان كافيا لفترة (٦ أسابيع) شهر ونصف، حتى تؤمن إمدادات الغاز بدون انقطاع على المستهلك.

٤-٣/١٢ مواصفات خزان غاز الوقود المركزي وتجهيزاته:

٤-١/٣/١٢ يجب أن يصنع الخزان حسب المواصفات القياسية الخليجية أو الدولية. يزود الخزان بتجهيزات مركبة عليه وساحة تسمح بتعبئته واستعماله بكل أمان، وهذه التجهيزات تكون تحت غطاء مغلق إذا كان الخزان في موقع بدون سياج.

٤-٢/٣/١٢ ويحتوي خزان غاز الوقود المركزي على التجهيزات الآتية:

٤-١/٢/٣/١٢ ساعة منسوب الغاز.

٤-٢/٢/٣/١٢ صمام صغير عبر نقب (١,٥ ملم أو أقل) لمراقبة أعلى منسوب عند التعبئة.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

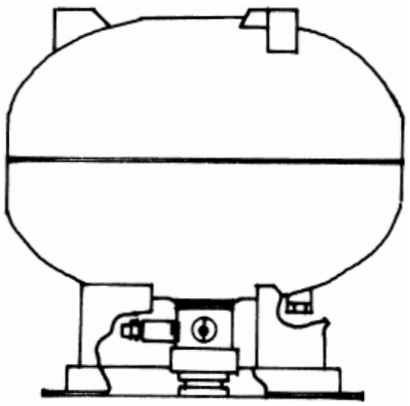
٤-١٢/٣/٢/٣ صمامات الإقفال على الخطوط المتصلة بالخزان، خط التعبئة وخط الاستعمال مع إضافة صمام مراقبة السحب على خط الغاز السائل.

٤-١٢/٣/٢/٤ صمام التنفيس ويكون داخلي أو خارجي على أن يتم التنفيس بواقع متر مكعب من الغاز في الدقيقة.

٤-١٢/٣/٢/٥ صمام مراقبة على خط التعبئة إذا كانت نقطة التعبئة فوق سطح الخزان أما إذا كانت نقطة التعبئة في نهاية خط مربوط بالخزان فيجب أن يوضع كذلك صمام مراقبة ثاني عند نهاية الخط.

٤-١٢/٣/٢/٦ ساعة منسوب الغاز تتيح للمستهلك معرفة النسبة المئوية لمنسوب الغاز السائل.

٤-١٢/٣/٢/٧ منظم الضغط الدرجة الأولى على خط الاستعمال يمد الغاز بالضغط المناسب للمستهلك، كما يوجد صمام للقفل بين الخزان ومنظم الضغط يفصل الخزان عند الحاجة وهذا الصمام له مفتاح أحمر اللون.



الشكل ٤-١١: **رسم توضيحي لخزان غاز**

٤-١٢/٤ اختيار موقع خزان غاز الوقود المركزي:

٤-١٢/٤/١ في كل الحالات يجب أن لا يحيط بالخزان أي شيء على بعد (٦٠ سم).

٤-١٢/٤/٢ يجب أن تبعد أي فتحة في أي بناية عن جدار الخزان بمسافة لا تقل عن (١,٥ متر).

٤-١٢/٤/٣ يجب أن لا تقل المسافة عن متر ونصف من جدار الخزان إلى خط نهاية الملكية ويجوز أن تكون هذه المسافة (٦٠ سم) إذا كان هناك جدار عند خط نهاية الملكية.

٤-١٢/٤/٤ يجب أن لا تقل المسافة عن (٣ متر) من جدار الخزان إلى نقطة وجود مواد قابلة للاشتعال.

٤-١٢/٤/٥ يجب أن لا تقل المسافة عن (٣ متر) من جدار الخزان إلى نقطة الإشعال.

٤-١٢/٤/٦ يجب أن لا تقل المسافة عن (١,٥ متر) من جدار الخزان إلى طريق عمومي مع المحافظة على مسافة لا تقل عن (٣ متر) من تجهيزات الخزان.

٤-١٢/٤/٧ يجب أن لا تقل المسافة عن (٣ متر) من تجهيزات الخزان إلى المعدات الكهربائية إذا كانت من الصنف الغير مقبول استعماله في وسط قابل للاشتعال.

٤-١٢/٤/٨ يجب أن لا تقل المسافة عن (٣ متر) من تجهيزات الخزان إلى الفتحات الأرضية الغير محمية.

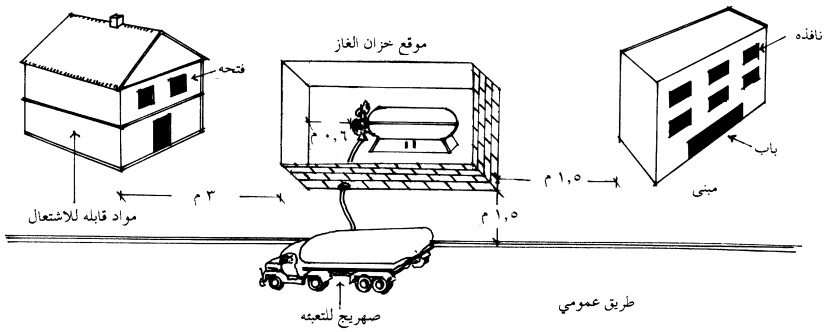
٤-١٢/٤/٩ يجب أن لا تقل المسافة عن (١,٥ متر) من جدار الخزان إلى الصهريج عند التعبئة.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

٤-١٢/٤/١٠ يجب أن لا تقل المسافة عن (٦٠ سم) فاصلة بين الخزانات.

٤-١٢/٤/١١ يجوز للدفاع المدني عند الترخيص بالبناء أو التشغيل أن يطلب البدائل الوقائية المناسبة في اختيار موقع خزان غاز الوقود المركزي.

الشكل ٤-١٢



٤-١٢/٥ سياج خزان غاز الوقود المركزي:

٤-١٢/٥/١ لا يسمح ببناء أكثر من جدارين وان يكون طول الجدار مناسب حتى تكون المسافة الأفقية لأي تسرب ممكن للغاز لا تقل عن طول المسافات المذكورة سابقا.

٤-١٢/٦ متطلبات الوقاية عند استخدام اسطوانات (الغاز المسال المحمولة) في النظام المركزي:

٤-١٢/٦/١ يجب أن تكون المحطة مكونة من اسطوانتين عبر منظم محول (Regulator Change over) أما إذا كانت المحطة لتزويد استعمالات متعددة فيجب أن يكون عدد الاسطوانات لا يقل عن أربعة من الحجم الكبير مع اختيار المنظم المحول ذو الحجم المناسب. والأكثر استعمالا من الأسطوانات هي سعة (١٠٠ رطل) وسعة (٥٠ رطل) وسعة (٢٥ رطل) بالنسبة لتشغيل الطباخات العادية.

-١٢/٧ تخزين اسطوانات الغاز المسال المحمولة:

٤-١٢/٧/١ يجب وضع الاسطوانات عموديا وأن تكون ثابتة حتى لا تتطلب حماية أخرى كما يجب أن لا تقل المسافة عن (واحد متر) بين الاسطوانة وأي فتحة في البناية وأن تكون رؤوس الاسطوانات والمنظم أقل ارتفاعا من خط النوافذ بمقدار (٣٠ سم).

٤-١٢/٨ منظم اسطوانات الغاز المسال المحمولة:

٤-١٢/٨/١ المنظم المحول المتصل بالاسطوانات بخراطيم خاصة، يخفض الضغط إلى ٣٧ ملي بار إذا كانت قوة المنظم (٤ كجم/الساعة) في مرحلة واحدة.

أو إلى ١,٥ بار إذا كان المنظم أكبر حجما حتى (٤٠ كجم/الساعة) ثم على المنظم في المرحلة الثانية أن يخفض الضغط إلى (٣٧ ملي بار).

٤-١٢/٨/٢ عندما تفرغ اسطوانات الجهة المستخدمة يقوم المنظم المحول بالسحب من الاسطوانات الاحتياطية وعزل الاسطوانات الفارغة.

٤-١٢/٩ التزود بالغاز البترولي المسال عن طريق شبكة مركزية:

٤-١٢/٩/١ لتزويد مَقَرَين أو أكثر من خزان واحد يتم تركيب عداد مع (المنظم الثاني للضغط) في كل نقطة استهلاك. يوزع الغاز إلى نقطة الاستهلاك بضغط (١,٥ بار) بواسطة تنظيم الضغط الأول الذي يبدأ مباشرة بعد الخزان. كما يزود كل مقر بمنظم ثاني للضغط والذي يحتوي على عدة أجهزة سلامة.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

٤-١٢/٩/٢ من صفات المنظم الثاني للضغط هو أنه يوفر السلامة داخل البناية بمراقبة السحب وضغط الغاز فهو يلعب دور صمام المراقبة الذي يقفل الغاز تلقائيا كلما تغير الضغط عن مستواه العادي، وفي حالة إخلاله بأداء عمله يعاد تشغيله بإشراف فني متخصص حتى يتحقق من سلامة التمديدات.

٤-١٢/١٠ متطلبات الوقاية في أنابيب توصيل الغاز البترولي المسال (التمديدات):

٤-١٢/١٠/١ المواد:

٤-١٢/١٠/١/١ يشترط أن تكون الأنابيب من الصنف الجيد من الحديد أو النحاس للتوصيل تحت الضغط المتوسط (ضغط التشغيل ٤ بار) وأن تكون صناعتها حسب المواصفات المعترف بها والمصنوعة طبقا للمواصفات الدولية (I.S.O).

٤-١٢/١٠/١/٢ يكون التوزيع في أنابيب نحاسية أو حديدية ويكون الاختيار حسب الحجم وذلك للضغط الخفيف (٢٨ ، ٣٧ أو ٥٠ ملي بار ضغط التشغيل) . فمثلا إذا أردنا تركيب تمديدات قصيرة للغاز (تحتوي على طباخات) فالاختيار المناسب أن تكون الأنابيب نحاسية قياس ٣/٨ أو ١/٢ بوصة مصنوعة حسب مواصفات (BS 2871).

٤-١٢/١٠/١/٣ كما يجوز تركيب الأنابيب النحاسية المستعملة للماء حسب مواصفات (BS 2871) وذلك للتمديدات الداخلية بالضغط الخفيف.

٤-١٢/١٠/١/٤ يجوز أيضا استعمال أنابيب الحديد المجلفن للتمديدات الداخلية بالضغط الخفيف للمشاريع الصناعية والتجارية وكذلك المنزلية.

٤-١٢/١٠/٢ متطلبات الوقاية لأنابيب توصيل الغاز البترولي المسال:

٤-١٢/١٠/٢/١ يكون تركيب الخطوط الداخلية ظاهرة على مستوى مرتفع أو منخفض أو معلقة بالسقف أو تحت الأرضية.

٤-١٢/١٠/٢/٢ يجوز تركيب الأنابيب في مجاري جاهزة في الأرضية ويجب أن تكون محمية من التآكل بالشريط الواقي.

٤-١٢/١٠/٢/٣ يسمح كذلك أن تكون الأنابيب مشدودة في الحائط الخارجي للبناية على مستوى عال أو منخفض حتى نقطة الاستهلاك.

٤-١٢/١٠/٢/٤ في حالة اجتياز الحائط وخاصة الحائط المضاعف يجب أن يمر الأنبوب مستقيما عبر أنبوب واقي أكبر حجما وبقدر عرض الحائط وبدون أن يكون هناك أي لحام ويتم تركيب أنبوب الغاز داخل الأنبوب الواقي بطريقة تؤمن عدم مرور الغاز من الأنبوب الأول إلى الثاني أو من الأخير إلى الحائط أو الأرضية ويملأ الفراغ بين الأنبوبين بمادة رخوة وحاجز عند الأطراف.

٤-١٢/١٠/٢/٥ مهما كانت طريقة مرور أنبوب الغاز يجب أن يكون مشدوداً بدقة وموثوقاً بالحائط.

٤-١٢/١٠/٢/٦ في حالة وضع أنبوب الغاز مباشرة في خندق فيجب أن لا يقل عمقه الممهد والخالي من الحصى عن (٥٠ سم) حتى لا يفسد الأنبوب.

٤-١٢/١٠/٣ متطلبات الوقاية في اختيار موضع أنابيب توصيل الغاز البترولي المسال:

٤-١٢/١٠/٣/١ إذا كانت أنابيب توصيل الغاز البترولي المسال تحت الأرض يجب أن لا تقل المسافة التي تفصل أنبوب الغاز عن خطوط الخدمات الأخرى عن الآتي:

٤-١٢/١٠/٣/١/١ ٣٠ سم عن خطوط البترول والماء والتصريف الصحي.

٤-١٢/١٠/٣/١/٢ ٢٠ سم عن الكابلات الكهربائية.

٤-١٢/١٠/٣/١/٣ ١٠ سم عن أي خطوط أخرى.

٤-١٢/١٠/٣/٢ يجب وضع شريط أو شبك تحذيري فوق أنبوب الغاز.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

٤-١٢/١٠/٣/٣ إذا كانت أنابيب توصيل الغاز البترولي المسال ظاهرة يجب أن لا تقل المسافة التي تفصل أنبوب الغاز عن خطوط الخدمات الأخرى عن الآتي:

٤-١٢/١٠/٣/١ ٣ سم إذا كان موازياً لخط كهربائي أو خط بخار أو ماء ساخن ... الخ.

٤-١٢/٩/٣/٢ ١ سم إذا كان مقاطعا لخط كهربائي أو خط بخار أو ماء ساخن ... الخ.

٤-١٢/١٠/٣/٣ وفي حالة دفن الأنبوب في الأرضية أو في الجدار يجب أن لا يقل بعد الأنبوب عن السطح النهائي (العمق) عن (١ سم).

٤-١٢/١٠/٤ متطلبات الوقاية في توصيل المواقد بأنابيب توصيل الغاز البترولي المسال:

٤-١٢/١٠/٤/١ يتم توصيل المواقد بأنابيب من نحاس أو حديد مع وضع صامولة لتسهيل عملية الفك والربط في المستقبل.

٤-١٢/١٠/٤/٢ يسمح باستعمال الخراطيم المطاطية بعد المنظم الثاني للضغط المنخفض بشرط أن لا يزيد طول الخرطوم عن ستة أقدام (١٨٠ سم).

٤-١٢/١٠/٤/٣ يجب أن يوضع صمام لكل جهاز غاز ويكون قريبا منه حتى يتيسر عزله وفصله دون أن يقطع الغاز على الأجهزة الأخرى. ويخضع هذا الصمام للمواصفات المعترف بها حتى يكون صالحا للاستعمال في خطوط الغاز المسال.

٤-١٢/١١ احتياطات وقائية عامة للحماية من الحريق لنظام الغاز البترولي المسال المركزي:

٤-١٢/١١/١ يجب إشعار الدفاع المدني بوسائل الاحتياط ضد الحريق في مرحلة تصميم المشروع وفي مراحل التنفيذ وقبل التشغيل.

٤-١٢/١١/٢ يجب أن تكون كل تمديدات جهاز الغاز المركزي مجربة بالضغط المناسب حتى يتم التأكد على أنها بكامل الدقة وخالية من العيوب والنواقص وذلك قبل تشغيلها بالغاز.

٤-١٢/١١/٣ توفير نظم الإنذار والإطفاء الملائمة لغاز البترول المسال، ووضعها في أماكن إستراتيجية وقريبة من محطة الغاز.

٤-١٢/١١/٤ وضع لافتات تحذيرية من أجل السلامة في المنطقة حول الخزان مثل / ممنوع التدخين، وعبارات تفيد وجود خزان للغاز، ومناطق لا تحتمل وجود مواد ملتهبة وخلافه.

٤-١٢/١١/٥ يجب أن تجهز المطابخ الداخلية بأجهزة إنذار تسرب الغاز، وهذه الأجهزة تقطع مد الغاز تلقائيا في حالة تسرب الغاز.

الباب العاشر

اشتراطات وزارة الداخلية - الإدارة العامة للدفاع المدني

الجزء الخامس

المتطلبات الوقائية العامة للحماية من الحريق في مباني التجمعات

قائمة المحتويات

الرمز	المواضيـــع	الصفحة
٥-١	**مباني التجمعات**	**٥٦٩**
٥-٢	**خطورة الحريق**	**٥٦٩**
٥-٣	**المتطلبات الإنشائية**	**٥٦٩**
٥-٤	**الاستعمال المختلط**	**٥٦٩**
٥-٥	**السيطرة على انتشار الحريق**	**٥٦٩**
٥-٥/١	الانتشـار الأفقي	٥٦٩
٥-٥/٢	الانتشـار الرأسـي	٥٦٩
٥-٥/٣	الانتشـار الخارجي	٥٦٩
٥-٥/٤	وصول آليات الدفاع المدني	٥٦٩
٥-٦	**سبل الهروب**	**٥٧٠**
٥-٦/٢	الطاقة الاستيعابية	٥٧٠
٥-٦/٣	السـعة	٥٧٠
٥-٦/٤	مسـافة الانتقال	٥٧٠
٥-٦/٥	المسـافة المباشرة	٥٧٠
٥-٦/٦	الممرات	٥٧٠
٥-٦/٧	المخارج	٥٧٠
٥-٦/٨	الدرج	٥٧١
٥-٦/٩	المخرج النهائي	٥٧١

قائمة المحتويات

٥-٧	معدات الإنذار ومكافحة الحريق	٥٧١
٥-٨	الخدمات الهندسية	٥٧٣
٥-٩	شروط وقائية خاصة «دور السينما والمسرح»	٥٧٤

فهرس الجداول

رقم الجدول	اسم الجدول	الصفحة
٥-١	عدد المخارج بالنسبة لقاعات الجمهور في السينما والمسرح	٥٧١
٥-٢	معدات مكافحة الحريق لمباني التجمعات حسب الفئة والارتفاع والتصنيف الإنشائي	٥٧٢
٥-٣	متطلبات مرشات مياه مكافحة الحريق لمباني التجمعات حسب الفئة والارتفاع والتصنيف الإنشائي.	٥٧٣
٥-٤	الخدمات الهندسية الخاصة بالوقاية من الحريق في مباني التجمعات	٥٧٣

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

الباب الخامس

الشروط الوقائية للحماية من الحريق في مباني التجمعات

٥-١ مباني التجمعات:

هي المباني أو أجزائها المخصصة لتجمع (٥٠) شخصا فأكثر لغرض الترفيه أو الثقافة أو الرياضة أو العرض مثل:

دور العبادة	المحاكم
قاعات المحاضرات	صالات الاجتماعات
صالات العرض	صالات البنوك
المتاحف و دور المسرح	المكتبات الكبرى
النوادي الرياضية	الملاعب المغطاة

٥-١/١ تنقسم مباني التجمعات من حيث الاستيعاب إلى فئات كالتالي:

٥-١/١/١ **الفئة** (أ) مباني تضم أكثر من ١٠٠٠ شخص.

٥-١/١/٢ **الفئة** (ب) مباني تضم من ٣٠٠ - ١٠٠٠ شخص.

٥-١/١/٣ **الفئة** (ج) مباني تضم من ٥٠ - ٢٩٩ شخص.

٥-٢ خطورة الحريق: تصنف خطورة الحريق في مباني التجمعات باعتبارها خطورة خفيفة.

٥-٣ المتطلبات الإنشائية:

٥-٣/١ يجب تطبيق شروط الباب الأول لتوفير سلامة الهيكل الإنشائي من أخطار الحريق.

٥-٣/٢ تحدد صلاحية المباني من الناحية الإنشائية لاستعمالها في أغراض التجمعات بناء على جدول رقم ١-٢ «تصنيف المباني من حيث مقاومتها للحريق».

٥-٤ الاستعمال المختلط:

٥-٤/١ في حالة استعمال مباني التجمع لأغراض أخرى، أو في حالة كون التجمع جزءا من المباني ذات استعمال آخر، يجب الفصل في ما بينهم ليصبح كل جزء قطاع حريق مستقل تتوفر له سبل هروب مستقلة.

٥-٤/٢ لا يجوز أن تكون المباني أو أجزاؤها من الفئة (أ) مختلطة مع أي نوع آخر من الاستعمال، باستثناء الاستعمالات الملحقة والمرتبطة بطبيعة استعمال التجمع مثل المطعم و الكافتريا وغيرها. وفي ما عدا ذلك تدرس كل حالة على حدة ويقرر الدفاع المدني ما يراه مناسباً حسب الأحوال.

٥-٥ السيطرة على انتشار الحريق: يجب تطبيق شروط الباب الأول إضافة لهذه الشروط.

٥-٥/١ **الانتشار الأفقي:** يجب أن لا يزيد حجم قطاع الحريق عن (٧٠٠٠م٣).

٥-٥/١/١ يفصل بين الأقسام المختلفة في مبنى التجمع، ويعتبر كل منها قطاع حريق مستقل، مثل قاعة الجمهور والمسرح وردهة الانتظار وغرف الملابس وغرف الممثلين والديكورات كما تفصل أماكن الاستعمال المختلط.

٥-٥/٢ **الانتشار الرأسي:** يعتبر كل طابق قطاع حريق مستقل. في حالة وجود فراغ أوسط (Atrium) تطبق الشروط الخاصة به.

٥-٥/٣ **الانتشار الخارجي:** تطبق شروط الباب الأول بشأن المسافة بين المباني والجدران الخارجية.

٥-٥/٤ **وصول آليات الدفاع المدني:** يجب أن يتيسر وصول آليات ومعدات الدفاع المدني لمباني التجمعات.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

٥-٤/٥-١ يجب توفير شارع أو طريق يصل حول مباني التجمعات بحيث يتوفر طريق أو شارع لوصول آليات الدفاع المدني إلى واجهتين من المبنى على الأقل، يطل المدخل الرئيسي للمبنى علي أحد الواجهتين.

٥-٤/٥-٢ يجب توفير مواقف مخصصة لآليات ومركبات الدفاع المدني حول المبنى وفقاً لشروط الفصل الخاص بتنظيم الموقع.

٥-٦ سبل الهروب (مخارج الطوارئ):

٥-٦/٥-١ يجب تطبيق الشروط العامة لسبل الهروب (مخارج الطوارئ) إضافة لهذه الشروط.

٥-٦/١/٥-١ يجب أن تكون سبل الهروب من قاعة التجمع مستقلة عن بقية الأقسام في المباني فئة (أ) و (ب) مثل المسرح وغرف الممثلين والمخازن والورش وغيرها، والتي يجب أن يكون لها سبل هروب مستقلة تؤدي إلى الخارج مباشرة.

٥-٦/١/٥-٢ يجب أن تكون سبل الهروب جميعها محمية من الحريق باعتبارها (قطاع حريق) منشأة من مواد غير قابلة للاحتراق لا تقل مقاومتها عن ساعة واحدة، وأبواب مانعة للحريق لمدة ساعة واحدة تغلق تلقائياً.

٥-٦/١/٥-٣ في جميع مباني الفئة (أ) و (ب) يجب أن يكون الوصول إلى المخرج أو الدرج من خلال فسحة محمية من الحريق وفقاً للشروط.

٥-٦/٥-٢ **الطاقة الاستيعابية (الاستيعاب):** يقدر الاستيعاب وفقاً لما جاء في باب سبل الهروب (مخارج الطوارئ) جدول ٣-٤، ويؤخذ بعدد المقاعد إذا كانت ثابتة، أما الاستعمالات الأخرى إذا كانت مستقلة كالمطاعم وغيرها، فيحسب كل استعمال بمفرده.

٥-٦/٥-٣ **السعة:** يحسب قياس عرض سبل الهروب على أساس عدد الأشخاص الذين يستخدمونها كما جاء في باب سبل الهروب (مخارج الطوارئ).

٥-٦/٥-٤ **مسافة الانتقال:** يجب أن لا تزيد مسافة الانتقال من أية نقطة للوصول إلى المخرج النهائي أو إلى الدرج المحمي عن الأرقام المذكورة في ما يلي:

٥-٦/٤/٥-١ مسافة الانتقال من أية نقطة إلى المخرج أو الدرج المحمي في القاعة ذات المقاعد الوثيرة (٢٠ متر).

٥-٦/٤/٥-٢ مسافة الانتقال من أية نقطة إلى المخرج أو الدرج المحمي في القاعة ذات المقاعد نوع عادي (١٥ متر).

٥-٦/٤/٥-٣ مسافة الانتقال من أية نقطة إلى المخرج أو الدرج المحمي في القاعة متعددة الأغراض المفتوحة (٣٠ متر).

٥-٦/٥-٥ **المسافة المباشرة** من أية نقطة إلى المخرج أو الدرج المحمي في القاعات الصغيرة (١٥ متر) بشرط أن لا يزيد استيعابها عن (٣٠) شخصاً.

٥-٦/٥/٥-١ المسافة المباشرة من أية نقطة إلى المخرج أو الدرج المحمي في الغرف أو الأقسام الملحقة بالمسرح (٧,٥ متر).

٥-٦/٥/٥-٢ القاعات الكبيرة المتعددة الأغراض المفتوحة دون تقطيع كالمعارض وصالات الأفراح يجوز أن تزيد المسافة المباشرة عن (٣٠ متر) بشرط أن تكون الأدراج والمخارج موزعة على محيط المبنى ولا يزيد بعدها عن بعضها أكثر من (٦٠ متر).

٥-٦/٦ **الممرات:** يجب توفير الشروط العامة للممرات إضافة لهذه الشروط:

٥-٦/٦/٥-١ يجب أن تكون الممرات منظمة وانسيابية بحيث تؤدي مباشرة إلى المخارج.

٥-٦/٦/٥-٢ الممرات المتدرجة، يجب أن يركب لها حواجز (درابزين) وفقاً للشروط.

٥-٦/٦/٥-٣ يجب أن يكون عرض الممرات كافيا لاستيعاب تدفق الأشخاص الذين سيستعملونها بشرط أن لا تقل عن (٢ متر) للممرات الرئيسية و (١,٥ متر) للممرات الفرعية.

٥-٦/٧ **المخارج:** يجب توفير الشروط العامة كما جاءت في الباب الثالث «سبل الهروب (مخارج الطوارئ)».

٥-٦/٧/٥-١ يجب أن تؤدي المخارج جميعها إلى الخارج مباشرة، أو إلى درج أو ممر محمي من الحريق ومفصول عن المبنى بفسحة عازلة.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

٥-٦/٧/٢ يجب أن يكون عدد المخارج وفقاً للشروط العامة بحيث لا تقل عن مخرجين لكل من القاعة، و الأقسام الملحقة مثل خشبه المسرح، وغرف الممثلين، والموظفين والمخزن، والورشة، وغير ذلك، والجدول التالي رقم ٥-١ يوضح عدد المخارج بالنسبة لقاعات الجمهور في السينما والمسرح وقاعات المحاضرات.

٥-٦/٧/٣ يجب أن تكون مخارج القاعة مستقلة عن بقية الأقسام وبخاصة المسرح وتؤدي إلى الخارج مباشرة.

جدول رقم ٥-١: **عدد المخارج بالنسبة لقاعات الجمهور في السينما والمسرح**

نوع المقاعد	عدد الأشخاص	عدد المخارج	عرض المخرج
عادية	٥٠ – ٢٩٩	٢	حسب عدد الأشخاص
	٣٠٠ – ٥٩٩	٢	
	٦٠٠ – ١٠٠٠	٣	
	٣٠٠٠	٤	
وثيرة	لكل خمسة صفوف من المقاعد	٢	١٨٠ سم

٥-٦/٨ **الدرج:** يجب توفير الشروط العامة كما جاءت في الباب الثالث «سبل الهروب (مخارج الطوارئ)».

٥-٦/٨/١ المنحدرات: يجب توفير المنحدرات في المباني التعليمية لاستخدامات المعاقين.

٥-٦/٨/٢ يجب أن لا يقل عدد الدرج عن درجين لكل طابق.

٥-٦/٨/٣ يجب أن يكون الدرج محمي ومفصول عن المبنى بفسحة عازلة محمية من الحريق وتؤدي إلى الخارج مباشرة.

٥-٦/٨/٤ يجب أن يكون عرض الدرج كافيا لعدد الأشخاص الذين يستخدمونه و لا يقل عن مجموع عرض الممرات التي تصب فيه.

٥-٦/٨/٥ في حالة السماح باستعمال قاعات التجمع في الطوابق العليا أو السفلي من المبنى يجب أن يكون الدرج بعرض أكبر، والبسطة بمساحة كبيرة للاستراحة.

٥-٦/٩ **المخرج النهائي:** في جميع الأحوال، يجب أن تؤدي جميع سبل الهروب إلى مخرج نهائي يؤدي إلى الخارج مباشرة.

٥-٦/٩/١ يجوز للمباني أو أجزائها من الفئة (ج) أن ينتهي نصف سبل الهروب إلى مكان داخل المبنى، إذا توفرت الشروط العامة لسبل الهروب.

٥-٧ معدات مكافحة الحريق والإنذار: يجب تطبيق شروط الباب الأول لتوفير سلامة الهيكل الإنشائي من أخطار الحريق.

٥-٧/١ يجب توفير معدات الحريق والإنذار، والخدمات الهندسية الخاصة بالوقاية من الحريق، المطلوبة في مباني التجمعات.

٥-٧/٢ يجب أن تكون معدات الحريق والإنذار من حيث التصميم والتنفيذ والصيانة وفقاً للاشتراطات الخاصة بمعدات الإطفاء والإنذار أو دليل الدفاع المدني.

٥-٧/٣ يجوز للدفاع المدني، أن يطلب معدات إضافية كبديل عن بعض الاحتياطات الوقائية المطلوبة وفقاً للشروط.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

جدول رقم ٥-٢: **معدات مكافحة الحريق لمباني التجمعات**

حسب الفئة والارتفاع والتصنيف الإنشائي

النوع	الحالات المطلوبة
معدات الإطفاء اليدوية:	
طفايات يدوية	جميع الطوابق
التركيبات الثابتة:	
شبكة خراطيم مطاطية	جميع الطوابق
شبكة فوهات جافة	أكثر من أربعة طوابق (أرضي + ثلاثة طوابق) وبارتفاع أقل من ٢٨ متر أو طابقين بمساحة إجمالية تزيد عن ١٠٠٠ م٢.
شبكة فوهات رطبة	بارتفاع أعلى من ٢٨ متر أو أكثر من طابقين بمساحة تزيد عن ١٠٠٠ م٢ للطابق الواحد.
شبكة فوهات خارجية	حسب حجم المبنى
الأنظمة التلقائية الثابتة:	
شبكة تلقائية لمرشات مياه مكافحة الحريق	حسب الجدول رقم ٥-٣ متطلبات مرشات مياه مكافحة الحريق لمباني التجمعات .
شبكة تلقائية لمرشات مواد أخرى	أماكن الخطورة الخاصة حيث لا يمكن استخدم المياه
معدات إنذار الحريق:	
شبكة إنذار يدوي	في الصالات متعددة الأغراض ، والممرات.
شبكة إنذار تلقائي	جميع الطوابق

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

جدول رقم ٥-٣: **متطلبات مرشات مياه مكافحة الحريق لمباني التجمعات**

حسب الفئة والارتفاع والتصنيف الإنشائي

الفئة	عدد الأشخاص	الطابق	التصنيف الإنشائي	متطلبات المرشات
أ	أكثر من ١٠٠٠ شخص	السرداب	جميع الأنواع	مطلوب
		الأرضي إلى الثالث	النوع الأول	غير مطلوب
		الرابع فما فوق	جميع الأنواع	مطلوب
ب	٣٠٠ - ١٠٠٠ شخص	السرداب	جميع الأنواع	مطلوب
		الأرضي والأول فقط	النوع الأول والثاني فقط	غير مطلوب
ج	٥٠ - ٣٠٠ شخص	السرداب	جميع الأنواع	مطلوب
		الأرضي والأول فقط	الأنواع: الأول والثاني والرابع فقط	غير مطلوب
		الأرضي فقط	النوع الخامس بصورة مؤقتة وشروط خاصة	مطلوب

٥-٨ الخدمات الهندسية: يجب الالتزام بما جاء في الباب الرابع «المتطلبات العامة للخدمات الهندسية، مع التركيز على ما ورد في الجدول ٥-٤.

٥-٨/١ التهوية في منطقة المسرح: يجب توفير نظام تهوية حسب المواصفات العالمية ومعتمد من الدفاع المدني في منطقة المسرح.

٥-٨/٢ للدفاع المدني طلب معدات إضافية أو كبديل عن بعض الشروط الوقائية الأخرى.

جدول ٥-٤ :**الخدمات الهندسية الخاصة بالوقاية من الحريق في مباني التجمعات**

النوع	الحالات المطلوبة
نظام تهوية	حسب المواصفات العالمية المعتمدة من الدفاع المدني.
علامات إرشادية مضاءة	السرداب وسبل الهروب (مخارج الطوارئ).
شبكة إنارة للطوارئ	السرداب وسبل الهروب (مخارج الطوارئ).
مصدر احتياطي للكهرباء	إذا زاد الارتفاع عن ٦ أدوار أو ٢٠ متر أيهما أقل.
مصعد حريق	إذا زاد الارتفاع عن ٦ أدوار أو ٢٠ متر أيهما أقل.
أبواب حريق تعمل تلقائيا	وفقا للاحتياطات الوقائية في المجالات الهندسية.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

٥-٩ شروط وقائية خاصة:

في حالة دور السينما والمسرح، تدرس كل حالة على حده للتوصية بالشروط المناسبة، ويمكن الاعتماد على شروط (N. F. P. A. 101) الأمريكية أو المواصفات العالمية كمرجع لمزيد من التفاصيل لهذه المباني إضافة للشروط التالية.

٥-٩/١ **المقاعد:** يجب أن ينظم تثبيت المقاعد وفقاً للمعايير التالية:

٥-٩/١/١ الأبعاد بين الصفوف:

٥-٩/١/١/١ البعد الصافي بين صفوف المقاعد (٣٠) سم نوع عادي.

٥-٩/١/١/٢ البعد الصافي بين صفوف المقاعد الوثيرة (٥٠) سم إذا كان عدد المقاعد (٢٥) مقعداً فأقل.

٥-٩/١/١/٣ البعد الصافي بين صفوف المقاعد الوثيرة (٦٠) سم إذا كان عدد المقاعد أكثر من (٤٥) مقعداً.

٥-٩/١/٢ عدد المقاعد:

٥-٩/١/٢/١ عدد المقاعد في الصف الواحد (٤) على الأقل.

٥-٩/١/٢/٢ عدد المقاعد في الصف الواحد (٧) على الأكثر عندما تطل على ممر واحد للمقاعد من نوع عادي.

٥-٩/١/٢/٣ عدد المقاعد في الصف الواحد (١٤) على الأكثر عندما تطل على ممرين للمقاعد نوع عادي.

٥-٩/١/٢/٤ عدد المقاعد من النوع الوثير في الصف الواحد (١٠٠) على الأكثر عندما تطل على ممرين.

٥-٩/١/٢/٥ يمكن زيادة عدد المقاعد من النوع العادي في الصف الواحد لغاية (١١) مقعدا تطل على ممر واحد إذا زاد البعد بين صفوف المقاعد بمقدار (٢٥) ملم لكل مقعد.

٥-٩/١/٢/٦ يمكن زيادة عدد المقاعد من النوع العادي في الصف الواحد لغاية (٢٢) مقعدا تطل على ممرين إذا زاد البعد بين المقاعد بمقدار (٢٥) ملم لكل مقعد.

٥-٩/١/٣ تثبيت المقاعد:

٥-٩/١/٣/١ يجب أن تثبت المقاعد على الأرض بإحكام في جميع القاعات المخصصة للجمهور بصورة دائمة مثل السينما والمسرح وقاعات المحاضرات وما في حكمها.

٥-٩/١/٣/٢ يجوز في بعض الحالات الأخرى التي لا يمكن تثبيت المقاعد بصورة دائمة، عمل إجراءات بديلة مثل:

٥-٩/١/٣/٢/١ ربط المقاعد مع بعضها في مجموعات لا تقل عن أربعة، وتدرس كل حالة على حدة.

٥-٩/١/٣/٢/٢ تثبت على الأرض المقاعد التي على الأطراف والصفوف الأمامية والمطلة على الممرات والمخارج.

٥-٩/٢ **الأرضية:**

٩-١,٤,١ يجب أن لا تزيد زاوية انحدار سطح أرضية القاعة عن (٣٥ درجة) مع الخط الأفقي.

٥-٩/٣ في القاعات متعددة الأغراض والتي يمكن أن تستخدم كمعارض يجب تطبيق شروط الوقاية في المباني التجارية، إضافة للشروط التالية.

٥-٩/٣/١ يجب تنظيم مساحات العرض، بحيث تترك ممرات منظمة وفقاً لهذه الشروط.

٥-٩/٣/٢ يجب أن تكون الأرفف والحوامل من مواد غير قابلة للاحتراق.

٥-٩/٣/٣ يجب توفير العلامات الإرشادية ومعدات الحريق المناسبة.

٥-٩/٣/٤ يجب استشارة الدفاع المدني في حالة المعارض المؤقتة والموسمية للحصول على الإرشادات والتوصيات الوقائية المناسبة.

الباب العاشر

اشتراطات وزارة الداخلية - الإدارة العامة للدفاع المدني

الجزء السادس

المتطلبات الوقائية العامة للحماية من الحريق في مباني التعليم

قائمة المحتويات

الرمز	المواضيع	الصفحة
٦-١	**مباني التعليم**	٥٧٨
٦-٢	**خطورة الحريق**	٥٧٨
٦-٣	**المتطلبات الإنشائية**	٥٧٨
٦-٤	**الاستعمال المختلط**	٥٧٨
٦-٥	**السيطرة على انتشار الحريق**	٥٧٩
٦-٥/١	الانتشار الأفقي	٥٧٩
٦-٥/٢	الانتشار الرأسي	٥٧٩
٦-٥/٣	الانتشار الخارجي	٥٧٩
٦-٥/٤	وصول آليات الدفاع المدني	٥٧٩
٦-٦	**سبل الهروب**	٥٧٩
٦-٦/٢	الطاقة الاستيعابية	٥٧٩
٦-٦/٣	السعة	٥٧٩
٦-٦/٤	مسافة الانتقال	٥٧٩
٦-٦/٥	المسافة المباشرة	٥٧٩
٦-٦/٦	الممرات	٥٨٠
٦-٦/٧	المخارج	٥٨٠
٦-٦/٨	الدرج	٥٨١
٦-٦/٩	المخرج النهائي	٥٨١

قائمة المحتويات

٦-٧	معدات مكافحة الإنذار ومكافحة الحريق	٥٨١
٦-٨	الخدمات الهندسية	٥٨٣

فهرس الجداول

رقم الجدول	اسم الجدول	الصفحة
٦-١	صلاحية المباني من الناحية الإنشائية لاستعمالها في الأغراض التعليمية	٥٧٨
٦-٢	حساب مسافة الانتقال والمسافة المباشرة لمباني التعليم	٥٨٠
٦-٣	معدات مكافحة الحريق لمباني التعليم حسب الفئة والارتفاع والتصنيف الإنشائي	٥٨٢
٦-٤	توزيع معدات الإنذار من الحريق في مباني التعليم	٥٨٣
٦-٥	الخدمات الهندسية الخاصة بالوقاية في مباني التعليم	٥٨٣

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

الباب السادس

المتطلبات الوقائية للحماية من الحريق في مباني التعليم

٦-١ مباني التعليم:

المباني أو أجزائها المخصصة لأغراض التعليم، وهي التي تأوي عدد ٦ طلابا منتظمين بدوام لا يقل عن ٤ ساعات يومياً وبما لا يقل عن ١٢ ساعة في الأسبوع، كرياض الأطفال والمدارس تمهيدي- ابتدائي- حتى الثانوي، والمعاهد المهنية والتطبيقية وما في حكمها.

٦-١/١ المدارس المخصصة لتعليم المعاقين، تدرس كل حالة على حدة، لوضع الشروط الوقائية الإضافية المناسبة حسب الأحوال.

٦-٢ خطورة الحريق: تصنف خطورة الحريق في مباني التعليم خطورة خفيفة.

٦-٣ المتطلبات الإنشائية:

٦-٣/١ يجب تطبيق شروط الباب الأول لتوفير سلامة الهيكل الإنشائي من أخطار الحريق.

٦-٣/٢ تحدد صلاحية المباني من الناحية الإنشائية لاستعمالها في أغراض التعليم بناء على جدول رقم ١-٢ «تصنيف المباني من حيث مقاومتها للحريق» والجدول التالي ٦-١ «صلاحية المباني من الناحية الإنشائية لاستعمالها في الأغراض التعليمية».

جدول ٦-١: **صلاحية المباني من الناحية الإنشائية لاستعمالها**

في الأغراض التعليمية حسب المساحة والارتفاع والتصنيف الإنشائي

التصنيف الإنشائي	المساحة والارتفاع
النوع الأول	يصلح لجميع الحالات.
النوع الثاني والرابع	يصلح للمباني بارتفاع لا يزيد عن طابقين.
النوع الثالث والخامس	مباني مؤقتة لا تتعدى مساحة فصل واحد وبشروط خاصة.

٦-٣/٣ يجب أن تراعى الشروط التالية في تحديد موقع الفصول الدراسية في المبنى:

٦-٣/٣/١ لا يجوز أن تكون الفصول الدراسية للأطفال دون المرحلة الابتدائية في السرداب أو فوق الأرضي.

٦-٣/٣/٢ لا يجوز أن تكون الفصول الدراسية الابتدائية الدنيا في دور أعلى من الدول الأول.

٦-٣/٣/٣ يجوز أن تكون الفصول الدراسية في السرداب شريطة توفير درج أو مخرج على الجدار الخارجي يؤدي إلى الخارج مباشرة، ومحمية بشبكة مرشات مياه تلقائية.

٦-٣/٣/٤ يجب أن تطل جميع الفصول الدراسية على الواجهة الخارجية للمبنى مباشرة.

٦-٤ الاستعمال المختلط:

٦-٤/١ في حالة كون مباني التعليم جزءا من مباني ذات استعمال آخر، يجب الفصل في ما بينهم ليصبح كل جزء قطاع حريق مستقل تتوفر له سبل هروب مستقلة.

٦-٤/٢ لا يجوز أن يكون الاستعمال المختلط من نوع ينطوي على خطورة حريق عالية أو غرض صناعي.

٦-٤/٣ يجب الفصل بين الأجزاء المخصصة للتعليم والأجزاء المخصصة لأغراض أخرى ملحقة.

٦-٤/٤ تعامل المباني أو أجزائها المخصصة لأغراض أخرى غير التعليم حسب نوع استخدامها.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

٦-٥ السيطرة على انتشار الحريق: يجب تطبيق شروط الباب الأول إضافة لهذه الشروط.

٦-٥/١ **الانتشار الأفقي:** يجب أن لا تزيد مساحة قطاع الحريق عن (٢٠٠٠ م٢).

٦-٥/١/١ يفصل بين مناطق الاستخدام المختلفة عن التعليم، ويعتبر كل منها قطاع حريق مستقل.

٦-٥/١/٢ تفصل مناطق أو أماكن الخطورة.

٦-٥/١/٣ كل فصل دراسي يعتبر قطاع حريق ثانوي مستقل.

٦-٥/٢ **الانتشار الرأسي:** يفضل أن تفصل الفتحات الرأسية عن بقية أجزاء المبنى بجدار مقاوم للحريق لمدة لا تقل عن ساعة واحدة، وبفتحات أبواب لا تقل مقاومتها عن ٤٥ دقيقة.

٦-٥/٣ **الانتشار الخارجي:** يجب فصل مباني الفصول الدراسية عن بعضها البعض بواسطة جدران مانعة للحريق مقاومتها لا تقل عن ساعة واحدة.

٦-٥/٣/١ حيثما تشترك مباني تعليمية مع نوع مختلف من المباني بجدار مانع للحريق، يجب أن لا تقل مقاومة ذلك الجدار عن أعلى المتطلبات لأي منهما.

٦-٥/٤ **وصول آليات الدفاع المدني:** يجب أن يتيسر وصول آليات ومعدات الدفاع المدني لمباني التعليم.

٦-٥/٤/١ يجب أن تتمكن فرق الإطفاء من الاقتراب من مباني التعليم بخراطيم مياه الإطفاء الموصلة بفوهة مآخذ مياه الحريق أو خزان الإمداد بالمياه.

٦-٥/٤/٢ يجب أن تتمكن فرق الإطفاء من الوصول إلى فتحات الإنقاذ أو الشرفات بواسطة الدرج أو أية معدات أخرى لتنفيذ عمليات الإنقاذ.

٦-٦ سبل الهروب (مخارج الطوارئ):

٦-٦/١ يجب تطبيق الشروط العامة لسبل الهروب (مخارج الطوارئ) إضافة لهذه الشروط.

٦-٦/٢ **الطاقة الاستيعابية (الاستيعاب):** يقدر الاستيعاب وفقاً لما جاء في باب سبل الهروب (مخارج الطوارئ) جدول ٣-٤، وبالنسبة لأماكن الاستخدامات الأخرى يحدد الاستيعاب لكل منها وفقا لطبيعة استعمالها.

٦-٦/٣ **السعة:** يحسب قياس عرض سبل الهروب على أساس عدد الأشخاص الذين يستخدمونها كما جاء في الباب الثالث «سبل الهروب (مخارج الطوارئ)».

٦-٦/٤ **مسافة الانتقال:** يجب أن لا تزيد مسافة الانتقال من أية نقطة للوصول إلى المخرج النهائي أو إلى الدرج المحمي عن الأرقام المذكورة في الجدول ٦-٢.

٦-٦/٥ المسافة المباشرة من أية نقطة داخل الفصول إلى المخرج أو الدرج المحمي لا تزيد عن (١٥ متر)، ولا تزيد عن (١٠ متر) في السرداب.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

جدول ٦-٢: **حساب مسافة الانتقال والمسافة المباشرة لمباني التعليم**

الموقع	الطابق	المسافة بالأمتار	الحالة والملاحظات
المسافة المباشرة داخل الفصل الدراسي	السرداب	١٠	–
	الأرضي	١٥	–
مسافة الانتقال من باب الفصل إلى المخرج أو الدرج المحمي	السرداب	١٥	عند وجود أكثر من مخرج واحد.
	طوابق أخرى	٢٠	في حالة الممرات الداخلية.
	طوابق أخرى	٣٠	في حالة الممرات الخارجية.
النهاية المغلقة	أي طابق	٦	في حالة النهاية المغلقة.

٦-٦/٦ **الممرات:** يجب توفير الشروط العامة للممرات كما جاءت في باب سبل الهروب (مخارج الطوارئ) إضافة لهذه الشروط:

٦-٦/٦/١ يجب أن تكون الممرات منظمة وانسيابية بحيث تؤدي مباشرة إلى المخارج.

٦-٦/٦/٢ الممرات المتدرجة، يجب أن يركب لها حواجز (درابزين) وفقاً للشروط.

٦-٦/٦/٣ يجب أن يكون عرض الممرات كافيا لاستيعاب تدفق الأشخاص الذين سيستعملونها بشرط أن لا تقل عن (٢ متر) للممرات الرئيسية و (١,٥ متر) للممرات الفرعية.

٦-٦/٦/٤ يجب أن تكون الممرات خارجية ما أمكن، ويجوز قبولها في الداخل إذا تعذر ذلك، بشرط أن تكون منشأة وفقاً لشروط الباب الأول.

٦-٦/٦/٥ الممرات داخل الفصول لا تقل عن (١,١٠ متر) للممر الذي يخدم صفين من المقاعد، و (٩٠ سم) للممر الذي يخدم صفاً واحداً.

٦-٦/٦/٦ يجب أن لا يبعد أي مقعد عن الممر الداخلي أكثر من مسافة ستة مقاعد.

٦-٦/٧ **المخارج:** يجب توفير الشروط العامة للمخارج كما جاءت في باب سبل الهروب (مخارج الطوارئ).

٦-٦/٧/١ يجب أن تؤدي المخارج جميعها إلى الخارج مباشرة ، أو إلى درج أو ممر محمي من الحريق ومفصول عن المبنى بفسحة عازلة.

٦-٦/٧/٢ يجب أن يكون عدد المخارج وفقاً للشروط العامة بحيث لا تقل عن مخرجين متباعدين إلى أطراف المبنى وعلى الجدار الخارجي، يؤدي كل منهما إلى الخارج.

٦-٦/٧/٣ يجب أن يتوفر في كل فصل مخرجين متباعدين يؤديان إلى الخارج أو إلى ممر محمي يؤدي إلى مخرجين في الحالات التالية:

٦-٦/٧/٣/١ إذا زاد استيعاب الفصل عن (٥٠) طالباً.

٦-٦/٧/٣/٢ إذا زاد عدد استيعاب الفصل عن (٣٠) طفلاً (رياض الأطفال).

٦-٦/٧/٣/٣ إذا زادت مساحة الفصل عن (٩٠م٢) أو عمقه (١٥م).

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

٦-٧/٤ يجب أن تكون النوافذ المخصصة للتهوية، بقياس لا يقل عن مساحة (٠,٥ م٢) أو (٥٠ سم عرض × ١٠٠ سم ارتفاع) وارتفاع عتبتها عن سطح البلاط (١١٠ سم)، وذلك للاستفادة منها في أعمال الإنقاذ، تفتح من الداخل بسهولة دون الحاجة لأدوات أو أقفال خاصة.

٦-٨/٦ **الدرج:** يجب أن تطبق الشروط العامة لسبل الهروب (مخارج الطوارئ)، إضافة إلى هذه الشروط.

٦-٨/١ **المنحدرات:** يجب توفير المنحدرات في المباني التعليمية لاستخدامات المعاقين.

٦-٨/٢ يجب أن لا يقل عدد الدرج عن درجين لكل طابق، متباعدين على أطراف المبنى وعلى الجدار الخارجي يؤدي كل منهما إلى الخارج مباشرة.

٦-٨/٣ يجب أن يكون الدرج محمي ومفصول عن المبنى بفسحة عازلة محمية من الحريق وتؤدي إلى الخارج مباشرة.

٦-٨/٤ يجب أن يكون عرض الدرج كافيا لعدد الأشخاص الذين يستخدمونه و لا يقل عن مجموع عرض الممرات التي تصب فيه.

٦-٨/٥ في حالة السماح باستعمال قاعات التجمع في الطوابق العليا أو السفلي من المبنى يجب أن يكون الدرج بعرض أكبر، والبسطة بمساحة كبيرة للاستراحة.

٦-٩/ المخرج النهائي: في جميع الأحوال، يجب أن تؤدي جميع سبل الهروب إلى مخرج نهائي يؤدي إلى الخارج مباشرة.

٦-١٠/ الأقسام ذات الاستخدامات الأخرى، في مباني التعليم تطبق بشأنها الشروط الخاصة بها أو الأعلى أيهما أكثر وقاية.

٦-٧ معدات مكافحة الحريق والإنذار: يجب تطبيق شروط الباب الأول إضافة للشروط الواردة في الجدول ٦-٣.

٦-٧/١ يجب تركيب إنذار يدوي في الصالات متعددة الأغراض، وممرات الإدارة، وممرات الفصول المغلقة في جميع المراحل، باستثناء ممرات الفصول المكشوفة.

٦-٧/٢ يجب تركيب إنذار تلقائي في الصالات متعددة الأغراض، والورشة، والمختبر، والمكتبة، والمخزن، وكذلك في أماكن الخطورة الخاصة، ومجاري التكييف، والسرداب في جميع المراحل.

٦-٧/٣ يجب تركيب وسيلة إنذار عام (على شكل صافرة أو جرس على أقل تقدير) مسموع في جميع أنحاء المدرسة وبصوت مميز أو رسائل شفهية تشغل من الإدارة.

٦-٧/٤ يجب أن تكون معدات الحريق والإنذار من حيث التصميم والتنفيذ والصيانة وفقاً للاشتراطات الخاصة بمعدات الإطفاء والإنذار أو دليل الدفاع المدني.

٦-٧/٥ يجوز للدفاع المدني عند الترخيص، أن يطلب معدات إضافية كبديل عن بعض الاحتياطات الوقائية المطلوبة وفقاً للشروط.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

جدول ٦-٣: **معدات مكافحة الحريق لمباني التعليم**

حسب الفئة والارتفاع والتصنيف الإنشائي

النوع	الحالات المطلوبة
معدات الإطفاء اليدوية:	
طفايات يدوية	جميع الطوابق
التركيبات الثابتة:	
شبكة خراطيم مطاطية	جميع الطوابق
شبكة فوهات جافة	أكثر من ٤ طوابق (أرضي + ثلاثة طوابق) وبارتفاع أقل من ٢٨ متر أو طابقين بمساحة إجمالية تزيد عن ١٠٠٠ م٢.
شبكة فوهات رطبة	بارتفاع أعلى من ٢٨ متر أو أكثر من طابقين بمساحة تزيد عن ١٠٠٠ م٢ للطابق الواحد.
شبكة فوهات خارجية	في ساحات الجامعات والمعاهد العليا.
الأنظمة التلقائية الثابتة:	
شبكة تلقائية لمرشات مياه مكافحة الحريق	السرداب، الأدوار العليا التي تزيد عن ٤ أدوار، المباني المنشأة من النوع الثالث والخامس.
شبكة تلقائية لمرشات مواد أخرى	أماكن الخطورة الخاصة حيث لا يمكن استخدم المياه.
معدات إنذار الحريق:	
شبكة إنذار يدوي	في الصالات متعددة الأغراض، وممرات الإدارة، وممرات الفصول المغلقة في جميع المراحل باستثناء ممرات الفصول المكشوفة.
شبكة إنذار تلقائي	في الورش، والمختبرات، والمخازن، والمكتبة، و في الصالات متعددة الأغراض مع إنذار يدوي، وكذلك في أماكن الخطورة الخاصة، ومجاري التكييف، والسرداب.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

جدول ٦-٤: **توزيع معدات الإنذار من الحريق في مباني التعليم**

مرحلة التعليم	نوع النظام	ممرات الفصول المغلقة	القاعة	المختبر	الورشة	المكتبة	ممرات الإدارة	الملاحظات
رياض أطفال	يدوي	*	*				*	يجب تركيب وسيلة إنذار عام (على شكل صافرة أو جرس على أقل تقدير) مسموع في جميع أنحاء المدرسة وبصوت مميز أو رسائل شفهية تشغل من الإدارة.
	تلقائي		*					
ابتدائي	يدوي		*				*	
	تلقائي		*			*		
متوسط	يدوي		*				*	
	تلقائي		*	*	*	*		
ثانوي	يدوي		*				*	
	تلقائي		*	*	*	*		

٦-٨ الخدمات الهندسية: يجب الالتزام بما جاء في الباب الرابع «المتطلبات العامة للخدمات الهندسية»، مع التركيز على ما ورد في الجدول ٦-٥.

٦-٨/١ للدفاع المدني طلب معدات إضافية أو كبديل عن بعض الشروط الوقائية الأخرى.

جدول ٦-٥: **الخدمات الهندسية الخاصة بالوقاية من الحريق في مباني التعليم**

النوع	الحالات المطلوبة
نظام تهوية	حسب المواصفات العالمية المعتمدة من الدفاع المدني.
علامات إرشادية مضاءة	السرداب وسبل الهروب (مخارج الطوارئ).
شبكة إنارة للطوارئ	السرداب وسبل الهروب (مخارج الطوارئ).
مصدر احتياطي للكهرباء	الجامعات.
مصعد حريق	إذا زاد الارتفاع عن ٦ أدوار أو ٢٠ متر أيهما أقل.
أبواب حريق تعمل تلقائيا	وفقا للاحتياطات الوقائية في المجالات الهندسية.

الباب العاشر

اشتراطات وزارة الداخلية - الإدارة العامة للدفاع المدني

الجزء السابع

المتطلبات الوقائية العامة للحماية من الحريق في مباني الرعاية

قائمة المحتويات

الرمز	المواضيع	الصفحة
٧-١	**مباني الرعاية**	٥٨٧
٧-٢	**خطورة الحريق**	٥٨٧
٧-٣	**المتطلبات الإنشائية**	٥٨٧
٧-٤	**الاستعمال المختلط**	٥٨٧
٧-٥	**السيطرة على انتشار الحريق**	٥٨٨
٧-٥/١	الانتشار الأفقي	٥٨٨
٧-٥/٢	الانتشار الرأسي	٥٨٨
٧-٥/٣	الانتشار الخارجي	٥٨٨
٧-٥/٤	وصول آليات الدفاع المدني	٥٨٨
٧-٦	**سبل الهروب**	٥٨٨
٧-٦/٢	الطاقة الاستيعابية	٥٨٨
٧-٦/٣	السعة	٥٨٨
٧-٦/٤	مسافة الانتقال	٥٨٩
٧-٦/٥	المسافة المباشرة	٥٨٩
٧-٦/٦	الممرات	٥٨٩
٧-٦/٧	المخارج	٥٨٩
٧-٦/٧/٥	المخرج الأفقية	٥٨٩
٧-٦/٨	الدرج	٥٨٩

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

٧-٩/٦	المخرج النهائي	٥٩٠
٧-٧	معدات مكافحة الإنذار ومكافحة الحريق	٥٩٠
٧-٨	الخدمات الهندسية	٥٩١

فهرس الجداول

رقم الجدول	اسم الجدول	الصفحة
٧-١	صلاحية المباني من الناحية الإنشائية لاستعمالها لمباني الرعاية	٥٨٧
٧-٢	حساب مسافة الانتقال والمسافة المباشرة لمباني الرعاية	٥٨٩
٧-٣	معدات مكافحة الحريق لمباني الرعاية حسب الفئة والارتفاع والتصنيف الإنشائي	٥٩٠
٧-٤	الخدمات الهندسية الخاصة بالوقاية في مباني الرعاية	٥٩١

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

الباب السابع

المتطلبات الوقائية للحماية من الحريق في مباني الرعاية

٧-١ تعريف مباني الرعاية:

المباني أو أجزائها المخصصة لأغراض الرعاية الصحية أو الاجتماعية، و التي يكون شاغلوها عاجزين عن الحركة أو أنهم وتحت تأثير الحجز مقيدي الحركة، وتشمل المستشفيات، وبيوت رعاية المسنين، ودور الحضانة، ودور الرعاية الاجتماعية للأطفال، ودور الصحة النفسية والسجون بجميع فئاتها.

٧-١/١ **مباني الرعاية الصحية:** هي المباني أو أجزائها المخصصة لتقديم الخدمات الصحية، وتوفر ما لا يقل عن أربعة أسرة لتنويم المرضى. ومن المعروف أن رواد هذه الأماكن غير قادرين على حماية أرواحهم لكبر السن أو لإصابتهم بأمراض جسدية أو عقلية. ومنها مباني النقاهة، مباني الإسعاف والطوارئ.

٧-١/٢ **مباني الرعاية الاجتماعية:** هي المباني أو أجزائها المخصصة لتقديم الرعاية الاجتماعية، وتوفر ما لا يقل عن أربعة أسرة لتنويم العجزة، أو كبار السن أو الرضع كما في دور الحضانة.

٧-١/٣ **مباني الإصلاحيات الاجتماعية (السجون):** هي المباني التي يعيش فيها السجناء أو المحتجزين أكثر من يوم واحد (٢٤ ساعة)، ويعتبروا غير قادرين على النجاة بأنفسهم وأرواحهم في حالة الحريق لعدم تمكنهم من الخروج أو الهرب. وتشمل السجون بأنواعها وأحجامها، وغرف التوقيف.

٧-٢ خطورة الحريق: تصنف خطورة الحريق في مباني الرعاية خطورة خفيفة.

٧-٣ المتطلبات الإنشائية:

٧-٣/١ يجب تطبيق شروط الاحتياطات الوقائية في المجالات الهندسية بصورة عامة لتوفير سلامة الهيكل الإنشائي من أخطار الحريق.

٧-٣/٢ تحدد صلاحية المباني من الناحية الإنشائية لاستعمالها في أغراض الرعاية بناء على جدول رقم ١-٢ «تصنيف المباني من حيث مقاومتها للحريق» والجدول التالي ٧-١ «صلاحية المباني من الناحية الإنشائية لاستعمالها كمباني للرعاية».

٧-٣/٣ يجب أن يأخذ بعين الاعتبار شروط الجهات المختصة الأخرى، وعلى المختصين بالدفاع المدني التنسيق بهذا الشأن مع وزارة الصحة بشأن مباني الرعاية الصحية، ومع وزارة الشؤون الاجتماعية بشأن دور الحضانة، ومع وزارة الداخلية بشأن مباني الإصلاحيات الاجتماعية.

جدول ٧-١: **صلاحية المباني من الناحية الإنشائية لاستعمالها لمباني الرعاية**

نوع تصنيف الإنشائي	المساحة والارتفاع
الأول والثاني فقط	أكثر من طابقين
الأول والثاني والرابع فقط	طابقين
جميع الأنواع والنوع الخامس بصورة مؤقتة وشروط خاصة	طابق واحد

٧-٤ الاستعمال المختلط:

٧-٤/١ في حالة كون مباني الرعاية جزءا من مباني ذات استعمال آخر، يجب الفصل في ما بينهم ليصبح كل جزء قطاع حريق مستقل تتوفر له سبل هروب مستقلة.

٧-٤/٢ لا يجوز أن يكون الاستعمال المختلط من نوع ينطوي على خطورة حريق عالية أو غرض صناعي.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

٧-٤/٣ يجب الفصل بين الأجزاء المخصصة للرعاية والأجزاء المخصصة لأغراض أخرى ملحقة.

٧-٤/٤ يجب أن تكون سبل الهروب المخصصة لمباني الرعاية أو أجزائها، مستقلة ومنفصلة عن الأجزاء الأخرى، وتؤدي إلى الخارج مباشرة.

٧-٥ السيطرة على انتشار الحريق: يجب تطبيق شروط الباب الأول إضافة لهذه الشروط.

٧-٥/١ **الانتشار الأفقي:** يجب أن لا تزيد مساحة قطاع الحريق عن (٢٠٠٠ متر مربع).

٧-٥/١/١ يفصل بين مناطق الاستخدام المختلفة عن بعضها البعض، ويعتبر كل منها قطاع حريق مستقل.

٧-٥/١/٢ تفصل مناطق أو أماكن الخطورة.

٧-٥/١/٣ أي طابق أو جزء من الطابق يستخدم للعلاج أو النوم، أو يزيد استيعابه عن (٥٠) شخص، أو يزيد أي ضلع فيه عن (٤٥ متر) يعتبر قطاع حريق ثانوي مستقل.

٧-٥/٢ **الانتشار الرأسي:** يفضل أن تفصل الفتحات الرأسية عن بقية أجزاء المبنى بجدار مقاوم للحريق لمدة لا تقل عن ساعة واحدة، وبفتحات أبواب لا تقل مقاومتها عن ٤٥ دقيقة.

٧-٥/٢/١ يجب فصل الفراغ الرأسي كالمناور، وبيت الدرج، وبئر المصعد عن المبنى بجدران وأبواب مانعة للحريق.

٧-٥/٢/٢ يستثنى الفراغ الأوسط (Atrium) إذا توفرت الشروط التالية:

٧-٥/٢/٢/١ يجب أن لا تقل أبعاد الفراغ الأوسط عن (٦ متر).

٧-٥/٢/٢/٢ توفير شبكة مرشات تلقائية لمياه مكافحة الحريق، أو نظام لمنع انتشار الحريق والدخان أفقيا يعتمد من الدفاع المدني.

٧-٥/٢/٢/٣ توفير تهوية علوية معتمدة.

٧-٥/٣ **الانتشار الخارجي:** يجب فصل مباني أو أقسام الرعاية عن بعضها البعض بواسطة جدران مانعة للحريق مقاومتها لا تقل عن ساعة واحدة.

٧-٥/٣/١ حيثما تشترك مباني الرعاية مع نوع مختلف من المباني بجدار مانع للحريق، يجب أن لا تقل مقاومة ذلك الجدار عن أعلى المتطلبات لأي منهم.

٧-٥/٤ **وصول آليات الدفاع المدني:** يجب أن يتيسر وصول آليات ومعدات الدفاع المدني لمباني الرعاية.

٧-٥/٤/١ يجب أن تتمكن فرق الإطفاء من الاقتراب من مباني الرعاية بخراطيم مياه الإطفاء الموصلة بفوهة مآخذ مياه الحريق أو خزان الإمداد بالمياه.

٧-٥/٤/٢ يجب أن تتمكن فرق الإطفاء من الوصول إلى فتحات الإنقاذ أو الشرفات بواسطة الدرج أو أية معدات أخرى لتنفيذ عمليات الإنقاذ.

٧-٦ سبل الهروب (مخارج الطوارئ):

٧-٦/١ يجب تطبيق الشروط العامة لسبل الهروب (مخارج الطوارئ) إضافة لهذه الشروط.

٧-٦/٢ **الطاقة الاستيعابية (الاستيعاب):** يقدر الاستيعاب وفقاً لما جاء في باب سبل الهروب (مخارج الطوارئ) جدول ٣-٤، وبالنسبة لأماكن الاستخدامات الأخرى يحدد الاستيعاب لكل منها وفقا لطبيعة استعمالها.

٧-٦/٣ **السعة:** يحسب قياس عرض سبل الهروب على أساس عدد الأشخاص الذين يستخدمونها كما جاء في باب سبل الهروب (مخارج الطوارئ)، على أن لا يقل عرض الممرات الرئيسية بأي حال عن (٢٤٠ سم).

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

٤/٦-٧ **مسافة الانتقال:** يجب أن لا تزيد مسافة الانتقال من أية نقطة للوصول إلى المخرج النهائي أو إلى الدرج المحمي عن الأرقام المذكورة في الجدول ٧-٢.

جدول ٧-٢: **حساب مسافة الانتقال والمسافة المباشرة لمباني الرعاية**

الموقع	الطابق	المسافة بالأمتار	الحالة والملاحظات
المسافة المباشرة داخل غرف أو أجنحة النوم	الأرضي	١٥	–
مسافة الانتقال من باب غرف أو جنحة النوم إلى المخرج أو الدرج المحمي	أي طابق	٢٠	لوجود أكثر من مخرج واحد ولوجود الممرات الداخلية
النهاية المغلقة	أي طابق	٧,٥	في حالة النهاية المغلقة

٥/٦-٧ **المسافة المباشرة** من أية نقطة داخل غرف التنويم أو أجنحة النوم إلى المخرج أو الدرج المحمي لا تزيد عن (١٥ متر)، ولا تزيد عن (١٠ متر) في السرداب.

٦/٦-٧ **الممرات:** يجب توفير الشروط العامة للممرات كما جاءت في باب سبل الهروب (مخارج الطوارئ). على أن لا يقل عرض الممرات الرئيسية بأي حال عن (٢٤٠ سم).

٧/٦-٧ **المخارج:** يجب توفير الشروط العامة للمخارج كما جاءت في باب سبل الهروب (مخارج الطوارئ).

١/٧/٦-٧ يجب أن يتوفر في كل طابق مخرجين متباعدين.

٢/٧/٦-٧ يجب أن يكون عدد المخارج وفقاً للشروط العامة بحيث لا تقل عن مخرجين متباعدين إلى أطراف المبنى وعلى الجدار الخارجي، يؤدي كل منهم إلى الخارج.

٣/٧/٦-٧ يجب أن تؤدي المخارج جميعها إلى الخارج مباشرة، أو إلى درج أو ممر محمي من الحريق ومفصول عن المبنى بفسحة عازلة.

٤/٧/٦-٧ يجب أن يتوفر في كل غرفة أو جناح للنوم مخرجان متباعدان يؤديان إلى الخارج أو إلى ممر محمي يؤدي إلى مخرجين في الحالات التالية:

١/٤/٧/٦-٧ إذا زادت مسافات الانتقال عن الجدول السابق.

٢/٤/٧/٦-٧ إذا زادت مسافة الانتقال عن (٩٠ متر).

٣/٤/٧/٦-٧ إذا زادت مساحة غرفة أو جناح النوم عن (٢٣٠ م٢).

٥/٧/٦-٧ **المخارج الأفقية:** يجب توفير منطقة التجاء مؤقتة في جميع مباني الرعاية التي تزيد عن طابقين أو تزيد مساحة الطابق فيها عن (٢٠٠٠ م٢).

٦/٧/٦-٧ فيما عدا الطوابق أو الأقسام المخصصة للنوم، يجوز أن تنتهي (٥٠٪) من سبل الهروب إلى مكان آمن داخل المبنى.

٨/٦-٧ **الدرج:** يجب أن تطبق الشروط العامة لسبل الهروب (مخارج الطوارئ) إضافة لهذه الشروط.

١/٨/٦-٧ **المنحدرات:** يجب توفير المنحدرات في مباني الرعاية وفقا للشروط العامة لسبل الهروب (مخارج الطوارئ)، وتبعا لظروف استخدام مبنى الرعاية، تنسيقا مع جهات الاختصاص.

٢/٨/٦-٧ يجب أن لا يقل عدد الدرج عن درجين لكل طابق، متباعدين على أطراف المبنى وعلى الجدار الخارجي يؤدي كل منهم إلى الخارج مباشرة.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

٧-٦/٨/٣ يجب أن يكون الدرج محمي ومفصول عن المبنى بفسحة عازلة محمية من الحريق وتؤدي إلى الخارج مباشرة.

٧-٦/٩ **المخرج النهائي:** في جميع الأحوال، يجب أن تؤدي جميع سبل الهروب إلى مخرج نهائي يؤدي إلى الخارج مباشرة.

٧-٦/٩/١ الأقسام ذات الاستخدامات الأخرى، في مباني الرعاية تطبق بشأنها الشروط الخاصة بها أو الأعلى أيهم أكثر وقاية.

٧-٦/٩/٢ يسمح باستخدام الأقفال في دور الرعاية الصحية لمختلي العقل ودور الرعاية الاجتماعية للمساجين أو الموقوفين، على أن تكون هناك حراسات دائمة على مدار الساعة تسمح بنقل مستخدمي المبنى إلى أماكن أخرى آمنة في حالات الطوارئ.

٧-٧ معدات مكافحة الحريق والإنذار: يجب تطبيق شروط الباب الأول لتوفير سلامة الهيكل الإنشائي من أخطار الحريق، إضافة للشروط الواردة في الجدول ٧-٣.

٧-٧/١ يجب توفير معدات الحريق والإنذار، والخدمات الهندسية الخاصة بالوقاية من الحريق، المطلوبة في مباني الرعاية.

٧-٧/٢ يجب أن تكون معدات الحريق والإنذار من حيث التصميم والتنفيذ والصيانة وفقاً للاشتراطات الخاصة بمعدات الإطفاء والإنذار أو دليل الدفاع المدني.

٧-٧/٣ يجوز للدفاع المدني عند الترخيص، أن يطلب معدات إضافية كبديل عن بعض الاحتياطات الوقائية المطلوبة وفقاً للشروط.

جدول ٧-٣: **معدات مكافحة الحريق لمباني الرعاية حسب الفئة والارتفاع والتصنيف الإنشائي**

النوع	الحالات المطلوبة
معدات الإطفاء اليدوية:	
طفايات يدوية	جميع الطوابق
التركيبات الثابتة:	
شبكة خراطيم مطاطية	جميع الطوابق
شبكة فوهات جافة	جميع الطوابق
شبكة فوهات رطبة	أكثر من أربعة طوابق (أرضي + ثلاثة طوابق) وبارتفاع أقل من ٢٨ متر أو طابقين بمساحة إجمالية تزيد عن ١٠٠٠ متر مربع.
شبكة فوهات خارجية	بارتفاع أعلى من ٢٨ متر أو أكثر من طابقين بمساحة تزيد عن ١٠٠٠ متر مربع للطابق الواحد.
الأنظمة التلقائية الثابتة:	
شبكة تلقائية لمرشات مياه مكافحة الحريق	السرداب، أجنحة النوم إذا زاد المبنى عن طابقين، المباني المنشأة من النوع الثالث والخامس.
شبكة تلقائية لمرشات مواد أخرى	أماكن الخطورة الخاصة حيث لا يمكن استخدم المياه.
معدات إنذار الحريق:	
شبكة إنذار يدوي	جميع الطوابق
شبكة إنذار تلقائي	في غرف أو أجنحة التنويم، و الممرات، وكذلك في أماكن الخطورة الخاصة، ومجاري التكييف، والسرداب.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

٧-٨ الخدمات الهندسية: يجب الالتزام بما جاء في الباب الرابع «المتطلبات العامة للخدمات الهندسية» مع التركيز على ما ورد في الجدول ٧-٤.

٧-٨-١ للدفاع المدني طلب معدات إضافية أو كبديل عن بعض الشروط الوقائية الأخرى.

٧-٨-٢ تحدد البدائل للمعدات المطلوبة في مباني الرعاية للصحة النفسية، والرعاية الاجتماعية خاصة دور الحضانة، والإصلاحيات الاجتماعية (السجون) بالتنسيق بين الدفاع المدني والجهة المختصة.

جدول ٧-٤: **الخدمات الهندسية الخاصة بالوقاية من الحريق في مباني الرعاية**

النوع	الحالات المطلوبة
نظام تهوية	حسب المواصفات العالمية المعتمدة من الدفاع المدني.
علامات إرشادية مضاءة	السرداب وسبل الهروب (مخارج الطوارئ).
شبكة إنارة للطوارئ	السرداب وسبل الهروب (مخارج الطوارئ).
مصدر احتياطي للكهرباء	جميع مباني الرعاية.
مصعد حريق	إذا زاد الارتفاع عن ٦ أدوار أو ٢٠ متر أيهم أقل.
أبواب حريق تعمل تلقائيا	وفقا للاحتياطات الوقائية في المجالات الهندسية.

الباب العاشر

اشتراطات وزارة الداخلية - الإدارة العامة للدفاع المدني

الجزء الثامن

المتطلبات الوقائية العامة للحماية من الحريق في المباني السكنية

قائمة المحتويات

الرمز	المواضيع	الصفحة
٨-١	**أقسام المباني السكنية حسب نوع الاستغلال**	٥٩٦
أولاً: الشروط الوقائية للمباني السكنية الجماعية		٥٩٦
٨-١/١	المباني السكنية الجماعية	٥٩٧
٨-١/٢	خطورة الحريق	٥٩٧
٨-١/٣	المتطلبات الإنشائية	٥٩٧
٨-١/٤	الاستعمال المختلط	٥٩٧
٨-١/٥	السيطرة على انتشار الحريق	٥٩٧
٨-١/٥/١	الانتشار الأفقي	٥٩٧
٨-١/٥/٢	الانتشار الرأسي	٥٩٧
٨-١/٥/٣	الانتشار الخارجي	٥٩٧
٨-١/٥/٤	وصول آليات الدفاع المدني	٥٩٧
٨-١/٦	سبل الهروب	٥٩٧
٨-١/٦/٢	الطاقة الاستيعابية	٥٩٧
٨-١/٦/٣	السعة	٥٩٧
٨-١/٦/٤	مسافة الانتقال	٥٩٨
٨-١/٦/٥	المسافة المباشرة	٥٩٨
٨-١/٦/٦	الممرات	٥٩٨
٨-١/٦/٧	المخارج	٥٩٨

قائمة المحتويات

٨-١/٦/٧/٤	المخارج الأفقية	٥٩٨
٨-١/٦/٨	الدرج	٥٩٩
٨-١/٦/٩	المخرج النهائي	٥٩٩
٨-١/٧	معدات الإنذار ومكافحة الحريق	٥٩٩
٨-١/٨	الخدمات الهندسية	٦٠٢
ثانياً: الشروط الوقائية للمباني السكنية الخاصة		**٦٠٤**
٨-٢/١	المباني السكنية الخاصة	٦٠٤
٨-٢/٢	خطورة الحريق	٦٠٤
٨-٢/٣	المتطلبات الإنشائية	٦٠٤
٨-٢/٤	السيطرة على انتشار الحريق	٦٠٤
٨-٢/٤/١	الانتشار الأفقي	٦٠٤
٨-٢/٤/٢	الانتشار الرأسي	٦٠٤
٨-٢/٤/٣	الانتشار الخارجي	٦٠٤
٨-٢/٤/٤	وصول آليات الدفاع المدني	٦٠٤
٨-٢/٥	سبل الهروب	٦٠٥
٨-٢/٥/١	المخارج	٦٠٥
٨-٢/٥/٢	الدرج	٦٠٥
٨-٢/٥/٣	المخرج النهائي	٦٠٥
٨-٢/٦	معدات الإنذار ومكافحة الحريق	٦٠٥

قائمة المحتويات

٨-٢/٧	الخدمات الهندسية	٦٠٥
٨-٢/٨	التطبيق	٦٠٥

فهرس الجداول

رقم الجدول	اسم الجدول	الصفحة
٨-١	صلاحية المباني من الناحية الإنشائية لاستعمالها للمباني السكنية.	٥٩٧
٨-٢	حساب مسافة الانتقال والمسافة المباشرة للمباني السكنية.	٥٩٨
٨-٣ أ	معدات مكافحة الحريق للمباني السكنية فئة (أ) المباني المؤلفة من وحدات سكنية دائمة لعائلة واحدة (شقق) حسب الفئة والارتفاع والتصنيف الإنشائي.	٦٠٠
٨-٣ ب	معدات مكافحة الحريق للمباني السكنية فئة (ب) المباني المؤلفة من غرف أو مهاجع للسكن الدائم بشكل منفرد أو جماعي حسب الفئة والارتفاع والتصنيف الإنشائي.	٦٠١
٨-٣ ج	معدات مكافحة الحريق للمباني السكنية فئة (ج) المباني المؤلفة من غرف للمبيت المؤقت مثل الفنادق والشقق المفروشة حسب الفئة والارتفاع والتصنيف الإنشائي.	٦٠٢
٨-٤ أ	الخدمات الهندسية الخاصة بالوقاية في المباني السكنية فئة (أ) المباني المؤلفة من وحدات سكنية دائمة لعائلة واحدة (شقق) حسب الفئة والارتفاع والتصنيف الإنشائي.	٦٠٣
٨-٤ ب	الخدمات الهندسية الخاصة بالوقاية في المباني السكنية فئة (ب) المباني المؤلفة من غرف أو مهاجع للسكن الدائم بشكل منفرد أو جماعي حسب الفئة والارتفاع والتصنيف الإنشائي.	٦٠٣
٨-٤ ج	الخدمات الهندسية الخاصة بالوقاية من الحريق للمباني السكنية فئة (ج) المباني المؤلفة من غرف للمبيت المؤقت مثل الفنادق والشقق المفروشة حسب الفئة والارتفاع والتصنيف الإنشائي.	٦٠٤

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

الباب الثامن

المتطلبات الوقائية للحماية من الحريق في المباني السكنية

٨-١ تنقسم المباني السكنية حسب نوع الاستغلال إلى نوعين هما:

٨-١/١ المباني السكنية الجماعية: مثل الشقق، المهاجع، الفنادق.

٨-١/٢ المباني السكنية الخاصة: مثل الفيلات الصغيرة (المساكن الخاصة) أو القصور الخاصة.

أولا: الشروط الوقائية للمباني السكنية الجماعية:

٨-١/١ المباني السكنية الجماعية: هي المباني أو أجزائها المخصصة للسكن المتجاور.

٨-١/١/١ تنقسم المباني السكنية حسب نوع الاستغلال إلى ثلاث فئات كالتالي:

٨-١/١/١/١ **الفئة (أ):** المباني المؤلفة من وحدات سكنية دائمة لعائلة واحدة (شقق) مثل مباني السكن الاستثماري.

٨-١/١/١/٢ **الفئة (ب):** المباني المؤلفة من غرف أو مهاجع للسكن الدائم بشكل منفرد أو جماعي، مثل سكن الطلبة والموظفين والعمال ومهاجع الجنود وما في حكمها.

٨-١/١/١/٣ **الفئة (ج):** المباني المؤلفة من غرف للمبيت المؤقت بأجر أو دون أجر مثل الفنادق، والموتيلات، ودور الضيافة، والشقق المفروشة وما في حكمها.

٨-١/٢ **خطورة الحريق: تصنف خطورة الحريق في المباني السكنية على أنها خطورة خفيفة.**

٨-١/٣ **المتطلبات الإنشائية:**

٨-١/٣/١ يجب تطبيق شروط الباب الأول لتوفير سلامة الهيكل الإنشائي من أخطار الحريق.

٨-١/٣/٢ تحدد صلاحية المباني من الناحية الإنشائية لاستعمالها في الأغراض السكنية بناء على جدول رقم ١-٢ «تصنيف المباني من حيث مقاومتها للحريق» والجدول التالي ٨-١ «صلاحية المباني من الناحية الإنشائية لاستعمالها في الأغراض السكنية.

٨-١/٣/٣ لا يجوز السكن في السرداب، إلا في الحالات الخاصة التي يوافق عليها الدفاع المدني، وتوفير مخرج إضافي، وشبكة مرشات مياه تلقائية وأي معدات أخرى يطلبها الدفاع المدني.

٨-١/٤ **الاستعمال المختلط:**

٨-١/٤/١ لا يجوز أن يكون الاستعمال المختلط من نوع ينطوي على خطورة حريق عالية أو غرض صناعي.

٨-١/٤/٢ يجوز أن يكون الاستعمال المختلط من النوع ذي الخطورة الخفيفة كالمحلات التجارية والمكاتب وغيرها، بشرط أن تكون سبل الهروب مستقلة، وتوفر احتياطات وقائية متكاملة لكل جزء من المبنى حسب نوع الاستغلال.

٨-١/٤/٣ في حالة كون المباني السكنية جزءا من مباني ذات استعمال آخر، يجب الفصل في ما بينهم ليصبح كل جزء قطاع حريق مستقل تتوفر له سبل هروب مستقلة.

٨-١/٤/٤ يجب الفصل بين الأجزاء المخصصة للأغراض السكنية والأجزاء المخصصة لأغراض أخرى ملحقة.

٨-١/٤/٥ يجب أن تكون سبل الهروب المخصصة للمباني السكنية، مستقلة ومنفصلة عن الأجزاء الأخرى، وتؤدي إلى الخارج مباشرة.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

جدول ٨-١: **صلاحية المباني من الناحية الإنشائية لاستعمالها للمباني السكنية**

التصنيف الإنشائي	الاستخدامات الملائمة
النوع الأول والثاني فقط	الفئة (أ) المباني المؤلفة من وحدات سكنية دائمة لعائلة واحدة (شقق) مثل مباني السكن الاستثماري.
النوع الأول والثاني فقط	الفئة (ب) المباني المؤلفة من غرف أو مهاجع للسكن الدائم بشكل منفرد أو جماعي، مثل سكن الطلبة والموظفين والعمال ومهاجع الجنود وما في حكمها.
جميع الأنواع والنوع الخامس بصورة مؤقتة وشروط خاصة	الفئة (ج) المباني المؤلفة من غرف للمبيت المؤقت بأجر أو دون أجر مثل الفنادق، والموتيلات، ودور الضيافة، والشقق المفروشة وما في حكمها.

٨-١/٥ **السيطرة على انتشار الحريق: يجب تطبيق شروط الباب الأول إضافة لهذه الشروط.**

٨-١/٥/١ **الانتشار الأفقي:** يجب أن لا تزيد مساحة قطاع الحريق عن (٣٠٠٠ متر مربع).

٨-١/٥/١/١ تفصل الوحدات السكنية عن بعضها، ويعتبر كل منها قطاع حريق مستقل.

٨-١/٥/١/٢ تفصل مناطق أو أماكن الخطورة الخاصة.

٨-١/٥/١/٣ لابد من وجود حاجز أو باب مانع لانتشار الحريق إذا زاد الممر عن (٣٠ متر)، وكذلك عند التقاء الممرات.

٨-١/٥/٢ **الانتشار الرأسي:** يفضل أن تفصل الفتحات الرأسية عن بقية أجزاء المبنى بجدار مقاوم للحريق لمدة لا تقل عن ساعة واحدة، وبفتحات أبواب لا تقل مقاومتها عن ٤٥ دقيقة.

٨-١/٥/١/٢ يستثنى الفراغ الأوسط (Atrium) إذا توفرت الشروط التالية:

٨-١/٥/١/٢/١ يجب أن لا تقل أبعاد الفراغ الأوسط عن (٦ متر).

٨-١/٥/١/٢/٢ توفير شبكة مرشات تلقائية لمياه مكافحة الحريق، أو نظام لمنع انتشار الحريق والدخان أفقيا يعتمد من الدفاع المدني.

٨-١/٥/١/٢/٣ توفير تهوية علوية معتمدة.

٨-١/٥/٣ **الانتشار الخارجي:** يجب فصل مباني أو أقسام الوحدات السكنية عن بعضها البعض بواسطة جدران مانعة للحريق مقاومتها لا تقل عن ساعة واحدة.

٨-١/٥/٣/١ حيثما تشترك المباني السكنية مع نوع مختلف من المباني بجدار مانع للحريق، يجب أن لا تقل مقاومة ذلك الجدار عن أعلى المتطلبات لأي منهم.

٨-١/٥/٤ وصول آليات الدفاع المدني: يجب أن يتيسر وصول آليات ومعدات الدفاع المدني للمباني السكنية.

٨-١/٦ **سبل الهروب (مخارج الطوارئ):**

٨-١/٦/١ يجب تطبيق الشروط العامة لسبل الهروب (مخارج الطوارئ) إضافة لهذه الشروط.

٨-١/٦/٢ الطاقة الاستيعابية (الاستيعاب): يقدر الاستيعاب وفقاً لما جاء في باب سبل الهروب (مخارج الطوارئ) جدول ٣-٤، وبالنسبة لأماكن الاستخدامات الأخرى يحدد الاستيعاب لكل منها وفقا لطبيعة استعمالها.

٨-١/٦/٣ **السعة:** يحسب قياس عرض سبل الهروب على أساس عدد الأشخاص الذين يستخدمونها كما جاء في باب سبل الهروب (مخارج الطوارئ).

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

٨-١/٦/٤ **مسافة الانتقال:** يجب أن لا تزيد مسافة الانتقال من أية نقطة للوصول إلى المخرج النهائي أو إلى الدرج المحمي عن الأرقام المذكورة في الجدول ٨-٢.

٨-١/٦/٥ المسافة المباشرة من أية نقطة داخل غرف التنويم أو أجنحة النوم إلى المخرج أو الدرج المحمي لا تزيد عن (١٥ متر)، ولا تزيد عن (١٠ متر) في السرداب.

جدول ٨-٢: **حساب مسافة الانتقال والمسافة المباشرة للمباني السكنية**

الموقع	الطابق	المسافة بالأمتار	الحالة والملاحظات
المسافة المباشرة داخل الفصل الدراسي	السرداب	١٠	–
	الطوابق العليا	١٥	للمباني فئة (أ)
	الطوابق العليا	١٠	للمباني فئة (ب ، ج)
المسافة المباشرة داخل الفصل الدراسي	السرداب	٢٠	في حالة وجود أكثر من مخرج
	بقية الطوابق	٣٠	–
المسافة المباشرة داخل الفصل الدراسي	السرداب	٥	في حالة النهاية المغلقة
	أي طابق	٧,٥	في حالة النهاية المغلقة

٨-١/٦/٦ **الممرات:** يجب توفير الشروط العامة للممرات كما جاءت في باب سبل الهروب (مخارج الطوارئ).

٨-١/٦/٦/١ يجب أن لا يقل عرض الممرات الرئيسية عن (١٥٠ سم)، والفرعية عن (١٢٠ سم) في المباني السكنية لفئة (أ) المباني المؤلفة من وحدات سكنية دائمة لعائلة واحدة (شقق) مثل مباني السكن الاستثماري.

٨-١/٦/٦/٢ يجب أن لا يقل عرض الممرات الرئيسية عن (٢٠٠ سم)، والفرعية عن (١٢٠ سم)، في المباني السكنية لفئة (ب) المباني المؤلفة من غرف أو مهاجع للسكن الدائم بشكل منفرد أو جماعي، مثل سكن الطلبة والموظفين والعمال ومهاجع الجنود وما في حكمها.

٨-١/٦/٦/٣ يجب أن لا يقل عرض الممرات الرئيسية عن (٢٠٠ سم)، والفرعية عن (١٢٠ سم)، الفئة (ج) المباني المؤلفة من غرف للمبيت المؤقت بأجر أو دون أجر مثل الفنادق، والموتيلات، ودور الضيافة، والشقق المفروشة وما في حكمها.

٨-١/٦/٧ **المخارج:** يجب توفير الشروط العامة للمخارج كما جاءت في باب سبل الهروب (مخارج الطوارئ).

٨-١/٧/٦/١ يجب أن تؤدي المخارج جميعها إلى الخارج مباشرة، أو إلى درج أو ممر محمي من الحريق ومفصول عن المبنى بفسحة عازلة.

٨-١/٧/٦/٢ يجب أن يتوفر مخرج طوارئ للطابق الثاني في الشقة (نظام فيلات دوبلكس) يؤدي إلى الممر أو الدرج الرئيسي للمبنى، إذا لم يكن الدرج الداخلي مؤديا إلى باب الشقة الخارجي.

٨-١/٧/٦/٣ يجب أن يتوفر مخرج إضافي لكل وحدة أو غرفة سكنية يؤدي إلى الخارج أو إلى ممر محمي إذا زادت المسافة عن الحد المذكور في الجدول ٨-٢.

٨-١/٧/٦/٤ **المخارج الأفقية:** يجب توفير منطقة التجاء أفقية مؤقتة في المباني السكنية لفئة (ب) المباني المؤلفة من غرف أو مهاجع للسكن الدائم بشكل منفرد أو جماعي، مثل سكن الطلبة والموظفين والعمال ومهاجع الجنود وما في حكمها، التي تزيد مساحة الطابق فيها عن (٣٠٠٠ متر مربع).

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

٨-١/٦/٨ **الدرج:** يجب أن تطبق شروط الباب الثالث «سبل الهروب»، إضافة إلى هذه الشروط.

٨-١/٦/٨/١ **المنحدرات:** يفضل توفير المنحدرات في المباني السكنية للدور الأرضي وفقا للشروط العامة لسبل الهروب (مخارج الطوارئ)، لاستخدامات المعاقين.

٨-١/٦/٨/٢ يجب أن يكون الدرج محمي ومفصول عن المبنى بفسحة عازلة محمية من الحريق وتؤدي إلى الخارج مباشرة.

٨-١/٦/٨/٣ يجب أن لا يقل عدد الدرج عن درجين لكل طابق، متباعدين على أطراف المبنى وعلى الجدار الخارجي يؤدي كل منهم إلى الخارج مباشرة.

٨-١/٦/٨/٤ يجوز وفي الحالات الخاصة التي يسمح بها الدفاع المدني، أن يتوفر في المباني السكنية لفئة (أ) المباني المؤلفة من وحدات سكنية دائمة لعائلة واحدة (شقق) بواجهات تجارية مثل مباني السكن الاستثماري، درج واحد وفقا للشروط التالية وشروط نظام البناء:

٨-١/٦/٨/٤/١ أن لا يزيد عدد الطوابق عن ستة طوابق غير الأرضي.

٨-١/٦/٨/٤/٢ أن يكون درج الجزء السكني مستقل تماما ومفصول عن درج الجزء التجاري من المبنى.

٨-١/٦/٨/٤/٣ أن لا تزيد مساحة الطابق الواحد عن (٦٠٠ متر مربع)، ومجموع المساحة الطوابق عن (١٨٠٠ متر مربع) وتحسب المساحة الإجمالية وفقا لنظام البناء.

٨-١/٦/٨/٤/٤ في حالة رغبة مالك مبنى قائم على أضافة دور (أدوار) مساحة المبنى الإجمالية محسوبة بالأضافة الجديدة لا تتعدى (١٨٠٠م٢) على الايتجاوز اللارتفاع عن ٦ أدوار، وتعذر حماية السلم القائم للمبنى، يجوز للدفاع المدني أو الأطفاء العام الموافقة على الأضافة الجديدة شريطة الاتي:

يجب أن تكون أبواب مداخل الشقق المطلة على السلم مقاومة للحريق لمدة لا تقل عن ساعة.

إيجاد تهوية للدرج (طبيعية أو ميكانيكية) لإخراج الدخان في حالة حوادث الحريق، لا قدر الله.

وضع بدائل أخرى حسب ما تتطلبه الحاله.

٨-١/٦/٩ **المخرج النهائي:** في جميع الأحوال، يجب أن تؤدي جميع سبل الهروب إلى مخرج نهائي يؤدي إلى الخارج مباشرة.

٨-١/٦/١٠ الأقسام ذات الاستخدامات الأخرى، في المباني السكنية تطبق بشأنها الشروط الخاصة بها أو الأعلى أيهم أكثر وقاية.

٨-١/٧ **معدات مكافحة الحريق والإنذار: يجب توفير الاحتياطات الوقائية في الخدمات الهندسية وفقا للباب الرابع «الخدمات الهندسية» إضافة للشروط الواردة بالجداول ٨-٣ أ، ٨-٣ ب، ٨-٣ ج.**

٨-١/٧/١ يجب أن تكون معدات الحريق والإنذار من حيث التصميم والتنفيذ والصيانة وفقاً للاشتراطات الخاصة بمعدات الإطفاء والإنذار أو دليل الدفاع المدني.

٨-١/٧/٢ يجوز للدفاع المدني، أن يطلب معدات إضافية أو بديلة عن بعض الاحتياطات الوقائية المطلوبة وفقاً للشروط.

٨-١/٧/٣ الموتيلات، والمباني ذات الشقق المفروشة، المخصصة للمبيت المؤقت دون خدمات فندقية كاملة، والتي لا يزيد ارتفاع مبانيها عن ستة طوابق تعامل مثل المباني السكنية فئة (أ).

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

جدول ٨-٣ أ: **معدات مكافحة الحريق ونظم الإنذار للمباني السكنية**

فئة (أ) المباني المؤلفة من وحدات سكنية دائمة لعائلة واحدة (شقق)

حسب الفئة والارتفاع والتصنيف الإنشائي

النوع	الحالات المطلوبة
معدات الإطفاء اليدوية:	
طفايات يدوية	جميع الطوابق
التركيبات الثابتة:	
شبكة خراطيم مطاطية	في مباني المجمعات، أو بارتفاع أعلى من ٢٨ متر.
شبكة فوهات جافة	أعلى من أربعة طوابق (أرضي + ثلاثة طوابق) وبارتفاع أقل من ٢٨ متر، أو طابقين بمساحة تزيد عن ١٠٠٠ متر مربع.
شبكة فوهات رطبة	بارتفاع أعلى من ٢٨ متر أو التي تزيد مساحة الطابق الواحد فيها عن ١٠٠٠ متر مربع.
شبكة فوهات خارجية	للمجمعات فقط
الأنظمة التلقائية الثابتة:	
شبكة تلقائية لمرشات مياه مكافحة الحريق	السرداب، تغطية جزئية لجميع طوابق المباني العالية والمجمعات خاصة سبل الهروب، المباني المنشأة من النوع الثالث والخامس، الأماكن المحددة حسب ما جاء في الأنظمة التلقائية لمكافحة الحريق.
شبكة تلقائية لمرشات مواد أخرى	أماكن الخطورة الخاصة حيث لا يمكن استخدم المياه.
معدات إنذار الحريق:	
شبكة إنذار يدوي	في جميع الطوابق بالمباني التي يزيد ارتفاعها عن ٢٨ متر (المباني العالية)، ومباني المجمعات.
شبكة إنذار تلقائي	في جميع الطوابق بالمباني العالية، ومباني المجمعات و الممرات، وكذلك في أماكن الخطورة الخاصة، ومجاري التكييف، والسرداب.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

جدول ٨-٣ ب: **معدات مكافحة الحريق ونظم الإنذار للمباني السكنية**

فئة (ب) المباني المؤلفة من غرف أو مهاجع للسكن الدائم بشكل منفرد أو جماعي

حسب الفئة والارتفاع والتصنيف الإنشائي

النوع	الحالات المطلوبة
معدات الإطفاء اليدوية:	
طفايات يدوية	جميع الطوابق
التركيبات الثابتة:	
شبكة خراطيم مطاطية	جميع الطوابق
شبكة فوهات جافة	أعلى من أربعة طوابق (أرضي + ثلاثة طوابق) وبارتفاع أقل من ٢٨ متر، أو طابقين بمساحة تزيد عن ١٠٠٠ متر مربع.
شبكة فوهات رطبة	بارتفاع أعلى من ٢٨ متر أو التي تزيد مساحة الطابق الواحد فيها عن ١٠٠٠ متر مربع.
شبكة فوهات خارجية	للمجمعات فقط
الأنظمة التلقائية الثابتة:	
شبكة تلقائية لمرشات مياه مكافحة الحريق	السرداب، جميع طوابق المباني العالية والمجمعات خاصة سبل الهروب، المباني المنشأة من النوع الثالث والخامس ، الأماكن المحددة حسب ما جاء في الأنظمة التلقائية لمكافحة الحريق.
شبكة تلقائية لمرشات مواد أخرى	أماكن الخطورة الخاصة حيث لا يمكن استخدم المياه.
معدات إنذار الحريق:	
شبكة إنذار يدوي	في جميع الطوابق
شبكة إنذار تلقائي	في جميع الطوابق خاصة التي ليس بها مرشات مياه إطفاء الحريق و الممرات، وكذلك في أماكن الخطورة الخاصة، ومجاري التكييف، والسرداب.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

جدول ٨-٣ ج: **معدات مكافحة الحريق ونظم الإنذار للمباني السكنية**

فئة (ج) المباني المؤلفة من غرف للمبيت المؤقت مثل الفنادق والشقق المفروشة

حسب الفئة والارتفاع والتصنيف الإنشائي

النوع	الحالات المطلوبة
معدات الإطفاء اليدوية:	
طفايات يدوية	جميع الطوابق
التركيبات الثابتة:	
شبكة خراطيم مطاطية	جميع الطوابق
شبكة فوهات جافة	أعلى من أربعة طوابق (الأرضي + ثلاثة طوابق) وبارتفاع أقل من ٢٨ متر، أو طابقين بمساحة تزيد عن ١٠٠٠ م٢.
شبكة فوهات رطبة	بارتفاع أعلى من ٢٨ متر أو التي تزيد مساحة الطابق الواحد فيها عن ١٠٠٠ م٢.
شبكة فوهات خارجية	للمجمعات فقط
الأنظمة التلقائية الثابتة:	
شبكة تلقائية لمرشات مياه مكافحة الحريق	السرداب، جميع الطوابق خاصة سبل الهروب، الأماكن المحددة حسب ما جاء في الأنظمة التلقائية لمكافحة الحريق.
شبكة تلقائية لمرشات مواد أخرى	أماكن الخطورة الخاصة حيث لا يمكن استخدم المياه.
معدات إنذار الحريق:	
شبكة إنذار يدوي	في جميع الطوابق
شبكة إنذار تلقائي	في جميع الطوابق خاصة الممرات، وكذلك في أماكن الخطورة الخاصة، ومجاري التكييف، والسرداب.

٨/١-٨ **الخدمات الهندسية: يجب الالتزام بما جاء في الباب الرابع «الخدمات الهندسية» مع التركيز على ما ورد في الجداول ٨-٤ أ، ٨-٤ ب، ٨-٤ ج.**

١/٨/١-٨ للدفاع المدني طلب معدات إضافية أو كبديل عن بعض الشروط الوقائية الأخرى.

٢/٨/١-٨ الموتيلات والمباني ذات الشقق المفروشة المخصصة للمبيت المؤقت دون خدمات فندقية كاملة وبارتفاع لا يزيد عن ستة طوابق تعامل مثل المباني السكنية فئة (أ).

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

جدول ٨-٤ أ: **الخدمات الهندسية الخاصة بالوقاية من الحريق للمباني السكنية**

فئة (أ) المباني المؤلفة من وحدات سكنية دائمة لعائلة واحدة (شقق)

حسب الفئة والارتفاع والتصنيف الإنشائي

النوع	الحالات المطلوبة
نظام تهوية	حسب المواصفات العالمية المعتمدة من الدفاع المدني.
علامات إرشادية مضاءة	السرداب وسبل الهروب (مخارج الطوارئ).
شبكة إنارة للطوارئ	السرداب وسبل الهروب (مخارج الطوارئ).
مصدر احتياطي للكهرباء	المباني العالية والمجمعات، والمباني التي يطلب لها مصعد للحريق.
مصعد حريق	إذا زاد الارتفاع عن ٦ أدوار أو ٢٠ متر أيهما أقل.
أبواب حريق تعمل تلقائيا	وفقا للاحتياطات الوقائية في المجالات الهندسية.

جدول ٨-٤ ب: **الخدمات الهندسية الخاصة بالوقاية من الحريق للمباني السكنية**

فئة (ب) المباني المؤلفة من غرف أو مهاجع للسكن الدائم بشكل منفرد أو جماعي

حسب الفئة والارتفاع والتصنيف الإنشائي

النوع	الحالات المطلوبة
نظام تهوية	حسب المواصفات العالمية المعتمدة من الدفاع المدني.
علامات إرشادية مضاءة	السرداب وسبل الهروب (مخارج الطوارئ).
شبكة إنارة للطوارئ	السرداب وسبل الهروب (مخارج الطوارئ).
مصدر احتياطي للكهرباء	المباني العالية والمجمعات، والمباني التي يطلب لها مصعد للحريق.
مصعد حريق	إذا زاد الارتفاع عن ٦ أدوار أو ٢٠ متر أيهما أقل.
أبواب حريق تعمل تلقائيا	وفقا للاحتياطات الوقائية في المجالات الهندسية.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

جدول ٨-٤ ج: **الخدمات الهندسية الخاصة بالوقاية من الحريق للمباني السكنية**

فئة (ج) المباني المؤلفة من غرف للمبيت المؤقت مثل الفنادق والشقق المفروشة

حسب الفئة والارتفاع والتصنيف الإنشائي

النوع	الحالات المطلوبة
نظام تهوية	حسب المواصفات العالمية المعتمدة من الدفاع المدني.
علامات إرشادية مضاءة	السرداب وسبل الهروب (مخارج الطوارئ).
شبكة إنارة للطوارئ	السرداب وسبل الهروب (مخارج الطوارئ).
مصدر احتياطي للكهرباء	المباني العالية والمجمعات، والمباني التي يطلب لها مصعد للحريق.
مصعد حريق	إذا زاد الارتفاع عن ستة أدوار أو ٢٠ متر أيهما أقل.
أبواب حريق تعمل تلقائيا	وفقا للاحتياطات الوقائية في المجالات الهندسية.

ثانيا: الشروط الوقائية للمباني السكنية الخاصة : الفيلات الصغيرة (المساكن الخاصة) أو القصور الخاصة

٨-٢/١ **المباني السكنية الخاصة: الفيلات الصغيرة (المساكن الخاصة) أو القصور الخاصة:**

هي مباني الأسرة الواحدة وتشمل المنازل المستقلة التي تملكها أو تشغلها أسرة واحدة، وقد تكون هذه المنازل ذات الطابق الواحد أو من ذات الطابقين أو الثلاثة طوابق المستقلة، أو ذات الشرفات المكشوفة أو من النوع الذي تكون فيه البيوت مصفوفة، وتشمل أيضاً المنازل المشيدة فوق المحلات التجارية على أن تكون وحدات سكن واحدة.

٨-٢/٢ **خطورة الحريق: تصنف خطورة الحريق في مباني التعليم خطورة خفيفة.**

٨-٢/٣ **المتطلبات الإنشائية:**

٨-٢/٣/١ أن لا تقل مقاومة الهيكل الإنشائي الحامل والجدران الخارجية والجسور وأسقف الأدوار عن ساعة واحدة.

٨-٢/٤ **السيطرة على انتشار الحريق:**

٨-٢/٤/١ **الانتشار الأفقي:** يفضل أن لا تقل مقاومة أبواب الغرف والأجنحة في مباني الأسرة الواحدة عن ٤٥ دقيقة.

٨-٢/٤/٢ **الانتشار الرأسي:** يفضل أن تفصل الفتحات الرأسية عن بقية أجزاء المنزل بجدار مقاوم للحريق لمدة لا تقل عن ساعة واحدة، وبفتحات أبواب لا تقل مقاومتها عن ٤٥ دقيقة.

٨-٢/٤/٣ **الانتشار الخارجي:** يجب فصل مباني الأسرة الواحدة عن بعضها البعض بواسطة جدران مانعة للحريق مقاومتها لا تقل عن ساعة.

٨-٢/٤/٣/١ حيثما يشترك منزل أسرة واحدة مع نوع مختلف من المباني بجدار مانع للحريق، يجب أن لا تقل مقاومة ذلك الجدار عن أعلى المتطلبات لأي منهم.

٨-٢/٤/٤ **وصول آليات الدفاع المدني:** يجب أن يتيسر وصول آليات ومعدات الدفاع المدني للمباني السكنية.

٨-٢/٤/٤/١ يجب أن تتمكن فرق الإطفاء من الاقتراب من المنزل بخراطيم مياه الإطفاء الموصلة بفوهة الحريق أو خزان الإمداد بالمياه.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

٨-٢/٤/٤/٢ يجب أن تتمكن فرق الإطفاء من الوصول إلى فتحات الإنقاذ أو الشرفات بواسطة الدرج أو أي معدات أخري لتنفيذ عمليات الإنقاذ.

٨-٢/٥ سبل الهروب (مخارج الطوارئ):

٨-٢/٥/١ **المخارج:** يفضل أن يكون لكل وحدة سكنية خاصة مخرجين على الأقل، يؤديان إلى مكان آمن.

٨-٢/٥/١/١ من الممكن أن يكون أحد المخرجين فتحة إنقاذ أو شرفة، يمكن للدفاع المدني الوصول إليها، بجانب المخرج أو الباب الرئيسي للمسكن.

٨-٢/٥/٢ **الدرج:** حيثما يتم توفير مكان للسكن فوق أي محل أو محلات تجارية، يجب أن يؤدي الدرج الخاص به إلى خارج المحل، أما إذا عبر الدرج من خلال المحل التجاري فيجب أن يكون الدرج معزولا، و محاطا بجدار لا تقل مقاومته عن ساعة.

٨-٢/٥/٣ المخرج النهائي: في جميع الأحوال، يجب أن تؤدي جميع سبل الهروب إلى مخرج نهائي يؤدي إلى الخارج مباشرة.

٨-٢/٦ معدات مكافحة الحريق والإنذار: يفضل توفر شروط الباب الأول لإضافة للشروط الواردة في الجدول ٨-١٣أ.

٨-٢/٦/١ يفضل توفير طفايات الحريق اليدوية في المطابخ، وفي نهاية الممرات عند المخارج.

٨-٢/٦/٢ يفضل تركيب كواشف حريق أحادية الوظيفة، أو نظام إنذار من الحريق.

٨-٢/٧ الخدمات الهندسية:

٨-٢/٧/١ التوصيلات الكهربائية لابد أن تنفذ وفقا لمواصفات الجهات المختصة كوزارة الكهرباء أو اشتراطات شركة الكهرباء.

٨-٢/٨ التطبيق:

٨-٢/٨/١ يترك تطبيق الاشتراطات الخاصة بالوقاية من الحريق في المباني السكنية الفيلات الصغيرة (المساكن الخاصة) أو القصور الخاصة، للدول الأعضاء طبقا لأنظمتها المعمول بها في هذا المجال.

الباب العاشر

اشتراطات وزارة الداخلية - الإدارة العامة للدفاع المدني

الجزء التاسع

المتطلبات الوقائية العامة للحماية من الحريق في للمباني التجارية والأسواق العامة

قائمة المحتويات

الرمز	المواضيع	الصفحة
٩-١	**المباني التجارية والأسواق العامة**	٦٠٩
٩-٢	**خطورة الحريق**	٦٠٩
٩-٣	**المتطلبات الإنشائية**	٦٠٩
٩-٤	**الاستعمال المختلط**	٦١٠
٩-٥	**السيطرة على انتشار الحريق**	٦١٠
٩-٥/١	الانتشار الأفقي	٦١٠
٩-٥/٢	الانتشار الرأسي	٦١٠
٩-٥/٣	الانتشار الخارجي	٦١٠
٩-٥/٤	وصول آليات الدفاع المدني	٦١٠
٩-٦	**سبل الهروب**	٦١٠
٩-٦/٢	الطاقة الاستيعابية	٦١١
٩-٦/٣	السعة	٦١١
٩-٦/٤	مسافة الانتقال	٦١١
٩-٦/٥	المسافة المباشرة	٦١١
٩-٦/٦	الممرات	٦١١
٩-٦/٧	المخارج	٦١١
٩-٦/٧/٤	المخارج الأفقية	٦١٢
٩-٦/٨	الدرج	٦١٢

قائمة المحتويات

٩-٦/٩	المخرج النهائي	٦١٣
٩-٧	معدات الإنذار ومكافحة الحريق	٦١٣
٩-٨	الخدمات الهندسية	٦١٥
٩-٩	شروط وقائية خاصة «المحلات والأسواق المركزية»	٦١٧

فهرس الجداول

رقم الجدول	اسم الجدول	الصفحة
٩-١	صلاحية المباني من الناحية الإنشائية لاستعمالها للمباني التجارية	٦٠٩
٩-٢	حساب مسافة الانتقال والمسافة المباشرة للمباني التجارية	٦١١
٩-٣ أ	معدات مكافحة الحريق ونظم الإنذار للمباني التجارية فئة (أ) المحلات حسب الفئة والارتفاع والتصنيف الإنشائي	٦١٤
٩-٣ ب	معدات مكافحة الحريق ونظم الإنذار للمباني التجارية فئة (ب) المكاتب حسب الفئة والارتفاع والتصنيف الإنشائي	٦١٥
٩-٤ أ	الخدمات الهندسية الخاصة بالوقاية في المباني التجارية فئة (أ) المحلات	٦١٦
٩-٤ ب	الخدمات الهندسية الخاصة بالوقاية في المباني التجارية فئة (ب) المكاتب	٦١٦

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

الباب التاسع

المتطلبات الوقائية للحماية من الحريق في المباني التجارية والأسواق العامة

٩-١ تنقسم المباني التجارية حسب نوع الاستغلال إلى نوعين هما:

٩-١/١ **الفئة (أ) المحلات التجارية:** وهي المباني أو أجزائها المخصصة لخدمة الجمهور مثل:

محلات البيع بالجملة والمفرق — خدمات المهن الخفيفة مثل:

المراكز التجارية — محلات الخياطة والحلاقة

الأسواق المركزية (القيصرية) — محلات التصوير وما في حكمها.

٩-١/٢ **الفئة (ب) المكاتب:** وهي المباني أو أجزائها التي لا يزيد عدد مستخدميها عن (٥٠) شخص في وقت واحد، والمخصصة للاستعمالات المكتبية مثل:

مكاتب إدارة الأعمال — البنوك الصغيرة

مكاتب المؤسسات — مكاتب الشركات

المكاتب الاستشارية والهندسية — المكاتب العقارية وما في حكمها.

٩-٢ خطورة الحريق: تصنف خطورة الحريق في المباني التجارية حسب الفئة كالتالي.

٩-٢/١ تصنف خطورة الحريق في المباني التجارية الفئة (أ) المحلات التجارية كخطورة متوسطة.

٩-٢/٢ تصنف خطورة الحريق في المباني التجارية الفئة (ب) المكاتب باعتبارها خطورة خفيفة.

٩-٢/٣ تصنف خطورة الحريق في المباني التجارية المختلطة باعتبارها خطورة متوسطة.

٩-٣ المتطلبات الإنشائية:

٩-٣/١ يجب تطبيق شروط الباب الأول لتوفير سلامة الهيكل الإنشائي من أخطار الحريق.

٩-٣/٢ تحدد صلاحية المباني من الناحية الإنشائية لاستعمالها في المباني التجارية بناء على جدول رقم ١-٢ «تصنيف المباني من حيث مقاومتها للحريق» والجدول التالي ٧-١» صلاحية المباني من الناحية الإنشائية لاستعمالها كمباني تجارية.

جدول ٩-١: **صلاحية المباني من الناحية الإنشائية**

لاستعمالها للمباني التجارية حسب المساحة والارتفاع والتصنيف الإنشائي

نوع التصنيف الإنشائي	المساحة و الارتفاع
الأول والثاني فقط	بارتفاع يزيد عن أربعة طوابق (أرضي + ثلاثة طوابق) أو بمساحة تزيد عن (٣٠٠٠ م٢).
جميع الأنواع ما عدا الخامس	بارتفاع لا يزيد عن طابقين أو بمساحة تقل عن (٣٠٠٠ م٢).
جميع الأنواع والنوع الخامس بصورة مؤقتة وشروط خاصة	طابق واحد أو بمساحة تقل عن (٣٠٠ م٢).

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

٩-٤ الاستعمال المختلط:

٩-٤/١ في حالة كون المباني التجارية جزءا من مباني ذات استعمال آخر أو استخدمت لأغراض الفئتين (أ) و (ب)، يجب فصل الاستعمالات عن بعضها لتصبح كل منها قطاع حريق مستقل تتوفر له سبل هروب مستقلة.

٩-٤/٢ لا يجوز أن يكون الاستعمال المختلط من نوع ينطوي على خطورة حريق عالية أو غرض صناعي.

٩-٤/٣ يجب تطبيق الشروط الوقائية للمباني السكنية في حالة استعمال المباني التجارية للسكن، كما في مباني السكن الاستثماري بواجهات تجارية.

٩-٥ السيطرة على انتشار الحريق: يجب تطبيق شروط الباب الأول إضافة لهذه الشروط.

٩-٥/١ الانتشار الأفقي: يجب أن لا تزيد مساحة قطاع الحريق عن الآتي.

٩-٥/١/١ الفئة (أ): المحلات التجارية يجب أن لا تزيد مساحة قطاع الحريق عن (٢٠٠٠ م٢)، وتعتبر كل وحدة مؤجرة قطاع حريق ثانوي مستقل.

٩-٥/١/٢ الفئة (ب): المكاتب يجب أن لا تزيد مساحة قطاع الحريق عن (٣٠٠٠ م٢)، وتعتبر كل وحدة مؤجرة قطاع حريق ثانوي مستقل.

٩-٥/٢ الانتشار الرأسي: تطبق شروط السيطرة على الانتشار الرأسي في الشروط الوقائية للمباني السكنية.

٩-٥/٢/١ كل طابق يعتبر قطاع حريق مستقل.

٩-٥/٢/٢ يجب فصل الفراغ الرأسي وفقا لشروط الاحتياطات الوقائية في المجالات الهندسية ويستثنى الفراغ الأوسط (Atrium) إذا توفرت الشروط التالية:

٩-٥/٢/٢/١ أن لا يزيد ارتفاع الفراغ الأوسط عن ٣ طوابق (سرداب، أرضي، ميزانين)

٩-٥/٢/٢/١ أن تكون جميع طوابق المحلات التجارية محمية بشبكة مرشات تلقائية لمياه إطفاء الحريق وأنظمة معتمدة للتهوية الطبيعية أو الميكانيكية في أعلى الفراغ.

٩-٥/٢/٣ يجوز أن يرتفع الفراغ الأوسط لبقية طوابق المبنى في حالة توفر الشروط التالية:

٩-٥/٢/٣/١ يجب أن لا تقل أبعاد الفراغ الأوسط عن (٦ متر).

٩-٥/٢/٣/٢ توفير شبكة مرشات تلقائية لمياه مكافحة الحريق تعمل كستارة حول الفراغ، ونظام لمنع انتشار الحريق والدخان أفقيا يعتمد من الدفاع المدني.

٩-٥/٢/٣/٣ توفير تهوية علوية معتمدة من الدفاع المدني.

٩-٥/٣ **الانتشار الخارجي:** يجب فصل مباني أو أقسام الوحدات التجارية عن بعضها البعض بواسطة جدران مانعة للحريق مقاومتها لا تقل عن ساعة واحدة.

٩-٥/٣/١ حيثما تشترك المباني التجارية مع نوع مختلف من المباني بجدار مانع للحريق، يجب أن لا تقل مقاومة ذلك الجدار عن أعلى المتطلبات لأي منهم.

٩-٥/٤ **وصول آليات الدفاع المدني:** يجب أن يتيسر وصول آليات ومعدات الدفاع المدني للمباني التجارية.

٩-٦ سبل الهروب (مخارج الطوارئ):

٩-٦/١ يجب تطبيق الشروط العامة لسبل الهروب (مخارج الطوارئ) إضافة لهذه الشروط.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

٩-٦/٢ **الطاقة الاستيعابية (الاستيعاب)**: يقدر الاستيعاب وفقاً لما جاء في باب سبل الهروب (مخارج الطوارئ) جدول ٣-٤، وبالنسبة لأماكن الاستخدامات الأخرى يحدد الاستيعاب لكل منها وفقا لطبيعة استعمالها.

٩-٦/٣ السعة: يحسب قياس عرض سبل الهروب على أساس عدد الأشخاص الذين يستخدمونها كما جاء في باب سبل الهروب (مخارج الطوارئ).

٩-٦/٤ مسافة الانتقال: يجب أن لا تزيد مسافة الانتقال من أية نقطة للوصول إلى المخرج النهائي أو إلى الدرج المحمي عن الأرقام المذكورة في الجدول ٩-٢.

٩-٦/٥ المسافة المباشرة: يجب أن لا تزيد مسافة الانتقال من أية نقطة للوصول إلى المخرج النهائي أو إلى الدرج المحمي عن الأرقام المذكورة في الجدول ٩-٢.

جدول ٩-٢: **حساب مسافة الانتقال والمسافة المباشرة للمباني التجارية**

الموقع	الطابق	الحد الأعلى للأشخاص	المسافة بالأمتار	الحالة والملاحظات
المسافة المباشرة داخل المحل التجاري أو المكتب	الأرضي	٣٠	١٥	مستقل وغير مرتبط بالسرداب أو الميزانين
	السرداب	١٠	١٥	محل مستقل ومرتبط بسبل الهروب للمبنى
	السرداب	١٠	١٠	المحل مرتبط بالأرضي
	ميزانين	٣٠	١٥	مستقل ومرتبط بالمبنى
	ميزانين	١٥	١٠	مرتبط بالأرضي
	جميع الطوابق	٣٠	١٥	في حالة المكتب
المسافة المباشرة من أبعد نقطة في الطابق إلى باب الدرج	جميع الطوابق	-	١٢	في حالة الدرج الأوسط في المباني التجارية (مكاتب)
مسافة الانتقال من باب المحل أو المكتب إلى باب الدرج المحمي أو المخرج الخارجي	السرداب	-	٢٠	عند توفر مخارج في أكثر من اتجاه
	جميع الطوابق	-	٣٠	عند توفر مخارج في أكثر من اتجاه
	جميع الطوابق	-	٧,٥	في حالة النهاية المغلقة

٩-٦/٦ **الممرات**: يجب توفير الشروط العامة للممرات كما جاءت في باب سبل الهروب (مخارج الطوارئ) إضافة لهذه الشروط:

٩-٦/٦/١ يجب أن تكون الممرات منظمة وانسيابية بحيث تؤدي مباشرة إلى المخارج.

٩-٦/٦/٢ الممرات المتدرجة، يجب أن يركب لها حواجز (درابزين) وفقاً للشروط.

٩-٦/٦/٣ يجب أن يكون عرض الممرات كافيا لاستيعاب تدفق الأشخاص الذين سيستعملونها بشرط أن لا تقل عن (٢ متر) في المباني التجارية فئة (أ) المحلات التجارية، وأن لا تقل عن (١,٥ متر) في المباني التجارية فئة (ب) المكاتب.

٩-٦/٧ **المخارج**: يجب توفير الشروط العامة للمخارج كما جاءت في باب سبل الهروب (مخارج الطوارئ).

٩-٦/٧/١ يجب أن تؤدي المخارج جميعها إلى الخارج مباشرة، أو إلى درج أو ممر محمي من الحريق ومفصول عن المبنى بفسحة عازلة.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

٩-٦/٧/٢ يجب أن يكون مخرج الأرضي مستقلا عن مخارج السرداب والميزانين.

٩-٦/٧/٣ يجب أن يكون عدد المخارج وفقاً للشروط العامة بحيث لا تقل عن مخرجين متباعدين إلى أطراف المبنى وعلى الجدار الخارجي، يؤدي كل منهم إلى الخارج.

٩-٦/٧/٤ **المخارج الأفقية:** يجب توفير منطقة التجاء مؤقتة في المباني التجارية العالية، أو ذات المساحة الكبيرة التي تزيد مساحة الطابق فيها عن (٣٠٠٠ متر مربع).

٩-٦/٧/٥ يجوز أن تنتهي (٥٠٪) من سبل الهروب إلى مكان آمن داخل المبنى.

٩-٦/٧/٦ يجوز قبول مخرج واحد في المباني التجارية فئة (ب) المكاتب بعد أخذ موافقة الدفاع المدني، إذا توفرت الشروط التالية:

٩-٦/٧/٦/١ أن لا تزيد المسافة المباشرة داخل المكتب عن ١٥ متر.

٩-٦/٧/٦/٢ أن لا تزيد مسافة الانتقال من باب المكتب إلى المخرج النهائي أو الدرج المحمي عن ٣٠ متر.

٩-٦/٧/٦/٣ أن لا تزيد مسافة الانتقال للنهايات المغلقة عن ٧,٥ متر.

٩-٦/٧/٦/٤ أن تتوفر بقية شروط سبل الهروب وخاصة الدرج.

٩-٦/٧/٧ يجوز إضافة دور إلى المحل التجاري المؤلف من ٣ مستويات (سرداب، أرضي، ميزانين)، عند توفير مخرج إضافي مستقل في الطابق الإضافي يؤدي للخارج مباشرة، أو إلى الممر المحمي بالمبنى.

٩-٦/٨ **الدرج:** يجب أن تطبق الشروط العامة لسبل الهروب (مخارج الطوارئ)، إضافة إلى هذه الشروط.

٩-٦/٨/١ **المنحدرات:** يجب توفير المنحدرات في المباني التجارية لاستخدامات المعاقين.

٩-٦/٨/٢ يجب أن لا يقل عدد الدرج عن درجين لكل طابق، متباعدين على أطراف المبنى وعلى الجدار الخارجي يؤدي كل منهم إلى الخارج مباشرة.

٩-٦/٨/٣ يجب أن يكون الدرج محمي ومفصول عن المبنى بفسحة عازلة محمية من الحريق وتؤدي إلى الخارج مباشرة.

٩-٦/٨/٤ الدرج النازل من الطابق الأول أو الصاعد من السرداب يجب أن يؤدي إلى الخارج مباشرة أو إلى نقطة لا تبعد أكثر من ٣ متر عن الخارج، للمحل التجاري المكون من (سرداب، أرضي) أو (أرضي، ميزانين) أو (أرضي، أول) أو (سرداب، أرضي، ميزانين، أول).

٩-٦/٨/٥ يجوز قبول درج واحد في المباني التجارية بعد أخذ موافقة الدفاع المدني، إذا توفرت الشروط التالية:

٩-٦/٨/٥/١ أن تتوفر شروط المسافة والاستيعاب.

٩-٦/٨/٥/٢ أن لا يزيد ارتفاع المبنى عن أربعة طوابق فوق سطح الأرض بما فيها الطابق الأرضي والميزانين في المباني التجارية فئة (أ) المحلات التجارية، أو المختلطة (أ ، ب).

٩-٦/٨/٥/٣ أن لا يزيد ارتفاع المبنى عن خمسة طوابق فوق سطح الأرض بما فيها الطابق الأرضي والميزانين في المباني التجارية فئة (ب) المكاتب فقط.

٩-٦/٨/٥/٤ إن لم تزيد المساحة عن ٦٠٠ متر مربع في الطابق الواحد، و ١٨٠٠ متر مربع في مجموع الطوابق بما فيها الأرضي والميزانين والخدمات إن وجد.

٩-٦/٨/٥/٥ يجب أن يكون الدرج الوحيد محميا من خطر الحريق، وعلى الجدار الخارجي للمبنى، مع فسحة عازلة محمية وفقا للشروط العامة.

٩-٦/٨/٦ **الدرج الداخلي المفتوح** لا يعتبر أحد مخارج الطوارئ في المباني التجارية فئة (ب) المكاتب.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

٩-٨/٦-٩ يجوز أن يكون الدرج داخلي في حالة توفر الشروط التالية:

١/٩/٨/٦-٩ توفر الشروط العامة للدرج، وخاصة بالنسبة لمسافة الانتقال والتهوية والإنارة.

٢/٩/٨/٦-٩ توفر فسحة عازلة محمية.

٣/٩/٨/٦-٩ فصل الدرج والفسحة العازلة بجدران وأبواب مانعة لانتشار الحريق والدخان.

٤/٩/٨/٦-٩ فصل الدرج عن بعضها تماما، وعدم السماح بربطها معا بممر واحد حتى لا تتعطل معا بفعل الحريق أو الدخان.

٥/٩/٨/٦-٩ عند وجود ممر داخلي يجب أن يستمر بشكل حلقي، وتركب أبواب مانعة للدخان في الممر بحيث تفصله إلى أقسام تبعا لعدد الدرج.

٩/٦-٩ **المخرج النهائي:** في جميع الأحوال، يجب أن تؤدي جميع سبل الهروب إلى مخرج نهائي يؤدي إلى الخارج مباشرة.

١٠/٦-٩ الأقسام ذات الاستخدامات الأخرى، في المباني التجارية والأسواق العامة يطبق بشأنها الشروط الخاصة بها أو الأعلى أيهم أكثر وقاية.

٧-٩ معدات مكافحة الحريق والإنذار: يجب توفير الاحتياطات الوقائية في الخدمات الهندسية وفقا للباب الرابع «الخدمات الهندسية» إضافة للشروط الواردة بالجداول ٩-٣ أ ، ٩-٣ ب.

١/٧-٩ يجب تطبيق الشروط الوقائية للمباني السكنية في حالة استعمال المباني التجارية للسكن، كما في مباني السكن الاستثماري بواجهات تجارية.

٢/٧-٩ يجب أن تكون معدات الحريق والإنذار من حيث التصميم والتنفيذ والصيانة وفقاً للاشتراطات الخاصة بمعدات الإطفاء والإنذار أو دليل الدفاع المدني.

٣/٧-٩ يجوز للدفاع المدني، أن يطلب معدات إضافية أو بديلة عن بعض الاحتياطات الوقائية المطلوبة وفقاً للشروط.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

جدول ٩-٣ أ: **معدات مكافحة الحريق ونظم الإنذار للمباني التجارية فئة (أ) المحلات**

حسب الفئة والارتفاع والتصنيف الإنشائي

النوع	الحالات المطلوبة
معدات الإطفاء اليدوية:	
طفايات يدوية	جميع الطوابق
التركيبات الثابتة:	
شبكة خراطيم مطاطية	جميع الطوابق
شبكة فوهات جافة	أعلى من أربعة طوابق (أرضي + ثلاثة طوابق) وبارتفاع أقل من ٢٨ متر، أو طابقين بمساحة تزيد عن ١٠٠٠ متر مربع.
شبكة فوهات رطبة	بارتفاع أعلى من ٢٨ متر أو التي تزيد مساحة الطابق الواحد فيها عن ١٠٠٠ متر مربع.
شبكة فوهات خارجية	للمجمعات فقط
الأنظمة التلقائية الثابتة:	
شبكة تلقائية لمرشات مياه مكافحة الحريق	جميع الطوابق تغطية شاملة
شبكة تلقائية لمرشات مواد أخرى	أماكن الخطورة الخاصة حيث لا يمكن استخدم المياه.
معدات إنذار الحريق:	
شبكة إنذار يدوي	في جميع الطوابق
شبكة إنذار تلقائي	في جميع الطوابق بالمباني العالية، وكذلك في أماكن الخطورة الخاصة، ومجاري التكييف، والسرداب.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

جدول ٩-٣ ب: **معدات مكافحة الحريق ونظم الإنذار للمباني التجارية فئة (ب) المكاتب**

حسب الفئة والارتفاع والتصنيف الإنشائي

النوع	الحالات المطلوبة
معدات الإطفاء اليدوية:	
طفايات يدوية	جميع الطوابق
التركيبات الثابتة:	
شبكة خراطيم مطاطية	جميع الطوابق
شبكة فوهات جافة	أعلى من أربعة طوابق (أرضي + ثلاثة طوابق) وبارتفاع أقل من ٢٨ متر، أو طابقين بمساحة تزيد عن ١٠٠٠ متر مربع.
شبكة فوهات رطبة	بارتفاع أعلى من ٢٨ متر أو التي تزيد مساحة الطابق الواحد فيها عن ١٠٠٠ متر مربع.
شبكة فوهات خارجية	للمجمعات فقط
الأنظمة التلقائية الثابتة:	
شبكة تلقائية لمرشات مياه مكافحة الحريق	السرداب، جميع طوابق المباني العالية والمجمعات خاصة سبل الهروب، المباني المنشأة من النوع الثالث والخامس، الأماكن المحددة حسب ما جاء في الأنظمة التلقائية لمكافحة الحريق.
شبكة تلقائية لمرشات مواد أخرى	أماكن الخطورة الخاصة حيث لا يمكن استخدم المياه
معدات إنذار الحريق:	
شبكة إنذار يدوي	في جميع الطوابق
شبكة إنذار تلقائي	في جميع الطوابق خاصة التي ليس بها مرشات مياه إطفاء الحريق و الممرات، وكذلك في أماكن الخطورة الخاصة، ومجاري التكييف، والسرداب.

٩-٨ الخدمات الهندسية: يجب الالتزام بما جاء في باب الخدمات الهندسية مع التركيز على ما ورد في الجداول ٩-٤ أ ، ٩-٤ ب.

٩-٨/١ يجب تطبيق الشروط الوقائية للمباني السكنية في حالة استعمال المباني التجارية للسكن، كما في مباني السكن الاستثماري بواجهات تجارية.

٩-٨/٢ للدفاع المدني طلب معدات إضافية أو كبديل عن بعض الشروط الوقائية الأخرى.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

جدول ٩-٤ أ: **الخدمات الهندسية الخاصة بالوقاية من الحريق للمباني التجارية فئة (أ) المحلات**

حسب الفئة والارتفاع والتصنيف الإنشائي

النوع	الحالات المطلوبة
نظام تهوية	حسب المواصفات العالمية المعتمدة من الدفاع المدني.
علامات إرشادية مضاءة	جميع الطوابق.
شبكة إنارة للطوارئ	جميع الطوابق.
مصدر احتياطي للكهرباء	المباني العالية والمجمعات، والمباني التي يطلب لها مصعد للحريق.
مصعد حريق	إذا زاد الارتفاع عن ستة أدوار أو ٢٠ متر أيهما أقل.
أبواب حريق تعمل تلقائيا	وفقا للاحتياطات الوقائية في المجالات الهندسية.

جدول ٩-٤ ب: **الخدمات الهندسية الخاصة بالوقاية من الحريق للمباني فئة (ب) المكاتب**

حسب الفئة والارتفاع والتصنيف الإنشائي

النوع	الحالات المطلوبة
نظام تهوية	حسب المواصفات العالمية المعتمدة من الدفاع المدني.
علامات إرشادية مضاءة	جميع الطوابق.
شبكة إنارة للطوارئ	جميع الطوابق.
مصدر احتياطي للكهرباء	جميع الطوابق.
مصعد حريق	إذا زاد الارتفاع عن ستة أدوار أو ٢٠ متر أيهما أقل.
أبواب حريق تعمل تلقائيا	وفقا للاحتياطات الوقائية في المجالات الهندسية.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

٩-٩ شروط وقائية خاصة:

٩-٩/١ في حالة المحلات و الأسواق المركزية وما في حكمها يجب توفر الشروط الواردة في هذا الباب إضافة للشروط التالية:

٩-٩/١/١ يجب أن تنتهي نصف عدد المخارج على الأقل إلى الشارع العام، وبعيدا عن حاجز المحاسب.

٩-٩/١/٢ فصل المحل عن المخزن بجدار أو باب مانع للحريق.

٩-٩/١/٣ يجب أن تكون الممرات الفرعية الفاصلة بين أماكن العرض، بعرض لا يقل عن (١,٥ متر) والممرات الرئيسية (٢ متر)، منظمة بشكل سهل وواضح تؤدي إلى المخارج مباشرة دون أية صعوبة.

٩-٩/١/٤ ممر الجمهور المؤدي للمخرج عند حاجز المحاسب، يجب إلا يقل عن (١ متر).

٩-٩/١/٥ يجب أن تنظم حواجز وأرفف العرض بطريقة لا تعيق سبل الهروب أو تحجب رؤيا العلامات الإرشادية.

٩-٩/١/٦ لا يجوز أن تمر سبل الهروب من خلال المخزن الملحق بالمحل إلا في حالة توفر الشروط التالية:

٩-٩/١/٦/١ يفصل المخزن بحاجز وباب مانع للحريق وفقا للشروط.

٩-٩/١/٦/٢ لا تزيد عدد المخارج المارة بالمحل عن نصف عدد المخارج المطلوبة للمحل.

٩-٩/١/٦/٣ وجود ممر محمي من خطر الحريق يؤدي إلى الخارج مباشرة أو حماية المخزن بشبكة مرشات مياه تلقائية.

الباب العاشر

اشتراطات وزارة الداخلية - الإدارة العامة للدفاع المدني

الجزء العاشر

المتطلبات الوقائية العامة للحماية من الحريق في المباني الصناعية

قائمة المحتويات

الرمز	المواضيع	الصفحة
١٠-١	**المباني الصناعية**	٦٢١
١٠-٢	**خطورة الحريق**	٦٢١
١٠-٣	**المتطلبات الإنشائية**	٦٢١
١٠-٤	**الاستعمال المختلط**	٦٢١
١٠-٥	**السيطرة على انتشار الحريق**	٦٢٢
١٠-٥/١	الانتشار الأفقي	٦٢٢
١٠-٥/٢	الانتشار الرأسي	٦٢٢
١٠-٥/٣	الانتشار الخارجي	٦٢٢
١٠-٥/٤	وصول آليات الدفاع المدني	٦٢٢
١٠-٦	**سبل الهروب**	٦٢٢
١٠-٦/٢	الطاقة الاستيعابية	٦٢٢
١٠-٦/٣	السعة	٦٢٢
١٠-٦/٤	مسافة الانتقال	٦٢٢
١٠-٦/٥	المسافة المباشرة	٦٢٢
١٠-٦/٦	الممرات	٦٢٣
١٠-٦/٧	المخارج	٦٢٣
١٠-٦/٨	الدرج	٦٢٣
١٠-٦/٩	المخرج النهائي	٦٢٤

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

١٠-٧	معدات مكافحة الإنذار ومكافحة الحريق	٦٢٤
١٠-٨	الخدمات الهندسية	٦٢٥

فهرس الجداول

رقم الجدول	اسم الجدول	الصفحة
١٠-١	صلاحية المباني من الناحية الإنشائية لاستعمالها للمباني الصناعية	٦٢١
١٠-٢	مساحة قطاع الحريق في المباني الصناعية تبعا لخطورة عملياتها	٦٢٢
١٠-٣	حساب مسافة الانتقال والمسافة المباشرة للمباني الصناعية	٦٢٣
١٠-٤	معدات مكافحة الحريق للمباني الصناعية حسب الفئة والارتفاع والتصنيف الإنشائي	٦٢٤
١٠-٥	الخدمات الهندسية الخاصة بالوقاية في للمباني الصناعية	٦٢٥

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

الباب العاشر

المتطلبات الوقائية للحماية من الحريق في المباني الصناعية

١٠-١ المباني الصناعية:

المباني أو أجزائها المخصصة للأغراض الصناعة أو المهن الصناعية: تشمل منشآت المصانع المختلفة مثل مصانع الألبان والأثاث، مغاسل الملابس المركزية، مختبرات المواد الكيمائية الخطرة، المطابع، ومباني الحرف الصناعية وتشمل الورش الصناعية بأنواعها.

١٠-١/١ مباني المنشآت الصناعية: هي المباني أو أجزائها لأغراض الصناعة والتي تجري بها عمليات التركيب والخلط والتغليف.

١٠-١/٢ مباني المهن الصناعية: هي المباني أو أجزائها المخصصة التي تجري بها عمليات الإصلاح.

١٠-٢ خطورة الحريق: تصنف خطورة الحريق في المباني الصناعية حسب نوع عمليات التصنيع التي تقوم في هذه المباني وهي كما يلي:

١٠-٢/١ خطورة متوسطة: وهي المصانع التي تقوم بتصنيع أو تجميع أو إنتاج مواد غير قابلة للاحتراق، أو التي تحترق محتوياتها بسرعة انتشار متوسط، أو ينبعث منها كمية ملحوظة من الدخان، ولكنها لا تنتج أبخرة سامة، ولا تحدث انفجاراً عند احتراقها كما بين في الجدول ١-١ في باب «المتطلبات الوقائية العامة للمباني».

١٠-٢/٢ خطورة عالية: وهي المصانع التي تقوم بتصنيع أو تجميع أو إنتاج مواد قابلة للاحتراق، أو التي تحترق محتوياتها بسرعة فائقة، أو تنتج أبخرة سامة أو انفجاراً كما بين في الجدول ١-١ في باب «المتطلبات الوقائية العامة للمباني».

١٠-٣ المتطلبات الإنشائية:

١٠-٣/١ يجب تطبيق شروط الباب الأول لتوفير سلامة الهيكل الإنشائي من أخطار الحريق.

١٠-٣/٢ تحدد صلاحية المباني من الناحية الإنشائية لاستخدامها في الأغراض الصناعية بناء على جدول رقم ١-٢ «تصنيف المباني من حيث مقاومتها للحريق» والجدول التالي ١٠-١ «صلاحية المباني من الناحية الإنشائية لاستخدامها في الأغراض الصناعية».

جدول ١٠-١: **صلاحية المباني من الناحية الإنشائية**

لاستخدامها في الأغراض الصناعية حسب درجة خطورة عملياتها

التصنيف الإنشائي	درجة الخطورة
النوع الأول والثاني فقط	مباني الخطورة العالية
جميع الأنواع والنوع الخامس بصورة مؤقتة وشروط خاصة	مباني الخطورة المتوسطة

١٠-٤ الاستعمال المختلط:

١٠-٤/١ في حالة كون المباني المنشآت الصناعية أو محلات المهن جزءا من مباني ذات استعمال آخر، يجب الفصل في ما بينهم لتصبح كل منها قطاع حريق مستقل تتوفر له سبل هروب مستقلة.

١٠-٤/٢ تعامل أجزاء المباني المخصصة لأغراض أخرى غير صناعية، حسب نوع استخدامها.

١٠-٤/٣ يجب الفصل بين الأجزاء المخصصة للمباني أو أجزائها المخصصة لأغراض أخرى ملحقة.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

١٠-٥ السيطرة على انتشار الحريق يجب تطبيق شروط الباب الأول إضافة لهذه الشروط.

١٠-٥/١ الانتشار الأفقي: يجب أن لا تزيد مساحة قطاع الحريق عن المحدد في الجدول ١٠-٢، وإذا تعذر التقسيم لطبيعة عمليات التصنيع، يجوز للدفاع المدني أن يقرر الاحتياطات البديلة حسب ما تقتضيه الحالة.

١٠-٥/٢ يجب حماية السرداب بأن يزود بشبكة مرشات مياه الحريق إذا زادت مساحته عن (١٥٠ م٢).

جدول ١٠-٢: **مساحة قطاع الحريق في المباني الصناعية تبعا لخطورة عملياتها**

نوع الخطورة بالمباني الصناعية	مساحة قطاع الحريق بالمتر المربع حسب الطابق	
	الطابق الأرضي	السرداب والأدوار العليا
مباني الخطورة المتوسطة	٥٠٠٠	١٥٠٠
مباني الخطورة العالية	١٠٠٠	٥٠٠

١٠-٥/٢ **الانتشار الرأسي:** يجب تطبيق شروط الباب الأول إضافة لهذه الشروط.

١٠-٥/٢/١ إذا تعددت الطوابق، يعتبر كل طابق قطاع حريق منفصل.

١٠-٥/٣ **الانتشار الخارجي:** يجب تطبيق شروط الباب الأول إضافة لهذه الشروط.

١٠-٥/٣/١ الجدران الخارجية التي تقع على حدود العقار، من جهة الجار يجب أن تكون مبنية من الخرسانة والطوب.

١٠-٥/٤ **وصول آليات الدفاع المدني:** يجب أن يتيسر وصول آليات ومعدات الدفاع المدني للمباني الصناعية.

١٠-٦ سبل الهروب (مخارج الطوارئ):

١٠-٦/١ يجب تطبيق شروط الباب الثالث «سبل الهروب (مخارج الطوارئ)» إضافة لهذه الشروط.

١٠-٦/٢ الطاقة الاستيعابية (الاستيعاب): يقدر الاستيعاب وفقاً لما جاء في باب سبل الهروب (مخارج الطوارئ) جدول ٣-٤، وبالنسبة لأماكن الاستخدامات الأخرى يحدد الاستيعاب لكل منها وفقا لطبيعة استعمالها.

١٠-٦/٣ **السعة:** يحسب قياس عرض سبل الهروب على أساس عدد الأشخاص الذين يستخدمونها كما جاء في الباب الثالث «سبل الهروب (مخارج الطوارئ)». على أن لا يقل عرض الممرات الرئيسية في المباني الصناعية عن (٢ متر) والفرعية عن (١,٥ متر) بأي حال.

١٠-٦/٤ **مسافة الانتقال:** يجب أن لا تزيد مسافة الانتقال من أية نقطة للوصول إلى المخرج النهائي أو إلى الدرج المحمي عن الأرقام المذكورة في الجدول ١٠-٣.

١٠-٦/٥ **المسافة المباشرة:** يجب أن لا تزيد مسافة الانتقال من أية نقطة للوصول إلى المخرج النهائي أو إلى الدرج المحمي عن الأرقام المذكورة في الجدول ١٠-٣.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

جدول ١٠-٣: حساب مسافة الانتقال والمسافة المباشرة للمباني الصناعية

الموقع	نوع الخطورة	مساحة قطاع الحريق بالمتر المربع حسب الطابق	
		أرضي	السرداب
المسافة المباشرة داخل القسم	متوسطة	١٥	١٠
	عالية	٧,٥	٧,٥
مسافة الانتقال إلى المخرج أو الدرج المحمي	متوسطة	٤٠	٢٠
	عالية	٢٠	١٠
النهاية المغلقة	متوسطة	٧,٥	٧,٥
	عالية	لا يجوز	لا يجوز

١٠-٦/٦ **الممرات:** يجب توفير الشروط العامة للممرات كما جاءت في باب سبل الهروب (مخارج الطوارئ). على أن لا يقل عرض الممرات الرئيسية عن (٢ متر) والفرعية عن (١,٥ متر) بأي حال.

١٠-١/٦/٦ إذا لم تكن أماكن الصناعة ثابتة أو دائمة، والممرات غير واضحة، يجب تخطيط الممرات بالصبغ العاكس، لتوضيح الممرات ومساحات العمل أو التخزين.

١٠-٧/٦ **المخارج:** يجب توفير شروط الباب الثالث «باب سبل الهروب (مخارج الطوارئ)» إضافة لهذه الشروط.

١٠-١/٧/٦ يجب أن يكون عدد المخارج وفقاً للشروط العامة بحيث لا تقل عن مخرجين متباعدين إلى أطراف المبنى وعلى الجدار الخارجي، يؤدي كل منهما إلى الخارج.

١٠-٢/٧/٦ يجب أن تؤدي المخارج جميعها إلى الخارج مباشرة، أو إلى درج أو ممر محمي من الحريق ومفصول عن المبنى بفسحة عازلة.

١٠-٣/٧/٦ يجوز قبول مخرج واحد في المباني الصناعية ذات درجة الخطورة المتوسطة، بعد أخذ موافقة الدفاع المدني، إذا توفرت الشروط التالية:

١٠-١/٣/٧/٦ أن لا يزيد العمق أو المسافة المباشرة داخل القسم عن ١٥ متر.

١٠-٢/٣/٧/٦ أن لا تزيد مسافة الانتقال من باب القسم إلى المخرج النهائي أو الدرج المحمي عن ٣٠ متر.

١٠-٣/٣/٧/٦ أن لا تزيد مسافة الانتقال للنهايات المغلقة عن ٧,٥ متر.

١٠-٤/٣/٧/٦ أن تتوفر بقية شروط سبل الهروب وخاصة الدرج.

١٠-٨/٦ **الدرج:** يجب أن تطبق شروط الباب الثالث «سبل الهروب (مخارج الطوارئ)»، إضافة لهذه الشروط.

١٠-١/٨/٦ يجب أن لا يقل عدد الدرج عن درجين لكل طابق، متباعدين على أطراف المبنى وعلى الجدار الخارجي يؤدي كل منهما إلى الخارج مباشرة.

١٠-٢/٨/٦ يجب أن يكون الدرج محمي ومفصول عن المبنى بفسحة عازلة محمية من الحريق وتؤدي إلى الخارج مباشرة.

١٠-٣/٨/٦ للدفاع المدني قبول درج واحد في المباني الصناعية ذات درجة الخطورة المتوسطة إذا تم استيفاء جميع الشروط الوقائية للمباني الصناعية.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

١٠-٦/٩ **المخرج النهائي:** في جميع الأحوال، يجب أن تؤدي جميع سبل الهروب إلى مخرج نهائي يؤدي إلى الخارج مباشرة.

١٠-٦/١٠ الأقسام ذات الاستخدامات الأخرى، في المباني الصناعية ذات الخطورة العالية تطبق بشأنها الشروط الخاصة بها أو الأعلى أيهما أكثر وقاية.

١٠-٧ **معدات مكافحة الحريق والإنذار: يجب توفير متطلبات الباب الرابع «المتطلبات العامة للخدمات الهندسية» إضافة للشروط الواردة في الجدول ١٠-٤.**

١٠-٧/١ يجب أن تكون معدات الحريق والإنذار من حيث التصميم والتنفيذ والصيانة وفقاً للاشتراطات الخاصة بمعدات الإطفاء والإنذار أو دليل الدفاع المدني.

١٠-٧/٢ تختلف طرق مكافحة الحريق باختلاف العمليات الصناعية والمواد المستخدمة في الصناعة، وبالتالي وتبعا لذلك تختلف معدات مكافحة الحريق ونظم الإنذار المطلوبة من مصنع لآخر والجدول ١٠-٤ يوضح الحد الأدنى من المتطلبات وللدفاع المدني أن يطلب معدات إضافية وفقا لما تتطلبه الحالة.

١٠-٧/٣ يجوز للدفاع المدني، أن يطلب معدات إضافية أو بديلة عن بعض الاحتياطات الوقائية المطلوبة وفقاً للشروط.

جدول ١٠-٤: **معدات مكافحة الحريق للمباني الصناعية**

حسب الفئة والارتفاع والتصنيف الإنشائي

النوع	الحالات المطلوبة
معدات الإطفاء اليدوية:	
طفايات يدوية	جميع الطوابق
التركيبات الثابتة:	
شبكة خراطيم مطاطية	جميع الطوابق
شبكة فوهات جافة	أكثر من أربعة طوابق (أرضي + ثلاثة طوابق) وبارتفاع أقل من ٢٨ متر أو طابقين بمساحة إجمالية تزيد عن ١٠٠٠ متر مربع.
شبكة فوهات رطبة	بارتفاع أعلى من ٢٨ متر أو أكثر من طابقين بمساحة تزيد عن ١٠٠٠ متر مربع للطابق الواحد.
شبكة فوهات خارجية	في المنشآت الصناعية ذات الخطورة العالية.
الأنظمة التلقائية الثابتة:	
شبكة تلقائية لمرشات مياه مكافحة الحريق	في جميع المباني الصناعية، ويجوز للدفاع المدني استثناء المباني ذات الخطورة المتوسطة.
شبكة تلقائية لمرشات مواد أخرى	أماكن الخطورة الخاصة حيث لا يمكن استخدم المياه.
معدات إنذار الحريق:	
شبكة إنذار يدوي	في جميع الطوابق
شبكة إنذار تلقائي	في المنشآت الصناعية ذات الخطورة العالية، أو أماكن الخطورة العالية في المباني الصناعية ذات الخطورة المتوسطة.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

١٠-٨ الخدمات الهندسية: يجب الالتزام بما جاء في الباب الرابع «المتطلبات العامة للخدمات الهندسية» مع التركيز على ما ورد في الجدول ١٠-٥.

١٠-٨/١ للدفاع المدني طلب معدات إضافية أو كبديل عن بعض الشروط الوقائية الأخرى.

جدول ١٠-٥: **الخدمات الهندسية الخاصة بالوقاية من الحريق في المباني الصناعية**

النوع	الحالات المطلوبة
نظام تهوية	حسب المواصفات العالمية المعتمدة من الدفاع المدني.
علامات إرشادية مضاءة	السرداب وسبل الهروب (مخارج الطوارئ).
شبكة إنارة للطوارئ	السرداب وسبل الهروب (مخارج الطوارئ).
مصدر احتياطي للكهرباء	جميع المباني الصناعية ذات الخطورة العالية.
مصعد حريق	غير مطلوب.
أبواب حريق تعمل تلقائيا	وفقا للاحتياطات الوقائية في المجالات الهندسية.

الباب العاشر

اشتراطات وزارة الداخلية - الإدارة العامة للدفاع المدني

الجزء الحادي عشر

المتطلبات الوقائية العامة للحماية من الحريق في مباني المستودعات ومواقف السيارات

قائمة المحتويات

الرمز	المواضيع	الصفحة
١١-١	مباني المستودعات	٦٣٠
١١-٢	خطورة الحريق	٦٣٠
١١-٣	المتطلبات الإنشائية	٦٣٠
١١-٤	الاستعمال المختلط	٦٣١
١١-٥	السيطرة على انتشار الحريق	٦٣١
١١-٥/١	الانتشار الأفقي	٦٣١
١١-٥/٢	الانتشار الرأسي	٦٣١
١١-٥/٣	الانتشار الخارجي	٦٣١
١١-٥/٤	وصول آليات الدفاع المدني	٦٣١
١١-٦	سبل الهروب	٦٣١
١١-٦/٢	الطاقة الاستيعابية	٦٣٢
١١-٦/٣	السعة	٦٣٢
١١-٦/٤	مسافة الانتقال	٦٣٢
١١-٦/٥	المسافة المباشرة	٦٣٢
١١-٦/٦	الممرات	٦٣٢
١١-٦/٧	المخارج	٦٣٢
١١-٦/٨	الدرج	٦٣٣
١١-٦/٩	المخرج النهائي	٦٣٣

قائمة المحتويات

٧-١١	معدات مكافحة الإنذار ومكافحة الحريق	٦٣٣
٨-١١	الخدمات الهندسية	٦٣٤
٩-١١	شروط وقائية خاصة «مواقف السيارات»	٦٣٤
١/٩-١١	مباني مستودعات «مواقف» السيارات	٦٣٤
٤/٩-١١	السيطرة على انتشار الحريق	٦٣٤
١/٤/٩-١١	المنحدرات لمواقف السيارات تحت مستوى الأرض	٦٣٤
٢/٤/٩-١١	الأرضية	٦٣٥
٣/٤/٩-١١	الجدار الجانبي	٦٣٥
٥/٩-١١	معدات مكافحة الإنذار ومكافحة الحريق	٦٣٥
٦/٩-١١	الخدمات الهندسية	٦٣٦

قائمة المحتويات

فهرس الجداول

رقم الجدول	اسم الجدول	الصفحة
١١-١	صلاحية المباني من الناحية الإنشائية لاستخدامها في أغراض التخزين	٦٣١
١١-٢	مساحة قطاع الحريق في مباني المستودعات تبعا لدرجة خطورتها	٦٣١
١١-٣	حساب مسافة الانتقال والمسافة المباشرة لمباني المستودعات	٦٣٢
١١-٤	معدات مكافحة الحريق في مباني المستودعات حسب الفئة والارتفاع والتصنيف الإنشائي	٦٣٣
١١-٥	الخدمات الهندسية الخاصة بالوقاية في مباني المستودعات	٦٣٤
١١-٦	معدات مكافحة الحريق في مباني مواقف السيارات حسب الفئة والارتفاع والتصنيف الإنشائي	٦٣٥
١١-٧	الخدمات الهندسية الخاصة بالوقاية في مباني مواقف السيارات	٦٣٦

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

الباب الحادي عشر

المتطلبات الوقائية للحماية من الحريق في مباني المستودعات ومواقف السيارات

١١-١ **مباني المستودعات:**

المباني أو أجزائها المخصصة للأغراض تخزين المواد الخام، والمنتجات المصنعة أو نصف المصنعة، وقد يكون هذا النوع من المباني مستقل أو جزء من مبنى عمليات التصنيع أو البيع،

وتنقسم مباني المستودعات من حيث الخطورة إلى فئات كالتالي:

١١-١/١ **الفئة** (أ) مباني ذات الخطورة الخفيفة والتي يخزن فيها مواد غير قابلة للاحتراق، مثل مواد البناء، والأجهزة، وقطع الغيار.

١١-١/٢ **الفئة** (ب) مباني ذات الخطورة المتوسطة والتي يخزن فيها مواد قابلة للاحتراق، أو مواد غير قابلة للاحتراق ومغلفة بمواد قابلة للاحتراق مثل الكرتون السميك والحبيبات البلاستيكية أو الرغوية أو نشارة الخشب وغيرها.

١١-١/٣ **الفئة** (ج) مباني ذات خطورة عالية والتي يخزن فيها المواد الخطرة بوجه عام، والغازات والسوائل القابلة للاشتعال، والمواد الشديدة القابلية للاحتراق مثل الخشب والورق والألياف على شكل سائب، وكذلك البلاستك الرغوي وما شابه ذلك.

١١-٢ **خطورة الحريق: تصنف خطورة الحريق في مباني المستودعات حسب نوع عمليات التخزين التي تقوم في هذه المباني وهي كما يلي:**

١١-٢/١ خطورة خفيفة الفئة (أ): وهي مباني المستودعات التي تكون محتوياتها ضعيفة الاحتراق بحث لا يحتمل اشتعال الحريق ذاتيا، كما بين في الجدول ١-١ في الباب الأول «المتطلبات الوقائية العامة للمباني» كالمواد الغير قابلة للاحتراق، مثل مواد البناء، والأجهزة، وقطع الغيار.

١١-٢/٢ **خطورة متوسطة الفئة (ب):** وهي مباني المستودعات التي تحترق محتوياتها بسرعة انتشار متوسطة، أو ينبعث منها كمية ملحوظة من الدخان، لكنها لا تنتج أبخرة سامة، ولا تحدث انفجارات عند احتراقها، كما بين في الجدول ١-١ في الباب الأول «المتطلبات الوقائية العامة للمباني» مثل المستودعات التي يخزن فيها مواد قابلة للاحتراق، أو مواد غير قابلة للاحتراق ومغلفة بمواد قابلة للاحتراق مثل الكرتون السميك، والحبيبات البلاستيكية أو الرغوية، ونشارة الخشب، وما في حكمها.

١١-٢/٣ **خطورة عالية الفئة (ج):** وهي مباني المستودعات التي تحترق محتوياتها بسرعة فائقة، أو تنتج أبخرة سامة أو انفجارات كما بين في الجدول ١-١ في الباب الأول «المتطلبات الوقائية العامة للمباني» أو هي التي يخزن فيها المواد الخطرة بوجه عام، والغازات والسوائل القابلة للاشتعال، والمواد الشديدة القابلية للاحتراق مثل الخشب والورق والألياف على شكل سائب، وكذلك البلاستك الرغوي وما شابه ذلك.

١١-٣ **المتطلبات الإنشائية:**

١١-٣/١ يجب تطبيق شروط الاحتياطات الوقائية في المجالات الهندسية بصورة عامة لتوفير سلامة الهيكل الإنشائي من أخطار الحريق.

١١-٣/٢ تحدد صلاحية المباني من الناحية الإنشائية لاستخدامها في أغراض التخزين بناء على جدول رقم ١-٢ «تصنيف المباني من حيث مقاومتها للحريق» والجدول التالي ١١-١ «صلاحية المباني من الناحية الإنشائية لاستخدامها في أغراض التخزين».

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

جدول ١١-١: **صلاحية المباني من الناحية الإنشائية**

لاستخدامها في أغراض التخزين حسب درجة خطورة محتوياتها

التصنيف الإنشائي	درجة الخطورة
النوع الأول والثاني فقط	مباني الخطورة العالية
النوع الأول والثاني، والثالث بشروط خاصة	مبني الخطورة المتوسطة
جميع الأنواع والنوع الخامس بصورة مؤقتة وشروط خاصة	مباني الخطورة الخفيفة

١١-٤ **الاستعمال المختلط:**

١١-٤/١ في حالة كون مباني المستودعات جزءا من مباني ذات استعمال آخر، يجب الفصل في ما بينهم لتصبح كل منها قطاع حريق مستقل تتوفر له سبل هروب مستقلة.

١١-٤/٢ تعامل أجزاء المباني المخصصة لأغراض أخرى غير التخزين، حسب نوع استخدامها.

١١-٤/٣ يجب الفصل بين الأجزاء المخصصة للمستودعات و أجزائها المخصصة لأغراض أخرى ملحقة.

١١-٥ **السيطرة على انتشار الحريق: يجب تطبيق شروط الباب الأول إضافة لهذه الشروط.**

١١-٥/١ **الانتشار الأفقي:** يجب أن لا تزيد مساحة قطاع الحريق عن المحدد في الجدول ١١-٢.

١١-٥/١/١ حماية السرداب بأن يزود بشبكة مرشات مياه الحريق إذا زادت مساحته عن (١٥٠ متر مربع).

١١-٥/١/٣ يجب الفصل ما بين الاستعمالات المختلفة، بصرف النظر عن المساحة.

١١-٥/١/٤ يجب فصل مناطق الخطورة الخاصة، بصرف النظر عن المساحة.

جدول ١١-٢: **مساحة قطاع الحريق في مباني المستودعات تبعا لخطورة محتوياتها**

نوع الخطورة بمباني المستودعات	مساحة قطاع الحريق بالمتر المربع حسب الطابق	
	الطابق الأرضي	السرداب والأدوار العليا
خطورة خفيفة	٥٠٠٠	١٥٠٠
خطورة متوسطة	٣٠٠٠	١٠٠٠
خطورة عالية	١٠٠٠	٥٠٠

١١-٥/٢ **الانتشار الرأسي:** إذا تعددت الطوابق، يعتبر كل طابق قطاع حريق منفصل.

١١-٥/٣ **الانتشار الخارجي:** الجدران الخارجية التي تقع على حدود العقار، من جهة الجار يجب أن تكون مبنية من الخرسانة والطوب.

١١-٥/٤ وصول آليات الإطفاء: يجب أن يتيسر وصول آليات ومعدات الدفاع المدني لمباني المستودعات.

١١-٦ **سبل الهروب (مخارج الطوارئ):**

١١-٦/١ يجب تطبيق الشروط العامة لسبل الهروب (مخارج الطوارئ) إضافة لهذه الشروط.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

١١-٦/٢ **الطاقة الاستيعابية (الاستيعاب)**: يقدر الاستيعاب وفقاً لما جاء في باب سبل الهروب (مخارج الطوارئ) جدول ٣-٤، وبالنسبة لأماكن الاستخدامات الأخرى يحدد الاستيعاب لكل منها وفقا لطبيعة استعمالها.

١١-٦/٣ **السعة**: يحسب قياس عرض سبل الهروب على أساس عدد الأشخاص الذين يستخدمونها كما جاء في الباب الثالث «سبل الهروب (مخارج الطوارئ)»، على أن لا يقل عرض الممرات الرئيسية في مباني المستودعات عن (٢ متر) والفرعية عن (١,٥ متر) بأي حال.

١١-٦/٤ **مسافة الانتقال**: يجب أن لا تزيد مسافة الانتقال من أية نقطة للوصول إلى المخرج النهائي أو إلى الدرج المحمي عن الأرقام المذكورة في الجدول ١١-٣.

١١-٦/٥ **المسافة المباشرة**: يجب أن لا تزيد مسافة الانتقال من أية نقطة للوصول إلى المخرج النهائي أو إلى الدرج المحمي عن الأرقام المذكورة في الجدول ١١-٣.

الموقع	نوع الخطورة	مساحة قطاع الحريق بالمتر المربع حسب الطابق	
		أرضي	السرداب
المسافة المباشرة داخل القسم	خفيفة أو متوسطة	١٥	١٠
	عالية	٧,٥	٧,٥
مسافة الانتقال إلى المخرج أو الدرج المحمي	خفيفة	٤٠	٢٠
	متوسطة	٣٠	١٥
	عالية	٢٠	١٠
النهاية المغلقة	خفيفة أو متوسطة	٧,٥	٧,٥
	عالية	لا يجوز	لا يجوز

١١-٦/٦ **الممرات**: يجب توفير الشروط العامة للممرات كما جاءت في الباب الرابع «سبل الهروب (مخارج الطوارئ)». على أن لا يقل عرض الممرات الرئيسية عن (٢ متر) والفرعية عن (١,٥ متر) بأي حال.

١١-٦/٦/١ إذا لم تكن أماكن التخزين ثابتة والممرات غير واضحة، يجب تخطيط الممرات بالصبغ العاكس، لتوضيح الممرات ومساحات العمل أو التخزين.

١١-٦/٦/٢ يجب أن تكون الممرات بين أماكن التخزين واضحة ومنظمة بحث تؤدي إلى الخارج.

١١-٦/٧ **المخارج**: يجب توفير الشروط العامة للمخارج كما جاءت في الباب الرابع «سبل الهروب (مخارج الطوارئ)».

١١-٦/٧/١ يجب أن يكون عدد المخارج وفقاً للشروط العامة بحيث لا تقل عن مخرجين متباعدين إلى أطراف المبنى وعلى الجدار الخارجي، يؤدي كل منهما إلى الخارج.

١١-٦/٧/٢ يجب أن تؤدي المخارج جميعها إلى الخارج مباشرة، أو إلى درج أو ممر محمي من الحريق ومفصول عن المبنى بفسحة عازلة.

١١-٦/٧/٣ يجوز قبول مخرج واحد في مباني المستودعات ذات درجة الخطورة الخفيفة أو المتوسطة، بعد أخذ موافقة الدفاع المدني، إذا توفرت الشروط التالية:

١١-٦/٧/٣/١ أن لا يزيد العمق أو المسافة المباشرة داخل القسم عن ١٥ متر.

١١-٦/٧/٣/٢ أن لا تزيد مسافة الانتقال من باب القسم إلى المخرج النهائي أو الدرج المحمي عن ٣٠ متر.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

١١-٦/٣/٧/٣ أن لا تزيد مسافة الانتقال للنهايات المغلقة عن ٧,٥ متر.

١١-٦/٣/٧/٤ أن تتوفر بقية شروط سبل الهروب.

١١-٦/٨ **الدرج:** يجب أن تطبق الشروط العامة لسبل الهروب (مخارج الطوارئ)، إضافة إلى هذه الشروط.

١١-٦/٨/١ يجب أن لا يقل عدد الدرج عن درجين لكل طابق، متباعدين على أطراف المبنى وعلى الجدار الخارجي يؤدي كل منهما إلى الخارج مباشرة.

١١-٦/٨/٢ يجب أن يكون الدرج محمي ومفصول عن المبنى بفسحة عازلة محمية من الحريق وتؤدي إلى الخارج مباشرة.

١١-٦/٩ **المخرج النهائي:** في جميع الأحوال، يجب أن تؤدي جميع سبل الهروب إلى مخرج نهائي يؤدي إلى الخارج مباشرة.

١١-٦/١٠ الأقسام ذات الاستخدامات الأخرى، في مباني المستودعات ذات الخطورة الأعلى تطبق بشأنها متطلبات الوقاية الخاصة بها أو الأعلى أيهما أكثر وقاية.

١١-٧ **معدات مكافحة الحريق والإنذار: يجب تطبيق شروط الباب الأول لتوفير سلامة الهيكل الإنشائي من أخطار الحريق، إضافة للشروط الواردة في الجدول ١١-٤.**

١١-٧/١ يجب أن تكون معدات الحريق والإنذار من حيث التصميم والتنفيذ والصيانة وفقاً للاشتراطات الخاصة بمعدات الإطفاء والإنذار أو دليل الدفاع المدني.

١١-٧/٢ يجوز للدفاع المدني، أن يطلب معدات إضافية أو بديلة عن بعض الاحتياطات الوقائية المطلوبة وفقاً للشروط.

جدول ١١-٤: **معدات مكافحة الحريق ونظم الإنذار في مباني المستودعات**

حسب الفئة والارتفاع والتصنيف الإنشائي

النوع	الحالات المطلوبة
معدات الإطفاء اليدوية:	
طفايات يدوية	جميع الطوابق
التركيبات الثابتة:	
شبكة خراطيم مطاطية	جميع الطوابق والحالات.
شبكة فوهات جافة	غير مطلوبة.
شبكة فوهات رطبة	غير مطلوبة.
شبكة فوهات خارجية	في مباني المستودعات ذات الخطورة العالية.
الأنظمة التلقائية الثابتة:	
شبكة تلقائية لمرشات مياه مكافحة الحريق	السرداب، في مباني المستودعات ذات الخطورة المتوسطة أو العالية.
شبكة تلقائية لمرشات مواد أخرى	أماكن الخطورة الخاصة حيث لا يمكن استخدم المياه.
معدات إنذار الحريق:	
شبكة إنذار يدوي	في جميع الطوابق
شبكة إنذار تلقائي	في مباني المستودعات ذات الخطورة المتوسطة أو العالية، وأماكن الخطورة العالية في المستودعات ذات الخطورة الخفيفة.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

١١-٨ الخدمات الهندسية: يجب الالتزام بما جاء في الباب الرابع «المتطلبات العامة للخدمات الهندسية، مع التركيز على ما ورد في الجدول ١١-٥.

١١-٨/١ للدفاع المدني طلب معدات إضافية أو كبديل عن بعض الشروط الوقائية الأخرى.

جدول ١١-٥: **الخدمات الهندسية الخاصة بالوقاية من الحريق في المباني المستودعات**

النوع	الحالات المطلوبة
نظام تهوية	حسب المواصفات العالمية المعتمدة من الدفاع المدني.
علامات إرشادية مضاءة	السرداب وسبل الهروب (مخارج الطوارئ).
شبكة إنارة للطوارئ	السرداب وسبل الهروب (مخارج الطوارئ).
مصدر احتياطي للكهرباء	غير مطلوب.
مصعد حريق	غير مطلوب.
أبواب حريق تعمل تلقائيا	وفقا للاحتياطات الوقائية في المجالات الهندسية.

١١-٩ شروط وقائية خاصة «مواقف السيارات»

١١-٩/١ مباني مستودعات «مواقف» السيارات:

مباني مواقف السيارات: هي المباني المستعملة في تخزين ووقوف السيارات بشكل مستمر أو مؤقت، وتعتبر في هذا المفهوم تابعة لمباني المستودعات، لذا تطبق الشروط الوقائية للحماية من الحريق في مباني المستودعات بشكل عام على مواقف السيارات إضافة لهذه الشروط الخاصة.

و تنقسم مباني مواقف السيارات من الناحية المعمارية إلى فئات كالتالي:

١١-٩/١/١ الفئة (أ) مباني مفتوحة الجوانب تقاد فيها السيارة لمكان وقوفها وعند الخروج.

١١-٩/١/٢ الفئة (ب) مباني مغلقة الجوانب تقاد فيها السيارة لمكان وقوفها وعند الخروج.

١١-٩/١/٣ الفئة (ج) مباني يمكن إدخال السيارة لمكان وقوفها وإخراجها بشكل آلي.

١١-٩/٢ خطورة الحريق: تصنف خطورة الحريق في مباني مواقف السيارات باعتبارها خطورة متوسطة كما بين في الجدول ١-١ في الباب الأول «المتطلبات الوقائية العامة للمباني».

١١-٩/٣ المتطلبات الإنشائية:

يجب تطبيق شروط الباب الأول لتوفير سلامة الهيكل الإنشائي من أخطار الحريق، وما جاء في المتطلبات الإنشائية لهذا الباب.

١١-٩/٤ السيطرة على انتشار الحريق

١١-٩/٤/١ المنحدرات لمواقف السيارات تحت مستوى الأرض:

١١-٩/٤/١/١ لا تعتبر منحدرات دخول وخروج السيارات سبلاً للهروب، إلا إذا خصص جزء منها لذلك محمي بحاجز واقي، وتتوافر فيه الشروط العامة لسبل الهروب.

١١-٩/٤/١/٢ يجب أن لا تزيد نسبة المنحدر من و إلى السرداب عن (١٠:١) كما يجب أن يتوفر منحدران متباعدان على الأقل، ويفضل أن يكونا على جهتين متقابلتين، وفي حالة تعذر ذلك يقرر الدفاع المدني ما يراه مناسباً حسب الحالة.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

١١-٩/٤/٢ الأرضية:

١١-٩/٤/٢/١ يجب عمل ميول في أرضية السرداب تؤدي إلى قنوات لتجميع المياه أو الزيوت المنسكبة وتصريفها عبر فتحات تصريف أرضية، ثم إلى فاصل زيوت ومنه إلى المجاري العامة، وفقاً للأصول الهندسية.

١١-٩/٤/٣ الجدار الجانبي:

١١-٩/٤/٣/١ تغطى النوافذ الجانبية المطلة على الشارع العام بالزجاج المسلح، أو السلك الشبكي السميك لمنع دخول أعقاب السجائر والمهملات وغيرها.

١١-٩/٤/٣/٢ إذا كانت جوانب مواقف السيارات مفتوحة بنسبة لا تقل عن ٢٥٪ من مساحة الجدار الخارجي للمبنى وعلى جهتين متقابلتين، يعتبر ذلك الموقف مفتوح ويمكن الاستغناء عن نظام المرشات التلقائية لمياه إطفاء الحريق.

١١-٩/٥ معدات مكافحة الحريق والإنذار: يجب توفير متطلبات الباب الرابع «المتطلبات العامة للخدمات الهندسية» إضافة للشروط الواردة في الجدول ١١-٦.

١١-٩/٥/١ يجب أن تكون معدات الحريق والإنذار من حيث التصميم والتنفيذ والصيانة وفقاً للاشتراطات الخاصة بمعدات الإطفاء والإنذار أو دليل الدفاع المدني.

١١-٩/٥/٢ لا يجوز تنفيذ أية إنشاءات أو تركيب أية معدات تتعلق بتخزين أو تزويد السيارات بالوقود في المبنى، إلا بإذن خاص من الدفاع المدني وبشروط خاصة.

١١-٩/٥/٣ يجوز للدفاع المدني، أن يطلب معدات إضافية أو بديلة عن بعض الاحتياطات الوقائية المطلوبة وفقاً للشروط.

جدول ١١-٦: **معدات مكافحة الحريق ونظم الإنذار في مباني مواقف السيارات**

حسب الفئة والارتفاع والتصنيف الإنشائي

النوع	الحالات المطلوبة
معدات الإطفاء اليدوية:	
طفايات يدوية	جميع الطوابق
التركيبات الثابتة:	
شبكة خراطيم مطاطية	جميع الطوابق والحالات.
شبكة فوهات جافة	غير مطلوبة.
شبكة فوهات رطبة	جميع الطوابق.
شبكة فوهات خارجية	داخل سور المشاريع الكبيرة.
الأنظمة التلقائية الثابتة:	
شبكة تلقائية لمرشات مياه مكافحة الحريق	مواقف السيارات تحت مستوى الأرض (السرداب)، ومغلقة الجوانب.
شبكة تلقائية لمرشات مواد أخرى	أماكن الخطورة الخاصة حيث لا يمكن استخدم المياه.
معدات إنذار الحريق:	
شبكة إنذار يدوي	في جميع الطوابق والحالات.
شبكة إنذار تلقائي	في مواقف السيارات مغلقة الجوانب.

اشتراطات وزارة الداخلية
الإدارة العامة للدفاع المدني

١١-٩/٦ الخدمات الهندسية: يجب الالتزام بما جاء في الباب الرابع «المتطلبات العامة للخدمات الهندسية» مع التركيز على ما ورد في الجدول ١١-٧.

١١-٩/٦/١ التهوية وتصريف الدخان:

١١-٩/٦/٢ يجب توفير التهوية الميكانيكية أو الطبيعية المناسبة وفقاً للمواصفات العالمية المعتمدة من الدفاع المدني.

١١-٩/٦/٣ يجب أن يكون نظام التهوية الميكانيكية في السرداب منفصلا عن أي نظام آخر في المبنى، ويجب أن يصمم ليعمل على وحدتين منفصلتين، للتغلب على أسوأ الظروف.

١١-٩/٦/٤ للدفاع المدني طلب معدات إضافية أو كبديل عن بعض الشروط الوقائية الأخرى.

جدول ١١-٧: **الخدمات الهندسية الخاصة بالوقاية من الحريق في المباني مستودعات ومواقف السيارات**

النوع	الحالات المطلوبة
نظام تهوية	حسب المواصفات العالمية المعتمدة من الدفاع المدني.
علامات إرشادية مضاءة	السرداب، جميع الطوابق.
شبكة إنارة للطوارئ	السرداب، جميع الطوابق.
مصدر احتياطي للكهرباء	مطلوب في مواقف السيارات المغطاة.
مصعد حريق	المباني التي تزيد عن أربعة طوابق.
أبواب حريق تعمل تلقائيا	وفقا للاحتياطات الوقائية في المجالات الهندسية.

الباب الحادي عشر

اشتراطات وزارة العدل والشؤون الإسلامية

قائمة المحتويات

القوانين والتشريعات ٦٣٩
التعريفات ٦٣٩
الاشتراطات ٦٣٩

اشتراطات وزارة العدل والشؤون الإسلامية

١. القوانين والتشريعات

قرار رقم (٤١) لسنة ٢٠٠٨ بشأن إجراءات إنشاء دور العبادة وملحقاتها

٢. التعريفات

الوزارة: وزارة العدل والشؤون الإسلامية.

الوزير: وزير العدل والشؤون الإسلامية.

الإدارات المعنية: إدارة الأوقاف السنية وإدارة الأوقاف الجعفرية وإدارة الشؤون الدينية بالوزارة.

اللجنة: اللجنة المشكلة طبقاً لحكم المادة الثالثة من هذا القرار.

البلدية المختصة: البلدية المختصة بمنح ترخيص المباني طبقاً لأحكام قانون تنظيم المباني.

دور العبادة: المساجد والمآتم والمزارات والأضرحة وملحقاتها من المباني والصالات.

٢. الاشتراطات

١- مع عدم الإخلال بأحكام قانون تنظيم المباني، يجب على من يرغب من الإدارات المعنية في إنشاء أي من دور العبادة التقدم ابتداءً بطلب للحصول على موافقة الوزير، وذلك قبل اتخاذ أي إجراء من إجراءات استصدار ترخيص المباني من البلدية المختصة.

الباب الثاني عشر

اشتراطات وزارة المالية والإقتصاد الوطني – الأملاك الحكومية

قائمة المحتويات

القوانين والتشريعات ٦٤٢

الاشتراطات ٦٤٢

اشتراطات وزارة المالية والإقتصاد الوطني
الأملاك الحكومية

١. القوانين والتشريعات

مرسوم بقانون رقم (١٩) لسنة ٢٠٠٢ بشأن التصرف في الأراضي المملوكة للدولة ملكية خاصة

قرار رقم (٩٢) لسنة ٢٠١١ بشأن استخدام الأملاك العامة لأغراض إنشاء وتطوير وصيانة البنية التحتية لشبكات الاتصالات العامة

الدليل المالي الموحد لمملكة البحرين: بشأن الرقابة على الأراضي والعقارات الحكومية «تحديث ١٥ نوفمبر ٢٠٠٣»

٢. الاشتراطات

(بحسب مرسوم بقانون رقم (١٩) لسنة ٢٠٠٢ بشأن التصرف في الأراضي المملوكة للدولة ملكية خاصة)

١- **في تطبيق أحكام هذا القانون يقصد بالأراضي المملوكة للدولة ملكية خاصة ما يلي:**

أ- الأراضي والعقارات المملوكة للدولة بمقتضى القانون.

ب- الأراضي المملوكة للدولة بموجب وثائق ملكية عقارية.

ج- الأراضي التي لا يملكها أحد بموجب وثائق ملكية عقارية أو أحكام قضائية نهائية، أو بأية مستندات أخرى تثبت ملكيته لها بأي سند قانوني.

٢- مع مراعاة الهبات لتي يقررها الملك، لا يجوز التصرف في الأراضي الخاضعة لأحكام هذا القانون إلا بأمر ملكي.

٣- مع مراعاة ما تقضي به أحكام المادة (٩٠٣) من القانون المدني لا يجوز لأي شخص طبيعي أو اعتباري أن يحوز أو يضع اليد بأي صفة كانت بغير سند من القانون على الأراضي الخاضعة لأحكام هذا القانون.

٤- لا يجوز لأجهزة الدولة أو الأشخاص الاعتبارية التصرف في الأراضي التي خصصت لها أو تغيير استخدامها لغير الغرض الذي خصصت من أجله إلا بموافقة من الملك.

٥- جميع التصرفات التي تمت قبل العمل بأحكام هذا القانون، والأحكام القضائية النهائية الواردة على الأراضي الخاضعة لأحكام هذا القانون تبقى نافذة بذات الشروط والأحكام السارية وقت إبرام التصرف أو صدور الحكم. ولا تسمع أي دعوى بطلب تثبيت ملكية أي من هذه الأراضي ما لم تكن شروط التملك بالتقادم قد اكتملت قبل العمل بأحكام هذا القانون.

٦- يلغى المرسوم بقانون رقم (٢٤) لسنة ٢٠٠١ بشأن التصرف في الأراضي التي تعتبر من أملاك الدولة، كما يلغى كل نص يتعارض مع أحكام هذا القانون.

(بحسب قرار رقم (٩٢) لسنة ٢٠١١ بشأن استخدام الأملاك العامة لأغراض إنشاء وتطوير وصيانة البنية التحتية لشبكات الاتصالات العامة)

١- **الجهة المختصة**

تكون هيئة تنظيم الاتصالات، ويشار إليها في هذا القرار بكلمة « الهيئة » هي الجهة المختصة بالتنظيم والتنسيق لإنشاء وتطوير وصيانة البنية التحتية لشبكات الاتصالات العامة في الأملاك العامة في مملكة البحرين، كما تكون الهيئة هي حلقة الوصل بين مشغلي شبكات الاتصالات العامة والجهات المختصة بتخطيط وتطوير المرافق العامة.

اشتراطات وزارة المالية والإقتصاد الوطني
الأملاك الحكومية

٢- صلاحيات الجهة المختصة

يكون الهيئة بالصلاحيات التالية من أجل ضمان إنشاء وتطوير وصيانة البنية التحتية لشبكات الاتصالات العامة بكفاءة عالية:

١- اعتماد القواعد والمعايير التقنية اللازمة لإنشاء وتطوير وصيانة البنية التحتية لشبكات الاتصالات العامة.

٢- تحديد ومتابعة الإجراءات المتعلقة بإنشاء وتطوير وصيانة البنية التحتية لشبكات الاتصالات العامة في الأملاك العامة.

٣- لا يجوز منح مشغلي الاتصالات العامة الترخيص لإنشاء البنية التحتية لشبكات الاتصالات العامة الخاصة بهم في الأملاك العامة من قبل الجهات الإدارية المختصة إلا بعد الرجوع للهيئة وأخذ الموافقة على ذلك.

٤- الموافقة على الطلبات المقدمة من قبل مشغلي شبكات الاتصالات العامة بإنشاء وتطوير البنية التحتية تمهيداً للحصول على الموافقات والتراخيص اللازمة لذلك من الجهات الإدارية المختصة بتخطيط وتطوير المرافق العامة، بما في ذلك الموافقات اللازمة لإجراء الإصلاحات الطارئة وللهيئة أن تنشأ نظاماً تنفيذاً لذلك.

٥- طلب الحصول على المعلومات اللازمة لمشاريع الطرق ومشاريع المرافق العامة ومشاريع تطوير العقارات وأية مشاريع أخرى لها علاقة بتطوير شبكات الاتصالات العامة وذلك لضمان كفاءة تخطيط وإنشاء البنية التحتية لشبكات الاتصالات العامة.

٣- التزامات مشغلي شبكات الاتصالات العامة

على مشغلي شبكات الاتصالات العامة إتباع القواعد والمعايير التقنية الصادرة عن الهيئة من وقت لآخر من أجل إنشاء وتطوير وصيانة البنية التحتية لشبكات الاتصالات العامة التابعة لهم في الأملاك العامة.

٤- تنظيم أعمال إنشاء البنية التحتية لشبكات الاتصالات العامة مع الجهات الإدارية المختصة بتخطيط وتطوير المرافق العامة،

على الجهات الإدارية المختصة بتخطيط وتطوير المرافق العامة القيام بالتالي:

١- تبني القواعد الصادرة عن الهيئة من وقت لآخر والمتعلقة بالبنية التحتية لشبكات الاتصالات العامة في أنظمتها المتعلقة بالتصاريح.

٢- تقديم الدعم اللازم والتعاون مع الهيئة ومشغلي شبكات الاتصالات العامة من أجل ضمان تنفيذ مشاريع إنشاء البنية التحتية لشبكات الاتصالات العامة بالكفاءة والوقت المناسبين.

٥- تسجيل مشغلي شبكات الاتصالات العامة

يجب على مشغلي شبكات الاتصالات العامة المصرح لهم بإنشاء وتطوير وصيانة البنية التحتية لشبكات الاتصالات العامة في الأملاك العامة التسجيل لدى الهيئة، وذلك وفقاً للقواعد والإجراءات الصادرة عنها من وقت لآخر، وأن يسعى مشغلي شبكات الاتصالات العامة للحصول على جميع الموافقات والتصاريح الضرورية من الجهات الإدارية المختصة بتخطيط وتطوير المرافق العامة.

٦- المشاركة في الأعمال

على الهيئة والجهات الإدارية المختصة تشجيع مشغلي شبكات الاتصالات العامة على المشاركة فيما بينهم في تنفيذ الأعمال الإنشائية للبنية التحتية لشبكات الاتصالات العامة بهدف خفض تكلفة إنشاء الشبكات والحد من أعمال الحفريات في الطرق والأملاك العامة الأخرى.

٧- تنفيذ السياسات والقرارات الحكومية

على الهيئة التعاون مع الجهات الإدارية المختصة ذات العلاقة لتنفيذ سياسة الحكومة وقراراتها المتعلقة بقطاع الاتصالات لضمان تنفيذ تلك السياسة والقرارات بشكل فعال وفقا للقوانين والأنظمة ذات الصلة.

الباب الثالث عشر

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

قائمة المحتويات

القوانين والتشريعات ٦٤٦
التعريفات ٦٤٦
الاشتراطات ٦٤٩
الملحق رقم (١) إجراءات الخطة السنوية لتطوير محطات الاتصالات الراديوية العامة ٦٦٤
الملحق رقم (٢) إجراءات تقديم الطلبات لإقامة أو تطوير محطات الاتصالات الراديوية العامة ٦٦٧
الملحق رقم (٣) اجراءات تقديم الطلبات ذات المسار السريع ٦٧٠
الملحق رقم (٤) إجراءات استطلاع رأي العامة ٦٧٢
الملحق رقم (٥) إجراءات المشاركة في الموقع ٦٧٤
الملحق رقم (٦) المراجعة السنوية لمدى الالتزام ٦٧٥
الملحق رقم (٧) متطلبات منح التراخيص والشهادات استناداً إلى الهيكل الحامل ٦٧٨
الملحق رقم (٨) خيارات التصميم المسموح بها لمحطات الاتصالات الراديوية العامة ٦٧٩
الملحق رقم (٩) المتطلبات التقنية الإضافية ٦٨١
الملحق رقم (١٠) مبادئ وإجراءات تصحيح الأوضاع ٧٠٤
الملحق رقم (١١) خيارات تصميم محطات الاتصالات الراديوية العامة الخاضعة لعملية تصحيح الأوضاع ٧١٠
الملحق رقم (١٢) الدليل الإرشادي لمواصفات شبكات الاتصالات داخل المباني ٧١١

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

١. القوانين والتشريعات

قرار رقم (١٠) لسنة ٢٠١٨ بإصدار اللائحة التنظيمية بشأن التصريح بإقامة وتطوير وصيانة محطات الاتصالات الراديوية العامة.

٢. التعريفات

يكون للكلمات والعبارات الواردة في اللائحة والملاحق المرفقة بها ذات المعاني الواردة في قانون الاتصالات الصادر بالمرسوم بقانون رقم (٤٨) لسنة ٢٠٠٢، ويكون للكلمات والعبارات التالية المعاني المبينة قرين كُل منها، ما لم يقتضِ سياقُ النص خلافَ ذلك:

قانون الاتصالات: قانون الاتصالات الصادر بالمرسوم بقانون رقم (٤٨) لسنة ٢٠٠٢.

قانون تنظيم المباني: قانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧.

اللائحة: اللائحة التنظيمية بشأن التصريح بإقامة وتطوير وصيانة محطات الاتصالات الراديوية العامة.

القرار رقم (٤) لسنة ٢٠٠٩: القرار رقم (٤) لسنة ٢٠٠٩ بشأن تنظيم ومراقبة الأشعة غير المؤينة الناتجة عن المجالات الكهرومغناطيسية، الصادر عن الهيئة العامة لحماية الثروة البحرية والبيئة والحياة الفطرية.

اللائحة التنظيمية بشأن محطات الاتصالات الراديوية العامة: اللائحة التنظيمية بشأن محطات الاتصالات الراديوية العامة الصادرة بالقرار رقم (٤٥) لسنة ٢٠١٥.

الاشتراطات التنظيمية للتعمير: الاشتراطات التنظيمية للتعمير بمختلف المناطق في المملكة الصادرة بالقرار رقم (٢٨) لسنة ٢٠٠٩.

الهيئة: هيئة تنظيم الاتصالات المنشأة بموجب قانون الاتصالات.

محطة اتصالات راديوية عامة: أي محطة اتصالات راديوية ضمن شبكات اتصالات عامة.

لائحة المشاركة: اللائحة التنظيمية بشأن الاستخدام المشترك لمرافق شبكات الاتصالات اللاسلكية الصادرة بالقرار رقم (٨) لسنة ٢٠٠٩.

إجراءات تقديم الطلبات ذات المسار السريع: إجراءات المراجعة السريعة والتي تقوم من خلالها الهيئة والجهات ذات الصلة بمراجعة طلبات التراخيص و/أو الشهادات لأنواع معينة من محطات الاتصالات الراديوية العامة وفقاً للملحق رقم (٣).

التصريح النهائي: التصريح الصادر عن الهيئة لإقامة محطات الاتصالات الراديوية العامة وفقاً لأحكام المادة (٧) من اللائحة.

المحطات المُراد تصحيح أوضاعها: المحطات القائمة التي تنطبق عليها أحكام المادة (٣٧) من اللائحة.

إجراءات تقديم الطلبات لإقامة وتطوير محطات الاتصالات الراديوية العامة: إجراءات المراجعة المتكاملة التي تقوم بها الهيئة والجهات ذات الصلة لمنح التصاريح والتراخيص و/أو الشهادات الصادرة لإقامة وتطوير محطات الاتصالات الراديوية العامة الجديدة وفقاً للملحق رقم (٢).

شهادة عدم الممانعة: الشهادة الصادرة عن كل جهة من الجهات ذات الصلة بحسب الأحوال وفقاً لأحكام المادة (٥) من اللائحة.

عملية المراجعة السنوية لمدى الالتزام: المراجعة السنوية التي تقوم بها الهيئة لضمان التزام جميع محطات الاتصالات الراديوية العامة بالأحكام المنصوص عليها في قانون الاتصالات وهذه اللائحة واللائحة التنظيمية بشأن محطات الاتصالات الراديوية العامة، وكذلك المنصوص عليها في جميع القرارات الأخرى ذات الصلة والصادرة عن الهيئة والجهات ذات الصلة، وذلك على النحو المبين في الملحق رقم (٦).

المُشغل: مشغل اتصالات عامة حسبما تم تعريفه في قانون الاتصالات.

المشغل المالك: المشغل الذي يملك أو يدير أو يؤجر محطة اتصالات راديوية عامة.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

المشغل المبادر: المشغل الذي يقوم بالمبادرة بإنشاء محطة اتصالات راديوية عامة.

المشغل الطالب: المشغل الذي يقدم طلب مشاركة في محطة اتصالات راديوية عامة إلى المشغل المالك أو المبادر.

إجراءات الخطة السنوية لتطوير محطات الاتصالات الراديوية العامة: إجراءات تقوم بها الهيئة بالتنسيق مع المشغلين والجهات ذات الصلة لوضع خطة التنفيذ السنوية كما هو وارد بالملحق رقم (١).

إجراءات استطلاع رأي العامة: العملية الموجهة إلى استطلاع رأي السكان المقيمين قبل إقامة المحطات الراديوية العامة، والتي يتم إجرائها وفقاً لأحكام الملحق رقم (٤).

طلب التصحيح: الطلب المتعلق بعملية التصنيف والتصحيح المقترح لكل محطة من المحطات القائمة والمقدم إلى الهيئة وفقاً للمتطلبات والأسس والإجراءات المنصوص عليها في الملحقين رقمي (١٠) و(١١).

الجهات ذات الصلة: كافة الجهات الرسمية المختصة، عدا الهيئة، والتي يستلزم الحصول على موافقتها، وتشمل كلاً من البلديات والمجلس الأعلى للبيئة وشؤون الطيران المدني وجهات التخطيط العمراني والجهات الأمنية والعسكرية، وذلك بحسب الأحوال.

البلديات: أمانة العاصمة والبلديات المختصة.

الهيئة الدولية: الهيئة الدولية للوقاية من الإشعاعات غير المؤينة (ICNIRP).

المجالات الكهرومغناطيسية: الموجات الكهرومغناطيسية التي تستخدم لإرسال واستقبال الإشارات الصادرة من الهواتف المتنقلة ومحطاتها.

إرشادات إنشاء البنية التحتية للاتصالات: الإرشادات الخاصة بإنشاء البنية التحتية للاتصالات الصادرة عن الهيئة سنة ٢٠٠٨.

إجراءات المشاركة في الموقع: الإجراءات المتعلقة بمشاركة محطة الاتصالات الراديوية العامة في مواقع محطات الاتصالات الراديوية العامة سواء الجديدة أو القائمة وفقاً للملحق رقم (٥).

المحطات القائمة: محطات الاتصالات الراديوية العامة التي تم إقامتها قبل تاريخ سريان اللائحة.

الهوائي: أي جهاز بث أو استلام خارجي مثبت على برج أو مبنى أو هيكل يستخدم في الاتصالات التي تبث أو تلتقط موجات كهرومغناطيسية أو إشارات رقمية أو تناظرية أو ترددات راديو (ما عدا إشارات الرادار) أو إشارات اتصالات لاسلكية أو أي إشارات اتصالات أخرى.

المبنى: أي هيكل يقع تحت مسمى مبنى أو فيلا حسب قانون تنظيم المباني والاشتراطات التنظيمية للتعمير.

ترخيص البناء: الترخيص الصادر عن البلديات وفقاً لأحكام المادة (٥) من اللائحة.

حل التمويه أو التخفي (الحلول غير المرئية): إخفاء أو تمويه البرج وذلك للحد من الأثر المرئي له.

منطقة مقيدة: المنطقة التي تقع داخل الموقع أو حوله، والتي يجب منح تصريح الدخول إليها لطاقم العمل الفني المختص التابع للمشغل أو الأشخاص الذين يحق لهم التصرف نيابة عن المشغل أو ممثليه.

منطقة الحظر: المنطقة الكائنة حول الهوائي والتي يمكن للانبعاثات الناتجة من المجالات الكهرومغناطيسية فيها تجاوز المستويات المفروضة من قبل الهيئة الدولية.

المنطقة المحظورة: المنطقة الكائنة داخل الموقع أو حوله والتي لا يجوز للعامة دخولها، ويمكن لأي طرف ثالث – من غير المشغلين – دخولها بعد إخطار الهيئة من قبل المشغل المالك أو بحضور ممثلين عنها لإجراء أعمال صيانة السطح أو غيرها من الأعمال الأخرى.

رسومات التصميم التفصيلية: الرسومات المقدمة للهيئة وقت تقديم الطلب للحصول على التصريح و/أو الشهادة وفقاً لأحكام المادة (١٣) من اللائحة.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

نظام إدارة معلومات المحطات (RIMS): نظام إدارة معلومات محطات الاتصالات الراديوية العامة.

ترخيص إشغال الطريق: الترخيص الصادر عن البلديات، وفقاً لأحكام المادة (٥) من اللائحة.

المحطات الكبيرة (Macrocell): المحطة التي تقدم أكبر منطقة من التغطية داخل حدود الشبكة اللاسلكية، ويمكن تركيب الهوائيات فيها على السطح العلوي الذي يستند على الأرض أو غيرها من الأبراج القائمة والتي يجب أن تكون بالارتفاع اللازم لتجنب أي تداخل، وتقدم المحطات الكبيرة التغطية الراديوية عبر مسافات متفاوتة، بالاستناد إلى التردد المستخدم وحركة المرور والتضاريس.

محطة صغيرة الحجم: محطة الاتصالات الراديوية العامة الصغيرة وتتضمن الهوائي الذي يوفر منطقة تغطية أصغر من المحطة كبيرة الحجم (Macrocell)، وتضم:

١- محطة (Microcell): وهي محطة منخفضة الطاقة والتي تمتد تغطيتها إلى منطقة محدودة مثل المجمعات التجارية أو الفنادق أو محطات النقل، والتي تكون تغطيتها عادة أكبر من محطات (Picocell).

٢- محطة (Picocell): وهي محطة منخفضة الطاقة والمستخدمة لزيادة أو لتعزيز التغطية اللاسلكية في المبنى أو في النقطة الخارجية، وعادة ما تكون التغطية أصغر من محطات (Microcell).

٣- محطة (Femtocell): وهي محطة ذات الطاقة المنخفضة والتي تستند على التقنية الخلوية اللاسلكية، وتوفير الخدمات الصوتية والنطاق العريض اللاسلكي داخل نطاق محدود في المنزل أو المكتب، وعادة ما تكون التغطية لهذا النوع أصغر من محطات (Picocell).

المحطة المثبتة على الجدار (Wall Mount): عبارة عن البرج أو الهوائي الذي يتم تثبيته على أي سطح عمودي أو مائل في المبنى أو غيرها من الهياكل القائمة التي لم يتم بنائها أو تشييدها على وجه الخصوص بغرض دعم الهوائيات، بحيث تكون أعلى نقطة في الهوائي بارتفاع معادل أو أقل من أعلى نقطة من السطح الذي يتم تثبيت الهوائيات عليه وتتضمن هذه المحطات – على سبيل المثال – التثبيت على الجدران الخارجية من المبنى أو الدرابزين القائمة أو جانب خزانات المياه أو جانب هياكل الإعلانات القائمة.

محطات الاتصالات الراديوية العامة المؤقتة: محطات الاتصالات الراديوية العامة، المحمولة على شاحنة أو قاطرة أو غيرها من المركبات، أو المحطات المصممة ليتم استخدامها كمرفق مؤقت في الشبكة الخلوية بحيث يتم إقامتها أثناء الأحداث الخاصة أو في حالات الطوارئ.

برج وتدي (Guyed Mast): أي نوع من الأبراج الذي يتم تثبيت الجزء العلوي منها في الأرض أو المبنى بواسطة أوتاد سلكية.

البرج الشبكي (Lattice Tower): البرج الذي يتكون من شبكة من الدعامات الرأسية والأفقية والأقواس المعدنية المتعارضة والتي تشكل العمود الذي يكون عادة على شكل مثلث أو مربع في المقطع العرضي.

عمود (Mast): أي هيكل دعم للاتصالات اللاسلكية والذي يمكن أن يقع في الدور الأرضي والذي يتم إقامته على أي سطح عمودي أو أي سطح عمودي قريب أو على أسطح المنازل.

البرج الأحادي (Monopole): برج يتكون من عمود واحد لدعم الهوائيات وملحقات التوصيل ذات الصلة.

برج فوق السطح (Rooftop): البرج الذي يُلحق أو يُثبت على سطح لم يتم بناءه ابتداءً أو تشييده بغرض دعم البرج، والذي لا ينطبق عليه تعريف الأبراج المثبتة على الجدار أو برج عمود.

برج عمود (Stub Mast): برج على هيئة عمود صغير يثبت على السقف ليدعم هوائي واحد أو مجموعة من الهوائيات على ارتفاعات معينة، على ألا يتجاوز ارتفاعه عن ٢ متر من سقف المبنى المثبت عليه، وألا يقل بُعده عن ٢ متر من أقرب حافه جانبية للسطح، أو أن يكون العمود مع الهوائيات مموهاً.

المقيمين: الأفراد والشركات الذين يقيمون في المباني الكائنة ضمن دائرة نصف قطرها (٢٠٠) متر حول مواقع محطات الاتصالات الراديوية العامة أو محطة الاتصالات الراديوية العامة المؤقتة.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

غرفة المعدات: الملحق الذي يستوعب معدات الاتصالات الراديوية المستخدمة في تشغيل محطة الاتصالات الراديوية العامة.

الموقع: المكان الذي تقع فيه محطة الاتصالات الراديوية العامة.

مواصفات أعمال البناء: المواصفات القياسية للقيام بأعمال البناء والتشييد ومعايير الصحة والسلامة الصادرة عن وزارة شؤون البلديات والزراعة.

مرافق الطريق: عمود قصير (يكون عادة أقل من١٠ متر)، وعادة يتم إرفاقه أو يتم صنعه على شكل يشبه عمود إنارة الطريق أو الخدمات والمرافق أو غيرها من مرافق الطريق.

المرافق تحت الأرض: أية مرافق توضع تحت الأرض لتقديم خدمات الكهرباء أو الغاز أو المياه أو المجاري أو خدمات الاتصالات أو غيرها من المرافق.

العامل: أي شخص قام المشغل أو من ينوب عنه بتعيينه وتم تدريبه وفقاً للأصول المتبعة لأداء الأعمال في محطة الاتصالات الراديوية العامة.

خريطة تصنيف المناطق: الخريطة الصادرة عن الهيئة، والتي تحدد في تطبيق أحكام اللائحة تصنيف المناطق، بهدف اختيار التصاميم المفضلة لمحطات الاتصالات الراديوية العامة، حسبما جاء في الملحق رقم (٨).

٣. الاشتراطات

١. تهدف اللائحة إلى تحقيق ما يلي:

أ- وضع إطار عمل ينظّم محطات الاتصالات الراديوية العامة ويشمل نظامَ التصريح وإصدار التراخيص و/أو الشهادات اللازمة، والذي يسمح بتخطيط محطات الاتصالات الراديوية العامة وتصميمها وإقامتها أو تطويرها أو صيانتها وفقاً للصلاحيات الممنوحة للهيئة بموجب قانون الاتصالات، واللائحة التنظيمية بشأن محطات الاتصالات الراديوية العامة، وكذلك القوانين واللوائح والسياسات التقنية المتعلقة بالصحة والسلامة والبيئة والتصميم الصادرة عن الجهات المختصة بالمملكة.

ب- وضع القواعد والإجراءات اللازمة المقررة بموجب اللائحة التنظيمية بشأن محطات الاتصالات الراديوية العامة، وذلك بغرض تحقيق الآتي:

١- ضمان الالتزام بسياسات وإجراءات موحدة بشأن إقامة وتطوير وصيانة محطات الاتصالات الراديوية العامة، بحيث تكون الهيئة حلقة وصل بين المُشغلين والجمهور والجهات ذات الصلة في هذه الإجراءات.

٢- توفير أفضل الممارسات العملية لضمان الالتزام بمستويات التعرض للمجالات الكهرومغناطيسية ذات الصلة لحماية البيئة وصحة وسلامة العامة.

٣- وضع إجراءات شفافة لتنظيم اختيار مواقع إقامة محطات الاتصالات الراديوية العامة، والأنواع والأشكال المفضلة فيما يخص تصميمات هذه المحطات.

٤- ضمان إبلاغ الجهات ذات الصلة والسكان واستطلاع رأيهم قبل الشروع في إقامة محطات الاتصالات الراديوية العامة.

٥- تحديد المتطلبات والشروط وأنواع التراخيص والشهادات الممنوحة من قبل الجهات ذات الصلة لإقامة وتطوير وصيانة محطات الاتصالات الراديوية العامة.

٦- الحد من التعدد غير الضروري للبنية التحتية والمرافق القائمة لمحطات الاتصالات الراديوية العامة عن طريق تشجيع الاستخدام المشترك لمحطات الاتصالات الراديوية العامة بين المُشغلين.

٧- تعزيز الابتكار والتطوير التكنولوجي عند تخطيط وتصميم وإقامة وتطوير وصيانة محطات الاتصالات الراديوية العامة.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

٢. تسري أحكام اللائحة على جميع أعمال إقامة أو تطوير أو صيانة محطات الاتصالات الراديوية العامة الجديدة، كما تسري على المحطات القائمة.

٣. لا تسري أحكام اللائحة على محطات وشبكات وأجهزة الاتصالات المخصصة للاستخدام العسكري، والأمن الوطني، والطوارئ والأغراض الطبية وأغراض الطيران المدني، وخدمات البث الإذاعي والتلفزيوني.

٤. متطلبات التراخيص والشهادات

٤-١ التراخيص والشهادات المطلوبة لإقامة أو تطوير أو صيانة محطات الاتصالات الراديوية العامة

يشترط لإقامة محطات الاتصالات الراديوية العامة أو تطويرها أو صيانتها الحصول على ترخيص أو أكثر من التراخيص و/أو الشهادات الآتية:

١- تصريح نهائي يصدر عن الهيئة بعد الحصول على التراخيص و/أو الشهادات المطلوبة من الجهات ذات الصلة، بإقامة محطات الاتصالات الراديوية العامة أو تطويرها، أو صيانتها.

٢- ترخيص بناء صادر عن البلديات في الموقع الذي يجري فيه إقامة محطات الاتصالات الراديوية العامة، يسمح لحامله بتشييد بناء أو تنفيذ أعمال، أو أداء أعمال إضافية أخرى أو هدم المبنى بالكامل أو جزء منه، أو القيام بأية تحسينات في المبنى بتوسيعه أو زيادة ارتفاعه أو تدعيمه من الخارج أو الداخل أو إجراء تغيير في الأرض بالحفر أو الردم كما جاء في قانون تنظيم المباني.

٣- مع مراعاة الاشتراطات التنظيمية للتعمير، في حال لم يشكل إقامة محطة اتصالات راديوية عامة بناءً خاضعاً لقانون تنظيم المباني، يجب مراجعة البلديات لوضع أي مرفق اتصالات فوق سطح أحد المباني لضمان عدم تجاوز ذلك المرفق وملحقاته للحدود المسموح بها.

٤- ترخيص إشغال طريق صادر عن البلديات في المنطقة التي يجرى فيها إقامة محطة الاتصالات الراديوية العامة المؤقتة أو غيرها التي تقام على الطرق العامة.

٥- شهادة عدم ممانعة صادرة عن شؤون الطيران المدني بالسماح بإقامة محطات الاتصالات الراديوية العامة داخل حدود حقوق الارتفاق الجوية (نطاق حركة المطار) وأيضاً المحطات التي يزيد ارتفاعها عن ٣٠ متر من سطح البحر أياً كان موقعها، وتلك التي يزيد ارتفاعها عن ١٥ متر ضمن نطاق ٦ كم من منطقة صنفتها «شؤون الطيران المدني» بأنها مدرج طيران، أو غيرها من المناطق الأخرى التي من الممكن أن يؤثر ارتفاع تلك الإنشاءات أو العوائق فيها على الملاحة الجوية، حسبما ورد في قانون تنظيم الطيران المدني الصادر بالقانون رقم (١٤) لسنة ٢٠١٣، وغيرها من اللوائح التنظيمية الأخرى المعمول بها في المملكة.

٦- شهادة عدم ممانعة صادرة عن قوة دفاع البحرين بالسماح بإقامة محطات الاتصالات الراديوية العامة، طبقاً للمواصفات الخاصة بإقامة الهوائيات، والأبراج، ومرافق الاتصالات، ويُستثنى من ذلك برج عمود (Stub Mast) وهوائيات مثبتة على الجدران (Wall Mount)، ومحطات الاتصالات الراديوية العامة المؤقتة، والمحطات المثبتة على مرافق الطرق العامة (Streetworks)، والمحطات صغيرة الحجم.

٧- شهادة عدم ممانعة صادرة عن المجلس الأعلى للبيئة لضمان الالتزام بحدود الانبعاثات غير المؤينة الناتجة عن المجالات الكهرومغناطيسية كما هو وارد بالقرار رقم (٤) لسنة ٢٠٠٩.

٨- شهادة عدم ممانعة صادرة عن الإدارة العامة للدفاع المدني بالسماح بإقامة محطات الاتصالات الراديوية العامة، طبقاً للمواصفات الخاصة بالحماية والسلامة العامة، ويُستثنى من ذلك محطات الاتصالات الراديوية العامة المؤقتة والمحطات المثبتة على مرافق الطرق العامة (Street works)، والمحطات صغيرة الحجم.

٩- شهادة عدم ممانعة صادرة عن إدارة الاتصالات بوزارة الداخلية بالسماح بإقامة محطات الاتصالات الراديوية العامة، طبقاً للمتطلبات الأمنية الخاصة بوزارة الداخلية، كما يتطلب إخطار إدارة الاتصالات بوزارة الداخلية عند إقامة محطات الاتصالات الراديوية العامة المؤقتة.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

٥. يُستثنى من شرط الحصول على التصريح النهائي والتراخيص و/أو الشهادات من الجهات ذات الصلة، جميع أعمال محطات الاتصالات الراديوية العامة للمحطات صغيرة الحجم التي يتم إقامتها داخل المباني، شريطة الحصول على شهادة اعتماد نوعي من الهيئة لمعدات الاتصالات الراديوية المخصصة لتلك المحطات وفقاً لحكم المادة (٣٨) من قانون الاتصالات، وعلى المُشغل إبلاغ الهيئة عن المحطات صغيرة الحجم الكائنة داخل المباني وتسجيلها في نظام إدارة معلومات المحطات (RIMS)، وذلك بعد سداد الرسوم المقررة.

٦. التصريح النهائي

أ- تصدر الهيئة للمُشغل، بعد استيفاء إجراءات تقديم الطلب، تصريحاً نهائياً يكون غير محدد المدة ويخضع سنوياً لعملية المراجعة السنوية لمدى الالتزام، يحصل بمقتضاه على موافقتها بإقامة أو تطوير أو صيانة محطة اتصالات راديوية عامة، ويكون تصريح شامل لجميع التراخيص والشهادات اللازمة الأخرى المطلوبة من الجهات ذات الصلة لأعمال محطة الاتصالات الراديوية العامة المحددة طبقاً للمادة (٥) من اللائحة.

ب- مع عدم الإخلال بما ورد في الفقرة (أ) من هذه المادة، يكون للمشغل في الحالات الطارئة التقدم إلى الهيئة بطلب مسبب للحصول على موافقة مبدئية لإقامة أو تطوير أو صيانة محطة اتصالات راديوية عامة وذلك قبل استيفاء جميع إجراءات الطلبات والحصول على التصاريح أو التراخيص و/أو الشهادات اللازمة، على أن تقوم الهيئة بالنظر في الطلب ولها الموافقة أو الرفض بعد التشاور مع الجهات ذات الصلة، ولا يغني الحصول على الموافقة المبدئية من استيفاء جميع الإجراءات والتراخيص و/أو الشهادات اللازمة للحصول على التصريح النهائي، وفي حالة رفض أي من الجهات ذات الصلة يلتزم المشغل بتصحيح الوضع أو إزالة محطة الاتصالات الراديوية العامة.

٧. محطات الاتصالات الراديوية العامة المؤقتة

أ- يجوز للمُشغلين إقامة محطات اتصالات راديوية عامة مؤقتة وفقاً لأحكام اللائحة في الحالات الآتية:

١- الطوارئ لضمان استمرارية الخدمة في المناطق المتضررة، ولمدة لا تتجاوز (٦) أشهر حسبما تقرره الهيئة طبقاً للفقرة (ب) من هذه المادة.

٢- إقامة فعاليات خاصة بغرض توفير الخدمة، على أن يتقدم المشغل بطلب ترخيص لمدة محددة لا تتعدى (٦٠) يوماً، وللهيئة تمديد تلك المدة مرة واحدة أو أكثر، وبحد أقصى (٦) أشهر من تاريخ بدء الاستخدام، على أن يتم إزالتها عند عدم الحاجة إليها أو انتهاء مدة الترخيص أيهما أقرب.

٣- إلغاء أو غلق محطة الاتصالات الراديوية العامة محل التطوير بغرض استمرار الخدمة وذلك لتسهيل عملية التطوير طبقاً للفقرة (د) من هذه المادة.

ب- في حالات الطوارئ يلزم أن يُراعى في إقامة محطات الاتصالات الراديوية العامة المؤقتة الآتي:

١- القرب من محطة أو/ محطات الاتصالات الراديوية العامة المُتعطلة بقدر ما يكون ذلك عملياً من الناحية التشغيلية.

٢- ألا يزيد ارتفاعها عن محطة أو/ محطات الاتصالات الراديوية العامة المُتعطلة.

٣- أن يتم إزالتها عند عدم الحاجة إليها وبما لا يجاوز (٦) أشهر من بداية استخدامها.

ج- في حالة إقامة فعاليات خاصة في المناطق التي تضعف فيها قدرة الشبكة القائمة أو تكون غير كافية يجوز للمشغلين إقامة محطات الاتصالات الراديوية العامة المؤقتة لتوفير خدمات الاتصالات للمستخدمين المؤقتين، وتشمل الفعاليات الخاصة، على سبيل المثال، الفعاليات الآتية:

١- الاجتماعات الخارجية.
٢- المؤتمرات والندوات أو الفعاليات الحكومية.
٣- المهرجانات والفعاليات الرياضية.
٤- مواقع البناء.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

د- لأغراض تطوير الموقع، تقام محطات الاتصالات الراديوية العامة المؤقتة بمراعاة الآتي:

١- القرب من محطة أو/ محطات الاتصالات الراديوية العامة محل التطوير بقدر ما يكون ذلك عملياً من الناحية التشغيلية.

٢- ألا يزيد ارتفاعها عن محطة أو/ محطات الاتصالات الراديوية العامة محل التطوير.

٣- أن يتم إزالتها عند عدم الحاجة إليها، وبما لا يجاوز ستة (٦) أشهر من بداية استخدامها.

هـ- عند إقامة محطات اتصالات راديوية عامة مؤقتة، يلتزم المشغلون باتخاذ جميع الإجراءات العملية للحد إلى أدنى مستوى ممكن من التأثير السلبي على المنظر العام، والبيئة المحيطة والسكان.

و- يجب على المُشغل إزالة محطة الاتصالات الراديوية العامة المؤقتة على نفقته، ويعيد الأرض إلى حالتها السابقة، وفي حال عدم التزام المُشغل بذلك يحق للهيئة اتخاذ التدابير والإجراءات القانونية اللازمة طبقاً للفصل الثامن من اللائحة.

ز- دون الإخلال بما جاء بالبندين (١) و(٢) من الفقرة (أ) والبند (٣) من الفقرة (ب) والبند (٣) من الفقرة (د) من هذه المادة، يجوز للمشغل أن يتقدم للهيئة بطلب لتمديد المدة المقررة لإزالة المحطة المؤقتة لأكثر من المدة المقررة في الحالات التي تستدعي ذلك، والتي تقدرها الهيئة.

٨. المحطات صغيرة الحجم التي يتم إقامتها داخل المباني

٨-١ مع مراعاة أحكام المادة (٥) من اللائحة، يجب على مُشغلي المحطات صغيرة الحجم التي تقام داخل المباني الالتزام بالآتي:

١- الحصول على موافقة الهيئة على مُعدات هذه المحطات عن طريق إجراءات الاعتماد النوعي المقررة.

٢- الإقرار بالتزام تلك المحطات بالمعايير الواردة في القرار رقم (٤) لسنة ٢٠٠٩.

٣- إدراج هذه المحطات ضمن وثائق الاعتماد الذاتي الخاضعة لعملية المراجعة السنوية لمدى الالتزام الواردة في الملحق رقم (٦).

٩. إجراءات إصدار التراخيص والشهادات

٩-١ الإجراءات المقررة

تحدد اللائحة الإجراءات التالية التي تقوم بها الهيئة، بالتعاون مع الجهات ذات الصلة:

١- إجراءات طلب التصريح النهائي لإقامة محطات الاتصالات الراديوية العامة الجديدة وفقاً لما هو مبين في الملحق رقم (٢).

٢- إجراءات الخطة السنوية لتطوير محطات الاتصالات الراديوية العامة التي يجب القيام بها حسبما جاء في الملحق رقم (١).

٣- إجراءات تقديم الطلبات ذات المسار السريع طبقاً للملحق رقم (٣).

٤- إجراءات استطلاع رأي العامة طبقاً للملحق رقم (٤).

٥- إجراءات المشاركة في الموقع طبقاً للملحق رقم (٥).

٦- عملية المراجعة السنوية لمدى الالتزام طبقاً للملحق رقم (٦).

١٠. حلقة الوصل

أ- تؤدي الهيئة دور حلقة الوصل بين المُشغلين والجهات ذات الصلة لتسهيل الحصول على التراخيص والشهادات اللازمة لإقامة محطات الاتصالات الراديوية العامة وتطويرها وصيانتها.

ب- تلتزم الهيئة والجهات ذات الصلة بالأُطر الزمنية للإجراءات الواردة في الملاحق المشار إليها في المادة (١٠) من اللائحة.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

ج- تعقد الهيئة مذكرات تفاهم منفصلة مع الجهات ذات الصلة لضمان التنفيذ الفعال لوظيفة حلقة الوصل التي تضطلع بها، وتسهيل الالتزام بالعمليات والمعايير الواردة في اللائحة.

١١. نظام إدارة معلومات المحطات

تعد الهيئة نظام إدارة معلومات المحطات (RIMS)، الذي يسمح للمُشغلين بتقديم طلبات استخراج تراخيص و/أو شهادات إقامة محطات الاتصالات الراديوية العامة وتطويرها وصيانتها، وتقديم وثائق الاعتماد الذاتي لمحطات الاتصالات الراديوية العامة، وتقديم طلبات المشاركة والرد عليها إلكترونياً، وغيرها من المهام التي تراها الهيئة.

١٢. طلبات تصاريح محطات الاتصالات الراديوية العامة

أ- يقدم المُشغلون إلى الهيئة الطلبات الخاصة بالحصول على التصريح النهائي والتراخيص و/أو الشهادات باستخدام نظام إدارة معلومات المحطات (RIMS).

ب- يزود المُشغلون الهيئة كجزء من طلبات الحصول على التصريح النهائي والتراخيص و/أو الشهادات لإقامة محطات الاتصالات الراديوية العامة، المعلومات الآتية:

١- شرح مكتوب عن العمل المزمع تنفيذه، حسبما تقتضي الضرورة.

٢- إقرار بأن الموقع المقترح يتوافق مع متطلبات القرار رقم (٤) لسنة ٢٠٠٩ ومتطلبات الهيئة الدولية.

٣- المستندات التي تثبت أنه قد تم الأخذ بعين الاعتبار المشاركة في محطات الاتصالات الراديوية العامة قبل تقديم طلب إقامة محطة اتصالات راديوية عامة جديدة.

٤- تفاصيل إجراء المناقشات أو استطلاع الرأي أو الاستشارات مع أي طرف آخر.

٥- تقرير تحمل إنشائي معد بمعرفة أحد المكاتب الهندسية المعتمدة عند إقامة محطات الاتصالات الراديوية العامة فوق سطح بناء أو هيكل قائم فعلياً.

٦- أية معلومات إضافية طبقاً للمتطلبات الواردة في الملحق رقم (٩) والتوجيهات المنصوص عليها في أي إرشادات قد تصدرها الهيئة فيما يتعلق بإجراءات التصاريح.

ج- على المشغلين تقديم الرسومات الواردة أدناه لكل محطة اتصالات راديوية عامة:

١. رسومات تحديد الموقع: (بمقياس رسم ١:٢٥٠٠ كحد أعلى أو أي مقياس رسم آخر يتناسب مع حجم الموقع) ويجب أن تحتوي على الأمور التالية كحد أدنى:

١) الموقع العام مع تحديد المنطقة باللون الأسود.

٢) وضعية المحطة في حدود ١٠٠ متر من الموقع.

٣) المنافذ والشوارع المؤدية والمحاذية إلى الموقع.

٢. رسومات تصميم المحطة: (مقياس رسم ١:٥٠٠ كحد أعلى)، وتبين الآتي:

١) حدود الموقع.

٢) مخطط المساحات الخارجية.

٣) وسائل الدخول إلى الموقع.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

٣. رسومات معمارية: (مقياس رسم ١:١٠٠ كحد أعلى)، وتبين الآتي:

١) مخططات الطوابق، إن وجدت.

٢) الواجهات مع المظهر الخارجي للمعدات وأماكن الاحتفاظ بالأجهزة بالألوان المقترحة.

٣) مقطع جانبي للمحطة مع تفاصيل الارتفاع والمستوى، إن وجدت.

٤) الرسومات الإنشائية للقواعد والأرضيات.

٥) رسومات التمديدات الكهربائية والميكانيكية والمائية مع التفاصيل الضرورية.

٤. رسومات السطح: وتنطبق على مشاريع تركيب الهوائيات فوق أسطح المباني (مقياس رسم ١:١٠٠ يكون مناسباً) وتبين الآتي:

١) سقف المبنى كاملاً.

٢) تفاصيل المعدات الموجودة والمزمع تركيبها بما في ذلك الهوائيات وأماكن الاحتفاظ بالأجهزة وقنوات الدخول ومعدات تكييف الهواء.

د- يستعين المُشغلون بمهندسين أكفاء رفيعي المستوى من أجل تخطيط وتصميم محطات الاتصالات الراديوية العامة، وتجب كذلك استعانة المُشغلين بالمكاتب الهندسية المعتمدة من قبل مجلس تنظيم مزاولة المهن الهندسية من أجل وضع الرسومات الهندسية وإعداد الحسابات الهيكلية المطلوبة التي يجب تقديمها من أجل الحصول على التراخيص والشهادات المطلوبة.

هـ- إذا تراءى لأحد المشغلين أن إحدى الرسومات أو أكثر من المشار إليها في البند (ج) من هذه المادة ليس لها صلة بالتصريح، يجوز للمشغل أن يوضح ذلك في طلبه، ويخضع ذلك لموافقة الهيئة فيما يتعلق بتلك الرسومات.

١٣. دقة المعلومات

على المشغلين أن يقدموا معلومات صحيحة للهيئة، وغيرها من الجهات ذات الصلة أثناء عملية التطوير السنوية أو الصيانة للمحطات، وتقديم طلبات الحصول على التصاريح الخاصة بإقامة محطات الاتصالات الراديوية العامة أو تطويرها أو صيانتها للإسراع في عمليات إصدار التصاريح والشهادات.

١٤. تحديث المعلومات

أ- بالإضافة إلى إعداد التقارير المطلوبة كجزء من عملية الاعتماد الذاتي الموضحة في الملحق رقم (٦)، يلتزم المُشغلون بتحديث معلومات محطات الاتصالات الراديوية العامة التابعة لهم في نظام إدارة معلومات المحطات (RIMS) كلما استجدت تحديثات.

ب- يلتزم المُشغلون بإبلاغ الهيئة في غضون (٢٤) ساعة من علمهم بوقوع أية حادثة تتعلق بمحطات الاتصالات الراديوية العامة التابعة لهم والتي قد تمثل خطراً على صحة أو سلامة العامة، وتلتزم الهيئة بتزويد المشغلين بأرقام اتصال الأشخاص المعنيين لديها لإبلاغهم في مثل هذه الحالات.

١٥. إدارة الشكاوى العامة

أ- يلتزم المشغلين بوضع نظام فعال للتعامل مع الشكاوى وذلك لإيجاد حلول لشكاوى العامة بشأن محطات الاتصالات الراديوية العامة في غضون فترة زمنية مناسبة على ألا تتعدى تلك الفترة (١٠) أيام عمل من تاريخ تقديم الشكوى.

ب- يلتزم المشغل بالإعلان عن الإجراءات التي يتضمنها النظام المشار إليه في الفقرة (أ) من هذه المادة بالوسيلة التي تحددها الهيئة.

ج- في الحالات التي لا تُحل فيها الشكوى في غضون الإطار الزمني المشار إليه بالفقرة (أ) من هذه المادة، تتولى الهيئة حل الشكوى بناءً على طلب مقدم من صاحب الشكوى وفقاً للمادة (٥٥) من قانون الاتصالات.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

د- على المُشغلين الاحتفاظ بسجل يضم جميع الشكاوى التي تقدم بشأن كل محطة اتصالات راديوية عامة مدون به تاريخ تقديم الشكوى، وطبيعتها، وكيف تم حلها، ويحتفظ بذلك السجل ضمن نظام إدارة معلومات المحطات (RIMS) طوال مدة تشغيل المحطة.

١٦. مواصفات التصميم والبناء

١٦-١ الالتزام بأفضل الممارسات الهندسية والمعايير الدولية

أ- يلتزم مشغلي محطات الاتصالات الراديوية العامة بالمعايير المعترف بها دولياً، وأفضل الممارسات الهندسية والشروط المتبعة في المملكة، وكذلك بالمتطلبات، والمبادئ، والإجراءات، المنصوص عليها في القوانين ذات الصلة اللائحة، والملحق رقم (٩).

ب- إذا تبين لأحد المشغلين أنه غير قادر على الالتزام بشكل كامل بالمتطلبات والمبادئ والعمليات المنصوص عليها في الملحق رقم (٩) بشأن إقامة محطة الاتصالات الراديوية العامة أو تطويرها أو صيانتها، وجب عليه تقديم طلب مسبب بذلك إلى الهيئة، ويكون للهيئة - حسب تقديرها - رفض ذلك الطلب ومطالبة المُشغل بالالتزام بالمبادئ والعمليات المنصوص عليها كشرط لإصدار التصريح النهائي، وتلتزم الهيئة بتسبيب رفض الطلب تسبيباً كافياً وتوضح البدائل للمُشغل بالشكل المناسب لتحقيق الالتزام بالمتطلبات والأسس والإجراءات المنصوص عليها في الملحق رقم (٩).

١٧. معايير الصحة والسلامة والأمن

أ- يلتزم المُشغلون باتخاذ احتياطات الأمن والسلامة عند إقامة جميع محطات الاتصالات الراديوية العامة وتطويرها وصيانتها.

ب- يلتزم المُشغلون والأطراف الأخرى المتعاقدة معهم لدى إقامة محطات الاتصالات الراديوية العامة وتطويرها وصيانتها، بما يلي:

١- وضع المعدات كلما أمكن في موقع آمن يمكن الوصول إليه، بحيث يمكن تجنب استخدام السلالم، ونظم الوصول و/أو الحاجة إلى العمل في الأماكن المرتفعة.

٢- وضع جميع المعدات في مكان قريب كلما أمكن ذلك وكان أكثر أماناً من البدائل الأخرى.

٣- مراعاة الأحوال الجوية السائدة عند وضع الغرف، والمعدات، لتوفير أقصى درجات الحماية من العوامل المناخية أثناء العمل في المواقع.

٤- تجنب الحاجة إلى وجود سلالم للوصول إلى الغرف والتأكد - إذا لم يكن هناك خيار آخر - من ترك مساحة كافية للعمل مع استخدام الحواجز ونظم منع السقوط.

٥- ضمان أن يكون دوران هيكل دعم المعدات، تحت تأثير قوة الرياح، محدوداً ولا يتعدى بحد أقصى (٠,٥) درجة، وفي الظروف غير الاعتيادية يتعهد المُشغل بعدم وجود خطر على السلامة من استخدام زاوية دوران أكبر بعد موافقة الهيئة.

٦- التأكد من أن الأبراج قد صُممت بحيث تكون قادرة على تحمل الظروف المناخية المحلية تحت أقصى قدر من أحمال المعدات على النحو الذي يحدده المُشغل، ومن الضروري وضع الطبيعة الطبوغرافية المحلية، وعلى وجه الخصوص وجود منحدر في التضاريس المحيطة، ضمن حسابات دعم التصميم وفق متطلبات أحدث معايير التصميم الهندسي.

٧- تصميم أساس الأبراج لضمان تحقيق الاستفادة القصوى من الهيكل العلوي.

٨- تصميم أساس الأبراج بمعامل أمان يبلغ (٢) لتأمينه ضد السقوط، ولا يجب أن يتجاوز الضغط الواقع على التربة حد التحمل المسموح به حسب ما تم من قياسات فحص التربة ذات الصلة.

٩- ضمان التزام جميع نظم الحماية بالتوصيل الأرضي للكهرباء والحماية من الصواعق وفقاً لمتطلبات معيار الحماية من الصواعق (BS EN 62305).

١٠- الالتزام بمتطلبات الأمن والصحة والسلامة المنصوص عليها في اللائحة وغيرها من القواعد والإرشادات المعمول بها والصادرة عن الهيئة.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

١١- الالتزام بمعايير وشروط السلامة ومكافحة الحريق المعمول بها والصادرة عن الإدارة العامة للدفاع المدني.

١٢- الالتزام بمعايير وشروط أمن مواقع محطات الاتصالات الراديوية العامة ومعايير منع التسلق على الجدران والأبراج كما تحددها الإدارة العامة للدفاع المدني.

ج- وضع علامات التحذير في أماكن ظاهرة للعامة، وفقاً للمعايير المنصوص عليها في اللائحة.

د- على المشغلين التنسيق مع إدارة الاتصالات بوزارة الداخلية بشأن تركيب وتشغيل كاميرات وأجهزة المراقبة الأمنية في محطات الاتصالات الراديوية العامة، ويلتزم المشغلون بتطبيق أحكام القرار رقم (٥١) لسنة ٢٠١٦ بشأن تنظيم واستخدام كاميرات المراقبة الأمنية.

١٨. المعايير البيئية

أ- يجب على المُشغلين تصميم محطات الاتصالات الراديوية العامة بحيث تكون المجالات الكهرومغناطيسية المنبعثة وإجراءات الإقامة المتبعة ضمن المعايير المسموح بها والمنصوص عليها في القرار رقم (٤) لسنة ٢٠٠٩، مع الالتزام بالتوصيات التي حددتها الهيئة الدولية، ومراعاة قيود التعرض للتردد اللاسلكي المنصوص عليه في الملحق رقم (٩).

ب- يجب أن تؤخذ بعين الاعتبار الانبعاثات الصادرة من جميع معدات الاتصالات الراديوية التابعة لجميع المُشغلين في محطة الاتصالات الراديوية العامة، والمنطقة المحيطة بها عند تقدير مدى الالتزام بالقرار (٤) لسنة ٢٠٠٩.

ج- يلتزم المُشغلون بالقيام بالإجراءات الضرورية الآتية:

١- الإصلاح أو الإزالة الفورية لمرفق الاتصالات المخالف للقرار رقم (٤) لسنة ٢٠٠٩ ومعايير الهيئة الدولية طبقاً لما تقرره الهيئة بالتشاور مع المجلس الأعلى للبيئة.

٢- منع الأفراد غير المؤهلين فنياً من التواجد داخل المنطقة المحظورة لمحطة اتصالات راديوية عامة تنبعث منها مجالات كهرومغناطيسية، وذلك طبقاً لأحكام القرار رقم (٤) لسنة ٢٠٠٩ ومتطلبات التقنية الإضافية الواردة في الملحق رقم (٩).

٣- تدريب العاملين الفنيين بمحطات الاتصالات الراديوية العامة ونشر الوعي بينهم بشأن المخاطر المحتملة والتدابير الاحترازية.

د- يلتزم المشغلين بأن تعمل محطات الاتصالات الراديوية العامة على النحو الذي يضمن:

١- إبقاء قوة الانبعاثات الراديوية في أدنى مستوياتها وفي نفس الوقت تضمن فعالية الخدمة المقدمة.

٢- ألا تسبب الموجات الراديوية الصادرة عن محطات الاتصالات الراديوية العامة الخاصة بهم ضرراً لشبكات الاتصالات الراديوية الأخرى بحيث ينجم عن ذلك انخفاض غير مقبول في مستوى الخدمة.

١٩. معايير الطيران المدني

أ- يلتزم المُشغلون بتصميم وإقامة محطات الاتصالات الراديوية العامة طبقاً للمتطلبات والمواصفات المتعلقة بسلامة الملاحة الجوية التي تطبقها شؤون الطيران المدني، وكذلك المبادئ والإجراءات الواردة في الملحق رقم (٩)، وعلى الأخص الالتزام بالآتي:

١- وضع أضواءً تحذيرية في جميع هياكل الدعم العالية المستخدمة في محطات الاتصالات الراديوية العامة أو طلائها للحد من مخاطر تلك المرافق على الملاحة الجوية، وتشمل هياكل الدعم جميع الأبراج المثبتة في الأرض والتي يكون ارتفاعها (١٥) متراً أو أكثر عن سطح البحر وذلك طبقاً للمعايير والمواصفات المعمول بها في شؤون الطيران المدني.

٢- أن تكون الأضواء التحذيرية ذات شدة وكثافة مناسبة لتكون مرئية للملاحة الجوية ليلاً ونهاراً، ويجب أن تكون مطابقة للمواصفات التي يشترطها شؤون الطيران المدني.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

ب- بموجب عملية المراجعة السنوية لمدى الالتزام الواردة بالتفصيل في الملحق رقم (٦)، يقدم المشغلون للهيئة قياسات الارتفاعات والإحداثيات كما بُنيت طبقاً لنظام (WGS-٨٤) الخاص بهياكل الدعم العالية بجميع محطات الاتصالات الراديوية العامة الجديدة والمحطات القائمة لضمان دقة البيانات التي تكفل الملاحة الجوية الآمنة.

٢٠. سلامة المرور داخل المحطات وحولها

على المُشغلين مراعاة السلامة المرورية ومتطلبات التخطيط التي وضعتها الجهات ذات الصلة بعين الاعتبار عند تصميم محطات الاتصالات الراديوية العامة وإقامتها، كما عليهم الالتزام بالمبادئ والإجراءات ذات الصلة المنصوص عليها في الملحق رقم (٩).

٢١. التصاميم الإنشائية

أ- يجب أن تلتزم جميع التصاميم الإنشائية والمدنية لمحطات الاتصالات الراديوية العامة بالمعايير الأوروبية (Euro codes) التالية والمعايير الوطنية ذات الصلة، والتي يتم إقرارها من وقت لأخر وهي:

- a I.S.EN1990 Euro code 0: Basis of structural design;
- b I.S.EN1991 Euro code 1: Actions on structurwes;
- c I.S.EN1992 Euro code 2: Design of concrete structures;
- d I.S.EN1993 Euro code 3: Design of steel structures;
- e I.S.EN1994 Euro code 4: Design of composite steel and concrete structures;
- f I.S.EN1995 Euro code 5: Design of timber structures;
- g I.S.EN1996 Euro code 6: Design of masonry structures;
- h I.S.EN1997 Euro code 7: Geotechnical design;
- i I.S.EN1998 Euro code 8: Design of structures for earthquake resistance;
- j I.S.EN1999 Euro code 9: Design of aluminium structures

ب- على المُشغلين ضمان أن تكون محطات الاتصالات الراديوية العامة متطابقة مع متطلبات النسخة الأحدث من (Euro codes) الواردة في الفقرة (أ) من هذه المادة والالتزام بجميع المتطلبات والمبادئ والإجراءات ذات الصلة المنصوص عليها في الملحق رقم (٩).

٢٢. تحديد المُشغل والإعلانات في المواقع

أ- تُثبت لوحة تعريفية تحمل اسم المشغل وتفاصيل الاتصال به في حالات الطوارئ على جميع جوانب محطات الاتصالات الراديوية العامة، ويشترط ألا يقل حجمها عن (٤٠٠ مم × ٤٠٠ مم).

ب- لا يجوز وضع لوحات الإعلانات أو غيرها من وسائل الإعلان الأخرى فوق الموقع أو داخله دون الحصول على موافقة مُسبقة من البلديات.

٢٣. ارتفاع محطات الاتصالات الراديوية العامة

مع الأخذ في الاعتبار متطلبات مشاركة المحطات، يجب ألا يزيد ارتفاع الأبراج عن الحد المطلوب لاستيفاء المتطلبات التشغيلية والتزامات المُشغل القانونية.

٢٤. الموقع المخصص لإقامة محطات الاتصالات الراديوية العامة

أ- يجب أن يلبي موقع وحجم محطات الاتصالات الراديوية العامة الاحتياجات التشغيلية للمُشغل وتوفير مستوى مناسب من ترتيبات الأمن والسلامة للمحطة.

ب- يجب أن تتناسب مساحة بناء الأبراج وغيرها من مرافق الاتصالات مع النسب المئوية المسموح بها لمساحة البناء في مختلف تصنيفات الأراضي والمنصوص عليها في الاشتراطات التنظيمية للتعمير ذات العلاقة.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

ج- يجب المحافظة على مسافة الارتداد التي تمتد من جدار سياج الموقع وحتى جميع جدران محطة الاتصالات الراديوية العامة، والأبراج وأية معدات أخرى مماثلة لتلك التي حددتها الاشتراطات التنظيمية للتعمير لتصنيف الأراضي التي يتم استخدامها، وفي جميع الأحوال لا يجوز أن تقل مسافة الارتداد عن مترين.

٢٥. مرافق الاتصالات داخل المباني

أ- تقوم الهيئة بالتنسيق مع الجهات ذات الصلة لضمان قيام شركات مقاولات البناء والتشييد والمطورين العقاريين بتركيب مرافق الاتصالات والكابلات داخل مباني المحال التجارية والمباني السكنية.

ب- يتشارك المُشغلون المرافق الموجودة داخل المباني لتسهيل إقامة المحطات صغيرة الحجم وضمان توفير التغطية الداخلية في المباني.

٢٦. معايير تحديد الموقع والتصميم

٢٦-١ الشكل المناسب لمحطات الاتصالات الراديوية العامة

أ- يجب أن يكون شكل تصاميم محطات الاتصالات الراديوية العامة الجديدة التي يقترحها المُشغلون مناسباً وأن تحد التصاميم من الأثر السلبي على المنظر العام والبيئة المحيطة والسكان إلى أدنى حد ممكن.

ب- تعتبر الهيئة والبلديات أن شكل التصاميم المقترحة مناسباً إذا توافقت مع خيار أو أكثر من خيارات التصاميم المفضلة المبينة في الملحق رقم (٨) حسب تصنيف الأراضي التي يتم عليها إقامة محطة الاتصالات الراديوية العامة.

ج- للمساعدة في تحديد التصميم الأكثر ملائمة لموقع معين، يجب على المُشغلين أن يُرفقوا مع طلبات الحصول على التراخيص (٣) تصاميم بديلة لمحطة الاتصالات الراديوية العامة وأن تكون متوافقة مع متطلبات الملحق رقم (٨).

د- في حالة محدودية الحلول التقنية التي تتيح الالتزام بأحد خيارات التصاميم المتاحة لمحطة من محطات الاتصالات الراديوية العامة خلافاً لأحكام الفقرة (ج) من هذه المادة وخلافاً لما هو منصوص عليه في الملحق رقم (٨)، فإنه:

١- يجب على المُشغلين أن يقدموا إلى الهيئة ما لا يقل عن (٣) تصاميم بديلة، على أن تكون مرفقة بشرح مفصل للخيار الأول من حيث التصميم والشكل وجميع التدابير المقترحة للحد من تأثير محطة الاتصالات الراديوية العامة على البيئة المحيطة، غير أنه ليس بالضرورة أن تكون التصاميم البديلة مصحوبة بالرسومات الإنشائية والحسابات.

٢- للهيئة والبلديات، أثناء مرحلة إجراءات إصدار التراخيص والشهادات، قبول التصاميم المقترحة أو رفضها.

٣- في حالة الرفض تلتزم الهيئة والبلديات بتسبيب القرار تسبيباً كافياً، وأن تحدد للمُشغل بدائل للتصميم أو لموقع محطة الاتصالات الراديوية العامة.

٢٧. الخيارات العامة لتحديد المواقع والتصميم

أ- يلتزم المُشغل عند تصميم مواقع محطة اتصالات راديوية عامة الأخذ بعين الاعتبار الخيارات الأساسية الآتية:

١- مشاركة محطات الاتصالات الراديوية العامة.

٢- استخدام محطة صغيرة الحجم أو اللجوء إلى حلول للتمويه أو إلى الحلول غير المرئية.

٣- إقامة هوائيات على الحائط (Wall Mount) أو برج عمود (Stub Mast).

٤- إقامة أبراج جديدة على الأرض قائمة بذاتها.

٥- إنشاء أبراج (Rooftops) فوق أسطح مباني وهياكل قائمة مع مراعاة المنظر العام وإخفاء معدات الاتصالات الراديوية أو تمويهها كلما أمكن ذلك.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

ب- يقيّم المُشغلون الخيارات الواردة في الفقرة (أ) من هذه المادة مع الالتزام بخيارات التصميم المناسب لتصنيف المنطقة المقام عليها محطة الاتصالات الراديوية العامة على النحو المنصوص عليه في الملحق رقم (٨).

٢٨. الالتزام بالحد من التأثير البصري على البيئة المحيطة

أ- يجب على المُشغلين الحد من تأثير محطات الاتصالات الراديوية العامة وتصميماتها على المنظر العام للبيئة المحيطة.

ب- من أجل تحقيق الهدف المنصوص عليه في الفقرة (أ) من هذه المادة، يجب على المُشغلين تنفيذ ما يلي:

١- إخفاء معدات وأجهزة الاتصالات الراديوية داخل المباني أو داخل الألياف الزجاجية المناسبة أو غيرها من الأغطية المادية.

٢- تمويه معدات وأجهزة الاتصالات الراديوية العامة باستخدام أشكال أخرى مثل الأشجار ومرافق الطرق، أو أي عمل فني عام آخر يتماشى مع المظهر العام.

٣- استخدام هوائيات يتم إخفائها تماماً ومحطات صغيرة الحجم، كلما أمكن ذلك، في المناطق المأهولة بالسكان.

٤- استخدام خيار التصميم الملائم وفقاً للملحق رقم (٨).

٥- وضع محطات الاتصالات الراديوية العامة الجديدة بالقرب من الأشجار أو بينها أو دراسة إمكانية زراعة الأشجار أو النباتات داخل الموقع.

٢٩. الألوان والمواد

أ- يجب أن تكون تصاميم محطات الاتصالات الراديوية العامة الجديدة والألوان والمواد المستخدمة في إقامتها متناسقة مع البيئة المحيطة بها كلما أمكن، وذلك على النحو الآتي:

١- في حال امتداد الأبراج إلى الأعلى، على المُشغل طلائها بلون مناسب غير عاكس مثل الرمادي الفاتح.

٢- عند إقامة محطة الاتصالات الراديوية العامة، بما في ذلك الأبراج أو المعدات أو الهوائيات، على خلفية أرض مستوية أو مجموعة من الأشجار، يجوز أن يكون اللون المناسب هو اللون البيج أو الأخضر الداكن.

ب- يجب أن تتوافق الغرف الخارجية مع بقية مرافق محطة الاتصالات الراديوية العامة وتُطلى بألوان تتماشى مع المحيط الخارجي، وذلك للحد من تباين الألوان.

ج- على المُشغلين العمل على تناسق لون أي سياج أو سور يُقام حول الموقع مع محيطه الجغرافي.

٣٠. اشتراطات اختيار المواقع

أ- يختار المُشغلون مواقع محطة الاتصالات الراديوية العامة في المناطق التي:

١- لا تثير مخاوف معقولة لدى السكان أو اعتراضهم.

٢- تستوفي متطلبات التغطية المنصوص عليها في تراخيص الاتصالات ذات الصلة والتي تصدر من قبل الهيئة.

ب- على المشغلين تقديم مبررات مكتوبة مقنعة وكافية عند اختيار مواقع ربما تثير مخاوف أو اعتراضات معقولة لدى السكان على النحو المفصل في إجراءات المشاركة في الموقع المنصوص عليها في الملحق رقم (٥).

ج- عند اقتراح خيارات لمواقع إقامة محطات الاتصالات الراديوية العامة كجزء من إجراءات الخطة السنوية لتطوير محطات الاتصالات الراديوية العامة المذكورة تفصيلاً في الملحق رقم (١)، يجب على المُشغلين إجراء مسح لجميع المواقع التي قد تكون مناسبة داخل منطقة البحث وتقديم تقرير تفصيلي بها للهيئة، يتضمن:

١- تقييم جميع الخيارات المقترحة للموقع والتي يجوز تنفيذها مع تقديم التوصيات بشأن المزايا النسبية لكل موقع مقترح.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

٢- ذكر موقع مفضل لإقامة محطة الاتصالات الراديوية العامة الجديدة للموافقة عليه من الهيئة بالتشاور مع الجهات ذات الصلة.

د- في جميع الأحوال، عند اقتراح مواقع لإقامة محطات الاتصالات الراديوية العامة، على المُشغلين الالتزام بالمتطلبات الآتية:

١- أن يكون الوصول إلى الموقع ميسراً عبر أحد الطرق العامة بغرض القيام بأعمال البناء والإصلاح والصيانة الدورية.

٢- وجود مصدر مناسب للطاقة الكهربائية بالقرب من الموقع.

٣- أن يكون الموقع مناسباً لتلبية الشروط الفنية لإقامة محطة الاتصالات الراديوية العامة الجديدة سواء لزيادة مساحة التغطية، أو لتوفير سعة إضافية في منطقة مزدحمة أو لتقوية تغطية ضعيفة.

٤- أن يوفر الموقع بيئة عمل آمنة لموظفي التشغيل والصيانة وفقاً لمعايير الصحة والسلامة والأمن المتبعة المنصوص عليها في المادة (١٨) من اللائحة.

٥- أن يتجنب المشغل وضع الأبراج وملحقاتها فوق مرافق الخدمات الأرضية.

٣١. المواقع فوق الأسطح

أ- يلتزم المُشغلين عند إقامة محطة اتصالات راديوية عامة فوق سطح بناء أو هيكل قائم فعلياً، بما يلي:

١- تقديم طلب الحصول على التصريح النهائي من الهيئة والتراخيص و/أو الشهادات من الجهات ذات الصلة مرفقاً به تقرير فني يعده أحد المكاتب الهندسية المعتمدة من مجلس تنظيم مزاولة المهن الهندسية، يؤكد فيه قدرة المبنى أو الهيكل على تحمل أوزان المعدات الجديدة التي يعتزم المُشغل إضافتها.

٢- ضمان أن يكون تأثير المعدات التي يجرى إقامتها على المنظر العام محدوداً.

٣- تقليل الحاجة للعمل في ارتفاعات طوال مدة إقامة محطة الاتصالات الراديوية العامة، منذ بداية إنشائها وحتى تفكيكها.

ب- الالتزام بالمتطلبات المنصوص عليها في (خامساً) من الملحق رقم (٩) بشأن إقامة محطة اتصالات راديوية عامة في المواقع فوق الأسطح.

٣٢. مشاركة المحطات

أ- وفقاً للائحة المشاركة، يجب أن يبذل المُشغلون الجهود اللازمة للعمل على تشارك المحطات الاتصالات الراديوية العامة من أجل تحقيق الاستخدام الأمثل لها وتجنب تكرار إنشائها، وللحفاظ على المنظر العام ما دامت المشاركة هي الحل الأمثل.

ب- يُستثنى من أحكام الفقرة (أ) من هذه المادة الحالات التالية وفقاً لتقدير الهيئة:

١- إذا كان مستوى المجالات الكهرومغناطيسية المنبعثة من أجهزة الاتصالات الراديوية العامة أعلى من المستويات المسموح به وفقاً للقرار رقم (٤) لسنة ٢٠٠٩.

٢- إذا كان للمشاركة في محطة الاتصالات الراديوية العامة أو تطويرها تأثير سلبي أكبر على المنظر العام يفوق زيادة عدد هذه المحطات.

٣- وجود معوقات فنية تحول دون تركيب معدات إضافية للاتصالات الراديوية، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، التداخل الضار للموجات.

٤- وجود محطة الاتصالات الراديوية العامة في موقع غير مناسب للمشاركة أو عندما يكون ارتفاع تلك المحطة غير كافٍ لتوفير التغطية المطلوبة.

٥- عدم قدرة هيكل البرج القائم على تحمل معدات إضافية بأمان.

٦- عدم قدرة توصيلات الطاقة الكهربائية المتوفرة على تزويد معدات ومرافق الاتصالات الراديوية التابعة للمُشغل الطالب بإمدادات الطاقة المطلوبة.

٧- أية أسباب أخرى يرى المُشغل أنها تحول دون الاستخدام المشترك لمحطات الاتصالات الراديوية العامة، بشرط موافقة الهيئة عليها.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

٣٣. الرسوم

يلتزم المُشغل بسداد الرسوم المستحقة على الطلبات وعمليات المراجعة السنوية لمدى الالتزام والتصاريح الصادرة طبقاً لأحكام اللائحة وفقاً لجداول الرسوم التي تصدرها الهيئة من وقت لآخر عملاً بأحكام المادة (١٨) من قانون الاتصالات.

٣٤. إجراءات تحقيق مدى الالتزام

٣٤-١ الجزاءات الإدارية عند المخالفة

أ- يجوز للهيئة اتخاذ إجراءات تحقيق مدى الالتزام في حالة مخالفة المُشغل لأحكام اللائحة، وتُتخذ تلك الإجراءات وفقاً للصلاحيات القانونية للهيئة المنصوص عليها في المادتين (٣٥) و(٦٥) من قانون الاتصالات، وعلى النحو الوارد بهما، ويجوز أن تشمل تلك الإجراءات إجراء أو أكثر من الآتي:

١- إصدار التوجيهات للمُشغلين بالقيام أو بالامتناع عن أية أفعال أو منع أو تصحيح الوضع.

٢- إصدار التوجيهات للمُشغلين بإزالة محطة الاتصالات الراديوية العامة المخالفة.

٣- فرض غرامة تتناسب مع المخالفة بشرط أن يكون لها مبرر موضوعي، وأن يراعى في تقديرها مبدأ العدالة والمساواة بين المشغلين.

٤- إنذار المشغل بإلغاء التصريح النهائي إذا ما أخفق في تنفيذ الالتزام المحدد في التوجيه المشار إليه أو لم يقم بسداد الغرامة.

٥- إلغاء الترخيص على النحو الوارد بالمادة (٣٥) من قانون الاتصالات.

ب- يخضع فرض الهيئة للغرامات نتيجة مخالفة أحكام اللائحة، لإرشادات تحديد الغرامات للمخالفات ذات الصلة بتطبيق أحكام المواد (٣٥) و (٦٥) من قانون الاتصالات، والصادرة عن الهيئة بتاريخ ١٦ مارس ٢٠١٤ والمعدل من وقت إلى آخر.

ج- يكون للمشغل أن يتظلم للهيئة من أي قرار أو أمر تصدره طبقاً لأحكام اللائحة، وله حق الطعن في القرار أو الأمر طبقاً للأحكام المنصوص عليها في الفصل السادس عشر من قانون الاتصالات.

٣٥. تسوية المنازعات بين المُشغلين

أ- تتولى الهيئة فحص الشكاوى وتسوية المنازعات التي تحدث بين المُشغلين، وفقاً لإرشادات تسوية المنازعات الصادرة عن الهيئة بتاريخ ٢٥ أغسطس ٢٠١٤ وفقاً لأحكام الفصل السابع عشر من قانون الاتصالات.

ب- استثناءً من أحكام الفقرة (أ) من هذه المادة، على المُشغلين بذل قصارى جهدهم لحل أية منازعات تنشأ بشأن محطات الاتصالات الراديوية العامة في إطار إجراءات الخطة السنوية لتطوير محطات الاتصالات الراديوية العامة كما ورد في الملحق رقم (١) وإجراءات المشاركة في المواقع الواردة في الملحق رقم (٥).

٣٦. أحكام انتقالية

٣٦-١المحطات المراد تصحيح أوضاعها

أ- في مجال تطبيق أحكام اللائحة يقصد بالمحطات المراد تصحيح أوضاعها، التي تكون:

١- أقيمت دون الحصول على تصاريح البناء المطلوبة، ولا تلتزم بأحكام أي من:

١) قانون تنظيم المباني.

٢) القرار رقم (٤) لسنة ٢٠٠٩.

٣) الاشتراطات التنظيمية للتعمير.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

٢- حصلت على التراخيص و/أو الشهادات المطلوبة، ولكن تم تنفيذها بطريقة لا تتماشى مع خريطة تصنيف المناطق وخيارات التصميم المناسبة وفقاً لما جاء بالملحق رقم (١١).

٣- تم إقامتها دون الحصول على التراخيص و/أو الشهادات المطلوبة، وتلتزم بخريطة تصنيف المناطق وخيارات التصميم المناسبة وفقاً لما جاء بالملحق رقم (١١).

٤- حصلت على التصاريح اللازمة، والتي يثبت فيها أن الهيكل الإنشائي للبناء الحامل لبرج أو محطة اتصالات راديوية عامة غير قادر على تحمل الأحمال الناشئة والذي من شأنه أن يسبب خطراً على السلامة العامة وعلى الممتلكات، ويلتزم المشغلون بإبراز شهادة تحمل عندما يطلب منهم ذلك.

ب- تتم أعمال تصحيح أوضاع المحطات المراد تصحيح أوضاعها وفقاً للإجراءات الواردة في اللائحة والملحقين رقمي (١٠) و(١١).

٣٧. يلتزم المُشغلون بالقيام بأعمال تصحيح أوضاع المحطات المراد تصحيح أوضاعها، تبعاً لتوجيهات الهيئة في هذا الشأن، ووفقاً للإجراءات الآتية:

١- تقديم المساعدة وجميع المعلومات اللازمة لتمكين الهيئة بالتعاون مع الجهات ذات الصلة من أداء واجباتها بالكفاءة اللازمة بهدف عمل مسح لكل محطات الاتصالات الراديوية العامة لتحديد المخالف منها.

٢- إجراء جميع التعديلات والأعمال التصحيحية وفقاً لأحكام اللائحة، في غضون فترة زمنية معقولة تحددها الهيئة بالتنسيق مع الجهات ذات الصلة، على ألا تتجاوز بأي حال من الأحوال (٩٠) يوماً، وفي حالة تخلف المُشغل عن القيام بذلك، تتخذ الهيئة والجهات ذات الصلة التدابير والإجراءات القانونية اللازمة.

٣- للهيئة في الحالات الاستثنائية ولأسباب تراها مناسبة تمديد الفترة الزمنية المنصوص عليه في البند (٢) من هذه المادة، وذلك لمرة واحدة أو أكثر، بشرط ألا يزيد مجموعها عن (٩٠) يوماً.

٤- تقوم الهيئة بالتنسيق مع الجهات ذات الصلة، بإخطار المشغلين المعنيين كتابياً أو بأية وسيلة أخرى مناسبة بالمخالفات وأي تفاصيل أخرى، ويحدد الإخطار الإجراءات والأعمال التي يتعين على المُشغل القيام بها لإزالة تلك المخالفات.

٣٨.

أ- يجب على جميع المُشغلين، وخلال الفترات الزمنية المنصوص عليها، ووفقاً للمبادئ والإجراءات ذات الصلة الواردة في الملحقين رقمي (١٠) و(١١)، التحقق من أن جميع المحطات القائمة التابعة لهم قد تم الترخيص لها و/أو منحها شهادات عدم الممانعة لتصبح محطات اتصالات راديوية عامة وفقاً لأهداف هذه اللائحة واللائحة التنظيمية بشأن محطات الاتصالات الراديوية العامة.

ب- وفقاً للمتطلبات والمبادئ والإجراءات ذات الصلة المبينة في الملحقين رقمي (١٠) و(١١)، يقوم المُشغلون بإعداد وتقديم طلبات التصحيح إلى الهيئة بحيث تتيح لها اتخاذ الخطوات الضرورية للتحقق من أن كل محطة من المحطات القائمة التابعة للمُشغل تقوم بما يلي:

١- يتم صيانتها وإدارتها وتشغيلها وفقاً للأحكام المتعلقة بالصحة العامة والسلامة.

٢- يتم صيانتها وإدارتها وتشغيلها من أجل تشجيع المشاركة والحد من التعددية غير الضرورية في محطات الاتصالات الراديوية العامة.

٣- يتم صيانتها وإدارتها وتشغيلها للحد من التأثيرات البصرية السلبية على البيئة والسكان المحيطين بها.

ج- تقوم الهيئة بمراجعة كل طلبات التصحيح وطلب أي معلومات و/أو توضيحات إضافية، عند الحاجة لذلك، وفقاً للمتطلبات والمبادئ والإجراءات ذات الصلة.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

د- إذا قررت الهيئة، بعد مراجعتها لطلب التصحيح، أنه على المُشغل اتخاذ إجراء تصحيحي، فإنها توجه المشغل لاقتراح الإجراء التصحيحي الذي يمكنه اتخاذه للتأكد من التزام المحطة قيد المراجعة للاشتراطات الواردة في الملاحق المرفقة بهذه اللائحة، واللائحة التنظيمية بشأن محطات الاتصالات الراديوية العامة.

هـ- تقوم الهيئة بالتنسيق مع الجهات ذات الصلة فيما يتعلق بلزوم حصول المُشغل على أية تراخيص و/أو شهادات متطلبة (إن وجدت) للوفاء بالتزاماته المحددة بموجب الفقرتين (أ) و(ب) من هذه المادة.

و- يجب على المُشغل، وفقاً للمتطلبات والمبادئ والعمليات ذات الصلة المبينة في الملحقين رقمي (١٠) و(١١)، التنسيق مع الهيئة وتقديم الطلبات الإضافية حسبما تقتضي الظروف، حتى تصدر الهيئة التصريح النهائي للمحطة القائمة.

ز- بمجرد أن يتم تصحيح وضع محطة قائمة و/أو قيام الهيئة بمنحها تصريحاً نهائياً، تخضع تلك المحطة لما يلي:

١- إجراءات المشاركة في المواقع المبينة في الملحق رقم (٥).

٢- عملية المراجعة السنوية لمدى الالتزام المبينة في الملحق رقم (٦).

ح- في حالة تخلف المُشغل عن الوفاء بالتزاماته المقررة بموجب هذه المادة و/أو المتطلبات والمبادئ والعمليات ذات الصلة الواردة في الملحقين رقمي (١٠) و(١١)، يحق للهيئة استخدام الصلاحيات المخولة لها بموجب الفصل الثامن من اللائحة.

ط- يجوز للمُشغل، في الظروف الاستثنائية، أن يطلب من الهيئة إعفائه من بعض متطلبات ومبادئ وعمليات محددة واردة في الملحقين رقمي (١٠) و(١١)، وعلى المُشغل تقديم تفسير مناسب لطلبه، وتنظر الهيئة في الطلب، فإذا رأت أن له ما يبرره، جاز لها منحه ذلك الإعفاء، على أن تقوم الهيئة بنشر ذلك الإعفاء مُرفقاً بمبررات تفصيلية.

٣٩. أحكام ختامية

إذا صادف آخر يوم في المواعيد المنصوص عليها في اللائحة أو الملاحق المرفقة بها يوم عطلة أو أجازه رسمية، امتد إلى أول يوم عمل بعدها.

٤٠. تضع الهيئة نماذج الطلبات والتظلمات والشهادات والوثائق المنصوص عليها في اللائحة وتعيد النظر في هذه النماذج كلما لزم الأمر بما لا يخالف أحكام اللائحة.

٤١. تعتبر الملاحق المرفقة جزأ لا يتجزأ من اللائحة.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

الملاحق

الملحق رقم (١)
إجراءات الخطة السنوية لتطوير محطات الاتصالات الراديوية العامة

أولاً

النطاق والأهداف

أ- يحدد هذا الملحق إجراءات الخطة السنوية لتطوير محطات الاتصالات الراديوية العامة التي يجب أن تقوم بها الهيئة بالتنسيق مع المُشغلين والجهات ذات الصلة لوضع خطة التطوير السنوية.

ب- تهدف إجراءات الخطة السنوية لتطوير محطات الاتصالات الراديوية العامة إلى الآتي:

١- زيادة التنسيق والتفاعل بين الهيئة والمُشغلين والجهات ذات الصلة في عملية اختيار المواقع لإقامة محطات الاتصالات الراديوية العامة من أجل تحقيق الأهداف المنصوص عليها في اللائحة التنظيمية بشأن محطات الاتصالات الراديوية العامة.

٢- تحقيق أقصى استفادة من استخدام المحطات القائمة بتشجيع المشاركة حينما تكون هي الحل الأمثل وفقاً للأحكام المنصوص عليها في اللائحة التنظيمية بشأن محطات الاتصالات الراديوية العامة، وهذه اللائحة وجميع القرارات ذات الصلة الصادرة عن الهيئة.

٣- تقليص عمليات إقامة محطات اتصالات راديوية عامة جديدة إلى الحد الأدنى اللازم لضمان كفاءة تشغيل شبكات الاتصالات الراديوية العامة والوفاء بالتزامات المُشغلين القانونية.

٤- الحد من تأثير محطات الاتصالات الراديوية العامة على البيئة المحيطة والمنظر العام ومصالح السكان في مواقع إقامة تلك المحطات.

٥- إجراء عملية استطلاع رأي تتسم بالشفافية والتخطيط المستقبلي مع المُشغلين والجهات ذات الصلة.

٦- ضمان أن يكون التصميم والإقامة لجميع محطات الاتصالات الراديوية العامة ملتزم بالأحكام المنصوص عليها بموجب اللائحة التنظيمية بشأن محطات الاتصالات الراديوية العامة، وهذه اللائحة وغيرها من القرارات ذات الصلة الصادرة عن الهيئة والجهات المعنية.

ج- تقوم الهيئة بإصدار الخطة السنوية لتطوير محطات الاتصالات الراديوية العامة، التي تتضمن الإقامة المقترحة لمحطات الاتصالات الراديوية العامة خلال فترة زمنية مدتها سنة محددة حسب الموقع، ونوع التصميم، والارتفاع وحالة المشاركة.

د- يجوز للمُشغلين أثناء الفترة الانتقالية بين تنفيذ اللائحة وبداية الخطة السنوية الأولى لتطوير محطات الاتصالات الراديوية، إقامة محطات الاتصالات الراديوية العامة المتوافقة تماماً مع اللائحة برغم عدم مراجعتها كجزء من إجراءات الخطة السنوية لتطوير محطات الاتصالات الراديوية العامة.

ثانياً

الإخطار بالاجتماعات المبدئية لتخطيط المواقع

أ- تخطر الهيئة كل عام، خلال الأشهر الستة السابقة على الفترة التي تغطيها خطة التطوير السنوية لمواقع محطات الاتصالات الراديوية العامة، المُشغلين بموعد ومكان اجتماعات تخطيط المواقع المبدئية التي ستُعقد بينهم وبين الهيئة.

ب- يلتزم كل مُشغل تم إخطاره وفقاً لأحكام الفقرة (أ) من (ثانياً) من هذا الملحق أن يقدم إلى الهيئة في غضون (٣٠) يوماً، مرفقات الخطة السنوية بحيث تحتوي على المعلومات الآتية:

١- ملخص بعمليات إقامة محطات الاتصالات الراديوية العامة التي تمت خلال (١٢) شهراً السابقة.

٢- الخطة المتوقعة لإقامة محطات الاتصالات الراديوية العامة أثناء فترة (١٢) شهراً التي تبدأ بعد (٥) أشهر من تاريخ تقديم الخطة، يُذكر فيه المعلومات التالية المتعلقة بكل محطة اتصالات راديوية عامة:

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

١) ثلاثة مواقع مقترحة كحد أقصى لمحطة الاتصالات الراديوية العامة.

٢) شكل تصميم محطة الاتصالات الراديوية العامة لكل موقع.

٣) ارتفاع محطة الاتصالات الراديوية العامة حسب كل موقع.

٤) حالة المشاركة المقترحة لمحطة الاتصالات الراديوية حسب كل موقع.

٥) إقرار لتأكيد أن محطة الاتصالات الراديوية العامة تتوافق مع المعايير والشروط المنصوص عليها في اللائحة.

٣- خطة محدثة لعمليات تطوير محطات الاتصالات الراديوية العامة في غضون العامين المقبلين، تتضمن أنواع الأبراج والمناطق العامة التي ستتم فيها، ويجب أن تحدد الخطة على الأقل أسماء البلديات والمجمعات السكنية المتوقع إقامتها بها.

ج- يقدم المُشغلون المعلومات الموضحة في الفقرة (ب) من (ثانياً) من هذا الملحق على النحو الذي تبينه الهيئة في الإخطار.

ثالثاً

مراجعة المرفقات التي يقدمها المُشغلون

أ- على الهيئة مراجعة المرفقات المقدمة من كل مُشغل في غضون (٥) أيام عمل من تاريخ استلام مرفقات الخطة السنوية من المشغلين.

ب- إذا قررت الهيئة أن المعلومات المقدمة في مرفقات الخطة السنوية لتطوير محطات الاتصالات الراديوية العامة غير مكتملة، أو أن هناك حاجة إلى مزيد من التوضيح، يجب عليها إخطار المُشغل نحو تقديم معلومات تكميلية في غضون (٥) أيام عمل، قد تتعلق بأي من:

١- عمليات الإقامة التي تمت خلال (١٢) شهراً السابقة.

٢- محطات الاتصالات الراديوية العامة المحددة التي يعتزم المُشغل إقامتها أثناء فترة خطة التطوير السنوية التالية.

٣- الخطة المتوقعة لتطوير محطات الاتصالات الراديوية العامة في غضون السنتين المقبلتين.

ج- في حالة عدم استجابة المُشغل خلال المهلة المبينة في الفقرة (ب) من (ثالثاً) من هذا الملحق، أو إذا قررت الهيئة أن المعلومات الإضافية غير مكتملة أو لا تفي بالتوضيح المطلوب، فللهيئة القيام بما يلي:

١- إذا تعلقت المعلومات التكميلية بشرط ورد في البندين (١) أو (٣) من الفقرة (ب) من (ثالثاً) من هذا الملحق، تواصل الهيئة عملية تخطيط المواقع السنوية، وتمهل المُشغل (٥) أيام عمل إضافية لتقديم المعلومات الإضافية، ويُعد التقاعس عن استيفاء المعلومات التكميلية وتقديمها مخالفة لأحكام اللائحة ويترتب عليه اتخاذ الهيئة لإجراءات جزائية.

٢- إذا تعلقت المعلومات التكميلية بشرط ورد ضمن البند (٢) من الفقرة (ب) من (ثالثاً)، تستبعد الهيئة هذه المحطات من عملية تخطيط المواقع السنوية ومن إعداد مشروع خطة التطوير السنوية للمواقع.

د- إذا قررت الهيئة أن المعلومات الواردة في مرفقات الخطة السنوية لتطوير محطات الاتصالات الراديوية العامة التي قدمها المُشغل كاملة، فإنها تمضي قدماً نحو إعداد مشروع خطة التطوير السنوية كما هو منصوص عليه في (رابعاً) من هذا الملحق.

رابعاً

مسودة خطة التطوير السنوية

أ- بناءً على المعلومات التي تم الحصول عليها من المُشغلين بموجب (ثانياً) و(ثالثاً) من هذا الملحق، فعلى الهيئة القيام بما يلي:

١- وضع مشروع الخطة السنوية لتطوير محطات الاتصالات الراديوية العامة.

٢- إنشاء ملف جديد بنظام إدارة معلومات المحطات يتضمن عمليات تطوير محطات الاتصالات الراديوية العامة المقترحة التي ينفذها المُشغل أثناء مدة خطة التطوير السنوية القادمة.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

ب- تقوم الهيئة بمراجعة الخطة السنوية لتطوير محطات الاتصالات الراديوية العامة التي اقترحها كل مُشغل من أجل وضع مشروع إجراءات الخطة السنوية لتطوير محطات الاتصالات الراديوية العامة، للتأكد من:

١- التزام محطات الاتصالات الراديوية العامة المقترحة بأحكام اللائحة.

٢- زيادة فرص الدمج عن طريق المشاركة في محطات الاتصالات الراديوية العامة المقترحة أو القائمة.

٣- بيان ما إذا كانت الهيئة تحتاج معلومات إضافية لوضع مشروع خطة التطوير السنوية.

ج- تقدم الهيئة إلى المُشغلين مسودة خطة التطوير السنوية للمحطات في موعد لا يتجاوز (٤) أشهر قبل بداية الفترة التي تغطيها الخطة.

خامساً

التشاور مع المُشغلين

أ- تعقد الهيئة والمشغلين اجتماعات من أجل مراجعة مشروع الخطة السنوية لتطوير محطات الاتصالات الراديوية العامة عند الضرورة سعياً وراء تحقيق إجماع الآراء بين الأطراف.

ب- عندما تُجرى جميع التعديلات، تعد الهيئة مشروع خطة التطوير السنوية المنقحة للمحطات في موعد لا يقل عن (٣) أشهر قبل بداية الفترة التي تغطيها خطة التطوير السنوية.

سادساً

الإخطار باجتماع التخطيط المشترك

تصدر الهيئة، في موعد لا يتجاوز (٤) أشهر قبل بداية الفترة التي تغطيها خطة التطوير السنوية لتطوير محطات الاتصالات الراديوية العامة، إخطاراً للمُشغلين والجهات ذات الصلة لتحديد التاريخ والمكان المتوقع لاجتماع أو أكثر من اجتماعات التخطيط المشتركة التي تُعقد بين بالهيئة والمشغلين والجهات ذات الصلة.

سابعاً

المراجعة التي تجريها الجهات ذات الصلة

أ- ترسل الهيئة، في موعد لا يتجاوز (٣) أشهر قبل بداية الفترة التي تغطيها خطة التطوير السنوية للمحطات، مشروع خطة التطوير السنوية إلى الجهات ذات الصلة، والتي يكون لها - خلال شهر من تاريخ تسلم المشروع - مراجعته وتقديم التعليقات بشأنه إلى الهيئة.

ب- تتولى الهيئة مراجعة أية تعليقات تتلقاها من الجهات ذات الصلة وإجراء أية تعديلات تراها ضرورية بمشروع خطة التطوير السنوية.

ج- ترسل الهيئة قبل بداية الفترة التي تغطيها خطة التطوير السنوية، بمدة لا تقل عن (٤٥) يوماً مشروع خطة التطوير النهائية السنوية إلى الجهات ذات الصلة والمُشغلين.

ثامناً

خطة التطوير السنوية

أ- تعقد الهيئة قبل بداية الفترة التي تغطيها خطة التطوير السنوية، بشهر واحد على الأقل اجتماعاً مفصلاً أو أكثر من اجتماعات التخطيط المشتركة مع المشغلين والجهات ذات الصلة لوضع اللمسات الأخيرة على مشروع خطة التطوير السنوية النهائية.

ب- تعالج الهيئة أية مشكلات تُثار أثناء اجتماعات التخطيط المشتركة وتجري أية تعديلات تراها ضرورية على مشروع خطة التطوير السنوية النهائية.

ج- تُصدر الهيئة خطة التطوير السنوية قبل تاريخ الشروع في تنفيذها بأسبوع واحد على الأقل.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

الملحق رقم (٢)
إجراءات تقديم الطلبات لإقامة أو تطوير محطات الاتصالات الراديوية العامة

أولاً

النطاق والأهداف

أ- يحدد هذا الملحق إجراءات تقديم الطلبات لإقامة أو تطوير محطات الاتصالات الراديوية العامة التي تشرف عليها الهيئة، وذلك بالتنسيق مع الجهات ذات الصلة، للحصول على الموافقات اللازمة للمُشغلين لإقامة محطات الاتصالات الراديوية العامة الجديدة أو إجراء تطوير في المحطات القائمة داخل المملكة.

ب- في تطبيق أحكام هذا الملحق لا تعتبر الصيانة الدورية لمحطة الاتصالات الراديوية العامة تطويراً.

ج- يكون لإجراءات تقديم الطلبات لإقامة أو تطوير محطات الاتصالات الراديوية الأهداف المحددة الآتية:

١- إنشاء حلقة وصل واحدة فعالة لإجراءات التقدم بطلب لاستخراج التصاريح لإقامة محطات الاتصالات الراديوية العامة الجديدة.

٢- ضمان قيام الجهات ذات الصلة بعملية مراجعة فعالة ومنظمة للطلبات المقدمة إليها.

٣- توفير عملية شفافة لمعرفة آراء السكان المقيمين حول المواقع التي من المفترض إقامة محطات الاتصالات الراديوية العامة فيها.

٤- تسهيل وتبسيط التعاملات التي تتم بين المُشغلين والجهات ذات الصلة.

د- يوضح الرسم البياني في الشكل (٢-١) من هذا الملحق ملخصاً لإجراءات التقدم بطلب للحصول على التصاريح اللازمة لإقامة محطة الاتصالات الراديوية العامة.

ثانياً

تقديم المُشغلين للطلبات عن طريق نظام إدارة معلومات المحطات

أ- يتقدم المُشغلون بجميع الطلبات لإقامة محطة اتصالات راديوية عامة جديدة أو تطوير محطة قائمة عبر نظام إدارة معلومات المحطات (RIMS)، حسب توجيهات الهيئة.

ب- لن تقبل الهيئة أكثر من (٤) طلبات في كل يوم عمل من أي مُشغل، أما الطلبات الإضافية التي تتجاوز هذا الحد فسوف يتم إرجائها كما لو قُدمت في أيام العمل اللاحقة ويتم التعامل معها على أساس إعطاء الأولوية لترتيبها في الوارد والصادر، وتخصص الهيئة رقماً مرجعياً لكل طلب في اليوم الذي تمت فيه الموافقة على تقديمه.

ج- تصدر الهيئة إخطار للمُشغل تُحدد فيه قيمة الرسوم المستحقة وطريقة سدادها للهيئة.

ثالثاً

استيفاء الطلب

أ- تراجع الهيئة كافة الطلبات كل على حدة للتأكد من أنها مستوفاة للشروط وذلك في غضون (٥) أيام عمل من تقديم المشغل ما يفيد سداد الرسوم المقررة.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

ب- إذا قررت الهيئة أن الطلب المقدم غير مستوفٍ للشروط، أو أن هناك حاجة إلى مزيد من التوضيح، فإنها توجه المُشغل إلى تقديم معلومات تكميلية في غضون (٥) أيام عمل.

ج- يكون لدى الهيئة (٥) أيام عمل بعد تقديم المُشغل للمعلومات الإضافية لتحديد ما إذا كان الطلب المقدم الذي تمت مراجعته مستوفٍ للشروط أم لا، وإذا قررت الهيئة أن الطلب الذي تمت مراجعته غير مكتمل أو يحتاج إلى مزيد من التوضيح، فإنها توجه المشغل إلى تقديم معلومات إضافية أو مزيد من التوضيح في غضون (٥) أيام عمل أخرى وتُنفذ تلك العملية عدة مرات حسب الضرورة، وذلك حتى تقبل الهيئة الطلب وتعده تاماً كاملاً.

د- بمجرد أن تقرر الهيئة أن الطلب مستوفٍ للشروط فإنها تقوم بما يلي:

١- في الحالات التي تتطلب سرعة مراجعة الطلب، تتبع إجراءات تقديم طلبات التصريح ذات المسار السريع المشار إليها في الملحق رقم (٣).

٢- في الحالات التي لا تتطلب سرعة المراجعة:

١) تقدم الطلبات المستوفاة للشروط إلى الجهات ذات الصلة لمراجعتها، وإتباع الإجراءات المبينة في (رابعاً) و(خامساً) من هذا الملحق.

٢) الشروع في عملية استطلاع رأي العامة وفقاً للملحق رقم (٤).

رابعاً

مراجعة الطلب من الهيئة والجهات ذات الصلة

أ- يكون للجهات ذات الصلة خلال (٣٠) يوماً تبدأ من اليوم الذي تقدم الهيئة إليها الطلب المنصوص عليه في البند الفرعي (١) من البند (٢) من الفقرة (د) من (ثالثاً) من هذا الملحق، مراجعته وإصدار قرار بشأن منح الترخيص و/أو شهادة عدم الممانعة.

ب- تتولى الهيئة التنسيق مع الجهات ذات الصلة أثناء عملية المراجعة.

ج- في حالة عدم إصدار البلديات قراراً بشأن الموافقة اللازمة على الطلب أو رفضه بعد انقضاء المدة المشار اليها في الفقرة (أ) من (رابعاً) من هذا الملحق تقوم الهيئة بما يلي:

١- تخطر المُشغل في غضون (٥) أيام بأن البلدية لم تبت في طلبه.

٢- إخطار المُشغل إلى الهيئة بأية إجراءات يكون قد اتخذها وفقاً لأحكام المادة (٧) من قانون تنظيم المباني، وإرفاق نسخة منها إلى الهيئة عبر نظام إدارة معلومات المحطات (RIMS).

د- أي قرار تتخذه إحدى الجهات ذات الصلة برفض أحد الطلبات لابد وأن يذكر فيه أسباب الرفض والتدابير التصحيحية المقترحة حتى يتمكن المُشغل من إزالة أسباب الرفض، ويجوز للمُشغل تقديم طلب جديد إلى الهيئة لتصحيح أسباب الرفض.

خامساً

النظر النهائي وموافقة الهيئة

أ- بمجرد إصدار الجهات ذات الصلة للتراخيص المطلوبة و/أو شهادات عدم الممانعة أو في الحالات التي يُثبت فيها المُشغل للهيئة أنه قد انتهي من عملية استخراج ترخيص البناء بصورة صحيحة طبقاً لما ورد في المادة (٧) من قانون تنظيم المباني، يكون أمام الهيئة (٥) أيام عمل للبت في الطلب.

ب- تقوم الهيئة بعد موافقتها على الطلب بما يلي:

١- إخطار المُشغل بالموافقة المبدئية على الطلب.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

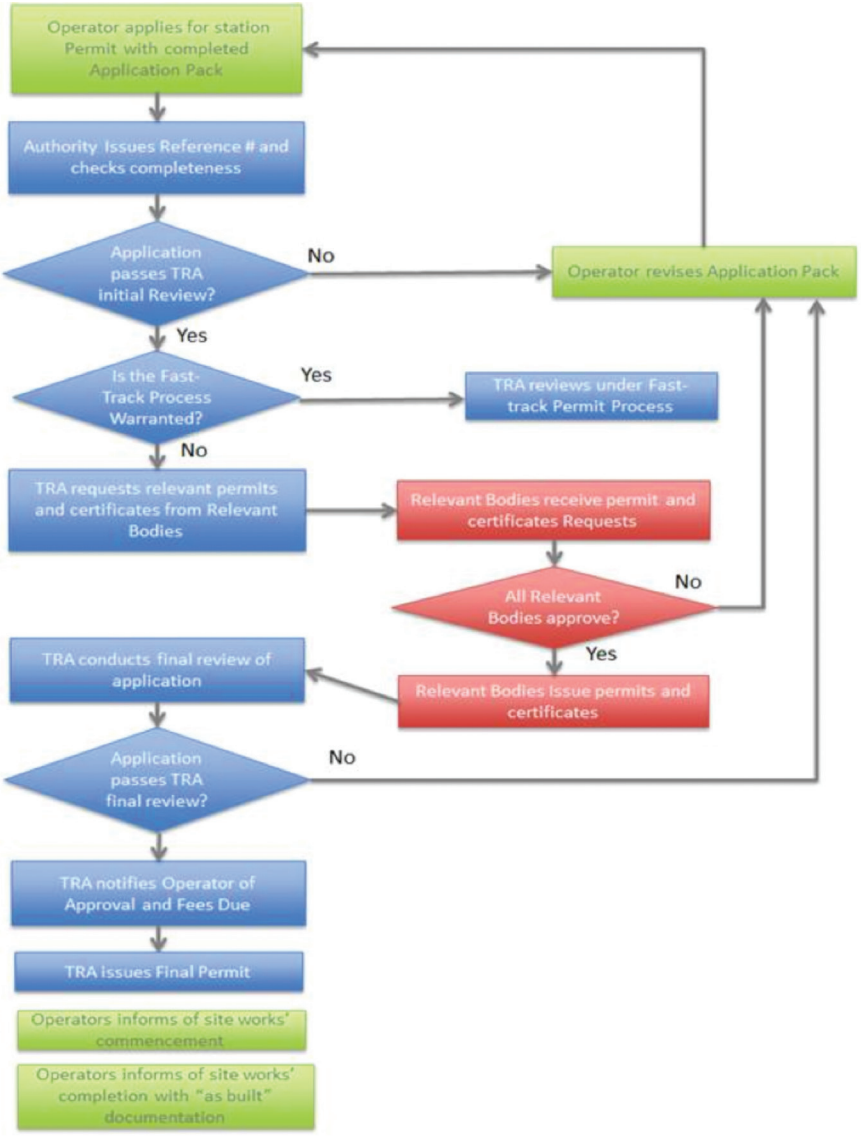
٢- تحديث وضع الطلب لكي تظهر الموافقة في نظام إدارة معلومات المحطات (RIMS).

ج- تصدر الهيئة للمشغل تصريحاً نهائياً من نسختين، إحداهما ورقية والأخرى إلكترونية عن طريق نظام إدارة المعلومات (RIMS).

د- بعد إصدار التصريح النهائي، يتعين على المُشغل إخطار الهيئة بتاريخ بدء الأعمال بمحطة الاتصالات الراديوية العامة على أن يكون ذلك في غضون (٥) أيام من بدء العمل.

هـ- بعد الانتهاء من تنفيذ الأعمال بمحطة الاتصالات الراديوية العامة يقدم المُشغل للهيئة الرسومات الهندسية للمحطة «كما تم بنائها» (الرسومات حسب التنفيذ) للتأكد من أن تنفيذ الأعمال في الموقع قد تم وفق رسومات التصميم التفصيلي، وتقديم الرسومات المعدلة - إن وجدت - التي تثبت التزام أعمال الموقع باللائحة.

الشكل ٢-١: رسم بياني لعملية تقديم طلب الحصول على التراخيص



اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

الملحق رقم (٣)

اجراءات تقديم الطلبات ذات المسار السريع

أولاً

النطاق والأهداف

أ- يحدد هذا الملحق إجراءات تقديم الطلبات ذات المسار السريع التي تجريها الهيئة بالتنسيق مع الجهات ذات الصلة لإصدار التراخيص والشهادات المطلوبة من أجل:

١- تطوير المحطات القائمة المبينة في الفقرة (ب) من (أولاً) من هذا الملحق.

٢- الموافقة على إقامة محطات الاتصالات الراديوية العامة المؤقتة.

٣- الموافقة على إقامة محطات صغيرة الحجم.

ب- يتم تطوير المحطات القائمة عن طريق الطلبات ذات المسار السريع في الحالات الآتية:

١- اقتراح المُشغل إجراء أي تعديل إنشائي على المحطة القائمة.

٢- اقتراح المُشغل إجراء تعديلات على المحطة القائمة قد تؤثر على صحة وسلامة العامة أو على المنظر العام المحيط بالمحطة.

ج- لا يجوز اعتبار الصيانة الدورية لمحطة الاتصالات الراديوية العامة تطويراً.

د- المشغل الذي يقوم بتركيب واحد أو أكثر من الهوائيات أو المعدات الإضافية في محطة اتصالات راديوية عامة مقامة، سواء لتقديم خدماته أو لمشاركة تلك المحطة مع مشغل آخر، لا يلتزم بتقديم طلب تصريح نهائي في حال عدم انطباق إحدى حالات أحكام الفقرة (ب) من (أولاً) من هذا الملحق، إلا أنه يتوجب على المشغل أن يخطر الهيئة عبر نظام إدارة معلومات المحطات (RIMS) بأن تلك المعدات تم تركيبها وتقديم الشهادات ذات الصلة من مكتب هندسي معتمد من مجلس تنظيم مزاولة المهن الهندسية، وعليه تصدر الهيئة إخطار للمُشغل تحدد فيه قيمة الرسوم المقررة وطريقة سدادها للهيئة.

هـ- تهدف إجراءات تقديم الطلبات ذات المسار السريع إلى تحقيق الآتي:

١- تبسيط وتسريع إجراءات تقديم الطلبات للحصول على تصريح في الحالات المذكورة على وجه التحديد في هذا الملحق.

٢- تطبيق حلقة وصل واحدة لإجراءات تقديم الطلبات ذات المسار السريع.

٣- ضمان توفير الخدمة للمستهلكين في أثناء حالات الطوارئ، وأن محطات الاتصالات الراديوية العامة المستخدمة من أجل ذلك الغرض قد تمت الموافقة عليها حسب المعايير التنظيمية.

٤- تحفيز المُشغلين على إقامة محطات صغيرة الحجم للحد من تأثير محطات الاتصالات الراديوية العامة على البيئة المحيطة والمنظر العام والسكان كلما أمكن ذلك تقنياً.

ثانياً

إجراءات تقديم الطلبات ذات المسار السريع

أ- في الحالات التي يُسمح فيها باللجوء إلى الإجراءات السريعة وفقاً للبند (١) من الفقرة (د) من (ثالثاً) من الملحق رقم (٢)، تقوم الهيئة بعد تقديم المشغل ما يثبت سداده للرسوم المقررة للتصريح النهائي بإرسال الطلبات ذات المسار السريع إلى الجهات ذات الصلة عن طريق إجراءات نظام إدارة معلومات المحطات (RIMS) أو أية طريقة أخرى تراها مناسبة.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

ب- تفحص الجهات ذات الصلة الطلب وتصدر قراراها في غضون (٥) أيام عمل، إذا لم تصدر إحدى الجهات ذات الصلة قراراً في غضون تلك الفترة يعد ذلك بمثابة موافقة على الطلب.

ج- بعد استلام الموافقة من الجهات ذات الصلة، أو إذا لم تتخذ الجهات ذات الصلة أي قرار، تقوم الهيئة بما يلي:

١- إخطار المُشغل بالموافقة على الطلب.

٢- تحديث وضع الطلب لتظهر الموافقة في نظام إدارة معلومات المحطات (RIMS).

د- تصدر الهيئة في غضون (٤) أيام عمل من تاريخ تسلم التراخيص و/أو الشهادات من الجهات ذات الصلة تصريحاً نهائياً للمشغل من نسختين، إحداهما ورقية والأخرى إلكترونية عن طريق نظام إدارة معلومات المحطات.

هـ- بعد استلام المُشغل التصريح النهائي، يمكن له المضي قدماً في:

١- تطوير المحطات القائمة.

٢- إقامة محطة اتصالات راديوية عامة مؤقتة.

٣- إقامة محطة صغيرة الحجم.

ثالثاً

إقامة محطات الاتصالات الراديوية العامة المؤقتة

في حالات الطوارئ

أ- في حالات الطوارئ التي تتوقف فيها الخدمة المتوفرة بشكل غير متوقع، بحيث لا يمكن استردادها على المدى القريب إلا عن طريق إقامة محطة اتصالات راديوية عامة مؤقتة، يقوم المُشغل بما يلي:

١- اتخاذ، وبشكل عاجل، جميع الإجراءات اللازمة لإقامة محطة اتصالات راديوية عامة مؤقتة والشروع في تشغيل تلك المحطة لضمان سهولة وصول الخدمة للمستهلكين.

٢- تقديم طلب للموافقة على تركيب محطة اتصالات راديوية عامة مؤقتة، في غضون (٤) أيام عمل من بداية العمل على إقامة محطة الاتصالات الراديوية العامة المؤقتة.

٣- التأكد أن محطة الاتصالات الراديوية العامة المؤقتة التي تم إقامتها لا تؤثر على صحة وسلامة العامة أو على الملاحة الجوية.

٤- إذا قررت الهيئة بعد مراجعة الطلب أن هناك حالة طوارئ تبرر إقامة محطة اتصالات راديوية عامة مؤقتة، تقوم باتباع إجراءات تقديم الطلبات عن طريق الطلبات ذات المسار السريع لمنح تصريح نهائي على النحو المنصوص عليه في (ثانياً) من هذا الملحق.

ب- إذا قررت الهيئة بعد مراجعة الطلب أنه لا توجد حالة طوارئ تبرر إقامة محطة اتصالات راديوية عامة مؤقتة، عليها:

١- أن تأمر المُشغل بوقف عمليات التشغيل وتفكيك محطة الاتصالات الراديوية العامة المؤقتة قيد النظر في غضون (٣) أيام عمل.

٢- يجوز للهيئة، حسب تقديرها، تطبيق إجراءات جزائية لعدم الالتزام بموجب الفصل الثامن من اللائحة.

ج- يجوز إقامة محطات الاتصالات الراديوية العامة المؤقتة في غير الحالات الطارئة إذا كان قد تم الحصول على التصريح النهائي والتراخيص و/أو الشهادات ذات الصلة مسبقاً قبل إقامتها.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

الملحق رقم (٤)
إجراءات استطلاع رأي العامة

أولاً

النطاق والأهداف

أ- يحدد هذا الملحق إجراءات استطلاع رأي العامة التي يجب أن تتم لاستشارة السكان المعنيين قبل إقامة محطات الاتصالات الراديوية العامة.

ب- لا تطبق إجراءات استطلاع رأي العامة في حالة محطات الاتصالات الراديوية العامة التي تخضع لعملية تقديم الطلبات ذات المسار السريع الواردة في الملحق رقم (٣) بهدف إصدار التصريح النهائي.

ج- تكفل إجراءات استطلاع رأي العامة لسكان المناطق التي تقام بها محطات الاتصالات الراديوية العامة الخاضعة لأحكام هذا الملحق ما يلي:

١- أن يتم إخطارهم مسبقاً بإقامة محطات الاتصالات الراديوية العامة المقترحة.

٢- منحهم المعلومات المناسبة عن المكان المحدد للمحطات المقترحة، ونوع تصميمها، وارتفاعها، وخصائصها التقنية العامة.

٣- منحهم الفرصة لإبداء تعليقات وجيهة فيما يتعلق بإقامة محطات الاتصالات الراديوية العامة المقترحة.

ثانياً

بدء إجراءات استطلاع رأي العامة

أ- عندما تقرر الهيئة أنه قد تم استيفاء طلب إقامة محطة الاتصالات الراديوية العامة الجديدة وفقاً للفقرة (د) من (ثالثاً) من الملحق رقم (٢)، وأن الطلب غير خاضع لعملية تقديم الطلبات ذات المسار السريع للحصول على التصريح، تشرع الهيئة في إطلاق إجراءات استطلاع رأي العامة وذلك بإصدار أوامرها للمُشغل بما يلي:

١- وضع تنبيه في الموقع المفترض إقامة محطة الاتصالات الراديوية العامة عليه، على أن يتم تثبيته على الجدار الخارجي، ويكون مقاسه مناسباً مع استخدام حجم خط يبلغ ارتفاعه على الأقل (١٨ مم)، ويمكن رؤيته من الطريق المجاور أو الأماكن العامة.

٢- تزويد الهيئة بنسخة إلكترونية من التنبيه المشار إليه في البند (١) من الفقرة (أ) من (ثانياً) من هذا الملحق في غضون (٥) أيام من تسلمه للأمر، لتقوم بنشره على موقعها الإلكتروني.

ب- يجب أن يتضمن التنبيه المعلومات الآتية:

١- نوع التصميم.

٢- ارتفاع المحطة.

٣- رسم مبسط للمحطة.

٤- مصادر الطاقة التي سيتم استخدامها.

٥- الغرف أو المباني التي سيتم تشييدها، إن وجدت.

٦- الموعد النهائي لتقديم التعليقات أو الاعتراضات الوجيهة إلى الهيئة، ويكون ذلك في غضون أسبوعين من اليوم الذي وضع فيه التنبيه.

٧- طريقة تقديم التعليقات أو الاعتراضات الوجيهة إلى الهيئة، والتي يجوز تقديمها مكتوبة عبر موقع الهيئة أو عن طريق البريد الإلكتروني أو عبر الهاتف ويجب أن يُذكر في التنبيه العناوين الإلكترونية وأرقام الهواتف المخصصة لهذا الغرض.

٨- الرقم المرجعي الصادر عن الهيئة للطلب المقدم لإقامة محطة الاتصالات الراديوية العامة المشار إليها.

٩- أية معلومات أخرى، يمكن أن توجه الهيئة إلى ضرورة ذكرها وفقاً للأوامر الصادرة منها في هذا الشأن.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

ج- يجب على المُشغل أن يقدم إلى الهيئة ما يثبت قيامة بوضع التنبيه للسكان بشكل صحيح وفقاً للفقرتين (أ) و(ب) من (ثانياً) من هذا الملحق.

د- إذا قررت الهيئة أنه لم يتم القيام بالتنبيه بشكل صحيح، يجب عليها إخطار المُشغل بالإجراءات التصحيحية المطلوبة وإعطائه مهلة (٥) أيام لتنفيذها، فإذا أخفق المُشغل في تنفيذ تلك الإجراءات التصحيحية، أو لم ينفذها بصورة مقنعة للهيئة، يُعد الطلب باطلاً وتُنهى عملية استطلاع الرأي.

هـ- إذا قررت الهيئة أن التنبيه قد تم بشكل صحيح وفقاً للفقرتين (أ) و(ب) من (ثانياً) من هذا الملحق، فإنها تواصل إجراءات استطلاع رأي العامة وفقاً لـ (ثالثاً) من هذا الملحق.

ثالثاً

إجراءات تقييم التعليقات والاعتراضات الوجيهة

أ- تقوم الهيئة بمراجعة التعليقات والاعتراضات الواردة من العامة قبل الموعد المحدد المنصوص عليه في البند (٦) من الفقرة (ب) من (ثانياً) من هذا الملحق، في غضون أسبوعين من استلامها تلك التعليقات أو الاعتراضات لتحديد ما إذا كانت وجيهة.

ب- لا يعد التعليق أو الاعتراض وجيهاً في الحالات الآتية:

١- إذا تعلق بالنواحي الجمالية أو البصرية، وكانت محطة الاتصالات الراديوية العامة المقترحة تتماشى مع خريطة تصنيف المناطق وخيارات التصميمات المسموحة لمنطقة بعينها حيث يتم إنشاءها كما ورد في الملحق رقم (٨).

٢- إذا تعلق بمخاوف ترتبط بالإشعاع غير المؤين بينما كانت محطة الاتصالات الراديوية العامة متوافقة مع المعايير المنصوص عليها في القرار (٤) لسنة ٢٠٠٩.

٣- إذا كان يدل على عدم الاحترام، أو كان غامضاً أو ناقصاً أو مخالفاً للقانون.

٤- إذا تعلق بمخاوف أخرى تقرر الهيئة من وقت لآخر إنها لا تصلح أن تكون سبباً لإبداء تعليق أو اعتراض.

ج- تتعامل الهيئة مع التعليقات أو الاعتراضات التي لا تعتبرها وجيهة، وتعطي إجابات محددة للشخص أو الأشخاص الذين قدموا التعليق أو الاعتراض، ولا تحيل الهيئة هذه التعليقات أو الاعتراضات إلى المُشغل لأخذها بعين الاعتبار.

رابعاً

إجراءات التعامل مع التعليقات أو الاعتراضات الوجيهة

أ- بالنسبة للتعليقات أو الاعتراضات الوجيهة التي من الضروري أن يتعامل معها المُشغل، تقوم الهيئة بالتنسيق معه ومع البلديات لإيجاد حلول لتلك المخاوف التي أُثيرت.

١- إذا قررت الهيئة أنه في إطار التعامل مع التعليق أو الاعتراض، أنه يمكن إيجاد حل بحيث لا يغير طبيعة الطلب الأول بصورة جوهرية، فإنها تخطر المُشغل بالإجراءات التصحيحية المطلوبة، ويتم تعليق عملية تقديم طلب الحصول على الترخيص لحين التأكد من أن المُشغل قد نفذ تلك الإجراءات تنفيذاً كاملاً.

٢- إذا قررت الهيئة أنه في إطار التعامل مع التعليق أو الاعتراض، أنه لا يمكن إيجاد حل بحيث لا يغير من طبيعة الطلب الأول بصورة جوهرية، يعتبر ذلك الطلب باطلاً ويجب على المُشغل تقديم طلب جديد يطبق الإجراءات التصحيحية التي حددتها الهيئة.

ب- تتعامل الهيئة مع التعليقات أو الاعتراضات الوجيهة في غضون (٤) أسابيع من تاريخ تقديم التعليق أو الاعتراض الوجيه، ويتم ضمن هذا الإطار الزمني إرسال إخطار محدد إلى الشخص أو الأشخاص الذين قدموا التعليق أو الاعتراض الوجيه، بشأن تقييم ذلك التعليق أو الاعتراض والإجراءات التصحيحية التي ينفذها المُشغل.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

الملحق رقم (٥)
إجراءات المشاركة في الموقع

أولاً

النطاق والأهداف

أ- يحدد هذا الملحق إجراءات المشاركة في مواقع محطات الاتصالات الراديوية العامة سواء الجديدة أو القائمة والتي تتولاها الهيئة بالتنسيق مع المُشغلين والجهات ذات الصلة.

ب- بالإضافة إلى ما تمت الإشارة إليه باللائحة تحقق إجراءات المشاركة في الموقع الأهداف الآتية:

١- توفير حلقة وصل واحدة فعالة لعملية المشاركة في الموقع.

٢- تحقيق أقصى استفادة من استخدام محطات الاتصالات الراديوية العامة الجديدة والقائمة بتعزيز المشاركة، حينما تكون المشاركة هي الحل الأمثل وفقاً لأحكام المواد (١٧) و(١٨) و(١٩) من اللائحة التنظيمية بشأن محطات الاتصالات الراديوية العامة، والجدولين (١) و(٢) المرفقين به.

ثانياً

التقييم ربع السنوي للمشاركة في الموقع

أ- يقدم المُشغلون في أول يوم عمل من الفترة الربع سنوية من السنة، بياناً إلى الهيئة والمُشغلين الآخرين يوضحون فيه تفاصيل فرص المشاركة في محطات الاتصالات الراديوية العامة الخاصة بهم وتعد فرص المشاركة تلك عرضاً منهم بمشاركة المحطات الجديدة والقائمة مع كل مُشغل آخر حتى نهاية الفترة الربع سنوية المعنية.

ب- يقدم المشغلون فرص مشاركتهم المتاحة عن طريق نظام إدارة معلومات المحطات (RIMS).

ج- على الهيئة تقييم البيانات المقدمة في موعد أقصاه (٦) أيام عمل بعد يوم العمل الأول من الفترة الربع سنوية لتحديد:

١- ما إذا كان البيان المقدم الذي قام به كل مُشغل يتناسب مع إجراءات الخطة التطوير السنوية لتطوير محطات الاتصالات الراديوية العامة التي وضعت بموجب الملحق رقم (١).

٢- ما إذا كان المشغلون قد قاموا بالمراجعة وأبدوا اهتماماً بمشاركة محطة الاتصالات الراديوية العامة الجديدة والقائمة، حيثما يكون ذلك مناسباً.

د- إذا لم يتم تقديم البيان أو لم يكن متماشياً مع ما جاء بنص هذه المادة، تقوم الهيئة بما يلي:

١- إصدار أوامرها للمُشغل بالالتزام بما جاء بهذه المادة.

٢- السعي وفق تقديرها، إلى تطبيق الإجراءات الجزائية لعدم الالتزام بموجب الفصل الثامن من اللائحة.

ثالثاً

مراقبة مفاوضات المشاركة في الموقع

وتقديم الطلبات ذات الصلة

أ- على الهيئة مراقبة عملية المشاركة بين المُشغلين لمحطات الاتصالات الراديوية العامة الجديدة أو القائمة وفقاً للجدولين رقمي (١) و(٢)

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

المرفقين باللائحة التنظيمية بشأن محطات الاتصالات الراديوية العامة.

ب- عند التوصل إلى اتفاق بشأن الاستعداد للمشاركة في محطة اتصالات راديوية عامة مع المُشغل الطالب، يجب على المُشغل المالك أو المبادر الاستفادة من عملية تقديم الطلبات ذات المسار السريع الواردة في الملحق رقم (٣) للحصول على التراخيص و/أو الشهادات اللازمة.

ج- عند نجاح المفاوضات بشأن التوصل إلى اتفاق مشاركة في محطة اتصالات راديوية عامة جديدة طبقاً للجدول رقم (٢) المرفق باللائحة التنظيمية بشأن محطات الاتصالات الراديوية العامة، يباشر المُشغل المالك أو المبادر إجراءات تقديم الطلبات حسب الملحق رقم (٢) للحصول على التراخيص و/أو الشهادات ذات الصلة.

د- على المشغلين الالتزام بمراجعة طلبات المشاركة في محطات الاتصالات الراديوية العامة القائمة والجديدة والرد عليها خلال فترة زمنية لا تتعدي (٥) أيام عمل من استلام طلبات المشاركة.

الملحق رقم (٦)

المراجعة السنوية لمدى الالتزام

أولاً

النطاق والأهداف

أ- يحدد هذا الملحق إجراءات المراجعة السنوية لمدى التزام محطات الاتصالات الراديوية العامة، التي يجب أن تجريها الهيئة بالتنسيق مع المُشغلين.

ب- تكفل عملية المراجعة السنوية التزام محطات الاتصالات الراديوية بالأحكام المنصوص عليها في قانون الاتصالات وهذه اللائحة، واللائحة التنظيمية بشأن محطات الاتصالات الراديوية العامة، وجميع القرارات الأخرى ذات الصلة الصادرة عن الهيئة والجهات المعنية.

ج- يوضح الرسم البياني في الشكل (٦-١) من هذا الملحق عملية إجراءات المراجعة السنوية لمدى الالتزام.

ثانياً

وثائق الاعتماد الذاتي

أ- يقدم المُشغلون وثائق اعتماد ذاتية سنوية لكل محطة اتصالات راديوية عامة وفقاً لتوجيهات الهيئة وحسب الإطار الزمني الآتي:

١- تُقدم وثائق الاعتماد الذاتي الأولى لكل محطة اتصالات راديوية عامة خلال فترة تتراوح ما بين (١٢) شهراً و(٢٤) شهراً بعد الحصول على الترخيص النهائي لتلك المحطة.

٢- تُقدم وثائق الاعتماد الذاتي اللاحقة لكل محطة اتصالات راديوية عامة خلال فترة لا تتجاوز (١٢) شهراً من تاريخ تقديم وثائق الاعتماد الذاتي السابقة لتلك المحطة.

ب- تبين وثائق الاعتماد الذاتي مدى التزام محطات الاتصالات الراديوية العامة، بالأحكام المنصوص عليها في اللائحة التنظيمية بشأن محطات الاتصالات الراديوية العامة، وهذه اللائحة، وجميع القرارات الأخرى المتعلقة بذلك والتي تصدرها الهيئة والجهات ذات الصلة.

ج- تتضمن المعلومات اللازمة التي يذكرها المُشغلون ضمن وثائق الاعتماد الذاتي، بحد أدنى ما يلي:

١- موقع المشروع.
٢- إقرار بالالتزام بمستويات انبعاثات الموجات الكهرومغناطيسية للهيئة الدولية.
٣- إقرار بالالتزام بمتطلبات البلديات لاستخراج ترخيص بناء أو ترخيص إشغال طريق في حال تطلبت شروط التقديم.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

٤- إقرار بالالتزام بشروط شهادة عدم الممانعة الصادرة من شؤون الطيران المدني، في حال تطلبت شروط التقديم.
٥- إقرار بالالتزام باشتراطات شهادة عدم الممانعة الصادرة من المجلس الأعلى للبيئة، في حال تطلبت شروط التقديم.
٦- إقرار بالالتزام باشتراطات شهادة عدم الممانعة الصادرة من قوة دفاع البحرين، في حال تطلبت شروط التقديم.
٧- إقرار بالالتزام باشتراطات شهادة عدم الممانعة الصادرة من الإدارة العامة للدفاع المدني، في حال تطلبت شروط التقديم.
٨- إقرار بالالتزام باشتراطات شهادة عدم الممانعة الصادرة من إدارة الاتصالات بوزارة الداخلية، في حال تطلبت شروط التقديم.
٩- نسخة صحيحة من شهادة اختبار الكهرباء والتأريض.
١٠- إقرار بالالتزام بأحكام اللائحة.
١١- الصور الحالية لنوع المحطة الواردة في التصريح النهائي.
د- تحدد الهيئة رقماً مرجعياً لكل وثيقة اعتماد ذاتي يقدمها المُشغل.

ثالثاً

محطات الاتصالات الراديوية العامة المتاحة للتدقيق

تقوم الهيئة في غضون (٥) أيام عمل من تاريخ قبول تقديم وثائق الاعتماد الذاتي، بمراجعة كل وثيقة من وثائق الاعتماد الذاتي لتحديد مدى استيفائها للمتطلبات لتقرير الآتي:

١- إذا قررت الهيئة أن وثيقة الاعتماد الذاتي مستوفاة للمتطلبات، يتم إضافة محطة الاتصالات الراديوية العامة المرتبطة بتلك الوثيقة إلى قاعدة بيانات نظام إدارة معلومات محطات الاتصالات (RIMS) لمراجعة مدى الالتزام في غضون (١٢) شهراً التالية.
٢- إذا قررت الهيئة أن وثيقة الاعتماد الذاتي غير مكتملة أو تحتاج إلى مزيد من التوضيح، فتقوم بما يلي:
١) توجيه المُشغل نحو تقديم وثيقة اعتماد ذاتي منقحة طبقاً لـ (ثانياً) من هذا الملحق.
٢) يجوز للهيئة، حسب تقديرها، تطبيق الجزاءات الإدارية المقررة بموجب الفصل الثامن من اللائحة.

رابعاً

الخطة الداخلية للمراجعة السنوية لمدى الالتزام

أ- تنتهي الهيئة قبل نهاية شهر أغسطس من كل عام من وضع خطة داخلية لمراجعة مدى التزام عينة من محطات الاتصالات الراديوية العامة التابعة لكل مُشغل، للأحكام المنصوص عليها في اللائحة التنظيمية بشأن محطات الاتصالات الراديوية العامة وهذه اللائحة وجميع القرارات الأخرى ذات الصلة الصادرة عن الهيئة والجهات ذات الصلة.
ب- تؤكد عملية التدقيق لمدى الالتزام كحد أدنى، استيفاء كل محطة من محطات الاتصالات الراديوية للمتطلبات الواردة في الفصل الخامس والفصل السادس من اللائحة.

خامساً

التدقيق في مدى الالتزام السنوي

أ- يجوز للهيئة أو لطرف ثالث نيابة عن الهيئة التدقيق في بعض محطات الاتصالات الراديوية العامة التابعة لكل مُشغل للتحقق من مدى التزام هذه المحطات وإصدار قرار بشأن نجاح المحطات أو إخفاقها في هذا التدقيق.

ب- تقوم الهيئة فيما يخص كل محطة من محطات الاتصالات الراديوية العامة التي تبين عدم التزامها من خلال التدقيق بما يلي:
١- توجيه المُشغل نحو الشروع في اتخاذ إجراءات تصحيحية خلال فترة زمنية محددة حتى يمكن لتلك المحطة الوفاء بالتزاماتها.
٢- يجوز للهيئة، حسب تقديرها، تطبيق الجزاءات الإدارية المقررة بموجب الفصل الثامن من اللائحة.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

ج- في حالة نجاح أقل من (٩٠٪) من محطات الاتصالات الراديوية العامة التابعة لأحد المُشغلين في اجتياز مراجعة مدى الالتزام التي خضعت لها، تقوم الهيئة بما يلي:

١- توسيع نطاق المراجعة لمدى الالتزام بحيث تشمل نسب إضافية من محطات الاتصالات الراديوية العامة التابعة للمُشغل، وتكرار تلك العملية حسبما تقتضي الضرورة حتى:

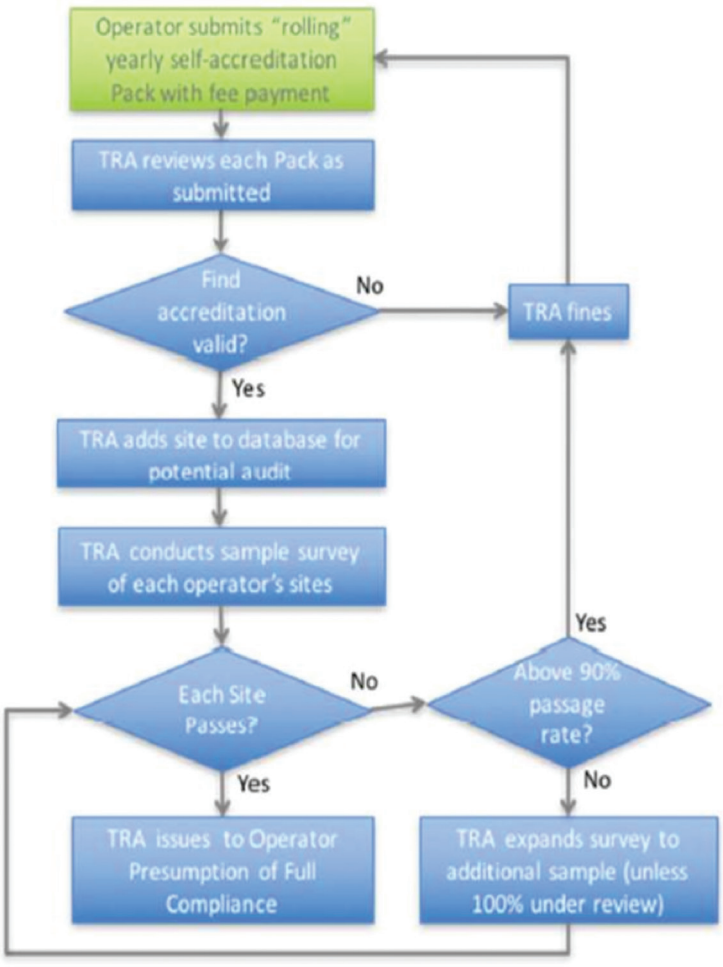
١) تنجح (٩٠٪) من محطات الاتصالات الراديوية التابعة للمشغل في اجتياز مراجعة مدى الالتزام.

٢) مراجعة (١٠٠٪) من محطات الاتصالات الراديوية العامة التابعة للمُشغل.

٢- يجب أن تحدد الهيئة الإطار الزمني لإجراء عمليات المراجعة الموسعة حسب الحاجة.

د- في حالة نجاح (٩٠٪) من محطات الاتصالات الراديوية العامة التابعة لأحد المُشغلين في اجتياز مراجعة مدى الالتزام التي خضعت لها، تقوم الهيئة بإصدار شهادة افتراض الالتزام الكامل للمُشغل.

(الشكل ٦-١): الرسم البياني لعملية المراجعة السنوية لمدى الالتزام.



اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

الملحق رقم (٧)
متطلبات منح التراخيص والشهادات
استناداً إلى الهيكل الحامل

يلخص الجدول التالي التراخيص و/أو الشهادات التي يتعين على كل جهة ذات صلة إصدارها للأنواع المختلفة من محطات الاتصالات الراديوية العامة التي يقوم المُشغلون بإقامتها استناداً إلى الهياكل الحاملة لها:

الرقم	نوع محطة الاتصالات الراديوية	الهيئة	البلديات	شؤون الطيران المدني	قوة دفاع البحرين	الإدارة العامة للدفاع المدني	المجلس الأعلى للبيئة	إدارة الاتصالات في وزارة الداخلية
١	برج وتدي (Guyed Mast)	تصريح نهائي	ترخيص بناء	شهادة عدم ممانعة	شهادة عدم ممانعة	شهادة عدم ممانعة	شهادة عدم ممانعة	شهادة عدم ممانعة
٢	برج شبكي (Lattice Mast)	تصريح نهائي	ترخيص بناء	شهادة عدم ممانعة	شهادة عدم ممانعة	شهادة عدم ممانعة	شهادة عدم ممانعة	شهادة عدم ممانعة
٣	برج أحادي (Monopole Mast)	تصريح نهائي	ترخيص بناء	شهادة عدم ممانعة	شهادة عدم ممانعة	شهادة عدم ممانعة	شهادة عدم ممانعة	شهادة عدم ممانعة
٤	برج فوق السطح (Rooftop Mast)	تصريح نهائي	ترخيص بناء	شهادة عدم ممانعة	شهادة عدم ممانعة	شهادة عدم ممانعة	شهادة عدم ممانعة	شهادة عدم ممانعة
٥	برج عمود (Stub Mast)	تصريح نهائي	ترخيص بناء (*)	غير منطبق	غير منطبق	شهادة عدم ممانعة	شهادة عدم ممانعة	شهادة عدم ممانعة
٦	هوائيات مثبتة على الجدار (Wall Mount)	تصريح نهائي	ترخيص بناء (*)	غير منطبق	غير منطبق	شهادة عدم ممانعة	شهادة عدم ممانعة	شهادة عدم ممانعة
٧	محطة مؤقتة	تصريح نهائي	ترخيص إشغال طريق في حال اقامتها على الطريق العام خلاف ذلك غير منطبق	شهادة عدم ممانعة	غير منطبق	غير منطبق	شهادة عدم ممانعة	إخطار
٨	المحطات المثبتة على مرافق الطرق (Street works)	تصريح نهائي	ترخيص إشغال طريق في حال الطريق العام خلاف ذلك غير منطبق	غير منطبق	غير منطبق	غير منطبق	شهادة عدم ممانعة	شهادة عدم ممانعة
٩	محطات صغيرة الحجم بأشكال مرافق الطرق وعلى واجهات المباني	تصريح نهائي	ترخيص إشغال طريق في حال الطريق العام خلاف ذلك غير منطبق	غير منطبق	غير منطبق	غير منطبق	شهادة عدم ممانعة	شهادة عدم ممانعة
١٠	محطات صغيرة الحجم داخل المباني	تصريح نهائي	غير منطبق	غير منطبق	غير منطبق	غير منطبق	غير منطبق	غير منطبق

غير منطبق: تعني أنه لا يتطلب إصدار شهادة ترخيص أو شهادة عدم ممانعة من تلك الجهة بشرط الالتزام بما جاء بنص المادة (٣٨) من قانون الاتصالات وإخطار الهيئة بها وفقاً لأحكام المادة (٦) من اللائحة.

(*): يتطلب الحصول على ترخيص بناء عند إقامة محطات من نوع «برج عمود» أو «الهوائيات المثبتة على الجدار» وذلك في حالة إنشاء أو تركيب غرفة للمعدات على سطح البناء أو عند الحاجة لإجراء أي تعديل على البناء وفق لما هو منصوص عليه في قانون تنظيم المباني. عدا ذلك فإن الحصول على ترخيص بناء من البلدية غير منطبق.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

الملحق رقم (٨)

خيارات التصميم المسموح بها لمحطات الاتصالات الراديوية العامة

أولاً

خيارات التصميم المسموح بها

أ- يلخص الجدول التالي خيارات تصاميم محطات الاتصالات الراديوية العامة المسموح بها حسب تصنيف المنطقة.

ب- تصدر الهيئة خريطة تحدد مناطق التصنيف المختلفة الواردة في الجدول الوارد أدناه لمساعدة المُشغلين في عملية تحديد وتنفيذ التراخيص والشهادات ذات الصلة لمحطات الاتصالات الراديوية العامة وتكون تلك الخريطة متاحة عن طريق نظام إدارة معلومات المحطات (RIMS).

	نوع المحطة					
المنطقة	حل التمويه أو التخفي (الحلول غير المرئية)	الهوائيات المثبتة على الحائط / برج عمود	محطة صغيرة الحجم	برج أحادي	برج فوق السطح	برج شبكي أو وتدي
أماكن ذات طابع خاص	مسموح به	مسموح به	مسموح به	غير مسموح به	غير مسموح به	غير مسموح به
٢٠٠ متر من الطرق الرئيسية (*)	مسموح به	مسموح به	مسموح به	غير مسموح به	غير مسموح به	غير مسموح به
مناطق سكنية	مسموح به	مسموح به	مسموح به	مسموح به بشروط (**)	غير مسموح به	غير مسموح به
مناطق تجارية	مسموح به	مسموح به	مسموح به	غير مسموح به	غير مسموح به	غير مسموح به
مناطق صناعية	مسموح به	مسموح به	مسموح به	مسموح به	مسموح به	مسموح به
مناطق ريفية / مناطق قليلة السكان / موقع ناءٍ	مسموح به	مسموح به	مسموح به	مسموح به	مسموح به	مسموح به

ملحوظة:

- (*) تعني «مسافة٢٠٠م من الطريق الرئيسي» أي أقل من ٢٠٠م من منتصف الطريق الرئيسي.
- (**) تعني «مسموح به بشروط» أن الهوائي والمعدات الكهربائية والميكانيكية الداعمة يجب أن يتم تمويهها بصورة مناسبة من أجل أن تكون غير مرئية قدر الإمكان.

ثانياً

شروطاً إضافية بخصوص خيارات التصميم المسموح بها

تتبع الهيئة الشروط الإضافية الواردة أدناه لتقييم التصاميم المقترحة ما لم يقدم المُشغل تفسيراً مقنعاً على أن خيارات التصميم البديلة سوف تكون منسابة أكثر لمحطة اتصالات راديوية عامة معينة، وذلك بناءً على الشروط المتعلقة بالصحة والسلامة والجوانب المالية والجمالية وغيرها من الشروط الأخرى كما هو مبين أدناه:

١- فيما يتعلق بالتمويه أو الحلول غير المرئية، تفضل الهيئة أن يتناسب ذلك الحل مع البيئة المحيطة به.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

٢- فيما يخص الأبراج الأحادية، والأبراج الشبكية، والأبراج الوتدية، والأبراج فوق السطح، الخاضعة لأحكام البند (هـ) من المادة (١٨) من اللائحة التنظيمية بشأن محطات الاتصالات الراديوية العامة، سوف تلزم الهيئة المشغلين بإقامة المحطة خارج دائرة نصف قطرها ٢٠٠م من برج قائم.

٣- بالنسبة للأبراج الأحادية، والأبراج الشبكية، والأبراج الوتدية، تفضل الهيئة الأبراج الأحادية مقارنة بالأبراج الشبكية، والأبراج الوتدية.

٤- بالنسبة للأبراج الأحادية، والأبراج الشبكية، والأبراج الوتدية، تفضل الهيئة إقامتها بحيث:

١) يكون البرج محجوب من خلال التضاريس أو الغطاء النباتي أو المباني وغيرها من الهياكل الأخرى.

٢) يمكن للأبراج التي تحمل صفوف من الهوائيات الامتزاج مع البيئة المحيطة بها في الشارع أو مع هياكل المرافق المنتشرة.

٣) تكون الأبراج بعيداً عن أعين العامة.

٤) لا يزيد ارتفاع البرج عن (٣٠م) من القاعدة.

٥- بالنسبة للأبراج فوق السطح، فإن الهيئة تفضل عندما يمتد البرج إلى أعلى من ارتفاع المبنى الذي وضع فوقه، بأن تبذل أقصى الجهود لإخفاء أو تمويه البرج ضمن أو وراء السمات الهندسية الموجودة أو الجديدة للحد من مجال رؤيتها من الطرق العامة، توضع الأبراج التي تثبت فوق السطح بعيداً عن واجهة المبنى للحد من تأثيرها على شكل المبنى.

٦- بالنسبة للهوائيات التي تثبت على الجدران، تفضل الهيئة محطات الاتصالات الراديوية العامة التي تمتزج بهندسة المبنى القائم حيث يتم طلاء اللوحات أو إخفائها بمواد تتماشى مع سمات التصميم والمواد المستخدمة في إنشاء المبنى.

٧- بالنسبة للأعمدة (Stub Masts) التي لها قاعدة، يجب ألا يتجاوز ارتفاع تلك الأعمدة (٢) متر من سطح المبنى، مع إبعادها عن الواجهة للحد من تأثيرها على شكل المبنى.

٨- تظل المحطات صغيرة الحجم، والمحطات المناسبة لمرافق الطرق العامة هما الخيار المفضل للهيئة كلما أمكن ذلك.

٩- بالنسبة للغرف (shelters)، تفضل الهيئة الغرف المصممة طبقاً لأحد معايير التصميم الآتية:

١) يتم تصميم الغرف لتكون متناسبة من الناحية المعمارية من حيث المواد والشكل الخارجي مع المباني في المنطقة المحيطة بمحطة الاتصالات الراديوية العامة.

٢) يتم إخفاء الغرف خلف العازل الذي توفره المناظر الطبيعية بصورة فعالة طوال العام والتي تكون على نفس مستوى ارتفاع الغرفة، مع وجود جدار مصنوع من مادة معتمة إذا لم يكن هناك طرق تمويه أخرى متاحة.

٣) إذا وضعت الغرفة فوق السطح فإنه يتم إخفائها أو تمويهها إلى أقصى قدر ممكن بحيث تقل معها إمكانية رؤيتها أو تبدو وكأنها جزء من المبنى الأصلي.

١٠- فيما يتعلق بالكابلات المصاحبة فإن الهيئة تفضل مد الكابلات داخل جدران المبنى ما لم تكن طريقة تشييد المبنى لا تسمح بذلك وفي حالة تعذر مد الكابلات داخل المبنى يتعين إخفاء مجرى الكابلات أو دمجها مع البيئة المحيطة بها قدر المستطاع.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

الملحق رقم (٩)
المتطلبات التقنية الإضافية

أولاً

النطاق والتطبيق

يطبق هذا الملحق على جميع محطات الاتصالات الراديوية العامة الجديدة والقائمة الخاضعة لأحكام اللائحة، ويتعين على المُشغلين بأن تلتزم محطاتهم القائمة التابعة لهم التزاماً تاماً بأحكام اللائحة قبل أو خلال الفترة التي تحددها الهيئة طبقاً للملحق رقم (١٠)، ومع عدم الإخلال بالمراحل الزمنية الواردة في الملحق رقم (١٠)، يجب على المُشغلين عمل الإجراءات التصحيحية الفورية بخصوص أي محطة اتصالات راديوية عامة تشكل خطراً على الأمن والصحة والسلامة أو قد تشكل مصدراً لمخاطر بيئية محتملة.

ثانياً

متطلبات التحمل الإنشائي

أ- يجب أن تلتزم تصميمات محطات الاتصالات الراديوية العامة التزاماً تاماً بأحدث إصدارات المعايير الدولية المتبعة على النحو المشار إليه في المادة (٢٢) من اللائحة، كما يجب أن تلتزم بمواصفات أعمال البناء وأية تشريعات أخرى معمول بها في هذا الشأن.

ب- يجب أن يكون التصميم لأي برج مقترح من الناحية الإنشائية والكهربائية ومن جميع الجوانب الأخرى يسمح باستيعاب جميع هوائيات المُشغل المالك أو المبادر، وأيضاً يسمح باستيعاب الهوائيات المماثلة التابعة لمُشغلين اثنين إضافيين على الأقل إذا زاد طول الهيكل عن (٣٠) متراً أو مُشغل إضافي واحد على الأقل إذا تراوح طول الهيكل ما بين (١٨) إلى (٣٠) متراً.

ج- يجب أن يأتي تصميم أي برج مقترح على نحو يسمح بإعادة ترتيب الهوائيات المثبتة فوقه في المستقبل كما يجب أن يكون التصميم يسمح بتثبيت الهوائيات على ارتفاعات مختلفة، ويتعين على المُشغلين السماح بتثبيت الهوائيات الإضافية، التي يمتلكها و/أو يشغلها المُشغلون الآخرون، على أبراجهم.

د- يجب على المشغلين تقييم التصميم الذي سيتم من خلاله اختيار نوع البرج والمتطلبات الخاصة بأساسات البرج الذي سيتم إقامته في الموقع أوفي حالة إضافة معدات إلى برج قائم أو هيكل الدعم، ومن المحتمل أن تؤدي تلك الإضافات إلى زيادة الأحمال الإنشائية، يجب إجراء تقييم للتحمل الإنشائي للبرج فيما يتعلق بالأحمال الإضافية.

هـ- يكون لأي قاعدة بناء مرتفع سبل توفير الحماية عند الحواف مثل حواجز للسلامة، أو درابزين أو غيرها للحماية من السقوط من أعلى المكان كما يجب أن تكون قاعدة الهيكل قوية بما يكفي ومناسبة لتوفير مثل هذه الحماية عند الحواف.

و- لابد من مراعاة ظروف الرياح، والحمل الثابت والديناميكي كما يجب أن يراعي التصميم إمكانية الوصول إلى الموقع، واستمرارية الخدمة، والعمر التشغيلي، ومتطلبات التشغيل والصيانة لمحطة الاتصالات الراديوية العامة.

ز- يجب أن تُصدق على جميع التصميمات الهندسية والإنشائية مكاتب هندسية معتمدة من قبل مجلس تنظيم مزاولة المهن الهندسية وفقاً للفقرة (د) من المادة (١٣) من اللائحة.

ثالثاً

متطلبات المعدات

خلال عملية إقامة محطة الاتصالات الراديوية العامة، يجب على المُشغل أن يستخدم أحدث مواصفات المعدات وأكثرها ارتباطاً بعملية إعداد التصميم مع مراعاة الخصائص الفيزيائية والتوجيهات الإرشادية لطريقة التعامل والتشغيل والصيانة الخاصة بتلك المعدات.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

رابعاً

فحص الموقع الجديد والمسح التقني المبدئي

أ- تتطلب المواقع الجديدة بأن يقوم بعملية الفحص الجيوتقني مقاول كفء، ويجب أن يتضمن هذا الفحص المتطلبات الآتية:

١- سجل بئر الحفر.

٢- اختبارات التربة.

٣- نتائج الفحص الجيوتقني، مع الإشارة إلى تحمل التربة للضغط على أبعاد مناسبة تزيد عن مستوى بنية الأساس المزمع إنشائه.

٤- الاستنتاجات.

٥- التوصيات.

٦- تخطيط رسومات الموقع مع تمييز أماكن آبار الحفر بوضوح.

ب- يتم إجراء مسح كامل لمنطقة البناء بالإضافة إلى تقييم المخاطر الناجمة عن جميع المواقع القريبة، ويساعد ذلك في تحديد المخاطر والأخطار في موقع العمل ومعايير التشغيل المتعلقة بالتصميم.

خامساً

إرشادات إضافية بشأن المحطات الموجودة فوق الأسطح

أ- للحد من الحاجة للعمل في الارتفاعات العالية لإقامة المحطات فوق الأسطح وتطويرها وصيانتها، لابد من مراعاة أن تكون المعدات الأساسية وملحقاتها لا تتطلب صيانة دورية وذلك لفترات طويلة.

ب- ينبغي تحديد وتقييم المخاطر المرتبطة بالأعمال التشغيلية والصيانة في المحطات القائمة فوق الأسطح، وإذا تعذر إزالة أسباب وجود المخاطر لابد من تدوين إجراءات الرقابة للحد من تلك المخاطر ولابد من وضع احتمال اندلاع حريق في الحسبان أثناء أداء الأعمال التشغيلية وأعمال الصيانة.

ج- ينبغي تجنب اختراق سقف السطح كلما أمكن ذلك ولابد من إصلاح أي اختراق يحدث لسطح السقف على الفور لتفادي خطر حدوث تسريب للمياه.

سادساً

جودة المواد المستخدمة في بناء الموقع

أ- الجودة العامة للمواد:

١- يجب أن تكون أساليب ومواد البناء مطابقة لمواصفات أعمال البناء.

٢- يجب أن تتناسب مواد البناء مع غرض استخدامها وأن تكون ملائمة كذلك للظروف البيئية.

٣- يجب التعامل مع مواد البناء وتخزينها وإعدادها واستخدامها وتركيبها وفقاً لأحدث التوصيات من قبل الشركة المُصنعة كما يجب أن تفي الجودة العامة للحرفية والمهارة، على الأقل، بالمتطلبات المنصوص عليها في أحدث النسخ الحالية من متطلبات الكفاءة بمواقع البناء (BS 8000 Workmanship on Building Sites).

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

ب- وزن المواد:

١- يجب أن يقتصر وزن المواد على المقدار الذي يمكن أن تتحمله مواد التسقيف والدعامات الإنشائية بأمان ولا يجوز وضع المواد، بصفة مؤقتة أو دائمة، في موقع لا يمكنه تحملها.

٢- لا يجوز وضع المواد والأحمال الدائمة على السقف مباشرة حيث تكمن المخاطرة بحدوث تسريب للمياه من جراء التمزق أو الارتطام التي قد يحدث عند نقل هذه المواد.

٣- يجب تركيز الأحمال الثقيلة فوق الجدران المناسبة من الناحية الإنشائية بحيث يكون بإمكانها تحمل الأوزان الثقيلة، واستخدام معدات رفع الخرسانة والسلالم، والأعمدة، والعوارض الإنشائية.

٤- لابد من التحقق من العوارض الإنشائية لمعرفة مدى قدرتها على تحمل الأحمال الإنشائية وإلى أي مدى تتناسب حدود انحرافها مع وظائف المبنى ولكي لا يتسبب الانحراف في تدمير مواد التسقيف، أو السقف، أو الخدمات الموجودة.

ج- العمل في الأملاك القائمة وأملاك الأطراف الأخرى:

١- يجب على المُشغل والمقاولين التابعين له التخطيط للأعمال وتنفيذها بحيث يصدر أقل قدر من الإزعاج و/أو الضرر للأملاك القائمة وأملاك الأطراف الأخرى ويجب حماية كافة المباني الموجودة من عوامل الطقس والمياه طوال فترة الإنشاء وأثناء فترتي التشغيل والصيانة.

٢- يجب على المقاول توثيق عملية الإنشاء بالصور ويجب تسجيل أي ضرر يلحق بأي جزء من أجزاء المبنى أثناء تنفيذ الأعمال من خلال صور فوتوغرافية واضحة ويتم تقديمها لمهندس الإنشاءات.

٣- يجب إصلاح كافة الأضرار بالموقع على نحو مرضٍ للمالك بحيث تعود لحالتها الأصلية، وذلك قبل مغادرة المقاول المسؤول للموقع.

سابعاً

الإضاءة

أ- لا يسمح بأي إضاءة للمباني أو المعدات أو الهياكل سواءً تم تثبيتها على الأرضية أو على الإنشاءات نفسها ما لم تطلبها الهيئة أو شؤون الطيران المدني.

ب- يسمح بإضاءة المباني والمعدات والهياكل الملحقة بالموقع بشرط أن تكون ذات شدة منخفضة ويتم توجيهها إلى الداخل أو الأسفل وألا تخرج عن حدود الموقع.

ج- يجب تثبيت إضاءة مناسبة بجميع المباني التي يقوم فيها الأفراد بالأعمال، وبالمسارات المؤدية إلى تلك المباني لضمان وجود ضوء صناعي كافٍ بحيث يسمح لهم بممارسة أعمالهم بأمان ويجب تثبيت أضواء طوارئ واعتمادها وفق متطلبات الإدارة العامة للدفاع المدني ومتطلبات (I.S. 3217: Emergency Lighting).

د- عند إضافة تركيبات الأضواء إلى التصميم المعتمد للبرج، فإنه يجب تصميمها وتثبيتها على البرج نفسه بحيث لا تلقي وهجاً قوياً على الملكيات أو الطرق المجاورة.

ثامناً

اللوحات التحذيرية

أ- يجب تثبيت لوحات تحذيرية مناسبة باستخدام صور السلامة التوضيحية وكلمات وألوان تعبر عن:

١- المخاطر الكهربائية.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

٢- طرق الوصول.

٣- وجوب ارتداء أحزمة الأمان في الحالات التي توجب فيها أنظمة منع السقوط وقيود العمل ذلك.

٤- مخاطر التعثر/ الحواف غير المحمية.

٥- مخاطر الموجات الكهرومغناطيسية المنبعثة.

ب- تلتزم جميع المواقع كحد أدنى بتثبيت لوحات تحذيرية مناسبة في المواقع الآتية:

١- المدخل النهائي للسطح بحيث تكون في مستوى النظر.

٢- في مكان واضح على أي حاجز ملموس مثبت لمنع الوصول إلى مناطق غير خاضعة لقواعد الالتزام.

٣- بجوار الهوائي بحيث تكون في مستوى النظر.

٤- يتم تثبيت لوحات التحذير من الإشعاع غير المؤين في نقطة/نقاط الوصول التي يتم التحكم بالدخول إليها وعلى الهوائيات نفسها كإجراء وقائي إضافي.

ج- في حالة وجود كابلات أرضية، يجب توضيحها في سجل رسومات الموقع.

د- يجب استخدام اللوحات التحذيرية الإضافية التالية فيما يخص البرج أو الموقع حسب الحالة:

١- عند الحاجة لجهد عالي لتشغيل المحطة أو أي شبكة نقل أو معدات ذات صلة، يجب عندها تثبيت لوحات تحذيرية «جهد عالي خطر» تثبيتاً دائماً على السور أو الحائط المحيط بالهيكل وتبعد عن بعضها البعض بمسافة لا تتعدى (٦) أمتار.

٢- لوحات تحذيرية «ممنوع تجاوز هذه النقطة» بحيث:

١) يتم تثبيتها تثبيتاً دائماً على السور أو الحائط المحيط بالهيكل وتبعد عن بعضها البعض بمسافة لا تتعدى (١٢) متراً.

٢) تُكتب بحروف لا يقل حجمها عن (٠,٣ متر) وتثبت على ارتفاع (١,٥ متر) فوق الارتفاع الأقصى للسور أو الحائط المحيط بالهيكل.

٣) يجوز تثبيتها على أوتاد مستقلة إذا كان محتوى اللوحة عُرضة للحجب بسبب العوائق المحيطة.

هـ- يجب أن يحتوي الموقع على لوحة أبعادها (٤٠×٤٠ سم) تفي بغرض تنبيه الأشخاص في المنطقة المحيطة حول الهوائي الذي له قدرات البث، ويجب أن تحتوي على اسم أو أسماء الملاك ومشغل أو مشغلي الهوائيات بالإضافة إلى أرقام هواتف الطوارئ كما يتعين أن تكون اللوحة مثبتة على حجرة المعدات الخاصة بالمشغل وتكون مرئية من نقطة الوصول للموقع، ويجب أن يذكر فيها اسم مالك المعدات الموجودة في الحجرة بالنسبة إلى محطات الاتصالات الراديوية العامة التي لا تحتوي على حجرة معدات، يجب أن تثبت اللوحة على سطح تسهل رؤيته.

تاسعاً

غرف المعدات

أ- أحكام عامة:

١- يجب أن يكون تصميم غرف المعدات ملتزماً على الأقل ببنود هذا الملحق والمتطلبات الأخرى المعمول بها الخاصة بالسلامة والصحة والتشريعات المتعلقة بسلامة العمال.

٢- يجب مراعاة التزام جميع التصميمات الإنشائية لأحدث المواصفات الأوروبية و(I.S.EN 1990-1999) ومواصفات أعمال البناء والتشريعات والمواصفات المعمول بها في المملكة والمتعلقة بالبيئة والصحة والسلامة بالإضافة إلى القواعد واللوائح التنظيمية ذات العلاقة.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

٣- يجب حفظ المعدات بأفضل الطرق الممكنة من حيث مراعاة السلامة والكفاءة حسب ظروف كل موقع.

٤- يجب أن يتبع حفظ المعدات رسومات التصميم المفصلة التي توضح توفر المساحة الملائمة.

٥- فيما يخص غرف المعدات، يجب أن تكون الجدران والأرضيات والأسقف مقاومة للحريق بحيث تناسب المبنى أو البيئة التي توجد بها أو حسب اشتراطات الإدارة العامة للدفاع المدني.

٦- فيما يخص تصميم غرفة المعدات، يجب مراعاة عدم تجاوز مستويات الضوضاء الناتجة عن حجرة المعدات بما فيها مكيف الهواء، تلك المعمول بها والمحددة في المقاييس والتشريعات ذات الصلة وتحدد مستويات ضوضاء وحدات تكييف الهواء من معلومات المنتج الصادرة عن الصانع.

٧- يتعين أن يراعي في تصميم غرفة المعدات انخفاض نقل الاهتزازات إلى ما يجاورها من أسطح بأدنى حد ممكن.

٨- وتنقسم غرف المعدات إلى نوعين:

١) وحدات حماية خارجية.

٢) حجرات داخل المباني.

ب- وحدات الحماية الخارجية:

١- يجب تصميم جميع وحدات الحماية الخارجية وملحقات الهياكل التي تضم المعدات بحيث تنسجم مع البيئة المحيطة وتلتزم بمسافة الارتدادات المنصوص عليها في الاشتراطات التنظيمية الخاصة بمنطقة التصنيف الواقعة بها.

٢- يتم حجب المعدات التي يتم تثبيتها على الأرض باستخدام كساء خضري ملائم ما عدا الحالات التي يكون الحجب بغطاء غير خضري أكثر ملائمة وانسجاماً مع الطابع المعماري للمنطقة المحيطة.

٣- يجب أن تحتوي وحدة الحماية الخارجية على أجهزة إطفاء تعمل بثاني أكسيد الكربون وفق اشتراطات الإدارة العامة للدفاع المدني.

٤- يجب أن يراعى في تصميم وحدة الحماية، المادة المصنوعة منها بحيث تكون:

١) مانعة لتسرب المياه.

٢) مقاومة لعوامل الطقس.

٣) يمكن التعامل معها بسهولة عند اندلاع الحرائق.

٤) معزولة صوتياً لخفض أي صوت صادر عن المعدات.

٥) محمية ضد حرارة الشمس.

٦) مؤمنة ضد الدخول غير المصرح به.

٧) هيكلها مصمم ليتحمل أوزان التركيبات الداخلية والمعدات الداعمة.

٥- يجب أن يتم - كلما أمكن - تثبيت وحدات الحماية الخارجية في مستوى سطح الأرض على قاعدة خرسانية قياسية للسماح بوصول آمن وسهل للأفراد.

٦- في الحالات التي يكون من الضروري فيها تشييد وحدات الحماية الخارجية على الأسطح:

١) يجب استخدام إطار دعم إنشائي لنقل الحمولات إلى عناصر هيكل المبنى.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

٢) يجب استخدام مسامير ربط لتثبيت الوحدات بالقاعدة.

٣) يتعين أن تكون القاعدة التي يتم إرساء الوحدات عليها مستوية (+/- ٢,٥ مم) على مساحة (١٦٠٠ مم) وموازية للسطح الأفقي.

٤) عند تركيب قاعدتي عمود أو أكثر بجوار بعضهما البعض، يجب أن يكون الوجه العلوي للقاعدة على مستوى (+/- ٠,٥ مم) من القاعدة الأخرى وموازياً للسطح الأفقي.

٥) الالتزام بأن تتوافق أعمال إصلاح السقف والأعمال الجديدة مع نظم ومنتجات الأسقف الموجودة.

ج- الحجرات داخل المباني:

١- يجب عند تصمم الحجرات الداخلية الأخذ بعين الاعتبار جميع اشتراطات ولوائح تنظيم المباني.

٢- يجب أن تتمتع الجدران والأرضيات والأسقف بخاصية مقاومة الحرائق بحيث تتناسب مع نوع المبنى الذي توجد به الحجرة.

٣- يجب أن تكون الحجرات الداخلية مقاومة للظروف البيئية الخارجية مثل الرطوبة وتغير الحرارة التي من شأنها التأثير على عمل المعدات الموجودة داخلها.

٤- يجب أن يأتي تصميم الحجرات الداخلية على نحو يمنع أي دخول غير مصرح به إلى المعدات.

٥- يجب تثبيت المعدات في موضع معين داخل الحجرة الداخلية بحسب ما هو منصوص عليه في رسم مخطط المعدات الوارد بالرسومات التفصيلية للتصميم.

٦- يجب تثبيت المعدات بالأرض باستخدام مسامير ربط مناسبة لطبيعة الأرضية. ويجب تثبيت الوحدة بالحائط الخلفي وفق تعليمات تركيب الوحدة الصادرة عن الصانع.

٧- يجب أن تكون الأبواب من فردة واحدة كحد أدنى وأن تكون ذات مقاومة معتمدة للحرائق بحيث تتناسب مع نوع المبنى الذي تقع به الحجرة، كما يجب ختم الباب بحيث تذكر درجة مقاومتة للحريق ويتم اختيار الأبواب بحيث يكون صافي عرض فتحة الباب (٨٠٠ مم) وصافي ارتفاع الباب (١٩٧٠ مم) على الأقل.

٨- يجب تزويد أبواب حجرات المعدات بمقابض من الداخل ومن الخارج وذراع تحكم لمنع انغلاق الباب عن طريق الخطأ.

٩- يجب أن يكون تشطيب الأرضية باستخدام لوح (PVC)، سمكه (٢ مم) ومثبت بسطح ملائم بلاصق كامل التشطيب على سطح أفقي مقدار تحمله (٦مم × ٣٠٠٠مم) في خط مستقيم في جميع الاتجاهات كما وينبغي أن يشمل نظام الأرضية على ديكورات لتشذيب الحواف وإزار الحائط ويجب أن تكون أغطية الأرضية مضادة للكهرباء الثابتة وتكون مانعة للانزلاق.

١٠- يجب تغطية الأسقف والجدران أو طلائها لخلق بيئة نظيفة خالية من الغبار، ويجب أن تكون طبيعة الجدران والأسقف مناسبة من الناحية الإنشائية لتحمل المعدات والتركيبات التي تثبت على الجدران والأسقف وملحقاتها.

١١- في الحالات التي يلزم فيها أن يتم تركيب أسقف منفصلة لتغطية الحجرة، يتم استخدام إطار دعم بمسامير معدنية ويتم تركيب ألواح حائط مقاومة للحريق سمكها (١٢,٥ مم) بالجانب السفلي من الإطار ويتم لصق وختم جميع الوصلات بطبقتين من الطلاء المستحلب.

د- الخدمات الكهربائية:

١- يشترط في مواقع المشغل بأن يتم تصميم وتركيب جميع التركيبات الكهربائية وفق معايير هيئة الكهرباء والماء في المملكة كحد أدنى بالإضافة إلى ذلك، يجب أن تتصف جميع التركيبات الكهربائية بما يلي:

١) يجب وضع ملصقات لتعريف وتحديد جميع التركيبات الكهربائية على الأسطح الداخلية لأبواب العدادات الكهربائية الخاصة بالمُشغل.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

٢) يجب أن تكون جميع المرفقات الكهربائية الخاصة بالمُشغل بحالة جيدة للعمل (أي غير متضررة).

٣) يجب أن تكون جميع المرفقات الكهربائية مغلقة بأمان وخالية من أية أضرار ظاهرة.

٢- يجب أن يكون توصيل الأحمال الكهربائية بالمعدات المثبتة عن طريق مفاتيح عزل موضعية أو من خلال وحدات توصيل مزودة بمفتاح قاطع للتيار ويجب أن يشمل تركيب جميع الخدمات الكهربائية: توصيل الكابلات وتركيب خطوط الربط وتعريف الكابلات وخلافه كما يجب أن يضمن المشغل أن جميع الأسلاك الكهربائية تخضع للمواصفات المعمول بها في المملكة.

٣- يجب توفير صندوق داخلي ليحفظ لوحة توزيع تكييف الهواء، ويثبت الصندوق على ارتفاع أقصاه (١٤٠٠ مم) (من أسفل الصندوق إلى مستوى الأرضية التي تم تشطيبها) ويثبت على باب الصندوق من الداخل ملصقات محمية تحدد كل قاطع من قواطع الدائرات كما يجب أن يتم تزويد مقبس خاص للمولد الخارجي خارج الباب.

٤- يجب توفير زوج متطابق من أضواء الفلورسنت (١٢٠٠ مم) بحد أقصى لكل منطقة مساحتها (٢×٢م)، ويجب وجود أضواء طوارئ بواسطة ضوء صناعي مركب لا يحتاج الى صيانة.

٥- يجب أن يتم التحكم بالإضاءة العادية من مفتاح إضاءة يقع بجانب علبة المعدات إلى جوار الباب ويتعين أن توصل الأسلاك إلى التركيبات باستخدام كابل (PVC) (١,٥ مم٢) بحد أدنى وباستخدام قاطع دائرة مصغر للحماية من نوع (A6).

٦- يجب تزويد أضواء خارجية أعلى الأبواب ويفضل أن تضاء ذاتياً عن طريق استخدام دائرة تعمل عند الاقتراب.

٧- تكون مخارج المقابس في المواقع الموضحة برسومات التصميم المفصل بالإضافة إلى غطاء قابل للطي، وبالنسبة للأسلاك المتصلة بمخارج المقبس، يجب تركيبها باستخدام كابل (PVC) من نوع (٢,٥ مم٢) بحد أدنى عند تركيب خطوط الربط في المحيط وباستخدام قاطع دائرة مصغر للحماية من نوع (A6) وأن تكون موصلة إلى مواضع المخرج في مجرى (PVC).

٨- يجب تزويد الحجرة الداخلية بنظام إنذار خارجي بحيث يتم توصيله بصندوق إنذار خارجي موضح موقعه برسومات التصميم المفصل.

٩- يجب توفير قضيب تأريض وأن يتم تركيبه بجوار صندوق الكهرباء الداخلي وينبغي أن يكون ذلك القضيب هو الطرف العام الذي تتصل به جميع القطع المعدنية والمعدات داخل علبة المعدات، كما يشترط لجميع المواقع (٢٣) وصلة قضيب تأريض رئيسي لمزود الطاقة المتصل بلوحة التوزيع وللتأريض المخصص لجميع المعدات المركبة.

١٠- يجب أن يتصل مزود الطاقة المتردد بعداد خاص أو بشبكة التوزيع الموجودة الخاصة بتغذية المبنى.

١١- يجب توضيح مصدر التغذية الكهربائية الرئيسي على رسومات التصميم المفصل والمخططات التي تنفيذها بالفعل، كما يجب تعريف مصدر التغذية الكهربائية الرئيسي داخل الصندوق أو الحجرة المبنية وذكر تفاصيل الطابق والحجرة واللوحة.

١٢- يتم توصيل كابل تيار متردد من الموضع أو الصندوق أعلى العداد وينتهي عند الصندوق الكهربائي الداخلي الذي يقع داخل حجرة المعدات.

١٣- يجب تغطية مجرى كابل القدرة في المواضع المعرضة للتضرر، كما يجب أن يتم توصيل كابل القدرة بحجرة المعدات من موقع مختلف عن كابلات التغذية، أي إنه يجب توفير نقطة دخول منفصلة لكابل القدرة.

١٤- يفضل أن يدخل كابل القدرة إلى الحجرة مباشرة من موضع أسفل صندوق التيار المتردد.

هـ- تكييف الهواء:

١- يجب تثبيت وحدات تبريد في جميع حجرات المعدات كما ينبغي أن يكون تصميم نظام حفظ المعدات بأن تكون درجة الحرارة التشغيلية من درجة حرارة (+٢٠) إلى (+٣٧) مئوية، وتضبط درجة حرارة الحجرة المحيطة عند درجة حرارة (٣٠) مئوية.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

٢- يجب أن تزود وحدات التبريد بنظام إنذار لدرجات الحرارة العالية بحيث يتم ضبطه عند درجة حرارة (٣٨) مئوية ويتم توصيله بكتلة الكرونة (krone block). كما ينبغي ألا تتعدى وحدات التهوية على المناطق المعتمة في المنطقة المغلقة، ويجب أن يثبت النظام على الجدار بإحكام وأن يكون ذا قدرة على تحمل سعة تبريد تصل إلى (١٢ كيلوواط).

و- ترتيب الكابل المحوري:

١- بالنسبة للحالات التي يجب توصيل كابلات التغذية فيها عبر سقف مسطح، يجب تحديد مجرى الكابل بحيث يكون أقصرها ليربط بين موقع الهوائي وحجرة المعدات التي ستحمل الكابلات خلال نصف قطر الانحناء المحدد.

٢- يُراعى عند اختيار مجرى الكابل إجراءات سلامة الموقع واتباع التصميم الذي يضمن مد الكابل بمسافة عمل آمنة بعيداً عن حواف السقف المكشوفة والابتعاد عن مخاطر التعثر ومساحات السقف الهشة وأضواء الأسقف وأي مخاطر أخرى بالموقع وذلك كلما أمكن.

٣- يجب مراعاة الغطاء المضاد للأمطار الذي يغطي السقف عند تصميم الطريقة التي سيتم بها تثبيت النظام بالسقف المسطح ويجب الاهتمام بشكل خاص عند تركيب مجرى الكابل وذلك لضمان عدم إحداث أي خرق يؤدي إلى دخول مياه إلى المبنى.

٤- تشمل الاشتراطات العامة لمجرى الكابلات الأفقية على الآتي:

١) يجب أن تسير الكابلات وملحقاتها على مجرى كابلات تتحمل الاستخدام الثقيل وأن تكون مغمورة في مادة مجلفنة (galvanized) ومثقبة.

٢) يجب تثبيت مسامير مجرى الكابلات على ألواح الرصف الخرسانية باستخدام معلقات مجلفنة على قطع من البوليسترين على بعد كل (٢ متر).

٣) يجب أن يكون عرض مجرى الكابلات مناسباً لعدد وحجم الكابلات اللازمة ويراعى ترتيبهم داخل المجرى أيضاً.

٤) تستخدم المقلصات لتصغير عرض المجرى عند الحاجة.

٥) في حالة عبور مجرى الكابلات فوق ممشى في السقف يجب تغطيتها بغطاء شديد التحمل وطلائها باللون الأسود والأصفر للتنبيه من الخطر.

٦) عند الحاجة لقطع مجرى الكابلات، يجب إزالة جميع الحواف الحادة أو تغطيتها لتجنب أي مخاطر تتعلق بالصحة والسلامة وأي أضرار لكابلات التغذية وعند قطع أي صندوق يجب طلاء طبقتين من الطلاء المجلفن فوراً على مكان القطع.

٥- في حالة مد كابلات عبر الجدران سواءً من خلالها أو عليها من الخارج:

١) يجب استخدام مجرى كابلات وتثبيته بالحائط في مراكز تبعد (٦٠٠ مم) باستخدام رف مثبت بين قوسين أو علاقات مسامير مثبتة بالجدار.

٢) عرض مجرى الكابلات يجب أن يكون مناسباً لعدد وحجم الكابلات، كما يجب أن يراعى ترتيب الكابلات داخل المجرى.

٣) حال لزوم غطاء لمجرى الكابلات ليتم تركيبه، يجب أن تكون الكابلات مسطحة وملفوفة برباط أو مثبتة بإحكام إلى جانب بعضها البعض أو أن تكون مرتبة فوق بعضها على المجرى باستخدام مثبتات في مراكز تبعد (٦٠٠ مم).

٦- تستخدم الأذرع ذات النتوءات لحمل الكابلات أفقياً عبر جدران مناسبة.

٧- جميع مجريات الكابلات يجب أن تكون مضادة للاحتراق ومحمية ضد الحريق وذلك بالالتزام بالمواصفات المعمول بها.

٨- يجب أن تكون نقاط دخول الكابلات بالجدار الخارجي مضادة للمياه لمنع التسرب الأفقي والرأسي.

٩- عند مرور الكابلات عبر الجدران المضادة للحريق يجب المحافظة على وظيفة الجدار باستخدام حاكم حماية دائم، يجب أن يكون المجرى الحديدي للكابلات والسلالم منفصلين على جانبي الجدار المضاد للحريق.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

عاشراً

الدخول

أ- دخول الأفراد:

١- يجب أن تصمم جميع الهياكل والمواقع لتخفيض المخاطر المتعلقة بدخول الأفراد للموقع إلى أدنى حد ممكن عملياً مع الأخذ بعين الاعتبار خصائص الموقع وتردد الدخول المتوقع والأدوات والمعدات والكفاءات المتاحة للأفراد الذين يجب عليهم الدخول إلى أحد عناصر الموقع.

٢- يجب أن يسمح التصميم بدخول آمن للأفراد والأدوات والمعدات أثناء التشييد والعمليات اللاحقة وصيانة وتركيب محطات الاتصال الراديوية العامة.

٣- يجب ألا يدخل سوى الأفراد المؤهلين إلى منطقة الكابلات والهوائي.

٤- عندما يتطلب الأمر دخول مستمر يجب أن يتم توضيح طرق الدخول الآمنة على رسومات التصميم المفصل.

٥- يجب وضع إجراءات لمنع الدخول غير المصرح به إلى الموقع أو المعدات بالموقع عند تصميم الموقع أو تشييده أو تعديله.

ب- حواجز منع التسلق وجدران الحدود والأسوار والبوابات:

١- جميع المواقع التي يمكن تسلقها باستخدام نظام سلم أو عبر تسلق الهيكل نفسه، يجب أن تزود بمانع للتسلق خاص بالموقع حيثما كان ذلك ممكناً.

٢- جدران الحدود يجب أن تكون من النوع وبالارتفاع الذي تشترطه الإدارة العامة للدفاع المدني.

٣- امتداد السور وموقع البوابة يجب أن يوضح على رسومات التصميم المفصل بكل موقع على الأرض.

٤- يجب ألا تؤثر أي تعديلات على أمن الموقع.

٥- سياج الأوتاد الحديدية للحواف يجب أن يكون بدرجة (إس ٢٧٥) (S275) ويجب أن يمتثل نظام التسوير لجميع المعايير واللوائح ذات الصلة.

٦- عند الحاجة أثناء عملية التشييد لسور مؤقت، يجب تشييده لحماية العامة والحيوانات والممتلكات، كما يجب أن يكون السور قائماً في جميع الأوقات لحماية منطقة العمل وفق جميع المعايير واللوائح ذات الصلة.

٧- يلتزم المُشغل بتركيب بوابة آمنة مخصصة لطبيعة الموقع مع الأخذ بعين الاعتبار إحداثيات الموقع ومخططه وقيود الوصول إليه ويجب أن تكون للبوابة أنظمة إغلاق فعالة.

٨- يجب أن يتصل نظام السور بشبكة تأريض الموقع كما يجب استخدام وصلات تأريض لوصل البوابات بالهيكل الرئيسي للسور.

٩- للمواقع التي على الأرض، يتم استخدام سور من الخرسانة أو طوب البناء أو سياجاً من الأوتاد أو أي مادة أخرى ملائمة، وفيما يخص مواقع السقف، يتم إقامة بوابة آمنة أو باب أو فتحة وإغلاقها لمنع الوصول غير المصرح به للمعدات.

١٠- ينبغي تركيب الأبواب والنوافذ بالمبني بصورة كافية تضمن عدم دخول غير المصرح لهم مع أخذ طبيعة الموقع بعين الاعتبار.

١١- يجب وضع نظام إنذار للدخلاء أو أي وسيلة أخرى لكشف الدخلاء بالموقع، وينبغي أن يتم توصيل نظام كشف الدخلاء بالشبكة المناسبة لمركز المراقبة.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

ج- الوصول إلى أسطح الأبنية:

١- بالإضافة إلى الإجراءات المفروضة لخفض العمل على الارتفاعات الواردة في (خامساً) من هذا الملحق، فإن مرحلة التصميم لمواقع على أسطح الأبنية يجب أن تضع في الحسبان اللوحات التحذيرية وممرات المشي المخصصة والإضاءة والدرابزين الثابت أو وسائل منع السقوط الأخرى.

٢- يجب توضيح جميع طرق الدخول للعمال على السطح العلوي باستخدام اللوحات وطلاء الحدود لإيضاح طرق الوصول الآمنة.

٣- يجب تحديد الممرات المخصصة لأغراض الصيانة على الأسطح في رسومات التصميم المفصل، ويجب أن يراعي تصميم الممرات ما يلي:

١) استمرارية حماية الحواف عند الضرورة.

٢) إقامة نظم حماية من السقوط بحيث تكوم ملائمة في الأماكن التي لا يمكن تركيب الحماية الدائمة الضرورية.

٣) المداخل غير المسدودة بما في ذلك توفير جسور لعبور الأنابيب والقنوات والعوائق الأخرى.

٤) الأسطح المانعة للانزلاق.

٥) توفير أنظمة منع سقوط مناسبة.

٦) إضاءة جيدة في الأماكن التي يحتاج الوصول إليها في الليل.

٤- يجب أن تكون الإضاءة الموجودة كافية لتقديم دخول آمن للعمال خلال ساعات العمل المسموح بها ويجب أن يحتوي طريق الدخول حيثما أمكن على أضواء طوارئ تطابق معيار (أي اس ٣٢١٧) لأضواء الطوارئ (Emergency Lighting–3217 IS).

٥- فيما يخص طرق الدخول إلى المعدات أو المواقع، يجب على الأفراد العمل على مسافة (٢ متر) من حافة غير محمية أو حيث توجد مخاطر الوقوع كما يجب إضافة حماية دائمة للحافة في التصميم وتثبيتها في مرحلة التشييد.

٦- يجب تطبيق إجراءات ملائمة لمنع الدخول الغير مصرح به للمواقع على الأسطح أو لمعدات الموقع.

د- الوصول بالسلالم:

١- يجب تصميم السلالم عبر المناور أو الفتحات بحيث تضمن الوصول الآمن من خلالها بما في ذلك الالتزام بأن يكون امتداد السلم لمسافة (١ متر) على الأقل فوق نقطة الوصول أو المقابض الأخرى وذلك لضمان أن السلالم لا تمثل خطراً على مستخدمي المبنى أو تسد مخارج الطوارئ وطرق الوصول.

٢- في الحالات التي يتطلب فيها العمل على السلالم، يجب تطبيق إجراءات ملائمة للسماح للعامل بالإبقاء على ثلاث نقاط اتصال.

٣- يجب مراعاة اشتراطات السلامة والصحة التالية فيما يخص السلالم الثابتة بحد أدنى:

١) حيثما أمكن، يتم تثبيت السلالم الثابتة مع نظام للحماية من السقوط.

٢) جميع السلالم الثابتة يجب أن تكون بحالة جيدة وأن يتم تركيبها وفق أحدث نسخة من مواصفات (4211:2005 BS) للسلالم الثابتة.

٣) يجب أن تحتوي السلالم الثابتة على نظام مانع التسلق.

٤- يجب تجنب الوصول إلى الأسطح أو المناطق العالية باستخدام سلالم نقالة كلما أمكن ذلك ويستخدم فقط في حالة اعتماده عندما يتم تقييم مخاطر التصميم كما هو موضح في الآتي.

٥- في المواضع التي يصمم الوصول إليها باستخدام سلالم نقالة، يجب توفر مساحة آمنة مناسبة بحيث تضمن أن أي وقوع من على السلم لن يتسبب بسقوط المستخدم من أعلى البناء ويجب أن تكون مسافات السلامة التالية متوافرة في جميع الاتجاهات وذلك للأفراد عند سقوطهم من على بناء معين على نقطة قاعدة السلم النقال:

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

١) أن تكون قاعدة السلم النقال الذي لا يزيد ارتفاعها على (٤ متر) غير موضوعة على بعد (٣ متر) مضافاً إليها طول السلم من حافة السطح، مثلاً إذا كان طول السلم (٣,٥م) فإنه يجب أن يكون على بعد (٦,٥م) أي (٣,٥ +٣) من حافة السطح.

٢) تكون قاعدة السلم النقال الذي يزيد ارتفاعها على (٤ متر) مرة ونصف أكبر من حيث الارتفاع من أعلى نقطة بالإضافة إلى (١ متر) بعيداً عن أي حافة للسطح، مثلاً: إذا كان طول السلم (٦ أمتار) فإنه يجب أن يكون على الأقل (١٠ أمتار) بعيدًا (أي (٦×١,٥)+١) عن حافة السطح.

هـ- الوصول بالحبال والمرساة:

١- ينبغي تجنب كون طريق الوصول الوحيد لصيانة المعدات هو الحبال أو الهبوط من أعلى في حالة وجود حل بديل يتم تثبيت أنظمة الحبال والمرساة فقط بوصفها إجراء لمنع السقوط في حالة صعوبة تطبيق إجراءات منع السقوط الأخرى.

٢- عند تنفيذ مشاريع تشييد في مواقع بها أنظمة منع من السقوط باستخدام الحبال والمرساة، يتم مراجعة تصميم الموقع، وحيثما أمكن يتم تركيب أنظمة بديلة للمنع من السقوط.

٣- في حالة الحاجة لنقاط المرساة، يتم تنفيذ جميع التركيبات عمودياً على السطح وأفقياً لمرساة الجدران.

٤- يجب تثبيت المرساة واختبارها بمعرفة أفراد مؤهلين يحملون شهادات ذات صلة كما لا يجوز استخدام أي مسامير خاصة بالمرساة قبل اختبارها بفترة (٦) أشهر من تاريخ استخدامها بمعرفة مختص ذا كفاءة.

و- الوصول من الطرق:

١- جميع الطرق وممرات المشاة داخل الموقع والمجاورة له يجب صيانتها والحفاظ على نظافتها وخلوها من المخاطر والحطام وأي أضرار تلحق بالطرق وممرات المشاة بسبب المرور في الموقع أو غيره يجب إصلاحها حسب اللوائح والمعايير المعنية بوزارة الأشغال وشؤون البلديات والتخطيط العمراني أو متطلبات أي مالك آخر.

٢- يتم توضيح طريق الدخول في رسومات التصميم المفصل وبالنسبة لحفريات طريق الدخول، يجب أن توضح الطبقة السفلية التي سوف يتم رصها وإحكامها وتغطيتها قبل أن تؤدي عوامل التعرية إلى إتلاف الأرض، كما يجب أن يحتوي طريق الدخول على أنظمة تصريف ملائمة لتجنب انجراف أية حطام أو مياه أمطار إلى الطرق العامة.

٣- ينبغي تثبيت لافتات تحذيرية بالموقع في المواضع المناسبة حسب اشتراطات اللائحة والقوانين واللوائح الأخرى.

٤- يجب أن توضح رسومات الموقع امتداد أي طرق جديدة بحيث يجب الحصول على إذن لتخطيطها.

٥- يجب تصميم طرق الدخول لتتحمل مرور حمولات عمليات التشييد، شاحنات تسليم الخرسانة والرافعات المتحركة كما يجب أن تسمح في الوقت نفسه بالوصول لأغراض الصيانة أي مسار وصول إلى الموقع يجب أن يكون قادراً على استيعاب رافعة متحركة ذات سعة تسمح برفع البرج إلى موضعه كما يجب أن يكون عرض مسار الوصول (٣م) وعمقه (٣٠٠ مم) على الأقل.

٦- يجب أن تحتوي تركيبة الطريق على أحجار مفتتة مضغوطة على قاعدة فرعية صلبة النواة وقنوات تصريف، وفي حالة تطلب الأمر يتم تشطيبها بقاعدة طريق مضغوطة.

٧- في حالة انتهاء مسار الدخول بطريق مسدود، يتم إقامة مسار دوران لتسهيل مرور فرق الصيانة والتشييد.

٨- أي وصول أو إجازة وصول أخرى لازمة لتشييد الموقع، يتم تنظيمها بمعرفة المُشغل الذي يتحمل التكلفة والتشييد وصنع منافذ وصول جيدة.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

حادي عشر

أنظمة المنع من السقوط

أ- تستخدم أنظمة المنع من السقوط فقط عندما تكون كافة تدابير الحماية الوقائية الأخرى (مثل الدرابزين) غير عملية، كما يجب أن تكون جميع مكونات أنظمة المنع من السقوط مناسبة للأفراد وأن يتم اخضاعهم للتدريب لكي يكون بإمكانهم استخدام هذه الأنظمة.

ب- يجب أن تصمم أنظمة المنع من السقوط مع توفير مساحة كافية أسفل مكان العمل للسماح بإيقاف حالات السقوط بشكل آمن.

ج- يجب أن يكون هناك نظام فعال لإنقاذ أي من الأشخاص الذين يتم التصدي لسقوطهم من خلال هذا النظام، ويجب أن يشمل ذلك نظام عملي لانتشال من يتم سقوطهم بالسرعة الممكنة لمنع وقوع إصابات إضافية.

د- يتبع المُشغل المعايير الأوروبية رقم (I.S.EN 365:2004) - (Personal Protective Equipment Against Falls from a Height) لمتطلبات والشروط العامة لتعليمات التشغيل وأعمال الصيانة والفحص الدوري والتصليح والتسويق والتعبئة والتغليف - لإتباع التعليمات والتوجيهات الخاصة حول استخدام معدات المنع من السقوط، بما في ذلك تعليمات الاستخدام والصيانة والفحص والتصليح.

ثاني عشر

أعمال الحفر

أ- على المشغل أن يشير إلى نطاق جميع أعمال الحفريات، وأن يوضح مستوى الأرضية في رسومات التصميم التفصيلية، إضافة إلى ذلك، يجب إزالة المناطق الرخوة من الأرض غير المناسبة لأعمال البناء والتشييد وإعادة ملأها.

ب- على المشغل أن يشير إلى حجم أعمال الحفريات المطلوبة في رسومات التصميم التفصيلية، على أن يتم تحديد جميع أعمال الحفريات، بما في ذلك على سبيل المثال، أعمال الأساسات والصرف الصحي والممرات اللازمة للمجاري والقنوات للإمدادات الكهربائية وكابلات الألياف وأنظمة الحماية من الصواعق والكابلات المحورية على رسومات التصميم التفصيلية ومن ثم إعادة توضيح هذه المعلومات مع الأماكن النهائية بدقة على رسومات ما تم إنجازه (As Built Drawing).

ج- يجب تقديم الحماية اللازمة لأي شخص يعمل في حفرة أعمق من (١,٢٥ متر) وذلك ضد انهيار جوانب أعمال الحفريات، وقد تكون هذه الحماية على هيئة دعم (دعم أعمال الحفريات) أو الانحدار (تدريج أعمال الحفر) أو غيرها من الطرق والأساليب المناسبة وبغض النظر عما تقدم، يجب توفير تدابير حماية وسلامة كافية وبالقدر المناسب في جميع أعمال الحفر، (بما في ذلك الحفر التي يقل عمقها عن ١,٢٥ متر) والمنطقة المحيطة بها، لضمان سلامة وأمن وصحة جميع الأفراد الذين يحق لهم الدخول إلى هذه المناطق.

ثالث عشر

أعمال الأساسات

أ- يجب أن تكون مساحة الحفر لأعمال الأساسات وفقاً للحد الأدنى اللازم لبناء أعمال الأساس، مما يسمح بتركيب القوالب والدعامات اللازمة عند الحاجة كما يجب أن تكون قاعدة أعمال الحفر جافة وأن يتم رصها بشكل جيد، ويجب حماية مستوى الأرض الحاملة للأساسات من خلال طبقة من الخرسانة المخلوط وبعد الانتهاء من بناء أعمال الأساسات يجب ردم الحفر ورصها والوصول بها إلى المستويات المشار إليها في رسومات التصميم التفصيلية.

ب- يجب تصميم أعمال الأساس لتتناسب مع الخدمات الإنشائية المتفق عليها ومعايير التحميل مع الأخذ في الاعتبار معلومات فحص التربة وتفاصيل المسح المسجلة لموقع معين.

ج- يجب تصميم أعمال الأساسات لضمان الاستفادة من الهياكل والإنشاءات المحمولة عليها بشكل كامل بطريقة تتوافق تماماً مع مواصفات التصميم الإنشائية وكودات التصميم المعمول بها واللوائح ذات الصلة.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

د- يجب ألا يزيد عمق الأساسات عن (١ متر) كلما أمكن.

هـ- يجب أن تقدم رسومات التصميم التفصيلية تفاصيل أعمال حفر الأساس الآتية:

١- درجة الخرسانة.

٢- درجة حديد التسليح.

٣- أبعاد القاعدة.

٤- جميع التفاصيل اللازمة لاعداد الأعمال.

٥- جدول ترتيب حديد التسليح.

٦- اتجاهات القوالب.

٧- ترتيب البراغي المثبتة للهيكل الرئيسي.

و- عندما تشير نتائج مسح الموقع إلى عدم إمكانية استخدام الأساسات غير العميقة، على المشغل النظر في استخدام الأساسات المدعومة بالركائز.

ز- في حالة التوصية باستخدام الأساسات المدعومة بالركائز، يتم تسليم المسؤولية لمقاول متخصص ومؤهل في أعمال الدعم بالركائز للقيام بأعمال التصميم والتركيب.

ح- يجب أن يتم توضيح تفاصيل هدم الأساسات القديمة والقاع والمصارف وما إلى ذلك في رسومات التصميم التفصيلية للسماح بتركيب الأساسات الجديدة وغلق نهايات التصريف وإزالة المخلفات الأرضية.

ط- يجب أن تكون جميع مواد الدفان المجلوبة للموقع خالية من المخلفات وأن تكون صالحة للغرض المطلوب.

ي- يجب أن تكون المواد الصخرية التي يتم استخدامها في الدفان تحت الطرق والهياكل والإنشاءات من الصخور الطبيعية المسحوقة.

رابع عشر

الخرسانة

أ- الخرسانة الإنشائية:

١- يلتزم المشغل أن تكون جميع عناصر الخرسانة الإنشائية مصممة ومبنية وفقاً للمواصفات أعمال البناء السارية في المملكة والإصدار الأخير من الكودات الأوروبية ذات الصلة وفقاً لما هو منصوص عليه في اللائحة.

٢- يجب اعتماد جميع المهندسين المدنيين و/أو المعماريين المعينين في مجال تصميم الخرسانة الإنشائية من قبل مجلس تنظيم ممارسة المهن الهندسية مع الكفاءة المطلوبة لتقديم التصاميم المتعلقة بقطاع الاتصالات.

٣- يجب صب الخرسانة بدقة حول القوالب وحديد التسليح، ويكون ضغطها بدقة باستخدام الهزازات الميكانيكية.

٤- يجب حماية الخرسانة بعد صبها ومعالجتها وفقاً للمواصفات المعمول بها، ويجب استخدام بطانية العزل الحراري عند الحاجة للحد من الاختلافات الحرارية وتقليل مخاطر التشققات بسبب الانكماش الحراري.

٥- يجب عمل طبقة من الخرسانة المخلوطة لسد طبقة التأسيس وتقديم منطقة عمل نظيفة، على أن يتم وضع هذه الطبقة على طبقة تأسيس مضغوطة ومستوية وجافة ونظيفة.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

٦- قبل إنجاز أعمال الخرسانة المسلحة، يجب تنظيف سطح هذه الطبقة من الخرسانة بصورة مناسبة.

ب- درجة الخرسانة:

١- يجب تحديد درجات الخرسانة المستخدمة في الموقع بناءً على حالة كل موقع، وأن يتم ذكر هذه الدرجات بوضوح في رسومات التصميم التفصيلية.

٢- يجب أن تتوافق جميع أعمال الخرسانة مع مواصفات أعمال البناء والمعايير الأوروبية (I.S. EN 206-1: 2002, Concrete – Part 1).

٣- يجب أن يكون السطح خالياً من الفراغات أو النتوءات أو غيرها من العيوب الكبيرة، ويجب أن يكون السطح المرئي المصنوع من الخرسانة مساوياً، وأن تكون حواف أعمال الأساس المحيطة ظاهرة كما يجب تشطيب أسطح الأساسات بنسبة تدرج تبلغ (١:٤٠) للسماح بتصريف المياه ومنع تكون البرك.

ج- القوالب:

١- يجب بناء جميع القوالب من الخشب أو الصفائح المعدنية أو غيرها من المواد الأخرى المعتمدة والقادرة على احتواء ودعم وتشكيل الخرسانة الرطبة وصولاً إلى المرحلة النهائية المطلوبة حيث يكون لديها القوة الكافية لتكون مدعمة ذاتياً.

٢- يجب دعم القوالب بدقة وربطها وضبطها على نحو كاف لدعم وزن الخرسانة الرطبة والضغط المترتب وأيضاً من عملية رص الخرسانة.

٣- يجب أن تكون القوالب جامدة بالقدر الكافي لمنع أي انحراف لا مبرر له للقوالب بأن يكون بعيداً عن الخط المستقيم، كما يجب إحكامها بما فيه الكفاية لمنع الفقدان المفرط للمياه من الخرسانة.

٤- يجب أن يسمح حجم وترتيب وحدات القوالب بالمناولة وإزالة الخرسانة (أعمال التفكيك) بالقدر اللازم والمطلوب.

٥- يجب إحكام القوالب بصورة جيدة لمنع تسرب المياه والتي تؤدي إلى حدوث الانبعاجات.

٦- يجب طلاء سطح القوالب بمادة خاصة بحيث تمنع التصاق الخرسانة الرطبة بقوة إلى القوالب لتسهيل إزالتها ولتجنب حدوث الأضرار بالخرسانة بالطرق على القوالب أثناء الإزالة.

٧- بالنسبة لقوالب الخرسانة الخارجية التي تكون مكشوفة بشكل دائم، يجب ترتيب كل المفاصل الأفقية والرأسية وأربطة القوالب بحيث تشكل الخطوط المشتركة وخطوط ربط القوالب نمط موحد على وجه الخرسانة.

٨- يجب أن تكون أوجه القوالب المتلامسة مع الخرسانة خالية من العوامل الخارجية اللاصقة والقضبان الساقطة والانقسامات وغيرها من العيوب كما يجب أن تكون جميع القوالب نظيفة وخالية من المياه الراكدة والأوساخ وأعمال النجارة وغيرها من المواد الغريبة الأخرى.

٩- يجب وضع جميع الخرسانات المرئية في قوالب ناعمة.

١٠- يجب أن يكون لجميع الأسطح الملساء زوايا مشطوفه مثل شرائح الإمالة بوجه عام مقاس (٥٠ مم × ٥٠ مم).

١١- يجب تشكيل جميع أعمال التشطيبات باستخدام الأسطح الملساء ويجب إحكام القوالب التي يتم وضعها على سطح خرسانة قائم لمنع تشكيل التدرجات غير المرغوب فيها.

١٢- يجب توخي الحذر لضمان الطرق على القوالب وذلك ليكون ذلك دون إتلاف أو وضع حمولة زائدة على الخرسانة.

١٣- قبل صب الخرسانة، يجب توخي الحذر لضمان أن تركيب جميع براغي التثبيت السفلية أو أي أنابيب أو قنوات أو أي تركيبات أخرى سيتم بناؤها في أماكنها الصحيحة، بالإضافة إلى التجاويف والأجهزة الأخرى لتشكيل الثقوب والفتحات التي يتم تثبيتها بسرعة من خلال تثبيت القالب وما إلى ذلك.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

د- حديد التسليح:

١- يجب أن تتضمن رسومات التصميم التفصيلية قائمة بقضبان حديد التسليح المستخدمة في الموقع.

٢- يجب أن تكون قضبان حديد التسليح خالية من الصدأ أو القشور أو المواد الزيتية أو غيرها من الطلاءات الأخرى والتي من المحتمل أن تضعف الترابط بين الخرسانة والفولاذ.

٣- يجب تحديد المسافات بين قضبان حديد التسليح والقالب أو وجه الخرسانة لضمان وجود غطاء خرساني صحيح حول حديد التسليح لحماية الصلب من التآكل ولتوفير الحماية الكافية ضد الحريق.

٤- يجب تركيب الفواصل بشكل آمن لتجنب حدوث أي اختلال خلال صب وترصيص الخرسانة ويجب أن تكون قوية بما فيه الكفاية للحفاظ على الغطاء المطلوب من الخرسانة.

٥- يجب استخدام أنظمة الكراسي الصلبة لدعم التسليح العلوي والذي سيتم من خلاله صب الخرسانة على أساسات الصفيحة، ويجب أن تكون الكراسي كافية بحيث تدعم وزن ورص الخرسانة.

٦- عند الحاجة، يجب تخزين جميع أنواع حديد التسليح في أكوام منفصلة بعيداً عن الأرض ويجب أن توضع التعاريف عليها لسهولة تحديدها.

٧- يقدم المُشغل للسلطات والجهات المعنية عند طلب ذلك نسخاً من شهادات الاختبار والتي تؤكد التزام جميع أنواع الحديد للمعايير ذات الصلة.

خامس عشر

مواصفات الحديد

أ- أحكام عامة:

١- يجب أن تكون مواصفات الحديد المستخدم في الأبراج وهياكل الحديد ذات الصلة وفقاً للمتطلبات والشروط المحددة والمنصوص عليها في معظم الإصدارات الأخيرة من المواصفات المعيارية المحددة Standard Specifications for Construction Works and I.S. EN1993 Euro code 3: Design of steel structures and I.S. EN1994 Euro code 4: Design of composite steel and concrete structures.

٢- يحدد المشغلون منتجات الصلب التي تلبي متطلبات التوافق الأوروبي (تصنيف المجمع الأوروبي) والتي يجب أن تتوافق أيضاً مع المعايير الدولية الأخرى والمعايير المحلية المطبقة.

٣- يتعين على المُشغلين تحديد المنتجات التي تكون صالحة للغرض المطلوب مع الأخذ بعين الاعتبار متطلبات وشروط تصميم المشروع وعمر التصميم ومتطلبات الصيانة والمناولة اليدوية والنقل والبناء والوصول التشغيلي والعملي والتكلفة.

٤- يجب تصميم جميع الهياكل الفولاذية لتتناسب مع الظروف البيئية في الموقع، حيث يجب أن تكون جميع الهياكل الفولاذية التي تكون ظاهرة مُجلفنة، وعندما يكون الوقت هو العامل المحدد يمكن استخدام الفولاذ المقاوم للصدأ، ولا يجوز تحت أي ظرف من الظروف وضع الفولاذ المقاوم للصدأ ملامساً مع السطوح المجلفنة.

٥- يجب تصميم الهياكل الفولاذية للأقسام المجوفة بحيث تمنع تصريف المياه أو أن يتم تغطيتها بلوحة ملحومة بالكامل لمنع دخول الرطوبة إليها، وعلاوة على ذلك، يجب إدراج فتحات التهوية التي لا تمس السلامة الهيكلية للقسم المصنوع من الصلب للسماح بتصريف الرطوبة.

٦- يجب وضع فتحات التهوية بالطريقة المحددة لمنع دخول وتراكم الرطوبة عندما يقوم الشخص المخول بممارسة الأعمال الدائمة.

٧- يجب التأكد من إحكام المياه من الوصول إلى الهيكل الرئيسي خلال عملية البناء والصب.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

٨- يجب ذكر جميع تفاصيل دعم الهياكل الفولاذية وذلك لتجنب الدوران المفرط للهوائيات وبوجه الخصوص أطباق الارسال، ويجب أن تتوافق جميع التصاميم مع حد التصميم الصناعي لأطباق الإرسال بنسبة (٠,٥) درجة.

٩- يجب تجنب قطع الهياكل الفولاذية المُجلفنة في الموقع بقدر الإمكان، وفي حال الاضطرار إلى قطع الهيكل يجب تزويد أي عمل فولاذي مقطوع بطبقتين من الطلاء المُجلفن على الفور بعد عملية القطع وذلك وفقاً للتوصيات الصادرة عن الشركة المُصنعة، ويجب الإشارة إلى أي عملية قطع للأعمال الفولاذية يجب أن يكون قد تم ذكرها في الرسومات.

ب- التصنيع والتخزين:

١- يجب تنظيف الواجهات المشتركة للأعمال الفولاذية التي سوف يتم تركيب الأسطح المستوية عليها، كما يجب إزالة جميع قطرات الزنك والمسامير والقطع البارزة بطريقة ملائمة، ويجب لحام جميع وصلات البراغي عند نهاية الألواح بالقطع الهيكلية، يسمح فقط بوجود فجوة قدرها (٠,٥ ملم) في حالة إحكام ربط البراغي في محيط اللوح، شريطة أن يتم إحكام الغلق ضد دخول الرطوبة خلال عملية البناء باستخدام المواد المناسبة، على سبيل المثال السدادة المصنوعة من السيليكون الخام، ويجب ألا تؤثر الفجوة على عمودية الهيكل.

٢- يجب تأريض آثار قطع اللهب بعيدًا عن المواضع المُجلفنة، كما يحظر ترك التجاويف الضيقة بين أجزاء الصلب مفتوحة، ويجب غلقها عن طريق اللحام كما هو محدد في رسومات التصميم التفصيلية.

٣- يجب وضع العلامات على جميع الهياكل الفولاذية وفقاً لنظام وضع العلامات الموضح على رسومات التصنيع.

٤- ما لم يتطلب خلاف ذلك، يجب تخزين الهياكل الفولاذية بعيداً عن الموقع قبل إدراجها في الأعمال الدائمة، كما يجب تخزين الهياكل الفولاذية للتأكد من عدم تلوثها بالتراب أو الماء أو المواد الضارة الأخرى وأنها لن تكون عرضة للأضرار.

ج-التركيب والتشييد:

١- يجب تركيب الهياكل الفولاذية وفقاً للمبادئ التوجيهية الصادرة عن المورد ورسومات التصميم التفصيلية.

٢- يجب استخدام طبقة من مادة غير قابلة للانكماش لسد الوصلات بين نهاية الألواح الصلبة والخرسانة، كما يجب استخدام نفس المادة بين الواجهة العلوية للخرسانة والجانب السفلي للهياكل الفولاذية.

٣- في حالة الأعمال التصحيحية الخفيفة للطلاء في الموقع، فإنه يجب استخدام الطلاء المُجلفن وفقاً للتعليمات والتوجيهات الصادرة عن الشركة المُصنعة.

٤- يجب تركيب أي أنظمة سلامة مستخدمة في أعمال البناء والتشييد واختبارها واعتمادها وفقاً للتعليمات واللوائح الصادرة عن الشركة المُصنعة.

د- المعادن غير المتماثلة:

١- تكون وصلات الفولاذ المقاوم للصدأ إلى النحاس مقبولة من حيث عدم تآكل المواد المطلية.

٢- لا تقبل مطلقاً الوصلات المباشرة بين النحاس والهياكل الفولاذية المطلية والفولاذ المقاوم للصدأ والهياكل الفولاذية، لأنه يترتب على ذلك وجود تآكل للمواد المطلية في ظل وجود محلول اليكتروليت.

٣- لا تقبل الوصلات بين النحاس الأصفر والنحاس العادي إلا في حالة استخدام مثبطات التآكل المناسبة في الوصلات، حيث يجب استخدام المثبطات سنوياً عند فحص الوصلات.

٤- يجوز استخدام الألمونيوم المطلي بالأكسيد في وصلات الهياكل الفولاذية المُجلفنة بوجه عام، ومع ذلك يجب الحرص خلال عملية النقل والتركيب والاستخدام لضمان عدم إتلاف الطبقة المطلية بالأكسيد.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

٥- لا يجوز استخدام الألمونيوم المطلي بالأكسيد في البيئة التي تتحمل الملوحة، على سبيل المثال المناخ البحري لتجنب اقتران وازدواج محلول الاستقطاب، وتطلب وجود تهوية جيدة.

٦- يجب تصميم عملية التركيب بالشكل الذي يضمن عدم الاحتفاظ بالمياه في أي هياكل فولاذية.

هـ- تركيب الهياكل الفولاذية الداعمة للهوائيات:

١- يترتب على سلامة بنية الجدار الحامل تحديد نوع التركيب الذي تم اختياره، ويجب إجراء المسح الكامل للجدار في حالة وجود أي شك في تركيبة بنية الجدار حتى يتسنى تحديد التركيب الصحيح.

٢- يجب تصميم أقواس التركيب المثبتة على المبنى الموجود والقائم حالياً بالقدر الذي يضمن عدم حدوث أي أضرار على بنية المبنى أو لنظام الحماية من الطقس، وتقع هذه المسئولية على عاتق المشغل لضمان قدرة المبنى من الناحية الهيكلية على إجراء التركيبات اللازمة.

٣- يجب تصميم جميع التركيبات لتجنب وجود أي مخاطر بخصوص تسرب المياه وتدهور نسيج المبنى والمواد العازلة كما يجب تدارك أي أضرار لاحقة بالمواد العازلة ضد تسرب المياه الفوري وتصليح هذا الأضرار وجعلها في حالة جيدة.

٤- في حالة تعليق الهوائي مباشرة على الجدار، يجب استخدام أقواس القطب المثبتة على الجدار لضمان محاذاة الهوائي بالطريقة صحيحة.

٥- إذا لم يكن الهوائي مثبتاً مباشرة على الجدار، فيجوز تعليقه على عمود بحيث يتم تثبيت هذا العمود على الدعامات الفولاذية الموجودة مع استخدام المشابك أو اللحامات على من الداخل.

٦- يجب استخدام الهياكل المناسبة فقط من الناحية الهيكلية والتي يجب أن تكون معتمدة من مهندس إنشائي معتمد أو مختص معتمد لتركيب المعدات.

و- أقطاب الموازنة:

١- يستخدم قطب الموازنة لدعم الهوائي حيث إنه من غير الممكن تثبيته مباشرة بالهيكل وتتكون من قطب مقوى مدعوم على منصة ثقل موازن من الصلب ويمكن استخدام بلاطات رصف خرسانية لتكون بمثابة الثقل ويقع على عاتق المشغل ضمان أن القدرة الهيكلية القائمة للسقف آمنة لحمل القطب الموازن.

٢- إذا استخدم المشغل القطب الموازن، فيجب التأكد من أن هذا القطب يقع على قاع ذو عزل عالي الكثافة لتجنب أي مخاطر قد تتلف مواد التسقيف.

سادس عشر

الأنابيب

أ- أحكام عامة:

١- يجب تركيب الأنابيب وما يرتبط بها من أعمال وفقاً لإرشادات البنية التحتية للاتصالات الصادرة عن الهيئة وتشمل هذه العملية مد الأنابيب والحفر، ووضعها في الرمل المحيط والردم بالمحاذاة مع مراعاة توفير أطراف مؤقتة وأسلاك سحب.

٢- إذا كانت الانابيب مجهزة ارتجاعياً في المجمع، فيجب أن يجهز المسار الجديد للغطاء النباتي كما يجب أن توضع طبقة إضافية لمكافحة الأعشاب على المسار الجديد للأنابيب قبل أن تتم التغطية النهائية لمستوى تشطيب السطح النهائي الأصلي (مثل الحصى والحجر والأسفلت، وغيرهم).

٣- تكون الأنابيب المستخدمة في المواقع مصنوعة من المواد البلاستيكية (١٠٠ ملم، أو ١٥٠ ملم، أو ١٢٥ ملم) مع حشوة رقيقة ويحيط بها (١٠٠ ملم) من الرمال.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

٤- بالنسبة للأنابيب تحت الطرق أو المناطق المزدحمة يجب استخدام خرسانة مخلوطة رفيعة ويجب أن يكون الحد الأدنى للغطاء (٦٠٠ ملم) أو (٩٠٠ ملم) تحت الطرق أو مواقف للسيارات.

٥- يجب إعادة ردم الخنادق في الطرق أو المناطق المزدحمة من طبقات متراصة لا تزيد على (٣٠٠ مم).

٦- يجب إعادة ردم الحواف العشبية كما ذكر سابقاً.

٧- يجب توفير الدعامات للخنادق المفتوحة عندما يتطلب الأمر ذلك كما يجب تركيب رغوة التوسيع وسدادات المجاري الكهربائية أو كليهما معاً لمنع دخول القوارض.

٨- يجب تسجيل جميع الأنابيب المُستخدمة في رسومات البناء.

ب- الأنابيب الأرضية:

١- يجب بذل كافة الجهود الممكنة للتنسيق مع الجهات المعنية، ويجب الحصول على الموافقة الخطية للأعمال وفقاً لإرشادات البنية التحتية للاتصالات، ويجب أن تكون صحة وسلامة العامة ذات أهمية قصوى في مثل هذه الحالات.

٢- يجب وضع الأنابيب كما هو مبين في رسومات التصميم التفصيلي، والتي يمكن تعديلها من قبل المصمم أو المقاول أو كليهما معاً وفقاً لما تمليه شروط الموقع، ويجب تسجيل أية تغييرات على رسومات البناء.

٣- غرف الفحص مطلوبة، وتقع في منطقة متغيرة الاتجاهات بحيث إذا وضعت الكابلات الكهربائية مباشرة على الأرض فإنها يجب أن توضع في خندق واحد بحيث تكون هناك فسحة وقدرها (٥٠٠ ملم) على الأقل من الأنبوب، وتكون محمية بطبقة من الرمال.

٤- يجب إرفاق أشرطة التحذير بالأنبوب مباشرة أو توضع على بعد (٢٥٠ ملم) فوق الكابلات وتبين طبيعة الأنبوب أو الكابل، كما يجب أن تكون الأشرطة متواصلة، وتكون مميزة اللون بمقياس بوليثين، ويجب أن توضع تحت السطح على طول مسار المصدر الكهربائي الوارد.

٥- يجب أن تكون الخنادق صغيرة بحيث تكون عملية الاستخدام بأكبر قدر ممكن وبجوانب عمودية كما يجب إزالة الطين والصخور، والنتوءات، والقطع الصلبة من أسفل الخندق.

٦- يجب ملء الخنادق ورصها جيداً بعد تركيب الأنابيب والكابلات وإذا وضعت الخنادق في أراضي صالحة للزراعة، يجب تخصيص (٢٥٠ ملم) من أعلى الخندق لملأه بتربة سطحية كما يجب إعادة ردم الحفريات على الطريق السريع أو السطوح المُعبدة كما كانت سابقاً، ولا يجب ترك أية أشياء مرئية على السطح عند الانتهاء من أعمال التشييد.

٧- يجب أن تأخذ كافة الانابيب رمز تعريف واحد وهو رقم كابل السحب المركب ويجب أن تكون أطراف الانابيب مسدودة ويجب أن تكون مواضع أطراف الأنابيب مُعرفة بوضوح، وذلك باستخدام وتد ملون يحدد أماكن الأنابيب أو باستخدام أية طريقة مماثلة عند مستوى سطح الأرض.

٨- يجب أن تكون الأنابيب مصنوعة من بلاستيك الكلوريد متعدد الفينيل بقطر (١١٠ ملم) كما يجب أن تلبي هذه الأنابيب متطلبات القبول من الناحية الصناعية، وإذا وضعت هذه الأنابيب تحت الطريق، فيجب أن يكون الحد الأدنى للعمق (١١٠٠ ملم).

ج- مجاري الكابلات الخرسانية:

يجوز للمُشغل تحديد مجاري الكابلات الخرسانية الجاهزة مع استخدام الأغطية المسلحة التي تصلح لهذا الغرض، ويجب أن تحدد رسومات التصميم التفصيلي مقاس الغطاء ونوعه ويجب أن يكون قاع الخندق مستوي، ومرصوص بشكل جيد، ويجب تركيب العناصر الجاهزة وفقاً لتوصيات الشركة المُصنعة.

د- غرف الفحص/ فجوة السحب:

١- يجب على المشغل تحديد غرف الفحص والوصول أو كليهما معاً والمشيدة على بلاطة قاعدة مسلحة وعند تشييد هذه الغرف بالطوب؛ فإنه يجب الأخذ بعين الاعتبار بأن تُطلى بمستحلب مانع لتسرب المياه داخلياً وخارجياً.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

٢- اعتماداً على مكان وجود الغرفة، يجب أن يكون الغطاء إما من الصلب المُجلفن، أو من الحديد وذلك عندما يكون من المحتمل أن تقع في مناطق مزدحمة وتمر فيها المركبات الثقيلة وفقاً لكافة المعايير والقوانين واللوائح ذات الصلة.

٣- عند الحاجة، يجب أن تكون الفجوات الأرضية إما من البلاستيك أو الخرسانة وتوضع على بلاطة أو على مستوى سطح الأرض كما يجب أن يكون لها غطاء آمن وأن تتوفر سبل الوصول للاختبارات وسبل الفحص الوقائية للحماية من البرق/شبكة التأريض كما يجب أن تكون غرف الفحص جافة.

هـ- تصريف المياه:

١- إذا انتهى تقرير فحص الموقع ومعلومات المسح إلى وجود مشاكل بالمياه الأرضية، أو وجود تصريف أرضي، فيجب على المُشغل توفير سبل التصريف الصحية المناسبة ويجب تقديم معلومات التصميم في رسومات التصميم التفصيلية بالإضافة إلى مستويات الانقلاب، التدرجات، والمساقط، ومواقع التصريف بالارتشاح.

٢- يجب أن توضع جميع المصارف وفقاً للمواصفات ذات الصلة من وزارة الأشغال وشؤون البلديات والتخطيط العمراني وتوصيات الصانعين وعلى المُشغل الحصول على موافقة مالك الموقع قبل تحديد تفاصيل تنفيذ حفرة التصريف بالارتشاح، ويجب أن تبنى الحفرة داخل كما يجب أن يكون مقاس الحفرة كافٍ لاستيعاب متطلبات التصريف.

سابع عشر

المرافق تحت الأرض

أ- تتطلب جميع أعمال التصميم والبناء التي تحتوي على حفريات أرضية على عمليات مسح للفحص الأرضي لتجنب المخاطر التي من الممكن التعرض لها من المرافق الأرضية أو من إلحاق الضرر بها.

ب- لا يجوز إقامة هياكل مثل الأبراج، وغرف المعدات وغيرها من الوحدات الخارجية المرتبطة بها في أنفاق المرافق لاحتوائه على مخاطر إضافية لعمال البناء، ويمكن أن يمنع الوصول في المستقبل لتلك الخدمات.

ج- إذا كان من غير الممكن تجنب إقامة هيكل على المرافق تحت الأرض، فيجب اتخاذ ترتيبات مع مزود المرافق/الخدمة المعني لتغيير مكان الخدمة إذا كان هذا ممكناً من الناحية العملية.

د- يجب أن يوفر أي طلب لتغيير مكان المرافق تحت الأرض الوقت الكافي لمزود الخدمة المعني لتقييم هذه المقترحات والقيام بعمله.

هـ- تشمل الخيارات الأخرى لتغيير مواضع المرافق الجوفية، بعد التشاور مع هيئة المرافق المعنية الآتي:

١- تغيير مكان الهياكل أو أجزاء من الهياكل لضمان تجنب الاتصال مع المرافق الجوفية حال تنفيذ العمل.

٢- الترتيب للتوريد الوارد من ضمن المرافق الجوفية لتكون منفصلة أثناء فترة العمل.

٣- إذا لم يكن أي من هذه الخيارات ممكناً، يتم استخدام بعض الطرق لتجنب الاتصال، مثل استخدام العوارض الأرضية لحماية الخدمات.

ثامن عشر

صيانة الموقع

أ- محيط الموقع والمجمع:

١- يجب أن تصمم الأسوار بشكل معقول بحيث تمنع الدخول غير المصرح به إلى الموقع، كما يجب أن تكون بوابات الدخول تعمل بشكل جيد (أي المزالج، والأقفال، وأنظمة فتح البوابة، والمفصلات، الخ) بحيث تكون ملتزمة للمعيار BS 1722: للأسوار.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

٢- تكون علامات التحذير واضحة للعامة ويجب أن تركب لتشير أن المنطقة المغلقة هي منطقة محظورة.

٣- يجب أن تلتزم المعدات الميكانيكية التي تصدر ضوضاء واهتزازات وتسبب إزعاج للمباني المستضيفة للمواقع والبيئة المحيطة بمستوى الضجيج المتداخل مع الراحة العادية أو وسائل الراحة في المعيار: BS 8233: 1999 - عزل الصوت وخفض الضوضاء للمباني.

٤- يجب ألا تترك الأشياء التي قد تسبب الانزلاق، أو التعثر أو الإصابة في الموقع.

٥- يجب ألا تترك أي قمامة أو مخلفات ترجع للمواد الموجودة في الموقع أو في المناطق المحيطة به.

٦- يجب أن يكون سطح المجمع الخاص بالموقع مستوي ومرصوص وذلك لتجنب أي مخاطر تعثر، ويجب ألا يكون هناك أعمال فولاذية ناتئة بحيث يمكن أن يسبب هذا خطراً محتملاً، ولا يجوز أن تبرز أي أعمال فولاذية بما يزيد عن (٢,١ متر) عن سطح الموقع، ويجب ألا يكون هناك أعمال فولاذية ناتئة من الأرض للتقليل من خطر التعثر.

٧- يجب أن تكون أغطية فجوات الأرض آمنة، وفي المكان الصحيح، وأن تكون مصممة بحيث لا تتضرر من جراء المركبات وأن تكون مطابقة للمعيار BS 6651: حماية الهياكل من الصواعق.

ب- جدران الدعم وحاويات المواد الهيدروكربونية المُخزنة:

١- من أجل منع التسرب العرضي للزيوت إلى الوسط المحيط، يجب أن تكون كل مخازن الوقود أو النفط محفوظة في حاويات ثانوية مناسبة غير قابلة للتسريب (مدعمة) كما يجب أن يكون مقاس جدار الدعم (١١٠٪) من الحد الأقصى لقدرة تخزين أكبر خزان أو (٢٥٪) من إجمالي حجم الخزان، أيهما أكبر.

٢- يجب أن تحوي الحاوية الثانوية كل مخزون الوقود، ونقاط التعبئة أو التصريف وخطوط الوقود ويجب أن يكون جدار الدعم مغلقاً.

٣- متى كان من الضروري تركيب خطوط الوقود خارج الجدران المدعمة، يجب حماية خطوط الوقود من التلف، ويجب أن يكون هناك حاويات ثانوية المناسبة لاحتواء التسرب، كما يجب تركيب وعاء مناسب للتقطير تحت أعمال الأنابيب والمعدات المرتبطة بها ويجب أن يكون قادر على احتواء محتويات الوقود في أعمال الأنابيب من صمام منع الارتداد والمعدات المرتبطة بها وإذا لزم الأمر، تتم تغطيتها لمنع دخول الأمطار والمواد غير المرغوب بها.

٤- يجب توفير الوصول الكافي للسماح باستخراج أي سائل يدخل وعاء التقطير بأمان وبطريقة تمنع السائل من الخروج للوسط المحيط، ويجب توفير الوصلات في أعمال الأنابيب إلى أدنى حد ممكن ويجب النظر في تركيب أجهزة الإنذار لجدران الدعم حيث يتم تركيبها على أساس المخاطر المتوقعة.

ج- المناظر الطبيعية:

١- يجب تحديد أماكن المناظر الطبيعية في رسومات التصميم التفصيلي.

٢- يجب إصلاح الأضرار التي لحقت بالمناطق العشبية والنباتات أو كليهما معاً أثناء تنفيذ الأعمال، أو تخزين المواد.

٣- يجب أن تفصل رسومات التصميم التفصيلي متطلبات غرس الأشجار داخل وخارج المنطقة المسورة والاتفاق على نطاق الأعمال مع مالك الموقع، ويجب إتاحة هذه التفاصيل المتفق عليها لغرض طلب التصريح.

٤- لا يجوز أن تظهر أي مواد عضوية على الأسطح المشطبة ويجب أن تخلو المنطقة بالكامل من الأعشاب الضارة.

٥- يلتزم المشغلون بالمحافظة على مساحة الموقع بحيث تكون خالية من الشجيرات والنباتات والأشجار، وغيرها من النباتات التي ليست جزءاً من المناظر الطبيعية المخطط لها وتؤخذ جميع المواد المراد التخلص منها من الموقع ليتم التخلص منها في الأماكن المعتمدة.

٦- يجب حماية جميع المناظر الطبيعية والمناظر الطبيعية المجاورة الحالية والحفاظ عليها أثناء عملية الإنشاء على نحو كافٍ كما يجب الحرص على عدم الإضرار بالأشجار والمناظر الطبيعية المحمية أو إزالتها.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

٧- إذا كانت هناك حاجة للتغيير المؤقت للمناظر الطبيعية فيجب ألا يتم ذلك إلا بموافقة مزود الموقع، ويجب إعادة المناظر الطبيعية إلى الحالة المتفق عليها والتي تحقق رضا مزود الموقع ويتم تقديم جدول للزراعة إذا كانت هناك حاجة لأعمال الإعادة إلى الحالة السابقة.

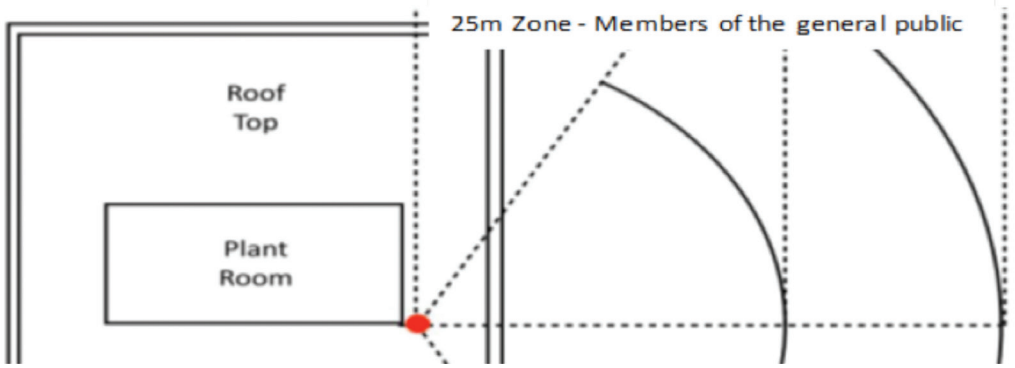
تاسع عشر

الالتزام بمعايير الهيئة الدولية

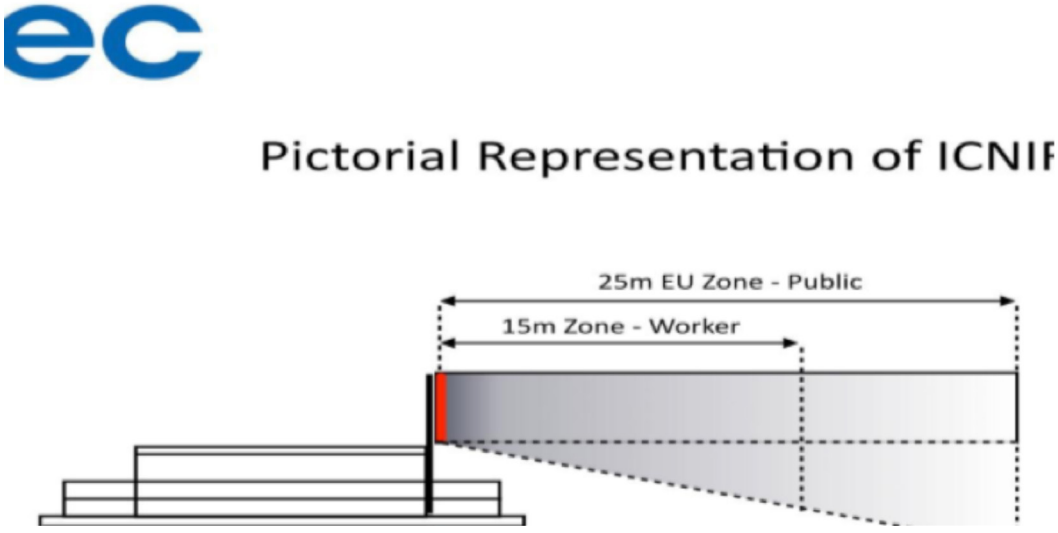
أ- وضع الهوائي:

١- فيما يتعلق بقيود التعرض للترددات اللاسلكية، يتعين على المشغلين العمل على إيجاد مسافات معينة تقيد الوجود المتوقع للعمال وأفراد العامة عن جميع هوائيات الإرسال.

٢- على وجه الخصوص، يجب وضع الهوائي في منطقة تبعد بحد أدنى مسافة (١٥ متر) عن العمال و(٢٥ متر) عن العامة، كما هو مبين في الرسوم البيانية أدناه.



25m Zone - Members of the general public



اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

٣- من الممكن تجاهل المسافات التي تقيد العمال والعامة عن الهوائيات وذلك في حالة الاختبارات اللازم عملها بالمعدات المعتمدة من قبل المهندس المعتمد للتأكد من أن إشعاع التردد اللاسلكي متوافق مع إرشادات الهيئة الدولية.

ب- منطقة الحظر:

١- يجب تصميم المواقع بحيث يتم منع دخول الأشخاص إلى أي منطقة من مناطق الحظر ويفضل أن يكون هذا عن طريق تركيب الهوائيات على ارتفاعات محددة (حوالي ٢,٢ متر فوق مستوى المشى) فوق الأسطح المجاورة أو إذا لم يكن هذا ممكناً، من خلال توفير حواجز أو لافتات تحذيرية من الوصول إلى منطقة الحظر ويجب أن لا يتم الاعتماد على علامات السقف وحدها، للدلالة على مناطق الحظر.

٢- لا يجوز بأي حال من الأحوال إنشاء منطقة حظر على منطقة وصول عامة، ومنطقة الوصول العامة هي المنطقة التي يمكن الوصول إليها، إما سيراً على الأقدام أو عن طريق السلالم غير المثبتة.

٣- يجب توخي الحذر لتفادي وضع المعدات في المناطق المحظورة لمُشغل آخر، أو إنشاء مناطق حظر حول معدات لمُشغل آخر.

٤- يجب إظهار علامات السلامة للتحذير من الأخطار المفصلة لمدى مناطق الحظر بشكل واضح في جميع المواقع التشغيلية التي تشمل تركيب الهوائيات وفقاً بما هو مطلوب بموجب الفقرات (د) و(ه) و(و) من (تاسع عشر) من هذا الملحق.

ج- مناطق الوصول:

يُحدد المُشغل المناطق الموجودة في نطاق الموقع أو المحيطة به لتحديد مدى احتياج المنطقة لتطبيق قيود الهيئة الدولية على العمال والعامة تتوافر ثلاثة أنواع مثالية للدخول إلى الأماكن المُحددة بحيث تتمثل في أماكن يتم التحكم بالوصول اليها وأماكن يتم الوصول اليها بقيود معينة وأماكن لوصول العامة.

د- يجب مراعاة الالتزامات الصادرة من الهيئة الدولية على الأماكن التي يتم التحكم بالوصول اليها، وتشمل تلك الالتزامات ما يلي:

١- يجب مراعاة تطبيق قيود الهيئة الدولية على العمال داخل الأماكن التي يتم التحكم بالوصول اليها، كما يجب ملاحظة تطبيق قيود الهيئة الدولية على أفراد العامة خارج تلك الأماكن.

٢- يجب تثبيت كل الهوائيات في وضع بحيث لا يسمح لمناطق الاستثناء (الحظر) بحجب أو زيادة مسار الوصول الرئيسي للهيكل، وفي حال الأبراج الشبكية، يخضع مسار الوصول من داخل البرج الهوائي لقيود الهيئة الدولية والمُطبقة على العمال.

٣- يستخدم جميع العمال شاشات مراقبة قوية تعمل بالمجال الكهرومغناطيسي و/أو إتباع أساليب تأمين نطاق العمل المتبعة أثناء العبور إلى الهوائيات.

٤- لا حاجة لفرض منطقة حظر إذا توفر في الموقع مسافة مناسبة (التصميم الآمن) لتركيب الهوائيات، وعلى الرغم من ذلك، لابد من توفير علامات تحذيرية للتنبيه إلى وجود إشعاعات غير مؤينة، ووضعها في نقطة/نقاط الدخول إلى الأماكن التي يتم التحكم بالوصول إليها.

٥- يجب على المُشغلين الالتزام بتطبيق كافة إرشادات الهيئة الدولية، وذلك بالخضوع للقيود المطبقة على العامة.

هـ- يجب أن تنطبق الالتزامات الصادرة من الهيئة الدولية للالتزامات المطبقة على الأماكن التي يتم التحكم بالوصول اليها بقيود معينة:

١- يجب مراعاة تطبيق قيود الهيئة الدولية على العمال داخل الأماكن التي يتم الوصول اليها بقيود معينة، كما يجب مراعاة تطبيق قيود الهيئة الدولية على العامة خارج المنطقة المُقيدة.

٢- يجب تثبيت كل الهوائيات في وضع لا يسمح لمناطق الاستثناء (الحظر) بحجب أو زيادة مسار الوصول الرئيسي للهيكل.

٣- يجب تثبيت الهوائيات بطريقة عملية حتى يتم الحفاظ على المسافات المُقررة في معايير (التصميم يشمل الأمان) وبالنسبة للمواقع التي لا يتوافر فيها معايير (التصميم يشمل الأمان) بحيث تكون عملية التثبيت غير عملية أو غير ممكنة، ففي هذه الحالة تكون هناك حاجة لوضع علامات لفصل منطقة الاستثناء (الحظر) وذلك عن طريق خطوط ملونة أو حاجز.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

٤- يجب وضع لافتات تحذيرية على حدود حافة الموقع.

٥- يجب تقدير جميع المخاطر المحتملة للأماكن التي يتم الوصول اليها بقيود معينة، لضمان وضع تدابير مراقبة صحية عند الدخول لهذه الأماكن.

٦- متعهدي الموقع وموظفيهم والمقاولين الخارجيين والذين قد يدخلون إلى مناطق الاستثناء (الحظر) بحكم عملهم، يجب اطلاعهم على معلومات السلامة الكافية وتشمل تصميمات الأماكن التي يتم الوصول اليها بقيود معينه والامتثال للحدود والعلامات التوضيحية وإجراءات انقطاع الخدمة، كما يجب توفير هذه المعلومات لموظفيهم والمقاولين الخارجيين، الذين قد يدخلون إلى مناطق الحظر بحكم عملهم.

و- يجب مراعاة الالتزامات الصادرة من الهيئة الدولية على مناطق دخول العامة، وهي التي يمكن للعامة دخولها دون الحصول على تصريح والتنقل بداخلها، وتشمل تلك الالتزامات ما يلي:

١- يجب تثبيت الهوائيات في الأماكن العملية للحفاظ على المسافات المُقررة في معايير (التصميم الآمن).

٢- بالنسبة للمواقع التي لا تتوافر فيها معايير (التصميم الآمن) بحيث تكون غير عملية أو غير ممكنة، ففي هذه الحالة يجب وضع حاجز معين أو وضع لافتات مناسبة لمنع الدخول الغير متعمد لمنطقة الحظر من العامة وإذا لم يُتاح أي من ذلك، سيتطلب تثبيت الهوائيات باستخدام وسائل دائمة و/أو وسائل ميكانيكية لتحديد الطاقة المُنتجة وصولاً إلى المستوى الذي سيتحقق فيه تطبيق قيود الهيئة الدولية للحماية من الإشعاع غير المؤين على أفراد العامة عند أقرب نقطة يمكن الوصول إليها.

٣- متعهدي الموقع وموظفيهم والمقاولين الخارجيين، الذين قد يدخلون إلى مناطق الحظر بحكم عملهم، يجب اطلاعهم على معلومات السلامة الكافية وتشمل تصميمات الموقع والمناطق المُقيدة والامتثال للحدود والعلامات التوضيحية وإجراءات انقطاع الخدمة، كما يجب توفير هذه المعلومات لموظفيهم والمقاولين الخارجيين، الذين قد يدخلون إلى مناطق الحظر بحكم عملهم.

عشرون

السلامة من الحرائق

أ- يجب تصميم كافة التركيبات وهياكل البناء بحيث يعمل على الحد من اندلاع الحرائق، وكذلك السيطرة على انتشار الحرائق حال اندلاعها، كما يجب الحرص على ألا تُعيق خروج الأشخاص في حالة اندلاع الحرائق، بالإضافة إلى الالتزام التام بمتطلبات الإدارة العام للدفاع المدني.

ب- يجب أن يتوافق تصميم كافة التركيبات الموجودة في المباني القديمة وتشييدها لضمان إن تلك التركيبات تُلبي المتطلبات المتواجدة في أي مبنى مُصمم وفقاً لمعايير السلامة من الحرائق أو يمتلك شهادة بذلك وتتوفر فيه متطلبات هذا النظام كحد أدنى.

ج- يجب عدم وضع أي من التركيبات في أي مكان في المبنى قد يُشكل عائقاً لخروج الأشخاص من المبنى أوقد يسبب مخاطر في الخروج الآمن للأشخاص كما أنه يجب ألا تثبيت التركيبات في الممرات أو السلالم الآمنة ما لم يتم وضع التقسيمات المناسبة أو ما يعادلها من شروط هندسة مكافحة الحريق في حيز التنفيذ للحفاظ على سلامة تلك الممرات والسلالم.

د- يجب تصميم وتثبيت التركيبات على السطح، لضمان أنه في حالة اندلاع حريق وامتداده الى هذه التركيبات، فإنه لن يعرض المبنى أو السطح لخطر انتشار الحريق.

هـ- يجب اتخاذ كل التدابير اللازمة في مرحلة التصميم لضمان وجود طريقة لتنبيه العمال على السطح وكذلك ضمان الوسائل المناسبة للهروب من السطح إلى مكان آمن خارج المبنى، في حالة نشوب حريق.

و- يجب تثبيت كافة التركيبات الكهربائية، وفقاً للمتطلبات المنصوص عليها في الفقرة (د) من (تاسعاً) من هذا الملحق.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

ز- يجب تصميم البطانة الداخلية لغرف المعدات في المباني الواسعة من مواد تحد من انتشار الحريق عن طريق توفير طبقة ذا معدل منخفض لانتشار اللهب أو معدل منخفض لإطلاق الحرارة أو معدل تزايد النيران وكذلك مقاومة الاشتعال كما يجب أن تكون البطانة الداخلية، من الفئة B، s3 - d2 كما هو موضح في المواصفات الأوروبية (I.S. EN 13501-1:2002. Fire classification of construction products and building elements, Part 1- Classification using data from reaction to fire tests of higher). وعندما تتطلب الحاجة، قد يُسمح بأن يكون جزء من سطح الجدار في غرفة ما من فئة أقل من الفئة B، s3 - d2 على أن لا يتعدى نصف مساحة أرضية الغرفة، ولكن لا يُسمح بأن يكون أقل من الفئة D، s3 - d2 .

ح- يجب تصميم وتشييد كافة الجدران والأرضيات والأسقف من الحجرات المستقلة التي قد يدخل إليها طاقم العاملين، بحيث تجعلها مقاومة للحريق على الأقل لمدة (١٥) دقيقة من حيث القدرة على تحمل الحمولة والسلامة الهيكلية وعزل الكهرباء.

ط- يجب تصميم وبناء جميع الغرف المتواجدة في المباني الكبرى، والتي سيتم تركيب المُعدات بها، بحيث تكون عازلة للحريق وتكون كافة الجدران والأبواب والأرضيات والأسقف، مقاومة للحريق لمدة تبلغ على الأقل (٦٠) دقيقة من حيث القدرة على تحمل الحمولة والسلامة الهيكلية وعزل الكهرباء، وأثناء عملية تثبيت التركيبات في هذه الغرف يجب إجراء تقييم للتقسيمات لضمان ملازمتها لهذه المتطلبات.

ي- يجب تصميم وبناء كافة التركيبات والمواقع عن طريق استخدام أدوات العزل المناسبة كاستخدام الإنشاءات المقاومة للحريق أو بوضع حواجز الحريق بين المناطق المحترقة من التركيبات وبين الملكيات المجاورة وذلك لضمان منع انتشار الحريق من هذه التركيبات إلى الممتلكات المجاورة.

ك- يجب تصميم وبناء التركيبات بحيث يتوفر الشرط المناسب للوصول إلى جهاز الحريق وأي تسهيلات أخرى قد تكون مطلوبة لمساعدة خدمات مكافحة الحرائق.

الملحق رقم (١٠)

مبادئ وإجراءات تصحيح الأوضاع

أولاً

الغرض والنطاق

الهدف من إجراءات تصحيح الأوضاع هو التعامل بصورة مناسبة مع المتطلبات والمخاوف المتعلقة بأصحاب المصلحة في قطاع الاتصالات، ويشمل ذلك المقيمين والجهات ذات الصلة والمُشغلين، لضمان توازن جميع الحلول ونتائج الاجراءات مع متطلبات وتوقعات جميع الأطراف ذات المصلحة.

ثانياً

المبادئ

أ- تتولى الهيئة مسؤولية تنفيذ إجراءات تصحيح الأوضاع وفقاً لإطار العمل المنصوص عليه في اللائحة التنظيمية بشأن محطات الاتصالات الراديوية العامة، وهذا الملحق.

ب- تستند عملية تصحيح الأوضاع على المبادئ الآتية:

١- الشفافية: تلتزم الهيئة بتنفيذ إجراءات تصحيح الأوضاع بالطريقة التي تضمن ما يلي:

١) التنسيق مع الجهات ذات الصلة.

٢) أن يكون المُشغلين قادرين على المشاركة بشكل ملموس وفعال في عملية تصحيح الأوضاع.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

٣) أن تكون الجداول الزمنية للالتزام معقولة وكافية لتحقيق أهداف هذه العملية.

٤) إخطار الجهات المعنية بصورة دورية بحالة التقدم المتحقق في عملية تصحيح الأوضاع.

٢- التوقعات: تلتزم الهيئة بتنفيذ إجراءات تصحيح الأوضاع لضمان توافق القرارات والتعليمات الصادرة من جانبها، مع اللائحة.

٣- حماية الصحة العامة والسلامة: تلتزم الهيئة بإجراء عملية تصحيح الأوضاع بالطريقة التي تحددها للتأكد من أن محطات الاتصالات الراديوية العامة:

١) لا تسبب أي مخاطر صحية أو مخاطر سلامة للأشخاص أو الممتلكات.

٢) عدم تجاوز حدود الإشعاعات الغير مؤينة من المجالات الكهرومغناطيسية (والمشار إليها فيما يلي باسم «حدود الانبعاثات عن المجالات الكهرومغناطيسية») وفقاً لما هو منصوص عليه في القرار رقم (٤) لسنة ٢٠٠٩.

٣) أن تكون سليمة من الناحية الإنشائية بالإضافة إلى التزامها بالمعايير الفنية والصحية ومعايير السلامة التي حددتها الهيئة في اللائحة وغيرها من المبادئ الإرشادية المطبقة.

٤) أن يتم تنفيذها وتوزيعها بالطريقة التي تكون بها هياكل الدعم، بما في ذلك أسطح المنازل والمباني الأخرى أو الهياكل، قادرة على دعم ورفع الحمولات اللازمة.

٤- الحد من التعدد الغير ضروري للمحطات وتشجيع عملية المشاركة: تلتزم الهيئة بإجراء وتنفيذ إجراءات تصحيح الأوضاع وإصدار القرارات والتعليمات للمُشغلين بعد التنسيق مع الجهات ذات الصلة لتصحيح الوضع الحالي فيما يتعلق بإقامة محطات الاتصالات الراديوية العامة وزيادة الاستخدام المشترك لهذه المحطات، وخاصة المحطات التي تقع على مقربة من بعضها البعض.

٥- الحد من التأثيرات البصرية السلبية: تلتزم الهيئة بتنفيذ وإجراء عملية تصحيح الأوضاع لضمان توافق تصميمات المحطات القائمة مع خيارات التصميم المناسبة لتصنيف المنطقة وفقاً للبنود المنصوص عليها بالتفصيل في الملحق رقم (١١) وذلك للحد من التأثيرات السلبية على المنظر العام والبيئة المحيطة والمقيمين إلى أدنى حد ممكن.

ثالثاً

الإطار الزمني لعملية تصحيح الأوضاع

أ- تصدر الهيئة، بالتنسيق مع الجهات ذات الصلة، قراراً بتحديد الإطار الزمني لإجراء عملية تصحيح الأوضاع التي تشمل، بحد أدنى، المتطلبات الآتية:

١- تقسيم العملية إلى عدد من المراحل التي تراها الهيئة ضرورية من أجل أن تكون عملية تصحيح الأوضاع سليمة للمحطات القائمة وفقاً لأحكام اللائحة.

٢- عدد أو نسبة المحطات القائمة التي ينبغي تصحيح أوضاعها في كل مرحلة من مراحل العملية.

٣- الإطار الزمني لإتمام كل مرحلة أو متطلب من مراحل عملية تصحيح الأوضاع كما هو محدد في الفقرة (ج) من (ثالثاً) من هذا الملحق.

٤- حدود الالتزام لكل مرحلة من العملية والتي تحدد بنسبة مئوية من المحطات المراد تصحيح أوضاعها، والمحددة لمرحلة معينة.

ب- يجوز للهيئة بالتنسيق مع الجهات ذات الصلة، بأن تقوم بتعديل أحكام القرار الصادر وفقاً للفقرة (أ) من (ثالثاً) من هذا الملحق حين ترى أن لذلك مبرر لتحقيق أهداف عملية تصحيح الأوضاع.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

ج- يتم إجراء كل مرحلة من مراحل إجراءات عملية تصحيح الأوضاع وفقاً للخطوات الآتية:

١- الخطوة الأولى: تقديم طلب التصحيح والذي يقدم المُشغلون من خلاله الطلبات الخاصة بالمحطات القائمة والمحددة من الهيئة في المرحلة المعنية.

٢- الخطوة الثانية: مراجعة طلبات تصحيح الأوضاع والتي تؤكد الهيئة من خلالها على التصنيف المقدم من المُشغل للمحطة القائمة، وتقرر إذا ما كانت المحطة بحاجة لاتخاذ إجراءات تصحيحية.

٣- الخطوة الثالثة: أعمال تصحيح الأوضاع المقترحة والتي يقترح من خلالها المُشغل أعمال تصحيح الأوضاع لتصبح المحطة المراد تصحيح أوضاعها متوافقة مع المتطلبات والشروط المنصوص عليها في اللائحة التنظيمية بشأن محطات الاتصالات الراديوية العامة، وهذه اللائحة.

٤- الخطوة الرابعة: مراجعة إجراءات تصحيح الأوضاع المقترحة المقدمة من المُشغل والتي تقوم من خلالها الهيئة وغيرها من الجهات ذات الصلة بمراجعة الإجراءات التصحيحية وإصدار التصاريح والتراخيص و/أو الشهادات ذات الصلة إذا اقتضى الأمر، وفقاً لإجراءات إجراءات تقديم الطلبات لإقامة وتطوير محطات الاتصالات الراديوية العامة المنصوص عليها في الملحق رقم (٢).

رابعاً

تصنيف المحطات القائمة

أ- يلتزم المُشغلون بتصنيف جميع المحطات القائمة خلال المرحلة الأولى من مراحل عملية تصحيح الأوضاع لتحديد المحطات بأنها من المحطات المعنية (المراد تصحيح أوضاعها) وبالتالي تخضع لعملية تصحيح الأوضاع وفقاً لما هو منصوص عليه في اللائحة التنظيمية بشأن محطات الاتصالات الراديوية العامة، وهذه اللائحة.

ب- لتحديد أي من المحطات القائمة محطة يراد تصحيح أوضاعها، سيتم إجراء عملية مراجعة مكونة من مرحلتين لتصنيف المحطات وفقاً لما هو منصوص عليه في الجداول الواردة بالفقرتين (ج) و(د) من (رابعاً) من هذا الملحق.

ج- أولاً، يتم تصنيف المحطات القائمة إلى الفئات الآتية:

التصنيف	الوصف	عملية المراجعة
١	المحطات القائمة المستخدمة لأغراض (١) عسكرية، (٢) الأمن الوطني، (٣) الطوارئ و (٤) الأغراض الطبية.	لا تخضع لعملية تصحيح
٢	المحطات القائمة المستخدمة لغير خدمات الاتصالات (على سبيل المثال: الإذاعة).	لا تخضع لعملية تصحيح الأوضاع
٣	المحطات القائمة في المواقع المحظورة، بما فيها الأماكن التي يديرها الديوان الملكي والمناطق الحساسة الأخرى.	محطة مراد تصحيح أوضاعها، لكنها تخضع لعملية مراجعة خاصة (Ad hoc) حسبما تحددها الهيئة.
٤	المحطات القائمة تحت إجراءات مقاضاة جارية أو تخضع لأحكام قضائية.	محطة مراد تصحيح أوضاعها، لكنها تخضع لعملية مراجعة خاصة (Ad hoc) حسبما تحددها الهيئة.
٥	جميع المحطات القائمة الأخرى غير المدرجة في التصنيفات ١ - ٤ في هذا الجدول.	محطة مراد تصحيح أوضاعها تخضع لإجراءات تقديم الطلبات لإقامة وتطوير محطات الاتصالات الراديوية العامة في اللائحة.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

د- ثانياً، المحطات المحددة ضمن التصنيف رقم (٥) الوارد في الفقرة (ج) من (رابعاً) من هذا الملحق يتم تقسيمها إلى الفئات والتصنيفات الآتية:

التصنيف	الوصف	عملية المراجعة
٥ - أ	المحطات المطلوب تصحيح أوضاعها والتي لم يصدر لها تصريح بناء، والتي لا تلتزم بأحكام قانون تنظيم المباني أو التي لا تتماشى مع خريطة تصنيف المناطق أو التي لا تلتزم حدود انبعاثات المجالات الكهرومغناطيسية.	تكون إجراءات تقديم الطلبات لإقامة وتطوير محطات الاتصالات الراديوية العامة مطلوبة ولازمة
٥ - ب	المحطات المراد تصحيح أوضاعها التي (١) صدر تصريح بناء بحقها و(٢) ثبت عدم قدرة الهيكل تحمل الحمولات النهائية و تشكل مخاطر محتمل على الصحة والسلامة والممتلكات.	تكون إجراءات تقديم الطلبات لإقامة وتطوير محطات الاتصالات الراديوية العامة مطلوبة ولازمة
٥ - ج	المحطات المراد تصحيح أوضاعها التي (١) صدر بشأنها تصريح بناء وغيرها من الشهادات الأخرى ذات الصلة، ولكنها (٢) لا تتماشى مع خريطة تصنيف المنطقة حسبما هو منصوص عليه في الملحق رقم (١١)	تكون إجراءات تقديم الطلبات لإقامة وتطوير محطات الاتصالات الراديوية العامة مطلوبة ولازمة
٥ - د	المحطات المراد تصحيح أوضاعها التي (١) لم يصدر تصريح البناء بشأنها، ولكنها (٢) التزمت بأحكام قانون تنظيم المباني ولوائح تصنيف المناطق وحدود انبعاثات المجالات الكهرومغناطيسية و(٣) تتماشى مع خريطة تصنيف المناطق المنصوص عليها في الملحق رقم (١١).	تكون إجراءات تقديم الطلبات لإقامة وتطوير محطات الاتصالات الراديوية العامة مطلوبة ولازمة
٥ - هـ	المحطات المراد تصحيحها التي (١) صدر ترخيص بناء بحقها وغيرها من الشهادات الأخرى ذات الصلة والتي (٢) تتماشى مع خريطة تصنيف المناطق كما هو منصوص عليه في الملحق رقم (١١).	تصدر الهيئة التصريح النهائي في غضون خمسة (٥) أيام من انتهاء الخطوة الثانية من عملية المراجعة

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

خامساً

تطبيق الرسوم والغرامات على طلب التصحيح

أ- تقوم الهيئة بالعمل على عدم تطبيق أي رسوم إضافية على المشغل عند تقديم طلب التصحيح وذلك عندما يقوم المشغل بإثبات أنه قد دفع الرسوم المطلوبة لجميع الجهات ذات الصلة بخصوص التراخيص و/أو الشهادات ذات العلاقة مسبقاً.

ب- دون الإخلال بأحكام المادة (٢٣) من قانون تنظيم المباني، على الهيئة أن تنسق مع الجهات ذات الصلة لتقرير وتحديد ما إذا كانت الغرامات المرتبطة بتصحيح المحطة يمكن التنازل عنها في الحالات الآتية:

١- التزام المُشغل أو مجموعة المُشغلين الذين يمتلكون أو يشغلون المحطة المراد تصحيح أوضاعها بجميع المتطلبات والشروط المنصوص عليها في اللائحة ويحظى بموافقة الهيئة والجهات ذات الصلة.

٢- وجوب إيقاف تشغيل المحطة المراد تصحيح أوضاعها أو ازالة هيكل الدعم كنتيجة لأعمال التعديل المتخذة في عملية تصحيح الأوضاع.

٣- الحالات الأخرى التي ترى فيها كل من الجهات ذات الصلة والهيئة ما يبرر عملية التنازل.

سادساً

تنفيذ عملية تصحيح الأوضاع

أ- الخطوة الأولى: تقديم طلبات التصحيح:

١- تحدد الهيئة المحطات القائمة التي سوف تخضع للمراجعة في كل مرحلة من مراحل عملية التصحيح قبل أسبوعين على الأقل من تاريخ بدء الخطوة رقم (١) من المرحلة المعنية.

٢- يقدم المُشغلون طلبات التصحيح مكتملة الخاصة بالمحطات القائمة المحددة في كل مرحلة من المراحل وفقاً لما هو منصوص عليه في هذا الملحق من خلال نظام إدارة معلومات المحطات (RIMS).

٣- يجب أن تتضمن طلبات التصحيح، المعلومات التفصيلية التي تحددها الهيئة.

٤- لا يحق للمُشغلين تقديم أكثر من أربعة (٤) طلبات تصحيح للمشغل الواحد في اليوم الواحد.

٥- إذا أخفق المُشغل في تقديم طلبات التصحيح الخاصة بأي من المحطات القائمة المعنية والمحددة خلال المرحلة المحددة لعملية التصحيح وفي غضون الفترة الزمنية المحددة، يجوز للهيئة اتخاذ إجراءات جزائية وفقاً لما هو منصوص عليه في الفصل الثامن من اللائحة.

ب- الخطوة الثانية: مراجعة طلبات التصحيح:

١- تقوم الهيئة بعد تقديم ما يفيد سداد الرسوم المقررة بمراجعة طلبات التصحيح المقدمة للتأكد من التزام كل طلب منها لأحكام هذا الملحق وتضمنه جميع المعلومات المطلوبة واللازمة المحددة من قبل الهيئة.

٢- إذا رأت الهيئة أن طلب التصحيح غير مكتمل أو أن هناك حاجة إلى تقديم المزيد من التوضيحات، تطلب الهيئة من المُشغل تقديم معلومات إضافية في خلال (٥) أيام عمل.

٣- إذا رأت الهيئة أن طلب التصحيح المقدم بخصوص المحطة المعنية مكتملاً، تراجع الهيئة الطلب إذا ما تم تحديد المحطة من قبل المشغل وفقاً لأحكام الفقرة (ج) والفقرة (د) من (سادساً) من هذا الملحق أما إذا رأت الهيئة أن المشغل لم يحسن تصنيف المحطة المعنية، فسوف تقدم الهيئة التعليمات والتوجيهات اللازمة للمشغل بتقديم التوضيحات اللازمة في خلال (٥) أيام عمل.

٤- تحدد الهيئة إجراءات مراجعة كل حالة على حدة حتى يتم تصحيح أوضاع جميع هذه المحطات والمصممة وفقاً للفئة رقم (٣) والفئة رقم (٤) ولما هو منصوص عليه في (رابعاً) من هذا الملحق.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

٥- بالنسبة للمحطات المطلوب تصحيح أوضاعها والمصنفة وفقاً لفئة التصنيف رقم (٥- أ)، (٥- ب)، (٥ - ج)، (٥- د) تقوم الهيئة بإخطار المشغل بعرض واقتراح الإجراءات التصحيحية ذات الصلة وفقاً لأحكام البند (١) من الفقرة (ج) من (سادساً) من هذا الملحق.

٦- بالنسبة للمحطات المطلوب تصحيح أوضاعها والمصنفة وفقاً لبند التصنيف رقم (٥- هـ)، فلن تكون هناك حاجة لاتخاذ المزيد من الإجراءات التصحيحية، وتصدر الهيئة التصريح النهائي في غضون (٥) أيام من تاريخ هذا التصنيف.

ج- الخطوة الثالثة: أعمال التصحيح المقترحة:

١- في الحالات التي تحدد فيها الهيئة ضرورة اتخاذ الإجراءات التصحيحية، يلتزم المُشغل باقتراح أعمال التصحيح التي تتوافق مع الملحق رقم (١١)، وقد تتضمن أعمال التصحيح مشاركة الموقع مع مشغلين آخرين أو تعديل المحطة المعنية أو تنفيذ أية إجراءات أخرى لتحقيق الالتزام بأحكام اللائحة.

٢- بمجرد تحديد المُشغل لأعمال التصحيح المقترحة بالنسبة للمحطة المعنية، يلتزم المشغل بتقديم طلب تصحيح منقح إلى الهيئة، على أن يتم استكمال هذا الطلب خلال الفترة الزمنية المحددة والمنصوص عليها في الملحق رقم (١٠)، ويجب أن يتضمن أيضاً المعلومات ذات الصلة والتي تحددها الهيئة، ولا يجوز لأي مُشغل تقديم أكثر من (٤) طلبات في اليوم الواحد.

د- الخطوة الرابعة: مراجعة طلبات التصحيح المنقحة:

١- تراجع الهيئة طلب التصحيح المنقح وفقاً لإجراءات تقديم الطلبات لإقامة وتطوير محطات الاتصالات الراديوية العامة كما هو منصوص عليه في الملحق رقم (٢).

٢- تتحقق الهيئة على وجه الخصوص من التزام أعمال التصحيح المقترحة في طلب التصحيح المنقح مع خيارات التصميم المفضلة والمنصوص عليها في الملحق رقم (١١).

هـ- تقارير الحالة:

لضمان الشفافية في عملية تصحيح الأوضاع، تنشر الهيئة تقارير ربع سنوية عن الحالة والتي تقدم المعلومات المتعلقة بالأمور الآتية:

١- تقييم الالتزام مع الجدول الزمني لعملية تصحيح الأوضاع المقترحة.

٢- العدد الإجمالي لمحطات الاتصالات الراديوية العامة المقترح تصحيح أوضاعها.

٣- العدد الإجمالي لمحطات الاتصالات الراديوية العامة التي تم تصحيح أوضاعها في مختلف المناطق البلدية.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

الملحق رقم (١١)
خيارات تصميم محطات الاتصالات الراديوية العامة
الخاضعة لعملية تصحيح الأوضاع

أ- يلخص الجدول التالي خيارات التصميم المفضلة للمحطات المراد تصحيح أوضاعها بالنسبة للمنطقة المحددة بموجب اللائحة كما هو مبين أدناه.

ب- تلتزم الهيئة بإصدار خريطة توضح المناطق المختلفة المحددة في الجدول المنصوص عليه أدناه لمساعدة المُشغلين في عملية تقديم طلبات التصحيح بالنسبة للمحطات المراد تصحيح أوضاعها، كما يجب أن تكون خريطة المنطقة وتقسيماتها متاحة من خلال نظام إدارة معلومات المحطات الراديوية.

	نوع المحطة					
تصنيف المنطقة	الأبراج المموهة	المثبتة على الجدار/ برج عمود	محطة صغيرة الحجم/ مرافق الطرق	العمود الأحادي	أبراج على السطح	البرج الشبكي أو البرج الوتدي
الأماكن ذات الطابع الخاص	مسموح	مسموح	مسموح	غير مسموح	غير مسموح	غير مسموح
أقل من ٢٠٠ متر من الطرق الرئيسية	مسموح	مسموح	مسموح	غير مسموح	غير مسموح	غير مسموح
المناطق السكنية	مسموح	مسموح	مسموح	مسموح بشروط	مسموح بشروط	مسموح بشروط
المناطق التجارية	مسموح	مسموح	مسموح	مسموح بشروط	غير مسموح	غير مسموح
المناطق الصناعية	مسموح	مسموح	مسموح	مسموح	مسموح	مسموح
المواقع الزراعية/ المناطق قليلة السكان	مسموح	مسموح	مسموح	مسموح	مسموح	مسموح

ملاحظة: «أقل من (٢٠٠ متر) عن الطريق الرئيسي» يشير هذا المصطلح إلى أن البرج قد تم تركيبه في مسافة تقل عن (٢٠٠ متر) من مركز الطريق الرئيسي.

ج- يجب أن تتوافق أنواع المحطات المشروطة مع المعايير الآتية:

١- تركيب البرج خارج دائرة نصف قطرها (٢٠٠ متر) من الأبراج القائمة.

٢- التضاريس الموجودة أو الغطاء النباتي أو المباني أو المنشآت الأخرى يجب أن تحجب الأبراج إلى الحد الأدنى من الرؤية.

٣- أن يمتزج البرج بين هياكل المرافق العامة أو غيرها من المرافق، ويجب أن تكون الأبراج مموهة بطريقة فعالة.

٤- أن تثبت الأبراج بحيث تكون بعيدة عن الأنظار.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

الملحق رقم (١٢)

الدليل الارشادي لمواصفات شبكات الاتصالات داخل المباني

الغرض: الغرض من هذه الورقة هو توفير قواعد إرشادية للعاملين في مجال تطوير العقارات والمشغلين المرخصين لهم وغيرهم من أصحاب الشأن المعنيين حول تخصيص أماكن ومرافق للكابلات في المباني السكنية والتجارية لتوفير خدمات الاتصالات للمستهلكين القاطنين في تلك المباني.

فهرس المحتويات

(١) **الجزء الأول - مقدمة**

١-١ مقدمة

١-٢ الغرض من هذه الورقة

١-٣ الاتصال والاستفهام

١-٤ الأهداف

١-٥ نطاق التطبيق

١-٦ تعريفات

١-٧ الالتزام بتطبيق القانون

١-٨ الأدوار والمسئوليات

١-٨-١ دور المطورين العقاريين

١-٨-٢ دور المشغلين المرخصين لهم

١-٨-٣ دور الهيئة

البيانات والمستندات

(٢) **الجزء الثاني - الشروط العامة للبناء**

٢-١ المتطلبات العامة عند تصميم نظام الكابلات

٢-٢ تصميم النظم العامة للكابلات بحيث تدعم أوسع مجموعة من التطبيقات القائمة والجديدة.

٢-٣ فصل كابلات الاتصالات عن الأسلاك والكابلات الكهربائية

٢-٤ التأريض والربط

٢-٥ المواد المانعة للحريق

٢-٦ تصميم وبناء شبكات القنوات الأرضية

٢-٧ المساحات الخاصة بشبكة الاتصالات والمتطلبات المتعلقة بها

٢-٨ رفوف المعدات

٢-٩ كبائن المعدات

٢-١٠ سحب الكابلات

٢-١١ وصل الكابلات

٢-١٢ اختبار كفاءة تركيب الكابلات

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

٢-١٣ مواصفات الكابلات واختبار كفاءتها

٢-١٤ العلامات والتعريف

٢-١٥ حفظ السجلات

٢-١٦ الأمن والسلامة

(٣) الجزء الثالث - النظام العام لمد الكابلات في المباني السكنية

٣-١ تصميم نظام الكابلات

٣-٢ وصف موجز لنظام الكابلات

٣-٣ مكونات نظم الكابلات المنزلية

٣-٣-١ مدخل القنوات

٣-٣-٢ صندوق التوصيل الخارجي

٣-٣-٣ صندوق التوزيع المنزلي

٣-٣-٤ تزويد القوة الكهربائية

٣-٣-٥ القناة

٣-٣-٥ التسليك

٣-٣-٦ مخارج الاتصالات

٤) الجزء الرابع - نظام تمديد الكابلات في المباني التجارية

٤-١ نظرة عامة عن نظام تمديد الكابلات

٤-٢ مكونات شبكة الكابلات العامة في المباني التجارية

٤-٢-١ مرافق مدخل المبنى

٤-٢-٢ الكابل الخاص بشبكة الاتصالات بالمجمع

٤-٢-٣ غرفة المعدات

٤-٢-٤ موزع المجمع

٤-٢-٥ نظام التوزيع في المبنى

٤-٢-٦ الكابل الخاص بشبكة الاتصالات بالمبنى

٤-٢-٧ غرفة الاتصالات

٤,٢,٨) موزع الطابق

٤-٢-٩ أسلاك التوصيل والموصلات

٤-٢-١٠ الكابلات الأفقية

٤-٢-١١ نقطة التماسك (اختياري)

٤-٢-١٢ منافذ الاتصالات

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

الجزء الأول

١) مقدمة

١-١ تتميز الرؤية الاقتصادية ٢٠٣٠ لمملكة البحرين بالعمل على تعزيز وتطوير العقارات السكنية والتجارية الخاصة والعامة، وتهدف إلى جعل البحرين مكاناً مفضلاً للاستثمارات العالمية، الأمر الذي أدى إلى إقامة عدد غير مسبوق من المشاريع العقارية الجديدة، والتي شملت المدن والمباني العالية والمجمعات التجارية والمناطق الصناعية. ولضمان استقطاب هذه العقارات للاستثمارات العقارية وجعلها مكاناً مفضلاً لها، يجب توفير أحدث المرافق والبنى التحتية (بما في ذلك البنية التحتية للاتصالات).

وبتاريخ ٢٧ مايو ٢٠٠٩، أصدرت هيئة تنظيم الاتصالات («الهيئة») لغرض التشاور، ورقة موقف بعنوان «المرئيات حول إقامة شبكات الاتصالات في المناطق العمرانية الجديدة (إرشادات مقترحة)، تضمنت شرحاً لمرئيات الهيئة بالنسبة لتطوير شبكات الاتصالات وتوفير خدمات اتصالات والبنى التحتية داخل المباني في المناطق العقارية الجديدة، وشددت على أهمية تشجيع المنافسة وضمان الاختيار للزبائن.

واقترحت ورقة الموقف أن يقوم قطاع التطوير العقاري بدور هام في هذا الأمر، أقلّه المساهمة في توفير خدمات الاتصالات والبنى التحتية من خلال إقامة مرافق الكابلات والمواقع المشتركة ومرافق حفظ المعدات ، حسبما يكون ذلك مناسباً. واقترحت الهيئة بشكل خاص، أن تتم هذه الأعمال بطريقة يسهل من خلالها استفادة جميع المشغلين المرخصين لهم من تلك المرافق.

ولم يتبن أحد ورقة الموقف هذه، غير أن الهيئة تعتقد بأن هناك مجموعة من المبادئ التي من شأنها تأكيد موقفها الخاص لتوفير البنى التحتية لخدمات الاتصالات داخل المباني، حيث سوف تكون ذات فائدة ومنفعة في المستقبل وسوف تقدم توصيات لمطوري العقارات والمشغلين المرخصين لهم وغيرهم من أصحاب المصلحة ، سوف يتم التركيز أساساً على توفير أماكن في المباني السكنية والتجارية لغرض توفير خدمات الاتصالات للمستهلكين المقيمين في تلك المباني.

١-٢ ويتخلص الغرض من هذه الورقة فيما يلي:

١-٢-١ بذلت الهيئة جهوداً معقولة لوضع بيانات دقيقة وحديثة في هذه الورقة، غير أن الهيئة مع ذلك لا تضمن دقة محتوياتها.

١-٢-٢ تتضمن هذه الورقة إرشادات فقط، وهي غير ملزمة للهيئة، ولا تشكل مشورة قانونية.

١-٢-٣ تحتفظ الهيئة بحقها في تعديل أو تحديث هذه الورقة بمحض قرارها وحدها.

١-٣ الاتصال والاستفسار

١-٣-١ بناء على طلب يقدم إليها، تقوم الهيئة بتوفير مزيد من الإيضاحات إلى الأطراف الراغبة بالنسبة لمحتويات هذه الورقة، شاملة تصميم مساحات الاتصالات ومرافقها وأسلاكها وكابلاتها والمتطلبات التنظيمية الأخرى، إلى جانب إنشائها وصيانتها.

١-٣-٢ لطلب المعلومات والمشورة، يمكن الاتصال بقسم البنية التحتية للاتصالات التابع للهيئة، كالتالي:

عن طريق الهاتف: ٨١١٨٨ (محلياً)

+٩٧٣ ١٧٥٢٠٠٤٨

+٩٧٣ ١٧٥٢٠٠٠٠

عن طريق الفاكس: +٩٧٣ ١٧٥٣٢١٢٥

عن طريق البريد: هيئة تنظيم الاتصالات

ص.ب. رقم ١٠٣٥٣

المنامة – مملكة البحرين

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

عنوان الهيئة: الطابق الخامس
المبنى رقم ٨٥٢
الطريق رقم ٣٦١٨
ضاحية السيف

البريد الإلكتروني: TUI@tra.org.bh

ساعات وأيام الدوام: من الساعة ٨:٠٠ صباحاً إلى الساعة ٤:٠٠ مساء – من يوم الأحد إلى يوم الخميس

١-٤ الأهداف

١-٤-١ شرح مرئيات الهيئة وتقديم توصيات حول توفير المساحات والمرافق والكابلات في المباني السكنية والتجارية لتوفير خدمات الاتصالات للمستهلكين المقيمين في هذه المباني.

١-٤-٢ شرح مرئيات الهيئة حول السياسات والممارسات، بهدف تطوير أداء خدمات الاتصالات وكفائتها في المباني السكنية والتجارية.

١-٤-٣ موافاة الاخصائيين في إنشاء المباني والمشغلين المرخصين لهم وغيرهم من الأطراف ذات الصلة بمرجع موحد حول المعايير والتطبيقات الدولية للتقيد والالتزام بها.

١-٤-٤ وضع توصيات لنظام كابلات داخل المباني يدعم تشكيلة متعددة من التقنيات التي يمكن تنفيذها بمواد يتم توفيرها من مصادر فردية أو متعددة، تبعاً للحياد التقني ومبادئ الوصول المتاحة.

١-٥ نطاق التطبيق

١-٥-١ تهدف هذه الورقة إلى شرح مرئيات الهيئة الخاصة بالمساحات الخاصة لمرافق الاتصالات وكابلاتها بالنسبة لفئات المباني التالية:

(أ) المنازل والفلل الفردية

(ب) المباني السكنية متعددة الطوابق

(ج) المباني التجارية والمكاتب

(د) المباني المشيدة داخل المنشآت الخاصة

(هـ) المباني ذات الحرم الخاص كالجامعات والمستشفيات

(و) المباني الصناعية كالمستودعات والمصانع وما شابهها

١-٥-٢ الغرض من هذه الورقة هو أن تكون مرجعاً موحداً للأطراف المعنية بغرض توفير المرافق داخل المباني والبنى التحتية للاتصالات بما فيهم:

(أ) العاملون في مجال التطوير العقاري

(ب) الاخصائيون في تشييد المباني كالمهندسين المعماريين والمهندسين والبنائين والفنيين.

(ج) المتعهدون بتوفير الوسائل التقنية، كالبائعين، والجهات المسؤولة عن البنى التحتية للاتصالات ومقاولي التركيبات الكهربائية وتوريد المعدات.

(د) المشغلون المرخصون لهم

١-٦ تعاريف

مشروع ورقة موقف أو الورقة: هي مشروع ورقة الموقف التي تتناول إقامة شبكات الاتصالات في مناطق التطوير العقاري الجديدة.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

المباني العامة: المباني التجارية أو السكنية التي لا تستخدم للأغراض التشغيلية للاتصالات.

المشغلون المرخص لهم: شخص أو جهة مرخص لها بتشغيل شبكة اتصالات أو بتوفير خدمات الاتصالات بموجب المادة ٢٥ من قانون الاتصالات.

الهيئة: هيئة تنظيم الاتصالات في مملكة البحرين.

قانون الاتصالات: قانون الاتصالات الصادر بالمرسوم بقانون رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٢.

١-٧ التقيد بتطبيق القوانين

١-٧-١ يلتزم المشاركون في هذا القطاع بالاطلاع وبفهم محتويات هذه الورقة، بالإضافة إلى التقيد بجميع القوانين واللوائح والمتطلبات التي تصدر عن جهات التخطيط في حكومة مملكة البحرين، والتي قد تنطبق مع أية معايير أو قوانين أخرى وتكون سارية وخاصة بهذا القطاع.

١-٧-٢ في الوقت الذي قد تساعد محتويات هذه الورقة على التقيد بالالتزامات القانونية والتنظيمية، فإنها لا تشكل مشورة قانونية أو قائمة شاملة بالمسائل القانونية ذات الصلة بتوفير المرافق اللازمة للوصول لشبكة الاتصالات داخل المبنى في مملكة البحرين.

١-٧-٣ تمت صياغة الآراء الواردة في هذه الورقة بشكل جزئي على أساس التوصيات الواردة في بعض المستندات المعيارية الخاصة بهذا القطاع، ويكون لقائمة الوثائق المبينة أدناه تأثير على معايير البنية التحتية للاتصالات في المباني بشكل عام، وعلى هذه الورقة بشكل خاص:

(أ) ANSI / TIA / EIA 568.1-D: معيار كابلات الاتصالات في المباني التجارية.

(ب) ANSI / TIA / EIA 569-A: معيار الاتصالات الخاص بالمباني التجارية للمسارات والمساحات.

(ج) ISO / IEC 11801: الكابلات العامة المستعملة لأماكن العملاء.

(د) BS EN50173: تكنولوجيا المعلومات وأنظمة الكابلات العامة والمتطلبات العامة لمناطق المكاتب.

(هـ) الخدمات الاستشارية لقطاعات البناء: دليل طرق توزيع الاتصالات (TDMM) – الإصدار الحادي عشر.

(و) ANSI / EIA / TIA-570 .F: معيار أسلاك الاتصالات السكنية والتجارية الخفيفة.

(ز) ANSI / TIA / EIA-758: وحدة اتصالات خارجية يملكها العميل.

(ح) AS / NZS ISO / IEC 15018: 2005: تكنولوجيا المعلومات – الكابلات العامة للمنازل.

١-٨ الأدوار والمسئوليات

تتناول الأقسام التالية، آراء الهيئة حول الأدوار والمسئوليات التي ينبغي أن يلتزم بها كل طرف له علاقة بتوفير مرافق الاتصالات في المباني وإقامة البنى التحتية لخدمات الاتصالات.

١-٨-١ دور المعنيين بتطوير العقارات

توصي الهيئة بأن يكون مطور العقارات:

(أ) أن يكون مسئولاً عن التصميم والتشييد والصيانة الخاصة بالمساحات الخاصة لمرافق الاتصالات وأسلاكها وكابلاتها وغيرها من مكونات البنى التحتية لخدمات الاتصالات ذات الصلة داخل المباني المزمع تشييدها، بما في ذلك تشييد القنوات المتصلة بالمبنى والتي تستخدم لتقديم خدمات الاتصالات، وذلك بالتنسيق مع المشغلين المرخص لهم.

(ب) اتباع التوصيات الواردة في هذه الورقة، بالإضافة إلى المعايير الدولية ذات الصلة بالتصميم والتشييد والصيانة المتعلقة بالمساحات الخاصة لمرافق الاتصالات وأسلاكها وكابلاتها وغير ذلك من مكونات البنى التحتية لخدمات الاتصالات في مبانيهم.

(ج) السماح بدخول المشغلين المرخص لهم وتقديم المساعدة اللازمة من أجل توفير شبكات الاتصالات في المباني لغرض توفير خدمات الاتصالات للمستهلكين.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

(د) التأكد من أن جميع البنى التحتية الخاصة بالاتصالات، بما في ذلك المساحات والأسلاك والكابلات وغيرها من مكونات الاتصالات ذات الصلة هي للاستخدام الحصري للاتصالات.

(هـ) اتخاذ إجراءات مناسبة لحماية مساحات ومرافق الاتصالات ذات الصلة.

(و) موافاة مشغلي الاتصالات المرخص لهمبالرسومات الهندسية والمستندات المتعلقة بتوفير مرافق اتصالات داخل المباني والبنى التحتية في المباني التجارية والسكنية.

١-٨-٢ دور المشغلين المرخص لهم

توصي الهيئة بأن يكون دور المشغلين المرخص لهم كما يلي:

(أ) عند توفير خدمات الاتصالات للمشتركين، يجب - عند اللزوم - استخدام البنية التحتية للاتصالات (بما في ذلك المساحات والمرافق والأسلاك والكابلات وغيرها من المكونات ذات الصلة بالاتصالات) التي بناها مطورو المباني وفق القواعد الواردة في هذه الورقة، إلى جانب المعايير الأخرى المبينة في هذه الورقة أيضاً.

(ب) توفير وصيانة جميع معدات ومرافق الاتصالات من نقطة التعيين كما هو محدد في هذه الورقة، وكذلك من جانب المستهلك من نقطة التعيين.

(ج) الالتزام بالتوصيات الواردة في هذه الورقة والمعايير الدولية عند توفير معدات الاتصالات ومرافقها وغير ذلك من مكونات الاتصالات ذات الصلة داخل المباني.

(د) التنسيق مع مطوري العقارات وغيرهم من الجهات المعنية للقيام بالتوفير المهني والآمن لمعدات ومرافق الاتصالات وغيرها من مكونات الاتصالات.

١-٨-٣ دور الهيئة

تتعهد الهيئة حيثما يكون ذلك ملزماً ومناسباً، بما يلي:

(أ) تقديم مزيد من الشرح فيما يتعلق بهذه الورقة إلى الأطراف المعنية بالتصميم والتشييد والصيانة المتعلقة بمساحات الاتصالات ومرافقها وأسلاكها وكابلاتها وغير ذلك من مكونات الاتصالات.

(ب) تقديم مزيد من التوصيات حول أحكام هذه الورقة حسبما يكون مناسباً.

(ج) التنسيق مع جهات التخطيط الحكومية المعنية، وبالأخص وزارة الأشغال وشؤون البلديات والتخطيط العمراني.

الجزء الثاني

الشروط العامة للبناء

٢) الشروط العامة للبناء

٢-١ متطلبات عامة عند تصميم نظام الكابلات (Cable Systems)

بالإضافة إلى المعايير الدولية التي تنطبق على متطلبات التصميم، توصي الهيئة بأن يتم تصميم النظم العامة للكابلات مع مراعاة الأمور التالية:

٢-٢ تصميم النظم العامة للكابلات بحيث تدعم أوسع مجموعة من التطبيقات القائمة والجديدة.

٢-٢-١ ينبغي أن يتم تصميم النظم العامة للكابلات بطريقة مرنة لأية استخدامات ممكنة من قبل العملاء ، وأن تكون التعديلات سهلة واقتصادية.

٢-٢-٢ يجب أن تكون هندسة النظام العام للكابلات نجمية الشكل (star-wired architecture).

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

٢-٢-٣ ينبغي أن يكون العمر الافتراضي للنظام العام للكابلات بمدة لا تقل عن عشر سنوات.

٢-٣ فصل كابلات الاتصالات عن الأسلاك والكابلات الكهربائية

٢-٣-١ توصي الهيئة بأن تكون جميع الكابلات النحاسية والمعدات ومكونات النظام الأخرى، معزولة بشكل مناسب عن أي مصدر للتداخل المغناطيسي (EMI). ويتضمن الجدول التالي الحد الأدنى من مسافة الفصل بين مصدر التداخل المغناطيسي والكابلات النحاسية المستخدمة في شبكات الاتصالات:

الحالة	الحد الأدنى لمسافة الفصل
خطوط الكهرباء أو المعدات الكهربائية غير المحمية المحاذية لمسار مفتوح أو غير معدني	٦١٠ ملم
خطوط الكهرباء أو المعدات الكهربائية غير المحمية المحاذية لمسار قناة معدنية مؤرضة	٣٠٠ ملم
خطوط كهربائية محصورة في قناة معدنية مؤرضة (أو في درع مكافئ) محاذ بمسار قناة مؤرضة	١٥٠ ملم
مصابيح فلوراسينت	٣٠٥ ملم
محركات أو محولات كهربائية	١٢٠٠ ملم

٢-٣-٢ على الرغم من أن كابلات الألياف البصرية (Fiber Optic Cables) محصنة ضد تأثير التداخل المغناطيسي (EMI)، فمن المستحسن المحافظة على حد أدنى من الفصل لا يقل عن ١٠٠ ملم لأجل ضمان السلامة.

٢-٤ التأريض (Grounding) والربط (Bonding)

٢-٤-١ التأريض والربط مصطلحان يستخدمان لتعريف كيفية ربط جميع المكونات المعدنية للنظام مع قطب أرضي رئيسي للمبنى (Ground Electrode)، وذلك لغرض خفض أو القضاء على الاختلافات المحتملة بين جميع المرافق داخل هيكل المبنى.

٢-٤-٢ تتم عمليتا التأريض والربط وفقاً للقوانين الكهربائية والمعايير الدولية المعتمدة.

٢-٤-٣ تقترح الهيئة أن يكون الربط بطريقة تضمن ما يلي:

(أ) أن يكون المسار إلى الأرض دائماً ومستمراً وذو مقاومة منخفضة للتيار الكهربائي. وتنصح الهيئة بأن يتم ربط كل رف من رفوف المعدات (Equipment Racks) على انفراد، وذلك لضمان استمرارية المسار الأرضي.

(ب) أن تعمل حواجز الكابلات (Cable screens) على توفير مسار أرضي متواصل إلى جميع أجزاء نظام الكابلات المترابطة بها.

٢-٤-٤ توصي الهيئة بتركيب موصلات أرضية (Ground Conductors) وقضيب التوصيل الأرضي (Busbar)، بحيث لا تتم إعاقتها من قبل مسار الكابلات (Cable Trays) أو الكابلات أو أجهزة قطع التيار (Terminating Hardware).

٢-٤-٥ توصي الهيئة بأن تكون الأسلاك الأرضية وموصلات الربط مثبتة باستمرار في المسار الأكثر استقامة والأقصر بين نقطتي الأصل والانقطاع.

٢-٤-٦ يجب أن لا يقل نصف قطر الانحناء بمعدل ثمان (٨) مرات عن قطر الموصل. وقد يتداخل الانحناء الحاد مع كفاءة نظام التأريض، حيث أنه يقوم بتعديل خصائص مسار التأريض.

٢-٥ المواد المانعة للحريق (Fire-stopping)

٢-٥-١ فيما يخص جميع التسليكات المتعلقة بالاتصالات عبر الجدران والأرضيات المقاومة للحريق، فإن الهيئة تنصح بأن تكون تلك التسليكات مانعة للحريق أيضاً، وذلك وفقاً للمعايير والمتطلبات الدولية والمحلية ذات الصلة التي تحددها الشركة المصنعة للمواد المانعة للحريق.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

٢-٥ يلتزم مصمم الاتصالات قدر الإمكان بتجنب تصميم حلول تتطلب اختراق الجدران والأرضيات المانعة للحريق، وذلك عند توفر مسارات اختيارية مناسبة أخرى.

٢-٦ تصميم وبناء شبكات القنوات الأرضية (Underground Duct Network)

٢-٦-١ توصي الهيئة بأن يكون تصميم البنى التحتية لشبكات الاتصالات وإقامتها وتشغيلها وحمايتها في الطرق العامة والخاصة، وفقاً للشروط العامة والمعايير التقنية المحددة في القواعد الإرشادية الخاصة بإنشاء البنى التحتية للاتصالات الصادرة عن الهيئة.

٢-٦-٢ ترتئي الهيئة أن يلتزم المطور العقاري بتقديم مجموعة متكاملة من الرسومات الهندسية الخاصة إلى الهيئة، والمتعلقة بتصميم شبكات الاتصالات ضمن الطرق التي يتولى تطويرها من أجل المصادقة عليها واعتمادها، وذلك قبل الشروع في تنفيذ العمل.

٢-٦-٣ توصي الهيئة بأن يقوم المطور العقاري بضمان توفير مسار خدمات خاص للاتصالات (Rights of Way) بعرض لا يقل عن متر واحد بالنسبة لجميع الطرق الخاصة، ولا يستخدم هذا المسار إلا للبنية التحتية للاتصالات، ويحق للمشغلين المرخص لهم تركيب بنيتهم التحتية ذات الصلة عند اللزوم في نطاق مسار الخدمات الخاص للاتصالات وفقاً للمادة ٦١ من قانون الاتصالات.

٢-٦-٤ ترتئي الهيئة أن يكون المطور العقاري مسئولاً عن توفير وبناء القنوات الخاصة بالاتصالات وغرف التوصيل والمرافق ذات الصلة بها في الطرق الخاصة بالعقارات. ويكون تصميم وبناء هذه القنوات وفقاً لما تقتضيه القواعد الإرشادية الخاصة بإنشاء البنى التحتية للاتصالات الصادرة عن الهيئة.

٢-٧ المساحات الخاصة بشبكة الاتصالات والمتطلبات المتعلقة بها

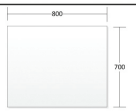
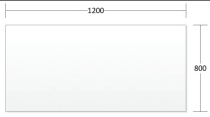
٢-٧-١ غرف التوصيل المخصصة للربط بشبكة الاتصالات (Entry Jointing Chamber)

غرف التوصيل المخصصة للربط هي صناديق توصيل تُقام تحت سطح الأرض خصيصاً لتركيب شبكات كابلات الاتصالات، والتي تمتد تحت سطح الأرض من أجل ربطها بمباني العملاء.

وتقترح الهيئة العمل بالتوصيات التالية عند تصميم المباني:

(أ) تصمم جميع غرف التوصيل، وفقاً للمواصفات والمعايير التي تحددها الهيئة من وقت إلى أخر.

(ب) يعتمد حجم غرف التوصيل ونوعها عادة على عدد ونوع الكابلات التي يتم توصيلها بمبنى العميل. ويتضمن الجدول التالي، معلومات عن الاختلاف في أحجام غرف التوصيل:

صندوق التوصيل الأرضية	الشكل	الحجم (الطول× العرض× الارتفاع)	عدد القنوات
TB1		750×700×800	1
TB2		750×800×1200	2
TB4		900×800×1400	4
TB6		1250×800×1800	6

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

(ج) ينبغي بناء غرف التوصيل من مواد مناسبة وإطار وغطاء مناسبين، كما ينبغي أن يُرمز الغطاء بما يشير إلى الغرض المستخدم من هذا الصندوق (كلمة «اتصالات»).

(د) يحدد موقع غرف التوصيل الأرضية المخصصة للربط بشبكة الاتصالات اعتماداً على موقع الوحدة القائمة/المقترحة للخط الخارجي للاتصالات.

(هـ) يجب أن تقام غرفة التوصيل على بعد نحو متر واحد من حدود العقار.

(و) نظراً للمتغيرات المرتبطة، توصي الهيئة باستشارتها عند مرحلة التصميم، وذلك لتقوم بتقديم المشورة حول موقع غرفة التوصيل وقنوات الربط.

(ز) يجب وضع قضيب أرضي (Earth Rod) عند غرفة التوصيل، وأن لا تتجاوز مقدار المقاومة الأرضية خمس أوم.

٢-٧-٢ أنابيب الدخول (قنوات الدخول)-(Entry Pipes (Lead-in Ducts

أنابيب الدخول هي في العادة قنوات من أنابيب uPVC تمتد من غرف التوصيل إلى المبنى، وإلى محطة التوصيل (line plant).

وينبغي مراعاة التوصيات التالية خلال مرحلة تصميم أنابيب الدخول وتركيبها:

(١) توضع أنابيب الدخول على عمق ٣٠٠ إلى ٦٠٠ ملم من مستوى الرصف النهائي المقترح، اعتماداً على نوع السطح. ويجب توفير حماية لأنبوب الدخول باستخدام الخرسانة لمنع تعرضه لأية أضرار.

(٢) ينبغي مد أنبوب الدخول إلى غرفة الربط، وأيضاً إلى أقرب موقع لوحدة قائمة أو بمسافة قدرها متر واحد من حدود الأرض أو حسب ما تنصح به الهيئة.

(ج) يجب غلق النهايات المفتوحة لأنبوب الدخول غلقاً محكماً لمنع دخول الأتربة و المياه.

(د) توضع علامة واضحة على موقع أنابيب الدخول فوق سطح الأرض لمعرفة موقعه بسهولة.

(هـ) يلتزم مقاول البناء بتحديد موقع أنابيب الدخول في الموقع إذا طلبت منه الهيئة القيام بذلك.

(و) لا يجب تثبيت انحناءات حادة بزوايا قائمة (right-angled sharp bends) على طول امتداد القناة، باستثناء انحناء واحد منفرج الزاوية (جاهز الصنع) عند نهاية القناة داخل غرفة الاتصالات الرئيسية. وبدلاً من ذلك، ينبغي وضع صندوق لسحب الكابلات لا يقل حجمه عن ٦٠٠ ملم طولاً ×٦٠٠ ملم (عرضاً) × ٨٠٠ ملم (عمقاً) عند موقع انحناء الزاوية المنفرجة.

(ز) تخصص أنابيب الدخول لخدمات الاتصالات فقط.

(ح) يجب تزويد أنابيب الدخول بحبال سحب مصنوعة من النايلون لا يقل قطرها عن ٦ ملم.

(ط) لتحديد عدد أنابيب الدخول وحجمها لمختلف أنواع المباني، يرجى مراجعة الجدول السابق.

٢-٧-٣ غرف الاتصالات الرئيسية(Main Telecommunication Rooms)

غرفة الاتصالات الرئيسية هي أساساً غرفة اتصالات كبيرة في مبان عالية تتسع لاستيعاب معدات الاتصالات الحالية والمستقبلية كإطار التوزيع الرئيسي والبدالات وغيرها. وتبنى هذه الغرفة إما في الطابق الأرضي أو في الطابق السفلي (السرداب) أو في الطابق الأول أو في طابق الميزانين، وتخصص لاستعمال الاتصالات فقط.

وتراعي التوصيات التالية عند تصميم وبناء غرف الاتصالات الرئيسية:

(أ) تقام عادة في المباني العالية.

(ب) يراعى أن يكون موقع الغرفة ضمن الهيكل الرأسي للمبنى، وذلك لمد المرافق المطوبة كالطاقة ثلاثية الأطوار "3 phase power" (لوحة التوزيع) وثلاثة مقابس بجهد ١٦ أمبير و٢٤٠ فولت ومقبس واحد للهاتف.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

(ج) يجب أن تكون غرفة المعدات بحجم يتناسب مع المتطلبات الحالية والمستقبلية للكابلات والمعدات، على أن لا تقل مساحتها عن ١٤ متراً مربعاً، وبارتفاع صاف لا يقل عن ثلاثة أمتار.

(د) يجب أن تكون الغرفة في متناول دخول العاملين في حقل الاتصالات على مدار الساعة، بما في ذلك عطلات نهاية الأسبوع.

(هـ) يجب المحافظة على الغرفة نظيفة وجافة وخالية من الغبار، ويحظر دخولها على غير المصرح لهم.

(و) يجب تزويد الغرفة بإنارة كافية، مع جهد كهربائي لا يقل عن ٢٠ أمبير و٢٤٠ فولت، وبمقابس رئيسية بقوة ٢٤٠ فولت من قاطع دائرة كهربائي خاص (Dedicated Circuit Breaker).

(ز) يجب أن تكون الغرفة مكيفة الهواء للاحتفاظ بدرجة حرارة عند ٢٠ درجة مئوية، مع توفير قاعدة مرتفعة ("Raised Floor") عند اللزوم لا يقل ارتفاعها عن ٣٠٠ ملم، اعتماداً على استخدام غرفة الاتصالات.

(ح) يجب تزويد الغرفة بنظام تأريض لا يقل مقداره عن ٥ أوم.

(ط) يجب أن ينفتح باب الغرفة نحو الخارج.

(ي) يجب أن تكون أرضية الغرفة والجدران المحيطة بها خالية من أية أنابيب مخفية للماء أو التصريف أو من مرور قنوات مكيفات الهواء.

(ك) تزود الغرفة بمصابيح للحالات الطارئة وبكاشف للدخان وبجرس إنذار بالحريق.

(ل) تبنى غرفة الاتصالات فوق مستوى سطح الأرض لتجنب مخاطر الفيضان، وأن لا تكون على مقربة من غرف الكهرباء التي توجد بها محولات ومولدات كهربائية.

وإذا كان التوجه بجعل غرفة الاتصالات في الطابق السفلي (السرداب)، فيجب توفير نظام تصريف أوتوماتيكي لمعالجة أية تسريبات للمياه.

(م) يجب أن تكون قناة الدخول إلى المبنى محكمة الإغلاق بحيث تمنع تسرب الهواء والماء.

(ن) يغطى اثنان على الأقل من الجدران المحيطة بغرفة الاتصالات بألواح خفيفة من الخشب الرقائقي (بلايوود – Plywood) ذات سمك ١٩ ملم بحيث تكون له القدرة على دعم المعدات اللصيقة (Attached Equipment). وهذا يتيح تركيب الكابلات وتوصيلها حول جدران الغرفة في أي وقت، بالإضافة إلى تسهيل تحريك الكابلات التي تمر مروراً رأسياً إلى الغرف العلوية والسفلية.

٢-٧-٤ غرف الاتصالات في الطابق (Floor Telecommunications Rooms)

غرفة الاتصالات في الطابق هي غرفة تخصص في كل طابق من طوابق المباني العالية لاستيعاب التوصيلات الداخلية من كل نقطة توصيل ، مسار، أو توصيل نهايات كابلات الاتصالات. كما تستخدم غرف الاتصالات لاستيعاب معدات الاتصالات عند اللزوم. ويجب أن تكون غرفة الاتصالات في الطابق قريبة من مسار التوصيل الرأسي، ومخصصة لاستعمال الاتصالات.

وفيما يلي توصيات ينبغي وضعها في الاعتبار أثناء تصميم وبناء غرف اتصالات الطوابق:

(أ) إضاءة مناسبة، وما لا يقل عن ثلاثة منافذ لتيار متردد بقوة ١٦ أمبير وجهد ٢٤٠ فولت لكل مشغل.

(ب) مجموعة واحدة من مصابيح فلورسنت قوة ٢×٤٠ وات.

(ج) يجب أن يكون دخول الغرفة متاحاً لموظفي الاتصالات والمعدات على مدار الساعة، وأن تكون نظيفة وجافة وخالية من الغبار ومانعة من دخول الأشخاص غير المصرح لهم.

(د) يجب أن تحتوي الغرفة على نظام تكييف للهواء. كما يجب أن تكون أرضية الغرفة مرتفعة بما لا يقل عن ٣٠٠ ملم في حالة الحاجة إليها، اعتماداً على استعمالها.

(هـ) يجب أن تكون أرضية غرفة الاتصالات وسقفها وجدرانها خالية من أية أنابيب مياه أو صرف مخفية، أو من مرور قنوات تكييف للهواء من خلالها.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

(و) يجب أن تكون غرفة الاتصالات الأرضية مزودة بنظام تأريض جيد لا يتجاوز مقداره ٥ أوم.

(ز) ويجب أن لا تكون غرفة الاتصالات الأرضية مرتبطة أو تخدم أي طابق آخر في المبنى.

(ح) يجب توفير قناة واحدة بقطر لا يقل عن ٥٠ ملم من مادة uPVC من كل غرفة اتصالات في الطابق، وامتداداً إلى كابينة المعدات الداخلية لكل مكتب أو منزل أو شقة أو غيرها من المناطق المستقلة في نفس الطابق.

(ط) يجب أن تكون فتحة الباب في الغرفة نحو الخارج عند فتحه، وأن لا يقل حجمه عن ٩٠٠ ملم عرضاً و٢١٠٠ ملم ارتفاعاً.

(ي) توصي الهيئة بالتواصل معها لاستشارتها حول أية متطلبات أخرى ضمن توصياتها، إذا كان المبنى مصمماً للاستعمالات التجارية.

٢-٧-٥ غرف الاتصالات المقامة فوق الأسطح (Roof-Top (Telecommunications Rooms

غرفة الاتصالات المقامة فوق السطح، هي غرفة خاصة تبنى فوق السطح العلوي للمباني التي تتألف من ١٠ طوابق أو أكثر وتخصص لاستعمال الاتصالات، ولا يسمح بدخولها لغير الأشخاص المصرح لهم.

وينبغي مراعاة التوصيات التالية عند تصميم وبناء غرف الاتصالات المقامة فوق الأسطح:

(أ) أن يكون الحد الأدنى لحجم غرفة الاتصالات العلوية ٣ أمتر طولاً و٣ أمتار عرضاً و٣ أمتار ارتفاعاً.

(ب) يجب أن تكون طاقة الحمل في الطابق في هذه المنطقة عالية قدر الإمكان وذلك لدعم تركيب معدات الاتصالات في المستقبل.

(ج) عمل فتحة بمقاس ٦٠×٤٠ سم على جدار الغرفة، تكون على مسافة ٥٠ سم من سقف الغرفة.

(د) يجب أن يكون موقع الغرفة ضمن الهيكل أو العارض الرأسي للمبنى، مع مراعاة الاعتبارات الخاصة بسلامة الحمل وتوسعة المرافق اللازمة ذات الصلة ، كتكييف الهواء والطاقة ثلاثية الأطوار (لوحة التوزيع) والتأريض بمقدار أقل من ٥ أوم، والإضاءة المناسبة، ومقبس تيار متردد بقوة ١٣ أمبير و٢٤٠ فولت، ومقبس واحد للهاتف.

(هـ) يجب تزويد الغرفة بإنارة للحالات الطارئة وكاشف للدخان والحريق.

(و) يجب أن يكون دخول الغرفة متاحاً لموظفي الاتصالات والمعدات على مدار الساعة، وأن تكون نظيفة وجافة وخالية من الغبار.

٢-٧-٦ العوارض (Risers) والمسارات (Pathways)

(أ) تعتبر العوارض والمسارات جزءاً من نظام دعم كابلات الاتصالات التي يتم تركيبها عادة لتوفير مسار ودعم للكابلات، وبالتالي تحد من الضغط الذي ربما يؤدي إلى حدوث ضرر للكابلات مزدوجة الأسلاك أو الألياف الزجاجية (Fibre Glass) داخل غلاف الكابل.

(ب) توصي الهيئة بأن يقوم مصممو شبكات الاتصالات بتوفير جميع المعلومات في مستندات التصميم (Design Documents) التي يقومون باعدادها بحيث يتمكن مهندس التركيب من اختيار الأجهزة اللازمة وتطبيق الطرق الصحيحة لتركيب هذه العوارض والمسارات.

(ج) تكون العوارض مطلوبة في المباني العالية لتركيب كابلات الاتصالات من غرف الاتصالات الرئيسية إلى الطوابق الأخرى، حسب التفصيل المبين أدناه:

(i) ينبغي استعمال مسارات كابلات حديدية (Cable Trays) مشقوقة مجلفنة (قوية الاحتمال، بفلنجة ارتداد) من غرفة الاتصالات الرئيسية إلى كل غرفة من غرف الاتصالات في كل طابق، ومدها إلى غرفة الاتصالات في السقف.

(ii) يجب أن تكون العوارض في كل طابق متماثلة ورأسية في خط غرفة الاتصالات الرئيسية. أما إذا لم تكن غرفة الاتصالات الرئيسية وغرفة الاتصالات الأرضية (Closet/ Room) وغرفة الاتصالات الواقعة على السطح متماثلة، وموقعهم غير متماثل في خط عمودي ، فيتم تزويد مسارات/قنوات الكابلات الممتدة بصناديق سحب(Pull Boxes)/ لوحات وصول (Access panels) عند كل نقطة دوران وعلى مسافات يبلغ طول كل منها ١٥ متراً حتى غرفة الاتصالات الرئيسية، مع تجنب الزوايا القائمة أو الانحناءات الحادة.

(iii) في المنشات الواسعة حيث يوجد أكثر من مبنى واحد، تراعى جميع الاعتبارات السابقة بالنسبة لكل مبنى.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

(iv) يجب أن تكون مسارات كابلات الاتصالات معزولة بدرجة مناسبة عن مسارات الكابلات الكهربائية، وأن لا تتقاطع مسارات الكابلات الكهربائية مع مسارات كابلات الاتصالات.

(د) تستخدم المسارات الأفقية «Horizontal Pathways» (القنوات «Conduits» المثبت «sleeve» ومسارات الكابلات «Trays» «Cable» وغيرها) لمد الكابلات من أجهزة التوزيع السفلية إلى منفذ الاتصالات في المبنى.

وهناك طرق مختلفة لتصميم المسارات الأفقية، بحيث يتم اختيار الطريقة على الغرض من مساحة الطابق الذي سيتم تزويده بالخدمة (أي مساحات المكاتب، والشقق متعددة الطوابق، والفلل، وغير ذلك). وفيما يلي بعض الطرق الرئيسية المستخدمة بشكل أساسي:

(i) القنوات (Conduits):

- لا ينظر في استخدام القنوات كنظام مسار أفقي، إلاّ حين تكون مواقع المخارج دائمة ولا تكون المرونة مطلوبة.
- ينبغي أن لا يقل حجم أنبوب القناة المستخدم كمسار أفقي عن ٢٥ ملم للفيلات والوحدات السكنية، وعن ٣٩ ملم (أو ٢×٢٥ ملم) للمباني التجارية، وذلك من أجهزة التوزيع السفلية إلى منافذ الاتصالات.
- يجب أن لا يقل نصف قطر الانحناء بالنسبة للقنوات بمعدل عشر (١٠) مرات عن نصف القطر الداخلي في جميع الأحوال.
- يجب تركيب سلك سحب من النايلون لا يقل عرضه عن ٦ ملم في تلك القنوات.
- توضع صناديق السحب بطريقة يسهل الوصول إليها في مختلف الظروف، وتكون هذه الصناديق متباعدة عن بعضها البعض بمسافة لا تقل عن ١٥ متراً، وذلك للحد من ضغط الكابلات خلال التركيب ولإمكانية صيانتها في المستقبل.
- تكون القنوات خالية من الأطراف الحادة، وذلك لمنع تضرر الكابل أثناء سحبه ودفعه في تلك القنوات.
- يجب أن ترتفع القنوات البارزة من خلال الأرضية بمقدار لا يقل عن ٥٠ ملم فوق سطح الأرض وذلك لمنع الماء وغيره من السوائل من التدفق إلى تلك القنوات.

(ii) مسارات الكابلات (Cable Trays)

- تستخدم مسارات الكابلات في أغلب الأحيان للأرضيات ذات البلاط المرتفع أو للأرضيات المرتفعة أو العلوية.
- كقاعدة عامة، ينبغي تزويد مسارات الكابلات التي تتقاطع مع بعضها البعض، بانحناء انتقالي مقداره ١٥٠ ملم في جميع الاتجاهات.
- ينبغي تزويد حواف الصفائح المعدنية المكشوفة ببطانات أو بوسائل حماية أخرى للمحافظة على سلامة الكابلات أثناء التركيب أو ما بعد التركيب. وحيث إن مسارات الكابلات عادة ما تكون مصنوعة من المعدن، فينبغي إزالة جميع الأطراف الحادة والدعامات والأطراف اللولبية التي يحتمل أن تلامس الكابلات.
- يجب أن لا يقل الفراغ بين الأرضية الفرعية والجانب السفلي لبلاط الأرضية عن ١٥٠ ملم.

(هـ) يراعى عند تصميم المسارات الداخلية للكابلات والعوارض والسلالم وغيرها بأن لا يتجاوز أقصى حد لحجم الكابلات ٧٥٪ من حجم المسار أو المقطع العرضي للقناة، وينبغي خفض ذلك في حالة الانحناءات.

٢-٧-٧ صناديق التوزيع (Distribution Boxes)

صناديق التوزيع في الطابق هي صناديق مخفية داخل الجدران وتكون مصنوعة من المعدن أو مادة PVC أو غيرها من المواد المناسبة لحفظ وتوزيع الكابلات والقنوات الداخلية إلى كل شقة من شقق الطابق. وتوصي الهيئة بوضع هذه الصناديق الفارغة بالقرب من العوارض مع إمكانية أن تكون أكثر من واحدة، وذلك اعتماداً على عدد الكابلات والقنوات المراد توصيلها إلى آخر حد.

وتوصي الهيئة أيضاً بضرورة الالتزام بالحد الأدنى من المتطلبات التالية أثناء تصميم وتشييد المباني السكنية الشاهقة:

(أ) أن لا يقل حجم صناديق التوزيع عن ٣٠٠ ملم طولاً × ٣٠٠ ملم ارتفاعاً × ١٥٠ ملم (عمقاً)، وأن تثبت على الجدار في كل طابق، مع توفير غطاء مفصلي مناسب لها.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

(ب) تثبت الصناديق على ارتفاع ١٢٠ سم فوق مستوى الأرضية.

(ج) أن لا يقل قطر القناة المتجهة من صندوق التوزيع السفلي إلى كل شقة عن ٥٠ ملم.

(د) يراعي توفير مسافة عمل آمنة حول كل موقع.

(هـ) يراعي أن لا تكون مواقع صناديق التوزيع قريبة من صندوق توصيل الكهرباء أو قضبان التوصيل الأرضي، ويحتفظ بفراغ آمن وكاف للعمل أمام كل صندوق.

٢-٨ رفوف المعدات (Equipment Racks)

٢-٨-١ توصي الهيئة بأن تكون متطلبات رفوف المعدات مستوفية لمتطلبات المعايير الدولية ذات الصلة (ANSI/EIA/310-D-92)، وذلك فيما يخص الكبائن والرفوف واللوحات والمعدات المرتبطة بها.

٢-٨-٢ تثبت رفوف المعدات بهيكل المبنى، ويمكن الدخول إليها من الأمام والخلف.

٢-٨-٣ تكون المسافات المثلى أمام وخلف كل رف بمقدار وقدره ٧٦٢ ملم (٣٠ بوصة)، و ٩١٤ ملم (٣٦ بوصة) من الجانبين.

٢-٨-٤ إذا كانت رفوف المعدات منفصلة عن الجدار، يتم تركيب مسارات الكابلات من الجدار إلى أعلى رفوف المعدات، وذلك لعمل مسارات للكابلات المراد تمديدها بين رفوف المعدات. ويتم تزويد المقاطع الانتقالية (Transitions) بمواد تضمن المحافظة على الحد الأدنى من نصف قطر انحناء الكابل.

٢-٨-٥ تربط جميع الرفوف بقضبان تأريض الاتصالات باستخدام موصل نحاسي لا يقل سمكه عن 6 AWG.

٢-٨-٦ تمرر الكابلات على الجوانب الخلفية للرفوف باستخدام الأدوات الخاصة وربطها بمسارات القنوات الخلفية للرفوف أو القنوات الجانبية لتلك الرفوف.

٢-٩ كبائن المعدات (Equipment Cabinets)

٢-٩-١ يوجد نوعان من كبائن المعدات: النوع الذي يتم تثبيته على الأرضية، والنوع الآخر الذي يتم تثبيته في الجدار. وتوصي الهيئة بالتأكد من أن النوع الذي يتم تثبيته على الأرضية سوف يكون بمقاس المساحة المخصصة له قبل التركيب.

٢-٩-٢ يكون تركيب الكابل الممتد إلى الكبائن المركبة في الأرض، عادة، عن طريق فتحات مثقبة مسبقاً في جانب الكابينة وفي أعلاها وأسفلها.

٢-٩-٣ ميزة مسارات الكابلات ورفوف السلالم أنها وسيلة لتوجيه الكابلات إلى الكابينة، ويكون الانتقال بين مسارات الكابلات والكبائن بأجهزة تضمن المحافظة على الحد الأدنى من نصف قطر انحناء الكابل.

٢-٩-٤ توصي الهيئة بالتحقق من طرق تركيب الكابل التي يوصي بها المصنع قبل تثبيت الكبائن.

٢-٩-٥ يراعى اتباع تعليمات التأريض والربط التي يوصي بها المصنع لجميع أنواع الكبائن التي تثبت في الأرضية والجدران.

٢-١٠ سحب الكابلات (Cable Pulling)

٢-١٠-١ لضمان القيام بطريقة جيدة لسحب الكابل، يلتزم المقاول باستخدام أدوات ومعدات محددة، إلى جانب عمال مدربين ومؤهلين لهذه العملية.

٢-١٠-٢ قبل الشروع في أية عمليات تتعلق بالكابلات في موقع العمل، تنصح الهيئة المقاول بالقيام بالأعمال التالية:

(أ) عند استلام الكابل في موقع العمل، يتم التحقق من طول الكابل والتأكد من أنه يصل بين الطرفين.

(ب) يجب تحديد الكابل ووضع علامة عليه وتحديد الرسم الهندسي للعملية بحيث تبين بوضوح تنفيذ العملية.

(ج) يجب أن يكون مسار الكابل خالياً من الانحناءات والمنعطفات الحادة.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

(د) توصي الشركات المصنعة بعدم تجاوز ضغط السحب للحد الأدنى لنصف قطر الانحناء (أثناء الضغط).

(هـ) استخدام مواد التشحيم الخاصة بالكابلات، بحيث تساهم بدرجة كبيرة من تقليل الاحتكاك وسرعة تركيب الكابلات. ولذلك، تنصح الهيئة باختيار زيوت التشحيم التي توصى بها الشركات المصنعة للكابلات.

(و) من الضروري التواصل بين زملاء العمل في كل عملية لسحب الكابل، ويجب أن يكون كل عامل على استعداد لتنبيه الشخص الذي يسحب الكابل بحيث يتم التأكد من أن الكابل يجتاز المسار بسهولة وبدون التواء أو أية عوائق.

٢-١٠-٣ سحب الكابلات الأفقية في القنوات (Pulling Horizontal Cables in Conduits):

(أ) يتم تركيب كابل أفقي بين غرفة الاتصالات ومنافذ منطقة العمل (Workstations)، على أن لا يكون الكابل مثنياً أو ملتوياً. وإذا تعرض الكابل لضرر أثناء عملية التركيب، فمن المستحسن استبدال الكابل بأكمله بدلاً من محاولة إصلاحه.

(ب) يستحن وضع بطاقة تسمية على الكابلات وعلى بكراتها قبل سحب الكابل داخل المكان المراد له. أي أنه سوف يكون من السهل معرفة الكابلات ووضع علامة تسمية عليها قبل سحبها من خلال القناة.

٢-١٠-٤ سحب الجزء الأساسي من الكابلات في القنوات الرأسية – من أعلى إلى أسفل.

(أ) نظراً لعوامل الجاذبية، فإن من السهل بشكل عام تركيب الكابل من أعلى إلى أسفل بدلاً من أسفل إلى أعلى.

(ب) قد تحتاج العملية لاستخدام جهاز ميكانيكي لتوقيف البكرة عند سحب الكابلات من أسفل إلى أعلى حتى يكون بالإمكان توقيف أو تبطئة العجلة المطلقة.

(ج) قد تدعو الحاجة في الغرفة التي يدخل فيها الكابل من خلال المسار الرأسي، بأن يتم استخدام دولاب رئيسي لضمان عدم تلف غلاف الكابل أثناء دخوله المسار.

٢-١٠-٥ سحب الجزء الأهم في المسار الرأسي – من أسفل إلى أعلى

(أ) عند سحب الكابل من أسفل إلى أعلى، قد تحتاج العملية لآلة رافعة.

(ب) قد يكون من اللازم حزم الكابلات لنقلها من موقع البكرة إلى الموقع الذي يراد به سحبها إلى الطوابق العليا.

(ج) في الغرفة التي يراد فيها إدخال الكابل في المسار، قد تحتاج العملية لاستخدام عجلة أساسية لضمان سلامة الغلاف أثناء دخول المسار.

٢-١١ وصل الكابلات (Cable Termination)

٢-١١-١ من المستحسن وصل الأسلاك عند منافذ الاتصالات والكابلات والمعدات ومرافق التوصيل المتبادل بالأداة المخصصة لهذا الغرض، وذلك باستخدام وصلات الربط حيثما أمكن ذلك.

٢-١١-٢ من المستحسن وصل كل زوج من الأسلاك بالطريقة الصحيحة، على أن تكون غير ملتوية إلى أدنى حد ممكن بحيث يضمن المحافظة على قوتها من أجل الوصل.

٢-١١-٣ فيما يلي بعض التوصيات التي ينبغي مراعاتها عند وصل الأسلاك في الموصلات العازلة:

(أ) نزع أكبر كمية من غلاف الكابل لوصل كل زوج من أزواج الموصلات (بحد أقصى ٢٥ ملم) مع ترك الغلاف سليماً وقريباً قدر المستطاع من الوصل الفعلي.

(ب) إدخال الأسلاك المعزولة داخل الفتحات، مع مراعاة عدم تلف العازل الخاص بهذه الأسلاك بمحاذاة الوصل الفعلي.

(ج) إدخال الأسلاك على انفراد من الجهة الصحيحة التي يحددها المصنع.

(د) عدم القيام بمحاولة لوصل أسلاك من النوع المغاير للأسلاك المخصصة لتسليك الاتصالات.

(هـ) بالنسبة للكابلات المحمية، سواء كانت ملفوفة أو مغطاة بغربال، يجب استخدام النوع المناسب من أدوات الوصل التي يوصي بها المصنع.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

٢-١٢ اختبار كفاءة تركيب الكابلات (Cable Installation Testing)

٢-١٢-١ تتم عملية تقييم كفاءة تركيب الكابلات بطريقة ممنهجة تضمن اكتمال التركيب وفقاً لمعايير وشروط عقد تركيب هذه الكابلات.

٢-١٢-٢ يستحسن استبدال الكابلات المهترئة ومعالجة أخطاء الوصل قبل تسليمها إلى المطور.

٢-١٢-٣ يجدر بمن يقوم بالتقييم ضمان القيام بما يلي:

(أ) إجراء فحص بصري للكابلات.

(ب) التحقق من اختبار الكابلات.

(ج) اختبار كفاءة الكابلات

(د) إصدار تقرير بالنتائج.

٢-١٣ مواصفات الكابلات واختبار كفائتها (Cables Specification and Testing)

٢-١٣-١ الكابل هو الوسيلة التي تنتقل عبرها المعلومات عادة من جهاز مرتبط بالشبكة إلى جهاز آخر. وتوجد عدة أنواع من الكابلات التي تستخدم بشكل شائع في شبكات الكابلات العامة. وفي بعض الحالات، لا تستخدم الشبكة سوى نوع واحد من الكابلات في حين أن شبكات أخرى تستخدم أنواعاً متعددة من الكابلات. ويتم اختيار كابل الشبكة على أساس توافقه مع المنظومة نجمية الشكل وبرتوكولها وحجمها. ومن الضروري معرفة خصائص الأنواع المختلفة للكابلات وارتباطها بالنواحي الأخرى للشبكة لإنشاء شبكة ناجحة.

٢-١٣-٢ من المستحسن أن يقوم المطورون أنفسهم بتوفير الكابلات والمكونات المرتبطة بها لتوفير خدمات الاتصالات داخل المباني. ومن المستحسن أيضاً، أن تكون الكابلات متوافقة مع المواصفات الفنية الواردة في هذه الورقة.

٢-١٣-٣ تشمل الأنواع النموذجية من الكابلات التي تستخدم في توفير خدمات الاتصالات داخل المباني، النحاسية والألياف البصرية. وتوصي الهيئة بأن تكون الكابلات متوافقة مع المواصفات الدولية، كما يلي:

(أ) الكابلات النحاسية

(i) يجب أن تكون الكابلات النحاسية من النوع المتوازن المتوافق مع المتطلبات الميكانيكية والكهربائية للمواصفات العامة IEC 61156-1 والمتطلبات ذات الصلة للمعايير الدولية ISO / IEC 11801: 2002 (E).

(ii) يجب أن تلبي الكابلات المتوازنة المتطلبات الأساسية المشار إليها في الجدول رقم ٢٤ من المعايير الدولية ISO / IEC 11801: 2002 (E).

(iii) يجب أن تلبي الكابلات المتوازنة، المتطلبات الميكانيكية والكهربائية الإضافية الواردة في المعايير الدولية ISO / IEC 11801: 2002 (E) والتي تشمل ما يلي:

(أ) الخصائص الميكانيكية.

(ب) خصائص المقاومة

(ج) خفض الإشارة (Attenuation)

(د) ELFEXT and PS ELFEXT

(هـ) القدرة الاستيعابية الحالية

(و) خفض الإشارة عند التوصيل (Coupling Attenuation)

(ز) ممانعة التحويل (Transfer Impedance)

(ح) متطلبات الأداء الإضافية للكابلات المرنة (Balanced Cables).

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

(ط) اعتبارات توافقية إضافية لتقاسم الكابلات في الكابلات المتوازنة (Balanced Cables).

(iv) يجب أن تكون الكابلات التي يتم تركيبها لخدمات الاتصالات من النوع المناسب. ولتلبية الطلب على المدى الطويل واستخدام خدمات الاتصالات في المستقبل، فإنه لربما يتطلب الأمر استعمال كابلات ذات جودة أعلى.

(v) ينبغي اختبار الكابلات المتوازنة استناداً على المواصفات العامة IEC 61156-1.

كابلات الألياف البصرية (Fibre Cables)

(i) توصي الهيئة – بأن تكون جميع كابلات الألياف البصرية أحادية النمط ومتعددة الأنماط والمستخدمة لخدمات الاتصالات داخل المبنى– متوافقة مع المتطلبات المحددة في المعايير الدولية ISO / IEC 11801: 2002 (E) والتوصية ITU-T G.651 و ITU -T التوصية G.652.

(ii) ينبغي أن يكون التوهين (Attenuation) الخاص بكابلات الألياف البصرية وفقًا للجدول ٢٦ من ISO / IEC 11801: 2002 (E)، المبين أدناه:

الحد الأقصى لتوهين الكابل - ديسيبل/كلم				
	OM1, OM2, and OM3 Multimode		OS1 Single-mode	
طول الموجة	٨٥٠ ملم	١٣٠٠ ملم	١٣١٠ ملم	١٥٥٠ ملم
التوهين	٣,٥	١,٥	١,٠	١,٠

(iii) من المستحسن استعمال شكل النجمة (Star configuration) لترتيب الأسلاك لغاية نقاط الخدمات المطلوبة، واختيار أنواع مناسبة من المعدات لتتوافق مع متطلبات أنواع الكابلات واحتياجات المبنى.

(iv) ينبغي أن يكون الحد الأقصى لنصف قطر الانحناء لكابل الألياف البصرية أثناء التثبيت يساوي مقدار ٢٠ مرة من قطر الكابل، وأن يكون نصف قطر الدوران الدائم لكابل الألياف الضوئية يساوي مقدار ١٠ مرات على الأقل من قطره.

(v) يكون اختبار التوهين مطلوباً بعد استكمال تركيب كابلات الألياف البصرية.

٢-١٤ وضع علامات التعريف (Labeling and Identification)

٢-١٤-١ من المستحسن وضع علامات تعريف على جميع المخارج الأرضية وأطر الوصلات والكابلات الأفقية، ويستحسن أن تكون الكتابة على علامات التعريف بمعيار الآلة الكاتبة.

٢-١٤-٢ توضع علامات التعريف على الكابلات الأفقية من الطرفين باستخدام بطاقات تعريف رقائقية قابلة للف (Self-Laminating. Wrap).

٢-١٤-٣ ينبغي وضع بطاقة تعريفية خاصة لكل مخرج للاتصالات، وعادة ما يستخدم الجدول المتفق عليه.

٢-١٥ حفظ السجلات

٢-١٥-١ توصي الهيئة المطور بالاحتفاظ بسجلات حديثة لما يلي:

(أ) خريطة تخطيط (Layout plan) لجميع غرف الاتصالات التي تبين مواقع القنوات والعوارض ونقاط الكهرباء وغيرها.

(ب) خريطة تخطيط تبين مسارات العوارض الأفقية ونهاياتها وأحجامها.

(ج) خريطة تخطيط الأرضية التي تبين قنوات التوزيع الأفقية ونقاط الاتصال إلى العوارض الرأسية والمواقع وأحجام صناديق التوزيع وغيرها.

(د) مرافق الكابلات الأخرى.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

٢-١٥-٢ بناء على طلب يوجه إليه، يقوم المطور بتوفير مجموعة واحدة من هذه الرسومات الهندسية إلى الهيئة عن طريق نسختين، واحدة إلكترونية والأخرى ورقية.

٢-١٥-٣ يحتفظ بنسخة حديثة من الرسومات الهندسية للمبنى في مكتب إدارة هذا المبنى.

٢-١٦ الأمن والسلامة

٢-١٦-١ من المستحسن أن تكون كابلات الاتصالات منفصلة عن الكابلات الكهربائية في جميع نقاط التقاطع.

٢-١٦-٢ يجب وضع أغلفة عزل لكابلات الاتصالات التي تتقاطع مع الأسلاك الكهربائية.

٢-١٦-٣ توضع الأدوات التي لها علاقة بالتركيب بحيث لا تشكل خطراً للقاطنين في المبنى أو لموظفي التركيب والصيانة.

٢-١٦-٤ يتم تركيب مخارج الاتصالات في مواقع من شأنها الحد من المخاطر المترتبة من الأضرار.

٢-١٦-٥ من المستحسن استعمال المواد التي تتوافق مع المعايير الدولية ذات الصلة بتركيب كابلات الاتصالات والملحقات المساندة في المباني السكنية والتجارية.

٢-١٦-٦ توصي الهيئة باستعمال الأدوات الصحيحة في أعمال التركيب، علماً بأن كل محاولة لسوء استعمال الأدوات سينتج عنها أضرار غير مرغوبة أو احتمال حدوث إصابات.

٢-١٦-٧ حالما يتم الانتهاء من العمل في نقاط الاتصال، تغلق بإحكام جميع التركيبات الداخلية والأغطية وصواميل التثبيت.

الجزء الثالث

المباني السكنية

النظام العام لتركيب الكابلات

(٣) الجزء الثالث: النظام العام لمد الكابلات في المباني السكنية

٣-١ تصميم نظام الكابلات (Cable System Design)

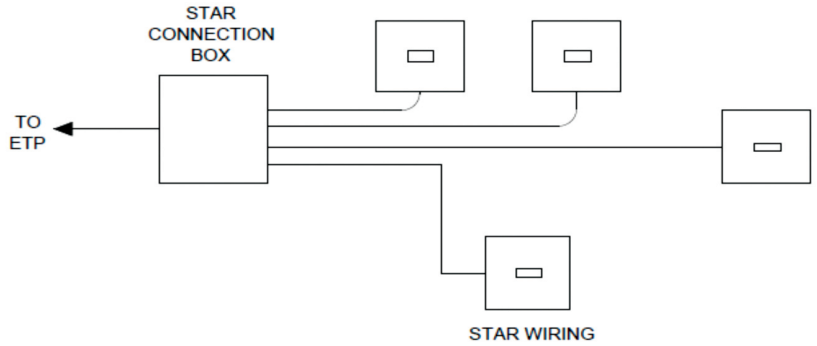
٣-١-١ توصي الهيئة بأن يتم تصميم جميع نظم الكابلات في المباني السكنية بطريقة تضمن توفير الحد الأدنى من الخدمات التالية، وذلك عن طريق توصيلها بأحد مقابس الاتصالات داخل الوحدة السكنية:

(أ) الخدمات الهاتفية – PSTN والفاكس وغيرها.

(ب) خدمات نقل البيانات – الإنترنت و LAN وغيرها.

(ج) الخدمات اللاسلكية – الهاتف اللاسلكي والواي فاي.

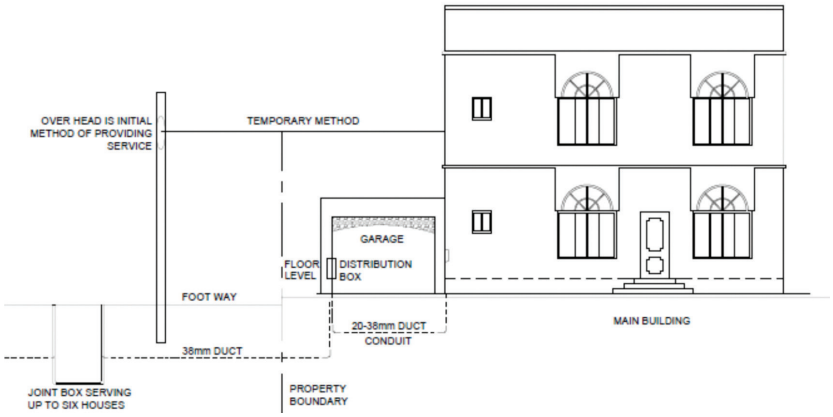
٣-١-٢ التصميم الهندسي المفضل لنظام أسلاك الاتصالات داخل الوحدة السكنية هو التسليك النجمي، حسب الرسم البياني التالي:



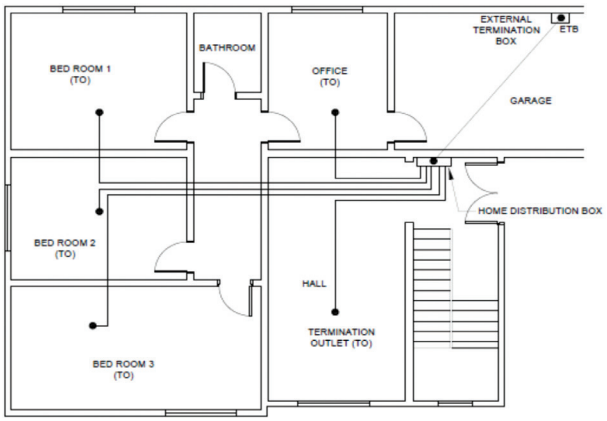
اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

٣-٢ وصف موجز لنظام الكابلات

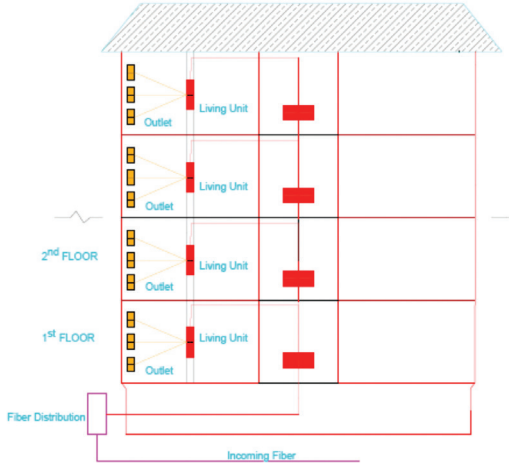
٣-٢-١ توصي الهيئة بأن يكون توصيل خدمات الاتصالات إلى المنازل والوحدات السكنية بالطريقة المبينة في الرسم البياني التالي:



٣-٢-٢ توصي الهيئة بأن تكون البنية العامة لأنظمة كابلات الاتصالات في المنازل والشقق والوحدات السكنية على النحو المبين في الرسم البياني التالي:



٣-٢-٣ توصي الهيئة بأن تكون البنية العامة لأنظمة كابلات الاتصالات في المباني السكنية متعددة الطوابق بالشكل الموضح في الرسم البياني التالي:

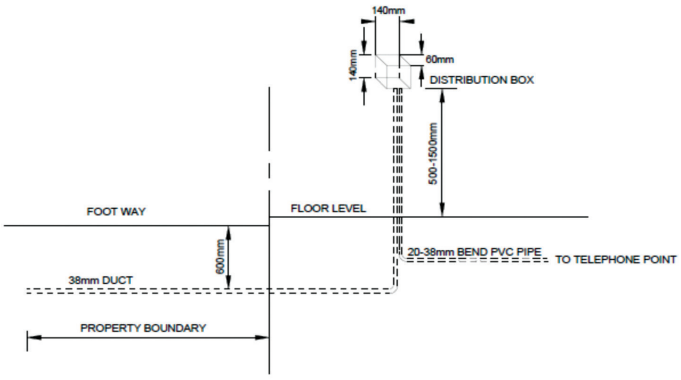


اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

٣-٣ مكونات نظم الكابلات المنزلية

٣-٣-١ مدخل القناة (Duct Entry (Lead-in))

(أ) الغرض من مدخل القناة هو إيجاد اتصال بين كابلات البناية وشبكة المشغل المرخص له. والبيانات التفصيلية النموذجية لمدخل القناة في المنازل السكنية يجب أن تكون بالطريقة الموضحة في الرسم البياني التالي:



SECTION 'A-A'

(ب) من الممكن أن يكون الربط بين المباني وشبكة المشغل المرخص له من تحت سطح الأرض أو بشكل علوي، كما هو موضح في الفقرة ٣,٢ من هذه الورقة.

(ج) توصي الهيئة أن تكون قناة الدخول والانحناءات و نقاط الاقتران والمواد الأخرى مصنوعة من uPVC أو غيرها من المواد المناسبة، وفقاً للمعايير الدولية ذات الصلة. أما حجم القناة ومصدر الحصول عليها، فأنه يجب أن تكون حسب الجدول التالي:

المادة	الحجم	السمك	المصدر	الرسم البياني
القناة	٣٨ ملم	١،٥ ملم	السوق المحلية	
الانحناء ٩٠ درجة	٣٨ ملم	١،٥ ملم	السوق المحلية	
محول أنثى	٣٨ ملم	١،٥ ملم	السوق المحلية	

(د) يجب مراعاة الأمور التالية عند تركيب قناة الدخول:

(i) تحفر القناة في الأرض بعمق ٦٠٠ ملم تقريباً من مستوى التشطيب السطحي (Surface Finishing Level).

(ii) تمدد قناة الدخول إلى مسافة متر تقريباً عبر ممر المشاة.

(iii) يوضع سلك سحب مناسب أو شريط سحب في كل قناة، وذلك لسحب الكابلات عند تركيبها.

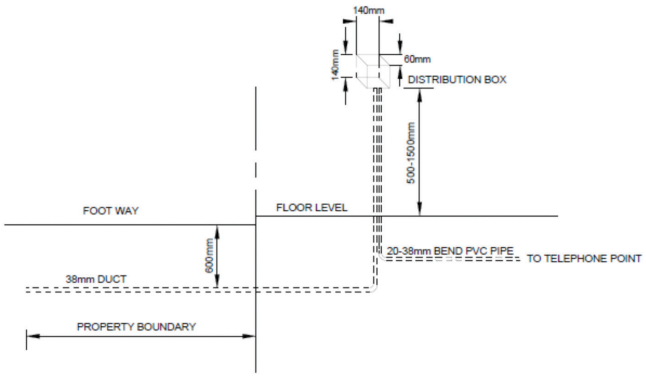
(iv) تغطى الأطراف غير الموصولة لجميع الأنابيب بأغطية مطاطية وذلك لمنع دخول الأتربة أو المخلفات أو غيرها من المواد.

(v) توضع علامة واضحة على مواقع القنوات فوق الأرض لتحديد موقعها بسهولة.

٣-٣-٢ صندوق التوصيل الخارجي (External Termination Box)

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

(أ) صندوق التوصيل الخارجي هو النقطة المركزية التي يقوم المشغل المرخص له عندها بوصل كابلات الاتصالات بالأسلاك الداخلية للمبنى. وفيما يلي رسم بياني عام لصندوق التوصيل الخارجي:



SECTION 'A-A'

(ب) الغرض من صندوق التوصيل الخارجي هو توفير نقطة ترسيم بين كابلات الربط الخاصة بالمشغلين المرخص لهم والأسلاك الداخلية للمبنى.

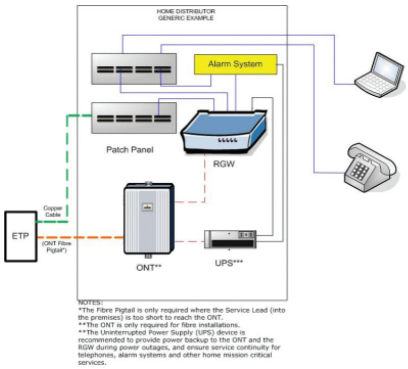
(ت) يجب أن يوضع صندوق التوصيل الخارجي في الكراج أو جدار الحائط أو في أي مكان مناسب آخر، ليكون نقطة اختبار لتشخيص الأعطال دون الحاجة لدخول المنزل.

(د) يعلق صندوق التوصيل الخارجي على الحائط، ويكون مصنوعاً من مادة مناسبة وبحد أدنى إلى كل مخرج من مخارج الاتصالات من الأبعاد لا تقل عن ١٤٠ سم عرضاً × ١٨٠ سم ارتفاعاً × ٦٠ عمقاً، وعلى النحو التالي:



٣-٣-٣ صندوق التوزيع المنزلي (Home Distribution Box «Point»)

(أ) يعتبر صندوق التوزيع المنزلي النقطة المركزية الذي تنتهي عنده الأسلاك الداخلية وتتفرع منه. وعادة ما يكون هذا الصندوق مصنوعاً من مادة مناسبة حسب الرسم التخطيطي التالي، حيث يوجد فيه طرف الكابل ومكونات طرف الكابل والمعدات.



اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

(ب) توصي الهيئة بوضع صندوق التوزيع في المدخل الداخلي الرئيسي للمنزل، أو في أي موقع مناسب آخر يضمن توصيل الكابلات إلى كل مخرج من مخارج الاتصالات بأدنى طول ممكن، وعلى أن يسهل الوصول إليه لعمل التغييرات أو الإضافات للمعدات والوصلات المتقاطعة بداخله.

(ج) يحتوي صندوق التوزيع المنزلي عادة على ما يلي:

(i) كابل منفصل إلى كل مخرج من مخارج الاتصالات في المنزل.

(ii) وحدات الوصل ومرافق التوصيل المتبادل (Cross-Connect).

(iii) أجهزة وصل الشبكة البصرية ومداخل الألياف البصرية.

(iv) الجزء المسؤول عن تزويد الطاقة.

(v) بطاريات احتياطية.

(vi) أية مكونات أخرى.

٣-٣-٤ تزويد القوة الكهربائية (Power Supply)

(أ) توصي الهيئة بتركيب ما لا يقل عن مقبس واحد ذو قاطع تيار ١٣ أمبير، وبقوة ٢٤٠ فولت تيار متردد، بحيث يكون داخل أو على مقربة من صندوق التوزيع المنزلي.

(ب) توصي الهيئة أيضاً بتركيب جهاز لتزويد للطاقة غير متقطع («UPS» Uninterrupted Power Supply) مع نظام حماية من ارتفاع القوة الكهربائية، وذلك لتوفير قوة احتياطية عند انقطاع التيار الكهربائي، وبالتالي ضمان استمرار وجود تيار كهربائي لخدمات الاتصالات.

٣-٣-٥ القناة (Conduit)

(أ) توصي الهيئة بربط صندوق التوزيع المنزلي بجميع مخارج الاتصالات باستخدام أنابيب PVC أو مسارات مناسبة أخرى، على أن يكون استخدام القنوات بشكل رئيسي لأسلاك الاتصالات والكابلات بين مختلف مكونات الاتصالات.

(ب) يكون الحد الأدنى للقناة ٢٥ ملم، مع مراعاة عدد الأسلاك التي يتم تركيبها داخل القناة والتأثير الذي قد ينتج عن التركيبات المستقبلية على قدرة هذه القناة. وتعتبر القناة المستقيمة قد استوعبت طاقتها عند انشغال ٥٠٪ منها. وإذا كان هناك انحناءان في القناة نصف قطرهما ٩٠ درجة، فعندئذ تعتبر القناة قد بلغت طاقتها عند ٤٠٪ من سعتها.

(ج) توصي الهيئة بأن لا يقل نصف قطر الانحناء الداخلي للقنوات دائماً عن ١٠ أمثال القطر الداخلي.

(د) توصي الهيئة بأن يتم تركيب صناديق السحب في مواقع يسهل الوصول إليها في جميع الأحوال. وتوصي أيضاً بأن تكون صناديق السحب متباعدة عن بعضها بمقدار لا يقل عن ١٥ متراً، وذلك للحد من إجهاد الكابلات أثناء التركيب ولتوفير مجال لصيانتها في المستقبل.

(هـ) يجب أن تكون القنوات خالية من الأطراف الحادة وذلك لمنع تعرض الكابل للضرر أثناء سحبه أو دفعه خلال تلك القنوات.

(و) إذا دعت الحاجة، يتم تركيب سلك سحب من النايلون بمقاس ٦ ملم أو تركيب شريط سحب مناسب داخل القناة لسحب الكابلات.

٣-٣-٦ التسليك (Wiring)

(أ) يجب أن تكون جميع الكابلات ومخارج الاتصالات والأجهزة المستخدمة في أسلاك المباني السكنية متوافقة مع المعايير ذات الصلة، وأن تكون معتمدة من إحدى الهيئات الدولية المستقلة المتخصصة في الجودة والسلامة.

(ب) ترى الهيئة أن يكون المطور مسئولاً عن توصيل الأسلاك عند مخارج الاتصالات والوصلات المتقاطعة ونقاط التوزيع المنزلية وغيرها من مرافق الاتصالات في المبنى. وتوصي الهيئة بأن يقوم المطور بالتعاقد مع موظفين مؤهلين على درجة كافية من الكفاءة لتنفيذ الأعمال بمستويات معتمدة.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

(ج) ترى الهيئة أن يكون المطور مسئولاً عن وصل الأسلاك والكابلات بين صناديق القطع الخارجية ونقاط التوزيع المنزلية.

(د) توصي الهيئة المطورين بتركيب الأنواع والأحجام التالية من الكابلات للمباني السكنية:

(i) مد كابل بيانات واحد ذو كفاءة (4-pair Cat 5e) أو ذو كفاءة أعلى باستخدام منظومة نجمية (Star Architecture) من نقطة التوزيع المنزلي إلى كل مخرج من مخارج الاتصالات (قابس الهاتف) في المبنى.

(ii) مد كابل خارجي واحد ذو كفاءة (أربعة أزواج Cat 5e) أو ذو كفاءة أعلى ، وزوج من الألياف البصرية، تم تصنيعها وفقًا لتوصية ITU-T G.651. ويجب مد الكابل من نقطة توزيع المنزل إلى صندوق التوصيل الخارجي.

(هـ) ينبغي أن يكون الكابل الواحد مستمراً دون أية وصلات.، كما يجب استبدال الكابل بأكمله إذا تعرض للتلف في حال الرغبة للمحافظة على الأداء.

(و) تترك نهاية طولها متر واحد في صندوق الربط الخارجي ونقطة التوزيع المنزلي لأغراض الوصل، ويكون توصيل هذه الكابلات عادة بواسطة المشغلين المرخص لهم.

(ز) توضع علامات مناسبة على جميع الكابلات بصندوق التوصيل الخارجي ونقطة القطع المنزلية ومخارج الاتصالات.

٧-٣-٣ مخارج الاتصالات (Telecommunications Outlets)

(أ) مخرج الاتصالات، هو جهاز اتصال ترتبط به أجهزة الاتصالات في نظام شبكات الكابلات. ولا بد من تركيب واحد أو أكثر من المخارج (RJ45) في أي مخرج من مخارج الاتصالات. وينبغي أن تتوافق تركيبات المخارج (RJ45) المستخدمة في مخارج الاتصالات مع (Cat 5e) أو مع ذو الأداء الأعلى، وأن يؤشر عليها بتصنيف الفئة ذات الصلة.

(ب) لا يوجد حد يقيد عدد مخارج الاتصالات التي يمكن تركيبها في أي مبنى، وتقترح الهيئة أن يكون الحد الأدنى لمخارج الاتصالات واحداً على الأقل في كل غرفة مأهولة بالمبنى. وبالنسبة للغرف الكبيرة أو القاعات، ينبغي النظر في تركيب عدد أكبر من مخارج الاتصالات لتجنب استعمال أسلاك تمديد طويلة.

(ج) يستحسن وضع علامة على كل مخرج من مخارج الاتصالات، وبنفس التعريف في نهاية الكابل عند نقطة التوزيع المنزلي، بحيث يمكن ربط الكابل ومخرج الاتصالات بوضوح عند توصيل خدمات جديدة.

الجزء الرابع

المباني التجارية

النظام العام لتركيب الكابلات

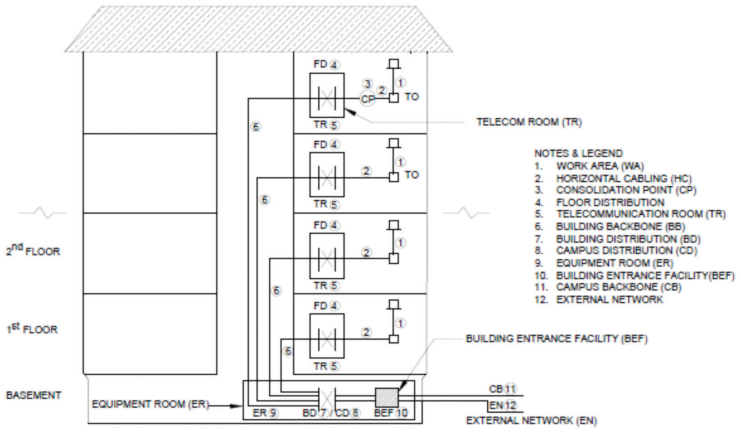
٤) نظم توصيل الكابلات العامة للمباني التجارية

٤-١ نظرة عامة على نظام توصيل الكابلات

٤-١-١ يستحسن أن يتم تصميم شبكة الكابلات العامة التجارية بطريقة تربط بين معدات الاتصالات الصوتية والبيانات والفيديو في بيئة متعددة المنتجات ومتعددة البائعين، وعادة ما تتألف هذه البيئة من عدة عناصر وظيفية يتم جمعها لعمل أنظمة فرعية معيارية مستقلة ولكنها متكاملة. وميزة هذه الطريقة أنها تسهل عملية النمو، حيث إن التغييرات في نظام فرعي واحد لا يكون له تأثير على النظم الفرعية الأخرى.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

٤-١-٢ تضم شبكة الكابلات العامة جميع أو بعض العناصر حسبما هي مبينة في الرسم البياني التالي:



INTERNAL BUILDING FACILITIES

٤-١-٣ من المحتمل أن تحتوي شبكة الكابلات العامة التجارية على ما يصل إلى ثلاثة أنظمة فرعية من الكابلات هي: شبكة الاتصالات الخاصة بالمجمع و شبكة الاتصالات الخاصة بالمبنى والكابلات الأفقية.

وفيما يلي وصف موجز للشبكات الفرعية العامة للكابلات:

(أ) النظم الفرعية لشبكة الاتصالات الخاصة بالمجمع (Campus Backbone Subsystem)

النظام الفرعي لشبكة الاتصالات الخاصة بالمجمع هي جزء من شبكة الكابلات العامة التي تربط موزع المجمع (ويعرف أيضاً باسم الأربطة المتقاطعة للمجمع) ولوحات التوزيع في المبنى (وتعرف أيضاً باسم الأربطة المتقاطعة في المبنى) وتوضع عادة في مبان مختلفة من المجمع. وتتألف عادة من الأجزاء التالية:

- الكابل الخاص بشبكة الاتصالات بالمجمع.
- أية مكونات خاصة بالكابلات داخل مرافق مدخل المبنى.
- موصلات وأسلاك الربط في موزع المجمع.
- أجهزة التوصيل التي تلتقي عندها كل كابلات شبكة الاتصالات الخاصة بالمجمع (في كل من موزعات المجمع والمبنى).

وتستخدم كابلات نحاسية لتطبيقات الصوت والبيانات، فيما تستعمل كابلات الألياف البصرية لتطبيقات البيانات وذلك في حال إستنفاذ معدل نقل البيانات في الكابل النحاسي إلى الحد الأقصى.

(ب) النظام الفرعي لشبكة الاتصالات الخاصة بالمبنى (Building Backbone Subsystem)

النظام الفرعي لشبكة الاتصالات الخاصة بالمبنى هو جزء من شبكة الكابلات العامة التي تربط موزع المبنى وأجهزة التوزيع في الطابق (وتعرف أيضاً باسم الأربطة المتقاطعة في الطابق "floor cross-connects") في نفس المبنى باستعمال منظومة نجمية الشكل. وتتألف عادة مما يلي:

- كابلات شبكة الاتصالات الخاصة بالمبنى.
- موصلات وأسلاك الربط في موزع المبنى.
- أجهزة التوصيل التي تلتقي عندها كل كابلات شبكة الاتصالات الخاصة بالمبنى (في كل من موزعات المبنى والطابق).

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

ويستخدم كابل نحاسي لتطبيقات الصوت والبيانات، فيما يستعمل كابل من الألياف البصرية لتطبيقات البيانات، وذلك في حال إستنفاذ معدل نقل البيانات في الكابل النحاسي إلى الحد الأقصى.

(ج) النظام الفرعي لشبكة الكابلات الأفقية

النظام الفرعي لشبكة الكابلات الأفقية هو جزء من شبكة الكابلات العامة التي تربط الموزع الأرضي بمخارج الاتصالات. وعادة ما تتكون شبكة الكابلات الفرعية الأفقية مما يلي:

- الكابلات الأفقية.
- موصلات وأسلاك الربط في موزع الطابق.
- الوصل الميكانيكي للكابلات الأفقية عند مخارج الاتصالات.
- الوصل الميكانيكي للكابلات الأفقية عند موزع الطابق، بما في ذلك أجهزة الاتصال.
- نقطة تجميع «consolidation point» (اختيارية).
- مخارج الاتصالات.

ومن الممكن أن تكون الكابلات الأفقية من النحاس أو الأليف البصرية، ومتصلة من الموزع الأرضي إلى مخارج الاتصالات، إلاّ إذا تم تركيب نقطة تجميع.

٤-٢ مكونات شبكة الكابلات العامة في المباني التجارية

٤-٢-١ مرفق مدخل المبنى (Building Entrance Facility)

(أ) مرفق مدخل المبنى، هو الواجهة (Interface) الواقعة بين الوحدة الخارجية وشبكة البناء الداخلية. ويعتبر مرفق المدخل المكان الذي تنتهي عنده الكابلات النحاسية و/أو كابلات الألياف البصرية التي تمر إلى داخل المبنى.

(ب) يستحسن توفير حماية كهربائية للموزعات النحاسية، وأن توضع في مرافق المداخل، على أن تكون الحماية الكهربائية خاضعة لجميع القوانين المطبقة.

(ج) عند اختيار موقع مرفق المدخل، يستحسن أن يؤخذ في الاعتبار تحديد مواقع مرافق الكهرباء والماء والغاز والمرافق الأخرى.

(د) يستحسن أن تكون جميع الكابلات النحاسية التي تدخل المبنى محمية كهربائياً، حيث إن نظم الحماية الكهربائية هي في الأساس تنقسم إلى فئتين هما: حماية من الفولطية العالية، وتحديد قوة التيار.

(هـ) لا تحتاج كابلات الألياف البصرية داخل المبنى لأجهزة حماية كهربائية.

٤-٢-٢ الكابل الخاص بشبكة الاتصالات بالمجمع(Campus Backbone Cable)

(أ) يعمل نظام الكابلات العام على ربط موزع المجمع بموزعات المبنى في المباني الأخرى في المجمع.

(ب) بإمكان شبكة الكابلات الرئيسية في المجمع توفير اتصال مباشر بين موزعات المبنى.

(ج) إذا لم يكن للمبنى موزع مخصص له، يجب أن يمتد النظام الفرعي للكابلات الرئيسية من موزع المجمع إلى موزع الطابق.

(هـ) ويستخدم كابل نحاسي لتطبيقات الصوت والبيانات، فيما يستخدم كابل من الألياف البصرية لتطبيقات البيانات، وذلك في حال إستنفاذ معدل نقل البيانات في الكابل النحاسي إلى الحد الأقصى.

(ز) قد يستغرق اختيار كابلات شبكة الاتصالات الخاصة بالمجمع وقتاً أكبر من الطريقة المعتمدة لإختيار كابلات شبكة الاتصالات الخاصة بالمبنى، خاصة إذا كان الوصول إلى المسارات محدوداً جداً.

٤-٢-٣ غرفة المعدات (Equipment Room)

(أ) غرفة المعدات هي المكان المركزي لموزع المجمع وموزع البناية والبدالة والحاسوب المركزي وجميع معدات الاتصالات المتاحة لشاغلي المبنى.

(ب) يجب أن يكون حجم الغرفة مناسباً لاستيعاب المتطلبات الحالية والمستقبلية من الكابلات والمعدات.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

(ج) يتضمن الجدول التالي التوصيات المتعلقة بمساحات غرف المعدات:

عدد محطات العمل (Workstations)	مساحة غرفة المعدات بالمتر المربع
١-١٠٠	١٤
١٠١-٤٠٠	٣٧
٤٠١-٨٠٠	٧٤
٨٠١-١٢٠٠	١١١
ملاحظة: تخصيص مساحة أرضية مقدارها ٠,٠٧ متر مربع لكل ١٠ أمتار مربعة لمنطقة محطات العمل.	

(د) يجب مراعاة الحد الأدنى المشار إليه في الجدول التالي عند تصميم وبناء غرف المعدات:

الأجزاء	المتطلبات
الحدود الخارجية	بدون سقف معلق؛ معالجة جميع الأسطح للحد من الغبار؛ تطلى الجدران والسقف باللون الأبيض أو الباستيل لتحسين الرؤية
المدخل	مفرد أو مزدوج (١ متر × ٢,٤٤ متر) بأبواب قابلة للغلق وبدون عتبات
ارتفاع السقف	الحد الأدنى الصافي في الغرفة ٢,٤ متر، ويكون الارتفاع بين الأرضية المستكملة وأدنى نقطة ٣ أمتار لاستيعاب الرفوف العالية والمجاري المائية العلوية؛ لا ينبغ تركيب سقوف مصطنعة (False Ceilings)
التدفئة والتهوية وتكييف الهواء (HVAC)	نحو ١٨ درجة مئوية إلى ٢٤ درجة مئوية، ونسبة الرطوبة من ٣٠٪ إلى ٥٥٪ بالإضافة إلى ضغط إيجابي، وذلك طوال فترة السنة
الإضاءة	الارتفاع الأمثل للإضاءة ٢,٥٦ متر، وأن تكون قوة الإشعاع يساوي ٥٠٠ لوكس« »(٥٠ شمعة-قدم) بارتفاع متر واحد من الأرضية، مع تزويدها بقوة كهربائية مستقلة عن القوة الكهربائية اللازمة لتشغيل معدات الاتصالات
الكهرباء	عادة ما تحتاج على الأقل لمنفذين مخصصين بقوة ٢٠ أمبير ، وتيار متردد قوته ٢٣٠ فولت، ومن المطلوب وضع منافذ مزدوجة على دوائر منفصلة؛ كما يجب وضع منافذ مزدوجة مناسبة على مسافة مترين حول محيط غرفة المعدات؛ الاستعداد لتوفير الطاقة في الحالات الطارئة وتوفيرها عند اللزوم
الترابط والتأريض	يمكن الوصول إلى الترابط والتأريض حسبما هو مبين في: J-STD-607-A or EN50310
الغبار	أقل من ١٠٠ ميكروجرام في المتر المربع لمدة ٢٤ ساعة
حمولة السطح الأرضي	تقع الغرف على سطح مصمم لحمل ما لا يقل عن ٤,٨ كيلو باسكال، ويعتمد ذلك على الحمل الموضعي. وفي حالة ازدياد وزن المعدات الثقيلة، لا بد من رفع قدرة التحمل.
شروط أخرى	يمنع مرور الأنابيب والقنوات والمعدات الميكانيكية أو كابلات الكهرباء عبر غرفة المعدات، ولا يسمح بتخزين مواد ليس ذات صلة.
ملاحظة: الشروط الواردة في هذا الجدول هي للاسترشاد بها فقط، ويكون المصمم أو المطور مسئولاً عن ضمان الاحتياجات الصحيحة للمساحات المخصصة للاتصالات	

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

(أ) توصي الهيئة بمراعاة الأمور التالية عند اختيار مواقع غرف المعدات:

(i) سهولة نقل المعدات الكبيرة إليها.

(ii) لا يجب أن تعاق أي توسعة في المستقبل لغرفة المعدات من مرافق مُقامة بالفعل كغرفة المصاعد أو جدران خارجية أو ثابتة وما شابه ذلك.

(iii) لا يجب أن يكون موقع غرفة المعدات أسفل مستوى الماء، إلاّ باتخاذ إجراءات وقائية ضد تسرب المياه.

(iv) يجب أن يكون موقع غرفة المعدات بعيداً عن المحولات والمحركات والمولدات الكهربائية وأجهزة التصوير الإشعاعي والنقل اللاسلكي والرادارى، وغيرها من مصادر التداخل الكهرومغناطيسي.

(v) يستحسن أن توضع الوصلات المتقاطعة الرئيسية في أو أقرب ما يمكن من غرفة المعدات.

٤-٢-٤ موزع المجمع (Campus Distributor)

(أ) تبدأ الكابلات الرئيسية للمجمع من الموزع، وعادة ما يكون هناك موزع واحد لكل مجمع، غير أن نوع هذا الموزع وحجمه يعتمدان عادة على جغرافية وحجم المجمع.

(ب) موزع المجمع (الوصلات المتقاطعة الرئيسية) هو نقطة الالتقاء الرئيسية لشبكة التوزيع في المبنى ونقطة الوصلات المتقاطعة لجميع كابلات المبنى والبدالات والاتصال بشركة الهاتف والحواسيب المركزية.

(ج) يستحسن أن يقام الموزع الرئيسي داخل مبنى واحد مع وصلة متقاطعة متوسطة في كل من المباني الأخرى، وذلك للمحافظة على منظومة نجمية الشكل للشبكة في داخل المبنى. وإذا دعت الحاجة، يمكن توفير وصلات متقاطعة رئيسية ومتوسطة لكل مستأجر في المجمع.

٤-٢-٥ موزع المبنى (Building Distributor)

(أ) يعتبر موزع المبنى (ويعرف أيضاً بالوصلات المتقاطعة الرئيسية) هو نقطة الالتقاء الرئيسية لشبكة التوزيع في المبنى، وهو يعتبر أيضاً نقطة الالتقاء لكابلات المبنى ونقطة الاتصال بالبدالات وبشركة الهاتف والحواسيب المركزية.

(ب) اعتماداً على عدد الكابلات التي يراد توصيلها في موزع المبنى، من الممكن أن يتم تركيب أجهزة الوصلات المتقاطعة على جدار أو حامل أو إطار.

(ج) يستحسن تصميم إطار من الألياف البصرية لتوصيل ما لا يقل عن ١٢ كابلاً من الألياف البصرية لكل غرفة من غرف الاتصالات في المبنى.

(د) بالنسبة لوصلات التقاطع الرئيسية والمتوسطة، يستحسن أن لا يتجاوز طول السلك وسلك التوصيل (Patch Cord) ٢٠ متراً.

(هـ) اعتماداً على الأجهزة المتعلقة بالبيانات، تقترح الهيئة استخدام كابلات النحاس أو الألياف البصرية المناسبة وتوصيلها عند الوصلات المتقاطعة، على أن لا يتجاوز طول الكابل بين المعدات والوصلات المتقاطعة أو المتوسطة ٣٠ متراً.

٤-٢-٦ الكابل الخاص بشبكة الاتصالات الخاصة بالمبنى (Building Backbone Cabling)

(أ) توصي الهيئة بأن تتألف شبكة الكابلات للمبنى من كابلات نحاسية أو ألياف بصرية متعددة الأزواج والأجهزة التي تدعم هذه الكابلات. وينبغي استعمالها لوصل موزع المبنى (الوصلات المتقاطعة الرئيسية) بكل موزع في كل طابق (وصلات متقاطعة أفقية) باستعمال منظومة نجمية الشكل.

(ب) تصمم شبكة الكابلات عادة لتلازم شبكة الكابلات العامة طوال مدة تشغيلها. ومن المألوف اعتماد طرق قصيرة الأجل لدعم المتطلبات التطبيقية الجارية والمتوقعة، وخاصة في وجود مسارات جيدة.

(ج) توصي الهيئة باستعمال شبكة منفصلة من الكابلات للصوت والبيانات التشغيلية والإدارية والصيانة.

(د) بالنسبة للشبكة الخاصة بالصوت، ينبغي قبول نسبة ٢:١ من عدد أزواج الكابلات الأفقية إلى جانب تخصيص ٢٥٪ للتوسعة. فعلى سبيل المثال: فإن كابل الشبكة الخاصة بالصوت الذي توصي به الهيئة لغرفة الاتصالات التي تخدم ١٠٠ منفذ صوتي، هو ٢٥٠ كابل مزدوج (١٠٠ منفذ × زوج واحد من المنافذ × زوجين أساسيين + ٢٥٪ = ٢٥٠ زوجاً).

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

(هـ) رغبة في تحقيق مرونة شاملة، يراعي النظر في نسبة ١:١ من أزواج الكابلات الأساسية وعدد أزواج الكابلات الأفقية.

(و) بالنسبة لشبكة البيانات، يعتمد ذلك على النظام الذي يراد تركيبه. فإذا كان التطبيق يتطلب معدلات عالية من البيانات، توصي الهيئة باستخدام ما لا يقل عن كابلين UTP عندما يكون طول قناة الشبكة بين جهازين نشطين أقل من ١٠٠ متر. وإذا كان طول قناة الشبكة يتجاوز ١٠٠ متر، توصي الهيئة باستعمال كابل من الألياف البصرية لاحتياجات الشبكة.

(ز) في حالة استخدام شبكة من الألياف البصرية، يخطط لتركيب ما لا يقل عن ١٢ كابل من الألياف البصرية لكل غرفة اتصالات. وعادة ما يكون الحد الأدنى من الألياف البصرية المخصصة، كما يلي: أربعة ألياف بصرية لشبكات LAN، وأربعة ألياف بصرية كعناصر إضافية، وأربعة ألياف بصرية للتوسع.

(ح) يجب أن تتوافق نظم الشبكة مع معايير البناء والكهرباء ومقاومة الحريق وجميع المعايير الأخرى المعمول بها. وينبغي أن تكون جميع المسارات مانعة لانتشار الحريق وفق هذه الورقة والمعايير المعمول بها.

(ط) يجب الالتزام بالحد الأقصى من مسافات الشبكة لكل واحدة من الوسائط من نقاط مختلفة، وذلك بالمعايير المعمول بها.

٧-٢-٤ غرفة الاتصالات (Telecommunications Room)

(أ) تحتوي غرفة الاتصالات عادة على أجهزة نظام التوزيع الأرضي (التوصيل المتقاطع والربط) التي تقوم بعمل توصيل كهربائي ومراقبة إدارية بين عماد الشبكة والكابلات الأفقية.

(ب) من الممكن كذلك وضع معدات إلكترونية كمحاور LAN في غرفة الاتصالات، بشرط أن تقتصر وظيفتها على توفير خدمات للمنطقة التي تغطيها غرفة الاتصالات.

(ج) يستحسن أن تقوم غرفة الاتصالات بتوفير جميع التسهيلات (المساحات المطلوبة، القوة الكهربائية، جهاز التحكم البيئي، وغيرها) للمكونات الغير فعالة (Passive) والأجهزة النشطة (Active) والواجهات الخارجية (Interfaces) للشبكة الموجودة بداخلها. وينبغي أن يكون لكل غرفة اتصالات، اتصال مباشر بالشبكة الخاصة بنظم الكابلات الفرعية.

(د) يجب أن يحتوي كل طابق على ما لا يقل عن غرفة اتصالات واحدة، وينبغي توفير غرف إضافية عندما تتجاوز المساحة الكلية للطابق التي يتلقى الخدمة ١٠٠٠ متر مربع أو إذا تجاوز طول الكابل الأفقي ٩٠ متراً.

(هـ) يبين الجدول التالي أحجام غرف الاتصالات التي يوصى بها لمناطق الخدمات المختلفة:

منطقة الخدمات (بالمتر المربع)	حجم الغرفة (بالمتر)
١٠٠٠	٣,٤ × ٣
٨٠٠	٢,٨ × ٣
٥٠٠	٢,٢ × ٣

(و) يفضل أن تحتوي الغرف على مساحة كافية لاستيعاب اثنين من رفوف الترحيل (Relay Racks) ذات حجم ٤٧٥ ملم (١٩ بوصة)، وذلك لتركيب المعدات الإلكترونية ولوحة الألياف البصرية والمكونات الأخرى. وبالإمكان تعليق المعدات على الحائط أو وضعها على حامل. أما يخص معدات الاتصالات الإلكترونية، فينبغي تثبيتها على حامل.

(ز) يغطى اثنان على الأقل من الجدران بالخشب الرقائقي (Plywood) حجم ٢٠ ملم بارتفاع ٢،٤٤ متر، ويجب تثبيتهما بحيث يكونان قادرين على دعم المعدات المرفقة.

(ح) لا يجب استعمال الأسقف المعلقة.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

(ط) توفير منفذين مزدوجين للطاقة الكهربائية بتيار متردد بقوة لا تقل قوته عن ١١٠ فولت، مع قوابس على شكل الحرف اللاتيني (U) مع إضافة فاصل للتيار (Separately Fused) عند وصول التيار لحد ١٥ أمبير (منفذان بقوة ٢٢٠ فولتاً وتيار متردد بقوة ١٣ أمبير للاستعمالات الأوروبية).

(ي) بالنسبة لتأريض الاتصالات، ينبغي مراعاة التوصيات الواردة في هذه الورقة بالإضافة إلى المذكورة في ANSI / TIA / EIA-607 (CSA T527).

(ك) تراعي أيضاً متطلبات تصميم غرف المعدات وبنائها حسبما هي موضحة في مواضع أخرى من هذه الورقة.

٤-٢-٨ الموزع الأرضي (Floor Distributor)

(أ) من الأفضل استعمال موزع في كل طابق لتوصيل الكابل الأفقي بكامل التوصيلات الأساسية للمبنى، مما يوفر وصلات متقاطعة بين التوصيلات الأساسية والكابلات الأفقية.

(ب) يجب أن يضمن تصميم الموزع الأرضي بأن تكون أطوال الأسلاك/وصلات النقل وأسلاك المعدات عند حدها الأدنى، وأن استعماله يضمن المحافظة على أطوال التصميم أثناء التشغيل.

(ج) توفير موزع أرضي واحد على الأقل لكل طابق. وبالنسبة للطوابق التي تتجاوز مساحاتها ١٠٠٠ متر مربع، ينبغي توفير موزع واحد لكل ١٠٠٠ متر مربع من المساحة الأرضية المخصصة للمكاتب. وإذا كانت المساحة الأرضية قليلة الكثافة (كأن تكون ردهة على سبيل المثال)، فمن الممكن تغذية هذا الطابق من الموزع الأرضي الواقع في طابق مجاور.

(د) من الممكن توحيد المهام التشغيلية للموزعات المتعددة.

٤-٢-٩ أسلاك التوصيل (Patch Cords) والموصلات (Jumpers)

(أ) من المستحسن استعمال أسلاك توصيل وموصلات في عمليات التوصيل المتقاطع عند موزعات الطوابق.

(ب) تراعى مساهمة أداء هذه الأسلاك عند تصميم الكابلات العامة.

(ج) لا يجب أن يتجاوز الطول الإجمالي لأسلاك التوصيل والموصلات ١٠ أمتار.

(د) يجب أن تمد الأسلاك المتقاطعة وأسلاك التوصيل المؤقتة والكابلات الأفقية وأن تغلف بطريقة فضفاضة، حيث إن لف الأسلاك أو الكابلات بإحكام قد يقلل من أدائها.

(هـ) تتألف مجموعة أسلاك التوصيل من كابل تجميع أو سلك مزدوج مع موصلات من صنع المصنع في كل طرف. وتوصي الهيئة باستعمال أسلاك ألياف بصرية مصنوعة في المصنع ذات ثقب إشارة منخفض (low Insertion Loss) ومعامل تكرار عال (Repeatability Values)، ويتم اختبارها وفق معايير الصناعة المطلوبة، وهو ما لا يتحقق عادةً في أسلاك الألياف البصرية المصنعة في الموقع.

٤-٢-١٠ الكابلات الأفقية ("HC" Horizontal Cable)

(أ) تعمل الكابلات الأفقية على ربط مجال التوزيع في غرف الاتصالات بالمخارج الموجودة في منطقة العمل.

(ب) من المستحسن أن لا يتجاوز الحد الأقصى لطول التوزيع الأفقي ٩٠ متراً. وإذا دعت الحاجة لتجاوز ٩٠ متراً، فينبغي توفير غرفة اتصالات أخرى في الطابق.

(ج) من المستحسن توفير كابلات أفقية لاستيعاب السعة القصوى لحجم الطابق، حيث إن هذه الطريقة تعمل على تسهيل الحركة والإضافات والتغييرات (بدون تكاليف إضافية لإعادة مد الكابلات).

(د) من المستحسن توفير نفس العدد من الكابلات الأفقية لكل منطقة عمل.

(هـ) يتحدد اختيار نوع الكابل حسب فئات التطبيقات المراد دعمها. ومن المستحسن توفير كابلين أفقيين على الأقل لكل منطقة عمل لتلبية احتياجات الخدمة الحالية والمستقبلية.

اشتراطات هيئة تنظيم الاتصالات

(و) يجب أن يكون أحد منافذ/موصلات الاتصالات رباعية الأزواج أو كابل UTP بمقاومة ١٠٠ أوم من فئة مناسبة.

(ز) ينبغي أن يكون منفذ الاتصالات (الآخر/الثاني) أحد الوسائط الأفقية التالية المقترحة:

(i) كابل UTP رباعي الأزواج من فئة 5e.

(ii) كابلين من الألياف البصرية متعددة الموجات، إما ٦٢,٥/١٢٥ مايكرومتر و٥٠/١٢٥ مايكرومتر، أو ٨٥٠ نانو متر معدل بالليزر و٥٠/١٢٥ مايكرومتر.

(ح) يجب تخصيص تعريف خاص بكل كابل أفقي، وينبغي وضع علامة على طرف كل منها.

٤-٢-١١ نقطة الاندماج ("CP" Consolidation Point) - اختياري

(أ) نقطة الاندماج هي نقطة ربط بين الكابلات الأفقية، تقوم بعمل الوسيط المباشر بين الكابلات الأفقية القادمة من الموزع الأرضي والكابلات الأفقية التي تتجه إلى منفذ الاتصالات.

(ب) قد تكون نقطة الاندماج مفيدة في بيئة المكاتب المفتوحة، حيث تكون المرونة في نقل منافذ الاتصالات مطلوبة في منطقة العمل.

(ج) يسمح بنقطة اندماج واحدة فقط بين التوزيع الأرضي ومنفذ الاتصالات في نفس الطابق.

(د) لا يجب أن تحتوي نقطة الاندماج إلاّ على أجهزة توصيل غير فعالة (Passive) تستعمل للتوصيلات المتقاطعة.

(هـ) في حالة استعمال نقطة الاندماج، يجب مراعاة ما يلي:

(i) ينبغي أن توضع نقطة الاندماج في مكان بحيث تستفيد كل مجموعة من مجموعات مناطق العمل بنقطة توحيد اندماج على أقل تقدير؛

(ii) تقتصر نقطة الاندماج على خدمة ما لا يتجاوز ١٢ منطقة عمل؛

(iii) يجب أن تكون نقطة الاندماج في مكان يسهل الوصل إليه؛

(iv) بالنسبة للكابلات المتوازنة، ينبغي أن يكون موقع نقطة الاندماج على بعد ما لا يقل عن ١٥ متراً بينها وبين الموزع الأرضي.

(vi) تعتبر نقطة الاندماج جزءاً من النظام الإداري.

٤-٢-١٢ منافذ الاتصالات ("TO" Telecommunications Outlet)

(أ) منفذ الاتصالات هو واجهة (Interface) بين الكابلات الأفقية وكابلات منطقة العمل (الأسلاك المعيارية) التي تستعمل لربط هاتف المستخدم النهائي أو محطته النهائية أو حاسوبه أو محطة عمله بالنظام.

(ب) هناك في العادة نوعان من منافذ الاتصالات:

( ) منفذ فردي لتوفير الخدمات لمنطقة عمل واحدة؛

( ) منفذ اتصالات متعدد الاستعمال يخدم عدداً من مناطق الأعمال في بيئة مفتوحة.

(ج) فيما يلي بعض التوصيات التي ينبغي مراعاتها عند تصميم منافذ الاتصالات:

( ) ينبغي أن يكون مجمع منافذ الاتصالات في موقع يسهل على المستخدمين الوصول إليه؛

( ) تراعى مدى مساهمة أداء أسلاك منطقة العمل وأسلاك التوصيل المؤقتة وأسلاك المعدات عند اختيار مواقع منافذ الاتصالات؛

( ) يقتصر تجميع منافذ الاتصالات على خدمة ما لا يتجاوز اثني عشر محطة عمل؛

( ) لا يجب تركيب مجمع (Assembly) منافذ الاتصالات في مناطق يصعب الوصل إليها؛

( ) ينبغي أن يكون طول سلك منطقة العمل محدوداً لضمان إمكانية إدارة الكابلات في منطقة العمل.

الباب الرابع عشر

اشتراطات مجلس تنظيم مزاولة المهن الهندسية

قائمة المحتويات

القوانين والتشريعات ٧٤٢

الاشتراطات ٧٤٤

ملحق (٢): اشتراطات تصنيف المكاتب الهندسية ٧٤٨

اشتراطات مجلس تنظيم مزاولة المهن الهندسية

١. المقدمة

يجب على جميع من يتقدم بطلبات للحصول على تراخيص بناء بحسب الأنظمة والقوانين السارية في مملكة البحرين، الالتزام بجميع أحكام القانون رقم (٥١) لسنة ٢٠١٤ في شأن تنظيم مزاولة المهن الهندسية ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، والقرارات ذات الصلة ومنها الوارد ذكره أدناه تحت بند القوانين والتشريعات، والتعاميم الصادرة عن مجلس تنظيم مزاولة المهن الهندسية.
يفصل هذا الباب أهم المواد والبنود التي يجب على المهندسين والمكاتب الهندسية الإلمام بها، كما يجب عليهم الإلمام بباقي المواد والبنود الواردة في القانون المذكور ولائحته التنفيذة، والقرارات والتعاميم ذات الصلة.

٢. القوانين والتشريعات

- قانون رقم (٥١) لسنة ٢٠١٤ في شأن تنظيم مزاولة المهن الهندسية.
- مرسوم بقانون رقم (١٨) لسنة (٢٠٢١) بتعديل بعض أحكام القانون رقم (٥١) لسنة (٢٠١٤) في شأن تنظيم مزاولة المهن الهندسية.
- قرار وزير الأشغال رقم (٢٧) لسنة ٢٠٢٣ بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم (٥١) لسنة ٢٠١٤ في شأن تنظيم مزاولة المهن الهندسية

٣. التعريفات من المادة رقم (١) من القانون رقم (٥١) لسنة ٢٠١٤

في تطبيق أحكام القانون رقم (٥١) لسنة ٢٠١٤ في شان تنظيم مزاولة المهن الهندسية يُقصد بالكلمات والعبارات التالية المعاني المبينة قرين كل منها ما لم يقتضِ سياقُ النص خلاف ذلك.

- **المجلس:** مجلس تنظيم مزاولة المهن الهندسية المنشأ بموجب المادة (٥) من هذا القانون.
- **مزاولة مهنة هندسية:** العمل في مهنة هندسية، ويشمل ذلك إعداد الرسومات والمخططات والتصاميم وإبداء المشورة والقيام بأعمال الدراسات والأبحاث والفحوصات ووضع المواصفات والإشراف على التنفيذ والصيانة والتشغيل وتقدير التكاليف وحساب الكميات وتنفيذ وإدارة المشاريع الهندسية.
- **الشعبة:** أحد مجالات الهندسة ومنها الهندسة المدنية والمعمارية والميكانيكية والكهربائية والجيولوجية والكيمياوية والمناجم والتعدين والبترول وسائر المجالات الهندسية الأخرى التي تحددها اللائحة التنفيذية.
- **الفرع:** التخصص الهندسي المتفرع عن الشعبة وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية.
- **الفئة:** أي من فئات التراخيص التي تحددها اللائحة التنفيذية..
- **المهندس:** أي شخص طبيعي حائز على ترخيص صادر وفقاً لأحكام هذا القانون بمزاولة مهنة هندسية.
- **المكتب الهندسي:** أي منشأة حائزة على ترخيص صادر وفقاً لأحكام هذا القانون بمزاولة مهنة هندسية أو أكثر.
- **المرخص له:** المهندس أو المكتب الهندسي.

٤. وجوب الحصول على ترخيص لمزاولة المهنة الهندسية

تكون مزاولة المهن الهندسية «كمهندس» أو «مكتب هندسي» للمُرخص لهم ممن يحملون تراخيص سارية صادرة من المجلس، وذلك بحسب ما تنص عليه أحكام القانون رقم (٥١) لسنة ٢٠١٤ وعلى الأخص المواد رقم (٢) و(٣) و(٤) من القانون بالإضافة إلى المادة رقم (٣) من اللائحة التنفيذية الوارد تفاصيلهم أدناه:
المادة (٢) من القانون: يُحظر مزاولة أية مهنة هندسية إلا بعد الحصول على ترخيص من المجلس وفقاً لأحكام هذا القانون واللائحة التنفيذية والقرارات الصادرة طبقاً لأحكامه. ولا يجوز للمرخص له مزاولة أية مهنة هندسية في غير الشعبة أو الفرع أو الفئة التي صدر الترخيص له بمزاولتها.
المادة (٣) من القانون: يُحظر على الكافة تنفيذ مشاريع أو أعمال هندسية إلا بموجب تصاميم ومخططات معدة وموقع عليها ومعتمدة من جهة

اشتراطات مجلس تنظيم مزاولة المهن الهندسية

حكومية أو مكتب هندسي مرخص له بمزاولة المهنة.

المادة (٤) من القانون: تكون مزاولة أعمال الدراسات وتقديم الاستشارات ووضع التصاميم والمخططات الهندسية، والإشراف على تنفيذ المشروعات والأعمال الهندسية الأخرى عن طريق الإدارات الهندسية بأجهزة الدولة والهيئات العامة أو المكاتب الهندسية المرخص لها طبقاً لأحكام هذا القانون.

المادة (٣) من اللائحة التنفيذية: يحظر على أي شخص – طبيعي أو اعتباري – مزاولة أية مهنة هندسية بنفسه أو بالإشتراك مع آخرين أو من خلالهم إلا بعد الحصول على ترخيص من المجلس وفقًا لأحكام هذا الفصل (الفصل الثاني من اللائحة التنفيذية). ولا يجوز للمهندس المُرخص له مزاولة أية مهنة هندسية إلا لصالح الجهة التي يعمل بها، وعليه التقيد بالشعبة والفرع والفئة التي صدر الترخيص له بمزاولتها.

٥. وجوب تجديد التراخيص الهندسية

يجب على جميع المهندسين والمكاتب الهندسية الإلتزام بعدم مزاولة المهنة الهندسية إلا بوجود ترخيص هندسي ساري لديهم صادر من المجلس، حيث تكون مدة الترخيص سنة واحدة ويُجدد بناءً على طلب يُقدم خلال فترة لا تزيد عن ثلاثين يومًا من تاريخ انتهائه. ويسري بشأن طلب إعادة القيد والبت فيه أحكام القانون رقم (٥١) لسنة ٢٠١٤ التي تسري بشأن الطلب الجديد، وذلك بحسب ما تنص عليه المواد رقم (١٢) و(١٥) و(١٧) من القانون، وكذلك المواد رقم (١٣) و(١٤) و(١٥) و(١٦) و(١٧) و(١٨) و(١٩) و(٢٠) من اللائحة التنفيذية.

علمًا بأن الترخيص للمهندسين العاملين في أجهزة الدولة والهيئات والمؤسسات العامة بمزاولة إحدى المهن الهندسية يسري لهم طوال مدة عملهم لدى الجهة التي استصدرت الترخيص ويكون الترخيص بلا رسوم ودون الحاجة إلى تجديد، بحسب ما تنص عليه المادة رقم (٩) من القانون والمادة رقم (٦) من اللائحة التنفيذية.

٦. واجبات المُرخص لهم

يجب على جميع المُرخص لهم الإلتزام بما جاء في الفصل السادس من القانون رقم (٥١) لسنة ٢٠١٤ بشأن الواجبات والحقوق، وكذلك ما جاء في الفصل الخامس من اللائحة التنفيذية، وعلى الاخص التالي:

- يجب على المُرخص له تحرير عقد لتنظيم العلاقة بين المُرخص له والعملاء، يُحدد الحقوق والإلتزامات المتبادلة والمسئولية الناشئة عن إخلال أي منهما بإلتزاماته وذلك بحسب ما تنص عليه المادة رقم (١٨-ب)، والمادة رقم (٢٧) من اللائحة التنفيذية. علمًا بأن المادة رقم (٢٧) من اللائحة التنفيذية نصت على البنود التي يجب أن تتضمنها العقود.
- على المُرخص له التفرغ لمزاولة المهنة الهندسية وعدم القيام بأعمال تتعارض مع التفرغ ومزاولة المهنة الهندسية، بحسب ما تنص عليه المادتين رقم (٧) و(١٠) من القانون رقم (٥١) لسنة ٢٠١٤، والمادة رقم (٢٣) من اللائحة التنفيذية).
- على المُرخص له مراعاة الدقة والأمانة، والمحافظة على شرف وكرامة المهنة وتقاليدها وأعرافها، وتجنب خدمة مصالح متعارضة وعدم الحصول على عمل بالمخالفة للقوانين واللوائح، وذلك بحسب ما تنص عليه المادة رقم (١٩) من القانون.
- على المُرخص له الإلتزام بواجبات وتقاليد وأعراف مهنة الهندسة، وذلك بحسب ما تنص عليه المادة رقم (٢١) من القانون، والمادة رقم (٢٩) من اللائحة التنفيذية.
- على المُرخص له أن يفصح كتابة للعملاء عن أية مصلحة له متعلقة بالعمل محل التعاقد سواء كانت مباشرة أو غير مباشر، وذلك بحسب ما تنص عليه المادة رقم (٢٠) من القانون.
- لا يجوز للمُرخص له الإدلاء بأية بيانات أو معلومات قد يترتب عليها إفشاء سر خاص بأحد عملائه، حتى ولو بعد انتهاء العمل، ما لم يكن ذلك بقصد منع ارتكاب جريمة أو الإبلاغ عن وقوعها، وذلك بحسب ما تنص عليه المادة رقم (٢٢) من القانون.

يحظر على المُرخص له الحصول على أي مقابل من أكثر من مصدر عن الخدمة الواحدة أو الخدمات المتعلقة بالعمل ذاته دون موافقة كل أصحاب المصالح في هذا العمل أو قبول أية عمولة أو منحة بطريقة مباشرة أو غير مباشرة من مقاولين أو غيرهم ممن يتعاملون مع

اشتراطات مجلس تنظيم مزاولة المهن الهندسية

العملاء الذين يؤدي لهم عملاً هندسيًا، ، وذلك بحسب ما تنص عليه المادة رقم (٢٣) من القانون.

- تلتزم المكاتب الهندسية بالاحتفاظ بأصول الدراسات والتقارير والتصاميم التي أعدتها، والتعديلات التي أدخلت عليها لمدة لا تقل عن عشر سنوات، وإذا كانت الدراسات والتقارير والتصاميم لها علاقة بدعوى منظورة أمام القضاء، فيجب الاحتفاظ بها بعد انقضاء هذه المدة إلى أن يتم الفصل في الدعوى بحكم نهائي، وذلك بحسب ما تنص عليه المادة رقم (٢٤) من القانون.
- يجب على المُرخص له الإلتزام بإخطار المجلس بكتاب مسجل بعلم الوصول بتوقفه عن مزاولة المهنة، وبأي تغيير يطرأ على أي من بيانات الترخيص خلال ثلاثين يوماً من تاريخ حدوث التوقف أو التغيير، وذلك بحسب ما تنص عليه المادة رقم (٢٥) من القانون، والمادة رقم (٢٦) من اللائحة التنفيذية.
- يحظر على المهندس المُرخص له العامل لدى شركة أو مؤسسة في القطاع الخاص بما في ذلك شركات المقاولات تقديم أي من الخدمات الهندسية لغير المشاريع التابعة لجهة عمله، وذلك بحسب ما تنص عليه المادة رقم (٢٥) من اللائحة التنفيذية.

٢. الاشتراطات

اشتراطات الحدود القصوى من حيث القيمة والعدد للمشاريع الهندسية التي تقوم بها المكاتب الهندسية بحسب ما جاء في القرار الوزاري رقم (٢٧) لسنة ٢٠٢٣ بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم (٥١) لسنة ٢٠١٤ في شأن تنظيم مزاولة المهن الهندسية.

	الاشتراط	السند القانوني
١	المكاتب الهندسية فئة (أ) يحق لها القيام بإعداد الدراسات والتصاميم ومسح الكميات والإدارة والإشراف على تنفيذ المشاريع الهندسية أياً كانت تكلفة هذه المشاريع، وذلك بمراعاة المجال الهندسي المرخص لها بشأنه.	ملحق (٢): اشتراطات تصنيف المكاتب الهندسية
٢	المكاتب الهندسية الفئة (ب) يحق لها القيام بإعداد الدراسات والتصاميم ومسح الكميات والإدارة والإشراف على تنفيذ المشاريع الهندسية التي لا تزيد التكاليف الإجمالية لأي منها على خمسة ملايين دينار بحريني، وذلك بمراعاة المجال الهندسي المرخص لها بشأنه.	ملحق (٢): اشتراطات تصنيف المكاتب الهندسية
٣	المكاتب الهندسية الفئة (ج) يحق لها القيام بإعداد الدراسات والتصاميم ومسح الكميات والإدارة والإشراف على تنفيذ المشاريع الهندسية التي لا تزيد التكاليف الإجمالية لأي منها على مليون ونصف دينار بحريني، وذلك بمراعاة المجال الهندسي المرخص لها بشأنه.	ملحق (٢): اشتراطات تصنيف المكاتب الهندسية
٤	لا يُسمح للمكاتب الهندسية الأجنبية العمل بمشاريع تقل قيمتها عن عشرة مليون دينار بحريني ويُستثنى من ذلك المشاريع ذات الطبيعة التخصّصية الدقيقة.	ملحق (٢-٣): اشتراطات المكاتب الهندسية الأجنبية

اشتراطات مجلس تنظيم مزاولة المهن الهندسية

٥	المكاتب الهندسية الفئة (د): هي الجهات والمؤسسات والشركات التي لديها أجهزة هندسية خاصة بها لإعداد الدراسات والتصاميم ومسح الكميات والإدارة والإشراف على تنفيذ المشاريع الهندسية الخاصة بها أياً كانت تكلفة هذه المشاريع. المكاتب الهندسية الفئة (هـ): هي الجهات والمؤسسات والشركات التي لديها أجهزة هندسية خاصة بها للقيام بإعداد التصاميم ومسح الكميات وإدارة المشاريع لصالح الغير، وذلك بمراعاة المجال الهندسي المرخص لها بشأنه وفقاً لما يقره المجلس كل حالة على حدة. المكاتب الهندسية الفئة (و): هي المختبرات الهندسية التي لديها أجهزة خاصة بها لإعداد الدراسات الفنية ومباشرة الفحوصات للمواد والأعمال الهندسية وتقديم التقارير ذات العلاقة. المكاتب الهندسية الفئة (ك): هي المكاتب التي يحق لها القيام بإعداد الدراسات وإبداء المشورة والخبرة في الأمور الهندسية في مجال الاختصاص الذي حصل عليه الترخيص بمزاولته من المجلس، وتسمى مكاتب الرأي بحيث يُرخص فيها للمهندس البحريني فقط من ذوي الخبرة في العمل الهندسي.	ملحق (٢): اشتراطات تصنيف المكاتب الهندسية
٦	يشترط لمنح ترخيص الهندسة المدنية أن يكون أحد مهندسي المكتب المرخص لهم من ذوي الخ رة في مجال إعداد التصاميم الإنشائية، على ألا تقل فئته عن فئة المكتب الهندسي.	ملحق (٢): اشتراطات تصنيف المكاتب الهندسية
٧	ألا يزيد عدد التصاميم التي يتولاها أي مهندس مرخص له بالعمل لدى المكتب – في جميع التخصصات – على اثني عشر مشروعاً خلال أية ستة أشهر متصلة.	ملحق (٢): اشتراطات تصنيف المكاتب الهندسية
٨	ألا يزيد مجموع المشاريع التي يشرف على تنفيذها أي مهندس مرخص له بالعمل لدى المكتب – في جميع التخصصات – على ستة مشاريع في وقت واحد.	ملحق (٢): اشتراطات تصنيف المكاتب الهندسية
٩	يقتصر تصنيف المكتب الهندسي البحريني الذي يُرخص له لأول مرة على الفئات (ب) أو (ج) أو (ك) مهما بلغت خبرة طالب الترخيص. ويجوز للمجلس الترخيص للمكتب الهندسي على الفئة (أ) لأول مرة في حال سبق وأن تم الترخيص لمالك المكتب بتأسيس مكتب هندسي فئة (أ) أو لأحد الورثة بإعادة فتح مكتب مورثهم الذي كان مرخصاً له بتأسيس مكتب هندسي من الفئة (أ).	ملحق (٢): اشتراطات تصنيف المكاتب الهندسية ملحق (٢): اشتراطات تصنيف المكاتب الهندسية

اشتراطات مجلس تنظيم مزاولة المهن الهندسية

١٠	يجوز للمكاتب الهندسية المُرخص لها تقديم طلب إضافة شعب جديدة في نفس الفئة المصنف عليها المكتب الهندسي، وذلك وفقاً لما يقدره المجلس في هذا الشأن، مع مراعاة الآتي: أ- لا يجوز التوسع إلى شعبة الهندسة المدنية أو المعمارية ما لم يكن مالك أو مؤسس المكتب الهندسي مُرخصاً له في الهندسة المدنية أو المعمارية ويمتلك الخبرة الكافية. ب- يجوز للمكاتب الهندسية المُرخص لها في الهندسة المدنية والمعمارية إضافة شعبة للهندسة الكهربائية والهندسة الميكانيكية حسب طبيعة المشاريع كما يمكنها إسناد هذه الأعمال في مرحلة التصميم والإشراف إلى مكاتب مُرخصة ومتخصصة في هاتين الشعبتين. كما يجوز الترخيص للمكتب الهندسي في تخصص خدمات المباني في أي فئة الاكتفاء بمهندس واحد في شعبة الهندسة الميكانيكية وآخر في شعبة الهندسة الكهربائية كلاهما من فئة لا تقل عن فئة المكتب، على أنه لا يجوز في هذه الحالة للمكتب الهندسي أن يقوم بأداء أعمال هندسية في ذلك التخصص لصالح المكاتب الهندسية الأخرى. علمًا بأن الشعبة الأساسية للمكتب هي الشعبة (التخصص) لطالب الترخيص أو لمدير المكتب وذلك حسب الحالة.	ملحق (٢): اشتراطات تصنيف المكاتب الهندسية
١١	يجب أن يكون جميع المهندسين العاملين في المكتب الهندسي: أ- مقيمين بصفة دائمة بالمملكة. ب- متفرغين للعمل في المكتب، حسب المادة (٢٣) من هذه اللائحة ما عدا النشاط العلمي أو التعليم الجزئي. ج- مرخصاً لهم من قبل المجلس بمزاولة المهنة الهندسية. د- لا يجوز لهم العمل في أكثر من جهة.	ملحق (٢): اشتراطات تصنيف المكاتب الهندسية
١٢	لا يجوز للمكاتب الهندسية المُرخص لها استعمال كلمة (استشاري) أو مرادفاتها في تسميات المكاتب إلا إذا كان المكتب مصنفاً في الفئة (أ) أو الفئة (ك).	ملحق (٢): اشتراطات تصنيف المكاتب الهندسية

اشتراطات مجلس تنظيم مزاولة المهن الهندسية

١٣	يجوز للمجلس ترفيع فئة المكتب الهندسي بناءً على طلبه في حالة توفر ما يلي: أ- استيفاء اشتراطات الفئة المطلوبة. ب- عدم صدور جزاء تأديبي في حق المكتب الهندسي خلال السنتين الماضيتين لتقديم طلب الترفيع. ج- تقرير التدقيق المالي للسنوات الثلاث الماضية. د- تقديم قائمة بالمشاريع المنجزة خلال الثلاث سنوات الماضية. هـ- للترفيع للفئة (أ)، يجب على المكتب الهندسي إكمال خمس سنوات على الفئة (ب). و- للترفيع للفئة (ب)، يجب على المكتب الهندسي إكمال خمس سنوات على الفئة (ج).	ملحق (٢): اشتراطات تصنيف المكاتب الهندسية
١٤	يجب على المكاتب الهندسية الإلتزام بالقواعد المنصوص عليها في الملحق (٢-٥) من الائحة التنفيذية عند إنشاء ائتلافات مع مكاتب هندسية أخرى بما في ذلك المكاتب الهندسيةالأجنبية أو فروعها الموجودة في المملكة. وإذا ترتب على تلك الإئتلافات تغيير في الشكل القانوني للمكتب الهندسي أو ملكيته وجب الحصول على موافقة المجلس طبقًا لأحكام المادة (٢٢) من اللائحة التنفيذية.	المادة رقم (٣٠) من اللائحة التنفيذية
١٥	يجب على المكاتب الهندسية قبل الحصول على الموافقة النهائية على الترخيص أو عند تجديده أن تستصدر بوليصة تأمين عن أخطاء المهنة على ألا يقل سقف التغطية التأمينية عن المبلغ المحدد في الملحق (٣) من اللائحة.	المادة رقم (٢٨) من اللائحة التنفيذية
١٦	عند وفاة صاحب المكتب الهندسي يجب على الورثة والمكتب الهندسي البديل إخطار المجلس كتابيًا فور الإنتهاء من استكمال المشاريع التي تعاقد عليها مورثهم ليصدر المجلس قراراه بإلغاء الترخيص الهندسي. كما يمكن للوؤثة الاستمرار بتشغيل مكتب مورثهم بحسب ما تنص عليه اللائحة التنفيذية.	المواد رقم (٢٠) و(٢١) و(٢٢) من اللائحة التنفيذية
١٧	يتوجب على جميع المكاتب الهندسية غير المرخص لها بمزاولة شعبتي الهندسة الكهربائية والميكانيكية أو شعبة خدمات المباني، أن تتعاقد مع مكاتب هندسية مرخص لها بمزاولة شعبتي الهندسة الكهربائية والميكانيكية، وذلك للقيام بالتصميم والإشراف على المشاريع التي تفوق قيمتها ٣٠٠ ألف دينار بحريني.	تعميم المجلس رقم (١) لسنة ٢٠٢٤
١٨	الإلتزام بما جاء في دليل تقديم خدمات تصميم وتنفيذ الخرسانة اللاحقة الإجهاد (Post-Tensioning Concrete Slabs).	تعميم المجلس رقم (١) لسنة ٢٠٢٤

اشتراطات مجلس تنظيم مزاولة المهن الهندسية

ملحق (٢): اشتراطات تصنيف المكاتب الهندسية

١- **تعاريف:**

أ- **المكاتب الهندسية فئة (أ):** المكاتب التي يحق لها القيام بإعداد الدراسات والتصاميم ومسح الكميات والإدارة والإشراف على تنفيذ المشاريع الهندسية أياً كانت تكلفة هذه المشاريع، وذلك بمراعاة المجال الهندسي المرخص لها بشأنه.

ب- **المكاتب الهندسية الفئة (ب):** المكاتب التي يحق لها القيام بإعداد الدراسات والتصاميم ومسح الكميات والإدارة والإشراف على تنفيذ المشاريع الهندسية التي لا تزيد التكاليف الإجمالية لأي منها على خمسة ملايين دينار بحريني، وذلك بمراعاة المجال الهندسي المرخص لها بشأنه.

ج- **المكاتب الهندسية الفئة (ج):** المكاتب التي يحق لها القيام بإعداد الدراسات والتصاميم ومسح الكميات والإدارة والإشراف على تنفيذ المشاريع الهندسية التي لا تزيد التكاليف الإجمالية لأي منها على مليون ونصف دينار بحريني، وذلك بمراعاة المجال الهندسي المرخص لها بشأنه.

د- **المكاتب الهندسية الفئة (د):** الجهات والمؤسسات والشركات التي لديها أجهزة هندسية خاصة بها لإعداد الدراسات والتصاميم ومسح الكميات والإدارة والإشراف على تنفيذ المشاريع الهندسية الخاصة بها أياً كانت تكلفة هذه المشاريع.

هـ- **المكاتب الهندسية الفئة (هـ):** الجهات والمؤسسات والشركات التي لديها أجهزة هندسية خاصة بها للقيام بإعداد التصاميم ومسح الكميات وإدارة المشاريع لصالح الغير، وذلك بمراعاة المجال الهندسي المرخص لها بشأنه وفقاً لما يقره المجلس كل حالة على حدة.

و- **المكاتب الهندسية الفئة (و):** المختبرات الهندسية التي لديها أجهزة خاصة بها لإعداد الدراسات الفنية ومباشرة الفحوصات للمواد والأعمال الهندسية وتقديم التقارير ذات العلاقة.

ز- **المكاتب الهندسية الفئة (ك):** المكاتب التي يحق لها القيام بإعداد الدراسات وإبداء المشورة والخبرة في الأمور الهندسية في مجال الاختصاص الذي حصل عليه الترخيص بمزاولته من المجلس، وتسمى مكاتب الرأي بحيث يُرخص فيها للمهندس البحريني فقط من ذوي الخبرة في العمل الهندسي.

ح- **الشعبة الأساسية:** الشعبة (التخصص) لطالب الترخيص أو لمدير المكتب وذلك حسب الحالة.

٢- يشترط لمنح ترخيص الهندسة المدنية أن يكون أحد مهندسي المكتب المرخص لهم من ذوي الخبرة في مجال إعداد التصاميم الإنشائية، على ألا تقل فئته عن فئة المكتب الهندسي.

٣- لا يجوز للمكتب الهندسي أن يباشر أعمال تصميم المباني والإشراف على تنفيذها بما يجاوز الآتي:

أ- ألا يزيد عدد التصاميم التي يتولاها أي مهندس مرخص له بالعمل لدى هذا المكتب - في جميع التخصصات - على اثني عشر مشروعاً خلال أية ستة أشهر متصلة.

ب- ألا يزيد مجموع المشاريع التي يشرف على تنفيذها أي مهندس مرخص له بالعمل لدى هذا المكتب - في جميع التخصصات - على ستة مشاريع في وقت واحد.

٤- يقتصر تصنيف المكتب الهندسي البحريني الذي يُرخص له لأول مرة على الفئات (ب) أو (ج) أو (ك) مهما بلغت خبرة طالب الترخيص. ويجوز للمجلس الترخيص للمكتب الهندسي على الفئة (أ) لأول مرة في حال سبق وأن تم الترخيص لمالك المكتب بتأسيس مكتب هندسي فئة (أ) أو لأحد الورثة بإعادة فتح مكتب مورثهم الذي كان مرخصاً له بتأسيس مكتب هندسي من الفئة (أ).

٥- يجوز للمكاتب الهندسية المُرخص لها تقديم طلب إضافة شعب جديدة في نفس الفئة المصنف عليها المكتب الهندسي، وذلك وفقاً لما يقدره

اشتراطات مجلس تنظيم مزاولة المهن الهندسية

المجلس في هذا الشأن، مع مراعاة الآتي:

أ- لا يجوز التوسع إلى شعبة الهندسة المدنية أو المعمارية ما لم يكن مالك أو مؤسس المكتب الهندسي مُرخصاً له في الهندسة المدنية أو المعمارية ويمتلك الخبرة الكافية.

ب- يجوز للمكاتب الهندسية المُرخص لها في الهندسة المدنية والمعمارية إضافة شعبة للهندسة الكهربائية والهندسة الميكانيكية حسب طبيعة المشاريع كما يمكنها إسناد هذه الأعمال في مرحلة التصميم والإشراف إلى مكاتب مُرخصة ومتخصصة في هاتين الشعبتين. كما يجوز الترخيص للمكتب الهندسي في تخصص خدمات المباني في أي فئة الاكتفاء بمهندس واحد في شعبة الهندسة الميكانيكية وآخر في شعبة الهندسة الكهربائية كلاهما من فئة لا تقل عن فئة المكتب، على أنه لا يجوز في هذه الحالة للمكتب الهندسي أن يقوم بأداء أعمال هندسية في ذلك التخصص لصالح المكاتب الهندسية الأخرى.

٦- يجب أن يكون جميع المهندسين العاملين في المكتب الهندسي:

أ- مقيمين بصفة دائمة بالمملكة.

ب- متفرغين للعمل في المكتب، حسب المادة (٢٣) من هذه اللائحة ما عدا النشاط العلمي أو التعليم الجزئي.

ج- مرخصاً لهم من قبل المجلس بمزاولة المهنة الهندسية.

د- لا يجوز لهم العمل في أكثر من جهة.

٧- لا يجوز للمكاتب الهندسية المُرخص لها استعمال كلمة (استشاري) أو مرادفاتها في تسميات المكاتب إلا إذا كان المكتب مصنفاً في الفئة (أ) أو الفئة (ك).

٨- يجوز للمجلس ترفيع فئة المكتب الهندسي بناءً على طلبه في حالة توفر ما يلي:

أ- استيفاء اشتراطات الفئة المطلوبة.

ب- عدم صدور جزاء تأديبي في حق المكتب الهندسي خلال السنتين الماضيتين لتقديم طلب الترفيع.

ج- تقرير التدقيق المالي للسنوات الثلاث الماضية.

د- تقديم قائمة بالمشاريع المنجزة خلال الثلاث سنوات الماضية.

هـ- للترفيع للفئة (أ)، يجب على المكتب الهندسي إكمال خمس سنوات على الفئة (ب).

و- للترفيع للفئة (ب)، يجب على المكتب الهندسي إكمال خمس سنوات على الفئة (ج).

اشتراطات مجلس تنظيم مزاولة المهن الهندسية

مجلس تنظيم مزاولة المهن الهندسية
The Council for Regulating the Practice of Engineering Professions

تعميم

إلزامية وجود مهندسين كهروميكانيكيين للمشاريع التي تفوق قيمتها ٣٠٠ ألف دينار بحريني

ورد إلى علم المجلس أن بعض المشاريع التي تتجاوز قيمتها ٣٠٠ ألف دينار بحريني يتم تنفيذها بدون القيام باستشارات كهروميكانيكية.

وبناءً عليه، وعطفاً على التعميم الصادر بتاريخ ١٩ مايو ٢٠١٤ بشأن الموضوع أعلاه، يؤكد مجلس تنظيم مزاولة المهن الهندسية على أنه يتوجب على جميع المكاتب الهندسية غير المرخص لها بمزاولة شعبتي الهندسية الكهربائية والهندسة الميكانيكية أو شعبة خدمات المباني، أن تتعاقد مع مكاتب هندسية مرخص لها بمزاولة شعبتي الهندسية الكهربائية والهندسة الميكانيكية، وذلك للقيام بالتصميم والإشراف على المشاريع التي تفوق قيمتها ٣٠٠ ألف دينار بحريني.

Circular

Electromechanical Engineers are Mandatory for Projects of Values Exceeding BD 300 Thousands

It was brought to the Council's attention that certain projects of which the value exceed BD 300 thousands are executed without Electromechanical consultation.

Accordingly, and further to the circular issued on 19th May 2014 regarding the subject matter, the Council emphasizes that all Engineering Offices who are not licensed to practice Electrical & Mechanical Engineering or Building Services Disciplines must engage Engineering Offices who are licensed to practice Electrical and Mechanical Engineering disciplines, for the design and supervision of projects of which the value exceeds BD 300 thousands.

المهندس عبد المجيد القصاب
رئيس مجلس الإدارة
٤ مارس ٢٠١٩

نسخة إلى:
- جميع المكاتب الهندسية.
- شئون البلديات، أمانة العاصمة، بلديات المحرق، الشمالية والجنوبية
- لوحة الإعلانات والموقع الإلكتروني للمجلس.

Copies to:
- All Engineering Offices.
- Municipalities affairs, Capital, Muharraq, Northern and Southern Municipalities.
- CRPEP's Notice Board & website.

ص.ب: ١٦٧ – المنامة – مملكة البحرين – هاتف: ١٧٥٣٤٧٤٧ – فاكس: ١٧٥٣٦٣٧١ – الموقع الإلكتروني: www.crpep.bh – البريد الإلكتروني: crpep@crpep.bh
PO Box: 167, Manama, Kingdom of Bahrain, Tel: +973 17534747, Fax: +973 17536371, Website: www.crpep.bh , email: crpep@crpep.bh

الباب الخامس عشر

دليل المباني الخضراء

قائمة المحتويات

القوانين والتشريعات ٧٥٣

الجدول الزمني لتنفيذ القرار ٧٥٣

تعاريف ٧٥٤

الاشتراطات ٧٦٢

دليل المباني الخضراء

القوانين والتشريعات

قرار رقم (٢١٢) لسنة ٢٠١٩بإصدار دليل المباني الخضراء

الجدول الزمني لتنفيذ القرار

تُطبَّق الأحكام المنصوص عليها في الجدول التالي من أحكام دليل المباني الخضراء على المباني وِفقاً للمراحل الزمنية الآتية:

الرقم	الأحكام	المرحلة	نوع المباني	تاريخ السريان
الباب الثالث – الفصل الثاني – المادة ٢٢	إمكانية الدخول والتنقل – تمكين الوصول والدخول لذوي الاحتياجات الخاصة	المرحلة الخامسة	جميع المباني الحكومية العامة	١ نوفمبر ٢٠١٩
		المرحلة الثانية	العمارات الاستثمارية المصنفة (أ ، ب) التي تفوق مساحة الإنشاء فيها ١٠٠٠ متر مربع	١ مايو ٢٠٢٠
الباب الثالث – الفصل الخامس – المادة ٢٦	تأثير الجزر الحرارية في المناطق الحضرية	المرحلة الثالثة	العمارات الاستثمارية التي تفوق مساحة الإنشاء فيها ٥٠٠ متر مربع	١ نوفمبر ٢٠٢٠
الباب الثالث – الفصل الخامس – المادة ٢٨	الألوان الفاتحة على الواجهات الخارجية للمباني	المرحلة الرابعة	مناطق السكن الخاص والمتصل (أ ، ب)	١ مايو ٢٠٢١
الباب الخامس – الفصل الأول – المادة ٥٦	تكييف الهواء – مقاييس التصميم	المرحلة الخامسة	جميع المباني بمختلف المساحات	١ نوفمبر ٢٠٢١
الباب الخامس – الفصل الثاني – المادة ٦٥	الكوابح الإلكترونية			
الباب الخامس – الفصل الثالث – المادة ٧٥	عدادات قياس استهلاك الكهرباء			
الباب الخامس – الفصل الثالث – المادة ٧٧	نظام التحكم والمراقبة المركزي			
الباب السادس – الفصل الأول – المادة ٨٢	تصريف الماء المكثف			
الباب السادس – الفصل الأول – المادة ٨٣	استخلاص المكثفات			

وفيما عدا أحكام الدليل المنصوص عليها في الجدول الآنف، فإنها تُعَدُّ متطلبات إضافية تُسهِم في تصنيف المباني المطبِّقة لها وِفقاً لنظام تصنيف المباني الخضراء في مملكة البحرين.

دليل المباني الخضراء

١. تعاريف

في تطبيق أحكام هذا الدليل، يكون للكلمات والعبارات التالية المعانيَ المبيَّنة قرين كلٍّ منها، ما لم يقتضِ سياق النص خلاف ذلك:

المملكة: مملكة البحرين.

الدليل: دليل المباني الخضراء في المملكة.

الجهة المعنية: وزارة شؤون البلديات والزراعة.

البناء الأخضر: الممارسات التي يتم بمقتضاها إنشاء هياكل وإقامة منشآت واستخدام عمليات من شأنها زيادة كفاءة استخدام الموارد، بما في ذلك الطاقة والمياه والمواد، مع تقليص الآثار التي يخلفها البناء على صحة الإنسان والبيئة أثناء المراحل المختلفة لدورة أعمال البناء، وذلك عن طريق الاختيار الأفضل للمواقع والتصميم والإنشاء والتشغيل والصيانة والهدم وإزالة المخلفات.

إضافة أو توسعة: امتداد أو زيادة في مساحة أرضية أو ارتفاع مبنى خارج غلاف المبنى القائم (من حيث الجدران والأسقف).

لاصق: مادة تستعمل للصق سطحين.

التحكم الصوتي: التحكم في مصادر الضوضاء ومسار الإرسال و/أو المتلقي بحيث يصل إلى بيئة ضوضاء مقبولة لمساحة معينة.

كابح هوائي: ترتيب المواسير بحيث يجري الماء المنصرف من جهاز أو مصرف ثابت إلى مجال جوي، ومن ثم إلى وحدة تركيب أو وعاء أو مجرى آخر يمنع عودته.

ملوثات الهواء: مكونات غير مرغوب فيها محمولة جوّاً وتساهم في تلويث الهواء النقي.

تسرب الهواء: تسرب الهواء غير المتحكم فيه إلى المبنى عبر شقوق أو فتحات.

إحكام الهواء في المبنى: خاصية الحائط أو الحاجز الذي يمنع مرور الهواء.

حجم الهواء: كمية الهواء التي تصل إلى الفضاء بواسطة التهوية، وعادة ما يُعبر عنها باللترات في الثانية أو المتر المكعب في الدقيقة.

الهواء: كمية الهواء الداخلي، مضافاً إليها أي هواء يُعاد تدويره وتصفيته أو معالجته بحيث يحتفظ بكمية مقبولة من الهواء داخل المكان.

عزل الأصوات المحمولة جوّاً: عزل الضوضاء المنتشرة في الهواء كالأصوات والموسيقى وحركة المرور والرياح.

الإضاءة المعمارية: الإضاءة المسلطة على منطقة أو أجزاء من مبنى للفت النظر إليها.

نسبة تباين اللمعان: نسبة الإضاءة بين القيمة الضوئية الأعلى والأدنى في الغرفة.

اختبار المبنى: عملية التأكد من أن المبنى تم تصميمه وتركيبه واختباره وتشغيله حسب التصميم المراد له.

شهادة إتمام البناء: شهادة تُصدرها البلديات بعد إتمام عملية الإنشاء وفحص المبنى.

غلاف المبنى: العناصر الخارجية للمبنى التي تشكل حاجزاً بين الأجزاء الداخلية والخارجية. وبالنسبة للمبنى مكيف الهواء، يعرّف غلاف المبنى على أنه عناصر مبنى تفصل الأجزاء المكيفة عن الأجزاء الخارجية.

هيكل المبنى: السقف والجدران والنوافذ والأرضيات والأبواب في المبنى، وهي تلعب دوراً هاماً في كفاءة الطاقة.

نظام إدارة المبنى: نظام تحكم حاسوبي يُركب في المباني ومهمته التحكم ورصد الأجهزة الميكانيكية والإلكترونية، كالتهوية والإضاءة والكهرباء وأنظمة الحريق وأنظمة الأمن.

عدادات الاستهلاك: عدادات تتابع استهلاك المنافع في المبنى كالماء والكهرباء.

دليل المباني الخضراء

سكان المبنى: الأشخاص الذين يستخدمون المبنى، والمقيمون بدوام كامل الذين يستعملون المبنى لمدة ثمان ساعات على الأقل في اليوم.

مشغل المبنى: الشخص المسئول عن تشغيل المبنى بأكمله (الأرض والمبنى وأي جزء تابع لهما) سواء كان مالكاً أو مستأجراً أو بأية صفة أخرى تؤهله لشغل المبنى.

مالك المبنى: الشخص أو المؤسسة (حكومية أو خاصة) التي تملك المبنى و/أو الأرض التي يجري العمل فيها (تشييد أو تجديد أو هدم أو إزالة) أو من يقوم مقامهم.

المقاول: شخص طبيعي أو اعتباري مرخص له بمزاولة أعمال البناء في المملكة.

مبنى عام: مبنى متاح دخوله للعموم، كالمرافق الصحية والمرافق التعليمية والمباني الحكومية ودور العبادة ومحطات البنزين والمجمعات التجارية والدكاكين ومكاتب البريد والمتاحف ودور السينما والمسارح والمباني التاريخية والأثرية.

المباني السكنية والتجارية: يشمل هذا التصنيف الشقق وسكن العمال وأماكن إقامة الطلبة والمكاتب والفنادق والمنتجعات والمطاعم والمختبرات.

المناطق المأهولة غير المباني السكنية: المباني الواقعة في غير المناطق السكنية، حيث يمارس الناس فيها أعمالهم جالسين أو واقفين داخل المبنى أو يستخدمون مساحة المبنى.

نشاط التشييد: جميع الأعمال التي تُشكل جزءاً من أعمال البناء الجديد والتغيير والتصليح والصيانة والتجديد وغير ذلك من التغييرات التي تطرأ على المبنى.

مخلفات البناء والهدم: هي المخلفات الناتجة عن نشاط التشييد والهدم وتفكيك الهياكل، ولا تعتبر من مخلفات البناء والهدم أنقاض تنظيف الأرض والتربة والمزروعات والصخور.

رخصة البناء: إجازة تصدرها البلديات في المملكة.

خدمات المبنى: جميع الخدمات الضرورية اللازمة لتشغيل المبنى كأعمال السباكة والميكانيكا والكهرباء وغيرها.

المنطقة المبنية (مساحة الطابق الإجمالية): المساحة الكلية المغطاة في المبنى أو الهيكل وتقاس من الجوانب الخارجية للمبنى وتشمل الأسطح والشرفات والنتوءات وأي جزء مغطى كممر موقف السيارات وأبراج الهواء ومحطات إنزال البضائع وأسطح الخدمات وبرك السباحة وغيرها من الهياكل الأخرى المقامة على الأرض.

منطقة الأعمال الرئيسية: المناطق القديمة في المملكة التي يتم تحديدها بالتنسيق مع الجهات المختصة، وتخضع لمواصفات بناء وشروط خاصة.

المباني التراثية: مبان تتميز بعناصرها المعمارية التاريخية وتقع داخل المناطق التاريخية في المملكة، ويُحظر هدمها أو تغيير طابعها، إلاّ بعد الحصول على إذن من الجهات المختصة.

نظام المراقبة والرصد المركزي: نظام حاسوبي يتحكم ويرصد الأجهزة الميكانيكية والكهربائية، كالتهوية والإضاءة والأنظمة الكهربائية وأنظمة الحريق وأنظمة الأمن في المبنى أو يقوم بمراقبة ورصد عدد من المباني.

الوحدة المركزية: جهاز رئيسي في بناية أو مجموعة من المباني يقوم بالتبريد والتهوية والتدفئة وتوفير المياه وغير ذلك من الخدمات للمبنى بأكمله. وعادة ما توضع الوحدة المركزية في موقع متوسط.

السجاد: غطاء أرضي ثابت من مواد طبيعية أو نسيج اصطناعي، ولا يشمل السجاد المنقول وغير ذلك من الأغطية المنسوجة غير الدائمة.

خشب معتمد: الخشب الصادر له شهادة مكتوبة تؤكد المادة الخام للخشب وحالته وكفاءته، ويخضع في كثير من الأحيان للتقييم بواسطة جهة مستقلة. والغرض من الشهادة هو مساعدة المشاركين في قياس ممارستهم الإدارية لغاباتهم مقابل المعايير ولإظهار تقيدهم بتلك المعايير. وتشمل شهادة الخشب عادة عنصرين هامين هما: شهادة استدامة من إدارة الغابة (وتصدر في بلد المنشأ) وشهادة منتج (تشمل سلسلة التوريد للأسواق المحلية والخارجية).

منتجات الخشب المركب: هي منتجات تشمل الخشب الرقائقي ومواد الطبقة التحتية وحشوات الأبواب والألواح الرقائقية والألواح الليفية متوسطة الكثافة.

التكثف: العملية التي يتحول من خلالها الغاز أو البخار إلى سائل.

أنظمة التحكم: وسائل التحكم التي تسمح للمستخدمين بتغيير و/أو تعديل مستوى الإضاءة وتكييف الهواء.

منطقة التحكم في التدفئة والتهوية وتكييف الهواء: فراغ أو مجموعة فراغات بها متطلبات تدفئة أو تبريد متشابهة بحيث يمكن المحافظة على درجة الحرارة المرغوبة في كل مكان باستعمال جهاز تحكم واحد، وقد يكون الحيز جزءاً من منطقة أكبر أو مكتباً مستقلاً أو مقر سكن صغير.

لفائف التبريد: ترتيب لفائفي من المواسير أو الأنابيب لنقل الحرارة بين السائل البارد والهواء.

حمل التبريد: كمية التبريد التي يحتاج إليها المبنى للوفاء بالشروط التي تحددها هيئة الكهرباء والماء، ويتحدد حمل التبريد باحتساب الحمل الحراري الناتج اللازم حسب تحديد استشاري البناء وموافقة هيئة الكهرباء والماء.

برج التبريد: أجهزة تعمل على إزالة الحرارة تستخدم لعملية نقل الحرارة المستهلكة إلى الفضاء الخارجي، وتستخدم أبراج التبريد إما تبخير الماء أو تعتمد كلياً على الهواء لتبريد السائل المتحرك، وتشمل التطبيقات الشائعة، إزالة الحرارة من الماء المستخدم للتبريد.

الصيانة التصحيحية: خدمات الصيانة أو الإجراءات المراد بها إصلاح عطل أو ضرر، ويتم إجراء هذه الخدمة عندما يطرأ خلل دون تخطيط مسبق.

دورات التركيز: مستوى المواد الصلبة في ماء برج التبريد مقارنة بمستوى المواد الصلبة في الخام الأصلي الذي يُشكل الماء، فإذا كان الماء الدائر يحتوي على ثلاثة أمثال تركيز المواد الصلبة في الماء، فعندئذ يكون دوران التركيز ثلاثة (٣).

التبريد المناطقي: يعمل نظام التبريد المناطقي على توزيع الطاقة الحرارية في شكل ماء مبرد أو وسيط آخر من المصدر المركزي إلى عدد من المباني أو المرافق عبر شبكة من الأنابيب تمتد تحت الأرض، وعادة ما يتم التبريد من وحدة مركزية خاصة تقضي على الحاجة لأنظمة مستقلة في المباني على انفراد. ويتألف نظام التبريد المناطقي من ثلاث مكونات هي: الوحدة المركزية (التي تشتمل على معدات التبريد، ومولد للكهرباء ومخزن حراري)، وشبكة التوزيع ونظام المستهلك (وعادة ما يتكون من وحدات لمناولة الهواء)، وشبكة أنابيب المياه المبردة في المبنى.

عامل التنويع: يتعلق بالخصائص الحرارية لمغلف المبنى وتراوح درجة الحرارة وحمل الإشغال.

نظام توصيل المياه بالتنقيط (الري بالتنقيط): طريقة ري تتميز بالكفاءة العالية، حيث يصل الماء بدرجة ضغط منخفضة عبر أنابيب مدفونة وأنابيب فرعية، وهي بدورها تقوم بتوزيع أو قذف الماء على التربة من شبكة مثقبة.

نظام السباكة: أدوات وأجهزة مثبتة تثبيتاً دائماً، تشمل شبكة أنابيب ومضخات وحنفيات وصهاريج وأجهزة تحكم تعمل على توزيع المياه في المبنى من الداخل والخارج.

السباكة المزدوجة: مبنى أو هيكل به شبكتان من الأنابيب تحملان ماء بارداً، إحداهما لمياه الشرب والأخرى للتدوير أو الماء الرمادي.

المياه الرمادية: مياه الصرف المنزلي غير المعالجة التي لم تختلط بنفايات المراحيض، وتشمل مياه الاستحمام وأحواض الغسيل وبرك السباحة وغسالات الملابس.

الشبكة الكهربائية: أسلاك مركبة ومفاتيح كهربائية ولوحات توزيع ومحولات وأجهزة تحكم وأجهزة أخرى تستعمل لتوزيع التيار الكهربائي على المبنى.

القياس الفرعي لاستهلاك الكهرباء: تركيب عدادات منفصلة لقياس القوة الكهربائية المستهلكة في مناطق معينة أو أجهزة على انفراد.

الصابورة الإلكترونية: جهاز للتحكم في فولتية إضاءة وتشغيل مصابيح الفلورسنت، وهو يستخدم دارة صلبة ويمكنه خفض أو القضاء على أي وميض في المصابيح.

دليل المباني الخضراء

إمكانية الوصول: التصميم الذي يمكّن ذوي الاحتياجات الخاصة من دخول المباني.

دخان التبغ البيئي (ETS) (دخان مستعمل): جسيمات محمولة جوّاً تنبعث من احتراق السجائر والغليون والسيجار والشيشة ومن هواء الزفير الذي يخرجه الشخص المُدخن.

رواق المدخل: المساحة التي تقع مباشرة بين باب المدخل وداخل المبنى، وتكون بمثابة منطقة انتقال إلى داخل المبنى.

المعادل: مادة قياس أو معيار أو مرجع تعتبر مساوية أو أفضل لدى بلديات المملكة.

مشغل المرافق: الجهة المسئولة عن صيانة وتشغيل بناية أو مرافقها.

نظام المراوح: نظام من المراوح في المبنى يستعمل لإدخال الهواء أو طرده.

توزيع النوافذ في المبنى: اسم آخر للعناصر المزججة.

العناصر الزجاجية: جميع المناطق الموجودة داخل غلاف المبنى التي تسمح بدخول الضوء، وتشمل النوافذ والألواح البلاستيكية والمناور والأبواب الزجاجية والبلاط الزجاجي.

المناطق الزجاجية: مناطق العناصر الزجاجية في الجدران الخارجية للمبنى.

الاحتباس الحراري المحتمل: الاحتباس الحراري الذي ينتج عن غازات المستنبتات الزجاجية (الدفيئة) وينطلق في الغلاف الجوي.

العناصر الصلبة: موقع مشروع باستثناء المباني، معمول من مواد صلبة، كالطرق ومواقف السيارات والباحات والأفنية والممرات.

الأبخرة والمواد الكيماوية الخطرة: هي الأبخرة والغازات أو المواد الكيماوية التي تؤثر تأثيراً عكسياً على صحة الإنسان حين يستنشقها أو تلامس بشرة الشخص، وتشمل أيضاً الأبخرة والغازات والمواد الكيماوية التي تسبب حالة خطرة (كالمتفجرات أو المواد القابلة للاشتعال).

النفايات الخطرة: النفايات التي تسبب ضرراً كبيراً للإنسان أو الممتلكات أو البيئة، نظراً للخصائص الخطرة التي تحتوي عليها، وتأتي النفايات الخطرة في شكل أجسام صلبة أو سائلة أو وحل لزج أو غازية أو في شكل يجمع بين هذه المواد.

النفايات السامة: هي نفايات تحتوي على مواد سامة، وقد يكون لهذه المواد أثر حاد يسبب الوفاة أو المرض الشديد، أو تأثيرات مزمنة تسبب ببطء حالة مرض يصعب علاجها حتى بكميات صغيرة أو ضئيلة للغاية.

تأثير حرارة المناطق المحصورة: يحدث تأثير حرارة المناطق المحصورة عندما تكون درجة الحرارة أعلى في المناطق الحضرية المجاورة بسبب حرارة الشمس التي تنعكس على الأسطح المبنية والحرارة التي تطردها أبراج التبريد وما شابهها من معدات، ومن الأسطح التي تساهم في حرارة المناطق الحضرية الشوارع المرصوفة وأرصفة المشاة ومواقف السيارات والمباني.

حساب الحمل الحراري: هي الحسابات التي ينبغي تقديمها للبلديات في المملكة للموافقة عليها، ويجب أن تكون هذه الحسابات قائمة على أساس تصميم المبنى المراد تشييده والمعايير التي تشترطها البلديات.

معايير احتساب الحمل الحراري: هي معايير التصميم المستخدمة في احتساب الحمل الحراري حسب متطلبات البلديات في المملكة.

نظام التدفئة والتهوية وتكييف الهواء: نظم التوزيع والمعدات التي توفر للأفراد أو المجموعات التدفئة أو التهوية أو تكييف الهواء في مبنى أو في جزء منه.

معدات تبديد الحرارة: هي معدات تستعمل لتبديد الحرارة التي تنتج عن عملية تكييف الهواء، ويجوز وضع معدات تبديد الحرارة ومنها أبراج التبريد، خارج غلاف المبنى، إلاّ أنها قد تكون أحد مكونات جهاز تبريد الهواء كوحدات النوافذ أو المجزأة.

المعادن الثقيلة: تشمل الكادميوم والكروم والزئبق والزرنيخ.

المصاعد الهيدروليكية: مصاعد تعمل بضغط السوائل.

دليل المباني الخضراء

الهالونات: مواد تستخدم لإطفاء الحرائق ولطفايات الحريق، وهي تستنفد الأوزون الستراتوسفيري.

هيدروكلوروفلوروكربون (HCFC): مواد تبريد تستخدم معدات البناء التي تستنفد طبقة الأوزون الستراتوسفيري، ولكنها بدرجة أقل من مركبات الكلوروفلوروكرب (CFCs).

هيدروفلوكاربون (HFCs): مواد تبريد لا تذيب طبقة الأوزون الستراتوسفيري، غير أن بعضها يحتوي على نسبة عالية من الاحتباس الحراري المحتمل.

مركبات الكلوروفلوروكربون (CFCs): هي مواد كيماوية عديمة اللون والرائحة وغير قابلة للاشتعال وغير سامة، وتتبخر بسهولة في درجة حرارة منخفضة، مما يجعلها عناصر تبريد في الثلاجات ومكيفات الهواء. وتُستعمل هذه المركبات أيضاً في صناعة الرغوة لحشو المقاعد والعزل، وهي تسبب استنفاد طبقة الأوزون الستراتوسفيري.

أسبستوس: مجموعة من معدن سيليكات المغنيسيوم غير النقي تتكون في شكل ليفي.

فورمالدهايد اليوريا: هو مزيج من اليوريا والفورمالدهايد ويدخل في صناعة بعض أنواع الصمغ، والفورمالدهايد هو مركب عضوي متطاير يتكون بصورة طبيعية ويُضر بصحة الانسان إذا كان عالي التركيز، وقد يفرز فورمالدهايد اليوريا مادة الفورمالدهايد في درجة حرارة الغرفة.

بكتيريا ليجانيلاّ: العامل المسبب لمرض ليجانيلاّ وحمى البونتياك، وتنمو هذه البكتيريا في الماء الذي تتراوح درجة حرارته من ٢٠ إلى ٤٥ درجة مئوية وتنتشر عبر قطرات الماء.

المباني الصناعية: المباني التي تستعمل للتصنيع أو المشاريع الإنتاجية أو التخزين، وتشمل الورش والمصانع والمستودعات.

أنقاض تنظيف الأرض: نفايات صلبة تنتج عن تنظيف الأرض، وتشمل مخلفات الفرشاة والحصى ومواد التربة والحجارة.

تغيير طبيعة الأرض: كل مشروع من شأنه أن يُحدث تغييراً على الحالة الفيزيائية للأرض والغطاء النباتي والهيدرولوجيا، ويجعلها تربة جرداء أو يُحدث فيها تآكلاً أو ترسبات، وتشمل هذه الأنشطة على سبيل المثال لا الحصر تنظيف الأرض وإزالة الغطاء النباتي والتجريد والتسوية والحفر والردم وتخزين المواد.

تركيبات الإضاءة: مكون وحدة الإنارة التي تحتوي على مصباح أو أكثر ومواضع اللمبات والأغطية التي تحميها، ويقوم بتوزيع الإضاءة، وتعمل هذه التركيبات أيضاً على التوصيل بمصدر الكهرباء التي قد تحتاج إلى استعمال صابورة.

كثافة قوة الإضاءة: الحد الأقصى لقوة الإضاءة في كل وحدة من وحدات المساحة.

قيمة انعكاس الإضاءة: مقياس للكمية الإجمالية للضوء المستخدم والضوء المنعكس على السطح في جميع الجهات بمقياس يتراوح من ٠٪ إلى ١٠٠٪. ويفترض أن تكون نسبة ٠٪ ظلمة حالكة، في حين أن نسبة ١٠٠٪ تمثل اللون الأبيض الفاتح تماماً، ويكون للجدار الأشد سواداً نسبة تبلغ ٥٪ تقريباً، وللجدار الأشد بياضاً نحو ٨٥٪..

نفاذية الضوء: هي النسبة المئوية للضوء الساقط الذي يمر عبر العناصر الزجاجية، وكلما ارتفعت هذه النسبة المئوية، زادت كمية الضوء في المبنى.

لاكس: وحدة النظام الدولي للإضاءة، وهي تعادل لومين واحداً لكل متر مربع.

خط البصر: هو خط وهمي يمتد من العين إلى جسم أو منظر محسوس.

الأنواع المحلية: نباتات محلية أو نباتات معدلة لتنمو في بيئة محلية.

نظام ميكانيكي: أنظمة داخل مبنى تتألف من مكونات لوحدة ميكانيكية أو آلات، وتشمل من غير حصر نظام التدفئة والتهوية وتكييف الهواء في المبنى.

أجهزة الرصد: أجهزة تستخدم لقياس وتسجيل حالة أو ظروف تتعلق بالمبنى، أو للتحقق من ظروف محددة مسبقاً، وتعمل على التحكم أو التنبيه إذا اختلفت ظروف التشغيل.

دليل المباني الخضراء

التنبيه عن الحد الأدنى من الكفاءة : (MERV) مصطلح يتعلق بكفاءة مرشح الهواء الذي تم تقييمه على أساس اختبار (ASHRAE الجمعية الأمريكية لمهندسي التدفئة والتبريد والتكييف) وهو المعيار ٥٢,٢ حسب إجراءات الاختبار، ويتحدد أداء مرشح الهواء بمقارنة عدد الجسيمات المحمولة جوّاً في اتجاه أو عكس اتجاه مجرى الهواء، أو غيره من أجهزة تنقية الهواء، في ظل ظروف الاختبار، علماً بأن معدلات المرتفعة تعادل كفاءة أعلى لترشيح الهواء.

التهوية: عملية تزويد المكان بالهواء أو طرده منه للتحكم في مستويات الملوثات الجوية أو الرطوبة أو درجة الحرارة في المكان.

نظام حجم الهواء المتغير: هو نظام هوائي يعمل على ضبط الهواء عند درجة حرارة ثابتة وعلى تغيير تدفق الهواء الخارجي لضمان توفير درجة الحرارة المريحة.

هواء العادم: الهواء المنزوع من فراغ المبنى ويُطرد إلى الخارج بواسطة نظام ميكانيكي أو طبيعي للتهوية.

هواء منعش: هواء خارجي يدخل غلاف المبنى من خلال تهوية ميكانيكية أو طبيعية ليحل محل الهواء الداخلي الذي تم استنفاده.

التهوية الميكانيكية (التهوية النشطة): تهوية يتم توفيرها بواسطة أجهزة تشتغل ميكانيكياً، ومنها المراوح على سبيل المثال.

التهوية المختلطة: هي الجمع بين التهوية الميكانيكية والتهوية الطبيعية.

التهوية الطبيعية (التهوية السلبية): هي التهوية من برج تهوية أو من النوافذ أو الأبواب أو الفتحات الأخرى في المبنى.

ضوء النهار: هو الاستخدام المباشر أو غير المباشر للضوء الطبيعي المستمد من الشمس لإضاءة الفراغات الداخلية.

التهوية التي تخضع للتحكم حسب الطلب: نظام تهوية يعمل على تأمين الانخفاض الأوتوماتيكي للهواء الخارجي الذي يقل عن المعدلات التصميمية حين يكون الحيز الفعلي للفراغ الذي يتلقى خدمته من النظام أقل من الحيز التصميمي. وكثيراً ما يكون تقييم الطلب باستخدام قياس كمية ثاني أكسيد الكربون (CO_2) في الفراغ ليبين مستويات الإشغال.

مجاري الهواء: هي القنوات الهوائية الضيقة التي تحمل الهواء المكيف إلى جميع أنحاء المبنى، وتشمل التجهيزات الطرفية التي تقوم بتوزيع الهواء.

تسرب مجاري الهواء: الهواء المكيف المتسرب من قنوات مجاري الهواء، ويسمح بتسرب الهواء من خلال الشقوق والفجوات، ويؤدي ذلك إلى زيادة في استهلاك الطاقة.

موازنة نظام الهواء: ضمان الحصول على كمية كافية من الهواء عن طريق ضبط معدلات تدفق الهواء عبر أجهزة نظام توزيع الهواء كالمراوح والمرذات، أو باستعمال أجهزة أتوماتيكية.

سيارات النقل المشترك: سيارات مشتركة تُستعمل خصيصاً للتوجه إلى العمل بواسطة أشخاص يملكون سيارات ولكنهم يفضلون النقل الجماعي توفيراً للتكاليف وخفض التوتر الناتج عن السياقة ولفوائد اجتماعية وبيئية أخرى.

سيارات منخفضة الانبعاثات وموفرة للوقود: سيارات معتمدة لدى الإدارة العامة للمرور والترخيص على أنها مركبات منخفضة الانبعاثات أو تتميز بكفاءة في استهلاك الوقود.

تهوية مواقف السيارات: التهوية اللازمة للمحافظة على مستوى كاف من الهواء النقي في مواقف السيارات.

مواقف السيارات المفضلة: مواقف السيارات الأقرب إلى المدخل الرئيسي للمبنى، باستثناء المواقف المخصصة لذوي الاحتياجات الخاصة، ويجوز أن تكون هذه المواقف الأقرب إلى مخرج المشاة المؤدي إلى موقف السيارات.

مواقف السيارات المفتوحة: منطقة مفتوحة مخصصة لتوقيف السيارات.

موقف السيارات المغلق: منطقة مخصصة لتوقيف السيارات في المبنى، ولكنها ليست موقفاً مفتوحاً.

الطاقة الإجمالية لمواقف السيارات: مجموع عدد مواقف السيارات داخل الموقع، كما تُحدده البلديات في المملكة.

دليل المباني الخضراء

موقف آمن للدراجات الهوائية: هيكل بنائي يستطيع الفرد حفظ دراجته الهوائية وقفلها فيه، على أن تكون هذه الهياكل داخل المبنى أو في مكان مظلل إذا كانت خارجه.

الضغط السلبي: ضغط يقل عن الضغط في الأماكن المجاورة.

الضغط الإيجابي: ضغط يتجاوز في قوته الضغط الموجود في الأماكن المجاورة.

فارق الضغط: فرق الضغط بين نقطتين في نظام واحد أو في مكانين مختلفين في المبنى.

جهاز استشعار الإشغال: هو جهاز يكشف وجود أو غياب الناس في منطقة ما، ويعمل على ضبط المعدات أو الأجهزة على أساس ذلك.

التحكم في الإضاءة: وسيلة للتحكم في مستوى الإضاءة تكون في متناول يد الساكنين في المبنى، وتشمل مفاتيح الإضاءة وإغلاقها.

مكتب: مبنى يضم مكاتب تمارس فيها أنشطة رسمية تشمل الأعمال التجارية والكتابية والتخصصية.

المناطق المعتمة: جميع المناطق الموجودة في غلاف المبنى التي لا تنقل النور وليست شفافة، علماً بأن النوافذ وفتحات التهوية في المبنى لا تعتبر عناصر معتمة.

رصيف شبكي مفتوح: سطح رصيف به مناطق خالية مملوءة بمواد قابلة للاختراق كالرمل أو الحشائش.

البيئة الخارجية: البيئة الواقعة خارج المبنى ولا تحيط بها أسوار.

استنفاد الأوزون: قابلية المساهمة في تدهور طبقة الأوزون الستراتوسفيري.

المحيط الخارجي: المنطقة الداخلية المحاذية لجدران المبنى.

مياه صالحة للشرب: مياه تصلح للاستهلاك الآدمي.

الصيانة الوقائية: خدمات صيانة أو إجراءات الغرض منها منع أو الحد من تعطل المعدات أو تلفها.

طلاء الأساس: مادة يطلى بها سطح المبنى لتحسين التصاق الطلاء به.

الحرارة المشعة: إشعاع حراري ينبعث من مادة ساخنة، وقد يكون هذا الإشعاع موجوداً في بيئة بها مصادر حرارية بما في ذلك الشمس والنار والأفران والمجففات والأسطح الساخنة والمكائن وما شابه ذلك.

الانعكاس الضوئي (الانعكاس الشمسي): يقيس الانعكاس الضوئي مدى ارتداد المادة عند تعرضها للأشعة الشمسية.

مواد التبريد: هي سوائل التبريد العاملة التي تمتص الحرارة منخفضة الدرجة وترفض الحرارة عالية الدرجة.

التجديد والتحديث: هو التغيير الجوهري لمبنى ما أو خدماته لاستبدال أو تحسين جودة المبنى، ويحدث ذاك عندما يشغل مستأجر جديد المبنى أو جزءاً منه.

المواد الإقليمية: هي المواد التي تُستخرج وتُعالج و/أو تُصنع في دول مجلس التعاون الخليجي.

الرطوبة النسبية: هي نسبة الكثافة الجزئية لبخار الماء في الهواء إلى درجة كثافة تشبع بخار الماء عند نفس درجة الحرارة ونفس الضغط الكلي.

التجزئة: هي بيع البضائع والسلع بكميات صغيرة ومباشرة إلى المستهلك

إعادة الاستعمال: كل نشاط يطيل عمر الشيء، وعادة ما يتمثل في إعادة الشيء إلى حالته السابقة أو إلى حد ما منها.

التدوير: هو عملية تحويل المواد المستعملة إلى منتجات جديدة منعاً لرمي النفايات التي يحتمل الاستفادة منها وخفضاً لاستهلاك المواد الخام الجديدة وخفض استعمال الطاقة وخفض تلوث الهواء والماء، وبالتالي خفض المخلفات التقليدية.

دليل المباني الخضراء

عامل الأمان: احتياطي يُراد به تغطية حمل الحرارة أو البرودة الذي يتجاوز ظروف التصميم.

موانع التسرب: مواد تتميز بخصائص لاصقة تستعمل لكثير من الأغراض، كسد الفجوات وثغرات تسرب المياه وربط الأسطح.

دفتر قيد الخدمات: دفتر تقيد فيه جميع أعمال الصيانة لموقع ما أو قطعة من قطع المعدات، تسجل فيه جميع التفاصيل، بما في ذلك التواريخ والبيانات المتعلقة بنوع الخدمة التي تم إجراؤها والجهة التي قامت بإجرائها.

مُعامل التظليل: قياس كمية الحرارة التي تخترق العناصر الزجاجية مقارنة بالحرارة التي تخترق الزجاج الشفاف المفرد، وهي نسبة الحرارة الشمسية التي تُكتسب في الظروف الطبيعية من خلال العناصر الزجاجية إلى الحرارة المكتسبة من خلال سطح زجاجي شفاف مزدوج سمكه نحو ٣ ملليمتر (ثُمن البوصة).

قاعة العرض: كل مكان فسيح يُخصص لإقامة أعمال تجارية كعرض السلع للبيع بالجملة أو التجزئة، وله واجهة أمامية على طريق لا يقل عرضه عن تسعة أمتار.

مؤشر الانعكاس الشمسي: هو مؤشر يجمع بين الانعكاس وقدرة الانبعاث، ويقيس قدرة المادة على نبذ الحرارة الشمسية، ويتم تحديد مؤشر الانعكاس الشمسي، بحيث يكون اللون الأسود القياسي (٠,٠٥ انعكاس و٠,٩٠ انبعاث) هو صفر، واللون الأبيض القياسي (٠,٨٠ انعكاس و٠,٩٠ انبعاث) هو ١٠٠، أما المواد ذات الانعكاس الشمسي العالي، فتمتص حرارة أقل وبإمكانها خفض التأثير الحراري.

المادة الأساس: هي المادة الأساس التي تخضع لعملية طلاء لاستخراج طبقة رقيقة جديدة أو طبقات من مادة مختلفة.

الجسور الحرارية: مكون أو مجموعة من المكونات في غلاف المبنى، حيث لا يكون العزل مستمراً وتنتقل الحرارة من خلاله بمعدل أعلى بكثير من انتقالها عبر منطقة الغلاف المحيط كالمشبك المعدني أو العارضة الخرسانية أو الألواح الثخينة أو الأعمدة.

الراحة الحرارية: حالة يستمتع بها سكان المبنى ويرتاحون من بيئتهم الحرارية.

العزل الحراري: المواد أو الطرق أو الوسائل التي تُستعمل لخفض انتقال الحرارة، ويمكن نقل الطاقة الحرارية عن طريق التوصيل أو الحمل الحراري أو الإشعاع، كما يمكن تأخير التدفق الحراري بمعالجة واحدة أو أكثر من هذه الآليات، واعتماداً على الخصائص الفيزيائية للمادة المستعملة للقيام بذلك.

النفاذية الحرارية أو U-value: هي معدل نقل الحرارة (بالوات) عبر متر مربع من هيكل بناء مقسوم على الفرق في درجة الحرارة من خلال هيكل البناء، ويُعبر عنها بالوات لكل متر مربع لكل درجة كلفن أو W/m2k. وللأجزاء ذات العزل الجيد في المبنى نفاذية حرارية منخفضة، في حين أن أجزاء المبنى المعزولة عزلاً سيئاً لها نفاذية حرارية عالية.

مجموع المساحة المزروعة: هو إجمالي المساحة الخارجية المخصصة للمناظر الطبيعية في المبنى، بما في ذلك المنطقة المزروعة على الأسطح (الأسقف النباتية).

السقف النباتي (السقف الأخضر): يتكون السقف الأخضر من نباتات وتربة، أو يزرع فوق غشاء عازل للماء على سطح المبنى، وقد تشمل الأسقف النباتية طبقات إضافية كحاجز الجذور وأنظمة الصرف والري، وقد يكون لاستخدام الأسقف النباتية أغراض مختلفة، تتراوح من توفير الطاقة إلى إدارة مياه الأمطار والنواحي الجمالية.

العداد الشامل: هو عداد يحسب تدفق الحركة ويستخرج إجمالي الكمية التي مرت من خلال العداد، ويظهرها في قراءة رقمية.

مياه الصرف الصحي المعالجة: هي نتاج عملية إزالة الملوثات الكيميائية والبيولوجية من مياه الصرف الصحي، وينتج عن هذه العملية مخلفات يمكن استعمالها من جديد أو صرفها في البيئة والنفايات الصلبة.

المركبات العضوية المتطايرة: هي المواد الكيماوية العضوية التي تتميز بضغط بخار عالي، وقدرة على تكوين البخار في درجة حرارة عادية وضغط عادي، وينطبق هذا المصطلح بوجه عام على المذيبات العضوية وبعض مضيفات الطلاء والوقود الدافع للرذاذ (كالبنزين والكيروسين) ومستقطرات النفط ومنتجات التنظيف الجاف وعدد آخر من المنتجات الصناعية والاستهلاكية التي تتراوح ما بين اللوازم المكتبية ومواد البناء.

دليل المباني الخضراء

المصباح الكاشف: مصباح يستخدم لأغراض معمارية أو جمالية على الجدران الداخلية أو الخارجية.

مستودع: مكان يتم فيه تخزين البضائع والسلع.

المميزات المائية: مميزات ضمن سلسلة من النافورات والبرك والشلالات والجداول الجمالية، وتُستثنى برك السباحة والسبا.

الاشتراطات

٢. الهدف

يهدف هذا الدليل إلى تحسين أداء المباني في البحرين عن طريق خفض الاستهلاك في الطاقة والماء والمواد، إلى جانب خفض انبعاثات غازات التدفئة في المباني وتحسين الصحة العامة والسلامة والرفاهية، وتعزيز خطط المباني وتصميمها وتشييدها وتشغيلها، وصولاً إلى إيجاد مدينة مميزة توفر جوهر النجاح وراحة العيش.

ويهدف كذلك إلى دعم استراتيجية التخطيط في المملكة، وإيجاد بيئة حضرية أكثر استدامة، ومد قدرة البنية التحتية للمملكة بحيث تتمكن من تلبية احتياجات التطوير في المستقبل. وكذلك تقديم دليل للمطورين والملاك والمشغلين والمصممين والقائمين بأعمال الإنشاء الذين ينشدون التقيد بأحكام وشروط هذا الدليل.

وليس الهدف من هذا الدليل توفير معلومات تصميم مفصلة أو أن تكون بديلةً عن خبرات مصممي المباني والمقاولين، ولا يُقصد به تقديم معلومات تفصيلية للتصميم أو بديل للتجربة والخبرة المطلوبة من مصممي البناء والمقاولين.

٣. إسناد بعض الاختصاصات

يجوز للجهة المعنية أن تعهد ببعض صلاحياتها الواردة في هذا الدليل إلى أية جهة أخرى في المملكة، بما في ذلك منظمي المنطقة الحرة وغيرهم من الأطراف الثالثة.

٤. نطاق سريان الدليل

تسري أحكام هذا الدليل على جميع المباني في مملكة البحرين، بما في ذلك المناطق الحرة وفقاً للتصنيف الآتي:

٤-١ الفلل، وتشمل:

أ- الفلل الاستثمارية.
ب- الفلل الخاصة.
ج- المنازل العربية، ويُقصد بها المنازل التقليدية التي يتم بناءها وفقاً للنمط العمراني التقليدي.

٤-٢ المباني السكنية، وتشمل:

أ- الشقق.
ب- مساكن العمال.
ج- مساكن الطلاب

٤-٢ المباني التجارية، وتشمل:

أ- الفنادق والموتيلات والشقق المفروشة.
ب- المختبرات.
ج- المكاتب.
د- المنتجعات.
هـ- المطاعم/منافذ بيع المواد الغذائية.

دليل المباني الخضراء

٤-٤ المباني العامة، وتشمل:

أ- البنوك.
ب- السينمات/المسارح.
ج- المرافق التعليمية.
د- المباني الحكومية.
هـ- مرافق الرعاية الصحية.
و- المباني التاريخية/التراثية.
ز- المتاحف.
ح- محطات الخدمة.
ط- مكاتب البريد.
ي- منافذ البيع بالتجزئة.
ك- المجمعات التجارية.
ل- المساجد ودور العبادة.

٤-٥ المباني الصناعية، وتشمل:

أ- المصانع.
ب- المستودعات.
ج- الورش.

٥. أقسام الدليل

لأغراض تحديد مدى انطباق أحكام هذا الدليل على نوع معين من المباني، فقد تم تقسيم كل قسم رئيسي من دليل الممارسات إلى أقسام فرعية وبنود محددة. وهناك جدول يسبق كل قسم يحدد البنود التي تنطبق داخل ذلك القسم على كل نوع من المباني، وذلك على النحو الآتي:

٥-١ يُطبق الدليل على ما يأتي:

أ- جميع المباني الجديدة.
ب- الإضافات والتوسعات والتجديدات للمباني القائمة التي تحتاج إلى رخصة بناء من السلطات المختصة.
ج- الأجزاء القائمة من أي مبنى يلزم تطويرها إذا كان أداء الجزء المضاف أو التوسعة أو أعمال التجديد للمبنى القائم أقل كفاءة في استهلاك الطاقة مقارنة بما كان عليه في السابق نتيجة للإضافة أو التوسعة. وأي أعمال تطوير لازمة، يتعين أن يكون من شأنها إعادة المبنى على الأقل إلى مستوى الكفاءة في استهلاك الطاقة الذي كان عليه قبل الإضافة أو التوسعة.
د- المباني القائمة عند تحديدها.

٥-٢ المباني ذات الاستخدامات المختلطة: عندما يجمع المبنى أكثر من استخدام واحد، فإن كل جزء منه يجب أن يفي بمتطلبات الدليل المحددة لذلك الجزء بحسب النوع المحدد للمبنى.

٥-٣ تغيير الاستخدام: عندما يكون هناك تغيير لاستخدام أحد المباني (مثل تغيير الاستخدام من فيلا سكنية إلى مدرسة)، فإن أحكام هذا الدليل تُطبق على الاستخدام الجديد.

دليل المباني الخضراء

٦. الاستثناءات

يُستثنى من نطاق تطبيق أحكام هذا الدليل المباني الآتية:

٦-١ المباني المؤقتة التي يتم إزالتها خلال سنتين من تاريخ إنشائها.

٦-٢ المشاريع الخاصة والتطبيقات الخاصة:

تشمل المشاريع الكبرى ذات الطبيعة الخاصة والتي يتعذر تطبيق بعض أحكام هذا الدليل عليها كالمباني شاهقة الارتفاع، والمجمعات التجارية الكبرى، والمستشفيات، والمختبرات، ولمثل هذه المشاريع، يجوز التقدم إلى السلطات المعنية بطلب للإعفاء من متطلبات بنود محددة في هذا الدليل، إذا كان لذلك مقتضى. وتحتفظ السلطات المعنية بحقها في أن تطلب اتخاذ أي إجراءات معقولة لتحقيق أهداف هذا الدليل. ويجوز للجهة المعنية إلزام مشاريع المباني الخاصة بأن تقوم بتوصيلها بنظام التبريد للمناطق في البحرين وأن تستخدمه في تلك المباني، وذلك بالتنسيق مع السلطات المعنية.

٦-٣ المباني التراثية:

المباني التراثية المحددة من قبل السلطات المعنية، والتي يتعذر تطبيق بعض أحكام الدليل عليها، تُعفى من أحكام هذه البنود للمحافظة على الطابع المعماري لها. ولمثل هذه المشاريع، يجوز التقدم إلى السلطات المعنية بطلب للإعفاء من متطلبات بنود محددة في هذا الدليل، إذا كان من الممكن إيضاح تعذر التقيد بتلك المتطلبات. وللسلطات المعنية أن تطلب اتخاذ أي إجراءات معقولة لتحقيق أهداف هذا الدليل.

٧. تواريخ سريان الدليل

تُطبق أحكام هذا الدليل على جميع المباني الجديدة من الأنواع المحددة حسب تواريخ السريان المبينة بالجدول رقم (١) اللاحق.

وعند خضوع المباني بحسب أحجامها الموضحة بهذا الجدول- لأعمال تجديد أو توسعات، تُطبق أحكام هذا الدليل على إجمالي المساحات المجددة أو التوسعات وفقاً لتواريخ السريان المحددة في الجدول رقم (١) الآتي:

دليل المباني الخضراء

الجدول رقم (١): تواريخ السريان المنطبقة على أنواع المباني وأحجامها

أنواع المباني وتاريخ بداية التنفيذ	سبتمبر	1نوفمبر20	1 مايو	1 نوفمبر	1 مايو	1 نوفمبر
الفلل						
الفلل الاستثمارية	تاريخ إطلاق كود البناء الأخضر في البحرين		×	×	×	×
الفلل الخاصة						
المنازل العربية						
المباني السكنية						
الشقق			×	×	×	×
سكن العمال			×	×	×	×
سكن الطلاب			×	×	×	×
المباني التجارية						
الفنادق و الموتيلات و الشقق المفروشة			×	×	×	×
المختبرات			×	×	×	×
المكاتب			×	×	×	×
المنتجعات			×	×	×	×
المطاعم و منافذ بيع الأغذية			×	×	×	×
المباني العامة						
البنوك			×	×	×	×
السينمات /المسارح			×	×	×	×
المرافق التعليمية			×	×	×	×
المباني الحكومية		×	×	×	×	×
مرافق الرعاية الصحية			×	×	×	×
المباني التاريخية/التراثية				×	×	×
المناحف		×	×	×	×	×
محطات الخدمة			×	×	×	×
مكاتب البريد		×	×	×	×	×
منافذ البيع بالتجزئة			×	×	×	×
المجمعات التجارية			×	×	×	×
المساجد و دور العبادة			×	×	×	×
المباني الصناعية						
المصانع			×	×	×	×
المستودعات			×	×	×	×
الورش			×	×	×	×

* تنطبق على المباني التي تزيد مساحتها على ١٠٠٠ متر مربع

** تنطبق على المباني التي تزيد مساحتها على ٥٠٠ متر مربع

*** تنطبق على جميع أنواع المباني بأحجامها المختلفة

دليل المباني الخضراء

٨. بنود محددة

عند وجود بند خاص يختلف عن البنود العامة، فإن البند الخاص هو الذي ينطبق.

٩. التعارض في الاشتراطات

٩-١ إذا اختلفت متطلبات الدليل عن متطلبات مستندات المرجع القياسي، تكون متطلبات الدليل هي واجبة التطبيق.
٩-٢ إذا اختلفت متطلبات الدليل عن متطلبات الدفاع المدني في المملكة، تكون متطلبات الدفاع المدني هي واجبة التطبيق.

١٠. المواد والتصاميم وطرق ومعدات الإنشاء البديلة

تنطوي بنود الدليل على تحفيز كبير على الابتكار، ولا يُقصد بها منع استخدام أية بنود بديلة من المواد أو الأجهزة أو التركيبات أو المعدات أو الترتيبات أو التصاميم أو طرق الإنشاء مما لم يرد بشأنه نص محدد في الدليل. ومع ذلك فإنه يلزم الحصول على موافقة الجهة المعنية بشأن البنود البديلة.

١١. استخدام دليل البناء الأخضر

يجب الإلمام بكافة البنود التي تضمنها الدليل والتي تبين السمات الفردية لاستدامة المباني أو المواقع أو البيئة وذلك بهدف الاستخدام الأمثل لكل منهما. ويُبين دليل الممارسات حالات انطباق هذه البنود بشكل إلزامي أو جوازي بحسب الأحوال، ويتم نشر الوصف المحدد لبرنامج تصنيف البناء كملحق لدليل الممارسات.

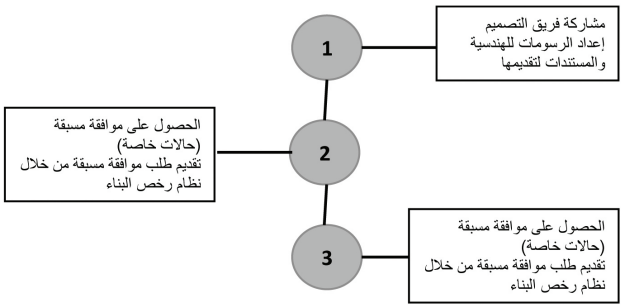
الإجراءات الإدارية والفنية

الفصل الأول

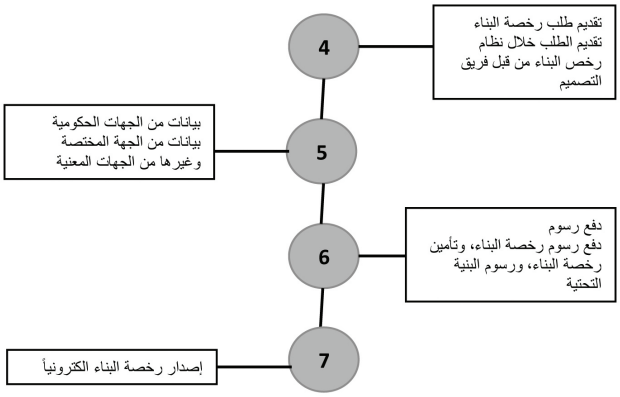
عملية التحكم في البناء

١٢. مسار عملية استخراج رخص البناء - المخطط رقم (١)

مرحلة إعداد الرسوم الهندسية /المستندات



مرحلة تقديم رخصة البناء



دليل المباني الخضراء

الفصل الثاني

التوثيق والحساب

١٣. طرق الامتثال لمتطلبات الأداء في استهلاك الطاقة

هناك مساران للامتثال بمتطلبات الأداء في استهلاك الطاقة في المباني، ويُشار إلى الطريقة النموذجية على أنها طريقة الامتثال وفقاً للعناصر الأساسية، أما الطريقة البديلة فيُشار إليها على أنها طريقة الأداء، وذلك على النحو الآتي:

١٣-١ طريقة الامتثال النموذجية وفقاً للعناصر الأساسية: وفقاً لهذه الطريقة يتعين أن تكون المباني مطابقة لكل من الاشتراطات الواردة في هذا الدليل على النحو المبين في الجدول رقم (٢). وإذا اختار المصمم تطبيق طريقة الامتثال النموذجية، فيتم تزويده بوسيلة حساب إلكترونية تُساعده على ذلك.

١٣-٢ طريقة الامتثال لمتطلبات الأداء في استهلاك الطاقة: كإجراء بديل، يجوز استخدام طريقة الحساب عندما يكون المبنى غير ملائم للطريقة النموذجية وفقاً للبنود المدرجة في الجدول رقم (٢). وعند تطبيق طريقة الامتثال البديلة باستخدام طريقة الحساب للمباني الأصغر حجماً التي لا تحتوي على تدفق معقد أو غير خطي للهواء مثل حساب الفقد الحراري بالنقل داخل المبنى بأكمله أو حساب إجمالي الفقد الحراري، الذي يتعين إجراء مقارنة بين الاستهلاك السنوي للطاقة للمبنى المقصود مع المبنى المرجعي الذي يفي بجميع متطلبات الامتثال النموذجية المدرجة في الجدول رقم (٢). ويجب أن يكون المبنى المرجعي مساوياً في الشكل والحجم والأنماط التشغيلية للمبنى المقصود.

١٣-٣ فيما يتعلق بالمباني التي تزيد مساحتها على ١٠٠٠ متر مربع، ويكون تدفق الهواء فيها معقداً، يتعين استخدام نظام برنامج إعداد نماذج محاكاة ديناميكية يكون ملائماً لاستعراض الامتثال بمتطلبات اللائحة. وسوف يبين النموذج مدى الامتثال من حيث ما إذا كان الاستهلاك العام للطاقة أقل مما هو عليه في المبنى المرجعي. ويتعين أن يكون نظام البرنامج مستخدماً على نطاق عالمي ومعتمداً من قبل السلطات المعنية. وعند تقديم نتائج تلك المحاكاة إلى السلطات المعنية، يجب الإشارة بكل وضوح إلى المقاييس العالمية، والاشتراطات الهندسية، وأنظمة التدفئة والتهوية وتكييف الهواء، والإضاءة المحددة أثناء إعداد نموذج استهلاك الطاقة. ولا يجوز استخدام الأحمال القياسية بدلاً من الأنظمة الفعلية أو المخطط لها لأنظمة التدفئة والتهوية وتكييف الهواء.

١٣-٤ يجب أن يتم استعراض الامتثال بمتطلبات هذا الدليل إذا كان معدل الاستهلاك السنوي للطاقة في المبنى المقصود مساوياً أو أقل من معدل الاستهلاك السنوي للطاقة في المبنى المرجعي.

ويتم مراعاة كل ما سبق وفقاً للجدول رقم (٢) الآتي:

الجدول رقم (٢): طريقة الامتثال لمتطلبات الأداء في استهلاك الطاقة

المادة	الوصف
٢٩	اتجاه الواجهات الزجاجية
٥٤	الحد الأدنى لمتطلبات الكفاءة
٥٩	كفاءة الترشيد – معدات وأنظمة التدفئة والتهوية وتبريد الهواء
٦٢	كثافة طاقة الإضاءة الداخلية

دليل المباني الخضراء

١٤. طريقة الامتثال لمتطلبات الأداء في استهلاك المياه

هناك مساران للامتثال بمتطلبات الأداء في استهلاك المياه في المباني، ويُشار إلى الطريقة القياسية على أنها طريقة الامتثال وفقاً للعناصر الأساسية. أما الطريقة البديلة، فيُشار إليها على أنها طريقة الأداء.

١٤-١ طريقة الامتثال النموذجية وفقاً للعناصر الأساسية: وفقاً لهذه الطريقة، يتعين أن تكون المباني مطابقة لجميع الاشتراطات الواردة في اللائحة على النحو المبين في الجدول رقم (٣) اللاحق.

١٤-٢ طريقة الامتثال البديلة لمتطلبات الأداء في استهلاك المياه: كإجراء بديل، يجوز استخدام طريقة الحساب عندما يكون المبنى غير ملائم للامتثال للطريقة النموذجية وفقاً للبنود المدرجة في الجدول رقم (٣). وعند تطبيق طريقة الامتثال لمتطلبات الأداء في استهلاك المياه باستخدام طريقة الحساب، يجب إجراء مقارنة بين الاستهلاك السنوي للمياه للمبنى المقصود مع المبنى المرجعي الذي يفي بجميع متطلبات الامتثال حسب العناصر الأساسية المدرجة في الجدول رقم (٣)، ويجب أن يكون المبنى المرجعي مساوياً في الشكل والحجم والأنماط التشغيلية للمبنى المقصود.

١٤-٣ يجب أن يتم استعراض الامتثال بمتطلبات هذا الدليل إذا كان معدل الاستهلاك السنوي للمياه في المبنى المقصود مساوياً أو أقل من معدل الاستهلاك السنوي للطاقة في المبنى المرجعي.

ويتم مراعاة كل ما سبق وفقاً للجدول رقم (٣) الآتي:

الجدول رقم (٣): طريقة الامتثال لمتطلبات الأداء في استهلاك المياه

المادة	الوصف
٨١	تركيبات المياه وكفاءتها
٨٢	تصريف الماء المتكثف
٨٣	استخلاص المكثفات
٦٢	كثافة طاقة الإضاءة الداخلية

١٥. الرسومات والخطط ومستندات الحساب

١٥-١ يجب أن تكون مستندات الإنشاء بدرجة كافية من الوضوح لتحديد الموقع وطبيعة السمات الأساسية للبناء الأخضر المقترح ونطاقها، وكذلك التزامها بأحكام القوانين وهذا الدليل وأي لوائح أو قرارات أخرى ذات الصلة، كما تُحددها الجهة المختصة.

١٥-٢ يتحمل مقدم الطلب المسئولية عن صحة البيانات التي يُقدمها.

١٥-٣ يجب أن تُقدم البيانات وفقاً للنموذج المعتمد، والمتاح إلكترونياً على موقع الجهة المختصة على شبكة الإنترنت. ويجب أن تتضمن المستندات المقدمة إقراراً موقعاً ومختوماً بشأن الالتزام بمتطلبات البناء الأخضر.

١٦. إقرار الالتزام بمتطلبات البناء الأخضر

١٦-١ يُرفق مع كل طلب ترخيص للبناء إقراراً موقعاً من ذوي الشأن يتضمن الالتزام بمتطلبات البناء الأخضر.

١٦-٢ عد إقرار الالتزام بمتطلبات البناء الأخضر بمثابة التزام غير مشروط من قبل الفريق القائم على تطوير البناء بشأن استيفاء متطلبات هذا الدليل.

١٦-٣ يجب الإقرار باستيفاء متطلبات كل لائحة أو نظام ينطبق، وذلك بوضع علامة «صواب» في المكان الملائم في الإقرار، ويجب أن يتم ختم الإقرار وتوقيعه من قبل الاستشاري.

دليل المباني الخضراء

١٧. التحقق من تنفيذ متطلبات دليل البناء الأخضر

١٧-١ يتعين تقديم ما يُثبت الالتزام بجميع الإجراءات المنطبقة في هذا الدليل إلى الجهة المختصة.

١٧-٢ تكون الطرق البديلة لتوثيق الالتزام مقبولة – حسب ما تقرره الجهة المختصة – عندما تجد الجهة المختصة أن طريقة التوثيق البديلة كافية لإظهار الالتزام على نحو جوهري بالإجراء المعني في هذا الدليل.

الفصل الثالث

نظام تصنيف البناء الأخضر في البحرين

١٨. أنظمة تصنيف البناء الأخضر

١٨-١ تُشكل أحكام هذا الدليل أساس تطبيق نظام التصنيف على البناء في البحرين. ويتمثل الهدف من نظام التصنيف في التعريف بالمباني الأكثر استدامة والحث على إقامتها، وكذلك مكافأة وتقدير استخدام التجهيزات الأكثر كفاءة والأفضل إنشائياً في تلك المباني.

١٨-٢ يجوز أن يتضمن الدليل موضوعات مشابهة و/أو تركز على بعض أنظمة التصنيف العالمية الاختيارية بشأن المباني الأكثر استدامة.

١٨-٣ يجب أن يقوم نظام التصنيف على نظام تصنيف الأصول، أي تقييم العناصر المكونة للمبنى وتجهيزاته لتحديد قدرتها على التشغيل بطريقة فعالة استناداً إلى أنماط الإشغال والأنشطة القياسية.

١٨-٤ تُشكل التصنيفات التشغيلية للمبنى أيضاً جزءاً من نظام تصنيف البناء الأخضر في البحرين. ويُشير التصنيف التشغيلي إلى الإجراء القياسي لكيفية تشغيل الأصول التي يحتوي عليها المبنى بصورة فعالة، استناداً إلى بيانات قياس الاستهلاك الفعلي للطاقة والمياه. وينطبق نظام تصنيف البناء الأخضر في البحرين على جميع أنواع المباني المحددة في دليل ممارسات التصنيف.

١٨-٥ لا يُقصد من الامتثال بمتطلبات الدليل أن يكون بديلاً لأي إجراء أو امتثال بأي من أنظمة التصنيف غير البحرينية.

١٨-٦ يُعد نظام تصنيف البناء الأخضر في البحرين مستقلاً عن أي طرف ثالث أو أي نظام عالمي لتصنيف البناء الأخضر.

١٩. بنود دليل المباني الخضراء

تحتوي النسخة الأولى من دليل المباني الخضراء على القائمة الأولى المعتمدة للبنود المتعلقة بالاستدامة، ولا تمثل هذه القائمة بياناً حصرياً بالسمات الخاصة بتلك المباني أو المواقع، ولكنها تمثل نقطة بداية لمملكة البحرين والوزارات المختلفة فيها للمشاركة بصورة جماعية والعمل على إدارة جدول أعمال البناء الأخضر، والذي ينطوي على عدة التزامات تم تقديمها.

وتنقسم البنود المرقمة إلى عدة مجموعات تحت عناوين محددة للمباني المستدامة عموماً. والغرض من دليل الممارسات، هو أن يوفر للمستخدم شرحاً موجزاً لما هو مطلوب لاستيفاء اشتراطات البند المعني، ولا يُقصد به الوصف المقدم، ولا يجب أن يُستخدم كبديل.

وفي مقدمة كل قسم من البنود، روعي الإشارة إلى المباني التي تنطبق عليها تلك البنود. وهذه هي البنود التي تنطبق على المباني المحددة اعتباراً من التاريخ المشار إليه في هذا الدليل.

دليل المباني الخضراء

الباب الثالث: البيئة والتخطيط

الفصل الأول: شروط حيوية المبنى

٢٠. يُعمل بالجدول رقم (٤) اللاحق، وذلك للتحقق من مدى انطباق بنود البيئة والتخطيط حسب نوع كل مبنى.

الجدول رقم (٤): انطباق اشتراطات بنود حيوية المبنى حسب نوع المبنى

أنواع المباني والبنود المنطبقة من لائحة البناء الأخضر		الفلل		المباني السكنية				المباني التجارية					المباني العامة											المباني الصناعية			
		الفلل الاستثمارية	الفلل الخاصة	المنازل العربية	الشقق	سكن العمل	سكن الطلاب	الفنادق والموتيلات والشقق المفروشة	المختبرات	المكاتب	المنتجعات	المطاعم ومناطق بيع الأغذية	البنوك	السينمات /المسارح	المرافق التعليمية	المباني الحكومية	مرافق الرعاية الصحية	المباني التاريخية/التراثية	المتاحف	محطات الخدمة	مكاتب البريد	مناطق البيع بالتجزئة	المجمعات التجارية	المساجد ودور العبادة	المصانع	المستودعات	الورش
حيوية المبنى																											
	التهوية وجودة الهواء	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	الراحة الحرارية	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	الراحة الصوتية	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	المواد الخطرة	×	×	×				×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	الإضاءة النهارية والارتياح البصري	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×			
	جودة المياه	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×

دليل المباني الخضراء

الفصل الثاني

إمكانية الدخول والتنقل

٢١. مواقف الانتظار المفضلة

يجب أن تُوفر جميع المباني المعيّنة التي تحتوي على ٢٠ موقف أو أكثر من مواقف السيارات، مواقف مخصصة للسيارات منخفضة أو عديمة الانبعاثات، والسيارات ذات الكفاءة في استهلاك الوقود، وسيارات النقل الجماعي. ويُعد ذلك مطلباً يُضاف إلى أية متطلبات مُحددة في الدليل الموحد لاشتراطات تراخيص البناء، ولا يُسمح بمشاركة مواقف السيارات المفضلة مع مواقف السيارات المخصصة لذوي الاحتياجات الخاصة.

٢٢. تمكين الدخول

تلتزم جميع المباني المحددة بمتطلبات الدليل الموحد لاشتراطات تراخيص البناء، فيما يتعلق بالمستخدمين ذوي الاحتياجات الخاصة، ويجب تمكين هؤلاء الأشخاص من الدخول والحركة الداخلية والقدرة على المشاركة في وظائف المبنى، وفقاً للمنصوص عليه في هذا الدليل.

٢٣. تخزين الدراجات الهوائية

يجب توفير مواقف آمنة ومغطاة للدراجات الهوائية داخل المبنى أو في أماكن مظللة.

الفصل الثالث

البستنة

٢٤. النباتات المحلية

بالنسبة لجميع المباني المعينة، فإن نسبة المساحة الكلية المزروعة داخل مخطط المبنى، بما في ذلك الأسطح المزروعة، يجب أن تستخدم على الأقل العدد الموضح من النباتات أو الأشجار الأصلية في المنطقة أو الأنواع التي تتكيف مع مناخ البحرين والمنطقة عموماً، بما لا يقل عن ٢٥٪.

الفصل الرابع

التلوث الناتج عن المناطق المجاورة

٢٥. التلوث الناتج عن الإضاءة الخارجية وأساليب التحكم

يجب أن تستوفي مصابيح الإضاءة الخارجية الدائمة في المباني المعنية المتطلبات الآتية:

٢٥-١ توفير أغطية لجميع مصابيح الإضاءة الخارجية الموجودة في موقع المبنى، بخلاف الإضاءة المعمارية الحادة وإضاءة السلامة للطيران المدني، بحيث يكون كل الضوء المنبعث من تركيبات الإضاءة، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر عن طريق الانعكاس أو الانكسار من أي جزء من التركيبات، أسفل المستوى الأفقي الذي يمر عبر الحد السفلي من التركيبات.

٢٥-٢ يجب أن تكون الإضاءة المعمارية مصممة أو محمية لمنع تسرب الإضاءة ليلاً. ويجب الحفاظ على النسبة المئوية لإضاءة الجدران المتجهة للأعلى تحت مستوى ١٠٪.

٢٥-٣ يجب أن تُستخدم الإضاءة المتجهة للأسفل لإنارة اللافتات.

٢٥-٤ يجب التحكم في جميع مصابيح الإضاءة الخارجية لضمان عدم تشغيلها أثناء ساعات النهار.

الفصل الخامس

المناخ والراحة في المناطق المفتوحة

٢٦. تأثير الجزر الحرارية في المناطق الحضرية

دليل المباني الخضراء

يجب أن تستوفي جميع المباني المعنية المتطلبات الآتية:

٢٦-١ يجب أن تتوافق جميع أسطح الأسقف الخارجية غير الشفافة مع الحد الأدنى من قيمة مؤشر انعكاس الطاقة الشمسية على السطح وفقاً للحدود الآتية:

أ- الأسقف المنحدرة بشدة (أكثر انحدارًا من ١:٦) ≤ ٢٩.

ب- الأسقف المسطحة ومنخفضة الانحدار ≤ ٧٨.

٢٦-٢ يجب أن يتم تصميم وحدات التبريد الفردية التي يكون تصنيفها فوق مؤشر الطاقة المشار إليه، من حيث أنها شديدة الاستنزاف للطاقة، وكذلك تركيبها على مستوى لا يقل عن الارتفاع المحدد الآتي:

أ- الوحدات المصنفة على ٥٠ كيلو واط أكثر من ٣,٠ أوم فوق مستوى الرصيف.

٢٧. الأسطح الخضراء

بالنسبة لجميع المباني، يجوز الإعفاء من متطلبات البند (١) من المادة (٢٦) من هذا الدليل إذا كان سقف المبنى مزودًا بسقف مزروع بالكامل أو بشكل جزئي (سقف أخضر)، وعندئذ يكون الحد الأدنى للنسبة المئوية هو ٣٠٪.

٢٨. الألوان الفاتحة على الواجهات الخارجية للمباني

يجب أن تكون قيمة الحد الأدنى لانعكاس الضوء على الحد الأدنى من المساحة بالجدران الخارجية المطلية هو:

٧٥٪ من الجدران الخارجية المطلية يجب أن تكون قيمة انعكاس الضوء عليها ≤ ٤٥٪

٢٩. اتجاه الواجهات الزجاجية

يجب أن تكون نسبة من إجمالي مساحة سطح الواجهة الزجاجية (باستثناء المساحة الزجاجية المزودة بألواح عزل سوداء) متجهة إلى الشمال، بحيث تشمل زاوية بمقياس ١٣٥ تبدأ من الشرق وتتجه إلى الشمال الغربي على النحو المحدد:

٥٠٪ من مساحة السطح الزجاجي.

٣٠. المكونات الصلبة في أعمال البستنة

في جميع المباني المعنية، يجب أن تستوفي نسبة محددة من المكونات الصلبة في أعمال البستنة واحد أو أكثر من المتطلبات الآتية:

٣٠-١ تستوفي الحد الأدنى لمتطلبات مؤشر انعكاس الطاقة الشمسية، أي ≤ ٢٩.

٣٠-٢ تستخدم نظام شبكة مفتوحة من الأرصفة.

٣٠-٣ أن تكون مظللة بالنباتات.

٣٠-٤ أن تكون مظللة بمواد يكون مؤشر انعكاس الطاقة الشمسية لها مساوياً أو أكبر من ذلك المحدد في المادة (٢٦) من هذا الدليل.

٣١. تظليل المداخل العامة

يجب أن تكون ممرات المشاة بين المباني في منطقة المخطط مظللة باستخدام مواد ذات مؤشر انعكاس للطاقة الشمسية يكون مساوياً أو أكبر من ذلك المحدد في المادة (٢٦) من هذا الدليل.

الفصل السادس

أعمال الإنشاء المسئولة

٣٢. تأثير أعمال الإنشاء والهدم والأنشطة التشغيلية

يجب أن تستوفي جميع المباني المعنية متطلبات الدليل الموحد لاشتراطات تراخيص البناء، والأوامر المحلية وما يرتبط بها من أوامر تنفيذية، وإرشادات فنية، وأدلة مطبقة في مملكة البحرين، إضافة إلى ما يأتي:

دليل المباني الخضراء

٣٢-١ لا يجوز أن يتسبب نشاط البناء أو تشغيل المبنى في اضطرابات بالأراضي أو التدفق السطحي أو تآكل التربة أو الترسيب على أي ممتلكات أخرى خارج حدود المخطط.

٣٢-٢ يجب أن يُراعى في التصريف تفادي تلويث المجاري المائية والمياه الجوفية، ويُراعى ذلك في التصريفات التي تصب مباشرة على الأرض أو شبكة صرف مياه الأمطار أو المياه البحرية.

٣٢-٣ يجب أن تضمن تقنيات منع الغبار التحكم في الغبار الناتج عن البناء والهدم بشكل صحيح.

٣٢-٤ يجب فصل مواد مخلفات البناء المتولدة في الموقع وتخزينها في الموقع قبل نقلها، ويجب أن تتضمن عملية الفصل -على الأقل- صناديق مصنفة بملصقات لجمع النفايات الخاملة والمعادن والأخشاب والمواد الجافة القابلة لإعادة التدوير والمواد الخطرة.

٣٢-٥ للتخلص من النفايات الخطرة، يجب إعداد تصريح والحصول عليه من الجهة المختصة أو إدارة البيئة في مجلس البيئة، ويجب نقل النفايات الخطرة وفقاً لمتطلبات الدليل الموحد لاشتراطات تراخيص البناء.

٣٢-٦ باستثناء ما يتعلق بالاستهلاك البشري، واستخدام المراحيض والأعمال الخرسانية، يجب الامتناع عن استخدام مياه الشرب في أعمال الإنشاء في أي موقع للمشروع.

٣٢-٧ يجب ألا تكون الضوضاء الناتجة عن أعمال البناء والهدم أكبر من تلك الواردة في الدليل الموحد لاشتراطات تراخيص البناء.

٣٢-٨ يجب تخزين المواد الكيميائية أو الوقود أو المذيبات أو النفايات الخطرة وفقاً للمنصوص عليه في الدليل الموحد لاشتراطات تراخيص البناء.

٣٢-٩ يجب التقليل من التلوث الضوئي الناتج عن موقع البناء من خلال التأكد من توجيه مصادر الضوء إلى الداخل وجعل زواياها للأسفل بحيث لا ينبعث أي ضوء فوق المستوى الأفقي. كما يجب أن تفي مستويات شدة الإضاءة «اللوكس» بمتطلبات الدليل الموحد لاشتراطات تراخيص البناء.

الفصل السابع

تقييم الأثر البيئي

٣٣. تقييم الأثر البيئي

يلزم تقديم دراسة تقييم للأثر البيئي و/أو خطة للإدارة البيئية لأعمال الإنشاء إلى الجهة المعنية، والحصول على الموافقة اللازمة في أي من الحالات الآتية:

٣٣-١ إذا كان الغرض من المبنى استخدامه كمبنى صناعي.

٣٣-٢ إذا كان من المحتمل أن ينتج عن المبنى نفايات خطرة أو سامة مثل المختبرات وإعادة تدوير النفايات ومعالجة النفايات.

الباب الرابع

حيوية المبنى

الفصل الأول

التهوية

٣٤. الحد الأدنى لمتطلبات التهوية لتوفير المستوى الكافي من جودة الهواء داخل المبنى

يجب أن تكون جميع المباني المكيفة المحددة مهيأة بأنماط تهوية ميكانيكية أو مختلطة، ويجب أن تتوافق مع الحد الأدنى من المتطلبات كما هو محدد في معيار الجمعية الأمريكية لمهندسي التبريد والتدفئة وتكييف الهواء رقم(٦٢) لسنة ٢٠٠٧. ويتم تحديد كثافة الإشغال لكل مساحة بناءً على نشاطها وفقًا لمتطلبات الدليل الموحد لاشتراطات تراخيص البناء - إن وجدت - أو باستخدام قيم كثافة الإشغال الافتراضية المبينة في معيار الجمعية الأمريكية لمهندسي التبريد والتدفئة وتكييف الهواء رقم (٦٢) لسنة ٢٠٠٧.

دليل المباني الخضراء

٣٥. جودة الهواء أثناء أعمال الإنشاء والتجديد أو الزخرفة

٣٥-١ في جميع المباني المحددة التي تكون تحت الإنشاء أو التجديد، يجب توفير الحماية لشاغلي المبنى والأنظمة من الملوثات المحمولة جواً، والتي يتم توليدها أو انتشارها أثناء أعمال الإنشاء أو التجديد داخل المباني، بما في ذلك المواد السامة أو المواد الضارة لجسم الإنسان مثل الأسبستوس والرصاص والمبيدات الحشرية والمعادن الثقيلة والعفن والغبار والأبخرة والطلاء، كما هو محدد في الدليل الموحد لاشتراطات تراخيص البناء أو غيرها من المعايير المقبولة دوليًا.

٣٥-٢ إذا لم يكن هناك حاجة لتوفير التهوية أثناء البناء، يجب إغلاق فتحات نظام الإمداد والحرارة الراجعة والتهوية وتكييف الهواء وحمايتها من التلوث، ويجب تغطية جميع فتحات مجاري الهواء وفروع توزيع الهواء ذات الصلة بشريط أو بلاستيك أو صفائح معدنية أو طرق أخرى لمنع الغبار أو الأنقاض من التجمع في النظام.

٣٥-٣ إذا تم استخدام نظام التدفئة والتهوية وتكييف الهواء أثناء أعمال الإنشاء أو التجديد، يجب تركيب فلاتر مؤقتة للهواء العائد وفقاً للحد الأدنى لقيمة كفاءة الطاقة كما هو محدد في الدليل الموحد لاشتراطات تراخيص البناء أو معيار الجمعية الأمريكية لمهندسي التبريد والتدفئة وتكييف الهواء رقم (٥٢-٢) لسنة ٢٠٠٧ أو ما يماثله. وقبل الإشغال مباشرة، يتعين إزالة فلاتر الهواء العائد المؤقتة أو استبدالها بأخرى دائمة وفقاً للحد الأدنى لقيمة كفاءة الطاقة كما هو محدد في الدليل الموحد لاشتراطات تراخيص البناء أو معيار الجمعية الأمريكية لمهندسي التبريد والتدفئة وتكييف الهواء رقم (٥٢-٢) لسنة ٢٠٠٧ أو ما يماثله.

٣٦. مداخل الهواء ومخارجه

يتعين استيفاء المتطلبات التالية في جميع المباني المحددة:

٣٦-١ وضع جميع مآخذ الهواء الخارجية في نظام التهوية، بما في ذلك الأبواب والنوافذ القابلة للفتح والغلق، والتي تُشكل جزءًا من نظام التهوية المختلطة، على مسافة مناسبة من المصادر المحتملة للتلوث للحد من إمكانية وجود رائحة أو دخان أو ملوثات هواء أخرى تدخل إلى نظام التهوية حسب ما يقتضيه الدليل الموحد لاشتراطات تراخيص البناء، أو معيار الجمعية الأمريكية لمهندسي التبريد والتدفئة وتكييف الهواء رقم (٦٢) لسنة ٢٠٠٧ (الجدول ٥).

٣٦-٢ أن يتم تفريغ الهواء المستنفد بطريقة ملائمة لتفادي سحبه مرة أخرى إلى المبنى أو نظام تهوية المبنى، وكذلك لضمان ألاَ يصبح مصدر إزعاج لشاغلي المبنى أو غيره من شاغلي المباني الأخرى أو المشاة.

٣٧. عزل مصادر التلوث

في جميع المباني المعينة، حيثما ينتج عن الأنشطة أبخرة خطرة أو مواد كيميائية، يجب تزويد المساحات بأنظمة منفصلة لاستخراج الهواء لعمل ضغط سلبي واستنفاد الأدخنة أو المواد الكيميائية لضمان عدم دخولها إلى الغرف المجاورة. ويجب تخزين البضائع الخطرة وفقا للدليل الموحد لاشتراطات تراخيص البناء.

٣٨. النوافذ التي يمكن فتحها

في جميع المباني المعينة، يجب أن يكون فتح النوافذ وفقاً لمتطلبات الدليل الموحد لاشتراطات تراخيص البناء.

٣٩. الالتزام بمعايير جودة الهواء داخل المباني - المباني الجديدة

لجميع المباني المحددة، يجب توفير تهوية مناسبة لشاغلي المبنى بما يضمن جودة الهواء وفقًا للإرشادات الفنية المحددة في الدليل الموحد لاشتراطات تراخيص البناء. وكإجراء بديل لذلك، يجوز قبل الإشغال، اختبار المبنى للتأكد من جودة الهواء الداخلي وفقًا للحدود الآتية:

- يجب تقديم تقرير يوضح الالتزام بهذه المتطلبات إلى الجهة المختصة.
- يجب إجراء اختبار جودة الهواء من قبل شركة لاختبار الهواء أو المختبر المعتمد من قبل الجهة المختصة، ويجب أن تُقدم نتائج الاختبار المتوافقة مع المتطلبات إلى الجهة المختصة.

دليل المباني الخضراء

- يجب أن يكون لمعدات اختبار جودة الهواء شهادة معايرة أولية وأخرى دورية حسب متطلبات الشركة المصنعة، بحيث تكون صادرة عن منشأة معايرة خارجية معتمدة من قبل الجهة المختصة، أو على الأقل تكون هناك شهادة معايرة سنوية. ويجب حفظ شهادات المعايرة الأولية والدورية في سجل خاص لفحصها من قبل الجهة المختصة لضمان دقة القراءات كشرط لتجديد شهادة جودة الهواء الداخلي في المبنى.
- يجب عدم تجاوز الحد الأقصى لملوثات الهواء الداخلي المدرجة في الجدول رقم (٥) الآتي:

الجدول رقم (٥): الجدول الزمني ومدة أخذ العينات والحد الأقصى للملوثات

جدول أخذ العينات	نوع العينة	الحد الأقصى المقبول (جزء في المليون)	مدة أخذ العينات
قبل الإشغال	فورمالدهايد	< ٠,٠٨٪ جزء في المليون	٨ ساعات مستمرة من المراقبة (مدة ٨ ساعات في المتوسط)
	إجمالي المركبات العضوية المتطايرة	< ٣٠٠ كائنات دقيقة/م٣	
	الجزئيات المعلقة (< ١٠ ميكرون)	< ١٥٠ ميكرو غرام/م٣	

٤٠. الالتزام بمعايير جودة الهواء داخل المباني - المباني القائمة

٤٠-١ يجب توفير تهوية مناسبة لشاغلي المبنى وضمان جودة الهواء وفقاً للدليل الموحد لاشتراطات تراخيص البناء. وكإجراء بديل لذلك، يجوز اختبار المبنى للتأكد من جودة الهواء الداخلي وفقًا للجدول رقم (٦) التالي، كما يجب إجراء اختبار للهواء الداخلي للكشف عن الملوثات المدرجة في الجدول رقم (٦) للتأكد من أن جودة الهواء في المبنى مناسبة للإشغال، ويجب عدم تجاوز الحد الأقصى لملوثات الهواء الداخلي المدرجة في الجدول رقم (٦) الآتي:

الجدول رقم (٦):

مراحل أخذ العينات	نوع العينة	الحد الأقصى المقبول	مدة أخذ العينات
إنجاز الاختبار الأولي قبل ٣١ ديسمبر إجراء اختبار آخر في غضون ٥ سنوات من تاريخ آخر اختبار لقياس مستوى الالتزام	فورمالدهايد	< ٠,٠٨٪ جزء في المليون	٨ ساعات مستمرة من المراقبة (مدة ٨ ساعات في المتوسط)
	القيمة الإجمالية للمركبات العضوية المتطايرة	< ٣٠٠ ميكرو غرام/م٣	
	الغبار الذي يمكن استنشاقه	< ١٥٠ ميكرو غرام/م٣	
	الأوزون	٠,٠٦ جزء في المليون (١٢٠ ميكرو غرام/م٣)	
	ثاني أكسد الكربون	٩ جزء في المليون	
	البكتيريا	٥٠٠ وحدة/م٣ صحن أغار	
	الفطريات	٥٠٠ وحدة/م٣ صحن أغار	

دليل المباني الخضراء

٤٠-٢ يجب إجراء اختبار جودة الهواء من قبل شركة متخصصة في اختبار الهواء أو المختبر المعتمد من قبل الجهة المختصة، ويجب أن تُقدم نتائج الاختبار المتوافقة مع المتطلبات إلى الجهة المختصة.

٤٠-٣ يجب أن يكون لمعدات اختبار جودة الهواء شهادة معايرة أولية وأخرى دورية حسب متطلبات الشركة المصنعة، بحيث تكون صادرة عن منشأة معايرة خارجية معتمدة من قبل الجهة المختصة، أو على الأقل تكون هناك شهادة معايرة سنوية. ويجب حفظ شهادات المعايرة الأولية والدورية في سجل خاص لفحصها من قبل الجهة المختصة لضمان دقة القراءات كشرط لتجديد شهادة جودة الهواء الداخلي في المبنى.

٤١. فحص معدات التدفئة والتهوية وتكييف الهواء وتنظيفها

لجميع المباني المعينة، يجب الحفاظ على نظافة معدات وأنظمة التدفئة والتهوية وتكييف الهواء، ويجب فحص جميع أجزائها وتنظيفها وفقاً للمواصفات القياسية المعتمدة حسب الدليل الموحد لاشتراطات تراخيص البناء، ويجب القيام بالفحص والتنظيف من قبل شركات معتمدة ومتخصصة في الصيانة أو تقديم دليل على أن الصيانة يتم تنفيذها عن طريق مشغل المبنى إذا كان لديه الموظفون المؤهلون والمعدات اللازمة للقيام بذلك.

٤٢. تهوية مواقف الانتظار

فيما يتعلق بالمباني الموحدة التي توجد بها مواقف انتظار مغلقة، يجب مراعاة الآتي:

٤٢-١ توفير التهوية الميكانيكية لضمان الحفاظ على تركيز أول أكسيد الكربون في منطقة وقوف السيارات المغلقة أقل من خمسين جزء في المليون (٥٠ جزءًا في المليون) عن طريق توفير ما لا يقل عن ستة (٦) تغييرات للهواء الخارجي في الساعة، أو تركيب نظام تهوية بحجم متغير للتحكم فيه وفقاً للمدخلات من جهاز استشعار واحد لأول أكسيد الكربون كحد أدنى في مساحة أربعمائة متر مربع (٤٠٠ متر مربع) من المساحة الأفقية لمواقف انتظار السيارات.

٤٢-٢ يجب توفير إمدادات من الهواء الطلق لكل مستوى من مواقف السيارات.

٤٢-٣ يجب تزويد المساحات المشغولة مثل المكاتب ومراكز التسوق والفنادق وغرف الانتظار وكبائن التذاكر المتصلة بمواقف السيارات المغلقة بهواء مكيف تحت ضغط إيجابي مقارنة بمناطق الانتظار المجاورة.

٤٢-٤ يجب أن تكون أنظمة التهوية قادرة على توفير عشر (١٠) عمليات تغيير هوائية في الساعة لأغراض التخلص من الدخان في حالة وقوع حريق.

٤٢-٥ يجب تركيب معدات مراقبة أول أكسيد الكربون مع جهاز استشعار أول أكسيد الكربون واحد كحد أدنى لكل مساحة تبلغ أربعمائة متر مربع (٤٠٠ متر مربع) في موقف السيارات. ويجب أن ينطلق الإنذار الصوتي عندما يصل تركيز أول أكسيد الكربون أو يتجاوز خمسة وسبعين (٧٥) جزءاً في المليون، في خمسة بالمائة (٥٪) على الأقل من المواقع المراقبة.

٤٢-٦ في حالة تركيب نظام إدارة المباني أو نظام التحكم والمراقبة المركزي، يجب مراقبة تركيز أول أكسيد الكربون للحصول على معلومات دقيقة عن جودة الهواء وإدارتها في الوقت الفعلي.

٤٢-٧ يجب فحص وإعادة معايرة معدات مراقبة أول أكسيد الكربون كل ستة (٦) أشهر أو وفقًا لمواصفات الشركة الصناعية، وذلك من قبل شركة معايرة متخصصة معتمدة من قبل الجهة المختصة، ويجب الاحتفاظ بنتائج الاختبار وشهادات المعايرة في الموقع بحيث تكون متاحة بسهولة لفحصها من قبل موظفي الجهة المختصة.

٤٣. الأثر البيئي لتدخين التبغ

٤٣-١ يُمنع التدخين منعاً باتاً في جميع الأماكن العامة المغلقة، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر مراكز التسوق والفنادق والمطاعم والمباني الحكومية والمستشفيات ومرافق الرعاية الصحية والمباني التجارية والسكن المشترك والمقاهي ومرافق التسلية والترفيه أو أي أماكن أخرى تحددها الجهة المختصة باستثناء الأماكن المخصصة للتدخين.

٤٣-٢ يتم تحديد الأماكن التي يُسمح فيها بالتدخين وفقًا للشروط الواردة في دليل تنظيم التدخين في الأماكن العامة الصادر عن الجهة المختصة، والذي يُحدد الأماكن العامة التي يُمنع فيها التدخين بشكل صارم والأماكن التي يُسمح فيها بالتدخين وفقًا لشروط محددة.

دليل المباني الخضراء

٤٣-٣ يجب أن توضع المناطق المخصصة للتدخين على مسافة لا تقل عن الحد الأدنى الذي تُحدده الجهة المختصة، من مداخل المباني والأبواب والنوافذ القابلة للفتح والغلق ومآخذ الهواء الطلق لنظام التهوية.

٤٣-٤ يصدر تصريح سنوي من إدارة الصحة العامة والسلامة في الوزارة المعنية لجميع الأماكن التي يُسمح فيها بالتدخين بعد تقديم جميع المستندات والرسومات المطلوبة.

الفصل الثاني

الراحة الحرارية

٤٤. نسبة الراحة الحرارية

في جميع المباني المحددة، يجب أن يكون نظام التدفئة والتهوية وتكييف الهواء قادرًا على توفير ظروف الراحة الحرارية لنسبة مئوية معينة من السنة كحد أدنى، وذلك وفقًا لما هو منصوص عليه في الجدول رقم (٧) الآتي:

الجدول رقم (٧):

نسبة ٩٥٪ من السنة	الحد الأدنى	الحد الأقصى
درجة حرارة مصباح الإنارة الجاف	٢٢,٥ درجة مئوية	٢٥,٥ درجة مئوية
الرطوبة النسبية	٣٠٪	٦٠٪

الفصل الثالث

الراحة الصوتية

٤٥. التحكم في الصوت

في جميع المباني المعينة، يجب أن يتطابق الأداء الصوتي المتعلق بمعايير الضوضاء الداخلية من مصادر الضوضاء الخارجية، ومعايير الضوضاء الداخلية الناتجة عن ضجيج الخدمات الميكانيكية، والقيم الاسترشادية الداخلية لعزل الصوت المنقول عبر الهواء، ومستويات ضغط الصوت الداخلي، مع متطلبات التحكم المنصوص في الصوت المحددة في الجدول رقم (٨) الآتي:

الجدول رقم (٨)

نوع المبنى	المستند المرجعي
سكني	المستند المعتمد للائحة المباني (النسخة المنقحة للعام ٢٠٠٣) (المملكة المتحدة)
مرافق رعاية صحية	المذكرة الفنية بشأن الرعاية الصحية ٠٨-٠١ (المملكة المتحدة)
مرافق تعليمية	نشرة البناء رقم ٩٣: التصميم الصوتي للمدارس - دليل للتصميم (المملكة المتحدة)
مرافق تجارية	ب س ٨٢٣٣-١٩٩٩ "العزل الصوتي وتقليص الضوضاء للمباني - كود الممارسة" (المملكة المتحدة)
مرافق صناعية	ب س ٨٢٣٣-١٩٩٩ "العزل الصوتي وتقليص الضوضاء للمباني - كود الممارسة" (المملكة المتحدة)
مرافق عامة	ب س ٨٢٣٣-١٩٩٩ "العزل الصوتي وتقليص الضوضاء للمباني - كود الممارسة" (المملكة المتحدة)

دليل المباني الخضراء

الفصل الرابع

المواد الخطرة

٤٦. الطلاء ودهانات البطانة

في جميع المباني المعينة، بما في ذلك الاستخدامات الجديدة في المباني القائمة، يجب ألاّ تتعدى جميع الدهانات ومواد الطلاء المستخدمة في المبنى الحدود المسموح بها للمركب العضوي المتطاير، ويجب أن تكون هذه الدهانات والطلاءات معتمدة من مختبر البحرين المركزي أو أي مصدر معتمد من قبل الجهة المختصة.

ولا يُسمح باستخدام المواد المصنفة على أنها غير مقاومة للحريق في تغليف واجهات المباني.

٤٧. المواد اللاصقة ومواد منع التسرب

لجميع المباني المعينة، بما في ذلك التطبيقات الجديدة في المباني القائمة، يجب أن تكون جميع المواد اللاصقة، والطبقات الأولية المعززة للصق، والطبقات الأولية اللاصقة، ومواد منع التسرب المستخدمة في المبنى بمواصفات لا تتعدى الحدود المسموح بها للمركبات العضوية المتطايرة، ويجب أن تكون هذه المواد معتمدة من المختبر المركزي لوزارة الأشغال أو أي مصدر معتمد من الجهة المختصة.

٤٨. أنظمة فرش الأرضيات

في جميع المباني المعينة، يجب أن يكون كل نظام جديد لفرش الأرضيات معتمداً من المختبر المركزي لوزارة الأشغال أو أي مصدر آخر معتمد من قبل الجهة المختصة.

الفصل الخامس

الإضاءة النهارية والارتياح البصري

٤٩. توفير الإضاءة النهارية الطبيعية

في جميع المباني المعينة، يجب توفير الإضاءة الطبيعية الكافية للحد من الاعتماد على الإضاءة الكهربائية وتحسين الظروف التي يتواجد فيها شاغلو المبنى، وكذلك توفير فتحات الإضاءة وفقاً لما هو منصوص عليه في الدليل الموحد لاشتراطات تراخيص البناء.

٥٠. المناظر

يجب على جميع المباني المعينة أن توفر مطلات على الامتداد المباشر للبصر (مناظر) إلى البيئة الخارجية وفقاً لمتطلبات الدليل الموحد لاشتراطات تراخيص البناء وجميع الشروط ذات الصلة الصادرة عن الجهة المختصة.

دليل المباني الخضراء

الفصل السادس

جودة المياه

٥١. بكتيريا ليجونيلا وأنظمة المياه في المباني

يجب أن تطبق جميع المباني المعنية الإرشادات الفنية المحددة في الدليل الموحد لاشتراطات تراخيص البناء، والتي تشمل ما يأتي:

٥١-١ صيانة جميع أنظمة وشبكات المياه التي تُنتج رذاذ الماء أو الهواء، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر أبراج التبريد ومكثفات التبخير وأنظمة المياه الساخنة والباردة ومرشات الاستحمام ومبردات الهواء والنوافير وغيرها، وكذلك تطهيرها وفحصها بشكل دوري لتقليل مخاطر الإصابة ببكتيريا ليجونيلا أو تلوث الجراثيم وفقاً للإرشادات الفنية الصادرة عن الجهة المختصة فيما يتعلق بمراقبة مصادر بكتيريا ليجونيلا في أنظمة المياه.

٥١-٢ يجب صيانة جميع معدات وملحقات أنظمة المياه، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر شبكة مياه الشرب، وأنظمة المياه الساخنة والباردة، وخزانات المياه والمضخات والأنابيب والتجهيزات وتنظيفها وتطهيرها.

٥١-٣ يجب أخذ عينات وإجراء اختبارات من أجل التأكد من عدم وجود البكتيريا أو الجراثيم أو بكتيريا ليجيونيلا.

٥١-٤ يجب صيانة جميع الأجهزة والمعدات الخاصة ببرك السباحة ومسابح المراكز الصحية وحمامات الجاكوزي ومسابح العلاج المائي والجاكوزي وتنظيفها وتطهيرها والتحقق منها بشكل دوري.

٥١-٥ يجب صيانة وتنظيف وتطهير جميع المعدات والأجهزة الخاصة بنظام الري بشكل دوري.

٥١-٦ يجب على الشركات المتخصصة المعتمدة من قبل الجهة المختصة القيام باختبارات المياه وأخذ العينات. ويجب تسجيل جميع نتائج الاختبارات وحفظها مع سجلات أعمال الصيانة والإصلاح في الموقع لفحصها من قبل الجهة المختصة أو وكلائها المعتمدين.

٥١-٧ بالنسبة لمرافق الرعاية الصحية والمستشفيات فقط، يتعين الالتزام بالمذكرة الفنية بشأن الرعاية الصحية رقم ٠٤-٠١ ٠٤-٠٢ (المملكة المتحدة).

٥٢. خصائص المياه

في جميع المباني المعينة، يجب الحفاظ على جميع خصائص المياه في صهاريج ذات سعة تخزين المياه بحجم يزيد على ١٠٠٠ لتر، بحيث تُنتج رذاذ الماء أو الهواء، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر الشلالات والبرك والجداول، وتنظيفها وتطهيرها والتحقق منها دورياً لتقليل خطر التلوث بكتيريا ليجونيلا أو الجراثيم، والتأكد من عدم تجاوز الحدود القصوى المبينة في الإرشادات الفنية في الدليل الموحد لاشتراطات تراخيص البناء.

دليل المباني الخضراء

الباب الخامس: كفاءة المواد والموارد – الطاقة

الفصل الأول: الترشيد والكفاءة: الغلاف

٥٣. اشتراطات كفاءة الطاقة

يُعمل بالجدول التالي للتحقق من مدى استيفاء المباني لبنود كفاءة الطاقة

جدول انطباق البنود على أنواع المباني حسب كفاءة الموارد – بنود كفاءة الطاقة

كفاءة الموارد - الطاقة	الأنظمة في الموقع – التوليد	التشغيل	كفاءة الترشيد لأنظمة المبنى	الترشيد والكفاءة	أنواع المباني والبنود المنطبقة من لائحة البناء الأخضر	الفلل			المباني السكنية			المباني التجارية						المباني العامة												المباني الصناعية		
						الفلل الاستثمارية	الفلل الخاصة	المنازل العربية	الشقق	سكن العمال	سكن الطلاب	الفنادق والموتيلات والشقق المفروشة	المخبزات	المكاتب	المنتجعات	المطاعم ومنافذ بيع الأغذية	البنوك	السينمات /المسارح	المرافق التعليمية	المباني الحكومية	مرافق الرعاية الصحية	المباني التاريخية/التراثية	المتاحف	محطات الخدمة	مكاتب البريد	منافذ البيع بالتجزئة	المجمعات التجارية	المساجد ودور العبادة	المصانع	المستودعات	الورش
						×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
						×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
						×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
									×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
						×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
						×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
						×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
									×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
						×	×	×

دليل المباني الخضراء

٥٤. الحد الأدنى لمتطلبات الكفاءة

لجميع المباني المحددة، يجب أن يكون لعناصر المباني الخارجية (باستثناء العناصر الزجاجية) متوسط توصيل حراري (يُعرف أيضًا باسم القيمة «يو») لا يتجاوز القيم المحددة في الجدول رقم (٩/أ).

ويجب أن لا تتجاوز معاملات قيم «يو» للعناصر الزجاجية وعناصر التظليل تلك المذكورة في الجدول رقم (٩/ب) في حين أن النفاذية الضوئية يجب أن تكون أكبر من أو تساوي تلك القيم المعروضة.

٥٤-١ الجدران الخارجية والأسقف والأرضيات

يجب أن يكون لعناصر المباني التي تشكل الجدران الخارجية والأسقف والأرضيات (حيثما يكون أحد جوانب الأرضية معرضاً للظروف المحيطة) متوسط نفاذية حرارية (القيمة «يو») لا يتجاوز القيم المحددة في الجدول رقم (٩/أ) الآتي:

الجدول رقم (٩/أ): الحد الأقصى لقيم «يو» للأسقف والجدران الخارجية

السقف	يو = ٠,٣ واط/م٢ ك
الجدران الخارجية	يو = ٠,٧ واط/م٢ ك

وإذا كانت الأرضية ملامسة للأرض، فيجب أن يُطبق العزل على متر واحد (١ متر) فقط من محيط المبنى. ويجب التعامل مع العناصر الزجاجية ذات الألواح الخلفية المعزولة كجدران (وبالتالي فإنها يجب أن تفي بمتطلبات الأداء للجدران).

٥٤-٢ العناصر الزجاجية - توزيع النوافذ

إذا كانت نسبة مساحة العناصر الزجاجية في مساحة الواجهة الكلية هي النطاق المحدد، فيجب تطبيق قيم «يو» ومعامل التظليل ونفاذية الضوء، وذلك وفقاً للجدول رقم (٩/ب) الآتي:

الجدول رقم (٩/ب): العناصر الزجاجية: الحد الأقصى لقيم النفاذية الحرارية ومعامل التظليل والحد الأدنى لقيم النفاذية الضوئية

مساحة العناصر الزجاجية ≤ ٤٠٪ من المساحة الإجمالية للواجهة الخارجية	
النفاذية الحرارية (قيم «يو» أثناء فصل الصيف)	يو = ٢,١ واط/م٢ ك (الحد الأقصى)
معامل التظليل	٠,٤ (الحد الأقصى)
النفاذية الضوئية	٠,٢٥ (الحد الأدنى)
مساحة العناصر الزجاجية > ٤٠٪ ≤ ٦٠٪ من المساحة الإجمالية للواجهة الخارجية	
النفاذية الحرارية (قيم «يو» أثناء فصل الصيف)	يو = ١,٩ واط/م٢ ك (الحد الأقصى)
معامل التظليل	٠,٣٢ (الحد الأقصى)
النفاذية الضوئية	٠,١ (الحد الأدنى)
مساحة العناصر الزجاجية > ٦٠٪ من المساحة الإجمالية للواجهة الخارجية	
النفاذية الحرارية (قيم «يو» أثناء فصل الصيف)	يو = ١,٩ واط/م٢ ك (الحد الأقصى)
معامل التظليل	٠,٢٥ (الحد الأقصى)
النفاذية الضوئية	٠,١ (الحد الأدنى)

دليل المباني الخضراء

لواجهات المحلات والمعارض التي لا تكون في الطابق الأرضي	
النفاذية الحرارية (قيم «يو» أثناء فصل الصيف)	يو = ١,٩ واط/م٢ ك (الحد الأقصى)
معامل التظليل	٠,٧٦ (الحد الأقصى)
إذا كان الجزء المصنوع من مكونات زجاجية في السقف ≤ ١٠٪ من مساحة السطح	
النفاذية الحرارية (قيم «يو» أثناء فصل الصيف)	يو = ١,٩ واط/م٢ ك (الحد الأقصى)
معامل التظليل	٠,٣٢ (الحد الأقصى)
النفاذية الضوئية	٠,٤ (الحد الأدنى)
إذا كان الجزء المصنوع من مكونات زجاجية في السقف > ١٠٪ من مساحة السطح	
النفاذية الحرارية (قيم «يو» أثناء فصل الصيف)	يو = ١,٩ واط/م٢ ك (الحد الأقصى)
معامل التظليل	٠,٢٥ (الحد الأقصى)
النفاذية الضوئية	٠,٣ (الحد الأدنى)

يتم تضمين الطرق الإرشادية لحساب متوسط قيم عنصر البناء «يو»، استناداً إلى أفضل الممارسات الدولية من أجل:

أ- الجداران الخارجية.
ب- أنظمة العناصر الزجاجية.
ج- الأسقف.
د- حسابات التجسير الحراري، حيثما يكون ملائماً.

٣-٥٤ طرق الالتزام

سيتم وصف أدوات الحساب المشار إليها ضمن «طريقة الأداء» كجزء من مستند حسابات ممارسات البناء الأخضر، وقد تتضمن أدوات حساب إلكترونية على الإنترنت يتم إصدارها واعتمادها من قبل الجهة المختصة والمجلس الأعلى للبيئة.

٥٥. التجسير الحراري

لجميع المباني المعينة، يجب إزالة الجسور الحرارية مثل نقاط التوصيل بين العوارض الخرسانية أو الفولاذية والجدران الخارجية والأعمدة وحول الأبواب والنوافذ، والتي تسمح بتدفق الحرارة من الخارج إلى المبنى، أو عزلها لتقليل كمية نقل الحرارة. ويجب تحديد الطريقة المستخدمة لتخفيض أو إزالة هذه الجسور الحرارية مع تقديم طلب ترخيص البناء إلى الجهة المختصة. وعندما لا يكون ذلك ممكناً، سيتم توفير أداة حسابية ضمن دليل ممارسات البناء الأخضر لتحديد آثار الجسر الحراري الخاص المقترح في تصميم المبنى.

٥٦. تكييف الهواء - معايير التصميم

لجميع المباني المحددة، يجب حساب الحمل الحراري وفقًا لمعايير التصميم المحددة في دليل ممارسات البناء الأخضر.

ويجب أن تكون معاملات نقل الحرارة المستخدمة في الحسابات للأسقف والجدران والمناطق المصنوعة من مكونات زجاجية هي معاملات التصميم الفعلية، أو كما هو موضح في متطلبات الحد الأدنى لأداء الغلاف.

وعندما تكون عوامل التنوع المستخدمة في حساب الحمل الحراري غير معروفة، يجب استخدام مجموعة العوامل المحددة في كتيب أساسيات معيار الجمعية الأمريكية لمهندسي التبريد والتدفئة وتكييف الهواء لسنة ٢٠٠٥.

دليل المباني الخضراء

ويُعمل بالجداول التالية بالنسبة لحساب الحمل الحراري:

الجدول رقم (١٠/أ): تكييف الحرارة الخارجية للمبنى

درجة حرارة مصابيح الإضاءة الجافة	٤٦ درجة مئوية (١١٥ فهرنهايت)
درجة حرارة مصابيح الإضاءة الرطبة	٢٩ درجة مئوية (٨٥ فهرنهايت)
خط العرض لموقع المدن البحرينية	٢٦ شمالاً
نطاق درجات الحرارة اليومي للجزء الخارجي من المبنى حسب اليوم التصميمي	١٣,٨ درجة مئوية (٢٥ فهرنهايت)

الجدول رقم (١٠/ب): تكييف الحرارة الداخلية للمبنى

درجة حرارة مصابيح الإضاءة الجافة	٢٤ درجة مئوية (٧٥ فهرنهايت)
الرطوبة النسبية	٥٠٪ +/- ٥٪

ويجب ألا يكون عامل السلامة المطبق أكبر من العامل المذكور في الجدول رقم (١٠/ج) الآتي:

الجدول رقم (١٠/ج): عوامل السلامة للحرارة المحسوسة والحرارة الكامنة

الحرارة المحسوسة	١٠٪
الحرارة الكامنة	٥٪

ويجب حساب الأحمال الحرارية للمباني لكل مساحة مكيفة في الساعة التي تشهد فيها تلك المساحة ذروة الأحمال، وذلك باستخدام برنامج مسجل لدى الجهة المختصة.

٥٧. فقد الهواء في منافذ الدخول والخروج

لجميع المباني المحددة، يجب حماية جميع مجموعات المداخل المكيفة المستخدمة بانتظام من خلال تصميم الباب الذي يعمل كحاجز لفقد الهواء المكيف وفقًا للإرشادات الواردة في الدليل الموحد لاشتراطات تراخيص البناء.

٥٨. تسرب الهواء

يجب اختبار جميع المباني المعينة التي يكون حمل التبريد فيها أكبر من ١ ميجا واط لإثبات أن تسرب الهواء لا يتجاوز ١٠ م٣/ساعة/م٢ سواء إلى داخل المبنى أو خارجه عند فرق الضغط المطبق بقيمة ١٠ باسكال.

ويجب إجراء الاختبار وفقًا لطريقة معتمدة من قبل الجهة المختصة. ويجب أن تقوم بتنفيذ الاختبار شركة مسجلة لدى الجهة المختصة.

الفصل الثاني

كفاءة الترشيد لأنظمة المبنى

٥٩. كفاءة الترشيد - معدات وأنظمة التدفئة والتهوية وتبريد الهواء

في جميع المباني المحددة، يجب أن تتوافق معدات وأنظمة التدفئة والتهوية وتكييف الهواء مع الحد الأدنى من متطلبات كفاءة الطاقة المدرجة في الجدول رقم (١١/أ) وإجراءات الاختبار المعتمدة من قبل الجهة المختصة.

٥٩-١ تنطبق قيم الأحمال الجزئية المتكاملة وشروط التصنيف الجزئي فقط على المعدات ذات السعة القابلة للتعديل.

٥٩-٢ جميع الوحدات المدرجة في الجدول رقم (١٢) بخصوص إجراءات الاختبار (ت١ وت٢) طبقاً للأقسام ذات الصلة من المعيار أ ر آي ٣٦٥ والأيزو ٥١٥١.

وتنطبق متطلبات أجهزة التبريد على جميع المبردات، بما في ذلك الحالات التي تكون فيها درجة الحرارة التصميمية للسائل الخارج منها أقل من ٤,٥ درجة مئوية.

دليل المباني الخضراء

ويُعمل بالجداول التالية بالنسبة لمتطلبات الكفاءة لوحدات تكييف الهواء ووحدات التكثيف وتبريد المياه، وذلك على النحو الوارد في الجدولين الآتيين:

الجدول رقم (١١/أ): الحد الأدنى لمتطلبات الكفاءة لوحدات تكييف الهواء ووحدات التكثيف

الحد الأدنى لمتطلبات الكفاءة لوحدات تكييف الهواء ووحدات التكثيف					
نوع المعدات	فئة الحجم	قسم التدفئة النوع	الفئة الفرعية أو حالة التصنيف	الحد الأدنى للكفاءة (الاختبار ت ١)	الحد الأدنى للكفاءة (الاختبار ت ٣)
مكيفات هواء (هواء مبرد)	< ٦٥,٠٠٠ وحدة بريطانية حرارية في الساعة	الكل	نظام سبليت	نسبة كفاءة الطاقة ٩,٥	نسبة كفاءة الطاقة ٦,٦
مكيفات هواء (هواء مبرد)	< ٦٥,٠٠٠ وحدة بريطانية حرارية في الساعة	الكل	وحدات منفردة	نسبة كفاءة الطاقة ٩,٥	نسبة كفاءة الطاقة ٦,٦
عبر الجدران (هواء مبرد)	≥ ٣٠,٠٠٠ وحدة بريطانية حرارية في الساعة	الكل	نظام سبليت	نسبة كفاءة الطاقة ٨,٠	نسبة كفاءة الطاقة ٥,٧
مجاري صغيرة، السرعة العالية (هواء مبرد)	< ٦٥,٠٠٠ وحدة بريطانية حرارية في الساعة	الكل	وحدات منفردة	نسبة كفاءة الطاقة ٩,٢	نسبة كفاءة الطاقة ٦,٤
مكيفات هواء (هواء مبرد)	≤ ٦٥,٠٠٠، < ١٣٥,٠٠٠ وحدة بريطانية حرارية في الساعة	المقاومة الكهربائية (أو لا شيء)	نظام سبليت أو الوحدات المنفردة	نسبة كفاءة الطاقة ٩,٥	نسبة كفاءة الطاقة ٦,٤
	≤ ٦٥,٠٠٠، < ١٣٥,٠٠٠ وحدة بريطانية حرارية في الساعة	جميع الوحدات الأخرى	نظام سبليت ووحدات منفردة	نسبة كفاءة الطاقة ٩,٥	نسبة كفاءة الطاقة ٦,٤
	≤ ١٣٥,٠٠٠، < ٢٤٠,٠٠٠ وحدة بريطانية حرارية في الساعة	المقاومة الكهربائية (أو لا شيء)	نظام سبليت ووحدات منفردة	نسبة كفاءة الطاقة ٩,٢	نسبة كفاءة الطاقة ٦,٤
	≤ ١٣٥,٠٠٠، < ٢٤٠,٠٠٠ وحدة بريطانية حرارية في الساعة	جميع الوحدات الأخرى	نظام سبليت ووحدات منفردة	نسبة كفاءة الطاقة ٩,٢	نسبة كفاءة الطاقة ٦,٤
	≤ ٢٤٠,٠٠٠، < ٧٦٠,٠٠٠ وحدة بريطانية حرارية في الساعة	المقاومة الكهربائية (أو لا شيء)	نظام سبليت ووحدات منفردة	نسبة كفاءة الطاقة ٩,٢	نسبة كفاءة الطاقة ٦,٤

دليل المباني الخضراء

الحد الأدنى لمتطلبات الكفاءة لوحدات تكييف الهواء ووحدات التكثيف					
مكيفات هواء (هواء مبرد)	≤ ٢٤٠,٠٠٠، > ٧٦٠,٠٠٠ وحدة بريطانية حرارية في الساعة	جميع الوحدات الأخرى	نظام سبليت ووحدات منفردة	نسبة كفاءة الطاقة ٩,٢	نسبة كفاءة الطاقة ٦,٤
	≤ ٧٦٠,٠٠٠ وحدة بريطانية حرارية في الساعة	جميع الوحدات الأخرى	نظام سبليت ووحدات منفردة	نسبة كفاءة الطاقة ٩,٠	نسبة كفاءة الطاقة ٦,٣
	≤ ٧٦٠,٠٠٠ وحدة بريطانية حرارية في الساعة	المقاومة الكهربائية (أو لا شيء)	نظام سبليت ووحدات منفردة	نسبة كفاءة الطاقة ٩,٠	نسبة كفاءة الطاقة ٦,٣
مكيفات هواء المياه وتبريد البخار	> ٦٥,٠٠٠، وحدة بريطانية حرارية في الساعة	جميع الوحدات الأخرى	نظام سبليت أو الوحدات المنفردة	نسبة كفاءة الطاقة ١٤,٠	
	≤ ٦٥,٠٠٠، > ١٣٥,٠٠٠ وحدة بريطانية حرارية في الساعة	المقاومة الكهربائية (أو لا شيء)	نظام سبليت ووحدات منفردة	نسبة كفاءة الطاقة ١٤,٠	
	≤ ٦٥,٠٠٠، > ١٣٥,٠٠٠ وحدة بريطانية حرارية في الساعة	جميع الوحدات الأخرى	نظام سبليت ووحدات منفردة	نسبة كفاءة الطاقة ١٤,٠	
	≤ ١٣٥,٠٠٠، > ٢٤٠,٠٠٠ وحدة بريطانية حرارية في الساعة	المقاومة الكهربائية (أو لا شيء)	نظام سبليت ووحدات منفردة	نسبة كفاءة الطاقة ١٤,٠	
	≤ ١٣٥,٠٠٠، > ٢٤٠,٠٠٠ وحدة بريطانية حرارية في الساعة	جميع الوحدات الأخرى	نظام سبليت ووحدات منفردة	نسبة كفاءة الطاقة ١٤,٠	
	≤ ٢٤٠,٠٠٠ وحدة بريطانية حرارية في الساعة	المقاومة الكهربائية (أو لا شيء)	نظام سبليت ووحدات منفردة	نسبة كفاءة الطاقة ١٤,٠ ١٢,٤ قيمة الحمل الجزئي	
	≤ ٢٤٠,٠٠٠ وحدة بريطانية حرارية في الساعة	جميع الوحدات الأخرى	نظام سبليت ووحدات منفردة	نسبة كفاءة الطاقة ١٤,٠	٧,٨ نسبة كفاءة الطاقة
وحدات التكثيف هواء مبرد	≤ ١٣,٠٠٠ وحدة بريطانية حرارية في الساعة			١١,٥ نسبة كفاءة الطاقة	٧,٨ نسبة كفاءة الطاقة

دليل المباني الخضراء

الجدول رقم (١١/ب): الحد الأدنى لمتطلبات الكفاءة لوحدات تبريد المياه

نوع المعدات	فئة الحجم	الحد الأدنى للكفاءة (الاختبار ت١)	الحد الأدنى للكفاءة (الاختبار ت٣)	إجراءات الاختبار
تبريد الهواء باستخدام المكثف الكهربائي	جميع السعات	٢,٨ معامل الأداء ٣,٠٥ قيمة الحمل الجزئي المتكامل	١,٩ معامل الأداء	ت١ - أ ر آي ٢١٠/٢٤٠
تبريد الهواء بدون استخدام المكثف الكهربائي	جميع السعات	٣,١ معامل الأداء ٣,٤٥ قيمة الحمل الجزئي المتكامل	٢,١ معامل الأداء	
تبريد المياه كهربائياً، إزاحة موجبة	جميع السعات	٤,٢ معامل الأداء ٥,٠٥ قيمة الحمل الجزئي المتكامل	٢,٧٥ معامل الأداء	ت١-أ ر آي ٥٥٠/٥٩٠ ت٣-أيزو ٥١٥١
تبريد المياه كهربائياً، إزاحة موجبة، الضاغط الدوراني	< ١٥٠ طناً	٤,٤٥ معامل الأداء	٢,٩ معامل الأداء	ت١-أ ر آي ٥٥٠/٥٩٠ ت٣-أيزو ٥١٥١
	≤ ١٥٠ طناً < ٣٠٠ طن	٤,٩ معامل الأداء	٣,٢ معامل الأداء	
	≤ ٣٠٠ طن	٥,٦ معامل الأداء	٣,٦ معامل الأداء	
تبريد المياه، كهربائياً، بالطرد المركزي	< ١٥٠ طناً	٦,٠ معامل الأداء		ت١-أ ر آي ٥٥٠/٥٩٠
	≥ ١٥٠ طناً < ٣٠٠ طن	٦,٥ معامل الأداء ٧,١ قيمة الحمل الجزئي المتكامل		
	≥ ٣٠٠ طن	٦,٥ معامل الأداء ٧,٦٨ قيمة الحمل الجزئي المتكامل		
تبريد الهواء، الامتصاص، التأثير المفرد	جميع السعات	٧,٠ معامل الأداء		أ ر آي ٥٦٠
تبريد المياه، الامتصاص، التأثير المفرد	جميع السعات	٧,٠ معامل الأداء		
الامتصاص، التأثير المزدوج، الاشتعال غير المباشر	جميع السعات	١,٢ معامل الأداء ١,١ قيمة الحمل الجزئي المتكامل		
الامتصاص، التأثير المزدوج، الاشتعال المباشر	جميع السعات	١,٢ معامل الأداء ١,٢ قيمة الحمل الجزئي المتكامل		

دليل المباني الخضراء

٦٠. التحكم في التهوية حسب الطلب

في جميع المباني المحددة ذات التهوية الميكانيكية والأنواع القائمة من المباني التي تُحددها الجهة المختصة، يجب استخدام طريقة التحكم في التهوية حسب الطلب، التي تعتمد على تركيز ثاني أكسيد الكربون أو غيرها من الطرق لقياس حجم الإشغال، وذلك في مساحات مفردة أكبر من ١٠٠ متر مربع، ومع مراعاة أن يكون الحد الأقصى لكثافة الإشغال حسب التصميم أكبر من ٢٥ شخصاً لكل ١٠٠ متر مربع. وعندما لا يكون الإشغال معروفاً، يجب استخدام معيار الجمعية الأمريكية لمهندسي التبريد والتدفئة وتكييف الهواء رقم ٦٢,٢ لسنة ٢٠٠٧، الجدول ٦,١ كمرجع. ويوصى بالمحافظة على تركيز ثاني أكسيد الكربون أقل من ١٠٠٠ جزء في المليون.

ويجب أن يتم تشغيل جهاز الإنذار إذا ارتفع تركيز ثاني أكسيد الكربون فوق ١٢٥٠ جزءاً في المليون، كما يجب مراقبة جهاز الإنذار آلياً بواسطة نظام تحكم مركزي، إذا كان متوفراً، أو إطلاق إشارة صوتية أو مرئية في الموقع عند تفعيله.

وبالنسبة للمباني المعينة، بما في ذلك تلك القائمة التي تستخدم طريقة التحكم في التهوية حسب الطلب، يجب فحص أجهزة وأنظمة الاستشعار للكشف عن غاز ثاني أوكسيد الكربون، وإعادة معايرتها وفقًا لتوصيات الشركة الصانعة على فترات زمنية محددة، وبواسطة مقاول معتمد من قبل الجهة المختصة.

٦١. المصاعد والسلالم الكهربائية

في جميع المباني المعنية، وحيثما تُستخدم المصاعد والسلالم الكهربائية، يجب مراعاة الآتي:

٦١-١ السلالم الكهربائية: يجب أن تكون السلالم الكهربائية مزودة بآليات تحكم لتقليل سرعة السلم أو إيقافه عندما يتم اكتشاف عدم وجود أشخاص يتنقلون عليه، ويجب أن يتم تصميم السلالم الكهربائية بخصائص توفير الطاقة حسبما هو مشار إليه:

أ- التحكم لتقليص السرعة: يجب أن تكون السلالم الكهربائية مزودة بآلية تحكم لتقليل السرعة عندما يتم اكتشاف عدم وجود نشاط عليها لمدة ثلاث دقائق كحد أقصى.

ب- الاستخدام حسب الطلب: يجب أن يتم إيقاف السلم الكهربائي عند اكتشاف عدم استخدامه لمدة تصل إلى ١٥ دقيقة كحد أقصى، ويجب أن يتم إعادة تشغيله من خلال كاشف يستخدم تقنية برنامج تشغيل.

٦١-٢ يجب أن تزود المصاعد بآلية تحكم لتقليص الطلب على الطاقة، ويجب أن يتم تصميم المصاعد بخصائص لتوفير الطاقة على النحو الآتي:

أ- يُستخدم تيار كهربائي متغير بتردد متغير (VVVF) لتشغيل المصاعد غير الهيدروليكية.

ب- يجب أن يكون المصعد مزوداً بإنارة داخلية من النوع الذي يتميز بكفاءة استهلاك الطاقة، بما في ذلك آليات تحكم لإطفاء الأنوار في حالة عدم استخدام المصعد لمدة تصل كحد أقصى إلى ٥ دقائق.

٦٢. كثافة طاقة الإضاءة - الداخلية

في المباني المعنية، ومع مراعاة التوصيات ذات الصلة في الدليل الموحد لاشتراطات تراخيص البناء، يجب ألا يتجاوز متوسط كثافة طاقة الإضاءة لحمل الإضاءة الداخلية لأنواع محددة من المباني المذكورة في الجدول رقم (١٢) الآتي:

الجدول رقم (١٢): كثافة طاقة الإضاءة الداخلية حسب نوع المبنى

نوع المبنى	الحد الأقصى لمتوسط الطاقة، واط/م٢ في إجمالي مساحة المبنى
المباني التجارية والعامة، والمكاتب، والمنتجعات، والمطاعم	١٠
المرافق التعليمية	١٢
مرافق التصنيع	١٣
منافذ البيع بالتجزئة، والمجمعات التجارية، والورش	١٤
المستودعات	٨

ويجب ألا تكون كثافة طاقة الإضاءة لأنواع المباني غير المبينة في الجدول رقم (١٢) أكبر من القيم الواردة في معيار الجمعية الأمريكية لمهندسي التبريد والتدفئة وتكييف الهواء رقم ٩٠-١ لسنة ٢٠٠٧، أو ما يعادلها حسبما هو معتمد من قبل الجهة المعنية في المملكة.

دليل المباني الخضراء

٦٣. كثافة طاقة الإضاءة – الخارجية

في جميع المباني المحددة، يجب ألا يزيد متوسط كثافة طاقة الإضاءة لحمل الإضاءة الخارجي المتصل عما هو مذكور في الجدول رقم (١٣) اللاحق، ومطابقاً لما هو مذكور في الدليل الموحد لاشتراطات تراخيص البناء.

الجدول رقم (١٣)

نوع المبنى	الحد الأقصى لمتوسط الطاقة، واط/م٢ في إجمالي مساحة المبنى
مواقف انتظار السيارات والممرات	١,٦ واط/م٢
الممرات التي يقل عرضها عن ٣ أمتار	٣,٣ واط/م٢
الممرات التي يكون عرضها ٣ أمتار أو أكثر	٢,٢ واط/م٢
الدرج الخارجي	١٠,٨ واط/م٢
المداخل الرئيسية	٩٨ واط/م٢
الأبواب الأخرى	٦٦ واط/م٢
مساحات البيع المفتوحة (بما في ذلك ساحات بيع السيارات)	٥,٤ واط/م٢
واجهات المباني	٢,٢ واط/م٢ لكل جدار أو سطح أو مساحة مضاءة أو ١٦,٤ واط/م٢ لطول كل جدار أو سطح مضاء
المدخل والبوابة ونقاط التفتيش في المرافق المحمية	١٣,٥ واط/م٢
نوافذ الشراء عبر خدمة السيارات في منافذ البيع (بما في ذلك منافذ بيع الوجبات السريعة)	٤٠٠ واط عن كل ممر لخدمة البيع في السيارات

ويجب ألا تكون كثافة طاقة الإضاءة لأنواع المباني غير المبينة في الجدول رقم (١٢) من هذا الدليل أكبر من القيم الواردة في معيار الجمعية الأمريكية لمهندسي التبريد والتدفئة وتكييف الهواء رقم ٩٠-١ لسنة ٢٠٠٧، الجدول ٩-٥-١ أو ما يعادلها حسبما هو معتمد من قبل الجهة المعنية في المملكة.

٦٤. آليات التحكم في الإضاءة

لجميع المباني المعنية:

٦٤-١ يجب توفير آليات تحكم في الإضاءة بحيث يمكن إطفاء الأضواء عندما تكون مستويات الضوء النهاري كافية أو عندما تكون المساحات غير مشغولة، وبما يسمح لشاغلي المساحات بالتحكم في مستويات الإضاءة.

٦٤-٢ يجب أن تُخفض مستويات الإضاءة في المناطق المشتركة مثل الممرات والردهات عندما تكون غير مشغولة بانتظام، وذلك إلى ما لا يزيد على ٢٥٪ من المعدل الطبيعي.

٦٤-٣ في المكاتب والمرافق التعليمية يجب تزويد جميع مناطق الإضاءة بآليات تحكم بأجهزة استشعار قادرة على تشغيل الأنوار الكهربائية وإطفائها، وفقًا لحالة الإشغال ما لم تكن الإضاءة ضرورية لأغراض السلامة.

٦٤-٤ في المكاتب، إذا كان متوسط كثافة طاقة التصميمية لكل متر مربع من إجمالي المساحة الأرضية أقل من ٦ واط/م٢، فإن متطلبات التحكم المدرجة في الفقرتين (ب) و(ج) من هذه اللائحة لا تنطبق.

٦٤-٥ يوصى في المكاتب، أن تكون الإضاءة الاصطناعية في المساحات التي تكون في عمق ستة (٦) أمتار من النوافذ الخارجية مزودة بآليات تحكم في الإضاءة تتضمن أجهزة استشعار ضوئية قادرة على تعديل مستوى الإضاءة الكهربائية لتكميل ضوء النهار الطبيعي عند الضرورة فقط. ويجب أن يوفر الضوء الكهربائي وضوء النهار إضاءة في مستوى العمل بين أربعمائة (٤٠٠) وخمسمائة (٥٠٠) لوكس. وعندما يكون ضوء النهار الطبيعي كاملاً (١٠٠٪)، يُسمح بأن تتجاوز مستويات اللوكس خمسمائة (٥٠٠) لوكس.

دليل المباني الخضراء

٦٥. الكوابح الإلكترونية

في جميع المباني المعنية، يجب أن تُستخدم جميع الكوابح الإلكترونية عالية التردد مع الأنوار الفلورية والمصنفة من الهاليدات المعنية بطاقة ١٥٠ واط أو أقل. ويجب أن تكون الكوابح الإلكترونية عالية التردد مطابقة لمعيار دولي معتمد من قبل الجهة المعنية.

٦٦. أنظمة التحكم في أنظمة التدفئة والتهوية وتكييف الهواء

لجميع المباني المعنية، يجب تزويد جميع أنظمة التدفئة والتهوية وتكييف الهواء بآليات تحكم لضمان تحقيق كفاءة الطاقة المستخدمة وفقًا لمعيار الجمعية الأمريكية لمهندسي التبريد والتدفئة وتكييف الهواء رقم ٩٠-١ لسنة ٢٠٠٧، القسم ٦-٤-٣ أو ما يعادله من إرشادات معتمدة من قبل الجهة المختصة.

وكحد أدنى وتبعاً لما يرد من إرشادات ذات صلة في الدليل الموحد لاشتراطات تراخيص البناء، يجب تضمين الأنظمة سمات التحكم الآتية:

٦٦-١ التقسيم الحراري للمناطق: تقسيم جزئي للأنظمة إلى مناطق تحكم منفصلة بحيث تتوافق مع كل منطقة في المباني يكون فيها اختلاف كبير في التعرض لضوء الشمس، أو حمل التبريد، أو نوع الاستخدام.

٦٦-٢ يجب أن تكون جميع مناطق التحكم مجهزة لتوفر:

أ- التحكم المستقل في درجة الحرارة.

ب- إطفاء الإنارة عندما يكون المبنى أو جزء منه مزوداً بهذا النظام غير مشغول.

٦٦-٣ تشغيل الوحدة المركزية فقط عندما تتطلب أنظمة التقسيم حسب المناطق ذلك.

٦٧. أنظمة التحكم في غرف الفنادق

في جميع الفنادق الجديدة ووفقًا للإرشادات الواردة في الدليل الموحد لاشتراطات تراخيص البناء، يجب أن تحتوي كل غرفة من غرف الضيوف على أنظمة تحكم يمكنها من إطفاء الإضاءة وتكييف الهواء والكهرباء عندما تكون الغرفة غير مشغولة.

وبالإضافة إلى ذلك، يوصى بأن تحتوي كل غرفة من غرف الضيوف على نظام تحكم لتمكين إيقاف أنظمة تكييف الهواء داخلها أو المروحة عندما يُترك باب البلكونة أو النافذة مفتوحًا.

٦٨. أنظمة استخلاص الطاقة من هواء فتحات الطرد

في جميع المباني المعنية التي تحتاج إلى الهواء الخارجي المعالج بمعدل يزيد على ١٠٠٠ لتر/ثانية، يجب توفير أنظمة استخلاص الطاقة للتعامل مع نسبة ٥٠٪ كحد أدنى من إجمالي الهواء الخارج. ويجب أن تعمل أنظمة استخلاص الطاقة بكفاءة لاستعادة الأحمال المعقولة بنسبة ٧٠٪ على الأقل.

٦٩. عزل الأنابيب والمجاري

لجميع المباني المعنية ووفقًا لمتطلبات الدليل الموحد لاشتراطات تراخيص البناء، يجب عزل جميع الأنابيب والمجاري التي تحمل المبردات والمياه الساخنة أو المياه المثلجة، بما في فيها المجاري الجاهزة، والتي توفر هواء التكييف، وذلك لتقليل فقد الحرارة ومنع التكثف، وذلك مع مراعاة الآتي:-

٦٩-١ يجب عزل الأنابيب والمجاري التي تمر من خلال المساحات المكيفة وفقاً لمعايير العزل مثل المعيار البريطاني BS ٥٤٢٢:٢٠٠٩ أو أي معيار مماثل تعتمده الجهة المختصة.

دليل المباني الخضراء

٦٩-٢ يجب عزل الأنابيب التي تمر عبر مساحات خارجية أو غير مكيفة، بمواد عزل بسماكة الحد الأدنى المشار إليه في الجدول رقم (١٤ /أ) الآتي:

الجدول رقم (١٤ /أ): عزل الأنابيب والمجاري

حجم الأنابيب الفولاذية (ملم)	درجة حرارة محتويات الأنابيب (درجة مئوية)					
	١٠ درجة مئوية		٥ درجة مئوية		صفر درجة مئوية	
	الحد الأدنى لسماكة العزل					
	٠,٠١٨ واط/م.ك	٠,٠١٨ واط/م.ك	٠,٠١٨ واط/م.ك	٠,٠١٨ واط/م.ك	٠,٠١٨ واط/م.ك	٠,٠١٨ واط/م.ك
١٥	٥٠	٣٠	٤٥	٣٠	٤٥	٣٠
٢٠	٦٠	٣٠	٥٥	٣٠	٤٥	٣٠
٢٥	٦٠	٤٠	٥٥	٣٥	٥٥	٣٠
٣٢	٦٥	٤٠	٥٥	٣٥	٥٥	٣٠
٤٠	٦٥	٤٠	٦٠	٣٥	٥٥	٣٠
٥٠	٧٠	٤٥	٦٠	٤٠	٦٠	٣٠
٦٥	٧٠	٤٥	٦٠	٤٠	٦٠	٤٠
٨٠	٧٥	٤٥	٦٥	٤٠	٦٠	٤٠
١٠٠	٧٥	٤٥	٦٥	٤٠	٧٠	٤٠
١٥٠	٩٠	٥٠	٨٠	٤٥	٧٥	٤٠
٢٠٠	٩٠	٥٥	٨٠	٤٥	٧٥	٤٥
٢٥٠	١٠٠	٥٥	٨٠	٥٥	٧٥	٤٥
٣٠٠+	١٠٠	٨٠	١٠٠	٧٥	٨٠	٧٠

٣,٦٩ عزل المجاري التي تمر عبر مسافات خارجية أو غير مكيفة بمواد عزل بسماكة بالحد الأدنى المشار إليه في الجدول رقم (١٤/ب) الآتي:

الجدول رقم (١٤/ب): الحد الأدنى لدرجة حرارة الهواء المار في المجاري حسب سماكتها

الحد الأدنى لدرجة حرارة الهواء داخل المجاري (درجة مئوية)					
١٥ درجة مئوية		١٠ درجات مئوية		٥ درجات مئوية	
الحد الأدنى لسماكة العزل (ملم)					
٠,٠١٨ واط/م.ك	٠,٠٣٨ واط/م.ك	٠,٠١٨ واط/م.ك	٠,٠٣٨ واط/م.ك	٠,٠١٨ واط/م.ك	٠,٠٣٨ واط/م.ك
٤٢	٦١	٤٨	٨٤	٥٧	١٠٧

يجب أن تفي المواد المستخدمة في العزل بمتطلبات المادة (٨٨) من هذا الدليل، مواد العزل الحراري والصوتي، أو المعيار البريطاني BS ٥٤٢٢:٢٠٠٩، أيهما أشد صرامة.

ويجب أن تكون جميع تركيبات العزل مزودة بحاجز مناسب للبخار وحماية من الأشعة فوق البنفسجية.

دليل المباني الخضراء

٧٠. التخزين الحراري لتبريد منطقة

يجب أن تحتوي جميع وحدات تبريد المناطق الجديدة على مرفق لتخزين الطاقة الحرارية بحد أدنى من سعة التخزين كما هو محدد في الدليل الموحد لاشتراطات تراخيص البناء.

٧١. تسرب الهواء من شبكة الأنابيب والمجاري

لجميع المباني المعنية، يجب تصميم وتجهيز وتركيب شبكة أنابيب ومجاري الهواء بما يضمن الحد من تسرب الهواء.

ويجب إجراء اختبار ضغط لمجاري الهواء، والمعدات الملحقة بها، والتي يكون لها ضغط خارجي ثابت يتجاوز ما هو محدد في الدليل الموحد لاشتراطات تراخيص البناء، وكذلك جميع مجاري الهواء المعرضة للظروف الخارجية المحيطة أو داخل المساحات غير المكيفة، قبل الإشغال بطريقة تكون معتمدة من قبل الجهة المختصة. كما يجب أن تكون كمية الهواء المتسربة متوافقة مع المتطلبات.

ويجب أن تقوم بإجراء اختبار التسرب لمجاري الهواء، شركة معتمدة من قبل الجهة المختصة من أجل تشغيل المباني.

٧٢. صيانة الأنظمة الميكانيكية

لجميع المباني المعنية، يجب صيانة الأنظمة الميكانيكية والكهربائية وأنظمة السباكة في المباني وصيانتها بانتظام وفقًا للإرشادات الواردة في هذا الدليل والدليل الموحد لاشتراطات تراخيص البناء، مع مراعاة الآتي:

٧٢-١ لكي يتسنى صيانة الخدمات الميكانيكية، يجب أن يتم تركيبها بحيث يمكن الوصول إليها بقدر كافٍ لإجراء الفحص والصيانة والتنظيف للمعدات بصورة منتظمة دون الحاجة إلى إزالة أو تفكيك أي من مكونات المبنى.

٧٢-٢ يجب على مالك المبنى أن يتأكد من إعداد دليل وجدول زمني لصيانة المبنى بناءً على تعليمات الشركة الصانعة أو موردي المعدات بشأن الصيانة أو الخدمة الوقائية أو وفقًا لمعيار الجمعية الأمريكية لمهندسي التبريد والتدفئة وتكييف الهواء رقم ٦٢-١ لسنة ٢٠٠٧ أو ما يعادله حسبما توافق عليه الجهة المختصة.

٧٢-٣ يجب على مالك المبنى إبرام عقد خدمة مع شركة صيانة معتمدة من شؤون البلديات في البحرين أو تقديم أدلة على أن المعدات سيتم صيانتها بشكل صحيح من قبل موظفين مختصين لديهم.

٧٢-٤ يجب الاحتفاظ بسجلات الخدمة على شكل دفتر سجل للخدمة، بحيث يحتوي على تفاصيل كل من الصيانة الوقائية والتصحيحية في الموقع، ويجب أن يكون هذا الدفتر متاحاً للتفتيش بسهولة من قبل الجهة المختصة أو الجهات التي توكلها.

الفصل الثالث

التشغيل والإدارة

٧٣. تشغيل خدمات المبنى - المباني الجديدة

لجميع المباني المعنية، والتي يكون حمل التبريد مساوياً لـ ١ ميجا واط أو أكثر، يجب أن يتم تشغيل شبكات توزيع الهواء، وشبكات توزيع المياه، والإضاءة وأنظمة التحكم المركزية وإدارة المبنى، وأنظمة التبريد والغلايات قبل إصدار شهادة الإنجاز من قبل السلطات المختصة، وذلك مع مراعاة الآتي:

٧٣-١ يجب أن يتم التشغيل وفقًا لمتطلبات أكواد المعهد الأمريكي للمهندسين المعماريين (CIBSE) المذكورة أدناه أو أي معيار أو كود آخر معتمد من الجهة المختصة.

أ- كود التشغيل للمعهد الأمريكي للمهندسين المعماريين (CIBSE)، أنظمة توزيع الهواء، Code A-2006.

ب- كود التشغيل للمعهد الأمريكي للمهندسين المعماريين (CIBSE)، أنظمة توزيع المياه، Code W-2003.

ج- كود التشغيل للمعهد الأمريكي للمهندسين المعماريين (CIBSE)، الإضاءة، Code L-2003.

د- كود التشغيل للمعهد الأمريكي للمهندسين المعماريين (CIBSE)، التحكم الآلي، الكود Code C-2001 «لنظام التحكم المركزي وإدارة المبنى».

دليل المباني الخضراء

هـ- كود التشغيل للمعهد الأمريكي للمهندسين المعماريين (Code R: 2002، CIBSE)، أنظمة التبريد.

و- كود التشغيل للمعهد الأمريكي للمهندسين المعماريين (Code B: 2002، CIBSE)، الغلايات.

٧٣-٢ يجب أن يتم إنجاز الأعمال بواسطة شركة معتمدة من الجهة المختصة من أجل تشغيل المباني.

٧٣-٣ يجب أن يتم تسجيل نتائج التشغيل، وأن تكون مُتاحة للفحص من قبل الجهة المختصة.

٧٣-٤ يجب إعداد دليل الأنظمة، الذي يوثق المعلومات المطلوبة لموظفي العمليات في المستقبل من أجل فهم الخدمات وتشغيلها على النحو الأمثل، وتقديمها إلى مالك المبنى أو مشغل المرافق بعد التشغيل.

٧٤. إعادة تشغيل خدمات المبنى - المباني القائمة والمباني العامة

لجميع المباني المعنية، والتي يكون حمل التبريد مساوياً لـ ٢ ميجا واط أو أكثر، يجب أن يتم إعادة تشغيل أنظمة التهوية المركزية، والوحدة المركزية لأنظمة المياه، وأنظمة الإضاءة والتحكم مرة واحدة على الأقل كل خمس (٥) سنوات، غير أنه كحد أدنى يلزم إعادة تشغيل الأنظمة للتأكد من أن:

٧٤-١ كمية الهواء التي يتم تزويدها من كل منفذ تهوية في حدود +/- ٥٪ من حجم التصميم.

٧٤-٢ حجم المياه المبردة التي يتم إمدادها إلى أي وحدة تبريد في حدود +/- ٥٪ من حجم التصميم.

٧٤-٣ جميع الأجهزة الميكانيكية، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، المخمدات والصمامات والمراوح والمضخات والمحركات، تعمل بحرية وكما هو مطلوب.

٧٤-٤ الفلاتر ومحتويات المرشحات سليمة وآمنة، وأنه لا يوجد هواء غير مفلتر يتجاوز مجموعة المرشح.

٧٤-٥ أنظمة استخلاص الحرارة تعمل حسب التصميم.

٧٤-٦ يتم اختبار المعدات المركزية للتأكد من أنها تعمل من خلال النطاق الكامل لسعتها، وأن جميع معايير التصميم قد تم استيفاؤها.

٧٤-٧ جميع أنظمة الإضاءة وآليات التحكم الخاصة بها تعمل حسب تصميمها، وأن مستويات الإضاءة المطلوبة متوفرة.

٧٤-٨ يتم فحص أدوات التحكم وإعادة معايرتها بغرض تشغيلها حسب التصميم، والتأكد من أن الأجهزة البعيدة تستجيب على النحو المطلوب.

٧٤-٩ يتم فحص الأنابيب والمجاري للتأكد من عدم وجود تسرب للهواء أو السائل المار فيها.

ويجب أن يتم تسجيل نتائج التشغيل، وأن تكون متاحة للفحص من قبل الجهة المختصة أو وكيلها المعتمد. ويجب أن يقوم بتنفيذ هذه الأعمال مقاول مُعتمد من قبل الجهة المختصة لإجراء خدمات تشغيل. وحيثما لا تتوافر متطلبات التصميم الأصلية، يجب على المقاول أن يُثبت، بعد إعادة التشغيل، أن الأنظمة قد تم تركيبها وتشغيلها بشكل صحيح استناداً إلى خبرتهم وفهمهم للأنظمة.

٧٥. قياس استهلاك الكهرباء

في جميع المباني المعنية، وطبقاً لما تنص عليه الإرشادات الواردة في الدليل الموحد لاشتراطات تراخيص البناء، يجب تركيب عدادات لقياس وتسجيل الطلب على الكهرباء واستهلاكها في المرفق بصفة عامة، وكذلك توفير سجلات دقيقة بشأن الاستهلاك، مع مراعاة الآتي:

٧٥-١ لكل المباني التي تزيد مساحتها على ٥٠٠٠ متر مربع من إجمالي المساحة الأرضية أو يكون حمل التبريد فيها أكثر من ١ ميجا واط، يجب تركيب عدادات قياس كهربائية فرعية إضافية (تعمل حسب دقة فئة التعريفة) لتسجيل بيانات الطلب والاستهلاك لكل نظام يستهلك الطاقة بصورة رئيسية في المبنى. وكحد أدنى، يجب أن يجرى قياس فرعي لكل الأنظمة التي تستهلك الطاقة بصورة رئيسية بما يزيد على ١٠٠ كيلو واط.

٧٥-٢ يكون مشغل المبنى مسئولاً عن تسجيل تفاصيل استهلاك الطاقة في المبنى، والتأكد من أن الاستخدامات الرئيسية للكهرباء يتم قياسها بشكل فرعي، وأن هذه البيانات يتم تسجيلها على أساس الساعة. ويجب الاحتفاظ بسجلات البيانات الإلكترونية لمدة خمس سنوات أو حتى يتم تجميعها من قبل الجهة المختصة.

٧٥-٣ يجب أن يكون لكل مستأجر فردي في المبنى عداد فرعي يتم تركيبه عندما لا يكون في المبنى عداد لقياس تعرفة الاستهلاك. ويمكن استخدام هذه العدادات الفرعية لأغراض الفوترة وإدارة الطلب وتخصيص مبالغ لتكلفة استهلاك الكهرباء.

دليل المباني الخضراء

٧٥-٤ عندما يكون المبنى مركباً به نظام لإدارة المبنى أو نظام تحكم ومراقبة مركزي، فإن عداد القياس يجب أن يكون موصلاً به لكي يتسنى الحصول على بيانات الاستهلاك بالزمن الحقيقي، وإدارة استهلاك الطاقة، وتسجيل بياناته على أساس الساعة.

٧٥-٥ يجب أن تكون جميع العدادات مجهزة لاستخلاص البيانات البعيدة، ويجب أن تُتيح تسجيل البيانات والالتزام بمواصفات الدليل الموحد لاشتراطات تراخيص البناء. ويجب أن تكون كل العدادات معتمدة من قبل الجهة المختصة.

٧٦. قياس استهلاك تكييف الهواء

في جميع المباني المعنية التي تكون مزودة بمصدر للتكييف المركزي للهواء (مثل وحدة التبريد أو التبريد الذي يغطي منطقة محددة)، وحيثما يتم توفير طاقة التبريد بشكل منفرد إلى العديد من المستهلكين، يجب تركيب عدادات للقياس والتسجيل الدائم لبيانات إمدادات المياه المبردة إلى وحدات تكييف الهواء وتوفير سجلات دقيقة بشأن الاستهلاك.

٧٦-١ يجب تركيب عدادات الطاقة المصممة لقياس إمدادات المياه المبردة إلى كل وحدة سكنية أو مكتب أو مستأجر. ويجب أن يقوم العداد بقياس تدفق المياه وإمداداتها ودرجات حرارة الإرجاع لتحديد درجة الحرارة التفاضلية وحساب كمية طاقة التبريد المستهلكة.

٧٦-٢ عندما يكون المبنى مركباً به نظام لإدارة المبنى أو نظام تحكم ومراقبة مركزي، يجب أن يكون عداد القياس موصلاً به لكي يتسنى الحصول على بيانات الاستهلاك بالزمن الحقيقي، وإدارة استهلاك الطاقة، وتسجيل بياناته على أساس الساعة.

٧٦-٣ يجب أن تكون العدادات المستخدمة مصممة خصيصاً لقياس كميات المياه الباردة وليس المياه الساخنة.

٧٦-٤ يجب أن تكون جميع العدادات مجهزة لاستخلاص البيانات البعيدة، ويجب أن تتيح تسجيل البيانات.

٧٦-٥ لا يُعتبر استخدام العدادات الافتراضية لقياس الاستهلاك على أساس الساعة مقبولاً للعمل بها كعدادات فرعية.

٧٦-٦ يجوز استخدام قراءات العدادات وبيانات الاستهلاك الفعلي لأغراض الفوترة وإدارة الطلب وتخصيص مبالغ لتكلفة الاستهلاك.

٧٧. نظام التحكم والمراقبة المركزي

في جميع المباني المعنية التي يكون إجمالي المساحة السطحية فيها ٥٠٠٠ م٢ أو أكثر، أو يكون حمل التبريد أكثر من ١ ميجا واط، يجب أن يكون في المبنى نظام تحكم ومراقبة مركزي يمكن من خلاله التأكد من أن الأنظمة الفنية للمبنى تعمل حسب التصميم، وكما هو مطلوب في جميع الظروف التشغيلية، وأن النظام يوفر إمكانية التحكم التام والمراقبة لعمليات النظام، وكذلك إعداد تقارير تشخيصية.

وكحد أدنى، يجب أن يوفر النظام القدرة على التحكم في وحدة معدات التبريد والتدفئة والتهوية وتكييف الهواء، وتسجيل استهلاك الطاقة والمياه، ومراقبة هذا الاستهلاك وتسجيل مستوى الأداء فيها بصورة دائمة.

الفصل الرابع

الأنظمة في الموقع – التوليد والطاقة المتجددة

٧٨. الطاقة المتجددة في الموقع - المولدات الصغيرة إلى المتوسطة المركبة في الموقع

في جميع المباني المعينة، وحيثما يكون المبنى به مولدات الكهرباء في الموقع بأحجام صغيرة أو متوسطة باستخدام مصادر الطاقة المتجددة، فإن مواصفات التوصيل يجب أن تخضع لما ورد في القرار ٢٠١٧-٢ بشأن عدادات القياس الشبكية.

ويجب أن تُقدم العروض الواردة من الأشخاص المعتمدين لدى هيئة الكهرباء والماء في قائمة شركات التركيب والمقاولين والاستشاريين لتركيب المولدات في الموقع على شكل الألواح الضوئية الجهدية، إلى الجهة المختصة بشأن جميع المباني التي يزيد إجمالي مساحتها السطحية على ١٠٠٠ م٢، حيثما تكون عملية التوليد مجدية من الناحية الفنية، كأن تكون مساحة السطح كبيرة بشكل كافٍ أو المبنى معرضاً لأشعة الشمس بشكل كافٍ.

٧٩. الإضاءة الخارجية

في جميع المباني المعنية، عندما تكون شدة طاقة الإضاءة الخارجية أكبر مما هو محدد في الجدول رقم (١٣) من هذا الدليل، فإن حمل الإضاءة الإضافي يجب أن يتم تزويده بالكامل عبر مصادر كهرباء متجددة مثل أنظمة الألواح الضوئية.

دليل المباني الخضراء

٨٠. الطاقة المتجددة في الموقع - نظام تسخين المياه بالطاقة الشمسية

في جميع المباني السكنية المحددة، يجب أن يتم تركيب نظام لتسخين المياه بالطاقة الشمسية لتوفير نسبة يتم تحديدها لاحقاً من متطلبات المياه الساخنة للاستخدامات المنزلية. ويجب أن تكون وحدات تسخين المياه بالطاقة الشمسية مزودة بصهاريج تخزين وأنابيب معزولة، بأحجام وتركيبات موافقة لمتطلبات الشركة الصانعة لألواح الطاقة الشمسية لكل استخدام محدد. ويجب التحكم في نظام التدفئة التكميلي للحصول على أقصى استفادة من السخان الشمسي قبل التشغيل.

وفي حال تركيب سخانات مياه تعمل بالطاقة الشمسية، يجب أن تستوفي المعدات وطريقة تركيبها وتشغيلها وصيانة النظام عموماً المتطلبات الآتية:

٨٠-١ أن يكون تصميمها وتركيبها بواسطة شركة معتمدة من الجهة المختصة.

٨٠-٢ أن تكون المعدات معتمدة من قبل الجهة المختصة.

٨٠-٣ أن يتم تنظيف المعدات وصيانتها بشكل يضمن التشغيل المستمر بكفاءة.

الباب السادس

كفاءة الموارد - المياه

الفصل الأول

الترشيد والكفاءة - المياه

٨١. تركيبات المياه وكفاءتها

لجميع المباني المعنية: يجب استخدام تركيبات مياه تتسم بالكفاءة بما يتوافق مع متطلبات أحدث اللوائح المنظمة لاستهلاك المياه على النحو المجدد في الدليل الموحد لاشتراطات تراخيص البناء، وذلك مع مراعاة الآتي:

٨١-١ الالتزام في تركيبات ترشيد استهلاك المياه بما يفي بالحد الأدنى من المتطلبات وفقاً للجدول رقم (١٥) الآتي:

الجدول رقم (١٥): الحد الأقصى لاستهلاك المياه حسب نوع التركيبات

نوع التركيبات	الحد الأقصى لمعدل التدفق
رؤوس مرشات الاستحمام	٨ لترات/دقيقة (لتر في الدقيقة)
أحواض غسل اليدين	٦ لترات/دقيقة
أحواض الغسيل في المطبخ	٧ لترات/دقيقة
الحمامات ذات صناديق الطرد المزدوجة	٦ لترات للدفق الكامل، و٣ لترات للدفق الجزئي
المبولة	١ لتر للمرة الواحدة من الدفق أو بدون استخدام الماء

٨١-٢ يجب استخدام الحمامات ذات الدفق المزدوج.

٨١-٣ يجب تركيب الصنابير التي تعمل آليا (عند استشعار قرب اليدين) /بأزرار الضغط في المرافق العامة.

٨١-٤ يجب تركيب صناديق الطرد التي تخدم مبولة واحدة أو أعداد منها في المباني العامة والتجارية والصناعية، مع تزويدها بآليات تحكم يدوي أو آلي في الدفق تستجيب للأنماط المختلفة من الاستهلاك. ويُعتبر الدفق الصحي فقط مقبولاً أثناء إغلاق المباني (بما في ذلك أثناء الليل).

٨١-٥ يجوز إعفاء الصنابير التي يتم تركيبها كأحد المكونات في تطبيق متخصص من متطلبات معدلات التدفق عند التقدم بطلب إلى الجهة المختصة.

دليل المباني الخضراء

٨٢. تصريف الماء المتكثف

في جميع المباني المعنية، يجب أن تكون هناك وسيلة لجمع المياه والتخلص منها في جميع النقاط التي ينتج فيها الماء المتكثف عن طريق تشغيل أجهزة تكييف الهواء، ويجب تركيب أوعية تجميع المكثفات وأنابيب الصرف لمنع تكون مياه راكدة وتوفير وسيلة صرف. كما يجب توفير الحد الأدنى من الفواصل الهوائية بمقدار ٢٥ ملم أو كما هو محدد في الدليل الموحد لاشتراطات تراخيص البناء بين أنابيب تكثيف المياه وأنابيب الصرف الصحي. وإذا لم يكن من المقرر إعادة استخدام الماء الناتج عن التكثيف، فيجب التخلص منه في شبكة الصرف الصحي عبر صندوق تجميع مياه بالحجم المناسب.

٨٣. استخلاص المكثفات

لجميع المباني الجديدة التي تحتوي على حمل تبريد يساوي ١٠٠ كيلو واط أو أكثر، يجب استعادة المياه المتكثفة من جميع وحدات أجهزة تكييف الهواء التي تتعامل مع الهواء الخارجي، أو خليط من الهواء العائد والهواء الخارجي عندما لا يكون الهواء الخارجي غير مكيف، ومن ثم استخدامها في أعمال الري، أو تنظيف المراحيض، أو أي غرض آخر في الموقع شريطة ألّا يتلامس الماء مع جسم الإنسان.

٨٤. كفاءة أعمال الري

لجميع المباني المعنية، يجب أن يكون ري مساحات البستنة الخارجية بالكامل (١٠٠٪) باستخدام مياه غير صالحة للشرب أو أنظمة مياه جوفية أو متجمعة. وتشمل مساحات البستنة الأسطح الخضراء.

ويجب أن تتضمن جميع أنظمة الري، في أية نقطة تربطها بإمدادات المياه المحمولة، أجهزة للوقاية من التدفق العكسي، التي يجب فحصها على فترات زمنية تبلغ ١٢ شهرًا. ويجب أن يكون الاختبار متوافقاً مع الممارسات الموصى بها من قبل الشركة الصانعة بشأن الاختبار الميداني أو أي نظام اختبار آخر توافق عليه الجهة المختصة.

الفصل الثاني

التشغيل والإدارة

٨٥. عدادات قياس استهلاك المياه

في جميع المباني المعنية، يجب تركيب عدادات لقياس الطلب على المياه والاستهلاك في المرفق بأكمله، وتسجيل البيانات الخاصة بذلك لتوفير سجلات دقيقة بشأن الاستهلاك (عدادات حسب فئة الاستهلاك)، وذلك مع مراعاة الآتي:

٨٥-١ لكل المباني المعنية التي يكون حمل التبريد فيها أكثر من ٣٥٠ كيلو واط أو التي يزيد إجمالي المساحة السطحية فيها على ٥٠٠٠ متر مربع، يجب تركيب عدادات إضافية لتسجيل بيانات الاستهلاك بصفة دائمة للاستخدامات الرئيسية للمياه في المبنى وحوله.

٨٥-٢ يكون مشغل المبنى مسئولاً عن تسجيل تفاصيل استهلاك المياه في المبنى آلياً وإلكترونياً لكل عداد على حدة على أساس الساعة، ويجب الاحتفاظ بسجلات البيانات للمدة المحددة أو حتى يتم تجميع بيانات الاستهلاك المسجلة من قبل الجهة المختصة أو الجهة التي توكلها.

٨٥-٣ يجب أن يكون لكل مستأجر فردي في المبنى عداد فرعي يتم تركيبه عندما لا يكون في المبنى عداد لقياس تعرفة الاستهلاك.

٨٥-٤ عندما يوجد في المبنى نظام لإدارة المبنى أو نظام تحكم ومراقبة مركزي، فإن عداد القياس يجب أن يكون موصلاً به لكي يتسنى الحصول على بيانات الاستهلاك بالزمن الحقيقي، وإدارة استهلاك المياه، وتسجيل بياناته على أساس الساعة. ويجب الاحتفاظ بسجلات البيانات بصورة إلكترونية حتى يتم تجميعها من قبل الجهة المختصة أو الجهة التي توكلها.

٨٥-٥ يجب أن تكون جميع العدادات مجهزة لاستخلاص البيانات البعيدة، ويجب أن تتيح تسجيل البيانات والالتزام بالمواصفات والموافقات المطلوبة من هيئة الكهرباء والماء في المملكة.

٨٥-٦ لا يُعتبر استخدام العدادات الافتراضية لقياس الاستهلاك على أساس الساعة مقبولاً للعمل بها كعدادات فرعية.

٨٥-٧ يجب استخدام العدادات الفرعية لأغراض إدارة الطلب وتخصيص المبالغ لتكلفة الاستهلاك.

دليل المباني الخضراء

الفصل الثالث

الأنظمة في الموقع - الاستخلاص والمعالجة

٨٦. إعادة استخدام المياه

في جميع المباني المعنية، وطبقاً لجميع الإرشادات الواردة في الدليل الموحد لاشتراطات تراخيص البناء، فإنه إذا تم تركيب نظام لجمع وإعادة استخدام المياه الرمادية المنتجة داخل المبنى أو لاستخدام مياه الصرف الصحي المعالجة من مصدر خارجي، يجب الالتزام بما يأتي:

٨٦-١ يجب أن يكون المبنى مزدوج الاستخدام لجمع مياه الصرف الصحي (المياه الرمادية) وإعادة تدويرها. كما يجب أن تكون كل الأنابيب التي تستخدم لنقل المياه الرمادية ملونة بشكل مختلف عن الأنابيب المستخدمة في مياه الشرب (القياسية)، ويوضع عليها ملصق بعبارة «مياه غير صالحة للشرب».

٨٦-٢ يجب أن يكون هناك حد أدنى من الفواصل الهوائية كما هو محدد بين أي مصادر لمياه الشرب وأنظمة تجميع المياه الرمادية كما هو محدد في النظام الموحد لاشتراطات تراخيص البناء.

٨٦-٣ يجب الامتناع عن استخدام المياه الرمادية للأغراض التي تتلامس فيها مع جسم الإنسان. كما يجب التعامل مع هذه المياه وفقاً للمعيار المحدد في الدليل الموحد لاشتراطات تراخيص البناء وما تطلبه الجهة المختصة.

٨٦-٤ بالنسبة لجميع مرافق غسل السيارات التجارية الجديدة، يجب استعادة ٥٠٪ من مياه الصرف الصحي وإعادة استخدامها دخل المنشأة.

٨٧. استهلاك المياه في وحدات الطرد الحراري وأبراج التبريد

٨٧-١ يجب الامتناع عن استخدام مياه الشرب التي توردها هيئة الكهرباء والماء لأغراض التخلص من الحرارة الزائدة.

٨٧-٢ عند استخدام أبراج التبريد، يجب استخدام مياه الصرف الصحي المعالجة أو مياه البحر أو المياه المعاد تدويرها لتلبية الطلب على المياه لجميع أغراض التخلص من الحرارة الزائدة. كما يجب اعتماد مصادر المياه الثانوية من قبل الجهة المختصة أو هيئة الكهرباء والماء.

٨٧-٣ يجب تركيب عداد إجمالي منفصل على إمدادات المياه لأبراج التبريد الفردية، والاحتفاظ بسجل يومي دائم لبيانات استهلاك المياه.

٨٧-٤ في جميع المباني التي يكون بها نظام جديد أو محدث لإدارة المبنى أو نظام تحكم ومراقبة مركزي، يجب أن يكون عداد القياس موصلاً به لكي يتسنى الحصول على بيانات الاستهلاك بالزمن الحقيقي، وإدارة استهلاك المياه، وتسجيل بياناته بصفة دائمة على أساس الساعة. ويجب الاحتفاظ بسجلات البيانات بصورة إلكترونية حتى يتم تجميعها من قبل الجهة المختصة أو الجهة التي توكلها.

الباب السابع

المواد والموارد

الفصل الأول

العزل الحراري والصوتي

٨٨. مواد العزل الحراري والصوتي

لجميع المباني المعنية، يجب أن تكون مواد العزل التي يتم تركيبها في المبنى معتمدة من قبل جهة دولية تقبلها السلطات المختصة، وذلك مع مراعاة الآتي:

٨٨-١ أن تكون مصنعة دون استخدام مركبات الكلوروفلوروكربون.

٨٨-٢ أن تكون من مواد غير سامة ولا تنبعث منها أدخنة سامة أثناء الاحتراق.

٨٨-٣ أن تحتوي على قيمة تعادل ٠،٠٥ جزء في المليون أو أقل من الفورمالدهايد المضاف.

٨٨-٤ أن تحتوي على قيمة تعادل ٠،١ أو أقل من كل من المركبات العضوية المتطايرة.

دليل المباني الخضراء

٨٨-٥ أن تكون مقاومة للحريق طبقاً لمتطلبات الدفاع المدني في المملكة، وأية متطلبات أخرى ترد في الدليل الموحد لاشتراطات تراخيص البناء.

٨٨-٦ أن تكون معتمدة من مختبر البحرين المركزي.

٨٨-٧ أن تفي بجميع متطلبات المواصفات المعتمدة من قبل الجهة المختصة.

٨٨-٨ يجب أن يتم تركيب جميع مواد العزل الحراري والصوتي طبقاً لتعليمات الشركة الصانعة بعد الحصول على موافقة الجهة المختصة.

٨٩. الأخشاب المعتمدة

يجب أن تكون الأخشاب المستخدمة أثناء الإنشاء والمركبة بشكل دائم في المبنى، معتمدة من قبل هيئة معترف بها دوليًا أو ما يعادلها. وفي جميع المباني المعينة، يجب أن يكون ما لا يقل عن ٢٥٪ من حجم الأخشاب والمنتجات القائمة على الأخشاب المستخدمة أثناء الإنشاء والمركبة بشكل دائم في المبنى من مصادر معتمدة ومعترف بها لدى الجهة المختصة.

٩٠. المواد التي تحتوي على الأسبستوس

في جميع المباني المعنية، ولأغراض صيانة المباني القائمة أو إضافة أجزاء إليها أو تغييرها، يجب الامتناع عن استخدام أي مواد تحتوي على أسبستوس.

٩١. المواد التي تحتوي على الرصاص أو المعادن الثقيلة

٩١-١ في جميع المباني المعنية، ولأغراض صيانة المباني القائمة أو إضافة أجزاء إليها أو تغييرها أو طلائها، يجب الامتناع عن استخدام أي مواد تحتوي على رصاص أو غيره من المواد الثقيلة بنسب تتجاوز المواصفات المعتمدة من قبل الجهة المختصة، إلاّ إذا كان المعدن الثقيل مغلفاً داخل نظام مثل الخلايا الضوئية.

٩١-٢ جميع مواد الطلاء وغيرها من المواد التي تحتوي على الرصاص أو غيره من المعادن الثقيلة يجب أن تكون معتمدة من قبل مختبر البحرين المركزي أو أي مصدر آخر معتمد من قبل الجهة المختصة.

٩١-٣ في جميع المباني المعنية، يجب مراعاة الآتي:

أ- ألا تحتوي تركيبات معدات التدفئة والتهوية وتكييف الهواء والتبريد على مواد تسبب أي استنفاد لطبقة الأوزون أو أن تكون قدرتها على التسبب في الاحترار المناخي أقل من ١٠٠، باستثناء المعدات التي تحتوي على أقل من ٠،٢٣ كجم من مادة التبريد.

ب- ألا تحتوي أنظمة إخماد الحرائق على أية مواد تتسبب في استنفاد طبقة الأوزون(مركبات الكلوروفلورو كربونات، والهيدرو كلوروفلورو كربونات، أو الهالونات).

٩١, ٤ لجميع المعدات الحالية، يجب مراعاة الآتي:

أ- الامتناع عن استخدام المواد التي تحتوي على مركبات الكلوروفلورو كربونات أو الهالونات لأية أغراض.

ب- اعتباراً من ١ يناير ٢٠٣٠، يجب الامتناع عن استخدام أي مواد تحتوي على مركبات الكلوروفلورو كربونات أو أي مواد مسببة لاستنفاد طبقة الأوزون لأية أغراض.

ج- يحظر إطلاق أو تصريف أية مواد تبريد أثناء إجراء الصيانة للمعدات.

د- استرداد مواد التبريد واستصلاحها وإعادة تدويرها أو إعادة استخدامها.

٩٢. المحتوى الذي يعاد تدويره

في جميع المباني المعنية، يجب أن يكون المحتوى المعاد تدويره بحد أدنى ٥٪ من إجمالي حجم المواد المستخدمة في إنشاء المبنى.

٩٣. المواد المركبة من الأخشاب

في جميع المباني المعنية، يجب أن تكون المنتجات المركبة من الأخشاب المستخدمة في إنشاء الأجزاء الداخلية من المبنى لا تحتوي على أي مواد مضافة من راتنجات فورمالدهايد اليوريا.

دليل المباني الخضراء

٩٤. المواد المحلية

في جميع المباني المعنية، يجب أن تُشكل مواد البناء المتوفرة في المنطقة ٥٪ كحد أدنى من إجمالي حجم المواد المستخدمة في إنشاء المبنى. ويقصد بكلمة «محلي» تلك المتوفرة في منطقة دول مجلس التعاون الخليجي، وتكون الأولوية في الاستخدام للمواد المُصنعة والمتوفرة في المملكة بدلاً من المواد المستوردة، متى ما كان الاختلاف في أسعار تلك المواد المتوفرة في المملكة في حدود ٥٪ من أسعار المواد المستوردة. والمواد المصنعة تعني تلك المنتجة من مواد خام ويتم تحويلها إلى منتج نهائي من خلال عملية معالجة أو تصنيع، ولا ينطبق ذلك على عملية التجميع البسيط للمكونات سابقة التصنيع.

الفصل الثاني

إدارة النفايات

٩٥. نفايات أعمال الإنشاء والهدم

٩٥-١ في جميع المباني المعنية، وباستثناء المباني في منطقة الأعمال المركزية، يجب تحويل ما لا يقل عن ٥٠٪ من حجم أو وزن مواد النفايات الناتجة أثناء أعمال إنشاء و/أو هدم المباني بحيث لا يتم التخلص منها في مردم النفايات، ويجب إعادة تدوير أو إعادة استخدام المواد المحولة، ويجب تحقيق ذلك من خلال المسارات الآتية:

أ- تحويل النفايات الخرسانية إلى منشأة معالجة النفايات الإنشائية.

ب- التربة الناتجة عن أعمال الحفر أو مخلفات إخلاء بعض الأراضي والنفايات الخطرة يجب أن يتم تحويلها إلى الأماكن المحددة من قبل الجهة المختصة.

ج- المواد الأخرى التي يُعاد تدويرها مثل الأخشاب والبلاستيك والمعادن يمكن استخدامها في الموقع.

٩٥-٢ تُعفى المواد التالية من متطلبات احتساب نسبة النفايات المحولة عن مرافق مردم النفايات:

أ- التربة الناتجة عن أعمال الحفر ومخلفات إخلاء الأراضي.

ب- النفايات الخطرة.

٩٦. تجميع النفايات الضخمة

في جميع المباني المعنية:

٩٦-١ يجب توفير منطقة للمقيمين بحيث يمكنهم أن يضعوا فيها النفايات الضخمة مثل الأثاث والأجهزة الكهربائية والأدوات الصحية، ويجب أن تُغطى المنطقة المخصصة لهذا الغرض مساحة تبلغ حوالي ١٠ أمتار مربعة، ولا يُشترط تخصيص تلك المنطقة فقط لجمع النفايات الضخمة، وعلى سبيل المثال، يجوز تخصيص جزء من المساحة لموقف السيارات.

٩٦-٢ يجب أن تكون منطقة تخزين النفايات الضخمة في موقع يسهل الوصول إليه، كما يجب ألاّ تتسبب في تقييد الوصول إلى المبنى، وتكون على نحو يفي بمتطلبات السلامة ومكافحة الحريق كما هو محدد في الدليل الموحد لاشتراطات تراخيص البناء.

٩٧. تخزين النفايات

في جميع الفلل والشقق الجديدة، يجب أن يتوافر بالمطابخ الموجودة فيها الحد الأدنى من المرافق لتخزين أوعية نفايات تكون عليها ملصقات واضحة لفرز المواد «القابلة لإعادة التدوير» و «غير القابلة لإعادة التدوير»، ويجب أن يكون مرفق التخزين في مكان محدد بشكل مناسب داخل المطبخ.

دليل المباني الخضراء

٩٨. جمع النفايات

في جميع المباني التي تتطلب وجود منزلق للنفايات طبقاً لأوامر الجهة المختصة وما ينص عليه الدليل الموحد لاشتراطات تراخيص البناء، يجب توفير واحد من المتطلبات الآتية:

٩٨-١ منزلق ثان لمناولة المواد القابلة لإعادة التدوير والتخلص منها في حاويات منفصلة في منطقة إدارة النفايات.

٩٨-٢ تكون غرفة جمع النفايات في كل طابق بمساحة لا تقل عن مترين مربعين، بحيث يمكن تخزين النفايات حتى يتم جمعها يومياً من قبل مشغل المبنى. ويجب أن يتم نقل النفايات في مصعد خدمة والتخلص منها في الحاويات المخصصة لذلك في منطقة إدارة النفايات.

وبالنسبة لجميع المباني المحددة التي لا تحتاج إلى منزلق للنفايات العامة، وفقاً لمتطلبات الجهة المختصة والدليل الموحد لاشتراطات تراخيص البناء، يجب أن تكون مساحة غرفة النفايات في كل طابق بها ٣ أمتار مربعة كحد أدنى، حيث يمكن تخزين النفايات القابلة لإعادة التدوير وغير القابلة لإعادة التدوير حتى يتم جمعها يومياً من قبل مشغل المبنى. ويجب نقل النفايات في مصعد الخدمة والتخلص منها في وعاء معين داخل منطقة إدارة النفايات.

٩٩. مرافق إدارة النفايات القابلة لإعادة التدوير

٩٩-١ يجب أن يتوافر في كل المباني المعنية، مرفق لفرز النفايات القابلة لإعادة التدوير وتخزينها. ويجب أن يكون المرفق في مكان يسهل الوصول إليه، والالتزام بمتطلبات الموقع، وسهولة الوصول، والمواصفات الخاصة بالمناطق العامة للنفايات طبقاً لمتطلبات الجهة المختصة والدليل الموحد لاشتراطات تراخيص البناء.

٩٩-٢ يجوز أن يكون مرفق فرز وتخزين النفايات جزءاً من مرفق إدارة النفايات العامة أو مرفقاً منفصلاً.

٩٩-٣ عندما يكون مرفق النفايات القابلة لإعادة التدوير جزءاً من المنطقة العامة لجمع النفايات: يجب زيادة حجم الغرفة المخصصة لذلك بنحو ١٠٪، وبما لا يقل عن ٥ أمتار مربعة، بحيث يسمح بوجود مساحة إضافية لفرز النفايات القابلة لإعادة التدوير وجمعها.

٩٩-٤ يجب أن يكون مرفق جمع النفايات القابلة لإعادة التدوير بحجم يمثل نسبة من إجمالي المساحة المبنية من المبنى، ويجب استخدام الطريقة الخطية لتحديد النسبة المئوية المناسبة لمساحة تخزين النفايات القابلة لإعادة التدوير، **وذلك طبقاً لما ينص عليه الجدول رقم (١٦) الآتي:**

الجدول رقم (١٦): مساحات التخزين حسب إجمالي المساحات المبنية

إجمالي المساحة المبنية (بالأمتار المربعة)	الحد الأدنى من مساحة تخزين النفايات القابلة لإعادة التدوير
٥٠٠ م٢	٧,٥ م٢
٥٠٠ و<١٠٠٠ م٢	١,٥٪ من المساحة المبنية
١٠٠٠ و<٥٠٠٠ م٢	٠,٨٪ من المساحة المبنية
٥٠٠٠ و<١٠٠٠٠ م٢	٠,٣٥٪ من المساحة المبنية
١٠٠٠٠ م٢	٠,٢٥٪ من المساحة المبنية

الباب السادس عشر

اشتراطات الهيئة الوطنية لتنظيم المهن والخدمات الصحية (نهرا)

قائمة المحتويات

القرارات والتشريعات	٨٠٣
المتطلبات	٨٠٤
١,٠ اشتراطات تقديم المخططات:	٨٠٤
٢,٠ الاشتراطات المعمارية العامة:	٨٠٤
٣,٠ التشطيبات االنهائية للمنشأة:	٨٠٧
٤,٠ الاشتراطات العامة لإنشاء المستشفيات:	٨٠٨
٥,٠ الاشتراطات العامة للعيادات الطبية:	٨٠٨
٦,٠ اشتراطات قسم الطوارئ:	٨٠٩
٧,٠ اشتراطات قسم العمليات:	٨١٠
٨,٠ اشتراطات قسم التوليد:	٨١١
٩,٠ اشتراطات جناح الولادة:	٨١٢
١٠,٠ اشتراطات وحدة غسيل الكُلى:	٨١٢
١١,٠ اشتراطات وحدة المناظير:	٨١٣
١٢,٠ اشتراطات وحدة القلب:	٨١٣
١٣,٠ اشتراطات وحدة الإخصاب:	٨١٥
١٤,٠ اشتراطات وحدة زراعة الشعر:	٨١٧
١٥,٠ اشتراطات المختبر:	٨١٧
١٦,٠ اشتراطات الأشعة:	٨١٨
١٧,٠ اشتراطات قسم العلاج الطبيعي:	٨١٨
١٨,٠ اشتراطات جناح التنويم الداخلي:	٨٢٠
١٩,٠ اشتراطات وحدة العناية القصوى:	٨٢٠
٢٠,٠ اشتراطات وحدة الاعتماد العالية:	٨٢١

الهيئة الوطنية لتنظيم المهن والخدمات الصحية (نهرا)

٠,٢١ اشتراطات عيادات طب الفم والأسنان:	٨٢١
٠,٢٢ اشتراطات معامل صناعة الأسنان:	٨٢٢
٠,٢٣ اشتراطات قسم التعقيم المركزي:	٨٢٢
٠,٢٤ اشتراطات المغسلة الطبية:	٨٢٢
٠,٢٥ اشتراطات مطبخ المستشفى:	٨٢٣
٠,٢٦ اشتراطات غرفة المولد الاحتياطي:	٨٢٣
٠,٢٧ اشتراطات غرفة تخزين أسطوانات الغازات المضغوطة:	٨٢٤
٠,٢٨ اشتراطات غرفة مخلفات المواد الكيميائية:	٨٢٤
٠,٢٩ اشتراطات العيادات الطبية المتنقلة:	٨٢٤
٠,٣٠ اشتراطات الفحص الطبي للوافدين:	٨٢٥
٠,٣١ اشتراطات مركز تخاطب وسمعيات:	٨٢٦
٠,٣٢ اشتراطات مختبرات النوم:	٨٢٦
٠,٣٣ اشتراطات محل بصريات:	٨٢٦
٠,٣٤ اشتراطات مراكز الأطراف الصناعية والأجهزة المساعدة:	٨٢٧
٠,٣٥ اشتراطات الصيدلية:	٨٢٧
٠,٣٦ اشتراطات خدمة العلاج بالتبريد:	٨٢٨
٠,٣٧ اشتراطات العلاج بالأكسجين عالي الضغط:	٨٢٨
٠,٣٨ اشتراطات المنتجع الصحي:	٨٢٩
٠,٣٩ اشتراطات مراكز العلاج من الإدمان وتأهيل وإعادة تأهيل المدمنين (الإقامة الدائمة):	٨٣٠

الهيئة الوطنية لتنظيم المهن والخدمات الصحية (نهرا)

القرارات والتشريعات:

إلحاقًا بالقرار رقم (٢) لسنة ٢٠١٩ مادة رقم (٧) بشأن الاشتراطات الصحية والفنية ومتطلبات السلامة الواجب توافرها في منشآت وتجهيزات المؤسسات الصحية.

الهيئة الوطنية لتنظيم المهن والخدمات الصحية (نهرا)

١,٠ اشتراطات تقديم المخططات:

- استخدام برنامج رسم هندسي لتصميم مخطط المنشأة الصحية، وعدم استخدام الرسم باليد أو برامج الرسم البدائي.
- التأكد من وضوح الرسم بجميع مرافق المنشأة، مع التأكد من أن الملف المُرسَل يعمل.
- يتم تقديم المخططات الهندسية إلكترونيًا فقط، ولا يسمح تسليمه يدويًا.
- عمل مسح ضوئي واضح للمخطط، وعدم تصويره بالأجهزة المحمولة.
- توضيح التوزيعات الداخلية لكامل أدوار المنشأة، مع كتابة المسميات والقياسات على جميع الغرف، وذلك وفقًا للمقترح المقدم من صاحب الطلب.
- تحديد أبعاد ومسميات الغرف والأقسام، مع تحديد وتفصيل عدد الأسرّة حسب كل قسم.
- يجب أن يكون خط الكتابة واضح على المخطط الهندسي.
- تمييز غرف الكشف/الاستشارة عن غرف العلاج/الإجراءات.
- توضيح الفرش الطبي المبدئي على المخطط الهندسي.
- توضيح ورسم أجهزة المختبرات الطبية المتخصصة، وأجهزة الليزر والأشعة.
- يجب أن تكون وحدة القياس على المخطط بالمتر الطولي أو ما دونه (سنتيمتر، مليمتر).
- تحديد موقع غرفة المخلفات الطبية وغرفة التعقيم في حال اشتراط وجودها، وفي حال عكس ذلك يتم إرسال خطاب للهيئة بعدم الحاجة لها مع التعليل.
- يجب توفير إثبات يفيد صلاحية المواد المستخدمة في تشطيب المبنى، أو ما يفيد بالمعلومات المخصصة للأجهزة الطبية والفرش الطبي في حال تم طلب ذلك من جهة الهيئة.
- يتم رفض المخطط في حال فقده لأحد العناصر الموجودة أعلاه، ويمكن رفض المخطط أيضًا في حال ارتَأى المهندس عدم صلاحية المكان من الناحية الإنشائية، والتخطيطية، ومتعلقات أمن وسلامة المراجعين، والعاملين، والزائرين للمؤسسة الصحية.
- في حال وجود تغيير هندسي مُعيَّن في المنشأة الصحية وتم اعتماده والموافقة عليه مسبقًا من المهندس، فإنه لا يُسمح بتغيير أجزاء أخرى في الخارطة قبل الزيارة التفتيشية دون إخطار الهيئة بذلك.

٢,٠ الاشتراطات المعمارية العامة:

- أن يكون الموقع مناسبًا، مع التقيّد بأنظمة البناء المعتمدة في المنطقة من ناحية الارتفاعات ونسب البناء والارتدادات، وذلك وفقاً لاشتراطات الجهات المعنية في مملكة البحرين، وأن يكون بعيدًا عن الأماكن الخطرة، مثل أماكن تخزين المواد البترولية والغازات والوِرَش الصناعية، ومصادر الإزعاج، مع خلو المبنى والمناطق المحيطة به من المخاطر.
- أن يتم اعتماد المواصفات والمعايير العالمية بالنسبة للتفاصيل الفنية الميكانيكية والهندسية في المبنى ككل بما لا يتعارض مع الاشتراطات المتطلبة.
- أن تكون المؤسسة الصحية مستقلّة في مبنى منفصل عن أي نشاط آخر –في حال المستشفى– وأن تكون غير متصلة بسكن، أو أي مكان عمل آخر، وأن يكون مُصممًا بحيث يمكن القيام بجميع الأعمال به بطريقة سليمة، ومريحة، ومأمونة، وبحيث لا يكون مكتظًا بالأثاث، أو كل ما يُعيق الحركة.

الهيئة الوطنية لتنظيم المهن والخدمات الصحية (نهرا)

- يمنع استخدام المنشأة الطبية لغرض السكن، أو ما شابه، ويسمح بالتعاقد مع شركة أمنية عند الحاجة لذلك، ويستثنى منه المنشآت الطبية المَعنيّة بإقامة المرضى.
- أن يوفر التصميم الداخلي للمؤسسة للمريض الإحساس بالأمان والراحة، سواء في الفراغات الداخلية أو الخارجية، ويتيح سهولة التنقل بين أقسام المؤسسة، كما يجب مراعاة احتياجات المسنين، وذوي الاحتياجات الخاصة، في كافة مرافق المؤسسة، بوضع المنحدرات المقاومة للانزلاق، والابتعاد قدر الإمكان عن وضع العتبات في التصميم الهندسي في جميع مرافق المنشأة الصحية.
- عدم إشغال الممرات بأي مواد أو مفروشات تعيق الحركة، مع مراعاة عدم بروز الأعمدة للخارج بقدر الإمكان.
- عدم احتواء غرف الكشف والعلاج على عمود حُر أو أكثر في منتصف الغرفة، أو في بعض جوانبها الحيوية.
- أن تكون جميع غرف معاينة المرضى مستقلة إنشائيًا عن بعضها، بحيث يكون باب كل غرفة مُطِل على الممر العام للمنشأة، كذلك يجب توفير غرف مستقلة غير مرتبطة لخدمات التعقيم وتخزين مخلفات الرعاية الصحية.
- أن تتم دراسة مساحات وأبعاد العناصر، وعلاقتها مع بعضها البعض، وعرض الممرات، والأبواب، والتمديدات الكهربائية والصحية والميكانيكية اللازمة، والمواد المستخدمة، بما يتطابق مع أنواع، ومواصفات، وقياسات الأجهزة، والمعدات الطبية المستخدمة، والخدمات المراد تقديمها في المبنى.
- أن لا يقل اتساع المدخل الرئيس للمنشأة الطبية المستقلة عن ٢ متر، مع ضرورة وجود منحدر لذوي العزيمة.
- أن تكون شدة الإضاءة (الطبيعية أو الصناعية) ملائمة في جميع أجزاء المؤسسة.
- في حال وجود غرفة لفحص المؤشرات الحيوية بالمنشأة، فإنه يجب أن لا تقل مساحتها عن ١,٥X١,٥ متر مربع.
- في حال وجود غرفة لأخذ العيّنات داخل المنشأة، فإنه يجب أن لا تقل مساحتها عن ٢X٢ متر مربع.
- في حال وجود وحدة صحية بالمؤسسة، يجب أن لا تقل مساحتها عن ٣X٣ متر مربع، مع توفير دورة مياه خاصة.
- يجب توفير غرفة لمخلفات الرعاية الصحية، ووسائل التخلص من المخلفات العامة، والطبية، والتعامل معها، وذلك طبقاً للقرار رقم (٣) لسنة ٢٠٢٠، بشأن إدارة المخلفات الخطرة، مع مراعاة فصل المخلفات الطبية تمامًا عن المخلفات العامة، بحسب الملحق رقم (٢٦) من قرار الهيئة.
- أن لا تقل مساحة غرفة مخلفات الرعاية الصحية عن ١,٥ X ١,٥ متر مربع، وتزيد حسب الطاقة الاستيعابية للمنشأة.
- أن تكون غرفة مخلفات الرعاية الصحية مُمهدة بأرضية ملساء مانعة للانزلاق، ومزوّدة بتكييفٍ يعمل طوال فترة وجود النفايات بالغرفة، مع وضع مغسلة لليدين داخل الغرفة، أو بالقرب منها مباشرة.
- لا يسمح بوضع غرفة مخلفات الرعاية الصحية في الأماكن الضيّقة.
- توفير غرف تخزين خاصة بالأجهزة الطبية، مزودة بمقابض كهرباء للشحن.
- يجب أن لا يقل ارتفاع الغرف داخل المنشأة عمومًا عن ٢,٦ متر كحد أدنى.
- أن لا يقل اتساع الأبواب المستخدمة لغرف العلاج والاستشارة عن متر واحد، أما الغرف التي يتطلب بها نقل الأسِرّة فيكون العرض ٢ متر؛ لتسهيل عملية نقل المرضى.
- أن تكون جميع الغرف في مستوى الممر الرئيس، غير مرتفعة أو منخفضة عنه، ويمكن عمل ذلك في حال وجود دَرَج أو منحدر آمن، مع مراعاة ذوي الاحتياجات الخاصة.
- أن لا يقل عرض الممرات الداخلية الواقعة بين العيادات عن ١,٣ مترًا، وبين الأجنحة عن ٢ مترًا، مع الأخذ بعين الاعتبار وجود ممرات أو غرف لحفظ الأسِرّة والعربات في كل طابق.

الهيئة الوطنية لتنظيم المهن والخدمات الصحية (نهرا)

- أن لا يقل العرض الصافي للسلّم عن ١,٥ مترًا، كما يجب أن لا يقل عرض الاستراحة عن عرض السلّم.
- وجود مصاعد كهربائية في حال كان المبنى يتكون من أكثر من طابق، مع مراعاة إمكانية إدخال سرير الفحص والكرسي المتحرك بطريقة آمنة وسلسة، بحيث لا تقل مساحة المصعد المخصص لأسرَّة المرضى عن ١,٨X٢,٨ متر مربع، أما مصاعد الزوار فيشترط أن تكون كافية لدخول شخص واحد على الأقل مع كرسي متحرك بشكل آمن وسلِس.
- أن يكون المبنى مُزوَّدًا بمصدر للمياه النقية سواء المُعدّة للاغتسال والتنظيف، أو الشرب، وكذلك بوسيلة مناسبة للصرف الصحي.
- مُراعاة أن يكون تصميم وصلات الكهرباء والمياه والصرف الصحي، بحسب مواصفات الجهات المعنية.
- أن تكون جميع اللوحات الكهربائية الأم (Electrical panels) مُحكمة الإغلاق.
- وجود مكتب استقبال عند مدخل المؤسسة، وعند مدخل كل قسم في المستشفيات.
- الالتزام بمسمى الغرف، بما يحول دون استخدام الغرفة الواحدة لأكثر من غرض واحد في نفس الوقت، ويجوز استخدام ذات الغرفة في أوقات مختلفة لأغراض مختلفة، بما لا يخل بالمعايير المعتمدة من الهيئة.
- بالإضافة إلى المخزن الرئيس للمستشفى، يجب توافر غرفة مخصصة للتخزين في كل قسم من أقسام المبنى، وعدم استخدامها لغرض أخر.
- أن تكون غرف إقامة المرضى بعيدة قدر الإمكان عن الشوارع ومواقف السيارات، وأن يكون الجدار مانعاً لانتقال الصوت من غرفة إلى أخرى.
- توفير مولد كهربائي احتياطي صالح للعمل تلقائياً عند انقطاع التيار الكهربائي العام، وبقوة كافية لتشغيل الأقسام الرئيسة بالمستشفى، وخاصة غرف العمليات، وأجنحة الولادة، وبنك الدم، وقسم الطوارئ، والعناية القصوى، والممرات الرئيسة بالمستشفى، مع إجراء اختبارات مستمرة لهذا المولد؛ للتأكد من استمرار صلاحيته، انظر الملحق (٤٠) من قرار الهيئة.
- توفير دورات مياه ومغاسل، ومناطق انتظار في كل قسم.
- توفير دورة مياه بكل غرفة خاصة من غرف المرضى، وبغرف العزل في المستشفيات، مع مراعاة ذوي الاحتياجات الخاصة، بحيث لا تقل مساحة دورة المياه فيهم عن ١,٥ X ١,٥ متر مربع، أما دورات المياه العامة، فتتم مراعاة ذوي الاحتياجات الخاصة أيضًا بتوفير دورة مياه لا تقل مساحتها عن ١,٥ X ١,٣ متر مربع، مع مراعاة دخول الكرسي المتحرك بسلاسة دون عائق.
- يجب أن لا يقل عرض باب دورة المياه عن متر واحد.
- يجب أن تكون أرضية دورة المياه في مستوى الممر العام، بحيث لا تعيق مرور الأشخاص أو الكرسي المتحرك.
- دورة مياه ذوي الاحتياجات الخاصة يجب أن يُفتح بابها باتجاه الخارج بشرط عدم مضايقة الممر العام.
- توفير منطقة انتظار للرجال والنساء، على أن لا تقل المساحة عن متر مربع للمقعد الواحد.
- تخصيص مكان للطاقم الطبي في كل قسم، على أن لا يستخدم لغرض غير ذلك.
- توفير مكاتب إدارية كافية حسب نوع وحجم المؤسسة الصحية.
- توفير مكان مخصص لتثبيت أجهزة نظام الخادم الحاسوبي (سيرفر)، وعدم وضعه في الغرف ذات الأغراض الأخرى، ويجب أن يتوفر التكييف الدائم؛ لتجنب ارتفاع حرارة الأجهزة والتوصيلات الكهربائية.
- أن تكون أضلاع الغرف الطبية متوازية، وفي حال عدم توازي أضلاعها، يتم تقدير الملاءمة من قِبَل الهيئة.
- يجب عدم تحويل المباني المُنفَّذة واقعيًا لأغراض أخرى إلى مستشفيات؛ نظرًا لصعوبة استيفائها لاشتراطات المستشفى.

الهيئة الوطنية لتنظيم المهن والخدمات الصحية (نهرا)

- في حال التقديم على طلب ترخيص منشأة قائمة سابقًا، فإنه يتم تطبيق هذه الاشتراطات عليها، ويُلغى اعتبار الموافقات السابقة التي حصل عليها مقدم الطلب السابق.
- عند طلب التوسعة في المنشأة، يتم مراعاة التالي:

١. في حال إضافة أو استخدام أدوار إضافية، يجب أن تتم مراعاة تحمل المبنى لهذه الأحمال الإضافية.

٢. استفياء متطلبات الجهات الحكومية المختصة قبل التقديم للتفتيش النهائي.

٣. مراعاة سلامة المرضى والمبنى أثناء العمليات الإنشائية التي يراد انجازها، مع ضرورة وضع خطة عمل بشكل لايؤثر على المرضى والمراجعين والعاملين، ويكون مالك المؤسسة مسؤول عن ذلك.

٤. التأكد من الأحمال الكهربائية للمنشأة، ومدى ملاءمتها للتوسعة، والتأكد من الحسابات للأنظمة الميكانيكة والكهربائية حتى لاتؤثر على المرافق الطبية.

٣,٠ التشطيبات االنهائية للمنشأة:

- مراعاة ذوي العزيمة في تشطيب الممرات، والمداخل.
- يراعى تركيب أبواب مقاومة للحريق في غرفة الكهرباء، وغرفة الميكانيكا.
- مراعاة اتجاه حركة التهوية من مناطق المختبرات وأقسام الأمراض المعدية نحو الأقسام الحرجة.
- الحوائط أو الجدران الداخلية يجب بناؤها بالكامل من الأرض حتى السقف.
- يجب تنفيذ فواصل تَمَدُّد بالأرضيات الخرسانية.
- وضع تظليل متوسط على النوافذ في غرف المرضى.
- تركيب ردّاد على جميع أبواب الغرف الكشف الطبي، وغرف المعالجة.
- في حال استخدام الزجاج في الأبواب الداخلية والخارجية، يجب أن يكون مقاوم للكسر.
- يمنع وضع فتحة التهوية في أسفل الأبواب للغرف الطبية، ويتم الاقتصار على فتحة بسيطة سُفلية .(Undercut)
- لا يسمح بتركيب أبواب تحتوي على نوافذ في غرف معاينة المرضى ما عدا المختبرات.
- عند تركيب أرضية (PVC) يتم وضع طبقة خرسانية رقيقة أسفلها (Screed)، مع مراعاة الميول عند زوايا الجدران.
- يتم تركيب أرضية (PVC) نوعية Anti-static للغرف الطبية العامة، أما غرف العمليات، ووحدة العناية القصوى، والمختبرات الطبية، وغرف الإفاقة، ووحدات المناظير، وأجنحة الولادة، فيتم استخدام أرضية (PVC) نوعية Conductive، ويتم إثبات ذلك في حال طلبه أثناء جولة التفتيش.
- في حال استخدام مادة الإيبوكسي (Epoxy) في أرضيات الغرف الطبية، يفضل رشها بمضادات البكتيريا لمنع نموها.
- توفير علاقات ملابس في دورات المياه خلف الأبواب، أو على الجدار، وتثبيت ذراع مساند في دورات مياه ذوي العزيمة.
- أن تكون حوائط وأسقف المرافق الخاصة بعلاج وإقامة المرضى وغرف العمليات بالمؤسسة ملساء، ومطلية بطلاء (Semi-Gloss Paint) يسمح بتنظيفه بسهولة، ويتحمل تكرار التنظيف، وأن تكون الأرضيات مصممة بحيث تكون ملساء، وسهلة التنظيف، ومقاومة للانزلاق.
- يجب تغطية جميع التوصيلات الكهربائية وتثبيتها؛ تجنبًا لحدوث التماس كهربائي، وتجنبًا للتعرقل.
- توفير جهاز كشف الضغط (إيجابي أو سلبي) في جميع المستشفيات العامة.

الهيئة الوطنية لتنظيم المهن والخدمات الصحية (نهرا)

٤,٠ الاشتراطات العامة لإنشاء المستشفيات:

بالإضافة إلى الاشتراطات العامة، والعيادات، وجميع الخدمات الطبية، والخدمات المساندة، يتوجب توافر ما يلي في جميع المستشفيات التي تقدم خدمات طبية عامة، **على سبيل المثال لا الحصر**:

- **الطابق الأرضي:**
  - تحديد موقف سيارة الإسعاف على المخطط.
  - وجود قسم الطوارئ والرعاية المستعجلة.
  - وجود قسم للعيادات الخارجية.
  - غرفة تخزين أُسطوانات الغاز.
  - غرفة المولد الكهربائي الاحتياطي.
  - غرفة مخلفات الرعاية الصحية.
- **الطوابق الأخرى:**
  - قسم العمليات الجراحية.
  - غرفة النفايات الطبية بقسم العمليات.
  - وحدة العناية القصوى.
  - قسم التعقيم المركزي.
  - أجنحة الإفاقة.
  - أجنحة التنويم الداخلي.
  - قسم النساء والولادة.
  - غرفة عمليات القيصرية.
  - فصل المناطق المعقمة عن غيرها.
- **جراحة اليوم الواحد:**
  - يتم تطبيق جميع اشتراطات المستشفيات العامة، عدا ما يختص به مستشفى جراحة اليوم الواحد.

٥,٠ الاشتراطات العامة للعيادات الطبية:

- أن لا تقل مساحة غرفة الفحص عن ٩ متر مربع (٣X٣)، في حال عدم وجود سرير فحص.
- أن لا تقل مساحة غرفة الفحص عن ١٢ متر مربع (٣X٤)، في حال وجود سرير فحص، مع ترك مسافة متر حول محيط السرير أو كرسي المعالجة.
- أن لا يقل طول قُطر غرفة الفحص عن ٥ متر -للغرفة الدائرية- في حال وجود سرير فحص، ولا يقل عن ٤ متر في حال عدم وجود سرير فحص.

الهيئة الوطنية لتنظيم المهن والخدمات الصحية (نهرا)

- مراعاة خصوصية وسرية وسلامة المرضى في تصميم جميع الغرف.
- توفير مغسلة خاصة في جميع الغرف في حال الفحص المباشر للمريض، على أن تكون عميقة، ومصنوعة من البورسلين، أو الفولاذ المقاوم للصدأ، أو مواد سطحية صلبة.
- تتراوح مساحة غرفة الليزر بين ٩ متر مربع إلى ١٢ متر مربع كحد أدنى، حسب نوع الجهاز المستخدم.
- عدم وجود أسطح عاكسة (الباب – الأرضية – الجدران) في غرفة إجراء الليزر.
- تركيب مروحة شفط هواء في غرف العلاج المخصصة للطب الأيورفيدي الهندي.
- غرف الحجامة تُعتبر غرفة علاجية لا تقل مساحتها عن ٩ متر مربع (٣X٣) في حال وجود سرير فقط.

٦,٠ اشتراطات قسم الطوارئ:

- توفير مدخل مستقل لقسم الطوارئ مظلل، وبه منحدر آمن، مع سهولة الوصول للقسم، ويفتح الباب بشكل تلقائي.
- توفير مواقف مخصصة لسيارات الإسعاف.
- يجب أن يكون قسم الطوارئ في الطابق الأرضي.
- توفير منحدر خاص للحالات الطارئة في مدخل الطوارئ.
- يجب أن لا يقل عرض الممر عن ٣ متر.
- مراعاة فصل مدخل الإسعاف عن المدخل العام، بحيث لا يسبب تعطل (مدخل خلفي / جانبي).
- توفير منطقة للسرير والكراسي المتحركة.
- يجب أن لايقل عرض الباب عن ٢ متر.
- توفير غرفة إنعاش، وغرفة تجبيس بها مخزن.
- توفير غرفة فرز للمراجعين (Triage room).
- توفير غرفة مخصصة لأخذ المؤشرات الحيوية.
- توفير غرف علاجية لا تقل مساحتها عن ٩ متر مربع (٣X٣) للسرير الواحد، وينطبق ذلك على الغرفة المتعددة الأسِرَّة، مع مراعاة فصل الأسِرَّة بساتر مضاد للبكتيريا؛ لحفظ خصوصية المرضى.
- توفير غرفة استشارة لا تقل عن ١٢ متر مربع (٤X٣).
- توفير غرفة عزل لا تقل مساحتها عن ١٢ متر مربع (٤X٣) مُلحقة بدورة مياه، مع وجود تهوية ذات ضغط سلبي بها.
- وجود منطقة فاصلة بين غرفة العزل وباقي مرافق القسم، بها أبواب عازلة، ومزودة بمنقي البكتيريا، ومغاسل مصنوعة من الفولاذ المقاوم للصدأ، وممر مخصص معزول لارتداء الملابس الواقية.
- توفير غرفة استراحة للموظفين.
- وجود محطة تمريض داخل القسم.
- توفير أماكن انتظار في قسم الطوارئ.
- توفير دورات مياه مخصصة للرجال والنساء، مع مراعاة ذوي العزيمة.

الهيئة الوطنية لتنظيم المهن والخدمات الصحية (نهرا)

٧,٠ اشتراطات قسم العمليات:

اشتراطات ومعايير غرفة العمليات	العمليات الصغرى	العمليات الكبرى
سهولة وصول المرضى من وحدة العناية القصوى، وقسم الطوارئ، وجناح الإقامة، إلى قسم العمليات.		•
وجود غرفة تحضير ما قبل العملية بعدد سرير واحد لكل غرفة عمليات، وبها دورة مياه، ويفضل فصل الرجال عن النساء بمساحة لا تقل عن ٦ متر مربع لكل سرير (٢X٣ متر مربع).		•
عدد غرف العمليات يخضع للخطة التشغيلية للمستشفى، ويفضل توفير غرفة عمليات واحدة لكل ٢٥ سرير.		•
فصل المنطقة المعقمة عن المنطقة المناطق غير المعقمة بخط أحمر.	•	•
وجود منطقة لاستلام وتسليم المرضى عند مدخل قسم العمليات، يفصل بينها خط أحمر لتمييز المنطقة المعقمة عن المنطقة غير المعقمة.	•	•
يجب أن يفتح باب قسم العمليات باتجاه الداخل تلقائيًا، أو بلوحة تحكم.		•
المساحة الإجمالية لغرفة العمليات حسب تصنيفها ⇐	٥X٦ متر مربع كحد أدنى	٤X٤ متر مربع كحد أدنى
أن تكون غرفة العمليات مزودة بالتكييف المركزي، بحيث يسمح بإبدال الهواء بهواء نقي بنسبة ١٠٠٪، مع أن تكون التهوية داخل الغرفة ذات ضغط سلبي.		•
توفير منقي الهواء (HEPA) (موجب) مقارنة بمناطق التحضير المجاورة، مع توفير منفذان لإمداد الهواء، مزودان بمرشحات سليمة لتوقيف الجسيمات عالية الكفاءة (HEPA)، يتم تثبيتها في السقف، أو بالقرب منه، مع عدم توجيهها على طاولة الجراحة.		•
تثبيت جهاز كاشف بجانب باب غرفة العمليات من الخارج يبين مقدار الضغط داخل الغرفة.		•
أن تكون الغرفة مقوسة عند جميع الزوايا.		•
مراعاة أن لا يقل صافي ارتفاع السقف غرف العمليات عن ٣ متر.	•	•
وجود مسار منفصل لدخول الأدوات النظيفة.		•
وجود مسار منفصل لخروج المواد المتسخة.		•
وجود الممر المعقم داخل قسم العمليات.		•
وجود منطقة التعقيم المركزية، مع مراعاة أن تكون قريبة من قسم العمليات.		•
توفير محطة تمريض ومخزن أدوية.		•
وجود مكتب لرئيس العمليات.		•
توفير غرفة لطبيب التخدير.		•
وجود غرفة تبديل ملابس للطاقم الطبي، ومكان مخصص لغسل أيدي الجراحين والمرضين.	•	•

الهيئة الوطنية لتنظيم المهن والخدمات الصحية (نهرا)

يجب أن تكون مغسلة اليد مصنوعة من الفولاذ المقاوم للصدأ.		•
وجود غرفة استراحة للأطباء.		•
وجود غرف إفاقة، بعدد سريرين لكل غرفة عمليات، مع أن تكون مجهزة بجميع الأجهزة اللازمة للإسعاف.		•
أن تطلى الجدران والأسقف بطلاء أملس مضاد للبكتيريا والفطريات (Gloss paint or Semi-gloss paint).	•	•
أن تكون أرضية غرفة العمليات مغطاة بمادة الفينيل:	PVC (Anti-static)	PVC (Anti-static)
أن تكون أبواب غرفة العمليات ذات كفاءة، ومغطاة بطبقة الميلامين أو الفولاذ المقاوم للصدأ قطعة واحدة و خالية من الحواف و الفراغات.	•	•
يجب أن يكون باب غرفة العمليات واسعًا بعرض لا يقل عن ٢ متر، وأن يفتح تلقائيًا.		•
أن تكون غرفة العمليات مزودة بضوء صناعي قوي، مستدير وكبير الشكل، مثبت في السقف فوق طاولة العمليات، و يمكن تحريكه في جميع الاتجاهات حسب الحاجة، و أن تكون الإضاءة كافية، ومن زوايا مختلفة، وأن لا تعكس المصابيح أي ظل داخل الغرفة.		•
وجود مخزن للأجهزة الطبية، وآخر للمستلزمات الطبية.		•
يجب أن تكون دورات المياه داخل القسم.		•
وجود غرفة مؤقتة للمخلفات الطبية قريبة من غرف العمليات، مع تزويدها بالتكييف.		•
الباب المؤدي من غرفة العمليات إلى ممر نقل النفايات يجب أن يفتح باتجاه الخارج فقط.		
توفير غرف الخدمات (غرفة مواد نظيفة)-(غرفة مواد متسخة).		•
توافر مولد كهربائي يعمل تلقائيًا في حال انقطاع التيار الكهربائي عن المنشأة.		•

٨,٠ اشتراطات قسم التوليد:

- يفضل أن يكون موقع القسم بالقرب من الطوارئ، والعمليات، وجناح التنويم الداخلي.
- أن يتم التصميم الداخلي للغرف بطريقة مريحة وآمنة للمريضة، مع مراعاة احتياجاتها.
- مراعاة تخصيص كل سرير ولادة في غرفة مستقلة بكامل خدماتها.
- أن تتوافر غرفة للعمليات داخل القسم، أو بالقرب منه.
- وجود ممر معقم خاص بغرفة العمليات القيصرية، وممر آخر لخروج الأدوات الملوثة.
- يجب أن لا تقل مساحة غرفة الولادة عن ٤X٣ متر مربع.
- توافر نظام لنداء الممرضات من قبل المريضة.

الهيئة الوطنية لتنظيم المهن والخدمات الصحية (نهرا)

- تكييف الغرفة ذات التحكم الداخلي لمراعاة احتياج المريضة، على أن لا يقل عن ٢٤ درجة مئوية؛ لضمان سلامة المستلزمات أو الأدوية الموجودة بالغرفة.
- أن تكون الغرفة مُمهدة بأرضية مصنوعة من الفينيل (PVC).
- توفير جناح ما قبل الولادة داخل القسم.
- توافر دورة مياه خاصة في كل غرفة بقسم الولادة، مع مراعاة اتباع ما جاء في الاشتراطات المعمارية العامة من هذا الدليل.
- وجود غرفة عمليات قيصرية بكامل خدماتها بمساحة لاتقل عن ٥X٦ متر مربع.
- مراعاة ارتباط قسم الولادة بقسم حديثي الولادة، وقسم العناية المركزة.
- توفير غرفة إنعاش لا تقل مساحتها عن ٤X٣ متر مربع.
- وجود محطة تمريض مع غرفة أدوية.
- توفير أماكن انتظار للرجال والنساء، ودورات مياه عامة كذلك.

٩,٠ اشتراطات جناح الولادة:

- توفير جناح حضانات بعدد يتناسب مع الطاقة الاستيعابية للمستشفى.
- ترك مسافة حرة حول الحضانة لا تقل عن متر واحد.
- توفر جناح للعناية المركزة للرضع بمساحة لا تقل عن ٣X٣ متر مربع لكل سرير، أو ٤X٣ متر مربع للغرفة المنفردة.
- توفير غرفة لتحضير الرضعات، والرضاعة الطبيعية، وتنظيف حديثي الولادة.
- تخصيص غرف للتنويم الداخلي، بمعدل غرفتَي تنويم لكل غرفة توليد.
- وجود محطة تمريض تمكن من رؤية جميع الحضانات، مع توفير غرفة أدوية.
- توفير غرفة استراحة للأطباء والعاملين.
- توفير أماكن عامة للانتظار ودورات مياه.
- توفير غرفة للمواد النظيفة، وغرفة أخرى للمواد المتسخة.

١٠,٠ اشتراطات وحدة غسيل الكُلى:

- مراعاة أن تكون وحدة غسيل الكُلى مستقلة بكامل خدماتها.
- يجب أن لا تقل غرفة غسيل الكُلى عن ٣X٣ متر مربع (الغرف الفردية والمشتركة).
- توفر مغاسل لليدين، بمعدل مغسلة لكل أربع أسِرَّة.
- مراعاة وضع السرير باتجاه القِبلة كلما أمكن، تبعًا للشريعة الإسلامية.
- توفير دورات مياه للرجال والنساء.
- وجود محطة تمريض مع غرفة أدوية خاصة بالقسم.
- وجود غرفة عزل بالقسم لا تقل مساحتها عن ٤X٣ متر مربع، ملحقة بدورة مياه، ومزودة بالضغط السلبي.
- وجود غرفة لمحطة معالجة المياه لا تقل مساحتها عن ٩ متر مربع، وتزيد مساحتها حسب السعة السريرية.

الهيئة الوطنية لتنظيم المهن والخدمات الصحية (نهرا)

١١,٠ اشتراطات وحدة المناظير:

- قرب الموقع من قسم الطوارئ، والعناية القصوى، وغرفة العمليات في المستشفى.
- وجود منطقة استقبال عند مدخل القسم.
- مراعاة فصل المناطق المعقمة عن غيرها.
- تخصيص منطقة لغسل وتعقيم اليدين واستخدام معدات الحماية الشخصية.
- أن يتوافر منفَذان منفصلان للدخول والخروج؛ للسماح بإدخال الأدوات النظيفة، وإزالة المناظير المستخدمة في نهاية الإجراء.
- يجب أن لا تقل مساحة غرفة المناظير عن ٤٤x متر مربع.
- أن تكون غرفة المناظير مُمهدة بأرضية مصنوعة من (PVC).
- أن تكون الأبواب والنوافذ جيدة الصنع، ومحكمة تماماً.
- أن تكون مزودة بالتكييف المركزي الذي يسمح بإبدال الهواء بهواءٍ نقي بنسبة ١٠٠٪، مع ضرورة استخدام منقي البكتيريا (HEPA Filter).
- أن تكون موصولة بالمولد الاحتياطي، بحيث يعمل التيار البديل تلقائيًا في حال انقطاع الكهرباء.
- توفير غرفة تحضير المرضى قبل العملية.
- توفير غرفة خاصة للإفاقة.
- مراعاة وجود غرفة للتعقيم ملاصِقة لغرفة المناظير، مع وجود نافذة بينهما.
- مراعاة وجود مخزن للأدوات المعقمة داخل القسم متصلًا بغرفة التعقيم وغرفة المناظير.
- وجود محطة تمريض في منتصف القسم بقدر الإمكان.
- توفير أماكن انتظار للرجال والنساء بالقرب من القسم.
- توفير غرفة لتغيير الملابس ودورات مياه.

١٢,٠ اشتراطات وحدة القلب:

o اشتراطات عامة:

- تتكون الوحدة من ثلاث أقسام رئيسة، وهي: جناح قسطرة القلب، وحدة تشخيص القلب، عيادات القلب الخارجية.
- يجب أن تكون غرف الفحص الأكثر استخدامًا قريبة من منطقة استقبال وانتظار المرضى.
- أن يكون جناح القسطرة في منطقة خاصة، مع وجود منطقة لاستقبال وانتظار المرضى.
- يفضل أن يتم فصل مسار المرضى عن مسار الموظفين في حال علاج المرضى الداخليين.
- أن يكون حجم الغرف كافيًا للسماح بالوصول إلى المريض في حالة السكتة القلبية، دون الحاجة إلى نقل المعدات.

o العيادات الخارجية لوحدة القلب:

- وجود منطقة استقبال، ومنطقة انتظار للمرضى، بحيث تكون سهلة الوصول لجميع الأقسام، وملائمة لذوي العزيمة.
- وجود منطقة مخصصة لتهيئة المرضى قبل وبعد إجراء العمليات.
- وجود غرف مخصصة للاستشارة الطبية.

الهيئة الوطنية لتنظيم المهن والخدمات الصحية (نهرا)

- وجود غرفة لتخطيط القلب، مع توافر مغاسل للأيدي.
- وجود غرفة لقياس الاجهاد، مع وجود مدخل لمرافق التغيير.
- وجود غرفة لقياس صدى القلب.
- وجود غرفة لمراقبة تطبيق هولتر (Holter).
- وجود غرفة اختبار الطاولة المائلة.
- وجود غرفة لعمل التقارير، مع وجود مكاتب للموظفين.
- يفضل توفير حمامات لاستحمام المرضى بعد عمل التمارين العلاجية.
- وجود غرفة لتبديل الملابس للمرضى.
- وجود غرفة لتخزين المعدات، والمواد المتنقلة، وعربات الإنعاش.
- وجود غرفة لتخزين المنظفات.
- وجود مداخل لغرف الفحص وغرفة جهاز الصدمات الكهربائية في حال وجود عيادة تنظيم ضربات القلب.
- وجود مدخل لغرفة تخطيط القلب إذا كانت غرف الاستشارات جزء من منطقة العيادات الخارجية العامة المشتركة.

o **جناح قسطرة القلب:**

- مراعاة أن يكون قسم قسطرة القلب مستقل بكامل خدماته.
- أن يكون الجناح قريبًا من قسم الطوارئ بالمستشفى، أو يوفر وصولًا مباشرًا لسيارة الإسعاف.
- أن يكون الجناح قريبًا قدر الإمكان من منطقة استقبال الحالات اليومية، ومنطقة الإنعاش.
- وجود منطقة استقبال وانتظار للمرضى.
- وجود قسم العناية القلبية مرتبط بقسم القسطرة.
- وجود غرفة لتغيير الملابس.
- وجود غرفة للتحكم داخل القسم.
- أن لا تقل مساحة غرفة إجراء القسطرة القلبية عن ٦X٥ متر مربع.
- أن تكون غرفة تنظيف مختبرات القسطرة خارج منطقة المختبرات.
- توفير غرفة تجهيز المرضى قبل القسطرة.
- توفير غرفة خاصة للإفاقة.
- توفير عيادات كشف للأطباء.
- توفير غرف تغيير ملابس ودورات مياه.
- توفير غرفة مكيفة للمخلفات الطبية.
- وجود مختبر الفيزيولوجيا الكهربية.
- وجود غرفة لمعدات الحاسوب.

الهيئة الوطنية لتنظيم المهن والخدمات الصحية (نهرا)

- وجود مكتب لمراقبة المرضى.
- توفير منطقة للتخزين.
- وجود غرفة للتقارير.
- وجود استراحة للموظفين مزودة بدورة مياه، وغرف للاستحمام.
- تطبق جميع اشتراطات غرفة العمليات الكبرى على هذا القسم.

o **غرفة عمليات القلب:**

بالإضافة إلى الاشتراطات العامة لغرفة العمليات الكبرى (ملحق رقم ١١)، يجب مراعاة التالي:

- أن تكون مساحة غرفة عمليات القلب ٤٩ متر مربع كحد أدنى، مستطيلة أفقياً (٧X٧ متر مربع).
- توفير مساحة كافية لأجهزة المراقبة الإضافية والأجهزة الداعمة.
- أن لا تقل المساحة المخصصة لآلة التخدير عن متر مربع على الأقل، مع مساحة تخزين كافية.
- أن لا تقل المساحة المخصصة للعربة المزدوجة ٢ متر مربع.
- أن لا تقل المساحة المخصصة لآلة تخطيط صدى القلب عبر المريء عن متر مربع.
- أن لا تقل المساحة المخصصة لآلات التسريب السريع عن متر مربع.
- أن تكون المنطقة المخصصة لعربة مجرى الهواء هي متر مربع واحد.
- أن تكون المنطقة المخصصة لمعدات النضح لا تقل عن ٦ متر مربع.
- وجود عوارض دعم مناسبة في السقف لتحمل حمولة المعدات المثبتة فيها.
- وجود معلقتان مثبتتان في السقف.
- وجود قلادة عمودية مثبتة على السقف.

١٣,٠ اشتراطات وحدة الإخصاب:

o **الاشتراطات العامة لمؤسسات المستوى الثاني:**

- وجود ردهة استقبال، على أن تراعى فيها الخصوصية.
- وجود غرفة الاستمناء لاستقبال الزوجين، ويراعى فيها الخصوصية، ويتم تجهيزها بسرير، ودورة مياه؛ لإعطاء السائل المنوي، مع وجود وسيلة وصل بين قاعة الاستقبال الملحقة بالغرفة والمختبر.
- وجود غرفة مخصصة لحفظ الملفات والسجلات الطبية الخاصة بالمرضى، حال استخدام الملفات الورقية.
- وجود مخازن للمستلزمات الطبية، ويجب أن تكون منفصلة عن مختبرات التقنيات المساعدة على الإنجاب.
- وجود غرفة للنفايات الطبية، ويجب أن تكون منفصلة عن أية خدمات أخرى.
- وجود غرفة التلقيح الاصطناعي، بحيث لا تقل مساحتها عن ٤X٣ متر مربع.
- وجود غرفة للعمليات، على أن تكون متصلة بمختبر الجنين بباب، أو نافذة، أو كليهما.
- وجود غرفة أخرى مستقلة لإرجاع الجنين لا تقل مساحتها عن ٤X٤ متر مربع.

الهيئة الوطنية لتنظيم المهن والخدمات الصحية (نهرا)

- **اشتراطات غرفة العمليات:**

- هي غرفة تخصص فقط لعمليات التلقيح الاصطناعي، والإخصاب، دون غيرها من العمليات الأخرى، وبالإضافة إلى الاشتراطات المنصوص عليها في الملحق رقم (١١) المرفق بقرار المؤسسات الصحية، يجب أن تتوفر في هذه الغرفة الشروط الآتية:
- أن تكون الغرفة متصلة مباشرة بمختبر الجنين، من خلال نافذة، أو باب، أو كليهما.
- أن تخصص الغرفة لسحب البويضات، وإجراء أي عمليات تخص التلقيح الاصطناعي والإخصاب فقط.
- وجود غرفة إرجاع الجنين، بحيث تكون غرفة مستقلة، تتصل بمختبر الجنين من خلال نافذة، أو باب، أو كليهما، ويجب أن يتوفر فيها الآتي:
- توافر مستلزمات غرفة فحص، وإضاءة كافية.
- جهاز الموجات فوق الصوتية (S/U) إن لزم.
- وجود غرفة الإنعاش، وهي غرفة مصممة لرعاية المرضى، وتعافيهم من التخدير العام، أو الموضعي، وتتوافر فيها الأجهزة المنصوص عليها في الملحق رقم (١١) المرفق بقرار المؤسسات الصحية.
- وجود مختبرات الإخصاب، بحيث يتم تزويد كل مختبر بأجهزة كشف الدخان والحريق.
- وجود غرفة للإقامة القصيرة.

- **اشتراطات مختبر الجنين:**

- أن يكون بعيداً عن منطقة مراجعة المرضى، ومزودًا بوسائل حماية خاصة، تمنع دخول الأفراد غير المخولين بالعمل فيه.
- أن تكون الجدران، والأسطح، والأرضيات، مكونة من مواد سهلة الغسيل، والتنظيف، وخالية من العوامل المساعدة على نمو الفطريات، والجراثيم، مع عدم استخدام المنظفات العضوية والكيميائية غير المصرح بها في تنظيف مختبرات الأجنَّة.
- أن يكون مزوداً بوسائل تنظيم الحرارة، والرطوبة، والضوء، وبجهاز لتنظيم الضغط الإيجابي به مرشح (HEPA).
- يجب عدم وجود مخزن داخل المختبر.

- **اشتراطات مختبر تجميد الأمشاج والأجنَّة:**

- يجب تزويد مختبر تجميد الأمشاج والأجنَّة بأجهزة الضغط السلبي مقارنة بمختبر الجنين، وغرفة العمليات.
- وجود محطة دفع الهواء المعقم مدعمة بسطح حراري.
- وجود مخازن خاصة لحفظ كل من الأجنَّة المجمدة، والأمشاج وغيرها، على أن تكون مزودة بأجهزة لقياس درجة التبريد تتصل مباشرة بمولد الكهرباء الاحتياطي.
- وجود مخزن خاص لتجميد عينات المرضى بأمراض تناسلية معدية.
- وجود جهاز لتنظيم الضغط السلبي، أو لشفط الأبخرة الناتجة من استخدام النيتروجين السائل، المستخدم في تزويد المخازن الصغيرة.

- **اشتراطات مختبر تحليل السائل المنوي:**

- مع مراعاة المواصفات الواجب توفرها في مختبر الجنين، يجب تزويد مختبر تحليل السائل المنوي بأجهزة ضغط إيجابي أقل من مختبر الجنين، وأعلى من مختبر تجميد الأمشاج والأجنة، كما يجب أن يتوفر في مختبر تحليل السائل المنوي الآتي:

١) مجهر ضوئي بعدسات معاينة ذات قوة (X٢٠٠X٤٠٠X١٠٠) المطلوبة لتحليل السائل والحيوان المنوي.

٢) حضَّانة مناسبة لتحضير الحيوانات المنوية.

٣) جهاز طرد مركزي.

الهيئة الوطنية لتنظيم المهن والخدمات الصحية (نهرا)

١٤,٠ اشتراطات وحدة زراعة الشعر:

- أن لا تقل مساحة الغرفة عن ١٦ متر مربع على الأقل (٤x٤ متر مربع).
- أن تكون الأرضية مصنوعة من مادة الفينيل (PVC)، مع تركيبه كقطعة واحدة.
- وجود سلّم ذو عتبتين، مع توفير مغسلة خاصة لليدين.
- أن يكون هناك خط أحمر فاصل ما بين غرفة العمليات وباقي ممرات المنشأة.
- وجود مكان لتغيير الملابس وغسل أيدي الطاقم الطبي.
- أن تكون أبواب غرفة العمليات مغطاة بطبقة من الميلامين أو الستانلس قطعة واحدة خالية من الحواف والفراغات.
- تطبق اشتراطات غرفة العمليات الصغرى على هذا القسم.

١٥,٠ اشتراطات المختبر:

- مراعاة أن يكون قسم المختبر مستقل بكامل خدماته.
- اتصال قسم المختبر بقسم الطوارئ والعيادات الخارجية في المستشفيات.
- وجود غرفة خاصة لأخذ العينات، مع مراعاة خصوصية المرضى.
- عمل نافذة بين المختبر ومنطقة سحب العينات.
- توفير منطقة خاصة لغسل العين حسب المعايير الدولية.
- توفير مغسلة لليدين، ومكان مخصص للتبديل قبل دخول المختبر (ينطبق حسب تصنيف نوع المختبر).
- أن تكون أسقف مختبرات الأنسجة، والمختبرات الكيميائية، مصنوعة من الألمنيوم ومزودة بمرشح (HEPA).
- أن تكون أسقف المختبرات البسيطة مطلية بطلاء مضاد للبكتيريا والفطريات.
- أن تكون مساحة المختبر مناسبةً لوظيفته، ويُحسن تنظيمها، ولا تؤثر على جودة العمل، وسلامة العاملين، مع توفير مساحة كافية بحسب الخدمات المقدمة في المختبر، وحجم الأجهزة المصاحبة.
- يجب أن تكون الخزائن وطاولات العمل مصممة للاستخدام الطبي، بحيث تمنع تراكم الجراثيم في الزوايا، ويسهل تنظيفها، على أن يتم تصميم المواد من الألمنيوم للمختبرات البسيطة، والفولاذ المقاوم للصدأ للمختبرات المختصة حسب الاقتضاء.
- وجود مقابس كهربائية ثلاثية المدخل (Type G)، على أن تكون كافية، ومصدر للكهرباء في حالات الطوارئ.
- أن تكون أحواض الغسيل مصنوعة من الفولاذ المقاوم للصدأ.
- أن تكون صنابير المياه آلية (ينطبق حسب التخصص).
- توفير إضاءة مناسبة وتوفير تهوية مناسبة للمختبر.
- وجود غرفة لغسل الأدوات حسب الاقتضاء.
- أن يكون تصريف مياه المجاري الخارجة معزول عن أنابيب التصريف العامة.

الهيئة الوطنية لتنظيم المهن والخدمات الصحية (نهرا)

١٦,٠ اشتراطات الأشعة:

- مراعاة أن يكون قسم الأشعة مستقل بكامل خدماته.
- أن يكون موقع خدمات الأشعة عل مسافة قريبة وسهلة الوصول من قسم الطوارئ، وغرفة العمليات، والعيادات الخارجية، وذلك في حال كان قسم الأشعة داخل مستشفى.
- أن تصمم الغرفة بحيث تسمح بدخول سرير المريض وعربة الإنعاش القلبي الرئوي.
- أن يتوافق ارتفاع سقف غرفة الأشعة مع اشتراطات الشركة المصنعة للأجهزة الطبية.
- يجب أن يوضع كل جهاز أشعة في غرفة مستقلة بخدماتها.
- توفير أماكن انتظار، ودورات مياه عامة.
- وجود محطة تمريض مع غرفة ملفات.
- تخصيص غرفة للإفاقة بعد الرنين المغناطيسي.
- عمل غرفة معدات ملاصِقة لغرفة الرنين المغناطيسي بمدخل منفصل عنها.
- يجب أن تكون منطقة تبديل الملابس منفصلة تمامًا عن غرفة الرنين المغناطيسي.
- توافر منطقة لتبديل الملابس مخصصة للمرضى.
- توافر منطقة تخزين مناسبة.
- توافر غرفة تحكم، وغرفة كتابة التقارير.
- توافر مكاتب للأطباء والفنيين.
- توفير مسافة متر واحد على الأقل حول أجهزة الأشعة بمختلف أنواعها.
- أن يتم تبطين جدران الغرفة بمادة الرصاص حسب اشتراطات المجلس الأعلى للبيئة.
- يجب أن تصمم غرفة الأشعة بحيث يكون موضع تصوير الأشعة مقابل جهة خالية من الحركة في الخارج، ويجب زيادة سمك المادة الرصاصية الواقية إلى الضعف في حال عدم إمكانية ذلك.

١٧,٠ اشتراطات قسم العلاج الطبيعي:

- مراعاة أن يكون القسم مستقل بكامل خدماته.
- توفير مكاتب استقبال وقاعات انتظار.
- مراعاة عرض الباب الرئيسي للمنشأة بأن يتسع لمرور الكرسي المتحرك.
- أن تكون جميع الأبواب بعرض لا يقل عن متر واحد.
- مراعاة سهولة الوصول إلى القسم من غرف التنويم، ومن خارج المستشفى.
- مراعاة وضع ساتر بين الأسِرَّة في الجناح المشترَك.
- يجب أن لا تقل مساحة الغرفة الخاصة بالمرضى عن ١٢ متر مربع (٤X٣).
- يجب أن لا تقل المساحة المخصصة للسرير الواحد عن ٦ متر مربع (٢X٣) في الأجنحة المشتركة.

الهيئة الوطنية لتنظيم المهن والخدمات الصحية (نهرا)

- مراعاة فصل الرجال عن النساء في قسم العلاج الطبيعي.
- توفير غرف تبديل ملابس ودورات مياه ومناطق استحمام.
- أن تكون جميع الغرف مزودة بأجهزة التكييف الذي يمكن التحكم فيه من داخل الغرف.
- توفير دورات مياه كافية، وأن تكون مهيأة لاستخدام ذوي العزيمة، و تتسع لدخول وخروج الكرسي المتحرك.
- أن تكون حوائط المرافق الخاصة بعلاج وإقامة المرضى مطلية بطلاء مضاد للبكتريا، ويسمح بتنظيفه بسهولة، ويتحمل التكرار في التنظيف.
- توفير غرفة خاصة بتخزين الأجهزة والمعدات.
- توفير غرفة استراحة، وخزائن لمقتنيات الاختصاصيين.

O **في حال توفير وحدة للعلاج الطبيعي في العيادات الخارجية:**

- يجب أن تحتوي على غرف خاصة بالفحص والعلاج الكهربائي.
- أن لا تقل مساحة غرفة العلاج الكهربائي عن ٦ متر مربع (٣X٢).
- أن تحتوي على غرف خاصة بنوعيات فحوصات محددة، ومزودة بأجهزة معينة للتقييم، مثل: الفحص العصبي، والعضلي، فحص الاتزان، تحليل المشي، وغيرها.
- أن تحتوي على غرفة خاصة للعلاج بأجهزة الليزر، مع مراعاة توفير الاحتياطات اللازمة للجدران، وسلامة الاختصاصيين والمرضى.
- أن تحتوي على مكاتب عمل لاختصاصيي العلاج الطبيعي.
- توافر غرفة خاصة لأجهزة الشمع، والكمادات الحرارية، والثلج، والمناشف.

في حال توفير قاعة العلاج المفتوحة الخاصة بالتمارين:

- أن تكون مساحة القاعة متناسبة مع الأجهزة والأدوات المستخدمة للعلاج.
- أن تحتوي عل الأقل على حائط واحد مغطى بالكامل بالمرايا الزجاجية.
- أن تكون ذات أرضية مخصصة لقاعات التمارين الرياضية، وسهلة التنظيف والتطهير.
- مراعاة تصميمها من حيث احتوائها على الحد الأدنى من العوائق الجدارية والأعمدة.

O **في حال توفر العلاج المائي:**

- توفر بركة سباحة يتناسب حجمها مع عدد المرضى: صغيرة (تسع لـ٥ مرضى)، أو متوسطة (تسع لـ٢٠ مريض)، أو كبيرة (تسع لأكثر من ٢٠ مريض).
- وجود سلّم ذو عتبات آمنة تصل إلى قاع البركة.
- وجود مقابض مصنوعة من الفولاذ المقاوم للصدأ على جميع أطراف البركة.
- تركيب أرضيات مانعة للانزلاق حول محيط بركة السباحة.
- من الممكن أن يتفاوت العمق داخل البركة العلاجية، بشرط أن لا يتجاوز ١,٥ متر كحد أقصى للبالغين، أما في البرك العلاجية الأطفال، فيجب أن لا يقل العمق عن ٠,٨٥ متر.

الهيئة الوطنية لتنظيم المهن والخدمات الصحية (نهرا)

- أن تحتوي على غرف تبديل خاصة بمرضى الوحدة، مع مراعاة احتوائها على خزانات لأغراض المرضى الشخصية.
- أن تكون حمامات الاستحمام قبل وبعد العلاج منفصلة للجنسين، لا يقل عددها عن ٢ للبرك الصغير، و٤ للبرك المتوسطة، و٦ للبرك الكبيرة.
- أن تحتوي على دورات مياه للرجال و النساء كل على حده.
- أن تحتوي على غرفة المعدات والأجهزة والأدوات والتمارين الخاصة بالعلاج المائي.
- أن تحتوي على غرفة مستقلة للمضخة.

١٨,٠ اشتراطات جناح التنويم الداخلي:

- مراعاة مطابقة عدد أسرة التنويم للسعة المطلوبة مقارنة بعدد غرف العمليات والخدمات التي تستدعي التنويم في المستشفى.
- يجب أن لا تقل مساحة الغرفة الخاصة عن ١٢ متر مربع (٤X٣).
- يجب أن لا تقل المساحة المخصصة للسرير الواحد عن ٦ متر مربع (٣X٢) في الغرفة المشتركة.
- أن يكون مقاس عرض أبواب الغرف ٢ متر لسهولة دخول سرير المريض.
- توفير دورة مياه في كل غرفة تنويم خاصة مع مراعاة ذوي الاحتياجات الخاصة (حسب ماهو موضح في الاشتراطات العامة).
- يجب أن يكون باب دورة المياه المخصصة للغرفة يفتح باتجاه الخارج.
- توفير غرفة عزل لا تقل أبعادها عن ١٢ متر مربع (٤X٣)، ودورة مياه مخصصة بالداخل، وتكون لها وحدة تكييف منفصلة، مزودة بنظام الضغط السلبي.
- يجب أن يكون باب غرفة العزل بالقسم مزدوج؛ لإتاحة ممر صغير لتبديل الملابس ومغسلة قبل دخول الغرفة.
- توفير محطة تمريض قريبة من الغرف، مع غرفة تخزين أدوية.
- توفير غرفة خاصة للطبيب المناوب داخل القسم، لا تقل مساحتها عن ٩ متر مربع (٣X٣).
- توفير أماكن انتظار عامة للرجال والنساء.
- توفير غرفة للمواد النظيفة وغرفة أخرى للمواد المتسخة.
- أن تكون الغرف مطلية بطلاء مضاد للبكتيريا ويسهل تنظيفه.
- أن تكون نوافذ الغرف كافية لإعطاء إضاءة طبيعية.
- توفير دورة مياه واحدة لكل ٦ أسِرَّة في غرفة التنويم المشتركة.
- يجب توافر مسافة لا تقل عن مترين بين كل سرير وآخر في حال وجود أكثر من سرير في الغرفة الواحدة.
- يجب أن تكون غرف إقامة المرضى بعيدة بقدر الإمكان عن الشوارع ومواقف السيارات، وأن يكون الجدار مانعاً لانتقال الصوت من غرفة إلى غرفة، ووضع السرير باتجاه قبلة الصلاة بقدر الإمكان؛ مراعاةً للمرضى غير القادرين على الحركة.

١٩,٠ اشتراطات وحدة العناية القصوى:

- مراعاة أن يكون القسم مستقل بكامل خدماته.
- أن يكون موقع الوحدة/القسم بالقرب من العمليات والطوارئ.

الهيئة الوطنية لتنظيم المهن والخدمات الصحية (نهرا)

- أن تكون المساحة المحيطة بكل سرير ١٢ متراً مربعاً.
- مراعاة أن يكون لكل سرير (CCU) غرفة منفصلة لا تقل مساحتها عن ٤x٤ متر مربع.
- أن يتم وضع السرير في اتجاه القِبلَة قدر الإمكان.
- أن يكون عدد الأسِرَّة بقسم العناية القصوى مناسب عدد أسِرَّة المستشفى، بحيث تكون النسبة (١٠:١).
- توافر مغاسل لغسل اليدين مصنوعة من الفولاذ المقاوم للصدأ، بمعدل مغسلة لكل ٤ أسِرَّة.
- توفير مساحة لعدد زائرَيْن لكل سرير بالوحدة.
- وجود محطة تمريض مركزية تمكن من رؤية جميع الأسِرَّة، مع توفير غرفة أدوية.
- توفير أماكن انتظار بالقرب من القسم.
- توفير غرفة استراحة للأطباء والعاملين.
- أن تتوفر غرفة عزل واحدة عل الأقل مزودة بنظام الضغط السلبي.
- أن تكون غرفة العزل مرئية من قبل المرضين (حائط زجاجي أو نافذة محكمة الغلق).
- تخصيص منطقة لغسل اليدين واستخدام معدات الحماية الشخصية قبل دخول غرفة العزل.

٢٠,٠ اشتراطات وحدة الاعتماد العالية:

- أن تكون المساحة المخصصة لكل سرير ١٢ متر مربع.
- أن يتم وضع السرير في اتجاه القِبلَة قدر الإمكان.
- توافر مغاسل لليدين مصنوعة من الفولاذ المقاوم للصدأ بمعدل مغسلة لكل ٤ أسرة.
- أن تكون الوحدة مرئية من قبل المرضات (حائط زجاج أو نافذه محكمة الغلق).
- توفير غرفة عزل تابعة للوحدة مع مراعاة الاشتراطات اللازمة لها.

٢١,٠ اشتراطات عيادات طب الفم والأسنان:

- يجب أن لا تقل مساحة العيادة عن ١٢ متر مربع (٤x٣).
- أن يتم ترك مسافة حرة مقدارها ١ متر حول محيط كرسي الأسنان.
- يجب أن تكون المساحة مناسبة لتوفير الرعاية للمرضى ذوي الإعاقة، وتسمح بوصول الكرسي المتحرك.
- أن يكون الحائط عازل للتسرب الإشعاعي (مع مراعاة اشتراطات المجلس الأعلى للبيئة).
- أن تكون أرضية الغرفة ملساء، وسهلة التنظيف، وأن تكون حوائط المرافق الخاصة بالعلاج مطلية بطلاء مضاد للبكتيريا، يسمح تنظيفه بسهولة، ويتحمل تكرار التنظيف.
- في حال وجود العيادة في الأدوار العليا يجب توفر مصاعد كهربائية.
- مراعاة خصوصية وسلامة المرضى في تصميم الغرف، بحيث يكون اتجاه كرسي الأسنان عكس اتجاه باب الغرفة.
- يجب توفير غرفة منفصلة للمضخات (كومبريسر) في عيادات الأسنان، ويُمنَع وضعها داخل غُرف علاج المرضى.

الهيئة الوطنية لتنظيم المهن والخدمات الصحية (نهرا)

٢٢,٠ اشتراطات معامل صناعة الأسنان:

- يجب أن يكون المعمل ذا مساحةٍ كافية لأداء الوظائف اللازمة.
- تخصيص أماكن مفصولة عن بقية المعمل لصهر المعادن، وصب الجبس، وأخرى للشمع.
- توفير التهوية الطبيعية والصناعية بواسطة مراوح أجهزة تكييف، ومراوح شفط.
- أن تكون أرضية الغرفة ملساء، وسهلة التنظيف، وأن تكون حوائط المرافق الخاصة بالعلاج مطلية بطلاء مضاد للبكتيريا يسمح تنظيفه بسهولة، ويتحمل تكرار التنظيف.
- توفير مدخنة خاصة لسحب الغازات الناتجة عن صهر المعادن إلى خارج المعمل.
- توفير مغسلة لغسل العينين داخل المعمل.

٢٣,٠ اشتراطات قسم التعقيم المركزي:

- مراعاة ربط قسم التعقيم المركزي مع قسم العمليات، وقسم جراحة اليوم الواحد.
- أن يتكون القسم من منطقة بها تهوية ذات ضغط سلبي؛ لاستقبال وفرز الأدوات المتسخة.
- أن يتكون القسم من منطقة بها تهوية ذات ضغط إيجابي؛ لتنظيف وتغليف الأدوات.
- أن يتكون القسم من منطقة أخرى بها تهوية ذات ضغط إيجابي؛ لعمل أجهزة تعقيم الأدوات.
- أن تكون مساحة القسم مناسبة، مما لا يُحدث إعاقة أثناء العمل في المناطق الثلاث السابقة.
- اتباع مسار أُحادي الاتجاه لإجراء التعقيم، ووضع لافتات تبيّن هذا النمط بوضوح.
- توفير منطقة خاصة لتغيير الملابس للعاملين بقسم التعقيم.
- أن تحتوي على حوض غسيل واحدة كحد أدنى في المراكز الطبية والعيادات، وأن يكون حجم الحوض مناسب.
- توفير مساحة عمل لا تقل عن ٢X٢ متر مربع لغرف التعقيم الخاصة بالمراكز الطبية والعيادات.
- وجود نافذة/باب لخروج الأدوات المعقمة، بالإضافة إلى باب الدخول، فقط للمراكز الطبية والعيادات.
- جميع اشتراطات غرف التعقيم الموجودة في المراكز الطبية والعيادات – تتبع هذا الملحق.

٢٤,٠ اشتراطات المغسلة الطبية:

- مراعاة أن يكون الموقع مستقل بكامل خدماته.
- توفير مساحة كافية خالية من العوائق؛ لاستيعاب الأجهزة، والحركة الآمنة للعاملين.
- وجود منطقة لاستقبال وفرز الغسيل المتسخ، ومنطقة لفرز الغسيل النظيف، والتحقق منه، ومنطقة منفصلة للتسليم.
- مراعاة فصل منطقة فرز المنسوجات والغسيل المتسخ عن منطقة التجفيف والكي والطي والتغليف.
- أن تكون تهوية منطقة الاستقبال والفرز ذات ضغط سلبي، وتكون منطقة التنظيف والتغليف ذات ضغط إيجابي، مزودة بأجهزة كشف معدل الضغط.
- توفير غرفة لتغيير الملابس بين المنطقة النظيفة والمنطقة المتسخة، وتوفير دورات مياه للعاملين.
- استخدام غسّالة تفتح باتجاهين، ووضعها بين منطقة الغسيل المتسخ ومنطقة الغسيل النظيف.

الهيئة الوطنية لتنظيم المهن والخدمات الصحية (نهرا)

- توفير غرفة خاصة لمواد التنظيف، مع تزويدها بمنطقة لغسل العينين سهلة الاستخدام.
- يجب أن يكون الصرف الصحي للمواد الكيميائية المخلفة عن المغسلة منفصل عن الصرف الصحي العام، مع مراعاة أخذ موافقة الجهات المعنية الأخرى عند اللزوم.
- يجب أن تكون مناطق غسيل الأقمشة مزودة بمرافق نظافة اليدين، مثل: الصابون، والماء، والمناشف الورقية، ومعقم اليدين، ومعدات الوقاية الشخصية المتاحة للعمال. أُنظر الملحق رقم (٤٠) من قرار رقم (٢) لسنة ٢٠١٩.

٢٥,٠ اشتراطات مطبخ المستشفى:

- مع مراعاة كافة أحكام قانون الصحة العامة ووجود ترخيص من الإدارة المعنية بوزارة الصحة، يجب أن تتوفر الاشتراطات التالية بمطبخ المستشفى :
- توافر مصادر صحية للمياه النقية، والصرف الصحي، وأن تكون الإضاءة والتهوية كافيَتان.
- أن تكون الأبواب والنوافذ مُحكمة تماماً، ومزودة بأبواب من الشبك –أو ما شابه– الذي لا تنفذ منه الحشرات، وأن تزود الأبواب الخارجية بأجهزة تدفع الهواء بشدة لمنع دخول الحشرات.
- أن تكون جميع حوائط المطبخ مغطاة بالبلاط الأملس، وأن تكون الأرضيات مغطاة بالبلاط الذي يسهل تنظيفه، وبها مجارٍ ذات محبس مائي لصرف المياه.
- أن يزود المطبخ وغرفة التحضير بعدد كافٍ من مراوح شفط الهواء ذات الكفاءة العالية.
- أن تكون جميع أوعية الطبخ وتقديم الأغذية من الأنواع سهلة التنظيف.
- أن تكون هناك ثلاجات كافية لحفظ المواد الغذائية، مع مراعاة توفير المساحة الملائمة، وعدم الاكتظاظ.
- أن يزود المطبخ بمكان مستقل لغسل الأطباق وأوعية الطبخ بطريقة صحية ومأمونة .
- وجود غرفة خاصة لغسل وتقطيع وإعداد وتقشير المواد الغذائية النيئة قبل طهوها، وكذلك لغسل الخضراوات والفواكة التي تؤكل بدون طهي، وأن تزود بعدد كافٍ من المغاسل غير قابلة للصدأ، والمصنوعة من الفولاذ، وتزود بعدد كافٍ من الطاولات ذات الأسطح الملساء.
- وجود مخزن منفصل مُعَد لحفظ المواد الغذائية الأولية.
- يجب كذلك توفير المستلزمات الخاصة بإطفاء الحريق تماشياً مع معايير الجهات المختصة بالدفاع المدني.

٢٦,٠ اشتراطات غرفة المولد الاحتياطي:

- يجب أن تكون في غرفة معزولة عن البناء، ومفتوحة للخارج، وأن تكون قرب المداخل الرئيسة.
- توفير مساحة كافية بالغرفة؛ لسهولة التفريغ والتنظيف.
- تخصيص خزان تحت المولد لغرض تجميع الزيت حال تسربه.
- أن تكون الأرضية من الإسمنت، وممسوحة بطبقة ناعمة (Screed).
- توفير تهوية كافية ومنفصلة للغرفة.
- توفير معدات الإطفاء اللازمة.
- وجود استمارة للصيانة الدورية على المولد.

الهيئة الوطنية لتنظيم المهن والخدمات الصحية (نهرا)

- المواصفات الأساسية للمولد الاحتياطي:
- يجب أن تتوافق غرفة المولد الاحتياطي مع متطلبات المصنع.
- أن يتم اختيار المولد الذي يغطي احتياجات المنشأة دون عرقلة الأعمال الأساسية والدورية.

٢٧,٠ اشتراطات غرفة تخزين أُسطوانات الغازات المضغوطة:

- يجب أن يكون مبنى المخزن مستقل، بعيداً عن موقع العيادات والمرضى.
- أن تكون التمديدات الكهربائية محمية (في مواسير عازلة أو داخل الجدار).
- أن يكون المخزن جاف خالٍ من الرطوبة؛ لحفظ الأسطوانات وأجهزة الأمان من الصدأ.
- توفير التهوية المناسبة التي تعمل على تجديد الهواء ١٠ مرات في الساعة (١٠.١ times/hrs).

٢٨,٠ اشتراطات غرفة مخلفات المواد الكيميائية:

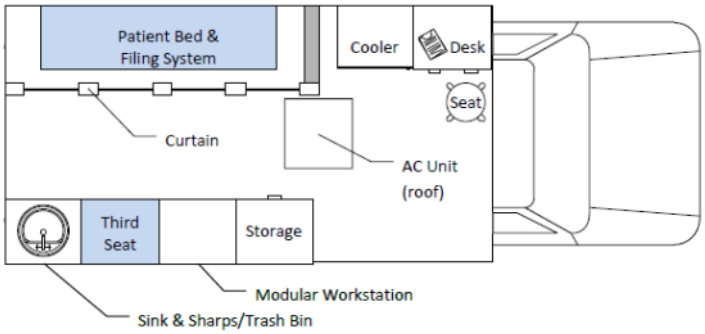
- يجب أن تكون الغرفة في مبنى مستقل، بعيدًا عن الأماكن الحيوية والعامة، وعلى مسافة آمنة من حدود المنشآت المجاورة.
- أن تكون من طابق واحد فقط، ولا تكون تحت مستوى سطح الأرض.
- أن تكون المواد الإنشائية بما فيها تلك المستخدمة في الجدران والسقف والأرضية غير قابلة للاشتعال، ومقاومة للحريق لمدة لا تقل عن ساعتين.
- أن تكون الأرضية من الخرسانة المسلحة، وتشطّب بطبقة ناعمة (Screed).
- أن لا يقل ارتفاع عتبات السلّم أمام الباب عن ١٠ سم.
- أن يُحاط المخزن بسورٍ من الطوب والإسمنت، بارتفاع لا يقل عن مترين من سطح الأرض.
- أن تكون التمديدات الكهربائية على ارتفاع لا يقل عن مترين من مستوى سطح الأرض.
- أن تكون التمديدات الكهربائية من النوع التي لا يصدر منها حرارة، وأن تكون مغطاة بطبقة شبك، وأن تكون هذه تمديدات منفصلة عن تمديدات المبنى.
- توفير التهوية المناسبة داخل الغرفة وفقاً للمعايير المناسبة، وبما يضمن تغيير الهواء الداخلي من ١٠ إلى ١٢ مرة في الساعة.
- أن لا يقل عدد المخارج عن مخرجين متباعدين، بحيث يؤدي كل منهما إلى الخارج.
- أن لا يقل عرض باب المخرج من السور عن ٢ متر.

٢٩,٠ اشتراطات العيادات الطبية المتنقلة:

- يجب توافر منطقة لتخزين المستلزمات الطبية.
- وجود خزانة خاصة بالأدوية، وتوفير ثلاجة لها.
- وجود وحدة تكييف داخل العيادة المتنقلة.
- وجود نظام إضاءة داخلي، وكشافات خارجية؛ لإنارة المكان المحيط بالعيادة.
- توفير مصدر للمياه العذبة، ومغسلة لليدين.

الهيئة الوطنية لتنظيم المهن والخدمات الصحية (نهرا)

- توفير مولد كهربائي خاص بالعيادة.
- أن يكون مصدر المياه بعيدًا عن مولد الكهرباء.
- وجود طفايات للحريق داخل العيادة.
- وجود منحدر ملائم لذويي الاحتياجات الخاصة.
- وجود حافظة للمخلفات الطبية.
- كما يشترط وجود مكتب يدير العيادات المتنقلة مع توفير ما يلي به:
- وجود ثلاجة لحفظ الأدوية.
- وجود مكتب إداري وغرفة تحكم لاستلام الطلبات.
- وجود مخزن نظيف لحفظ المستلزمات الطبية.
- وجود مكان للمخلفات الطبية في حال الحاجة لذلك.
- وجود مكان لتعقيم الأدوات في حال الحاجة لذلك.
- **الرسم التالي يوضح الإطار العام للعيادة الطبية المتنقلة:**



٣٠,٠ اشتراطات الفحص الطبي للوافدين:

- مراعاة أن يكون القسم مستقل بكامل خدماته (ما عدا الأشعة).
- وجود مدخل خاص لمراجعي هذا القسم.
- أن يكون القسم قريب من قسم الأشعة بالمنشأة.
- وجود غرفة كشف طبي خاصة بالقسم (٤X٣ متر مربع).
- وجود غرفة خاصة لفحص المؤشرات الحيوية (١,٥X١,٥ متر مربع).
- وجود غرفة خاصة لسحب عينات المفحوص (٢X٢ متر مربع).
- توفير منطقة انتظار خاصة للخدمة مناسبة للطاقة الاستيعابية:

الهيئة الوطنية لتنظيم المهن والخدمات الصحية (نهرا)

- **الفئة الأولى: عدد أقصاه ١٥٠ شخصًا في اليوم:**

١. للمنشآت المخصصة لخدمات ما قبل التوظيف.

٢. كل جهاز تصوير بالأشعة يقبل ١٥٠ شخصًا في اليوم.

- **الفئة الثانية: عدد أقصاه ١٠٠ شخص في اليوم:**

١. مساحة الانتظار في الاستقبال (٥٠ متر مربع) كحد أدنى.

٢. الحد الأدنى هو غرفتان فقط للكشف الطبي.

٣. مساحة انتظار الأشعة (٣٥ متر مربع) كحد أدنى.

- **الفئة الثالثة: عدد أقصاه ٧٥ شخصًا في اليوم:**

١. مساحة الانتظار في الاستقبال (٣٥ متر مربع) كحد أدنى.

٢. غرفة واحدة على الأقل للكشف الطبي.

٣. مساحة انتظار الأشعة (٢٥ متر مربع) كحد أدنى.

٣١,٠ اشتراطات مركز تخاطب وسمعيات:

- يجب أن تكون مرافق المركز مهيأة لاستقبال ذوي الاحتياجات الخاصة.
- يجب مراعاة حفظ خصوصية المرضى في تصميم غرف الفحص.
- يجب أن لا تقل مساحة الغرفة عن ٩ متر مربع (٣X٣).
- يجب أن تكون غرف اختبار السمعيات عازلة للصوت تمامًا.

٣٢,٠ اشتراطات مختبرات النوم:

- بالإضافة إلى الاشتراطات الواردة في الملحق رقم (٢٧)، يتم مراعاة الآتي:
- يجب أن لا تقل مساحة غرفة الفحص عن ١٢ متر مربع.
- توافر دورة مياه خاصة بالمرضى داخل كل غرفة.
- لا يسمح بعمل غرفة مشتركة للمرضى في هذا الاختصاص.
- مراعاة ذوي الاحتياجات الخاصة في تصميم المنشأة.
- الابتعاد قدر الإمكان عن مَواطن الضوضاء ومصادر الإزعاج.

٣٣,٠ اشتراطات محل بصريات:

- يجب توفير قاعة لعرض العدسات والنظارات الطبية.
- يجب توفير غرفة فحص بصر، في حال توفير خدمة الفحص.
- توفير مغسلة لليدين مصنوعة من البورسلين في غرفة الفحص.

الهيئة الوطنية لتنظيم المهن والخدمات الصحية (نهرا)

- تثبيت أجهزة الفحص بطريقة آمنة، واتباع اشتراطات الشركة المُصنعة بالنسبة للمساحات.
- وجود صيانة دورية وقائية لجميع الأجهزة الطبية، ووضع ملصق الصيانة على الجهاز.
- توفير مخزن عام، وعدم التخزين في غرفة فحص البصر.

٣٤,٠ اشتراطات مراكز الأطراف الصناعية والأجهزة المساعدة:

- يجب توفير منحدر عند مدخل المركز، كما يجب أن تكون الأبواب والممرات ذات مساحة كافية لمرور الكرسي المتحرك.
- يجب أن يكون المعمل ذو مساحة كافية؛ حتى يستطيع الفنيين التحرك فيه بسهولة، وكذلك بالنسبة للأجهزة والمعدات التي تستعمل بحيث يمكن نقلها في أي مكان بطريقة آمنة وصحيحة، كما يجب أن تكون المساحة المخصصة لكل نشاط متناسبة مع طبيعة و حجم الأدوات، والآلات، والمواد، وعدد العاملين، وحركتهم، حسب المقترح التفصيلي للمركز.
- يجب أن تكون غرفة الفحص ذات مساحة كافية، وأن تكون الأرضية مانعة للانزلاق، كما يجب أن تتوفر مرآة كبيرة، وممر يتسع لتدريب المريض على المشي، ويتوفر على جانبيه حواجز مثبتة بإحكام؛ وذلك لمساعدة المريض على التوازن.
- أن تبطن جدران وأرضية غرف المعمل بطبقة ملساء يسهل تنظيفها، ولا تتشرب السوائل، مع مراعاة أن تكون الأرضية مانعة للانزلاق، ويجب أن تكون أسطح العمل مثبتة جيداً، وسهلة التنظيف.
- يجب تخصيص أماكن معزولة عن بقية المعمل لفنيي الأطراف الصناعية والأجهزة المساعدة؛ للقيام بأعمال صب الجبس، وتذويب البلاستيك.
- أن تتوافر بالمعمل التهوية الطبيعية، من خلال الأبواب، والنوافذ، أو فتحات الأسقف، والتهوية الميكانيكية، بواسطة المراوح، وأجهزة التكييف، وأجهزة/مراوح شفط الهواء.
- توافر مناطق لغسيل العين/الجسم في حال الطوارئ.
- توافر غرف تبديل للمرضى بالقرب من كل غرفة، ومناطق لغسل الأيدي والجسم.
- وجود مقابس كهربائية كافية، ومصدر كهرباء احتياطي في حالات الطوارئ.

٣٥,٠ اشتراطات الصيدلية:

- يجب أن يكون مدخل الصيدلية من داخل المؤسسة الصحية، وليس من خارجها.
- أن يكون التصميم ذو مساحة كافية، بحيث يسمح بتسيير الحركة لعملية صرف وتحضير الأدوية.
- وجود مساحة كافية للتخزين.
- توفير تهوية وإضاءة مناسبة.
- يفضل أن يكون موقع الصيدلية في الطابق الأرضي، بحيث يسهل الوصول إليه من العيادات الخارجية، و الدوائر التي تستفيد من خدمات الصيدلية.
- أن يكون امتداد الصيدلية عمودياً (في حال تعذر توفير مخازن كافية للأدوية)، بحيث يبقى مبدأ تيسر الحركة و الوصول إلها قائماً.
- يتبع هذا الملحق لقسم الصيدلة بالهيئة، وعليه يتوجب أخذ جميع الموافقات اللازمة من القسم المختص.

الهيئة الوطنية لتنظيم المهن والخدمات الصحية (نهرا)

٣٦,٠ اشتراطات خدمة العلاج بالتبريد:

- يجب أن لا تقل مساحة الغرفة عن ٩ متر مربع (٣X٣)، ومع ذلك يمكن أن تبلغ مساحة الغرفة ٦ متر مربع (٣X٢) إذا تم تخزين أسطوانات النيتروجين في غرفة منفصلة، ومتصلة عبر الحائط.
- يمكن أن يحتوي التصميم على الأسطوانات في غرفة منفصلة، مع تمديد الخرطوم عبر الحائط:-

١. توفير غرفة منفردة للعلاج بالتبريد؛ للحفاظ على الخصوصية.

٢. توفير أجهزة استشعار في الغرفة التي يتم فيها تخزين أسطوانات النيتروجين.

٣. يجب أن تكون أرضية الغرفة ملساء، وسهلة التنظيف، ومانعة للانزلاق.

٤. يجب تثبيت جهاز العلاج بالتبريد على أرضية مستوية تمامًا.

- **مواصفات التهوية:**

١. مراعاة توفير مروحة شفط تسحب النيتروجين لخارج المنشأة.

٢. يجب أن لا يقل حجم المروحة عن ٣٠X٣٠ سم.

٣. مراعاة عدم تركيب المروحة فوق جهاز العلاج بالتبريد مباشرةً، من الممكن تثبيتها على الجدار، أو في السقف، بعيدًا عن جهاز التبريد؛ لتجنب توجيه النيتروجين إلى وجه المتعالِج.

للاطلاع على المعلومات المفصلة للخدمة، اتباع الرابط التالي:
(https://www.nhra.bh/Departments/HCF/) - ملحق رقم (٤٩).

٣٧,٠ اشتراطات العلاج بالأكسجين عالي الضغط:

- **اشتراطات عامة:**

- أن لا تكون المنشأة داخل منطقة صناعية.
- لا يسمح بوضع القسم تحت مستوى سطح الأرض.
- تستخدم الغرف (الفردية) في المرافق الصحية المعتمدة من قِبل الهيئة.
- تستخدم الغرف (المتعددة) فقط في المستشفيات، ومراكز الأبحاث، ويفضل أن تقع في الطابق الأرضي.
- يجب أن يكون قسم (Hyperbaric) قريب من مخرج الطوارئ، مزودًا بعلامات مرئية لتوجيه المرضى.
- مراعاة استيفاء جميع متطلبات الإدارة العامة للدفاع المدني التابعة لوزارة الداخلية بمملكة البحرين.

- **يشتمل قسم العلاج بالأكسجين عالي الضغط على:**

- منطقة الاستقبال ومنطقة انتظار عامة.
- غرفة الاستشارة/الفحص: يجب توفير غرفة خاصة واحدة على الأقل للاستشارة الفردية والعلاج، والتي تحتوي على حوض غسل الأيدي، على أن لا تقل مساحتها عن ٤X٣ متر مربع، كما يجب تهيئة غرف رعاية المرضى لضمان الخصوصية.
- توفير منطقة تبديل الملابس للمرضى: يجب توفير غرف تبديل للمرضى الخارجيين، ويجب أن تحتوي على مقعد ومرآة، وعلّاقات لتعليق ملابس المرضى، وخزانة مزودة بقفل.
- وجود دورة مياه قريبة، مع مراعاة ذوي الاحتياجات الخاصة.
- وجود مخزن للأدوات الطبية داخل القسم.

الهيئة الوطنية لتنظيم المهن والخدمات الصحية (نهرا)

- **غرفة الأكسجين عالي الضغط، مع مراعاة ما يلي فيها:**

١. يجب أن لا تقل مساحة الغرفة الفردية عن ١٦ متر مربع (٤X٤)، أما الغرفة المتعددة، فيتم تخصيص عرض بمقدار ٣ أمتار لكل جهاز (كبسولة) أكسجين، مع توفير المساحة الكافية للمرافق المساندة لها، ومراعاة خصوصية كل مريض.

٢. وجود حوض لغسل اليدين داخل الغرفة.

٣. وجود غرفة لتخزين أسطوانات الغاز بشكل آمن، وأن تكون ذات أرضية وجدران مغطاة بطبقة خرسانية ناعمة التشطيب، ومضادة للاشتعال، ويفضل عمل بعض الثغور في باب الغرفة اجتنابًا لحوادث تسرب الغازات.

٤. توفير جهاز تفريغ الغاز/الدخان بعد الانتهاء من كل جلسة.

٥. وجود غرفة للمضخات (كومبريسر) تابعة للغرفة.

٦. مراعاة سهولة وصول الكراسي المتحركة إلى القسم، وتجنب المنحدرات والعوائق.

٧. تركيب أرضية آمنة غير منفذة للكهرباء الساكنة، وخالية من الفواصل (Antistatic PVC).

٨. يجب أن تكون جميع المواد داخل الغرفة مقاومة للحريق، ومتوافقة مع بيئة عملها.

٩. يجب حماية النوافذ من التعرض المباشر لأشعة الشمس، وذلك باستخدام التظليل اللاصق، بالإضافة إلى الستائر.

١٠. يجب ترك مسافة حرة لا تقل عن متر واحد حول أي جزء من نظام الكبسولة المُضخة بالأكسجين، مع مراعاة توفير مسافات لا تقل عن ٥٠ سم للمسارات التي تسمح بالوصول إلى الصمامات المستخدمة في تشغيل الكبسولة، أو المناطق التي تحتاج إلى تنظيف وصيانة.

١١. أن تكون الإضاءة مناسبة، مع مراعاة عدم تثبيتها فوق الكبسولة مباشرةً كلما أمكن.

١٢. تزويد الغرفة بالتكييف اللازم، مع الابتعاد قدر الإمكان عن مصادر الحرارة.

٣٨,٠ اشتراطات المنتجع الصحي:

- تُطبق مساحة الغرفة العلاجية كما جاء في ملحق العيادات.
- يجب توفير حوض لغسيل الأيدي داخل الغرف العلاجية.
- أن تكون أرضية الغرف العلاجية سهلة التنظيف، ومانعة للانزلاق.
- يجب أن تكون جميع الغرف العلاجية ذات تهوية جيدة.
- أن تكون الإضاءة مناسبة داخل غرفة العلاج وفقًا للخدمة المقدمة.
- تخصيص مكان للاستحمام داخل الغرف العلاجية، مع مراعاة الخصوصية.
- تخصيص عربة لحمل الأدوات داخل الغرفة العلاجية.

- **يجب كذلك أن تتوفر المرافق التالية:**

١. قاعة استقبال وانتظار منفصلة تماماً عن غرف العلاج.

٢. دورة مياه للرجال وأخرى للسيدات.

٣. مخزن للمناشف والأدوات اللازمة للمركز.

٤. مكان مناسب لتغيير الملابس، أو مكان لتعليق الملابس داخل غرفة العلاج.

٥. مغسلة خاصة للمناشف، والبطانيات، وغيرها، أو التعاقد مع مغسلة خارجية.

الهيئة الوطنية لتنظيم المهن والخدمات الصحية (نهرا)

٣٩,٠ اشتراطات مراكز العلاج من الإدمان وتأهيل وإعادة تأهيل المدمنين (الإقامة الدائمة):

- وجود غرفة أو خزانة واقية للسوائل والمواد القابلة للاشتعال أو الانفجار، وفق المعايير المعتدة عالميًا.
- مراعاة اختيار مكان المنشأة، بحيث يكون بعيدًا عن الأماكن السكنية والتعليمية بقدر الإمكان.
- وجود غرفة طبيب نفسي لا تقل مساحتها عن ٣X٣ متر مربع.
- وجود غرفة اختصاصي نفسي لا تقل مساحتها عن ٣X٣ متر مربع.
- وجود غرفة اختصاصي اجتماعي لا تقل مساحتها عن ٣X٣ متر مربع.
- عدم وضع أقفال على أبواب الحمامات والغرف من الداخل، ومراعاة أن يكون فتح أبواب الحمامات لجهة الخارج.
- تركيب وسائل أمان متعددة على النوافذ، و دورات المياه، وغرف المرضى، تتناسب مع درجة خطورة كل منهم.
- يجوز تخصيص منطقة خاصة للتدخين، على أن تكون معزولة عن أماكن حظر التدخين، و محكمة الغلق، و مزودة بمراوح شفط خاصة، حسب الاشتراطات الصحية الصادرة من وزارة الصحة.
- فصل أجنحة المرضى الرجال عن النساء، و البالغين عن المراهقين.
- وجود مكان للعلاج الترفيهي، حسب سعة المركز أو المستشفى.
- الابتعاد بقدر الإمكان عن الجدران الحادة، أو تغطيتها بمادة آمنة مصنوعة من المطاط او الأسفنج ونحوه.
- عدم وضع مراوح في جميع مرافق المنشأة.
- عدم وضع المصابيح المتدلية من السقف، مثل: الثريا.
- الابتعاد عن وضع أو استعمال المواد القابلة للكسر.
- أنابيب المياه، والمواسير، والكهرباء، والأجهزة الطبية، يجب أن تكون جميعها غير قابلة للعبث والتفكيك.
- التأكد من عدم وجود أي فرصة للقفز في جميع أنحاء المنشأة.
- توفير أبواب لغرف المرضى تعطي الموظفين إمكانية فتحها من الخارج في حال الطوارئ.
- التأكد من عدم وجود مقابض للأبواب من الداخل.
- أن تكون أسقف الغرف مصنوعة من الخرسانة المسلحة الصلبة.
- يجب أن تكون جدران الغرف مبنية من الطوب الإسمنتي، ومطلية بطلاء يسهل تنظيفه.
- يجب أن تكون مواسير دورات المياه قصيرة، بحيث لا تسبب إيذاء شخصي.
- يجب أن تكون إمدادات رشاش الاستحمام داخل الحائط.
- وجود غرفة للتمريض والأدوية اللازمة في حال تقديم العلاج من قبل الطبيب المختص.
- توفير غرفة للعزل للحالات الطارئة لاحتواء خطورة المريض، مع تغطية الجدران بمادة الإسفنج أو ما يماثلها.
- توفير آلة تصوير (كاميرا) للمراقبة داخل غرفة العزل.
- وجود غرفة لمشرف المركز بالقرب من غرف الإقامة.
- توفير دورات مياه داخل جميع غرف الإقامة.
- وجود قاعة للأنشطة المشتركة داخل المركز.
- وجود غرفة لحارس الأمن عند مدخل المركز.
- توفير فناء لفرز وتوزيع الوجبات الغذائية.

الباب السابع عشر

اشتراطات مجلس التعليم العالي

قائمة المحتويات

القرارات والتشريعات ٨٣٤
المتطلبات ٨٣٤

اشتراطات مجلس التعليم العالي

القوانين والتشريعات

- القانون رقم (٣) لسنة ٢٠٠٥ بشأن التعليم العالي المعدل بالمرسوم بقانون رقم (٣١) لسنة ٢٠٢٠.

الفصل السادس

تنظيم مباني ومنشآت ومرافق المؤسسة

٥٤- اشتراطات مباني ومنشآت ومرافق المؤسسة

أ- يجب أن تتوافر في مباني ومنشآت ومرافق المؤسسة ما يلي:

١- الاشتراطات الإنشائية والصحية ومتطلبات الأمن والسلامة وفقاً للقوانين والأنظمة الصادرة من الجهات المعنية.

٢- أن يكون موقع المؤسسة مناسباً ويسهل الوصول إليه دون تعطيل لحركة المرور أو إعاقتها.

ب- يجب على طالب الترخيص أن يقدم تقريراً من مكتب هندسي مرخَّص عن صلاحية مباني ومنشآت ومرافق المؤسسة لتقديم الخِدْمات التعليمية يحدِّد فيه الحد الأقصى للطاقة الاستيعابية لمباني ومنشآت ومرافق المؤسسة، وفي حال عدم توافر الاشتراطات المطلوبة في المباني أو المنشآت أو المرافق، يجوز للمكتب الهندسي أن يبيِّن في التقرير البدائل التي من الممكن أن تحقق أغراض تلك الاشتراطات المطلوبة ودون المساس بجودة أداء المؤسسة في توفير بيئة تعليمية وتربوية مناسبة.

ج- يجب أن تتوافر في المؤسسة مداخل رئيسية ومكاتب للطاقم التعليمي والإداري وغرف اجتماعات وقاعات تدريسية ومعامل ومختبرات وممرات وأماكن لاستراحات الطلبة ودورات مياه ومطاعم وعيادة طبية ومصلى وحدائق ومسطَّحات خضراء ومواقف للمركبات وصالات أو أماكن رياضية.

د- يُصدِر مجلس الأمناء قراراً بتنظيم الاشتراطات اللازم توافرها في مباني ومنشآت ومرافق المؤسسة بحسب طبيعتها لضمان صلاحيتها في تقديم خدماتها التعليمية على أكمل وجه، وبما يتناسب مع طاقتها الاستيعابية، ويجوز أن ينظِّم القرار ضوابط خِدْمات السلامة والأمن في المؤسسة.

هـ- لا يجوز إقامة أعمال تشييد أو بناء أو إضافة أيِّ جزء إلى مباني ومنشآت ومرافق المؤسسة أو هدْمها أو هدْم أيِّ قسم منها أو إجراء أيِّ تعديل فيها بالتوسعة أو التعلية إلا بعد الحصول على موافقة الأمانة العامة والجهات المعنية ذات الصلة.

و- يجب على الأمانة العامة البت في طلبات الموافقة المنصوص عليها في الفقرة (هـ) من هذه المادة خلال مدة لا تجاوز عشرين يوماً من تاريخ تقديم الطلب مرفقاً به موافقات وتصاريح الجهات المعنية، وإذا رأت الأمانة استيفاء بعض البيانات أو المعلومات أو المستندات أو إدخال تعديلات عليها، تُخطِر مقدِّم الطلب بذلك خلال مدة لا تزيد على سبعة أيام عمل من تاريخ تقديم الطلب.

٥٥- توافر الترتيبات والتجهيزات الفنية والتعليمية

يجب أن يتوافر في المؤسسة الترتيبات والتجهيزات الفنية والتعليمية اللازمة لتحقيق أغراض إنشائها بكفاءة عالية ولضمان جودة الأداء التعليمي وكفالة سلامة طلابها والعاملين بها وبما يتناسب مع طاقتها الاستيعابية.

ويُصدِر مجلس الأمناء قراراً بتحديد الترتيبات والتجهيزات الفنية والتعليمية الواجب توافرها بمراعاة طبيعة المؤسسة وطاقتها الاستيعابية.

٥٦- توفير التسهيلات لذوي الاحتياجات الخاصة

أ- يجب أن تتوافر في مباني ومنشآت ومرافق المؤسسة التسهيلات اللازمة لمساعدة ذوي الاحتياجات الخاصة للوصول إلى المبنى أو الخروج منه وبما يكفل التيسير عليهم في استخدام مرافقه على قدم المساواة مع غيرهم.

اشتراطات مجلس التعليم العالي

ب- لا يجوز للمؤسسة أن تزيل التسهيلات أو التركيبات أو المرافق اللازمة لمساعدة ذوي الاحتياجات الخاصة أو تغيير الغرض منها أو التسبُّب في الحد من انتفاع ذوي الاحتياجات الخاصة بها أو التأخر في إصلاحها على نحو غير معقول.

ج- يجوز لمجلس الأمناء أن يُصدِر قراراً بتحديد التسهيلات الواجب توافرها عند تصميم أو تنفيذ المباني أو المشاريع والتركيبات أو المرافق التي يتعيَّن توفيرها أو تثبيتها من قِبَل المؤسسة.

٥٧- الإصلاحات الدورية والمستعجلة

على المؤسسة إجراء الإصلاحات الدورية اللازمة للمباني والمنشآت والمرافق وهياكلها والتركيبات والتجهيزات فيها دون تأخير لتبقى في حالة صالحة، وذلك لاستيفاء المنفعة المقصودة منها وتحقيق أغراض المؤسسة. كما يجب عليها إجراء الإصلاحات المستعجلة فوراً لمباني ومنشآت ومرافق المؤسسة والتجهيزات والتركيبات فيها لكفالة سلامة الطلاب والعاملين بها واستمرار العملية التعليمية على أكمل وجه.

ولمجلس الأمناء أن يصدر قراراً بالتعليمات الواجب على المؤسسة مراعاتها في الإصلاحات الدورية أو المستعجلة، بما في ذلك اشتراط تقديم شهادة للأمانة العامة على إجراء الاصلاحات الدورية من مهندس استشاري أو جهة معنية.

٥٨- المعايير والاشتراطات الخاصة

يجوز لمجلس الأمناء وضع معايير واشتراطات خاصة لمباني ومنشآت ومرافق المؤسسات بحسب ما تتطلبه طبيعة كل تخصص أو برنامج.