

نموذج تدقيق

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

تدقيق الأمانة		المكتب الهندسي	
غير مطابق	مطابق	مطابق	
			<p>١- لا تزيد نسبة البناء للفيللا في الدور الأرضي عن ٦٠% من مساحة الأرض و ٦٥% للدور الأول .</p> <p>٢- يسمح بإقامة ملحق دور أرضي بحيث تكون: (نسبة مساحة الملحق + نسبة مساحة الدور الأرضي للفيللا) لا تزيد عن ٧٠% من مساحة الأرض في الدور الأرضي.</p> <p>٣- يسمح ببناء ملحق علوي لا تتجاوز مساحته ٥٠% من مساحة الدور الأول ، دون فتحات جهة الشارع أو المجاورين ولا يتجاوز الملحق خط التقسيم في الفلل المتلاصقة وفي حال التجاوز يجب فصل الملحق عند خط التقسيم إلى ملحقين منفصلين.</p>
			<p>الارتداد: هو المسافة الأفقية الفاصلة بين حد الملكية (الضلع الخارجي للسور) وبين الحد الخارجي المقابل له من المبنى المراد ترخيصه ويكون:</p> <p>١- جهة الشوارع المحيطة ٥/١ عرض الشارع بحد أقصى ٦ م ، وجهة المجاورين كحد أدنى ٢م لكافة الأدوار (ويكون الارتداد الأمامي ٤م إذا كان الموقع يطل على ميادين).</p> <p>٢- البروز العلوي لبيت الدرج في أي اتجاه لا يزيد عن ١,٠٠م وعرضه ولا يزيد عن ٢,٨٠م وضمن ارتداد ال ٢م، ولا يقل الارتفاع الصافي أسفل بسطة الدرج عن ٢,٢٥م في حال وجود مدخل جانبي للفيللا.</p> <p>٣- يسمح بالبروز (في الدور الأول) على الارتداد الأمامي جهة الشارع بمقدار لا يزيد عن ١,٢٠م. ولا يسمح بعمل بروزات أو شرفات باتجاه الجار ضمن حدود الارتداد الأدنى .</p>
			<p>الحد الأدنى لارتفاع صافي الدور ٢,٧٠م والأقصى ٣,٥٠م .</p> <p>- الحد الأقصى لارتفاع بيت الدرج ٢,٥٠م عن سطح بلاطة الطابق العلوي .</p> <p>- الارتفاع الكلي للمبنى لا يزيد عن ١٢,٠٠م (يشمل ارتفاع الأدوار وبيت الدرج ومجموع سماكات البلاطات).</p> <p>- ارتفاع سترة سطح الدور الأول ١,٨٠م من منسوب بلاطة السقف وارتفاع سترة الشرفات في الدور الأول ١,٨٠م ، جهة الجار أما ارتفاع سترة الملحق العلوي فلا تتجاوز ٤٠سم .</p> <p>- الحد الأقصى لارتفاع منسوب أرضية الدور الأرضي (متر واحد) من أخفض نقطة بالشارع (في حال وجود قبو أم لا).</p>
			<p>يسمح بإقامته على كامل مساحة قطعة الأرض ويكون للاستخدام الترفيهي، مواقف خاصة (شريطة توفير الإنارة الطبيعية ومراعاة تصريف المياه) - الارتفاع الصافي لا يقل عن ٢,٧٠م .</p>

تدقيق الأمانة		المكتب الهندسي	
غير مطابق	مطابق	مطابق	
			<p>- يفصل الملحق الأرضي عن المسكن المقام على القطعة بمسافة لا تقل عن ١,٥م ويسمح بسقفه بالخرسانة والمواد الإنشائية ذات الشكل الجمالي شريطة:</p> <p>١- أن يكون الارتداد نافذ من الجهتين ولا يغطي لأكثر من ملحق واحد.</p> <p>٢- أن يكون أقصى طول تغطية (٦م).</p> <p>٣- الحفاظ على نسبة ٧٠% من مساحة الأرض والارتدادات النظامية.</p> <p>٤- ارتفاع الارتداد المسقوف لا يتجاوز ارتفاع السور والملحق الأرضي.</p> <p>٥- توفير الإنارة الطبيعية للممر المغطى.</p> <p>لا يتجاوز منسوب سقف الملحق ارتفاع السور ولا يزيد عن ٣,٥ م ، ولا يتجاوز ارتفاع ذروة سطح الملحق عن ٤,٥سم.</p> <p>لا يسمح بفتح نوافذ للملحق على الشارع أو المجاورين ، ولا يسمح بإنشاء درج خاص للصعود إلى السطح.</p>
			<p>يلزم تنفيذ الشطافات وفق المخطط المعتمد بحد أدنى ٣ x ٣ م على زوايا الأراضي التي تقع على شارعين، ويمنع الفتحات أو المداخل منها ولا تحسم مساحتها من مساحة الأرض عند حساب نسب البناء في الدور الأرضي.</p>
			<p>- أن تكون القطعة السكنية مفرزة حسب المخطط التنظيمي المعتمد أو محضر لجنة فنية أياً كان مساحتها أو عرض الشارع التي تطل عليه.</p> <p>- تأمين موقف سيارة داخل حدود الملكية.</p> <p>- تأمين موقف سيارة داخل حدود الملكية للفيلا السكنية المنفصلة.</p>
			<p>- أن يكون الموقع يطل على شارع لا يقل عرضه عن ١٢ م .</p> <p>- أن لا يقل عرض القطعة لكل منهما عن ١٢,٠٠م جهة الشارع.</p> <p>- يفصل بين الوحدات المتجاورتين ارتداد قدره ٤,٠٠م.</p> <p>- مساحة الأرض لكل منهما لا تقل عن ٢٠٠م^٢ .</p> <p>- تأمين موقف سيارة داخل حدود الملكية لكل وحدة سكنية.</p> <p>- في حال مجمع فلل متجاورة تطبيق نفس الشروط السابقة.</p>
			<p>- أن يكون الموقع يطل على شارع لا يقل عرضه عن ١٢م .</p> <p>- أن لا يقل عرض القطعة الكاملة عن ٢٠م، بحيث يكون عرض كل قطعة منهما لا تقل عن ١٠م جهة الشارع .</p> <p>- لا تقل مساحة أرض كل مبنى متلاصق عن ٢٠٠م .</p> <p>- يجب أن لا يزيد التلاصق عن جهتين للمبنى الواحد .</p> <p>- يجب أن يكون حد التقسيم بين المبنيين المتلاصقين على خط مستقيم ومتعامد على الشارع.</p> <p>- يجب فصل الهيكل الإنشائي فصلاً كاملاً لكل مبنى على حده وكذلك فصل المناور والأدراج وجميع الخدمات (خزانات مياه صرف...)</p> <p>- تأمين موقف سيارة داخل حدود الملكية لكل وحدة متلاصقة.</p> <p>- في حال مجمع فلل متلاصقة تطبيق نفس الشروط السابقة.</p>
			<p>يشترط لفصل المبنى المنفصل أو المتلاصق إلى وحدات منفصلة (أرضي+ أول + ملحق) أن يكون:</p> <p>١- الموقع على شارع لا يقل عرضه عن ١٢,٠٠م.</p> <p>٢- ألا يقل عرض القطعة السكنية على الشارع عن ٢٠م .</p> <p>٣- ألا تقل مساحة القطعة عن ٤٤٠٠م^٢ .</p> <p>٤- تأمين موقف سيارة في كل قطعة سكنية مفرزة.</p>
			<p>اشتراطات اشترطات الوحدات المتلاصقتين</p>
			<p>اشتراطات فصل الأدوار في الفيلات المتجاورة والمتلاصقة</p>