



اللجنة المركزية للأبنية وتنظيم المدن

بمحافظات غزة

استناداً إلى الصلاحيات المنصوص عليها في المادة الرابعة من قانون تنظيم المدن رقم 28 لسنة 1936، أصدرت اللجنة المركزية للأبنية وتنظيم المدن بمحافظات غزة بجلستها رقم (2020/1) بتاريخ (08 / 01 / 2020م) النظام التالي:

نظام الأبنية المعدل في محافظات غزة

يناير 2020م



طهري



تعريفات وأهداف

مادة (1)

يطلق على هذا النظام اسم "نظام الأبنية في محافظات غزة".

مادة (2)

التعريفات

يكون للعبارات والألفاظ الواردة في هذا النظام المعاني المخصصة لها أدناه ما لم تدل القرينة على خلاف ذلك:

هي اللجنة المركزية للأبنية المشكلة بموجب نص المادة الثالثة من قانون تنظيم المدن رقم (28) لسنة (1936).

اللجنة المركزية للأبنية

هي اللجنة المشكلة بموجب المادة العاشرة من قانون تنظيم المدن رقم (28) لسنة (1936).

لجنة التنظيم المحلية

الملك المسجل للقسيمة أو من يمثله قانوناً أو مشتري القسيمة بموجب عقد شراء صحيح وقابل للتنفيذ العيني دون معارضة - أو المحكوم له بالتنفيذ العيني حكماً نهائياً - أو مشتري العقار مزاولة عنده بقرار المحكمة المختصة - أو الشريك بالمشاع شريطة موافقه باقي الشركاء - أو الممثل الشرعي للقصر بقرار من المحكمة المختصة - أو أي شخص آخر طبيعي أو اعتباري يمنحه القانون هذه الصفة.

طالب الترخيص

هو مكتب هندي مرخص له بمزاولة المهنة والتصميم والتوكيل على مخططات المشروع وفق قوانين وأنظمة نقابة المهندسين وهيئة المكاتب الهندسية.

المكتب الهندسي

الشخص المرخص له بمزاولة المهنة وفق قوانين وأنظمة نقابة المهندسين للإشراف على تنفيذ الأعمال وفق الترخيص الصادر عن اللجنة المختصة.

المهندس المشرف

الغرض الذي تخطط أو ترتب أو تعد له الأرض أو يجرى لأجله إشغالها أو الاحتفاظ بها أو النشاط المسموح بممارسته عليها وفقاً للاستعمالات المسموح بها.

استعمال الأرض

هو مبني متعدد الطوابق يتكون من أرضي وثمانية طوابق على الأقل ويزيد ارتفاعه عن (28) متر.

البرج

مبني يتكون من طابق أرضي وسبعين طابق علوية كحد أقصى ولا يزيد ارتفاعه عن (28) متر.

العمارة



هو المبنى الذي يتم بناؤه للاستعمال الشخصي للمالك ولا يزيد ارتفاعه عن (28) متر.	المبني الخاص
هو المبنى الذي يتم بناؤه لغرض الاستثمار (بيع، تأجير، خلافه) وتستخدم وحداته للأغراض التجارية ولا يزيد ارتفاعه عن (28) متر.	المبني الاستثماري التجاري
هو المبنى الذي يتم بناؤه لغرض الاستثمار (بيع، تأجير، خلافه) وتستخدم وحداته (ما عدا الأرضي) للأغراض السكنية ولا يزيد ارتفاعه عن (28) متر.	المبني الاستثماري السكني
هو المبنى الذي يتم بناؤه لغرض الاستثمار (بيع، تأجير، خلافه) وتستخدم وحداته للأغراض التجارية والسكنية ولا يزيد ارتفاعه عن (28) متر.	المبني الاستثماري المشترك
هي المبني التي تقام لغايات تقديم الخدمة العامة للمواطنين مثل دور العبادة والمدارس والكلليات والمعاهد والجامعات والمرافق الصحية ومرافق الأئمة والمؤسسات الحكومية والمتاحف والمكتبات العامة وبيوت العجزة والنوابي والمسارح والملاجئ والمرافق الرياضية والصحية والعلمية والاجتماعية والدينية سواء الحكومية منها أو الخاصة.	أبنية الخدمات العامة
تصنف الحدود التنظيمية التابعة للهيئة المحلية إلى: مناطق سكن (أ) - مناطق سكن (ب) - مناطق سكن (ج) - مناطق سكن زراعي - مناطق سكن زراعي مساعد -مناطق سياحية .	تصنيف المنطقة
هي منطقة سكنية ذات كثافة سكانية منخفضة بمعدل (40 شخص/دونم) أو أقل وتلتزم المبني التي تشتملها بالشروط التنظيمية الخاصة بالمنطقة.	منطقة سكن (أ)
هي منطقة سكنية ذات كثافة سكانية متوسطة (أكثر من 40 شخص/دونم وأقل من 210 شخص / دونم) وتلتزم المبني التي تشتملها بالشروط التنظيمية الخاصة بالمنطقة.	منطقة سكن (ب)
هي منطقة سكنية ذات كثافة سكانية مرتفعة بمعدل (210 شخص/دونم) أو أكثر وتلتزم المبني التي تشتملها بالشروط التنظيمية الخاصة بالمنطقة.	منطقة سكن (ج)
هي منطقة زراعية يسمح فيها بإقامة مبني سكني واحد ضمن الملكية الواحدة ضمن الشروط التنظيمية الخاصة بالمنطقة بالإضافة إلى السماح بإقامة كافة المنشآت الزراعية حسب الشروط التنظيمية الخاصة بمنطقة السكن الزراعي.	منطقة سكن زراعي





هي منطقة زراعية يسمح فيها بإقامة مبني سكني واحد ضمن الملكية الواحدة ضمن الشروط التنظيمية الخاصة بالمنطقة بالإضافة إلى السماح بإقامة كافة المنشآت الزراعية حسب الشروط التنظيمية الخاصة بمنطقة السكن الزراعي المساعد.

منطقة سكن زراعي
مساعد

هي منطقة تنظيمية يسمح فيها بإقامة المشروعات والمنشآت والمباني السياحية والترفيهية والمباني السكنية (حسب شروط منطقة سكن (أ)) إضافة للأبراج وتلتزم المباني التي تشتملها بالشروط التنظيمية الخاصة بالمنطقة السياحية.

منطقة سياحية

هو الخط المعتمد من لجنة التنظيم المركزية الذي يحدد الشارع ويفصل بين الأماكن الخاصة والشوارع العامة والطرق الخاصة.

خط التنظيم

هو الخط المعتمد المسموح بالبناء عليه.

خط البناء

يقيس عرض الشارع من خط التنظيم إلى خط التنظيم المقابل.

عرض الشارع

يقيس حرم الشارع من خط البناء إلى خط البناء المقابل ويساوي عرض الشارع مضافاً إليه الارتدادات.

حرم الشارع

هو الخط الذي يحدد منتصف عرض الشارع.

محور الشارع

هو الشارع الذي يستعمل لغرض الأعمال التجارية وملحقاتها، ويكون الاستعمال التجاري على جانبي الشارع بعمق الملكية.

المحور التجاري

هو المنطقة التنظيمية المسموح فيها بمزاولة الأعمال التجارية وملحقاتها.

المركز التجاري

هي المبالغ اللازمة لوفاء بها لحساب لجنة التنظيم المختصة لقاء ترخيص البناء.

رسوم الترخيص

هي أية أمانات مالية مستردة يدفعها طالب الرخصة لضمان الالتزام بتنفيذ شروط الترخيص.

تأمين شروط الترخيص

هي الأمانات المالية المستردة التي يدفعها طالب الرخصة في حالة الشوارع المطورة لضمان إعادة الشارع إلى ما كان عليه.

تأمين إعادة تأهيل

الشارع

هو الحيز أو الأرض الفضاء المخصصة للمرور العام والذي يستخدمه الأشخاص للوصول إلى أماكنهم أو محل أعمالهم أو أراضيهم أو منشآتهم.

الشارع العام

هو الحيز أو الأرض الفضاء المملوكة لفرد أو مجموعة أفراد والمعد للوصول إلى مبني أو مجموعة مباني.

الطريق الخاص





الرصيف	هو قسم من عرض الشارع غير معد لسير المركبات، ويقع بجانب طريق المركبات ويخصص لمرور المشاة، ولا يتجاوز منسوبه (30) سم أعلى من منسوب الشارع المعد.
ارتفاع المبني	هو المسافة العمودية من أعلى المنسوب التصميمي لرصف الشارع المحاذي للملكية إلى منسوب أعلى العقدة الخرسانية للدور الأخير، ولا يدخل في حساب الارتفاع المقرر قانوناً ارتفاع دروة السطح وغرف الخدمات بالسطح.
ارتفاع الطابق الأرضي	هو المسافة العمودية من أعلى نقطة لمنسوب الرصيف أمام الواجهة الرئيسية للمبني إلى منسوب أعلى العقدة الخرسانية لسفف الطابق الأرضي.
ارتفاع الطابق	هو المسافة العمودية من منسوب أعلى العقدة الخرسانية لارضية الطابق لمنسوب أعلى العقدة الخرسانية لسفف الطابق.
ارتفاع الطابق الصافي	هو المسافة العمودية من منسوب أعلى العقدة الخرسانية لأرضية الطابق إلى منسوب أدنى العقدة الخرسانية لسفف الطابق.
دروة السطح	هي السور العلوى الذى يتم بناؤه أعلى سقف الدور الأخير للمبني.
مساحة الملكية	المساحة الإجمالية الأفقية مقاسة من حدود قطعة الأرض بخلاف الممرات والطرق الخاصة المؤدية إلى عقارات أخرى.
مساحة البناء	مساحة المقطع الأفقي للبناء بما في ذلك الإنشاءات المنسقوفة المتصلة به، ويستثنى منه الشرفات المكشوفة، والبروزات المعمارية والمظللات الواقية، والأدراج الخارجية المكشوفة والأبنية الفرعية والخزانات، والأفنية المكشوفة.
الفندق	هو منشأة سياحية تنشأ ضمن المنطقة السياحية وبعد لسكن الأشخاص لوقت محدد مقابل أجر وقد يحتوي على خدمات رياضية وثقافية وصالات متعددة الأغراض. كما يكون مؤثثاً مفروشاً وقد يكون مزوداً بأجهزة منزلية ووسائل راحة وترفيه؛ مع توفير خدمات الطعام والنظافة والصيانة وغيرها.
النزل	هو منشأة سياحية تنشأ ضمن المنطقة السياحية بدرجة أقل من الفندق (من حيث التصنيف السياحي والمساحة والخدمات الملحة)
القرية السياحية	هي مشروع سياحي مستقل ينشأ ضمن المنطقة السياحية تأخذ شكل تجمع فيل أو شاليهات أو استديوهات وهي مخصصة للمبيت والإقامة الفردية أو العائلية وتكون مجهزة بكافة المرافق والخدمات الترفيهية والرياضية.





هي جزء من بناء مؤلف من عدة أجزاء متصلة أفقياً أو عمودياً وتشكل مسكنًا مستقلًا يوفر للأفراد مكاناً للإقامة وتلبية احتياجات الحياة اليومية الأساسية وتشتمل على حمام ومطبخ وغرفة سكنية واحدة على الأقل.

الوحدة السكنية
(الشقة)

هي جزء من مبني مؤلف من عدة أجزاء متصلة أفقياً أو عمودياً وتشكل وحدة مستقلة، هذه الوحدة توفر للأفراد مكاناً للعمل وتشتمل على حمام ومطبخ وغرفة عمل واحدة على الأقل.

الوحدة المكتبية
(المكتب)

هي الفراغ المعد للمعيشة والإقامة فيما عدا صالات التوزيع وطرق التوزيع، وتعتبر الصالة الرئيسية والتي تستخدم كصالة معيشة في حكم الغرفة المعدة لسكن.

الغرفة السكنية

هو الطابق الذي يكون أكثر من نصف ارتفاعه تحت مستوى أعلى المنسوب التصميمي لرصيف الشارع المحاذي للملكية.

طابق القبو (البدروم)

هو طابق يكون على مستوى الشارع مباشرة (أو فوق طابق القبو أن وجد) وفي حال وقوع الملكية على شارعين بمستويين مختلفين يعتبر الطابق الأرضي ما كان على مستوى المنسوب التصميمي لرصيف الشارع أمام واجهة المبني الرئيسية.

الطابق الأرضي

هو طابق يقع ضمن الطابق الأرضي في المحاور التجارية او المستودعات التجارية ويقع في الجزء الخلفي من الملكية، ويكون مستوى سقفه على نفس مستوى سقف الطابق الأرضي، وأرضيته تقع بين ارضية الطابق الأرضي وسقف الطابق الأرضي.

طابق الميزانين

هو طابق يقع تحت الطابق الأرضي في المناطق السكنية ويقع في الجزء الخلفي من الملكية في حال وجود فرق منسوب بين منسوب رصيف الشارع امام الملكية ومنسوب الجزء الخلفي من الملكية، ويكون مستوى سقفه على نفس مستوى ارضية الطابق الأرضي.

طابق التسوية

هو الجزء الذي يقع فوق المحال التجارية والمتصلاً بها، ويكون الوصول إليها فقط من خلالها، ويكون استعمالها لغايات المحل التجاري فقط.

السدة التجارية





هو البناء المغلق من اربع جوانب والملحق بالمبني الرئيسي أيًّا كان نوع سقفه، او البناء الذي يكون سقفه من الخرسانة المسلحة سواء كانت جوانبه مفتوحة او مغلقة، ويستعمل عادة لأغراض خدمة المبني الرئيسي، سواء كان مخصصاً لحارس البناء أو التخزين أو مرآب للسيارات أو غرفة للغسيل أو لوضع مولد الكهرباء الاحتياطي أو مضخات المياه أو عدادات الكهرباء أو خدمات الحدائق أو تجميع النفايات أو وضع أجهزة التبريد أو التدفئة وما إلى ذلك.

البناء الملحق

أي غرفة غير مهيأ للمعيشة أو الإقامة وتستعمل في أوقات متقطعة مثل: المطبخ والحمام ودورات المياه، وصالات وطرق التوزيع، والأماكن المخصصة للغسيل أو التخزين.

مرافق المبني

هي المرافق التي تخدم المبني كحيز المصاعد وآبار السلام وخزانات المياه وأجهزة المضخات والكهرباء ومعدات التكييف المركزي وما إلى ذلك.

مرافق الخدمات

بالسطح

هي الغرفة الواقعة فوق آخر طابق مسموح به، وذلك لغايات خدمة المبني.

غرفة خدمات السطح

هو الفراغ المتصل بالفضاء الخارجي من أعلى، ومخصص للإنارة والتهدية، ويمتد من أسفل إلى أعلى دون عائق.

الفناء

هو الفراغ المتصل بالفضاء الخارجي من أعلى ومن أحد جوانبه على الأقل مفتوح على حد الطريق أو خط التنظيم أو على الملكية المقام عليها المبني.

الفناء الخارجي

هو الفراغ المتصل بالفضاء الخارجي من أعلى ومحاط بالحوائط من جميع الجهات ويستخدم لتأمين الإنارة والتهدية لأقسام المبني المطلة عليه.

الفناء الداخلي

هو المساحة غير المسموح البناء فيها والواقعة بين خط البناء وحدود قطعة الأرض من جميع الجهات.

الارتداد القانوني

المسافة التي يرتد بها خط البناء عن خط التنظيم أو حد الطريق.

الارتداد الأمامي

المسافة التي يرتد بها خط البناء عن حد الملكية من الناحية الجانبية.

الارتداد الجانبي

المسافة التي يرتد بها خط البناء عن حد الملكية من الناحية الخلفية.

الارتداد الخلفي

هي أي جزء مكشف الجانب أو الجوانب من البناء بحيث يكون معرضاً بصورة دائمة للهواء والنور الطبيعي، ويقع ضمن حدود قطعة الأرض ومحاطاً بحاجز لا يتجاوز ارتفاعه (1.5) متر، بحيث يسمح بالإطلال على الفضاء الخارجي.

الشرفة





هو الجزء الخارجي من البناء والذي يستخدم غالباً للتجميل أو الوقاية من العوامل الجوية مثل الإطارات أو أحواض الزهور أو الحاجز ومصبغات الشبابيك وصناديق الأجر.

البروز المعماري

هي أي سقف يواجه ويغطي جزء من شارع أو ارتداد أمامي ومفتوح الجوانب لأغراض الحماية من العوامل الجوية فقط ومصنوع من المعدن أو البلاستيك أو الجلد أو الخشب فقط.

المظلة الواقية

هو المساحة المخصصة لوقوف المركبات على اختلاف أنواعها.

موقف المركبات

هو الدرج الأساسي للمبني المستخدم للوصول إلى جميع أدوار المبني.

الدرج الرئيسي

هو الدرج المستخدم لتقطيع وإخلاء المبني في حالات الطوارئ، بحيث يكون له واجهة خارجية واحدة على الأقل، ويفتح مخرجه في الطابق الأرضي على مساحة مكشوفة تؤدي إلى شارع.

درج الهروب

هي تغطية واجهات المبني القائمة سواء المطلة على الطريق العام أو غير المطلة عليه باستخدام القصارة بأنواعها أو التكسيات بالحجر الصناعي أو الحجر الطبيعي أو الطوب الظاهر أو الرخام أو الجرانيت أو أية تكسيات أخرى، وكذلك أعمال الحليات أو الكرانيش، ولا تشمل أعمال الدهانات.

التشطيبات الخارجية

هو جسم البناء المحيط بالملكية (جدار أو حاجز) من أي مادة توافق عليها اللجنة المختصة ينشأ على حدود أي قطعة أرض سواء كانت مادة إنشائه من الحجر أو البلوك أو الخرسانة أو الشبك أو السلك الشائك أو ما شابه.

السور

هي أجزاء المبني المعدة لمنفعة العقار أو العقارات المجاورة والتي لا يجوز التصرف فيها أو البناء عليها مثل (المناور، المدخل، السلالم، الطرقات، مناطق الارتداد، ... الخ).

الأجزاء المشتركة

هو أي بناء يستخدم لتخزين البضائع.

مستودع تجاري

هو أي بناء يستخدم لعرض وبيع البضائع.

محل تجاري

هي الفراغ المعد للتخلص من الفضلات الآدمية بحيث يحتوي على مرحاض وحوض لغسيل الأيدي وبالوعة لتصريف المياه.

دورة المياه

هو الفراغ المعد للاستحمام بحيث يحتوي على حوض غسيل للأيدي ومرحاض وبالوعة لتصريف المياه وдуш أو وعاء للاستحمام.

الحمام





الفراغ المعد لإعداد وطهي الطعام بحيث يحتوي على حوض لغسيل الأواني ورف جانبى على الأقل.	المطبخ
الاشتراطات الخاصة بالتصميم المعماري للمبنى داخلياً وخارجياً.	الشروط المعمارية
الاشتراطات الفنية الخاصة بالتصميم الهندسي الإنساني للعناصر الحاملة للمنشأ.	الشروط الإنسانية
الاشتراطات الفنية الواجب تحقيقها في أعمال التمديدات والتركيبات الخاصة بالتغذية بالمياه والصرف الصحي للمبنى.	شروط التركيبات الصحية
الاشتراطات الفنية الخاصة بالتمديدات والتركيبات الكهربائية للمبنى.	شروط التركيبات الكهربائية
الحفرة المخصصة لجمع المياه العادمة والفضلات.	الحفرة الصماء
هي شبكة يتم من خلالها توصيل شبكات الكهرباء المغذية للمبنى و/أو أجسام المعدات الكهربائية الموجودة في المبنى بالأرض.	شبكة التأييض



الشروط التنظيمية

مادة (3) تخطيط المنطقة

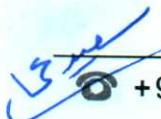
يجب أن تكون الملكية المراد إقامة المبني عليها واقعة ضمن المناطق المسموح بإقامته مثل هذا المبني فيها طبقاً لمخطط هيكل أو مخطط تفصيلي معتمد من اللجنة المركزية للأبنية.

مادة (4) ارتفاعات المباني

- في حال وجود أكثر من مبني منفصل على الملكية يكون لكل مبني ارتفاع من الشارع المتاخم له.
- يقيس ارتفاع المبني من أعلى نقطة للمنسوب التصميمي لرصيف الشارع الذي يقع أمام الواجهة الرئيسية للبني.

3. في حال وقوع الملكية على أكثر من شارع يتم القياس كالتالي:

- أ- يقيس ارتفاع المبني من أعلى نقطة لمستوى التصميمي لرصيف الشارع الاعرض.
- ب- في حال كانت الشوارع ذات عروض متساوية يقيس ارتفاع المبني من أعلى نقطة لمستوى التصميم لرصيف الشارع الذي يقع أمام الواجهة الامامية الرئيسية للمبني.





4. يستثنى من شروط الارتفاع ما يلي:
- بيت الدرج وغرف آلات المصاعد وأجهزة التكييف وخزانات المياه، على أن يقتصر الاستعمال فيها على هذه الأغراض.
 - القباب والمآذن والأبراج في دور العبادة والمباني العامة.
5. في حالة الملكيات التي تقع على الممرات الرضائية أو ممرات المشاة أو الطرق الخاصة فإن ارتفاع البناء فيها يتبع عرض الشارع أو الطريق الخاص المؤدي إلى الملكية.
6. يستثنى من نظام الارتفاعات المناطق التي يوجد لها اشتراطات خاصة معتمدة من اللجنة المركزية للأبنية.
7. في المحاور والمراكز التجارية يجوز بناء سدة داخلية لا تزيد مساحتها عن 70 % من المساحة التابعة لها بشرط عدم تجاوز الحد الأقصى للارتفاع المنصوص عليه في هذا النظام.

مادة (5)

منح وتجديد وإيقاف رخص البناء

- 1- الجهة المسؤولة عن منح رخص البناء أو تجديدها أو إيقافها هي لجنة التنظيم المحلية التي يقع البناء في منطقة نفوذها.
- 2- يستثنى من البند السابق البنود التالية، والتي يختص بمنح تراخيصها وتجديدها أو إيقافها للجنة التنظيم المركزية:
 - أ- مباني الخدمات العامة.
 - ب- المراكز التجارية.
- ج- القرى السياحية، المشروعات العمرانية المتكاملة، المجاورة السكنية.
- د- مباني الحرف التي ترخصها اللجنة المركزية (مزارع الحيوانات والفقاسات ومزارع الأسماك، المصانع، محطات الوقود، محطات الغاز، المسالخ، الأسواق العامة (جملة ومفرق)، صالات الأفراح، المناطق الصناعية (صناعات خفيفة أو ثقيلة)، والمصانع وغيرها من الحرف المركزية.
- هـ - البركسات التي تزيد مساحتها عن (1000) متر مربع، المولات التجارية التي تزيد مساحتها عن (1000) متر مربع.





مادة (6)
الاشتراطات التنظيمية

يجب أن تلتزم المباني بالشروط التنظيمية التالية:

الارتفاعات		أقصى ارتفاع (متر)	الحد الأقصى لعدد الطوابق (طابق)	الحد الأدنى لحجم الشارع الرئيسي (متر)	أصغر عرض للواجهة الرئيسية (متر)	أصغر مساحة للقسيمة (متر مربع)	استعمال المنطقة
خلفي (متر)	جانبي (متر)						
3	3	17	أرضي 4+	12	14	500	سكن (أ)
2	2	11	أرضي 2+	--	14	250	
%15 من ارتفاع البناء الكلي وبعد أدنى (3) متر	%10 من ارتفاع البناء الكلي لكل جانب وبعد أدنى (3) متر	1.75 من حرم الشارع	أرضي 13 +	18	22	1000	سكن (ب)
2	2	28	أرضي 7+	14	12	250	
2	2	25	أرضي 6+	--	12	250	سكن (ج)
%15 من ارتفاع البناء الكلي وبعد أدنى (3) متر	%10 من ارتفاع البناء الكلي لكل جانب وبعد أدنى (3) متر	1.75 من حرم الشارع	أرضي 13 +	18	20	1000	
1	1	28	أرضي 7 +	14	10	150	سكن زراعي مساعد
		25	أرضي 6 +	--			
3	3	12	أرضي 2+	--	--	1500	سكن زراعي مساعد
4	4	10	أرضي 1+	--	--	3000	سكن زراعي
%15 من ارتفاع البناء الكلي وبعد أدنى (3) متر	%10 من ارتفاع البناء الكلي لكل جانب وبعد أدنى (3) متر	1.75 من حرم الشارع	أرضي 13 +	18	25	1000	أبراج سياحية منطقة
%15 وبعد	%10 وبعد أدنى (4)	45	بعد أقصى	20	25	2000	فنادق

الارتفاعات	أقصى ارتفاع (متر)	الحد الأقصى لعدد الطوابق (طابق)	الحد الأدنى لحرم الشارع الرئيسي (متر)	أصغر عرض للواجهة الرئيسية (متر)	أصغر مساحة للقسيمة (متر مربع)	استعمال المنطقة
خلفي (متر)	جانبي (متر)					
ادنى (6) متر	متر	ارضي + طابق 13+				
3	3	28	7 + ارضي	16	--	1000 نزل
4	4	12	2+ ارضي	--	2500	قرى سياحية

1- لأغراض تطبيق هذه المادة وفي حالات وجود قرار بضم الارتداد الامامي للشارع، تطبق الشروط التنظيمية قبل ضم الارتداد.

2- يعامل الطابق الاخير معاملة الرووف على كامل المساحة ويعتبر اقامه انشاءات أعلى هذا الطابق باستثناء غرف الخدمات.

3- يسمح بإقامه المبني الاستثمارية التجارية والمشتركة في المحاور والمراكز التجارية فقط.

4- في المبني الاستثمارية المشتركة يجب فصل الوحدات السكنية عن الوحدات المكتبية والتجارية بحيث يتم عمل مداخل وأدراج ومصاعد للوحدات السكنية ومداخل وأدراج ومصاعد أخرى للوحدات المكتبية والمحال التجارية.

5- في حال عدم وجود مخطط تفصيلي لمنطقة السياحية تعامل المنطقة معاملة منطقة سكن (أ).

6- في المحاور السكنية يجب ألا يقل صافي ارتفاع الطابق الأرضي عن (3.00) متر وألا يزيد عن (4.20) متر.

7- في المحاور والمراكز التجارية يجب ألا يقل صافي ارتفاع الطابق الأرضي عن (5.00) متر وألا يزيد عن (5.70) متر (الارتفاع يشمل السدة التجارية) وذلك في المبني الخاصة والمبني الاستثمارية (السكنية، التجارية والمشتركة).

8- الملكيات التي تقع على شارع حرمها (10) متر او اكثر تكون قيمة الطاير (10%) من حرم الشارع وكحد اقصى (1.8) متر.

9- الملكيات التي تقع على شوارع حرمها أقل من (10) متر لا يسمح بعمل طاير فيها.

10- يمنع الطاير على خط البناء في الطابق الأول في الواجهة الرئيسية في المبني الاستثمارية السكنية والخاصة.





11- بالنسبة لطابق القبو:

- أ- الملكية التي تقع على شارع واحد يسمح ببناء القبو على كامل الملكية باستثناء الارتداد الامامي.
- ب- الملكية التي تقع على أكثر من شارع يسمح ببناء القبو على كامل الملكية باستثناء الارتدادات عن الشوارع العامة والطرق الخاصة.
- ج- يجب ألا يقل صافي ارتفاع القبو من أعلى سطح ارضية القبو إلى ادنى العقدة الخرسانية لسفف القبو عن (2.5) متر .
- د- في حال كان القبو يقع على خط البناء أو يرتد عنه مسافة أقل من (1) متر يجب ألا تزيد المسافة من أعلى نقطة لمستوى الرصيف إلى أعلى العقدة الخرسانية لسفف القبو عن (1.12) متر بشرط ألا يزيد ارتفاع جسم المبني من أعلى نقطة لمستوى الرصيف إلى أعلى العقدة الخرسانية للطابق الاخير عن ارتفاع المبني المسموح به حسب هذا النظام مضافا اليه (1.12) متر .
- هـ- في حال كان القبو يرتد عن خط البناء مسافة (1) متر أو يزيد، يسمح أن تزيد المسافة من أعلى نقطة لمستوى الرصيف إلى أعلى العقدة الخرسانية لسفف القبو عن (1.12) متر بشرط ألا يزيد ارتفاع جسم المبني من أعلى نقطة لمستوى الرصيف إلى أعلى العقدة الخرسانية للطابق الاخير عن ارتفاع المبني المسموح به حسب هذا النظام مضافا اليه (1.12) متر .
- و- لا يدخل ارتفاع القبو حال وجوده ضمن حساب الحد الأقصى لارتفاع المبني .

12- يشترط ألا تقل مساحة الملكية المنوي اقامته مبني برج عليها عن (1000) متر مربع، وفي حال كانت مساحة الملكية أقل من (1000) متر مربع يخصم طابق واحد من عدد الطوابق المسموح به حسب اقصى ارتفاع عن كل (100) متر مربع أقل من المساحة المذكورة على ألا تقل المساحة عن (600) متر مربع بحيث يتم احتساب عدد الطوابق المسموح به بعد الدور الارضي كالتالي:

- أ- أقصى ارتفاع للبرج = $(1.75) \times \text{حجم الشارع}$.
- ب- الحد الأقصى لعدد الطوابق = (أقصى ارتفاع للبرج - ارتفاع الطابق الأرضي) مقسوما على ارتفاع الطابق المتكرر .

ت- عدد الطوابق المسموح به = الحد الأقصى لعدد الطوابق - عدد الطوابق المخصومة بسبب نقص المساحة عن (1000) متر مربع.

- ث- اذا كان الناتج في البند (ت) أقل من أو يساوي (13) طابق يتم اعتماده في الشروط التنظيمية.
- ج- اذا كان الناتج في البند (ت) أكثر من (13) طابق يتم اعتماد (13) طابق في الشروط التنظيمية.

13- يجب ألا تزيد مساحة المبني في الأراضي الزراعية المساعدة عن (15%) من مساحة الملكية.





- 14- يجب ألا تزيد مساحة المبني في الأراضي الزراعية عن (10%) من مساحة الملكية.
- 15- لا يسمح ببناء الأبراج على شارع السكة الحديد.
- 16- يتم تطبيق نظام المبني العام والمرافق الصادر من اللجنة المركزية بخصوص الارتدادات والشروط التنظيمية الخاصة بهذه المبني .
- 17- يتم الالتزام بالأنظمة المعتمدة بخصوص صالات المناسبات العامة في حالة ترخيص الفنادق والنزل التي تحتوي مثل هذه الصالات.
- 18- بالرغم مما ورد في هذا النظام يحق للجنة التنظيم المركزية وضع شروط خاصة بالارتدادات والارتفاعات ومواقف المركبات وغيره للمبني العامة بما يتلاءم مع نوع المبني وطبيعة استعماله وتأثيره على البيئة المحيطة به.
- 19- في المحاور التجارية القائمة حالياً والواقعة ضمن مناطق سكن (ب) وسكن (ج) والتي يقل حرم الشارع فيها عن (14) متر يسمح بعمل (طابق ارضي + 7 طوابق).
- 20- في المحاور التجارية القائمة حالياً والتي يُسمح بها عمل تلاصق من الجانبين بعمق (12) متر، يكون التلاصق على النحو التالي:
أ- في العمارت: يكون اختياري في المبني الجديدة وحسب رغبة طالب الرخصة.
ب- في الابراج: يكون اختياري في الابراج الجديدة في الطابق الارضي فقط وإلزامي في باقي الطوابق.

زيادة الارتفاع في المبني القائمة

مع عدم الإخلال بالشروط المنصوص عليها في هذا النظام، فإنه:

- 1- لا يجوز إضافة طوابق علوية لمبني قائمة إلا إذا كان الهيكل الإنشائي للمبني القائم وأساساته تسمح بإجمالي أحمال الأعمال القائمة والمنوي إقامتها.
- 2- لأسباب جمالية يجب الالتزام بالرسومات المعمارية للواجهات الخاصة للمبني القائم أو تغيير واجهات المبني القائم حتى تتناسب مع الواجهات الخاصة بالأدوار الإضافية بحيث تكون الواجهة الجديدة للمبني متناسقة.
- 3- يجب إصدار شهادة تحمل للمبني من مكتب مصنف على أن تصدق من نقابة المهندسين.



الله
لهم



صفحة 13 من 44



مادة (8) استعمالات المباني

لا يجوز استعمال أو استغلال المبنى في غير الغاية أو الغايات التي أنشئ لأجلها إلا بموافقة مسبقة من لجنة التنظيم المحلية أو المركزية للأبنية كل حسب اختصاصه.



مادة (9) منح أو تجديد أو إيقاف رخص الهدم

- 1- يمنع هدم أو إزالة أي مبنى خاص إلا بعد الحصول على ترخيص من لجنة التنظيم المحلية.
- 2- يمنع هدم أو إزالة أي مبنى عام إلا بعد الحصول على ترخيص من لجنة التنظيم المركزية.

مادة (10) المباني الأثرية

1. يمنع هدم أو إزالة أي مبنى أثري إلا بعد موافقة خطية من وزارة السياحة والآثار ولجنة التنظيم المحلية للبلدية الواقع ضمن نفوذها المبني.
2. يمنع إضافة أي أجزاء أو طوابق أو إحداث أي تغييرات أو ترميمات في أي مبنى أثري إلا بعد موافقة خطية من وزارة السياحة والآثار ولجنة التنظيم المحلية للبلدية الواقع ضمن نفوذها المبني.

مادة (11) إيقاف رخص البناء

يجوز للجنة التنظيم المركزية للأبنية وقف منح الترخيص المطلوب إذا كان المبنى المنوي إقامته يقع في المناطق أو الشوارع التي ترى اللجنة بقرار مسبب وقف الترخيص فيها مراعاة لظروف العمران أو إعادة التخطيط الهيكلي أو التفصيلي لكل أو بعض مناطق نفوذ الهيئات المحلية أو المناطق الإقليمية، على ألا تتجاوز مدة التوقيف سنة واحدة قابلة التجديد لمدة سنة أخرى فقط.

مادة (12) الطلبات المرفوضة

يحق لمن رفض طلبه في المادة السابقة التقدم للجنة المركزية للأبنية مرة أخرى لإعادة النظر في قرار الرفض السابق إذا زالت أسباب الرفض.

صفحة 14 من 44





مادة (13) المشروعات العمرانية المتكاملة

يجوز للجنة التنظيم المركزية عند بحث طلب ترخيص أي من المشروعات العمرانية المتكاملة المقدم لها من أي من الشخصيات الطبيعية أو الاعتبارية محلية كانت أم عربية أم دولية سواء كانت مخصصة للإسكان أو لأي من الغايات الأخرى كالتجارية أو التعليمية أو الصحية أو الأسوق أو غير ذلك أن:

- 1- تضع شروطًا تنظيمية خاصة بالمشروع موضوع الطلب.
- 2- تلزم طالب الترخيص بتخصيص مساحة أو مساحات كافية من الأرض تكفي لبناء المرافق العامة واللزمة لخدمة المشروع.
- 3- تعدل في المخطط التفصيلي للمشروع بما يتفق واعتبارات المصلحة العامة.
- 4- ترفض منح الترخيص بقرار مسبب.

مادة (14) الشروط الإنسانية

على طالب الترخيص أن يرفق مع طلبه المستندات التالية:

- 1- تقرير عن الحالة الميكانيكية لترابة الموقع وذلك بناء على دراسة ميدانية ومعملية صادرة من مختبر معتمد من الجهات المختصة مشتملاً على البيانات الواردة في تعليمات (استطلاع الموقع الصادر عن وزارة الإسكان عام 1998).
- 2- الدراسة والتصميم الإنسياني للمبني معتمدة من نقابة المهندسين، بحيث تشمل:
 - أ- طريقة التصميم والكود المستخدم.
 - ب- النظام الإنسيائي المستخدم في مقاومة كل من الأحمال الرئيسية والأفقية آخذًا بالاعتبار تأثير الرياح والزلزال.
 - ج- تفصيل بالأوزان الميota والحياة التي تمأخذها بالاعتبار في التصميم وكذلك حالات التحميل المختلفة بما فيها الأحمال الأفقية.
 - د- طريقة التحليل الإنسيائي وكذلك مثال تفصيلي يبين طريقة تحليل العناصر الرئيسية بالمنشأ إذا طلبت الجهات المختصة ذلك.
 - هـ - خرائط تفصيلية لجميع العناصر الإنسيانية الرئيسية منها والثانوية مع مقاطع تفصيلية وكذلك خرائط تفصيلية توضح المعالجة الإنسيائية لأماكن الفتحات والتمديدات الموجودة بالبناء.

صفحة 15 من 44





و- الالتزام باشتراطات نقابة المهندسين.

الشروط المعمارية
مادة (15)
ارتفاعات الطوابق

يتم احتساب ارتفاعات الطوابق في المباني كالتالي:

- 1- باستثناء مقدار الارتفاع الداخلي للمخازن التجارية في الطابق الأرضي على اختلاف أنواعها، والطابق الأرضي في المحاور السكنية ، فإنه لا يجوز أن يقل صافي ارتفاع الطابق عن (2.90) متر.
- 2- في حالة وجود حزامات ساقطة في فراغ الغرفة يقاس ارتفاع الطابق من أدنى مستوى في الحزام الساقط إلى منسوب أعلى العدة الخرسانية لأرضية الطابق وبحيث لا يقل صافي هذا الارتفاع عن (2.6) متر .
- 3- يجوز أن يقل الارتفاع المذكور في البند (1) عن هذا القدر إلى (2.30) متر بالنسبة للمداخل والحمامات ودورات المياه والطرق الداخلية للحمامات وغرف التخزين وغرف الغسيل.

مادة (16)
السدة التجارية

يقيد إنشاء السدة التجارية بالمحددات التالية:

- 1- يسمح بإنشاء السدة التجارية في المحاور والمراكز التجارية فقط.
- 2- يسمح بإنشاء السدة في الطابق الأرضي فقط.
- 3- يقيد استخدام السدة بالاستخدام التجاري فقط.
- 4- يجب أن تكون السدة التجارية متصلة مع المحلات في الطابق الأرضي، ويكون الوصول لها فقط من خلال المحلات في الطابق الأرضي.
- 5- لا يقل صافي ارتفاع طابق السدة عن (2.25) متر .
- 6- لا يزيد صافي ارتفاع الطابق الأرضي بما في ذلك السدة عن (5.70) متر .
- 7- يجب ألا تزيد مساحة السدة التجارية الداخلية عن (70%) من مساحة الاستخدام التجاري في الطابق الأرضي (بما في ذلك مساحة مسقط الدرج الداخلي المؤدي إلى هذه السدة) وبغض النظر عن موقع السدة بالطابق الأرضي، او المادة الانشائية لها.
- 8- يجب أن يتتوفر للسدة الداخلية تهوية طبيعية أو ميكانيكية.



مادة (17)
فتحات التهوية

يجب أن يكون لكل غرفة سكنية أو مكتبية أو مرفق من مرافق البناء فتحة أو عدة فتحات للتهوية تطل على شارع أو طريق أو على فناء تهوية، أو على باقي الملكية ولا يجوز بأي حال من الأحوال أن يقل مسطح الفتحة عما يلي:

- 1- 8% من مسطح أرضية غرفة السكن أو غرفة المكتب بشرط ألا يقل مساحة مسطح الفتحة عن متر مربع واحد.
- 2- 10% من مسطح أرضية المطبخ أو الحمام أو المرحاض أو بئر الدرج أو غيرها من مرافق المبني بشرط ألا يقل مساحة مسطح الفتحة عن نصف متر مربع.
- 3- في حالة تعدد الفتحات تحسب مساحة الفتحة الازمة على أساس مجموع مساحات الفتحات وبشرط ألا يقل مسطح الفتحة الواحدة عن نصف متر مربع بغرف السكن وغرف المكاتب، وعن ربع متر مربع بالنسبة للمطابخ أو الحمامات أو المرحاضين.
- 4- تعامل الأماكن المخصصة للمعيشة (صالون، غرفة طعام، استقبال) معاملة الغرف السكنية.
- 5- يراعى عند عمل الفتحات في المباني ما يلي:
 - أ- يجب أن تكون الفتحة متصلة بالهواء الخارجي بكامل مساحتها، ولا تعتبر أي فتحة مقتنة بجهاز آلي (جهاز تكيف) فتحة تهوية.
 - ب- يجب ألا يقل ارتفاع جلسات الشبابيك عن (1) متر عن أعلى العقدة الخرسانية لأرضية الغرفة.
 - ج- يجوز أن يقل ارتفاع جلسات الشبابيك عن (1) متر إذا كان الشباك يطل على شرفة .
 - د- يجوز أن يقل ارتفاع جلسات الشبابيك عن (1) متر إذا توفر مانع سقوط أمام الشباك على ألا يقل ارتفاع مانع السقوط عن (1) متر عن أعلى العقدة الخرسانية لأرضية الغرفة.
 - ه- يستثنى مما سبق الفتحات في الأدوار الأرضية.
- 6- يجوز بموافقة لجنة التنظيم المحلية إنارة وتهوية مرافق البناء غير المعدة للسكن بطريقة صناعية، وذلك فيما عدا مطابخ الوحدات السكنية.
- 7- لا تسرى أحكام هذه المادة على صالات التوزيع والطرقات والمداخل وغرفة الحراس وآبار المصاعد وغرف تشغيل الماكينات والأجهزة والمضخات والخزانات والغلاليات وغرف المحولات وغرف لوحات التوزيع وغرف المولدات وما في حكمها.





8- في الطابق الأرضي الذي يحتوي على سدة تجارية وممر يفصل بين المحلات التجارية ، يجب ألا يقل عرض هذا الممر عن (3) متر وأن يكون بارتفاع كامل الطابق الأرضي والسدة من أجل توفير تهوية طبيعية للمحلات والسداد.

مادة (18) الأفنية المخصصة لتهوية وإنارة

يجب أن تكون الأفنية المخصصة لتهوية وإنارة غرف ومرافق المبنى عند إقامة المبني أو تعلি�تها أو إجراء تعديل في المبني القائمة مكشوفة تماماً من الأعلى ومتاحة للاشتراطات التالية:

أولاً: الأفنية المخصصة لتهوية وإنارة الغرف السكنية أو غرف المكاتب:

1- الفناء الخارجي:

أ- لا يجوز أن يقل البعد بين المستوى الرأسى المار بحائط الفناء لأى فتحة وبين المستوى الرأسى بالحائط المواجه له عن (2) متر .

ب- في حالة المحاور التجارية الحالية القائمة وفي حالة التلاصق الجانبي وفي حال عمل فناء خارجي في مسافة التلاصق يجب الا يقل عمق الفناء عن الارتداد الجانبي التنظيمي للشارع.

2- الفناء الداخلي: لا يجوز أن تقل مساحته وأبعاده عن الآتي:

تصنيف المبنى	أقل مساحة للفناء الداخلي (متر مربع)	لا يقل أي من (b,a) بعديه (متر)	a الفناء الداخلي b
أرضي+(8 طوابق أو أكثر)	16	4	
أرضي+(6 أو 7 طوابق)	12.5	3.5	

ثانياً: الأفنية المخصصة لتهوية وإنارة مرافق البناء (غير المعدة للسكن) كالمطابخ والحمامات والمراحيض وآبار السلام:

1- الفناء الخارجي:

أ- لا يجوز أن يقل البعد بين المستوى الرأسى المار بحائط البناء لأية فتحة وبين المستوى الرأسى المار بالحائط المواجه له عن (2) متر .



صفحة 18 من 44

بـ - في حالة المحاور التجارية الحالية القائمة وفي حالة التلاصق الجانبي وفي حال عمل فناء خارجي في مسافة التلاصق يجب الا يقل عمق الفناء عن الارتداد الجانبي التنظيمي للشارع.

ـ ـ الفناء الداخلي: لا يجوز أن تقل مساحته وأبعاده عن الآتي:

a	b	لا يقل أي من (b,a) بعديه (متر) عن (متر)	أقل مساحة للفناء الداخلي (متر مربع)	تصنيف المبنى
		2.5	10	أرضي+(8 طوابق أو أكثر)
		2	6	أرضي+(6 أو 7 طوابق)

ـ ـ الأفنية في المباني العامة غير المعدة للسكن: يجوز في حالة الفنادق والمباني العامة التي تتتوفر فيها تهوية صناعية أن يكون الفناء المخصص لتهوية الحمامات والمراحيض الملحق بالغرف بمسطح (2) متر مربع ولا يقل أي من بعديه عن متر واحد.

ثالثاً: الشروط المعمارية في الأفنية:

ـ ـ ـ ـ يجوز في الأفنية الخارجية وكذلك واجهات البناء المطلة على الشوارع العامة أو الطرق الخاصة عمل ارتدادات (دخلات) بقصد إنارة وتهوية الغرف المعدة للسكن أو المكاتب أو أي مرافق آخر من مرافق البناء لا يتيسر به فتح نافذة تطل على الشارع أو الطريق أو الملكية مباشرة، ويشترط في هذه الحالة ألا يتجاوز عمق الارتداد ضعف أدنى بعدي الفناء، وأن تكون النافذة في الجانب المواجه للطريق أو الفناء المباشر.

ـ ـ ـ ـ ـ لا يجوز إغلاق أي فناء من الأفنية بأي طريقة ما.

ـ ـ ـ ـ ـ ـ يجوز عمل كرنيش لا يتجاوز بروزه (30) سم في الأفنية الخارجية فقط.

ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ لا يجوز إقامة سلام أو مصاعد أو أية منشآت أخرى يكون من شأنها تقليل كمية الضوء أو التهوية في الأفنية أو إنقاوص أبعادها أو مساحتها عن الحدود المنصوص عليها سابقاً.

ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ يجب أن تزود أرضية كل منور أو فناء مكشوف بالتجهيزات الالزمة لتصريف مياه الأمطار.

ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ تقادس الأبعاد السابقة ذكرها في هذه المادة من سطح الحائط البناء إلى سطح الحائط المواجه له عند منسوب متر واحد أعلى من أرضية الطابق لأية نافذة منقعة بالفناء ومطلة عليه.




صفحة 19 من 44



مادة (19) مساحة مراافق البناء

يجب ألا يقل الحد الأدنى للمساحات المخصصة للمرافق التالية حسبما هو مبين قرين كل منها:

1. دورة المياه (1.2) متر مربع.
2. الحمام (3.0) متر مربع.
3. المطبخ (5.0) متر مربع.
4. يجب ألا يقل عرض الممرات في الوحدات السكنية عن (1.1) متر.

مادة (20) الدرج

يجب أن يحتوي المبنى المراد ترخيصه على عدد أدراج (درج واحد أو أكثر) يسمح بتفريغ وإخلاء شاغلي البناء في حالات الطوارئ ضمن متطلبات السلامة العامة على أن يتوافر في الأدراج ما يلي:

1- في الأبراج (المبني التي يزيد ارتفاعها عن (28) متر) لا يقل عدد الأدراج الرئيسية عن درجين أحدهما مواصفات درج الهروب.

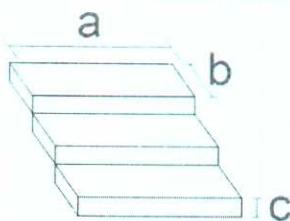
2- يجب أن يؤدي الدرج الرئيسي المستخدم كدرج هروب إلى شارع أو طريق أو فسحة كبيرة مكشوفة بشكل مباشر.

3- يجب أن يكون هيكل الأدراج الرئيسية من مادة غير قابلة للاحترق.

4- يجب ألا يقل الطول الظاهر (a) للدرج الرئيسي عن الآتي:

أ- (1.10) متر إذا كان الدرج يخدم أربع وحدات في الدور أو أقل.

ب- (1.30) متر إذا زادت الوحدات بالدور عن أربع وحدات.



5- تكون نائمة الدرج (b) عرض لا يقل عن (0.27) متر من واجهة القائمة إلى واجهة القائمة.

6- لا يزيد ارتفاع قائمة الدرج (c) عن (0.17) متر.

7- ألا يزيد عدد الدرجات المتواالية على 14 (أربعة عشر) قائمات يليها بسطة لا يقل عرضها عن عرض أربع نائمات وبما لا يقل عن الطول الظاهر (a).

8- أن يكون الحد الأدنى لصافي الارتفاع فوق أي درجة (2.2) متر.

9- يجب أن يتوافر في الدرج الدائري الشروط المنصوص عليها في البنود السابقة بحيث:





أ- تفاص النائمة على بعد (0.45) متر من طرف الدرجة عند المنحنى الداخلي.

ب- إذا وجد درج مروحة فتطبق عليه الشروط المذكورة في هذا البند.

ج- تستثنى الأدراج التي تستعمل لأغراض خاصة أو صناعية أو أدراج المآذن من الشروط المنصوص عليها سابقاً في هذه المادة.

10- ألا يقل ارتفاع درابزين الدرج عن (0.90) متر مقاساً عمودياً من منتصف النائمة.



مادة (21) المصاعد

تلزم المصاعد في المبني بالاشتراطات التالية:

1- يلتزم طالب الترخيص بتزويد البناء بعدد مناسب من المصاعد لنقل الأشخاص والمنقولات.

2- يعفى المبني المكون من (أرضي + 3 طوابق أو أقل) من البند السابق.

3- يجب توفير مصعد واحد على الأقل في المبني المكون من (أرضي + 4 أو 5 أو 6 أو 7 طوابق) وعدد الوحدات في الطابق (4) وحدات أو أقل.

4- يجب توفير مصعدين على الأقل في الأبراج (أرضي + 8 طوابق فأكثر) وبغض النظر عن عدد الوحدات.

5- في حالة زاد عدد الوحدات السكنية في الطابق عن (4) وحدات، يجب على طالب الترخيص تقديم دراسة خاصة بكفاءة خدمة المصاعد تلبي حاجة مستخدمي المبني.

6- يجب توفير مصاعد بعدد مناسب لجميع المبني العامة.

7- ألا يقل العرض الصافي لباب المصعد عن (0.80) متر.



مادة (22) البروزات المعمارية

لا يجوز عمل بروز في واجهات المبني المقامة على حد الشارع أو الطريق إلا طبقاً للشروط والأوضاع التالية:

1- يجوز عمل كرنيش أو بروز نافذة في الدور الأرضي، بشرط أن يقام على ارتفاع لا يقل عن مترين ونصف متر من المنسوب التصميمي للرصيف ولا يزيد بروزه على صامت الواجهة عن (30) سم في الشوارع بعرض (10) متر أو أقل، وعلى (40) سم في الشوارع التي يزيد عرضها على (10) متر.





- 2- يجب في المباني المقامة على حد الطريق ألا يقل الارتفاع بين أسفل جزء من الطاير وأعلى سطح طرفية الرصيف أو منسوب محور الشارع في حالة عدم وجود رصيف عن أربعة أمتار بما في ذلك بسطة الدرج.
- 3- ألا يقل ارتفاع درابزين الشرفات عن (0.90) متر، ويجب أن يكون الدرابزين مصمماً بحيث يمنع سقوط الأشياء ذات أقطار من (10) سم فأكثر.
- 4- لا يصرح بأي بروز داخل الحدود الدنيا للمناور والأفنية .
- 5- يسمح بعمل مظلات واقية من أشعة الشمس أو من المطر على أبواب المحلات التجارية على اختلاف أنواعها، شريطة موافقة اللجنة المحلية على أن يراعى في إنشائها الآتي:
- أ- شروط السلامة العامة وتوحيد الشكل والقياسات وجمال المنظر العام.
 - ب- ألا يزيد بروز أية مظلة عن (2.4) متر عن جسم المبنى.
 - ج- أن يكون عمق المظلة أقل بـ (30) سم من عرض الرصيف.
 - د- ألا يقل ارتفاع أدنى نقطة في المظلة عن (2.8) متر عن مستوى الرصيف.
 - ه- أن تكون هذه المظلات معلقة على المبني ولا يوجد لها أي ركيزة أرضية على الرصيف أو الشارع ومفتوحة الجوانب، وألا يستغل أعلىها لأي استعمال آخر.
 - و- يقتصر استعمال مظلات المحلات التجارية على الوقاية من الشمس والمطر بالإضافة إلى تعليق اليافطات التجارية.
- 6- يسمح بعمل مظلات لمداخل المباني السكنية والتجارية بمسافة لا تتجاوز المتر من خط البناء وبعرض لا يتجاوز ثلاثة أمتار، شريطة أن تكون هذه المظلات معلقة على المبني ومفتوحة من الجانبين ولا توجد لها أي ركيزة أرضية، وألا يستغل أعلىها لأي استعمال كان.

مادة (23) الأبواب والعتبات

في المباني التي تفتح على شارع عام أو طريق خاص مباشرةً، يجب التقيد بالشروط التالية:

- 1- لا يسمح بترخيص أي باب أو نافذة في الطابق الأرضي يبرز عند فتحه على الطريق كلياً أو جزئياً.
- 2- لا يسمح بوجود عتبات أو منحدرات خاصة بتعديل فرق المنسوب بين الشارع العام (أو الطريق الخاص) والمبني ضمن الشارع أو الطريق، ويكون تعديل المنسوب من ضمن الملكية.



م.ع.م



3- يستثنى من البند السابق عتبة واحدة فقط ضمن الشارع العام أو الطريق الخاص بعرض لا يزيد عن (30) سم وارتفاع لا يزيد عن (17) سم .



الشروط الخاصة بالخدمات
مادة (24)
الخدمات الإضافية لسكن المبني

1- يجب توفير مساحة خاصة بالخدمات الإدارية والاجتماعية لسكن المبني (خلافاً للمساحات المخصصة للمصاعد والأدراج والممرات والخدمات المشتركة الأخرى الملحة بالمبني كغرفة الكهرباء والمولد ومضخات المياه وغرفة الحارس أو أي ساحات أخرى تحددها لجنة التنظيم المركزية أو المحلية) وذلك وفق التالي:

- أ- المبني التي تقل عدد الوحدات بها عن (10) وحدات تعفى من هذا البند.
- ب- المبني التي بها (10) وحدات أو أكثر تكون المساحة بمعدل (2) متر مربع لكل وحدة (سواء سكنية أو مكتبية) وبحد أقصى (80) متر مربع .

2- يجب مراعاة الشروط التالية في المساحة المخصصة للخدمات الإضافية للسكن:

- أ- أن تكون مساحة فارغة متواصلة مغلقة ذات مدخل مستقل يسهل الوصول إليها.
- ب- أن تراعى فيها التهوية والإنارة الطبيعية وعوامل السلامة.
- ج- أن تخصص هذه المساحة في الدور الأرضي أو البدروم أو الدور الأول من الأدوار المتكررة.
- د- يمنع بأى حال من الأحوال القيام بأى من التصرفات القانونية بالبيع أو الشراء أو الرهن أو الاستخدامات المختلفة لتحويل هذه المساحة أو جزء منها لأى هدف أو استخدام آخر، أو القيام بأى تصرف خلافاً لما نصت عليه هذه المادة سواء كان رضاً أو اتفاقاً أو غير ذلك ويقع أي تصرف خلافاً لذلك تحت طائلة المسؤولية الإدارية والقانونية والجزائية وفقاً للقوانين المعمول بها.

مادة (25)
البناء الملحق بالمبني

يلزم البناء الملحق بالمبني الرئيسي بالشروط التالية:

- 1- لا يجوز أن تزيد مساحة البناء الملحق في المبني عن (6%) من مساحة الملكية وبما لا يزيد عن (30) متر مربع، وذلك بالإضافة إلى النسبة المسموح البناء بها حسب أحكام هذا النظام.
- 2- يشترط ألا يزيد ارتفاع سقفه عن (3) متر من منسوب الأرض الطبيعية للملكية



- 3- يجوز ان يكون البناء الملحق ملاصق للمنبى الرئيسي.
- 4- يجوز أن يعفى البناء الملحق من التقييد بنظام الارتدادات الجانبية والخلفية والأمامية وبدون فتحات على الملكيات المجاورة.
- 5- أن يقتصر استعمال البناء الملحق على تأمين الخدمة للمنبى الرئيسي، وألا يستعمل بشكل يؤدي إلى إزعاج المجاورين.
- 6- يمنع إقامة أي منشآت ثابتة أو مؤقتة فوق سطح البناء الملحق، كما ويمنع استخدام سطحه لأي أغراض كانت.

مادة (26) غرفة خدمات السطح

يسمح بإنشاء غرفة خدمات السطح لغايات خدمة المبني ولا تستعمل للغايات السكنية أو التجارية ويشترط لترخيصها التقييد بالشروط التالية:

- أ - ترتد غرفة خدمات السطح عن الواجهة الرئيسية المطلة على الشارع الرئيسي للمنبى بمسافة لا تقل عن (3) متر.
- ب - لا تزيد مساحتها عن (20) متر مربع.
- ج - لا يزيد ارتفاعها عن ثلاثة أمتار.
- د - لا يسمح بإغلاق أو سقف المساحة المكشوفة المتبقية من مساحة السطح بأية مادة من المواد الإنسانية مثل القرميد أو الألومنيوم أو الخشب أو الزينغو وما في حكمها والمواد البلاستيكية مثل الشواور وما في حكمها.
- ه - تستخدم المساحة المكشوفة والمتبقة من مساحة السطح كخدمات لصالح شاغلي المبني.

مادة (27) طابق الميزانين وطابق التسوية

1. يجوز للجنة المختصة ترخيص طابق الميزانين في مناطق المحاور والمراکز التجارية وفق الشروط التالية:
- أ - لا تزيد نسبة هذا الطابق عن (50%) من مساحة الطابق الأرضي.
 - ب - لا يقل عمق المخازن والمستودعات التي يقع هذا الطابق خلفها عن (8 متر).
 - ت - يطبق على طابق الميزانين كافة الأحكام المنصوص عليها في أحكام هذا النظام.





ث- يستثنى من البند السابق ارتفاع طابق الميزانين والطابق الاسفل منه حيث يجوز ان يقل ارتفاع أي منها عن (3) متر، على الا يقل عن (2.5 متر).

2. في المحاور السكنية وفي حالة وجود فرق منسوب بين منسوب رصيف الشارع امام الملكية ومنسوب الجزء الخلفي من الملكية يسمح بعمل طابق تسوية حسب الشروط التالية:

أ- الالتزام بأن لا يزيد ارتفاع سقف الطابق الارضي عن (4.20) متر من منسوب الرصيف.

ب- الالتزام بأن تكون ارضية الطابق الارضي من الجهة الامامية على نفس منسوب سقف طابق التسوية من الجهة الخلفية.

ت- يطبق على طابق التسوية كافة الأحكام المنصوص عليها في أحكام هذا النظام.

ث- يستثنى من البند السابق ارتفاع طابق التسوية حيث يجوز ان يقل ارتفاعه عن (3) متر، على الا يقل عن (2.5 متر).

3. بالرغم مما ذكر في البند رقم (1) ورقم (2) من هذه المادة، يجب ان لا يؤثر ذلك على توفير عدد المركبات المطلوبة في المبنى، وفي حال التعارض بين طابق الميزانين او طابق التسوية مع موافق المركبات الاولوية لمواقف المركبات.



مادة (28) مواقف المركبات

لا يسمح بترخيص أي مبني إلا إذا حددت على المخططات الخاصة به موافق للمركبات داخل حدود الملكية وحسب الاشتراطات التالية:

1- توفير مواقف مركبات ضمن حدود الملكية أو تحت الأرض (البروم) بما يتاسب ودخول وخروج المركبات وسهولة حركتها من حيث الوقوف والمناورة أثناء الدخول والخروج وضمن الشروط الفنية التي تحددها وتعتمدها اللجنة المركزية للتخطيم والبناء.

2- توفير مواقف مركبات في المبني العام ضمن حدود الملكية أو تحت الأرض على أن يكون موقف واحد لكل (150) متر مربع من إجمالي مجموع المساحة الطابقية وبعد أدنى (8) مواقف.

3- لا يجوز منح أي ترخيص لأية مبني استثمارية (تجارية أو مشتركة) إلا بعد توفير مواقف للمركبات بحيث يتم توفير موقف واحد لكل وحدتين ضمن وحدات هذا المبني على الأقل، أو توفير موقف لكل (150) متر مربع من المساحة الطابقية للمبني، أيهما أقل.





- 4- توفير مواقف مركبات في المباني الخاصة أو المباني الاستثمارية السكنية التي تزيد مساحة البناء فيها عن (250) متر مربع ضمن حدود الملكية أو تحت الأرض على أن يكون موقف واحد لكل (3) وحدات سكنية، أو توفير موقف واحد لكل (300) متر مربع من المساحة الطابقية للبناء أيهما أقل.
- 5- توفير مواقف المركبات بالعدد الكافي في المناطق السياحية، على أن يتم حسابها حسب المعدلات التالية:
أ- توفير موقف واحد لكل (200) متر مربع من مساحة البناء الطابقية للفندق في المناطق السياحية.
ب- توفير موقف واحد لكل (100) متر مربع من مساحة البناء الطابقية للنزل والقرى السياحية في المناطق السياحية.
- 6- في المباني الاستثمارية يتم التعامل مع عدد الموقف المطلوبة وتوفيرها بما يتناسب مع عدد الأدوار المسموح بها وعدد الوحدات لكل دور، ولا ينظر بهذا الخصوص لعدد الأدوار المطلوب ترخيصها عند التقدم بطلب الترخيص، وإنما يتم التعامل مع ما هو مسموح به من عدد الأدوار حسب الأنظمة الخاصة بالمخطط الهيكلي أو التفصيلي للمنطقة أو مشروع التقسيم.
- 7- في المباني الخاصة التي يتم بناؤها على مراحل متباينة زمنياً على طالب الترخيص أن يقدم خطة لمواقف المركبات في المرحلة الأولى تغطي متطلبات الموقف لجميع المراحل ويشترط لمنح إذن البناء لكل مرحلة استكمال المتطلبات الخاصة بالموقف لتلك المرحلة.
- 8- لا يقل الحد الأدنى للارتفاع الصافي لطابق مواقف المركبات تحت الكمرات الإنسانية أو المعلقات الميكانيكية أو الكهربائية أو العلامات الإرشادية المعلقة بسقف مواقف المركبات عن (2.20) متر.
- 9- يجب أن يتم فصل مواقف المركبات بالكامل عن مناور المبنى.
- 10- في حال عدم توفر الإمكانيات الفنية أو الإنسانية لتأمين العدد المطلوب لمواقف المركبات وفق أحكام هذا النظام ضمن حدود قطعة الأرض، يتم ترخيص البناء شريطة أن لا يقل عدد المواقف المتوفرة عن (70%) من العدد المطلوب لكامل البناء بعد دفع رسوم بدل الموقف غير المتوفرة، وفي حال عدم توفر هذه النسبة يُحول الملف للجنة المركزية.
- 11- يتم تحديد قيمة رسوم بدل مواقف المركبات وفقاً لتقدير التكاليف الإجمالية الالزامية لتوفير مواقف مركبات عامة في المنطقة، وبناءً على معايير واضحة ويتم اعتماد هذه القيمة من اللجنة المركزية.
- 12- تخصيص المبالغ التي تستوفى كبدل عن مواقف المركبات غير المتوفرة لغايات إنشاء مواقف عامة للمركبات وتودع في صندوق خاص لهذه الغاية.
- 13- يجب توفير عناصر الأمن والسلامة الخاصة بمواقف المركبات.





مادة (29) اشتراطات السور

- يجب أن تتوفر في السور المحيط بالمبني الاشتراطات التالية :-
- 1- يتم ترخيص السور ضمن رخصة البناء أو المنشأة المراد ترخيصها.
 - 2- يتم توفير مخططات معمارية وإنشائية لسور الملكية ضمن مخططات المشروع.
 - 3- في حالة عدم رغبة المالك بإقامة مبني، يتم ترخيص السور بشكل منفرد.
 - 4- يكون أقصى ارتفاع للسور (3) متر من أعلى نقطة من منسوب الرصيف.

الاشتراطات البيئية مادة (30) النفايات الصلبة

يلتزم طالب الترخيص بتلبية متطلبات الجهة المسؤولة عن شؤون النظافة العامة والنفايات الصلبة بالهيئة المحلية.

مادة (31) طاقة الشمسية

يتم الالتزام بكل ما ورد بنظام الطاقة الشمسية في المناطق العمرانية الصادر عن اللجنة المركزية بجولتها رقم (19) (2017/09/20) أو أي تعديلات نطرأ عليه.

مادة (32) اشتراطات الدفاع المدني

يجب على طالب الترخيص احضار افادة خطية من الدفاع المدني باستيفاء جميع متطلبات الدفاع المدني وذلك في المباني التالية:

- المباني التي يزيد ارتفاعها عن (28) متر.
- المباني الاستثمارية (السكنية، التجارية، والمشتركة) التي تزيد مساحة الطابق الارضي فيها عن (500) متر مربع.





مادة (33)
درج الهروب

يجب أن يكون درج الهروب بالمواصفات التالية:

- 1- يجب ألا تزيد المسافة من أبعد نقطة في المبني عن درج الهروب عن (25) متر، وفي حال زادت المسافة عن ذلك، يجب توفير درج آخر.
- 2- يجب أن تكون أبواب درج الهروب مقاومة للحرق وحسب مواصفات الدفاع المدني.
- 3- يكون درج الهروب من مواد غير قابلة للاحتراق.
- 4- يطل مباشرة على الخارج ويكون قريب من الشارع أو الطريق بحيث يفتح مباشرة عليه أو على فسحة خارجية مكشوفة خالية من العوائق.
- 5- لا يسمح بأن يكون درج الهروب درج خارجي مكشوف.
- 6- ألا يكون هناك مسافة بين قلبات الدرج (فانوس الدرج) لتقليل انتقال الحرائق بين طوابق المبني.
- 7- يجب فصل درج الهروب عن ممرات التوزيع بين الشقق بحائط من مادة غير قابلة للاشتعال يكون به باب الهروب للطابق.
- 8- يمنع أن تكون هناك شبابيك أو فتحات تهوية من الوحدات على درج الهروب.
- 9- يمنع أن يكون درج الهروب مفتوح على أفنية الإضاءة والتهوية.

مادة (34)
قطاعات الحريق

يجب أن تكون العوائط التي تفصل الشقق السكنية عما يجاورها من مواد غير قابلة للاشتعال بحيث تشكل كل شقة قطاع حريق مستقل.

مادة (35)
شبكة الاطفاء

على الرغم مما ذكر في المادة (32) يتوجب على المبني المذكورة في المادة (32) توفير الاشتراطات التالية في المبني الاستثمارية أو المبني الخاصة التي تزيد عدد طوابقها عن (أرضي + أربعه):





- 1- شبكة إطفاء بخط مياه قطر (2) انش للحريق بحيث تغطي كامل مساحة المبني وفق شروط الدفاع المدني.
- 2- خزانات مياه أعلى المبني خاصة بالإطفاء بما لا يقل عن نصف كوب لكل وحدة.
- 3- أجهزة إطفاء حريق في كل طابق بما لا يقل عن طفليتين لكل طابق.
- 4- في حالة وجود مولد كهربائي يجب أن يكون في غرفة منفصلة ويكون له إطفاء تلقائي ويكون في مكان ذو تهوية طبيعية وقريب من الشارع.
- 5- أن تكون خزانات الكهرباء في غرفة منفصلة وجيدة التهوية مع توفير إطفاء تلقائي.
- 6- كواشف ضد الحريق في الأماكن الخطرة وممرات التوزيع بين الوحدات وغرفة خزانات الكهرباء وغرفة المولد الكهربائي وموافق المركبات.
- 7- يجب تركيب جهاز إنذار مركزي في المبني الذي يزيد عدد الوحدات فيه عن عشر وحدات.



مادة (36) وقف الحريق

على الرغم مما ذكر في المادة (32) يتوجب على المبني المذكورة في المادة (32) عمل وقف حريق على نفقة طالب الرخصة قرب مدخل المبني أو في المكان الذي تحدده الجهة المختصة.

اشتراطات استخدام ذوى الاعاقة

مادة (37) الشروط المعمارية الخاصة باستخدام ذوى الاعاقة

- 1- يجب توفير المنحدرات لمستعمل الكراسي المتحركة أو العكازات عند مدخل المبني الاستثمارية والمبني العامة، وذلك عند وجود أي فرق بين منسوب الرصيف ومنسوب مدخل المبني بحيث يتتوفر فيها الآتي:
 - أ- لا يقل العرض الصافي للمنحدر عن (1) متر.
 - ب- لا تزيد نسبة الانحدار المستمرة عن 1:12.
 - ج- لا يزيد طول المنحدر عن (9) متر.
 - د- في حال استوجب زيادة الطول عن (9) متر، فيجب عمل بسطة بحيث لا يقل عرضها الصافي عن عرض المنحدر، وألا يقل طولها الصافي عن (1.55) متر.
 - هـ- يجب تزويد المنحدرات بمقابض معدنية من الجهتين.





- 2- وضع إرشادات ولوافتات توضح الطريق في حالة عدم وجود مدخل منفصل للمعاقين.
- 3- يجب أن تصمم الطرقات والممرات على أن تكون خالية من العوائق مثل الأعمدة والأكتاف والأثاث وخلافه.
- 4- لا يقل عرض الممر عن (1.60) متر ولا يقل قطر دورانه عن (1.50) متر.
- 5- يجب أن تتوفر في الأبواب المواصفات التالية:
- أ- ألا يقل العرض الصافي للأبواب عن (0.90) متر.
 - ب- أن يكون الباب سهل الفتح ومتلائم مع ذوي الإعاقة مع تزويده بمقابض لا يزيد ارتفاعها عن (1) متر، وتكون من النوع سهل الاستخدام.
 - ج- لا تستخدم الأبواب المنزلقة والأبواب المروجية أو الدوارة إلا إذا كانت أوتوماتيكية وبدون مجرى سفلية ويجب ضبط الأبواب لتسهيل المعا�ن بالمرور دون أن يغلق عليه.
- 6- يجب أن تتوفر في كافة التجهيزات الكهربائية (مفاتيح الكهرباء- مأخذ الكهرباء- لوحات التوزيع- تركيبات الإنارة-الاتصالات التليفونية) ما يلي:
- أ- أن تكون في أماكن يسهل الوصول إليها.
 - ب- لا يزيد ارتفاع كافة التجهيزات على (1.20) متر ولا يقل عن (0.75) متر.
 - ج- يجب أن تبعد مسافة لا تقل عن (40) سم عن ركن الحجرة وتكون واضحة ومميزة.
- 7- يراعى في المصاعد ما يلي:
- أ- ألا يقل العرض الصافي لباب المصعد عن (0.80) متر.
 - ب- يجب توفير مساحة كافية أمام باب المصعد لا تقل أبعادها عن ($1.5\text{ متر} \times 1.5\text{ متر}$) بكل طابق.

مادة (38) مواقف المركبات الخاصة بذوي الإعاقة

- 1- يجب توفير منطقة مخصصة لوقوف مركبات ذوي الإعاقة، بحيث يخصص مكان انتظار لذوي الإعاقة بمعدل مكان انتظار مركبة واحدة لكل (15) مكان انتظار وبما لا يقل عن موقف واحد.
- 2- يجب ألا يقل عرض الموقف المخصص لانتظار مركبات ذوي الإعاقة عن (3.6) متر، كما يجب فصل مسار حركة مشاة ذوي الإعاقة للوصول إلى المبنى عن مسار حركة المركبات.
- 3- يجب ألا تقل المسافة بين الحدود الخارجية لمركبة المعا�ن وأي مركبة أخرى عن (1.60) متر.





شروط التركيبات الصحية

مادة (39)

أعمال التغذية بالمياه

1- يجب ارافق مخططات تصصيلية لكل من:

أ- شبكة المياه العذبة الخاصة بالشرب.

ب- شبكة مياه الاستخدام الصحي.

ت- شبكة مياه السخان الشمسي المركزي إن وجد.

ث- شبكة الصرف الصحي وكيفية توصيلها إلى الشبكة العامة أو الحفر الصماء.

ج- شبكة حصاد مياه الأمطار.

ح- موقع الخزان الأرضي، الخزان العلوي وأبعادها ومواصفاتها.

خ-المضخات وقدراتها ومواضعها.

د- لوحات المياه وتوزيعها في المبني.

المخططات يجب أن توضح الأقطار والأطوال والنوعية لكل التمديدات، كما يجب أن توضح المسارات لكل الشبكات.

2- على طالب الترخيص الالتزام بعمل الخزانات والمضخات الالزمة لتوفير المياه لجميع أدوار المبني وأن يستخدم أنابيب مياه ذات أقطار كافية تسمح بمرور القدر الكافي المناسب للاستهلاك.

3- يلتزم طالب الترخيص بربط المبني بشبكة المياه العمومية طبقاً لنظام المياه المعتمول به بالهيئة المحلية.

4- يجب ألا تكون مصادر المياه المستخدمة لأغراض الشرب والاستخدام المنزلي معرضة بأي شكل من الأشكال لأخطار التلوث بأية مادة أخرى.

5- يزود المبني بخزان مياه أرضي وخزان مياه علوي بكمية كافية للاستعمال العادي بحد أدنى (1.5) كوب للخزان العلوي و (1) كوب للخزان الأرضي لكل وحدة سكنية أو مكتبة.

6- يجب ألا يقل ارتفاع أرضية الخزان العلوي عن ثلاثة أمتار عن أعلى العقدة الخرسانية للطابق الأخير، كما يجب أن تتوافر في الخزان خاصية عدم الرشح وأن يكون سقفه محكم ولا يسمح بدخول الأتربة والحيشات.

7- يكون ملء الخزان الأرضي ذاتياً.





8- يجب تجهيز الخزان العلوي بأنبوب فائض يزيد قطره على قطر أنبوب الماء وتركيب هذا الأنبوب على مستوى يناسب منسوب سطح المياه داخل الخزان وأن يتم ربطه بنقطة تصريف الأمطار أو أي فتحة تصريف أخرى.

9- يجب أن تزود خزانات المياه بمواسير للتهوية تتصل بالهواء الخارجي، كما يجب حماية خزانات المياه وشبكات التغذية بالمياه من احتمالات التلوث التي يمكن أن تحدث نتيجة وجود اتصال مباشر أو غير مباشر بين كل من شبكة المياه الصالحة للشرب وأي مصدر آخر غير مضمون.

10- يجهز خزان المياه بدرج للوصول إلى سطحه وفي حالة وجود درج داخل الخزان فيجب أن يكون من الحديد المجلفن أو من مادة مناسبة أخرى غير قابلة للصدأ.

11- يجب اختبار تمديدات شبكة المياه حسب المواصفات المعتمدة.

مادة (40) مياه الأمطار

1. يجب أن تشمل مخططات المبني العام والاستثماري والخاص (إذا زادت مساحته عن (500) متر مربع) مخطط لنظام حصاد مياه الأمطار وإعادة ترشيحها للخزان الجوفي عبر أنابيب الترشيح، المخططات يجب أن توضح:

أ- ورقة الحسابات الهندسية لنظام حصاد مياه الأمطار.

ب- شبكة مواسير جمع مياه الأمطار.

ج- أماكن أنابيب الترشيح، عدها، أقطارها، أعمقها، المواد المائية لأنابيب الترشيح وغيره من المواصفات الفنية.

د- يستثنى من نظام حصاد مياه الأمطار المبني الذي تقام على أراضي خواص تربتها لا تسمح بترشيح مياه الأمطار.

2. يجب تصريف مياه الأمطار كالتالي:

أ- يجب تأمين الوسائل المناسبة لتجمیع مياه الأمطار والتخلص منها بما يكفل منع نفاذ الرطوبة إلى السطح.

ب- يجب إنتهاء كل سطح مكشوف بأي مبني بميل مناسب يسمح بانسياب المياه عليه إلى مواسير خاصة بتصريف مياه الأمطار.





ج- لا يسمح باستخدام المازيريب في التخلص من مياه الأمطار، حتى لو كانت تصب في حدود الملكية.

د- لا يجوز تصريف مياه الأمطار في مواسير الصرف الصحي أو في خزانات التحلل أو الحفر الامتصاصية أو إلى الجوار.

ه- يجب تصريف مياه الأمطار إلى أنابيب الترشيح لتغذية الخزان الجوفي.

و- لا يجوز تصريف مياه المكيفات أو الشرفات على الشوارع مباشرة أو إلى شبكة حصاد مياه الأمطار، ويجب تصريف مياه المكيفات والشرفات إلى شبكة الصرف الصحي.

ز- يمنع تماماً تصريف المياه العادمة إلى شبكة حصاد مياه الأمطار.

اشتراطات العزل المائي
مادة (41)

يجب عمل طبقة عازلة للرطوبة على أرضية الحمامات والمطابخ ودورات المياه والأسطح النهائية وخزانات المياه.

شروط التركيبات الكهربائية
مادة (42)

أولاً: الأعمال التصميمية:

يجب أن يشتمل مخطط الأعمال الكهربائية في المبني على:

1- حساب أحصار كلي للوحدات السكنية أو المكتبية أو التجارية أو الخدمات المشتركة مفصلاً لكل وحدة على حده وصولاً إلى الحمل الإجمالي المتوقع للمبني، والذي سيتم تزويد المبني به من شبكة الكهرباء العامة.

2- حساب أحصار جزئي للمبني للوحدات السكنية أو المكتبية أو التجارية أو الخدمات المشتركة مفصلاً لكل وحدة على حدة، والذي سيتم تزويد المبني به من المولد الاحتياطي.

3- حساب أحصار جزئي للمبني للوحدات السكنية أو المكتبية أو التجارية أو الخدمات المشتركة مفصلاً لكل وحدة على حدة، والذي سيتم تزويد المبني به من كهرباء الطاقة الشمسية.

4- مخطط تأريض الأساس وتفاصيل تفيذه.

5- في الأبراج مخطط مواطن الصواعق وتفاصيل تفيذه فوق المبني وطريقة اتصاله بالأرضي.



- 6- مخطط موقع غرفة خزانات توزيع الكهرباء موضحاً عليها موقع لوحة الكهرباء الرئيسية وتفاصيل المعابر والممرات الداخلة والخارجية للوحة الكهرباء ويجب أن تكون الغرفة بأبعاد مناسبة مع عمل فتحات للتهوية وأن يكون باب الغرفة مصمماً بحيث يفتح للخارج.
- 7- مخطط لجميع أماكن اللوحات الفرعية وطريقة ربطها باللوحة الرئيسية.
- 8- مخطط أماكن صناديق المرور والتوزيع لكل من نظام (الهاتف، الهاتف الداخلي، الإذاعة المرئية) وطريقة اتصالهم عبر الأدوار والوحدات السكنية أو التجارية ونقاط الاتصال الخارجية ومقاطع وعدد الموسير.
- 9- مخطط موقع غرفة المولد الاحتياطي وأبعاد ومعابر ومواسير الكوابيل وخزان الوقود ولوحة الكهرباء وكمات الصوت ومكان خروج العادم وطريقة عزل الصوت.
- 10- مخطط غرفة بطاريات ومعدات نظام الطاقة الكهربائية الشمسية، وكيفية ربط كهرباء الشمس مع كهرباء المولد وكهرباء الشبكة الرئيسية والخدمات والوحدات المستفيدة من كل مصدر كهرباء.
- 11- مخططات تفصيلية للوحة الكهرباء الرئيسية وجميع اللوحات الفرعية مبيناً عليها طريقة الربط بينهما مع ضرورة بيان طريقة عمل الحمايات اللازمة للأفراد موضحاً عليه نقاط الإنارة والأجهزة.
- 12- مخطط للتوزيع الداخلي للأعمال الكهربائية لكل وحدة سكنية أو تجارية مشمول بالمبني موضحاً عليه نقاط الإنارة والأجهزة.
- 13- مخطط أماكن لوحات الكهرباء وتفاصيلها لكل من (المصعد - مضخات المياه - مضخات الإطفاء - مضخات الصرف الصحي - إنارة السلالم - والمرافق المشتركة الأخرى).
- 14- مخطط مبيناً عليه موقع أجهزة الإنذار الخاصة بالحريق مع توضيح موقع لوحة الإشارة الخاصة بهذا النظام.
- 15- مخطط لموقع وحدات إنارة الطوارئ مع وضع أسمها تشير إلى اتجاه الخروج في الحالات الطارئة التي تستوجب مغادرة البناء أو للاسترشاد بها عند انقطاع التيار الكهربائي.

16- مخطط نظام إنارة للطوارئ.

17- مخطط إنارة خاص بتحذير الطائرات في الأبراج .

ثانياً: الأعمال التنفيذية:

1- يجب أن يتتوفر بموقع العمل مهندس متخصص للإشراف على تنفيذ الأعمال الكهربائية.





2- يجب على طالب الترخيص اختيار المواد الكهربائية ذات الجودة العالية وعليه أن يحترم رأي المهندس المشرف في المواد التي يبني تركيبها في البناء وللمهندس المشرف الحق في رفض تركيب أية مواد كهربائية لا تتفق والمواصفات المتعارف عليها من حيث الجودة وعوامل الأمان.

3- عند تمام العمل في تأسيس وتمديد الأعمال الكهربائية يجب أن تقدم للجنة التنظيم المحلية نسخة الكترونية ونسخة ورقية عن المخططات التنفيذية التفصيلية وذلك لضمان سهولة الرجوع إليها وقت اللزوم.



مادة (43) اشتراطات الدوائر الكهربائية

يجب أن تتوافر الاشتراطات التالية في الدوائر الكهربائية:

- 1- توزيع أحمال الوحدة السكنية على عدد من الدوائر الكهربائية.
- 2- فصل أحمال الإنارة عن أحمال القوى.
- 3- أن توجد في كل دائرة كهربائية قاطع دائرة التسرب الأرضي.



مادة (44) اشتراطات التمديدات الكهربائية

يجب أن تتوافر الاشتراطات التالية في التمديدات الكهربائية:

- 1- أن يكون نظام التمديدات الكهربائية داخل الحائط والأسقف في خطوط منتظمة أفقياً أو رأسياً موازية للمحاور الرئيسية للמבנה على أن تتقاطع مع بعضها على زوايا قائمة عند صناديق الاتصال.
- 2- حظر تحمل مواسير التمديدات الكهربائية بأية أحمال دائمة أو مؤقتة.
- 3- أن يكون مرور التوصيات عبر فواصل التمدد خارج الحوائط بقدر الإمكان، وإذا تحتم مرور التوصيات داخل الحوائط فإنه يجب تركيب صندوق اتصال على جنبي الفاصل، وتكون المواسير التي تعبر الفاصل معدنية مرنة، كما يجب ألا تزيد المسافة بين كل صندوقي اتصال متتاليين عن عشرة أمتار لتسهيل سحب الأسلاك.
- 4- يتم حساب مقاسات المواسير ومجاري التمديدات على حسب عدد ومساحة مقطع الموصلات وطول المسار وعدد الانحناءات، كما يجب ألا يزيد مجموع مساحة الموصلات داخل الماسورة عن 40% من



مساحة مقطع الماسورة حتى يسمح بوجود تهوية كافية وتكون مأخذ الكهرباء ذات ثلاثة أطوار في حالة التغذية أحادية الطور وذات خمسة أطوار في حالة التغذية ثلاثية الأطوار.

مادة (45) شبكة الأرضي

- 1- يجب تزويد المبني بشبكة الأرضي ويتم ربط الموصل الأرضي على شكل حلقة مغلقة مع أساسات الجدران الخارجية للمبني وتحت الطبقة العازلة للرطوبة، كما يتم ربط موصل نظام تأرضي الأساسات مباشرة بقضيب موازنة الجهد (بما يضمن لا تزيد قيمة الأرضي عن (2) أوم).
- 2- ويتم توصيل الأجزاء التالية من المبني بقضيب موازنة الجهد:
 - أ- شبكة تأرضي الأساسات، موصل التأرضي الوقائي لشبكة التوزيع الكهربائية، خطوط المواسير المعدنية للمياه، خطوط المواسير المعدنية للصرف الصحي، نظام التكييف والتدفئة والتهوية، خطوط مواسير الغاز الداخلية، موصل الأرضي الهوائي، موصل الأرضي لشبكات الاتصال، موصل التأرضي للمنشآت المعدنية المتصلة بنظام الوقاية من الصواعق في المبني.
 - ب- كما يجب تأرض كل من الأغلفة المعدنية للكابلات الأرضية المسلحة والهياكل المعدنية للوحات التوزيع الرئيسية والهياكل المعدنية للأجزاء الثابتة والمتحركة المركب بها أجهزة كهربائية والأجزاء المعدنية للمحولات (فيما عدا الأجزاء الحاملة للتيار)، ويعظر استخدام مواسير المياه كموصل تأرض.

مادة (46) المولد الاحتياطي

يتم الالتزام باشتراطات سلطة الطاقة وشركة توزيع الكهرباء مع ضرورة أخذ احتياطات السلامة الالزمة لحماية المنشآت من الحرائق عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود مع مراعاة التالي:

- 1- توفير غرفة خاصة بمولد الطوارئ في المبني الاستثمارية والمباني العامة بحيث:

- أ- تكون قريبة قدر الإمكان من موقع دخول التيار الكهربائي العمومي.
 - ب- تتوقف مساحة وارتفاع الغرفة على قدرة وعدد المولدات (يجب توفير تهوية جيدة).
 - ج- يفضل أن تكون الغرفة في طابق القبو (يجب أن تكون سهلة الوصول وبها حرية للحركة).
 - د- يجب أن تكون المولدات مزودة بكمات صوت وفقاً لمواصفات سلطة جودة البيئة.

- 2- أن تتصل إنارة الطوارئ بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).





3- يمكن الموافقة على وضع المولد فوق سطح المبنى بشرط تجهيز قاعدة مستقلة ومراعاة كافة عوامل السلامة والأمان الالزمه.

مادة (47) غرفة المحول

يجب توفير غرفة خاصة بالمحول في المبنى الذي تزيد قيمة اشتراكه عن (400) أمبير حسب الموصفات التالية :-

- أ- لا تقل أبعادها عن ($5.5 * 3.5$) متر.
- ب- أن تكون سهلة الوصول ويكون بابها على الطريق بحيث يمكن نقل المحول إلى الغرفة على أن يفتح باب الغرفة إلى الخارج.
- ج- أن تكون جيدة التهوية.

مادة (48) غرفة خزانات الكهرباء

يجب توفير غرفة خاصة بخزانات الكهرباء (الطلبونات) الرئيسية في البناء حسب الموصفات التالية :-

- 1- لا تقل أبعادها عن ($4 * 3$) متر .
- 2- أن تكون جيدة التهوية.
- 3- أن تكون في الطابق الأرضي أو البدروم.

مادة (49) التركيبات الكهربائية الخارجية

يجب أن تكون جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد الرطوبة والغبار ومياه الأمطار .

التأمينات

مادة (50) تأمين شروط الترخيص

يتم تحصيل تأمين لضمان الالتزام بشروط الرخصة حسب نظام رسوم ومخالفات البناء في محافظات

غزة .



مادة (51)

مصادرة تأمين شروط الترخيص

إذا خالف طالب الترخيص أي شرط من شروط الترخيص المنصوص عليها في الرخصة فإنه يحق للجنة التنظيم المحلية مصادرة تأمين شروط الترخيص المودع لدى لجنة التنظيم المحلية مع عدم الإخلال بأية عقوبة أخرى منصوص عليها في أي قانون أو نظام آخر ويحق للمتضرر اللجوء للجنة المركزية ويكون قرارها نهائياً.

مادة (52)

إشغال الشارع

- لا يجوز بأي حال من الأحوال تشوين أو تجميع نواتج حفر الأساسات أو مخلفات البناء أو أية عوائق أخرى في الشارع أو الطريق بتاتاً، وفي حال عدم الالتزام فيتم تغريم طالب الترخيص بالغرامة المنصوص عليها في نظام الرسوم والغرامات المعتمد من اللجنة المركزية عن كل يوم إشغال.
- لا يجوز إشغال الرصيف أو الشارع أو الطريق بأي حال من الأحوال لاستخدامه لتشوين مواد البناء لأكثر من يوم واحد وفي حال تجاوز الفترة المسموح بها فيتم تغريم طالب الترخيص بالغرامة المنصوص عليها في نظام الرسوم والغرامات المعتمد من اللجنة المركزية عن كل يوم اضافي.

مادة (53)

تأمين إعادة تأهيل الشارع

- يتم ايداعه في حالة الشوارع المطورة لضمان قيام طالب الترخيص بإعادة الشارع إلى ما كان عليه قبل الشروع في الهدم أو البناء.
- يناظر بلجنة التنظيم المحلية حساب قيمته حسب التكلفة الإجمالية لإعادة تأهيل الشارع أو الشوارع المحاذية للمبني.
- يعاد التأمين لطالب الترخيص في حال قيامه بإعادة تأهيل الشارع حسب الأصول الفنية، وطبقاً لتقرير فني يرفع من جهة الاختصاص لجنة التنظيم المحلية.
- في حال عدم قيام طالب الترخيص بإعادة تأهيل الشارع أو قيامه بتأهيل الشارع بطريقة مخالفة للأصول الفنية تقوم لجنة التنظيم المحلية بإخباره بذلك على أن يحدد في الإخطار موعد زمني أقصى لإعادة التأهيل.





٥- في حال انقضاء الحد الأقصى لإعادة التأهيل بدون قيام طالب الترخيص بذلك، تقوم لجنة التنظيم المحلية بمصادر تأمين إعادة تأهيل الشارع واستخدامه في إعادة تأهيل الشارع.

مستندات الترخيص **مادة (54)**

يتقدم طالب الترخيص للجنة التنظيم المختصة بطلب على النموذج المعد مع ملف الترخيص الذي يجب أن يتضمن ما يلي:

١- شهادة إثبات الملكية موضحا فيها اسم المالك ورقم بطاقة الشخصية وعنوانه وإذا كان مقدم الطلب شخصا آخر فعليه أن يبين صفتة وعلاقته بمالك الملكية وتوكيلاً رسمي من المالك.

٢- إذا كان المالك شركة تجارية أو مؤسسة تجارية أو مؤسسة غير ربحية أو مؤسسة وطنية أو مؤسسة حكومية أو مؤسسة أهلية أو دولية أو جمعية خيرية محلية أو دولية فيجب ارفاق كل المستندات الرسمية التي تثبت صفة المالك القانونية وتوكيلاً للشخص المكلف بمتابعة اجراءات الترخيص.

٣- شهادة موقع عام للقسيمة التي تقع فيها الملكية المنوي إقامة البناء عليها وشهادة موقع خاص موضحاً عليها أبعاد الملكية وعرض الشارع أو الشوارع الواقعة عليها وأبعاد أو قطر الميدان المطلة عليه إن وجد. ويجب أن يدون فيها أية ملاحظات مساحية أو تنظيمية من شأنها التأثير على قرار اللجنة. كما يجب أن يدون فيها الارتدادات القانونية المنصوص عليها في هذا النظام مع بيان موقع البناء على القسيمة وأبعاد البناء وعلاقته بحدود القسيمة والمباني المجاورة.

٤- ثلاثة نسخ أصلية للتصميمات الإنمائانية موضحاً عليها أبعاد القواعد وتفاصيل أعمال التسلیح للقاعدة والأحزمة والأعمدة والأسقف والمناور وغرف المصاعد والخزانات الأرضية والعلوية وجميع التفاصيل الأخرى التي نص عليها هذا النظام.

٥- ثلاث نسخ أصلية للتصميمات المعمارية موضحة عليها تفاصيل الأعمال المعمارية المنصوص عليها في هذا النظام.

٦- ثلاثة نسخ أصلية للرسومات الكهربائية حسب التفاصيل المنصوص عليها في هذا النظام.

٧- ثلاثة نسخ أصلية للتصميمات الخاصة بشبكة الصرف الصحي وشبكة المياه وشبكة حصاد مياه الأمطار، المنصوص عليها في هذا النظام.





8- الخطة المعدة لتوفير أماكن لوقف مركبات شاغلي ورواد المبني حسب المنصوص عليه في هذا النظام.

9- اتفاق إشراف بين طالب الترخيص ومكتب هندي للإشراف.

10- تعهد خطى من المكتب الهندسي المشرف بالالتزام بكافة اللوائح والتعليمات الناظمة لعملية الإشراف والبناء وضبط الجودة. وتتنفيذ المبني طبقاً للمواصفات والمخططات الهندسية المصادر عليها من نقابة المهندسين والمقدمة من طالب الرخصة المعتمدة من لجنة التنظيم المحلية أو المركزية ويتحمل مكتب الإشراف أي مخالفة أو تغيير في المبني المنفذ عن المخططات المعتمدة.

مادة (55)

مراحل تراخيص البناء

1- يدرج طالب الترخيص طلب ومستندات الترخيص المرفقة به إلى الموظف المختص مقابل ايصال بالاستلام موضحاً فيه كافة المستندات المستلمة وتاريخ الاستلام ويعطى الطلب رقم مسلسلاً بعد سداد رسم المعاملة.

2- بعد إجازة المعاملة يحال الملف للمحاسب ليقوم باحتساب الرسوم والتأمينات المطلوبة طبقاً لنظام رسوم ترخيص المبني المعمول به ويكلف طالب الترخيص بسدادها حسب الأصول المرعية.

3- يجب على طالب الترخيص الالتزام بدليل إجراءات عمليات البناء الصادر عن اللجنة المركزية.

4- بعد الانتهاء من جميع أعمال البناء حسب الأصول وشروط الترخيص يمنح طالب الترخيص شهادة رسمية بإتمام البناء.

مادة (56)

1- يمنح طالب الترخيص مع الإذن الابتدائي اشتراك كهرباء ومياه مؤقتين.

2- تتولى لجنة التنظيم المحلية مسؤولية الإياعز بفصل اشتراك كهرباء والمياه المؤقتين وذلك بعد حصول طالب الترخيص على الرخصة النهائية للأعمال المنفذة.

3- يمنح طالب الترخيص اشتراك كهرباء واحد بقوة (3) فاز مشروطاً باستخدامه لتشغيل المرافق العامة المخصصة لخدمة المبني ككل معأخذ تعهد عليه بعدم استخدامه لأية غايات أخرى.

4- تمنح كل وحدة من وحدات المبني اشتراك كهرباء واحد تحدد طاقاته حسب الحاجة وطبقاً لنظام الكهرباء المعمول به في شركة الكهرباء.



- 5- يتم ربط المبني بشبكة المياه العمومية طبقاً لنظام توريد المياه المعتمول به بالهيئة المحلية.
- 6- يمنح المبني اشتراك في شبكة الصرف الصحي العمومية طبقاً لنظام الصرف الصحي المعتمول به في الهيئة المحلية.

مادة (57)

على المكتب الهندسي والمهندس المشرف والشخص المنفذ وصاحب الترخيص اتخاذ الاحتياطات اللازمة

لضمان التالي:

أ. السلامة العامة.

ب. سلامة البناء والمباني المجاورة.

ج. سلامة البنية التحتية.

مادة (58)

بمجرد المصادقة على هذا النظام يتم تسوية وضع المباني القائمة كالتالي:

- أ- ما كان مخالفاً للنظام السابق وأصبح غير مخالف لهذا النظام يتم التعامل معه كبناء نظامي إلا اذا أُتخذت اجراءات قانونية بحق المبني من قبل البلدية.
- ب- ما كان مخالفاً للنظام السابق وبقي مخالفأً أيضاً لهذا النظام يعتبر مبني مخالف.

الاجزاء المشتركة

مادة (59)

الاجزاء المشتركة في المبني (المشاع) والتي تعتبر حق انتفاع لكل شاغلي ومالكي العقار، ولا يجوز التصرف بها الا بموافقة الجميع وبما لا يتعارض مع احكام هذا النظام وهي نفس الاجزاء التي وردت في المادة رقم (1) من قانون رقم (1) لسنة (1996) بشأن تملك الطبقات والشقق وال محلات. وهذه الاجزاء المشتركة تشمل:

- أ- الأرض، هيكل البناء، وأجزاؤه وملحقاته.
- ب- الأرض المقامة عليها البناء والأفنية، والممرات الخارجية والارتدادات الامامية والخلفية والجانبية.
- ت- الحدائق.
- ث- مواقف المركبات اينما وجدت.
- ج- أساسات البناء والأسقف، والأعمدة المعدة لحملها، والجدران الرئيسية.



- ح- المداخل، والممرات الداخلية، والسلام والمصاعد والمظلات.
- خ- سطح الطابق الاخير، سطح بيت الدرج.
- د- الأماكن المخصصة للحراس وغيرهم من العاملين في خدمة البناء، وملحقات هذه الأماكن.
- ذ- الأماكن المخصصة للخدمات المشتركة والتي تشمل غرفة محول الكهرباء، غرفة المولد، غرفة خزانة التحكم الكهربائية، غرفة خزانة التحكم الميكانيكية، خزانات المياه الأرضية وخزانات المياه العلوية، غرفة الخدمات المقامة فوق الطابق الاخير.
- ر- كل أنواع الأنابيب والأجهزة إلا ما كان منها داخل الأجزاء المفرزة، وتنحصر منفعته على مالك هذا الجزء.
ولا يجوز التعاقد في سندات الملكية على ما يخالف هذا النص.
وفي حال ورود بند يخالف هذا النص في سندات الملكية يعتبر سند الملكية صحيحاً والبند المخالف باطلًا.

أحكام انتقالية

مادة (60)

أولاً: يمكن لمالكي المبني القائمة وفي حال أن هذا النظام يسمح باضافة طوابق اخرى واستكمال الروف، عمل هذه الاضافة او الاستكمال حسب الاشتراطات التالية:

- أ- احضار شهادة تحمل من هيئة المكاتب الهندسية التابعة لنقاية المهندسين حول مدى قدرة المبني القائم على تحمل الادوار الاضافية.
- ب- تقديم موافقة كل من يملك في المبني (سواء شقة، او حاصل، او رووف، او ارض او أي جزء من المبني أو ملحقاته).
- ت- تقديم مخططات هندسية جديدة تشمل الواجهات الجديدة للمبني على ان يتم الالتزام بنفس نمط الواجهات القائمة والمحافظة على القيمة الجمالية للمبني بعد الاضافات.

ثانياً: يتم تطبيق الغاء التلاصق في الشوارع التجارية الجديدة فقط ويبقى التلاصق اختياري في الشوارع التجارية القديمة قبل صدور النظام.





مادة (61)

فيما لا يتعارض واحكام هذا النظام تظل الانظمة سارية فيما لم يرد بشأنه نص خاص في هذا النظام، ويلغى كل ما يتعارض مع هذا النظام.

مادة (62)

يسري هذا النظام اعتبارا من تاريخ (08 / 01 / 2020م) ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

رئيس لجنة التنظيم المركزية
للأبنية وتنظيم المدن بمحافظات غزة



اقترن بموافقتني
وزير الحكم المحلي



فِلَسْطِين

