



Date: 6th June 2021

التاريخ: 6 يونيو 2021

Circular No. (3) of 2021

Construction Requirements for Residential Plots in Hamad Town

In accordance with the letter from His Excellency, the Undersecretary of Municipalities Affairs, the Ministry works, Municipalities Affairs and Urban Planning dated 19th May 2021, the Council for Regulating the Practice of Engineering Professions (CRPEP) wishes to advise all Engineering Offices that an updated version of the construction requirements for residential plots in Hamad Town and the surrounding areas is now included in the updated unified building requirements guide for the “Benayat” system (1.2).

تعميم رقم (3) لسنة 2021

الاشتراطات التعميرية للقوائم السكنية في مدينة حمد

بناءً على خطاب سعادة وكيل الوزارة لشئون البلديات في وزارة الأشغال وشؤون البلديات والتخطيط العمراني بتاريخ 19 مايو 2021 بخصوص الموضوع أعلاه، يود مجلس تنظيم مزاولة المهن الهندسية التعميم على جميع المكاتب الهندسية النسخة المحدثة من الاشتراطات التعميرية للقوائم السكنية في مدينة حمد والمناطق التابعة لها بعد تضمينها في دليل اشتراطات البناء الموحد المحدث لنظام "بنايات" (1.2).

المهندسة مريم أحمد جمعان
رئيس المجلس
Eng. Mariam Ahmed Jumaan
Chair

Copies to:

- H.E Minister of works, Municipalities Affairs and Urban Planning.
- H.E Undersecretary of Municipalities Affairs (Ministry works, Municipalities Affairs and Urban Planning).
- All Engineering Offices.
- CRPEP's Notice Board & website.

نسخة إلى:

- سعادة وزير الأشغال وشئون البلديات والتخطيط العمراني.
- سعادة وكيل وزارة الأشغال وشئون البلديات والتخطيط العمراني، لشئون البلديات.
- جميع المكاتب الهندسية.
- لوحة الإعلانات والموقع الإلكتروني للمجلس.



وزارة الإسكان والزراعة

قرار رقم (6) لسنة 2002 بشأن تحديد الاشتراطات التنظيمية للقسائم السكنية في مدينة حمد والمناطق التابعة لها

وزير الإسكان والزراعة:

بعد الإطلاع على قانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (13) لسنة 1977 المعدل بالمرسوم بقانون رقم (15) لسنة 1993 وعلى الأخص المادة (20/د) منه، وعلى المرسوم بقانون رقم (2) لسنة 1994 بشأن التخطيط العمراني ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار رقم (1) لسنة 1994، وعلى المرسوم بقانون رقم (3) لسنة 1994 بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار رقم (2) لسنة 1997، وعلى المرسوم بقانون رقم (1) لسنة 1996 في شأن الكهرباء الماء، وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (3) لسنة 1998 بشأن تحديد الاشتراطات التنظيمية للتعمير بمختلف المناطق في الدولة والمعدل بالقرار رقم (9) لسنة 2002، وبناءً على عرض الوكيل المساعد للمساحة والتخطيط الطبيعي والوكيل المساعد للإسكان،

قرر الآتي:

مادة (1)

يعمل بالاشتراطات التنظيمية المرافقة لهذا القرار للقسائم السكنية في مدينة حمد والمناطق التابعة لها.

مادة (2)

على وكيل الوزارة المساعد للمساحة والتخطيط الطبيعي ووكيل الوزارة المساعد للإسكان تنفيذ أحكام هذا القرار، ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

وزير الإسكان والزراعة
خالد بن عبدالله آل خليفة

صدر بتاريخ 22 صفر 1422 هـ
الموافق 5 مايو 2002 م

الاشتراطات التنظيمية للقوائم السكنية في مدينة حمد والمناطق التابعة لها

مادة -1-

نسب البناء: -

تحدد نسب البناء في هذه المناطق على النحو الآتي:

- لا يزيد مجموع مساحة البناء على 180% (مائة وثمانين في المائة) من مساحة الأرض.
- لا تزيد مساحة البناء لأي دور على 60% (ستين في المائة) من مساحة الأرض.
- يسمح بفتح مدخلين للسيارات بحد أقصى على أن لا يزيد مجموع عرض واجهة المدخل على 60% (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.
- يسمح ببناء ملاحق لا تزيد مساحتها على 35 متراً مربعاً (خمسة وثلاثين متراً مربعاً) للقوائم السكنية التي تقل مساحتها عن 700 متر مربع (سبعمائة متر مربع)، ولا تزيد مساحتها على 60 متراً مربعاً (ستين متراً مربعاً) للقوائم السكنية التي تزيد مساحتها على 700 متر مربع (سبعمائة متر مربع).
- يسمح ببناء مجلس خارجي (الديوانية) والمرافق الخاصة به (مطبخ وحمام) للقوائم السكنية التي تزيد مساحتها على 700 متر مربع (سبعمائة متر مربع) على أن لا تزيد المساحة الإجمالية للمجلس والمرافق الخاصة به على 8% (ثمانية في المائة) من المساحة الإجمالية للأرض وبعدها أقصى قدره 40 متراً مربعاً (أربعون متراً مربعاً).

مادة -2-

الارتدادات:

يكون ارتداد الأبنية في هذه المناطق على النحو الآتي:

- القوائم التي تقل مساحتها عن 700 متر مربع (سبعمائة متر مربع) يرتد المبنى الرئيسي 4 أمتار (أربعة أمتار) 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 4 أمتار (أربعة أمتار) جهة المدخل الرئيسي و 3 أمتار (ثلاثة أمتار) عن باقي الشوارع الأخرى.
- القوائم التي تزيد مساحتها على 700 متر مربع (سبعمائة متر مربع) يرتد المبنى الرئيسي 6 أمتار (ستة أمتار) عن الشارع الرئيسي و 3 أمتار (ثلاثة أمتار) على الأقل من كل الجهات الأخرى المطلة على الشوارع الأخرى أو جار أو حديقة أو براحة أو ممر مشاة.

ج - 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.

مادة -3-

الارتفاعات:

يراعى أن تكون الارتفاعات في هذه المناطق على النحو الآتي:

- أ- المبنى الرئيسي ثلاثة طوابق بحيث لا يزيد الحد الأقصى للارتفاع على 12 متراً (أثنى عشر متراً) من منسوب الرصيف حتى منسوب السطح الأخير، وأن لا يزيد ارتفاع غرفة الدرج على 2.80 متر (مترين وثمانين سنتيمتراً) وارتفاع الوارش عن 20ر1 متراً (متر وعشرين سنتيمتراً).
- ب- ارتفاع منسوب أرضية الدور الأرضي لا يقل عن 60 سم (ستين سنتيمتراً) ولا يزيد على 90 سم (تسعين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف.
- ج- ارتفاعات مبنى الملاحق والمجلس الخارجي ومواقف السيارات لا يزيد الحد الأقصى للارتفاع فيها على 3ر6 (ثلاثة أمتار وستة سنتيمترات) ويقاس الارتفاع من منسوب الرصيف.
- د- يجب ألا يزيد ارتفاع جدار السور الخارجي بين القسائم السكنية على مترين مقاساً 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 40 سنتيمتراً (أربعون سنتيمتراً) كحائط مفرغ على جدار السور الخارجي بحيث لا يزيد الارتفاع الكلي للسور الخارجي على 2ر4 متر (مترين وأربعة سنتيمترات).
- و- في حالة بناء السور على أرضٍ منحدره يجب عمل تدرجات في جدار السور للانتقال من منسوب إلى آخر، بحيث لا يزيد ارتفاع أعلى منسوب على 2ر4 متر (مترين وأربعة سنتيمترات).

مادة -4-

البروزات:

- يسمح بالبروزات في مسافات الارتدادات الأمامية من جهة الشوارع للطوابق العلوية على:-
- أ- أن لا تزيد على مترين في حال الارتداد 4 أمتار (أربعة أمتار) أو أكثر.
- ب- وأن لا تزيد على 1ر5 متر (متر ونصف) في حال الارتداد أقل من 4 أمتار (أربعة أمتار).

مادة -5-

ألوان الواجهات:

يجب أن لا تقل نسبة اللون الأبيض عن 70٪ (سبعين في المائة) من مساحة كل واجهة كما يسمح باستخدام اللون البيج (Beige) رقم (06 33C) حسب المواصفات البريطانية (4800BS) كحد أقصى للون المسموح باستعماله في واجهات البيوت في مدينة حمد.

مادة -6-

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 700 متر مربع (سبعمئة متر مربع).
- ب- لا تزيد المساحة الإجمالية للمجلس الخارجي والمرافق الخاصة به (مطبخ وحمام) على 40 متراً مربعاً (أربعين متراً مربعاً) أو 8٪ (ثمانية في المائة) من المساحة الإجمالية للأرض.
- ج- لا يزيد مجموع عرض واجهة المجلس الخارجي والمرافق الخاصة به (مطبخ وحمام) على 60 ٪ (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 20ر1 (متر وعشرين سنتيمترا) 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 6ر3 أمتار (ثلاثة أمتار وستة سنتيمترات) ويقاس الارتفاع من منسوب الرصيف.