

وزارة الأشغال وشئون البلديات والتخطيط العمراني

قرار رقم (٧٦) لسنة ٢٠١٨

بإصدار الاشتراطات التنظيمية التي تطبق على المشاريع الإسكانية

وزير الأشغال وشئون البلديات والتخطيط العمراني:
بعد الاطلاع على المرسوم بقانون رقم (١٠) لسنة ١٩٧٦ في شأن الإسكان، المعدل بالقانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٩،
وعلى 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، المعدل بالقانون رقم (٦) لسنة ٢٠٠٥،
وعلى قانون البلديات الصادر بالمرسوم بقانون رقم (٣٥) لسنة ٢٠٠١ وتعديلاته،
وعلى قانون التسجيل العقاري الصادر بالقانون رقم (١٣) لسنة ٢٠١٣،
وعلى القرار رقم (٩٠٩) لسنة ٢٠١٥ بشأن نظام الإسكان،
وبناءً على عرض وكيل الوزارة لشئون البلديات،

قرر الآتي:

المادة الأولى

يُعمل بالاشتراطات التنظيمية التي تطبق على المشاريع الإسكانية المرافقة لهذا القرار بشأن إضافات البناء للبيوت التي تُشيدها وزارة الإسكان.

المادة الثانية

على وكيل الوزارة لشئون البلديات تنفيذ أحكام هذا القرار، ويُعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

وزير الأشغال وشئون البلديات والتخطيط العمراني

عصام بن عبدالله خلف

صدر بتاريخ: ٢٩ شعبان ١٤٣٩هـ

الموافق: ١٥ مايو ٢٠١٨م

الاشتراطات التنظيمية التي تطبّق على المشاريع الإسكانية

الفصل الأول

أحكام عامة

مادة (١)

تعريف

يُقصد بالكلمات والعبارات التالية المعاني المبينة قرين كل منها، ما لم يقتض سياق النص خلاف ذلك:

المشاريع الإسكانية من نوع (أ): هي جميع المشاريع الإسكانية للبيوت المبنية على قطع أراضٍ 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 أراضٍ 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 أراضٍ 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 تُخوّل فيه وزارة الإسكان الشخص المنتفع من البيت باستعماله لحين إكمال دفع القيمة الإجمالية للخدمة، وذلك مقابل الانتفاع واستيفاء الشروط الأخرى، ويتم بعده تحويل الملكية للمنتفع بوثيقة ملكية نهائية. أو لحين إلغاء الانتفاع بناءً على أي من الحالات المنصوص عليها في المادة (١٠) من القرار رقم (٩٠٩) لسنة ٢٠١٥ بشأن نظام الإسكان.

وثيقة الملكية: السند الذي يُصدره جهاز المساحة والتسجيل العقاري ويثبت حق ملكية العقار. شهادة المسح: خريطة فنية معتمدة من قبل إدارة المسح العقاري توضح فيها طبيعة العقار أو الوحدة العقارية والأبعاد والحدود المحيطة والمنطقة الواقع فيها والمساحة بمقياس رسم مناسب، ولا يُعتدُّ 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.

مسطحات البناء: يُقصد بها المساحات المبنية لكافة الأدوار في المبنى أو المباني الواقعة داخل قطعة الأرض مُقاسة من الوجه الخارجي للحوائط الخارجية أو من الخط المنصف للحوائط المشتركة، وتشتمل هذه المسطحات على الآتي:

- مسطحات 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 المسطحات البنائية.
نسبة البناء: أقصى نسبة مئوية مسموح بها لجملة مسطحات البناء منسوبة إلى مساحة قطعة الأرض.
الارتداد الأمامي: الحد الأدنى للمسافة بين حد الملكية المُطل على الشارع وخط البناء للواجهة المُطلّة عليه بالطابق الأرضي وبالأدوار المتكررة، ما لم يكن مسموحاً ببروزات علوية.
الارتداد الجانبي: الحد الأدنى للمسافة بين حد الملكية المُطل على الجار الجانبي في الجهة المتعامدة على الواجهة الأمامية وخط البناء للواجهة المُطلّة 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 المُطل على الجار الخلفي في الجهة المقابلة للواجهة الأمامية وخط البناء للواجهة المُطلّة 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 إن وُجد 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 إن وُجدت.
مواقف السيارات المسقوفة (الكراجات): مساحات تخصص لمواقف السيارات على أن يكون لها سقف لحمايتها من كافة العوامل الخارجية.

مادة (٢)

اشتراطات عامة

- أ. لا يجوز التقدم بطلب للتعمير أو إضافة أي بناء إلا بعد مرور سنة واحدة على الأقل على توقيع عقد الانتفاع بالبيت.
- ب. في حالة طلب هدم البيت بالكامل وإعادة بنائه يجب التقيّد بالاشتراطات التنظيمية المقررة بموجب أحكام هذا القرار.
- ج. باستثناء الحالات التي لم يرد بشأنها نص خاص في هذا القرار، تُصدر البلدية المختصة رُخص البناء وفقاً للاشتراطات المعتمدة 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 تعهد يتحمل 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.

مادة (٣)

اشتراطات خاصة

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 مطلة مباشرة على ممر المشاة في حال تقديم وثيقة ملكية نهائية أو شهادة مسح معتمدة تبين 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 المجزأة في الواجهة الأمامية للبيوت بعد عمل المعالجات المعمارية.

د. تكملة بناء البلكونة - إن وجدت - في حالة ربط 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.

مادة (٤)

المخالفات

أ. تعمل البلدية المختصة على اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة وفقاً 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 وفقاً للفقرة (أ) من هذه المادة، تقوم وزارة الإسكان باتخاذ ما يلزم من إجراءات وفقاً للنظم الإسكانية تجاه هذه المخالفات للبيوت ذات عقود انتفاع سارية المفعول فقط.

الفصل الثاني

المشاريع الإسكانية

الفرع الأول

المشاريع الإسكانية من نوع (أ)

مادة (٥)

الاستعمالات

يُسمح بإضافات البناء على المشاريع الإسكانية من نوع (أ) على النحو المنظم في هذا الفرع، على أن يكون استعمال تلك الإضافات لغرض السكنى فقط دون أية استخدامات أخرى كالشقق أو المحلات التجارية.

مادة (٦)

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 مسطحات البناء لأي 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 تُحتسب مرافق السكن من نسبة البناء المسموح بها.

د. يُسمح بالإضافة فوق مواقف السيارات المسقوفة (الكراجات) ومرافق السكن بالدور الأول فقط، على أن تُحتسب 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 مجمعة في جهة واحدة فقط من العقار.

مادة (٧)

الارتدادات

أ. الارتداد الامامي: يجب الحفاظ على الارتداد الامامي 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 تغلو الدور الأرضي بحد أقصى قدره ٢٠, ١ 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 المادة (١٠).

مادة (٨)

الارتفاعات

أ. يجب ألا يزيد ارتفاع البناء عن ٣ طوابق وبحد أقصى ١٢ متراً (إثنا عشر متراً).

ب. يجب ألا يزيد ارتفاع السور الامامي والجانبية والخلفي على ٢, ٥٠ متر (مترين وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف، وألا يزيد الجزء المُصمّم من الجدار الامامي على ٢ متر (مترين) من منسوب الرصيف أو الحديقة أيهما أرفع.

ج. في حالة وقوع جدار السور على أرض منحدر، يجب عمل تدرّجات في جدار السور، مع الالتزام بالارتفاعات المشار إليها في الفقرة السابقة.

مادة (٩)

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 نسق الواجهات المعمارية لبعض المشاريع الإسكانية، وذلك مراعاةً لمقتضيات النسق المعماري فيما بين المشاريع الإسكانية والمناطق المحيطة بها.

مادة (١٠)

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 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:
أ) أن تكون الإضافات على امتداد موقف السيارات الأصلي للبيت.
ب) ألا يقل الارتداد بين مرافق السكن والمبنى الأصلي للبيت عن ١,٢٠ متر (متر وعشرين سنتيمتراً).

الفرع الثاني

المشاريع الإسكانية من نوع (ب)

مادة (١١)

الاستعمالات

يُسمح بإضافات البناء على المشاريع الإسكانية من نوع (ب) على النحو المنظم في هذا الفرع، على أن يكون استعمال تلك الإضافات لغرض السكنى فقط دون أية استخدامات أخرى كالشقق أو المحلات التجارية.

مادة (١٢)

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 مسطحات 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 تُحتسب مرافق السكن من نسبة البناء المسموح بها.
- د. يُسمح بالإضافة فوق مواقف السيارات المسقوفة (الكراجات) ومرافق السكن بالدور الأول فقط، على أن تُحتسب 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 مجمعة في جهة واحدة فقط من العقار.

مادة (١٣)

الارتدادات

- أ. الارتداد الامامي: يجب الحفاظ على الارتداد الامامي 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 المادة (١٦).

مادة (١٤)

الارتفاعات

- أ. يجب ألا يزيد ارتفاع البناء عن ٣ طوابق وبحد أقصى ١٢ متر (إثنا عشر متراً).
- ب. يجب ألا يزيد ارتفاع السور الامامي والجانبية والخلفي على ٢,٥٠ متر (مترين وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف، وألا يزيد الجزء المُصمّم من الجدار الامامي على ٢ متر (مترين) من منسوب الرصيف أو الحديقة أيهما أرفع.
- ج. في حالة وقوع جدار السور على أرض منحدر، يجب عمل تدرّجات في جدار السور، مع الالتزام بالارتفاعات المشار إليها في الفقرة السابقة.

مادة (١٥)

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 نسق الواجهات المعمارية لبعض المشاريع الإسكانية، وذلك مراعاةً لمقتضيات النسق المعماري فيما بين المشاريع الإسكانية والمناطق المحيطة بها.

مادة (١٦)

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:

(أ) أن تكون الإضافات على امتداد موقف السيارات الأصلي للبيت.
(ب) ألا يقل الارتداد بين مرافق السكن والمبنى الأصلي للبيت عن ١,٢٠ متر (متر وعشرين سنتيمتراً).

٣. يُشترط في بناء الإضافات ترك مسافة فاصلة بين المبنى الأصلي ومبنى مرافق السكن لا تقل عن ١,٢٠ متر (متر وعشرين سنتيمتراً)، إلا أنه يجوز لصق المبنىين معاً شريطة ألا يقل عرض الواجهة الأمامية عن ١٣ متراً (ثلاثة عشر متراً)، وأن يتم توفير مناور

تهوية بمساحة لا تقل عن ٤ أمتار مربعة (أربعة أمتار مربعة)، ولا يقل أي ضلع فيها عن ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً)، ولا تُحتسب مناوور التهوية من نسبة البناء.

الفرع الثالث

المشاريع الإسكانية من نوع (ج)

مادة (١٧)

الاستعمالات

يُسمح بإضافات البناء على المشاريع الإسكانية من نوع (ج) على النحو المنظم في هذا الفرع، على أن يكون استعمال تلك الإضافات لغرض السكنى فقط دون أية استخدامات أخرى كالشقق أو المحلات التجارية.

مادة (١٨)

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 مسطحات 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 تُحتسب مرافق السكن من نسبة البناء المسموح بها.
 - د. يُسمح بالإضافة فوق مواقف السيارات المسقوفة (الكراجات) ومرافق السكن بالدور الأول فقط، على أن تُحتسب 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 مجمعة في جهة واحدة فقط من العقار.

مادة (١٩)

الارتدادات

أ. الارتداد الامامي: يجب الحفاظ على الارتداد الامامي 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 المادة (٢٢).

مادة (٢٠)

الارتفاعات

أ. يجب ألا يزيد ارتفاع البناء عن ٣ طوابق وبحد أقصى ١٢ متراً (إثنا عشر متراً).

ب. يجب ألا يزيد ارتفاع السور الأمامي والجانبية والخلفي على ٢,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً) من منسوب الرصيف، وألا يزيد الجزء المصمّم من الجدار الأمامي على ٢ متر (مترين) من منسوب الرصيف أو الحديقة أيهما أرفع.

ج. في حالة وقوع جدار السور على أرض منحدر، يجب عمل تدرّجات في جدار السور مع الالتزام بالارتفاعات المشار إليها في الفقرة السابقة.

مادة (٢١)

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 نسق الواجهات المعمارية لبعض المشاريع الإسكانية، وذلك مراعاةً لمقتضيات النسق المعماري فيما بين المشاريع الإسكانية والمناطق المحيطة بها.

مادة (٢٢)

إضافات البناء

أ. الإضافات بالواجهة الامامية: لا يُسمح بإضافة موقف سيارات في الواجهة الامامية.
ب. الإضافات في الارتدادات الجانبية والخلفية: يُسمح بالبناء على حدي 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 أي ضلع فيها عن ١,٥٠ متر (متر وخمسين سنتيمتراً)، ولا تُحتسب مَناور التهوية من نسبة البناء. كما يجوز بناء مرافق للسكن من الجهة الخلفية في كل الأحوال.