



مملكة البحرين  
وزارة شؤون البلديات والزراعة

قرار رقم ( ) لسنة 2008م  
بشأن تحديد الاشتراطات التنظيمية للتعجير  
بالحي التجاري بضاحية السيف

مايو 2008م

الباب الثامن  
الاشتراطات التنظيمية للتعمير في منطقة المركز التجاري بضاحية السيف

الفصل الأول

مناطق العمارات الاستثمارية (ب<sub>1</sub>) - المطلة على الشوارع الرئيسية

مادة (110)

الاستعمالات :

- 1 - يسمح بالاستعمال التجاري ( معارض تجارية ) فقط في الطابق الأرضي وطابق الميزانين على حد الأرض المطل على الشوارع أرقام 2809 ، 2819 و شارع الملك محمد السادس ، والطريقين رقمي 38 ، 40 والذي يعتبر الواجهة الرئيسية للمباني وبعمق لا يقل عن 18.0 متر (ثمانية عشرة متراً ) مقاساً من خط التنظيم المعتمد أو بعمق الملكية أيهما أكبر.
- 2 - يسمح بتعدد الاستعمالات السكنية أو الإدارية أو جميعها من الطابق الأول وما يعلوه من طوابق .
- 3 - لا يسمح عمل واجهات للاستعمالات التجارية على شارع الخدمة الخلفي، ويقتصر استعماله كمنطقة مداخل ومواقف سيارات وللشحن والتفريغ ومخارج للطوارئ.

## مادة (111)

### نسب البناء :

تحدد نسب البناء في هذه المناطق على النحو الآتي :

- 1 - لا تزيد نسبة البناء عن 750% (سبعمائة وخمسون في المائة) من مساحة الأرض.
- 2 - لا تزيد مسطحات البناء لأي دور عن 60% (ستون في المائة) من مساحة الأرض .
- 3 - يسمح ببناء دور ميزانين على أن لا تزيد نسبته عن 70% (سبعون في المائة) من مساحة الدور الأرضي.
- 4 - لا تقل مساحة المعرض عن 100 متر مربع مباني (مائة متر مربع).
- 5 - يسمح ببناء سرداب لا تحتسب مساحته من ضمن نسبة البناء المذكورة على أن يستعمل جزء لا يقل مساحته عن 70% (سبعون في المائة) كمواقف للسيارات والباقي يستخدم كمرافق وخدمات ومداخل.

## مادة (112)

### الارتدادات :

#### 1 - الارتداد الأمامي :

يسمح بالبناء على حد الأرض الأمامي للأراضي المطلّة على الشوارع الرئيسية أرقام 2809، 2819 و شارع الملك محمد السادس ، والطريقين رقمي 38 ، 40 ، وعلى الواجهات المطلّة على ممرات المشاة الداخلية ، والذي يعتبر الواجهة الرئيسية للمباني ، ما لم يكن هناك خط بناء معتمد بالمخططات التفصيلية فيتم البناء على حده حسب الخرائط المعتمدة.

#### 2 - الارتداد الجانبي :

يرتد المبنى مسافة لا تقل عن 4.5 متراً ( أربعة أمتار ونصف المتر) من حد الأرض الجانبي المطل على الطريق الجانبي أو الملاصق للجار.

#### 3 - الارتداد الخلفي :

لا يقل الارتداد من حد الأرض الخلفي عن 6.0 أمتار (ستة أمتار) من الطابق الأرضي . ويسمح باستعمال هذه المساحة فقط في الأدوار التي تستعمل كمواقف للسيارات، ولا تحتسب مساحتها ضمن نسب البناء، والارتفاعات المقررة.

### مادة (113)

#### الارتفاعات :

- 1 - يكون ارتفاع سقف الطابق الأرضي وطابق الميزانين معاً 7.5 أمتار ( سبعة أمتار ونصف المتر) صافي مقاساً من منسوب الرصيف حتى بطن بلاطات السقف الإنشائي للميزانين.
- 2 - في حالة عمل طابق سرداب فيجب ألا يرتفع منسوب أرضية الطابق الأرضي على 1.5 متر (متر ونصف المتر) من منسوب الرصيف.

### مادة (114)

#### الاشتراطات الخاصة :

- 1 - يلزم توفير مواقف للسيارات داخل قطعة الأرض حسب الضوابط و الاشتراطات المعتمدة للاستخدامات المختلفة للمنطقة.
- 2 - في حالة تعدد الاستعمالات يلزم فصل المداخل والمصاعد والسلالم المؤدية إلى الشقق السكنية عن باقي الاستعمالات الأخرى.
- 3 - يلزم توفير مدخل لمواقف السيارات منفصل عن المخرج وذلك على شارع الخدمة الخلفي .
- 4 - لا يسمح بعمل سور خارجي للمباني على حدود الأرض .
- 5 - لا تحتسب المساحات المستعملة للأنشطة الترفيهية والمرافق الخاصة والخدمات ضمن نسبة البناء المسموح بها شرط أن لا تتجاوز 20% (عشرون في المائة) من نسبة البناء الكلية.
- 6- في الحالات التي تقل فيها مساحات قطع الأراضي عن المساحات الواردة في اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (3) لسنة 1994 بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير، تطبق عليها الاشتراطات التنظيمية الواردة في المناطق التي تتفق مع مساحاتها.

### الفصل الثاني

مناطق العمارات الاستثمارية (ب2) – المظلة على الساحات الداخلية وممرات المشاة

## مادة (115)

### الاستعمالات :

- 1 - يسمح بالاستعمال التجاري فقط في الطابق الأرضي وطابق الميزانين بعمق لا يقل عن 6.0 أمتار (ستة أمتار) من حد الأرض المطل على الساحات الداخلية وممرات المشاة والذي يعتبر الواجهة الرئيسية للمباني.
- 2 - يسمح بتعدد الاستعمالات السكنية أو الإدارية أو جميعها في الطابق الأول وما يعلوه من طوابق.
- 3 - يسمح باستعمال منطقة الردود بالطابق الأرضي المطل على شارع الخدمة الخلفي كمواقف للسيارات، وللشحن والتفريغ ، ولا يسمح بفتح الاستعمالات التجارية في هذه المنطقة.

## مادة (116)

### نسب البناء :

تحدد نسب البناء في هذه المناطق على النحو التالي :

- 1 - لا تزيد نسبة البناء عن 750% ( سبعمائة وخمسون في المائة ) من مساحة الأرض.
- 2 - لا تزيد مسطحات البناء لأي دور عن 60% (ستون في المائة ) من مساحة الأرض .
- 3 - يسمح ببناء دور سرداب لا تحتسب مساحته من ضمن نسبة البناء المذكورة من أن يستعمل جزء منه لا تقل مساحته عن 70% ( سبعون في المائة ) كمواقف سيارات.

## مادة (117)

### الارتدادات:

- 1 - الارتداد الأمامي :

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

ب - لا يقل الارتداد بالطابق الأول وما يعلوه من طوابق عن 3.0 أمتار ( ثلاثة أمتار) إضافية من حد الأرض الأمامي المطل على الساحات الداخلية وممرات المشاة الداخلية.

## 2 - الارتداد الجانبي :

يسمح بالبناء على حد الأرض الجانبي بالطابق الأرضي والميزانين المطل على الجار ويكون الارتداد الجانبي 4.5 أمتار ( أربعة أمتار ونصف المتر) من الطابق الأول وما يعلوه من طوابق ، ما لم يكن هناك خط بناء معتمد بالمخططات التفصيلية، فيتم البناء على حد الأرض حسب الخرائط المعتمدة.

## 3 - الارتداد الخلفي :

لا يقل الارتداد من حد الأرض الخلفي عن 6.0 أمتار ( ستة أمتار) من الطابق الأرضي . ويسمح باستعمال هذه المساحة فقط في الأدوار التي تستعمل كمواقف للسيارات، ولا تحتسب مساحتها ضمن نسب البناء، والارتفاعات المقررة.

## مادة (118)

### الارتفاعات :

1 - يكون ارتفاع سقف الطابق الأرضي وطابق الميزانين معاً 7.5 أمتار ( سبعة أمتار ونصف المتر) صافي مقاساً من منسوب الرصيف حتى بطن بلاطات السقف الإنشائي للميزانين.

2 - في حال عمل دور سرداب يجب أن لا يرتفع منسوب أرضية الطابق الأرضي على 1.5 متر (متر ونصف المتر) من منسوب الرصيف.

## مادة (119)

## الاشتراطات الخاصة :

- 1 - يلزم توفير مواقف للسيارات داخل قطعة الأرض حسب الضوابط و الاشتراطات المعتمدة للاستخدامات المختلفة للمنطقة.
- 2 - في حالة تعدد الاستعمالات يلزم فصل المداخل والمساعد والسلالم المؤدية إلى الشقق السكنية عن باقي الاستعمالات الأخرى.
- 3 - يلزم توفير مدخل لمواقف السيارات منفصل عن المخرج وذلك على شارع الخدمة الخلفي .
- 4 - لا يسمح بعمل سور خارجي للمباني على حدود الأرض .
- 5 - لا تحتسب المساحات المستعملة للأنشطة الترفيهية والمرافق الخاصة والخدمات ضمن نسبة البناء المسموح بها شرط أن لا تتجاوز 20% (عشرون في المائة) من نسبة البناء الكلية.
- 6- في الحالات التي تقل فيها مساحات قطع الأراضي عن المساحات الواردة في اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (3) لسنة 1994 بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير، تطبق عليها الاشتراطات التنظيمية الواردة في المناطق التي تتفق مع مساحاتها.

### الفصل الثالث

## الأرض المخصصة لمبنى مواقف السيارات المتعدد الطوابق (PS)

### مادة (120)

#### الاستعمالات

يسمح بالاستعمال التجاري (معارض تجارية) في الطابق الأرضي وطابق الميزانين المطل على شارع 40 . ويسمح باستعمال المبنى من الطابق الأول إلى الطابق الخامس كحد أقصى كمواقف للسيارات.

### مادة (121)

#### الارتدادات :

#### الارتداد الأمامي :

- يكون البناء على حد الأرض الأمامي المطل على شارع 40، والذي يعتبر الواجهة الرئيسية للمبنى .

#### الارتداد الجانبي :

- يكون الارتداد الجانبي 4.5 أمتار (أربعة أمتار ونصف المتر) من حد الأرض الجانبي الملاصق للجار وعلى الطريق الجانبي.

#### الارتداد الخلفي :

- لا يقل الارتداد من حد الأرض الخلفي والمطل على شارع الخدمة الخلفي عن 6.0 أمتار (ستة أمتار) من الطابق الأرضي .

#### الارتفاعات :

- يكون ارتفاع سقف الطابق الأرضي وطابق الميزانين معاً 7.5 أمتار (سبعة أمتار ونصف المتر).  
- لا يزيد ارتفاع المبنى عن 5 طوابق (خمسة طوابق) بحد أقصى 21.0 متر (واحد وعشرون متراً).

### مادة (122)

#### الاشتراطات الخاصة :

- يجب توفير مداخل ومخارج مستقلة للسيارات على طريق الخدمة الخلفي.