

الباب الثالث

القطع السكنية

3-1-1 التحديد والتسليم

3-1-1-1 نبذة تعريفية

تأسست هيئة مساحة ولاية الخرطوم وفق قانون تنظيم الهيئات بولاية الخرطوم للعام 2009م وخلفت الهيئة ما كان يسمى (إدارة مساحة ولاية الخرطوم) في اختصاصاتها ومسئولياتها عن العمل المساحي في الولاية .

- تشرف الهيئة علي جميع الاعمال المساحية وتقوم باعمال المسح وإنتاج الخرائط .
- تقوم باعمال المسح التفصيلي والطبوغرافي والمائي وتقنيات الاستشعار عن بعد ونظم المعلومات الجغرافية بالولاية.
- تقوم بتخطيط وتنفيذ حدود المحليات داخل الولاية .
- تعني بتقييم الاستشارات وإعتماد ومراجعة الاعمال المساحية التي تقوم اي جهة داخل الولاية .
- وهي الجهة المخولة بالترخيص للشركات والافراد القيام بالاعمال المساحية .

3-1-2 إجراء التحديد والتسليم

يتم من خلال هذه الخدمة تحديد اركان وابعاد قطعه معينه وتسليم المالك حدود قطعة الارض الخاصه به في موقعها الصحيح .

3-1-3 الهدف من الإجراء

يهدف هذا الإجراء لتمكين المالك من التشديد في موقعة الصحيح ولمنع التداخل والتعديات بين القطع المتجاورة.

3-1-4 أسس التسليم

- خريطة صادرة بقرار تخطيطي للمربع معتمد من :

مهندس المساحة الذي قام بتوقيع المخطط ويعتمد بتوقيع المهندس الأخصائي .

رئيس قسم الرسم , المدير او من يفوضه .

- أن يتم تسليم المربع بواسطة مهندس مساحة مختص يحمل سجل هندسي بخبرة لاتقل عن سنتين.
- أن يكون قد إجتاز الدورة التدريبية لتسليم المساحي .
- أن يكون المربع كامل التوقيع والتحجير ووضع الأوتاد في كل الاماكن.
- في حالة التسليم بي الأجهزة المساحية المتقدمة يجب التأكد من سلامة الأجهزة ومعايرتها وأن يكون الإسناد علي نقطة مرجعية ثابتة ومعلومة الإحداثيات.
- يجب وضع الإحداثيات للقطعة علي ترخيص البناء والإستمارة الخاصة بالتسليم.
- أن يتم تثبيت القطع لكافة المربع بإحداثيات يوقع عليها مدير المنطقة المختص مأمكن ذلك.

3-1-5 تحديد المستندات المطلوبة

- شهادة بحث معتمدة من التسجيلات سارية المفعول لمدة شهرين.
- كروكي مساحي من سلطات المساحة (أصلي).
- ترخيص البناء من الإدارة العامة للمباني (ساري المفعول).
- نموذج الإستمارة الخاص بتسليم المساحة.
- البطاقة القومية او الرقم الوطني.

3-6 مراحل التسليم

المرحلة الأولى: يتم التسليم المبدئي بتحديد اركان القطعة علي الطبيعة ويتم وضع علامات حديدية مثبتة في اركان القطعة.

المرحلة الثانية: علي المالك مراجعة السلطات المساحة لتحديد اركان القطعة بعد تخطيط الأساسيات.

المرحلة الثالثة: علي المالك مراجعة السلطات المساحة لتسليم النهائي وذلك لمراجعة الأركان بعد ملء الأساسيات ووصولها لمستوى سطح الارض.

يجب علي مهندس المساحة الذي قام بتسليم أن يوقع علي مستند ترخيص البناء بعد كل مرحلة من مراحل التسليم وإستمارة المساحية ويعتمدها المهندس.

تكون مراحل التسليم المذكورة تحت إشراف مهندس أخصائي.

3-7 الأجهزة اللازمة للتسليم

- في حالة تحديد القطع السكنية بواسطة الشريط يتم تدوين الأحداثيات ما أمكن ذلك.
- في حالة المواقع الإستثمارية و الخدمات والمناطق الصناعية ذات المساحة الكبيرة يتم التحديد بواسطة GPS او Total Station .
- في حالة المناطق الزراعية يتم التسليم بواسطة GPS .

3-8 خطوات التسليم:

- إبراز شهادة بحث اصلية للقطعه ساريه المفعول لم يتجاوز تاريخ اصدارها الستة اشهر .
- إبراز تصديق مباني ساري المفعول لم يتجاوز تاريخ إصدار السنة.
- سداد الرسوم المقررة حسب اللائحة.
- يتم تحديد وقت وتاريخ التسليم وترتيبات التسليم بعد إبراز إيصال الدفع .
- توفر الهيئة أوتاد التسليم وعلي المواطن توفير لوحات التعريف خاصته وعربة مناسبة تقل فريق العمل الميداني .
- يتم الإجراء خلال 72 ساعة في الظروف الاعتيادية وبعد الاستكمال المطلوب .

2-3 الضوابط والمعايير الخاصة بالمباني السكنية

1-2-3 نسبة التغطية

- لا يجوز ان تزيد نسبة التغطية عن 75% من مساحة القطعه .
- لا تحسب المناور الرأسية من ضمن النسبة المسموح بها للمباني .
- تعتبر نسبة التغطية على مستوى الطابق الاول.
- يجوز استخدام مساحه اكبر من المسموح بها للطابق تحت الارض (السرداب) على ان لا يقل بعده عن 2.50 متر من اي جار ملاصق .

2-2-3 الإرتفاعات ومناسيب الطوابق

- تحدد السلطات المختصة ارتفاع المبنى وعدد الطوابق المسموح بها في المناطق السكنية
- يحسب ارتفاع المبنى من منسوب منتصف الطريق المسفلت (امام القطعه) حتى نهايه البازايب (دورة السطح) .
- العمارات السكنية يجب الا يقل صافي الارتفاع عن 2.7 متر .
- منسوب الارضيه يجب ان لا يقل عن 0.3 متر فوق مستوى الرصيف .
- صافي ارتفاع الطابق تحت الارض (السرداب) لا يقل عن 2.60 متر .

3-2-3 الإرتدادات

- ترتد المباني عن الحد الذي يفصل بين القطعه المقامه بها المباني عن القطعتين الملاصقتين من الناحية الشماليه و الناحية الجنوبيه على الا يقل الارتداد عن 2.5 متر .
- ترتد المباني عن حد القطعه الفاصله بين الجارين الشرقي والغربي بما لا يقل عن 1.5 متر لكل .
- يسمح باقامه المباني الرئيسيه على حد الجار الشرقي و الغربي بمباني الدرجة الثالثة وبالقطع التي مساحتها 300 متر مربع او اقل .

4-1-3 البروزات

يجوز البروز عن حد القطعه الفاصل بين الشارع في مستوى الطوابق العلوية بشرط الا يزيد البروز في الشارع عن المقدار المحدد في الفقره ادناه وبما لا يقل عن ارتفاع 3 متر من مستوى الرصيف وذلك كالاتي :

- ان يكون البروز في الطابق الاول فما فوق .
- ان يكون الحد الادنى لصادفي ارتفاع الشرفه عن مستوى الرصيف 3 امتار.
- لا يسمح ببروز اي شرفه على شارع عرضه اقل من 15 متر .
- يسمح ببروز المباني في الشارع او الفسحات تحت مستوى سطح الارض وبعمق لا يقل عن 1.80 متر للاغراض عند تصميم الاساسات للمباني والاسوار بحيث لا تزيد البروزات عن حدود القطعه عن 1.0 متر .
- يسمح بالبروز في الطابق الاول او الطوابق التي تعلوه على طول او جزء من واجهة المبنى المشيد على حد القطعه المطله على طريق وذلك وفقا لما يلي :

* بروز بمقدار 1.80سم اذا كان عرض الطريق 30متر فاكثر .

* بروز بمقدار 1.50 سم اذا كان عرض الطريق 15 متر فاكثر .

* بروز بمقدار 1.20سم اذا كان عرض الطريق 10 متر فاكثر .

- لا يسمح ببروز على الطريق الذي يقل عرضه عن 10 متر باستثناء البروزات الجماليه شرط الاتزي عن 0.4 متر .

3-3 إجراءات إزالة مخالفات التعدي

إن الحد المسموح به هو 10 سم للمباني و 2 متر للسياح إذا تم تجاوز هذا الحد يتم الإزالة باتخاذ إجراءات من قبل السلطات المسؤولة في حالة التعديات التي تحدث في المباني السكنية وهذه الإجراءات هي :

3-3-1 إصدار أمر الإزالة لمخالفات التعدي

إذا كانت الواقعة المرتكبة تشكل ايا من مخالفات التعدي تقوم الإدارة باصدار امر الإزالة بتوقيع من مديرها او من يفوضه على الانموذج المعد بإزاله المخالفة في خلال مدة تحددها الإدارة تبدأ اعتباراً من تاريخ إستلام الأمر .

3-3-2 إعلان أمر الإزالة

يعلن مالك المبنى او مرتكب المخالفة شخصيا او من يقوم مقامه بامر الإزالة وإذا تعذر ذلك نترك صورة من الإعلان للشخص الحائز للمبنى موضوع التعدي او مخالفة البناء واذا تعذر ذلك يتم لصق الاعلان على المباني او المنشأة موضوع التعدي .

3-3-3 الإنذار بالإخلاء

- اذا رفض المالك للمبنى او المتعدي تنفيذ أمر الإزالة تصدر الإدارة إنذار له بإخلاء الموقع في مده لا تتجاوز 72 ساعه تسلم صوره منه للجنة الشعبيه بالحي الذي وقعت فيه المخالفه .
- كل من يخالف امر الإخلاء الصادر من الإدارة يعاقب بالعقوبات المنصوص عليها في القانون .
- اذا لم يتم الإخلاء تقوم الإدارة برفع الأمر للنيابه بفتح الدعوى الجنائية وإتخاذ الإجراءات اللازمة .

3-3-4 تنفيذ الإزالة

تقوم الإدارة بتنفيذ الإزالة بعد إصدار الإعلان وذلك وفقا للاتي

- في حالة مخالفات التعدي : اذا كان المبنى موضوع التعدي خاليا او تم اخلاؤه بواسطة مالكة تقوم الإدارة بتنفيذ الإزالة ، اما اذا كان المبنى مشغولا بالسكان ورفض المالك ازالته او اخلاؤه او لم يتم الاهتداء الى المالك وانه من المحتمل ان تلحق الإزالة ضررا بالسكان او المنقولات ترفع الإدارة الامر للنيابه .
- في حالة مخالفات البناء : اذا رفض المالك إزالة المخالفه ولم يسمح للإدارة بالإزالة ترفع الإدارة الامر للنيابه .

3-3-5 إيقاف أعمال البناء

يصدر المدير قرار بإيقاف البناء وفي حالة مخالفة حكم من احكام هذه اللائحة يصدر القرار على الانموذج المتعد لذلك .