



اسم الدائرة: دائرة الاسكان

العدد: ٢٩٢٨٥

التاريخ: ٢٠٢٣/٨/١٦

الهيئة الوطنية للاستثمار
(السوارد)
العدد: ١٧٢١٢
التاريخ: ٢٠٢٣/٨/١٧

(القرآن منهنجا)

الى/الهيئة الوطنية للاستثمار

م/الية مصادقة دائرة الإسكان على المشاريع السكنية الاستثمارية

تحية طيبة...

إشارة الى كتاب الأمانة العامة لمجلس الوزراء /المجلس الوزاري للخدمات الاجتماعية المرقم بالعدد (٣١٨٤٥) والمؤرخ في (٢٠١٩/٩/١٩) والحاقا بكتاب الوزارة المرقم بالعدد (١٥١١) والمؤرخ في (٢٠١٩/٧/٢٣) وقرار المجلس الوزاري (الاستثمار) المرقم بالعدد (١٧٢١٢) والمؤرخ في (٢٠٢٣/٨/١٧) والموافق عليه من قبل جميع الجهات ذات العلاقة في المشاريع السكنية الاستثمارية :-

اولاً: المستندات الواجب توفرها :

- كتاب المفاتيح من هيئات الاستثمار في المحافظات مباشرة يذكر فيها اسم المشروع السكني الاستثماري وأسم شركة المستثمر والموقع (رقم القطعة والمقاطعة ومساحة الموقع). مرفق مع الكتاب المستندات الآتية:
- اجازة الاستثمارية أو منح فرصة استثمارية موضحا عليها رقم القطعة .
- سند الأرض صادر من التسجيل العقاري موضحاً عليه رقم القطعة وصنف الأرض والجهة المالكة والمساحة.
- تأييد مديرية التخطيط العمراني في المحافظة للاستخدام السكني (الافقي او العمودي) للأرض المخصصة للموقع وتحديد الكثافة السكانية حسب التصميم الأساس للمدينة وعدد الطوابق في حالة السكن العمودي وتوضيح المحرمات.
- مرسوم لحدود الأرض او خارطة التصميم الأساس للموقع بمصادق عليه من التخطيط العمراني(ختم اصلي) مع توضيح ابعاد الموقع والمحرمات والشوارع أو المجاورات للموقع.
- تقديم تحويل رسمي للشخص المراجع لدائرة الاسكان (ممثل المستثمر) لغرض متابعة اجراءات المصادقة من الشركة.
- تقديم موافقة من سلطة الطيران المدني (بالنسبة للمجمعات المشيدة في محيط المطارات) بخصوص حدود الارتفاعات وعدد الطوابق للابنية ضمن محيط المطارات ولدائرة نصف قطرها (١٥) كيلومتر من نقطة دلالة المطار (ARP) (تؤشر الدائرة على الخارطة لغرض التقييد بما ورد).
- تقديم موافقات دوائر الماء والمجاري والكهرباء وموافقة مديرية الدفاع المدني.
- تقديم مصادقة امانة بغداد او الدوائر البلدية في المحافظات على مخطط ال layout بموجب محضر الاجتماع المنعقد بتاريخ ٢٠٢٣/٦/٨ في امانة بغداد وتشمل ماييلي :



اسم الدائرة:

العدد:

التاريخ:

١. تدقيق المخطط وتوافقه مع المجاورات من الشوارع والخدمات والمشاريع المستقبلية.
٢. تحديد الارتفاعات والكثافة السكنية المسموح بها للمنطقة حسب ضوابط امانة بغداد ومديرية التخطيط العمراني في المحافظات .
٣. تحديد نسبة المساحة المخصصة للسكن ضمن الموقع.
٤. التوزيع العام لمواقع الخدمات والمصادقة عليها ومن ضمنها خدمات البنى التحتية (ماء ومجاري وكهرباء واتصالات) والتأكد من وصولها الى المجمع والزام المستثمر بتوفيرها في حال عدم وصولها الى المجمع . ومحطة الغاز السائل وبأبعاد (٢٠ * ٢٥) م للمجمعات الصغيرة و (٦٠ * ٦٠) م للمجمعات الكبيرة استنادا الى كتاب الأمانة العامة لمجلس الوزراء ماعدا المجمعات الريفية والواطئة التكلفة وملائمة موقعها بالنسبة لما موجود في المدينة او المنطقة.
٥. توزيع المداخل الرئيسية للمشروع ومخارجها وطرق ربطها بالشوارع الرئيسية المحيطة بالموقع.
٦. التأكد من عدم وجود محرمات في الموقع مثل مواقع أثرية او سكة قطار او أنبوب نفط وغيرها والتنسيق مع الجهات المعنية بخصوص المحرمات الواجب تركها في حالة وجودها.
٧. التأكد من ترك نسبة (١٠%) للجهة المالكة دون استغلالها بأي استعمال مما ذكر أعلاه استنادا الى كتاب الهيئة الوطنية للاستثمار (٢٢٩ في ٢٢/١/٢٠٢٣) .

ثانياً : مصادقة دائرة الإسكان على مخططات الوحدات السكنية وفقاً لكراس معايير الإسكان الحضري المحدث

لمسئلة ٢٠٢٨

الدور السكنية: ادناه اهم النقاط التي تقوم الدائرة بتدقيقها:

١. مساحة الارض المخصصة للوحدة السكنية لا تقل عن ١٢٠م^٢ كما موضح في (الباب الرابع ص٣٢)، فضلاً عن دراسة نسبة التغطية البنائية للطابق الارضي (الباب الرابع ص٣٣) والارتداد الامامي والجانبني (الباب الرابع ص٣٤) ويتم الاعتماد في تحديد المساحة الصافية لكل فضاء على عدد غرف النوم المتوفرة (الباب الرابع ص٣٠) مع دراسة العلاقات الوظيفية وعزل الفضاءات العامة (استقبال) عن الخاصة (غرف النوم).
٢. يكون عرض الشارع الاجمالي المؤدي للوحدات السكنية ١٠-١٢م وان لايزيد طول الشوارع ذات النهايات المغلقة عن ١٥٠م (الباب الرابع ص١٢) مع دراسة مساحات الابنية الخضراء من (ملاعب، ساحات رياضية، متنزهات) وتوزيعها في المجمع (الباب الرابع ص١٠٣) .
٣. بموجب عدد الوحدات السكنية يتم تدقيق حجم وانواع ومساحات الابنية الخدمية وخصوصاً (مدارس ، رياضات ، مراكز صحية ، تجارية وغيرها...) (الباب الرابع من ص٥٧ ص١٠٤) وبما يحقق مسافات الوصول المناسبة وفق المعايير (الباب الرابع ص٢٢). مع توفير مركز اطفاء للحرائق (دفاع مدني) وحسب عدد الوحدات السكنية (الباب الرابع ص٩٧).



اسم الدائرة:

العدد:

التاريخ:

٤. دراسة عرض الشوارع الرئيسية والحوالية ١٨ - ٣٠م والفرعية ١٢م داخل المجمع وعرض المداخل وتوفير سياج للمجمع من عدمه وتقديم ما يثبت وجود شوارع مجاورة يعتمد عليها في حالة عدم وجود سياج (الباب الرابع ص ٢٤).

الشفق السكنية: ادناه اهم النقاط التي تقوم الدائرة بتدقيقها:

١. يتم الاخذ بنظر الاعتبار عند تصميم البناءات التي يزيد عدد طوابقها عن (٤) طوابق للمناطق ذات الارتفاع العالية الزلزالية احتساب احمال الزلازل والرياح بموجب الخارطة الزلزالية في المدونة العراقية للزلازل. مع توفير منافذ الهروب الاضطرارية (سلام الهروب).
٢. توفير منور خدمي للنفائات يفتح للخارج مباشرة في العمارات ذات ٤ طابق فما فوق وبموقع يسهل الوصول اليه من المجمع. (الباب الثالث ص ١٠٥) مع توفير مناور لتهوئة الحمامات والمطابخ.
٣. التأكد من مساحة الفضاءات الداخلية للشقة السكنية (الباب الرابع ص ٣١).
٤. دراسة المسافات بين العمارات السكنية اعتمادا على عدد الطوابق المسموح بها والمحددة من قبل امانة بغداد أو مديرية التخطيط العمراني في المحافظات (الباب الرابع ص ٣٥).
٥. دراسة عدد مواقف السيارات الواجب توفرها تناسبا مع عدد الشقق السكنية المتحققة كما في الجدول (الباب الرابع ص ٢٦).

جدول 9.1.4 معايير مواقف سيارات الوحدات السكنية ومواقف السيارات العامة	
الوصف	ملاحظات
عدد فضائات مواقف السيارات	مساكن منازل الأسرة واحدة سكنية متعددة الأسر أو مواقف سيارات خارج قطعة سكنية للأسر منفردة بقرار بوزارة واحدة على الأقل ضمن قطعة الأرض السكنية يجب ان لا تزيد أعداد المواقف عن 60 في المولك الواحد في المناطق حيدة الربط بالخط العام أو المناطق ذات الكثافة العالية كمرکز المدينة = مواقف واحد لكل وحدة سكنية في المناطق الأخرى تكون مواقف السيارات كما يلي: • مساكن ذات 4 غرف نوم أو أكثر: 2.1.75 موقف لكل مسكن • مساكن ذات 3 غرف نوم: 1.75-1.5 موقف لكل مسكن • مساكن ذات 1-2 غرف نوم: 1.25-1.5 موقف لكل مسكن
المساحة اللازمة لفضاء موقف سيارات واحد	ضمن قطعة سكنية لأسرة منفردة: (3.00 x 5.50) لفضاء خارجي مكشوف المواقف العامة: 25.00 م ² للسيارة الواحدة شاملة لفضاء التولوت ومعبر الحركة
موقف سيارات عام في مبنى متعدد الأسر أو موقف متعدد الطوابق	مساحة امان طوية لا تقل عن 2.3م للسياح للسيارات العلوية بالندول تلازم مساحات لخدمات شهوية إن حال وجدت المحدرات في المواقف بنقطة الطابق لا تزيد عن 12%
مسألة الوصول المصنوي بين موقف السيارات وبين الأبنية السكنية وغيرها	داخل المباني السكنية = 60 داخل مباني المرافق المجتمعية السكنية = 40
معتبر ذوي الاحتياجات الخاصة	تولوت مشعر لا يزيد عن 1/12 عدد تنوير مشرق مبدئي الشفافة تحجز المواقف لتقريبه من المباني لذوي الاحتياجات الخاصة لكون المسارات خالية من الاعاقات بين المواقف ومداخل المباني تحتوي مناطق لاصعد وتزويذ ذوي الاعاقة عند مداخل المباني



اسم الدائرة:

العدد:

التاريخ:

٦. التأكد من فصل حركة السابلة عن حركة السيارات وتوفير ارصعة حول العمارات السكنية ويعرض لايفل عن ٣م. (الباب الخامس ص ٤٥).
٧. دراسة المسافات الواجب تركها بين أي عمارة سكنية او وحدة سكنية عن أي بناية خدمية وبمسافة لاتقل عن ١٥م. (الباب الرابع ص ٣٨).
٨. بموجب عدد الوحدات السكنية يتم تدقيق حجم وانواع ومساحات الأبنية الخدمية وخصوصاً (مدارس ، روضات ، مراكز صحية ، تجارية وغيرها...) (الباب الرابع من ص ٥٧ ص ١٠٤) وبما يحقق مسافات الوصول المناسبة وفق المعايير (الباب الرابع ص ٢٢). مع توفير مركز اطفاء للحرائق (دفاع مدني) وحسب عدد الوحدات السكنية (الباب الرابع ص ٩٧).
٩. دراسة عرض الشوارع الرئيسية ما بين ٢٠ الى ٢٥ م والفرعية ١٢م والحولية ١٥ - ٢٠م داخل المجمع وعرض المداخل وتوفير سياج للمجمع من عنده وتقديم مايبث وجود شوارع مجاورة يعتمد عليها في حالة عدم وجود سياج (الباب الرابع ص ٢٤).
١٠. دراسة مساحات الأبنية الخضراء من (ملاعب، ساحات رياضية، متزهات) وتوزيعها في المجمع (الباب الرابع ص ١٠٣).

للتفضل بالاطلاع والعمل بموجبه لجميع المجمع السكنية الاستثمارية..... مع التقدير .

المرفقات:

- نسخة من الكتب أعلاه.
- قرار رقم (١٣) لسنة ٢٠١٩.

بنجين ريكانبي

وزير الاعمار والاسكان والبلديات العامة

٢٠٢٣ / ٨ / ١٦

نسخة منه الى

- الأمانة العامة لمجلس الوزراء - المجلس الوزاري للخدمات الاجتماعية / للتفضل بالاطلاع ... مع التقدير .
- مكتب الوزير / للتفضل بالاطلاع... مع التقدير .
- امانة بغداد - مكتب الأمين / للتفضل بالاطلاع واتخاذ ما يلزم مع التقدير .
- هيئات الاستثمار في المحافظات كافة - عدا إقليم كردستان / للتفضل بالاطلاع واتخاذ ما يلزم مع التقدير .
- مديريات البلديات في المحافظات كافة / للتفضل بالاطلاع واتخاذ ما يلزم مع التقدير .
- مديرية التخطيط العمراني في المحافظات كافة / للتفضل بالاطلاع واتخاذ ما يلزم مع التقدير .
- دائرة الاسكان / مكتب المدير العام / للتفضل بالاطلاع ... مع التقدير .
- دائرة الاسكان / قسم المصادقة والاستشارات الهندسية /شعبة المصادقة/ للتفضل بالاطلاع واتخاذ ما يلزم.... مع التقدير .

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

كوساري عراق
للهيكلية التي كلفتها في ١٩/٩/٢٠١٩
REPUBLIC OF IRAQ
General Secretariat for the Council of Ministers



الجمهورية العراقية
الأمانة العامة لمجلس الوزراء

وزارة الاعمار والاسكان والبلديات العامة
مكتب الوزير ١٨٧٩
الوارد التاريخي
١٩/٩/٢٠١٩



دائرة شؤون مجلس الوزراء واللجان
المجلس الوزاري للخدمات الاجتماعية
العقد: ش.ز.ل.ج/٣/١٩/٢٠١٩ / ٣١٨٤٥
التاريخ: ٢٠١٩/٩/١٩

وزارة الاعمار والاسكان والبلديات والأشغال العامة / مكتب الوزير
الموضوع / معايير الإسكان الحضري والريفى في العراق

أطيب تحية،
لاحقاً بكتابنا المرقم بالعدد ش.ز.ل.ج/٣/١٩/٢٠١٩، وإشارة إلى كتابكم المرقم بالعدد م.خ/١٥١١ المؤرخ في
٢٠١٩/٧/٢٣.
ربطاً بقرار المجلس الوزاري للخدمات الاجتماعية رقم (١٣) لسنة ٢٠١٩، المأخوذ في الجلسة الاعتيادية
الثالثة المنعقدة بتاريخ ٢٠١٩/٩/١٦
لأخذ ما يقتضي وإعلامنا، مع التقدير.

المرفقات:

- قرار المجلس الوزاري للخدمات الاجتماعية المذكور آنفاً
- صورة قرار المجلس الوزاري للخدمات الاجتماعية: (١) لسنة ٢٠١٩



د. نوري صباح التليمي
نائب رئيس المجلس الوزاري للخدمات الاجتماعية
وزير التخطيط
٢٠١٩/٩/١٨

البريد الإلكتروني
سماح
٢٠١٩

١١
د. التليمي
٢٠١٩

Handwritten signature and date: ٢٠١٩

مكتبة الوزير
أرشيف



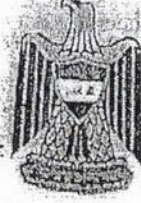
دائرة شؤون مجلس الوزراء واللجان
المجلس الوزاري للخدمات الاجتماعية

العدد: ش.ز.ل.ج/٣/١٩
التاريخ: ٢٠١٩/٩/١٩

صورة عن العز:

- مكتب رئيس الوزراء / نرجو أن تتفضلوا بالعلم، مع التقدير.
- الأمانة العامة لمجلس الوزراء / مكتب الأمين العام / نرجو أن تتفضلوا بالعلم، مع التقدير.
- وزارة التخطيط / مكتب الوزير / نرجو أن تتفضلوا بالعلم، مع التقدير.
- وزارة الاتصالات / مكتب الوزير / نرجو أن تتفضلوا بالعلم، مع التقدير.
- وزارة العدل / مكتب الوزير / نرجو أن تتفضلوا بالعلم، مع التقدير.
- وزارة النقل / مكتب الوزير / نرجو أن تتفضلوا بالعلم، مع التقدير.
- وزارة الهجرة والمهجرين / مكتب الوزير / نرجو أن تتفضلوا بالعلم، مع التقدير.
- أمانة بغداد / مكتب أمين بغداد / إشارة إلى كتابكم المرقم بالعدد م/١/١٩٥٨ المؤرخ في ٢٠١٩/٥/٢٨ نرجو أن تتفضلوا بالعلم، مع التقدير.
- هيئة المستشارين / مكتب رئيس الهيئة / إشارة إلى كتابكم المرقم بالعدد خ/٧٧٧ المؤرخ في ٢٠١٩/٦/٩، نرجو أن تتفضلوا بالعلم، مع التقدير.
- صندوق إعادة إعمار المناطق المتضررة من العمليات الحربية / نرجو أن تتفضلوا بالعلم، مع التقدير.
- الهيئة العليا للتسيق بين المحافظات / مكتب رئيس السكرتارية / نرجو أن تتفضلوا بالعلم، مع التقدير.
- الهيئة الوطنية للأستثمار / مكتب نائب رئيس الهيئة / نرجو أن تتفضلوا بالعلم، مع التقدير.
- الأمانة العامة لمجلس الوزراء / مكتب نائب الأمين العام لمجلس الوزراء / نرجو أن تتفضلوا بالعلم، مع التقدير.
- المجلس الوزاري للاقتصاد / سكرتارية المجلس / نرجو أن تتفضلوا بالعلم، مع التقدير.
- وزارة المالية / دائرة الاقتصادية / مكتب المدير العام / نرجو أن تتفضلوا بالعلم، مع التقدير.
- وزارة التخطيط / دائرة العمود الحكومية العامة / مكتب المدير العام / نرجو أن تتفضلوا بالعلم، مع التقدير.
- الأمانة العامة لمجلس الوزراء / الدائرة القانونية / لاحقاً بكتابنا المذكورة أعفاً، نرجو أن تتفضلوا بالعلم، مع التقدير.
- الأمانة العامة لمجلس الوزراء / مكتب الإعلام والاتصال الحكومي / نرجو أن تتفضلوا بالعلم وأخذ ما يقتضي، مع التقدير.
- سكرتارية المجلس الوزاري للخدمات الاجتماعية / نرجو أن تتفضلوا بالعلم، مع التقدير.

جيد ١٧/٩/٢٠١٩



قرار

المجلس الوزاري للخدمات الاجتماعية

رقم (١٣) لسنة ٢٠١٩

قرر المجلس الوزاري للخدمات الاجتماعية في جلسته الاعتيادية الثالثة المنعقدة بتاريخ ٢٠١٩/٩/١٦.

الموافقة على اعتماد ما جاء في وثيقة معايير الإسكان الحضري والريفي في العراق الواردة في كتاب وزارة الاعمار والإسكان والبلديات والاشغال العامة المرقم بالعدد م/١٥١١ المؤرخ في ٢٠١٩/٧/٢٣، وفق الآتي:

١. ألا تتعارض مع قانون التصميم الأساس لمدينة بغداد رقم ٥٦ لسنة ١٩٧١.
٢. اعتماد ما جاء في قرار مجلس الدولة رقم ١٤٤/٢٠١٠ المؤرخ في ٢٠١٠/١١/٣٠ فيما يخص إفراز الوحدات السكنية دون (٢م٢٠٠)

د. نوري صباح الدليمي

نائب رئيس المجلس الوزاري للخدمات الاجتماعية

وزير التخطيط

٢٠١٩/٩/١٨