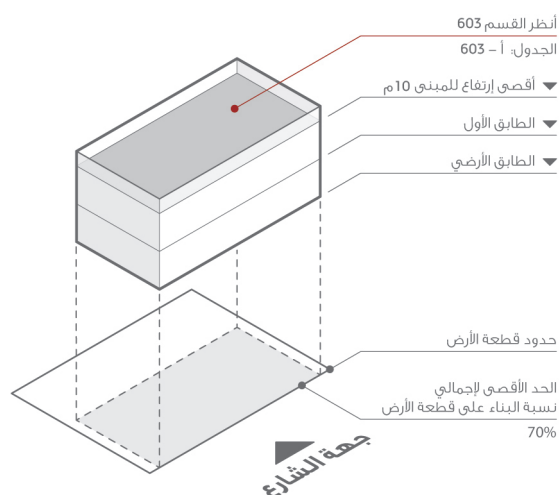


المرافق الخدمية للأحياء

مثال توضيحي



الوصف

يشار بالرمز (110) للمناطق المخصصة لتجهيزات المرافق المجتمعية التي تخدم احتياجات السكان.

اشتراطات التطوير

1.4	الحد الأقصى لمعامل المساحة الطابقية
-	الحد الأقصى للارتفاع
10 م	بالمتر
2 (أرضي + 1)	عدد الطوابق
70%	الحد الأقصى لإجمالي نسبة البناء على الأرض
-	الحد الأدنى لارتداد المبنى
0 م	الجانب المواجه للشارع
3 م	الجانب الغير مواجه للشارع - أرض ملاصقة لأخرى
0 م	الجانب الغير مواجه للشارع - أرض منفصلة
5%	الحد الأدنى للأعمال التجميلية والبستنة

الملاحظات الخاصة

ملاحظة - 1	هذه الاشتراطات التطويرية خاصة بالأراضي التي لا تزيد مساحتها عن 5,000 متراً مربعاً وفي حال كانت قطعة الأرض أكبر من ذلك يجب الإشارة إلى المساحة وإلى المنطقة الأساسية وتعامل معاملة المخططات الخاصة لدى الدائرة.
ملاحظة - 37	يصّرّح بزيادة الارتفاع (بالمتر) فقط لمبنى متعدد الأغراض أو الصالة الرياضية وفق معايير مجلس أبوظبي الرياضي.
ملاحظة - 38	قد تتضمن هذه المنطقة الأساسية قسائم مخصصة لاستخدامات أخرى، يجب تطبيق الاشتراطات المدرجة في المنطقة الأساسية كما يلي: <ul style="list-style-type: none"> ترفيهي: (POS) مرافق: (UI)

الملاحظات العامة

ملاحظة - 2	يجب الإطلاع على القسم 300 للحصول على اشتراطات المنطقة / المناطق المتداخلة لهذه المنطقة الأساسية.
ملاحظة - 3	للحصول على الاشتراطات الإضافية لهذه المنطقة الأساسية، يرجى مراجعة القسم 501.
ملاحظة - 4	يجب الالتزام بقواعد القياس والمذكورة في القسم 603.

ملاحظة : الامتثال لهذه الاشتراطات لا ينبغي الحاجه الى الامتثال لكافة الاشتراطات التنظيمية والتشريعية الأخرى ذات الصلة بالإمارة.

المرافق الخدمية للأحياء

شروط وقواعد الاستخدام		
الرموز: م = مسموح به ق = مقيد	الاستخدامات	مسموحة فقط على الطوابق
1000 سكني		
ق - 7	1300 سكن عام	أرضي - 1
ق - 7	1400 سكن شركات / مؤسسات	أرضي - 1
م	4000 خدمات حكومية و مؤسسية واجتماعية وثقافية	أرضي - 1
ق - 1	4820 محطة وقود	
م	5000 رعاية صحية و تعليم	أرضي - 1
م	6000 ديني	أرضي - 1
ق - 8	7000 ترفيهي	أرضي - 1
م	8000 مرافق خدمية ونقل وبنية تحتية	أرضي - 1

القيود	
ق - 1	فقط في حال وقوعها على واجهة الجادات والطرق الرئيسية.
ق - 7	لا يسمح للاستخدامات الغير سكنية أن تكون بنفس الطابق أو في الطوابق الأعلى من الطوابق السكنية.
ق - 8	لا يسمح بميادين الرماية والأنشطة المشابهة

ملاحظة: يجب أن يتوافق الاستخدام المحدد في مخطط الموقع مع أحد الاستخدامات المسموح بها أو المقيدة والمحددة في شروط وقواعد الاستخدام أعلاه على أن يكون الطابع العام للاستخدام وفق المحدد بقرار التخصيص.

500 الاشتراطات التنظيمية الإضافية للتطوير

الاشتراطات التنظيمية الإضافية للتطوير

الأقسام:

501.01	الغرض	501.04	الاشتراطات التنظيمية للأسوار
501.02	الاشتراطات التنظيمية للمنطقة الأساسية VR	501.05	الاشتراطات التنظيمية للمداخل
501.03	الاشتراطات التنظيمية للقوائم السكنية ذات المساحات الصغيرة	501.06	الاشتراطات التنظيمية للمرور ومواقف المركبات
501.04	الاشتراطات التنظيمية للأسوار	501.07	الاشتراطات التنظيمية للأعمال التجميلية والبستنة
501.05	الاشتراطات التنظيمية للمداخل	501.08	الاشتراطات التنظيمية للبروزات خارج حدود القسيمة
501.06	الاشتراطات التنظيمية للمرور ومواقف المركبات	501.09	الاشتراطات التنظيمية للأروقة
501.07	الاشتراطات التنظيمية للأعمال التجميلية والبستنة	501.10	الاشتراطات التنظيمية للمزارع والعمليات ذات الصلة
501.08	الاشتراطات التنظيمية للبروزات خارج حدود القسيمة	501.11	الاشتراطات التنظيمية للطيران في كل المناطق المشمولة في كود التخطيط
501.09	الاشتراطات التنظيمية للأروقة	501.12	الاشتراطات التنظيمية للفتحات التجارية
501.10	الاشتراطات التنظيمية للمزارع والعمليات ذات الصلة	501.13	الاشتراطات التنظيمية لطابق القبو (السرداب)
501.11	الاشتراطات التنظيمية للطيران في كل المناطق المشمولة في كود التخطيط	501.14	الاشتراطات التنظيمية لأسطح المباني
501.12	الاشتراطات التنظيمية للفتحات التجارية	501.15	الاشتراطات التنظيمية لتوجيه المباني
501.13	الاشتراطات التنظيمية لطابق القبو (السرداب)	501.16	الاشتراطات التنظيمية للمقابر
501.14	الاشتراطات التنظيمية لأسطح المباني	501.17	الاشتراطات التنظيمية للمنطقة الأساسية (GI-A)
501.15	الاشتراطات التنظيمية لتوجيه المباني	501.18	الاشتراطات التنظيمية للمنطقة الأساسية (MU-20)
501.16	الاشتراطات التنظيمية للمقابر	501.19	الاشتراطات التنظيمية لألوان المباني والواجهات للمنطقة الأساسية VR
501.17	الاشتراطات التنظيمية للمنطقة الأساسية (GI-A)	501.20	الاشتراطات التنظيمية للأعمال خارج حدود القوائم غير السكنية
501.18	الاشتراطات التنظيمية للمنطقة الأساسية (MU-20)		

501.01 الغرض

يهدف هذا القسم إلى توفير اشتراطات تنظيمية إضافية تنطبق بوجه عام على المناطق الأساسية المشمولة بهذا الكود. وفي حال وجود أي تعارض بين أحكام هذا القسم وبين أي اشتراطات أخرى، يتم تطبيق الأحكام الأكثر إلزاماً.

501.02 الاشتراطات التنظيمية للمنطقة الأساسية VR

للمزيد من الاشتراطات التنظيمية الخاصة للمنطقة الأساسية (VR)، يرجى الرجوع إلى الأحكام الفنية المنظمة لبناء السكن الخاص.

501.03 الاشتراطات التنظيمية للقوائم السكنية ذات المساحات الصغيرة

تستثنى القوائم السكنية ذات المساحة الأقل من (350) متر مربع من اشتراطات التطوير الواردة في المنطقة الأساسية VR كآلاتي:

1. يسمح بتلاصق الملاحق مع السور حتى لو كانت ملاصقة لمبنى الفيلا مع الالتزام باشتراطات الفتحات والارتفاعات.
2. الحد الأقصى لنسبة البناء على الأرض (100%) مع الالتزام باشتراطات الارتداد عن حدود القسيمة.
3. تستثنى من اشتراط وجود مواقف المركبات للقسيمة والتنسيق مع مركز النقل المتكامل بخصوص مواقف المركبات الخارجية إن لزم الأمر.
4. يجب أن يرتد طابق السطح مسافة لا تقل عن (1.50) متر من جهة الشوارع، ويستثنى من ذلك المشاريع ذات تصاميم الواجهات المميزة وفق إفادة اللجنة المختصة بالتنسيق المعماري.
5. يسمح ببناء طابق السرداب بنسبة (100%) مع الالتزام باشتراطات الارتداد عن حدود القسيمة.
6. الحد الأدنى لعرض الفناء الخاص بفتحات التهوية ومنافذ الهروب لطابق السرداب (1.50) متر.

501.04 الاشتراطات التنظيمية للأسوار

للمنطقة الأساسية (R12-A, R12-B):

1. يجب ألا تمتد قواعد الأسوار والسيجات خارج حدود القسيمة.
2. يسمح ببناء الأسوار باستخدام مواد إنشاء قابلة للحمل مثل الخرسانة أو البلوكات المتوافقة معمارياً مع الأحياء المحيطة.
3. لا يسمح بالأسوار في حال بناء القسيمة وحدات متعددة إلا في الجانب الملاصق لقسيمة أخرى.
4. يُسمح بالجدران المشتركة بين الوحدات المتجاورة في حالة وجود اتفاق مسبق موثق بين الملاك.
5. الحد الأقصى لارتفاع السور هو (2) أمتار، والحد الأدنى هو (0.90) متر.

للمنطقة الأساسية (GI-A):

1. يجب عمل أسوار على حد القسيمة بحيث لا يقل ارتفاعها عن (2.50) متر ولا يزيد عن (3.00) متر من منسوب محور الطريق.
2. يصرّح بأن تكون الأسوار المطلّة على الشوارع من هيكل شبة شفاف (حديد مشغول أو في حُكمه).
3. يجب أن لا تتجاوز بروزات ديكور الأعمدة وحليات الأسوار وديكورات الواجهات ودروة أسطح المباني الملاصقة لها عن (0.30) متر خارج حدود القسيمة.

للمنطقة الأساسية (AG):

1. يسمح ببناء سور لا يزيد إرتفاعه عن (4.00) متر حول المزرعة وضمن حدود الأرض من مواد صلبة كالخرسانة أو الطابوق أو الهياكل شبه المصمتة كالحديد المشغول أو غيره أو من مواد خفيفة كالشيك المعدني أو غيره، ويشترط أن تكون الواجهات على الشوارع من مواد صلبة.

501.05 الاشتراطات التنظيمية للمداخل

يجب توفير مدخل واحد على الأقل من حد القسيمة المواجه لطريق الخدمة لمواقف المركبات ولا يسمح بعمل أي فتحات أخرى للمركبات على باقي حدود القسيمة. يتم مراجعة البلدية قبل استحداث المداخل للتأكد من استيفائها النواحي الهندسية وعدم تأثيرها على الخدمات المتواجدة أو المخطط لها على واجهة القسيمة.

الاشتراطات التنظيمية للمداخل - جدول (أ - 501)	
المنطقة الأساسية	الاشتراطات التنظيمية
MU-12, MU-16	اتجاه المداخل: يجب أن يكون اتجاه المداخل الخاصة بالمركبات من الجهة الخلفية للقسيمة. يجب أن يكون مدخل المشاة (السكان) من الجهة الجانبية (سكة) للقسيمة.

501.06 الاشتراطات التنظيمية للمرور ومواقف المركبات

أ. الاشتراطات العامة

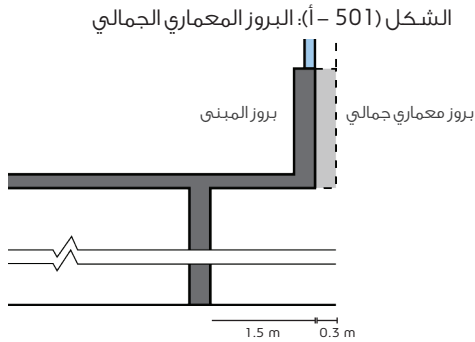
1. يجب أن يتم توفير المواقف في كافة أعمال التطوير وفقاً للاشتراطات التنظيمية الصادرة عن الجهة المعنية.
2. يجب أن تتضمن مقترحات التطوير تسليم دراسة مرورية مقبولة وحاصلة على شهادة عدم ممانعة صادرة عن مركز النقل المتكامل قبل اتخاذ القرار النهائي بشأن أي مقترح للمشروع.

ب. أرصفة المشاة / مسارات المشاة

1. يجب توفير أرصفة خارج القسيمة وفقاً لمتطلبات سياسة الأعمال خارج حدود القوائم.
2. يجب أن تتوافق جميع الأرصفة داخل القسيمة إن وجدت، مع اشتراطات ومعايير الجهة المعنية.
3. يجب أن يضمن مالكو القوائم أن مداخل مبانيهم ومخارجها وأرصفاتها وأية عناصر أخرى لا تتداخل مع ولا تعيق أرصفة المشاة العامة.

الاشتراطات التنظيمية الإضافية للتطوير

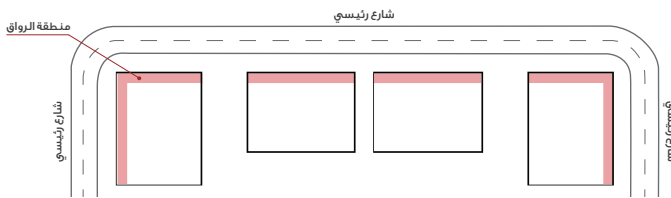
3. يسمح ببروز مقداره (2.00) متر لمظلة فوق مدخل المبنى على أن لا تقل المسافة بين أرضية الرصيف وسقوط بطنية المظلة عن (3.00) متر.



501.09 الاشتراطات التنظيمية للأروقة

- يجب تصميم الأروقة في المباني على أساس ان تكون وسيلة الظل الممتدة على طول الشارع كما هو موضح في الشكل (501 - ب).
- يصمم الرواق على طول الطابق الأرضي بمحاذاة الشوارع الرئيسية في المناطق الأساسية MU-12, MU-13, MU-16, R16, GI-B كما هو موضح في الشكل (501 - ب).
- للقسائم الواقعة على زاوية، يجب توفير الرواق بالإتجاه المطل على شارعين رئيسيين بما يحقق الشروط المذكورة في البند (1) من هذا القسم.
- يصمم الرواق في المناطق الأساسية RE-7, RE-10, RE-14 بالاتجاه المطل على الشارع في حال فتح محلات تجارية من الخارج.
- الحد الأدنى لمسافة العرض الصافي للرواق هو 3 متر.
- يجب أن تكون الأبعاد بين الأعمدة متساوية بمسافة 3 متر من خط منتصف العمود إلى خط منتصف العمود التالي.
- المنسوب الصفري لأرضية الرواق تساوي منسوب الرصيف المحاذي له.
- الرواق يجب أن لا يتضمن أية أثاث أو وحدات تكييف أو معدات أخرى أو لوحات إرشادية.
- يجب مراعاة الالتزام بالعرض الصافي للرواق عند إضافة أية ديكورات أو مشربيات أو مظلات.

الشكل (501 - ب): تصميم الأروقة



501.10 الاشتراطات التنظيمية للمزارع والعمليات ذات الصلة

أ. الاشتراطات العامة

إن الاشتراطات التنظيمية الخاصة بالمزارع والعمليات ذات الصلة تحددها الجهات التالية:

- دائرة البلديات والنقل
- دائرة التنمية الاقتصادية
- هيئة أبوظبي للزراعة والسلامة الغذائية
- هيئة البيئة - أبوظبي

تتطلب أعمال التطوير الحصول على شهادة عدم ممانعة من الجهة ذات الصلة قبل اتخاذ القرار النهائي بشأن أي مراجعة تطوير.

501.07 الاشتراطات التنظيمية للأعمال التجميلية والبستنة

أ. الاشتراطات العامة

- يجب أن تشمل جميع أعمال التطوير على مناطق الأعمال التجميلية والبستنة، وفقاً للحد الأدنى للمساحات الواردة في المناطق الأساسية أو مناطق المخططات الخاصة، وكذلك التزاماً بمعايير أي مخطط عام ذو صلة.
- سيكون مالك القسيمة مسؤولاً عن صيانة أو استمرارية صيانة الأعمال التجميلية والبستنة القائمة لضمان استمرار النباتات بالنمو.

501.08 الاشتراطات التنظيمية للبروزات خارج حدود القسيمة

أ. الاشتراطات العامة

يسمح بالبروزات خارج حدود قطعة الأرض (في الطوابق المتكررة) فقط في المناطق الأساسية التالية: MU-12, MU-13, MU-16, MU-20 ولكن وفقاً للشروط المذكورة أدناه:

- لا يجوز امتداد أي بروز داخل قسيمة أخرى تحت أي ظرف.
- يجوز امتداد البروز في الطوابق المتكررة فقط.
- لا يجوز امتداد أي بروز إلى المرافق العامة بدون موافقة مسبقة من السلطة المختصة ومزود الخدمة الذي يستخدم هذا المرفق العام.
- يجب الالتزام بمسافات البروز الموضحة في الجدول (ب - 501) أدناه:

الاشتراطات التنظيمية للبروزات خارج حدود القسيمة - جدول (ب - 501)			
المنطقة الأساسية	موقع القسيمة	الحد الأقصى للبروز خارج حدود القسيمة من جهة الشارع	
		عرض البروز	مقدار البروز
MU-12, MU-13, MU-16	للقسائم الواقعة على زاوية	الواجهة الرئيسية: 2/3 (ثلثي عرض الواجهة) الواجهة الفرعية: 1/2 (نصف عرض الواجهة)	0.75 م
	للقسائم الأخرى	الواجهة الرئيسية: 1/2	0.75 م
MU-20	جميع القسائم الواقعة ضمن هذه المنطقة	على امتداد عرض الواجهات	0.75 م

لا يسمح بالبروزات خارج حدود القسيمة في المناطق الأساسية VR, R12-A, R12-B, R16, PL باستثناء المظلات التي توافق عليها الدائرة البلدية والتي توفر الظل للأرصعة الموازية للشوارع. وفقاً لما يلي:

- يجب ألا تبرز المظلات أكثر من (2.00) متر خارج حدود المبنى، بشرط ألا تكون قريبة أكثر من (0.50) متر من حافة الطريق.
- يجب أن يكون الحد الأدنى للارتفاع المسموح به لكل البروزات هو (2.10) متراً إلى (2.30) متراً بناءً على وجود مسار للدراجات الهوائية تحت هذا الامتداد أم لا، ووفقاً لما جاء في دليل تصميم الشوارع الحضرية لأبوظبي.

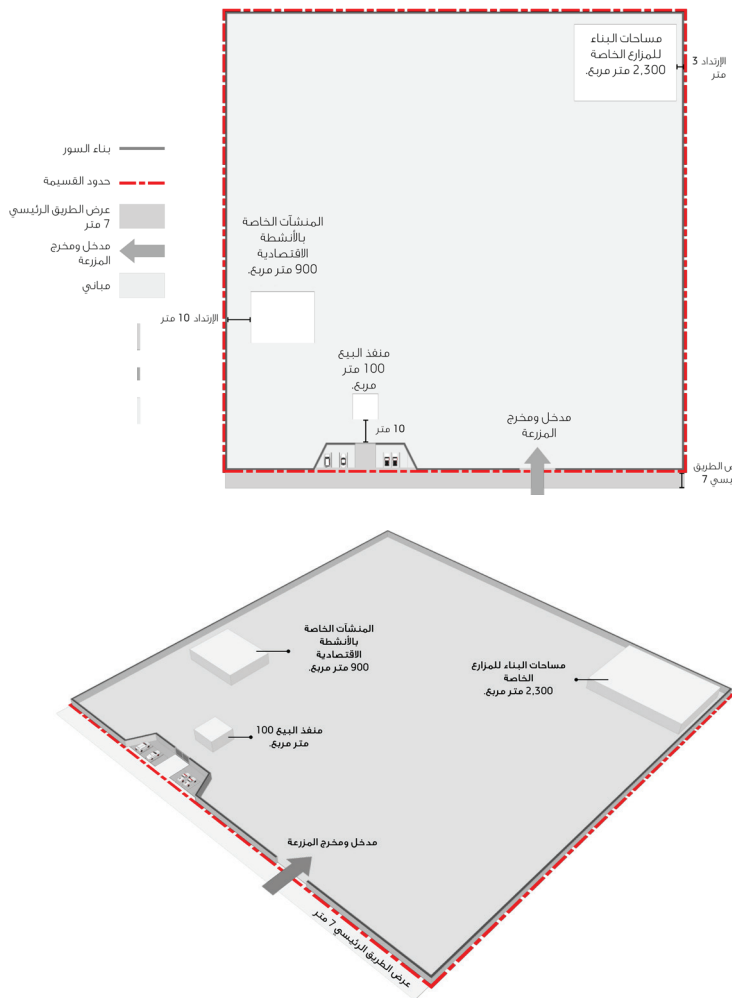
ب. البروز المعماري الجمالي

- يسمح ببروز مقداره (0.30) متر من واجهة بروزات البناء المسموح بها في البند (أ) أعلاه باستثناء المظلات، ويستعمل فقط كحليات في جميع الواجهات ولا يستخدم هذا البروز كنوع من الإضافة على المساحة الطابقية المسموحة. انظر الشكل (501 - أ).
- يسمح ببروز مقداره (1.00) متر كحليات أو مظلات فوق نوافذ العرض للمحلات على أن لا تقل المسافة بين أرضية الرصيف وأدنى جزء في المظلة أو الحلية عن (3.00) أمتار.

الاشتراطات التنظيمية الإضافية للتطوير

4. يجب ألا يتجاوز ارتفاع المنشآت الخاصة بالأنشطة الاقتصادية عن طابق أرضي بارتفاع 5 متر.

الشكل (501 - ج): شكل توضيحي للمنشآت الخاصة بالأنشطة الاقتصادية في الأراضي الزراعية



501.11 الاشتراطات التنظيمية للطيران في كل المناطق المشمولة بشروط ومعايير استخدام و تطوير الأراضي

وفقاً للإشترطات الواردة في 1، 3، 4 و 5 أدناه، وفي كل الحالات فإن أية طلبات مقدمة يجب أن يصحبها عند التقديم شهادة عدم ممانعة من شركة أبوظبي للمطارات.

1. على أي مقترح لإقامة مباني أو هياكل أو أبراج يزيد ارتفاعها عن (30) متراً الواقعة ضمن هذا الكود، أن يخضع لدراسة ملاحية تتعهد بها وتعتمدها خطياً شركة أبوظبي للمطارات وذلك قبل تقديمها للدائرة أو البلدية للمراجعة التخطيطية.
2. يجب على جميع المباني أو الهياكل أو الأبراج الواقعة ضمن هذا الكود والتي يزيد ارتفاعها عن (30) متراً أن توفر تفاصيل أضواء التحذير الخاصة بالطائرات، والتي تشمل عددها ونوعها وطرازها وكثافتها الضوئية وموقعها على المبنى، وتقديمها للدائرة أو البلدية.
3. يجب أن تحصل مرافق هبوط الطائرات المروحية الواقعة ضمن هذا الكود على موافقة خطية من شركة أبوظبي للمطارات قبل التقدم لأي مراجعة تخطيطية للدائرة أو البلدية.
4. يجب الحصول على اعتماد خطي من قبل شركة أبوظبي للمطارات قبل تقديم أية مقترحات تطويرية خاصة بعمليات الرفع و/أو أية عمليات تشتمل على استخدام المداخل أو تلك التي تنتج عنها انبعاثات غازية واقعة ضمن هذا الكود للدائرة أو البلدية للمراجعة التخطيطية.

ب. الاشتراطات التنظيمية بالمزارع الخاصة

الحد الأقصى لمساحات البناء في المزارع الخاصة	
الاستراحة	-
في حال البناء ككتلة واحدة	700 متر مربع
في حال بناء كتل منفصلة	1000 متر مربع
المباني اضافة	-
سكن عمال المزرعة	100 متر مربع
المستودعات	200 متر مربع
الحظائر	1000 متر مربع

ج. اشتراطات مساحات البناء للمنشآت الخاصة بالأنشطة الاقتصادية في المزارع الخاصة

يسمح بمزاولة الأنشطة الاقتصادية في المزارع الخاصة شريطة الحصول على موافقة هيئة أبوظبي للزراعة والسلامة الغذائية، محدد بها الأنشطة الاقتصادية المسموح بها والمراد مزاولتها على القسيمة.

الحد الأقصى لمساحات البناء للأنشطة الاقتصادية في المزارع الخاصة - الجدول (501و)

الحد الأقصى لإجمالي مساحة البناء	1000 متر مربع، ملاحظة - 1
يتم توزيع مساحة 1,000 متر مربع الإضافية على المباني الداعمة للأنشطة الاقتصادية كالتالي:	
سكن عمال إضافي	200 متر مربع، ملاحظة - 2
منفذ بيع	100 متر مربع، ملاحظة - 2
منشآت داعمة أخرى:	
1. حظائر	
2. مشاتل	
3. عنابر	
4. فقاصات	
5. مسلخ	
6. أحواض أسماك	
7. بيوت تربية	
8. بيوت محمية	
700 متر مربع، ملاحظة - 3، ملاحظة - 4	

الملاحظات	
ملاحظة - 1	تحتسب هذه المساحة ضمن الحد الأقصى لنسبة البناء (30%) والمحددة للأراضي الزراعية.
ملاحظة - 2	يتم احتساب هذه المساحة من إجمالي مساحة البناء للأنشطة الاقتصادية.
ملاحظة - 3	يمكن استغلال كامل المساحة لكل نوع مبني شريطة عدم تجاوز إجمالي المساحة المحددة للأنشطة الاقتصادية.
ملاحظة - 4	لا يتم احتساب مساحة المنشآت الغير خرسانية (كبيوت البلاستيك والمناطق المظللة، إلخ) من مساحة البناء.

د. الاشتراطات التخطيطية والتطويرية للمزارع المصّرح عليها نشاط اقتصادي

1. يجب أن يكون المدخل الرئيسي للقسيمة مواجه للشارع الرئيسي الذي تطل عليه القسيمة.
2. لا يسمح بإقامة الأنشطة الاقتصادية على واجهات الشوارع باستثناء منافذ البيع.
3. في حال توفير منفذ للبيع، يجب توفير ارتداد لا يقل عن (10.00) أمتار من حدود القسيمة المواجهة للشارع الرئيسي ويشمل ذلك السور وذلك لغرض توفير مواقف المركبات (انظر الشكل 501 - ج).

الاشتراطات التنظيمية الإضافية للتطوير

5. يجب الحصول على اعتماد خطي من قبل شركة أبوظبي للمطارات قبل تقديم أية مقترحات تطويرية تتضمن تتبع مسارات جوية أو عروض الإضاءة بالليزر أو الإعلانات بالبالون أو أي عروض خاصة مماثلة واقعة ضمن هذا الكود للدائرة أو البلدية للمراجعة التخطيطية.

12. 501 الاشتراطات التنظيمية للافتات التجارية

يجب على مقدّم الطلب الرجوع إلى دائرة التنمية الاقتصادية لمعرفة الاشتراطات التنظيمية للافتات التجارية قبل تقديم الطلب

13. 501 الاشتراطات التنظيمية لطابق القبو (السرداب)

أ. الاشتراطات العامة:

1. يجب أن تكون جميع عناصر الوصول الرئيسية إلى السرداب من مداخل ومنحدرات ضمن حدود القسيمة و لا يسمح بإنشاء أي جزء منها خارج حدود القسيمة، إلا بموافقة البلدية المعنية ذات العلاقة.

2. يستخدم طابق القبو لتوفير مواقف المركبات والخدمات الخاصة بمبنى معين. وفي حال تم استخدام طابق القبو لأغراض المعيشة، سيحتسب من ضمن إجمالي المساحة الطابقية المسموح بها.

ب. المنطقة الأساسية (R12-A, R12-B):

1. لا يسمح بطابق القبو (السرداب).
2. في حال تصميم المبنى كوحدات متعددة (شقق)، يتم استخدام الطابق الأرضي كمواقف للمركبات والخدمات مع الالتزام بكافة الاشتراطات الأخرى في المناطق الأساسية ذات الصلة، وفي حال تصميمها كوحدات مفردة (متصلة أو منفصلة) يسمح باستخدام الطابق الأرضي للسكن بحسب جدول شروط وقواعد الاستخدام.

14. 501 الاشتراطات التنظيمية لأسطح المباني

لمعرفة المزيد عن الاشتراطات التنظيمية لأسطح المباني، يرجى الرجوع إلى دليل تغطية الخدمات على أسطح المباني.

15. 501 الاشتراطات التنظيمية لتوجيه المباني

يجب توجيه المباني على الشارع الرئيسي المحدد حسب المخطط التفصيلي المعتمد.

16. 501 الاشتراطات التنظيمية للمقابر

يرجى الرجوع إلى دليل تطوير وتنظيم المقابر.

17. 501 الاشتراطات التنظيمية للمنطقة الأساسية (GI-A)

أ. عمق البناء:

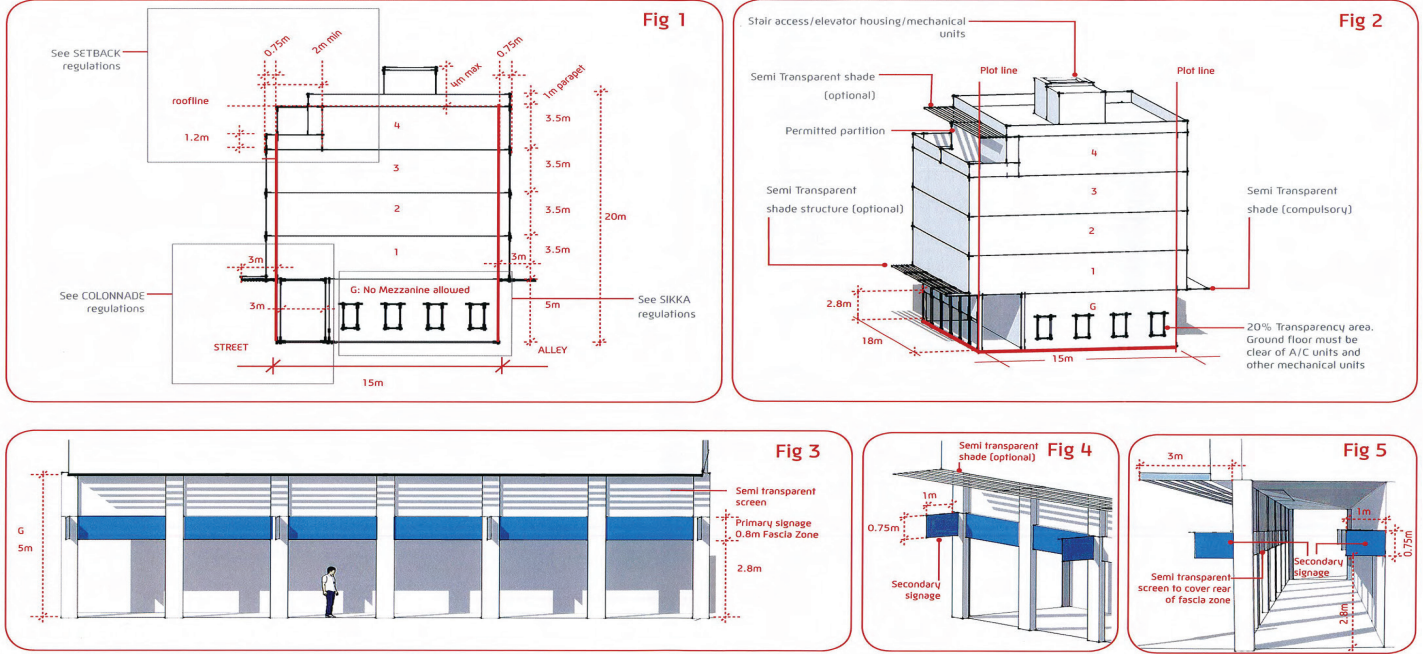
1. عمق البناء (14) متر إذا كان طول الضلع العمودي على الشارع الرئيسي أو الفرعي يقل عن (45) متر.
1. عمق البناء (17) متر إذا كان طول الضلع العمودي على الشارع الرئيسي أو الفرعي يزيد عن (45) متر

18. 501 الاشتراطات التنظيمية للمنطقة الأساسية (MU-20).

1. يجب تصميم الأروقة في المباني على أساس أن تكون وسيلة الظل الممتدة على طول الشارع حسب ما هو موضح في الشكل (501 - د).
2. يتم تحديد اتجاه الرواق من الشارع الرئيسي.
3. يسمح ببروز مقدار 0.75 متر للطوابق المتكررة من حد القسيمة المواجه للشارع الرئيسي والفرعي.
4. يجب توفير ارتداد واجهة الطابق الرابع بمقدار 2 متر من خط البناء الطوابق المتكررة.

الاشتراطات التنظيمية الإضافية للتطوير

الشكل (501 -د): تصميم الأروقة



يجب مراعاة العناصر الموضحة في الجدول أدناه في عملية التصميم بحيث تكون بشكل متناسق ومتكامل مع المساحات العامة وعناصر أو هياكل الخدمات المحيطة بما يتوافق مع المعايير والمواصفات المتبعة.

العناصر التصميمية - الجدول (501و)	
نوع العنصر	الرقم
ممرات المشاة ونقاط الاتصال	1
منحدرات دخول المركبات	2
عناصر أو هياكل الخدمات	3
مساحة الفواصل بين المباني	4
مواقف المركبات	5
الأعمال التجميلية والبستنة	6
المواد	7
الهياكل المؤقتة	8
مناطق التحميل / التنزيل	9
المنسوب ومداخل المباني	10

يجب أن يتعهد المالك بإعادة الوضع على ما هو عليه بعد تنفيذ الأعمال.

501.19 الاشتراطات التنظيمية لألوان المباني والواجهات للمنطقة الأساسية VR

1. يجب مراعاة الذوق العام في تصميم الواجهات الرئيسية والفرعية وخاصة المظلة على الشوارع والطرق من الناحية المعمارية والجمالية بما يتناسب مع موقع القسيمة والمظهر العام مع مراعاة التجانس بين واجهات المباني والأسوار.
2. تطبق في هذا الشأن الأدلة الصادرة عن الدائرة.

501.20 الاشتراطات التنظيمية للأعمال خارج حدود القسائم غير السكنية

أ. الاشتراطات التخطيطية:

- يتم تحديد منطقة الأعمال الخارجية بحيث تتضمن المساحة الواقعة بين حدود القسيمة والحدود أدناه:
1. حدود الأرصفة المحيطة بالقسيمة.
 2. 50 % من المسافة الفاصلة بين القسائم المتجاورة.
 3. حدود مخطط حرم الطريق لمشاريع البنى التحتية والأعمال التجميلية.
 4. القسائم المظلة على ساحات مفتوحة أو أرصفة واسعة.

يجب الحصول على شهادات عدم ممانعة مزودي الخدمات والجهات المالكة للأصول ضمن منطقة الأعمال الخارجية في حال زيادة المساحة المحددة لهذه الأعمال.

ب. الاشتراطات التصميمية:

يقوم المقاول أو الاستشاري المكلف من قبل المالك بإعداد مخطط تصميم الأعمال الخارجية مع مراعاة المعايير والاشتراطات الواردة في الأدلة الآتية وأي أدلة قد تصدر مستقبلاً:

1. استراتيجية البلاط في إمارة أبوظبي
2. دليل الرصف لإمارة أبوظبي
3. كود أبوظبي الدولي للبناء
4. دليل تصميم الأماكن العامة
5. دليل أبوظبي للشوارع الحضرية

الاستخدامات والمباني غير المطابقة لشروط ومعايير استخدام وتطوير الأراضي

الأقسام:

502.01 الغرض

502.02 تحديد الاستخدامات والمباني القانونية غير المطابقة

502.03 استمرار وصيانة المباني غير المطابقة لمعايير وشروط التطوير

502.04 التعديلات وأعمال التوسعة بالمباني غير المطابقة لمعايير وشروط التطوير

502.05 تصنيف الاستخدامات غير المطابقة لمعايير وشروط التطوير

502.06 التغييرات والتعديلات للاستخدامات غير المطابقة لمعايير وشروط التطوير

502.07 توسعة الاستخدامات غير المطابقة لمعايير وشروط التطوير

502.01 الغرض

الغرض من هذا القسم هو السماح باستمرار إشغال استخدامات معينة وصيانة مباني قائمة معينة تم إنشاؤها قانونياً ولكنها لا تتطابق مع الاشتراطات التنظيمية النافذة حالياً في إطار هذا الكود. حيث تنطبق أحكام هذا القسم على المباني والأراضي والاستخدامات التي أصبحت غير مطابقة نتيجة اعتماد هذا الكود، وكذلك المباني والأراضي والاستخدامات التي تصبح غير مطابقة للاشتراطات وفقاً لأي تعديلات بشروط التطوير هذه.

502.02 تحديد الاستخدامات والمباني القانونية غير المطابقة

الاشتراطات التنظيمية

يعتبر أي استخدام قانوني أو مبني أو قسيمة قائمة في تاريخ نفاذ اشتراطات التطوير هذه، أو أية تعديلات لاحقة غير مطابقة في حالة عدم مطابقتها للاشتراطات التنظيمية النافذة حالياً في هذا الكود. ولا يمكن استمرار الاستخدامات والمباني غير المطابقة إلا وفقاً لقواعد وأحكام هذا القسم.

1. عدم المطابقة لمعايير وشروط التطوير

قد ينتج عدم المطابقة لاشتراطات التطوير من أي تعارض مع متطلبات هذا الكود، بما فيها، على سبيل المثال لا للحصر، الموقع، الكثافة، وإجمالي المساحة الطابقية أو الارتفاع. ولا يمكن الحكم على الاستخدام أو المنشأة بعدم مطابقتها لمجرد أنها لا تفي بمعايير المواقف أو اشتراطات التجميل أو مساحة التشجير أو اشتراطات الحجب للمنطقة الأساسية التي تقع فيها.

2. الاستخدامات والمباني غير المطابقة لمعايير وشروط التطوير

الحق في الاستمرارية: لا يمكن استمرار أي مبني أو استخدام غير مطابق للمعايير إلا في حالة استمرارية الإشغال أو الاستخدام وبما يتوافق مع متطلبات هذا الفصل. ويصبح حق الاستمرار غير نافذ في حالة الشغور أو عدم الاستخدام لمدة ستة أشهر أو أكثر. إن حق الاستمرار مرتبط بقطعة الأرض ولن يتأثر بتغيير المالك. ولن يسمح بأية أعمال تعديل أو توسعة أو أية تغييرات أخرى في الاستخدام أو الهياكل باستثناء ما يرد خلاله في هذا القسم.

3. القسائم غير المطابقة لمعايير وشروط التطوير

يمكن استخدام أية قسيمة تقل عن الحد الأدنى للمساحات المطلوبة أو لا تفي بأية مطلب من متطلبات هذا الكود كقطعة للبناء اذا ورد وضعها في مخطط الموقع المسجل لدى البلدية. ويجب أن يلتزم أي عمل تطويري لقطعة الأرض غير المطابقة للاشتراطات التنظيمية النافذة غير تلك التي تجعلها غير مطابقة للمعايير. يجب أن يمثل تطوير القسيمة غير المطابقة لمعايير وضوابط التطوير القابلة للتطبيق.

4. مخاطر المطار

لن يتم منح أي تصريح أو موافقة على التطوير بحيث يسمح لمبنى قائم غير مطابق أو استخدام غير مطابق، أن يمثل خطورة على المصلحة الجوية بشكل أكثر من الخطورة التي كان يشكلها وفق الاشتراطات السابقة.

502.03 استمرار وصيانة المباني غير المطابقة لمعايير وشروط التطوير

يمكن استمرار المباني القانونية غير المطابقة للمعايير وصيانتها وفقاً لمتطلبات هذا القسم. ما لم يتم اعتبارها مصدر إزعاج للجمهور لأسباب الصحة العامة والسلامة، حسبما تحدده السلطات المعنية.

الصيانة والإصلاحات غير الهيكلية: يُسمح بالصيانة والإصلاحات غير الهيكلية والتعديلات الداخلية للمبنى غير المطابق للمعايير أو لأي مبنى يخضع للاستخدام غير المطابق للمعايير، بشرط عدم توسيع المبنى.

الإصلاحات الهيكلية: يُسمح بالإصلاحات الهيكلية التي لا تسمح بتوسيع المبنى عندما تقرر السلطة المعنية ضرورة تلك التعديلات أو الإصلاحات لحماية الصحة والسلامة العامة وقاطني المبنى أو قاطني العقار الملاصق. وتتضمن أمثلة الإصلاحات الإنشائية، التعديلات أو الإصلاحات للحوائط الحاملة أو الأعمدة أو الجسور أو العوارض.

502.04 التعديلات وأعمال التوسعة بالمباني غير المطابقة لمعايير وشروط التطوير

عند تطابق الاستخدام لمبنى غير مطابق للمعايير، يمكن توسعة المبنى وتغيير حجمه أو تعديله أو إصلاحه إنشائياً للسماح باستمرار الاستخدام الحالي، على أن تتوافق عملية التوسعة أو الإصلاح لكافة أحكام التطوير النافذة حالياً.

أ. الإرتدادات غير المطابقة للمعايير

1. يسمح بالاضافات أو أعمال التوسعة التي تحافظ على عرض الإرتداد القائم غير المطابق للمعايير بحيث لا ينتج عنها تقليص العرض القائم.

ب. المنشآت المتدهورة أو المتهدمة

1. لا يجوز إجراء تغيير أو توسيع لمنشأة غير مطابقة للمعايير متدهورة أو متهدمة أو شارف عمرها الافتراضي على الانتهاء.

502.05 تصنيف الاستخدامات غير المطابقة لمعايير وشروط التطوير

أ. التصنيف

1. على السلطة المعنية القيام بتصنيف الاستخدامات غير المطابقة قانونياً لغرض تحديد إما السماح بعملية الاستبدال أو التوسيع وفقاً لمتطلبات اشتراطات التطوير هذه. وأن يكون تصنيف أي استخدام أو منشأة اختيارياً ومستنداً إلى طلب مقدم بهذا المعنى ويجب أن يتضمن الطلب المعلومات اللازمة لتحديد ما إذا كان الاستخدام قانونياً والتوصل إلى النتائج الأخرى التي قد يتطلبها الأمر.

أ. الفئة الأولى

تتضمن الفئة الأولى الاستخدامات غير المطابقة بمعايير وشروط التطوير بعد تقرير ما يلي:

i. تم اعتماد الاستخدام القائم غير المطابق للمعايير بشكل قانوني.

ii. كون التوسعة أو الاستبدال المقترح للاستخدام غير المطابق للمعايير غير ضار بالصحة أو السلامة أو الرفاهية العامة.

iii. أن لا تتعارض عملية التوسعة أو الاستبدال المقترح مع أهداف الخطة ولن يعيق أو يتداخل مع تنفيذ أية مخططات ذات صلة.

iv. لا يخدم التطبيق الصارم أي غرض مفيد للاشتراطات التي لا يتطابق معها الاستخدام أو المبنى.

الاستخدامات والمباني غير المطابقة لشروط ومعايير استخدام وتطوير الأراضي

502.07 توسعة الاستخدامات غير المطابقة لمعايير وشروط التطوير

أ. الاشتراطات التنظيمية

1. ضمن نطاق المنشأة التي تمثل مع أحكام هذا الكود. يمكن توسعة المساحة الطابقية التي يشغلها استخدام غير مطابق (فئة 1) موجود في منشأة مطابقة للمواصفات بشرط أن يكون الغرض من التوسعة هو السماح باستمرار تشغيل الاستخدام بطريقة سليمة وأمنة مع عدم اقتراح أي تغييرات هيكلية لغرض التوسعة، بشرط الحصول على موافقة الدائرة والبلدية في هذه الحالة.

أ. لا يمكن توسعة نطاق الاستخدام غير المطابق للمواصفات لشغل منشأة أخرى أو جزء منها أو قسيمة لم يسبق استخدامها قبل التاريخ الذي أصبح فيه هذا الكود نافذاً.

ب. يجب ألا تتجاوز توسعة نطاق الاستخدام غير المطابق للمواصفات نسبة 50% من المنطقة التي يشغلها الاستخدام المطابق بشكل قانوني في تاريخ نفاذ أحكام التطوير هذه.

2. ضمن نطاق المنشأة التي لا تمثل مع أحكام هذا الكود.

يجوز توسعة نطاق الاستخدام غير المطابق للمعايير في منشأة لا تفي بمتطلبات ضوابط التطوير هذه، وكذلك المساحة الطابقية للمبنى، وفقاً لمتطلبات الجزء الأول أعلاه ووفقاً لموافقة الدائرة والبلدية.

ب. الفئة الثانية

تتضمن الفئة الثانية الاستخدامات غير المطابقة للمعايير ومبنية بشكل قانوني والتي تتضمن التخزين أو توليد المواد الخطرة أو العمليات التشغيلية أو المنتجات أو النفايات أو أي أنشطة أخرى قد تكون ضارة بالصحة والسلامة العامة بسبب احتمال تكوّن التربة أو وهج الحرارة أو السخونة أو الضوضاء أو الغازات الضارة أو الروائح أو الأدخنة أو الاهتزازات أو الحالات الأخرى غير المتوافقة مع الاستخدامات المحيطة.

502.06 التغييرات والتعديلات للاستخدامات غير المطابقة لمعايير وشروط التطوير

أ. الاشتراطات التنظيمية.

1. لن يتم توسعة أو تغيير الاستخدام القانوني غير المطابق للمواصفات من حيث الخصائص بدون أخذ موافقة الجهة المعنية. ولا ينطبق هذا الشرط على تغيير الملكية أو الإيجار أو الإدارة في حال كون الاستخدام الجديد من نفس تصنيف الاستخدام السابق، كما هو محدد في اشتراطات التطوير هذه.

أ. التغيير من الاستخدام غير المطابق للمعايير إلى الاستخدام المسموح به.

يمكن تغيير أي استخدام غير مطابق للمعايير إلى استخدام مسموح به في المنطقة الأساسية التي يقع فيها هذا الاستخدام أو تفي بكافة معايير الاستخدام النافذة.

ب. موافقة التطوير الخاصة بالدائرة أو رخصة البلدية لمشروعية الاستخدام.

يمكن تغيير أي استخدام غير مطابق للمواصفات لمجرد عدم وجود موافقة الدائرة إلى استخدام مطابق من خلال الحصول على الموافقة المطلوبة.

ج. التبديل

يمكن للدائرة والبلدية أن تسمح باستبدال الفئة الثانية من الاستخدام غير المطابق بالفئة الأولى من الاستخدام غير المطابق، أو استبدال الفئة الأولى من الاستخدام غير المطابق بفئة الأولى من الاستخدام غير المطابق، وفقاً لموافقة كتابية. ويجوز أن تتضمن الموافقة الأمور التالية:

- i. أن يكون الاستخدام الجديد المقترح أكثر توافقاً مع أغراض المنطقة الأساسية من الاستخدام غير المطابق الذي يحل محله.
- ii. ألا يكون الاستخدام الجديد المقترح أكثر ضرراً بالصحة أو السلامة أو السلام أو الراحة أو الرفاهية العامة للأشخاص المقيمين أو الذين يعملون في المنطقة المحيطة أو كونها ضارة أو مُتلفة للملكية والتحسينات في العقارات المجاورة أو المنطقة المحيطة أو الحي السكني بسبب الضوضاء أو تولّد الحركة أو الروائح الكريهة أو الغبار أو الوهج أو الاهتزازات أو غير ذلك من الآثار.
- iii. يمثل الاستخدام الجديد المقترح لكافة المعايير النافذة أو يتم الحصول على استثناء من بعض الشروط، على أن يكون ذلك متوافقاً مع متطلبات هذا الكود.



600 تعريف المصطلحات وقواعد التفسير والقياس

التعاريف العامة

منسوب محور الطريق: منسوب منتصف الطريق المقابل للمدخل الرئيسي للقسيمة.

منطقة المخططات الخاصة: هي مناطق محددة جغرافياً أو قسائم خضعت لتخطيط رئيسي تفصيلي أقرتها الدائرة في ضوء الشروط التي تنظم استخدام الأراضي وتطويرها، بحيث توفر آلية لتعديل الاشتراطات التنظيمية لكود التخطيط والإرشادات الخاصة به لتلبية احتياجات المنطقة أو الموقع وتعزيز التخطيط والتصميم المبتكر، وتحقيق الاستدامة، وتوفير تحسينات وفوائد عامة.

هدم: إزالة مقصودة لمبنى أو هيكل إنشائي أو بنية تحتية أو جزء منها.

هيكل: كل ما يتم إنشاؤه أو إقامته متطلباً موقع ثابت على الأرض، أو يكون ملحقاً بمبنى أو هيكل آخر له موقع ثابت.

نسبة البناء: النسبة المئوية لمساحة الحدود الخارجية القصوى للمبنى والفرغات المسقوفة من مساحة قطعة الأرض (القسيمة) عند إسقاطها أفقياً.

واجهة المبنى: الحائط الخارجي للمبنى الذي يشاهده الجمهور. يمتد هذا الجزء الخارجي من المبنى رأسياً من الأرض إلى قمة الحائط وأفقياً على العرض الكامل لارتفاع المبنى.

وحدة مفردة متصلة (تاون هاوس): وحدة سكنية متكاملة ومتلاصقة ومنفصلة داخلياً وخارجياً والواقعة في نفس القسيمة.

وسائل الحجب: يشير ذلك إلى جدار أو سور أو سياج أو نبات عشوائي أو ساتر بغرض حجب مبنى أو نشاط عن المناطق المجاورة أو عن الشارع.

وسائل النقل العام: أي نمط من المواصلات يشترك فيه العامة بأعداد كبيرة، ويشمل ذلك الحافلات، القطار الخفيف، الترام، أو المترو.

الارتداد: هي المسافة بين حدين فاصلين مثل حد القسيمة وحدود المبنى أو حدود المبنى عن حدود مبنى آخر مجاور.

الاستخدام غير المطابق: أي استخدام للأرض أو البناء لا يمتلك التراخيص المطلوبة النافذة حالياً والمنشأة أصلاً و/أو المنشأة بدون تراخيص مطلوبة للاستخدام وقت ظهورها.

الاستدامة: التسمية المقررة لاستدامة المشاريع بالعين.

الأعمال التجميلية والبستنة: هو تنظيم الأشجار أو الغطاء النباتي أو الصلب (مواد تغطية الأرضيات)، وذلك في المساحات المفتوحة (غير مبنية) أو شبه مفتوحة كالأورقة والفناءات بأنواعها ومسارات المشاة، والتي تخدم الأغراض الجمالية أو الوظيفية للمشروع.

البنتهاسوس: عبارة عن وحدة سكنية تقع في طابق السطح لمبنى متعدد الوحدات، وعادة ما تتميز عن الوحدات الأخرى بإطلالة أفضل ودرجات كبيرة من الخصوصية مع توافرها على مزايا وتجهيزات إضافية فاخرة.

البروز: الجزء البارز عن الحائط الخارجي للبناء لأغراض جمالية أو وظيفية.

التعديل: أي تغيير في مبنى أو هيكل إنشائي يتضمن، على سبيل المثال لا الحصر، الإنشاء والبناء وإعادة البناء وإضافة أو إزالة المبنى أو الهيكل الإنشائي أو أي جزء من أجزائه، باستثناء أعمال الصيانة والإصلاح الاعتيادية.

الجهات المعنية: الجهات والدوائر الحكومية وشبه الحكومية في الإمارة المعنية بكود التخطيط في إمارة أبوظبي.

الحظر: إجراء يتخذ للتخفيف من، أو لوضع حد لإزعاج أو أذى، أو كحالة طارئة، أو كحالة عدم تطابق مع الاشتراطات المنظمة.

الخطة: هي خطة إطار عمل الهيكل العمراني و يشمل أية تعديلات معتمدة.

السكن الخاص: وحدة سكنية تخصص لعائلة واحدة مع ملحقاتها ولا يسمح بتقسيم أو تعديل أي من أجزاء تلك الوحدة وملحقاتها بما يؤدي إلى زيادة في عدد الوحدات عن العدد المرحّص له.

السور: حاجز مكون من أي مادة أو مجموعة من المواد المعتمدة لتمثيل حدود القسيمة أو لحجبها عن الأنظار أو تقسيمها لأجزاء أو لأي سبب آخر مصرح به.

الطابق الأرضي: هو أول طابق في المبنى، فوق السرداب إن وجد، ويكون منسوب أرضيته أعلى من منسوب محور الطريق.

الأقسام:

601.01 التعاريف العامة

601.01 التعاريف العامة

إجمالي المساحة الطابقية: مجموع مساحات الطوابق داخل غلاف المبنى. ويقاس عادة من واجهات الجدران الخارجية. ويشمل المساحات المغطاة بارتفاع (2.10) متر من الأرضية إلى السقف وفق المحدد في قواعد القياس الواردة في القسم 602.02.

ارتفاع المبنى: المسافة الرأسية التي يتم قياسها بالأمتار من مستوى منسوب محور الطريق حتى منسوب طابق السطح لأخر طابق متكرر في المبنى.

استخدام أرض: النشاط أو الممارسة المسموح بها وفق جدول شروط وقواعد الاستخدام المحددة للمنطقة الأساسية الواقعة عليها القسيمة.

تطوير: أية أعمال يقوم بها الإنسان بقصد تغيير مساحة من الأرض أو أي ممر مائي بما يخدم احتياجاته.

حدود النمو العمراني: حدود تطوير الأرض المحيطة بمنطقة عمرانية (مثل المدينة) تهدف إلى تقييد التنمية خارج الحدود المرسومة لحماية الريف أو الطبيعة المحيطة والحد من الزحف العمراني.

خط الارتداد: تراجع خط البناء عن حد قطعة الأرض أو القسيمة.

سكن العمال: مبنى يستعمل للإقامة الجماعية لعمال أي شركة أو مؤسسة شاملاً الخدمات المتعلقة به.

طابق: المساحة الواقعة داخل مبنى بين بلاط الأرضية والسطح الأعلى لبلاط أرضية الطابق الأعلى منه، أو في حالة عدم وجود طابق علوي، فهي المسافة بين بلاط الأرضية والسقف.

طابق السرداب: الطابق الذي يقع جزئياً أو كلياً تحت مستوى سطح الأرض.

طابق السطح: هو الطابق الذي يعلو الطابق الأخير من المبنى، ويتم تحديد مساحته بنسبة من مساحة الطابق الأسفل منه أو بحد أدنى لمسافة ارتداد من الحوائط الخارجية للطابق الأسفل منه.

قطعة الأرض / القسيمة: قطعة أرض محددة قانوناً تعود ملكيتها لشخص أو لجماعة.

مخطط الموقع: هو الوثيقة التي تحتوي الرسم التوضيحي الذي يبين الموقع المحدد الذي تصدره وتوافق عليه حكومة أبوظبي ويشتمل على المعلومات التالية:

- اسم المالك
- مساحة قطعة الأرض
- استخدام الأرض
- رقم الحوض وقطعة الأرض

مراجعة المشاريع: تقييم تقوم به سلطة حكومية للوصول إلى قرار (اعتماد، رفض أو تصحيح) على مقترح مقدّم لتطوير قسيمة أرض أو مساحة من الأرض.

مرفق مجتمعي: المباني المقامة على الأراضي المخصصة للخدمات العامة وفقاً للمخطط العام التفصيلي، وتشمل على سبيل المثال لا الحصر: المساجد، دور العبادة، المباني التعليمية، مباني الخدمات الصحية، المرافق العامة، المباني الحكومية.

مساحة معيشة: مساحة صالحة للعيش داخل وحدة سكنية وتكون مخصصة للاستخدام الاجتماعي من قبل العائلة المقيمة وضيوفاها، وتشتمل عادة على غرف معيشة وطعام ومجالس.

مشروع: أي اقتراح للاستخدام جديد أو استخدام خضع للتغيير أو لبناء جديد، أو تعديل أو توسيع لأي هيكل والذي يخضع لأحكام هذا الكود.

معامل المساحة الطابقية (FAR): نسبة إجمالي المساحة الطابقية لجميع المباني على القسيمة إلى صافي المساحة الكلية للقسيمة التي تقع عليها تلك المباني، حيث يُعبر عنها بصيغة عشرية. فيكون صافي مساحة القسيمة دائماً 1.0، (على سبيل المثال: إذا كان إجمالي المساحة الطابقية لجميع المباني على القسيمة يبلغ مجموعه 200 متر مربع، ويبلغ صافي مساحة قسيمة 100 متر مربع، فيُعبر عن معامل المساحة الطابقية على أنه 2.0).

التعاريف العامة

الفناء: الجزء غير المبني من القسيمة الذي صُمم على هيئة ساحة مفتوحة وزين عن طريق زراعة النباتات التجميلية أو التنسيق بالمواد الصلبة، وقد يشتمل على منشآت واستخدامات ثانوية.

القسائم ذات المساحات الصغيرة: القسائم السكنية التي تقل مساحتها عن 350 متر مربع.

القسائم ذات المساحات الكبيرة: هي القسائم السكنية التي تزيد مساحتها عن عشرة آلاف متر مربع (10,000 م²).

المجاور: أية قسيمة أو مبنى أو هيكل إنشائي يجاور قسيمة أخرى أو مبنى أو هيكل إنشائي آخر.

المخطط العام: المستندات والخرائط لمواقع الأراضي بجميع استخداماتها ومعاييرها التطويرية وحرر الطريق مستندة على الأدلة والمعايير التخطيطية المعتمدة ويحتوي على جميع مستويات التخطيط التفصيلي.

المعرض: أي حيز مخصص لمزاولة نشاط تجاري كعرض البضائع لغرض بيعها بالجملة أو التجزئة ويشمل على سبيل المثال: معارض السيارات، معارض الأثاث، الأجهزة المنزلية وما شابه

الملاحق: هيكل ذو أهمية أو وظيفة ثانوية داخل القسيمة. عموماً لا يجري أي استخدام أساسي للموقع في أي ملحق. ربما يرتبط أو ينفصل الملحق عن الهيكل الرئيسي، أمثلة الهياكل الملحقة تشمل: مرآب المركبات، والتعريشات، والمجالس، والهياكل الأخرى.

الملاحة الجوية: تخضع تلك الأراضي وأعمال الصيانة التابعة لها لمعايير الاستخدامات التي لا ينشأ عنها إعاقة لممر الملاحة الجوية في الجو أو على الأرض لكافة أنواع الطائرات، ويمكن أن تتسبب الطائرات في التأثير على المناطق المحيطة بالمطار من خلال عمليات الإقلاع والهبوط وتشغيل الطائرات.

الميزانين: هو أرضية وسطية ضمن ارتفاع الطابق الأرضي ولا يحتسب من عدد الطوابق.

المنطقة الأساسية: مساحة معينة من الأرض خاضعة لمجموعة محددة من اشتراطات التطوير وشروط وقواعد الاستخدام.

المنّور: مساحة داخلية مفتوحة للسماء ومحاطة بحوائط من ثلاث جهات على الأقل بغرض توفير التهوية والإضاءة الطبيعية.

الواجهة البحرية: مساحة من أرض طبيعية أو اصطناعية على حافة مسطح مائي.

الواجهة الرئيسية للمبنى: حدود القسيمة أو واجهة المبنى المقابلة لشارع رئيسي.

مواقف المركبات المخدومة: يتم تهويته ميكانيكياً بنظام تكييف فقط.

مواقف غير مخدومة: يتم تهويته طبيعياً (لا يتضمن نظام تكييف).

قواعد تفسير اللغة وحدود خرائط كود التخطيط

602.02 قواعد تفسير حدود المناطق الأساسية في خرائط كود التخطيط

في حال عدم وضوح الحدود الفاصلة بين المناطق الأساسية أو المناطق المتداخلة أو مناطق المخططات الخاصة الموضحة في خارطة كود التخطيط، يجب أن تقوم الدائرة بتفسير تلك الحدود باستخدام المعايير التالية:

أ. بالنسبة للحدود الواقعة بشكل تقريبي على منتصف الجزيرة الوسطية أو منتصف محور الطريق أو مسارات تصريف المياه، ينبغي أن تفسر على أنها تتبع تلك الحدود.

ب. بالنسبة للحدود التي يشار إليها على أنها تتبع بشكل تقريبي حدود قطعة الأرض أو حدود الأحواض، يفترض أن تفسر على أنها تتبع تلك الحدود وفق الآتي:

1. في حالة وجود قطعة أرض وتقسيمها حدود المنطقة الأساسية ولم يتم الإشارة لأية أبعاد، يمكن توسيع نطاق حدود المنطقة الأساسية ليشملها أو تقليص حدود المنطقة الأساسية لتشملها منطقة أساسية أخرى.

2. للمزيد من الإيضاح حول حدود المنطقة الأساسية، يجب على الدائرة أن تقرر موقع الحدود.

ج. أينما تم إخلاء أو هجر أي شارع أو ممر بصفة رسمية، يجب أن تقوم الدائرة بتحديد التسميات ذات الصلة بخريطة كود التخطيط.

د. أينما تم إخلاء أو هجر أية حرم طريق أو منطقة خاصة تابعة للبلدية أو أي جهة خارجية ولم يتم تصنيف تلك الأرض، يتم تصنيف تلك الأرض تلقائياً لتكون تابعة للبنية التحتية إلى أن تخصص لغير ذلك.

الأقسام:

602.01 قواعد تفسير اللغة

602.02 قواعد تفسير حدود المناطق الأساسية في خرائط كود التخطيط

602.01 قواعد تفسير اللغة

يتم تطبيق "قواعد تفسير اللغة" التالية عند القيام بتفسير الاحكام المختلفة لكود التخطيط:

- أ. تتحكم البنود التفصيلية بالبنود العامة.
- ب. ما لم يُشير السياق بوضوح إلى خلاف ذلك، يتم تفسير أدوات الربط التالية كما يلي:
 1. تشير "و" إلى وجوب تطبيق كافة الكلمات أو الأحكام المتصلة.
 2. تشير "و/أو" إلى إمكانية تطبيق أيًا من الكلمات أو الأحكام المتصلة بشكل منفرد أو كمجموعة.
 3. تشير "أو" إلى إمكانية تطبيق أي من الكلمات أو الأحكام المتصلة بشكل منفرد أو تطبيقها كمجموعة.
 4. تشير "إما أو" إلى وجوب تطبيق الكلمات أو الأحكام المتصلة منفردة وليس كمجموعة.
- ج. في حالة وجود تعارض بين النص والمثال التوضيحي، يكون النص هو المتحكم.
- د. كل ما يشير إلى "الدائرة"، فإنه يتضمن الموظفين المعنيين.
- هـ. كل ما يشير إلى أيام فهو يشير إلى "أيام العمل"، وتكون نهاية الفترة هي نهاية ساعات العمل في آخر يوم عمل من تلك الفترة.
- و. تأتي الكلمات "يجب" و"سوف" و"ينبغي" بمعنى إجباري وليس تقديري. أما الكلمات "يفترض" أو "يمكن" فهما تأتيان بمعنى اختياري.
- ز. يمكن للدائرة أن تقدم تفسيراً لأي تعريف غير واضح في هذا الباب.

قواعد القياس

الأقسام:

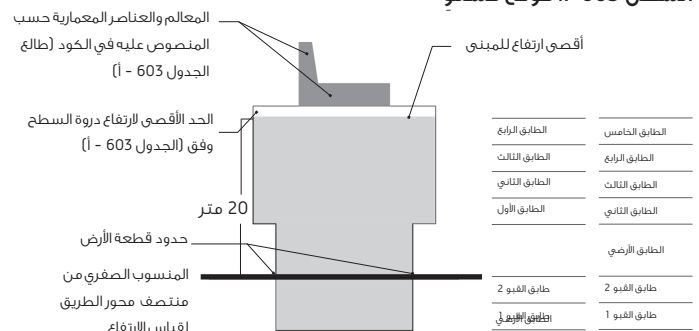
- 603.01 قياس الارتفاع
- 603.02 تحديد إجمالي المساحة الطابقية
- 603.03 تحديد معامل المساحة الطابقية
- 603.04 قياس المسافات
- 603.05 قياس طول وعرض قطعة الأرض
- 603.06 حساب نسبة البناء على الأرض
- 603.07 قياس ارتداد المبنى
- 603.08 قياس البرو

603.01 قياس الارتفاع

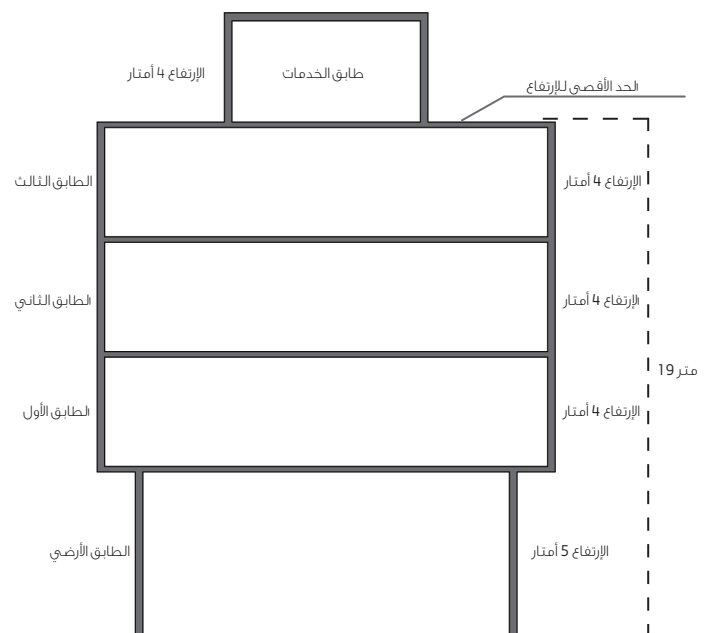
أ. موقع مستوي

يعد ارتفاع المبنى هو المسافة الرأسية التي تقاس بالمتر من المستوى الصفري من محور الطريق إلى سطح آخر طابق متكرر كما هو موضح في الشكل 603 - أ.

الشكل 603-أ: موقع مستوي



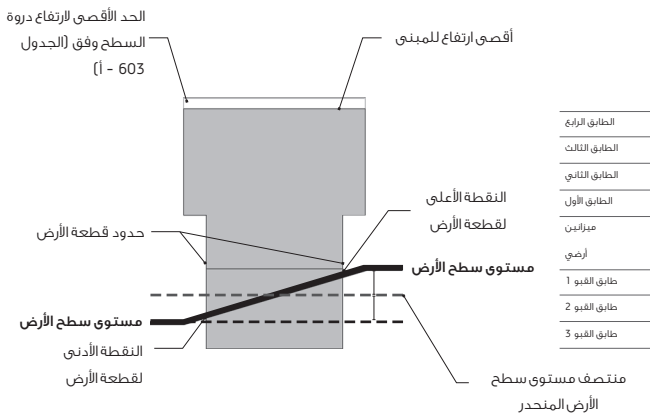
يوضح الشكل أدناه كيفية قياس ارتفاع المبنى بالمتر أو عدد الطوابق بما هو معمول به في كود التخطيط.



ب. موقع منحدر

يعد ارتفاع المبنى هو المسافة الرأسية التي تقاس بالمتر من منتصف مستوى سطح الأرض المنحدر إلى سطح آخر طابق متكرر كما هو موضح في الشكل (603 - ب).

الشكل 603-ب: موقع منحدر



ج. استثناءات الارتفاع

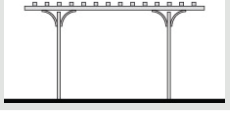
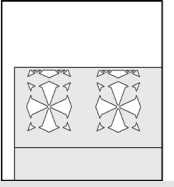
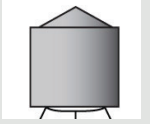
قد تتجاوز الهياكل المدرجة بالجدول (603 - أ) أقصى ارتفاع مسموح به للمباني الواقعة ضمن منطقة أساسية معينة شريطة عدم احتواء هذا الارتفاع على أماكن معيشية أو لوحات الإعلانات الخارجية. في حال وقوع المباني ضمن منطقة متداخلة بمحيط المطار، يتبع ما هو أكثر إلزاماً.

د. الطوابق السفلية (القوى)

في ضوء جداول شروط التطوير، لا تحتسب الطوابق السفلية ضمن الطوابق المسموح به لمبنى معين، ولكن أي جزء يبرز فوق المستوى الصفري لمحور الطريق يحسب من إجمالي الارتفاع بالمتر.

قواعد القياس

جدول 603 – أ : منطقة (الخدمات) على السطح – المنطقة التي تقع على سطح آخر طابق متكرر و التي تستوعب كل البروزات والاستخدامات المسموح بها فوق أقصى ارتفاع للمبنى.

الهيكل والعناصر المسموح بها	الحد الأقصى لنسبة البناء	أقصى ارتفاع (بالمتر)	مثال
مناور (النوافذ السقفية) متوافقة مع متطلبات كود التقييم بدرجات اللؤلؤ الخاص باستدامة	50% من السطح بارتداد لا يقل عن المترين من دروة السطح	1	
معالم خدمية للمساحات المفتوحة من السطح مثل: الشمسيات و حواجز الرياح و التعريشات المفتوحة، وأعمدة الأعلام، والأعمال التجميلية والبستنة للسطح.	لا يوجد قيود	3	
مخارج حريق، درابزين مفتوح كمتطلب بموجب القانون.	لا يوجد قيود	3	
ألواح شمسية ومرافق منتجات الطاقة، الواقعة على السطح	لا يوجد قيود	3	لا يوجد مثال توضيحي
دروة السطح	على حافة السطح	من 1.2 متر الى 2 متر	
حاجز التغطية	بارتداد وقدره 2.0 متر عن دروة السطح ومن جميع الجهات	3	
أبراج وخطوط وأعمدة التوزيع، والبث، صهاريج المياه، طواحين الهواء والمحركات بالغة الصغر، أبراج البث الإذاعي والهيكل الصناعية التي تتطلب فيها عملية التصنيع ارتفاع كبير.	50% من السطح	3	
منصة هبوط الطائرات العمودية		يرجى الاطلاع على لوائح الهيئة العامة للطيران المدني	

يجب أن لا تتجاوز المساحة الكلية لأي من المباني التالية أو جميعها 50% من سطح آخر طابق متكرر:

البناء والاستخدامات المصرح بها فوق أقصى ارتفاع لطابق السطح	الحد الأقصى لنسبة البناء على السطح	أقصى ارتفاع (بالمتر)	مثال
أبراج المصاعد والسلالم بالإضافة الى المعدات الميكانيكية	25% من مساحة السطح	3	لا يوجد مثال توضيحي
أبراج الارسال	يجب ان تكون أبراج المصاعد والمعدات الميكانيكية على مسافة متر واحد كحد أدنى عن الجدار الخارجي للسطح	3	
معالم الزخرفة (الديكور) مثل: أبراج الأجراس والقباب بأشكالها الهندسية المختلفة، إلى جانب المسلات والمآذن.	10% من مساحة السطح - وبالنسبة للقباب 50% من مساحة السطح	4 امتار او 10% من الحد الأقصى لارتفاع المبنى ايهما كان الأكبر	لا يوجد مثال توضيحي

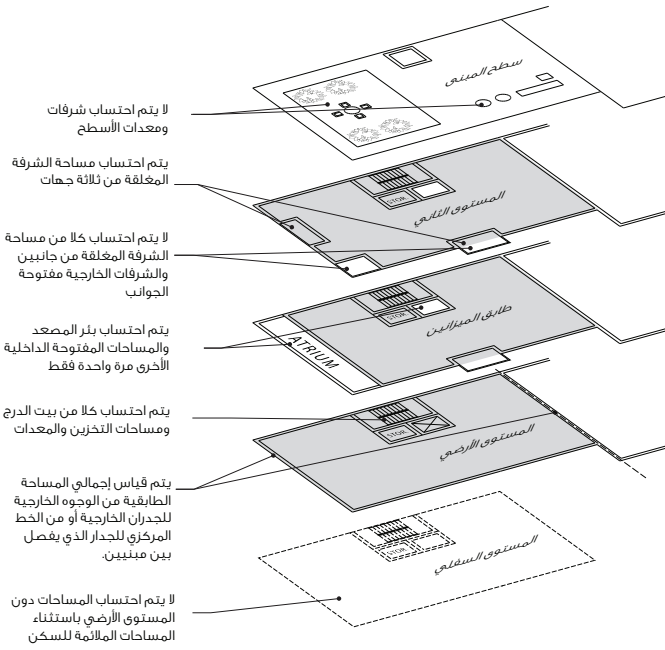
ملاحظة: حاجز التغطية (للخصوصية) – يجب استخدام حاجز التغطية بحيث يحيط بكافة معدات السطح الميكانيكية، وخزانات الماء، ومعدات الاتصال والأجهزة والملحقات الأخرى الخاصة بالسطح، باستثناء الإضافة السكنية

قواعد القياس

603.03 تحديد معامل المساحة الطابقية

يُمثل معدّل المساحة الطابقية نسبة إجمالي المساحة الطابقية لكافة المباني على قطعة أرض، إلى المساحة الكلية لقطعة الأرض المبنية تلك المباني عليها. لاحتساب نسبة المساحة الطابقية، يتم تقسيم إجمالي المساحة الطابقية على صافي مساحة قطعة الأرض، ويكون التعبير النموذجي عنها في صيغة عشرية على سبيل المثال، إذا كان إجمالي المساحة الطابقية لكافة المباني على قطعة أرض يبلغ مجموعه 200 متر مربع، ويبلغ صافي مساحة قطعة الأرض 100 متر مربع، فيتم التعبير عن نسبة المساحة الطابقية على أنه 2.0.

الشكل 603-ج: تحديد إجمالي المساحة الطابقية



603.02 تحديد إجمالي المساحة الطابقية

يمثل إجمالي المساحة الطابقية مجموع المساحات الأفقية لكل طابق من طوابق المبنى أو الهيكل، ويتم قياسه من سطح الجدران الخارجية للمبنى، وذلك وفقاً للقواعد التالية:

أ. يجب احتساب المساحات التالية ضمن إجمالي المساحة الطابقية:

1. المساحة الطابقية للباحات، والأعمدة، وأبراج المصاعد، والمناور تحسب مرة واحدة فقط.
2. بيت الدرج بكل طابق.
3. مساحات التخزين والمعدات.
4. أي مساحة مغطاة بسقف اسمنتي ولها ارتفاع 2.1 متراً أو أكثر.
5. الشرفات المغطاة بأسقف وجدران اسمنتية من ثلاثة جوانب.
6. المساحات المغلقة على السطح والملائمة للسكن وأغراض معيشية أخرى مثل البنتهاوس والمرافق الترفيهية.
7. جميع المساحات الملائمة للسكن فوق وتحت وعلى مستوى الأرض.
8. جميع مساحات مواقف السيارات المبنية والمخدومة فوق وعلى مستوى الأرض.
9. مساحات ومعدات الأسطح المغطاة بنسبة تتجاوز 25% من مساحة السطح.

ب. يستثنى من إجمالي المساحة الطابقية ما يلي:

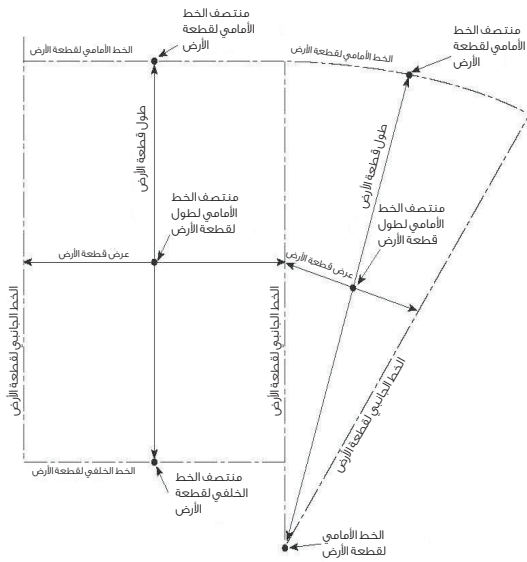
1. أي مساحة مكشوفة بشكل دائم، بما فيها المظلات المنسوجة شبيهة المفتوحة.
2. الأجزاء البارزة من الشرفات والغير مغطاة وغير محاطة بأسقف وجدران إسمنتية.
3. مواقف المركبات تحت مستوى الطابق الأرضي ومنطقة التحميل والمدخل.
4. الممشي العامة/ الجسور المعلقة الواصلة بين منطقتين والمتاحة للجمهور بشكل دائم.
5. مساحات ومعدات الأسطح المغطاة بنسبة لا تتجاوز 25% من مساحة السطح.
6. مساحات ومعدات السطح غير المغطاة.
7. غرف محول كهرباء الجهد العالي/الجهد المنخفض.
8. الطوابق الميكانيكية التي لا تستخدم إلا في الخدمات الميكانيكية و/أو الكهربائية.
9. مواقف المركبات المبنية والغير مخدومة فوق وعلى مستوى الأرض.
10. مساحة الأروقة المسقوفة والمفتوحة من ثلاثة جوانب والأعمدة الواقعة على الحد الخارجي لها.

قواعد القياس

603.05 قياس طول وعرض قطعة الأرض

- أ. **طول قطعة الأرض:**
يمثل طول قطعة الأرض المسافة الأفقية بين الحدود الجانبية للقسيمة، والتي يتم قياسها بزوايا قائمة على طول القسيمة عند نقطة المنتصف بين الحدود الأمامية والخلفية للقسيمة.
- ب. **عرض قطعة الأرض:**
يتم قياس عرض القسيمة على طول خط وهمي مستقيم مرسوم من نقطة المنتصف للحد الأمامي للقسيمة إلى نقطة المنتصف للحد الخلفي للقسيمة، أو لأبعد نقطة لحدود أي قسيمة أخرى في حالة عدم وجود حد خلفي للقسيمة.

شكل 603 - هـ : قياس طول وعرض قطعة الأرض

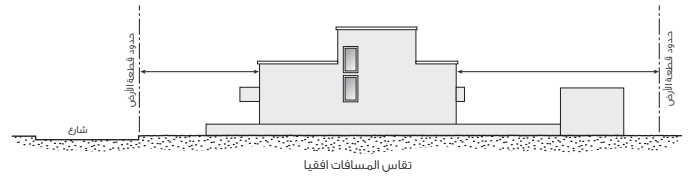
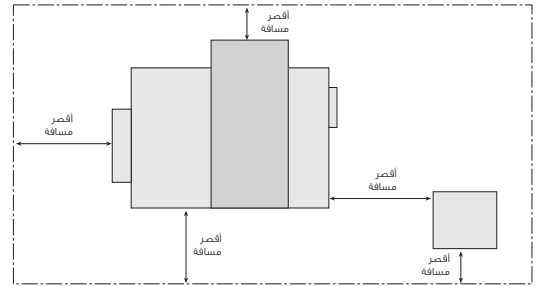


603.04 قياس المسافات

- أ. **أقصر المسافات:**
عند قياس مسافة مطلوبة، مثل أدنى مسافة بين هيكل ما وخط القسيمة، يتم القياس على أقصر أو أقرب مسافة بين الجسمين.
- ب. **تقاس المسافات أفقياً:**
عند تحديد مسافات الارتدادات الانشائية وأبعاد الهياكل، تقاس كل المسافات على طول مستوى أفقي وذلك من الخط المناسب، حافة ميني، هيكل، ساحة انتظار سيارات أو جسم آخر. فلا تقاس تلك المسافات باتباع طوبوغرافيا الأرض أو ميلها.
- ج. **القياسات التي تشمل هيكل ما:**
تتم القياسات التي تشمل هيكل إلى أقرب جدار يدعم الهيكل. ولا تتضمن عملية قياس المسافات المطلوبة الهياكل أو أجزاء الهياكل الواقعة كلياً تحت سطح الأرض.

- د. **قياس نصف القطر:**
عندما يتطلب استخدام قطعة أرض محددة أن يكون موقعها على أدنى مسافة من استخدام قطعة أرض أخرى، يتم قياس تلك المسافة في شكل خط مستقيم من جميع النقاط الموازية لخط الملكية للأرض الخاضعة للمشروع.

شكل 603 - د: قياس المسافات

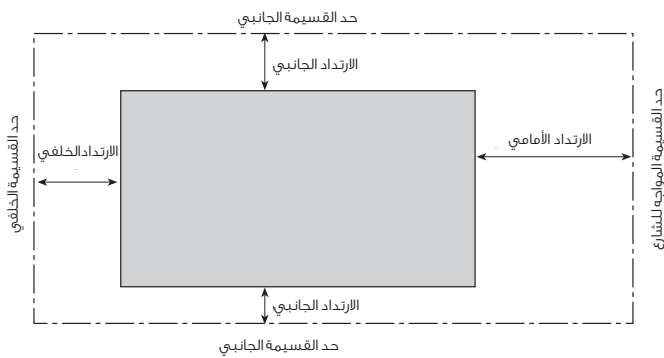


يتم قياس من أقصر مسافة بين الأجسام

603.07 قياس ارتداد المبنى

الارتداد هي المسافة بين حدين فاصلين مثل حد القسيمة وحدود المبنى أو حدود المبنى عن حدود مبنى آخر مجاور، ويتم قياس هذا الارتداد من حد القسيمة إلى آخر نقطة بروز في المبنى أو مبنى آخر مجاور.

شكل 603 - ز: قياس ارتداد المبنى



603.08 قياس البروز

يقاس البروز من نهاية الحائط الخارجي لواجهة المبنى وحتى نهاية واجهة البروز.

603.06 حساب نسبة البناء على الأرض

نسبة البناء هي النسبة المئوية لمساحة الحدود الخارجية القصوى للمبنى والفراغات المسقوفة من مساحة القسيمة عند إسقاطها أفقياً، ويتم احتساب هذه النسبة عن طريق حساب إجمالي كتل البناء والمساحات المسقوفة على المساحة الكلية للقسيمة، ويتم التعبير عنها نموذجياً في شكل نسبة مئوية. تستثنى العناصر التالية من عملية الاحتساب:

- الشرفات والأروقة المفتوحة وغير المسقوفة.
- الحواف البارزة للسطح وكل ما هو يبرز عنه حتى مسافة (1) متر من حد المبنى.
- التعريشات والهياكل المماثلة ذات الأسقف غير الصلبة.
- أحواض السباحة التي لا تكون مسقوفة.

شكل 603 - و: حساب نسبة البناء على الأرض

