

# إدارة المباني

## لائحة شروط ومواصفات البناء



# إدارة المباني لائحة شروط ومواصفات البناء

رؤيتنا : بناء مدينة متميزة تتوفر فيها استدامة رفاهية العيش ومقومات النجاح

الإشراف الفني والتدقيق اللغوي:  
إدارة التسويق المؤسسي والعلاقات

## فهرس

رقم الصفحة	الموضوع
7	القرار الإداري رقم (125) لسنة 2001م - باعتماد لائحة شروط ومواصفات مواد البناء
8	المادة (1) تسمية اللائحة
8	المادة (2) تفسير اللائحة
8	المادة (3) مكملات هذه اللائحة
8	المادة (4) التعاريف
17	المادة (5) المحددات التخطيطية
17	المادة (6) الحد الأدنى لمساحة قطعة الأرض
17	المادة (7) ارتفاعات المباني
20	المادة (8) الحدود الدنيا لمقاسات ومساحات الغرف
20	المادة (9) الممرات
21	المادة (10) الأروقة
22	المادة (11) الارتدادات
23	المادة (12) فتحات الإضاءة والتهوية
23	المادة (13) الفتحات
25	المادة (14) المنور والفناء
26	المادة (15) الإضاءة والتهوية الميكانيكية والتكييف المركزي
27	المادة (16) الشرفات والبروزات في الشارع
28	المادة (17) العرائش (البرجولات)
28	المادة (18) طابق السرداب (تحت الأرضي)
29	المادة (19) الميزانين
29	المادة (20) طابق السطح
30	المادة (21) السلالم
32	المادة (22) المصاعد الكهربائية
33	المادة (23) المنحدرات
33	المادة (24) مواقف السيارات
35	المادة (25) الشروط الفنية لمواقف السيارات
38	المادة (26) الشروط البيئية
41	المادة (27) الاشتراطات الخاصة بذوي الاحتياجات الخاصة
44	المادة (28) المرافق (الكهرباء-الهاتف-المياه-خدمات المبنى)

## فهرس

رقم الصفحة	الموضوع
45	المادة (29) اشتراطات الوقاية والسلامة من الحريق .....
46	المادة (30) الملاحق الإضافية في الفلل السكنية .....
46	المادة (31) سكن العمال .....
47	المادة (32) المساجد .....
51	المادة (33) المتطلبات الصحية للمنشآت التي تزاوّل أنشطة (المطاعم-المشروبات والمواد الغذائية) .....
53	المادة (34) المباني التعليمية .....
55	المادة (35) المباني الصحية .....
57	المادة (36) المنشآت الفندقية (الفنادق والنزل والشقق الفندقية) .....
58	المادة (37) الشروط الفنية للمنشآت الفندقية .....
59	المادة (38) محطات البترول .....
60	المادة (39) المنشآت الصناعية (مستودعات-ورش-مصانع-إلخ...) .....
62	المادة (40) أماكن التفريغ والتحميل .....
62	المادة (41) أحواض السياحة .....
64	المادة (42) الأعمال الصحية .....
64	المادة (43) أحكام وشروط الأعمال الصحية .....
66	المادة (44) المنافع الصحية .....
68	المادة (45) خزانات التحلل والحفر الامتصاصية .....
69	المادة (46) صرف مياه الأمطار .....
69	المادة (47) الإمداد بالماء .....
70	المادة (48) خزانات مياه الشرب .....
71	المادة (49) تخزين أسطوانات الغاز المنزلي .....
71	المادة (50) المواد العازلة .....
72	المادة (51) شروط غرف ومجمعات النفايات .....
74	المادة (52) مقاسات غرف ومجمعات النفايات .....
76	المادة (53) شروط إنشائية .....
76	المادة (54) الكودات المعتمدة .....
78	المادة (55) معايير التصميم والتنفيذ .....
79	المادة (56) منشآت الطابوق الخرساني .....
80	المادة (57) اختبارات التربة والأساسات .....

## لائحة شروط ومواصفات البناء

قرار إداري رقم (125) لسنة 2001 م

### باعتقاد

## لائحة شروط ومواصفات البناء

مدير عام البلدية :

- بعد الاطلاع على الصلاحيات المخولة لنا قانوناً بموجب مرسوم تأسيس بلدية دبي.
- وعلى الأمر المحلي رقم (3) لسنة 1999م بشأن (تنظيم أعمال البناء في إمارة دبي) الصادر بتاريخ 15 نوفمبر 1999م.
- وعلى ما عرضه علينا مساعد المدير العام لشؤون التخطيط والمباني.
- ولصالح العمل،،،

قررنا :

- المادة (1) تعتمد لائحة شروط ومواصفات البناء المرفقة بهذا القرار. وتقرأ مع الأمر المحلي رقم (3) لسنة 1999م بشأن (تنظيم أعمال البناء في إمارة دبي).
- المادة (2) يصدر مدير إدارة المباني والإسكان أية تعليمات لازمة لتنفيذ أحكام هذا القرار.
- المادة (3) يُلغى أي نص يخالف أو يتعارض وأحكام هذا القرار.
- المادة (4) يُعمل بهذا القرار اعتباراً من 1 أكتوبر 2001م.

مدير عام بلدية دبي

صدر في السابع والعشرين من مايو 2001م

الموافق للرابع من ربيع الأول 1422هـ

## لائحة شروط ومواصفات البناء

المادة (1):

تسمى هذه اللائحة "لائحة شروط ومواصفات البناء".

المادة (2):

عند حدوث أي خلاف حول تفسير أي بند من البنود الواردة في مواد هذه اللائحة أو وجود مواصفات أو معايير قياسية غير واضحة يعتبر التفسير الذي تصدره الإدارة المختصة من خلال لجنة تراخيص المباني هو التفسير النهائي والمعتمد لهذا البند أو المواصفة.

المادة (3):

تُعتبر الشروط والمواصفات المنصوص عليها في هذه اللائحة جزءاً لا يتجزأ من الشروط والمواصفات الفنية المعمول بها لدى الإدارة المختصة والمبينة على النحو التالي:-

- الشروط والمواصفات الفنية للأعمال الإنشائية.
- الشروط والمواصفات الفنية لأعمال الصرف الصحي.
- الشروط والمواصفات الفنية لأعمال الطرق ومواقف السيارات.
- الشروط والمواصفات الفنية المنصوص عليها في تشريعات حماية البيئة والسلامة المهنية.
- الشروط والمواصفات الفنية لأعمال المؤسسات الغذائية.
- الشروط والمواصفات الفنية للمنشآت الفندقية وأسس تصنيفها.
- الشروط والمواصفات الفنية لوسائل السلامة والوقاية من الحريق.
- تشريعات الصحة والسلامة العامة.
- الشروط والمواصفات الفنية المنصوص عليها في لائحة تصنيف وتقنين استعمالات الأراضي.
- الشروط والمواصفات الفنية الخاصة بالعزل الحراري الواردة في لائحة العزل الحراري.
- أية شروط أو مواصفات أخرى معمول بها لدى الإدارة المختصة.

المادة (4):

التعاريف:

في تطبيق أحكام هذه اللائحة، تكون للكلمات والعبارات المبينة أدناه المعاني الواردة إزاء كل منها ما لم يدل سياق النص على خلاف ذلك:

الإمارة:

إمارة دبي.

البلدية:

بلدية دبي.

المدير العام: مدير عام البلدية.

الإدارة المختصة: إدارة المباني.

الجهة المعنية: أية وزارة أو دائرة أو هيئة أو مؤسسة حكومية اتحادية أو محلية في الإمارة أو أية إدارة في البلدية ذات علاقة بتطبيق أحكام هذه اللائحة.

**المالك :** الشخص الطبيعي أو الاعتباري الخاص أو العام المسجل باسمه الأرض أو البناء سواءً بصفته مالك أو حائز أو مستأجر.

**لجنة تراخيص المباني :**

اللجنة المشكلة في الإدارة المختصة بقرار من المدير العام لدراسة طلبات تراخيص المباني واتخاذ القرارات المناسبة بشأنها.

**المهندس :** الشخص الطبيعي أو الاعتباري المكلف بمهام التصميم أو الإشراف على أعمال البناء أو كليهما، والمرخص له بمزاولة مهنة الاستشارات الهندسية في الإمارة وفق التشريعات السارية.

**المقاول :** الشخص الطبيعي أو الاعتباري المكلف بتنفيذ أعمال البناء والمرخص له بمزاولة أنشطة مقاولات المباني في الإمارة وفق التشريعات السارية.

**المفتش :** مهندس أو مراقب الإدارة المختصة.

**ذوي الاحتياجات الخاصة (المعوقين):**

كل إنسان يستخدم الكرسي المتحرك أو العكازات أو وسائل الحركة المساعدة في تنقلاته، بما في ذلك المشلول والمقعد وفاقد الأطراف والكفيف والأصم والمرضى وكبار السن غير القادرين على الحركة الطبيعية.

**رخصة أعمال البناء:**

التصريح الصادر عن الإدارة المختصة بإجازة أعمال البناء المزمع تنفيذها على قطعة أرض محددة وفقاً للمخططات والمواصفات والشروط المعتمدة.

**الموافقات الخاصة :**

هي موافقات على تجاوز بند أو أكثر من بنود هذه اللائحة أو تشريعات التخطيط أو غيرها من التشريعات الأخرى ذات العلاقة بأعمال البناء وتكون صادرة عن الجهات المخولة قانوناً بإصدار مثل هذه الموافقات.

**الموقع :** قطعة الأرض.

**قطعة الأرض:** أي قطعة أو مساحة من الأرض محددة بأطوال أضلاعها ورقمها المميز وموقعها ومخصصة للبناء بموجب أي مخطط أو مشروع تقسيم أو بأي طريقة أخرى ومصرح بها قانوناً للاستعمال أو الإنشاء أو البناء عليها كوحدة واحدة.

**خط قطعة الأرض :**

خط حد قطعة الأرض.

**مساحة قطعة الأرض :**

المساحة الكلية لأي قطعة والمحصورة فيما بين خطوط حدودها.

**مخطط قطعة الأرض :**

مخطط الموقع أو مخطط تأثير التخطيط الصادر عن إدارة المساحة في البلدية والذي يبين حدود القطعة وأبعادها ومساحتها وجوارها.

**الطريق أو الشارع :**

حرم الطريق العام أو الخاص المخصص لمرور المركبات أو المشاة أو كليهما على النحو المحدد في الخرائط الملحقة بنظام تصنيف وتقنين استعمالات الأراضي في الإمارة.

**السكة :** أي حرم طريق عام أو خاص يمكن استعماله للوصول مشياً على الأقدام إلى أي قطعة كمسار ثانوي مؤد إليها ولا يظهر كشارع أو طريق عام في المخطط الهيكلي للإمارة.

**خط الشارع :** الخط القانوني الذي يفصل بين الشارع أو الطريق وبين الأرض المطلة عليه، ويسمى أيضاً بحد النهاية لحرم الطريق.

**الخط الأمامي لقطعة الأرض :**

خط حد قطعة الأرض المطل على الشارع أو على السكة في حالة عدم وقوعها على الشارع وذلك حسبما هو مقرر في الخرائط التفصيلية المعتمدة لتصنيف استعمالات الأراضي.

**الخط الجانبي لقطعة الأرض :**

أي خط حد لقطعة الأرض من غير الخط الأمامي أو الخلفي.

**الخط الخلفي لقطعة الأرض :**

خط قطعة الأرض المقابل لخطها الأمامي والواقع على أبعد مسافة منه.

**خط المنتصف :** الخط الطولي الذي ينصف الشارع أو السكة أو الطريق المعتمد من البلدية.

**تغطية قطعة الأرض :**

المساحة الأفقية التي تشغلها كافة المباني الرئيسية والملحقة على نفس قطعة الأرض وتقاس من الحدود الخارجية للحوائط الخارجية والشرفات المسقوفة المستغلة بالطابق الأرضي أو الطوابق العليا أيهما أكثر بروزاً ولا تحسب البروزات الجمالية غير المستغلة التي تقل عن 50 سم من حساب التغطية.

**الصور أو السياج :**

حاجز مصطنع مبني من أي مادة أو مجموعة من المواد المعتمدة للإحاطة بمساحة من الأرض لحجبها عن الأنظار أو لتقسيمها إلى أجزاء أو لأي سبب آخر مصرح به.

**الجوار :** أي قطعة أرض مجاورة باستثناء الشوارع والسكك.

**منطقة الأعمال المركزية :**

هي منطقة دبي القديمة كما هي محددة على الخريطة الملحقة بنظام تصنيف وتقنين استعمالات الأراضي.

**المنطقة التراثية :**

هي المنطقة المشتملة على مباني تاريخية وطابع عمراني تراثي كما هو محدد على الخارطة الملحقة بنظام تصنيف وتقنين استعمالات الأراضي.

**المباني التراثية:** هي المباني المشتملة على عناصر معمارية تراثية سواء كانت داخل المنطقة التاريخية أو خارجها والتي لا يصرح بأعمال الهدم والبناء والتعديل فيها إلا بعد الحصول على الموافقة الأولية من الجهة المعنية.

**المبنى :** أي إنشاء يتم تشييده أو إقامته في موقع ثابت على الأرض أو يتم تثبيته على مبنى له موقع ثابت على الأرض سواء كان هذا الإنشاء من الحجر أو الخرسانة أو الحديد أو الخشب أو الطين أو أي مادة أخرى تستخدم لأغراض تبييد المباني. ويمل ذلك الأساس والجدران والأسقف والبروزات والأسوار وخلافها.

**المبنى المؤقت :** أي إنشاء تتم إزالته من مكانه بعد انقضاء المدة المحددة للنشاط أو الاستعمال الذي أقيم من أجله.

**المبنى الرئيسي:** المبنى الذي يجري فيه الاستعمال الأصلي أو الرئيسي لقطعة الأرض المقام عليها.  
**الملاحق :** مبنى أو منشأ ملاصق أو منفصل عن المبنى الرئيسي ويكون استعماله ثانوياً أو مكماً للاستعمال الرئيسي للمبنى.

**ارتفاع المبنى :** المسافة الرأسية المقاسة من مستوى حجر الرصيف للطريق المجاور والمعتمد لحساب منسوب بلاط الطابق الأرضي حتى آخر سقف في المبنى، ولا يدخل ضمنه تصويبة السطح أو سقف غرفة الدرج والمعدات الميكانيكية أو الخدمات على آخر سقف. وتعبير آخر المسافة الرأسية المقاسة من منسوب سطح الأرض المنهوي إلى أعلى نقطة للارتفاع المنهوي لسطح المبنى.  
**امتداد المبنى:** امتداد الحائط الخارجي للمبنى على مستوى الطابق الأرضي الواقع على جانب واحد أو أكثر من جوانب المبنى المواجه لشارع أو طريق عام.

**ردود المبنى :** تراجع البناء عن حد قطعة الأرض.  
**بروز المبنى :** أي جزء من المبنى يكون بارزاً عن المستوى الرأسي للحوائط الخارجية من الطابق الواقع أسفل هذا الجزء.

**المباني التجارية:** المباني التي يسمح فيها بالاستعمال التجاري وفقاً لنظام تصنيف وتقنين استعمالات الأراضي.  
**الاستعمال المصرح به :**

أي استعمال لقطعة أرض أو إشغال مبنى مصرح به في منطقة ما طبقاً لنظام تصنيف وتقنين استعمالات الأراضي في الإمارة.

**الاستعمال الرئيسي :**

الاستعمال الرئيسي أو السائد المقام أو المقترح أو المصرح به بموجب نظام تصنيف وتقنين استعمالات الأراضي أو بموجب الموافقات الخاصة التي تصدر بشأن أي قطعة أرض.

**الاستعمال الملحق :**

الاستعمالات الثانوية المقامة على نفس قطعة الأرض القائم عليها الاستعمال الرئيسي كغرف

الخدم، مرآب السيارات، وغيرها من الاستعمالات الثانوية الأخرى.  
**مركز تجاري :** مجموعة من المحلات أو المعارض أو المساحات المستعملة لأغراض تجارية وبمساحة تجارية إجمالية لا تقل عن 1000 متر مربع تفتح على ساحات أو ممرات داخلية مغطاة ومكيفة. وكذلك أي محل أو معرض تزيد صايف مساحته التجارية على 1000 متر مربع ويستخدم في بيع التجزئة للمواد التي يتردد عليها أعداد كبيرة من الجمهور.

#### المنشأة الفندقية :

الفندق أو النزل أو الشقق الفندقية.

**الفندق :** مبنى أو جزء مستقل من مبنى يضم ما لا يقل عن عشر غرف نوم ويوفر خدمات المبيت والطعام لقاء مقابل مالي وتكون فيه الحمامات خاصة بكل غرفة.

#### الشقق الفندقية :

مجموعة من الفلل أو الشقق المفروشة أو الاستوديوهات لا يقل عددها عن ثمانية تؤجر للنزلاء على أساس يومي أو أسبوعي أو شهري أو سنوي.

**النزل :** مبنى أو جزء من مبنى يضم ما لا يقل عن عشر غرف نوم ويوفر خدمات المبيت والطعام فقط لقاء مقابل مالي ويمكن أن تكون فيه نسبة من الحمامات مشتركة.

#### السكن الجماعي :

مبنى يستعمل كمكان للإقامة الجماعية لعدد من الأشخاص الذي يتبعون جهة معينة (جامعة، مدرسة داخلية، مستشفى، شركة.... إلخ)، ويشتمل على أكثر من غرفة.

**سكن العمال :** مبنى يستعمل للإقامة الجماعية لعمال أي شركة أو مؤسسة وما شابه ذلك تكون فيه الخدمات مجمعة (مراحيض، مفاصل، أدشاش) ويشتمل على مطبخ وصالة طعام مشتركة وغرف منفصلة للمشرفين بمعدل غرفة لكل (40) عاملاً.

**فلل استثمارية :** مجمع من الفلل الخاصة متصلة أو شبه متصلة مع بعضها البعض يمكن أن تكون فيها الفضاءات الخارجية والخدمات الترفيهية مشتركة ولا يسمح بتجزئة ملكيتها إلا إذا توفرت الارتدادات القانونية بينها.

**الفيلا الخاصة :** بناء منفصل أو شبه منفصل مخصص لجميع طواقمه لسكن أسرة واحدة فقط لها مدخل أرضي ومواقف سيارات مستقلة بالإضافة إلى فضاءات خارجية مستقلة.

**المسكن العربي :** مبنى مخصص لسكن عائلة واحدة يتم بناؤه على حدود قطعة الأرض بدون أي ارتداد من جميع الجهات وجميع فتحاته تطل على حوش داخلي أبعاده لا تقل عن (5×5) م، ويشتمل على مكان واحد فقط لإعداد وتجهيز الطعام (مطبخ) ودورة مياه واحدة على الأقل وموقف واحد للسيارات.

**المعرض :** أي حيز مخصص لمزاولة نشاط تجاري كعرض البضائع لغرض بيعها بالجملة أو التجزئة ولا يقل عرض واجهته المطل على الشارع عن (9) م.

**المحل :** أي حيز لا تقل مساحته عن (12) متر مربع يخصص لمزاولة نشاط تجاري كعرض البضائع لغرض بيعها بالجملة أو بالتجزئة.

**المكتب :** المكان المخصص لمزاولة النشاط المكتبي ولا تقل مساحته عن (50) متر مربع.

**الغرفة/ السكنية أو المكتبية :**

مكان مخصص لأغراض السكن أو لأي غرض آخر يتطلب إقامة الأشخاص بصفة مستمرة أو مؤقتة، ولا تقل مساحتها عن (10) متر مربع.

**المطبخ :** مكان مخصص لأغراض تحضير وتجهيز وإعداد الطعام والمشروبات لا تقل مساحته عن (4) متر مربع. ويسمح فقط بمطبخ واحد في الوحدة السكنية الواحدة.

**مطبخ التحضير :**

مكان مخصص لتحضير المشروبات الخفيفة ولا يكون بديلاً عن المطبخ في الوحدات السكنية.

**الشقة (وحدة سكنية) :**

جزء من مبنى معدّ للسكن يشتمل على غرفة أو أكثر مع صالة بمساحة لا تقل عن (10) متر مربع مصممة ومعدة لإقامة شخص أو عدة أشخاص. ويشتمل على مكان واحد فقط لإعداد وتجهيز الطعام (مطبخ) كما يشتمل على دورة مياه واحدة على الأقل ويشكل وحدة إيجارية مستقلة.

**ستوديو :** جزء من مبنى معدّ للسكن يشتمل فقط على غرفة ويكون مصمماً لشخص أو أكثر ويضم كذلك مكاناً لإعداد وتجهيز الطعام ودورة مياه، ويشكل هذا الجزء وحدة إيجارية مستقلة.

**سكن الحارس :** غرفة أو وحدة أو حيز سكني يقام على نفس قطعة الأرض المقام عليها المبنى الرئيسي أو تقع داخل المبنى وتخصص لإقامة الحارس، ولا تقل مساحتها عن (7) متر مربع.

**سكن الخدم :** غرفة أو غرف متلاصقة أو منفصلة مقامة على نفس قطعة الأرض المقام عليها المبنى الرئيسي وتخصص لإقامة الخدم التابعين لشاغلي المبنى، ولا تقل مساحة الغرفة عن (7) متر مربع.

**المخزن :** هو ذلك الجزء المسقوف من المبنى الذي يستخدم كمستودع لتخزين المواد فيه بحيث يمكن الجمع بين تلك المواد أو فرزها لغرض إعادة شحنها أو تخزينها بدون إحداث تغيير في الخواص الكيماوية أو الطبيعية للمواد الأصلية.

**المخزن الخارجي :**

هو ذلك الجزء غير المسقوف الذي تخزن فيه البضائع أو المواد أو المركبات.

**المرآب :** مبنى أو منشأ أو أي جزء منهما مستعمل أو مخصص لوقوف السيارات أو تخزينها ويمكن أن يكون بسقف أو بدون سقف.

**الرواق :** ممر مسقوف متواصل لأي مبنى ويكون مفتوحاً على شارع أو فناء مكشوف أو يربط بين أكثر من مبنى.

**المظلة :** غطاء بارز من حائط أي مبنى أو غطاء قائم على أعمدة لغرض وقاية أي باب أو نافذة أو مم من الأمطار أو أشعة الشمس.

**بئراسلم (بيتالدرج):**

هو حيز من المبنى يقع بداخله السلم.

**العرائش (البرجولات):**

مظلة ذات سقف غير مصمت يحوي فتحات بنسبة لا تقل عن (50%) وتبنى عادة بغرض التجميل المعماري أو لأغراض مناخية.

**غرفة النفايات:** مكان أو غرفة معتمدة من الإدارة المختصة تقام في الطابق الأرضي من المبنى نفسه لغرض استخدامها في تخزين النفايات بشكل مؤقت تمهيداً لنقلها إلى خارج المبنى للتخلص منها، ويجب أن يكون هذا المكان أو الغرفة ضمن حدود المبنى أو قطعة الأرض حسب موافقة الإدارة المختصة.

**الشرفات :** بروزات مغطاة أو مكشوفة خارجة عن المستوى الرأسي للحوائط الخارجية المجاورة لها من المبنى ويتم الوصول إليها من داخل المبنى نفسه.

**العناصر الزخرفية :**

هي العناصر التي تضاف للمبنى لتحقيق أغراض جمالية أو تعبيرية أو رمزية ولا يمكن استخدامها لأغراض تجارية أو سكنية أو كشرفات دائمة أو مؤقتة.

**فتحات الإضاءة والتهوية :**

الفتحة التي توفر الإضاءة أو التهوية الطبيعية أو كليهما معاً لأي مرفق من مرافق المبنى والموجودة على أي سقف أو حائط من حوائطه الخارجية.

**التهوية الثانوية (التهوية المتقاطعة) :**

هي التي يتم توفيرها للغرف التي يزيد عمقها على ثلاثة أضعاف عرضها بغرض توفير تهوية وإضاءة طبيعية للأجزاء الداخلية من الغرف وتكون من خلال فتحة أو منور مساحته لا تقل عن (5%) من مساحة الغرف وعرضه لا يقل عن (1.2) م.

**الفناء الداخلي:** هو فراغ متصل بالهواء الخارجي من أعلاه ومحاط بالمباني من ثلاث جهات أو أكثر وتطل عليه غرف من وحدة سكنية أو مكتبية أو أكثر.

**المنور :** هو فراغ متصل بالهواء الخارجي من أعلاه ومحاط بالمباني من ثلاث جهات أو أكثر وتطل عليه مرافق الخدمات فقط.

**الفناء الخارجي (منور الجيب):**

هو منور أو فناء داخلي مفتوح على سكة أو طريق يكون ضلعه الموازي لمحور السكة الطولي بطول لا يقل عن (9) م.

**مجرى امة:** فراغ مغلق تمر به تمديدات أنابيب الخدمات والمرافق وبه فتحات كشف للإصلاح.

**نسبة التغطية:** النسبة المئوية الناتجة عن قسمة مساحة تغطية القطعة على مساحة قطعة الأرض.

**الارتداد :** المسافة الأفقية الممتدة بين أي خط أمامي أو جانبي أو خلفي لأي قطعة أرض وأقرب حائط أو بروز (مستغل) للمبنى المقام عليها.

**المساحة الطابقية الإجمالية :**

المجموع الكلي للمساحة المغطاة في مبنى أو منشأة مقاسة بين الأوجه الخارجية لحدود المبنى شاملاً الشرفات والبلكونات والبروزات وكذلك أي أجزاء أخرى مسقوفة مثل مواقف السيارات وممرات الحركة والمناور وأماكن التفرغ وطوابق الخدمات وأحواض السباحة وأي منشآت أخرى في قطعة الأرض.

**النسبة الطابقية :**

نتج قسمة مجموع المساحات الطابقية للمبنى أو لمجموعة مباني على مساحة قطعة الأرض الكلية أو بمعنى آخر هي النسبة المئوية الناتجة عن قسمة المساحة الطابقية الإجمالية مطروحاً منها (مساحة المواقف والطرق المؤدية إليها ، وأماكن التفرغ والتحميل ، والرواق الخارجي، وأحواض السباحة ، وطوابق السرداب المخصصة للمواقف والخدمات، وطوابق الخدمات الميكانيكية ، وطوابق الخدمات على السطح ، وبروزات الشرفات والبلكونات غير المغلقة) على مساحة الأرض.

**مساحة الوحدة السكنية :**

المساحة الداخلية في أي وحدة سكنية وتشمل كافة الأجزاء التي يمكن الوصول إليها من داخل الوحدة لإقامة مجموعة من الأفراد.

**الطابق :** جزء المبنى المحصور بين السطح العلوي لأي أرضية والسطح العلوي للأرضية الواقعة فوقها مباشرة. طابق السرداب (تحت الأرض) :

طابق في المبنى يكون جزء منه لا يقل عن نصف ارتفاعه تحت منسوب الطريق ولا يزيد منسوب سقفه على (1.1) م من منسوب حافة الطريق لكافة المباني و (1.4) م للفلل السكنية الخاصة ويعتبر السرداب طابقاً أرضياً في قياس الارتفاع أو المساحة الطابقية إذا كان منسوب سقفه يزيد على ذلك من منسوب الشارع المعتمد لحساب منسوب الطابق الأرضي والمبين في المادة (7) من هذه اللائحة.

**الطابق الأرضي :** هو أول طابق في المبنى ويكون منسوب أرضيته أعلى من منسوب رصيف الطريق بمقدار لا يقل عن (15) سم ولا يزيد على (1.2) م من منسوب حافة الطريق لكافة المباني و (1.5) م للفلل السكنية الخاصة.

**الميزانين :** طابق جزئي أو كلي يقع بين الطابق الأرضي والطابق الأول (المسقط والواجهة) واستعماله إما أن يكون مكملاً وتابعاً للاستعمال في الطابق الأرضي أو استعمالاً منفصلاً طبقاً للطابق المتكرر أو يستعمل كخدمات.

**الطابق المتكرر:** هو طابق يتشابه مع الطوابق أو الطابق الذي يليه أو الطابق الذي قبله أو كليهما معاً وعادة ما يقع فوق الطابق الأرضي.

**الطابق الأخير:** هو آخر طابق في المبنى طبقاً للارتفاعات المحددة في الخريطة الملحقة بنظام تصنيف وتقنين استعمالات الأراضي في الإمارة أو الموافقات الخاصة الصادرة، ويقع أسفل طابق السطح مباشرة.

**طابق السطح:** جزء من طابق يقع فوق الطابق الأخير من المبنى ويستخدم عادة لغرف ماكينات المصاعد والسلالم وغرف الخدمات الميكانيكية والكهربائية وخزانات المياه وبعض المظلات التجميلية (البرجولات) أو حمامات السباحة وصلالات التدريبات الرياضية (جمنازيوم) والخدمات التابعة لها ويكون مترجعاً بمقدار لا يقل عن (1.5) م عن حدود المبنى على السطح ومساحته لا تزيد على (50%) من مساحة الطابق الأخير. وحسب المادة (20) من هذه اللائحة.

#### طابق الخدمات الميكانيكية :

هو الطابق الذي يخصص بالكامل لوضع الأجهزة والمعدات الكهربائية والميكانيكية الخاصة بالمبنى ويتم تصميمه بطريقة تناسب الغرض من استخدامه فقط وطبقاً لموافقة وشروط لجنة تراخيص المباني، ولا يسمح باستخدام أي جزء فيه لأغراض أخرى ولا يدخل ضمن حساب النسبة الطابقية.

#### ارتفاع الطابق الواحد :

المسافة من مستوى أرضيته حتى أرضية الطابق الذي يليه.

#### صافي ارتفاع الطابق الواحد :

صافي المسافة من مستوى بلاط أرضيته حتى بطنية سقفه الظاهر.

#### منسوب سطح الأرض :

متوسط منسوب سطح الأرض المنهوع عند مركز كافة حوائط أي مبنى، وفي حالة الحوائط المحاذية للأرصفت الجانبية يقاس منسوب سطح الأرض عند الأرصفة الجانبية.

**منسوب الطابق:** يعني ارتفاع مستوى أرضية الطابق عن منسوب حافة الطريق أو السكة منسوباً للمرجع المساحي في حالة عدم وجود طريق أو سكة قائمين.

#### المنسوب المرجعي :

هو منسوب الوجه العلوي لبلاط أول درجة للمداخل الواقعة على حدود الأرض ويكون على ارتفاع (30) سم فوق منسوب حافة الطريق.

**الإعلان :** أي تعريف أو توصيف أو رسم أو أي وسيلة أخرى يتم تشبيتها أو كتابتها أو رسمها بصورة مباشرة أو غير مباشرة على أي مبنى أو منشأ أو قطعة أرض بغرض لفت الانتباه إلى أي نشاط أو منتجات وخلافه.

**المادة (5): المحددات التخطيطية:**

- أ- لا يُصرح بإقامة أي مبنى على أي قطعة أرض إلا إذا كان مطابقاً للخريطة الملحقة بنظام تصنيف وتقنين استعمالات الأراضي الصادرة عن إدارة التخطيط والمساحة في البلدية، كما يتحدد وعلى ضوء هذه الخريطة عدد الطوابق التي يتكون منها المبنى ونوع الاستعمال المقرر له وارتداداته الخارجية ومواقف السيارات المطلوبة ونسبة البناء والنسبة الطابقية فيه.
- ب- يجب مراعاة الهوية الثقافية العربية الإسلامية والطابع المعماري المحلي وأنسجام وتوافق الألوان مع البيئة المحيطة عند إعداد التصاميم ومعالجة الواجهات المعمارية للمباني المختلفة، خصوصاً المباني التي تقام في المناطق التراثية.

**المادة (6): الحد الأدنى لمساحة قطعة الأرض:**

- أ- باستثناء بعض المناطق والحالات الخاصة التي تخضع لاشتراطات وموافقة إدارة التخطيط والمساحة في البلدية، يكون الحد الأدنى لمساحة قطعة الأرض الصالحة للبناء على النحو التالي:-
- 1- داخل منطقة الأعمال المركزية في ديرة وبر دبي (بحدودها الموضحة على المخطط الهيكلي العام للمدينة) (100) متر مربع كحد أدنى.
- 2- في بقية مناطق الإمارة (150) متر مربع كحد أدنى.
- 3- الحد الأدنى لطول واجهة قطعة الأرض الأمامية المطلة على طريق أو سكة هو (9) م.
- ب- في قطع الأراضي غير المنتظمة والتي تزيد مساحتها على الحد الأدنى المشار إليه في الفقرة السابقة، يشترط للتصريح بالبناء عليها أن تستوعب قطعة الأرض مربعاً أبعاده (9×9) م قابل للبناء عليه.
- ويجوز للجنة تراخيص المباني التصريح بالبناء على قطع الأراضي التي لا تستوفي الشرطين الواردين في هذه المادة في حالة تقديم تصاميم معمارية مناسبة للاستعمال المقرر ولا تشوه المنظر العام.

**المادة (7): ارتفاعات المباني:**

- أ- يُحدد المنسوب المرجعي للمباني على ارتفاع (30) سم فوق منسوب حافة الطريق أو الطرق المطلة عليها قطعة الأرض.
- وفي حال وجود ميول طولية في الطريق يراعى عمل التدرج المطلوب في منسوب الطابق الأرضي بما يضمن الحفاظ على المنسوب المرجعي المطلوب.
- ب- يجب أن لا يزيد منسوب بلاط الطابق الأرضي على (1.2) م من منسوب حافة الطريق وذلك باستثناء الفلل السكنية التي يجب أن لا يزيد فيها على (1.5) م. وفي حالة وجود قطعة الأرض على شارع أو شارعين أو أكثر مختلفة المناسيب، فإنه يجب أن لا يزيد منسوب الطابق الأرضي على (45) سم من منسوب حافة الطريق المرتفع أو (1.2) م من منسوب حافة الطريق المنخفض لكافة المباني أيهما أعلى و(1.5) م للفلل السكنية من الشارع الذي يطل عليه مدخلها الرئيسي.

- ج- يتم تحديد ارتفاعات المباني عن مستوى حجر رصيف الطريق المجاور والمعتمد لحساب منسوب بلاط الطابق الأرضي طبقاً للفقرة (ب) من هذه المادة وفقاً لتفاصيل مخطط ارتفاعات المباني للمدينة وذلك باستثناء المباني التي تصدر بشأنها قرارات خاصة.
- وبصفة عامة يكون الحد الأقصى لارتفاعات المباني مساوياً لعدد الطوابق حسب نظام المنطقة مضروباً في (4) م باعتبار أن معدل ارتفاع الطابق الواحد هو (4) م، وفي حالة زيادة الارتفاع الحد الأقصى يتم اعتماد الارتفاع الحقيقي في حساب الارتدادات.
- د- لا يجوز أن يزيد ارتفاع الأسوار والسيجات والحوائط الفاصلة التي تقام في المباني السكنية (باستثناء السياجات النباتية) على (3) م، كما لا يجوز أن تقام هذه المنشآت خارج خط قطعة الأرض.
- هـ- يكون صافي الارتفاع الداخلي للطابق الواحد محسوباً من مستوى بلاط أرضيته حتى بطنية سقفه الظاهر وفقاً للآتي:-

#### 1- الاستعمالات السكنية والمكتبية:

الحد الأدنى: (2.7) م

الحد الأقصى: (4.25) م

#### 2- الاستعمالات التجارية:

1- 2- المحلات والمعارض:

الطابق الأرضي:

الحد الأدنى: (3) م وفي حالة إضافة نصف ميزانين يكون (2.4) م.

الحد الأقصى: (4.25) م

الميزانين بالكامل:

الحد الأدنى: (2.6) م

الحد الأقصى: (3) م

نصف الميزانين:

الحد الأدنى: (2.3) م

الحد الأقصى: (3) م

2- 2- القاعات والمراكز التجارية:

الحد الأدنى: (4.25) م

الحد الأقصى: (6) م

**3- الاستعمالات الصناعية والتخزينية والورش:**

الحد الأدنى: (4.25) م

الحد الأقصى: (6) م

ومع ذلك، فإنه يجوز تجاوز الحد الأقصى المشار إليه متى اقتضت بعض المشروعات الصناعية الخاصة ارتفاعات معينة.

**4- المواقف المسقوفة:**

الحد الأدنى: (2.4) م صافي أسفل الجسور وخطوط الخدمات المعلقة.

الحد الأقصى: (4) م

**5- المدارس ورياض الأطفال:**

الحد الأدنى: (3) م

الحد الأقصى: (4.5) م

**6- المساجد:**

الحد الأدنى: (4) م

الحد الأقصى: طبقاً لتصميم ومساحة المسجد.

**7- المباني المتخصصة:**

طبقاً للدراسات الخاصة بها.

**8- المصانع**

الحد الأدنى: (4.2) م

الحد الأقصى : حسب نوع الصناعة والنشاط

و- يصرح وللاعتبارات الخاصة التي تتصف بها طبيعة بعض المباني والتصاميم المعمارية (المعارض، دور السينما، المدارس، المراكز التجارية، التجهيزات الصناعية..... إلخ) تجاوز الارتفاعات المشار إليها في الفقرة (هـ) من هذه المادة، وتطبق بشأنها المواصفات القياسية المعتمدة من لجنة تراخيص المباني والاحتياجات الخاصة بكل استعمال مع مراعاة تنسيق ارتفاعات تلك المباني مع المباني المجاورة.

ز- تحدد الأجزاء في المباني والمنشآت التي يصرح لها بتجاوز الارتفاع على النحو التالي:

- 1- العناصر الزخرفية بصفة عامة بما في ذلك المآذن والقباب والأبراج الزخرفية والتراثية.
- 2- المدخن ووسائل تصريف الدخان، خزانات المياه وآبار المصاعد والسلالم، هوائيات الراديو والتلفزيون، وأبراج التبريد ومظلات التعريش (البرجولات)، ومهابط الطائرات العمودية وأجزاء من تصويبة السطح.

- 3- الأبراج التجارية للإعلانات شريطة أن تكون متفقة مع الأنظمة والشروط المعتمدة من قبل الجهة المعنية في هذا الشأن.
- 4- يجوز في الجمالونات والقباب تجاوز الحد الأقصى لارتفاع المبنى والحد الأقصى لصافي الارتفاعات الداخلية وذلك لغايات المتطلبات الإنشائية والجمالية.
- ح - يشترط للتصريح بتجاوز الارتفاعات في الحالات التي تم الإشارة إليها في الفقرة السابقة مراعاة ما يلي:
- 1- أن لا يستغل أي جزء من المنشآت التي صرح فيها بتجاوز الارتفاع للأغراض السكنية أو التجارية ماعدا لوحات الإعلانات.
- 2- أن لا يتجاوز الارتفاع القدر اللازم لأداء وظيفته طبقاً لما تقرره لجنة تراخيص المباني، وأن لا يشكل خطراً على حركة الطيران أو أضراراً للجوار.

#### المادة (8): الحدود الدنيا لمساحات الغرف:

لا يجوز أن تقل مساحة أرضية أو أبعاد أية غرفة من غرف المبنى عن ما يلي:-

الحد الأدنى للمساحة	الحد الأدنى للمساحة الأرضية	الحد الأدنى للبعد
أ- المحل	12 م <sup>2</sup>	(2.4) م
ب- الغرفة المكتبية	10 م <sup>2</sup>	(2.4) م
ج- المكتب المخصص لممارسة النشاط المكتبي	50 م <sup>2</sup>	-----
د- الغرفة السكنية	10 م <sup>2</sup>	(2.7) م
هـ- المطبخ	5 م <sup>2</sup>	(1.5) م
و- الحمام	3 م <sup>2</sup>	(1.5) م
ز- المراوح	1.5 م <sup>2</sup>	(1) م

ومع ذلك يجوز في بعض الغرف الخدمية كغرفة الخادمة والحارس أن تكون مساحة الأرضية (7) متر مربع والحد الأدنى للبعد (2.1) م.

#### المادة (9): الممرات:

- أ - يكون الحد الأدنى لصافي عرض الممرات العامة في المباني على النحو التالي:
- 1- المباني السكنية ومباني المكاتب:
- 1-1- (1.8) م لقطع الأراضي التي تزيد مساحتها عن (230) متر مربع.
- 2-1- (1.5) م لقطع الأراضي التي تقل مساحتها عن (230) متر مربع.
- 2- مباني سكن العمال:
- 1-2- (1.8) م في حالة الغرف من اتجاهين.
- 2-2- (1.4) م في حالة الغرف من اتجاه واحد.

- 3- الممرات التجارية: (3) م.
- 4- الممرات بين الفصول في المباني التعليمية ( المدارس، المعاهد والجامعات) :
  - 1-4- (3) م في حالة الممرات التي تفتح الفصول عليها من الاتجاهين.
  - 2-4- (2.4) م في حالة الممرات التي تفتح من الفصول عليها من اتجاه واحد.
- 5- المباني ذات الاستخدام العام (من غير الواردة في البنود السابقة): تكون حسب طبيعة الاستخدام وبعد أدنى (2.4) م.
- 6- يجب أن لا يقل الحد الأدنى لصافي عرض الممرات الداخلية بين الغرف في الشقق السكنية والمكاتب عن (1) م.
- 7- يجوز التصريح بتقليل عرض الممرات في المباني ذات المساحات الصغيرة والتي يكون فيها شكل الأرض أو أبعادها لا تسمح بتوفير الممرات بالعرض المطلوب وفق البنود أعلاه.
- 8- يجوز التصريح بوضع أكشاك في الممرات التجارية، وفي هذه الحالة فإنه يجب توفير ممرات بعرض (1.5) م على جانبي الكشك، شريطة أن لا تكون هذه الأكشاك متصلة أو متواصلة مع بعضها البعض لأكثر من (6) م وأن لا تقل المسافة بينها عن (3) م وأن لا يزيد عرض الكشك على (1.8) م.
- 9- يجب أن لا يقل الحد الأدنى لارتفاع الممرات الصافي عن:
  - 1-9- (2.4) م للمباني السكنية ومباني المكاتب وسكن العمال.
  - 2-9- (3) م للمباني التجارية وممرات المباني التعليمية.
  - 3-9- في المباني المتخصصة يكون الحد الأدنى لارتفاع الممرات حسب طبيعة الاستخدام على أن لا يقل في حده الأدنى عن (2.4) م.

#### المادة (10): الأروقة:

- في المباني المطلة على الشوارع والتي يتقرر إنشاء أروقة فيها، فإنه يجب تزويدها ببواكي أمام واجهات تلك المباني مع مراعاة الشروط التالية:
- أ - أن يكون تصميم وإنشاء البواكي طبقاً للطابع والشكل والارتفاع الذي تحدده الإدارة المختصة أو وفقاً للنموذج المعد لهذا الغرض.
  - ب- يُصرح ببيروز جمالي غير مستغل داخل الأروقة وفق الشروط التالية:
    - 1- أن تكون الحليات والعناصر الزخرفية بمقدار (50) سم وعلى ارتفاع لا يقل عن (3) م من أرضية الرواق.
    - 2- أن تكون نهايات وجلسات الشبايبك وأكتاف الأعمدة بما لا يزيد على (15) سم.
    - 3- أن يخضع تركيب اللوحات الإعلانية المقررة في المنطقة للتشريعات المنظمة لها والسارية في الإمارة.

- ج- أن تكون فتحات البواكي منتظمة ومتناسقة.
- د- يجب أن يكون الرواق معداً للمرور العام، ولا يجوز وضع أي عوائق أو إشغالات به تمنع أو تعوق استعماله على الوجه المقرر له ويجب مراعاة استمرارية الأروقة للمباني المتصلة ودراسة مناسبتها بما يخدم المرور العام.

#### المادة (11): الارتدادات:

- أ- تُحدد الارتدادات للمباني طبقاً للشروط التخطيطية ونظام تصنيف وتقنين استعمال الأراضي في الإمارة.
- ب- يتم قياس الارتداد ابتداءً من حد قطعة الأرض من جهة الجوار، وابتداءً من خط المنتصف للسكك والشوارع المجاورة.
- ج- باستثناء المباني التجارية يطبق الارتداد ابتداءً من الطابق الأرضي لجميع المباني.
- د- في المباني التجارية يطبق الارتداد ابتداءً من الطابق الأول فوق الجزء التجاري وابتداءً من الطابق الأرضي للجزء الواقع بعد العمق التجاري.
- هـ- في حال تخصيص الطابق الأرضي بالكامل للاستعمالات التجارية، يجب الارتداد في الطابق الأرضي بمقدار (3) م من جهة الجوار الخلفي والجانبية إذا كان هذا الجوار غير مصرح له بالاستعمال التجاري من نفس الجهة.
- و- يعفى المبنى من الارتداد من الجهة التي يكون فيها الارتداد المطلوب من حد القطعة (1.5) م أو أقل، ويستثنى من ذلك المناطق التي تحدد الشروط التخطيطية مقدار الارتداد بها (1.5) م.
- ز- يتم احتساب الارتداد باعتبار أن معدل ارتفاع الطابق الواحد (3) م بـ ط أن لا يزيد الارتفاع الإجمالي للمبنى مقاساً من منسوب الرصيف وحتى سقف الطابق الأخير على (عدد الطوابق × 4 م). وفي حالة زيادة الارتفاع الإجمالي عن ذلك، فإنه يتم اعتماد الارتفاع الحقيقي للمبنى لحساب الارتدادات المطلوبة.
- ح- لا يدخل طابق السطح المخصص للخدمات في حساب الارتفاع عند تحديد الارتدادات المطلوبة للمبنى.
- ط- باستثناء المحولات الكهربائية والبرجولات ومواقف السيارات المكشوفة، فإنه لا يُصرح ببناء أية إنشاءات في الارتدادات المطلوبة لأي مبنى.
- ي- باستثناء البروزات المصرح بها وفق المادة (16) من هذه اللائحة ووفق الشروط التخطيطية، فإنه لا يُصرح بأية بروزات جمالية أو مستغلة في الارتدادات.
- ك- يجوز في قطع الأراضي الواقعة ضمن منطقة الأعمال المركزية توفير فناء خارجي (منور جيب) من جهة السكك بدلاً من الارتداد المطلوب شريطة أن يكون عمقه محققاً للارتداد المطلوب وطول ضلعه الموازي للسكة لا يقل عن (9) م ويسمح لتلك القطع بعدم الارتداد إذا لم يتم عمل فتحات خارجية للغرف والمكاتب.

- ل- يكون الحد الأقصى للارتداد المطلوب لأي مبنى هو (7.5) م مهما بلغ ارتفاع المبنى.
- م- يجب أن لا يقل الحد الأدنى للارتداد لجميع المباني مهما بلغ ارتفاعها من جهة المقبرة عن (3) م.
- ن- يجب أن لا يقل الارتداد الداخلي بين أي مبنيين رئيسيين داخل قطعة أرض واحدة عن مجموع الارتداد المطلوب للمبنيين من جهة الجوار باستثناء المباني الصناعية حيث يكون الارتداد فيها (3) م ولا يقل الارتداد الداخلي بين مبنى رئيسي وأي ملحق داخل قطعة أرض واحدة عن (3) م.

#### المادة (12): فتحات الإضاءة والتهوية الطبيعية:

- أ- تعد بمثابة فتحة إضاءة وتهوية أي جزء من نافذة يمكن فتحه، أو أي باب مصمم بشكل يمكن الإبقاء عليه مفتوحاً.
- وفي جميع الأحوال يجب أن تكون الفتحة متصلة بالهواء الخارجي بكامل مساحتها. ولذلك لا تعتبر أي فتحة مقترنة بجهاز آلي (جهاز تكييف) فتحة تهوية بموجب أحكام هذه اللائحة.
- ب- يجب أن تؤمن لكافة غرف وصلات وممرات وسلالم ومطابخ وحمامات أي مبنى الإضاءة والتهوية الطبيعية المحددة في المادة التالية وكذلك التهوية الثانوية أو التهوية المتقاطعة عند زيادة عمق الغرفة عن ثلاث أضعاف عرضها.
- ج- عند الحاجة إلى إضاءة وتهوية أي مدخل أو ممر من خلال الغرف المتاخمة له، فإنه يجب إضافة مساحته إلى مساحة تلك الغرف لتحديد مقدار التهوية اللازمة.
- د- يمكن استبدال التهوية والإضاءة الطبيعية بالتهوية والإضاءة الصناعية للمراحيض والحمامات وغرف التحضير الصغيرة التي تقل مساحتها عن الحد الأدنى لمساحة المطبخ. والممرات والبالعات والغرف لبعض الماريج المتخذة والتي تتطلب ذلك شريطة الحصول على موافقة الإدارة المختصة في هذا الشأن وتوفير شروط الإضاءة والتهوية الميكانيكية.
- هـ- يجب أن تكون شدة الإضاءة في الأجزاء المختلفة من المبنى طبقاً للمواصفات القياسية المعتمدة، كما يجب أن يكون الهواء الداخلي في المبنى مطابقاً للكَم والنوعية المحددة في التشريعات البيئية والصحية السارية في الإمارة.
- و- يجوز أن تكون المطابخ جزء من فراغ صالة المعيشة بشرط توفير التهوية المطلوبة وفق أحكام هذه اللائحة لصالة المعيشة من الجزء المقابل للمطبخ مع توفير تهوية ميكانيكية للمطبخ طبقاً للشروط التي تحددها الإدارة المختصة.
- ز- لا يسمح بعمل فتحات تهوية أو إضاءة على الجوار إلا بعد تحقيق الارتدادات المطلوبة وفقاً للمادة رقم (11) من هذه اللائحة.

#### المادة (13): الفتحات:

- أ- النوافذ:
- 1- يجب أن تؤمن في كل غرفة (سكنية أو غير سكنية) وكل بئر سلم أو مطبخ أو صالة أو ممر،

- فتحة إضاءة وتهوية لا تقل مساحتها الكلية عن (10%) من مساحة أرضية الغرف المخصصة للسكن، و(5%) من مساحة أرضية الخدمات (المطابخ والحمامات والمراحيض والمخازن والسلالم).
- 2- يجوز عمل فتحات التهوية والإضاءة بنفس النسب المذكورة في البند السابق في السقف شريطة أن تكون هذه الفتحات متصلة بالهواء الخارجي مباشرة وأن لا يكون هذا الجزء الموجودة فيه تلك الفتحات مخصصاً للنوم. وأن تكون هذه الفتحات مزودة بوسائل فتح ميكانيكية على ارتفاع (1) م من أرضية الغرفة.
- 3- يجب أن يتوفر في الدرج الرئيسي للمبنى فتحات تهوية وإضاءة في كل طابق وذلك ابتداءً من الطابق الأول وحتى الأخير.
- 4- يجب توفير فتحات للتهوية والإضاءة الطبيعية في المستودعات والورش بنسبة لا تقل عن (5%) من مساحة الأرضية. وتعتبر أبواب المستودعات جزءاً من هذه التهوية والإضاءة.

## ب- الأبواب:

يكون الحد الأدنى لعرض الأبواب على النحو التالي:

- 1- غرف النوم والمكاتب (90) سم
- 2- المطابخ (80) سم
- 3- الحمامات (70) سم
- 4- المحلات التجارية (1) م ضمن واجهة زجاجية
- 5- الورش والمستودعات (3) م
- 6- السلالم (1) م

ج- يجب أن يراعى عند إجراء الفتحات في المباني ما يلي:

- 1- استخدام واقيات السقوط (درابزين أو وارش) في البلكونات والشرفات والأسطح وعند نقاط اختلاف المناسيب والارتفاعات التي تزيد على (1) م.
- 2- يجب عدم فتح الأبواب الخارجية في الطوابق المتكررة على الهواء الخارجي أو درجات السلالم مباشرة .
- 3- يجب أن لا يقل ارتفاع جلسات الشباييك عن (90) سم إلا في حالة وجود بلكونات أو شرفات أمام هذه الشباييك من الخارج أو إذا تم توفير مانعات السقوط ( درابزين) بارتفاع لا يقل عن (1) م.
- 4- على المهندس دراسة ارتفاع واقيات السقوط (الدرابزينات) بطريقة تتناسب مع نوع وارتفاع الشباييك والبلكونات .

## المادة (14): المنور والفضاء:

أ- تكون شروط الإنارة والتهوية الطبيعية في الاستعمالات المطلة على المنور كما يلي:

## 1- الحمامات:

يجب أن لا تقل مساحة المنور عن (1) م<sup>2</sup> وأن لا يقل عرضه عن (90) سم، ويمكن التجاوز عن شروط الإنارة والتهوية الطبيعية إذا تم توفير نظام متكامل للإنارة والتهوية الميكانيكية طبقاً للمواصفات والشروط المعتمدة لدى الإدارة المختصة، كما يمكن التجاوز عن شروط الإضاءة الطبيعية شريطة توفير الإضاءة الاصطناعية اللازمة طبقاً للمواصفات والشروط المعتمدة لدى الإدارة المختصة.

## 2- المطابخ المغلقة:

يجب أن لا تقل أبعاد المنور عن (3×3) م مهما كان ارتفاع المبنى وبشرط توفير تهوية ميكانيكية حسب المواصفات والشروط المعتمدة لدى الإدارة المختصة إذا زاد ارتفاع المبنى عن أرضي و(7) طوابق.

## 3- المطابخ المفتوحة:

يُصرح بعمل المطابخ المفتوحة على الصالات بدون توفير مناور تهوية لهذه المطابخ ولكافة ارتفاعات المباني شريطة أن يكون موقعها مواجهاً لفتحات التهوية الرئيسية للصالات مع توفير التهوية الميكانيكية حسب المواصفات والشروط المعتمدة لدى الإدارة المختصة.

## 4- مطابخ التحضير:

باستثناء الشقق السكنية التي لا يصرح فيها بمثل هذا النوع من المطابخ، يجب أن لا تقل مساحة المنور عن (1) م<sup>2</sup> وبقياس (90) سم لأي ضلع من أضلاعه أو توفير التهوية الميكانيكية طبقاً للمواصفات والشروط المعتمدة لدى الإدارة المختصة.

ب- تختلف مساحة الفناء الداخلي حسب حالة الغرف أو المكاتب المطلة عليه وذلك على النحو التالي:

1- إذا استمدت كافة غرف الوحدة السكنية أو المكتب إضاءتها وتهويتها من نفس الفناء، فإنه يجب أن لا تقل مساحة الفناء عن مربع نصف الارتفاع الكلي للطوابق الواقعة فيها هذه الغرف ابتداءً من أرضية أول طابق ويحد أدنى (5) م لأي من أضلاعه و (20) م<sup>2</sup> للمساحة.

2- إذا كانت بعض الغرف المطلة عليه هي من مكتب أو وحدة سكنية تطل باقي غرفها على طريق أو سكة أو فناء أو ارتداد قانوني، فإنه يجب أن لا تقل مساحة الفناء عن مربع ثلث الارتفاع للطوابق الواقعة فيها هذه الغرف ويحد أدنى (3) م لأي من أضلاعه وأن لا تقل مساحته الكلية عن (9) م<sup>2</sup>

3- إذا كان يطل على الفناء في الطابق الواحد مطبخ أو مطابخ م وحدة سكنية أو أكثر وغرفة أو غرف (ماعدا غرف الخدم) من وحدة سكنية أو أكثر أو مكتبية لها إطلالة على شارع أو فناء أو سكة أو ارتداد، فإنه يجب أن لا تقل مساحة الفناء عن حاصل ضرب (نصف

الارتفاع في ثلث الارتفاع) للطوابق الواقعة فيها هذه الغرف ابتداءً من أرضية أول طابق وبعد أدنى (3×5) م.

4- في الشقق التي تزيد مساحتها على (150) م<sup>2</sup> يمكن توفير التهوية والإضاءة الطبيعية لغرف الخدم فيها من خلال مناور لا تقل أبعادها عن (3×3) م مهما كان ارتفاع المبنى وبشرط توفير تهوية ميكانيكية حسب المواصفات والشروط المعتمدة لدى الإدارة المختصة إذا زاد الارتفاع عن أرضي و (7) طوابق، أو من أي فناء آخر دون أن تؤثر على قياساته.

ج- يجب أن لا يقل قياس الفناء في المساكن العربية عن (5×5) م.

د- يجب أن يزود كل منور أو فناء داخلي في المبنى مهما كانت مساحته بمدخل مناسب من مستوى أرضيته لضمان صيانتته وتطيفه، وتزود المناور الصغيرة بقياس (1.2×1.8) م فأقل بسلم حديدي ثابت على أحد الجهات لأغراض الصيانة.

هـ- يجب أن يزود كل منور أو فناء بالتجهيزات اللازمة لتصريف مياه الأمطار.

و- يراعى أن تكون كافة المناور والأفتنية مكشوفة من الأعلى وفي حالة وضع أي سقف أو إنشاء عليها، تسري بشأنها الشروط والمتطلبات التالية:

1- إذا كان السقف شفاف أو نصف شفاف يجب توفير فتحات جانبية متصلة بالخارج وأن لا تقل المساحة الكلية لتلك الفتحات عن مساحة الفناء أو المنور.

2- إذا كان السقف غير شفاف يجب توفير فتحات جانبية متصلة بالخارج وأن لا تقل مساحتها الكلية عن مرة ونصف المرة من مساحة الفناء أو المنور.

3- يجوز أن يمتد السقف بما يتجاوز مساحة الفناء أو المنور لمسافة لا تزيد على نصف ارتفاع الفتحة المتوفرة على جوانبه.

4- يجب أن تزود هذه الفتحات بوسائل فتح وإغلاق مناسبة.

#### المادة (15): الإضاءة والتهوية الميكانيكية والتكييف المركزي:

أ- في حال تعذر توفير الإضاءة والتهوية الطبيعية في بعض المباني مثل دور السينما، القاعات، المراكز التجارية، المطاعم، المباني المتخصصة وخدمات المباني العامة والخاصة، فإنه يجوز استبدالها بالإضاءة والتهوية الاصطناعية شريطة ما يلي:

1- أن يتوفر في هذه الأبنية نظام تكييف هواء مركزي وإضاءة كهربائية في جميع أجزاء المبنى.  
2- أن يكون نظام التهوية أو التكييف مطابقاً للمواصفات والشروط والنظام المعتمد لدى الإدارة المختصة.

3- أن يتحمل المهندس مسؤولية حسابات الإضاءة والتكييف المركزي والتهوية الميكانيكية طبقاً للمواصفات المعتمدة لدى الإدارة المختصة، وأن يقوم بتوضيحها على المخططات التفصيلية وعلى الغلاف الخارجي للمخططات.

- 4- أن تكون مساحة ومواصفات المناور التي تطل عليها المطابخ ذات التهوية الميكانيكية وفق ما جاء في المادة السابقة المتعلقة بشروط إنارة وتهوية الاستعمالات المطلة على المنور والفناء الداخلي.
- 5- أن يتم تطبيق المواصفات والشروط الواردة في نظام العزل الحراري المعتمد لدى الإدارة المختصة في حسابات التهوية والتكييف والإضاءة.

#### المادة (16): الشرفات والبروزات في الشارع:

- أ - يُصرح ببروز شرفة على طول أو جزء من واجهة المبنى المشيدة على حد قطعة الأرض المطلة على طريق وذلك وفق الشروط التالية:
- 1- أن تكون الشرفة في الطابق الأول فما فوق.
  - 2- أن يكون الحد الأدنى لصافي ارتفاع الشرفة عن مستوى حجر الرصيف المهد لا يقل عن (3) م.
  - 3- أن تكون الشرفة على بعد لا يقل عن (90) سم من حدود الجوار الملاصق للمبنى.
  - 4- لا يُصرح ببروز أي شرفة على سكة أو شارع عرضه أقل من (9) م أو داخل الحدود الدنيا للمناور والأفنية والارتدادات.
  - 5- لا يُصرح بعمل بروزات إنشائية للجدران الاستنادية ولقواعد وأساسات المباني والأسوار خارج حدود قطعة الأرض.
- ب - يُصرح بإغلاق وضم الشرفات البارزة عن حد قطعة الأرض إلى المساحة الداخلية للمبنى وذلك حسب الشروط التالية:
- 1- أن لا يقل عرض الشارع عن (9) م.
  - 2- أن لا تزيد نسبة الجزء الذي يتم إغلاقه أو ضمه عن (50%) من مساحة الواجهة.
  - 3- أن لا تقل مساحة الغرف بدون احتساب مساحة الشرفة عن الحد الأدنى لمساحات الغرف.
  - 4- لا يُصرح بعمل بروزات إضافية على الجزء الذي يتم إغلاقه أو ضمه إلا إذا كان مقدار البروز يسمح بذلك.
  - 5- أن تكون البروزات في الطابق الأول والطوابق التي تعلوه.
  - 6- أن يتم تقديم واجهات مميزة.
- ج - يُصرح بالبروز على واجهات المبنى وفقاً لما يلي:
- 1- بروز بمقدار (1.8) م إذا كان عرض الطريق (18) م فأكثر.
  - 2- بروز بمقدار (1.5) م إذا كان عرض الطريق (15) م فأكثر.
  - 3- بروز بمقدار (1.2) م إذا كان عرض الطريق (12) م فأكثر.
  - 4- بروز بمقدار (90) سم إذا كان عرض الطريق (9) م فأكثر.

- 5- بروز جمالي غير مستغل بمقدار (50) سم إذا كان عرض الطريق (6) م فأكثر.
- 6- بروز جمالي غير مستغل بمقدار (30) سم إذا كان عرض الطريق أو السكة أقل من (6) م.
- 7- بروز جمالي غير مستغل بمقدار (90) سم لتصويبة السقف في الفلل السكنية.
- 8- بروز جمالي غير مستغل في ارتدادات الفلل السكنية بمقدار (30) سم كحد أقصى وعلى ارتفاع أعلى من منسوب جلسة الشبايك.
- 9- بروز جمالي غير مستغل بحد أقصى (30) سم داخل الأفنية والمناور التي تزيد أبعادها على (5×5) م.
- 10- بروز جمالي غير مستغل داخل الأروقة وفق المادة (10) من هذه اللائحة.

#### المادة (17): العرائش (البرجولات):

- أ- يُصرح بإنشاء عرائش (برجولات) حول الأبنية في المساحات الخالية من الأرض وفي الارتدادات وبحيث لا تقل نسبة التفرغ فيها عن (50%) من مجموع مساحتها وان لا يزيد ارتفاعها على (3) م.
- ب- يُصرح بإنشاء عرائش (برجولات) لتغطية أحواض السباحة على السطح بشرط أن لا يقل ارتدادها عن (1.5) م من حد المبنى، وأن لا يزيد بروزها على (1.5) م من حدود حوض السباحة، وأن لا يزيد ارتفاعها على (3) م فوق منسوب حوض السباحة.

#### المادة (18): طابق السرداب (تحت الأرضي):

تكون شروط إنشاء طابق السرداب كما يلي:

- أ- أن لا يزيد أقصى ارتفاع لمنسوب سقف السرداب على (1.1) م مقاساً من حافة الطريق للمباني و(1.4) م للفلل السكنية.
- ب- أن يراعى اتصال السرداب بدرج من داخل المبنى مع ضرورة توفير مخرج ثانوي للطوارئ.
- ج- توفير التهوية والإضاءة في طابق السرداب طبقاً للاشتراطات الواردة في المادتين (14) و(15) من هذه اللائحة.
- د- لا يجوز استخدام طابق السرداب استخداماً منفصلاً عن المبنى الرئيسي.
- هـ- لا يجوز استعمال طابق السرداب لغايات السكن أو المكاتب أو الاستعمالات التجارية ويقتصر استعماله فقط للأغراض التالية:
  - 1- مواقف السيارات والخدمات الخاصة بالمبنى (غرفة كهرباء، هاتف، مضخات وما في حكمها).
  - 2- الخدمات الخاصة بالسكان (غرفة الغسيل، تجفيف الملابس، حمام السباحة، النادي الصحي والخدمات الملحقة بهما وألعاب الأطفال والألعاب الرياضية).
  - و- يراعى عدم بروز أي جزء من طابق السرداب أو الأساسات الخاصة به خارج حدود قطعة الأرض.

- ز- يراعى عند عمل الحوائط الساندة بجوانب الحفر عدم استعمال أرض الجوار إلا بعد الحصول على موافقة خطية من المالك والإدارة المختصة وكذلك عدم بروزها خارج حدود قطعة الأرض في الشوارع والسكك إلا بعد تقديم تصميمها الإنشائي للاعتماد وأخذ الموافقات اللازمة لذلك.
- ح- يراعى عند إجراء عمليات الحفر والصب لطوابق السرداب ونضح المياه وصب الأساسات الخازوقية توفير جميع شروط السلامة لمنشآت الجوار.

#### المادة (19): الميزانين:

- أ- يُصرح ببناء الميزانين لمساحة (100%) من مساحة الطابق الأرضي في قطع الأراضي التي يصرح فيها بعمل طابق ميزانين طبقاً لنظام تصنيف وتقنين استعمالات الأراضي.
- ب- يصرح باستعمال طابق الميزانين بشكل منفصل طبقاً للاستخدام في الطابق المتكرر (مكاتب، سكني) أو للأغراض الخدمية للمبنى وفي هذه الحالة تعامل هذه الاستخدامات معاملة الطوابق المتكررة من حيث شروط البناء والتخطيط.
- ج- يُصرح باستعمال طابق الميزانين استعمالاً تجارياً منفصلاً بنسبة (100%) وذلك في حالة استعمال الطابقين الأرضي والميزانين كمركز تجاري، وفي هذه الحالة يشترط وجود اتصال فراغي داخلي وسلم كهربائي بين الطابقين أو مصاعد بواجهة زجاجية لا تقل سعتها عن (10) أشخاص للمصعد الواحد.
- د- يصرح باستعمال طابق الميزانين بشكل منفصل بنسبة (100%) في حالة استخدامه كمواقف للسيارات أو تابعاً للاستعمال الرئيسي إذا كان المبنى بالكامل مخصصاً لاستعمال واحد فقط.
- هـ- لا يُصرح بإنشاء ميزانين آخر ضمن الطابق الأرضي إذا تم فصل طابق الميزانين الأصلي واستعماله بشكل منفصل.
- و- لا يُصرح بعمل شرفات أو بروزات أو بلكونات في طابق الميزانين.

#### المادة (20): طابق السطح:

- أ- يُصرح بإضافة طابق السطح فوق الطابق الأخير في جميع المباني وذلك باستثناء الفلل السكنية، المباني والمنشآت الصناعية وسكن العمال.
- ب- يخصص طابق السطح لبناء غرف أجهزة المصاعد وخزانات المياه وغرف المضخات والكهرباء والهواتف وبعض المظلات التجميلية (برجولات) وحمامات السباحة كما يسمح بإنشاء صالات التدريبات الرياضية (جمنازيوم) والخدمات التابعة لها لخدمة سكان المبنى فقط إذا زادت مساحة الأرض عن (230) م<sup>2</sup>.
- وفي جميع الأحوال يجب أن لا تزيد مساحة الإنشاءات عن (10%) من مجموع المساحة الإجمالية للطوابق المتكررة وبعد أقصى (1000) م<sup>2</sup> على أن لا يقل ارتدادها عن (1.5) م من حد المبنى. ويستثنى حوض السباحة من شرط الإرتداد ولا يدخل ضمن حسابات النسبة المئوية من مساحة الإنشاءات.

- ج - يُصرح ببناء حوض سباحة في طابق السطح مع برجولات خاصة به ولا تحسب من ضمن نسبة (10%) المحددة في الفقرة السابقة من هذه المادة.
- د - يراعى أن لا يزيد ارتفاع حوض السباحة على (3) م من منسوب السطح وأن لا يزيد ارتفاع صالة التدريبات الرياضية على (3.5) م.
- هـ - يُصرح بوصول المصاعد لخدمة طابق السطح.
- و - لا يُصرح بوضع أية إنشاءات فوق منسوب السقف لطابق السطح أو منسوب حوض السباحة، ويستثنى من ذلك غرفة المصعد والسلم بعدها الأدنى وخزانات المياه ومعدات التكييف المركزي والأجزاء الواردة في الفقرة (ز) من المادة (7) من هذه اللائحة.
- وفي جميع الحالات يجب تحديد مواقع هذه المعدات والخزانات على طابق السطح وتقديم المخططات التفصيلية اللازمة لمعالجة الواجهات المعمارية بطريقة لا تشوه المنظر العام.
- ز - يُصرح بوضع اللوحات الإعلانية على السطح طبقاً للشروط المنصوص عليها في تشريعات اللوحات الإعلانية السارية في الإمارة.
- ح - لا يسمح باستخدام المنشآت المقامة على السطح (طابق السطح) لأي أغراض تجارية بأي وسيلة كانت ويقتصر استخدامها فقط على سكان المبنى.

#### المادة (21): السلالم:

- أ - يجب أن يجهز كل مبنى يتألف من أكثر من طابق واحد ولا تزيد مساحة الطابق الواحد فيه عن (470) م<sup>2</sup> أو (1400) م<sup>2</sup> للمبنى ككل بدرج رئيسي واحد كحد أدنى، وإذا زادت المساحة من (470) إلى (1000) م<sup>2</sup> للطابق الواحد، أو من (1400) إلى (2800) م<sup>2</sup> للمبنى ككل، فيجب استحداث درج إضافي لكل زيادة مماثلة.
- ب - يقدر عرض الدرج الصافي بناءً على حساب اتساع المخرج، وفي جميع الأحوال يجب أن لا يقل عرضه عن (1.1) م في المباني السكنية والمكاتب و(1.5) م في المباني ذات الاستخدام العام، كما يجب ألا يقل عرض بسطة الدرج عن عرض الدرج نفسه.
- ج - يجب أن لا يتجاوز الحد الأقصى لعدد الدرجات المستمرة في اتجاه واحد عن (14) درجة وأن لا يتجاوز الحد الأقصى لارتفاع الدرجة الواحدة عن (17.5) سم وأن لا يقل عرضها عن (28) سم. وتحدد قياسات السلم وفقاً للمعادلة التالية:
- ضعف ارتفاع الدرجة الواحدة + عرض الدرجة الواحدة = (60) سم إلى (65) سم ويستثنى من ذلك السلالم الدائرية وذات التصاميم الخاصة.
- د - يجب أن تتماثل قياسات الدرجات في الارتفاع والعرض.
- هـ - يكون الحد الأدنى لصافي الارتفاع فوق أي درجة هو (2.4) م.
- و - يشترط أن تكون السلالم الرئيسية في المباني السكنية والتجارية والعامّة مصنوعة من المواد

المقاومة للاحتراق (باستثناء الفلل) كما يشترط أن تكون التهوية والإنارة الطبيعية متوفرة في السلالم وبصورة كافية وذلك بواسطة نوافذ تفتح على الفضاء الخارجي مباشرة أو على المنور. ويستثنى من شرط الإضاءة والتهوية الطبيعية سلالم الأبراج التي تزيد على (10) طوابق بعد توفير تهوية وإضاءة ميكانيكية وكهربائية حسب شروط ومواصفات السلامة ومكافحة الحريق.

ز- يجب أن يكون هناك حاجز واق من السقوط على الطرف الخالي من الدرج (درايزين) بارتفاع لا يقل عن (90) سم وأن لا يزيد عرض الفتحات فيه على (12.5) سم. وإذا زاد عرض الدرج عن (2.1) م يوضع فاصل إضافي في الوسط (واحد أو أكثر حسب الحاجة).

ح- يراعى عند اختيار موقع السلالم أن تتوفر فيها المواصفات التالية:

1- سهولة الوصول إليها من أية نقطة في المبنى، وأن يكون موقعها قريب ما أمكن من الشوارع أو السكك.

2- يجب ألا تزيد المسافة بين باب بيت الدرج وأبعد نقطة في الطابق عن (27) م في المباني العادية وتقاس المسافة في هذا الشأن تبعاً لطول المسار الفعلي للطريق.

ط- في حالة وجود الدرج بعد باب مباشرة، يجب أن تفصل بينهما مسافة لا تقل عن (1.1) م منعاً للتعثر أو السقوط.

ي- يجب أن يتم تزويد مخارج السلالم في كافة المباني والطوابق بعلامات واضحة تبين مواقعها.

ك- في حالة سلالم الطوارئ تطبق الشروط الإضافية التالية:

1- يجب فصل الدرج بجدار مانع للحريق وباب مانع للدخان بدرجة مقاومة لا تقل عن ساعة واحدة على أن يكون تلقائي الغلق ووفق اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق.

2- يجب توفر الإنارة الطبيعية والصناعية الكافية في سلم الطوارئ وأن يتم تزويده بفتحات تهوية طبيعية لا تقل مساحتها عن (0.4) م<sup>2</sup> في الطابق الواحد.

ل- يجب تزويد مخارج النجاة من الحريق في كافة المباني بعلامات واضحة تبين مواقعها وأن تتوفر فيها كذلك الشروط التالية:

صافي العرض الأدنى للدرج	العدد الأدنى للمخارج	
(1.1) م	(2)	1- عدد أقصاه (200) فرد
(1.2) م	(2)	2- عدد أقصاه (300) فرد
(1.5) م	(2)	3- عدد أقصاه (500) فرد
(1.5) م	(3)	4- عدد أقصاه (750) فرد
(1.5) م	(4)	5- عدد أقصاه (1000) فرد

م- لا يجوز أن يزيد عدد درجات سلالم الهروب (النجاة) المستمرة في نفس الاتجاه على (20) درجة وأن لا يقل عن (3) درجات وأن لا يزيد ارتفاع الدرجة الواحدة على (20) سم.

ن- يجب أن يتم مراعاة كافة شروط ومواصفات السلامة والوقاية من الحريق المعتمدة من الإدارة المختصة عند تصميم السلالم بكافة أشكالها.

### المادة (22): المصاعد الكهربائية:

أ- يجب تزويد المباني متعددة الطوابق بمصاعد كهربائية وفقاً للشروط التالية:

1- في المباني التي يزيد ارتفاعها عن ثلاثة طوابق يشترط توفير مصاعد كهربائية ذات سعة كافية وفق المواصفات الفنية القياسية وشروط الوقاية والسلامة من الحريق المعتمدة من قبل الإدارة المختصة.

2- في المباني العامة يشترط توفير مصاعد كهربائية أو سلالم متحركة ذات سعة كافية وفق المواصفات الفنية وشروط الوقاية والسلامة من الحريق المعتمدة من قبل الإدارة المختصة.

3- في المراكز التجارية التي تتكون من أكثر من طابق يشترط توفير مصاعد كهربائية بواجهة زجاجية وسعة (لا تقل عن 10) أشخاص للمصعد الواحد أو سلالم كهربائية متحركة طبقاً للمواصفات القياسية المعتمدة وموافقة لجنة تراخيص المباني).

ب- يجب أن يتناسب عدد وسعة المصاعد في المبنى مع عدد ومساحة الطوابق والأبعاد الأفقية والرأسية.

ج- يجب أن لا تقل سعة أي من المصاعد عن (4) أشخاص ووفقاً للمواصفات الفنية والقياسية الخاصة بالمصاعد المعتمدة لدى الإدارة المختصة.

د- يجب أن يتم اختيار مواقع المصاعد بحيث يمكن الوصول إليها بسهولة من أي نقطة في المبنى وأن تكون في أماكن ظاهرة وقريبة من أحد السلالم.

هـ- يشترط في غرف المعدات للمصاعد والتي يتم تشييدها على أسطح المباني ما يلي:

1- أن تكون أبعاد الغرفة طبقاً للمواصفات القياسية للشركة الصانعة للمصاعد.

2- أن تزود الغرفة بنظام جيد لتكييف الهواء.

3- أن تزود بباب يحكم إغلاقه مع مراعاة أن تكون جميع الفتحات الأخرى للغرفة محكمة الغلق.

4- يجب أن تكون جميع الأسلاك والكابلات الخاصة بالتشغيل مخفية ومن مواد جيدة وغير قابلة للصدأ.

5- يجب توفير أغطية مناسبة لجميع البكرات والأجزاء المتحركة.

و- يجب أن يتوفر في بئر المصعد الشروط التالية:

1- أن تكون أبعاد بئر المصعد حسب المواصفات الفنية للشركة المصنعة للمصاعد المستخدمة.

2- معالجة الأجزاء المعرضة للمياه من بئر المصعد بالمواد العازلة لتسرب المياه.

ز- يجب التأكد من تزويد المصاعد بنظام الإغلاق الكهربائي وكذلك بنظام الإنذار عند تجاوز

الحمولة القصوى، ونظام الهبوط الاضطراري ويجب توفير تهوية ميكانيكية كافية بالإضافة لإنارة داخلية مناسبة كما يجب الالتزام بكافة متطلبات أنظمة المصاعد الواردة في تشريعات البيئة والسلامة المهنية السارية في الإمارة.

ح- يجب وضع لوحات إرشادية وتحذيرية داخل المصاعد بمنع التدخين وتحديد عدد الأشخاص ومقدار الأوزان الكلية المسموح بهما بالإضافة لوضع لوحات بجانب كل باب للتحذير بعدم استخدام المصعد في حالة الحريق.

ط- تخضع كافة المصاعد للتفتيش الدوري للتأكد من مدى صلاحيتها ويجب على المالك الحصول على شهادة صلاحية سنوية صادرة من شركة معتمدة من قبل الإدارة المعنية.

### المادة (23): المنحدرات:

- أ- يمكن أن تدخل المنحدرات في حساب المخارج المطلوبة للهروب من المبنى.
- ب- يجب ألا يزيد ميل المنحدرات المخصصة للسيارات على (1 إلى 10) ويجوز للإدارة المختصة تعديل النسبة إلى (1 إلى 8) متى وجدت أسباب فنية مقنعة وتوافق عليها لجنة تراخيص المباني.
- ج- يجب أن تكون أرضية المنحدرات خشنة أو مجهزة بطريقة تمنع الانزلاق، وأن تكون زوايا الأعمدة والحوائط المجاورة لها مغطاة بزوايا مطاطية، ويراعى حماية هذه المنحدرات من أية بوزات أو منشآت يمكن أن تعيق الحركة عليها أو استعمالها بشكل صحيح وآمن.
- د- يجب أن تكون أبعاد المنحدرات وفقاً للأبعاد المحددة في المادة (25) من هذه اللائحة للطرق الداخلية وعرض المداخل والمخارج.
- هـ- يجب تزويد المنحدرات بالمرايا العاكسة بالقياسات المناسبة لتوضيح الرؤية عند المنعطفات وأماكن تغيير الاتجاهات وفي المناطق التي لا تتوفر فيها مساحة رؤية كافية.
- و- يجب أن لا يقل صافي الارتفاع فوق أي نقطة على المنحدرات عن (2.4) م تقاس باتجاه عمودي على المنحدر.
- ز- يجب توفير التهوية والإضاءة الطبيعية أو الميكانيكية طبقاً للمواصفات القياسية المعتمدة لجميع أجزاء المنحدرات مع تجهيزها بكافة التمديدات الضرورية لتصريف مياه الأمطار.

### المادة (24): مواقف السيارات:

- أ- يجب توفير أماكن لوقوف السيارات (مكشوفة أو مغطاة) داخل حدود قطعة الأرض التي يقام عليها المبنى.
- ب- يجب أن يكون عدد وأبعاد ومواصفات وتصميم المواقف وفقاً للشروط ومواصفات القياسية المبيّنة في المادة (25) من هذه اللائحة.
- ج- لا يجوز القيام بإجراء أية تعديلات في عدد وأبعاد ومواصفات وتصميم مواقف السيارات التي تم اعتمادها في رخصة أعمال البناء إلا بعد الحصول على موافقة الإدارة المختصة. ويتحمل

كل من المقاول والمهندس المسؤولة المترتبة على وجود أي تغيير لم توافق عليه الإدارة المختصة مسبقاً حتى وأن كانت هذه التعديلات مقبولة من الناحية الفنية والهندسية، كما ويتحمل المالك المسؤولية عن أي تعديلات تتم بعد صدور شهادة إنجاز المبنى لم تتم الموافقة المسبقة عليها من الإدارة المختصة.

د- يجوز للإدارة المختصة طلب إجراء دراسات التأثير المروري للمشاريع التي تؤدي إلى زيادة أو تأثير كبير في حركة المرور (المشاريع التي تقام طبقاً لموافقات خاصة والمشاريع المتخصصة والمراكز التجارية والمجمعات).

هـ- إن وجود مواقف عامة للسيارات بجوار أي قطعة أرض لا يعفي هذه القطعة من شرط توفير مواقف للسيارات فيها وفق أحكام هذه اللائحة.

و- يجب الالتزام بمواقع مداخل ومخارج السيارات حسب متطلبات الإدارة المعنية وطبقاً للشروط التخطيطية في حال وجود ما يحدد هذه الأماكن على خريطة التخطيط.

ز- لا يجوز وضع مداخل أو مخارج السيارات على سكيك المشاة أو على القطع المخصصة للمواقف أو المنفعة العامة إلا إذا تعذر الدخول من الشوارع أو لأي أسباب فنية توافق عليها الإدارة المعنية.

ح- يصرح بتجاوز الحد الأقصى لمنسوب سقف السرداب المحدد بمقتضى أحكام هذه اللائحة في حالة تخصيص طوابق السرداب والطابق الأرضي كمواقف للسيارات بشرط أن لا يتجاوز ارتفاع الطابق الأرضي الارتفاع المحدد في هذه اللائحة.

ط- يجب أن تشمل مخططات أعمال الطرق المرفقة مع طلب ترخيص أعمال البناء على المخططات التالية كحد أدنى:

1- مخطط الموقع (Setting out plan) يبين الشوارع والسكك والأرصفة والجوار المحيط بقطعة الأرض وكذلك المناسيب للسكك والشوارع القائمة ومناسيب قطعة الأرض والجوار والمناسيب المرجعية ومداخل ومخارج السيارات واتجاه حركة السير في الشوارع المحيطة بالقطعة وأية لوحات مرورية أو تقاطعات أو منعطفات أو عوائق تؤثر على مداخل ومخارج السيارات وكذلك أية أعمدة لإنارة الشوارع.

2- مخططات مواقف السيارات لجميع الأدوار.

3- الشروط والمواصفات والإرشادات المرورية والإشارات ووسائل التحكم اللازمة.

4- أية تفاصيل أخرى تطلبها الإدارة المعنية.

5- حسابات مواقف السيارات.

6- دراسات التأثير المروري (عند الطلب).

ي- في حال تعذر استخدام المنحدرات للوصول إلى طوابق المواقف المختلفة يمكن استخدام مصاعد كهربائية للسيارات شريطة الحصول على موافقة مسبقة من الإدارة المعنية وشريطة استعمال الطابق الأرضي والسرداب بالكامل لمواقف السيارات.

- ك- يجب توفير إنارة وتهوية طبيعية مناسبة وفي حالة تعذر ذلك فيتم توفير إضاءة كهربائية مع نظام تهوية ميكانيكية فعال طبقاً للمواصفات القياسية المعتمدة لدى الإدارة المختصة.
- ل- يجب توفير التمديدات اللازمة لتصريف مياه الأمطار في نهاية منحدرات الدخول والخروج، كما يجب عمل المصارف الأرضية والميول اللازمة في أرضية طوابق المواقف.
- م- إذا تبين بعد صدور رخصة أعمال البناء أن هناك تعارض بين مخارج ومدخل الجوار أو حركة المرور أو الشوارع المحيطة، يكون للإدارة المختصة الحق في طلب تعديل المداخل والمخارج بما يتوافق مع الوضع القائم دون أن تتحمل البلدية أية مسؤولية بسبب هذا التعديل.
- ن- يجب أن تكون أرضية المواقف منهوة بطبقة خرسانية مناسبة سهلة التنظيف.
- س- يتم تقديم المخططات التي تبين طريقة حماية الحفريات إلى الإدارة المختصة لاعتمادها في حالة وجود أعمال حفريات على حدود قطعة الأرض من جهة الجوار وإلى الإدارة المعنية في حالة وجود أعمال حفريات على حدود قطعة الأرض من جهة الشوارع والسكك.
- ع- يتم تقديم مخطط للأرصفة الخارجية المحيطة بقطعة الأرض موضعاً عليه الأبعاد والمناسيب المرجعية للاعتماد من الإدارة المعنية ويراعى أن يتم رصف السكك المحيطة بالمبنى إلى منتصفها على منسوب يزيد على (15) سم عن منسوب الشارع، وأن يتم تحديد البلاط المستخدم في الأرصفة حسب شروط الإدارة المختصة.

#### المادة (25): الشروط الفنية لمواقف السيارات:

- أ- يجب تزويد الطوابق المختلفة لمواقف السيارات بعلامات أرضية وعلامات مرورية مثبتة في أماكن واضحة تبين اتجاه الدخول والخروج وحركة السير داخل المواقف، وكذلك وضع المرايا العاكسة على الأماكن التي لا تتوفر فيها مساحات رؤية كافية.
- ب- يجب أن تزود مواقف السيارات بمصدات خرسانية للعجلات لمنع تجاوز الحدود الأمامية لمواقف السيارات.
- ج- يجب أن تزود جميع الأعمدة والحوائط المجاورة لحركة السيارات بزوايا مطاطية مناسبة للوقاية أثناء حركة السيارات ولا يشترط توفير هذه الزوايا في حالة وجود أرصفة تمنع تعرضها لحركة السيارات.
- د- يجب تحديد أماكن وقوف السيارات وأرقامها طبقاً للمخططات المعتمدة من الإدارة المختصة.
- هـ- يكون الحد الأدنى لعدد مواقف السيارات الواجب توافرها في المباني على النحو التالي:

#### 1- المباني السكنية:

1-1- الفلل السكنية:

موقف واحد لكل فيلا سكنية أو بيت عربي.

1-2- الشقق السكنية:

- موقف واحد لكل شقة مساحتها (150) م<sup>2</sup> أو أقل

- موقفان لكل شقة مساحتها أكثر (150) م<sup>2</sup>

- موقف واحد لكل ستوديو.
- 1,2 موقف لكل شقة في المناطق ذات النظام التخطيطي الخاص.

### 2- المكاتب:

موقف واحد لكل (50) م<sup>2</sup> من المساحة الكلية للمكاتب.

### 3- الاستعمال التجاري:

- 3- 1- موقف واحد لكل (70) م<sup>2</sup> من المساحة الكلية للاستخدامات التجارية (محلات، معارض..... إلخ).
- 3- 2- موقف واحد لكل (50) م<sup>2</sup> من المساحة الكلية المستخدمة في المراكز التجارية أو حيثما وجد سلم كهربائي.
- 4- في المباني المستغلة بالكامل كمراكز تجارية أو ما في حكمها من تجارة التجزئة ، وتزيد مساحتها عن (2000) م<sup>2</sup> يجب توفير مواقف سيارات أمامها بنسبة لا تقل عن (30%) من عدد المواقف المطلوبة. ويمكن الإستعاضة عن ذلك بتخصيص الطابق الأرضي بالكامل كمواقف للسيارات .

### 5- الفنادق:

- 5- 1- موقف واحد لكل (5) غرف فندقية.
  - 5- 2- موقف واحد لكل (50) م<sup>2</sup> من مساحات المطاعم.
  - 5- 3- موقف واحد لكل (20) م<sup>2</sup> قدم مربع من مساحة الصالات والقاعات.
  - 5- 4- موقف واحد لكل جناحين فندقيين
  - 5- 5- موقف واحد لكل (50) م<sup>2</sup> من مكاتب الفنادق والمحلات.
  - 5- 6- موقف واحد لكل شقة فندقية مساحتها (150) م<sup>2</sup> أو أقل وموقفان لأكثر من (150) م<sup>2</sup>.
  - 5- 7- موقف واحد لكل غرفة فندقية إذا اشتملت الغرفة على مطبخ أو غرف تحضير.
- ولا تحتسب المواقف الخاصة بخدمات الفنادق مثل خدمة رجال الأعمال من ضمن مواقف سيارات الفندق

### 6- المدارس والمباني التعليمية:

- 6- 1- موقف واحد لكل فصل دراسي.
  - 6- 2- موقف واحد لكل (50) م<sup>2</sup> من المساحات الإدارية.
  - 6- 3- موقف حافلة واحد لكل (3) فصول دراسية.
- وتستثنى من ذلك المدارس القديمة القائمة قبل عام 1990م والمتوفر لها مواقف خارجية عامة في حالة التعديلات والإضافات وبعد إجراء الدراسات الخاصة وموافقة الإدارة المختصة.

### 7- المساجد:

حسب الشروط الخاصة بالمساجد.

8- السكن الجماعي:

حسب الشروط التخطيطية.

9- دور العرض (السينما) والمسارح:

موقف واحد لكل (3) مقاعد.

10- صالات الأفراح والحفلات:

حسب الشروط التخطيطية.

11- الاستعمالات الترفيهية والمباني المتخصصة وسكن العمال:

حسب الدراسات الخاصة لكل مشروع.

و- تعفى قطع الأراضي الواقعة في منطقة الأعمال المركزية (دبي القديمة) حسب خريطة تصنيف

الاستعمالات من شروط توفير مواقف السيارات وذلك باستثناء الحالات التالية:

1- في حالة زيادة عدد الطوابق عن المصرح به في نظام المنطقة طبقاً لأي موافقة خاصة، فيتم توفير مواقف السيارات عن الطوابق الإضافية الزائدة عن النظام وطبقاً لشروط المواقف في المناطق الأخرى.

2- في حالة إنشاء مركز تجاري فيتم توفير مواقف للسيارات عن مساحة المركز التجاري فقط طبقاً لشروط المواقف الخاصة بالمراكز التجارية.

ز- في حالة وقوع قطعة الأرض على شارعين أحدهما فرعي والآخر رئيسي يقتصر السماح بمدخل ومخارج السيارات على الشارع الفرعي فقط أو حسب ما تحدده الإدارة المختصة.

ح- عند تحديد مواقع مداخل ومخارج مواقف السيارات يجب مراعاة الآتي:

1- أن يتم توفير مداخل ومخارج منفصلة للسيارات (منحدرات) إلى كل طابق من طوابق المواقف، ويجوز للإدارة المعنية الموافقة على استبدالها بمصاعد كهربائية في حالة وجود أسباب فنية تستدعي ذلك.

2- أن تكون على مسافة لا تقل عن (15) م من حد الزاوية المشطوبة من الأرض، ويمكن للإدارة المختصة تقليل هذه المسافة إلى (9) م في حالة وجود أسباب فنية تستدعي ذلك.

3- أن تكون بعيدة بمسافة كافية توافق عليها لجنة تخطيط المباني أي تقاطعات ممرية، وأن لا تكون مقابلة لتقاطع شارعين على شكل (T) في حالة الشوارع المفردة.

4- أن لا تتعارض مع مداخل ومخارج المباني القائمة في الجوار.

5- أن يتم اختيار مواقع المداخل والمخارج لمواقف السيارات بما يضمن سلامة المرور في الشوارع المحيطة بالمواقف وذلك بوضعها بعيدة قدر الإمكان عن التقاطعات والطرق السريعة.

ط- يكون الحد الأدنى لعرض مداخل مواقف السيارات والطرق الداخلية على النحو التالي:

1- (3.1) م مرور في اتجاه واحد فقط.

2- (6) م مرور في اتجاهين.

3- في قطع الأراضي الصغيرة أو التي لها ظروف فنية قاهرة يجوز للإدارة المختصة قبول ممر واحد بعرض (3.1) م لدخول وخروج السيارات بعد أن يتم توفير الإشارات الضوئية والنظام الإلكتروني اللازم للتحكم بالحركة، وتطبيق جميع اشتراطات الإدارة المختصة بالتنسيق مع الجهة المعنية.

ي- يكون الحد الأدنى لأبعاد مواقف السيارات الخفيفة ولعرض ممرات الحركة في مواقف السيارات الخفيفة على النحو التالي:

1- في حالة المواقف الموازية للطريق:

يكون الحد الأدنى لأبعاد المواقف (2.5 × 6) م والحد الأدنى لعرض الطريق (3.1) م.

2- في حالة المواقف على الزاوية (45) درجة على اتجاه الطريق:

يكون الحد الأدنى لأبعاد المواقف (2.5 × 5.6) م والحد الأدنى لعرض الطريق (3.25) م.

3- في حالة المواقف على زاوية (60) درجة على اتجاه الطريق:

يكون الحد الأدنى لأبعاد المواقف (2.5 × 5.8) م والحد الأدنى لعرض الطريق (3.75) م.

4- في حالة المواقف العمودية على اتجاه الطريق:

يكون الحد الأدنى لأبعاد المواقف (2.5 × 5.5) م مع ويكون الحد الأدنى لعرض الطريق (5.5) م.

ك- يجوز للإدارة المختصة تقليل عمق مواقف السيارات بما لا يزيد على (40) سم في حالة وجود أسباب فنية قاهرة تستدعي ذلك وتعتمدها لجنة تراخيص المباني.

ل- يكون الحد الأدنى لصافي ارتفاع مواقف السيارات (2.4) م والحد الأقصى للارتفاع (3) م إذا كانت المواقف في الطوابق المتكررة و (4.5) م إذا كانت المواقف في السرداب إذا كانت المواقف جزء من طابق يمارس فيه نشاط آخر فيمكن السماح بأن يكون ارتفاع الطابق موحداً حسب الحد الأقصى للارتفاع المصرح به لذلك الطابق.

**المادة (26): الشروط البيئية:**

أ- يجب مراعاة المؤثرات البيئية المختلفة (كالظروف الجوية، أشعة الشمس، طبيعة الأرض، الجوار، مستوى الضوضاء، الملوثات البيئية وغيرها من المؤثرات البيئية) كما يجب مراعاة الشروط والمواصفات الواردة في لائحة العزل الحراري المعتمدة عند إعداد تصاميم المباني المختلفة.

ب- يجب على المهندس الحصول على موافقة إدارة البيئة في البلدية على المشاريع التي تشمل على استعمالات تسبب بطريقة مباشرة أو غير مباشرة تلوثاً بيئياً مهماً كان نوعه، وعليه تطبيق كافة الشروط التي تتعلق بحماية البيئة والمعتمدة لدى الإدارة المختصة.

ج- يحق للإدارة المختصة طلب مراعاة التأثير البيئي بما في ذلك إجراء تعديلات أو إلغاء أي

- رخصة أعمال بناء صادرة إذا تبين أن المبنى أو الاستعمال فيه يسبب مخاطر بيئية.
- د- يجب العمل على استخدام العزل الحراري والصوتي في الأسقف والجدران لغرض ترشيد استهلاك الطاقة ومقاومة عوامل البيئة طبقاً للمواصفات الفنية الخاصة بالعزل الحراري والمعتمدة من الإدارة المختصة.
- هـ- يجب على المهندس دراسة اتجاهات أشعة الشمس وتوظيف العناصر المعمارية للحد من الآثار السلبية لها ودراسة اتجاهات الرياح السائدة والعمل على توظيفها لصالح المبنى.
- و- يجب على المهندس العمل على اختيار المواد التي لا تلحق أضراراً بالبيئة والصحة العامة أو تشوه المنظر العام للمدينة كالمنشآت المؤقتة سواء عند استعمالها أو بعد الانتهاء من استعمالها طبقاً لما تحدده الإدارة المختصة.
- ز- يجب على المهندس العمل على مراعاة ظروف الصحة العامة داخل المبنى وخارجه من حيث دراسة حركة وكمية التهوية والإضاءة، وأشعة الشمس والظلال، واختيار المواد والأصباغ وخلافها.
- ح- على المهندس العمل على استخدام المبيدات الحشرية المعتمدة لمكافحة الحشرات بما في ذلك النمل الأبيض في أرضيات الطابق الأرضي وحيثما يلزم ذلك.
- ط- على المهندس مراعاة الخصوصية والستر عند إعداده لتصاميم المباني المختلفة ويجب عمل أسوار بارترفاع وتصاميم مناسبة توافق عليها الإدارة المختصة للفصل بين الأراضي المختلفة .
- ي- على المهندس التقيد بأحكام تشريعات حماية البيئة في الإمارة في كل ما يتعلق بإعادة استخدام مياه الصرف والتخلص منها ورقابة تلوث الهواء والصحة المهنية والمساح وسلامة ألعاب الأطفال المتوفرة في المباني ومكافحة الضجيج وأنظمة المحميات الطبيعية.
- ك- لا يصرح بإزالة أو قطع أي من الأشجار المعمرة والقائمة ضمن حدود الأرض إلا بعد الحصول على الموافقة الخطية اللازمة لذلك من إدارة الزراعة والحدائق العامة في البلدية.
- ل- يجب أن لا يزيد الحد الأعلى لمستوى الضجيج الناتج عن أية أجهزة أو أعمال على (55) ديسبل خلال الفترة من الساعة صباحاً وحتى الثامنة مساءً و ألا يزيد على (45) ديسبل خلال الفترة من الثامنة مساءً وحتى الساعة صباحاً.
- م- لا يصرح بهدم أو إزالة أو تعديل المباني والعناصر المعمارية التراثية ويجب مراجعة الجهة المعنية قبل القيام بأية أعمال بناء أو هدم في هذه المباني وكذلك يجب الحصول على موافقة الإدارة المختصة.
- ن- يجب على المهندس وقف العمل وإبلاغ البلدية فوراً عند العثور على أية آثار أو مواقع أثرية أو إلحاق أضرار بخطوط الخدمات أو المباني أو الشوارع أو البيئة المحيطة.
- س- يجب على المهندس التأكد من توفير الشروط الضرورية للحد من التأثيرات البيئية الضارة خلال مراحل تنفيذ الأعمال في الموقع من حيث:
- 1- التقيد بمواعيد العمل طبقاً لما تحدده الجهات المختصة.
  - 2- لا يسمح بالعمل في مواقع الإنشاءات بعد الساعة الثامنة مساءً ولا يسمح بمباشرة العمل قبل

- الساعة السادسة صباحاً في المناطق المأهولة، ويجوز للإدارة المعنية منح تصاريح بتجاوز هذه المدة إذا كانت هناك أسباب تستدعي ذلك.
- 3- اتخاذ الوسائل اللازمة والضرورية للحد من مستوى الضجيج الناتج عن المعدات والآلات العاملة في الموقع والتقييد بالمستوى الصوتي المصرح به.
- 4- اتخاذ الوسائل اللازمة والضرورية للحد من انبعاث الغبار والأتربة وذلك من خلال الوسائل التالية:
- 1- رش الأتربة والمواقع بالماء عندما تكون معرضة لإثارة الغبار.
- 2-4- تغطية مداخل وأماكن حركة السيارات بمواد مناسبة أو رشها المستمر بالماء لمنع انبعاث الغبار.
- 3-4- منع إلقاء الأنقاض من الطوابق العليا مباشرة دون استخدام الحواجز الواقية.
- 4-4- اتخاذ الاحتياطات الضرورية أثناء نقل وتفريغ مواد البناء.
- 5- اتخاذ الوسائل اللازمة والضرورية للحد من انبعاث الغازات والدخان الناتج من المعدات والآلات المستخدمة في مواقع العمل وضمان المحافظة عليها في المستوى المصرح به.
- 6- اتخاذ الاحتياطات اللازمة في مواقع العمل للمحافظة على نظافة الموقع وسلامة البيئة المحيطة به من مبانٍ مجاورة وشوارع وخطوط خدمات وأرصفتها وزراعة..... إلخ.
- 7- أن يتم توريد وتخزين مواد البناء في الموقع بما يتناسب مع مساحته وبما لا يشوه المنظر العام مع ضرورة أن يتم تخزين المواد البترولية والكيميائية في أماكن محصورة وبعيدة عن الحركة اليومية المباشرة وأن تكون تحت الرقابة الدائمة وبكميات قليلة.
- 8- أن يتم اتخاذ الإجراءات المناسبة ووضع البرامج اللازمة لتجميع وفرز وتخزين النفايات والأنقاض في مواقع العمل ومن ثم نقلها إلى الأماكن المخصصة لرمي الأنقاض بطريقة تمنع تكسها في الموقع أو تلويث البيئة المحيطة.
- ع- يجب مراعاة المواصفات الفنية التالية بخصوص العزل الحراري:
- 1- أن لا تزيد قيمة معامل الانتقال الحراري (U) للأسطح والجدران عما هو في لائحة العزل الحراري المعتمدة من الإدارة المختصة.
- 2- يجب استخدام الزجاج بأنواعه المختلفة (العادي والمزدوج والعاكس) في جميع نوافذ المباني باستعملاتها المختلفة طبقاً لما تحدده لائحة العزل الحراري المعتمدة من الإدارة المختصة.
- 3- يتم الاسترشاد والعمل بلائحة العزل الحراري المعتمدة من الإدارة المختصة في كل ما يتعلق بتفاصيل أعمال العزل الحراري.
- ف- يجب تزويد المباني التي يزيد ارتفاعها على أرضي وطابق واحد وتشتمل على مساحات كبيرة من الزجاج في الواجهات بالمعدات والأجهزة اللازمة لتنظيف الزجاج ما ارج طبقاً لما تقرره لجنة تراخيص المباني.

المادة (27): الاشتراطات الخاصة بذوي الاحتياجات الخاصة:

- أ-
- 1- منحدرات العامة مثل الأسواق والمراكز التجارية والمساجد والمسارح ودور السينما والملاعب الرياضية والحدائق العامة والمباني الحكومية التي يتردد عليها الجمهور يجب توفير الاشتراطات التالية كحد أدنى:
- 1- منحدرات بنسبة ميل لا تزيد على (1) إلى (12) عند الأرصفة والسلالم الخارجية ومناطق تغير المناسيب داخل المباني وخارجها.
- 2- مواقف سيارات لذوي الاحتياجات الخاصة بمعدل (1.3%) من العدد الإجمالي للمواقف على أن يعتبر الجزء من الموقف موقفاً كاملاً وبحد أقصى (10) مواقف مع وضع كافة الإرشادات اللازمة لذلك.
- 3- أن تكون هذه المواقف قريبة ما أمكن ذلك من المصاعد أو المداخل الرئيسية وعلى مسافة لا تزيد على (60) م ، وأن تكون قياساتها طبقاً للمعايير التصميمية المعتمدة لدى الإدارة المختصة.
- 4- توفير مساحات مناسبة للتحميل والتنزيل وفقاً للمعايير التصميمية لذوي الاحتياجات الخاصة عند المداخل الرئيسية.
- 5- توفير مسارات مباشرة دون عوائق من المواقف حتى المصاعد أو المداخل الرئيسية للمباني والمنشآت.
- 6- توفير دورة مياه خاصة لذوي الاحتياجات الخاصة طبقاً للمادة (44) من هذه اللائحة ومجهزة طبقاً للمعايير التصميمية المعتمدة من الإدارة المختصة مع وضع الإرشادات الدالة عليها حيثما يلزم ذلك.
- 7- أن يكون أحد المصاعد بسعة ومواصفات وأبعاد وتجهيزات مطابقة للمعايير القياسية العالمية المعتمدة لذوي الاحتياجات الخاصة طبقاً لما تقرره لجنة تراخيص المباني.
- 8- أن تكون الممرات ذات أبعاد كافية لذوي الاحتياجات الخاصة طبقاً للمعايير القياسية المعتمدة، وأن تتوفر إمكانية الوصول (Accessibility) بالدخول والخروج من جميع الأبواب والوصول إلى جميع العناصر الداخلية والخارجية دون عراقيل تحد من حركة السير.
- 9- في المراكز التجارية التي تتكون من أكثر من طابق يجب توفير مصعد واحد على الأقل مطابق للمعايير القياسية المعتمدة لذوي الاحتياجات الخاصة ولا تعتبر السلالم الكهربائية بديلاً عن هذا المصعد إلا إذا كانت مزودة بالتجهيزات اللازمة لذوي الاحتياجات الخاصة.
- 10- مراعاة توفير شروط الأمن والسلامة للفئات المختلفة من ذوي الاحتياجات الخاصة.
- ب-
- 1- منحدرات بنسبة ميل لا تزيد على (1 إلى 12) عند الأرصفة والسلالم الخارجية ومناطق تغيير المناسيب حيثما وجدت داخل المبنى وخارجه.

- 2- أن يكون أحد المصاعد والممرات في الطوابق ومسارات الحركة الخارجية وفي المواقف بمواصفات وأبعاد كافية لاستيعاب حركة ذوي الاحتياجات الخاصة طبقاً للمعايير القياسية المعتمدة.
- 3- يجب أن لا يقل عدد مواقف السيارات المخصصة لذوي الاحتياجات الخاصة عن (1%) من العدد الإجمالي للمواقف على أن يعتبر الجزء من الموقف موقفاً كاملاً وبحد أقصى (5) مواقف.
- 4- تكون قياسات المواقف طبقاً للمعايير القياسية المعتمدة لذوي الاحتياجات الخاصة كما يجب أن تكون المواقف قريبة من المصاعد أو من المداخل الرئيسية للمبنى.
- 5- يتم وضع الإرشادات الخاصة بمواقف ذوي الاحتياجات الخاصة حيثما يلزم ذلك طبقاً لما تحدده المعايير القياسية المعتمدة.
- 6- يجب أن تكون مسارات الحركة لذوي الاحتياجات الخاصة مباشرة وقياسات مطابقة للمعايير القياسية المعتمدة وخالية من أية عوائق.
- ج- في الفنادق المصنفة من فئة (3) نجوم فأكثر، يتم توفير الخدمات التالية كحد أدنى لذوي الاحتياجات الخاصة:
- 1- غرفة فندقية في الطابق الأول إذا كان عدد الغرف والأجنحة الفندقية أقل من (100) وغرفتان إذا زاد العدد عن (100).
- 2- أن تكون هذه الغرفة مجهزة بالكامل طبقاً للمعايير القياسية العالمية المعتمدة لذوي الاحتياجات الخاصة من حيث أبعاد الغرفة، والباب، والمساحات المحيطة بالسريير، ومنطقة الدوران الوسطية بقطر لا يقل عن (1.5) م، وفتح النافذة آلياً، وتصميم طاولة المكتب، والخزانة، والمفاتيح الكهربائية، وجرس الإنذار، وكروسي الجلوس.
- 3- أن تزود الغرفة بحمام طبقاً للمعايير القياسية العالمية المعتمدة لذوي الاحتياجات الخاصة من حيث مقعد الحمام، وحوض الاستحمام، والمغسلة، والفراغات المحيطة بهما، والخزان، والمرآة، ونوع الأرضية، ومقاسات الأبواب، وحركتها، ومواقع العناصر المكتملة في الحمام، ومواقع مقابض الارتكاز والمساعدة.
- 4- أن يكون للغرفة مخرج طوارئ يؤدي إلى خارج المبنى مباشرة، أو إلى بلكونية وأن يتم توفير وسائل الأمن والسلامة للفئات المختلفة من ذوي الاحتياجات الخاصة في الفندق.
- 5- أن يكون أحد المصاعد بمواصفات تطابق المعايير القياسية العالمية المعتمدة لذوي الاحتياجات الخاصة، من حيث الأبعاد والمقاييس، وموقع وارتفاع لوحة التحكم، وزمن الفتح والدرازين الداخلي.
- 6- توفير مواقف سيارات بمعدل موقف واحد لكل (75) موقفاً من إجمالي عدد المواقف وبحد أقصى (5) مواقف، وأن تكون قريبة ما أمكن من المصاعد أو المدخل الرئيسي للفندق مع

- تزويدها بالعلامات الإرشادية اللازمة، وأن تكون مقاساتها طبقاً للمعايير القياسية العالمية المعتمدة لذوي الاحتياجات الخاصة.
- 7- مساحة للتزليل والتحميل عند المدخل الرئيسي للفندق وفقاً للمعايير القياسية المعتمدة لذوي الاحتياجات الخاصة.
- 8- منحدرات بنسب ميول لا تزيد عن (1 إلى 12) عند الأرصفة والسلالم الخارجية ومناطق تغيير المناسيب داخل المباني وخارجها مع تزويدها بالإرشادات التحذيرية اللازمة.
- 9- مسارات مباشرة وبدون عوائق من المواقف وحتى المصاعد أو المدخل الرئيسي للفندق وأن تكون الممرات ذات عرض كافٍ لحركة ذوي الاحتياجات الخاصة طبقاً للمعايير القياسية المعتمدة وأن تتوفر إمكانية الوصول (Accessibility) بالدخول والخروج من جميع الأبواب والوصول إلى جميع العناصر الداخلية والخارجية دون أية عراقيل تحد من حركته.
- د- يجب أن تتوفر في المنحدرات والممرات الخاصة بذوي الاحتياجات الخاصة الشروط التالية:
- 1- أن تكون المنحدرات الخاصة بالأرصفة ضمن الرصيف نفسه.
  - 2- في حالة وجود منحدرين متتاليين يجب عمل منطقة مستوية بين المنحدرين بمقاسات طبقاً للمعايير القياسية المعتمدة لدى الإدارة المختصة.
  - 3- أن تجهز جميع المنحدرات والممرات والسلالم بالإشارات التحذيرية اللازمة (تخشين، ألوان) عند نقاط البداية والنهاية وعند الوصول إلى طرق السيارات.
  - 4- أن لا تزيد نسبة المنحدر عن (1 إلى 12).
  - 5- يمنع وضع أي مواقف للسيارات أمام المنحدرات.
  - 6- أن تكون المنحدرات باتجاه حركة المشاة على الرصيف.
  - 7- أن يكون السطح العلوي للمنحدر مستوياً وخالياً من التجاويف التي تعيق الحركة.
  - 8- تزويد المنحدرات بدرابزين جانبي مصممة واق في حالة زيادة ارتفاعها عن (50) سم.
  - 9- عدم وضع فتحات المناهل والصرف الصحي في المنحدرات والممرات الخاصة بذوي الاحتياجات الخاصة.
  - 10- أن لا يقل عرض المنحدر عن (1.2) م.
  - 11- أن يتم تزويد الممرات والمنحدرات بالشواخص وإشارات المشاة التي تحدد الاتجاهات.
  - 12- أن يتم تجهيز الممرات والمنحدرات بجواجز مصممة واقية من السقوط عند نقاط تحويل الاتجاه.
  - 13- أن يمتد درابزين المنحدرات والسلالم الخاصة بذوي الاحتياجات الخاصة مسافة (30) سم عند نقاط النهاية والبداية للمنحدر والسلم وكذلك حول الأركان.

## المادة (28): المرافق (الكهرباء - الهاتف - المياه - خدمات المبنى):

- أ- يجب على المهندس مراجعة الدوائر المحلية المعنية بالخدمات في الإمارة للحصول على الاشتراطات المطلوب توفيرها بالمبنى (من قوى كهرباء، غرف الهواتف، وغيرها من الخدمات) وكذلك معرفة وتحديد مداخل ومخارج هذه الخدمات قبل وضع التصاميم والمخططات في صورتها النهائية.
- ب- يجب أن تتوفر في مساحات غرف الكهرباء في المباني الاشتراطات التالية:
- 1- أن يتم اعتماد هيئة كهرباء ومياه دبي لموقع ومواصفات غرفة الكهرباء المقترحة.
  - 2- أن تكون أبواب غرفة العدادات من مادة غير قابلة للاشتعال وذات فتحات تهوية، كما يجب توفير مروحة تهوية في أحد جدرانها.
  - 3- توفير اشتراطات الأمن والسلامة من الحريق.
  - 4- يجوز وضع غرفة محول الكهرباء في ارتدادات المباني وذلك كخدمة عامة للمنطقة.
- ج- أن يتم مراعاة عدم زيادة عدادات المياه والكهرباء للوحدات السكنية عن عداد مياه واحد وعداد كهرباء واحد لكل وحدة سكنية أو تجارية أو مكتبية منفصلة حسب المخطط المعتمد، ولا يصرح بتوفير عدادات إضافية للملاحق في البيوت والفلل السكنية أو عند فصل المباني أو جزء منها بدون ترخيص من الإدارة المختصة أو فصل الدور الأول عن الدور الأرضي في البيوت والفلل السكنية المكونة من دورين.
- د- يجب تزويد جميع عناصر المبنى بالتمديدات الكهربائية اللازمة وبتمديدات الهاتف والاستقبال التلفزيوني، ويجب كذلك توفير جميع المتطلبات اللازمة من غرف الكهرباء وغرف تليفونات وتمديدات داخلية وخارجية طبقاً للمواصفات والشروط المعتمدة لدى الدوائر المحلية المعنية في الإمارة وتستثنى عناصر الخدمات من تمديدات الهاتف والاستقبال التلفزيوني.
- هـ- يجب أن تكون كافة المواد و المصنعية الخاصة بالمرافق الخدمية مطابقة تماماً للشروط والمواصفات المعتمدة من الدوائر المعنية.
- و- يجب توفير لوحة إرشادية عند مداخل المباني، ويراعى أن تكون قريبة من المصعد وفي مكان واضح وذلك لجميع المباني المتعددة الطوابق التي يزيد عدد الشقق أو المكاتب فيها على (10) (مكاتب أو شقق).
- ز- يجب تحديد أماكن وضع اللافتات لجميع المحلات والمعارض والنشاطات التجارية، ويراعى أن لا يقل عرض اللافتات عن (90) سم وأن تكون طبقاً للشروط والمواصفات المنصوص عليها في التشريعات السارية.
- ح- يراعى عدم تثبيت أي لوحة إعلانية أو كتابة أي إعلان على المبنى أو المنشأ أو داخل أي قطعة

- أرض إلا بعد الحصول على الترخيص اللازم لذلك من الجهة المعنية.
- ط- يراعى عند وضع أية معدات أو أجهزة خدمات أو خزانات مياه أو صحنون لاقطة للبث التلفزيوني عمل المعالجات المعمارية الضرورية لمنع تشويه المظهر العام للمبنى.
- ي- عند تصميم الشقق السكنية يجب توفير وتخصيص فراغات أو وسائل لنشر وتجفيف الغسيل بطريقة تمنع ظهورها للخارج أو تشويه المظهر العام.
- ك- يجب إجراء المعالجة المعمارية في الواجهات لتغطية وحدات التكييف بطريقة تمنع تشويه المظهر العام ويجب أن لا تقل المسافة بين أي جهاز تكييف وحدود الجوار عن (90) سم.
- ل- يجب مراعاة كافة الشروط والمواصفات الواردة في لائحة العزل الحراري المعتمدة عند إعداد الدراسات والتصاميم وعند التنفيذ للمباني المختلفة.

#### المادة (29): اشتراطات الوقاية والسلامة من الحريق:

- أ- يجب أن تتوفر في جميع المباني اشتراطات الوقاية والسلامة والإنذار ومكافحة الحريق طبقاً للأنظمة والمواصفات المعتمدة لدى الإدارة المختصة.
- ب- تقع مسؤولية المحافظة على معدات وأنظمة إنذار ومكافحة الحريق داخل المباني على المالك ويكون المستأجر مسؤولاً عن إزالة العوائق من ممرات الهروب والمحافظة على معدات وأنظمة الإنذار ومكافحة الحريق في الجزء المؤجر له، مع ضرورة التأكد من صلاحية الأجهزة وعدم فصل التيار الكهربائي عنها في أي وقت من الأوقات.
- ج- لا يجوز تثبيت أية حواجز أو عوائق مباشرة على نوافذ الواجهات الخارجية الموجودة فوق الطابق الأرضي من البناء ما لم تكن سهلة الفتح.
- د- يجب الالتزام بكافة متطلبات وشروط وأنظمة سلامة المباني العامة المنصوص عليها في تشريعات البيئة والصحة والسلامة العامة والمهنية وأنظمة الوقاية من الحريق السارية في الإمارة.
- هـ- يتم تحديد الحد الأدنى لعدد وعرض مخارج ومدخل المباني طبقاً لعدد ومساحة الطوابق واستعمال المبنى وللمعايير المعتمدة من الإدارة المختصة.
- و- يجب أن تكون أبواب الأدراج والشقق والمكاتب وجميع الملحقات والخردوات الخاصة بها مقاومة للحريق حسب المعدلات المعتمدة من الإدارة المختصة وغير منفذة للدخان وذاتية الإغلاق.
- ز- يجب أن تزود جميع الأدراج بوسائل التهوية والإضاءة العادية والطارئة طبقاً للمعايير المعتمدة من الإدارة المختصة.
- ح- يجب أن تزود جميع المباني بالإشارات واللوحات الإعلانية المضيئة ذاتياً في كافة الممرات والسلالم والمساحات الداخلية للمبنى لتدل بوضوح على السلالم والمصاعد وأماكن الخروج والهروب في المبنى.
- ط- تزود جميع المباني التي يزيد ارتفاعها على (20) طابقاً بمهبط للطائرات العمودية طبقاً

للمواصفات القياسية المعتمدة من الإدارة المختصة.

ي- يجب أن تكون كافة الممرات المؤدية إلى مخارج الهروب نفسها خالية من كل ما يعيق حرية الحركة والخروج من المبنى في جميع الأوقات.

### المادة (30): الملاحق الإضافية في الفلل السكنية:

أ- يُصرح بإقامة ملاحق إضافية تابعة للفلل السكنية بارتفاع أرضي فقط وبدون ارتداد من حدود قطعة الأرض وذلك لأغراض الاستخدامات المختلفة مثل المرآب وغرف الخدم والمطبخ الخارجي والمجلس وذلك شريطة مراعاة الآتي:

1- أن لا يتجاوز الحد الأقصى للارتفاع (4.5) م من جهة الجوار و(5) م من جهة الشوارع والسكك. ويمكن تجاوز الارتفاع لبعض الاستخدامات الخاصة وللأسباب الفنية التي تقرها الإدارة المختصة.

2- وجود ارتداد لا يقل عن (3) م بين الملاحق والمبنى الرئيسي للفيلا.

3- أن توضع الملاحق بشكل شريطي ملاصق للسور أو بارتداد كاف لتوفير التهوية والإضاءة للعناصر المطلة عليه أو لوضع المكيفات طبقاً لما تقرره لجنة تراخيص المباني.

ب- يجب في حالة بناء الملاحق على حد قطعة الأرض بدون ارتداد أن تكون أجهزة التكييف داخلية.

ج- يصرح بعمل موقف للسيارة ملاصق للجوار والفيلا وبدون ارتداد من جهة الشارع.

د- يحدد استعمال الملاحق للأغراض التخديمية للمبنى الرئيسي فقط ولا يجوز استعمالها بشكل منفصل أو للأغراض التجارية. كما ويصرح باستعمال أسطح الملاحق لوضع خزانات المياه وأجهزة التكييف فقط دون أية أغراض أخرى. ولا يصرح بعمل سلالم رئيسية تؤدي إلى سطح الملاحق الملاصقة للجوار.

هـ- في حالة دمج الملاحق مع المبنى الرئيسي يتم تطبيق شروط الارتدادات المقررة ابتداءً من الحدود الخارجية للمبنى بعد الدمج.

و- يصرح بربط الملحق مع المبنى الرئيسي بواسطة ممر مسقوف بعرض لا يزيد على (3) م وبارتفاع لا يزيد على ارتفاع الملحق.

ز- أن لا تزيد مساحة الملاحق الإضافية على (60%) من مساحة الفيلا الرئيسية، ويمكن تجاوز هذه النسبة عند وجود أسباب فنية توافق عليها الإدارة المختصة.

### المادة (31): سكن العمال:

يُصرح بإقامة مجمعات سكنية للعمال على قطع الأراضي المخصصة لهذا الغرض بموجب الخريطة المُلحقة بنظام تصنيف وتقنين استعمالات الأراضي طبقاً للشروط التالية:

أ- يتم تحديد المساحة المخصصة لكل عامل في غرف سكن العمال بمقدار (3.7) م<sup>2</sup> للعامل الواحد،

- وتحدد عدد دورات المياه المخصصة لهم بواقع مرحاض ومغسلة ودوش لكل عشرة عمال، كما ويتم حساب العدد الكلي للعمال بأخذ العدد الصحيح من العمال في كل غرفة.
- ب- يُصرح بالبناء على حد قطعة الأرض مباشرة وبدون ارتداد من جهة الشارع أو السكة ما لم يرد خلاف ذلك في نظام تصنيف وتقنين استعمالات الأراضي.
- ج- يكون عدد الطوابق والارتدادات طبقاً للخريطة الملحقة بنظام تصنيف وتقنين استعمالات الأراضي في الإمارة.
- د- يجب أن لا يقل الارتداد الداخلي بين المباني عن (6) م، وأن يكون الحد الأدنى لمساحة الفناء الداخلي (6×6) م
- هـ- يجب أن يكون الحد الأدنى لنسبة البناء بما يكفي لسكن (50%) من عدد العمال حسب وثائق تخصيص قطعة الأرض وذلك كمرحلة أولى من البناء.
- و- لا يُصرح بفتح أبواب الغرف مباشرة على الشارع أو السكيك، ويجب أن تكون المداخل الرئيسية من داخل قطعة الأرض.
- ز- يُصرح ببيروز ممرات الطابق الأول بمقدار (1.4) م داخل الارتداد بين المباني والارتدادات الخارجية ولا يُصرح بإغلاق هذه الممرات عند البيروز.
- ح- في حالة استخدام أسقف معدنية أو أية أنواع أخرى غير الخرسانة المسلحة، فإنه يجب تغطيتها بأسقف معلقة من الداخل وبمواد عازلة للحرارة طبقاً للمواصفات المعتمدة من الإدارة المختصة.
- ط- يجوز إقامة غرف بخدمات مستقلة (غير مجمعة) للمشرفين على العمال وبواقع غرفة لكل (40) عامل.
- ي- يجب توفير مطبخ أو أكثر لتحضير الطعام، كما يجب توفير قاعات لتناول الطعام تتناسب مع عدد العمال شريطة أن تستوعب تلك القاعات ثلث عدد العمال الإجمالي في المرة الواحدة كحد أدنى ويشترط أن يكون تصميم وفرش المطبخ وقاعة الطعام طبقاً للشروط الصحية المنصوص عليها في تشريعات الصحة العامة والسلامة المهنية السارية في الإمارة.
- ك- يجب توفير غرفة قمامة أو مجمع مكشوف لحاويات القمامة داخل حدود قطعة الأرض وذلك حسب شروط غرف النفايات الواردة في هذه اللائحة، ويجوز وضع هذا المجمع في الإرتداد الأمامي من جهة الشارع.

#### المادة (32): المساجد:

- أ- عند تصميم المساجد يجب توفير عناصر الخدمات التالية حسب نوع المسجد وموقعه وعدد المصلين:

محللات وقف	مواقف (كحد أدنى)	خدمات السكن	مبضأة (كحد أدنى)	مغاسل (كحد أدنى)	دورات المياه	النوعية
(2)	(8)	شقة للإمام + غرفة للعامل	(5)	(3)	(3)	المناطق السكنية (فلل) أ- مساجد أوقات: سعة لغاية (150) مصلي
(3)	(15)	شقة للإمام + شقة للمؤذن + غرفة للعامل	(8)	(4)	(4)	من (151-300) مصلي
(4)	(30)	شقة للإمام + شقة للمؤذن + غرفة للعامل	(10)	(5)	(5)	ب- مساجد جامعة: لا يسمح بأقل من (300 مصلي) من (301-500 مصلي)
(5)	(40)	شقة للإمام + شقة للمؤذن + غرفة للعامل	(14)	(6)	(8)	من (501-700) مصلي
(6)	(60)	شقة للإمام + شقة للمؤذن + غرفة للعامل	(20)	(8)	(10)	من (701 - 1000) مصلي
						أكثر من (1000) مصلي (تدرس بواسطة لجنة تراخيص المباني)
(2)	(15)	شقة للإمام + شقة للمؤذن + غرفة للعامل	(12)	(4)	(6)	مناطق مركز المدينة والسكنية التجارية أ - مساجد أوقات: (لا يسمح بأقل من 150 مصلي) من (150-300) مصلي

محللات وقف	مواقف (كحد أدنى)	خدمات السكن	مبضأة (كحد أدنى)	مغاسل (كحد أدنى)	دورات المياه	النوعية
(3)	(25)	شقة للإمام + شقة للمؤذن + غرفة للعامل	(14)	(6)	(8)	من (301-500) مصلي
(4)	(50)	شقة للإمام + شقة للمؤذن + غرفة للعامل	(20)	(8)	(10)	ب- مساجد جامعة: (لا يسمح بأقل من 500 مصلي) من (501 - 700)
(5)	(70)	شقة للإمام + شقة للمؤذن + غرفة للعامل	(24)	(10)	(12)	من (701 - 1000) مصلي
						أكثر من (1000) مصلي (تدرس بواسطة لجنة تراخيص المباني)
(2)	(10)	شقة للإمام	(6)	(2)	(3)	المناطق الريفية أ - مساجد أوقات: أقل من (150) مصلي
(4-3)	(30)	شقة للإمام + شقة للمؤذن + غرفة للعامل	(12)	(4)	(7)	ب - مساجد جامعة: (لا يسمح بأقل من 300 مصلي) من (300-500) مصلي
						أكثر من (500) مصلي (تدرس بواسطة لجنة تراخيص المباني)
	(12)	شقة للإمام	(8)	(2)	(4)	المناطق العامة أ - حدائق ومنزهات:
		شقة للإمام	(4)	(2)	(2)	ب - الطرق السريعة الخارجية: أقل من (150) مصلي
—	—	—	(2)	(1)	(1)	رجال
—	—	—	(2)	(1)	(1)	نساء

- ب- يستثنى من شرط توفير مواقف السيارات المساجد الواقعة في منطقة الأعمال المركزية، ويجوز للإدارة المختصة إعادة النظر في عدد المواقف المطلوبة للمساجد في حالة وجود مواقف عامة خاصة بالمسجد أو في حالة صغر مساحة الأرض المخصصة للمسجد.
- ج- يتم احتساب عدد المصلين على أساس (0.75) م<sup>2</sup> للمصلي الواحد ولا يشمل ذلك عدد المصلين خارج فراغ المسجد.
- د- يجب أن تراعى الشروط التالية عند تصميم المساجد:
- 1- أن يتم التصميم والتنفيذ والإشراف بأياد مسلمة ذات خبرة جيدة في العمارة الإسلامية وأعمال البناء وأن يكون مدير المكتب الاستشاري المكلف بذلك مسلماً وكذلك المهندسون العاملون بالتصميم والإشراف الخاص بالمسجد.
  - 2- يفضل أن يكون المسجد مستطيل الشكل على أن يكون الضلع الأطول مواجهاً للقبلة، ويفضل عدم عمل فتحات على الضلع الذي يكون فيه المحراب، كما يفضل إلغاء الأعمدة في فراغ المسجد للمحافظة على استمرارية الصفوف.
  - 3- يجوز إضافة مكتبة ومصلى للنساء ومخزن وغرف لتخفيف القرآن ملحقة بالمسجد يتم تحديد عددها طبقاً لعدد المصلين في المسجد والدراسة التي تقوم بها اللجنة مع مراعاة فصل مداخل الرجال عن مداخل النساء.
  - 4- أن تكون المساجد بوجه عام ذات أفنية (صحن مكشوف كجزء من المسجد)، وتخصيص مكان فيها لوضع ثلاجة الماء البارد وكذلك أماكن مغطاة لوضع أحذية المصلين.
  - 5- يفضل أن تكون دورات المياه منفصلة عن مبنى المسجد نفسه وذات مدخل مستقل، ولا تكون في اتجاه القبلة تمشياً مع الشريعة السمحاء، ويفضل أن تكون في الركن الجنوبي الشرقي، ومن الطراز الشرقي ويمكن أن يكون أحد المراحيض من الطراز الغربي.
  - 6- يجب توفير الميضاة كعنصر لازم للمسجد.
  - 7- يفضل عمل سور خارجي حول حرم المسجد بارتفاع مناسب وأن يكون نصفه مصمتاً ونصفه العلوي مفرغاً.
  - 8- تجنب استخدام أية رسومات أو زخارف تتعارض مع الشريعة الإسلامية.
  - 9- يجب أن تكون مواد الانتهاء والتشطيب الخارجية والداخلية للمسجد من مواد وأصناف تتناسب مع وقار المسجد.
  - 10- يجب وضع اللوحات الإرشادية الدالة على كافة المداخل واتجاهات الحركة وعناصر الخدمات المتوفرة في المسجد.
- هـ- يفضل إضافة مصلى للنساء في المساجد القريبة من الأسواق العامة والمساجد المركزية الكبيرة والمناطق الريفية وعلى الطرق السريعة والحدائق والمتنزهات، ويكون الحد الأدنى لخدمات

مصلى النساء على الشكل التالي:

- 1- دورات المياه (2)
- 2- مغاسل (2)
- 3- مياضأة (3)

- و- ويستثنى من ذلك مصلى النساء الواقع على الطرق السريعة فيمكن توفير نصف الأعداد المطلوبة أعلاه. يجب توفير أماكن صلاة للرجال وأخرى للنساء في المراكز التجارية والفنادق التي تزيد مساحتها عن (9000) م<sup>2</sup>، مع ضرورة توفير الحد الأدنى للخدمات اللازمة للجنسين.
- ز- يجب مراعاة الحد الأقصى من أعداد المصلين وحجم وشكل فراغ المسجد عند تصميم نظام التكييف ودراسة تجانس وانتظام شدة الإنارة والصوت داخل فراغ المسجد عند تصميم نقاط الإضاءة ونظام الصوتيات كما يجب تصميم أنظمة وتوزيع الصوت بواسطة جهات متخصصة.
- ح- يجب أن يتم تصميم أبعاد المساجد وفقاً للمواصفات والأبعاد القياسية المعتمدة لدى الإدارة المختصة وتراعى فيها المتطلبات والشروط التي تتماشى مع الشريعة الإسلامية السمحاء.
- ط- يجب أن يتم تصميم منارات المساجد طبقاً للطابع المعماري المعتمد لدى الإدارة المختصة.
- ي- يجب الحصول على موافقة أية جهات أخرى تطلبها الإدارة المختصة عند بناء المساجد أو إجراء التعديلات والإضافات فيها.
- ك- يجب أن تتم دراسة مداخل المسجد وحركة المصلين والمصليات من وإلى المسجد بما يحقق الفصل التام في المداخل والحركة وسهولة استخدام المياضأة لكل من الجنسين بدون تداخل في الحركة.

### المادة (33): المتطلبات الصحية للمنشآت التي تزاوّل أنشطة (المطاعم ومحلات المشروبات والمواد الغذائية):

- أ- يجب أن يتم تصميم المطاعم ومحلات المشروبات والمواد الغذائية (مطعم، كافيتريا، مقهى، محلات عصير، محلات بيع الخضار والفواكه، محلات الحلوى، محلات بيع المرطبات، المطاحن، المحامص، مخازن المواد الغذائية المبردة والمجمدة والجافة، المخازن، البقالات، السوبر ماركت، محلات بيع المأكولات البحرية وغيرها من المنشآت) وفقاً للشروط الصحية التي تصدرها الجهة المعنية، وعلى المهندس الرجوع إلى هذه الشروط عند إعداد التصاميم.
- ب- يجب أن تكون الأرضيات والجدران والأسقف للمطاعم ومحلات المشروبات والمواد الغذائية مصنوعة من مادة لمساء سهلة التنظيف غير ماصة للماء ومقاومة للحريق وذات لون فاتح وغير سامة، وخالية من التشققات كما يراعى أن تكون للأرضيات ميول مناسبة لجريان الماء بسهولة التنظيف، كما ويجب أن تكون الزوايا بين الجدران وبين الجدران والأرضيات وبين الجدران والسقف محكمة السداد ومجوفة لسهولة التنظيف.
- ج- يجب توفير تهوية وإضاءة مناسبة لجميع الأجزاء الداخلية وفقاً لما هو منصوص عليه في هذه اللائحة.

- د- يجب توفير الأرفف والأجهزة الكهربائية والمغاسل والمخازن والمدخن وطاولات الخدمة ووسائل مقاومة الحشرات والقوارض بحيث تثبت على الأبواب والشبابيك والنافذ وكل ما يلزم وفقاً للشروط الصحية التي تصدرها الجهة المعنية.
- هـ- يجب أن يتم تجهيز المطاعم ومحلات المشروبات والمواد الغذائية بالتمديدات الصحية اللازمة وبما يتوافق مع الشروط الصحية وشروط أعمال التمديدات الصحية.
- و- يجب أن لا يقل الحد الأدنى لمساحة المطابخ ومواقع التحضير في المنشآت المشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة عن الآتي:

النشاط	الحد الأدنى لمساحة المطبخ أو موقع التحضير
المطاعم	(28) م <sup>2</sup> أو (40%) من مساحة المطعم أيهما أكبر
الكافتيريا	(19) م <sup>2</sup>
المقاهي	(14) م <sup>2</sup>
محلات بيع العصير الطازج	(9) م <sup>2</sup>
محلات تحضير الحلوى والحلويات الشعبية	(23) م <sup>2</sup>
المخابز	(19) م <sup>2</sup>
بيع وتحضير المأكولات البحرية	(19) م <sup>2</sup>
قاعات الحفلات	(46) م <sup>2</sup>

ز- يجب أن يتم وضع المداخل الخاصة بالمخابز والمطاعم والحمامص من جهة السكك أو من خلال مناور المبنى فقط حفاظاً على المظهر العام للمبنى، وأن ترتفع مسافة لا تقل عن (2) م فوق سطح المبنى وأن تكون مجهزة بوسائل معالجة بيئية بحيث لا تؤثر على الجوار ولا تشوه المنظر العام.

- ح- أن يتم تزويد غرف التبريد والتجميد بمقياس لدرجة الحرارة يثبت بطريقة تمكن من قراءته من الخارج وأن تكون أبوابها تفتح من الداخل والخارج.
- ط- يجب أن لا يقل الحد الأدنى لمساحة المنشأة عن الآتي:

النشاط	الحد الأدنى للمساحة
محلات بيع الخضار والفاكهة	(19) م <sup>2</sup>
المحمة	(23) م <sup>2</sup>
محلات بيع المرطبات	(23) م <sup>2</sup>
المطاحن	(28) م <sup>2</sup> وتكون منطقة العرض مفصولة عن منطقة التحضير
المحصة	(28) م <sup>2</sup>
السوبر ماركت	(186) م <sup>2</sup> منها (46) م <sup>2</sup> كمستودع
البقالات	(12) م <sup>2</sup>
الصيدلية	(30) م <sup>2</sup>
العيادات	غرفتان وصالة بمساحة (12) م <sup>2</sup> لكل منهما، ودورة مياه.

### المادة (34): المباني التعليمية:

يجب توفر الشروط التالية كحد أدنى في كل نوع من أنواع المباني التعليمية المبينة أدناه:

أ - المدارس:

- 1- أن يكون موقع المدرسة في المناطق التي يصرح فيها بهذا الاستعمال وفقاً للخريطة الملحقة بنظام تصنيف وتقنين استعمالات الأراضي في الإمارة.
- 2- أن يتم تصميم المدارس طبقاً للمواصفات القياسية العالمية المعتمدة وطبقاً لشروط وزارة التربية والتعليم والشروط الواردة في هذه اللائحة.
- 3- توفير دورات مياه للطلاب بمعدل مرحاض ومغسلة لكل فصل دراسي وتوفير مجمعات مياه مبردة للشرب موزعة داخل الأجنحة وفي أماكن مظلة من الساحات.
- 4- توفير دورات مياه للمدرسين والموظفين بمعدل مرحاض ومغسلة لكل (10) فصول دراسية.
- 5- أن تتوفر في كافة أجزاء وعناصر المبنى الشروط الصحية التي تحددها تشريعات الصحة العامة السارية في الإمارة.
- 6- توفير التهوية والإضاءة الطبيعية والتكييف حسب المواصفات القياسية المعتمدة لجميع عناصر المدرسة خصوصاً الغرف الصفية والمختبرات والقاعات.
- 7- مراعاة اتجاه الإضاءة بحيث تكون على يسار الطالب وأن لا تكون في الجهة المقابلة للوحة التدريس الأمامية.
- 8- توفير خزانات وأرفف في الفصول الدراسية والمختبرات بما يتناسب مع عدد الطلاب وأن يتم تزويد الفصول بالاستائر المناسبة.
- 9- فصل الفصول والساحات والمقاصف ودورات المياه الخاصة بكلا الجنسين (ذكور وإناث).
- 10- أن تشتمل المدرسة على مكتبة بمساحة تتناسب مع عدد الطلاب.
- 11- أن تشتمل المدرسة على غرف لإدارة المدرسة والمدرسين والإداريين والمشرفين بمساحة تتناسب مع عدد طلاب المدرسة.
- 12- أن تشتمل المدرسة على المختبرات وغرف الحاسب الآلي وقاعات النشاطات بما يتناسب مع عدد الطلاب، وأن تكون المختبرات بعيدة عن الفصول الدراسية بقدر الإمكان.
- 13- أن تشتمل المدرسة على مقصف واحد على الأقل يكون مطابقاً للشروط الصحية التي تحددها تشريعات الصحة العامة السارية في الإمارة.
- 14- أن تشتمل المدرسة على عيادة صحية تتكون على الأقل من غرفة لطبيب المدرسة وأخرى للممرضة ملحق بهما غرفة فحص ودورة مياه منفصلة على أن تكون مساحتها مطابقة للشروط الصحية التي تحددها تشريعات الصحة العامة السارية في الإمارة.
- 15- توفير ساحة للطلاب بمساحة لا تقل عن ضعف المساحة المخصصة للفصول الدراسية وسارية للعلم على أن يكون جزء من هذه الساحة مظلاً.

- 16- أن تشتمل المدرسة على الملاعب الرياضية اللازمة وفقاً لشروط وزارة التربية والتعليم كما يجب أن تشتمل المدرسة على قاعة للنشاطات الحرة (النشاطات المتعددة الأغراض).
- 17- أن يتم تزويد جميع المختبرات بمراوح قوية لشفط الهواء أو غرف غاز (GAS CHAMBER) لإجراء التجارب الكيميائية.
- 18- لا يصرح بدخول السيارات والحافلات داخل الساحات المخصصة للطلبة ويجب أن تكون مداخل ومخارج وممرات حركتها منفصلة عن حركة الطلاب.
- 19- توفير مواقف للسيارات طبقاً للمادة (25) من هذه اللائحة بالإضافة إلى مواقف للباصات بما يتناسب مع عدد الطلبة، وأن يراعى الفصل التام بين حركة السيارات وحركة المشاة والملاعب والساحات.

#### ب - رياض الأطفال:

- 1- يُصرح بترخيص الروضة في المناطق المصرح فيها بهذا الاستعمال طبقاً للخريطة الملحقة بنظام تصنيف وتقنين استعمالات الأراضي في الإمارة.
- 2- أن يتم تصميم الروضة طبقاً للمواصفات القياسية العالمية المعتمدة وشروط وزارة التربية والتعليم والشروط التي تحددها الإدارة المختصة.
- 3- توفير دورات مياه الأطفال بمعدل مرحاض واحد ومغسلة لكل فصل دراسي ويجب أن تكون الأجهزة الصحية بالقياسات المناسبة للأطفال طبقاً للمواصفات القياسية المعتمدة.
- 4- توفير التهوية والإضاءة الطبيعية والتكييف حسب المواصفات القياسية المعتمدة لجميع عناصر المبنى مع تزويد جميع الشبائيك بالاستائر المناسبة.
- 5- أن تتوفر في كافة أجزاء وعناصر المبنى الشروط الصحية التي تحددها تشريعات الصحة العامة السارية في الإمارة.
- 6- توفير ساحة للألعاب تغطي ضعف المساحة المخصصة للفصول الدراسية على أن يتم تظليل جزء لا يقل عن ثلث مساحة هذه الساحة وكذلك تخصيص جزء من الساحة لزراعة الشجيرات والأزهار ووضع الألعاب المناسبة للأطفال على أن يتم فحص وصيانة هذه الألعاب بشكل دوري.
- 7- أن تشتمل الروضة على مقصف واحد على الأقل.
- 8- توفير دورات مياه للمدرسين والموظفين بمعدل مرحاض ومغسلة لكل (10) فصول دراسية.
- 9- لا يصرح بدخول السيارات والحافلات داخل الساحات المخصصة للأطفال ويجب أن تكون مداخل وممرات حركتها منفصلة عن حركة الأطفال.
- 10- توفير مواقف للسيارات طبقاً للمادة (25) من هذه اللائحة بالإضافة إلى مواقف للحافلات يتناسب مع عدد الأطفال مع مراعاة الفصل التام بين حركة السيارات وحركة المشاة والساحات والملاعب.

- 11- أن تشمل الروضة على عيادة صحية تتكون على الأقل من (غرفة ودورة مياه منفصلة) ومزودة بأهم المعدات الطبية والإسعافات الأولية اللازمة للأطفال على أن تكون مساحتها مطابقة للشروط الصحية المحددة في تشريعات الصحة العامة السارية في الإمارة.
- 12- أن تشمل الروضة على غرف للإدارة وللمدرسين والمشرفين وبما يتناسب مع عدد الطلاب طبقاً لشروط وزارة التربية والتعليم والشروط التي تحددها الإدارة المختصة.
- 13- أن يكون مبنى الروضة مستقلاً ولا يضم أي مرحلة دراسية أخرى، وأن تكون الفصول الدراسية في الطابق الأرضي فقط ويمكن تجاوز ذلك في حالة وجود أسباب فنية توافق عليها الإدارة المختصة.
- 14- تخصيص قاعة من قاعات الروضة للأنشطة الحرة.

#### ج- دور الحضانة:

- 1- يصرح بترخيص دور الحضانة في المناطق المصرح فيها بهذا الاستعمال طبقاً للخريطة الملحقة بنظام تصنيف وتقنين استعمال الأراضي في الإمارة.
- 2- يجب أن يتم تصميم دور الحضانة طبقاً للمواصفات القياسية العالمية المعتمدة وشروط وزارة التربية والتعليم والشروط التي تحددها الإدارة المختصة.
- 3- أن تتوفر في المبنى الشروط الصحية التي تحددها تشريعات الصحة العامة السارية في الإمارة.
- 4- توفير التهوية والإضاءة الطبيعية والتكييف حسب المواصفات القياسية المعتمدة لجميع عناصر المبنى مع تزويد الشبابيك بالستائر المناسبة.
- 5- توفير دورات مياه بمعدل دورة لكل غرفتين من غرف الأطفال.
- 6- توفير فناء واسع مظل ومغطى بالرمل والزرعة ويتناسب مع عدد الأطفال.
- 7- أن لا تقل المسافة بين الأسرة في غرف الحضانة عن (1) م.
- 8- توفير مواقف للسيارات طبقاً للمادة (25) من هذه اللائحة مع مراعاة الفصل التام بين حركة السيارات وحركة المشاة والساحات والملاعب.
- 9- أن تكون الحضانة في الدور الأرضي أو الأول وأن تشمل على مساحات خالية يمكن استخدامها للنشاط الحركي للأطفال ويمكن تجاوز ذلك في حالة وجود أسباب فنية توافق عليها الإدارة.
- 10- أن تخصص في المبنى غرفة للعيادة الصحية تزود بأهم المعدات الطبية والإسعافات الأولية اللازمة للأطفال.

#### المادة (35): المباني الصحية:

يجب أن تتم مراعاة الشروط التالية كحد أدنى للحصول على رخصة أعمال البناء لكل نوع من المباني الصحية الآتية:

## أ- المستشفيات:

- 1- يصرح بإقامة المستشفيات في المناطق المصرح فيها بهذا الاستعمال طبقاً للخريطة الملحقة بنظام تصنيف وتقنين استعمالات الأراضي في الإمارة.
- 2- الحصول على موافقة دائرة الصحة والخدمات الطبية كشرط أساسي للحصول على رخصة أعمال البناء.
- 3- أن يتم تصميم وتنفيذ المستشفى وفقاً للأسس القياسية العالمية المعتمدة للمستشفيات.
- 4- أن تتم دراسة مساحة العناصر وعلاقتها مع بعضها البعض وعرض الممرات والأبواب والتמידات الكهربائية والصحية والميكانيكية اللازمة والمواد المستخدمة بما يتوافق مع أنواع ومواصفات وقياسات الأجهزة والمعدات الطبية المستخدمة فيها.
- 5- أن يتم إعداد مخططات الفرش الداخلي محدداً عليها أنواع ومقاسات الأجهزة والمعدات المستخدمة في الأقسام المختلفة.
- 6- أن يتم توفير التهوية والإضافة الطبيعية لغرف إقامة المرضى وغرف الانتظار والمكاتب والصالات وتوفير التهوية الميكانيكية طبقاً للمواصفات القياسية المعتمدة للأجزاء الأخرى غير المتوفر لها تهوية طبيعية.
- 7- أن تكون شدة الإضاءة (الطبيعية أو الصناعية) في جميع أجزاء المستشفى طبقاً للمواصفات القياسية العالمية المعتمدة.
- 8- أن تكون غرف إقامة المرضى بعيدة ما أمكن عن الشوارع ومواقف السيارات، وأن يكون الجدار مانعاً لانتقال الصوت من غرفة إلى أخرى.
- 9- تزويد المستشفى بمولد كهرباء احتياطي.
- 10- توفير مواقف للسيارات طبقاً للشروط التخطيطية المحددة عند تخصيص قطعة الأرض.
- 11- توفير غرف القمامة ووسائل التخلص من المخلفات طبقاً للدراسات الخاصة وموافقات الإدارة المختصة.

## ب- العيادات:

- 1- أن تكون مواقع العيادات في المناطق المصرح فيها بهذا الاستعمال طبقاً للخريطة الملحقة بنظام تصنيف وتقنين استعمالات الأراضي في الإمارة.
- 2- الحصول على موافقة دائرة الصحة والخدمات الطبية كشرط للحصول على رخصة أعمال البناء أو الديكور.
- 3- أن لا تقل مساحة العيادة عن غرفتين وصالة وأن لا تقل مساحة كل منهما عن (12) م<sup>2</sup>.
- 4- أن تشمل العيادة على دورة مياه واحدة على الأقل.
- 5- أن يتم تخصيص غرفة منفصلة للعلاج وصالة منفصلة لانتظار الرجال وأخرى لانتظار النساء.
- 6- أن تكون الأرضية من مواد ملساء سهلة التنظيف.

ج - الصيدليات:

- 1- أن لا تقل مساحة الصيدلية عن (30) م<sup>2</sup> وأن يكون موقعها في المناطق التي يصرح فيها بالاستعمالات التجارية.
  - 2- أن لا يقل ارتفاع سقف الصيدلية عن (3) م<sup>2</sup>.
  - 3- أن لا تقل المسافة بينها وبين أقرب صيدلية عن (200) م على طريق مروري.
  - 4- أن تكون الأرضية من مواد ملساء سهلة التنظيف.
- د - مراكز اللياقة البدنية والتدليك والتخسيس:

- 1- أن تتوفر في المبنى الشروط الصحية المناسبة من حيث الإضاءة والتهوية الطبيعية.
- 2- أن تزود بدورات مياه وأحواض اغتسال (دش) للجنسين وبأعداد تتناسب مع مساحة المركز.
- 3- أن يتم تخصيص مكان منعزل وغرف صغيرة لتبديل الملابس للجنسين.
- 4- أن يتم تخصيص استراحة بعيدة عن التيارات الهوائية للجلوس عقب الخروج من الحمامات الرطبة (البخار) والحمامات الجافة (الساونا).
- 5- أن تكون وسيلة إنتاج البخار لحمامات البخار مفصولة فصلاً تاماً عن الحمام.
- 6- عدم تركيب أجهزة رياضية أو أدوات تسبب إجهادات على الحوائط ويسمح فقط بتركيب الأجهزة البسيطة على أن يتم تثبيتها بطريقة آمنة.
- 7- أن تكون محال الألعاب الرياضية التي ينتج عنها ضوضاء أو اهتزازات (كراتيه، رفع أثقال وغيرها) في الطابق الأرضي أو الميزانين من المبنى. كما يجب أن تجهز أرضياتها وجدرانها بمواد عازلة للضوضاء.

المادة (36): المنشآت الفندقية (الفنادق والنزل والشقق الفندقية):

- أ- يصرح بإقامة المنشآت الفندقية ببنائها المختلفة في المناطق المصرح فيها بالاستعمالات التجارية وكذلك المناطق المصرح فيها بهذه الاستعمالات وفقاً للخريطة الملحقة بنظام تصنيف وتقنين استعمالات الأراضي في الإمارة.
- ب- الحصول على الموافقة المبدئية من دائرة السياحة والتسويق التجاري كشرط للحصول على رخصة أعمال البناء لأي منشأة فندقية طبقاً للنظام رقم (1) لسنة 1998م بشأن ترخيص وتصنيف الفنادق والنزل والشقق الفندقية.
- ج- على المهندس الرجوع للشروط الصادرة عن دائرة السياحة والتسويق التجاري بخصوص معايير تصنيف الفنادق قبل الشروع في إعداد التصاميم لأي منشأة فندقية.
- د- توفير مواقف للسيارات طبقاً للمادة (25) من هذه اللائحة.
- هـ- أن لا يقل عدد الغرف عن (10) غرف في الفنادق والنزل و(8) شقق أو فلل أو استوديوهات للشقق الفندقية.
- و- أن لا يقل عدد الغرف الفندقية المنفصلة عن (50%) من العدد الإجمالي للغرف الفندقية.

## المادة (37): الشروط الفنية للمنشآت الفندقية:

- أ- يجب توفير كاونتر استقبال وغرفة أمانات وغرفة لتخزين الأمتعة في الطابق الأرضي.
- ب- يجب توفير بهو أو ردهة للاستراحة أو الانتظار أو الاستقبال بمساحة مناسبة.
- ج- قاعة طعام أو كافيتيريا ملحق بها غرفة تحضير طعام أو مطبخ للفنادق والنزل فقط.
- د- مخزن صغير في المتكرر للخدمة على الغرف.
- هـ- مصعد يخدم جميع غرف النوم إذا زاد عدد الطوابق عن أرضي وطابقين.
- و- في الفنادق والنزل يجب توفير دورة مياه عامة للرجال وأخرى للنساء لخدمة قاعة الطعام ودورة مياه عامة للرجال وأخرى للنساء في قاعة الاستقبال والانتظار لخدمة قاعة الاستقبال والانتظار. ويجب أن تحتوي كل دورة مياه على مغسلة، مرحاض بكرسي، وغطاء، وشطاف أو حوض تشطيف بحيث يكون هناك باب يفصل بين المغسلة والمرحاض. وأن تتوفر في كل دورة مياه، مياه جارية حارة وباردة. وفي حال كون قاعة الطعام في نفس طابق قاعة الاستقبال يجوز أن تكون هناك دورة مياه واحدة للرجال وأخرى للنساء لخدمة القاعتين شريطة أن تحتوي كل دورة مياه على مغسلتين ومرحاضين وشطافين أو حوض تشطيف بحيث يكون كل مرحاض منفصل عن المغسلتين وعن المرحاض الأخر.
- ز- في الفنادق يجب أن لا يقل الحد الأدنى لصافي مساحة الغرف بدون الحمام وصالة المدخل عن الآتي:-
- |                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| 1- غرفة مفردة              | (10) م <sup>2</sup> |
| 2- غرفة مزدوجة             | (12) م <sup>2</sup> |
| 3- غرفة لإقامة ثلاثة أشخاص | (15) م <sup>2</sup> |
- ح- يجب أن يلحق بكل غرفة نوم حمام يشتمل على دش (رشاش ماء) أو حوض استحمام ذي مقبض مع دش، ومرحاض بكرسي وغطاء وشطاف أو حوض تشطيف، ومغسلة، ومياه جارية (حارة وباردة) ومقبس لجهاز الحلاقة الكهربائية قرب المرأة.
- ط- في النزل يجب أن لا يقل الحد الأدنى لصافي مساحة الغرف بدون الحمام وصالة المدخل عن الآتي:-
- |                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| 1- غرفة مفردة              | (10) م <sup>2</sup> |
| 2- غرفة مزدوجة             | (12) م <sup>2</sup> |
| 3- غرفة لإقامة ثلاثة أشخاص | (15) م <sup>2</sup> |
- ي- في النزل يمكن أن تكون الحمامات خاصة أو مشتركة تشتمل على دش (رشاش ماء) أو حوض استحمام مع دش ومرحاض بكرسي وغطاء، وشطاف ومغسلة، ومياه جارية حارة وباردة، ومقبس

جهاز الحلاقة الكهربائية قرب المرآة وبحيث لا يقل عدد الحمامات عن النسب التالية:-  
(25%) من الغرف بحمامات مستقلة خاصة بها.

(75%) من الغرف بحمامات مشتركة وبمعدل لا يقل عن حمام لكل غرفتين.

ك- في الشقق الفندقية يجب أن لا يقل الحد الأدنى لمساحة غرف النوم بحمام وصالة المدخل حسب الآتي:-

1- غرفة النوم (10) م<sup>2</sup>

2- الأستوديو (17) م<sup>2</sup>

ل- في الشقق الفندقية يجب توفير غرفة حمام مع دش (رشاش ماء) أو حوض استحمام ذي مقبض مع دش ومغسلة ومرحاض بكرسي وغطاء وشطاف أو حوض تشطيف ومقبس لجهاز الحلاقة الكهربائي قرب المرآة ومياه جارية باردة أو حارة.

م- يجب توفير إنارة كافية في المدخل العام والممرات والسلالم والغرف والصالات.

ن- يجب توفير تكييف هواء لجميع الغرف والصالات والمطاعم وبهو المداخل.

س- يجب توفير وسائل الأمن والسلامة حسب الشروط المعتمدة من الدائرة المختصة.

ع- يجب وضع اللوحات الإرشادية المضيئة ذاتياً في كافة الممرات والسلالم والصالات وبهو المداخل وأماكن الاستخدام العام لترشد إلى سلالم ومخارج الهروب في حالة الحريق، ويمنع وضع أي مواد أو حواجز أو موانع تعيق حركة الهروب إلى الخارج.

ف- يجب وضع أجهزة إطفاء الحريق في مكان واضح يسهل الوصول إليها مع توفير لوحات إرشادية لها، ويمنع وضع أي حواجز أو مواد أم موانع تعيق استخدام هذه الأجهزة.

ص- يجب وضع لوحات خلف باب كل غرفة من غرف النزلاء توضح مواقع السلالم ورسم تخطيطي لطريقة الوصول لها لتأمين عملية الهروب في حالة الحريق.

### المادة (38): محطات البترول:

أ- يصرح بإنشاء محطات البترول في المناطق المخصصة لذلك في الخريطة الملحقة بنظام تصنيف وتقنين استعمال الأراضي في إمارة دبي.

ب- لا يصرح باستعمال الأراضي المخصصة لمحطات البترول لأية استعمالات أخرى سوى بعض الاستعمالات الثانوية المخصصة لخدمة السيارات ومحل للمشروبات والوجبات والمبيعات السريعة (ميني مارت وما في حكمه) لا تزيد مساحته عن (140) م<sup>2</sup> للمحطات الواقعة على الطرق الرئيسية ولا تزيد عن (185) م<sup>2</sup> للمحطات الواقعة على الطرق السريعة.

ج- يجب توفير مواقف السيارات بمعدل موقف لكل (70) م<sup>2</sup> من مساحة (الميني مارت) والخدمات التي تحتاج لذلك ويراعى أن لا تعيق هذه المواقف حركة السيارات داخل المحطة.

- د- يصرح ببناء المنشآت على حدود قطعة الأرض مباشرة من جهة الشوارع والسكيك مع مراعاة تراجع هذه المنشآت بمقدار (3) م من جهة الجوار.
- هـ- يجب توفير شروط الأمن والسلامة المعتمدة لدى الإدارة المختصة لكافة المنشآت.
- و- يجب أن لا يزيد ارتفاع المحل والملاحق على (4.5) م.
- ز- يصرح بعمل غرفتين كحد أقصى لسكن العمال في كافة المحطات الواقعة داخل حدود المدينة و (3) غرف كحد أقصى للمحطات الواقعة خارج حدود المدينة.
- ح- يجب توفير دورات مياه (نساء ورجال) للخدمة العامة تكون مستقلة عن تلك المخصصة للعاملين في المحطة وتشتمل على ما لا يقل عن حمامين للرجال وآخر للنساء مع مفاصل لكل منهما.
- ط- يجب تزويد محطات خدمة وغسيل السيارات بالوسائل والمعدات المناسبة لصرف وتنقية المياه مثل غرف ترسيب الرمال ومصائد الزيوت والمضخات لضمان تنقية المياه قبل توصيلها مع خزانات التحلل أو الشبكة العمومية.
- ي- على الاستشاري تقديم مخطط للموقع العام للمحطة موضحاً فيه:-
- 1- مسار الدخول والخروج المقترحة للمحطة بما يتناسب مع سرعة الطريق الواقعة عليه المحطة ونصف قطر دوران الدخول.
  - 2- جميع عناصر الطريق القائمة لمسافة (500) متر قبل وبعد موقع المحطة والتي تشمل لوحات المرور، أعمدة الإنارة، الأشجار، غرف التنقيش، غرف المضخات، ومحطات الكهرباء الفرعية.
  - 3- اتجاه السير وعدد مسارب الطريق والسرعة المعلنة عليه.

### المادة (39): المنشآت الصناعية (مستودعات - ورش - مصانع ..... إلخ):

- أ- لا يصرح بإقامة المنشآت الصناعية إلا في المناطق المخصصة لذلك طبقاً للخريطة الملحقة بنظام تصنيف وتنظيم استعمالات الأراضي في الإمارة.
- ب- باستثناء قطع الأراضي التي تخضع لنظام خاص، فإنه يصرح بالبناء على حد قطعة الأرض مباشرة بدون ارتداد من جهة البوارع والسكيك. أما من جهة الجوار فإنه يجب البناء بارتداد لا يقل عن (3) م.
- ج- يُصرح بإقامة ملحقات بدون ارتداد من جهة الجوار شريطة أن يكون بشكل شريطي وأن لا يزيد ارتفاعه الداخلي على (3) م.
- د- يجب أن تفتح أبواب المستودعات والورش على مساحات للتفريغ والتحميل مطابقة لما هو وارد في المادة (40) من هذه اللائحة، ولا يُصرح بفتح الأبواب على الشوارع والسكيك مباشرة وذلك باستثناء أبواب الطوارئ وبعرض لا يزيد على (1.5) م.

- هـ- يجب توفير تهوية وإضاءة طبيعية بنسبة لا تقل عن (5%) من المساحة الأرضية لأي مستودع أو ورشة أو مصنع.
- و- يجب أن لا يقل صافي الارتفاع الداخلي لأي مستودع أو ورشة عن (4.2) م وأن لا يزيد الحد الأقصى للارتفاع الداخلي على (6) م باستثناء الاستعمالات التي تتطلب زيادة أكبر في الارتفاع مثل المصانع التي يتغير ارتفاعها بحسب نوع النشاط.
- ز- يجب أن تزود المستودعات والورش والمنشآت الصناعية الأخرى بدورات مياه طبقاً لما هو وارد في المادة (44) من هذه اللائحة.
- ح- يجب أن لا تقل نسبة البناء للمستودعات عن (30%) من مساحة قطعة الأرض وللورش ومواقع المقاولات ومواقع النقل عن (10%) من مساحة قطعة الأرض وللمصانع عن (35%) إلا إذا ورد خلاف ذلك في قرار تخصيص الأرض أو إذا كانت طبيعة الاستخدام تتطلب خلاف ذلك.
- ط- يُصرح بعمل ميزانين جزئي أو كلي داخل المستودعات والورش والمصانع بشرط أن يكون استخدامه تابعاً للطابق الأرضي وأن يكون مدخله من داخل الطابق الأرضي نفسه. ولا يسمح بعمل مدخل منفصلة للميزانين.
- ي- تكون ارتفاعات طوابق الأرضي والميزانين طبقاً لما هو وارد في المادة (7) من هذه اللائحة بخصوص الاستعمالات التجارية.
- ك- يُصرح بعمل مكاتب فرعية لخدمة النشاط الصناعي القائم في قطعة الأرض شريطة أن لا تزيد نسبة المكاتب عن (10%) من مساحة البناء ويجوز زيادة هذه النسبة إذا كانت طبيعة الاستخدام تتطلب ذلك طبقاً لما تقرره لجنة تراخيص المباني وفي جميع الحالات يجب توفير مواقف سيارات لهذه المكاتب بمعدل موقف لكل (70) م<sup>2</sup>.
- ل- تُحدد نسب البناء وارتفاعات المباني ومساحات المكاتب الخاصة بالمصانع الكبيرة والاستعمالات ذات الطبيعة الخاصة وفقاً لطبيعة الاستخدام والشروط التخطيطية عند تخصيص قطعة الأرض.
- م- يجب تطبيق الشروط البيئية الواردة في المادة (26) من هذه اللائحة على الاستعمالات التي يترتب عن تخزينها أو تطبيقها أو استخدامها أضراراً بالبيئة المحيطة.
- ن- يجب أن لا يقل ارتفاع جلسات شبايك الطابق الأرضي المطل على الشوارع أو السكك عن (1.5) م في حالة البناء على حد قطعة الأرض مباشرة.
- س- لا يُصرح بممارسة النشاطات التجارية أو العرض التجاري في المنشآت الصناعية.
- ع- باستثناء قطع الأراضي التي تخضع لنظام خاص يجب إنشاء أسوار بارتفاع (1.8) م على حدود قطعة الأرض من جميع الجهات مع ضرورة صبغ هذه الأسوار بطريقة لا تشوه المظهر العام ويجب

- أن لا يقل عرض المدخل الرئيسي في السور عن (4.3) م ويجوز للإدارة المختصة الموافقة على تصاميم معمارية خاصة للأسوار الأمامية.
- ف- يجب أن لا يقل الارتداد الداخلي بين المباني أو المنشآت عن (3) م.

#### المادة (40): أماكن التفرغ والتحميل:

- أ- يجب توفير أماكن للتفرغ والتحميل في كافة المنشآت الصناعية والمراكز التجارية على أن يكون الحد الأدنى لمساحتها على النحو التالي:-
- 1- (4.5) م عرض × (6) م عمق لمستودع أو ورشة واحدة فقط.
- 2- (6) م عرض × (9) م عمق لمستودعين أو ورشتين.
- 3- (9) م × (9) م لثلاثة أو أكثر من المستودعات أو الورش.
- ب- ينطبق على أماكن التفرغ والتحميل ما ينطبق على مداخل ومخارج مواقف السيارات حسب ما ورد في المادتين (24, 25) من هذه اللائحة.
- ج- يجوز أن تكون منطقة التفرغ والتحميل مكشوفة أو مغطاة، وفي حالة تغطيتها يجب أن لا يقل صافي ارتفاع المدخل والسقف عن (4.5) م.

#### المادة (41): أحواض السباحة:

- أ- لا يجوز إنشاء أحواض السباحة قبل استصدار رخصة أعمال البناء من الإدارة المختصة.
- ب- يجب الالتزام بجميع متطلبات إنشاء وتشغيل أحواض السباحة المنصوص عليها في تشريعات البيئة السارية في الإمارة وعلى وجه الخصوص الحصول على الموافقة الأولية من إدارة البيئة في البلدية كشرط لترخيص أحواض السباحة، ويجوز للإدارة المختصة استثناء أحواض السباحة في المباني السكنية الخاصة من بعض هذه الشروط.
- ج- مع مراعاة أية شروط أو متطلبات أخرى منصوص عليها في تشريعات البيئة والصحة والسلامة العامة، يجب أن يتضمن حوض السباحة كافة متطلبات السلامة والصحة العامة وعلى وجه الخصوص ما يلي:-
- 1- نظام لتصفية المياه وإعادة تدوير مياه الحوض.
- 2- تطهير وتعقيم مياه الحوض.
- 3- إجراءات الرقابة الأخرى الخاصة بالسلامة والصحة التي تتخذ عند مرحلة التصميم ووقت التشغيل.
- د- يجب تزويد أحواض السباحة بالسلالم وفقاً للشروط التالية:-
- 1- تزويد الحوض بدرجات وسلالم إذا زاد العمق على (60) سم.
- 2- توفير سلم واحد على الأقل لكل (30) م من محيط الحوض.

- 3- يجب أن تكون سلالم الحوض مقاومة للتآكل ومزودة بمواطئ أقدم مقاومة للانزلاق مع وجود فسحة (10) سم بعيداً عن الجدار.
- 4- في حالة توفير درجات داخلية في تجاويف الحوض يجب أن تكون هذه الدرجات ذات سطوح غير زلقة وذات تصريف ذاتي على أن يكون أقل عرض لموطئ القدم (15) سم وأقل ارتفاع للدرجة (35) سم.
- 5- يجب تزويد الحوض بدرابزينات جانبية تمتد فوق سطح الحوض وتعود للسطح الأفقي للحوض عند كل جانب من جوانب كل سلم أو درجات مثبتة في تجاويف.
- 6- يجوز التصريح بأحواض ذات درجات فقط إذا كان الحوض ضحلاً لا يتجاوز عمقه (1) م.
- هـ- يجب تزويد أحواض السباحة بأحواض للاغتسال (دش) ومغاسل للأرجل بمعدل (1) لكل (25) م من محيط الحوض وبعد أدنى (1) من كل نوع، كما يجب تزويد أحواض السباحة بمراحيض وغرف تبديل الثياب بما يتناسب مع محيط الحوض.
- و- يجب أن تكون أبراج ومنصات ألواح الغطس طبقاً للشروط التالية:-
- 1- توفير مسافة خالية فوق لوح أو برج الغطس تصل إلى (5) م على الأقل لحركة الرأس.
- 2- أن تغطي ألواح ومنصات الغطس بالكامل بمواد مانعة للانزلاق.
- 3- أن يكون أقل عمق للماء أسفل أي لوح غطس مركب على مسافة (1) م أو أقل من سطح الماء لا يقل على (2.5) م، ويزداد عمق ماء الغطس للألواح فوق (1) م بواقع (30) سم لكل (1) م أو جزء منه يزيد على ذلك.
- 4- يجب توفير فصل أفقي بمقدار (3) م بين ألواح الغطس المتحاذية وبين أي لوح غطس والجدار الجانبي.
- ز- يجب تزويد أحواض السباحة بالإضاءة الكافية (تحت الماء أو فوق الماء) بما يوفر الإضاءة لكل المسبح بما فيه القاع بدون إحداث أية انعكاسات أو وهج أو حروق أو صدمات كهربائية أو إصابات جسدية.
- ح- يجب أن توجد في كل دائرة كهربائية قاطع لدائرة التسرب الأرضي.
- ط- يجب أن يحاط حوض السباحة من جميع الجهات بأسطح مستوية غير قابلة للانزلاق وبنسبة ميول (1 إلى 40) باتجاه معاكس لحوض السباحة وكذلك تزويد هذه الأسطح بالمصارف المناسبة لتصريف المياه.
- ي- يجب أن توضع علامات توضح عمق الماء سواء على حافة السطح أو على جدار المسبح عند أقل وأكبر عمق وعند تقاطع انكسار الميل.

- ك- يجب أن تزود أحواض السباحة بمصارف الخروج والمكاشط ومصافي الشعر والشوائب وأجهزة الترشيح ومعدات التطهير ومعدات السلامة والإنقاذ وفق الشروط البيئية المعتمدة.
- ل- يجب توفير مكان خاص لوضع كرسي عالي للمتقذ ومكان خاص لوضع اللوحات الإرشادية لمستخدمي أحواض السباحة.

#### المادة (42): الأعمال الصحية:

- أ- لا يجوز القيام بإنشاء أية أعمال صرف صحي قبل استصدار رخصة أعمال البناء من الإدارة المختصة.
- ب- يجب أن تكون المواد المستخدمة في الأعمال الصحية وتصميم أعمال الصرف الصحي في المباني والمنشآت وفقاً للمواصفات والشروط القياسية الصادرة عن الإدارة المختصة.
- ج- لا يجوز بأي حال من الأحوال توصيل الأنبية الخاصة بشبكة الصرف الصحي العامة بمعزل عن البلدية حيث يكون للإدارة المعنية وحدها إجراء هذا التوصيل.
- د- لا يجوز إجراء أية تعديلات على تصميم الصرف الصحي لأي مبنى بعد صدور رخصة أعمال البناء دون الحصول على الترخيص اللازم حتى وإن كانت هذه التعديلات مقبولة من الناحية الفنية والهندسية.
- هـ- إن موافقة الإدارة المختصة على توصيل خطوط الصرف الصحي للأنبية بالشبكة العامة كما وردت في رسومات رخصة البناء هي موافقة مبدئية غير ملزمة للبلدية إذا ما تبين فيما بعد صعوبة أو استحالة التوصيل بتلك الطريقة، وللإدارة المختصة أن تطلب إجراء تعديلات على نظام الصرف الصحي للمبنى في مثل هذه الحالات ليتسنى توصيل خطوط الصرف الصحي للمبنى بالشبكة العامة بالشكل الفني أو الهندسي السليم.

#### المادة (43): أحكام وشروط الأعمال الصحية:

- أ- يجب تقديم الوثائق والمخططات التالية كحد أدنى للأعمال الصحية عند التقدم للحصول على رخصة أعمال البناء:-
  - 1- إيصال دفع رسوم توصيل الصرف الصحي إن وجدت شبكة عامة للصرف الصحي ووثيقة موقع التوصيل (الوصلة المنزلية F.I.C) مع هذه الشبكة
  - 2- لوحة الشروط والمواصفات الخاصة بالأعمال الصحية حسب تعليمات الإدارة المختصة موقعة من المهندس .
  - 3- مخطط الموقع العام (setting out plan) يبين خطوط الصرف الصحي العامة في المنطقة المحيطة بقطعة الأرض - إن وجدت - وخطوط الصرف الصحي الخارجية، وغرف التفتيش داخل حدود قطعة الأرض، وغرفة التفتيش الأخيرة، وموقع الوصلة المنزلية مع خطوط شبكة

الصرف الصحي العامة ومناسبتها، وخزان التحلل وحفرة الامتصاص في حال عدم وجود شبكة صرف صحي عامة.

4- مخططات التمديدات الصحية وتمديدات المياه لجميع طوابق المبنى.

5- أية وثائق أو تفاصيل أخرى تطلبها الإدارة المختصة.

ب- يجب أن تكون أسطح المراحيض والمباول وأحواض الغسيل ناعمة وسهلة التنظيف وغير امتصاصية، كما يجب أن تكون هذه التركيبات مصنوعة ومركبة بما يؤمن تصريف ما بها دون تخزين من خلال محبس مائي محمي من تبخر وجفاف مائه. ويجب كذلك أن تكون خزانات الطرد الخاصة بالمراحيض والمباول من نوع فعال قادر على تنظيف بقايا الفضلات وتحمل إجهادات التشغيل في الأماكن العامة.

ج- في المباني التي يقل ارتفاعها عن (20) طابقاً يتم توصيل الصرف الصحي بالدور الأرضي بشكل منفصل إلى غرف التفتيش مباشرة ولا يتم توصيلها على نفس الأعمدة الرأسية الخاصة بالأدوار العليا.

د- في المباني التي يزيد ارتفاعها على (20) طابقاً يتم توصيل الصرف الصحي للدور الأرضي والدور الأول بشكل منفصل إلى غرف التفتيش مباشرة ولا يتم توصيلها على نفس الأعمدة الرأسية الخاصة بالأدوار العليا.

هـ- يجب تزويد نظام الصرف الداخلي في الأبنية بأنايب التهوية اللازمة وبحجم كاف لغرض استعمالها على أن لا يقل قطرها الداخلي بأي حال من الأحوال عن (50) ملم في التوصيلات الداخلية و (75) ملم في الأعمدة الرأسية، كما يجب تركيبها بشكل رأسي ورفعها إلى مسافة حدها (1) م فوق أعلى فتحة في البناية وعلى مسافة أفقية لا تقل عن (2) م، ويجوز للإدارة المختصة طلب رفع أنبوبة التهوية أو إبعادها عن الفتحات زيادة عما ذكر إذا وجدت أسباب فنية تستوجب ذلك، كما يجب تغطية نهايات الأنايب بالأغطية الخاصة بذلك.

و- لا يجوز تصريف مياه الشطافات إلى المصارف الأرضية أو أعمدة الصرف العادية ويجب تصريفها مباشرة إلى أعمدة العمل أو حفر التفتيش عن طريق محبس مائي عميق.

ز- يجب أن تكون أنابيب العمل وأنايب المجاري العادية المدفونة تحت الأرض مصنوعة من مواد تتسم بالقوة والمتانة وأقطارها وميولها حسب المواصفات الصادرة عن الإدارة المختصة، كما يجب أن تكون وصلاتها مانعة لتسرب الهواء وألا ينتج عنها أي عوائق داخل الأنايب وأن تكون قادرة على تحمل ضغط لا يقل بحد أدنى عن ارتفاع (3) م من المياه، ويجب تمديد هذه الأنايب وفرشها بما يتلاءم وظروف التربة والتحميل وحسب تعليمات الشركات المصنعة لها.

ح- يجب إنشاء غرفة تفتيش عند كل نقطة يتغير عندها اتجاه أنابيب المجاري أو تتغير عندها درجة

انحدارها أو يتصل عندها خط أنابيب بغيره، ويجب أن لا تزيد المسافة بين أي حضرتي تفتيش متتاليتين على (15) م، ويجب أن تكون غرف التفتيش طبقاً للمواصفات الصادرة عن الإدارة المختصة.

ط- لا يصرح بإنشاء حفر التفتيش داخل الأبنية المسقوفة إلا في المناور والممرات وغرف الخدمات والكراجات والممرات ذات التهوية الكافية على أن تكون من النوع الجاف كما يجب حماية أنابيب الصرف الصحي الممتدة تحت الأرضيات والجدران من أية أعمال خارجية أو من هبوط الأرضيات، كما يجب تأمين فتحات التنظيف عليها بمسافات لا تزيد على (10) م.

ي- يجب إنشاء جميع حفر التفتيش داخل حدود قطعة الأرض، ويجب أن يراعى عند التصميم وتحديد مواقع حفر التفتيش اختيار الموقع والمناسيب المناسبة لحفرة التفتيش الأخيرة من حيث سهولة التوصيل بشبكة الصرف الصحي العامة وتحقيقها لشروط الجهة المعنية.

ك- يجب تزويد كافة الطوابق التحتية (السرديب) بالوسائل والمعدات المناسبة لصرف وتنقية المياه مثل (غرف ترسيب الرمال - المضخات - مصائد الشحوم ..... الخ) وفي حالة عدم الحاجة إلى مصائد الشحوم في التصميم الحالي المقترح، فإنه ينبغي عمل التجهيزات اللازمة تركيبها عند الحاجة إليها.

ل- لا يجوز تمديد أنابيب الصرف الصحي من خلال الأعمدة والجسور والأساسات وغرف الكهرباء إلا إذا وافقت الإدارة المختصة على ذلك، وفي هذه الحالات يتم تمديد الأنابيب من خلال فتحات حماية يتم إنشاؤها مسبقاً عند صب الخرسانة، كما يجب تزويد الأنابيب بالوصلات المرنة اللازمة.

م- في حالة صرف كميات كبيرة من الشحوم أو الزيوت إلى شبكة الصرف الصحي من المطاعم أو المطابخ وما في حكمها، يجب تركيب محبس للشحوم والزيوت ذي تصميم معتمد من الإدارة المعنية.

ن- لا يجوز صرف النفايات التجارية والصناعية إلى شبكة الصرف الصحي العامة دون موافقة الجهة المعنية، ولا تمنح هذه الموافقة إلا في حال توفر التجهيزات المناسبة للمعالجة الأولية لمثل هذه النفايات، كما لا يجوز صرف مياه السخانات التي تزيد درجة حرارتها على (37) درجة مئوية إلى شبكة الصرف الصحي العامة قبل تبريدها.

#### المادة (44): المنافع الصحية:

أ- يكون الحد الأدنى من المنافع الصحية الواجب توفيرها في المباني على النحو التالي على أن يكون (75%) على الأقل من هذه المنافع الصحية ( المراحيض ) في أماكن النشاطات العامة من الطراز الشرقي:-

**1- الوحدات السكنية:**

يجب تزويد كل وحدة سكنية في المبنى بتجهيزات المنافع الصحية اللازمة من الحمامات والمراحيض والمطابخ، وأن يكون مرحاض واحد على الأقل لا يتم الدخول إليه من أي غرفة سكنية.

**2- الاستوديوهات:**

يجب تزويد كل ستوديو في المبنى بتجهيزات المنافع الصحية اللازمة من حمامات ومراحيض ومكان لتحضير الطعام كحد أدنى.

**3- المكاتب والمحلات والمعارض:**

**1-3- المكاتب:**

يجب توفير حمام لكل مكتب منفصل أو حمام لكل (200) م<sup>2</sup>، من مساحة المكاتب المفتوحة في حال عمل حمامات مجمعة.

**2-3- المحلات والمعارض:**

يجب توفير حمام واحد على الأقل للمساحة التجارية من (1) إلى (300) م<sup>2</sup>، وحمامين للرجال وواحد للنساء للمساحة من (300) إلى (1000) م<sup>2</sup> وما زاد عن ذلك يضاف حمام واحد للرجال وآخر للنساء لكل (1000) م<sup>2</sup> إضافية.

**4- المراكز التجارية والمباني الترفيهية العامة:**

**1-4- يجب توفير (3) حمامات للرجال و (2) للنساء على الأقل للمساحة التجارية أو الترفيهية من (1) إلى (900) م<sup>2</sup> ، وما زاد عن ذلك يضاف حمام واحد للرجال وآخر للنساء لكل (500) م<sup>2</sup> إضافية مع توفير حمامات للنساء بعدد مساوي لنصف عدد حمامات الرجال.**

**2-4- يجب توفير حمام رجال وحمائم نساء إضافيين على الأقل لذوي الاحتياجات الخاصة إذا زادت المساحة التجارية أو الترفيهية عن (2000) م<sup>2</sup>.**

**5- سكن العمال:**

**1-5- يجب توفير المنافع الصحية وفق الاشتراطات الخاصة لسكن العمال والمشار إليها في المادة (31) من هذه اللائحة.**

**2-5- يتم فصل المراحيض والمغاسل وأحواض الاستحمام داخل حمامات المجموعة.**

**6- رياض الأطفال والمدارس:**

يجب توفير المنافع الصحية للمدارس ورياض الأطفال وفق الاشتراطات الخاصة بها والمشار إليها في المادة (34) من هذه اللائحة.

**7- المستودعات والورش:**

يجب توفير مرحاض ومغسلة لكل مستودع أو ورشة، أما في حالة اتمات المجمع فيجب توفير مرحاض ومغسلة لكل (500) م<sup>2</sup> لأول (1000) م<sup>2</sup> من إجمالي مساحة المباني ثم مرحاض ومغسلة لكل (1400) م<sup>2</sup> تلي أول (1000) م<sup>2</sup> على أن تكون المغاسل خارجية.

**8- الفنادق ومطاعم الفنادق والنزل:**

يجب توفير المنافع الصحية وفق الاشتراطات الخاصة بالفنادق والمشار إليها في المادة (37) من هذه اللائحة.

**9- المساجد:**

يتم توفير المنافع الصحية لها وفق الاشتراطات الخاصة بالمساجد والمشار إليها في المادة (32) من هذه اللائحة.

**10- المباني المتخصصة الأخرى:**

يتم توفير المنافع الصحية لها وفقاً للدراسات الخاصة والمواصفات والمقاييس العالمية المعتمدة.

**المادة (45): خزانات التحلل والحفر الامتصاصية:**

في حال عدم توفر شبكة صرف صحي عامة في المنطقة المقرر تشييد المبنى فيها يجب تزويد المبنى بخزانات التحلل والصرف أو التجميع وفق الشروط التالية:-

- أ - أن تكون ضمن حدود قطعة الأرض.
- ب- أن تكون في موقع قريب من الطريق أو السكة وبعيدة عن المبنى الرئيسي والجوار ويسهل الوصول إليها للتنظيف والصيانة والتفريغ على أن توافق الإدارة المختصة على هذا الموقع، كما يجب أن تكون سهلة التوصيل بشبكة الصرف الصحي العامة مستقبلاً.
- ج- أن تكون أسقف هذه الخزانات من الخرسانة المسلحة بحيث تتحمل مرور السيارات فوقها إذا اقتضت الضرورة ذلك.
- د- أن يكون لها فتحة بغطاء من النوع الثقيل يمكن إحكام غلقه، وأن تكون بأبعاد كافية.
- هـ- أن لا يرتفع منسوب سقفها عن منسوب أرضية الموقع المتواجدة فيه.
- و- أن تكون سعة هذه الخزانات مناسبة ومحسوبة على أساس الاستهلاك الشخصي اليومي حسب الجداول القياسية.
- ز- أن تكون على بعد لا يقل عن (1) م من المباني والأسوار المجاورة إذا كانت من الخرسانة المسلحة وغير منفذة و (3) م إذا كانت من الطابوق، وأن لا يقل عمقها عن (1.5) م من منسوب أسفل أنبوب مدخل الحفرة.

- ح- في المناطق التي يكون فيها منسوب المياه الجوفية مرتفعاً أو أن معدل تصريف المياه فيها غير كافٍ من خلال التربة، فيجب أن يتم عمل خزانات لتجميع مياه الصرف الصحي فيها لحين نقلها إلى نقاط تحدها الإدارة المعنية.
- ط- أن يتم تصميم خزان التحلل والحفرة الامتصاصية طبقاً للمواصفات القياسية المعتمدة، وأن يزود خزان التحلل بماسورة تهوية حسب شروط الإدارة المختصة، وأن تكون جميع فتحاته مغطاة بطريقة تمنع دخول وخروج الحشرات إليه.
- ي- باستثناء المباني السكنية، يجب توفير مصائد للشحوم والزيوت الناتجة عن المطابخ ومناطق تجهيز الطعام.

#### المادة (46): صرف مياه الأمطار:

- أ- يجب تأمين الوسائل المناسبة لتجميع مياه الأمطار والتخلص منها بما يكفل منع نفاذ الرطوبة.
- ب- يجب نهوكل سطح مك موف بأي مبنى بميل لا تقل نسبته عن (1 إلى 50) حتى (1 إلى 70) بحيث تتساب المياه عليه إلى أفتية مناسبة أو مخارج تؤدي إلى أنابيب صرف أو مزاريب مناسبة لهذا الغرض.
- ج- أن تكون الأفتية و المزاريب و المخارج وأنابيب الصرف بميل لا تقل زاويته عن (1 إلى 90) ومصنوعة من مواد متينة ووصلات مانعة لتسرب المياه، وذات أحجام كافية، ومثبتة بشكل قوي وآمن.
- د- لا يجوز تصريف مياه الأمطار في أنابيب الصرف الصحي أو في خزانات التحلل أو الحفر الامتصاصية أو إلى الجوار، وإنما ينبغي تصريفها سطحياً إلى الشوارع والسكك. ويجوز تصريف مياه الأمطار مباشرة إلى الشبكة العامة لصرف مياه الأمطار أو الحفر الامتصاصية وذلك بالتنسيق مع الجهة المعنية.
- هـ- لا يجوز تصريف مياه المكيفات والشرفات على الشوارع مباشرة أو إلى خطوط صرف مياه الأمطار ويجب تصريف مياه المكيفات والشرفات إلى شبكة المجاري العامة.
- و- لا يجوز تصريف المياه العادمة إلى شبكة تصريف مياه الأمطار أياً كانت الأسباب.

#### المادة (47): الإمداد بالماء:

- أ- يجب أن تكون المواد المستخدمة ومواصفاتها وتصميم الشبكات والمصنعية الخاصة بتمديدات المياه مطابقة للشروط والمواصفات الخاصة بهيئة كهرباء ومياه دبي.
- ب- يجب توصيل كل مبنى أو منشأة بشبكة المياه العامة ما لم يتم تأمين إمداده بالمياه بأي طريقة أخرى توافق عليها الإدارة المختصة.

## المادة (48): خزانات مياه الشرب:

- أ- يجب أن تصنع خزانات مياه الشرب من مواد غير قابلة للصدأ أو للتآكل، وأن لا تؤثر في الخواص الطبيعية أو الكيميائية للمياه، وأن لا تحدث أي تغيير في لون أو طعم أو رائحة المياه وأن لا تتأثر بالحرارة أو الرطوبة وأن تكون غير منفذة للضوء وليس لها أي تأثير ضار لصحة الإنسان.
- ب- يجب أن تزود الخزانات بفتحات للتنظيف بمقاس مناسب وذات قابلية للغلق المحكم ومن النوع المخصص لخزانات المياه (double seal) وأن تكون هذه الفتحات بسعة تكفي لدخول شخص لإجراء النظافة الدورية داخل الخزان، وأن يكون موقعها في منطقة نظيفة وبعيدة عن الحركة اليومية المباشرة وعن مصادر التلوث وأن تكون مرتفعة عن منسوب الأرضية.
- ج- يجب أن يراعى في تصميمها أن عدم وجود زوايا حادة تتسبب في تكاثر البكتيريا أو الجراثيم أو تعيق عمليات النظافة الدورية.
- د- يجب أن تزود الخزانات بفتحات لملء الماء والتوزيع وتصريف مياه الغسيل والتهوية بمقاسات مناسبة لحجم الخزان ويراعى أن تكون فتحات التوزيع على ارتفاع لا يقل عن (10) سم من منسوب قاع الخزان، وفتحات تصريف مياه الغسيل داخل قاع الخزان، وفتحات ملء الخزان والتهوية في الجزء العلوي من الخزان، وأن تكون هذه الفتحات مزودة بمحابس للتحكم في الفتح والإغلاق وأن تكون ماسورة التهوية مصممة بطريقة تمنع دخول أي مواد أو حشرات قد تلوث الخزان، وأن تكون جميع هذه الفتحات والتوصيلات مصنوعة من مواد غير قابلة للصدأ وليس لها أي تأثيرات ضارة على صحة الإنسان.
- هـ- يجب أن يتم وضع الخزان في أماكن نظيفة وبعيدة عن أي مصدر للتلوث، وأن ترفع على قوائم بمسافة لا تقل عن (20) سم من الأرضية، وأن يراعى تثبيت الخزان بطريقة لا تؤثر على طبقات العزل للأسطح ويفضل أن يوضع الخزان في مكان مظلل وأن لا يظهر الخزان بطريقة تشبه أو تعيق الحركة على السطح.
- و- يجب أن يتم تنظيف خزانات المياه مرة كل (ستة أشهر على الأقل) مع مراعاة أن لا تحتوي المواد المستخدمة في التنظيف على مواد سامة أو ضارة بالصحة العامة ويجب التقيد التام بالشروط الصحية في عملية التنظيف.
- ز- يراعى أن يتم اختيار موقع خزانات المياه بحيث تكون بعيدة ما أمكن من خطوط الصرف الصحي وغرف التفتيش وخزانات التحلل والحفر الامتصاصية وفي جميع الأحوال لا يصرح بوضع خطوط الصرف الصحي فوق أو بجانب خزانات المياه في حال وجود الخزانات أسفل منسوب سطح الأرض.
- ح- يتم حساب سعة خزانات المياه بناءً على الاحتياجات الفعلية للمبنى طبقاً لما تحدده الإدارة المختصة.

ط- يحق للمفتش الدخول إلى أي مبنى لإجراء التفتيش على خزانات المياه للتأكد من مطابقتها للشروط الصحية والفنية.

#### المادة (49): تخزين اسطوانات الغاز المنزلي:

يجب أن تتوفر الشروط التالية كحد أدنى في أماكن تخزين اسطوانات الغاز المنزلي:

- أ- أن يتم وضع أو تخزين اسطوانة الغاز المنزلي في مكان مغطى وذو تهوية جيدة وأن يكون هذا المكان خارج المطبخ أو منطقة السكن.
- ب- أن يكون مخزن الاسطوانات في المباني العامة ذا تهوية جيدة ويسهل الوصول إليه لتبديل الاسطوانات الفارغة ويسهل عزله ومكافحة الحريق فيه عند الطوارئ.
- ج- أن تكون جميع تمديدات الغاز طبقاً للمواصفات القياسية المعتمدة لدى الإدارة المختصة.
- د- في حال وجود مخزن مركزي لاسطوانات الغاز في المباني، يجب على صاحب المبنى القيام بإجراء فحص سنوي لجميع الوصلات ومواسير توصيل الغاز إلى الوحدات السكنية للتأكد من سلامتها وعدم وجود أي تسربات فيها.
- هـ- أن تزود جميع مخازن الاسطوانات بأنظمة إنذار ومكافحة الحريق طبقاً للمواصفات والشروط التي تحددها الإدارة المختصة، وأن يتم العمل على صيانة أجهزة الإطفاء بصفة دورية.
- و- أن لا يتم تخزين المواد القابلة للاحتراق مثل إطارات السيارات والكرتون والورق مع اسطوانات الغاز.

#### المادة (50): المواد العازلة:

يسري بشأن المواد العازلة للرطوبة والحرارة الأحكام التالية:

- أ- يجب عمل طبقات عازلة على أرضيات الحمامات والمطابخ ودورات المياه.
- ب- يجب عمل طبقات عازلة للرطوبة والحرارة على السطح الأخير من المبنى لحماية سقف الطابق الأخير من رشح مياه الأمطار والحرارة.
- ج- يجب عمل طبقات عازلة حول أساسات المبنى حتى ارتفاع (30) سم فوق منسوب الأرض الطبيعي.
- د- يجب دهن وحماية جميع أنواع المعادن القابلة للصدأ بمواد عازلة وصيانتها على فترات دورية وعلى وجه الخصوص مواسير الصرف والتغذية.
- هـ- يجب تطبيق كافة الشروط والمواصفات الواردة في لائحة العزل الحراري المعتمدة من الإدارة المختصة عند تصميم وتنفيذ وحساب الأحمال الحرارية والكهوائية للمباني وتعمل (الأسقف،

الجدران، النوافذ، الأبواب، توجيه المبنى، تسيق الموقع وزراعة الأشجار، الإضاءة الكهربائية، التهوية الميكانيكية، التكيف، ..... الخ).

#### المادة (51): شروط غرف ومجمعات النفايات:

- أ- يجب تزويد المباني والمجمعات السكنية والصناعية والتعليمية والصحية والترفيهية والسياحية بمجمع للنفايات داخل حدود قطعة الأرض وضمن سور المبنى، أو في غرفة تقام في الطابق الأرضي من المبنى نفسه وذلك لتجميع النفايات تمهيدا لنقلها إلى خارج المبنى للتخلص منها.
- ب- تتمثل مواصفات غرف النفايات بالآتي:
- 1- أن تنشأ في مكان قريب من الشارع أو على السكة في حالة عدم وجود شارع لتسهيل عملية إخراج الحاويات وإيصالها لمركبات جمع النفايات بدون عوائق.
  - 2- أن تكون مقاسات المدخل مناسبة لإخراج وإدخال الحاويات منه وإليه بسهولة، ويجب تزويد المداخل بمنحدرات ذات ميل مناسبة لهذا الغرض.
  - 3- أن تكون مقاسات ومساحات الغرف والمجمعات طبقاً لما هو محدد في المادة (52) من هذه اللائحة.
  - 4- أن تكون أرضية وكامل ارتفاع جدران الغرف من بلاط السيراميك حتى يسهل تنظيفها.
  - 5- أن تكون مزودة بالماء من الشبكة مباشرة أو من خزان الرفع.
  - 6- أن تكون متصلة مع خطوط الصرف الصحي في المبنى.
  - 7- أن تكون جيدة الإضاءة وأن تزود بنظام جيد للتهوية.
  - 8- أن تكون جميع النوافذ محكمة الإغلاق ومزودة بمنخل معدني ناعم لمنع دخول وخروج الحشرات والقوارض.
  - 9- أن يكون باب غرفة التجميع من مادة معدنية غير قابلة للصدأ (ألومنيوم) مع تزويده من أسفل بعوارض تهوية (Louver) أو أي نظام تهوية ميكانيكية وأن يكون اتجاه فتح الأبواب للخارج.
  - 10- أن يكون مجمع حاويات النفايات في الطابق الأرضي ومنسوب أرضيته لا يقل عن المرجع المساحي المحدد، وأن يكون مدخله متصل بالشارع بمنحدر له ميل مناسبة وأن يكون مبلطاً ببلاط سيراميك قابل للغسيل ومزود بنقطة مياه.
- ج- يجب تزويد المبنى بماسورة إلقاء للنفايات (Chute system) إذا زاد ارتفاعه عن ثلاثة طوابق فوق الطابق الأرضي وزادت مساحة الأرض عن  $250 \text{ م}^2$  ، ولا يعتبر الميزانين طابقاً إذا كان استعماله تابعاً للطابق الأرضي.

- د- في قطع الأراضي التي تقل مساحتها عن (450) م<sup>2</sup>، يجوز الاستعاضة عن ماسورة إلقاء النفايات (Chute) بتوفير غرف نفايات صغيرة بمقياس (1.8x1.2) م في كل طابق بالإضافة لغرفة النفايات الرئيسية في الطابق الأرضي على أن لا يقل عرض بابها عن (1) م وأن يفتح للخارج ومزوداً بوحدة الإغلاق الذاتي (Door closer) مع توفر تهوية ميكانيكية، ولا يصرح بعمل التهوية من خلال فتحات تهوية (Louver) في الباب.
- هـ- يجب أن لا يقل قطر ماسورة إلقاء النفايات (Chute) من الطوابق إلى غرفة التجميع عن (60) سم على أن يسبق فتحات إلقاء النفايات في الطوابق المتكررة غرفة صغيرة بمساحة أبعادها لا تقل عن (90x90) سم وأن لا يقل عرض باب هذه الغرفة عن (80) سم وأن يفتح بابها للخارج مع تركيب وحدة الإغلاق الذاتي (Door closer).
- و- في المباني التي لا يطلب فيها ماسورة لإلقاء النفايات (Chute system) وتزيد مساحة الطابق عن (1000) م<sup>2</sup> يتم توفير غرف صغيرة لتجميع أكياس النفايات مساحتها لا تقل أبعادها عن (1.8x1.2) م في كل طابق على أن لا يقل عرض باب هذه الغرفة عن (90) سم وأن يفتح للخارج وأن يكون مزوداً بوحدة الإغلاق الذاتي (Door Closer) مع توفير تهوية ميكانيكية ولا يصرح بعمل التهوية من خلال فتحات (Louver) في الباب.
- ز- يمكن استبدال ماسورة إلقاء النفايات (Chute) بمصعد خدمات بديل يكون في منطقة معزولة عن المصاعد الرئيسية مع عمل غرف صغيرة تجميعية بمساحة المصعد في كل طابق بحيث يكون المصعد قريباً من غرف النفايات الرئيسية للمبنى.
- ح- يكون صاحب المبنى أو من يخوله مسؤولاً عن النظافة داخل المبنى والمناطق الخارجية المحيطة به والتابعة له حتى حدود الشارع العام، وكذلك عن نقل وتوصيل حاويات النفايات من غرف النفايات إلى أقرب شارع في الأوقات المحددة لذلك مع إعادة الحاويات للغرف بعد إتمام عملية التفريغ.
- ط- لا تعتبر الضاغطة العادية (Compactor) بديلاً عن عدد الحاويات أو مساحة غرف النفايات.
- ي- إذا كان موقع ماسورة النفايات (Chute) بعيداً عن الشوارع المحيطة بالأرض يمكن عمل غرفة تجميع للنفايات في مكان قريب من الشارع أو من السكة في حالة عدم وجود شارع.
- ك- يحظر بأي شكل من الأشكال إلقاء النفايات الكيميائية الفعالة أو المواد السامة أو السوائل أو المواد الخطرة داخل حاويات النفايات.
- ل- للمساهمة في حماية البيئة يجب العمل على إعادة تدوير استخدام القمامة م خلال تخصيص وتصنيف حاويات النفايات حسب الأنواع الرئيسية من المواد الملقاة.

## المادة (52): مقاسات غرف ومجمعات النفايات:

أ- في المباني التي تقل مساحتها عن 200 م<sup>2</sup> يجب توفير غرفة نفايات بمقاس (1.8x1.2) م في الطابق الأرضي فقط مع توفير تهوية ميكانيكية لها على أن لا يقل عرض بابها عن (1) م وأن يزود بوحدة الإغلاق الذاتي (Door closer).

ب- في المباني التي تزيد مساحتها على 200 م<sup>2</sup> يجب توفير غرف للنفايات فيها طبقاً للتالي:

1- حتى (100) كجم نفايات	غرفة تستوعب حاوية واحدة بسعة (1.1) متر مكعب.
2- حتى (250) كجم نفايات	غرفة تستوعب حاوية واحدة بسعة (2.5) متر مكعب أو حاويتين بسعة (1.1) متر مكعب لكل حاوية.
3- حتى (500) كجم نفايات	غرفة تستوعب حاويتين بسعة (2.5) متر مكعب لكل حاوية.
4- حتى (750) كجم نفايات	غرفة تستوعب (3) حاويات بسعة (2.5) متر مكعب لكل حاوية.
5- حتى (1000) كجم نفايات	غرفة تستوعب (4) حاويات بسعة (2.5) متر مكعب لكل حاوية.
6- أكثر من (1000) كجم نفايات	يحدد عدد غرف النفايات وفقاً لدراسة خاصة أو يتم احتساب نفس المعدلات السابقة على نصف الكمية الزائدة عن (1000) كجم.

ج- يتم احتساب كميات النفايات طبقاً للمعدلات التالية:

- 1- الاستعمال السكني بمعدل (12) كجم عن كل (100) م<sup>2</sup> من المساحة المستغلة.
- 2- الاستعمال التجاري بمعدل (12) كجم عن كل (100) م<sup>2</sup> من المساحة المستغلة.
- 3- الاستعمال المكتبي بمعدل (5) كجم عن كل (100) م<sup>2</sup> من المساحة المستغلة.
- 4- الفنادق بمعدل (3) كجم لكل غرفة و (5) كجم لكل جناح وباقي العناصر حسب نوع النشاط.

د- لتحديد مساحات غرف النفايات تعتمد القياسات التالية:

1- أن تستوعب غرفة النفايات جميع الحاويات المطلوبة طبقاً للقياسات المعتمدة للحاويات على النحو التالي:

- 1-1 - قياس حاوية (1.1) متر مكعب هو (140x125) سم.
- 2-1 - قياس حاوية (2.5) متر مكعب هو (210x150) سم.
- 2- أن يتم ترك مسافة (30) سم بين الحاويات وجدران غرفة النفايات.
- 3- أن يتم ترك مسافة (30) سم بين الحاويات مع بعضها البعض ومن جميع الجهات.
- 4- أن يتم ترك مسافة (60) سم بين الحاوية وواجهة الغرفة التي يقع فيها باب غرفة النفايات.
- 5- أن لا يقل عرض الممر الداخلي لغرفة النفايات عن (1.2) م.

- هـ- يجب أن يكون باب غرفة النفايات بعرض يسمح بإخراج وإدخال الحاويات بسهولة على أن لا يقل عن (1.8) م كحد أدنى.
- و- يجب أن لا يقل ارتفاع غرفة النفايات عن (2.4) م كحد أدنى.
- ز- قياس غرفة النفايات وبابها يتوقف على طريقة توزيع وحركة الحاويات داخلها وإمكانية الوصول إلى جميع الحاويات وإخراجها.
- ح- في الفنادق والمنشآت المتخصصة، يمكن توفير ضاغطة هيدروليكية بعد تقديم دراسة خاصة وموافقة الجهة المعنية بشرط أن لا يقل حجمها عن المطلوب.
- ط- في المنشآت التعليمية يجب توفير مجمع لحاويات النفايات يستوعب ما لا يقل عن حاويتين قياس (2.5) متر مكعب تخصص إحداهما للورق والثانية لباقي المواد.
- ي- في المنشآت الصحية يتم توفير مجمع لحاويات النفايات يستوعب ما لا يقل عن حاويتين قياس (2.5) متر مكعب بالإضافة إلى الحاويات الخاصة واللازمة عن غرف المرضى والمكاتب والمساحات الإدارية التي تحسب على أساس (12) كجم عن كل (100) م<sup>2</sup> من صافي مساحتها.
- ك- في مساكن العمال يجب توفير مجمع للنفايات يستوعب عدد الحاويات المطلوبة بمعدل حاوية (2.5) متر مكعب عن كل (1000) م<sup>2</sup> من إجمالي مساحة المباني وبعد أدنى حاوية واحدة.
- ل- في المنشآت الصناعية (مستودعات أو ورش صناعات خفيفة) يجب توفير مجمع لغرف النفايات بمساحة لا تقل عن (3x3) م مبلط ببلاط قابل للغسيل مع تزويدها بنقطة مياه للغسيل بحيث يستوعب عدد الحاويات المطلوبة بمعدل حاوية (2.5) متر مكعب عن كل (2000) م<sup>2</sup> م إجمالي مساحة المباني وفي مناطق الصناعات الثقيلة والمشاريع الكبيرة المتخصصة والأندية الرياضية يتم تحديد غرف النفايات ونوع وعدد الحاويات طبقاً لدراسات خاصة بها توافق عليها الإدارة المختصة.
- م- في الفلل السكنية يجب مراعاة ما يلي:
- 1- في مجمعات الفلل الاستثمارية يتم توفير غرف مجمعة للنفايات طبقاً للمواصفات المحددة في (5) من هذه اللائحة وطبقاً للجدول التالي:

عدد الفلل	سعة الحاوية	عدد الحاويات
(1 - 10)	(2.5) متر مكعب	(1)
(11-20)	(2.5) متر مكعب	(2)
(21-30)	(2.5) متر مكعب	(3)
(31-40)	(2.5) متر مكعب	(4)

- 2- في حالة زيادة عدد الفلل في المجمع الواحد عن (40) فيلا يتم احتساب عدد (1) حاوية سعة (2.5) متر مكعب لكل (10) فلل، كما يمكن تقديم دراسة لألية تجميع النفايات من الفلل ونقلها إلى محطات تجميع مجهزة ومزودة بحاويات ضاغطة على أن يتم اعتماد هذه الآلية من الجهة المعنية.
- 3- يراعى في حالة زيادة عدد الحاويات بالمجمع الواحد عما هو محدد في هذه المادة أن يزيد عدد الغرف على غرفة واحدة.
- ن- يجوز استبدال حجم ونوع الحاويات في المناطق الصناعية ومناطق سكن العمال ولبعض المشاريع المتخصصة طبقاً لموافقة الجهة المعنية.

### المادة (53): شروط إنشائية:

- أ- يجب أن يتم إعداد التصميم الإنشائي للمباني والمنشآت بواسطة مهندس إنشائي مؤهل ومرخص بمزاولة المهنة ومعتمد من قبل الإدارة المختصة.
- ب- متطلبات كفاءة المنشآت:
- يجب أن يتوفر في المباني والمنشآت بكامل أجزائها والمواد الداخلة في إنشائها القدر الكافي من الأمان والديمومة من العوامل التالية:
- 1- أكثر القوى والأحمال أو مجاميعها خطورة في التأثير على المنشأة بما في ذلك مجاميع القوى والأحمال التي قد تؤدي إلى الانهيار المتتالي.
- 2- أية مؤثرات أخرى بما فيها تآكل وصدأ الحديد الذي قد يتعرض له المبنى.

### المادة (54): الكودات المعتمدة:

يجب أن يتم تصميم المنشآت والمباني وفق الكودات والمواصفات القياسية السارية في بريطانيا والمبينة تالياً أو الكودات الأخرى المعتمدة لدى الإدارة المختصة أو ما يستجد عليها مما يحقق متطلبات هذه اللائحة.

أ- كودات الأحمال:

#### 1- الأحمال الحية والميتة على المباني:

- الكود البريطاني رقم 6399 - الجزء الأول عام 1996م (BS 6399 Part 1, 1996) مع ملاحظة الاستثناءات التالية مما ورد في الكود المذكور أعلاه:
- 1-1- أن لا يقل الحمل الحي على طابق الميزانين عن (5) كيلو نيوتن/ متر مربع ( $5\text{KN/M}^2$ ) في المباني التجارية والصناعية.
- 2-1- أن لا يقل الحمل الحي عن (3.5) كيلو نيوتن/ متر مربع ( $3.5\text{KN/M}^2$ ) في مباني مواقف السيارات وطوابق المواقف في المباني الأخرى.
- 3-1- أن لا يقل الحمل الحي في تصميم البلاطات الفطرية (Flat slabs) والبلاطات لاحقة

الإجهاد (Post Tensioning) عن (3) كيلو نيوتن/ متر مربع ( $3\text{KN}/\text{M}^2$ ) في جميع المباني التي قد تتعرض لأحمال حية أقل من هذا المقدار كما يجب إضافة أحمال الجدران إلى الأحمال الحية.

## 2- أحمال الرياح:

الكود البريطاني رقم 6399 - الجزء الثاني - عام 1995 (BS 6399 Part1, 1995) أو الكود البريطاني رقم 3 - الفصل الخامس - الجزء الثاني - 1972 (CP 3: Chapter V: Part 2: 1972).

مع ملاحظة أن سرعة الرياح الأساسية في إمارة دبي هي 45 متر/ ثانية .

## 3- الأحمال الحية على السقف:

الكود البريطاني رقم 6399 - 1 - الثالث - 1988 (BS 6399 part 3 1988) وعلى أن يراعى في الحسابات التأثيرات الديناميكية وتركيز الأحمال الناجم عن ماكينات أجهزة التكييف، خزانات المياه، تجمع الرمال على حواف الوارش وتأثير هبوط الطائرات العمودية.

## 4- أحمال الزلازل:

كود البناء النظامي الأمريكي - الفصل السادس عشر - الأقسام من الثالث إلى الخامس - 1997 (UBC - Uniform Building Code - USA - Chapter 16: Division III to V) مع ملاحظة ضرورة الالتزام بالقيم التالية للعوامل الواردة في معادلة حساب القوى الأفقية الاستاتيكية المكافئة لأفعال الزلازل:

1-4- معامل الشدة والذي يعتمد على المنطقة ويؤخذ على أساس المنطقة (2A).

1-4- معامل التربة والذي يؤخذ على أساس العامل (Se) للمناطق الساحلية والمناطق التي تكون فيها المياه الجوفية مرتفعة والتربة الرملية، ويؤخذ هذا العامل على أساس (Sa To Sd) للمناطق الجبلية والصخرية.

ب- كودات التصميم:

## 1- الأساسات:

الكود البريطاني رقم 8004 - عام 1986 (BS 8004: 1986).

2- منشآت الخرسانة المسلحة أو الخرسانة المسبقة الإجهاد أو الخرسانة العادية:

الكود البريطاني رقم (8110):

1-2- الجزء الأول - لعام 1997 - للتصميم والإنشاء (BS 8110 part 1 :1997).

2-2- الجزء الثاني - لعام 1985 - للاعتبارات الخاصة بالتصميم

(BS 8110 part 2 : 1985).

3-2- 1 - الثالث - لعام 1985 - جداول ورسومات التصميم

(BS 8110 part 3 : 1985).

3- المنشآت المعدنية:

- الكود البريطاني رقم 449 - الجزء الثاني - 1969 أو الكود البريطاني رقم 5950.
- 1-3- الجزء الأول - لعام 1985 (BS 5950 part 1 : 1985).
- 2-3- الجزء الثاني - لعام 1985 (BS 5950 part 2 : 1985).
- 3-3- الجزء الرابع - لعام 1982 (BS 5950 part 4 : 1982).
- 4-3- الجزء الخامس - لعام 1987 (BS 5950 part 5 : 1987).

4- الإنشاءات المعدنية المركبة:

الكود البريطاني (BS 5950 part 3).

5- إنشاءات الطابوق الخرساني:

الكود البريطاني رقم 5628 - الجزء الأول - 1985/1978 بالمشاركة مع الثالث من نفس الكود لعام 1985 والأوامر المحلية الصادرة عن البلدية بخصوص الطابوق ا ساني (BS 5628 part 1:1978 / 1985 as read with BS 5628 part 3).

6- إنشاءات الألومنيوم:

الكود البريطاني رقم 118 - 1969 - (CP 118 : 1969).

7- الإنشاءات الخشبية:

الكود البريطاني رقم 5268 - الجزء الثاني - 1989 والجزء الثالث - 1985 (BS 5628 part 2 : 1989 & BS 5268 part 3 : 1985).

ج- كودات التصميم الأخرى:

يمكن إعداد التصاميم الإنشائية بالرجوع إلى كودات بناء أخرى غير البريطانية شريطة الحصول على موافقة الإدارة المختصة.

**المادة (55): معايير التصميم والتنفيذ:**

- أ- للحيلولة دون حصول الانهيار المتوالي وغير المتكافئ في جميع المنشآت ذات ارتفاع خمسة طوابق أو أكثر (يشمل ذلك طوابق السرداب) يجب مراعاة الآتي:
- 1- أن يتم تصميم العناصر الرئيسية والحساسة في المنشآت لتحمل قوة خارجية استثنائية قدرها 34 كيلونيوتن/ متر مربع ( $34\text{KN/M}^2$ ) محملة بالتناوب على كل الجهات لهذا العنصر بالإضافة إلى الأحمال الأخرى التي يتعرض لها هذا العنصر.
- 2- أن يتم تصميم جميع عناصر المنشآت بحيث يتم حصر أي انهيار حال حدوثه في ح ود (70 متر مربع أو 15% من مساحة الطابق أيهما أقل وذلك للطابق المعني والطابق الذي يعلوه والذي أسفل منه مباشرة).
- ب- يمكن تحقيق المتطلبات الواردة في الفقرة (أ) من هذه المادة للمنشآت بارتفاع خمسة طوابق أو أكثر عندما يتم إنشاؤها بعد مراعاة توصيات الكود بشأن الروابط داخل المبنى وعلى نتائج سوء استخدام المنشأ أو في حالة الحوادث وذلك بعد مراعاة ما يلي:

- 1- المواصفات البريطانية 8110 - المادة 2,2,2,2 : الجزء الأول: 1997 المادة 2,6 : الجزء الثاني: 1985 وذلك للمنشآت الخرسانية والخرسانية مسبقة الإجهاد (BS 8110 clause 2.2.2.2 part 1: 1997 & clause 2.6 part 2: 1985).
- 2- المواصفات البريطانية 5950 - المادة (3-5-4-2): الجزء الأول: 1985 للمنشآت المعدنية (BS 5950 clause 2.4.5.3 part 1: 1990).
- 3- المواصفات البريطانية 5628 - المادة 37 : الجزء الأول: 1985 لمنشآت الطابوق (BS 5628 clause 37, part 1: 1985)

إن مراعاة المواد المذكورة أعلاه يخفض من قابلية المنشأة للانهدام المتوالي وغير المتكافئ.

ج- التصميم ضد تأثير الزلازل:

لغايات تحقيق المتطلبات الواردة في الفقرة ( أ ) من هذه المادة يتوجب تصميم المباني بارتفاع خمسة طوابق أو أكثر لأحمال الزلازل حسبما ورد في المادة رقم (54) البند (أ-4) من هذه اللائحة.

د- التصميم ضد تأثير القوى الأفقية:

في حال تصميم المباني للقوى الأفقية يتوجب تصميم المبنى للقوة الأكبر من قوى الزلازل، قوى الرياح أو القوى الأفقية النظرية المركزية المعرفة في المادة رقم (3-4-1-3) من المواصفات البريطانية 8110 - الجزء الأول - 1997 (BS 8110 part 1 : 1997 clause 3.1.4.2) ولكن يجب أن تكون تفاصيل تسليح الحديد تتلاءم مع متطلبات التصميم لأحمال الزلازل.

المادة (56): منشآت الطابوق الخرساني:

أ- تشييد الجدران من الطابوق الخرساني العادي بصورة مترابطة ومتراصة وباستخدام مونة أسمنتية ويجب تطابق مواصفات الطابوق مع الشروط المنصوص عليها في التشريعات الصادرة عن البلدية مع مراعاة عدم جواز استخدام الطابوق الخفيف الخلوي في إنشاء الجدران الحاملة. ولكن عند استخدام هذا الطابوق للجدران الخارجية غير الحاملة فيجب معالجة السطح الخارجي بطبقة من البلاستر أو طلاء ذي خصائص مقاومة للرطوبة.

كما يجب تصميم جدران الطابوق حسب المواصفات البريطانية 5628 - الجزء الأول - 1985/1978 (BS 5628 part 1 : 1978 / 1985) كما يجب أن تكون قوة تحمل الطابوق المستخدم للجدران الحاملة متناسبة مع سمك هذه الجدران وكما يلي:

- 1- عند استخدام الطابوق المصمت للجدران الحاملة للمباني يجب أن لا تقل قوة التحمل عن (9 نيوتن/ ملم<sup>2</sup>) لجميع سماكات الجدران.
- 2- عند استخدام الطابوق المفرغ للجدران الحاملة للمباني (بارتفاع لا يزيد على طابقين) فيجب أن لا تقل قوة التحمل عن (6 نيوتن/ملم<sup>2</sup>) وسمك الجدار لا يقل عن (20) سم.

- 3- لا يجوز بناء جدران حاملة بسمك (15) سم أو أقل بطابوق غير مصمت.
- 4- لا يجوز استخدام طابوق بسمك أقل من (15) سم للجدران الحاملة المفردة، ولكن يمكن استخدامه للجدران المزدوجة مع استخدام الروابط بينها.
- 5- قوة التحمل المذكورة أعلاه عبارة عن متوسط لقوى تحمل الضغط لعدد عشر طابوقات يتم اختيارها على حسب المواصفات البريطانية 6073 - الجزء الثاني.

ب- المونة الإسمنتية:

يجب أن تكون المونة الإسمنتية المستخدمة في بناء الجدران معادلة في قوتها على الأقل النسبة 1:1:6 (الإسمنت البورتلندي، الجير، الرمل الناعم) بنسب حجم المواد الجافة أو حسب النسب المذكورة في المواصفات البريطانية 5628 - الجزء الأول 1985/1978 للمونة الموصوفة بالدرجة الثالثة. مع مراعاة تجانس المونة الإسمنتية مع الطابوق ومكان الاستخدام.

ج- روابط الجدران:

الكود البريطاني رقم 1243 - 1978 (BS 1243 : 1978) لمواصفات الروابط المعدنية المستخدمة في الجدران المزدوجة ما لم تكن هذه الجدران معرضة لظروف بيئية قاسية وفي هذه الحالة يستخدم الفولاذ الذي لا يصدأ وكما ورد في الكود البريطاني رقم (5628) الجزء الثالث (BS 5628 part 3: 1985).

د- الجدران الداعمة:

يجب أن تكون الجدران الحاملة مربوطة بصورة جيدة في طرفيها بجدار دعم عرضي أو عامود خرساني على أن تكون هذه الدعامات بأبعاد كافية لتدعيم الجدار الحامل على كامل ارتفاعه.

هـ- القطع أو القص في الجدران يجب أن لا يزيد عمق القطع العمودي في الجدران على ثلث سمك الجدار كما أن عمق القطع الأفقي في الجدران يجب أن لا يزيد على سدس الجدران مع مراعاة عدم تأثير القطع على اتزان هذه الجدران.

#### المادة (57): اختبارات التربة والأساسات:

يجب مراعاة الآتي عن تصميم الأساسات (ما عدا المباني ذات ارتفاع طابق واحد فقط):

أ - إجراء اختبارات موقعية للتربة من قبل مختبر فحص تربة مرخص في إمارة دبي مع ضرورة دراسة النواحي الفنية التالية:

- 1- نوعية طبقات التربة وخصائصها.
- 2- توصيات هندسية بقوة تحمل التربة ومقدار الهبوط المتوقع.
- 3- منسوب المياه الجوفية ونوعية ومحتويات المياه الجوفية.
- 4- تأثير التربة والمياه الجوفية على مدى تآكل وصدأ الحديد.

- 5- تأثير المد والجزر على اتزان الأساسات.
- 6- متطلبات سند جوانب الحفر.
- 7- توصيات بنوعية الأساسات.
- ب- يجب تحديد مواقع حفر الاختبار على خريطة الموقع وتحديد الإحداثيات حسب مرجع البلدية المساحي.
- ج- توصية بمواصفات الخرسانة والإسمنت المناسبة لتربة الموقع (حسب المواصفات البريطانية 5328 - الجزء الأول - 1997 ونشرة سيريا الخاصة رقم 31) - (BS 5328 part 1: 1997 & CIRIA special publication No. 31) على أن لا تقل قوة الكسر للخرسانة المسلحة عن 30 نيوتن/ملم<sup>2</sup>.
- د- يجب أن تكون الأساسات ضمن حدود الأرض ولا يسمح ببيروز القواعد خارج حدود الأرض ويجب أن لا يقل عمق التأسيس للقواعد عن (90) سم عن مستوى الأرض وذلك لحماية القواعد من انجراف التربة وتغيرات الرطوبة الناجمة عن الظروف المناخية والحرارية.
- هـ- يجب توفير نظام لتصريف المياه الجوفية إذا لزم الأمر للحيلولة دون تسرب الرطوبة إلى داخل المبنى.
- و- عند عمل حفريات عميقة لطوابق السرداب أو غيرها يجب توفير نظام حماية لسند جوانب الحفر مع مراعاة وجود نظام سند جوانب الحفر داخل حدود الأرض وقد يسمح بخروج نظام سند جوانب الحفر عن حدود الأرض من جهة الشارع أو السكة بعد أخذ الموافقات الخطية من الجهة المعنية. ويجب أن يكون تصميم وتنفيذ سند جوانب الحفر من الأمان بدرجة لا تؤثر على المباني والخدمات المجاورة.
- ز- لا يجوز استخدام طريقة (الدق) في تثبيت الأوتاد (driven piles) أو استخدام الاهتزاز في تقوية التربة (vibro compaction or vibro replacement) وفي حال اللجوء لهذه الطريقة في الأساسات يتوجب الحصول على الموافقة المسبقة على ذلك من الإدارة المختصة.

انتهى

مدير عام البلدية







بلدية دبي  
DUBAI MUNICIPALITY

## إدارة المباني

فبراير 2013

e-mail:building@dm.gov.ae

www.dm.gov.ae

مركز الاتصال 800900

الإشراف الفني والتدقيق اللغوي  
إدارة التسويق المؤسسي والعلاقات