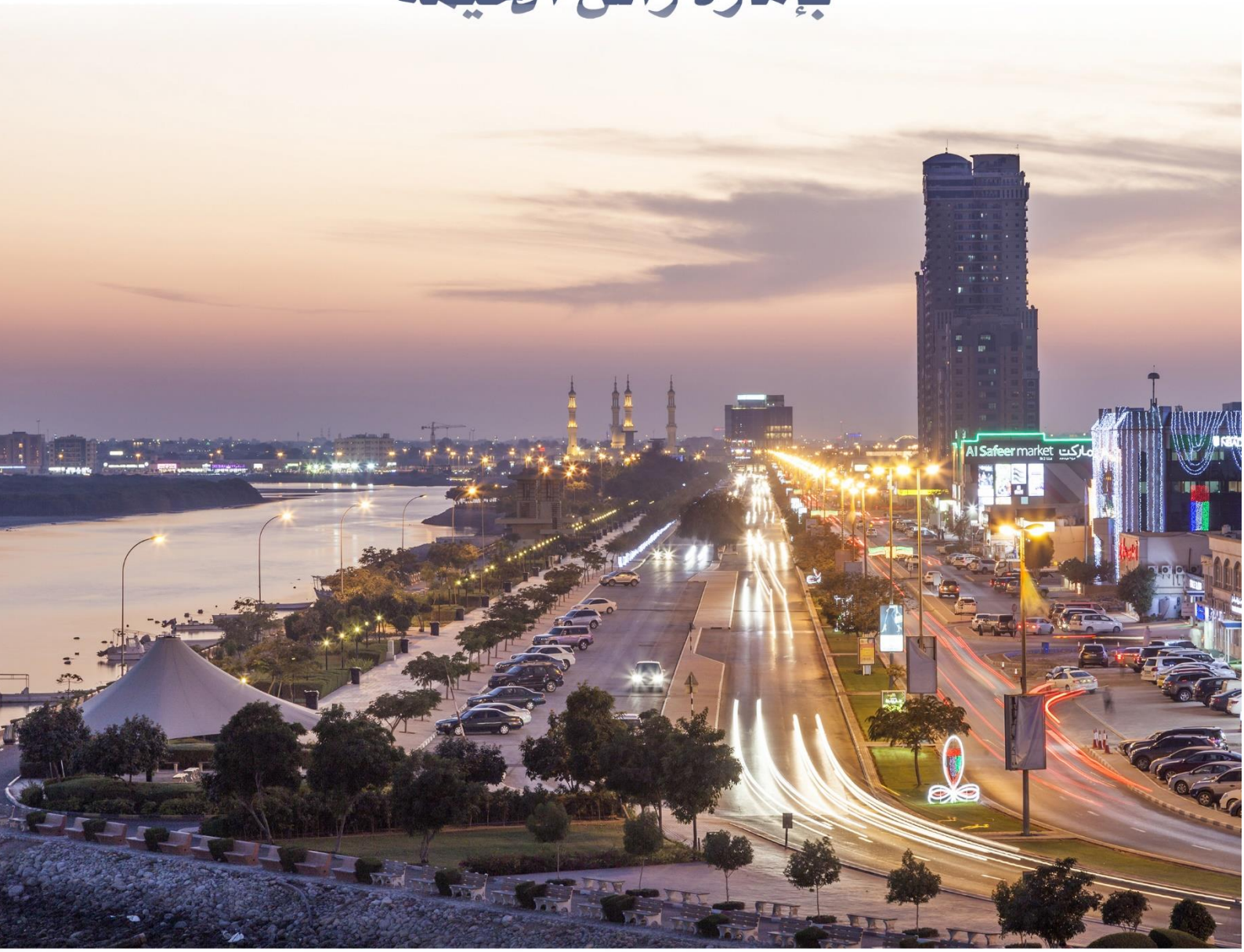
بلدية رأس الخيمة
Ras Al Khaimah Municipality

حكومة رأس الخيمة
Government of Ras Al Khaimah
بلدية رأس الخيمة
Ras Al Khaimah Municipality

لائحة شروط ومواصفات البناء
بإمارة رأس الخيمة



رقم الإصدار: 2.0 - أبريل 2018

جدول المحتويات

رقم المادة	المحتويـــــات	الصفحة
	فهرس المحتويات	2
	فهرس الأشكال	5
	فهرس الجداول	6
المادة (1)	التعاريف	9
المادة (2)	مجال التطبيق	20
المادة (3)	تفسير بنود اللائحة	20
1- اشتراطات معمارية		140:20
المادة (4)	المحددات التخطيطية	20
المادة (5)	المساحات	21
أولاً: اشتراطات المباني السكنية		40:21
المادة (6)	السكن الخاص	21
المادة (7)	السكن الاستثماري	29
المادة (8)	سكن العمال	33
المادة (9)	مباني سكني - تجاري	37
ثانياً: اشتراطات المباني التجارية		48:41
المادة (10)	المباني التجارية	40
المادة (11)	المتطلبات الصحية للمنشآت التي تزاول أنشطة (المطاعم ومحلات المشروبات والمواد الغذائية)	46
المادة (12)	الجلسات الخارجية للمقاهي والمطاعم	47
ثالثاً: اشتراطات المباني السياحية والفندقية		53:48
المادة (13)	المنشآت الفندقية (الفندق- المنتجع- الشقق الفندقية-النزل- بيوت العطلات - الشاليهات)	47

رقم المادة	المحتويـــــات	الصفحة
	رابعاً: اشتراطات المباني الصناعية	57:53
المادة (14)	المنشآت الصناعية (مستودعات – ورش – مصانع ..... ألخ)	52
	خامساً: اشتراطات المباني الأخرى	81:57
المادة (15)	المساجد	56
المادة (16)	المباني التعليمية	63
المادة (17)	المباني الصحية	72
المادة (18)	صالات الافراح	78
المادة (19)	محطات البترول والتزود بالوقود	78
	سادساً: اشتراطات عامة	112:81
المادة (20)	ارتفاعات المباني	80
المادة (21)	الحدود الدنيا لمساحات وأبعاد الفراغات	82
المادة (22)	الارتدادات	83
المادة (23)	الشرفات والبروزات	84
المادة (24)	العرائش (البرجولات)	85
المادة (25)	طابق السرداب (تحت الأرضي)	85
المادة (26)	طابق السطح	86
المادة (27)	فتحات الإضاءة والتهوية الطبيعية	87
المادة (28)	المنور والفناء	89
المادة (29)	الإضاءة والتهوية الميكانيكية والتكييف المركزي	93
المادة (30)	مواقف السيارات	93
المادة (31)	اعمال رصف المواقف وممرات المشاه للمبانى	99
المادة (32)	الاشتراطات الخاصة بأصحاب الهمم	100
المادة (33)	الشروط البيئية والحفاظ على الطاقة	105
المادة (34)	الوقاية والسلامة من الحريق	109
المادة (35)	المواد العازلة	110

رقم المادة	المحتويـــــات	الصفحة
	سابعاً: اشتراطات عناصر الاتصال والحركة الأفقية والرأسية	121:112
المادة (36)	الممرات	111
المادة (37)	الأروقة (الليوان)	112
المادة (38)	الأدراج (السلالم)	112
المادة (39)	المصاعد الكهربائية	115
المادة (40)	المنحدرات	120
	ثامناً: اشتراطات الخدمات العامة	140:121
المادة (41)	الخدمات (الكهرباء – الهاتف – المياه – خدمات المبني)	120
المادة (42)	الإمداد بالماء	125
المادة (43)	خزانات مياه الشرب	125
المادة (44)	الأعمال الصحية	126
المادة (45)	أحواض السباحة	130
المادة (46)	تخزين الغاز	132
المادة (47)	غرف ومجمعات النفايات	133
	2- اشتراطات إنشائية	**167:140**
المادة (48)	اشتراطات تصميم المنشآت	139
المادة (49)	المنشآت المعدنية	147
المادة (50)	منشآت الخرسانة لاحقة الشد	151
المادة (51)	منشآت الطابوق الخرساني	153
المادة (52)	اشتراطات إنشاء الأساسات واختبارات التربة	154
المادة (53)	توسعة وتعديل المباني والمنشآت القائمة	163
المادة (54)	العمر التصميمي للمنشآت	165
المادة (55)	التفتيش على إنشاء المباني	165
المادة (56)	اختبارات اعتماد جودة مواد البناء	166
المادة (57)	اللوحات الاعلانية الملحقة بالمباني	166

رقم المادة	المحتويـــــات	الصفحة
3- أحكام ختاميه		**169:168**
المادة (58)	شروط منح التراخيص	167
المادة (59)	تعديل المخططات وبيانات الترخيص اثناء العمل	167
المادة (60)	لجنة تطوير اللائحة	168
المادة (61)	الغاء القرار رقم 57 لسنة 2009	168
المادة (61)	النفاذ والنشر	168

	فهرس الأشكال	
شكل رقم (1)	الحد الأدنى والأقصى لارتفاعات الفيلات السكنية	24
شكل رقم (2)	الارتفاع الأدنى المسموح به تحت الدرج	25
شكل رقم (3)	الارتفاع الداخلي للمبنى الطابقي ومتعدد الطوابق للاستعمالات التجارية والمكتبية	42
شكل رقم (4)	الحد الأدنى لارتفاع منارة المسجد بالتناسب مع ارتفاع صالة المسجد الرئيسية	59
شكل رقم (5)	أبعاد مواقف السيارات الخفيفة العمودية وممرات الحركة	99
شكل رقم (6)	أبعاد مواقف السيارات الخفيفة المائلة بزوايا (45˚، 60˚) وممرات الحركة	100
شكل رقم (7)	نهاية ممر الحركة لمواقف سيارات ذي نهاية منتهية، ومواقف السيارات الموازية	100
شكل رقم (8)	أنواع وأبعاد المنحدرات الخاصة بأصحاب الهمم	102
شكل رقم (9)	أبعاد دورة المياه الخاصة بأصحاب الهمم	103
شكل رقم (10)	أبعاد الحمام الخاص بأصحاب الهمم	103
شكل رقم (11)	علاقة المدخل بسلم ومنحدر المدخل لسهولة حركة الكرسي المتحرك	106
شكل رقم (12)	أبعاد المدخل الخارجي لحرية حركة الكرسي المتحرك	106
شكل رقم (13)	الحد الأدنى لصافي عرض الممرات العامة أمام المصاعد	112
شكل رقم (14)	أمثلة لغرفة النفايات بالدور الأرضي	139

فهرس الجداول

جدول رقم (1)	الحد الأدنى لارتدادات مباني السكن الخاص عن حد الشوارع والسكك والمناطق المفتوحة والجوار	23
جدول رقم (2)	الحد الأدنى والأقصى للارتفاع الداخلي للاستعمالات السكنية	24
جدول رقم (3)	الحد الأدنى للمساحات والأبعاد المسموح بها للفراغات والخدمات والغرف السكنية	28
جدول رقم (4)	الارتدادات للسكن الاستثماري عن حد الشوارع والسكك والمناطق المفتوحة والجوار	30
جدول رقم (5)	الحد الأدنى لعدد مواقف السيارات المطلوبة للسكن الاستثماري	31
جدول رقم (6)	الحد الأدنى لمساحة الاستوديو	32
جدول رقم (7)	المنافع الصحية الواجب توفيرها للسكن الاستثماري	32
جدول رقم (8)	الحد الأدنى لعدد مواقف السيارات المطلوبة لمباني سكن العمال	35
جدول رقم (9)	صافي عرض الممرات العامة لسكن العمال	36
جدول رقم (10)	الحد الأدنى لعدد مواقف السيارات للمباني (سكني- تجاري)	39
جدول رقم (11)	الحد الأدنى للممرات العامة للمبنى (سكني- تجاري)	40
جدول رقم (12)	الحد الأدنى والأقصى لارتفاع الاستعمالات التجارية والمكتبية	41
جدول رقم (13)	الحد الأدنى لعدد السيارات المطلوبة للمباني التجارية	43:44
جدول رقم (14)	الحد الأدنى لمساحات وأبعاد الفراغات التجارية والمكتبية	44
جدول رقم (15)	الحد الأدنى للمنافع الصحية المطلوبة للمباني التجارية	45
جدول رقم (16)	الحد الأدنى لصافي عرض الممرات للمباني التجارية	46
جدول رقم (17)	الحد الأدنى لعدد مواقف السيارات للمنشآت الفندقية	49
جدول رقم (18)	الحد الأدنى لصافي مساحة الغرف للفنادق وتشمل مساحة الحمام ومدخل الغرفة.	50:49
جدول رقم (19)	الحد الأدنى لصافي مساحة الغرف للمنتجع وتشمل مساحة الحمام ومدخل الغرفة.	50
جدول رقم (20)	الحد الأدنى لصافي مساحة الغرف دون الحمام وصالة المدخل للنزل	51
جدول رقم (21)	الحد الأدنى لصافي مساحة فراغات الشقق الفندقية.	52

فهرس الجداول

جدول رقم (22)	الارتدادات للمباني الصناعية من جهة الشوارع والسكك والجوار	54
جدول رقم (23)	الحد الأدنى لصافي الارتفاع الداخلي للمباني الصناعية وملحقاتها	55
جدول رقم (24)	الحد الأدنى للمنافع الصحية الواجب توفيرها للمباني الصناعية	56
جدول رقم (25)	الحد الأدنى للارتدادات للمساجد وملحقاتها تجاه الشوارع والسكك والجوار	58
جدول رقم (26)	الحد الأدنى لعدد السيارات المطلوبة للمساجد	60
جدول رقم (27)	الحد الأدنى لعدد الأبواب في الواجهة الرئيسية للمسجد	61
جدول رقم (28)	الحد الأدنى لعناصر خدمات المسجد طبقاً لسعة المسجد (عدد المصلين)	62
جدول رقم (29)	الحد الأدنى لعناصر خدمات مصلى السيدات	62
جدول رقم (30)	الحد الأدنى لعناصر سكن الإمام والمؤذن وعامل المسجد	64
جدول رقم (31)	الحد الأدنى والأقصى لارتفاع المباني التعليمية (المدارس الخاصة).	65
جدول رقم (32)	الحد الأدنى لعدد مواقف السيارات المطلوبه للمباني التعليمية	66
جدول رقم (33)	الحد الأدنى لمساحات وأبعاد الفراغات التعليمية (المدارس الخاصة)	67:66
جدول رقم (34)	الحد الأدنى لمساحات المختبرات الخاصة بالمنهاج الوزاري بالحلقة الثانية والثالثة (المدارس الخاصة)	68:67
جدول رقم (35)	الحد الأدنى من المنافع الصحية الواجب توفيرها في المباني التعليمية	69:68
جدول رقم (36)	الحد الأدنى لصافي عرض الممرات العامة للمباني التعليمية	69
جدول رقم (37)	الحد الأدنى والأقصى لارتفاع المباني الصحية	74
جدول رقم (38)	الحد الأدنى عدد مواقف السيارات المطلوبة للمباني الصحية	75
جدول رقم (39)	الحد الأدنى من المنافع الصحية الواجب توفيرها في المباني الصحية	76
جدول رقم (40)	الحد الأدنى من المنافع الصحية الواجب توفيرها في محطات البترول والتزود بالوقود	80
جدول رقم (41)	الحد الأدنى والأقصى لارتفاع الاستعمالات الأخرى	82
جدول رقم (42)	الحد الأدنى للمساحات والأبعاد المسموح بها للفراغات والغرف الخدمية	84
جدول رقم (43)	الحد الأدنى لعرض أبواب الفراغات المعمارية	89:88
جدول رقم (44)	الحد الأدنى لأبعاد ومساحات المنور والفناء	93

فهرس الجداول

جدول رقم (45)	الحد الأدنى لعدد مواقف السيارات الواجب توافرها في المباني المتخصصة	97
جدول رقم (46)	العدد الأدنى للمصاعد طبقاً للمساحة الإجمالية للمبنى	117
جدول رقم (47)	العدد الأدنى للمصاعد طبقاً لعدد طوابق المبنى	118
جدول رقم (48)	يبين أبعاد غرفة الاتصالات الرئيسية لمختلف أنواع الأبنية	124:122
جدول رقم (49)	سعة غرفة النفايات طبقاً لكميات النفايات وعدد وسعة الحاويات	136
جدول رقم (50)	تحديد معدل كميات النفايات في المباني طبقاً للاستعمال	137
جدول رقم (51)	حساب سعة وعدد الحاويات طبقاً لعدد الفيلات	137
جدول رقم (52)	الأحمال النموذجية الشائعة في المباني السكنية	142
جدول رقم (53)	النسبة المئوية الدنيا لعدد الخوازيق المطلوب فحصها	158
جدول رقم (54)	الحد الأدنى لعدد وعمق جسات التربة	162
جدول رقم (55)	الحد الأدنى للاختبارات الحقلية و المعملية المطلوبة	163

قرار رقم (18) لسنة 2018

بشأن لائحة شروط ومواصفات البناء بإمارة رأس الخيمة

مدير عام بلدية رأس الخيمة

بعد الاطلاع على قانون بلدية رأس الخيمة لسنة 1981،

وعلى القانون رقم 2 لسنة 2007 بشأن إنشاء هيئة حماية البيئة والتنمية برأس الخيمة وتعديله،

وعلى القانون رقم 1 لسنة 2008 بشأن تنظيم مزاولة مهنة الاستشارات الهندسية في إمارة رأس الخيمة،

وعلى القانون رقم 2 لسنة 2008 بشأن تنظيم مهنة المقاولات بإمارة رأس الخيمة،

وعلى القانون رقم 11 لسنة 2008 بشأن الرقابة على الاعلانات،

وعلى قانون تنظيم المباني في إمارة رأس الخيمة رقم 1 لسنة 2009،

وعلى القانون رقم 3 لسنة 2017 بشأن إنشاء دائرة الخدمات العامة،

وعلى القانون رقم 3 لسنة 2018 بشأن إشغال أرصفة الطرق والساحات الخارجية،

وعلى القرار رقم 57 لسنة 2009 بشأن لائحة شروط ومواصفات البناء بإمارة رأس الخيمة.

قرر إصدار اللائحة التالية :-

المادة (1) :التعاريف

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

الإمارة	إمارة رأس الخيمة.
الدائرة / البلدية	بلدية رأس الخيمة.
المدير العام	مدير عام البلدية.

المدير التنفيذي	المدير التنفيذى لقطاع الشؤون الفنية في البلدية.
المجلس	المجلس البلدي
الإدارة المختصة	إدارة المباني
الإدارة المعنية	الإدارة التي تطلب منها الإدارة المختصة إبداء الرأي الفني في مسألة معينة.
الجهة المعنية	هي الدائرة أو المؤسسة الحكومية المحلية أو الاتحادية التي يطلب منها الموافقة على أمر يدخل في اختصاصها.
دوائر الخدمات	دوائر الخدمات المختصة بإمارة رأس الخيمة وتشمل: ▪ الهيئة الاتحادية للكهرباء والمياه. ▪ مؤسسة الإمارات للإتصالات. ▪ دائرة الخدمات العامة. ▪ إدارة الدفاع المدني في رأس الخيمة. ▪ أي دائرة أخرى مختصة بالمرافق والخدمات.
المالك	الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي سجلت الأرض باسمه أو البناء سواء بصفته مالكاً أم حائزاً.
المهندس (الاستشاري)	الشخص الطبيعي أو الاعتباري المكلف بمهام التصميم أو الإشراف على أعمال البناء أو على كليهما والمرخص له بمزاولة مهنة الاستشارات الهندسية في الإمارة.
المقاول	الشخص الطبيعي أو الاعتباري المكلف بتنفيذ أعمال البناء والمرخص له بمزاولة أنشطة مقاولات المباني في الإمارة.
المراقب (مفتش البلدية)	الشخص المكلف من الإدارة المختصة بمهام وصف قطعة الأرض ومايوجد عليها من أبنية و مشتملاتها وأستخداماتها.
أصحاب الهمم	كل شخص يعاني من قصور أو اختلال كلي أو جزئي دائم أو مؤقت في قدراته الجسدية أو الحسية أو العقلية أو الاتصالية أو التعليمية أو

	النفسية إلى المدى الذي يحد من إمكانية تلبية متطلباته العادية كنظرائه من غير ذوي الاحتياجات الخاصة
اللجنة الفنية	اللجنة المُشكلة في الإدارة المختصة بقرار من المدير العام أو من يفوضه لدراسة طلبات ترخيص المباني واتخاذ القرارات المناسبة بشأنها.
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 المدير العام.
رخصة البناء	التصريح الصادر من إدارة المباني بإجازة أعمال البناء المراد تنفيذها على قطعة أرض محددة وفقاً للمخططات والمواصفات والشروط المعتمدة.
قطعة الأرض	أي قطعة أو مساحة من الأرض محددة بأطوال أضلاعها وجوارها و رقمها المميز وموقعها ومخصصة للبناء بموجب أي مخطط أو مشروع تقسيم أو بأية طريقة أخرى ومصرح بها قانوناً للاستعمال أو الإنشاء أو البناء عليها كوحدة واحدة.
خط حد قطعة الأرض	الخط الفاصل بين حد قطعة أرض وأية ملكية أخرى.
مساحة قطعة الأرض	المساحة الكلية لأية قطعة أرض والمحصورة فيما بين خطوط حدودها.
الخط الأمامي لقطعة الأرض	خط حد قطعة الأرض المطل على الشارع وذلك طبقاً للخرائط التفصيلية لتصنيف الاستعمالات الأراضي المعتمدة من الإدارة المعنية بالتخطيط.
الخط الجانبي لقطعة الأرض	أي خط حد لقطعة الأرض غير الخط الأمامى أو الخلفي.
الخط الخلفي لقطعة الأرض	خط قطعة الأرض المقابل لخطها الأمامى والواقع على أبعد مسافة منه.
الطريق (الشارع)	كل سبيل مفتوح للسير العام دون حاجة إلى إذن خاص.
حرم الطريق	المسافة بين خطي البناء طبقاً للرسومات المعتمدة من قبل الدائرة.

خط المنتصف	الخط الطولي الذي ينصف الشارع أو السكة المعتمد من البلدية.
السكة	هي ممرات تفصل بين شرائح القسائم السكنية المتجاورة بالإضافة الى الفصل بين القسائم السكنية والمرافق العامة، وتستخدم كممرات للمشاة ولخطوط الخدمات و تستوعب مرور السيارات.
الجوار	أية قطعة أرض مجاورة ومحددة برقم معين باستثناء الشوارع والسكك.
السور أو الحائط	حاجز دائم مبني من أية مادة أو مجموعة من المواد المعتمدة للإحاطة بقطعة أرض لحجبها عن الأنظار أو لتقسيمها إلى أجزاء أو لأي سبب آخر مصرح به.
السياج	حاجز مؤقت من أسلاك أو أي مواد بناء خفيفة يُحيط بقطعة أرض لتحديدها أو لتقسيمها إلى أجزاء أو لأي سبب آخر مصرح به.
البوابة الرئيسية	المدخل الرئيس لقطعة الأرض ويمكن أن يكون مسقوفاً أو مكشوفاً ويكون مخصصاً لدخول السيارات.
البوابة الفرعية	المدخل الفرعي لقطعة الأرض ويمكن أن يكون مسقوفاً أو مكشوفاً ويخصص لدخول الأشخاص فقط.
المبنى	أي إنشاء يتم تشييده أو إقامته في موقع ثابت على قطعة الأرض من مجموعة من المواد المعتمدة والمخصصة لأغراض تشييد المباني، ويشمل ذلك الأساس والجدران والأسقف والبروزات والأسوار وخلافها.
المبنى المؤقت	أي إنشاء يجب إزالته من مكانه بعد انقضاء المدة المحددة للنشاط أو الاستعمال الذي أقيم من أجله والمقام أصلاً من مواد معتمدة من الإدارة المختصة.
المبنى الرئيس	المبنى الذي يجري فيه الاستعمال الأصلي أو الرئيس لقطعة الأرض المقام عليها.
المباني التراثية	هي المباني المشتملة على عناصر معمارية تراثية تاريخية والتي لا يصرح بأعمال الهدم أو البناء أو التعديل عليها إلا بعد الحصول على الموافقة الأولية من الجهة المعنية.

المباني التجارية	المباني التي يسمح فيها بالاستعمال التجاري وفقاً لنظام تصنيف وتقنين الاستعمالات الأراضي.
المباني السكنية التجارية	مباني متعددة الطوابق، يخصص الدور الأرضي للاستخدام التجاري والسكني وتخصص الأدوار المتكررة للاستخدام السكني أو المكاتب.
المباني السكنية الاستثمارية	مباني تخصص للاستخدام السكني فقط.
الاستعمال المصرح به	أي استعمال لقطعة أرض أو إشغال مبنى مصرح به في منطقة ما طبقاً لنظام تصنيف وتقنين الاستعمالات الأراضي في الإمارة.
الاستعمال الرئيس	الاستعمال الرئيس للمبنى بموجب نظام تصنيف وتقنين الاستعمالات الأراضي في الإمارة أو بموجب الموافقات الخاصة التي تصدر بشأن أية قطعة أرض.
الاستعمال الثانوى	الاستعمالات الثانوية المقامة على نفس قطعة الأرض القائم عليها الاستعمال الرئيس (الملاحق) كغرف الخدم، مرآب السيارة، وغيرها من الاستعمالات الثانوية الأخرى .
المركز التجاري	مجموعة من المحلات أو المعارض أو المساحات المستعملة لأغراض تجارية تفتح على ساحات أو ممرات داخلية مغطاة ومكيفة. وكذلك أي محل أو معرض لبيع التجزئة ويتردد عليها أعداد كبيرة من الجمهور.
المعرض	حيز كبير نسبياً مخصص لمزاولة نشاط تجاري كعرض البضائع لغرض بيعها بالجملة أو التجزئة.
المحل	أي حيز مخصص لمزاولة نشاط تجاري كعرض البضائع بغرض بيعها.
المنشأة الفندقية	فندق – منتجع – تأجير الشقق الفندقية – نزل – بيوت العطلات- الشاليهات والاستراحات.
الفندق	منشآت متخصصة في توفير خدمات الاقامة للنزلاء بشكل يومى او أسبوعي فى غرف وأجنحة مؤثثه ومزودة بكافة الاحتياجات من صيانة وتقديم مأكولات ومشروبات وتنظيف للملبوسات وخدمة

	للسيارات ولديها أحواض السباحة ومرافق رياضية وترفيهية وقاعات للإجتماعات والمؤتمرات.
المنتجع	يشمل المنشآت المتخصصة المشيدة فى الأماكن السياحية كشواطئ البحار أو المناطق الجبلية أو الصحراوية وغيرها للإقامة القصيرة لمدة مؤقتة مقابل إيجار أو تسعيرة يومية محددة في أبنية مجهزة لذلك على هيئة شاليهات أو شقق توفر سائر الخدمات الفندقية الاخرى.
الشقق الفندقية	منشآت تتكون من شقق سكنية مجهزة بجميع وسائل وأدوات المعيشة الضرورية يتم تأجيرها للإقامة بها بشكل دائم مقابل إيجار يومي أو شهري أو سنوي.
النزل	منشآت تقوم بتهيئة سكن مناسب لنزلائها على هيئة غرف مجهزة لهذا الغرض فقط دون سائر الخدمات المألوفة التي تقدمها الفنادق عادة- يتم تأجيرها لمدة مؤقتة مقابل إيجار يومي بأسعار محددة.
الشاليهات والاستراحات	منشآت فندقية تقوم بتجهيز الشاليهات والأكواخ والكبائن والإستراحات وتوفيرها بجميع الادوات والوسائل الضرورية للإقامة فيها لمدد مؤقتة وقد تقدم خدمات أخرى مثل الخدمات الفندقية المألوفة الأخرى.
الفيلا الخاصة	بناء منفصل أو شبه منفصل مخصص بجميع طوابقه لسكن أسرة واحدة فقط لها مدخل أرضي وموقف سيارات مستقلة بالإضافة إلى فضاءات خارجية مستقلة.
الملحق	مبنى ملاصق أو منفصل عن المبنى الرئيس ويكون استعماله ثانوياً أو مكملاً للاستعمال الرئيس للمبنى.
الفيلات الاستثمارية	مجمع من الفيلات الخاصة متصلة أو شبه متصلة مع بعضها البعض و تكون مخصصة للإيجار او الاستثمار ويمكن أن تكون فيها الفضاءات الخارجية والخدمات الترفيهية مشتركة.

السكن الجماعى	مبنى يستعمل كمكان للإقامة الجماعية لعدد من الأشخاص الذين يتبعون جهة معينة (جامعة، مدرسة داخلية، مستشفي، شركة ....).
سكن العمال	مبنى يستعمل للإقامة الجماعية للعمال.
الشقة السكنية	جزء من مبنى معد للسكن يشتمل على غرفة أو أكثر مع صالة مصممة ومعدة لإقامة شخص أو عدة أشخاص، ويشتمل على مكان لإعداد وتجهيز الطعام (مطبخ) كما يشتمل على حمام واحد على الأقل ويشكل وحدة إيجارية مستقلة.
استوديو	جزء من مبنى معد للسكن يشمل غرفة ويضم مكاناً لإعداد وتجهيز الطعام وحمام، ويشكل هذا الجزء وحدة إيجارية مستقلة.
المكتب	المكان المخصص لمزاولة النشاط المكتبي.
المطبخ	مكان مغلق مخصص لأغراض تحضير وتجهيز إعداد الطعام والمشروبات.
المطبخ المفتوح	مكان مفتوح لفراغ ويكون مخصص لأغراض تحضير وتجهيز إعداد الطعام والمشروبات.
المطبخ التحضيرى	مكان مخصص لتحضير الطعام و المشروبات الخفيفة ولا يكون بديلاً عن المطبخ الرئيس في الوحدات السكنية.
غرفة الحارس	غرفة أو وحدة أو حيز سكني يقام على نفس قطعة الأرض المقام عليها المبنى الرئيس أو تقع داخل المبنى وتخصص لإقامة الحارس ويشتمل على حمام و يسمح بوضعه على الحائط الرئيس.
غرفة الخدم	غرفة أو غرف متلاصقة أو منفصلة مقامة على نفس قطعة الأرض المقام عليها المبنى الرئيس وتخصص لإقامة الخدم التابعين لشاغلي المبنى.
المخزن	جزء مسقوف من المبنى يستخدم لتخزين الأشياء.
موقف السيارات	مبنى يخصص لوقوف السيارات وتخزينها ويمكن أن يكون بسقف أو دون سقف.

الأروقة (الليوان)	ممر مسقوف متواصل لأي مبنى ويكون مفتوحاً على شارع أو فناء مكشوف أو يربط بين أكثر من مبنى ويشتمل على أعمدة خارجية تجاه الشارع أو الفناء.
الإيوان	فراغ أو موزع له عمق يحيط به حوائط من ثلاث جهات، ومفتوح من جهة واحدة نحو الهواء الخارجي.
المظلة	غطاء بارز من حائط أي مبنى أو غطاء قائم على أعمدة لغرض وقاية أي باب أو نافذة أو ممر من الأمطار أو أشعة الشمس.
العرائش (البرجولات)	مظلة ذات سقف غير مصمت يحوي فتحات وتبنى عادة بغرض التجميل المعماري أو لأغراض مناخية.
فيرندا	جزء مسقوف خارج من المبنى يطل على ماحوله ويستخدم أحياناً كمدخل أمام الباب الرئيس للمبنى.
غرفة الدرج	هو حيز من المبنى يقع بداخله الدرج، وهو مغلق له باب.
غرفة تجميع النفايات	مكان أو غرفة لتخزين النفايات بشكل مؤقت تمهيداً لنقلها إلى خارج المبنى للتخلص منها.
غرفة النفايات	غرفة تسبق فتحات إلقاء النفايات في الطوابق المتكررة التي تزيد عن ثلاثة طوابق فوق الطابق الأرضي وتتصل بماسورة النفايات لنقلها إلى غرفة التجميع بالدور الأرضي، أو غرفة في قطع الأراضي الصغيرة في كل طابق بدلا من ماسورة إلقاء النفايات.
الشرفات (البلكونة)	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.

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 المتقطعة)	هي التهوية التي يتم توافرها من خلال فتحة أو منور للغرف التي يزيد عمقها على ثلاثة أضعاف عرضها بغرض وصول التهوية والإضاءة الطبيعية للأجزاء الداخلية منها.
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.
الفناء الخارجي (منور الجيب)	هو منور أو فناء داخلي مفتوح على سكة أو شارع.
المنور	هو فراغ متصل بالهواء الخارجي من أعلاه ومحاط بالمباني من ثلاث جهات أو أكثر وتطل عليه مرافق الخدمات فقط.
مجرى الخدمة	فراغ مغلق تمر به تمديدات أنابيب الخدمات والمرافق وبه فتحات كشف للإصلاح.
نسبة البناء	النسبة المئوية الناتجة عن قسمة مساحة الطابق الأرضي للأبنية على مساحة قطعة الأرض.
الارتداد	المسافة الأفقية الممتدة بين أي خط أمامي أو جانبي أو خلفي لأية قطعة أرض وأقرب حائط أو بروز (مستغل) للمبنى المقام عليها.
بروز المبنى	أي جزء من المبنى يكون بارزاً عن المستوى الرأسي للحوائط الخارجية من الطابق الواقع أسفل هذا الجزء، وغالباً يبدأ البروز من الدور الأول بعد الدورالأرضي أو بعد دور الأرضي والميزانين إن وجد.
ارتفاع المبنى	المسافة الرأسية المقاسة من منسوب حجر الرصيف للشارع المجاور (منسوب سطح الأرض المنهو) إلى أعلى نقطه بالمبنى و يدخل من

	ضمنه تصوينة السطح (الوارش) أو سقف غرفة الدرج والمعدات الميكانيكية أو الخدمات على آخر سقف.
المساحة الطابقية	المجموع الكلي للمساحة المغطاة في المبنى مقاسه بين الأوجه الخارجية لحدود المبنى شاملاً الشرفات والبلكونات والبروزات وكذلك أي أجزاء أخرى مسقوفة مثل مواقف السيارات وممرات الحركة والمناور وأماكن التفريغ وطوابق الخدمات وأحواض السباحة وأية منشآت أخرى في قطعة الأرض.
المساحة الصافية	المساحة المستغلة من البناء دون حساب مساحة الخدمات كالممرات وصالات التوزيع والسلالم والجدران والمصاعد ودورات المياه وما في حكمها.
الطابق	جزء المبنى المحصور بين السطح العلوي لأية أرضية والسطح العلوي للأرضية الواقعة فوقها مباشرة.
طابق السرداب	طابق في المبنى يكون جزء منه لايقل عن نصف ارتفاعه تحت منسوب الشارع، ويعتبر السرداب طابقاً أرضياً في قياس الارتفاع أو المساحة الطابقية إذا كان منسوب سقفه يزيد على (1.50) م من منسوب الشارع المعتمد لحساب المنسوب الأرضي ويجب عزله جيداً ضد الرطوبة وتسرب المياه حسب المواصفات الفنية المعتمدة.
الطابق الأرضي	هو أول طابق في المبنى ويكون منسوب أرضيته أعلى من منسوب رصيف الشارع.
طابق الميزانين	طابق جزئي أو كلي يقع بين الطابق الأرضي والطابق الأول واستعماله إما أن يكون مكملاً وتابعاً للاستعمال في الطابق الأرضي أو أن يستعمل منفصلاً كمكاتب أو خدمات.
الطابق المتكرر	هو طابق يتشابه مع الطوابق أو الطابق الذي يليه أو مع الطابق الذي قبله أو مع كليهما معاً وعادة ما يقع فوق الطابق الأرضي.

الطابق الأخير	هو آخر طابق في المبنى طبقاً للارتفاعات المحددة في الخريطة الملحقة بنظام تصنيف و تقنين الاستعمالات الأراضي في الإمارة أو الموافقات الخاصة، 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 والكهربية وخزانات المياه وبعض المظلات التجميلية (البرجولات) أو حمامات السباحة وصالة التدريبات الرياضية والخدمات التابعة لها.
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 اللجنة الفنية، ولا يسمح باستخدام أي جزء فيه لأغراض أخرى.
ارتفاع الطابق الواحد	المسافة من مستوى أرضية الطابق حتى مستوى أرضية الطابق الذي يليه.
صافي ارتفاع الطابق الواحد	صافي المسافة من مستوى بلاط أرضية الطابق حتى باطنية سقفه الظاهر.
منسوب سطح الأرض	متوسط منسوب سطح الأرض عند التقاء سطح الأرض مع منتصف الحوائط الخارجية لأي مبنى، وفي حالة الحوائط المحاذية للأرصفة الجانبية يقاس منسوب سطح الأرض عند الأرصفة الجانبية.
منسوب الطابق	ارتفاع مستوى أرضية الطابق عن منسوب حجر الرصيف للشارع المجاور أو السكة.
المنسوب المرجعي	هو منسوب الوجه العلوي لبلاط أول درجة للمداخل الواقعة على حدود الأرض.

الوارش (تصوينة السطح)	جدار أو حاجز من أي مادة معتمده لدى الإدارة المختصة على محيط سطح البناء بقصد الحماية والسلامة العامة، وأحياناً لإخفاء معدات وأجهزة التكييف أو أي معدات أخرى.
اللوحة الاعلانية	أي تعريف أو توصيف أو رسم أو أية وسيلة أخرى يتم تثبيتها 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 (2):

تطبق أحكام هذه اللائحة والأكواد والمراجع المشار إليها فيها على كافة أعمال البناء والمباني والمنشآت في الإمارة.

المادة (3) تفسير بنود اللائحة

عند حدوث أي خلاف حول تفسير أي بند من البنود الفنية الواردة في هذه اللائحة أو وجود مواصفات أو معايير قياسية غير واضحة يعتبر التفسير الفني الذي تصدره الإدارة المختصة من خلال اللجنة الفنية هو التفسير المعتمد لهذا البند أو لهذه المواصفة.

1- اشتراطات معمارية

المادة (4): المحددات التخطيطية

لا يصرح بإقامة أي مبنى على أية قطعة أرض إلا إذا كان مطابقاً للاشتراطات التخطيطية الصادرة من الإدارة المعنية ، كما يتحدد على ضوء هذه الاشتراطات عدد الطوابق التي يتكون منها المبنى ونوع الاستعمال المقرر له وارتداداته الخارجية ومواقف السيارات المطلوبة ونسبة البناء والنسبة الطابقية فيه والارتفاع المصرح به.

المادة (5): المساحات

يتم احتساب مساحة كافة الأجزاء المسقوفة في كل طابق بغض النظر عن الاستخدام أسفل السقف، ويتم حساب المساحة من الحدود الخارجية لبلاطة سقف كل طابق، باستثناء بنايات السكن الاستثماري و بنايات السكن التجاري فيتم احتسابها على أساس حدود الطابق الأرضي.

أولا: اشتراطات المباني السكنية

المادة (6): السكن الخاص

6-1 نسبة البناء

1. يجب ألا تزيد نسبة البناء عن 60 % من مساحة قطعة الأرض باستثناء قطع الأراضي الواقعة في مناطق الجزيرة الحمراء والرفاعة والظيت الشمالي والظيت الجنوبي (مدينة خليفة بن زايد) والخران وخزام تكون نسبة البناء بهذه المناطق 50 % من مساحة قطعة الأرض.
2. تشمل نسبة البناء جميع المباني التالية:

أ. الفيلا السكنية ويسمح ببناء وحدة سكنية واحدة لكل قطعة أرض.

ب. الملاحق الخدمية (ملحق مجلس ومشتملاته، ملحق مطبخ ومشتملاته، ملحق غرفة حارس أو سائق، ملحق البوابة أو المرآب).

ج. جميع الخدمات الخاصة بالخدمات إن وجدت (غرفة كهرباء - ....).

ويستثنى من ذلك حمام السباحة غير المغطى وألعاب الأطفال والمظلات المفتوحة والمصنوعة من المواد الخفيفة وبحيث لا تزيد عن 50 % من المساحة المفتوحة.

6-2 الارتدادات

1. يجب أن يكون الحد الأدنى لارتداد خط البناء للفيلات السكنية (3.00) متر من حد قطعة الأرض جهة الشارع الرئيس، ولا يقل عن (1.50) متر تجاه السكك ، المناطق المفتوحة والجوار.
2. يجب ألاَّ يقل الارتداد الداخلي بين الفيلا السكنية وأي ملحق خدمي داخل قطعة أرض واحدة عن (1.50) متر.

3. يجب أن يكون الحد الأدنى لارتداد الملاحق الخدمية (1.50) م من حد قطعة الأرض جهة الشارع الرئيس، ويسمح ببناء الملحق الخدمي على حد قطعة الأرض دون ارتداد تجاه الجوار، السكة والشارع الفرعي بشرط عدم وجود فتحات تجاه الجوار وعدم تصريف مياه الأمطار باتجاه قطعة الأرض المجاورة.
4. يجب عدم فتح نوافذ أو فراغات الخدمات من (حمامات، مطابخ، فتحات التكييف) ناحية السكك أو الشارع الفرعي وأن تكون أجهزة التكييف داخلية في حالة بناء الملاحق على حد قطعة الأرض دون ارتداد.
5. يجب أن توضع الملاحق بشكل شريطي ملاصق للسور أو على شكل حرف (L) أو بارتداد كاف لتوفير التهوية والإضاءة للعناصر المطلة عليه أو لوضع المكيفات طبقاً لما تقرره اللجنة الفنية.
6. في حالة دمج الملاحق مع المبنى الرئيس يتم تطبيق شروط الارتدادات المقررة ابتداء من الحدود الخارجية للمبنى بعد الدمج، كما يصرح بربط الملحق مع المبنى الرئيس بواسطة ممر مسقوف بعرض لا يزيد على (3.00) م وبإرتفاع لا يزيد على ارتفاع الملحق.
7. باستثناء البرجولات ومواقف السيارات المكشوفة، فإنه لا يصرح ببناء أية إنشاءات في الارتدادات المطلوبة.
8. يصرح ببناء ملحق المجلس التابع للفيلا وملحق الحارس على الواجهة الرئيسية لقطعة الأرض دون ارتداد مع السماح بفتحات نوافذ على هذه الجهة من المجلس، ومراعاة وجود ارتداد كافٍ داخل حدود قطعة الأرض تجاه الشارع الرئيس في حالة وجود باب مشاة تجاه هذه الجهة لمعالجة فرق المنسوب بين مستوى الرصيف ومستوى ملحقي المجلس أو الحارس، ويسمح بوجود شباك للمراقبة تجاه الشارع لملحق الحارس.
9. يجب عند الارتداد من جهة الجوار، السكك والشوارع مراعاة التصميم الإنشائي (العناصر الإنشائية) وخطوط الخدمات المختلفة.
10. يجب الالتزام بالارتدادات بما لا يتعارض مع الاشتراطات التخطيطية الصادرة عن الإدارة المعنية ونظام تصنيف وتقنين الاستعمالات الأراضي في الإمارة.

ويوضح جدول رقم (1) الحد الأدنى لارتدادات مبانى السكن الخاص.

جدول رقم (1) يبين الحد الأدنى لارتدادات مباني السكن الخاص عن حد الشوارع والسكك والمناطق المفتوحة والجوار.

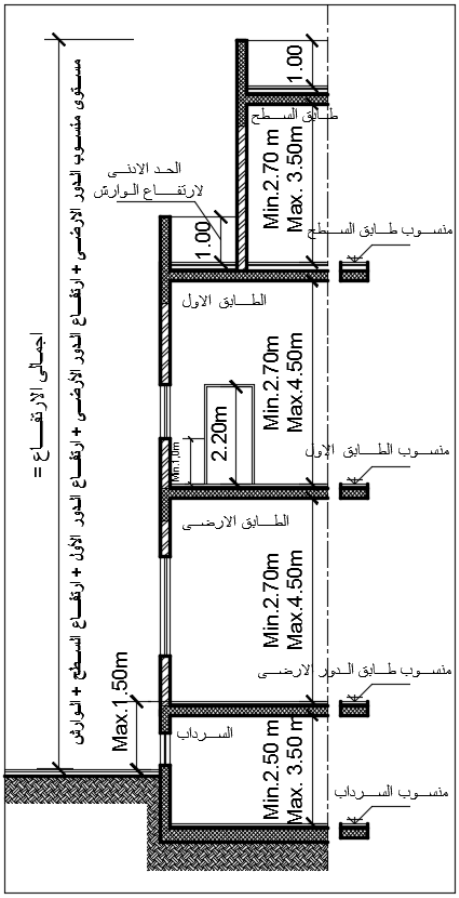
المبنى		الارتدادات من حد قطعة الأرض		
		الشارع الرئيس	الشارع الفرعي أو السكة أو المناطق المفتوحة	الجوار
1	الفيلا السكنية	(3.00) م	(1.50) م	(1.50) م
2	ملحق المجلس ملحق الحارس	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
3	الملحق الخدمي	(1.50) م	لا يوجد	لا يوجد

3-6 المناسيب والارتفاعات وعدد الطوابق

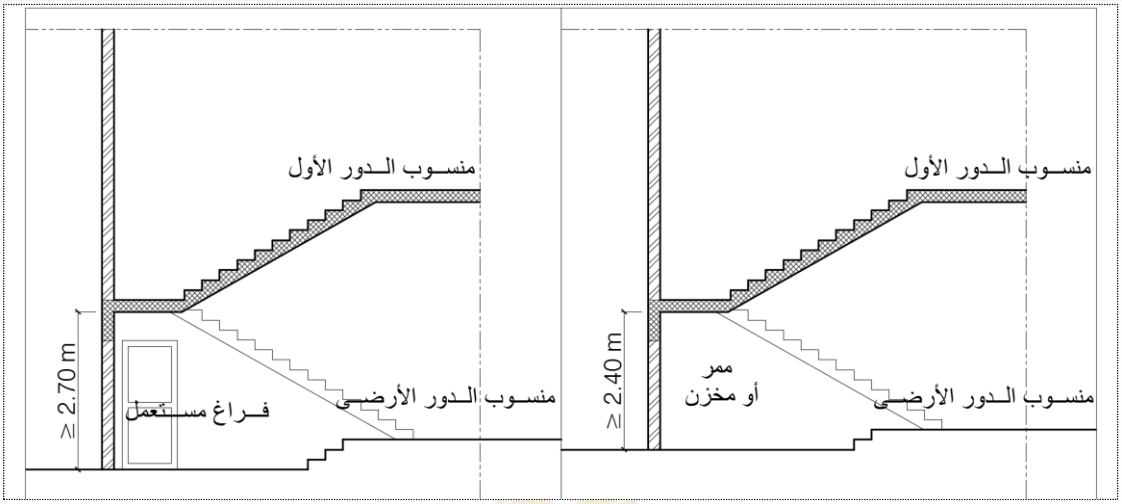
1. يجب ألا يزيد منسوب بلاط الطابق الأرضي عن (1.50) متر من منسوب محور الشارع المقابل للمدخل الرئيس وفي حالة وجود قطعة الأرض على شارع أو شارعين أو أكثر مختلفة المناسيب، فإنه يجب ألا يزيد منسوب الطابق الأرضي عن (0.45) متر من منسوب حافة الشارع المرتفع أو (1.50) متر للفيلات السكنية من محور الشارع الذي يطل عليه مدخلها الرئيس.
2. ألا يتجاوز الحد الأقصى للارتفاع الخارجي للملاحق عن (5.50) متر من جهة الشوارع والسكك والجوار.
3. يجب أن لا يقل ارتفاع الوارش (تصوينة السطح) في المباني عن (1.00) م بعد التشطيب النهائي وطبقات العزل المختلفة، ولا يزيد عن (1.80) م إلا في حالات معالجة الواجهات معمارياً وطبقاً لموافقة الإدارة المختصة بالدائرة.
4. يكون صافي الارتفاع الداخلي للطابق الواحد محسوباً من بلاط أرضيته حتى باطنية سقفه الظاهر وفقاً للجدول رقم (2) والشكل رقم (1).
5. يسمح للفيلا بدور أرضي وأول وسطح بالإضافة إلى السرداب، والملاحق بدور أرضي فقط.

جدول رقم (2) يبين الحد الأدنى والأقصى للارتفاع الداخلي للاستعمالات السكنية.

	صافي ارتفاع الطوابق السكنية	الحد الأدنى لصافي الارتفاع	الحد الأقصى لصافي الارتفاع
1	الطابق السكني	(2.70) متر	(4.50) متر
2	طابق السرداب	(2.50) متر (صافي أسفل الجسور وخطوط الخدمات المعلقة)	(3.50) متر
3	طابق السطح	(2.70) متر	(3.50) متر
4	ارتفاع تحت الدرج (كما بالشكل رقم 2)	(2.40) متر في حال استخدامه كالباب الخارجي (2.70) متر في حال استخدامه كفراغ مستغل.	لا يوجد



شكل رقم (1) يبين الحد الأدنى والأقصى لارتفاعات الفيلات السكنية.



شكل رقم (2) يبين الارتفاع الأدنى المسموح به تحت الدرج.

4-6 الملاحق الخدمية

يصرح بإقامة ملاحق إضافية تابعة للفيلات السكنية على أن تكون ملاحق خدمية بحد أقصى (4) ملاحق (ملحق مجلس ومشتملاته، ملحق مطبخ ومشتملاته، ملحق غرفة حارس أو سائق، ملحق البوابة أو المرآب) بإرتفاع أرضي فقط ويسمح بغرفتي نوم فقط بكلٍ من ملحقي المجلس و المطبخ وذلك شريطة مراعاة الآتي:

1. يحدد استعمال الملاحق للأغراض التخديمية للفيلا الرئيس فقط ولا يجوز استعمالها بشكل منفصل أو للأغراض التجارية، ويصرح باستعمال أسطح الملاحق لوضع خزانات المياه وأجهزة التكييف ونحوها، ولايصرح بعمل سلالم رئيسية تؤدي الى سطح الملاحق الملاصقة للجوار.
2. ألا تزيد مساحة الملاحق الخدمية على (20%) من مساحة قطعة الأرض في حال قطع الأراضي الخالية.
3. ألا تزيد مساحة أي ملحق خدمي على (60%) من إجمالي مساحة الفيلا الرئيسية.
4. يجب أن يكون عنصر التوزيع الرئيس للفراغات الخدمية هو الممر أو الليوان أو الموزع أو الفيرندا.
5. يتم اعتبار البوابة مبنى ملحق في حال وجود سقف أعلى البوابة بعرض لا يقل عن (1) متر، ولا تعتبر البوابة مبنى في حال وجود أعمدة جمالية فقط من دون سقف.

5-6 طابق السرداب

1. يسمح ببناء سرداب على مساحة الطابق الأرضي للفيلا أو الملحق فقط.

2. أن يراعى اتصال السرداب بدرج من داخل الفيلا مع ضرورة توفير مخرج ثانوي للطوارئ منفصل عن درج هروب المبنى، واتباع المادة رقم (38) من هذه اللائحة والمنظمة لعدد السلالم ومواصفاتها
3. لا يجوز استعمال طابق السرداب لغايات السكن أو المكاتب أو الاستعمالات التجارية ويقتصر استعماله فقط للأغراض التالية:
4. مواقف السيارات والخدمات الخاصة بالمبنى (غرفة كهرباء، اتصالات، خزانات مياه، مضخات وما في حكمها).
5. الخدمات الخاصة بالسكان (غرفة الغسيل، تجفيف الملابس، حمام السباحة، النادي الصحي والخدمات الملحقة بهما وألعاب الأطفال والألعاب الرياضية وخلافه).
6. لا يجوز استخدام طابق السرداب استخداماً منفصلاً عن الفيلا مع مراعاة الاشتراطات العامة للسرداب بالمادة رقم (25) من هذه اللائحة.

6-6 طابق السطح

تراعى في طابق السطح الشروط والمواصفات التالية:

1. يخصص طابق السطح لبناء غرف أجهزة المصاعد والسلالم وخزانات المياه وغرف المضخات والكهرباء والاتصالات ومعدات التكييف وبعض المظلات التجميلية (برجولات) وحمامات السباحة كما يسمح بإنشاء صالات التدريبات الرياضية (جمنازيوم) وغيرها من الاستعمالات الأخرى الخدمية المعتمدة لدى الجهة المختصة.
2. يسمح بعمل غرف سكنية في طابق السطح ضمن النسبة المقررة للسطح.
3. يجب ألا تزيد مساحة الإنشاءات عن (35%) من المساحة الإجمالية للطابق الأخير وتشمل هذه المساحة جميع الإنشاءات بطابق السطح، وعلى أن تكون من الخرسانة المسلحة.
4. يصرح ببناء حوض سباحة في طابق السطح مع برجولات خاصه به، ولا يدخل ضمن حسابات النسبة المئوية من مساحة الإنشاءات كما يستثنى حوض السباحة من شرط الارتداد، ويراعى ألا يزيد ارتفاع حوض السباحة عن (2.40) م من منسوب السطح وألا يزيد ارتفاع صالة التدريبات الرياضية والفراغات السكنية عن (3.50) م.
5. لا يصرح بوضع أية إنشاءات فوق منسوب السقف لطابق السطح أو منسوب حوض السباحة، ويستثنى من ذلك غرفة المصعد بحدها الأدنى وخزانات المياه ومعدات التكييف المركزي.

6-7 الأسوار (الحوائط)

1. يجب بناء الحائط ضمن حدود قطعة الأرض بما في ذلك جميع الأعمال الإنشائية ويسمح ببروز للحليات في حدود (10) سم.
2. يجب أن لا يقل الحد الأدنى لارتفاع الحائط السكني (1.60) متر ولا يزيد الحد الأقصى لارتفاع الحوائط أو السياجات (بإستثناء السياجات النباتية) عن (4.00) متر.
3. لا يصرح بعمل حوائط فاصلة داخل قطعة الأرض.
4. يشترط لترخيص الحائط لقطع الأراضي السكنية الممنوحة صب سقف للمبنى المرخص في قطعة الأرض وبنسبة بناء لا تقل عن 10 % من مساحة الأرض.

6-8 المداخل والبوابات ومواقف السيارات

1. تحدد أماكن المداخل والبوابات لقطع الأراضي طبقاً للاشتراطات التخطيطية الصادرة من الإدارة المعنية.
2. يسمح بمدخل مشاة واحد فقط على أي ضلع من أضلاع قطعة الأرض المطلة جهة الشوارع والسكك فقط.
3. في حال لم تذكر الاشتراطات التخطيطية أماكن المداخل والبوابات يتم السماح بمدخل واحد فقط للسيارات على الشارع الرئيس أو على أي من ضلعي قطعة الأرض المطلة على ناصية شارعين رئيسين فقط.
4. يكون الحد الأدنى لارتفاع مظلة (سقف) البوابة الرئيسية (4.50) متر والحد الأقصى (5.00) متر والعرض الصافي للبوابة (6.10) متر بشرط موافقة الدفاع المدني على ارتفاع سقف البوابة المقترح.
5. يجب مراعاة توفير موقف سيارات واحد كحد أدنى للفيلا (الوحدة السكنية) داخل قطعة الأرض.

9-6 مساحات وأبعاد الفراغات

لا يجوز أن تقل مساحة أرضية وأبعاد أية فراغ من فراغات وغرف الفيلا والملاحق كما بالجدول رقم (3).

جدول رقم (3) يبين الحد الأدنى للمساحات والأبعاد المسموح بها للفراغات والخدمات والغرف السكنية.

	نوع الفراغ	أدنى مساحة بالمتر المربع	الحد الأدنى للبعد بالمتر
1	صالة المعيشة – غرفة الطعام	12.25	3.50
2	غرفة النوم	12.25	3.50
3	المكتب	10.00	2.50
4	المطبخ (مطبخ مفتوح)	7.00	2.50
5	المطبخ التحضيري	4.00	1.80
6	غرفة الخدم والحارس	7.00	2.20
7	الحمام - حمام غرفة الخدم أو الحارس	3.00	1.50
8	مرحاض (دورة المياه)	1.80	1.10

كما يجب أن لا يقل سمك جميع الجدران الخارجية للمباني عن 20 سم.

10-6 المنافع الصحية

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

11-6 البروزات

أ- يصرح ببروز جمالي غير مستغل في ارتدادات الفيلات السكنية والملاحق بمقدار (0.30) متر كحد أقصى وعلى ارتفاع أعلى من منسوب جلسة الشبابيك.

ب- يصرح ببروز جمالي غير مستغل بمقدار (1.00) متر لتصوينة السقف في الفيلات السكنية.

12-6 اشتراطات عامة

يسمح بإنشاء أسقف الفيلات والوحدات السكنية والملاحق بالأراضي الزراعية من الأسقف المعدنية (الومنيوم) أو خشبية أو من أي مادة بناء تُعتمد من الإدارة المختصة بإستثناء سقف المطبخ فيجب أن

يكون من (الخرسانة المسلحة) او أى مادة بناء أخرى كفوء لها من حيث مقاومة الحريق طبقاً لاشتراطات ومتطلبات الدفاع المدنى.

13-6 الممرات

يجب ألا يقل الحد الأدنى لصافي عرض الممرات الداخلية بين الغرف والفراغات السكنية عن (1.20) متر.

14-6 تخزين أسطوانات الغاز

1. يجب أن يكون تصميم أماكن وضع أو تخزين أسطوانات الغاز المنزلي في مكان مغطى وذي تهوية جيدة وخارج المطبخ أو منطقة السكن وان تكون جميع تمديدات الغاز طبقاً للمواصفات القياسية المعتمدة لدى الإدارة المختصة.
2. تراعي الاشتراطات العامة لتخزين الغاز بالمادة رقم (46) من هذه اللائحة.

المادة (7): السكن الاستثماري

1-7 نسبة البناء

تطبق نسبة البناء المقررة طبقاً للاشتراطات التخطيطية الصادرة من الإدارة المعنية.

2-7 الارتدادات

1. **للفيلات الاستثمارية:** يجب ألا يقل الارتداد من حد الأرض تجاه الشارع الرئيس عن (3.00) م، كما يجب ألا يقل الارتداد من حد الأرض تجاه الشوارع الفرعية والسكك عن (1.50) م وتجاه الجوار لا يقل عن(3.00) م.
2. **بنايات السكن الاستثماري:** يجب ألا يقل الارتداد عن الشوارع وحد الجوار طبقاً للاشتراطات التخطيطية الصادرة من الإدارة المعنية.
3. يتم الرجوع للاشتراطات العامة بالمادة رقم (22) بهذه اللائحة.

جدول رقم (4) يبين الارتدادات للسكن الاستثماري عن حد الشوارع والسكك والمناطق المفتوحة والجوار.

	المبنى	الارتدادات من حد قطعة الأرض		
		الشارع الرئيس	الشارع الفرعي أو السكة أو المناطق المفتوحة	الجوار
1	**الفيلات (السكني استثماري)**	(3.00) م	(1.50) م	(3.00) م
2	**البنايات (السكن الاستثماري)**	طبقاً للاشتراطات التخطيطية الصادرة من الإدارة المعنية.		

3-7 المناسيب والارتفاعات وعدد الطوابق

1. يجب ألا يزيد منسوب بلاط الطابق الأرضي عن (1.20) متر من حجر رصيف الشارع المجاور.
2. تطبق جميع الارتفاعات المقررة في اشتراطات ارتفاعات الطوابق لفيلات السكن الخاص بالبند رقم (3-6) بالمادة رقم (6) من هذه اللائحة، ووفقاً للجدول رقم (2)، وشكل رقم (1).
3. يسمح للفيلات الاستثماري بدور أرضي وأول وسطح بالإضافة إلى السرداب، كما تُطبق عدد أدوار البنايات السكنية طبقاً للاشتراطات التخطيطية الصادرة من الإدارة المعنية.

4-7 طابق السرداب

1. **للفيلات الاستثمارية:** يسمح ببناء سرداب على مساحة البناء المخصصة للطابق الأرضي.
2. **للبنايات الاستثماري:** كما يسمح ببناء السرداب بكامل قطعة الأرض، ويجوز إقامة أكثر من سرداب لمواقف السيارات.
3. ألا يزيد أقصى ارتفاع لمنسوب سقف السرداب عن (1.20) متر مقاساً من منسوب الشارع المحاذي للمدخل الرئيس للمباني، مع مراعاة الاشتراطات العامة للسرداب بالمادة رقم (25) من هذه اللائحة.

5-7 طابق السطح

أ- **الفيلات الاستثمارية:** تطبق جميع الاشتراطات المقررة لطابق السطح بالسكن الخاص بالبند (6-6).

ب- **البنايات الاستثمارية:** تطبق جميع الاشتراطات بالمادة رقم (26) من هذه اللائحة ولايسمح بعمل غرف سكنية بطابق السطح وتقتصر على الخدمات بالإضافة إلى صالة تدريبات رياضية

(جمنازيوم) على أن تتناسب مساحتها مع عدد شاغلي المبنى وعدد الطوابق المبنية و مساحات البناء الإجمالية ولا تتعدى النسبة المقررة لطابق السطح.

6-7 الأسوار والحوائط

1. **للفيلات الاستثمارية:** يصرح بترخيص حائط بنفس اشتراطات حوائط السكن الخاص مع مراعاة ما ذكر بالبند رقم (7-7) بهذه المادة، ويسمح بعمل حائط فاصل بين الفيلات بحيث لا يزيد ارتفاعه عن (1.60) متر.
2. **للبنايات الاستثمارية:** يصرح بترخيص حائط على حد قطعة الأرض تجاه الجوار فقط على ألا يتجاوز ارتفاعه على (1.60) متر.

7-7 المداخل ومواقف السيارات

1. تحدد أماكن المداخل والبوابات لقطع الأراضي طبقاً للاشتراطات التخطيطية الصادرة من الإدارة المعنية.
2. يسمح لكل فيلا استثمارية ببوابة رئيسية تجاه الشارع بشرط توفير مكان انتظار سيارات للفيلا داخل قطعة الأرض.
3. يحدد عدد مواقف السيارات المطلوب طبقاً للجدول رقم (5).

جدول رقم (5) يبين الحد الأدنى لعدد مواقف السيارات المطلوبة للسكن الاستثماري.

الاستعمال	التفصيل	الحد الأدنى لعدد مواقف السيارات
الفيلات السكنية	فيلا سكنية	1
الشقق السكنية	شقة مساحتها (200) متر مربع أو أقل.	1
	شقة مساحتها أكثر من (200) متر مربع.	2
	(2) استوديو.	1

4. تطبق جميع الاشتراطات المقررة لمواقف السيارات كما بالمادة (30) في هذه اللائحة.

8-7 مساحات وأبعاد الفراغات

تطبق جميع مساحات وأبعاد الفراغات الخاصة بالسكن الخاص بالبند (6-9) من المادة رقم (6) من هذه اللائحة بالإضافة إلى مساحة الأستوديو بالجدول التالي:

جدول رقم (6) يبين الحد الأدنى لمساحة الأستوديو.

نوع الفراغ	أدنى مساحة بالمتر المربع	الحد الأدنى للبعد بالمتر
الاستديو "دون خدمات"	18.00	3.50

ويجب ألاَّ يقل سمك الجدران الفاصلة بين الوحدات السكنية بعضها البعض وبينها وبين الممرات العامة عن 20 سم، كما يجب ألاَّ يقل سمك جميع الجدران الخارجية للمباني عن 20 سم.

9-7 البروزات

يتم الرجوع إلى المادة (6-11) من المادة (6) للفيلات الاستثمارية، والمادة رقم (22) من هذه اللائحة للبنايات الاستثمارية.

10-7 المنافع الصحية

يكون الحد الأدنى من المنافع الصحية الواجب توفيرها في السكن الاستثماري على النحو التالي:

جدول رقم (7) يبين المنافع الصحية الواجب توفيرها للسكن الاستثماري.

	الوحدات	المنافع الصحية
1	الوحدات السكنية	يجب تزويد كل وحدة سكنية في المبنى بتجهيزات المنافع الصحية اللازمة من الحمامات والمراحيض والمطابخ، ويجب توافر مرحاض واحد على الأقل لا يتم الدخول إليه من أية غرفة سكنية.
2	الأستوديوهات	يجب تزويد كل استوديو في المبنى بتجهيزات المنافع الصحية اللازمة من حمامات ومراحيض ومكان لتحضير الطعام كحد أدنى.

11-7 الممرات

1. يجب ألا يقل الحد الأدنى لصافي عرض الممرات الداخلية بين الغرف والفراغات السكنية عن (1.20) متر.

2. يُطبق الحد الأدنى لعرض الممرات العامة المُطبقة للبنايات السكني التجاري جدول رقم (11) بند رقم (9-12) من المادة (9) من هذه اللائحة.

12-7 تخزين أسطوانات الغاز

تطبق نفس اشتراطات تخزين إسطوانات الغاز المنزلي بالبند رقم (6-14) من المادة (6) من هذه اللائحة، كما تراعى الاشتراطات العامة لتخزين الغاز بالمادة رقم (46) من هذه اللائحة.

المادة (8): سكن العمال

1-8 الموقع

1. يصرح بإقامة مجمعات سكنية للعمال على قطع الأراضي المخصصة لهذا الغرض بموجب مخطط تصنيف الاستعمالات واشتراطات الأراضي الصادر من الإدارة المعنية وطبقاً لاشتراطات وزارة العمل ولا يصرح بوجودها فوق أسطح المباني.
2. يراعى في موقع سكن العمال - إذا كان خاصاً بالعزاب -ألاَ يجاور سكن العائلات ، وبعيداً عن مدارس البنات وسكن الطالبات، كما لا يجاور الأماكن غير الصحية كالمصانع التي تنتج الغازات وخلافه.

2-8 نسبة البناء

1. تطبق نسبة البناء المقررة طبقاً للاشتراطات التخطيطية الصادرة من الإدارة المعنية.
2. يجب أن يكون الحد الأدنى لنسبة البناء بما يكفي لسكن (50%) من عدد العمال حسب وثائق تخصيص قطعة الأرض وذلك كمرحلة أولى من البناء.

3-8 الارتدادات

1. تطبق الارتدادات المقررة طبقاً للاشتراطات التخطيطية الصادرة من الإدارة المعنية.
2. لايصرح بالبناء على حد قطعة الأرض مباشرة ما لم يرد خلاف ذلك في نظام تصنيف استعمالات الأراضي.
3. يجب ألا يقل الارتداد الداخلي بين المباني عن (6.00) متر.

4-8 المناسيب والارتفاعات وعدد الطوابق

1. يجب ألاَ يزيد منسوب بلاط الطابق الأرضي عن (1.20) م من حجر رصيف الشارع المجاور.
2. يجب ألاَ يقل ارتفاع الطابق عن (3.00) م والحد الأقصى عن (4.50) م.
3. تحدد عدد الطوابق طبقاً للاشتراطات التخطيطية الصادرة من الإدارة المعنية.

5-8 طابق السرداب

1. يسمح بعمل سرداب في سكن العمال على مساحة البناء المخصصة للطابق الأرضي على أن يقتصر استعماله على خدمات للمبنى (مخازن– مطابخ –....) وعلى أن يراعى فيه اشتراطات الإضاءة والتهوية طبقاً للمواد (26&27&28) من هذه اللائحة.
2. ألا يزيد أقصى ارتفاع لمنسوب سقف السرداب عن (1.20) متر مقاساً من منسوب الشارع المحاذي للمدخل الرئيس للمباني.

6-8 طابق السطح

يقتصر طابق السطح على غرف الخدمات فقط (غرفة المصعد وخزانات المياه ومعدات التكييف المركزي....).

7-8 الأسوار والحوائط

يصرح بترخيص حائط لسكن العمال على حدود قطعة الأرض من جميع الجهات، كما يصرح بوجود حائط فاصل بين النشاط الصناعي وسكن العمال في حال تواجدهم معاً بقطعة الأرض (الأراضي الصناعية).

8-8 المداخل ومواقف السيارات

1. لا يصرح بفتح أبواب الغرف مباشرة على الشوارع أو السكك، ويجب أن تكون المداخل الرئيسية للمباني من داخل قطعة الأرض.
2. تطبق جميع الاشتراطات المقررة لمواقف السيارات كما جاء بالمادة (30) في هذه اللائحة.
3. يجب ألاَّ يقل الحد الأدنى لعدد مواقف السيارات المطلوبة كالآتي:

جدول رقم (8) يبين الحد الأدنى لعدد مواقف السيارات المطلوبة لمباني سكن العمال.

التفصيل		الحد الأدنى لعدد مواقف السيارات
سكن عمال	كل (50) عامل يقطنون في سكن جماعي معين.	موقف حافلة جماعية
سكن مشرفين	كل (5) غرف مشرفين أو موظفين.	1

8-9 مساحات وأبعاد الفراغات

1. يتم تحديد المساحة لكل عامل في غرف سكن العمال بمقدار (3.00) متر مربع للعامل الواحد، ولا يزيد عدد العمال على (8) أشخاص في الغرفة الواحدة، ويجب توفير غرفة إسعاف أولية لا تقل عن (12) متر مربع.
2. يجب توافر قاعات لتناول الطعام تتناسب مع عدد العمال شريطة أن تستوعب تلك القاعات ثلث عدد العمال الإجمالي في المرة الواحدة كحد أدنى (والمساحة المطلوبة بواقع من (1.40) إلى (1.60) متر لكل عامل) ويشترط أن يكون تصميم قاعة الطعام طبقاً للشروط الصحية المنصوص عليها في تشريعات الصحة العامة والسلامة المهنية الصادرة من إدارة الصحة العامة بالدائرة.
3. يجب أن يكون الحد الأدنى لمساحة الفناء الداخلي (6 x 6) متر مربع.
4. تُطبق مساحات وأبعاد الفراغات التي لم تذكر أعلاه كما بالجدول رقم (3).
5. يجوز إقامة غرف سكنية بخدمات مستقلة (غير مجمعة) للمشرفين على العمال وبواقع غرفة لكل (40) عاملاً داخل مبنى السكن.
6. ويجب ألاَّ يقل سمك الجدران الفاصلة بين الغرف السكنية بعضها البعض وبينها وبين الممرات العامة عن 20 سم، كما يجب ألاَّ يقل سمك جميع الجدران الخارجية للمباني عن 20 سم.

8-10البروزات

مع مراعاة المادة رقم (22) من هذه اللائحة يصرح ببروز ممرات الطابق الأول بمقدار (1.50) م داخل الارتداد بين المباني والارتدادات الخارجية ولا يصرح بإغلاق هذه الممرات عند البروز.

8-11 المنافع الصحية

يراعى في المنافع الصحية في سكن العمال الاتي:

1. يجب أن تتناسب عدد دورات المياه مع عدد العمال بواقع مرحاض ومغسلة ودش لكل عشرة عمال.
2. يجب مراعاة فصل المراحيض عن المغاسل وعن أحواض الاستحمام داخل الخدمات المجمعة.
3. يجب توفير مطبخ أو أكثر لتحضير الطعام و أن يكون تصميم وفرش المطبخ طبقاً للشروط الصحية المنصوص عليها في تشريعات الصحة العامة والسلامة المهنية الصادرة من إدارة الصحة العامة بالدائرة.

12-8 الممرات

يجب ألاَّ يقل الحد الأدنى لصافي عرض الممرات العامة في سكن العمال عن الجدول الآتي:

جدول رقم (9) يبين صافي عرض الممرات العامة لسكن العمال.

الاستعمال	صافي عرض الممرات	
مباني سكن العمال	(1.50) م في حالة كانت الغرف من اتجاه واحد.	(1.80) م في حالة كانت الغرف من اتجاهين.

13-8 اشتراطات عامة

أ- يجب أن تكون المطابخ وغرف الغسيل ودورات المياه في ملحق واحد بصفة منفصلة عن السكن، وألا يسمح بتوفير تلك الخدمات لكل وحدة على حدة حتى لا يأخذ هذا النوع من السكن طابعاً مختلفاً كالشقق السكنية ليتقتصر هذا النوع من السكن للعمال فقط.

ب- يصرح في الاستعمالات الزراعية بناء ملحق سكن عمال يتم تحديد مساحته طبقاً لعدد العمال المصرح لهم للعمل بالمزرعة، وعلى أن تُطبق المساحات والأبعاد كما بالجدول رقم (3) بالمادة رقم (6)، والبند رقم (8-9) بالمادة رقم (8) من هذه اللائحة.

ج- يراعى في سكن العمال توفر العوامل الصحية المختلفة كسهولة تجديد الهواء وخلوه من الغبار والأدخنة ودخول أشعة الشمس وأرضيته مرتفعه حتى لا يكون عرضه للغمر بالمياه.

د- يجب إنشاء الوحدات السكنية من الجدران الخرسانية أو الطوب الأسمنتي، والأرضيات والأسقف من الخرسانة المسلحة، ولا يسمح بعمل أسقف معدنية (الومنيوم) أو خشبية في مباني سكن العمال باستثناء مساكن العمال بالقسائم الزراعية، ويكون سمك الجدران الخارجية لا يقل عن 20 سم.

هـ- لا يسمح بترخيص سكن عمال في الكرفانات والمنشآت الخفيفة الجاهزة أو المؤقتة .

و- 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 الارتداد الأمامى من جهة الشارع.

ز- يراعى في سكن العمال اتخاذ إجراءات الطوارئ اللازمة، كما تتوافر اشتراطات الوقاية والسلامة والإنذار ومكافحة الحريق طبقاً للأنظمة والمواصفات المعتمدة لدى إدارة الدفاع المدني بالإمارة.

14-8 تخزين أسطوانات الغاز

تطبق نفس اشتراطات تخزين إسطوانات الغاز المنزلى بالبند رقم (6-14) من المادة (6) من هذه اللائحة، كما تراعى الاشتراطات العامة لتخزين الغاز بالمادة رقم (46) من هذه اللائحة.

المادة (9): مباني سكني - تجاري

1-9 نسبة البناء

تطبق نسبة البناء المقررة طبقاً للاشتراطات التخطيطية الصادرة من الإدارة المعنية.

9-2 الارتدادات

تطبق الارتدادات لبنايات (سكني- تجاري) طبقاً للاشتراطات التخطيطية الصادرة من الإدارة المعنية.

3-9 المناسيب والارتفاعات وعدد الطوابق

1. يجب ألا يزيد منسوب بلاط الطابق الأرضي عن (1.20) م من حجر رصيف الشارع المجاور.
2. تُطبق ارتفاعات الطوابق السكنية طبقاً للجدول رقم (2)، كما تُطبق ارتفاعات الدور الأرضي والميزانين (الخاص بالاستعمالات التجارية والمكتبية) كما بالجدول رقم (12).
3. تُحدد عدد الطوابق طبقاً للاشتراطات التخطيطية الصادرة من الإدارة المعنية.
4. يسمح بطابق خدمات بين الطوابق المتكررة في البنايات ذات الارتفاعات التي تزيد عن 20 طابقاً ويكون مخصصاً للخدمات الميكانيكية والكهربائية الصحية ومتعلقاتها، ولا يُسمح بأي مساحات لأغراض المعيشة أو السكن أو أغراض تجارية أو ترفيهية أو ما شابه ذلك، كما لا يزيد ارتفاعه عن (3.00) متر ولا يقل عن (2.40) متر، ولا يحسب من ضمن الطوابق المسموح بها لقطعة الأرض.

9-4 طابق السرداب

1. يسمح ببناء السرداب بكامل قطعة الأرض، كما يجوز إقامة أكثر من سرداب لمواقف السيارات.
2. يسمح ببناء السرداب بكامل قطعة الأرض على أن يقتصر استعماله على خدمات للمبنى (مواقف سيارات – مخازن– مطابخ –....) على أن تراعى اشتراطات الإضاءة والتهوية الطبيعية طبقاً للمادة (26) من هذه اللائحة.
3. ألا يزيد أقصى ارتفاع لمنسوب سقف السرداب عن (1.20) متر مقاساً من منسوب الشارع المحاذي للمدخل الرئيس للمباني، مع مراعاة الاشتراطات العامة للسرداب بالمادة رقم (25) من هذه اللائحة.

9-5 طابق الميزانين

تطبق جميع الاشتراطات المقررة لدور الميزانين باشتراطات المباني التجارية بالبند رقم (5-10) بالمادة رقم (10) من هذه اللائحة.

9-6 طابق السطح

تطبق جميع الاشتراطات بالمادة رقم (26) من هذه اللائحة ولا يسمح بعمل غرف سكنية بطابق السطح وتقتصر على الخدمات بالإضافة إلى صالة تدريبات رياضية (جمنازيوم) على أن تتناسب مساحتها مع عدد شاغلي المبنى وعدد الطوابق المبنية و مساحات البناء الإجمالية ولا تتعدى النسبة المقررة لطابق السطح.

9-7 الأسوار والحوائط

يصرح بترخيص حائط على حد قطعة الأرض تجاه الجوار فقط على ألا يتجاوز ارتفاعه (1.60) متر.

9-8 مواقف السيارات

1. يحدد الحد الأدنى لعدد مواقف السيارات المطلوب طبقاً للجدول رقم (10):

جدول رقم (10) يبين الحد الأدنى لعدد مواقف السيارات للمباني (سكني – تجاري).

الاستعمال	الحد الأدنى لعدد مواقف السيارات
الشقق السكنية	تُطبق عدد المواقف المطلوبة طبقاً لاشتراطات مواقف مباني السكن الاستثماري كما بالجدول رقم (5).
المكاتب والمحلات التجارية	تُطبق عدد المواقف المطلوبة طبقاً لاشتراطات مواقف المباني التجارية والمكتبية كما بالجدول رقم (13).

2. تطبق جميع الاشتراطات المقررة لمواقف السيارات كما بالمادة (30) من هذه اللائحة.

9-9 مساحات وأبعاد الفراغات

1. تطبق جميع المساحات والأبعاد للفراغات الخاصة بالاستعمالات السكنية طبقاً لما هو مقرر بالبند (9-6) الخاص بالاستعمال السكني الخاص، بالإضافة إلى جميع الاشتراطات الخاصة بالسكن الاستثمارى طبقاً لما هو مقرر بالبند (7-8) وبالإضافة إلى جميع الاشتراطات المقررة لتحديد مساحات الاستعمالات المكتبية والتجارية الخاصة بالمباني التجارية طبقاً لما هو مقرر بالبند (9-10) والجدول رقم (14).
2. يجب ألا يقل سمك الجدران الفاصلة بين الوحدات السكنية بعضها البعض وبينها وبين الممرات العامة، والمحلات التجارية وبعضها البعض عن 20 سم، كما يجب ألا يقل سمك جميع الجدران الخارجية للمباني عن 20 سم.

9-10 البروزات

مع مراعاة أحكام المادة رقم (22) من هذه اللائحة تطبق البروزات طبقاً للاشتراطات التخطيطية الصادرة من الإدارة المعنية.

9-11 المنافع الصحية

يكون الحد الأدنى من المنافع الصحية الواجب توفيرها في المباني (سكني- تجاري) تُطبق اشتراطات المنافع الصحية للسكن الاستثماري للجزء السكني كما بالجدول رقم (7) بالبند رقم (7-10) كما تُطبق اشتراطات المنافع الصحية للمباني التجارية للجزء المكتبي والتجاري كما بالجدول رقم (15).

12-9 الممرات

1. يجب ألا يقل الحد الأدنى لصافي عرض الممرات الداخلية بين الغرف والفراغات السكنية أو المكتبية عن (1.20) متر.
2. يجب ألا تقل الممرات العامة عن الجدول الآتي:

جدول رقم (11) يبين الحد الأدنى للممرات العامة للمباني (سكني - تجاري).

	الاستعمال	صافي عرض الممرات	
1	المباني السكنية والمكتبية	(1.50) م للمباني التي تساوي أو تقل مساحة الطابق عن (250) م2.	(1.80) م للمباني التي تزيد مساحة الطابق عن (250) م2.
2	صالة مدخل البنايات السكنية	(1.80) م ولا تقل مساحة صالة المدخل عن (3.24) م2 للمباني التي تساوي أو تقل مساحة الطابق الأرضي عن (250) م2.	(2.40) م ولا تقل مساحة صالة المدخل عن (5.76) م2 للمباني التي تزيد مساحة الطابق الأرضي عن (250) م2.
3	ممرات أمام المصاعد	يعتمد على عرض الممر الرئيس المؤدى إليه وأماكن المصاعد من جهة أو جهتين ويجب ألا تقل أبعاد الممرات أمام المصاعد كما هو وارد بالشكل رقم (13) بالبند (35-1) من المادة (35).	

ثانياً: اشتراطات المباني التجارية

المادة (10): اشتراطات المباني التجارية

1-10 نسبة البناء

تطبق نسبة البناء المقررة طبقاً للاشتراطات التخطيطية الصادرة من الإدارة المعنية.

2-10 الارتدادات

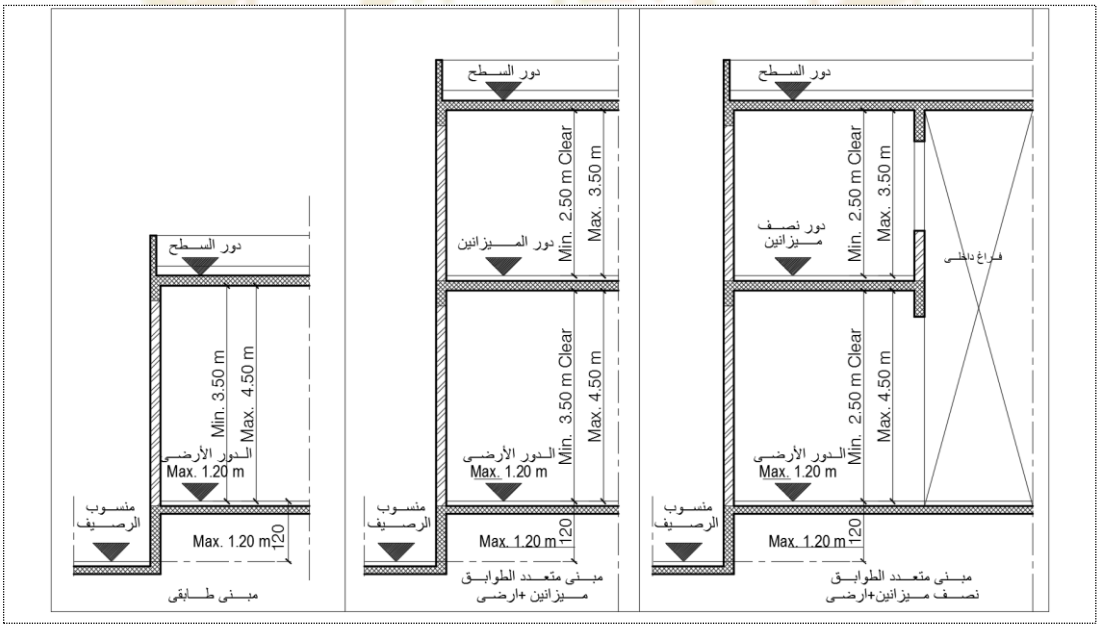
تطبق الارتدادات للمباني التجارية طبقاً للاشتراطات التخطيطية الصادرة من الإدارة المعنية.

3-10 المناسيب والارتفاعات وعدد الطوابق

1. يجب ألا يزيد منسوب بلاط الطابق الأرضي عن (1.20) م من حجر رصيف الشارع المجاور.
2. تُطبق ارتفاعات الطوابق التجارية والمكتبية كما بالجدول الآتي:

جدول رقم (12) يبين الحد الأدنى والأقصى لارتفاع الاستعمالات التجارية والمكتبية.

	الاستعمالات التجارية والمكتبية	الحد الأدنى لصافي الارتفاع	الحد الأقصى لصافي الارتفاع
1	**الطابق الأرضي**	(3.50) متر وفي حالة إضافة نصف ميزانين يكون (2.50) متر	(4.50) متر دون ميزانين
2	**الميزانين بالكامل - نصف الميزانين**	(2.50) متر	(3.50) متر
3	**طابق السرداب** (صافي أسفل الجسور وخطوط الخدمات المعلقة)	(2.50) متر	(3.50) متر



شكل رقم 3. الارتفاع الداخلي للمبنى الطابقي ومتعدد الطوابق (للاستعمالات التجارية والمكتبية).

3. تُحدد عدد الطوابق طبقاً للاشتراطات التخطيطية الصادرة من الإدارة المعنية.

4-10 طابق السرداب

1. يسمح ببناء السرداب بكامل قطعة الأرض على أن يقتصر استعماله على خدمات للمبنى (مواقف سيارات – مخازن– مطابخ – ....) على أن تراعى اشتراطات الإضاءة والتهوية طبقاً بالمادة (27&28&29) من هذه اللائحة.
2. ألا يزيد أقصى ارتفاع لمنسوب سقف السرداب عن (1.20) متر مقاساً من منسوب الشارع المحاذي للمدخل الرئيس للمباني، مع مراعاة الاشتراطات العامة للسرداب بالمادة رقم (25) من هذه اللائحة.

5-10 طابق الميزانين

أ- يصرح ببناء الميزانين لمساحة (100%) من مساحة الطابق الأرضي في قطع الأراضي التي يصرح فيها بعمل طابق ميزانين طبقاً للاشتراطات التخطيطية الصادرة عن الإدارة المعنية ونظام تصنيف وتقنين الاستعمالات الأراضي في الإمارة.

ب- يصرح باستعمال طابق الميزانين بشكل منفصل كمكاتب أو للأغراض الخدمية للمبنى.

ج- يصرح باستعمال طابق الميزانين استعمالاً تجارياً منفصلاً بنسبة (100%) وذلك في حالة استعمال الطابقين الأرضي والميزانين كمركز تجاري، وفي هذه الحالة يشترط وجود اتصال فرعي 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.

هـ- لا يصرح بإنشاء ميزانين آخر ضمن الطابق الأرضي إذا تم فصل طابق الميزانين الأصلي واستعماله بشكل منفصل.

و- لا يصرح بعمل شرفات أو بروزات أو بلكونات في طابق الميزانين.

6-10 طابق السطح

يقتصر طابق السطح على غرف الخدمات فقط (غرفة المصعد، وخزانات المياه، ومعدات التكييف المركزي....) وبالنسب والشروط المذكورة بالمادة رقم (26) من هذه اللائحة.

7-10 الأسوار والحوائط

لا يصرح بترخيص حائط على قطع الأراضي التجارية.

8-10 مواقف السيارات

1. يحدد عدد مواقف السيارات المطلوب طبقاً للجدول رقم (13).

جدول رقم (13) يبين الحد الأدنى لعدد السيارات المطلوبة للمباني التجارية.

	الاستعمال	المعايير	الحد الأدنى لعدد مواقف السيارات
1	**المكاتب**	كل (70) متر مربع من المساحة الصافية للمكاتب دون حساب الممرات والخدمات المختلفة.	1
2	**المطاعم**	كل (50) متر مربع من المساحة الصافية.	1
3	**للاستعمالات التجارية** (مركز تجارية أصغر من (930) متر مربع، محلات، معارض،. إلخ)	كل (70) متر مربع من المساحة الصافية.	1
4	**المباني المستغلة بالكامل كمراكز تجارية** أو ما حكمها من تجارة التجزئة وتزيد مساحتها عن (930) متر مربع	1-كل (70) متر مربع من المساحة الصافية.	1
		2- يجب توفير مواقف سيارات أمامها بنسبة لا تقل عن (30%) من عدد المواقف المطلوبة. ويمكن الاستعاضة عن ذلك بتخصيص الطابق الأرضي بالكامل كمواقف للسيارات مع مراعاة مواقف السيارات المخصصة لأصحاب الهمم.	

9-10 مساحات وأبعاد الفراغات

يجب ألا يقل الحد الأدنى لمساحات وأبعاد الفراغات التجارية والمكتبية كما بالجدول رقم (14):

جدول رقم (14) يبين الحد الأدنى لمساحات وأبعاد الفراغات التجارية والمكتبية.

	نوع الفراغ	أدنى مساحة بالمتر المربع	الحد الأدنى للبعد بالمتر
1	المحل التجاري	18.00	3.00
2	المعرض	80.00	8.00
3	المكتب (للاستعمالات المكتبية)	10.00	2.50
4	المساحة المكتبية المفتوحة (مساحة مفتوحة للعمل)	50.00	3.50
5	مرحاض (دورة المياه)	1.80	1.10

ويجب أن لا يقل سمك الجدران الفاصلة بين المحلات التجارية والوحدات المكتبية بعضها عن بعض، وبينها وبين الممرات العامة عن 20 سم، كما يجب ألاَّ يقل سمك جميع الجدران الخارجية للمباني عن 20 سم.

10-10 المنافع الصحية

يكون الحد الأدنى من المنافع الصحية الواجب توافرها في المباني التجارية وفقاً للجدول الآتي:

جدول رقم (15) يبين الحد الأدنى للمنافع الصحية المطلوبة للمباني التجارية.

المباني			المنافع الصحية		
1	المكاتب والمحلات والمعارض	المكاتب	يجب توفير حمام لكل مكتب منفصل أو حمام لكل (180) متر مربع من المساحة الصافية للمكاتب المفتوحة في حال عمل حمامات مجمعة.		
		المحلات والمعارض	المساحة الصافية التجارية من (1) إلى (300) متر مربع.	توفير حمام واحد.	يجب توفير حمام على الأقل لأصحاب الهمم.
			المساحة الصافية التجارية من (301) إلى (900) متر مربع.	توفير حمامين للرجال وواحد للنساء.	

المباني		المنافع الصحية	
		لكل (900) متر مربع وذلك فوق (900) متر مربع.	يضاف حمام واحد.
2	المراكز التجارية والمباني الترفيهية العامة	المساحة الصافية التجارية أو الترفيهية من (1) إلى (900) متر مربع.	(3) حمامات للرجال و (2) حمام للنساء.
		المساحة التجارية أو الترفيهية أزيد من (900) متر مربع.	يضاف حمام واحد للرجال وآخر للنساء لكل (900) متر مربع إضافية.
		إذا زادت المساحة التجارية أو الترفيهية عن (1500) متر مربع.	توفير حمام رجال وحمام نساء إضافيين على الأقل لأصحاب الهمم.

11-10 الممرات

يجب ألا تقل الممرات العامة للمباني التجارية عن الآتي:

جدول رقم (16) يبين الحد الأدنى لصافي عرض الممرات للمباني التجارية.

الاستعمال	صافي عرض الممرات	
الممرات التجارية	(2.40) م في حالة المحلات من اتجاه واحد.	(3.00) م في حالة المحلات من اتجاهين.
	يجوز التصريح بوضع أكشاك في الممرات التجارية، وفي هذه الحالة فإنه يجب توفير ممرات بعرض (1.50) م على جانبي الكشك، شريطة ألا تكون هذه الأكشاك متصلة أو متواصلة مع بعضها البعض لأكثر من (6.00) م وألا تقل المسافة بينهم عن (3.00) م وألا يزيد عرض الكشك عن (1.80) م.	

12-10 أماكن التفريغ والتحميل

تُطبق الاشتراطات الواردة بالبند (14-10) من المادة (14) من هذه اللائحة.

13-10 اشتراطات عامة

1. يجب توفير أماكن صلاة للرجال وأخرى للنساء في المراكز التجارية التي تزيد مساحتها عن (9300) متر مربع، مع ضرورة توفير الحد الأدنى للخدمات اللازمة للجنسين وطبقاً للمادة (15).

2. يجب توفير غرف خدمية كغرفة الرضاعة وتبديل ملابس الأطفال بالمراكز التجارية.
3. يجب توفير خدمات المرافق المطلوبة من الجهات ذات العلاقة (غرفة كهرباء– الهواتف – غرفة مضخات – خزان مياه وما في حكمها).
4. يسمح بطابق خدمات بين الطوابق المتكررة في البنايات ذات الارتفاعات التي تزيد عن 20 طابق ويكون مخصصاً للخدمات الميكانيكية والكهربائية والصحية ومتعلقاتها، ولا يسمح بأي مساحات لأغراض المعيشة أو السكن أو أغراض تجارية أو ترفيهية أو ما شابه ذلك، ولا يدخل من ضمن عدد الطوابق المقررة.

المادة (11): المتطلبات الصحية للمنشآت التي تزاول أنشطة (المطاعم ومحلات المشروبات والمواد الغذائية)

1. يجب أن يتم تصميم المطاعم ومحلات المشروبات والمواد الغذائية (مطاعم، كافتيريات، مقاهي، محلات عصير، محلات بيع الخضار والفواكه، محلات الحلوى، محلات بيع المرطبات، المطاحن، المحامص، مخازن المواد الغذائية المبردة والمجمدة والجافة، المخابز، البقالات، السوبر ماركت، محلات بيع المأكولات البحرية وغيرها من المنشآت) وفقاً للشروط الصحية التي تصدرها الإدارة المعنية، وعلى المهندس الاستشاري الرجوع إلى هذه الشروط عند إعداد التصاميم.
2. يجب أن تكون الأرضيات والجدران والأسقف للمطاعم ومحلات المشروبات والمواد الغذائية مصنوعة من مادة ملساء سهلة التنظيف غير ماصة للماء ومقاومة للحريق وذات لون فاتح وغير سامة، وخالية من التشققات كما يراعى أن تكون للأرضيات ميول مناسبة لجريان الماء لسهولة التنظيف، كما يجب أن تكون الزوايا بين الجدران وبين الجدران والأرضيات وبين الجدران والسقف محكمة السداد ومجوفة لسهولة التنظيف.
3. يجب توفير تهوية وإضاءة مناسبة لجميع الأجزاء الداخلية وفقاً لما هو منصوص عليه في هذه اللائحة.
4. يجب توفير الأرفف والأجهزة الكهربائية والمغاسل والمخازن والمداخن وطاولات الخدمة ووسائل مقاومة الحشرات والقوارض بحيث تثبت على الأبواب والشبابيك والمنافذ وكل ما يلزم وفقاً للشروط الصحية التي تصدرها الإدارة المعنية.
5. يجب أن تكون أسقف مطابخ المطاعم و ما شابهها من (الخرسانة المسلحة) أو أي مادة بناء أخرى كفوء لها في مقاومة الحريق طبقاً لاشتراطات إدارة الدفاع المدني.

6. يجب أن يتم تجهيز المطاعم ومحلات المشروبات والمواد الغذائية بالتمديدات الصحية اللازمة وبما يتوافق مع الشروط الصحية وشروط أعمال التمديدات الصحية.
7. يجب أن يتم وضع المداخن الخاصة بالمخابز والمطاعم والمحامص من جهة السكك أو من خلال مناور المبنى فقط حفاظاً على المظهر العام للمبنى، وأن ترتفع مسافة لا تقل عن (4) متر فوق سطح المبنى وأن تكون مجهزة بوسائل معالجة بيئية بحيث لا تؤثر على الجوار ولا تشوه المنظر العام.
8. أن يتم تزويد غرف التبريد والتجميد بمقياس لدرجة الحرارة يثبت بطريقة تمكن من قراءته من الخارج وتكون أبوابها مجهزة لكي تفتح من الداخل والخارج.

المادة (12): الجلسات الخارجية للمقاهي والمطاعم

يخضع تصميم وتصريح الجلسات الخارجية للمقاهي والمطاعم للشروط الواردة في دليل الاشتراطات العمرانية و المعمارية والصحية الخاص بترخيص الجلسات الخارجية للمقاهي والمطاعم وما يشابهها والصادر عن الجهة المختصة.

ثالثاً: اشتراطات المباني السياحية والفندقية

المادة (13): اشتراطات المنشآت الفندقية

1-13 الموقع

يصرح بإقامة المنشآت الفندقية بفئاتها المختلفة في المناطق المصرح فيها بالاستعمالات التجارية وكذلك المناطق المصرح فيها بهذه الاستعمالات وفقاً للخريطة الملحقة بنظام تصنيف وتقنين الاستعمالات الأراضي في الإمارة.

2-13 نسبة البناء

تطبق نسبة البناء المقررة طبقاً للاشتراطات التخطيطية الصادرة من الإدارة المعنية.

3-13 الارتدادات

تطبق الارتدادات طبقاً للاشتراطات التخطيطية الصادرة من الإدارة المعنية.

13-4 المناسيب والارتفاعات

1. يجب ألا يزيد منسوب بلاط الطابق الأرضي عن (1.20) م من حجر رصيف الشارع المجاور.
2. تُطبق ارتفاعات الطوابق السكنية بالجدول رقم (2).
3. يسمح في حالة ارتفاع الفندق عن 10 طوابق بخلاف الدور الأرضي عمل طابق خدمات لا يزيد ارتفاعه عن (3.00) متر للخدمات الميكانيكية وتحويل التوصيلات الصحية ..... ولا يقل ارتفاعه عن (2.40) متر، ويمكن تكراره كل 10 طوابق بعد موافقة الإدارة المختصة.

13-5 مواقف السيارات

يحدد الحد الأدنى لعدد مواقف السيارات المطلوبه طبقاً للجدول الآتي:

جدول رقم (17) يبين الحد الأدنى لعدد مواقف السيارات للمنشآت الفندقية.

الاستعمال	التفصيل	الحد الأدنى لعدد مواقف السيارات
المنشآت الفندقية	غرف فندقية.	موقف واحد / 4 غرف
	غرف فندقية تشتمل على مطبخ أو غرفة تحضير.	موقف واحد / 2 غرفة
	جناح فندقي.	موقف واحد / 2 جناح
	شقة فندقية.	موقف واحد / شقة
	(100) غرفة فندقية	موقف حافلات واحد/100 غرفة
	المكاتب والمحلات التجارية والمطاعم الملحقة بالمنشآت الفندقية.	موقف واحد / 50 م2 من المساحة الصافية
	الصالات والقاعات.	موقف واحد / 20 م2 من المساحة الصافية

13-6 مساحات وأبعاد الفراغات

يجب ألا يقل الحد الأدنى لمساحات وأبعاد غرف الإقامة بالمباني الفندقية كالآتي:

1. **في الفنادق** يجب ألا يقل الحد الأدنى لصافي مساحة الغرف عن الجدول الآتي:

جدول رقم (18) يبين الحد الأدنى لصافي مساحة الغرف وتشمل مساحة الحمام ومدخل الغرفة ولا تشمل البلكونة.

	تصنيف الفندق	نوع الغرفة	مساحة الغرفة مع الحمام والمدخل فقط
1	فندق فئة النجمة الواحدة	غرفة مفردة	(20) متر مربع
		غرفة مزدوجة	(22) متر مربع
2	فندق فئة النجمتين	غرفة مفردة	(22) متر مربع
		غرفة مزدوجة	(24) متر مربع
3	فندق فئة الثلاث نجوم	غرفة مفردة	(24) متر مربع
		غرفة مزدوجة	(26) متر مربع
		غرفة 3 أشخاص	(26) متر مربع
		الأجنحة	(34) متر مربع
4	فندق فئة الأربع نجوم	غرفة مفردة	(30) متر مربع
		غرفة مزدوجة	(32) متر مربع
		غرفة 3 أشخاص	(32) متر مربع
		الأجنحة	(45) متر مربع
5	فندق فئة الخمس نجوم	غرفة مفردة	(35) متر مربع
		غرفة مزدوجة	(37) متر مربع
		غرفة 3 أشخاص	(37) متر مربع
		الأجنحة	(50) متر مربع

2. **فى المنتجع** (لا يوجد تصنيف منتجع أقل من فئة الثلاث نجوم)

جدول رقم (19) يبين الحد الأدنى لصافي مساحة الغرف للمنتجع وتشمل مساحة الحمام ومدخل الغرفة ولا يشمل البلكونة.

	تصنيف المنتجع	نوع الغرفة	مساحة الغرفة مع الحمام والمدخل فقط
1	منتجع فئة الثلاث نجوم	غرفة مفردة	(26) متر مربع
		غرفة مزدوجة	(28) متر مربع
		غرفة 3 أشخاص	(28) متر مربع
		الأجنحة	(36) متر مربع
2	منتجع فئة الأربع نجوم	غرفة مفردة	(30) متر مربع
		غرفة مزدوجة	(32) متر مربع
		غرفة 3 أشخاص	(32) متر مربع
		الأجنحة	(47) متر مربع
3	منتجع فئة الخمس نجوم	غرفة مفردة	(35) متر مربع
		غرفة مزدوجة	(39) متر مربع
		غرفة 3 أشخاص	(39) متر مربع
		الأجنحة	(52) متر مربع

3. **في النزل** يجب ألا يقل الحد الأدنى لصافي مساحة الغرف دون الحمام أو وصالة المدخل عن الآتي:

جدول رقم (20) يبين الحد الأدنى لصافي مساحة الغرف دون الحمام وصالة المدخل للنزل.

	نوع الغرفة	**مساحة الغرفة دون الحمام والمدخل فقط**
1	غرفة مفردة	(9) متر مربع

2	غرفة مزدوجة	(11) متر مربع
3	غرفة 3 أشخاص	(13) متر مربع

كما يجب أن يكون لكل غرفة فى النزل حمام خاص مستقل.

أ. **في الشقق الفندقية** يجب ألا يقل الحد الأدنى لمساحة غرف النوم ويشمل الحمام وصالة المدخل حسب الآتي:

جدول رقم (21) يبين الحد الأدنى لصافي مساحة فراغات الشقق الفندقية.

	نوع الفراغ	الشقق الفندقية السياحية	الشقق الفندقية المميزة/الفخمة
1	استوديو ويشمل (المعيشة ومكان النوم ومطبخ مفتوح فقط) بدون الحمام وصالة المدخل	(17) متر مربع	(20) متر مربع
2	غرف النوم	(15) متر مربع	(17) متر مربع
3	الحمام	(4) متر مربع	(5) متر مربع
4	المطبخ	(6) متر مربع	(6) متر مربع

ب. يجب ألاَّ يقل سمك الجدران الفاصلة بين الوحدات الفندقية بعضها البعض، وبينها وبين الممرات العامة عن (20) سم، كما يجب ألاَّ يقل سمك جميع الجدران الخارجية للمباني عن (20) سم.

13-7 الممرات

يجب ألاَّ يقل الحد الأدنى لصافي عرض الممرات العامة في المنشآت الفندقية عن (1,80) م.

13-8 أماكن التفريغ والتحميل

تُطبق الاشتراطات الواردة بالبند (14-10) من المادة (14) من هذه اللائحة.

13-9 اشتراطات عامة

1. الحصول على الموافقة المبدئية من هيئة رأس الخيمة لتنمية السياحة كشرط للحصول على رخصة أعمال البناء لأية منشآه فندقية طبقاً لنظام تصنيف المنشآت الفندقية المعتمد لديها.
2. على المهندس الاستشاري الرجوع للشروط الصادرة عن هيئة رأس الخيمة لتنمية السياحة بخصوص معايير تصنيف المنشآت الفندقية قبل الشروع في إعداد التصاميم لأي منشآة فندقية.

3. ألا يقل عدد الغرف عن (30) غرفة في الفنادق، (100) غرفة فى المنتجعات (10) غرف فى النزل والاستراحات و(20) شقة أو استوديو فى الشقق الفندقية.
4. يراعى الاشتراطات الخاصة بالمصعد بالمادة رقم (39) من هذه اللائحة، والاشتراطات الخاصة بأصحاب الهمم بالمادة رقم (32) من هذه اللائحة .

10-13 اشتراطات الأمن والسلامة

1. يجب توفير وسائل الأمن والسلامة حسب الشروط المعتمدة من الدائرة المختصة.
2. 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 أية مواد أو حواجز أو موانع تعيق حركة الهروب إلى الخارج.
3. يجب وضع لوحات خلف باب كل غرفة من غرف النزلاء توضح مواقع السلالم ورسم تخطيطي لطريقة الوصول إليها لتأمين عملية الهروب في حالة الحريق.
4. يجب وضع أجهزة إطفاء الحريق في مكان واضح يسهل الوصول إليها مع توفير لوحات ارشادية لها ويمنع أي حواجز أو مواد أو موانع تعيق حركة استخدام هذه الأجهزة.

رابعاً: اشتراطات المباني الصناعية

المادة (14): اشتراطات المباني الصناعية (مصانع – مستودعات – ورش - .....)

1-14 الموقع

يصرح بإقامة المنشآت الصناعية في المناطق المخصصة لذلك فقط طبقاً لخريطة نظام تصنيف وتقنين استعمالات الأراضي في الإمارة.

2-14 نسبة البناء

1. تطبق نسبة البناء المقررة طبقاً للاشتراطات التخطيطية الصادرة من الإدارة المعنية.
2. يصرح بعمل مجمعات سكن العمال في قطع الأراضي الصناعية بما يتناسب مع حجم الاستخدام الصناعي على ألا تزيد نسبة السكن عن (25%) من مساحة النشاط الصناعي، ولا يصرح بتوجيه سكن العمال جهة الشارع الرئيس مع مراعاة الفصل بينها وبين النشاط الصناعي.

3. يجب ألا تقل نسبة البناء للمستودعات عن (30%) من مساحة قطعة الأرض وللورش ومواقع المقاولات ومواقع النقليات 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.
4. يصرح بعمل مكاتب فرعية لخدمة النشاط الصناعي القائم في قطعة الأرض شريطة ألا تزيد نسبة المكاتب عن (10%) من مساحة البناء ويجوز زيادة هذه النسبة إذا كانت طبيعة الاستخدام تتطلب ذلك طبقاً لما تقرره اللجنة الفنية.
5. تحدد نسبة البناء وارتفاعات المباني ومساحات المكاتب الخاصة بالمصانع الكبيرة والاستعمالات ذات الطبيعة الخاصة وفقاً لطبيعة الاستعمال والشروط التخطيطية عند تخصيص قطعة الأرض.

3-14 الارتدادات

1. تطبق الارتدادات للمباني الصناعية طبقاً للاشتراطات التخطيطية الصادرة من الإدارة المعنية.
2. غير مصرح بالبناء على حد قطعة الأرض مباشرة ودون ارتداد من جهة الشوارع بما لا يقل عن (1.50) متر. أما من جهة الجوار والسكك فإنه يجب البناء بارتداد لا يقل عن (3.00) متر لمسارات عربات الطوارئ.
3. يجب ألا يقل الارتداد الداخلي بين المباني أو المنشآت عن (3.00) متر لمسارات عربات الطوارئ.

جدول رقم (22) يبين الارتدادات للمباني الصناعية من جهة الشوارع والسكك والجوار.

المبنى	الارتدادات من حد قطعة الأرض		
	الشارع الرئيس	الشارع الفرعي أو السكة أو المنطقة المفتوحة	الجوار
المباني الصناعية	(1.50) م	(3.00) م من السكة فقط	(3.00) م

4-14 المناسيب والارتفاعات

1. يجب ألا يزيد منسوب بلاط الطابق الأرضي عن (1.20) م من حجر رصيف الشارع المجاور.
2. يجب ألا يقل صافي الارتفاع الداخلي لأية مستودع أو ورشة أو مصنع وخدماته عن الآتي:

جدول رقم (23) يبين الحد الأدنى لصافي الارتفاع الداخلي للمباني الصناعية وملحقاتها.

الاستعمالات	الحد الأدنى لصافي الارتفاع	الحد الأقصى لصافي الارتفاع
الاستعمالات الصناعية والورش	(4.50) متر	(7.00) متر ويمكن تجاوز الحد الأقصى إذا اقتضت بعض المشروعات الصناعية الخاصة ارتفاعات معينة.
	- باستثناء الاستعمالات التي تتطلب زيادة أكبر في الارتفاع . (على أن يقدم الاستشاري دراسة يوضح أسباب طلب زيادة الارتفاع).	
الاستعمالات تجارية أو مكتبية ملحقة	تكون ارتفاعات طوابق الأرضي والميزانين طبقاً لما هو وارد في الجدول رقم (12) بالمادة (10) من هذه اللائحة بخصوص ارتفاع الاستعمالات التجارية والمكتبية.	
سكن عمال إن وجد	تُطبق اشتراطات سكن العمال بالمادة رقم (8) من هذه اللائحة.	
ملحق الخدمات	(3.00) متر	

14-5 طابق الميزانين

يصرح بعمل ميزانين داخل المستودعات أو الورشة أو المصنع ضمن ارتفاع المستودع أو الورشة أو المصنع وبشرط أن يكون استخدامه تابعاً للطابق الأرضي وأن يكون مدخله من داخل الطابق الأرضي نفسه، ولا يصرح بعمل مداخل منفصلة للميزانين.

14-6 الأسوار والحوائط

1. باستثناء قطع الأراضي التي تخضع لنظام خاص يجب إنشاء أسوار بإرتفاع (1.80) م على حدود قطعة الأرض من جميع الجهات مع ضرورة صبغ هذه الأسوار بطريقة لا تشوه المظهر العام، و يجب ألا يقل عرض المدخل الرئيس في السور عن (4.50) متر ويجوز للإدارة المختصة الموافقة على تصاميم معمارية خاصة للأسوار الأمامية.
2. يصرح بوجود حائط فاصل بين النشاط الصناعي وسكن العمال في حال تواجدهم معاً بقطعة الأرض على ألا يتجاوز ارتفاع الحائط الفاصل عن (1.60) م.

14-7 مواقف السيارات

يجب توفير مواقف السيارات بمعدل موقف لكل (70) متر مربع من المساحة الصافية للمكاتب أو الجزء التجاري الملحق والمرخص به (دون حساب الممرات والخدمات المختلفة).

14-8 مساحات وأبعاد الفراغات

1. يجب ألا يقل الحد الأدنى لمساحات وأبعاد الفراغات طبقاً للمقاييس والمواصفات العالمية للنشاط الصناعي المطلوب.
2. يجب وجود غرفة إسعاف أولية لا تقل عن (12) متر مربع.

14-9 المنافع الصحية

يكون الحد الأدنى من المنافع الصحية الواجب توفيرها على النحو التالي:

جدول رقم (24) يبين الحد الأدنى للمنافع الصحية الواجب توفيرها للمباني الصناعية.

الخدمات	الحد الأدنى للمنافع الصحية
المستودعات والورش	يجب توفير مرحاض ومغسله لكل مستودع أو ورشة.
	في حالة الخدمات المجمعة فيجب توفير مرحاض ومغسلة لكل (450) متر مربع للعشرة آلاف الأولى من إجمالي مساحة المباني ثم مرحاض ومغسلة لكل (1400) متر مربع تلي العشرة آلاف الأولى على أن تكون المغاسل خارجية.
سكن العمال	تُتبع اشتراطات المنافع الصحية لسكن العمال بالمادة رقم (8) من هذه اللائحة.

14-10 أماكن التفريغ والتحميل

1- يجب أن تفتح أبواب المستودعات والورش على مساحات للتفريغ والتحميل ولا يصرح بفتح الأبواب على الشوارع والسكك مباشرة وذلك باستثناء أبواب الطوارئ وبعرض لا يزيد على (180) سم.

2- يجب توفير أماكن للتفريغ والتحميل في كافة المنشآت الصناعية على أن يكون الحد الأدنى لمساحتها على النحو التالي:

أ. (4.50) متر عرض X (6.00) متر عمق لمستودع أو ورشة واحدة فقط.

ب. (6.00) متر عرض X (9.00) متر عمق لمستودعين أو ورشتين.

ج. (9.00) متر عرض X (9.00) متر عمق لثلاثة أو أكثر من المستودعات أو الورش.

3. ينطبق على أماكن التفريغ والتحميل ما ينطبق على مداخل ومخارج مواقف السيارات حسب ما ورد في المادة (30) من هذه اللائحة.
4. يجوز أن تكون منطقة التفريغ والتحميل مكشوفة أو مغطاة وفي حالة تغطيتها يجب ألا يقل صافي ارتفاع المدخل والسقف عن (4.50) متر.

11-14 اشتراطات عامة

1. يجب تطبيق الشروط البيئية الواردة في المادة (33) من هذه اللائحة على الاستعمالات التي يترتب عن تخزينها أو تطبيقها أو استخدامها أضرار بالبيئة المحيطة، ويجب على الاستشاري مراعاة شروط الأمن والسلامة العامة ومراجعة الجهات المعنية في ذلك للحصول على موافقتها.
2. يصرح بإقامة ملحق خدمات شريطة أن يكون بشكل شريطي، ويسمح بغرفة حارس على السور الرئيس للمراقبة، كما يسمح بوضع غرفة الكهرباء على السور الرئيس.
3. يجب توفير تهوية وإضاءة طبيعية بنسبة لا تقل عن (5%) من المساحة الأرضية لأية مستودع أو ورشة أو مصنع، وفي حالة وجود مكاتب ادارية ملحقة بالمنشأه الصناعية تكون هذه النسبة لا تقل عن (10%) من المساحة الأرضية للمكاتب.
4. لا يصرح بممارسة النشاطات التجارية في المنشآت الصناعية (للأغراض المختلفة لنوع الإنتاج للمصانع).

خامساً: اشتراطات المباني الأخرى

المادة (15): المساجد

1-15 نسبة البناء

تطبق نسبة البناء المقررة طبقاً للاشتراطات التخطيطية الصادرة من الإدارة المعنية.

2-15 الارتدادات

تطبق الارتدادات للمساجد طبقاً للاشتراطات التخطيطية الصادرة من الإدارة المعنية.

وفي حال لم تُذكر يُطبق الجدول الآتي:

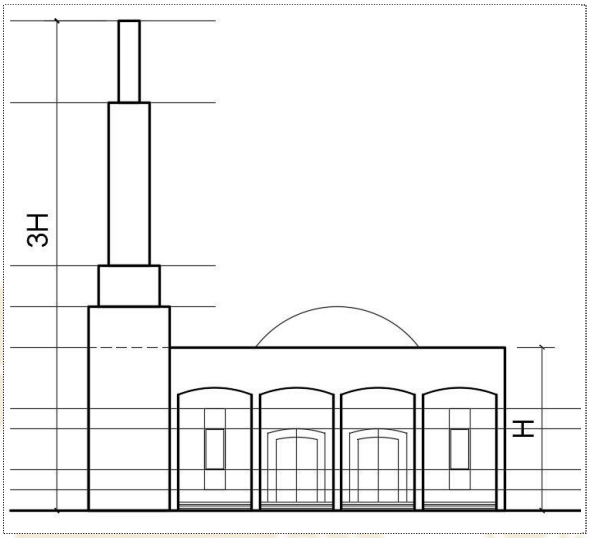
جدول رقم (25) يبين الحد الأدنى للارتدادات للمساجد وملحقاتها تجاه الشوارع والسكك والجوار.

	المبنى	الارتدادات من حد قطعة الأرض		
		الشارع الرئيس	الشارع الفرعي أو السكة أو المناطق المفتوحة	الجوار
1	المسجد	(1.50) متر (ويجوز للإدارة الموافقة على تقليل الارتداد لاعتبارات خاصة)		
2	ملحق سكن الإمام المؤذن – عامل المسجد	(1.50) متر	(1.50) متر	(1.50) متر
3	الملحق الخدمي (دورات مياه – ميضأة)	لا يوجد (بشرط عدم فتح نوافذ خدمية تجاه الشوارع والسكك والجوار)		
4	غرفة كهرباء	لا يوجد	لا يوجد	(1.50) متر

3-15 المناسيب والارتفاعات

1. يجب ألا يزيد منسوب بلاط الطابق الأرضي عن (1.20) م من حجر رصيف الشارع المجاور.
2. يجب أن يكون الحد الأدنى لصافي ارتفاع المسجد الداخلي يتناسب وسعة قاعة الصلاة بالمسجد (لا يشمل السقف المستعار وطبقاً لمساحة وأبعاد صالة المسجد الرئيسية) وبحد أدنى (5.00) متر لارتفاع قاعة الصلاة والحد الأقصى طبقاً لتصميم ومساحة المسجد، والحد الأدنى لارتفاع عناصر خدمات المسجد (3.00) متر.
3. يجب أن يكون الحد الأدنى لارتفاع المنارة مساوياً لثلاثة أضعاف ارتفاع صالة المسجد الرئيسية كما بالشكل رقم (4)، وبما يتناسب مع مساحة وارتفاع مبنى المسجد.
4. في حال وجود جزء من المسجد كميزانين يجب ألا يقل صافي ارتفاعه (2.50) متر ، ولا يزيد عن(3.50) متر، وفي هذه الحالة يجب ألا يقل ارتفاع صافي الدور الأرضي عن (3.00) متر أسفل جزء الميزانين.

5. يجب أن لا يزيد ارتفاع الوارش (تصوينة السطح) في المباني عن (1.50) متر بعد التشطيب النهائي وطبقات العزل المختلفة إلا في حالات معالجة الواجهات معمارياً وطبقاً لموافقة الجهة المختصة.
6. تجنب استخدام أية رسومات أو زخارف تتعارض مع الشريعة الإسلامية، ويفضل أن تكون هندسية مجردة وتكون بمستوى أعلى من (1.80) متر لعدم انشغال المصلين بها.



شكل رقم (4) يوضح الحد الأدنى لارتفاع منارة المسجد بالتناسب مع ارتفاع صالة المسجد الرئيسية.

15-4 المنارة والقباب والمحراب

1. يجب توفير منارة واحدة للمساجد التي يزيد عدد المصلين فيها عن 100 مصلٍ حتى سعة (700) مصلٍ، وتوفير منارتين اثنتين للمساجد التي تتسع إلى (700) مصل فأكثر وبحيث لا يقل ارتفاع المنارة عن (25) متر، ويجب أن تتوافر بها الفتحات والنوافذ الزجاجية المناسبة لتحقيق الإضاءة الكافية لداخل المنارة، مع وجود مدخل خاص بها.
2. يجب أن تكون المنارة معلماً بارزاً للنطاق العمراني المحيط بالمسجد، كما يراعى تصميم منارات المساجد طبقاً للطابع المعماري الإسلامى المحلي المعتمد لدى الإدارة المختصة.
3. يجب توفير قبة رئيسية للمسجد مع السماح بتعدد القباب شريطة تحقيق التناسق المعماري مع بعضها البعض.
4. يجب توفير غرفة محراب ومدخل خلفي خاص بالخطيب.

5-15 الميزانين

يصرح بعمل ميزانين كجزء من كتلة المسجد خارج قاعة الصلاة الرئيسية.

6-15 الأسوار والبوابات

1. يفضل عمل سور خارجي يحيط بالمسجد على حد قطعة الأرض المخصصة بإرتفاع مناسب ولا يزيد عن (1.50) م وأن يكون نصفه مصمتاً ونصفه العلوي مفرغاً بحيث لا يخفي معالم المسجد.
2. يسمح بعمل مداخل مشاة من جميع الجهات المطلة على الشوارع والسكك، كما يسمح بعمل بوابة رئيسية للسيارات تسمح بدخول السيارات الكبيرة عند الحاجة للخدمة.
3. يسمح بوجود سور يحيط بسكن الإمام والمؤذن لا يزيد ارتفاعه عن (1.50) م لتحقيق الخصوصية لهم، ويجب أن يكونا منفصلين وبعيدين عن المسجد ومدخله الرئيس، كما يسمح بمدخل خاص لهم للخارج ومدخل جهة المسجد.

7-15 مواقف السيارات

1. يحدد عدد مواقف السيارات المطلوب طبقاً للجدول التالي (طبقاً لعدد المصلين):

جدول رقم (26) يبين الحد الأدنى لعدد السيارات المطلوبة للمساجد.

سعة المسجد (عدد المصلين)	مواقف السيارات (كحد أدنى)
حتى 200	10
201- 350	20
351- 600	30
601- 1000	60
أكثر من 1000	تخضع لدراسة خاصة

2. يجوز للإدارة المختصة إعادة النظر في عدد المواقف المطلوبة للمساجد في حالة وجود مواقف عامة خاصة بالمسجد أو في حالة صغر مساحة الأرض المخصصة للمسجد أو في حالة المساجد القديمة.

8-15 مساحات وأبعاد الفراغات

يجب ألا يقل الحد الأدنى لمساحات وأبعاد فراغات المسجد كالآتي:

1. يتم احتساب عدد المصلين على أساس (1.00) متر مربع للمصلى الواحد ولا يشمل ذلك عدد المصلين خارج فراغ المسجد.
2. يجب توفير غرفة ملحقة بالمسجد تستخدم كمستودع لا تقل مساحتها عن (6) متر مربع.
3. يسمح للمساجد إضافة بعض الاستخدامات الثانوية بعد مراجعة الجهة المختصة مثل صالة متعددة الاستعمال كحد أدنى (30%) من مساحة المسجد، مكتبة تسع كحد أدنى (5%) من عدد المصلين وبحد أدنى (30) متر مربع، غرفة للمعدات الكهربائية والميكانيكية والسباكة، كما يسمح بإضافة بعض الانشطة التجارية بشرط موافقة الإدارة المعنية بالدائرة.
4. يسمح للمساجد أكثر من (600) مصلى إضافة حلقات (فصول) تحفيظ القرآن الكريم بحد أدنى لمساحة الفصل (15.00) متر مربع، وحد أدنى لعرض الفصل (3.60) متر و بمساحة (1.50) متر لكل دارس.

15-9 الأبواب

يعتمد عدد الأبواب على سعة المسجد وفقاً للجدول الآتي:

جدول رقم (27) يوضح الحد الأدنى لعدد الأبواب في الواجهة الرئيسية للمسجد.

	سعة المسجد	عدد الأبواب بالواجهة الرئيسية للمسجد
1	200 مصل	بابان
2	400 مصل	ثلاثة أبواب
3	700 مصل	ثلاثة أبواب
4	1000 مصل	أربعة أبواب
5	1500 مصل فما فوق	ثلاثة أبواب في الواجهة الرئيسية وبابان جانبيان

15-10 البروزات

مع مراعاة أحكام المادة رقم (23) تطبق البروزات للمباني طبقاً للاشتراطات التخطيطية الصادرة من الإدارة المعنية.

15-11 المنافع الصحية

1. عند تصميم المساجد يجب توفير عناصر الخدمات التالية حسب نوع المسجد وموقعه وعدد المصلين.

جدول رقم (28) يبين الحد الأدنى لعناصر خدمات المسجد طبقاً لسعة المسجد (عدد المصلين).

سعة المسجد (عدد المصلين)	دورات المياه (كحد أدنى)	المغاسل (كحد أدنى)	الميضأة (كحد أدنى)	خدمات السكن (كحد أدنى)
حتى 200	دورة مياه لكل 50 مصل	مغسلة أيدي لكل 100 مصل	وحدة وضوء لكل 40 مصل	سكن للإمام - سكن عامل
201- 350				سكن للإمام - سكن عامل
351- 600				سكن للإمام - سكن عامل
601- 1000				سكن للإمام - سكن للمؤذن – سكن عامل
أكثر من 1000				سكن للإمام - سكن للمؤذن – سكن عامل

2. يكون الحد الأدنى من المنافع الصحية الواجب توفيرها في خدمات مصلى النساء كما بالجدول رقم (29).

جدول رقم (29) يبين الحد الأدنى لعناصر خدمات مصلى السيدات.

سعه مصلى السيدات (15%) من إجمالي عدد المصلين	دورات المياه (كحد أدنى)	المغاسل (كحد أدنى)	الميضأة (كحد أدنى)
30 - 50	دورة مياه لكل 25 مصل	1	1
51 - 90		2	2
أكثر من 90		3	3
مصلى السيدات على الطرق السريعة	1	1	1
المراكز التجارية التي تزيد مساحاتها عن(9300) متر مربع	2	2	4

3. 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، مع مراعاة أن يكون على الأقل نصف عدد الحمامات من النوع الشرقي (عربي)، كما تضاف غرفة مناسبة ملحقة بدورات المياه لا تقل عن (1.50 x 2.00) متر لتخزين أدوات النظافة.

4. يجب توفير الميضأة كعنصر لازم للمسجد.

12-15 اشتراطات عامة

1. يجب الحصول على موافقة أية جهات أخرى نصت عليها القوانين أو القرارات أو تطلبها الإدارة المختصة عند بناء المساجد أو إجراء التعديلات والإضافات فيها.
2. يجب أن يتم تصميم أبعاد المساجد وفقاً للمواصفات والأبعاد القياسية المعتمدة لدى الإدارة المختصة وتراعى فيها المتطلبات والشروط التي تتماشى مع الشريعة الإسلامية السمحاء، مع مراعاة تناسب سعة المسجد مع مساحة الأرض المخصصة.
3. يراعى عند تصميم واجهات المسجد الهوية الثقافية الإسلامية والطابع المعماري المحلي واختيار ألوان منسجمة و متوافقة مع البيئة المحيطة.
4. أن يتم التصميم والإشراف من قبل مسلمين ذوي خبرة جيدة في العمارة الإسلامية وأن يكون مدير تنفيذ المشروع للاستشارى والمقاول مسلماً.
5. يفضل أن تكون الصالة الرئيسية للمسجد مستطيلة 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 وعلى أن يتم تنسيق الموقع العام بحيث يكون هناك ساحة خلف المسجد.
6. يجوز أن تكون المساجد بوجه عام ذات أفنية (صحن مكشوف خارجي)، وذات ليوان مغطى خارجي عند المداخل كجزء من المسجد، وتخصيص مكان فيها لوضع ثلاجة الماء البارد وكذلك أماكن مغطاة لوضع أحذية المصلين.
7. يجب إضافة مصلى للنساء في المساجد ضمن كتلة المسجد الرئيسية، ويراعى فصلها عن مصلى الرجال وأن يكون لكل منهما مدخله ومخرجه الخاص والمنفصل عن الآخر.
8. يسمح بالتوسع الرأسي في حال عدم توافر المساحة الكافية وبشرط موافقة الإدارة المعنية.
9. يجب أن تراعى احتياجات المصلين أصحاب الهمم وكبار السن في تصميم صالة الصلاة وعند المداخل (توفير المنحدرات والممرات المناسبة)، دورات المياه..... طبقاً للاشتراطات الواردة بالمادة (32) من هذه اللائحة.

10. يجب أن تتم دراسة مداخل وحركة المصلين والمصليات من وإلى المسجد بما يحقق الفصل التام في المداخل والحركة وسهولة استخدام الميضأة لكل من الجنسين دون تداخل في الحركة.
11. يجب أن تكون مواد النهو والتشطيبات الخارجية والداخلية للمسجد من مواد وأصناف تتناسب مع وقار المسجد وتتحمل العوامل والظروف المختلفة.
12. يجب وضع اللوحات الإرشادية الدالة على كافة المداخل واتجاهات الحركة وعناصر الخدمات المتوافرة في المسجد.
13. ينبغى إدراج تصميم أرفف المصاحف من ضمن تصميم حوائط المسجد الداخلية.
14. 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.
15. تحدد الإدارة المعنية عناصر سكن الإمام والمؤذن وعامل المسجد وفي حالة عدم تحديد هذه العناصر يتبع الجدول رقم (30):

جدول رقم (30) يبين الحد الأدنى لعناصر سكن الإمام والمؤذن وعامل المسجد.

	غرفة نوم	صالة	مطبخ	حمام
سكن الإمام	2	1	1	1
سكن المؤذن	1	1	1	1
سكن عامل المسجد	1	غير مطلوب	تحضيري	1

المادة (16): المباني التعليمية

1-16 الموقع

1. أن يكون موقع المدرسة أو الروضة أو الحضانة في المناطق التي يصرح فيها بهذا الاستعمال وفقاً للخريطة الملحقة بنظام تصنيف وتقنين الاستعمالات الأراضي في الإمارة، ولا يُسمح باستخدام الموقع في أي نشاط غير تعليمي.
2. أن يكون الموقع فى مكان مناسب بالنسبة للحي أو المنطقة السكنية من حيث سهولة المواصلات وتأمين سلامة الطلبة فى الوصول اليه.

3. أن يسع الموقع المقترح المبنى المدرسي وساحاته وملاعبه ومواقف السيارات والباصات المطلوبة حسب المعايير والاشتراطات.
4. أن يكون بعيداً عن الضوضاء ومصادر التلوث البيئي والطرق السريعة والمناطق الخطرة.
5. أن يسهل توفير الخدمات النوعية اللازمة له من (طرق – كهرباء – مياه– هاتف) وغيرها.

2-16 نسبة البناء

تطبق نسبة البناء المقررة طبقاً للاشتراطات التخطيطية الصادرة من الإدارة المعنية.

3-16 الارتدادات

تطبق الارتدادات للمباني التعليمية طبقاً للاشتراطات التخطيطية الصادرة من الإدارة المعنية.

4-16 المناسيب والارتفاعات

1. يجب ألا يزيد منسوب بلاط الطابق الأرضي عن (1.20) م من حجر رصيف الشارع المجاور.
2. يكون الحد الأدنى والأقصى لارتفاع المباني التعليمية طبقاً للجدول التالي:

جدول رقم (31) يبين الحد الأدنى والأقصى لارتفاع المباني التعليمية (المدارس الخاصة).

الاستعمالات	الحد الأدنى لصافي الارتفاع	الحد الأقصى لصافي الارتفاع
المدارس ورياض الأطفال	▪ (4.00) متر للفصول وغرف الأنشطة والمختبرات دون الاسقف المعلقة. ▪ (3.00) متر للفراغات الأخرى.	(5.50) متر

5-16 طابق السطح

يقتصر طابق السطح على غرف الخدمات فقط (غرفة المصعد وخزانات المياه ومعدات التكييف المركزي....) وبالنسب والشروط المذكورة بالمادة رقم (26) من هذه اللائحة.

6-16 مواقف السيارات و المداخل والاسوار

1. يحدد عدد مواقف السيارات المطلوب طبقاً للجدول رقم (32):

الاستعمال	التفصيل	الحد الأدنى لمواقف السيارات
المدارس والمباني التعليمية	كل فصل دراسى.	1
	كل (45) متر مربع من المساحة الصافية للمساحات الإدارية.	1
	لكل (3) فصول دراسية.	موقف حافلة واحدة
	ويجب أن تتناسب مواقف الحافلات مع عدد الأطفال.	
السكن الجامعي	لكل (5) غرف أو (46) متر مربع من المساحة الطابقية الصافية ـــ أيهما أكثر ـــ.	1

2. لا يصرح بدخول السيارات والحافلات داخل الساحات المخصصة للطلبة أو المخصصة للأطفال ويجب أن تكون مداخلها ومخارجها وممراتها منفصلة عن حركة سير الطلاب أو الأطفال، ومداخل ومخارج الحافلات منفصلة عن مسار حركة السيارات.
3. مراعاة الفصل التام بين حركة السيارات وحركة المشاة والساحات والملاعب.
4. توفير عدد (2) مخرج لكل عدد أقصاه (500) طالب.
5. مراعاة فصل مداخل سكن الطلاب أو الموظفين بالسكن الجامعي عن المداخل الأخرى.
6. يجب أن يكون المبنى محاط بسور خارجى وبإرتفاع مناسب من جميع الجهات.

7-16 مساحات وأبعاد الفراغات

يجب ألا يقل الحد الأدنى لمساحات فراغات المباني التعليمية (المدارس الخاصة) كما بالجداول التالية:

جدول رقم (33) يبين الحد الأدنى لمساحات وأبعاد الفراغات التعليمية (المدارس الخاصة).

م.	الفراغ	الحد الأدنى للمساحة بالمتر المربع
1	الفصل الدراسي لعدد 25 طالب	50م2 ويخصص مساحة لا تقل عن 2 م2 للطالب فى رياض الاطفال، تخصص مساحة لا تقل عن 1.50 م2 في المدارس الابتدائية و لا تقل عن 2 م2 في الاعدادي والثانوي.

م.	الفراغ	الحد الأدنى للمساحة بالمتر المربع
2	قاعات الأنشطة متعددة الأغراض	تسع (50%) من عدد طلاب المدرسة ولا تقل مساحتها عن 200 م2
3	مختبر حاسوب	60م2 ولكل (20) فصل مختبر حاسوب
4	مختبر علمى	50م2 مع غرفة تحضير ومخزن ولكل (10) فصول فى مدارس التعليم الاساسي وبحد أدنى مختبرين.
5	مختبر (كيمياء – فيزياء – أحياء – جيولوجيا)	60م2 مع غرفة تحضير ومخزن بسعة 10 م2 وبمعدل مختبر (10) فصول وبحد أدنى 3 مختبرات فى فصول الثانوية.
6	مكتبة	70:50 م2 في المرحلتين الابتدائية والاعدادية أو مركز مصادر تعلم فى المرحلة الثانوية بمساحة لا تقل عن (100) م2.
7	غرف أنشطة صيفية	60 م2 وتتناسب مع أعداد الطلبة بمعدل غرفة نشاط لكل (10) فصول ولا يقل عددها عن غرفتين.
8	غرف المدرسين والمشرفين	4 م2/موظف
9	مسجد أو مصلى تعليمي	30 ملحق به مكان للوضوء أو قرب احدى دورات المياه، ويمكن توفير أكثر من مصلى فى حالة المدارس المشتركة.
10	مطعم أو صالة طعام	50 م2 وبواقع 1.50 م2 لكل طالب.
11	غرفة العيادة أو الطبيب	12 م2
12	الفناء (الساحات) والملاعب	لا يقل عن ضعف المساحة المخصصة للفصول وبحد أدنى عن (150) م2

جدول رقم (34) يبين الحد الأدنى لمساحات المختبرات الخاصة بالمنهاج الوزاري بالحلقة الثانية والثالثة (المدارس الخاصة).

م.	اسم المختبر	الحد الأدنى للمساحة بالمتر المربع
1	مختبر (الاحياء – الفيزياء - جيولوجيا)	120م2 وتشمل غرفة تحضير ومخزن.
2	مختبر الكيمياء	120م2 وتشمل غرفة تحضير ومخزن مجهز لحفظ المواد الكيميائية.
3	مختبر العلوم العامة	86م2
4	مختبر ابتكار	60 م2

م.	اسم المختبر	الحد الأدنى للمساحة بالمتر المربع
5	مختبر التصميم والتكنولوجيا	168 م2
6	مختبر ادارة الاعمال - مختبر الصحة والسلامة العلمية - مختبر وسائل الاعلام الابداعي - مختبر مشاريع - مختبر الروبوت	120 م2
7	مختبر كمبيوتر	60 م2
8	مختبر التصنيع	200 م2
أ.	يجب أن تتناسب المختبرات العلمية مع اعداد الفصول الدراسية بمعدل مختبر 1 لكل 10 فصول وبحد أدنى 3 مختبرات.	
ب.	المساحات المطلوبة صممت فى حال الفصل مخصص لعدد (25) طالب ويجب مراعاة ان تتناسب المساحات المطلوبة لكل وحدة من وحدات المبنى مع الزيادة فى أعداد الطلبة.	

16-8 البروزات

1. تطبق البروزات للمباني التعليمية طبقاً للاشتراطات التخطيطية الصادرة من الإدارة المعنية.
2. يتم الرجوع إلى المادة رقم (22) بهذه اللائحة.

16-9 المنافع الصحية

يكون الحد الأدنى من المنافع الصحية الواجب توفيرها في المباني التعليمية على النحو التالي:
جدول رقم (35) يبين الحد الأدنى من المنافع الصحية الواجب توفيرها في المباني التعليمية.

الوحدة التعليمية		المنافع الصحية	
1	المدارس والمباني التعليمية	الطلاب	توفير دورات مياه للطلاب بمعدل مرحاض ومغسلة لكل فصل دراسى واحد (25-30) طالب وتوفير مجمعات مياه مبرده للشرب موزعة داخل الأجنحة وفي أماكن مظللة من الساحات.
		المدرسون والموظفون	توفير دورات مياه للمدرسين والموظفين بمعدل مرحاض ومغسلة لكل (10) فصول دراسية.

الوحدة التعليمية		المنافع الصحية	
2	رياض الأطفال	الطلاب	توفير دورات مياه للأطفال بمعدل مرحاض واحد ومغسلة لكل فصل دراسي ويجب أن تكون الأجهزة الصحية بالقياسات المناسبة للأطفال طبقاً للمواصفات القياسية المعتمدة.
		المدرسون والموظفون	توفير دورات مياه للمدرسين والموظفين بمعدل مرحاض ومغسلة لكل(10) فصول دراسية.
3	دور الحضانة	الطلاب	توفير دورات مياه بمعدل دورة لكل غرفتين من غرف الأطفال.
		المدرسون	توفير دورات مياه للمدرسين بمعدل مرحاض ومغسلة لكل (10) فصول دراسية.
4	أخرى	أصحاب الهمم	توفير دورة مياه مجهزة طبقاً للمعايير القياسية الواردة بالمادة (32) من هذه اللائحة.
		العيادة المدرسية	توفير دورة مياه.
		الحارس	توفير دورة مياه.
		السائقين	توفير دورات مياه تتناسب مع عددهم بحد أدنى مرحاض ومغسلة.

10-16 الممرات

يجب ألا يقل الحد الأدنى لصافي عرض الممرات العامة للمباني التعليمية عن الجدول رقم (36):

جدول رقم (36) يبين الحد الأدنى لصافي عرض الممرات العامة للمباني التعليمية.

الاستعمال	صافي عرض الممرات	
المباني التعليمية (المدارس، المعاهد، الجامعات)	(2.50) م في الحالة التي تكون فيها الفصول وغرف الأنشطة مفتوحة على الممرات من اتجاه واحد.	(3.00) م في الحالة التي تكون فيها الفصول مفتوحة على الممرات (متقابلة) من الاتجاهين.

11-16 اشتراطات عامة

1. يجب الموافقة من إدارة المباني بالبلدية بعد التصديق من وزارة التربية والتعليم، وفى حالة التعديل على أى مبنى بالمدرسة أو التوسع الأفقي والرأسي المستقبلي أو البناء على مراحل يمكن اخذ موافقة مبدئية من وزارة التربية والتعليم وتكون سارية لمدة (3) سنوات بشرط موافقة الجهة المعنية.
2. يجب اعتماد مواقف السيارات والباصات خارج قطعة الأرض المخصصة للمدرسة من الادارة المعنية.
3. أن يتم تصميم المدارس والروضة ودور الحضانة طبقاً للمواصفات القياسية العالمية المعتمدة وطبقاً لشروط وزارة التربية والتعليم والشروط الواردة في هذه اللائحة.
4. يجب أن يتوفر بالمبنى جميع شروط ووسائل الامن والسلامة حسب متطلبات الدفاع المدني.
5. أن تتوافر في كافة أجزاء وعناصر المبنى الشروط الصحية التي تحددها تشريعات الصحة العامة السارية في الإمارة.
6. يخصص لكل مرحلة دراسية مبنى أو قسم مستقل ولكل جنس بدءاً من الصف الخامس ويجوز أن تشترك عدة أقسام فى استخدام المرفق التعليمي (مختبرات – مكتبة - انشطة) دون الاخلال بشرط الفصل بين الجنسين.
7. توفير التهوية والإضاءة الطبيعية والتكييف حسب المواصفات القياسية المعتمدة لجميع عناصر المدرسة _خصوصاً الغرف الصفية والمختبرات والقاعات_ أو الروضة أو الحضانة وبحيث لا تقل فتحات إضاءة وتهوية المبنى عن (20%) من مساحة أرضية الفصول و (10%) من مساحة المكاتب الادارية و(5%) من المطابخ والحمامات.
8. مراعاة اتجاه الإضاءة بحيث تكون على يسار الطالب وألا تكون في الجهة المقابلة للوحة التدريس الأمامية.
9. يجب استخدام واقيات وحواجز السقوط (درابزين أو وارش) في الشرفات والنوافذ والممرات المكشوفة.
10. أن تتوافر في كافة أجزاء وعناصر المباني الشروط الصحية التي تحددها تشريعات الصحة العامة السارية في الإمارة، ولا يُسمح باستخدام المواد الخشبية والاسبستوس أو أي مادة بناء تسبب ضرر على الصحة العامة.

11. يجب تزويد جميع المختبرات في المباني التعليمية بمراوح قوية لشفط الهواء أو غرف غاز (GAS CHAMBER) لإجراء التجارب الكيميائية.
12. توفير مصعد يصلح لاستعمالات أصحاب الهمم للوصول إلى الطابق العلوي، مع توفير المنحدرات الخاصة بهم بميل لا يزيد عن (12:1) عند الأرصفة والسلالم الخارجية ومناطق تغير المناسيب داخل لمبني وبمداخله لتسمح للطلاب الوصول لجميع أنحاء المبنى وساحاته دون مساعدة.
13. توفير غرف خدمات كافية ومناسبة (مطبخ – طباعة و أرشيف- مخازن...).
14. اشتراطات عامة خاصة بالمدارس

أ. يجب أن تشتمل المدرسة على مكتبه بمساحة تتناسب مع عدد الطلاب.

ب. أن تشتمل المدرسة على غرف لإدارة المدرسة (مدير مساعد – مدير مشرف – سكرتارية – اداريين- اخصائيين – محاسبين)، غرف المدرسين بمساحة تتناسب مع عدد طلاب المدرسة ويتم تقدير عددهم التقريبى بواقع (1,50) عدد الفصول ، مع توفير غرفة خاصة لحفظ اوراق الامتحانات (كنترول).

ج. أن تشتمل المدرسة على المختبرات وغرف الحاسب الآلى وقاعات النشاطات بما يتناسب مع عدد الطلاب، وأن تكون المختبرات بعيدة عن الفصول الدراسية بقدر الإمكان.

د. أن تشتمل المدرسة على مقصف واحد على الأقل مع (كافتيريا أو مطعم) مع الخدمات اللازمة من مخزن ومكان مكيف لتناول الاطعمة أو قاعة طعام بمرافقها تتناسب مع توزيع الطلاب وعددهم، كما يكون مطابقاً للشروط الصحية التي تحددها تشريعات الصحة العامة السارية في الإمارة.

هـ. توفير ساحة للطلاب للعب فى المدارس ورياض الأطفال بمساحة لا تقل عن ضعف مساحة الفصول الدراسية وسارية للعلم ومن الضروري يكون جزءاً من هذه الساحة مظللاً بحد أدنى (30%) من مساحة الساحة، وبمواد يتم الموافقة عليها من الجهة المتخصصة.

و. أن تشتمل المدرسة على الملاعب الرياضية اللازمة وفقاً لشروط وزارة التربية والتعليم كما يجب أن تشمل المدرسة على قاعة للنشاطات الحرة (النشاطات متعددة الأغراض).

ز. 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 مساحتهما مطابقة للشروط الصحية التي تحددها تشريعات الصحة السارية في الإمارة.

ح. يجب أن تكون خزانات الغاز إن وجدت بالدور الأرضى وتفتح من خارج المبنى.

15. اشتراطات عامة خاصة برياض الأطفال

أ. يجب أن يكون مبنى الروضة مستقلاً عن المراحل الدراسية الأخرى، وأن تكون الفصول الدراسية في الطابق الأرضي فقط ويمكن تجاوز ذلك في حالة وجود أسباب فنية توافق عليها الإدارة المختصة وفي هذه الحالة تؤخذ في الاعتبار اشتراطات الأمن والسلامة لدرء الأخطار المختلفة وتطبيق جميع المواصفات العامة المطلوبة.

ب. يجب الا يزيد عدد الطلاب بالصف عن 25 طالب ويخصص للطالب الواحد مساحة لا تقل عن (2) م2.

ج. أن تشتمل الروضة على غرف للإدارة وللمدرسين والمشرفين وبما يتناسب مع عدد الطلاب طبقاً لشروط وزارة التربية والتعليم والشروط التي تحددها الإدارة المختصة.

د. يجب أن تشتمل الروضة على عيادة تتكون على الأقل من (غرفتين 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.

هـ. توفير صالة ألعاب داخلية مغلقة ومكيفة لا يقل الحد الأدنى لمساحتها عن 100 م2 وتتناسب مع عدد الأطفال.

و. توفير غرفة مصادر التعلم بواقع 1 م2 لكل طالب على الا يقل الحد الأدنى لمساحتها عن 100 م2.

ز. توفير ساحة للألعاب تغطى ضعف مساحة الفصول الدراسية على أن يتم تظليل جزء لا يقل عن (50%) من مساحة هذه الساحة وكذلك تخصيص جزءاً من الساحة لزراعة الشجيرات والأزهار ووضع الألعاب المناسبة للأطفال وبمواد يتم الموافقة عليها من الجهة المتخصصة.

ح. أن تشتمل الروضة على مقصف واحد على الأقل.

ط. يجب تخصيص قاعة من قاعات الروضة للأنشطة الحرة.

ي. عدم السماح بوجود مسبح لقسم الروضة الا فى حالة تأمين التصميم في جزء منفصل وآمن وغير متصل بالفصول الدراسية وبرقابة المختصين.

16. اشتراطات عامة خاصة بدور الحضانة

1. يجب أن تكون الحضانة في الدور الأرضي وأن تشتمل على مساحات خالية يمكن استخدامها للنشاط الحركي للأطفال ويمكن تجاوز ذلك في حالة وجود أسباب فنية توافق عليها الإدارة وفي هذه الحالة يؤخذ في الاعتبار اشتراطات الأمن والسلامة لدرء الأخطار المختلفة.
2. يجب أن تخصص في المبنى عيادة تتكون على الأقل من (غرفتين 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.
3. ألا تقل المساحة بين الأسرة في غرف الحضانة عن (1.00) متر.
4. توفير فناء واسع مظلل ومغطى بالرمل والزراعة ويتناسب مع عدد الأطفال.

المادة (17): المباني الصحية

17-1 الموقع

1. يصرح بإقامة المستشفيات والعيادات في المناطق المصرح فيها بهذا الاستعمال طبقاً للخريطة الملحقة بنظام تصنيف وتقنين الاستعمالات الأراضي في الإمارة.
2. يجب أن يكون موقع الصيدليات و مراكز اللياقة البدنية والتدليك والتخسيس في المناطق التي يصرح فيها بالاستعمالات التجارية.
3. يجب ألاَّ تقل المسافة بين أي صيدلية وأقرب صيدلية أخرى عن (200) م على طريق مروري.

17-2 نسبة البناء

تطبق نسبة البناء المقررة طبقاً للاشتراطات التخطيطية الصادرة من الإدارة المعنية.

17-3 الارتدادات

تطبق الارتدادات للمباني الصحية طبقاً للاشتراطات التخطيطية الصادرة من الإدارة المعنية.

17-4 المناسيب والارتفاعات

1. يجب ألا يزيد منسوب بلاط الطابق الأرضي عن (1.20) م من حجر رصيف الشارع المجاور.

2. يسمح في حالة ارتفاع المستشفى عن 10 طوابق بخلاف الدور الأرضي عمل طابق خدمات للخدمات الميكانيكية والكهربائية والصحية وما في حكمها لا يزيد ارتفاعه عن (3.00) متر ، ولا يقل عن (2.40) متر، ويمكن تكراره كل 10 طوابق بعد موافقة الإدارة المختصة.
3. يكون الحد الأدنى والأقصى لارتفاع المباني الصحية طبقاً للجدول التالي:

جدول رقم (37) يبين الحد الأدنى والأقصى لارتفاع المباني الصحية.

الاستعمالات	الحد الأدنى لصافي الارتفاع	الحد الأقصى لصافي الارتفاع
المستشفيات	طبقاً للدراسات الخاصة بها	
الصيدليات	(3.50) متر	(4.50) متر
مراكز اللياقة والتدليك والتخسيس		

5-17 طابق السرداب

1. يسمح ببناء سرداب للمستشفى على المساحة المبنية للدور الأرضي ويخصص لأغراض طبية تخديمية للمستشفى مثل المخازن والمطابخ وغرف الأشعة وغرف الملفات وغيرها وذلك حسب طبيعة التصميم وما زاد عنه يستخدم كمواقف سيارات.
2. ألا يزيد أقصى ارتفاع لمنسوب سقف السرداب عن (1.20) متر مقاساً من منسوب الشارع المحاذي للمدخل الرئيس للمباني.

6-17 طابق السطح

يقتصر طابق السطح على غرف الخدمات فقط (غرفة المصعد وخزانات المياه ومعدات التكييف المركزي....) وبالنسب والشروط المذكورة بالمادة رقم (26) من هذه اللائحة.

7-17 مواقف السيارات

يحدد عدد مواقف السيارات المطلوب طبقاً للجدول رقم (38):

جدول رقم (38) يبين الحد الأدنى عدد مواقف السيارات المطلوبة للمباني الصحية.

الاستعمال	التفصيل	الحد الأدنى لمواقف السيارات
المستشفيات	- كل سرير مخصص للمرضى.	1
	- في حالة وجود عيادات خارجية ملحقة بالمستشفي فإنه يضاف موقف واحد لكل (70) متر مربع من مجموع المساحة الصافية للعيادات.	1

17-8 مساحات وأبعاد الفراغات

17-8-1 المستشفيات

1. لا تقل مساحة الاستقبال وانتظار العملاء وبهو المدخل الرئيس عن (120) متر مربع.
2. يجب ألا تزيد مساحة النشاط التجاري عن 5% من مساحة البناء للدور الأرضي ويسمح باستغلالها كصيدلية، محل زهور، محل هدايا، كافتيريا، محل نظارات وغيرها من الأنشطة التجارية المطلوبة للمستشفيات.

17-8-2 العيادات

يجب ألا تقل مساحة العيادة عن غرفتين وصالة وألا تقل مساحة كل منهما عن (12) متر مربع، مع مراعاة أن يتم تخصيص غرفة منفصلة للعلاج وصالة منفصلة لانتظار الرجال وأخرى لانتظار النساء.

17-8-3 الصيدليات

ألا تقل مساحة الصيدلية عن (28) متر مربع.

17-8-4 مراكز اللياقة والتدليك والتخسيس

1. يجب أن يخصص مكان منعزل وغرفة صغيرة لتبديل الملابس للجنسين.
2. يخصص استراحة بعيدة عن التيارات الهوائية للجلوس عقب الخروج من الحمامات الرطبة (البخار) والحمامات الجافة (السونا).

17-9 البروزات

1. تطبق البروزات للمباني الصحية طبقاً للاشتراطات التخطيطية الصادرة من الإدارة المعنية.
2. يتم الرجوع للاشتراطات العامة بالمادة رقم (23) بهذه اللائحة.

10-17 المنافع الصحية

يكون الحد الأدنى من المنافع الصحية الواجب توفيرها في المباني الصحية كما بالجدول (39):

جدول رقم (39) يبين الحد الأدنى من المنافع الصحية الواجب توفيرها في المباني الصحية.

	الوحدة الصحية	المنافع الصحية
1	**المستشفيات**	يتم توفير المنافع الصحية لها وفقاً للدراسات الخاصة والمواصفات والمقاييس العالمية. (على أن تقدم الدراسة لأخذ موافقة الإدارة المتخصصة).
2	**العيادات**	أن تشتمل العيادة على دورة مياه واحدة على الأقل.
3	**مراكز اللياقة البدنية والتدليك والتخسيس**	تزود بدورات مياه وأحواض اغتسال (دش) للجنسين وبأعداد تتناسب مع مساحة المركز.

11-17 الممرات

يجب ألا يقل صافي عرض الممرات العامة للمباني الصحية عن متطلبات الاستخدام وبحد أدنى (2.40) م.

12-17 أماكن التفريغ والتحميل

تُطبق الاشتراطات الواردة بالبند (14-10) من المادة (14) من هذه اللائحة.

13-17اشتراطات عامة

1-13-17 المستشفيات

1. الحصول على موافقة دائرة الصحة والخدمات الطبية كشرط أساسي للحصول على رخصة البناء.
2. يجب أن يتم تصميم وتنفيذ المستشفي وفقاً للأسس القياسية العالمية المعتمدة للمستشفيات.
3. أن تتم دراسة مساحات العناصر وعلاقتها مع بعضها البعض وعرض الممرات والأبواب والتمديدات الكهربائية والصحية والميكانيكية اللازمة والمواد المستخدمة بما يتوافق مع أنواع ومواصفات وقياسات الأجهزة والمعدات الطبية المستخدمة فيها.
4. أن يتم إعداد مخططات الفرش الداخلي محدداً عليها أنواع ومقاسات الأجهزة والمعدات المستخدمة في الاقسام المختلفة.

5. أن يتم توفير التهوية والإضاءة الطبيعية لغرف إقامة المرضى وغرف الانتظار والمكاتب والصالات وتوفير التهوية الميكانيكية طبقاً للمواصفات القياسية المعتمدة للأجزاء الأخرى غير المتوفر لها تهوية طبيعية.
6. أن تكون شدة الإضاءة (الطبيعية أو الصناعية) في جميع أجزاء طبقاً للمواصفات القياسية العالمية المعتمدة.
7. أن تكون غرف إقامة المرضى بعيدة ما أمكن عن الشوارع ومواقف السيارات، وأن يكون الجدار مانعاً لانتقال الصوت من غرفة إلى أخرى.
8. تزويد المستشفي بمولد كهرباء احتياطي.
9. توفير غرف القمامة ووسائل التعامل والتخلص من النفايات الطبية طبقاً للمواصفات الخاصة واتخاذ الإجراءات اللازمة وموافقات الإدارة المتخصصة.
10. يجب على الاستشاري تقديم دراسة مستوفية للمصاعد العامة ومصاعد المرضى كما بالمادة (39) من هذه اللائحة.

17-13-2 العيادات والصيدليات

أ. الحصول على موافقة دائرة الصحة والخدمات الطبية كشرط للحصول على رخصة أعمال البناء أو للديكور.
ب. أن تكون الأرضية من مواد ملساء سهلة التنظيف.

17-13-3 مراكز اللياقة البدنية والتدليك والتخسيس

1. الحصول على موافقات الجهات المعنية المختصة.
2. أن تتوافر في المبنى الشروط الصحية المناسبة من حيث الإضاءة والتهوية الطبيعية.
3. أن تكون وسيلة إنتاج البخار لحمامات البخار مفصولة فصلاً تاماً عن الحمام.
4. عدم تركيب أجهزة رياضية أو أدوات تسبب إجهادات على الجدران ويسمح فقط بتركيب الأجهزة البسيطة على أن يتم تثبيتها بطريقة آمنه.
5. أن تكون محال الألعاب الرياضية التي تنتج عنها ضوضاء أو اهتزازات (كاراتيه، رفع أثقال، وغيرها) في الطابق الأرضي أو الميزانين من المبنى، كما يجب أن تجهز أرضياتها وجدرانها بمواد عازلة للضوضاء.

المادة (18): صالات الأفراح

1-18 الموقع

1. أن يكون الموقع مخصصاً للاستعمال التجاري ويتناسب مع نشاط المشروع، ويقع على شارعين متقاطعين أحدهما رئيسي (تجاري) وأخر فرعي، أو المواقع المخصصة لهذا الاستخدام.
2. أن يكون عرض الطريق الذي تطل عليه القاعة أو الصالة (20) متراً كحد أدنى.
3. لا تقل المساحة عن (4000) متر مربع، ولا يقل طول الضلع المطل على الشارع الرئيس عن (50) متر.
4. لا تقل المسافة بين موقع المشروع وأقرب مستشفى عن (500) متر من جميع الجهات.
5. لا تقل المسافة بين موقع المشروع وأقرب مسجد عن (250) متر من جميع الجهات.
6. لا تقل المسافة بين موقع صالة الأفراح وآخرى عن (500) متر من جميع الجهات مقاسة من الحدود الخارجية للأرض.
7. يراعى إقامة صالات الأفراح بعيداً عن أماكن بيع الوقود و الغاز وما شابهها من أماكن قد تنشأ عنها خطورة بحيث يفصل موقع المشروع عن هذه المنشآت شارع فرعي لا يقل عرضه عن (25) متر، أو قطعة أرض من مخطط معتمد لا يقـل عرضها عن (25) متر.

2-18 نسبة البناء

تطبق نسبة البناء المقررة طبقاً للاشتراطات التخطيطية الصادرة من الإدارة المعنية.

3-18 الارتدادات

لا تقل ارتدادات البناء على الشوارع المحيطة والجوار عن المسافات المسموح بها في نظام البناء في المنطقة، وبحيث لا يقل عن (3) متر.

4-18 مواقف السيارات

1. توفير موقف واحد لكل(20) متر مربع من مساحة القاعة أو الصالة .
2. تأمين المواقف ضمن ساحة مكشوفة أو قطعة مجاورة ملاصقة للبناء تستخدم للاصطفاف في حال عدم توفر المواقف ضمن حدود الأرض المقام عليها المشروع وعلى أن يتم دمج قطعة الارض مع

أرض المشروع ويمنع فك الدمج لاحقاً إلا في حالة تغيير الاستخدام لنشاط آخر لا يتطلب هذا الشرط.

3. مراعاة سلامة التصميم في دراسة حركة دخول وخروج السيارات للصالة وأخذ موافقة لجنة الاشتراطات التخطيطية على التصميم.

المادة (19): محطات البترول والتزود بالوقود

19-1 الموقع

1. يصرح بإنشاء محطات البترول في المناطق المخصصة لذلك في الخريطة الملحقة بنظام تصنيف وتقنين استعمالات الأراضي في إمارة رأس الخيمة.
2. لا يصرح باستعمال الأراضي المخصصة لمحطات البترول لأية استعمالات أخرى سوى بعض الاستعمالات الثانوية المخصصة لخدمة السيارات والمحلات التجارية للمشروبات والوجبات السريعة وما في حكمه.

19-2 نسبة البناء

تطبق نسبة البناء المقررة طبقاً للاشتراطات التخطيطية الصادرة من الإدارة المعنية.

19-3 الارتدادات

1. تطبق الارتدادات للمنشآت طبقاً للاشتراطات التخطيطية الصادرة من الإدارة المعنية.
2. في حال لم تذكر الاشتراطات التخطيطية الارتداد فيجب أن يكون الحد الأدنى لارتداد هذه المنشآت عن حد الأرض بمقدار (3.00) متر من جهة الجوار.
3. يراعى أن تكون جميع مباني محطة البترول بعيدة عن فتحات خزانات الوقود وأنابيب التهوية والمضخات مسافة لا تقل عن (20.00) متر.

19-4 المناسيب والارتفاعات

1. يجب ألا يزيد منسوب بلاط الطابق الأرضي عن (1.20) م من حجر رصيف الشارع المجاور.
2. يجب ألا يزيد صافي ارتفاع المحل وملاحق الخدمة عن (4.50) متر.
3. تخضع الارتفاعات الأخرى طبقاً لدراسة خاصة تُقدم للجهة المختصة.

19-5 مواقف السيارات

يجب توفير مواقف السيارات بمعدل موقف لكل (70) متر مربع من المساحة الصافية للمحلات التجارية (ميني ماركت) والخدمات التي تحتاج لمواقف سيارات ويراعى ألا تعيق هذه المواقف حركة السيارات داخل المحطة.

19-6 مساحات وأبعاد الفراغات

يجب ألا يقل الحد الأدنى لمساحات وأبعاد الفراغات كالآتي:

1. يجب ألا تقل المساحة المخصصة لخدمة السيارات والمحلات التجارية للمشروبات والوجبات السريعة وما في حكمه عن (150) متر مربع.
2. يصرح بعمل (3) غرف كحد أقصى لسكن العمال في كافة المحطات الواقعة خارج حدود المدينة مع مراعاة مساحات وأبعاد الفراغات السكنية كما بجدول رقم (3)، ولا يسمح بعمل غرف سكن العمال في كافة المحطات الواقعة داخل المدينة.

19-7 المنافع الصحية

يكون الحد الأدنى من المنافع الصحية الواجب توفيرها وفقاً للجدول الآتي:

جدول رقم (40) يبين الحد الأدنى من المنافع الصحية الواجب توفيرها في محطات البترول والتزود بالوقود.

الخدمات	الحد الأدنى للمنافع الصحية
العاملون بالمحطة	يجب أن تتناسب عدد دورات المياه مع عدد العمال بواقع مرحاض ومغسلة لكل (20) عامل وموظف.
الخدمة العامة (للمتعاملين)	يجب توفير دورات مياه (نساء، رجال) بحيث تكون مستقلة عن تلك المخصصة للعاملين في المحطة وتشتمل على ما لا يقل عن دورتين ومغاسل لكل منهما وذلك في موقع مناسب.
مسجد	يتم الرجوع إلى اشتراطات المنافع الصحية للمساجد المبينة بالبند (11-15) بالمادة (15) من هذه اللائحة وبحد أدنى دورة مياه وميضأة ومغسلة ملحقة بالمسجد.
مطعم	يجب وجود حد أدنى دورة مياه واحدة ومغسلة إضافية.

8-19 اشتراطات عامة

1- يجب على الاستشاري مراجعة هيئة حماية البيئة والتنمية وهيئة الصرف الصحي في الإمارة للحصول على الموافقة المبدئية قبل وضع التصاميم والمخططات في صورتها النهائية.
2- يجب توفير شروط الأمن والسلامة المعتمدة لدى إدارة الدفاع المدني بالإمارة، ويراعى أن تكون الأبواب والنوافذ من مواد مقاومة للحريق طبقاً لاشتراطات إدارة الدفاع المدني وأن تفتح في الجهة المعاكسة للمحطه بعيداً عن مصادر الخطر.
3- 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 التحليل أو الشبكة العمومية.
4- على الاستشاري تقديم مخطط للموقع العام للمحطة موضحاً فيه:

أ. مسارات الدخول والخروج المقترحة للمحطة بما يتناسب مع سرعة الشارع الواقعة عليه المحطة ونصف قطر دوران الدخول معتمدة من الإدارة المعنية بالدائرة.

ب. جميع عناصر الشارع القائمة لمسافة 500 متر قبل وبعد موقع المحطة والتي تشمل على لوحات مرور، أعمدة الإنارة، الأشجار، غرف التفتيش، غرف المضخات، ومحطات الكهرباء الفرعية وما في حكمها.

ج. اتجاه السير وعدد مسارات الشارع والسرعة المعلنة عليه.

سادساً: اشتراطات عامة

المادة (20): ارتفاعات المباني

1- يحدد المنسوب المرجعي للمباني على ارتفاع (0.30) م فوق منسوب حافة الشارع أو الطرق المطلة عليها قطعة الأرض. وفي حال وجود ميول طولية في الشارع يراعى عمل التدرج المطلوب في منسوب الطابق الأرضي بما يضمن الحفاظ على المنسوب المرجعي المطلوب للشارع أو الطرق الرئيسية المطلة بحسب الأحوال، ويجب ألا يزيد منسوب أرضية الطابق الأرضي للمباني عن (1.20) متر باستثناء الفيلات السكنية وما لم يذكر خلاف ذلك.

2- يتم تحديد ارتفاعات المباني بدءاً من منسوب حجر رصيف الشارع المجاور والمعتمد لحساب منسوب بلاط الطابق الأرضي ووفقاً لتفاصيل مخطط ارتفاعات المباني للمدينة وذلك باستثناء المباني التي تصدر بشأنها قرارات خاصة.

وبصفة عامة يكون الحد الأقصى لارتفاعات المباني مساوياً لمجموع ارتفاعات الطوابق حسب الشروط التخطيطية (ارتفاع الدور المسموح به لكل طابق حسب اللائحة والاشتراطات) بالمتر مضافاً إليه منسوب الدور الأرضي (كما بالشكل رقم 1).

3- يجب ألاَّ يقل ارتفاع الوارش (تصوينة السطح) في المباني عن (1.00) م بعد التشطيب النهائي وطبقات العزل المختلفة، ولا يزيد عن (1.80) م إلا في حالات معالجة الواجهات معمارياً أو فى بعض المباني والتى تنص اشتراطاتها خلاف ذلك وطبقاً لموافقة الجهة المختصة.

4- يكون صافي ارتفاع المباني الأخرى وتشمل (المواقف المسقوفة والمباني المتخصصة) كما يوضح جدول رقم (41):

جدول رقم (41) يبين الحد الأدنى والأقصى لارتفاع الاستعمالات الأخرى.

الاستعمالات	الحد الأدنى لصافي الارتفاع	الحد الأقصى لصافي الارتفاع
المواقف المسقوفة	(2.50) متر (صافي أسفل الجسور وخطوط الخدمات المعلقة)	(4.00) متر
المباني المتخصصة	طبقاً للدراسات الخاصة بها.	

5- يجب ألا يقل الحد الأدنى لصافي ارتفاع الممرات الداخلية والعامة للمباني عن:

أ. (2.70) م للمباني السكنية وسكن العمال ومباني المكاتب والمباني المتخصصة.

ب.(3.00) م للمباني التجارية وممرات المباني التعليمية والصحية.

6- يصرح وللاعتبارات الخاصة التي تتصف بها طبيعة بعض المباني والتصاميم المعمارية (المعارض، دور السينما، المدارس، المراكز التجارية، التجهيزات الصناعية،..وما في حكمها) تجاوز الارتفاعات المشار إليها في هذه المادة، أو المواد الأخرى من هذه اللائحة وتطبق بشأنها المواصفات القياسية المعتمدة من اللجنة الفنية واحتياجات أصحاب الهمم بكل استعمال مع مراعاة تنسيق ارتفاعات تلك المباني مع المباني المجاورة.

7- في أنواع المباني التي لم يذكر فيها أقصى ارتفاع لطابق السطح (ويسمح لها بطابق سطح) أو السرداب يكون الحد الأقصى لارتفاع طابق السطح (3.50) متر والحد الأدنى لارتفاعه (2.70) متر، وأقصى ارتفاع لطابق السرداب (3.50) متر وأدنى ارتفاع له (2.50) متر.

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

أ. العناصر الزخرفية بصفة عامة بما في ذلك المآذن والقباب والأبراج الزخرفية والتراثية.

ب. المداخن ووسائل تصريف الدخان، خزانات المياه وآبار المصاعد والسلالم، هوائيات الراديو والتلفزيون، وأبراج التبريد ومظلات التعريش (البرجولات) ومهابط الطائرات العمودية وأجزاء من تصوينة السطح.

ج. الأبراج التجارية للإعلانات شريطة أن تكون متفقة مع الأنظمة والشروط المعتمدة من قبل الإدارة المعنية في هذا الشأن.

د. يجوز في الجمالونات والقباب تجاوز الحد الأقصى لارتفاع المبنى والحد الأقصى لصافي الارتفاعات الداخلية وذلك لتحقيق المتطلبات الإنشائية والجمالية.

9- يشترط للتصريح بتجاوز الارتفاعات في الحالات التي تم الإشارة إليها في الفقرة السابقة مع مراعاة ما يلى:

1-ألا يستغل أي جزء من المنشآت التي صرح فيها بتجاوز الارتفاع للأغراض السكنية أو التجارية وعلي أن تكون لوحات الإعلانات حسب الارتفاعات المسموح بها في التشريعات المنظمة لها.

2-ألاَّ يتجاوز الارتفاع القدر اللازم لأداء وظيفته طبقاً لما تقرره اللجنة الفنية، وألا يشكل خطراً على حركة الطيران أو ضرراً للجوار.

3-يشترط مراجعة دائرة الطيران المدني بالإمارة في حالة تجاوز ارتفاع المبنى أو البرج أو الرافعة عن (60) متر وتقديم دراسة جوية تثبت عدم تأثير المبنى أو البرج أو الرافعة على سلامة الطائرات في حالة كان ارتفاعه (150) متر فأكثر.

المادة (21): الحدود الدنيا لمساحات وأبعاد الفراغات الخدمية

1. لا يجوز أن تقل مساحة أرضية وأبعاد أية فراغ خدمية من فراغات وغرف خدمية للمبنى عمَّا يلي:

جدول رقم (42) يبين الحد الأدنى للمساحات والأبعاد المسموح بها للفراغات والغرف الخدمية.

	نوع الفراغ	أدنى مساحة بالمتر المربع	الحد الأدنى للبعد بالمتر
1	غرفة الحارس	7.00	2.20
2	الحمام - حمام غرفة الحارس	3.00	1.50
3	مرحاض (دورة المياه)	1.80	1.10
4	الحمام الخاص بأصحاب الهمم	طبقاً لما ورد بالمادة رقم (32) من هذه اللائحة.	

2. يجب ألا يقل سمك جميع الجدران الخارجية للمباني عن 20 سم.

المادة (22): الارتدادات

تحدد الارتدادات للمباني طبقاً للاشتراطات التخطيطية الصادرة عن الإدارة المعنية ونظام تصنيف وتقنين الاستعمالات الأراضي في الإمارة، ويتم قياس الارتداد ابتداءًمن حد قطعة الأرض.

1- باستثناء المباني التجارية يطبق الارتداد ابتداء من الطابق الأرضي لجميع المباني.
2- تحدد الارتدادات من حدود الأرض تجاه المناطق المفتوحة كالارتداد تجاه السكة ما لم يذكر خلاف ذلك.
3- يجب ألا يقل الارتداد بين المباني المتخصصة أو العامة أو المباني التي لم يذكر لها اشتراطات بهذه اللائحة وبين حد الأرض من جميع الاتجاهات عن (3.00) متر (ما لم يذكر خلاف ذلك بالاشتراطات التخطيطية الصادرة من الإدارة المعنية).
4- يجب ألا يقل الارتداد الداخلي بين أي مبنيين رئيسين عن (3.00) م.
5- باستثناء البروزات المصرح بها وفقاً للمادة (22) والبند (6-11) من المادة (6) من هذه اللائحة والمواد المصرح بالبروز بها ووفقاً للاشتراطات التخطيطية، فإنه لا يصرح بأية بروزات جمالية أو مستغلة في الارتدادات.
6- يجب ألا يقل الحد الأدنى للارتداد لجميع المباني مهما بلغ ارتفاعها من جهة المقبرة عن (5.00) متر.
7- يجب عند الارتداد من جهة الجوار، السكك، المناطق المفتوحة والشوارع مراعاة التصميم الإنشائي (العناصر الإنشائية) وخطوط الخدمات المختلفة.
8- يجب الالتزام بالارتدادات بما لا يتعارض مع الاشتراطات التخطيطية الصادرة عن الإدارة المعنية ونظام تصنيف وتقنين الاستعمالات الأراضي في الإمارة.

المادة (23): الشرفات والبروزات

1- يصرح ببروز شرفة على طول أو جزء من واجهة المبنى المشيدة على حد قطعة الأرض المطلة على طريق ما وذلك وفق الشروط التالية:

أ. أن تكون الشرفة في الطابق الأول فما فوق.

ب. أن يكون الحد الأدنى لصافي ارتفاع الشرفة عن مستوى حجر الرصيف الممهد لا يقل عن (3.00) متر.

مع مراعاة أنه لا يصرح ببروز أية شرفة على سكة أو شارع عرضه أقل من (7.50) متر أو داخل الحدود الدنيا للمناور والأفنية والارتدادات، كما لا يصرح بعمل بروزات إنشائية للجدران الاستنادية ولقواعد وأساسات المباني والأسوار خارج حدود قطعة الأرض.

2- يصرح بإغلاق وضم الشرفات البارزة عن حد قطعة الأرض إلى المساحة الداخلية للمبنى وذلك حسب الشروط التالية:

أ. ألا يقل عرض الشارع عن (7.50) متر.

ب. أن تكون البروزات في الطابق الأول والطوابق التي تعلوه.

ج. يصرح بالبروز وفقاً لما يأتي باشتراطات البناء الصادرة عن الإدارة المعنية، وفي أنواع المباني التي لم يذكر فيها أي اشتراطات للبروز يتم السماح بالبروز (1.50) متر على واجهات المباني على أن يكون البروز ابتداء من الطابق الأول والطوابق الأعلى، وبما لا يتعدى الارتداد المطلوب.

3- يصرح ببروز جمالي غير مستغل طبقاً للشروط التالية:

أ. يصرح ببروز جمالي غير مستغل بمقدار (0.30) متر.

ب. بروز جمالي غير مستغل بحد أقصى (0.20) متر داخل الافنية والمناور التي تزيد أبعادها على (4.60X4.60) متر مربع.

ج. يصرح ببروز جمالي غير مستغل داخل الأروقة وفق المادة (36) من هذه اللائحة.

د. يصرح ببروز جمالي غير مستغل بحد أقصى (0.10) متر للأسوار خارج قطعة الأرض.

المادة (24): العرائش (البرجولات)

1- يصرح بإنشاء عرائش (برجولات) حول الأبنية في المساحات الخالية من قطعة الأرض وفي الارتدادات وبحيث لا تقل نسبة التفريغ فيها عن (50%) من مجموع مساحتها وألا يزيد ارتفاعها على (3.00) متر.

2- يصرح بإنشاء عرائش (برجولات) لتغطية أحواض السباحة على السطح بشرط ألا يقل ارتدادها عن (1.50) متر من حد المبنى وألا يزيد بروزها عن (1.50) متر من حدود حوض السباحة، وألا يزيد ارتفاعها على (3.00) متر فوق منسوب حوض السباحة.

المادة (25): طابق السرداب (تحت الأرضي)

تكون الشروط العامة لإنشاء طابق السرداب كما يلي:

1- يجب أن يكون الحد الأدنى لصافي ارتفاع السرداب (2.50) متر ولا يشمل ارتفاع حيز الخدمات.

2- يسمح ببناء السرداب بكامل قطعة الأرض إلا في حالة قطع الأراضي السكنية والفيلات الاستثمارية فيتم البناء على مساحة الدور الأرضي فقط.

3- لا تحتسب مساحة السرداب من ضمن نسبة البناء المسموح بها.

4- لا يجوز استعمال طابق السرداب لغايات السكن أو المكاتب أو الاستعمالات التجارية، كما لا يجوز استخدام طابق السرداب استخدام اً منفصلاً عن المبنى الرئيس، ويقتصر استعماله فقط للأغراض التالية:

أ. مواقف السيارات والخدمات الخاصة بالمبنى (غرفة كهرباء، اتصالات، خزانات مياه، مضخات وما في حكمها).

ب. الخدمات الخاصة بالسكان (غرفة الغسيل، تجفيف الملابس، حمام السباحة، النادي الصحي والخدمات الملحقة بهما وألعاب الأطفال والألعاب الرياضية وخلافه)، ويجوز إقامة أكثر من سرداب لمواقف السيارات.

5- توفير التهوية والإضاءة في طابق السرداب طبقاً للاشتراطات الواردة في المواد (26&27&28) من هذه اللائحة.

6- يراعى عدم بروز أي جزء من طابق السرداب أو الأساسات الخاصة به خارج حدود قطعة الأرض.

7- يراعى عند عمل سند جوانب الحفر عدم استعمال أرض الجوار إلا بعد الحصول على موافقة خطية من المالك (الجوار)، وكذلك عدم بروزها خارج حدود قطعة الأرض في الشوارع والسكك والمناطق المفتوحة ألا بعد تقديم تصميمها الإنشائي للإدارة المختصة وموافقة الجهة المعنية، مع مراعاة توفير جميع شروط السلامة لمنشآت الجوار أثناء إجراء عمليات الحفر والصب لطوابق السرداب ونضح المياه وصب الأساسات الخازوقية، وتوفير جميع شروط السلامة لمنشآت الجوار، ويجب عزل السرداب بالطرق الفنية المناسبة لمنع تسرب المياه الخارجية إليه مهما كان مصدرها، وتوفير وسائل تصريف المياه مع التقيد بالمواصفات الفنية المعتمدة.

المادة (26): طابق السطح

1- يخصص طابق السطح لبناء غرف أجهزة المصاعد والسلالم وخزانات المياه وغرف المضخات والكهرباء والاتصالات ومعدات التكييف وبعض المظلات التجميلية (برجولات) وغيرها من الاستعمالات الأخرى الخدمية المعتمدة لدى الإدارة المختصة، ولا يسمح ببناء غرف سكنية إلا في طابق سطح الفيلات السكنية الخاصة والاستثمارية فقط.

2- يجب ألا تزيد مساحة الإنشاءات عن (35%) من المساحة الإجمالية للطابق الأخير وتشمل هذه المساحة جميع الإنشاءات بطابق السطح، وعلى أن تكون من الخرسانة المسلحة.

3- يجب ألاَّ يقل ارتفاع الوارش (تصوينة السطح) في المباني عن (1.00) م بعد التشطيب النهائي وطبقات العزل المختلفة، ولا يزيد عن (1.80) م إلا في حالات معالجة الواجهات معمارياً أو في بعض المباني والتي تنص اشتراطاتها خلاف ذلك وطبقاً لموافقة الإدارة المختصة بالدائرة.

4- يجب تحديد مواقع معدات التكييف والخزانات على طابق السطح وتقديم المخططات التفصيلية اللازمة لمعالجة الواجهات المعمارية بطريقه لا تشوه المنظر العام، وتحديد الارتفاع المناسب للوارش طبقاً للاشتراطات التخطيطية.

5- يصرح بوضع اللوحات الإعلانية على السطح طبقاً للشروط المنصوص عليها في التشريعات المنظمة لها.

6- لا يسمح باستخدام المنشآت المقامة على السطح (طابق السطح) لأية أغراض تجارية بأية وسيلة كانت.

المادة (27): فتحات الإضاءة والتهوية الطبيعية

1-27 الفتحات

1-1-27 اشتراطات النوافذ:

1- يجب أن تؤمن في كل غرفة (سكنية أو غير سكنية) وكل بئر سلم أو مطبخ أو صالة أو ممر فتحة إضاءة وتهوية. ولا تقل مساحة فتحة الإضاءة والتهوية الكلية عن (10%) من مساحة أرضية الغرف المخصصة للسكن، (5%) من مساحة أرضية الخدمات (المطابخ و الحمامات والمراحيض و المخازن و السلالم).

2- يجوز عمل فتحات التهوية والإضاءة بنفس النسب المذكورة في البند السابق في السقف شريطة أن تكون هذه الفتحات متصلة بالهواء الخارجي مباشرة وألا يكون هذا الجزء الموجود فيه تلك الفتحات مخصصاً للنوم، وأن تكون الفتحات مزودة بوسائل فتح ميكانيكية على ارتفاع (1.00) م من أرضية الغرفة.

3- يجب أن تتوافر في الدرج الرئيس للمبنى فتحات تهوية وإضاءة في كل طابق ابتداءً من الطابق الأول حتى الأخير، باستثناء الفيلات السكنية يتم السماح بتوفير تهوية وإضاءة غير مباشرة للدرج.

4- يجب توفير فتحات للتهوية والإضاءة الطبيعية في المنشآت الصناعية كالمستودعات والورش بنسبة لا تقل عن (5%) من مساحة الأرضية، وتعتبر أبواب المستودعات جزءاً من هذه التهوية والإضاءة. وفي حال وجود جزء مكتبي (إداري) ملحق بالمنشآت الصناعية فيجب ألا تقل نسبة فتحات التهوية والإضاءة الطبيعية له عن (10%) من مساحة أرضية الفراغات المكتبية.

2-1-27 اشتراطات الأبواب:

يكون الحد الأدنى لعرض الأبواب كما بالجدول رقم (43).

جدول رقم (43) يبين الحد الأدنى لعرض أبواب الفراغات المعمارية.

م	اسم الفراغ المعماري	الحد الأدنى لعرض الباب
1	السلالم	(1.00) م
2	الباب الرئيس للوحدات السكنية والمكاتب	(1.20) م

م	اسم الفراغ المعماري	الحد الأدنى لعرض الباب
3	غرف النوم وغرف المكاتب	(1.00) م
4	المطابخ	(1.00) م
5	الحمامات - المرحاض (دورة المياه)	(0.90) م
6	المحلات التجارية	(1.10) م
7	الورش والمستودعات	(3.00) م
8	غرف المرضى بالمباني الصحية	(1.20) م
- على أن يكون الحد الأدنى لارتفاع الباب 2.20 متر.		

3-1-27 اشتراطات عامة

1- يجب أن تؤمن لكافة غرف وصالات وممرات وسلالم ومطابخ وحمامات أي مبنى الإضاءة والتهوية الطبيعية المحددة في المادة التالية وكذلك التهوية الثانوية أو التهوية المتقاطعة عند زيادة عمق الغرفة عن ثلاثة أضعاف عرضها.

2- عند الحاجة إلى إضاءة وتهوية أي مدخل أو ممر من خلال الغرف المتاحة له، فإنه يجب إضافة مساحته على مساحة تلك الغرف لتحديد مقدار التهوية اللازمة.

3- يمكن استبدال التهوية والإضاءة الطبيعية بالتهوية والإضاءة الصناعية للمراحيض والسلالم والحمامات وغرف التحضير الصغيرة التي تقل مساحتها عن الحد الأدنى لمساحة المطبخ، والممرات والصالات والغرف لبعض المشاريع المتخصصة والتي تتطلب ذلك شريطة توفير شروط الإضاءة والتهوية الميكانيكية.

4- يجوز أن تكون المطابخ جزءاً من فراغ صالة المعيشة بشرط توفير التهوية المطلوبة وفق أحكام هذه اللائحة لصالة المعيشة من الجزء المقابل للمطبخ مع توفير تهوية ميكانيكية للمطبخ.

5- لا يسمح بعمل فتحات تهوية أو إضاءة على الجوار إلا بعد تحقيق الارتدادات المطلوبة.

6- ويجب أن يراعى عند إجراء الفتحات في المباني ما يلي:

أ. استخدام واقيات السقوط (درابزين أو وارش) في الشرفات والأسطح وعند نقاط اختلاف المناسيب والارتفاعات التي تزيد على (1.00) م.

ب. يجب عدم فتح الأبواب الخارجية في الطوابق المتكررة على الهواء الخارجي أو درجات السلالم مباشرة.

ج. يجب ألا يقل ارتفاع جلسات الشبابيك عن (1.00) م إلا في حالة وجود شرفات (بلكونات) أمام هذه الشبابيك من الخارج أو إذا تم توفير مانعات السقوط (درابزين) بإرتفاع لا يقل عن (1.00) م.

د. على المهندس الاستشاري دراسة ارتفاع واقيات السقوط (الدرابزينات) بطريقة تتناسب مع نوع وارتفاع الشبابيك والشرفات.

7- تعد بمثابة فتحة إضاءة وتهوية أي جزء من نافذة يمكن فتحه، أو أي باب مصمم بشكل يمكن من الإبقاء عليه مفتوحاً.

وفي جميع الأحوال يجب أن تكون الفتحة متصلة بالهواء الخارجي بكامل مساحتها، ولذلك لا تعتبر أية فتحة مقترنة بجهاز آلي (جهاز تكييف) فتحة تهوية بموجب أحكام هذه اللائحة.

المادة (28): المنور والفناء

1-28 المنور

(وكما هو موضح بجدول رقم 44) تكون شروط الإنارة والتهوية الطبيعية في الاستعمالات المطلة على المنور والفناء الداخلي كما يلي:

1- الحمامات:

يجب ألا تقل مساحة المنور عن (0.80) متر مربع وألا يقل عرضه عن (0.80) متر، ويمكن التجاوز عن شروط الإضاءة والتهوية الطبيعية إذا تم توفير نظام متكامل للتهوية الميكانيكية والإضاءة الاصطناعية طبقاً للمواصفات المعتمدة.

2- المطابخ المغلقة:

يجب ألا تقل مساحة المنور عن (7.50) متر مربع وألا يقل عرضه عن (2.50) متر مهما كان ارتفاع المبنى، ويشترط توفير تهوية ميكانيكية حسب المواصفات والشروط المعتمدة في حال زاد ارتفاع المبنى عن أرضي و(7) طوابق.

3- المطابخ المفتوحة:

يصرح بعمل المطابخ المفتوحة على الصالات دون توفير مناور تهوية لهذه المطابخ ولكافة ارتفاعات المباني شريطة أن يكون موقعها مواجهاً لفتحات التهوية والإضاءة الرئيسية للصالات باستثناء الفيلات (في حال وجود مطبخ رئيس) مع توفير التهوية الميكانيكية حسب المواصفات المعتمدة.

4- مطابخ التحضير:

يجب ألا تقل مساحة المنور عن (0.80) متر مربع وبقياس (0.80) متر لأي ضلع من أضلاعه أو توفير التهوية الميكانيكية طبقاً للمواصفات المعتمدة.

2-28 الفناء الداخلي

تختلف مساحة الفناء الداخلي حسب حالة الغرف أو المكاتب المطلة عليه (وكما هو موضح بجدول رقم 44) وذلك على النحو التالي:

1-إذا استمدت كافة غرف الوحدة السكنية أو المكتب إضاءتها وتهويتها من الفناء نفسه، فإنه يجب ألا تقل مساحة الفناء عن مربع نصف الارتفاع الكلي للطوابق الواقعة فيها هذه الغرف ابتداء من أرضية أول طابق وبحد أدنى (4.50) متر لأي من أضلاعه و(20.25) متر مربع 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 ألا تقل مساحة الفناء عن مربع ثلث الارتفاع للطوابق الواقعة فيها هذه الغرف وبحد أدنى (3.00) متر لأي من أضلاعه وألا تقل مساحته الكلية عن (9.00) متر مربع.

3-إذا كان يطل على الفناء في الطابق الواحد مطبخ أو مطابخ من وحدة سكنية أو أكثر أو وحدات مكتبية لها إطلاله على شارع أو فناء أو سكة أو ارتداد، فإنه يجب ألا تقل مساحة الفناء عن حاصل ضرب (نصف الارتفاع x ثلث الارتفاع) للطوابق الواقعة فيها هذه الغرف ابتداء من أرضية أول طابق وبحد أدنى (4.50 x 3.00) مترمربع.

4-في الشقق التي تزيد مساحتها على (150) متر مربع يمكن توفير التهوية والإضاءة الطبيعية لغرف الخدم فيها من خلال مناور لا تقل أبعادها عن (3.00 x 3.00) متر مربع 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.

5-إذا كان يطل على المنور غرف خدم ومطابخ، يُؤخذ بأبعاد منور غرفة الخدم بحيث لا يقل أبعاده عن (3.00 x 3.00) متر مربع لأي من أضلاعه وألا تقل مساحته الكلية عن (9.00) متر مربع مهما كان ارتفاع المبنى، وبشرط توفير تهوية ميكانيكية حسب المواصفات والشروط المعتمدة لدى الإدارة المختصة إذا زاد الارتفاع عن أرضي و(7) طوابق.

6-يجب أن يزود كل منور أو فناء داخلي في المبنى مهما كانت مساحته بمدخل مناسب (لا يقل عرضه عن 70 سم) من مستوى أرضيته لضمان صيانته وتنظيفه، مع وجوب تغطية المناور بشكل يؤمن الدخول للصيانة وذلك لتفادي تجمع الحشرات والأوساخ.

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

8-يجب أن يكون سمك جدران المنور 20 سم والتي تفصله عن بقية فراغات المبنى.

9-يراعى أن تكون كافة المناور والآفنية مكشوفة من الأعلى وفي حالة وضع أي سقف أو إنشاء عليها تسرى بشأنها الشروط والمتطلبات التالية:

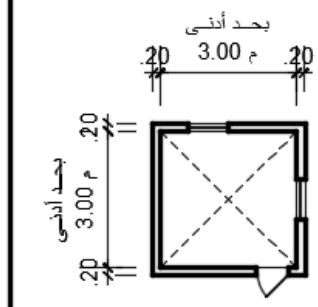
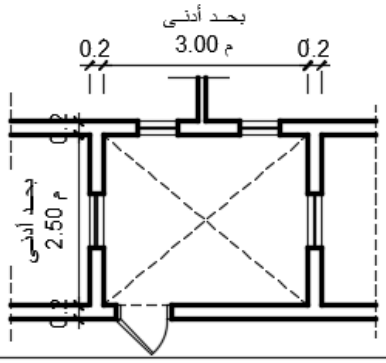
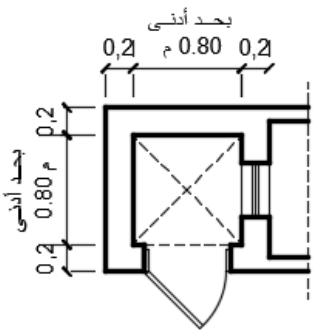
أ. إذا كان السقف شفاف يجب توفير فتحات جانبية متصلة بالخارج وألا تقل المساحة الكلية لتلك الفتحات عن مساحة الفناء أو المنور.

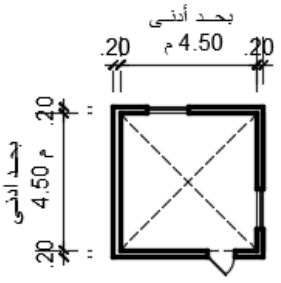
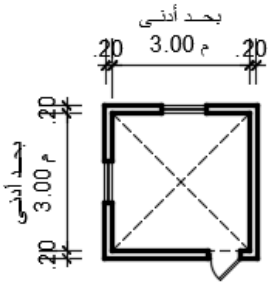
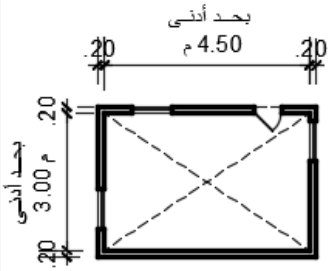
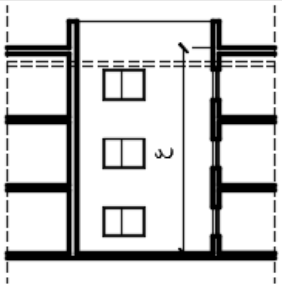
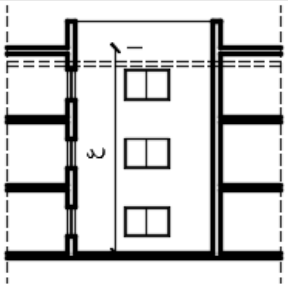
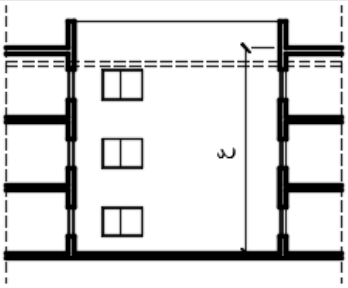
ب. إذا كان السقف غير شفاف يجب توفير فتحات جانبية متصلة بالخارج وألا تقل مساحتها الكلية عن مرة ونصف المرة من مساحة الفناء أو المنور.

ج. يجوز أن يمتد السقف بما يتجاوز مساحة الفناء أو المنور لمسافة لا تزيد على نصف ارتفاع الفتحة المتوافرة على جوانبه.

د. يجب أن تزود هذه الفتحات بوسائل فتح وإغلاق مناسبة، كما يجب تغطيتها بشبك حماية من القوارض والطيور.

جدول رقم (44) يبين الحد الأدنى لأبعاد ومساحات المنور والفناء.

المنـــور		
		
يتم تزويد التهوية الميكانيكية في حال زيادة ارتفاع المبنى عن دور ارضي + 7 طوابق	يتم تزويد التهوية الميكانيكية في حال زيادة ارتفاع المبنى عن دور ارضي + 7 طوابق	يتم تزويد الحمامات بالاضاءة والتهوية الميكانيكية طبقاً للمواصفات والشروط المعتمدة
الحد الأدنى للمساحة= 9.00 م^2	الحد الأدنى للمساحة= 7.50 م^2	الحد الأدنى للمساحة= 0.64 م^2
غرف الخدم: في الشقق التي تزيد مساحتها على 150م^2	المطابخ المغلقة	مطابخ تحضير أو حمامات

الفنـــاء		
		
		
الحد الأدنى للمساحة= 20.25 م^2	الحد الأدنى للمساحة= 9.00 م^2	الحد الأدنى للمساحة= 13.50 م^2
المساحة = (ع X 1/2)^2	المساحة = (ع X 1/3)^2	المساحة = ع1/3 X ع1/2
الغرف السكنية	الغرفة السكنية +غرف مكاتب	غرف مكتبية +مطابخ

المادة (29): الإضاءة والتهوية الميكانيكية والتكييف المركزي

في حالة 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 الاصطناعية والتهوية الميكانيكية شريطة ما يلي:

1-أن يتوافر في هذه الأبنية نظام تكييف هواء مركزي وإضاءة كهربائية في جميع أجزاء المبنى.

2-يجب إعداد كافة التصميمات الخاصة بأعمال تكييف الهواء من خلال التأكد من توفير درجات الحرارة والرطوبة النسبية ودرجة نقاء وكمية الهواء وضبط فروق الضغط والعزل الصوتي وعزل الاهتزازات الموصى بها داخل الأماكن الواجب تكييفها ومطابقتها لجداول ومواصفات تكييف وتبريد الهواء ونظامها المعتمد لدى الإدارة المختصة والمواصفات العالمية.

3-يجب أن يكون مأخذ الهواء الخارجي بعيد بدرجة كافية عن أي مصدر من مصادر التلوث، ويركب شبك حماية لحجز الحشرات على مأخذ الهواء وعلى ارتفاع مناسب من سطح الأرض.

4-يجب استخدام مرشحات للهواء لاتقل كفاءتها عن 99% في غرف العمليات الجراحية ومعامل الأمصال ومصانع الأدوية وما شابه ذلك من التطبيقات التي تتطلب ذلك، كما يجب توصيل المرشح بوسيلة إنذار مناسبة للتنبيه بضرورة تغييره عندما تصل مقاومته للحدود القصوى.

5-يجب استخدام البطانات الصوتية لعزل الضوضاء الصادرة من معدات التكييف.

6- يجب استخدام النظم اللازمة لعزل الاهتزازات بحيث لا تؤثر على السلامة الإنشائية للمبنى.

7-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.

8-أن يتم تطبيق المواصفات والشروط الواردة في نظام العزل الحراري المعتمد لدى الإدارة المختصة في حسابات التهوية والتكييف والإضاءة.

المادة (30): مواقف السيارات

1-30 اشتراطات عامة

1- يجب توافر أماكن لوقوف السيارات (مكشوفة أو مغطاة) داخل حدود قطعة الأرض التي يقام عليها المبنى.

2- يجب أن يكون عدد وأبعاد ومواصفات وتصميم المواقف وفقاً للشروط والمواصفات القياسية المبينة في البند (2-30) من هذه المادة.

3- لا يجوز القيام بإجراء أية تعديلات في عدد وأبعاد ومواصفات وتصميم مواقف السيارات التي تم اعتمادها في رخصة البناء إلا بعد الحصول على موافقة الإدارة المختصة، ويتحمل كل من المقاول والمهندس المسؤولية المترتبة على وجود أي تغيير لم توافق عليه الإدارة المختصة مسبقاً حتى وإن كانت هذه التعديلات مقبولة من الناحية الفنية والهندسية، كما ويتحمل المالك المسؤولية عن أية تعديلات تتم بعد صدور شهادة إنجاز المبنى لم تتم الموافقة المسبقة عليها من الإدارة المختصة.

4- يجوز للإدارة المختصة طلب إجراء دراسات التأثير المروري للمشاريع التي تؤدي إلى إحداث تأثير كبير في حركة المرور أو زيادتها (المشاريع التي تقام طبقاً لموافقات خاصة والمشاريع المتخصصة والمراكز التجارية والمجمعات والمنشآت التعليمية بأنواعها كالمدارس والجامعات والكليات والمنشآت الصحية وخلافه).

5- إن وجود مواقف عامة للسيارات بجوار أية قطعة أرض لا يعفي هذه الأرض من شروط توفير مواقف للسيارات فيها وفق أحكام هذه اللائحة باستثناء منطقة المركز التجاري (النخيل) حسب ما جاء بالبند (2-30) من هذه المادة.

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

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

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

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

أ. 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 بقطعة الأرض وأية

لوحات مرورية أو تقاطعات أو منعطفات أو عوائق تؤثر على مداخل ومخارج السيارات وكذلك أية أعمدة لإنارة الشوارع.

ب. مخططات مواقف السيارات لجميع الأدوار.

ج. الشروط والمواصفات والإرشادات المرورية والإشارات ووسائل التحكم اللازمة.

د. أية تفاصيل أخرى تطلبها الإدارة المعنية.

هـ. حسابات مواقف السيارات.

و. دراسة التأثير المروري (عند الطلب).

10- يجب توفير إنارة وتهوية طبيعية مناسبة وفي حالة تعذر ذلك فيتم توفير إضاءة إصطناعية مع نظام تهوية ميكانيكية فعال طبقاً للمواصفات القياسية المعتمدة لدى الإدارة المختصة.

11- يجب توفير التمديدات اللازمة لتصريف مياه الأمطار في نهاية منحدرات الدخول والخروج، كما يجب عمل المصارف الأرضية والميول اللازمة في أرضية طوابق المواقف.

12- إذا تبين بعد صدور رخصة أعمال البناء أن هناك تعارضاً بين مخارج ومداخل الجوار أو حركة المرور أو الشوارع المحيطة، يكون للإدارة المختصة الحق في طلب تعديل المداخل أو المخارج بما يتوافق مع الوضع القائم.

13- يجب أن تكون أرضية المواقف مكسوة بطبقة خرسانية مناسبة سهلة التنظيف.

14- 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.

15- يتم تقديم مخطط للأرصفة الخارجية المحيطة بقطعة الأرض موضحاً عليه الأبعاد والمناسيب المرجعية للإعتماد من الإدارة المعنية ويراعى أن يتم رصف السكك المحيطة بالمبنى إلى منتصفها بمنسوب يزيد على (0.15) م عن منسوب الشارع، ويتم تحديد البلاط المستخدم في الأرصفة حسب شروط الإدارة المختصة.

2-30 اشتراطات فنية

1- 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 تتوافر فيها مساحات رؤية كافية.

2- يجب أن تزود مواقف السيارات بمصدات خرسانية للعجلات لمنع تجاوز الحدود الأمامية لمواقف السيارات.

3- 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.

4- يجب تحديد أماكن وقوف السيارات وأرقامها طبقاً للمخططات المعتمدة من الإدارة المختصة.

5- يكون الحد الأدنى لعدد مواقف السيارات الواجب توافرها في المباني المتخصصة والتي لم تذكر بهذه اللائحة كالآتي:

جدول رقم (45) يبين الحد الأدنى لعدد مواقف السيارات الواجب توافرها في المباني المتخصصة.

	الاستعمال	التفصيل	الحد الأدنى لعدد مواقف السيارات
1	**دور العرض (السينما) والمسارح**	لكل (3) مقاعد.	1
2	**صالات الأفراح والحفلات**	موقف واحد لكل 20 م2 من مساحة الصالة	
3	**الاستعمالات الترفيهية والمباني المتخصصة والعامة**	حسب الدراسات الخاصة لكل مشروع.	

6- تعفى الأراضي الواقعة في منطقة المركز التجاري (النخيل) حسب خريطة تصنيف الاستعمالات من شروط توفير مواقف السيارات ووفقاً للاشتراطات التخطيطية الصادرة من الجهة المعنية لقطعة الأرض.

7- في حالة وقوع قطعة الأرض في منطقة المركز التجاري (النخيل) على شارعين أحدهما فرعي والآخر رئيس يقتصر السماح بمداخل ومخارج السيارات على الشارع الفرعي فقط أو حسب ما تحدده الإدارة المختصة.

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

أ. أن يتم توفير مداخل ومخارج منفصلة للسيارات (منحدرات) إلى كل طابق من طوابق المواقف، ويجوز للإدارة المعنية الموافقة على إضافة مصاعد كهربائية خاصة بالسيارات في حالة وجود أسباب فنية تستدعي ذلك على أن يتحتم على الاستشاري تقديم دراسة وافية للمصاعد كما في بند (39-3) بالمادة (39) من هذه اللائحة، ويشترط وجود منحدر واحد للسيارات على الأقل.

ب. أن تكون على مسافة لا تقل عن (15.00) متر من حد الزاوية المشطوفة من الأرض، ويمكن للإدارة المختصة تقليل هذه المسافة إلى (9.00) متر في حالة وجود أسباب فنية تستدعي ذلك.

ج. أن تكون بعيدة بمسافة كافية توافق عليها لجنة تراخيص المباني عن أية تقاطعات مرورية، وألا تكون مقابلة لتقاطع شارعين على شكل (T) في حالة الشوارع المفردة.

د. ألا تتعارض مع مداخل ومخارج المباني القائمة في الجوار.

هـ. 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.

9- يكون الحد الأدنى لعرض مداخل موقف السيارات والطرق الداخلية على النحو التالي:

أ. (3.00) متر مرور في اتجاه واحد فقط.

ب.(6.00) متر مرور في اتجاهين.

ج. في قطع الأراضي الصغيرة أو التي لها ظروف فنية قاهرة يجوز للإدارة المختصة قبول ممر واحد بعرض (3.00) متر لدخول وخروج السيارات بعد أن يتم توفير الإشارات الضوئية والنظام الألكتروني اللازم للتحكم بالحركة، وتطبيق جميع اشتراطات الإدارة المختصة بالتنسيق مع الإدارة المعنية.

د. يكون الحد الأدنى لأبعاد مواقف الحافلات (4.00 x 12.00) متر والحد الأدنى لعرض ممر الحركة فى مواقف الحافلات (12) م اذا كان الشارع مسار اتجاه واحد فقط، (16) م اذا كان الشارع مسارين.

10- يكون الحد الأدنى لأبعاد مواقف السيارات الخفيفة ولعرض ممرات الحركة في مواقف السيارات الخفيفة على النحو التالي (كما بالشكل رقم 5 & 6 & 7):

1-في حالة المواقف الموازية للطريق:

يكون الحد الأدنى لأبعاد المواقف (2.50 x 6.00) متر والحد الأدنى لعرض الشارع (4.00) متر.

2-في حالة المواقف على زاوية (45) درجة على اتجاه الشارع.

يكون الحد الأدنى لأبعاد الموقف (2.50 x 5.50) متر مربع والحد الأدنى لعرض الشارع (4.00) متر.

3-في حالة المواقف على زاوية (60) درجة على اتجاه الشارع.

يكون الحد الأدنى لأبعاد الموقف (2.50 x 5.50) متر مربع والحد الأدنى لعرض الشارع (4.00) متر.

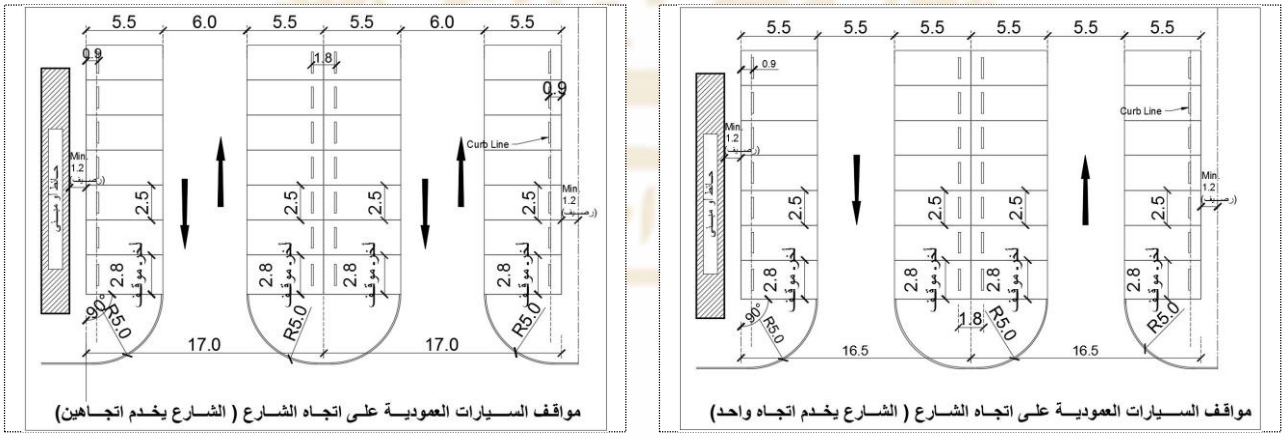
4-في حالة المواقف العمودية على اتجاه الشارع.

يكون الحد الأدنى لأبعاد الموقف (2.50 x 5.50) متر مربع والحد الأدنى لعرض الشارع (5.50) متر إذا كان الشارع يخدم في اتجاه واحد وعرض الشارع (6.00) متر إذا كان الشارع ذا مسارين.

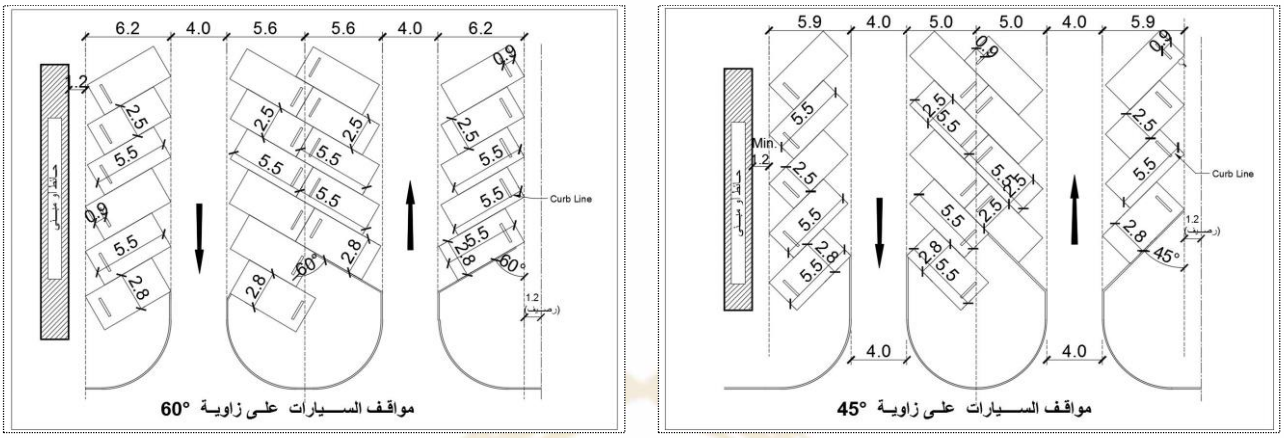
وإذا كان ممر الحركة لمواقف السيارات ذا نهاية منتهية والممر (6.00) متر أو أقل وجب عمل تحويلة (Turning Bay) في نهايته لتتمكن السيارات من الالتفاف والعودة للخروج من الممر دون إعاقة الطريق.(كما بالشكل رقم 7).

أ- يجوز للإدارة المختصة تقليل عمق مواقف السيارات التي يتم تصميمها داخل قطعة الارض بما لا يزيد عن (40) سم في حالة وجود أسباب فنية قاهرة تستدعى ذلك وتعتمدها لجنة تراخيص المباني.

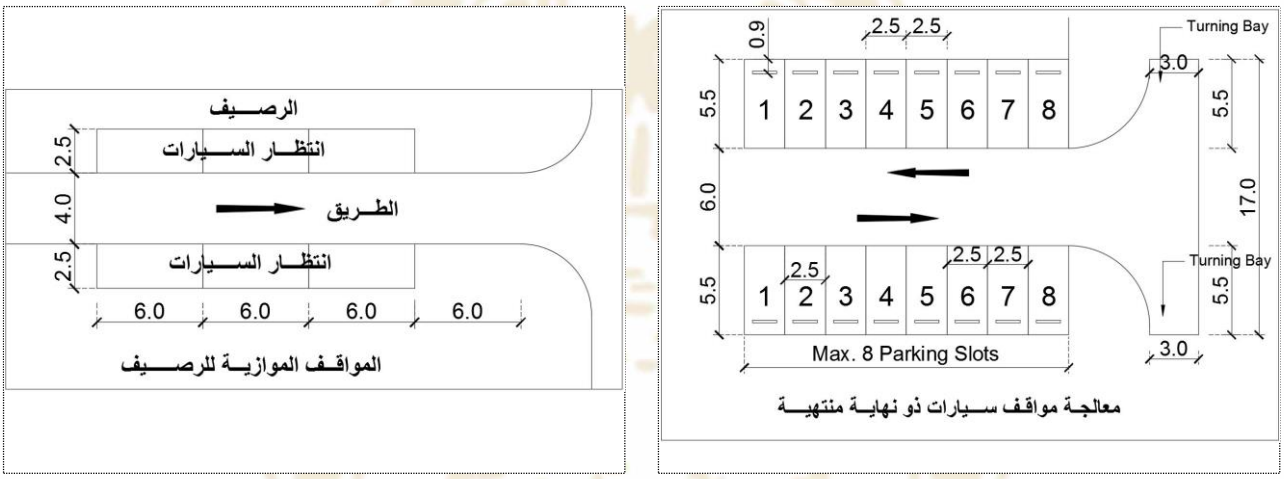
ب- يكون الحد الأدنى لصافي ارتفاع مواقف السيارات (2.50) متر والحد الأقصى للارتفاع (4.00) متر ألا إذا كانت المواقف جزءاً من طابق يمارس فيه نشاط آخر فيمكن السماح بأن يكون ارتفاع الطابق موحداً حسب الحد الأقصى للارتفاع المصرح به لذلك الطابق.



شكل رقم 5. يوضح أبعاد مواقف السيارات الخفيفة العمودية وممرات الحركة.



شكل رقم 6. يوضح أبعاد مواقف السيارات الخفيفة المائلة بزوايا (45˚ ، 60˚) وممرات الحركة.



شكل رقم 7. يوضح (Turning Bay) في نهاية ممر الحركة لمواقف السيارات ذو نهاية منتهية،ومواقف السيارات الموازية.

المادة (31): اعمال رصف المواقف وممرات المشاه للمبانى

1. يلتزم مالك المبنى المنجز بأعمال الرصف بالطابوق المعشق لكامل المسافة الفاصلة بين حدود المبنى (السور/البوابة) ولغاية حدود أسفلت الشارع (قائم/مقترح) شاملاً ممرات المشاة ومواقف السيارات من جميع الجهات المطلة على شوارع أو سكك مشاة (نصف السكة المشتركة مع الجار) ويمكن للمباني القائمة التقدم بطلب تصريح اعمال الرصف إلى الإدارة المختصة شريطة الالتزام بالشروط والمواصفات المعتمدة من الجهة المعنية.

2. تشمل أعمال الرصف تبليط نقاط الربط مع المداخل المؤدية لداخل قطعة الأرض في حال وجود مواقف معتمدة ضمن قطعة الأرض سواءً كانت المواقف مكشوفة أو مسقوفة (متعددة الطوابق) حسب التصميم المعتمد مع توفير العلامات واللوحات المرورية الخاصة بمداخل ومخارج السيارات حسب التصميم المعتمد من قسم التخطيط ببلدية رأس الخيمة.
3. يتم غلق نهايات البلاط من جهة قطعة الأرض المجاورة وأسفلت الشارع بواسطة أحجار حافة الرصيف نائمة في حال كان غير مبلط/مرصوف، ويتم دمج واستكمال البلاط المنجز من جهة الجار في حال كان منجز.
4. تعتبر ممرات المشاة المنفذة جزء لا يتجزأ من حرم الطريق ولا يجوز إشغالها أو التعدي عليها، كما تعامل مواقف السيارات بالمثل ويحظر حجزها بواسطة أعمدة أو سلاسل ولا يجوز الاضرار بالرصيف أو أي من عناصره كما يمنع تخزين أو عرض أي منتجات أو بضائع خارج حدود المحلات التجارية.
5. يتم منح المبنى المنجز شهادة انجاز وموافقة توصيل خدمات فقط بعد التأكد من تنفيذ المواقف وممرات المشاة حسب التصاميم المعتمدة من ادارة التخطيط بالبلدية.

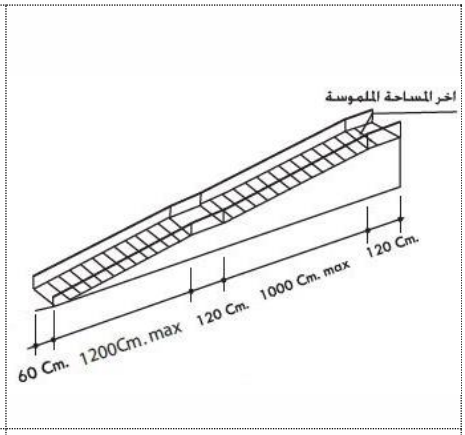
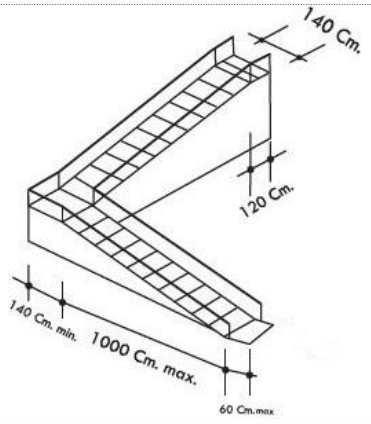
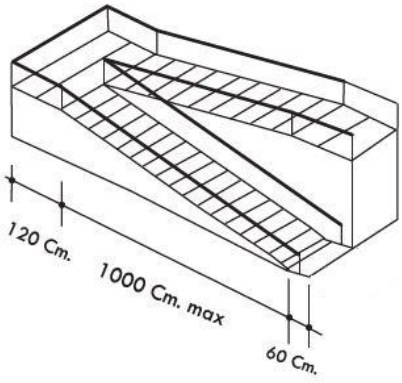
المادة (32): الاشتراطات الخاصة بأصحاب الهمم (ذوي الاحتياجات الخاصة)

1-32 اشتراطات المباني العامة

مثل الأسواق والمراكز التجارية والمساجد والمسارح ودور السينما والملاعب الرياضية والحدائق العامة والمباني الحكومية التي يتردد عليها الجمهور يجب أن تستوفي الاشتراطات التالية كحد أدنى:

1- **المنحدرات:**

- توجد المنحدرات عند الأرصفة والسلالم الخارجية ومناطق تغير المناسيب داخل المباني وخارجها بنسبة ميول لا تزيد على (1) إلى (12).
- يجب ألا يقل عرض المنحدر عن (1.20) م.
- يتم تصميم المنحدرات بمسار مستقيم أو منحدر بزاوية 90° أو بزاوية 180°. كما بالشكل رقم (8).

		
مسار مستقيم	منحدر بزاوية 90°	بزاوية 180°

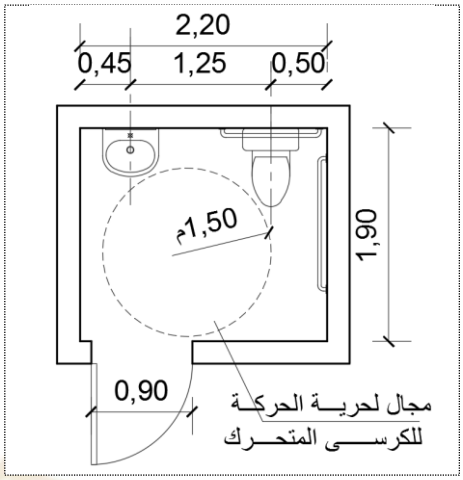
شكل رقم (8) يوضح أنواع وأبعاد المنحدرات الخاصة بأصحاب الهمم.

2- **مواقف سيارات لأصحاب الهمم**

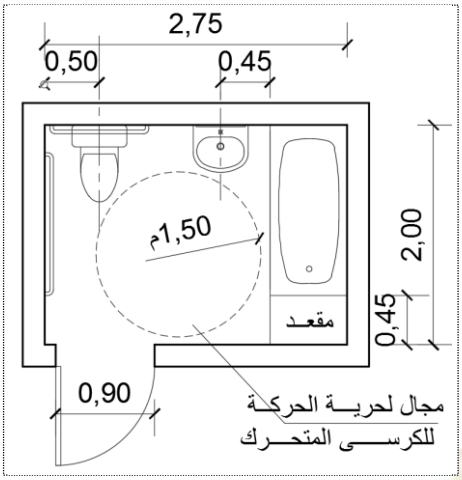
- فى المواقف التي لا تتسع لأكثر من (50) سيارة، يجب توفير موقف واحد على الأقل لاستعمال أصحاب الهمم، والمواقف التى تتسع حتى (400) سيارة تكون عدد المواقف المخصصة لاصحاب الهمم بنسبة 50:1، وأما المواقف التى تتسع لاكثر من (400) سيارة فيجب تخصيص كحد أدنى (8) مواقف لاصحاب الهمم بالاضافة إلى موقف إضافي لكل (100) موقف فوق ال (400) سيارة.
- أن تكون هذه المواقف قريبة ما أمكن ذلك من المصاعد أو المداخل الرئيسية للمباني مع توفير مسارات مباشرة إليها من المواقف دون عوائق وعلى مسافة لا تزيد على (60) متر، وأن تكون قياساتها طبقاً للمعايير التصميمية المعتمدة لدى الإدارة المختصة.
- توفير مساحات مناسبة للتحميل والتنزيل وفقاً للمعايير التصميمية لأصحاب الهمم عند المداخل الرئيسية.

3- **دورات المياه**

يجب توفير دورة مياه خاصة لأصحاب الهمم ومجهزه طبقاً للمعايير التصميمية المعتمدة من الإدارة المختصة مع وضع الإرشادات الدالة عليها حيثما يلزم ذلك. على أن تتوافر مساحة داخلية لحرية الحركة للكرسي المتحرك بقطر لا يقل عن (1.50) متر، وتزود بمقابض الارتكاز والمساعدة بمواقعها كما بالشكل رقم (9).



شكل رقم (9) يوضح أبعاد دورة المياة الخاصة بأصحاب الهمم.



شكل رقم (10) يوضح أبعاد الحمام الخاص بأصحاب الهمم.

4- **المصاعد**

- أن يكون أحد المصاعد بسعة ومواصفات وأبعاد وتجهيزات مطابقة للمعايير القياسية العالمية المعتمدة لأصحاب الهمم على ألا تقل عـــربة المصعـد التي تسع كرسياً متحركاً واحداً عن (1.30 x 1.00)متر وارتفاع داخلي للدرابزين (0.85) متر مثبت على المحيط الداخلي للعربة.
- في المباني العامة و المراكز التجارية التي تتكون من أكثر من طابق يجب توفير مصعد واحد على الأقل مطابق للمعايير القياسية المعتمدة لأصحاب الهمم ولا تعتبر السلالم الكهربائية بديلاً عن هذا المصعد إلا إذا كانت مزودة بالتجهيزات اللازمة لأصحاب الهمم.

5- **الممرات**

يجب أن تكون الممرات ذات أبعاد كافية لأصحاب الهمم طبقاً للمعايير القياسية المعتمدة، وأن تتوافر إمكانية الوصول (Accessibility) بالدخول والخروج من جميع الأبواب والوصول إلى جميع العناصر الداخلية والخارجية دون عراقيل تحد من حركة السير.

6- مراعاة توفير شروط الأمن والسلامة للفئات المختلفة من أصحاب الهمم.

2-32 اشتراطات المباني الاستثمارية

التي تزيد مساحتها الإجمالية عن (4650) متر مربع تكون بتوفير ما يلى:

1- **منحدرات:** تكون بنسبة ميول لا تزيد على (1 إلى 10) عند الأرصفة والسلالم الخارجية ومناطق تغيير المناسيب حيثما وجدت داخل المبنى وخارجه كما بالشكل رقم (8).

2-**المصاعد والممرات:** يجب أن يكون أحد المصاعد والممرات في الطوابق ومسارات الحركة الخارجية والداخلية وفي المواقف بمواصفات وأبعاد كافية لاستيعاب حركة أصحاب الهمم طبقاً للمعايير القياسية المعتمدة.

3-**مواقف السيارات المخصصة لأصحاب الهمم:**

- تحدد عدد السيارات المخصصة لأصحاب الهمم طبقاً لما ورد بالبند رقم (32-1) من هذه اللائحة.
- يتم وضع الإرشادات الخاصة بمواقف أصحاب الهمم حيثما يلزم ذلك طبقاً لما تحدد المعايير القياسية المعتمدة.

4-**مسارات الحركة:** يجب أن تكون المسارات لأصحاب الهمم مباشرة وبقياسات مطابقة للمعايير القياسية المعتمدة وخالية من أية عوائق.

5-**دورات المياه:** يجب توفير دورة مياه خاصة لأصحاب الهمم طبقاً للوارد بالبند رقم (32-1).

32-3 اشتراطات المنشآت الفندقية المصنفة من فئة النجمة الى فئة (5) نجوم

يتم توفير الخدمات التالية كحد أدنى لأصحاب الهمم:

1-غرفة فندقية في الطابق الأول إذا كان عدد الغرف والأجنحة الفندقية أقل من (100) غرفة، وغرفتان فندقيتان في الطابق الأول إذا زاد العدد عن (100) غرفة.

2- أن تكون هذه الغرفة مجهزة بالكامل طبقاً للمعايير القياسية العالمية المعتمدة لأصحاب الهمم من حيث أبعاد الغرفة والباب والمساحات المحيطة بالسرير، ومنطقة الدوران الوسطية بقطر لايقل عن (1.50) م، وفتح النافذة آلياً، وتصميم طاولة المكتب والخزانة والمفاتيح الكهربائية، وجرس الإنذار وكرسي الجلوس.

3-أن تزود الغرفة بحمام طبقاً للمعايير القياسية العالمية المعتمدة لأصحاب الهمم من حيث مقعد الحمام، وحوض الاستحمام، والمغسلة، والفراغات المحيطة بهما، والخزائن، والمرآه، ونوع الأرضية، ومقاسات الأبواب، وحركتها، ومواقع العناصر المكملة في الحمام، ومواقع مقابض الارتكاز والمساعدة، كما بالشكل رقم (10).

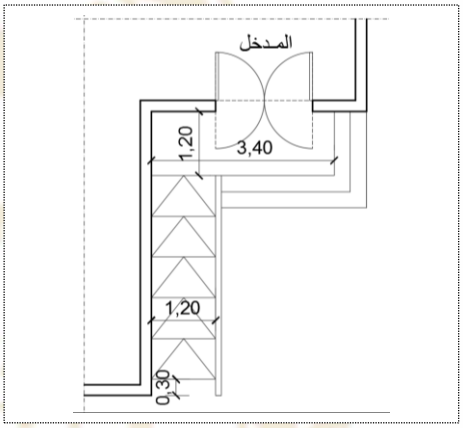
4-أن يكون للغرفة مخرج طوارئ يؤدي إلى خارج المبنى مباشرة، أو إلى بلكونة، وأن يتم توفير وسائل الأمن والسلامة للفئات المختلفة من أصحاب الهمم في الفندق.

5-أن يكون أحد المصاعد بمواصفات تطابق المعايير القياسية العالمية المعتمدة لأصحاب الهمم، من حيث الأبعاد والمقاييس، وموقع ارتفاع لوحة التحكم، وزمن الفتح والدرابزين الداخلي.
6-تحدد عدد السيارات المخصصة لأصحاب الهمم طبقاً لما ورد بالبند رقم (32-1) من هذه اللائحة، وأن تكون قريبة ما أمكن من المصاعد أو المدخل الرئيس للفندق مع تزويدها بالعلامات الإرشادية اللازمة، وأن تكون مقاساتها طبقاً للمعايير القياسية العالمية المعتمدة لأصحاب الهمم.
7-مساحات للتنزيل والتحميل عند المدخل الرئيس للفندق وفقاً للمعايير القياسية المعتمدة لأصحاب الهمم.
8-منحدرات بنسبة ميول لا تزيد عن (1 إلى10) عند الأرصفة والسلالم الخارجية ومناطق تغيير المناسيب داخل المباني وخارجها مع تزويدها بالإرشادات التحذيرية اللازمة.
9-مسارات مباشرة ودون عوائق من المواقف وحتى المصاعد أو المدخل الرئيس للفندق وأن تكون الممرات ذات عرض كاف لحركة أصحاب الهمم طبقاً للمعايير القياسية المعتمدة وأن تتوافر إمكانية الوصول (Accessibility) بالدخول والخروج من جميع الأبواب والوصول إلى جميع العناصر الداخلية والخارجية دون أية عراقيل تحد من حركته.

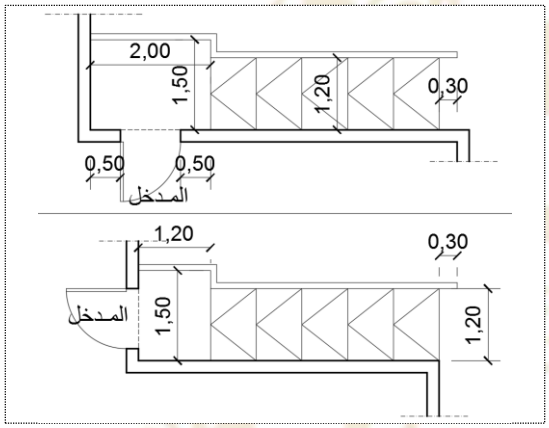
4-32 اشتراطات عامة

يجب أن تتوافر في المنحدرات والممرات الخاصة بأصحاب الهمم الشروط التالية:
1-ألا يقل عرض المنحدر عن (1,20) م، و ألا تزيد نسبة ميل المنحدر عن (1 إلى 12) ويجوز للإدارة المختصة تعديل النسبة إلى (1 إلى 10) متى وجدت أسباب فنية مقنعة.
2-أن تكون المنحدرات الخاصة بالأرصفة ضمن الرصيف نفسه.
3-في حالة وجود منحدرين متتاليين يجب عمل منطقة مستوية بين المنحدرين بمقاسات طبقاً للمعايير القياسية المعتمدة لدى الإدارة المختصة.
4-أن تجهز جميع المنحدرات والممرات والسلالم بالإشارات التحذيرية اللازمة (تخشين، ألوان) عند نقاط البداية والنهاية وعند الوصول إلى طرق السيارات.
5-يمنع وضع أية مواقف للسيارات أمام المنحدرات، ويكون الحد الأدنى لعرض موقف السيارة (3,60) م، ويفضل توفير ممر لايقل عن (1,20) م بين مواقف السيارات لمرور أصحاب الهمم.
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 مصمت واق في حالة زيادة ارتفاعها عن (0,50) متر.
9-عدم وضع فتحات المناهيل والصرف الصحي في المنحدرات والممرات الخاصة بأصحاب الهمم.
10-أن يتم تزويد الممرات والمنحدرات بالشواخص و إشارات المشاة التي تحدد الاتجاهات.
11-أن يتم تجهيز الممرات والمنحدرات بحواجز مصمتة واقية من السقوط عند نقاط تحويل الاتجاه.
12-أن يمتد درابزين المنحدرات والسلالم الخاصة بأصحاب الهمم مسافة (30) سم عند نقاط النهاية والبداية للمنحدر والسلم وكذلك حول الأركان.
13-ضرورة وجود تمهيد مناسب أمام المدخل مناسب لسهولة مناورة الكرسي المتحرك بأقل عرض (1,20) م كما بالشكل رقم (11)، (12).



شكل رقم (11) يوضح علاقة المدخل بسلم ومنحدر المدخل لسهولة حركة الكرسي المتحرك.



شكل رقم (12) يوضح أبعاد المدخل الخارجي لحرية حركة الكرسي المتحرك.

المادة (33): الشروط البيئية والحفاظ على الطاقة

1-33 اشتراطات بيئية تُراعى في تصميم المباني

1- 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.

2- يجب على المهندس الاستشاري الحصول على موافقة هيئة حماية البيئة والتنمية الصناعية في الإمارة على المشاريع التي تشتمل على استعمالات تسبب بطريقة مباشرة أو غير مباشرة تلوثاً بيئياً مهما كان نوعه، وعليه تطبيق كافة الشروط التي تتعلق بحماية البيئة والمعتمدة لدى الإدارة المختصة.

3- يجب على الإدارة المختصة طلب مراعاة التأثير البيئى بما في ذلك إجراء تعديلات أو إلغاء أية رخصة أعمال بناء صادرة إذا تبين أن المبنى أو الاستعمال فيه يسبب مخاطر بيئية.

4- 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.

5- يجب على المهندس الاستشاري دراسة اتجاهات أشعة الشمس وتوظيف العناصر المعمارية للحد من الأثار السلبية لها ودراسة اتجاهات الرياح السائدة والعمل على توظيفها لصالح المبنى.

6- يجب على المهندس الاستشاري العمل على اختيار المواد التي لا تلحق أضراراً بالبيئة والصحة العامة أو تشوه المنظر العام للمدينة كالمنشآت المؤقتة سواء عند استعمالها أم بعد الانتهاء من استعمالها طبقاً لما تحدده الإدارة المختصة.

7- لا يسمح بترخيص أية مبانٍ تحتوي أسقفها على مادة الأسبستوس بحسب قرار مجلس الوزراء رقم (39) لعام 2006، وكذلك أية مادة يثبت ضررها على الصحة العامة، ولا تقبل التعهدات الخاصة بإزالة هذه الأسقف من المباني القائمة لأغراض الترخيص مع إلزام المالك بإزالتها و استبدالها بمواد أكثر أماناً.

8- يجب على المهندس الاستشاري العمل على مراعاة ظروف الصحة العامة داخل المبنى وخارجه من حيث دراسة حركة وكمية التهوية والإضاءة وأشعة الشمس والظلال، واختيار المواد والأصباغ وخلافها.

9- على المهندس الاستشاري مراعاة الخصوصية والستر عند إعداده لتصاميم المباني المختلفة ويجب عمل أسوار بإرتفاع وتصاميم مناسبة توافق عليها الإدارة المختصة للفصل بين قطع الأراضي المختلفة.

2-33 اشتراطات بيئية تُراعى عند تنفيذ أعمال البناء

1- على المهندس الاستشاري والمقاول العمل على استخدام المبيدات الحشرية المعتمدة لمكافحة الحشرات بما في ذلك النمل الأبيض في أرضية الطابق الأرضي وحيثما يلزم ذلك.

2- يجب على المهندس الاستشاري والمقاول التقيد بأحكام تشريعات هيئة حماية البيئة والتنمية في الإمارة في كل ما يتعلق بإعادة استخدام مياه الصرف والتخلص منها ورقابة الهواء والصحة المهنية والمسابح وسلامة ألعاب الأطفال المتوافرة في المباني ومكافحة الضجيج وأنظمة المحميات الطبيعية.

3- لا يصرح بإزالة أو قطع الأشجار المعمرة والقائمة ضمن حدود قطعة الأرض ألا بعد الحصول على الموافقة الخطية اللازمة لذلك من هيئة حماية البيئة والتنمية.

4- يجب ألا يزيد الحد الأعلى لمستوى الضجيج الناتج عن أية أجهزة أو أعمال بناء عن (55) ديسبل خلال الفترة من السابعة صباحاً وحتى الثامنة مساءً وألا يزيد عن (45) ديسيبل خلال الفترة من الثامنة مساءً وحتى السابعة صباحاً.

5- لا يصرح بهدم أو إزالة أو تعديل المباني والعناصر المعمارية التراثية التاريخية دون موافقة الإدارة المعنية ، وكذلك يجب الحصول على موافقة الإدارة المختصة.

6- يجب على المهندس المقاول 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.

7- يجب على المهندس الاستشاري والمقاول التأكد من توفير الشروط الضرورية للحد من التأثيرات البيئية الضارة خلال مراحل تنفيذ الأعمال في الموقع من حيث:

أ. التقيد بمواعيد العمل طبقاً لما تحدده الجهات المختصة.

ب. 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.

ج. اتخاذ الوسائل اللازمة والضرورية للحد من مستوى الضجيج الناتج عن المعدات والآلات العاملة في المواقع والتقيد بالمستوى الصوتي المصرح به.

د. اتخاذ الوسائل اللازمة والضرورية للحد من انبعاث الغبار والأتربة وذلك من خلال الوسائل التالية:

- رش الأتربة والمواقع بالماء عندما تكون معرضة لأثار الغبار.
- تغطية مداخل وأماكن حركة السيارات بمواد مناسبة أو رشها المستمر بالماء لمنع انبعاث الغبار.

- منع إلقاء الأنقاض من الطوابق العليا مباشرة دون استخدام الحواجز الواقية.
- اتخاذ الاحتياطات الضرورية أثناء نقل وتفريغ مواد البناء.

8- اتخاذ الوسائل اللازمة والضرورية للحد من انبعاث الغازات والدخان الناتج من المعدات والآلات المستخدمة في مواقع العمل وضمان المحافظة عليها في المستوى المصرح به.

9- اتخاذ الاحتياطات اللازمة في مواقع العمل للمحافظة على نظافة الموقع وسلامة البيئة المحيطة به من مباني مجاورة وشوارع وخطوط خدمات وأرصفة وزراعة .....الخ.

10-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.

11-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 تكدسها في الموقع أو تلويث البيئة المحيطة.

12-يجب مراعاة المواصفات الفنية التالية بخصوص العزل الحراري:

أ. ألا تزيد قيمة معامل الانتقال الحراري (U) للأسطح والجدران عما هو مذكور في لائحة العزل الحراري المعتمدة من الإدارة المختصة.

ب. يجب استخدام الزجاج بأنواعه المختلفة (العادي والمزدوج والعاكس) في جميع نوافذ المباني باستعمالاتها المختلفة طبقاً لما تحدده لائحة العزل الحراري المعتمدة من الإدارة المختصة.

ج. يتم الاسترشاد والعمل بلائحة العزل الحراري المعتمدة من الإدارة المختصة في كل ما يتعلق بتفاصيل أعمال العزل الحراري.

3-33 اشتراطات تُراعى عند التشغيل

أ. يجب تزويد المباني التي يزيد ارتفاعها عن أرضي وطابق واحد وتشتمل على مساحات كبيرة من الزجاج في الواجهات بالمعدات والأجهزة اللازمة لتنظيف الزجاج من الخارج طبقاً لما تقرره لجنة تراخيص المباني، وعند زيادة ارتفاع المباني عن أرضي وستة طوابق يجب على الاستشاري تقديم دراسة أو مخطط يبين طريقة عمل هذه المعدات والأجهزة اللازمة لتنظيف الزجاج وحركتها بالسطح وتخزينها.

ب. يجب أن تكون مواد البناء المستخدمه بواجهات المباني غير قابلة للتساقط على المارة وتتبع فى تركيبها الشروط والمواصفات الفنية المعتمدة لدى الادارة المختصة.

المادة (34): الوقاية والسلامة من الحريق

1- تعتبر المعايير والاشتراطات المعتمدة لجميع المباني لدى إدارة الدفاع المدني هي المرجع الأساسى لكل ما يتعلق بالأمن والسلامة والوقاية ومكافحة الحريق.
2- يجب أن تزود جميع الأدراج والممرات بوسائل التهوية والميكانيكية على حسب اشتراطات الدفاع المدني.
3- يجب اعتماد مساحات بيت الدرج وغرفة المضخات ضمن المخططات المعمارية المقدمة للدفاع المدني، وذلك لاختلاف مساحاتها حسب الاشتراطات.
4- يجب اعتماد التكسيات الخارجية للمبانى على حسب اشتراطات الدفاع المدني.
5- 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 الكهربائى عنها في أية وقت من الأوقات.
6- لا يجوز تثبيت أية حواجز أو عوائق مباشرة على نوافذ الواجهات الخارجية الموجودة في الأدوار التي تعلو الطابق الأرضي من البناء مالم تكن سهلة الفتح.
7- 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.
8- يتم تحديد الحد الأدنى لعدد وعرض مخارج ومداخل المباني طبقاً لعدد ومساحة الطوابق واستعمال المبنى وللمعايير المعتمدة من الإدارة المختصة.
9- 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.
10- يجب أن تزود جميع الأدراج بوسائل التهوية والإضاءة العادية والطارئة طبقاً للمعايير المعتمدة من الإدارة المختصة.

11- يجب أن تزود جميع المباني بالإشارات واللوحات الإعلانية المضيئة ذاتياً في كافة الممرات والسلالم والساحات الداخلية للمبنى لتدل بوضوح على السلالم والمصاعد وأماكن الخروج والهروب في المبنى.
12- تزود جميع المباني التي يزيد ارتفاعها عن (20) طابقاً بمهبط للطائرات العمودية طبقاً للمواصفات القياسية المعتمدة من الإدارة المختصة.
13- يجب أن تكون كافة الممرات المؤدية إلى مخارج الهروب نفسها خالية من كل ما يعيق حرية الحركة والخروج من المبنى في جميع الأوقات.

المادة (35): المواد العازلة

تسري بشأن المواد العازلة للرطوبة والحرارة الأحكام التالية :

1- يجب عمل طبقات عازلة للرطوبة على أرضيات الحمامات والمطابخ ودورات المياه.
2- يجب عمل طبقات عازلة للرطوبة والحرارة على السطح الأخير من المبنى لحماية سقف الطابق الأخير من رشح مياه الأمطار والحرارة، ويتم عزل الأسطح (طبقة عازلة للرطوبة، طبقة عزل للحرارة) حسب التصميم المقترح من الاستشاري والمعتمد من الجهة المختصة وحسب المواصفات الفنية القياسية.
3- يجب عمل طبقات عازلة حول أساسات المبنى حتى ارتفاع (30) سم فوق منسوب الأرض الطبيعي.
4- يجب دهن وحماية جميع أنواع المعادن القابلة للصدأ بمواد عازلة وصيانتها على فترات دورية وعلى وجه الخصوص مواسير الصرف والتغذية.
5- يجب أن تكون المواد المستعملة في الجدران الخارجية والأسطح ذات تركيب متجانس وغير قابلة لامتصاص المياه والرطوبة وبخار الماء وذات كفاءة عالية طويلة الأمد ومقاومة للتآكل والظروف البيئية السائدة وذات أبعاد ثابتة، قليلة القابلية للتمدد أو التقلص وذات مقاومة للصدم الحراري وقادرة على تحمل التغيرات السريعة في درجات الحرارة المؤثرة عليها دون تعرضها لتلف فيزيائي وأن تكون معيقة للحريق في الجدران ومقاومة للحريق إذا تم تركيبها بشكل يعرضها مباشرة للنار وتكون مضادة للفطريات وغير قابلة لتكاثر الكائنات الجرثومية أو القوارض أو الحشرات ومقاومة للتفاعل أو التغيير الكيماوي.
6- يجب تطبيق كافة الشروط والمواصفات الواردة في لائحة العزل الحراري المعتمدة من الإدارة المختصة عند تصميم وتنفيذ وحساب الأعمال الحرارية والكهربائية للمباني وتشمل (الأسقف، الجدران،

النوافذ، الأبواب، توجيه المبنى، تنسيق الموقع، زراعة الاشجار، الإضاءة الكهربائية، التهوية الميكانيكية والتكييف، .....الخ).

سابعاً: اشتراطات عناصر الاتصال والحركة الأفقية والرأسية

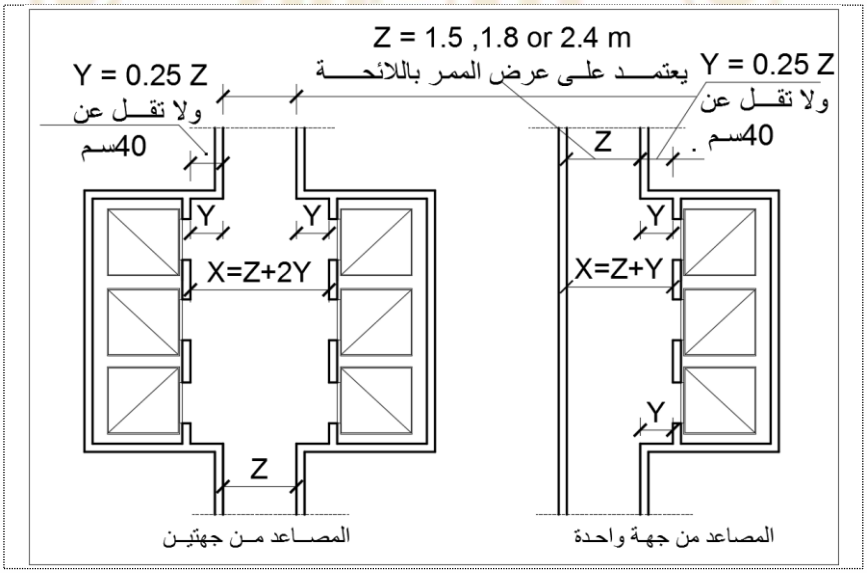
المادة (36): الممرات

1-36 الممرات العامة

أ. يكون الحد الأدنى لصافي عرض الممرات العامة في المباني المتخصصة حسب طبيعة الاستخدام وبحد أدنى (2.40) م.

ب. يعتمد الحد الأدنى لصافي عرض ممرات أمام المصاعد على عرض الممر الرئيس المؤدي إليه وأماكن المصاعد من جهة أو جهتين ويجب ألا تقل أبعاد الممرات أمام المصاعد كما هو وارد بالشكل رقم (13).

ج. يجوز التصريح من الجهة المختصة بتقليل عرض الممرات والتي يكون فيها شكل الأرض أو أبعادها لايسمح بتوفير الممرات العامة بالعرض المطلوب وفق البنود أعلاه.



شكل رقم (13) يبين الحد الأدنى لصافي عرض الممرات أمام المصاعد.

2-36 الممرات الداخلية

يجب ألا يقل الحد الأدنى لصافي عرض الممرات الداخلية بين الوحدات المختلفة عن(1.20) م.

المادة (37): الأروقة (الليوان)

في المباني المطلة على الشوارع والتي يتقرر إنشاء أروقة فيها، فإنه يجب تزويدها ببواكي أمام واجهات تلك المباني مع مراعاة الشروط التالية:

1-أن يكون تصميم وإنشاء البواكي طبقاً للطابع والشكل والارتفاع الذي تحدده الإدارة المختصة.

2-يصرح ببروز جمالي غير مستغل داخل الأروقة وفقاً للشروط الآتية:

أ. أن تكون الحليات والعناصر الزخرفية بمقدار (0.30) م وعلى ارتفاع لا يقل عن (3.00) م من أرضية الرواق.

ب.أن تكون نهايات وجلسات الشبابيك وأكتاف الأعمدة للأروقة الأرضية بما لا يزيد عن (0.15) متر.

ج. أن يخضع تركيب اللوحات الإعلانية المقررة في المنطقة للتشريعات المنظمة لها والسارية في الإمارة.

3-أن تكون فتحات البواكي منتظمة ومتناسقة.

4-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 مناسيبها بما يخدم المرور العام.

المادة (38): الأدراج (السلالم)

يجب أن يجهز كل مبنى يتألف من أكثر من طابق واحد ولا تزيد مساحة الطابق الواحد فيه عن (460) متر مربع أو (1400) متر مربع للمبنى ككل بدرج رئيسى واحد كحد أدنى، وإذا زادت المساحة من (461) إلى (930) متر مربع للطابق الواحد، أو من (1401) إلى (2800) متر مربع للمبنى ككل، فيجب استحداث درج إضافي لكل زيادة مماثلة ويجب ألا تزيد المسافة بين مدخل أي شقة سكنية والدرج طبقاً لاشتراطات إدارة الدفاع المدني بالإمارة.

1-38 موقع السلالم

يراعى عند اختيار موقع السلالم أن تتوافر فيها المواصفات التالية:

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

2-يجب ألا تزيد المسافة بين باب بيت الدرج وأبعد نقطة في الطابق عن (27) متر في المباني العادية وتقاس المسافة في هذا الشأن تبعاً لطول المسار الفعلي للطريق، وبما لا يخالف اشتراطات الدفاع المدني.

3-في حالة وجود الدرج بعد باب مباشرة يجب أن تفصل بينهما مسافة لا تقل عن (1.10) متر وغير مصرح بعمل درجة مائلة منعاً للتعثر أو السقوط.

2-38 أبعاد وقياسات السلم وحساب عدد الدرجات

1- يقدر عرض الدرج الصافي بناءً على حساب اتساع المخارج، وفي جميع الاحوال يجب ألا يقل عرضه عن (1.10) متر في المباني السكنية والمكاتب و(1.50) متر في المباني التي تستخدم للمنفعة العامة، كما يجب ألا يقل عرض بسطة الدرج عن عرض الدرج نفسه.

2- يجب ألا يتجاوز الحد الأقصى لعدد الدرجات المستمرة في اتجاه واحد عن (14 درجه) و يستثنى من ذلك السلالم الدائرية و ذات التصاميم الخاصة وألا يتجاوز الحد الأقصى لارتفاع الدرجة الواحدة عن (18 سم) ولا يقل عرضها عن (28 سم) ولا يزيد عن (32) سم، وتحدد قياسات السلم وفقاً للمعادلة التالية:

[ضعف ارتفاع الدرجة الواحدة + عرض الدرجة الواحدة = (60) سم إلى (65) سم].

3- يجب أن تتماثل قياسات الدرجات في الارتفاع والعرض في الطابق الواحد.

4- يكون الحد الأدنى لصافي الارتفاع فوق أي درجة هو (2.40) متر.

5- لا يجوز أن يزيد عدد درجات سلالم المستمرة في نفس الاتجاه عن (14) درجة.

3-38 اشتراطات درج الطوارئ ومخارج النجاة

في حالة سلالم الطوارئ تطبق الشروط الإضافية التالية:

1- يجب فصل الدرج بجدار مانع للحريق وباب مانع للدخان بدرجة مقاومة لا تقل عن ساعة واحده على أن يكون تلقائي الغلق ويسمح بالرؤية من الجانبين ويفتح للخارج وفقاً لاشتراطات السلامة والوقاية من الحريق.

2- يجب توافر الإنارة الطبيعية والصناعية الكافية في سلم الطوارئ وأن يتم تزويده بفتحات تهوية طبيعية لا تقل مساحتها (1.00) متر مربع في الطابق الواحد.

3- لا يجوز استمرار الدرج المخصص للطوارئ (الهروب) من الطوابق العليا إلى السرداب، ويجب عمل درج مستقل للسرداب وفي الحالات التي يتعذر فيها ذلك، يجب قطع استمرارية فراغ الدرج في الطابق الأرضي، بواسطة جدار مانع لانتشار الحريق يرتفع إلى السقف بحيث يكون الدخول إلى السرداب من الخارج مباشرة.

4- يجب ألا يقل عرض درج الطوارئ عن (1.20) متر (ما لم يذكر غير ذلك في بنود أخرى من هذه اللائحة)، وإذا زاد عرض الدرج عن (2.40) متر يتم وضع درابزين في المنتصف أو كل (1.20) متر.

5- لا يجوز أن يزيد عدد درجات سلالم الهروب (النجاة) المستمرة في نفس الاتجاه عن (14) درجة وألا يقل عن (3) درجات وألا يزيد ارتفاع الدرجة الواحدة عن (17) سم، ولايسمح بالدرجات المائلة في بسطة سلم الهروب كما لا يجوز استخدام السلالم الحلزونية كسلالم هروب.

6- يجب تزويد مخارج النجاة من الحريق في كافة المباني بعلامات واضحة تبين مواقعها وأن تتوافر فيها كذلك الشروط التالية (مع اعتبار اشتراطات وموافقة إدارة الدفاع المدني).

4-38 اشتراطات عامة

1- يشترط أن تكون السلالم الرئيسية في المباني السكنية والتجارية والعامة مصنعة من المواد المقاومة للاحتراق ومواد لا تسبب الانزلاق (باستثناء الفيلات) كما يشترط أن تكون التهوية والإنارة الطبيعية متوفرة في السلالم بصورة كافية وذلك بواسطة نوافذ تفتح على الفضاء الخارجي مباشرة أو

على المنور، ويستثنى من شروط الإضاءة والتهوية الطبيعية سلالم الأبراج التي تزيد على (10) طوابق بعد توفير تهوية وإضاءة ميكانيكية وكهربائية حسب اشتراطات إدارة الدفاع المدني بالإمارة.

2- يجب غلق بيت الدرج بباب في جميع الطوابق.

3- يجب أن يكون هناك حاجز واق من السقوط على الطرف الخالي من الدرج (درابزين) بإرتفاع لا يقل عن (110) سم وألا يزيد عرض الفتحات فيه على (13) سم وإذا زاد عرض الدرج عن (2.20) متر يوضع فاصل إضافي في الوسط (واحد أو أكثر حسب الحاجة).

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

5- يجب أن تتم مراعاة كافة شروط ومواصفات السلامة والوقاية من الحريق المعتمدة من الإدارة المتخصصة عند تصميم السلالم بكافة أشكالها.

المادة (39): المصاعد الكهربائية

1-39 موقع المصاعد

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 وأن توضع في أقرب الأماكن للمدخل الرئيس للمبنى ولا تزيد المسافة بينها وبين آخر وحدة تخدمها عن (45) متر، كما يفضل أن يتم تقسيم المصاعد إلى أكثر من مجموعة كل منها تخدم مجموعة طوابق إذا زاد عدد طوابق المبنى عن (20) طابقاً.

2-39 شروط تزويد المباني المتعددة الطوابق بالمصاعد

يجب تزويد المباني متعددة الطوابق بمصاعد كهربائية وفقاً للشروط التالية:

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

2- في المباني العامة يشترط توفير مصاعد كهربائية أو سلالم متحركة ذات سعة كافية وفق المواصفات الفنية القياسية وشروط الوقاية والسلامة المعتمدة من أخطار الحريق (موافقة الدفاع المدني).

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).

3-39 تحديد عدد المصاعد

1- يجب أن يتناسب عدد وسعة المصاعد في المبنى مع عدد ومساحة الطوابق، ويكون حساب عدد المصاعد الإجمالي المطلوب للمبنى مساوياً لحاصل جمع عدد المصاعد المطلوبة طبقاً للمساحة الإجمالية للمبنى المبينة بالجدول رقم (46) وعدد المصاعد المطلوبة طبقاً لعدد طوابق المبنى كما هو مبين بالجدول رقم (47).

جدول رقم (46) يبين العدد الأدنى للمصاعد طبقاً للمساحة الإجمالية للمبنى.

	مساحة المبنى الإجمالية بالمتر المربع	الحد الأدنى لعدد المصاعد
1	من 1 : 4500	1
2	من 4501 : 14000	2
3	من 14001 : 23500	3
4	من 23501 : 100000	4 مصاعد للمساحة من 23501 م2 وحتى 37500 م2
		زيادة مصعد لكل زيادة بمقدار 14000 م2 في المساحة عن 37500 م2 وحتى بلوغ المساحة 100000م2.
5	من 100001 : 250000	9 مصاعد للمساحة 100001 م2 وحتى 120000 م2
		زيادة مصعد لكل زيادة بمقدار 20000 م2 في المساحة عن 120000 م2 وحتى بلوغ المساحة 250000م2.
6	مساحة المبنى تزيد عن 250000 م2	تقديم دراسة خاصة للجنة الفنية للإدارة المختصة.

جدول رقم (47) يبين العدد الأدنى للمصاعد طبقاً لعدد طوابق المبنى.

	عدد الطوابق	الحد الأدنى لعدد المصاعد الواجب اضافتها
1	الطوابق من 11 إلى 30	1
2	الطوابق من 31 إلى 60	2
3	الطوابق من 61 إلى 90	3
4	الطوابق من 90 إلى 120	4
5	أزيد من120 طابق	تقديم دراسة خاصة للجنة الفنية للإدارة المختصة

2- يعتبر عدد المصاعد المطلوبة بالبند (أ) من هذه المادة هو الحد الأدنى لعدد المصاعد، ولا يسمح بتقليل عددها حتى في حالة اختيار مصاعد بسرعة وسعة أكبر.

4-39 الاشتراطات العامة

1- يجب على الاستشاري تقديم دراسة تصميم المصاعد (للمباني متعددة الطوابق والمباني العامة) من حيث العدد والسعة والحمولة والأبعاد والسرعة ووقت الانتظار ومحطات التوقف وتوزيع المصاعد وفقاً للتحليل العلمي لحركة مستخدمي المصاعد (Traffic Analysis) ونوع الاستخدام وحجمه وساعات الذروة، وتصميم أبعاد غرف الماكينات وبئر المصعد وحفرة البئر ويعتبر الاستشاري هو المسؤول حصراً عن التصميم.

2- يفضل ألاّ يزيد عدد المصاعد المتجاورة في الجهة الواحدة عن (4) مصاعد إذا كانت تعمل بشكل مشترك لكافة الطوابق، وإذا زاد العدد عن ذلك يفضل أن تقسم المصاعد لمجموعات تخدم طوابق محددة.

3- 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.

5-39 الاشتراطات الفنية

1- يجب ألا تقل سعة أي من المصاعد عن (4) أشخاص ووفقاً للمواصفات الفنية والقياسية الخاصة بالمصاعد المعتمدة، ويتم تحديد حمولة المصاعد بحيث تحقق استطاعة نقل بين 10% إلى 25% من عدد الأشخاص في المبنى خلال فترة خمس دقائق، وفقاً لنوع واستعمال المبنى.

2- يفضل تحديد سرعة المصاعد بما لا يقل عن السرعات التالية:

- حتى 4 طوابق من 0.5 متر/ ثانية : 0.75 متر/ثانية.
- من 5 إلى 10 طوابق من 1 متر/ثانية : 2 متر/ ثانية.
- من 11 إلى 20 طابق من 2 متر/ثانية : 3 متر/ثانية.
- من 21 إلى 50 طابق من 3 متر/ثانية : 5 متر/ثانية.
- أكثر من 50 طابق أكثر من 5 متر/ثانية.

3- يجب أن تكون المصاعد وبئر المصعد وغرفة الماكينات ودوائر التحكم مطابقة للمواصفات القياسية للمصاعد المعتمدة من الدفاع المدني.

4- يجب أن يتوافر في بئر المصعد الشروط التالية:

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

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

5- يجب التأكد من تزويد المصاعد بنظام الإغلاق الكهربائي وكذلك بنظام الإنذار(صوتي أو ضوئي) عند تجاوز الحمولة القصوى، والتوقف عن العمل إذا زادت الحمولة عن الحد المسموح به حسب الشركة المصنعة ويعود للعمل مباشرة عندما تصبح الحمولة ضمن الحد المسموح به، والتزود بنظام الهبوط الاضطراري، كما يجب توفير تهوية ميكانيكية كافية لغرفة حمل الركاب (الصاعدة) حتى في حالة التوقفات الطويلة أو انقطاع التيار الكهربائي، ويزود المصعد بآلية تمنع غلق الباب في حال مرور أو اصطدامه بجسم دون أي ضرر على الجسم، بالإضافة لإنارة كهربائية داخلية مناسبة بشدة لا تقل عن 50 لوكس عند مستوى الأرضية كما يجب الالتزام بكافة متطلبات أنظمة المصاعد الواردة في تشريعات البيئة والسلامة المهنية السارية في الإمارة والدفاع المدني.

6- يجب توفير كافة أجهزة الأمان الكهربائية اللازمة لمنع الماكينة من الحركة أو إيقافها، وتزويد الصاعدة بوسائل تحكم وأمان بحيث يتم إنزالها وفتح الأبواب أتوماتيكياً ويدوياً إلى أقرب مخرج عند حالات التوقف المفاجئ للمصعد أو العطل أو الطوارئ، وفي حالة زيادة درجة حرارة محرك المصعد عن

الحد الأقصى المحدد من قبل الشركة المصنعة، يقوم المصعد بإكمال الأوامر الجارية مع رفض أية أوامر جديدة.

7- 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.

8- يجب أن يكون بئر المصعد محاطاً بجدران مصمتة، مصممة إنشائياً بحيث تتحمل الأحمال وردود الأفعال والاهتزازات الناشئة عن الماكينة ودلائل الحركة عند عمل كوابح الأمان وأية إجهادات أخرى تنتج بسبب عدم توزيع الأحمال داخل الصاعدة أو مخمدات نهاية الحركة.

9- يجب أن يزود بئر المصعد بفتحات الفحص والطوارئ وبإضاءة دائمة لاستخدامها أثناء عملية الفحص والصيانة وذلك وفقاً لمواصفات وكودات السلامة العامة المعتمدة، مع المنع التام لوضع فواصل التمدد، أو الفواصل الإنشائية خلال بئر أو غرفة المصاعد، كما يمنع وضع أي تمديدات أو غيرها لا تخص المصاعد في بئر المصعد.

6-39 اشتراطات غرف معدات المصاعد

يشترط في غرف المعدات للمصاعد و التي يتم تشيدها على أسطح المباني ما يلي:

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

2- أن تزود الغرفة بنظام جيد لتكييف الهواء بحيث تضمن درجة حرارة الغرفة ما بين (10-32) درجة مئوية.

3- أن تزود بباب يحكم إغلاقه مع مراعاة أن تكون جميع الفتحات الأخرى للغرفة محكمة الإغلاق تضمن عدم دخول الأتربة أو مياه الأمطار إلى داخل الغرفة.

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

5- يجب توفير أغطية مناسبة لجميع البكرات والأجزاء المتحركة.

7-39 اشتراطات المصاعد فى المنشآت الفندقية

أ. الحد الأدنى عدد 2 مصعد للمنشآت التي تقل عن 45 وحدة، وإضافة مصعد لكل 30 وحدة إضافية متكررة ويتم خدمة جميع غرفة الضيوف من الطابق الثاني وما فوق.

ب. استيفاء المصاعد لجميع اشتراطات الدوائر والجهات الحكومية والشروط الصادرة عن هيئة رأس الخيمة لتنمية السياحة.

المادة (40): المنحدرات

1- يمكن أن تدخل المنحدرات في حساب المخارج المطلوبة للهروب من المبنى.
2- يجب ألا يزيد ميل المنحدرات المخصصة للسيارات عن (1 إلى 10) ويجوز للإدارة المختصة تعديل النسبة إلى (1 إلى 8) متى وجدت أسباب فنية مقنعة.
3- يجب ألا يزيد ميل المنحدرات المخصصة للمشاة بالمباني العامة والبنايات والأبراج السكنية والمكتبية عن (1 إلى 12) ويجوز للإدارة المختصة تعديل النسبة إلى (1 إلى 10) متى وجدت أسباب فنية مقنعة، كما تكون أبعاد وميول منحدرات الخاصة بأصحاب الهمم كما بالمادة (32) من هذه اللائحة.
4- يجب أن تكون أرضية المنحدرات خشنة أو مجهزة بطريقة تمنع الانزلاق، وأن تكون زوايا الأعمدة والحوائط المجاورة لها مغطاة بزاويا مطاطية، ويراعى حماية هذه المنحدرات من أية بروزات أو منشآت يمكن أن تعيق الحركة عليها أو استعمالها بشكل صحيح وآمن.
5- يجب أن تكون أبعاد المنحدرات للسيارات وفقاً للأبعاد المحددة في المادة (30) من هذه اللائحة للطرق الداخلية وعرض المداخل والمخارج.
6- يجب تزويد المنحدرات بالمرايا العاكسة بالقياسات المناسبة لتوضيح الرؤية عند المنعطفات وأماكن تغيير الاتجاهات وفي المناطق التي لا تتوافر فيها مساحة رؤية كافية .
7- يجب ألا يقل صافي الارتفاع فوق أية نقطة على المنحدرات عن (2.40) م تقاس باتجاه عمودي على المنحدر.
8- يجب توفير التهوية والإضاءة الطبيعية أو الميكانيكية طبقاً للمواصفات القياسية المعتمدة لجميع أجزاء المنحدرات مع تجهيزها بكافة التمديدات الضرورية لتصريف مياه الأمطار.

ثامناً: اشتراطات الخدمات العامة

المادة (41): الخدمات (الكهرباء- الهاتف- المياه- خدمات المبنى)

1- يجب على المهندس الاستشاري مراجعة الدوائر المحلية المعنية بالخدمات في الإمارة للحصول على الاشتراطات الواجب توافرها بالمبنى (من قوى كهرباء، غرف اتصالات، وغيرها من الخدمات)

وكذلك لمعرفة وتحديد مداخل ومخارج هذه الخدمات قبل وضع التصاميم والمخططات في صورتها النهائية.

2- يجب أن تتوافر في مساحات غرف الكهرباء في المباني الاشتراطات التالية:

أ. أن يتم اعتمادها من الهيئة الاتحاديه للكهرباء والمياه.

ب.أن تكون أبواب غرفة العدادات من مادة غير قابلة للاشتعال وذات فتحات تهوية، كما يجب توفير مروحة تهوية في أحد جدرانها.

ج. توفير اشتراطات الأمن والسلامة من الحريق طبقاً لاشتراطات إدارة الدفاع المدني.

د. تكون أبعاد وتصميم غرفة المحولات و غرفة الكهرباء تبعاً لعدد المحولات المطلوبة وبموجب التفصيل المعتمد من الهيئة الاتحادية للكهرباء و الماء و كالتالي:

- محول واحد: أبعاد غرفة المحول 5 x 5 م و غرفة الكهرباء 3 x 5 م.
- محولان: أبعاد غرفة المحول 5 x 8 م و غرفة الكهرباء 3 x 5 م.
- ثلاثة محولات: أبعاد غرفة المحول 5 x 11 م و غرفة الكهرباء 3 x 5 م.

3- تكون أبعاد وتصميم غرفة الاتصالات الرئيسية وبموجب دليل تصميم اتصالات لمتطلبات تمديد شبكة الالياف الضوئية فى الابنية الجديدة كالجدول التالى:

جدول رقم (48) يبين أبعاد غرفة الاتصالات الرئيسية لمختلف أنواع الأبنية.

	نوع المبنى	الحد الأدني لأبعاد غرفة الاتصالات الرئيسية بالمتر (طول × عرض × ارتفاع)	الموقع
1	فيلا منفرده	لا يوجد متطلبات	لا يوجد
2	مجمع فيلات (مائة فيلا أو أكثر)	3,00× 2,00×2,00	يتم تحديده خلال مرحلة التصميم
	مجمع فيلات (عشرون فيلا أو أكثر)	3,00× 2,00×1,50	
	مجمع فيلات (أقل من عشرين فيلا)	كابينة توزيع الالياف المصغرة 2,00×1,50	
3	أبنية بارتفاع (أرضى + بدروم + 5 طوابق)	3,00× 2,00×1,50	في المنطقة المشتركة من الطابق الأرضى

	نوع المبنى	الحد الأدني لأبعاد غرفة الاتصالات الرئيسية بالمتر (طول × عرض × ارتفاع)	الموقع
	أو مساحة مبنية 3000 م2	كابينة الطوابق المتكررة (1,00×0,60) أو وفق ما يتفق عليه	في المنطقة المشتركة
		غرفة اتصالات أعلى السطح 3,00× 3,00×3,00	بسطح البناية
4	أبنية بارتفاع (أرضى + بدروم + 6 طوابق) وحتى أبنية بارتفاع (أرضى + بدروم + 10 طوابق) أو مساحة مبنية 7000 م2 أو أبنية يقطنها 100 ساكن	3,00× 3,00×3,00	في المنطقة المشتركة من الطابق الأرضى
		كابينة الطوابق المتكررة (1,00×0,60) أو وفق ما يتفق عليه	في المنطقة المشتركة
		غرفة اتصالات أعلى السطح 3,00× 3,00×3,00	بسطح البناية
5	أبنية بارتفاع أكثر من (أرضى + بدروم + 10 طوابق) أو مساحة مبنية أكبر من7000 م2 أو أبنية يقطنها أكثر من 100 ساكن	3,00× 4,00×3,00	في المنطقة المشتركة من الطابق الأرضى
		غرفة الطوابق المتكررة (1,50×1,00) أو وفق ما يتفق عليه	في المنطقة المشتركة
		غرفة اتصالات أعلى السطح يتم التحديد فى مرحلة التصميم	يتم التحديد فى مرحلة التصميم
		غرفة خدمات الموبايل 3,00× 3,00×2,00	لكل عشرة طوابق ابتداء من أدنى سرداب
6	مول تسوق	3,00× 4,00×3,00	في المنطقة المشتركة من الطابق الأرضى

	نوع المبنى	الحد الأدني لأبعاد غرفة الاتصالات الرئيسية بالمتر (طول × عرض × ارتفاع)	الموقع
		غرفة الطوابق المتكررة (3,00× 2,00×1,00)	في المنطقة المشتركة
		غرفة اتصالات أعلى السطح	يتم التحديد فى مرحلة التصميم
7	قصور ومستشفيات	3,00× 4,00×3,00	في المنطقة المشتركة من الطابق الأرضى
		غرفة الطوابق المتكررة (3,00× 2,00×1,00)	في المنطقة المشتركة
		غرفة اتصالات أعلى السطح	يتم التحديد فى مرحلة التصميم
8	مصانع ومخازن	غرفة الطوابق المتكررة (3,00× 2,00×1,50)	في المنطقة المشتركة للطابق الأرضى بعيداً عن الماكينات
		غرفة الطوابق المتكررة	يتم التحديد فى مرحلة التصميم
9	مجموعة محلات	لعدد يقل عن 20 محلاً كابينة توزيع الياف (2,00×1,50)	يتم التحديد فى مرحلة التصميم
		لعدد 20 محلاً أو اكثر (3,00× 2,00×1,50)	يتم التحديد فى مرحلة التصميم
		لعدد 100 محلاً أو اكثر (3,00× 3,00×2,00) أو وفق ما يتم الاتفاق عليه	يتم التحديد فى مرحلة التصميم

4- يجب 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 والفيلات السكنية والصالات الرياضية على الأسطح أو عند فصل المباني أو فصل جزء منها دون ترخيص من الإدارة المختصة أو فصل الدور الأول عن الدور الأرضي في البيوت والفيلات السكنية المكونة من دورين.

5- يجب تزويد جميع عناصر المبنى بالتمديدات الكهربائية اللازمة وتمديدات الهاتف والاستقبال التلفزيوني، ويجب كذلك توفير جميع المتطلبات اللازمة من غرف الكهرباء وغرف تليفونات وتمديدات داخلية وخارجية طبقاً للمواصفات والشروط المعتمدة لدى الدوائر المحلية في الإمارة وتستثنى عناصر الخدمات من تمديدات الهاتف والاستقبال التلفزيوني.

6- يجب أن تكون كافة المواد المصنعة الخاصة بالمرافق الخدمية مطابقة تماماً للشروط والمواصفات المعتمدة من الدوائر المعنية، ويجب أن تفتح أبواب غرف الخدمات للخارج.

7- يجب توفير لوحة إرشادية عند مداخل المباني، ويراعى أن تكون قريبة من المصعد وفي مكان واضح وذلك لجميع المباني متعددة الطوابق التي يزيد عدد الشقق أو المكاتب فيها عن (10) شقق أو مكاتب.

8- يجب تحديد أماكن وضع اللافتات لجميع المحلات و المعارض والنشاطات التجارية، ويراعى ألا يقل عرض اللافتات عن (1.00) م وأن تكون طبقاً للشروط والمواصفات المنصوص عليها في التشريعات السارية.

9- يراعى عدم تثبيت أية لوحة إعلانية أو كتابة أية إعلان على المبنى أو المنشأ أو داخل أي قطعة أرض إلا بعد الحصول على الترخيص اللازم لذلك من الإدارة المعنية.

10- يراعى عند وضع أية معدات أو أجهزة خدمات أو خزانات مياه أو صحون لاقطة للبث التليفزيونى عمل المعالجات المعمارية الضرورية لمنع تشويه المظهر العام للمبنى.

11- عند تصميم الشقق السكنية يجب توفير وتخصيص فراغات أو وسائل لنشر وتجفيف الغسيل بطريقة تمنع ظهورها للخارج أو تشويه المظهر العام.

12- يجب إجراء المعالجة المعمارية في الواجهات لتغطية وحدات التكييف بطريقة تمنع تشويه المظهر العام ألا تقل المسافة بين أية جهاز تكييف وحدود الجوار عن (1.00) م.

13- يجب مراعاة كافة الشروط والمواصفات الواردة في لائحة العزل الحراري المعتمدة عند إعداد الدراسات والتصاميم وعند التنفيذ للمباني المختلفة.

المادة (42): الإمداد بالماء

1- يجب أن تكون المواد المستخدمة ومواصفاتها وتصميم الشبكات والمصنعية الخاصة بتمديدات المياه مطابقة للشروط والمواصفات الخاصة بالهيئة الاتحادية للكهرباء والمياه (FEWA).

2- يجب توصيل كل مبنى أو منشأة بشبكة المياه العامة مالم يتم تأمين إمداده بالمياه بأية طريقة أخرى توافق عليها الإدارة المختصة.

المادة (43): خزانات مياه الشرب

1- يجب أن تصنع خزانات مياه الشرب من مواد غير قابلة للصدأ أو للتآكل، وألا تؤثر في الخواص الطبيعية أو الكيميائية للمياه، وألا تحدث أية تغيير في لون أو طعم أو رائحة المياه وألا تتأثر بالحرارة أو الرطوبة وأن تكون غير منفذة للضوء وليس لها أية تأثير ضار لصحة الإنسان.

2- يجب أن تزود الخزانات بفتحات للتنظيف بمقاس مناسب وذات قابلية للغلق المحكم ومن النوع المخصص لخزانات المياه، 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.

3- يجب أن يراعى في تصميم الخزان عدم وجود زاوية حادة تتسبب في تراكم الأوساخ أو الجراثيم أو تعيق عمليات النظافة الدورية.

4- 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 (6) 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 أية مواد أو حشرات قد تلوث الخزان، وأن تكون جميع هذه الفتحات والتوصيلات مصنوعة من مواد غير قابلة للصدأ وليس لها أية تأثيرات ضارة على صحة الإنسان.

5- يجب أن يتم وضع الخزان في أماكن نظيفة وبعيدة عن أية 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 وألا يظهر الخزان بطريقة تشوه أو تعيق الحركة على السطح.

6- يجب أن يتم تنظيف خزانات المياه مرة كل (ستة أشهر على الأقل) مع مراعاة ألا تحتوى المواد المستخدمة في التنظيف على مواد سامة أو ضارة بالصحة العامة ويجب التقيد التام بالشروط الصحية في عملية التنظيف.

7- 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.

8- يتم حساب سعة خزانات المياه بناءً على الاحتياجات الفعلية للمبنى طبقاً لما تحدده الإدارة المختصة.

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

10-يجب أن تصمم خزانات المياه تحت الأرض حسب المواصفات والقياسات المعتمدة لدى الإدارة المختصة مع استخدام المواد المناسبة والمعتمدة من الجهة المختصة.

المادة (44): الأعمال الصحية

1-44 أحكام وشروط الأعمال الصحية

1- يجب تقديم الوثائق والمخططات التالية كحد أدنى للأعمال الصحية عند التقدم للحصول على رخصه أعمال البناء:

أ. إيصال دفع رسوم توصيل الصرف الصحي إن وجدت شبكه عامه للصرف الصحي ووثيقه موقع التوصيل (الوصلة المنزلية) مع هذه الشبكة.

ب.لوحة الشروط والمواصفات الخاصة بالأعمال الصحية حسب تعليمات الإدارة المختصة موقعه ومعتمدة من المهندس الاستشاري.

ج. مخطط الموقع (Setting Out Plan) يبين خطوط الصرف الصحي العامة في المنطقة المحيطة بقطعة الأرض، وغرفة التفتيش الأخيرة، وموقع الوصلة المنزلية مع خطوط شبكه الصرف الصحي العامة ومناسيبها، وخزان التحليل وحفرة الامتصاص في حال عدم وجود شبكة صرف صحى عامة.

د. مخططات التمديدات الصحية وتمديدات المياه لجميع طوابق المبنى.

هـ. أية وثائق أو تفاصيل أخرى تطلبها الإدارة المختصة.

2- يجب أن تكون أسطح المراحيض والمباول وأحواض الغسيل ناعمة وسهلة التنظيف وغير امتصاصية، كما يجب أن تكون هذه التركيبات مصنوعة ومركبة و 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 وتتحمل إجهادات التشغيل في الأماكن العامة.

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

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

5- يجب تزويد نظام الصرف الداخلي في الأبنية بأنابيب التهوية اللازمة وبحجم كاف لغرض استعمالها على ألا يقل قطرها الداخلي بأية حال من الأحوال عن (5) سم في التوصيلات الداخلية و(5.7) سم في الأعمدة الرأسية، كما يجب تركيبها بشكل رأسي ورفعها إلى مسافة حدها الأدنى (1) متر فوق أعلى فتحه في البناية وعلى مسافة أفقية لاتقل عن (2) متر. ويجوز للإدارة المختصة طلب رفع أنبوبة التهوية أو أبعادها عن الفتحات زيادة عما ذكر إذا وجدت أسباب فنية تستوجب ذلك. كما يجب تغطية نهايات الأنابيب بالأغطيه الخاصة بذلك.

6- 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.

7- يجب أن تكون أنابيب العمل وأنابيب 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 أية عوائق داخل الأنابيب وأن تكون قادرة على تحمل ضغط لا يقل بحد أدنى عن ارتفاع (3.00) متر من المياه، ويجب تمديد هذه الأنابيب وفرشها بما يلائم ظروف التربة والتحميل وحسب تعليمات الشركة المصنعة لها.

8- يجب إنشاء غرفة تفتيش عند كل نقطة يتغير عندها اتجاه أنابيب المجاري أو تتغير عنده درجة انحدارها أو يتصل عندها خط أنابيب بغيره، ويجب ألا تزيد المسافة بين أية حفرتين تفتيش متتاليتين عن (15.00) متر، ويجب أن تكون غرفة التفتيش طبقا للمواصفات الصادرة عن الإدارة المختصة.

9- لايصرح بإنشاء غرف التفتيش داخل الأبنية المسقوفة إلا في المناور و الممرات وغرف الخدمات وأماكن انتظار السيارات 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 (10.00) أمتار.

10- 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 الإدارة المعنية.

11- يجب تزويد كافة الطوابق التحتية (السراديب) 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 لتركيبها عند الحاجه إليها.

12- لايجوز 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 يتم إنشاؤها مسبقاً عند صب الخرسانة، كما يجب تزويد الأنابيب بالوصلات المرنة اللازمة.

13- 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.

14- لا يجوز صرف النفايات التجارية والصناعية إلى شبكة الصرف الصحي العامة دون موافقة الإدارة المعنية ودائرة الخدمة، 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.

2-44 اشتراطات المنافع الصحية

1- يكون الحد الأدنى من المنافع الصحية الواجب توفيرها في المباني المتخصصة والعامة التي لم تُذكر بهذه اللائحة وفقاً للدراسات الخاصة والمواصفات والمقاييس العالمية (على أن تقدم الدراسة لأخذ موافقة الإدارة المتخصصة).

2- يكون (50%) على الأقل من هذه المنافع الصحية (المراحيض) في أماكن النشاطات العامة من الطراز الشرقي.

3-44 خزانات التحلل والحفر الامتصاصية

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

1- أن تكون ضمن حدود قطعة الأرض.

2- أن تكون في موقع قريب من الشارع أو السكة وبعيدة عن المبنى الرئيس 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.

3- أن تكون أسقف هذه الخزانات من الخرسانة المسلحة بحيث تتحمل مرور السيارات فوقها إذا اقتضت الضرورة ذلك.

4- أن يكون لها فتحة بغطاء من النوع الثقيل يمكن إحكام غلقه، وأن تكون بأبعاد كافية.

5- ألا يرتفع منسوب سقفها عن منسوب أرضية الموقع المتواجدة فيه.

6- أن تكون سعة هذه الخزانات مناسبة ومحسوبة على أساس الاستهلاك الشخصى اليومى حسب الجداول القياسية.

7- أن تكون على بعد لا يقل عن (1.00) متر من المباني والأسوار المجاورة إذا كانت من الخرسانة المسلحة غير النافذة و (3.00) متر إذا كانت من الطابوق، وألا يقل عمقها عن (1.50) متر من منسوب أسفل أنبوب مدخل الحفرة.

8- في المناطق التي يكون فيها منسوب المياه الجوفية مرتفعاً أو معدل تصريف المياه فيها غير كاف من خلال التربة، فيجب أن يتم عمل خزانات لتجميع مياه الصرف الصحي فيها لحين نقلها إلى نقاط تحددها الإدارة المعنية.

9- أن يتم تصميم خزان التحلل والحفرة الامتصاصية طبقاً للمواصفات القياسية المعتمدة من الإدارة المختصة، وأن يزود خزان التحلل بماسورة تهوية حسب شروط الإدارة المختصة، وأن تكون جميع فتحاته مغطاه بطريقة تمنع دخول وخروج الحشرات إليه.

10- باستثناء المباني السكنية، يجب توفير مصائد للشحوم والزيوت الناتجه عن المطابخ ومناطق تجهيز الطعام.

4-44 صرف مياه الأمطار

1- يجب تأمين الوسائل المناسبة لتجميع مياه الأمطار والتخلص منها بما يكفل منع نفاذ الرطوبة.

2- يجب إنهاء كل سطح مكشوف لكل المباني بميل لا تقل نسبته عن (1 : 50) حتى (1 : 70) بحيث تنساب المياه عليه إلى أقنية مناسبة أو مخارج تؤدي إلى أنابيب صرف أو مزاريب مناسبة لهذا الغرض.

3- أن تكون الأقنية والمزاريب والمخارج وأنابيب الصرف بميل لا تقل زاويته عن (1 :90) ومصنوعة من مواد متينة ووصلات مانعة لتسرب المياه، وذات أحجام كافيه، ومثبته بشكل قوي وآمن.

4- لا يجوز تصريف مياه الأمطار في أنابيب الصرف الصحي أو في خزانات التحلل أو في الحفر الامتصاصية أو إلى الجوار، وإنما ينبغى تصريفها سطحياً إلى الشوارع والسكك، ويجوز تصريف مياه الأمطار مباشرة إلى الشبكة العامة لصرف مياه الأمطار أو الحفر الامتصاصية وذلك بالتنسيق مع الإدارة المعنية.

5- لا يجوز تصريف مياه المكيفات والشرفات على الشوارع مباشرة أو إلى خطوط صرف مياه الأمطار ويجب تصريف مياه المكيفات والشرفات إلى شبكة المجاري العامة.

6- لا يجوز تصريف المياه العادمة إلى شبكة تصريف مياه الأمطار مهما كانت الأسباب.

المادة (45): أحواض السباحة

1- لا يجوز إنشاء أحواض السباحة قبل استصدار رخصة البناء للمباني المقترحة بقطعة الأرض من الإدارة المختصة.

2- 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 الصحة العامة بالدائرة

كشرط لترخيص أحواض السباحة، ويجوز للإدارة المختصة استثناء أحواض السباحة في المباني السكنية الخاصة من بعض هذه الشروط.

3- 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:

أ. نظام لتصفية المياه وإعادة تدوير مياه الحوض.

ب.تطهير وتعقيم مياه الحوض.

ج. إجراءات الرقابة الأخرى الخاصة بالسلامة والصحة العامة التي تتخذ عند مرحله التصميم ووقت التشغيل.

4- يجب تزويد حمامات السباحة بالسلالم وفقاً للشروط التالية:

أ. تزويد الحوض بدرجات وسلالم إذا زاد العمق على (0.60) م.

ب.توفير سلم واحد على الأقل لكل (30) متر من محيط الحوض.

ج. يجب أن تكون سلالم الحوض مقاومه للتآكل ومزودة بمواطئ أقدام مقاومه للانزلاق مع وجود فسحة (10) سم بعيداً عن الجدار.

د. في حالة توفير درجات داخلية في تجاويف الحوض يجب أن تكون هذه الدرجات ذات سطوح غير زلقة وذات تصريف ذاتي على أن يكون أقل ارتفاع لموطئ القدم (15) سم وأقل عرض للدرجة (30) سم.

هـ. 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.

و. يجوز التصريح بأحواض ذات درجات فقط إذا كان الحوض ضحلاً ولا يتجاوز عمقه (1) متر.

5- يجب تزويد أحواض السباحة بأحواض للاغتسال (دش) ومغاسل للأرجل بمعدل (1) لكل (25) متر من محيط الحوض وبحد أدنى (1) من كل نوع، كما يجب تزويد أحواض السباحة بمراحيض وغرف تبديل الثياب بما يتناسب مع محيط الحوض.

6- يجب أن تكون أبراج ومنصات ألواح الغطس طبقاً للشروط التالية:

أ. توفير مساحات خاليه فوق لوح أو برج الغطس تصل إلى (5) متر على الأقل لحركة الرأس.

ب.أن تغطى ألواح ومنصات الغطس بالكامل بمواد مانعه للانزلاق.

ج.أن يكون أقل عمق للماء أسفل أي لوح غطس مركب على مسافة (1) متر على أقل من سطح الماء لا يقل عن (2.5) متر، ويزداد عمق ماء الغطس للألواح فوق (1) متر بواقع (0.30) متر لكل(1) متر أو جزء منه يزيد عن ذلك.

د. يجب توافر فصل أفقي بمقدار (3) متر بين ألواح الغطس المحاذية وبين أي لوح غطس والجدار الجانبي.

7- يجب تزويد أحواض السباحة بالإضاءة الكافية (تحت الماء أو فوق الماء) بما يوفر الإضاءة لكل المسبح بما فيه القاع دون إحداث أية انعكاسات أو وهج أو حروق أو صدمات كهربائية أو إصابات جسدية.

8- يجب أن يكون في كل دائرة كهربائية قاطع لدائرة التسريب الأرضي.

9- يجب أن يحاط حوض السباحة من جميع الجهات بأسطح مستوية غير قابلة للانزلاق وبنسبة ميول (40:1) باتجاه معاكس لحوض السباحة وكذلك تزويد هذه الأسطح بالمصارف المناسبة لتصريف المياه.

10-يجب أن توضع علامات توضح عمق الماء على حافة السطح أو على جدار المسبح عند أقل وأكبر عمق وعند نقطة انكسار الميل.

11-يجب أن تزود أحواض السباحة بمصارف الخروج والمكاشط ومصافي الشعر والشوائب وأجهزة الترشيح ومعدات التطهير ومعدات السلامة والإنقاذ وفق شروط البيئة المعتمدة.

12-يجب توفير مكان خاص لوضع كرسٍ عال للمنقذ ومكان خاص لوضع اللوحات الإرشادية لمستخدمي أحواض السباحة.

المادة (46): تخزين الغاز

1-46 إسطوانات الغاز

أن يكون مخزن الإسطوانات في المباني العامة ذا تهوية جيدة ويسهل الوصول إليه لتبديل الإسطوانات الفارغة ويسهل عزله ومكافحة الحريق فيه عند الطوارئ.

2-46 خزان الغاز المركزي

يجب أن يتم اعتماد خزان الغاز المركزي في المباني على حسب اشتراطات الدفاع المدني، كما يجب على صاحب المبنى القيام بإجراء فحص سنوى لجميع الوصلات ومواسير توصيل الغاز إلى الوحدات السكنية للتأكد من سلامتها وعدم وجود أية تسربات فيها.

3-46 اشتراطات عامة

1- أن تزود جميع مخازن الإسطوانات بأنظمة إنذار ومكافحة الحريق طبقاً للمواصفات واشتراطات الدفاع المدني، وأن يتم العمل على صيانة أجهزة الإطفاء بصفة دورية.
2- أن تكون جميع تمديدات الغاز طبقاً للمواصفات القياسية المعتمدة لدى الإدارة المختصة.
3- ألا يتم تخزين المواد القابلة للاحتراق مثل إطارات السيارات والكرتون والورق مع إسطوانات الغاز.

المادة (47): غرف ومجمعات النفايات

1-47 اشتراطات عامة

1- 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.
2- تتمثل مواصفات غرف النفايات بالآتي:

أ. أن تنشأ في مكان قريب من الشارع أو على السكة في حالة عدم وجود شارع لتسهيل عملية إخراج الحاويات وإيصالها لمركبات جمع النفايات دون عوائق.
ب. أن تكون مقاسات المدخل لإخراج وإدخال الحاويات منه وإليه بسهوله، ويجب تزويد المداخل بمنحدرات ذات ميول مناسبة لهذا الغرض.
ج. أن تكون مقاسات ومساحات الغرف والمجمعات طبقا لما هو محدد في المادة (47-2) من هذه المادة.
د. أن تكون أرضية وكامل ارتفاع جدران الغرف من بلاط السيراميك حتى يسهل تنظيفها.
هـ. أن تكون مزودة بالماء من الشبكة مباشرة أو من خزان الرفع.
و. أن تكون متصلة مع خطوط الصرف الصحي للمبنى.

ز. أن تكون جيدة الإضاءة وأن تزود بنظام جيد للتهوية.

ح.أن تكون جميع النوافذ محكمة الإغلاق ومزودة بمنخل معدني ناعم لمنع دخول وخروج الحشرات والقوارض.

ط. أن يكون باب غرفة التجميع من مادة معدنية غير قابلة للصدأ (الومونيوم) مع تزويده من أسفل بعوارض تهوية (Louver) أو أية نظام تهوية ميكانيكية وأن يكون اتجاه فتح الأبواب للخارج.

ي. أن يكون مجمع حاويات النفايات في الطابق الأرضي ومنسوب أرضيته لا يقل عن المرجع المساحى المحدد، وأن يكون مدخله متصل بالشارع بمنحدر له ميول مناسبة وأن يكون مبلطاً ببلاط سيراميك قابل للغسيل ومزود بنقطة مياه.

3- يجب تزويد المبنى بماسورة إلقاء النفايات (Chute System) إذا زاد ارتفاعه عن ثلاثة طوابق فوق الطابق الأرضي وزادت مساحة قطعة الأرض عن (250) متر مربع، ولا يعتبر الميزانين طابقاً إذا كان استعماله تابعاً للدور الأرضي.

4- يجب ألا يقل قطر ماسورة إلقاء النفايات (Chute) من الطوابق إلى غرفة التجميع عن(60) سم بالإضافة إلى حد أدنى (20) سم لزوم تثبيتات الماسورة بالحائط على أن يسبق فتحات إلقاء النفايات في الطوابق المتكررة غرفة صغيرة بمساحة لا تقل عن (1.00x1.00) متر مربع وألا يقل عرض باب هذه الغرفة عن (80) سم وأن يفتح بابها للخـارج مع تركيب وحدة الإغلاق الذاتي (Door Closer).

5- في المباني التي لا يطلب فيها ماسورة لإلقاء النفايات (Chute System) وتزيد مساحة الطابق عن (950) متر مربع يتم توفير غرف صغيرة لتجميع أكياس النفايات في كل طابق مساحتها لا تقل عن (1.50X1.00) متر مربع على ألا 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.

6- 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 وبحيث يكون المصعد قريباً من غرف النفايات الرئيسية بالمبنى.

7- يكون صاحب المبنى أو من يخوله مسؤولاً عن النظافة داخل المبنى والمناطق الخارجية المحيطه به والتابعه 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 .

8- لا تعتبر الضاغطة العادية (Compactor) بديلاً عن عدد الحاويات أو مساحة غرف النفايات.

9- 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.

10- يحظر بأية شكل من الأشكال إلقاء النفايات الكيميائية الفعالة أو المواد السامة أو السوائل أو المواد الخطرة داخل حاويات النفايات.

11- للمساهمة في حماية البيئة يجب العمل على إعادة تدوير استخدام القمامة من خلال تخصيص وتصنيف حاويات النفايات حسب الأنواع الرئيسية من المواد الملقاة.

2-47 مقاسات غرف ومجمعات النفايات

1- في المباني التي تقل مساحتها عن (250) متر مربع ولا تزيد ارتفاعها عن ثلاثة طوابق فوق الطابق الأرضي يجب توفير غرفة نفايات في الطابق الأرضي فقط بمقاس (1.50x1.00) متر مربع مع توفير تهوية ميكانيكية لها على ألا يقل عرض بابها عن (90) سم وأن يزود بوحدة الإغلاق الذاتي (Door Closer).

2- في المباني التي تزيد مساحتها عن (250) متر مربع وتزيد ارتفاعها عن ثلاثة طوابق فوق الطابق الأرضي يجب توفير غرفة للنفايات في الدور الأرضي فيها على ألاّ تقل مساحتها طبقاً للجدول رقم (49) مع توفير الاشتراطات العامة المذكورة بالبند (47-1) من هذه المادة.

جدول رقم (49) يوضح سعة غرفة النفايات طبقاً لكميات النفايات وعدد وسعة الحاويات.

	كميات النفايات	عدد وسعة الحاويات
1	حتى (100)كجم نفايات	غرفة تستوعب حاوية واحدة بسعة (1.2) متر مكعب
2	حتى (250)كجم نفايات	غرفة تستوعب حاوية واحدة بسعة (2.5) متر مكعب أو حاويتين بسعة (1.2) متر مكعب لكل حاوية.
3	حتى (500)كجم نفايات	غرفة تستوعب حاويتين بسعة (2.5) متر مكعب لكل حاوية. شكل رقم (12)

	كميات النفايات	عدد وسعة الحاويات
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 المعادلات السابقة على نصف الكمية الزائدة عن (1000) كجم.

يتم احتساب كميات النفايات طبقاً للمعدلات الواردة بالجدول رقم (50).

جدول رقم (50) يوضح تحديد معدل كميات النفايات في المباني طبقاً للاستعمال.

	الاستعمال	معدل كميات النفايات
1	الاستعمال السكني	(12) كجم عن كل (100) متر مربع من المساحة المستغلة.
2	الاستعمال التجاري	(12)كجم عن كل (100) متر مربع من المساحة المستغلة.
3	الاستعمال المكتبي	(5)كجم عن كل (100) متر مربع من المساحة المستغلة.
4	الفنادق	(3) كجم لكل غرفة و(5) كجم لكل جناح وباقي العناصر حسب نوع النشاط.

3- في الفلل السكنية يجب مراعاة ما يلي:

أ. في مجمعات الفلل الاستثمارية يتم توفير غرف مجمعة للنفايات طبقاً للمواصفات المحددة في البند (1-47) من هذه اللائحة وطبقاً للجدول التالي:

جدول رقم (51) الذي يوضح حساب سعة وعدد الحاويات طبقاً لعدد الفيلات:

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

ب.في حالة زيادة عدد الفلل في المجمع الواحد عن (40) فيلا يتم احتساب عدد (1) حاوية سعة (2.5) متر مكعب لكل (10) فيلات، كما يمكن تقديم دراسة لآلية تجميع النفايات من الفيلات

ونقلها إلى محطات تجميع مجهزة ومزودة بحاويات ضاغطة على أن يتم اعتماد هذه الآلية من الإدارة المعنية.

ج. في حالة زيادة عدد الحاويات بالمجمع الواحد عما هو محدد في هذه المادة أن يزيد عدد الغرف عن غرفة واحدة.

4- لتحديد مساحات غرف النفايات تعتمد القياسات التالية:

أ. أن تستوعب غرف النفايات جميع الحاويات المطلوبة طبقاً للقياسات المعتمدة للحاويات على النحو التالي:

1. قياس حاوية (1.2) متر مكعب هو (190x135) سم2.
2. قياس حاوية (2.5) متر مكعب هو (210x150) سم2.

ب.أن يتم ترك مسافة (30) سم كحد أدنى بين الحاويات وجدران غرفة النفايات.

ج. أن يتم ترك مسافة (30) سم كحد أدنى بين الحاويات مع بعضها البعض ومن جميع الجهات.

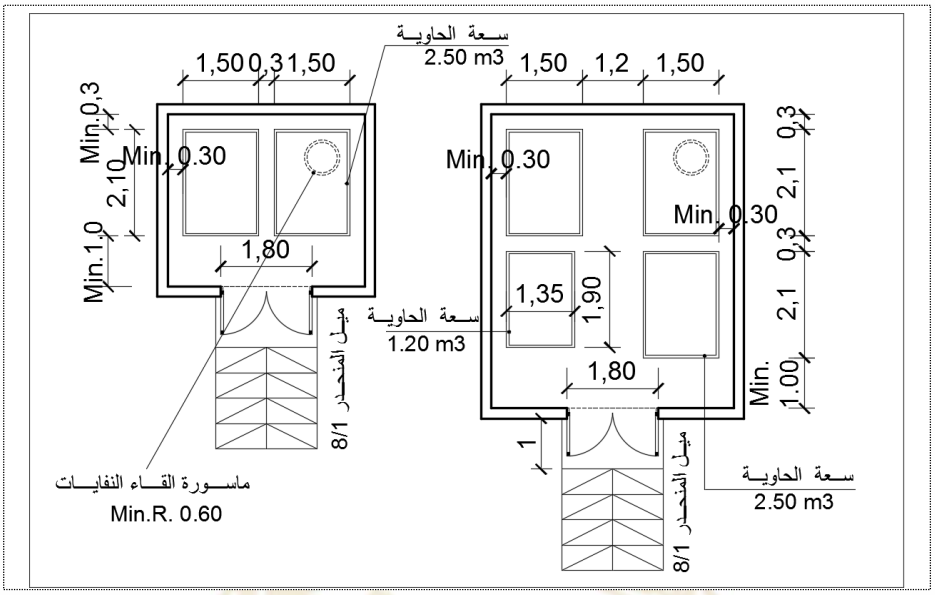
د. أن يتم ترك مسافة (100) سم كحد أدنى بين الحاوية وواجهة الغرفة التي يقع فيها باب غرفة النفايات.

هـ. ألا يقل عرض الممر الداخلي لغرفة النفايات عن (120) سم.

5- يجب أن يكون باب غرفة النفايات بعرض يسمح بإخراج وإدخال الحاويات بسهولة على ألا يقل عن (180) سم كحد أدنى.

6- يجب ألا يقل ارتفاع غرفة النفايات عن (250) سم كحد أدنى.

7- قياس غرفة النفايات وبابها يتوقف على طريقة توزيع وحركة الحاويات داخلها وإمكانية الوصول إلى جميع الحاويات وإخراجها كما بالشكل رقم (14).



شكل رقم (14) يوضح أمثلة لغرفة النفايات بالدور الأرضي.

على اليمين مثال لغرفة نفايات حتى (1000)كجم وعلى اليسار مثال لغرفة نفايات حتى (500)كجم.

8- في الفنادق والمنشآت المتخصصة، يمكن توفير ضاغطة هيدروليكية بعد تقديم دراسة خاصة وموافقة الإدارة المعنية بشرط ألا يقل مساحة وقياس غرفة النفايات عن المطلوب.

9- في المنشآت التعليمية يجب توفير مجمع لحاويات النفايات يستوعب ما لا يقل عن حاويتين قياس (2.50) متر مكعب تخصص إحداهما للورق والثانية لباقي المواد.

10- في المنشآت الصحية يتم توفير مجمع لحاويات النفايات يستوعب ما لا يقل عن حاويتين قياس (2.50) متر مكعب بالإضافة إلى الحاويات الخاصة واللازمة عن غرف المرضى والمكاتب والمساحات الإدارية التي تحسب على أساس (12) كجم عن كل (100) متر مربع من مساحاتها الصافية.

11- في مساكن العمال يجب توفير مجمع للنفايات يستوعب عدد الحاويات المطلوبة بمعدل حاوية (2.50) متر مكعب عن كل (950) متر مربع من إجمالي مساحة المبنى وبحد أدنى حاوية واحدة.

12- في المنشآت الصناعية (مستودعات أو ورش صناعات خفيفة) يجب توفير مجمع لغرف النفايات بمساحة لا يقل عن (3.00x3.00) متر مبلط ببلاط قابل للغسيل مع تزويدها بنقطة مياه للغسيل بحيث يستوعب عدد الحاويات المطلوبة بمعدل حاوية (2.50) متر مربع عن كل (1900) متر مربع من 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.

13- يجوز استبدال حجم ونوع الحاويات في المناطق الصناعية ومناطق سكن العمال ولبعض المشاريع المتخصصة طبقاً لموافقة الإدارة المعنية.

2- اشتراطات إنشائية

تعنى هذه الاشتراطات بتوصيف الحد الأدنى من اشتراطات ومتطلبات التصميم و البناء للمنشآت الخرسانية و الفولاذية و المنشآت المبنية بمواد خاصة....، ويجب أن يلتزم بها كل الاستشاريين و المقاولين و العاملين في قطاع البناء عند تقديم التصميم الإنشائي للترخيص من دائرة البلدية، مع مراعاة الكودات العالمية المتعارف عليها بما يحقق الأمان الهندسي، و اختيار الحلول الإنشائية الاقتصادية.

المادة (48): اشتراطات تصميم المنشآت

1-48 اشتراطات عامة

1- يجب أن يتم إعداد التصميم الإنشائي للمباني والمنشآت بواسطة مهندس إنشائي مؤهل ومرخص بمزاولة المهنة ومعتمد من قبل الإدارة المختصة.

2- يجب تقديم الحسابات الإنشائية وفق البرامج الهندسية المعتمدة عالمياً، و تقديم المخططات التفصيلية للعناصر الخرسانية المختلفة استناداً إليها، مذيلة بختم الاستشاري.

3- تصمم المباني و المنشآت و تنفذ لمقاومة أكبر أثر ناتج عن تراكيب الأحمال المبينة في الكودات المعتمدة، على أن لايتجاوز الأثر الناتج عن تراكيب الأحمال القصوى قيمة الإجهادات القصوى لمواد البناء المستخدمة في حالة التصميم بطريقة المقاومة القصوى، و لا يتجاوز الأثر الناتج عن تراكيب الأحمال التشغيلية إجهادات التشغيل المسموح بها لمواد البناء المستخدمة في حالة التصميم بطريقة إجهاد التشغيل.

4- تصمم العناصر و الهياكل الإنشائية و أجزاؤها بما يحقق الجساءة الكافية للحد من الانحرافات الرأسية، و الاهتزازات و الإزاحات الأفقية الناتجة عن الزلازل و الرياح و عن القوى الأفقية لتكون ضمن الحدود المسموحة، و بما يضمن تحقيق المنشآت و أجزائها لوظيفتها المطلوبة.

5- تصمم المنشآت بما يحقق الاتزان الجزئي و الكلي للمنشأ عند توافق الأفعال المطبقة، مع الأخذ بالاعتبار الخواص الآنية و الزمنية لمواد البناء و كذلك تأثير الانفعالات المتراكمة التي تؤثر على العناصر الإنشائية تحت تأثير الأحمال التشغيلية المتكررة ، بحيث لا يتأثر بأي انهيار جزئي لأحد عناصره الإنشائية، و ذلك من خلال ضمان الانتقال التام و الآمن للقوى من العنصر الإنشائي المنهار إلى باقي العناصر الإنشائية المتصلة و المرتبطة به،حيث يؤخذ في الاعتبار أثر القوى و الإجهادات في النظام الإنشائي المقاوم للقوى الجانبية الناشئة عن الفتل بسبب الإزاحة بين مركز الجساءة و محصلة القوى المؤثرة في مركز الكتلة.

6- يجب أن يتوافر في المباني والمنشآت بكامل أجزائها والمواد الداخلة في إنشائها القدر الكافي من الأمان والديمومة من العوامل التالية:

أ. تجنب أكثر القوى والأحمال أو مجاميعها خطورة في التأثير على المنشأة بما في ذلك مجاميع القوى والأحمال التي قد تؤدى إلى الانهيار المتتالى.

ب.أية مؤثرات أخرى بما فيها تآكل وصدأ الحديد الذي قد يتعرض له المبنى.

2-48 الكودات المعتمدة

يجب أن يتم تصميم المنشآت والمباني وفق الكودات والمواصفات القياسية المبينة تالياً و الكودات الأخرى المعتمدة لدى الإدارة المختصة أو ما يستجد عليها بموجب تعاميم رسمية مما يحقق متطلبات هذه الاشتراطات.

1-2-48 كودات الأحمال

1- يوضح جدول رقم (52) الأحمال النموذجية الشائعة الواجب استخدامها في المباني السكنية، و ذلك باستخدام الطابوق المفرغ:

جدول رقم (52) الأحمال النموذجية الشائعة في المباني السكنية.

	Building type نوع المبنى	Dead Load (الحمل الميت) kN/m^2			(الحمل الحي) Live Load
		(القواطع) Partition	Ceiling & Services (السقف المستعار و الخدمات)	Finishes (الإكساء)	
1	Residential (سكني)	4	0.5	2	3
2	office (طوابق مكاتب) floors	2.5	1	2.5	3
3	Parking floor (المرأب)	-	1	1	3.5
4	Storage (المستودع)	-	0.5	2	7.5
5	Roof (السقف الأخير) (RC)	-	1.0	2.5	5

- في حالة استخدام طابوق خفيف أو قواطع من الألواح الجبسية فإنه يمكن تخفيض أحمال الجدران الواردة في الجدول أعلاه، بحسب الكثافة الموصوفة لهذه المواد، حيث تلحظ على المخططات بشكل واضح، ليتم الالتزام بها في التنفيذ.
- تحسب الأوزان الذاتية للعناصر الإنشائية بحسب الجداول المرجعية المدرجة في الكودات العالمية أو النشرات الفنية الخاصة بالمواد المكونة لهذه العناصر.

1-الأحمال الحية والميتة على المباني:

يعتمد الكود البريطاني رقم 6399- الجزء الأول عام 1996م (BS6399 Past 1 1996) مع ملاحظة الاستثناءات التالية مما ورد في الكود المذكور أعلاه:

1/1- ألا يقل الحمل الحي عن الطابق الميزانين عن 5 كيلو نيوتن/متر مربع (5KN/M2) في المباني التجارية والصناعية.

2/1- ألا يقل الحمل الحي عن (3.50) كيلو نيوتن/متر مربع (3.50KN/M2) في مباني مواقف السيارات وطوابق المواقف في المباني الأخرى .

3/1- ألا يقل الحمل الحي في تصميم البلاطات الفطرية (Flat slabs) والبلاطات لاحقة الإجهاد (Post Tensioning) عن 3 كيلو نيوتن/متر مربع (3KN/M2) في جميع المباني التي قد تتعرض لأحمال حية أقل من هذا المقدار.

4/1- كما يجب إضافة أحمال الجدران إلى الأحمال الحية كحمل موزع على البلاطة تحسب قيمته بدقة، أو تحميله كحمل خطى في مواقع الجدران بحيث يؤخذ أثر التحميل الشطرنجي للحصول على أعلى قيمة للإجهادات في العناصر الحاملة.

5/1- الأحمال الحية على السقف:

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

2-أحمال الرياح:

- الكود الأمريكي ASCE7-05 و ما يليه من تحديثات و تعديلات.
- يجب الأخذ بالاعتبار أن سرعة الرياح الأساسية هي: (45 M/Sec on 3 Sec Gust) أي (100 MPH)، أو ما يكافئ ذلك عند حساب القوى الناتجة عن الرياح.
- تؤخذ تراكيب الأحمال الحاوية على قوة الرياح من الكود المبين أعلاه (ASCE7-05) أو تحديثاته.

3-أحمال الزلازل:

كود البناء الأمريكي الموحد– الفصل السادس عشر – الأقسام من الثالث إلى الخامس – 1997 (UBC-Uniform Building Code -1997)، مع ضرورة الالتزام بالقيم الموصوفة أدناه للعوامل الواردة في معادلة حساب القوة الأفقية الأستاتيكية المكافئة لأفعال الزلازل:

أ- تصنيف المباني زلزالياً:

I. الفئة الأولى:

- المباني بإرتفاع أرضي و تسعة طوابق أو أكثر.
- المباني ذات النظام الإنشائي غير التقليدى (عدم الانتظام الأفقي و الرأسي،...)

- جميع المباني العامة و المباني الحكومية و المباني ذات الطبيعة الخاصة (بحسب استخدام المنشأ و توصيات المهندس المدقق و توجيهاته)....
  حيث يتم اعتبارها ضمن المنطقة الزلزالية (2B)، أو ما يكافئ ذلك...

II. الفئة الثانية:

- جميع المباني بإرتفاع أقل من أرضي و تسعة طوابق و بحد أقصى للارتفاع الكلي 35 متراً، شاملاً طابق السطح، (و لايحسب طابق أو طوابق السرداب في ارتفاع المبنى أعلاه).
- المباني خلاف ما ذكر أعلاه.

  حيث يتم اعتبارها ضمن المنطقة الزلزالية (2A)، أو ما يكافئ ذلك...

ب- تصنيف التربة:

يؤخذ معامل التربة للفئتين على أساس جدول تصنيف التربة بحسب الكود الأمريكى (UBC-97)، و تراعى توصيات مختبر التربة للموقع، و في خلاف ذلك يتبع مايلى:

- (Se) للمناطق الساحلية و التربة الرملية والمناطق التي تكون فيها المياه الجوفية مرتفعة.
- (Sa To Sd) للمناطق الجبلية والصخرية.

ج- تراكيب الأحمال الزلزالية:

تؤخذ تراكيب الأحمال الحاوية على قوة الزلازل من الكود المبين أعلاه(UBC-97) أو تحديثاته.

4- **أحمال و قوى خاصة** لا يغطيها ما سبق من بنود، حيث تحدد من قبل الجهة المختصة.

48-2- 2 كودات التصميم

1-الأساسات:

الكود البريطاني رقم 8004- عام 1986 (BS8004:1986).

2-**منشآت الخرسانية المسلحة 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 الثانى– لعام 1985 –للاعتبارات الخاصة بالتصميم (BS 8110 Part 2:1985).

3/2- الجزء الثالث – لعام 1985 – جداول ورسومات التصميم (BS 8110 Part 3:1985).

3-المنشآت المعدنية:

كما هو موضح في المادة(49) الخاصة بالأعمال المعدنية.

4-الإنشاءات المعدنية المركبة:

الكود البريطاني 117 – الجزء الأول – 1965 (CP 117 Part 1:1965)

الكود البريطاني–1990 (BS 5950- Part 3:1990)

5-إنشاءات الطابوق الخرساني:

الكود البريطاني رقم 5628 – الجزء الأول – 1985/1978 بالمشاركة مع الجزء الثالث من نفس الكود لعام 1985 والأوامر المحلية الصادرة عن البلدية بخصوص الطابوق الخرسانيBS (Part 5628 1:1978/1985 as read with BS 5628 Part 3)

6-إنشاءات الألومنيوم:

الكود البريطاني رقم 118 – 1969 – (CP118:1969)

7-الإنشاءات الخشبية:

الكود البريطاني رقم 5268 – الجزء الثانى– 1989 والجزء الثالث – 1985 (BS 5628 Part 2:1989 & BS Part 3:1985).

48-2- 3 كودات التصميم الأخرى

يمكن إعداد التصاميم الإنشائية بالرجوع إلى كودات بناء عالمية أخرى غير ما ورد أعلاه شريطة موافقة الجهة المختصة.

48- 3 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 و الحساسة في المنشآت لتحمل قوة خارجية استثنائية قدرها 34 كيلو نيوتن/متر مربع (34kn/m2) 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 حدود (70 متر مربع أو 15% من مساحة الطابق أيهما أقل وذلك للطابق المعنى والطابق الذي يعلوه والذي أسفل منه مباشرة).

ب- يمكن تحقيق المتطلبات الواردة في الفقرة (أ) من هذه المادة للمنشآت بإرتفاع 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 6,2: الجزء الثانى: 1985 وذلك للمنشأت الخرسانية مسبقة الإجهاد (BS8110 Clause 2.2.2.2 Part 1: 1997 & Clause 2=6 Part 2: 1985).

2-المواصفات البريطانية 5950 – المادة 5,4,2,3: 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 (Clause 37BS 5628 Part 1:1985).

إن مراعاة البنود المذكورة أعلاه يخفض من قابلية المنشآت للانهيار 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 الفقرة (3) من البند (1-2-48) من المادة(48).

د- التصميم ضد تأثير القوى الأفقية:

في حال تصميم المباني للقوى الأفقية يتوجب تصميم المبنى للقوة الأكبر من قوة الزلازل ، قوة الرياح أو القوة الأفقية النظرية المركزية المعرفة في المادة رقم (3-1-4-2) من المواصفات البريطانية 8110 – الجزء الأول – 1997 (BS 8110-PART 1:1997) ولكن يجب أن تكون تفاصيل تسليح الحديد تتلاءم مع متطلبات التصميم لأحمال الزلازل و قوى الرياح.

هـ - التصميم لإجهادات القص الناتج عن الثقب:

- يتم تصميم المقاطع الخرسانية (البلاطات اللاكمرية،و ما شابهها) لمقاومة الثقب بحيث تكون النسبة بين قوة القص المطبقة (الفعلية) إلى قوة القص المسموح بها (مقاومة المقطع الخرساني المسلح بالشبكة الرئيسية فقط) لا يزيد عن 90%،(ضمن برامج التحليل الإنشائي (Safe،....)).
- يتم التحقق من مقاومة المقطع وفق الكودات العالمية في حالة عدم زيادة النسبة أعلاه عن 120% فقط.

و- التصميم ضد تأثير الحرارة:

- يجب الأخذ في الاعتبار تأثير التفاوت في درجات الحرارة بمقدار (25 درجة مئوية) أثناء التصميم، و ذلك لمنع حدوث التشققات بالكتل الخرسانية نتيجة لإجهادات الشد والضغط التي تنشأ بالخرسانات تحت تأثير الحرارة والتي تؤدي إلى تهشمها، و تشوهها، و تحنيبها، و انحرافها، إذا حدث تمدد، أو تقلص حرارى، أو حركة جراء الأحمال المطبقة.

1. فواصل التمدد:

-فواصل التمدد هي فواصل بين أجزاء المبنى الخرسانية ذات الأطوال التي تزيد على (45 م ط)،

-يمكن الاستغناء عن عمل فواصل التمدد عند أخذ تأثير درجات الحرارة فى التصميم الانشائي من خلال تطبيق حالات التحميل الملحوظة في الكودات العالمية المعتمدة من قبل جهة الاختصاص.

-يتم تصميم و تنفيذ هذه الفواصل في الجزء العلوي من المبنى فقط(Super Structure) ويستثنى من ذلك الأساسات (Sub-Structure).

-يجب حساب عرض فواصل التمدد بين كتلتي المبنى، ويجب تقديم الحسابات الإنشائية اللازمة.

-يتم استخدام فواصل التمدد في الأسوار كل 15 م من طول السور.

2. الفواصل الإنشائية :

يتم عمل الفواصل الإنشائية لتلافي الهبوط التفاضلي (فرق الهبوط)، وذلك نتيجة لاختلاف الأحمال أو الارتفاعات او الاستخدامات أو الأشكال المعمارية الخاصة (بحسب توجيهات مهندس الجهة صاحبة الاختصاص)، وتمتد هذه الفواصل إلى الأساسات حيث تكون فواصل صريحة بكامل عناصر المنشأ.

3. الترخيم (السهم طويل الأمد):

- يجب الأخذ بعين الاعتبار الحسابات الخاصة بالترخيم، و التدقيق على قيمه بحسب الكودات العالمية سالفة الذكر.
- يمكن تخفيض قيمة الترخيم بعمل رفع في الشدة الخشبية بمقدار الترخيم الناجم عن الوزن الذاتي فقط.
- يجب أن لا يزيد السهم الآني (اللحظي) الناتج عن الأحمال الميتة عن (البحر مقسوماً على 500، أو 20 ملم) أيهما أقل.
- يجب أن لا يزيد السهم طويل الأمد عن (البحر مقسوماً على 250، أو 30 ملم) أيهما أقل.
- يجب أن لا يزيد السهم طويل الأمد على (Tranfere Members) عن البحر مقسوماً على (750).

4. الزحف و الانكماش:

يجب الأخذ بالاعتبار تأثير الزحف و الانكماش في حساب الترخيم طويل الأمد.

المادة (49): المنشآت المعدنية (Steel Structure Buildings)

1-49 متطلبات التصميم

- يجب تصميم المنشآت المعدنية من قبل شركة متخصصة في هذا المجال، من حيث خبرة التصميم و التنفيذ.
- يجب أن يتم إعداد التصميم الإنشائي للمباني المعدنية بواسطة مهندس إنشائي مؤهل ومرخص بمزاولة المهنة ومعتمد من قبل الإدارة المختصة.
- يتم تصميم العناصر و الاعضاء الفولاذية المكونة للهياكل من الفولاذ، و مسامير الربط عالية المقاومة و الصواميل و حلقات منع التسرب، و أعمال اللحام و قياساتها، و الوصلات بمسامير الربط او باللحام بحسب الكودات العالمية المعتمدة.
- يجب تقديم الحسابات الإنشائية وفق برامج هندسية معتمدة، إضافة إلى المخططات التفصيلية للعناصر المعدنية المختلفة، مُذيَّلة بختم الاستشاري و الشركة المصممة.

2-49 مواصفات المواد المستخدمة

- Built-up sections are fabricated from hot rolled steel plates conforming to ASTM A 572M Grade 345 Type 1 (or equivalent), with a minimum yield strength of 34.5 kN/cm2 (50 ksi). Flanges are welded to the web by a continuous single side fillet weld deposited by an automatic submerged arc welding process.

- Hot rolled sections are mill produced according to EN 10025-2 Grade S355JR (or equivalent) with minimum yield strength of 34.5 kN/cm2

- Tube sections, (used as interior columns in some Multi-Span buildings) are mill formed steel sections conforming to EN 10210-1 S355J2H or JIS 3466 STKR 490 (or equivalent), with a minimum yield strength of 32.5 kN/cm2 (47 ksi).

- All pipes must be produced according to ASTM –A53 Gr B or equivalent , with minimum yield strength of 24 kN/cm2

- Secondary members (comprised mostly of purlins & girts) are cold-formed from hot rolled steel coils ranging in thickness from 1.5 mm to 3.0 mm for “Z” shapes, and in 2.0 mm and 2.5 mm for “C” shapes (lipped channels).

- Sag rods, used to brace purlins and girts, are 12 mm or 16 mm solid threaded, round steel bars conforming to ASTM A 36M (or equivalent) with a minimum tensile strength of 40 kN/ cm2 (58 ksi).

- Flange braces used to stabilize the inner flanges of main frame columns and rafters are minimum 50 mm x 50 mm x 4 mm steel angles conforming to ASTM A 36M (or equivalent) with a minimum yield strength of 25 kN/cm2 (36 ksi)

- Secondary members (comprised mostly of purlins & girts ranging in thickness from 1.5 mm to 3.0 mm.) these members are cold-formed from hot rolled steel coils conforming to ASTM A 607 Grade 50 or ASTM A 1011M HSLAS Grade 340 Class 1 Type 1 (or equivalent) having a minimum yield strength of 34.0 kN/cm2.

- High strength bolts are hot-dip galvanized and conform to ASTM A 325M (full thread), Type 1 (or equivalent). They are used to connect primary members.

- Anchor bolts are manufactured from rods conforming to ASTM F1554 grade 55 or ISO 898-1 Class 5.8 (or equivalent) with a minimum yield strength of 38.0 kN/cm2 and an ultimate strength of 51.7 - 65.5 kN/cm2

- Primary and secondary steel should be cleaned and prime painted according to the Steel Structures Painting Council SSPC-PS Guide 7.00 specification

- Primer paint should conform to the performance requirements of Steel Structures Painting Council SSPC Paint 15 Type 1.

3-49 كودات التصميم

- Frame members (hot rolled or built-up) are designed in accordance with the American Institute of Steel Construction (AISC): “Manual of Steel Construction, Allowable Stress Design.”

- Cold-formed members are designed in accordance with the American Iron and Steel Institute (AISI): “Cold-formed Steel Design Manual.”

- All welds are designed in accordance with the American Welding Society (AWS): “Structural Welding Code - Steel”.

- Loads are applied in accordance with the requirements of the Metal Building Manufacturers Association (MBMA) of the USA: "Low Rise Building Systems Manual".

- Other international codes can be accommodated if specified.

49- 4 الأحمال التصميمية

- The building is designed to withstand the dead load (DL) of the structure plus a specified live load (LL) and wind load (WL).

- A Collateral loads, if any, must be specified by the customer at the time of design

- Load combinations shall be in accordance with the requirements of the "Low Rise Building Systems Manual" published by MBMA or ASCE 7-10.

- In case of absence of specified design load , the following values will be adopted in structural reviewing process

1. Dead Load: in addition to the own weight of the mains structural elements 0.25 KN/m2 will be considered as dead load of roofing panel system.

2. Live Load : in addition to weight of any special equipment on steel roof 0.75 KN/m2 will be considered as live load on roofing panel system

3. Collateral Load : in addition to weight of any special suspended equipment or machines 0.4 KN/m2 will be considered as collateral load on roofing panel system.

4. Wind Load: all wind load cases must be applied on the structure considering 45m/s as basic wind speed, and in this case chapter 6 of ASCE 7-10 or MBMA codes are recommended.

5. Seismic Load : all steel structure should be designed to resist expecting seismic force considering the following parameter.
UBC 97 Volume 2, Division 3V
Zone 2A

6. Crane Load: all relevant structural steel elements must be designed to resist the effect of crane load as mentioned in supplier specification sheet.

49- 5 متطلبات تصميم العناصر المعدنية

- Both Ultimate Design Method and Allowable Stress Design Method are acceptable in the design of steel elements of the structure.

- Maximum capacity ratio of all steel elements under the maximum effect of design load and its combination should not exceed 95%.

- All the requirements and limitations of both ultimate and service limit status
- should be satisfied according to the design code.

المادة (50): منشآت الخرسانة لاحقة الشد (Post Tension)

1-50 اشتراطات التصميم

- يجب تصميم و تنفيذ العناصر الإنشائية لاحقة الشد من قبل شركة متخصصة في هذا المجال، من حيث خبرة التصميم و التنفيذ.
- يتم تصميم العناصر لاحقة الشد من قبل مهندس مؤهل و معتمد بمزاولة المهنة من قبل الجهة المختصة.
- يجب تقديم الحسابات الإنشائية وفق برامج هندسية معتمدة، إضافة إلى المخططات التفصيلية للعناصر المستخدمة، بحسب الكودات العالمية، مُذيَّلة بختم الاستشاري و الشركة المصممة.

- يجب اعتماد المواد المستخدمة من قبل الاستشاري قبل بدء التنفيذ و التركيب.
- يجب الالتزام بالاشتراطات العامة أدناه، ما لم يتطلب التصميم خلاف ذلك، وفق توجيهات مهندس الجهة صاحبة الاختصاص.

2-50 اشتراطات عامة

- يجب ألاَّ يقل الحد الأدنى لسماكة البلاطة الخرسانية مسبقة الشد عن (L/40)، و في حال عدم الالتزام بذلك فيجب دراسة البلاطة على حمولات اهتزازية تقدر قيمتها بحسب كود التصميم المعتمد.
- يجب تزويد البلاطة بشبكة سفلية لا تقل عن T10/25 cm، و إذا زادت سماكتها عن 30 سم فيتم إضافة شبكة علوية لا تقل عن مثيلتها السفلية.
- يجب تزويد بلاطة السقف الأخير بشبكة علوية و سفلية لا تقل عن T10/25 cm.
- يجب تزويد كافة الأعمدة بتسليح ثقب محسوب، حيث يجب ألاَّ يقل عن محيطين بقيمة T10/15 cm.
- يجب ألاَّ تزيد قيمة قوة الرفع (Uplift Force) الناتج عن شد الكابلات عن (0.6-0.9) من الوزن الذاتي (حسب توصيات الكود الأمريكي).
- يجب أن يتم الشد من ناحيتين في حال زيادة طول الكابل عن 35 م.
- يجب ألاَّ تزيد المسافة بين الدكتات عن 1.5 م أو (6*ts) أيهما أقل.
- تكون الدكتات المحيطة بالكابلات من نوع (bonded duct)، حيث تحاط الكابلات بمادة مالئة (grouting) معتمدة حسب الأصول.
- يجب إضافة كانات حلزونية مستطيلة في مناطق الشد، على ألاَّ تقل عن 6 لفات قطر 12 ملم.
- يجب عمل دكتات داخلية للشد (pan duct) في حال كان مسار الكابل ماراً بالأعمدة منعاً لحدوث أي عزوم إضافية غير معتبرة في تصميم الأعمدة.
- يجب ضبط مسار الكابلات بواسطة كراسي معدنية تثبت في الشدة المعدنية، لا يزيد البعد بينها عن متر واحد.
- يجب توضيح أماكن الكابلات على الأسقف الخرسانية مسبقة الشد بشكل واضح.
- يجب تدعيم البلاطتين أسفل البلاطة موضع التنفيذ، على ألاَّ تقل المسافة بين الدعامات الرأسية عن متر واحد.

- يجب أن لايقل عدد العينات المكعبية المأخوذة للاختبار من الخرسانة المصبوبة عن (6) لكل 50 متر مكعب، تتم جدولة اختباراتها حسب الكود المعتمد.

المادة (51): منشآت الطابوق الخرساني

1- يستخدم الطابوق الخرساني لإنشاء المباني الملحقة و مباني الخدمات ذات الطابق الواحد فقط، ولايستخدم لبناء الفلل أو المباني الطابقية.

2- تشيد الجدران من الطابوق الخرساني العادي بصورة متراصة ومترابطة وباستخدام مونة أسمنتية ويجب تطابق مواصفات الطابوق مع الشروط المنصوص عليها في الاشتراطات الصادرة عن البلدية مع مراعاة مايلي:

- عدم جواز استخدام الطابوق الخفيف المفرغ في إنشاء الجدارن الحاملة .
- عند استخدام هذا الطابوق للجدارن الخارجية غير الحاملة فيجب معالجة السطح الخارجي بطبقة من البلاستر أو أي مادة ذات خصائص مقاومة للرطوبة .
- يجب تصميم جدران الطابوق حسب المواصفات البريطانية 562 – الجزء الأول - 1978 / 1985 (BS 562-part 1)
- (إذا اقتضت الضرورة) فإنه يجب أن تكون قوة تحمل الطابوق المستخدم للجدران الحاملة متناسبة مع سمك هذه الجدران وهي كما يلى :

1 – عند استخدام الطابوق المصمت للجدران الحاملة للمباني يجب ألا تقل قوة التحمل عن (9 نيوتن /ملم2) لجميع سماكات الجدران .

2 – لا يجوز بناء جدران حاملة بسمك (6) بوصات (15 سم) أو أقل.

3 – لا يجوز استخدام طابوق بسمك أقل من (6) بوصات (15 سم) للجدران الحاملة المفردة . ولكن يمكن استخدام ه للجدران المزدوجة مع استخدام الروابط بينها .

4 – قوة التحمل المذكورة أعلاه عبارة عن متوسط لقوى تحمل الضغط لعدد عشر قطع من الطابوق يتم اختيارها على حسب المواصفات البريطانية 6073 - الجزء الثاني.

أ- المونة الأسمنتية :

يجب أن تكون المونة الأسمنتية المستخدمة في بناء الجدران بحسب النسب المذكورة في المواصفات البريطانية 5628 - الجزء الأول 1985/1978 للمونة الموصوفة بالدرجة الثالثة . مع مراعاة تجانس المونة الأسمنتية مع الطابوق ومكان الاستخدام.

ب- روابط الجدران :

الكود البريطاني رقم 1243- 1978 (1243BS: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) الجزءالثالث (1985BS5628 part:3).

ج-الجدران الداعمة :

يجب أن تكون الجدارن 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.

د- القطع أو القص في الجدران (الفتحات) :

يجب ألا يزيد عمق القطع العمودي في الجدران عن ثلث سمك الجدران كما أن عمق القطع الأفقي في الجدران يجب ألا يزيد عن سدس الجدران مع مراعاة عدم تأثير القطع على اتزان هذه الجدران.

المادة (52): اشتراطات إنشاء الأساسات واختبارات التربة

تختص هذه المادة بجميع أعمال التربة والأساسات و فحص الموقع، والحفر والردم، وتسوية الأرض، وتصميم الأساسات والحوائط الساندة بمختلف أنواعها.

1-52 اشتراطات عامة في الأساسات

1. يصمم الأساس طبقاً لقدرة تحمل أضعف طبقة للتربة عند وجود طبقات ضعيفة بين طبقات ذات قيم تحمل عالية.

2. تشيد الأساسات تحت منسوب الأرض الطبيعية بقدر كاف لتحقيق استقرارها، و حمايتها من انجراف التربة وتغيرات الرطوبة الناجمة عن الظروف المناخية والحرارية، على ألاَّ يقل العمق عن 1.2 م للتربة غير المتماسكة، و 1.5 م للتربة الطينية، و (0.6 – 1.2) م للتربة الصخرية.
3. يؤخذ بالاعتبار وزن الأساسات، ووزن التربة و الردميات العلوية عند حساب الحمل التصميمي الدائم.
4. يسمح بزيادة اللامركزية على سدس بعد القاعدة في حال تعرض الأساسات لعزوم أو أحمال لا مركزية في كلا الجانبين، على ألاَّ تتجاوز الإجهادات القصوى إجهاد تحمل التربة المسموح.
5. يجب ألاَّ يتجاوز الميل أسفل قاعدتين متجاورتين عن(10%)، و يمكن التغلب على الميول الحادة باستخدام أساسات متدرجة.
6. لايسمح ببروز أساسات المباني أو السورخارج حدود قطعة الأرض.
7. يجب تصميم و تنفيذ قواعد السور من كافة الجهات كقاعدة خطية مستمرة لا تقل عن 80 سم.
8. لا يقل الغطاء الخرساني لحديد التسليح في القواعد عن 50 مم.

2-52 تصميم الجدران الاستنادية المسلحة

- تصمم الجدران الاستنادية من الخرسانة المسلحة مع مراعاة ما ورد في هذه الاشتراطات من توصيات بشأن الخرسانة المسلحة الملاصقة للتربة.
- تختار عناصر الجدار بناء على خواص نفاذية التربة، و التصريف المحيطي للمياه، و حالات التحميل الحرجة، و عامل الزمن.
- يجري التحليل تحت ظروف الإنشاء وظروف الاستثمار، على أن يتم التصميم ليناسب الحالتين.
- عند تصميم أساسات الجدار الاستنادي، تحسب قدرة تحمل التربة تحت تأثير أساسات معرضة لأحمال لا مركزية.
- تصمم الحوائط لمقاومة الانزلاق و الانقلاب بعوامل أمان لاتقل عن (1.5)، و يراعى استقرار تربة التأسيس كما سبق.
- لا تقل سماكة أعلى الجدار عن 20 سم، و تكون السماكة أسفله بالقدر الذي يكفي لمقاومة القص و العزوم الناشئة فيه، نتيجة أخطر حالات التحميل.

3-52 الجدران الحجرية

- يتم تحديد خواص الحجر المستخدم، و مدى تأثره بالظروف الجوية، و درجة امتصاصه للماء،.....، و حجم الحجر المستخدم....
- تصمم هذه الجدران لتحقيق الاستقرار من خلال وزنها الذاتي، لتقاوم الأحمال الناتجة عن ضغط التربة و ارتفاع منسوب مياه الأمطار>
- تنفذ الجدران بشكل درجات متعاقبة، يراعى في تصميمها تحديد أبعاد درجاتها الأفقية و الرأسية، لتحقيق الاستقرار و الأمان و الديمومة.
- يتم التصميم والتنفيذ وفق مخطط معتمد من جهة الاختصاص، تحت إشراف الاستشاري و بتوجيهاته.

4-52 أساسات الحصيرة (اللبشة المسلحة)

- تضاف قيمة وزن طبقات الدفان و الأرضية و الأوزان الحية للطابق الأرضي أو السرداب إلى الأفعال المؤثرة من طوابق البناء،
- يؤخذ في الاعتبار أثر قابلية الطفو(uplifting) في الأجزاء المغمورة في تقليل معامل الأمان، أو في زيادة الضغط على التربة، حيث يتم التصميم بزيادة منسوب المياه الجوفية بمقدار متر واحد كعامل أمان نتيجة تذبذب منسوبه، و ذلك وفق تراكيب الأحمال التي تنتج الحالات الحرجة في التصميم.
- يمكن إزالة معدات نزح المياه الجوفية عندما يزيد **الوزن الذاتي** للجزء المنفذ من المبنى عن (مرة و نصف) من قيمة قوة الرفع الناتجة عن المياه الجوفية.
- تحسب قدرة تحمل التربة للحصيرة بحيث لايزيد الهبوط المسموح عن 5 سم.
- تصمم الحصيرة وفق الطريقة الحدية (حالة الحدود القصوى).
- لا يقل الزمن الفاصل بين مرحلتين من الصب لمساحتين متجاورتين من الأساسات الحصيرية عن 24 ساعة، وتنفذ فواصل الصب عند المقاطع التي تكون فيها الإجهادات منخفضة، حيث يقدم الاستشاري مخطط لفواصل الصب مع الحسابات اللازمة قبل بدء الصب للاعتماد من الجهة المختصة في البلدية، وتراعى التفاصيل الإنشائية و طريقة التنفيذ بحسب الكودات الناظمة لهذه الأعمال.

5-52 الأوتاد (الخوازيق)

1. لا يجوز استخدام طريقة (الدق) في تثبت الأوتاد (driven piles) أو استخدام الاهتزاز في تقوية التربة (replacement vibro compaction) وفي حال اللجوء لهده الطريقة في الأساسات يتوجب الحصول على الموافقة المسبقة على ذلك من الإدارة المختصة.
2. يجب ربط القواعد المرتكزة على وتد واحد في اتجاهين على الأقل.
3. يجب ربط قبعات الأوتاد (pile caps) المرتكزة على وتدين أو أكثر على خط مستقيم واحد بشكل متعامد أو مائل على استقامة هذه الأوتاد.
4. اختبارات الأوتاد (الخوازيق):

1- يجب القيام بإجراء الفحوص اللازمة لقوة تحمل و نوعية الخرسانة للخوازيق و هي كمايلي:

- اختبار التحميل للخوازيق (Static Load Test).
- اختبار كسر المكعبات للخرسانة المستخدمة في الصب و مدى مطابقتها للمواصفات التصميمية.
- اختبار (Integrity & Sonic Coring Test) لتوضيح العيوب التنفيذية الناتجة عن الصب.
- اختبار (Dynamic Load Test).

2- تقدم الاختبارات إلى مهندس التفتيش عند الكشف على الموقع قبل صب الأساسات، ليصار إلى عرضها على المهندسين الإنشائيين للاطلاع عى النتائج، و التأكد من مطابقتها للمواصفات الفنية.

3- النسبة المئوية الدنيا لعدد الخوازيق المطلوب فحصها كما في الجدول رقم (53):

جدول رقم (53) يبين النسبة المئوية الدنيا لعدد الخوازيق المطلوب فحصها.

رقم	اسم الاختبار	النسبة المئوية
1	Integrity Testing	%100
2	Sonic Coring	%15-10
3	Dynamic Load Test on Working Pile	%5
4	Static Load Test on Working Pile	%1

6-52 عزل الرطوبة و العازل المائي

- تعزل البلاطات و الجدران و الخزانات (تحت مستوى الأرض) عن الرطوبة، في حال ثبت في فحص التربة عدم وجود مياه سطحية أو أمكن التحكم في منسوبها لمسافة لا تقل عن 150 سم من أخفض منسوب هذه العناصر.
- تعزل البلاطات و الجدران و الخزانات (تحت مستوى الأرض) عن الماء، في حال ثبت في فحص التربة احتمال تعرضها لضغط هدروستاتيكي مع عدم وجود نظام لصرف المياه السطحية.
- تحضر أوجه البلاطات و الجدران قبل القيام بأعمال العزل، و ذلك بقص جميع الأسلاك و القضبان غير المستقرة، و إزالة الزيوت و الجزيئات السائبة، و تحديد و تجهيز و تنفيذ أماكن الاختراقات الميكانيكية و الصحية قبل تنفيذ مواد العزل.
- تتم أعمال العزل من قبل شركة متخصصة في هذا المجال، حيث تقدم المستندات و الضمانات اللازمة.
- تراعى كافة الشروط و الأحكام المتعلقة في مادة العزل، كما هو موضح في المادة (35) من هذه اللائحة والخاصة بالاشتراطات المعمارية للمواد العازلة.

7-52 أعمال استكشاف تربة الموقع

- يجب إجراء اختبارات موقعية للتربة، و لكافة أنواع الأبنية دون استثناء، و إعداد تقرير خاص لها من قبل مختبر فحص تربة مرخص في رأس الخيمة حصراً.
- تشيد القواعد على تربة طبيعية و مستقرة، أو تربة ردم مدكوكة بحسب توصيات مختبر تقرير التربة.
- لا يقل معامل الأمان لقدرة تحمل التربة عن (3) للمباني الدائمة، و (2) للمباني المؤقتة.
- يجب أن يتضمن تقرير التربة النواحي الفنية التالية :

1- نوعية طبقات التربة وخصائصها .
2- توصيات هندسية لقدرة تحمل التربة ومقدار الهبوط المسموح.
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 و تقديم مخططات تنفيذية للاعتماد من المهندس المختص.
7- توصيات تحسين التربة وترتيبات استبدالها (إن لزم)،مع الدمك و الرص اللازمين.

8-توصيات بنوعية الأساسات، حيث يجب أن:

أ- يجب تحديد مواقع حفر الاختبار على خريطة الموقع وتحديد الإحداثيات حسب مرجع البلدية المساحي .

ب-توصية بمواصفات الخرسانة والأسمنت 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 ألا تقل قوة الكسر للخرسانة المسلحة عن 30 نيوتن /ملم 2.

ج-يجب توفير نظام لتصريف المياه الجوفية إذا لزم الأمر للحيلولة دون تسرب الرطوبة إلى داخل المبنى.

52-8 أعمال سند جوانب الحفر

52-8-1 طرق التقدم للترخيص

يمكن للاستشارى التقدم لترخيص أعمال سند جوانب الحفر بإحدى الطريقتين التاليتين:

1- التقدم للترخيص قبل الحصول على رخصة البناء (ترخيص تحضير الموقع) و تكون كمايلي: التقديم لرخصة لأعمال سند جوانب الحفر برخصة مستقلة أو كجزء من أعمال الحفر و تحضير الموقع، و تسلم الرخصة إلى مقاول أعمال سند جوانب الحفر بعد اعتماده المخططات التنفيذية المقدمة منه، والحصول على الموافقة الأولية على المخططات المقدمة و إرفاق التعهدات اللازمة.

2- التقدم للترخيص مع التقديم النهائي للمشروع (ضمن الحصول على الرخصة)، حيث يتم إرفاق مخططات التدعيم الجانبى للمشروع، مع تعهد الاستشاري بإجراء التعديلات اللازمة لمخططات المشروع، حسب الشروط و المتطلبات النهائية لشهادات عدم الممانعة، و تصدر الرخصة في هذه الحالة مشروطة بتسمية المقاول الثانوي للإسناد الجانبي للتربة، و التقديم للمخططات التنفيذية لهذه الأعمال.

52-8-2 الوثائق المطلوبة لترخيص أعمال الحفر و سند جوانبه

1. مخطط الموقع العام لقطعة الأرض مع تفصيلات شاملة لمحيطها من حيث المباني و ارتفاعاتها و بعدها عن حدود قطعة الأرض و نوعية الأساسات و عدد السراديب (إن وجدت)،.....
2. نوعية النظام الإنشائي لسند جوانب الحفر و التصميم الأولى للنظام بما يضمن سلامة و إمكانية التنفيذ مع بيان أية بروزات عن حدود الأرض (بحيث لا يزيد بروز نظام سند الحفر من جهة الشارع أو السكك عن 60 سم) مع مراعاة عدم الممانعات من الدوائر الحكومية المعنية.
3. مقاطع إنشائية تبين عمق الحفر بالنسبة لمستوى الأرض الطبيعية و الطرق المجاورة أو أية منشآت أخرى مجاورة، و يجب الإشارة إلى منسوب الحفر الإضافي كوجود خزانات المياه أو المصاعد أو أية منشآت تحت السرداب.
4. في كافة الأحوال يجب الحصول على عدم ممانعة من إدارة الصرف الصحي و هيئة الكهرباء و الماء و الاتصالات أو أية هيئات أخرى....مع ضرورة الالتزام باشتراطاتهم و متطلباتهم، و إرفاقها ضمن الوثائق.
5. يجب أن يتم المطابقة و التوافق بين المخططات المعمارية و الإنشائية و مخططات سند جوانب الحفر.
6. يجب توضيح مستوى المياه الجوفية و التفاصيل اللازمة للعزل المائي بالمخططات المقدمة.
7. يجب تقديم رخصة مقاول سند جوانب الحفر سارية المفعول في تنفيذ النشاط المطلوب قبل إسناد الأعمال إليه.
8. يجب على الاستشاري دراسة مخططات سند جوانب الحفر، و اعتمادها قبل تقديمها للدائرة.
9. تقرير فحص التربة و الحسابات الإنشائية.
10. تقديم رسالة تحمل مسؤولية في حال حدوث أية أضرار أو تشققات في المنشآت أو المباني المجاورة نتيجة أعمال الحفر أو أعمال سند جوانب الحفر.

52-9 عدد الجسات و الحد الأدنى لعمقها

يتم تحديد عدد الجسات و مواقعها بحيث يتم الوصول إلى توصيف واضح المعالم للمقطع الجوتكنيكي، و التغير في سماكة و عمق طبقات التربة و خصائصها.

- يجب ألاَّ يزيد التباعد بين الجسات عن (30) متراً، و يحدد عمقها بحيث يكون كافياً لتوضيح طبيعة التربة و طبقاتها المتأثرة بأحمال المنشأ التي يمكن أن ينتج عنها هبوط أو انهيار بالقص.

جدول رقم (54) يبين الحد الأدنى لعدد و عمق جسات التربة.

عدد الطوابق	مساحة الطابق الأرضي بالمتر المربع	الحد الأدنى لعدد الجسات	الحد الأدنى لعمق الجسة				ملاحظات
			الأساسات السطحية		الأساسات العميقة		
			7 meters	15 meters	15 meters	20 meters	
أقل من 3 طوابق	أقل من 500	2	1	1	عمق الجسة يجب أن لا يقل عن 15 متر أو 5 متر داخل الطبقة الصخرية أيهما أعمق		ن: عدد الجسات
	500 – 1000	3	2	1			
	1001 – 1500	4	3	1			
	1501 – 2000	5	3	2			
	أكبر من 2000	أكبر من 5	ضعف عدد الجسات/3	عدد الجسات/3			
من 3 – 10 طوابق			10 meters	20 meters	15 meters	20 meters	يجب ألاَّ يقل عمق الجسة عن 5 م داخل المنطقة الصخرية
	أقل من 500	2	1	1	1	1	
	500 – 1000	3	2	1	2	1	
	1001 – 1500	4	3	1	3	1	
	1501 – 2000	5	3	2	3	2	
	أكبر من 2000	أكبر من 5	ضعف عدد الجسات/3	عدد الجسات/3	ضعف عدد الجسات/3	عدد الجسات/3	
أكبر من 10 طوابق			يجب ألاَّ يقل عمق الجسة عن 20 متر في جميع الحالات		20 meters	25 meters	
	أقل من 500	2			2	1	
	500 – 1000	3			3	2	
	1001 – 1500	4			3	1	
	1501 – 2000	5			3	2	
	أكبر من 2000	أكبر من 5			ضعف عدد الجسات/3	عدد الجسات/3	

جدول رقم (55) يوضح الحد الأدنى للاختبارات الحقلية و المعملية المطلوبة.

نوع التربة التحتية	نوع العينة	الاختبارات الحقلية في الجسات	الاختبارات المعملية
مواد سطحية	مشوشة	SPT بفاصل 1 متر حتى الوصول إلى الرفض، عينات على شكل إسطوانات قابلة للاستخلاص	1- التحاليل بالمناخل. 2- حدود اتربرغ. 3- محتوى الرطوبة الطبيعية. 4- تجربة صندوق القص. 5- التحليل الكيميائي SO3, CL, PH
طبقات الصخر	عينات غير مشوشة	سجل الجسة و يحتوي على RQD و Recovery	1- مقاومة الضغط غير المحصورة. 2- الكثافة الجافة.
المياه الجوفية	----------	قياس منسوب المياه الجوفية	3- محتوى الرطوبة. 4- التحليل الكيميائي SO3, CL, PH

10-52 التأسيس على تربة سبخية

عند التأسيس على تربة سبخية، تصمم أساسات الحصيرة أو الأساسات الوتدية (الخوازيق) في حالة المنشآت الثقيلة، و الأساسات العادية للمنشآت الخفيفة حيث يتم تشييدها تحت إشراف خبير متخصص، بشرط وجود نظام صرف للمياه، لإبقاء مستوى المياه السطحية تحت مستوى الأساسات، أو يتم إزالة التربة السبخية و إجراء أعمال الإحلال بحسب توصيات مختبر التربة، على نحو يقاوم الهبوط المتوقع. كما يمنع استخدام التربة السبخية في أعمال الردم حول الأساسات، و تغلف الأنابيب و التمديدات الكهروميكانيكية لحمايتها من الأملاح و الكبريتات.

المادة (53): توسعة و تعديل المباني و المنشآت القائمة:

1-53 اشتراطات عامة

- يجب أن تتم دراسة المنشأ دراسة تفصيلية من قبل مكتب استشاري مختص و مُرخص في بلدية رأس الخيمة، يقوم بدراسة حالة المنشأ و عمره الإنشائي و تحديد إمكانية التعديل أو الإضافة، مع الشروط اللازمة لذلك.
- تقوى العناصر الإنشائية التي تتأثر بالتوسعات و التعديلات (إذا اقتضت الضرورة)، التي تجري على المباني و المنشآت القائمة بما يحقق مقاومة الأحمال التصميمية الإضافية، على ألاَّ تتجاوز هذه الأحمال المقاومة الإنشائية التصميمية أو الإجهادات المسموح بها حسب طريقة التصميم المطبقة في تلك العناصر و خواص المواد الإنشائية.

2-53 تصنيف المباني

- يتم تصنيف المباني المقدمة للتعديل و الإضافة و فق عمرها الإنشائي و ذلك كما يلي:

1-2-53 مباني يزيد عمرها الإنشائي عن (15) سنة

لا يسمح بالتعديل الإنشائي او إضافة أحمال على هذه المباني، و يكتفي بالإضافة الأفقية وفق جملة إنشائية مستقلة.

2-2-53 مباني يتراوح عمرها الإنشائي بين (10 إلى 15) سنة

- يجب القيام بإعادة التحليل الإنشائي للمبنى وفق أحد البرامج الإنشائية المعتمدة، و إجراء الاختبارات للمنشآت تحت التنفيذ أو لأجزاء من منشآت التعديل و الإضافة عند ظهور أسباب تدعو إلى الشك في قدرة المنشأ او أي جزء منه على مقاومة الأحمال المتوقعة أو عند الشك في صلاحيته للاستخدام .
- يطلب القيام بكافة أو بعض الاختبارات التالية في مثل هذه الحالات (وذلك بحسب توجيهات الجهة المختصة) و هي:
  - Core Test (القالب الخرساني للعناصر الحاملة).
  - Ultrasonic Puls Velocity (اختبار الموجات فوق الصوتية).

- Schmidt Hammer (مطرقة شميدت)
- Load Test (اختبارات التحميل)
- الكشف على مواقع مخصوصة للأساسات.
- تقرير تربة لموقع الإضافة.
- تجري اختبارات التحميل بطريقة تضمن سلامة الأفراد و الممتلكات على ألاَّ تؤثر على خطوات إجراء الاختبار و لا نتائجه.

53-2- 3 مباني يقل عمرها الإنشائي عن (10) سنوات

يحق للجهة صاحبة الاختصاص طلب القيام بأية اختبارات أو تحليل إنشائي تراها ضرورية لاتخاذ القرار المناسب بشأن قبول أو رفض التعديل أو الإضافة.

53-3 إجراءات فحص التربة

سعياً لتسريع الحصول على رخصة التعديل و الإضافة في القسائم المأهولة، و التي يصعب معها إجراء اختبارات التربة، فإنه يمكن تأجيل إجراء عمل الاختبار اللازم لحين بدء التنفيذ، حيث تعرض النتائج على مهندسي التراخيص الإنشائيين بعد دراستها و تعديلها من قبل الاستشاري أصولاً، و استناداً إلى ذلك يقوم بتقديم مخططات معدلة من أجل الاعتماد النهائي (إن لزم).

53-4 القرارات والإجراءات

اذا لم يستوف المنشأ معايير القبول الخاصة بمواد البناء المختلفة أو التحليل الإنشائي السليم طبقاً للبنود السابقة، فللجهة صاحبة الاختصاص الحق في اتخاذ إحدى الاجراءات التالية:

1- الإصلاح و إعادة التأهيل.
2- السماح باستخدام المنشأ تحت تأثير أحمال مخفضة بناء على نتائج التحليل و اختبارات التحميل.
3- إزالة البناء.
4- عدم قبول التعديل و الإضافة.

المادة (54): العمر التصميمي للمنشآت

يقدر العمر التصميمي للمنشآت الخرسانية في إمارة رأس الخيمة بـ (30) سنة للمنشآت السكنية و المحلات التجارية، و (50) سنة للمنشآت الحكومية و الهامة، و ذلك إذا تم تصميمها و تنفيذها حسب الأصول الهندسية، مع القيام بالصيانة الدورية اللازمة.

1- يتم زيادة العمر التصميمي المذكور أعلاه للمنشآت و ذلك كما يلي:

أ. استخدام التقنيات الحديثة في التنفيذ.

ب.زيادة مقدار الرقابة الهندسية.

ج. عمل الصيانة الدائمة و الدورية.

د. مطابقة منهجية التشغيل مع افتراضات التصميم.

هـ. الاهتمام بجودة الخرسانة و درجة تحملها للأحمال التشغيلية.

و. حماية حديد التسليح المستخدم من التآكل بفعل العوامل الجوية.

2- يجب ذكر العمر التصميمي للمنشآت المختلفة على المخططات المقدمة للتدقيق لدى الجهة صاحبة الاختصاص، ضمن لوحة الملاحظات العامة.

المادة (55): التفتيش على إنشاء المباني

يتم التفتيش على أعمال إنشاء المباني إستناداً إلى دليل الاشتراطات الخاص بأعمال تنفيذ المباني المعتمد من الإدارة المختصة، مع مراعاة مايلي:

1-55 التفتيش على الأعمال الخرسانية

- يتم التفتيش على أعمال الخرسانة المسلحة و الخرسانة مسبقة الشد و الخرسانة مسبقة الصنع، للتأكد من مطابقتها للرسومات المعتمدة، (يستثنى من التفتيش أعمال الخرسانة العادية و العناصر غير الإنشائية)، ويتم التحقق من فولاذ التسليح و أماكنه و كمياته و ترتيبات الإضافة و مناطق الإيقاف و التراكب و أطواله.
- يتم تسليم أعمال الخرسانة مسبقة الشد و الخرسانة مسبقة الصنع و الأعمال الخاصة من قبل المهندس المنتدب من الشركة المنفذة لهذه الأعمال.
- يقوم الاستشاري والمهندس المختص بتأمين كافة الأوراق و المستندات و المخططات المعتمدة في موقع التنفيذ.

2-55 التفتيش على أعمال الفولاذ الإنشائي

- يتم التفتيش على العناصر و الأعضاء الفولاذية المكونة للهياكل من الفولاذ، و مسامير الربط عالية المقاومة و الصواميل و حلقات منع التسرب، و أعمال اللحام و قياساتها، و الوصلات بمسامير الربط أو باللحام و ترتيباتها وفق المخططات المعتمدة.
- يتم تسليم الأعمال المعدنية من قبل المهندس المنتدب من الشركة المنفذة لهذه الأعمال.
- يقوم الاستشاري و المهندس المختص بتأمين كافة الأوراق و المستندات والمخططات المعتمدة في موقع التنفيذ.

3-55 التفتيش على أعمال تربة التأسيس

يتم التفتيش على تربة التأسيس الجارية لتنفيذ أعمال الأساسات بجميع أنواعها، بما في ذلك تحضير الموقع و أعمال الحفر و الردم و الدمك و نزح المياه و ترتيبات سند التربة.

مادة (56) اختبارات اعتماد جودة مواد البناء

يحق للجهة صاحبة الاختصاص طلب القيام بأية اختبارات لاعتماد جودة مواد البناء غير المعتمده بالإمارة والتي تراها ضرورية لاتخاذ القرار المناسب بشأن قبول أو رفض اعتماد مادة البناء.

مادة (57) اللوحات الاعلانية (اللا فتات التجارية) الملحقة بالمبانى

يجب أن تراعي اللوحات الإعلانية الملحقة بالمباني سواء المثبتة على جدران المباني والبنايات التجارية أو على واجهات المحلات التجارية أو الموضوعة فوق سطح المباني النسق المعماري للمكان واشتراطات ومواصفات الإدارة المختصة والتشريعات المنظمة لها.

أحكام ختامية

مادة (58) شروط منح الترخيص

يجب عند منح الترخيص استيفاء الشروط الآتية : -

1- استيفاء كافة الشروط والمواصفات الواردة في القانون واللائحة والكود.

2- تقديم ما يثبت اتخاذه كافة الإجراءات والاحتياطات والتدابير اللازمة لضمان السلامة العامة للقائمين على التنفيذ في موقع العمل و المارة ومستخدمي العقار والعقارات المجاورة بموجب القرارات الاتحادية والمحلية والكود والإجراءات المعتمدة من الجهات المعنية بالصحة والسلامة والبيئة.

3- التأكد من حماية المباني المجاورة باتخاذ كافة الاحتياطات اللازمة لضمان السلامة الإنشائية للمبانى المجاورة من الآثار الناتجة عن عمل الآليات الميكانيكية والمعدات وسحب المياه الجوفية وإجراءات الحفر والهدم وغيرها طبقاً لكود البناء والمراجع المشار إليها .

4- تقديم ما يثبت اتخاذه كافة الإجراءات والاحتياطات والتدابير اللازمة لضمان السلامة العامة للسكان ومستخدمي العقار واتخاذ كافة الإجراءات لتخفيض الضوضاء والأتربة والقيام بالاحتياطات اللازمة للحماية من الحريق، في حالة ما كان الترخيص يتعلق بأعمال في مبنى مشغول.

5- تقديم تعهد كتابي على النموذج المعد لذلك، من المكتب الهندسي يلتزم فيه بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها وفقا للمخططات والرسومات المصدقة من الإدارة، وعلى المكتب الهندسي في حالة تخليه لأي سبب عن الإشراف على التنفيذ أن يخطر الدائرة كتابياً، وفي هذه الحالة يجب على المالك تعيين مكتب هندسي بديل وإخطار الإدارة بذلك.

6- تقديم شهادة / شهادات وفقاً للنموذج الذي تعده الدائرة باسم / اسماء المكاتب الهندسية المنوط بهم القيام بأعمال التفتيش المتخصص والمراقبة المنصوص عليها في الكودات المشار إليها.

مادة (59) تعديل المخططات وبيانات الترخيص أثناء العمل

في حال رغبة صاحب العلاقة القيام بتغيير في التصاميم والرسومات عن التي سبق ترخيصها أو تغيير المكتب الهندسي المصمم لها أثناء التنفيذ. يجب تقديم المخططات المعدلة والبيانات التي توضح التغييرات المستجدة للإدارة حتى يتم مراجعتها واعتمادها متى ثبت مطابقتها للائحة والكود.

ويجوز حسب طبيعة التغيير المقترح إصدار ترخيص إضافي أو تعديل الترخيص القائم .

مادة (60) لجنة تطوير اللائحة

تشكل بقرار من المدير العام لجنة تعرف "بلجنة تطوير اللائحة" يناط بها مراجعة اللائحة والإجراءات التشغيلية اللازمة لتطبيقها بصفة دورية واقتراح التعديلات اللازمة عليها وآليات تطويرها وعرضها على المدير العام لإدراجها باللائحة بقرار يصدر عنه.

مادة 61)

يلغى القرار رقم 57 لسنة 2009 بشأن لائحة شروط ومواصفات البناء بإمارة رأس الخيمة.

مادة 62) النفاذ والنشر

يعمل بهذه اللائحة من تاريخ صدورها وتنشر فى الجريدة الرسمية.

مدير عام دائرة البلدية

صدر عنا في يوم 9 / رجب /1439هـ
الموافق 27/ مارس/2018م