



بلدية رأس الخيمة
Ras Al Khaimah Municipality

حكومة رأس الخيمة
Government of Ras Al Khaimah

لائحة شروط و مواصفات البناء بإمارة رأس الخيمة

Building Regulations and Specifications in the Emirate of Ras Al Khaimah

الاشتراطات المعمارية
Architecture Requirments

الإصدار (4)
Version (4)
2023

جدول المحتويات

رقم المادة	المحتويات	الصفحة
	فهرس المحتويات	2
المادة (1)	التعاريف	5
المادة (2)	مجال التطبيق	12
المادة (3)	تفسير بنود اللائحة	12
الاشتراطات المعمارية		
المادة (4)	المحددات التخطيطية	12
المادة (5)	المساحات	12
أولاً: اشتراطات المباني السكنية		
المادة (6)	السكن الخاص	13
المادة (7)	السكن الاستثماري	27
المادة (8)	سكن العمال	30
المادة (9)	سكن الموظفين	33
المادة (10)	مباني سكني - تجاري	37
ثانياً: اشتراطات المباني التجارية		
المادة (11)	المباني التجارية	40
المادة (12)	المتطلبات الصحية للمنشآت التي تزاوّل أنشطة (المطاعم ومحلات المشروبات والمواد الغذائية)	44
المادة (13)	اشغال أرصفة الطرق والمساحات الخارجية	44
ثالثاً: اشتراطات المباني السياحية والفندقية		
المادة (14)	المنشآت الفندقية (الفندق - المنتجع - الشقق الفندقية - النزل - بيوت العطلات - الشاليهات)	45
رابعاً: اشتراطات المباني الصناعية		
المادة (15)	المنشآت الصناعية (مستودعات - ورش - مصانع)	49
خامساً: اشتراطات المباني الأخرى		
المادة (16)	المساجد	52
المادة (17)	المباني التعليمية	57
المادة (18)	المباني الصحية	63
المادة (19)	صالات الافراح	67
المادة (20)	محطات البترول والتزود بالوقود	68

رقم المادة	المحتويات	الصفحة
سادساً: اشتراطات عامة		
المادة (21)	ارتفاعات المباني	70
المادة (22)	الارتدادات	71
المادة (23)	الشرفات والبروزات	72
المادة (24)	العرائش (البرجولات) ومظلات مواقف السيارات	72
المادة (25)	طابق السرداب (تحت الأرضي)	73
المادة (26)	طابق السطح	74
المادة (27)	فتحات الإضاءة والتهوية الطبيعية	74
المادة (28)	المنور والفناء	76
المادة (29)	الإضاءة والتهوية الميكانيكية والتكييف المركزي	79
المادة (30)	مواقف السيارات	79
المادة (31)	اعمال رصف المواقف وممرات المشاه للمباني	84
المادة (32)	الاشتراطات الخاصة بأصحاب الهمم	84
المادة (33)	الشروط البيئية والحفاظ على الطاقة	90
المادة (34)	الوقاية والسلامة من الحريق	92
المادة (35)	المواد العازلة	93
سابعاً: اشتراطات عناصر الاتصال والحركة (الأفقية والرأسية)		
المادة (36)	الممرات	94
المادة (37)	الأروقة (الليوان)	94
المادة (38)	الأدراج (السلالم)	95
المادة (39)	المصاعد الكهربائية	97
المادة (40)	المنحدرات	100
ثامناً: اشتراطات الخدمات العامة		
المادة (41)	الخدمات (الكهرباء - الهاتف - المياه - خدمات المبنى)	101
المادة (42)	الإمداد بالماء	105
المادة (43)	خزانات مياه الشرب	105
المادة (44)	الأعمال الصحية	106
المادة (45)	أحواض السباحة	109
المادة (46)	تخزين الغاز	111
المادة (47)	غرف ومجمعات النفايات	112
المادة (48)	اختبارات اعتماد جودة مواد البناء	115

الصفحة	المحتويات	رقم المادة
116	اللوحات الاعلانية (اللافتات التجارية) الملحقة بالمباني	المادة (49)
116	معايير واشتراطات البناء للمنشآت الزراعية	المادة (50)
أحكام ختامية		
116	شروط منح التراخيص	المادة (51)
116	تعديل المخططات وبيانات الترخيص اثناء العمل	المادة (52)
117	اللجنة الفنية	المادة (53)
117	الغاء القرار رقم (18) لسنة 2018	المادة (54)
117	النفاز والنشر	المادة (55)

قرار رقم () لسنة 2023

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 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 18 لسنة 2018 بشأن لائحة ومواصفات البناء بإمارة رأس الخيمة،
وعلى القانون رقم 8 لسنة 2019 بشأن تنظيم مهنة المقاولات بإمارة رأس الخيمة،
وعلى القانون رقم 10 لسنة 2019 بشأن تنظيم مزاول مهنة الاستشارات الهندسية في إمارة رأس الخيمة،
قرر إصدار اللائحة التالية :-

المادة (1) : التعاريف

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

الإمارة	إمارة رأس الخيمة.
الدائرة / البلدية	دائرة بلدية رأس الخيمة.
المدير العام	المدير العام للبلدية.
المدير التنفيذي	المدير التنفيذي لقطاع التخطيط والتطوير العمراني 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: <ul style="list-style-type: none"> ▪ الاتحاد للماء والكهرباء. ▪ 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 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 وما يوجد 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 كمنظرائه من غير ذوي الاحتياجات الخاصة
اللجنة الفنية	اللجنة المشكلة في الإدارة المختصة بقرار من المدير العام أو من يفوضه لدراسة طلبات ترخيص المباني وما يخصها واتخاذ القرارات المناسبة بشأنها، ويناط لها أعمال أخرى فسرت بالمادة (53) من هذه اللائحة.
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 (القسيمة)	أي قطعة أو مساحة من الأرض محددة بأطوال أضلاعها وجوارها ورقمها 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.
حد قطعة الأرض	الحد الفاصل بين حد قطعة أرض وأية ملكية أخرى.
مساحة قطعة الأرض	المساحة الكلية لأية قطعة أرض والمحصورة فيما بين حدودها.
الحد الأمامي لقطعة الأرض	حد قطعة الأرض المطل على الشارع وذلك طبقاً للخرائط التفصيلية لتصنيف الاستعمالات الأراضي المعتمدة من الإدارة المعنية بالتخطيط.
الحد الجانبي لقطعة الأرض	أي حد لقطعة الأرض غير الحد الأمامي أو الخلفي.
الحد الخلفي لقطعة الأرض	حد قطعة الأرض المقابل لحد الأمامي والواقع على أبعاد 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 إلى الفصل بين القسائم السكنية والمرافق العامة، وتستخدم كممرات للمشاة ولخطوط الخدمات وتستوعب مرور السيارات.
الجوار	أية قطعة أرض مجاورة ومحددة برقم معين باستثناء الشوارع والسكك.

الحدود الأخرى	تشمل جميع الجوار من سكة أو مناطق مفتوحة وما شابه باستثناء الشارع.
الأسوار أو الحائط	حاجز دائم مبني من أية مادة أو مجموعة من المواد المعتمدة للإحاطة بقطعة أرض لحجها 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 لتحديد أيا 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 الأرضية.
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 الأرضية في الإمارة.
الاستعمال الرئيس	الاستعمال الرئيس للمبنى بموجب نظام تصنيف وتقنين الاستعمالات الأرضية في الإمارة أو بموجب الموافقات الخاصة التي تصدر بشأن أية قطعة أرض.
الاستعمال الثانوي	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 الإقامة للنزلاء بشكل يومي أو أسبوعي في غرف وأجنحة مؤثثة 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 في 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 الأخرى.
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 الأدوات والوسائل الضرورية للإقامة فيها لمدد مؤقتة وقد تقدم خدمات أخرى مثل الخدمات الفندقية المألوفة الأخرى.
الفيلا الخاصة	بناء منفصل أو شبه منفصل مخصص لجميع طوائفه لسكن أسرة واحدة فقط، لها مدخل أرضي وتشتمل على ثلاثة فراغات معيشية وصالة وخدماتهم على الأقل وتعتبر المبنى الرئيس في قطعة الأرض السكنية ولها موقف سيارات مستقل بالإضافة إلى فضاءات خارجية مستقلة.
الملحق	مبنى ملاصق أو منفصل عن الفيلا الرئيس ويكون استعماله ثانوياً أو مكماً للاستعمال الرئيس للمبنى.
الفيلات الاستثمارية	مجمع من الفيلات الخاصة متصلة أو شبه متصلة مع بعضها البعض و تكون مخصصة للإيجار أو الاستثمار ويمكن أن تكون فيها الفضاءات الخارجية والخدمات الترفيهية مشتركة.
السكن الجماعي	مبنى يستعمل كمكان للإقامة الجماعية لعدد من الأشخاص الذين يتبعون جهة معينة (جامعة، مدرسة داخلية، مستشفى، 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 وبشكل وحدة إيجارية مستقلة.
استوديو	جزء من مبنى معد للسكن يشتمل على غرفة ويضم مكاناً لإعداد وتجهيز الطعام وحمام، وبشكل 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 لفرغ ويكون مخصص لأغراض تحضير وتجهيز إعداد الطعام والمشروبات.
المطبخ التحضيري	مكان مخصص لتحضير الطعام والمشروبات 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 وتبني 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.

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.	التهوية الثانوية (التهوية المتقطعة)
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 الداخلي
هو منور أو فناء داخلي مفتوح على سكة أو شارع.	الفناء الخارجي (منور الجيب)
هو فراغ متصل بالهواء الخارجي من أعلاه ومحاط بالمباني من ثلاث جهات أو أكثر وتطل عليه مرافق الخدمات فقط.	المنور
فراغ مغلق تمر به تمديدات أنابيب الخدمات والمرافق وبه فتحات كشف للإصلاح.	مجرى الخدمة
النسبة المئوية الناتجة عن قسمة مساحة الطابق الأرضي للأبنية على مساحة قطعة الأرض.	نسبة البناء
المسافة الأفقية الممتدة بين أي خط أمامي أو جانبي أو خلفي لأية قطعة أرض وأقرب حائط أو بروز (مستغل) للمبنى المقام عليها.	الارتداد
أي جزء من المبنى يكون بارزاً عن المستوى الرأسي للحوائط الخارجية من الطابق الواقع أسفل هذا الجزء، وغالباً يبدأ البروز من الدور الأول بعد الدور الأرضي أو بعد دور الأرضي والميزانين إن وجد.	بروز المبنى
المسافة الرأسية المقاسة من المنسوب التصميمي المعتمد إلى أعلى نقطه بالمبنى و يدخل من ضمنه تصويئة السطح (الوارش) أو سقف غرفة الدرج والمعدات الميكانيكية أو الخدمات على آخر سقف.	ارتفاع المبنى
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 التفرغ وطوابق الخدمات وأحواض السباحة وأية منشآت أخرى في قطعة الأرض ومغطاة بالكامل بأسقف من الخرسانة المسلحة أو ما يكافئها.	المساحة الطابقية
المساحة المستغلة من البناء دون حساب مساحة الخدمات كالممرات وصلالات التوزيع والسلالم والجدران والمصاعد ودورات المياه وما في حكمها.	المساحة الصافية
جزء المبنى المحصور بين السطح العلوي لأية أرضية والسطح العلوي للأرضية الواقعة فوقها مباشرة.	الطابق
طابق في المبنى يكون جزء منه لا يقل عن نصف ارتفاعه تحت المنسوب التصميمي المعتمد ، ويعتبر السرداب طابقاً أرضياً في قياس الارتفاع أو المساحة الطابقية إذا كان منسوب سقفه يزيد على (1.50) م من المنسوب التصميمي المعتمد لحساب المنسوب الأرضي ويجب عزله جيداً ضد الرطوبة وتسرب المياه حسب المواصفات الفنية المعتمدة.	طابق السرداب
هو أول طابق في المبنى ويكون منسوب أرضيته أعلى من المنسوب التصميمي المعتمد.	الطابق الأرضي

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.	طابق الميزانين
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 المتكرر
هو آخر طابق في المبنى طبقاً للارتفاعات المحددة في الخريطة الملحققة بنظام تصنيف وتقنين الاستعمالات الأرضي في الإمارة أو الموافقات الخاصة، ويقع أسفل طابق السطح مباشرة.	الطابق الأخير
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 السطح
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.	طابق الخدمات الميكانيكية
المسافة من مستوى التشطيب النهائي لأرضية الطابق حتى مستوى التشطيب النهائي لأرضية الطابق الذي يليه.	ارتفاع الطابق الواحد
صافي المسافة من مستوى التشطيب النهائي لأرضية الطابق حتى منسوب أسفل السقف الانشائي.	صافي ارتفاع الطابق الواحد
متوسط منسوب سطح الأرض عند التقاء سطح الأرض مع منتصف الحوائط الخارجية لأي مبنى، وفي حالة الحوائط المحاذية للأرصفت الجانبية يقاس منسوب سطح الأرض عند الأرصفت الجانبية.	منسوب سطح الأرض
ارتفاع مستوى التشطيب النهائي لأرضية الطابق عن المنسوب التصميمي المعتمد.	منسوب الطابق
هي علامة يتم تثبيتها على جزء ثابت غير متحرك وتمثل نقطة معلومة الاحداثيات بحسب المرجع المساحي للإمارة ونظام الاحداثيات المعتمد ويتم الاستناد عليها بتحديد مواقع ومناسيب نقاط أخرى على الطبيعة أو الخرائط.	نقطة المنسوب المرجعي
هو قيمة تمثل ارتفاع نقطة ما على الخرائط، منسوبة الى مستوى مرجعي (متوسط منسوب سطح البحر) بحسب المرجع الرأسي للإمارة.	المنسوب التصميمي
هو المنسوب التصميمي المحدد غالباً للبوابة الرئيسية على مدخل الأرض من جهة الشارع الرئيس بحسب المرجع المساحي للإمارة ومنه يتم تنسيب جميع المناسيب المختلفة بالمبنى إليه.	المنسوب التصميمي المعتمد
هو متوسط مناسيب نقاط أرضية مستوية تمثل المستوى التي ستشيد عليه اساسات المنشأة.	منسوب الحفر
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.	الوارش (تصويبة السطح)

اللوحه 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.
المراجع والمعايير القياسية	المراجع والمواصفات الفنية التي يحتاجها الاستشاري والمقاول وفي المختبرات وكل من يتولى مسؤولية التصميم والتنفيذ والاختبار لمواد وعناصر البناء، وأى معايير علمية أخرى معتمدة من الدائرة.

المادة (2):

تطبق أحكام هذه اللائحة والاشتراطات والمواصفات القياسية "الأكواد" 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.

الاشتراطات المعمارية

المادة (4): المحددات التخطيطية

لا يصح 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 والارتفاع المصرح به ونوع الاستعمال المقرر له وارتداداته الخارجية ومواقف السيارات المطلوبة ونسبة البناء والنسبة الطابقية فيه.

المادة (5): المساحات

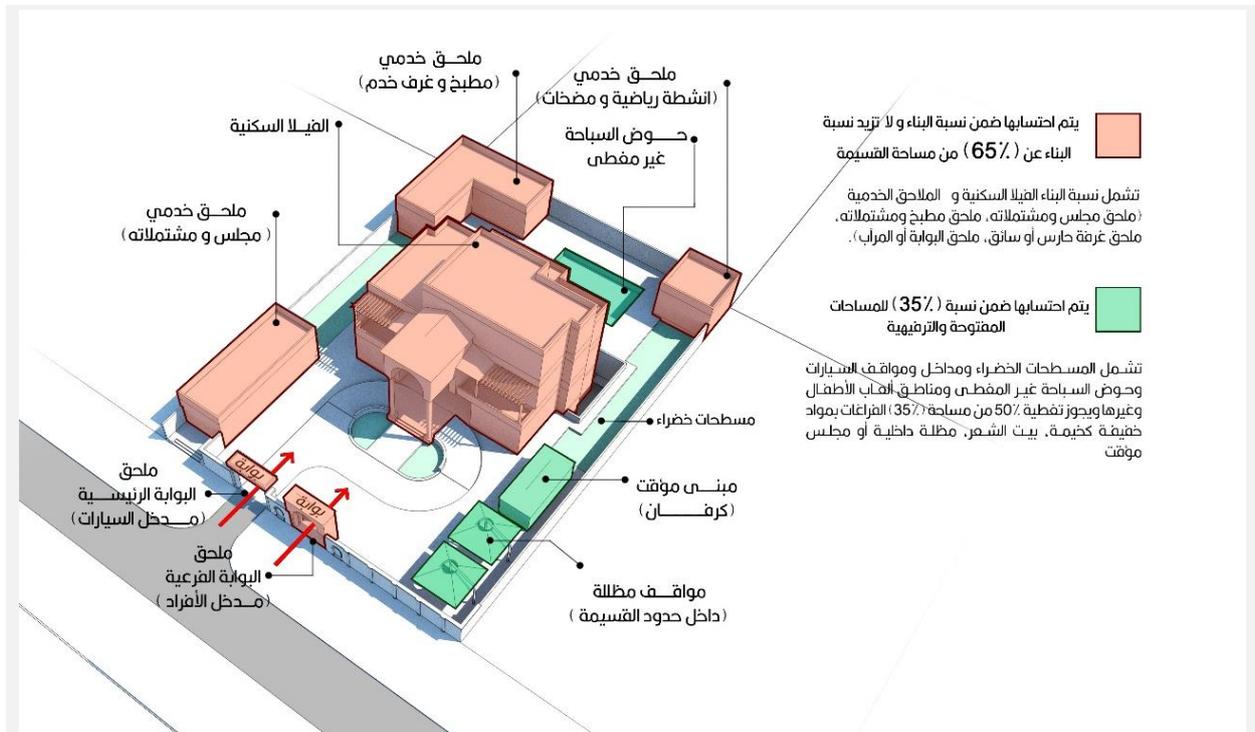
يتم احتساب مساحة كافة الأجزاء المسقوفة في كل طابق بغض النظر عن الاستخدام أسفل السقف، ويتم حساب المساحة من الحدود الخارجية لبلاطة سقف كل طابق، باستثناء مساحة الطابق الأرضي لبنايات السكن الاستثماري و بنايات السكن التجاري فيتم احتسابها على أساس حدود الجدران الخارجية للطابق الأرضي.

أولاً: اشتراطات المباني السكنية

المادة (6): السكن الخاص

1-6 نسبة البناء

1. يجب ألا تزيد نسبة البناء عن (65%) من مساحة القسيمة وتخصص النسبة الباقية (35%) للمساحات المفتوحة والترفيهية كمسطحات خضراء ومداخل ومواقف السيارات وحوض السباحة غير المغطى ومناطق ألعاب الأطفال وغيرها ويجوز تغطية (50%) من هذه الفراغات المفتوحة والترفيهية بمظلات مفتوحة ومصنوعة من مواد خفيفة كخيمة، بيت الشعر، مظلة داخلية أو مجلس مؤقت).
2. يجب ألا تقل نسبة البناء عن (10%) في القسائم الممنوحة ما عدا القسائم الكبيرة (>3600م2) فتكون الحد الأدنى لنسبة البناء (5%) من مساحة هذه القسائم.



شكل رقم (1) نسبة البناء للسكن الخاص بالقسيمة.

3. تشمل نسبة البناء جميع المباني التالية:

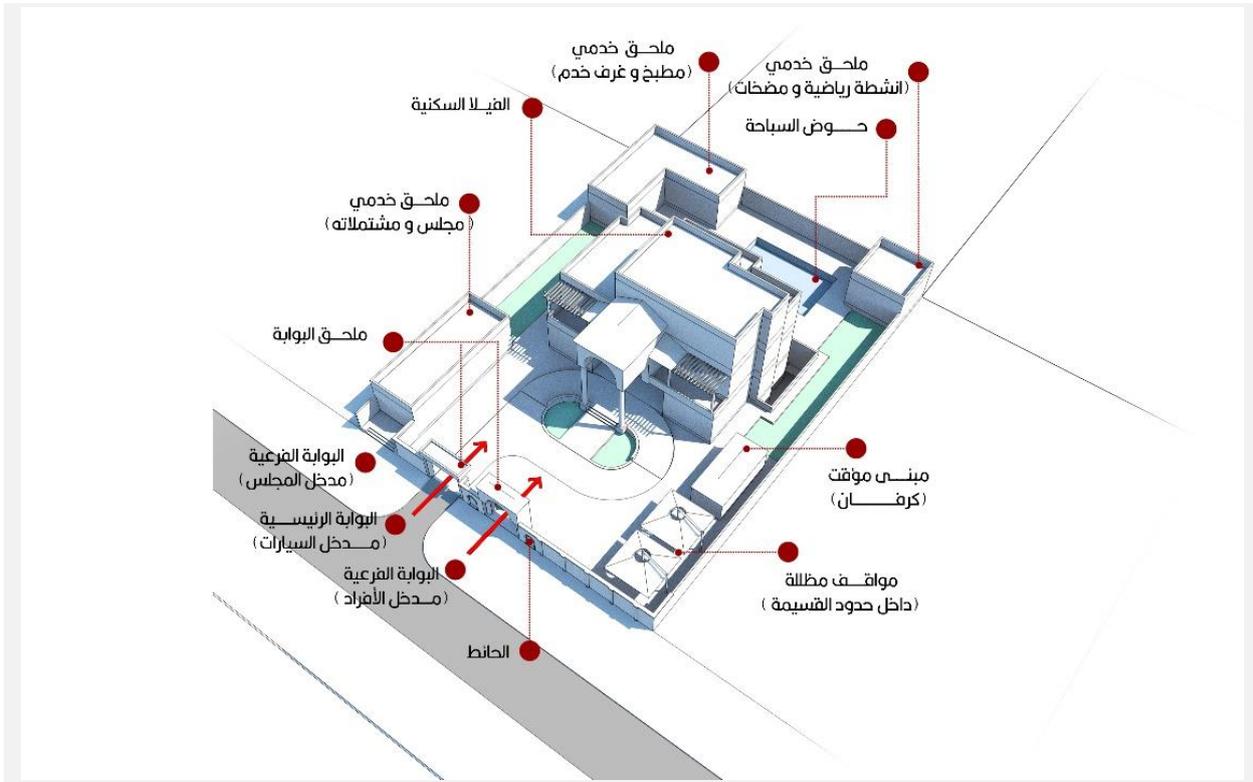
أ. الفيلا السكنية

يُصرح ببناء فيلا سكنية واحدة لكل قطعة أرض وتشتمل على ثلاثة فراغات معيشية وصالة وخدماتهم على الأقل وتعتبر المبنى الرئيس في قطعة الأرض السكنية. ولا يُسمح بتعدد الفيلات السكنية بالقسيمة.

ب. الملاحق الخدمية

- ملاحق الخدمات (مطبخ ومشمولاته - غرف نوم الخدم ومشمولاتها - غرف كي وغسيل - غرفة الكهرباء - مستودع - غرف تتعلق بالخدمات ان وجدت - غرفة مضخات حمام السباحة - فراغات أنشطة رياضية - الكراج).
- ملحق الضيافة (المجلس).
- ملحق البوابة.
- ملحق غرفة الحارس وخدماته.

ويستثنى من ذلك حمام السباحة غير المغطى، وأدوات الترفيه غير المغطاه كألعاب الأطفال والمظلات المفتوحة والمصنوعة من المواد الخفيفة وبحيث لا تزيد عن (50%) من المساحة المفتوحة.



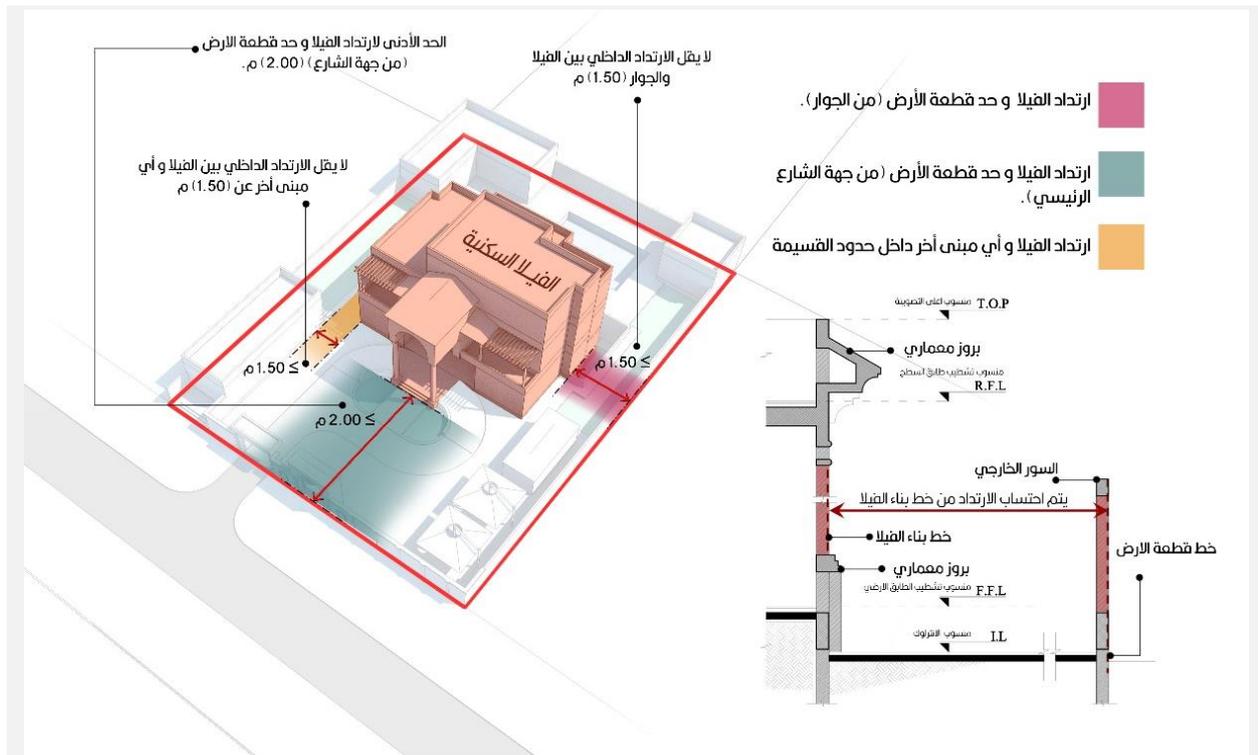
شكل رقم (2) مكونات السكن الخاص بالقسيمة.

2-6 الارتدادات

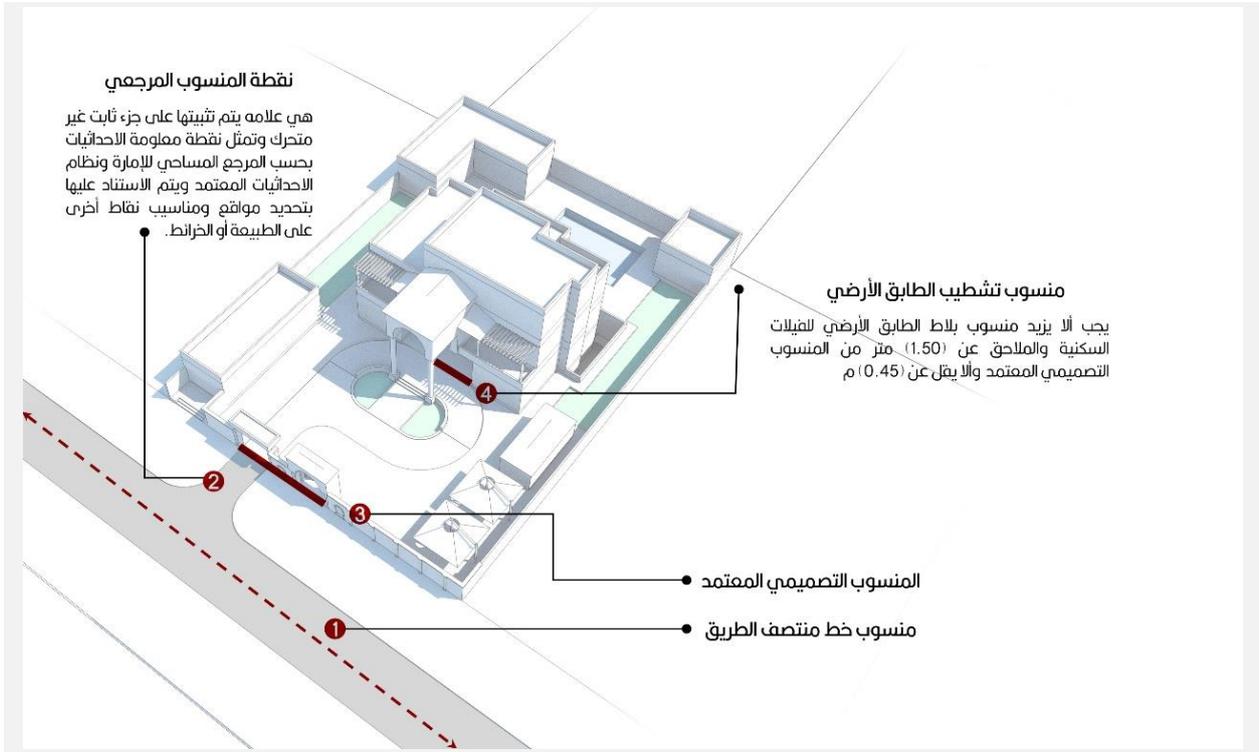
جدول رقم (1) يبين الحد الأدنى لارتدادات مباني السكن الخاص.

الحد الأدنى للارتدادات من حد قطعة الأرض		المبنى	
الجوار والحدود الأخرى	الشارع		
1.50 م	2.00 م	الفيلا السكنية	1
لا يوجد	لا يوجد	ملحق المجلس / (ملحق الحارس)	2
- لا يوجد في حال عدم وجود فتحات خدمية	- لا يوجد في حال وجود فتحات أو ما شابه	الملحق الخدمي	3

1. يجب أن يكون الحد الأدنى لارتداد الفيلا السكنية (2.00) متر من حد قطعة الأرض جهة الشارع، ولا يقل عن (1.50) م تجاه الجوار والحدود الأخرى.
2. يجب ألا يقل الارتداد الداخلي بين الفيلا السكنية والملاحق، أو بين الملاحق بعضها لبعض عن (1.50) م. ، ويُسمح ببناء الملحق الخدمي على حد قطعة الأرض دون ارتداد تجاه الجوار (لا يُشترط موافقة الجار)، مع عدم تصريف مياه الأمطار باتجاه قطعة الأرض المجاورة.
3. يُصرح ببناء الملاحق على حد قطعة الأرض من جهة الشارع والحدود الأخرى دون ارتداد وبشكل متجانس مع تصميم السور ، على ألا تتجاوز نسبة إشغال الملحق عن (50%) من طول السور المطل على الشارع.
4. لا يُصرح بعمل فتحات غرف الخدمات (حمامات ومطابخ) وتثبيت أجهزة التكييف ناحية الشارع أو السكن ، ويجب أن يرتد الملحق بما لا يقل (1.50) م من حدود القسيمة في حالة عدم البناء عليها.
5. يجب أن توضع الملاحق بشكل شريطي ملاصق للسور أو على شكل حرف (L) أو بارتداد كاف.
6. يُصرح ببناء المجلس أو غرفة الحارس أو المرآب على حد القسيمة الأمامي بدون ارتداد سواء كان كجزء أو كأمتداد للفيلا مع مراعاة ارتداد الطابق الأول حسب الاشتراطات.
7. في حالة دمج الملاحق مع الفيلا يتم تطبيق شروط الارتدادات المقررة للفيلا السكنية ابتداء من الحدود الخارجية للمبنى بعد الدمج، كما يصرح بربط الملحق مع المبنى الرئيس بواسطة ممر مسقوف بعرض لا يزيد على (3.00) م وبارتفاع لا يزيد على ارتفاع الملحق.
8. باستثناء البرجولات ومواقف السيارات المكشوفة، فإنه لا يصرح ببناء أية إنشآت في الارتدادات المطلوبة.
9. يجب عند الارتداد من الشوارع والسكك والجوار والحدود الأخرى مراعاة خطوط الخدمات المختلفة وألا يسمح التصميم الإنشائي ب بروز أي عناصر إنشائية خارج حدود القسيمة.
10. يجب الالتزام بالارتدادات بما لا يتعارض مع الاشتراطات التخطيطية الصادرة عن الإدارة المعنية ونظام تصنيف وتقنين استعمال الأراضي في الإمارة.



7. يكون صافي الارتفاع الداخلي للطابق الواحد محسوباً من منسوب التشطيب النهائي لأرضيته حتى منسوب أسفل سقفه الانشائي وفقاً للجدول رقم (2) والشكل رقم (6).



شكل رقم (5) يبين المناسيب للفيلا السكنية.

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

الطابق	الحد الأدنى لصافي الارتفاع	الحد الأقصى لصافي الارتفاع
1 الطابق السكني	3.00 متر	4.50 متر
2 طابق السرداب	2.70 متر (صافي أسفل الجسور وخطوط الخدمات المعلقة)	3.50 متر
3 طابق السطح	2.70 متر	3.50 متر / 4.50 متر في حال الفيلا دور أرضي فقط
4 صافي الارتفاع تحت الدرج	2.40 متر في حال استخدامه كالباب الخارجي 2.70 متر في حال استخدامه كفراغ مستغل.	لا يوجد



4-6 الملاحق الخدمية

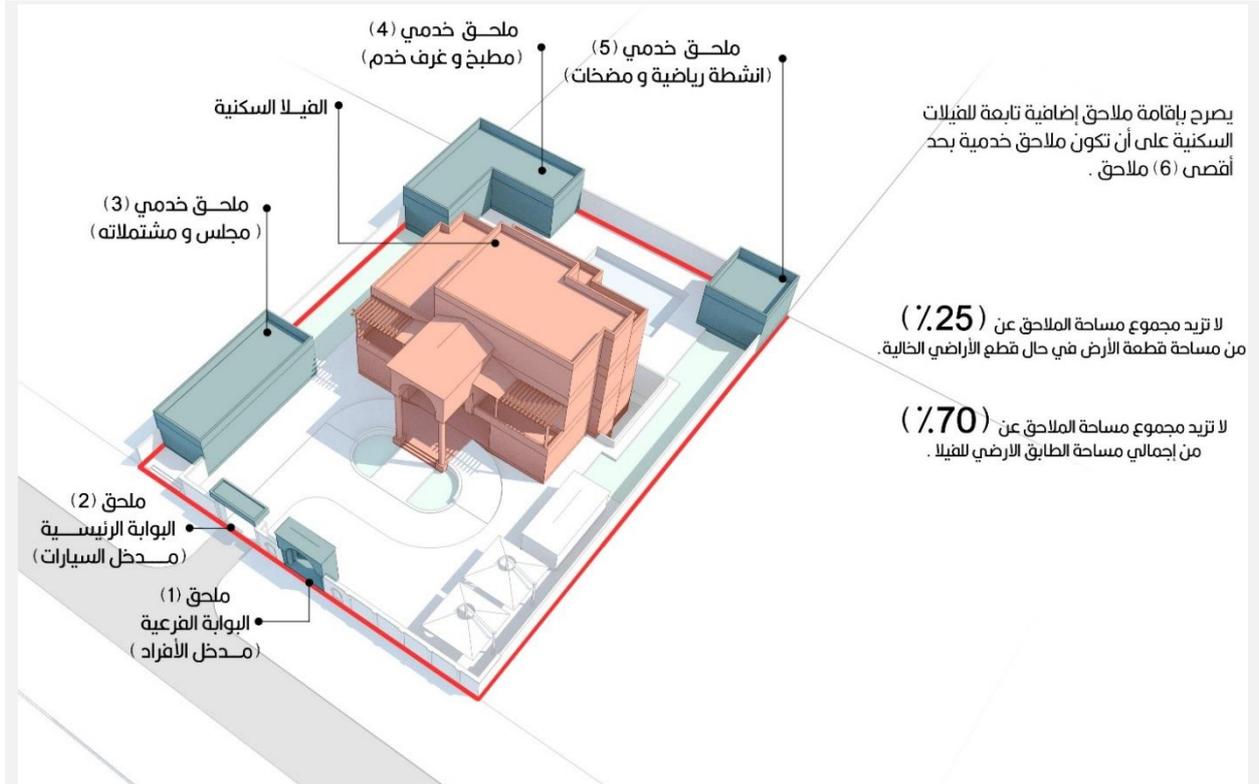
يصرح بإقامة ملاحق إضافية تابعة للفيلا السكنية على أن تكون ملاحق خدمية بحد أقصى (6) ملاحق وبما لا يتجاوز نسبة البناء المحددة لقطعة الأرض:

1. ملحق مجلس ومشماتته.
2. ملحق مطبخ ومشماتته.
3. ملحق غرفة حارس أو سائق.
4. ملحق البوابة أو المرآب.
5. ملحق رياضي ومشماتته.
6. ملحق خاص بالخدمات كغرفة كهرباء عند الطلب من الجهة المعنية أو غرفة مضخات حوض السباحة.

ويُسمح بغرفتي نوم فقط بكلٍ من ملحقي المجلس والمطبخ وذلك شريطة مراعاة الأتي:

1. يحدد استعمال الملاحق للأغراض التخديمية للفيلا فقط ولا يجوز استعمالها بشكل منفصل أو للأغراض التجارية، ويصرح باستعمال أسطح الملاحق لوضع خزانات المياه وأجهزة التكييف وما شابه، ولا يصرح بعمل سلالم رئيسية تؤدي الى سطح الملاحق الملاصقة للجوار.
2. ألا تزيد مساحة الملاحق على (25%) من مساحة قطعة الأرض في حال قطع الأراضي الخالية.
3. ألا تزيد مجموع مساحة الملاحق الخدمية على (70%) من إجمالي مساحة الطابق الأرضي للفيلا.
4. يجب أن يكون عنصر التوزيع الرئيس للفراغات الخدمية هو الممر أو الليوان أو الموزع.
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.
6. يسمح ببناء امتداد للطابق الأول كتوسعة للفيلا السكنية فوق المجالس أو الملاحق طبقاً للشروط التالية:

- يسمح بعمل امتداد للفيلا فوق الملاحق الملاصقة للسلور مع مراعاة الارتدادات الخاصة بالفيلا السكنية كما ببند (2-6) وجدول رقم (1).
 - تطبق كافة الاشتراطات المعتمدة وينطبق على الملحق في هذه الحالة ما ينطبق على الفيلا السكنية.
 - يشترط للدخول لهذه التوسعة/الإضافة من الفيلا السكنية فقط.
7. يتكون مبنى الملحق الرياضي من صالة ألعاب رياضية ودورة مياه وغرفة تغيير ملابس، على ألا تقل مساحة صالة الألعاب عن (70%) من مساحة الملحق الرياضي.

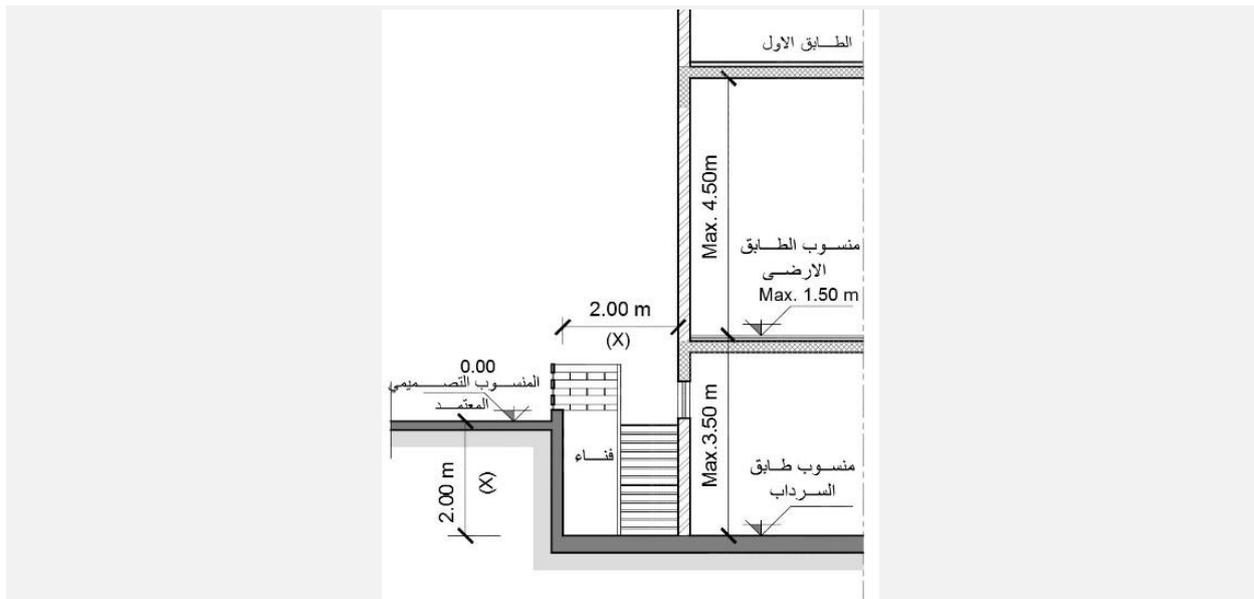


شكل رقم (7) يبين عدد ونسب مساحات الملاحق الخدمية الملحقة بالفيلا السكنية.

5-6 طابق السرداب

1. يسمح ببناء طابق واحد لسرداب واحد مع تحقيق الحد الأدنى لارتداد خط البناء الأمامي للفيلات السكنية (2.00) متر من حد قطعة الأرض جهة الشارع، ولا يقل عن (1.50) م تجاه الجوار والحدود الأخرى.
2. لا يجوز استعمال طابق السرداب لغايات السكن أو المعيشة ويقتصر استعماله فقط للأغراض التالية:
 - مواقف السيارات والخدمات الخاصة بالمبنى (غرفة كهرباء، اتصالات، خزانات مياه، مضخات وما في حكمها).
 - الخدمات الخاصة بالسكان (غرفة الغسيل، تجفيف الملابس، حمام السباحة، النادي الصحي والخدمات الملحقة بهما وألعاب الأطفال والألعاب الرياضية وخلافه).
3. في حال وجود مطبخ في طابق السرداب يلزم توفير فتحات من خلال معالجات معمارية مقبولة توفر تهوية واضاءة طبيعية من خلال مناطق مفتوحة أو فناء يكون طول أقل ضلع فيه لا يقل عن ارتفاع الجزء الواقع تحت المنسوب التصميمي المعتمد.

4. أن يراعى اتصال السرداب بدرج من داخل الفيلا/الملحق ويجب توفير فناء خارجي واحد على الأقل لأغراض الهروب والإنقاذ في حالة الحريق أو الطوارئ، وإذا تجاوز ارتفاع الفناء (1.20) م يكون طول أقل ضلع فيه لا يقل عن ارتفاع الجزء الواقع تحت المنسوب التصميمي المعتمد للقسيمة، مع ضرورة توفير مخرج ثانوي للطوارئ منفصل عن درج هروب المبنى واتباع المادة رقم (38) من هذه اللائحة والمنظمة لعدد السلالم ومواصفاتها.
5. يجب اتخاذ الاحتياطات اللازمة لمنع تسرب مياه الرش من الجدران أو أرضيات السرداب أو تصريف مياه الأمطار من خارج السرداب إليه.
6. لا يجوز استخدام طابق السرداب استخداماً منفصلاً عن الفيلا، ويجب اتباع الاشتراطات العامة للسرداب الواردة بالمادة رقم (25) من هذه اللائحة.
7. في حال استخدام طابق السرداب أو جزء منه كمواقف سيارات تُطبق الاشتراطات المعتمدة في المادة رقم (30) من هذه اللائحة بخصوص تحديد أبعاد مواقف السيارات وميول وعرض المنحدر المؤدي لطابق السرداب.



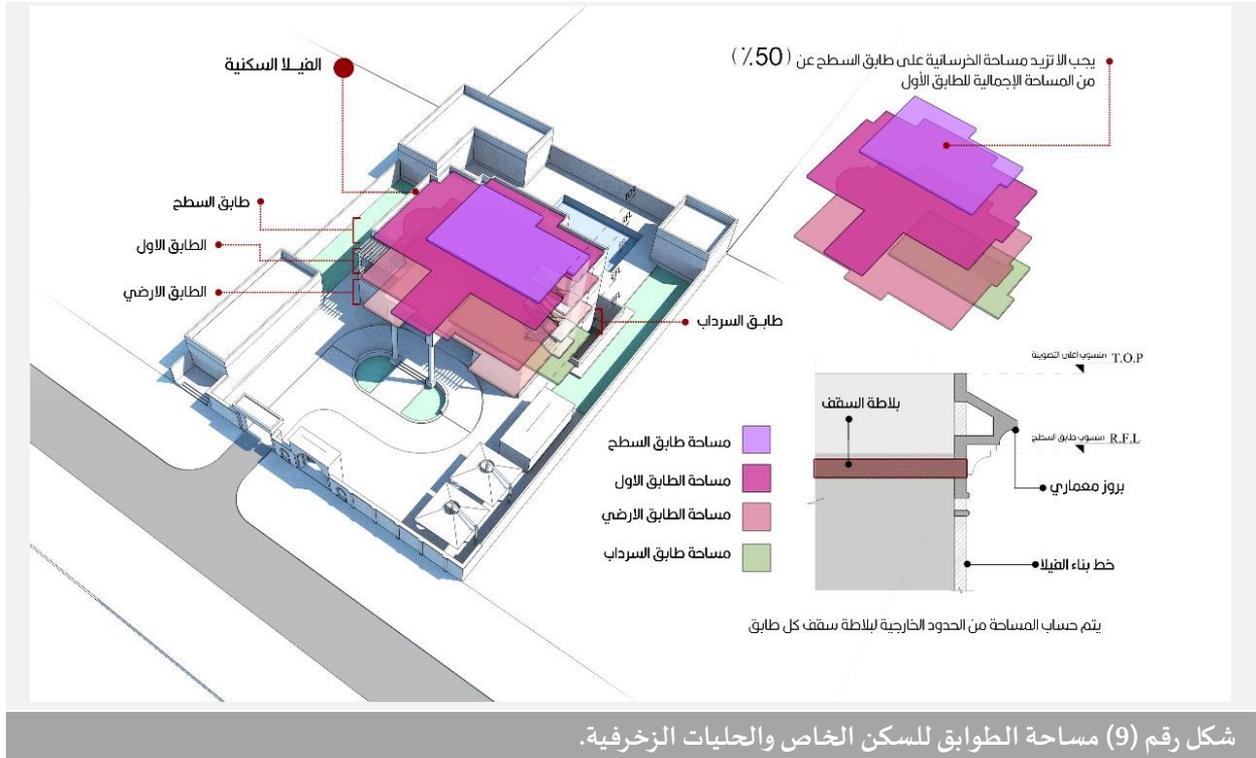
شكل رقم (8) اشتراطات التهوية والطوارئ لطابق السرداب للسكن الخاص.

6-6 طابق السطح

تراعى في طابق السطح الشروط ومواصفات 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 طابق السطح عن (50%) من المساحة الإجمالية للطابق الأول وتشمل هذه المساحة جميع الإنشاءات بطابق السطح، وعلى أن يكون هيكلها من الخرسانة المسلحة أو ما يكافئها، وعلى ألا يقل ارتدادها عن (1.50) م من حد المبنى الأمامي.
4. يجب إضافة موزع أمام المصعد في حال صعوده لطابق السطح مع اغلاقه بإحكام للحماية من مياه الأمطار والظروف المناخية المختلفة.
5. لا يسمح بتصريف مياه الأسطح/الأمطار إلى خارج حدود الأرض.
6. يصح بناء حوض سباحة في طابق السطح مع برجولات خاصة به، ولا يدخل ضمن حسابات النسبة المئوية من مساحة الإنشاءات إذا كان غير مسقوف، كما يستثنى حوض السباحة من شرط الارتداد ويراعى ألا يزيد ارتفاع حوض السباحة عن (2.40) م من منسوب السطح وألا يزيد صافي ارتفاع صالة التدريبات الرياضية والفراغات السكنية عن (3.50) م.
7. لا يصح بوضع أية إنشاءات فوق منسوب السقف لطابق السطح أو منسوب حوض السباحة، ويستثنى من ذلك غرفة المصعد بعدها الأدنى وخزانات المياه ومعدات التكييف المركزي.



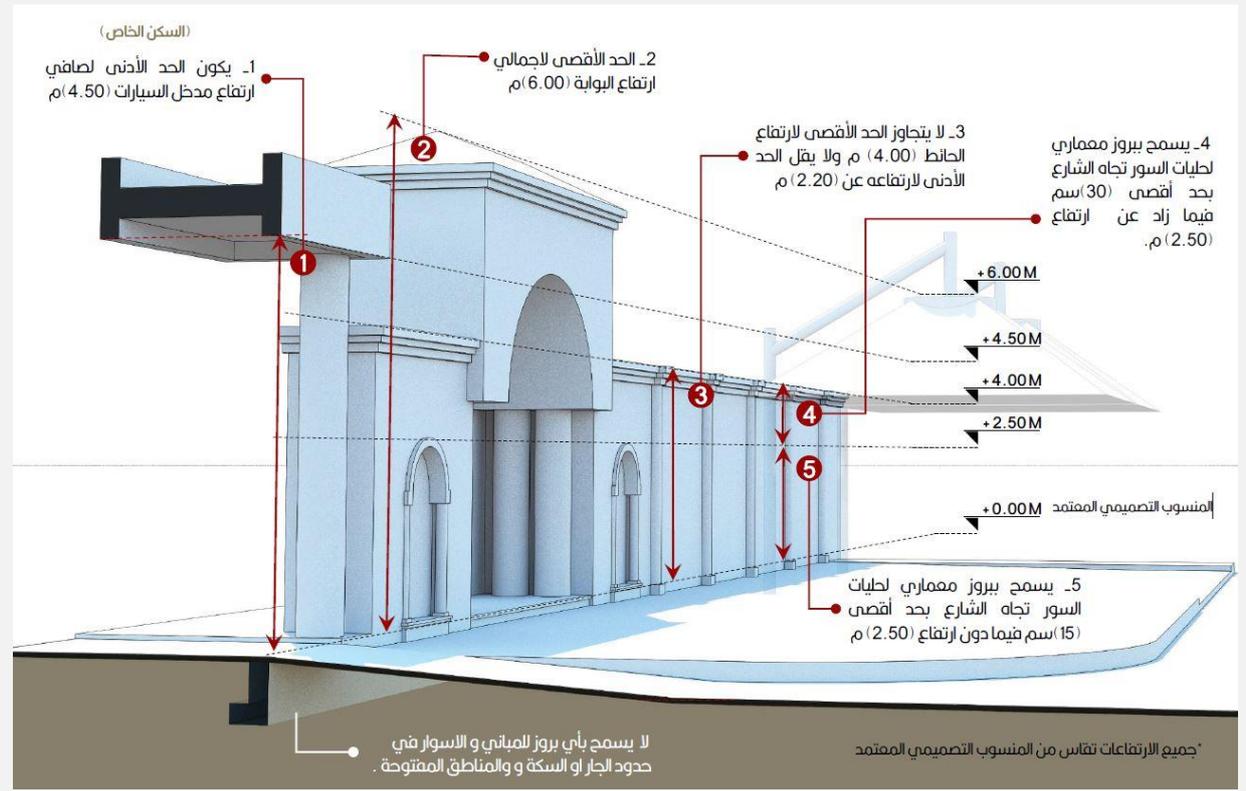
7-6 التهوية والإنارة الطبيعية

- يلزم توفر فتحات تهوية وإنارة طبيعية لكل الفراغات المعيشية تطل على منطقة مفتوحة بشكل مباشر أو من خلال فناء داخلي أو خارجي، وتكون مساحة فتحات التهوية والإضاءة كما ورد بالمادة رقم (27).
- يجب ألا يقل عرض الفناء الخارجي "الجيب الخارجي" عن (1.50) م في حال إذا زاد عمق الفناء الخارجي عن (1.50) م.

- في حال استخدام الأفنية الداخلية لتوفير الإضاءة والتهوية الطبيعية يجب أن تتوفر بها الشروط الواردة بالمادة رقم (28).
- حالات عدم احتساب الفتحات المطلة على الفناء الخارجي من ضمن الفتحات المخصصة للتهوية وانارة الفراغات المعيشية:
 - إذا زادت المسافة بين أبعد نقطة في الشباك وحد المبنى عن المسافة بين الضلعين المتقابلين للفناء الخارجي.
 - إذا زاد بروز أو امتداد المبنى أو جزء منه فوق أي فتحة مسافة تزيد عن صافي المسافة الرأسية بين الحد الأسفل لهذه الفتحة ومنسوب أسفل بلاطة البروز.

8-6 الأسوار (الحوائط)

1. يجب بناء الحوائط على حدود القسيمة من جميع الاتجاهات بما يشمل جميع الأعمال الإنشائية ويُسمح ببروز جمالي كما بالبند رقم (6-14)، ويُشترط في حال طلب عدم بناء حائط من جهة الجوار الحصول على موافقة الجار المسبقة.
2. لا يصح بعمل حوائط فاصلة داخل قطعة أرض السكن الخاص.
3. يُسمح بارتداد الحائط داخل القسيمة من جهة الشارع بهدف عمل معالجة معمارية أو فرق المنسوب لمدخل ملحق المجلس أو ملحق الحارس عن المنسوب التصميمي المعتمد أو لغرض جمالي.
4. يجب ألا يتجاوز ارتفاع الحائط (4.00) م من المنسوب التصميمي المعتمد ولا يقل عن (2.20) م، وفي حال وجود منسوب مرتفع للأرضية بالارتدادات الملاصقة للحائط يجب أن يتحقق الحد الأدنى لارتفاع الحائط من هذا المنسوب.
5. لا يسمح بعمل أي فتحات خدمية تطل على الخارج لأية ملاحق أو مباني واقعة على الحائط أو أية مداخل باستثناء مدخل ونوافذ المجلس ونافذة ملحق الحارس ومداخل الافراد والسيارات المطلة على شارع ونوافذ الفراغات المعيشية المطلة على السكة.
6. يجوز بناء غرفة كهربية على الحائط الأمامي ويجوز ان تكون متصلة بالملاحق وبنفس ارتفاعها.
7. يشترط لترخيص الحائط لقطع الأراضي السكنية المخصصة منحة عادية صب سقف للمبنى المرخص في قطعة الأرض وبنسبة بناء لا تقل عن (10) % من مساحة الأرض.
8. يتم الرجوع إلى الاشتراطات الإنشائية في حال وجود فرق مناسب على حدود القسيمة حسب شهادة المنسوب من الإدارة المعنية، وللإدارة المختصة طلب معالجة فرق المناسيب حسب طبيعة الموقع.



شكل رقم (10) اشتراطات الحوائط (الاسوار) للقسيمة السكنية.

9-6 المداخل والبوباات ومواقف السيارات

تحدد أماكن المداخل والبوباات لقطع الأراضي طبقاً للاشتراطات التخطيطية الصادرة من الإدارة المعنية مع مراعاة الاشتراطات التالية

أ- مدخل السيارات

- لا يزيد العرض الصافي لمدخل السيارات عن (6.10) متر ولا يقل عن (3.00) متر، ويكون الحد الأدنى لصافي ارتفاع مظلة (سقف) البوابة الرئيسية (4.50) متر والحد الأقصى لاجمالي ارتفاعها (6.00) متر وبشرط موافقة الدفاع المدني في حال تقليل ارتفاع البوابة عن (4.50) متر.
- في حال لم تذكر الاشتراطات التخطيطية أماكن المداخل والبوباات يتم السماح بمدخل واحد فقط للسيارات على الشارع الرئيس أو على أي من ضلعي قطعة الأرض المطلة على ناصية شارعين رئيسين فقط.
- يجب عدم فتح مدخل السيارات على كسرة زوايا الأرض "الحواف المشطوفة" وترك مسافة لا تقل عن (4.00) متر من الحافة المشطوفة لتوفير رؤية واضحة أثناء الحركة المرورية.
- تخضع موقع مدخل السيارات للاشتراطات التخطيطية للمنطقة وتؤخذ موافقة الإدارة المختصة بالبلدية وفق المعايير المتبعة.

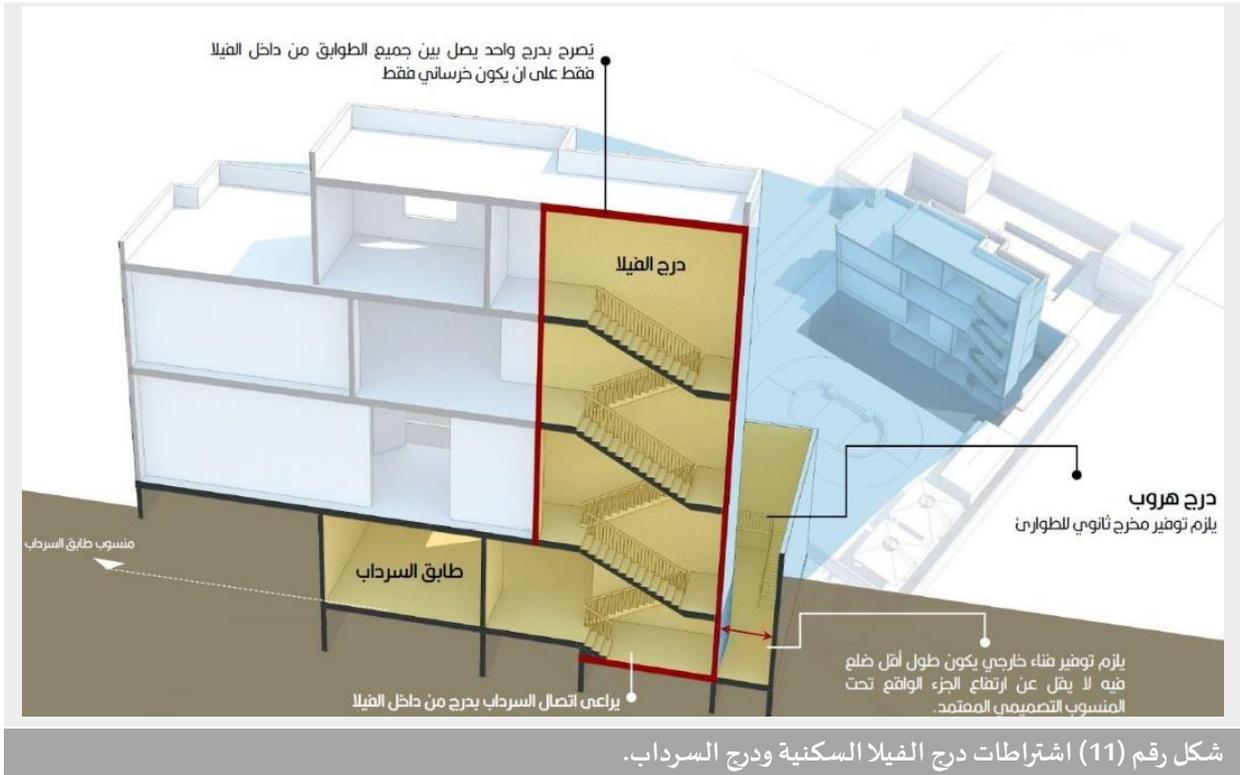
ب- مدخل الأفراد

- لا يزيد عرض أي مدخل للأفراد عن (2.00) م ولا يقل عن (1.00) م.

- يُسمح بعدد (2) مدخل مشاه فقط تجاه الشارع المقابل للمدخل الرئيس، ويُسمح بمدخل مشاه واحد فقط من جهة الشوارع الأخرى.
- لا يسمح بفتح باب أي مدخل للقسيمة خارج حدودها.
- ج- مواقف السيارات يجب توفير (2) موقف سيارة كحد أدنى داخل القسيمة.

10-6 السلالم والدرج

- يُصرح بدرج واحد يصل بين جميع الطوابق من داخل الفيلا فقط، ويُسمح بأن يكون من أي مادة انشائية مقبولة وبموجب موافقة الإدارة المختصة وفي جميع الأحوال يجب ان تكون مقاومة للحريق لمدة لا تقل عن ساعتين على الأقل.
- يشترط أن يكون تكسية السلالم والدرج من مادة غير قابلة للإحتراق.
- تُطبق الاشتراطات الواردة بالمادة (38) من هذه اللائحة.
- يسمح بعمل درج خارجي من مواد معدنية لأغراض الصيانة يصل فقط لمستوى أعلى سطح في الفيلا والملاحق ويشترط ألا يقع على واجهة مطلّة على شارع.



11-6 الممرات

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

12-6 مساحات وأبعاد الفراغات

لا يجوز أن تقل مساحة أرضية وأبعاد أية فراغ من فراغات وغرف الفيلا والملاحق كما بالجدول التالي:

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

نوع الفراغ	أدنى مساحة بالمترا المربع	الحد الأدنى للبعد بالمتر
1	صالة المعيشة - غرفة الطعام	12.00
2	غرفة النوم	3.00
3	المكتب	2.50
4	المطبخ (مطبخ مفتوح)	10.00
5	المطبخ التحضيري	7.00
6	غرفة الخدم والحارس	4.00
7	حمام / حمام غرفة الخدم أو الحارس	7.00
8	مرحاض (دورة المياه)	3.00
		1.50
		1.10

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

13-6 المنافع الصحية

يجب تزويد الفيلا بتجهيزات المنافع الصحية اللازمة من الحمامات والمراحيض والمطابخ.

14-6 البروزات

- أ- يصرح ببروز جمالي غير مستغل في ارتدادات الفيلات السكنية والملاحق بمقدار (0.30) متر كحد أقصى داخل القسيمة وعلى ارتفاع يبدأ من منسوب جلسة الشبابيك وبما لا يقل عن (1.00) م.
- ب- يصرح ببروز جمالي غير مستغل بمقدار (1.00) متر لتصويبة السقف في الفيلات السكنية.
- ج- يسمح ببروز جمالي غير مستغل لحليات الحائط (السور) تجاه الشارع فقط بحد أقصى (0.30) م من حد القسيمة على ألا يقل ارتفاعها عن (2.50) م من المنسوب التصميمي المعتمد، ويُسمح ببروز الحليات بحد أقصى (0.15) م فيما دون هذا الارتفاع.
- د- لا يسمح بأية بروز جمالي/ اعمال انشائية للمباني والحوائط (الأسوار) خارج حد القسيمة جهة الجوار والحدود الأخرى.

15-6 ألوان المباني وتناسق الواجهات

يجب مراعاة الذوق العام في تصميم الواجهات الرئيسية والفرعية وبالأخص المطللة على الشوارع والطرق من الناحية المعمارية والجمالية والنسق العمراني وبما يتناسب مع موقع القسيمة والمظهر العام مع مراعاة التجانس بين واجهات المباني والأسوار.

16-6 اشتراطات تصميميه

- يمنع تقسيم الفيلا السكنية لشقق أو وحدات مستقلة.
- في حالة الرغبة في عمل توسعة للفيلا السكنية يجب أن يكون الرابط عبارة عن اتصال فراغ رئيسي مباشر في جميع الطوابق، مع ضرورة عمل مدخل رئيس واحد للفيلا السكنية والالتزام بتجانس واجهات التوسعة المقترحة مع واجهات الفيلا الأصلية.

- يُسمح بإنشاء الفيلات والملاحق الخدمية_حسب طبيعة المشروع_ من أنظمة انشائية حديثة وبموجب موافقة الإدارة المختصة، ويمكن الدمج بين أكثر من نظام انشائي مُعتمد وبما يُحقق العمر الافتراضي للمبنى وأولويات السلامة الإنشائية على أن تكون جميعها مقاومة للحريق طبقاً لاشتراطات ومتطلبات الدفاع المدني.
- يلتزم المكتب الاستشاري عند تصميم وتنفيذ المساحات المفتوحة والأفنية والمداخل والأسطح والسرداب بالقسيمة اتخاذ ما يلزم لضمان صرف مياه الأمطار إلى خارج قطعة الأرض وبعيداً عن المباني أو الجوار وضمان عدم تسرب المياه إليها من الخارج.
- يلتزم المكتب الاستشاري عند تصميم الخدمات على أسطح المباني مراعاة النواحي الجمالية والمظهر العام، ويمنع وضع خدمات على سطح أي مبنى ملاصق للصور ما لم تكن مخفية بدروة السطح أو تغطية جمالية ويُحسب ارتفاعها ضمن ارتفاع المبنى.

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 والجوار عن (3.00) م ولا يقل تجاه الحدود الأخرى عن (1.50) م، ويسمح ببناء ملحقات الخدمات على حد القسيمة ما عدا جهة الشارع ويستثنى من ذلك غرفة المحول الكهربائي وحسب اشتراطات الاتحاد للماء والكهرباء.
2. بنايات السكن الاستثماري: يجب الالتزام بالارتدادات الواردة في الاشتراطات التخطيطية الصادرة من الإدارة المعنية.
3. يتم الرجوع للاشتراطات العامة بالمادة رقم (22) بهذه اللائحة.

جدول رقم (4) يبين الارتدادات للسكن الاستثماري.

الارتدادات من حد قطعة الأرض			المبنى	
الحدود الأخرى	الجوار	الشارع		
(1.50) م	(3.00) م	(3.00) م	الفيلات وخدماتها كالملاحق وما شابه (السكني استثماري)	1
طبقاً للاشتراطات التخطيطية الصادرة من الإدارة المعنية.			البنائات (السكن الاستثماري)	2

3-7 المناسب والارتفاعات وعدد الطوابق

1. يجب ألا يزيد منسوب التثقيب النهائي للطابق الأرضي عن (1.20) متر من المنسوب التصميمي المعتمد.
2. تُطبق جميع صافي 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 (5) & رقم (6).
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 الملاحق الخدمية

- يُسمح ببناء غرفة الخدمات فقط عند طلب الجهة المعنية كغرفة الخدمات على الحائط بدون ارتداد أمامي.
- يُصرح ببناء الملاحق الخدمية الأخرى والخاصة بخدمة مجمع الفيلات الاستثمارية على أن تُطبق الارتدادات المطلوبة كما بجدول رقم (4) بالبند (2-7) من المادة (7).

5-7 طابق السرداب

1. للفيلات الاستثمارية: يُصرح ببناء سرداب على مساحة البناء المخصصة للطابق الأرضي مع مراعاة اشتراطات طابق السرداب بالسكن الخاص.
2. للبنائات الاستثمارية: يُصرح ببناء طابق السرداب على كامل قطعة الأرض على ألا يتجاوز منسوب سقف السرداب للأجزاء خارج حدود الطابق الأرضي المنسوب التصميمي المعتمد والالتزام بصافي الارتفاع المقرر،

ولا يصح بالبناء خارج خط البناء المعتمد، مع تطبيق الاشتراطات المعتمدة في المادة رقم (30) من هذه اللائحة بخصوص تحديد أبعاد مواقف السيارات وميول وعرض المنحدر المؤدي لطابق السرداب.

3. يجب اتباع الاشتراطات العامة للسرداب بالمادة رقم (25) من هذه اللائحة.

6-7 طابق السطح

- أ- الفيئات الاستثمارية: تطبق الاشتراطات المقررة لطابق السطح بالسكن الخاص بالبند (6-6).
- ب- البنايات الاستثمارية: تطبق الاشتراطات بالمادة رقم (26) من هذه اللائحة ولايسمح بعمل غرف سكنية بطابق السطح وتقتصر على الخدمات المذكورة بالبند الأول من المادة رقم (26)، بالإضافة إلى السماح بصالة تدريبات رياضية (جمنازيوم) بالشروط الآتية:
- ألا تتعدى النسبة المقررة لطابق السطح.
 - ألا يقل ارتفاع البناية عن (أرضي + 6 طوابق).
 - أن تتناسب مساحتها مع عدد شاغلي المبنى وعدد الطوابق المبنية ومساحات البناء الإجمالية.
 - يتم الأخذ في الاعتبار التصميم الانشائي لبلطة أرضية الصالة الرياضية بحسب الأجهزة الرياضية المستخدمة.
- يجب إيصال الدرج الرئيس الي السطح وفي حال وجود أكثر من درج بالمبنى يكتفي بوصول درج واحد للسطح.
 - يجب تحقيق الشروط التالية لغايات المظهر الجمالي للإمارة:
 - لا يتم وضع أى من أجهزة أو مجاري التكييف على واجهات المباني ولا يسمح باستخدام اجهزة التكييف من نوع الشباك.
 - يجب وضع جميع اجهزة التكييف على أسطح المباني وبشكل غير مرئي من خارج المبنى.

7-7 الأسوار (الحوائط)

1. للفيئات الاستثمارية: يجب بناء الحوائط على حدود القسيمة بنفس اشتراطات حوائط السكن الخاص بالبند رقم (6-8) بالمادة رقم (6) ويُشترط في حال طلب عدم بناء حائط من جهة الجوار الحصول على موافقة الجار المسبقة. ويُسمح بعمل حائط فاصل بين الفيئات بحيث لا يزيد ارتفاعه عن ارتفاع الحائط الرئيس.
2. للبنايات الاستثمارية: لا يُصح بترخيص حائط على أى حد من حدود القسيمة ما لم يوجد اشتراطات تخطيطية صادرة من الإدارة المعنية.
3. يراعى الرجوع للفقرة (8) بالبند رقم (6-8) من اللائحة بما يخص فرق المناسيب على حدود القسيمة.

8-7 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 التالي:

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

الحد الأدنى لعدد مواقف السيارات	التفصيل	الاستعمال
1	فيلا سكنية	الفيلات السكنية
1	شقة مساحتها (150) متر مربع أو أقل.	الشقق السكنية
2	شقة مساحتها أكثر من (150) متر مربع.	
1	(2) استوديو.	
تخصيص موقف سيارات واحد لأصحاب الهمم لكل (33) موقف سيارة.		مواقف أصحاب الهمم

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

9-7 مساحات وأبعاد الفراغات

تطبق جميع مساحات وأبعاد الفراغات الخاصة بالسكن الخاص بالبند (6-12) من المادة رقم (6) من هذه اللائحة بالإضافة إلى مساحة الاستوديو وغرفة النوم بالجدول التالي:
جدول رقم (6) يبين الحد الأدنى لمساحة الفراغات المختلفة.

نوع الفراغ	أدنى مساحة بالمتر المربع	الحد الأدنى للبعد بالمتر
1 الاستديو "دون خدمات"	18.00	3.50
2 غرفة النوم	12.00	3.00
3 صالة المدخل للبنىات السكنية	أقل عرض للمدخل السكني (2.40) م	

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

10-7 البروزات

تُطبق اشتراطات المادة (6-14) من المادة (6) للفيلات الاستثمارية، واشتراطات المادة رقم (23) من هذه اللائحة للبنىات الاستثمارية.

11-7 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 الشقة السكنية	يجب تزويد كل شقة في المبنى بتجهيزات المنافع الصحية اللازمة من الحمامات والمراحيض والمطابخ، وتوفير حمام واحد على الأقل (او دورة مياه في حال وجود أكثر من حمام) يتم الوصول إليها من خارج الغرفة المعيشية.
2 الأستوديو	يجب توفير حمام ومطبخ تحضيري لكل استوديو في المبنى.

12-7 السلالم والدراج

- للفيلات الاستثمارية: تُطبق الاشتراطات الواردة بالبند (6-10) من المادة رقم (6) من هذه اللائحة.
- للبنىات الاستثمارية: تُطبق الاشتراطات الواردة بالمادة (38) من هذه اللائحة.

13-7 الممرات

1. يجب ألا يقل صافي عرض الممرات الداخلية بين الغرف والفراغات السكنية عن (1.20) متر.
2. يُطبق الحد الأدنى لعرض الممرات العامة المُطبقة للبنىات السكني التجاري جدول رقم (17) بند رقم (10)- (12) من المادة (10) من هذه اللائحة.

المادة (8): سكن العمال

1-8 الموقع

1. يصح بإقامة مجمعات سكن العمال على قطع الأراضي المخصصة لهذا الغرض أو الأراضي الصناعية بموجب مخطط تصنيف الاستعمالات واشتراطات الأراضي الصادر من الإدارة المعنية وطبقاً لاشتراطات وزارة العمل.
2. يراعى في موقع سكن العمال _ إذا كان خاصاً بالعزاب _ ألا يجاور سكن العائلات، وبعبداً 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. يكون الحد الأقصى مساحة سكن العمال في الأراضي الصناعية (25%) من مساحة النشاط الصناعي وبما يتناسب مع عدد العمال للنشاط الصناعي.

3-8 الارتدادات

1. تطبق الارتدادات المقررة طبقاً للاشتراطات التخطيطية الصادرة من الإدارة المعنية.
 2. لا يصح بالبناء على حد قطعة الأرض مباشرة ما لم يرد خلاف ذلك في نظام تصنيف استعمالات الأراضي.
 3. في حال لم يتم ذكر الارتدادات في الاشتراطات التخطيطية تُطبق الارتدادات كالأتي:
 - يجب ألا يقل الارتداد من حدود قطعة الأرض عن (6.00) م من جهة الشارع.
 - يجب ألا يقل الارتداد من حدود الأرض عن (3.00) م من جهة الجوار والحدود الأخرى.
 - يجب ألا يقل الارتداد الداخلي بين المباني بعضها البعض عن (6.00) م.
 - يجب ألا يقل ارتداد مبنى سكن العمال عن المبنى الصناعي ان وجد عن (6.00) م.
- جدول رقم (8) يبين الارتدادات لسكن العمال.

الارتدادات			المبنى
المبنى الصناعي والمباني الأخرى	الجوار والحدود الأخرى	الشارع	سكن العمال
(6.00) م	(3.00) م	(6.00) م	

4-8 المناسب والارتفاعات وعدد الطوابق

1. يجب ألا يزيد منسوب التشطيب النهائي للطابق الأرضي عن (1.20) م من المنسوب التصميمي المعتمد.
2. يجب ألا يقل صافي 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. في حالة القسائم المخصصة لسكن العمال: يُصرح ببناء طابق السرداب على كامل قطعة الأرض على ألا يتجاوز منسوب سقف السرداب للأجزاء خارج حدود الطابق الأرضي المنسوب التصميمي المعتمد والالتزام بصافي الارتفاع المقرر، ولا يصرح بالبناء خارج خط البناء المعتمد، على أن يقتصر استعماله على خدمات للمبنى (مخازن- مطابخ-....)، مع تطبيق الاشتراطات المعتمدة في المادة رقم (30) من هذه اللائحة بخصوص تحديد أبعاد مواقف السيارات وميول وعرض المنحدر المؤدي لطابق السرداب.
2. في حال القسائم الصناعية: يسمح بعمل سرداب في سكن العمال على مساحة البناء المخصصة للطابق الأرضي على أن يقتصر استعماله على خدمات للمبنى (مخازن- مطابخ-....)، ويجب اتباع الاشتراطات العامة للسرداب بالمادة رقم (25) من هذه اللائحة.

6-8 طابق السطح

يقتصر طابق السطح على غرف الخدمات فقط (غرفة المصعد وخزانات المياه ومعدات التكييف المركزي....) وتُطبق الاشتراطات كما ورد بالمادة رقم (26) من هذه اللائحة.

7-8 الأسوار (الحوائط)

- يجب بناء حوائط لسكن العمال على حدود قطعة الأرض من جميع الجهات على ألا يقل ارتفاعه (1.80) م ولا يزيد ارتفاعه عن (4.00) م مع ضرورة صبغ هذه الأسوار بطريقة لا تشوه المظهر العام.
- يُصرح بوجود حائط فاصل بين النشاط الصناعي وسكن العمال في حال تواجدهم معاً بقطعة الأرض (الأراضي الصناعية) على ألا يتجاوز ارتفاع الحائط الفاصل عن (1.60) م.
- يراعى الرجوع للفقرة (8) بالبند رقم (6-8) من اللائحة بما يخص فرق المناسيب على حدود القسيمة.

8-8 المداخل ومواقف السيارات

1. تطبق الاشتراطات المقررة لمواقف السيارات كما جاء بالمادة (30) في هذه اللائحة.

2. يجب ألا يقل عدد مواقف السيارات المطلوبة كالآتي:

جدول رقم (9) يبين الحد الأدنى لعدد مواقف السيارات المطلوبة لمباني سكن العمال.

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

9-8 مساحات وأبعاد الفراغات

1. تُطبق مساحات وأبعاد الفراغات كما بالجدول الآتي:

جدول رقم (10) يبين مساحات غرف وفراغات سكن العمال

نوع الغرفة/ الفراغ	الحد الأدنى للمساحة
1 غرف العمال	(3.00) م ² / عامل ولا يزيد عدد العمال على (8) أشخاص في الغرفة الواحدة.
2 قاعة تناول الطعام	(1.40) إلى (1.60) م ² / عامل وتوسع لعدد (30%) من إجمالي العمال.
3 مطبخ عام	(0.50) م ² / عامل ولعدد (30%) من إجمالي العمال وأقل عرض 3.20م.

نوع الغرفة/الفرغ	الحد الأدنى للمساحة
4 غرفة الغسيل	(0.50)م ² / عامل ولعدد (30%) من اجمالي العمال وأقل عرض 3.20م.
5 غرفة اسعاف أولية/غرفة عزل صحي	2م ² 12.
6 الفناء الداخلي	2م ² 36 (ويحد أدني عرض 6 م).

2. تُطبق مساحات وأبعاد الفراغات التي لم تذكر أعلاه كما بالجدول رقم (3).
3. يجب توفير قاعات لتناول الطعام كما بالجدول أعلاه ويشترط أن يكون تصميم قاعة الطعام طبقاً للاشتراطات الصحية الصادرة من إدارة الصحة العامة بالدائرة.
4. يجوز إقامة غرف سكنية بخدمات مستقلة (غير مجمعة) للمشرفين على العمال وبواقع غرفة لكل (40) عاملاً داخل مبنى السكن.
5. يجب ألا يقل سمك الجدران الفاصلة بين الغرف السكنية بعضها البعض وبينها وبين الممرات العامة عن (20) سم، كما يجب ألا يقل سمك جميع الجدران الخارجية للمباني عن (20) سم.

10-8 البروزات

مع مراعاة المادة رقم (23) 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.

11-8 المنافع الصحية

يراعى في المنافع الصحية في سكن العمال الآتي:

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 وأن 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 ألا يقل صافي عرض الممرات العامة في سكن العمال عن الجدول الآتي:

جدول رقم (11) يبين صافي عرض الممرات العامة لسكن العمال.

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

13-8 اشتراطات عامة

- أ- لايسمح بوجود حمام أو مطبخ تحضيرى داخل غرف سكن العمال ويمكن تجميع غرف الخدمات (المطابخ، غرف غسيل الملابس، الحمامات ودورات المياه) في مكان واحد أو أكثر داخل مبنى سكن العمال او في مبنى منفصل ضمن حدود قطعة الأرض.

- ب- يصح 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 مرتفعة حتى لا يكون عرضه للغمر بالمياه.
- د- يجب فتح أبواب الغرف أو المداخل الرئيسية من داخل القسيمة.
- هـ- يجب أن يكون الهيكل الإنشائي 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.
- و- لا يُصرح بترخيص الكرفانات والمنشآت الخفيفة الجاهزة أو المؤقتة لاستخدام سكن العمال.
- ز- يجب توفير غرفة قمامة أو مجمع مكشوف لحاويات النفايات داخل حدود قطعة الأرض وذلك حسب شروط غرف النفايات الواردة في هذه اللائحة، ويجوز وضع هذا المجمع في الارتداد الأمامي من جهة الشارع.
- ح- يراعى في سكن العمال اتخاذ إجراءات الطوارئ اللازمة، وتطبيق اشتراطات الوقاية والسلامة والإنذار ومكافحة الحريق طبقاً للأنظمة والمواصفات المعتمدة لدى إدارة الدفاع المدني بالإمارة.

المادة (9): سكن الموظفين

1-9 الموقع

1. يصح بإقامة مجمعات سكنية للموظفين على قطع الأراضي المخصصة لهذا الغرض بموجب مخطط تصنيف الاستعمالات واشتراطات الأراضي الصادر من الإدارة المعنية.
2. يُسمح ببناء مبني سكن الموظفين للعائلات على قطع الأراضي بالاشتراطات الواردة لكل نوع من هذه المباني أو ضمن مشروعات التطوير العقاري وبموافقة الإدارة المختصة على ان تكون منفصلة عن المشروع.

2-9 نسبة البناء

تطبق نسبة البناء المقررة طبقاً للاشتراطات التخطيطية الصادرة من الإدارة المعنية لمجموع المباني في قطعة الأرض بما يشمل سكن الموظفين.

3-9 الارتدادات

1. تطبق الارتدادات المقررة طبقاً للاشتراطات التخطيطية الصادرة من الإدارة المعنية.
2. لا يصح بالبناء على حد قطعة الأرض مباشرة ما لم يرد خلاف ذلك في نظام تصنيف استعمالات الأراضي.
3. في حال لم يتم ذكر الارتدادات في الاشتراطات التخطيطية تُطبق الارتدادات من حد القسيمة كالتالي:
 - يجب ألا يقل الارتداد من حدود قطعة الأرض عن (6.00) م من جهة الشارع.
 - يجب ألا يقل الارتداد من حدود الأرض عن (3.00) م من جهة الجوار والحدود الأخرى.
 - يجب ألا يقل الارتداد الداخلي بين المباني بعضها البعض عن (6.00) م.

جدول رقم (12) يبين الارتدادات لسكن الموظفين.

الارتدادات			المبنى
المباني بعضها البعض	الجوار والحدود الأخرى	الشارع	سكن الموظفين
م (6.00)	م (3.00)	م (6.00)	

4-9 المناسب والارتفاعات وعدد الطوابق

1. يجب ألا يزيد منسوب التشطيب النهائي للطابق الأرضي عن (1.20) م من المنسوب التصميمي المعتمد.
2. يجب ألا يقل صافي ارتفاع الطابق عن (3.00) م والحد الأقصى عن (4.50) م.
3. تحدد عدد الطوابق طبقاً للاشتراطات التخطيطية الصادرة من الإدارة المعنية.

5-9 طابق السرداب

يسمح بعمل سرداب في سكن الموظفين على مساحة البناء المخصصة للطابق الأرضي على أن يقتصر استعماله على خدمات للمبنى (مخازن - مطابخ - ...)، ويجب اتباع الاشتراطات العامة للسرداب بالمادة رقم (25) من هذه اللائحة.

6-9 طابق السطح

يقتصر طابق السطح على غرف الخدمات فقط (غرفة المصعد وخزانات المياه ومعدات التكييف المركزي....) ويُطبق الاشتراطات كما ورد بالمادة رقم (26) من هذه اللائحة.

7-9 الأسوار (الحوائط)

- يجب بناء حوائط لسكن الموظفين على حدود قطعة الأرض من جميع الجهات على ألا يقل ارتفاعه عن (1.80) م ولا يزيد ارتفاعه عن (4.00) م مع ضرورة صبغ هذه الحوائط بطريقة لا تشوه المظهر العام.
- يراعى الرجوع للفقرة (8) بالبند رقم (6-8) من اللائحة بما يخص فرق المناسيب على حدود القسيمة.

8-9 المداخل ومواقف السيارات

1. يجب أن تكون المداخل الرئيسية للمباني من داخل قطعة الأرض.
2. تطبق الاشتراطات المقررة لمواقف السيارات كما جاء بالمادة (30) في هذه اللائحة.
3. يجب ألا يقل عدد مواقف السيارات المطلوبة كالأتي:

جدول رقم (13) يبين الحد الأدنى لعدد مواقف السيارات المطلوبة لمباني سكن الموظفين.

الحد الأدنى لعدد مواقف السيارات	التفصيل
موقف واحد/2 غرفة	غرفة/ 2 شخص
موقف واحد/غرفة	غرفة/ 3 شخص، غرفة/4 شخص
موقف واحد لحافلة	50 غرفة
مواقف أصحاب الهمم	يجب توفير مواقف السيارات الخاصة بأصحاب الهمم كما بالجدول رقم (16)

9-9 مساحات وأبعاد الفراغات

1. يجب ألا يزيد عدد الموظفين على (4) أشخاص في الغرفة الواحدة، ويجب توفير غرفة إسعاف أولية وغرفة عزل صحي.

جدول رقم (14) يبين مساحات غرف وفراغات سكن الموظفين

نوع الغرفة/الفراغ	الحد الأدنى للمساحة
1 غرفة مفردة	10م ² (لا تشمل الحمام أو مطبخ تحضيرى)
2 غرفة / 2 شخص	12م ² (لا تشمل الحمام أو مطبخ تحضيرى)
3 غرفة/ 3 شخص	15م ² (لا تشمل الحمام أو مطبخ تحضيرى)
4 غرفة / 4 شخص	18م ² (لا تشمل الحمام أو مطبخ تحضيرى)
5 حمام	3.00 م ² (أدنى عرض 1.50 م)
6 مطبخ تحضيرى ملحق بالغرفة	3.00 م ²
7 مطبخ عام	(0.50)م ² / موظف ولعدد (30%) من اجمالي الموظفين وأقل عرض 3.20م
8 غرفة الغسيل	(0.50)م ² / موظف ولعدد (30%) من اجمالي الموظفين وأقل عرض 3.20م
9 غرفة اسعاف أولية/غرفة عزل صحي	12م ²

- تُطبق مساحات وأبعاد الفراغات التي لم تذكر أعلاه كما بالجدول رقم (3).
- في حال توافر قاعات لتناول الطعام تتناسب مع عدد الموظفين شريطة أن تستوعب تلك القاعات ثلث عدد الموظفين الإجمالي في المرة الواحدة كحد أدنى (والحد الأدنى للمساحة المطلوبة بواقع (1.50) متر لكل موظف) ويشترط أن يكون تصميم قاعة الطعام طبقاً للشروط الصحية المنصوص عليها في تشريعات الصحة العامة والسلامة المهنية الصادرة من إدارة الصحة العامة بالدائرة.
- يجب ألا يقل سمك الجدران الفاصلة بين الغرف السكنية بعضها البعض وبينها وبين الممرات العامة عن (20) سم، كما يجب ألا يقل سمك جميع الجدران الخارجية للمباني عن (20) سم.

10-9 البروزات

مع مراعاة المادة رقم (23) من هذه اللائحة يصرح ببروز ممرات الطابق الأول بمقدار (1.50) م داخل الارتداد بين المباني والارتدادات الخارجية على أن تكون بارتفاع لا يقل عن (3.00) م ولا يصح بإغلاق هذه الممرات عند البروز.

11-9 المنافع الصحية

يراعى في المنافع الصحية في سكن الموظفين الآتي:

- تُطبق اشتراطات المنافع الصحية للسكن الاستثماري للجزء السكني كما بالجدول رقم (7) بالبند رقم (7-10) للسكن العائلي.
- لسكن الموظفين/العزاب يراعى الآتي:
 - يجب أن تزود كل غرفة بحمام مستقل.
 - يمكن توفير مطبخ تحضيرى لكل غرفة لتحضير الطعام في حال عدم وجود قاعات طعام مجتمعه وأن يكون تصميم وفرش المطبخ طبقاً للشروط الصحية المنصوص عليها في تشريعات الصحة العامة والسلامة المهنية الصادرة من إدارة الصحة العامة بالدائرة واشتراطات الدفاع المدني.

12-9 الممرات

يجب ألا يقل صافي عرض الممرات العامة في سكن الموظفين عن الجدول الآتي:

جدول رقم (15) يبين صافي عرض الممرات العامة لسكن الموظفين.

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

13-9 اشتراطات عامة

- أ- يمكن توفير خدمات ترفيهية مُجمعة (صالة رياضية - صالة مشاهدة التلفاز - ملاعب خارجية) تتناسب مع عدد الموظفين بالمبنى.
- ب- يراعى في سكن الموظفين توفر العوامل الصحية المختلفة كسهولة تجديد الهواء وخلوه من الغبار والأدخنة ودخول أشعة الشمس وأرضيته مرتفعه حتى لا يكون عرضه للغمر بالمياه.
- ج- لا يُصح الكرفانات والمنشآت الخفيفة الجاهزة أو المؤقتة لسكن الموظفين.
- د- يجب توفير غرفة قمامة أو مجمع مكشوف لحاويات النفايات داخل حدود قطعة الأرض وذلك حسب شروط غرف النفايات الواردة في هذه اللائحة، ويجوز وضع هذا المجمع في الارتداد الأمامى من جهة الشارع.
- هـ- يراعى في سكن الموظفين اتخاذ إجراءات الطوارئ اللازمة، مع استيفاء اشتراطات الوقاية والسلامة والإنذار ومكافحة الحريق طبقاً للأنظمة ومواصفات المعتمدة لدى إدارة الدفاع المدني بالإمارة.

المادة (10): مباني سكني - تجاري**1-10 نسبة البناء**

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

2-10 الارتدادات

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

3-10 المناسب والارتفاعات وعدد الطوابق

1. يجب ألا يزيد منسوب التشطيب النهائي للطابق الأرضي عن (1.20) م من المستوي التصميمي المعتمد.
2. تُطبق صافي ارتفاعات الطوابق السكنية طبقاً للجدول رقم (2)، كما تُطبق صافي ارتفاعات الدور الأرضي والميزانين (الخاص بالاستعمالات التجارية والمكتبية) كما بالجدول رقم (18).
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 فوق الطابق الأرضي 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 صافي ارتفاعه عن (2.40) متر، ولا يحسب من ضمن الطوابق المسموح بها لقطعة الأرض.

4-10 طابق السرداب

1. يُصرح ببناء طابق السرداب على كامل قطعة الأرض على ألا يتجاوز منسوب سقف السرداب للأجزاء خارج حدود الطابق الأرضي المنسوب التصميمي المعتمد والالتزام بصافي الارتفاع المقرر ولا يصرح بالبناء خارج خط البناء المعتمد، مع تطبيق الاشتراطات المعتمدة في المادة رقم (30) من هذه اللائحة بخصوص تحديد أبعاد مواقف السيارات وميول وعرض المنحدر المؤدي لطابق السرداب.
2. يجوز بناء أكثر من سرداب لمواقف السيارات
3. يقتصر استعمال طابق السرداب على خدمات للمبنى (مواقف سيارات - مخازن - مطابخ -...)، ويجب اتباع الاشتراطات العامة للسرداب بالمادة رقم (25) من هذه اللائحة.
4. ألا يزيد أقصى ارتفاع لمنسوب سقف السرداب عن (1.20) متر.

5-10 طابق الميزانين

تطبق الاشتراطات المقررة لطابق الميزانين كما هو موضح في اشتراطات المباني التجارية بالبند رقم (5-11) بالمادة رقم (11) من هذه اللائحة.

6-10 طابق السطح

1. تطبق الاشتراطات بالمادة رقم (26) من هذه اللائحة ولايسمح بعمل غرف سكنية بطابق السطح وتقتصر على الخدمات بالإضافة إلى السماح بصالة تدريبات رياضية (جمنازيوم) بالشروط الآتية:
 - ألا تتعدى النسبة المقررة لطابق السطح.
 - ألا يقل ارتفاع البناية عن (أرضي + 6 طوابق).

- أن تتناسب مساحتها مع عدد شاغلي المبنى وعدد الطوابق المبنية و مساحات البناء الإجمالية.
 - يتم الأخذ في الاعتبار التصميم الإنشائي لبلاطة أرضية الصالة الرياضية بحسب الأجهزة الرياضية المستخدمة.
2. يجب إيصال الدرج الرئيس الي السطح وفي حال وجود أكثر من درج بالمبنى يكتفي بوصول درج واحد للسطح.
3. يجب تحقيق الشروط التالية لغايات المظهر الجمالي للإمارة:
- لا يتم وضع أى من أجهزة او مجاري التكييف على واجهات المباني ولا يسمح باستخدام اجهزة التكييف من نوع الشباك.
 - يجب وضع جميع أجهزة التكييف على أسطح المباني وبشكل غير مرئي من خارج المبنى.

7-10 الأسوار (الحوائط)

- لا يُصرح بترخيص حائط على أى حد من حدود القسيمة ما لم يوجد اشتراطات تخطيطية صادرة من الإدارة المعنية.
- يراعى الرجوع للفقرة (8) بالبند رقم (6-8) من اللائحة بما يخص فرق المناسيب على حدود القسيمة.

8-10 مواقف السيارات

1. يحدد الحد الأدنى لعدد مواقف السيارات المطلوب طبقاً للجدول التالي:
- جدول رقم (16) يبين الحد الأدنى لعدد مواقف السيارات للمباني (سكني - تجاري).

الاستعمال	الحد الأدنى لعدد مواقف السيارات
الشقق السكنية	توفير مواقف سيارات طبقاً لاشتراطات مواقف مباني السكن الاستثماري كما بالجدول رقم (5).
المكاتب والمحلات التجارية	توفير مواقف سيارات طبقاً لاشتراطات مواقف المباني التجارية والمكتبية كما بالجدول رقم (19).
مواقف أصحاب الهمم	تُخصص مواقف أصحاب الهمم لمواقف السيارات أعلاه كالتالي:
	من 10: 200 موقف سيارات
	موقف واحد لكل 50 سيارة
	من 201 الى 1000 موقف سيارة
	موقف واحد لكل 100 سيارة
	< 1000 موقف سيارة
	موقف واحد لكل 200 سيارة

- يجب توفير محطات شحن المركبات الكهربائية والهجينة وفقاً للاشتراطات الواردة في البند (403.03) والجدول رقم (15) من لائحة شروط المباني الخضراء لامارة رأس الخيمة "بارجيل".

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

9-10 مساحات وأبعاد الفراغات

1. تطبق جميع المساحات والأبعاد للفراغات الخاصة بالاستعمالات السكنية طبقاً لما هو مقرر بالبند (6-12) الخاص بالاستعمال السكني الخاص، بالإضافة إلى الاشتراطات الخاصة بالسكن الاستثماري طبقاً لما هو مقرر بالبند (7-9) والجدول رقم (6) وبالإضافة إلى الاشتراطات المقررة لتحديد مساحات الاستعمالات المكتبية والتجارية الخاصة بالمباني التجارية طبقاً لما هو مقرر بالبند (9-11) والجدول رقم (20).
2. يجب ألا تزيد مساحة المخزن الملحق بالمحل أو المعرض التجاري عن (30%) من مساحة المحل/ المعرض.

3. 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.

10-10 البروزات

- تطبق البروزات طبقاً للاشتراطات التخطيطية الصادرة من الإدارة المعنية، مع اتباع أحكام المادة رقم (23) من هذه اللائحة.

- يُسمح ببروز طابق الميزانين عن حد الطابق الأرضي من جهة الشارع بنفس مقدار البروز المعتمد للطوابق المتكررة لغايات التنسيق الحضري للإمارة وذلك بحد أقصى للارتفاع حتى " أرضي + ميزانين + 4 طوابق".

11-10 المنافع الصحية

تُطبق اشتراطات المنافع الصحية لمباني السكن الاستثماري للجزء السكني كما بالجدول رقم (7) بالبند رقم (7-11) كما تُطبق اشتراطات المنافع الصحية للمباني التجارية للجزء المكتبي والتجاري كما بالجدول رقم (21).

12-10 الممرات

1. يجب ألا يقل صافي عرض الممرات الداخلية بين الغرف والفراغات السكنية أو المكتبية عن (1.20) متر.
2. يجب ألا يقل صافي عرض الممرات العامة في الجدول الآتي:
جدول رقم (17) يبين الحد الأدنى للممرات العامة للمباني (سكني - تجاري).

صافي عرض الممرات		الاستعمال	
م (1.80)	م (1.50)	المباني السكنية والمكتبية	1
للمباني التي تزيد مساحة الطابق عن (250) م ² .	للمباني التي تساوي أو تقل مساحة الطابق عن (250) م ² .		
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 (25) بالبند (1-36) من المادة (36).		ممرات أمام المصاعد	3

ثانياً: اشتراطات المباني التجارية

المادة (11): اشتراطات المباني التجارية

1-11 نسبة البناء

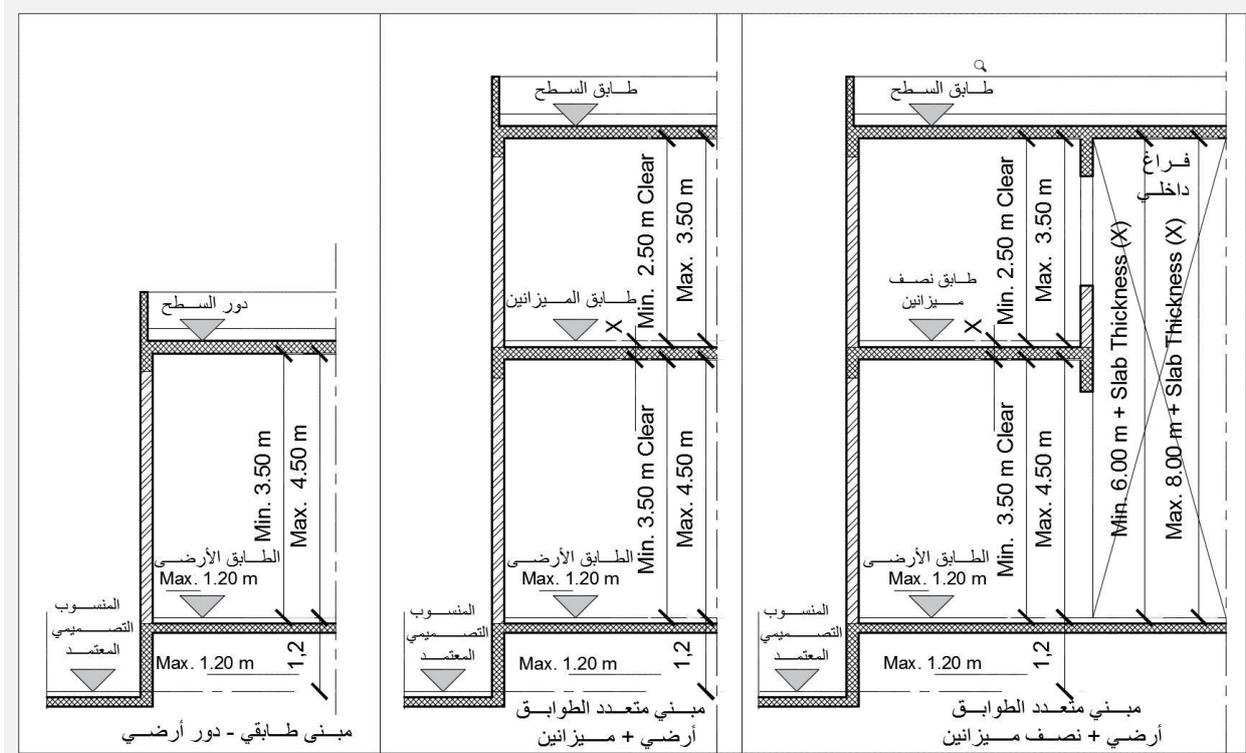
تطبق نسبة البناء المقررة طبقاً للاشتراطات التخطيطية الصادرة من الإدارة المعنية.

2-11 الارتدادات

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

3-11 المناسيب والارتفاعات وعدد الطوابق

1. يجب ألا يزيد منسوب التشطيب النهائي للطابق الأرضي عن (1.20) م من المنسوب التصميمي المعتمد.
2. تُطبق ارتفاعات الطوابق التجارية والمكتبية كما بالجدول رقم (18).
3. تُحدد عدد الطوابق طبقاً للاشتراطات التخطيطية الصادرة من الإدارة المعنية.
4. يجب عمل المعالجة المطلوبة حسب الاشتراطات الإنشائية في حال وجود فرق مناسيب على حدود القسيمة.
5. في حال وجود طابق نصف ميزانين (مفتوح على الطابق الأرضي)، يكون الحد الأقصى لصافي ارتفاع الطابق الأرضي 8 متر + سمك البلاطة الوسطية شاملة التشطيب، ويكون الحد الأدنى لصافي ارتفاع الطابق الأرضي 6 متر + سمك البلاطة الوسطية شاملة التشطيب كما في الشكل رقم (12).



شكل رقم 12. صافي الارتفاع الداخلي للمبنى الطابق ومتعدد الطوابق (للاستعمالات التجارية والمكتبية).

جدول رقم (18) يبين الحد الأدنى والأقصى لصافي ارتفاع الاستعمالات التجارية والمكتبية.

الحد الأقصى لصافي الارتفاع	الحد الأدنى لصافي الارتفاع	الاستعمالات التجارية والمكتبية	
4.50) متر دون ميزانين	3.50) متر وفي حالة إضافة نصف ميزانين يكون (2.50) متر	الطابق الأرضي	1
ويجوز للإدارة المختصة الموافقة على زيادة الارتفاعات لاعتبارات خاصة			
3.50) متر	2.50) متر	الميزانين بالكامل - نصف الميزانين	2
3.50) متر	2.50) متر	طابق السرداب (صافي أسفل الجسور وخطوط الخدمات المعلقة)	3

4-11 طابق السرداب

1. يجب اتباع الاشتراطات العامة للسرداب بالمادة رقم (25) من هذه اللائحة.
2. ألا يزيد أقصى ارتفاع لمنسوب سقف السرداب عن (1.20) متر مقاساً من المنسوب التصميمي المعتمد تجاه الشارع المحاذي للمدخل الرئيس للمباني.

5-11 طابق الميزانين

- أ- يصح ببناء الميزانين لمساحة (100%) من مساحة الطابق الأرضي في قطع الأراضي التي يصح فيها بعمل طابق ميزانين طبقاً للاشتراطات التخطيطية الصادرة عن الإدارة المعنية ونظام تصنيف وتقنين الاستعمالات الأراضي في الإمارة.
- ب- يصح باستعمال طابق الميزانين بشكل منفصل كمكاتب أو للأغراض الخدمية للمبنى.
- ج- يصح باستعمال طابق الميزانين استعمالاً تجارياً منفصلاً بنسبة (100%) وذلك في حالة استعمال الطابقين الأرضي والميزانين كمركز تجاري، وفي هذه الحالة يشترط وجود عنصر اتصال داخلي وسلم كهربائي بين الطابقين أو مصاعد بواجهة زجاجية لا تقل سعتها عن (10) أشخاص للمصعد الواحد.
- د- يصح باستعمال طابق الميزانين بشكل منفصل بنسبة (100%) في حالة استخدامه كمواقف للسيارات.
- هـ- لا يصح بإنشاء ميزانين آخر ضمن الطابق الأرضي إذا تم فصل طابق الميزانين الأصلي واستعماله بشكل منفصل.
- و- لا يصح بعمل شرفات أو بروزات أو بلكونات في طابق الميزانين.

6-11 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.

7-11 الأسوار (الحوائط)

لا يُصَح بترخيص حائط على القسائم التجارية.

8-11 مواقف السيارات

1. يحدد عدد مواقف السيارات المطلوب طبقاً للجدول التالي.
جدول رقم (19) يبين الحد الأدنى لعدد السيارات المطلوبة للمباني التجارية.

الحد الأدنى لعدد مواقف السيارات	المعايير	الاستعمال	
1	كل (70) متر مربع من المساحة الصافية للمكاتب دون حساب الممرات والخدمات المختلفة.	المكاتب	1
1	كل (50) متر مربع من المساحة الصافية.	المطاعم	2
1	كل (70) متر مربع من المساحة الصافية.	للاستعمالات التجارية (مراكز تجارية أصغر من (930) م ² ، محلات، معارض، إلخ)	3
1	1- كل (70) متر مربع من المساحة الصافية. 2- يمكن تخصيص الطابق الأرضي بالكامل كمواقف للسيارات	المباني المستغلة بالكامل كمراكز تجارية أو ما حكمها من تجارة التجزئة وتزيد مساحتها عن (930) م ²	4

- يجب تخصيص مواقف السيارات المخصصة لأصحاب الهمم كما ورد بجدول رقم (16).
- يجب توفير محطات شحن المركبات الكهربائية والهجينة وفقاً للاشتراطات الواردة في البند (403.03) والجدول رقم (15) من لائحة شروط المباني الخضراء لآمارة رأس الخيمة "بارجيل".

9-11 مساحات وأبعاد الفراغات

- يجب ألا تقل مساحات وأبعاد الفراغات التجارية والمكتبية كما بالجدول التالي:
جدول رقم (20) يبين الحد الأدنى لمساحات وأبعاد الفراغات التجارية والمكتبية.

الحد الأدنى للبعد بالمتر	أدنى مساحة بالمتر المربع	نوع الفراغ	
3.00	18.00	المحل التجاري	1
8.00	80.00	المعرض	2
2.50	10.00	غرفة المكتب (للاستعمالات المكتبية)	3
3.50	18.00	مساحة المكتب (وحدة ايجارية منفصلة)	4
3.50	50.00	المساحة المكتبية المفتوحة (مساحة مفتوحة للعمل)	5
1.10	1.80	مرحاض (دورة المياه)	6

- ويجب أن لا يقل سمك الجدران الفاصلة بين المحلات التجارية والوحدات المكتبية بعضها عن بعض، وبينها وبين الممرات العامة عن (20) سم، كما يجب ألا يقل سمك جميع الجدران الخارجية للمباني عن (20) سم.
- يجب ألا تزيد مساحة المخزن الملحق بالمحل أو المعرض التجاري عن (30%) من مساحة المحل / المعرض.

10-11 المنافع الصحية

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

جدول رقم (21) يبين الحد الأدنى للمنافع الصحية المطلوبة للمباني التجارية.

المباني		المنافع الصحية
1	المكاتب والمحلات والمعارض	المكاتب
		المحلات والمعارض
		المساحة الصافية للمكاتب المنفصلة او المفتوحة. • توفير حمامات مجمعة/مشاركة بواقع حمام واحد لكل (50) متر مربع من مجموع المساحة الصافية للمكاتب المنفصلة او المفتوحة. • يُسمح بتوفير المنافع الصحية داخل المكتب إذا كانت المساحة المكتبية الصافية (50) متر مربع أو أكثر وبنفس المعدل المذكور أعلاه، ولا يسمح إذا كانت المساحة أقل.
2	المراكز التجارية والمباني الترفيهية العامة	المساحة الصافية التجارية من (1) إلى (900) متر مربع.
		المساحة الصافية التجارية من (1) إلى (900) متر مربع.
1	المكاتب والمحلات والمعارض	توفير حمام واحد خاص لكل محل تجاري/ معرض، حتى (300) متر مربع.
		المساحة الصافية التجارية من (301) إلى (900) متر مربع.
2	المراكز التجارية والمباني الترفيهية العامة	توفير حمام واحد عام على أن يكون مواصفاته وأبعاده مطابقة لحمام أصحاب الهمم.
		المساحة الصافية التجارية من (301) إلى (900) متر مربع.
1	المكاتب والمحلات والمعارض	توفير حمام واحد خاص لكل محل تجاري/ معرض، حتى (300) متر مربع.
		المساحة الصافية التجارية من (301) إلى (900) متر مربع.
2	المراكز التجارية والمباني الترفيهية العامة	توفير حمام واحد عام على أن يكون مواصفاته وأبعاده مطابقة لحمام أصحاب الهمم.
		المساحة الصافية التجارية من (301) إلى (900) متر مربع.
1	المكاتب والمحلات والمعارض	توفير حمام واحد خاص لكل محل تجاري/ معرض، حتى (300) متر مربع.
		المساحة الصافية التجارية من (301) إلى (900) متر مربع.
2	المراكز التجارية والمباني الترفيهية العامة	توفير حمام واحد عام على أن يكون مواصفاته وأبعاده مطابقة لحمام أصحاب الهمم.
		المساحة الصافية التجارية من (301) إلى (900) متر مربع.

11-11 الممرات

يجب ألا يقل صافي عرض الممرات العامة للمباني التجارية عن الأتي:

جدول رقم (22) يبين الحد الأدنى لصافي عرض الممرات للمباني التجارية.

صافي عرض الممرات	الاستعمال
(2.40) م في حالة المحلات من اتجاه واحد.	الممرات التجارية
(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.	

12-11 أماكن التفرغ والتحميل

تُطبق الاشتراطات الواردة بالبند (10-15) من المادة (15) من هذه اللائحة.

13-11 اشتراطات عامة

1. يجب توفير أماكن صلاة للرجال وأخرى للنساء في المراكز التجارية والمباني الترفيهية التي تزيد مساحتها عن (900) متر مربع، مع ضرورة توفير الحد الأدنى للخدمات اللازمة للجنسين وطبقاً للمادة (16).
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. يُسمح بطابق خدمات بين الطوابق المتكررة في البنايات ذات الارتفاعات التي تزيد عن (20) طابق ويكون مخصصاً للخدمات الميكانيكية والكهربائية والصحية ومتعلقاتها، ولا يُسمح بأي مساحات لأغراض المعيشة أو السكن أو أغراض تجارية أو ترفيهية أو ما شابه ذلك، ويجب ألا يزيد ارتفاعه عن (3.00) متراً ولا يقل صافي ارتفاعه عن (2.40) متر، ولا يحسب من ضمن الطوابق المسموح بها لقطعة الأرض.

المادة (12): المتطلبات الصحية للمنشآت التي تزاول أنشطة (المطاعم ومحلات المشروبات والمواد الغذائية)

1. يجب أن يتم تصميم المطاعم ومحلات المشروبات والمواد الغذائية (مطاعم، كافيتريات، مقاهي، محلات عصير، محلات بيع الخضار والفاكهة، 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 ميل مناسب لجريان الماء لسهولة التنظيف، كما يجب أن تكون الزوايا بين كل جدارين وبين الجدران والأرضيات وبين الجدران والسقف محكمة السداد ومنحنية 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 وتثبيت وسائل مقاومة الحشرات والقوارض على الأبواب والشبابيك والمنافذ الأخرى وكل ما يلزم وفقاً للشروط الصحية التي تصدرها الإدارة المعنية.
5. يجب أن تكون أسقف مطابخ المطاعم وما شابهها من (الخرسانة المسلحة) أو أي مادة بناء أخرى مكافئة 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 (13) اشغال أرصفة الطرق والساحات (للمقاهي والمطاعم وما شابه)

يخضع تصميم وتصريح أشغال أرصفة الطرق والساحات الخارجية للمقاهي والمطاعم للشروط والمواصفات الواردة في اللائحة التنفيذية المعتمدة للقانون رقم (3) لسنة 2018 بشأن اشغال ارصفت الطرق والساحات.

ثالثاً: اشتراطات المباني السياحية والفندقية

المادة (14): اشتراطات المنشآت الفندقية

1-14 الموقع

يصح بإقامة المنشآت الفندقية بفئاتها المختلفة في المناطق المصرح فيها هذه الاستعمالات وفقاً للخريطة الملحقة بنظام تصنيف وتقنين الاستعمالات الأراضي في الإمارة.

2-14 نسبة البناء

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

3-14 الارتدادات

تطبق الارتدادات طبقاً للاشتراطات التخطيطية الصادرة من الإدارة المعنية.

4-14 المناسيب والارتفاعات

1. يجب ألا يزيد منسوب التشطيب النهائي للطابق الأرضي للمباني عن (1.20) م من المنسوب التصميمي المعتمد.
2. تُطبق ارتفاعات الطوابق السكنية بالجدول رقم (2).
3. يسمح في حالة ارتفاع الفندق عن (10) طوابق فوق الدور الأرضي عمل طابق خدمات لا يزيد صافي ارتفاعه عن (3.00) متر للخدمات الميكانيكية وتحويل التوصيلات الصحية ولا يقل صافي ارتفاعه عن (2.40) متر، ويمكن تكراره كل (10) طوابق بعد موافقة الإدارة المختصة.

5-14 مواقف السيارات

يكون الحد الأدنى لعدد مواقف السيارات المطلوبه طبقاً للجدول الآتي:
جدول رقم (23) يبين الحد الأدنى لعدد مواقف السيارات للمنشآت الفندقية.

الحد الأدنى لعدد مواقف السيارات	التفصيل	الاستعمال
موقف واحد / 4 غرف	غرف فندقية.	المنشآت الفندقية
موقف واحد / 2 جناح	جناح فندقى/ شقة فندقية "غرفة وصاله".	
موقف واحد / شقة	شقة فندقية " غرفتين وأكثر".	
موقف حافلات واحد/100 غرفة	(100) غرفة فندقية	
موقف واحد / 50 م 2 من المساحة الصافية	المكاتب والمحلات التجارية والمطاعم الملحقة بالمنشآت الفندقية.	
موقف واحد / 20 م 2 من المساحة الصافية	قاعات / صالات الاحتفالات أو الاجتماعات (متعددة الأغراض).	
× 4.00	يجب توفير عدد موقف (1) باص اضافي/100 غرفة فندقية " ذات تصنيف 4، 5 نجوم" وبأبعاد لا تقل (12.00) م".	
	يجب توفير عدد (2) موقف لسيارات التاكسي (TAXI) في المنشآت السياحية والفنادق ذات تصنيف "5&4 نجوم".	
	يجب توفير مواقف سيارات مظلة للمنشآت الفندقية حسب الاشتراطات الواردة في لائحة اشتراطات المباني الخضراء (بارجيل).	
	يجب تخصيص مواقف السيارات الخاصة بأصحاب الهمم كما بالجدول رقم (16).	

الحد الأدنى لعدد مواقف السيارات	التفصيل	الاستعمال
	يجب توفير محطات شحن المركبات الكهربائية والهجينة وفقاً للاشتراطات الواردة في البند (403.03) والجدول رقم (15) من لائحة شروط المباني الخضراء لأمارة رأس الخيمة "بارجيل".	

14-6 مساحات وأبعاد الفراغات

يجب ألا يقل مساحات وأبعاد غرف الإقامة بالمباني الفندقية كالآتي:

1. في الفنادق يجب ألا يقل صافي مساحة الغرف عن الجدول الآتي:

جدول رقم (24) يبين الحد الأدنى لصافي مساحة غرف الفنادق وتشمل مساحة الحمام ولا تشمل البلكونة ومدخل الغرفة.

تصنيف الفندق	نوع الغرفة	الحد الأدنى لمساحة الغرفة (مع الحمام فقط)
1	فندق فئة النجمة الواحدة/	غرفة مفردة (13) متر مربع
	فندق فئة النجمتين	غرفة مزدوجة (17) متر مربع
2	فندق فئة الثلاث نجوم	الحد الأدنى لمساحة الحمام يشمل حجيبة الاستحمام (shower) مساحته (3.50) م ² .
		غرفة مفردة (16) متر مربع
	غرفة مزدوجة (20) متر مربع	الحد الأدنى لمساحة الحمام (3.50) م ² في حالة وجود حجيبة الاستحمام فقط أو (3.80) م ² في حال توفر حجيبة الاستحمام (shower) + حوض استحمام بالحمام.
	3	فندق فئة الأربع نجوم
غرفة مزدوجة (26) متر مربع		
4	فندق فئة الخمس نجوم	الأجنحة (38) متر مربع ولا تشمل غرفة المعيشة
		الحد الأدنى لمساحة الحمام (3.50) م ² في حالة وجود حجيبة الاستحمام فقط أو (3.80) م ² في حال توفر حجيبة الاستحمام (shower) + حوض استحمام بالحمام.
	غرفة مفردة (30) متر مربع	الحد الأدنى لمساحة الحمام (3.80) م ² في حالة وجود حجيبة الاستحمام فقط أو (4.00) م ² في حال توفر حجيبة الاستحمام (shower) + حوض استحمام بالحمام.
	غرفة مزدوجة (34) متر مربع	
	الأجنحة (48) متر مربع ولا تشمل غرفة المعيشة	

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

جدول رقم (25) يبين الحد الأدنى لصافي مساحة الغرف للمنتجع وتشمل مساحة الحمام ولا يشمل البلكونة ومدخل الغرفة.

تصنيف المنتجع	نوع الغرفة	الحد الأدنى لمساحة الغرفة (مع الحمام فقط)
1	منتجع فئة الثلاث نجوم	غرفة مفردة (20) متر مربع
		غرفة مزدوجة (22) متر مربع
		الأجنحة (32) متر مربع
2	منتجع فئة الأربع نجوم	الحد الأدنى لمساحة الحمام يشمل حجيبة الاستحمام (shower) مساحته (3.50) م ² .
		غرفة مفردة (26) متر مربع
	غرفة مزدوجة (28) متر مربع	
	الأجنحة (42) متر مربع ولا تشمل غرفة المعيشة	

تصنيف المنتجع	نوع الغرفة	الحد الأدنى لمساحة الغرفة (مع الحمام فقط)
3	منتجع فئة الخمس نجوم	الحد الأدنى لمساحة الحمام (3.50) م في حالة وجود حجيبة الاستحمام فقط أو (3.80) م في حال توفر حجيبة الاستحمام (shower) + حوض استحمام بالحمام.
		غرفة مفردة (33) متر مربع
		غرفة مزدوجة (36) متر مربع
	الأجنحة (52) متر مربع	
		الحد الأدنى لمساحة الحمام (3.80) م في حالة وجود حجيبة الاستحمام فقط أو (4.00) م في حال توفر حجيبة الاستحمام (shower) + حوض استحمام بالحمام.

3. في النزول يجب ألا يقل صافي مساحة الغرف عن الآتي:

جدول رقم (26) يبين الحد الأدنى لصافي مساحة الغرف وتشمل الحمام ولا تشمل البلكونة ومدخل الغرفة.

نوع الغرفة	الحد الأدنى لمساحة الغرفة (مع الحمام فقط)
1	غرفة مفردة (9) متر مربع
2	غرفة مزدوجة (11) متر مربع
3	الحد الأدنى لمساحة الحمام يشمل حجيبة الاستحمام (shower) مساحته (3.50) م.2.

كما يجب أن يكون لكل غرفة في النزول حمام خاص مستقل.

4. في الشقق الفندقية يجب ألا يقل مساحة غرف النوم حسب الآتي:

جدول رقم (27) يبين الحد الأدنى لصافي مساحة فراغات الشقق الفندقية.

نوع الفراغ	الشقق الفندقية السياحية/ المميّزة	الشقق الفندقية الفخمة
1	استوديو ويشمل (المعيشة ومكان النوم ومطبخ مفتوح فقط) بدون الحمام وصالة المدخل	(17) متر مربع
2	غرفة المعيشة	(20) متر مربع
3	غرفة النوم الرئيسية	(15) متر مربع
	غرفة النوم	(12) متر مربع
4	الحمام	الحد الأدنى لمساحة الحمام (3.50) م في حالة وجود حجيبة الاستحمام فقط (4.00) م في حال توفر حجيبة الاستحمام + حوض استحمام بالحمام.
5	المطبخ	(6) متر مربع مع توفير مساحة مناسبة للمطبخ لشاغلي الوحدة.

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

7-14 الممرات

يجب ألا يقل صافي عرض الممرات العامة في المنشآت الفندقية عن (1.80) م.

8-14 أماكن التفرغ والتحميل

يجب توفير عدد (2) مكان للتفرغ والتحميل للمنشآت السياحية والفنادق كحد أدنى على أن تُطبق الاشتراطات الواردة بالبند (10-15) من المادة (15) من هذه اللائحة.

9-14 اشتراطات عامة

1. الحصول على الموافقة المبدئية من هيئة رأس الخيمة لتنمية السياحة كشرط للحصول على رخصة أعمال البناء لأية منشأة 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 منشأة فندقية.
3. ألا يقل عدد الغرف عن (30) غرفة في الفنادق، (100) غرفة في المنتجعات (10) غرف في النزل والاستراحات و(20) شقة أو استوديو في الشقق الفندقية.
4. يراعى الاشتراطات الخاصة بالمصعد بالمادة رقم (39) من هذه اللائحة، والاشتراطات الخاصة بأصحاب الهمم بالمادة رقم (32) من هذه اللائحة.

10-14 اشتراطات الأمن والسلامة

1. يجب توفير وسائل الأمن والسلامة حسب الشروط المعتمدة من الدائرة المعنية.
2. يجب وضع اللوحات الإرشادية المضيئة ذاتياً في كافة الممرات والسلالم والصالات وهو 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 إرشادية لها ويمنع أي حواجز أو مواد أو موانع تعيق حركة استخدام هذه الأجهزة.

رابعاً: اشتراطات المباني الصناعية

المادة (15): اشتراطات المباني الصناعية (مصانع - مستودعات - ورش)

1-15 الموقع

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

2-15 نسبة البناء

1. تُطبق نسبة البناء طبقاً للاشتراطات التخطيطية الصادرة من الإدارة المعنية، في حال لم تُذكر يجب ألا تزيد نسبة البناء عن (50%) من مساحة القسيمة.
2. يجب أن يكون الحد الأدنى لنسبة البناء للنشاطات الصناعية حسب ما هو مذكور أدناه (إلا إذا ورد خلاف ذلك في نظم البناء الصادرة):
 - (30%) من مساحة قطعة الأرض في حال بناء مستودعات فقط.
 - (10%) من مساحة قطعة الأرض في حال بناء الورش ومواقع المقاولات ومواقع النقلات فقط.
 - (18%) من مساحة قطعة الأرض في حال بناء مصانع فقط.
 - (15%) من مساحة قطعة الأرض في حال بناء سكن عمال (على أن يكون استخدام الأرض المذكور بنظم البناء سكن عمال فقط).
3. يصرح بعمل مباني متعددة كل مبنى بنشاط مختلف من الأنشطة أعلاه ضمن القسيمة، على أن يكون الحد الأعلى لنسبة البناء لكل نشاط نسبة إلى المبنى الصناعي كما يلي:
 - مستودعات (25%) من مساحة المبنى الصناعي.
 - الورش والملاحق الخدمية (25%) من مساحة المبنى الصناعي.
 - مبنى مكاتب لخدمة النشاط الصناعي (15%) من مساحة المبنى الصناعي.
 - مبنى معرض لعرض منتجات المصنع فقط (10%) من مساحة المبنى الصناعي.
 - سكن العمال (25%) من مساحة المبنى الصناعي وبما يتناسب مع حجم الاستخدام الصناعي.
4. تُطبق نسبة البناء وارتفاعات المباني ومساحات المكاتب الخاصة بالمصانع الكبيرة والاستعمالات ذات الطبيعة الخاصة وفقاً لطبيعة الاستعمال والاشتراطات التخطيطية لقطعة الأرض.

3-15 الارتدادات

1. تُطبق الارتدادات للمباني الصناعية طبقاً للاشتراطات التخطيطية الصادرة من الإدارة المعنية.
2. يجب ارتداد المباني من جهة الشوارع بما لا يقل عن (3.00) متر، ومن جهة الجوار والحدود الأخرى بإرتداد لا يقل عن (3.00) متر لمسارات مركبات الطوارئ والدفاع المدني ولا يُصرح بالبناء على حد القسيمة مباشرة.
3. يجب ألا يقل الارتداد الداخلي بين المباني بعضها البعض عن (3.00) متر لمسارات مركبات الطوارئ.

جدول رقم (28) يبين الارتدادات للمباني الصناعية من جهة الشوارع والجوار والحدود الأخرى.

الارتدادات		المبنى
الجوار والحدود الأخرى	الشارع	المباني الصناعية
(3.00) م	(3.00) م	
* تُطبق الارتدادات المقررة باشتراطات الدفاع المدني للمباني الصناعية.		

4-15 المناسيب والارتفاعات

1. يجب ألا يزيد منسوب التشطيب النهائي للطابق الأرضي عن (1.20) م من المنسوب التصميمي المعتمد.
 2. يجب ألا يقل صافي الارتفاع الداخلي لأية مستودع أو ورشة أو مصنع وخدماته عن الآتي:
- جدول رقم (29) 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		يكون ارتفاع طابق الأرضي وطابق الميزانين طبقاً لما هو وارد في الجدول رقم (13) 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	(4.50) متر في حال وجود مسار خدمات

5-15 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.

6-15 الأسوار (الحوائط)

1. يجب إنشاء حوائط على حدود قطعة الأرض من جميع الجهات على ألا يقل ارتفاعها عن (1.80) م ولا يزيد ارتفاعها عن (4.00) م مع ضرورة صبغ هذه الحوائط بطريقة لا تشوه المظهر العام باستثناء قطع الأراضي التي تخضع لنظام خاص، ويجب ألا يقل عرض المدخل الرئيس في السور عن (6.10) متر، ويجوز للإدارة المختصة الموافقة على تصاميم معمارية خاصة للأسوار الأمامية.
2. يراعى الرجوع للفقرة (8) بالبند رقم (6-8) من اللائحة بما يخص فرق المناسيب على حدود القسيمة.

7-15 مواقف السيارات

يجب توفير مواقف السيارات داخل حدود القسيمة بمعدل موقف لكل (70) متر مربع من المساحة الصافية للمكاتب أو جزء المعرض الملحق والمرخص به (دون حساب الممرات والخدمات المختلفة).

8-15 مساحات وأبعاد الفراغات

1. تُطبق المقاييس ومواصفات العالمية للنشاط الصناعي المطلوب لمساحات وأبعاد الفراغات.
2. يجب وجود غرفة إسعاف أولية/عزل صحي لا تقل عن (12) متر مربع.

9-15 المنافع الصحية

يكون الحد الأدنى من المنافع الصحية الواجب توفيرها على النحو التالي:
جدول رقم (30) يبين الحد الأدنى للمنافع الصحية الخاصة بالمباني الصناعية.

الخدمات	الحد الأدنى للمنافع الصحية
المستودعات	يجب توفير مرحاض ومغسله لكل مستودع أو ورشة.
الورش	في حالة الخدمات المجمعة فيجب توفير مرحاض ومغسله لكل (450) م ² للعشرة آلاف الأولى من إجمالي مساحة المباني ثم مرحاض ومغسله لكل (1400) م ² تلي العشرة آلاف الأولى على أن تكون المغاسل خارج المرحاض.
سكن العمال	تُتبع اشتراطات المنافع الصحية لسكن العمال بالمادة رقم (8) من هذه اللائحة.

10-15 أماكن التفرغ والتحميل

- 1- يجب توفير أماكن للتفرغ والتحميل في كافة المنشآت الصناعية بما فيها المستودعات والورش على أن يكون الحد الأدنى لمساحتها على النحو التالي:
 - (4.50) متر عرض X (6.00) متر عمق لمستودع أو ورشة واحدة فقط.
 - (6.00) متر عرض X (9.00) متر عمق لمستودعين أو ورشتين.
 - (9.00) متر عرض X (9.00) متر عمق لثلاثة أو أكثر من المستودعات أو الورش.
- 2- ينطبق على أماكن التفرغ والتحميل ما ينطبق على مداخل ومخارج مواقف السيارات حسب ما ورد في المادة (30) من هذه اللائحة.
- 3- يجوز أن تكون منطقة التفرغ والتحميل مكشوفة أو مغطاة وفي حالة تغطيتها يجب ألا يقل صافي ارتفاع المدخل والسقف عن (4.50) متر.

11-15 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 على 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 إدارية ملحقة بالمنشأة الصناعية تكون هذه النسبة لا تقل عن (10%) من المساحة الأرضية للمكاتب.
4. يصرح بعمل معرض تجاري للأغراض المتعلقة بالنشاط الصناعي المقام على قطعة الأرض.

خامساً: اشتراطات المباني الأخرى

المادة (16): المساجد

1-16 نسبة البناء

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

2-16 الارتدادات

تطبق الارتدادات للمساجد طبقاً للاشتراطات التخطيطية الصادرة من الإدارة المعنية.

وفي حال لم تُذكر يُطبق الجدول الآتي:

جدول رقم (31) يبين الحد الأدنى للارتدادات للمساجد وملحقاتها تجاه الشوارع والسكك والجوار.

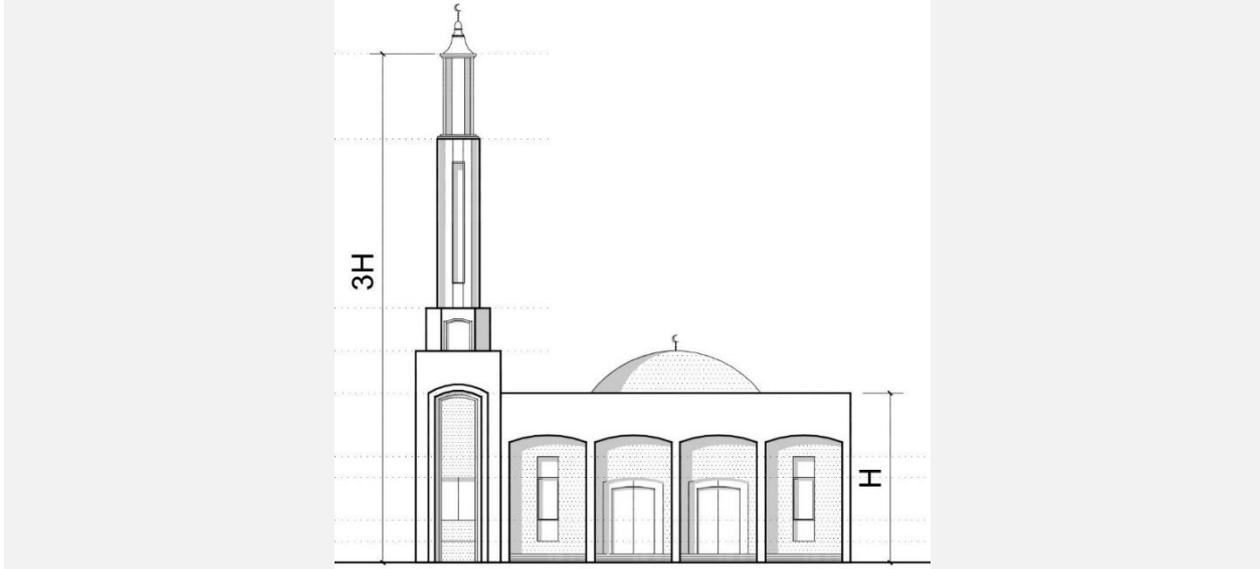
المبنى	الارتدادات من حد قطعة الأرض			الارتداد من المباني	
	الشارع	الحدود الأخرى	الجوار	المسجد	الملاحق والخدمات
1	المسجد	(1.50) متر	0	(3.00) متر	
2	ملحق سكن الإمام المؤذن - عامل المسجد	(1.50) متر	(1.50) متر	(3.00) متر	(3.00) متر وعدم فتح نوافذ تجاه المسجد
3	الملحق الخدمي (دورات مياه - ميضأة)	لا يوجد (بشروط عدم فتح نوافذ خدمية تجاه الشوارع والسكك والجوار)	(3.00) متر	(3.00) متر	
4	غرفة كهرباء	لا يوجد	لا يوجد	(3.00) متر	(3.00) متر

(ويجوز للإدارة الموافقة على تقليل الارتدادات لاعتبارات خاصة)

3-16 المناسيب والارتفاعات

1. يجب ألا يزيد منسوب التشطيب النهائي للطابق الأرضي لجميع المباني عن (1.20) م من المنسوب التصميمي المعتمد.
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) ويحد أدنى (4.50) متر لصافي ارتفاع قاعة الصلاة والحد الأقصى طبقاً لتصميم ومساحة المسجد، والحد الأدنى لصافي ارتفاع عناصر خدمات المسجد (3.00) متر والحد الأقصى (4.00) متر.
3. يجب أن يكون الحد الأدنى لارتفاع المنارة مساوياً لثلاثة أضعاف ارتفاع صالة المسجد الرئيسية كما بالشكل رقم (13)، وبما يتناسب مع مساحة وارتفاع مبنى المسجد.
4. في حال وجود جزء من المسجد من الداخل 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 (تصويونة السطح) في المباني عن (1.50) متر بعد التشطيب النهائي وطبقات العزل المختلفة إلا في حالات معالجة الواجهات معمارياً وطبقاً لموافقة الإدارة 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 (13) يوضح الحد الأدنى لارتفاع منارة المسجد بالتناسب مع ارتفاع صالة المسجد الرئيسية.

4-16 المنارة والقباب والمحراب

1. يجب توفير بحد أدنى منارة "مئذنة" واحدة للمساجد التي يزيد عدد المصلين فيها عن (100) مصلي، 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 الإسلامي 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 بالمسجد الجامع بحد أدنى سعة (400 مصلي).

5-16 الميزانين

- يصرح بعمل ميزانين كجزء من كتلة المسجد خارج قاعة الصلاة الرئيسية وتنطبق عليه نفس الشروط الواردة بالفقرة (4) من البند (3-16) من هذه المادة.

6-16 الأسوار والمداخل

1. يُفضل 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 بنسبة (1) مصمت إلى (2) مفرغ.
2. يُسمح بوجود سور يحيط بسكن الإمام والمؤذن لا يزيد ارتفاعه عن (2.50) م لتحقيق الخصوصية لهم، ويجب أن يكون سكن الإمام والمؤذن منفصلين وبعيدين عن المسجد ومدخله الرئيس، كما يسمح بمدخل خاص لهم للخارج ومدخل جهة المسجد.

3. يسمح بعمل مداخل مشاة للمسجد من جميع الجهات المطلة على الشوارع والسكك، كما يسمح بعمل بوابة رئيسية للسيارات تستوعب بدخول مركبات الطوارئ عند الحاجة للخدمة.
4. يراعى الرجوع للفقرة (8) بالبند رقم (6-8) من اللائحة بما يخص فرق المناسيب على حدود القسيمة.

7-16 مواقف السيارات

1. يحدد عدد مواقف السيارات المطلوب طبقاً للجدول التالي (حسب لعدد المصلين):
جدول رقم (32) يبين الحد الأدنى لعدد السيارات المطلوبة للمسجد.

الحد الأدنى لعدد السيارات المطلوبة	
الحد الأدنى لمواقف السيارات	موقف سيارة واحدة لكل (20) مصلى + موقف للامام والمؤذن ان وجد سكن لهم. + تُخصص مواقف أصحاب الهمم كما بالجدول رقم (51) بالمادة رقم (32) من هذه اللائحة.
- يجب توفير محطات شحن المركبات الكهربائية والهجينة وفقاً للاشتراطات الواردة في البند (403.03) والجدول رقم (15) من لائحة شروط المباني الخضراء لامارة رأس الخيمة "بارجيل".	

2. يجوز للإدارة المختصة إعادة النظر في عدد المواقف المطلوبة للمسجد في حالة وجود مواقف عامة خاصة بالمسجد أو في حالة صغر مساحة الأرض المخصصة للمسجد أو في حالة احلال مسجد قائم.

8-16 مساحات وأبعاد الفراغات

يجب ألا تقل مساحات وأبعاد فراغات المسجد كالاتي:

1. يتم احتساب المساحة المخصصة للصلاة بما تشمل كل المساحات المسقوفة والتي تضم قاعة الصلاة الرئيسية والفرعية والمدخل والليوان الخارجي المغطى (الرواق) ولا تشمل المساحات غير المغطاه أو المساحات خارج فراغ المسجد، ويتم احتساب عدد المصلين على أساس (1.00) متر مربع للفرد الواحد.
2. يجب توفير غرفة مستودع ملحقة بالمسجد لا تقل مساحتها عن (6) متر مربع وفقاً لموافقة الجهة المعنية.
3. يُسمح بإضافة بعض الاستخدامات الثانوية بموافقة الجهة المعنية مثل صالة متعددة الاستعمال كحد أدنى (30%) من مساحة المسجد، مكتبة كحد أدنى لمساحتها (30) متر مربع، غرفة للمعدات الكهربائية والميكانيكية والسباكة، كما يسمح بإضافة بعض الأنشطة التجارية بشرط موافقة الإدارة المعنية بالدائرة.
4. يُسمح 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.

9-16 الأبواب

يعتمد عدد الأبواب على سعة المسجد وفقاً للجدول الآتي:

جدول رقم (33) يوضح الحد الأدنى لعدد الأبواب في الواجهة الرئيسية للمسجد.

سعة المسجد	عدد الأبواب بالواجهة الرئيسية للمسجد	
200 مصلى فأقل	(2) باب	1
201-400 مصلى	ثلاثة أبواب	2
401-700 مصلى	ثلاثة أبواب	3
701-999 مصلى	أربعة أبواب	4
1000 مصلى فما فوق	ثلاثة أبواب في الواجهة الرئيسية وبابان جانبيين	5

10-16 البروزات

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

11-16 المنافع الصحية

1. عند تصميم المساجد يجب توفير عناصر الخدمات التالية حسب نوع المسجد وموقعه وعدد المصلين.
جدول رقم (34) 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 مصلي	مغسلة أيدي لكل 100 مصلي	وحدة وضوء لكل 40 مصلي	سكن للإمام - سكن عام
201 - 350				سكن للإمام - سكن للمؤذن - سكن عام
351 - 600				
601 - 1000				
أكثر من 1000				سكن للإمام - سكن للمؤذن - سكن عام

2. يكون الحد الأدنى من المنافع الصحية الواجب توفيرها في خدمات مصلى النساء كما بالجدول التالي.
جدول رقم (35) يبين الحد الأدنى لعناصر خدمات مصلى السيدات.

سعة مصلى السيدات (%15 من إجمالي عدد المصلين)	دورات المياه (كحد أدنى)	المغاسل (كحد أدنى)	الميضأة (كحد أدنى)
30 - 50	1	1	1
51 - 90	2	2	2
أكثر من 90	3	3	3
مصلى السيدات على الطرق السريعة	1	1	1

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 (2.00 x 1.50) متر لتخزين أدوات النظافة.
4. يجب توفير الميضأة كجزء أساسي للمسجد.

12-16 اشتراطات عامة

1. يجب الحصول على موافقة أية جهات أخرى نصت عليها القوانين أو القرارات أو تطلبها الإدارة المختصة عند بناء أو إجراء التعديلات والإضافات في المساجد.
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 ومتوافقة مع البيئة المحيطة.

4. أن يتم التصميم والإشراف من قبل مسلمين ذوي خبرة جيدة في العمارة الإسلامية وأن يكون مدير تنفيذ المشروع للاستشاري 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 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 التشطيبات الخارجية والداخلية للمسجد من مواد وأصناف تتناسب مع وقار المسجد وتتحمل العوامل والظروف المختلفة.
12. توفير المنافع الصحية لغرف الصلاة للرجال والنساء في المراكز التجارية التي تزيد مساحتها عن (900) م² حسب عدد المصلين وحسب الجدول رقم (34)، (35).
13. يجب وضع اللوحات الإرشادية الدالة على كافة المداخل واتجاهات الحركة وعناصر الخدمات المتوافرة في المسجد.
14. ينبغي توفير أرفف المصاحف من ضمن تصميم حوائط المسجد الداخلية.
15. 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.
16. تحدد الجهة المعنية عناصر سكن الإمام والمؤذن وعامل المسجد وفي حالة عدم تحديد هذه العناصر يُطبق الجدول التالي:

جدول رقم (36) يبين الحد الأدنى لعناصر سكن الإمام والمؤذن وعامل المسجد.

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

المادة (17): المباني التعليمية

1-17 الموقع

1. أن يكون موقع المدرسة أو الروضة أو الحضانه في المناطق التي يصح 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 في مكان مناسب بالنسبة للحي أو المنطقة السكنية من حيث سهولة المواصلات وتأمين سلامة الطلبة في الوصول اليه.
3. أن يسهل الموقع المقترح المبني 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.

2-17 نسبة البناء

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

3-17 الارتدادات

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

4-17 المناسيب والارتفاعات

1. يجب ألا يزيد منسوب التشطيب النهائي للطابق الأرضي عن (1.20) م من المنسوب التصميمي المعتمد.
2. يكون الحد الأدنى والأقصى لصافي ارتفاع المباني التعليمية طبقاً للجدول التالي:
جدول رقم (37) يبين الحد الأدنى والأقصى لصافي ارتفاع المباني التعليمية (المدارس الخاصة).

الاستعمالات	الحد الأدنى لصافي الارتفاع	الحد الأقصى لصافي الارتفاع
المدارس ورياض الأطفال	<ul style="list-style-type: none"> ▪ (4.00) متر للفصول وغرف الأنشطة والمختبرات دون الاسقف المعلقة. ▪ (3.00) متر للفراغات الأخرى. 	(5.50) متر

5-17 طابق السطح

يقتصر طابق السطح على غرف الخدمات فقط (غرفة المصعد وخزانات المياه ومعدات التكييف المركزي....) وبالنسب والشروط المذكورة بالمادة رقم (25) من هذه اللائحة.

6-17 الأسوار والمداخل

- يجب بناء حائط على حدود قطعة الأرض من جميع الجهات على أن يكون الحد الأدنى لارتفاعه (1.60) م.
- مراعاة فصل مداخل سكن الطلاب أو الموظفين بالسكن الجامعي عن المداخل الأخرى.
- يراعى الرجوع للفقرة (8) بالبند رقم (6-8) من اللائحة بما يخص فرق المناسيب على حدود القسيمة.
- توفير عدد (2) مدخل/مخرج لكل عدد أقصاه (500) طالب.

7-17 مواقف السيارات

1. يجب توفير مواقف سيارات وحافلات داخل حدود قطعة الأرض طبقاً للجدول التالي:
جدول رقم (38) يبين عدد مواقف السيارات المطلوبة للمباني التعليمية (المدارس الخاصة).

الحد الأدنى لمواقف السيارات	التفصيل	الاستعمال
1	كل فصل دراسي.	المدارس
1	كل (45) متر مربع من المساحة الصافية للمساحات الإدارية.	والمباني التعليمية
موقف حافلة واحدة	لكل (3) فصول دراسية.	
1	لكل (5) غرف أو (46) متر مربع من المساحة الطابقية الصافية - أيهما أكثر.	سكن الطلاب
يتم تحديد اعداد المواقف المطلوبة طبقاً لجدول رقم (51) بالمادة (32) من هذه اللائحة.		مواقف أصحاب الهمم

2. يجب اعتماد مواقف السيارات والحافلات خارج قطعة الأرض المخصصة للمدرسة من الإدارة المعنية.
3. لا يصح بدخول السيارات والحافلات داخل المساحات 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.
4. مراعاة الفصل التام بين حركة السيارات وحركة المشاة والمساحات والملاعب.

8-17 مساحات وأبعاد الفراغات

- يجب ألا تقل مساحات فراغات المباني التعليمية (المدارس الخاصة) كما بالجدول التالية:
جدول رقم (39) يبين الحد الأدنى لمساحات وأبعاد الفراغات التعليمية (المدارس الخاصة).

م.	الفراغ	الحد الأدنى للمساحة بالمتر المربع
1	الفصل الدراسي لعدد 25 طالب	50 م ²
2	قاعات الأنشطة متعددة الأغراض	تسع (50%) من عدد طلاب المدرسة ولا تقل مساحتها عن 200 م ²
3	مختبر حاسوب	60 م ² ولكل (20) فصل مختبر حاسوب
4	مختبر علمي لمرحلة التعليم الأساسي	50 م ² بالإضافة غرفة تحضير ومخزن ولكل (10) فصول وبحد أدنى مختبرين.
5	مختبر علمي (كيمياء - فيزياء - أحياء - جيولوجيا) للمرحلة الثانوية	60 م ² بالإضافة غرفة تحضير ومخزن بسعة (9) م ² ومختبر الكيمياء يلحق به مخزن لحفظ المواد الكيميائية (9) م ² بالإضافة الى غرفة التحضير وبمعدل مختبر لكل (10) فصول وبحد أدنى 3 مختبرات.
6	مكتبة	50 م ² إلى 70 م ² في المرحلتين الابتدائية والاعدادية أو مركز مصادر تعلم في المرحلة الثانوية بمساحة لا تقل عن (100) م ² .
7	قاعة متعددة الأغراض أو أكثر من قاعة	تسع (50%) من عدد طلاب المدرسة ولا تقل عن (200) م ² .
8	غرف أنشطة صيفية	60 م ² بمعدل غرفة نشاط لكل (10) فصول ولا يقل عددها عن غرفتين.
9	غرف المدرسين والمشرفين	12 م ² وبعدها يتناسب مع عدد المدرسين والمشرفين وبواقع 4 م ² /موظف. ويتم تقدير عدد المدرسين والمشرفين بمعدل (1.50) عدد الفصول.
10	مسجد أو مصلى	30 م ² ملحق به مكان للوضوء أو قرب إحدى دورات المياه، ويمكن توفير أكثر من مصلى في حالة المدارس المشتركة.

م.م	الفراغ	الحد الأدنى للمساحة بالمترالمربع
11	مطعم أو صالة طعام	2م 50
12	غرفة العيادة أو الطبيب	2م 12
13	الفناء (الساحات) والملاعب	لا يقل عن ضعف المساحة المخصصة للفصول وبحد أدنى عن (150) م2

يجب مراعاة ان تناسب المساحات المطلوبة لكل وحدة من وحدات المبنى مع الزيادة في أعداد الطلبة على أن يُخصص للفصول مساحة 1.5م2 للطلاب في المدارس الابتدائية و 2م2 للطلاب في الاعدادي والثانوي ورياض الاطفال.
جدول رقم (40) يبين الحد الأدنى لمساحات المختبرات الخاصة بالمنهاج الوزاري بالحلقة الثانية والثالثة.

م.م	اسم المختبر	الحد الأدنى للمساحة بالمترالمربع
1	مختبر (الاحياء – الفيزياء - جيولوجيا)	2م120 وتشمل غرفة تحضير ومخزن بمساحة 12 م2.
2	مختبر الكيمياء	2م120 وتشمل غرفة تحضير ومخزن مجهز لحفظ المواد الكيميائية.
3	مختبر العلوم العامة	2م86
4	مختبر ابتكار	2م 60
5	مختبر التصميم والتكنولوجيا	2م168
6	مختبر ادارة الاعمال - مختبر الصحة والسلامة العلمية - مختبر وسائل الاعلام الابداعي - مختبر مشاريع - مختبر الروبوت	2م 120
7	مختبر كمبيوتر	2م 60
8	مختبر التصنيع	2م 200

9-17 البروزات

1. تطبق البروزات للمباني التعليمية طبقاً للاشتراطات التخطيطية الصادرة من الإدارة المعنية.
2. يتم الرجوع إلى المادة رقم (23) بهذه اللائحة.

10-17 المنافع الصحية

يكون الحد الأدنى من المنافع الصحية الواجب توفيرها في المباني التعليمية على النحو التالي:
جدول رقم (41) 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 دراسي واحد (25-30) طالب وتوفير مجمعات مياه مبرده للشرب موزعة داخل الأجنحة وفي أماكن مظلمة من الساحات.
المدرسون والموظفون	توفير دورات مياه للمدرسين والموظفين بمعدل مرحاض ومغسلة لكل (10) فصول دراسية.
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.

المنافع الصحية		الوحدة التعليمية	
توفير دورات مياه بمعدل دورة لكل غرفتين من غرف الأطفال.	الطلاب	دور الحضانة	3
توفير دورات مياه للمدرسين بمعدل مرحاض ومغسلة لكل (10) فصول دراسية.	المدرسون		
توفير دورة مياه مجهزة طبقاً للمعايير القياسية الواردة بالمادة (32) من هذه اللائحة.	أصحاب الهمم	أخرى	4
توفير دورة مياه.	العيادة المدرسية		
توفير دورة مياه.	الحارس		
توفير دورات مياه بغرف السائقين بحد أدنى مرحاض ومغسلة.	السائقين		
يجب الفصل التام بين دورات المياه بين الجنسين من رياض الأطفال الى جميع المراحل			

11-17 الممرات

يجب ألا يقل صافي عرض الممرات العامة للمباني التعليمية عن ما ورد بالجدول التالي:
جدول رقم (42) يبين الحد الأدنى لصافي عرض الممرات العامة للمباني التعليمية.

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

12-17 اشتراطات عامة

- الحصول على الموافقة المبدئية على التصميم من وزارة التربية والتعليم، وفي حالة التعديل على أي 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.
- يتم تصميم فراغات المدارس والروضة ودور الحضانة طبقاً لشروط وزارة التربية والتعليم والشروط الواردة في هذه اللائحة وفي حال عدم ذكرها يتم الرجوع الى المواصفات القياسية العالمية المعتمدة.
- يجب توفير جميع شروط ووسائل الأمن والسلامة حسب متطلبات الدفاع المدني بالمبنى.
- أن تتوفر في كافة أجزاء وعناصر المبنى 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.
- يخصص لكل مرحلة دراسية مبنى أو قسم مستقل ولكل جنس بدءاً من الصف الخامس ويجوز أن تشترك عدة أقسام في استخدام المرفق التعليمي (مختبرات - مكتبة - أنشطة) دون الاخلال بشرط الفصل بين الجنسين.
- 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 الإدارية و(5%) من المطابخ والحمامات.
- مراعاة اتجاه الإضاءة بحيث تكون على يسار الطالب وألا تكون في الجهة المقابلة للوحة التدريس الأمامية.
- يجب استخدام واقيات وحواجز السقوط (درازين أو وارش) في الشرفات والنوافذ والممرات المكشوفة.

9. يجب تزويد جميع المختبرات في المباني التعليمية بمراوح قوية لشفط الهواء أو غرف غاز (GAS CHAMBER) لإجراء التجارب الكيميائية.
10. توفير مصعد يصلح لاستعمالات أصحاب الهمم للوصول إلى الطوابق العلوي، مع توفير المنحدرات الخاصة بذلك بميل لا يزيد عن (12:1) عند الأرصفة والسلالم الخارجية ومناطق تغير المناسيب داخل المبنى وعند المداخل لتسمح للطلاب الوصول لجميع أنحاء المبنى وساحاته دون مساعدة.
11. توفير غرف خدمات كافية ومناسبة (مطبخ - مخازن...).
12. اشتراطات عامة خاصة بالمدارس
- يُخصص لكل مرحلة دراسية مبنى او قسم مستقل ولكل جنس بدءاً من الصف الخامس ويجوز أن تشارك عدة أقسام في استخدام المرفق التعليمي (مختبرات - مكتبة - قاعات الانشطة) دون الاخلال بشرط الفصل بين الجنسين.
 - يجب أن تشتمل المدرسة على مكتبه بمساحة تتناسب مع عدد الطلاب.
 - 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 المدرسين بواقع (1.50) مدرس لكل فصل دراسي، مع توفير غرفة خاصة لحفظ اوراق الامتحانات (كنترول).
 - أن تشتمل المدرسة على المختبرات وغرف الحاسب الآلي وقاعات النشاطات بما يتناسب مع عدد الطلاب، وأن تكون المختبرات بعيدة عن الفصول الدراسية بقدر الإمكان.
 - 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.
 - توفير ساحة للطلاب للعب في المدارس ورياض الأطفال بمساحة لا تقل عن ضعف مساحة الفصول الدراسية وسارية للعلم مع تظليل ما لا يقل عن (30%) من مساحة الساحة، وبمواد يتم الموافقة عليها من الجهة المختصة.
 - أن تشتمل المدرسة على الملاعب الرياضية اللازمة وفقاً لشروط وزارة التربية والتعليم كما يجب أن تشتمل المدرسة على قاعة للنشاطات الحرة (النشاطات متعددة الأغراض).
 - 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.
 - يجب أن تكون خزانات الغاز إن وجدت بالدور الأرضي وتفتح من خارج المبنى.
13. اشتراطات عامة خاصة برياض الأطفال
- 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.
- يجب الا يزيد عدد الطلاب بالصف عن (25) طالب ويخصص للطالب الواحد مساحة لا تقل عن (2) م².
 - أن تشتمل الروضة على غرف للإدارة وللمدرسين والمشرفين وبما يتناسب مع عدد الطلاب طبقاً لشروط وزارة التربية والتعليم والشروط التي تحددها الإدارة المختصة.
 - 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.
 - توفير صالة ألعاب داخلية مغلقة ومكيفة لا يقل الحد الأدنى لمساحتها عن (100) م².
 - توفير غرفة مصادر التعلم بواقع واحد متر مربع لكل طالب على ألا يقل مساحتها عن (100) م².
 - توفير ساحة للألعاب تعادل 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 المختصة.
 - توفير صالة طعام للطلاب بواقع (1.50) م² لكل طالب على ان يتم تقسيم مواعيد طلاب الصف الاول والثاني.
 - أن تشتمل الروضة على مقصف واحد على الأقل.
 - يجب تخصيص قاعة من قاعات الروضة للأنشطة الحرة.
 - عدم السماح بوجود مسيح لقسم الروضة الا في حالة تأمين التصميم في جزء منفصل وآمن وغير متصل بالفصول الدراسية وبرقابة المختصين.
14. اشتراطات عامة خاصة بدور الحضانه
- يجب أن تكون الحضانه في الدور الأرضي وأن تشتمل على مساحات خالية يمكن استخدامها للنشاط الحركي للأطفال ويمكن تجاوز ذلك في حالة وجود أسباب فنية توافق عليها الإدارة المختصة وفي هذه الحالة يؤخذ في الاعتبار اشتراطات الأمن والسلامة لدرء الأخطار المختلفة.
 - 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.
 - ألا تقل المسافة بين كل سريرين في غرف الحضانه عن (1.00) متر.
 - توفير فناء واسع مظلل ومغطى بالرمل والزراعة ويتناسب مع عدد الأطفال.

المادة (18): المباني الصحية

1-18 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 ألا تقل المسافة بين أي صيدلية وأقرب صيدلية أخرى عن (200) م على طريق مروري.

2-18 نسبة البناء

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

3-18 الارتدادات

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

4-18 المناسيب والارتفاعات

1. يجب ألا يزيد منسوب التشطيب النهائي للطابق الأرضي للمباني عن (1.20) م من المنسوب التصميمي المعتمد.
2. يسمح في حالة ارتفاع المستشفى عن (10) طوابق فوق الدور الأرضي عمل طابق خدمات للخدمات الميكانيكية والكهربائية والصحية وما في حكمها لا يزيد صافي 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 (43) يبين الحد الأدنى والأقصى لصافي ارتفاع المباني الصحية.

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

5-18 طابق السرداب

يُصرح ببناء طابق السرداب للمستشفى على كامل قطعة الأرض على الا يتجاوز منسوب سقف السرداب للأجزاء خارج حدود الطابق الأرضي المنسوب التصميمي المعتمد والالتزام بصافي الارتفاع المقرر، ولا يصرح بالبناء خارج خط البناء المعتمد، ويخصص لأغراض طبية تخدمية للمستشفى مثل المخازن والمطابخ وغرف الأشعة وغرف الملفات وغيرها وذلك حسب طبيعة التصميم وما زاد عنه يستخدم كمواقف سيارات مع تطبيق الاشتراطات المعتمدة في المادة رقم (30) من هذه اللائحة بخصوص تحديد أبعاد مواقف السيارات وميول وعرض المنحدر المؤدي لطابق السرداب.

6-18 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.

7-18 الاسوار (الحوائط)

1. يجب بناء الحائط على حدود قطعة الأرض من جميع الجهات وبارتفاع لا يقل عن (1.60) م.
2. يراعى الرجوع للفقرة (8) بالبند رقم (6-8) من اللائحة بما يخص فرق المناسيب على حدود القسيمة.

8-18 مواقف السيارات

يحدد عدد مواقف السيارات المطلوب طبقاً للجدول التالي:
جدول رقم (44) 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 بالمستشفى فإنه يضاف موقف واحد لكل (70) متر مربع من مجموع المساحة الصافية للعيادات.	1
مواقف أصحاب الهمم	تُخصص مواقف سيارات أصحاب الهمم كما ورد بالجدول رقم (51) بالمادة (32) من هذه اللائحة.	

9-18 مساحات وأبعاد الفراغات**1-9-18 المستشفيات**

1. لا تقل مساحة الاستقبال وانتظار العملاء وهو 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، كافيتيريا، محل نظارات وغيرها من الأنشطة التجارية المطلوبة للمستشفيات.

2-9-18 العيادات الخاصة

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

3-9-18 الصيدليات

ألا تقل مساحة الصيدلية عن (28) متر مربع.

4-9-18 مراكز اللياقة والتدليك والتخسيس

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

10-18 البروزات

1. تطبق البروزات للمباني الصحية طبقاً للاشتراطات التخطيطية الصادرة من الإدارة المعنية.

2. يتم الرجوع للاشترطات العامة بالمادة رقم (23) بهذه اللائحة.

11-18 المنافع الصحية

يكون الحد الأدنى من المنافع الصحية الواجب توفيرها في المباني الصحية كما بالجدول الآتي:
جدول رقم (45) يبين الحد الأدنى من المنافع الصحية الواجب توفيرها في المباني الصحية.

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

12-18 الممرات

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

13-18 أماكن التفرغ والتحميل

تُطبق الاشتراطات الواردة بالبند (10-15) من المادة (15) من هذه اللائحة.

14-18 اشتراطات عامة

1-14-18 المستشفيات

- الحصول على موافقة دائرة الصحة والخدمات الطبية كشرط أساسي للحصول على رخصة البناء.
- يجب أن يتم تصميم وتنفيذ المستشفى وفقاً للأسس القياسية العالمية المعتمدة للمستشفيات.
- 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، يجب أن يتم تزويد المستشفى بمولد كهرباء احتياطي.
- أن يتم إعداد مخططات الفرش الداخلي محدداً عليها أنواع ومقاسات الأجهزة والمعدات المستخدمة في الأقسام المختلفة.
- أن يتم توفير التهوية والإضاءة الطبيعية لغرف إقامة المرضى وغرف الانتظار والمكاتب والصالات وتوفير التهوية الميكانيكية طبقاً للمواصفات القياسية المعتمدة للأجزاء الأخرى غير المتوفرة لها تهوية طبيعية.
- أن تكون شدة الإضاءة (الطبيعية أو الصناعية) في جميع أجزاء المستشفى طبقاً للمواصفات القياسية العالمية المعتمدة.
- أن تكون غرف إقامة المرضى بعيدة ما أمكن عن الشوارع ومواقف السيارات، وأن يكون الجدار مانعاً لانتقال الصوت من غرفة إلى أخرى.
- توفير غرف القمامة ووسائل التعامل والتخلص من النفايات الطبية طبقاً للمواصفات الخاصة واتخاذ الإجراءات اللازمة وموافقات الإدارة المعنية.

9. يجب على الاستشاري تقديم دراسة مستوفية للمصاعد العامة ومصاعد المرضى كما بالمادة (39) من هذه اللائحة.

2-14-18 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.

3-14-18 مراكز اللياقة البدنية والتدليك والتخسيس

1. الحصول على موافقات الجهات المعنية المختصة.
2. أن تتوفر 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 والاسقف ويسمح فقط بتركيب الأجهزة البسيطة على أن يتم تثبيتها بطريقة آمنة.
5. أن تكون قاعة 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 للصوت.

المادة (19): صالات الأفراح

1-19 الموقع

1. أن يكون الموقع مخصصاً للاستعمال التجاري ويتناسب مع نشاط المشروع، ويقع على شارعين متقاطعين أحدهما رئيسي (تجاري) وآخر فرعي، أو المواقع المخصصة لهذا الاستخدام.
2. أن يكون عرض الطريق الذي تطل عليه القاعة أو الصالة (20) متراً كحد أدنى.
3. ألا تقل المساحة عن (4000) متر مربع، ولا يقل طول الضلع المطل على الشارع الرئيس عن (50) متر.
4. ألا تقل المسافة بين موقع المشروع وأقرب مستشفى عن (500) متر من جميع الجهات.
5. ألا تقل المسافة بين موقع المشروع وأقرب مسجد عن (250) متر من جميع الجهات.
6. ألا تقل المسافة بين موقع صالة الأفراح وأخرى عن (500) متر من جميع الجهات مقاسة من الحدود الخارجية للأرض.
7. يراعى إقامة صالات الأفراح بعيداً عن أماكن بيع الوقود والغاز 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 يقل عرضها عن (25) متر.

2-19 نسبة البناء

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

3-19 الارتدادات

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

4-19 الاسوار (الحوائط)

1. يجب بناء الحوائط على حدود القسيمة من جميع الاتجاهات وبارتفاع لا يقل عن (1.60) م.
2. يراعى الرجوع للفقرة (8) بالبند رقم (6-8) من اللائحة بما يخص فرق المناسيب على حدود القسيمة.

5-19 مواقف السيارات

1. توفير موقف واحد لكل (20) متر مربع من مساحة القاعة أو الصالة + تخصيص مواقف أصحاب الهيم كما ورد بالجدول رقم (51) بالمادة (32) من هذه اللائحة داخل حدود القسيمة.
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 الأرض 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 الجهة المعنية على التصميم.

المادة (20): محطات البترول والتزود بالوقود**1-20 الموقع**

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

2-20 نسبة البناء

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

3-20 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 وأبواب التهوية والمضخات مسافة لا تقل عن (20) متر.

4-20 المناسيب والارتفاعات

1. يجب ألا يزيد منسوب التشطيب النهائي للطابق الأرضي للمباني عن (1.20) م من المنسوب التصميمي المعتمد.
2. تُطبق الارتفاعات للمحال التجارية وملاحق الخدمة والمكاتب كما بجدول رقم (18).
3. تخضع الارتفاعات الأخرى طبقاً لدراسة خاصة تُقدم للجهة المختصة.

5-20 الاسوار (الحوائط)

1. يجب بناء حائط على حدود القسيمة تجاه الجوار والحدود الأخرى وارتفاعه لا يقل عن (1.60) م.
2. يراعى الرجوع للفقرة (8) بالبند رقم (6-8) من اللائحة بما يخص فرق المناسيب على حدود القسيمة.

6-20 مواقف السيارات

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

7-20 مساحات وأبعاد الفراغات

يجب ألا تقل مساحات وأبعاد الفراغات كالاتي:

1. يجب ألا تقل المساحة المخصصة لخدمة السيارات والمحلات التجارية للمشروبات والوجبات السريعة وما في حكمه عن (150) متر مربع.
2. يصح 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.

8-20 المنافع الصحية

يكون الحد الأدنى من المنافع الصحية الواجب توفيرها وفقاً للجدول الآتي:
جدول رقم (46) 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 الميينة بالبند (16-11) بالمادة (16) من هذه اللائحة وبحد أدنى دورة مياه وميضأة ومغسلة ملحقة بالمسجد.
مطعم	حد أدنى دورة مياه واحدة ومغسلة إضافية.

9-20 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 للمحطة 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 الآتي:
 - 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 (21): ارتفاعات المباني

- 1- يجب ألا يزيد منسوب أرضية الطابق الأرضي للمباني عن (1.20) م فوق المنسوب التصميمي المعتمد (باستثناء الفيلات السكنية) وما لم يذكر خلاف ذلك.
- 2- يتم تحديد ارتفاعات المباني بدءاً من المنسوب التصميمي المعتمد لحساب منسوب التشطيب النهائي للطابق الأرضي ووفقاً لتفاصيل مخطط ارتفاعات المباني للامارة 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.
- 3- يجب ألا يقل ارتفاع الوارش (تصويئة 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.
- 4- يكون صافي ارتفاع المباني الأخرى وتشمل (المواقف المسقوفة والمباني الأخرى) كما يوضح الجدول الآتي:
جدول رقم (47) يبين الحد الأدنى والأقصى لصافي ارتفاع الاستعمالات الأخرى.

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

- 5- يجب ألا يقل صافي ارتفاع الممرات الداخلية والعامة للمباني الأخرى التي لم تذكر عن:
 - (2.70) م للمباني السكنية وسكن العمال ومباني المكاتب والمباني المتخصصة.
 - (3.00) م للمباني التجارية وممرات المباني التعليمية والصحية.
- 6- يصح 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 لصافي ارتفاع طابق السطح (3.50) متر والحد الأدنى لارتفاعه (2.70) متر، وأقصى ارتفاع لصافي طابق السرداب (3.50) متر وأدنى صافي ارتفاع له (2.50) متر.
- 8- تحدد الأجزاء التي يصح لها بتجاوز الارتفاع في المباني والمنشآت على النحو التالي:
 - العناصر الزخرفية بصفة عامة بما في ذلك المآذن والقباب والأبراج الزخرفية والتراثية.
 - المداخن ووسائل تصريف الدخان، خزانات المياه وآبار المصاعد والسلالم، هوائيات الراديو والتلفزيون، وأبراج التبريد ومظلات التعريش (البرجولات) ومهابط الطائرات العمودية وأجزاء من تصويئة السطح.

- الأبراج التجارية للإعلانات شريطة أن تكون متفقة مع الأنظمة والشروط المعتمدة من قبل الإدارة المعنية في هذا الشأن.
- يجوز في الجمالونات والقباب تجاوز الحد الأقصى لارتفاع المبنى والحد الأقصى لصافي الارتفاعات الداخلية وذلك لتحقيق المتطلبات الإنشائية والجمالية.
- يشترط للتصريح بتجاوز الارتفاعات في الحالات التي تم الإشارة إليها في الفقرة السابقة مع مراعاة ما يلي:
 - ألا يستغل أي جزء من المنشآت التي صرح فيها بتجاوز الارتفاع للأغراض السكنية أو التجارية وعلى أن تكون لوحات الإعلانات حسب الارتفاعات المسموح بها في التشريعات المنظمة لها.
 - ألا يتجاوز الارتفاع القدر اللازم لأداء وظيفته طبقاً لما تقرره اللجنة الفنية، وألا يشكل خطراً على حركة الطيران أو ضرراً للجوار، كما يجب تزويد المبنى أو البرج أو الرافعة بعلامات ضوئية نهائية وليلية عند تجاوز الارتفاع (60)م.
 - يُشترط مراجعة دائرة الطيران المدني بالإمارة في حال 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 (147) متر فأكثر.

المادة (22): الارتدادات

- تحدد الارتدادات للمباني طبقاً للاشتراطات التخطيطية الصادرة عن الإدارة المعنية ونظام تصنيف وتقنين الاستعمالات الأراضي في الإمارة، ويتم قياس الارتداد ابتداءً من حد قطعة الأرض.
- 1- تطبيق الارتداد ابتداءً من الطابق الأرضي لجميع المباني وحسب الاشتراطات التخطيطية.
 - 2- توفير ارتداد من حدود الأرض تجاه المناطق المفتوحة كالارتداد تجاه السكة ما لم يذكر خلاف ذلك.
 - 3- يجب ألا يقل ارتداد المباني أو المباني العامة أو المباني التي لم يذكر لها اشتراطات بهذه اللائحة عن حد الأرض من جميع الاتجاهات عن (3.00) متر (ما لم يذكر خلاف ذلك بالاشتراطات التخطيطية الصادرة من الإدارة المعنية)، كما لا يقل الارتداد الداخلي بين المباني الرئيسية عن (3.00) م ما لم يُذكر خلاف ذلك.
 - 4- باستثناء البروزات المصرح بها وفقاً للمادة (22) والبند (6-14) من المادة (6) من هذه اللائحة والمواد المصرح بالبروز بها ووفقاً للاشتراطات التخطيطية، فإنه لا يصحح بأية بروزات مستغلة في الارتدادات.
 - 5- يجب ألا يقل الارتداد لجميع المباني مهما بلغ ارتفاعها من جهة المقبرة عن (5.00) متر.
 - 6- يجب عند الارتداد من جهة الشوارع والسكك والجوار والحدود الأخرى مراعاة خطوط الخدمات المختلفة ولا يسمح التصميم الإنشائي ببروز أي عناصر إنشائية خارج حدود القسيمة.
 - 7- يجب الالتزام بارتداد لا يقل عن (1.50)م لحمامات السباحة، خزانات المياه الأرضية، خزانات الصرف الصحي وما شابه عن الحوائط أو جدران أي مبنى.
 - 8- يجب الالتزام بارتداد لا يقل عن (1.20) م للكرفانات والمنشآت المؤقتة عن الحوائط وجدران أي مبنى ما لم يذكر خلاف ذلك.
 - 9- 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- يصح بالبروز وفقاً لاشتراطات البناء الصادرة عن الإدارة المعنية.
- 2- يجب ألا يُصرح ببروز أية شرفة على سكة أو شارع عرضه أقل من (7.50) متراً داخل الحدود الدنيا للمناور والأفنية والارتدادات، كما لا يصح بعمل بروزات إنشائية للجدران الاستنادية ولقواعد وأساسات المباني والأسوار خارج حدود قطعة الأرض.
- 3- يصح ببروز جمالي للمباني غير مستغل داخل القسيمة طبقاً للشروط التالية:
 - يصح ببروز جمالي غير مستغل بمقدار (0.30) متر ابتداء من ارتفاع جلسة شبك الدور الأرضي وبما لا يقل عن (1.00) متر عن مستوى المنسوب التصميمي المعتمد.
 - بروز جمالي غير مستغل بحد أقصى (0.20) متر داخل الأفنية والمناور التي تزيد أبعادها على (4.60X4.60) متر مربع.
 - يصح ببروز جمالي غير مستغل داخل الأروقة وفق المادة (36) من هذه اللائحة.
- 4- يسمح ببروز جمالي غير مستغل لحليات الحائط (السور) تجاه الشارع فقط بحد أقصى (0.30) م من حد قطعة الأرض على ألا يقل ارتفاعها عن (2.50) م من المنسوب التصميمي المعتمد، ويُسمح ببروز الحليات بحد أقصى (0.15) م فيما دون هذا الارتفاع.
- 5- لا يسمح بأية بروزات جمالية أو أى أعمال إنشائية للمباني والأسوار خارج القسيمة في حدود الجوار والحدود الأخرى.
- 6- يجوز للإدارة المختصة الموافقة عن عدم تقييد البروزات الجمالية في حال موافقة اللجنة الفنية على تصميم المبنى المقدم بشرط ألا تتعدى هذه البروزات الجمالية حدود القسيمة.

المادة (24): العرائش (البرجولات) ومظلات مواقف السيارات**1-24 العرائش والبرجولات**

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

2-24 مظلات مواقف السيارات

يخضع طلب تصريح مظلات لمواقف السيارات خارج حدود القسيمة في جميع مناطق الإمارة لدراسة وموافقة الإدارة المختصة.

المادة (25): طابق السرداب (تحت الأرضي)

في حال لم تُذكر أى اشتراطات خاصة بالسرداب تكون الشروط العامة لإنشاء طابق السرداب كما يلي:

- 1- يجب أن يكون الحد الأدنى لصافي ارتفاع السرداب (2.50) مترو ولا يشمل ارتفاع حيز الخدمات.
- 2- يُصرح ببناء طابق السرداب على كامل قطعة الأرض على الا يتجاوز منسوب سقف السرداب للاجزاء خارج حدود الطابق الأرضي المنسوب التصميمي المعتمد والالتزام بصافي الارتفاع المقرر، ولا يصرح بالبناء خارج خط البناء المعتمد، على أن يقتصر استعماله على خدمات للمبنى (مخازن- مطابخ -مواقف سيارات....)، مع تطبيق الاشتراطات المعتمدة في المادة رقم (30) من هذه اللائحة بخصوص تحديد أبعاد مواقف السيارات وميول وعرض المنحدر المؤدي لطابق السرداب، إلا في حالة سكن العمال بالقسائم الصناعية وسكن الموظفين فيتم البناء على مساحة الدور الأرضي فقط.
- 3- لا تحتسب مساحة السرداب من ضمن نسبة البناء المسموح بها، ويجوز إقامة أكثر من سرداب لمواقف السيارات ما عدا الفيلات السكنية والاستثمارية وسكن العمال لا يسمح الا بطابق سرداب واحد فقط.
- 4- لا يجوز استعمال طابق السرداب لغايات السكن أو المعيشة أو المكاتب أو الاستعمالات التجارية، كما لا يجوز استخدام طابق السرداب استخداماً منفصلاً عن المبنى الرئيس، ويقتصر استعماله فقط للأغراض الخدمية التالية:
 - مواقف السيارات والخدمات الخاصة بالمبنى (غرفة كهرباء، اتصالات، خزانات مياه، مضخات وما في حكمها).
 - الخدمات الخاصة (الخاصة بالسكان كغرفة الغسيل، تجفيف الملابس، حمام السباحة، النادي الصحي والخدمات الملحقه بهما وألعاب الأطفال والألعاب الرياضية وما شابه، المطابخ لبعض انواع المباني المتخصصة مثل مباني الفنادق والمستشفيات).
 - خدمات خاصة لأنواع المباني المتخصصة كالفنادق والمستشفيات (المطابخ - خدمات- مواقف سيارات)
- 5- توفير التهوية والإضاءة في طابق السرداب طبقاً للاشتراطات الواردة في المواد (27&28&29) من هذه اللائحة.
- 6- يراعى عدم بروز أي جزء من طابق السرداب أو الأساسات الخاصة به خارج حدود قطعة الأرض أو خارج خط البناء المعتمد من جهة الشارع، كما يجب أن تكون جميع عناصر الوصول اللازمة الى السرداب من مداخل ومنحدرات ضمن حدود قطعة الأرض ولا يسمح بإنشاء أى جزء منها خارج حدود القسيمة.
- 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 الا بعد تقديم تصميمها الإنشائي للإدارة المختصة وموافقة الجهات 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.
- 8- يجب تزويد طابق السرداب بالوسائل والمعدات اللازمة لصرف المياه.

المادة (26): طابق السطح

- في حال لم تُذكر أى اشتراطات خاصة بالسطح تكون الشروط العامة لإنشاء طابق السطح:
- 1- كما يلي 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 طابق السطح عن (35%) من المساحة الإجمالية للطابق الأخير وتشمل هذه المساحة جميع الإنشاءات بطابق السطح وعلى أن يكون هيكلها من الخرسانة المسلحة أو ما يكافئها، والا يقل ارتدادها عن (1.50) م من حد المبنى الأمامي.
 - 3- يجب ألا 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 الخزانات والصحون اللاقطة للبتث التلفزيوني والمعدات كمعدات التكييف ومعدات تنظيف الواجهات وما شابه 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 طابق السطح لأية أغراض تجارية بأية وسيلة كانت.
 - 7- لا يسمح بتصريف مياه الأسطح/الامطار إلى خارج حدود الأرض.

المادة (27): فتحات الإضاءة والتهوية الطبيعية**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 والحمامات والمراحيض والمخازن والسلالم).
- 2- يجوز عمل فتحات التهوية والإضاءة بنفس النسب المذكورة في البند السابق في السقف شريطة أن تكون هذه الفتحات متصلة بالهواء الخارجي مباشرة 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 توفير فتحات تهوية وإضاءة في الدرج الرئيس للمبنى لكل طابق ابتداءً من الطابق الأول حتى الأخير، باستثناء الفيلات السكنية يتم السماح بتوفير تهوية وإضاءة غير مباشرة للدرج. ويجوز للإدارة المختصة لأسباب فنية السماح بالتهوية الميكانيكية والإضاءة الاصطناعية وبشرط موافقة إدارة الدفاع المدني.
- 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.

2-27 اشتراطات الأبواب:

يكون الحد الأدنى لعرض الأبواب كما بالجدول التالي:
جدول رقم (48) يبين الحد الأدنى لعرض أبواب الفراغات المعمارية.

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

3-27 اشتراطات عامة

- 1- يجب أن تؤمن لكافة غرف وصلات وممرات وسلالم ومطابخ وحمامات أي مبنى الإضاءة والتهوية الطبيعية المحددة في هذه المادة 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 والصلوات 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 الجوارب إلا بعد تحقيق الارتدادات المطلوبة.
- 6- يجب أن يراعى عند إجراء الفتحات في المباني ما يلي:
 - استخدام واقيات السقوط (درايزين أو وارش) في الشرفات والأسطح وعند نقاط اختلاف المناسيب والارتفاعات التي تزيد على (1.00) م.
 - يجب عدم فتح الأبواب الخارجية في الطوابق المتكررة على الهواء الخارجي أو درجات السلالم مباشرة.
 - 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 (درايزين) بارتفاع لا يقل عن (1.00) م.

▪ على المهندس الاستشاري دراسة ارتفاع واقيات السقوط (الدرابزينات) بطريقة تناسب مع نوع وارتفاع الشبائيك 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

تكون شروط الإنارة والتهوية الطبيعية في الاستعمالات المطلة على المنور والفناء الداخلي كما يلي:

1- الحمامات:

يجب ألا تقل مساحة المنور عن (0.64) 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 (7.00) متر مربع وألا يقل عرضه عن (2.00) 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 الفيالات (في حال وجود مطبخ رئيس) مع توفير التهوية الميكانيكية حسب المواصفات المعتمدة.

4- مطابخ التحضير:

يجب ألا تقل مساحة المنور عن (0.64) متر مربع ولا يقل عرضه عن (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 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 ويحد 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 ويحد أدنى (3.00) متر لأي من أضلاعه وألا تقل مساحته الكلية عن (9.00) متر مربع.

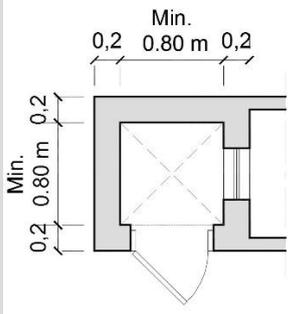
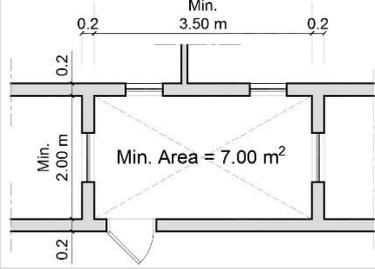
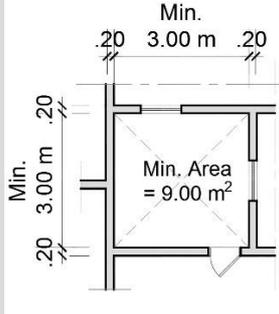
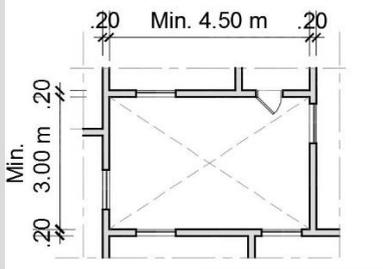
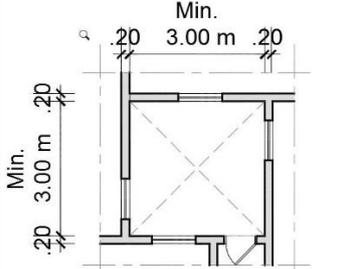
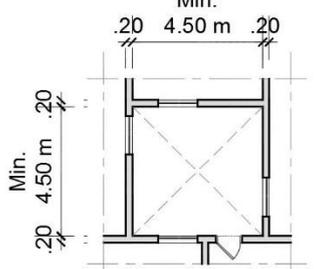
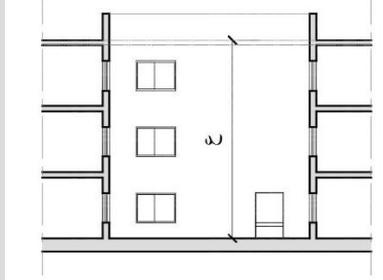
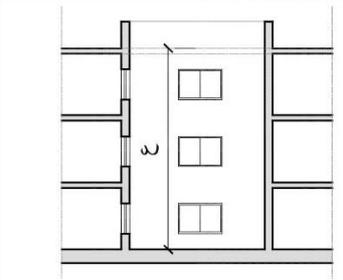
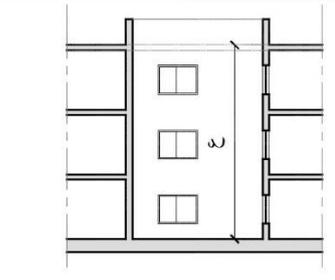
3- إذا كان يطل على الفناء في الطابق الواحد مطبخ أو مطبخ من وحدة سكنية أو أكثر أو وحدات مكتبية لها إطلاله على شارع أو فناء أو سكة أو ارتداد، فإنه يجب ألا تقل مساحة الفناء عن حاصل ضرب (نصف

- الارتفاع x ثلث الارتفاع) للطوابق الواقعة فيها هذه الغرف ابتداء من أرضية أول طابق وبحد أدنى (3.00 x 4.50) 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 وبشروط 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، وبشروط توفير تهوية ميكانيكية حسب المواصفات والشروط المعتمدة لدى الإدارة المختصة إذا زاد الارتفاع عن أرضي و(7) طوابق.

اشتراطات عامة:

- 1- يجب أن يزود كل منور أو فناء في المبنى مهما كانت مساحته بمدخل مناسب (لا يقل عرضه عن 70 سم) من مستوى أرضيته لضمان صيانتته وتنظيفه، مع وجوب تغطية المناور بشكل يؤمن الدخول للصيانة وذلك لتفادي تجمع الحشرات والنفائات.
 - 2- يجب أن يزود كل منور أو فناء بالتجهيزات اللازمة لتصريف مياه الأمطار.
 - 3- يجب أن يكون سمك جدران المنور (20) سم والتي تفصله عن بقية فراغات المبنى.
 - 4- يراعى أن تكون كافة المناور والأفنية مكشوفة من الأعلى وفي حالة وضع أي سقف أو إنشاء عليها تسرى بشأنها الشروط والمتطلبات التالية:
- إذا كان السقف شفاف يجب توفير فتحات جانبية متصلة بالخارج وألا تقل المساحة الكلية لتلك الفتحات عن مساحة الفناء أو المنور.
 - إذا كان السقف غير شفاف يجب توفير فتحات جانبية متصلة بالخارج وألا تقل مساحتها الكلية عن مرة ونصف المرة من مساحة الفناء أو المنور.
 - يجوز أن يمتد السقف بما يتجاوز مساحة الفناء أو المنور لمسافة لا تزيد على نصف ارتفاع الفتحة المتوافرة على جوانبه.
 - يجب أن تزود هذه الفتحات بوسائل فتح وإغلاق مناسبة، كما يجب تغطيتها بشبك حماية من القوارض والطيور.

جدول رقم (49) يبين الحد الأدنى لأبعاد ومساحات المنور والفناء.

المنور		
		
تُزود الحمامات بالاضاءة و التهوية الميكانيكية طبقاً للمواصفات والاشتراطات المعتمدة	يجب توفير التهوية الميكانيكية في حال زيادة ارتفاع المبنى عن (دور أرضي + 7 طوابق)	يجب توفير التهوية الميكانيكية في حال زيادة ارتفاع المبنى عن (دور أرضي + 7 طوابق)
الحد الأدنى لمساحة المنور = 0.64 م ²	الحد الأدنى لمساحة المنور = 7.00 م ²	الحد الأدنى لمساحة المنور = 9.00 م ²
مطابخ التحضير أو الحمامات	المطابخ المغلقة	غرف الخدم في الشقق التي تزيد مساحتها عن 150 م ²
		غرف خدم + مطبخ
الفناء		
		
		
الحد الأدنى للمساحة = 13.50 م ²	الحد الأدنى للمساحة = 9.00 م ²	الحد الأدنى للمساحة = 20.25 م ²
المساحة = $(1/2 \times ع \times 1/3 \times ع)^2$	المساحة = $(1/3 \times ع)^2$	المساحة = $(1/2 \times ع)^2$
بعض الغرف السكنية أو مكتبية + مطبخ	بعض الغرف من الوحدة السكنية / غرف المكتب مطله عليه	كافة غرف الوحدة السكنية/كافة غرف المكتب مطله عليه فقط
(غرف نوم/ غرف مكاتب) + مطابخ	غرف النوم / غرف المكاتب	غرف النوم / غرف المكاتب أو (غرف نوم/مكتبيه) + مطابخ
بعض الغرف ليست مطله على الخارج	بعض الغرف ليست مطله على الخارج	كافة الغرف ليست مطله على الخارج

المادة (29): الإضاءة الاصطناعية 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، والنظم اللازمة لعزل الاهتزازات بحيث لا تؤثر على السلامة الإنشائية للمبنى.
- 6- 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.
- 7- أن يتم تطبيق المواصفات والشروط الواردة في لائحة شروط المباني الخضراء "بارجيل" المعتمده لدى الإدارة المختصة في ما يخص العزل الحراري ومواصفات وحسابات 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 وما شابه).

- 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 ومخارج 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 تشمل مخططات أعمال الطرق المرفقة مع طلب ترخيص أعمال البناء على المخططات التالية كحد أدنى:
- 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.
 - مخططات مواقف السيارات لجميع الأدوار وتشتمل على حسابات مواقف السيارات.
 - الشروط والمواصفات والإرشادات المرورية والإشارات ووسائل التحكم اللازمة.
 - أية تفاصيل أخرى تطلبها الإدارة المعنية.
 - 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 المنسوب التصميمي المعتمد، ويتم تحديد التكسيات المستخدمة في الأرصفة حسب شروط الإدارة المختصة.

16- يجب توفير محطات شحن المركبات الكهربائية والهجينة وفقاً للاشتراطات الواردة في البند (403.03) والجدول رقم (15) من لائحة شروط المباني الخضراء لامارة رأس الخيمة "بارجيل".

2-30 اشتراطات فنية

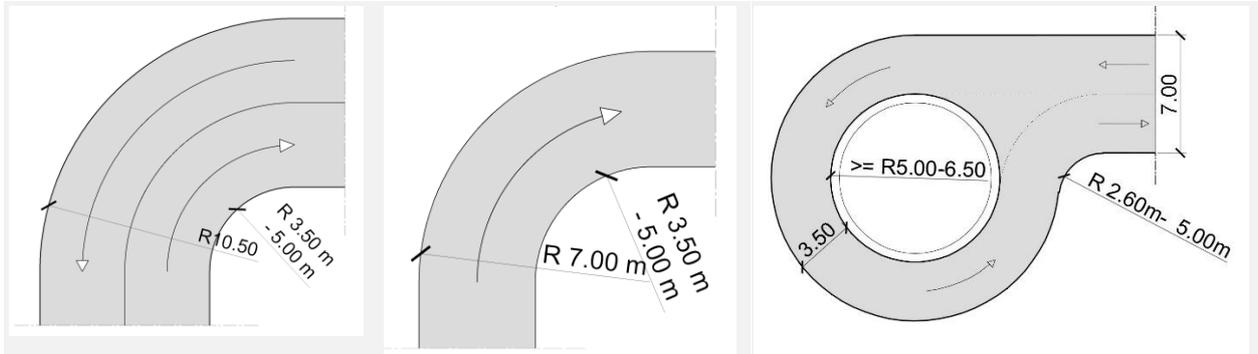
- 1- يجب تزويد الطوابق المختلفة لمواقف السيارات بعلامات أرضية وعلامات مرورية مثبتة في أماكن واضحة تبين اتجاه الدخول والخروج وحركة السير داخل المواقف، وكذلك وضع المرايا العاكسة على الأماكن التي لا تتوافر فيها مساحات رؤية كافية.
- 2- يجب أن تزود مواقف السيارات بمصعدات خرسانية للعجلات لمنع تجاوز الحدود 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 أرضية 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 الأخرى والتي لم تذكر بهذه اللائحة كالاتي:
جدول رقم (50) يبين الحد الأدنى لعدد مواقف السيارات الواجب توافرها في المباني الأخرى.

الاستعمال	التفصيل	الحد الأدنى لعدد مواقف السيارات
1	دور العرض (السينما) والمسارح	لكل (3) مقاعد.
2	صالات الأفراح والحفلات	موقف واحد لكل 20 م ² من مساحة الصالة
3	الاستعمالات الترفيهية والمباني المتخصصة والعامه	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 رئيسي يقتصر السماح بمدخل ومخارج السيارات على الشارع الفرعي فقط أو حسب ما تحدده الإدارة المختصة.
- 8- عند تحديد مواقع مداخل ومخارج مواقف السيارات يجب مراعاة الآتي:
 - 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 (38-3) بالمادة (38) من هذه اللائحة، ويشترط وجود منحدر واحد للسيارات على الأقل.
 - 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.
 - 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.
 - ألا تتعارض مع مداخل ومخارج المباني القائمة في الجوار.
 - 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:

- (3.00) متر مرور في اتجاه واحد فقط.
 - (6.00) متر مرور في اتجاهين.
 - في قطع الأراضي الصغيرة أو التي لها ظروف فنية القاهرة يجوز للإدارة المختصة قبول ممر واحد بعرض (3.00) متر لدخول وخروج السيارات بعد أن يتم توفير الإشارات الضوئية والنظام الإلكتروني اللازم للتحكم بالحركة، وتطبيق جميع اشتراطات الإدارة المختصة بالتنسيق مع الإدارة المعنية.
 - يكون الحد الأدنى لأبعاد مواقف الحافلات (12.00 × 4.00) متر والحد الأدنى لعرض ممر الحركة في مواقف الحافلات (12) م إذا كان الشارع مسارات اتجاه واحد فقط، (16) م إذا كان الشارع مسارين.
- 10- يجب ان تكون المنحنيات ذات أبعاد مناسبة لحركة دورانات السيارة وانعطافها بأمان داخل موقف السيارات وعند الدخول والخروج منه كما بالشكل رقم (14).



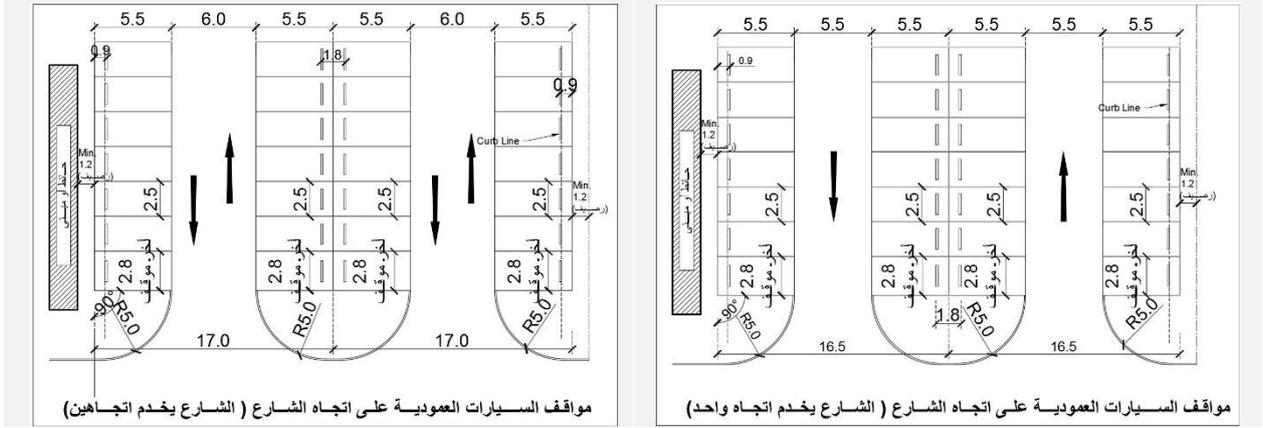
شكل رقم (14) يوضح أبعاد المنحنيات لحركة السيارات بالمواقف*.

*Reference: Neufert Architects' Data, Ernst and Peter Neufert, Third Edition, Wiley-Blackwell,

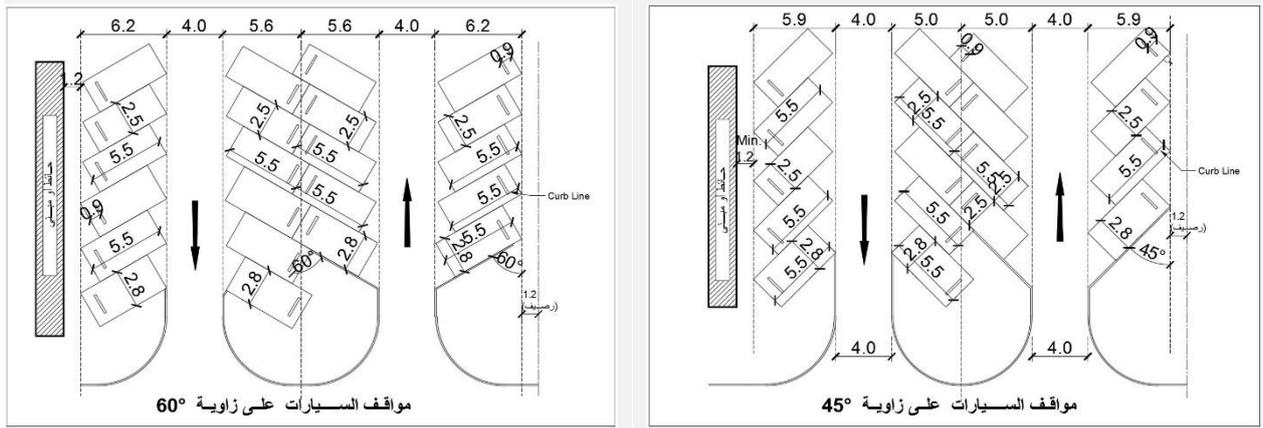
11- يكون الحد الأدنى لأبعاد مواقف السيارات الخفيفة ولعرض ممرات الحركة في مواقف السيارات الخفيفة على النحو التالي (كما بالشكل رقم 15 & 16 & 17):

- في حالة المواقف الموازية للطريق:
 - يكون الحد الأدنى لأبعاد المواقف (6.00 × 2.50) متر والحد الأدنى لعرض الشارع (4.00) متر.
 - في حالة المواقف على زاوية (45) درجة على اتجاه الشارع.
 - يكون الحد الأدنى لأبعاد الموقف (5.50 × 2.50) متر والحد الأدنى لعرض الشارع (4.00) متر.
 - في حالة المواقف على زاوية (60) درجة على اتجاه الشارع.
 - يكون الحد الأدنى لأبعاد الموقف (5.50 × 2.50) متر والحد الأدنى لعرض الشارع (4.00) متر.
 - في حالة المواقف العمودية على اتجاه الشارع.
- يكون الحد الأدنى لأبعاد الموقف (5.50 × 2.50) متر 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 لتمكين السيارات من الالتفاف والعودة للخروج من الممر دون إعاقة الطريق. (كما بالشكل رقم 17).
- يجوز للإدارة المختصة تقليل عمق مواقف السيارات التي يتم تصميمها داخل قطعة الأرض بما لا يزيد عن (40) سم في حالة وجود أسباب فنية القاهرة تستدعي ذلك وتعتمدها لجنة تراخيص المباني.

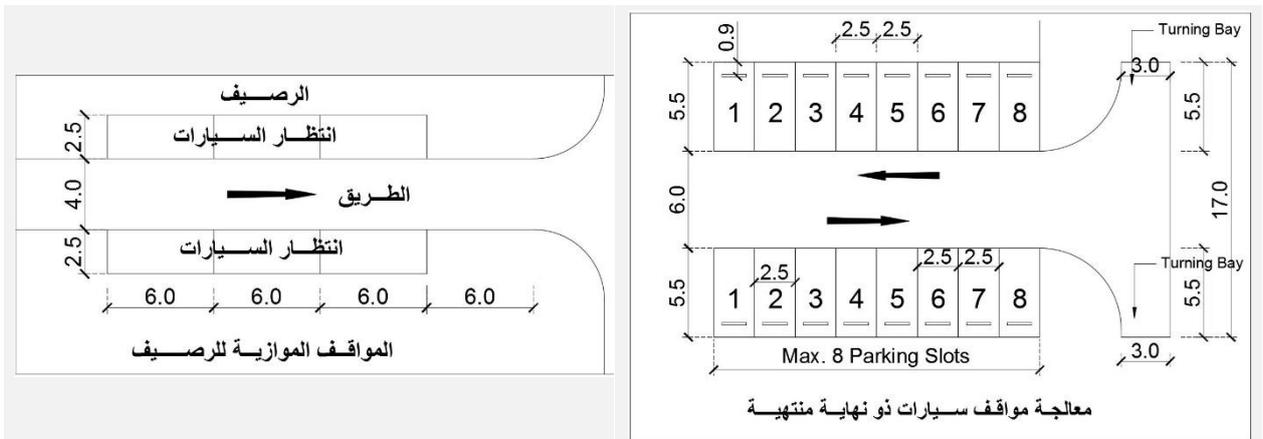
- يكون الحد الأدنى لصافي ارتفاع مواقف السيارات (2.50) متر والحد الأقصى للارتفاع (4.00) متر إلا إذا كانت المواقف جزءاً من طابق يمارس فيه نشاط آخر فيمكن السماح بأن يكون ارتفاع الطابق موحداً حسب الحد الأقصى للارتفاع المصرح به لذلك الطابق.



شكل رقم (15) يوضح أبعاد مواقف السيارات الخفيفة العمودية وممرات الحركة.



شكل رقم (16) يوضح أبعاد مواقف السيارات الخفيفة المائلة بزوايا (45° ، 60°) وممرات الحركة.



شكل رقم (17) يوضح (Turning Bay) في نهاية ممر الحركة لمواقف السيارات ذو نهاية منتهية، ومواقف السيارات الموازية.

المادة (31): اعمال رصف المواقف وممرات المشاة للمباني

1. يلتزم مالك المبنى المنجز بأعمال الرصف بالطابوق المعشق لكامل المسافة الفاصلة بين حدود القسيمة ولغاية حدود أسفلت الشارع (قائم / مقترح) شاملاً ممرات المشاة ومواقف السيارات (قائم / مقترح) من جميع الجهات المطلّة على شوارع أو سكك مشاة (نصف السكة المشتركة مع الجوار).
2. يلتزم مالك المبنى المنجز للقوائم غير السكنية بالمخطط المعتمد من الإدارة المعنية مع مراعاة البند (1) من هذه المادة. كما يمكن للمباني القائمة التقدم بطلب تصريح اعمال الرصف إلى الإدارة المختصة شريطة الالتزام بالشروط والمواصفات المعتمدة من الادارة المعنية.
3. لا يلزم الحصول على تصريح لانجاز اعمال الرصف داخل حدود القسيمة حال وجود حائط يفصلها عن اعمال الرصف خارجها.
4. تشمل أعمال الرصف تبليط نقاط الربط مع المداخل المؤدية لداخل قطعة الأرض حال وجود مواقف معتمدة ضمن قطعة الأرض سواءً كانت المواقف مكشوفة أو مسقوفة (متعددة الطوابق) حسب التصميم المعتمد مع توفير العلامات واللوحات المرورية الخاصة بمدخل ومخارج السيارات حسب التصميم المعتمد من الادارة المعنية ، كما يجب على الادارة المعنية مراعاة جميع المخططات المعتمدة من ادارات البلدية عند تصميم أعمال الرصف.
5. يتم غلق نهايات تكسيات الارضيات من جهة قطعة الأرض المجاورة وأسفلت الشارع بواسطة أحجار حافة الرصيف نائمة في حال كان غير مبلط/مرصوف، ويتم دمج واستكمال الأرضية المنجزة من جهة الجار في حال كان منجز.
6. 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.
7. يتم منح المبنى المنجز شهادة انجاز وموافقة توصيل خدمات فقط بعد التأكد من تنفيذ المواقف وممرات المشاة حسب التصميم المعتمدة من ادارة التخطيط بالبلدية.
8. يجب على الاستشاري / المقاول توضيح اي عوائق بالموقع، ومراجعة الجهة المعنية لأي احداثيات / مناسيب ضرورية لاتمام تنفيذ اعمال الرصف. كما يجب مراعاة استمرارية منسوب أعمال الرصف مع القوائم المجاورة.

المادة (32): الاشتراطات الخاصة بأصحاب الهمم

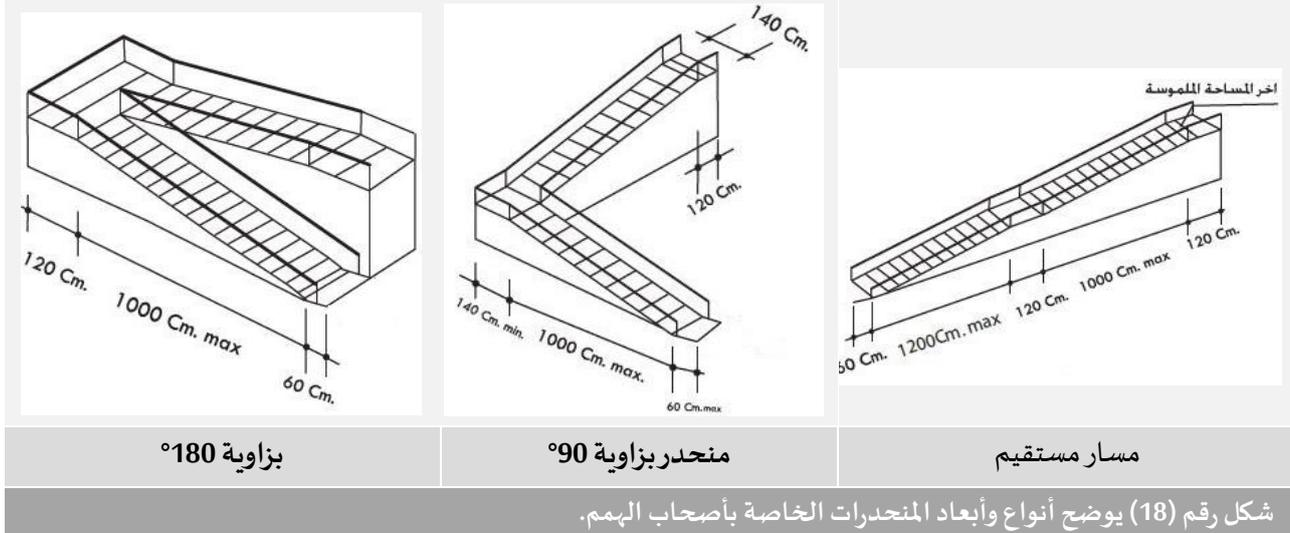
يجب الرجوع بالتفاصيل واشتراطات أصحاب الهمم إلى كود الامارات للبيئة المؤهلة والذي أعتد بناء على قرار مجلس الوزراء رقم (1/1) لسنة 2019.

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) أو (8%) .
- يجب ألا يقل عرض المنحدر عن (1.20) م .
- يجب ألا يزيد طول قلبة المنحدر عن (10) م وفي حالة زيادتها يستلزم إضافة استراحة لا يقل أبعادها عن عرض المنحدر .
- يتم تصميم المنحدرات بمسار مستقيم أو منحدر بزاوية 90° أو بزاوية 180° كما بالشكل التالي .



2- مواقف سيارات لأصحاب الهمم

- في المواقف التي لا تزيد عن (200) سيارة، يجب توفير موقف واحد على الأقل لاستعمال أصحاب الهمم لكل (33) موقف، والمواقف التي تتسع أكثر من (200) سيارة وحتى (1000) سيارة تكون عدد المواقف المخصصة لأصحاب الهمم بنسبة 1:100، وأما المواقف التي تتسع لأكثر من (1000) سيارة فيجب تخصيص كحد أدنى (1) موقف واحد لأصحاب الهمم لكل (200) موقف.

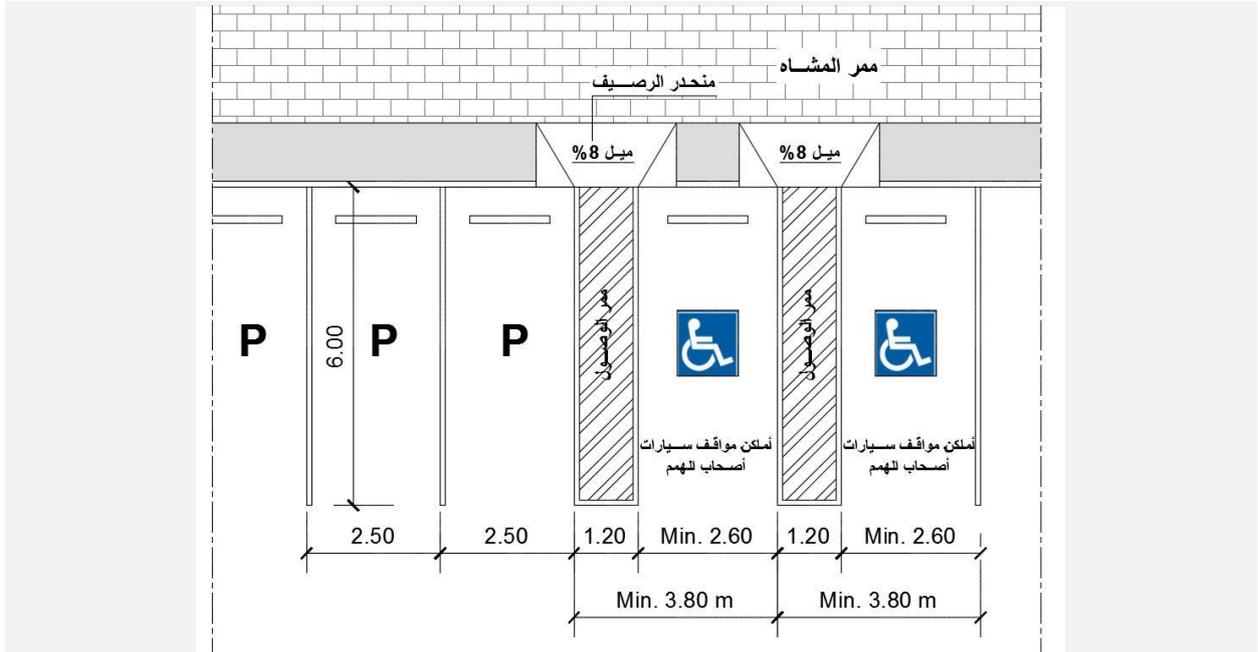
جدول رقم (51) يبين الحد الأدنى لعدد مواقف السيارات لأصحاب الهمم المطلوبة للمباني العامة.

عدد المواقف المطلوبة لأصحاب الهمم		المباني العامة
الحد الأدنى المطلوب لمواقف أصحاب الهمم	عدد المواقف الكلية للسيارات	
موقف لأصحاب الهمم لكل 33 موقف	≥ 200 موقف سيارة	
موقف لأصحاب الهمم لكل 100 موقف	من 201 : 1000 موقف سيارة	
موقف لأصحاب الهمم لكل 200 موقف	< 1000 موقف	

ويراعى الآتي:

- أن تكون هذه المواقف قريبة ما أمكن ذلك من المصاعد أو المداخل الرئيسية للمباني مع توفير مسارات مباشرة إليها من المواقف دون عوائق (توفير منحدرات الرصيف) وعلى مسافة لا تزيد على (50) متر، وأن تكون قياساتها (2.60م × 5.50م) لوقوف السيارات بزاوية (2.60م × 6.00م) لمواقف السيارات عمودي على الرصيف ولا يقل ممرات الوصول بجانب الموقف عن (1.20) م وتتصل بمسار للمشاة.

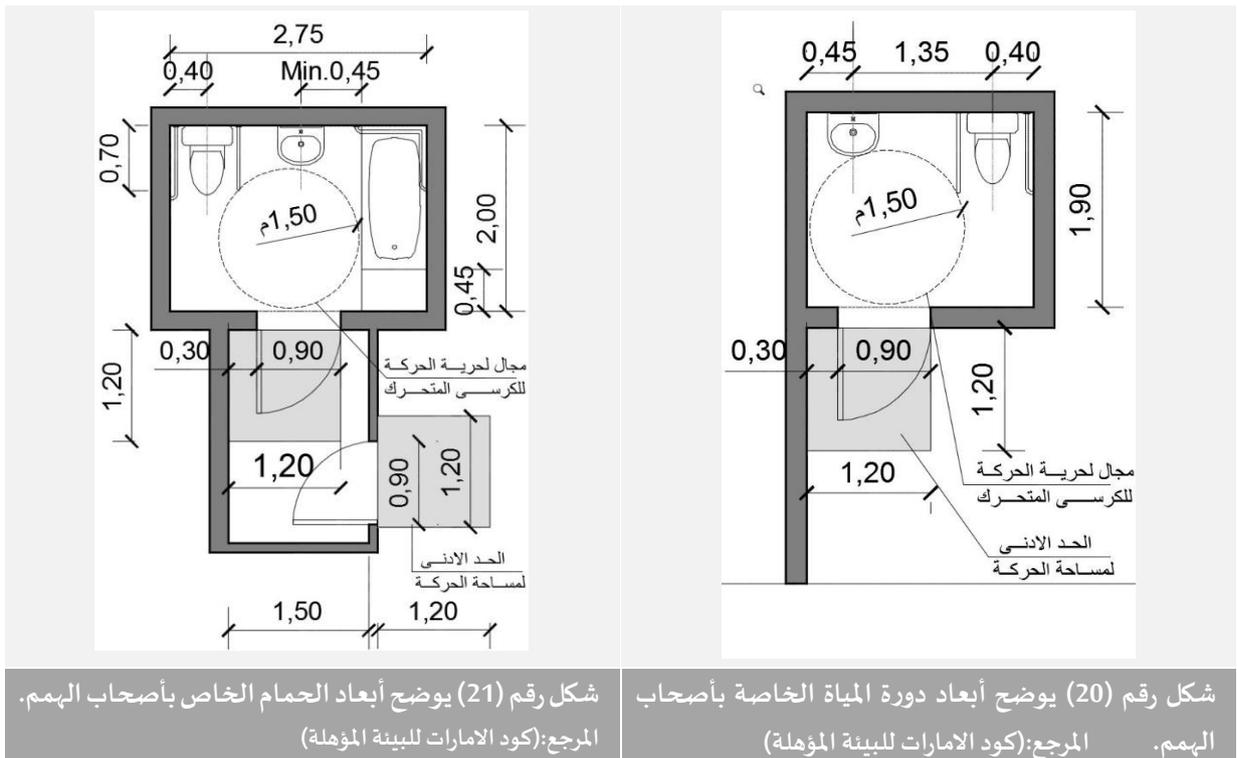
- توفير مساحات مناسبة للتحميل والتنزيل وفقاً للمعايير التصميمية لأصحاب الهمم عند المداخل الرئيسية.



شكل رقم (19) يبين الحد الأدنى لأبعاد واشتراطات مواقف السيارات الخاصة بأصحاب الهمم. المرجع: (كود الامارات للبيئة المؤهلة)

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 تتوفر مساحة داخلية لحرية الحركة للكرسي المتحرك بقطر لا يقل عن (1.50) متر، وتزود بمقابض الارتكاز والمساعدة بمواقعها كما بالشكل رقم (20).



شكل رقم (21) يوضح أبعاد الحمام الخاص بأصحاب الهمم. المرجع: (كود الامارات للبيئة المؤهلة)

شكل رقم (20) يوضح أبعاد دورة المياه الخاصة بأصحاب الهمم. المرجع: (كود الامارات للبيئة المؤهلة)

4- المصاعد

- يجب أن يكون أحد المصاعد بسعة ومواصفات وأبعاد وتجهيزات مطابقة للمعايير القياسية العالمية المعتمدة لأصحاب الهمم على ألا تقل عربة المصعد التي تسع كرسيًا متحركًا واحداً عن (1.00 x 1.30) متر وارتفاع داخلي للدرازين (0.85) متر مثبت على المحيط الداخلي للعربة.
- يجب توفير مصعد واحد على الأقل مطابق للمعايير القياسية المعتمدة لأصحاب الهمم في المباني العامة والمراكز التجارية التي تتكون من أكثر من طابق 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 الفراغات الداخلية والخارجية دون عراقيل تحد من حركة السير.
- مع مراعاة توفير شروط الأمن والسلامة للفئات المختلفة من أصحاب الهمم.

2-32 اشتراطات المباني الاستثمارية (البنيات الاستثمارية والسكني تجاري)

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

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 (18).

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 (1-32) 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 (1-32).

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

يتم توفير الخدمات التالية كحد أدنى لأصحاب الهمم:

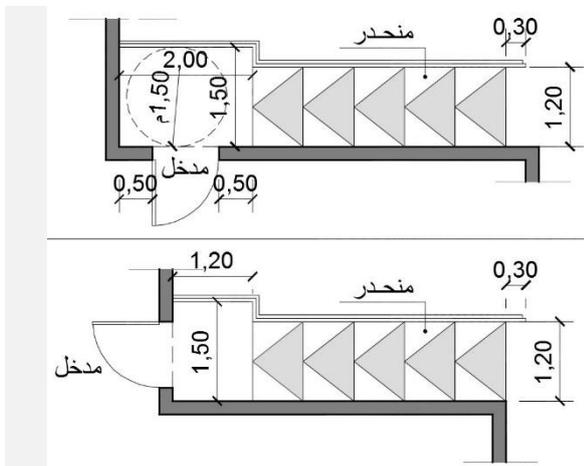
- 1- الحد الأدنى لعدد الغرف المخصصة لأصحاب الهمم (1%) من مجموع الغرف وبحد أدنى غرفة فندقية واحدة.
- 2- يجب توفير غرفة فندقية في مستوى اول طابق ويكون الوصول اليها بدون درج.
- 3- أن تكون هذه الغرفة مجهزة بالكامل طبقاً للمعايير القياسية العالمية المعتمدة لأصحاب الهمم من حيث أبعاد الغرفة والباب والمساحات المحيطة بالسيرير، ومنطقة الدوران الوسطية بقطر لا يقل عن (1.50) م ومساحة أمام دولا ب الملابس بأبعاد (1.50 م × 1.50 م)، وفتح النافذة ألياً، وتصميم طاولة المكتب والخزانة والمفاتيح الكهربائية، وجرس الإنذار وكرسى الجلوس.
- 4- أن تزود الغرفة بحمام طبقاً للمعايير القياسية العالمية المعتمدة لأصحاب الهمم ومنها الالتزام بالمعايير القياسية بمقعد الحمام "بارتفاع من (43-49 سم)", وحوض الاستحمام، والمغسلة " لا تزيد ارتفاعها عن (68) سم ولا تقل عن (75) سم، والفراغات المحيطة بهما، والخزائن، والمرآه، ونوع الأرضية، ومقاسات الأبواب، وحركتها، ومواقع العناصر المكتملة في الحمام، ومواقع مقابض الارتكاز والمساعدة وتوفير مساحة بقطر (1.50) م للحركة الحرة للكرسي المتحرك داخل الحمام، كما بالاشكال رقم (20، 21).
- 5- 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.
- 6- أن يكون أحد المصاعد بمواصفات تطابق المعايير القياسية المعتمدة لأصحاب الهمم، من حيث الأبعاد والمواصفات، وموقع ارتفاع لوحة التحكم، وزمن فتح باب المصعد والدرازين الداخلي.
- 7- تحدد عدد السيارات المخصصة لأصحاب الهمم طبقاً لما ورد بالجدول رقم (16) 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 الاماراتية المعتمدة لأصحاب الهمم.
- 8- مساحات للتنزيل والتحميل عند المدخل الرئيس للفندق وفقاً للمعايير القياسية المعتمدة لأصحاب الهمم.
- 9- منحدرات بنسبة ميول لا تزيد عن (1 إلى 10) عند الأرصفة والسلالم الخارجية ومناطق تغيير المناسيب داخل المباني وخارجها مع تزويدها بالإرشادات التحذيرية اللازمة.
- 10- 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

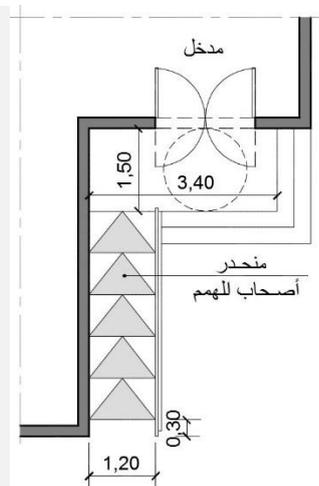
يجب أن تتوافر في المنحدرات والممرات الخاصة بأصحاب الهمم الشروط التالية:

- 1- ألا يقل عرض المنحدر عن (1.20) م، وألا 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 (3.80) م، ويفضل توفير ممر لا يقل عن (1.20) م بين مواقف السيارات لمروا أصحاب الهمم كما بالشكل رقم (19).
- 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 وإشارات المشاة التي تحدد الاتجاهات.
- 11- أن يتم تجهيز الممرات والمنحدرات بحواجز مصممة واقية من السقوط عند نقاط تحويل الاتجاه.
- 12- أن يمتد درابزين المنحدرات والسلالم الخاصة بأصحاب الهمم مسافة (30) سم عند نقاط البداية والنهاية 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 (22)، (23).



شكل رقم (23) يوضح أبعاد المدخل الخارجي لحركة الكرسي المتحرك. المرجع: (كود الامارات للبيئة المؤهلة)



شكل رقم (22) يوضح علاقة المدخل بسلم ومنحدر المدخل لسهولة حركة الكرسي المتحرك.

المادة (33): الشروط البيئية والحفاظ على الطاقة

1-33 اشتراطات بيئية تُراعى في تصميم المباني

يجب على المكتب الهندسي عند تصميم المباني الالتزام بالشروط الآتية:

- 1- يجب مراعاة المؤثرات البيئية المختلفة (كالظروف المناخية، أشعة الشمس، طبيعة الأرض، الجوار، مستوى الضوضاء، وغيرها من المؤثرات البيئية) واستخدام العزل الحراري والصوتي في الأسقف والجدران، كما يجب اتباع جميع الشروط ومواصفات الواردة في لائحة شروط المباني الخضراء "بارجيل" المعتمدة عند إعداد تصاميم المباني المختلفة.
- 2- يجب الحصول على موافقة هيئة حماية البيئة والتنمية في الإمارة على المشاريع التي تشتمل على استعمالات تسبب بطريقة مباشرة أو غير مباشرة تلوثاً بيئياً مهماً كان نوعه، وعليه تطبيق كافة الشروط التي تتعلق بحماية البيئة والمعتمدة لدى الإدارة المختصة.
- 3- يجب دراسة اتجاهات أشعة الشمس وتوظيف العناصر المعمارية للحد من الأثار السلبية لها ودراسة اتجاهات الرياح السائدة والعمل على توظيفها لصالح المبنى.
- 4- يجب 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.
- 5- لا يسمح بتريخيص أية مبانٍ تحتوي أسقفها على مادة الأسبستوس بحسب قرار مجلس الوزراء رقم (39) لعام 2006، وكذلك أية مادة تثبت ضررها على الصحة العامة، ولا تقبل التعهدات الخاصة بإزالة هذه الأسقف من المباني القائمة لأغراض الترخيص مع إلزام المالك بإزالتها واستبدالها بمواد أكثر أماناً.
- 6- يجب العمل على مراعاة ظروف الصحة العامة داخل المبنى وخارجه من حيث دراسة حركة وكمية التهوية والإضاءة وأشعة الشمس والظلال، واختيار المواد والأصباغ وخلافها.
- 7- يجب 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

يجب على المكتب الهندسي والمقاول عند تنفيذ أعمال البناء الالتزام بالشروط الآتية:

- 1- يجب العمل على استخدام المبيدات الحشرية المعتمدة لمكافحة الحشرات بما في ذلك النمل الأبيض في أرضية الطابق الأرضي وحيثما يلزم ذلك.
- 2- يجب التقيد بأحكام تشريعات هيئة حماية البيئة والتنمية في الإمارة في كل ما يتعلق بإعادة استخدام مياه الصرف والتخلص منها ورقابة الهواء والصحة المهنية والمساح وسلامة ألعاب الأطفال المتوافرة في المباني ومكافحة الضجيج وأنظمة المحميات الطبيعية.
- 3- لا يصرح بإزالة أو قطع الأشجار المعمرة والقائمة ضمن حدود قطعة الأرض إلا 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) ديسيبل خلال الفترة من الساعة صباحاً وحتى الثامنة مساءً وألا يزيد عن (45) ديسيبل خلال الفترة من الثامنة مساءً وحتى الساعة 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 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 التأكد من توفير الشروط الضرورية للحد من التأثيرات البيئية الضارة خلال مراحل تنفيذ الأعمال في الموقع من حيث:
- التقيد بمواعيد العمل طبقاً لما تحدده الإدارة المختصة.
 - 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.
 - اتخاذ الوسائل اللازمة والضرورية للحد من مستوى الضجيج الناتج عن المعدات والآلات العاملة في المواقع والتقيد بالمستوى الصوتي المصرح به.
 - اتخاذ الوسائل اللازمة والضرورية للحد من انبعاث الغبار والأتربة وذلك من خلال الوسائل التالية:
 - رش الأتربة والمواقع بالماء عندما تكون معرضة لأتار 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 وأرصفتها 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 تكديسها في الموقع أو تلويث البيئة المحيطة.
- 12- يتم الاسترشاد والعمل بلائحة شروط المباني الخضراء "بارجيل" المعتمدة من الإدارة المختصة في كل ما يتعلق بتفاصيل أعمال العزل الحراري.

3-33 اشتراطات تُراعى عند التشغيل

يجب على المكتب الهندسي والمقاول عند التشغيل الالتزام بالشروط الآتية:

1. 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.
2. يجب أن تكون مواد البناء المستخدمة بواجهات المباني غير قابلة للتساقط على المارة وتتبع في تركيبها الشروط ومواصفات الفنية المعتمدة لدى الإدارة المختصة.

المادة (34): الوقاية والسلامة من الحريق

- 1- تعتبر المعايير والاشتراطات المعتمدة لجميع المباني لدى إدارة الدفاع المدني هي المرجع الأساسي لكل ما يتعلق بالأمن والسلامة والوقاية ومكافحة الحريق.
- 2- يجب أن تزود جميع الأدراج والممرات بوسائل التهوية الطبيعية والميكانيكية على حسب اشتراطات الدفاع المدني.
- 3- يجب اعتماد مساحات بيت الدرج وغرفة المضخات ضمن المخططات المعمارية المقدمة للدفاع المدني، وذلك لاختلاف مساحتها حسب الاشتراطات.
- 4- يجب اعتماد التكسيات الخارجية للمباني 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 الكهربائي 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 ما لم 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 **والتجهيزات** 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 والمساحات 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- يتم الرجوع إلى لائحة شروط المباني الخضراء المعتمدة "بارجيل" فيما يخص أداء الغلاف الخارجي للمبنى وحساب أحمال التبريد وأجهزة الإضاءة.

سابعاً: اشتراطات عناصر الاتصال والحركة الأفقية والرأسية

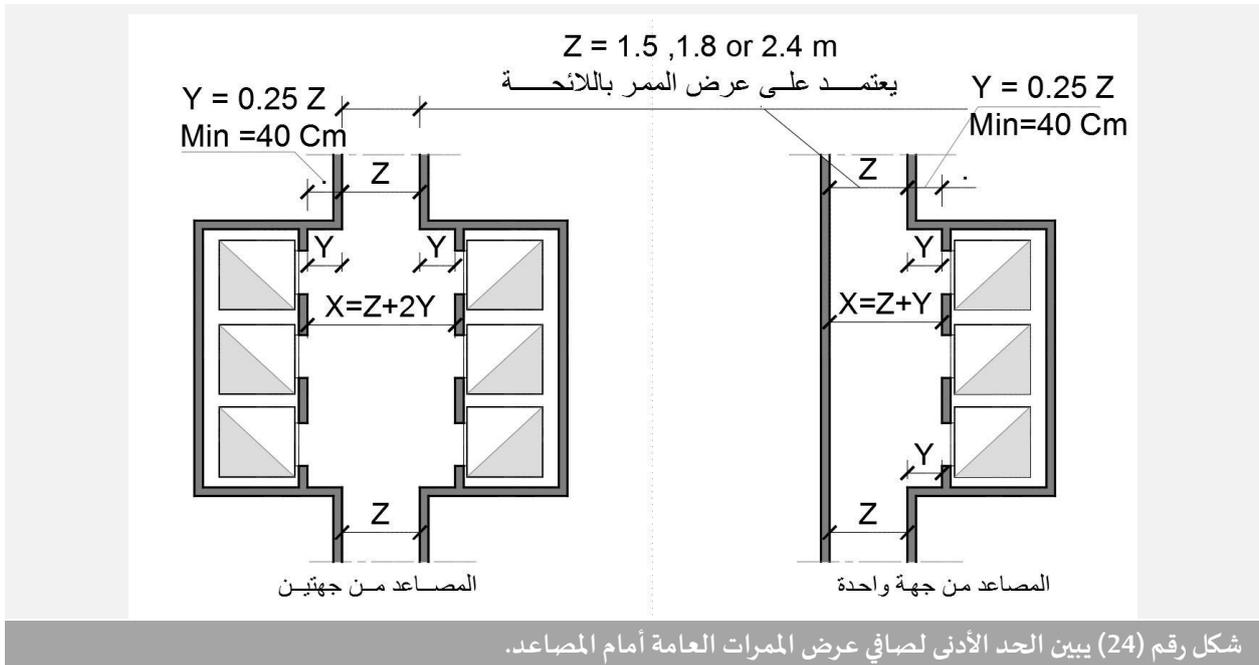
المادة (36): الممرات

1-36 الممرات العامة

1. يكون الحد الأدنى لصافي عرض الممرات العامة في المباني المتخصصة حسب طبيعة الاستخدام وبحد أدنى (2.40) م.
2. 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 (24).
3. يجوز التصريح من الجهة المختصة بتقليل عرض الممرات والتي يكون فيها شكل الأرض أو أبعادها لايسمح بتوفير الممرات العامة بالعرض المطلوب وفق البنود أعلاه.

2-36 الممرات الداخلية

يجب ألا يقل صافي 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- يصح ببروز جمالي غير مستغل بالأروقة 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 مناسيتها 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 رئيسي 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) درجة) ويستثنى من ذلك السلالم الدائرية وذات 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 واحدة 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، ولا يسمح بالدرجات المائلة في بسطة سلم الهروب كما لا يجوز استخدام السلالم الحلزونية كسالام 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 الفيالات) 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 (درايزين) بارتفاع لا يقل عن (1.10) متر 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- يُسمح بأن يكون من أي مادة انشائية مقبولة وبموجب موافقة الإدارة المختصة وفي جميع الأحوال يجب أن تكون مقاومة للحريق لمدة لا تقل عن ساعتين على الأقل.
- 6- يجب أن تتم مراعاة كافة شروط ومواصفات السلامة والوقاية من الحريق المعتمدة من إدارة الدفاع المدني والإدارة المختصة 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 وثلاثة 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 (52) وعدد المصاعد المطلوبة طبقاً لعدد طوابق المبنى كما هو مبين بالجدول رقم (53).
- جدول رقم (52) يبين العدد الأدنى للمصاعد طبقاً للمساحة الإجمالية للمبنى.

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

جدول رقم (53) يبين العدد الأدنى للمصاعد طبقاً لعدد طوابق المبنى.

عدد الطوابق	الحد الأدنى لعدد المصاعد الواجب اضافتها
1	1
2	2
3	3
4	4
أزيد من 120 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 ألا 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.
- 4- يجب إضافة موزع أمام المصعد ومغلق بباب للحماية من الامطار والظروف المناخية المختلفة وذلك في حال صعود المصعد لطابق السطح.

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:
- أن تكون أبعاد بئر المصعد حسب المواصفات الفنية للشركة المصنعة للمصاعد المستخدمة.
 - 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 والتي 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 في المنشآت الفندقية

1. 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.
2. 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 والبنائات 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 رقم (32) من هذه اللائحة.
- 4- يجب أن تكون أرضية المنحدرات خشنة أو مجهزة بطريقة تمنع الانزلاق، وأن تكون زوايا الأعمدة والحوائط المجاورة لها مغطاة بزوايا مطاطية، ويراعى حماية هذه المنحدرات من أية 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 رقم (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:
 - أن يتم اعتمادها من الاتحاد للماء والكهرباء.
 - أن تكون أبواب غرفة العدادات من مادة غير قابلة للاشتعال وذات فتحات تهوية، كما يجب توفير مروحة تهوية في أحد جدرانها.
 - توفير اشتراطات الأمن والسلامة من الحريق طبقاً لاشتراطات إدارة الدفاع المدني.
 - تكون أبعاد وتصميم غرفة المحولات و غرفة الكهرباء تبعاً لعدد المحولات المطلوبة وبموجب التفصيل المعتمد من الاتحاد للماء والكهرباء و كالتالي:
 - محول واحد: أبعاد غرفة المحول (5 × 5) م و غرفة الكهرباء (5 × 3) م.
 - محولان: أبعاد غرفة المحول (8 × 5) م و غرفة الكهرباء (5 × 3) م.
 - ثلاثة محولات: أبعاد غرفة المحول (11 × 5) م و غرفة الكهرباء (5 × 3) م.
- 3- تكون اشتراطات ومواصفات تصميم غرف الاتصالات في المباني بموجب دليل المواصفات المشترك لتصميم غرف الاتصالات في المباني

(In-Building Telecommunication Network - Specification Manual)

3.1 تكون أبعاد وتصميم غرفة الاتصالات الرئيسية وغرفة اتصالات للطوابق المتكررة وغرف خدمات الهاتف المحمول كما بالجدول التالي:

جدول رقم (54) يبين أبعاد غرفة الاتصالات الرئيسية لمختلف أنواع الأبنية.

نوع المبنى	أبعاد غرفة الاتصالات الرئيسية (طول × عرض × ارتفاع) بالمتر	غرفة اتصالات بالطوابق المتكررة	غرفة اتصالات لخدمات الهاتف المحمول (طول × عرض × ارتفاع) بالمتر
1	فيلا منفردة	لا يوجد متطلبات	لا يوجد متطلبات
2	مجمع فيلات	لا يوجد متطلبات	لا يوجد متطلبات
3	- أبنية ذات اشغال حتى 50 ساكن - أو تصل الى ارتفاع (أرضي + 5 طوابق) - أو مساحة مبنية تصل الى 3000 م ²	(3.00 × 1.00 × 0.60) أو وفقاً للمخطط المعتمد	غرفة الطوابق لا يوجد متطلبات
			غرفة اتصالات لخدمات الهاتف المحمول أعلى السطح (3.00 × 3.00 × 3.00) (مع مراعاة أرضي + 10 طوابق أو أقل)
4		(3.00 × 1.00 × 1.00)	غرفة الطوابق

نوع المبنى	أبعاد غرفة الاتصالات الرئيسية (طول × عرض × ارتفاع) بالمتر	غرفة اتصالات بالطوابق المتكررة	غرفة اتصالات لخدمات الهاتف المحمول (طول × عرض × ارتفاع) بالمتر
- أبنية ذات اشغال من 51 الى 100 ساكن - أو بارتفاع حتى 10 طوابق (أرضي + سرداب + 10 طوابق) - أو مساحة مبنية تصل الى 7000م ²	أو وفقاً للمخطط المعتمد	أو وفقاً للمخطط المعتمد	لا يوجد متطلبات غرفة اتصالات لخدمات الهاتف المحمول أعلى السطح (3.00×3.00×3.00) (مع مراعاة أرضي +10 طوابق أو أقل)
5 - أبنية ذات اشغال من 100 الى 300 ساكن - أو مساحة مبنية أكبر من 7000م ²	أو وفقاً للمخطط المعتمد (3.00 × 3.00 × 3.00)	أو وفقاً للمخطط المعتمد (3.00 × 1.50 × 1.50)	غرفة الطوابق بأبعاد (3.00×3.00×3.00) (كل عشر طوابق بدءاً من طابق السرداب الأدنى /الأرضي) (مع مراعاة أرضي +10 طوابق أو أكثر) غرفة أعلى السطح (3,00×3,00×3,00) (مع مراعاة أرضي +10 طوابق أو أكثر)
6 أبنية ذات اشغال أكثر من 300 ساكن	أو وفقاً للمخطط المعتمد (3.00 × 3.00 × 3.00)	أو وفقاً للمخطط المعتمد (3.00 × 2.00 × 2.00)	غرفة الطوابق بأبعاد (3.00×3.00×3.00) (كل عشر طوابق بدءاً من طابق السرداب الأدنى /الأرضي) (مع مراعاة أرضي +10 طوابق أو أكثر) غرفة أعلى السطح (3,00×3,00×3,00) (مع مراعاة أرضي +10 طوابق أو أكثر)
7 المراكز التجارية ومراكز التسوق	أو وفقاً للمخطط المعتمد (3.00 × 3.00 × 3.00)	سيتم تحديدها أثناء مرحلة اصدار شهادة عدم الممانعة من الخدمات	سيتم تحديدها أثناء مرحلة اصدار شهادة عدم الممانعة من الخدمات
8 المباني ذات شبكة تكنولوجيا خاصة بها ، الفنادق، القصور، المباني الحكومية، المستشفيات	أو وفقاً للمخطط المعتمد (3.00 × 3.00 × 3.00)	سيتم تحديدها أثناء مرحلة اصدار شهادة عدم الممانعة من الخدمات	سيتم تحديدها أثناء مرحلة اصدار شهادة عدم الممانعة من الخدمات
9 مجمع من المخازن والمصانع	أو وفقاً للمخطط المعتمد (3.00 × 2.00 × 2.00)	سيتم تحديدها أثناء مرحلة اصدار شهادة عدم الممانعة من الخدمات	لا ينطبق
10 المساجد وأماكن العبادة تتبع نفس مواصفات الفيلات	سيتم اعتمادها أثناء مرحلة اصدار شهادة عدم الممانعة من الخدمات.		

3.2 تكون أبعاد غرفة الاتصالات لخدمات المحمول طبقاً للجدول الآتي:

(Telecom Room Size for Mobile Services IBS)

جدول رقم (55) يبين أبعاد غرف الاتصالات لخدمات الهاتف المتحرك طبقاً لعدد الادوار

عدد الادوار	أبعاد غرفة خدمات الهاتف المتحرك (طول × عرض × ارتفاع) بالمتر	أبعاد غرفة السطح بالمتر (طول × عرض × ارتفاع) بالمتر
1	حتى ارتفاع (أرضي +10 طوابق)	لا ينطبق (3.00 × 3.00 × 3.00)
2	(أرضي + 11 طابق) الى (أرضي + 100 طابق)	(3.00 × 3.00 × 3.00) (كل عشر طوابق ابتداء من منسوب السرداب/الطابق الأرضي)
3	المراكز التجارية ومراكز الخدمات الضخمة	سيتم التوجيه أثناء مرحلة اصدار شهادة عدم الممانعة من الخدمات
4	مجموعة من المباني تزيد ارتفاعها عن أرضي + 5 طوابق	سيتم التوجيه أثناء مرحلة اصدار شهادة عدم الممانعة من الخدمات

3.3 يتم تحديد الاحمال التي يجب أن تعتبر اثناء التصميم الانشائي لأرضية غرف الاتصالات وفقاً للجدول التالي:

جدول رقم (56) يبين الاحمال لتصميم أرضية غرف الاتصالات

نوع غرفة الاتصالات		الأرضية المعلقة
1	غرفة للمباني السكنية	لا ينطبق
2	للمباني متعددة الاستعمالات والمباني التجارية	سيتم تحديدها أثناء اصدار شهادة عدم الممانعة من الخدمات
3	للمراكز التجارية ومراكز التسوق (MTR)	سيتم تحديدها أثناء اصدار شهادة عدم الممانعة من الخدمات
4	لمباني ذات شبكة تكنولوجيا خاصة بها	سيتم تحديدها أثناء اصدار شهادة عدم الممانعة من الخدمات
5	غرفة اتصالات الخاصة بخدمات الهاتف المتحرك	لا ينطبق
6	غرفة اتصالات بالسطح	لا ينطبق

3.4 اشتراطات عامة:

- يجب في المباني متعددة الطوابق وضع غرف الاتصالات بمحاذاة رأسية ويتم ربطهم بنظام رأسي مشترك وبما لا يخل بالحد الأدنى لأبعاد الغرف.
- يجب ألا تكون غرف الاتصالات تحت أو بجوار الفراغات الرطبة أو مصادر المياه مثل (غرف الاستحمام – الحمامات – غرف غسيل الايدي – الميضاه – حمامات السباحة – غرف القمامة).

- يجب أن تبعد غرف الاتصالات عن المصادر الاتية: (الحرارة - الرطوبة - الظروف المناخية أو البيئية المسببة للتآكل - تداخل ترددات الراديو - التداخل الكهرومغناطيسي).
- في حال تقديم تصميم لأسباب فنية قاهرة يحتوى على وجود جزء من غرفة اتصالات بالقرب من مصدر مياه يجب اعتماد الحل في مرحلة التصميم من الجهة المعنية ويتمثل في تركيب مصفاة أرضية (بلاطه مرفوعة) ومضخة غاطسة وتوماتيكية لمواجهة أي خطر بدخول مياه للغرفة بالإضافة الى أجهزة استشعار لكشف تسرب المياه داخل الغرفة.
- يجب أن تكون غرفة الاتصالات الرئيسية بالدور الأرضي أو دور السرداب، والابواب الخاص بها يتم فتحها للخارج ولا يقل عرض الباب عن (1.00م) وارتفاع (2.10م)، وأن تكون مقاومة للحريق لمدة ساعتين.
- يجب أن تتوافق متطلبات غرف الاتصالات مع دليل مواصفات شبكة الاتصالات داخل المباني والصادرة من هيئة تنظيم الاتصالات.
- 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 صحنون لاقطة للبث التلفزيوني 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 "باستثناء البنايات متعددة الطوابق" بطريقة تمنع تشويه المظهر العام ألا تقل المسافة بين أية جهاز تكييف وحدود الجوار عن (1.00) م.

13- يجب مراعاة كافة الشروط ومواصفات 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 ومواصفات الخاصة بالاتحاد للماء والكهرباء (EWE).
- 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 بإنشاؤه خارج خط البناء المعتمد من جهة الشارع أو بوضع خطوط الصرف الصحي فوق أو بجانب خزانات المياه وذلك في حال وجودها 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 الإدارة المعنية.

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:
- إيصال دفع رسوم توصيل الصرف الصحي إن وجدت شبكته عامه للصرف الصحي ووثيقه موقع التوصيل (الوصلة المنزلية) مع هذه الشبكة.
 - لوحة الشروط والمواصفات الخاصة بالأعمال الصحية حسب تعليمات الإدارة المختصة موقعه ومعتمدة من المهندس الاستشاري.
 - مخطط الموقع (Setting Out Plan) يبين خطوط الصرف الصحي العامة في المنطقة المحيطة بقطعة الأرض، وغرفة التفتيش الأخيرة، وموقع الوصلة المنزلية مع خطوط شبكته الصرف الصحي العامة ومناسيتها، وخزان التحليل وحفرة الامتصاص في حال عدم وجود شبكة صرف صحي عامة.
 - مخططات التمديدات الصحية وتمديدات المياه لجميع طوابق المبنى.
 - 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 وبما يؤمن تصريف ما بها دون تخزين من خلال محبس مائي محمي من تبخر وجفاف مائه، ويجب كذلك أن تكون خزانات الطرد الخاصة بالمراحيض والمباول من نوع فعال قادر على تنظيف بقايا الفضلات وتحمل إجهادات التشغيل في الأماكن العامة.
- 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 بالأدوار 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(7.5) 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 بالأغصية 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) 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) متر، ويجب أن تكون غرفة التفتيش طبقاً للمواصفات الصادرة عن الإدارة المختصة.
- 9- لا يصرح بإنشاء غرف التفتيش داخل الأبنية المسقوفة إلا في المناور والممرات 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) 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 الجهة المعنية.
- 11- يجب تزويد كافة الطوابق التحتية (السرايب) بالوسائل والمعدات المناسبة لصرف وتنقية المياه مثل (غرف ترسيب الرمال - المضخات- مصائد الشحومالخ) وفي حالة عدم الحاجة إلى مصائد الشحوم في التصميم الحالي المقترح، فإنه ينبغي عمل التجهيزات اللازمة لتركيبها عند الحاجة إليها.
- 12- لا يجوز تمديد أنابيب الصرف الصحي من خلال الأعمدة والجسور والأساسات وغرف الكهرباء إلا إذا وافقت الإدارة المختصة على ذلك، وفي هذه الحالات يتم تمديد الأنابيب من خلال فتحات 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 المختصة).

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

3-44 خزانات التحلل

في حال عدم توافر شبكة صرف صحي عامة في المنطقة المقرر تشييد المبنى فيها يجب تزويد المبنى بخزانات التحلل والصرف أو التجميع طبقاً لاشتراطات هيئة الصرف الصحي بالإمارة مع تحقيق الشروط التالية:

- 1- أن تكون ضمن حدود قطعة الأرض، ويجب H لا يكون إنشأؤه خارج خط البناء المعتمد من جهة الشارع.
- 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- يجب أن تكون هذه الخزانات من الخرسانة المسلحة غير النافذة، ويتم تصميم أسقف هذه الخزانات 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 سقفيها عن منسوب أرضية الموقع المتواجدة فيه.
- 6- أن تكون سعة هذه الخزانات مناسبة ومحسوبة على أساس الاستهلاك الشخصي اليومي حسب الجداول القياسية.
- 7- أن تكون على بعد لا يقل عن (1.00) متر من المباني والأسوار المجاورة، وألا يقل عمقها عن (1.50) متر من منسوب أسفل أنبوب مدخل الخزان.
- 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 تحددتها الإدارة المعنية.
- 9- أن يتم تصميم خزان التحلل طبقاً للمواصفات القياسية المعتمدة من الإدارة المختصة، وأن يزود خزان التحلل بماسورة تهوية حسب شروط الإدارة المعنية، وأن تكون جميع فتحاته مغطاه بطريقة تمنع دخول وخروج الحشرات إليه.
- 10- باستثناء المباني السكنية، يجب توفير مصائد للشحوم والزيوت الناتجة عن المطابخ ومناطق تجهيز الطعام.

4-44 صرف مياه الأمطار

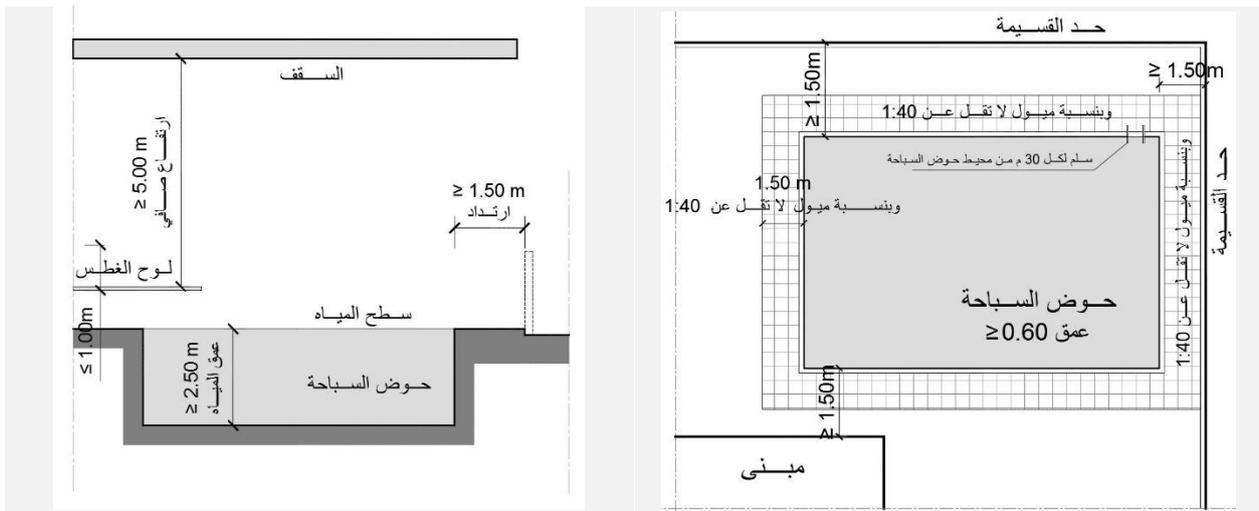
- 1- يجب تأمين الوسائل المناسبة لتجميع مياه الأمطار والتخلص منها بما يكفل منع نفاذ الرطوبة.
- 2- يجب إنهاء كل سطح مكشوف لكل المباني بميل لا تقل نسبته عن (1 : 50) حتى (1 : 70) بحيث تناسب المياه عليه إلى أقبية مناسبة أو مخارج تؤدي إلى أنابيب صرف أو مزاريب مناسبة لهذا الغرض.
- 3- أن تكون الأقبية والمزاريب والمخارج وأنابيب الصرف بميل لا تقل زاويته عن (1 : 90) ومصنوعة من مواد متينة ووصلات مانعة لتسرب المياه، وذات أحجام كافية، ومثبتة 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 ينبغي تصريفها سطحياً إلى الشوارع والسكك، ويجوز تصريف مياه الأمطار مباشرة إلى الشبكة العامة لصرف مياه الأمطار أو الحفر الامتصاصية وذلك بالتنسيق مع الجهة المعنية.

- 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

1-45 اشتراطات تصريح أحواض السباحة

- 1- لا يجوز إنشاء أحواض السباحة سواء تحت أو فوق أو على الأرض أو المبنى 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 ويشترط التدقيق الهندسي والانشائي لهيكل حمام السباحة من الإدارة المختصة والحصول على الموافقة الأولية من إدارة الصحة العامة بالدائرة لترخيص أحواض السباحة، ويجوز للإدارة المختصة استثناء أحواض السباحة في المباني السكنية الخاصة من بعض هذه الشروط.
- 3- يجب تحقيق ارتداد حوض السباحة عن الاسوار (الحوائط) الجوار وجدران المبنى بما لا يقل عن (1.50) م، ولا يصح بانشاء حوض السباحة خارج خط البناء المعتمد من جهة الشارع.
- 4- 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:
- نظام لتصفية المياه وإعادة تدوير مياه الحوض.
 - تطهير وتعقيم مياه الحوض.
 - إجراءات الرقابة الأخرى الخاصة بالسلامة والصحة العامة التي تتخذ عند مرحله التصميم ووقت التشغيل.



شكل رقم (25) يوضح بعض اشتراطات أحواض السباحة.

يمين: مثال للارتدادات اللازمة لأحواض السباحة.

يسار: مثال للارتفاع المطلوب فوق الواح الغطس وعمق أحواض السباحة المناسب.

2-45 أنظمة أحواض السباحة

1. أحواض سباحة ذات التدفق الفائض (Overflow Gutters) يجب استخدام هذا النظام عند بلوغ مساحة المسطح المائي للحوض (3.80) م² أو أكثر، ويتم توفير مصارف التدفق الزائد حول حوض السباحة بالكامل.
2. أحواض السباحة سكيمر (Surface Skimmers) يُسمح باستخدام هذا النظام في أحواض السباحة التي يقل المسطح المائي للحوض عن (3.80) م²، وتحافظ مصارف هذا النظام بالحفاظ على مستوى محدد لسطح المياه في حوض السباحة.

3-45 الاشتراطات العامة لأحواض السباحة

- 1- يجب تزويد حمامات السباحة بالسلالم وفقاً للشروط التالية:
 - تزويد الحوض بدرجات وسلالم إذا زاد العمق على (0.60) م.
 - توفير سلم واحد على الأقل لكل (30) متر من محيط الحوض.
 - يجب أن تكون سلالم الحوض مقاومه للتآكل ومزودة بمواطئ أقدام مقاومه للانزلاق مع وجود فسحة (10) سم بعيداً عن الجدار.
 - 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.
 - 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.
 - يجوز التصريح بأحواض ذات درجات فقط إذا كان الحوض ضحلاً ولا يتجاوز عمقه (1) متر.
- 2- يجب أن تحاط حمامات السباحة العامة بسور أو احاطة لا تقل ارتفاعها عن (1.29)م ولا يسمح بفتحات بها تمرر كرة قطرها (10) سم، ومزوده بنظام الغلق الذاتي والأبواب ذاتية الانغلاق.
- 3- يجب تزويد أحواض السباحة بأحواض للاغتسال (دش) ومغاسل للأرجل بمعدل (1) لكل (25) متر من محيط الحوض ، كما يجب تزويد أحواض السباحة بمراحيض وغرف تبديل الثياب بما يتناسب مع محيط الحوض ويحد أدنى (1) مرحاض و دش وتغيير ملابس لكل جنس على حده.
- 4- يجب أن تكون أبراج ومنصات ألواح الغطس طبقاً للشروط التالية:
 - توفير مساحات خاليه فوق لوح أو برج الغطس تصل إلى (5) متر على الأقل لحركة الرأس.
 - أن تغطي ألواح ومنصات الغطس بالكامل بمواد مانعه للانزلاق.
 - 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.
 - يجب توافر فصل أفقي بمقدار (3) متر بين ألواح الغطس المحاذية وبين أي لوح غطس والجدار الجانبي.
- 5- 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.
- 6- يجب أن يكون في كل دائرة كهربائية قاطع لدائرة التسريب الأرضي.

- 7- يزود حمام السباحة بغطاء امان جيد يتوافق مع المواصفات القياسية (ASTM F 1346) لحماية الأطفال دون خمس أعوام عند عدم استخدام حمام السباحة.
- 8- يجب أن يحاط حوض السباحة من جميع الجهات بأسطح مستوية غير قابلة للانزلاق وبما لا يقل عن (1.50)م وبنسبة ميل (40:1) باتجاه معاكس لحوض السباحة وكذلك تزويد هذه الأسطح بالمصارف المناسبة لتصريف المياه.
- 9- يجب أن توضع علامات توضح عمق الماء على حافة السطح أو على جدار المسبح عند أقل وأكبر عمق وعند نقطة انكسار الميل.
- 10- يجب أن تزود أحواض السباحة بمصارف الخروج والمكاشط ومصافي الشعر والشوائب وأجهزة الترشيح ومعدات التطهير ومعدات السلامة والإنقاذ وفق شروط البيئة المعتمدة.
- 11- يجب توفير مكان خاص لوضع كرسي عال للمنقذ ومكان خاص لوضع اللوحات الإرشادية لمستخدمي أحواض السباحة.

المادة (46): تخزين الغاز

1-46 إسطوانات الغاز

1. يجب أن يكون تصميم أماكن وضع أو تخزين أسطوانات الغاز المنزلي/السكني في مكان مغطى وذو تهوية جيدة وخارج المطبخ أو منطقة السكن وأن تكون جميع تمديدات الغاز طبقاً للمواصفات القياسية المعتمدة لدى الجهة المعنية.
2. يجب أن يكون مخزن الإسطوانات في المباني العامة ذا تهوية جيدة ويسهل الوصول إليه لتبديل الإسطوانات الفارغة ويسهل عزله ومكافحة الحريق فيه عند الطوارئ.
3. يجب أن تكون خزانات الغاز للمختبرات العلمية بالمباني التعليمية بالطابق الأرضي وتفتح من خارج المبنى.

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 سنوي 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 الجهة المعنية.
- 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:
 - 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.
 - أن تكون مقاسات المدخل لإخراج وإدخال الحاويات منه وإليه بسهولة، ويجب تزويد المداخل بمنحدرات ذات ميل مناسبة لهذا الغرض.
 - أن تكون مقاسات ومساحات الغرف والمجمعات طبقاً لما هو محدد في المادة (2-47) من هذه المادة.
 - أن تكون أرضية وكامل ارتفاع جدران الغرف من تكسيات السيراميك حتى يسهل تنظيفها.
 - أن تكون مزودة بالماء من الشبكة مباشرة أو من خزان الرفع، وتكون متصلة مع خطوط الصرف الصحي للمبنى.
 - أن تكون جيدة الإضاءة وأن تزود بنظام جيد للتهوية.
 - أن تكون جميع النوافذ محكمة الإغلاق ومزودة بمنخل معدني ناعم لمنع دخول وخروج الحشرات والقوارض.
 - 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.
 - أن يكون مجمع حاويات النفايات في الطابق الأرضي ومنسوب أرضيته لا يقل عن المرجع المساحي المحدد، وأن يكون مدخله متصل بالشارع بمنحدر له ميل مناسب وأن يكون مبلطاً بتكسيات من السيراميك القابل للغسيل ومزود بنقطة مياه.
- 3- يكون صاحب المبنى أو من يخوله مسؤولاً عن النظافة داخل المبنى والمناطق الخارجية المحيطة به والتابعة له حتى حدود الشارع العام، وكذلك عن نقل وتوصيل حاويات النفايات من غرف النفايات إلى أقرب شارع في الأوقات المحددة لذلك مع إعادة الحاويات للغرف بعد إتمام عملية التفريغ .
- 4- لا تعتبر الضاغطة العادية (Compactor) بديلاً عن عدد الحاويات أو مساحة غرف النفايات.
- 5- 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.
- 6- يحظر بأية شكل من الأشكال إلقاء النفايات الكيميائية الفعالة أو المواد السامة أو السوائل أو المواد الخطرة داخل حاويات النفايات.
- 7- 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 (0.90) م وأن يزود بوحدة الإغلاق الذاتي (Door Closer).
- 2- في المباني التي تبلغ مساحتها (250) متر مربع أو أكبر ولا تزيد ارتفاعها عن ثلاثة طوابق فوق الطابق الأرضي و لا يتطلب فيها ماسورة لإلقاء النفايات (Chute System) يجب 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 (0.90) م وأن يفتح للخارج وأن يكون مزوداً بوحدة الإغلاق الذاتي (Door Closer) مع توفير تهوية ميكانيكية ولا يصح بعمل التهوية من خلال فتحات (louver) في الباب، وتوفير غرفة للنفايات في الدور الأرضي في هذه المباني على ألا تقل مساحتها طبقاً للجدول رقم (57) مع توفير الاشتراطات العامة المذكورة بالبند (1-47) من هذه المادة.
- 3- في المباني التي يزيد ارتفاعها عن ثلاثة طوابق فوق الطابق الأرضي يجب أن تزود بماسورة إلقاء النفايات (Chute System) مع توفير غرفة نفايات بالطابق الأرضي، ولا يعتبر الميزانين طابقاً إذا كان استعماله تابعاً للدور الأرضي على ألا تقل مساحتها طبقاً للجدول رقم (57) مع توفير الاشتراطات العامة المذكورة بالبند (1-47) من هذه المادة.
- 4- اشتراطات ماسورة إلقاء النفايات (Chute): يجب ألا يقل قطرها من الطوابق إلى غرفة التجميع عن (0.60) م بالإضافة إلى حد أدنى (0.20) م لزوم تثبيبات 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 (0.80) م وأن يفتح بابها للخارج مع تركيب وحدة الإغلاق الذاتي (Door Closer).
- 5- 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 وبجانب يكون المصعد قريباً من غرف النفايات الرئيسية بالمبنى.
- جدول رقم (57) 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 (27).
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 التالي.
جدول رقم (58) يوضح تحديد معدل كميات النفايات في المباني طبقاً للاستعمال.

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

6- في الفلل السكنية يجب مراعاة ما يلي:

■ في مجمعات الفلل الاستثمارية يتم توفير غرف مجمعة للنفايات طبقاً للمواصفات المحددة في البند (47)-

(1) من هذه اللائحة وطبقاً للجدول التالي:

جدول رقم (59) الذي يوضح حساب سعة وعدد الحاويات طبقاً لعدد الفيئات:

سعة وعدد الحاويات	عدد الفلل
عدد (1) حاوية سعة (2.5) متر مكعب	(4-10)
يتم احتساب عدد (1) حاوية سعة (2.5) متر مكعب لكل (10) فيئات.	$40:10 <$
في حالة زيادة عدد الفلل في المجمع الواحد عن (40) فيلا يتم احتساب عدد (1) حاوية سعة (2.5) متر مكعب لكل (10) فيئات، وتقديم دراسة لآلية تجميع النفايات من الفيئات ونقلها إلى محطات تجميع مجهزة ومزودة بحاويات ضاغطة على أن يتم اعتماد هذه الآلية من الإدارة المعنية.	$41 <$
- يجب أن يزيد عدد الغرف عن غرفة واحدة في حالة زيادة عدد الحاويات بالمجمع الواحد عما هو محدد في هذه المادة.	

7- لتحديد مساحات غرف النفايات تعتمد القياسات التالية:

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

■ قياس حاوية (1.2) متر مكعب هو (1.90x1.35) م.

■ قياس حاوية (2.5) متر مكعب هو (2.10x1.50) م.

ب. أن يتم ترك مسافة (0.30) م كحد أدنى بين الحاويات وجدران غرفة النفايات.

ج. أن يتم ترك مسافة (0.30) م كحد أدنى بين الحاويات مع بعضها البعض ومن جميع الجهات.

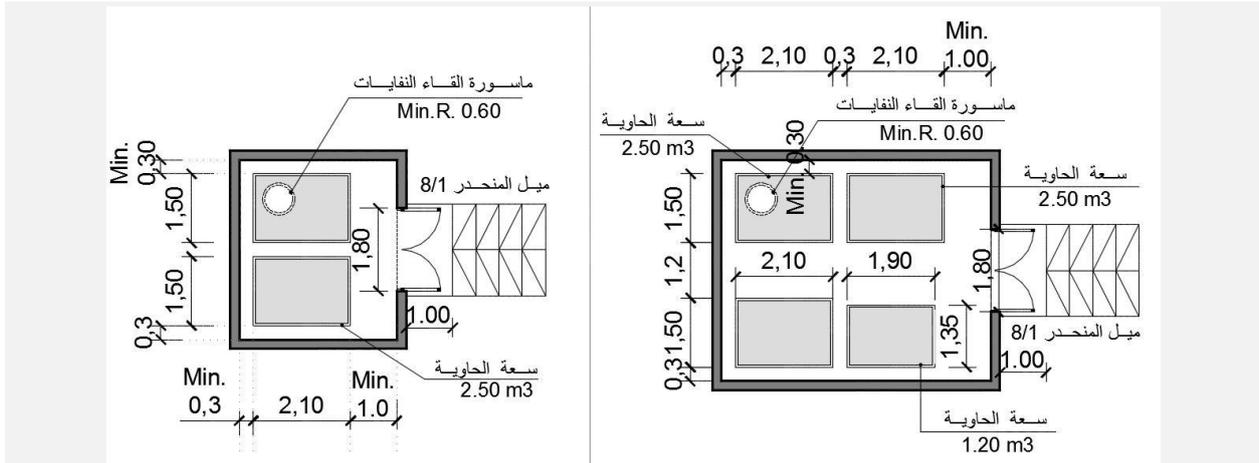
د. أن يتم ترك مسافة (1.00) م كحد أدنى بين الحاوية وواجهة الغرفة التي يقع فيها باب غرفة النفايات.

هـ. ألا يقل عرض الممر الداخلي لغرفة النفايات عن (1.20) م.

8- يجب أن يكون باب غرفة النفايات بعرض يسمح بإخراج وإدخال الحاويات بسهولة على ألا يقل عن (1.80) م كحد أدنى.

9- يجب ألا يقل صافي ارتفاع غرفة النفايات عن (2.50) م كحد أدنى.

10- قياس غرفة النفايات وبابها يتوقف على طريقة توزيع وحركة الحاويات داخلها وإمكانية الوصول إلى جميع الحاويات وإخراجها كما بالشكل رقم (26).



شكل رقم (26) يوضح أمثلة لغرفة النفايات بالدور الأرضي.

يسار: مثال لغرفة نفايات حتى (500) كجم.

يمين: مثال لغرفة نفايات حتى (1000) كجم.

11- يجوز في الفنادق والمنشآت المتخصصة، توفير ضاغطة هيدروليكية أو اقتراح حل بديل مقبول لمسورة النفايات وتقديم دراسة خاصة بذلك وموافقة الجهة المعنية بشرط ألا يقل مساحة وقياس غرفة النفايات عن المطلوب.

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

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

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

15- يجب توفير مجمع لغرف النفايات في المنشآت الصناعية (مستودعات أو ورش صناعات خفيفة) بمساحة لا يقل عن (3.00x3.00) متر مبلط بتكسية أرضية قابلة 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.

16- يجوز استبدال حجم ونوع الحاويات أو اقتراح حل بديل مقبول للجهة المختصة لمسورة القاء النفايات في المناطق الصناعية ومناطق سكن العمال ولبعض المشاريع المتخصصة طبقاً لموافقة الإدارة المعنية.

مادة (48) اختبارات اعتماد جودة مواد البناء

يحق للإدارة المختصة طلب القيام بأية اختبارات لاعتماد جودة مواد البناء غير المعتمده بالإمارة من أحد أطراف عملية البناء والتي تراها ضرورية لاتخاذ القرار المناسب بشأن قبول أو رفض اعتماد مادة البناء وذلك حسب المواصفات القياسية والاشتراطات المطلوبة طبقاً لدليل جودة مواد البناء المعتمد.

مادة (49) اللوحات الاعلانية (اللافتات التجارية) الملحقة بالمباني

يجب أن تراعي اللوحات الإعلانية الملحقة بالمباني سواء المثبتة على جدران المباني والبنائات التجارية أو على واجهات المحلات التجارية أو الموضوعة فوق سطح المباني النسق المعماري للمكان واشتراطات ومواصفات الإدارة المختصة والتشريعات المنظمة لها.

مادة (50) معايير واشتراطات البناء للمنشآت الزراعية

يجب على الاستشاري في حال التقدم بطلب رخصة لبناء منشآت زراعية تعتمد على الأنظمة المغلقة الالتزام بمعايير البناء المعتمدة والخاصة بالمنشآت الزراعية التي تعتمد على الأنظمة المغلقة (ملحق رقم (1)).

أحكام ختامية

مادة (51) شروط منح الترخيص

يجب عند منح الترخيص استيفاء الشروط الآتية :-

- 1- استيفاء كافة الشروط ومواصفات الواردة في القانون واللوائح وأى قرارات تنظيمية مُنظمة للبناء.
- 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 ولائحة شروط ومواصفات البناء والإجراءات المعتمدة من الجهات المعنية بالصحة والسلامة والبيئة.
- 3- التأكد من حماية المباني المجاورة باتخاذ كافة الاحتياطات اللازمة لضمان السلامة الإنشائية للمباني المجاورة من الأثار الناتجة عن عمل الآليات الميكانيكية والمعدات وسحب المياه الجوفية وإجراءات الحفر والهدم وغيرها طبقاً للائحة شروط ومواصفات البناء واشتراطات ومواصفات "أكواد" التصميم الإنشائي والمراجع المشار إليها.
- 4- تقديم ما يثبت اتخاذ 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- على 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 اللائحة والأكواد الإنشائية المشار إليها.

مادة (52) تعديل المخططات وبيانات الترخيص أثناء العمل

في حال رغبة صاحب العلاقة القيام بتغيير في التصميم والرسومات عن التي سبق ترخيصها أو تغيير المكتب الهندسي المصمم لها أثناء التنفيذ. يجب تقديم المخططات المعدلة والبيانات التي توضح التغييرات المستجدة للإدارة المختصة حتى يتم مراجعتها واعتمادها متى ثبت مطابقتها للائحة وأكواد التصميم الإنشائي. ويجوز حسب طبيعة التغيير المقترح إصدار ترخيص إضافي أو تعديل الترخيص القائم.

مادة (53) اللجنة الفنية

تشكل بقرار من المدير العام لجنة تعرف "اللجنة الفنية" يناط بها الاتي:

- التفسير الفني لأي بند من البنود الفنية الواردة في هذه اللائحة أو مواصفات أو معايير قياسية غير واضحة ويعتبر التفسير الفني الذي تصدره الإدارة المختصة من خلال اللجنة الفنية هو التفسير المعتمد لهذا البند أولهذه المواصفة.
- دراسة أي أنظمة أو مواد انشائية مقدمة لقبولها بحيث تُحقق العمر الافتراضي للمبنى والسلامة الانشائية.
- دراسة أي مقترحات/توصيات تُثري محتوى اللائحة تُرفع للجنة من شركاء العمل.
- مراجعة اللائحة والإجراءات التشغيلية اللازمة لتطبيقها بصفة دورية واقتراح التعديلات اللازمة عليها وآليات تطويرها وعرضها على المدير العام لإدراجها باللائحة بقرار يصدر عنه.

مادة (54) الغاء القرار رقم (18) لسنة 2018

يلغى القرار رقم (18) لسنة 2018 بشأن لائحة شروط ومواصفات البناء بإمارة رأس الخيمة.

مادة (55) النفاذ والنشر

يعمل بهذه اللائحة من تاريخ صدورهما وتنشر في الجريدة الرسمية.

مدير عام دائرة البلدية

صدر عنا في يوم / جمادى الآخرة / 1444هـ

الموافق / يناير / 2023م