



لائحة شروط ومواصفات البناء بإمارة رأس الخيمة

Building Regulations and Specifications
in the Emirate of Ras Al Khaimah



الاشتراطات المعمارية
Architecture Requirements

فهرس المحتويات

رقم المادة	المحتويات	الصفحة
	فهرس المحتويات	1
المادة (1)	التعاريف	5
المادة (2)	مجال التطبيق	14
المادة (3)	تفسير بنود اللائحة	14
الاشتراطات المعمارية		
المادة (4)	المحددات التخطيطية	15
المادة (5)	المساحات	15
أولاً: اشتراطات المباني السكنية		
المادة (6)	السكن الخاص	15
المادة (7)	السكن الاستثماري	27
المادة (8)	سكن العمال	31
المادة (9)	سكن الموظفين	34
المادة (10)	مباني سكني - تجاري	37
ثانياً: اشتراطات المباني التجارية والإدارية		
المادة (11)	المباني التجارية والإدارية	40
المادة (12)	المتطلبات الصحية للمنشآت التي تزاوّل أنشطة (المطاعم ومحلات المشروبات والمواد الغذائية)	45
المادة (13)	إشغال أرصفة الطرق والمساحات الخارجية	45
ثالثاً: اشتراطات المباني السياحية والفندقية		
المادة (14)	المنشآت الفندقية (الفندق - المنتجع - الشقق الفندقية - النزل - بيوت العطلات - الشاليهات)	46
رابعاً: اشتراطات المباني الصناعية		
المادة (15)	المنشآت الصناعية (مستودعات - ورش - مصانع)	50
خامساً: اشتراطات المباني الأخرى		
المادة (16)	المساجد	53
المادة (17)	المباني التعليمية	58
المادة (18)	المباني الصحية	64
المادة (19)	صالات الأفراح	68
المادة (20)	محطات البترول والتزود بالوقود	69
المادة (21E)	المادة (E21) الموجهات التصميمية العامة لعناصر الواجهات المعمارية	72

رقم المادة	المحتويات	الصفحة
سادساً: اشتراطات عامة		
المادة (21)	ارتفاعات المباني	74
المادة (22)	الارتدادات	76
المادة (23)	الشرفات والبروزات	77
المادة (24)	المظلات المفتوحة (البرجولات) ومظلات مواقف السيارات	78
المادة (25)	طابق السرداب (تحت الأرضي)	80
المادة (26)	طابق البوديوم	81
المادة (27)	طابق السطح	82
المادة (28)	فتحات الإضاءة والتهوية الطبيعية	82
المادة (29)	المنور والفناء	84
المادة (30)	الإضاءة والتهوية الميكانيكية والتكييف المركزي	87
المادة (31)	مواقف المركبات	87
المادة (32)	أعمال رصف المواقف وممرات المشاة للمباني	102
المادة (33)	الاشتراطات الخاصة بأصحاب الهمم	102
المادة (34)	الشروط البيئية والحفاظ على الطاقة	107
المادة (35)	الوقاية والسلامة من الحريق	110
المادة (36)	المواد العازلة	111
المادة (37)	أسس واشتراطات عامة لكافة المشاريع العمرانية	112
سابعاً: اشتراطات عناصر الاتصال والحركة (الأفقية والرأسية)		
المادة (38)	الممرات	113
المادة (39)	الأروقة (الليوان)	113
المادة (40)	الأدراج (السلالم)	114
المادة (41)	المصاعد الكهربائية	118
المادة (42)	المنحدرات	121
المادة (43)	أماكن التحميل والتفريغ	121
ثامناً: اشتراطات الخدمات العامة		
المادة (44)	خدمات المرافق (الكهرباء- الهاتف - المياه - خدمات المبني)	124
المادة (45)	الإمداد بالماء	112
المادة (46)	خزانات مياه الشرب	127
المادة (47)	الأعمال الصحية	129
المادة (48)	أحواض السباحة	131

رقم المادة	المحتويات	الصفحة
المادة (49)	تخزين الغاز	133
المادة (50)	غرف ومجمعات النفايات	134
المادة (51)	اختبارات اعتماد جودة مواد البناء	138
المادة (52)	اللوحات الإعلانية (اللافتات التجارية) الملحقة بالمباني	138
المادة (53)	معايير واشتراطات البناء للمنشآت الزراعية	138
المادة (54)	المشاريع التطويرية (تحفيز الابتكار والتميز المعماري)	138
أحكام ختامية		
المادة (55)	شروط منح التراخيص	139
المادة (56)	تعديل المخططات وبيانات الترخيص أثناء العمل	139
المادة (57)	اللجنة الفنية	139
المادة (58)	التكامل مع الأدلة والإرشادات الصادرة عن الدائرة	140
المادة (59)	دراسات الأثر المروري ودراسات المداخل ومسارات الحركة	140
المادة (60)	اشتراطات خدمة الطلب عبر المركبات	140
المادة (61)	إلغاء القرارات السابقة	141
المادة (62)	النفاز والنشر	141

تعميم رقم (7) لسنة 2026

بشأن لائحة شروط ومواصفات البناء بإمارة رأس الخيمة

مدير عام بلدية رأس الخيمة

بعد الاطلاع على قانون بلدية رأس الخيمة لسنة 1981 وتعديله،

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

وعلى القانون رقم (11) لسنة 2008 بشأن الرقابة على الإعلانات،

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

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

وعلى القانون رقم (3) لسنة 2018 بشأن إشغال أرصفة الطرق والمساحات الخارجية ولائحته التنفيذية،

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 وتعديلاته ولائحته التنفيذية،

وعلى القانون رقم (10) لسنة 2019 بشأن تنظيم مزاول مهنة الاستشارات الهندسية في إمارة رأس الخيمة وتعديلاته

ولائحته التنفيذية،

وعلى القانون رقم (12) لسنة 2021 بشأن تنظيم أعمال الهدم والإزالة بإمارة رأس الخيمة ولائحته التنفيذية،

وعلى القانون رقم (11) لسنة 2023 بشأن تنظيم أعمال المساحة في إمارة رأس الخيمة ولائحته التنفيذية.

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	دائرة بلدية رأس الخيمة.
المدير العام	المدير العام للدائرة.
الإدارة المختصة	إدارة التراخيص بالدائرة.
الإدارة المعنية	الإدارة التي تطلب منها الإدارة المختصة إبداء الرأي الفني في مسألة معينة وتشمل إدارات قطاع الإدارة العمرانية بالدائرة.
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"> ▪ الإتحاد للماء والكهرباء. ▪ مؤسسة الإمارات للاتصالات. ▪ شركة الإمارات للاتصالات المتكاملة.

<ul style="list-style-type: none"> ▪ دائرة الخدمات العامة. ▪ إدارة الدفاع المدني في رأس الخيمة. ▪ هيئة الموارد العامة. ▪ أي دائرة أخرى مختصة بالمرافق والخدمات. 	
<p>اللائحة التي تتضمن كافة الاشتراطات والمواصفات والمعايير القياسية الواجب اتباعها في بناء المباني والمنشآت المختلفة في الإمارة، ومنها الاشتراطات التخطيطية والمعمارية والإنشائية والأعمال الكهروميكانيكية والأعمال الكهربائية وأعمال التغذية بالمياه والصرف الصحي وغيرها من المجالات الهندسية المرتبطة.</p>	لائحة شروط ومواصفات البناء
<p>الشخص الطبيعي أو الاعتباري الخاص أو العام المسجل باسمه الأرض أو البناء سواء بصفته مالكا أم حائزاً.</p>	المالك/المطور
<p>هو مكتب الاستشارات الهندسية الذي يقوم بإعداد الرسومات والمخططات والتصاميم المعمارية والإنشائية والمسح والتخطيط، والإشراف على التنفيذ والصيانة والتشغيل، وحساب الكميات وتقدير التكاليف، وإدارة مشاريع الأنشطة الهندسية، وكذلك كل ما يتعلق بالمجالات الأخرى من أعمال هندسية والمرخص له بمزاولة مهنة الاستشارات الهندسية في الإمارة.</p>	المكتب الهندسي (الاستشاري)
<p>الشخص الطبيعي أو الاعتباري المكلف بتنفيذ أعمال البناء والمرخص له بمزاولة أنشطة مقاولات المباني في الإمارة.</p>	المقاول
<p>الشخص المكلف من الإدارة المختصة بمهام وصف قطعة الأرض وما يوجد عليها من أبنية ومشمولاتها واستخداماتها.</p>	المرقب (مفتش البلدية)
<p>كل شخص يعاني من قصور، أو اختلال كلي، أو جزئي دائم، أو مؤقت في قدراته الجسدية، أو الحسية، أو العقلية أو الاتصالية أو التعليمية أو النفسية إلى المدى الذي يحد من إمكانية تلبية متطلباته العادية كنظرائه من غير ذوي الاحتياجات الخاصة .</p>	أصحاب الهمم
<p>اللجنة المشكلة في الإدارة المختصة بقرار من المدير العام أو من يفوضه لدراسة طلبات تراخيص المباني وما يخصها واتخاذ القرارات المناسبة بشأنها، ويناط لها أعمال أخرى فسرت بالمادة (56) من هذه اللائحة.</p>	اللجنة الفنية
<p>التصريح الصادر من إدارة التراخيص بإجازة أعمال البناء المراد تنفيذها على قطعة أرض/قطع أراضي محددة وفقاً للمخططات والمواصفات والشروط المعتمدة.</p>	رخصة البناء
<p>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.</p>	قطعة الأرض (القسيمة)
<p>بناء منفصل مخصص بجميع طوابقه لسكن عائلة واحدة، لها مدخل أرضي وتشتمل على صالة معيشية وغرفتين وخدماتهم على الأقل وتعتبر المبنى الرئيس في قطعة الأرض السكنية ولها موقف سيارات مستقل داخل حدود القسيمة.</p>	الفيلات الخاصة

الملحق	مبنى ملاصق أو منفصل عن المبنى الرئيس بالقسيمة ويكون استعماله ثانوياً أو مكماً للاستعمال الرئيس للمبنى.
الفيلات الاستثمارية	مجمع من الفيلات الخاصة متصلة أو شبه متصلة مع بعضها البعض وتكون 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 ويشكل وحدة إيجارية مستقلة.
استوديو	جزء من مبنى معد للسكن يشمل غرفة ويضم مكاناً لإعداد وتجهيز الطعام وحمام، ويشكل هذا الجزء وحدة إيجارية مستقلة.
المكاتب (الإداري)	المبنى أو الطابق أو الوحدة المخصصة لمزاولة النشاط المكتبي.
المطبخ	مكان مغلق مخصص لأغراض تحضير، وتجهيز، وإعداد الطعام والمشروبات.
المطبخ المفتوح	مكان مفتوح لفرغ ويكون مخصص لأغراض تحضير، وتجهيز، وإعداد 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 ويسمح 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.
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.
المباني التجارية	المباني التي يسمح فيها بالاستعمال التجاري وفقاً لنظام تصنيف وتقنين استعمالات الأراضي.

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.	المركز التجاري
حيز كبير نسبياً مخصص لمزاولة نشاط تجاري كعرض البضائع لغرض بيعها بالجملة أو التجزئة.	المعرض
أي حيز مخصص لمزاولة نشاط تجاري كعرض البضائع بغرض بيعها.	المحل
فندق - منتجع - تأجير الشقق الفندقية - نزل - بيوت العطلات - الشاليهات والاستراحات.	المنشأة الفندقية
منشآت متخصصة في توفير خدمات الإقامة للتزلاء بشكل يومي أو أسبوعي في غرف وأجنحة مؤثثة ومزودة بكافة الاحتياجات من صيانة وتقديم مأكولات ومشروبات وتنظيف للملبوسات وخدمة لاصطفاف السيارات ولديها أحواض السباحة ومرافق رياضية، وترفيهية، وقاعات للاجتماعات، والمؤتمرات.	الفندق
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.	المنتجع
منشآت تتكون من شقق سكنية مجهزة بجميع وسائل وأدوات المعيشة الضرورية يتم تأجيرها للإقامة بها بشكل دائم مقابل إيجار يومي أو شهري أو سنوي.	الشقق الفندقية
منشآت تقوم بتهيئة سكن مناسب لتزلائها على هيئة غرف مجهزة لهذا الغرض فقط دون سائر الخدمات المألوفة التي تقدمها الفنادق عادة - يتم تأجيرها لمدة مؤقتة مقابل إيجار يومي وبأسعار محددة.	النزل
منشآت فندقية تقوم بتجهيز الشاليهات والأكواخ والكبائن والاستراحات وتوفيرها بجميع الأدوات والوسائل الضرورية للإقامة فيها لمدد مؤقتة وقد تقدم خدمات أخرى مثل الخدمات الفندقية المألوفة الأخرى.	الشاليهات والاستراحات
بروزات مغطاة أو مكشوفة خارجة عن المستوى الرأسي للحوائط الخارجية المجاورة لها من المبنى ويتم الوصول إليها من داخل المبنى نفسه.	الشرفات (البلكونة)
جزء مسقوف خارج من المبنى يطل على ما حوله ويستخدم أحياناً كمدخل أمام الباب الرئيس للمبنى.	فيرندا
جدار أو حاجز من أي مادة معتمدة لدى الإدارة المختصة على محيط سطح البناء بقصد الحماية والسلامة العامة، وأحياناً لإخفاء معدات وأجهزة التكييف أو أي معدات أخرى.	الوارش (تصوينه السطح)
هو حيز من المبنى يقع بداخله الدرج، وهو مغلق له باب.	غرفة الدرج

مكان أو غرفة لتخزين النفايات بشكل مؤقت تمهيداً لنقلها إلى خارج المبنى للتخلص منها.	غرفة تجميع 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.	غرفة النفايات
هي العناصر التي تضاف للمبنى لتحقيق أغراض جمالية أو تعبيرية أو رمزية.	العناصر الزخرفية
الفتحة التي توفر الإضاءة أو التهوية الطبيعية أو كليهما معاً لأي مرفق من مرافق المبنى والموجودة على أي سقف أو جدار من جدرانه الخارجية.	فتحات الإضاءة والتهوية
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 معيشية من وحدة سكنية أو مكتبية أو أكثر.	الفناء الداخلي
هو منور أو فناء داخلي مفتوح على سكة أو شارع.	الفناء الخارجي (منور الجيب)
ممر مسقوف متواصل لأي مبنى ويكون مفتوحاً على شارع أو فناء مكشوف أو يربط بين أكثر من مبنى. ويشتمل غالباً على أعمدة خارجية تجاه الشارع أو الفناء.	الأروقة (اللبوان)
فراغ أو موزع له عمق يحيط به حوائط من ثلاث جهات، ومفتوح من جهة واحدة نحو الهواء الخارجي.	الإيوان
غطاء بارز من حائط أي مبنى أو غطاء قائم على أعمدة لغرض وقاية أي باب أو نافذة أو ممر من الأمطار أو أشعة الشمس.	المظلة
مظلة ذات سقف غير مصمت يحوي فتحات وتبني عادة بغرض التجميل المعماري أو لأغراض مناخية.	المظلات المفتوحة (البرجولات – العرائش وما في حكمها)
هو فراغ متصل بالهواء الخارجي من أعلاه ومحاط بالمباني من ثلاث جهات أو أكثر وتطل عليه مرافق الخدمات فقط.	المنور
حاجز دائم مبني من أية مادة أو مجموعة من المواد المعتمدة للإحاطة بقطعة أرض لحجبها عن الأنظار أو لتقسيمها إلى أجزاء أو لأي سبب آخر مصرح به.	السور/ الحائط
حاجز مؤقت من أسلاك أو أي مواد بناء خفيفة يُحيط بقطعة أرض لتحديدتها أو لتقسيمها إلى أجزاء أو لأي سبب آخر مصرح به.	السياج/ السور المعدني
المدخل الرئيس لقطعة الأرض ويمكن أن يكون مسقوفاً أو مكشوفاً ويكون مخصصاً لدخول السيارات.	البوابة الرئيسية
المدخل الفرعي لقطعة الأرض ويمكن أن يكون مسقوفاً أو مكشوفاً ويخصص لدخول الأشخاص فقط.	البوابة الفرعية

مجرى الخدمة	فراغ مغلق تمر به تمديدات أنابيب الخدمات والمرافق وبه فتحات كشف للإصلاح.
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 بموجب ترخيص.
المبنى الرئيس	المبنى الذي يجري فيه الاستعمال الأصلي أو الرئيس لقطعة الأرض المقام عليها.
المباني التراثية	المباني المشتملة على عناصر معمارية تراثية تاريخية والتي لا يصح بأعمال الهدم أو البناء أو التعديل عليها إلا بعد الحصول على الموافقة الأولية من الجهة المعنية.
منسوب سطح الأرض	متوسط منسوب سطح الأرض عند التقاء سطح الأرض مع منتصف الجدران الخارجية لأي مبنى، وفي حالة الجدران المحاذية للأرصفة الجانبية يقاس منسوب سطح الأرض عند الأرصفة الجانبية.
نقطة المنسوب المرجعي	هي علامة يتم تثبيتها على جزء ثابت غير متحرك وتمثل نقطة معلومة الإحداثيات بحسب المرجع المساحي للإمارة ونظام الإحداثيات المعتمد ويتم الاستناد عليها بتحديد مواقع ومناسيب نقاط أخرى على الطبيعة أو الخرائط.
المنسوب التصميمي المعتمد	هو المنسوب الرأسي المحدد لمدخل قطعة الأرض عند البوابة الرئيسية المحددة بالمخططات المعتمدة، ويُقاس بالنسبة إلى المرجع المساحي المعتمد للإمارة، ويُعد الأساس المرجعي لتحديد وتنسيب كافة مناسيب الأعمال والإنشاءات المرتبطة بالمبنى، بما يحقق الربط مع منسوب الطريق القائم أو المستقبلي عند نقطة الوصول إلى الأرض.
منسوب الطابق	ارتفاع مستوى التشطيب النهائي لأرضية الطابق عن المنسوب التصميمي المعتمد.
المساحة الصافية	المساحة المستغلة من البناء دون حساب مساحة الخدمات كالممرات وصلات التوزيع والسلالم والجدران والمصاعد ودورات المياه وما في حكمها.
المساحة الطابقية	المجموع الكلي للمساحة المغطاة في المبنى مقاسه بين الأوجه الخارجية لحدود المبنى شاملاً الشرفات والبلكونات والبروزات وكذلك أي أجزاء أخرى مسقوفة مثل مواقف السيارات وممرات الحركة والمناور وأماكن التفرغ وطوابق الخدمات وأحواض السباحة وأية منشآت أخرى في قطعة الأرض ومغطاة بالكامل بأسقف من الخرسانة المسلحة أو ما يكافئها.
عامل حمل الإشغال	يشير إلى إجمالي عدد الأشخاص المتوقع أن يشغلوا مساحة معينة وتختلف بناء على نوع استخدام الفراغ المعماري ومتطلبات السلامة كما هو موضح بالملاحق رقم (A-01)
الطابق	جزء المبنى المحصور بين السطح العلوي لأية أرضية والسطح العلوي للأرضية الواقعة فوقها مباشرة.

طابق السرداب	هو طابق موجود كلياً أو جزئياً تحت الطابق الأرضي أو المنسوب المرجعي المعتمد ويسمح بعدة طوابق أسفله طبقاً للدراسات والمخططات المقدمة من قبل استشاري المشروع، ويجب عزله جيداً ضد الرطوبة وتسرب المياه حسب المواصفات الفنية المعتمدة، ويجب ألا يتعدى السرداب حدود قطعة الأرض.
الطابق الأرضي	هو أول طابق في المبنى ويكون منسوب أرضيته أعلى من المنسوب المرجعي المعتمد للقسيمة بما لا يتجاوز ارتفاعه عن (1.50) م للسكن الخاص و (1.20) م للمباني الأخرى ويكون به مدخل المبنى الرئيس، ويجوز للإدارة المختصة السماح بتوصيف أكثر من طابق أرضي في حالات خاصة كوجود اختلاف كبير في مستويات قطعة الأرض يستوجب تصميم مداخل من مستويات مختلفة أو لغرض ابتكار تصميم فريد.
طابق الميزانين	هو طابق وسيط بين الطابق الأرضي والطابق الأول أو البوديوم (إن وجد) وفقاً للاشتراطات التخطيطية الصادرة بحيث لا يزيد مساحته عن مساحة الطابق الأرضي، ويكون إما متصلاً بالنشاط التجاري بالطابق الأرضي المرتبط به، أو أن يكون منفصلاً يستعمل كمكاتب، أو سكني أو مواقف سيارات أو أية أنشطة أخرى تسمح بها الاشتراطات التخطيطية مع ضرورة الفصل التام بين الاستعمالات غير المتوافقة.
طابق قاعدة البرج/الأبراج (البوديوم Podium)	مجموعة الطوابق فوق الطابق الأرضي أو الميزانين (إن وجد) وتكون مخصصة لمواقف السيارات وغرف خدمية وصالات رياضية ومساح أو أية أنشطة أخرى تسمح بها الاشتراطات التخطيطية، ويسمح بتعدد طابق البوديوم حسب الاشتراطات التخطيطية الصادرة أو الواردة بهذه اللائحة.
الطابق المتكرر	الطابق الذي يقع مباشرة فوق الطابق الأرضي أو الميزانين أو البوديوم (إن وُجدت)، ويُشكّل مع باقي الطوابق المتكررة الاستعمال الرئيس للمبنى. وتُحدّد الإدارة المعنية عدد الطوابق المتكررة وفقاً للاشتراطات التخطيطية المعتمدة.
الطابق الرابط (جسر المباني)	طابق أو مجموعة طوابق متكررة تربط بين مبنيين أو أكثر من مبنى، مما يعزز من سهولة الوصول والربط بين المباني بعضها البعض ويكون استعماله بنفس ذات استعمال احدي الطوابق أو خدمات مناسبة.
طابق الخدمات	هو طابق بين الطوابق المتكررة في البنايات المصروح لها به ويكون مخصصاً للخدمات ولا يحسب من ضمن الطوابق المتكررة التي وردت بالاشتراطات التخطيطية الصادرة ويكون من ضمن الارتفاع الإجمالي المصروح به.
طابق شقة ملحق السطح (البنهاوس) (Penthouse)	هو الطابق الأخير من الطوابق المتكررة بالمبنى والتي تم تحديدها بالاشتراطات التخطيطية الصادرة ويكون مخصص لوحدة سكنية أو أكثر، لها درجة كبيرة من الخصوصية مع توفير ارتداد عن حدود المبنى يسمح باستخدامها شرفة خارجية وإطلاله للوحدة المطلة عليه.
طابق السطح	هو طابق يقع فوق الطابق الأخير للمبنى ويستخدم عادة لغرف خدمات المبنى المختلفة ويسمح إضافة أنشطة أخرى تتوافق مع الاستعمال الرئيس للمبنى وبمساحة لا تزيد عما ورد لكل نوع مبنى من المساحة الإجمالية من الطابق الأخير.

ارتفاع الطابق الواحد	المسافة من مستوى التشطيب النهائي لأرضية الطابق حتى مستوى التشطيب النهائي لأرضية الطابق الذي يليه.
صافي ارتفاع الطابق الواحد	صافي المسافة من مستوى التشطيب النهائي لأرضية الطابق حتى منسوب أسفل السقف الإنشائي.
ارتفاع المبنى	المسافة الرأسية المقاسة من المنسوب التصميمي المعتمد إلى أعلى نقطه بالمبنى ويدخل من ضمنه تصويته السطح (الوارش) أو سقف غرفة الدرج والمعدات الميكانيكية أو الخدمات على آخر سقف.
نسبة البناء	النسبة المئوية الناتجة عن قسمة مساحة الطابق الأرضي للأبنية على مساحة قطعة الأرض.
الارتداد	المسافة الأفقية الممتدة بين أي خط أمامي أو جانبي أو خلفي لأية قطعة أرض وأقرب حائط أو بروز (مستغل) للمبنى المقام عليها.
بروز المبنى	أي جزء من المبنى يكون بارزاً عن المستوى الرأسي للجدران الخارجية من الطابق الواقع أسفل هذا الجزء، وغالباً يبدأ البروز من الدور الأول بعد الدور الأرضي أو بعد الدور الأرضي والميزانين إن وجد.
الاستعمال المصرح به	أي استعمال لقطعة أرض أو إشغال مبنى مصرح به في منطقة ما طبقاً للاشتراطات التخطيطية المعتمدة بالمخطط العام الصادر عن الإدارة المعنية.
الاستعمال الرئيس	الاستعمال الرئيس للمبنى بموجب الاشتراطات التخطيطية المعتمدة بالمخطط العام الصادر عن الإدارة المعنية.
الاستعمال الثانوي	الاستعمالات الثانوية المقامة على نفس قطعة الأرض القائم عليها الاستعمال الرئيس (الملاحق) كغرف الخدم، مرآب السيارة، وغيرها من الاستعمالات الثانوية الأخرى.
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 لما هو موضحاً بالاشتراطات التخطيطية المعتمدة بالمخطط العام الصادر عن الإدارة المعنية.
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 أبعد مسافة منه.
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.
الطريق (الشارع)	كل سبيل مفتوح للسير العام ويشمل الطرق بأنواعها والميادين العامة والجسور والأنفاق والتقاطعات والجزر الوسطية والمواقف العامة والأرصفة ومعابر المشاة ومسارات الدرجات الهوائية وغيرها من التجهيزات التشغيلية.

طريق مخصص لتأمين الوصول المباشر إلى قطع الأراضي داخل الأحياء والمناطق المحلية، ويتميز بأحجام مرورية محدودة وسرعات تصميمية منخفضة مع توفير ارتباط بالطرق ذات التصنيف الوظيفي الأعلى بما يضمن سلامة الوصول والسلامة المرورية.	الطريق المحلي (Local Road)
تقاطع طريقين أو أكثر.	تقاطع الطرق
الطريق العام بالإضافة إلى المسافة الممتدة على جانبيه حتى حدود قطع الأراضي المحاذية له، طبقاً للمخططات المعتمدة.	حرم الطريق
الخط الطولي الذي ينصف الشارع أو السكة المعتمد من البلدية.	خط المنتصف
هي ممر يفصل بين قطع الأراضي المتجاورة بالإضافة إلى الفصل بين قطع الأراضي والمرافق العامة، وتستخدم لخطوط الخدمات وكمر ومدخل أساسي أو فرعي للمشاة.	السكة
مسار مرتفع ذو سطح صلب، موازٍ للطريق ومسارات حركة المركبات، ومخصص لحركة المشاة.	أرصفة المشاة
هو متوسط مناسب نقاط أرضية مستوية تمثل المستوى التي ستشيد عليه أساسات المبنى.	منسوب الحفر
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.	اللوحة الإعلانية
دراسة تستخدم لتقييم تأثير المشروع المقترح على شبكة النقل المحيطة من حيث حجم الحركة والسلامة والكفاءة وتحليل الطلب على المواقف، واقتراح التحسينات اللازمة.	دراسة الأثر المروري
دراسة تركز على تنظيم المداخل والمخارج وتخطيط الحركة داخل موقع المشروع لضمان تنقل آمن وسلس للمركبات والمشاة. كما تهدف إلى ربط الموقع بشكل مناسب مع شبكة الطرق المحيطة وتقديم إرشادات لمواقف السيارات والتصميم الداخلي.	دراسة المداخل ومسارات الحركة
مساحات مخصصة ومنظمة لوقوف المركبات داخل أو خارج حدود قطعة الأرض سواء كانت مفتوحة أو مغطاة أو ضمن مبانٍ مخصصة، وتتضمن مسارات الحركة والمنارة.	مواقف المركبات
المساحة التي تشغلها المركبة الواحدة أثناء التوقف.	مكان وقوف المركبة
موقف السيارات التي يتم فيه اصطافاف مركبتين أو أكثر خلف بعضهما البعض في مسار واحد (طولي)، بحيث تعتمد قدرة المركبة الداخلية على الخروج على تحريك المركبة الخارجية التي تسبقها.	موقف متتالي

مناطق انتظار السيارات تعتمد على حلول تقنية متطورة تستخدم معدات ميكانيكية وكهربائية (مثل الرافعات، المصاعد، المنصات الهيدروليكية أو غيرها) لنقل المركبات وتخزينها في مستويات متعددة.	مواقف السيارات الميكانيكية
ممر يهدف إلى إتاحة دخول وخروج المركبات من حرم الطريق العام إلى مدخل المبنى أو مواقف السيارات.	مدخل المركبات
مسار حركة للمركبات يؤدي إلى مواقف سيارات أو مناطق التحميل والتفريغ داخل قطعة الأرض.	مسار مركبات
هو عنصر إنشائي مائل يتم تصميمه بميل محدد لتمكين الانتقال السلس والأمن للمركبات أو الأفراد من مستوى إلى آخر.	المنحدر
مساحة مخصصة خارج مسارات الحركة ومهياة لوقوف مركبات الخدمة بشكل مؤقت بغرض تحميل البضائع وإنزالها، بما يضمن تنفيذ العمليات بكفاءة وأمان، دون تأثير على حركة المرور والمشاة والأنشطة المحيطة.	منطقة التحميل والتفريغ
تحليل هندسي يستخدم نماذج محاكاة للتحقق من كفاءة التصميم وقدرته على استيعاب حركة مختلف المركبات عبر تقييم مرونة دخولها وخروجها وتحركها داخل المساحات المحددة كالمواقف والتقاطعات والمدخل والمخارج؛ وذلك لضمان انسيابية الحركة وتجنب أي متعارضات إنشائية أو مناورات معقدة وخطرة. ويعتمد هذا التحليل على نماذج محاكاة أو رسومات هندسية تُظهر مسار حركة المركبة (Turning Path / Swept Path) أثناء الالتفاف أو الرجوع أو المناورة.	تحليل مناورة المركبة
المراجع والمواصفات الفنية التي يحتاجها الاستشاري والمقاول وفني المختبرات وكل من يتولى مسؤولية التصميم والتنفيذ والاختبار لمواد وعناصر البناء، وأية معايير عالمية أخرى معتمدة من الدائرة.	المراجع والمعايير القياسية

المادة (2)

تطبق أحكام هذه اللائحة والاشتراطات والمواصفات القياسية "الكود" 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

يحظر إقامة أي مبنى على أية قطعة أرض إلا إذا كان مطابقاً للاشتراطات التخطيطية المعتمدة بالمخطط العام الصادر عن الإدارة المعنية، ويتحدد على ضوء هذه الاشتراطات نوع الاستعمال المقرر للمبنى ونسبة البناء الطابقية المقررة له والارتفاع المصرح به وعدد الطوابق وارتداداته الخارجية وبروزاته ومواقف السيارات المطلوبة.

المادة (5) المساحات

تُحتسب المساحة الإجمالية لكافة الأجزاء المسقوفة في كل طابق أياً كان نوع استخدامها ، وتُقاس من الحدود الخارجية لبلاطة السقف لكل طابق، ويُستثنى من ذلك الطابق الأرضي في بنايات السكن الاستثماري والتجاري حيث تُحتسب مساحته بناءً على حدود الجدران الخارجية للطابق الأرضي، وذلك وفقاً للمعايير والضوابط الواردة في دليل تحديد المساحات المعتمد.

أولاً: اشتراطات المباني السكنية

المادة (6) السكن الخاص

1-6 نسبة البناء

1. تُطبق نسبة البناء المقررة طبقاً للاشتراطات التخطيطية المعتمدة بالمخطط العام الصادر عن الإدارة المعنية، وفي حال عدم ذكرها يتم تطبيق نسب البناء التالية:

أ- يُسمح بالحد الأقصى لنسبة البناء من مساحة القسيمة بشرط توفير الارتدادات والخدمات المطلوبة ومداخل ومواقف السيارات مع تحقيق مساحة مفتوحة ترفيهية مناسبة "كالمسطحات الخضراء وحوض السباحة غير المغطى ومناطق ألعاب الأطفال وما شابه"، ويجوز تغطية جزء من هذه الفراغات المفتوحة والترفيهية بمظلات مفتوحة ومصنوعة من مواد خفيفة كخيمة، بيت الشعر، مظلة داخلية أو مجلس مؤقت.

ب- يُسمح بإمكانية البناء بنظام "التاون هاوس" المتجاور بين القسيمان بالشروط التي تصدرها الدائرة.

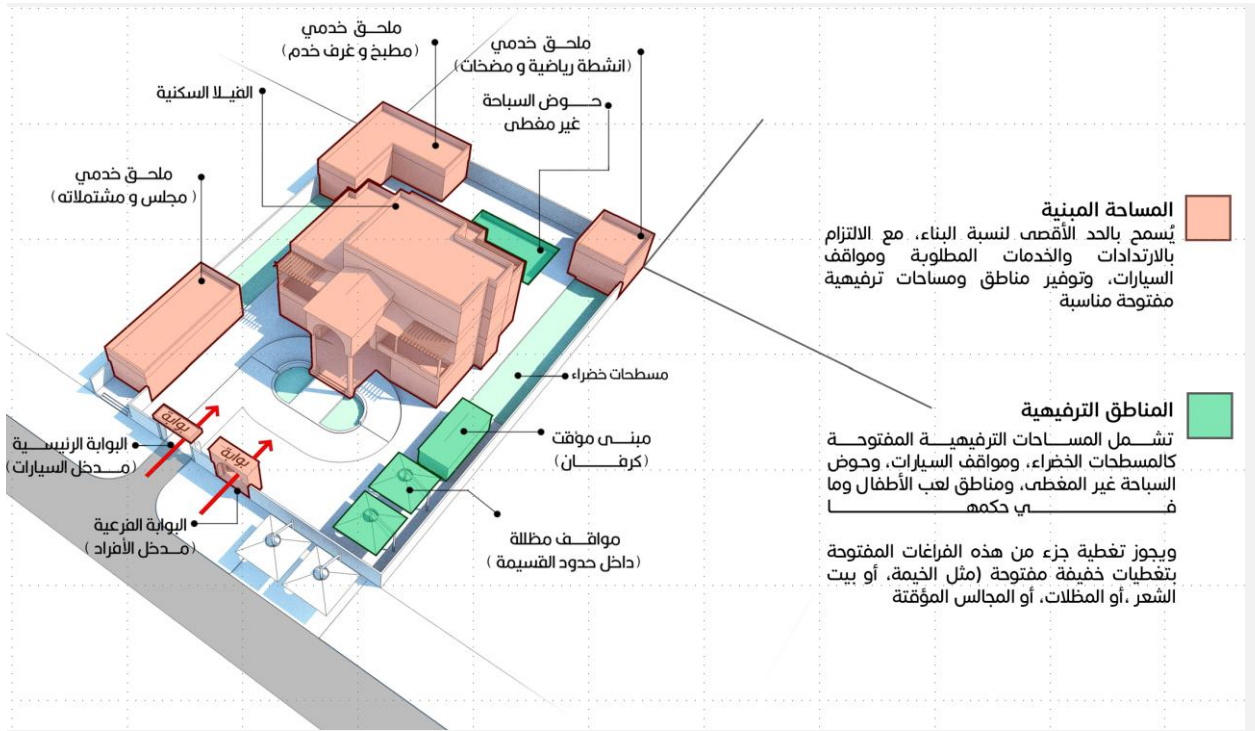
2. تشمل نسبة البناء جميع المباني التالية:

أ. الفيلا السكنية

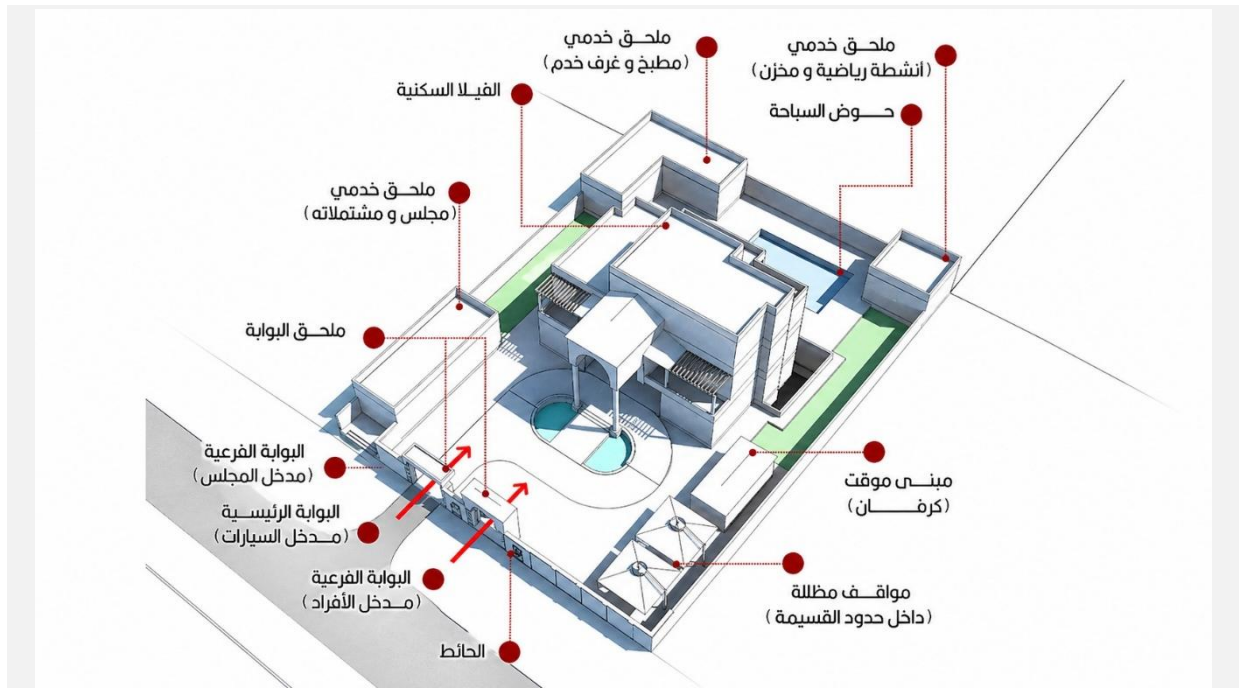
يُصرح ببناء فيلا سكنية واحدة لكل قطعة أرض وتشتمل على صالة معيشية و غرفتين وخدماتهم على الأقل وتعتبر المبنى الرئيس في قطعة الأرض السكنية، ويُسمح فقط بجناح عائلي ضمن الفيلا بكل طابق.

ب. الملاحق الخدمية

يُصرح ببناء الملاحق الخدمية حسب البند (4-6) من المادة (6) من هذه اللائحة.



شكل رقم (1) نسبة البناء بالقسيمة السكنية



شكل رقم (2) مكونات السكن الخاص بالقسيمة.

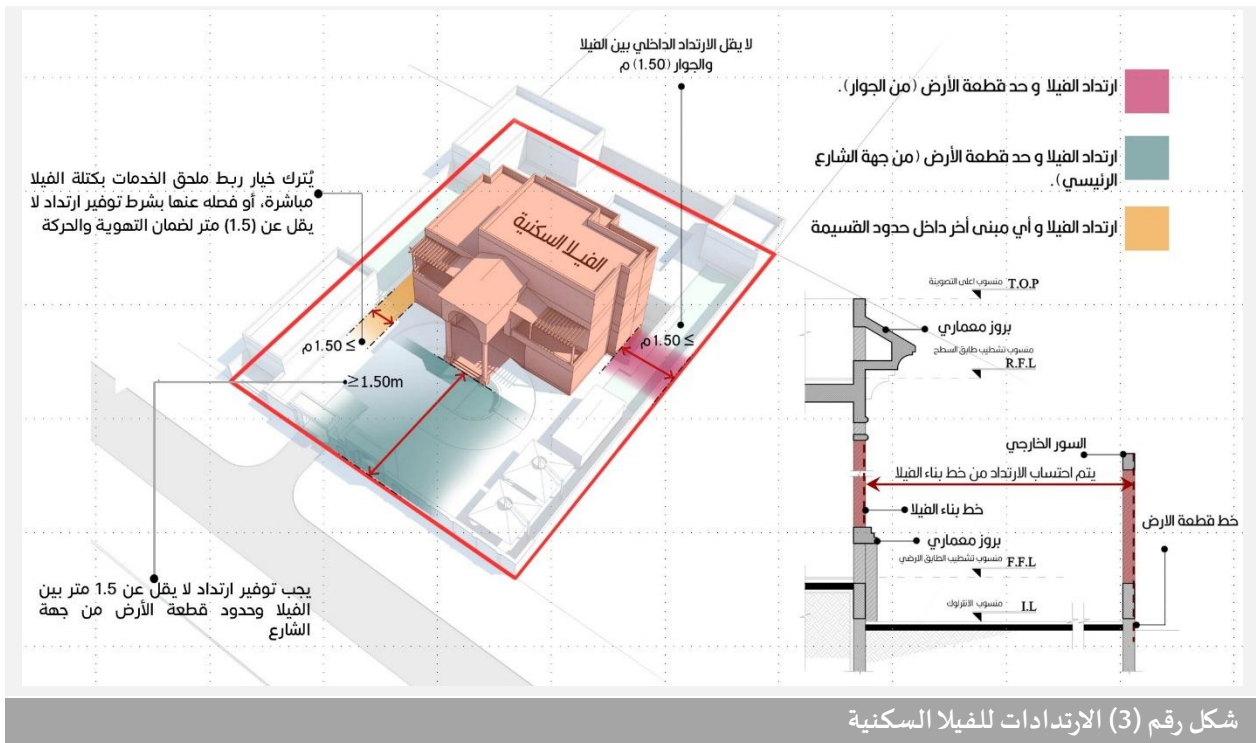
2-6 الارتدادات

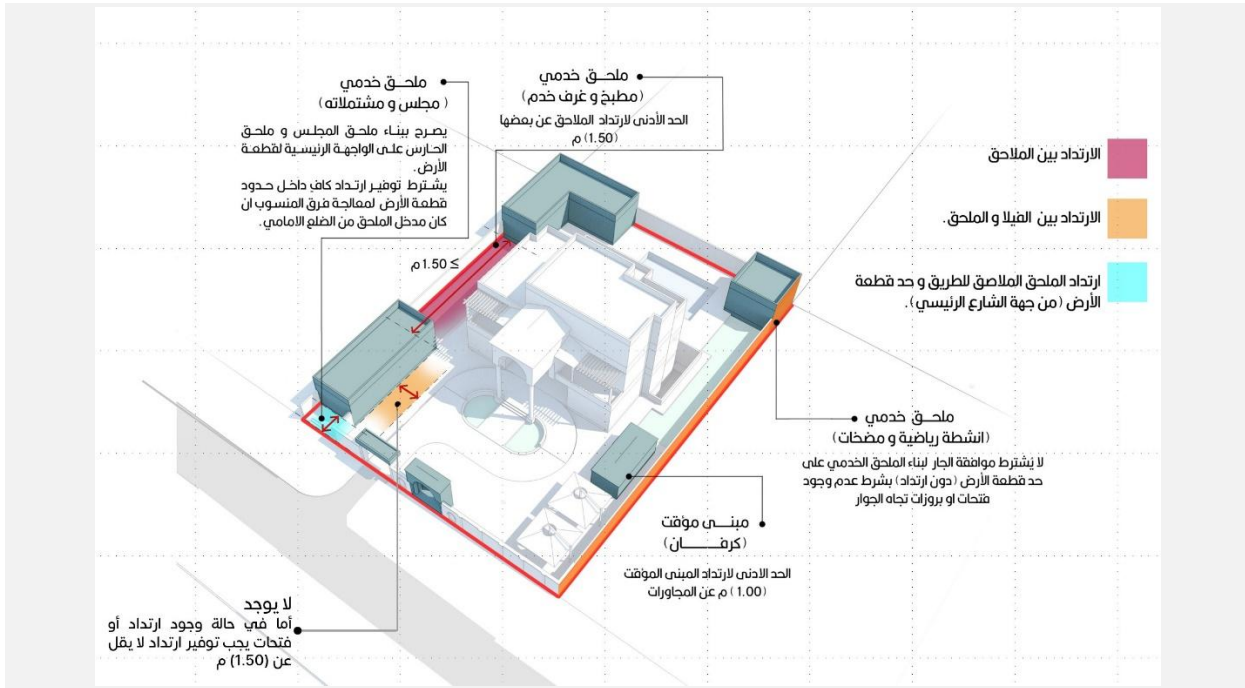
1. تُطبق الارتدادات المقررة طبقاً للاشتراطات التخطيطية المعتمدة بالمخطط العام الصادر عن الإدارة المعنية، وفي حال لم يتم ذكرها تُطبق الارتدادات الواردة في الجدول التالي:

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

الملاحق	الحد الأدنى للارتدادات من حد قطعة الأرض		المبنى
	الجوار والحدود الأخرى	الشارع أو خط البناء	
لا يوجد أو لا يقل عن (1.50) م في حالة وجود ارتداد أو فتحات	1.50 م		1 الفيلا السكنية
	لا يوجد		2 ملحق المجلس / (ملحق الحارس) أو المرآب
	لا يوجد أو (1.50) م في حالة وجود الفتحات أو عدم البناء على حدود القسيمة		3 الملاحق الخدمي

2. الالتزام بارتداد الطابق الأول حسب الاشتراطات في حالة بناء المجلس أو غرفة الحارس أو المرآب على حد القسيمة الأمامي بدون ارتداد سواء كان كجزء أو كامتداد للفيلا شريطة عدم التأثير على دخول وخروج المركبات والمناورة الخاصة بها.
3. يتم تطبيق شروط الارتدادات المقررة للفيلا السكنية في حالة دمج الملاحق مع الفيلا ويُطبق للحدود الخارجية للمبنى بعد الدمج.
4. باستثناء المظلات المفتوحة (البرجولات - العرائش وما في حكمها)، ومواقف السيارات المكشوفة، فإنه لا يصح بناء أية إنشاءات في الارتدادات المطلوبة.
5. 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.

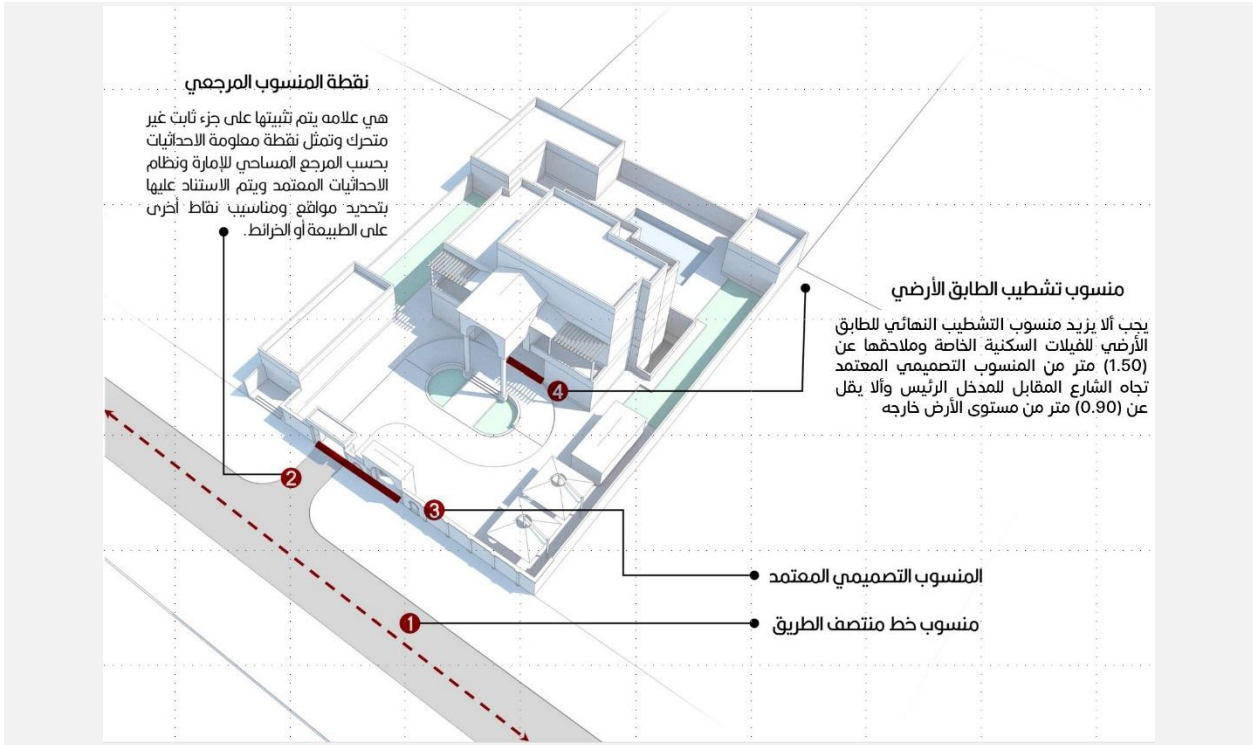




شكل رقم (4) الارتدادات للملاحق الخدمية.

3-6 المناسيب والارتفاعات وعدد الطوابق

1. يجب ألا يزيد منسوب التشطيب النهائي للطابق الأرضي للفيلات السكنية والملاحق عن (1.50) متر من المنسوب التصميمي المعتمد تجاه الشارع المقابل للمدخل الرئيس وألا يقل عن (0.90) متر من مستوى الأرض خارجه، وألا يقل منسوب التشطيب النهائي للمجلس وغرفة الحارس الملاصق للحائط عن (0.30) م من مستوى الرصيف خارج القسيمة.
2. يجب --في حال وجود القسيمة على شارع أو شارعين أو أكثر مختلفة المناسيب -- أن يتم تنسيب منسوب الحفر للملاحق الملاصقة لحدود القسيمة من المنسوب التصميمي المعتمد الأقل بين القسيمتين المتجاورتين (في حال فرق المنسوب بين المنسوبين التصميميين أقل من (1.50) م).
3. يلتزم الاستشاري بتقديم الحلول الهندسية اللازمة لمعالجة الفرق بين المنسوب التصميمي المعتمد للقسيمة ومنسوب الطريق (الحالي أو المستقبلي) _ إن وجد ووفقاً لشهادة المنسوب المعتمدة _ بما يتوافق مع طبيعة الموقع، على أن تُصمم وتُنفذ كافة أعمال المعالجة والإنشاءات داخل حدود القسيمة فقط أو المناطق المحددة من قبل الإدارة المعنية لهذا الغرض؛ ولا يُسمح بتنفيذ أي أعمال أو معالجات أو درجات خارج حدود الأرض.
4. تُطبق الارتفاعات المقررة وعدد الطوابق طبقاً للاشتراطات التخطيطية المعتمدة بالمخطط العام الصادر عن الإدارة المعنية وفي حالة عدم ذكرها يُصرح للفيلا بارتفاع بدور أرضي وأول وسطح بالإضافة إلى السرداب، والملاحق الخدمية بدور أرضي فقط و سرداب.
5. يجب ألا يقل ارتفاع الوارش (تصويته السطح) في المباني عن (1.00) متر بعد التشطيب النهائي وطبقات العزل المختلفة، ولا يزيد عن (2.00) ، ويجوز للإدارة المختصة تطبيق مبدأ المرونة وتحفيز الابتكار والابداع المعماري في حالات التصميم المعماري الفريد للواجهات.
6. يكون صافي الارتفاع الداخلي للطابق الواحد محسوباً من منسوب التشطيب النهائي لأرضيته حتى منسوب أسفل سقفه الإنشائي وفقاً للجدول رقم (2) والشكل رقم (6).



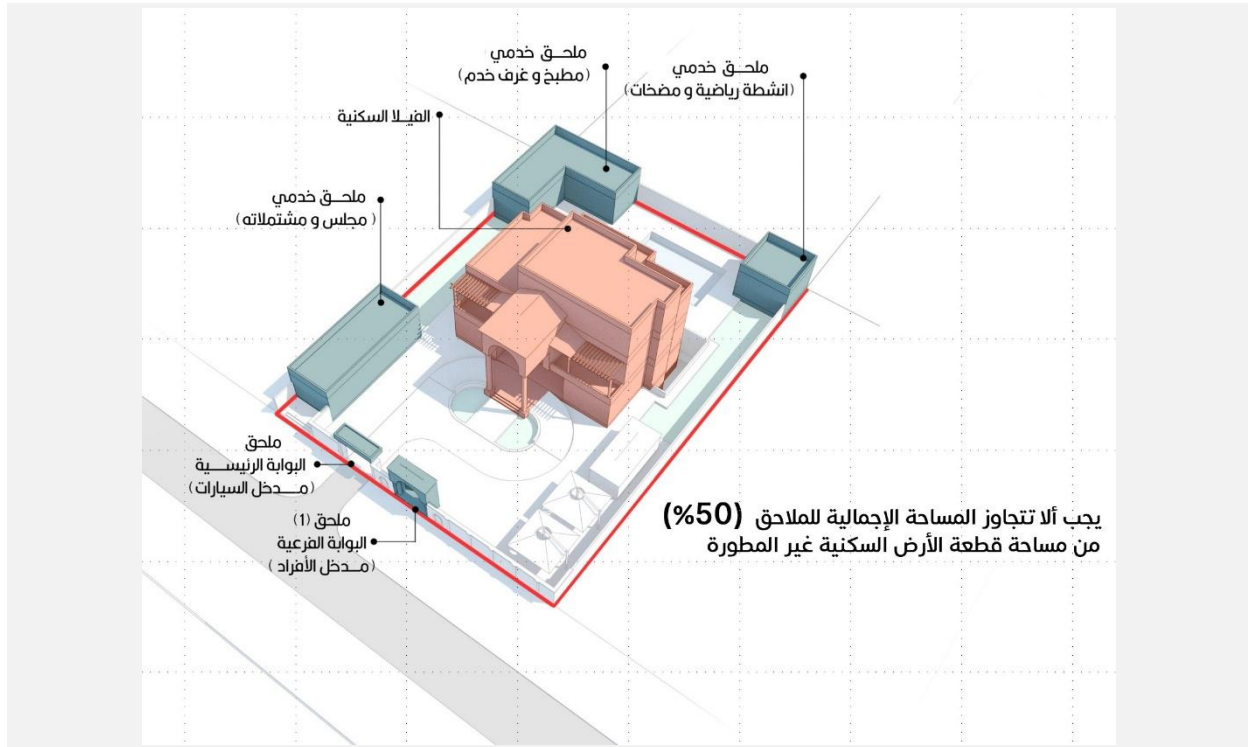
شكل رقم (5) يبين المناسيب للفيلا السكنية.

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

الحد الأدنى لصافي الارتفاع* *يُطبق في (الفيلا الخاصة والاستثماري)	الحد الأقصى لصافي الارتفاع* *يُطبق لكافة أنواع المباني السكنية	الطابق	
4.50 متر	2.70 متر	الطابق السكني	1
3.50 متر	2.50 متر (صافي أسفل الجسور وخطوط الخدمات المعلقة)	طابق السرداب	2
3.50 متر	2.70 متر	طابق السطح	3
لا يوجد	2.30 متر	صافي الارتفاع تحت الدرج	4

* وفي كل الأحوال يجب ألا يتعدى ارتفاع المبنى الارتفاع المعتمد للمبنى الوارد بالاشتراطات التخطيطية للقسيمة

5. يتم اعتبار البوابة مبنى ملحق في حال وجود سقف أعلى البوابة بعرض لا يقل عن (1) متر، ولا تعتبر البوابة ملحق في حال وجود أعمدة جمالية فقط من دون سقف.
6. يجب ألا تتجاوز نسبة إشغال الملاحق عن (50%) من طول السور المطل على الشارع، وأن توضع الملاحق بشكل شريطي ملاصق للسور أو على شكل حرف (L) شريطة عدم التأثير على دخول وخروج المركبات والمناورة الخاصة بها.
7. لا يُصرح بعمل فتحات غرف الخدمات (حمامات ومطابخ) وتثبيت أجهزة التكييف ناحية الشارع أو السكك مع عدم تصريف مياه الأمطار للملاحق الملاصقة للجوار باتجاه قطعة الأرض المجاورة.
8. يُسمح ببناء امتداد للطابق الأول كتوسعة للفيلا السكنية أعلى الملاحق طبقاً للشروط التالية:
 - يسمح بعمل امتداد للفيلا أعلى الملاحق الملاصقة للسور مع الالتزام بالارتدادات الخاصة بالفيلا السكنية كما ببند (2-6) وجدول رقم (1).
 - تطبق كافة الاشتراطات الواردة بهذه المادة وينطبق على الملحق في هذه الحالة ما ينطبق على الفيلا السكنية.
 - 9. يشترط للدخول لهذه التوسعة/الإضافة من الفيلا السكنية فقط.

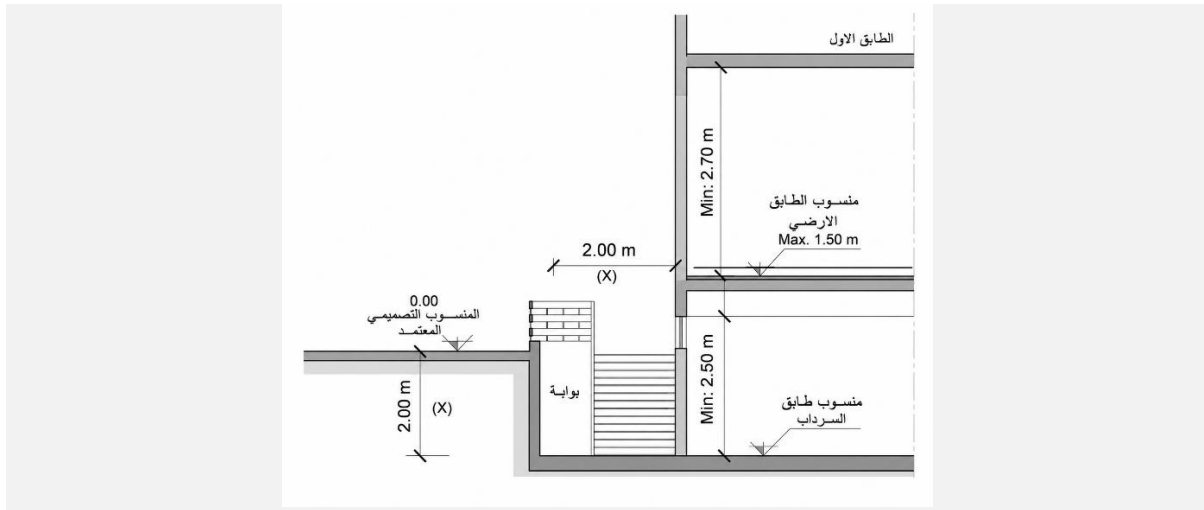


شكل رقم (7) يبين الملاحق الخدمية الملحقة بالفيلا السكنية الخاصة.

5-6 طابق السرداب

1. يُصرح ببناء السرداب مع تحقيق الحد الأدنى المطلوب لارتداد الفيلا السكنية (1.50) متر من حد قطعة الأرض لجميع الجهات.
2. يُصرح باستعمال طابق السرداب للأغراض المُصرح بها ما عدا السكن والمعيشة والمطبخ إلا بوجود حلول معمارية كالمنايب وتوفير اضاءة وتهوية طبيعية من خلال فراغات مفتوحة إلى السماء مقبولة لدى الإدارة المختصة وتوفير مخرج للهروب والإنقاذ مع اتباع اشتراطات إدارة الدفاع المدني بشأن المطبخ.

3. أن يراعى اتصال السرداب بدرج من داخل الفيلا/الملحق وفي كل الأحوال يجب 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 (40) من هذه اللائحة والمنظمة لعدد السلالم ومواصفاتها.
4. يجب اتخاذ الاحتياطات اللازمة لمنع تسرب مياه الرش من الجدران أو أرضيات السرداب أو تصريف مياه الأمطار من خارج السرداب إليه.
5. لا يجوز استخدام طابق السرداب استخداماً منفصلاً عن الفيلا، ويجب اتباع الاشتراطات العامة للسرداب الواردة بالمادة رقم (25) من هذه اللائحة.
6. في حال استخدام طابق السرداب أو جزء منه كمواقف سيارات تُطبق الاشتراطات المعتمدة في المادة رقم (31) من هذه اللائحة بخصوص تحديد أبعاد مواقف السيارات وميول وعرض المنحدر المؤدي لطابق السرداب.

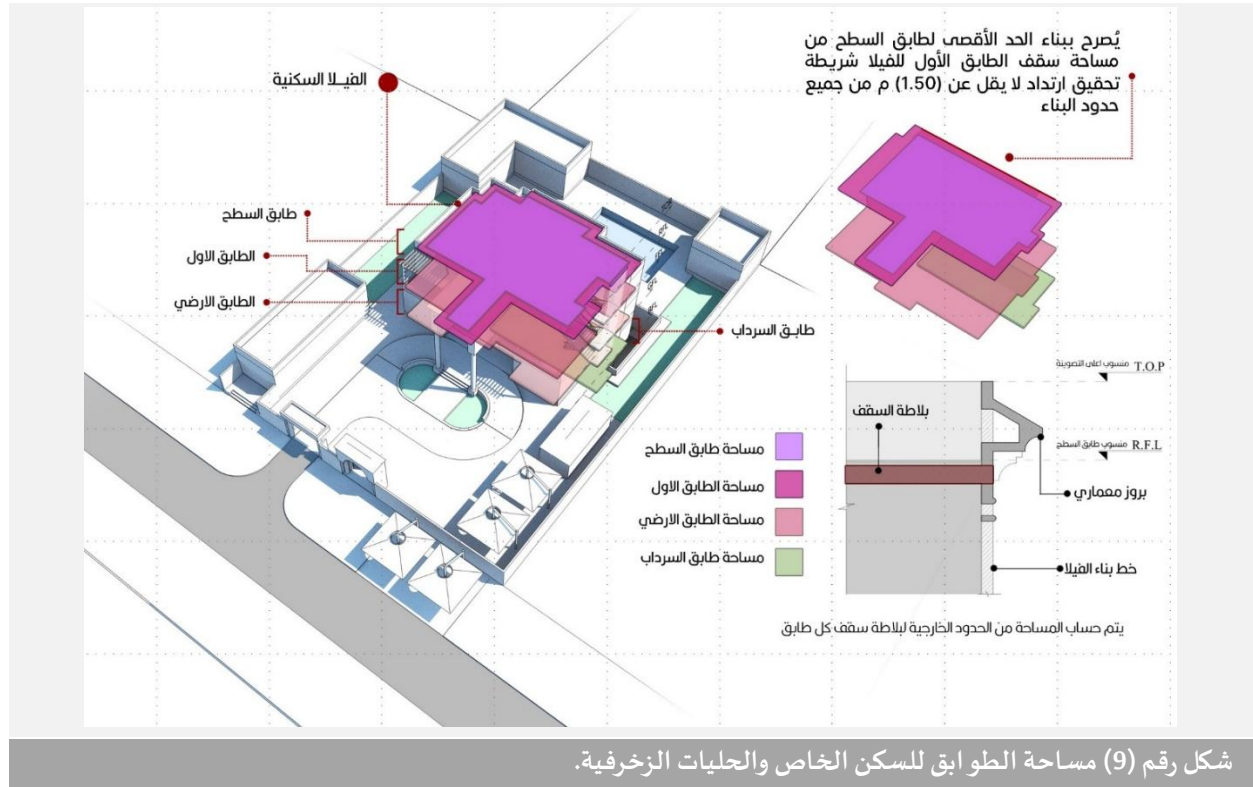


شكل رقم (8) اشتراطات التهوية والطوارئ لطابق السرداب للسكن الخاص.

6-6 طابق السطح

تُراعى في طابق السطح الشروط ومواصفات التالية:

1. يُصرح ببناء الحد الأقصى لطابق السطح من مساحة سقف الطابق الأول للفيلا بشريطة تحقيق ارتداد لا يقل عن (1.50) م من جميع حدود البناء، وعلى أن يكون هيكل الانشاءات من الخرسانة المسلحة أو ما يكافئها.
2. يُسمح بعمل غرف سكنية وفراغات معيشية بطابق السطح للفيلا بالإضافة إلى الخدمات الأخرى.
3. يراعى إضافة موزع للوصول إلى الفراغات المختلفة أمام المصعد في حال صعوده لطابق السطح أو الدرج مع اغلاقه بإحكام للحماية من مياه الامطار والظروف المناخية المختلفة.
4. يُصرح ببناء حوض سباحة في طابق السطح مع برجولات خاصه به، ويجب ألا يزيد ارتفاع حوض السباحة عن (2.40) م من منسوب السطح.
5. لا يصرح بوضع أية إنشاءات فوق منسوب السقف لطابق السطح أو منسوب حوض السباحة، ويستثنى من ذلك غرفة المصعد بجدها الأدنى وخزانات المياه ومعدات التكييف المركزي.



7-6 التهوية والإنارة الطبيعية

- يلزم توفر فتحات تهوية وإنارة طبيعية لكل الفراغات المعيشية تطل على فراغ مفتوح بشكل مباشر أو من خلال فناء داخلي أو خارجي، وتكون مساحة فتحات التهوية والإضاءة كما ورد بالمادة رقم (28).
- في حال استخدام الأفنية الداخلية لتوفير الإضاءة والتهوية الطبيعية يجب أن تتوفر بها الشروط الواردة بالمادة رقم (29).
- يجب ألا يقل عرض الفناء الخارجي عن عمقه.
- عدم احتساب الفتحات المطلّة على الفناء الخارجي من ضمن الفتحات المخصصة للتهوية وإنارة الفراغات المعيشية إذا زادت المسافة بين أبعد نقطة في الشباك وحد المبنى عن المسافة بين الضلعين المتقابلين للفناء الخارجي.

8-6 الأسوار

1. يُسمح ببناء الأسوار على حدود القسيمة من جميع الاتجاهات بما يشمل جميع الأعمال الإنشائية ويُسمح بهرّوز جمالي من حد الشارع كما بالبند رقم (6-14).
2. يُسمح بارتداد السور داخل القسيمة من جهة الشارع بهدف عمل معالجة معمارية أو لغرض جمالي أو درجات فرق المنسوب لمدخل ملحق المجلس أو ملحق الحارس عن المنسوب التصميمي المعتمد ولا يُسمح بعمل درجات خارج القسيمة.
3. لا يُصرح بعمل أسوار فاصلة داخل قطعة أرض السكن الخاص.
4. يتم دراسة ارتفاع السور وفقاً للتصميم المُقدم لكامل السور.

5. لا يسمح بعمل أي فتحات خدمية تطل على الخارج لأية ملاحق أو مباني واقعة على الحائط أو اية مداخل باستثناء مدخل ونوافذ المجلس ونافذة ملحق الحارس ومداخل الأفراد والسيارات المطلة على شارع.
6. يجوز بناء غرفة كهرباء على الحائط الأمامي ويجوز أن تكون متصلة بالملاحق وبنفس ارتفاعها.

9-6 المداخل والبوابات ومواقف السيارات

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

أ- مدخل السيارات

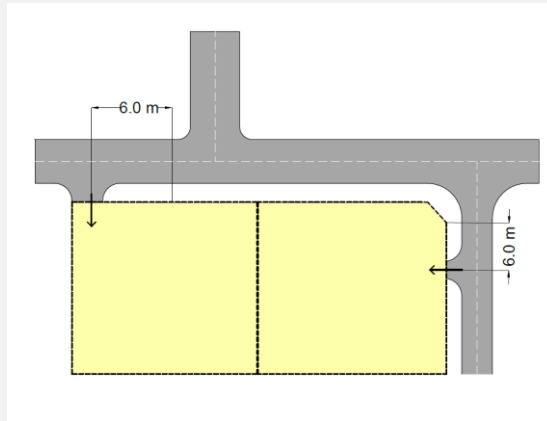
- يتم تحديد موقع مدخل السيارات في الاشتراطات التخطيطية المعتمدة أو المخطط الموقعي.
- يجب الالتزام بمواقع المداخل وفقاً لما هو محدد في المخطط الموقعي أو اشتراطات نظم التطوير الصادرة؛ وفي حال عدم نص الاشتراطات التخطيطية على مواقع محددة للمداخل والبوابات، يُسمح بإنشاء مدخل واحد فقط للسيارات.
- في قطع الأراضي المطلة على طريقتين بتصنيفين مختلفين، يُفضل توجيه مدخل المركبات من الطريق الأقل تصنيفاً (الطريق المحلي)، وذلك لضمان انسيابية الحركة المرورية وتقليل التداخل مع التدفق الرئيسي للسيارات، ما لم يحدد المخطط الموقعي أو الاشتراطات التخطيطية موقعاً آخر.
- يحظر فتح مداخل أو مخارج المركبات على كسرة زوايا الأرض (حواف قطعة الأرض المشطوفة) لتأثير ذلك على وضوح الرؤية المرورية.
- يجب ألا تقل المسافة الفاصلة بين أي مدخل أو مخرج للمركبات وأي تقاطع طريق محلي عن (6) أمتار من حافة قطعة الأرض المشطوفة كما هو موضح ب 0 شكل رقم (10).
- يجب ألا يكون مدخل المركبات مواجهاً لتقاطع ثلاثي ويشترط ألا تقل المسافة بين المدخل ونهاية التقاطع عن (6) أمتار.
- لا يزيد العرض الصافي لمدخل السيارات عن (6.10) متر ولا يقل عن (3.00) متر، ويكون الحد الأدنى لصافي ارتفاع مظلة (سقف) البوابة الرئيسة (4.50) متر، ويجوز تقليل ارتفاع مظلة البوابة بشرط ألا تزيد المسافة بين نقطة وقوف آلية الإطفاء عند البوابة وأي نقطة في القسيمة عن (60) متر وفقاً لاشتراطات الوقاية من الحريق وحماية الأرواح.

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 الطريق المقابل للمدخل الرئيسي، ويُسمح بمدخل مشاه واحد فقط من جهة الطرق الأخرى والسكك.

ج- مواقف السيارات

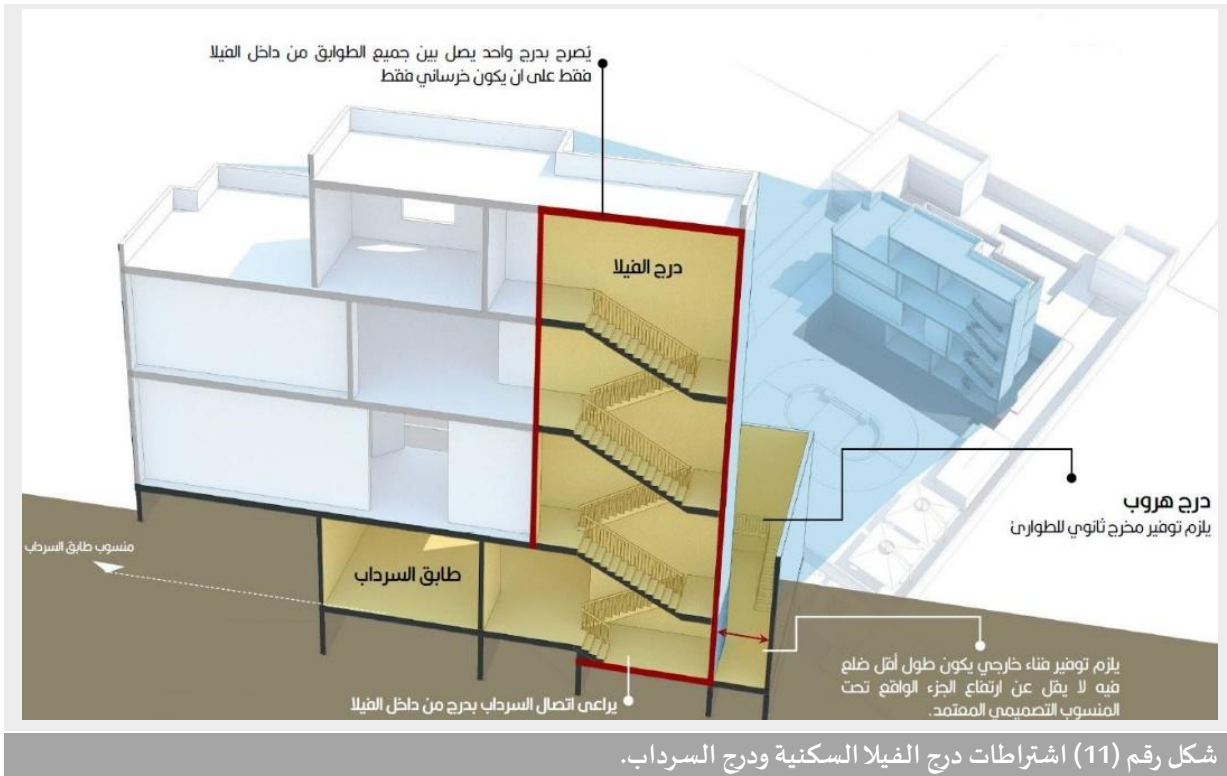
- يجب توفير عدد (2) مواقف سيارات كحد أدنى داخل القسيمة.
- تُطبق الاشتراطات المقررة لمواقف السيارات كما ورد بالمادة (31) في هذه اللائحة.



شكل رقم (10) موقع مدخل المركبات لقطعة الأرض بالنسبة للتقاطعات المجاورة

10-6 السلالم والدرج

- يجب وجود درج واحد على الأقل داخلي يصل بين جميع الطوابق على أن يكون من أي مادة إنشائية مقبولة على أن تكون المادة مقاومة للحريق لمدة لا تقل عن ساعتين على الأقل، ، ويجب على الاستشاري تقديم التصميم الإنشائي ومواصفات والحسابات والبيانات المطلوبة للدرج من قبل شركة متخصصة للإدارة المختصة.
- يُصرح بعمل درج خارجي لأغراض الصيانة ويشترط ألا يقع على واجهة مطلة على شارع.



11-6 الممرات

يجب ألا يقل صافي عرض الممرات الداخلية بين الغرف والفراغات السكنية عن (1.10) متر.

12-6 مساحات وأبعاد الفراغات

يجب ألا 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 بالمتر المربع	الحد الأدنى للبعد بالمتر
1	صالة المعيشة – غرفة الطعام	12.00	3.00
2	غرفة النوم	12.00	3.00
3	المكتب	10.00	2.50
4	المطبخ (مطبخ مفتوح)	7.00	2.50
5	المطبخ التحضيري	4.00	1.80
6	غرفة الخدم والحارس	7.00	2.20
7	الحمام / حمام غرفة الخدم أو الحارس	3.00	1.50
8	مرحاض (دورة المياه)	1.80	1.10

13-6 التركيبات الصحية

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

14-6 البروزات

- أ- يُصريح 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- يُصريح ببروز جمالي غير مستغل بمقدار (1.00) متر لتصويته السقف في الفيلا السكنية.
- ج- يُسمح ببروز جمالي غير مستغل لحليات 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 يُسمح بأية بروز جمالي/ أعمال إنشائية للمباني والأسوار خارج حد القسيمة جهة الجوار والحدود الأخرى.

15-6 ألوان المباني وتناسق الواجهات

يجب مراعاة الواجهات التصميمية للواجهات المعمارية والنسق العمراني المحيط بالمادة (21)، وبما يتناسب مع موقع القسيمة واشتراطات المظهر العام ومراعاة التجانس بين واجهات المباني والأسوار ، أو وفقاً حسب اشتراطات دليل تصميم الواجهات المعمارية المعتمد لدى الدائرة.

16-6 اشتراطات عامة

1. يمنع تقسيم الفيلا السكنية لشقق أو وحدات مستقلة، ويتم تصميم الفيلا والملاحق لغرض السكن الخاص ولا يجوز استعمالها للأغراض التجارية.
2. في حالة الرغبة في عمل توسعة للفيلا السكنية يجب أن يكون الرابط عبارة عن اتصال فراغ رئيس مباشر في جميع الطوابق، مع ضرورة عمل مدخل رئيس واحد للفيلا السكنية والالتزام بتجانس واجهات التوسعة المقترحة مع واجهات الفيلا الأصلية.
3. يُسمح بإنشاء الفيلا والملاحق الخدمية _ حسب طبيعة المشروع _ من أنظمة إنشائية حديثة وبموجب موافقة الإدارة المختصة، ويمكن الدمج بين أكثر من نظام إنشائي مُعتمد وبما يُحقق العمر الافتراضي للمبنى وألويات السلامة الإنشائية على أن تكون جميعها مقاومة للحريق طبقاً لاشتراطات ومتطلبات الدفاع المدني.

المادة (7) السكن الاستثماري

1-7 نسبة البناء

تطبق نسبة البناء المقررة طبقاً للاشتراطات التخطيطية المعتمدة بالمخطط العام الصادر عن الإدارة المعنية.

2-7 الارتدادات

تُطبق الارتدادات المقررة طبقاً للاشتراطات التخطيطية الصادرة عن الإدارة المعنية، وفي حال لم يتم ذكرها تُطبق الارتدادات التالية:

1. كما هو وارد بالجدول رقم (4) .
2. يُصرح ببناء ملحق المرافق المطلوبة وغرفة المحول الكهربائي وفقاً لاشتراطات شركة الاتحاد للماء والكهرباء.
3. يتم الرجوع للاشتراطات العامة بالمادة رقم (22) بهذه اللائحة.

جدول رقم (4) يبين الارتدادات للسكن الاستثماري.

الارتدادات بين المباني	الارتدادات من حد قطعة الأرض			المبنى		
	الملاحق	الفيلا	الحدود الأخرى			الجوار
يسمح بملاصقتها للفيلات بدون ارتداد أو 1.50 م إن وجد ارتداد	3.00 م	1.50 م	1.50 م	2.00 م وفي حال وجود خط بناء يجب ألا يقل الارتداد عن 2م من حد القسيمة	الفيلا السكنية (السكن الاستثماري) وخدماتها كالملاحق	1
1.50 م	1.50 م	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	ملاحق المرافق	2
طبقاً للاشتراطات التخطيطية الصادرة من الإدارة المعنية					البنائات (السكن الاستثماري)	3

* ألا يقل عرض مسارات أليات الإطفاء والطواري (6.00) متر وطبقاً لاشتراطات إدارة الدفاع المدني

3-7 المناسيب والارتفاعات وعدد الطوابق

1. يجب ألا يزيد منسوب التشطيب النهائي للطابق الأرضي عن (1.20) متر من المنسوب التصميمي المعتمد.
2. تُطبق آلية معالجة فرق المناسيب ان وجدت كما وردت بالفقرة رقم (3) من البند (3-6) من هذه اللائحة.
3. تُطبق جميع صافي الارتفاعات الداخلية 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).
4. يُسمح للفيلات الاستثماري بدور أرضي وأول وسطح بالإضافة إلى السرداب ما لم تنص الاشتراطات التخطيطية المعتمدة على غير ذلك ، كما تُطبق عدد أدوار البنايات السكنية طبقاً للاشتراطات التخطيطية الصادرة من الإدارة المعنية.

4-7 الملاحق الخدمية

- يُصرح ببناء الملاحق الخدمية الترفيهية الخاصة (الصالة الرياضية وملاحق حمامات السباحة وغرفة ألعاب للأطفال) بالإضافة الى غرفة تجميع النفايات الخاصة بخدمة سكان مُجمع الفيلات الاستثمارية ومداخلها من داخل القسيمة على أن تُطبق الارتدادات المطلوبة كما بجدول رقم (4) بالبند (2-7) من المادة (7).
- يُسمح بعمل باب غرفة المحول الكهربائي الملاصق لحد القسيمة جهة الشارع ولا يسمح بعمل أي فتحات أخرى جهة الشارع.

5-7 طابق السرداب

1. للفيلات الاستثمارية: يُصرح ببناء سرداب على مساحة البناء المخصصة للطابق الأرضي مع اتباع اشتراطات طابق السرداب الواردة بالسكن الخاص.
2. للبنائيات الاستثمارية: يُصرح ببناء طابق السرداب على كامل قطعة الارض 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 الواردة في المادة رقم (31) 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- الفيلات الاستثمارية: تُطبق الاشتراطات المقررة لطابق السطح بالسكن الخاص بالبند (6-06).
- ب- البنايات الاستثمارية:
 1. يُصرح ببناء الحد الأقصى لطابق السطح من مساحة سقف الطابق الأخير بشريطة تحقيق ارتداد لا يقل عن (1.50) م من جميع حدود البناء، وعلى أن يكون هيكل الإنشاءات من الخرسانة المسلحة أو ما يكافئها، وتُطبق الاشتراطات الأخرى الواردة بالمادة رقم (27) من هذه اللائحة.
 2. يُسمح بعمل غرف سكنية وفراغات معيشية بطابق السطح بالإضافة إلى الخدمات الأخرى.
 3. يجب أن يصل إلى السطح درج واحد على الأقل، على أن يستوفي اشتراطات الوصول إلى السطح والطوارئ المنصوص عليها في المادة (40) الخاصة بالأدراج.

7-7 الأسوار

1. للفيلات الاستثمارية: يُطبق بناء الأسوار على حدود القسيمة بنفس اشتراطات أسوار السكن الخاص بالبند رقم (6-8) بالمادة رقم (6) ويُشترط في حال طلب عدم بناء سور من جهة الجوار الحصول على موافقة الجار المسبقة. ويُسمح بعمل سور فاصل بين الفيلات بحيث لا يزيد ارتفاعه عن ارتفاع السور الرئيس.
2. للبنىات الاستثمارية: لا يُصرح بتريخيص سور على أي حد من حدود القسيمة ما لم يوجد اشتراطات تخطيطية صادرة من الإدارة المعنية.

8-7 المداخل ومواقف السيارات

1. تحدد أماكن المداخل والبوابات لقطع الأراضي طبقاً للاشتراطات التخطيطية الصادرة من الإدارة المعنية.
3. يجب الالتزام بمدخل واحد لدخول وخروج السيارات، ويجوز للإدارة المختصة في بعض الحالات السماح ببوابة رئيسية تجاه الطريق لكل فيلا استثمارية وفقاً للظروف المحيطة بالقسيمة وشريطة موافقة الإدارة المعنية وتوفير مكان انتظار سيارات للفيلا داخل قطعة الأرض، على ألا يتجاوز الميل الطولي الأقصى للموقف (5%).
2. يجب توفير ممر مخصص للمركبات بعرض صافي لا يقل عن (3) أمتار عند وجود حركة للمركبات حول المباني، بالإضافة إلى مسافة أمان بعرض (0.25) متر تكون مرتفعة على جانبي الممر.
3. تُطبق الاشتراطات المقررة لمواقف السيارات كما ورد بالمادة (31) في هذه اللائحة.
4. 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	الوحدات السكنية
موقف واحد لكل وحدة سكنية	استوديو
موقف واحد لكل وحدة سكنية	وحدة سكنية (1 غرفة نوم) أو (2 غرفة نوم)
موقفان لكل وحدة سكنية	وحدة سكنية (3 غرف نوم) أو (4 غرف نوم)
3 مواقف لكل وحدة سكنية	وحدة سكنية (5 غرف نوم)
موقف واحد مقابل كل (33) موقف سيارة من إجمالي المواقف المطلوبة. وإذا قلَّ العدد الإجمالي للمواقف عن (33) موقف، يجب توفير موقف واحد لأصحاب الهمم كحد أدنى.	مواقف أصحاب الهمم

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 الإستوديو وغرفة النوم بالجدول التالي:
- جدول رقم (6) يبين الحد الأدنى لمساحة الفراغات المختلفة.

نوع الفراغ	الحد الأدنى للمساحة 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	

10-7 البروزات

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

11-7 التركيبات الصحية

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

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

الوحدات	التركيبات الصحية
1	الشقة السكنية
2	الاستوديو

يجب تزويد كل شقة في المبنى بتجهيزات التركيبات الصحية اللازمة من الحمامات والمراحيض والمطابخ، وتوفير حمام واحد على الأقل (أو دورة مياه في حال وجود أكثر من حمام) يتم الوصول إليها من خارج الغرف المعيشية.

يجب توفير حمام ومطبخ تحضيري لكل استوديو في المبنى.

12-7 السلالم والدرج

- للفيئات الاستثمارية: تُطبق الاشتراطات الواردة بالبند (6-10) من المادة رقم (6) من هذه اللائحة.

- للبنائات الاستثمارية: تُطبق الاشتراطات الواردة بالمادة (40) من هذه اللائحة.

13-7 الممرات

1. يجب ألا يقل صافي عرض الممرات الداخلية بين الغرف والفراغات السكنية عن (1.10) متر.
2. يُطبق الحد الأدنى لعرض الممرات العامة المُطبقة للبنائات السكني التجاري جدول رقم (17) بند رقم (10-12) من المادة (10) من هذه اللائحة.

المادة (8) سكن العمال

1-8 الموقع

1. يُصرح بإقامة مجمعات سكن العمال على قطع الأراضي المخصصة لهذا الغرض أو الأراضي الصناعية طبقاً للاشتراطات التخطيطية المعتمدة بالمخطط العام الصادر عن الإدارة المعنية وطبقاً لاشتراطات وزارة الموارد البشرية والتوطين.
2. يراعى في موقع سكن العمال _ إذا كان خاصاً بالعزاب _ ألا يجاور سكن العائلات، وبعيداً عن مدارس البنات وسكن الطالبات.

2-8 نسبة البناء

1. تطبق نسبة البناء المقررة طبقاً للاشتراطات التخطيطية الصادرة من الإدارة المعنية.
2. في حال لم تذكر نسبة البناء بالاشتراطات التخطيطية يكون الحد الأقصى لمساحة سكن العمال في الأراضي الصناعية (25%) من مساحة القسيمة.

3-8 الارتدادات

1. تُطبق الارتدادات المقررة طبقاً للاشتراطات التخطيطية الصادرة من الإدارة المعنية.
2. لا يصرح بالبناء على حد قطعة الأرض مباشرة ما لم يرد خلاف ذلك في الاشتراطات التخطيطية المعتمدة.
3. في حال لم يتم ذكر الارتدادات في الاشتراطات التخطيطية تُطبق الارتدادات الواردة بالجدول التالي:

جدول رقم (8) يبين الارتدادات لسكن العمال.

الحد الأدنى للارتدادات من حدود قطعة الأرض			المبنى
المبنى الصناعي والمباني الأخرى*	الجوار والحدود الأخرى	الشارع	
6.00 م	3.00 م	6.00 م	سكن العمال

* يجب ألا يقل الارتداد الداخلي بين المباني بعضها البعض عن (6.00) م.
* يراعى ألا يقل الارتداد بين مبنى سكن العمال ومباني مستودعات المواد الخطرة وفقاً لاشتراطات إدارة الدفاع المدني.

4-8 المناسيب والارتفاعات وعدد الطوابق

1. يجب ألا يزيد منسوب التشطيب النهائي للطابق الأرضي عن (1.20) م من المنسوب التصميمي المعتمد.
2. تُطبق آلية معالجة فرق المناسيب _ إن وجد _ كما وردت بالفقرة رقم (3) من البند (3-6) من هذه اللائحة.
3. يجب ألا يقل صافي ارتفاع الطابق عن (3.00) م .
4. 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 الخدمات المُصرح بها بالمادة رقم (25) من هذه اللائحة، مع تطبيق الاشتراطات المعتمدة في المادة رقم (31) 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 الخدمات المُصرح بها 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 (27) من هذه اللائحة.

7-8 الأسوار

- يجب بناء سور لسكن العمال على حدود قطعة الأرض من جميع الجهات على ألا يقل ارتفاعه (2.20) 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 (1.80) م.

8-8 المداخل ومواقف السيارات

1. يجب فتح المداخل الرئيسية للمباني أو أبواب الغرف من داخل قطعة الأرض فقط.
2. تُطبق الاشتراطات المقررة لمواقف السيارات كما ورد بالمادة (31) في هذه اللائحة.
3. يجب ألا يقل عدد مواقف السيارات المطلوبة كما يلي:

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

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

9-8 مساحات وأبعاد الفراغات

1. تُطبق مساحات وأبعاد الفراغات كما بالجدول التالي:

جدول رقم (10) يبين مساحات غرف وفراغات سكن العمال

الحد الأدنى للمساحة	نوع الغرفة/ الفراغ
3.00) م/2 عامل ولا يزيد عدد العمال على (8) أشخاص في الغرفة الواحدة.	1 غرف العمال
(1.40) إلى (1.60) م/2 عامل وتوسع لعدد (30%) من إجمالي العمال.	2 قاعة تناول الطعام
(0.50) م/2 عامل ولعدد (30%) من إجمالي العمال وأقل عرض 3.20 م.	3 مطبخ عام
(0.50) م/2 عامل ولعدد (30%) من إجمالي العمال وأقل عرض 3.20 م.	4 غرفة الغسيل
2م12	5 غرفة إسعاف أولية/غرفة عزل صحي
2م36 (وبحد أدنى عرض 6 م).	6 الفناء الداخلي

2. تُطبق مساحات وأبعاد الفراغات التي لم تذكر أعلاه كما بالجدول رقم (3).
3. يجب توفير قاعات لتناول الطعام كما بالجدول أعلاه ويكون تصميمها 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.

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 التركيبات الصحية

يتم حساب الحد الأدنى لعدد التركيبات الصحية في سكن العمال كما يلي:

1. يجب حساب الحد الأدنى للتركيبات الصحية بناءً على عوامل الحمل الاشغالي الواردة بالجدول رقم (A-01)، (A-02).
2. 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
م (1.80)	م (1.50)	مباني سكن العمال
في حالة كانت الغرف من اتجاهين.	في حالة كانت الغرف من اتجاه واحد.	

13-8 اشتراطات عامة

- أ- يراعى في سكن العمال اتخاذ إجراءات الطوارئ اللازمة، وتطبيق اشتراطات الوقاية والسلامة والإنذار ومكافحة الحريق طبقاً للأنظمة والمواصفات المعتمدة لدى إدارة الدفاع المدني.
- ب- لا يُسمح بوجود حمام أو مطبخ تحضيرى داخل غرف سكن العمال ويمكن تجميع غرف الخدمات (المطبخ، غرف غسيل الملابس، الحمامات ودورات المياه) في مكان واحد أو أكثر داخل مبنى سكن العمال أو في مبنى منفصل ضمن حدود قطعة الأرض.
- ج- يصرح في الاستعمالات الزراعية بناء ملحق سكن عمال يتم تحديد مساحته طبقاً لعدد العمال المُصرح لهم للعمل بالمرعة، وعلى أن تُطبق المساحات والأبعاد كما بالجدول رقم (3) بالمادة رقم (6)، والبند رقم (8-9) بالمادة رقم (8) من هذه اللائحة.
- د- 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.
- هـ- يجب أن يكون الهيكل الإنشائي والأسقف من مواد معتمدة من الإدارة المختصة وإدارة الدفاع المدني..
- 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.

المادة (9) سكن الموظفين

1-9 الموقع

1. يصرح بإقامة مجمعات سكنية للموظفين على قطع الأراضي المخصصة لهذا الغرض بموجب الاشتراطات التخطيطية المعتمدة بالمخطط العام الصادر عن 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 المعنية على أن 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. في حال لم يتم ذكر الارتدادات في الاشتراطات التخطيطية تُطبق الارتدادات من حد القسيمة كما هو وارد بالجدول التالي:

جدول رقم (12) يبين الارتدادات لسكن الموظفين.

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

4-9 المناسيب والارتفاعات وعدد الطوابق

1. يجب ألا يزيد منسوب التشطيب النهائي للطابق الأرضي عن (1.20) م من المنسوب التصميمي المعتمد.
2. تُطبق آلية معالجة فرق المناسيب_ إن وجد_ كما وردت بالفقرة رقم (3) من البند (3-6) من هذه اللائحة.
3. يجب ألا يقل صافي ارتفاع الطابق عن (3.00) م.
4. 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 الخدمات المُصرح بها، 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 (27) من هذه اللائحة.

7-9 الأسوار

يجب بناء أسوار لسكن الموظفين على حدود قطعة الأرض من جميع الجهات على ألا يقل ارتفاعه عن (2.20) م ولا يزيد ارتفاعه عن (4.00) م مع ضرورة صبغ هذه الأسوار بطريقة لا تشوه المظهر العام.

8-9 المداخل ومواقف السيارات

1. يجب أن تكون المداخل والمخارج للمباني من داخل قطعة الأرض.
2. تُطبق الاشتراطات المقررة لمواقف السيارات كما ورد بالمادة (31) في هذه اللائحة.
3. يجب ألا يقل عدد مواقف السيارات المطلوبة كالآتي:

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

الحد الأدنى لعدد مواقف السيارات	التفصيل
	سكن موظفين/عائلي
	سكن موظفين/عزاب
*موقف واحد لكل غرفتين	غرفة لكل 2 شخص
*موقف واحد لكل غرفة	غرفة لكل 3 شخص، غرفة لكل 4 شخص
موقف واحد لحافلة	50 غرفة
* يجب توفير عدد مواقف سيارات يغطي نسبة لا تقل عن 30% من عدد الموظفين.	
	مواقف أصحاب الهمم
	يجب توفير مواقف السيارات الخاصة بأصحاب الهمم كما بالجدول رقم (59)

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

الحد الأدنى للمساحة	نوع الغرفة/الفراغ
10م2 (لا تشمل الحمام أو مطبخ تحضير)	1 غرفة مفردة
12م2 (لا تشمل الحمام أو مطبخ تحضير)	2 غرفة / 2 شخص
15م2 (لا تشمل الحمام أو مطبخ تحضير)	3 غرفة / 3 شخص
18م2 (لا تشمل الحمام أو مطبخ تحضير)	4 غرفة / 4 شخص
3.00م2 (أدنى عرض 1.50 م)	5 حمام
3.00م2	6 مطبخ تحضير ملحق بالغرفة
0.50م2 / 2موظف ولعدد (30%) من إجمالي الموظفين وأقل عرض 3.20م	7 مطبخ عام
0.50م2 / 2موظف ولعدد (30%) من إجمالي الموظفين وأقل عرض 3.20م	8 غرفة الغسيل
12م2	9 غرفة إسعاف أولية/غرفة عزل صحي

2. تُطبق مساحات وأبعاد الفراغات التي لم تذكر أعلاه كما بالجدول رقم (3).
3. في حال توافر قاعات لتناول الطعام يجب أن تتناسب مع عدد الموظفين وأن تستوعب تلك القاعات كحد أدنى ثلث عدد الموظفين الإجمالي في المرة الواحدة (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.

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 ألا يقل الارتداد عن (6.00) م، وأن تكون بارتفاع لا يقل عن (3.00) م ولا يصرح بإغلاق هذه الممرات عند البروز.

11-9 التركيبات الصحية

يراعى في التركيبات الصحية في سكن الموظفين الآتي:

1. للجزء السكني: تُطبق اشتراطات التركيبات الصحية للسكن الاستثماري الواردة بالجدول رقم (7).

2. 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 مجمعه، وأن يكون تصميم وفرش المطبخ طبقاً للشروط الصحية المنصوص عليها في تشريعات الصحة العامة والسلامة المهنية الصادرة من إدارة الصحة العامة بالدائرة واشتراطات إدارة 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.	

ولا يقل عرض الممرات الداخلية عن 1.10 م.

13-9 اشتراطات عامة

- أ- يراعى 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 مرتفعة حتى لا يكون عرضه للغمر بالمياه.
- ج- لا يُصرح بوجود 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 الأمامي من جهة الشارع.
- هـ- يراعى في سكن الموظفين اتخاذ إجراءات الطوارئ اللازمة، مع استيفاء اشتراطات الوقاية والسلامة والإنذار ومكافحة الحريق طبقاً للأنظمة والمواصفات المعتمدة لدى إدارة الدفاع المدني.

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

تُطبق نسبة البناء المقررة طبقاً للاشتراطات التخطيطية المعتمدة بالمخطط العام الصادر عن الإدارة المعنية.

2-10 الارتدادات

تُطبق الارتدادات لبنايات (سكني- تجاري) طبقاً للاشتراطات التخطيطية الصادرة عن الإدارة المعنية.

3-10 المناسيب والارتفاعات وعدد الطوابق

1. يجب ألا يزيد منسوب التشطيب النهائي للطابق الأرضي عن (1.20) م من المستوي التصميمي المعتمد، ولا يُسمح بتنفيذ أي درجات خارجية أو معالجة المناسيب خارج حدود كتلة المبنى.
2. تُطبق آلية معالجة فرق المناسيب إن وجد_ كما وردت بالفقرة رقم (3) من البند (3-6) من هذه اللائحة.
3. تُطبق صافي ارتفاعات الطوابق السكنية طبقاً للجدول رقم (2)، كما تُطبق صافي ارتفاعات الدور الأرضي والميزانين (الخاص بالاستعمالات التجارية والإدارية) كما بالجدول رقم (18).
4. تُحدد عدد الطوابق طبقاً للاشتراطات التخطيطية الصادرة عن الإدارة المعنية.
5. يسمح بطابق خدمات بين الطوابق المتكررة في البنايات ذات الارتفاعات التي تزيد عن (20) طابقاً فوق الطابق الأرضي ويكون مخصصاً للخدمات الميكانيكية والكهربائية والصحية ومتعلقاتها، كما لا يزيد ارتفاعه عن (3.50) متر ولا يقل صافي ارتفاعه عن (2.50) متر، ولا يحسب من ضمن الطوابق المسموح بها لقطعة الأرض مع الحفاظ على الارتفاع الكلي المصرح به.

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 (31) من هذه اللائحة بخصوص تحديد أبعاد مواقف السيارات وميول وعرض المنحدر المؤدي لطابق السرداب.
2. يقتصر استعمال طابق السرداب على الخدمات المُصرح بها من الإدارة المختصة، ويجب اتباع الاشتراطات العامة للسرداب بالمادة رقم (25) من هذه اللائحة.

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.
- يجوز للدائرة السماح بتغيير النشاط الإداري في طابق الميزانين إلى النشاط السكني طبقاً لاحتياجات المنطقة واكتفاءها من الأنشطة الإدارية (المكتبية) ووفقاً للدراسة المقدمة من الاستشاري التي تستند على أسس واعتبارات جديّة ومؤثرة للتغيير مع تحقيق جميع الخدمات والاشتراطات المطلوبة المترتبة على هذا التغيير.
- يجوز تنوع الأنشطة في طابق الميزانين شريطة فصل المداخل وعناصر الحركة لكل نشاط وموافقة الإدارة المعنية.

6-10 طابق البوديوم

– تطبق اشتراطات طوابق البوديوم_ إن وجدت_ الواردة بالمادة رقم (26) من هذه اللائحة.

7-10 طابق السطح

1. تُطبق الاشتراطات بالمادة رقم (27) من هذه اللائحة ويُصرح ببناء الحد الأقصى لطابق السطح من مساحة سقف الطابق الأخير بشرط تحقيق ارتداد لا يقل عن (1.50) م من جميع حدود البناء، وعلى أن يكون هيكل الإنشاءات من الخرسانة المسلحة أو ما يكافئها. كما يُسمح بعمل غرف سكنية وفراغات معيشية بطابق السطح بالإضافة إلى الخدمات الأخرى.
2. يجب أن يصل إلى السطح درج واحد على الأقل، على أن يُستوفي اشتراطات الوصول إلى السطح والطوارئ المنصوص عليها في المادة (40) الخاصة بالأدراج.

8-10 الأسوار

– لا يُصرح بترخيص سور على أي حد من حدود القسيمة ما لم يوجد اشتراطات تخطيطية صادرة من الإدارة المعنية.

9-10 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).

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

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

2. تطبق الاشتراطات المقررة لمواقف المركبات كما ورد بالمادة (31) من هذه اللائحة.

10-10 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 الإدارية 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 إجمالي المساحة التجارية للمحل أو المعرض.

11-10 البروزات

- تُطبق 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".

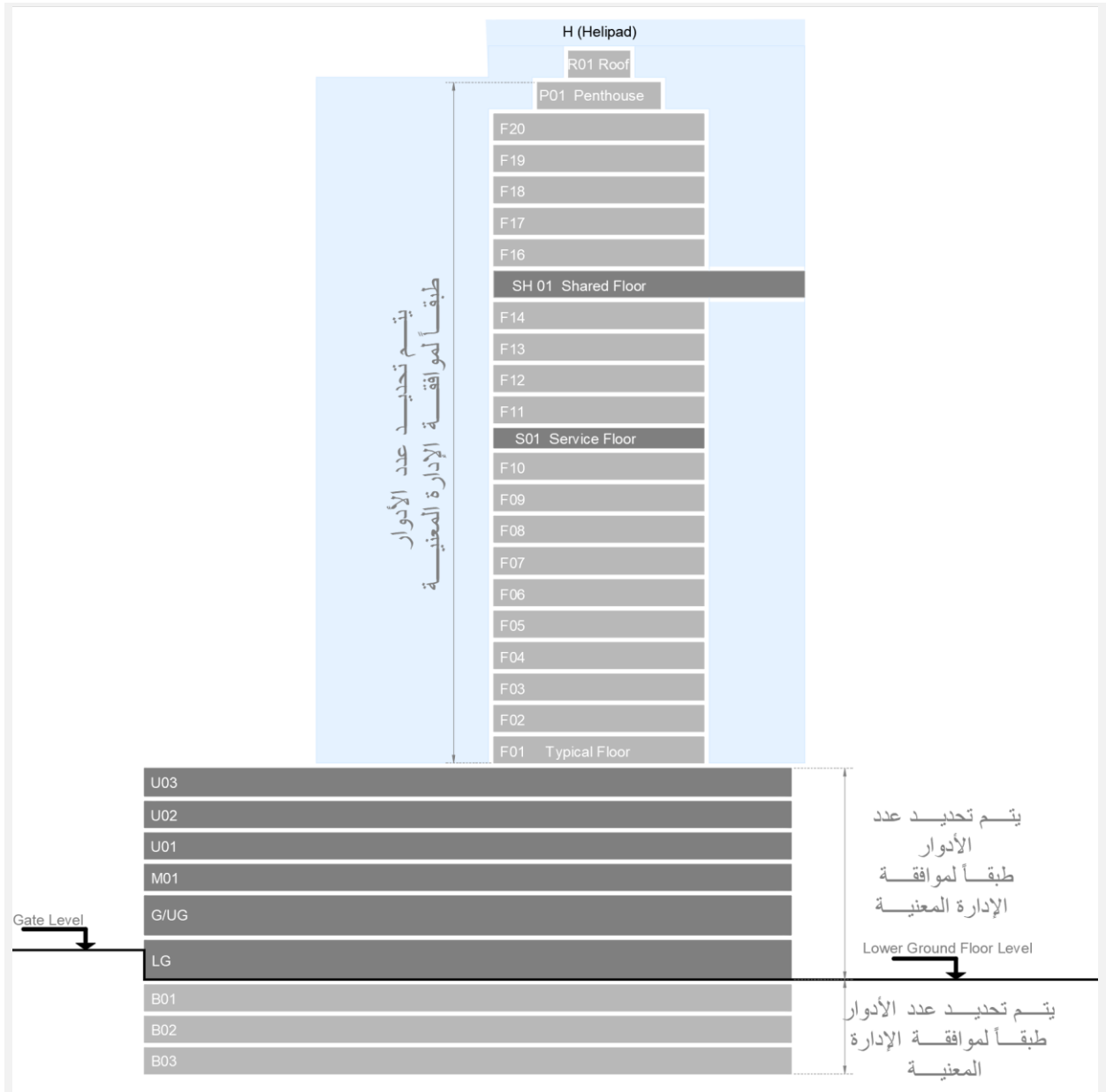
12-10 التركيبات الصحية

- للجزء السكني: تُطبق اشتراطات التركيبات الصحية لمباني السكن الاستثماري الواردة بالجدول رقم (7).
- للجزء المكتبي والتجاري: تُطبق اشتراطات التركيبات الصحية للمباني التجارية الواردة بالجدول رقم (21).

13-10 الممرات

1. يجب ألا يقل صافي عرض الممرات الداخلية بين الغرف والفراغات السكنية أو الإدارية عن (1.10) متر.
 2. يجب ألا يقل صافي عرض الممرات العامة عما ورد بالجدول الآتي:
- جدول رقم (17) يبين الحد الأدنى للممرات العامة للمباني (سكني - تجاري).

صافي عرض الممرات		الاستعمال	
(1.80) م	(1.50) م	المباني السكنية والإدارية	1
للممرات السكنية أو الإدارية ذات أبواب من جهتين	للممرات السكنية أو الإدارية ذات أبواب من جهة واحدة		
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 (41) بالبند (1-38) من المادة (38).		ممرات أمام المصاعد	3



شكل رقم (12) رموز أسماء الطوابق المختلفة لمبنى متعدد الطوابق.

وصف الرموز بالشكل رقم (12)	
الوصف	الرمز
مهبط الطائرات العمودية (Helipad)	H
طابق السطح	R
طابق شقة السطح (Penthouse)	P
الطابق الرابط	SH
الطابق المتكرر	F
طابق الخدمات	S
طابق البوديوم	U
طابق الميزانين	M
الطابق الأرضي / الطابق الأرضي العلوي	G/UG
الطابق الأرضي المنخفض (السفلي)	LG
طابق السرداب	B

ثانياً: اشتراطات المباني التجارية والإدارية

المادة (11) اشتراطات المباني التجارية والإدارية

1-11 نسبة البناء

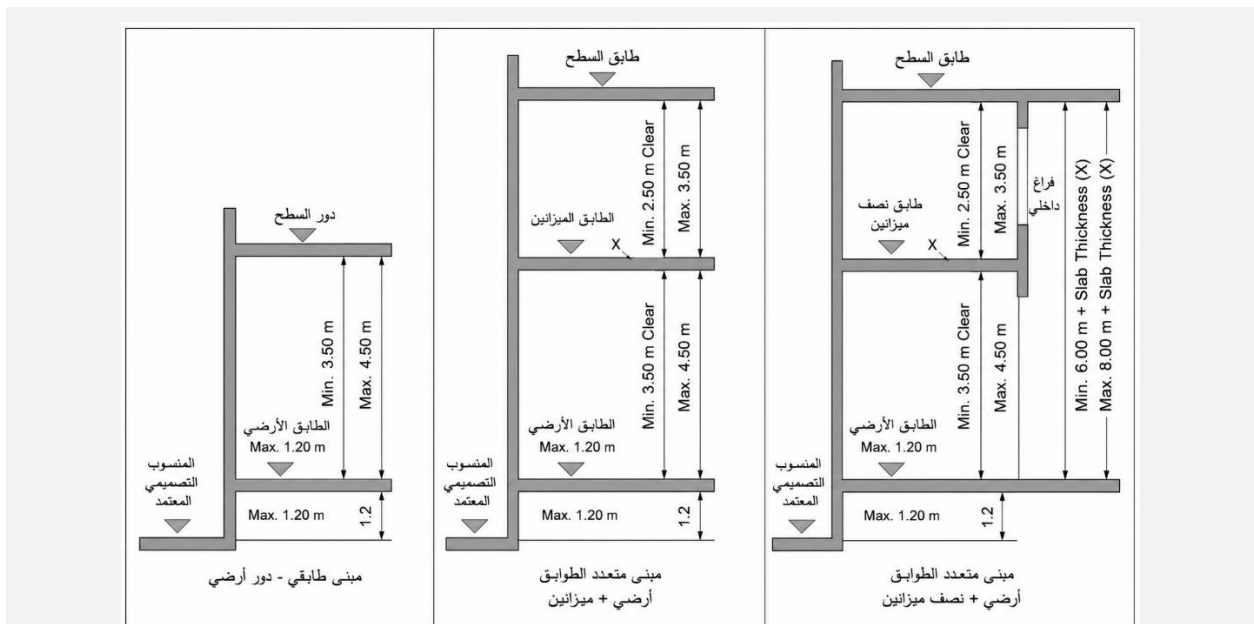
تطبق نسبة البناء المقررة طبقاً للاشتراطات التخطيطية الصادرة من الإدارة المعنية.

2-11 الارتدادات

تطبق الارتدادات للمباني التجارية والإدارية 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، ولا يُسمح بتنفيذ أي درجات خارجية أو أعمال خارج حدود كتلة المبنى.
2. تُطبق ارتفاعات الطوابق التجارية والإدارية كما بالجدول رقم (18).
3. تُحدد عدد الطوابق طبقاً للاشتراطات التخطيطية الصادرة من الإدارة المعنية.
4. يلتزم الاستشاري بتقديم الحلول الهندسية اللازمة لمعالجة الفرق بين المنسوب التصميمي المعتمد للقسيمة ومنسوب الطريق (الحالي أو المستقبلي) _ إن وجد ووفقاً لشهادة المنسوب المعتمدة _ بما يتوافق مع طبيعة الموقع، على أن تُصمم وتُنفذ كافة أعمال المعالجة والإنشاءات داخل حدود القسيمة فقط أو المناطق المحددة من قبل الإدارة المعنية لهذا الغرض.
5. في حال وجود طابق نصف ميزانين (مفتوح على الطابق الأرضي)، يكون الحد الأقصى لصافي ارتفاع الطابق الأرضي (للفراغ المفتوح) 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 (13).



شكل رقم (13) صافي الارتفاع الداخلي للمبنى الطابقي ومتعدد الطوابق (للاستعمالات التجارية والإدارية).

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

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

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 بناء الميزانين لمساحة (100%) من مساحة الطابق الأرضي في قطع الأراضي التي يصرح فيها بعمل طابق ميزانين طبقاً للاشتراطات التخطيطية المعتمدة بالمخطط العام الصادر عن الإدارة المعنية.
- ب- يصح باستعمال طابق الميزانين بشكل منفصل (100%) مكاتب أو مواقف سيارات أو للأغراض الخدمية للمبنى، ويجوز تنوع الأنشطة في طابق الميزانين شريطة فصل المداخل وعناصر الحركة لكل نشاط وموافقة الإدارة المعنية.
- ج- يصح باستعمال طابق الميزانين استعمالاً تجارياً بنسبة (100%) وذلك في حالة استعمال الطابقين الأرضي والميزانين كمركز تجاري، وفي هذه الحالة يشترط وجود عنصر اتصال رأسي داخلي وسلم كهربائي بين الطابقين أو مصاعد ذو سعة مناسبة.
- د- لا يصح بإنشاء ميزانين آخر ضمن الطابق الأرضي إذا تم فصل طابق الميزانين الأصلي واستعماله بشكل منفصل.
- هـ- لا يصح بعمل شرفات أو بروزات أو بلكنات 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 (27) من هذه اللائحة.

7-11 الأسوار

لا يُصرح بترخيص سور 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.

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

- يجب تخصيص مواقف السيارات المخصصة لأصحاب الهمم كما ورد بجدول رقم (16).
- تطبق الاشتراطات المقررة لمواقف المركبات كما ورد بالمادة (31) من هذه اللائحة.
- يجب توفير محطات شحن المركبات الكهربائية والهجين وفقاً للاشتراطات الواردة في البند (403.03) والجدول رقم (15) من لائحة شروط المباني الخضراء لإمارة رأس الخيمة "بارجيل".

9-11 مساحات وأبعاد الفراغات

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

نوع الفراغ	أدنى مساحة بالمتر المربع	الحد الأدنى للبعد بالمتر
المحل التجاري	18.00	3.00
المعرض	80.00	8.00
غرفة المكتب (للاستعمالات الإدارية والمكتبية)	10.00	2.50
مساحة المكتب (وحدة إيجارية منفصلة)	18.00	3.50
المساحة الإدارية المفتوحة (مساحة مفتوحة للعمل)	50.00	3.50
مرحاض (دورة المياه)	1.80	1.10

- يجب ألا تزيد مساحة المخزن الملحق بالمحل أو المعرض التجاري عن (30%) من إجمالي المساحة التجارية للمحل أو المعرض.

10-11 التركيبات الصحية

- يكون الحد الأدنى من التركيبات الصحية الواجب توفيرها في المباني التجارية والإدارية وفقاً للجدول الاتي:

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

المباني		التركيبات الصحية	
1	الإدارية والمحلات والمعارض	المكاتب (إداري)	<p>– يتم حساب الحد الأدنى لعدد التركيبات الصحية للمكاتب بناءً على عوامل الحمل الاشغالي الواردة بالجدول رقم (A-01) ، والجدول رقم (A-02).</p> <p>– يسمح بتوفير المنافع الصحية داخل المكتب إذا كانت الحد الأدنى للمساحة الإدارية الصافية (50) م² أو أكثر وبنفس المعدل المذكور أعلاه.</p>
		المحلات والمعارض	<p>المساحة الصافية التجارية حتى (200) متر مربع.</p> <p>المساحة الصافية التجارية أكبر من (200) متر مربع.</p>
2	المراكز التجارية والمباني الترفيهية العامة	–	<p>– يتم حساب الحد الأدنى لعدد التركيبات الصحية للمراكز التجارية والمباني الترفيهية العامة بناءً على عوامل الحمل الاشغالي الواردة بالجدول رقم (A-01) ، والجدول رقم (A-02).</p>

11-11 الممرات

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

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

صافي عرض الممرات	الاستعمال
(3.00) م في حالة المحلات من اتجاهين.	الممرات التجارية
(2.40) م في حالة المحلات من اتجاه واحد.	
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 نقل المسافة بينهم عن (3.00) م وألا يزيد عرض الكشك عن (1.80) م.	

12-11 أماكن التحميل والتفريغ

تُطبق الاشتراطات الواردة بالمادة (43) والمنظمة لتحديد وتصميم أماكن تحميل وتفريغ المركبات داخل حدود القسيمة.

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. يراعى 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، كما لا يزيد ارتفاعه عن (3.50) متر ولا يقل

صافي ارتفاعه عن (2.50) متر، ولا يحسب من ضمن الطوابق المسموح بها لقطعة الأرض مع الحفاظ على الارتفاع الكلي المصرح به.

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 والفواكه، محلات الحلوى، محلات بيع المرطبات، المطاحن، المحامص، مخازن المواد الغذائية المبردة والمجمدة والجافة، المخابز، البقالات، السوبر ماركت، محلات بيع المأكولات البحرية وغيرها من المنشآت) وفقاً للشروط الصحية التي تصدرها الإدارة المعنية، وعلى الاستشاري الرجوع إلى هذه الشروط عند إعداد التصاميم.
2. يجب أن تكون الأرضيات والجدران والأسقف للمطاعم ومحلات المشروبات والمواد الغذائية مصنوعة من مادة ملساء سهلة التنظيف غير ماصة للماء ومقاومة للحريق وذات لون فاتح وغير سامة، وخالية من التشققات كما يراعى أن تكون للأرضيات ميول مناسبة لجريان الماء لسهولة التنظيف، كما يجب أن تكون الزوايا بين 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) إشغال أرصفة الطرق والساحات للمقاهي والمطاعم وما شابه

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

ثالثاً: اشتراطات المباني السياحية والفندقية

المادة (14) اشتراطات المنشآت الفندقية

1-14 الموقع

يصرح بإقامة المنشآت الفندقية بفئاتها المختلفة في المناطق المصرح فيها هذه الاستعمالات وفقاً للاشتراطات التخطيطية المعتمدة بالمخطط العام الصادر عن الإدارة المعنية.

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 آلية معالجة فرق المناسيب ان وجدت كما وردت بالفقرة رقم (3) من البند (3-6) من هذه اللائحة.
3. تُطبق ارتفاعات الطوابق السكنية بالجدول رقم (2).
4. يسمح في حالة ارتفاع الفندق عن (10) طوابق فوق الدور الأرضي عمل طابق خدمات لا يزيد صافي ارتفاعه عن (3.50) متر للخدمات الميكانيكية وتحويل التوصيلات الصحية ولا يقل صافي ارتفاعه عن (2.50) متر، ويمكن تكراره كل (10) طوابق بعد موافقة الإدارة المختصة، ولا يحسب ضمن الطوابق مع الحفاظ على الارتفاع الكلي.

5-14 مواقف السيارات

1. تُطبق الاشتراطات المقررة لمواقف السيارات كما ورد بالمادة (31) في هذه اللائحة.

2. يكون الحد الأدنى لعدد مواقف السيارات المطلوبة طبقاً للجدول الآتي:

جدول رقم (23) يبين الحد الأدنى لعدد مواقف السيارات للمنشآت الفندقية.

الاستعمال	التفصيل	الحد الأدنى لعدد مواقف السيارات
المنشآت الفندقية	غرف فندقية.	موقف واحد / 4 غرف
	جناح فندقى/ شقة فندقية "غرفة وصاله".	موقف واحد / 2 جناح
	شقة فندقية "غرفتين وأكثر".	موقف واحد / شقة
	(100) غرفة فندقية	موقف حافلات واحد/ 100 غرفة
	المكاتب والمحلات التجارية والمطاعم الملحقة بالمنشآت الفندقية.	موقف واحد / 50 م ² من المساحة الصافية
	قاعات / صالات الاحتفالات أو الاجتماعات (متعددة الأغراض).	موقف واحد / 20 م ² من المساحة الصافية
	يجب توفير عدد موقف (1) حافلة إضافي/ 100 غرفة فندقية " ذات تصنيف 4، 5 نجوم"	
	وبأبعاد لا تقل (4.00 × 12.00) م."	
	يجب توفير عدد (2) موقف لسيارات الأجرة (TAXI) في المنشآت السياحية والفنادق ذات تصنيف "4 و5 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 (59).		

الاستعمال	التفصيل	الحد الأدنى لعدد مواقف السيارات
	يجب توفير محطات شحن المركبات الكهربائية والهجين لل فنادق والمنتجعات من فئة الخمس نجوم وفقاً للاشتراطات الواردة في البند (403.03) والجدول رقم (15) من لائحة شروط المباني الخضراء لإمارة 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 مدخل الغرفة أو البلكونة.

#	تصنيف الفندق	نوع الغرفة	الحد الأدنى لمساحة الغرفة (مع الحمام فقط)
1	فندق اقتصادي (Budget Hotel)	غرفة مفردة	(13) متر مربع
		غرفة مزدوجة	(17) متر مربع
الحد الأدنى لمساحة الحمام يشمل حجرة الاستحمام (shower) مساحته (3.50) م ² .			
2	فندق فئة الثلاث نجوم	غرفة مفردة	(16) متر مربع
		غرفة مزدوجة	(20) متر مربع
الحد الأدنى لمساحة الحمام (3.50) م ² في حالة وجود حجرة الاستحمام فقط أو (3.80) م ² في حال توفر حجرة الاستحمام (shower) + حوض استحمام بالحمام.			
3	فندق فئة الأربع نجوم	غرفة مفردة	(22) متر مربع
		غرفة مزدوجة	(26) متر مربع
		الأجنحة	(38) متر مربع ولا تشمل غرفة المعيشة
الحد الأدنى لمساحة الحمام (3.50) م ² في حالة وجود حجرة الاستحمام فقط أو (3.80) م ² في حال توفر حجرة الاستحمام (shower) + حوض استحمام بالحمام.			
4	فندق فئة الخمس نجوم	غرفة مفردة	(30) متر مربع
		غرفة مزدوجة	(34) متر مربع
		الأجنحة	(48) متر مربع ولا تشمل غرفة المعيشة
		الحد الأدنى لمساحة الحمام (3.80) م ² في حالة وجود حجرة الاستحمام فقط أو (4.00) م ² في حال توفر حجرة الاستحمام (shower) + حوض استحمام بالحمام.	

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 تشمل مدخل الغرفة أو البلكونة.

#	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
الحد الأدنى لمساحة الحمام يشمل حجرة الاستحمام (shower) مساحته (3.50) م ² .			
2	منتجع فئة الأربع نجوم	غرفة مفردة	(26) متر مربع
		غرفة مزدوجة	(28) متر مربع
		الأجنحة	(42) متر مربع ولا تشمل غرفة المعيشة
الحد الأدنى لمساحة الحمام (3.50) م ² في حالة وجود حجرة الاستحمام فقط أو (3.80) م ² في حال توفر حجرة الاستحمام (shower) + حوض استحمام بالحمام.			

#	تصنيف المنتج	نوع الغرفة	الحد الأدنى لمساحة الغرفة (مع الحمام فقط)
3	منتجع فئة الخمس نجوم	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 النزل يجب ألا يقل صافي مساحة الغرف عن الآتي:

جدول رقم (26-أ) يبين الحد الأدنى لصافي مساحة الغرف وتشمل الحمام ولا تشمل مدخل الغرفة أو البلكونة.

#	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 النزل حمام خاص مستقل.

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

جدول رقم (26-ب) يبين الحد الأدنى لصافي مساحة الغرف وتشمل الحمام ولا تشمل مدخل الغرفة أو البلكونة.

#	نوع الغرفة	الحد الأدنى لمساحة الغرفة (مع الحمام فقط)
1	غرفة مفردة	(13) متر مربع
2	غرفة مزدوجة	(17) متر مربع
3	الحمام	- الحد الأدنى لمساحة الحمام (3.50) م ² يشمل حجيبة الاستحمام (shower) - لكل غرفة في الشاليهات حمام خاص مستقل

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

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

#	نوع الفراغ	الشقق الفندقية السياحية/المميزة	الشقق الفندقية الفخمة
1	استوديو ويشمل (المعيشة ومكان النوم ومطبخ مفتوح فقط) بدون الحمام وصالة المدخل	(17) متر مربع	(20) متر مربع
2	غرفة المعيشة	(15) متر مربع	(20) متر مربع
3	غرف النوم	غرفة النوم الرئيسية	(16) متر مربع
		غرفة نوم إضافية	(12) متر مربع
4	الحمام	الحمام (3.50) م ² في حالة وجود حجيبة الاستحمام فقط (shower) أو (4.00) م ² في حال توفر حجيبة الاستحمام + حوض استحمام بالحمام.	الحد الأدنى لمساحة الحمام (3.80) م ² في حالة وجود حجيبة الاستحمام فقط (shower) أو (5.00) م ² في حال توفر حجيبة الاستحمام + حوض استحمام بالحمام.
5	المطبخ	الحد الأدنى لمساحته (6) متر مربع مع توفير مساحة مناسبة للمطبخ لشاغلي الوحدة.	

جدول رقم (27-ب) يبين الحد الأدنى لعدد الغرف بالمنشآت الفندقية.

الحد الأدنى لعدد الغرف بالمنشآت الفندقية	نوع المنشأة	
الحد الأدنى (100) غرفة فندقية	فندق (5/4 نجوم)	1
الحد الأدنى (50) غرفة فندقية	فندق ثلاث نجوم	2
الحد الأدنى (30) غرفة فندقية	فندق اقتصادي	3
الحد الأدنى (100) غرفة فندقية	منتجع (5 / 4 / 3) نجوم	4
يجب ألا يقل عدد الغرف (20) غرفة، والحد الأقصى (30) غرفة فقط	النزل والاستراحات	5
الحد الأدنى (10) شاليهات	الشاليهات	6
الحد الأدنى (20) شقة أو استوديو	الشقق الفندقية السياحية (Hotel Apartment Standard)	7
الحد الأدنى (30) شقة أو استوديو	الشقق الفندقية المميزة (Hotel Apartment Deluxe)	8
الحد الأدنى (50) شقة أو استوديو	الشقق الفندقية الفاخرة (Hotel Apartment Luxury)	9

7-14 الممرات

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

8-14 أماكن التحميل والتفريغ

تُطبق الاشتراطات الواردة بالمادة (43) والمنظمة لتحديد وتصميم أماكن تحميل وتفريغ المركبات داخل حدود القسيمة، وفي كل الأحوال يجب توفير كحد أدنى عدد (1) مكان لتحميل وتفريغ المركبات للمنشآت السياحية والفنادق.

9-14 اشتراطات عامة

- 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.
- على الاستشاري الرجوع للشروط الصادرة عن هيئة رأس الخيمة لتنمية السياحة بخصوص معايير تصنيف المنشآت الفندقية قبل الشروع في إعداد التصاميم لأي منشأة فندقية.
- يراعى الاشتراطات الخاصة بالمصاعد بالمادة رقم (41) من هذه اللائحة، والاشتراطات الخاصة بأصحاب الهمم بالمادة رقم (33) من هذه اللائحة.

10-14 اشتراطات الأمن والسلامة

- يجب توفير وسائل الأمن والسلامة حسب الشروط المعتمدة من الدائرة المعنية.
- 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.
- يجب وضع لوحات خلف باب كل غرفة من غرف النزلاء توضح مواقع السلالم ورسم تخطيطي لطريقة الوصول إليها لتأمين عملية الهروب في حالة الحريق.
- 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 للاشتراطات التخطيطية المعتمدة بالمخطط العام الصادر عن الإدارة المعنية في الإمارة.

2-15 نسبة البناء

1. تُطبق نسبة البناء الكلية طبقاً للاشتراطات التخطيطية الصادرة من الإدارة المعنية، في حال لم تُذكر يجب ألا تزيد نسبة البناء عن (50%) من مساحة القسيمة.
2. يُصرح بإنشاء المباني الواردة أدناه ضمن حدود القسيمة على ألا تقل نسبة البناء لها (إلا إذا ورد خلاف ذلك في نظم البناء الصادرة) وفقاً للبنود التالية:
 - (30%) من مساحة قطعة الأرض في حال كان استخدام القسيمة مستودعات فقط حسب الاشتراطات التخطيطية الصادرة من الإدارة المعنية.
 - (18%) من مساحة قطعة الأرض في حال بناء مصانع فقط.
 - (15%) من مساحة قطعة الأرض في حال بناء سكن عمال و/ أو سكن موظفين.
 - (10%) من مساحة قطعة الأرض في حال بناء الورش في مواقع المقاولات ومواقع النقل فقط.
3. يُصرح بإنشاء المباني الواردة أدناه مع المبنى الصناعي ضمن حدود القسيمة:
 - مستودعات
 - مبنى مكاتب لخدمة النشاط الصناعي (10%) من مساحة المبنى الصناعي.
 - ملاحق الخدمات وخدمات المرافق
 - معرض عرض منتجات المصنع فقط (10%) من مساحة المبنى الصناعي في حال لم تحدد هذه النسبة ضمن الاشتراطات التخطيطية الصادرة من الإدارة المعنية وعلى أن يكون مدخله من داخل القسيمة بنفس الارتداد المُطبق.
 - سكن العمال و/ أو سكن موظفين (25%) من مساحة المبنى الصناعي.
4. وفي كل الحالات يجب لا يتعدى مجموع مساحة المباني عن نسبة البناء المقررة لقطعة الأرض. 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. وفي حال لم تذكر فيجب ارتداد المباني من جهة الشوارع ومن جهة الجوار والحدود الأخرى والمباني الداخلية كما بالجدول الآتي:

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

الارتدادات للمباني الصناعية			الحد الأدنى للارتداد
المباني داخل القسيمة	الجوار والحدود الأخرى	الشارع	
الارتداد الداخلي وفقاً لكود الإمارات للوقاية والسلامة من الحريق وحماية الأرواح.		(3.00) متر	
* تُطبق الارتدادات الداخلية لمسارات آليات الإطفاء والطوارئ المقررة باشتراطات إدارة الدفاع المدني للمباني الصناعية، ولا يُصح بالبناء على حد القسيمة مباشرة.			

4-15 المناسيب والارتفاعات

1. يجب ألا يزيد منسوب التشطيب النهائي للطابق الأرضي عن (1.20) م من المنسوب التصميمي المعتمد.
2. تُطبق آلية معالجة فرق المناسيب ان وجدت كما وردت بالفقرة رقم (3) من البند (6-3) من هذه اللائحة.
3. يجب ألا يقل صافي الارتفاع الداخلي لأيئة 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
الاستعمالات الصناعية والورش	(4.50) متر
الاستعمالات تجارية أو إدارية ملحقة	يكون ارتفاع طابق الأرضي وطابق الميزانين طبقاً لما هو وارد في الجدول رقم (13) بالمادة (10) من هذه اللائحة بخصوص ارتفاع الاستعمالات التجارية والإدارية.
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

1. يجب إنشاء أسوار على حدود قطعة الأرض من جميع الجهات على ألا يقل ارتفاعها عن (2.20) متر، ولا يزيد ارتفاعها عن (4.00) م مع ضرورة صبغ هذه الأسوار بطريقة لا تشوه المظهر العام باستثناء قطع الأراضي التي تخضع لنظام خاص، ويجب ألا يقل عرض المدخل الرئيس في السور عن (6.10) متر، كما لا يقل صافي ارتفاع مظلة (سقف) البوابة الرئيسة عن (4.50) م إن وجدت، ويجوز للإدارة المختصة الموافقة على تصاميم معمارية خاصة للأسوار الأمامية.

7-15 مواقف السيارات

1. تُطبق الاشتراطات المقررة لمواقف السيارات كما ورد بالمادة (31) في هذه اللائحة.
2. 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 التركيبات الصحية

يجب حساب الحد الأدنى لعدد التركيبات الصحية الواجب توفيرها كما يلي:
جدول رقم (30) يبين الحد الأدنى لعدد التركيبات الصحية الخاصة بالمباني الصناعية.

الخدمات	الحد الأدنى للمنافع الصحية
المستودعات والورش	يتم حساب الحد الأدنى للتركيبات الصحية بناءً على عوامل الحمل الاشغالي الواردة: بالجدول رقم (A-01)، والجدول رقم (A-02)، ويتم توفير تمديدات الصرف لأماكن التحميل وتهويتها.
سكن العمال	تُتبع اشتراطات التركيبات الصحية لسكن العمال بالمادة رقم (8) من هذه اللائحة.

10-15 أماكن التحميل والتفريغ

تُطبق الاشتراطات الواردة بالمادة (43) والمُنظمة لتحديد وتصميم أماكن تحميل وتفريغ المركبات داخل حدود القسيمة.

11-15 اشتراطات عامة

1. يجب تطبيق الشروط البيئية الواردة في المادة (34) من هذه اللائحة على الاستعمالات التي يترتب عن تخزينها أو تطبيقها أو استخدامها أضرار بالبيئة المحيطة، ويجب على الاستشاري مراعاة شروط الأمن والسلامة العامة وشروط الوقاية من الحريق وسلامة الأرواح 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. يجب توفير نظام كاميرات المراقبة للمنشأة الصناعية والمستودعات حسب متطلبات وإجراءات الجهة المعنية.

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.

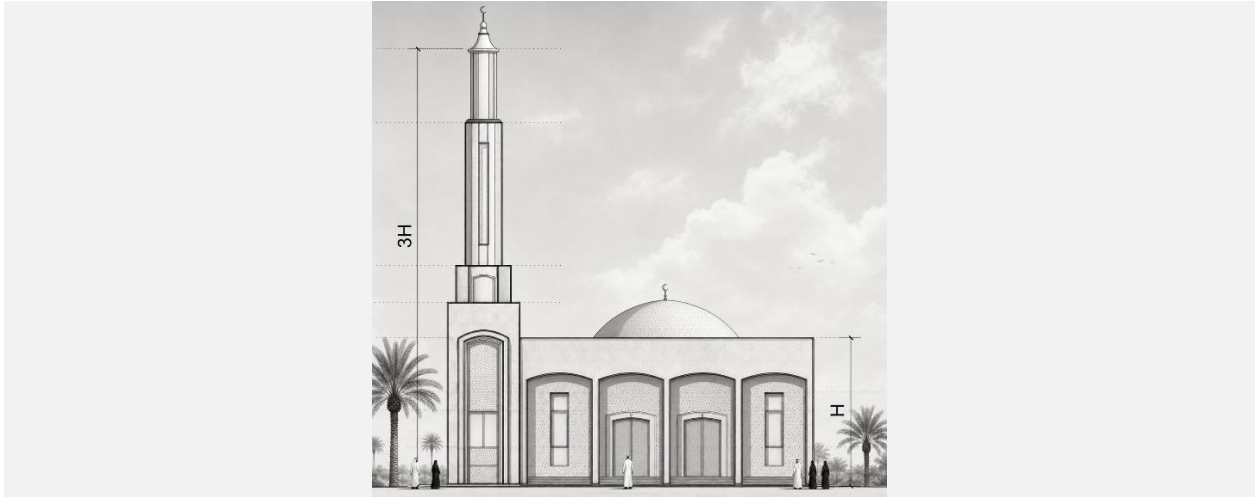
#	المبنى	الارتدادات من حد قطعة الأرض			الارتداد من المباني	
		الشارع	الحدود الأخرى	الجوار	المسجد	الملاحق والخدمات
1	المسجد	(1.50) متر في حال سكة أو منطقة مفتوحة فلا يشترط عمل ارتداد			لا يوجد	(1.50) م من ملحق السكن (3) م من المباني الأخرى
2	ملحق سكن الإمام المؤذن – عامل المسجد	(1.50) متر	(1.50) متر	(1.50) متر	(1.50) متر وعدم فتح نوافذ تجاه المسجد	(3.00) متر عن الملاحق الأخرى والخدمات
3	الملحق الخدمي (دورات مياه – ميضأة – غرفة غسيل موتي)	لا يوجد (بشرط عدم فتح نوافذ خدمية تجاه الشوارع والسكك والجوار)			(3.00) متر	(3.00) متر
4	غرفة كهرباء	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	(3.00) متر	(3.00) متر

*يجوز 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. تُطبق آلية معالجة فرق المناسيب ان وجدت كما وردت بالفقرة رقم (3) من البند (3-6) من هذه اللائحة.
3. 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.
4. يجب أن يكون الحد الأدنى لارتفاع المنارة مساوياً لثلاثة أضعاف ارتفاع صالة المسجد الرئيسية كما بالشكل رقم (14)، وبما يتناسب مع مساحة وارتفاع مبنى المسجد.

5. 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.
6. يجب ألا يزيد ارتفاع الوارش (تصوينه السطح) في المباني عن (1.50) متر بعد التشطيب النهائي وطبقات العزل المختلفة إلا في حالات معالجة الواجهات معمارياً وطبقاً لموافقة الإدارة المختصة.
7. 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 (14) يوضح الحد الأدنى لارتفاع منارة المسجد بالتناسب مع ارتفاع صالة المسجد الرئيسية.

4-16 المنارة والقباب والمحراب

1. يجب توفير منارة "مئذنة" واحدة بحد أدنى للمساجد التي يزيد عدد المصلين فيها عن (100) مصلي، وبحيث لا يقل ارتفاعها عن (3) أضعاف الارتفاع الإجمالي لقاعة الصلاة الرئيسية، 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 الذي يزيد عدد المصلين فيه عن (300) مصلي 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، وتنطبق عليه نفس الشروط الواردة بالفقرة (3) من البند (3-16) من هذه المادة.

6-16 الأسوار والمدخل

1. يجوز عمل سور خارجي يحيط بالمسجد على حد قطعة الأرض المخصصة بارتفاع مناسب ولا يزيد عن (1.20) م من منسوب التصميمي المعتمد، و يراعى أن يكون الجزء المصمت بنسبة (2:1) بالنسبة إلى الجزء المفرغ.

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.

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 للمساجد.

الحد الأدنى لعدد السيارات المطلوبة	
الحد الأدنى لمواقف السيارات	موقف سيارة واحدة لكل (20) مصلى + موقف للإمام والمؤذن ان وجد سكن لهم. + تُخصص مواقف أصحاب الهمم كما بالجدول رقم (51) بالمادة رقم (33) من هذه اللائحة. + تُخصص موقف لسيارة نقل الموتى بالقرب من ملحق غرفة غسيل الموتى في حال وجوده ضمن عناصر المسجد.
- يجب توفير محطات شحن المركبات الكهربائية والهجينة وفقاً للاشتراطات الواردة في البند (403.03) والجدول رقم (15) من لائحة شروط المباني الخضراء لإمارة رأس الخيمة "بارجيل".	

2. يجوز للإدارة المختصة إعادة النظر في عدد المواقف المطلوبة للمساجد في حالة وجود مواقف عامة خاصة بالمسجد أو في حالة صغر مساحة الأرض المخصصة للمسجد أو في حالة إحلال لمسجد قائم.
3. تُطبق الاشتراطات المقررة لمواقف السيارات كما ورد بالمادة (31) في هذه اللائحة.

8-16 مساحات وأبعاد الفراغات

يجب ألا تقل مساحات وأبعاد فراغات المسجد كالتالي:

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 المغطاة 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 إضافة بعض الاستخدامات الثانوية بموافقة الجهة المعنية مثل قاعة متعددة الاستعمال تمثل (20%) من إجمالي عدد المصلين بمساحة 1 متر مربع لكل مصلي للجامع والجامع الكبير، مكتبة كحد أدنى لمساحتها (30) متر مربع، مكتب للإمام لا يقل مساحته عن (9) م للجامع الكبير، حلقات تحفيظ القرآن الكريم في المناطق الحضرية والمناطق ذات الكثافة السكانية المرتفعة - إضافة حلقات فصول تحفيظ القرآن الكريم بحد أدنى لمساحة الفصل (15) م²، وحد أدنى لعرض الفصل (3.60) متر غرفة للمعدات الكهربائية والميكانيكية والسباكة، غرفة غسيل الموتى، 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
1	200 مصل فأقل (2) باب
2	700-201 مصل ثلاثة أبواب
3	999-701 مصل أربعة أبواب
4	1000 مصل فما فوق ثلاثة أبواب في الواجهة الرئيسية وبابان جانبيان

10-16 البروزات

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

11-16 التركيبات 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)	المفاصل (كحد أدنى)	الميضأة (كحد أدنى)	خدمات السكن (كحد أدنى)
حتى 600			وحدة وضوء	سكن للإمام - سكن عامل
1000-601	دورة مياه	مغسلة أيدي	لكل 40 مصل	سكن للإمام - سكن للمؤذن - سكن عامل
أكثر من 1000	لكل 50 مصل	لكل 50 مصل	بحد أدنى وحدثان وضوء*	سكن للإمام - سكن للمؤذن - سكن عامل

* للمناطق الصناعية وحدة وضوء واحدة لكل 10 مصلين بمساحة 1.2 متر مربع لكل وحدة

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

سعة/موقع مصلى السيدات	دورات المياه (كحد أدنى)	المفاصل (كحد أدنى)	الميضأة (كحد أدنى)
(15%) من إجمالي عدد المصلين	دورة مياه لكل 50 مصل	مغسلة أيدي لكل 100 مصل	وحدة وضوء لكل 50 مصل بحد أدنى وحدثان وضوء

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 يجب توفير الميضأة كجزء أساسي للمسجد، مع توفير غرفة مناسبة ملحقة بدورات المياه لا تقل عن (2.00 × 1.50) متر لتخزين أدوات النظافة.

12-16 اشتراطات عامة

1. يجب الحصول على موافقة الهيئة العامة للشؤون الإسلامية والأوقاف وأي جهة 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.

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 الرئيسة للمسجد مستطيلة الشكل على أن يكون الضلع الأطول موجهاً 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 الرئيسة، 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 وبشروط 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 (33) من هذه اللائحة.
10. يجب أن تتم دراسة مداخل وحركة المصلين من وإلى المسجد بما يحقق الفصل التام في المداخل والحركة وسهولة استخدام الميضاة 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 التركيبات الصحية لغرف الصلاة للرجال والنساء في المراكز التجارية التي تزيد مساحتها عن (900 م²) حسب عدد المصلين وحسب الجدول رقم (35)، (36).
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 استشاري متخصص.
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 يصرح فيها بهذا الاستعمال وفقاً للاشتراطات التخطيطية المعتمدة بالمخطط العام الصادر عن الإدارة المعنية، ولا يُسمح باستخدام الموقع في أي نشاط غير تعليمي.

2-17 نسبة البناء

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

3-17 الارتدادات

تُطبق 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. تُطبق آلية معالجة فرق المناسيب ان وجدت كما وردت بالفقرة رقم (3) من البند (3-6) من هذه اللائحة.
3. يكون الحد الأدنى لصافي ارتفاع المباني التعليمية طبقاً للجدول التالي:
جدول رقم (37) يبين الحد الأدنى لصافي ارتفاع المباني التعليمية (المدارس الخاصة).

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

5-17 طابق السطح

يقتصر طابق السطح على غرف الخدمات فقط (غرفة المصعد وخزانات المياه ومعدات التكييف المركزي....) وبالنسب والشروط المذكورة بالمادة رقم (27) من هذه اللائحة.

6-17 الأسوار والمداخل

- يجب بناء السور على حدود قطعة الأرض من جميع الجهات على أن يكون الحد الأدنى لارتفاعه (2.20) م.
- مراعاة فصل مداخل سكن الطلاب أو الموظفين بالسكن الجامعي عن المداخل الأخرى.
- توفير عدد (2) مدخل/مخرج لكل عدد أقصاه (500) طالب على الأقل أو حسب ما تقتضيه الدراسات المرورية.

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

الحد الأدنى لمواقف السيارات	التفصيل	الاستعمال
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 أعداد المواقف المطلوبة طبقاً لجدول رقم (51) بالمادة (33) من هذه اللائحة.	مواقف أصحاب الهمم

2. تُطبق الاشتراطات المقررة لمواقف السيارات كما ورد بالمادة (31) في هذه اللائحة.
3. لا يُصرح بدخول السيارات أو الحافلات إلى الساحات المخصصة للطلبة أو للأطفال، ويجب أن تكون مداخلها ومخارجها وممراتها منفصلة تماماً عن مسارات حركة الطلبة أو الأطفال، على أن تكون مداخل ومخارج الحافلات مستقلة عن مسارات حركة السيارات.
4. يجب توفير إشارات مرورية ولوحات إرشادية واضحة لتنظيم حركة السيارات والحافلات والمشاة، مع تمييزها بعلامات أرضية مناسبة، مع توفير مطبات تهدئة أو وسائل ضبط السرعة عند الحاجة.
5. يجب تخصيص ممرات مشاة آمنة بسطوح غير منزلقة، وبعرض مناسب، مع تأمين تقاطعاتها مع الطرق بعناصر تحكم مروري.
6. يجب تخصيص مناطق آمنة ومحددة لصعود ونزول الطلاب من الحافلات والمركبات، بحيث تكون معزولة عن حركة المرور، وتضمن انتقال الطالب مباشرة إلى مباني المنشأة دون الحاجة لتقاطع مساره مع حركة السيارات.
7. يجب مراعاة وصول مركبات الطوارئ (الإسعاف والدفاع المدني) إلى جميع أجزاء المدرسة دون عوائق.
8. يُمنع توقف أو انتظار السيارات في الممرات أو المسارات المخصصة للحافلات التعليمية أو أمام مداخل ومخارج المنشأة التعليمية.

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).

#	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 والإعدادية 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 وبعدهد يتناسب مع عدد المدرسين والمشرفين وبواقع 4 م ² /موظف.

#	الفرغ	الحد الأدنى للمساحة بالمترا المربع
		ويتم تقدير عدد المدرسين والمشرفين بمعدل (1.50) عدد الفصول.
10	مسجد أو مصلى	30م ² ملحق به مكان للوضوء أو قرب إحدى دورات المياه، ويمكن توفير أكثر من مصلى في حالة المدارس المشتركة.
11	مطعم أو صالة طعام	50م ²
12	غرفة العيادة أو الطبيب	12م ² ولا يقل طول عرضها عن 3 م
13	الفناء (الساحات) والملاعب	لا يقل عن ضعف المساحة المخصصة للفصول وبحد أدنى عن (150) م ²

يجب مراعاة أن تتناسب 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 الإعدادي والثانوي ورياض الأطفال.

جدول رقم (40) يبين الحد الأدنى لمساحات المختبرات الخاصة بالمنهاج الوزاري بالحلقة الثانية والثالثة.

#	اسم المختبر	الحد الأدنى للمساحة بالمترا المربع
1	مختبر (الأحياء - الفيزياء - جيولوجيا)	120م ² وتشمل غرفة تحضير ومخزن بمساحة 12م ² .
2	مختبر الكيمياء	120م ² وتشمل غرفة تحضير ومخزن مجهز لحفظ المواد الكيميائية.
3	مختبر العلوم العامة	86م ²
4	مختبر ابتكار	60م ²
5	مختبر التصميم والتكنولوجيا	168م ²
6	مختبر إدارة الأعمال - مختبر الصحة والسلامة العلمية - مختبر وسائل الإعلام الإبداعي - مختبر مشاريع - مختبر الروبوت	120م ²
7	مختبر حاسوب	60م ²
8	مختبر التصنيع	200م ²

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 التركيبات الصحية

يكون الحد الأدنى من التركيبات الصحية الواجب توفيرها في المباني التعليمية على النحو التالي:
جدول رقم (41) يبين الحد الأدنى من التركيبات الصحية الواجب توفيرها في المباني التعليمية.

الوحدة التعليمية	التركيبات الصحية
1 المدارس والمباني التعليمية	توفير دورات مياه ومغاسل للطلاب حسب المعدلات المذكورة بالجدول رقم (A-01) ، والجدول رقم (A-02) لكل فصل دراسي واحد (25-30) طالب وتوفير مجمعات مياه مبردة للشرب موزعة داخل الأجنحة وفي أماكن مظلة من الساحات.
	توفير دورات مياه ومغاسل للمدرسين والموظفين حسب المعدلات المذكورة بالجدول رقم (A-01) ، والجدول رقم (A-02) وبحد أدنى (2) لكل جنس.
2 رياض الأطفال	توفير دورات مياه ومغاسل للأطفال حسب المعدلات المذكورة بالجدول رقم (A-01) ، والجدول رقم (A-02) ويجب أن تكون الأجهزة الصحية بالقياسات المناسبة للأطفال طبقاً للمواصفات القياسية المعتمدة.

التركيبات الصحية		الوحدة التعليمية	
توفير دورات مياه ومغاسل للمدرسين والموظفين حسب المعدلات المذكورة بالجدول رقم (A-01) ، والجدول رقم (A-02) ، ويحد أدنى (2) لكل جنس.	المدرسون والموظفون		
توفير دورات مياه ومغاسل حسب المعدلات المذكورة بالجدول رقم (A-01) ، والجدول رقم (A-02).	الطلاب	3	دور الحضانة
توفير دورات مياه ومغاسل للمدرسين والموظفين حسب المعدلات المذكورة بالجدول رقم (A-01) ، والجدول رقم (A-02) ، ويحد أدنى (2) لكل جنس.	المدرسون		
توفير دورة مياه مجهزة طبقاً للمعايير القياسية الواردة بالمادة (33) من هذه اللائحة.	أصحاب الهمم	4	أخرى
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 عما ورد بالجدول التالي:
جدول رقم (42) يبين الحد الأدنى لصافي عرض الممرات العامة للمباني التعليمية.

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

12-17 اشتراطات عامة

1. يجب الحصول على الموافقة المبدئية على التصميم في حالة المباني التعليمية الجديدة أو في حالة التعديل على أي مبنى بالمدرسة أو التوسع الأفقي والرأسي المستقبلي أو البناء على مراحل من الجهة المعنية (وزارة التربية والتعليم أو وزارة الطاقة والبنية التحتية أو دائرة المعرفة برأس الخيمة حسب نوع المبنى التعليمي).
2. يتم تصميم فراغات المدارس والروضة ودور الحضانة طبقاً لشروط الجهة المعنية والشروط الواردة في هذه اللائحة وفي حال عدم ذكرها يتم الرجوع إلى المواصفات القياسية العالمية المعتمدة.
3. يجب توفير جميع شروط ووسائل الأمن والسلامة حسب متطلبات الدفاع المدني بالمبنى.
4. أن تتوفر في كافة أجزاء وعناصر المبنى الشروط الصحية التي تحددها تشريعات الصحة العامة السارية في الإمارة، ولا يُسمح باستخدام المواد الخشبية والأسبستوس أو أي مادة بناء تسبب ضرر على الصحة العامة.
5. 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 الإخلال بشرط الفصل بين الجنسين.
6. 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.

7. مراعاة اتجاه الإضاءة بحيث تكون على يسار الطالب وألا تكون في الجهة المقابلة للوحة التدريس الأمامية.
8. يجب استخدام واقبات 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 أو قسم مستقل ولكل جنس بدءاً من الصف الخامس ويجوز أن تشترك عدة أقسام في استخدام المرفق التعليمي (مختبرات - مكتبة - قاعات الأنشطة) دون الإخلال 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 - إداريين - أخصائيين - 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 أوراق 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 الأطعمة 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 مساحتها 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 ألا 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 أن يتم تقسيم مواعيد طلاب الصف الأول والثاني.
- أن تشتمل الروضة على مقصف واحد على الأقل.
- يجب تخصيص قاعة من قاعات الروضة للأنشطة الحرة.
- عدم السماح بوجود مسيح لقسم الروضة إلا 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 ومظلل ومغطى بالرمل والزراعة ويتناسب مع عدد الأطفال.

المادة (18) المباني الصحية

1-18 الموقع

1. يُصرح بإقامة المستشفيات والعيادات في المناطق المصرح فيها بهذا الاستعمال طبقاً للاشتراطات التخطيطية المعتمدة بالمخطط العام الصادر عن الإدارة المعنية.
2. يجب أن يكون موقع الصيدليات ومراكز اللياقة البدنية والتدليك والتخسيس في المناطق التي يصرح فيها بالاستعمالات التجارية.

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. تُطبق آلية معالجة فرق المناسيب ان وجدت كما وردت بالفقرة رقم (3) من البند (3-6) من هذه اللائحة.
3. 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 (3.50) متر، ولا يقل عن (2.50) متر، ويمكن تكراره كل (10) طوابق بعد موافقة الإدارة المختصة، ولا يُحتسب ضمن الطوابق مع الحفاظ على الارتفاع الكلي.
4. 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	الاستعمالات
طبقاً للدراسات الخاصة بها	المستشفيات
(3.50) متر	الصيدليات
	مراكز اللياقة والتدليك والتخسيس

5-18 طابق السرداب

يُصرح ببناء طابق السرداب للمستشفى 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، ويخصص لأغراض طبية تخدميه 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 (31) من هذه اللائحة بخصوص تحديد أبعاد مواقف السيارات وميول وعرض المنحدر المؤدي لطابق السرداب.

6-18 طابق السطح

يقصر طابق السطح على غرف الخدمات فقط (غرفة المصعد وخزانات المياه ومعدات التكييف المركزي....) وبالنسب والشروط المذكورة بالمادة رقم (27) من هذه اللائحة.

7-18 الأسوار

1. يجب بناء الأسوار للمستشفيات والمراكز الصحية والعيادات على حدود قطعة الأرض من جميع الجهات وبارتفاع لا يقل عن (1.60) م.

8-18 مواقف السيارات

1. تُطبق الاشتراطات المقررة لمواقف السيارات كما ورد بالمادة (31) في هذه اللائحة.
2. يحدد عدد مواقف السيارات المطلوب طبقاً للجدول التالي:
جدول رقم (44) يبين الحد الأدنى عدد مواقف السيارات المطلوبة للمباني الصحية.

الحد الأدنى لمواقف السيارات	التفصيل	الاستعمال
1	- كل سرير مخصص للمرضى.	المستشفيات
1	- في حالة وجود عيادات خارجية ملحقة بالمستشفى فإنه يضاف موقف واحد لكل (70) متر مربع من مجموع المساحة الصافية للعيادات.	مراكز اللياقة البدنية والتدليك والتخسيس والصيدليات
	يُطبق اشتراطات مواقف السيارات الخاصة بالمباني التجارية والإدارية.	مواقف أصحاب الهمم
	تُخصص مواقف سيارات أصحاب الهمم كما ورد بالجدول رقم (59) بالمادة (33) من هذه اللائحة.	

9-18 مساحات وأبعاد الفراغات

جدول رقم (45) يبين الحد الأدنى للمساحات والأبعاد المسموح بها للفراغات والخدمات والغرف السكنية.

#	نوع الفراغ	أدنى مساحة بالمتر المربع	الحد الأدنى للبعد بالمتر
1	الاستقبال وانتظار العملاء وهو المدخل الرئيس	120	وفقاً للتصميم
	مساحة النشاط التجاري	لا تزيد عن (5%) من مساحة البناء للدور الأرضي ويسمح باستغلالها كصيدلية، محل زهور، محل هدايا، كافيتريا، محل نظارات وغيرها من الأنشطة التجارية المطلوبة للمستشفيات.	وفقاً للتصميم
2	غرفة الكشف (الاستشارة والفحص)	12.00	3.00
	غرفة الكشف (استشارة فقط) (توفير غرفة فحص لكل 2 غرفة كشف)	9.00	3.00
	غرفة علاج بسيطة (تغيير ضمادات وما شابه)	11.15	3.00
	غرفة العلاج (حقن - بخاخات وما شابه)	7.50	2.50
3	مساحة العيادة	ألا تقل عن غرفتين وصالة	
	مساحة الغرفة الخاصة	12.00	3.00
	يتم تخصيص غرفة منفصلة للعلاج وصالة منفصلة لانتظار الرجال وأخرى لانتظار النساء		

#	نوع الفراغ	أدنى مساحة بالمترا مربع	الحد الأدنى للبعد بالمتر
4	الصيدليات	28.00	وفقاً للتصميم
5	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 (الساونا).	

10-18 البروزات

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

11-18 التركيبات الصحية

يكون الحد الأدنى من التركيبات الصحية الواجب توفيرها في المباني الصحية كما بالجدول الآتي:
جدول رقم (46) يبين الحد الأدنى من التركيبات الصحية الواجب توفيرها في المباني الصحية.

التركيبة الصحية	الوحدة الصحية
يتم توفير التركيبات الصحية لها وفقاً للدراسات الخاصة ومواصفات والمقاييس العالمية أو متطلبات لوائح وإرشادات وزارة الصحة ووقاية المجتمع إن وجدت. وبناءً على عوامل الحمل الاشغالي الواردة: بالجدول رقم (A-01)، والجدول رقم (A-02) تُطبق الاشتراطات أعلاه، وعلى أن تشمل العيادة على دورة مياه واحدة على الأقل.	1 المستشفيات والعيادات الخارجية
تزود بدورات مياه وأحواض اغتسال (دش) للجنسين وبأعداد تتناسب مع مساحة المركز. تتوافق مع عوامل الحمل الاشغالي الواردة: بالجدول رقم (A-01)، والجدول رقم (A-02)	2 العيادات الخاصة
	3 مراكز اللياقة البدنية والتدليك والتخسيس

12-18 الممرات

يجب ألا يقل صافي عرض الممرات العامة للمباني الصحية عن متطلبات الاستخدام بحد أدنى (2.40) م، ويجوز للإدارة المختصة تقليل عرض الممرات العامة إلى (1.80) م في العيادات الخارجية.

13-18 أماكن التحميل والتفريغ

تُطبق الاشتراطات الواردة بالمادة (43) والمُنظمة لتحديد وتصميم أماكن تحميل وتفريغ المركبات داخل حدود القسيمة.

14-18 اشتراطات عامة

1-14-18 المستشفيات

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

5. أن يتم توفير التهوية والإضاءة الطبيعية لغرف إقامة المرضى وغرف الانتظار والمكاتب والصالات وتوفير التهوية الميكانيكية طبقاً للمواصفات القياسية المعتمدة للأجزاء الأخرى غير المتوفرة لها تهوية طبيعية.
6. أن تكون شدة الإضاءة (الطبيعية أو الصناعية) في جميع أجزاء المستشفى طبقاً للمواصفات القياسية العالمية المعتمدة.
7. أن تكون غرف إقامة المرضى بعيدة ما أمكن عن الشوارع ومواقف السيارات، وأن يكون الجدار مانعاً لانتقال الصوت من غرفة إلى أخرى.
8. 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 (41) 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 والأسقف 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

أن يكون الموقع في المناطق التي يصح فيها بهذا الاستعمال طبقاً للاشتراطات التخطيطية المعتمدة بالمخطط العام الصادر عن الإدارة المعنية.

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 الأسوار

1. يجب بناء الأسوار على حدود القسيمة من جميع الاتجاهات وبارتفاع لا يقل عن (1.60) م.
2. تُطبق آلية معالجة فرق المناسيب إن وجدت كما وردت بالفقرة رقم (3) من البند (3-6) من هذه اللائحة.

5-19 مواقف السيارات

1. توفير موقف واحد لكل (20) متر مربع من مساحة القاعة أو الصالة + تُخصص مواقف أصحاب الهمم كما ورد بالجدول رقم (59) بالمادة (33) 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. تُطبق الاشتراطات المقررة لمواقف السيارات كما ورد بالمادة (31) في هذه اللائحة.
4. يجب تقديم الدراسات المرورية المنصوص عليها بالمادة رقم (59) من هذه اللائحة.

6-19 التركيبات الصحية

يتم حساب الحد الأدنى للتركيبات الصحية بناءً على عوامل الحمل الاشغالي الواردة بالجدول رقم (A-01) ، والجدول رقم (A-02).

المادة (20) محطات البترول والتزود بالوقود

1-20 الموقع

1. يصرح بإنشاء محطات البترول في المناطق المخصصة لذلك وفقاً للاشتراطات التخطيطية المعتمدة بالمخطط العام الصادر عن الإدارة المعنية.
2. لا يصرح باستعمال الأراضي المخصصة لمحطات البترول لأية استعمالات أخرى سوى بعض الاستعمالات الثانوية المخصصة لخدمة السيارات والمحلات التجارية للمشروبات والوجبات السريعة وما في حكمه.

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 والحدود الأخرى.
3. يراعى أن تكون جميع مباني محطة البترول بعيدة عن فتحات خزانات الوقود وأنباب 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 آلية معالجة فرق المناسيب ان وجدت كما وردت بالفقرة رقم (3) من البند (3-6) من هذه اللائحة.
3. تُطبق الارتفاعات للمحال التجارية وملاحق الخدمة والمكاتب كما بجدول رقم (18).
4. تخضع الارتفاعات الأخرى طبقاً لدراسة خاصة تُقدم للإدارة المختصة.

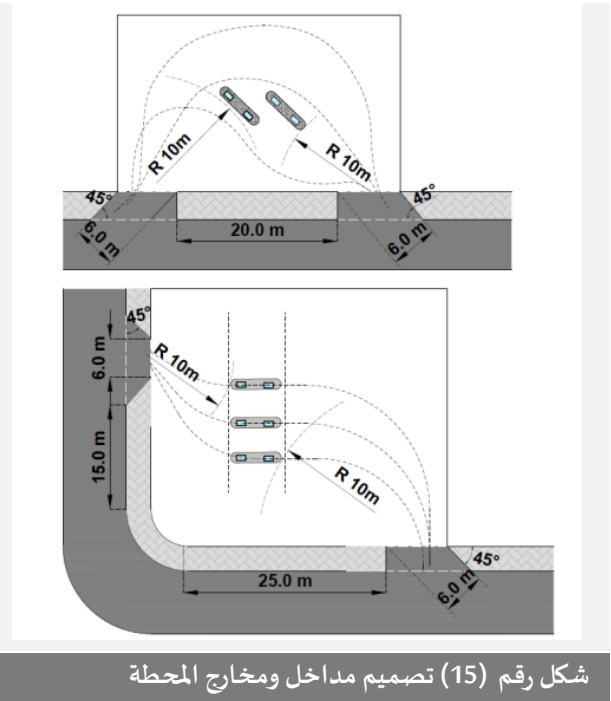
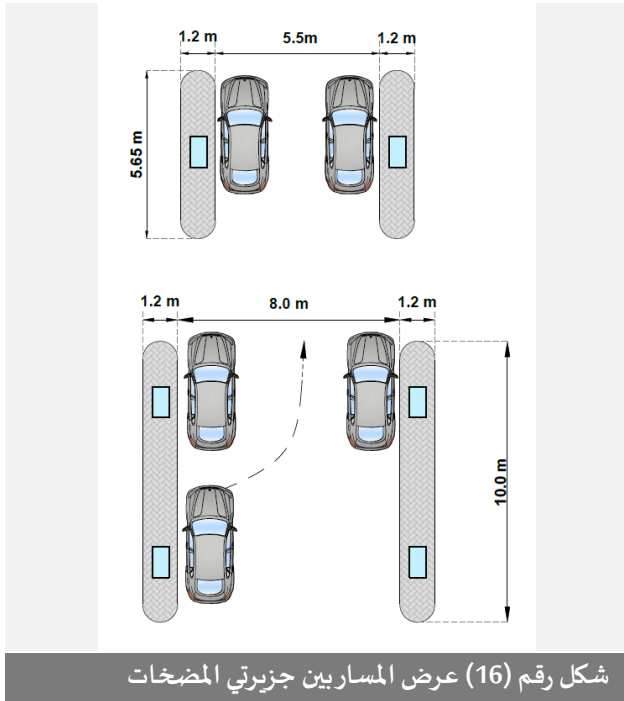
5-20 الأسوار

1. يجب بناء السور على حدود القسيمة تجاه الجوار والحدود الأخرى وبارتفاع لا يقل عن (1.60) م.

6-20 المداخل ومواقف السيارات

1. يجب توفير طريق خدmi منفصل عن الطريق الرئيسي في حال كانت الطرق الرئيسية ذات سرعات (أكثر من 60 كم/ساعة)، لتعزيز مستوى السلامة المرورية وتحسين انسيابية الحركة. ويجوز للإدارة المختصة، وفقاً للاعتبارات الفنية وبما يتوافق مع المخطط العام المعتمد، الموافقة على توفير حارات تباطؤ وتسارع بدلاً من الطريق الخدmi، وذلك وفقاً للاشتراطات والمعايير المعتمدة، وبما يتناسب مع سرعة الطريق وتصنيفه.
2. يُسمح بتخطيط المدخل والمخرج من جهة واحدة على نفس الطريق في المحطات الواقعة على طريق مستقيم شريطة ألا تقل المسافة الفاصلة بينهما عن 20.0 متراً، أما في المحطات الواقعة على التقاطعات، فيجب توزيعهما على طريقين منفصلين، بحيث لا تقل المسافة بين المدخل وزاوية التقاطع عن 25.0 متراً، ولا تقل المسافة بين زاوية التقاطع والمخرج عن 15.0 متراً؛ وذلك بما يحقق متطلبات السلامة المرورية، ويحافظ على وضوح مجال الرؤية، ويمنع التأثير السلبي على حركة السير عند التقاطعات.
3. يجب ألا يقل عرض المدخل والمخرج عن 6.0 أمتار، لتوفير مساحة كافية لمرور مختلف أحجام المركبات بأمان.

4. يجب أن يتم تصميم مداخل ومخارج المحطة بزواوية ميل قدرها 45 درجة مع خط الطريق، وذلك لضمان انسيابية حركة الدخول والخروج وتقليل التداخل مع حركة المرور الرئيسية.
5. يجب أن يتم تصميم منحنيات الدوران داخل المحطة بنصف قطر لا يقل عن 10.0 أمتار، لضمان سهولة الوصول إلى المضخات. على أن يقوم الاستشاري بتقديم تحليل لمانورة المركبات في حال استدعت الضرورة التصميمية استخدام أنصاف أقطار أقل من ذلك.
6. تُطبق الاشتراطات المقررة لمواقف السيارات كما ورد بالمادة (31) في هذه اللائحة.
7. يجب الالتزام بالعروض الصافية لمسارات حركة المركبات داخل محطات الوقود، بحيث لا يقل عرض المسار بين جزيرتي المضخات عن 5.5 م في حال وجود مضخة واحدة، ولا يقل عن 8 م في حال وجود مضختين متقابلتين؛ وذلك لتوفير المساحة الكافية للمناورة، وفقاً للأبعاد الموضحة في الشكل أدناه.
8. 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. يصرح بعمل (3) غرف كحد أقصى لسكن العمال في كافة المحطات الواقعة خارج حدود المدينة مع مراعاة مساحات وأبعاد الفراغات السكنية كما بجدول رقم (3)، ولا يسمح بعمل غرف سكن العمال في كافة المحطات الواقعة داخل المدينة.

8-20 التركيبات الصحية

يكون الحد الأدنى من التركيبات الصحية الواجب توفيرها وفقاً للجدول الآتي:
جدول رقم (47) يبين الحد الأدنى من التركيبات الصحية الواجب توفيرها في محطات البترول والتزود بالوقود.

الخدمات	الحد الأدنى للمنافع الصحية
الموظفون والعاملون بالمحطة	يتم حساب الحد الأدنى للتركيبات الصحية بناءً على عوامل الحمل التشغيلي الواردة: بالجدول رقم (A-01) ، والجدول رقم (A-02)
العامة والزوار (المتعاملين)	يجب توفير دورات مياه (نساء، رجال) بحيث تكون مستقلة عن تلك المخصصة للعاملين في المحطة وتشتمل على ما لا يقل عن مرحاض ومغسلة للذكور وأخرى للإناث كحد أدنى وذلك في موقع مناسب.
مسجد	يتم الرجوع إلى اشتراطات التركيبات الصحية للمساجد المبينة 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، 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.

سادساً: اشتراطات عامة

المادة (E21) الموجهات التصميمية العامة لعناصر الواجهات المعمارية

لتعزيز المظهر العام وجماليات العمران للإمارة، يجب الالتزام بتقديم مخطط الواجهات اللونية التي تُوضح كافة التفاصيل العامة لتصميم وعناصر الواجهات المعمارية لجميع أنواع المباني بالإمارة لاعتمادها ما عدا السكن الخاص ، سواء كانت لمبان جديدة أو ترميم وتجديد مباني قائمة وذلك طبقاً للموجهات التصميمية التالية:

العناصر الرئيسية المؤثرة على تصميم واجهات المباني

- 1- الألوان
 - 2- التكسيات الخارجية (مواد التشطيب الخارجية)
 - 3- الفتحات والزجاج
 - 4- عناصر وتجهيزات التظليل
 - 5- الإضاءة
 - 6- المداخل
 - 7- اللوحات الإعلانية للمحال التجارية
 - 8- تجهيزات العناصر الكهروميكانيكية
- يجب على الاستشاري إعداد تصاميم تُثري المظهر العام للإمارة بالاسترشاد بهذه الموجهات التصميمية مع عدم الإخلال بالمبادئ والأساليب العالمية المتفق عليها لتصميم الواجهات المعمارية للمباني.

1- الألوان

- من اجل ضمان اختيار ألوان مناسبة في التصاميم المقترحة يجب اتباع الموجهات العامة التالية:
- استخدام الألوان الفاتحة والمحايدة .
 - استخدام الألوان الداكنة في نطاق محدود ولبعض العناصر المعمارية بحيث لا تزيد نسبتها عن 10% من إجمالي مساحة الواجهة.
 - تقليل عدد الألوان المستخدمة في الواجهات، مع تجنب التباين الشديد والمظهر المزدحم بين اللون الرئيس والألوان الأخرى.
 - التجانس مع السياق المحيط.
 - يجب أن يشكل اللون السائد لا يقل عن 70% من مظهر المبنى، بينما لا تزيد الألوان الثانوية عن 30%.
 - اختيار ألوان تمنع الوهج وانعكاس الضوء وتجنب الألوان الزاهية (أحمر - أزرق - أخضر وما في حكمها).

2- التكسيات الخارجية (مواد التشطيب الخارجية)

- يتم اختيار المواد المستخدمة في الواجهات بعناية تامة على أن يتم الالتزام بالتالي:
- استخدام المواد التي تساعد على تناغم المبنى مع السياق المحلي المحيط.
 - التوصية باستخدام الأحجار الطبيعية أو الصناعية المكافئة لها أو الصبغ ، الخرسانة المسلحة بالألياف الزجاجية(GRC) أو البلاستيك المسلح بالألياف الزجاجية (GRP) أو ما شابهها.

- لا يتم التوصية باستخدام السيراميك المصقول في الواجهات.
- يكون استخدام الألواح الألومنيوم للتكسية الخارجية في نطاق محدود.
- يجب تثبيت البلاطات بمثبتات ميكانيكية ، ويُمنع التثبيت باستخدام المواد اللاصقة في الطوابق العليا وتقديم تفاصيل لأساليب وطرق التثبيت إلى الإدارة المختصة متى طُلب ذلك.
- الامتثال لمتطلبات مكافحة الحرائق لواجهات المباني، ومتطلبات سلامة المباني، والحماية من العوامل الجوية.

3- الفتحات والزجاج

- تعتبر الفتحات بأنواعها من أهم عناصر تحديد الطابع المعماري للمبني ولذا يجب الالتزام بالتالي:
- استخدام أبعاد موحدة للنوافذ والفتحات وبحيث لا تزيد عدد أنواع النوافذ طبقاً للمساحة والأبعاد عن (3) أنواع في جميع واجهات المبنى للحفاظ على نمط متناسق.
 - يُفضل استخدام أنظمة الجدران الستائرية الزجاجية بدون إطار خارجي ظاهر.
 - اختيار أنواع الزجاج ذات المواصفات المعتمدة لدى الإدارة المختصة.
 - عدم تشويه الزجاج بالملصقات الإعلانية المشوهة للمظهر العام للمدينة.
 - الحد الأقصى المستخدم لمساحات الزجاج (40%) من مساحة الواجهة في المباني السكنية.
 - الحد الأقصى المستخدم لمساحات الزجاج (50%) من مساحة الواجهة في المباني الإدارية (المكاتب).
 - يجب تقديم عينات الزجاج المقترح، بما في ذلك تشطيبات الإطارات وبيانات الزجاج الفنية (قيمة U-value ، ومعامل التظليل، ونفاذية الضوء)، إلى الإدارة المختصة للموافقة عليها من الناحيتين الجمالية والفنية.

4- عناصر وتجهيزات التظليل

- تستخدم هذه العناصر في الواجهات التي تتعرض لأشعة الشمس (الواجهات الغربية والجنوبية) ويمكن استخدامها كعناصر تعزز المظهر الجمالي والطابع المعماري للمبنى:
- يُفضل استخدام عناصر التظليل والمعالجات المعمارية البسيطة.
 - يُفضل استخدام التجاويف والبروزات من المبنى لإضفاء الظلال الذاتية المرغوبة.
 - التشجيع على تصميم الليوان والأروقة في الدور الأرضي للمحال التجارية إذا تطلب التصميم.
 - يُسمح بعمل المظلات الشمسية بالطابق الأرضي بما لا يزيد عن البروز جهة الشارع المصروح به مع مراعاة ألا يقل الارتفاع الصافي أسفل المظلة عن (2.50) م، ولا يزيد بروزها عن (1.50) م وبما لا يتجاوز حرم الطريق.

5- الإضاءة

- يُعزز تصميم الإضاءة الجيد المظهر المعماري الخارجي للمبني بجذب الانتباه للعناصر المعمارية المميزة وتعزيز الجماليات المعمارية للمبنى ويتعين على التصميم المقترح مراعاة التالي:
- تعتبر الإضاءة الخطية (الشريطية) أفضل أنواع الإضاءة المطلوب استخدامها.
 - يسمح باستخدام تجهيزات الإضاءة الغاطسة المخفية (غير المرئية) أو الموجهة ذات اللون الدافئ.
 - ألا تسبب الإضاءة التشويش البصري والوهج.
 - يكون تصميم الإضاءة بالتركيز على العناصر المعمارية مثل الجدران والأعمدة والعناصر الوظيفية والمظلات وتجهيزات التظليل وحواف الأسطح الرأسية والأفقية والشرفات ومدخل المبنى.
 - يُنصح بإضاءة مخفية بلون أبيض دافئ ضمن نطاق درجة حرارة اللون من (من 2700 كلفن إلى 3000 كلفن).
 - يجب اتباع الاشتراطات الخاصة بالإضاءة الخارجية المعتمدة لدى الدائرة.

6- المداخل

يراعي في تصميم المداخل خلق انطباع جيد لدى مستعملي المبنى مع سهولة تحديدهم وتمييزهم للمداخل. كما يؤخذ في الاعتبار التالي:

- يُصمم المدخل الرئيس بحيث يكون مرتد عن مستوى الواجهة، أو تصميم معالجة معمارية لتمييزه.
- يُسمح بعمل مظلة للمدخل الرئيس ذات طابع مميز بحيث ألا يقل الارتفاع الصافي أسفل المظلة عن (2.50) م، ولا يزيد بروزها جهة الشارع عن (1.50) م.

7- اللوحات الإعلانية للمحال التجارية

تعتبر اللوحات الإعلانية جزء لا يتجزأ من واجهة أي مبنى وتعمل على تعزيز الطابع المعماري المطلوب للمبنى ولذا يجب أن تُتبع أسس التصميم التالية:

- ألا تتجاوز حدود واجهة المحل مع التكامل مع تصميم الواجهات المعمارية
- الحفاظ على مواد تشطيب وألوان الواجهات بحيث لا تؤدي اللوحات إلى تشويه أو إخفاء أو التأثير سلباً على سمات المبنى وهويته البصرية أو عناصره المختلفة.
- أن تكون اللوحات ذاتية الإضاءة أو مدمج معها إضاءة مخفية وتوحيد لون الإضاءة وأبعاد اللوحات وموقعها على جميع اللوحات بالمبنى، مع إخفاء التوصيلات الكهربائية والتثبيت بصورة آمنة.
- اتباع الموجهات التصميمية الواردة بالأدلة التصميمية الخاصة باللوحات الإعلانية المعتمدة لدى الإدارة المختصة.

8- تجهيزات العناصر الكهروميكانيكية

تُعَدّ هذه العناصر وتجهيزاتها من المؤثرات البصرية التي تُؤثر بالإيجاب أو السلب على المظهر العام للواجهات المعمارية ولذا يجب اتباع التالي:

- دمج هذه التجهيزات وإخفاءها بمعالجات معمارية بسيطة تتكامل مع تصميم الواجهات.
- لا يُسمح ببروز وحدات التبريد على الواجهات وعدم استعمال وحدات التبريد الشباك.
- يجب أن تتكامل غرف الكهرباء/المرافق الخدمية مع الطراز المعماري ويتم حجها على النحو الملائم.

المادة (21) ارتفاعات المباني

- 1- يجب ألا يزيد منسوب أرضية الطابق الأرضي للمباني عن (1.20) م فوق المنسوب التصميمي المعتمد (باستثناء الفيالات 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 للإمارة وذلك باستثناء المباني التي تصدر بشأنها قرارات خاصة. ويجب أن يكون الحد الأقصى لارتفاعات المباني مساوياً لمجموع ارتفاعات الطوابق حسب الشروط التخطيطية. وفي كل الأحوال يجب ألا يزيد ارتفاع المبنى عن الارتفاع المحدد له بالاشتراطات التخطيطية المعتمدة.
- 3- يجب ألا يقل ارتفاع الوارث (تصوينه 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 (48) يبين الحد الأدنى لصافي ارتفاع الاستعمالات الأخرى.

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

- 5- يجب ألا يقل صافي ارتفاع الممرات الداخلية والعامة وردة المصاعد للمباني الأخرى التي لم تذكر عن:
 ▪ (2.70) م للمباني السكنية وسكن العمال والمباني الإدارية والمباني المتخصصة.
 ▪ (3.00) م للمباني التجارية وممرات المباني التعليمية والصحية.
- 6- يصرح وللاعتبارات الخاصة التي تتصف بها طبيعة بعض المباني والتصاميم المعمارية (المعارض، دور السينما، المدارس، المراكز التجارية، التجهيزات الصناعية، وما في حكمها) تجاوز الارتفاعات المشار إليها في هذه المادة، أو المواد الأخرى من هذه اللائحة وتطبق بشأنها المواصفات القياسية المعتمدة من اللجنة الفنية واحتياجات أصحاب الهمم بكل استعمال مع مراعاة تنسيق ارتفاعات تلك المباني مع المباني المجاورة.
- 7- في أنواع المباني التي لم يذكر فيها أقصى ارتفاع لطابق السطح يكون الحد الأدنى لارتفاعه (2.70) متر، وأدنى صافي لارتفاع للسرداب (2.50) متر ولا يشمل حيز الخدمات المعلقة أو الجسور الإنشائية.
- 8- تحدد الأجزاء التي يصرح 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 والمظلات المفتوحة (البرجولات) ومهابط الطائرات العمودية وأجزاء من تصويته السطح.
 ▪ الأبراج التجارية للإعلانات شريطة أن تكون متفقة مع الشروط المعتمدة من قبل الإدارة المعنية في هذا الشأن.
 ▪ يجوز في الأسقف والهياكل الإنشائية المائلة (الجمالونات) وكذلك القباب 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

- 1- يجب الالتزام بارتدادات المباني الواردة بالاشتراطات التخطيطية المعتمدة بالمخطط العام الصادر عن الإدارة المعنية، ويتم قياس الارتداد ابتداءً من حد قطعة الأرض.
- 2- تطبيق الارتداد ابتداءً من الطابق الأرضي لجميع المباني وحسب الاشتراطات التخطيطية.
- 3- توفير الارتداد من حدود الأرض تجاه المناطق المفتوحة كالارتداد تجاه السكة ما لم يذكر خلاف ذلك.
- 4- 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، مع مراعاة ألا يقل الارتداد في مسارات حركة المركبات داخل الممرات عن (3.50) متر بما يضمن تحقيق مسافة الخلوص الآمن ومتطلبات السلامة المرورية.
- 5- باستثناء البروزات المصرح بها وفقاً للمادة (23) والبند (6-14) من المادة (6) من هذه اللائحة والمواد المصرح بالبروز بها ووفقاً للاشتراطات التخطيطية، فإنه لا يصح بأية بروزات مستغلة في الارتدادات.
- 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- يحظر تنفيذ أي درجات خارج حدود القسيمة ويجب الارتداد الكافي داخل حدود الأرض لعمل الدرج المطلوب لفرق المنسوب.
- 8- يجب الالتزام بارتداد لا يقل عن (1.50) م لخزانات المياه الأرضية، خزانات الصرف الصحي وما في حكمها عن حوائط أو جدران أي مبنى.
- 9- يجب الالتزام بارتداد لا يقل عن (1.20) م للكرفانات والمنشآت المؤقتة عن حوائط وجدران أي مبنى ما لم يذكر خلاف ذلك.
- 10- يجب ألا يقل الارتداد لجميع المباني مهما بلغ ارتفاعها من جهة المقبرة عن (5.00) متر.
- 11- قد يلزم أن يكون ممر حركة سيارة الإطفاء ضمن حدود قطعة الأرض، كما يجب توفير ممر حركي لسيارات الإطفاء بين المباني وحولها على النحو المطلوب في الفصل الثاني من كود الإمارات للوقاية والسلامة من الحريق وحماية الأرواح.

المادة (23) الشرفات والبروزات

- 1- يُصرح بالبروز وفقاً لاشتراطات البناء الصادرة عن الإدارة المعنية.
- 2- لا يُصرح بعمل بروزات إنشائية للجدران الاستنادية ولقواعد وأساسات المباني والأسوار خارج حدود قطعة الأرض.
- 3- يُصرح بالبروز بالشروط الآتية:
 - البروز داخل حدود قطعة الأرض:
 - يجوز البروز بخلاف بروز الحليات الأقل من 15 سم _ داخل حدود قطعة الأرض على سكة أو طريق بما لا يقل عرضه عن (7.50) متر، ولا يُصرح بالبروز داخل الحدود الدنيا للمناور والأفنية والارتدادات.
 - البروز خارج حدود قطعة الأرض:
 - يسمح بالبروز خارج حدود قطعة الأرض المطلّة على طريق لا يقل عرضه عن (15) متر في قطع الأراضي ذات الاستعمال (سكني تجاري - سياحي - سكني استثماري متعدد الطوابق (بناية) فقط)، وفقاً للشروط الآتية:
 1. أن يكون البروز بمقدار لا يزيد عن 10% من عرض الطريق وبحد أقصى (1.80) متر بشرط ألا يكون قريباً من حافة الطريق أكثر من 0.5 متر، ويجب ترك (1.50) متر من حدود المباني المجاورة بدون أي بروز.
 2. لا يجوز البروز داخل قسيمة أخرى، ولا يجوز البروز داخل حدود المرافق العامة بدون موافقة مسبقة من الإدارة المعنية ومزود الخدمة الذي يستخدم هذا المرفق العام.
 3. أن يكون امتداد البروز في الطوابق المتكررة فقط.
 4. لا يجوز امتداد البروز في السكك والفواصل التخطيطية بين القسائم.
 5. يجب ألا يقل الارتفاع الصافي أسفل البروز عن (4.50) متر من المنسوب التصميمي المعتمد لدواعي اشتراطات إدارة الدفاع المدني.
 - 4- يُصرح ببروز البوديوم من جهة الطريق كما هو وارد بالمادة رقم (26) من هذه اللائحة.
 - 5- يصرح ببروز جمالي للمباني غير مستغل داخل القسيمة طبقاً للشروط التالية:
 - يصرح ببروز جمالي غير مستغل بمقدار (0.30) متر ابتداءً 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.
 - يصرح ببروز جمالي غير مستغل داخل الأروقة وفقاً للمادة (39) من هذه اللائحة.
 - 6- 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.
 - 7- لا يسمح بأية بروزات جمالية أو أية أعمال إنشائية للمباني والأسوار خارج القسيمة في حدود الجوار والحدود الأخرى.
 - 8- يجوز للإدارة المختصة الموافقة عن عدم تقييد البروزات الجمالية في حال موافقة اللجنة الفنية على تصميم المبني المُقدم بشرط ألا تتعدى هذه البروزات الجمالية حدود القسيمة.

المادة (24) المظلات المفتوحة (البرجولات) ومظلات مواقف السيارات

1-24 المظلات المفتوحة (البرجولات - العرائش وما في حكمها)

- 1- يصح بإنشاء مظلات مفتوحة 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 مظلات مفتوحة 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

- أ- يخضع طلب إصدار تصريح لإنشاء مظلات لمواقف السيارات خارج حدود القسيمة، في جميع مناطق الإمارة، للدراسة والمراجعة من قبل الإدارة المختصة، ويشترط استيفاء المتطلبات التالية:
 - 1- يُسمح بإنشاء مظلة واحدة لكل قسيمة، على ألا تتجاوز مساحتها ما يعادل ثلاثة مواقف قياسية كحد أقصى، وألا يتجاوز طولها نسبة (50%) من طول واجهة القسيمة المطلّة على الطريق.
 - 2- تقتصر استخدامات المظلات على مواقف السيارات فقط، دون أن يترتب على إنشائها أي حق حصري في إشغال أو استخدام المساحات العامة، والتي تبقى مواقف عامة متاحة للجميع.
 - 3- أن تكون المظلات معلقة (مثبتة على جدار القسيمة) أو مدعومة بأعمدة إنشائية ملاصقة للجدار، على ألا تتجاوز المسافة بين العمود وحد القسيمة (40 سم)، مع الالتزام بالارتفاعات والأبعاد المحددة من قبل الإدارة المختصة.
 - 4- يجب ألا تؤدي المظلات إلى إعاقة الحركة المرورية أو حركة المشاة أو حجب رؤية السائقين عند التقاطعات، ويجب ترك مسافة لا تقل عن (6.00) أمتار بين حافة الأرض المشطوفة وأقرب نقطة من المظلة.
 - 5- يُحظر تغطية المداخل أو المخارج المخصصة للمشاة أو المركبات، كما يُحظر إنشاء المظلات في السكك بشكل يعوق وظيفتها التشغيلية.
 - 6- عدم تعارض المظلات مع المرافق والخدمات العامة، مع ضمان وصول مركبات الطوارئ والدفاع المدني بحيث لا تتجاوز مسافة الوصول إلى مدخل المبنى (15) مترًا.
 - 7- إعداد الحسابات الإنشائية للمظلات وفقًا للمعايير الهندسية المعتمدة، بما يضمن مقاومتها لكافة الأحمال (الدائمة، الحية، الرياح، والحرارة).
 - 8- مراعاة الجوانب المعمارية وتوحيد الطابع العام وفقًا لما تقرره الإدارة المختصة، مع تحقيق التناسق بين ألوان المظلة والواجهة الخارجية للمبنى، ويفضّل استخدام الألوان الفاتحة.
 - 9- استخدام أغشية مصنوعة من مواد عالية الجودة ومقاومة للأشعة فوق البنفسجية والحريق، مثل HDPE أو PVC أو PVDF أو PTFE أو ما يعادلها، مع حظر استخدام صفائح الألمنيوم أو الأسبستوس، والسماح باستخدام الألواح الشمسية شريطة الالتزام بالمعايير الفنية المعتمدة.

10- يجب حماية العناصر المعدنية للمظلة من التآكل باستخدام أنظمة معتمدة مثل الجلفنة بالغمس الساخن أو الطلاءات الصناعية المناسبة وتقديم ضمان لا يقل عن (10) سنوات للهيكل الإنشائي ومواد التغطية ضد العيوب والتآكل.

11- تُقدم الطلبات والتصاميم من خلال مكاتب استشارية أو شركات معتمدة ومقيدة لدى الجهة المختصة.

ب- تحتفظ الدائرة بحق طلب إزالة المظلة في أي وقت في حال تعارضها مع مشاريع مستقبلية أو خدمات عامة، دون أي التزام بالتعويض.

ت- يُعد منح التصريح خاضعاً لتقدير الإدارة المختصة، وذلك بناءً على موقع المشروع، وطبيعة الاستخدام، والمتطلبات التخطيطية والمرورية للمنطقة.



شكل رقم (17) يوضح الاشتراطات الخاصة بمظلات مواقف المركبات

المادة (25): طابق السرداب (تحت الأرضي)

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

- 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 (31) من هذه اللائحة بخصوص تحديد أبعاد مواقف المركبات وميول وعرض المنحدر المؤدي لطابق السرداب، إلا في حالة سكن العمال بالقسائم الصناعية وسكن الموظفين فيتم البناء على مساحة الدور الأرضي فقط.
- 2- لا تحسب مساحة السرداب من ضمن نسبة البناء المسموح بها، ويجوز إقامة أكثر من سرداب لمواقف السيارات ما عدا وسكن العمال لا يُسمح إلا بطابق سرداب واحد فقط.
- 3- 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 المركبات
 - خدمات المرافق بالبنائات (غرفة كهرباء، اتصالات، خزانات مياه، مضخات وما في حكمها).
 - الخدمات الترفيهية الخاصة بالمبنى مثل (غرفة ألعاب الأطفال، التدريبات الرياضية، النادي الصحي والخدمات الملحقة به وما شابه).
 - الخدمات الخاصة بأنواع المباني المتخصصة كالفنادق والمستشفيات (مخازن، خدمات، مواقف سيارات، غرفة الغسيل، تجفيف الملابس، حمام السباحة، النادي الصحي والخدمات الملحقة بهما وما شابه).
- 4- يُصرح باستعمال طابق السرداب للأغراض المُصرح بها ما عدا السكن والمعيشة والمطبخ إلا بوجود حلول معمارية كالمنايب وتوفير إضاءة وتهوية طبيعية من خلال فراغات مفتوحة إلى السماء مقبولة لدى الإدارة المختصة وتوفير مخرج للهروب والإنقاذ.
 - 5- ألا يزيد أقصى ارتفاع لمنسوب تشطيب سقف السرداب عن (1.20) متر من المنسوب التصميمي المعتمد.
 - 6- توفير التهوية والإضاءة في طابق السرداب طبقاً للاشتراطات الواردة في المواد (28&29&30) من هذه اللائحة.
 - 7- 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 إلى السرداب من مداخل ومنحدرات ضمن حدود قطعة الأرض ولا يسمح بإنشاء أي جزء منها خارج حدود القسيمة.
 - 8- 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 إلا بعد تقديم تصميمها الإنشائي للإدارة المختصة وموافقة الجهات المعنية، مع مراعاة توفير 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 مع التقيد بالمواصفات الفنية المعتمدة.
 - 9- يجب تزويد طابق السرداب بالوسائل والمعدات اللازمة لصرف المياه.

المادة (26) طابق البوديوم

يُصَرَّح بإنشاء البوديوم للمبنى المتعدّد الطوابق ، ويؤخذ في الاعتبار مدى ملائمة مساحة الأرض المقام عليها و الدراسات الهندسية المتخصصة المقدمة من الاستشاري، ووفقاً للمعايير والاشتراطات التالية:

1-26 عدد طوابق البوديوم

يتم تحديد عدد طوابق البوديوم من الإدارة المعنية وفقاً لما يلي:

- 1- ارتفاع المبني وارتفاع المباني المجاورة ونسب الكتل البنائية للمشروع.
- 2- مواقف السيارات المطلوبة.
- 3- الدراسات المتخصصة للمشروع المقدمة من الاستشاري.

2-26 موقع البوديوم في المبني

يتحدد موقع البوديوم في المبني وفقاً لما يلي:

- 1- بالنسبة للمبني الذي لا يوجد فيه طابق ميزانين، يجب أن يكون البوديوم فوق الطابق الأرضي.
- 2- بالنسبة للمبني الذي يوجد فيه طابق ميزانين، يجب أن يكون موقع البوديوم إما:
 - أ- فوق طابق الميزانين: يخصص البوديوم لمواقف السيارات، ويجوز للإدارة المختصة الموافقة على إشغال بعض المساحات بالطابق لأي أنشطة أخرى مناسبة توافق عليها الإدارة المعنية بشرط توفير الخدمات ومواقف السيارات المطلوبة لهذه الأنشطة وتحقيق اشتراطات الدفاع المدني.
 - ب- تحت طابق الميزانين: وبنفس ذات الأنشطة الخدمية والتجارية أو الترفيهية مع تحقيق الاشتراطات الواردة بالبند رقم (أ).

3-26 البروزات

يُصَرَّح ببروز البوديوم من جهة الطرق، ابتداءً من الطابق الأول بعد الميزانين، شريطة تصميم واجهات مميزة له والالتزام بمقدار البروز المصرح به.

4-26 اشتراطات عامة

يجب مراعاة ما يلي عند تصميم البوديوم:

- 1- لتعزيز الواجهات الخارجية يجب إشغال المحيط الخارجي لطابق البوديوم بأنشطة تجارية امتداداً للدور الأرضي أو أنشطة سكنية أو مكتبية أو ترفيهية طبقاً للتصميم المقدم.
- 2- تقديم تصاميم معمارية مميزة لواجهاته تُحقق التناسق المعماري لكتلة البوديوم مع كامل تصميم المبني، وضمان معالجة الواجهات بما يحقق التميز البصري.
- 3- وضع الحلول والمعالجات الهندسية المناسبة لمعالجة الآثار المترتبة على وجود وحدات التكييف بطابق البوديوم.
- 4- يصرَّح باستعمال سطح البوديوم في المباني كأنشطة ترفيهية وجلسات خارجية، شريطة التقيد بما يلي:
 - عدم تغطية سطح البوديوم بنائياً.
 - توفير الفصل التام بين الأنشطة غير متوافقة في حالة تعدد الأنشطة بطابق البوديوم.
 - توفير فواصل لا يقل ارتفاعها عن (1.80) متر بين الشقق المتجاورة، المطلّة على سطح البوديوم.

المادة (27) طابق السطح

في حال لم تُذكر أي اشتراطات خاصة بطابق السطح تكون الشروط العامة لإنشائه كما يلي:

- 1- يخصص طابق السطح لبناء غرف أجهزة المصاعد والسلالم وخزانات المياه وغرف المضخات والكهرباء والاتصالات ومعدات التكييف وبعض المظلات التجميلية (برجولات) وغيرها من الاستعمالات الأخرى الخدمية المعتمدة لدى الإدارة المختصة، ويُسمح ببناء غرف سكنية ومعيشية في الحالات التي نصت عليها هذه اللائحة.
- 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، وألا يقل ارتدادها عن (1.50) م من حد المبنى الأمامي.
- 3- يجب ألا يقل ارتفاع الوارش (تصوينه السطح) في المباني عن (1.00) م بعد التشطيب النهائي وطبقات العزل المختلفة، ولا يزيد عن (1.80) م ويجوز للإدارة المختصة تطبيق مبدأ المرونة وتحفيز الابتكار والإبداع المعماري في حالات التصميم المعماري الفريد للواجهات.
- 4- يجب تحديد مواقع الخزانات والصحون اللاقطة للثبث التلفزيوني والمعدات كمعدات التكييف ومعدات تنظيف الواجهات وما شابه على طابق السطح وتقديم المخططات التفصيلية اللازمة لمعالجة الواجهات المعمارية بطريقه لا تشوه المظهر العام للإمارة، وتحديد الارتفاع المناسب للوارش طبقاً للاشتراطات التخطيطية.
- 5- يصح بوضع اللوحات الإعلانية على السطح طبقاً للشروط المنصوص عليها في التشريعات المنظمة لها.
- 6- لا يسمح باستخدام المنشآت الخدمية المقامة على طابق السطح لأية أغراض تجارية بأية وسيلة كانت.

المادة (28) فتحات الإضاءة والتهوية الطبيعية

1-28 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 الفيالات السكنية يتم السماح بتوفير تهوية وإضاءة غير مباشرة للدرج. ويجوز للإدارة المختصة لأسباب فنية السماح بالتهوية الميكانيكية والإنارة 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 الإدارية.

2-28 اشتراطات الأبواب:

يكون الحد الأدنى لعرض الأبواب كما بالجدول التالي:
جدول رقم (49) يبين الحد الأدنى لعرض أبواب الفراغات المعمارية.

م	اسم الفراغ المعماري	الحد الأدنى لعرض الباب
1	الباب الرئيس للوحدات السكنية والمكاتب - السلالم	م (1.10)
2	غرف النوم وغرف المكاتب	م (1.00)
3	المطابخ	م (0.90)
4	الحمامات - المراوض (دورة المياه)	م (0.80)
5	المحلات التجارية	م (1.10)
6	الورش والمستودعات	م (3.00)
7	غرف المرضى بالمباني الصحية	م (1.20)

* على أن يكون الحد الأدنى لارتفاع الباب 2.20 متر وعدم فتح الأبواب في الطوابق المتكررة على الهواء الخارجي أو درجات السلالم مباشرة.

3-28 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 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- يجوز استبدال التهوية والإضاءة الطبيعية بالتهوية والإضاءة الصناعية للمراحيض والسلالم والحمامات وغرف التحضير الصغيرة التي تقل مساحتها عن الحد الأدنى لمساحة المطبخ، والممرات والصالات والغرف لبعض المشاريع المتخصصة والتي تتطلب ذلك شريطة توفير شروط الإضاءة والتهوية الميكانيكية.
 - 4- يجوز أن تكون المطابخ جزءاً من فراغ صالة المعيشة بشرط توفير التهوية المطلوبة وفق أحكام هذه اللائحة لصالة المعيشة من الجزء المقابل للمطبخ مع توفير تهوية ميكانيكية للمطبخ.
 - 5- لا يسمح بعمل فتحات تهوية أو إضاءة على الجوار إلا بعد تحقيق الارتدادات المطلوبة.
 - 6- يجب أن يراعى عند إجراء الفتحات في المباني ما يلي:
 - استخدام واقبات السقوط (درازين أو وارش) في الشرفات والأسطح وعند نقاط اختلاف المناسيب والارتفاعات التي تزيد على (1.00) م.
 - يجب ألا يقل ارتفاع جلسات الشبائيك عن (1.00) م إلا في حالة وجود شرفات (بلكونات) أمام هذه الشبائيك من الخارج أو إذا تم توفير مانعات السقوط (درازين) بارتفاع لا يقل عن (1.00) م.
 - على الاستشاري دراسة ارتفاع واقبات السقوط (الدرازينات) 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 (29) المنور والفناء

1-29 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 مناوئ تهوية لهذه المطابخ ولكافة ارتفاعات المباني شريطة أن يكون موقعها مواجهاً لفتحات التهوية والإضاءة الرئيسية للصالات باستثناء الفيئات (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.

2-29 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 غرفة 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 مطابخ من وحدة سكنية أو أكثر أو وحدات مكتبية لها إطلاله على شارع، أو فناء، أو سكة، أو ارتداد، فإنه يجب ألا تقل مساحة الفناء عن حاصل ضرب (نصف الارتفاع X ثلث الارتفاع) للطوابق الواقعة فيها هذه الغرف ابتداء من أرضية أول طابق ويحد أدنى (3.00) × (4.50) متر مربع.
- 4- في الشقق التي تزيد مساحتها على (150) متر مربع يمكن توفير التهوية والإضاءة الطبيعية لغرف الخدم فيها من خلال مناوئ لا تقل أبعادها عن (3.00×3.00) متر مربع مهما كان ارتفاع المبنى وبشرط توفير تهوية ميكانيكية حسب المواصفات والشروط المعتمدة لدى الإدارة المختصة إذا زاد الارتفاع عن أرضي و(7) طوابق أو من أي فناء آخر دون أن تؤثر على قياساته.

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

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 والنفايات.

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 تسري 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 (50) يبين الحد الأدنى لأبعاد ومساحات المنور والفناء.

المنور		
تُزود الحمامات بالإضاءة والتهوية 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 ع × 1/3 ع) ²	المساحة = (1/3 ع) ²	المساحة = (1/2 ع) ²
بعض الغرف السكنية أو الإدارية + مطابخ	بعض الغرف من الوحدة السكنية / غرفة مكتب مطلة عليه	كافة غرف الوحدة السكنية/كافة غرف المكاتب مطلة عليه فقط
(غرف نوم/ غرف مكاتب) + مطابخ	غرف النوم / غرف المكاتب	غرف النوم / غرف المكاتب أو (غرف نوم/مكاتبه) + مطابخ
بعض الغرف ليست مطلة على الخارج	بعض الغرف ليست مطلة على الخارج	كافة الغرف ليست مطلة على الخارج

المادة (30) 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 الموسي 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 لا تقل 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" المعتمدة لدى الإدارة المختصة فيما يخص العزل الحراري ومواصفات، وحسابات التهوية، والتكييف والإضاءة.

المادة (31) مواقف المركبات

1-31 اشتراطات عامة

- 1- يجب الالتزام بمواقع المداخل حسب متطلبات الإدارة المعنية ووفقاً لما هو محدد في المخطط الموقعي أو اشتراطات نظم التطوير الصادرة، وفي حال عدم نص الاشتراطات التخطيطية على مواقع محددة للمداخل والبوابات، يُسمح بإنشاء مدخل واحد فقط للمركبات، وفي كل الأحوال يجب ألا يتعارض الموقع المقترح للمداخل والمخارج مع مداخل ومخارج المباني القائمة في الجوار.
- 2- في قطع الأراضي المطلة على طريقتين بتصنيفين مختلفين، يُفضل توجيه مدخل المركبات من الطريق الأقل تصنيفاً، وذلك لضمان انسيابية الحركة المرورية وتقليل التداخل مع التدفق الرئيسي للمركبات، ما لم يحدد المخطط الموقعي أو الاشتراطات التخطيطية موقعاً آخر أو وفقاً لما تقتضيه دراسة الأثر المروري.
- 3- يجب توفير أماكن لوقوف السيارات (مكشوفة أو مغطاة) داخل حدود قطعة الأرض التي يقام عليها المبنى.
- 4- يجب أن يكون عدد وأبعاد ومواصفات وتصميم المواقف وفقاً للشروط والمواصفات القياسية المبينة في البند (2-31) من هذه اللائحة.

5- 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 قبل الإدارة المختصة.

6- يجوز للإدارة المختصة إلزام طالب الترخيص بإجراء دراسة تقييم التأثير المروري (Traffic Impact Study - TIS) للمشاريع التي يُتوقع أن تولد أحمالاً مرورية عالية تؤثر على انسيابية شبكة الطرق المحيطة. ويشمل ذلك المشاريع التطويرية ذات الموافقات الخاصة، والمراكز التجارية، والمجمعات، والمنشآت التعليمية بكافة أنواعها (مدارس، جامعات، كليات)، والمنشآت الصحية، وأي مشاريع متخصصة أخرى ترى الإدارة ضرورة دراستها، وفقاً لما يقتضيه الدليل الإرشادي لإجراء دراسات الأثر المروري ودراسات المداخل ومسارات الحركة.

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

8- يجب أن تشمل المخططات المرفقة مع طلب ترخيص أعمال البناء على المخططات التالية:

■ **مخطط الموقع العام يشمل التالي:**

- أ. الشوارع والسكك والأرصفت وشبكة الطرق المحيطة.
- ب. مناسيب السكك والشوارع القائمة.
- ج. المنسوب التصميمي لقطعة الأرض والقطع المجاورة.
- د. حركة المرور في الشوارع المحيطة بقطعة الأرض بالإضافة إلى مواقع اللوحات المرورية، تقاطعات، دورانات، إضافة إلى العوائق التي تؤثر على مداخل ومخارج السيارات وكذلك أعمدة الإنارة.

■ **مخططات مواقف المركبات لجميع الأدوار التي تشمل:**

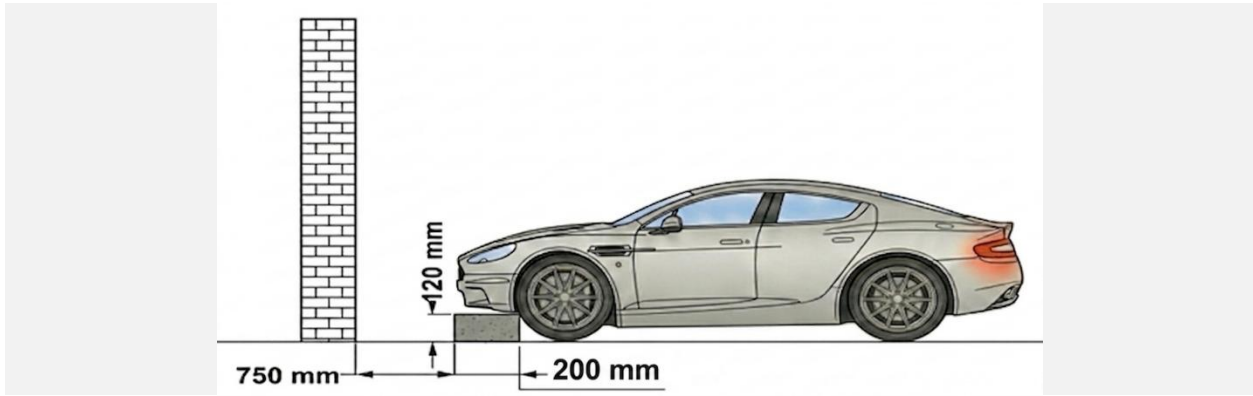
- أ. تقديم دراسة مقارنة توضح إجمالي عدد مواقف المركبات المطلوبة للمشروع مقابل السعة التشغيلية التي توفرها الحلول التصميمية المقترحة.
- ب. مخطط يوضح جميع مداخل ومخارج الموقع وربطها بالطرق المحيطة القائمة والمقترحة مع تحديد فئات المركبات المستخدمة (المركبات الخاصة، مركبات الخدمة، الطوارئ، المشاة، الدراجات) ومواقع إنزال الركاب.
- ج. مخطط تفصيلي لمواقف المركبات يوضح توزيع المواقف حسب فئات المستخدمين، وعدد المواقف في كل طابق وتفاصيل المنحدرات الداخلية، والممرات.
- د. مخطط تحليل مناورة المركبات يوضح مسارات الحركة والدخول والخروج داخل منطقة المواقف، وحركات الانعطاف، وأي متعارضات محتملة مع الأرصفة أو المنشآت أو مواقف المركبات.
- هـ. مخططات تبين اللوحات الإرشادية والعلامات الأرضية للمواقف ووسائل التحكم المروري اللازمة.
- و. مخطط عناصر حركة المشاة مثل الأرصفة ومعابر المشاة.
- ز. دراسة الأثر المروري وفق ما يقتضيه الدليل الإرشادي لإجراء دراسات الأثر المروري ودراسات المداخل ومسارات الحركة
- ح. أية تفاصيل أخرى تطلبها الإدارة المعنية.

- 9- يجب توفير إنارة وتهوية طبيعية مناسبة وفي حالة تعذر ذلك فيتم توفير إضاءة اصطناعية مع نظام تهوية ميكانيكية فعال طبقاً للمواصفات القياسية المعتمدة لدى الإدارة المختصة.
- 10- يجب توفير التمديدات اللازمة لتصريف مياه الأمطار في نهاية منحدرات الدخول والخروج، كما يجب عمل المصارف الأرضية والميول اللازمة في أرضية طوابق المواقف.
- 11- إذا تبين بعد صدور رخصة أعمال البناء أن هناك تعارضاً بين مخارج ومدخل الجوار أو حركة المرور أو المحيطة، يكون للإدارة المختصة الحق في طلب تعديل المداخل أو المخارج بما يتوافق مع الوضع القائم.
- 12- يجب أن تكون أرضية المواقف مكسوة بطبقة خرسانية مناسبة وسهلة التنظيف، على أن تكون الأسطح غير ماصة وغير قابلة للاحتراق، ومائلة بشكل مناسب ومجهزة بنظام تصريف فعال.
- 13- 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.
- 14- يتم تقديم مخطط للأرصفة الخارجية المحيطة بقطعة الأرض موضحاً عليه الأبعاد والمناسيب المرجعية للاعتماد 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.
- 15- يجب توفير محطات شحن المركبات الكهربائية والهجينة وفقاً للاشتراطات الواردة في البند (403.03) والجدول رقم (15) من لائحة شروط المباني الخضراء لإمارة رأس الخيمة "بارجيل".

2-31 اشتراطات فنية

1-2-31 الاشتراطات والضوابط الفنية

- 1- يجب تزويد مواقف السيارات بمسارات مستقلة للدخول والخروج.
- 2- يجب تزويد الطوابق المختلفة لمواقف السيارات بعلامات أرضية وعلامات مرورية مثبتة في أماكن واضحة تبين اتجاه الدخول والخروج وحركة السير داخل المواقف (وفقاً لبند (1-31))، بالإضافة إلى الأماكن المحتملة لتداخل الحركة بين السيارات وأماكن مواقف السيارات حيث يجب تطبيق استراتيجيات التهدة المرورية.
- 3- ينبغي إجراء تقييم السلامة المرورية للحركة في أماكن مواقف السيارات وكذلك وضع المرايا العاكسة بحجم مناسب لتعزيز الرؤية في الأماكن التي لا تتوافر فيها مساحات رؤية كافية.
- 4- يجب تركيب مصدات لعجلات المركبات عندما تكون أماكن وقوف المركبات مقابلة للأسوار، أو الجدران، أو المباني، أو أرصفة المشاة. بحيث يكون أقصى ارتفاع للمصدات هو 12 سم وبعرض أدنى 20 سم كما هو موضح في الشكل رقم (17)، كما يفضل تجنب تركيب مصدات العجلات في الأماكن التي قد تكون في مسار حركة المشاة من وإلى المركبات المتوقفة.



شكل رقم (18) يوضح أبعاد مصدات عجلات المركبات

- 5- يجب أن تزود جميع الأعمدة والجدران المجاورة لحركة السيارات بزوايا مطاطية مناسبة للوقاية أثناء حركة السيارات ولا يشترط توفير هذه الزوايا في حالة وجود أرصفة تمنع تعرضها لحركة السيارات.
- 6- يجب تحديد أماكن وقوف السيارات وأرقامها طبقاً للمخططات المعتمدة من الإدارة المختصة.
- 7- يجب أن يتم تصميم مواقف السيارات بما لا يعوق أبواب مخارج الحريق أو مسارات الوصول إليها أو مسار خروج الإخلاء، مع ضرورة الحفاظ على وضوح هذه المسارات وخلوها من أي عوائق دائمة أو مؤقتة.
- 8- يجب توفير الحد الأدنى لعدد مواقف السيارات الواجب توافرها في المباني الخاصة والتي لم يرد ذكرها بهذه اللائحة كالاتي:

جدول رقم (51) يبين الحد الأدنى لعدد مواقف السيارات الواجب توافرها في المباني الخاصة

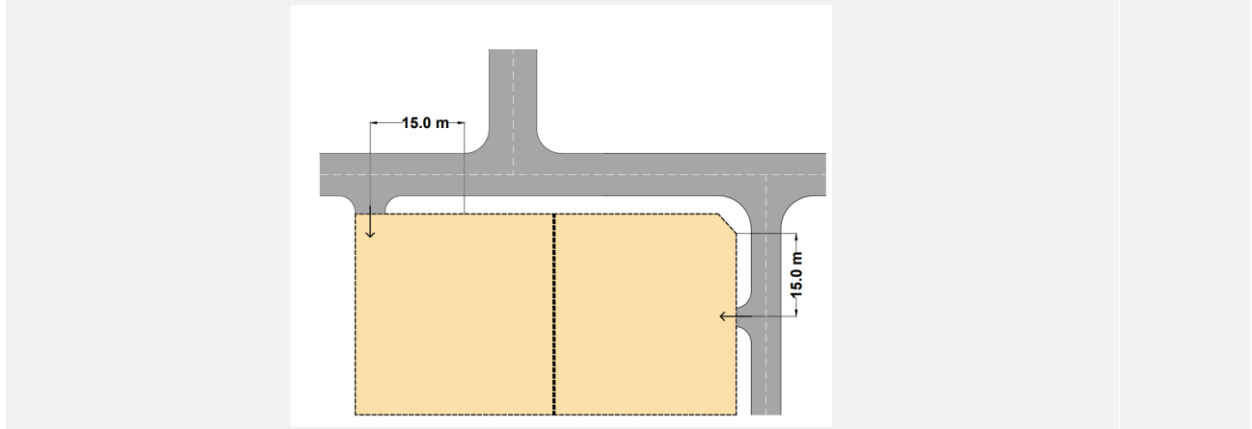
الاستعمال	الحد الأدنى لعدد مواقف السيارات
1 دور العرض (السينما والمسارح)	موقف واحد لكل (3) مقاعد
2 صالات الأفراح والحفلات (المناسبات)	موقف واحد لكل (20)م من مساحة الصالة
3 الاستعمالات الترفيهية والمباني المتخصصة والعامه	حسب الدراسات الخاصة لكل مشروع

2-2-31 مداخل ومخارج مواقف السيارات

1. تُطبق الاشتراطات التالية لتحديد مواقع مداخل ومخارج مواقف السيارات:

- يجب تزويد مواقف السيارات بمسارات منفصلة للدخول والخروج.
- يحظر فتح مداخل أو مخارج المركبات على حافة قطعة الأرض المشطوفة لتأثيره على وضوح الرؤية المرورية.
- يجب ألا تقل المسافة الفاصلة بين أي مدخل أو مخرج للمركبات وأي تقاطع طرق محلي عن (15) متراً من حافة قطعة الأرض المشطوفة، ويجوز للإدارة المختصة تقليل هذه المسافة إلى (9.00) متر في حالة وجود أسباب فنية تستدعي ذلك.
- يجب ألا يكون مدخل المركبات مواجهاً لتقاطع ثلاثي ويشترط ألا تقل المسافة بين المدخل ونقطة التقاطع عن (15) م، ويجوز للإدارة المختصة تقليل هذه المسافة إلى (9.00) متر في حالة وجود أسباب فنية تستدعي ذلك.

- في حال كان المدخل والمخرج واقعًا بالقرب من تقاطعات طرق ذات تصنيف أعلى، فيتم الالتزام باشتراطات الإدارة المعنية وبما يتناسب مع سرعة الطريق وتصنيفه. بما يحقق انسيابية الحركة المرورية ويمنع أي تعارض مع حركة المرور، وتُراجع هذه المواقع ضمن دراسة التأثير المروري.



شكل رقم (19) موقع مدخل المركبات لقطعة الأرض بالنسبة للتقاطعات المجاورة

2. يجب ألا يقل عرض مداخل موقف السيارات والطرق الداخلية عن الحد الأدنى الوارد بالجدول التالي:

جدول (52) يحدد الحد الأدنى لعرض المداخل الخاصة بمواقف السيارات والممرات الداخلية.

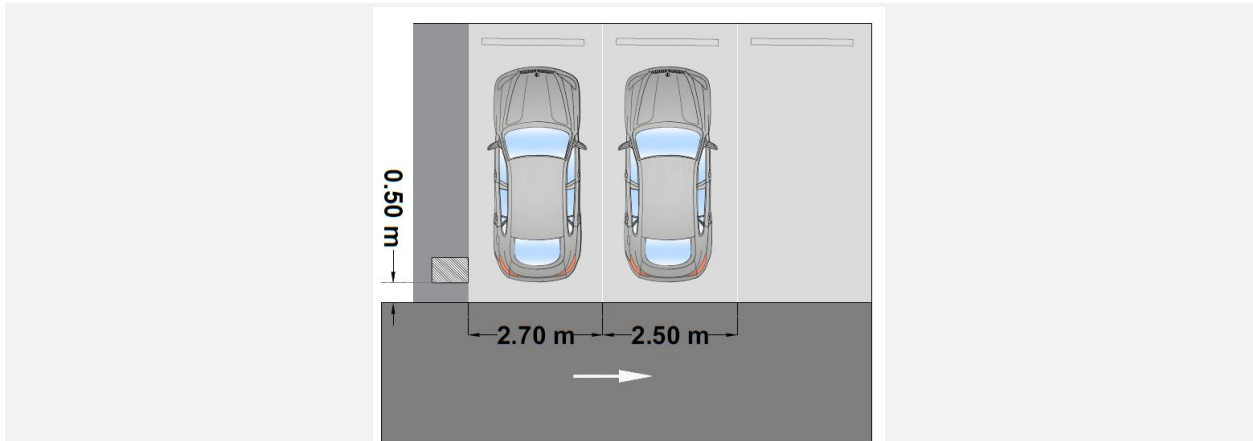
عدد المداخل		وصف استخدام الأراضي	استخدام الأراضي
مداخل متعددة	مدخل واحد		
المدخل والمخرج منفصلين	المدخل والمخرج مسموح في وقت واحد		
3.0 م	4.5 م	فيلا أو تاون هاوس لقطعة أرض أقل من 1000 م ²	سكني
3.0 م	6.0 م	قطعة أرض أكبر من 1000 م ²	سكني تجاري
4.5 م	6.0** م (موصي به) 4.5* م (ملاحظات)	قطعة أرض أقل من 1000 م ²	
4.5 م	6.0 م	قطعة أرض أكبر من 1000 م ²	تجاري
4.5 م	6.0** م (موصي به) 4.5* م (ملاحظات)	قطعة أرض أقل من 1000 م ²	
4.5 م	7.3 م	قطعة أرض أكبر من 1000 م ²	ملاحظات
*يمكن تطبيق الحد الأدنى للمدخل 4.5 م للمباني السكنية التجارية، والتجارية في حال:			
<ul style="list-style-type: none"> إجمالي مساحة الأرض أقل من 1000 م². طول حد الأرض الذي سيتم توفير المدخل من خلاله عليه أقل من 30 م. عدد مواقف السيارات المطلوبة أقل من 20 موقف. 			
**في حال اجتياز طول حد الأرض لأكثر من 30 م أو اجتياز عدد مواقف السيارات لأكثر من 20 موقف يكون العرض الموصي به للمدخل 6 م.			

الحد الأدنى لعرض مداخل موقف السيارات والطرق الداخلية يتأثر بشكل مباشر باستخدام الأراضي وعدد المداخل المتاحة.

3-2-31 مسارات حركة المركبات

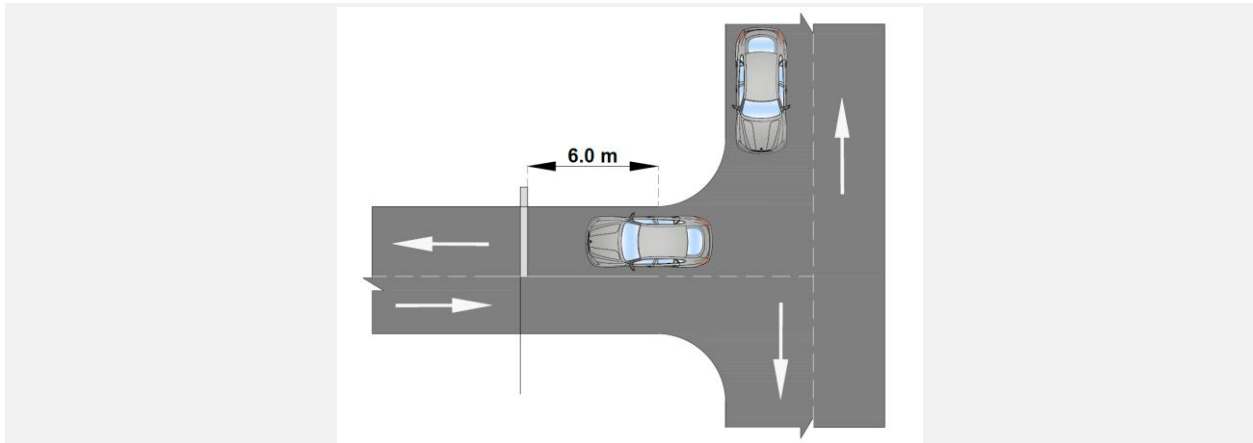
1- اشتراطات مسارات حركة المركبات

- يجب أن تكون مسارات حركة المركبات داخل مناطق المواقف خالية تمامًا من أي عوائق إنشائية أو تشغيلية قد تؤثر على انسيابية الحركة أو السلامة، ويُشترط كذلك توفير مسافة ارتداد لا تقل عن (0.50) متر بين الوجه الخارجي للعمود وحدود مسار الحركة، وذلك لضمان سهولة مناورة المركبات وتفادي أي تعارض محتمل مع العناصر الإنشائية.
- عند تصميم مواقف المركبات، في أماكن الوقوف التي تحدها عناصر إنشائية أو جدران، يجب تضمين مسافة إضافية قدرها (20) سم من العنصر الإنشائي إذا كانت تتعارض مع فتح أبواب المركبة أو المناورة أو كانت في نهاية المسار. ويجوز للإدارة المختصة الاستثناء من إضافة هذه المسافة في القسائم التي لا تتجاوز مساحتها (1000) متر مربع، شريطة تقديم تحليل مناورة المركبات يثبت قدرة المركبات على الدخول والخروج وفتح الأبواب بانسيابية.
- يجب مراعاة التنسيق للوحدة التصميمية (Module) عند توزيع الأعمدة الإنشائية في طوابق المواقف، بحيث تعتمد المسافات البينية للأعمدة على عرض موقف السيارة ومضاعفاتها مع إضافة المسافات الآمنة المقررة بالفقرة السابقة، كما يُوصى بتوفير حماية مناسبة حول الأعمدة في هذه المواقع للحد من الأضرار الناتجة عن اصطدام المركبات بها.



شكل رقم (20) مسافة ارتداد بين الوجه الخارجي للعمود وحدود ممر الحركة للمركبات

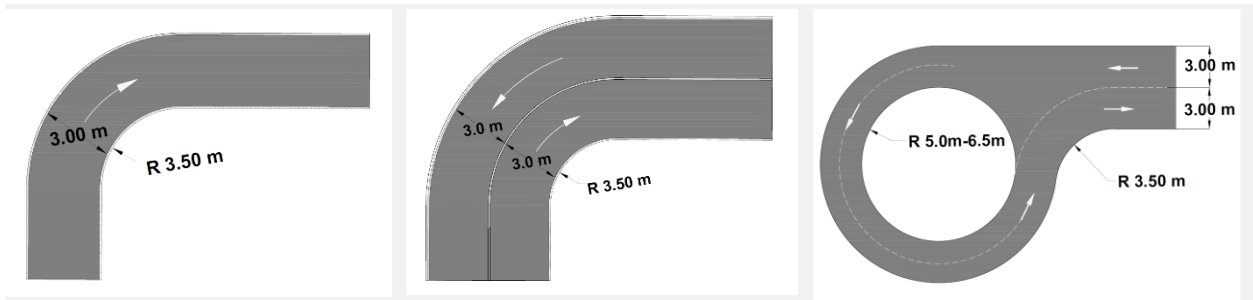
- يجب ألا يقل عرض مسار حركة المركبات عن (3) أمتار، بالإضافة إلى مسافة أمان بعرض لا يقل عن 25 سم تكون مرتفعة على جانبي الممر. ويجوز للإدارة المختصة طلب زيادة عرض المسار بما يتوافق مع متطلبات حركة الحافلات أو المركبات الثقيلة، وذلك بناءً على نتائج تحليل مناورة المركبات.
- عند مداخل ومخارج مواقف المركبات، يُوصى بتوفير مسار مستقيم ومستوي قبل حواجز التحكم بالدخول، بحيث لا يقل طوله عن (6) م، وذلك لتجنب التكدس المروري في المسارات الخارجية.



شكل رقم (21) المسافة الفاصلة بين مداخل المواقف وحواجز التحكم

2- تصميم المنحنيات

يجب تصميم المنحنيات داخل منطقة مواقف السيارات وفق أبعاد هندسية دقيقة تضمن انسيابية حركة الدوران وسلامة المناورة، على ألا يقل نصف قطر الدوران الداخلي عن (3.50) متر. كما يجب زيادة نصف قطر الدوران للمركبات الأكبر حجماً استناداً إلى تحليل مناورة المركبات، بما يضمن قدرتها على الانعطاف دون حدوث أي تعارض، وبما يحقق انسيابية الحركة المرورية داخل الموقع ويمنع أي تداخل بين مسارات المركبات.



شكل رقم (22) يوضح أبعاد المسارات المنحنية لحركة المركبات بالمواقف.

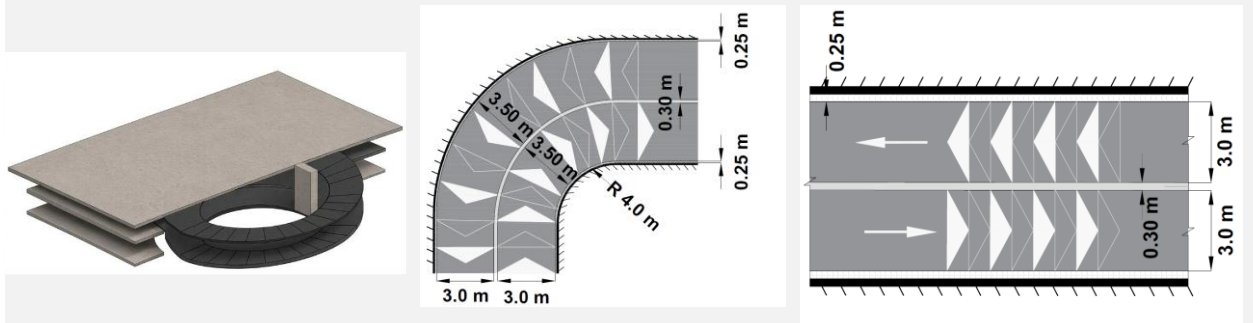
3- منحدرات المركبات

يجب أن تتوافق المنحدرات المخصصة لدخول وخروج المركبات مع الجدول أدناه والاشتراطات التالية:

- لا يفضل استخدام منحدرات المركبات المنحنية (المقوسة) والحلزونية.
- يجب توفير رصيف فاصل بين مسارات المركبات في المنحدرات وعلى امتداد جانبي المسارات بعرض لا يقل عن 30 سم وارتفاع 15 سم وذلك لتعزيز مستويات السلامة المرورية، وتقليل احتمالات التصادم.

جدول (53) يحدد الأبعاد والميول الطولية لأنواع المنحدرات المختلفة:

نوع المنحدر	الحد الأقصى لنسبة الميول	الحد الأدنى لعرض الحارة الفردية (م)	الحد الأدنى لنصف القطر الداخلي (م)	الحد الأدنى للارتفاع الرأسي الصافي فوق أي نقطة (م)
مستقيم	%12	3.00	لا يوجد	2.50
منحني	%12	3.50	4.00	2.50
حلزوني	%8	5.00	6.00	2.50



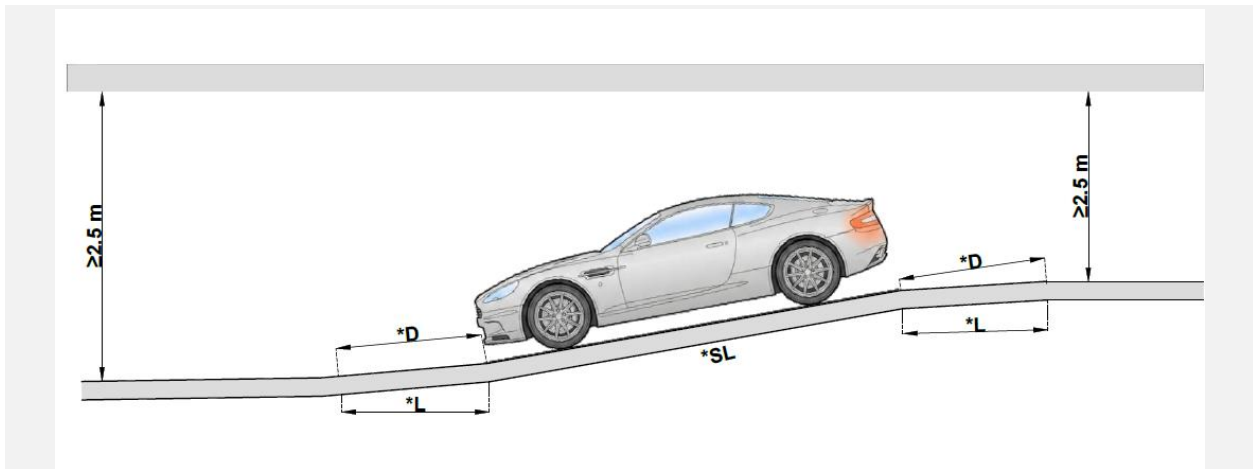
شكل رقم (23) يوضح الأبعاد والميول الطولية لأنواع المنحدرات المختلفة.

يجب أن تفي منحدرات المركبات بالاشتراطات التالية:

- يجب أن تكون أسطح الأرضيات من ملمس خشن أو معالجة بمضاد للانزلاق، كما يجب أن تكون غير قابلة للاحتراق ومتدرجة ومجهزة بالصرف.
- يجب تغطية الزوايا البارزة للعناصر الإنشائية المجاورة للمنحدرات بمواد واقية.
- يجب تزويد المنحدرات بمرايا عاكسة بحجم مناسب لتعزيز الرؤية عند تغير الاتجاه والانعطافات وفي المناطق التي يصعب فيها الرؤية.
- يراعى أن يتضمن تصميم المنحدرات مناطق انتقال سلسلة عند الربط مع المستويات الأفقية للمواقف؛ بحيث يتم تصميم ميل منطقة الانتقال بنسبة تعادل نصف الميل الإجمالي للمنحدر الرئيسي، وذلك لضمان انسيابية الحركة ومنع احتكاك هيكل المركبات بالأرض، وفقاً للأبعاد والمعايير الموضحة في الجدول أدناه.

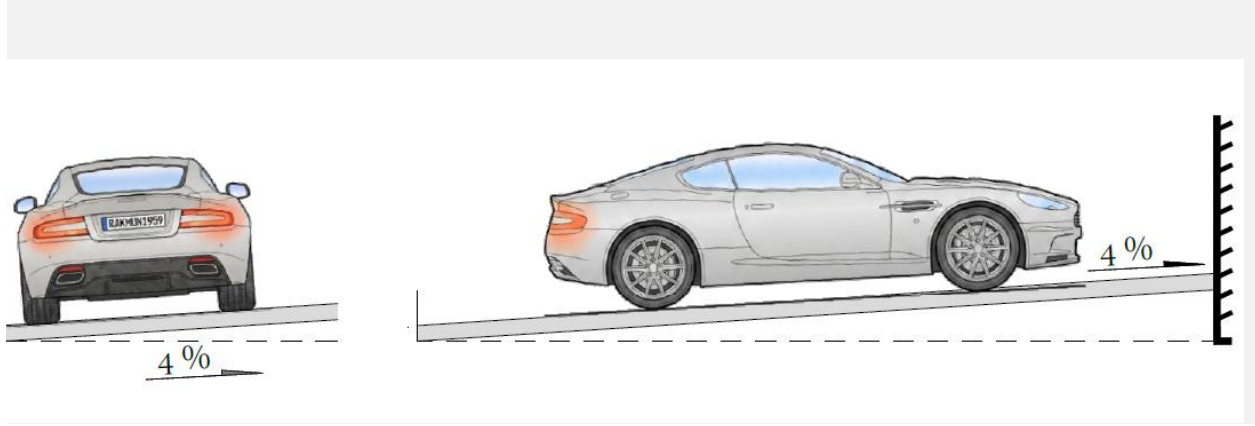
جدول (54) يحدد أبعاد ومسافات الانتقال الآمن للمركبات على المنحدر.

طول منحدر الانتقال (م) *L	ميول منحدر الانتقال *D	ميول المنحدر *SL
3.60	%6	%12
3.00	%5	%10
2.40	%4	%8



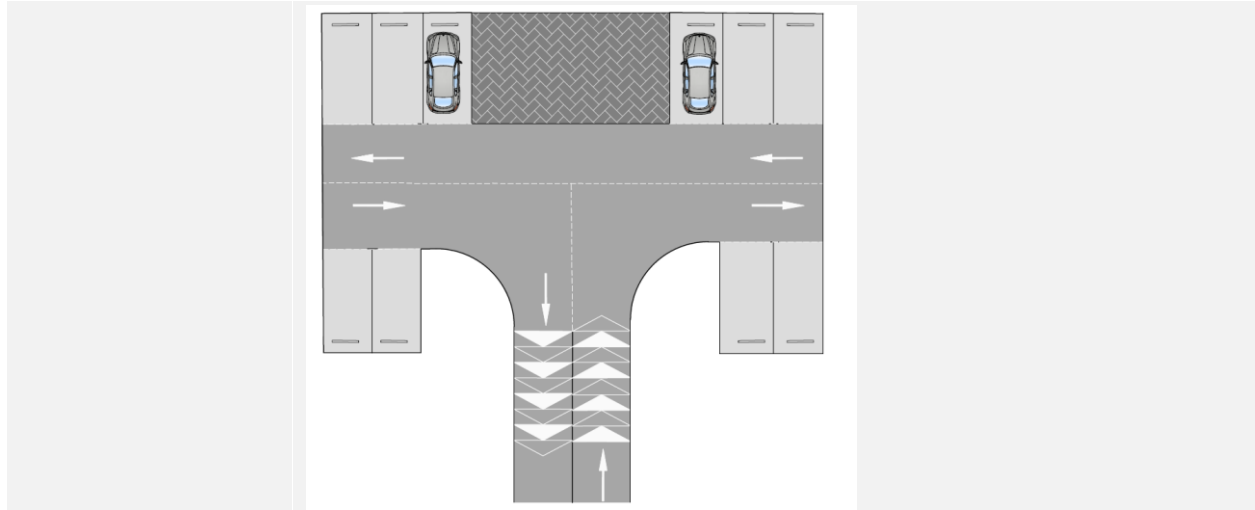
شكل رقم (24) يوضح الانتقال الآمن للمركبات على المنحدر

- يجب ألا يتجاوز الميل الطولي أو العرضي في مناطق وقوف السيارات نسبة 4% لضمان ثبات المركبات وتجنب خطر الانزلاق، في حين يجب ألا يتخطى الميل في المواقف المخصصة لأصحاب الهمم نسبة 2%؛ وذلك لتسهيل حركة الكراسي المتحركة وضمان أعلى مستويات السلامة والراحة عند النزول والصعود.



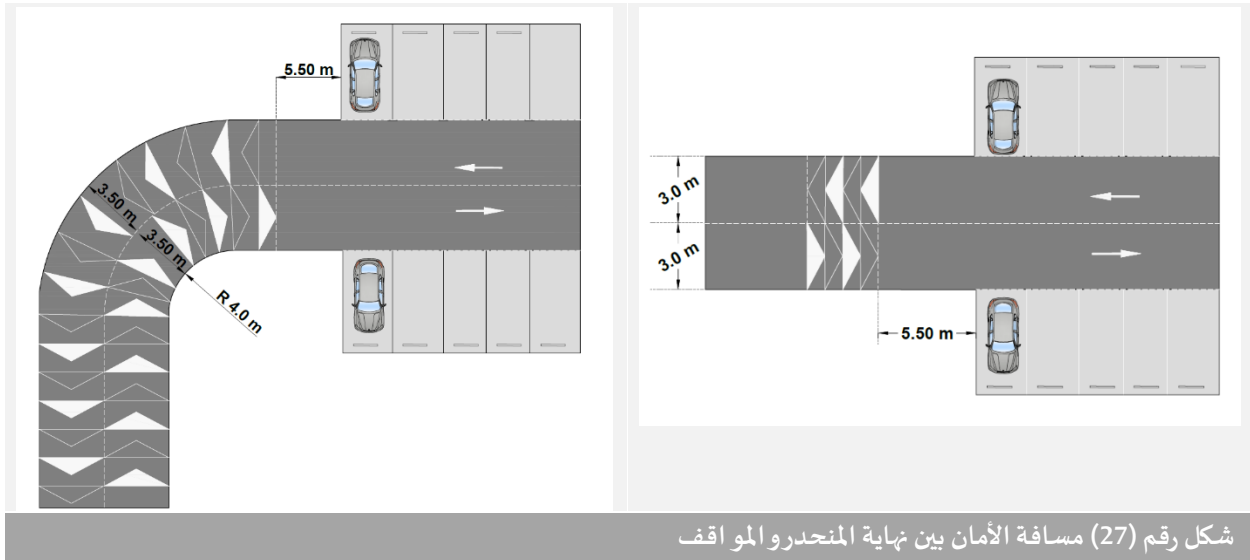
شكل رقم (25) يوضح وقوف المركبات على منحدر

- يراعى عدم إضافة مواقف سيارات مباشرة مقابل مدخل أو مخرج المنحدر وذلك لتفادي تعارض حركة المركبات وضمان وضوح الرؤية وسلامة المناورة.



شكل رقم (26) يوضح وضع المواقف في الجهة المقابلة للمنحدر

- في حال اتصال المنحدر بممر مستقيم يضم مواقف سيارات على أحد جانبيه أو كليهما، يراعى ألا تبدأ المواقف إلا بعد مسافة لا تقل عن (5.50) متر تقاس من نقطة التقاء المنحدر بمنسوب الأرض الأفقي، أو ما يعادل طول مركبة واحدة أيهما أكبر، وذلك لضمان مسافة رؤية آمنة وخالية من العوائق البصرية، والتمكين من كشف المسار وتجنب أي تعارض أثناء المناورة.



4- أبعاد مواقف السيارات

يكون الحد الأدنى لأبعاد المواقف وعرض ممرات الحركة في مواقف السيارات الخفيفة على النحو التالي (كما هو موضح بالشكل رقم (28 & 29 & 30) والجدول التالي:
جدول (55) يحدد أبعاد مواقف السيارات وعرض مسارات الحركة.

عرض المسار (م) مساحة القسيمة أقل من 1000 م ²	عرض المسار (م) مساحة القسيمة أكبر من W* 1000 م ²	طول الموقف (م)	عرض الموقف (م)	اتجاه الحركة	نوع الموقف
3	4	6	2.5	اتجاه واحد	موازي
5.5	6	6	2.5	اتجاهان	موازي
3.6	4	5.5	2.5	اتجاه واحد	30°
5.5	6	5.5	2.5	اتجاهان	30°
3.3	4	5.5	2.5	اتجاه واحد	45°
5.5	6	5.5	2.5	اتجاهان	45°
3.8	4	5.5	2.5	اتجاه واحد	60°
5.5	6	5.5	2.5	اتجاهان	60°
5.5	5.5	5.5	2.5	اتجاه واحد	90°
5.5	6	**5.5	2.5	اتجاهان	90°

* W : يشير إلى عرض المسار وتظهر في الشكل أدناه الخاص بالمواقف المائلة
** بالنسبة إلى أماكن الوقوف المتعامدة (90°) ، يمكن تصغير أبعاد الموقف إلى 5.1 م * 2.5 م في الحالات التالية شريطة تخصيصها للمركبات الصغيرة :

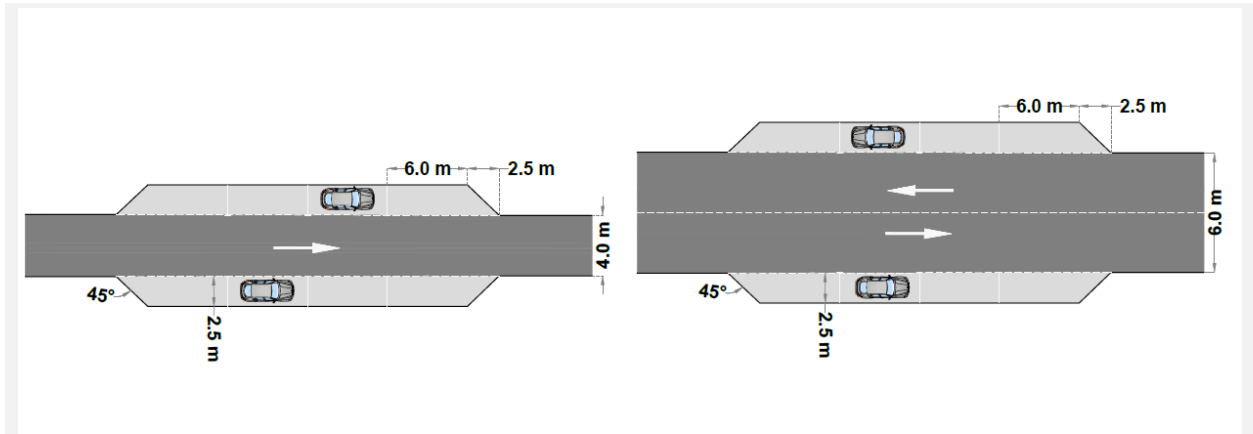
أ- 25% أماكن الوقوف المتعامدة في قطع أرض يقل طولها عن 30 م.

ب- 10% كحد أقصى من أماكن الوقوف المتعامدة في قطع أرض يبلغ طولها 30 م أو أكثر.

A° : يشير إلى زاوية ميل الموقف وتظهر بالشكل أدناه الخاص بالمواقف المائلة بدرجة (30 & 45 & 60)

أ- أبعاد المواقف الموازية للطريق

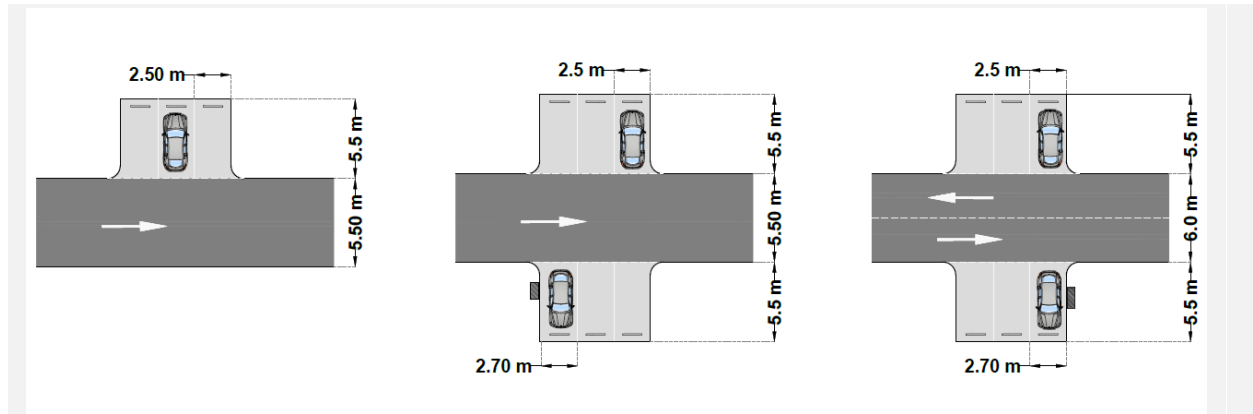
- يجب توفير زاوية دخول وخروج للمركبات بنسبة (1:1) عند بداية ونهاية صفوف المواقف الموازية، وذلك لتحسين كفاءة المناورة أثناء الدخول والخروج.
- في حال وجود موقف مركبات موازي واقع بين عائقين مثل الجدران أو الأعمدة، يجب زيادة طول الموقف بناءً على نتائج تحليل مناورة المركبة وذلك لضمان توفير المساحة الكافية التي تسمح بدخول وخروج المركبة بأمان وانسيابية.
- يجب توفير مسافة لا تقل عن 6 م أمام آخر موقف موازي، بما يتيح للمركبة تنفيذ مناورة الدخول والخروج بسلاسة.



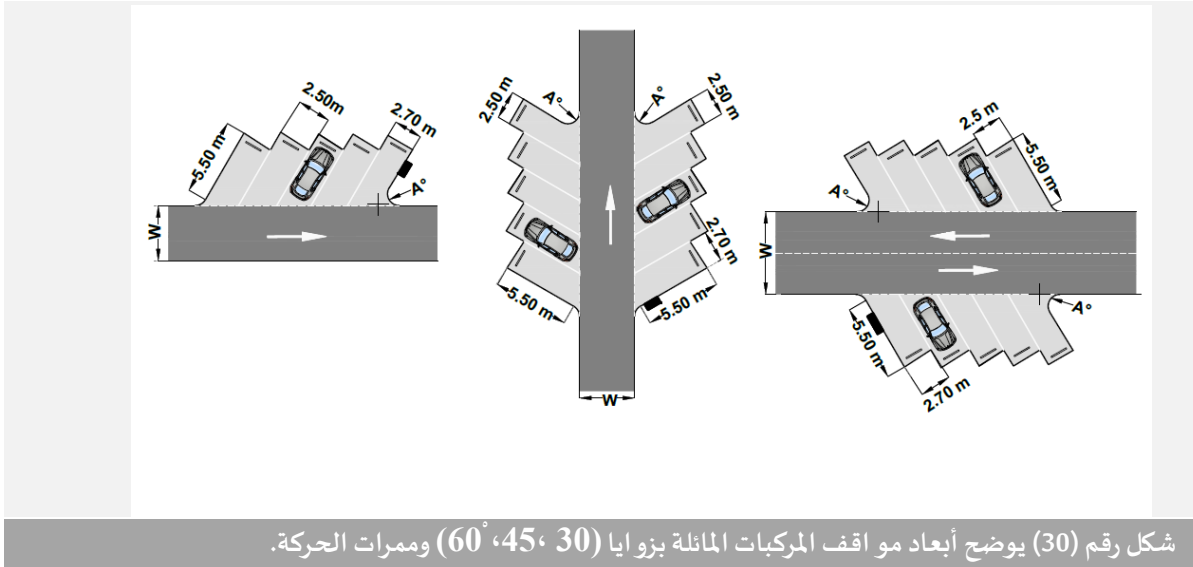
شكل رقم (28) يوضح أبعاد مواقف المركبات الموازية للطريق وممرات الحركة.

ب- أبعاد مواقف السيارات المائلة والمواقف المتعامدة

يجب اتباع الأبعاد الواردة في الجدول رقم (55)



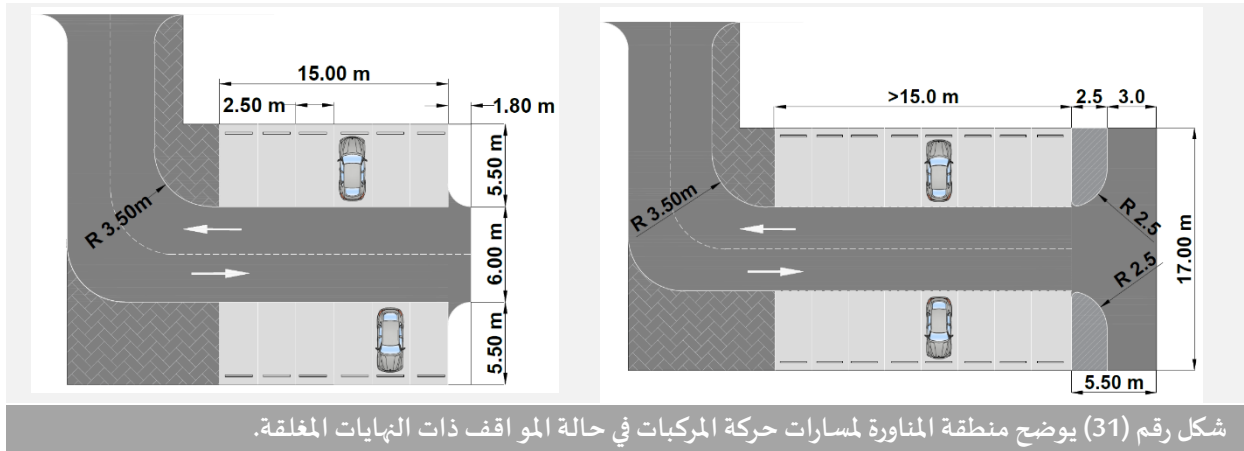
شكل رقم (29) يوضح أبعاد مواقف المركبات العمودية على الطريق وممرات الحركة.



شكل رقم (30) يوضح أبعاد مواقف المركبات المائلة بزوايا (30°، 45°، 60°) وممرات الحركة.

ت- ممرات الحركة ذات النهايات المغلقة

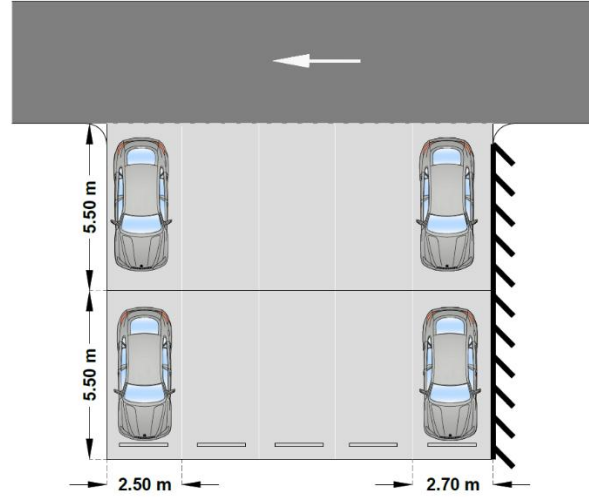
- يفضل تجنب مسارات المركبات ذات النهاية المغلقة، وفي حال اقتضت الضرورة التصميمية وجودها، فيراعى أن تخدم ثمانية مواقف على الجانب الواحد من الممر كحدٍ أقصى، وذلك لما قد يترتب عليه من صعوبات في المناورة وزيادة أخطار التصادم.
- كما يجب توفير مساحة كافية وأمنة لمناورة المركبات في نهاية الممر المغلق وفقا للموضح بالشكل أدناه، لضمان قدرة المركبات على الالتفاف والخروج دون الحاجة إلى مناورات معقدة أو الرجوع لمسافات طويلة.



شكل رقم (31) يوضح منطقة المناورة لمسارات حركة المركبات في حالة المواقف ذات النهايات المغلقة.

ث- المواقف المتتالية

- يُسمح باستخدام نظام المواقف المتتالية في الحالات التالية، ويجب أن يقتصر نظام الوقوف المتتالي على مركبتين فقط:
- الوحدات السكنية: عندما يتم تخصيص الموقوفين المتتاليين لذات الوحدة السكنية التي تتطلب توفير موقوفين لمركباتها.
 - المنشآت الفندقية: شريطة أن تُدار الحركة بالكامل عبر خدمة صف السيارات.



شكل رقم (32) يوضح المواقف المتتالية.

ج- مواقف المركبات الميكانيكية

1. يجب تزويد مواقف السيارات بمسارات مستقلة للدخول والخروج. وفي حال اعتماد أنظمة المصاعد الآلية للمركبات، يشترط توفير منحدر احتياطي مستقل لضمان استمرارية التشغيل في حالات الأعطال، الصيانة، أو الطوارئ. ويجوز للإدارة المختصة الموافقة على إلغاء المنحدر في حالات الضرورة القصوى، شريطة تقديم دراسة بديلة لإدارة الطوارئ (Contingency Plan) يتم الموافقة عليها من الإدارة العامة للدفاع المدني.
2. يجوز للإدارة المختصة التصريح باستخدام أنظمة مواقف المركبات الميكانيكية كبديل للمنحدرات التقليدية عند وجود مبررات فنية تستلزم ذلك، شريطة الالتزام الكامل بالمعايير والمتطلبات التقنية المعتمدة، وتقديم تقرير وافٍ من استشاري متخصص تقع على عاتقه المسؤولية الحصرية عن التصميم.
3. يلتزم الاستشاري بتقديم دراسة فنية مقارنة توضح استنفاد كافة الحلول التصميمية للمواقف التقليدية وعدم قابليتها للتنفيذ، وتشمل هذه الدراسة بيان مدى توفير النظام المقترح لمواقف المركبات الميكانيكية للمتطلبات الفنية والخدمة والصيانة المعتمدة لدى الإدارة المختصة، وذلك لاعتماد النظام الميكانيكي المقترح.
4. في كل الأحوال يجب الالتزام بالمعايير والمتطلبات الرئيسية التالية:
 - يجب ألا تتجاوز مساحة الأرض 1000 متر مربع، وألا يزيد عدد المواقف على 40 موقفاً، ما لم تقرر الجهة المختصة خلاف ذلك بناءً على مبررات فنية تستدعي ذلك.
 - يجب تزويد النظام المستخدم بشهادة فحص للتركيب والسلامة وفقاً للمواصفات القياسية المعتمدة.
 - تقديم دراسة مرورية وفق ما يقتضيه الدليل الإرشادي لإجراء دراسات الأثر المروري ودراسات المداخل ومسارات الحركة.
 - يجب الحصول على الموافقة من الإدارة العامة للدفاع المدني، لضمان استيفاء كافة اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق وأنظمة مكافحة المعتمدة.

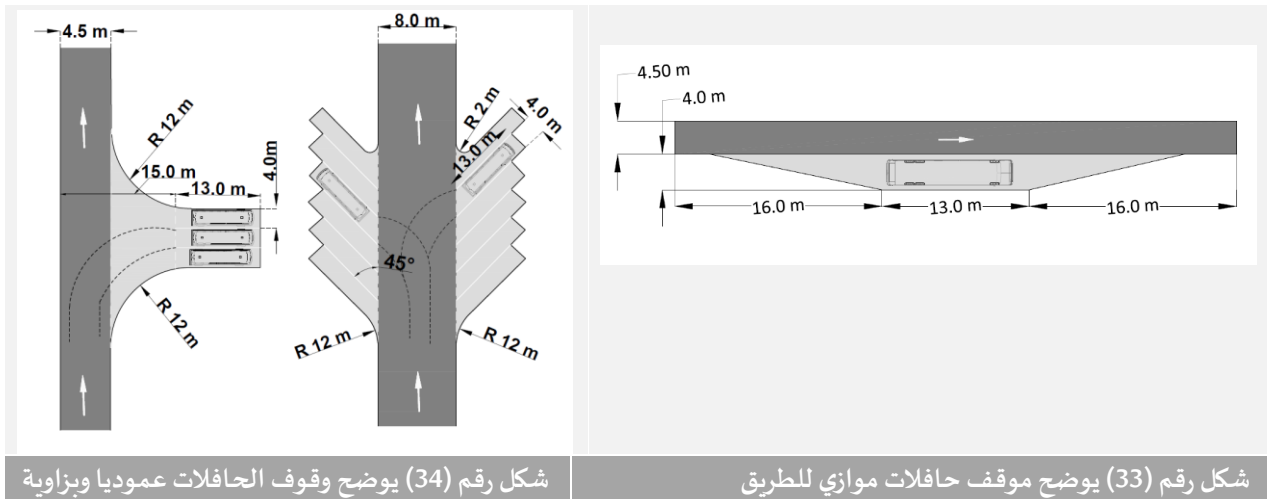
- يجب ضمان عدم وصول شاغلي المبنى أو الجمهور إلى المنطقة التشغيلية للمواقف الميكانيكية، وأن يقتصر الدخول على الكوادر الفنية و عاملي خدمة صف المركبات المصريح لهم فقط .
- تُحدد متطلبات ومعايير صيانة الأنظمة المؤتمتة بالكامل بالتنسيق مع الاستشاري المتخصص، ويُشترط تقديم دليل صيانة معتمد كمتطلب أساسي للتشغيل مع توفير نظام استجابة تلقائي للطوارئ.
- يجب أن يكون النظام قادراً على العمل بنسبة 25% من السعة الكلية كحدٍ أدنى من خلال مولد احتياطي في حالة انقطاع التيار الكهربائي.
- بالنسبة لمساعد المركبات، يجب ألا يقل عدد المداخل عن مدخلين، كما يجب الالتزام بالحدود الدنيا لأبعاد غرفة الموقف (6م طول × 3م عرض × 2.5م ارتفاع) والحدود الدنيا لفتحة مدخل المركبة (2.5م عرض × 2.5م ارتفاع).

5- اشتراطات ومعايير مواقف الحافلات

- يجب أن تتوافق أماكن وقوف الحافلات داخل حدود قطعة الأرض مع الجدول والأشكال التالية.
- أبعاد مواقف الحافلات ومسارات الحركة ومساحات المناورة المذكورة مبنية على حافلة طولها 12 م، لتحديد الأبعاد المطلوبة للحافلات ذات القياسات المختلفة وزوايا الوقوف الأخرى، يجب إجراء تحليل مناورة المركبات.

جدول (57) يحدد أبعاد مواقف الحافلات

زاوية الوقوف	عرض الموقف (م)	طول الموقف (م)	طول مسافة الانتقال (م)	الحد الأدنى لعرض المناورة (م)
موازي للطريق	4	13	16	4.5
45	4	13	-	8
90	4	13	-	15



شكل رقم (34) يوضح وقوف الحافلات عمودياً وبزاوية

شكل رقم (33) يوضح موقف حافلات موازي للطريق

- يلتزم الاستشاري بتقديم دراسة فنية توضح استنفاد كافة الحلول التصميمية لتوفير العدد الكامل لمواقف الحافلات داخل القسيمة في المشاريع التطويرية المتخصصة، مع بيان مدى توافق منطقة إنزال الركاب مع اشتراطات ومتطلبات الإدارة المعنية ووفقاً لما يتطلبه الدليل الإرشادي لإجراء دراسات الأثر المروري ودراسات

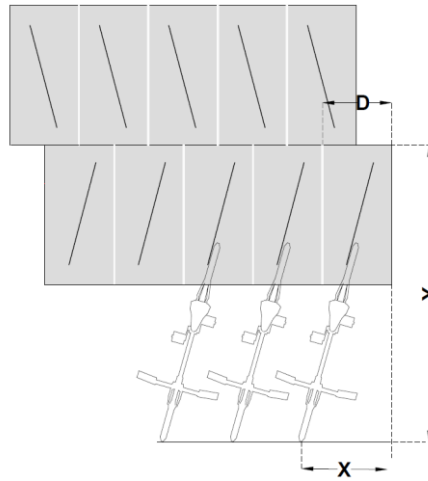
المدخل ومسارات الحركة بالإمارة وتقديم دراسة الأثر المروري المطلوبة وذلك لاعتماد منطقة إنزال ركاب الحافلات المقترحة.

6- اشتراطات ومعايير مواقف الدراجات الهوائية

- يُوصى بتخصيص مواقف الدراجات داخل المبنى أو في مناطق مغطاة (مظللة) على مستوى الأرض، على أن تكون في مواقع يسهل الوصول إليها ضمن حدود القسيمة، وبمسافة لا تتجاوز 30 متراً من المدخل الرئيسي للمبنى.
- يُحظر وضع مواقف الدراجات في مواقع قد تؤدي إلى عرقلة أبواب مخارج الحريق أو إعاقه مسارات الهروب والوصول إليها.
- يجب توفير مواقف دراجات بنسبة لا تقل عن (10%) من إجمالي عدد شاغلي المباني المخصصة لسكن الطلاب والعمال.
- يجب توفير مواقف دراجات بنسبة (5%) من إجمالي عدد مواقف المركبات المقررة للمباني الأخرى.
- يجب الالتزام بالحد الأدنى لأبعاد مواقف الدراجات كما هي موضحة في الجدول التالي لضمان كفاءة الاستخدام.

جدول (58) أبعاد مواقف الدراجات الهوائية

عمق الموقف المائل Y (م)	المسافة بين الموقفين D (م)	عرض الموقف المائل X (م)	زاوية الوقوف
0.8	0.85	1.6	25°
1.45	0.6	1.45	45°
1.9	0.65	-	90°



شكل رقم (35) يوضح أبعاد مواقف الدراجات الهوائية

المادة (32) أعمال 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 المطللة على شوارع أو سكك مشاة (نصف السكة المشتركة مع الجوار).
2. يلتزم مالك المبنى المنجز للقوائم غير السكنية بالمخطط المعتمد من الإدارة المعنية مع اتباع البند (1) من هذه المادة. كما يمكن للمباني القائمة التقدم بطلب تصريح أعمال الرصف إلى الإدارة المختصة شريطة الالتزام بالشروط والمواصفات المعتمدة من الإدارة المعنية بالدائرة.
3. لا يلزم الحصول على تصريح لإنجاز أعمال الرصف داخل حدود القسيمة حال وجود حائط يفصلها عن أعمال الرصف خارجها.
4. تشمل أعمال الرصف تبليط نقاط الربط مع المداخل المؤدية لداخل قطعة الأرض حال وجود مواقف معتمدة ضمن قطعة الأرض سواء كانت المواقف مكشوفة أو مسقوفة (متعددة الطوابق) حسب التصميم المعتمد مع توفير العلامات واللوحات المرورية الخاصة بمدخل ومخارج السيارات حسب التصميم المعتمد من الإدارة المعنية، كما يجب على الإدارة المعنية اتباع جميع المخططات المعتمدة من إدارات الدائرة عند تصميم أعمال الرصف.
5. يتم غلق نهايات تكسيات الأرضيات 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 الإضرار بالرصيف أو أي من عناصره.
7. يتم منح المبنى المنجز شهادة إنجاز وموافقة توصيل خدمات فقط بعد التأكد من تنفيذ المواقف وممرات المشاة حسب التصميم المعتمدة من الإدارة المعنية.
8. يجب على الاستشاري / المقاول توضيح أي عوائق بالموقع، ومراجعة الجهة المعنية لأي إحداثيات / مناسيب ضرورية لإنجاز أعمال الرصف. كما يجب استمرارية منسوب أعمال الرصف مع القوائم المجاورة.

المادة (33) الاشتراطات الخاصة بأصحاب الهمم

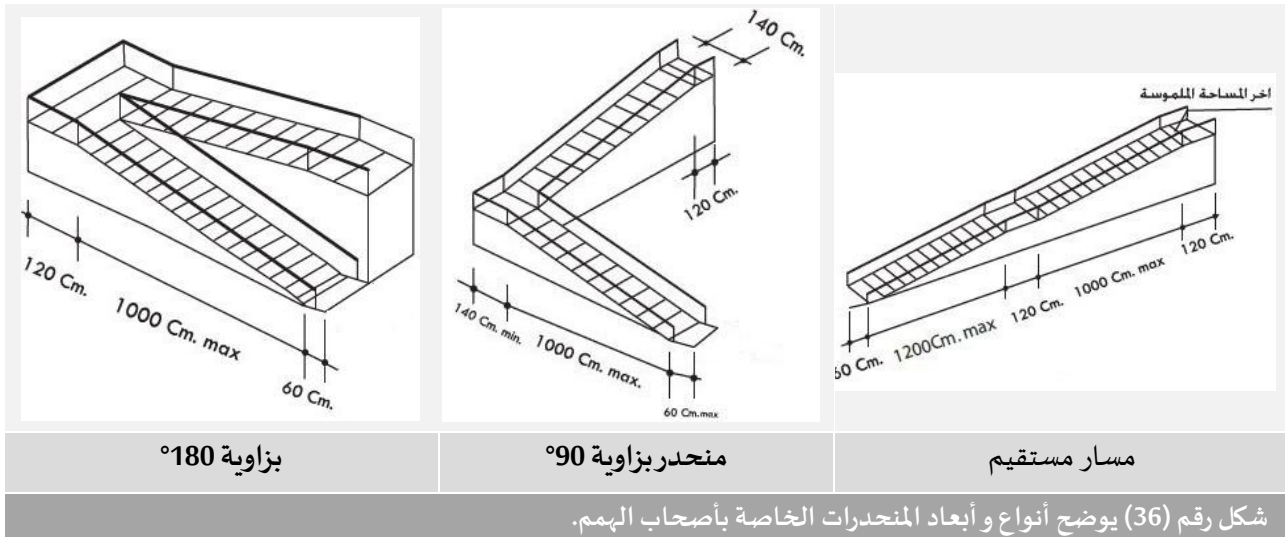
يجب الرجوع بالتفاصيل واشتراطات أصحاب الهمم إلى كود الإمارات للبيئة المؤهلة المعتمد بقرار مجلس الوزراء رقم (1/1) لسنة 2019.

1-33 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 ميل لا تزيد على (1) إلى (12) أو (8%) .
- يجب ألا يقل عرض المنحدر عن (1.20) م.
- يجب ألا يزيد طول قلبه 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.



شكل رقم (36) يوضح أنواع وأبعاد المنحدرات الخاصة بأصحاب الهمم.

2- مواقف سيارات لأصحاب الهمم

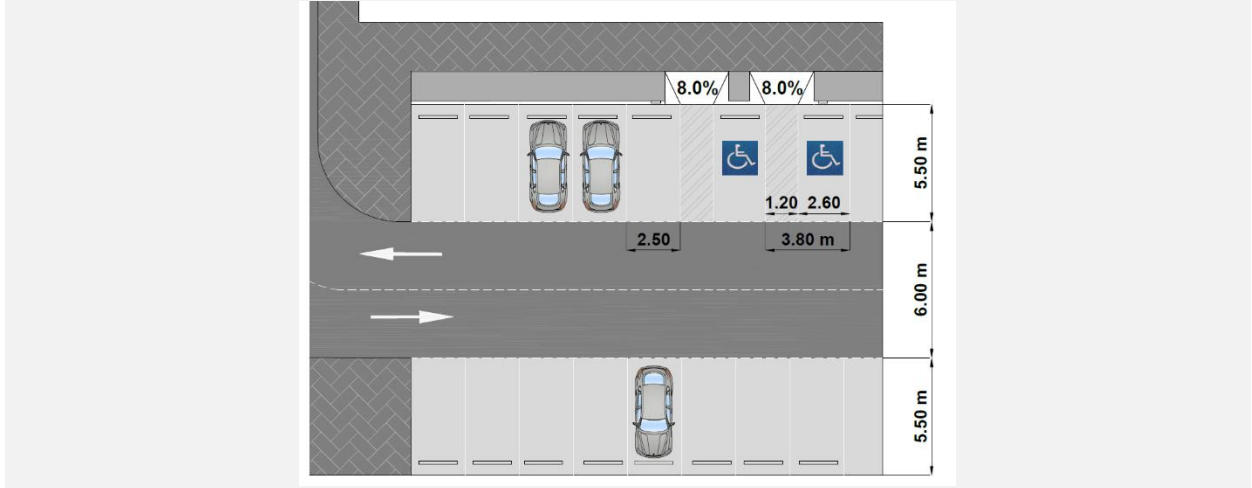
يتم تحديد عدد المواقف المخصصة لأصحاب الهمم كما هو وارد بالجدول التالي*: * المرجع: (كود الإمارات للبيئة المؤهلة)

جدول رقم (59) يبين الحد الأدنى لعدد مواقف السيارات لأصحاب الهمم المطلوبة للمباني العامة.

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

ويراعى الاتي:

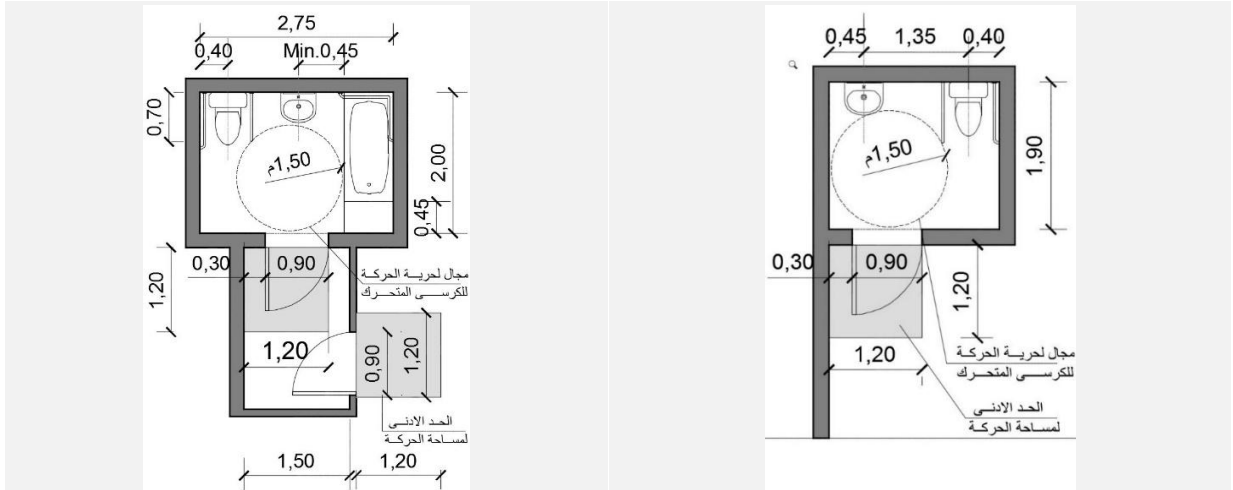
- أن تكون هذه المواقف قريبة ما أمكن ذلك من المصاعد أو المداخل الرئيسية المهيأة للمباني مع توفير مسارات مباشرة إليها من المواقف دون عوائق (توفير منحدرات الرصيف) وعلى مسافة لا تزيد على (50) متر، وأن تكون قياساتها (2.60×5.50م) لوقوف السيارات بزاوية، (2.60×5.50م) لمواقف السيارات عمودي على الرصيف ولا يقل ممرات الوصول بجانب الموقف عن (1.20) م وتتصل بمسار للمشاة وبميل لا يزيد عن 2%.
- توفير مساحات مناسبة للتحميل والتنزيل وفقاً للمعايير التصميمية لأصحاب الهمم عند المداخل الرئيسية.



شكل رقم (37) يوضح الحد الأدنى لأبعاد واشتراطات مواقف السيارات الخاصة بأصحاب الهمم. * المرجع: (كود الإمارات 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 (38).



شكل رقم (39) يوضح أبعاد الحمام الخاص بأصحاب الهمم.

شكل رقم (38) يوضح أبعاد دورة المياه الخاصة بأصحاب الهمم.

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 توفير شروط الأمن والسلامة للفئات المختلفة من أصحاب الهمم.

33-2 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 (36).

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 (1-33) 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 (1-33).

33-3 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 وبعده أدنى غرفة فندقية واحدة.
- 2- يجب توفير غرفة فندقية في مستوى اول طابق ويكون الوصول إليها بدون درج.

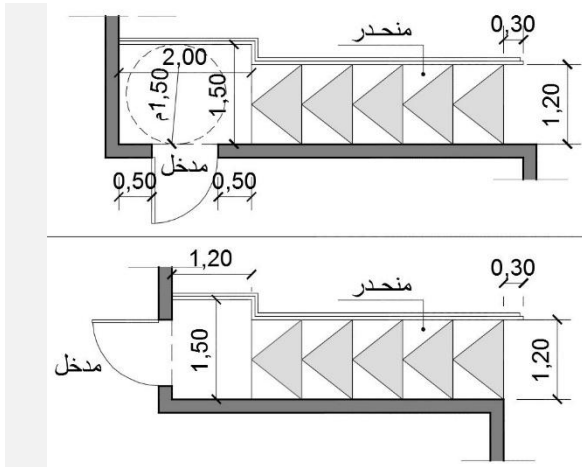
- 3- أن تكون هذه الغرفة مجهزة بالكامل طبقاً للمعايير القياسية العالمية المعتمدة لأصحاب الهمم من حيث أبعاد الغرفة والبواب والمساحات المحيطة بالسرير، ومنطقة الدوران الوسطية بقطر لا يقل عن (1.50) م ومساحة أمام دولاب الملابس بأبعاد (1.50 م × 1.50 م)، وفتح النافذة آلياً، وتصميم طاولة المكتب والخزانة والمفاتيح الكهربائية، وجرس الإنذار وكروسي 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، والمرآة، ونوع الأرضية، ومقاسات الأبواب، وحركتها، ومواقع العناصر المكتملة في الحمام، ومواقع مقابض الارتكاز والمساعدة وتوفير مساحة بقطر (1.50) م للحركة الحرة للكروسي المتحرك داخل الحمام، كما بالشكل رقم (39).
- 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 والدرابزين الداخلي.
- 7- تحدد عدد السيارات المخصصة لأصحاب الهمم طبقاً لما ورد بالجدول رقم (59) 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 الإماراتية 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 تتوفر إمكانية الوصول (Accessibility) بالدخول والخروج من جميع الأبواب والوصول إلى جميع العناصر الداخلية والخارجية دون أية عراقيل تحد من حركته.

4-33 اشتراطات عامة

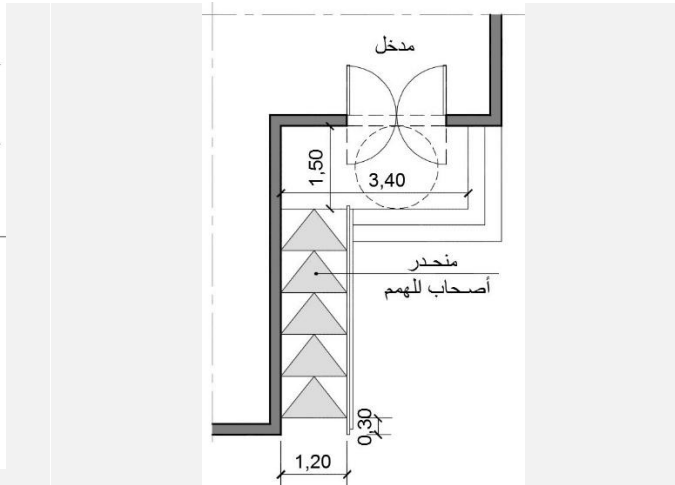
يجب أن تتوافر في المنحدرات والممرات الخاصة بأصحاب الهمم الشروط التالية:

- 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 لمرور أصحاب الهمم كما بالشكل رقم (36).
- 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 بعلامات وإشارات المشاة التي تحدد الاتجاهات.
- 11- أن يتم تجهيز الممرات والمنحدرات بحواجز مصمتة واقية من السقوط عند نقاط تحويل الاتجاه.
- 12- أن يمتد درابزين المنحدرات والسلالم الخاصة بأصحاب الهمم مسافة (30) سم عند نقاط النهاية والبدائية 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 (40)، (41).



شكل رقم (41) يوضح أبعاد المدخل الخارجي لحرية حركة الكرسي المتحرك. المرجع: (كود الإمارات للبيئة المؤهلة)



شكل رقم (40) يوضح علاقة المدخل بسلم ومنحدر المدخل لسهولة حركة الكرسي المتحرك.

المادة (34) الشروط البيئية والحفاظ على الطاقة

1-34 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 الآثار 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 بالمنشآت المؤقتة سواء عند استعمالها أم بعد الانتهاء من استعمالها طبقاً لما تحدده الإدارة المختصة.
- 5- لا يسمح بتريخيص أية مباني 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 إعداد تصاميم المباني المختلفة ويجب عمل أسوار بارتفاع وتصاميم مناسبة توافق عليها الإدارة المختصة للفصل بين قطع الأراضي المختلفة.

2-34 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:
 - أ. التقيد بمواعيد العمل طبقاً لما تحدده الإدارة المختصة.

ب. لا يسمح بالعمل في مواقع الإنشاءات بعد الساعة الثامنة مساءً ولا يسمح بمباشرة العمل قبل الساعة السادسة صباحاً في المناطق المأهولة، ويجوز للإدارة المعنية منح تصاريح بتجاوز هذه المدة إذا كانت هناك أسباب تستدعي ذلك دون الإخلال بأخذ الاحتياطات اللازمة لعدم إزعاج الجيران المحيطة بالموقع.

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

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

- رش الأترية والمواقع بالماء عندما تكون معرضة لأثار الغبار.
- تغطية مداخل وأماكن حركة السيارات بمواد مناسبة أو رشها المستمر بالماء لمنع انبعاث الغبار.
- منع إلقاء الأنقاض من الطوابق العليا مباشرة دون استخدام الحواجز الواقية.
- اتخاذ الاحتياطات الضرورية أثناء نقل وتفريغ مواد البناء.

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

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

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.

3-34 اشتراطات تُراعى عند التشغيل

يجب على الاستشاري 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 الإدارة المختصة، 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 (35) الوقاية والسلامة من الحريق

- 1- تعتبر المعايير والاشتراطات المعتمدة لجميع المباني لدى إدارة الدفاع المدني "كود الإمارات للوقاية والسلامة من الحريق وحماية الأرواح" هي المرجع الأساسي لكل ما يتعلق بالأمن والسلامة والوقاية ومكافحة الحريق وحماية الأرواح.
- 2- تزود جميع المباني التي يزيد ارتفاعها عن (20) طابقاً بمهبط للطائرات العمودية يتوافق مع المواصفات القياسية المعتمدة من قبل دائرة الطيران المدني.
- 3- في المباني المرتفعة وشاهقة الارتفاع التي تكون مبنية على طوابق قاعدة الأبراج (البوديوم podium) والتي تتجاوز فيها المسافة من مسار سيارة الإطفاء إلى واجهة المبنى المرتفع/شاهق الارتفاع عن (30)م، يجب توفير وصول شاحنة الإطفاء إلى منصة البوديوم وفقاً لما هو مطلوب في القسم 2.8 ، الفصل الثاني من كود الإمارات للوقاية والسلامة من الحريق وحماية الأرواح.
- 4- يجب اعتماد التكسيات الخارجية للمباني على حسب اشتراطات الدفاع المدني.
- 5- يجب أن تزود جميع الأدراج والممرات بوسائل التهوية الطبيعية والميكانيكية على حسب اشتراطات الدفاع المدني.
- 6- يجب اعتماد مساحات بيت الدرج وغرفة المضخات ضمن المخططات المعمارية المقدمة للدفاع المدني، وذلك لاختلاف مساحتها حسب الاشتراطات.
- 7- 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.
- 8- 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.
- 9- 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.
- 10- يتم تحديد الحد الأدنى لعدد وعرض مخارج ومداخل المباني طبقاً لعدد ومساحة الطوابق واستعمال المبنى وللمعايير المعتمدة من الإدارة المختصة.
- 11- 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.
- 12- يجب أن تزود جميع الأدراج بوسائل التهوية والإضاءة العادية والطائرة طبقاً للمعايير المعتمدة من الإدارة المختصة.
- 13- 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.
- 14- يجب أن تكون كافة الممرات المؤدية إلى مخارج الهروب نفسها خالية من كل ما يعوق حرية الحركة والخروج من المبنى في جميع الأوقات.
- 15- تخضع مواقف ومناطق تركز مركبات الطوارئ لاشتراطات كود الإمارات للوقاية والسلامة من الحريق وحماية الأرواح، ويجب توفير مناطق إيقاف مخصصة لمركبات الدفاع المدني ضمن الموقع أو على الطرق المحيطة به.

جدول رقم (60) يبين اشتراطات مداخل ومسارات آليات الإطفاء.

المعايير والاشتراطات	البيان
أقل عرض للمداخل	4.5 متر
أقل ارتفاع للمداخل	4.5 متر
أقل عرض للمسار	6 متر
أقصى مسافة للمسار دون انعطافات	45 متر
أقصى ميل للمسار	10%
أقل نصف قطر الدوران	12 متر
وزن آليات الإطفاء (لاعتبارات التصميم الإنشائي)	41 طن _ 81 طن

1. جميع الاشتراطات أعلاه بالجدول لا تطبق على الفيلات السكنية الخاصة.

2. يجب توفير مسار لآليات الإطفاء حسب الاشتراطات في الجدول أعلاه في مجمعات الفلل السكنية بحيث لا تزيد المسافة بين نقطة وقوف آلية الإطفاء وأي نقطة في الموقع عن 60 متر.

3. يجب توفير مسارات لآليات الإطفاء حسب الاشتراطات في الجدول أعلاه في مجمعات البنايات السكنية المنخفضة الارتفاع (لا تزيد عن 15 متر) بحيث لا تزيد المسافة بين نقطة وقوف آلية الإطفاء وأي نقطة في الموقع عن 45 متر.

المادة (36) 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.

المادة (37) أسس واشتراطات عامة لكافة المشاريع العمرانية

تعتبر هذه الاشتراطات هي الحد الأدنى والمتطلب الأساسي الذي يجب مراعاته في كافة المشاريع العمرانية وتشمل التالي:

1. يجب رفع منسوب أرضية المبنى عن الطرق المجاورة بما لا يقل عن 90 سم لحمايتها من الأمطار، ولا يتجاوز المنسوب المصرح به وفقاً لنوع المبنى.
2. يلتزم الاستشاري عند تصميم وتنفيذ المساحات المفتوحة (بما في ذلك الأفنية، والمداخل، والأسطح وطوابق السرداب) اتخاذ كافة التدابير الهندسية لضمان إدارة مياه الأمطار داخل حدود القسيمة، ويُحظر صرفها إلى خارج حدود قطعة الأرض أو حرم الطريق العام. ويجب توجيه هذه المياه وصرفها عبر الوسائل الفنية المعتمدة (سواء بالربط على الشبكة العامة أو عبر خزانات التجميع الأرضية)، مع ضمان حماية أساسات المبنى والمنشآت المجاورة وتوفير العزل المائي اللازم لمنع أي تسربات المياه الخارجية إلى داخل المبنى.
3. يلتزم الاستشاري بتقديم الحلول الهندسية اللازمة لمعالجة الفرق بين المنسوب التصميمي المعتمد للقسيمة ومنسوب الطريق (الحالي أو المستقبلي) _ إن وجد ووفقاً لشهادة المنسوب المعتمدة _ بما يتوافق مع طبيعة الموقع، على أن تُصمم وتُنفذ كافة أعمال المعالجة والإنشاءات داخل حدود القسيمة فقط أو المناطق المحددة من قبل الإدارة المعنية لهذا الغرض؛ ولا يُسمح بتنفيذ أي أعمال أو معالجات أو درجات خارج حدود الأرض.
4. يلتزم الاستشاري عند تصميم الخدمات على أسطح المباني مراعاة النواحي الجمالية والمظهر العام، ويمنع وضع خدمات على سطح أي مبنى ملاصق للسطح ما لم تكن مخفية بدروة السطح أو تغطية جمالية ويُحسب ارتفاعها ضمن ارتفاع المبنى.
5. لغايات المظهر الجمالي للإمارة يجب تحقيق الشروط التالية:
 - أ- لا يتم وضع أي من أجهزة أو مجاري التكييف على واجهات المباني ولا يُسمح باستخدام أجهزة التكييف من نوع الشباك.
 - ب- يجب وضع جميع أجهزة التكييف على أسطح المباني وبشكل غير مرئي من خارج المبنى.
6. يجب ألا يقل سمك الجدران الفاصلة بين الفراغات المعمارية بعضها البعض، وبينها وبين الممرات العامة عن (20) سم، كما يجب ألا يقل سمك جميع الجدران الخارجية للمباني عن (20) سم.
7. عند تصميم صالة رياضية بطابق السطح أو الميزانين يتم الأخذ في الاعتبار التصميم الإنشائي لبلاطة أرضية الصالة الرياضية بحسب الأجهزة الرياضية المستخدمة.
8. يجب دخول الفراغات السكنية بطابق السطح عن طريق موزع المصعد أو الدرج.

سابعاً: اشتراطات عناصر الاتصال والحركة الأفقية والرأسية

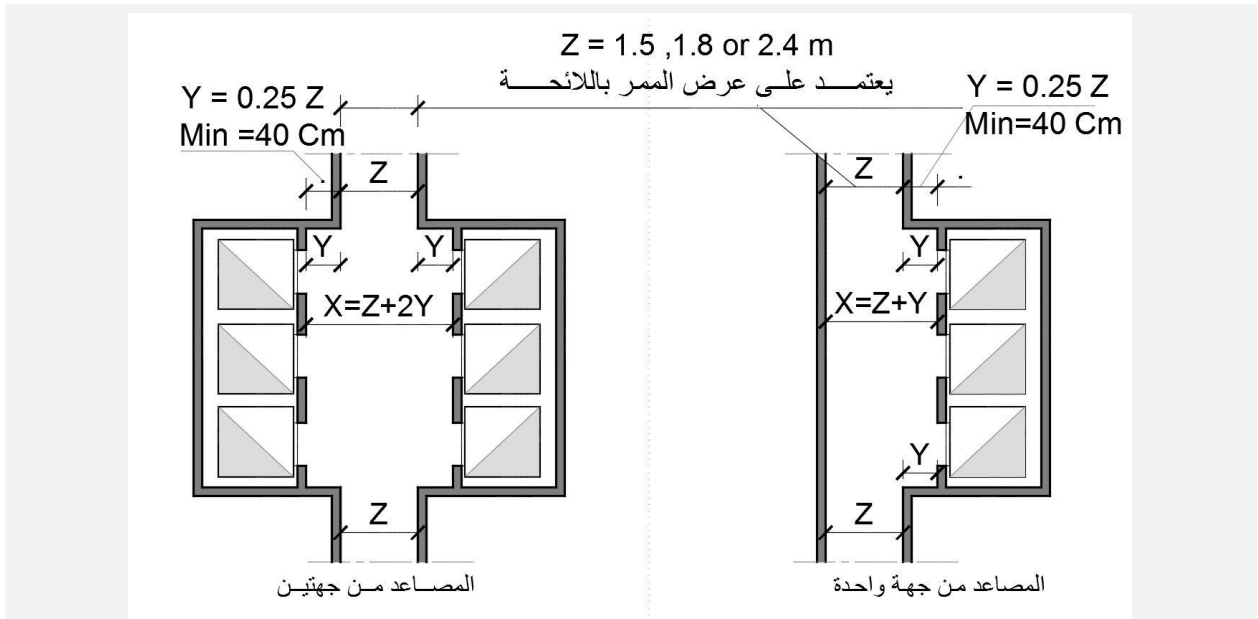
المادة (38) الممرات

1-38 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 الرئيسي المؤدي إليه وأماكن المصاعد من جهة أو جهتين ويجب ألا تقل أبعاد الممرات أمام المصاعد كما هو وارد بالشكل رقم (42).
3. يجوز التصريح من الجهة المختصة بتقليل عرض الممرات والتي يكون فيها شكل الأرض أو أبعادها لا يسمح بتوفير الممرات العامة بالعرض المطلوب وفق البنود أعلاه.

2-38 الممرات الداخلية

يجب ألا يقل صافي عرض الممرات الداخلية بين الوحدات المختلفة عن (1.20) م.



شكل رقم (42) يبين الحد الأدنى لصافي عرض الممرات العامة أمام المصاعد.

المادة (39) الأروقة (الليوان)

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

- 1- أن يكون تصميم وإنشاء البواكي طبقاً للطابع والشكل والارتفاع الذي تحدده الإدارة المختصة.
- 2- يصح ب بروز جمالي غير مستغل بالأروقة وفقاً للشروط الآتية:
 - أ. أن تكون الحلقات 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 اشغالات به تمنع أو تعوق استعماله على الوجه المقرر له ويجب استمرارية الأروقة للمباني المتصلة ودراسة مناسبتها بما يخدم المرور العام.

المادة (40) الأدرج (السلام)

يجب تحديد الحد الأدنى لعدد سلالم الخروج وعرض السلالم، وفصل السلالم وتنظيم تفرغ المخارج ومعدل مقاومة بيت السلم للحريق وفقاً للفصل الثالث من اشتراطات الدفاع المدني (دليل الإمارات للوقاية والسلامة من الحريق وحماية الأرواح – 2018)، وفي كل الأحوال يجب تحقيق الاشتراطات بالبند رقم (3-40) من هذه اللائحة والجدول رقم التالي:

جدول رقم (61) اشتراطات توفير درج واحد حسب إشغال المبنى

#	الإشغال	الاشتراطات المطلوبة
1	إداري (مبنى مكاتب)	يسمح للمباني منخفضة الارتفاع (أقل من 15 متر)
2	تعليلي	غير مسموح
3	صحي	غير مسموح
4	سكني (وحدات سكنية - شقق) GROUP A	أ- يسمح بدرج واحد إذا توفرت جميع الشروط التالية: 1. ألا يزيد ارتفاع المبنى عن 15 م. 2. ألا تزيد مساحة الطابق الواحد عن 500 م ² . 3. ألا يزيد عدد الوحدات السكنية عن (6) وحدات في الطابق الواحد. 4. ألا تزيد مسافة الانتقال من باب الوحدة السكنية إلى مخرج الدرج عن 10.70 م. 5. لا تقل مدة مقاومة الدرج للحريق عن ساعتين ويعرض لا يقل عن 1.20 م ويؤدي مباشرة إلى خارج المبنى. 6. لا تقل مقاومة الممر المؤدي إلى الدرج للحريق عن ساعة. ب- يسمح بالدرج الواحد أيضاً في حال توفر الشروط التالية: 1. أن يكون درج خارجي. 2. لا يزيد عدد الوحدات السكنية عن (2) في الطابق. 3. ألا يزيد ارتفاع المبنى عن 15 م. 4. ألا تزيد مسافة الانتقال من باب الوحدة السكنية إلى مخرج الدرج عن 10.70 م. ج- يسمح بالدرج الواحد أيضاً في حال توفر الشروط التالية: 1. ألا يزيد ارتفاع المبنى عن 15 م. 2. الوحدة السكنية لها ممر مباشر للدرج والذي يخدم هذه الوحدة فقط. 3. لا تقل مدة مقاومة الدرج للحريق عن ساعتين و يعرض لا يقل عن 1.20 م.
5	سكني (سكن موظفين -سكن رعاية) GROUP B	غير مسموح
6	سكني (سكن عمال) GROUP C	غير مسموح
7	الإصلاحية والعقابية	غير مسموح
8	الفنادق	غير مسموح

#	الإشغال	الاشتراطات المطلوبة
9	دور الرعاية اليومية	غير مسموح
10	تجاري	غير مسموح عدا الحالات الاستثنائية التالية: 1. لا تزيد المساحة عن 280 م ² ولا تزيد مسافة الانتقال عن 30 م مع وجود نظام المرشات التلقائية أو 23 م بدون نظام المرشات تقاس إلى خارج المبنى أو داخل المول التجاري. 2. يسمح في طابق الميزانين بشرط لا تزيد مسافة الانتقال عن 30 متر مع وجود نظام المرشات التلقائية أو 23 م بدون نظام المرشات تقاس إلى خارج المبنى أو داخل المول التجاري.
11	المخازن	يسمح بالمخرج الواحد في الحالات التالية: 1. لا توجد مواد ذات خطورة عالية ولا تزيد مسافة الانتقال إلى خارج المبنى عن 30 م مع وجود نظام المرشات التلقائية أو 15 م بدون نظام المرشات. 2. في طابق الميزانين بشرط عدم وجود مواد ذات خطورة عالية ولا تزيد مسافة الانتقال إلى خارج المبنى عن 30 م مع وجود نظام المرشات التلقائية أو 15 م بدون نظام المرشات. 3. في المكاتب بحيث مسافة الانتقال إلى خارج المبنى عن 30 م مع وجود نظام المرشات التلقائية أو 15 م بدون نظام المرشات.
12	صناعي	غير مسموح
13	المواقف	غير مسموح

جدول رقم (62) يبين الحد الأدنى لعدد المخارج (الأدراج في المباني)

#	معايير المبنى	الحد الأدنى لعدد المخارج
1	أي مبنى أو طابق	مخرجين (2)
2	حمل الإشغال * أقل من 500	مخرجين (2)
3	حمل الإشغال بين 500 - 1000	(3) مخارج كحد أدنى
4	حمل الإشغال أكثر من 1000	(4) مخارج كحد أدنى
5	الميزانين/ البلكونات	سبيلين للخروج (2) كحد أدنى
6	حمل الإشغال أكثر من 6000 للمساحات المفتوحة	سبيلين للخروج (2) كحد أدنى
7	حمل الإشغال أكثر من 9000 للمساحات المفتوحة	موقع المصعد وأي نقطة في الطابق
*	حمل الإشغال *: إجمالي عدد الأشخاص المتوقع في المبنى (يتم احتساب العدد الإجمالي من خلال معامل حمل الإشغال في الجدول 3.13 في الفصل الثالث من دليل الإمارات للوقاية من الحريق وحماية الأرواح أو ملحق رقم (1) بهذه اللائحة).	

1-40 موقع الأدراج

يراعى عند اختيار موقع الأدراج 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 أبعد نقطة في الطابق أو مدخل أي شقة سكنية وباب بيت الدرج وفقاً لاشتراطات الدفاع المدني.
- 3- في حالة وجود الدرج بعد باب مباشرة يجب أن تفصل بينهما مسافة لا تقل عن (1.10) متر وغير مُصرح بعمل درجة مائلة منعاً للتعثر أو السقوط.

2-40 أبعاد وقياسات الدرج وحساب عدد الدرجات

- 1- يقدر عرض الدرج الصافي بناءً على حساب اتساع المخارج، وفي جميع الأحوال يجب ألا يقل عرضه عن (1.10) متر في المباني السكنية والمكاتب و(1.50) متر في المباني 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.

3-40 اشتراطات الأدراج المخصصة للخروج (سلالم الطوارئ)

تُطبق الاشتراطات الإضافية التالية للأدراج المخصصة للخروج:

- 1- يجب ألا يقل الحد الأدنى لعرض درج مكافحة الحريق عن (1.20) متر، وإذا زاد عرض الدرج عن (2.40) متر يتم وضع درابزين في المنتصف أو كل (1.20) متر.
- 2- تعتبر الأدراج المتشابكة (المتداخلة) أو المقصية بمثابة مخرج واحد فقط.
- 3- يسمح بدرج خروج واحد للمباني السكنية الجديدة منخفضة الارتفاع (الشقق السكنية - سكنات العمال - سكن الموظفين - النزل) التي لا يزيد ارتفاعها عن 15 م، وفقاً للاشتراطات التالية:
أ- ألا تتجاوز مساحة الطابق المتكرر عن 500م².
ب- الحد الأقصى لعدد الوحدات السكنية لا يتجاوز عن 6 وحدات.
ج- ألا تزيد المسافة من باب الوحدة السكنية إلى مخرج السلم عن 10.7 متر.
د- يجب أن يصمم باب درج الخروج ليقاوم الحريق لمدة ساعتين، ويبلغ الحد الأدنى لعرضه 1200 مم ويصرف مباشرة إلى الخارج عند مستوى الشارع.
هـ- يجب أن يقاوم الممر الذي يؤدي إلى سلم الخروج الوحيد الحريق لمدة ساعة واحدة.
- 4- يجب توفير مخرجين من كل جزء من كل طابق في مباني (سكن الموظفين. المساكن. مجلس السكن والرعاية. الفندقية والسياحية، التعليمية، الصحية، مواقف السيارات)، يجب توفير مخرجين من كل جزء من كل طابق ولا يسمح بالمخارج الفردية.
- 5- يتم تحديد الحد الأدنى للمسافة الفاصلة بين أدراج الخروج كالتالي:
أ- يجب ألا تقل المسافة الفاصلة الدنيا بين مخرجين في مبنى مزود برشاشات عن ثلث (3/1) طول البعد القطري الكلي الأقصى للمبنى أو المنطقة المراد خدمتها.
ب- يجب ألا تقل المسافة الفاصلة الدنيا بين مخرجين في مبنى غير مزود برشاشات عن نصف (2/1) طول البعد القطري الكلي الأقصى للمبنى أو المنطقة المراد خدمتها.

- 6- يجب أن تكون أدرج الخروج التي تخدم المباني الشاهقة والمباني متوسطة الارتفاع والمباني تحت الأرض ذات العمق العالي والمباني التي تربط بين أربعة طوابق أو أكثر محاطة بحوائط من الخرسانة المسلحة وأن تكون مقاومة الحريق لمدة ساعتين على الأقل، باستثناء بيوت الأدرج التي تخدم المباني منخفضة الارتفاع أو المباني منخفضة العمق تحت الأرض حيث يُسمح ببناء حوائط طابوقية مقاومة للحريق لمدة ساعتين وذلك وفقاً لاشتراطات الدفاع المدني.
- 7- يجب تزويد الدرج بباب 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.
- 8- يجب أن تصل إحدى أدرج الخروج المحمية على الأقل إلى جميع الأسطح.
- 9- يجب توافر الإنارة الطبيعية والصناعية الكافية في سلم الطوارئ وأن يتم تزويده بفتحات تهويه طبيعية لا تقل مساحتها (1.00) متر مربع في الطابق الواحد.
- 10- 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.
- 11- لا يجوز أن يزيد عدد درجات أدرج الهروب (النجاة) المستمرة في نفس الاتجاه عن (14) درجة وألا يقل عن (3) درجات وألا يزيد ارتفاع الدرجة الواحدة عن (17) سم، ولا يُصرح بالدرجات المائلة في بسطة سلم الهروب كما لا يجوز استخدام الأدرج الحلزونية كسلالم هروب.
- 12- يجب تزويد مخارج النجاة من الحريق في كافة المباني بعلامات واضحة تبين مواقعها وفقاً لكود الإمارات للوقاية والسلامة من الحريق وحماية الأرواح.

4-40 اشتراطات عامة

- 1- يشترط أن تكون الأدرج 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 الأدرج بصورة كافية وذلك بواسطة نوافذ تفتح على الفضاء الخارجي مباشرة أو على المنور، ويستثنى من شروط الإضاءة والتهوية الطبيعية أدرج الأبراج التي تزيد على (10) طوابق بعد توفير تهوية وإضاءة ميكانيكية وكهربائية حسب اشتراطات كود الإمارات للوقاية والسلامة من الحريق وحماية الأرواح.
- 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- يجب أن تتم اتباع كافة شروط ومواصفات السلامة والوقاية من الحريق المعتمدة من إدارة الدفاع المدني والإدارة المختصة عند تصميم السلالم بكافة أشكالها.

المادة (41) المصاعد الكهربائية

1-41 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 وفقاً لنوع المبنى كما ورد بالجدول رقم (63)، كما يفضل أن يتم تقسيم المصاعد إلى أكثر من مجموعة كل منها تخدم مجموعة طوابق إذا زاد عدد طوابق المبنى عن (20) طابقاً. جدول رقم (63) يبين أقصى مسافة وصول لمواقع المصاعد وفقاً لنوع المبنى.

#	نوع المبنى	أقصى مسافة وصول بالمتر	المكان المقاس منه
1	سكني	60	موقع المصعد وباب مدخل الوحدة السكنية الأبعد عن المصعد
2	المكاتب المفتوحة	60	موقع المصعد وأبعد نقطة في طابق المكاتب
3	المحلات التجارية (مثل المراكز التجارية ومراكز التسوق)	150	موقع المصعد وأي نقطة في الطابق
4	المباني الفندقية والسياحية	60	موقع المصعد وباب مدخل غرفة نوم النزلاء الأبعد عن المصعد
5	تجمعات (مثل المباني الترفيهية والساحات الداخلية)	150	موقع المصعد وأي نقطة في الطابق
6	تعلبي	150	موقع المصعد وأي نقطة في الطابق

2-41 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 وفقاً للمواصفات 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).

3-41 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 (64) وعدد المصاعد المطلوبة طبقاً لعدد طوابق المبنى كما هو مبين بالجدول رقم (65). جدول رقم (64) يبين العدد الأدنى للمصاعد طبقاً للمساحة الإجمالية للمبنى.

#	مساحة المبنى الإجمالية بالمتر المربع	الحد الأدنى لعدد المصاعد
1	من 1 : 4500	1
2	من 4501 : 14000	2
3	من 14001 : 23500	3

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

جدول رقم (65) يبين العدد الأدنى للمصاعد طبقاً لعدد طوابق المبنى.

#	عدد الطوابق	الحد الأدنى لعدد المصاعد الواجب اضافتها
1	الطوابق من 11 إلى 30	1
2	الطوابق من 31 إلى 60	2
3	الطوابق من 61 إلى 90	3
4	الطوابق من 91 إلى 120	4
5	أزيد من 120 طابق	تقديم دراسة خاصة للجنة الفنية للإدارة المختصة

2- يعتبر عدد المصاعد المطلوبة بالبند (1) من هذه المادة هو الحد الأدنى لعدد المصاعد، ولا يسمح بتقليل عددها حتى في حالة اختيار مصاعد بسرعة وسعة أكبر.

4-41 الاشتراطات العامة

- 1- يجب على الاستشاري تقديم دراسة تصميم المصاعد من (استشاري متخصص) 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 المبنى والإشغال وساعات الذروة ومتطلبات الجهات المعنية، 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 الأمطار والظروف المناخية المختلفة وذلك في حال صعود المصعد لطابق السطح.

5-41 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 بألية 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 أوتوماتيكياً 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 مصممة، 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 التمديد، أو الفواصل الإنشائية خلال بئر أو غرفة المصاعد، كما يمنع وضع أي تمديدات أو غيرها لا تخص المصاعد في بئر المصعد.

6-41 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 الالتزام بأن 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.

7-41 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 المعنية والشروط الصادرة عن هيئة رأس الخيمة لتنمية السياحة.

المادة (42) المنحدرات

- 1- يمكن أن تدخل المنحدرات في حساب المخارج المطلوبة للهروب من المبني.
- 2- يجب أن تكون أبعاد المنحدرات للمركبات وفقاً للأبعاد المحددة في المادة رقم (31) من هذه اللائحة.
- 3- يجب ألا يزيد ميل المنحدرات المخصصة للمشاة بالمباني العامة والبنائيات والأبراج السكنية والإدارية 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 (33) من هذه اللائحة.
- 4- يجب أن تكون أرضية المنحدرات خشنة أو مجهزة بطريقة تمنع الانزلاق، وأن تكون زوايا الأعمدة والجدران 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 تزويد المنحدرات بالمرايا العاكسة بالمواصفات الواردة في المادة رقم (31) من هذه اللائحة..
- 6- يجب ألا يقل صافي الارتفاع فوق أية نقطة على المنحدرات عن (2.40) م تقاس باتجاه عمودي على المنحدر.
- 7- يجب توفير التهوية والإضاءة الطبيعية أو الميكانيكية طبقاً للمواصفات القياسية المعتمدة لجميع أجزاء المنحدرات مع تجهيزها بكافة التمديدات الضرورية لتصريف مياه الأمطار.

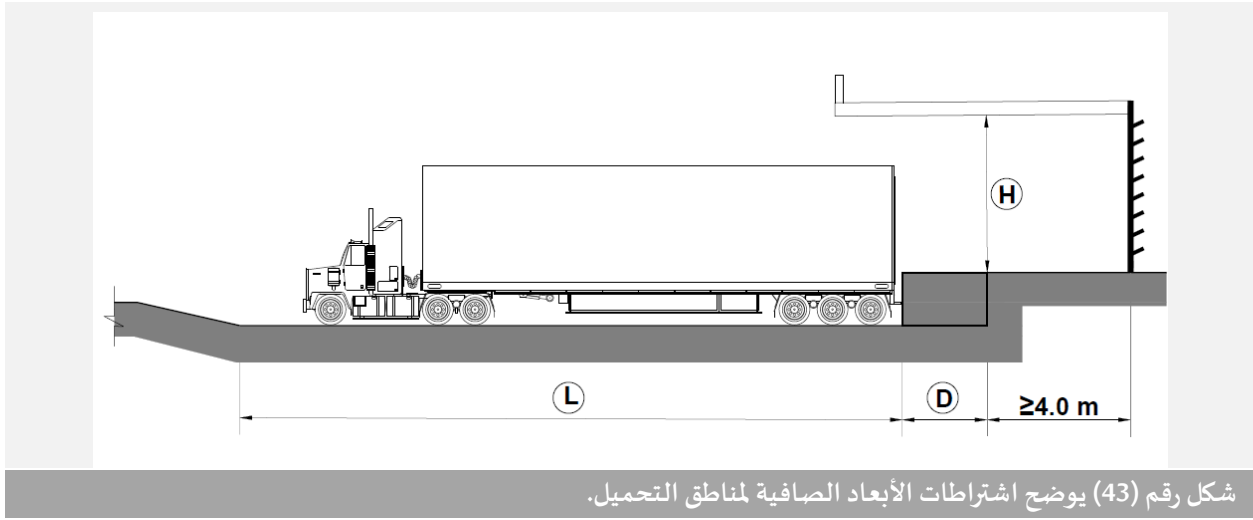
المادة (43) أماكن التحميل والتفريغ

- 1- يجب توفير أماكن للتفريغ والتحميل في كافة المنشآت الصناعية بما فيها المستودعات والورش وفي المباني المتخصصة التي تتطلب وجود هذه الأماكن، على أن يكون الحد الأدنى لأبعاد ومساحة أرصفة ومناطق التحميل والتفريغ الموضح بجدول رقم (66).
- 2- ينطبق على أماكن التفريغ والتحميل ما ينطبق على مداخل ومخارج مواقف المركبات حسب ما ورد في المادة (31) من هذه اللائحة، وفي كل الأحوال يجب توفير مسارات خدمية بعرض صافي لا يقل عن (4.5) م في حال كان المسار باتجاه واحد، و(9.00) م للمسارات ذات الاتجاهين لتضمن انسيابية حركة مركبات الخدمة.
- 3- يجب أن تكون مناطق التحميل والتفريغ داخل حدود القسيمة بعيداً عن الشارع والمناطق العامة، وتحدد أماكنها في الجزء الخلفي أو الجانبي من المباني وفقاً للمدخل المحدد في قطعة الأرض في المخطط الموقعي واشتراطات نظم التطوير.

- 4- يمكن أن تقع مناطق التحميل والتفريغ في سرداب المبنى، شريطة الحفاظ على ارتفاع صافي ومناسب للمناورة بما يتوافق مع أبعاد المركبات التي تدخل المنشأة.
- 5- يجب أن تزود جميع مناطق التحميل داخل قطعة الأرض بتمديدات الصرف وأن تتوفر لها الإضاءة الكافية.

جدول رقم (66) يبين الحد الأدنى لأبعاد أماكن التحميل.

طول الشاحنة بالمتر (L)	عرض منطقة التحميل بالمتر (D)	أبعاد رصيف التحميل بالمتر	لا يقل الارتفاع الصافي بالمتر (H)
12	4	4 × 4	4.5
15	4	4 × 4	5
20	4	4 × 4	5

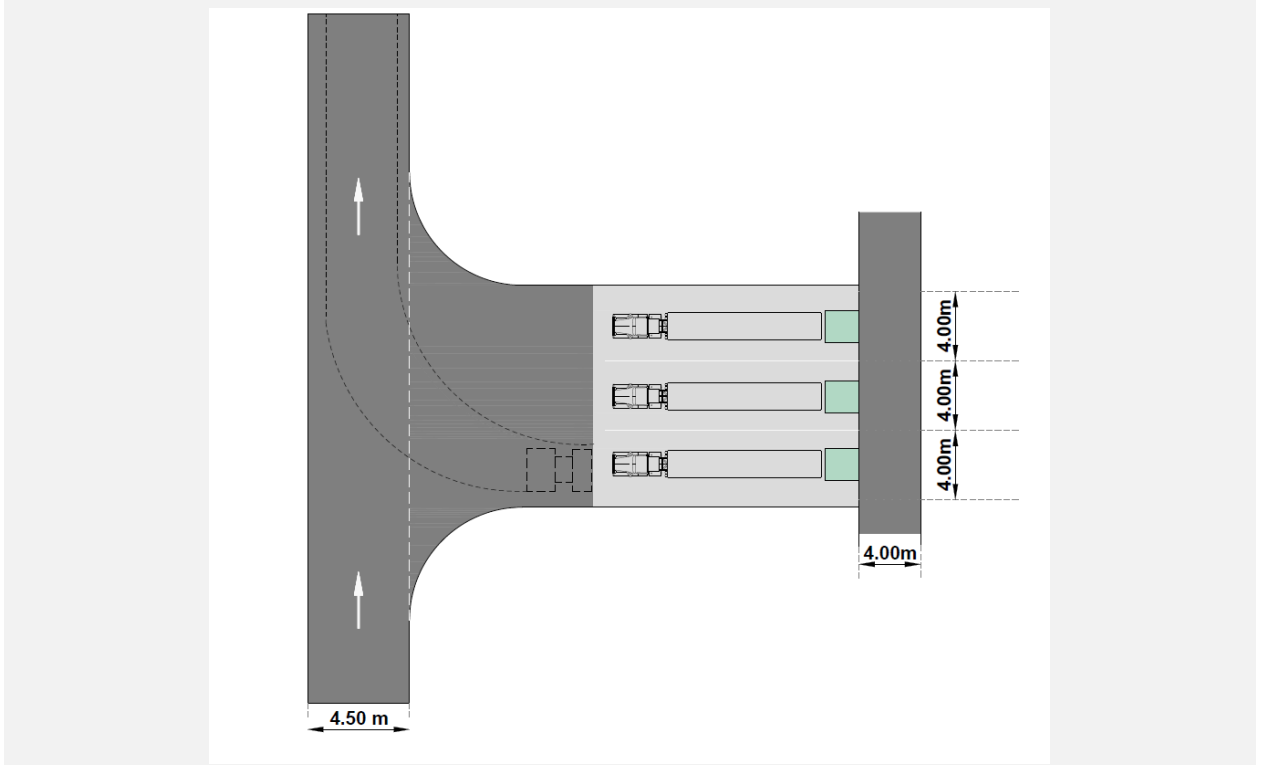


- 6- يجب تحديد وتصميم مساحة منطقة التحميل والتفريغ داخل حدود قطعة الأرض والمخصصة لاستخدامات معينة بما يتوافق مع نوع استعمال الأرض وأبعاد الشاحنات المتوقعة والموضحة في الجدول التالي:

جدول رقم (67) يبين الحد الأدنى لعدد أماكن التحميل وحجم الشاحنة طبقاً لاستعمال المبنى

الحد الأدنى من منطقة التحميل/حجم الشاحنة	الاستخدام
منطقة تحميل واحدة لشاحنة طولها 12 م	الفنادق والمراكز التجارية
منطقة تحميل واحدة لشاحنة طولها 15 م	صناعي
منطقة تحميل واحدة لشاحنة طولها 9 م	أي منطقة تحميل أخرى مطلوبة داخل قطعة الأرض

- 7- يجب توفير مساحة إضافية أمام منطقة التحميل والتفريغ مخصصة لمناورة المركبات الثقيلة، بحيث يتناسب عرضها طردياً مع طول الشاحنة وزاوية الوقوف، ويزداد عرض منطقة المناورة مع زيادة طول المركبة أو زيادة ميل زاوية الوقوف عن مسار الحركة وفقاً للمعايير والرسومات الملحقة. ويلتزم الاستشاري بتقديم مخطط تحليل مسار المناورة لضمان انسيابية الحركة وسلامة مستخدمي الموقع إن طُلب.



شكل رقم (44) يوضح المنطقة المخصصة لمناورة الشاحنات والمركبات الثقيلة

ثامناً: اشتراطات الخدمات العامة

المادة (44) خدمات المرافق (الكهرباء - الهاتف - المياه - خدمات المبنى)

- 1- يجب على 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 التصميم والمخططات في صورتها النهائية.
- 2- يجب أن تتوافر في مساحات غرف الكهرباء في المباني الاشتراطات التالية:
 - أن يتم اعتمادها من الاتحاد للماء والكهرباء (EWE).
 - 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 وغرفة الكهرباء تبعاً لعدد المحولات المطلوبة وبموجب التفصيل المعتمد من الاتحاد للماء والكهرباء وكالتالي:
 - محول واحد: أبعاد غرفة المحول (5 × 5) م وغرفة الكهرباء (5 × 3) م.
 - محولان: أبعاد غرفة المحول (8 × 5) م وغرفة الكهرباء (5 × 3) م.
 - ثلاث محولات: أبعاد غرفة المحول (11 × 5) م وغرفة 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 (68) يبين أبعاد غرفة الاتصالات الرئيسية لمختلف أنواع الأبنية.

أبعاد غرفة اتصالات لخدمات الهاتف المحمول (طول × عرض × ارتفاع) بالمتر	أبعاد غرفة اتصالات بالطوابق المتكررة (طول × عرض × ارتفاع) بالمتر	أبعاد غرفة الاتصالات الرئيسية (طول × عرض × ارتفاع) بالمتر	نوع المبنى	
لا يوجد متطلبات	لا يوجد متطلبات	لا يوجد متطلبات	فيلا منفردة	1
لا يوجد متطلبات	لا يوجد متطلبات	لا يوجد متطلبات	مجمع فيلات	2
الموقع: -غرفة الطوابق: لا يوجد متطلبات -غرفة السطح (3.00×3.00×3.00) (اعتبار المبنى: أرضي +10 طوابق أو أقل)	(3.00 × 0.60 × 1.00)	(3.00 × 2.00 × 2.00)	أبنية - ذات إشغال حتى 50 ساكن - أو تصل إلى ارتفاع (أرضي + 5 طوابق) - أو مساحة مبنية تصل إلى 3000 م ²	3
الموقع: -غرفة الطوابق لا يوجد متطلبات	(3.00 × 1.00 × 1.00)	(3.00 × 3.00 × 3.00)	أبنية	4

أبعاد غرفة اتصالات لخدمات الهاتف المحمول (طول × عرض × ارتفاع) بالمتر	أبعاد غرفة اتصالات بالطوابق المتكررة (طول × عرض × ارتفاع) بالمتر	أبعاد غرفة الاتصالات الرئيسية (طول × عرض × ارتفاع) بالمتر	نوع المبنى
- غرفة السطح (3.00×3.00×3.00) (مع مراعاة أرضي +10 طوابق أو أقل)			- ذات إشغال من 51 إلى 100 ساكن - أو بارتفاع حتى 10 طوابق (أرضي + سرداب + 10 طوابق) - أو مساحة مبنية تصل إلى 7000 م ²
الموقع: - *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)	(3.00 × 1.50 × 1.50)	(3.00 × 3.00 × 3.00)	5 أبنية: - ذات إشغال من 100 إلى 300 ساكن - أو مساحة مبنية أكبر من 7000 م ²
غرفة السطح (3.00×3.00×3.00) (مع مراعاة أرضي +10 طوابق أو أكثر)			
الموقع: - *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)	(3.00 × 2.00 × 2.00)	(3.00 × 3.00 × 3.00)	6 أبنية ذات إشغال أكثر من 300 ساكن
غرفة السطح (3.00×3.00×3.00) (مع مراعاة أرضي +10 طوابق أو أكثر)			
غرفة الطوابق + غرفة السطح سيتم تحديدها أثناء التصميم	أثناء	يتم تحديدها أثناء التصميم	7 المراكز التجارية ومراكز التسوق
غرفة الطوابق + غرفة السطح سيتم تحديدها أثناء التصميم	أثناء	يتم تحديدها أثناء التصميم	8 مباني الخدمات الضخمة (Bulk Services Buildings)
لا ينطبق	(3.00 × 1.00 × 1.00)	(3.00 × 2.00 × 2.00)	9 مجمع من المخازن وسكن العمال والمصانع
* سوف يتم تحديد تقليل أبعاد غرفة خدمات الهاتف المتحرك أو استخدام غرفة اتصالات بالطوابق كبديل لها أثناء مراجعة الموافقة على إصدار شهادة عدم الممانعة.			

3.2 تكون أبعاد غرفة الاتصالات لخدمات الهاتف المتحرك طبقاً للجدول التالي:

(Size of Mobile Service Room and Rooftop Mobile Room)

جدول رقم (69) يبين أبعاد غرف الاتصالات لخدمات الهاتف المتحرك طبقاً لعدد الأدوار

أبعاد غرفة السطح بالمتر (طول × عرض × ارتفاع) بالمتر	أبعاد غرفة خدمات الهاتف المتحرك (طول × عرض × ارتفاع) بالمتر	عدد الأدوار	
(3.00 × 3.00 × 3.00)	لا ينطبق	حتى ارتفاع (أرضي + 10 طوابق)	1
(3.00 × 3.00 × 3.00)	(3.00 × 3.00 × 3.00) (غرفة كل عشر طوابق ابتداء من منسوب السرداب/الطابق الأرضي)	(أرضي + 11 طابق) إلى (أرضي + 100 طابق)	2
سيتم تحديده عن مراجعة واستشارة مشغلي خدمات الهاتف المتحرك		المراكز التجارية ومراكز الخدمات الضخمة	3
سيتم تحديده عن مراجعة واستشارة مشغلي خدمات الهاتف المتحرك		مجموعة من المباني تزيد ارتفاعها عن أرضي + 5 طوابق	4

3.3 يتم تحديد الأحمال التي يجب أن تعتبر أثناء التصميم الإنشائي لأرضية غرف الاتصالات وفقاً للجدول التالي:

جدول رقم (70) يبين الأحمال لتصميم أرضية غرف الاتصالات

الاحمال على الأرضية	نوع غرفة الاتصالات	
10 kNm ² (حمل موزع)	غرفة اتصالات الرئيسة أو غرفة اتصالات بالطوابق (MTRs and FTRs)	1
	غرفة اتصالات الخاصة بخدمات الهاتف المتحرك (MSRs)	2
	غرفة اتصالات بالسطح	3

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 الأيدي – الميضية – حمامات السباحة – غرف القمامة).
- يجب أن تبعد غرف الاتصالات عن المصادر الأتية: (الحرارة – الرطوبة – الظروف المناخية أو البيئية المسببة للتآكل – تداخل ترددات الراديو – التداخل الكهرومغناطيسي).
- في حال تقديم تصميم لأسباب فنية قاهرة يحتوي 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 أوتوماتيكية لمواجهة أي خطر بدخول مياه للغرفة بالإضافة الى أجهزة استشعار لكشف تسرب المياه داخل الغرفة.
- يجب أن تكون غرفة الاتصالات الرئيسة بالدور الأرضي أو دور السرداب، والأبواب 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 الواردة في آخر إصدار من 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- يراعى عند وضع أية معدات، أو أجهزة خدمات، أو خزانات مياه، أو صحنون لاقطة للبت التليفزيوني عمل المعالجات المعمارية الضرورية لمنع تشويه المظهر العام للمبنى.
- 9- عند تصميم الشقق السكنية يجب توفير وتخصيص فراغات أو وسائل لنشر وتجفيف الغسيل بطريقة تمنع ظهورها للخارج أو تشويه المظهر العام.
- 10- يجب إجراء المعالجة المعمارية في الواجهات لتغطية وحدات التكييف "باستثناء البنايات متعددة الطوابق" بطريقة تمنع تشويه المظهر العام، وألا تقل المسافة بين أية جهاز تكييف وحدود الجوار عن (1.00) م.
- 11- يجب الالتزام بكافة الشروط والمواصفات الواردة في لائحة العزل الحراري المعتمدة عند إعداد الدراسات والتصاميم وعند التنفيذ للمباني المختلفة.

المادة (45) الإمداد بالماء

- 1- يجب أن تكون المواد المستخدمة ومواصفاتها وتصميم الشبكات والمصنعية الخاصة بتمديدات المياه مطابقة للشروط والمواصفات 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 (46) 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) ويجب ألا تحتوي 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 يصح إنشاؤه 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 يتم تصميم خزانات المياه تحت الأرض وتحديد مواقعها حسب المواصفات والقياسات المعتمدة لدى الإدارة المختصة مع ضرورة أن تكون من مادة الخرسانة المسلحة أو ما يكافئها ويتم تصميمها ليكون أداؤها سليماً وأمناً تحت تأثير الأحمال المتوقعة خلال عمرها الافتراضي مثل الضغط الأفقي للتربة وضغط المياه وأحمال مرور السيارات فوقها.

المادة (47) الأعمال الصحية

1-46 أحكام وشروط الأعمال الصحية

- 1- يجب اعتماد المخططات الخاصة بالأعمال الصحية من الجهة المعنية حسب الإجراءات المتبعة لديها.
- 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 لا تقل 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 بالأغطية 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 (السراديب) 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 لتكسيبها 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.

2-47 اشتراطات التركيبات الصحية

- 1- يكون الحد الأدنى من التركيبات الصحية الواجب توفيرها في المباني المتخصصة والعامة التي لم تذكر بهذه اللائحة وفقاً للدراسات الخاصة والمواصفات والمقاييس العالمية (على أن تقدم الدراسة لأخذ موافقة الإدارة المختصة).
- 2- يكون (50%) على الأقل من هذه التركيبات الصحية (المراحيض) في أماكن النشاطات العامة من الطراز الشرقي.

3-47 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 ألا يكون إنشاؤه 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 سقفها 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 مغطاة بطريقة تمنع دخول وخروج الحشرات إليه.
- 10- باستثناء المباني السكنية، يجب توفير مصائد للشحوم والزيوت الناتجة عن المطابخ ومناطق تجهيز الطعام.

4-47 صرف مياه الأمطار

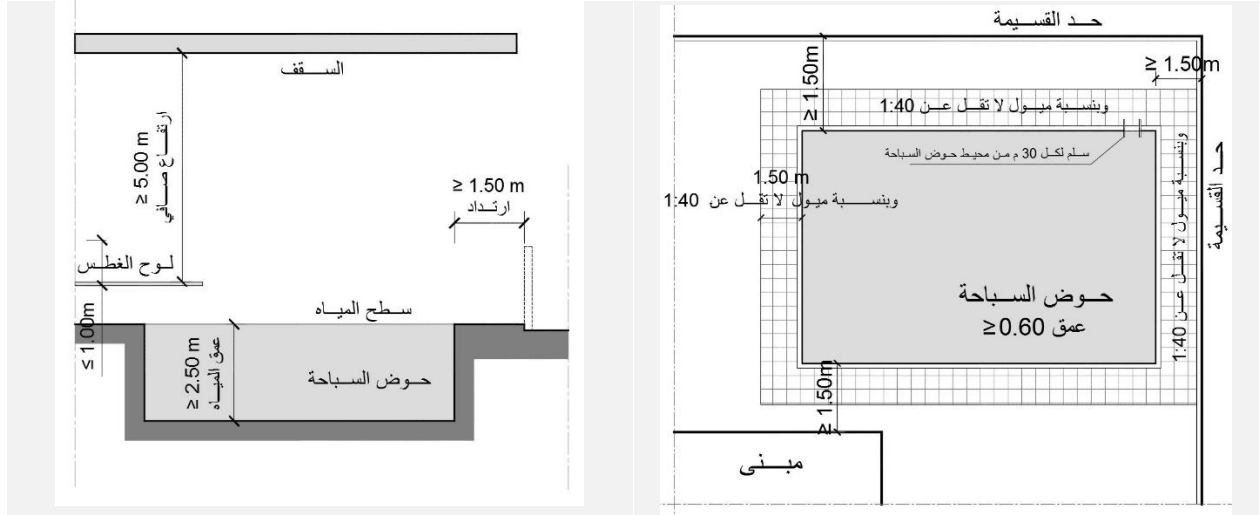
- 1- يجب تأمين الوسائل المناسبة لتجميع مياه الأمطار والتخلص منها بما يكفل منع نفاذ الرطوبة.
- 2- يجب إنهاء كل سطح مكشوف لكل المباني بميل لا تقل نسبته عن (1 : 50) حتى (1 : 70) بحيث تناسب المياه عليه إلى أقبية مناسبة أو مخارج تؤدي إلى أنابيب صرف أو مزاريب مناسبة لهذا الغرض.
- 3- أن تكون الأقبية والمزاريب 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 (48) أحواض السباحة

1-48 اشتراطات تصريح أحواض السباحة

- 1- لا يجوز إنشاء أحواض السباحة سواء تحت أو فوق أو على الأرض أو المبني 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 والإنشائي 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 جدران وأساسات المباني بما لا يقل عن (1.50) م، ولا يصرح بإنشاء حوض السباحة خارج خط البناء المعتمد من جهة الشارع.
- 4- مع الالتزام بكافة الشروط والمتطلبات الأخرى المنصوص عليها في تشريعات البيئة والصحة والسلامة العامة، يجب أن يتضمن حوض السباحة كافة متطلبات السلامة والصحة العامة وعلى وجه الخصوص ما يلي:
- نظام لتنقية المياه وإعادة تدوير مياه الحوض.
 - تطهير وتعقيم مياه الحوض.

■ إجراءات الرقابة الأخرى الخاصة بالسلامة والصحة العامة التي تتخذ عند مرحلة التصميم ووقت التشغيل.



شكل رقم (45) يوضح بعض اشتراطات أحواض السباحة.

يمين: مثال للارتدادات اللازمة لأحواض السباحة.

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

2-48 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.

3-48 الاشتراطات العامة لأحواض السباحة

1- يجب تزويد حمامات السباحة بالسلام 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 إحاطة 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 ويحدد أدنى (1) مرحاض ودش 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 أمان جيد يتوافق مع المواصفات القياسية المعتمدة 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 ميول (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 البيئية المعتمدة.
- 11- يجب توفير مكان خاص لوضع كرسي عال للمنقذ ومكان خاص لوضع اللوحات الإرشادية لمستخدمي أحواض السباحة.

المادة (49) تخزين الغاز

1-49 أسطوانات 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.

2-49 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.

3-49 اشتراطات عامة

- 1- أن تزود جميع مخازن الأسطوانات 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 أسطوانات الغاز.

المادة (50) غرف ومجمعات النفايات

1-50 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 تمهيداً 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 ميول مناسبة لهذا الغرض.
 - أن تكون مقاسات ومساحات الغرف والمجمعات طبقاً لما هو محدد في المادة (50-2) 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 ميول مناسبة 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 الرئيسة من المواد الملقاة.

2-50 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 (1.50 X 1.00) 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 ولا 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، و توفير غرفة للنفايات في الدور الأرضي في هذه المباني على أن تستوعب عدد حاويات طبقاً للجدول رقم (71) مع توفير الاشتراطات العامة المذكورة بالبند (1-50) من هذه المادة، وبالأبعاد الواردة بالشكل رقم (46).
- 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 أن تستوعب عدد حاويات طبقاً للجدول رقم (71) مع توفير الاشتراطات العامة المذكورة بالبند (1-50) من هذه المادة، وبالأبعاد الواردة بالشكل رقم (46).
- 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 تثبيت الماسورة بالحائط على أن يسبق فتحات إلقاء النفايات في الطوابق المتكررة غرفة صغيرة بمساحة لا تقل عن (1.00 X 1.00) 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 الرئيسة مع عمل غرف صغيرة تجميعية بمساحة المصعد في كل طابق وبحيث يكون المصعد قريباً من غرف النفايات الرئيسة بالمبنى.

جدول رقم (71) يوضح سعة غرفة النفايات طبقاً لكميات النفايات وعدد وسعة الحاويات.

عدد وسعة الحاويات	كميات النفايات	
غرفة تستوعب حاوية واحدة بسعة (1.2) متر مكعب.	حتى (100) كجم نفايات	1
غرفة تستوعب حاوية واحدة بسعة (2.5) متر مكعب أو حاويتين بسعة (1.2) متر مكعب لكل حاوية.	حتى (250) كجم نفايات	2
غرفة تستوعب حاويتين بسعة (2.5) متر مكعب لكل حاوية. شكل رقم (27).	حتى (500) كجم نفايات	3
غرفة تستوعب (3) حاويات بسعة (2.5) متر مكعب لكل حاوية.	حتى (750) كجم نفايات	4
غرفة تستوعب (4) حاويات بسعة (2.5) متر مكعب لكل حاوية.	حتى (1000) كجم نفايات	5
يحدد عدد غرف النفايات وفقاً لدراسة خاصة أو يتم احتساب نفس المعدلات السابقة على نصف الكمية الزائدة عن (1000) كجم.	أكثر من (1000) كجم نفايات	6

يتم احتساب كميات النفايات طبقاً للمعدلات الواردة بالجدول التالي.

جدول رقم (72) 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 الالتزام بما يلي:

- في مجمعات الفلل الاستثمارية يتم توفير غرف مجمعة للنفايات طبقاً للمواصفات المحددة في البند (1-50) من هذه اللائحة وطبقاً للجدول التالي:

جدول رقم (73) الذي يوضح حساب سعة وعدد الحاويات طبقاً لعدد الفيلات:

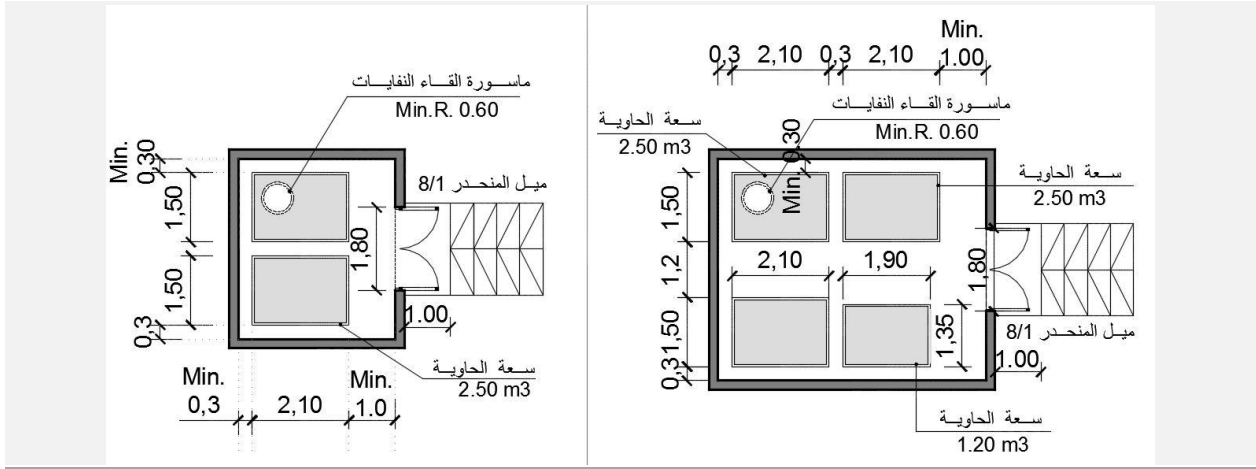
سعة وعدد الحاويات	عدد الفلل
عدد (1) حاوية سعة (2.5) متر مكعب	(10-4)
يتم احتساب عدد (1) حاوية سعة (2.5) متر مكعب لكل (10) فيلات.	< 40:10
في حالة زيادة عدد الفلل في المجمع الواحد عن (40) فيلا يتم احتساب عدد (1) حاوية سعة (2.5) متر مكعب لكل (10) فيلات، وتقديم دراسة لآلية تجميع النفايات من الفيلات ونقلها 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 (1.90 X 1.35) م.
- قياس حاوية (2.5) متر مكعب هو (2.10 X 1.50) 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 (46).



شكل رقم (46) 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 لماسورة 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 إحدهما للورق والثانية لبقية 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 واللازمة 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 وبحد أدنى حاوية واحدة.
- 15- يجب توفير مجمع لغرف النفايات في المنشآت الصناعية (مستودعات أو ورش صناعات خفيفة) بمساحة لا يقل عن (3.00 X 3.00) 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 او اقتراح حل بديل مقبول للجهة المختصة لمسورة إلقاء النفايات في المناطق الصناعية ومناطق سكن العمال ولبعض المشاريع المتخصصة طبقاً لموافقة الإدارة المعنية.

المادة (51) اختبارات اعتماد جودة مواد البناء

يحق للإدارة المختصة طلب القيام بأية اختبارات لاعتماد جودة مواد البناء غير المعتمدة 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.

المادة (52) اللوحات الإعلانية (اللافتات التجارية) الملحقة بالمباني

1. يجب تحديد أماكن وضع اللافتات لجميع المحلات والمعارض والأنشطة التجارية، ويراعى ألا يقل عرض اللافتات عن (1.00) م وأن تكون طبقاً للشروط والمواصفات المنصوص عليها في التشريعات السارية.
2. يجب 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 المختصة.
3. يجب أن تراعى اللوحات الإعلانية الملحقة بالمباني سواء المثبتة على جدران المباني والبنائيات التجارية أو على واجهات المحلات التجارية أو الموضوعة فوق سطح المباني النسق المعماري للمكان والمظهر الجمالي للإمارة، وبالأخص المحاور الرئيسة واشتراطات ومواصفات الإدارة المختصة والتشريعات المنظمة لها.

المادة (53) 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 (3)).

المادة (54) المشاريع التطويرية (تحفيز الابتكار والتميز المعماري)

للدائرة النظر في المقترحات التصميمية الفريدة التي تقدم حلولاً هندسية مبتكرة تخدم المشهد العمراني للإمارة. ويتم منح بعض المرونة كحوافز وميزات تشجيعية، بشرط عدم الإخلال بمعايير السلامة العامة أو حقوق الجوار، وضمان توافق المشروع مع رؤية رأس الخيمة العمرانية.

أحكام ختامية

المادة (55) شروط منح الترخيص

يجب عند منح الترخيص استيفاء الشروط الآتية:-

- 1- استيفاء كافة الشروط ومواصفات الواردة في القانون واللوائح وأي قرارات تنظيمية مُنظمة للبناء.
- 2- اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات والتدابير اللازمة لضمان السلامة العامة للقائمين على التنفيذ في موقع العمل والمارة 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 الآثار 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- 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 (استشاري) بديل وإخطار الإدارة بذلك.
- 6- تقديم شهادة / شهادات وفقاً للنموذج الذي تعده الدائرة باسم/أسماء المكاتب الهندسية المنوط بهم القيام بأعمال التفتيش المتخصص والمراقبة المنصوص عليها في اللائحة والأكواد الإنشائية المشار إليها.

المادة (56) 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.

المادة (57) 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 بناءً على توصية من اللجنة الفنية هو التفسير المعتمد لهذا البند أو لهذه المواصفة.
- دراسة أي أنظمة أو مواد إنشائية مقدمة لقبولها بحيث تُحقق العمر الافتراضي للمبنى والسلامة الإنشائية.
- دراسة أي مقترحات/توصيات تُتري 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.
- تلغي اللجان الفنية الأخرى.

المادة (58) التكامل مع الأدلة والإرشادات الصادرة عن الدائرة

يتوجب اتباع كافة الأدلة والإرشادات الصادرة عن الدائرة بصورة تتكامل مع هذه اللائحة ضمن نطاق تطبيقها بالمدى الذي يتداخل معها دون الإخلال بمواد وفقرات هذه اللائحة. وفي حال وجود أي تعارض بين أحكام هذه اللائحة ومتطلبات الأدلة المعتمدة، يتم الأخذ بما ورد في تلك الأدلة.

المادة (59) دراسات الأثر المروري ودراسات المداخل ومسارات الحركة

تُطبق متطلبات الدراسات المرورية وفقاً للدليل الإرشادي لدراسات الأثر المروري ودراسات المداخل ومسارات الحركة المعتمد لدى الدائرة وبما يتناسب مع حجم المشروع وتأثيره المتوقع على شبكة النقل المحيطة على أن يراعى التالي:

- يجب تقديم دراسة المداخل ومسارات الحركة لكافة المشاريع والمباني والمنشآت المراد إنشاؤها أو تعديلها أو تغيير استعمالها، ويُستثنى من ذلك الفيئات الخاصة.
- تُطلب دراسة الأثر المروري للمشاريع التطويرية التي يتوقع أن ينتج عنها أكثر من (500) رحلة مرورية خلال ساعات الذروة أو للمشاريع التي ترى الإدارة المعنية أن لها تأثيراً مرورياً أو تشغيلياً يستوجب ذلك، ويجوز للإدارة المعنية طلب أية دراسات إضافية وفقاً لطبيعة المشروع أو موقعه، على أن تُعد الدراسات من قبل مكتب استشاري متخصص مقيم لدى الدائرة، وتُعد الموافقة عليها جزءاً من متطلبات اعتماد المخططات وإصدار التراخيص.

المادة (60) اشتراطات خدمة الطلب عبر المركبات (Drive-Through)

1. يُسمح بترخيص الأنشطة والمشاريع التي تتضمن خدمة الطلب عبر المركبات ضمن حدود القسيمة بالاشتراطات التالية:

- يجب أن تتوافق كافة الأنشطة المقترحة مع الاشتراطات التخطيطية المعتمدة، مع الالتزام باستيفاء كافة الموافقات اللازمة من الجهات المعنية قبل البدء في التنفيذ
- تُطبق هذه الاشتراطات على كافة المشاريع والمنشآت عند إنشاء أو إضافة أو تعديل الخدمة، على أن يتم طلبها ضمن رخصة البناء المعتمدة أو تعديل الرخصة القائمة وإصدار اعتمادها قبل التنفيذ أو التشغيل.
- تقديم الدراسات الهندسية والمرورية المطلوبة وفقاً للأدلة والإرشادات المعتمدة، ويجب تصميم المداخل والمخارج ومسارات الخدمة ومناطق الانتظار والتكدس بما يضمن سلامة وانسيابية الحركة المرورية وعدم إشغال حرم الطريق وتوفير المساحات الكافية داخل حدود القسيمة، مع تحقيق متطلبات وصول مركبات الطوارئ والخدمات.
- التزام طالب الترخيص بالمحافظة على كفاءة تشغيل الخدمة وعدم التسبب بأي تأثيرات مرورية أو تشغيلية، وللدائرة إلزام المنشآت باتخاذ الإجراءات والتعديلات اللازمة عند وجود أية مخالفات أو تأثيرات مرورية.
- تخضع هذه الأنشطة للتفتيش والرقابة الدورية وفقاً للتشريعات والأدلة المعتمدة في الإمارة.

المادة (61) إلغاء القرارات السابقة

تُلغى أي قرارات سابقة تخالف ما ورد في هذا القرار.

المادة (62) النفاذ والنشر

يعمل بهذه اللائحة من تاريخ صدورها وتنشر في الموقع الإلكتروني للدائرة.
الدليل الإرشادي لإجراء

مدير عام دائرة البلدية

صدر عنا في يوم / / 1447 هـ
الموافق / / 2026 م

ملحق رقم (1)

جدول رقم (A-01) عوامل الحمل الاشغالي لفراغات المباني (المرجع: دليل الامارات للوقاية والسلامة من الحريق وحماية الأرواح)

الإشغال	الاستخدام	عامل الحمل الاشغالي لكل شخص	المساحة المستخدمة
التجمعات	إشغال عالي الكثافة (قاعات الاحتفالات، متعدد الأغراض- قاعات التجمعات، أماكن الانتظار وأماكن الوقوف)	2م 0.65	المساحة الصافية (NA)
	المساجد وقاعات الصلاة وغرف الصلاة	2م 0.90 لمنطقة الصلاة	
	إشغال أقل كثافة قاعات المؤتمرات، قاعات الاجتماعات، قاعات المعارض، المباني الخارجية المطاعم وغرف وصلات الطعام، مناطق الانتظار المزودة بمقاعد، مناطق الجلوس، خشبة المسرح وأستوديوهات الإنتاج	2م 1.40	المساحة الصافية (NA)
	المطابخ (في المطاعم، المساحات غير السكنية الخاصة)	2م 9.30	
	المكتبة (مناطق القراءة)	2م 4.60	
	المكتبة (مناطق التخزين)	2م 9.30	
	المعارض الفنية والمتاحف	2م 5.00	
	صالات أو غرف التدريب بدون معدات	2م 1.40	
	صالات أو غرف التدريب مع معدات – حلبات التزلج	2م 4.60	
	غرف اللعب والترفيه	2م 1.00	
الأعمال-إداري	استلام الأمتعة بالمطار	2م 27.90	
	مكاتب إدارية مغلقة "ذات كثافة منخفضة"	2م 9.30	
تعليمي	مكاتب إدارية مفتوحة "ذات كثافة عالية"	2م 4.60	
	فصول تعليمية	2م 1.90	المساحة الصافية (NA)
الرعاية الصحية	مختبرات، تدريب مهني أو تخصصي، محلات	2م 4.60	
	أقسام العلاج للمرضى الداخليين	2م 22.30	
الفنادق	أقسام النوم	2م 11.10	المساحة الإجمالية (GA)
	أقسام الاستشارة – العيادات – الرعاية المحدودة	2م 9.30	
سكني	شقق فندقية – غرف فندقية	2م 18.60	
	سكن العمل - أماكن النوم	2م 3.70	المساحة الصافية (NA)
المراكز التجارية	السكن، مساحات النوم المشتركة	2م 5.00	
	المساحة القابلة للتأجير أقل من 14000 م ²	2م 2.80	
المخازن	المساحة القابلة للتأجير 14000 م ²	2م 3.30	
	لكل زيادة 1,290 م ² من المساحة القابلة للتأجير	2م 0.10 تضاف الى 2م 3.30	
	مخازن	2م 27.90	المساحة الإجمالية (GA)
	المباني الصناعية	2م 9.30	
	مواقف السيارات المغلقة أو المفتوحة	2م 27.90	
مواقف السيارات الآلية/الميكانيكية	2م 46.50		

ملحق رقم (2)

جدول رقم (A-02) الحد الأدنى لعدد التركيبات الصحية

المغاسل		المراحيض		الاستخدام	الإشغال
إناث	ذكور	إناث	ذكور		
1 لكل شاغل لأول 200 شاغل 1 لكل 75 شاغل للبقية أزيد عن 200	1 لكل 75 شاغل لأول 300 شاغل 1 لكل 200 شاغل للبقية أزيد عن 300	1 لكل 50 شاغل لأول 200 شاغل 1 لكل 75 شاغل للبقية أزيد عن 200	1 لكل 75 شاغل لأول 300 شاغل 1 لكل 200 شاغل للبقية أزيد عن 300	المطاعم وغرف الطعام	التجمعات
1 لكل 65 شاغل	1 لكل 125 شاغل	1 لكل 65 شاغل	1 لكل 125 شاغل	قاعة الاحتفالات - قاعة متعددة الأغراض - قاعة المعارض - أستوديوهات الإنتاج - معرض الفنون والمتاحف - غرف التمارين - مراكز اللياقة البدنية - مناطق الانتظار	
1 لكل 65 شاغل	1 لكل 125 شاغل	1 لكل 65 شاغل	1 لكل 125 شاغل	أماكن المقاعد الثابتة (دور سينما ومسارح وما شابه) قاعة مؤتمرات - قاعات اجتماعات - مكتبة - أماكن القراءة	
1 لكل 60 شاغل	1 لكل 120 شاغل	1 لكل 40 شاغل لأول 1600 شاغل 1 لكل 60 شاغل للبقية أزيد عن 1600	1 لكل 75 شاغل لأول 1500 شاغل 1 لكل 120 شاغل للبقية أزيد عن 1500	منتزهات ترفيهية - غرف الألعاب - حلبات التزلج	
للكل 20 شاغل لأول 100 شاغل 1 لكل 50 شاغل للبقية أزيد عن 100	للكل 20 شاغل لأول 100 شاغل 1 لكل 50 شاغل للبقية أزيد عن 100	للكل 20 شاغل لأول 100 شاغل 1 لكل 50 شاغل للبقية أزيد عن 100	للكل 20 شاغل لأول 100 شاغل 1 لكل 50 شاغل للبقية أزيد عن 100	المكاتب	
1 لكل 100 شاغل لأول 500 شاغل 1 لكل 200 شاغل للبقية أزيد عن 500	1 لكل 200 شاغل	1 لكل 100 شاغل لأول 500 شاغل 1 لكل 200 شاغل للبقية أزيد عن 500	1 لكل 200 شاغل	المحلات التجارية - المراكز التجارية	
1 لكل 25 شاغل	1 لكل 25 شاغل	1 لكل 25 شاغل	1 لكل 25 شاغل	المصانع والمستودعات والورش	صناعي
1 لكل فصل	1 لكل فصل	1 لكل فصل	1 لكل فصل	المدارس (الطلاب)	تعليمي
1 لكل فصل وبقياسات مناسبة لاستخدام الأطفال	1 لكل فصل وبقياسات مناسبة لاستخدام الأطفال	1 لكل فصل وبقياسات مناسبة لاستخدام الأطفال	1 لكل فصل وبقياسات مناسبة لاستخدام الأطفال	رياض الأطفال (الأطفال)	
1 لكل غرفة أطفال	1 لكل غرفة أطفال	1 لكل غرفة أطفال	1 لكل غرفة أطفال	الحضانات (الأطفال)	
1 لكل 10 غرف وبحد أدنى 2 لكل جنس	1 لكل 10 غرف وبحد أدنى 2 لكل جنس	1 لكل 10 غرف وبحد أدنى 2 لكل جنس	1 لكل 10 غرف وبحد أدنى 2 لكل جنس	المدارس - رياض الأطفال - الحضانات (المعلمون والموظفون)	
1 لكل 10 شاغلين	1 لكل 10 شاغلين	1 لكل 10 شاغلين	1 لكل 10 شاغلين	سكن العمال	سكني
يجب فصل المراحيض عن أحواض الغسيل وأحواض الاستحمام للخدمات المجمعية. يجب توفير مرفق استحمام لكل 8 شاغلين.					

المغاسل		المراحيض		الاستخدام	الإشغال
إناث	ذكور	إناث	ذكور		
1 لكل 10 شاغلين		1 لكل 10 شاغلين		سكن الطلاب	
يجب توفير مرفق استحمام لكل 8 شاغلين.					
		مرحاض واحد للذكور وواحد للإناث كحد أدنى مع مغسلة		العامة والزوار	محطات
1 لكل 20 شاغل لأول 100 شاغل	1 لكل 50 شاغل للبقية أزيد عن 100 شاغل	1 لكل 20 شاغل لأول 100 شاغل	1 لكل 50 شاغل للبقية أزيد عن 100 شاغل	الموظفون	البتروك وما شابه
يتم حساب الحد الأدنى لعدد التركيبات الصحية بناء على عوامل الحمل الاشغالي الواردة في الجدول رقم (00)					
يتم حساب عدد الشاغلين من كل جنس عن طريق قسمة إجمالي عدد الشاغلين بالنصف وتقريبه إلى العدد الصحيح التالي.					
لإجراء الحسابات في المباني متعددة الاشغالات، يجب أولاً جمع كسور الأرقام لكل إشغال ثم تقريبها إلى العدد الصحيح التالي.					