

شروط ومعايير استخدام وتطوير الأراضي في مدينة العين

أكتوبر 2018



تأسيس دائرة التخطيط العمراني والبلديات

تشكّلت دائرة التخطيط العمراني والبلديات بموجب قانون رقم 5 صادر عام 2018. وتهدف الدائرة إلى دعم النمو والتطور العمراني في الإمارة وتوجيه أعمال التطوير العمراني وتنظيمها ومراقبتها، والارتقاء بالعمل البلدي لتقديم خدمات شاملة وتهيئة الظروف المعيشية الكريمة لجميع سكان الإمارة من خلال الإشراف والرقابة على البلديات والمجالس البلدية.

كما تعمل الدائرة على ضمان استخدام أفضل الممارسات وتطبيقها في مجال عملها، وتقديم الاستشارات المتعلقة بالتطوير العمراني وخدمات البلديات، وذلك وفقاً لأرقى المواصفات والمعايير العالمية. وتضع الدائرة على رأس أولوياتها مهمة تنفيذ رؤية صاحب السمو الشيخ خليفة بن زايد آل نهيان، رئيس دولة الإمارات العربية المتحدة وحاكم أبوظبي، التي تستمد روحها من الرؤية العظيمة التي وضعها المغفور له، بإذن الله تعالى، الشيخ زايد بن سلطان آل نهيان.

رقم الصفحة	جدول المحتويات
7	100 البنود التمهيدية
11	200 المناطق الأساسية
17	المناطق السكنية
27	المناطق التجارية
47	المناطق الصناعية
55	منطقة خدمات
62	المناطق الصحراوية
63	المناطق الأخرى
69	300 المناطق العمرانية المتداخلة
71	300 المناطق العمرانية المتداخلة
72	301 المناطق المحيطة بالمطار
74	302 حدود النمو العمراني
75	303 المناطق المحيطة بمواقع التراث العالمي
77	304 مسجد الشيخ خليفة الكبير
78	305 الممرات الرئيسية
79	306 الموارد التاريخية والثقافية
81	400 المخططات الخاصة
83	400 المخططات الخاصة

85	500	الاشتراطات التنظيمية الإضافية للتطوير
87	501	الاشتراطات التنظيمية الإضافية للتطوير
93	502	الاستخدامات والمباني غير المطابقة لشروط ومعايير استخدام وتطوير الأراضي
95	600	الاجراءات
97	601	سلطات التخطيط
98	602	التعديلات الخاصة بالنص وخريطة كود التطوير
99	603	مراجعة طلبات التغيير
101	700	تعريف المصطلحات وقواعد التفسير والقياس
103	701	التعاريف العامة
105	702	قواعد تفسير اللغة وحدود خرائط كود التخطيط
106	703	قواعد القياس

The background features a complex, abstract geometric pattern composed of various shades of green and blue. The pattern consists of overlapping, angular shapes that create a sense of depth and movement. The colors range from a deep teal at the bottom to lighter, more vibrant greens at the top. The overall effect is modern and architectural.

100 البنود التمهيدية

البند التمهيدي

الأقسام:

- 100.01 التعاريف
- 100.02 شروط ومعايير استخدام وتطوير الأراضي في مدينة العين
- 100.03 الغرض
- 100.04 المحتوى والتنظيم
- 100.05 قابلية التطبيق
- 100.06 العلاقة بين هذا الكود والخطط والسياسات واللوائح التنظيمية الأخرى
- 100.07 التفسير
- 100.08 كيفية استخدام شروط ومعايير استخدام وتطوير الأراضي.

100.01 التعاريف

يقصد بالكلمات والعبارات التالية المعاني الموضحة قرين كل منها، ما لم يدل السياق على خلاف ذلك:

كود التخطيط:	شروط ومعايير استخدام وتطوير الأراضي
الدائرة:	دائرة التخطيط العمراني والبلديات
الإمارة:	إمارة أبوظبي
البلدية:	بلدية مدينة العين
المدينة:	مدينة العين
الخطة:	خطة العين
اللائحة التنفيذية:	اللائحة التنفيذية الموحدة لقانون رقم (4) لسنة 1983 في شأن تنظيم أعمال البناء في إمارة أبوظبي
الجهة الحكومية	الهيئات والدوائر الحكومية المعنية بكود التخطيط في إمارة أبوظبي
اللوائح التنظيمية	اللوائح والمعايير والأدلة والاشتراطات الصادرة من الدائرة والتي من شأنها تنظيم التطوير العمراني.
طلبات/ مقترحات التطوير	طلبات/مقترحات تطوير الأراضي المقدمة إلى البلدية أو الدائرة من قبل المطورين للمراجعة والاعتماد.

100.02 شروط ومعايير استخدام وتطوير الأراضي في مدينة العين

كود التخطيط هو أداة تنظيمية مبسطة تم إعدادها إستناداً إلى الخطة لتوفير لوائح تنظيمية للتطوير العمراني ضمن حدود البلدية. وقد تم إعداده بموجب البند (2) والبند (5) لسياسات التخطيط المستمر الواردة في الخطة.

يتوافق كود التخطيط بشكل عام مع الخطة وفي حال حدوث أي تعارض بين هذا الكود والخطة يتم الإلتزام بأحكام هذا الكود.

سيتم استخدام هذا الكود من قبل فرق المراجعة التابعة للبلدية والدائرة للمساعدة في عملية مراجعة مقترحات التطوير.

يعتبر هذا الكود أداة تنظيم لعملية التطوير لقطع الأراضي حيث سيتم استخدامه في عمليات مراجعة المشاريع المعمول بها حالياً لدى الدائرة البلدية.

100.03 الغرض

يهدف هذا الكود إلى وضع ضوابط تطويرية تعمل على ضبط المظهر العام للمدينة، كما يضمن أن يكون استخدام الأراضي وتطويرها متوافقاً مع الخطة، والتي تمثل الرؤية المستقبلية طويلة المدى للمدينة.

100.04 المحتوى والتنظيم

يحتوي هذا الكود على معايير وشروط مكتوبة وخرائط، توضح كيفية تطبيق هذا الكود على كافة الأراضي الواقعة ضمن حدود نطاق النمو العمراني للمدينة والتي تنقسم إلى مناطق أساسية ومناطق متداخلة ومناطق مخططات خاصة.

ويحتوي هذا الكود أيضاً في الفصل الخامس منه على اللوائح التطويرية الأخرى. أما اللوائح الإجرائية والإدارية وتعديلات الكود وخرائطه فقد جاءت في الفصل السادس. و يتناول الفصل السابع على تعريف المصطلحات وأحكام التفسير.

100.05 قابلية التطبيق

يطبق كود التخطيط على جميع الأراضي التي يملكها أي فرد أو قطاع خاص أو قطاع حكومي ضمن نطاق النمو العمراني للمدينة.

يجب أن تتوافق كافة أنواع التطوير من بناء أو إشغال أو توسيع أو تعديل أو هدم مع هذا الكود.

أما الأراضي أو المباني التي تم تطويرها وتغيير تخصيصها طبقاً للقوانين السارية قبل اعتماد هذا الكود والتي هي بالنتيجة مخالفة له، فلها الأحقية بالاستمرار طبقاً للوائح الخاصة بالحالات الغير مطابقة.

ويمكن استمرار عمليات التطوير التي تم صدور موافقات رسمية بشأنها قبل تطبيق هذا الكود، أو تطبيق إحدى تعديلاته، حتى انتهاء المدة الزمنية المحددة لهذه الموافقات.

وسيتم مراجعة طلبات التطوير التي تم تقديمها للموافقة قبل تطبيق هذا الكود وفقاً للاشتراطات السابقة ما لم تكن الدائرة قد طلبت دراستها وفقاً لهذا الكود.

100.06 العلاقة بين هذا الكود والخطط والسياسات واللوائح التنظيمية الأخرى

باستثناء مناطق المخططات الخاصة، إذا كان هناك تعارض بين هذا الكود وخطط أو سياسات أو لوائح تنظيمية أخرى يتبع ما هو أكثر إلزاماً.

وفي حال وجود تعارض بين هذا الكود ومناطق المخططات الخاصة يتم الإلتزام باشتراطات مناطق المخططات الخاصة.

عند عدم توافر اشتراطات خاصة بمناطق المخططات الخاصة لمعالجة قضية معينة ولكن تتوفر هذه الاشتراطات ضمن كود التخطيط، فيتم الإلتزام بهذا الكود.

كما يمكن لكود التخطيط الإشارة إلى الخطط والسياسات الصادرة من الدائرة والبلدية أو الجهة الحكومية المعنية التي تتكامل مع أحكام هذا الكود.

100.07 التفسير

يحق للدائرة فقط أن تقوم بتفسير أي من الأحكام الواردة في كود التخطيط.

البنود التمهيديّة

100.08 كيفية استخدام شروط ومعايير استخدام وتطوير الأراضي.

توفير مخطط موقع محدّث يحتوي على تفاصيل قطعة الأرض مثل رقم القسيمة، نوع التخصيص والمساحة.. إلخ.

من تفاصيل قطعة الأرض يتم تحديد موقع القطعة على خارطة كود التخطيط لمعرفة نوع المنطقة الأساسية (منطقة أساسية أو منطقة مخطط خاص) كما ستحدد أيضا نوع المنطقة المتداخلة مع المنطقة الأساسية.

بمجرد تحديد المنطقة الأساسية، يتم معرفة شروط ومعايير الاستخدام والتطوير الخاصة بالقسيمة من الفصل 200. وفي حالة وقوع القسيمة ضمن مناطق المخططات الخاصة يتم الرجوع للفصل 400.

بمجرد تحديد المنطقة المتداخلة، يتم معرفة الاشتراطات التطويرية الخاصة بها في الفصل 300. ومقارنتها مع اشتراطات المنطقة الأساسية واتباع الاشتراطات الأكثر إلزاماً.

ستوضح المناطق الأساسية في الفصل 200 معايير التطوير الأساسية فقط وللحصول على الاشتراطات الإضافية واللوائح التنظيمية والأدلة الإرشادية ذات الصلة بهذه الاشتراطات، يتم الرجوع للفصل 500 من هذا المستند. وللحصول على قواعد القياس الخاصة بهذه المعايير يتم الرجوع إلى القسم 703 من هذا المستند.

تتضمن المناطق الأساسية في الفصل 200 جداول توضح شروط وقواعد الاستخدام المصرّحه للمنطقة الأساسية التي تقع عليها قطعة الأرض.

تضاف جميع المتطلبات القانونية للجهات الاخرى متداخلة الاختصاص و ذات الصلة مع كود التخطيط بشكل تكميلي

يمكن استخدام هذه المعلومات للمساعدة في تطوير قطعة الأرض وإكمال اجراءات الترخيص من قبل الدائرة والبلدية.

200 المناطق الأساسية

المناطق الأساسية

الأقسام:

ب. طابق القبو
فيما يتعلّق بجدول الاشتراطات، لا يُعدّ القبو ضمن طوابق المبنى المسموح بها، لمزيد من التوضيح راجع القسم (703.01: قياس الارتفاع).

200.03 العلاقة بين استخدام الأرض ومخطط الموقع

يجب أن يتطابق الاستخدام المخصص لمخطط أرض المشروع مع واحدة من الاستخدامات سواء كانت مسموحة أو خاضعة للقيود ضمن جدول شروط وقواعد الاستخدام لقطعة الأرض الواقعة في المنطقة الأساسية.

200.04 عملية توفير الاشتراطات التطويرية

هي عملية تقوم بها الدائرة بطلب من البلدية وذلك في الحالات التالية:

1. القسائم ذات المساحات الكبيرة والمحددة في جدول ملاحظات كل منطقة أساسية.
2. القسائم الواقعة ضمن مناطق المخططات الخاصة ولا يوجد لها اشتراطات تطوير في المخطط الخاص.

200.05 اجراءات المشاريع التطويرية

هي عملية تقوم بها الدائرة بطلب من المطور وذلك في الحالات التالية:

1. القسائم الواقعة ضمن مخطط عام معتمد ومعايير تطويرية معتمدة.
2. القسائم الواقعة ضمن مخطط عام غير معتمد ومعايير تطويرية غير معتمدة.
3. القسائم التي تحتوي على مباني متعددة.
4. القسائم التي تحتوي على قسام متعددة.

200.06 تجهيز متطلبات المشروع

يجب على جميع المطورين والجهات ذات الصلة والملاك الالتزام بالاشتراطات وتجهيز كافة المتطلبات المتعلقة بالمشاريع التطويرية عند تقديم الطلب.

200.07 قواعد القياس

على المطورين والجهات ذات الصلة والملاك الالتزام بقواعد القياس الموضّحة في القسم 700 من هذا المستند عند تطبيق اشتراطات التطوير.

200.01 الغرض

200.02 الجداول الخاصة باشتراطات التطوير و شروط وقواعد الاستخدام

200.03 العلاقة بين استخدام الأرض ومخطط الموقع

200.04 عملية توفير الاشتراطات التطويرية

200.05 اجراءات المشاريع التطويرية

200.06 تجهيز متطلبات المشروع

200.07 قواعد القياس

200.08 خرائط كود التخطيط

200.09 الأدلة واللوائح التخطيطية ذات الصلة

200.10 مكونات المنطقة الأساسية

200.01 الغرض

يضم هذا الكود مجموعة من المناطق الأساسية التي توفر اشتراطات التطوير وشروط وقواعد الاستخدام ضمن المناطق المحددة في البلدية والتي تعكس الطابع السائد لشكل البناء واستخدامه داخل كل منطقة أساسية. تعكس المناطق الأساسية المذكورة في هذا الكود البنية والطابع العام السائد للمناطق الواقعة ضمن حدود البلدية.

200.02 الجداول الخاصة باشتراطات التطوير و شروط وقواعد الاستخدام

توفّر كل منطقة أساسية في هذا الكود اشتراطات التطوير وشروط وقواعد الاستخدام الخاصة بها من خلال الجداول التالية (انظر الشكل 1.200):

1. جدول اشتراطات التطوير:

يوضّح اشتراطات كتلة البناء لكل منطقة أساسية

2. جداول شروط وقواعد الاستخدام:

يوضّح الاستخدامات المسموحة أو المقيدة ضمن المبنى.

3. جداول المرافق المجتمعية القائمة بذاتها:

قد تتضمن المناطق الأساسية قسائم مرافق مجتمعية مخصصة كمباني عامة ويكون استخدامها مغاير لاستخدام المنطقة الأساسية الواقعة فيها. يشار الى هذه القسائم برمز تعكس الاستخدام الأساسي لها والمتوافقة مع تصنيف استخدام الأراضي للإمارة. يتم تحديد اشتراطات تطوير وشروط وقواعد استخدام هذه القسائم وفق جدول الملاحظات في كل منطقة أساسية مع إمكانية أن تستثنى من بعض الاشتراطات تلبية لحاجة مزودي المرافق المجتمعية بعد أخذ الموافقة التخطيطية من الدائرة.

أ. معاني الحروف والأرقام الواردة في الجداول:

إن الجداول الخاصة بشروط وقواعد الاستخدام والاشتراطات التطويرية تنظّم مبادئ المناطق الأساسية القابلة للتطبيق. تعرّف الاستخدامات المسموح بها، غير مسموح بها، أو المقيدة، كما هو مبين أدناه:

1. إذا اشتملت شروط تطوير منطقة أساسية على عدد ما، فيجب أن توضّح هذه الشروط العدد الأدنى أو الأقصى المسموح به.

2. إذا تم إدراج [ملاحظة-1] ضمن اشتراطات التطوير الخاصة بالمناطق الأساسية بملاحظة، يجب على المطور أن يضع الملاحظة في عين الاعتبار أثناء تقديم أي مقترح تطوير.

3. إذا تم إدراج الاستخدام بالحرف [م]، فإن هذا الاستخدام مسموح به على أن يلبي جميع الاشتراطات والمعايير الموجودة في هذا الكود.

4. إذا تم إدراج الاستخدام بالرمز [ق]، فيسمح بهذا الاستخدام شريطة خضوعه للقيود الواردة في هذا الجدول وتلبيته لكل الشروط الأخرى ذات الصلة الواردة في هذا الكود.

5. إذا لم يكن الاستخدام موجوداً في الجدول، فإن الاستخدام غير مسموح به تحت أي ظرف.

المناطق الأساسية

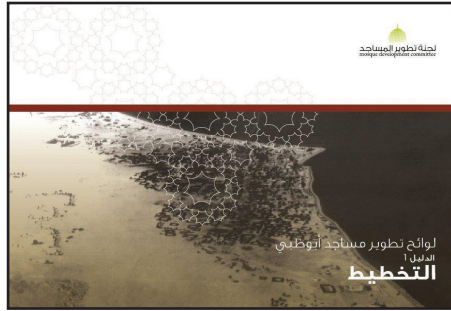
200.09 الأدلة واللوائح التخطيطية ذات الصلة

يجب على المطورين والمراجعين للمشاريع التطويرية أن يضعوا المستندات المذكورة أدناه الصادرة من الدائرة بعين الاعتبار مع متطلبات شروط ومعايير استخدام وتطوير الأراضي.

1. يتم تطوير المرافق المجتمعية وفقاً لمعايير تخطيط المرافق المجتمعية الصادرة من الدائرة وبما يتوافق مع جميع متطلبات الجهات المعنية.



2. يتم تطوير جميع المقترحات المتعلقة بتطوير المساجد و المشاريع الواقعة في نطاق التأثير التابع للمسجد وفقاً لمعايير تطوير المساجد الصادرة من الدائرة وبما يتوافق مع جميع متطلبات الجهات المعنية.



3. يتم تطوير المساحات المفتوحة بما يتماشى مع كل المتطلبات ذات الصلة بدليل الأماكن العامة الصادرة من الدائرة.



أثناء القيام بعملية مراجعة المشاريع وعملية تقييم مقترحات التطوير، يجب الامتثال لكافة الاشتراطات التنظيمية والتشريعية ذات الصلة.

200.08 خرائط كود التخطيط

تعد خرائط الكود أداة داعمة لهذا المستند حيث يتم الاستدلال من خلالها على المنطقة الأساسية أو المناطق المتداخلة الواقعة عليها أية قسيمة في المدينة. يمكن الإطلاع على خرائط الكود خلال الآتي:

أ. الموقع الإلكتروني:

الموقع الرسمي لدائرة التخطيط العمراني والبلديات

ب. كتيب الخرائط:

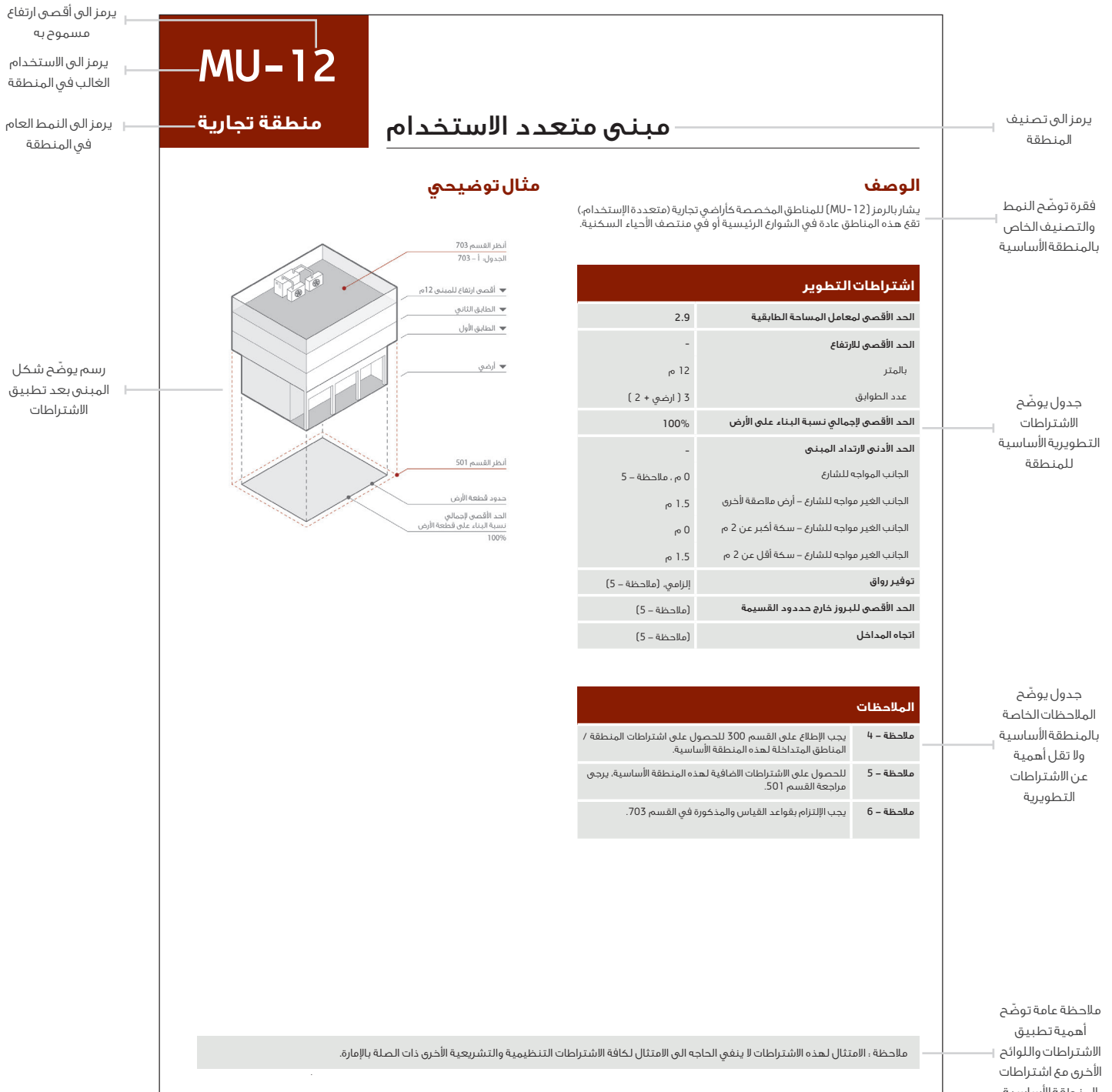
يعد كتيب الخرائط أداة داعمة لكود التخطيط والمعدّ من قبل الدائرة بالتعاون مع البلدية، وذلك لتسهيل اتخاذ القرارات التخطيطية الخاصة بالقسمات الواقعة ضمن المناطق الأساسية، بما يضمن تحقيق السياسات المعمول بها ضمن الخطة.

المناطق الأساسية

200.10 مكونات المنطقة الأساسية

تتكون المنطقة الأساسية من صفتين، الصفحة الأولى توضّح الاشتراطات التطويرية والصفحة الثانية توضّح شروط وقواعد الاستخدام. يبين الشكل: (200.1) مكونات الاشتراطات التطويرية بينما يوضّح الشكل: (200.2) مكونات شروط وقواعد الاستخدام.

الشكل 200.أ: مكونات الاشتراطات التطويرية



الشكل 200. ب: مكونات شروط وقواعد الاستخدام

MU-12

منطقة تجارية

مبنى متعدد الاستخدام

شروط وقواعد الاستخدام الخاصة بالمرافق المجتمعية القائمة بذاتها	
الرموز:	الاستخدامات
م = مسموح به ق = مقيد	4000 خدمات حكومية ومؤسسية واجتماعية وثقافية
م	4820 محطة وقود
ق - 1	5000 رعاية صحية وتعليم
م	6000 ديني
م	7000 ترفيه ومساحات خارجية أو مفتوحة
م	8000 بنية تحتية

القيدود	
ق - 1	فقط في حال وقوعها على واجهة الجادات والطرق الرئيسية
ق - 10	لا يسمح للاستخدامات الغير سكنية أن تكون بنفس الطابق أو في الطوابق الأعلى من الطوابق السكنية.
ق - 11	لا يسمح بمهادين الرماية والأنشطة المشابهة

شروط وقواعد الاستخدام

الاستخدامات	الرموز:	مسموحة فقط على الطوابق
1000 سكني		
1130 وحدة متعددة	م	2 - 1
2000 تجاري		
2200 مكاتب - خدمات اعمال عامة	ق - 10	أرضي - 2
2300 مكاتب - خدمات مالية و تأمين	ق - 10	أرضي - 2
2400 مكاتب - خدمات تخصصية وفنية	ق - 10	أرضي - 2
2500 خدمات ضيافة و خدمات شخصية	ق - 10	أرضي - 2
2600 ترفيه تجاري	ق - 10	أرضي - 2
2700 بيع بالتجزئة	م	أرضي
4000 خدمات حكومية و مؤسسية واجتماعية وثقافية		
4100 مكتب حكومي	ق - 10	أرضي - 2
4200 مرافق قضائية	ق - 10	أرضي - 2
4300 خدمات او مكاتب دبلوماسية	ق - 10	أرضي - 2
4420 الشرطة	ق - 10	أرضي - 2
4430 الدفاع المدني / الطوارئ	ق - 10	أرضي - 2
4450 مرافق الهجرة والجمارك	ق - 10	أرضي - 2
4500 مركز اجتماعي	ق - 10	أرضي - 2
4600 مؤسسات ثقافية	ق - 10	أرضي - 2
4700 خدمات دعم اجتماعية	ق - 10	أرضي - 2
4800 خدمات حكومية اخرى	ق - 10	أرضي - 2
5000 رعاية صحية وتعليم	ق - 10	أرضي - 2
7000 ترفيه و مساحات خارجية أو مفتوحة		
7200 ترفيه داخلي	ق - 11	أرضي

جدول يوضح الاستخدامات المسموحة والمقيدة في المنطقة الأساسية والطوابق المسموح بها ضمن مبنى معين.

ملاحظة عامة توضح بوجوب توافق الاستخدام المحدد في مخطط الموقع مع أحد الاستخدامات المسموح بها أو المقيدة والمحددة في شروط وقواعد الاستخدام أعلاه على أن يكون الطابع العام للاستخدام وفق المحدد بقرار التخصيص.

جدول يوضح المرافق المجتمعية المخصصة والقائمة والمسموح بها في هذه المنطقة الأساسية

جدول يوضح القيود على الاستخدامات المسموحة في هذه المنطقة الأساسية

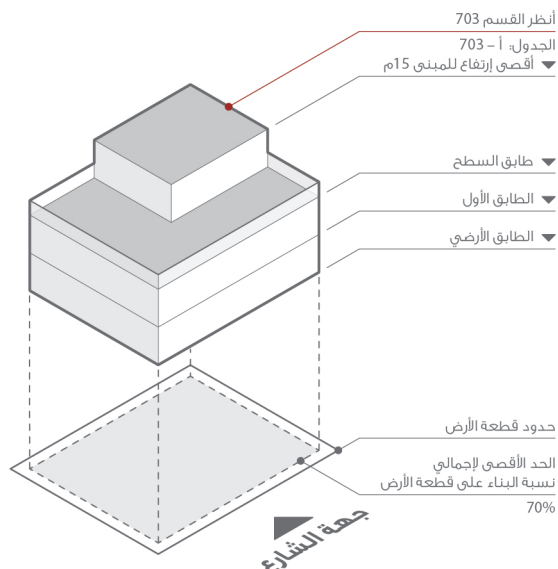
جدول يوضح الاستخدامات المسموحة والمقيدة في المنطقة الأساسية والطوابق المسموح بها ضمن مبنى معين.

ملاحظة عامة توضح بوجوب توافق الاستخدام المحدد في مخطط الموقع مع الاستخدامات المسموح بها في المنطقة الأساسية

المناطق الأساسية

الرمز	الإسم	الصفحة
المناطق السكنية		
VR	فلل	17
R12	وحدات سكنية	19
R16	وحدات سكنية	21
PL	قصور	25
المناطق التجارية		
MU-12	مباني متعددة الاستخدام	27
MU-13	مباني متعددة الاستخدام	29
MU-16	مباني متعددة الاستخدام	31
MU-20	مباني متعددة الاستخدام	33
RE-7	مراكز تجارية	35
RE-10	مراكز تجارية	37
RE-14	مراكز تجارية	39
SC	خدمات تجارية	41
HR	فنادق ومنتجعات	43
EC	مراكز ترفيهية	45
المناطق الصناعية		
GI	صناعية عامة	47
FA	مصانع	49
CC-A	معسكرات شركات	51
CC-B	معسكرات شركات	53
مناطق الخدمات العامة		
I10	مرافق خدمية	55
I15	مرافق خدمية	57
I20	مرافق خدمية	59
POS	الحدائق و المساحات المفتوحة	61
المناطق الصحراوية		
DZ	صحاري	
المناطق الأخرى		
AG	المناطق الزراعية	62
WHS	مواقع التراث العالمي	63
PNS	المساحات الطبيعية المحمية	64
GR	احتياطي حكومي	65
RFD	مناطق التطوير المستقبلي	66
UI	البنية التحتية	67
GWA	سكن العمال	68

مثال توضیحی



الملاحظات

ملاحظة - 1	هذه الاشتراطات التطويرية خاصة بالأراضي التي لا تزيد مساحتها عن 10,000 متراً مربعاً وفي حال كانت قطعة الأرض أكبر من ذلك يجب الإشارة إلى المساحة وإلى المنطقة الأساسية وتعامل معاملة المخططات الخاصة لدى الدائرة.
ملاحظة - 2	يسمح بزيادة الارتفاع بمعدل متر واحد لكل 8 أمتار من طول الصلع بحد أقصى 8 أمتار.
ملاحظة - 3	تستثنى من اشتراطات التطوير القسائم ذات المساحات الصغيرة التي تقل مساحتها عن 350 متر مربع، ويتم اتباع الاشتراطات الخاصة بها والموضحة في القسم 500.
ملاحظة - 4	يجب الإطلاع على القسم 300 للحصول على اشتراطات المنطقة / المناطق المتداخلة لهذه المنطقة الأساسية.
ملاحظة - 5	يجب الإطلاع على القسم 501 للحصول على الاشتراطات الإضافية لهذه المنطقة الأساسية.
ملاحظة - 6	يجب الالتزام بقواعد القياس والمذكورة في القسم 703.
ملاحظة - 7	قد تتضمن هذه المنطقة الأساسية قسائم مخصصة كأراضي استثمارية، يجب تطبيق الاشتراطات المدرجة في المنطقة الأساسية (R12) عليها.
ملاحظة - 8	قد تحتوي هذه المنطقة الأساسية على أراضي مخصصة كمباني عامة أو مرافق، يرجى اتباع ما يلي: • مباني عامة: (110) • مرافق: (U1)
ملاحظة - 9	يستثنى بيت الدرج من ارتداد البناء على طابق السطح في الواجهة المطلة على شارع رئيسي فقط.
ملاحظة - 10	يجب أن لا يزيد ارتفاع 30% من البناء على واجهة السور عن 6 أمتار، وارتفاع 20% من البناء على الواجهة عن ارتفاع السور.
ملاحظة - 11	يكون الإرتداد (1.5 متر) في حال عدم وجود فتحات، أما في حال وجود فتحات، فيجب الإرتداد بمسافة لا تقل عن (2 متر).
ملاحظة - 41	يقاس هذا الارتفاع من المنسوب الصفري من منتصف محور الطريق إلى أعلى نقطة في المبنى.

الوصف

يشار بالرمز (VR) للمناطق السكنية ذات الكثافات السكنية المنخفضة والمخصصة للأراضي السكنية والمساكن الشعبية.

اشتراطات التطوير

–	الحد الأقصى لمعامل المساحة الطابقية
–	الحد الأقصى للارتفاع
18 م، ملاحظة – 41	بالمتر
3 (أرضي + 2)	عدد الطوابق
70%	الحد الأقصى لإجمالي نسبة البناء على الأرض
–	الحد الأدنى لارتفاع مبني الفيلا
2 م	الجانب المواجه للشارع
ملاحظة – 11	الجانب غير المواجه للشارع – أرض ملاصقة لأخرى
1.5 م	الجانب غير المواجه للشارع – أرض غير ملاصقة تبعد 3 م أو أكثر
1.5 م	الجانب غير المواجه للشارع – مع سكة يعرض أقل من 3 م
حتى 70% من مخطط الطابق الأسفل منه.	الحد الأقصى لإجمالي نسبة بناء طابق السطح
ملاحظة – 9	الحد الأدنى لارتفاع بناء طابق السطح
2 م	الواجهة الأمامية للمبنى
2 م	الجانب المواجه للشارع
0 م	جميع الجوانب الأخرى

الملاحق المنفصلة

–	الحد الأقصى للارتفاع
6 م، ملاحظة – 2	بالمتر – المجلس
6 م	بالمتر – ملحق خدمي
1	عدد الطوابق
–	الحد الأدنى للارتداد
1.5 م	من المباني داخل حدود قطعة الأرض
0 م، ملاحظة – 10	الجانب المواجه للشارع – بنسبة بناء لا تتجاوز 50% من الواجهة
0 م	جميع الجوانب الأخرى

ملاحظة: الامتثال لهذه الاشتراطات لا ينفى الحاجة الى الامتثال لكافة الاشتراطات التنظيمية والتشريعية الأخرى ذات الصلة بالإمارة.

شروط وقواعد الاستخدام الخاصة بالمرافق المجتمعية القائمة بذاتها	
الرموز: م = مسموح به ق = مقيد	الاستخدامات
م	4000 خدمات حكومية ومؤسسية واجتماعية وثقافية
ق - 1	4820 محطة وقود
م	5000 رعاية صحية وتعليم
م	6000 ديني
م	7000 ترفيه ومساحات خارجية أو مفتوحة
م	8000 بنية تحتية

القيود	
ق - 1	فقط في حال وقوعها على واجهة الجادات والطرق الرئيسية.
ق - 2	محدد بفيلا واحدة لكل قسيمة، إلا للحالات الصادر بشأنها قرار من الدائرة.
ق - 3	لا يسمح بالاستخدامات السكنية وغير السكنية على نفس القطعة.
ق - 4	فقط في حال وقوعها على أحد المحاور التجارية المعتمدة من الدائرة.

شروط وقواعد الاستخدام		
الرموز: م = مسموح به ق = مقيد	الاستخدامات	مسموح بها فقط على الطوابق
1000 سكني		
ق - 2 ، ق - 3	1110 وحدة مفردة (منفصلة)	أرضي - 2
ق - 1 ، ق - 3	1231 دار رعاية المعاقين	أرضي - 2
2000 تجاري		
ق - 3 ، ق - 4	2511 مطاعم، مقاهي، مطاعم وجبات سريعة	أرضي - 2
ق - 3 ، ق - 4	2521 مطبخ تجاري	أرضي - 2
ق - 3 ، ق - 4	2533 تصفيف شعر ، صالون تجميل	أرضي - 2
ق - 3 ، ق - 4	2534 خياطة	أرضي - 2
ق - 3 ، ق - 4	2713 حلويات	أرضي - 2
ق - 3 ، ق - 4	2741 متجر مستحضرات صيدلانية وتجميلية وأدوات الزينة	أرضي - 2
ق - 3 ، ق - 4	2742 متجر تحف ومقتنيات مستخدمة	أرضي - 2
ق - 3 ، ق - 4	2748 متجر بيع أزهار	أرضي - 2
5000 رعاية صحية وتعليم		
ق - 3 ، ق - 4	5110 مركز تعليم مبكر / حضنة	أرضي - 2
ق - 3 ، ق - 4	5210 تدريب مهني	أرضي - 2
ق - 3 ، ق - 4	5300 عيادة	أرضي - 2
ق - 3 ، ق - 4	5500 مراكز طبية	أرضي - 2
ق - 3 ، ق - 4	5720 النظارات وفحص البصر	أرضي - 2
ق - 3 ، ق - 4	5730 معالجة فيزيائية / علاج طبيعي	أرضي - 2
ق - 3 ، ق - 4	5824 الحمامة	أرضي - 2
7000 ترفيه ومساحات خارجية أو مفتوحة		
ق - 3 ، ق - 4	7163 سبا ونادي صحي	أرضي - 2

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

لا يوجد مثال توضيحي

الوصف

يشار بالرمز (R12) للمناطق السكنية ذات الكثافات السكنية المتوسطة والمخصصة كأراضي استثمارية، بحيث يسمح فيها تطوير وحدات متصلة (تاون هاوس) أو وحدات متعددة (شقق سكنية) أو وحدات منفصلة (فلل).

اشتراطات التطوير

الحد الأقصى لمعامل المساحة الطابقية	[ملاحظة - 13]
للقسائم ذات مساحة أقل من 900 متر مربع	2 [ملاحظة - 14]
للقسائم ذات مساحة بين 900 - 2000 متر مربع	-
للوحدات المتعددة (شقق)	2 [ملاحظة - 14]
للوحدات المتصلة (تاون هاوس)	2.1
للقسائم ذات مساحة أكبر من 2000 متر مربع	2
الحد الأقصى للارتفاع - للقسائم ذات مساحة أقل من 2000	-
بالمتر	12 م
عدد الطوابق	3 (أرضي + 2)
الحد الأقصى للارتفاع - للقسائم ذات مساحة أكبر من 2000	-
بالمتر	12 م
عدد الطوابق	3 (أرضي + 2)
الحد الأقصى لإجمالي نسبة البناء على الأرض	-
للقسائم ذات مساحة أقل من 900 متر مربع	100 %
للقسائم ذات مساحة بين 900 - 2000 متر مربع	-
للوحدات المتعددة (شقق)	100 %
للوحدات المتصلة (تاون هاوس)	70 %
للقسائم ذات مساحة أكبر من 2000 متر مربع	70 %
الحد الأدنى لارتداد المبنى	-
الجانب المواجه للشارع	0 م
الجانب غير المواجه للشارع - أرض ملاصقة لأخرى	1.5 م
الجانب غير المواجه للشارع - مع سكة بعرض أقل من 3 م	0 م
الجانب غير المواجه للشارع - مع سكة بعرض أكبر من 3 م	0 م

الملاحظات

ملاحظة - 1	هذه الاشتراطات التطويرية خاصة بالأراضي التي لا تزيد مساحتها عن 2,500 متراً مربعاً وفي حال كانت قطعة الأرض أكبر من ذلك يجب الإشارة إلى المساحة وإلى المنطقة الأساسية وتعامل معاملة المخططات الخاصة لدق الدائرة.
ملاحظة - 4	يجب الإطلاع على القسم 300 للحصول على اشتراطات المنطقة / المناطق المتداخلة لهذه المنطقة الأساسية.
ملاحظة - 5	للحصول على الاشتراطات الإضافية لهذه المنطقة الأساسية، يرجى مراجعة القسم 501.
ملاحظة - 6	يجب الالتزام بقواعد القياس والمذكورة في القسم 703.
ملاحظة - 8	قد تحتوي هذه المنطقة الأساسية على أراضي مخصصة كمباني عامة أو مرافق، يرجى اتباع ما يلي: • مباني عامة: (110) • مرافق: (UI)
ملاحظة - 12	قد تتضمن هذه المنطقة الأساسية قسائم مخصصة كأراضي سكنية أو مساكن شعبية، يجب تطبيق الاشتراطات المدرجة في المنطقة الأساسية (VR) عليها.
ملاحظة - 13	يجب أن يكون الحد الأقصى لعدد الوحدات المسموح بها على القسيمة كالاتي: • للوحدات المتعددة (شقق)، 110 متر مربع لكل وحدة واحدة من إجمالي المساحة الطابقية المصرح بها. • للوحدات المتصلة (تاون هاوس)، 115 متر مربع لكل وحدة واحدة، من مساحة القسيمة. • للوحدات المنفصلة (فلل)، 300 متر مربع لكل وحدة واحدة، من مساحة القسيمة.
ملاحظة - 14	يتم استثناء مساحة مواقف المركبات في الطابق الأرضي من إجمالي المساحة الطابقية. لمبنى الوحدات المتعددة (شقق).

ملاحظة: الامتثال لهذه الاشتراطات لا ينفي الحاجة إلى الامتثال لكافة الاشتراطات التنظيمية والتشريعية الأخرى ذات الصلة بالإمارة.

شروط وقواعد الاستخدام الخاصة بالمرافق المجتمعية القائمة بذاتها	
الرموز: م = مسموح به ق = مقيد	الاستخدامات
م	4000 خدمات حكومية ومؤسسية واجتماعية وثقافية
ق - 1	4820 محطة وقود
م	5000 رعاية صحية وتعليم
م	6000 ديني
م	7000 ترفيه ومساحات خارجية أو مفتوحة
م	8000 بنية تحتية

القيود	
ق - 1	فقط في حال وقوعها على واجهة الجادات والطرق الرئيسية.
ق - 5	وفق الاشتراطات والمعايير الخاصة بتصاريح مزاولة الأنشطة التجارية الصادر من الدائرة.
ق - 6	فقط للقسائم ذات المساحة الأكبر من 2000 متر مربع.
ق - 7	فقط للقسائم ذات المساحة من 900 إلى 2000 متر مربع.
ق - 8	فقط للقسائم ذات المساحة الأقل من 900 متر مربع

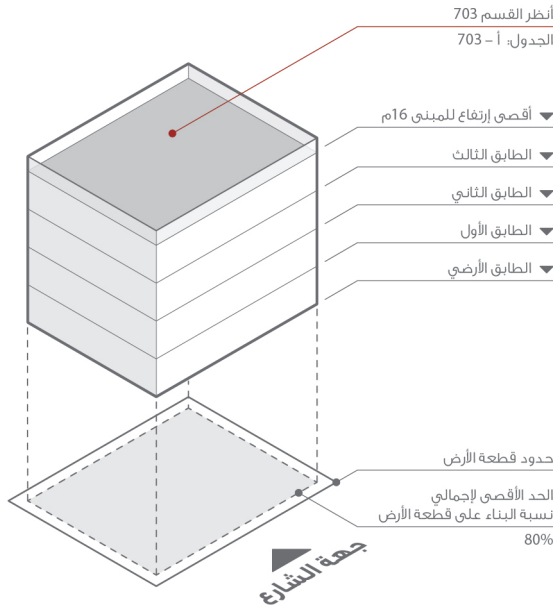
شروط وقواعد الاستخدام		
الرموز: م = مسموح به ق = مقيد	الرموز: م = مسموح به ق = مقيد	الاستخدامات
1000 سكني		
أرضي - 2	ق - 6	1111 وحدة مفردة (منفصلة)
أرضي - 2	ق - 7	1120 وحدة مفردة (متصلة)
1 - 2	ق - 7، ق - 8	1130 وحدة متعددة
2000 تجاري		
أرضي - 2	ق - 5	2511 مطاعم، مقاهي، مطاعم وجبات سريعة
أرضي - 2	ق - 5	2512 نادي
أرضي - 2	ق - 5	2532 استوديو وخدمات تصوير
أرضي - 2	ق - 5	2533 تصفيف شعر، صالون تجميل
أرضي - 2	ق - 5	2534 خياطة
أرضي - 2	ق - 5	2537 ورش أو استوديوهات فنية
4000 خدمات حكومية ومؤسسية واجتماعية وثقافية		
أرضي - 2	ق - 5	4632 معرض فني
أرضي - 2	ق - 5	4700 خدمات دعم اجتماعية
5000 رعاية صحية وتعليم		
أرضي - 2	ق - 5	5110 مركز تعليم مبكر / حضنة
أرضي - 2	ق - 5	5300 عيادة
أرضي - 2	ق - 5	5500 مركز إعادة تأهيل
أرضي - 2	ق - 5	5610 عيادة بيطرية
أرضي - 2	ق - 5	5700 خدمات صحية تخصصية

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

مثال توضيحي

الوصف

يشار بالرمز (R16) للمناطق السكنية ذات الكثافة السكنية المرتفعة والمخصصة كأراضي تجارية بشكل أساسي بحيث يسمح بتطوير وحدات متعددة (شقق سكنية) وجزء تجاري صغير لخدمة سكان المباني.



اشتراطات التطوير

4.0	الحد الأقصى لمعامل المساحة الطابقية
400 وحدة/هكتار	الحد الأقصى للكثافة السكنية (عدد الوحدات)
-	الحد الأقصى للارتفاع
16 م	بالمتر
4 (أرضي + 3)	عدد الطوابق
80 %	الحد الأقصى لإجمالي نسبة البناء على الأرض
-	الحد الأدنى لارتفاع المبنى
0 م (ملاحظة - 5)	الجانب المواجه للشارع
1.5 م	الجانب الخلفي المواجه للشارع - أرض ملاصقة لأخرى
1.5 م	الجانب الخلفي المواجه للشارع - سكة أقل عن 2 م
0 م	الجانب الخلفي المواجه للشارع - سكة أكبر عن 2 م
(ملاحظة - 15)	الحد الأدنى لارتفاع الطوابق المتكررة
عرض 4 م ، وعمق 3 م	الجانب المواجه للشارع الرئيسي (الجهة الأمامية)
عرض 4 م ، وعمق 3 م	الجانب المواجه للشارع الفرعي (الجهة الخلفية)
عرض 2 م ، وعمق 1 م	الجانب الخلفي المواجه للشارع (الجهة الجانبية)
85 %	الحد الأدنى للبناء على حد القسيمة الأمامي (الواجهة الأمامية)

الملاحظات

1	ملاحظة - 1 هذه الاشتراطات التطويرية خاصة بالأراضي التي لا تزيد مساحتها عن 1,250 متراً مربعاً وفي حال كانت قطعة الأرض أكبر من ذلك يجب الإشارة إلى المساحة وإلى المنطقة الأساسية وتعامل معاملة المخططات الخاصة لدى الدائرة.
4	ملاحظة - 4 يجب الإطلاع على القسم 300 للحصول على اشتراطات المنطقة / المناطق المتداخلة لهذه المنطقة الأساسية.
5	ملاحظة - 5 للحصول على الاشتراطات الإضافية لهذه المنطقة الأساسية، يرجى مراجعة القسم 501.
6	ملاحظة - 6 يجب الالتزام بقواعد القياس والمذكورة في القسم 703.
11	ملاحظة - 11 يجب أن يكون مدخل سكان المبنى من الجهة الخلفية.
12	ملاحظة - 12 قد تحتوي هذه المنطقة الأساسية على أراضي مخصصة كمباني عامة أو مرافق، يرجى اتباع ما يلي: • مباني عامة: (115) • مرافق: (UI)
15	ملاحظة - 15 يكون الارتداد في الطوابق المتكررة في كافة الجوانب ما عدا الجهة الخلفية يكون في جميع الطوابق.

ملاحظة : الامتثال لهذه الاشتراطات لا ينفى الحاجة الى الامتثال لكافة الاشتراطات التنظيمية والتشريعية الأخرى ذات الصلة بالإمارة.

شروط وقواعد الاستخدام الخاصة بالمرافق المجتمعية القائمة بذاتها	
الرموز: م = مسموح به ق = مقيد	الاستخدامات
م	4000 خدمات حكومية ومؤسسية واجتماعية وثقافية
ق - 1	4820 محطة وقود
م	5000 رعاية صحية وتعليم
م	6000 ديني
م	7000 ترفيه ومساحات خارجية أو مفتوحة
م	8000 بنية تحتية

القيود	
ق - 1	فقط في حال وقوعها على واجهة الجادات والطرق الرئيسية.
ق - 9	يجب أن لا يزيد إجمالي مساحة الاستخدامات التجارية عن 156 متر مربع.

شروط وقواعد الاستخدام		
الاستخدامات	الرموز: م = مسموح به ق = مقيد	مسموح بها فقط على الطوابق
1000 سكني		
1130 وحدة متعددة	م	أرضي - 3
2000 تجاري		
2511 مطاعم، مقاهي، مطاعم وجبات سريعة	ق - 9	أرضي
2512 نادي	ق - 9	أرضي
2532 استوديو وخدمات تصوير	ق - 9	أرضي
2533 تصفيف شعر ، صالون تجميل	ق - 9	أرضي
2534 خياطة	ق - 9	أرضي
2537 ورش أو استوديوهات فنية	ق - 9	أرضي
2711 سوبرماركت	ق - 9	أرضي
2712 بقالة	ق - 9	أرضي
4000 خدمات حكومية ومؤسسية واجتماعية وثقافية		
4632 معرض فني	ق - 9	أرضي
4700 خدمات دعم اجتماعية	ق - 9	أرضي
5000 رعاية صحية وتعليم		
5110 مركز تعليم مبكر / حضنة	ق - 9	أرضي
5300 عيادة	ق - 9	أرضي
5500 مركز إعادة تأهيل	ق - 9	أرضي
5610 عيادة بيطرية	ق - 9	أرضي
5700 خدمات صحية تخصصية	ق - 9	أرضي

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

لا يوجد مثال توضيحي

الوصف

يشار بالرمز (PL) للمناطق السكنية المخصصة للقصور، وهي المناطق السكنية الأقل كثافة سكانية في المدينة. وتتميز بقطع أراضي كبيرة الحجم تحتوي على قصور ومباني ملحقة ومناطق مفتوحة ومرافق أمن تضمن خصوصية وسلامة السكان.

اشتراطات التطوير

يتم تطوير اشتراطات التطوير للمناطق الأساسية الخاصة بالقصور من خلال عملية توفير اشتراطات التطوير.

شروط وقواعد الاستخدام

الرموز:	الاستخدامات
م = مسموح به ق = مقيد	
1000 سكني	
م	1100 سكن عائلي
ق - 15	1300 سكن شركات / مؤسسات
ق - 15	1310 سكن موظفين
م	1400 قصر
4000 خدمات حكومية ومؤسسية و اجتماعية وثقافية	
ق - 15	4100 مكتب حكومي
ق - 15	4300 خدمات أو مكاتب دبلوماسية
ق - 15	4400 خدمات الأمن والسلامة
6000 ديني	
م	6100 مسجد
ق - 15	7000 ترفيه ومساحات خارجية أو مفتوحة

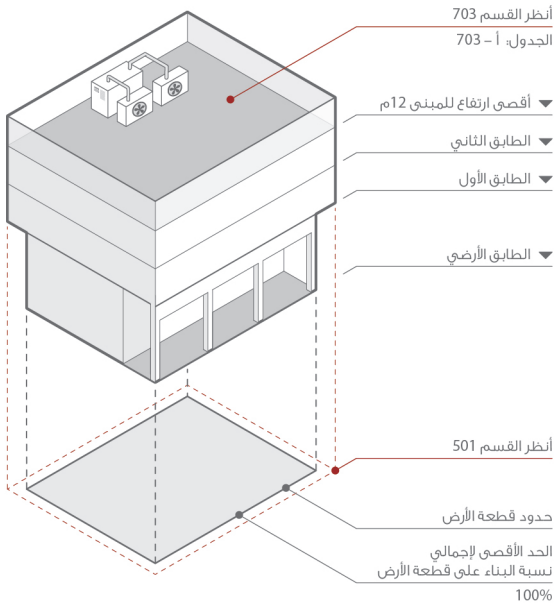
القيود

ق - 15	تخضع لمراجعة الحجم/القياس من أجل التوافق مع البيئة المحيطة
--------	--

ملاحظة: الامتثال لهذه الاشتراطات لا ينفي الحاجة إلى الامتثال لكافة الاشتراطات التنظيمية والتشريعية الأخرى ذات الصلة بالإمارة.

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

مثال توضيحي



الوصف

يشار بالرمز (MU-12) للمناطق المخصصة كأراضي تجارية (متعددة الاستخدام). تقع هذه المناطق عادة في الشوارع الرئيسية أو في منتصف الأحياء السكنية.

اشتراطات التطوير

الحد الأقصى لمعامل المساحة الطابقية	2.9
الحد الأقصى للارتفاع	-
بالمتر	12 م
عدد الطوابق	3 (أرضي + 2)
الحد الأقصى لإجمالي نسبة البناء على الأرض	100%
الحد الأدنى لارتداد المبنى	-
الجانب المواجه للشارع	0 م ، ملاحظة - 5
الجانب الغير مواجه للشارع - أرض ملاصقة لأخرى	1.5 م
الجانب الغير مواجه للشارع - سكة أكبر عن 2 م	0 م
الجانب الغير مواجه للشارع - سكة أقل عن 2 م	1.5 م
توفير رواق	إلزامي، (ملاحظة - 5)
الحد الأقصى للبروز خارج حدود القسيمة	(ملاحظة - 5)
اتجاه المداخل	(ملاحظة - 5)

الملاحظات

ملاحظة - 4	يجب الإطلاع على القسم 300 للحصول على اشتراطات المنطقة / المناطق المتداخلة لهذه المنطقة الأساسية.
ملاحظة - 5	للحصول على الاشتراطات الإضافية لهذه المنطقة الأساسية، يرجى مراجعة القسم 501.
ملاحظة - 6	يجب الالتزام بقواعد القياس والمذكورة في القسم 703.

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

مبنى متعدد الاستخدام

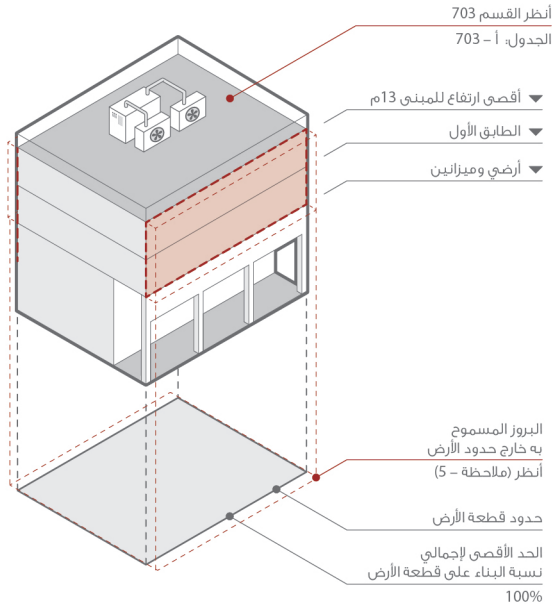
شروط وقواعد الاستخدام الخاصة بالمرافق المجتمعية القائمة بذاتها	
الرموز: م = مسموح به ق = مقيد	الاستخدامات
م	4000 خدمات حكومية ومؤسسية واجتماعية وثقافية
ق - 1	4820 محطة وقود
م	5000 رعاية صحية وتعليم
م	6000 ديني
م	7000 ترفيه ومساحات خارجية أو مفتوحة
م	8000 بنية تحتية

القيود	
ق - 1	فقط في حال وقوعها على واجهة الجادات والطرق الرئيسية
ق - 10	لا يسمح للاستخدامات الغير سكنية أن تكون بنفس الطابق أو في الطوابق الأعلى من الطوابق السكنية.
ق - 11	لا يسمح بميادين الرماية والأنشطة المشابهة

شروط وقواعد الاستخدام		
الاستخدامات	الرموز: م = مسموح به ق = مقيد	مسموحة فقط على الطوابق
1000 سكني		
1130 وحدة متعددة	م	1 - 2
2000 تجاري		
2200 مكاتب - خدمات اعمال عامة	ق - 10	أرضي - 2
2300 مكاتب - خدمات مالية و تأمين	ق - 10	أرضي - 2
2400 مكاتب - خدمات تخصصية وفنية	ق - 10	أرضي - 2
2500 خدمات ضيافة و خدمات شخصية	ق - 10	أرضي - 2
2600 ترفيه تجاري	ق - 10	أرضي - 2
2700 بيع بالتجزئة	م	أرضي
4000 خدمات حكومية و مؤسسية واجتماعية وثقافية		
4100 مكتب حكومي	ق - 10	أرضي - 2
4200 مرافق قضائية	ق - 10	أرضي - 2
4300 خدمات او مكاتب دبلوماسية	ق - 10	أرضي - 2
4420 الشرطة	ق - 10	أرضي - 2
4430 الدفاع المدني / الطوارئ	ق - 10	أرضي - 2
4450 مرافق الهجرة والجمارك	ق - 10	أرضي - 2
4500 مركز اجتماعي	ق - 10	أرضي - 2
4600 مؤسسات ثقافية	ق - 10	أرضي - 2
4700 خدمات دعم اجتماعية	ق - 10	أرضي - 2
4800 خدمات حكومية اخرى	ق - 10	أرضي - 2
5000 رعاية صحية وتعليم	ق - 10	أرضي - 2
7000 ترفيه و مساحات خارجية او مفتوحة		
7200 ترفيه داخلي	ق - 11	أرضي

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

مثال توضيحي



الوصف

يشير بالرمز (MU-13) للمناطق المخصصة كأراضي تجارية (متعددة الاستخدام). تقع هذه المناطق عادة في الشوارع الرئيسية أو في منتصف الأحياء السكنية.

اشتراطات التطوير

الحد الأقصى لمعامل المساحة الطابقية	2.9
الحد الأقصى للارتفاع	-
بالمتر	13 م
عدد الطوابق	3 (أرضي وميزانين + 1)
الحد الأقصى لإجمالي نسبة البناء على الأرض	100%
الحد الأدنى لارتداد المبنى	-
الجانب المواجه للشارع	0 م ، ملاحظة - 5
الجانب الغير مواجه للشارع - أرض ملاصقة لأخرى	1.5 م
الجانب الغير مواجه للشارع - سكة أقل عن 2 م	0 م
الجانب الغير مواجه للشارع - سكة أكبر عن 2 م	1.5 م
توفير رواق	إلزامي، (ملاحظة - 5)
الحد الأقصى للبروز خارج حدود القسيمة	(ملاحظة - 5)
اتجاه المداخل	(ملاحظة - 5)

الملاحظات

ملاحظة - 4	يجب الإطلاع على القسم 300 للحصول على اشتراطات المنطقة / المناطق المتداخلة لهذه المنطقة الأساسية.
ملاحظة - 5	للحصول على الاشتراطات الإضافية لهذه المنطقة الأساسية، يرجى مراجعة القسم 501.
ملاحظة - 6	يجب الالتزام بقواعد القياس والمذكورة في القسم 703.
ملاحظة - 17	يرجى التقيد بالنموذج التخطيطي (ملحق رقم 1) الوارد في الاشتراطات والمعايير الخاصة بإسكان ذوي الدخل المحدود.

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

مبنى متعدد الاستخدام

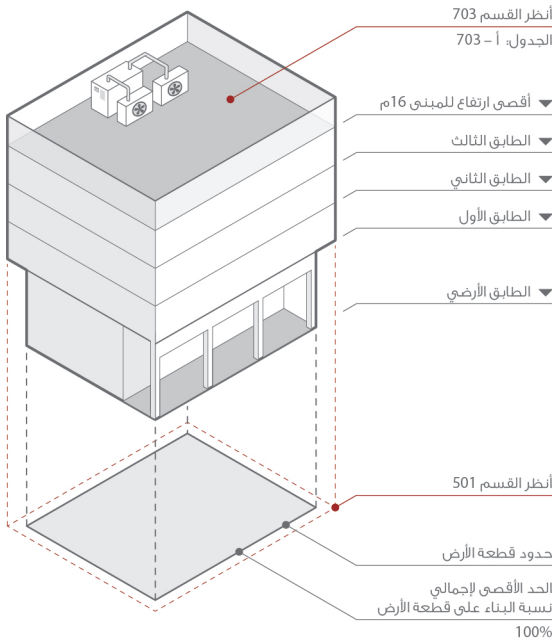
شروط وقواعد الاستخدام الخاصة بالمرافق المجتمعية القائمة بذاتها	
الرموز: م = مسموح به ق = مقيد	الاستخدامات
م	4000 خدمات حكومية ومؤسسية واجتماعية وثقافية
ق - 1	4820 محطة وقود
م	5000 رعاية صحية وتعليم
م	6000 ديني
م	7000 ترفيه ومساحات خارجية أو مفتوحة
م	8000 بنية تحتية

القيود	
ق - 1	فقط في حال وقوعها على واجهة الجادات والطرق الرئيسية
ق - 11	لا يسمح بميادين الرماية والأنشطة المشابهة
ق - 12	في حال استخدام طابق الميزانين للغرض التجاري، يجب أن يكون مدخل الميزانين من الطابق الأرضي ولايزيد مساحته عن 75% من الطابق الأرضي.

شروط وقواعد الاستخدام		
الاستخدامات	الرموز: م = مسموح به ق = مقيد	مسموحة فقط على الطوابق
1000 سكني		
1133 شقق سكنية - لأصحاب ذوي الدخل المحدود (عزاب)	ق - 12	ميزانين - 1
1134 شقق سكنية - لأصحاب ذوي الدخل المحدود (عوائل)	ق - 12	ميزانين - 1
2000 تجاري		
2200 مكاتب - خدمات اعمال عامة	م	أرضي
2300 مكاتب - خدمات مالية و تأمين	م	أرضي
2400 مكاتب - خدمات تخصصية وفنية	م	أرضي
2500 خدمات ضيافة و خدمات شخصية	م	أرضي
2600 ترفيه تجاري	م	أرض
2700 بيع بالتجزئة	م	أرضي
4000 خدمات حكومية و مؤسسية واجتماعية وثقافية		
4100 مكتب حكومي	م	أرضي
4200 مرافق قضائية	م	أرضي
4300 خدمات او مكاتب دبلوماسية	م	أرضي
4420 الشرطة	م	أرضي
4430 الدفاع المدني / الطوارئ	م	أرضي
4450 مرافق الهجرة والجمارك	م	أرضي
4500 مركز اجتماعي	م	أرضي
4600 مؤسسات ثقافية	م	أرضي
4700 خدمات دعم اجتماعية	م	أرضي
4800 خدمات حكومية اخرى	م	أرضي
5000 رعاية صحية وتعليم	م	أرضي
7000 ترفيه و مساحات خارجية او مفتوحة		
7200 ترفيه داخلي	ق - 11	أرضي

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

مثال توضيحي



الوصف

يشار بالرمز (MU-16) للمناطق المخصصة كأراضي تجارية (متعددة الاستخدام) تقع هذه المناطق عادة في الشوارع الرئيسية أو في منتصف الأحياء السكنية.

اشتراطات التطوير

4.4	الحد الأقصى لمعامل المساحة الطابقية
-	الحد الأقصى للارتفاع
16 م	بالمتر
4 (أرضي + 3)	عدد الطوابق
100%	الحد الأقصى لإجمالي نسبة البناء على الأرض
-	الحد الأدنى لارتداد المبنى
0 م ، (ملاحظة - 5)	الجانب المواجه للشارع
1.5 م	الجانب الغير مواجه للشارع - أرض ملاصقة لأخرى
0 م	الجانب الغير مواجه للشارع - سكة أكبر عن 3 م
1.5 م	الجانب الغير مواجه للشارع - سكة أقل عن 3 م
إلزامي، (ملاحظة - 5)	توفير رواق
(ملاحظة - 5)	الحد الأقصى للبروز خارج حدود القسيمة
(ملاحظة - 5)	اتجاه المداخل

الملاحظات

ملاحظة - 1	هذه الاشتراطات التطويرية خاصة بالأراضي التي لا تزيد مساحتها عن 1,000 متراً مربعاً وفي حال كانت قطعة الأرض أكبر من ذلك يجب الإشارة إلى المساحة وإلى المنطقة الأساسية وتعامل معاملة المخططات الخاصة لدى الدائرة.
ملاحظة - 4	يجب الإطلاع على القسم 300 للحصول على اشتراطات المنطقة / المناطق المتداخلة لهذه المنطقة الأساسية.
ملاحظة - 5	للحصول على الاشتراطات الإضافية لهذه المنطقة الأساسية، يرجى مراجعة القسم 501.
ملاحظة - 6	يجب الالتزام بقواعد القياس والمذكورة في القسم 703.

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

مبنى متعدد الاستخدام

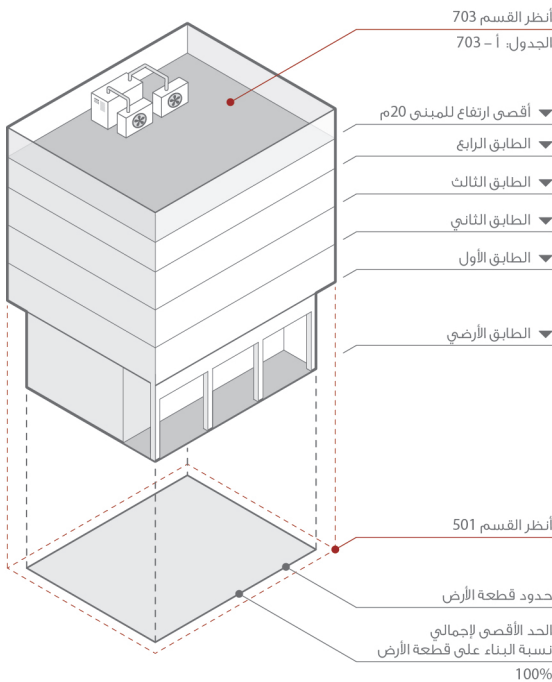
شروط وقواعد الاستخدام الخاصة بالمرافق المجتمعية القائمة بذاتها	
الرموز: م = مسموح به ق = مقيد	الاستخدامات
م	4000 خدمات حكومية ومؤسسية واجتماعية وثقافية
ق - 1	4820 محطة وقود
م	5000 رعاية صحية وتعليم
م	6000 ديني
م	7000 ترفيه ومساحات خارجية أو مفتوحة
م	8000 بنية تحتية

القيود	
ق - 1	فقط في حال وقوعها على واجهة الجادات والطرق الرئيسية
ق - 10	لا يسمح للاستخدامات الغير سكنية أن تكون بنفس الطابق أو في الطوابق الأعلى من الطوابق السكنية.
ق - 11	لا يسمح بميادين الرماية والأنشطة المشابهة

شروط وقواعد الاستخدام		
الاستخدامات	الرموز: م = مسموح به ق = مقيد	مسموحة فقط على الطوابق
1000 سكني		
1130 وحدة متعددة	م	1 - 3
2000 تجاري		
2200 مكاتب - خدمات اعمال عامة	ق - 10	أرضي - 3
2300 مكاتب - خدمات مالية و تأمين	ق - 10	أرضي - 3
2400 مكاتب - خدمات تخصصية وفنية	ق - 10	أرضي - 3
2500 خدمات ضيافة و خدمات شخصية	ق - 10	أرضي - 3
2600 ترفيه تجاري	ق - 10	أرضي - 3
2700 بيع بالتجزئة	م	أرضي
4000 خدمات حكومية و مؤسسية واجتماعية وثقافية		
4100 مكتب حكومي	ق - 10	أرضي - 3
4200 مرافق قضائية	ق - 10	أرضي - 3
4300 خدمات او مكاتب دبلوماسية	ق - 10	أرضي - 3
4420 الشرطة	ق - 10	أرضي - 3
4430 الدفاع المدني / الطوارئ	ق - 10	أرضي - 3
4450 مرافق الهجرة والجمارك	ق - 10	أرضي - 3
4500 مركز اجتماعي	ق - 10	أرضي - 3
4600 مؤسسات ثقافية	ق - 10	أرضي - 3
4700 خدمات دعم اجتماعية	ق - 10	أرضي - 3
4800 خدمات حكومية اخرى	ق - 10	أرضي - 3
5000 رعاية صحية وتعليم	ق - 10	أرضي - 3
7000 ترفيه و مساحات خارجية او مفتوحة		
7200 ترفيه داخلي	ق - 11	أرضي

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

مثال توضيحي



الوصف

يشار بالرمز (MU20) للمناطق المخصصة كأراضي تجارية (متعددة الاستخدام) تقع هذه المناطق عادة ضمن مركز المدينة وتكون ذات ارتفاع أعلى عن باقي المناطق.

اشتراطات التطوير

الحد الأقصى لمعامل المساحة الطابقية	-
الحد الأقصى للارتفاع	-
بالمتر	20 م
عدد الطوابق	5 (أرضي + 4)
الحد الأقصى لإجمالي نسبة البناء على الأرض	100%
الحد الأدنى لارتداد المبنى	-
الجانب المواجه للشارع	0 م ، (ملاحظة - 5)
الجانب الغير مواجه للشارع - أرض ملاصقة لأخرى	1.5 م
الجانب الغير مواجه للشارع - سكة أكبر عن 2 م	0 م
الجانب الغير مواجه للشارع - سكة أقل عن 2 م	1.5 م
توفير رواق	إلزامي، (ملاحظة - 5)
ارتداد واجهة الطابق الرابع من خط بناء الطوابق المتكررة.	2 م
الحد الأقصى للبروز خارج حدود القسيمة	(ملاحظة - 5)

الملاحظات

ملاحظة - 1	هذه الاشتراطات التطويرية خاصة بالأراضي التي لا تزيد مساحتها عن 1,000 متراً مربعاً وفي حال كانت قطعة الأرض أكبر من ذلك يجب الإشارة إلى المساحة وإلى المنطقة الأساسية وتعامل معاملة المخططات الخاصة لدى الدائرة.
ملاحظة - 4	يجب الإطلاع على القسم 300 للحصول على اشتراطات المنطقة / المناطق المتداخلة لهذه المنطقة الأساسية.
ملاحظة - 5	للحصول على الاشتراطات الإضافية لهذه المنطقة الأساسية، يرجى مراجعة القسم 501.
ملاحظة - 6	يجب الالتزام بقواعد القياس والمذكورة في القسم 703.

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

مبنى متعدد الاستخدام

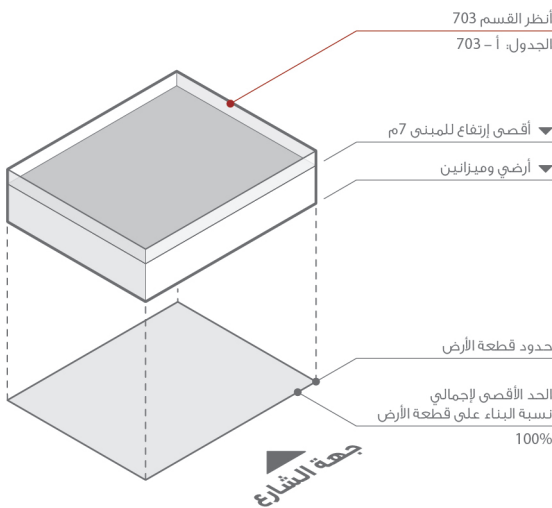
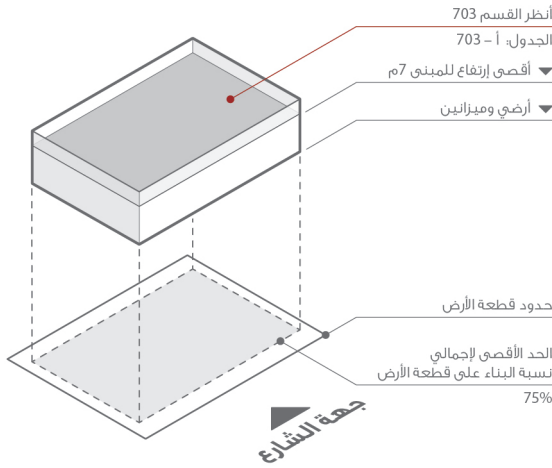
شروط وقواعد الاستخدام الخاصة بالمرافق المجتمعية القائمة بذاتها	
الرموز: م = مسموح به ق = مقيد	الاستخدامات
م	4000 خدمات حكومية ومؤسسية واجتماعية وثقافية
ق - 1	4820 محطة وقود
م	5000 رعاية صحية وتعليم
م	6000 ديني
م	7000 ترفيه ومساحات خارجية أو مفتوحة
م	8000 بنية تحتية

القيود	
ق - 1	فقط في حال وقوعها على واجهة الجادات والطرق الرئيسية
ق - 10	لا يسمح للاستخدامات الغير سكنية أن تكون بنفس الطابق أو في الطوابق الأعلى من الطوابق السكنية.
ق - 11	لا يسمح بميادين الرماية والأنشطة المشابهة

شروط وقواعد الاستخدام		
الاستخدامات	الرموز: م = مسموح به ق = مقيد	مسموحة فقط على الطوابق
1000 سكني		
1130 وحدة متعددة	م	1 - 4
2000 تجاري		
2200 مكاتب - خدمات اعمال عامة	ق - 10	أرضي - 4
2300 مكاتب - خدمات مالية و تأمين	ق - 10	أرضي - 4
2400 مكاتب - خدمات تخصصية وفنية	ق - 10	أرضي - 4
2500 خدمات ضيافة و خدمات شخصية	ق - 10	أرضي - 4
2600 ترفيه تجاري	ق - 10	أرضي - 4
2700 بيع بالتجزئة	م	أرضي
4000 خدمات حكومية و مؤسسية واجتماعية وثقافية		
4100 مكتب حكومي	ق - 10	أرضي - 4
4200 مرافق قضائية	ق - 10	أرضي - 4
4300 خدمات او مكاتب دبلوماسية	ق - 10	أرضي - 4
4420 الشرطة	ق - 10	أرضي - 4
4430 الدفاع المدني / الطوارئ	ق - 10	أرضي - 4
4450 مرافق الهجرة والجمارك	ق - 10	أرضي - 4
4500 مركز اجتماعي	ق - 10	أرضي - 4
4600 مؤسسات ثقافية	ق - 10	أرضي - 4
4700 خدمات دعم اجتماعية	ق - 10	أرضي - 4
4800 خدمات حكومية اخرى	ق - 10	أرضي - 4
5000 رعاية صحية وتعليم	ق - 10	أرضي - 4
7000 ترفيه و مساحات خارجية أو مفتوحة		
7200 ترفيه داخلي	ق - 11	أرضي

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

مثال توضيحي



الوصف

يشار بالرمز (RE-7) إلى مناطق تحتوي على مراكز تجارية مخصصة للمجاورات السكنية بحيث تغطي حاجة المنطقة للمحال التجارية والخدمات الأخرى، وغالباً ما تكون بالقرب من المرافق الدينية والمجتمعية التي تخدم المنطقة.

اشتراطات التطوير

الحد الأقصى لمعامل المساحة الطابقية	-
للقسائم ذات مساحة أقل عن 1000 متر مربع	1
للقسائم ذات مساحة أكبر عن 1300 متر مربع	0.75 (ملاحظة - 19)، (ملاحظة - 20).
الحد الأقصى للارتفاع	-
بالمتر	7 م
عدد الطوابق	أرضي و ميزانين (ملاحظة - 18)
الحد الأقصى لإجمالي نسبة البناء على الأرض	-
للقسائم ذات مساحة أقل عن 1000 متر مربع	100%
للقسائم ذات مساحة أكبر عن 1300 متر مربع	75% (ملاحظة - 20)
الحد الأدنى لارتداد المبنى	-
الجانب المواجه للشارع	0 م
الجانب الغير مواجه للشارع - أرض ملاصقة لأخرى	1.5 م
الجانب الغير مواجه للشارع - سكة أكبر عن 3 م	0 م
الجانب الغير مواجه للشارع - سكة أقل عن 3 م	1.5 م
توفير الرواق	إلزامي، (ملاحظة - 5)، (ملاحظة - 21)
الحد الأدنى لأعمال التنسيق التجميلية	5%

الملاحظات

ملاحظة - 1	هذه الاشتراطات التطويرية خاصة بالأراضي التي لا تزيد مساحتها عن 5,000 متراً مربعاً وفي حال كانت قطعة الأرض أكبر من ذلك يجب الإشارة إلى المساحة وإلى المنطقة الأساسية وتعامل معاملة المخططات الخاصة لدق الدائرة.
ملاحظة - 4	يجب الإطلاع على القسم 300 للحصول على اشتراطات المنطقة / المناطق المتداخلة لهذه المنطقة الأساسية.
ملاحظة - 5	للحصول على الاشتراطات الإضافية لهذه المنطقة الأساسية، يرجى مراجعة القسم 501.
ملاحظة - 6	يجب الالتزام بقواعد القياس والمذكورة في القسم 703.

ملاحظة - 18	يسمح بميزانين 50% من الطابق الأرضي كحد أقصى ليستخدم كمخزن.
ملاحظة - 19	جميع الأراضي المخصصة ك (دكان) يكون الحد الأقصى لمعامل المساحة الطابقية لها (1) ونسبة بناء (100%).
ملاحظة - 20	الحد الأقصى لمجموع المساحة الطابقية للأراضي ما بين 1000 - 1300 متر مربع هو 1000 متر مربع.
ملاحظة - 21	تستثنى الأراضي المخصصة ك (دكاكين) من اشتراطات توفير الرواق والمذكور في قسم 501.08

ملاحظة : الامتثال لهذه الاشتراطات لا ينفي الحاجة الى الامتثال لكافة الاشتراطات التنظيمية والتشريعية الأخرى ذات الصلة بالإمارة.

شروط وقواعد الاستخدام الخاصة بالمرافق المجتمعية القائمة بذاتها	
الرموز: م = مسموح به ق = مقيد	الاستخدامات
م	4000 خدمات حكومية ومؤسسية واجتماعية وثقافية
ق - 1	4820 محطة وقود
م	5000 رعاية صحية وتعليم
م	6000 ديني
م	7000 ترفيه ومساحات خارجية أو مفتوحة
م	8000 بنية تحتية

القيود	
ق - 1	فقط في حال وقوعها على واجهة الجادات والطرق الرئيسية
ق - 11	لا يسمح بميادين الرماية والأنشطة المشابهة

شروط وقواعد الاستخدام		
الرموز: م = مسموح به ق = مقيد	الاستخدامات	مسموحة فقط على الطوابق
2000 تجاري		
م	2200 مكاتب - خدمات اعمال عامة	أرضي
م	2300 مكاتب - خدمات مالية و تأمين	أرضي
م	2400 مكاتب - خدمات تخصصية وفنية	أرضي
م	2500 خدمات ضيافة و خدمات شخصية	أرضي
م	2600 ترفيه تجاري	أرضي
م	2700 بيع بالتجزئة	أرضي
4000 خدمات حكومية و مؤسسية واجتماعية وثقافية		
م	4100 مكتب حكومي	أرضي
م	4200 مرافق قضائية	أرضي
م	4300 خدمات او مكاتب دبلوماسية	أرضي
م	4420 الشرطة	أرضي
م	4430 الدفاع المدني / الطوارئ	أرضي
م	4450 مرافق الهجرة والجمارك	أرضي
م	4500 مركز اجتماعي	أرضي
م	4600 مؤسسات ثقافية	أرضي
م	4700 خدمات دعم اجتماعية	أرضي
م	4800 خدمات حكومية اخرى	أرضي
3000 صناعي		
ق - 1	3550 غسيل السيارات / المركبات	أرضي
7000 ترفيه و مساحات خارجية او مفتوحة		
ق - 11	7200 ترفيه داخلي	أرضي

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

مثال توضيحي

الوصف

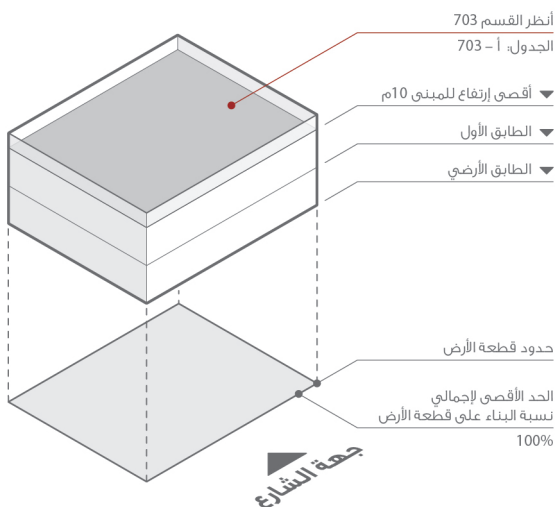
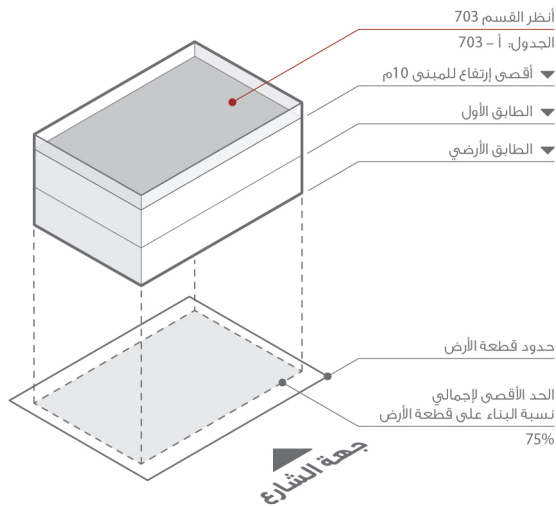
يشار بالرمز (RE-10) إلى مناطق تحتوي على مراكز تجارية مخصصة للمجتمعات السكنية بحيث تغطي حاجة المجتمع للمحال التجارية والخدمات الأخرى. وتعمل كمراكز للمجتمعات المجاورة، وغالباً ما تكون بالقرب من المرافق الدينية والمجتمعية التي تخدم المنطقة.

اشتراطات التطوير

الحد الأقصى لمعامل المساحة الطابقية	-
للقسائم ذات مساحة أقل عن 1000 متر مربع	2
للقسائم ذات مساحة أكبر عن 1300 متر مربع	1.5 ، (ملاحظة - 22)، (ملاحظة - 23)
الحد الأقصى للارتفاع	-
بالمتر	10م
عدد الطوابق	2 (ارضي + 1)
الحد الأقصى لإجمالي نسبة البناء على الأرض	-
للقسائم ذات مساحة أقل من 1000 متر مربع	100%
للقسائم ذات مساحة أكبر من 1300 متر مربع	75% (ملاحظة - 23)
الحد الأدنى لارتفاع المبنى	-
الجانب المواجه للشارع	0 م
الجانب الغير مواجه للشارع - أرض ملاصقة لأخرى	1.5 م
الجانب الغير مواجه للشارع - سكة أكبر عن 2 م	0 م
الجانب الغير مواجه للشارع - سكة أقل عن 2 م	1.5 م
توفير الرواق	إلزامي، (ملاحظة - 5)، (ملاحظة - 21)
الحد الأدنى لأعمال التنسيق التجميلية	5%

الملاحظات

ملاحظة - 1	هذه الاشتراطات التطويرية خاصة بالأراضي التي لا تزيد مساحتها عن 2,500 متراً مربعاً وفي حال كانت قطعة الأرض أكبر من ذلك يجب الإشارة إلى المساحة وإلى المنطقة الأساسية وتعامل معاملة المخططات الخاصة لدى الدائرة.
ملاحظة - 4	يجب الإطلاع على القسم 300 للحصول على اشتراطات المنطقة / المناطق المتداخلة لهذه المنطقة الأساسية.
ملاحظة - 5	للحصول على الاشتراطات الإضافية لهذه المنطقة الأساسية، يرجى مراجعة القسم 501.
ملاحظة - 6	يجب الالتزام بقواعد القياس والمذكورة في القسم 703.



ملاحظة - 21	تستثنى الأراضي المخصصة ك (دكاكين) من اشتراطات توفير الرواق والمذكور في قسم 501.08
ملاحظة - 22	جميع الأراضي المخصصة ك (دكان) يكون الحد الأقصى لمعامل المساحة الطابقية لها (2) ونسبة بناء (100%).
ملاحظة - 23	الحد الأقصى لمجموع المساحة الطابقية للأراضي ما بين 1000 - 1300 متر مربع هو 2000 متر مربع.

ملاحظة : الامتثال لهذه الاشتراطات لا ينفي الحاجة الى الامتثال لكافة الاشتراطات التنظيمية والتشريعية الأخرى ذات الصلة بالإمارة.

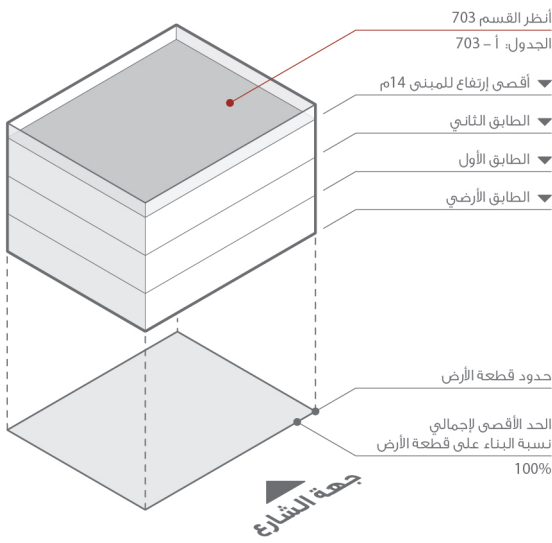
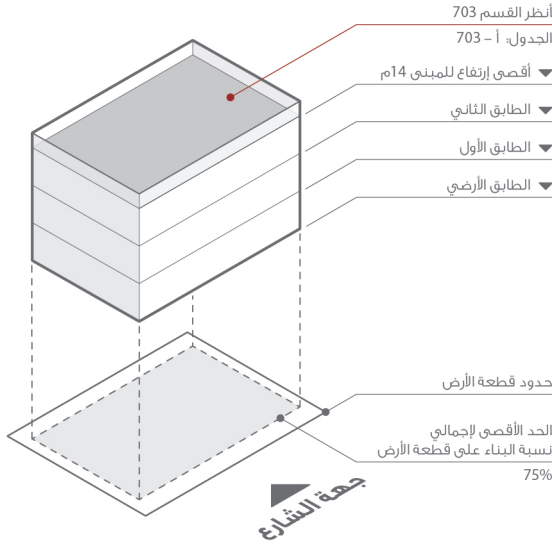
شروط وقواعد الاستخدام الخاصة بالمرافق المجتمعية القائمة بذاتها	
الرموز: م = مسموح به ق = مقيد	الاستخدامات
م	4000 خدمات حكومية ومؤسسية واجتماعية وثقافية
ق - 1	4820 محطة وقود
م	5000 رعاية صحية وتعليم
م	6000 ديني
م	7000 ترفيه ومساحات خارجية أو مفتوحة
م	8000 بنية تحتية

القيود	
ق - 1	فقط في حال وقوعها على واجهة الجادات والطرق الرئيسية
ق - 11	لا يسمح بميادين الرماية والأنشطة المشابهة

شروط وقواعد الاستخدام		
الاستخدامات	الرموز: م = مسموح به ق = مقيد	مسموحة فقط على الطوابق
2000 تجاري		
2200 مكاتب - خدمات اعمال عامة	م	أرضي - 1
2300 مكاتب - خدمات مالية و تأمين	م	أرضي - 1
2400 مكاتب - خدمات تخصصية وفنية	م	أرضي - 1
2500 خدمات ضيافة و خدمات شخصية	م	أرضي - 1
2600 ترفيه تجاري	م	أرضي - 1
2700 بيع بالتجزئة	م	أرضي - 1
4000 خدمات حكومية و مؤسسية واجتماعية وثقافية		
4100 مكتب حكومي	م	أرضي - 1
4200 مرافق قضائية	م	أرضي - 1
4300 خدمات او مكاتب دبلوماسية	م	أرضي - 1
4420 الشرطة	م	أرضي - 1
4430 الدفاع المدني / الطوارئ	م	أرضي - 1
4450 مرافق الهجرة والجمارك	م	أرضي - 1
4500 مركز اجتماعي	م	أرضي - 1
4600 مؤسسات ثقافية	م	أرضي - 1
4700 خدمات دعم اجتماعية	م	أرضي - 1
4800 خدمات حكومية اخرى	م	أرضي - 1
3000 صناعي		
3550 غسيل السيارات / المركبات	ق - 1	أرضي
5000 رعاية صحية و تعليم		
5300 عيادة	م	أرضي - 1
5400 مستشفى	م	أرضي - 1
5500 مركز اعادة تاهيل	م	أرضي - 1
5600 مرافق بيطرية	م	أرضي - 1
5700 خدمات صحية تخصصية	م	أرضي - 1
7000 ترفيه و مساحات خارجية او مفتوحة		
7200 ترفيه داخلي	ق - 11	أرضي - 1

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

مثال توضيحي



الوصف

يشار بالرمز (RE-14) لمناطق تضم المراكز التجارية متعددة الاستخدامات بحيث توفر الخدمات التجارية والمرافق اللازمة لسد حاجة المنطقة.

اشتراطات التطوير

الحد الأقصى لمعامل المساحة الطابقية	-
للقسائم ذات مساحة أقل من 1100 متر مربع	3
للقسائم ذات مساحة أكبر من 1100 متر مربع	2.25
الحد الأقصى للارتفاع	-
بالمتر	14م
عدد الطوابق	3 (ارضي + 2)
الحد الأقصى لإجمالي نسبة البناء على الأرض	-
للقسائم ذات مساحة أقل من 1100 متر مربع	100%
للقسائم ذات مساحة أكبر من 1100 متر مربع	75%
الحد الأدنى لارتفاع المبنى	-
الجانب المواجه للشارع	0 م
الجانب الغير مواجه للشارع - أرض ملاصقة لأخرى	1.5 م
الجانب الغير مواجه للشارع - سكة أكبر عن 2 م	0 م
الجانب الغير مواجه للشارع - سكة أقل عن 2 م	1.5 م
توفير الرواق	إلزامي، (ملاحظة - 5)
الحد الأدنى لأعمال التنسيق التجميلية	5%

الملاحظات

ملاحظة - 1	هذه الاشتراطات التطويرية خاصة بالأراضي التي لا تزيد مساحتها عن 1,500 متراً مربعاً وفي حال كانت قطعة الأرض أكبر من ذلك يجب الإشارة إلى المساحة وإلى المنطقة الأساسية وتعامل معاملة المخططات الخاصة لدى الدائرة.
ملاحظة - 4	يجب الإطلاع على القسم 300 للحصول على اشتراطات المنطقة / المناطق المتداخلة لهذه المنطقة الأساسية.
ملاحظة - 5	للحصول على الاشتراطات الإضافية لهذه المنطقة الأساسية، يرجى مراجعة القسم 501.
ملاحظة - 6	يجب الالتزام بقواعد القياس والمذكورة في القسم 703.

ملاحظة : الامتثال لهذه الاشتراطات لا ينفي الحاجة الى الامتثال لكافة الاشتراطات التنظيمية والتشريعية الأخرى ذات الصلة بالإمارة.

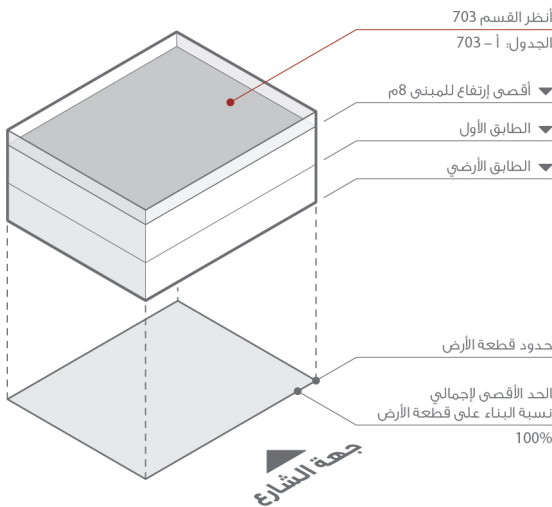
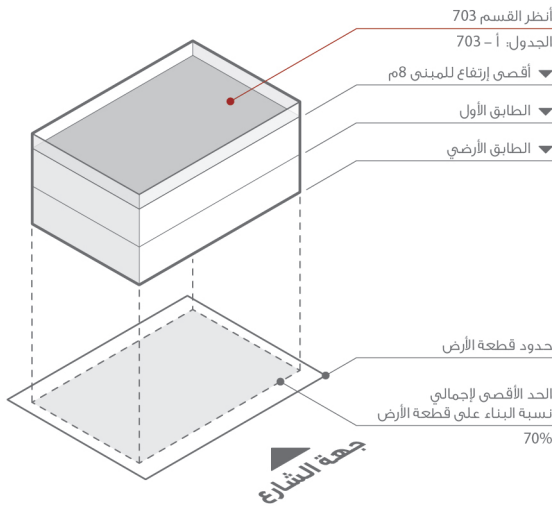
شروط وقواعد الاستخدام الخاصة بالمرافق المجتمعية القائمة بذاتها	
الرموز: م = مسموح به ق = مقيد	الاستخدامات
م	4000 خدمات حكومية ومؤسسية واجتماعية وثقافية
ق - 1	4820 محطة وقود
م	5000 رعاية صحية وتعليم
م	6000 ديني
م	7000 ترفيه ومساحات خارجية أو مفتوحة
م	8000 بنية تحتية

القيود	
ق - 1	فقط في حال وقوعها على واجهة الجادات والطرق الرئيسية
ق - 11	لا يسمح بميادين الرماية والأنشطة المشابهة

شروط وقواعد الاستخدام		
الاستخدامات	الرموز: م = مسموح به ق = مقيد	مسموحة فقط على الطوابق
2000 تجاري		
2200 مكاتب - خدمات اعمال عامة	م	أرضي - 2
2300 مكاتب - خدمات مالية و تأمين	م	أرضي - 2
2400 مكاتب - خدمات تخصصية وفنية	م	أرضي - 2
2500 خدمات ضيافة و خدمات شخصية	م	أرضي - 2
2600 ترفيه تجاري	م	أرضي - 2
2700 بيع بالتجزئة	م	أرضي - 2
4000 خدمات حكومية و مؤسسية واجتماعية وثقافية		
4100 مكتب حكومي	م	أرضي - 2
4200 مرافق قضائية	م	أرضي - 2
4300 خدمات او مكاتب دبلوماسية	م	أرضي - 2
4420 الشرطة	م	أرضي - 2
4430 الدفاع المدني / الطوارئ	م	أرضي - 2
4450 مرافق الهجرة والجمارك	م	أرضي - 2
4500 مركز اجتماعي	م	أرضي - 2
4600 مؤسسات ثقافية	م	أرضي - 2
4700 خدمات دعم اجتماعية	م	أرضي - 2
4800 خدمات حكومية اخرى	م	أرضي - 2
3000 صناعي		
3550 غسيل السيارات / المركبات	ق - 1	أرضي
5000 رعاية صحية و تعليم		
5300 عيادة	م	أرضي - 2
5400 مستشفى	م	أرضي - 2
5500 مركز اعادة تاهيل	م	أرضي - 2
5600 مرافق بيطرية	م	أرضي - 2
5700 خدمات صحية تخصصية	م	أرضي - 2
7000 ترفيه و مساحات خارجية او مفتوحة		
7200 ترفيه داخلي	ق - 11	أرضي - 2

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

مثال توضيحي



الوصف

يشار بالرمز (SC) لمناطق الخدمات التجارية التي توفر خيارات أوسع من الاستخدامات التجارية والمكتبية والترفيهية وهي معدة للمحال التجارية والخدمات ومكاتب الخدمات المجتمعية والمطاعم وما شابه، لخدمة عدة أحياء.

اشتراطات التطوير

-	الحد الأقصى لمعامل المساحة الطابقية
2	للقسائم ذات مساحة أقل عن 1000 متر مربع
1.4 ، (ملاحظة - 23)	للقسائم ذات مساحة أكبر عن 1300 متر مربع
-	الحد الأقصى للارتفاع
8م	بالمتر
2 (أرضي + 1)	عدد الطوابق
-	الحد الأقصى لإجمالي نسبة البناء على الأرض
100%	للقسائم ذات مساحة أقل عن 1000 متر مربع
70%	للقسائم ذات مساحة أكبر عن 1300 متر مربع
-	الحد الأدنى لارتداد المبنى
0 م	الجانب المواجه للشارع
1.5 م	الجانب الغير مواجه للشارع - أرض ملاصقة لأخرى
0 م	الجانب الغير مواجه للشارع - سكة أكبر عن 2 م
1.5 م	الجانب الغير مواجه للشارع - سكة أقل عن 2 م
5%	الحد الأدنى لأعمال التنسيق التجميلية

الملاحظات

ملاحظة - 1	هذه الاشتراطات التطويرية خاصة بالأراضي التي لا تزيد مساحتها عن 2,500 متراً مربعاً وفي حال كانت قطعة الأرض أكبر من ذلك يجب الإشارة إلى المساحة وإلى المنطقة الأساسية وتعامل معاملة المخططات الخاصة لدى الدائرة.
ملاحظة - 4	يجب الإطلاع على القسم 300 للحصول على اشتراطات المنطقة / المناطق المتداخلة لهذه المنطقة الأساسية.
ملاحظة - 5	للحصول على الاشتراطات الإضافية لهذه المنطقة الأساسية، يرجى مراجعة القسم 501.
ملاحظة - 6	يجب الالتزام بقواعد القياس والمذكورة في القسم 703.
ملاحظة - 23	الحد الأقصى لمجموع المساحة الطابقية للأراضي ما بين 1000 - 1300 متر مربع هو 2000 متر مربع.

ملاحظة : الامتثال لهذه الاشتراطات لا ينفي الحاجة الى الامتثال لكافة الاشتراطات التنظيمية والتشريعية الأخرى ذات الصلة بالإمارة.

شروط وقواعد الاستخدام الخاصة بالمرافق المجتمعية القائمة بذاتها	
الرموز: م = مسموح به ق = مقيد	الاستخدامات
م	4000 خدمات حكومية ومؤسسية واجتماعية وثقافية
ق - 1	4820 محطة وقود
م	5000 رعاية صحية وتعليم
م	6000 ديني
م	7000 ترفيه ومساحات خارجية أو مفتوحة
م	8000 بنية تحتية

القيود	
ق - 1	فقط في حال وقوعها على واجهة الجادات والطرق الرئيسية.
ق - 13	يسمح فقط بالخدمات الصناعية الخفيفة وتخضع لقوانين التوافق مع البيئة المحيطة

شروط وقواعد الاستخدام		
الرموز: م = مسموح به ق = مقيد	الاستخدامات	مسموحة فقط على الطوابق
2000 تجاري		
م	2200 مكاتب - خدمات اعمال عامة	أرضي - 1
م	2300 مكاتب - خدمات مالية و تأمين	أرضي - 1
م	2400 مكاتب - خدمات تخصصية وفنية	أرضي - 1
م	2500 خدمات ضيافة و خدمات شخصية	أرضي - 1
م	2600 ترفيه تجاري	أرضي - 1
م	2700 بيع بالتجزئة	أرضي - 1
4000 خدمات حكومية و مؤسسية واجتماعية وثقافية		
م	4100 مكتب حكومي	أرضي - 1
م	4200 مرافق قضائية	أرضي - 1
م	4300 خدمات او مكاتب دبلوماسية	أرضي - 1
م	4420 الشرطة	أرضي - 1
م	4430 الدفاع المدني / الطوارئ	أرضي - 1
م	4450 مرافق الهجرة والجمارك	أرضي - 1
م	4500 مركز اجتماعي	أرضي - 1
م	4600 مؤسسات ثقافية	أرضي - 1
م	4700 خدمات دعم اجتماعية	أرضي - 1
م	4800 خدمات حكومية اخرى	أرضي - 1
ق - 13	3000 صناعي	أرضي - 1
5000 رعاية صحية و تعليم		
م	5300 عيادة	أرضي - 1
م	5400 مستشفى	أرضي - 1
م	5500 مركز اعادة تاهيل	أرضي - 1
م	5600 مرافق بيطرية	أرضي - 1
م	5700 خدمات صحية تخصصية	أرضي - 1
7000 ترفيه و مساحات خارجية او مفتوحة		
م	7200 ترفيه داخلي	أرضي - 1

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

لا يوجد مثال توضيحي

الوصف

يشار بالرمز (HR) للمناطق التي توفر مرافق خاصة بالزوار والتي غالباً ما تكون في هيئة فنادق أو منتجعات سياحية، بحيث تخدم قطاع السياحة والأعمال. كما يمكن ان توفر هذه المنطقة أيضاً قاعات خاصة بالمؤتمرات والمعارض والاستخدامات الأخرى المشابهة.

اشتراطات التطوير	
الحد الأقصى لمعامل المساحة الطابقية	ملاحظة - 24
الحد الأقصى للارتفاع	-
بالمتر	ملاحظة - 24
عدد الطوابق	ملاحظة - 24
الحد الأقصى لإجمالي نسبة البناء على الأرض	ملاحظة - 24
الحد الأدنى لارتفاع المبنى	-
الجانب المواجه للشارع	3 م
الجانب غير المواجه للشارع - أرض ملاصقة لأخرى	3 م
الجانب غير المواجه للشارع - أرض منفصلة	3 م
الحد الأدنى لأعمال التجميلية والبستنة	ملاحظة - 24

الملاحظات	
ملاحظة - 4	يجب الإطلاع على القسم 300 للحصول على اشتراطات المنطقة / المناطق المتداخلة لهذه المنطقة الأساسية.
ملاحظة - 5	للحصول على الاشتراطات الاضافية لهذه المنطقة الأساسية، يرجى مراجعة القسم 501.
ملاحظة - 6	يجب الالتزام بقواعد القياس والمذكورة في القسم 703.
ملاحظة - 24	يتم تحديد اشتراطات التطوير من خلال عملية مراجعة المشروع بناءً على نوع المنشأة وحجم الأرض والنطاق العمراني المحيط بها.

ملاحظة : الامتثال لهذه الاشتراطات لا ينفي الحاجة الى الامتثال لكافة الاشتراطات التنظيمية والتشريعية الأخرى ذات الصلة بالإمارة.

شروط وقواعد الاستخدام الخاصة بالمرافق المجتمعية القائمة بذاتها	
الرموز: م = مسموح به ق = مقيد	الاستخدامات
م	4000 خدمات حكومية ومؤسسية واجتماعية وثقافية
ق - 1	4820 محطة وقود
م	5000 رعاية صحية وتعليم
م	6000 ديني
م	7000 ترفيه ومساحات خارجية أو مفتوحة
م	8000 بنية تحتية

القيود	
ق - 1	فقط في حال وقوعها على واجهة الجادات والطرق الرئيسية.
ق - 11	لا يسمح بميادين الرماية والأنشطة المشابهة
ق - 14	5% من المساحة الطابقية كحد أقصى

شروط وقواعد الاستخدام	
الرموز: م = مسموح به ق = مقيد	الاستخدامات
1000 سكني	
م	1310 سكن موظفين
2000 تجاري	
ق - 14	2100 فندق
ق - 14	2200 مكاتب - خدمات اعمال عامة
ق - 14	2300 مكاتب - خدمات مالية و تأمين
ق - 14	2500 خدمات ضيافة و خدمات شخصية
ق - 14	2600 ترفيه تجاري
ق - 14	2700 بيع بالتجزئة
ق - 11	7000 ترفيه ومساحات خارجية او مفتوحة

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

مراكز ترفيهية

لا يوجد مثال توضيحي

الوصف

يشار بالرمز (EC) للمناطق التي تضم مراكز ترفيه وتسلية، ومسارح، ودور سينما، ومراكز للفنون، ومرافق رياضية، وتشكيلة من المرافق الثقافية والعائلية. كما يصاحب الاستخدام الرئيسي فيها غالباً مراكز المؤتمرات، المكاتب، الفنادق، والوجهات الثقافية.

اشتراطات التطوير	
الحد الأقصى لمعامل المساحة الطابقية	ملاحظة - 24
الحد الأقصى للارتفاع	-
بالمتر	ملاحظة - 24
عدد الطوابق	ملاحظة - 24
الحد الأقصى لإجمالي نسبة البناء على الأرض	ملاحظة - 24
الحد الأدنى لارتفاع المبنى	-
الجانب المواجه للشارع	3 م
الجانب الغير مواجه للشارع - أرض ملاصقة لأخرى	3 م
الجانب الغير مواجه للشارع - قطعة أرض منفصلة	3 م
الحد الأدنى لأعمال التنسيق التجميلية	ملاحظة - 24

الملاحظات	
ملاحظة - 4	يجب الإطلاع على القسم 300 للحصول على اشتراطات المنطقة / المناطق المتداخلة لهذه المنطقة الأساسية.
ملاحظة - 5	للحصول على الاشتراطات الإضافية لهذه المنطقة الأساسية، يرجى مراجعة القسم 501.
ملاحظة - 6	يجب الالتزام بقواعد القياس والمذكورة في القسم 703.
ملاحظة - 24	يتم تحديد اشتراطات التطوير من خلال عملية توفير الاشتراطات التطويرية بناءً على نوع المنشأة وحجم الأرض والنطاق العمراني المحيط بها.

ملاحظة : الامتثال لهذه الاشتراطات لا ينفي الحاجة الى الامتثال لكافة الاشتراطات التنظيمية والتشريعية الأخرى ذات الصلة بالإمارة.

شروط وقواعد الاستخدام الخاصة بالمرافق المجتمعية القائمة بذاتها	
الرموز: م = مسموح به ق = مقيد	الاستخدامات
م	4000 خدمات حكومية ومؤسسية واجتماعية وثقافية
ق - 1	4820 محطة وقود
م	5000 رعاية صحية وتعليم
م	6000 ديني
م	7000 ترفيه ومساحات خارجية أو مفتوحة
م	8000 بنية تحتية

القيود	
ق - 1	فقط في حال وقوعها على واجهة الجادات والطرق الرئيسية
ق - 15	لا يتجاوز ذلك 25% من المجموع الكلي لإجمالي المساحة الطابقية.
ق - 16	أقل من 40,000 متر مربع.

شروط وقواعد الاستخدام	
الرموز: م = مسموح به ق = مقيد	الاستخدامات
2000 تجاري	
م	2100 فندق
ق - 16	2200 مكاتب - خدمات اعمال عامة
ق - 16	2300 مكاتب - خدمات مالية و تأمين
ق - 16	2500 خدمات ضيافة و خدمات شخصية
م	2600 ترفيه تجاري
ق - 16	2700 بيع بالتجزئة
4000 خدمات حكومية و مؤسسية واجتماعية وثقافية	
ق - 15	4100 مكتب حكومي
ق - 15	4420 الشرطة
ق - 15	4430 الدفاع المدني / الطوارئ
ق - 15	4500 مركز اجتماعي
ق - 15	4600 مؤسسات ثقافية
ق - 15	4700 خدمات دعم اجتماعية
م	7000 ترفيه ومساحات خارجية أو مفتوحة

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

لا يوجد مثال توضيحي

الوصف

يشار بالرمز (GI) للمناطق الصناعية لدعم قطاع الصناعة والأعمال والتي قد تتسبب بإزعاج للعامة و بأضرار بصرية وغيرها اذا ما وجدت بجوار الأحياء السكنية أو المناطق الأساسية الأخرى.

اشتراطات التطوير

الحد الأقصى لمعامل المساحة الطابقية	1.2
الحد الأقصى للارتفاع - الاستخدام الرئيسي	-
بالمتر	7 م
عدد الطوابق	1 (أرضي وميزانين)، ملاحظة - 26
الحد الأقصى للارتفاع - الاستخدام الثانوي	-
بالمتر	10 م
عدد الطوابق	2 (أرضي وميزانين + 1)، ملاحظة - 40
الحد الأقصى لإجمالي نسبة البناء على الأرض	70% ملاحظة - 25
الاستخدام الرئيسي	40%
الاستخدام الثانوي	30%
الحد الأدنى لارتفاع المبنى	-
الجانب المواجه للشارع	-
الاستخدام الرئيسي	3 م
الاستخدام الثانوي	0 م
الجانب الغير مواجه للشارع - أرض ملاصقة لأخرى	1.5 م
الجانب الغير مواجه للشارع - سكة أكبر عن 3 م	-
الاستخدام الرئيسي	1.5 م
الاستخدام الثانوي	0 م
الجانب الغير مواجه للشارع - سكة أقل عن 3 م	1.5 م

الملاحظات	
ملاحظة - 4	يجب الإطلاع على القسم 300 للحصول على اشتراطات المنطقة / المناطق المتداخلة لهذه المنطقة الأساسية.
ملاحظة - 5	للحصول على الاشتراطات الإضافية لهذه المنطقة الأساسية، يرجى مراجعة القسم 501.
ملاحظة - 6	يجب الالتزام بقواعد القياس والمذكورة في القسم 703.
ملاحظة - 25	يصرح بالبناء بنسبة 100% مع الالتزام بشروط الارتدادات ومواقف السيارات وذلك في حال بناء الورش على كامل القسيمة.
ملاحظة - 26	يجب أن لا تتجاوز نسبة الميزانين عن 50% من مساحة الطابق الأرضي على أن تستخدم كمكاتب فقط.
ملاحظة - 35	قد تحتوي هذه المنطقة الأساسية على أراضي تم تحديدها في قرار التخصيص كمصانع أو معسكر شركات، يتم تحديد اشتراطات التطوير كالآتي: • للمصانع: المنطقة الأساسية (FA) • لمعسكر شركات: المنطقة الأساسية (A-CC)
ملاحظة - 40	يجب أن لا تتجاوز نسبة الميزانين عن 50% من مساحة الطابق الأرضي على أن تستخدم لأغراض التخزين فقط.

ملاحظة: الامتثال لهذه الاشتراطات لا يفيي الحاجة إلى الامتثال لكافة الاشتراطات التنظيمية والتشريعية الأخرى ذات الصلة بالإمارة.

ملاحظة: الامتثال لهذه الاشتراطات لا يفيي استثناء الأراضي التابعة لبعض الجهات الحكومية وفقاً لمتطلباتها الفنية والتشغيلية، على سبيل المثال لا الحصر (أدنوك، المؤسسة العليا للمناطق الصناعية، وشركات البترول).

شروط وقواعد الاستخدام الخاصة بالمرافق المجتمعية القائمة بذاتها	
الرموز: م = مسموح به ق = مقيد	الاستخدامات
م	4000 خدمات حكومية ومؤسسية واجتماعية وثقافية
ق - 1	4820 محطة وقود
م	5000 رعاية صحية وتعليم
م	6000 ديني
م	7000 ترفيه ومساحات خارجية أو مفتوحة
م	8000 بنية تحتية

القيود	
ق - 1	فقط في حال وقوعها على واجهة الجادات والطرق الرئيسية
ق - 17	لا تتجاوز إجمالي المساحة الطابقية المسموح بها لجميع الاستخدامات المدرجة ضمن هذا القيد عن 500 متر مربع.

شروط وقواعد الاستخدام			
الاستخدامات		الرموز: م = مسموح به ق = مقيد	مسموح بها فقط على الطوابق
			مبنى الورشة
			مبنى الخدمات المكلمة
2000 تجاري			
2200 مكاتب – خدمات أعمال عامة	ق - 17	-	أرضي - 1
2300 مكاتب – خدمات مالية وتأمين	ق - 17	-	أرضي - 1
2400 مكاتب – خدمات تخصصية وفنية	ق - 17	-	أرضي - 1
2500 خدمات ضيافة وخدمات شخصية	ق - 17	-	أرضي - 1
2700 بيع بالتجزئة	م	-	أرضي
3000 صناعي	م	أرضي	-

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

لا يوجد مثال توضيحي

الوصف

يشار بالرمز (FA) للمناطق الصناعية لدعم قطاع الصناعة والأعمال والتي قد تتسبب بنسبة عالية بإزعاج للعامة و بأضرار بصرية وغيرها اذا ما وجدت بجوار الأحياء السكنية أو المناطق الأساسية الأخرى هذه المناطق يصرح فيها الصناعات الثقيلية والاستخدامات الصناعية الضخمة.

اشتراطات التطوير	
الحد الأقصى لمعامل المساحة الطابقية	1.125
الحد الأقصى للارتفاع – الاستخدام الرئيسي	-
	بالمتر
الحد الأقصى للارتفاع – الاستخدام الثانوي	عدد الطوابق
	1 (أرضي وميزانين)، ملاحظة – 26
الحد الأقصى للارتفاع – الاستخدام الثانوي	-
	بالمتر
الحد الأقصى لإجمالي نسبة البناء على الأرض	عدد الطوابق
	2 (أرضي + 1)
الحد الأقصى لإجمالي نسبة البناء على الأرض	65%
	الاستخدام الرئيسي
	35%
الحد الأدنى لارتداد المبنى	الاستخدام الثانوي
	30%
	-
الحد الأدنى لارتداد المبنى	الجانب المواجه للشارع
	0، ملاحظة – 39
	الجانب الغير مواجه للشارع – أرض ملاصقة لأخرى
	2.5 م
الحد الأدنى لارتداد المبنى	الجانب الغير مواجه للشارع – سكة أكبر عن 3 م
	0 م
	الجانب الغير مواجه للشارع – سكة أقل عن 3 م
	1.5 م

الملاحظات	
ملاحظة – 4	يجب الإطلاع على القسم 300 للحصول على اشتراطات المنطقة / المناطق المتداخلة لهذه المنطقة الأساسية.
ملاحظة – 5	للحصول على الاشتراطات الاضافية لهذه المنطقة الأساسية، يرجى مراجعة القسم 501.
ملاحظة – 6	يجب الالتزام بقواعد القياس والمذكورة في القسم 703.
ملاحظة – 26	يجب أن لا تتجاوز نسبة الميزانين عن 50% من مساحة الطابق الأرضي على أن تستخدم كمكاتب فقط.
ملاحظة – 36	قد تحتوي هذه المنطقة الأساسية على أراضي تم تحديدها في قرار التخصيص كصناعية أو معسكر شركات، يتم تحديد اشتراطات التطوير كالآتي: - للصناعية: المنطقة الأساسية (GI) - لمعسكر شركات: المنطقة الأساسية (CC-A)
ملاحظة – 39	يجب الارتداد لمسافة 5 أمتار عن حد القسيمة في حالة عمل مداخل مباشرة من جهة الشارع.

ملاحظة: الامتثال لهذه الاشتراطات لا ينفي الحاجة إلى الامتثال لكافة الاشتراطات التنظيمية والتشريعية الأخرى ذات الصلة بالإمارة.

ملاحظة: الامتثال لهذه الاشتراطات لا ينفي استثناء الأراضي التابعة لبعض الجهات الحكومية وفقاً لمتطلباتها الفنية والتشغيلية، على سبيل المثال لا الحصر (أدنوك، أيكاد، وشركات البترول).

شروط وقواعد الاستخدام الخاصة بالمرافق المجتمعية القائمة بذاتها	
الرموز: م = مسموح به ق = مقيد	الاستخدامات
م	4000 خدمات حكومية ومؤسسية واجتماعية وثقافية
ق - 1	4820 محطة وقود
م	5000 رعاية صحية وتعليم
م	6000 ديني
م	7000 ترفيه ومساحات خارجية أو مفتوحة
م	8000 بنية تحتية

شروط وقواعد الاستخدام			
الاستخدامات	الرموز: م = مسموح به ق = مقيد		مسموح بها فقط على الطوابق
	مبنى الورشة	مبنى الخدمات المكمل	
2000 تجاري			
2200 مكاتب - خدمات أعمال عامة	ق - 18	-	أرضي
2700 بيع بالتجزئة	ق - 28	-	أرضي
3000 صناعي	م	أرضي	-

القيود	
ق - 1	فقط في حال وقوعها على واجهة الجادات والطرق الرئيسية
ق - 18	يصرح فقط للمكاتب الإدارية التي تخدم المصنع
ق - 28	يسمح بعمل محليين (2) فقط بإجمالي مساحة 200 متر مربع في الاستخدام الثانوي

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

لا يوجد مثال توضيحي

الوصف

يشار بالرمز (CC-A) للمناطق الصناعية لدعم قطاع الصناعة والأعمال والتي قد تتسبب بإزعاج للعامة و بأضرار بصرية وغيرها اذا ما وجدت بجوار الأحياء السكنية أو المناطق الأساسية الأخرى.

الملاحظات	
ملاحظة - 4	يجب الإطلاع على القسم 300 للحصول على اشتراطات المنطقة / المناطق المتداخلة لهذه المنطقة الأساسية.
ملاحظة - 5	للحصول على الاشتراطات الاضافية لهذه المنطقة الأساسية، يرجى مراجعة القسم 501.
ملاحظة - 6	يجب الإلتزام بقواعد القياس والمذكورة في القسم 703.
ملاحظة - 25	يصرح بالبناء بنسبة 100% مع الإلتزام بشروط الارتدادات ومواقف السيارات وذلك في حال بناء الورش على كامل القسيمة.
ملاحظة - 37	قد تحتوي هذه المنطقة الأساسية على أراضي تم تحديدها في قرار التخصيص كصناعية عامة أو مصانع، يتم تحديد اشتراطات التطوير كالآتي: • للصناعية: المنطقة الأساسية (GI) • مصانع: المنطقة الأساسية (FA)

اشتراطات التطوير	
الحد الأقصى لمعامل المساحة الطابقية	1.05
الحد الأقصى للارتفاع - مبني المستودعات أو ورش العمل	-
بالمتر	10 م
عدد الطوابق	ارضي
الحد الأقصى للارتفاع - المبنى الإداري	-
بالمتر	5 م
عدد الطوابق	ارضي
الحد الأقصى للارتفاع - مبني سكن العمال	-
بالمتر	8 م
عدد الطوابق	2 [ارضي + 1]
الحد الأقصى لإجمالي نسبة البناء على الأرض	70%، (ملاحظة 25 - 35 %
مبني المستودعات وورش العمل + المبنى الإداري	35 %
مبني سكن العمال	35 %
الحد الأدنى لارتداد المبنى	-
الجانب المواجه للشارع	3 م
الجانب الغير مواجه للشارع	1.5 م

ملاحظة: الامتثال لهذه الاشتراطات لا ينفى الحاجة الى الامتثال لكافة الاشتراطات التنظيمية والتشريعية الأخرى ذات الصلة بالإمارة.

معسكرات شركات

شروط وقواعد الاستخدام الخاصة بالمرافق المجتمعية القائمة بذاتها	
الرموز: م = مسموح به ق = مقيد	الاستخدامات
م	4000 خدمات حكومية ومؤسسية واجتماعية وثقافية
ق - 1	4820 محطة وقود
م	5000 رعاية صحية وتعليم
م	6000 ديني
م	7000 ترفيه ومساحات خارجية أو مفتوحة
م	8000 بنية تحتية

شروط وقواعد الاستخدام		
الرموز: م = مسموح به ق = مقيد	الاستخدامات	
مسموحة فقط على الطوابق	1000 سكني	
مبنى سكن العمال	م	1320 سكن عمالي
أرضي - 1	2000 تجاري	
المبنى الإداري	م	2200 مكاتب - خدمات أعمال عامة
أرضي	3000 صناعي	
مبنى المستودعات والورش	م	3400 التخزين والنقل والتوزيع
أرضي		

القيود	
ق - 1	فقط في حال وقوعها على واجهة الجادات والطرق الرئيسية

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

لا يوجد مثال توضيحي

الوصف

يشار بالرمز (CC-B) للمناطق الصناعية لدعم قطاع الصناعة والأعمال والتي قد تتسبب بإزعاج للعامة و بأضرار بصرية وغيرها اذا ما وجدت بجوار الأحياء السكنية أو المناطق الأساسية الأخرى.

اشتراطات التطوير	
الحد الأقصى لمعامل المساحة الطابقية	1.2
الحد الأقصى للارتفاع - مبني المستودعات أو ورش العمل	-
عدد الطوابق	7 م
أرضي	-
الحد الأقصى للارتفاع - المبنى الإداري والمحلات	-
عدد الطوابق	8 م
أرضي	2 (أرضي + 1)
الحد الأقصى للارتفاع - مبني سكن العمال	-
عدد الطوابق	10 م
أرضي	2 (أرضي + 1)
الحد الأقصى لإجمالي نسبة البناء على الأرض	70%، (ملاحظة - 25)
مبني المستودعات وورش العمل + مبني سكن العمال	63%
المبنى الإداري والمحلات	7%، (ملاحظة - 38)
الحد الأدنى لارتداد المبنى	-
الجانب المواجه للشارع	-
المبنى الإداري والمحلات	0 م، (ملاحظة - 27)
المباني الأخرى	3 م
الجانب الغير مواجه للشارع	1.5 م
الحد الأدنى لأعمال التنسيق التجميلية	0%

الملاحظات	
ملاحظة - 4	يجب الإطلاع على القسم 300 للحصول على اشتراطات المنطقة / المناطق المتداخلة لهذه المنطقة الأساسية.
ملاحظة - 5	للحصول على الاشتراطات الاضافية لهذه المنطقة الأساسية، يرجى مراجعة القسم 501.
ملاحظة - 6	يجب الإلتزام بقواعد القياس والمذكورة في القسم 703.
ملاحظة - 25	يصرح بالبناء بنسبة 100% مع الإلتزام بشروط الارتدادات ومواقف السيارات وذلك في حال بناء الورش على كامل القسيمة.
ملاحظة - 27	لا تتجاوز نسبة إشغال واجهة المبنى كمحلات عن 40 % من ضلع القسيمة المواجه للشارع ولا يزيد عمق المحلات عن 10متر. ويجب أن تكون الواجهة ملاصقة لحد القسيمة بشكل كامل.
ملاحظة - 38	في حال كانت القسيمة تقع على شارعين فيمكن مضاعفة نسبة بناء المبنى الإداري والمحلات لتكون 14% مع تقليل نسبة بناء المباني الأخرى بحيث لا تتجاوز إجمالي نسبة البناء على الأرض 70%.

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

معسكرات شركات

شروط وقواعد الاستخدام الخاصة بالمرافق المجتمعية القائمة بذاتها	
الرموز: م = مسموح به ق = مقيد	الاستخدامات
م	4000 خدمات حكومية ومؤسسية واجتماعية وثقافية
ق - 1	4820 محطة وقود
م	5000 رعاية صحية وتعليم
م	6000 ديني
م	7000 ترفيه ومساحات خارجية أو مفتوحة
م	8000 بنية تحتية

القيود	
ق - 1	فقط في حال وقوعها على واجهة الجادات والطرق الرئيسية
ق - 19	فقط في مبنى سكن العمال
ق - 20	فقط في المبنى الإداري والمحلات
ق - 21	فقط في مبنى المستودعات وورش العمل

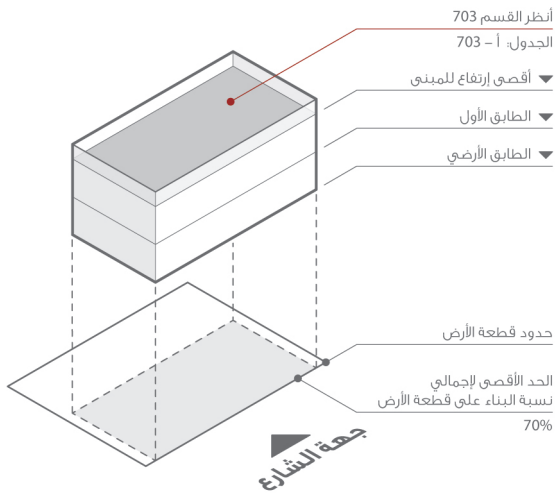
شروط وقواعد الاستخدام		
الرموز: م = مسموح به ق = مقيد	مسموحة فقط على الطوابق	الاستخدامات
1000 سكني		
ق - 19	أرضي - 1	1320 سكن عمالي
2000 تجاري		
ق - 20	أرضي - 1	2200 مكاتب - خدمات أعمال عامة
ق - 20	أرضي	2500 الخدمات ضيافة وخدمات شخصية
ق - 20	أرضي	2710 بيع طعام بالتجزئة
ق - 20	أرضي	2720 بيع ملابس وأقمشة بالتجزئة
ق - 20	أرضي	2730 بيع أثاث وتجهيزات وتأثيث منازل بالتجزئة
ق - 20	أرضي	2750 بيع لوازم رياضية أو ترفيهية أو لوازم المزارع والحدايق بالتجزئة
3000 صناعي		
ق - 20	أرضي	3240 تجارة أثاث ومستودعات وأدوات بالجملة
ق - 20	أرضي	3250 تجارة بضائع شخصية ومنزلية بالجملة
ق - 20	أرضي	3260 مواد تشييد البناء ومعدات المزارع
ق - 21	أرضي	3400 التخزين والنقل والتوزيع

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

مثال توضيحي

الوصف

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



اشتراطات التطوير

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

الملاحظات

ملاحظة - 1	هذه الاشتراطات التطويرية خاصة بالأراضي التي لا تزيد مساحتها عن 5,000 متراً مربعاً وفي حال كانت قطعة الأرض أكبر من ذلك يجب الإشارة إلى المساحة وإلى المنطقة الأساسية وتعامل معاملة المخططات الخاصة لدى الدائرة.
ملاحظة - 4	يجب الإطلاع على القسم 300 للحصول على اشتراطات المنطقة / المناطق المتداخلة لهذه المنطقة الأساسية.
ملاحظة - 5	للحصول على الاشتراطات الإضافية لهذه المنطقة الأساسية، يرجى مراجعة القسم 501.
ملاحظة - 6	يجب الالتزام بقواعد القياس والمذكورة في القسم 703.
ملاحظة - 28	يصرّح بزيادة الارتفاع (بالمتر) فقط لمبنى متعدد الأغراض أو الصالة الرياضية وفق معايير مجلس أبوظبي الرياضي.

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

شروط وقواعد الاستخدام		
مسموحة فقط على الطوابق	الرموز: م = مسموح به ق = مقيد	الاستخدامات
1000 سكني		
أرضي - 1	ق - 10	1200 سكن عام
أرضي - 1	ق - 10	1300 سكن شركات / مؤسسات
أرضي - 1	م	4000 خدمات حكومية و مؤسسية واجتماعية وثقافية
ق - 1		4820 محطة وقود
أرضي - 1	م	5000 رعاية صحية و تعليم
أرضي - 1	م	6000 الدينية
أرضي - 1	ق - 11	7000 ترفيه ومساحات خارجية او مفتوحة
أرضي - 1	م	8000 بنية تحتية

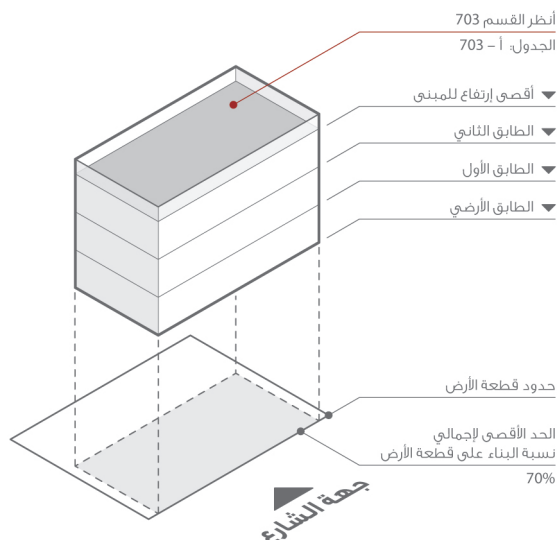
القيود	
ق - 1	فقط في حال وقوعها على واجهة الجادات والطرق الرئيسية.
ق - 10	لا يسمح للاستخدامات الغير سكنية أن تكون بنفس الطابق أو في الطوابق الأعلى من الطوابق السكنية.
ق - 11	لا يسمح بميادين الرماية والأنشطة المشابهة

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

أمثلة توضيحية

الوصف

يشار بالرمز (15) للمناطق المخصصة لتجمّعات المرافق المجتمعية التي تخدم احتياجات الأحياء السكنية.



اشتراطات التطوير

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

الملاحظات

ملاحظة - 4	يجب الإطلاع على القسم 300 للحصول على اشتراطات المنطقة / المناطق المتداخلة لهذه المنطقة الأساسية.
ملاحظة - 5	للحصول على الاشتراطات الإضافية لهذه المنطقة الأساسية، يرجى مراجعة القسم 501.
ملاحظة - 6	يجب الالتزام بقواعد القياس والمذكورة في القسم 703.
ملاحظة - 28	يصرّح بزيادة الارتفاع (بالمتر) فقط لمبنى متعدد الأغراض أو الصالة الرياضية وفق معايير مجلس أبوظبي الرياضي.

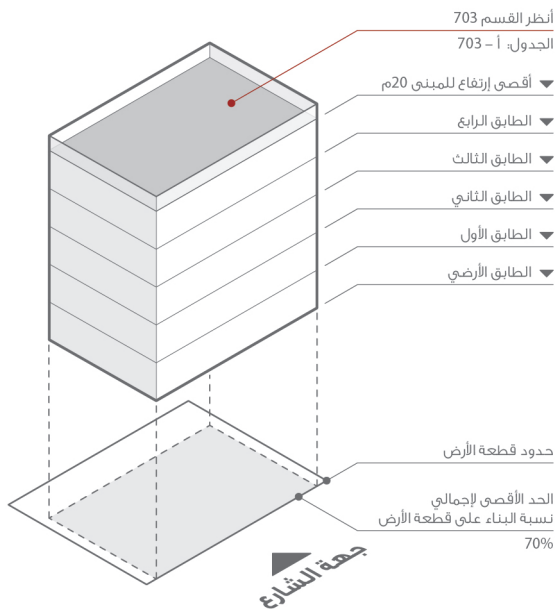
ملاحظة : الامتثال لهذه الاشتراطات لا ينبغي الحاجه الى الامتثال لكافة الاشتراطات التنظيمية والتشريعية الأخرى ذات الصلة بالإمارة.

شروط وقواعد الاستخدام		
مسموحة فقط على الطوابق	الرموز: م = مسموح به ق = مقيد	الاستخدامات
1000 سكني		
أرضي - 2	ق - 10	1200 سكن عام
أرضي - 2	ق - 10	1300 سكن شركات / مؤسسات
أرضي - 2	م	4000 خدمات حكومية و مؤسسية واجتماعية وثقافية
ق - 1		4820 محطة وقود
أرضي - 2	م	5000 رعاية صحية و تعليم
أرضي - 2	م	6000 الدينية
أرضي - 2	ق - 11	7000 ترفيه ومساحات خارجية او مفتوحة
أرضي - 2	م	8000 بنية تحتية

القيود	
ق - 1	فقط في حال وقوعها على واجهة الجادات والطرق الرئيسية.
ق - 10	لا يسمح للاستخدامات الغير سكنية أن تكون بنفس الطابق أو في الطوابق الأعلى من الطوابق السكنية.
ق - 11	لا يسمح بميادين الرماية والأنشطة المشابهة

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

مثال توضيحي



الوصف

يشار بالرمز (I20) للمناطق التي تضم المراكز الخدمات الحكومية أو الشبه حكومية والتي تخدم الإقليم. وتتضمن المؤسسات الوطنية والإقليمية والمباني الحكومية والمؤسسات العامة والمستشفيات والجامعات. كما يسمح بالمؤسسات الخاصة مثل العيادات والكلية الخاصة وعادة ما تكون هذه المناطق بالقرب من محطات المواصلات العامة.

اشتراطات التطوير

الحد الأقصى لمعامل المساحة الطابقية	3.5
الحد الأقصى للارتفاع بالمتر	-
عدد الطوابق	20 م 5 (أرضي + 4)
الحد الأقصى لإجمالي نسبة البناء على الأرض	70%
الحد الأدنى لارتفاع المبنى	-
الجانب المواجه للشارع	0 م
الجانب الغير مواجه للشارع - أرض ملاصقة لأخرى	3 م
الجانب الغير مواجه للشارع - أرض منفصلة	0 م
الحد الأدنى لأعمال التنسيق التجميلية	5%

الملاحظات

ملاحظة - 4	يجب الإطلاع على القسم 300 للحصول على اشتراطات المنطقة / المناطق المتداخلة لهذه المنطقة الأساسية.
ملاحظة - 5	للحصول على الاشتراطات الإضافية لهذه المنطقة الأساسية، يرجى مراجعة القسم 501.
ملاحظة - 6	يجب الالتزام بقواعد القياس والمذكورة في القسم 703.
ملاحظة - 28	يصرّح بزيادة الارتفاع (بالمتر) فقط لمبنى متعدد الأغراض أو الصالة الرياضية وفق معايير مجلس أبوظبي الرياضي.

ملاحظة : الامتثال لهذه الاشتراطات لا ينفى الحاجة الى الامتثال لكافة الاشتراطات التنظيمية والتشريعية الأخرى ذات الصلة بالإمارة.

شروط وقواعد الاستخدام		
الاستخدامات	الرموز: م = مسموح به ق = مقيد	مسموحة فقط على الطوابق
1000 سكني		
1200 سكن عام	ق - 10	أرضي - 3
1300 سكن شركات / مؤسسات	ق - 10	أرضي - 3
4000 خدمات حكومية و مؤسسية واجتماعية وثقافية	م	أرضي - 3
4820 محطة وقود	ق - 1	
5000 رعاية صحية و تعليم	م	أرضي - 3
6000 الدينية	م	أرضي - 3
7000 ترفيه ومساحات خارجية او مفتوحة	ق - 11	أرضي - 3
8000 بنية تحتية	م	أرضي - 3

القيود	
ق - 1	فقط في حال وقوعها على واجهة الجادات والطرق الرئيسية.
ق - 10	لا يسمح للاستخدامات الغير سكنية أن تكون بنفس الطابق أو في الطوابق الأعلى من الطوابق السكنية.
ق - 11	لا يسمح بميادين الرماية والأنشطة المشابهة

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

الحدائق والمساحات المفتوحة

الوصف

يشار بالرمز (POS) للمساحات المفتوحة والمحمية ضمن حدود النمو العمراني للمدينة، والتي تتضمن الحدائق العامة والملاعب وساحات الغولف وساحات النشاطات الترفيهية الخارجية الأخرى. خُصصت هذه المناطق لحماية المسطحات المفتوحة مع الأخذ بعين الاعتبار ضرورة تطوير أجزاء صغيرة منها لخدمة الزوار والعامة بحيث يتناسب حجمها وتصميمها مع المساحة المفتوحة ككل ولا يطغى استخدامها على الاستخدام الرئيسي المصرح به.

اشتراطات التطوير

الحد الأقصى لمعامل المساحة الطابقية	ملاحظة – 24
الحد الأقصى للارتفاع	-
بالمتر	ملاحظة – 24
عدد الطوابق	ملاحظة – 24
الحد الأدنى لارتداد المبنى	-
المواجه للشارع	ملاحظة – 24
جميع الجوانب الأخرى	ملاحظة – 24
الحد الأقصى لإجمالي نسبة البناء على الأرض	-
مساحة عامة	ملاحظة – 24
مساحة خاصة	ملاحظة – 24
الحد الأدنى لأعمال التنسيق التجميلية	-
مساحة عامة	ملاحظة – 24
مساحة خاصة	ملاحظة – 24

الملاحظات

ملاحظة – 4	يجب الإطلاع على القسم 300 للحصول على اشتراطات المنطقة / المناطق المتداخلة لهذه المنطقة الأساسية.
ملاحظة – 5	للحصول على الاشتراطات الإضافية لهذه المنطقة الأساسية، يرجى مراجعة القسم 501.
ملاحظة – 6	يجب الالتزام بقواعد القياس والمذكورة في القسم 703.
ملاحظة – 24	يتم تحديد اشتراطات التطوير من خلال عملية توفير الاشتراطات التطويرية بناءً على نوع المنشأة وحجم الأرض والنطاق العمراني المحيط بها.

ملاحظة: الامتثال لهذه الاشتراطات لا ينفي الحاجة إلى الامتثال لكافة الاشتراطات التنظيمية والتشريعية الأخرى ذات الصلة بالإمارة.

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

الوصف

يُشار بالرمز (DZ) للمناطق الصحراوية خارج نطاق النمو العمراني المحدد في أحكام هذا الكود. يسمح للاستخدامات القائمة حالياً بالإستمرار، أما بالنسبة للاستخدامات الجديدة الأخرى الخاصة بالزراعة والبنية التحتية والأمن والسلامة ومحطات الوقود فسيتم التعامل مع كل حالة على حدة من خلال دراسة الموقع المقترح وحجم التطوير والاعتبارات المادية الأخرى.

اشتراطات التطوير

سيتم تحديد اشتراطات التطوير من خلال مشاوره الجهات ذات الصلة المخولة بإدارة وإصدار التراخيص للأنشطة في هذه المناطق من خلال عملية توفير الاشتراطات التطويرية بناءً على المتطلبات التشغيلية للمقترح.

لا يوجد مثال توضيحي

شروط وقواعد الاستخدام

الرموز: م = مسموح به ق = مقيد	الاستخدامات
1000 سكني	
م	1320 سكن عمالي (مخيم عمالي)
م	1400 قصر
4000 خدمات حكومية ومؤسسية واجتماعية وثقافية	
ق - 17	4400 خدمات الأمن والسلامة
ق - 1	4820 محطة وقود
5000 رعاية صحية وتعليم	
ق - 17 □ ق - 18	5600 مرافق بيطرية
6000 ديني	
م	6100 مسجد
ق - 17	8000 بنية تحتية
ق - 17	9000 زراعة

القيود

ق - 1	فقط في حال وقوعها على واجهة الجادات والطرق الرئيسية.
ق - 17	تخضع لمراجعة الحجم/المقياس من أجل التوافق مع البيئة المحيطة.
ق - 18	تخضع فقط للمرافق الخاصة بالحكومة

ملاحظة: الامتثال لهذه الاشتراطات لا ينفي الحاجة إلى الامتثال لكافة الاشتراطات التنظيمية والتشريعية الأخرى ذات الصلة بالإمارة.

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

الوصف

يشار بالرمز (AG) للمناطق المخصصة للأراضي الزراعية والتي تشمل المزارع الخاصة ومزارع الانتاج الزراعي والحيواني والعزب.

لا يوجد مثال توضيحي

اشتراطات التطوير

الحد الأقصى لمعامل المساحة الطابقية	ملاحظة - 29، ملاحظة - 31
الحد الأقصى للارتفاع - مبنى الاستراحة	-
عدد الطوابق	2 (أرضي + 1)، ملاحظة - 29، ملاحظة - 30
بالمتر	10 م، ملاحظة - 29، ملاحظة - 30
الحد الأقصى للارتفاع - المباني الأخرى	-
عدد الطوابق	أرضي، ملاحظة - 29
بالمتر	5 م، ملاحظة - 29
الحد الأقصى لإجمالي نسبة البناء على الأرض	30%، ملاحظة - 31، ملاحظة - 32
الحد الأدنى لارتداد المبنى	-
جميع الجوانب	3 م، ملاحظة - 29

الملاحظات

ملاحظة - 4	يجب الإطلاع على القسم 300 للحصول على اشتراطات المنطقة / المناطق المتداخلة لهذه المنطقة الأساسية.
ملاحظة - 5	للحصول على الاشتراطات الإضافية لهذه المنطقة الأساسية، يرجى مراجعة القسم 501.
ملاحظة - 6	يجب الالتزام بقواعد القياس والمذكورة في القسم 703.
ملاحظة - 29	هذه الاشتراطات تطبق على الأراضي الزراعية الخاصة فقط، أما الأراضي الزراعية الأخرى كمزارع الانتاج واسطبلات الخيول وغيرها، فيتم تحديد اشتراطات التطوير لها بناءً على المتطلبات التشغيلية للمشروع من خلال عملية توفير الاشتراطات التطويرية بناءً على نوع المنشأة وحجم الأرض والنطاق العمراني المحيط بها، مع الالتزام بالاشتراطات الأخرى الصادرة عن الجهات ذات الصلة.
ملاحظة - 30	للقوائم المخصصة للعزب، يتم الرجوع الى الدليل الإرشادي لتنظيم شؤون العزب (التربية).
ملاحظة - 31	لا يتجاوز مجموع المساحة الطابقية عن 2300 متر مربع كما هو موضح في القسم 500.
ملاحظة - 32	لا يزيد عدد مباني الاستراحة عن 3.
ملاحظة - 33	ماعدا غرفة الكهرباء والحارس يصّرّح بنائها على السور.

ملاحظة: الامتثال لهذه الاشتراطات لا ينفي الحاجة الى الامتثال لكافة الاشتراطات التنظيمية والتشريعية الأخرى ذات الصلة بالإمارة.

شروط وقواعد الاستخدام الخاصة بالمرافق المجتمعية القائمة بذاتها	
الرموز: م = مسموح به ق = مقيد	الاستخدامات
م	4000 خدمات حكومية ومؤسسية واجتماعية وثقافية
ق - 1	4820 محطة وقود
م	5000 رعاية صحية وتعليم
م	6000 ديني
م	7000 ترفيه ومساحات خارجية أو مفتوحة
م	8000 بنية تحتية

القيود	
ق - 1	فقط في حال وقوعها على واجهة الجادات والطرق الرئيسية.
ق - 22	لا يسمح به عموماً وسيتم مراجعة كل مشروع على حدة.
ق - 23	يجب التوافق مع اللوائح التنظيمية الخاصة بالمزارع الواردة في القسم 501.09.
ق - 24	لا يتم الترخيص ببناء الإنشاءات الخاصة بالانتاج الزراعي والحيواني إلا بعد الحصول على موافقة جهاز أبو ظبي للرقابة الغذائية.
ق - 25	فقط في المزارع الخاصة.

شروط وقواعد الاستخدام	
الرموز: م = مسموح به ق = مقيد	الاستخدامات
1000 سكني	
ق - 25	1110 وحدة مفردة (منفصلة)
ق - 23	1310 سكن موظفين
ق - 22	1320 سكن عمالي (مخيم عمالي)
4000 خدمات حكومية ومؤسسية واجتماعية وثقافية	
ق - 22	4400 خدمات الأمن والسلامة
ق - 22	4420 الشرطة
ق - 22	4430 الدفاع المدني / الطوارئ
ق - 1	4820 محطة وقود
5000 رعاية صحية وتعليم	
م	5600 مرافق بيطرية
6000 ديني	
م	6100 مسجد
م	7000 ترفيه ومساحات خارجية أو مفتوحة
م	8000 بنية تحتية
9000 زراعة وأحراج وتربية أحياء مائية	
ق - 23، ق - 24	9100 تربية الحيوانات - المواشي
م، ق - 24	9115 الدواجن (المقصود بها الدواجن الطليقة)
م، ق - 24	9122 ألبان
م، ق - 24	9129 رعاية خاصة للحيوانات - غير مصنفة في مكان آخر

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

لا يوجد مثال توضيحي

الوصف

يشار بالرمز (WHS) للمناطق المصنّفة من قبل اليونسكو (UNESCO) كمناطق للتراث العالمي والواقعة ضمن حدود النمو العمراني لمدينة العين وتهدف هذه المناطق لحماية العناصر الثقافية المهمة ضمن مدينة العين.

لا يوجد جدول لشروط وقواعد الاستخدام

اشتراطات التطوير

يتم تطبيق اشتراطات التطوير لمواقع التراث العالمي بالتشاور مع دائرة الثقافة والسياحة من خلال عملية توفير الاشتراطات التطويرية.

ملاحظة: الامتثال لهذه الاشتراطات لا ينفي الحاجة إلى الامتثال لكافة الاشتراطات التنظيمية والتشريعية الأخرى ذات الصلة بالإمارة.

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

المساحات الطبيعية المحمية

الوصف

يشار بالرمز (PNS) للمساحات الطبيعية المحمية الواقعة ضمن حدود النمو العمراني. وتهدف هذه المنطقة الأساسية الى الحفاظ على الطبيعة ذو أهمية بيئية ضمن مدينة العين.

لا يوجد مثال توضيحي

اشتراطات التطوير

سيتم تحديد اشتراطات التطوير بناءً على اللوائح التنظيمية الصادرة من جهة الاختصاص من خلال عملية توفير الاشتراطات التطويرية.

لا يوجد جدول لشروط وقواعد الاستخدام

لا يوجد مثال توضيحي

الوصف

يشار بالرمز [GR] للمساحات والأراضي المزعم إنشاء المرافق العامة عليها في المستقبل. شاملة على سبيل المثال لا الحصر، مراكز إعادة التدوير وبرك معالجة مياه الصرف إلى جانب الاستخدامات ذات الصلة بالمطار والمرافق العسكرية والمكاتب الحكومية والمرافق الحكومية الأخرى. وهذه المناطق تغطي جميع الأراضي الإقليمية المملوكة لمدينة العين والمملوكة للجهات الحكومية. علماً بأن الأراضي الواقعة ضمن هذه المناطق تتم حمايتها للاستخدام العام مستقبلاً.

اشتراطات التطوير

سيتم تحديد اشتراطات التطوير بناءً على اللوائح التنظيمية الصادرة من جهة الاختصاص من خلال عملية توفير الاشتراطات التطويرية.

شروط وقواعد الاستخدام	
الرموز: م = مسموح به ق = قيود	الاستخدامات
ق - 22	1000 سكني
4000 خدمات حكومية ومؤسسية واجتماعية وثقافية	
م	4400 خدمات الأمن والسلامة
م	4410 مرافق عسكرية
م	4420 الشرطة
م	4430 الدفاع المدني / الطوارئ
م	4440 منشأة إصلاحية
ق - 1	4820 محطة وقود
6000 ديني	
م	6100 مسجد
م	6200 مصلى العيد
م	6400 مقبرة
م	7000 ترفيه ومساحات خارجية أو مفتوحة
م	8000 البنية التحتية
9000 زراعة وأحراج وتربية أحياء مائية	
ق - 23, ق - 26	9100 تربية الحيوانات – المواشي
ق - 26	9122 ألبان
ق - 26	9129 رعاية خاصة للحيوانات – غير مصنفة في مكان آخر

القيود	
ق - 1	فقط في حال وقوعها على واجهة الجادات والطرق الرئيسية.
ق - 22	لا يسمح به عموماً وسيتم مراجعة كل مشروع على حدة.
ق - 23	يجب التوافق مع اللوائح التنظيمية الخاصة بالمزارع الواردة في القسم 501.09.
ق - 26	متعلّقة بالزراعة.

ملاحظة: الامتثال لهذه الاشتراطات لا ينفي الحاجة إلى الامتثال لكافة الاشتراطات التنظيمية والتشريعية الأخرى ذات الصلة بالإمارة.

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

مناطق التطوير المستقبلي

الوصف

لا يوجد مثال توضيحي

يشار بالرمز (RFD) للمناطق والمساحات الواقعة ضمن حدود النمو العمراني والتي تحيط بها الأراضي التي تم تطويرها أو الموافقة على مخططاتها العامة. وقد حددت هذه المساحات للتأكيد على أنه وبالرغم من عدم الانتهاء من عملية التخطيط، إلا إن أي مقترحات للتطوير ستحتاج إلى النظر فيها بعناية فيما يتعلق بالمنطقة المحيطة ونطاق التطوير القائم/المخطط له من خلال عملية مراجعة المشاريع وذلك قبل اتخاذ أي قرار نهائي بشأن تلك المساحات.

اشتراطات التطوير

لا يوجد جدول لشروط وقواعد الاستخدام

سيتم تحديد اشتراطات التطوير بناءً على اللوائح التنظيمية الصادرة من جهة الاختصاص من خلال عملية توفير الاشتراطات التطويرية.

لا يوجد مثال توضيحي

الوصف

يشير بالرمز (UI) للمناطق الملائمة للخدمات العامة والخاصة (الكهرباء والغاز والمياه والاتصالات) وأشكال البنى التحتية الأخرى.

شروط وقواعد الاستخدام	
الرموز:	الاستخدامات
م = مسموح به ق = قيود	
4000 خدمات حكومية ومؤسسية واجتماعية وثقافية	
م	4400 خدمات الأمن والسلامة
ق - 27	4410 مرافق عسكرية
ق - 22	4420 الشرطة
ق - 22	4430 الدفاع المدني / الطوارئ
ق - 1	4820 محطة وقود
6000 ديني	
م	6100 مسجد
م	6200 مصلى العيد
م	7000 ترفيه ومساحات خارجية أو مفتوحة
م	8000 بنية تحتية

اشتراطات التطوير

سيتم تحديد اشتراطات التطوير بناءً على اللوائح التنظيمية الصادرة من جهة الاختصاص من خلال عملية توفير الاشتراطات التطويرية.

القيود

ق - 1	فقط في حال وقوعها على واجهة الجادات والطرق الرئيسية.
ق - 22	لا يسمح به عموماً وسيتم مراجعة كل مشروع على حدة.
ق - 27	متعلقة بالمرافق العسكرية وتجهيزاتها

ملاحظة: الامتثال لهذه الاشتراطات لا ينفي الحاجة إلى الامتثال لكافة الاشتراطات التنظيمية والتشريعية الأخرى ذات الصلة بالإمارة.

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

الوصف

يشار بالرمز (GWA) لمناطق السكن الجماعي لعمال الشركات والمؤسسات وما شابهة شاملاً الملحقات المتعلقة بها والتي قد تتسبب بإزعاج للعامة وبأضرار اجتماعية وغيرها إذا ما وجدت بجوار الأحياء السكنية أو المناطق الأساسية الأخرى.

لا يوجد مثال توضيحي

شروط وقواعد الاستخدام	
الرموز: م = مسموح به ق = مقيد	الاستخدامات
1000 سكني	
م	1320 سكن عمالي (مخيم عمالي)

شروط وقواعد الاستخدام الخاصة بالمرافق المجتمعية القائمة بذاتها	
الرموز: م = مسموح به ق = مقيد	الاستخدامات
م	4000 خدمات حكومية ومؤسسية واجتماعية وثقافية
ق - 1	4820 محطة وقود
م	5000 رعاية صحية وتعليم
م	6000 ديني
م	7000 ترفيه ومساحات خارجية أو مفتوحة
م	8000 بنية تحتية

القيود	
ق - 1	فقط في حال وقوعها على واجهة الجادات والطرق الرئيسية.

اشتراطات التطوير

ملاحظة - 24	الحد الأقصى لمعامل المساحة الطابقية
ملاحظة - 24	الحد الأقصى للارتفاع
ملاحظة - 24	الحد الأدنى لإرتداد المبنى
65 %	الحد الأقصى لإجمالي نسبة البناء على الأرض
ملاحظة - 24	الحد الأدنى لأعمال التجميلية والبستنة

الملاحظات

ملاحظة - 24	يتم تحديد اشتراطات التطوير من خلال عملية توفير الاشتراطات التطويرية بناءً على نوع المنشأة وحجم الأرض والنطاق العمراني المحيط بها.
ملاحظة - 34	يتم الرجوع الى قرار مجلس الوزراء رقم (13) لسنة 2009 والقرار رقم (212) لسنة 2014 بخصوص المعايير العامة للسكن العمالي الجماعي لاستيعاب أقل من 500 عامل و أكثر من 500 عامل.

ملاحظة: الامتثال لهذه الاشتراطات لا ينفي الحاجة إلى الامتثال لكافة الاشتراطات التنظيمية والتشريعية الأخرى ذات الصلة بالإمارة.

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



300 المناطق العمرانية المتداخلة

المناطق العمرانية المتداخلة

300.04 المناطق العمرانية المتداخلة

يعرض جدول (أ.300) المناطق العمرانية المتداخلة المذكورة في كود التخطيط:

جدول 300-أ: المناطق العمرانية المتداخلة			
الصفحة	الاسم	الرمز	القسم
72	المناطق المحيطة بالمطار (محيط المطار)	AE	301
74	حدود النمو العمراني	UGB	302
75	المناطق المحيطة بمواقع التراث العالمي	WHSBZ	303
77	مسجد الشيخ خليفة الكبير	GM	304
78	الممرات الرئيسية	MC	305
79	الموارد التاريخية والثقافية	HCR	306

الأقسام:

300.01 الغرض

300.02 قابلية التطبيق

300.03 الجداول الخاصة باشتراطات التطوير و شروط وقواعد الاستخدام

300.04 المناطق العمرانية المتداخلة

300.01 الغرض

المناطق العمرانية المتداخلة هي المناطق الخاضعة للتقسيم والتي تم إنشاؤها لأغراض محددة، وتحكمها منظومة من اللوائح تعالج موضوعات معينة مثل المناطق المحيطة بالمطار أو مناطق نطاق التراث العالمي.

300.02 قابلية التطبيق

إن أحكام وشروط المناطق العمرانية المتداخلة تنطبق على جميع الأراضي المحددة على خارطة هذا الكود، ويتم دمج شروط المناطق العمرانية المتداخلة مع شروط وأحكام المناطق الأساسية على الأرض الواقعة ضمن المنطقتين بحيث يتم تطبيق الأحكام الأكثر إلزاماً.

300.03 الجداول الخاصة باشتراطات التطوير و شروط وقواعد الاستخدام

أ. معاني الحروف والأرقام الواردة في الجداول

تنظم جداول شروط وقواعد الاستخدام والاشتراطات التطويرية في كل منطقة من المناطق العمرانية المتداخلة ذات الصلة. يرمز للاستخدامات المسموح بها، وغير المسموح بها، أو المقيدة، كما هو مبين أدناه:

1. إذا تم إدراج الاستخدام بالحرف [م]، فإن هذه الإجازة مرهونة بتلبية كل الأحكام ذات الصلة الواردة في هذا الكود.
2. إذا تم إدراج الاستخدام بالرمز [ق]، فيسمح بهذا الاستخدام شرط خضوعه للقيود الواردة في هذا الجدول وبشرط تلبية كل الشروط الأخرى ذات الصلة الواردة في هذا الكود.
3. إذا تم إدراج الاستخدام بالرمز [غ/م]، فإن الاستخدام غير مسموح به تحت أي ظرف.
4. إذا اشتملت إحدى المناطق العمرانية المتداخلة على الاشتراطات التطويرية، فيجب أن توضح هذه الاشتراطات الحد الأدنى أو الأقصى المسموح بها.

301 - المناطق المحيطة بالمطار

الأقسام:

301.05 اللوائح التنظيمية للتطوير
توضح الأقسام التالية اللوائح التنظيمية للتطوير لكافة المشاريع التي ستجرى داخل منطقة تحديد العوائق كما هو موضح على الخريطة 301.01 لمطار العين الدولي إضافة لأحكام عامة تتصل بهذا الكود.

أ. استشارة وإخطار شركة أبوظبي للمطارات

يتوجب على أي شخص يتقدم بمقترح للتطوير في محيط المطار أن يقدم إخطاراً بالمقترح إلى شركة أبوظبي للمطارات. و على كل المشاريع التي تتم داخل محيط مطار العين الدولي أن تحصل على شهادة عدم ممانعة من شركة أبوظبي للمطارات. ويجب أن تأخذ الدائرة أو البلدية ملاحظات شركة أبوظبي للمطارات بعين الاعتبار عند اتخاذ أي قرار.

ب. قيود الارتفاع

يجب أن توضع المعايير المحددة للموافقة على مشروع ما فيما يتعلق بالارتفاع المسموح به وفقاً للأحكام التي وضعتها المنظمة الدولية للطيران المدني، الواردة في الملحق رقم 14 والهيئة العامة للطيران المدني في دولة الإمارات العربية المتحدة (القسم التاسع). بالإضافة إلى ذلك، فإذا تطلب الأمر دراسة ملاحية من قبل المنظمة الدولية للطيران المدني لمشروع ما، ينبغي على الدائرة والبلدية أن تأخذ نتائج تلك الدراسة بالإعتبار قبل إتخاذ أي قرار بالموافقة على مثل ذلك المشروع.

1. أقصى ارتفاع مسموح به.

لا يسمح لأي شيء، هيكل أو مبنى يحتوي على شيء متحرك أو مؤقت مثل رافعة البناء، أن يكون مرتفعاً بشكل يمكنه من اختراق قيود الارتفاع.

ج. اللوائح التنظيمية للطيران في كل المناطق المشمولة بشروط ومعايير استخدام وتطوير الأراضي

انظر القسم 501.10

301.01 الغرض

تم إنشاء المنطقة المتداخلة لمحيط المطار بهدف:

- حماية استخدامات الأراضي حول مطار العين الدولي ومطار العين الدولي من المخاطر المحتملة التي تنتج عن الأنشطة التي تتم في المطار.
- منع تطوير استخدامات غير متوافقة تضر بالصحة العامة ومبادئ السلامة لمستخدمي المطار في الوقت الحالي وفي المستقبل.
- الامتثال لمعايير المنظمة الدولية للطيران المدني المتعلقة بمناطق تحديد العوائق ومتطلبات القسم التاسع من لوائح الهيئة العامة للطيران المدني في دولة الإمارات العربية المتحدة.

301.02 قابلية التطبيق

تطبق اللوائح التنظيمية الواردة في هذا الفصل على كل الأراضي التي تقع في حدود محيط المطار (AE) والتي تم وضعها على خارطة كود التطوير، كما تم الإشارة إليها بمفتاح الخريطة (AE) بالإضافة إلى اللوائح العامة الواردة في عموم هذا الكود.

301.03 اللوائح التنظيمية العامة

بصرف النظر عن أية أحكام وردت في هذا الفصل، لا يتم تطوير أي من الأراضي التي تقع ضمن حدود محيط المطار بشكل يمكن أن:

- **الملاحة الجوية**
يشكل عائق أو خطورة على الملاحة الجوية.
- **الانعكاسات الضوئية**
ينتج عنه أي ضوء ساطع أو وهج يمكن أن يؤثر على رؤية الطيارين الذين يستخدمون المطارات بما يؤثر على قدراتهم الملاحية أو قد يجعل من الصعب التمييز بين أضواء المطار وأية أضواء أخرى.
- **الانبعاثات الغازية**
ينتج عنه أبخرة أو انبعاثات أخرى يمكن أن ينتج عنها أعمدة حرارية أو أية أشكال أخرى من الهواء غير المستقر.
- **التداخل اللاسلكي**
ينتج عنه تداخل كهربائي مع إشارات الملاحة أو الاتصالات اللاسلكية بين المطار والطائرة.
- **مخاطر أسراب الطيور**
يقوم بجذب أسراب كبيرة من الطيور والتي يمكن أن تشكل خطراً عند ارتطامها بالطائرة في الجو، أو تشكل خطراً أو تتداخل مع عملية الهبوط أو الإقلاع أو المناورات التي تقوم بها الطائرة التي ستستخدم هذه المطارات بأي شكل من الأشكال.

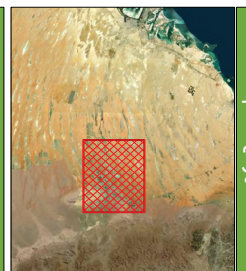
301.04 اللوائح التنظيمية لاستخدام الأراضي

تطبق اللوائح التنظيمية لاستخدام الأراضي في محيط المطار (AE) على المناطق الأساسية والمناطق ذوات المخططات الخاصة والمناطق المعرضة للضوء ومناطق تحديد العوائق والموضحة بالخارطة 301-1 وعلى جميع أشكال التطوير التي تتم في محيط مطار العين المؤشر على الخارطة 301-1 ويجب الحصول على شهادة عدم ممانعة صادرة عن شركة أبوظبي للمطارات قبل تقديم الطلب إلى الدائرة. ومن حيث مدى توافق استخدام الأرض أو النتائج المحتملة لتقييد الارتفاعات، ستقوم الدائرة والبلدية باستشارة شركة أبوظبي للمطارات بشأن جميع المشاريع ذات الصلة وتلقي شهادة عدم الممانعة اللازمة قبل اتخاذ أي قرار.

خريطة 1-301: مطار العين الدولي



الموقع العام



مطارات إقليمي
المناطق المتداخلة

مفتاح الخريطة

حدود المنطقة المتداخلة بمطار العين الدولي



N

1:116,612

0 20,500 90,000 118,000 177,200



302 – حدود النمو العمراني

الأقسام:

- 302.01 الغرض
- 302.02 قابلية التطبيق
- 302.03 اللوائح التنظيمية
- 302.04 التغييرات المتعلقة بحدود النمو العمراني

302.01 الغرض

إن أحكام المنطقة المتداخلة المحددة كحدود النمو العمراني تهدف إلى صياغة أحكام تحديد المناطق التي قد تخضع للتطوير العمراني بغرض الحد من الزحف العمراني نحو الصحراء والمناطق الحساسة بيئياً ضمن حدود البلدية. وبغرض استيفاء هذا المتطلب، يعترف النمو العمراني بأنه مساحة معينة (أو تطوير معين) ضمن حدود النمو العمراني، ويتطلب توفير واحد أو أكثر من خدمات البلدية الأساسية ويشتمل ذلك ولا يقتصر على خدمات المياه، خدمات الصرف الصحي، مرافق تصريف مياه الأمطار، وخرائط الحريق وغيرها من المرافق العامة والخدمات. وتعتبر هذه الحدود هي الخط الذي لا يسمح للتطوير العمراني بتجاوزه، فيما عدا الاستخدامات والمشاريع التي على شكل قرى صحراوية مخدمة بشكل جيد والمدن التي تحددها الدائرة بشكل خاص.

302.02 قابلية التطبيق

تطبق اللوائح التنظيمية الواردة في هذا الفصل على كل الأراضي التي تقع في حدود هذه المنطقة المتداخلة والتي تم وضعها على خارطة كود التخطيط، كما تم الإشارة إليها بمفتاح الخريطة (UGB) بالإضافة إلى اللوائح العامة الواردة في عموم هذا الكود.

302.03 اللوائح التنظيمية

تنطبق اللوائح التنظيمية الخاصة باستخدام الأراضي وتطويرها في المنطقة الأساسية أو مناطق المخططات الخاصة داخل المنطقة المتداخلة المحددة كحدود النمو العمراني، لا يجب على خدمات البنى التحتية مثل (الماء، الكهرباء، الخ) أن تمتد خارج حدود النمو العمراني لتمكين عمليات التطوير. وتحدد الدائرة المواقع المناسبة للتطوير المسموح به خارج حدود النمو العمراني.

302.04 التغييرات المتعلقة بحدود النمو العمراني

قد تقوم الدائرة وهي المخولة الوحيدة، بحرية التصرف بالبدء بإجراء تغييرات متعلقة بحدود النمو العمراني لخدمة المنفعة العامة بما يتفق مع المبادئ الإرشادية للخط.

303 – المناطق المحيطة بمواقع التراث العالمي

الأقسام:

303.01 الغرض

303.02 قابلية التطبيق

303.03 اللوائح التنظيمية

303.01 الغرض

تهدف هذه المنطقة المتداخلة الخاصة بالمناطق المحيطة بمواقع التراث العالمي إلى تحديد المناطق الخاضعة لليونسكو حسب الجلسة رقم 35 للجنة التراث العالمي في سنة 2011 وتشمل على سبيل المثال لا الحصر: منطقة جبل حفيت، بدع بنت سعود، والواحات والتي نصّت على المعايير التالية:

- الحفاظ على الأهمية التاريخية والثقافية للمناطق المسجلة لدى منظمة اليونسكو في مدينة العين.
- حماية المباني والمعالم المهمة ذات الطابع الثقافي والتراثي والتاريخي والتي تمتاز بها مناطق التراث العالمي.
- ردع ممارسات الهدم والتخريب للمباني الواقعة ضمن هذا النطاق.
- دعم التجانس المعماري للمباني المحيطة بهذه المناطق.
- تعزيز المظهر الخارجي للمباني ضمن مناطق التراث العالمي.

303.02 قابلية التطبيق

تطبق اللوائح التنظيمية في هذا القسم على كافة الأراضي الواقعة ضمن المنطقة المتداخلة والتي تم وضعها على خارطة كود التخطيط ويشار لها بالرمز (WHSBZ). ويجب الأخذ بعين الاعتبار اللوائح التنظيمية الأخرى المذكورة في عموم هذا الكود.

303.03 اللوائح التنظيمية

يجب الالتزام بالمعايير والاشتراطات الخاصة بالمناطق المحيطة بمواقع التراث العالمي والصادرة من دائرة الثقافة والسياحة عند تقديم مقترح تطوير أية أرض واقعة ضمن هذه المنطقة، وفي حال عدم صدور الاشتراطات الخاصة لموقع من هذه المواقع، فيجب مراجعة أي مقترح تطوير عليها بالتنسيق مع دائرة الثقافة والسياحة وأخذ الموافقات اللازمة.

304 – مسجد الشيخ خليفة الكبير

الأقسام:

304.01 الغرض

304.02 قابلية التطبيق

304.03 اللوائح التنظيمية

304.01 الغرض

تهدف المنطقة المتداخلة الخاصة بمسجد الشيخ خليفة الكبير إلى دعم استراتيجية الدائرة لحماية مسجد الشيخ خليفة الكبير وتسعى إلى تنفيذ المبادئ الرئيسية الخاصة بحماية منظر المسجد كما يلي:

- الإحتفاء بالأهمية الثقافية والمعمارية لمسجد الشيخ خليفة الكبير.
- الحفاظ على البيئة العمرانية للمسجد.
- حماية وتعزيز التجربة البصرية من خلال مجموعة متنوعة من نقاط المشاهدة.
- تعزيز الصفات الخاصة بالمداخل.
- الحد من الفوضى البصرية واستخدام مجموعة من الألوان المتناغمة مع المسجد.
- تنسيق الفن المعماري المحيط بالمسجد والأثاث الموجود في الشوارع المحيطة مع اللون الأبيض المميز للمسجد الكبير.

304.02 قابلية التطبيق

تطبق اللوائح التنظيمية الخاصة بهذه المنطقة المتداخلة على جميع الأراضي الواقعة ضمن حدود مسجد الشيخ خليفة الكبير والمذكورة في خارطة كود التخطيط.

304.03 اللوائح التنظيمية والدليل الإرشادي

تطبق اللوائح التنظيمية لاستخدام الأراضي وتطويرها في المنطقة الأساسية أو منطقة المخططات الخاصة الواقعة ضمن المنطقة المتداخلة الخاصة بمسجد الشيخ خليفة الكبير. كما تطبق الإرشادات الخاصة باستراتيجية حماية المنظر لمسجد الشيخ خليفة الكبير، وسوف تستخدم وفقاً لتقدير الدائرة لتعديل أية لوائح تنظيمية أو إرشادات أخرى معمول بها لتنفيذ استراتيجية حماية منظر مسجد الشيخ خليفة الكبير. ويجب إحالة جميع مقترحات التطوير الواقعة داخل المنطقة المتداخلة الخاصة بالمسجد إلى الدائرة قبل اتخاذ أي قرار.

305 – الممرات الرئيسية

الأقسام:

- 305.01 الغرض
- 305.02 قابلية التطبيق
- 305.03 اللوائح التنظيمية

305.01 الغرض

إن أحكام المنطقة المتداخلة المحددة بالممرات الرئيسية تستهدف الاحتفاظ بالأراضي وتنسيق المشاريع الرئيسية للبنية التحتية والمواصلات وأعمال التوسعة للمرافق الخدمية المخطط لها في المدينة. ويجب أن توضع هذه البنية التحتية ضمن حرم الطريق القائم حيثما أمكن، أما في بعض الحالات، قد تستدعي الحاجة إلى إنشاء البنية التحتية على أملاك خاصة أو فوقها أو تحتها. وحينما يتوجب اتخاذ قرار بشأن المسارات الدقيقة لهذه البنية التحتية، ينبغي تعريف حدود انحراف هذه المسارات. توفر هذه المنطقة المتداخلة الإرشادات اللازمة لأعمال التطوير في إطار الممرات بحيث يتم الاحتفاظ بالخيارات لتوفير بنية تحتية مستقبلية واسعة من شأنها أن تخدم مواطني مدينة العين.

وتهدف أحكام هذه المنطقة أيضاً إلى تحديد الأراضي و حجزها لصالح عمليات تخطيط وتطوير مساحات الشوارع مستقبلياً، وذلك تماشياً مع سياسات الخطة الخاصة بتنسيق مساحات الشوارع ودليل تصميم الشوارع الحضرية – أبوظبي. ويتمتع الكثير من ممرات النقل الرئيسية للمدينة بالمساحات الكبيرة المنسقة و/أو المساحات غير المطوّرة على الأطراف الخارجية لحرم الطريق. ويمكن القول بأن هذه المساحات توفر فرص تطوير الشوارع التي سوف تصبح، مع مرور الوقت، جادات وطرق عريضة وممرات واسعة منسقة ومسارات خاصة بالاحتفالات و/أو ممرات مناسبة للمشاة حسب دليل تصميم الأماكن العامة وذلك وفقاً للموقع واستخدام الأرض. و كما تحدد هذه المساحات التي يجب تصميم وتنسيق الشوارع فيها أثناء عملية مراجعة المشاريع وفي إطار الدراسات التخطيطية حتى يتم الأخذ بعين الاعتبار الخيارات ومن ثم يتم حجزها.

305.02 قابلية التطبيق

تطبق اللوائح التنظيمية الواردة في هذا الفصل على كل الأراضي التي تقع في حدود هذه المنطقة المتداخلة والتي تم وضعها على خارطة كود التخطيط، كما تم الإشارة إليها بمفتاح الخريطة (MC) بالإضافة إلى اللوائح العامة الواردة في عموم هذا الكود.

305.03 اللوائح التنظيمية

تنطبق اللوائح التنظيمية الخاصة باستخدام الأراضي وتطويرها في المنطقة الأساسية أو مناطق المخططات الخاصة داخل المنطقة المتداخلة المحددة كممرات الرئيسية، باستثناء التعديلات التي تقررها الدائرة لحجز الأرض و/أو تحديد أو توجيه التطوير ليتماشى مع غرض هذه المنطقة المتداخلة.

يتم وضع هذه اللوائح بالتشاور مع دائرة النقل أثناء عملية مراجعة المشروع حسب المتطلبات التشغيلية للمشروع المقترح.

306 – الموارد التاريخية والثقافية

الأقسام:

306.01	الغرض
306.02	قابلية التطبيق
306.03	اللوائح التنظيمية
306.04	الإجراءات
306.05	التعديلات الخاصة بالمنطقة المتداخلة التي تحتوي على موارد تاريخية وثقافية
306.06	عملية مراجعة المشاريع

306.01 الغرض

إن الهدف المحدد للمنطقة المتداخلة الخاصة بالموارد التاريخية والثقافية هو حماية وتعزيز الموارد التاريخية والثقافية في العين، بما فيها المواقع التاريخية والمباني ذات الأهمية المعمارية، والمعالم والمواقع الأثرية الحساسة. وتهدف أحكام هذه المنطقة إلى:

- تعزيز حفظ وصيانة وحماية وتحسين المباني والمعالم المتميزة تاريخياً و معمارياً و ثقافياً، والتي تضيف لمسة مميزة على المدينة وتعزز استمرارية العين ثقافة وتاريخياً.
- وقف هدم أو تدمير أو تغيير أو سوء استخدام، أو إهمال المباني والمعالم المتميزة تاريخياً ومعمارياً وثقافياً والتي تشكل رابطاً أساسياً مع ماضي المدينة.
- تشجيع المشاريع التي تتماشى مع طبيعة وأهمية كل معلم أو منطقة تاريخية وثقافية وذلك من خلال وضع خطة للإدارة والمحافظة على الإرث الثقافي والتاريخي حيث تشمل الأهداف وإرشادات التصميم بالإضافة إلى الاستراتيجيات والمبادئ الخاصة بالاستدامة.
- تعزيز الحفاظ على مظهر خارجي متناغم للمباني التاريخية والحديثة من خلال التكامل بين الأبعاد والأشكال والألوان والتناسب والمواد والنسيج.

306.02 قابلية التطبيق

أ. الإنشاء

يمكن دمج المنطقة المتداخلة الخاصة بالموارد التاريخية والثقافية مع أي من المناطق الأساسية أو مناطق المخططات الخاصة. ويمكن اعتماد هذه المنطقة المتداخلة فقط في حال تعديل خارطة كود التخطيط وفقاً للإجراءات والمعايير الخاصة بالفصل 602.

ب. متطلبات دائرة الثقافة والسياحة

على جميع المشاريع المقدمة للدائرة والواقعة ضمن نطاق هذه المنطقة المتداخلة الالتزام بأحكام وشروط دائرة الثقافة والسياحة.

ج. خارج المنطقة المتداخلة التي تحتوي على الموارد التاريخية والثقافية

على جميع المطورين الالتزام بأحكام وشروط دائرة الثقافة والسياحة ذات الصلة، كما يجب عليهم إخطار دائرة الثقافة والسياحة في حال اكتشاف أي عناصر أو آثار تاريخية ذات أهمية أثناء تنفيذ المشاريع.

306.03 اللوائح التنظيمية

تنطبق اللوائح التنظيمية الخاصة باستخدام الأراضي وتطويرها في المنطقة الأساسية أو مناطق المخططات الخاصة في هذه المنطقة المتداخلة. ويجب الأخذ بعين الاعتبار اللوائح التنظيمية الأخرى وفق خطة إدارة الحفاظ على الإرث الثقافي للموارد الواقعة ضمن هذه المنطقة المتداخلة.

يتم وضع هذه اللوائح بالتشاور مع دائرة الثقافة والسياحة أثناء عملية مراجعة المشروع حسب المتطلبات التشغيلية للمشروع المقترح.

306.04 الإجراءات

أ. الإجراءات العامة

يجب معاملة أي طلب خاص بتعديل خارطة كود التخطيط للمناطق المتداخلة التي تحتوي على الموارد التاريخية والثقافية وفقاً لمتطلبات ومعايير الفصل 602.

ب. خطة الإدارة والمحافظة

بالإضافة إلى متطلبات تعديل خارطة كود التخطيط، يتوجب أن يشتمل أي تعديل على أحكام هذه المنطقة المتداخلة على خطة للإدارة والمحافظة على الإرث الثقافي والتاريخي. وقد تتنوع التفاصيل المتعلقة بخطة الإدارة ودرجتها وفقاً للحجم والسمات الخاصة بالمنطقة المتداخلة المقترحة. ويتم إعداد خطة الإدارة من قبل دائرة الثقافة والسياحة أو من ينوب عنها بالتنسيق مع الدائرة والبلدية كما يلي:

1. خريطة ووصف للمنطقة المتداخلة المقترحة التي تحتوي على الموارد التاريخية والثقافية، بما في ذلك الموقع، وسمات المباني المميزة، والمعالم وأهميتها المعمارية أو التاريخية في نفس المنطقة المقترحة.
2. بياناً بالأهمية المعمارية والتاريخية والثقافية والأثرية للمنطقة المتداخلة المقترحة التي تحتوي على مباني وأماكن أثرية ووصف للموارد التي سيتم المحافظة عليها.
3. مجموعة من إرشادات التصميم والأداء لمراجعة الطلبات الخاصة بالمشاريع والتي من شأنها المحافظة على وحدة المنطقة المتداخلة المقترحة التي تحتوي على الموارد التاريخية والثقافية. ويمكن تطبيق هذه الإرشادات على المناطق المتداخلة المحددة من قبل الدائرة والبلدية.
4. مجموعة من الفئات المحددة للحالات التي تتطلب اتخاذ قرار بمراجعة المشاريع للمحافظة على الوحدة المعمارية أو التاريخية للمنطقة المتداخلة المقترحة التي تحتوي على الموارد التاريخية والثقافية.

306.05 التعديلات الخاصة بالمنطقة المتداخلة التي تحتوي على موارد تاريخية وثقافية

سيتم الموافقة على أي تعديل خاص بمنطقة متداخلة تحتوي على موارد تاريخية وثقافية فقط من خلال تعديل خارطة كود التخطيط في ضوء متطلبات الدائرة وفقاً للإجراءات والمعايير الخاصة بالفصل 602.

306 – الموارد التاريخية والثقافية

306.06 عملية مراجعة المشاريع

يجب القيام بالمراجعة التخطيطية للمشاريع وفقاً للإجراءات والمعايير الواردة في كود التخطيط وذلك قبل القيام بالتطوير في أي قطعة أرض أو مبنى بمنطقة متداخلة تحتوي على موارد تاريخية وثقافية. ويتمثل الهدف هنا في ضمان الحفاظ على الوحدة والطبيعة العامة للموارد التاريخية والثقافية وحمايتها.

أ. الاستثناءات

لا تحتاج العمليات الخاصة بالصيانة أو أي أعمال تطوير أو تغيير أو ترميم أو إعادة تأهيل موقع ما إلى مراجعة تخطيطية بحيث تساهم بشكل ضروري للحفاظ على سلامة المورد الثقافي أو التاريخي.

ب. المعايير:

بالإضافة إلى معايير المراجعة وفقاً للفصل 601 ، فإن على البلدية أو الدائرة التأكد من المعايير التالية قبل اتخاذ أي قرار بشأن أي تطوير مقترح ضمن هذه المنطقة المتداخلة:

1. فيما إن كان البناء، إعادة البناء، أو الأعمال المقترحة مناسبة ومتطابقة مع هذا الفصل ومع خطة إدارة الحفاظ على الإرث الثقافي والتاريخي للمنطقة.
2. فيما إن كان المتقدم بطلب التطوير قد أظهر القدرة والنية على بذل كل الجهود للقيام بكل ما يمكن لحماية الموارد المهمة المحددة وإصلاحها وتعزيزها بالإضافة إلى المحافظة على وحدتها.
3. فيما إن كانت الصفات الأصلية المميزة أو السمات الخاصة بمبنى أو معلم أو بيئة المبنى إلغاء لن يتم تدميرها بالإضافة إلى أنه سيتم تجنب إزالة أو تغيير أي مبنى تاريخي أو أي عنصر مميز، و ذلك في أقصى حدود ممكنة من الناحية العملية.
4. فيما إن كانت التغييرات التي تمت مع الوقت دليلاً على التاريخ و التطوير المرتبطين بمبنى أو معلم و بيئته الخاصة سيتم الاعتراف بها واحترامها.
5. فيما إن كان سيتم الاحتفاظ بسمات الطراز المميزة أو العلامات التي تدل على دقة الصناعة وهو ما يميز مبنى أو معلم، و ذلك في الحدود الممكنة.
6. فيما إن كان أي تصميم معاصر مقترح لتغييرات وإضافات سيؤدي إلى تدمير المواد التاريخية أو المعمارية المهمة وكان التصميم متماشياً مع حجم ومقياس ولون والمواد المستخدمة وسمات المكان أو المحيط المجاور أو البيئة.
7. فيما إن كان سيتم القيام بإضافات أو تغييرات على المباني أو المعالم بطريقة تضمن أنه في حالة إزالة هذه الإضافات أو التغييرات في المستقبل، فإن ذلك لن يؤثر سلباً على شكل ووحدة المبنى أو المعلم.
8. فيما إن كان المتقدم بطلب التطوير قد قَدَّم ما يفيد حماية المناظر الهامة في وداخل وخارج المنطقة.
9. فيما إن كانت الأشجار والمناظر الطبيعية التي تساهم في سمات أو مظهر المنطقة محمية.
10. فيما إن كان المتقدم بطلب التطوير قد قام بإعداد تصميم ذو جودة عالية يتناسب مع ويراعي و/أو يعزز الصفات الخاصة للمنطقة.
11. فيما إن كان التطوير المقترح يقدم فوائد مثل المرافق السياحية أو التعليمية (متضمناً التفسير و التقديم للموارد للمجتمع المحلي و للزائرين).
12. فيما إن كانت إجراءات تخفيف الأضرار ستعرض كجزء من المقترح.

400 المخططات الخاصة

المخططات الخاصة

5. يجب توفير حد أدنى من الارتداد للمبنى / المباني عن الجدار الفاصل للقسيمة للسماح بالاندماج ضمن المرافق العامة بصورة ملائمة.
6. ينبغي أن تمثل الأعمال التجميلية والبستنة نسبة 10% على الأقل من مساحة القسيمة أو بنسبة تحددها الدائرة خلال عملية توفير الاشتراطات التطويرية وأن تصمم بصورة تكمل المبنى / المباني بحيث يمكن دمجها مع المرافق العامة المحيطة بها.
7. لا يسمح بالبروز والتوسع خارج حدود القسيمة فوق أو تحت مستوى سطح الأرض.
8. يجب تطوير كافة مقترحات تطوير المشاريع حسب الاشتراطات والضوابط المذكورة في أدلة تخطيط الدائرة على سبيل المثال لا الحصر (دليل تصميم الشوارع الحضرية (USD)، دليل تصميم شرائح الخدمات (UCDM)، دليل تصميم الأماكن العامة، دليل التخطيط الحضري للأمن والسلامة، استدامة). بالإضافة لأي مخطط / مخططات رئيسية معتمدة تغطي القسيمة أو أي لوائح أخرى معمول بها.
9. يجب أن يرفق مع كافة مقترحات التطوير الخاصة، مخطط الموقع الحالي للقسيمة عند تسليمها إلى الدائرة.
10. يحق للدائرة استثناء أو تغيير أو تعديل أي من الاشتراطات والضوابط التطويرية المذكورة أعلاه بما تراه مناسباً وبما يتناسب مع رؤيتها وتقييمها للاحتياجات التطويرية والتخطيطية لهذه المناطق.

400.02 كفاءة الحصول على لوائح ضبط التطوير

على الجهة المعنية بمراجعة المشاريع باتباع الاشتراطات الواردة إليهم والمعتمدة من قبل الدائرة، وفي حال عدم توفرها فيجب طلبها من قبل الدائرة وفق النظم والآليات المتبعة.

400.02 الاشتراطات التنظيمية الإضافية للتطوير

يجب مراعاة اللوائح التنظيمية الإضافية المذكورة في القسم 500 للقوائم الواقعة ضمن المناطق الأساسية PD أثناء عملية مراجعة المشاريع.

400.02 تعريف المصطلحات وأحكام التفسير والقياس

يجب مراعاة التعاريف العامة وأحكام التفسير وقواعد القياس والمذكورة في القسم 700 من هذا المستند لجميع القوائم الواقعة ضمن المناطق الأساسية PD.

الأقسام:

- | | |
|--------|--|
| 400.01 | الغرض |
| 400.02 | قابلية التطبيق |
| 400.03 | اعتبارات تخطيطية عامة يجب مراعاتها عند تطوير مناطق المخططات الخاصة |
| 400.04 | كيفية الحصول على لوائح ضبط التطوير |
| 400.05 | الاشتراطات التنظيمية الإضافية للتطوير |
| 400.06 | تعريف المصطلحات وقواعد التفسير والقياس |

400.01 الغرض

المخططات الخاصة هي مناطق أو قسائم في مدينة العين محددة من قبل الدائرة، والتي تشتمل على قواعد استخدام أراضي محددة جغرافياً أو مناطق سبق وأن خضعت للتخطيط التفصيلي. وتوفر هذه المناطق طريقة لتعديل اللوائح التنظيمية الواردة في كود التخطيط للتعامل مع المتطلبات المميزة لمنطقة ما ولتعزيز التخطيط والتصميم الإبداعي وتوفير التحسينات والمنافع العامة. وتهدف اللوائح التنظيمية في هذا القسم إلى:

- توفير طريقة لتطوير الأراضي لتكون صالحة لإقامة المجتمعات والأحياء السكنية مما يؤدي إلى الاستخدام الأمثل للأراضي وتوفير بيئة أفضل للعيش ووضع تصميمات مميزة وتوفير تحسينات عامة ومرافق مجتمعية بشكل منسق.
- توفير المساحات المفتوحة واستيفاء الاحتياجات الترفيهية والحفاظ على الموارد البيئية ودعمها.
- ضمان تحقيق مبادئ برنامج استدامة وممارسات التطوير المستدامة في المخططات التفصيلية الخاصة بهذه المناطق.
- دمج البنية التحتية والمرافق المجتمعية والأماكن الترفيهية العامة (على سبيل المثال: الساحات العامة المكشوفة والفنون العامة والتحسينات الخاصة بالمرافق العامة الحالية) في مخططات التطوير الخاصة بهذه المناطق.
- وضع القواعد والإرشادات التفصيلية للتصميم المعماري والحضري المناسبة لتلك المناطق.

400.02 قابلية التطبيق

تجوز للدائرة تأسيس مناطق المخططات الخاصة لأي مجموعة من الاستخدامات وأعمال التطوير على أن يتفق هذا ويسهم في تنفيذ الخطة ويجوز أيضاً تأسيس مناطق المخططات الخاصة المراد تطويرها في القرى الساحلية بما يتفق مع دليل إرشادات التطوير الساحلي.

400.03 اعتبارات تخطيطية عامة يجب مراعاتها عند تطوير مناطق المخططات الخاصة

1. ينبغي أن تعكس مساحة وحجم المبنى / المباني في القسيمة حجم ومساحة المباني في القسائم المجاورة وفي محيط المنطقة، وأن تغطي جوانب أخرى كإمكانية الوصول للموقع والمداخل والمواقف وأعمال التجميلية والبستنة بصورة متناسقة مع المساحة الكلية للمباني ومشروع التطوير الكلي المقترح.
2. ينبغي توفير المواقف كافة على القسيمة، واستيفاء متطلبات دائرة النقل.
3. يجب تطوير القسيمة وفقاً للاشتراطات التطويرية المعتمدة من قبل الدائرة والواردة في المخططات التفصيلية أو الاعتمادات الخاصة باشتراطات تطوير قسيمة ما.
4. يجب أن يعكس ارتفاع / ارتفاعات المبنى / المباني على القسيمة ارتفاعات المباني على القسائم المجاورة وضمن محيط المنطقة، كما ويجب استيفاء تلك الارتفاعات لشروط الارتفاعات المطبقة في المنطقة من قبل جميع الهيئات التنظيمية في العين، كشركة أبوظبي للمطارات على سبيل المثال لا الحصر.

500 الاشتراطات التنظيمية الإضافية للتطوير

الاشتراطات التنظيمية الإضافية للتطوير

الأقسام:

- 501.01 الغرض
- 501.02 الاشتراطات التنظيمية للمنطقة الأساسية VR
- 501.03 الاشتراطات التنظيمية للأسوار
- 501.04 الاشتراطات التنظيمية للمداخل
- 501.05 الاشتراطات التنظيمية للمرور ومواقف المركبات
- 501.06 الاشتراطات التنظيمية للأعمال التجميلية والبستنة
- 501.07 الاشتراطات التنظيمية للبروزات خارج حدود القسيمة
- 501.08 الاشتراطات التنظيمية للأروقة
- 501.09 الاشتراطات التنظيمية للمزارع والعمليات ذات الصلة
- 501.10 الاشتراطات التنظيمية للطيران في كل المناطق المشمولة بشروط ومعايير استخدام و تطوير الأراضي
- 501.11 الاشتراطات التنظيمية للفتحات التجارية
- 501.12 الاشتراطات التنظيمية لطابق القبو (السرداب)
- 501.13 الاشتراطات التنظيمية لأسطح المباني
- 501.14 الاشتراطات التنظيمية لتوجيه المباني
- 501.15 الاشتراطات التنظيمية للمقابر
- 501.16 الاشتراطات التنظيمية للمنطقة الأساسية GI
- 501.17 الاشتراطات التنظيمية الإضافية للـ MU-20

501.01 الغرض

يهدف هذا الفصل إلى وضع اشتراطات تنظيمية إضافية تنطبق بوجه عام على المناطق المشمولة بهذا الكود. وفي حال وجود أي تعارض بين أحكام هذا الفصل وبين أي اشتراطات أو لوائح أخرى، تسود الأحكام الأكثر تقييداً.

501.02 الاشتراطات التنظيمية للمنطقة الأساسية VR

أ. مرآب المركبات:

1. لا يجوز أن يستحوذ مرآب المركبات على المنظر في واجهات الشوارع. حيث يجب ارتدادها أو محاذاتها للجدران الأمامية أو القيام بأية معالجات أخرى لضمان أن تكون الفيلا / المسكن (بما يتضمن الساحات والمداخل) هي السمة البصرية الغالبة وليس المرآب.
2. يجب أن لا يتجاوز مدخل المرآب وممره عرض (6) أمتار، بحيث تتسع لمركبتين ويسمح بممر مركبات واحد فقط لكل وحدة سكنية.

ب. الارتدادات:

1. لا يسمح بفتح النوافذ والشرفات المطلّة في الواجهات الجانبية والجهة الخلفية من المبنى في غير الطابق الأرضي بارتداد عن حدود قطعة الأرض يقل عن (2) متر
2. بعد الالتزام بجميع الأحكام التخطيطية يسمح ببناء امتداد للطابق الأول فوق المجالس والملاحق على أن تكون المداخل لهذه الاضافة من المبنى الرئيسي فقط.

ج. البروزات المسموح بها:

1. يُسمح ببروز في المظلة للمدخل الرئيسي بحد أقصى مقداره (2) متر.
2. لا يقل صافي ارتفاع بطنية المظلة عن (2.5) متر من منسوب محور الطريق المواجه لهذا المدخل.
3. يسمح ببروز (0.30) متر للحليات وأحواض الزهور في الطابق الأرضي والأول.

د. مداخل المركبات:

يسمح ببناء مداخل ومواقف للمركبات على النحو التالي:

1. يسمح ببناء مدخلين للمركبات كحد أقصى في حالة وجود وحدة سكنية واحدة داخل القسيمة على أن لا تقل المسافة بينهما عن

خمسة عشر متراً (15.00) م.

2. يسمح ببناء مداخل مركبات مساوية لعدد الوحدات بحد أقصى مدخلين لكل واجهة مظلة على شارع وفي حالة عدم وجود أكثر من شارع واحد للقسيمة تخضع عدد مداخل المركبات للاشتراطات الصادرة عن الإدارة المختصة في البلدية المعنية.
3. يجب أن لا يزيد عرض المدخل عن (6.00) أمتار ولا يقل عن (3.00) أمتار.
4. تتبع مداخل المركبات المخطط العام / المخطط التفصيلي للمنطقة.
5. في حال عدم توفر المخطط العام أو التفصيلي للمدخل، تتم مراجعة الإدارة المختصة في البلدية.
6. يمكن استخدام المدخل كمرآب للمركبات، كما يسمح بعمل المرآب في طابق السرداب للوحدة السكنية الرئيسية أو الملاحق، وفي هذه الحالة يجب أن يكون المنحدر ضمن حدود القسيمة مع توفير تهوية مناسبة لطابق السرداب.
7. في حال الحصول على استثناء لتعدد الوحدات تتم مراجعة الادارة المختصة في البلدية المعنية.
8. تخضع مداخل المركبات (الموقع ومعايير التصميم) لموافقة الادارة المختصة في البلدية المعنية.
9. يجب تخصيص مدخل واحد على الأقل لمركبات الدفاع المدني على ألا يقل صافي ارتفاع بطنية مظلة هذا المدخل عن (4.50) أمتار أو بدون مظلة على الإطلاق.
10. يسمح بمدخلين (2) فقط بعرض لا يزيد عن (6) أمتار في القسائم الزراعية.

هـ. مداخل الأفراد:

يسمح ببناء مداخل للأفراد على النحو التالي:

1. مدخلين للأفراد بحد أقصى على الواجهة الرئيسية وذلك في حالة وجود وحدة سكنية واحدة داخل القسيمة.
2. يسمح ببناء مداخل للأفراد متساوية مع عدد الوحدات السكنية في حالة وجود أكثر من وحدة سكنية واحدة داخل القسيمة.
3. الى جانب البندين اعلاه، يسمح ببناء مدخل واحد للأفراد بحد أقصى لكل واجهة فرعية مظلة على شارع.
4. يسمح بالإضافة الى ما جاء أعلاه بمدخل خارجية خاصة بملاحق الضيافة على الواجهة الواقعة على السور المطل على الشارع وتعالج تصميمياً بحيث لا تفتح مباشرة على الطريق العام.
5. يسمح بعمل مداخل خارجية لغرف الحارس والسائق على السور المطل على الشارع بما يحافظ على خصوصية الفيلا الرئيسية وتعالج تصميمياً بحيث لا تفتح مباشرة على الطريق العام.
6. لا يزيد عرض أي مدخل للأفراد عن (2.00) متر ولا يقل عن (1.20).

و. القسائم السكنية ذات المساحات الصغيرة

- تستثنى القسائم السكنية ذات المساحة الأقل من (350) متر مربع من اشتراطات التطوير الواردة في المنطقة الأساسية VR كالتالي:
1. يسمح بتلاصق الملاحق مع السور حتى لو كانت ملاصقة لمبنى الفيلا مع الالتزام باشتراطات الفتحات والارتفاعات.
 2. الحد الأقصى لنسبة البناء على الأرض (100%) مع الالتزام باشتراطات الارتداد عن حدود القسيمة.
 3. تستثنى من اشتراط وجود مواقف المركبات للقسيمة والتنسيق مع دائرة النقل بخصوص مواقف المركبات الخارجية إن لزم الأمر.
 4. الحد الأقصى لنسبة البناء على طابق السطح (100%) مع الالتزام بعدم بناء بيت للدرج.
 5. يرتد خط البناء بمقدار لا يقل عن (1.5) متر للحالات التالية:
- أ. في حال عدم وجود ممر فاصل أو وجود ممر يقل عرضه عن (3) أمتار، ولا يتم توفير ارتداد لغرفة الكهرباء وإنما الارتداد للفيلا فقط.

الاشتراطات التنظيمية الإضافية للتطوير

501.03 الاشتراطات التنظيمية للأسوار

للمنطقة الأساسية (VR):

1. يجب ألا تمتد قواعد الأسوار والسيارات خارج حدود القسيمة.
2. يسمح ببناء الأسوار باستخدام مواد إنشائية قابلة للحمل مثل الخرسانة أو البلوكات المتوافقة معمارياً مع الأحياء المحيطة.
3. الحد الأقصى لارتفاع السور هو (4) أمتار، والحد الأدنى هو (0.70) متر.
4. يُسمح بهيكل زخرفي شبه شفاف ارتفاعه (3.3) متر ضمن الحد الأقصى لارتفاع السور الأمامي فقط، وارتفاع (1) متر للأسوار الجانبية.
5. يُسمح ب بروز المواد الزخرفية المثبتة على الجدران المحيطة مثل المزهريات أو الجرار أو الأضواء أو عناصر النحت أو الزينة الأخرى، بشكل عمودي بحد أقصى (0.5) متر فوق الهيكل الزخرفي، وبروز أفقي إضافي حتى (0.3) متر أمام الجدران المسموح بها على أن لا يقل ارتفاعها عن (2.5) متر.
6. يُسمح بالجدران المشتركة بين الوحدات المتجاورة في حالة وجود اتفاق مسبق موثق بين الملاك.
7. يسمح بارتفاع السور إلى (6) أمتار وذلك عند وجود ضرورة اجتماعية لتحقيق الخصوصية، كما يجب معالجة إلتقاء السور الجانبي مع السور الأمامي بالتدرج أو بأي شكل معماري مقبول.
8. يسمح ببناء البوابة الرئيسية على السور الأمامي بارتفاع (6) أمتار كحد أقصى.
9. يسمح ببناء المجالس وملاحق الخدمات وغرفتي الحارس والسائق وغرفة الكهرباء على السور المطل على شوارع رئيسية أو فرعية، وبشكل متجانس مع تصميم السور وعلى أن لا تتجاوز نسبة الأشغال عن (50%) والسماح بارتفاع (6) أمتار لأعلى نقطة لـ (30%) فقط من البناء وارتفاع لا يتجاوز ارتفاع السور لـ 20% من البناء.

للمنطقة الأساسية (R12):

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

للمنطقة الأساسية (AG):

6. يسمح ببناء سور لا يزيد إرتفاعه عن (2.50) متر حول المزرعة وضمن حدود الأرض من مواد صلبة كالخرسانة أو الطابوق أو الهياكل شبه المصمتة كالحديد المشغول أو غيره أو من مواد خفيفة كالشيك المعدني أو غيره، ويشتترط أن تكون الواجهات على الشوارع من مواد صلبة.

501.04 الاشتراطات التنظيمية للمداخل

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

اللوائح التنظيمية للمداخل - جدول (أ - 501)

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

501.05 الاشتراطات التنظيمية للمرور ومواقف المركبات

أ. الاشتراطات العامة

1. يجب أن يتم توفير المواقف في كافة أعمال التطوير وفقاً للوائح التنظيمية الصادرة عن دائرة النقل.
2. يجب أن تتضمن مقترحات التطوير تسليم (دراسة تأثير المرور) مقبولة وحاصلة على شهادة عدم ممانعة صادرة عن دائرة النقل قبل اتخاذ القرار النهائي بشأن أي مقترح للمشروع.

ب. أرصفة المشاة / مسارات المشاة

1. يجب توفير أرصفة للمشاة / مسارات المشاة وفقاً لمتطلبات دليل تصميم الشوارع الحضرية.
2. يجب أن تتوافق جميع الأرصفة مع الحد الأدنى من معايير دائرة النقل والإلتزام بتسويتها والمحافظة على خلوها من أية عوائق.
3. يجب أن يضمن مالكو القسائم أن مداخل مبانيهم ومخارجها وأرصفاتها وأية عناصر أخرى لا تتداخل مع ولا تعيق أرصفة المشاة العامة.

501.06 الاشتراطات التنظيمية للأعمال التجميلية والبستنة

أ. الاشتراطات العامة

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

ب. تثبيت المعدات المطلوبة للمساحات الخضراء

1. يجب أن تبقى جميع المعدات المطلوبة لإنشاء الحدائق والمساحات الخضراء في باطن الأرض، باستثناء حينما تكون آلات الزراعة ظاهرة كجزء مكمل من خطة المساحة الخضراء. ويجب أن يتم تثبيت هذه المعدات وفق أفضل طرق البستنة المعاصرة. ويجب دعمها وتثبيتها بشكل سليم لضمان استمرار بقائها. كما يجب أن لا تتعارض مواد الدعم هذه مثل الأسلاك والأوتاد، مع حركة المركبات أو المشاة.

ج. أعمال الري المطلوبة

1. يجب تثبيت كافة مواد الأعمال التجميلية والبستنة في إطار كود ري مصمم للحد من أي تسرب للمياه نحو حرم الطريق العام.

501.07 اللوائح التنظيمية للبروزات خارج حدود القسيمة

أ. اللوائح العامة

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

الاشتراطات التنظيمية الإضافية للتطوير

501.08 اللوائح التنظيمية للأروقة

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

501.09 اللوائح التنظيمية للمزارع والعمليات ذات الصلة

أ. الاشتراطات العامة

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

- دائرة التخطيط العمراني والبلديات
- دائرة التنمية الاقتصادية
- جهاز أبوظبي للرقابة الغذائية
- هيئة البيئة - أبوظبي
- دائرة النقل

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

ب. الاشتراطات التنظيمية بالمزارع الخاصة

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

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

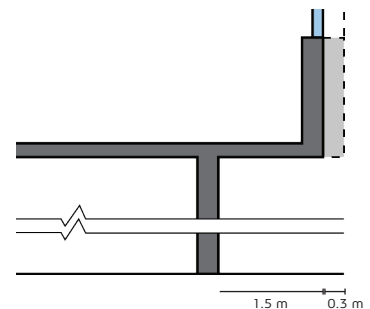
اللوائح التنظيمية للبروزات خارج حدود القسيمة - جدول (ب - 501)			
المنطقة الأساسية	موقع القسيمة	الحد الأقصى للبروز خارج حدود القسيمة من جهة الشارع	
		عرض البروز	مقدار البروز
MU-12, MU-13, MU-16	للقسائم الواقعة على زاوية	الواجهة الرئيسية: 2/3 (ثلثي عرض الواجهة) الواجهة الفرعية: 1/2 (نصف عرض الواجهة)	0.75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

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

- يجب ألا تبرز المظلات أكثر من (2) متر خارج حدود المبنى، بشرط ألا تكون قريبة أكثر من (0.5) متر من حافة الطريق.
- يجب أن يكون الحد الأدنى للارتفاع المسموح به لكل البروزات هو (2.1) متراً إلى (2.3) متراً بناءً على وجود مسار للدراجات الهوائية تحت هذا الامتداد أم لا. ووفقاً لما جاء في دليل تصميم الشوارع الحضرية لأبوظبي.

ب. البروز المعماري الجمالي

- يسمح ببروز مقداره (0.30) متر من واجهة بروزات البناء المسموح بها في البند (أ) أعلاه باستثناء المظلات، ويستعمل فقط كحليات في جميع الواجهات ولا يستخدم هذا البروز كنوع من الإضافة على المساحة الطابقية المسموحة. انظر الشكل (1.501).
- يسمح ببروز مقداره (1.00) متر كحليات أو مظلات فوق نوافذ العرض للمحلات على أن لا تقل المسافة بين أرضية الرصيف وأدنى جزء في المظلة أو الحلية عن (3.00) أمتار.
- يسمح ببروز مقداره (2.00) متر لمظلة فوق مدخل المبنى على أن لا تقل المسافة بين أرضية الرصيف وسقوط بطنية المظلة عن (3.00) متر.



الشكل (أ. 501) البروز المعماري الجمالي

الاشتراطات التنظيمية الإضافية للتطوير

7. يسمح بعمل طابق سرداب أسفل المباني الملحقة على ان يقتصر استخدامه لأغراض مواقف المركبات.

ج. المنطقة الأساسية (R12):
لا يسمح بطابق القبو (السرداب)

501.13 الاشتراطات التنظيمية لأسطح المباني

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

501.14 الاشتراطات التنظيمية لتوجيه المباني

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

501.15 الاشتراطات التنظيمية للمقابر

لمعرفة المزيد عن الاشتراطات التنظيمية للمقابر، يرجى الرجوع الى دليل تطوير وتنظيم المقابر.

501.16 الاشتراطات التنظيمية للمنطقة الأساسية A1

أ. عمق البناء:

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

501.10 اللوائح التنظيمية للطيران في كل المناطق المشمولة بشروط ومعايير استخدام و تطوير الأراضي

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

1. على أي مقترح لإقامة مباني أو هياكل أو أبراج يزيد إرتفاعها عن (xxx) متراً في أي مكان مشمول بأحكام هذا الكود، أن يخضع لدراسة ملاحية تتعهد بها وتعتمدها خطياً شركة أبوظبي للمطارات وذلك قبل تقديمها للدائرة أو البلدية للمراجعة التخطيطية.

2. على كل المباني، الهياكل، الأبراج... الخ التي ترتفع لأكثر من (xxx) متراً في أي منطقة داخل المناطق المشمولة بهذا الكود، أن توفر تفاصيل تشمل العدد والنوع والطرار والكثافة الضوئية والموقع على المبنى لكل أضواء التحذير الخاصة بالطائرات وأن تقدم للدائرة أو البلدية وذلك قبل تحديد أي مراجعة تخطيطية تتعلق بذلك.

3. يجب أن تحصل مرافق هبوط الطائرات المروحية في أي منطقة مشمولة بهذا الكود على موافقة خطية من شركة أبوظبي للمطارات قبل التقدم لأي مراجعة تخطيطية للدائرة أو البلدية.

4. على أية مقترحات لعمليات الردم و/أو أية عمليات تشتمل على استخدام المداخل أو تلك التي تنتج عنها انبعاثات غازية داخل المناطق المشمولة بهذا الكود، أن تُعتمد خطياً من شركة أبوظبي للمطارات قبل التقدم للدائرة أو البلدية للمراجعة التخطيطية.

5. على أية مقترحات للتطوير تشتمل على تتبع مسارات جوية، عروض الاضاءة بالليزر و الاعلانات بالبالون أو أي عروض خاصة مماثلة في المناطق المشمولة بهذا الكود، أن تُعتمد خطياً من شركة أبوظبي للمطارات قبل التقدم للدائرة أو البلدية للمراجعة التخطيطية.

501.11 اللوائح التنظيمية للأفتات التجارية

يجب على المطور الرجوع الى دائرة التنمية الاقتصادية لمعرفة اللوائح التنظيمية للأفتات التجارية قبل تقديم الطلب.

501.12 الاشتراطات التنظيمية لطابق القبو (السرداب)

أ. الاشتراطات العامة:

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

ب. المنطقة الأساسية (VR):

1. يسمح ببناء سرداب تحت المباني للوحدة السكنية بالمساحة التي تحقق عدم تجاوز نسبة البناء مع باقي المباني والارتدادات المذكورة في الكود.

2. يسمح بامتداد طابق السرداب خارج حدود الطابق الأرضي على أن تقع نسبة (80%) من طابق السرداب تحت الطابق الأرضي.

3. يستخدم طابق السرداب كمواقف سيارات أو خدمات (مخازن وغرف مضخات وخزانات المياه) أو غرفة ترفيهية للعائلة.

4. يجب توفير التهوية و الإنارة الطبيعية و اتخاذ الاحتياطات اللازمة لمنع تسرب مياه الرش من الجدران أو أرضيات السرداب.

5. يجب مراعاة الاشتراطات والمعايير الصادرة من قبل دائرة النقل بخصوص تحديد اعداد المواقف المطلوبة و أبعاد مواقف المركبات وميول المنحدر المؤدي لطابق السرداب و ارتفاع مدخل السرداب.

6. في حالة استخدام السرداب في الأغراض المعيشية وعمل المطابخ يلزم تطبيق البنود الآتية:

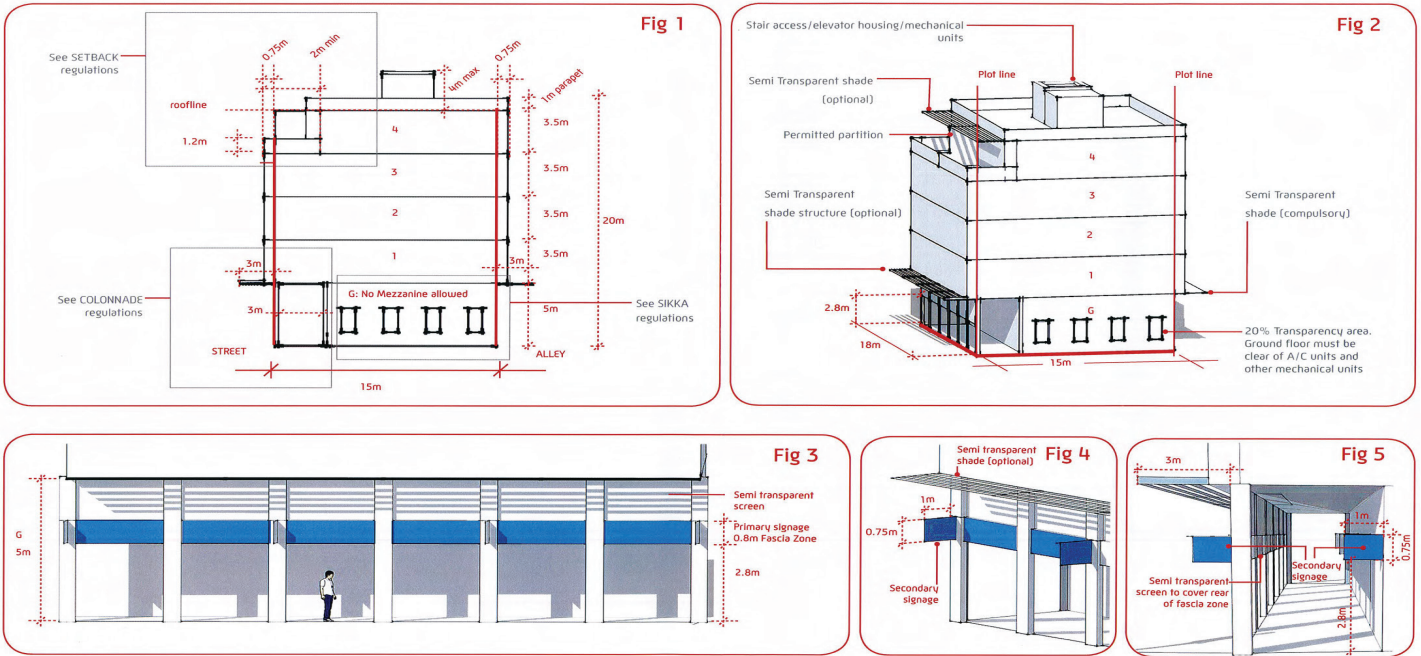
- أ. توفير فتحات للهروب كما وردت في كود البناء من خلال معالجات معمارية مقبولة.
- ب. يلزم توفير تهوية وضاءة طبيعية من خلال فناء اقل ضلع فيه لا يقل عن ارتفاع السرداب.
- ج. مدخل السرداب يكون من خلال الطابق الأرضي للوحدة السكنية فقط.

الاشتراطات التنظيمية الإضافية للتطوير

501.17 اللوائح التنظيمية للمنطقة الأساسية (MU-20).

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

الشكل (501 - أ): تصميم الأروقة



الاشتراطات التنظيمية الإضافية للتطوير

الاستخدامات والأراضي والمنشآت غير المطابقة لكود التطوير

502.03 استمرار وصيانة المباني غير المطابقة لمعايير وشروط التطوير

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

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

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

502.04 التعديلات وأعمال التوسعة بالمباني غير المطابقة لمعايير وشروط التطوير

عند تطابق الاستخدام لمبنى غير مطابق للمعايير، يمكن توسعة المبنى وتكبير حجمها أو تعديلها أو إصلاحها إنشائياً للسماح باستمرار الاستخدام الحالي، على أن تتوافق عملية التوسيع أو التكبير أو الإصلاح لكافة أحكام التطوير النافذة حالياً.

أ. الإرتدادات غير المطابقة للمعايير

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

ب. المنشآت المتدهورة أو المتهدمة

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

502.05 تصنيف الاستخدامات غير المطابقة لمعايير وشروط التطوير

أ. التصنيف.

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

أ. الفئة الأولى

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

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

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

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

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

الأقسام:

502.01 الغرض

502.02 تحديد الاستخدامات والمباني القانونية غير المطابقة

502.03 استمرار وصيانة المباني غير المطابقة لمعايير وشروط التطوير

502.04 التعديلات وأعمال التوسعة بالمباني غير المطابقة لمعايير وشروط التطوير

502.05 تصنيف الاستخدامات غير المطابقة لمعايير وشروط التطوير

502.06 التغييرات والتعديلات للاستخدامات غير المطابقة لمعايير وشروط التطوير

502.07 توسعة الاستخدامات غير المطابقة لمعايير وشروط التطوير

502.01 الغرض

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

502.02 تحديد الاستخدامات والمباني القانونية غير المطابقة

اللوائح التنظيمية

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

1. عدم المطابقة لمعايير وشروط التطوير

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

2. الاستخدامات والمباني غير المطابقة لمعايير وشروط التطوير

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

3. القسائم غير المطابقة لمعايير وشروط التطوير

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

4. مخاطر المطار

لن يتم منح أي تصريح أو موافقة على التطوير بحيث يسمح لمبنى قائم غير مطابق أو استخدام غير مطابق، أن يمثل خطورة على الملاحة الجوية أعظم من الخطورة التي كان يمثلها عندما كانت اللوائح السابقة نافذة المفعول أو عند تقديم أي طلب جديد.

الاستخدامات والأراضي والمنشآت غير المطابقة لكود التطوير

502.07 توسعة الاستخدامات غير المطابقة لمعايير وشروط التطوير

أ. الاشتراطات التنظيمية

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

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

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

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

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

ب. الفئة الثانية

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

502.06 التغييرات والتعديلات للاستخدامات غير المطابقة لمعايير وشروط التطوير

أ. الاشتراطات التنظيمية.

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

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

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

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

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

ج. التبديل

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

i. أن يكون الاستخدام الجديد المقترح أكثر توافقاً مع أغراض المنطقة الأساسية من الاستخدام غير المطابق الذي يحل محله.

ii. ألا يكون الاستخدام الجديد المقترح أكثر ضرراً بالصحة أو السلامة أو السلام أو الراحة أو الرفاهية العامة للأشخاص المقيمين أو الذين يعملون في المنطقة المحيطة أو كونها ضارة أو مُتلفة للملكية والتحسينات في العقارات المجاورة أو المنطقة المحيطة أو الحي السكني بسبب الضوضاء أو تولّد الحركة أو الروائح الكريهة أو الغبار أو الوهج أو الاهتزازات أو غير ذلك من الآثار.

iii. يمثل الاستخدام الجديد المقترح لكافة المعايير النافذة أو يتم الحصول على استثناء من بعض الشروط، على أن يكون ذلك متوافقاً مع متطلبات هذا الكود.

600 الإجراءات

سُلطات التخطيط

الأقسام:

601.06 عملية مراجعة المشاريع

يحق للدائرة الدعوة لمراجعة أي مشروع تتم مراجعته من قبل البلدية، لأي سبب من الأسباب. وسيكون قرار الدائرة بشأن هذه المراجعة نهائياً.

601.07 عملية مراجعة المشاريع – المعايير

على الجهة المختصة القيام بمراجعة المشاريع التطويرية مع مراعاة البنود التالية عند اتخاذ قرار بشأن مراجعة المخططات المقترحة:

- المبادئ والأحكام ذات الصلة الواردة في هذا الكود وأي متطلبات تكميلية كود التقييم بدرجات اللؤلؤ لاستدامة ومراجعة المشاريع التطويرية.
- سياسات الخطة.
- معايير مراجعة المشاريع التالية:
 - إن كان التصميم الكلي للمشروع بما يتضمن الحجم والكتلة ومخطط الأرض والتصميم الخارجي والتجميل الطبيعي سيدعم مظهر البيئة المحيطة.
 - إن كان قد تقرر أن للمشروع آثار عكسية لأي ممتلكات أساسية مهمة مجاورة، وفي حالة اكتشاف أن للتطوير المقترح آثاراً سلبية على أية ممتلكات مهمة، فإن على الجهة التي تقوم بالمراجعة رفض التعديل أو فرض شروط على التطوير المقترح حتى يتم التخفيف من الآثار السلبية.
 - إن كان المشروع مناسباً لطبيعة المنطقة أو الموقع وسيوفر بيئة جذابة ومريحة للمقيمين والزوار والمجتمع بوجه عام.
 - إن كانت أعمال التجميل والبستنة والمساحات المفتوحة المقترحة ضمن المشروع مناسبة لنوع وطبيعة المشروع ومتوافقة مع أية لوائح متعلقة بالمساحات المفتوحة.
 - إن كان المشروع قد تم تخصيصه ليكون فعالاً من حيث الموارد، بما يضمن على سبيل المثال لا الحصر، الطاقة الكلية والحد من الطلب على المياه مع التركيز على تدابير واستراتيجيات الحفظ للحد من التأثيرات الناجمة عن ارتفاع درجة الحرارة في الجزر الحضرية.
 - إن كانت جودة المشروع بأكمله مقبولة ومفيدة لمواطني المدينة.

601.08 عملية مراجعة المشاريع – الالتزام بأحكام كود التخطيط

لتحقيق الامتثال لمعايير وأحكام التطوير في مراجعة المشاريع التطويرية، على المتقدم بالطلب الأخذ بعين الاعتبار المتطلبات التالية:

- أن يقع الطابق الأرضي من المبنى المقترح بالكامل ضمن حدود الأرض المحددة.
- أن يتوافق المقترح مع شروط وأحكام التطوير والاستخدام ضمن المناطق الأساسية أو مناطق المخططات الخاصة الملائمة.
- أن يتوافق المقترح مع متطلبات أية مناطق متداخلة ذات صلة أو أي اشتراطات إضافية ذات صلة ضمن الفصل 501 من اشتراطات التطوير.
- أن يراعي المقترح اشتراطات المساحات التجميلية وحركة السير ومواقف السيارات ضمن اشتراطات التطوير وتقديم شهادات عدم الممانعة اللازمة لذلك.

601.09 الهيئات الحكومية الأخرى

يقع على عاتق الهيئات الحكومية الأخرى الواجبات والمسؤوليات التالية في إطار كود التخطيط:

- التأكد من أن خطتها وسياساتها وبرامجها تتفق مع، وتسهم في تنفيذ الخطة، ومع هذا الكود.
- مراجعة وإبداء الملاحظات بشأن الجوانب الفنية لمقترحات التطوير ومدى توافقها مع هذا الكود ثم تقديم التوصية للدائرة وفقاً لذلك.

601.01 الغرض

601.02 التفويض العام للتنفيذ المنسق لكود التخطيط.

601.03 دائرة التخطيط العمراني والبلديات

601.04 بلدية مدينة العين

601.05 الإجراءات المشتركة

601.06 عملية مراجعة المشاريع

601.07 عملية مراجعة المشاريع – المعايير

601.08 عملية مراجعة المشاريع – الالتزام بأحكام كود التخطيط

601.09 الهيئات الحكومية الأخرى

601.01 الغرض

يحدد هذا الفصل السلطات والمسؤوليات العامة الخاصة بالإدارات المعنية لهذا الكود لتعزيز عملية التنسيق ووضوح الأدوار.

601.02 التفويض العام للتنفيذ المنسق لكود التطوير

عندما تقوم جميع الهيئات والاداريين والموظفين بتنفيذ جميع الواجبات والمسؤوليات الموكلة اليهم، يجب عليهم تفسير وتطبيق اللوائح التنظيمية التي يشتمل عليها هذا الكود لتنفيذ السياسات وتحقيق أهداف الخطة والخطط والسياسات الأخرى المعتمدة من قبل حكومة أبوظبي.

601.03 دائرة التخطيط العمراني والبلديات

انشئت الدائرة بموجب قانون رقم 5 لعام 2018 كجهة مسؤولة عن مستقبل البيئة العمرانية في إمارة أبوظبي.

ويجوز للدائرة، من تلقاء نفسها، أن تطلب مراجعة أي موضوع بما في ذلك أية مراجعات تقوم بها البلدية قبل اتخاذ القرار بشأن المراجعة، وتمارس الدائرة، كما تراه مناسباً، الواجبات والمسؤوليات الآتية، طبقاً لهذا الكود:

- مراجعة وتعديل هذا الكود والخريطة الخاصة به.
- مراجعة ودراسة طلبات التطوير المقترحة، وأخذ القرارات المناسبة بشأنها.
- التشاور مع الجهات الحكومية الأخرى حول التخطيط والتطوير المقترح وإدخال تحسينات على الأماكن العامة.
- التعامل مع مسائل تطويرية أخرى مقدمة للدائرة للنظر فيها .
- إجراء أو طلب دراسات خاصة بالتخطيط ومراجعة دراسات التخطيط المعدة من قبل أي جهة أخرى لأغراض التناسق مع هذا الكود.
- تولي أعمال تطويرية أخرى من شأنها تنفيذ الخطة.

601.04 بلدية مدينة العين

على البلدية القيام بالواجبات والمسؤوليات التالية وفقاً لسلطتها التشريعية وأحكام هذا الكود:

- مراجعة طلبات التراخيص والتصاريح وتقرير مدى مطابقتها وفقاً لأحكام هذا الكود.
- تطبيق اللوائح التنظيمية على كل المشاريع التي تملك البلدية مسؤولية مراجعتها.

601.05 الإجراءات المشتركة

تعمل كل من الدائرة والبلدية على إدارة تقييم التطوير بموجب هذا الكود من خلال إجراءات المراجعة التطويرية.

يجوز تقديم طلبات للتفسير الخاصة بهذا الكود أو المتعلقة بالرخص الصادرة قبل نفاذه، كتابةً إلى الدائرة والتي سيكون قرارها بشأن أي طلب من تلك الطلبات نهائياً.

التعديلات الخاصة بنص وخريطة كود التطوير

الأقسام:

- 602.01 الغرض وقابلية التطبيق
- 602.02 المبادرة بالتعديلات
- 602.03 أنواع التعديلات
- 602.04 تاريخ النفاذ والإشعارات
- 602.05 دمج التعديلات في كود التطوير

602.01 الغرض وقابلية التطبيق

يتضمن هذا الفصل الإجراءات الضرورية لإجراء تعديل على نص وخريطة كود التطوير. تسري إجراءات هذا الفصل على جميع المقترحات لتغيير كود التطوير أو لمراجعة تصنيف أي منطقة أو حدودها الموضحة في الخريطة.

602.02 المبادرة بالتعديلات

بالامكان المبادرة بالتعديل من قبل الدائرة أو البلدية أو عن طريق الجهات الحكومية الأخرى. وللدائرة وحدها سلطة قبول طلبات التعديل التي تبادر بها البلدية أو أي جهة حكومية أخرى استناداً إلى قناعاته بأن مثل هذا التعديل سيعود بالفائدة العامة. وللدائرة أن تقرر فيما إذا كان التعديل المقترح نافعاً أو ضاراً بالمصالح العامة.

602.03 أنواع التعديلات

هناك نوعان من التعديلات:

أ. التعديلات الفنية.

وتشمل هذه التعديلات التي تقوم بها الدائرة لتوضيح اللوائح التنظيمية وإجراء تصحيحات على الخريطة وسوف يُنظر في التعديلات الفنية دورياً وفقاً للجدول الزمني الذي حددها الدائرة.

ب. التعديلات الجوهرية.

وتشمل هذه تعديلات لتطبيق سياسات أو توجيهات حكومية جديدة، لتنفيذ المخططات الرئيسية للدائرة أو مخططات المناطق، وتحديثات وثائق التخطيط الخاصة بالدائرة أو مبادرات حكومية أخرى وتعديلات خريطة التطوير التي من شأنها أن تغير المنطقة الأساسية أو المنطقة المتداخلة أو تقديم خطة جديدة لمناطق المخططات الخاصة. يمكن للدائرة أن ينظر في التعديلات الموضوعية في أي وقت، حسب تقديره.

602.04 تاريخ النفاذ والإشعارات

يجوز للدائرة الموافقة أو التعديل أو عدم الموافقة على التعديل المقترح، يصبح التعديل الذي تمت الموافقة عليه نافذاً على الفور، ويتعين على الدائرة توفير الوثائق المعدلة في المستند، بما في ذلك الرسوم البيانية والنصوص ويجعلها متاحة للجمهور وللبلدية والهيئات الحكومية الأخرى خلال خمسة أيام عمل.

602.05 دمج التعديلات في كود التطوير

سيتم تحديث كود التطوير ليشمل التعديلات التي تمت الموافقة عليها في غضون خمسة أيام عمل ابتداءً من صدور قرار الدائرة.

مراجعة طلبات التغيير

الأقسام:

- 603.01 الغرض
- 603.02 طلبات التغيير للمشاريع التي لا تليي معايير الموافقة
- 603.03 معايير الموافقة على الطلبات
- 603.04 تقديم طلب التغيير
- 603.05 إعادة تقديم طلب التغيير

603.01 الغرض

يوضح هذا القسم آلية عمل يتم بموجبها التعامل المرن مع طلبات استثناء المشاريع من أحد أو مجموعة من الشروط والمعايير الواردة في هذا الكود وذلك في حال كان التطبيق الصارم لشروط الكود قد يؤدي إلى إعاقة الاستخدام الكلي أو الجزئي للموقع. وللدائرة فرض قيود معينة أو طلب توفير خدمة للصالح العام مقابل الموافقة على طلب التغيير.

603.02 طلبات التغيير

طلبات التغيير عبارة عن طلبات لاستثناء المشاريع من أحد أو مجموعة من الاشتراطات التطويرية أو شروط وقواعد الاستخدام الواردة في هذا الكود. ولا يسمح بالتغيير إلا بموافقة خطية من الدائرة، بحيث يتم رفع الطلب للدائرة من قبل القطاع أو لإدارة المعنية في البلدية وفق الآليات والنظم المتبعة.

603.03 معايير الموافقة على الطلبات

على مقدم الطلب الالتزام بالمعايير التالية، وقد ترى الدائرة حسب سلطتها عدم لزوم بعض المعايير:

- إن التغيير المطلوب سوف يلبي بشكل كامل، أو بشكل أفضل، الغرض من الشرط الذي تم تعديله.
- يحافظ التغيير المقترح على الهدف الأساسي للمنطقة المخططة التي يقع فيها المشروع المعني.
- يتوافق التغيير المقترح بشكل عام مع المبادئ الأساسية للخطة.
- إذا كان التغيير المقترح يتعلق بمنطقة سكنية أو متعددة الاستخدامات فيجب أن لا يقلل بشكل كبير من الطبيعة المعيشية لتلك المنطقة السكنية أو من خصائصها المميزة المرغوبة ضمن التصميم الأساسي.
- يتم المحافظة على المناظر وعلى الموارد الثقافية والتاريخية والبيئية.
- تخفيف الآثار الضارة الناتجة عن التغيير إلى الحد الأقصى الممكن.
- إذا كان مقترح التغيير يتعلق بمنطقة أساسية ساحلية أو صحراوية أو متداخلة ذات موارد بيئية، فيجب الحد قدر الإمكان من الآثار البيئية الضارة على تلك الموارد وعلى قيمتها البيئية.
- إذا كان التغيير المقترح يتعلق بتصميم المبنى فيجب أن يسمح هذا المقترح بالتوافق مع الطبيعة الإنشائية للمباني المجاورة و/أو أن يقود إلى تطوير يعكس الطراز المعماري التقليدي الإماراتي أو العربي.

603.04 تقديم طلب التغيير

يجب تقديم طلب رسمي كتابي مع كافة المعلومات الضرورية الداعمة، للنظر في الطلب.

وعلى مقدم الطلب إعلام الإدارة المعنية بالمراجعة في البلدية أو الدائرة بنواياهم لطلب التغيير لتعليق الطلب المقدم من قبلهم، للفترة اللازمة لاتخاذ القرار بشأن طلبهم.

كما يجب على مقدم الطلب الموافقة/القبول بان المدة اللازمة لاتخاذ القرار بشأن الطلب لا تعتبر جزء من الجدول الزمني للمراجعة الكلية لطلبهم المقدم إلى سلطة الإشراف المعنية.

603.05 إعادة تقديم طلب التغيير

في حال رفض طلب التغيير من قبل الدائرة لا يجوز لمقدم الطلب تقديم طلب مشابه لأي سلطة إشراف، يحتوي على نفس التغييرات في غضون (6) ستة أشهر من تاريخ الرفض، ما لم يتم الموافقة خطياً على خلاف ذلك.



700 تعريف المصطلحات وقواعد التفسير والقياس

التعاريف العامة

الأقسام:

701.01 التعاريف العامة

701.01 التعاريف العامة

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

ارتفاع المبني: المسافة الرأسية التي يتم قياسها بالأمتار من مستوى منسوب الصفر المعماري حتى منسوب طابق السطح لآخر طابق متكرر في المبني.

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

الاستخدام الثانوي: استخدام أو نشاط يكون جزءاً تابعاً لاستخدام رئيسي، وعادة ما يكون طارئاً على الاستخدام الرئيسي بالموقع.

الاستخدام الرئيسي: هو الاستخدام الذي من أجله خصصت، أو ستخصص، مساحة من الأرض أو القسيمة أو مبنى أو فضاء ضمن مبني.

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

الاستدامة: التسمية المقررة لاستدامة المشاريع بالعين.

البروز المعماري: يمثل ذلك أحد السمات المعمارية مثل الإفيز أو نوافذ المشربيات أو السمات الأخرى المماثلة البارزة من الجدار الخارجي أو السطح لمبني ما.

البيئة: الأجواء الطبيعية المحيطة بمبني وتشمل الأرض، الماء، الغلاف الجوي، المناخ، الصوت، الروائح، النكهات، العوامل الحيوية للحيوانات والنباتات والسكان والآثار الاجتماعية للجماليات.

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

الجهات المعنية: هي الأقسام التابعة للدائرة والتي لها صلاحية إصدار تصاريح التخطيط والموافقة عليها.

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

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

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

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

طابق السرداب: هو طابق تحت الطابق الأرضي لا يزيد منسوب الطابق الأرضي فوقه عن ٥.٠م من منسوب الصفر المعماري ولا يزيد إرتفاعه تحت الطابق الأرضي عن 3.5م.

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

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

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

المنطقة الأساسية: مساحة معينة من الأرض خاضعة لمجموعة محددة من شروط كتل المباني ومعاييرها واستخدامات الأراضي وتطويرها.

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

الواجهة الرئيسية للمبني: حدود القسيمة أو واجهة المبني المقابلة لشارع رئيسي.

إجمالي المساحة الطابقية: مجموع مساحات الطوابق داخل غلاف المبني ويقاس عادةً من واجهات الجدران الخارجية. يشمل أي مساحة مغطاة ارتفاعها من الأرضية إلى السقف ٢.١ متر أو أكثر، وكذلك جميع المساحات الصالحة للسكن، ومساحات التخزين ومساحات المعدات، والشرفات المغلقة ومساحات الأسطح المغلقة، الصالحة للسكن، ومساحات المواقف عند مستوى سطح الأرض أو فوقه، والفناءات المفتوحة، وبيت الدرج ومناور المصاعد، ولا يشمل عادةً محطات التبريد على مستوى الأحياء، ولا المساحات المفتوحة غير المغطاة، ولا الشرفات البارزة، ولا مساحات المواقف تحت مستوى سطح الأرض، ولا الممرات العامة المرتفعة، ولا الجسور المغلقة، ولا الشرفات على أسطح المنازل، ولا غرف المعدات الكهربائية، ولا الطوابق الميكانيكية أو الكهربائية. ويتغير التعريف الدقيق لهذا المصطلح حسب نطاق السلطة ويجب حسابه على أساس قواعد القياس الواردة في القسم 702.02.

أعمال تجميل الأراضي: زراعة وترتيب وصيانة الأشجار أو الغطاء النباتي أو الشجيرات أو العناصر النباتية الأخرى في الموقع، التي تخدم الأغراض الجمالية أو الوظيفية. قد تتضمن الأعمال التجميلية والبستنة أي معلم تزييني طبيعي أو إنشائي (كعناصر زخرفة الأرض، مواد فرش الأرضيات).

وحدة مفردة متصلة (تاون هاوس): وحدة سكنية، يصل ارتفاعها بوجه عام إلى ثلاث طوابق وهي متصلة بعقارات مشابهة ملاصقة بها في نفس القسيمة.

تجريف: إزالة التربة أو المواد المترسبة من قاع مسطح مائي لإنشاء منطقة ملاحية أو قناة أو صيانتها أو لمروور المراكب.

تصريح: ترخيص أو شهادة أو خطاب إقرار أو أي مستند آخر يصدر عن جهة حكومية يصرّح بالتطوير أو الاستخدام لقسيمة أو مساحة من الأرض لغرض معين.

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

تغطية قطعة الأرض (تغطية البناء): ويمثل هذا جزء من موقع قطعة الأرض أو المبني الذي يشغلها أي بناء أو هيكل، بغض النظر عما إذا كان هذا البناء أو الهيكل مخصص للإشغال السكني، ويشار إليه عادة كنسبة مئوية بين مساحة المنطقة المشغولة إلى إجمالي مساحة قطعة الأرض. (طالع القسم 703.06).

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

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

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

مبني الاستخدام الثانوي: مبني ملحق مكمل يسمح ببنائه في القسائم الصناعية (GI) باشتراطات محددة وذلك بغرض تغطية الاحتياجات المكتبية المكملة للاستخدام الصناعي إلى جانب توفير بعض الخدمات التجارية الأساسية ويرخص فيه ببعض الاستخدامات التجارية والمكتبية العامة

شارع: المساحة المخصصة من حرم الطريق العام أو الخاص بخلاف الطريق السريع أو الزقاق، وتكون وظيفته الأساسية نقل الحركة المرورية للمركبات والمشاة من مكان إلى آخر أو توفير مدخل مركبات أو مشاة إلى الملكية المجاورة.

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

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

التعاريف العامة

المعرض: أي حيز مخصص لمزاولة نشاط تجاري كعرض البضائع لغرض بيعها بالجملة أو التجزئة ولا يقل عرض واجهته المطلّة على الشارع عن عشرة أمتار (١٠) ويشمل على سبيل المثال: معارض السيارات، معارض الأثاث، الأجهزة المنزلية وما شابه

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

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

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

طابق السطح: هو الطابق الذي يعلو الطابق الأخير من المبنى وتحدد مساحته بمساحة محيط الحوائط الخارجية للطابق أسفله.

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

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

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

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

مرئي: شيء يمكن رؤيته (سواء كان ذلك بوضوح أم لا) بواسطة شخص يتمتع بطول اعتيادي وقوة إبصار عادية، وسواء كان يمشي أو يقود مركبة بطريق عام.

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

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

منطقة التحميل: مساحة بموقع مخصصة للانتظار المؤقت للمركبات التجارية لأغراض التحميل والتفريغ.

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

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

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

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

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

الوحدة السكنية: العقار المعد للإنتفاع به كمسكن والذي يوفر للإنسان الإقامة والمعيشة واحتياجات الحياة اليومية الأساسية وتشمل على حمام ومطبخ وغرفة سكنية واحدة على الأقل، ويعامل الأستوديو النظامي المرخص معاملة الوحدة السكنية.

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

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

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

السكن الاستثماري: مباني سكنية تحتوي على وحدة سكنية أو أكثر منفصلة أو متصلة أو شقق سكنية يتم بناؤها بغرض سكن العائلة أو الإيجار وتقام على أرض تم تصنيفها لهذا الغرض.

المباني التجارية: المباني المقامة على الأراضي المخصصة للاستخدام التجاري وفقاً للمخطط العام التفصيلي، وتشمل على سبيل المثال لا الحصر: مبانس الشقق السكنية والمكاتب، المراكز التجارية، الأسواق، المنشآت الفندقية، والرعاية الصحية والتعليم والخدمات الحكومية والمؤسسية.

المباني الصناعية: المباني المقامة على الأراضي المخصصة للأنشطة الصناعية وفقاً للمخطط العام التفصيلي.

قواعد تفسير اللغة وحدود خرائط كود التخطيط

702.02 قواعد تفسير حدود المناطق الأساسية في خرائط كود التخطيط

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

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

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

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

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

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

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

الأقسام:

702.01 قواعد تفسير اللغة

702.02 قواعد تفسير حدود المناطق الأساسية في خرائط كود التخطيط

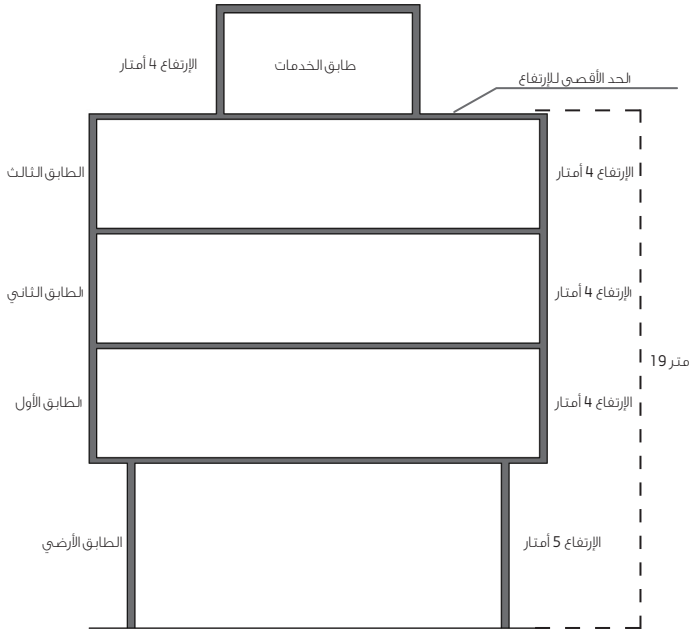
702.01 قواعد تفسير اللغة

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

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

قواعد القياس

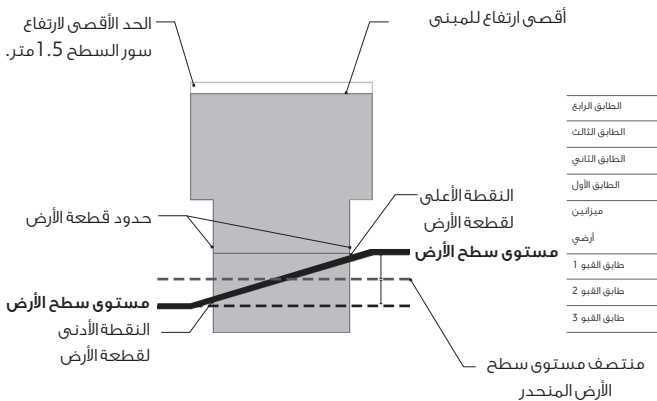
يوضح الشكل أدناه كيفية قياس ارتفاع المبنى بالمتر أو عدد الطوابق بما هو معمول به في كود التطوير.



ب. موقع منحدر

يعد ارتفاع المبنى هو المسافة الرأسية التي تقاس بالمتر من منتصف مستوى سطح الأرض المنحدر إلى سطح آخر طابق متكرر كما هو موضح في الشكل (703 - ب).

الشكل 703-ب: موقع منحدر



ج. استثناءات الارتفاع

قد تتجاوز الهياكل المدرجة بالجدول (703 - أ) أقصى ارتفاع مسموح به للمباني الواقعة ضمن منطقة أساسية معينة شريطة عدم احتواء هذا الارتفاع على أماكن معيشية أو لوحات الإعلانات الخارجية. في حال وقوع المباني ضمن منطقة متداخلة بمحيط المطار، يتبع ما هو أكثر إلزاماً.

د. الطوابق السفلية (القبو)

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

الأقسام:

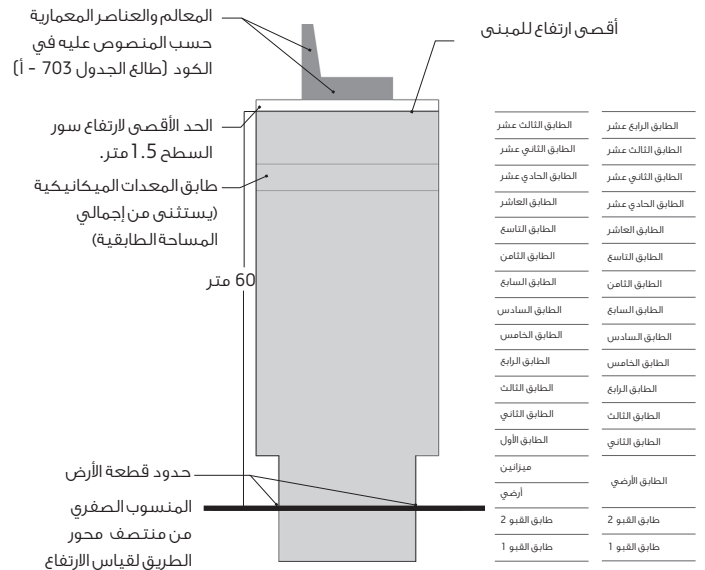
- 703.01 قياس الارتفاع
- 703.02 تحديد إجمالي المساحة الطابقية
- 703.03 تحديد معامل المساحة الطابقية
- 703.04 قياس المسافات
- 703.05 قياس طول وعرض قطعة الأرض
- 703.06 حساب نسبة البناء على الأرض
- 703.07 حساب ارتداد المبنى
- 703.08 الملاحظات التطويرية

703.01 قياس الارتفاع

أ. موقع مستوي

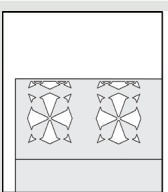
يعد ارتفاع المبنى هو المسافة الرأسية التي تقاس بالمتر من المستوى الصفري من محور الطريق إلى سطح آخر طابق مكرر كما هو موضح في الشكل 703 - أ.

الشكل 703-أ: موقع مستوي



قواعد القياس

جدول 703 - أ : منطقة (الخدمات) على السطح – المنطقة التي تقع على سطح آخر طابق متكرر و التي تستوعب كل البروزات والاستخدامات المسموح بها فوق أقصى ارتفاع للمبنى.

البناء والاستخدامات المصرح بها فوق أقصى ارتفاع لطابق السطح	الحد الأقصى لنسبة البناء على السطح	أقصى ارتفاع (بالمتر)	مثال
مناور (النوافذ السقفية) متوافقة مع متطلبات كود التقييم بدرجات اللؤلؤ الخاص باستدامة	50% من السطح بارترداد لا يقل عن المترين من سور السطح	1	
معالم خدمية للمساحات المفتوحة من السطح مثل: الشمسيات و حواجز الرياح و التعريشات المفتوحة، وأعمدة الأعلام، وأعمال التنسيق التجميلية للسطح.	لا يوجد قيود	3	
مخارج حريق، درابزين مفتوح كمتطلب بموجب القانون.	لا يوجد قيود	3	
ألواح شمسية ومرافق منتجات الطاقة، الواقعة على السطح	لا يوجد قيود	3	لا يوجد مثال توضيحي
سور السطح	على حافة السطح	1.5	
حاجز التغطية	بارترداد وقدره 2.0 متر من سور السطح من جميع الجهات	3	
أبراج وخطوط وأعمدة التوزيع والبيث، صهاريج المياه، طواحين الهواء والمحركات باللغة الصخر، أبراج البيث الإذاعي والهياكل الصناعية التي تتطلب فيها عملية التصنيع ارتفاع كبير.	50% من السطح	3	
منصة هبوط الطائرات العمودية يرجى الاطلاع على لوائح دائرة النقل والهيئة العامة للطيران المدني			

يجب أن لا تتجاوز المساحة الكلية لأي من او مجموع المباني التالية 50% من منطقة السطح:

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

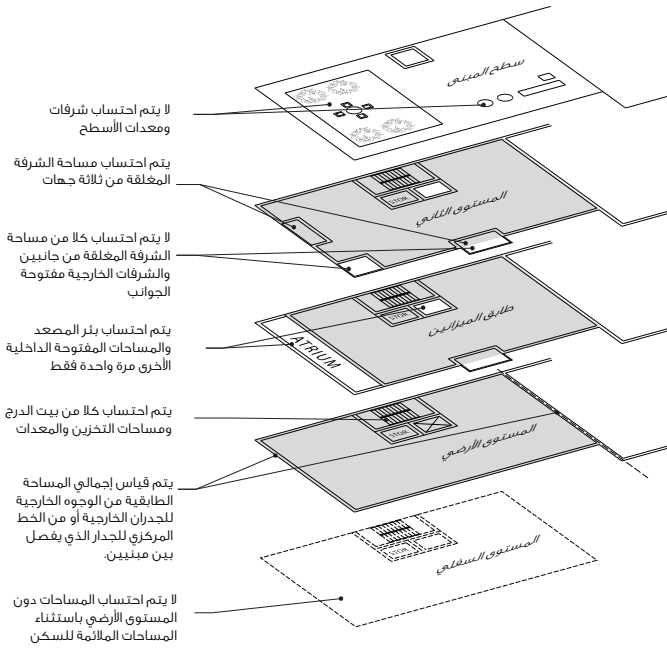
ملاحظة: حاجز التغطية (للخصوصية) – يجب استخدام حاجز التغطية بحيث يحيط بكافة معدات السطح الميكانيكية، وخزانات الماء، ومعدات الاتصال والأجهزة والملحقات الأخرى الخاصة بالسطح باستثناء الإضافة السكنية

قواعد القياس

703.03 تحديد معامل المساحة الطابقية

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

الشكل 703-ج: تحديد إجمالي المساحة الطابقية



703.02 تحديد إجمالي المساحة الطابقية

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

أ. يجب احتساب المساحات التالية ضمن إجمالي المساحة الطابقية:

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

ب. يستثنى من إجمالي المساحة الطابقية ما يلي:

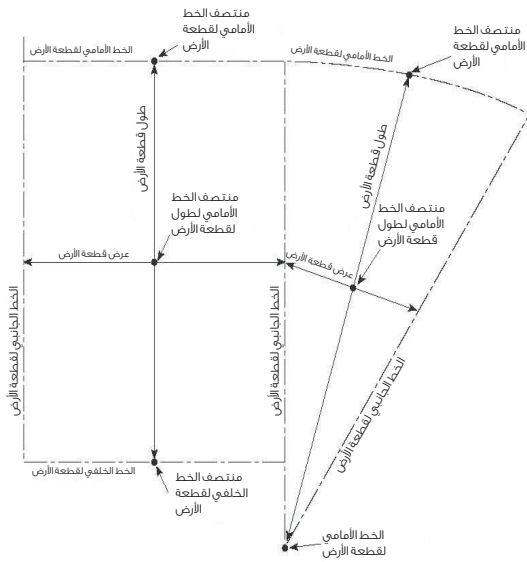
1. أي مساحة مكشوفة بشكل دائم، بما فيها المظلات المنسوجة شبه المفتوحة.
2. الأجزاء البارزة من الشرفات والغير مغطاة وغير محاطة بأسقف وجدران اسمنتية.
3. مواقف المركبات تحت مستوى الطابق الأرضي ومنطقة التحميل والمدخل.
4. المماشي العامة/الجسور المعلقة الواصلة بين منطقتين والمتاحة للجمهور بشكل دائم.
5. مساحات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

قواعد القياس

703.05 قياس طول وعرض قطعة الأرض

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

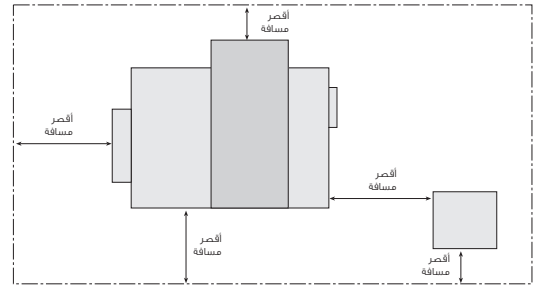
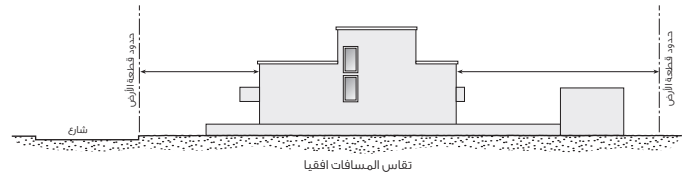
شكل 703 - هـ: قياس طول وعرض قطعة الأرض



703.04 قياس المسافات

- أ. أقصر المسافات:**
عند قياس مسافة مطلوبة، مثل أدنى مسافة بين هيكل ما وخط القسيمة، يتم القياس على أقصر أو أقرب مسافة بين الجسمين.
- ب. تقاس المسافات أفقياً:**
عند تحديد مسافات الارتدادات الانشائية وأبعاد الهياكل، تقاس كل المسافات على طول مستوى أفقي وذلك من الخط المناسب، حافة مبنى، هيكل، ساحة انتظار سيارات أو جسم آخر. فلا تقاس تلك المسافات باتباع طوبوغرافيا الأرض أو ميلها.
- ج. القياسات التي تشمل هيكل ما:**
تتم القياسات التي تشمل هيكل إلى أقرب جدار يدعم الهيكل. ولا تتضمن عملية قياس المسافات المطلوبة الهياكل أو أجزاء الهياكل الواقعة كلياً تحت سطح الأرض.
- د. قياس نصف القطر:**
عندما يتطلب استخدام قطعة أرض محددة أن يكون موقعها على أدنى مسافة من استخدام قطعة أرض أخرى، يتم قياس تلك المسافة في شكل خط مستقيم من جميع النقاط الموازية لخط الملكية للأرض الخاضعة للمشروع.

شكل 703 - د: قياس المسافات



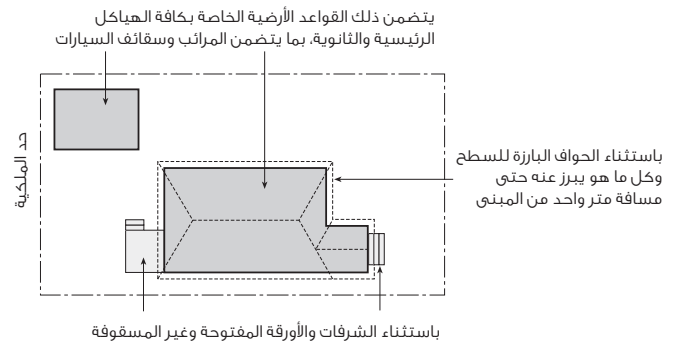
يتم قياس من أقصر مسافة بين الأجسام

703.06 حساب نسبة البناء على الأرض

تمثل نسبة البناء على الأرض نسبة المساحة الكلية لإسقاط القاعدة الأرضية لكافة الهياكل الموجودة على قطعة الأرض، إلى صافي مساحة قطعة الأرض، ويتم التعبير عنها نموذجياً في شكل نسبة مئوية. يفترض أن يتم جمع القواعد الأرضية لكل الهياكل الرئيسية والملحقة، بما يشمل، مرآب المركبات والشرفات المغطاة والأروقة ذات الأسقف، بهدف احتساب تغطية قطعة الأرض. يتم استثناء الهياكل أو أجزاء الهياكل التالية من عملية الاحتساب:

- الشرفات والأروقة المفتوحة وغير المسقوفة.
- الحواف البارزة للسطح وكل ما هو يبرز عنه حتى مسافة متر واحد من الجدار.
- التعريشات والهياكل المماثلة ذات الأسقف غير الصلبة.
- أحواض السباحة التي لا تكون بداخل منشآت ذات أسقف.

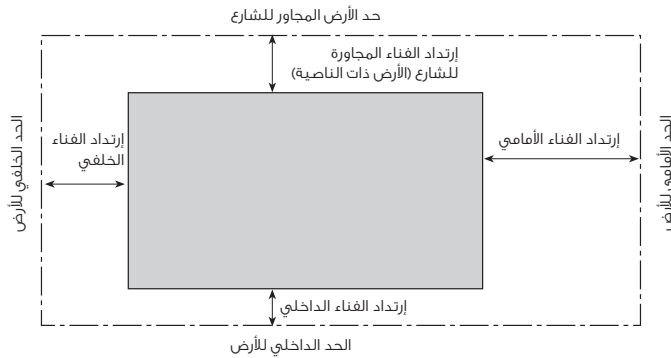
شكل 703 - و: حساب نسبة البناء على الأرض



703.07 حساب ارتداد المبنى

خط الارتداد الذي يحدد الفناء المطلوب يكون موازي ولكن على مسافة محددة مما يماثل من حد أمامي أو جانبي أو خلفي لملكية الأرض. وتحسب الارتدادات كمسافة من الجدار الخارجي للمبنى إلى خط حد قطعة الأرض المناظر.

شكل 703 - ز: حساب ارتداد المبنى



703.08 قياس البروز

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

703.08 الملاحظات التطويرية

جدول 703 - ب : جميع الملاحظات التطويرية و المناطق الاساسية التي تنطبق عليها

رقم الملاحظة	نص الملاحظة	المناطق الاساسية ذات الصلة
ملاحظة - 1	هذه الاشتراطات التطويرية خاصة بالأراضي التي لا تزيد مساحتها عن X متراً مربعاً وفي حال كانت قطعة الأرض أكبر من ذلك يجب الإشارة إلى المساحة وإلى المنطقة الأساسية وتعامل معاملة المخططات الخاصة لدى الدائرة.	VR, R12, R16-A, MU-16, MU-20, RE-7, RE-10, RE-14, SC, I10, I15, I20
ملاحظة - 2	يسمح بزيادة الارتفاع بمعدل متر واحد لكل 8 أمتار من طول الضلع بحد أقصى 6 أمتار.	VR
ملاحظة - 3	تستثنى من اشتراطات التطوير القسائم ذات المساحات الصغيرة التي تقل مساحتها عن 350 متر مربع. ويتم اتباع الاشتراطات الخاصة بها والموضحة في القسم 500.	VR
ملاحظة - 4	يجب الإطلاع على القسم 300 للحصول على اشتراطات المنطقة / المناطق المتداخلة لهذه المنطقة الأساسية.	VR, R12, R16-A, MU-12, MU-13, MU-16, MU-20, RE-7, RE-10, RE-14, SC, HR, EC, GI, FA, CC-A, CC-B, I10, I15, I20, POS, AG
ملاحظة - 5	يجب الإطلاع على القسم 501 للحصول على الاشتراطات الإضافية لهذه المنطقة الأساسية.	VR, R12, R16-A, MU-12, MU-13, MU-16, MU-20, RE-7, RE-10, RE-14, SC, HR, EC, GI, FA, CC-A, CC-B, I10, I15, I20, POS, AG
ملاحظة - 6	يجب الالتزام بقواعد القياس والمذكورة في القسم 703.	VR, R12, R16-A, MU-12, MU-13, MU-16, MU-20, RE-7, RE-10, RE-14, SC, HR, EC, GI, FA, CC-A, CC-B, I10, I15, I20, POS, AG
ملاحظة - 7	قد تتضمن هذه المنطقة الأساسية قسائم مخصصة كأراضي استثمارية. يجب تطبيق الاشتراطات المدرجة في المنطقة الأساسية (R12) عليها.	VR
ملاحظة - 8	قد تحتوي هذه المنطقة الأساسية على أراضي مخصصة كمباني عامة أو مرافق. يرجى اتباع ما يلي:	VR, R12
	• مباني عامة: (I10) • مرافق: (UI)	
ملاحظة - 9	يستثنى بيت الدرج من ارتداد البناء على طابق السطح في الواجهة المطلة على شارع رئيسي فقط.	VR
ملاحظة - 10	يجب أن لا يزيد ارتفاع 30% من البناء على واجهة السور عن 6 أمتار. وارتفاع 20% من البناء على الواجهة عن ارتفاع السور.	VR
ملاحظة - 11	يكون الإرتداد (1.5 متر) في حال عدم وجود فتحات، أما في حال وجود فتحات، فيجب الإرتداد بمسافة لا تقل عن (2 متر).	VR, R16-A
ملاحظة - 12	قد تتضمن هذه المنطقة الأساسية قسائم مخصصة كأراضي سكنية أو مساكن شعبية. يجب تطبيق الاشتراطات المدرجة في المنطقة الأساسية (VR) عليها.	R12, R16-A
ملاحظة - 13	يجب أن يكون الحد الأقصى لعدد الوحدات المسموح بها على القسيمة كآآتي:	R12
	• للوحدات المتعددة (شقق): 110 متر مربع لكل وحدة واحدة من إجمالي المساحة الطابقية المصرح بها. • للوحدات المتصلة (تاون هاوس): 115 متر مربع لكل وحدة واحدة من مساحة القسيمة. • للوحدات المنفصلة (فلل): 300 متر مربع لكل وحدة واحدة من مساحة القسيمة.	
ملاحظة - 14	يتم استثناء مساحة مواقف المركبات في الطابق الأرضي من إجمالي المساحة الطابقية لمبنى الوحدات المتعددة (شقق).	R12
ملاحظة - 15	يكون الارتداد في الطوابق المتكررة في كافة الجوانب ما عدا الجهة الخلفية يكون في جميع الطوابق .	R16-A
ملاحظة - 16	قد تحتوي هذه المنطقة الأساسية على أراضي مخصصة كمباني عامة أو مرافق. يرجى اتباع ما يلي:	R16-B
	• مباني عامة: (I15) • مرافق: (UI)	
ملاحظة - 17	يرجى التقيد بالنموذج التخطيطي (ملحق رقم 1) الوارد في الاشتراطات والمعايير الخاصة بإسكان ذوي الدخل المحدود.	MU-13
ملاحظة - 18	يسمح بميزانين 50% من الطابق الأرضي كحد أقصى ليستخدم كمخزن.	RE-7
ملاحظة - 19	جميع الأراضي المخصصة ك (دكان) يكون الحد الأقصى لمعامل المساحة الطابقية لها (1) ونسبة بناء (100%).	RE-7

ملحق

RE-7	الحد الأقصى لمجموع المساحة الطابقية للأراضي ما بين 1000 - 1300 متر مربع هو 1000 متر مربع.	ملاحظة - 20
RE-7, RE-10	تستثنى الأراضي المخصصة ك (دكاكين) من اشتراطات توفير الرواق والمذكور في قسم 501.08	ملاحظة - 21
RE-10	جميع الأراضي المخصصة ك (دكان) يكون الحد الأقصى لمعامل المساحة الطابقية لها (2) ونسبة بناء (100%).	ملاحظة - 22
RE-10, SC	الحد الأقصى لمجموع المساحة الطابقية للأراضي ما بين 1000 - 1300 متر مربع هو 2000 متر مربع.	ملاحظة - 23
HR, EC, POS, GWA	يتم تحديد اشتراطات التطوير من خلال عملية مراجعة المشروع بناءً على نوع المنشأة وحجم الأرض والنطاق العمراني المحيط بها.	ملاحظة - 24
GI, CC-A, CC-B	يصرح بالبناء بنسبة 100% مع الالتزام بشروط الارتدادات ومواقف السيارات وذلك في حال بناء الورش على كامل القسيمة.	ملاحظة - 25
GI	يجب أن لا تتجاوز نسبة الميزانين عن 50% من مساحة الطابق الأرضي على أن تستخدم كمكاتب فقط.	ملاحظة - 26
CC-B	يجب أن لا تتجاوز نسبة إشغال واجهة المبنى كمحلات عن 40 % من ضلع القسيمة المواجه للشارع ولا يزيد عمق المحلات عن 10متر. ويجب أن تكون الواجهة ملاصقة لحد القسيمة بشكل كامل.	ملاحظة - 27
I10, I15, I20	يصرح بزيادة الارتفاع (بالمأمتار) فقط لمبنى متعدد الأغراض أو الصالة الرياضية وفق معايير مجلس أبوظبي الرياضي.	ملاحظة - 28
AG	هذه الاشتراطات تطبق على الأراضي الزراعية الخاصة فقط، أما الأراضي الزراعية الأخرى كمزارع الانتاج واسطبلات الخيول وغيرها، فيتم تحديد اشتراطات التطوير لها بناءً على المتطلبات التشغيلية للمشروع من خلال عملية توفير الاشتراطات التطويرية بناءً على نوع المنشأة وحجم الأرض والنطاق العمراني المحيط بها، مع الالتزام بالاشتراطات الأخرى الصادرة عن الجهات ذات الصلة.	ملاحظة - 29
AG	للقسام المخصصة للعزب، يتم الرجوع الى الدليل الإرشادي لتنظيم شؤون العزب (التربية).	ملاحظة - 30
AG	لا يتجاوز مجموع المساحة الطابقية عن 2300 متر مربع كما هو موضح في القسم 500.	ملاحظة - 31
AG	لا يزيد عدد مباني الاستراحة عن 3.	ملاحظة - 32
AG	ماعدًا غرفة الكهرباء والحارس يصرح بنائها على السور.	ملاحظة - 33
GWA	يتم الرجوع الى قرار مجلس الوزراء رقم (13) لسنة 2009 والقرار رقم (212) لسنة 2014 بخصوص المعايير العامة للسكن العمالي الجماعي لاستيعاب أقل من 500 عامل و أكثر من 500 عامل.	ملاحظة - 34
GI	قد تحتوي هذه المنطقة الأساسية على أراضي تم تحديدها في قرار التخصيص كمصانع أو معسكر شركات، يتم تحديد اشتراطات التطوير كالاتي: • للمصانع: المنطقة الأساسية (FA) • لمعسكر شركات: المنطقة الأساسية (CC-A)	ملاحظة - 35
FA	قد تحتوي هذه المنطقة الأساسية على أراضي تم تحديدها في قرار التخصيص كصناعية أو معسكر شركات، يتم تحديد اشتراطات التطوير كالاتي: • للصناعية: المنطقة الأساسية (GI) • لمعسكر شركات: المنطقة الأساسية (CC-A)	ملاحظة - 36
CC-A	قد تحتوي هذه المنطقة الأساسية على أراضي تم تحديدها في قرار التخصيص كصناعية عامة أو مصانع، يتم تحديد اشتراطات التطوير كالاتي: • للصناعية: المنطقة الأساسية (GI) • مصانع: المنطقة الأساسية (FA)	ملاحظة - 37
CC-B	في حال كانت القسيمة تقع على شارعين فيمكن مضاعفة نسبة بناء المبنى الإداري والمحلات لتكون 14% مع تقليل نسبة بناء المباني الأخرى بحيث لا تتجاوز إجمالي نسبة البناء على الأرض 70%.	ملاحظة - 38
FA	يجب الارتداد لمسافة 5 أمتار عن حد القسيمة في حالة عمل مداخل مباشرة من جهة الشارع	ملاحظة - 39
	يجب أن لا تتجاوز نسبة الميزانين عن 50% من مساحة الطابق الأرضي على أن تستخدم لأغراض التخزين فقط.	ملاحظة - 40
	يقاس هذا الارتفاع من المنسوب الصفري من منتصف محور الطريق الى أعلى نقطة في المبنى.	ملاحظة - 41

جدول 703 - ب : جميع القيود والمناطق الأساسية التي تنطبق عليها

رقم القيد	نص القيد	المناطق الأساسية ذات الصلة
ق - 1	فقط في حال وقوعها على واجهة الجادات والطرق الرئيسية.	VR, R12, R16-A, R16-B, MU-12, MU-13, MU-16, MU-20, RE-7, RE-10, RE-14, SC, HR, EC, GI, FA, CC-A, CC-B, I10, I15, I20, AG, GR, UI, GWA
ق - 2	محدد بفيلا واحدة لكل قسيمة، إلا للحالات الصادر بشأنها قرار من الدائرة.	VR
ق - 3	لا يسمح بالاستخدامات السكنية وغير السكنية على نفس القطعة.	VR,
ق - 4	فقط في حال وقوعها على أحد المحاور التجارية المعتمدة من الدائرة.	VR,
ق - 5	وفق الاشتراطات والمعايير الخاصة بتصاريح مزاولة الأنشطة التجارية الصادر من الدائرة.	R12,
ق - 6	فقط للقسائم ذات المساحة الأكبر من 2000 متر مربع.	R12,
ق - 7	فقط للقسائم ذات المساحة من 900 إلى 2000 متر مربع.	R12,
ق - 8	فقط للقسائم ذات المساحة الأقل من 900 متر مربع	R12,
ق - 9	يجب أن لا يزيد إجمالي مساحة الاستخدامات التجارية عن 156 متر مربع.	R16-A,
ق - 10	لا يسمح للاستخدامات الغير سكنية أن تكون بنفس الطابق أو في الطوابق الأعلى من الطوابق السكنية.	MU-12, MU-16, MU-20, I10, I15, I20,
ق - 11	لا يسمح بميادين الرماية والأنشطة المشابهة	MU-12, MU-13, MU-16, MU-20, RE-7, RE-10, RE-14, HR, I10, I15, I20,
ق - 12	في حال استخدام طابق الميزانين للغرض التجاري، يجب أن يكون مدخل الميزانين من الطابق الأرضي ولايزيد مساحته عن 75% من الطابق الأرضي.	MU-13,
ق - 13	يسمح فقط بالخدمات الصناعية الخفيفة وتخضع لقوانين التوافق مع البيئة المحيطة	SC,
ق - 14	5% من المساحة الطابقية كحد أقصى	HR,
ق - 15	لا يتجاوز ذلك 25% من المجموع الكلي لإجمالي المساحة الطابقية.	EC,
ق - 16	أقل من 40,000 متر مربع.	EC,
ق - 17	لا تتجاوز إجمالي المساحة الطابقية المسموح بها لجميع الاستخدامات المدرجة ضمن هذا القيد عن 500 متر مربع.	GI,
ق - 18	يصرح فقط للمكاتب الإدارية التي تخدم المصنع	FA,
ق - 19	فقط في مبنى سكن العمال	CC-B,
ق - 20	فقط في المبنى الإداري والمحلات	CC-B,
ق - 21	فقط في مبنى المستودعات وورش العمل	CC-B,
ق - 22	لا يسمح به عموما وسيتم مراجعة كل مشروع على حدة.	AG, GR, UI
ق - 23	يجب التوافق مع اللوائح التنظيمية الخاصة بالمزارع الواردة في القسم 501.09.	AG, GR,
ق - 24	لا يتم الترخيص ببناء الإنشاءات الخاصة بالانتاج الزراعي والحيواني إلا بعد الحصول على موافقة جهاز أبو ظبي للرقابة الغذائية.	AG,
ق - 25	فقط في المزارع الخاصة.	AG,
ق - 26	متعلقة بالزراعة.	GR,
ق - 27	متعلقة بالمرافق العسكرية وتجهيزاتها	UI
ق - 28	يسمح بعمل محلين (2) فقط بإجمالي مساحة 200 متر مربع في الاستخدام الثانوي	FA

دائرة التخطيط العمراني والبلديات

ص.ب. 62221

أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة

Tel: +971 2 409 6000

Fax: +971 2 443 9443

www.upc.gov.ae

Department of Urban Planning &
Municipalities

P.O.Box 62221

Abu Dhabi, United Arab Emirates

دائرة التخطيط العمراني والبلديات
DEPARTMENT OF URBAN PLANNING
AND MUNICIPALITIES

