

# بلدية دبي DUBAI MUNICIPALITY

036

قرار إداري رقم ( ١٢٥ ) لسنة ٢٠٠١م

بإعتماد

لائحة شروط ومواصفات البناء

مدير عام البلدية :-

- بعد الإطلاع على الصلاحيات المخولة لنا قانوناً بموجب مرسوم تأسيس بلدية دبي.
- وعلى الأمر المحلي رقم (٣) لسنة ١٩٩٩م بشأن "تنظيم أعمال البناء في إمارة دبي" الصادر بتاريخ ١٥ نوفمبر ١٩٩٩م.
- وعلى ما عرضه علينا مساعد المدير العام لشؤون التخطيط والمباني.
- ولصالح العمل،،،

قررنا :-

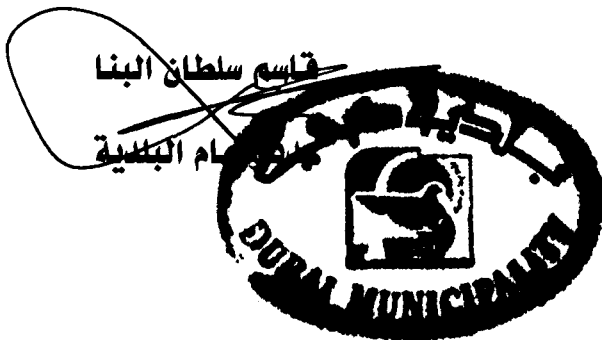
**المادة (١) :** تُعتمد لائحة شروط ومواصفات البناء المرفقة بهذا القرار، وتقرأ مع الأمر المحلي رقم (٣) لسنة ١٩٩٩م بشأن "تنظيم أعمال البناء في إمارة دبي".

**المادة (٢) :** يُصدر مدير إدارة المباني والإسكان أية تعليمات لازمة لتنفيذ أحكام هذا القرار.

**المادة (٣) :** يُلغى أي نص يخالف أو يتعارض وأحكام هذا القرار.

**المادة (٤) :** يُعمل بهذا القرار إعتباراً من ٠١ أكتوبر ٢٠٠١م.

عبدالله



صدر في السابع والعشرين من مايو ٢٠٠١م  
الموافق لـ الرابع من ربيع الأول ١٤٢٢هـ



## لائحة شروط ومواصفات البناء

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

### لائحة شروط ومواصفات البناء

- المادة (١):** تسمى هذه اللائحة "لائحة شروط ومواصفات البناء".
- المادة (٢):** عند حدوث أي خلاف حول تفسير أي بند من البنود الواردة في مواد هذه اللائحة أو وجود مواصفات أو معايير قياسية غير واضحة يعتبر التفسير الذي تصدره الإدارة المختصة من خلال لجنة تراخيص المباني هو التفسير النهائي والمعتمد لهذا البند أو المواصفة.
- المادة (٣):** تُعتبر الشروط والمواصفات المنصوص عليها في هذه اللائحة جزءاً لا يتجزأ من الشروط والمواصفات الفنية المعمول بها لدى الإدارة المختصة والمبينة على النحو التالي:-
- الشروط والمواصفات الفنية للأعمال الإنشائية.
  - الشروط والمواصفات الفنية لأعمال الصرف الصحي.
  - الشروط والمواصفات الفنية لأعمال الطرق ومواقف السيارات.
  - الشروط والمواصفات الفنية المنصوص عليها في تشريعات حماية البيئة والسلامة المهنية.
  - الشروط والمواصفات الفنية لأعمال المؤسسات الغذائية.
  - الشروط والمواصفات الفنية للمنشآت الفندقية وأسس تصنيفها.
  - الشروط والمواصفات الفنية لوسائل السلامة والوقاية من الحريق.
  - تشريعات الصحة والسلامة العامة.
  - الشروط والمواصفات الفنية المنصوص عليها في لائحة تصنيف وتقنين إستعمالات الأراضي.
  - الشروط والمواصفات الفنية الخاصة بالعزل الحراري الواردة في لائحة العزل الحراري.
  - أية شروط أو مواصفات أخرى معمول بها لدى الإدارة المختصة.
- المادة (٤): التعريف:**
- في تطبيق أحكام هذه اللائحة، تكون للكلمات والعبارات المبينة أدناه المعاني الواردة إزاء كل منها ما لم يدل سياق النص على خلاف ذلك:-
- |                  |                                                                                          |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| الإمارة:         | إمارة دبي.                                                                               |
| البلدية:         | بلدية دبي.                                                                               |
| المدير العام:    | مدير عام البلدية.                                                                        |
| الإدارة المختصة: | إدارة المباني والإسكان.                                                                  |
| الإدارة المعنية: | الإدارة التي تطلب منها الإدارة المختصة إيداء الرأي الفني في مسألة معينة.                 |
| المالك:          | الشخص الطبيعي أو الاعتباري الخاص أو العام المسجل بأسمه الأرض أو البناء سواءً بصفته مالكا |

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

-٢-

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

أو حائزاً أو مستأجراً.

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

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

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

مهندس أو مراقب الإدارة المختصة.

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

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

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

قطعة الأرض.

أي قطعة أو مساحة من الأرض محددة بأطوال أضلاعها ورقمها المميز وموقعها ومخصصة للبناء بموجب أي مخطط أو مشروع تقسيم أو بأي طريقة أخرى ومصرح بها قانوناً للإستعمال أو

لجنة تراخيص  
المباني:

المهندس:

المقاول:

المفتش:  
ذوي الاحتياجات  
الخاصة (المعوقين):

رخصة أعمال  
البناء:

الموافقات الخاصة:

الموقع:  
قطعة الأرض:

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

- ٣ -

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

|                           |                                                                                                                                                          |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| خط قطعة الأرض:            | خط حد قطعة الأرض.                                                                                                                                        |
| مساحة قطعة الأرض:         | المساحة الكلية لأي قطعة والمحصورة فيما بين خطوط حدودها.                                                                                                  |
| مخطط قطعة الأرض:          | مخطط موقع أو مخطط تأثير التخطيط الصادر عن إدارة التخطيط والمساحة في البلدية والذي يبين حدود القطعة وأبعادها ومساحتها وجوارها.                            |
| الطريق أو الشارع:         | حرم الطريق العام أو الخاص المخصص لممر المركبات أو المشاة أو كليهما على النحو المحدد في الخرائط الملحقة بنظام تصنيف وتقنين إستعمالات الأراضي في الإمارة.  |
| السكة:                    | أي حرم طريق عام أو خاص يمكن إستعماله للوصول مشياً على الأقدام إلى أي قطعة كمسار ثانوي مؤد إليها ولا يظهر كشوارع أو طريق عام في المخطط الهيكلي للإمارة.   |
| خط الشارع:                | الخط القانوني الذي يفصل بين الشارع أو الطريق وبين الأرض المطلة عليه، ويسمى أيضاً بحد النهاية لحرم الطريق.                                                |
| الخط الأمامي لقطعة الأرض: | خط حد قطعة الأرض المطل على الشارع أو على السكة في حالة عدم وقوعها على الشارع وذلك حسبما هو مقرر في الخرائط التفصيلية المعتمدة لتصنيف استعمالات الأراضي . |
| الخط الجانبي لقطعة الأرض: | أي خط حد لقطعة الأرض من غير الخط الأمامي أو الخلفي.                                                                                                      |
| الخط الخلفي لقطعة الأرض:  | خط قطعة الأرض المقابل لخطها الأمامي والواقع على أبعد مسافة منه.                                                                                          |
| خط المنتصف:               | الخط الطولي الذي ينصف الشارع أو السكة أو الطريق المعتمد من البلدية.                                                                                      |
| تغطية قطعة الأرض:         | المساحة الأفقية التي تشغلها كافة المباني الرئيسية                                                                                                        |

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

-4-

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

والملحقة على نفس قطعة الأرض وتقاس من الحدود الخارجية للحوائط الخارجية والشرقات المستوفية المستغلة بالطابق الأرضي أو الطوابق العليا أيهما أكثر بروزاً ولا تحسب البروزات الجمالية غير المستغلة التي تقل عن (١,٥) قدم من حساب التغطية.

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

أي قطعة أرض مجاورة باستثناء الشوارع والسكك.

هي منطقة ديني القديمة كما هي محددة على الخريطة الملحقة بنظام تصنيف وتقنين إستعمالات الأراضي.

هي المنطقة المشتملة على مباني تاريخية وطابع عمراني تراثي كما هو محدد على الخريطة الملحقة بنظام تصنيف وتقنين إستعمالات الأراضي. هي المباني المشتملة عل عناصر معمارية تراثية سواء كانت داخل المنطقة التاريخية أو خارجها والتي لا يصرح بأعمال الهدم والبناء والتعديل فيها إلا بعد الحصول على الموافقة الأولية من الإدارة المعنية.

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

أي إنشاء تتم إنشائه من مكانه بعد انقضاء المدة المحددة للنشاط أو الإستعمال الذي أقيم من أجله. المبنى الذي يجري فيه الإستعمال الأصلي أو الرئيسي لقطعة الأرض المقام عليها.

الصور أو السياج:

الجوار:

منطقة الأعمال  
المركرزية:

المنطقة التراثية:

المباني التراثية:

المبنى:

المبنى المؤقت:

المبنى الرئيسي:

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

-٥-

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

- الملاحق:
- مبنى أو منشأ ملاصق أو منفصل عن المبنى الرئيسي ويكون استعماله ثانوياً أو مكملاً للإستعمال الرئيسي للمبنى.
- ارتفاع المبنى:
- المسافة الرأسية المقاسة من مستوى حجر الرصيف للطريق المجاور والمعتمد لحساب منسوب بلاط الطابق الأرضي حتى آخر سقف في المبنى، ولا يدخل ضمنه تصوينه السطح أو سقف غرفة الدرج والمعدات الميكانيكية أو الخدمات على آخر سقف.
- وبتعبير آخر المسافة الرأسية المقاسة من منسوب سطح الأرض المنهوى إلى أعلى نقطة للارتفاع المنهوى لسطح المبنى
- إمتداد المبنى:
- إمتداد الحائط الخارجي للمبنى على مستوى الطابق الأرضي الواقع على جانب واحد أو أكثر من جوانب المبنى المواجه لشارع أو طريق عام.
- ردود المبنى:
- بروز المبنى:
- تراجع البناء عن حد قطعة الأرض.
- أي جزء من المبنى يكون بارزاً عن المستوى الرأسي للحوائط الخارجية من الطابق الواقع أسفل هذا الجزء.
- المباني التجارية :
- المباني التي يسمح فيها بالاستعمال التجاري وفقاً لنظام تصنيف وتقنين استعمالات الأراضي .
- الإستعمال المصرح به:
- أي استعمال لقطعة أرض أو إشغال مبنى مصرح به في منطقة ما طبقاً لنظام تصنيف وتقنين استعمالات الأراضي في الإمارة.
- الإستعمال الرئيسي:
- الإستعمال الرئيسي أو السائد المقام أو المقترح أو المصرح به بموجب نظام تصنيف وتقنين استعمالات الأراضي أو بموجب الموافقات الخاصة التي تصدر بشأن أي قطعة أرض.
- الإستعمال الملحق:
- الاستعمالات الثانوية المقامة على نفس قطعة الأرض القائم عليها الاستعمال الرئيسي كغرف الخدم ، مرآب السيارات ، وغيرها من الاستعمالات الثانوية الأخرى.
- مركز تجاري:
- مجموعة من المحلات أو المعارض أو المساحات المستعملة لأغراض تجارية وبمساحة تجارية إجمالية لا تقل عن ١٠ آلاف قدم مربع تفتح على

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

-٦-

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

ساحات أو ممرات داخلية مغطاة ومكيفة. وكذلك أي محل أو معرض تزيد صافي مساحته التجارية على ١٠ آلاف قدم مربع ويستخدم في بيع التجزئة للمواد التي يتكرر عليها إعداد كبيرة من الجمهور. الفندق أو النزل أو الشقق الفندقية.

المنشأة الفندقية:

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

الفندق:

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

الشقق الفندقية :

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

النزل:

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

السكن الجماعي:

مبنى يستعمل للإقامة الجماعية لعمال أي شركة أو مؤسسة وما شابه ذلك تكون فيه الخدمات مجمعة (مراحيض، مغاسل، ادشاش) ويشتمل على مطبخ وصالة طعام مشتركة وغرف منفصلة للمشرفين بمعدل غرفة لكل (٤٠) عامل.

سكن العمال:

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

فلل إستثمارية:

بناء منفصل أو شبه منفصل مخصص بجميع طواقمه لسكن أسرة واحدة فقط لها مدخل أرضي ومواقف سيارات مستقلة بالإضافة إلى فضاءات خارجية مستقلة.

الفيلا الخاصة:

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

-٧-

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

المسكن العربي:

مبنى مخصص لسكن عائلة واحدة يتم بناؤه على حدود قطعة الأرض بدون أي ارتداد من جميع الجهات وجميع فتحاته تطل على حوش داخلي أبعاده لا تقل عن (١٥×١٥) قدم، ويشتمل على مكان واحد فقط لأعداد وتجهيز الطعام (مطبخ) ودورة مياه واحدة على الأقل وموقف واحد للسيارات.

المعرض:

أي حيز مخصص لمزاولة نشاط تجاري كعرض البضائع لغرض بيعها بالجملة أو التجزئة ولا يقل عرض واجهته المظلة على الشارع عن (٣٠) قدم. أي حيز لا تقل مساحته عن (١٢٠) قدم مربع يخصص لمزاولة نشاط تجاري كعرض البضائع لغرض بيعها بالجملة أو بالتجزئة.

المكتبة:

مساحته عن (١٠٠) قدم مربع.

الغرفة:

مكان مخصص لأغراض السكن أو لأي غرض آخر يتطلب إقامة الأشخاص بصفة مستمرة أو مؤقتة، ولا تقل مساحتها عن ١٠٠ قدم مربع.

المطبخ:

مكان مخصص لأغراض تحضير وتجهيز وإعداد الطعام والمشروبات لا تقل مساحته عن (٤٠) قدم مربع. ويسمح فقط بمطبخ واحد في الوحدة السكنية الواحدة.

مطبخ التحضير:

الشقة (وحدة سكنية):

جزء من مبنى معد للسكن يشتمل على غرفه أو أكثر مع صالة بمساحة لا تقل عن (١٠٠) قدم مربع مصممه ومعدة لإقامة شخص أو عدة أشخاص. ويشتمل على مكان واحد فقط لأعداد وتجهيز الطعام (مطبخ) كما تشتمل على دورة مياه واحدة على الأقل ويشكل وحدة إيجارية مستقلة. جزء من مبنى معد للسكن يشتمل فقط على غرفة ويكون مصمم لشخص أو أكثر ويضم كذلك مكان لأعداد وتجهيز الطعام ودورة مياه، ويشكل هذا الجزء وحدة إيجارية مستقلة.

ستوديو:

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

-٨-

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

سكن الحارس: غرفة أو وحدة أو حيز سكني يقام على نفس قطعة الأرض المقام عليها المبنى أو تقع داخل المبنى ويخصص لإقامة الحارس، ولا تقل مساحتها عن ٧٠ قدم مربع.

سكن الخدم: غرفة أو غرف متلاصقة أو منفصلة مقامه على نفس قطعة الأرض المقام عليها المبنى الرئيسي وتخصص لإقامة الخدم التابعين لشاغلي المبنى، ولا تقل مساحة الغرفة عن ٧٠ قدم مربع.

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

المخزن الخارجي: هو ذلك الجزء غير المسقوف الذي يخزن فيه البضائع أو المواد أو المركبات.

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

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

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

بئر السلم (بيت

الدرج):

العرائش

(البرجولات):

مظلة ذات سقف غير مصمت يحوي فتحات بنسبة لا تقل عن (٥٠%) وتبنى عادة بغرض التجميل المعماري أو لأغراض مناخية.

غرفة النفايات : مكان أو غرفة معتمدة من الإدارة المختصة تقام في الطابق الأرضي من المبنى نفسه لغرض إستخدامها في تخزين النفايات بشكل مؤقت تمهيداً لنقلها إلى خارج المبنى للتخلص منها، ويمكن أن يكون هذا المكان أو الغرفة ضمن حدود المبنى أو

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

-٩-

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

شرفيات: قطعة الأرض حسب موافقة الإدارة المختصة.  
بروزات مغطاة أو مكشوفة خارجة عن المستوى  
الرأسي للحوائط الخارجية المجاورة لها من المبنى  
ويتم الوصول إليها من داخل المبنى نفسه.  
العناصر الزخرفية: هي العناصر التي تضاف للمبنى لتحقيق أغراض  
جمالية أو تعبيرية أو رمزية ولا يمكن إستخدامها  
لأغراض تجارية أو سكنية أو كشرفات دائمة أو  
مؤقتة.

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

التهوية الثانوية  
(التهوية المتقاطعة): هي التي يتم توفيرها للغرف التي يزيد عمقها على  
ثلاثة أضعاف عرضها بغرض توفير تهوية  
وإضاءة طبيعية للأجزاء الداخلية من الغرف  
وتكون من خلال فتحه أو منور مساحته لا تقل عن  
(٥%) من مساحة الغرف وعرضه لا يقل عن (٤)  
أقدام.

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

الفناء الخارجي  
(منور الجيب): هو منور أو فناء داخلي مفتوح على سكة أو طريق  
يكون ضلعه الموازي لمحور السكة الطولي بطول  
لا يقل عن (٣٠) قدم.

مجرى الخدمة: فراغ مغلق تمر به تديدات أنابيب الخدمات  
والمرافق وبه فتحات كشف للإصلاح.  
نسبة التغطية: النسبة المئوية الناتجة عن قسمة مساحة تغطية  
القطعة على مساحة قطعة الأرض.

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

-١٠-

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

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

الإرتداد:

المساحة الطابقية  
الإجمالية:

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

النسبة الطابقية:

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

مساحة الوحدة  
السكنية:

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

الطابق:

جزء المبنى المحصور بين السطح العلوي لأي أرضية والسطح العلوي للأرضية الواقعة فوقها مباشرة.

طابق  
السرداب (تحت  
الأرض):

طابق في المبنى يكون جزء منه لا يقل عن نصف إرتفاعه تحت منسوب الطريق ولا يزيد منسوب سقفه عن (٣,٥) قدم من منسوب حافة الطريق لكافة المباني و (٤,٥) قدم للفل السكنية الخاصة ويعتبر السرداب طبقاً أرضياً في قياس الأرتفاع

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

- ١١ -

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

أو المساحة الطابقية إذا كان منسوب سقفه يزيد على ذلك من منسوب الشارع المعتمد لحساب منسوب الطابق الأرضي والمبين في المادة (٧) من هذه اللائحة.

هو أول طابق في المبنى ويكون منسوب أرضيته أعلى من منسوب رصيف الطريق بمقدار لا يقل عن (نصف قدم) ولا يزيد عن (٤) أقدام من منسوب حافة الطريق لكافة المباني و (٥) أقدام للفلل السكنية الخاصة.

الطابق الأرضي:

طابق جزئي أو كلي يقع بين الطابق الأرضي والطابق الأول (المسقط والواجهة) وإستعمالة إما أن يكون مكملاً وتابعاً للإستعمال في الطابق الأرضي أو إستعمالاً منفصلاً طبقاً للطابق المتكرر أو يستعمل كخدمات.

الميزانيـن:

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

الطابق المتكرر:

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

الطابق الأخير:

جزء من طابق يقع فوق الطابق الأخير من المبنى ويستخدم عادة لغرف ماكينات المصاعد والسلالم وغرف الخدمات الميكانيكية والكهربائية وخزانات المياه وبعض المظلات التجميلية (البرجولات) أو حمامات السباحة وصالات التدريب الرياضية (جمنازيوم) والخدمات التابعة لها ويكون متراجعا بمقدار لا يقل عن ٥ أقدام عن حدود المبنى على السطح ومساحته لا تزيد على ٥٠٪ من مساحة الطابق الأخير.

طابق السطح:

طابق الخدمات

هو الطابق الذي يخصص بالكامل لوضع الأجهزة والمعدات الكهربائية والميكانيكية الخاصة بالمبنى ويتم تصميمه بطريقة تناسب الغرض من إستخدامه

الميكانيكية:

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

- ١٢ -

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

فقط وطبقاً لموافقة وشروط لجنة تراخيص المباني،  
و لا يسمح باستخدام أي جزء فيه لأغراض أخرى  
ولا يدخل ضمن حساب النسبة الطابقية.

ارتفاع الطابق  
الواحد:

المسافة من مستوى أرضيته حتى أرضية الطابق  
الذي يليه.

صافي ارتفاع  
الطابق الواحد:

صافي المسافة من مستوى بلاط أرضيته حتى  
بطنية سقفه الظاهر.

منسوب سطح  
الأرض:

متوسط منسوب سطح الأرض المنهوض عند مركز  
كافة حوائط أي مبنى، وفي حالة الحوائط المحاذية  
للأرصعة الجانبية يقاس منسوب سطح الأرض عند  
الأرصعة الجانبية.

منسوب الطابق:

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

المنسوب المرجعي:

هو منسوب الوجه العلوي لبلاط أول درجة  
للمداخل الواقعة على حدود الأرض ويكون على  
ارتفاع (٣٠٠) ملم فوق منسوب حافة الطريق.

الإعلان:

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

### المحددات التخطيطية:- المادة (٥):

أ- لا يُصرح بإقامة أي مبنى على أي قطعة أرض إلا إذا كان مطابقاً  
للخريطة الملحقه بنظام تصنيف وتقنين إستعمالات الأراضي الصادرة  
عن إدارة التخطيط والمساحة في البلدية، كما يتحدد وعلى ضوء هذه  
الخريطة عدد الطوابق التي يتكون منها المبنى ونوع الإستعمال المقرر  
له وإرتداداته الخارجية ومواقف السيارات المطلوبة ونسبة البناء  
والنسبة الطابقية فيه.

ب- يجب مراعاة الهوية الثقافية العربية الإسلامية والطابع المعماري  
المحلي وإنسجام وتوافق الألوان مع البيئة المحيطة عند إعداد التصميم

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

- ١٣ -

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

ومعالجة الواجهات المعمارية للمباني المختلفة ، خصوصاً المباني التي تقام في المناطق التراثية.

### المادة (٦) : الحد الأدنى لمساحة قطعة الأرض :-

أ- باستثناء بعض المناطق والحالات الخاصة التي تخضع لاشتراطات وموافقة إدارة التخطيط والمساحة في البلدية، يكون الحد الأدنى لمساحة قطعة الأرض الصالحة للبناء على النحو التالي:-

١- داخل منطقة الأعمال المركزية في ديرة وبر دبي (بحدودها الموضحة على المخطط الهيكلي العام للمدينة) ١٠٥٠ قدم مربع كحد أدنى.

٢- في بقية مناطق الإمارة ١٦٠٠ قدم مربع كحد أدنى.

٣- الحد الأدنى لطول واجهة قطعة الأرض الأمامية المطلّة على طريق أو سكة هو ٣٠ قدم.

ب- في قطع الأراضي غير المنتظمة والتي تزيد مساحتها عن الحد الأدنى المشار إليه في الفقرة السابقة، يشترط للتصريح بالبناء عليها أن تستوعب قطعة الأرض مربعاً أبعاده ٣٠ × ٣٠ قدم قابل للبناء عليه.

ويجوز للجنة تراخيص المباني للتصريح بالبناء على قطع الأراضي التي لا تستوفي الشرطين الواردين في هذه المادة في حالة تقديم تصاميم معمارية مناسبة للإستعمال المقرر ولا تشوه المنظر العام.

### المادة (٧) : ارتفاعات المباني :-

(أ) يُحدد المنسوب المرجعي للمباني على ارتفاع ٣٠٠ ملم فوق منسوب حافة الطريق أو الطرق المطلّة عليها قطعة الأرض. وفي حال وجود ميول طولية في الطريق يراعى عمل التدرج المطلوب في منسوب الطابق الأرضي بما يضمن الحفاظ على المنسوب المرجعي المطلوب.

(ب) يجب أن لا يزيد منسوب بلاط الطابق الأرضي عن (٤) أقدام من منسوب حافة الطريق وذلك باستثناء الفلل السكنية التي يجب أن لا يزيد فيها عن (٥) أقدام. وفي حالة وجود قطعة الأرض على شارع أو شارعين أو أكثر مختلفة المناسيب، فإنه يجب أن لا يزيد منسوب الطابق الأرضي عن (١,٥) قدم من منسوب حافة الطريق المرتفع أو (٤) أقدام من منسوب حافة الطريق المنخفض لكافة المباني إيهما أعلى و (٥) أقدام للفلل السكنية من الشارع الذي يطل عليه مدخلها الرئيسي.

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

-١٤-

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

- (ج) يتم تحديد إرتفاعات المباني عن مستوى حجر رصيف الطريق المجاور والمعتمد لحساب منسوب بلاط الطابق الأرضي طبقاً للفقرة (ب) من هذه المادة وفقاً لتفاصيل مخطط إرتفاعات المباني للمدينة وذلك باستثناء المباني التي تصدر بشأنها قرارات خاصة. وبصفة عامة يكون الحد الأقصى لإرتفاعات المباني مساوياً لعدد الطوابق حسب نظام المنطقة مضروباً في (١٣) قدم بإعتبار أن معدل إرتفاع الطابق الواحد هو (١٣) قدم، وفي حالة زيادة الارتفاع عن الحد الأقصى يتم اعتماد الإرتفاع الحقيقي في حساب الإرتدادات.
- (د) لا يجوز أن يزيد إرتفاع الأسوار والسيجات والحوائط الفاصلة التي تقام في المباني السكنية (باستثناء السياجات النباتية) عن ١٠ أقدام، كما لا يجوز أن تقام هذه المنشآت خارج خط قطعة الأرض.
- (هـ) يكون صافي الإرتفاع الداخلي للطابق الواحد محسوباً من مستوى بلاط أرضيته حتى بطنية سقفه الظاهر وفقاً للآتي:-

### ١- الإستعمالات السكنية والمكتبية:-

الحد الأدنى: ٩ أقدام

الحد الأقصى: ١٤ قدم

### ٢- الإستعمالات التجارية:-

المحلات والمعارض:

الطابق الأرضي:

الحد الأدنى: ١٠ أقدام وفي حالة إضافة نصف ميزانين تكون ٨ أقدام.

الحد الأقصى: ١٤ قدم

الميزانين بالكامل:

الحد الأدنى: ٨ أقدام و ٦ بوصات

الحد الأقصى: ١٠ أقدام

نصف الميزانين:

الحد الأدنى: ٧ أقدام و ٦ بوصات

الحد الأقصى: ١٠ أقدام

القاعات والمراكز التجارية:

الحد الأدنى: ١٤ قدم

الحد الأقصى: ٢٠ قدم

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

-١٥-

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

### ٣- الإستعمالات الصناعية والتخزينية والورش:-

- الحد الأدنى: ١٤ قدم
- الحد الأقصى: ٢٠ قدم
- ومع ذلك، فإنه يجوز تجاوز الحد الأقصى المشار إليه متى اقتضت بعض المشروعات الصناعية الخاصة إرتفاعات معينة.
- ٤- المواقف المسقوفة:-

الحد الأدنى: ٨ أقدام صافي أسفل الجسور وخطوط الخدمات المعلقة.

الحد الأقصى: ١٠ أقدام

### ٥- المدارس ورياض الأطفال:-

الحد الأدنى: ١٠ أقدام

الحد الأقصى: ١٤ قدم

### ٦- المساجد:-

الحد الأدنى: ١٢ قدم

الحد الأقصى: طبقاً لتصميم ومساحة المسجد.

### ٧- المباني المتخصصة:-

طبقاً للدراسات الخاصة بها

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

(ز) تحدد الأجزاء في المباني والمنشآت التي يصرح لها بتجاوز الإرتفاع على النحو التالي:-

- ١- العناصر الزخرفية بصفة عامة بما في ذلك المآذن والقباب والأبراج الزخرفية والتراثية.
- ٢- المداخل ووسائل صرف الدخان، خزانات المياه وآبار المصاعد والسلام، هوائيات الراديو والتلفزيون، وأبراج التبريد ومظلات التعريش (البرجولا)، ومهابط الطائرات العمودية وأجزاء من تصويينة السطح.
- ٣- الأبراج التجارية للإعلانات شريطة أن تكون متفقة مع الأنظمة والشروط المعتمدة من قبل الإدارة المعنية في هذا الشأن.

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

-١٦-

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

- ٤- يجوز في الجمالونات والقباب تجاوز الحد الأقصى لارتفاع المبنى والحد الأقصى لصافي الارتفاعات الداخلية وذلك لغايات المتطلبات الإنشائية والجمالية.
- (ح) يشترط للتصريح بتجاوز الارتفاعات في الحالات التي تم الإشارة إليها في الفقرة السابقة مراعاة ما يلي:-
- ١- أن لا يستغل أي جزء من المنشآت التي صرح فيها بتجاوز الارتفاع للأغراض السكنية أو التجارية ماعدا لوحات الإعلانات.
- ٢- أن لا يتجاوز الارتفاع القدر اللازم لأداء وظيفته طبقاً لما تقرره لجنة تراخيص المباني، وأن لا يشكل خطراً على حركة الطيران أو أضراراً للجوار.

### المادة (٨): الحدود الدنيا لمساحات الغرف:-

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

| الحد الأدنى للمساحة الأرضية | الحد الأدنى للبعد |
|-----------------------------|-------------------|
| -المحل ١٢٠ قدم ٢            | ٨ أقدام           |
| -المكتب ١٠٠ قدم ٢           | ٨ أقدام           |
| -الغرفة السكنية ١٠٠ قدم ٢   | ٩ أقدام           |
| -المطبخ ٤٠ قدم ٢            | ٥ أقدام           |
| -الحمام ٣٠ قدم ٢            | ٥ أقدام           |
| -المرحاض ١٥ قدم ٢           | ٣ أقدام           |

ومع ذلك يجوز في بعض الغرف الخدمية كغرفة الخادمة والحارس أن تكون مساحة الأرضية ٧٠ قدم مربع والحد الأدنى للبعد ٧ أقدام.

### المادة (٩): الممرات:-

(أ) يكون الحد الأدنى لصافي عرض الممرات العامة في المباني على النحو التالي:-

- ١- المباني السكنية ومباني المكاتب:
- (٦) أقدام لقطع الأراضي التي تزيد مساحتها عن ٢٥٠٠ قدم مربع.
- (٥) أقدام لقطع الأراضي التي تقل مساحتها عن ٢٥٠٠ قدم مربع.
- ٢- مباني سكن العمال:
- (٦) أقدام في حالة الغرف من اتجاهين.
- (٤,٥) قدم في حالة الغرف من اتجاه واحد.

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

- ١٧ -

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

- ٣- الممرات التجارية:
  - (١٠) أقدام.
- ٤- الممرات بين الفصول في المباني التعليمية (المدارس، المعاهد والجامعات) :
  - ١٠ أقدام في حالة الممرات التي تفتح الفصول عليها من الاتجاهين.
  - ٨ أقدام في حالة الممرات التي تفتح من الفصول عليها من اتجاه واحد.
- ٥- المباني ذات الاستخدام العام (من غير الواردة في البنود السابقة):
  - تكون حسب طبيعة الاستخدام وبحد أدنى (٨) أقدام.
- ٦- يجب أن لا يقل الحد الأدنى لصافي عرض الممرات الداخلية بين الغرف في الشقق السكنية والمكاتب عن (٣) أقدام.
- ٧- يجوز التصريح بتقليل عرض الممرات في المباني ذات المساحات الصغيرة والتي يكون فيها شكل الأرض أو أبعادها لا تسمح بتوفير الممرات بالعرض المطلوب وفق البنود أعلاه.
- ٨- يجوز التصريح بوضع أكشاك في الممرات التجارية، وفي هذه الحالة فإنه يجب توفير ممرات بعرض (٥) أقدام على جانبي الكشك، شريطة أن لا تكون هذه الأكشاك متصلة أو متواصلة مع بعضها البعض لأكثر من (٢٠) قدم وأن لا تقل المسافة بينها عن (١٠) أقدام وأن لا يزيد عرض الكشك عن (٦) أقدام.
- ٩- يجب أن لا يقل الحد الأدنى لإرتفاع الممرات الصافي عن:
  - (٨) أقدام للمباني السكنية ومباني المكاتب وسكن العمال.
  - (١٠) أقدام للمباني التجارية وممرات المباني التعليمية.
  - في المباني المتخصصة يكون الحد الأدنى لإرتفاع الممرات حسب طبيعة الاستخدام على أن لا يقل في حده الأدنى عن (٨) أقدام.

### المادة (١٠): الأروقة:-

- في المباني المطلّة على الشوارع والتي يتقرر إنشاء أروقه فيها، فإنه يجب تزويدها ببواكي أمام واجهات تلك المباني مع مراعاة الشروط التالية:-
- (أ) أن يكون تصميم وإنشاء البواكي طبقاً للطابع والشكل والإرتفاع الذي تحدده الإدارة المختصة أو وفقاً للنموذج المعد لهذا الغرض.
  - (ب) يُصرح ببيروز جمالي غير مستغل داخل الأروقة وفق الشروط التالية:-

- ١- أن تكون الحليات والعناصر الزخرفية بمقدار ١ قدم و ٦ بوصات وعلى إرتفاع لا يقل عن (٩) أقدام من أرضية الرواق.

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

- ١٨ -

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

- ٢- أن تكون نهايات وجلسات الشبايبك وأكتاف الاعمدة بما لا يزيد عن ٦ بوصات.
- ٣- أن يخضع تركيب اللوحات الإعلانية المقررة في المنطقة للتشريعات المنظمة لها والسارية في الإمارة.
- (ج) أن تكون فتحات البواكي منتظمة ومتناسقة.
- (د) يجب أن يكون الرواق معداً للمرور العام، ولا يجوز وضع أي عوائق أو إشغالات به تمنع أو تعوق إستعماله على الوجه المقرر له ويجب مراعاة إستمرارية الأروقة للمباني المتصلة ودراسة مناسبيتها بما يخدم المرور العام.

### المادة (١١): الإرتدادات:-

- (أ) تُحدد الإرتدادات للمباني طبقاً للشروط التخطيطية ونظام تصنيف وتقنين إستعمالات الأراضي في الإمارة.
- (ب) يتم قياس الإرتداد ابتداءً من حد قطعة الأرض من جهة الجوار، وإبتداءً من خط المنتصف للسكيك والشوارع المجاورة.
- (ج) بإستثناء المباني التجارية يطبق الإرتداد ابتداءً من الطابق الأرضي لجميع المباني.
- (د) في المباني التجارية يطبق الإرتداد ابتداءً من الطابق الأول فوق الجزء التجاري وابتداءً من الطابق الأرضي للجزء الواقع بعد العمق التجاري.
- (هـ) في حال تخصيص الطابق الأرضي بالكامل للإستعمالات التجارية، يجب الإرتداد في الطابق الأرضي بمقدار (١٠) أقدام من جهة الجوار الخلفي والجانبى إذا كان هذا الجوار غير مصرح له بالإستعمال التجاري من نفس الجهة.
- (و) يعفى المبنى من الإرتداد من الجهة التي يكون فيها الإرتداد المطلوب من حد القطعة (٥) أقدام أو أقل، ويستثنى من ذلك المناطق التي تحدد الشروط التخطيطية مقدار الإرتداد بـ (٥) أقدام.
- (ز) يتم إحتساب الإرتداد بإعتبار أن معدل إرتفاع الطابق الواحد (١٠) أقدام بشرط أن لا يزيد الإرتفاع الاجمالي للمبنى مقاساً من منسوب الرصيف وحتى سقف الطابق الأخير عن (عدد الطوابق × ١٣ قدم). وفي حالة زيادة الإرتفاع الاجمالي عن ذلك، فإنه يتم اعتماد الإرتفاع الحقيقي للمبنى لحساب الإرتدادات المطلوبة.
- (ح) لا يدخل طابق السطح المخصص للخدمات في حساب الإرتفاع عند تحديد الإرتدادات المطلوبة للمبنى.

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

- ١٩ -

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

- (ط) باستثناء المحولات الكهربائية والبرجولات ومواقف السيارات المكشوفة، فإنه لا يُصرح ببناء أية إنشاءات في الارتدادات المطلوبة لأي مبنى.
- (ي) باستثناء البروزات المصرح بها وفق المادة (١٦) من هذه اللائحة ووفق الشروط التخطيطية، فإنه لا يصرح بأية بروزات جمالية أو مستغلة في الارتدادات.
- (ك) يجوز في قطع الأراضي الواقعة ضمن منطقة الأعمال المركزية توفير فناء خارجي (منور جيب) من جهة السكك بدلاً من الارتداد المطلوب شريطة أن يكون عمقه محققاً للارتداد المطلوب وطول ضلعه الموازي للسكة لا يقل عن (٣٠) قدم ويسمح لتلك القطع بعدم الارتداد إذا لم يتم عمل فتحات خارجية للغرف والمكاتب.
- (ل) يكون الحد الأقصى للارتداد المطلوب لأي مبنى هو (٢٥) قدم مهما بلغ ارتفاع المبنى.
- (م) يجب أن لا يقل الحد الأدنى للارتداد لجميع المباني مهما بلغ ارتفاعها من جهة المقبرة عن (١٠) أقدام.
- (ن) يجب أن لا يقل الارتداد الداخلي بين أي مبنيين رئيسيين داخل قطعة أرض واحدة عن مجموع الارتداد المطلوب للمبنيين من جهة الجوار باستثناء المباني الصناعية حيث يكون الارتداد فيها (١٠) أقدام ولا يقل الارتداد الداخلي بين مبنى رئيسي وأي ملحق داخل قطعه أرض واحدة عن (١٠) أقدام.

### المادة (١٢): فتحات الإضاءة والتهوية الطبيعية:-

- (أ) تعد بمثابة فتحة إضاءة وتهوية أي جزء من نافذة يمكن فتحه، أو أي باب مصمم بشكل يمكن من الإبقاء عليه مفتوحاً. وفي جميع الأحوال يجب أن تكون الفتحة متصلة بالهواء الخارجي بكامل مساحتها. ولذلك لا تعتبر أي فتحة مقترنة بجهاز آلي (جهاز تكييف) فتحة تهوية بموجب أحكام هذه اللائحة.
- (ب) يجب أن تؤمن لكافة غرف وصلات وممرات وسلالم ومطابخ وحمامات أي مبنى الإضاءة والتهوية الطبيعية المحددة في المادة التالية وكذلك التهوية الثانوية أو التهوية المتقاطعة عند زيادة عمق الغرفة عن ثلاث أضعاف عرضها.
- (ج) عند الحاجة إلى إضاءة وتهوية أي مدخل أو ممر من خلال الغرف المتاخمة له، فإنه يجب إضافة مساحته إلى مساحة تلك الغرف لتحديد مقدار التهوية اللازمة.
- (د) يمكن استبدال التهوية والإضاءة الطبيعية بالتهوية والإضاءة الصناعية للمراحيض والحمامات وغرف التحضير الصغيرة التي

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

- ٢٠ -

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

تقل مساحتها عن الحد الأدنى لمساحة المطبخ. والممرات والصالات والغرف لبعض المشاريع المتخصصة والتي تتطلب ذلك شريطة الحصول على موافقة الإدارة المختصة في هذا الشأن وتوفير شروط الإضاءة والتهوية الميكانيكية.

(هـ) يجب أن تكون شدة الإضاءة في الأجزاء المختلفة من المبنى طبقاً للمواصفات القياسية المعتمدة، كما يجب أن يكون الهواء الداخلي في المبنى مطابقاً للكم والنوعية المحددة في التشريعات البيئية والصحية السارية في الإمارة.

(و) يجوز أن تكون المطابخ جزء من فراغ صالة المعيشة بشرط توفير التهوية المطلوبة وفق أحكام هذه اللائحة لصالة المعيشة من الجزء المقابل للمطبخ مع توفير تهوية ميكانيكية للمطبخ طبقاً للشروط التي تحددها الإدارة المختصة.

(ز) لا يسمح بعمل فتحات تهوية أو إضاءة على الجوار إلا بعد تحقيق الإرتدادات المطلوبة وفقاً للمادة رقم (١١) من هذه اللائحة .

المادة (١٣): الفتحات:-

(أ) النوافذ:-

١- يجب أن تؤمن في كل غرفة (سكنية أو غير سكنية) وكل بئر سلم أو مطبخ أو صالة أو ممر، فتحة إضاءة وتهوية لا تقل مساحتها الكلية عن (١٠٪) من مساحة أرضية الغرف المخصصة للسكن، و(٥٪) من مساحة أرضية الخدمات (المطابخ والحمامات والمراحيض والمخازن والسلالم).

٢- يجوز عمل فتحات التهوية والإضاءة بنفس النسب المذكورة في البند السابق في السقف شريطة أن تكون هذه الفتحات متصلة بالهواء الخارجي مباشرة وأن لا يكون هذا الجزء الموجودة فيه تلك الفتحات مخصص للنوم. وأن تكون هذه الفتحات مزودة بوسائل فتح ميكانيكية على ارتفاع ٣ أقدام من أرضية الغرفة.

٣- يجب أن يتوفر في الدرج الرئيسي للمبنى فتحات تهوية وإضاءة في كل طابق وذلك ابتداءً من الطابق الأول وحتى الأخير.

٤- يجب توفير فتحات للتهوية والإضاءة الطبيعية في المستودعات والورش بنسبة لا تقل عن (٥٪) من مساحة الأرضية. وتعتبر أبواب المستودعات جزء من هذه التهوية والإضاءة.

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

- ٢١ -

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

### (ب) الأبواب:-

يكون الحد الأدنى لعرض الأبواب على النحو التالي:-

|                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| غرف النوم والمكاتب | ٩٠ سم                   |
| المطابخ            | ٨٠ سم                   |
| الحمامات           | ٧٠ سم                   |
| المحلات التجارية   | ١٠٠ سم ضمن واجهة زجاجية |
| الورش والمستودعات  | ٣٠٠ سم                  |
| السلالم            | ١٠٠ سم                  |

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

١- استخدام واقيات السقوط ( دريزين أو وارش ) في البلكنات والشرفات والأسطح وعند نقاط اختلاف المناسيب والارتفاعات التي تزيد على ( ٣ أقدام ) .

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

٣- يجب أن لا يقل ارتفاع جلسات الشبابيك عن ثلاثة أقدام إلا في حالة وجود بلكنات أو شرفات أمام هذه الشبابيك من الخارج أو إذا تم توفير مانعات السقوط ( دريزين ) بارتفاع لا يقل عن ( ٣ أقدام ) .

٤- على المهندس دراسة ارتفاع واقيات السقوط ( الدريزينات ) بطريقة تتناسب مع نوع وارتفاع الشبابيك والبلكنات .

### المادة (١٤): المنور والغناء:-

(أ) تكون شروط الإنارة والتهوية الطبيعية في الإستعمالات المظلة على المنور كما يلي:-

١- الحمامات:

يجب أن لا تقل مساحة المنور عن (٩) أقدام مربعة وأن لا يقل عرضه عن (٣) أقدام، ويمكن التجاوز عن شروط الإنارة والتهوية الطبيعية إذا تم توفير نظام متكامل للإنارة والتهوية الميكانيكية طبقاً للمواصفات والشروط المعتمدة لدى الإدارة المختصة، كما يمكن التجاوز عن شروط الإضاءة الطبيعية شريطة توفير الإضاءة الاصطناعية اللازمة طبقاً للمواصفات والشروط المعتمدة لدى الإدارة المختصة.

٢- المطابخ المغلقة:

يجب أن لا تقل أبعاد المنور عن (١٠×١٠) قدم مهما كان ارتفاع المبنى وبشرط توفير تهوية ميكانيكية حسب المواصفات والشروط

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

- ٢٢ -

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

المعتمدة لدى الإدارة المختصة إذا زاد ارتفاع المبنى عن أرضي و (٧) طوابق.

### ٣- المطابخ المفتوحة:

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

### ٤- مطابخ التحضير:

باستثناء الشقق السكنية التي لا يصرح فيها بمثل هذا النوع من المطابخ، يجب أن لا تقل مساحة المنور عن (٩) أقدام مربعة وبقياس (٣) أقدام لأي ضلع من أضلاعه أو توفير التهوية الميكانيكية طبقاً للمواصفات والشروط المعتمدة لدى الإدارة المختصة.

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

١- إذا استمدت كافة غرف الوحدة السكنية أو المكتب إضاءتها وتهويتها من نفس الفناء، فإنه يجب أن لا تقل مساحة الفناء عن مربع نصف الارتفاع الكلي للطوابق الواقعة فيها هذه الغرف ابتداءً من أرضية أول طابق وبحد أدنى (١٥) قدم لأي من أضلاعه و (٢٢٥) قدم مربع للمساحة.

٢- إذا كانت بعض الغرف المطلّة عليه هي من مكتب أو وحدة سكنية تطل باقي غرفها على طريق أو سكة أو فناء أو إرتداد قانوني، فإنه يجب أن لا تقل مساحة الفناء عن مربع ثلث الارتفاع للطوابق الواقعة فيها هذه الغرف وبحد أدنى (١٠) أقدام لأي من أضلاعه وأن لا تقل مساحته الكلية عن (١٠٠) قدم مربع.

٣- إذا كان يطل على الفناء في الطابق الواحد مطبخ أو مطابخ من وحدة سكنية أو أكثر وغرفة أو غرف (ماعدًا غرف الخدم) من وحدة سكنية أو أكثر أو مكتبية لها إطلاله على شارع أو فناء أو سكة أو إرتداد، فإنه يجب أن لا تقل مساحة الفناء عن حاصل ضرب (نصف الارتفاع في ثلث الارتفاع) للطوابق الواقعة فيها هذه الغرف ابتداءً من أرضية أول طابق وبحد أدنى (١٥×١٠) قدم.

٤- في الشقق التي تزيد مساحتها على (١٦٠٠) قدم مربع يمكن توفير التهوية والإضاءة الطبيعية لغرف الخدم فيها من خلال مناوور لا

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

- ٢٣ -

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

نقل ابعادها عن (١٠×١٠) قدم مهما كان ارتفاع المبنى وبشروط توفير تهوية ميكانيكية حسب المواصفات والشروط المعتمدة لدى الإدارة المختصة إذا زاد الارتفاع عن أرضي و (٧) طوابق، أو من أي فناء آخر دون أن تؤثر على قياساته.

(ج) يجب أن لا يقل قياس الفناء في المساكن العريضة عن (١٥×١٥) قدم.  
(د) يجب أن يزود كل منور أو فناء داخلي في المبنى مهما كانت مساحته بمدخل مناسب من مستوى أرضيته لضمان صيانتة وتنظيفه، وتزود المناور الصغيرة بقياس (٦×٤) قدم فأقل بسلم حديدي ثابت على أحد الجهات لأغراض الصيانة.

(هـ) يجب أن يزود كل منور أو فناء بالتجهيزات اللازمة لتصرف مياه الأمطار.

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

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

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

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

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

### المادة (١٥) : الإضاءة والتهوية الميكانيكية والتكييف المركزي :-

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

١- أن يتوفر في هذه الأنظمة نظام تكييف هواء مركزي وإضاءة كهربائية في جميع أجزاء المبنى.

٢- أن يكون نظام التهوية أو التكييف مطابقاً للمواصفات والشروط والنظام المعتمد لدى الإدارة المختصة.

٣- أن يتحمل المهندس مسؤولية حسابات الإضاءة والتكييف المركزي والتهوية الميكانيكية طبقاً للمواصفات المعتمدة لدى الإدارة

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

-٢٤-

تأليح: لائحة شروط ومواصفات البناء

المختصة، وأن يقوم بتوضيحها على المخططات التفصيلية وعلى الغلاف الخارجي للمخططات.

٤- أن تكون مساحة ومواصفات المناور التي تطل عليها المطابخ ذات التهوية الميكانيكية وفق ما جاء في المادة السابقة المتعلقة بشروط إنارة وتهوية الإستعمالات المطلة على المنور والقفلة الداخلي.

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

### المادة (١٦): الشرفات والبروزات في الشارع:-

(أ) يُصرح ببروز شرفة على طول أو جزء من واجهة المبنى المشيدة على حد قطعة الأرض المطلة على طريق وذلك وفق الشروط التالية:-

- ١- أن تكون الشرفة في الطابق الأول فما فوق.
  - ٢- أن يكون الحد الأدنى لصفافي ارتفاع الشرفة عن مستوى حجو الرصيف الممهد لا يقل عن (١٠) أقدام.
  - ٣- أن تكون الشرفة على بعد لا يقل عن (٣) أقدام من حدود الجوار الملاصق للمبنى.
  - ٤- لا يُصرح ببروز أي شرفة على سكة أو شارع عرضه أقل من (٣٠) قدم أو داخل الحدود الدنيا للمناور والأفنية والإرتدادات.
  - ٥- لا يُصرح بعمل بروزات إنشائية للجدران الإستنادية ولقواعد وأساسات المباني والأسوار خارج حدود قطعة الأرض.
- (ب) يُصرح بإغلاق وضم الشرفات البارزة عن حد قطعة الأرض إلى المساحة الداخلية للمبنى وذلك حسب الشروط التالية:-

- ١- أن لا يقل عرض الشارع عن (٣٠) قدم.
- ٢- أن لا تزيد نسبة الجزء الذي يتم إغلاقه أو ضمه عن (٥٠%) من مساحة الواجهة.
- ٣- أن لا تقل مساحة الغرف بدون إحساب مساحة الشرفة عن الحد الأدنى لمساحات الغرف.
- ٤- لا يُصرح بعمل بروزات إضافية على الجزء الذي يتم إغلاقه أو ضمه إلا إذا كان مقدار البروز يسمح بذلك.
- ٥- أن تكون البروزات في الطابق الأول والطوابق التي تعلوه .
- ٦- أن يتم تقديم واجهات مميزة.

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

- ٢٥ -

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

- (ج) يُصرح بالبروز على واجهات المبنى وفقاً لما يلي:-
- ١- بروز بمقدار (٦) أقدام إذا كان عرض الطريق (٦٠) قدم فأكثر.
  - ٢- بروز بمقدار (٥) أقدام إذا كان عرض الطريق (٥٠) قدم فأكثر.
  - ٣- بروز بمقدار (٤) أقدام إذا كان عرض الطريق (٤٠) قدم فأكثر.
  - ٤- بروز بمقدار (٣) أقدام إذا كان عرض الطريق (٣٠) قدم فأكثر.
  - ٥- بروز جمالي غير مستغل بمقدار (١) قدم و(٦) بوصات إذا كان عرض الطريق (٢٠) قدم فأكثر.
  - ٦- بروز جمالي غير مستغل بمقدار (١) قدم إذا كان عرض الطريق أو السكة (٢٠) قدم فأقل.
  - ٧- بروز جمالي غير مستغل بمقدار (٣) قدم لتصوينة السقف في الفلل السكنية.
  - ٨- بروز جمالي غير مستغل في إرتدادات الفلل السكنية بمقدار (١) قدم كحد أقصى وعلى ارتفاع أعلى من منسوب جلسة الشبابيك.
  - ٩- بروز جمالي غير مستغل بحد أقصى (٨) بوصات داخل الأفنية والمناور التي تزيد أبعادها على (١٥×١٥) قدم.
  - ١٠- بروز جمالي غير مستغل داخل الأروقة وفق المادة (١٠) من هذه اللائحة.

### المادة (١٧): العرائش (البرجولات):-

- (أ) يُصرح بإنشاء عرائش (برجولات) حول الأبنية في المساحات الخالية من الأرض وفي الإرتدادات وبحيث لا تقل نسبة التفريغ فيها عن (٥٠%) من مجموع مساحتها وان لا يزيد إرتفاعها على (١٠) أقدام.
- (ب) يُصرح بإنشاء عرائش (برجولات) لتغطية أحواض السباحة على السطح بشرط أن لا يقل إرتدادها عن (٥) أقدام من حد المبنى، وأن لا يزيد بروزها عن (٥) أقدام من حدود حوض السباحة، وأن لا يزيد إرتفاعها على (١٠) أقدام فوق منسوب حوض السباحة.

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

- ٢٦ -

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

### المادة (١٨): طابق السرداب (تحت الأرضي):-

تكون شروط إنشاء طابق السرداب كما يلي:-

- (أ) أن لا يزيد أقصى إرتفاع لمنسوب سقف السرداب عن (٣) أقدام و(٦) بوصات مقاساً من حافة الطريق للمباني و(٤) أقدام و(٦) بوصات للفلل السكنية.
- (ب) أن يراعى إتصال السرداب بدرج من داخل المبنى مع ضرورة توفير مخرج ثانوي للطوارئ.
- (ج) توفير التهوية والإضاءة في طابق السرداب طبقاً للاشتراطات الواردة في المادتين (١٤) و(١٥) من هذه اللائحة.
- (د) لا يجوز استخدام طابق السرداب إستخداماً منفصلاً عن المبنى الرئيسي.
- (هـ) لا يجوز استعمال طابق السرداب لغايات السكن أو المكاتب أو الاستعمالات التجارية ويقتصر إستعماله فقط للأغراض التالية:
  - ١- مواقف السيارات والخدمات الخاصة بالمبنى (غرفة كهرباء، هاتف، مضخات وما في حكمها).
  - ٢- الخدمات الخاصة بالسكان (غرفة الغسيل، تجفيف الملابس، حمام السباحة، النادي الصحي والخدمات الملحقة بهما وألعاب الأطفال والألعاب الرياضية).
- (و) يراعى عدم بروز أي جزء من طابق السرداب أو الأساسات الخاصة به خارج حدود قطعة الأرض.
- (ز) يراعى عند عمل الحوائط الساندة بجوانب الحفر عدم استعمال أرض الجوار إلا بعد الحصول على موافقة خطية من المالك والإدارة المختصة وكذلك عدم بروزها خارج حدود قطعة الأرض في الشوارع و السكيك إلا بعد تقديم تصميمها الإنشائي للاعتماد من الإدارة المعنية واخذ الموافقات اللازمة لذلك .
- (ح) يراعى عند إجراء عمليات الحفر والصب لطوابق السرداب ونضح المياه وصب الأساسات الخازوقية توفير جميع شروط السلامة لمنشآت الجوار.

### المادة (١٩): الميزانين:-

- (أ) يُصرح ببناء الميزانين لمساحة (١٠٠٪) من مساحة الطابق الأرضي في قطع الأراضي التي يصرح فيها بعمل طابق ميزانين طبقاً لنظام تصنيف وتفتين استعمالات الأراضي.
- (ب) يصرح باستعمال طابق الميزانين بشكل منفصل طبقاً للاستخدام في الطابق المتكرر ( مكاتب ، سكني ) أو للإغراض الخدمية للمبنى

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

-٢٧-

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

- وفي هذه الحالة تعامل هذه الاستخدامات معاملة الطوابق المتكررة من حيث شروط البناء والتخطيط .
- (ج) يُصرح باستعمال طابق الميزانين استعمالاً تجارياً منفصلاً بنسبة (١٠٠٪) وذلك في حالة استعمال الطابقين الأرضي والميزانين كمركز تجاري، وفي هذه الحالة يشترط وجود اتصال فراغي داخلي وسلم كهربائي بين الطابقين أو مصاعد بواجهة زجاجية لا تقل سعتها عن ١٠ أشخاص للمصعد الواحد.
- (د) يصرح باستعمال طابق الميزانين بشكل منفصل بنسبة (١٠٠٪) في حالة استخدامه كمواقف للسيارات أو تابعا للاستعمال الرئيسي إذا كان المبنى بالكامل مخصصا لاستعمال واحد فقط .
- (هـ) لا يُصرح بإنشاء ميزانين آخر ضمن الطابق الأرضي إذا تم فصل طابق الميزانين الأصلي واستعماله بشكل منفصل.
- (و) لا يُصرح بعمل شرفات أو بروزات أو بلكنات في طابق الميزانين.

### المادة (٢٠): طابق السطح:-

- (أ) يُصرح بإضافة طابق السطح فوق الطابق الأخير في جميع المباني وذلك باستثناء الفلل السكنية، المباني والمنشآت الصناعية وسكن العمال.
- (ب) يخصص طابق السطح لبناء غرف أجهزة المصاعد وخزانات المياه وغرف المضخات والكهرباء والهواتف وبعض المظلات التجميلية (برجولات) وحمامات السباحة كما يسمح بإنشاء صالات التدريبات الرياضية (جمنازيوم) والخدمات التابعة لها لخدمة سكان المبنى فقط إذا زادت مساحة الأرض عن ٢٥٠٠ قدم مربع.
- وفي جميع الأحوال يجب أن لا تزيد مساحة الإنشاءات عن (١٠٪) من مجموع المساحة الإجمالية للطوابق المتكررة وبحد أقصى (١٠٠٠٠) قدم مربع على أن لا يقل ارتدادها عن (٥) أقدام من حد المبنى. ويستثنى حوض السباحة من شرط الارتداد ولا يدخل ضمن حسابات النسبة المئوية من مساحة الإنشاءات .
- (ج) يُصرح ببناء حوض سباحة في طابق السطح مع برجولات خاصة به ولا تحسب من ضمن نسبة (١٠٪) المحددة في الفقرة السابقة من هذه المادة.
- (د) يراعى أن لا يزيد ارتفاع حوض السباحة عن (٨) أقدام من منسوب السطح وأن لا يزيد ارتفاع صالة التدريبات الرياضية عن (١٢) قدم.

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

-٢٨-

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

- (هـ) يُصرح بوصول المصاعد لخدمة طابق السطح.
- (و) لا يُصرح بوضع أية إنشاءات فوق منسوب السقف لطابق السطح أو منسوب حوض السباحة، ويستثنى من ذلك غرفة المصعد و السلم بعدها الأدنى وخزانات المياه ومعدات التكييف المركزي والأجزاء الواردة في الفقرة (ز) من المادة (٧) من هذه اللائحة.
- وفي جميع الحالات يجب تحديد مواقع هذه المعدات والخزانات على طابق السطح وتقديم المخططات التفصيلية اللازمة لمعالجة الواجهات المعمارية بطريقة لا تشوه المنظر العام.
- (ز) يُصرح بوضع اللوحات الإعلانية على السطح طبقاً للشروط المنصوص عليها في تشريعات اللوحات الإعلانية السارية في الإمارة.
- (ح) لا يسمح باستخدام المنشآت المقامة على السطح (طابق السطح) لأي أغراض تجارية بأي وسيلة كانت ويقتصر استخدامها فقط على سكان المبنى.

### المادة (٢١): السلام:-

- (أ) يجب أن يجهز كل مبنى يتألف من أكثر من طابق واحد ولا تزيد مساحة الطابق الواحد فيه عن (٥٠٠٠) قدم مربع أو (١٥٠٠٠) قدم مربع للمبنى ككل بدرج رئيسي واحد كحد أدنى، وإذا زادت المساحة من (٥٠٠٠) إلى (١٠٠٠٠) قدم مربع للطابق الواحد، أو من (١٥٠٠٠) إلى (٣٠٠٠٠) قدم مربع للمبنى ككل، فيجب إستحداث درج إضافي لكل زيادة مماثلة. ويجب أن لا تزيد المسافة بين مدخل أي شقة سكنية والدرج عن ٣٠ متر.
- (ب) يقدر عرض الدرج الصافي بناءً على حساب إتساع المخرج، وفي جميع الأحوال يجب أن لا يقل عرضه عن (٣,٥) قدم في المباني السكنية والمكاتب و(٥) أقدام في المباني ذات الإستخدام العام، كما يجب ألا يقل عرض بسطة الدرج عن عرض الدرج نفسه.
- (ج) يجب أن لا يتجاوز الحد الأقصى لعدد الدرجات المستمرة في إتجاه واحد عن (١٤) درجة وأن لا يتجاوز الحد الأقصى لإرتفاع الدرجة الواحدة عن (٧) بوصات وأن لا يقل عرضها عن (١١) بوصة. وتحدد قياسات السلم وفقاً للمعادلة التالية:-
- ضعف ارتفاع الدرجة الواحدة + عرض الدرجة الواحدة = ٦٠ سم إلى ٦٥ سم ويستثنى من ذلك السلالم الدائرية وذات التصميم الخاصة.
- (د) يجب أن تتماثل قياسات الدرجات في الإرتفاع والعرض.
- (هـ) يكون الحد الأدنى لصافي الارتفاع فوق أي درجة هو (٨) أقدام.

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

- ٢٩ -

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

(و) يشترط أن تكون السلالم الرئيسية في المباني السكنية والتجارية والعامّة مصنعة من المواد المقاومة للاحتراق (باستثناء الفلل) كما يشترط أن تكون التهوية والإنارة الطبيعية متوفرة في السلالم وبصورة كافية وذلك بواسطة نوافذ تفتح على الفضاء الخارجي مباشرة أو على المنور. ويستثنى من شرط الإضاءة والتهوية الطبيعية سلالم الأبراج التي تزيد على (١٠) طوابق بعد توفير تهوية وإضاءة ميكانيكية وكهربائية حسب شروط ومواصفات السلامة ومكافحة الحريق.

(ز) يجب أن يكون هناك حاجز واق من السقوط على الطرف الخالي من الدرج (درازين) بارتفاع لا يقل عن (٣) أقدام وأن لا يزيد عرض الفتحات فيه على (١٣) سم. وإذا زاد عرض الدرج عن (٧) أقدام يوضع فاصل إضافي في الوسط (واحد أو أكثر حسب الحاجة).

(ح) يراعى عند إختيار موقع السلالم أن تتوفر فيها المواصفات التالية:-

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

٢- يجب ألا تزيد المسافة بين باب بيت الدرج وأبعد نقطة في الطابق عن (٩٠) قدم في المباني المزدحمة وتقاس المسافة في هذا الشأن تبعاً لطول المسار الفعلي للطريق.

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

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

(ك) في حالة سلالم الطوارئ تطبق الشروط الإضافية التالية:-

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

٢- يجب توفر الإنارة الطبيعية والصناعية الكافية في سلم الطوارئ وأن يتم تزويده بفتحات تهوية طبيعية لا تقل مساحتها عن (٤,٥) قدم مربع في الطابق الواحد.

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

العدد الأدنى  
للأدنى للدرج  
للأدنى للدرج

١- عدد أقصاه ٢٠٠ فرد ٢ ٣ أقدام و ٦ بوصات  
٢- عدد أقصاه ٣٠٠ فرد ٢ ٤ أقدام

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

- ٣٠ -

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

- ٣- عدد أقصاه ٥٠٠ فرد ٢ ٥ أقدام  
٤- عدد أقصاه ٧٥٠ فرد ٣ ٥ أقدام  
٥- عدد أقصاه ١٠٠٠ فرد ٤ ٥ أقدام
- (م) لا يجوز أن يزيد عدد درجات سلالم الهروب (النجاة) المستمرة في نفس الاتجاه عن (٢٠) درجة وأن لا يقل عن (٣) درجات وأن لا يزيد ارتفاع الدرجة الواحدة عن (٢٠) سم.
- (ن) يجب أن يتم مراعاة كافة شروط ومواصفات السلامة والوقاية من الحريق المعتمدة من الإدارة المختصة عند تصميم السلالم بكافة أشكالها.

### المادة (٢٢): المصاعد الكهربائية:-

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

- ١- في المباني التي يزيد ارتفاعها عن ثلاثة طوابق يشترط توفير مصاعد كهربائية ذات سعة كافية وفق المواصفات الفنية القياسية وشروط الوقاية والسلامة من الحريق المعتمدة من قبل الإدارة المختصة.
- ٢- في المباني العامة يشترط توفير مصاعد كهربائية أو سلالم متحركة ذات سعة كافية وفق المواصفات الفنية وشروط الوقاية والسلامة من الحريق المعتمدة من قبل الإدارة المختصة.
- ٣- في المراكز التجارية التي تتكون من أكثر من طابق يشترط توفير مصاعد كهربائية بواجهة زجاجية وسعة ( لا تقل عن ١٠ أشخاص للمصعد الواحد أو سلالم كهربائية متحركة طبقاً للمواصفات القياسية المعتمدة وموافقة لجنة تراخيص المباني).
- (ب) يجب أن يتناسب عدد وسعة المصاعد في المبنى مع عدد ومساحة الطوابق والأبعاد الأفقية والرأسية.
- (ج) يجب أن لا تقل سعة أي من المصاعد عن (٤) أشخاص ووفقاً للمواصفات الفنية والقياسية الخاصة بالمصاعد المعتمدة لدى الإدارة المختصة.
- (د) يجب أن يتم اختيار مواقع المصاعد بحيث يمكن الوصول إليها بسهولة من أي نقطة في المبنى وأن تكون في أماكن ظاهرة وقريبة من أحد السلالم.
- (هـ) يشترط في غرف المعدات للمصاعد والتي يتم تشييدها على أسطح المباني ما يلي:-
  - ١- أن تكون أبعاد الغرفة طبقاً للمواصفات القياسية للشركة الصانعة للمصاعد.

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

- ٣١ -

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

- ٢- أن تزود الغرفة بنظام جيد لتكييف الهواء.
- ٣- أن تزود بباب يحكم إغلاقه مع مراعاة أن تكون جميع الفتحات الأخرى للغرفة محكمة الغلق.
- ٤- يجب أن تكون جميع الأسلاك والكابلات الخاصة بالتشغيل مخفيه ومن مواد جيده وغير قابله للصدأ.
- ٥- يجب توفير أغطية مناسبة لجميع البكرات والأجزاء المتحركة.
- (و) يجب أن يتوفر في بئر المصعد الشروط التالية:-
  - ١- أن تكون أبعاد بئر المصعد حسب المواصفات الفنية للشركة المصنعة للمصاعد المستخدمة.
  - ٢- معالجة الأجزاء المعرضة للمياه من بئر المصعد بالمواد العازلة لتسرب المياه.
- (ز) يجب التأكد من تزويد المصاعد بنظام الإغلاق الكهربائي وكذلك بنظام الإنذار عند تجاوز الحمولة القصوى، ونظام الهبوط الإلصطراطي ويجب توفير تهوية ميكانيكية كافية بالإضافة لانارة داخلية مناسبة كما يجب الإلتزام بكافة متطلبات أنظمة المصاعد الواردة في تشريعات البيئة والسلامة المهنية السارية في الإمارة.
- (ح) يجب وضع لوحات إرشادية وتحذيرية داخل المصاعد بمنع التدخين وتحديد عدد الأشخاص ومقدار الأوزان الكلية المسموح بهما بالإضافة لوضع لوحات بجانب كل باب للتحذير بعدم استخدام المصعد في حالة الحريق.
- (ط) تخضع كافة المصاعد للتفتيش الدوري للتأكد من مدى صلاحيتها ويجب على المالك الحصول على شهادة صلاحية سنوية صادرة من شركة معتمدة من قبل الإدارة المعنية.

### المادة (٢٣): المنحدرات:-

- (أ) يمكن أن تدخل المنحدرات في حساب المخارج المطلوبة للهروب من المبنى.
- (ب) يجب ألا يزيد ميل المنحدرات المخصصة للسيارات عن (١) إلى (١٠) و يجوز للإدارة المختصة تعديل النسبة إلى (١ إلى ٨) متى وجدت أسباب فنية مقنعة وتوافق عليها لجنة تراخيص المباني.
- (ج) يجب أن تكون أرضية المنحدرات خشنة أو مجهزه بطريقة تمنع الإنزلاق، وأن تكون زوايا الأعمدة والحوائط المجاورة لها مغطاة بزوايا مطاطية، ويراعى حماية هذه المنحدرات من أية بروزات أو منشآت يمكن أن تعيق الحركة عليها أو استعمالها بشكل صحيح وأمن.

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

- ٣٢ -

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

- (د) يجب أن تكون أبعاد المنحدرات وفقاً للأبعاد المحددة في المادة (٢٥) من هذه اللائحة للطرق الداخلية وعرض المداخل والمخارج.
- (هـ) يجب تزويد المنحدرات بالمرأيا العاكسة بالقياسات المناسبة لتوضيح الرؤية عند المنعطفات وأماكن تغيير الاتجاهات وفي المناطق التي لا تتوفر فيها مساحة رؤية كافية.
- (و) يجب أن لا يقل صافي الارتفاع فوق أي نقطة على المنحدرات عن (٨) أقدام تقاس باتجاه عمودي على المنحدر.
- (ز) يجب توفير التهوية والإضاءة الطبيعية أو الميكانيكية طبقاً للمواصفات القياسية المعتمدة لجميع أجزاء المنحدرات مع تجهيزها بكافة التمديدات الضرورية لتصريف مياه الأمطار.

### المادة (٢٤): مواقف السيارات:-

- (أ) يجب توفير أماكن لوقوف السيارات (مكشوفة أو مغطاة) داخل حدود قطعة الأرض التي يقام عليها المبنى.
- (ب) يجب أن يكون عدد وأبعاد ومواصفات وتصميم المواقف وفقاً للشروط والمواصفات القياسية المبينة في المادة (٢٥) من هذه اللائحة.
- (ج) لا يجوز القيام بإجراء أية تعديلات في عدد وأبعاد ومواصفات وتصميم مواقف السيارات التي تم اعتمادها في رخصة أعمال البناء إلا بعد الحصول على موافقة الإدارة المختصة. ويتحمل كل من المقاول والمهندس المسؤولية المترتبة على وجود أي تغيير لم توافق عليه الإدارة المختصة مسبقاً حتى وأن كانت هذه التعديلات مقبولة من الناحية الفنية والهندسية، كما ويتحمل المالك المسؤولية عن أي تعديلات تتم بعد صدور شهادة إنجاز المبنى لم تتم الموافقة المسبقة عليها من الإدارة المختصة.
- (د) يجوز للإدارة المختصة طلب إجراء دراسات التأثير المروري للمشاريع التي تؤدي إلى زيادة أو تأثير كبير في حركة المرور (المشاريع التي تقام طبقاً لموافقات خاصة والمشاريع المتخصصة والمراكز التجارية والمجمعات).
- (هـ) إن وجود مواقف عامة للسيارات بجوار أي قطعة أرض لا يعفى هذه القطعة من شرط توفير مواقف للسيارات فيها وفق أحكام هذه اللائحة.
- (و) يجب الالتزام بمواقع مداخل ومخارج السيارات حسب متطلبات الإدارة المعنية وطبقاً للشروط التخطيطية في حال وجود ما يحدد هذه الأماكن على خريطة التخطيط.

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

- ٣٣ -

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

- (ز) لا يجوز وضع مداخل أو مخارج السيارات على سبيل المشاة أو على القطع المخصصة للمواقف أو المنفعة العامة إلا إذا تعذر الدخول من الشوارع أو لأي أسباب فنية توافق عليها الإدارة المعنية.
- (ح) يصرح بتجاوز الحد الأقصى لمنسوب سقف السرداب المحدد بمقتضى أحكام هذه اللائحة في حالة تخصيص طوابق السرداب والطابق الأرضي كمواقف للسيارات بشرط أن لا يتجاوز إرتفاع الطابق الأرضي الإرتفاع المحدد في هذه اللائحة.
- (ط) يجب أن تشمل مخططات أعمال الطرق المرفقة مع طلب ترخيص أعمال البناء على المخططات التالية كحد أدنى:-
- ١- مخطط الموقع (Setting out plan) يبين الشوارع والسبيل والأرصفت والجوار المحيط بقطعة الأرض وكذلك المناسيب للسبيل والشوارع القائمة ومناسيب قطعة الأرض والجوار والمرجع المساحي ومداخل ومخارج السيارات واتجاه حركة السير في الشوارع المحيطة بالقطعة وأية لوحات مرورية أو تقاطعات أو منعطفات أو عوائق تؤثر على مداخل ومخارج السيارات وكذلك أية أعمدة لإنارة الشوارع.
  - ٢- مخططات مواقف السيارات لجميع الأدوار.
  - ٣- الشروط والمواصفات والإرشادات المرورية والإشارات ووسائل التحكم اللازمة.
  - ٤- أية تفاصيل أخرى تطلبها الإدارة المعنية.
  - ٥- حسابات مواقف السيارات.
  - ٦- دراسات التأثير المروري (عند الطلب).
- (ي) في حال تعذر استخدام المنحدرات للوصول إلى طوابق المواقف المختلفة يمكن استخدام مصاعد كهربائية للسيارات شريطة الحصول على موافقة مسبقة من الإدارة المعنية وشريطة إستعمال الطابق الأرضي والسرداب بالكامل لمواقف السيارات.
- (ك) يجب توفير إنارة وتهوية طبيعية مناسبة وفي حالة تعذر ذلك فيتم توفير إضاءة كهربائية مع نظام تهوية ميكانيكية فعال طبقاً للمواصفات القياسية المعتمدة لدى الإدارة المختصة.
- (ل) يجب توفير التمديدات اللازمة لتصريف مياه الأمطار في نهاية منحدرات الدخول والخروج، كما يجب عمل المصارف الأرضية والميول اللازمة في أرضية طوابق المواقف.
- (م) إذا تبين بعد صدور رخصة أعمال البناء أن هناك تعارض بين مخارج ومداخل الجوار أو حركة المرور أو الشوارع المحيطة، يكون للإدارة المختصة الحق في طلب تعديل المداخل و المخارج

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

- ٣٤ -

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

- بما يتوافق مع الوضع القائم دون أن تتحمل البلدية أي مسؤولية بسبب هذا التعديل.
- (ن) يجب أن تكون أرضية المواقف منهوه بطبقة خرسانية مناسبة سهلة التنظيف.
- (س) يتم تقديم المخططات التي تبين طريقة حماية الحفريات إلى الإدارة المختصة لإتمامها في حالة وجود أعمال حفريات على حدود قطعة الأرض من جهة الجوار وإلى الإدارة المعنية في حالة وجود أعمال حفريات على حدود قطعة الأرض من جهة الشوارع والسكك.
- (ع) يتم تقديم مخطط للأرصعة الخارجية المحيطة بقطعة الأرض موضحاً عليه الإبعاد والمناسيب والمرجع المساحي للإعتماد من الإدارة المعنية ويراعى أن يتم رصف السكك المحيطة بالمبنى إلى منتصفها على منسوب يزيد على (٥١ سم) عن منسوب الشارع، وأن يتم تحديد البلاط المستخدم في الأرصفة حسب شروط الإدارة المختصة.

### المادة (٢٥): الشروط الفنية لمواقف السيارات:-

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

#### ١- المباني السكنية:-

- الفلل السكنية - موقف واحد لكل فيلا سكنية أو بيت عربي.
- الشقق السكنية - موقف واحد لكل شقه مساحتها ١٦٠٠ قدم مربع أو أقل .

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

-٣٥-

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

- موقوفين لكل شقة مساحتها أكثر من ١٦٠٠ قدم مربع.
- موقف واحد لكل ستوديو.
- ١٢ موقف لكل شقة في المناطق ذات النظم التخطيطي الخاص.

### ٢-المكاتب:-

- موقف واحد لكل ٧٥٠ قدم مربع من المساحة الكلية للمكاتب.

### ٣-الإستعمال التجاري:-

- موقف واحد لكل ٧٥٠ قدم مربع من المساحة الكلية للإستخدامات التجارية (محلات، معارض،.....الخ).
- موقف واحد لكل ٥٠٠ قدم مربع من المساحة الكلية المستخدمة في المراكز التجارية أو حيثما وجد سلم كهربائي.
- ٤- في المباني المستغلة بالكامل كمراكز تجارية أو ما في حكمها من تجارة التجزئة، وتزيد مساحتها عن ١٠٠٠٠ قدم مربع يجب توفير مواقف سيارات أمامها بنسبة لا تقل عن ٣٠ ٪ من عدد المواقف المطلوبة. ويمكن الإستعاضة عن ذلك بتخصيص الطابق الأرضي بالكامل كمواقف للسيارات.

### ٥-الفنادق:-

- موقف واحد لكل ٥ غرف فندقية.
- موقف واحد لكل ٥٠٠ قدم مربع من مساحات المطاعم.
- موقف واحد لكل ٢٠٠ قدم مربع من مساحة الصالات والقاعات.
- موقف واحد لكل جناحين فندقيين.
- موقف واحد لكل ٥٠٠ قدم مربع من مكاتب الفنادق والمحلات.
- موقف واحد لكل شقة فندقية.
- موقف واحد لكل غرفة فندقية إذا اشتملت الغرفة على مطبخ أو غرف تحضير.

### ٦-المدارس والمباني التعليمية:-

- موقف واحد لكل فصل دراسي.
- موقف واحد لكل ٥٠٠ قدم مربع من المساحات الإدارية.
- موقف حافلة واحد لكل ٣ فصول دراسية.
- وتستثنى من ذلك المدارس القديمة القائمة قبل عام ١٩٩٠م والمتوفر لها مواقف خارجية عامة في حالة التعديلات والإضافات وبعد إجراء الدراسات الخاصة وموافقة الإدارة المختصة.

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

- ٣٦ -

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

### ٧- المساجد:-

- حسب الشروط الخاصة بالمساجد.

### ٨- السكن الجماعي :-

- حسب الشروط التخطيطية.

### ٩- دور العرض (السينما) والمسارح:-

- موقف واحد لكل ٣ مقاعد.

### ١٠- صالات الأفراح والحفلات:-

- حسب الشروط التخطيطية.

### ١١- الإستعمالات الترفيهية والمباني المتخصصة وسكن العمال :-

- حسب الدراسات الخاصة لكل مشروع.

(و) تعفى قطع الأراضي الواقعة في منطقة الأعمال المركزية (دبي القديمة) حسب خريطة تصنيف الإستعمالات من شروط توفير مواقف السيارات وذلك بإستثناء الحالات التالية:-

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

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

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

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

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

٢- أن تكون على مسافة لا تقل عن (٥٠) قدم من حـد الزاوية المشطوفة من الأرض، ويمكن للإدارة المختصة تقليل هذه المسافة إلى (٣٠) قدم في حالة وجود أسباب فنية تستدعي ذلك.

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

-٣٧-

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

- ٣- أن تكون بعيدة بمسافة كافية توافق عليها لجنة تراخيص المباني عن أي تقاطعات مرورية، و أن لا تكون مقابلة لتقاطع شارعين على شكل (T) في حالة الشوارع المفردة .
- ٤- أن لا تتعارض مع مداخل ومخارج المباني القائمة في الجوار .
- ٥- أن يتم اختيار مواقع المداخل والمخارج لمواقف السيارات بما يضمن سلامة المرور في الشوارع المحيطة بالمواقف وذلك بوضعها بعيدة قدر الإمكان عن التقاطعات والطرق السريعة .
- (ط) يكون الحد الأدنى لعرض مداخل مواقف السيارات والطرق الداخلية على النحو التالي:-
- (١٠) أقدام (٣ متر) مرور في اتجاه واحد فقط.
  - (٢٠) قدم (٦ متر) مرور في اتجاهين.
  - في قطع الأراضي الصغيرة أو التي لها ظروف فنية قاهرة يجوز للإدارة المختصة قبول ممر واحد بعرض ١٠ قدم (٣ متر) لدخول وخروج السيارات بعد أن يتم توفير الإشارات الضوئية والنظام الإلكتروني اللازم للتحكم بالحركة، وتطبيق جميع إشتراطات الإدارة المختصة بالتنسيق مع الإدارة المعنية.
- (ي) يكون الحد الأدنى لأبعاد مواقف السيارات الخفيفة ولعرض ممرات الحركة في مواقف السيارات الخفيفة على النحو التالي:-
- ١- في حالة المواقف الموازية للطريق يكون الحد الأدنى لأبعاد المواقف (٢٥ × ٦) متر والحد الأدنى لعرض الطريق (٣) متر.
  - ٢- في حالة المواقف على الزاوية (٤٥) درجة على اتجاه الطريق يكون الحد الأدنى لأبعاد المواقف (٢٥ × ٦٥) متر والحد الأدنى لعرض الطريق (٢٥ × ٣) متر.
  - ٣- في حالة المواقف على زاوية (٦٠) درجة على اتجاه الطريق يكون الحد الأدنى لأبعاد المواقف (٢٥ × ٨٥) متر والحد الأدنى لعرض الطريق (٢٥ × ٣) متر.
  - ٤- في حالة المواقف العمودية على اتجاه الطريق يكون الحد الأدنى لأبعاد المواقف (٢٥ × ٥) متر ويكون الحد الأدنى لعرض الطريق (٥) متر.
- (ك) يجوز للإدارة المختصة تقليل عمق مواقف السيارات بما لا يزيد عن ٤٠ سم في حالة وجود أسباب فنية قاهرة تستدعي ذلك وتعتمدها لجنة تراخيص المباني .
- (ل) يكون الحد الأدنى لصافي ارتفاع مواقف السيارات (٨) أقدام والحد الأقصى للارتفاع (١٠) أقدام إلا إذا كانت المواقف جزء من طبق

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

-٣٨-

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

يمارس فيه نشاط آخر فيمكن السماح بأن يكون ارتفاع الطابق موحداً حسب الحد الأقصى للارتفاع المصرح به لذلك الطابق.

### المادة (٢٦): الشروط البيئية:-

- (أ) يجب مراعاة المؤثرات البيئية المختلفة (كالظروف الجوية، أشعة الشمس، طبيعة الأرض، الجوار، مستوى الضوضاء، الملوثات البيئية وغيرها من المؤثرات البيئية) كما يجب مراعاة الشروط والمواصفات الواردة في لائحة العزل الحراري المعتمدة عند إعداد تصاميم المباني المختلفة.
- (ب) يجب على المهندس الحصول على موافقة إدارة البيئة في البلدية على المشاريع التي تشتمل على إستعمالات تسبب بطريقة مباشرة أو غير مباشرة تلوثاً بيئياً مهما كان نوعه، وعليه تطبيق كافة الشروط التي تتعلق بحماية البيئة والمعتمدة لدى الإدارة المختصة.
- (ج) يحق للإدارة المختصة طلب مراعاة التأثير البيئي بما في ذلك إجراء تعديلات أو إلغاء أي رخصة أعمال بناء صادرة إذا تبين أن المبنى أو الاستعمال فيه يسبب مخاطر بيئية.
- (د) يجب العمل على إستخدام العزل الحراري والصوتي في الأسقف والجدران لغرض ترشيد إستهلاك الطاقة ومقاومة عوامل البيئة طبقاً للمواصفات الفنية الخاصة بالعزل الحراري والمعتمدة من الإدارة المختصة.
- (هـ) يجب على المهندس دراسة اتجاهات أشعة الشمس وتوظيف العناصر المعمارية للحد من الآثار السلبية لها ودراسة اتجاهات الرياح السائدة والعمل على توظيفها لصالح المبنى.
- (و) يجب على المهندس العمل على اختيار المواد التي لا تلحق أضراراً بالبيئة والصحة العامة أو تشوه المنظر العام للمدينة كالمنشآت المؤقتة سواء عند إستعمالها أو بعد الانتهاء من استعمالها طبقاً لما تحدده الإدارة المختصة.
- (ز) يجب على المهندس العمل على مراعاة ظروف الصحة العامة داخل المبنى وخارجه من حيث دراسة حركة وكمية التهوية والإضاءة، وأشعة الشمس والظلال، واختيار المواد والأصباغ وخلافها.
- (ح) على المهندس العمل على استخدام المبيدات الحشرية المعتمدة لمكافحة الحشرات بما في ذلك النمل الأبيض في أرضيات الطابق الأرضي وحيثما يلزم ذلك.

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

- ٣٩ -

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

- (ط) على المهندس مراعاة الخصوصية والستر عند إعداد تصاميم المباني المختلفة ويجب عمل أسوار بارتفاع وتصاميم مناسبة توافق عليها الإدارة المختصة للفصل بين الأراضي المختلفة .
- (ي) على المهندس التقيد بأحكام تشريعات حماية البيئة في الإمارة في كل ما يتعلق بإعادة استخدام مياه الصرف والتخلص منها ورقابة تلوث الهواء والصحة المهنية والمساح وسلامة ألعاب الأطفال المتوفرة في المباني ومكافحة الضجيج وأنظمة المحميات الطبيعية.
- (ك) لا يصرح بإزالة أو قطع أي من الأشجار المعمرة والقائمة ضمن حدود الأرض إلا بعد الحصول على الموافقة الخطية اللازمة لذلك من إدارة الزراعة والحدائق العامة في البلدية.
- (ل) يجب أن لا يزيد الحد الأعلى لمستوى الضجيج الناتج عن أية أجهزة أو أعمال عن (٥٥) ديسبل خلال الفترة من الساعة صباحاً وحتى الثامنة مساءً و (٤٥) ديسبل خلال الفترة من الثامنة مساءً وحتى الساعة صباحاً.
- (م) لا يصرح بهدم أو إزالة أو تعديل المباني والعناصر المعمارية التراثية ويجب مراجعة الإدارة المعنية قبل القيام بأية أعمال بناء أو هدم في هذه المباني وكذلك يجب الحصول على موافقة الإدارة المختصة.
- (ن) يجب على المهندس وقف العمل وإبلاغ البلدية فوراً عند العثور على أية آثار أو مواقع أثرية أو إلحاق أضرار بخطوط الخدمات أو المباني أو الشوارع أو البيئة المحيطة.
- (س) يجب على المهندس التأكد من توفير الشروط الضرورية للحد من التأثيرات البيئية الضارة خلال مراحل تنفيذ الأعمال في الموقع من حيث:-

- ١- التقيد بمواعيد العمل طبقاً لما تحدده الجهات المختصة.
- ٢- لا يسمح بالعمل في مواقع الإنشاءات بعد الساعة الثامنة مساءً ولا يسمح بمباشرة العمل قبل الساعة السادسة صباحاً في المناطق المأهولة، ويجوز للإدارة المعنية منح تصاريح بتجاوز هذه المدة إذا كانت هناك أسباب تستدعي ذلك .
- ٣- اتخاذ الوسائل اللازمة والضرورية للحد من مستوى الضجيج الناتج عن المعدات والآلات العاملة في الموقع والتقيد بالمستوى الصوتي المصرح به.
- ٤- اتخاذ الوسائل اللازمة والضرورية للحد من انبعاث الغبار والأتربة وذلك من خلال الوسائل التالية:-

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

-٤٠-

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

- رش الأتربة والمواقع بالماء عندما تكون معرضة لإثارة الغبار.
  - تغطية مداخل وأماكن حركة السيارات بمواد مناسبة أو رشها المستمر بالماء لمنع انبعاث الغبار.
  - منع إلقاء الأنقاض من الطوابق العليا مباشرة دون استخدام الحواجز الواقية.
  - اتخاذ الاحتياطات الضرورية أثناء نقل وتفريغ مواد البناء.
- ٥- اتخاذ الوسائل اللازمة والضرورية للحد من انبعاث الغازات والدخان الناتج من المعدات والآلات المستخدمة في مواقع العمل وضمان المحافظة عليها في المستوى المصرح به.
- ٦- اتخاذ الاحتياطات اللازمة في مواقع العمل للمحافظة على نظافة الموقع وسلامة البيئة المحيطة به من مباني مجاورة وشوارع وخطوط خدمات وأرصعة وزراعة..... إلخ.
- ٧- أن يتم توريد وتخزين مواد البناء في الموقع بما يتناسب مع مساحته وبما لا يشوه المنظر العام مع ضرورة أن يتم تخزين المواد البترولية والكيميائية في أماكن محصورة وبعيدة عن الحركة اليومية المباشرة وأن تكون تحت الرقابة الدائمة وبكميات قليلة.
- ٨- أن يتم اتخاذ الإجراءات المناسبة ووضع البرامج اللازمة لتجميع وفرز وتخزين النفايات والأنقاض في مواقع العمل ومن ثم نقلها إلى الأماكن المخصصة لرمي الأنقاض بطريقة تمنع تكديسها في الموقع أو تلويث البيئة المحيطة.
- (ع) ١- أن لا تزيد قيمة معامل الانتقال الحراري (U) للأسطح والجدران عما هو في لائحة العزل الحراري المعتمدة من الإدارة المختصة.
- ٢- يجب استخدام الزجاج بأنواعه المختلفة (العادي والمزدوج والعاكس) في جميع نوافذ المباني باستعمالاتها المختلفة طبقاً لما تحدده لائحة العزل الحراري المعتمدة من الإدارة المختصة.
- ٣- يتم الاسترشاد والعمل بلائحة العزل الحراري المعتمدة من الإدارة المختصة في كل ما يتعلق بتفاصيل أعمال العزل الحراري.
- (ف) يجب تزويد المباني التي يزيد ارتفاعها عن أرضي وطابق واحد وتشتمل على مساحات كبيرة من الزجاج في الواجهات بالمعدات والأجهزة اللازمة لتنظيف الزجاج من الخارج طبقاً لما تقرره لجنة تراخيص المباني.

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

-٤١-

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

### المادة (٢٧): الإشتراطات الخاصة بذوي الإحتياجات الخاصة:-

(أ) في المباني العامة مثل الأسواق والمراكز التجارية والمساجد والمسارح ودور السينما والملاعب الرياضية والحدائق العامة والمباني الحكومية التي يتردد عليها الجمهور يجب توفير الإشتراطات التالية كحد أدنى:-

١- منحدرات بنسبة ميل لا تزيد على (١) إلى (١٢) عند الأرصفة والسلالم الخارجية ومناطق تغير المناسيب داخل المباني وخارجها.

٢- مواقف سيارات لذوي الإحتياجات الخاصة بمعدل (٣:١) من العدد الإجمالي للمواقف على أن يعتبر الجزء من الموقف موقفاً كاملاً وبحد أقصى (١٠) مواقف مع وضع كافة الإرشادات اللازمة لذلك.

٣- أن تكون هذه المواقف قريبة ما أمكن ذلك من المصاعد أو المداخل الرئيسية وعلى مسافة لا تزيد على (٦٠) متر، وأن تكون قياساتها طبقاً للمعايير التصميمية المعتمدة لدى الإدارة المختصة.

٤- توفير مساحات مناسبة للتحميل والتنزيل وفقاً للمعايير التصميمية لذوي الإحتياجات الخاصة عند المداخل الرئيسية.

٥- توفير مسارات مباشرة دون عوائق من المواقف حتى المصاعد أو المداخل الرئيسية للمباني والمنشآت.

٦- توفير دورة مياه خاصة لذوي الإحتياجات الخاصة طبقاً للمادة (٤٤) من هذه اللائحة ومجهزة طبقاً للمعايير التصميمية المعتمدة من الإدارة المختصة مع وضع الإرشادات الدالة عليها حيثما يلزم ذلك.

٧- أن يكون أحد المصاعد بسعة ومواصفات وأبعاد وتجهيزات مطابقة للمعايير القياسية العالمية المعتمدة لذوي الإحتياجات الخاصة طبقاً لما تقرره لجنة تراخيص المباني.

٨- أن تكون الممرات ذات أبعاد كافية لذوي الإحتياجات الخاصة طبقاً للمعايير القياسية المعتمدة ، وأن تتوفر إمكانية الوصول (Accessibility) بالدخول والخروج من جميع الأبواب والوصول إلى جميع العناصر الداخلية والخارجية دون عراقيل تحد من حركة السير.

٩- في المراكز التجارية التي تتكون من أكثر من طابق يجب توفير مصعد واحد على الأقل مطابق للمعايير القياسية المعتمدة لذوي الإحتياجات الخاصة ولا تعتبر السلالم الكهربائية بديلاً

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

-٤٢-

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

- عن هذا المصعد إلا إذا كانت مزودة بالتجهيزات اللازمة لذوي الإحتياجات الخاصة.
- ١٠- مراعاة توفير شروط الأمن والسلامة للفئات المختلفة من ذوي الإحتياجات الخاصة.
- (ب) في المباني الإستثمارية التي تزيد مساحتها الإجمالية عن (٥٠٠٠٠) قدم مربع يجب توفير ما يلي:-
- ١- منحدرات بنسبة ميول لا تزيد على (١) إلى (١٢) سم عند الأرصفة والسلالم الخارجية ومناطق تغيير المناسيب حيثما وجدت داخل المبنى وخارجه.
- ٢- أن يكون أحد المصاعد والممرات في الطوابق ومسارات الحركة الخارجية وفي المواقف بمواصفات وأبعاد كافية لإستيعاب حركة ذوي الإحتياجات الخاصة طبقاً للمعايير القياسية المعتمدة .
- ٣- يجب أن لا يقل عدد مواقف السيارات المخصصة لذوي الإحتياجات الخاصة عن (١٪) من العدد الإجمالي للمواقف على أن يعتبر الجزء من الموقف موقفاً كاملاً وبحد أقصى (٥) مواقف.
- ٤- تكون قياسات المواقف طبقاً للمعايير القياسية المعتمدة لذوي الإحتياجات الخاصة كما يجب أن تكون المواقف قريبة من المصاعد أو من المداخل الرئيسية للمبنى.
- ٥- يتم وضع الإرشادات الخاصة بمواقف ذوي الإحتياجات الخاصة حيثما يلزم ذلك. طبقاً لما تحدده المعايير القياسية المعتمدة.
- ٦- يجب أن تكون مسارات الحركة لذوي الإحتياجات الخاصة مباشرة وبقياسات مطابقة للمعايير القياسية المعتمدة وخالية من أية عوائق.
- (ج) في الفنادق المصنفة من فئة (٣) نجوم فأكثر، يتم توفير الخدمات التالية كحد أدنى لذوي الإحتياجات الخاصة:-
- ١- غرفة فندقية في الطابق الأول إذا كان عدد الغرف والأجنحة الفندقية أقل من (١٠٠) وغرفتين إذا زاد العدد عن (١٠٠).
- ٢- أن تكون هذه الغرفة مجهزة بالكامل طبقاً للمعايير القياسية العالمية المعتمدة لذوي الإحتياجات الخاصة من حيث أبعاد الغرفة، والباب، والمساحات المحيطة بالسريـر، ومنطقة الدوران الوسطية بقطر لا يقل عن (١,٥) متر، وفتح النافذة

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

-٤٣-

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

- آليا، وتصميم طاولة المكتب، والخزانة، والمفاتيح الكهربائية، وجرس الإنذار، وكُرسي الجلوس.
- ٣- أن تزود الغرفة بحمام طبقاً للمعايير القياسية المعتمدة العالمية المعتمدة لذوي الإحتياجات الخاصة من حيث مقعد الحمام، وحوض الإستحمام، والمغسلة، والفراغات المحيطة بهما، والخزائن، والمرآة، ونوع الأرضية، ومقاسات الأبواب، وحركتها، ومواقع العناصر المكملة في الحمام، ومواقع مقابض الارتكاز والمساعدة.
- ٤- أن يكون للغرفة مخرج طوارئ يؤدي إلى خارج المبنى مباشرة، أو إلى بلكونة وأن يتم توفير وسائل الأمن للفئات المختلفة من ذوي الإحتياجات الخاصة في الفندق.
- ٥- أن يكون أحد المصاعد بمواصفات تطابق المعايير القياسية المعتمدة لذوي الإحتياجات الخاصة، من حيث الأبعاد والمقاييس، وموقع وارتفاع لوحة التحكم، وزمن الفتح والدرازين الداخلي.
- ٦- توفير مواقف سيارات بمعدل موقف واحد لكل (٧٥) موقف من إجمالي عدد المواقف وبحد أقصى (٥) مواقف، وأن تكون قريبة ما أمكن من المصاعد أو المدخل الرئيسي للفندق مع تزويدها بالعلامات الإرشادية اللازمة، وأن تكون مقاساتها طبقاً للمعايير القياسية المعتمدة لذوي الإحتياجات الخاصة.
- ٧- مساحة للتنزيل والتحميل عند المدخل الرئيسي للفندق وفقاً للمعايير القياسية المعتمدة لذوي الإحتياجات الخاصة.
- ٨- منحدرات بنسب ميول لا تزيد عن (١) إلى (١٢) سم عند الأرصفة والسلالم الخارجية ومناطق تغيير المناسيب داخل المباني وخارجها مع تزويدها بالإرشادات التحذيرية اللازمة.
- ٩- مسارات مباشرة وبدون عوائق من المواقف وحتى المصاعد أو المدخل الرئيسي للفندق وأن تكون الممرات ذات عرض كافٍ لحركة ذوي الإحتياجات الخاصة طبقاً للمعايير القياسية المعتمدة وأن تتوفر إمكانية الوصول (Accessibility) بالدخول والخروج من جميع الأبواب والوصول إلى جميع العناصر الداخلية والخارجية دون أية عراقيل تحد من حركتها.
- (د) يجب أن تتوفر في المنحدرات والممرات الخاصة بذوي الإحتياجات الخاصة الشروط التالية:-
- ١- أن تكون المنحدرات الخاصة بالأرصفة ضمن الرصيف نفسه.

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

- ٤٤ -

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

- ٢- في حالة وجود منحدرين متتاليين يجب عمل منطقة مستوية بين المنحدرين بمقاسات طبقاً للمعايير القياسية المعتمدة لدى الإدارة المختصة.
- ٣- أن تجهز جميع المنحدرات والممرات والسلالم بالإشارات التحذيرية اللازمة (تخشين، ألوان) عند نقاط البداية والنهاية وعند الوصول إلى طرق السيارات.
- ٤- أن لا تزيد نسبة المنحدر عن (١) إلى (١٢).
- ٥- يمنع وضع أي مواقف للسيارات أمام المنحدرات.
- ٦- أن تكون المنحدرات باتجاه حركة المشاة على الرصيف.
- ٧- أن يكون السطح العلوي للمنحدر مستوياً وخالياً من التجاويف التي تعيق الحركة.
- ٨- تزويد المنحدرات بدرابزين جانبي مصمت واقى في حالة زيادة ارتفاعها عن (٥٠) سم.
- ٩- عدم وضع فتحات المناهل والصرف الصحي في المنحدرات والممرات الخاصة بذوي الاحتياجات الخاصة.
- ١٠- أن لا يقل عرض المنحدر عن (١,٢٠) متر.
- ١١- أن يتم تزويد الممرات والمنحدرات بالشواخص وإشارات المشاة التي تحدد الاتجاهات.
- ١٢- أن يتم تجهيز الممرات والمنحدرات بحواجز مصمته واقية من السقوط عند نقاط تحويل الاتجاه.
- ١٣- أن يمتد درابزين المنحدرات والسلالم الخاصة بذوي الاحتياجات الخاصة مسافة (٣٠) سم عند نقاط النهاية والبداية للمنحدر والسلّم وكذلك حول الأركان.

المادة (٢٨): المرافق (الكهرباء - الهاتف - المياه - الصرف الصحي - خدمات

المبنى):-

- (أ) يجب على المهندس مراجعة الدوائر المحلية المعنية بالخدمات في الإمارة للحصول على الإشتراطات المطلوب توفيرها بالمبنى (من قوى كهرباء، غرف الهوائيات، وغيرها من الخدمات) وكذلك لمعرفة وتحديد مداخل ومخارج هذه الخدمات قبل وضع التصميم والمخططات في صورتها النهائية.
- (ب) يجب أن تتوفر في مساحات غرف الكهرباء في المباني الإشتراطات التالية:-

- ١- أن يتم اعتماد هيئة كهرباء ومياه دبي لموقع ومواصفات غرفة الكهرباء المقترحة.

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

-٤٥-

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

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

٣- توفير إشتراطات الأمن والسلامة من الحريق.

٤- يجوز وضع غرفة محول الكهرباء في إرتدادات المباني وذلك كخدمة عامة للمنطقة.

(ج) أن يتم مراعاة عدم زيادة عدادات المياه والكهرباء للوحدات السكنية عن عداد مياه واحد وعداد كهرباء واحد لكل وحدة سكنية منفصلة حسب المخطط المعتمد، ولا يصرح بتوفير عدادات إضافية للملاحق في البيوت والفلل السكنية والصالات الرياضية على الأسطح أو عند فصل المباني أو جزء منها بدون ترخيص من الإدارة المختصة أو فصل الدور الأول عن الدور الأرضي في البيوت والفلل السكنية المكونة من دورين.

(د) يجب تزويد جميع عناصر المبنى بالتمديدات الكهربائية اللازمة وبتتمديدات الهاتف والاستقبال التلفزيوني، ويجب كذلك توفير جميع المتطلبات اللازمة من غرف الكهرباء وغرف تلفونات وبتتمديدات داخلية وخارجية طبقاً للمواصفات والشروط المعتمدة لدى الدوائر المحلية المعنية في الإمارة وتستثنى عناصر الخدمات من تمديدات الهاتف والاستقبال التلفزيوني.

(هـ) يجب أن تكون كافة المواد و المصنعية الخاصة بالمرافق الخدمية مطابقة تماماً للشروط والمواصفات المعتمدة من الدوائر المعنية.

(و) يجب توفير لوحة إرشادية عند مداخل المباني، ويراعى أن تكون قريبة من المصعد وفي مكان واضح وذلك لجميع المباني المتعددة الطوابق التي يزيد عدد الشقق أو المكاتب فيها عن (١٠) (مكتب أو شقة) .

(ز) يجب تحديد أماكن وضع اللافتات لجميع المحلات والمعارض والنشاطات التجارية، ويراعى أن لا يقل عرض اللافتات عن (٣) أقدام وأن تكون طبقاً للشروط والمواصفات المنصوص عليها في التشريعات السارية.

(ح) يراعى عدم تثبيت إي لوحة إعلانية أو كتابة أي إعلان على المبنى أو المنشأ أو داخل أي قطعة أرض إلا بعد الحصول على الترخيص اللازم لذلك من الإدارة المعنية.

(ط) يراعى عند وضع أية معدات أو أجهزة خدمات أو خزانات مياه أو صحنون لاقطة للبث التلفزيوني عمل المعالجات المعمارية الضرورية لمنع تشويه المظهر العام للمبنى.

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

-٤٦-

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

- (ي) عند تصميم الشقق السكنية يجب توفير وتخصيص فراغات أو وسائل لنشر وتجفيف الغسيل بطريقة تمنع ظهورها للخارج أو تشويه المظهر العام.
- (ك) يجب إجراء المعالجة المعمارية في الواجهات لتغطية وحدات التكييف بطريقة تمنع تشويه المظهر العام ويجب أن لا تقل المسافة بين أي جهاز تكييف وحدود الجوار عن (٣) أقدام.
- (ل) يجب مراعاة كافة الشروط والمواصفات الواردة في لائحة العزل الحراري المعتمدة عند إعداد الدراسات والتصاميم وعند التنفيذ للمباني المختلفة.

المادة (٢٩): اشتراطات الوقاية والسلامة من الحريق:-

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

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

-٤٧-

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

- لتدل بوضوح على السلالم والمصاعد وأماكن الخروج والهروب في المبنى.
- (ط) تزود جميع المباني التي يزيد إرتفاعها عن (٢٠) طابق بمهبط للطائرات العمودية طبقاً للمواصفات القياسية المعتمدة من الإدارة المختصة.
- (ي) يجب ان تكون كافة الممرات المؤدية الى مخارج الهروب نفسها خالية من كل ما يعيق حرية الحركة والخروج من المبنى في جميع الأوقات.

### المادة (٣٠): الملاحق الإضافية في الفلل السكنية:-

- (أ) يُصرح بإقامة ملاحق إضافية تابعة للفلل السكنية بإرتفاع أرضي فقط وبدون إرتداد من حدود قطعة الأرض وذلك لأغراض الإستخدامات المختلفة مثل المرآب وغرف الخدم والمطبخ الخارجي وذلك شريطة مراعاة الآتي:-
- ١- أن لا يتجاوز الحد الأقصى للإرتفاع (١٤) قدم من جهة الجوار و(١٥) قدم من جهة الشوارع والسكك. ويمكن تجاوز الإرتفاع لبعض الإستخدامات الخاصة وللاسباب الفنية التي تقررها الإدارة المختصة.
  - ٢- وجود إرتداد لا يقل عن (١٠) أقدام بين الملاحق والمبنى الرئيسي للفيلا.
  - ٣- أن توضع الملاحق بشكل شريطي ملاصق للسور أو بإرتداد كافي لتوفير التهوية والإضاءة للعناصر المظلة عليه أو لوضع المكيفات طبقاً لما تقرره لجنة تراخيص المباني.
- (ب) يجب في حالة بناء الملاحق على حد قطعة الأرض بدون إرتداد أن تكون أجهزة التكييف داخلية.
- (ج) يصرح بعمل موقف للسيارة ملاصق للجوار والفيلا وبدون إرتداد من جهة الشارع.
- (د) يحدد إستعمال الملاحق للأغراض التخديمية للمبنى الرئيسي فقط ولا يجوز إستعمالها بشكل منفصل أو للأغراض التجارية. كما ويصرح بإستعمال أسطح الملاحق لوضع خزانات المياه وأجهزة التكييف فقط دون أي أغراض أخرى. ولا يصرح بعمل سلالم رئيسة تؤدي إلى سطح الملاحق الملاصقة للجوار.
- (هـ) في حالة دمج الملاحق مع المبنى الرئيسي يتم تطبيق شروط الإرتدادات المقررة ابتداءً من الحدود الخارجية للمبنى بعد الدمج.
- (و) يصرح بربط الملحق مع المبنى الرئيسي بواسطة ممر مسقوف بعرض لا يزيد على (١٠) أقدام وبإرتفاع لا يزيد على إرتفاع الملحق.

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

- ٤٨ -

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

(ز) أن لا تزيد مساحة الملاحق الإضافية على (٦٠%) من مساحة الفيلا الرئيسية، ويمكن تجاوز هذه النسبة عند وجود أسباب فنية توافق عليها الإدارة المختصة.

### المادة (٣١): سكن العمال:-

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

(أ) يتم تحديد المساحة المخصصة لكل عامل في غرف سكن العمال بمقدار ٣٠ قدم مربع للعامل الواحد، وتحدد عدد دورات المياه المخصصة لهم بواقع مرحاض ومغسلة ودوش لكل عشرة عمال، كما ويتم حساب العدد الكلي للعمال بأخذ العدد الصحيح من العمال في كل غرفة.

(ب) يُصرح بالبناء على حد قطعة الأرض مباشرة وبدون إرتداد من جهة الشارع أو السكة ما لم يرد خلاف ذلك في نظام تصنيف وتقنين استعمالات الأراضي.

(ج) يكون عدد الطوابق والإرتدادات طبقاً للخريطة الملحقة بنظام تصنيف وتقنين إستعمالات الأراضي في الإمارة.

(د) يجب أن لا يقل الإرتداد الداخلي بين المباني عن (٢٠) قدم، وأن يكون الحد الأدنى لمساحة الفناء الداخلي (٢٠×٢٠) قدم.

(هـ) يجب أن يكون الحد الأدنى لنسبة البناء بما يكفي لسكن (٥٠%) من عدد العمال حسب وثائق تخصيص قطعة الأرض وذلك كمرحلة أولى من البناء.

(و) لا يُصرح بفتح أبواب الغرف مباشرة على الشارع أو السكك، و يجب أن تكون المداخل الرئيسية من داخل قطعة الأرض وذلك كمرحلة أولى من البناء.

(ز) يُصرح ببروز ممرات الطابق الأول بمقدار (٤.٥) قدم داخل الإرتداد بين المباني والإرتدادات الخارجية ولا يُصرح بإغلاق هذه الممرات عند البروز.

(ح) في حالة استخدام أسقف معدنية أو أية أنواع أخرى غير الخرسانة المسلحة، فإنه يجب تغطيتها بأسقف معلقة من الداخل وبمواد عازلة للحرارة طبقاً للمواصفات المعتمدة من الإدارة المختصة.

(ط) يجوز إقامة غرف بخدمات مستقلة (غير مجمعة) للمشرفين على العمال وبواقع غرفة لكل (٤٠) عامل.

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

- ٤٩ -

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

(ي) يجب توفير مطبخ أو أكثر لتحضير الطعام، كما يجب توفير قاعات لتناول الطعام تتناسب مع عدد العمال شريطة أن تستوعب تلك القاعات ثلث عدد العمال الإجمالي في المرة الواحدة كحد أدنى ويشترط أن يكون تصميم وفرش المطبخ وقاعة الطعام طبقاً للشروط الصحية المنصوص عليها في تشريعات الصحة العامة والسلامة المهنية السارية في الإمارة.

(ك) يجب توفر غرفة قمامة أو مجمع مكشوف لحاويات القمامة داخل حدود قطعة الأرض وذلك حسب شروط غرف النفايات الواردة في هذه اللائحة. ويجوز وضع هذا المجمع في الارتداد الأمامي من جهة الشارع.

### المادة (٣٢): المساجد:-

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

| النوعية                                                                | دورات المياه<br>(كحد أدنى) | مغاسل<br>(كحد أدنى) | مبضأة<br>(كحد أدنى) | خدمات السكن                                 | مواقف<br>(كحد أدنى) | محلات وقف |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------|---------------------|---------------------------------------------|---------------------|-----------|
| المناطق السكنية<br>(فلل)<br>أ- مساجد أوقات:<br>ساعة لغاية<br>١٥٠ مصلى  | ٣                          | ٣                   | ٥                   | شقة للإمام +<br>غرفة للعامل                 | ٨                   | ٢         |
| ١٥١ -<br>٣٠٠ مصلى                                                      | ٤                          | ٤                   | ٨                   | شقة للإمام +<br>شقة للمؤذن +<br>غرفة للعامل | ١٥                  | ٣         |
| ب- مساجد جامعة:<br>( لا يسمح بأقل من<br>٣٠٠ مصلى)<br>من ٣٠٠ - ٥٠٠ مصلى | ٥                          | ٥                   | ١٠                  | شقة للإمام +<br>شقة للمؤذن +<br>غرفة للعامل | ٣٠                  | ٤         |
| من ٥٠١ - ٧٠٠ مصلى                                                      | ٨                          | ٦                   | ١٤                  | شقة للإمام +<br>شقة للمؤذن +<br>غرفة للعامل | ٤٠                  | ٥         |
| من ٧٠١ - ١٠٠٠ مصلى                                                     | ١٠                         | ٨                   | ٢٠                  | شقة للإمام +<br>شقة للمؤذن +<br>غرفة للعامل | ٦٠                  | ٦         |
| أكثر من ١٠٠٠ مصلى (تدرس بواسطة لجنة تراخيص المباني                     |                            |                     |                     |                                             |                     |           |

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

- ٥٠ -

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

| النوعية                                                                                                                                                                                             | دورات المياه<br>(كحد أدنى) | مغاسل<br>(كحد أدنى) | مبضأة<br>(كحد أدنى) | خدمات السكن                                 | مواقف<br>(كحد أدنى) | محللات وقف |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------|---------------------|---------------------------------------------|---------------------|------------|
| مناطق مركز<br>المدينة والسكنية<br>التجارية<br>أ-مساجد أوقات:<br>(لا يسمح بأقل من<br>١٥٠ مصلى)<br>من ٣٠٠ - ١٥٠<br>مصلى                                                                               | ٦                          | ٤                   | ١٢                  | شقة للإمام +<br>شقة للمؤذن +<br>غرفة للعامل | ١٥                  | ٢          |
| من ٥٠٠ - ٣٠١<br>مصلى                                                                                                                                                                                | ٨                          | ٦                   | ١٤                  | شقة للإمام +<br>شقة للمؤذن +<br>غرفة للعامل | ٢٥                  | ٣          |
| ب-مساجد جامعة:<br>(لا يسمح بأقل من<br>٥٠٠ مصلى)<br>من ٧٠٠ - ٥٠١<br>مصلى                                                                                                                             | ١٠                         | ٨                   | ٢٠                  | شقة للإمام +<br>شقة للمؤذن +<br>غرفة للعامل | ٥٠                  | ٤          |
| من ١٠٠٠ - ٧٠١<br>مصلى (تدرس<br>بواسطة لجنة<br>تراخيص المباني)                                                                                                                                       | ١٢                         | ١٠                  | ٢٤                  | شقة للإمام +<br>شقة للمؤذن +<br>غرفة للعامل | ٧٠                  | ٥          |
| المناطق الريفية<br>أ-مساجد أوقات:<br>أقل من ١٥٠<br>مصلى<br>ب-مساجد جامعة:<br>(لا يسمح بأقل من<br>٣٠٠ مصلى)<br>من ٥٠٠ إلى ٣٠٠<br>مصلى<br>أكثر من ٥٠١<br>مصلى (تدرس<br>بواسطة لجنة<br>تراخيص المباني) | ٣                          | ٢                   | ٦                   | شقة للإمام                                  | ١٠                  | ٢          |
| من ٥٠٠ إلى ٣٠٠<br>مصلى<br>أكثر من ٥٠١<br>مصلى (تدرس<br>بواسطة لجنة<br>تراخيص المباني)                                                                                                               | ٧                          | ٤                   | ١٢                  | شقة للإمام +<br>شقة للمؤذن +<br>غرفة للعامل | ٣٠                  | ٤-٣        |
| المناطق العامة (حدائق<br>ومنتزهات)<br>الطرق السريعة<br>الخارجية:<br>أقل من ١٥٠ مصلى<br>رجال<br>نساء                                                                                                 | ٤                          | ٢                   | ٨                   | شقة للإمام                                  | ١٢                  | -          |
|                                                                                                                                                                                                     | (٢)                        | (٢)                 | (٤)                 | شقة للإمام                                  | -                   | -          |
|                                                                                                                                                                                                     | (١)                        | (١)                 | (٢)                 | -                                           | -                   | -          |

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

-٥١-

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

- (ب) يستثنى من شرط توفير مواقف السيارات المساجد الواقعة في منطقة الأعمال المركزية، ويجوز للإدارة المختصة إعادة النظر في عدد المواقف المطلوبة للمساجد في حالة وجود مواقف عامة خاصة بالمسجد أو في حالة صغر مساحة الأرض المخصصة للمسجد.
- (ج) يتم احتساب عدد المصلين على أساس (٨) قدم مربع للمصلي الواحد ولا يشمل ذلك عدد المصلين خارج فراغ المسجد.
- (د) يجب أن تراعى الشروط التالية عند تصميم المساجد:-
- ١- أن يتم التصميم والتنفيذ والإشراف بأيادي مسلمة ذات خبرة جيدة في العمارة الإسلامية وأعمال البناء وأن يكون مدير المكتب الاستشاري المكلف بذلك مسلماً وكذلك المهندسين العاملين بالتصميم والإشراف الخاص بالمسجد.
  - ٢- يفضل أن يكون المسجد مستطيل الشكل على أن يكون الضلع الأطول مواجها للقبلة، ويفضل عدم عمل فتحات على الضلع الذي كون فيه المحراب، كما يفضل إلغاء الأعمدة في فراغ المسجد للمحافظة على إستمرارية الصقوف.
  - ٣- يجوز إضافة مكتبه ومصلى للنساء ومخزن وغرف لتخفيف القرآن ملحقة بالمسجد يتم تحديد عددها طبقاً لعدد المصلين في المسجد والدراسة التي تقوم بها اللجنة مع مراعاة فصل مداخل الرجال عن مداخل النساء.
  - ٤- أن تكون المساجد بوجه عام ذات أفنية (صحن مكشوف كجزء من المسجد)، وتخصيص مكان فيها لوضع ثلاجة الماء البارد وكذلك أماكن مظلة لوضع أحذية المصلين.
  - ٥- يفضل أن تكون دورات المياه منفصلة عن مبنى المسجد نفسه على أن يكون لها مدخل مستقل، كما يجب أن لا يكون في إتجاه القبلة تمشياً مع الشريعة السمحاء، ويفضل أن تكون في الركن الجنوبي الشرقي، كما يجب أن تكون من الطراز الشرقي ويمكن أن يكون واحد من المراحض من الطراز الغربي.
  - ٦- يجب توفير الميضأة كعنصر لازم للمسجد.
  - ٧- يفضل عمل سور خارجي حول حرم المسجد بارتفاع مناسب وأن يكون نصفه مصمت ونصفه العلوي مفرغ.
  - ٨- تجنب استخدام أية رسومات أو زخارف تتعارض مع الشريعة الإسلامية.
  - ٩- يجب أن تكون مواد الانتهاء والتشطيب الخارجية والداخلية للمسجد من مواد وأصناف تتناسب مع وقار المسجد.

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

-٥٢-

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

- ١٠- يجب وضع اللوحات الإرشادية الدالة على كافة المداخل وإتجاهات الحركة وعناصر الخدمات المتوفرة في المسجد.
- (هـ) يفضل إضافة مصلى للنساء في المساجد القريبة من الأسواق العامة والمساجد المركزية الكبيرة والمناطق الريفية وعلى الطرق السريعة والحدائق والمنتزهات، ويكون الحد الأدنى لخدمات مصلى النساء على الشكل التالي:-
- دورات المياه (٢)
  - مغاسل (٢)
  - مياة (٣)
- ويستثنى من ذلك مصلى النساء الواقع على الطرق السريعة فيمكن توفير نصف الأعداد المطلوبة أعلاه .
- (و) يجب توفير أماكن صلاة للرجال وأخرى للنساء في المراكز التجارية التي تزيد مساحتها عن ١٠٠ ألف قدم مربع ، مع ضرورة توفير الحد الأدنى للخدمات اللازمة للجنسين .
- (ز) يجب مراعاة الحد الأقصى من إعداد المصلين وحجم وشكل فراغ المسجد عند تصميم نظام التكيف ودراسة تجانس وانتظام شدة الإنارة والصوت داخل فراغ المسجد عند تصميم نقاط الإضاءة ونظام الصوتيات كما يجب تصميم أنظمة وتوزيع الصوت بواسطة جهات متخصصة.
- (ح) يجب أن يتم تصميم أبعاد المساجد وفقاً للمواصفات والأبعاد القياسية المعتمدة لدى الإدارة المختصة وتراعى فيها المتطلبات والشروط التي تتماشى مع الشريعة الإسلامية السمحاء.
- (ط) يجب أن يتم تصميم منارات المساجد طبقاً للطابع المعماري المعتمد لدى الإدارة المختصة.
- (ي) يجب الحصول على موافقة أية جهات أخرى تطلبها الإدارة المختصة عند بناء المساجد أو إجراء التعديلات والإضافات فيها.
- (ك) يجب أن تتم دراسة مداخل المسجد وحركة المصلين والمصليات من وإلى المسجد بما يحقق الفصل التام في المداخل والحركة وسهولة استخدام الميضاة لكل من الجنسين بدون تداخل في الحركة.

المادة (٣٣): المتطلبات الصحية للمنشآت التي تسراول أنشطة (المطاعم ومحلات المشروبات والمواد الغذائية):-

- (أ) يجب أن يتم تصميم المطاعم ومحلات المشروبات والمواد الغذائية (مطعم، كافيتيريا، مقهى، محلات عصير، محلات بيع الخضار والفواكه، محلات الحلوى، محلات بيع المرطبات، المطاحن، المحامص، مخازن المواد الغذائية المبردة والمجمدة والجافة، المخازن،

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

-٥٣-

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

البقالات السوبرماركت، محلات بيع المأكولات البحرية وغيرها من المنشآت) وفقاً للشروط الصحية التي تصدرها الإدارة المعنية، وعلى المهندس الرجوع إلى هذه الشروط عند إعداد التصاميم.

(ب) يجب أن تكون الأرضيات والجدران والأسقف للمطاعم ومحلات المشروبات والمواد الغذائية مصنوعة من مادة ملساء سهلة التنظيف غير ماصة للماء ومقاومة للحريق وذات لون فاتح وغير سامة، وخالية من التشققات كما يراعى أن تكون للأرضيات ميول مناسبة لجريان الماء لسهولة التنظيف، كما يجب أن تكون الزوايا بين الجدران وبين الجدران والأرضيات وبين الجدران والسقف محكمة السداد ومجوفة لسهولة التنظيف.

(ج) يجب توفير تهوية وإضاءة مناسبة لجميع الأجزاء الداخلية وفقاً لما هو منصوص عليه في هذه اللائحة.

(د) يجب توفير الأرفف والأجهزة الكهربائية والمغاسل والمخازن والمداخل وطولات الخدمة ومسائل مقاومة الحشرات والقوارض بحيث تثبت على الأبواب والشبابيك والمنافذ وكل ما يلزم وفقاً للشروط الصحية التي تصدرها الإدارة المعنية .

(هـ) يجب أن يتم تجهيز المطاعم ومحلات المشروبات والمسود الغذائية بالتمديدات الصحية اللازمة وبما يتوافق مع الشروط الصحية وشروط أعمال التمديدات الصحية.

(و) يجب أن لا يقل الحد الأدنى لمساحة المطابخ ومواقع التخصير في المنشآت المشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة عن الآتي:-

| النشاط                               | الحد الأدنى لمساحة المطبخ أو موقع التخصير      |
|--------------------------------------|------------------------------------------------|
| المطاعم                              | ٣٠٠ قدم مربع أو ٤٠٪ من مساحة المطعم أيهما أكبر |
| الكافيتريا                           | ٢٠٠ قدم مربع                                   |
| المقاهي                              | ١٠٠ قدم مربع                                   |
| محلات بيع العصير الطازج              | ١٠٠ قدم مربع                                   |
| محلات تخصير الحلوى والحلويات الشعبية | ٢٥٠ قدم مربع                                   |
| المخابز                              | ٢٥٠ قدم مربع                                   |
| بيع وتخصير المأكولات البحرية         | ٢٥٠ قدم مربع                                   |
| قاعات الحفلات                        | ٥٠٠ قدم مربع                                   |

(ز) يجب أن يتم وضع المداخل الخاصة بالمخابز والمطاعم والمحاص من جهة السكك أو من خلال مناور المبنى فقط حفاظاً على المظهر العام للمبنى، وأن ترتفع مسافة لا تقل عن (٢) متر فوق سطح المبنى

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

-٥٤-

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

- وأن تكون مجهزة بوسائل معالجة بيئية بحيث لا تؤثر على الجوار ولا تشوه المنظر العام.
- (ح) أن يتم تزويد غرف التبريد والتجميد بمقياس لدرجة الحرارة يثبت بطريقة تمكن من قراءته من الخارج وأن تكون أبوابها تفتح من الداخل والخارج.
- (ط) يجب أن لا يقل الحد الأدنى لمساحة المنشأة عن الآتي:-

| النشاط                    | الحد الأدنى للمساحة                                           |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------|
| محلات بيع الخضار والفاكهة | ٢٠٠ قدم مربع                                                  |
| الملحمة                   | ١٥٠ قدم مربع                                                  |
| محلات بيع المرطبات        | ١٠٠ قدم مربع                                                  |
| المطاحن                   | ١٥٠ قدم مربع وتكون منطقة العرض مفصولة عن منطقة التحضير        |
| المحمصة                   | ٢٥٠ قدم مربع                                                  |
| السوبر ماركت              | ٢٠٠٠ قدم مربع منها ٥٠٠ قدم مربع كمستودع                       |
| البقالات                  | ١٣٠ قدم مربع                                                  |
| الصيدلية                  | ٣٠٠ قدم مربع                                                  |
| العيادات                  | غرفتين وصالة بمساحة (١٢ م <sup>٢</sup> ) لكل منهما ودورة مياه |

### المادة (٣٤): المباني التعليمية:-

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

#### (أ) المدارس:

- ١- أن يكون موقع المدرسة في المناطق التي يصرح فيها بهذا الاستعمال وفقاً للخريطة الملحقة بنظام تصنيف وتقنين استعمالات الأراضي في الإمارة.
- ٢- أن يتم تصميم المدارس طبقاً للمواصفات القياسية العالمية المعتمدة وطبقاً لشروط وزارة التربية والتعليم والشروط الواردة في هذه اللائحة.
- ٣- توفير دورات مياه للطلاب بمعدل مرحاض ومغسلة لكل فصل دراسي وتوفير مجمعات مياه مبردة للشرب موزعة داخل الأجنحة وفي أماكن مظلة من الساحات.
- ٤- توفير دورات مياه للمدرسين والموظفين بمعدل مرحاض ومغسلة لكل (١٠) فصول دراسية.
- ٥- أن تتوفر في كافة أجزاء وعناصر المبنى الشروط الصحية التي تحددها تشريعات الصحة العامة السارية في الإمارة.

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

-٥٥-

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

- ٦- توفير التهوية والإضاءة الطبيعية والتكيف حسب المواصفات القياسية المعتمدة لجميع عناصر المدرسة خصوصاً الغرف الصفية والمختبرات والقاعات.
- ٧- مراعاة اتجاه الإضاءة بحيث تكون على يسار الطالب وأن لا تكون في الجهة المقابلة للوحة التدريس الأمامية.
- ٨- توفير خزانات وأرفف في الفصول الدراسية والمختبرات بما يتناسب مع عدد الطلاب وأن يتم تزويد الفصول بالسلائر المناسبة.
- ٩- فصل الفصول والساحات والمقاصف ودورات المياه الخاصة بكلا الجنسين (ذكور وإناث).
- ١٠- أن تشتمل المدرسة على مكتبة بمساحة تتناسب مع عدد الطلاب.
- ١١- أن تشتمل المدرسة على غرف لإدارة المدرسة والمدرسين والإداريين والمشرفين بمساحة تتناسب مع عدد طلاب المدرسة.
- ١٢- أن تشتمل المدرسة على المختبرات وغرف الحاسب الآلي وقاعات النشاطات بما يتناسب مع عدد الطلاب، وأن تكون المختبرات بعيدة عن الفصول الدراسية بقدر الأمكان.
- ١٣- أن تشتمل المدرسة على مقصف واحد على الأقل يكون مطابقاً للشروط الصحية التي تحددها تشريعات الصحة العامة السارية في الإمارة.
- ١٤- أن تشتمل المدرسة على عيادة صحية تتكون على الأقل من غرفة لطبيب المدرسة وأخرى للمرضى ملحق بهما غرفة فحص ودورة مياه منفصلة على أن تكون مساحتها مطابقة للشروط الصحية التي تحددها تشريعات الصحة السارية في الإمارة.
- ١٥- توفير ساحة للطلاب بمساحة لا تقل عن ضعف المساحة المخصصة للفصول الدراسية وسارية للعلم على أن يكون جزء من هذه الساحة مظلّل.
- ١٦- أن تشتمل المدرسة على الملاعب الرياضية اللازمة وفقاً لشروط وزارة التربية والتعليم كما يجب أن تشتمل المدرسة على قاعة للنشاطات الحرة (النشاطات المتعددة الأغراض).
- ١٧- أن يتم تزويد جميع المختبرات بمراوح قوية لسفط الهواء أو غرف غاز (GAS CHAMBER) لإجراء التجارب الكيميائية.

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

-٥٦-

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

- ١٨- لا يصرح بدخول السيارات والحافلات داخل الساحات المخصصة للطلبة ويجب أن تكون مداخل ومخارج وممرات حركتها منفصلة عن حركة الطلاب.
- ١٩- توفير مواقف للسيارات طبقاً للمادة (٢٥) من هذه اللائحة بالإضافة إلى مواقف للباصات بما يتناسب مع عدد الطلبة، وأن يراعي الفصل التام بين حركة السيارات وحركة المشاة والملاعب والساحات .

### (ب) رياض الأطفال:-

- ١- يُصرح بترخيص الروضة في المناطق المصرح فيها بهذا الاستعمال طبقاً للخريطة الملحقة بنظام تصنيف وتقنين إستعمالات الأراضي في الإمارة.
- ٢- أن يتم تصميم الروضة طبقاً للمواصفات القياسية العالمية المعتمدة ولشروط وزارة التربية والتعليم والشروط التي تحددها الإدارة المختصة.
- ٣- توفير دورات مياه الأطفال بمعدل مرحاض واحد ومغسلة لكل فصل دراسي ويجب أن تكون الأجهزة الصحية بالقياسات المناسبة للأطفال طبقاً للمواصفات القياسية المعتمدة .
- ٤- توفير التهوية والإضاءة الطبيعية والتكيف حسب المواصفات القياسية المعتمدة لجميع عناصر المبنى مع تزويد جميع الشبائيك بالستائر المناسبة.
- ٥- أن تتوفر في كافة أجزاء وعناصر المبنى الشروط الصحية التي تحددها تشريعات الصحة العامة السارية في الإمارة.
- ٦- توفير ساحة للألعاب تغطي ضعف المساحة المخصصة للفصول الدراسية على أن يتم تظليل جزء لا يقل عن ثلث مساحة هذه الساحة وكذلك تخصيص جزء من الساحة لزراعة الشجيرات والأزهار ووضع الألعاب المناسبة للأطفال على أن يتم فحص وصيانة هذه الألعاب بشكل دوري.
- ٧- أن تشتمل الروضة على مقصف واحد على الأقل.
- ٨- توفير دورات مياه للمدرسين والموظفين بمعدل مرحاض ومغسلة لكل (١٠) فصول دراسية.
- ٩- لا يصرح بدخول السيارات والحافلات داخل الساحات المخصصة للأطفال ويجب أن تكون مداخل وممرات حركتها منفصلة عن حركة الأطفال.
- ١٠- توفير مواقف للسيارات طبقاً للمادة (٢٥) من هذه اللائحة بالإضافة إلى مواقف وحافلات يتناسب مع عدد الأطفال مع

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

-٥٧-

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

- مراعاة الفصل التام بين حركة السيارات وحركة المشاة والساحات والملاعب .
- ١١- أن تشتمل الروضة على عيادة صحية تتكون على الأقل من (غرفة ودورة مياه منفصلة) ومزودة بأهم المعدات الطبية والإسعافات الأولية اللازمة للأطفال على أن تكون مساحتها مطابقة للشروط الصحية المحددة في تشريعات الصحة العامة السارية في الإمارة.
- ١٢- أن تشتمل الروضة على غرف للإدارة وللمدرسين والمشرفين وبما يتناسب مع عدد الطلاب طبقاً لشروط وزارة التربية والتعليم والشروط التي تحددها الإدارة المختصة .
- ١٣- أن يكون مبنى الروضة مستقلاً ولا يضم أي مرحلة دراسية أخرى، وأن تكون الفصول الدراسية في الطابق الأرضي فقط ويمكن تجاوز ذلك في حالة وجود أسباب فنية توافق عليها الإدارة المختصة.
- ١٤- تخصيص قاعة من قاعات الروضة للأنشطة الحرة.
- (ج) دور الحضانة:
- ١- يصرح بترخيص دور الحضانة في المناطق المصرح فيها بهذا الاستعمال طبقاً بنظام تصنيف وتقنين إستعمالات الأراضي في الإمارة.
- ٢- يجب أن يتم تصميم دور الحضانة طبقاً للمواصفات القياسية العالمية المعتمدة وشروط وزارة التربية والتعليم والشروط التي تحددها الإدارة المختصة .
- ٣- أن تتوفر في المبنى الشروط الصحية التي تحددها تشريعات الصحة العامة السارية في الإمارة.
- ٤- توفير التهوية والإضاءة الطبيعية والتكييف حسب المواصفات القياسية المعتمدة لجميع عناصر المبنى مع تزويد الشبابيك بالستائر المناسبة.
- ٥- توفير دورات مياه بمعدل دورة لكل غرفتين من غرف الأطفال.
- ٦- توفير فناء واسع مظلّل ومغطى بالرمل والزراعة ويتناسب مع عدد الأطفال.
- ٧- أن لا تقل المساحة بين الأسرة في غرف الحضانة عن (١) متر.

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

- ٥٨ -

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

- ٨- توفير مواقف للسيارات طبقاً للمادة (٢٥) من هذه اللائحة مع مراعاة الفصل التام بين حركة السيارات وحركة المشاة والساحات والملاعب .
- ٩- أن تكون الحضانة في الدور الأرضي أو الأول وأن تشمل على مساحات خالية يمكن استخدامها للنشاط الحركي للأطفال ويمكن تجاوز ذلك في حالة وجود أسباب فنية توافق عليها الإدارة المختصة.
- ١٠- أن تخصص في المبنى غرفة للعيادة الصحية تزود بأهم المعدات الطبية والإسعافات الأولية اللازمة للأطفال.

### المادة (٣٥): المباني الصحية:-

يجب أن يتم مراعاة الشروط التالية كحد أدنى للحصول على رخصة أعمال البناء لكل نوع من المباني الصحية الآتية:-  
(أ) المستشفيات:-

- ١- يصرح بإقامة المستشفيات في المناطق المصرح فيها بهذا الاستعمال طبقاً للخريطة الملحقة بنظام تصنيف وتقنين إستعمالات الأراضي في الإمارة.
- ٢- الحصول على موافقة دائرة الصحة والخدمات الطبية كشروط أساسي للحصول على رخصة أعمال البناء.
- ٣- أن يتم تصميم وتنفيذ المستشفى وفقاً للأسس القياسية العالمية المعتمدة للمستشفيات.
- ٤- أن يتم دراسة مساحات العناصر وعلاقتها مع بعضها البعض وعرض الممرات والأبواب والتمديدات الكهربائية والصحية والميكانيكية اللازمة والمواد المستخدمة بما يتوافق مع أنواع ومواصفات وقياسات الأجهزة والمعدات الطبية المستخدمة فيه.
- ٥- أن يتم إعداد مخططات الفرش الداخلي محدداً عليها أنواع ومقاسات الأجهزة والمعدات المستخدمة في الأقسام المختلفة.
- ٦- أن يتم توفير التهوية والإضاءة الطبيعية لغرف إقامة المرضى وغرف الانتظار والمكاتب والصالات وتوفير التهوية الميكانيكية طبقاً للمواصفات القياسية المعتمدة للأجزاء الأخرى غير المتوفر لها تهوية طبيعية.
- ٧- أن تكون شدة الإضاءة (الطبيعية أو الصناعية) في جميع أجزاء المستشفى طبقاً للمواصفات القياسية العالمية المعتمدة.

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

-٥٩-

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

- ٨- أن تكون غرف إقامة المرضى بعيدة ما أمكن عن الشوارع ومواقف السيارات، وأن يكون الجدار مانعا لانتقال الصوت من غرفة الى أخرى.
- ٩- تزويد المستشفى بمولد كهرباء احتياطي.
- ١٠- توفير مواقف للسيارات طبقاً للشروط التخطيطية المحددة عند تخصيص قطعة الأرض.
- ١١- توفير غرف القمامة ووسائل التخلص من المخلفات طبقاً للدراسات الخاصة وموافقات الإدارة المختصة.

### (ب) العيادات:-

- ١- أن تكون مواقع العيادات في المناطق المصرح فيها بهذا الاستعمال طبقاً للخريطة الملحقة بنظام تصنيف وتقنين إستعمالات الأراضي في الإمارة.
- ٢- الحصول على موافقة دائرة الصحة والخدمات الطبية كشرط للحصول على رخصة أعمال البناء أو أعمال الديكور.
- ٣- أن لا تقل مساحة العيادة عن غرفتين وصالة وأن لا تقل مساحة كل منهما عن اثني عشر متراً مربعاً.
- ٤- أن تشمل العيادة على دورة مياه واحدة على الأقل.
- ٥- أن يتم تخصيص غرفة منفصلة للعلاج وصالة منفصلة لانتظار الرجال وأخرى لانتظار النساء.
- ٦- أن تكون الأرضية من مواد ملساء سهلة التنظيف.

### (ج) الصيدليات:-

- ١- أن لا تقل مساحة الصيدلية عن (٣٠٠) قدم مربع وأن يكون موقعها في المناطق التي يصرح فيها بالاستعمالات التجارية.
- ٢- أن لا يقل ارتفاع سقف الصيدلية عن (٩) أقدام.
- ٣- أن لا تقل المسافة بينها وبين أقرب صيدلية عن (٢٠٠م) على طريق مروري.
- ٤- أن تكون الأرضية من مواد ملساء سهلة التنظيف.

### (د) مراكز اللياقة البدنية والتدليك والتخسيس:-

- ١- أن تتوفر في المبنى الشروط الصحية المناسبة من حيث الإضاءة والتهوية الطبيعية.
- ٢- أن تزود بدورات مياه وأحواض اغتسال (دش) للجنسين وبأعداد تتناسب مع مساحة المركز.
- ٣- أن يتم تخصيص مكان منعزل وغرف صغيرة لتبديل الملابس للجنسين.

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

-٦٠-

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

- ٤- أن يتم تخصيص استراحة بعيدة عن التيارات الهوائية للجلوس عقب الخروج من الحمامات الرطبة (البخار) والحمامات الجافة (الساونا).
- ٥- أن تكون وسيلة إنتاج البخار لحمامات البخار مفصولة فصلاً تاماً عن الحمام.
- ٦- عدم تركيب أجهزة رياضية أو أدوات تسبب إجهادات على الحوائط ويسمح فقط بتركيب الأجهزة البسيطة على أن يتم تثبيتها بطريقة آمنة.
- ٧- أن تكون محال الألعاب الرياضية التي ينتج عنها ضوضاء أو إهتزازات (كراتيه، رفع أثقال وغيرها) في الطابق الأرضي أو الميزانين من المبنى. كما يجب أن تجهز أرضياتها وجدرانها بمواد عازلة للضوضاء.

### المادة (٣٦): المنشآت الفندقية (الفنادق والنزل والشقق الفندقية):-

- (أ) يصرح بإقامة المنشآت الفندقية بفئاتها المختلفة في المناطق المصرح فيها بالاستعمالات التجارية وكذلك المناطق المصرح فيها بهذه الاستعمالات وفقاً للخريطة الملحقة بنظام تصنيف وتقنين إستعمالات الأراضي في الإمارة.
- (ب) الحصول على الموافقة المبدئية من دائرة السياحة والتسويق التجاري كشرط للحصول على رخصة أعمال البناء لأي منشأة فندقية طبقاً للنظام رقم (١) لسنة ١٩٩٨م بشأن ترخيص وتصنيف الفنادق والنزل والشقق الفندقية.
- (ج) على المهندس الرجوع للشروط الصادرة عن دائرة السياحة والتسويق التجاري بخصوص معايير تصنيف الفنادق قبل الشروع في إعداد التصاميم لأي منشأة فندقية.
- (د) توفير مواقف للسيارات طبقاً للمادة (٢٥) من هذه اللائحة.
- (هـ) أن لا يقل عدد الغرف عن (١٠) غرف في الفنادق والنزل و(٨) شقق أو فلل أو استوديوهات للشقق الفندقية.
- (و) أن لا يقل عدد الغرف الفندقية المنفصلة عن (٥٠٪) من العدد الإجمالي للغرف الفندقية.

### المادة (٣٧): الشروط الفنية للمنشآت الفندقية:-

- (أ) يجب توفير كاونتر استقبال وغرفة أمانات وغرفة لتخزين الأمتعة في الطابق الأرضي.
- (ب) يجب توفير بهو أو ردهه للاستراحة أو الانتظار أو الاستقبال بمساحة مناسبة.

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

-٦١-

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

(ج) قاعة طعام أو كافيتيريا ملحقة بها غرفة تحضير طعام أو مطبخ للفنادق والنزل فقط.

(د) مخزن صغير في المتكرر للخدمة على الغرف.

(هـ) مصعد يخدم جميع غرف النوم إذا زاد عدد الطوابق عن أرضي وطابقين.

(و) في الفنادق والنزل يجب توفير دورة مياه عامة للرجال وأخرى للنساء لخدمة قاعة الطعام ودورة مياه عامة للرجال وأخرى للنساء في قاعة الاستقبال والانتظار أو الميزانين لخدمة قاعة الاستقبال والانتظار.

ويجب أن تحوي كل دورة مياه على مغسلة، مرحاض بكرسي، وغطاء، وشطاف أو حوض تشطيف بحيث يكون هناك باب يفصل بين المغسلة والمرحاض. وأن تتوفر في كل دورة مياه، مياه جارية حارة وباردة. وفي حال كون قاعة الطعام في نفس طابق قاعة الاستقبال يجوز أن تكون هناك دورة مياه واحدة للرجال وأخرى للنساء لخدمة القاعتين شريطة أن تحوي كل دورة مياه على مغسلتين ومرحاضين وشطافين أو حوض تشطيف بحيث يكون كل مرحاض منفصل عن المغسلتين وعن المرحاض الآخر.

(ز) في الفنادق يجب أن لا يقل الحد الأدنى لصافي مساحة الغرف بدون الحمام وصالة المداخل عن الآتي:-

- غرفة مفردة (٩) متر مربع

- غرفة مزدوجة (١١) متر مربع

- غرفة لإقامة ثلاث أشخاص (١٣) متر مربع

(ح) يجب أن يلحق بكل غرفة نوم حمام يشتمل على دش (رشاش ماء) أو حوض إستحمام ذي مقبض مع دش، ومرحاض بكرسي وغطاء وشطاف أو حوض تشطيف، ومغسلة، ومياه جارية (حارة وباردة) ومقبس لجهاز الحلاقة الكهربائي قرب المرأة.

(ط) في النزل يجب أن لا يقل الحد الأدنى لصافي مساحة الغرف بدون الحمام وصالة المدخل عن الآتي:-

- غرفة مفردة (٨) متر مربع

- غرفة مزدوجة (١٠) متر مربع

- غرفة لإقامة ثلاث أشخاص (١٢) متر مربع

(ي) في النزل يمكن أن تكون الحمامات خاصة أو مشتركة تشتمل على دش (رشاش ماء) أو حوض إستحمام مع دش ومرحاض بكرسي وغطاء، وشطاف ومغسلة، ومياه جارية حارة وباردة، ومقبس لجهاز الحلاقة الكهربائي قرب المرأة وبحيث لا يقل عدد الحمامات عن النسب التالية:-

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

-٦٢-

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

- (٢٥٪) من الغرف بحمامات مستقلة خاصة بها.
- (٧٥٪) من الغرف بحمامات مشتركة وبمعدل لا يقل عن حمام لكل غرفتين.
- (ك) في الشقق الفندقية يجب أن لا يقل الحد الأدنى لمساحة غرف النوم بدون الحمام وصالة المدخل حسب الآتي:-
  - غرفة النوم (١٢) متر مربع
  - الاستوديو (١٧) متر مربع
- (ل) في الشقق الفندقية يجب توفير غرفة حمام مع دش (رشاش ماء) أو حوض استحمام ذي مقبض مع دش ومغسلة ومرحاض بكرسي وغطاء وشطاف أو حوض تشطيف ومقبس لجهاز الحلاقة الكهربائي قرب المرأة ومياه جارية باردة أو حارة.
- (م) يجب توفير إنارة كافية في المدخل العام والممرات والسلالم والغرف والصالات.
- (ن) يجب توفير تكييف هواء لجميع الغرف والصالات والمطاعم وبهو المداخل.
- (س) يجب توفير وسائل الأمن والسلامة حسب الشروط المعتمدة من الدائرة المختصة.
- (ع) يجب وضع اللوحات الإرشادية المضيئة ذاتياً في كافة الممرات والسلالم والصالات وبهو المداخل وأماكن الاستخدام العام لترشد إلى سلام ومخارج الهروب في حالة الحريق، ويمنع وضع أي مواد أو حواجز أو موانع تعيق حركة الهروب إلى الخارج.
- (ف) يجب وضع أجهزة إطفاء الحريق في مكان واضح يسهل الوصول إليها مع توفير لوحات إرشادية لها، ويمنع وضع أي حواجز أو مواد أو موانع تعيق استخدام هذه الأجهزة.
- (ص) يجب وضع لوحات خلف باب كل غرفة من غرف النزلاء توضح مواقع السلالم ورسم تخطيطي لطريقة الوصول لها لتأمين عملية الهروب في حالة الحريق.

### المادة (٣٨): محطات البترول:-

- (أ) يصرح بإنشاء محطات البترول في المناطق المخصصة لذلك في الخريطة الملحق بنظام تصنيف وتقنين إستعمالات الأراضي في إمارة دبي.
- (ب) لا يصرح بإستعمال الأراضي المخصصة لمحطات البترول لأيئة إستعمالات أخرى سوى بعض الإستعمالات الثانوية المخصصة

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

-٦٣-

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

لخدمة السيارات ومحل للمشروبات والوجبات والمبيعات السريعة (ميني مارت وما في حكمه) لا تزيد مساحته عن (١٦٠٠) قدم مربع.

(ج) يجب توفير مواقف السيارات بمعدل موقف لكل (٧٥٠) قدم مربع من مساحة (الميني مارت) والخدمات التي تحتاج لذلك ويراعى أن لا تعيق هذه المواقف حركة السيارات داخل المحطة.

(د) يصرح ببناء المنشآت على حدود قطعة الأرض مباشرة من جهة الشوارع والسكيك مع مراعاة تراجع هذه المنشآت بمقدار (١٠) أقدام من جهة الجوار.

(هـ) يجب توفير شروط الأمن والسلامة المعتمدة لدى الإدارة المختصة لكافة المنشآت.

(و) يجب أن لا يزيد ارتفاع المحل والملاحق عن (١٤) قدم.

(ز) يصرح بعمل غرفتين كحد أقصى لسكن العمال في كافة المحطات الواقعة داخل حدود المدينة و (٣) غرف كحد أقصى للمحطات الواقعة خارج حدود المدينة.

(ح) يجب توفير دورات مياه (نساء ورجال) للخدمة العامة تكون مستقلة عن تلك المخصصة للعاملين في المحطة وتشتمل على ما لا يقل عن حمامين للرجال وآخر للنساء مع مغاسل لكل منهما.

(ط) يجب تزويد محطات خدمة وغسيل السيارات بالوسائل والمعدات المناسبة لصرف وتنقية المياه مثل غرف ترسيب الرمال ومصائد الزيوت والمضخات لضمان تنقية المياه قبل توصيلها مع خزانات التحلل أو الشبكة العمومية.

(ي) على الاستشاري تقديم مخطط للموقع العام للمحطة موضحا فيه:-

- مسارب الدخول والخروج المقترحة للمحطة بما يتناسب مع سرعة الطريق الواقعة عليه المحطة ونصف قطر دوران الدخول.

- جميع عناصر الطريق القائمة لمسافة ٥٠٠ متر قبل وبعد موقع المحطة والتي تشمل لوحات المرور، أعمدة الإنارة، الأشجار، غرف التفتيش، غرف المضخات، ومحطات الكهرباء الفرعية.

- إتجاه السير وعدد مسارب الطريق والسرعة المعلنة عليه.

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

-٦٤-

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

المادة (٣٩): المنشآت الصناعية (مستودعات - ورش - مصانع.....الخ):-

(أ) لا يصرح بإقامة المنشآت الصناعية إلا في المناطق المخصصة لذلك طبقاً للخريطة الملحقة بنظام تصنيف وتقييم إستعمالات الأراضي في الإمارة.

(ب) بإستثناء قطع الأراضي التي تخضع لنظام خاص، فإنه يصرح بالبناء على حد قطعة الأرض مباشرة وبدون ارتداد من جهةة الشوارع والسكيك أما من جهة الجوار فإنه يجب البناء بارتداد لا يقل عن (١٠) أقدام.

(ج) يُصرح بإقامة ملحق خدمات بدون ارتداد من جهة الجوار شريطة أن يكون بشكل شريطي وأن لا يزيد ارتفاعه الداخلي عن (١٠) أقدام. (د) يجب أن تفتح أبواب المستودعات والورش على مساحات للتفريغ والتحميل مطابقة لما هو وارد في المادة (٤٠) من هذه اللائحة، ولا يُصرح بفتح الأبواب على الشوارع والسكيك مباشرة وذلك بإستثناء أبواب الطوارئ ويعرض لا يزيد على (٥) أقدام.

(هـ) يجب توفير تهوية وإضاءة طبيعية بنسبة لا تقل عن (٥%) من المساحة الأرضية لأي مستودع أو ورشة أو مصنع. (و) يجب أن لا يقل صافي الارتفاع الداخلي لأي مستودع أو ورشة أو مصنع عن (١٤) قدم وأن لا يزيد الحد الأقصى للارتفاع الداخلي عن (٢٠) قدم بإستثناء الإستعمالات التي تتطلب زيادة أكبر في الارتفاع.

(ز) يجب أن تزود المستودعات والورش والمنشآت الصناعية الأخرى بدورات مياه طبقاً لما هو وارد في المادة (٤٤) من هذه اللائحة. (ح) يجب أن لا تقل نسبة البناء للمستودعات عن (٣٠%) ممن مساحة قطعة الأرض وللورش ومواقع المقاولات ومواقع النفايات عن (١٠%) من مساحة قطعة الأرض والمصانع عن (٣٥%) إلا إذا ورد خلاف ذلك في قرار تخصيص الأرض أو إذا كانت طبيعة الاستخدام تتطلب خلاف ذلك.

(ط) يُصرح بعمل ميزانين جزئي أو كلي داخل المستودعات والورش والمصانع بشرط أن يكون استخدامه تابع للطابق الأرضي وأن يكون مدخله من داخل الطابق الأرضي نفسه. ولا يصرح بعمل مدخل منفصلة للميزانين.

(ي) تكون ارتفاعات طوابق الأراضي والميزانين طبقاً لما هو وارد في المادة (٧) من هذه اللائحة بخصوص الإستعمالات التجارية.

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

-٦٥-

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

- (ك) يُصرح بعمل مكاتب فرعية لخدمة النشاط الصناعي القائم في قطعة الأرض شريطة أن لا تزيد نسبة المكاتب عن (١٠٪) من مساحة البناء ويجوز زيادة هذه النسبة إذا كانت طبيعة الاستخدام تتطلب ذلك طبقاً لما تقررره لجنة تراخيص المباني وفي جميع الحالات يجب توفير مواقف سيارات لهذه المكاتب بمعدل موقف لكل (٧٥٠) قدم مربع.
- (ل) تُحدد نسب البناء وارتفاعات المباني ومساحات المكاتب الخاصة بالمصانع الكبيرة والاستعمالات ذات الطبيعة الخاصة وفقاً لطبيعة الاستعمال والشروط التخطيطية عند تخصيص قطعة الأرض.
- (م) يجب تطبيق الشروط البيئية الواردة في المادة (٢٦) من هذه اللائحة على الاستعمالات التي يترتب عن تخزينها أو تطبيقها أو استخدامها أضراراً بالبيئة المحيطة.
- (ن) يجب أن لا يقل ارتفاع جلسات شبابيك الطابق الأرضي المطل على الشوارع أو السكك عن (٦) أقدام في حالة البناء على حد قطعة الأرض مباشرة .
- (س) لا يُصرح بممارسة النشاطات التجارية أو العرض التجاري في المنشآت الصناعية.
- (ع) باستثناء قطع الأراضي التي تخضع لنظام خاص يجب إنشاء أسوار بارتفاع (٦) أقدام على حدود قطعة الأرض من جميع الجهات مع ضرورة صبغ هذه الأسوار بطريقة لا تشوه المظهر العام ويجب أن لا يقل عرض المدخل الرئيسي في السور عن (١٤) قدم ويجوز للإدارة المختصة الموافقة على تصاميم معمارية خاصة للأسوار الأمامية.
- (ف) يجب أن لا يقل الارتداد الداخلي بين المباني أو المنشآت عن (١٠) أقدام.

### المادة (٤٠): أماكن التفريغ والتحميل:-

- (أ) يجب توفير أماكن للتفريغ والتحميل في كافة المنشآت الصناعية و المراكز التجارية على أن يكون الحد الأدنى لمساحتها على النحو التالي:-
- ١- ١٥ قدم عرض × ٢٠ قدم عمق لمستودع أو ورشة واحدة فقط.
  - ٢- ٢٠ قدم عرض × ٣٠ قدم عمق لمستودعين أو ورشتين.
  - ٣- ٣٠ قدم عرض × ٣٠ قدم لثلاثة أو أكثر من المستودعات أو الورش.

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

-٦٦-

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

(ب) ينطبق على أماكن التفرغ والتحميل ما ينطبق على مداخل ومخارج مواقف السيارات حسب ما ورد في المادتين (٢٤، ٢٥) من هذه اللائحة .

(ج) يجوز أن تكون منطقة التفرغ والتحميل مكشوفة أو مغطاة، وفي حالة تغطيتها يجب أن لا يقل صافي إرتفاع المدخل والسقف عن (١٤) قدم.

### المادة (٤١): أحواض السباحة:-

(أ) لا يجوز إنشاء أحواض السباحة قبل إستصدار رخصة أعمال البناء من الإدارة المختصة.

(ب) يجب الالتزام بجميع متطلبات إنشاء وتشغيل أحواض السباحة المنصوص عليها في تشريعات البيئة السارية في الإمارة وعلى وجه الخصوص الحصول على الموافقة الأولية من إدارة البيئة في البلدية كشرط لترخيص أحواض السباحة، ويجوز للإدارة المختصة إستثناء أحواض السباحة في المباني السكنية الخاصة من بعض هذه الشروط.

(ج) مع مراعاة أية شروط أو متطلبات أخرى منصوص عليها في تشريعات البيئة والصحة والسلامة العامة، يجب أن يتضمن حوض السباحة كافة متطلبات السلامة والصحة العامة وعلى وجه الخصوص ما يلي:-

- ١- نظام لتصفية المياه وإعادة تدوير مياه الحوض.
- ٢- تطهير وتعقيم مياه الحوض.
- ٣- إجراءات الرقابة الأخرى الخاصة بالسلامة والصحة التي تتخذ عند مرحلة التصميم ووقت التشغيل.

(د) يجب تزويد أحواض السباحة بالسلام وفقاً للشروط التالية:-

- ١- تزويد الحوض بدرجات وسلام إذا زاد العمق على (٠,٦) متر.
- ٢- توفير سلم واحد على الأقل لكل (٣٠ متر) من محيط الحوض.
- ٣- يجب أن تكون سلام الحوض مقاومة للتآكل ومزودة بمواطئ أقدام مقاومة للانزلاق مع وجود فسحة (٩٠ ملم) بعيداً عن الجدار.

٤- في حالة توفير درجات داخلية في تجاويف الحوض يجب أن تكون هذه الدرجات ذات سطوح غير زلقة وذات تصريف ذاتي على أن يكون أقل عرض لموطأ القدم (١٥٠ ملم) وأقل ارتفاع للدرجة (٣٥٠ ملم).

٥- يجب تزويد الحوض بدرابزين جانبية تمتد فوق سطح الحوض وتعود للسطح الأفقي للحوض عند كل جانب من جوانب كل سلم أو درجات مثبتة في تجاويف.

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

-٦٧-

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

- ٦- يجوز التصريح بأحواض ذات درجات فقط إذا كان الحوض ضحلا لا يتجاوز عمقه (١) متر.
- (هـ) يجب تزويد أحواض السباحة بأحواض للاغتسال (دش) ومغاسل للأرجل بمعدل (١) لكل (٢٥م) من محيط الحوض وبحد أدنى (١) من كل نوع، كما يجب تزويد أحواض السباحة بمراحيض وغرف تبديل الثياب بما يتناسب مع محيط الحوض.
- (و) يجب أن تكون أبراج ومنصات ألواح الغطس طبقاً للشروط التالية:-
- ١- توفير مساحة خالية فوق لوح أو برج الغطس تصل إلى (٥) أمتار على الأقل لحركة الرأس.
- ٢- أن تغطي ألواح ومنصات الغطس بالكامل بمواد مانعة للانزلاق.
- ٣- أن يكون أقل عمق للماء أسفل أي لوح غطس مركب على مسافة (١م) أو أقل من سطح الماء لا يقل على (٢,٥م) ، ويزداد عمق ماء الغطس للألواح فوق (١م) بواقع (٣,٠م) لكل متر أو جزء منه يزيد على (١م).
- ٤- يجب توفير فصل أفقي بمقدار (٣م) بين ألواح الغطس المتحاذاة وبين أي لوح غطس والجدار الجانبي.
- (ز) يجب تزويد أحواض السباحة بالإضاءة الكافية (تحت الماء أو فوق الماء) بما يوفر الإضاءة لكل المسبح بما فيه القاع بدون إحداث أية انعكاسات أو وهج أو حروق أو صدمات كهربائية أو إصابات جسدية.
- (ح) يجب أن توجد في كل دائرة كهربائية قاطع لدائرة التسرب الأرضي.
- (ط) يجب أن يحاط حوض السباحة من جميع الجهات بأسطح مستوية غير قابلة للانزلاق وبنسبة ميول (١:٤٠) باتجاه معاكس لحوض السباحة وكذلك تزويد هذه الأسطح بالمصارف المناسبة لتصريف المياه.
- (ي) يجب أن توضع علامات توضح عمق الماء سواء على حافة السطح أو على جدار المسبح عند أقل وأكبر عمق و عند نقاط انكسار الميل.
- (ك) يجب أن تزود أحواض السباحة بمصارف الخروج والمكاشط ومصافي الشعر والشوائب وأجهزة الترشيح ومعدات التطهير ومعدات السلامة والإنقاذ وفق الشروط البيئية المعتمدة.
- (ل) يجب توفير مكان خاص لوضع كرسي عالي للمنقذ ومكان خاص لوضع اللوحات الإرشادية لمستخدمي أحواض السباحة .

المادة (٤٢): الأعمال الصحية:-

- (أ) لا يجوز القيام بإنشاء أية أعمال صرف صحي قبل إصدار رخصة أعمال البناء من الإدارة المختصة.

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

-٦٨-

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

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

### المادة (٤٣): أحكام وشروط الأعمال الصحية:-

- (أ) يجب تقديم الوثائق والمخططات التالية كحد أدنى للأعمال الصحية عند التقدم للحصول على رخصة أعمال البناء:-
- ١- سداد رسوم توصيل الصرف الصحي إن وجدت شبكة عامة للصرف الصحي ووثيقة موقع التوصيل (الوصلة المنزلية F.I.C) مع هذه الشبكة.
  - ٢- لوحة الشروط والمواصفات الخاصة بالأعمال الصحية حسب تعليمات الإدارة المختصة موقعه ومعتمدة من المهندس.
  - ٣- مخطط الموقع (setting out plan) يبين خطوط الصرف الصحي العامة في المنطقة المحيطة بقطعة الأرض - إن وجدت - وخطوط الصرف الصحي الخارجية، وغرف التفتيش داخل حدود قطعة الأرض، وغرفة التفتيش الأخيرة، وموقع الوصلة المنزلية مع خطوط شبكة الصرف الصحي العامة ومناسيبها، وخزان التحلل وحفرة الامتصاص في حال عدم وجود شبكة صرف صحي عامة.
  - ٤- مخططات التمديدات الصحية وتمديدات المياه لجميع طوابق المبنى.
  - ٥- أية وثائق أو تفاصيل أخرى تطلبها الإدارة المختصة.

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

-٦٩-

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

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

(ج) في البنايات التي يقل ارتفاعها عن (٢٠) طابق يتم توصيل الصرف الصحي بالدور الأرضي بشكل منفصل إلى غرف التفتيش مباشرة ولا يتم توصيلها على نفس الأعمدة الرأسية الخاصة بالأدوار العليا.

(د) في المباني التي يزيد ارتفاعها على (٢٠) طابق يتم توصيل الصرف الصحي للدور الأرضي والدور الأول بشكل منفصل إلى غرف التفتيش مباشرة ولا يتم توصيلها على نفس الأعمدة الرأسية الخاصة بالأدوار العليا.

(هـ) يجب تزويد نظام الصرف الداخلي في الأبنية بأنابيب التهوية اللازمة وبحجم كاف لغرض إستعمالها على أن لا يقل قطرها الداخلي بأي حال من الأحوال عن (٥٠) ملم في التوصيلات الداخلية و(٧٥) ملم في الأعمدة الرأسية، كما يجب تركيبها بشكل رأسي ورفعها إلى مسافة حدها الأدنى متراً واحداً فوق أعلى فتحة في البناية وعلى مسافة أفقية لا تقل عن (٢) متر.

ويجوز للإدارة المختصة طلب رفع انبوبة التهوية أو أبعادها عن الفتحات زيادة عما ذكر إذا وجدت أسباب فنية تستوجب ذلك، كما يجب تغطية نهايات الأنابيب بالأغطية الخاصة بذلك.

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

(ز) يجب أن تكون أنابيب العمل وأنابيب المجاري العادية المدفونة تحت الأرض مصنوعة من مواد تتسم بالقوة والمتانة وأقطارها وميولها حسب المواصفات الصادرة عن الإدارة المختصة، كما يجب أن تكون وصلاتها مانعة لتسرب الهواء وألا ينتج عنها أي عوائق داخل الأنابيب وأن تكون قادرة على تحمل ضغط لا يقل حد الأدنى ارتفاع (٣) متر من المياه ، ويجب تمديد هذه الأنابيب و فرشها بما يتلاءم و ظروف التربة و التحميل و حسب تعليمات الشركات المصنعة لها.

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

-٧٠-

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

(ح) يجب إنشاء غرفة تفتيش عند كل نقطة يتغير عندها اتجاه أنابيب المجاري أو تتغير عندها درجة انحدارها أو يتصل عندها خط أنابيب بغيره، ويجب أن لا تزيد المسافة بين أي حفرتي تفتيش متتاليتين عن (١٥) متراً ، ويجب أن تكون غرف التفتيش طبقاً للمواصفات الصادرة عن الإدارة المختصة.

(ط) لا يصرح بإنشاء حفر التفتيش داخل الأبنية المسقوفة إلا في المناور و الممرات و غرف الخدمات و الكراجات والممرات ذات التهوية الكافية على أن تكون من النوع الجاف كما يجب حماية أنابيب الصرف الصحي الممتدة تحت الأرضيات و الجدران من أية أعمال خارجية أو من هبوط الأرضيات ، كما يجب تأمين فتحات التنظيف عليها بمسافات لا تزيد على (١٠) أمتار.

(ي) يجب إنشاء جميع حفر التفتيش داخل حدود قطعة الأرض، ويجب أن يراعى عند التصميم و تحديد مواقع حفر التفتيش اختيار الموقع و المناسب المناسبة لحفرة التفتيش الأخيرة من حيث سهولة التوصيل بشبكة الصرف الصحي العامة و تحقيقها لشروط الإدارة المعنية.

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

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

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

(ن) لا يجوز صرف النفايات التجارية و الصناعية إلى شبكة الصرف الصحي العامة دون موافقة الإدارة المعنية، ولا تمنح هذه الموافقة إلا في حال توفر التجهيزات المناسبة للمعالجة الأولية لمثل هذه النفايات، كما لا يجوز صرف مياه السخانات التي تزيد درجة

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

-٧١-

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

حرارتها على (٣٧) درجة مئوية إلى شبكة الصرف الصحي العامة قبل تبريدها.

### المادة (٤٤): المنافع الصحية:-

(أ) يكون الحد الأدنى من المنافع الصحية الواجب توفيرها في المباني على النحو التالي على أن يكون (٧٥٪) على الأقل من هذه المنافع الصحية ( المراحيض ) في أماكن النشاطات العامة من الطراز الشرقي :-

#### ١- الوحدات السكنية:

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

#### ٢- الاستوديوهات:

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

#### ٣- المكاتب والمحلات والمعارض:

##### أ- المكاتب:

يجب توفير حمام لكل مكتب منفصل أو حمام لكل (٢٠٠٠) قدم مربع، من مساحة المكاتب المفتوحة في حال عمل حمامات مجمعة.

##### ب- المحلات والمعارض:

يجب توفير حمام واحد على الأقل للمساحة التجارية من (١) إلى (٣٠٠٠) قدم مربع، وحمامين للرجال وواحد للنساء للمساحة من (٣٠٠١) إلى (١٠,٠٠٠) قدم مربع وما زاد عن ذلك يضاف حمام واحد للرجال وآخر للنساء لكل (١٠,٠٠٠) قدم مربع إضافية.

#### ٤- المراكز التجارية والمباني الترفيهية العامة:

أ- يجب توفير (٣) حمامات للرجال و (٢) للنساء على الأقل للمساحة التجارية أو الترفيهية من (١) إلى (١٠,٠٠٠) قدم مربع، وما زاد عن ذلك يضاف حمام واحد للرجال وآخر للنساء لكل (٥,٠٠٠) قدم مربع إضافية مع توفير حمامات للنساء بعدد مساوي لنصف عدد حمامات الرجال.

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

-٧٢-

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

ب- يجب توفير حمام رجال وحمام نساء إضافيين على الأقل لذوي الإحتياجات الخاصة إذا زادت المساحة التجارية أو الترفيهية عن (٢٠٠٠٠) قدم مربع .

٥- سكن العمال:

أ- يجب توفير المنافع الصحية وفق الإشتراطات الخاصة لسكن العمال والمشار إليها في المادة (٣١) من هذه اللائحة.

ب- يتم فصل المراحيض عن المغاسل وعن أحواض الإستحمام داخل الخدمات المجمعّة.

٦- رياض الأطفال والمدارس:

يجب توفير المنافع الصحية للمدارس ورياض الأطفال وفق الإشتراطات الخاصة بها والمشار إليها في المادة (٣٤) من هذه اللائحة.

٧- المستودعات والورش:

يجب توفير مرحاض ومغسلة لكل مستودع أو ورشة، أما في حالة الخدمات المجمعّة فيجب توفير مرحاض ومغسلة لكل (٥٠٠٠) قدم مربع للعشرة آلاف الأولى من إجمالي مساحة المباني ثم مرحاض ومغسلة لكل (١٥٠٠٠) قدم مربع تلي العشرة آلاف الأولى على أن تكون المغاسل خارجية.

٨- الفنادق ومطاعم الفنادق والنزل :

يجب توفير المنافع الصحية وفق الإشتراطات الخاصة بالفنادق والمشار إليها في المادة (٣٧) من هذه اللائحة.

٩- المساجد:

يتم توفير المنافع الصحية لها وفق الإشتراطات الخاصة بالمساجد والمشار إليها في المادة (٣٢) من هذه اللائحة.

١٠- المباني المتخصصة الأخرى:

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

المادة (٤٥): خزانات التحلل والحفر الامتصاصية:-

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

أ- أن تكون ضمن حدود قطعة الأرض.

ب- أن تكون في موقع قريب من الطريق أو السكة وبعيدة عن المبني الرئيسي والجوار ويسهل الوصول إليها للتنظيف والصيانة والتفريغ

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

-٧٣-

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

- على أن توافق الإدارة المختصة على هذا الموقع، كما يجب أن تكون سهلة التوصيل بشبكة الصرف الصحي العامة مستقبلاً.
- ج- أن تكون أسقف هذه الخزانات من الخرسانة المسلحة بحيث تتحمل مرور السيارات فوقها إذا اقتضت الضرورة ذلك.
- د- أن يكون لها فتحة بغطاء من النوع الثقيل يمكن إحكام غلقه، وأن تكون بأبعاد كافية.
- هـ- أن لا يرتفع منسوب سقفا عن منسوب أرضية الموقع المتواجدة فيه.
- و- أن تكون سعة هذه الخزانات مناسبة ومحسوبة على أساس الاستهلاك الشخصي اليومي حسب الجداول القياسية.
- ز- أن تكون على بعد لا يقل عن (١) متر من المباني والأسوار المجاورة إذا كانت من الخرسانة المسلحة وغير منفذة و (٣) متر إذا كانت من الطابوق، وأن لا يقل عمقها عن (١,٥) متر من منسوب أسفل أنبوب مدخل الحفرة.
- ح- في المناطق التي يكون فيها منسوب المياه الجوفية مرتفعاً أو أن معدل تصريف المياه فيها غير كافٍ من خلال التربة، فيجب أن يتم عمل خزانات لتجميع مياه الصرف الصحي فيها لحين نقلها إلى نقاط تحددتها الإدارة المعنية.
- ط- أن يتم تصميم خزان التحلل والحفيرة الامتصاصية طبقاً للمواصفات القياسية المعتمدة، وأن يزود خزان التحلل بمصاصورة تهوية حسب شروط الإدارة المختصة، وأن تكون جميع فتحاته مغطاة بطريقة تمنع دخول وخروج الحشرات إليه.
- (ي) باستثناء المباني السكنية، يجب توفير مصائد للشحوم والزيوت الناتجة عن المطابخ ومناطق تجهيز الطعام.

### المادة (٤٦): صرف مياه الأمطار:-

- (أ) يجب تأمين الوسائل المناسبة لتجميع مياه الأمطار والتخلص منها بما يكفل منع نفاذ الرطوبة.
- (ب) يجب نهو كل سطح مكشوف بأي مبنى بميل لا تقل نسبته عن (١:٥٠:١) حتى (١:٧٠:١) بحيث تتساق المياه عليه إلى اقنية مناسبة أو مخارج تؤدي إلى أنابيب صرف أو مزاريب مناسبة لهذا الغرض .
- (ج) أن تكون الاقنية و المزاريب و المخارج و أنابيب الصرف بميل لا تقل زاويته عن ١ : ٩٠ ومصنوعة من مواد مثبته و وصلات مانعة لتسرب المياه ، و ذات أحجام كافية ، و مثبته بشكل قوي و آمن.
- (د) لا يجوز تصريف مياه الأمطار في أنابيب الصرف الصحي أو في خزانات التحلل أو الحفر الإمتصاصية أو إلى الجوار ، وإنما ينبغي

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

-٧٤-

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

- تصريفها سطحياً إلى الشوارع والسكك، ويجوز تصريف مياه الأمطار مباشرة إلى الشبكة العامة لصرف مياه الأمطار أو الحفر الامتصاصية وذلك بالتنسيق مع الإدارة المعنية.
- (هـ) لا يجوز تصريف مياه المكيفات والشرفات على الشوارع مباشرة أو إلى خطوط صرف مياه الأمطار ويجب تصريف مياه المكيفات والشرفات إلى شبكة المجاري العامة.
- (و) لا يجوز تصريف المياه العادمة إلى شبكة تصريف مياه الأمطار أياً كانت الأسباب.

### المادة (٤٧): الإمداد بالماء:-

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

### المادة (٤٨): خزانات مياه الشرب:-

- (أ) يجب أن تصنع خزانات مياه الشرب من مواد غير قابلة للصدأ أو للتآكل، وأن لا تؤثر في الخواص الطبيعية أو الكيميائية للمياه، وأن لا تحدث أي تغيير في لون أو طعم أو رائحة المياه وأن لا تتأثر بالحرارة أو الرطوبة وأن تكون غير منفذة للضوء وليس لها أي تأثير ضار لصحة الإنسان.
- (ب) يجب أن تزود الخزانات بفتحات للتنظيف بمقاس مناسب وذات قابلية للغلق المحكم ومن النوع المخصص لخزانات المياه (double seal) وأن تكون هذه الفتحات بسعة تكفي لدخول شخص لإجراء النظافة الدورية داخل الخزان، وأن يكون موقعها في منطقة نظيفة وبعيدة عن الحركة اليومية المباشرة وعن مصادر التلوث وأن تكون مرتفعة عن منسوب الأرضية.
- (ج) يجب أن يراعى في تصميم الخزان عدم وجود زوايا حادة تتسبب في تراكم الأوساخ أو الجراثيم أو تعيق عمليات النظافة الدورية.
- (د) يجب أن تزود الخزانات بفتحات لملء الماء والتوزيع وتصريف مياه الغسيل والتهوية بمقاسات مناسبة لحجم الخزان ويراعى أن تكون فتحات التوزيع على ارتفاع لا يقل عن (٦) سم من منسوب قاع الخزان، وفتحات تصريف مياه الغسيل داخل قاع الخزان، وفتحات ملء الخزان والتهوية في الجزء العلوي من الخزان، وأن تكون هذه الفتحات مزودة بمحابس للتحكم في الفتح والإغلاق وأن تكون

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

-٧٥-

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

ماسورة التهوية مصممة بطريقة تمنع دخول أي مواد أو حشرات قد تلوث الخزان، وأن تكون جميع هذه الفتحات والتوصيلات مصنوعة من مواد غير قابلة للصدا وليس لها أي تأثيرات ضارة على صحة الإنسان .

(هـ) يجب أن يتم وضع الخزان في أماكن نظيفة وبعيده عن أي مصدر للتلوث، وأن ترفع على قوائم بمسافة لا تقل عن (٢٠) سم من الأرضية، وأن يراعى تثبيت الخزان بطريقة لا تؤثر على طبقات العزل للأسطح ويفضل أن يوضع الخزان في مكان مظلل وأن لا يظهر الخزان بطريقة تشوه أو تعيق الحركة على السطح.

(و) يجب أن يتم تنظيف خزانات المياه مرة كل (سنة أشهر على الأقل) مع مراعاة أن لا تحتوي المواد المستخدمة في التنظيف على مواد سامة أو ضارة بالصحة العامة ويجب التقيد التام بالشروط الصحية في عملية التنظيف.

(ز) يراعى أن يتم اختيار موقع خزانات المياه بحيث تكون بعيدة ما أمكن من خطوط الصرف الصحي وغرف النفايات وخزانات التحلل والحفر الامتصاصية. وفي جميع الأحوال لا يصرح بوضع خطوط الصرف الصحي فوق أو بجانب خزانات المياه في حال وجود الخزانات أسفل منسوب سطح الأرض.

(ح) يتم حساب سعة خزانات المياه بناءً على الاحتياجات الفعلية للمبنى طبقاً لما تحدده الإدارة المختصة .

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

### المادة (٤٩): تخزين اسطوانات الغاز المنزلي:-

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

- (أ) أن يتم وضع أو تخزين اسطوانة الغاز المنزلي في مكان مغطي وذو تهوية جيدة وأن يكون هذا المكان خارج المطبخ أو منطقة السكن.
- (ب) أن يكون مخزن الاسطوانات في المباني العامة ذو تهوية جيدة ويسهل الوصول إليه لتبديل الاسطوانات الفارغة ويسهل عزله ومكافحة الحريق فيه عند الطوارئ.
- (ج) أن تكون جميع تمديدات الغاز طبقاً للمواصفات القياسية المعتمدة لدى الإدارة المختصة.

(د) في حال وجود مخزن مركزي لاسطوانات الغاز في المباني، يجب على صاحب المبنى القيام بإجراء فحص سنوي لجميع الوصلات

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

-٧٦-

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

ومواسير توصيل الغاز إلى الوحدات السكنية للتأكد من سلامتها وعدم وجود أي تسربات فيها.

(هـ) أن تزود جميع مخازن الاسطوانات بأنظمة إنذار ومكافحة الحريق طبقاً للمواصفات والشروط التي تحددها الإدارة المختصة، وأن يتم العمل على صيانة أجهزة الإطفاء بصفة دورية.

(و) أن لا يتم تخزين المواد القابلة للاحتراق مثل اسطوانات السيارات والكروتون والورق مع اسطوانات الغاز.

المادة (٥٠): المواد العازلة:-

يسري بشأن المواد العازلة للحرارة وللطوبة والحرارة الأحكام التالية:-

(أ) يجب عمل طبقات عازلة على أرضيات الحمامات والمطابخ ودورات المياه.

(ب) يجب عمل طبقات عازلة للطوبة والحرارة على السطح الأخير من المبنى لحماية سقف الطابق الأخير من رشح مياه الأمطار والحرارة. يجب عمل طبقات عازلة حول أساسات المبنى حتى ارتفاع (أقدم) فوق منسوب الأرض الطبيعي.

(د) يجب دهن وحماية جميع أنواع المعادن القابلة للصدأ بمواد عازلة وصيانتها على فترات دورية وعلى وجه الخصوص مواسير الصرف والتغذية.

(هـ) يجب تطبيق كفاءة الشروط والمواصفات الواردة في لائحة العزل الحراري المعتمدة من الإدارة المختصة عند تصميم وتنفيذ وحساب الأعمال الحرارية والكهربائية للمباني وتشمل ( الأسقف، الجدران، النوافذ، الأبواب، توجيه المبنى، تنسيق الموقع وزراعة الأشجار، الإضاءة الكهربائية، التهوية الميكانيكية، التكييف ، ..... الخ )

المادة (٥١): شروط غرف ومجمعات النفايات:-

(أ) يجب تزويد المباني والمجمعات السكنية والصناعية والتعليمية والصحية والترفيهية والسياحية بجميع النفايات داخل حدود قطعة الأرض ضمن سور المبنى، أو في غرفة تقام في الطابق الأرضي من المبنى نفسه وذلك لتجميع النفايات تمهيدا لنقلها إلى خارج المبنى للتخلص منها.

(ب) تتمثل مواصفات غرف النفايات بالآتي:-

١- أن تنشأ في مكان قريب من الشارع أو على السكة في حالة عدم وجود شارع لتسهيل عملية اخراج الحاويات وإيصالها لمركبات جمع النفايات بدون عوائق.

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

-٧٧-

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

- ٢- أن تكون مقاسات المدخل مناسبة لإخراج وإدخال الحاويات منه وإليه بسهولة، ويجب تزويد المداخل بمنحدرات ذات ميل مناسبة لهذا الغرض.
  - ٣- أن تكون مقاسات ومساحات الغرف والمجمعات طبقاً لما هو محدد في المادة (٥٢) من هذه اللائحة.
  - ٤- أن تكون أرضية وكامل ارتفاع جدران الغرف من بلاط السيراميك حتى يسهل تنظيفها.
  - ٥- أن تكون مزودة بالماء من الشبكة مباشرة أو من خزان الرفع.
  - ٦- أن تكون متصلة مع خطوط الصرف الصحي في المبنى.
  - ٧- أن تكون جيدة الإضاءة وأن تزود بنظام جيد للتهوية.
  - ٨- أن تكون جميع النوافذ محكمة الإغلاق ومزودة بمنخل معدني ناعم لمنع دخول وخروج الحشرات والقوارض.
  - ٩- أن يكون باب غرفة التجميع من مادة معدنية غير قابلة للصدا (المنيوم) مع تزويده من أسفل بعوارض تهوية (Louver) أو أي نظام تهوية ميكانيكية وأن يكون اتجاه فتح الأبواب للخارج.
  - ١٠- أن يكون مجمع حاويات النفايات في الطابق الأرضي ومنسوب أرضيته لا يقل عن المرجع المساحي المحدد، وأن يكون مدخله متصل بالشارع بمنحدر له ميل مناسبة وأن يكون مبلط ببلاط سيراميك قابل للغسيل ومزود بنقطة مياه.
- (ج) يجب تزويد المبنى بماسورة القاء للنفايات (Chute system) إذا زاد ارتفاعه عن ثلاثة طوابق فوق الطابق الأرضي وزادت مساحة الأرض عن (٢٥٠٠) قدم مربع ، ولا يعتبر الميزانين طبقاً إذا كان استعماله تابعاً للطابق الأرضي .
- (د) في قطع الأراضي التي تقل مساحتها عن (٥٠٠٠) قدم مربع، يجوز الاستعاضة عن ماسورة القاء النفايات (Chute) بتوفير غرف نفايات صغيرة بمقياس (٦×٤) قدم في كل طابق بالإضافة لغرفة النفايات الرئيسية في الطابق الأرضي على أن لا يقل عرض بابها عن (٩٠) سم وأن يفتح للخارج وأن يكون مزود بوحدة الإغلاق الذاتي (Door closer) مع توفر تهوية ميكانيكية، ولا يصرح بعمل التهوية من خلال فتحات تهوية (Louver) في الباب.
- (هـ) يجب أن لا يقل قطر ماسورة القاء النفايات (Chute) من الطوابق إلى غرفة التجميع عن (٦٠) سم على أن يسبق فتحات القاء النفايات في الطوابق المتكررة غرفة صغيرة بمساحة لا تقل عن (٣×٣) قدم وأن لا يقل عرض باب هذه الغرفة عن (٨٠) سم وأن يفتح بابها للخارج مع تركيب وحدة الإغلاق الذاتي (Door closer).

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

-٧٨-

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

- (و) في المباني التي لا يطلب فيها ماسورة لإلقاء النفايات (Chute system) وتزيد مساحة الطابق عن (١٠,٠٠٠) قدم يتم توفير غرف صغيرة لتجميع أكياس النفايات مساحتها لا تقل عن (٦×٤) قدم في كل طابق على أن لا يقل عرض باب هذه الغرفة عن (٩٠) سم وأن يفتح للخارج وأن يكون مزود بوحدة الإغلاق الذاتي (Door closer) مع توفير تهوية ميكانيكية ولا يصرح بعمل التهوية من خلال فتحات (Louver) في الباب.
- (ز) يمكن استبدال ماسورة إلقاء النفايات (Chute) بمصعد خدمات بديل يكون في منطقة معزولة عن المصاعد الرئيسية مع عمل غرف صغيرة تجميعية بمساحة المصعد في كل طابق و بحيث يكون المصعد قريباً من غرف النفايات الرئيسية للمبنى.
- (ح) يكون صاحب المبنى أو من يخوله مسؤولاً عن النظافة داخل المبنى والمناطق الخارجية المحيطة به والتابعة له حتى حدود الشارع العام، وكذلك عن نقل وتوصيل حاويات النفايات من غرف النفايات إلى أقرب شارع في الأوقات المحددة لذلك مع إعادة الحاويات للغرف بعد إتمام عملية التفريغ.
- (ط) لا تعتبر الضاغطة العادية (Compactor) بديلاً عن عدد الحاويات أو مساحة غرف النفايات.
- (ي) إذا كان موقع ماسورة النفايات (Chute) بعيداً عن الشوارع المحيطة بالأرض يمكن عمل غرفة تجميع للنفايات في مكان قريب من الشارع أو من السكة في حالة عدم وجود شارع.
- (ك) يحظر بأي شكل من الأشكال إلقاء النفايات الكيميائية الفعالة أو المواد السامة أو السوائل أو المواد الخطرة داخل حاويات النفايات.
- (ل) للمساهمة في حماية البيئة يجب العمل على إعادة تدوير استخدام القمامة من خلال تخصيص وتصنيف حاويات النفايات حسب الأنواع الرئيسية من المواد الملقاة.

### المادة (٥٢): مقاسات غرف ومجمعات النفايات:-

- (أ) في المباني التي تقل مساحتها عن (٢٠٠٠) قدم مربع يجب توفير غرفة نفايات بمقاس (٦×٤) قدم في الطابق الأرضي فقط مع توفير تهوية ميكانيكية لها على أن لا يقل عرض بابها عن (٩٠) سم وأن يزود بوحدة الإغلاق الذاتي (Door closer) .
- (ب) في المباني التي تزيد مساحتها على (٢٠٠٠) قدم مربع يجب توفير غرف للنفايات فيها طبقاً للتالي:-
- ١- حتى ١٠٠ كجم نفايات      غرفة تستوعب حاوية واحدة (١ أو ١) متر مكعب.

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

-٧٩-

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

- ٢- حتى ٢٥٠ كجم نفايات غرفة تستوعب حاوية واحدة (٢,٥) متر مكعب أو حاويتين (١ أو ١) متر مكعب لكل حاوية.
- ٣- حتى ٥٠٠ كجم نفايات غرفة تستوعب حاويتين (٢,٥) متر مكعب.
- ٤- حتى ٧٥٠ كجم نفايات غرفة تستوعب ٣ حاويات (٢,٥) متر مكعب.
- ٥- حتى ١٠٠٠ كجم نفايات غرفة تستوعب ٤ حاويات (٢,٥) متر مكعب.
- ٦- أكثر من ١٠٠٠ كجم نفايات يحدد عدد غرف النفايات وفقاً لدراسة خاصة أو يتم احتساب نفس المعدلات السابقة على نصف الكمية الزائدة عن (١٠٠٠) كجم.
- (ج) يتم احتساب كميات النفايات طبقاً للمعدلات التالية:
- ١- الاستعمال السكني بمعدل (١٢) كجم عن كل (١٠٠٠) قدم مربع من المساحة المستغلة.
- ٢- الاستعمال التجاري بمعدل (١٢) كجم عن كل (١٠٠٠) قدم مربع من المساحة المستغلة.
- ٣- الاستعمال المكتبي بمعدل (٥) كجم عن كل (١٠٠٠) قدم مربع من المساحة المستغلة.
- ٤- الفنادق بمعدل (٣) كجم لكل غرفة و (٥) كجم لكل جناح وباقي العناصر حسب نوع النشاط.
- (د) لتحديد مساحات غرف النفايات تعتمد القياسات التالية:-
- ١- أن تستوعب غرف النفايات جميع الحاويات المطلوبة طبقاً للقياسات المعتمدة للحاويات على النحو التالي:-
- حاوية (١ أو ١) متر مكعب (١٣٦ × ١٨٨) سم.
- حاوية (٢,٥) متر مكعب (٢٠٤ × ١٤٨) سم.
- ٢- أن يتم ترك مسافة (١) قدم بين الحاويات وجدران غرفة النفايات.
- ٣- أن يتم ترك مسافة (١) قدم بين الحاويات مع بعضها البعض ومن جميع الجهات.
- ٤- أن يتم ترك مسافة (٢) قدم بين الحاوية وواجهة الغرفة التي يقع فيها باب غرفة النفايات.
- ٥- أن لا يقل عرض الممر الداخلي لغرفة النفايات عن (٤) أقدام.

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

- ٨٠ -

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

- (هـ) يجب أن يكون باب غرفة النفايات بعرض يسمح بإخراج وإدخال الحاويات بسهولة على أن لا يقل عن (٦) أقدام كحد أدنى.
- (و) يجب أن لا يقل ارتفاع غرفة النفايات عن (٨) أقدام كحد أدنى.
- (ز) قياس غرفة النفايات وبابها يتوقف على طريقة توزيع وحركة الحاويات داخلها وإمكانية الوصول إلى جميع الحاويات وإخراجها.
- (ح) في الفنادق والمنشآت المتخصصة، يمكن توفير ضاغط هيدروليكية بعد تقديم دراسة خاصة وموافقة الإدارة المعنية بشرط أن لا يقل حجمها عن المطلوب.
- (ط) في المنشآت التعليمية يجب توفير مجمع لحاويات النفايات يستوعب ما لا يقل عن حاويتين قياس (٢,٥) متر مكعب يخصص إحدهما للورق والثانية لباقي المواد.
- (ي) في المنشآت الصحية يتم توفير مجمع لحاويات النفايات يستوعب ما لا يقل عن حاويتين قياس (٢,٥) متر مكعب بالإضافة إلى الحاويات الخاصة واللازمة عن غرف المرضى والمكاتب والمساحات الإدارية التي تحسب على أساس (١٢) كجم عن كل (١٠٠٠) قدم مربع من صافي مساحتها.
- (ك) في مساكن العمال يجب توفير مجمع للنفايات يستوعب عدد الحاويات المطلوبة بمعدل حاوية (٢,٥) متر مكعب عن كل (١٠٠٠٠) قدم مربع من إجمالي مساحة المباني و بحد أدنى حاوية واحدة.
- (ل) في المنشآت الصناعية (مستودعات أو ورش صناعات خفيفة) يجب توفير مجمع لغرف النفايات بمساحة لا تقل عن (١٠×١٠) قدم مبلط ببلاط قابل للغسيل مع تزويدها بنقطة مياه للغسيل بحيث يستوعب عدد الحاويات المطلوبة بمعدل حاوية (٢,٥) متر مكعب عن كل (٢٠٠٠٠) قدم مربع من إجمالي مساحة المباني وفي مناطق الصناعات الثقيلة والمشاريع الكبيرة المتخصصة والأندية الرياضية يتم تحديد غرف النفايات ونوع و عدد الحاويات طبقاً لدراسات خاصة بها توافق عليها الإدارة المختصة.
- (م) في الفلل السكنية يجب مراعاة ما يلي:-
- ١- في مجمعات الفلل الاستثمارية يتم توفير غرف مجمعة للنفايات طبقاً للمواصفات المحددة في المادة (٥١) من هذه اللائحة وطبقاً للجدول التالي:-

| عدد الفلل | سعة الحاويات | عدد الحاويات |
|-----------|--------------|--------------|
| ١ - ١٠    | ٢,٥ متر      | ١            |
| ١١ - ٢٠   | ٢,٥ متر      | ٢            |
| ٢١ - ٣٠   | ٢,٥ متر      | ٣            |
| ٣١ - ٤٠   | ٢,٥ متر      | ٤            |

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

- ٨١ -

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

٢- في حالة زيادة عدد الفلل في المجمع الواحد عن (٤٠) فيلا يتم احتساب عدد (١) حاوية سعة (٢,٥ متر ٣) لكل (١٠) فلل، كما يمكن تقديم دراسة لآلية تجميع النفايات من الفلل ونقلها إلى محطات تجميع مجهزة ومزودة بحاويات ضاغطة على ان يتم اعتماد هذه الآلية من الإدارة المعنية.

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

(ن) يجوز استبدال حجم ونوع الحاويات في المناطق الصناعية ومناطق سكن العمال وبعض المشاريع المتخصصة طبقاً لموافقة الإدارة المعنية.

### المادة (٥٣): شروط إنشائية:-

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

(ب) متطلبات كفاءة المنشآت:-

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

١- أكثر القوى والأحمال أو مجاميعها خطورة في التأثير على المنشأة بما في ذلك مجاميع القوى والأحمال التي قد تؤدي إلى الانهيار المتتالي.

٢- أية مؤثرات أخرى بما فيها تآكل وصدأ الحديد الذي قد يتعوض له المبني.

### المادة (٥٤): الكودات المعتمدة:-

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

(أ) كودات الأحمال:-

١- الأحمال الحية والميتة على المباني:

الكود البريطاني رقم ٦٣٩٩ - الجزء الأول عام ١٩٩٦م (BS 6399 Part 1 1996) مع ملاحظة الاستثناءات التالية مما ورد في الكود المذكور أعلاه:-

١-١ أن لا يقل الحمل الحي على طابق الميزانين عن ٥ كيلو نيوتن/ متر<sup>٢</sup> (5KN/M2) في المباني التجارية والصناعية.

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

-٨٢-

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

٢-١ أن لا يقل الحمل الحي عن ٣,٥ كيلو نيوتن/ متر<sup>٢</sup> (3.5 KN/M<sup>2</sup>) في مباني مواقف السيارات وطوابق المواقف في المباني الأخرى.

٣-١ أن لا يقل الحمل الحي في تصميم البلاطات الفطرية (Flat slabs) والبلاطات لاحقة الإجهاد (Post Tensioning) عن ٣ كيلو نيوتن/ متر<sup>٢</sup> (3KN/M<sup>2</sup>) في جميع المباني التي قد تتعرض لأحمال حية أقل من هذا المقدار كما يجب اضافة أحمال الجدران إلى الأحمال الحية.

٢- أحمال الرياح:

الكود البريطاني رقم ٦٣٩٩ - الجزء الثاني - عام ١٩٩٥ (BS 6399 Part 1, 1995) أو الكود البريطاني رقم ٣- الفصل الخامس - الجزء الثاني - ١٩٧٢ (CP3: Chapter V: Part 2 :1972) مع ملاحظة أن سرعة الرياح الأساسية في إمارة دبي هي (٤٥ متر/ ثانية).

٣- الأحمال الحية على السقف:

الكود البريطاني رقم ٦٣٩٩ - الجزء الثالث - ١٩٨٨ (BS 6399 Part 3 1988) وعلى أن يراعى في الحسابات التأثيرات الديناميكية وتركيز الأحمال الناجم عن ماكينات أجهزة التكييف، خزانات المياه، تجمع الرمال على حواف الوارش وتأثير هبوط الطائرات العمودية.

٤- أحمال الزلازل:-

كود البناء النظامي الأمريكي - الفصل السادس عشر - الأقسام من الثالث إلى الخامس - ١٩٩٧ (UBC - uniform Building Code - USA - Chapter 16 : Division III to V - مع ملاحظة ضرورة الالتزام بالقيم التالية للعوامل الواردة في معادلة حساب القوى الأفقية الاستاتيكية المكافئة لافعال الزلازل:-

٤-١ معامل الشدة والذي يعتمد على المنطقة يؤخذ على أساس المنطقة (2A).

٤-٢ معامل التربة والذي يؤخذ على أساس العامل (Se) للمناطق الساحلية والمناطق التي تكون فيها المياه الجوفية مرتفعة والتربة الرملية. ويؤخذ هذا العامل على أساس (Sa To Sd) للمناطق الجبلية والصخرية.

(ب) كودات التصميم:-

١- الأساسات:-

الكود البريطاني رقم ٨٠٠٤ - عام ١٩٨٦ (BS 8004 :1986).

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

- ٨٣ -

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

٢- منشآت الخرسانة المسلحة أو الخرسانة المسبقة الاجهاد أو

الخرسانة العادية:-

الكود البريطاني رقم (٨١١٠):

• الجزء الأول - لعام ١٩٩٧ - للتصميم والإنشاء (BS 8110: part 1: 1997).

• الجزء الثاني - لعام ١٩٨٥ - للاعتبارات الخاصة بالتصميم (BS 8110 part 2: 1985).

• الجزء الثالث - لعام ١٩٨٥ - جداول ورسومات التصميم (BS 8110: part 3: 1985).

٣- المنشآت المعدنية:

الكود البريطاني رقم ٤٤٩ - الجزء الثاني - ١٩٦٩ أو الكود البريطاني رقم (٥٩٥٠):

\* الجزء الأول - لعام ١٩٨٥ (BS 5950 : part 1: 1985)

\* الجزء الثاني - لعام ١٩٨٥ (BS 5950: part 2: 1985)

\* الجزء الرابع - لعام ١٩٨٢ (BS 5950: part 4: 1982)

\* الجزء الخامس - لعام ١٩٨٧ (BS 5950 part 5: 1987)

٤- الإنشاءات المعدنية المركبة:

الكود البريطاني ١١٧ - الجزء الأول - ١٩٦٥ (CP 117: 1965) (part 1:

٥- إنشاءات الطابوق الخرساني:

الكود البريطاني رقم ٥٦٢٨ - الجزء الأول - ١٩٨٥/١٩٧٨  
بالمشاركة مع الجزء الثالث من نفس الكود لعام ١٩٨٥ و الأوامر  
المحلية الصادرة عن البلدية بخصوص الطابوق الخرساني (BS 5628: part 1: 1978/1985 as read with BS 5628 : part 3).

٦- إنشاءات الالمنيوم:

الكود البريطاني رقم ١١٨ - ١٩٦٩ - (CP 118: 1969).

٧- الإنشاءات الخشبية :

الكود البريطاني رقم ٥٢٦٨ - الجزء الثاني - ١٩٨٩ و الجزء الثالث - ١٩٨٥ (BS 5268 : part 3: 1989 & BS 5628 : part 2: 1985).

(ج) كودات التصميم الأخرى:

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

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

-٨٤-

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

### المادة (٥٥): معايير التصميم والتنفيذ:-

(أ) للحيلولة دون حصول الانهيار المتوالي وغير المتكافئ في جميع المنشآت ذات ارتفاع خمس طوابق أو أكثر (يشمل ذلك طوابق السرداب) يجب مراعاة الآتي:-

- ١- أن يتم تصميم العناصر الرئيسية والحساسة في المنشآت لتحمل قوة خارجية إستثنائية قدرها ٣٤ كيلو نيوتن/ متر<sup>٢</sup> (34 KN/M2) محملة بالتناوب على كل الجهات لهذا العنصر بالإضافة إلى الأحمال الأخرى التي يتعرض لها هذا العنصر.
- ٢- أن يتم تصميم جميع عناصر المنشآت بحيث يتم حصر أي انهيار حال حدوثه في حدود (٧٠ متر<sup>٢</sup> أو ١٥% من مساحة الطابق أيهما أقل وذلك للطابق المعني والطابق الذي يعلوه والذي أسفل منه مباشرة).

(ب) يمكن تحقيق المتطلبات الواردة في الفقرة (أ) من هذه المادة للمنشآت بارتفاع خمس طوابق أو أكثر عندما يتم انشاؤها بعد مراعاة توصيات الكود بشأن الروابط داخل المبنى وعلى نتائج سوء استخدام المنشأ أو في حالة الحوادث وذلك بعد مراعاة ما يلي:-

- ١- المواصفات البريطانية ٨١١٠ - المادة ٢٢٢٢٢٢: الجزء الأول : ١٩٩٧ المادة ٢,٦: الجزء الثاني: ١٩٨٥ وذلك للمنشآت الخرسانية والخرسانية مسبقة الإجهاد (BS 8110 clause 2.2.2.2). (Part1: 1997 & clause 2.6 part 2: 1985).
  - ٢- المواصفات البريطانية ٥٩٥٠ - المادة ٢,٤,٥,٣: الجزء الأول: ١٩٨٥ للمنشآت المعدنية (BS 5950 clause 2.4.5.3 part 1 :1990).
  - ٣- المواصفات البريطانية ٥٦٢٨ - المادة ٣٧: الجزء الأول: ١٩٨٥ لمنشآت الطابوق (BS 5628: clause 37, part : 1985).
- أن مراعاة المواد المذكورة أعلاه يخفف من قابلية المنشأة للانهيار المتوالي وغير المتكافئ.

### (ج) التصميم ضد تأثير الزلازل:

لغايات تحقيق المتطلبات الواردة في الفقرة (أ) من هذه المادة يتوجب تصميم المباني بارتفاع خمسة طوابق أو أكثر لاحمال الزلازل حسبما ورد في المادة رقم (٢-١-د).

### (د) التصميم ضد تأثير القوى الأفقية:

في حال تصميم المباني للقوى الأفقية يتوجب تصميم المبنى للقوة الأكبر من قوى الزلازل، قوى الرياح أو القوى الأفقية النظرية المركزية المعرفة في المادة رقم (٢-٤-١-٣) من المواصفات البريطانية ٨١١٠ - الجزء الأول - ١٩٩٧ (BS 8110: part 1: 1997).

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

-٨٥-

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

clause 3.1.4.2) ولكن يجب أن تكون تفاصيل تسليح الحديد تتلائم مع متطلبات التصميم لاحمال الزلازل.

### المادة (٥٦): منشآت الطابوق الخرساني:-

(أ) تشيد الجدران من الطابوق الخرساني العادي بصورة متراسة ومترابطة وباستخدام مونة أسمنتية ويجب تطابق مواصفات الطابوق مع الشروط المنصوص عليها في التشريعات الصادرة عن البلدية مع مراعاة عدم جواز استخدام الطابوق الخفيف الخلوي في إنشاء الجدران الحاملة. ولكن عند استخدام هذا الطابوق الجدران الخارجية غير الحاملة فيجب معالجة السطح الخارجي بطبقة من البلاستر أو طلاء ذو خصائص مقاومة للرطوبة.

كما يجب تصميم جدران الطابوق حسب المواصفات البريطانية ٥٦٢ - الجزء الأول - ١٩٨٥/١٩٧٨ (BS 5628: part 1: 1978/1985) كما يجب أن تكون قوة تحمل الطابوق المستخدم للجدران الحاملة متناسبة مع سمك هذه الجدران وكما يلي:-

١- عند استخدام الطابوق المصمت للجدران الحاملة للمباني يجب أن لا تقل قوة التحمل (٩ نيوتن/ ملم<sup>٢</sup>) لجميع سماكات الجدران.

٢- عند استخدام الطابوق المفرغ للجدران الحاملة للمباني (بارتفاع لا يزيد عن طابقين) فيجب أن لا تقل قوة التحمل عن (٦ نيوتن/ملم<sup>٢</sup>) وسمك الجدار لا يقل عن ٢٠٠ ملم.

٣- لا يجوز بناء جدران حاملة بسمك ١٥٠ ملم أو أقل بطابوق غير مصمت.

٤- لا يجوز استخدام طابوق بسمك أقل من ١٥٠ ملم للجدران الحاملة المفردة. ولكن يمكن استخدام الجدران المزدوجة مع استخدام الروابط بينها.

٥- قوة التحمل المذكورة أعلاه عبارة عن متوسط لقوى تحمل الضغط لعدد عشرة طابوقات يتم إختيارها على حسب المواصفات البريطانية ٦٠٧٣ - الجزء الثاني.

### (ب) المونة الاسمنتية:

يجب أن تكون المونة الاسمنتية المستخدمة في بناء الجدران معادلة في قوتها على الأقل النسبة ١:١:٦ (الاسمنت البورتلندي، الجير، الرمل الناعم) بنسب حجم المواد الجافة أو حسب النسب المذكورة في المواصفات البريطانية ٥٦٢٨ - الجزء الأول ١٩٨٥/١٩٧٨ للمونة الموصوفة بالدرجة الثالثة. مع مراعاة تجانس المونة الاسمنتية مع الطابوق ومكان الاستخدام.

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

-٨٦-

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

### (ج) روابط الجدران:

الكود البريطاني رقم ١٢٤٣ - ١٩٧٨ (BS 1243: 1978) لمواصفات الروابط المعدنية المستخدمة في الجدران المزودة ما لم تكن هذه الجدران معرضة لطروف بيئية قاسية وفي هذه الحالة يستخدم الفولاذ الذي لا يصدأ وكما ورد في الكود البريطاني رقم (٥٦٢٨) الجزء الثالث (BS5628: part 3: 1985).

### (د) الجدران الداعمة:

يجب أن تكون الجدران الحاملة مربوطة بصورة جيدة في طرفيها بجدار دعم عرضي أو عامود خرساني على أن تكون هذه الدعامات بأبعاد كافية لتدعيم الجدار الحامل على كامل ارتفاعه. (هـ) القطع أو القص في الجدران يجب أن لا يزيد عمق القطع العامودي في الجدران عن ثلث سمك الجدار كما أن عمق القطع الأفقي في الجدران يجب أن لا يزيد عن سدس الجدران مع مراعاة عدم تأثير القطع على التوازن هذه الجدران.

### المادة (٥٧): اختبارات التربة والأساسات:-

يجب مراعاة الآتي عند تصميم الأساسات (ماعداء المباني ذات ارتفاع طابق واحد فقط):-

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

- ١- نوعية طبقات التربة وخصائصها.
- ٢- توصيات هندسية بقوة تحمل التربة ومقدار الهبوط المتوقع.
- ٣- منسوب المياه الجوفية ونوعية ومحتويات المياه الجوفية.
- ٤- تأثير التربة والمياه الجوفية على مدى تآكل وصدا الحديد.
- ٥- تأثير المد والجزر على التوازن الأساسات.
- ٦- متطلبات سند جوانب الحفر.
- ٧- توصيات بنوعية الأساسات.

(ب) يجب تحديد مواقع حفر الاختبار على خريطة الموقع وتحديد الاحداثيات حسب مرجع البلدية المساحي.

(ج) توصية بمواصفات الخرسانة والاسمنت المناسبة لتربة الموقع (حسب المواصفات البريطانية ٥٣٢٨ - الجزء الأول - ١٩٩٧ و نشرة سيريا الخاصة رقم ٣١) - (CIRIA Special & BS 5328: part 1: 1997 publication No. 31) على أن لا تقل قوة الكسر للخرسانة المسلحة عن ٣٠ نيوتن/مللم<sup>٢</sup>.

(د) يجب أن تكون الأساسات ضمن حدود الأرض ولا يسمح بعبور القواعد خارج حدود الأرض ويجب أن لا يقل عمق التأسيس للقواعد

# بلدية دبي

## DUBAI MUNICIPALITY

-٨٧-

تابع: لائحة شروط ومواصفات البناء

- عن (٩٠٠ ملم) عن مستوى الأرض وذلك لحماية القواعد من انجراف التربة وتغيرات الرطوبة الناجمة عن الظروف المناخية والحرارية.
- (هـ) يجب توفير نظام لتصريف المياه الجوفية إذا لزم الأمر للحيلولة دون تسرب الرطوبة إلى داخل المبنى.
- (و) عند عمل حفريات عميقة لطوابق السرداب أو غيرها يجب توفير نظام حماية لسند جوانب الحفر مع مراعاة وجود نظام سند جوانب الحفر داخل حدود الأرض وقد يسمح بخروج نظام سند جوانب الحفر عن حدود الأرض من جهة الشارع أو السكة بعد أخذ الموافقات الخطية من الإدارة المعنية. ويجب أن يكون تصميم وتنفيذ سند جوانب الحفر من الأمان بدرجة لا تؤثر على المباني والخدمات المجاورة.
- (ز) لا يجوز استخدام طريقة (الدق) في تثبيت الاوتاد (driven piles) أو استخدام الاهتزاز في تقوية التربة (vibro compaction or vibro replacement) وفي حال اللجوء لهذه الطريقة في الاساسات يتوجب الحصول على الموافقة المسبقة على ذلك من الإدارة المختصة.

