دائـــرة البلـــديـــات والـــنـــقـــل
DEPARTMENT OF MUNICIPALITIES
AND TRANSPORT

دليل السكن الخاص

الأحكام الفنية المنظمة لأعمال بناء الفيلا السكنية الخاصة في إمارة أبوظبي

الإصدار 2.0 - 2022

سلسلة أدلة البناء

إدارة تنظيم أعمال البناء - قطاع التخطيط والبنية التحتية

1

تأسيس دائرة البلديات والنقل

تـم إنشـاء دائرة البلديـات والنقل بموجـب القانون رقم 30 لعـام 2019، وتتمثل أولوياتهـا في تحقيق رؤيـة صاحـب السـمو الشـيخ خليفـة بـن زايد آل نهيـان، رئيـس دولة الإمـارات العربيـة المتحـدة وحاكم أبوظبـي، والمسـتلهمة مـن إرث ورؤيـة الوالـد المؤسـس لدولـة الإمـارات العربيـة المتحـدة، الشـيخ زايـد بـن سـلطان آل نهيان، فـي تبني التقـدم على أسـاس علمي، ووضـع الخطط الاسـتراتيجية في متابعـة التنميـة بما يتماشـى مـع احتياجـات الأجيـال الحاليـة والمسـتقبلية والمجتمعات.

تجسـد الدائـرة قيـم الحوكمـة الرشـيدة، مدفوعـة باحتياجـات المجتمـع الـذي تعمـل لأجلـه، وتعمـل بشـغف لتحقيـق أهدافهـا. وتركـز الدائرة علـى إيجاد أكثر الوسـائل فعالية فـي توفير الخدمـات البلدية الأساسـية مـع اعتمـاد أعلـى المعاييـر العالميـة والتقنيـات الحديثة لضمان سـرعة التجاوب فـي بلديات الإمـارة الثـلاث، وتدعم الدائـرة المكانة الريادية لأبوظبي عالمياً كحكومة رائدة فـي التخطيط الحضري وإدارة قطـاع النقـل القائميـن علـى الابتكار، وذلك كجزء مـن جهود حكومـة أبوظبي والتزامهـا بالعمل المسـتمر والحفـاظ علـى أعلـى المعاييـر لصالح جميـع المواطنيـن والمقيمين فـي الإمارة.

وباعتبارهـا الجهـة المسـؤولة عـن دعـم النمـو والتطـور العمرانـي والبنيـة التحتيـة، وقطـاع النقـل فـي إمـارة أبوظبـي، تقـوم الدائـرة بتوجيـه وتنظيـم ومراقبـة كافة الأنشـطة فـي هـذه القطاعات. كمـا تعمـل مـن منطلـق خبرتهـا علـى تطويـر العمـل فـي قطـاع البلديـات والإشـراف عليهـا وإدارتها لتوفيـر خدمـات شـاملة بهـدف تعزيـز مكانـة أبوظبـي كواحـدة مـن أفضـل الوجهـات العالميـة للعيش والعمـل والسـياحة. كمـا تضمـن الدائـرة أعلـى معاييـر السـلامة والأمـن والاسـتدامة والتطـورات التكنولوجيـة لشـبكات النقـل البـري والجـوي والبحري للإمارة، بما يتماشـى مـع أعلى المعاييـر الدولية والتشـريعات فـي الإمـارات، بهـدف تمكيـن موقـع العاصمـة كنقطـة مركزيـة عالميـة تصـل شـبكات النقـل البـري، والبحـري، والجـوي بين الشـرق والغـرب. وتعتمد الدائـرة فـي تطلعاتهـا وأهدافها على أسـس واضحـة تتمثـل فـي ابتكار وبنـاء مدن ذكيـة مسـتدامة، وتعزيز قـدرة المـدن والمجتمعات على التغييـر والتكيـف، وذلـك مـن أجل الحفـاظ على التميز فـي تقديم الخدمـات، وضمان الازدهـار للأجيال القادمـة، بمـا يسـمح لكل مـن يعيش فـي أبوظبي بالوصول إلـى إمكاناتهـم الكاملة والمشـاركة في بناء المسـتقبل.

يمكنكم متابعة آخر أخبار ومسـتجدات الدائرة من خلال:

تويتر: @AbudhabiDMT

أنستغرام: instagram.com/@AbudhabiDMT

فيسبوك: facebook.com/@AbudhabiDMT

قائمة المحتويات

تمهيد 4

المادة - 1: التعريفات 5

المادة - 2: الاستخدام المسموح به في القسيمة 7

المادة - 3: الاستخدام المسموح به في القسيمة 7

المادة - 4: عدد الوحدات المسموح به بالقسيمة 8

المادة - 6: خط البناء والارتدادات والبروزات 10

المادة - 7: المسافات الفاصلة بين المباني 11

المادة - 8: عدد الطوابق والارتفاعات والمناسيب 11

المادة - 9: طابق السرداب 14

المادة - 10: طابق السطح 16

المادة - 11: مساحات العناصر والأبعاد الداخلية 17

المادة - 12: تهوية وإنارة المباني 17

المادة - 13: السلالم والدرج 18

المادة - 14: الأسوار 20

المادة - 15: المداخل 21

المادة - 16: مواقف السيارات 22

المادة - 17: ألوان المباني والواجهات 22

المادة - 18: اشتراطات تصميمية للمباني 22

المادة - 19: الأجنحة السكنية بالفيلا الرئيسية 24

المادة - 20: الشروط الخاصة ببناء الملاحق 25

المادة - 21: القسائم ذات المساحات الصغيرة وذات المساحات الكبيرة والقصور 27

الملحقات: ملحق أ 28

الملحقات: ملحق ب 38

الملحقات: ملحق ج 53

تمهيد

في إطار الدورة التشريعية للأحكام الفنية المنظمة لأعمال بناء السكن الخاص، وحيث يتم إعداد وتطوير ومتابعة تطبيق التشريع من خلال دورة تشريعية مدتها سنتين، وحيث تم مراقبة الامتثال للتشريع الساري في هذا الشأن (قرار 95/2019) و(قرار 56/2020) واعداد تقرير مراقبة الامتثال السنوي، وما ترتب عليه من رصد للفجوات التشريعية والتشغيلية ذات العلاقة ضمن الدراسة السنوية للفجوات التشريعية والتشغيلية. وكذلك حصر طلبات التعديل التشريعي المقدمة من البلديات وإجراء الدراسة الفنية والدراسات المقارنة. تم تعديل الأحكام الفنية المنظمة لأعمال بناء السكن الخاص.

يراعي عند قراءة الأحكام اعتبار المعاني القرينة للرموز والألوان المستخدم كما يلي:

تعديل تم إدخاله على الإصدار السابق

نص يتعلق بمتطلبات سهولة الوصول إلى المباني

نص يتعلق بمتطلبات الحماية من الحريق في المباني

نص يتعلق بمتطلبات حماية الأطفال في المباني

المادة - 1: التعريفات

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

مسؤول البناء:	هو الشخص المكلف بإدارة تراخيص البناء في البلدية المعنية أو من ينوب عنه.
كود البناء:	كودات أبوظبي الدولية للبناء شاملةً المراجع والمعايير القياسية المشار إليها في هذه الأحكام.
المراجع والمعايير القياسية:	المراجع والمواصفات الفنية التي يحتاجها الاستشاري والمقاول وفني المختبرات وكل من يتولى مسؤولية التصميم والتنفيذ والاختبار لمواد وعناصر البناء المنصوص عليها في كود البناء، وأي معايير عالمية أخرى معتمدة من الدائرة.
السكن الخاص:	وحدة سكنيه تخصص لعائلة واحدة مع ملحقاتها ويدخل ضمنها الفيلات الحكومية والمساكن الشعبية.
الفيلا السكنية:	وحدة سكنية منفصلة، حين يكون المبنى الرئيسي في القسيمة السكنية مخصص لأغراض سكن العائلة والذي لا يقوم البناء من دونه.
الفراغ المعيشي:	المكان المنتفع به لغرض المعيشة ويشمل الصالات وغرف النوم وغرف المكتب وما شابه.
الفراغ الخدمي:	المكان المنتفع به للأغراض الخدمية ويشمل الغرف الخاصة بالخدمات والمرافق المشتركة بالمبنى والملاحق التي تخصص كمخازن، وبيت الدرج، والمطابخ التحضيرية، وخلافه.
الاجنحة السكنية:	وحدات معيشية غير متكاملة ومغلقة داخل حيز الفيلا السكنية، تشترك مع باقي عناصر السكن في المرافق والخدمات وليس لها مدخل مستقل من خارج الفيلا السكنية.
دورة المياه:	حمام ملحق بالصالات أو المجالس دون غرف النوم ولا يستخدم لأغراض الاستحمام.
الملاحق:	المباني الثانوية في القسيمة السكنية وتشمل ملحق الخدمات وملحق الضيافة والملحق الرياضي والمرآب وغيرها.
ملحق الضيافة:	مبنى مخصص لاستقبال الضيوف.
ملحق الخدمات:	مبنى مخصص للاستخدامات الخدمية للفيلا السكنية كغرف العمالة المنزلية والمطبخ والمخازن وما شابه.
المجلس:	الفراغ المعيشي المخصص لاستقبال الضيوف في الفيلا الرئيسية أو ملحق الضيافة له مدخل مخصص للضيوف ويمكن أن يكون له مدخل آخر يؤدي إلى فراغات معيشية أخرى.
المنشآت المؤقتة	هي المنشآت المشيدة من عناصر ومواد خفيفة (غير الطابوق والخرسانة أو الهياكل المعدنية الثابتة) و التي لا يزيد مدة بقاؤها عن ١٨٠ يوم.
المجلس المؤقت:	مكان مؤقت يتم تشييده في المناطق المفتوحة ويستخدم لأغراض استقبال الضيوف ويكون سقفه من مواد خفيفة ويشمل ذلك الخيام وتسرى عليه شروط التهوية والإضاءة الخاصة بالمجالس الدائمة.
مرآب السيارات:	مكان مسقوف ومغلق من ثلاث جهات على الأقل مخصص لمواقف السيارات.
الملحق الرياضي:	مبنى مخصص لممارسة الأنشطة الرياضية.
المطبخ التحضيري:	مطبخ صغير داخل الفيلا السكنية أو ملحق الضيافة يخصص لتجهيز الوجبات الخفيفة وتسخين الطعام.
منسوب محور الطريق:	منسوب منتصف عرض الطريق المقابل للمدخل الرئيسي للقسيمة.
المدخل الرئيسي للقسيمة:	مدخل السيارات الواقع على حد القسيمة المطل على أحد الشوارع الرئيسية.
المدخل الرئيسي للفيلا السكنية:	المدخل الواقع في الواجهة الأمامية للفيلا السكنية المطلة على شارع رئيسي.
الشارع الرئيسي:	هو الشارع المعتمد كشارع رئيسي في المخطط التفصيلي للمنطقة من قبل الإدارة المعنية.

الشارع الفرعي:	هو أي شارع يقع عليه حد من حدود القسيمة غير الشارع الرئيسي.
نسبة البناء:	النسبة المئوية لمساحة الحدود الخارجية القصوى للمباني والفراغات المسقوفة بمواد غير خفيفة من مساحة قطعة الأرض (القسيمة) عند إسقاطها أفقيا.
المساحة الطابقية:	مجموع المساحات داخل غلاف المبنى وتقاس من واجهات الجدران الخارجية.
المواد الخفيفة:	مواد تستخدم لتغطية مساحة مفتوحة وتكون حاملة لنفسها فقط ويمكن إزالتها وتركيبها دون التأثير على الهيكل الإنشائي لعناصر البناء، على سبيل المثال لا الحصر مظلات القماش والمظلات الخشبية وما شابه.
خط البناء:	الخط الواقع على الحدود الخارجية القصوى للإسقاط الأفقي للمباني.
الارتداد:	أقصر مسافة أفقية فاصلة بين خط البناء وحدود القسيمة
المسافة الفاصلة:	هي المسافة الواقعة بين خطوط البناء للمباني المختلفة بالقسيمة السكنية.
البروز:	الجزء البارز عن الحائط الخارجي للبناء لأغراض جمالية أو وظيفية.
ارتفاع المبنى:	المسافة الرأسية التي يتم قياسها من مستوى منسوب محور الطريق حتى أعلى نقطة في المبنى.
ارتفاع الطابق:	صافي المسافة الرأسية من منسوب تشطيب أرضية الطابق إلى منسوب بطنية السقف الإنشائي للطابق نفسه عند أي نقطة.
الفناء الداخلي:	مساحة داخلية مفتوحة من الجهة العلوية ومحاطة بحوائط من كافة الجهات بغرض توفير التهوية والإضاءة الطبيعية.
الفناء الخارجي:	مساحة خارجية مفتوحة من الجهة العلوية ومحاطة بحوائط من ثلاث جهات بغرض توفير التهوية والإضاءة الطبيعية.

المنطقة المفتوحة:	منطقة خارجية مفتوحة من الجهة العلوية ومحاطة بحوائط من جهتين على الأكثر.
طابق السرداب:	الطابق الذي يقع جزئياً أو كلياً تحت الطابق الأرضي للفيلا السكنية.
الطابق الأرضي:	أول طابق في المبنى يكون منسوب أرضيته أعلى من منسوب محور الطريق.
الطابق الأول:	الطابق الذي يعلو الطابق الأرضي.
سطح المبنى:	هي الطبقة العلوية الخارجية التي تغطي المبنى وتعمل على حماية المبنى ومحتوياته من العوامل المناخية الخارجية التي تغطي المبنى وتشمل أسطح الفيلا (سطح الطابق الأول وسطح طابق السطح) وأسطح مباني الملاحق.
سطح الطابق الأول:	السطح الذي يعلو الطابق الأول.
سطح طابق السطح:	السطح الذي يعلو طابق السطح.
سطح الملاحق:	السطح الذي يعلو مباني الملاحق.
بيت الدرج:	الجدران المحيطة بالدرج.
القسائم ذات المساحات الصغيرة:	القسائم السكنية التي تقل مساحتها عن 350 متر مربع.
القسائم ذات المساحات الكبيرة:	القسائم السكنية التي تزيد مساحتها عن عشرة آلاف متر مربع (10,000م2)
اللجان الفنية المختصة:	هي اللجان التي يتم تشكيلها بقرار من الرئيس والمختصة بمهام فنية محددة متعلقة بتراخيص البناء.

المادة - 2: الاستخدام المسموح به في القسيمة

تستخدم القسائم السكنية فقط للغرض المخصصة له باستثناء القسائم السكنية الواقعة ضمن المحاور التجارية والاستثمارية المعتمدة من الدائرة أو التي صدر بشأنها شروط وقواعد خاصة أو قرارات من الدائرة.

المادة - 3: الاستخدام المسموح به في القسيمة

يتم تطوير القسيمة السكنية بالمكونات التالية:

1. الفيلا السكنية.
2. ملاحق الخدمات.
3. ملحق الضيافة.
4. الملحق الرياضي.
5. حوض السباحة.
6. مرآب السيارات.
7. غرفة الكهرباء والمحولات والكهرباء الفرعية.
8. غرفة مضخات حوض السباحة.
9. عناصر تنسيق الموقع.
10. الأسوار الخارجية ومداخل الأفراد والسيارات.
11. المظلات الخفيفة ومظلات مواقف السيارات.

المادة - 4: عدد الوحدات المسموح به بالقسيمة

شكل - 1: عناصر الفيلا السكنية

1. يسمح ببناء فيلا سكنية واحدة فقط لكل قسيمة ولا يسمح بتعدد الوحدات السكنية في القسيمة الواحدة إلا بناء على المعايير الصادرة بهذا الشأن من قبل الدائرة.
2. يسمح ببناء الملاحق الواردة في المادة (3) من هذا الدليل للفيلات السكنية المصرح بها وفق البند السابق على أن تخضع هذه الملاحق للشروط الواردة بالمادة (20) من هذا الدليل، وبشرط ألا تتعارض مع أي أحكام واردة في القرارات الإدارية الصادرة عن الرئيس بشأن تعدد الوحدات في القسائم المخصصة لأغراض السكن الخاص.

المادة - 5: نسبة البناء والمساحة الطابقية

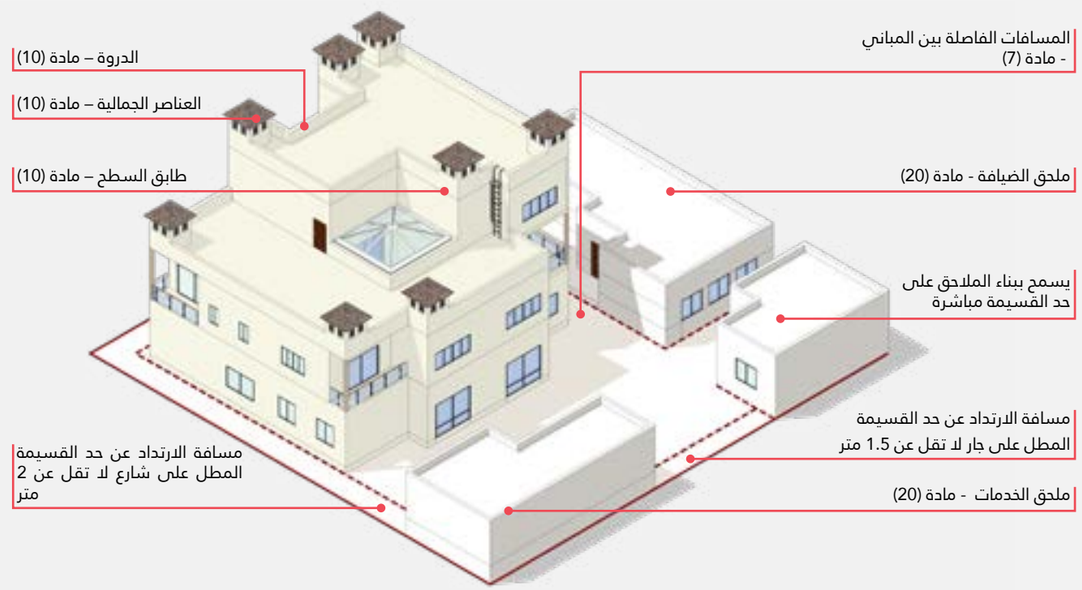
1. يجب ألا تتعدى نسبة البناء في القسائم السكنية سبعين بالمائة (70%) من مساحة القسيمة. وتشمل هذه النسبة الفيلا السكنية وكافة المباني الأخرى. ولا تحتسب البروزات الجمالية التي لا تزيد عن 50 سم ضمن هذه النسبة.
2. تخصص النسبة الباقية للمناطق المفتوحة وتشمل الحدائق والمداخل والأفنية والممرات ومواقف السيارات وحوض السباحة ومناطق الترفيه كمناطق ألعاب الأطفال وغيرها.
3. يجوز تغطية أجزاء من المساحة المفتوحة المذكورة بالبند السابق بمواد خفيفة، وتشمل المنشآت المؤقتة حسب أحكام المادة (27) من اللائحة التنفيذية مثل بيت الشعر والخيمة. على ألا تزيد نسبة هذه التغطيات عن (50%) من إجمالي المساحة المفتوحة
4. الحد الأدنى للمساحة الطابقية للفيلا السكنية هو مائتا متر مربع (200م2)، والحد الأدنى للمساحة الطابقية للدور الأرضي هو مائة وأربعون متراً مربعاً (140م2).

نسبة البناء للمباني لا تزيد عن (70%) وتشمل مبنى الفيلا الرئيسي ومباني الملاحق والخدمات

نسبة المساحات المفتوحة لا تقل عن (30%) من إجمالي مساحة القسيمة

نسبة التغطيات الخفيفة لا تزيد عن (50%) من المساحة المفتوحة وتشمل المظلات والخيم والمنشآت المؤقتة

شكل - 2: نسب الفيلا السكنية



شكل - 3: عناصر المبنى ومسافات الارتداد

المادة - 6: خط البناء والارتدادات والبروزات

حُدود الارتداد المشار إليها أدناه تشمل حد المبنى شاملاً أية بروزات جمالية أو إنشائية:

1. لا يقل ارتداد خط البناء عن حد القسيمة المطل على شارع عن مترين (2.00 م)، ولا يقل عن متر ونصف (1.50 م) عن الحدود الأخرى.
2. يسمح ببناء الملاحق على حد القسيمة بدون ارتداد.
3. يُسمح بعمل بروز لمظلة مدخل السيارات خارج حدود القسيمة. على ألا يزيد عن مترين (2.0م). ولا يقل ارتفاع بطنية البروز عن 4.50 متر من منسوب تشطيب الرصيف.
4. لا يسمح بالامتداد خارج حدود القسيمة تحت مستوى 2.45 متر من منسوب تشطيب الرصيف إلا في الحالات التالية:
   أ. الدرج بما لا يتجاوز 30.5 سم مع توفير حاجز حماية بارتفاع 91.5 سم.
   ب. العناصر الجمالية بما لا يتجاوز 30.5 سم.
5. لا يسمح بالامتداد خارج حدود القسيمة فوق مستوى 2.45 متر من منسوب تشطيب الرصيف إلا في حالة بروز العناصر الجمالية مسافة 30 سم خارج حدود القسيمة أو لعمل مظلات المداخل.
6. لا يسمح بعمل أي بروز في حدود الجار سواء لأغراض جمالية أو وظيفية أو إنشائية ويشمل ذلك أعمدة السور والأساسات.
7. في حال كان أحد حدود القسيمة مطلا على خط الساحل، ولم يصدر عن الدائرة أي تشريعات أو اعتمادات تخطيطية خاصة بالمسافة اللازمة للارتداد عن هذا الحد في القسيمة، يلزم الحصول على موافقة مسبقة من الجهة المعنية على مسافة ارتداد خط البناء عن هذا الحد.

شكل - 4: بروز مظلة مدخل السيارات

شكل - 5: البروز عن حد القسيمة

المادة - 7: المسافات الفاصلة بين المباني

1. يجب ألا تقل المسافة الفاصلة بين الفيلا السكنية والملاحق أو أي مبنى آخر، أو بين الملاحق بعضها لبعض عن متر ونصف المتر (1.5 م) .
2. يلزم تخصيص مسافة لممرات الحركة خالية من العوائق لا تقل عن 1.1 متر. ويمكن لهذه الممرات أن تكون داخل أو خارج فسحات الارتداد والمسافات الفاصلة.
3. في حال صدرت موافقة ببناء فيلات سكنية اضافية تكون المسافة الفاصلة بين هذه الفيلات وفقا لما تحدده القرارات الإدارية الخاصة بتعدد الوحدات السكنية الصادرة عن الدائرة. على ألا تقل المسافة الفاصلة بين الوحدات في القسائم المرخص لها سابقا بالتعدد عن 3 متر.
4. تشمل المسافات الموضحة في البندين 1و3 أية بروزات إنشائية.

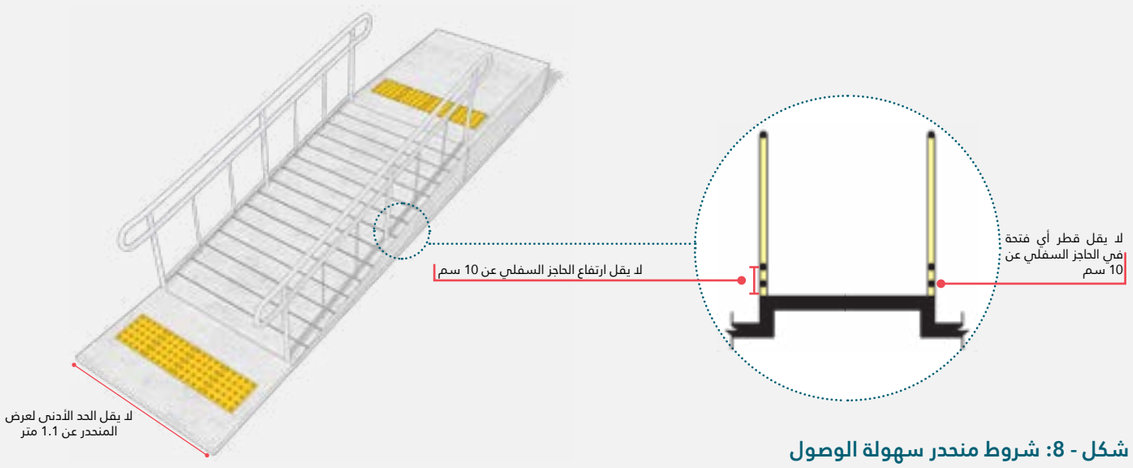
المادة - 8: عدد الطوابق والارتفاعات والمناسيب

1. لا يزيد عدد طوابق الفيلا السكنية في أي مقطع رأسي عن الطابق الأرضي والطابق الأول وطابق السطح وطابق السرداب.
2. يسمح بعمل فروق في المناسيب ضمن الطابق الواحد بما لا يتعارض مع البند (1) من هذه المادة.

شكل - 6: المسافات الفاصلة والارتدادات المختلفة

3. الحد الأقصى لارتفاع الفيلا السكنية ثمانية عشر مترا (18.00 م) يُقاس من منسوب محور الطريق وحتى أعلى نقطة في المبنى.
4. لا يقل منسوب أرضية الطابق الأرضي للفيلا السكنية عن خمسة وأربعين سنتيمتر (0.45 م) من منسوب محور الطريق، وعن عشرين سنتيمترا (0.20 م) من منسوب الأرض خارج أي من مداخل الفيلا.
5. لا يزيد منسوب أرضية الطابق الأرضي للفيلا السكنية عن متر ونصف (1.5م) من منسوب الأرض أو عن مترين (2.00م) في حال وجود سرداب.
6. يتعهد المالك بعدم وجود أيا من أصحاب الهمم كشاغل دائم للفيلا السكنية.
7. في حال كان أحد الشاغلين للسكن الخاص من أصحاب الهمم المستخدمين للكرسي المتحرك أو المعدات المساعدة على التنقل، يلزم أن يكون منسوب الطابق الأرضي بما يسمح بتوفير المنحدرات الخاصة بسهولة الوصول لأصحاب الهمم والمستخدمة من قبلهم كجزء من مسارات الهروب الطارئ وبالشروط التالية:
   أ. تزويد نسبة 60% من المداخل الرئيسية لمبنى الفيلا بمنحدرات سهولة الوصول.
   ب. لا تقل نسبة ميل المنحدر عن 12 متر أفقي لكل متر رأسي.
   ت. لا يزيد الارتفاع الرأسي لأي منحدر عن 76 سم.
   ث. في حال تجاوز الارتفاع الرأسي المسافة المنصوص عليها في البند السابق، يتم توفير بسطة (landing) لا يقل عرضها عن أكبر عرض للمنحدر ولا يقل طولها عن 1.5 متر.
   ج. لا يقل الحد الأدنى لعرض المنحدر عن 1.1 متر.
   ح. لا يسمح بعمل أيا من المنحدرات أو أجزاء منها خارج حدود القسيمة بخلاف البروز المسموح به في المادة (6) من هذا الدليل.
8. لا يقل منسوب أي من مداخل القسيمة عن خمسة عشر سنتيمتر (0.15 م) من منسوب محور الطريق المقابل له.
9. يلزم على المكتب الاستشاري والمقاول عند تصميم وتنفيذ مناسيب المساحات المفتوحة والأفنية والمداخل والأسطح بالقسيمة السكنية اتخاذ ما يلزم لضمان عدم تجمع مياه الأمطار داخل القسيمة وصرفها إلى خارجها وبعيدا عن المباني مع عمل نسبة ميول لا تقل عن 2% باتجاه نقاط الصرف أو إلى خارج القسيمة أو كليهما بالمساحات المفتوحة والأفنية والمداخل والأسطح المكشوفة.
10. يجب ألا يقل ارتفاع أي طابق عن ثلاثة أمتار (3.00م) ويستثنى من ذلك الفراغ تحت قلبه الدرج. ولا يقل ارتفاع أي فراغ مستخدم تحت قلية الدرج عن 2.05 متر.
11. لا يقل ارتفاع طابق السرداب عن ثلاثة أمتار (3.00م) ولا يزيد عن أربعة أمتار (4.00م). وفي حالة استخدامه لأغراض مواقف السيارات لا يقل ارتفاع الجزء المخصص لمواقف السيارات عن 2.15 متر.

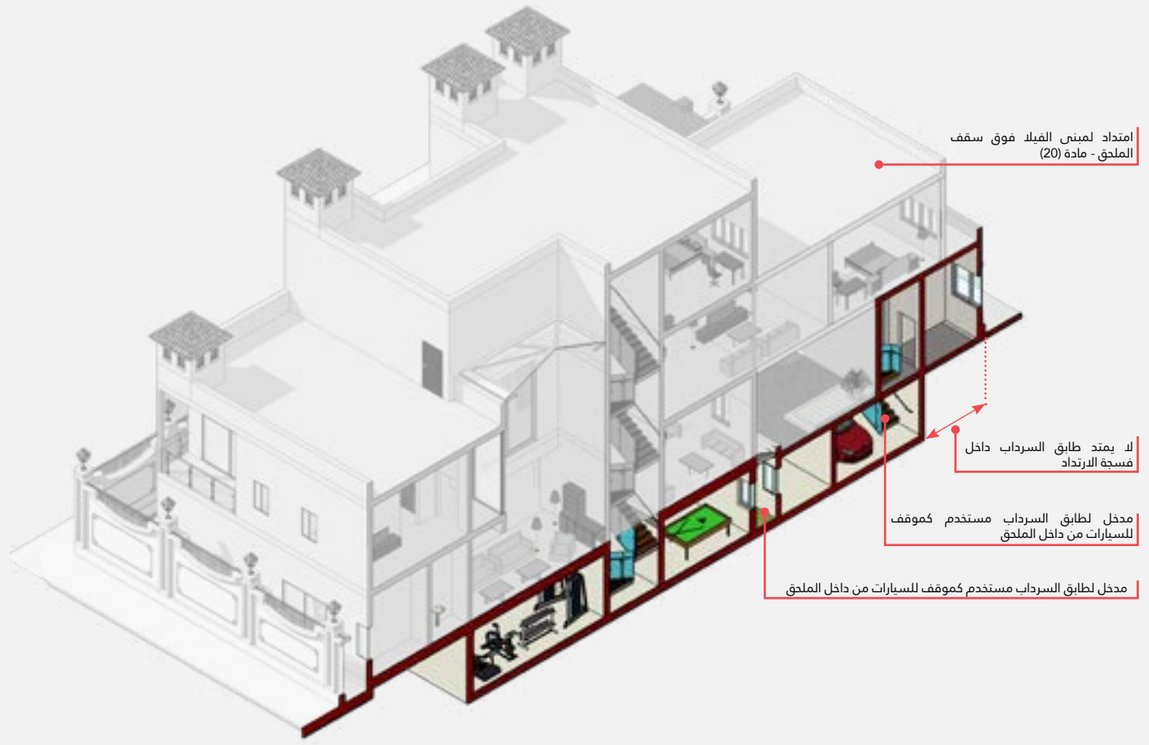
شكل - 7: عدد الارتفاعات والطوابق



شكل - 8: شروط منحدر سهولة الوصول

المادة - 9: طابق السرداب

1. يسمح ببناء طابق واحد لسرداب واحد فقط تحت الطابق الأرضي للفيلا السكنية لا يزيد ارتفاع الجزء الظاهر منه فوق سطح الأرض عن 50% من ارتفاع طابق السرداب أو (1.85 م) أيهما أقل. ويقاس هذا الارتفاع من بطنية سقف طابق السرداب وحتى منسوب أرض القسيمة المجاور للمدخل الرئيسي للفيلا السكنية.
2. في حال امتداد السرداب خارج حدود الطابق الأرضي للفيلا السكنية، يجب ألا تقل مساحة السرداب الممتدة أسفل حدود. الطابق الأرضي للفيلا السكنية عن 40% من مساحة الطابق الأرضي مع عدم بناء طابق السرداب داخل فسحات الارتداد الواردة بالمادة (6) من هذا الدليل.
3. في حال ارتفع منسوب طابق السرداب الواقع خارج حدود الطابق الأرضي للفيلا السكنية عن منسوب سطح أرض القسيمة عند منتصف المدخل الرئيسي للفيلا السكنية، يتم احتساب هذا الجزء من طابق السرداب ضمن نسبة البناء (التغطية) على القسيمة الواردة بالبند (1) من المادة (5).
4. يسمح باستخدام طابق السرداب فقط لأغراض مواقف السيارات وفراغات معيشية، وفراغات خدمية، ومطبخ وحمامات.



شكل - 9: طابق السرداب

5. يلزم اتخاذ الاحتياطات اللازمة لمنع تسرب مياه الرشح من الجدران أو أرضيات السرداب أو تصريف مياه الأمطار من خارج السرداب إليه.
6. يكون مستوى مدخل القسيمة أعلى من مستوى الشارع وذلك لمنع تراكم المياه وتسربها إلى داخل المبنى.
7. يلزم ربط نظم صرف المياه بالمناطق المكشوفة من طابق السرداب مع شبكة الصرف الداخلي للمبنى.
8. في حال استخدام السرداب أو جزء منه كمواقف للسيارات تطبق الاشتراطات والمعايير المعتمدة والصادرة عن الجهات ذات الاختصاص بخصوص تحديد أبعاد مواقف السيارات وميول المنحدر المؤدي لطابق السرداب وارتفاع مدخل السرداب.

9. في حالة وجود فراغات معيشية أو مطبخ في طابق السرداب يلزم تطبيق البنود الاتية:

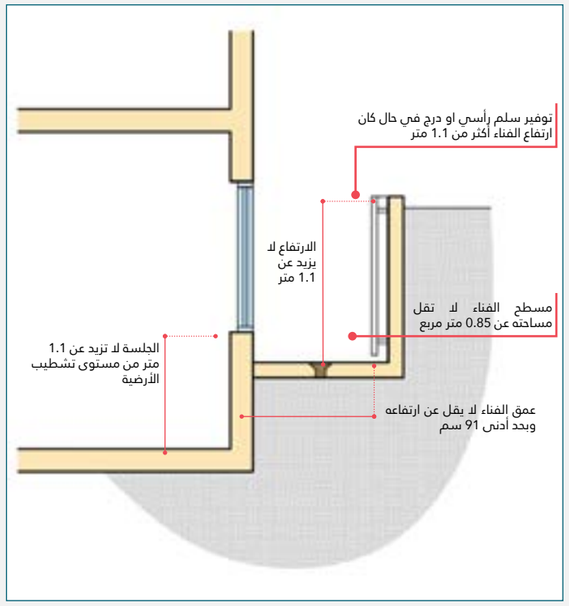
أ. توفير فتحات من خلال معالجات معمارية مقبولة وفقا للقواعد الإرشادية الواردة بالملحق (ج) من هذا الدليل توفر تهوية وإضاءة طبيعية من خلال مناطق مفتوحة أو فناء طول أقل ضلع فيه لا يقل عن ارتفاع الجزء الواقع تحت منسوب أرض القسيمة المجاور للمدخل الرئيسي للفيلا السكنية من السرداب.

ب. يلزم توفير فناء خارجي واحد على الأقل يستخدم لأغراض الهروب والإنقاذ في حالة الحريق ويلزم توفير سلم به إذا تجاوز ارتفاعه عن متر وعشرين سنتيمتر (1.20م)، وتكون أبعاد هذا الفناء وفقاً للفقرة (أ) من هذا البند.

ت. تكون تفاصيل تصميم وتشييد الفناء وفتحات الهروب والانقاذ وفقا لأحكام كود البناء والملحق (أ) من هذا الدليل.

ث. يكون المدخل الرئيسي لطابق السرداب من خلال الطابق الأرضي للفيلا السكنية، وفي حال امتد طابق السرداب أسفل الملاحق لا يسمح فيه بمدخل من داخل الملحق.

ج. يسمح بوجود مدخل لطابق السرداب من داخل الملحق فقط إذا كان استخدام طابق السرداب مخصصا لأغراض مواقف السيارات.



شكل - 10: شروط فناء الهروب والإنقاذ من طابق السرداب

شكل - 11: نموذج لفناء هروب وإنقاذ من طابق السرداب

المادة - 10: طابق السطح

1. إجمالي مساحة المباني على طابق السطح لا تتجاوز 70% من مساحة سقف الطابق الأول. ولا يتم احتساب البروزات غير الإنشائية للأغراض الجمالية التي لاتزيد عن 30 سم من الحد الخارجي لطابق السطح ضمن تلك النسبة. وتشمل تلك النسبة الأعمال الجمالية ضمن الارتفاع المقرر ويشمل ذلك أي دروات يزيد إرتفاعها عن 2 متر.
2. تشمل النسبة السابقة مباني الخدمات أو المساحات المخصصة لها أو أي عناصر مستخدمة في تغطيتها.
3. تكون النسبة الباقية من مساحة سقف الطابق الأول ونسبتها 30% كما يلي:
   أ. تكون خالية من كافة أنواع المباني والخدمات
   ب. غير مسقوفة ولا تحتوي أي نوع من أنواع التغطية
   ت. تحدها دروة على حافة السطح لا يزيد ارتفاعها عن مترين (2.00م) ولا يقل عن متر وعشرين سنتيمتر (1.20م).
4. يلزم بناء دروة تحد أي مساحة غير مبنية من طابق السطح وكذلك السقف العلوي لطابق السطح بارتفاع لا يزيد عن مترين (2.00م) ولا يقل عن متر وعشرين سنتيمتر (1.20م) ويسمح بعدم عمل الدروة في السقف العلوي لطابق السطح في حال غير مستخدم وخالي من الخدمات، أو لا يوجد درج يصل إليه ويحسب ارتفاع الدروة ضمن الارتفاع الكلي المسموح به وفق أحكام المادة (8).
5. يلزم أن تكون كافة الخدمات على طابق السطح محجوبة عن الرؤية من كافة الزوايا. وفي حال استخدام دروة أو تغطية أو عنصر جمالي لهذا الغرض، يتم احتساب ارتفاعه ضمن الارتفاع الكلي المصرح به وفق أحكام المادة (8). كما يلزم مراعاة التناسق المعماري بين عناصر التغطية وواجهات المبنى.

شكل - 12: طابق السطح

المادة - 11: مساحات العناصر والأبعاد الداخلية

عند تصميم عناصر السكن يجب الالتزام بتوفير فراغ واحد على الأقل من العناصر الأساسية كما يسمح بإضافة أي من العناصر الإضافية وفق الجدول التالي:

العناصر الأساسية:

#	العناصر	الحد الأدنى للمساحة (متر مربع)	الحد الأدنى لعرض الفراغ (متر مربع)	التهوية والإضاءة
1	صالة رئيسية	20	4	طبيعية
2	غرفة نوم رئيسية واحدة	16	4	طبيعية
3	غرفة نوم إضافية واحدة	14	3.2	طبيعية
4	حمام	3.5	1.6	طبيعية أو صناعية
5	دورة مياه	2.5	1.2	طبيعية أو صناعية
6	مطبخ	12	3	طبيعية وصناعية

العناصر الإضافية:

#	العناصر	الحد الأدنى للمساحة (متر مربع)	الحد الأدنى لعرض الفراغ (متر مربع)	التهوية والإضاءة
7	فراغ معيشي/ غرفة نوم	9	3	طبيعية
8	فراغ خدمي أقل من 4 متر مربع	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
9	فراغ خدمي من 4 حتى 9 متر مربع	4	2	طبيعية أو صناعية
10	فراغ خدمي أكثر من 9 متر مربع	9	3	طبيعية
11	كراج	18	3.2	طبيعية أو صناعية
12	غرفة نوم عمالة منزلية	9	3	طبيعية
13	حمام عمالة منزلية	3.0	1.5	طبيعية أو صناعية

المادة - 12: تهوية وإنارة المباني

1. يلزم أن تتوفر لكل الفراغات المعيشية من مكونات السكن الخاص، فتحات تهوية وإنارة تطل على منطقة مفتوحة بشكل مباشر أو من خلال فناء داخلي أو خارجي. وتحسب مساحة هذه الفتحات، بحيث لا يقل المسطح الزجاجي للفتحة عن (8 %) من مساحة أرضية الفراغ، بينما لا تقل المساحة التي تسمح بدخول الهواء عن (4 %)
2. يلزم توفير فتحة واحدة على الأقل مخصصة لأغراض الهروب والإنقاذ بكل فراغ معيشي بكافة طوابق الفيلا السكنية.
3. الحد الأدنى لارتفاع المسطح المفتوح من الفتحة المخصصة لأغراض الهروب والإنقاذ هو 0.61 م والحد الأدنى للعرض هو 0.51 م.

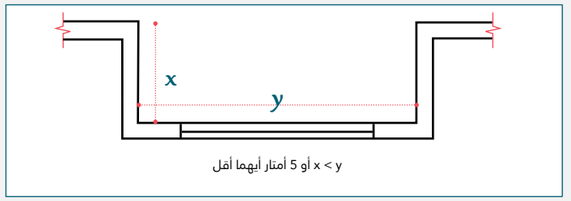
4. في حال استخدام الأفنية الداخلية لتوفير الإنارة والتهوية الطبيعية، يجب أن تتوفر بها الشروط التالية: -

أ. ألا يقل صافي طول أقصر ضلع من الفناء عن خمسة أمتار (5.00م) ويشمل ذلك أي بروزات وظيفية أو جمالية.

ب. وجود مدخل للفناء في الطابق الأرضي.

ت. عمل نظام لتصريف المياه في أرضية الفناء.

5. يجب أن تكون المسافة العمودية المقاسة على المخطط الأفقي بين فتحة التهوية وحد الفناء الخارجي (x) أقل من المسافة بين الضلعين المتقابلين من الفناء (y) أو 5 أمتار أيهما أقل.



شكل - 13: أبعاد الفناء الخارجي

6. تتم تهوية وإضاءة الفراغ الملحق الذي تزيد مساحته عن 9 متر مربع مثل غرف الملابس الملحقة بغرف النوم أو أي فراغ من خلال فراغ آخر وفق الشروط التالية:

أ. مجموع مساحات المسطح الزجاجي لفتحات التهوية يساوي 8% من إجمالي مساحة الغرفة الرئيسية والغرفة الملحقة.

ب. مجموع مساحات فتحات التهوية يساوي 4% من إجمالي مساحة الغرفة الرئيسية والغرفة الملحقة.

ت. تكون 50% من مسطح الحائط المشترك بين الغرفتين مفتوح أو قابل للفتح وبحد أدنى 10% من مساحة الغرفة الرئيسية أو 2.3 متر مربع أيهما أكبر.

7. تتم تهوية وإضاءة الفراغ الملحق الذي تزيد مساحته عن 9 متر مربع من خلال فراغ آخر وفق الشروط التالية:

أ. مجموع مساحات المسطح الزجاجي لفتحات التهوية يساوي 8% من إجمالي مساحة الغرفة الرئيسية والغرفة الملحقة.

ب. مجموع مساحات فتحات التهوية يساوي 4% من إجمالي مساحة الغرفة الرئيسية والغرفة الملحقة.

ت. تكون 50% من مسطح الحائط المشترك بين الغرفتين مفتوح أو قابل للفتح وبحد أدنى 10% من مساحة الغرفة الرئيسية أو 2.3 متر مربع أيهما أكبر.

شكل - 14: شروط التهوية من الفراغ الملحق

8. يستثني من تطبيق الاشتراطات الخاصة بالتهوية الطبيعية ممرات التوزيع بعرض أقصى 1.5متر وغرفة ملابس واحدة إذا كانت مفتوحة وذات علاقة مباشرة بغرف النوم الرئيسية حيث يمكن استخدام التهوية الميكانيكية.

المادة - 13: السلالم والدرج

1. يلزم عمل درج واحد يصل بين جميع الطوابق من داخل الفيلا فقط ولا يشترط فيه الاتصال الرأسي بين الطوابق، كما يسمح بدرج ثاني على ألا تقل المسافة بين الدرجين عن 15 متر.

2. يجب أن يصل الدرج إلى مستوى سطح الطابق الأول في الفيلا السكنية مع توفير مخرج يؤدي إلى المساحة غير المسقوفة منه. وفي حالة عدم توفر هذا الشرط يجب أن يتوفر بالطابق الأول شرفات تستخدم كمساحة لإنتظار الإنقاذ وفق أحكام كود البناء وبالشروط التالية:

أ. أن يمكن الدخول لهذه الشرفات من الفراغات المشتركة أو أن يتم توفير شرفة واحدة لكل غرفة نوم أو كلا الخيارين.

ب. لا يقل طول الضلع الأصغر من الشرفة عن 1.1 متر ولا يقل الحد الأدنى لمجموع مساحات الشرفات المخصصة لهذا الغرض عن 3 متر.

ت. يتم فصل الشرفات عن الفراغات الداخلية بحوائط ذات مكافىء مقاومة للحريق (1 ساعة) وتكون الفتحات الموجودة أو المطلة على مساحة انتظار الإنقاذ محمية بمكافىء مقاومة للحريق (0.75 ساعة) وذلك بكامل ارتفاع الحائط وحتى سطح المبنى أو سقف الدور أعلاه أيهما أقرب.

ث. تكون الشرفة أو مساحة انتظار الإنقاذ مفتوحة بنسبة 50% على الأقل من الجانب الأطول لها.

3. تطبق الشروط الخاصة بالسلالم والدرج ومكافئ الحماية من الحريق وفقا لأحكام كود البناء والشروط الواردة بالملحق (أ) من هذا الدليل.

4. لا يقل الطول الظاهري لدرجة السلم عن متر وعشرين سنتيمتر (1.2م) مقاسا بين السطح الخارجي لحاجزي الدرج (الدرابزين) على جانبي الدرج، أو حاجز الدرج والحائط المقابل. ولا يزيد العرض الكلي للدرج عن 1.5م عند أضيق نقطة فيه.

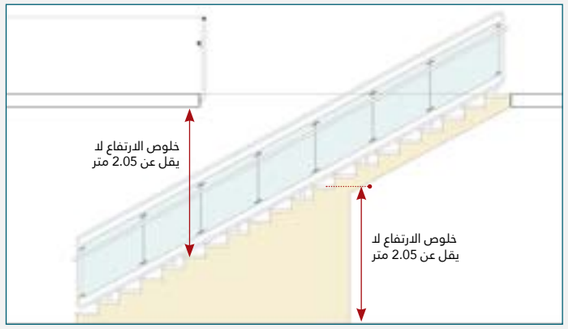
5. ألا يزيد ارتفاع الدرجة عن ثمانية عشر سنتيمتر (18سم) ولا يقل عن عشرة سنتيمتر (10سم)، ولا يقل صافي عمقها عن ثمانية وعشرين سنتيمترا (28سم) ولا يزيد بروز أنف درجة السلم عن 3.2 سنتيمتر عند أي نقطة. ويلزم أن تكون أبعاد الدرجة ثابته في كل الدرج.

6. لا يزيد الارتفاع الرأسي لقلبة السلم الواحدة عن 3.65 متر، ولا يقل صافي إرتفاع الفراغ تحت أي قلبة عن (2.05 م).

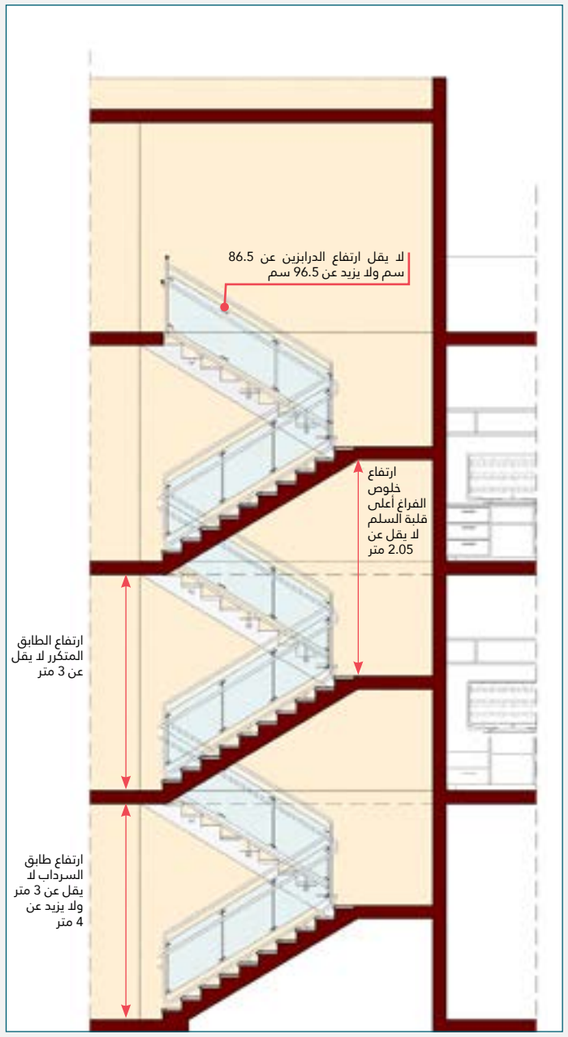
7. لا يقل ارتفاع حاجز الدرج (الدرابزين) عن ستة وثمانين ونصف سنتيمتر (865.0م)، ولا يزيد عن ستة وتسعين ونصف سنتيمتر (965.0م)، مقاسا عموديا من مستوى تشطيب أنف الدرجة. ويزود كل درج بالدرابزين على أحد جوانبه على الأقل.

8. في حال استخدام الدرج الدائري تطبق الأحكام الواردة بالقسم 1009.9 من كود البناء.

9. يسمح بعمل درج خارجي من مواد معدنية لأغراض الصيانة يصل فقط لمستوى أعلى سطح في المبنى وفي حال كان الدرج المعدني يصل من الطابق الأرضي إلى أعلى طابق السطح ويشترط ألا يقع على واجهة مطلة على شارع.



شكل - 15: خلوص الارتفاع أسفل الدرج



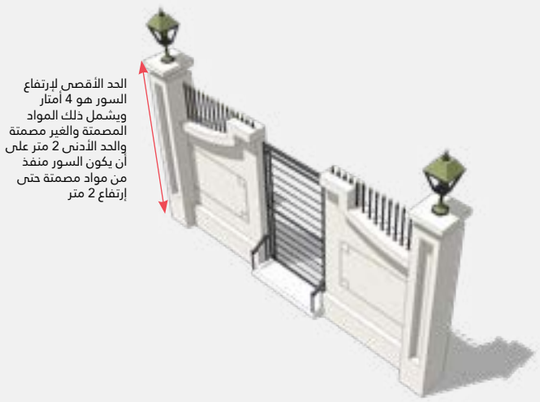
شكل - 16: الدرج في الفيلا السكنية

المادة - 14: الأسوار

1. يلزم في تصميم السور النواحي الجمالية والتجانس مع مفردات الواجهة الرئيسية وفقا للقواعد الإرشادية الواردة بالملحق (ج) من هذا الدليل. ولمسؤول البناء تحويل أي من التصميمات للجنة الفنية المختصة لاتخاذ القرار اللازم بشأنها متى تراءى له ذلك.
2. عمل سور مستمر يحدد الأبعاد الخارجية للقسيمة السكنية ضمن حدودها، ويسمح بارتداد السور داخل القسيمة بهدف عمل مدخل أو لغرض جمالي أو في حال وجود عوائق خارجية وبحد أقصى مترين (2.00 م).
3. لا يتجاوز الحد الأقصى لارتفاع السور أربعة أمتار (4.00م) ويقاس هذا الارتفاع عند أي نقطة من منسوب الأرض بجوار السور خارج حدود القسيمة.
4. لا يقل الحد الأدنى لارتفاع السور عن مترين (2.00م) ولا يوجد حد أدنى للأسوار المشيدة على حد قسيمة مطل على شارع أو المطلة بشكل مباشر على خط الساحل، على أن يتم تحديد حدود القسيمة بمنشآت دائمة لا يقل ارتفاعها عن خمسة عشر سنتيمتر (0.15م) من منسوب محور الطريق المقابل لأي نقطة على السور.
5. يقاس الحد الأدنى عند أي نقطة من منسوب الأرض بجوار السور خارج حدود القسيمة أو أعلى نقطة داخلها ضمن فسحة الارتداد أيهما أعلى وحتى أعلى نقطة في السور.
6. أن تكون الأسوار الواقعة على حد القسيمة المشترك مع الجار مصمتة حتى ارتفاع مترين (2.00م).
7. يسمح بتركيب سواتر من مواد خفيفة على الأسوار المشيدة على حد القسيمة المشترك مع الجار أو المطل على سكة وذلك بالشروط التالية:
   أ. ألا يزيد ارتفاع الساتر عن مترين (2.00م) فوق أعلى نقطة في السور بحد أقصى.
   ب. أن يقع الساتر بكافة مكوناته وعناصره الجمالية والانشائية داخل حدود القسيمة ولا يسمح ببروز أي من عناصره خارجها.
   ت. يستخدم في تشييد الساتر مواد ذات نفاذية وأنظمة إنشائية تطابق الشروط الواردة بكود البناء بشأن الأحمال الإنشائية وأحمال الرياح وكذلك شروط مكافحة الحريق.
8. يكون المالك مسؤولا عن صيانة السور وترميمه متى دعت الحاجة إلى ذلك.
9. في حال زيادة مساحة القسيمة بموجب قرار الجهة الإدارية على المالك أن يقوم بهدم السور القديم وبناء السور الجديد على حدود القسيمة بحسب ما ورد في البند (2) من هذه المادة.
10. السور المشترك:
    أ. في حال وجود حد قسيمة مشترك، وكان سور الجار قائما عند التقدم بطلب الترخيص ورغب صاحب العلاقة في الاعتماد عليه لتحديد القسيمة، يجوز عدم رسم السور على الحد المشترك مع الجار بعد موافقته. ويلزم رسم السور الواقع على هذا الحد ضمن المخططات المرفقة في حال لم يكن السور قائما عند التقدم بطلب الترخيص ، وفي حال تم إنجاز سور الجار أثناء التنفيذ، جاز للمالك التقدم بطلب إلغاء تنفيذ السور الواقع على هذا الحد بعد موافقة الجار.
    ب. يكون هذا الجزء من السور ضمن ملكية مالك القسيمة المقام عليها السور وتقع عليه مسؤولية صيانته، ويلزم على الجار منح المالك صلاحية الدخول إلى أرضه لعمل الصيانة اللازمة عند الحاجة، ولا يحق للجار القيام بأية أعمال على السور إلا بموافقة المالك.
    ت. يكون بناء هذا الجزء من السور بكامله ضمن حدود القسيمة المقام عليها ويشمل ذلك الأساسات والقواعد ولا يسمح بأية بروزات إنشائية أو جمالية في حدود الجار.
    ث. يسمح بإلغاء السور كاملا او جزء منه على حد القسيمة الواقع بين قسيمتين لذات المالك أو الأقارب حتى الدرجة الثانية ودون تنفيذ منشآت بعد الغاء الاسوار في منطقة ارتداد الحد الفاصل بين القسيمتين، وذلك في حال موافقة الطرفين وتعهدهم بأن يقوم الطرف الذي يرغب في التصرف بالقسيمة سواء بالبيع أو الإيجار أو تغيير النشاط ببناء السور.
11. الأسوار الداخلية:
    أ. يحظر عمل أسوار داخلية على القسيمة الواحدة. .
    ب. في حال القسائم المقام عليها أكثر من وحدة سكنية بناء على موافقات صادرة بهذا الخصوص وصدر بشأنها قرار بتغيير نشاط أحدها إلى نشاط تجاري، يجوز أن يتم فصل الوحدة ذات النشاط التجاري بسور داخلي على أن يلتزم المالك بهدم هذا السور عند انتفاء الصفة التجارية عن العقار.

ت. الحد الأقصى لارتفاع السور مترات (2.00م).

ث. ألا تقل مسافة الارتداد بين محور منتصف السور وواجهة أقرب مبنى عن متر ونصف (1.50م).



شكل - 17: ارتفاع الأسوار

المادة - 15: المداخل

1. يتم تحديد مداخل السيارات في القسيمة بناء على الشروط التخطيطية المعتمدة لكل قسيمة.
2. في حال عدم توافر شروط تخطيطية معتمدة يلزم في تصميم مداخل السيارات ما يلي:
   أ. يسمح ببناء مدخلين للسيارات كحد أقصى للقسيمة الواحدة على ألا تقل المسافة بينهما عن ستة أمتار (6.00م). ويسمح أن يكون أحدهما مدخلا للكراج دون تحديد المسافة بينهما.
   ب. لا يزيد عرض مدخل السيارات ومدخل الكراج عن ستة أمتار (6.00م) ولا يقل عن ثلاثة أمتار (3.00م).
   ت. يجب ألا يقل صافي ارتفاع مظلة مدخل السيارات عن أربعة أمتار ونصف المتر (4.50م) ولا يزيد ارتفاع أعلى نقطة فيها عن ستة أمتار (6.00م) من منسوب محور الطريق المواجه لهذا المدخل. ولا يزيد عرض المظلة عن عرض المدخل بأكثر من مترين (2.00م) ودون التعدي على حدود الجار. ويمكن لمظلة مدخل السيارات أن تمتد لتشمل مدخل الأفراد في حال كان ملاصقا له.
   ث. في حال تعدد الوحدات يسمح ببناء مداخل سيارات مساوية لعدد الوحدات بحد أقصى مدخلين لكل واجهة مطلة على شارع وفي حالة عدم وجود أكثر من شارع يخضع عدد مداخل السيارات لموافقة الادارة المختصة في البلدية المعنية.
   ج. تخضع مداخل السيارات (الموقع ومعايير التصميم) للاشتراطات التخطيطية للمنطقة ويتم الحصول على موافقة الإدارة المختصة في البلدية المعنية وفق المعايير المتبعة.
3. تخضع مداخل الأفراد للشروط التالية:
   أ. يسمح بعمل مدخلين للأفراد بحد أقصى لكل قسيمة بالإضافة إلى مدخل واحد فقط لملحق الضيافة وذلك في حالة وجود وحدة سكنية واحدة داخل القسيمة، ويسمح ببناء مدخل إضافي واحد للأفراد بحد أقصى لكل واجهة فرعية مطلة على شارع.
   ب. في حالة وجود أكثر من وحدة سكنية واحدة داخل القسيمة يسمح بعمل مداخل للأفراد متساوية مع عدد الوحدات السكنية.
   ت. لا يسمح بعمل مداخل للأفراد على حد القسيمة المطل على سكة.
   ث. في حال ارتداد السور إلى داخل حدود القسيمة لغرض عمل مدخل السيارات أو ملحق الضيافة. يسمح بعمل باب غرفة عمالة منزلية واحد على جزء السور المتعامد مع حد القسيمة المطل على شارع ويحسب ضمن عدد المداخل المسموح بها للقسيمة.
   ج. لا يزيد عرض أي مدخل للأفراد عن مترين (2.00م) ولا يقل عن متر واحد (1.00م).
   ح. لا يسمح بفتح باب أي مدخل للقسيمة خارج حدودها.

المادة - 16: مواقف السيارات

1. تخضع مواقف السيارات للشروط الصادرة عن القطاع المعني النقل والشروط التخطيطية المعتمدة لكل قسيمة، ويتم الحصول على موافقة الإدارة المختصة في البلدية المعنية وفق المعايير المتبعة.
2. يلزم الفصل بين أماكن صف السيارات وبين الفراغات المفتوحة المخصصة للعب الأطفال أو المحتمل استخدامها من قبلهم، سواء من خلال الفصل بينهم بحواجز مبوبة، أو باستخدام عناصر التصميم الموقعي (Landscape) أو تخصيص فراغات مغلقة (كراجات) لصف السيارات وللمهندس المراجع تقييم التصميم في هذا الشأن أو تحويله للجنة الفنية المختصة.

المادة - 17: ألوان المباني والواجهات

يلزم في تصميم واجهات المباني مراعاة النواحي الجمالية ومبادئ التصميم المعماري الجيد وفقا للقواعد الإرشادية الواردة بالملحق (ج) من هذا الدليل. ولمسؤول البناء تحويل أي من التصميمات للجنة الفنية المختصة لاتخاذ القرار اللازم بشأنها متى تراءى له ذلك.

المادة - 18: اشتراطات تصميمية للمباني

1. يحق لمسؤول البناء تحويل أي تصميم للجنة الفنية المختصة متى تراءى له الحاجة إلى ذلك.
2. يمنع تقسيم الفيلا السكنية لشقق أو وحدات مستقلة.
3. يسمح بمطبخ واحد فقط في القسيمة السكنية ويسمح بعمل مطابخ إضافية متخصصة كمطبخ القلي أو مطبخ التبريد شريطة أن تكون ملاصقة لفراغ المطبخ الرئيسي ولا تزيد مساحتها عن 9 متر مربع.
4. في حال كان المطبخ في ملحق الخدمات يسمح بمطبخ إضافي في الدور الأرضي للفيلا السكنية أو في طابق السرداب إن وجد.
5. لا يسمح بأكثر من مطبخ تحضيري واحد في كل طابق ولا تزيد مساحته عن 6 متر مربع.
6. عند وجود فرق في الارتفاع بين منسوب أرضية أي طابق وأي جزء آخر مرتفع عنها وزاد فرق الارتفاق بين المنسوبين عن 70 سم، يجب توفير حاجز مانع للسقوط ولا يقل ارتفاعه عن متر وعشرين سنتيمتر (1.20م) من أرضية الفراغ، وعلى ألا تسمح أي فتحة في الحاجز المذكور بمرور كرة قطرها 10سم.
7. سياج المسبح: يجب إحاطة منطقة حوض السباحة بحاجز أو سياج يمنع انتقال الأطفال إلى المنطقة دون مرافق، ويكون بالشروط التالية:
   أ. يكون عرض سطح الممشى حول حمامات السباحة الخاصة 1 متر على الأقل حول حوض السباحة.
   ب. لا يقل إجمالي المساحة الواقعة بين الحاجز وحوض السباحة عن مساحة حوض السباحة.
   ت. الحد الأدنى لارتفاع الحاجز 1.20 متر.
   ث. لا يزيد ارتفاع الخلوص أسفل الحاجز عن 10سم من مستوى تشطيب الأرضية.
   ج. لا يزيد عرض الفتحات بين العوارض الرأسية للحاجز عن 10 سم.
   ح. يجب أن تظل المنطقة المحيطة بسياج المسبح خالية من أي عناصر طبيعية أو صناعية يمكن للطفل استخدامها لتسلق سياج المسبح بحيث لا تقل المسافة بين أي عنصر من العناصر المذكورة والسطح الخارجي لحاجز المسبح عن 1.20 متر، ولا تقل المسافة بين أي عنصر من العناصر المذكورة والسطح الداخلي لحاجز المسبح عن 30 سم.
   خ. في الحالات التي لا يمكن فيها تحقيق شرط المسافة بالبند السابق، يمكن تقليص الحد الأدنى للمسافة بين العناصر

المحيطة والسطح الخارجي لسياج المسبح إلى 90 سم بحيث يكون الحد الأدنى لارتفاع سياج المسبح 1.80 متر.

د. في حال وجود عوارض أفقية يجب ألا تقل تكون المسافة بين أعلى عارضة سفلى وأعلى السور 1.1 متر على الأقل ولا تقل المسافة بين أعلى عارضة سفلى وأسفل عارضة عليا عن 0.90 متر.

ذ. في حال تصميم الحاجز ليكون بعوارض أفقية ورأسية فأنه يجب تصميم العوارض الأفقية لتكون جهة حوض السباحة وألا تقل المسافة الرأسية بين العوارض الأفقية عن 0.90 متر.

ر. يكون الدخول إلى منطقة المسبح من خلال بوابات ذاتية الإغلاق بحيث تكون جميع البوابات مزودة بجهاز يعيد البوابة إلى الوضع المغلق بشكل تلقائي.

ز. يتم تركيب البوابات بسياج المسبح لتفتح بالاتجاه المعاكس لحوض السباحة.

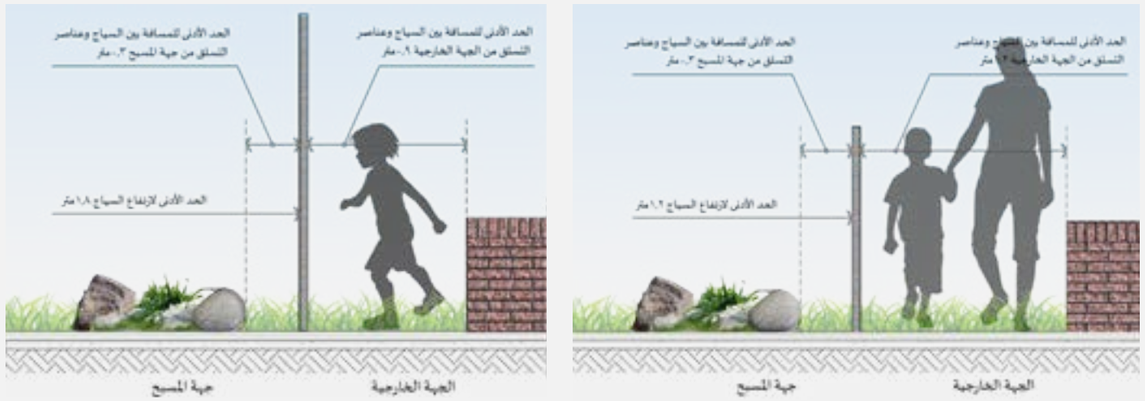
س. لا يسمح بتركيب البوابات فوق أي أسطح تقلل من وظيفة الإغلاق الذاتي للبوابة مثل الأسطح العشبية، ويلزم تركيبها فوق الممرات أو الأسطح الصلبة.

ش. يجب ألا تبرز مفصلات البوابة أو أجهزة الإغلاق الذاتي أكثر من 1سم من البوابة أو الإطار بحيث لا يمثل بروزها موطئ للقدم أو قبضة اليد يسمح للأطفال بتسلق البوابة.

ص. وضع قفل البوابة في الجهة الداخلية من سياج المسبح.

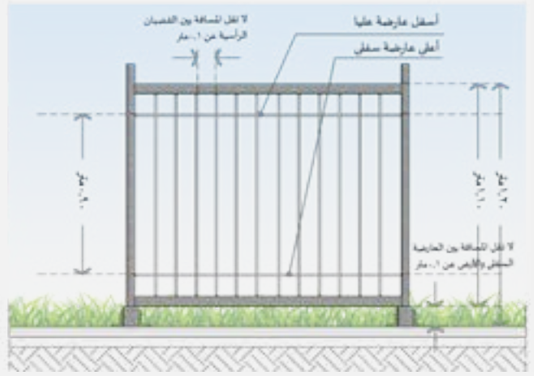
ض. يكون ارتفاع قفل البوابة على ارتفاع 1.50 متر من مستوى تشطيب الأرضية أسفل البوابة.

ط. يمكن عمل القفل على ارتفاع أقل من السياج على أن يتم تزويده بمسطح للحماية يمنع الوصول إليه من الجهة الخارجية من قبل الأطفال بقطر0.45 متر مقاسة من منتصف القفل لا يسمح بفتحة تزيد عن 1 سم في منطقة حماية القفل.

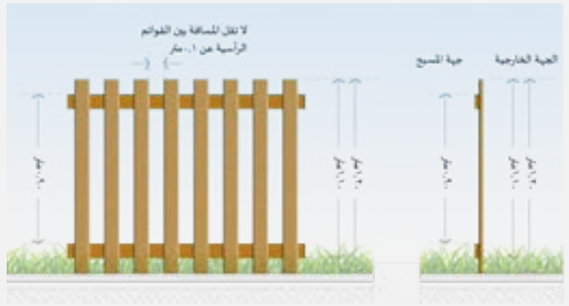


شكل - 18: علاقة إرتفاع السياج بالمسافة عن العناصر المحيطة

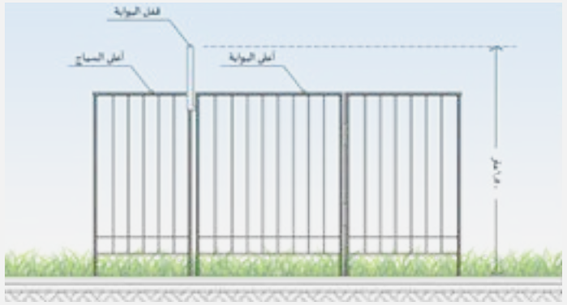
8. يجب ألا يقل الحد الأدنى لعرض المدخل الرئيسي للفيلا السكنية عن متر وعشرين سنتيمتر (1.20م) ويجب أن يفتح مباشرة على فراغ معيشي.
9. يجب ألا يقل الحد الأدنى لعرض الأبواب في مبنى الفيلا السكنية ومباني الملحقات عن 81.5 سم.
10. يجب ألا يقل الحد الأدنى لعرض الممرات الداخلية في مبنى الفيلا السكنية ومباني الملحقات عن 91.5 سم.
11. في حال وجود شاغل دائم للعقار من أصحاب الهمم يتم تطبيق الشروط الواردة في الملحق (ب) من هذا الدليل.
12. في حالة إضافة توسعة لوحدة سكنية يلزم أن يكون الرابط صالة مشتركة تجمع الفراغات القائمة مع الفراغات المضافة على ألا يقل أقل أضلاعها عن 4 متر وذلك في جميع الطوابق. ويستثنى من ذلك الإضافات التي لا تزيد عن خمسين متراً مربعاً (50م2) في الطابق الواحد. ويلتزم المصمم بتجانس تصميم واجهات التوسعة المقترحة مع واجهات الفيلا الأصلية.
13. لا يسمح بدخول أي من العناصر الأساسية إلا من خلال فراغات التوزيع والممرات باستثناء الحمامات ودورات المياه.



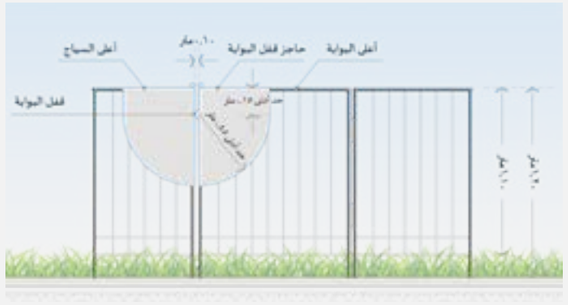
شكل - 19: شروط المسافات لين قوائم وعوارض السياج



شكل - 20: شروط المسافات بين قوائم وعوارض السياج الخشبي



شكل - 21: موقع قفل البوابة



شكل - 22: شروط حاجز حماية القفل

المادة - 19: الأجنحة السكنية بالفيلا الرئيسية

1. يكون الوصول إلى مدخل الأجنحة من خلال المدخل الرئيسي للفيلا السكنية ولا يُسمح بوجود مدخل منفصل لها من خارج الفيلا
2. يتكون الجناح السكني من ثلاث (3) غرف بحد أقصى وفراغ معيشي واحد وحمامات ويسمح بمطبخ تحضيري في حال لم يكن هناك مطبخ تحضيري آخر في نفس الطابق.

المادة - 20: الشروط الخاصة ببناء الملاحق

1. في حال تلاصق حوائط مباني الملاحق مع الطابق الأرضي من الفيلا السكنية تطبق على مباني الملاحق شروط الارتداد الواردة بالمادة (5) من هذا الدليل.
2. في حال تلاصق الملاحق بعضها ببعض لا تزيد المساحة البنائية لكتلة الملاحق عن 70% من مساحة الطابق الأرضي للفيلا الرئيسية التي تلتحق بها هذه الملاحق ولا يسمح بالاتصال الداخلي بين فراغات الملاحق المختلفة. ولا يسمح بالملاحق التابعة للفيلات المختلفة بالتلاصق مع بعضها البعض.
3. يسمح ببناء طابق أرضي واحد بحد ارتفاع أقصى ستة أمتار (6.00م) يقاس من منسوب محور الطريق ويسمح بزيادة هذا الارتفاع لملحق الضيافة المبني خارج فسحة الارتداد بمقدار 0.5 متر لكل 2 متر زيادة في طول الملحق عن 8.00 متر وبحد ارتفاع أقصى 8.00 متر.
4. الحد الأدنى للارتفاع الداخلي للملاحق هو ثلاثة أمتار (3.00م) يقاس من منسوب تشطيب الأرضية وحتى مستوى السطح الأسفل لبلاطة السقف الخرسانية (بطنية السقف). ويسمح بحد أدنى لارتفاع الفراغات الخدمية لا يقل عن 2.7 متر مقاسا من منسوب تشطيب الأرضية وحتي مستوى تشطيب بطنية السقف.
5. تسري التشريعات والاحكام الفنية الصادرة عن الجهة المختصة على أعمال الكهرباء في السكن الخاص، و تقوم الجهة المعنية والمنظمة لهذه الأعمال بالمراجعة والتفتيش عليها بحسب الإجراء المعتمد. وفي حال لزم وجود غرفة كهرباء، يجب أن يتم تشييدها على السور المطل على شارع بحيث لا يزيد ارتفاعها عن (4.00 م) ولا يقل عن مترين (2.00م). ويجوز أن تكون متصلة بالملاحق، وفي هذه الحالة يسمح أن تكون بنفس ارتفاع الملحق ويجب أن يفتح باب غرفة الكهرباء على الخارج.
6. يسمح ببناء الملاحق على كامل السور وفي حال زيادة ارتفاعها عن الحد الأقصى لارتفاع السور المطل على شارع يلزم تصميمها بشكل متجانس مع تصميم السور وعلى ألا تتجاوز نسبة الجزء المرتفع عن السور نسبة 20% من واجهة السور بحد أقصى للارتفاع لا يتجاوز ستة أمتار (6.00م) ويسمح أن تصل هذه النسبة إلى 50% في حال كان ملحق الضيافة على السور ويلزم في هذه الحالة أن تكون فتحات شبابيك المجلس المطلة على الشارع بمساحة لا تقل نسبتها عن 8% من مساحة المجلس.
7. لا يسمح بعمل أية فتحات تطل على الخارج لأية ملاحق أو مباني واقعة على السور أو أية مداخل باستثناء مدخل وشبابيك المجلس ومداخل الأفراد والسيارات المطلة على شارع، كما لا يسمح بتصريف مياه الأسطح إلى الخارج
8. لا يزيد منسوب أي مدخل في الملاحق عن متر ونصف المتر (1.50م)، (أو مترين (2.00م) في حال وجود سرداب من منسوب محور الطريق ولا يقل عن ثلاثين سنتيمتر (0.30م) كما لا يقل عن خمسة عشر سنتيمترا (0.15 م) من مستوى الأرض الخارجي.
9. يسمح ببناء امتداد للطابق الأول كتوسعة للفيلا السكنية فوق مباني الملاحق طبقاً للشروط التالية:
   أ. يشترط الدخول لهذه الإضافة من داخل الفيلا السكنية فقط.
   ب. يسمح بعمل أبواب لكتلة الامتداد تفتح فوق سطح الملاحق.
   ت. لا تقل المسافة بين جدار الفيلا السكنية والجدار المقابل أسفل كتلة الامتداد عن 1.5 متر.
   ث. يسمح بأن يصل هذا الامتداد حتى الحد الخارجي لحائط مبنى الملحق، كما يسمح بأن يتجاوزه على ألا يمتد داخل فسحة الارتداد عن حد القسيمة.
10. بالإضافة للشروط الواردة في البند السابق يسمح ببناء امتداد للطابق الأول فوق الملاحق الملاصقة لحد القسيمة على ألا يكون الملحق ملاصق لحد القسيمة المطل على جار.
11. يلزم في تصميم هذا الامتداد توفر النواحي الجمالية والتجانس مع التصميم المعماري لكل من الفيلا الرئيسية ومبنى الملحق، وفقا للقواعد الإرشادية الواردة بالملحق (ج) من هذا الدليل. ولمسؤول البناء تحويل أي من التصميمات للجنة الفنية المختصة لاتخاذ القرار اللازم بشأنها متى تراءى له ذلك.
12. يتكون ملحق الضيافة من مجلس واحد وصالة طعام وغرفة نوم وحمامات ومغاسل ومطبخ تحضيري. ويمكن إضافة مجلس آخر لا تزيد مساحته عن 30 متر مربع بشرط ألا تقل مساحة المجلس الرئيسي عن ستين متراً مربعاً (60م2) ويجوز أن يكون المجلس الإضافي منفصلاً، وفي هذه الحالة يسمح فيه بعمل حمام ومغاسل فقط. وفي حال بنائه على السور تسري عليه أحكام البند (6) من المادة (14).
13. لا يجوز الترخيص ببناء المجلس المؤقت في حال وجود مجلس إضافي.

14. تكون عناصر ملحق الضيافة وفق المساحات التالية:

أ. لا تزيد مساحة المطبخ التحضيري عن (15%) من مساحة المجلس ولا يقل طول أصغر أضلاعه عن مترين (2.00م).

ب. لا تزيد مساحة الملحق عن (50%) من مساحة الحدود الخارجية القصوى للطابق الارضي للفيلا السكنية.

ت. يجوز السماح بزيادة مساحة الملحق حتى (70%) من مساحة الحدود الخارجية القصوى للطابق الارضي للفيلا السكنية، على ألا تقل مساحة المجلس الرئيسي في هذه الحالة عن 70 متر أو (70%) من مساحة ملحق الضيافة أيهما أكبر، ولا تزيد مساحة المطبخ التحضيري عن (10%) من مساحة المجلس.

15. لا تزيد مساحة بناء ملحق الخدمات عن (50%) من مساحة بناء الحدود الخارجية القصوى للطابق الارضي للفيلا السكنية الرئيسية. ويمكن بناء أكثر من مبنى لملاحق الخدمات على ألا تتجاوز مساحتها الكلية مجتمعة النسبة المذكورة ويتكون ملحق الخدمات من مطبخ وغرف العمالة المنزلية ومخازن وغرفة طعام ودورات مياه وغرفة غسيل وكي ولا يسمح بعمل صالة توزيع بين تلك العناصر.

16. لا تزيد مساحة مبنى الملحق الرياضي عن (20%) من مساحة بناء الحدود الخارجية القصوى للطابق الارضي للفيلا السكنية ويتكون من صالة ألعاب رياضية ودورة مياه وغرفة تغيير ملابس، على ألا تقل مساحة صالة الألعاب عن 70% من مساحة الملحق الرياضي.

17. يمنع وضع أي خدمات على سطح أي مبنى ملاصق للسور ما لم تكن مخفية عن الأنظار بدروة أو تغطية جمالية ويحسب ارتفاعها ضمن الارتفاع الكلي المسموح به للمبنى.

18. يلزم بناء دروة على أسطح كافة مباني الملاحق بارتفاع لا يزيد عن مترين (2.00م) ولا يقل عن متر وعشرين سنتيمتر (1.20م) ويسمح بعدم عمل الدروة في حال كانت أسطح هذه الملاحق غير مستخدمة وخالية من الخدمات، أو لا يوجد سلم خدمي يصل إلى هذه الأسطح. ويحسب ارتفاع الدروة ضمن الارتفاع الكلي المسموح به.

19. يلزم أن تكون كافة الخدمات الموجود على أسطح مباني الملاحق محجوبة عن الرؤية من كافة الزوايا. وفي حال استخدام دروة أو تغطية أو عنصر جمالي لهذا الغرض، يتم احتساب ارتفاعه ضمن الارتفاع الكلي المسموح.

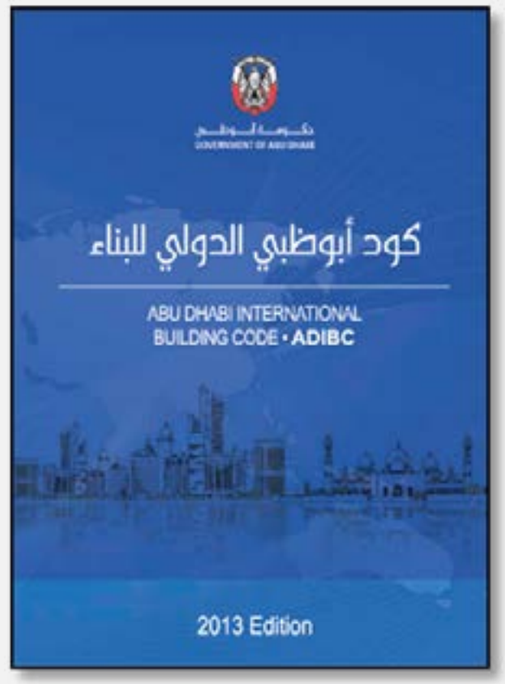
شكل - 22: شروط حاجز حماية القفل

المادة - 21: القسائم ذات المساحات الصغيرة وذات المساحات الكبيرة والقصور

في حالة القسائم السكنية ذات المساحات الصغيرة وذات المساحات الكبيرة وتلك التي تخصص لاستخدام القصور يتم تطبيق الاشتراطات التخطيطية الصادرة عن الدائرة.

الملحقات: ملحق أ

دائرة البلديات والنقل
DEPARTMENT OF MUNICIPALITIES AND TRANSPORT



الملحق - أ

دليل أحكام الحماية من الحريق في المباني

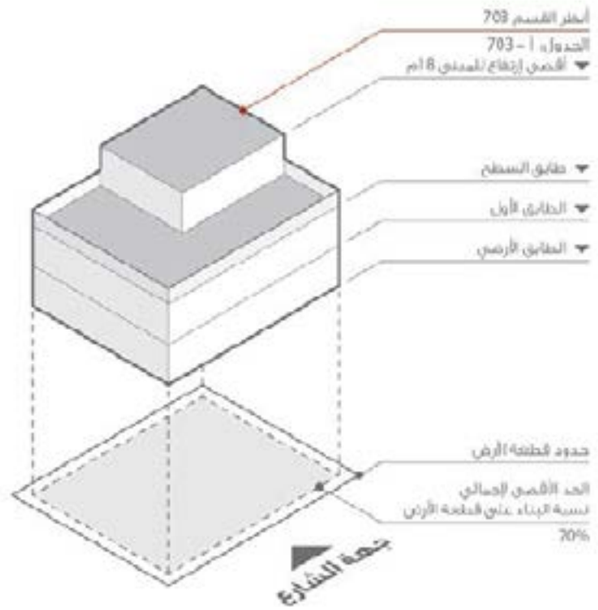
حسب كود أبوظبي للبناء

تمهيد:

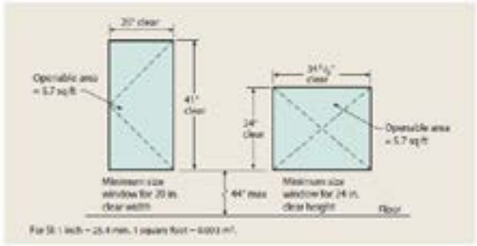
1. فيما لم يرد فيه نص، تطبق الأحكام الواردة بكل من كود أبوظبي الدولي للبناء، أو كود الممارسة الإماراتي للوقاية والسلامة من الحريق وحماية الأرواح أيهما أكثر تشددا، وتطبق الأحكام الواردة بكود الحريق الدولي IFC-2018 فيما لم يرد فيه نص في أي من الكودات أو الأحكام المؤقتة.
2. تطبق معايير وسائل الهروب حسب طبيعة الإشغال لكل جزء منفصل ذو وسيلة هروب مستقلة من المبنى، وإذا تشاركت مجموعات مختلفة من الاشغال في نفس مسار الهروب تطبق الأحكام الأكثر تشددا الخاصة بالإشغال الأبعد عن المخرج ويحب حمل الإشغال الكلي من مجموع أحمال الأشغال الخاصة بكل مجموعة إشغال تشترك في نفس المخرج.
3. تطبق أحمال الإشغال حسب جدول 1004.1.1 والأحكام الواردة بالفصل العاشر من كود البناء.
4. المباني القائمة: تبقى الأحكام الصادرة عن الإدارة العامة الدفاع المدني بتطبيق كود سلامة الأرواح الصادر عن الجمعية الوطنية للحماية من الحريق الأمريكية (NFPA 101 – Life Safety Code) قيد التطبيق، على أن تعرض الحالات التي تواجه تحديات أو معوقات ذات علاقة بظروف خاصة بطبيعة الإشغال أو ظروف المشروع على لجنة تباين معاير الحماية من الحريق وسلامة الأرواح للبت في شأنها.

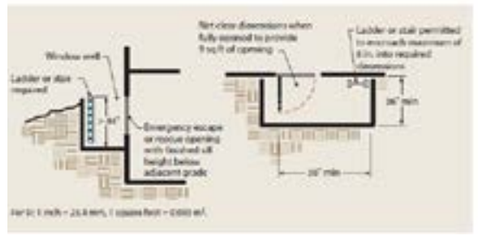
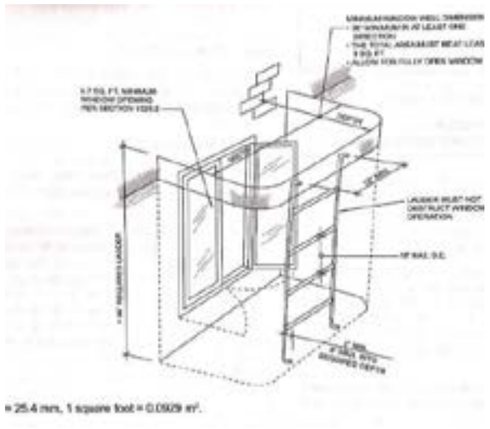
الأحكام الفنية:

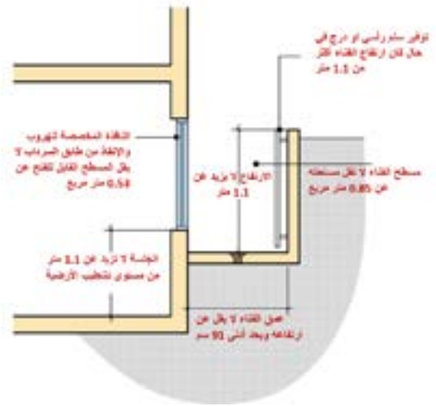
الاستخدام الرئيسي	الرمز
كود التخطيط	VR
عدد الأراضي	
مجموعة الاستخدام بكود البناء	R-3
الاستخدام بكود الدفاع المدني	A, B
الاستخدامات المسموح بها تخطيطيا	دور الرعاية الخاصة، مطاعم، مقاهي، مطبخ تجاري، صالون تجميل، خياطة، حلويات، متجر مستحضرات صيدلانية وتجميلية، وأدوات الزينة، متجر تحف ومقتنيات مستخدمة، متجر بيع أزهار.
ملاحظات تتعلق بالاستخدام	• في حال كانت الموافقة التخطيطية بأحد الاستخدامات المسموحة بكود التخطيط بخلاف الاستخدام السكني، لا تطبق الأحكام الواردة أدناه، وتطبق الأحكام الواردة وفق مجموعة الاستخدام المكافئة بكود البناء وحمل الأشغال على أساس مكافئ الأشغال الوارد بالكود 1004.1.1 بكود البناء.

اشتراطات التطوير	شكل توضيحي لنموذج المبنى	• أنظر الأقسام الموضحة على الرسم بكود التخطيط للشروط التفصيلية حسب كود التخطيط. 	
	الاشتراطات التخطيطية	الحد الأقصى لمعامل المساحة الطابقية	-
		الحد الأقصى للارتفاع بالمتر	18
		عدد الطوابق	(G+2)3
		الحد الأقصى لإجمالي نسبة البناء على الأرض	%70
		الحد الأدنى للارتداد من حد القسيمة المطل على شارع	2
		الحد الأدنى للارتداد من حد القسيمة المطل على الجار	1.5
		الحد الأدنى للارتداد من حد القسيمة المطل على سكة بعرض 3 متر أو أكثر	1.5
		الحد الأدنى للارتداد من حد القسيمة المطل على سكة بعرض أقل من 3 متر	1.5
		الحد الأقصى لإجمالي نسبة البناء على طابق السطح	%70
		ارتداد طابق السطح من خط البناء على الواجهة المطلة على شارع	2

أحكام أنظمة الهروب	حمل الإشغال Occupancy Load	10 أو أقل	ADIBC TABLE 1015.1 ADIBC 1021.2 ADIBC-Table 1021.2
	عدد المخارج Number of Exits	مخرج واحد فقط (لوسيلة الهروب) في السكن الخاص	ADIBC-Table 1021.2
	مسافة الهروب Travel Distance	23 متر	ADIBC 1018.2
	الممرات (المستخدمة في مسار الهروب)	لا يقل عرض الممرات عن 91.5 سم	ADIBC 1018.2
	الأبواب (المستخدمة في مسار الهروب)	1. الحد الأدنى لعرض الأبواب لا يقل عن 81.5 سم. 2. لا يقل ارتفاع الأبواب المستخدمة في مسار الهروب عن 2 متر. 3. يفتح الباب بزاوية 90 درجة مقاسة من مسطح فتحة الباب وحتى نقطة إيقاف الفتح.	ADIBC 1008.1.1
	السلام (المستخدمة في مسار الهروب)	1. لا يقل الطول الظاهري لدرجة السلم عن واحد وتسعين ونصف سنتيمتر (915.0م) ويقاس طول الدرجة الظاهري من الحائط المواجه للدرج والوجه الداخلي لحاجز السلم. 2. ألا يزيد ارتفاع الدرجة عن ثمانية عشر سنتيمتر (18.0م) ولا يقل عن عشرة سنتيمتر (0.1م)، ولا يقل عمقها عن ثمانية وعشرين سنتيمتر (28.0م) 3. لا يزيد ارتفاع قلبه السلم الواحدة عن 3.65 متر. 4. في حال استخدام الدرج الدائري تطبق الأحكام الواردة بالقسم 1009.9 من كود البناء. 5. لا يقل ارتفاع حاجز الدرج (الدرابزين) عن ستة وثمانين ونصف سنتيمتر (865.0م)، ولا يزيد عن ستة وتسعين ونصف سنتيمتر (965.0م)، مقاسا عموديا من مستوى تشطيب أنف الدرجة. ويكون على أحد جانبي الدرج.	

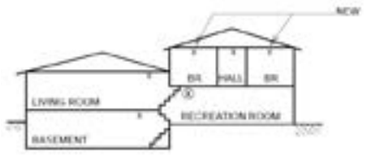
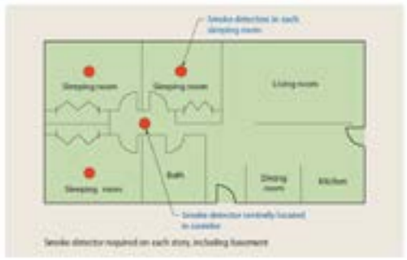
أحكام أنظمة الهروب	فتحات الإنقاذ Rescue Openings	1. لا تقل مساحة المسطح المفتوح من فتحة الهروب عن 0.53 متر مربع. 2. الحد الأدنى لارتفاع المسطح المفتوح من فتحة الهروب 0.61 م والحد الأدنى للعرض 0.51 م. 3. الحد الأقصى لارتفاع جلسة الفتحة المخصصة للهروب هو 1.1 متر 4. يجب ان يكون فتح الفتحة المخصصة للهروب من الداخل ودون استعمال أي أدوات أو مفاتيح. 5. لا يسمح بوضع أي عناصر تعوق عملية الهروب أمام مسطح الفتحة مثل عناصر التظليل والكواسر وما شابه. 6. يجب بطابق السرداب توفير فتحة هروب وإنقاذ واحدة على الأقل تفتح على الخارج. 7. في حال وجود غرف نوم بطابق السرداب، يجب توفير فتحة هروب وإنقاذ في كل غرفة نوم تفتح على منطقة مفتوحة أو فناء. 8. لا يتطلب توفير مخارج هروب للمساحات ذات الارتفاع أقل من 2.05 متر من طابق السرداب. 9. لا يتطلب توفير مخارج هروب في حال عدم وجود فراغات معيشية وكانت مساحة طابق السرداب أقل من 18.5 متر مربع. 10. يتم توفير فناء (Window well) أمام فتحات/نوافذ الهروب بطابق السرداب لا تقل مساحته عن 0.835 متر مربع ولا يقل طول أصغر أضلاعه عن 0.915 م. () 11. يجب توفير سلم رأسي أو درج دائم في حال بلغ ارتفاع جدار هذا الفناء أكثر من 1.1 متر. 12. لا يقل العرض الداخلي للسلم 0.305 م ويبرز عن الحائط مسافة 0.076 م والمسافة بين قضبان السلم لا تزيد عن 0.455  أبعاد فتحات الهروب والإنقاذ	ADIBC 1029.2 ADIBC 1029.2.1 ADIBC 1029.3 ADIBC 1029.4 ADIBC 1029.1 ADIBC 1029.5

أحكام أنظمة الهروب	فتحات الإنقاذ Rescue Openings	  أبعاد فناء الهروب والإنقاذ بطابق السرداب 	

أحكام أنظمة الهروب	فتحات الإنقاذ Rescue Openings	  نموذج فناء الهروب والإنقاذ بطابق السرداب	
	مناطق اللجوء Areas of Refuge	لا يوجد بالكود أحكام مناطق لجوء لهذا الاستخدام – تم إضافة تشريع بقرار 2020/56	

	المسافة الفاصلة ومكافئ الحماية من الحريق Separation distance and fire rating	تطبق كافة الشروط الواردة بالفصل السابع من كود البناء المسافة الفاصلة ومكافئ الحماية من الحريق بكل وحدة سكنية تكون وفقا للجدول التالي: مكافئ حماية الحريق لعناصر الهروب هو ساعتين مكافئ حماية الحريق للحوائط الخارجية هو ساعة مكافئ حماية الحريق للفتحات (opening protectives) حسب جدول (TABLE 715.4) 	TABLE 705.5.1.1 TABLE 706.4 TABLE 707.3.9 Table 601 Table 602 ADIBC 420.2 ADIBC 709.3 ADIBC 715 TABLE 715.4 ASTM E-119 UL 263
أحكام أنظمة الحماية	نظم الإطفاء بالرش - Automatic sprinkler system	1. مستثنى من تركيب نظام إطفاء بالرش (automatic sprinkler system) 2. في حال دعت الحاجة إلى تركيب نظام إطفاء بالرش يطبق معيار الجمعية الوطنية للحماية من الحريق الأمريكية (NFPA 13D – Standard For The Installation Of Sprinkler Systems In One- And Two-Family Dwellings And Manufactured Homes) 3. تكون إمدادات المياه مطابقة للمعايير التالية: • ADIBC 903.3.5.1 • NFPA-13D • Abu Dhabi Uniform Plumbing Code Section 603.4.16.5	ADIBC 903.2.8 ADIBC 903.3.1.3 ADIBC 903.3.5.1 NFPA 13D ADUPC 603.4.16.5

أحكام أنظمة الحماية	نظم مآخذ المياه الرأسية - Standpipe and Hose Systems	مستثني من تركيب نظم مآخذ المياه الرأسية لخراطيم الإطفاء (Standpipes) (ADIBC 905.3)	ADIBC 905.3
	طفايات الحريق المحمولة Portable fire extinguishers	مستثني من متطلبات طفايات الحريق المحمولة مع مراعاة كافة أحكام القسم 906 من كود البناء	ADIBC 906.1
أحكام أنظمة الكشف والإنذار	المخططات المطلوبة	1. يجب أن توضح المخططات الخاصة أنظمة الكشف والإنذار موقع وطبيعة ومدى التغطية للأجهزة المستخدمة بما يطابق أحكام كود البناء، الكود الدولي للحريق، كود الدفاع المدني. 2. تشمل مخططات أنظمة الكشف والإنذار المقدمة للجهة الإدارية المعلومات التالية: • مسقط أفقي يوضح استخدام كافة الفراغات والغرف على القسيمة أو في المبنى. • موقع أجهزة بدء الإنذار (Alarm-Initiating devices) • موقع أجهزة الإنذار (Alarm notification appliances) • موقع وحدة التحكم في إنذار الحريق والنواقل اللاسلكية والإمدادات الكهربائية (Location of fire alarm control unit, transponders and notification power supplies). • لوحات الإنذار (Annunciators). • الوصلات الكهربائية (Power connection). • حسابات البطاريات (Battery calculations). • نوع وحجم الموصلات (Conductor type and sizes). • حسابات فقدان الجهد الكهربائي (Voltage drop calculations). • بيانات جهة التصنيع وتشمل رقم النموذج وبيانات المعدات والأجهزة والمواد المستخدمة. • بيانات ارتفاع السقف ونظامه الإنشائي • واجهة نظام وظائف الحماية من الحريق (interface of fire safety control functions).	ADIBC 907.1.1 ADIBC 907.1.2
	إنذار الحريق Fire Alarm	توفير جهاز إنذار يدوي واحد	ADIBC 907.2 NFPA 72

	كاشف الدخان Smoke Detectors	• تطابق المواصفات والشروط الفنية لأجهزة كاشف الدخان مع المعايير UL217 و NFPA 72 (National Fire Alarm and Signalling Code) (Chapter 11) • تركيب جهاز إنذار كاشف للدخان "أحادي أو متعدد المحطات" ي كل المناطق التالية: • في سقف أو على الحائط المجاور لكل مساحة نوم مستقلة وبجوار غرف النوم مباشرة. • في كل غرفة تستخدم لأغراض النوم. • في كل طابق من الوحدة السكنية ويشمل ذلك طابق السرداب.  Figure 907.2.11.2 LOCATION OF SMOKE ALARMS IN A DWELLING UNIT 	ADIBC 907.2.9.2 ADIBC 907.2.11 ADIBC 907.2.11.2 ADIBC 907.2.11.3 ADIBC 907.2.11.4
	كاشف الدخان Smoke Detectors	1. في حال كان هناك أكثر من جهاز إنذار بالوحدة السكنية يقوم النظام المستخدم بإطلاق الإنذار من كافة الأجهزة في حال انطلق الإنذار من أحدها 2. أجهزة إنذار كاشف الدخان تستمد الطاقة اللازمة لتشغيلها من خلال توصيلها سلكيا بالشبكة الكهربية للمبنى ويتم تزويدها بنظام بطارية احتياطي. 3. أجهزة إنذار كاشف الدخان ستبعث ضوء تحذير عند انخفاض طاقة البطارية. 4. التوصيلات السلكية للنظام ستكون دائمة وبدون أي قوابس أو أزرار إغلاق إلا تلك الخاصة بالحماية من زيادة Table 907.3.1 Smoke Alarm Separation from Nuisance Alarm Sources 	

الملحقات: ملحق ب

دائرة البلديات والنقل
DEPARTMENT OF MUNICIPALITIES AND TRANSPORT

الملحق - ب

سهولة الوصول إلى المباني

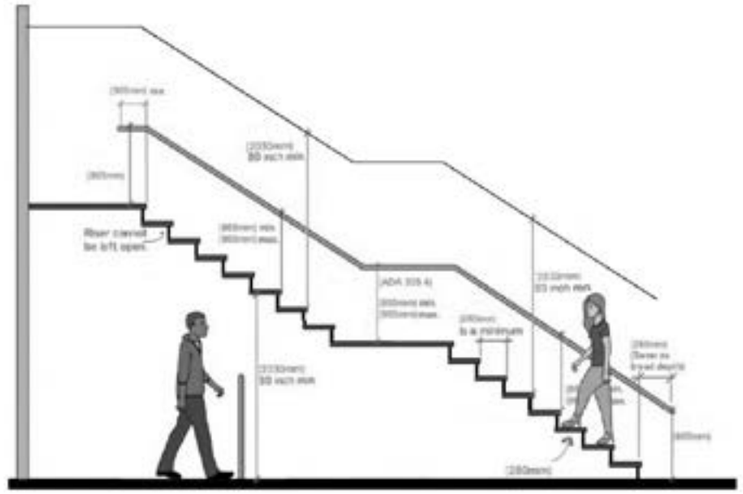
حسب معايير أبوظبي الدولية لسهولة الوصول

تمهيد:

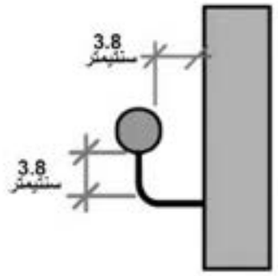
يستوجب كود البناء وجود الوحدات السكنية سهلة الوصول من النوع (Type-A) في المرافق السكنية متعددة العائلات، ومنها المباني والمجمعات السكنية. إلا أنه وفي حين إقرار المالك بوجود أحد أصحاب الهمم كشاغل دائم للفيلا السكنية، فإن متطلبات الوحدات السكنية لأصحاب الهمم تنطبق في هذه الحالة. وأدناه حصر لأهم المجالات ذات الأحكام الواجب إتباعها، بالإضافة لكل ما نص عليه الفصل الحادي عشر من كود أبوظبي الدولي للبناء، ومعايير أبوظبي الدولية لسهولة الوصول إلى المباني، وكود الإمارات الموحد للبيئة المؤهلة.

المجال	النوع
المداخل	1. في حال كان أحد الشاغلين للسكن الخاص من أصحاب الهمم المستخدمين للكرسي المتحرك أو المعدات المساعدة على التنقل، يلزم أن يكون منسوب الطابق الأرضي بما يسمح بتوفير المنحدرات الخاصة بسهولة الوصول لأصحاب الهمم والمستخدمة من قبلهم كجزء من مسارات الهروب الطارئ وبالشروط التالية: 2. تزويد نسبة 60% من المداخل الرئيسية لمبنى الفيلا بمنحدرات سهولة الوصول 3. لا تقل نسبة ميل المنحدر عن 12 متر أفقي لكل متر رأسي 4. لا يزيد الارتفاع الرأسي لأي منحدر عن 76 سم 5. في حال تجاوز الارتفاع الرأسي المسافة المنصوص عليها في البند السابق، يتم توفير قلبة (landing) لا يقل عرضها عن أكبر عرض للمنحدر ولا يقل طولها عن 1.5 متر. 6. لا يقل الحد الأدنى لعرض المنحدر عن 1.1 متر. 7. لا يسمح بعمل أيا من المنحدرات أو أجزاء منها خارج حدود القسيمة بخلاف البروز المسموح به في البند () من المادة () من هذا الدليل.
السلالم والدرج	1. لا يقل الطول الظاهري لدرجة السلم عن متر وعشرين سنتيمتر (1.2م) ويقاس طول الدرجة الظاهري بين السطح الخارجي لحاجزي الدرج (الدرابزين) على جانبي الدرج، أو الدرابزين والحائط المقابل. 2. لا يزيد ارتفاع الدرجة عن ثمانية عشر سنتيمتر (18سم) ولا يقل عن عشرة سنتيمتر (10سم)، ولا يقل صافي عمقها عن ثمانية وعشرين سنتيمترا (28سم) ولا يزيد بروز أنف درجة السلم عن 3.2 سنتيمتر عند أي نقطة. 3. لا يزيد الارتفاع الرأسي لقلبة السلم الواحدة عن 3.65 متر، ولا يقل خلوص الفراغ تحت أي قلبة عن (2.05 م)

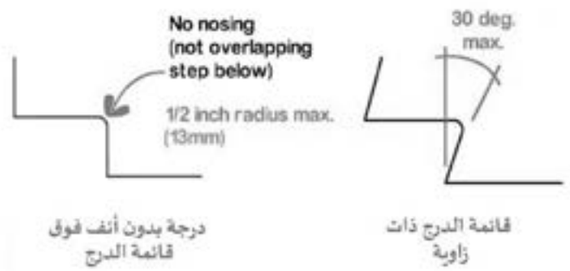
4. لا يقل ارتفاع حاجز الدرج (الدرابزين) عن ستة وثمانين ونصف سنتيمتر (86.5سم)، ولا يزيد عن ستة وتسعين ونصف سنتيمتر (96.5سم)، مقاسا عموديا من مستوى تشطيب أنف الدرجة. ويزود كل درج بالدرابزين على أحد جوانبه على الأقل
5. توفير إضاءة للدرجة لا تقل شدة قياسها عن 100 لاكس
6. لا يزيد الميل في أي من الدرجات أو بسطة الدرج عن 2% مع تركيب موانع الانزلاق.

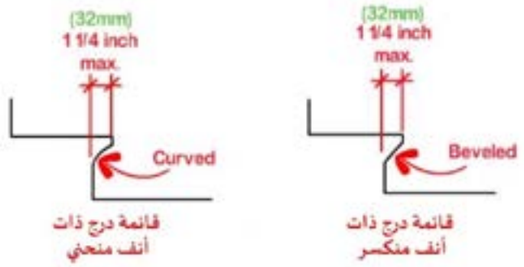


أبعاد الدرج المستخدم كجزء من نظام هروب (Accessible Mean of Egress)



تصميم مقبض الدرابزين

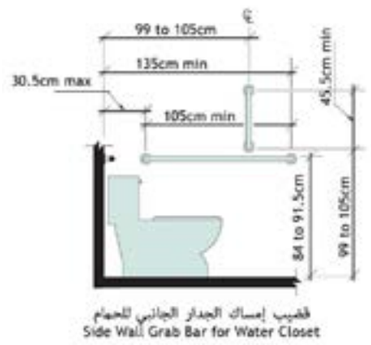




الأبعاد حسب تصميم الدرجة

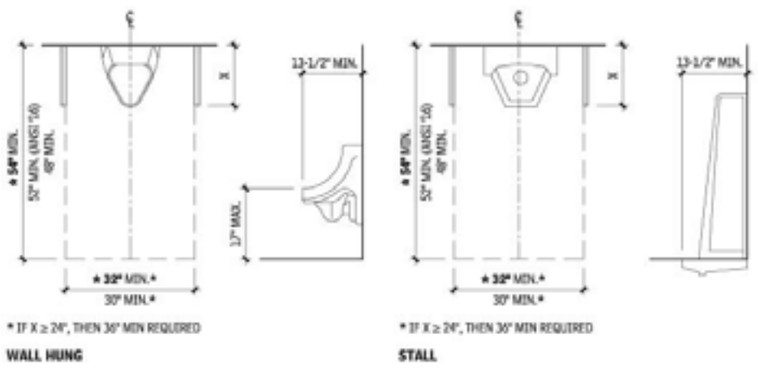
الحمامات	
قضبان الإمساك (Grab Bars)	1. يُمكن عمل تعزيزات لجدران التثبيت لإتاحة التركيب المستقبلي لقضبان الإمساك في الوحدات السكنية بدلاً من قضبان الإمساك المثبتة مسبقًا 2. تركب قضبان الإمساك في وضع أفقي، 84 سم كحد أدنى و 91.5 سم كحد أقصى فوق الأرضية تقاس إلى أعلى سطح الإمساك 3. يجب أن يكون طول قضيب الإمساك الأفقي 61 سم على الأقل يتم تركيبها على الجدار الطرفي للتحكم الذي يبدأ بالقرب من الحافة الأمامية لحوض الاستحمام ويمتد باتجاه الزاوية الداخلية لحوض الاستحمام 4. يجب توفير قضيب إمساك عمودي يبلغ طوله 45.5 سم على الأقل على الجدار الطرفي للتحكم 7.5 سم كحد أدنى و 15 سم كحد أقصى فوق قضيب الإمساك الأفقي، و 10 سم كحد أقصى للداخل من الحافة الأمامية لحوض الاستحمام.

قضيب إمساك الجدار الخلفي للحمام



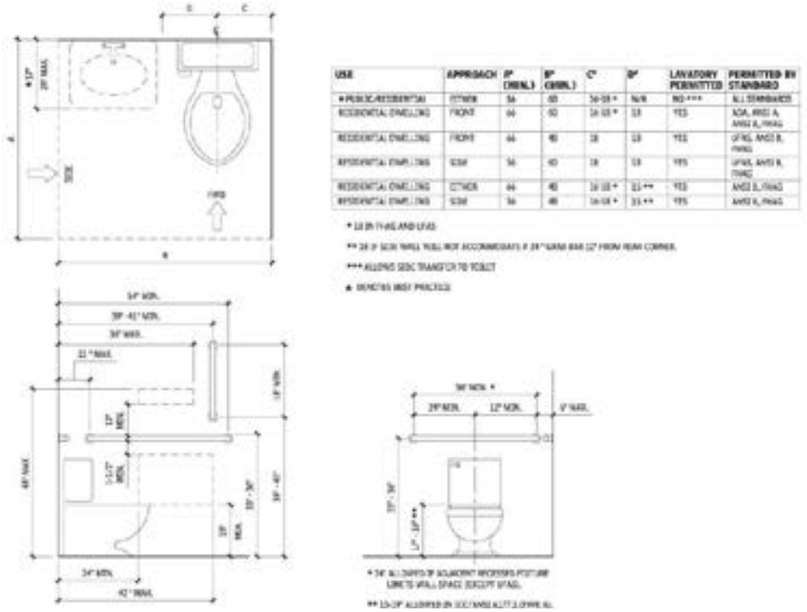
قضيب إمساك الجدار الجانبي للحمام
Side Wall Grab Bar for Water Closet

الأحواض (Lavatories)	1. يجب توفير خلوص الركبة وأصابع القدم أسفل الأحواض سهلة الوصول (Accessible Lavatories). 2. يُسمح بالبروز في خلوص الركبة لحوض الماء في دورة المياه. 3. يجب توفير فسحة دخول أمامي (Forward Approach). 4. يُسمح بخزائن قابلة للتكييف (Adaptable Cabinetry) أسفل الأحواض شريطة أنه يمكن إزالتها دون إزالة أو استبدال المرحاض وأن يكون للأرضيات والجدران مظهر تشطيب نهائي. 5. يجب عزل جميع الأنابيب الموجودة أسفل الأحواض أو حمايتها لمنع المستخدمين من الوصول إليها. 6. يجب أن تكون أدوات التحكم في الأحواض في نطاق يمكن الوصول إليه ، وأن تكون قابلة للتشغيل بيد واحدة ، وألا تتطلب مجهود كبير للإمساك أو لف رسغ اليد. 7. يسمح بتركيب الضوابط الاوتوماتيكية و يجب أن تعمل الصنابير ذاتية الإغلاق التي يتم تنشيطها يدويًا لمدة لا تقل عن 10 ثوان. 8. يجب تثبيت المرايا الموجودة فوق الأحواض من الحافة السفلية للسطح العاكس 40 بوصة (101.6 سم) فوق الأرض كحد أقصى. 9. يجب تثبيت المرايا الأخرى من الحافة السفلية للسطح العاكس 35 بوصة (88.9 سم) كحد أقصى فوق الأرضية.
المباول (Urinals)	1. يسمح بالمباول المعلقة على الحائط (Wall-hung Urinals) أوالممتدة الى سطح الارض (Stall-type urinals) ؛ لا يشترط وجود حافة لمباول ممتدة (elongated urinal rim) لمباول الجدار المعلقة. 2. يجب ألا يزيد ارتفاع أدوات التحكم اليدوية لتدفق المياه (Manually operated Flush controls) عن 44 بوصة (111.76 سم) فوق منسوب تشطيب الأرضية.



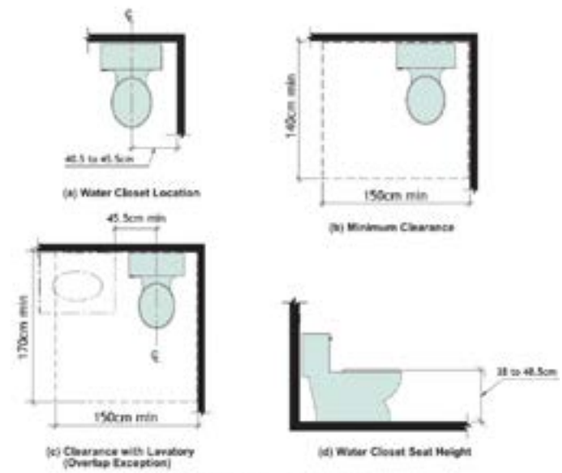
دورات المياه

1. يسمح بحوض الغسيل داخل مساحة دورة المياه.
2. لا يشترط أن يكون المرحاض مجاورًا لجدار جانبي.
3. إذا لم يكن المرحاض مجاورًا لجدار جانبي، يجب أن يحتوي على خلوص 18 بوصة (45.72 سم) كحد أدنى على كلا الجانبين لاستيعاب التثبيت المستقبلي لقضبان الإمساك المتأرجحة لأعلى (Swing-up Grab Bars) أو المثبتة على الأرض(Floor-mounted Grab Bars)
4. تختلف مسافة مقعد الحمام إلى الجدار الجانبي حسب المعيار. راجع الشكل أدناه للتعرف على متطلبات الأبعاد لكل معيار.



USE	APPROACH	B* (MIN.)	B* (MIN.)	C*	D*	LAVATORY PERMITTED	PERMITTED BY STANDARD
• PUBLIC/RESIDENTIAL	ITTWR	56	60	56-68 •	N/A	NO ***	ALL STANDARDS
RESIDENTIAL DWELLING	FRONT	44	60	56-68 •	13	YES	ADA, ANSI A, ANSI B, FHAG
RESIDENTIAL DWELLING	FRONT	44	48	28	13	YES	UFAS, ANSI B, FHAG
RESIDENTIAL DWELLING	SIDE	56	60	28	13	YES	UFAS, ANSI B, FHAG
RESIDENTIAL DWELLING	CTWDR	44	48	56-68 •	21 ••	YES	ANSI B, FHAG
RESIDENTIAL DWELLING	SIDE	56	48	56-68 •	21 ••	YES	ANSI B, FHAG

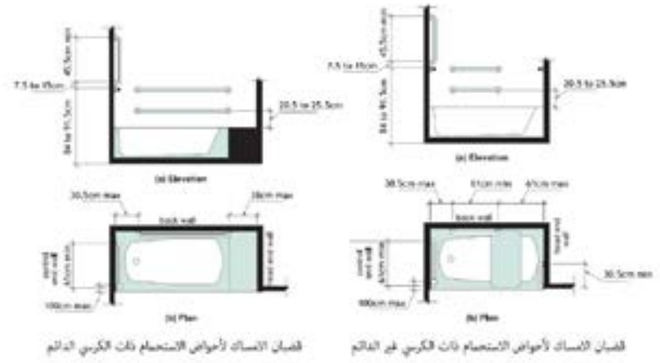
* 18 IN THIS AND LATER
** 28 IF SIDE WALL WILL NOT ACCOMMODATE A 24" GRAB BAR 12" FROM REAR CORNER.
*** ALLOWS SIDE TRANSFER TO TOILET
▲ DENOTES BEST PRACTICE



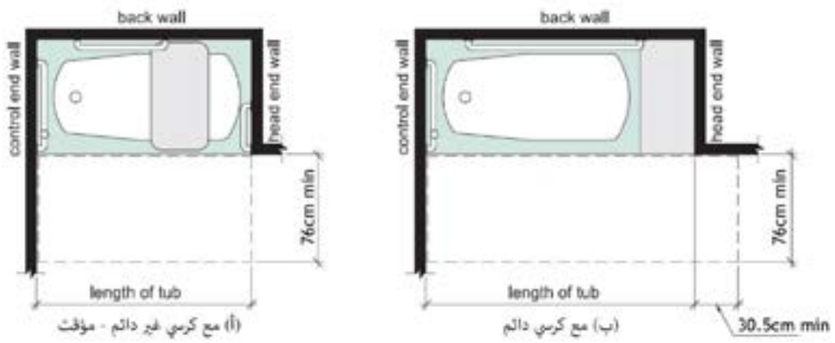
الحمامات في وحدات نموذج (أ)

أحواض الاستحمام

1. تتطلب أحواض الاستحمام التي لا تحتوي على مقاعد دائمة مساحة أرضية صافية موازية لطول حوض الاستحمام (ICC / ANSI A117.1) (في الوحدات سهلة الوصول Accessible Units والوحدات السكنية سهلة الوصول من النوع Type-A).
2. تتطلب أحواض الاستحمام ذات المقاعد الدائمة وجود مسافة 12 بوصة (30.48 سم) خارج المقعد لإتاحة مساحة لمستخدم الكرسي المتحرك لمحاذاة الكرسي المتحرك للانتقال إلى المقعد. (ICC / ANSI A117.1) (في الوحدات سهلة الوصول Accessible Units والوحدات السكنية سهلة الوصول من النوع Type-A).
3. يجب وضع أدوات التحكم في حوض الاستحمام، بخلاف سدادات التصريف (Drain Stoppers) ، على جدار طرفي بين الجانب المفتوح للحوض ونقطة منتصف الحوض. (ICC / ANSI A117.1) (في الوحدات سهلة الوصول Accessible Units والوحدات السكنية سهلة الوصول من النوع Type-A).
4. 59 بوصة (149.86 سم) هو الحد الأدنى لطول رشاش الدش المطلوب ((ICC / ANSI A117.1 Shower Spray-unit)) (في الوحدات سهلة الوصول Accessible Units والوحدات السكنية سهلة الوصول من النوع Type-A).



قضبان الامساك لأحواض الاستحمام ذات الكرسي الدائم — قضبان الامساك لأحواض الاستحمام ذات الكرسي غير الدائم

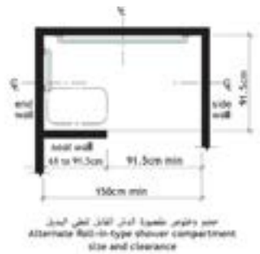


مسافات الخلوص لأحواض الاستحمام

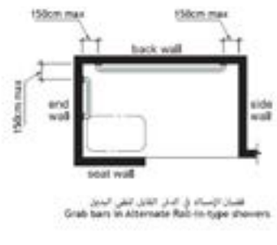
أحواض الاستحمام

مقصورات الاستحمام (الدش)

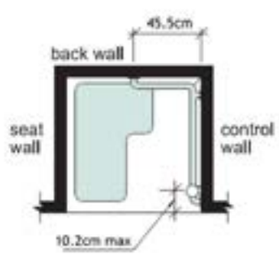
1. يُمكن عمل تعزيزات لجدران التثبيت لإتاحة التركيب المستقبلي لمقعد الاستحمام بدلاً من المقعد في الوحدات السكنية. (ADA and ICC/ANSI A117.1).
2. مراعاة المتطلبات المتعلقة بموقع وتشغيل رأس الدش (Shower Head) وأدوات التحكم في التشغيل، وشكل العتبة ، ودرجة حرارة الماء. يجب أن يكون التصميم مجهزا لتحمل تسرب الماء من مقصورة الاستحمام (Shower Compartment). (ICC/ANSI A117.1, UFAS, and ADA).
3. 59 بوصة (149.86 سم) هو الحد الأدنى لطول وحدة رشاش الاستحمام (Shower spray-unit) المطلوبة.
4. يُمكن عمل تعزيزات لجدران التثبيت لإتاحة التركيب المستقبلي لقضبان الإمساك في الوحدات السكنية بدلاً من قضبان الإمساك المثبتة مسبقًا. (ICC/ANSI A117.1 and FHAG).
5. لا يُسمح بأن تتجاوز عتبات مقصورة الدش ارتفاع 0.5 بوصة (1.27 سم) ، يجب ألا تعيق مقصورات الاستحمام (Shower Compartments) عند توفرها أدوات التحكم أو تتداخل مع حركة التنقل للكرسي المتحرك.



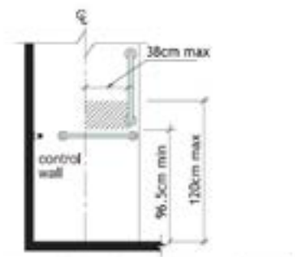
حجم وتفريغ مقصورة الدش القابل لتطي البديل
Alternate Roll-in-type shower compartment size and clearance



قضبان الإمساك في الدش القابل لتطي البديل
Grab bars in Alternate Roll-in-type showers



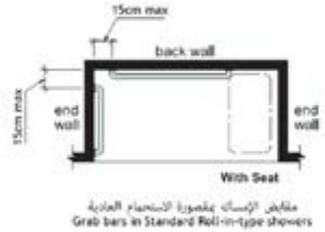
قضبان الإمساك في مقصورة الدش من النوع المتنقل
Grab bars in Transfer-type showers



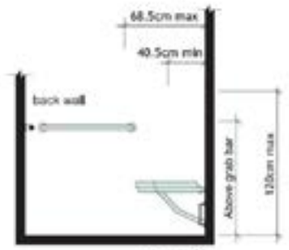
أدوات التحكم وموقع الدش اليدوي في مقصورة الدش من النوع المتنقل
Transfer-type shower controls and hand shower location

مقصورات الاستحمام (الدش)

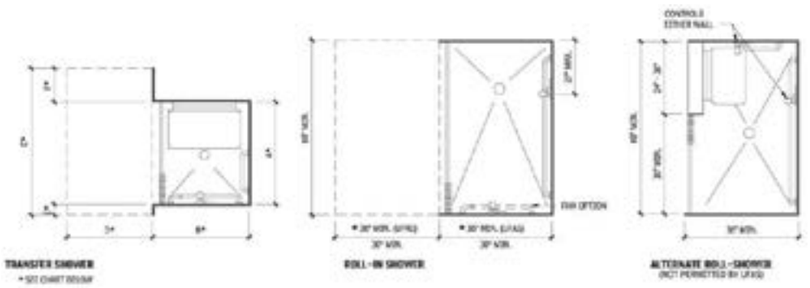
حجم مقصورة الدش القابل لتطي القياسي وخلوصه
Standard Roll-in-type shower compartment size and clearance



مقابض الإمساك بمقصورة الاستحمام العادية
Grab bars in Standard Roll-in-type showers



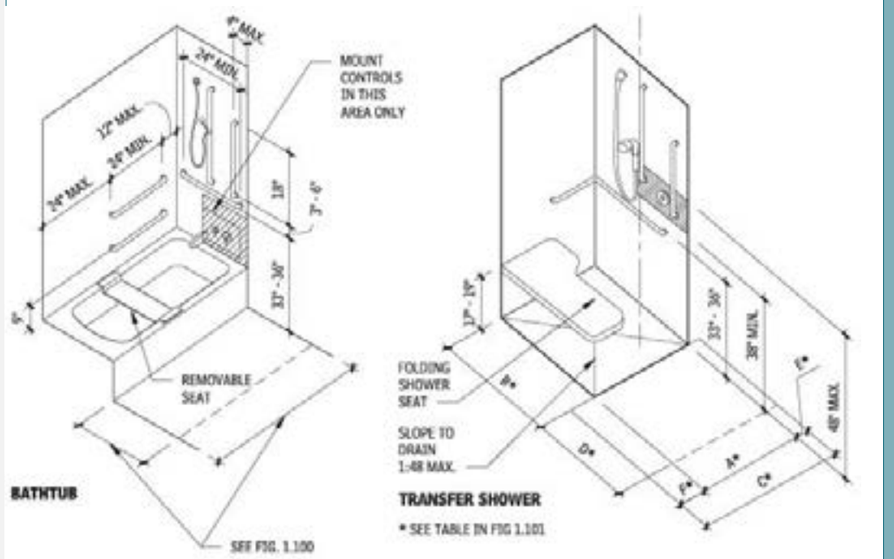
موقع الدش اليدوي في مقصورة الدش القابل لتطي القياسي
Standard Roll-in-type shower control and hand shower location

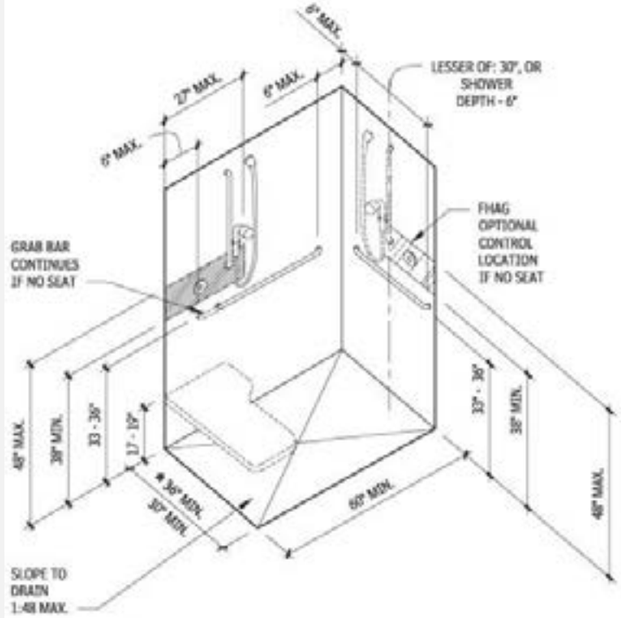


	SHOWER SIZE		CFS SIZE		CFS POSITION		
PERMITTED BY STANDARDS	A	B	C	D	E		CTRL WALL
★ ALL*	★ 36"	★ 36"	★ 54" MIN.	★ 36" MIN.	★ 4" MIN.	★ 14" MIN.	★ B
ALL*	36"	36"	52" MIN.	36" MIN.	4" MIN.	12" MIN.	B
ALL*	36"	36"	52" MIN.	36" MIN.	N/A	16" MIN.	B
ALL EXCEPT ANSI 2016	36"	36"	48" MIN.	36" MIN.	N/A	12" MIN.	B
ONLY FHAG & ANSI TYPE B	36" MIN.	36" MIN.	48" MIN.	30" MIN.	N/A	12" MIN.	B
ONLY 2016 ANSI TYPE B	44" MIN.	30" MIN.	48" MIN.	30" MIN.	N/A	4" MIN.	B

*UNLESS OTHERWISE SPECIFIED, "ALL" INCLUDES PUBLIC AND RESIDENTIAL SHOWERS COMPLYING WITH ICC/ANSI A117.1 (2009 AND 2016) ACCESSIBLE, TYPE A, TYPE B, AND TYPE C UNITS, ADA, UFAS, AND FHAG.

مقصورات الاستحمام (الدش)

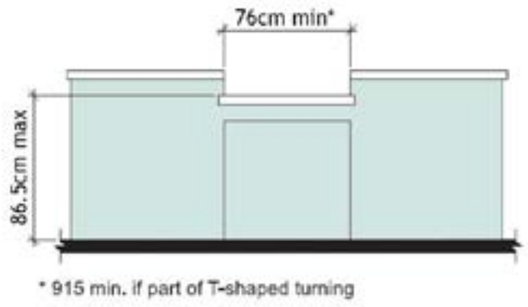




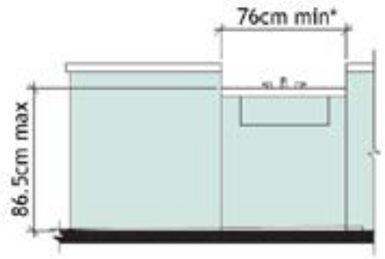
المطبخ

حوض المطبخ وغسالة الصحون

1. تحديد موقع حوض المطبخ بجوار غسالة الصحون له فوائد تتعلق بإمكانية الوصول بالإضافة إلى مزايا وظيفية.
2. توفر مساحة خلوص الركبة للحوض وصولاً مناسبًا لمستخدم الكرسي المتحرك إلى غسالة الأطباق المجاورة.
3. يجب أن يكون الحوض عبارة عن وحدة ضحلة (بعمق 6.5 بوصات (16.51 سم) كحد أقصى) مع صنابير سهلة التشغيل.
4. يُنصح بوجود صنبور طويل مرفق برشاش رذاذ قابل للسحب (Pullout spray) .
5. في حال توفرت مساحة خلوص الركبة للحوض ، فيجب تعويض عمليات التخلص من القمامة تصميميا لتحقيق الامتثال.

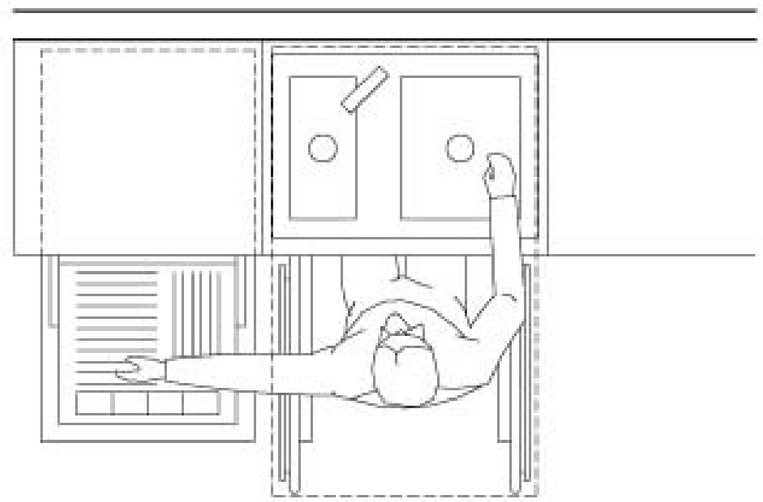


سطح العمل في وحدات نموذج (أ)
Work surface in kitchen for Type-A Units



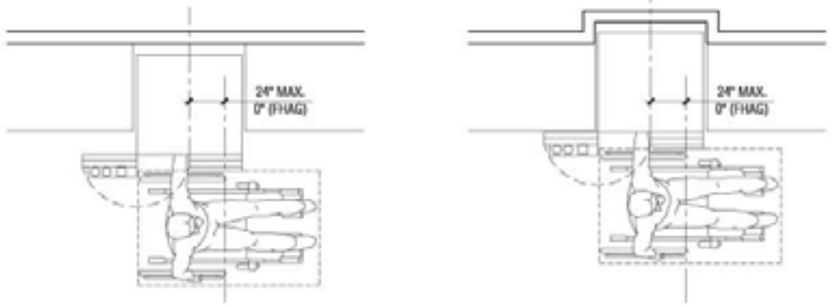
حوض الغسيل في وحدات نموذج (أ)
Kitchen Sink for Type-A Units

حوض المطبخ وغسالة الصحون



الثلاجات

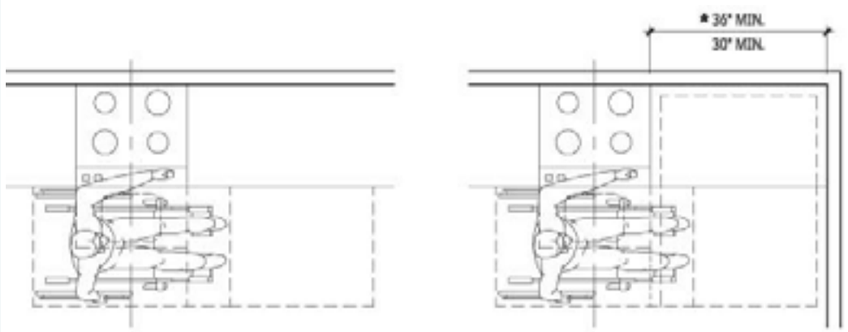
يعتبر الوصول الموازي (Parallel Approach)للثلاجة أكثر عملية من الوصول من الجهة الأمامية (Front Approach) لأن إمكانية الوصول للمستخدم في هذه الحالة ستسمح بإمكانية الوصول الكامل إلى داخل الثلاجة.
تسمح وضعية الثلاجات التي تكون على خط خارجي واحد مع طاولة المطبخ بإمكانية وصول أكبر إلى المنافذ الموجودة على الحائط خلف الخزانات الأساسية.



المواقد وأسطح الطهي

1. يجب أن يحتوي الموقد (cooktop) على أدوات تحكم أمامية أو جانبية بحيث لا يحتاج المستخدم الجالس إلى الوصول إلى الأسطح الساخنة.
2. يسمح سطح الموقد الأملس (Smooth cooktop) بانزلاق الأواني بدلاً من رفعها داخل وخارج الشعلات.
3. تتيح وحدتا الموقد والفرن المنفصلتان البديل عن توفير مساحة خلوص الركبة أسفل سطح الطهي.

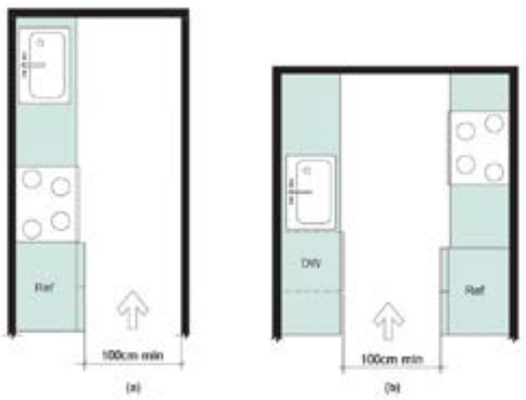
المواقد وأسطح الطهي



مخازن المطبخ

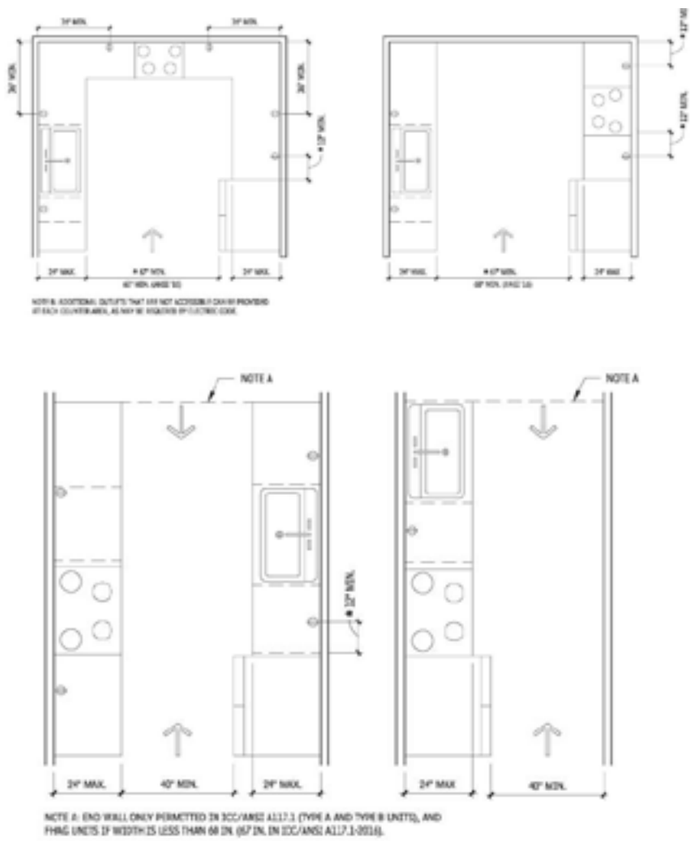
1. يجب أن يوفر تصميم مساحة تخزين المطبخ لمستخدمي الكراسي المتحركة إمكانية الوصول البصري والجسدي إلى الخزانات والأدراج والمخازن.
2. يمكن على سبيل المثال تحديد الخزائن الأساسية لتشمل أرفف أو أدراج قابلة للسحب توفر وصولاً سهلاً إلى العناصر المخزنة في الجزء الخلفي من الخزانات. وبالمثل، فإن الأرفف الموجودة على أبواب المخزن تسهل على المستخدم العثور على العناصر المخزنة والوصول إليها.

الخلوص والأبعاد



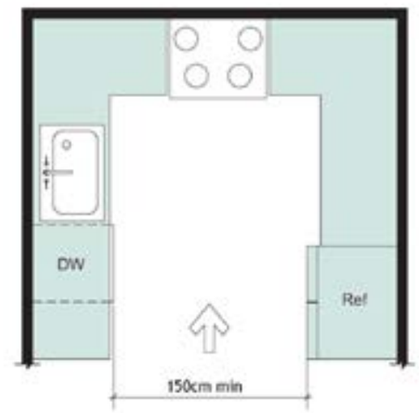
مسافات الخلوص الدنيا في النموذج (أ)
Minimum Kitchen Clearance in Type-A Units

الخلوص والأبعاد



NOTE A: END WALL ONLY PERMITTED IN ICC/ANSI A117.1 (TYPE A AND TYPE B UNITS), AND FHAG UNITS IF WIDTH IS LESS THAN 60 IN. (67 IN. IN ICC/ANSI A117.1-2016).

الخلوص والأبعاد



مطبخ شكل(U)مسافات الخلوص في وحدات النموذج (أ)
U-Shaped Kitchen Clearance in Type-A Units

الملحقات: ملحق ج

دائـرة البلـديـات والـنـقـل
DEPARTMENT OF MUNICIPALITIES AND TRANSPORT

الملحق - ج

القواعد الإرشادية لجودة التصميم المعماري

حسب دليل تصميم الواجهات المعمارية في إمارة أبوظبي

	المجال	النوع
1	السياق	1. خلق التجانس ما بين المبنى والسياق المحلي المباشر من خلال المقياس والألوان وتصميم المساحات البينية. 2. تفاعل تصميم المبنى مع موقعه في المدينة، خاصة إن كانت القسيمة في زاوية مهمة أو شارع رئيسي. 3. مراعاة تأثير المبنى على أفق المدينة.
2	المقياس والتناسب والإيقاع	لتحقيق المقياس والتناسب والإيقاع المناسب في التصميم المقترح، يوصى بمراعاة ما يلي: 1. ضمان تطبيق مبادئ المقياس البشري على مقاييس وأبعاد كتل المبنى وعناصره المعمارية. 2. تحديد مقاييس وأبعاد كتل المبنى بشكل مناسب مقارنة ببعضها البعض بشكل يعكس أجزاءه الداخلية واستخداماتها المتنوعة. 3. وجود تحديد واضح في التصميم لأجزاء أساس ووسط وسطح المباني والأبراج كما هو موضح في الشكل التوضيحي أدناه. 4. تجميع وترتيب العناصر المعمارية مثل الفتحات والأعمدة بشكل منتظم لتشكيل إيقاع واضح للواجهة.
3	التلاقي مع الفراغ العام	التلاقي مع الفراغ العام يقصد به المساحة التي يلتقي بها المبنى بشكل مباشر بما يحيط به من أماكن العامة. قد تحتوي المساحة البينية على عدة عناصر منها، على سبيل المثال لا الحصر: 1. واجهات المبنى الواقعة على حدود القسيمة. 2. السور الخارجي. 3. المداخل (المشاة والسيارات). 4. الأعمدة والأروقة والقبب. 5. أي أعمال تجميلية وبستنة بالنباتات أو سياجات أو وسائل الحجب. 6. واجهات غرف الكهرباء/ المرافق الخدمية. ولتصميم مساحة بينية جيدة، يوصى بمراعاة ما يلي في التصميم المقترح: 1. تجانس جميع عناصر التلاقي مع الفراغ العام مع الشوارع وممرات المشاة والطرقات والمساحات حول القسيمة.

3	التلاقي مع الفراغ العام	2. إحياء أو تفعيل الواجهة المطلة على الفراغ العام لضمان صورة جمالية متناسقة مع الأماكن العامة. 3. التجاوب مع السمة المميزة للأسوار وشكلها وارتفاعها عند الانتقال بين تصميم السور الخارجي وأسوار القسائم المجاورة. 4. تحديد المداخل بوضوح على السور الخارجي وتصميمها بمقياس وطراز يناسب تصميم الفيلا، وفصلها بطريقة آمنة عن الطريق الفرعي الخاص بالفيلا. 5. عمل فتحات مثل المداخل والنوافذ على جدار واجهة مبنى المجلس إذا تم بناءه مباشرة على حد القسيمة.
4	البساطة	لتحقيق قدر جيد من البساطة في التصميم المقترح، يجب مراعاة ما يلي: 1. الحفاظ على استخدام طراز معماري متجانس في تفاصيل وعناصر التصميم. 2. الحد من التعدد في أشكال وأبعاد النوافذ، والشرفات والتجاويف الجدارية والأقواس. 3. الحد من استخدام الزخرفة السطحية غير المتجانسة مع التصميم. 4. الحد من التعدد في أشكال الزخارف والحليات المستخدمة في التصميم. 5. استخدام الألوان المناسبة للسياق العمراني والمتناسقة فيما بينها وتقليل عدد الألوان السائدة المستخدمة في تصميم الواجهة.
5	الثقافة	للحصول على تصاميم مراعية للثقافة، يجب مراعاة ما يلي في التصميم المقترح: 1. القيم الثقافية المحلية مثل تقدير قيمة الخصوصية لبعض المساحات الداخلية والتي يمكن تحقيقها عن طريق التصميم المناسب لوسائل الحجب وكتل البناء وشكل التصميم. 2. في حال استخدام عناصر معمارية تقليدية، يجب أن تتماشى هذه العناصر مع السياق وأن تلائم استخدام المبنى. كما يجب عليها أن تنسجم مع التصميم و أن يكون لها مغزى وهدف واضح. تشمل العناصر المعمارية المحلية التقليدية، على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي: • الحدود الفاصلة بين الأماكن العامة والأماكن الخاصة. • تفاصيل المداخل وما حولها. • الأقواس والدعامات وعتبات الأبواب. • الحواف البارزة وأسوار الأسطح. • الدعامات البارزة. • تفاصيل الأبواب والنوافذ والمصاريع. • الملمس والعناصر الزخرفية والألوان. • الحواجز والسواتر.

6	المواد	يشمل هذا المبدأ المواد والملمس والألوان. ولذلك، ومن أجل ضمان اختيار مواد وملمس وألوان مناسبة في التصميم المقترح، يوصى بمراعاة ما يلي: 1. استخدام مواد تمتاز بالمتانة وملمس وألوان تتماشى مع السياق ومع استخدام المبنى. 2. اختيار مواد تمنع الوهج وانعكاس الضوء. 3. استخدام مواد وملمس وألوان موحدة لكل عنصر من العناصر المعمارية. 4. اختيار مواد وملمس وألوان تعمل على وجود تباين مناسب بين الأجزاء المختلفة للهيكل الإنشائي لتعزيز شكل المبنى. يستخدم التباين لتسليط الضوء على عنصر معماري معين وجعله نقطة اهتمام أو تركيز من خلال الاختلاف مع عنصر أو أكثر حوله. ويمكن تطبيق التباين من خلال الاختلاف في الشكل أو اللون أو الحجم. على سبيل المثال، خلق التباين بين لون إطار النافذة والجدران المجاورة لها، مما يساعد على إبراز إطار النافذة في التصميم وإثراء التنوع البصري في الواجهة. 5. لا يوصى باستخدام ألواح الألومنيوم في تكسيه الواجهة. ولكن في حال استخدامها فإنه يجب مراعاة الامتثال لمتطلبات مكافحة الحريق الخاصة بواجهات المباني ومتطلبات الأمان للمبنى والحماية من العوامل الجوية وفقاً لكود أبوظبي الدولي للبناء.
7	المناخ	للحصول على تصاميم مستدامة ومراعية للبيئة، يوصى بمراعاة ما يلي: 1. توجيه المباني بالشكل المناسب بحيث يعمل ذلك على تقليل التعرض لأشعة الشمس وتقليل اكتساب الحرارة وزيادة التهوية بشكل طبيعي. 2. تجنب الاستخدام المفرط للزجاج في واجهات المباني ومراعاة اتجاه واجهة المبنى والفراغات الداخلية عند تحديد نسبة الزجاج التي يمكن استخدامها في الواجهة (بمعنى استخدام الزجاج بشكل معقول في الواجهات الشمالية وبشكل قليل في الواجهات الجنوبية وبشكل محدود جدا في الواجهات الشرقية والغربية). 3. استخدام مواد تشطيب أو دهانات ذات ألوان فاتحة على أغلب الأسطح للواجهات التي تتعرض للشمس وذلك لزيادة نسبة انعكاس أشعة الشمس وتقليل اكتساب الحرارة. 4. استخدام الأسطح ذات الملمس الناعم في المناطق الرطبة لزيادة كفاءة عملية التهوية الطبيعية. 5. استخدام عناصر تظليل خارجية مثل كاسرات أشعة الشمس، الحواف العميقة، الشرفات، الحواجز والمظلات وخصوصاً في الواجهات التي تحتوي على كسيات أو مسطحات زجاجية وتتعرض للشمس بدرجة كبيرة. 6. استخدام الأروقة لتظليل وتغطية ممرات المشاة الخارجية.

دليل السكن الخاص

الأحكام الفنية المنظمة لأعمال بناء الفيلا السكنية الخاصة في إمارة أبوظبي