# شروط ومعايير استخدام وتطوير الأراضي في منطقة الظفرة

مسودة
أكتوبر 2018

دائـرة التـخطيط العـمراني والبلـديات
DEPARTMENT OF URBAN PLANNING
AND MUNICIPALITIES

# تأسيس دائرة التخطيط العمراني والبلديات

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

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

## جدول المحتويات

رقم الصفحة


| | | |
|---|---|---|
| 100 | **البنود التمهيدية** | 7 |
| 200 | **المناطق الأساسية** | 11 |
| | المناطق السكنية | 17 |
| | المناطق التجارية | 31 |
| | المناطق الصناعية | 55 |
| | المناطق الخدمية | 57 |
| | المناطق الساحلية | 64 |
| | المناطق الأخرى | 66 |
| 300 | **المناطق العمرانية المتداخلة** | 75 |
| 300 | المناطق العمرانية المتداخلة | 77 |
| 301 | المناطق المحيطة بالمطار | 78 |
| 302 | الممرات الرئيسية | 80 |
| 303 | حدود النمو العمراني | 81 |
| 304 | الموارد التاريخية والثقافية | 82 |
| 305 | الواجهة البحرية | 84 |
| 306 | مراكز ساحلية وبيئية نشطة | 87 |
| 307 | منطقة الإشراف الساحلي | 88 |
| 308 | ارتفاع منسوب المياة | 91 |
| 309 | الموائل الهامة | 93 |
| 310 | الوصول العام والمعالم الطبيعية | 94 |

| جدول المحتويات | | رقم الصفحة |
|---|---|---|
| 400 | **مناطق المخططات الخاصة** | 95 |
| 400 | المخططات الخاصة | 97 |
| 500 | **الاشتراطات التنظيمية الإضافية للتطوير** | 99 |
| 501 | الاشتراطات التنظيمية الإضافية للتطوير | 101 |
| 502 | الاستخدامات والمباني غير المطابقة لكود التخطيط | 107 |
| 600 | **الاجراءات** | 109 |
| 601 | سلطات التخطيط | 111 |
| 602 | التعديلات الخاصة بنص وخريطة كود التخطيط | 112 |
| 603 | مراجعة التغييرات | 113 |
| 700 | **تعريف المصطلحات وأحكام التفسير** | 115 |
| 701 | التعاريف العامة | 117 |
| 702 | قواعد تفسير اللغة وحدود خرائط هذا الكود | 119 |
| 703 | قواعد القياس | 120 |

# 100 البنود التمهيدية

# 100

# البنود التمهيدية

**الأقسام:**


100.01 التعاريف

100.02 شروط ومعايير استخدام وتطوير الأراضي في منطقة الظفرة

100.03 الغرض

100.04 المحتوى والتنظيم

100.05 قابلية التطبيق

100.06 العلاقة بين هذا الكود والخطط والسياسات واللوائح التنظيمية الأخرى

100.07 التفسير

100.08 كيفية استخدام شروط ومعايير استخدام وتطوير الأراضي


## 100.01 التعاريف

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

| | |
|---|---|
| كود التخطيط: | شروط ومعايير استخدام وتطوير الأراضي |
| الدائرة: | دائرة التخطيط العمراني والبلديات |
| الإمارة: | إمارة أبوظبي |
| البلدية: | بلدية منطقة الظفرة |
| المنطقة: | منطقة الظفرة |
| الخطة | خطة الظفرة |
| اللائحة التنفيذية: | اللائحة التنفيذية الموحّدة لقانون رقم (4) لسنة 1983 في شان تنظيم أعمال البناء في إمارة أبوظبي. |
| الجهة الحكومية | الهيئات والدوائر الحكومية المعنية بكود التخطيط في إمارة أبوظبي. |
| اللوائح التنظيمية | اللوائح والمعايير والأدلة والاشتراطات الصادرة من الدائرة والتي من شانها تنظيم التطوير العمراني. |
| طلبات/ مقترحات التطوير | طلبات/مقترحات تطوير الاراضي المقدمة إلى البلدية أو الدائرة من قبل المطورين للمراجعة والاعتماد. |
| طلبات/ مقترحات التطوير | طلبات/مقترحات تطوير الاراضي المقدمة إلى البلدية أو الدائرة من قبل المطورين للمراجعة والاعتماد. |

## 100.02 شروط ومعايير استخدام وتطوير الأراضي في منطقة الظفرة

كود التخطيط هو أداة تنظيمية مبسّطة تمّ إعدادها إستناداً الى الخطة، لتوفير لوائح تنظيمية للتطوير العمراني ضمن حدود البلدية.

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

سيتم استخدام هذا الكود من قِبل فِرَق المراجعة التابعة للبلدية والدائرة للمساعدة في عملية تقييم مقترحات التطوير.

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

## 100.03 الغرض

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

## 100.04 المحتوى والتنظيم

يحتوي هذا الكود على معايير وشروط مكتوبة وخرائط توضّح كيفية تطبيق هذا الكود على كافة الأراضي والمسطحات المائية الواقعة ضمن حدود نطاق النمو العمراني للمنطقة والتي تنقسم إلى مناطق أساسية/ مناطق متداخلة ومناطق مخططات خاصة.

ويحتوي هذا الكود أيضاً في الفصل الخامس منه على اللوائح التطويرية الإضافية. أما اللوائح الإجرائية والإدارية وتعديلات الكود وخرائطه فقد جاءت في الفصل السادس. و يتناول الفصل السابع التعاريف العامة وقواعد تفسير اللغة وحدود الخرائط وقواعد القياس.

## 100.05 قابلية التطبيق

يطبق كود التطوير على جميع الأراضي الواقعه ضمن حدود البلدية.

ويأتي ضمن هذا كل الاستخدامات والمنشآت والأراضي والمسطحات المائية التي يملكها أي فرد أو قطاع خاص أو قطاع عام أو التي تمتلكها الإمارة أو البلدية أو أي جهات خارجية.

لن تتم الموافقة (كما هو محدد في الفصل 701) على أي تطوير يتضمن بناء أو إشغال أو توسيع أو تعديل أو هدم ما لم يتوافق مع أحكام هذا الكود.

أما الأراضي أو المباني التي تم تطويرها طبقاً للقانون قبل إعتماد أحكام هذا الكود، وكذا الأمر بالنسبة لأية تعديلات أو تغييرات في الاستعمال، والتي هي بالنتيجة مخالفة لهذه الأحكام، فلها الأحقية بالاستمرار طبقاً للوائح الخاصة بالحالات الغير مطابقة.

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

وسيتم مراجعة طلبات التطوير التي تم تقديمها للموافقة قبل تطبيق أحكام هذا الكود من قِبل فِرَق المراجعة. وسوف يتم مراجعتها وفقاً للاشتراطات السابقة ما لم يكن الدائرة قد طلبت دراستها وفقاً لأحكام هذا الكود.

## 100.06 العلاقة بين هذا الكود والخطط والسياسات واللوائح التنظيمية الأخرى

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

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

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

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

## 100.07 التفسير

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

# البنود التمهيدية

## 100.08 كيفية استخدام شروط ومعايير استخدام وتطوير الأراضي

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

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

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

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

ستوضح المناطق الأساسية في الفصل 200 معايير التطوير الأساسية فقط وللحصول على الاشتراطات الإضافية واللوائح التنظيمية والأدلة الإرشادية ذات الصلة بهذه الاشتراطات يتم الرجوع للفصل 500 من هذا المستند.

وللحصول على قواعد القياس الخاصة بهذه المعايير يتم الرجوع إلى القسم 703 من هذا المستند.

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

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

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

# 200 المناطق الأساسية

# 200

# المناطق الأساسية

## الأقسام:


200.01 الغرض

200.02 الجداول الخاصة باشتراطات التطوير و شروط وقواعد الاستخدام

200.03 العلاقة بين استخدام الأرض ومخطط الموقع

200.04 عملية توفير الاشتراطات التطويرية

200.05 اجراءات المشاريع التطويرية

200.06 تجهيز متطلبات المشروع

200.07 قواعد القياس

200.08 خرائط كود التخطيط

200.09 الأدلّة واللوائح التخطيطية ذات الصلة

200.10 مكونات المنطقة الأساسية


## 200.01 الغرض

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

## 200.02 الجداول الخاصة باشتراطات التطوير و شروط وقواعد الاستخدام

توفّر كل منطقة أساسية في هذا الكود اشتراطات التطوير وشروط وقواعد الاستخدام الخاصة بها من خلال الجداول التالية (انظر الشكل 200.أ):

1. **جدول اشتراطات التطوير:**

يوضّح اشتراطات كتلة البناء لكل منطقة أساسية

2. **جدول شروط وقواعد الاستخدام:**

يوضّح الاستخدامات المسموحة أو المقيدة ضمن المبنى.

3. **جدول المرافق المجتمعية القائمة بذاتها:**

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

**أ. معاني الحروف والأرقام الواردة في الجداول:**

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

1. إذا اشتملت شروط تطوير منطقة أساسية على عدد ما، فيجب أن توضّح هذه الشروط العدد الأدنى أو الأقصى المسموح به.
2. إذا تم إدراج [ ملاحظة-1 ] ضمن اشتراطات التطوير الخاصة بالمناطق الأساسية بملاحظة، يجب على المطوّر أن يضع الملاحظة في عين الإعتبار أثناء تقديم أي مقترح تطوير.
3. إذا تم إدراج الاستخدام بالحرف [ م ]، فإن هذا الاستخدام مسموح به على أن يلبي جميع الاشتراطات والمعايير الموجودة في هذا الكود.
4. إذا تم إدراج الاستخدام بالرمز [ ق ]، فيسمح بهذا الاستخدام شريطة خضوعه للقيود الواردة في هذا الجدول وتلبيته لكل الشروط الأخرى ذات الصلة الواردة في هذا الكود.
5. إذا لم يكن الاستخدام موجوداً في الجدول، فإن الاستخدام غير مسموح به تحت أي ظرف.

**ب. طابق القبو**

فيما يتعلّق بجداول الاشتراطات، لا يُعَدّ القبو ضمن طوابق المبنى المسموح بها، ولمزيد من التوضيح راجع القسم (703.01: قياس الارتفاع).

## 200.03 العلاقة بين استخدام الأرض ومخطط الموقع

يجب أن تتوافق الاستخدامات المذكورة في جدول شروط وقواعد الاستخدام مع الاستخدام المخصص للأرض الواقعة ضمن المنطقة الأساسية، سواء كانت مسموح بها أو خاضعة للقيود.

## 200.04 عملية توفير الاشتراطات التطويرية

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

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

## 200.05 اجراءات المشاريع التطويرية

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

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

## 200.06 تجهيز متطلبات المشروع

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

## 200.07 قواعد القياس

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

# المناطق الأساسية

## 200.08 خرائط كود التخطيط

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

**أ. الموقع الإلكتروني:**

الموقع الرسمي لدائرة التخطيط العمراني والبلديات

**ب. كتيب الخرائط:**

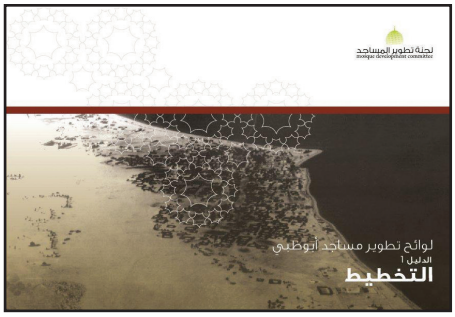
يعد كتيب الخرائط أداة داعمة لكود التخطيط والمعدّ من قبل الدائرة بالتعاون مع البلدية، وذلك لتسهيل اتخاذ القرارات التخطيطية الخاصة بالقسائم الواقعة ضمن المناطق الأساسية، بما يضمن تحقيق السياسات المعمول بها ضمن الخطة.

## 200.09 الأدلة واللوائح التخطيطية ذات الصلة

يجب على المطورين والمراجعين للمشاريع التطويرية أن يضعوا المستندات المذكورة أدناه الصادرة من الدائرة بعين الإعتبار مع متطلبات كود التطوير.

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

2. يتم تطوير جميع المقترحات المتعلقة بتطوير المساجد وفقاً لمعايير تطوير المساجد الصادرة من الدائرة وبما يتوافق مع جميع متطلبات الجهات المعنية.




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

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

# المناطق الأساسية

## 200.10 مكونات المنطقة الأساسية

تتكون المنطقة الأساسية من صفحتين، الصفحة الأولى توضّح الاشتراطات التطويرية والصفحة الثانية توضّح شروط وقواعد الاستخدام. يبين الشكل: (200.أ) مكونات الاشتراطات التطويرية بينما يوضّح الشكل: (200.ب) مكونات شروط وقواعد الاستخدام.

**الشكل 200.أ: مكونات الاشتراطات التطويرية**

يرمز الى أقصى ارتفاع مسموح به

يرمز الى الاستخدام الغالب في المنطقة

يرمز الى النمط العام في المنطقة

يرمز الى تصنيف المنطقة

فقرة توضّح النمط والتصنيف الخاص بالمنطقة الأساسية

رسم يوضّح شكل المبنى بعد تطبيق الاشتراطات

جدول يوضّح الاشتراطات التطويرية الأساسية للمنطقة

جدول يوضّح الملاحظات الخاصة بالمنطقة الأساسية ولا تقل أهمية عن الاشتراطات التطويرية

ملاحظة عامة توضّح أهمية تطبيق الاشتراطات واللوائح الأخرى مع اشتراطات المنطقة الأساسية

**MU-11**

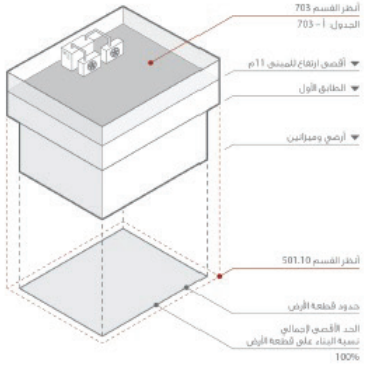
**منطقة تجارية**

### مباني متعددة الاستخدام

**الوصف**

يشار بالرمز (MU-11) لمناطق تضم مباني متعددة الاستخدام بحيث تخدم الأحياء المجاورة. وقد تقع هذه المناطق وسط الأحياء السكنية أو على أطرافها بحيث تشكل منطقة خدمات وتجمعات لسكان مناطق الأحياء السكنية.

**مثال توضيحي**




**اشتراطات التطوير**

| | |
|---|---|
| **الحد الأقصى لمعامل المساحة الطابقية** | 3.0 |
| **الحد الأقصى للارتفاع** | - |
| بالمتر | 11 م |
| عدد الطوابق | 2 (أرضي وميزانين + 1). **ملاحظة – 20** |
| **الحد الأقصى لإجمالي نسبة البناء على الأرض** | 100% |
| **الحد الأدنى لارتداد المبنى** | - |
| الجانب المواجه للشارع | 0 م |
| الجانب الغير مواجه للشارع – أرض ملاصقة لأخرى | 1.5 م |
| الجانب الغير مواجه للشارع – أرض منفصلة | 0 م |
| **الحد الأدنى لأعمال التنسيق التجميلية** | 0% |

**الملاحظات**

| | |
|---|---|
| **ملاحظة – 1** | هذه الاشتراطات التطويرية خاصة بالأراضي التي لا تزيد مساحتها عن 1,600 متراً مربعاً وفي حال كانت قطعة الأرض أكبر من ذلك يجب الإشارة إلى المساحة وإلى المنطقة الأساسية وتعامل معاملة المخططات الخاصة لدى الدائرة. |
| **ملاحظة – 4** | للحصول على الاشتراطات الاضافية لهذه المنطقة الأساسية، يرجى مراجعة القسم 501. |
| **ملاحظة – 6** | يجب الإلتزام بقواعد القياس والمذكورة في القسم 703. |

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

# المناطق الأساسية

الشكل 200.ب: مكونات شروط وقواعد الاستخدام

## MU-11
منطقة تجارية

## مباني متعددة الاستخدام

| شروط وقواعد الاستخدام | | |
|---|---|---|
| الاستخدامات | الرموز: م = مسموح به ق = مقيد | مسموحة فقط على الطوابق |
| 1000 سكني | | |
| 1130 وحدة متعددة | م | 1 |
| 1200 سكن عام | م | 1 |
| 1310 سكن موظفين | م | 1 |
| 2000 تجاري | | |
| 2111 فندق | ق - 9 | أرضي - 1 |
| 2200 مكاتب – خدمات اعمال عامة | ق - 9 | أرضي - 1 |
| 2300 مكاتب – خدمات مالية و تامين | ق - 9 | أرضي - 1 |
| 2400 مكاتب – خدمات تخصصية وفنية | ق - 9 | أرضي - 1 |
| 2500 خدمات ضيافة و خدمات شخصية | ق - 9 | أرضي - 1 |
| 2600 ترفيه تجاري | ق - 9 | أرضي |
| 2700 بيع بالتجزئة | ق - 9 | أرضي |
| 4000 خدمات حكومية و مؤسسية واجتماعية وثقافية | | |
| 4100 مكتب حكومي | ق - 9 | أرضي - 1 |
| 4200 مرافق قضائية | ق - 9 | أرضي - 1 |
| 4300 خدمات او مكاتب دبلوماسية | ق - 9 | أرضي - 1 |
| 4420 الشرطة | ق - 9 | أرضي - 1 |
| 4430 الدفاع المدني / الطوارئ | ق - 9 | أرضي - 1 |
| 4450 مرافق الهجرة والجمارك | ق - 9 | أرضي - 1 |
| 4500 مركز اجتماعي | ق - 9 | أرضي - 1 |
| 4600 مؤسسات ثقافية | ق - 9 | أرضي - 1 |
| 4700 خدمات دعم اجتماعية | ق - 9 | أرضي - 1 |
| 4800 خدمات حكومية اخرى | ق - 9 | أرضي - 1 |
| 5000 رعاية صحية و تعليم | ق - 9 | أرضي - 1 |
| 7000 ترفيه و مساحات خارجية او مفتوحة | | |
| 7200 ترفيه داخلي | ق - 10 | أرضي |

| شروط وقواعد الاستخدام الخاصة بالمرافق المجتمعية القائمة بذاتها | |
|---|---|
| الاستخدامات | الرموز: م = مسموح به ق = مقيد |
| 4000 خدمات حكومية و مؤسسية واجتماعية و ثقافية | م |
| 4820 محطة وقود | ق - 1 |
| 5000 رعاية صحية و تعليم | م |
| 6000 ديني | م |
| 7000 ترفيه و مساحات خارجية أو مفتوحة | م |
| 8000 بنية تحتية | م |

| القيود | |
|---|---|
| ق - 1 | فقط في حال وقوعها على واجهة الجادات والطرق الرئيسية. |
| ق - 9 | لا يسمح للاستخدامات الغير سكنية أن تكون بنفس الطابق أو في الطوابق الأعلى من الطوابق السكنية. |
| ق - 10 | لا يسمح بميادين الرماية والانشطة المشابهة |

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

32 | شروط ومعايير إستخدام وتطوير الأراضي في منطقة الظفرة | دائرة التخطيط العمراني والبلديات

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

جدول يوضّح القيود على الاستخدامات المسموحة في هذه المنطقة الأساسية

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

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

200

# المناطق الأساسية


| الرمز | الإسم | الصفحة |
|---|---|---|
| **المناطق السكنية** | | |
| VR | فلل | 17 |
| R8 A | وحدات سكنية | 19 |
| R8 B | وحدات سكنية | 21 |
| R8 C | وحدات سكنية | 23 |
| R8 D | وحدات سكنية | 25 |
| R12 | وحدات سكنية | 27 |
| PL | قصور | 29 |
| **المناطق التجارية** | | |
| MU-11 | مباني متعددة الاستخدام | 31 |
| MU-16A | مباني متعددة الاستخدام | 33 |
| MU-16B | مباني متعددة الاستخدام | 35 |
| MU-20A | مباني متعددة الاستخدام | 37 |
| MU-20B | مباني متعددة الاستخدام | 39 |
| NR | مراكز تجارية للأحياء | 41 |
| CR | مراكز تجارية مجتمعية | 43 |
| DR | مراكز تجارية للمناطق | 45 |
| RR | مراكز تجارية للإقليم | 47 |
| SC | خدمات تجارية | 49 |
| HR | فنادق ومنتجعات | 51 |
| EC | مراكز ترفيهية | 53 |
| **المناطق الصناعية** | | |
| GI | صناعية عامة | 55 |
| **مناطق الخدمات العامة** | | |
| I10 | المرافق الخدمية | 57 |
| I15 | المرافق الخدمية | 59 |
| I20 | المرافق الخدمية | 61 |
| POS | الحدائق و المساحات المفتوحة | 63 |
| **المناطق الساحلية** | | |
| CPA & NP | محميات/محميات مقترحة، منتزهات عامة | 64 |
| CCZ | محميات ساحلية | 65 |
| **المناطق الأخرى** | | |
| GR | احتياطي حكومي | 66 |
| AG | المناطق الزراعية | 67 |
| RFD | مناطق التطوير المستقبلي | 69 |
| UI | البنية التحتية | 70 |
| IW | الممرات المائية الداخلية | 71 |
| GWA | سكن العمال | 73 |

# VR

## منطقة سكنية

# فلل

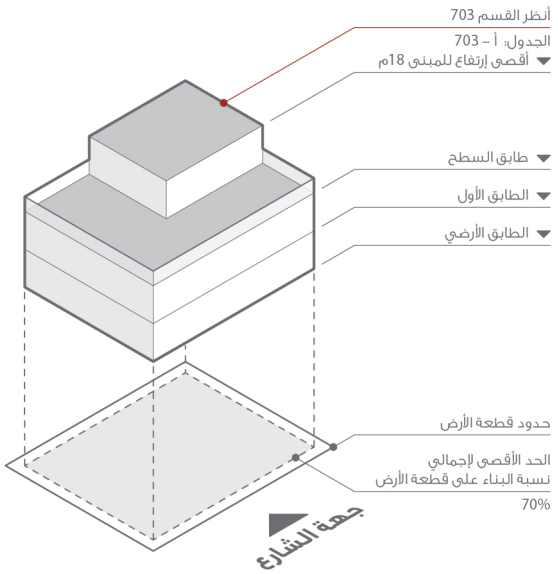
## الوصف

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

| اشتراطات التطوير | |
|---|---|
| **الحد الأقصى لمعامل المساحة الطابقية** | – |
| **الحد الأقصى للارتفاع** | – |
| بالمتر | 18 م، ملاحظة – 24 |
| عدد الطوابق | 3 ( أرضي + 2 ) |
| **الحد الأقصى لإجمالي نسبة البناء على الأرض** | 70% |
| **الحد الأدنى لارتداد مبنى الفيلا** | – |
| الجانب المواجه للشارع | 2 م |
| الجانب غير المواجه للشارع – أرض ملاصقة لأخرى | ملاحظة – 11 |
| الجانب غير المواجه للشارع – أرض غير ملاصقة تبعد 3 م أو أكثر | 0 م بدون فتحات<br>1.5 م بفتحات |
| الجانب غير المواجه للشارع – مع سكة بعرض أقل من 3 م | 1.5 م |
| **الحد الأقصى لإجمالي نسبة بناء طابق السطح** | حتى 70% من مخطط الطابق الأسفل منه. |
| **الحد الأدنى لارتداد بناء طابق السطح** | ملاحظة – 9 |
| الواجهة الأمامية للمبنى | 2 م |
| الجانب المواجه للشارع | 2 م |
| جميع الجوانب الأخرى | 0 م |

| الملاحق المنفصلة | |
|---|---|
| **الحد الأقصى للارتفاع** | – |
| بالمتر – المجلس | 6 م، ملاحظة – 2 |
| بالمتر – ملحق خدمي | 4 م |
| عدد الطوابق | 1 |
| **الحد الأدنى للارتداد** | – |
| من المباني داخل حدود قطعة الأرض | 1.5 م |
| الجانب المواجه للشارع – بنسبة بناء لا تتجاوز 50% من الواجهة | 0 م، ملاحظة – 10 |
| جميع الجوانب الأخرى | ملاحظة – 10 |

## مثال توضيحي




## الملاحظات

| | |
|---|---|
| **ملاحظة – 1** | هذه الاشتراطات التطويرية خاصة بالأراضي التي لا تزيد مساحتها عن 10,000 متراً مربعاً وفي حال كانت قطعة الأرض أكبر من ذلك يجب الإشارة إلى المساحة وإلى المنطقة الأساسية وتعامل معاملة المخططات الخاصة لدى الدائرة. |
| **ملاحظة – 2** | يسمح بزيادة الارتفاع بمعدّل متر واحد لكل 8 أمتار من طول الضلع بحد أقصى 6 أمتار. |
| **ملاحظة – 3** | تستثنى من اشتراطات التطوير القسائم ذات المساحات الصغيرة التي تقل مساحتها عن 350 متر مربع، ويتم اتباع الاشتراطات الخاصة بها والموضّحة في القسم 500. |
| **ملاحظة – 4** | يجب الإطلاع على القسم 300 للحصول على اشتراطات المنطقة / المناطق المتداخلة لهذه المنطقة الأساسية. |
| **ملاحظة – 5** | يجب الإطلاع على القسم 501 للحصول على الاشتراطات الإضافية لهذه المنطقة الأساسية. |
| **ملاحظة – 6** | يجب الإلتزام بقواعد القياس والمذكورة في القسم 703. |
| **ملاحظة – 7** | قد تتضمن هذه المنطقة الأساسية قسائم مخصصة كأراضي استثمارية، يجب تطبيق الاشتراطات المدرجة في المنطقة الأساسية (R12) عليها. |
| **ملاحظة – 8** | قد تحتوي هذه المنطقة الأساسية على أراضي مخصصة كمباني عامة أو مرافق، يرجى اتباع ما يلي:<br>• مباني عامة: (I10)<br>• مرافق: (UI) |
| **ملاحظة – 9** | يستثنى بيت الدرج من ارتداد البناء على طابق السطح في الواجهة المطلة على شارع رئيسي فقط وذلك في حالة إضافة طابق سطح على مبنى قائم. |
| **ملاحظة – 10** | يجب أن لا يزيد ارتفاع 30% من البناء على واجهة السور عن 6 أمتار، وارتفاع 20% من البناء على الواجهة عن ارتفاع السور. |
| **ملاحظة – 11** | يكون الإرتداد (1.5 متر) في حال عدم وجود فتحات، أما في حال وجود فتحات، فيجب الإرتداد بمسافة لا تقل عن (2 متر). |
| **ملاحظة – 24** | يقاس هذا الارتفاع من منسوب الصفري المعماري الى أعلى نقطة في المبنى. |

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

# VR

## منطقة سكنية

# فلل

### شروط وقواعد الاستخدام

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

### شروط وقواعد الاستخدام الخاصة بالمرافق المجتمعية القائمة بذاتها

| الاستخدامات | الرموز: م = مسموح به ق = مقيد |
|---|---|
| **4000 خدمات حكومية و مؤسسية واجتماعية و ثقافية** | م |
| 4820 محطة وقود | ق - 1 |
| **5000 رعاية صحية و تعليم** | م |
| **6000 ديني** | م |
| **7000 ترفيه و مساحات خارجية أو مفتوحة** | م |
| **8000 بنية تحتية** | م |

### القيود

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

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

# R8 A

## منطقة سكنية

# وحدات سكنية

## الوصف

يشار بالرمز (R8 A) للمناطق السكنية المخصصة للوحدات السكنية المتصلة، بحيث تحتوي على وحدات سكنية متصلة.

## مثال توضيحي

| اشتراطات التطوير | |
|---|---|
| **الحد الأقصى لمعامل المساحة الطابقية** | 1.02 |
| **الحد الأقصى للارتفاع** | - |
| بالمتر | 8 م |
| عدد الطوابق | 2 ( أرضي + 1 ) |
| **الحد الأقصى لإجمالي نسبة البناء على الأرض** | %51 |
| **الحد الأدنى لارتداد المبنى** | - |
| الجانب المواجه للشارع | 4 م |
| الجانب غير المواجه للشارع – أرض ملاصقة لأخرى | 2 م |
| جميع الجوانب الأخرى | 1.5 م |

| الملاحظات | |
|---|---|
| **ملاحظة – 1** | هذه الاشتراطات التطويرية خاصة بالأراضي التي لا تزيد مساحتها عن 4,900 متراً مربعاً وفي حال كانت قطعة الأرض أكبر من ذلك يجب الإشارة إلى المساحة وإلى المنطقة الأساسية وتعامل معاملة المخططات الخاصة لدى الدائرة. |
| **ملاحظة – 4** | يجب الإطلاع على القسم 300 للحصول على اشتراطات المنطقة / المناطق المتداخلة لهذه المنطقة الأساسية. |
| **ملاحظة – 5** | يجب الإطلاع على القسم 501 للحصول على الاشتراطات الإضافية لهذه المنطقة الأساسية. |
| **ملاحظة – 6** | يجب الإلتزام بقواعد القياس والمذكورة في القسم 703. |

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

# R8 A

## منطقة سكنية

# وحدات سكنية

| شروط وقواعد الاستخدام | | |
|---|---|---|
| الاستخدامات | الرموز:<br>م = مسموح به<br>ق = مقيد | مسموحة فقط على الطوابق |
| **1000 سكني** | | |
| 1130 وحدة متعددة | م | أرضي - 1 |

| شروط وقواعد الاستخدام الخاصة بالمرافق المجتمعية القائمة بذاتها | |
|---|---|
| الاستخدامات | الرموز:<br>م = مسموح به<br>ق = مقيد |
| **4000 خدمات حكومية و مؤسسية واجتماعية و ثقافية** | م |
| 4820 محطة وقود | ق - 1 |
| **5000 رعاية صحية و تعليم** | م |
| **6000 ديني** | م |
| **7000 ترفيه و مساحات خارجية أو مفتوحة** | م |
| **8000 بنية تحتية** | م |

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

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

# R8 B

## منطقة سكنية

# وحدات سكنية

## الوصف

يشار بالرمز (R8 B) للمناطق السكنية المخصصة للوحدات السكنية المتصلة، بحيث تحتوي على وحدات سكنية متصلة.

## مثال توضيحي

| اشتراطات التطوير | |
|---|---|
| **الحد الأقصى لمعامل المساحة الطابقية** | 0.98 |
| **الحد الأقصى للارتفاع** | - |
| بالمتر | 8 م |
| عدد الطوابق | 2 ( أرضي + 1 ) |
| **الحد الأقصى لإجمالي نسبة البناء على الأرض** | %49 |
| **الحد الأدنى لارتداد المبنى** | - |
| الجانب المواجه للشارع | 4 م |
| الجانب غير المواجه للشارع – أرض ملاصقة لأخرى | 2 م |
| جميع الجوانب الأخرى | 1.5 م |
| **الحد الأقصى لعدد الوحدات السكنية** | 2 |

| الملاحظات | |
|---|---|
| **ملاحظة – 1** | هذه الاشتراطات التطويرية خاصة بالأراضي التي لا تزيد مساحتها عن 5,100 متراً مربعاً وفي حال كانت قطعة الأرض أكبر من ذلك يجب الإشارة إلى المساحة وإلى المنطقة الأساسية وتعامل معاملة المخططات الخاصة لدى الدائرة. |
| **ملاحظة – 4** | يجب الإطلاع على القسم 300 للحصول على اشتراطات المنطقة / المناطق المتداخلة لهذه المنطقة الأساسية. |
| **ملاحظة – 5** | يجب الإطلاع على القسم 501 للحصول على الاشتراطات الإضافية لهذه المنطقة الأساسية. |
| **ملاحظة – 6** | يجب الإلتزام بقواعد القياس والمذكورة في القسم 703. |

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

# R8 B

## منطقة سكنية

# وحدات سكنية

| شروط وقواعد الاستخدام | | |
|---|---|---|
| الاستخدامات | الرموز:<br>م = مسموح به<br>ق = مقيد | مسموحة فقط على الطوابق |
| **1000 سكني** | | |
| 1120 وحده مفردة (متصلة) | م | أرضي - 1 |

| شروط وقواعد الاستخدام الخاصة بالمرافق المجتمعية القائمة بذاتها | |
|---|---|
| الاستخدامات | الرموز:<br>م = مسموح به<br>ق = مقيد |
| **4000 خدمات حكومية و مؤسسية واجتماعية و ثقافية** | م |
| 4820 محطة وقود | ق - 1 |
| **5000 رعاية صحية و تعليم** | م |
| **6000 ديني** | م |
| **7000 ترفيه و مساحات خارجية أو مفتوحة** | م |
| **8000 بنية تحتية** | م |

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

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

# R8 C

## منطقة سكنية

# وحدات سكنية

## الوصف

يشار بالرمز (R8 C) للمناطق السكنية المخصصة للوحدات السكنية المتصلة، بحيث تحتوي على وحدات سكنية متصلة.

## مثال توضيحي

| اشتراطات التطوير | |
|---|---|
| **الحد الأقصى لمعامل المساحة الطابقية** | 1.02 |
| **الحد الأقصى للارتفاع** | - |
| بالمتر | 8 م |
| عدد الطوابق | 2 ( أرضي + 1 ) |
| **الحد الأقصى لإجمالي نسبة البناء على الأرض** | %51 |
| **الحد الأدنى لارتداد المبنى** | - |
| الجانب المواجه للشارع | 4 م |
| الجانب غير المواجه للشارع – أرض ملاصقة لأخرى | 2 م |
| جميع الجوانب الأخرى | 1.5 م |
| **الحد الأقصى لعدد الوحدات السكنية** | 4 |

| الملاحظات | |
|---|---|
| **ملاحظة – 1** | هذه الاشتراطات التطويرية خاصة بالأراضي التي لا تزيد مساحتها عن 4,900 متراً مربعاً وفي حال كانت قطعة الأرض أكبر من ذلك يجب الإشارة إلى المساحة وإلى المنطقة الأساسية وتعامل معاملة المخططات الخاصة لدى الدائرة. |
| **ملاحظة – 4** | يجب الإطلاع على القسم 300 للحصول على اشتراطات المنطقة / المناطق المتداخلة لهذه المنطقة الأساسية. |
| **ملاحظة – 5** | يجب الإطلاع على القسم 501 للحصول على الاشتراطات الإضافية لهذه المنطقة الأساسية. |
| **ملاحظة – 6** | يجب الإلتزام بقواعد القياس والمذكورة في القسم 703. |

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

# R8 C

## منطقة سكنية

# وحدات سكنية

| شروط وقواعد الاستخدام | | |
|---|---|---|
| الاستخدامات | الرموز:<br>م = مسموح به<br>ق = مقيد | مسموحة فقط على الطوابق |
| **1000 سكني** | | |
| 1130 وحدة متعددة | م | أرضي - 1 |
| 1310 سكن موظفين | م | أرضي - 1 |

| شروط وقواعد الاستخدام الخاصة بالمرافق المجتمعية القائمة بذاتها | |
|---|---|
| الاستخدامات | الرموز:<br>م = مسموح به<br>ق = مقيد |
| **4000 خدمات حكومية و مؤسسية واجتماعية و ثقافية** | م |
| 4820 محطة وقود | ق - 1 |
| **5000 رعاية صحية و تعليم** | م |
| **6000 ديني** | م |
| **7000 ترفيه و مساحات خارجية أو مفتوحة** | م |
| **8000 بنية تحتية** | م |

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

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

# R8 D

## منطقة سكنية

# وحدات سكنية

## الوصف

يشار بالرمز (R8 D) للمناطق السكنية المخصصة للوحدات السكنية المتصلة، بحيث تحتوي على وحدات سكنية متصلة.

## مثال توضيحي

| اشتراطات التطوير | |
|---|---|
| **الحد الأقصى لمعامل المساحة الطابقية** | 1.2 |
| **الحد الأقصى للارتفاع** | - |
| بالمتر | 8 م |
| عدد الطوابق | 2 ( أرضي + 1 ) |
| **الحد الأقصى لإجمالي نسبة البناء على الأرض** | %60 |
| **الحد الأدنى لارتداد المبنى** | - |
| الجانب المواجه للشارع | 2 م |
| جميع الجوانب الأخرى | 1.5 م |
| **الحد الأقصى لعدد الوحدات السكنية** | 2 |

| الملاحظات | |
|---|---|
| **ملاحظة – 1** | هذه الاشتراطات التطويرية خاصة بالأراضي التي لا تزيد مساحتها عن 4,100 متراً مربعاً وفي حال كانت قطعة الأرض أكبر من ذلك يجب الإشارة إلى المساحة وإلى المنطقة الأساسية وتعامل معاملة المخططات الخاصة لدى الدائرة. |
| **ملاحظة – 4** | يجب الإطلاع على القسم 300 للحصول على اشتراطات المنطقة / المناطق المتداخلة لهذه المنطقة الأساسية. |
| **ملاحظة – 5** | يجب الإطلاع على القسم 501 للحصول على الاشتراطات الإضافية لهذه المنطقة الأساسية. |
| **ملاحظة – 6** | يجب الإلتزام بقواعد القياس والمذكورة في القسم 703. |

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

# R8 D

## منطقة سكنية

# وحدات سكنية

| شروط وقواعد الاستخدام | | |
|---|---|---|
| الاستخدامات | الرموز:<br>م = مسموح به<br>ق = مقيد | مسموحة فقط على الطوابق |
| **1000 سكني** | | |
| 1120 وحدة مفردة (متصلة) | م | أرضي - 1 |

| شروط وقواعد الاستخدام الخاصة بالمرافق المجتمعية القائمة بذاتها | |
|---|---|
| الاستخدامات | الرموز:<br>م = مسموح به<br>ق = مقيد |
| **4000 خدمات حكومية و مؤسسية واجتماعية و ثقافية** | م |
| 4820 محطة وقود | ق - 1 |
| **5000 رعاية صحية و تعليم** | م |
| **6000 ديني** | م |
| **7000 ترفيه و مساحات خارجية أو مفتوحة** | م |
| **8000 بنية تحتية** | م |

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

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

# R12

## منطقة سكنية

# وحدات سكنية

## الوصف

يشار بالرمز (R12) للمناطق السكنية المتنوعة بمختلف أنواع الوحدات السكنية بحيث يسمح فيها تطوير وحدات سكنية متعددة (شقق).

## مثال توضيحي

| اشتراطات التطوير | |
|---|---|
| **الحد الأقصى لمعامل المساحة الطابقية** | 2 |
| **الحد الأقصى للارتفاع** | - |
| بالمتر | 12 م |
| عدد الطوابق | 3 ( أرضي + 2 ) |
| **الحد الأقصى لإجمالي نسبة البناء على الأرض** | 100% |
| **الحد الأدنى لارتداد المبنى** | - |
| الجانب المواجه للشارع | 0 م |
| الجانب غير المواجه للشارع – أرض ملاصقة لأخرى | 1.5 م |
| الجانب غير المواجه للشارع – أرض غير ملاصقة تبعد 2 م | 0 م |
| جميع الجوانب الأخرى | 0 م |

| الملاحظات | |
|---|---|
| **ملاحظة – 1** | هذه الاشتراطات التطويرية خاصة بالأراضي التي لا تزيد مساحتها عن 2,500 متراً مربعاً وفي حال كانت قطعة الأرض أكبر من ذلك يجب الإشارة إلى المساحة وإلى المنطقة الأساسية وتعامل معاملة المخططات الخاصة لدى الدائرة. |
| **ملاحظة – 4** | يجب الإطلاع على القسم 300 للحصول على اشتراطات المنطقة / المناطق المتداخلة لهذه المنطقة الأساسية. |
| **ملاحظة – 5** | يجب الإطلاع على القسم 501 للحصول على الاشتراطات الإضافية لهذه المنطقة الأساسية. |
| **ملاحظة – 6** | يجب الإلتزام بقواعد القياس والمذكورة في القسم 703. |
| **ملاحظة – 12** | يتم استخدام الطابق الأرضي لتوفير مواقف المركبات حسب متطلبات دائرة النقل وتستخدم المساحة المتبقية لتوفير الخدمات التكميلية للمبنى. |
| **ملاحظة – 13** | يتم حساب الحد الأقصى لعدد الوحدات السكنية كالآتي: (مجموع المساحة الطابقية / 110) |

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

# R12

## منطقة سكنية

# وحدات سكنية

| شروط وقواعد الاستخدام | | |
|---|---|---|
| الاستخدامات | الرموز:<br>م = مسموح به<br>ق = مقيد | مسموحة فقط على الطوابق |
| **1000 سكني** | | |
| 1130 وحدة متعددة | م | 1 - 2 |

| شروط وقواعد الاستخدام الخاصة بالمرافق المجتمعية القائمة بذاتها | |
|---|---|
| الاستخدامات | الرموز:<br>م = مسموح به<br>ق = مقيد |
| **4000 خدمات حكومية و مؤسسية واجتماعية و ثقافية** | م |
| 4820 محطة وقود | ق - 1 |
| **5000 رعاية صحية و تعليم** | م |
| **6000 ديني** | م |
| **7000 ترفيه و مساحات خارجية أو مفتوحة** | م |
| **8000 بنية تحتية** | م |

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

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

PL

منطقة سكنية

# قصور

## الوصف

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

## لا يوجد مثال توضيحي

## اشتراطات التطوير

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

## شروط وقواعد الاستخدام

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

## القيود

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

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

ملاحظة: يجب أن يتوافق الاستخدام المحدد في مخطط الموقع مع أحد الاستخدامات المسموح بها أو المقيدة والمحددة في شروط وقواعد الاستخدام أعلاه.

# MU-11

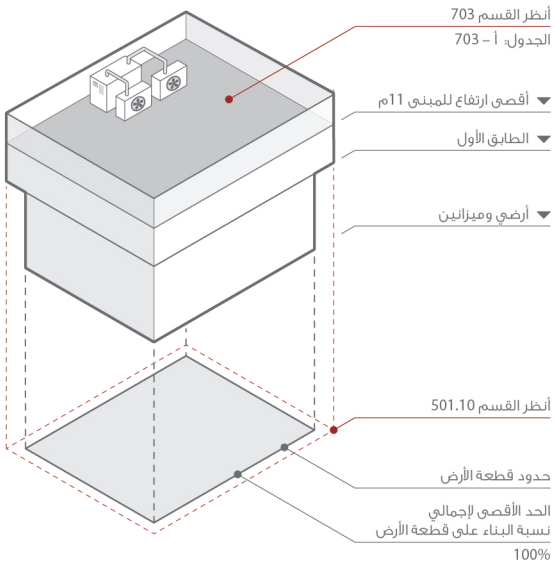
## منطقة تجارية

# مباني متعددة الاستخدام

## الوصف

يشار بالرمز (MU-11) لمناطق تضم مباني متعددة الاستخدام بحيث تخدم الأحياء المجاورة، وقد تقع هذه المناطق وسط الأحياء السكنية أو على أطرافها بحيث تشكل منطقة خدمات وتجمعات لسكان مناطق الأحياء السكنية.

## مثال توضيحي




| اشتراطات التطوير | |
|---|---|
| **الحد الأقصى لمعامل المساحة الطابقية** | 3.0 |
| **الحد الأقصى للارتفاع** | - |
| بالمتر | 11 م |
| عدد الطوابق | 2 (**أرضي وميزانين + 1**) |
| **الحد الأقصى لإجمالي نسبة البناء على الأرض** | 100% |
| **الحد الأدنى لارتداد المبنى** | - |
| الجانب المواجه للشارع | 0 م |
| الجانب الغير مواجه للشارع – أرض ملاصقة لأخرى | 1.5 م |
| الجانب الغير مواجه للشارع – أرض منفصلة | 0 م |
| **الحد الأدنى لأعمال التنسيق التجميلية** | 0% |

| الملاحظات | |
|---|---|
| **ملاحظة – 1** | هذه الاشتراطات التطويرية خاصة بالأراضي التي لا تزيد مساحتها عن 1,600 متراً مربعاً وفي حال كانت قطعة الأرض أكبر من ذلك يجب الإشارة إلى المساحة وإلى المنطقة الأساسية وتعامل معاملة المخططات الخاصة لدى الدائرة. |
| **ملاحظة – 4** | يجب الإطلاع على القسم 300 للحصول على اشتراطات المنطقة / المناطق المتداخلة لهذه المنطقة الأساسية. |
| **ملاحظة – 5** | يجب الإطلاع على القسم 501 للحصول على الاشتراطات الإضافية لهذه المنطقة الأساسية. |
| **ملاحظة – 6** | يجب الإلتزام بقواعد القياس والمذكورة في القسم 703. |

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

# MU-11

## منطقة تجارية

# مباني متعددة الاستخدام

### شروط وقواعد الاستخدام

| الاستخدامات | الرموز: م = مسموح به ق = مقيد | مسموحة فقط على الطوابق |
|---|---|---|
| **1000 سكني** | | |
| 1130 وحدة متعددة | م | 1 |
| 1200 سكن عام | م | 1 |
| 1310 سكن موظفين | م | 1 |
| **2000 تجاري** | | |
| 2111 فندق | ق - 9 | أرضي - 1 |
| 2200 مكاتب – خدمات اعمال عامة | ق - 9 | أرضي - 1 |
| 2300 مكاتب – خدمات مالية و تامين | ق - 9 | أرضي - 1 |
| 2400 مكاتب – خدمات تخصصية وفنية | ق - 9 | أرضي - 1 |
| 2500 خدمات ضيافة و خدمات شخصية | ق - 9 | أرضي - 1 |
| 2600 ترفيه تجاري | ق - 9 | أرضي |
| 2700 بيع بالتجزئة | ق - 9 | أرضي |
| **4000 خدمات حكومية و مؤسسية واجتماعية وثقافية** | | |
| 4100 مكتب حكومي | ق - 9 | أرضي - 1 |
| 4200 مرافق قضائية | ق - 9 | أرضي - 1 |
| 4300 خدمات او مكاتب دبلوماسية | ق - 9 | أرضي - 1 |
| 4420 الشرطة | ق - 9 | أرضي - 1 |
| 4430 الدفاع المدني / الطوارئ | ق - 9 | أرضي - 1 |
| 4450 مرافق الهجرة والجمارك | ق - 9 | أرضي - 1 |
| 4500 مركز اجتماعي | ق - 9 | أرضي - 1 |
| 4600 مؤسسات ثقافية | ق - 9 | أرضي - 1 |
| 4700 خدمات دعم اجتماعية | ق - 9 | أرضي - 1 |
| 4800 خدمات حكومية اخرى | ق - 9 | أرضي - 1 |
| **5000 رعاية صحية و تعليم** | ق - 9 | أرضي - 1 |
| **7000 ترفيه و مساحات خارجية او مفتوحة** | | |
| 7200 ترفيه داخلي | ق - 10 | أرضي |

### شروط وقواعد الاستخدام الخاصة بالمرافق المجتمعية القائمة بذاتها

| الاستخدامات | الرموز: م = مسموح به ق = مقيد |
|---|---|
| **4000 خدمات حكومية و مؤسسية واجتماعية و ثقافية** | م |
| 4820 محطة وقود | ق - 1 |
| **5000 رعاية صحية و تعليم** | م |
| **6000 ديني** | م |
| **7000 ترفيه و مساحات خارجية أو مفتوحة** | م |
| **8000 بنية تحتية** | م |

### القيود

| | |
|---|---|
| ق - 1 | فقط في حال وقوعها على واجهة الجادات والطرق الرئيسية. |
| ق - 9 | لا يسمح للاستخدامات الغير سكنية أن تكون بنفس الطابق أو في الطوابق الأعلى من الطوابق السكنية. |
| ق - 10 | لا يسمح بميادين الرماية والانشطة المشابهة |

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

# MU-16A

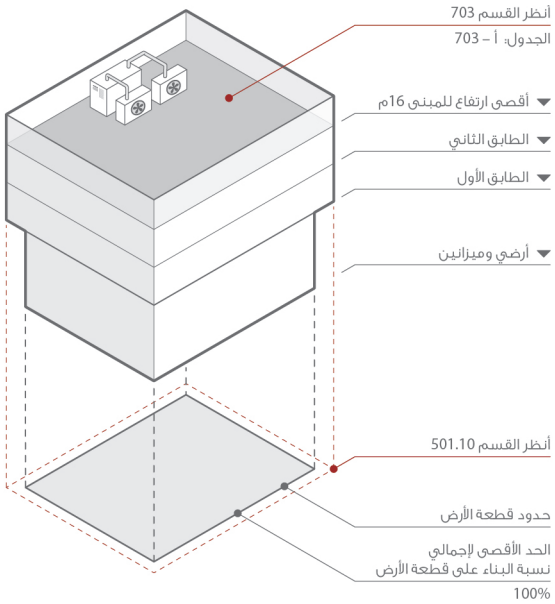
## منطقة تجارية

# مباني متعددة الاستخدام

## الوصف

يشار بالرمز (MU-16A) لمناطق تضم مباني متعددة الاستخدام بحيث تخدم الأحياء المجاورة، وقد تقع هذه المناطق وسط الأحياء السكنية أو على أطرافها بحيث تشكل منطقة خدمات وتجمعات لسكان مناطق الأحياء السكنية في منطقة الظفرة بمثابة مركز للمدن.

## مثال توضيحي




| اشتراطات التطوير | |
|---|---|
| **الحد الأقصى لمعامل المساحة الطابقية** | 4.0 |
| **الحد الأقصى للارتفاع** | - |
| بالمتر | 16 م |
| عدد الطوابق | 3 ( أرضي وميزانين + 2 )، ملاحظة – 4 |
| **الحد الأقصى لإجمالي نسبة البناء على الأرض** | 100% |
| **الحد الأدنى لارتداد المبنى** | - |
| الجانب المواجه للشارع | 0 م |
| الجانب غير المواجه للشارع – أرض ملاصقة لأخرى | 1.5 م |
| الجانب غير المواجه للشارع – أرض منفصلة | 0 م |
| **الحد الأدنى لأعمال التجميلية والبستنة** | 0% |

| الملاحظات | |
|---|---|
| **ملاحظة – 1** | هذه الاشتراطات التطويرية خاصة بالأراضي التي لا تزيد مساحتها عن 1,250 متراً مربعاً وفي حال كانت قطعة الأرض أكبر من ذلك يجب الإشارة إلى المساحة وإلى المنطقة الأساسية وتعامل معاملة المخططات الخاصة لدى الدائرة. |
| **ملاحظة – 4** | يجب الإطلاع على القسم 300 للحصول على اشتراطات المنطقة / المناطق المتداخلة لهذه المنطقة الأساسية. |
| **ملاحظة – 5** | يجب الإطلاع على القسم 501 للحصول على الاشتراطات الإضافية لهذه المنطقة الأساسية. |
| **ملاحظة – 6** | يجب الإلتزام بقواعد القياس والمذكورة في القسم 703. |

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

# MU-16A

## منطقة تجارية

# مباني متعددة الاستخدام

### شروط وقواعد الاستخدام

| الاستخدامات | الرموز: م = مسموح به ق = مقيد | مسموح بها فقط على الطوابق |
|---|---|---|
| **1000 سكني** | | |
| 1130 وحدة متعددة | م | 1-2 |
| 1200 سكن عام | م | 1-2 |
| 1310 سكن موظفين | م | 1-2 |
| **2000 تجاري** | | |
| 2111 فندق | ق - 9 | أرضي - 2 |
| 2200 مكاتب – خدمات أعمال عامة | ق - 9 | أرضي - 2 |
| 2300 مكاتب – خدمات مالية وتأمين | ق - 9 | أرضي - 2 |
| 2400 مكاتب – خدمات تخصصية وفنية | ق - 9 | أرضي - 2 |
| 2500 خدمات ضيافة وخدمات شخصية | ق - 9 | أرضي - 2 |
| 2600 ترفيه تجاري | ق - 9 | أرضي |
| 2700 بيع بالتجزئة | ق - 9 | أرضي |
| **4000 خدمات حكومية ومؤسسية واجتماعية وثقافية** | | |
| 4100 مكتب حكومي | ق - 9 | أرضي - 2 |
| 4200 مرافق قضائية | ق - 9 | أرضي - 2 |
| 4300 خدمات أو مكاتب دبلوماسية | ق - 9 | أرضي - 2 |
| 4420 الشرطة | ق - 9 | أرضي - 2 |
| 4430 الدفاع المدني / الطوارئ | ق - 9 | أرضي - 2 |
| 4450 مرافق الهجرة والجمارك | ق - 9 | أرضي - 2 |
| 4500 مركز اجتماعي | ق - 9 | أرضي - 2 |
| 4600 مؤسسات ثقافية | ق - 9 | أرضي - 2 |
| 4700 خدمات دعم اجتماعية | ق - 9 | أرضي - 2 |
| 4800 خدمات حكومية أخرى | ق - 9 | أرضي - 2 |
| **5000 رعاية صحية وتعليم** | ق - 9 | أرضي - 2 |
| **7000 ترفيه ومساحات خارجية أو مفتوحة** | | |
| 7200 ترفيه داخلي | ق - 10 | أرضي |

### شروط وقواعد الاستخدام الخاصة بالمرافق المجتمعية القائمة بذاتها

| الاستخدامات | الرموز: م = مسموح به ق = مقيد |
|---|---|
| **4000 خدمات حكومية ومؤسسية واجتماعية وثقافية** | م |
| 4820 محطة وقود | ق - 1 |
| **5000 رعاية صحية وتعليم** | م |
| **6000 ديني** | م |
| **7000 ترفيه ومساحات خارجية أو مفتوحة** | م |
| **8000 بنية تحتية** | م |

### القيود

| | |
|---|---|
| ق - 1 | فقط في حال وقوعها على واجهة الجادات والطرق الرئيسية. |
| ق - 9 | لا يسمح للاستخدامات غير السكنية أن تكون بنفس الطابق أو في الطوابق الأعلى من الطوابق السكنية. |
| ق - 10 | لا يسمح بميادين الرماية والانشطة المشابهة |

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

# MU-16B

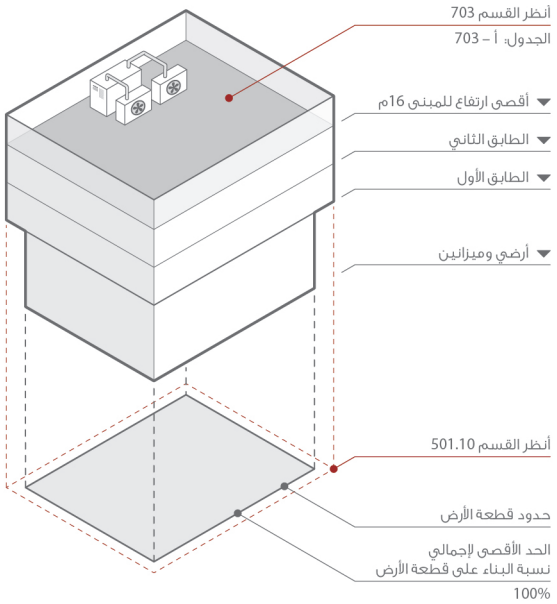
## منطقة تجارية

# مباني متعددة الاستخدام

## الوصف

يشار بالرمز (MU-16B) لمناطق تضم مباني متعددة الاستخدام بحيث تخدم الأحياء المجاورة، وقد تقع هذه المناطق وسط الأحياء السكنية أو على أطرافها بحيث تشكل منطقة خدمات وتجمعات لسكان مناطق الأحياء السكنية في منطقة الظفرة بمثابة مركز للمدن.

## مثال توضيحي




| اشتراطات التطوير | |
|---|---|
| **الحد الأقصى لمعامل المساحة الطابقية** | 4.0 |
| **الحد الأقصى للارتفاع** | - |
| بالمتر | 16 م |
| عدد الطوابق | 3 ( أرضي وميزانين + 2 )، ملاحظة – 4 |
| **الحد الأقصى لإجمالي نسبة البناء على الأرض** | 100% |
| **الحد الأدنى لارتداد المبنى** | - |
| الجانب المواجه للشارع | 0 م |
| الجانب غير المواجه للشارع – أرض ملاصقة لأخرى | 1.5 م |
| الجانب غير المواجه للشارع – أرض منفصلة | 0 م |
| **الحد الأدنى لأعمال التجميلية والبستنة** | 0% |

| الملاحظات | |
|---|---|
| **ملاحظة – 1** | هذه الاشتراطات التطويرية خاصة بالأراضي التي لا تزيد مساحتها عن 1,250 متراً مربعاً وفي حال كانت قطعة الأرض أكبر من ذلك يجب الإشارة إلى المساحة وإلى المنطقة الأساسية وتعامل معاملة المخططات الخاصة لدى الدائرة. |
| **ملاحظة – 4** | يجب الإطلاع على القسم 300 للحصول على اشتراطات المنطقة / المناطق المتداخلة لهذه المنطقة الأساسية. |
| **ملاحظة – 5** | يجب الإطلاع على القسم 501 للحصول على الاشتراطات الإضافية لهذه المنطقة الأساسية. |
| **ملاحظة – 6** | يجب الإلتزام بقواعد القياس والمذكورة في القسم 703. |

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

# MU-16B

## منطقة تجارية

# مباني متعددة الاستخدام

### شروط وقواعد الاستخدام

| الاستخدامات | الرموز: م = مسموح به ق = مقيد | مسموح بها فقط على الطوابق |
|---|---|---|
| **1000 سكني** | | |
| 1130 وحدة متعددة | م | 1-2 |
| 1200 سكن عام | م | 1-2 |
| 1310 سكن موظفين | م | 1-2 |
| **2000 تجاري** | | |
| 2111 فندق | ق - 9 | أرضي - 2 |
| 2200 مكاتب – خدمات أعمال عامة | ق - 9 | أرضي - 2 |
| 2300 مكاتب – خدمات مالية وتأمين | ق - 9 | أرضي - 2 |
| 2400 مكاتب – خدمات تخصصية وفنية | ق - 9 | أرضي - 2 |
| 2500 خدمات ضيافة وخدمات شخصية | ق - 9 | أرضي - 2 |
| 2600 ترفيه تجاري | ق - 9 | أرضي |
| 2700 بيع بالتجزئة | ق - 9 | أرضي |
| **4000 خدمات حكومية ومؤسسية واجتماعية وثقافية** | | |
| 4100 مكتب حكومي | ق - 9 | أرضي - 2 |
| 4200 مرافق قضائية | ق - 9 | أرضي - 2 |
| 4300 خدمات أو مكاتب دبلوماسية | ق - 9 | أرضي - 2 |
| 4420 الشرطة | ق - 9 | أرضي - 2 |
| 4430 الدفاع المدني / الطوارئ | ق - 9 | أرضي - 2 |
| 4450 مرافق الهجرة والجمارك | ق - 9 | أرضي - 2 |
| 4500 مركز اجتماعي | ق - 9 | أرضي - 2 |
| 4600 مؤسسات ثقافية | ق - 9 | أرضي - 2 |
| 4700 خدمات دعم اجتماعية | ق - 9 | أرضي - 2 |
| 4800 خدمات حكومية أخرى | ق - 9 | أرضي - 2 |
| **5000 رعاية صحية وتعليم** | ق - 9 | أرضي - 2 |
| **7000 ترفيه ومساحات خارجية أو مفتوحة** | | |
| 7200 ترفيه داخلي | ق - 10 | أرضي |

### شروط وقواعد الاستخدام الخاصة بالمرافق المجتمعية القائمة بذاتها

| الاستخدامات | الرموز: م = مسموح به ق = مقيد |
|---|---|
| **4000 خدمات حكومية ومؤسسية واجتماعية وثقافية** | م |
| 4820 محطة وقود | ق - 1 |
| **5000 رعاية صحية وتعليم** | م |
| **6000 ديني** | م |
| **7000 ترفيه ومساحات خارجية أو مفتوحة** | م |
| **8000 بنية تحتية** | م |

### القيود

| | |
|---|---|
| ق - 1 | فقط في حال وقوعها على واجهة الجادات والطرق الرئيسية. |
| ق - 9 | لا يسمح للاستخدامات غير السكنية أن تكون بنفس الطابق أو في الطوابق الأعلى من الطوابق السكنية. |
| ق - 10 | لا يسمح بميادين الرماية والانشطة المشابهة |

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

# MU-20A

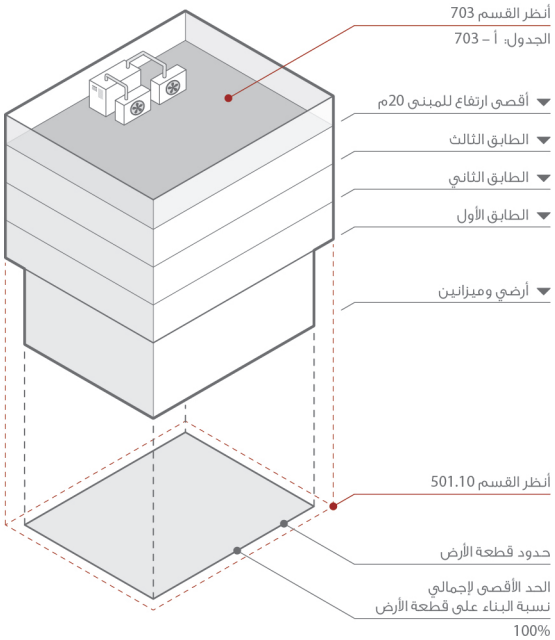
## منطقة تجارية

# مباني متعددة الاستخدام

## الوصف

يشار بالرمز (MU-20A) لمناطق تضم مباني متعددة الاستخدام بحيث تخدم الأحياء المجاورة، وقد تقع هذه المناطق وسط الأحياء السكنية أو على أطرافها بحيث تشكل منطقة خدمات وتجمعات لسكان مناطق الأحياء السكنية في منطقة الظفرة بمثابة مركز للمدن.

## مثال توضيحي




| اشتراطات التطوير | |
|---|---|
| **الحد الأقصى لمعامل المساحة الطابقية** | 5.5 |
| **الحد الأقصى للارتفاع** | - |
| بالمتر | 20 م |
| عدد الطوابق | 4 [ أرضي وميزانين + 3 ] |
| **الحد الأقصى لإجمالي نسبة البناء على الأرض** | 100% |
| **الحد الأدنى لارتداد المبنى** | - |
| الجانب المواجه للشارع | 0 م |
| الجانب غير المواجه للشارع – أرض ملاصقة لأخرى | 3 م |
| الجانب غير المواجه للشارع – أرض منفصلة | 0 م |
| **الحد الأدنى لأعمال التجميلية والبستنة** | 0% |

| الملاحظات | |
|---|---|
| **ملاحظة – 1** | هذه الاشتراطات التطويرية خاصة بالأراضي التي لا تزيد مساحتها عن 900 متراً مربعاً وفي حال كانت قطعة الأرض أكبر من ذلك يجب الإشارة إلى المساحة وإلى المنطقة الأساسية وتعامل معاملة المخططات الخاصة لدى الدائرة. |
| **ملاحظة – 4** | يجب الإطلاع على القسم 300 للحصول على اشتراطات المنطقة / المناطق المتداخلة لهذه المنطقة الأساسية. |
| **ملاحظة – 5** | يجب الإطلاع على القسم 501 للحصول على الاشتراطات الإضافية لهذه المنطقة الأساسية. |
| **ملاحظة – 6** | يجب الإلتزام بقواعد القياس والمذكورة في القسم 703. |

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

# MU-20A

## منطقة تجارية

# مباني متعددة الاستخدام

### شروط وقواعد الاستخدام

| الاستخدامات | الرموز: م = مسموح به ق = مقيد | مسموح بها فقط على الطوابق |
|---|---|---|
| **1000 سكني** | | |
| 1130 وحدة متعددة | م | 1-3 |
| 1200 سكن عام | م | 1-3 |
| 1310 سكن موظفين | م | 1-3 |
| **2000 تجاري** | | |
| 2111 فندق | ق - 9 | أرضي - 3 |
| 2200 مكاتب – خدمات أعمال عامة | ق - 9 | أرضي - 3 |
| 2300 مكاتب – خدمات مالية وتأمين | ق - 9 | أرضي - 3 |
| 2400 مكاتب – خدمات تخصصية وفنية | ق - 9 | أرضي - 3 |
| 2500 خدمات ضيافة وخدمات شخصية | ق - 9 | أرضي - 3 |
| 2600 ترفيه تجاري | ق - 9 | أرضي |
| 2700 بيع بالتجزئة | ق - 9 | أرضي |
| **4000 خدمات حكومية ومؤسسية واجتماعية وثقافية** | | |
| 4100 مكتب حكومي | ق - 9 | أرضي - 3 |
| 4200 مرافق قضائية | ق - 9 | أرضي - 3 |
| 4300 خدمات أو مكاتب دبلوماسية | ق - 9 | أرضي - 3 |
| 4420 الشرطة | ق - 9 | أرضي - 3 |
| 4430 الدفاع المدني / الطوارئ | ق - 9 | أرضي - 3 |
| 4450 مرافق الهجرة والجمارك | ق - 9 | أرضي - 3 |
| 4500 مركز اجتماعي | ق - 9 | أرضي - 3 |
| 4600 مؤسسات ثقافية | ق - 9 | أرضي - 3 |
| 4700 خدمات دعم اجتماعية | ق - 9 | أرضي - 3 |
| 4800 خدمات حكومية أخرى | ق - 9 | أرضي - 3 |
| **5000 رعاية صحية وتعليم** | ق - 9 | أرضي - 3 |
| **7000 ترفيه ومساحات خارجية أو مفتوحة** | | |
| 7200 ترفيه داخلي | ق - 10 | أرضي |

### شروط وقواعد الاستخدام الخاصة بالمرافق المجتمعية القائمة بذاتها

| الاستخدامات | الرموز: م = مسموح به ق = مقيد |
|---|---|
| **4000 خدمات حكومية ومؤسسية واجتماعية وثقافية** | م |
| 4820 محطة وقود | ق - 1 |
| **5000 رعاية صحية وتعليم** | م |
| **6000 ديني** | م |
| **7000 ترفيه ومساحات خارجية أو مفتوحة** | م |
| **8000 بنية تحتية** | م |

### القيود

| | |
|---|---|
| ق - 1 | فقط في حال وقوعها على واجهة الجادات والطرق الرئيسية. |
| ق - 9 | لا يسمح للاستخدامات غير السكنية أن تكون بنفس الطابق أو في الطوابق الأعلى من الطوابق السكنية. |
| ق - 10 | لا يسمح بميادين الرماية والانشطة المشابهة |

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

# MU-20B

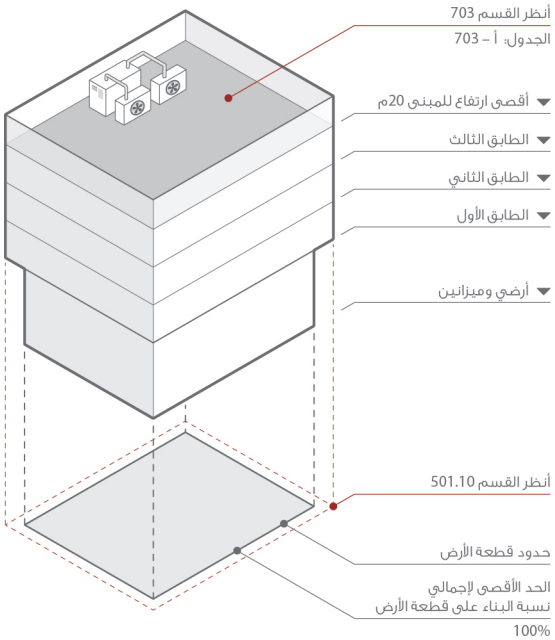
منطقة تجارية

# مباني متعددة الاستخدام

## الوصف

يشار بالرمز (MU-20B) لمناطق تضم مباني متعددة الاستخدام بحيث تخدم الأحياء المجاورة، وقد تقع هذه المناطق وسط الأحياء السكنية أو على أطرافها بحيث تشكل منطقة خدمات وتجمعات لسكان مناطق الأحياء السكنية في منطقة الظفرة بمثابة مركز للمدن.

## مثال توضيحي




| اشتراطات التطوير | |
|---|---|
| **الحد الأقصى لمعامل المساحة الطابقية** | 5.5 |
| **الحد الأقصى للارتفاع** | - |
| بالمتر | 20 م |
| عدد الطوابق | 4 [ أرضي وميزانين + 3 ] |
| **الحد الأقصى لإجمالي نسبة البناء على الأرض** | 100% |
| **الحد الأدنى لارتداد المبنى** | - |
| الجانب المواجه للشارع | 0 م |
| الجانب غير المواجه للشارع – أرض ملاصقة لأخرى | 3 م |
| الجانب غير المواجه للشارع – أرض منفصلة | 0 م |
| **الحد الأدنى لأعمال التجميلية والبستنة** | 0% |

| الملاحظات | |
|---|---|
| **ملاحظة – 1** | هذه الاشتراطات التطويرية خاصة بالأراضي التي لا تزيد مساحتها عن 900 متراً مربعاً وفي حال كانت قطعة الأرض أكبر من ذلك يجب الإشارة إلى المساحة وإلى المنطقة الأساسية وتعامل معاملة المخططات الخاصة لدى الدائرة. |
| **ملاحظة – 4** | يجب الإطلاع على القسم 300 للحصول على اشتراطات المنطقة / المناطق المتداخلة لهذه المنطقة الأساسية. |
| **ملاحظة – 5** | يجب الإطلاع على القسم 501 للحصول على الاشتراطات الإضافية لهذه المنطقة الأساسية. |
| **ملاحظة – 6** | يجب الإلتزام بقواعد القياس والمذكورة في القسم 703. |

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

# MU-20B

## منطقة تجارية

# مباني متعددة الاستخدام

### شروط وقواعد الاستخدام

| الاستخدامات | الرموز: م = مسموح به ق = مقيد | مسموح بها فقط على الطوابق |
|---|---|---|
| **1000 سكني** | | |
| 1130 وحدة متعددة | م | 1-3 |
| 1200 سكن عام | م | 1-3 |
| 1310 سكن موظفين | م | 1-3 |
| **2000 تجاري** | | |
| 2111 فندق | ق - 9 | أرضي - 3 |
| 2200 مكاتب – خدمات أعمال عامة | ق - 9 | أرضي - 3 |
| 2300 مكاتب – خدمات مالية وتأمين | ق - 9 | أرضي - 3 |
| 2400 مكاتب – خدمات تخصصية وفنية | ق - 9 | أرضي - 3 |
| 2500 خدمات ضيافة وخدمات شخصية | ق - 9 | أرضي - 3 |
| 2600 ترفيه تجاري | ق - 9 | أرضي |
| 2700 بيع بالتجزئة | ق - 9 | أرضي |
| **4000 خدمات حكومية ومؤسسية واجتماعية وثقافية** | | |
| 4100 مكتب حكومي | ق - 9 | أرضي - 3 |
| 4200 مرافق قضائية | ق - 9 | أرضي - 3 |
| 4300 خدمات أو مكاتب دبلوماسية | ق - 9 | أرضي - 3 |
| 4420 الشرطة | ق - 9 | أرضي - 3 |
| 4430 الدفاع المدني / الطوارئ | ق - 9 | أرضي - 3 |
| 4450 مرافق الهجرة والجمارك | ق - 9 | أرضي - 3 |
| 4500 مركز اجتماعي | ق - 9 | أرضي - 3 |
| 4600 مؤسسات ثقافية | ق - 9 | أرضي - 3 |
| 4700 خدمات دعم اجتماعية | ق - 9 | أرضي - 3 |
| 4800 خدمات حكومية أخرى | ق - 9 | أرضي - 3 |
| **5000 رعاية صحية وتعليم** | ق - 9 | أرضي - 3 |
| **7000 ترفيه ومساحات خارجية أو مفتوحة** | | |
| 7200 ترفيه داخلي | ق - 10 | أرضي |

### شروط وقواعد الاستخدام الخاصة بالمرافق المجتمعية القائمة بذاتها

| الاستخدامات | الرموز: م = مسموح به ق = مقيد |
|---|---|
| **4000 خدمات حكومية ومؤسسية واجتماعية وثقافية** | م |
| 4820 محطة وقود | ق - 1 |
| **5000 رعاية صحية وتعليم** | م |
| **6000 ديني** | م |
| **7000 ترفيه ومساحات خارجية أو مفتوحة** | م |
| **8000 بنية تحتية** | م |

### القيود

| | |
|---|---|
| ق - 1 | فقط في حال وقوعها على واجهة الجادات والطرق الرئيسية. |
| ق - 9 | لا يسمح للاستخدامات غير السكنية أن تكون بنفس الطابق أو في الطوابق الأعلى من الطوابق السكنية. |
| ق - 10 | لا يسمح بميادين الرماية والانشطة المشابهة |

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

NR

منطقة تجارية

# مراكز تجارية للأحياء

## الوصف

يشار بالرمز (NR) إلى مناطق تحتوي على مراكز تجارية مخصصة للأحياء السكنية بحيث تغطي حاجة المنطقة للمحال التجارية والخدمات الأخرى. وتعمل كمراكز للأحياء المجاورة، وغالبا ما تكون بالقرب من المرافق الدينية والمجتمعية التي تخدم المنطقة.

## مثال توضيحي

| اشتراطات التطوير | |
|---|---|
| **الحد الأقصى لمعامل المساحة الطابقية** | - |
| لقطعة أرض أقل من 2000 متر مربع | 1.0 |
| لقطعة أرض أكثر من 2000 متر مربع | 0.6 |
| **الحد الأقصى للارتفاع** | - |
| بالمتر | 7 م |
| عدد الطوابق | 1 (أرضي + ميزانين) |
| **الحد الأقصى لإجمالي نسبة البناء على الأرض** | - |
| لقطعة أرض أقل من 2000 متر مربع | 100% |
| لقطعة أرض أكثر من 2000 متر مربع | 60% |
| **الحد الأدنى لارتداد المبنى** | - |
| الجانب المواجه للشارع | 0 م |
| الجانب الغير مواجه للشارع – أرض ملاصقة لأخرى | 1.5 م |
| الجانب الغير مواجه للشارع – أرض منفصلة | 0 م |
| **الحد الأدنى لأعمال التنسيق التجميلية** | 10% |

| الملاحظات | |
|---|---|
| **ملاحظة – 1** | هذه الاشتراطات التطويرية خاصة بالأراضي التي لا تزيد مساحتها عن 8,300 متراً مربعاً وفي حال كانت قطعة الأرض أكبر من ذلك يجب الإشارة إلى المساحة وإلى المنطقة الأساسية وتعامل معاملة المخططات الخاصة لدى الدائرة. |
| **ملاحظة – 4** | يجب الإطلاع على القسم 300 للحصول على اشتراطات المنطقة / المناطق المتداخلة لهذه المنطقة الأساسية. |
| **ملاحظة – 5** | يجب الإطلاع على القسم 501 للحصول على الاشتراطات الإضافية لهذه المنطقة الأساسية. |
| **ملاحظة – 6** | يجب الإلتزام بقواعد القياس والمذكورة في القسم 703. |

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

# NR

## منطقة تجارية

# مراكز تجارية للأحياء

### شروط وقواعد الاستخدام

| الاستخدامات | الرموز: م = مسموح به ق = مقيد | مسموح بها فقط على الطوابق |
|---|---|---|
| **2000 تجاري** | | |
| 2200 مكاتب – خدمات أعمال عامة | م | أرضي |
| 2300 مكاتب – خدمات مالية وتأمين | م | أرضي |
| 2400 مكاتب – خدمات تخصصية وفنية | م | أرضي |
| 2500 خدمات ضيافة وخدمات شخصية | م | أرضي |
| 2600 ترفيه تجاري | م | أرضي |
| 2700 بيع بالتجزئة | م | أرضي |
| **3000 صناعي** | | |
| 3550 غسيل السيارات / المركبات | م | أرضي |
| **4000 خدمات حكومية ومؤسسية واجتماعية وثقافية** | | |
| 4100 مكتب حكومي | م | أرضي |
| 4200 مرافق قضائية | م | أرضي |
| 4300 خدمات أو مكاتب دبلوماسية | م | أرضي |
| 4420 الشرطة | م | أرضي |
| 4430 الدفاع المدني / الطوارئ | م | أرضي |
| 4450 مرافق الهجرة والجمارك | م | أرضي |
| 4500 مركز اجتماعي | م | أرضي |
| 4600 مؤسسات ثقافية | م | أرضي |
| 4700 خدمات دعم اجتماعية | م | أرضي |
| 4800 خدمات حكومية أخرى | م | أرضي |
| **5000 رعاية صحية وتعليم** | | |
| 5300 عيادة | م | أرضي |
| 5400 مستشفى | م | أرضي |
| 5500 مركز إعادة تأهيل | م | أرضي |
| 5600 مرافق بيطرية | م | أرضي |
| 5700 خدمات صحية تخصصية | م | أرضي |
| **7000 ترفيه ومساحات خارجية أو مفتوحة** | | |
| 7200 ترفيه داخلي | ق - 10 | أرضي |

### شروط وقواعد الاستخدام الخاصة بالمرافق المجتمعية القائمة بذاتها

| الاستخدامات | الرموز: م = مسموح به ق = مقيد |
|---|---|
| **4000 خدمات حكومية ومؤسسية واجتماعية وثقافية** | م |
| 4820 محطة وقود | ق - 1 |
| **5000 رعاية صحية وتعليم** | م |
| **6000 ديني** | م |
| **7000 ترفيه ومساحات خارجية أو مفتوحة** | م |
| **8000 بنية تحتية** | م |

### القيود

| | |
|---|---|
| ق - 1 | فقط في حال وقوعها على واجهة الجادات والطرق الرئيسية. |
| ق - 10 | لا يسمح بميادين الرماية والانشطة المشابهة. |

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

# CR

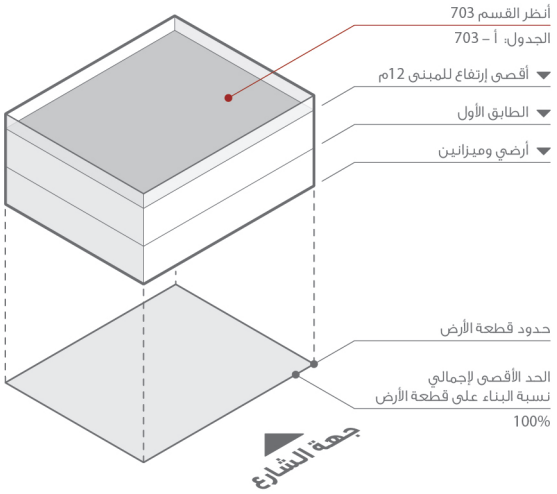
## منطقة تجارية

# مراكز تجارية مجتمعية

## الوصف

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

## مثال توضيحي




| اشتراطات التطوير | |
|---|---|
| **الحد الأقصى لمعامل المساحة الطابقية** | 2.75 |
| **الحد الأقصى للارتفاع** | - |
| بالمتر | 12 م |
| عدد الطوابق | 2 [ أرضي وميزانين + 1 ] |
| **الحد الأقصى لإجمالي نسبة البناء على الأرض** | 100% |
| **الحد الأدنى لارتداد المبنى** | - |
| الجانب المواجه للشارع | 0 م |
| الجانب غير المواجه للشارع – أرض ملاصقة لأخرى | 1.5 م |
| الجانب غير المواجه للشارع – أرض منفصلة | 0 م |
| **الحد الأدنى لأعمال التجميلية والبستنة** | 0% |

| الملاحظات | |
|---|---|
| **ملاحظة – 1** | هذه الاشتراطات التطويرية خاصة بالأراضي التي لا تزيد مساحتها عن 1,800 متراً مربعاً وفي حال كانت قطعة الأرض أكبر من ذلك يجب الإشارة إلى المساحة وإلى المنطقة الأساسية وتعامل معاملة المخططات الخاصة لدى الدائرة. |
| **ملاحظة – 4** | يجب الإطلاع على القسم 300 للحصول على اشتراطات المنطقة / المناطق المتداخلة لهذه المنطقة الأساسية. |
| **ملاحظة – 5** | يجب الإطلاع على القسم 501 للحصول على الاشتراطات الإضافية لهذه المنطقة الأساسية. |
| **ملاحظة – 6** | يجب الإلتزام بقواعد القياس والمذكورة في القسم 703. |

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

# CR

## منطقة تجارية

# مراكز تجارية مجتمعية

### شروط وقواعد الاستخدام

| الاستخدامات | الرموز: م = مسموح به ق = مقيد | مسموح بها فقط على الطوابق |
|---|---|---|
| **2000 تجاري** | | |
| 2200 مكاتب – خدمات أعمال عامة | م | أرضي - 1 |
| 2300 مكاتب – خدمات مالية وتأمين | م | أرضي - 1 |
| 2400 مكاتب – خدمات تخصصية وفنية | م | أرضي - 1 |
| 2500 خدمات ضيافة وخدمات شخصية | م | أرضي - 1 |
| 2600 ترفيه تجاري | م | أرضي - 1 |
| 2700 بيع بالتجزئة | م | أرضي - 1 |
| **4000 خدمات حكومية ومؤسسية واجتماعية وثقافية** | | |
| 4100 مكتب حكومي | م | أرضي - 1 |
| 4200 مرافق قضائية | م | أرضي - 1 |
| 4300 خدمات أو مكاتب دبلوماسية | م | أرضي - 1 |
| 4420 الشرطة | م | أرضي - 1 |
| 4430 الدفاع المدني / الطوارئ | م | أرضي - 1 |
| 4450 مرافق الهجرة والجمارك | م | أرضي - 1 |
| 4500 مركز اجتماعي | م | أرضي - 1 |
| 4600 مؤسسات ثقافية | م | أرضي - 1 |
| 4700 خدمات دعم اجتماعية | م | أرضي - 1 |
| 4800 خدمات حكومية أخرى | م | أرضي - 1 |
| **3000 صناعي** | | |
| 3550 غسيل السيارات / المركبات | م | أرضي |
| **5000 رعاية صحية وتعليم** | | |
| 5300 عيادة | م | أرضي - 1 |
| 5400 مستشفى | م | أرضي - 1 |
| 5500 مركز إعادة تأهيل | م | أرضي - 1 |
| 5600 مرافق بيطرية | م | أرضي - 1 |
| 5700 خدمات صحية تخصصية | م | أرضي - 1 |
| **7000 ترفيه ومساحات خارجية أو مفتوحة** | | |
| 7200 ترفيه داخلي | ق - 10 | أرضي - 1 |

### شروط وقواعد الاستخدام الخاصة بالمرافق المجتمعية القائمة بذاتها

| الاستخدامات | الرموز: م = مسموح به ق = مقيد |
|---|---|
| **4000 خدمات حكومية ومؤسسية واجتماعية وثقافية** | م |
| 4820 محطة وقود | ق - 1 |
| **5000 رعاية صحية وتعليم** | م |
| **6000 ديني** | م |
| **7000 ترفيه ومساحات خارجية أو مفتوحة** | م |
| **8000 بنية تحتية** | م |

### القيود

| | |
|---|---|
| ق - 1 | فقط في حال وقوعها على واجهة الجادات والطرق الرئيسية. |
| ق - 10 | لا يسمح بميادين الرماية والأنشطة المشابهة. |

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

DR

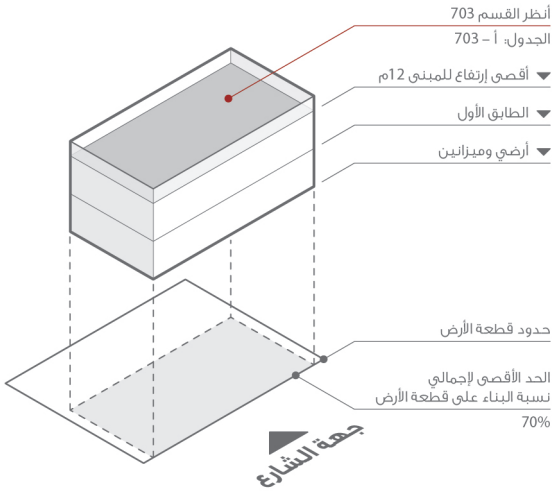
منطقة تجارية

# مراكز تجارية للمناطق

## الوصف

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

## مثال توضيحي




| اشتراطات التطوير | |
|---|---|
| **الحد الأقصى لمعامل المساحة الطابقية** | 1.9 |
| **الحد الأقصى للارتفاع** | - |
| بالمتر | 12 م |
| عدد الطوابق | 2 ( **أرضي وميزانين** + 1 ) |
| **الحد الأقصى لإجمالي نسبة البناء على الأرض** | %70 |
| **الحد الأدنى لارتداد المبنى** | - |
| الجانب المواجه للشارع | 0 م |
| الجانب غير المواجه للشارع – أرض ملاصقة لأخرى | 3 م |
| الجانب غير المواجه للشارع – أرض منفصلة | 3 م |
| **الحد الأدنى لأعمال التجميلية والبستنة** | %10 |

| الملاحظات | |
|---|---|
| **ملاحظة – 1** | هذه الاشتراطات التطويرية خاصة بالأراضي التي لا تزيد مساحتها عن 2,600 متراً مربعاً وفي حال كانت قطعة الأرض أكبر من ذلك يجب الإشارة إلى المساحة وإلى المنطقة الأساسية وتعامل معاملة المخططات الخاصة لدى الدائرة. |
| **ملاحظة – 4** | يجب الإطلاع على القسم 300 للحصول على اشتراطات المنطقة / المناطق المتداخلة لهذه المنطقة الأساسية. |
| **ملاحظة – 5** | يجب الإطلاع على القسم 501 للحصول على الاشتراطات الإضافية لهذه المنطقة الأساسية. |
| **ملاحظة – 6** | يجب الإلتزام بقواعد القياس والمذكورة في القسم 703. |

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

# مراكز تجارية للمناطق

## شروط وقواعد الاستخدام

| الاستخدامات | الرموز: م = مسموح به ق = مقيد | مسموح بها فقط على الطوابق |
|---|---|---|
| **2000 تجاري** | | |
| 2200 مكاتب – خدمات أعمال عامة | م | أرضي - 1 |
| 2300 مكاتب – خدمات مالية وتأمين | م | أرضي - 1 |
| 2400 مكاتب – خدمات تخصصية وفنية | م | أرضي - 1 |
| 2500 خدمات ضيافة وخدمات شخصية | م | أرضي - 1 |
| 2600 ترفيه تجاري | م | أرضي - 1 |
| 2700 بيع بالتجزئة | م | أرضي - 1 |
| **3000 صناعي** | | |
| 3550 غسيل السيارات / المركبات | م | أرضي |
| **4000 خدمات حكومية ومؤسسية واجتماعية وثقافية** | | |
| 4100 مكتب حكومي | م | أرضي - 1 |
| 4200 مرافق قضائية | م | أرضي - 1 |
| 4300 خدمات أو مكاتب دبلوماسية | م | أرضي - 1 |
| 4420 الشرطة | م | أرضي - 1 |
| 4430 الدفاع المدني / الطوارئ | م | أرضي - 1 |
| 4450 مرافق الهجرة والجمارك | م | أرضي - 1 |
| 4500 مركز اجتماعي | م | أرضي - 1 |
| 4600 مؤسسات ثقافية | م | أرضي - 1 |
| 4700 خدمات دعم اجتماعية | م | أرضي - 1 |
| 4800 خدمات حكومية أخرى | م | أرضي - 1 |
| **5000 رعاية صحية وتعليم** | | |
| 5300 عيادة | م | أرضي - 1 |
| 5400 مستشفى | م | أرضي - 1 |
| 5500 مركز إعادة تأهيل | م | أرضي - 1 |
| 5600 مرافق بيطرية | م | أرضي - 1 |
| 5700 خدمات صحية تخصصية | م | أرضي - 1 |
| **7000 ترفيه ومساحات خارجية أو مفتوحة** | | |
| 7200 ترفيه داخلي | ق - 10 | أرضي - 1 |

## شروط وقواعد الاستخدام الخاصة بالمرافق المجتمعية القائمة بذاتها

| الاستخدامات | الرموز: م = مسموح به ق = مقيد |
|---|---|
| **4000 خدمات حكومية ومؤسسية واجتماعية وثقافية** | م |
| 4820 محطة وقود | ق - 1 |
| **5000 رعاية صحية وتعليم** | م |
| **6000 ديني** | م |
| **7000 ترفيه ومساحات خارجية أو مفتوحة** | م |
| **8000 بنية تحتية** | م |

## القيود

| | |
|---|---|
| ق - 1 | فقط في حال وقوعها على واجهة الجادات والطرق الرئيسية. |
| ق - 10 | لا يسمح بميادين الرماية والانشطة المشابهة |

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

RR

منطقة تجارية

# مراكز تجارية إقليمية

## الوصف

يشار بالرمز (RR) للمنطقة التي تضم المراكز التجارية التي تخدم الإقليم. كما يسمح باستخدامات أخرى مثل المرافق المجتمعية والمؤسسات الثقافية شريطة أن تكون متضمنة في التصميم الكلي للمركز، كما يسمح بترخيص المكاتب المخصصة لخدمة العملاء الفورية.

## مثال توضيحي

| اشتراطات التطوير | |
|---|---|
| **الحد الأقصى لمعامل المساحة الطابقية** | 0.4 |
| **الحد الأقصى للارتفاع** | - |
| بالمتر | 8 م |
| عدد الطوابق | 1 ( أرضي وميزانين ) |
| **الحد الأقصى لإجمالي نسبة البناء على الأرض** | %40 |
| **الحد الأدنى لارتداد المبنى** | - |
| الجانب المواجه للشارع | 20 م |
| الجانب الغير مواجه للشارع – أرض ملاصقة لأخرى | 5 م |
| الجانب الغير مواجه للشارع – أرض منفصلة | 5 م |
| **الحد الأدنى لأعمال التنسيق التجميلية** | 15% |

| الملاحظات | |
|---|---|
| **ملاحظة – 1** | هذه الاشتراطات التطويرية خاصة بالأراضي التي لا تزيد مساحتها عن 12,500 متراً مربعاً وفي حال كانت قطعة الأرض أكبر من ذلك يجب الإشارة إلى المساحة وإلى المنطقة الأساسية وتعامل معاملة المخططات الخاصة لدى الدائرة. |
| **ملاحظة – 4** | يجب الإطلاع على القسم 300 للحصول على اشتراطات المنطقة / المناطق المتداخلة لهذه المنطقة الأساسية. |
| **ملاحظة – 5** | يجب الإطلاع على القسم 501 للحصول على الاشتراطات الإضافية لهذه المنطقة الأساسية. |
| **ملاحظة – 6** | يجب الإلتزام بقواعد القياس والمذكورة في القسم 703. |

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

# RR

## منطقة تجارية

# مراكز تجارية إقليمية

### شروط وقواعد الاستخدام

| الاستخدامات | الرموز: م = مسموح به ق = مقيد | مسموح بها فقط على الطوابق |
|---|---|---|
| **2000 تجاري** | | |
| 2200 مكاتب – خدمات أعمال عامة | م | أرضي - 2 |
| 2300 مكاتب – خدمات مالية وتأمين | م | أرضي - 2 |
| 2400 مكاتب – خدمات تخصصية وفنية | م | أرضي - 2 |
| 2500 خدمات ضيافة وخدمات شخصية | م | أرضي - 2 |
| 2600 ترفيه تجاري | م | أرضي - 2 |
| 2700 بيع بالتجزئة | م | أرضي - 2 |
| **4000 خدمات حكومية ومؤسسية واجتماعية وثقافية** | | |
| 4100 مكتب حكومي | م | أرضي - 2 |
| 4200 مرافق قضائية | م | أرضي - 2 |
| 4300 خدمات أو مكاتب دبلوماسية | م | أرضي - 2 |
| 4420 الشرطة | م | أرضي - 2 |
| 4430 الدفاع المدني / الطوارئ | م | أرضي - 2 |
| 4450 مرافق الهجرة والجمارك | م | أرضي - 2 |
| 4500 مركز اجتماعي | م | أرضي - 2 |
| 4600 مؤسسات ثقافية | م | أرضي - 2 |
| 4700 خدمات دعم اجتماعية | م | أرضي - 2 |
| 4800 خدمات حكومية أخرى | م | أرضي - 2 |
| **5000 رعاية صحية وتعليم** | | |
| 5300 عيادة | م | أرضي - 2 |
| 5400 مستشفى | م | أرضي - 2 |
| 5500 مركز إعادة تأهيل | م | أرضي - 2 |
| 5600 مرافق بيطرية | م | أرضي - 2 |
| 5700 خدمات صحية تخصصية | م | أرضي - 2 |
| **7000 ترفيه ومساحات خارجية أو مفتوحة** | | |
| 7200 ترفيه داخلي | ق - 10 | أرضي - 2 |

### شروط وقواعد الاستخدام الخاصة بالمرافق المجتمعية القائمة بذاتها

| الاستخدامات | الرموز: م = مسموح به ق = مقيد |
|---|---|
| **4000 خدمات حكومية ومؤسسية واجتماعية وثقافية** | م |
| 4820 محطة وقود | ق - 1 |
| **5000 رعاية صحية وتعليم** | م |
| **6000 ديني** | م |
| **7000 ترفيه ومساحات خارجية أو مفتوحة** | م |
| **8000 بنية تحتية** | م |

### القيود

| | |
|---|---|
| ق - 1 | فقط في حال وقوعها على واجهة الجادات والطرق الرئيسية. |
| ق - 10 | لا يسمح بميادين الرماية والانشطة المشابهة |

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

SC

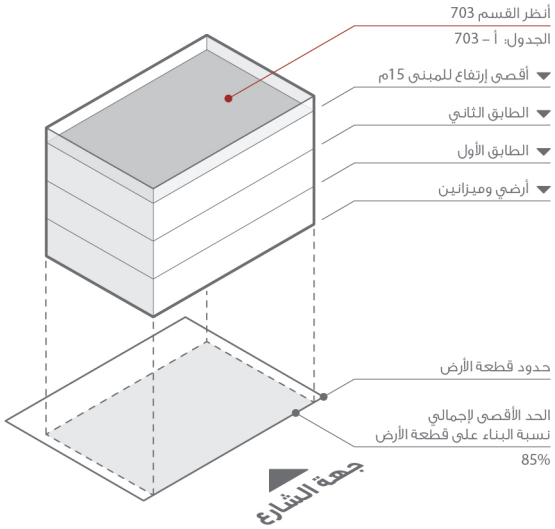
منطقة تجارية

# خدمات تجارية

## الوصف

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

## مثال توضيحي




| اشتراطات التطوير | |
|---|---|
| **الحد الأقصى لمعامل المساحة الطابقية** | 2.55 |
| **الحد الأقصى للارتفاع** | - |
| بالمتر | 15م |
| عدد الطوابق | 3 ( **أرضي وميزانين** + 2 ) |
| **الحد الأقصى لإجمالي نسبة البناء على الأرض** | 85% |
| **الحد الأدنى لارتداد المبنى** | - |
| الجانب المواجه للشارع | 3 م |
| الجانب غير المواجه للشارع – أرض ملاصقة لأخرى | 3 م |
| الجانب غير المواجه للشارع – أرض منفصلة | 3 م |
| **الحد الأدنى لأعمال التجميلية والبستنة** | 10% |

| الملاحظات | |
|---|---|
| **ملاحظة – 1** | هذه الاشتراطات التطويرية خاصة بالأراضي التي لا تزيد مساحتها عن 1,900 متراً مربعاً وفي حال كانت قطعة الأرض أكبر من ذلك يجب الإشارة إلى المساحة وإلى المنطقة الأساسية وتعامل معاملة المخططات الخاصة لدى الدائرة. |
| **ملاحظة – 4** | يجب الإطلاع على القسم 300 للحصول على اشتراطات المنطقة / المناطق المتداخلة لهذه المنطقة الأساسية. |
| **ملاحظة – 5** | يجب الإطلاع على القسم 501 للحصول على الاشتراطات الإضافية لهذه المنطقة الأساسية. |
| **ملاحظة – 6** | يجب الإلتزام بقواعد القياس والمذكورة في القسم 703. |

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

# SC

## منطقة تجارية

# خدمات تجارية

### شروط وقواعد الاستخدام

| الاستخدامات | الرموز: م = مسموح به ق = مقيد | مسموح بها فقط على الطوابق |
|---|---|---|
| **2000 تجاري** | | |
| 2200 مكاتب – خدمات أعمال عامة | م | أرضي - 2 |
| 2300 مكاتب – خدمات مالية وتأمين | م | أرضي - 2 |
| 2400 مكاتب – خدمات تخصصية وفنية | م | أرضي - 2 |
| 2500 خدمات ضيافة وخدمات شخصية | م | أرضي - 2 |
| 2600 ترفيه تجاري | م | أرضي - 2 |
| 2700 بيع بالتجزئة | م | أرضي - 2 |
| **3000 صناعي** | ق - 11 | أرضي - 2 |
| **4000 خدمات حكومية ومؤسسية واجتماعية وثقافية** | | |
| 4100 مكتب حكومي | م | أرضي - 2 |
| 4200 مرافق قضائية | م | أرضي - 2 |
| 4300 خدمات أو مكاتب دبلوماسية | م | أرضي - 2 |
| 4420 الشرطة | م | أرضي - 2 |
| 4430 الدفاع المدني / الطوارئ | م | أرضي - 2 |
| 4450 مرافق الهجرة والجمارك | م | أرضي - 2 |
| 4500 مركز اجتماعي | م | أرضي - 2 |
| 4600 مؤسسات ثقافية | م | أرضي - 2 |
| 4700 خدمات دعم اجتماعية | م | أرضي - 2 |
| 4800 خدمات حكومية أخرى | م | أرضي - 2 |
| **5000 رعاية صحية وتعليم** | | |
| 5300 عيادة | م | أرضي - 2 |
| 5400 مستشفى | م | أرضي - 2 |
| 5500 مركز إعادة تأهيل | م | أرضي - 2 |
| 5600 مرافق بيطرية | م | أرضي - 2 |
| 5700 خدمات صحية تخصصية | م | أرضي - 2 |
| **7000 ترفيه ومساحات خارجية أو مفتوحة** | | |
| 7200 ترفيه داخلي | م | أرضي - 2 |

### شروط وقواعد الاستخدام الخاصة بالمرافق المجتمعية القائمة بذاتها

| الاستخدامات | الرموز: م = مسموح به ق = مقيد |
|---|---|
| **4000 خدمات حكومية ومؤسسية واجتماعية وثقافية** | م |
| 4820 محطة وقود | ق - 1 |
| **5000 رعاية صحية وتعليم** | م |
| **6000 ديني** | م |
| **7000 ترفيه ومساحات خارجية أو مفتوحة** | م |
| **8000 بنية تحتية** | م |

### القيود

| | |
|---|---|
| ق - 1 | فقط في حال وقوعها على واجهة الجادات والطرق الرئيسية. |
| ق - 11 | يسمح فقط بالخدمات الصناعية الخفيفة وتخضع لقوانين التوافق مع البيئة المحيطة. |

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

# فنادق ومنتجعات

## الوصف

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

## مثال توضيحي

| اشتراطات التطوير | |
|---|---|
| **الحد الأقصى لمعامل المساحة الطابقية** | **ملاحظة – 14** |
| **الحد الأقصى للارتفاع** | **–** |
| بالمتر | **ملاحظة – 14** |
| عدد الطوابق | **ملاحظة – 14** |
| **الحد الأقصى لإجمالي نسبة البناء على الأرض** | **ملاحظة – 14** |
| **الحد الأدنى لارتداد المبنى** | **–** |
| الجانب المواجه للشارع | **3 م** |
| الجانب غير المواجه للشارع – أرض ملاصقة لأخرى | **3 م** |
| الجانب غير المواجه للشارع – أرض منفصلة | **3 م** |
| **الحد الأدنى لأعمال التجميلية والبستنة** | **ملاحظة – 14** |

| الملاحظات | |
|---|---|
| **ملاحظة – 4** | يجب الإطلاع على القسم 300 للحصول على اشتراطات المنطقة / المناطق المتداخلة لهذه المنطقة الأساسية. |
| **ملاحظة – 5** | يجب الإطلاع على القسم 501 للحصول على الاشتراطات الإضافية لهذه المنطقة الأساسية. |
| **ملاحظة – 6** | يجب الإلتزام بقواعد القياس والمذكورة في القسم 703. |
| **ملاحظة – 14** | يتم تحديد اشتراطات التطوير من خلال عملية توفير الاشتراطات التطويرية بناءً على نوع المنشأة وحجم الأرض والنطاق العمراني المحيط بها. |

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

# فنادق ومنتجعات

| شروط وقواعد الاستخدام | |
|---|---|
| **الاستخدامات** | **الرموز:**<br>م = مسموح به<br>ق = مقيد |
| **1000 سكني** | |
| 1310 سكن موظفين | م |
| **2000 تجاري** | |
| 2100 فندق | ق - 27 |
| 2200 مكاتب – خدمات أعمال عامة | ق - 27 |
| 2300 مكاتب – خدمات مالية وتأمين | ق - 27 |
| 2500 خدمات ضيافة وخدمات شخصية | ق - 27 |
| 2600 ترفيه تجاري | ق - 27 |
| 2700 بيع بالتجزئة | ق - 27 |
| 7000 ترفيه ومساحات خارجية أو مفتوحة | ق - 10 |

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

| القيود | |
|---|---|
| ق - 1 | فقط في حال وقوعها على واجهة الجادات والطرق الرئيسية. |
| ق - 10 | لا يسمح بميادين الرماية والأنشطة المشابهة |
| ق - 27 | 5% من المساحة الطابقية كحد أقصى |

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

EC

منطقة تجارية

# مراكز ترفيهية

## الوصف

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

## لا يوجد مثال توضيحي

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

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

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

# مراكز ترفيهية

| شروط وقواعد الاستخدام | |
|---|---|
| الاستخدامات | الرموز:<br>م = مسموح به<br>ق = مقيد |
| **2000 تجاري** | |
| 2100 فندق | م |
| 2200 مكاتب – خدمات أعمال عامة | ق - 12 |
| 2300 مكاتب – خدمات مالية وتأمين | ق - 12 |
| 2500 خدمات ضيافة وخدمات شخصية | ق - 12 |
| 2600 ترفيه تجاري | م |
| 2700 بيع بالتجزئة | ق - 12 |
| **4000 خدمات حكومية ومؤسسية واجتماعية وثقافية** | |
| 4100 مكتب حكومي | ق - 13 |
| 4420 الشرطة | ق - 13 |
| 4430 الدفاع المدني / الطوارئ | ق - 13 |
| 4500 مركز اجتماعي | ق - 13 |
| 4600 مؤسسات ثقافية | ق - 13 |
| 4700 خدمات دعم اجتماعية | ق - 13 |
| 7000 ترفيه ومساحات خارجية أو مفتوحة | م |

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

| القيود | |
|---|---|
| ق - 1 | فقط في حال وقوعها على واجهة الجادات والطرق الرئيسية. |
| ق - 12 | أقل من 40,000 متر مربع. |
| ق - 13 | لا يتجاوز ذلك 25% من المجموع الكلي لإجمالي المساحة الطابقية. |

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

GI

منطقة صناعية

# صناعية عامة

## الوصف

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

## لا يوجد مثال توضيحي

| اشتراطات التطوير | |
|---|---|
| **الحد الأقصى لمعامل المساحة الطابقية** | 1.2 |
| **الحد الأقصى للارتفاع – مبنى الاستخدام الرئيسي** | - |
| بالمتر | 7 م، ملاحظة – 23 |
| عدد الطوابق | 1 ( ارضي وميزانين )، ملاحظة – 15 |
| **الحد الأقصى للارتفاع – مبنى الاستخدام الثانوي** | – |
| بالمتر | 10 م |
| عدد الطوابق | 2 ( ارضي + 1 ) |
| **الحد الأقصى لإجمالي نسبة البناء على الأرض** | 70%، ملاحظة – 16 |
| مبنى الورشة | 40% |
| مبنى الخدمات المكملة | 30% |
| **الحد الأدنى لارتداد المبنى** | - |
| الجانب المواجه للشارع | - |
| الاستخدام الرئيسي | 3 م |
| الاستخدام الثانوي | 0 م |
| الجانب الغير مواجه للشارع – أرض ملاصقة لأخرى | 1.5 م |
| الجانب الغير مواجه للشارع – سكة أكبر عن 3 م | - |
| الاستخدام الرئيسي | 1.5 م |
| الاستخدام الثانوي | 0 م |
| الجانب الغير مواجه للشارع – سكة أقل عن 3 م | 1.5 م |

| الملاحظات | |
|---|---|
| **ملاحظة – 1** | هذه الاشتراطات التطويرية خاصة بالأراضي التي لا تزيد مساحتها عن 4,100 متراً مربعاً وفي حال كانت قطعة الأرض أكبر من ذلك يجب الإشارة إلى المساحة وإلى المنطقة الأساسية وتعامل معاملة المخططات الخاصة لدى الدائرة. |
| **ملاحظة – 4** | يجب الإطلاع على القسم 300 للحصول على اشتراطات المنطقة / المناطق المتداخلة لهذه المنطقة الأساسية. |
| **ملاحظة – 5** | يجب الإطلاع على القسم 501 للحصول على الاشتراطات الإضافية لهذه المنطقة الأساسية. |
| **ملاحظة – 6** | يجب الإلتزام بقواعد القياس والمذكورة في القسم 703. |
| **ملاحظة – 15** | يجب أن لا تتجاوز نسبة الميزانين عن 50% من مساحة الطابق الأرضي على أن تستخدم لأغراض التخزين فقط. |
| **ملاحظة – 16** | يصرّح بالبناء بنسبة 100% مع الالتزام بشروط الارتدادات ومواقف المركبات وذلك في حال بناء الورش على كامل القسيمة. |
| **ملاحظة – 23** | يقاس هذا الارتفاع من نهائي منسوب أرضية الورشة الى بطنية سقف الورشة. |

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

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

# صناعية عامة

## شروط وقواعد الاستخدام

| الاستخدامات | الرموز: م = مسموح به ق = مقيد | مسموح بها فقط على الطوابق | |
|---|---|---|---|
| | | مبنى الورشة | مبنى الخدمات المكملة |
| **2000 تجاري** | | | |
| 2200 مكاتب – خدمات أعمال عامة | ق - 14 | - | أرضي - 1 |
| 2300 مكاتب – خدمات مالية وتأمين | ق - 14 | - | أرضي - 1 |
| 2400 مكاتب – خدمات تخصصية وفنية | ق - 14 | - | أرضي - 1 |
| 2500 خدمات ضيافة وخدمات شخصية | ق - 14 | - | أرضي - 1 |
| 2700 بيع بالتجزئة | م | - | أرضي |
| 3000 صناعي | م | أرضي | – |

## شروط وقواعد الاستخدام الخاصة بالمرافق المجتمعية القائمة بذاتها

| الاستخدامات | الرموز: م = مسموح به ق = مقيد |
|---|---|
| **4000 خدمات حكومية ومؤسسية واجتماعية وثقافية** | م |
| 4820 محطة وقود | ق - 1 |
| **5000 رعاية صحية وتعليم** | م |
| **6000 ديني** | م |
| **7000 ترفيه ومساحات خارجية أو مفتوحة** | م |
| **8000 بنية تحتية** | م |

## القيود

| | |
|---|---|
| ق - 1 | فقط في حال وقوعها على واجهة الجادات والطرق الرئيسية. |
| ق - 14 | لا تتجاوز إجمالي المساحة الطابقية المسموح بها لجميع الاستخدامات المدرجة ضمن هذا القيد عن 500 متر مربع. |

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

# I10

## منطقة خدمية

# مرافق خدمية

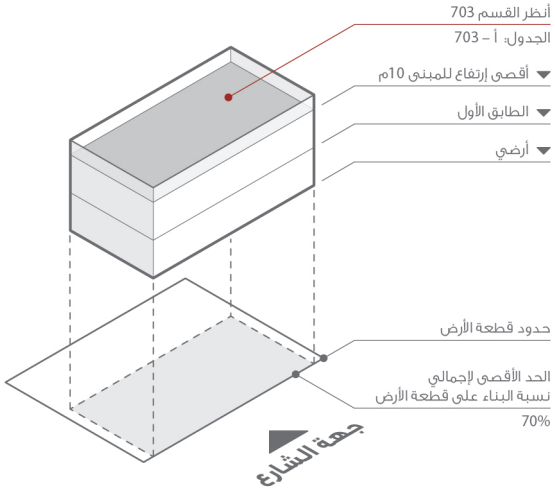
## الوصف

يشار بالرمز (I10) للمناطق المخصصة لتجمّعات المرافق المجتمعية التي تخدم احتياجات الأحياء السكنية.

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

| الملاحظات | |
|---|---|
| **ملاحظة – 1** | هذه الاشتراطات التطويرية خاصة بالأراضي التي لا تزيد مساحتها عن 3,500 متراً مربعاً وفي حال كانت قطعة الأرض أكبر من ذلك يجب الإشارة إلى المساحة وإلى المنطقة الأساسية وتعامل معاملة المخططات الخاصة لدى الدائرة. |
| **ملاحظة – 4** | يجب الإطلاع على القسم 300 للحصول على اشتراطات المنطقة / المناطق المتداخلة لهذه المنطقة الأساسية. |
| **ملاحظة – 5** | يجب الإطلاع على القسم 501 للحصول على الاشتراطات الإضافية لهذه المنطقة الأساسية. |
| **ملاحظة – 6** | يجب الإلتزام بقواعد القياس والمذكورة في القسم 703. |

## أمثلة توضيحية




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

# I10

## منطقة خدمية

# مرافق خدمية

| شروط وقواعد الاستخدام | | |
|---|---|---|
| الاستخدامات | الرموز:<br>م = مسموح به<br>ق = مقيد | مسموحة فقط على الطوابق |
| 1000 سكني | | |
| 1200 سكن عام | ق - 2 | أرضي - 1 |
| 1300 سكن شركات / مؤسسات | ق - 2 | أرضي - 1 |
| 4000 خدمات حكومية و مؤسسية واجتماعية وثقافية | م | أرضي - 1 |
| 4820 محطة وقود | ق - 1 | |
| 5000 رعاية صحية و تعليم | م | أرضي - 1 |
| 6000 الدينية | م | أرضي - 1 |
| 7000 ترفيه ومساحات خارجية او مفتوحة | ق - 3 | أرضي - 1 |
| 8000 بنية تحتية | م | أرضي - 1 |

| القيود | |
|---|---|
| ق - 1 | فقط في حال وقوعها على واجهة الجادات والطرق الرئيسية. |
| ق - 2 | لا يسمح للاستخدامات غير السكنية أن تكون بنفس المبنى. |
| ق - 3 | لا يسمح بميادين الرماية والانشطة المشابهة |

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

# I15

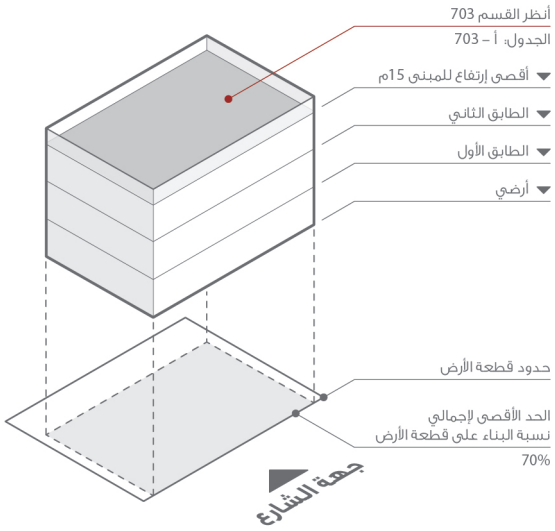
## منطقة خدمية

# مرافق خدمية

## الوصف

يشار بالرمز (I15) للمناطق المخصصة لتجمّعات المرافق المجتمعية التي تخدم احتياجات الأحياء السكنية.

## أمثلة توضيحية




## اشتراطات التطوير

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

## الملاحظات

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

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

# I15

## منطقة خدمية

# مرافق خدمية

| شروط وقواعد الاستخدام | | |
|---|---|---|
| الاستخدامات | الرموز:<br>م = مسموح به<br>ق = مقيد | مسموحة فقط على الطوابق |
| 1000 سكني | | |
| 1200 سكن عام | ق - 2 | أرضي - 2 |
| 1300 سكن شركات / مؤسسات | ق - 2 | أرضي - 2 |
| 4000 خدمات حكومية و مؤسسية واجتماعية وثقافية | م | أرضي - 2 |
| 4820 محطة وقود | ق - 1 | |
| 5000 رعاية صحية و تعليم | م | أرضي - 2 |
| 6000 الدينية | م | أرضي - 2 |
| 7000 ترفيه ومساحات خارجية او مفتوحة | ق - 3 | أرضي - 2 |
| 8000 بنية تحتية | م | أرضي - 2 |

| القيود | |
|---|---|
| ق - 1 | فقط في حال وقوعها على واجهة الجادات والطرق الرئيسية. |
| ق - 2 | لا يسمح للاستخدامات غير السكنية أن تكون بنفس المبنى. |
| ق - 3 | لا يسمح بميادين الرماية والانشطة المشابهة. |

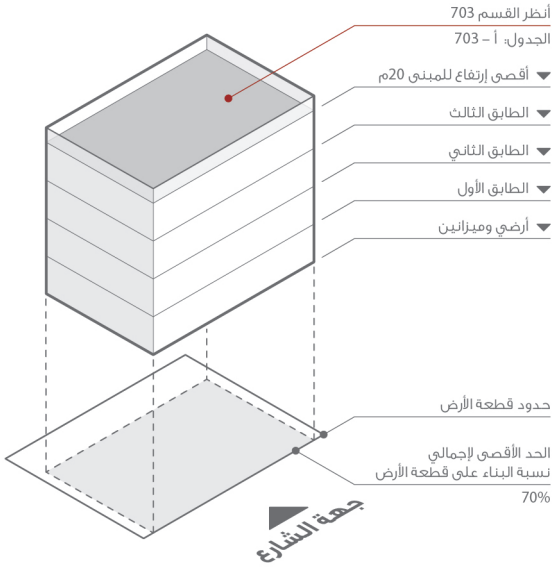
ملاحظة: يجب أن يتوافق الاستخدام المحدد في مخطط الموقع مع أحد الاستخدامات المسموح بها أو المقيدة والمحددة في شروط وقواعد الاستخدام أعلاه على أن يكون الطابع العام للاستخدام وفق المحدد بقرار التخصيص..

# مرافق خدمية

## الوصف

يشار بالرمز (I20) للمناطق المخصصة لتجمّعات المرافق المجتمعية التي تخدم احتياجات الأحياء السكنية.

## أمثلة توضيحية




| اشتراطات التطوير | |
|---|---|
| **الحد الأقصى لمعامل المساحة الطابقية** | 2.8 |
| **الحد الأقصى للارتفاع** | - |
| بالمتر | 20 م |
| عدد الطوابق | 4 [ أرضي + 3 ] |
| **الحد الأقصى لإجمالي نسبة البناء على الأرض** | 70% |
| **الحد الأدنى لارتداد المبنى** | - |
| الجانب المواجه للشارع | 0 م |
| الجانب غير المواجه للشارع – أرض ملاصقة لأخرى | 3 م |
| الجانب غير المواجه للشارع – أرض منفصلة | 0 م |
| **الحد الأدنى لأعمال التجميلية والبستنة** | 10% |

| الملاحظات | |
|---|---|
| **ملاحظة – 1** | هذه الاشتراطات التطويرية خاصة بالأراضي التي لا تزيد مساحتها عن 1,700 متراً مربعاً وفي حال كانت قطعة الأرض أكبر من ذلك يجب الإشارة إلى المساحة وإلى المنطقة الأساسية وتعامل معاملة المخططات الخاصة لدى الدائرة. |
| **ملاحظة – 4** | يجب الإطلاع على القسم 300 للحصول على اشتراطات المنطقة / المناطق المتداخلة لهذه المنطقة الأساسية. |
| **ملاحظة – 5** | يجب الإطلاع على القسم 501 للحصول على الاشتراطات الإضافية لهذه المنطقة الأساسية. |
| **ملاحظة – 6** | يجب الإلتزام بقواعد القياس والمذكورة في القسم 703. |

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

# 120

## منطقة خدمية

# مرافق خدمية

| شروط وقواعد الاستخدام | | |
|---|---|---|
| **الاستخدامات** | **الرموز:**<br>م = مسموح به<br>ق = مقيد | **مسموح بها فقط على الطوابق** |
| **1000 سكني** | | |
| 1200 سكن عام | ق - 26 | أرضي - 3 |
| 1310 سكن موظفين | ق - 26 | أرضي - 3 |
| **4000 خدمات حكومية ومؤسسية واجتماعية وثقافية** | م | أرضي - 3 |
| 4820 محطة وقود | ق - 1 | |
| **5000 رعاية صحية وتعليم** | م | أرضي - 3 |
| **6000 الدينية** | م | أرضي - 3 |
| **7000 ترفيه ومساحات خارجية أو مفتوحة** | ق - 10 | أرضي - 3 |
| **8000 بنية تحتية** | م | أرضي - 3 |

| القيود | |
|---|---|
| **ق - 1** | فقط في حال وقوعها على واجهة الجادات والطرق الرئيسية. |
| **ق – 26** | لا يسمح للاستخدامات غير السكنية أن تكون بنفس المبنى. |
| **ق - 10** | لا يسمح بميادين الرماية والانشطة المشابهة |

ملاحظة: يجب أن يتوافق الاستخدام المحدد في مخطط الموقع مع أحد الاستخدامات المسموح بها أو المقيدة والمحددة في شروط وقواعد الاستخدام أعلاه.

POS

منطقة خدمية

# الحدائق والمساحات المفتوحة

## الوصف

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

## اشتراطات التطوير

| | |
|---|---|
| **الحد الأقصى لمعامل المساحة الطابقية** | **ملاحظة – 14** |
| **الحد الأقصى للارتفاع** | **-** |
| بالمتر | **ملاحظة – 14** |
| عدد الطوابق | **ملاحظة – 14** |
| **الحد الأدنى لارتداد المبنى** | **-** |
| المواجه للشارع | **ملاحظة – 14** |
| جميع الجوانب الأخرى | **ملاحظة – 14** |
| **الحد الأقصى لإجمالي نسبة البناء على الأرض** | **-** |
| مساحة عامة | **ملاحظة – 14** |
| مساحة خاصة | **ملاحظة – 14** |
| **الحد الأدنى لأعمال التجميلية والبستنة** | **-** |
| مساحة عامة | **ملاحظة – 14** |
| مساحة خاصة | **ملاحظة – 14** |

## الملاحظات

| | |
|---|---|
| **ملاحظة – 4** | يجب الإطلاع على القسم 300 للحصول على اشتراطات المنطقة / المناطق المتداخلة لهذه المنطقة الأساسية. |
| **ملاحظة – 5** | يجب الإطلاع على القسم 501 للحصول على الاشتراطات الإضافية لهذه المنطقة الأساسية. |
| **ملاحظة – 6** | يجب الإلتزام بقواعد القياس والمذكورة في القسم 703. |
| **ملاحظة – 14** | يتم تحديد اشتراطات التطوير من خلال عملية توفير الاشتراطات التطويرية بناءً على نوع المنشأة وحجم الأرض والنطاق العمراني المحيط بها. |

## لا يوجد مثال توضيحي

### شروط وقواعد الاستخدام

| الاستخدامات | الرموز: م = مسموح به ق = مقيد |
|---|---|
| **2000 التجارية** | - |
| 2411 البحث الزراعي | م |
| 2511 مطاعم، مقاهي، مطاعم وجبات سريعة | م |
| 2537 ورش أو استوديوهات فنية | م |
| 2610 قاعة عرض أفلام / صالة سينما | م |
| 2620 سينما خارجية | م |
| 2712 بقالة / محلات بيع صحف | م |
| 2713 حلويات | م |
| 2717 مخبز | م |
| 2744 متجر فنون وأشغال يدوية وفخارية ولوازمها | م |
| 2746 متجر بيع كتب | م |
| 2748 متجر بيع أزهار | م |
| 2751 متجر مستلزمات رياضية | م |
| 2754 متجر للدراجات الهوائية وقطع الغيار الخاصة بها | م |
| **4000 خدمات حكومية ومؤسسية واجتماعية وثقافية** | - |
| 4511 صالة متعددة الاستخدامات | م |
| 4512 غرف اجتماعات متعددة الاستخدامات | م |
| 4612 قبة فلكية اصطناعية / مرصد فلكي | م |
| 4622 مؤسسة أو مركز ثقافي | م |
| 4631 مكتبة | م |
| 4632 معرض فني | م |
| 4641 مسرح مدرج | م |
| 4642 مسرح / قاعة اجتماعات أو محاضرات | م |
| 4643 مسرح / قاعة اجتماعات أو محاضرات | م |
| 4650 موارد التراث الثقافي | م |
| 4811 حمامات عامة | م |
| **6000 الدينية** | - |
| 6140 مصلى | م |
| **7000 ترفيه ومساحات خارجية أو مفتوحة** | - |
| 7111 ملعب | م |
| 7112 ساحة رياضية | م |
| 7124 ملعب أو مجال رماية | م |
| 7152 حوض أسماك | م |
| 7154 حدائق تسلية مخصصة | م |
| 7155 حدائق مائية | م |
| 7200 ترفيه داخلي | م |
| 7300 مساحة مفتوحة مطورة | م |
| 7410 منطقة محمية | م |

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

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

# محميات/محميات مقترحة، منتزهات عامة

## الوصف

يشار بالرمز (CPA & NP) للمناطق المصنّفة كمحميات ساحلية طبيعية من منتزهات وطنية وأراضي ومسطحات مائية في منطقة الظفرة. تحظى هذه المناطق بأعلى مستويات الحماية البيئية وفقاً لإرشادات التطوير الساحلي الحالية للمنطقة. عادة ما تحتوي هذه المناطق على أعداد كبيرة من أشجار القرم والأعشاب البحرية والشعاب المرجانية وبيئات مختلفة ضرورية للحياة البرية والبحرية. تم اختيار هذه المناطق ضمن هذا التصنيف بناءً على أهميتها البيئية والجمالية والعلمية وكون المنطقة عامل جذب للسياح. تشكل هذه المناطق أماكن حيوية تعليمية لنشر الوعي والتعليم البيئي للسكان والزوار، ولا يسمح بوجود أي بناء على هذه المناطق، ويسمح فقط بعمل انشطة تعليمية وترفيهية وبحثية متنوعة مدعومة ببرامج وخطط عمل واضحة.

## اشتراطات التطوير

يتم تطبيق اشتراطات التطوير لمناطق المنتزهات الوطنية بالتشاور مع هيئة البيئة و الدائرة من خلال عملية توفير الاشتراطات التطويرية.

## لا يوجد مثال توضيحي

### شروط وقواعد الاستخدام

| الاستخدامات | الرموز:<br>م = مسموح به<br>ق = مقيد |
|---|---|
| **6000 الدينية** | |
| 6100 مسجد | ق - 17 |
| **7000 المساحات المفتوحة** | ق - 25 |
| **8000 البنية التحتية** | |
| 8400 مرافق نقل بحري | ق - 25 |

### القيود

| | |
|---|---|
| ق – 17 | تخضع لمراجعة الحجم/المقياس من أجل التوافق مع البيئة المحيطة. |
| ق – 25 | يسمح فقط للانشطة الترفيهية والتعليمية والبحثية طالما تم وضع خطة لإدارة المرافق معتمدة من هيئة البيئة – أبوظبي. |

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

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

# CCZ

## منطقة ساحلية

# محميات ساحلية

## الوصف

يشار بالرمز (CCZ) للمحميات الساحلية والمساحات الواجب صيانتها وترميمها وتعزيزها حيث تم تخصيصها للحصول على الحماية البيئية اللازمة، مع السماح بأعمال التطوير للقرى التي تحظى بالاستدامة البيئية. يتوفر بالمنطقة أعلى ثالث مستوى من الحماية والإشراف البيئي وفق إرشادات تطوير المناطق الساحلية المؤقتة الخاصة بأبوظبي. تساهم هذه المنطقة على تحقيق السياسات الواردة بالخطة بالنسبة للأحياء السكنية الواقعة على الجزر والتي تهدف إلى:

إتاحة الفرصة للمساكن الصغيرة التي تتمتع بالاكتفاء الذاتي و«المستقلة عن شبكات الخدمات الوطنية» والصديقة للبيئة لدعم الاستمتاع بخيرات أبوظبي الساحلية الفريدة من نوعها.

الحفاظ على سلامة الكود الحيوي للبيئات الساحلية و«خدمات الكود البيئي» التي توفرها تلك المناطق، ومنها تثبيت خط الشاطئ، وامتصاص الكربون، وتنقية المياه، وتوفير الموطن الطبيعي للنباتات والحياة البرية، إلى جانب توفير الإحساس الفريد بالمكان.

توجيه عملية التصميم لأعمال التطوير والبنية التحتية المستدامة لتجنب الآثار الواقعة على البيئة وحماية الموارد الحساسة والترويج لمبادئ استدامة.

## اشتراطات التطوير

يتم تطبيق اشتراطات التطوير للمحميات الساحلية الواردة في قسم 501.12 بالتشاور مع هيئة البيئة والدائرة من خلال عملية توفير الاشتراطات التطويرية.

## لا يوجد مثال توضيحي

### شروط وقواعد الاستخدام

| الاستخدامات | الرموز:<br>م = مسموح به<br>ق = مقيد<br>غ/م = غير مسموح به |
|---|---|
| **2000 تجاري** | |
| 2110 فندق | ق - 17 |
| **6000 ديني** | |
| 6100 مسجد | م |
| **7000 ترفيه ومساحات خارجية أو مفتوحة** | |
| 7100 ترفيه خارجي | م |
| 7111 ملاعب | م |
| 7189 مرافق الصيد والإبحار | ق - 18 |
| 7200 ترفيه داخلي | م |
| **البنية التحتية** | |
| 8400 مرافق نقل بحري | ق - 15 |
| 8500 خدمات | ق - 15 |

### القيود

| | |
|---|---|
| ق – 17 | لا يتجاوز الحد الأقصى 30 وحدة سكنية أو حسبما يحدده تقييم القدرة الاستيعابية البيئية، أيهما أقل. |
| ق – 18 | محدد بالمرافق الخاصة بالقوارب والعبارات غير الآلية والقوارب الآلية الصغيرة. |
| ق – 15 | تخضع لمراجعة الحجم/المقياس من أجل التوافق مع البيئة المحيطة. |

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

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

# GR

## منطقة أخرى

# احتياطي حكومي

## الوصف

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

## اشتراطات التطوير

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

## لا يوجد مثال توضيحي

### شروط وقواعد الاستخدام

| الاستخدامات | الرموز:<br>م = مسموح به<br>ق = قيود |
|---|---|
| **1000 سكني** | ق - 19 |
| **4000 خدمات حكومية ومؤسسية واجتماعية وثقافية** | |
| 4400 خدمات الأمن والسلامة | م |
| 4410 مرافق عسكرية | م |
| 4420 الشرطة | م |
| 4430 الدفاع المدني / الطوارئ | م |
| 4440 منشأة إصلاحية | م |
| 4820 محطة وقود | ق - 1 |
| **6000 ديني** | |
| 6100 مسجد | م |
| 6200 مصلى العيد | م |
| 6400 مقبرة | م |
| **7000 ترفيه ومساحات خارجية أو مفتوحة** | م |
| **8000 البنية التحتية** | م |
| **9000 زراعة وأحراج وتربية أحياء مائية** | |
| 9100 تربية الحيوانات – المواشي | ق - 20, ق - 21 |
| 9122 ألبان | ق - 21 |
| 9129 رعاية خاصة للحيوانات – غير مصنفة في مكان آخر | ق - 21 |

### القيود

| | |
|---|---|
| ق - 1 | فقط في حال وقوعها على واجهة الجادات والطرق الرئيسية. |
| ق – 19 | لا يسمح به عموماً وسيتم مراجعة كل مشروع على حدة. |
| ق – 20 | يجب التوافق مع اللوائح التنظيمية الخاصة بالمزارع الواردة في القسم 501.11. |
| ق – 21 | متعلّقة بالزراعة. |

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

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

AG

منطقة أخرى

# المناطق الزراعية

## الوصف

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

## لا يوجد مثال توضيحي

| اشتراطات التطوير | |
|---|---|
| **الحد الأقصى لمعامل المساحة الطابقية** | **ملاحظة – 17، ملاحظة – 19** |
| **الحد الأقصى للارتفاع – مبنى الاستراحة** | **–** |
| عدد الطوابق | **2 ( ارضي + 1)، ملاحظة – 17، ملاحظة – 18** |
| بالمتر | **10 م، ملاحظة – 17، ملاحظة – 18** |
| **الحد الأقصى للارتفاع – المباني الأخرى** | **–** |
| عدد الطوابق | **أرضي، ملاحظة – 17** |
| بالمتر | **5 م، ملاحظة – 17** |
| **الحد الأقصى لإجمالي نسبة البناء على الأرض** | **30%، ملاحظة – 19، ملاحظة – 20** |
| **الحد الأدنى لارتداد المبنى** | **–** |
| جميع الجوانب | **3 م، ملاحظة – 17** |

| الملاحظات | |
|---|---|
| **ملاحظة – 4** | يجب الإطلاع على القسم 300 للحصول على اشتراطات المنطقة / المناطق المتداخلة لهذه المنطقة الأساسية. |
| **ملاحظة – 5** | للحصول على الاشتراطات الإضافية لهذه المنطقة الأساسية، يرجى مراجعة القسم 501. |
| **ملاحظة – 6** | يجب الإلتزام بقواعد القياس والمذكورة في القسم 703. |
| **ملاحظة – 17** | هذه الاشتراطات تطبق على الأراضي الزراعية الخاصة فقط، أما الأراضي الزراعية الأخرى كمزارع الانتاج واسطبلات الخيول وغيرها، فيتم تحديد اشتراطات التطوير لها بناءاً على المتطلبات التشغيلية للمشروع من خلال عملية توفير الاشتراطات التطويرية بناءاً على نوع المنشأة وحجم الأرض والنطاق العمراني المحيط بها، مع الالتزام بالاشتراطات الاخرى الصادرة عن الجهات ذات الصلة. |
| **ملاحظة – 18** | للقسائم المخصصة للعزب، يتم الرجوع الى الدليل الارشادي لتنظيم شؤون العزب (التربية). |
| **ملاحظة – 19** | لا يتجاوز مجموع المساحة الطابقية عن 2300 متر مربع كما هو موضّح في القسم 500. |
| **ملاحظة – 20** | لا يزيد عدد مباني الاستراحة عن 3. |
| **ملاحظة – 21** | ماعدا غرفة الكهرباء والحارس يصرّح بنائها على السور. |

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

# المناطق الزراعية

| شروط وقواعد الاستخدام | |
|---|---|
| **الاستخدامات** | **الرموز:**<br>م = مسموح به<br>ق = مقيد |
| **1000 سكني** | |
| 1110 وحدة مفردة (منفصلة) | ق - 31 |
| 1310 سكن موظفين | ق - 22 |
| 1320 سكن عمالي (مخيم عمالي) | ق - 21 |
| **4000 خدمات حكومية ومؤسسية واجتماعية وثقافية** | |
| 4400 خدمات الأمن والسلامة | ق - 21 |
| 4420 الشرطة | ق - 21 |
| 4430 الدفاع المدني / الطوارئ | ق - 21 |
| 4820 محطة وقود | ق - 1 |
| **5000 رعاية صحية وتعليم** | |
| 5600 مرافق بيطرية | م |
| **6000 ديني** | |
| 6100 مسجد | م |
| **7000 ترفيه ومساحات خارجية أو مفتوحة** | م |
| **8000 بنية تحتية** | م |
| **9000 زراعة وأحراج وتربية أحياء مائية** | |
| 9100 تربية الحيوانات – المواشي | ق – 22، ق – 30 |
| 9115 الدواجن (المقصود بها الدواجن الطليقة) | م، ق – 30 |
| 9122 ألبان | م، ق – 30 |
| 9129 رعاية خاصة للحيوانات – غير مصنفة في مكان آخر | م، ق – 30 |

| القيود | |
|---|---|
| ق – 1 | فقط في حال وقوعها على واجهة الجادات والطرق الرئيسية. |
| ق – 21 | لا يسمح به عموما وسيتم مراجعة كل مشروع على حدة. |
| ق – 22 | يجب التوافق مع اللوائح التنظيمية الخاصة بالمزارع الواردة في القسم 501.11. |
| ق – 30 | لا يتم الترخيص ببناء الإنشاءات الخاصة بالانتاج الزراعي والحيواني إلا بعد الحصول على موافقة جهاز أبو ظبي للرقابة الغذائية. |
| ق – 31 | فقط في المزارع الخاصة. |

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

RFD

منطقة أخرى

# مناطق التطوير المستقبلي

## الوصف

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

## لا يوجد مثال توضيحي

## اشتراطات التطوير

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

## لا يوجد جدول لشروط وقواعد الاستخدام

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

# UI

## منطقة أخرى

# البنية التحتية

## الوصف

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

## اشتراطات التطوير

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

## لا يوجد مثال توضيحي

### شروط وقواعد الاستخدام

| الاستخدامات | الرموز:<br>م = مسموح به<br>ق = قيود |
|---|---|
| **4000 خدمات حكومية ومؤسسية واجتماعية وثقافية** | |
| 4400 خدمات الأمن والسلامة | م |
| 4410 مرافق عسكرية | ق - 24 |
| 4420 الشرطة | ق - 21 |
| 4430 الدفاع المدني / الطوارئ | ق - 21 |
| 4820 محطة وقود | ق - 1 |
| **6000 ديني** | |
| 6100 مسجد | م |
| 6200 مصلى العيد | م |
| **7000 ترفيه ومساحات خارجية أو مفتوحة** | م |
| **8000 بنية تحتية** | م |

### القيود

| | |
|---|---|
| ق – 1 | فقط في حال وقوعها على واجهة الجادات والطرق الرئيسية. |
| ق – 21 | لا يسمح به عموماً وسيتم مراجعة كل مشروع على حدة. |
| ق – 24 | متعلقة بالمرافق العسكرية وتجهيزاتها |

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

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

IW

منطقة أخرى

# الممرات المائية الداخلية

## الوصف

يشار بالرمز (IW) إلى أماكن التقاء اليابسة بالماء، والتي تتطلب اشتراطات تطوير خاصة وحساسة.

تعتبر الدائرة الجهة الوحيدة المسؤولة عن تخطيط المناطق البحرية والساحلية على طول الممرات المائية الداخلية. تتوافق المقترحات التخطيطية مع سياسات ومعايير الخطة، وقد يتم الاستعانة بلوائح تخطيطية إضافية عن طريق إعداد مخططات للأحياء وقد يلزم تطبيق سياسات أخرى تضعها الدائرة.

## اشتراطات التطوير

يتم تحديد اشتراطات التطوير لكل مشروع على حدة ضمن عملية توفير الاشتراطات التطويرية التي تتولاها الدائرة، على أن تتضمن هذه العملية بنود مراجعة المشروع والبنود التصميمية الواردة في هذه المنطقة الأساسية والتأكد من تطبيقها في حالة وجود تعارض بينها وبين أي من اللوائح الأخرى.

## لا يوجد مثال توضيحي

## معايير مراجعة المشروع

- يجب أن تراعي عمليتا تخطيط وتصميم المشاريع التطويرية لمناطق التقاء اليابسة بالماء السياق الحالي والمستقبلي لإمارة أبوظبي وأخذ الآثار البيئية التراكمية للمشاريع التطويرية بعين الاعتبار.
- تعزيز وصول الجمهور إلى الممرات المائية والسواحل، حيثما أمكن.
- يجب تقليل الاكتظاظ أو الازدحام على الممرات المائية والواجهات البحرية.
- عند إقامة المشاريع التطويرية على الواجهات المائية والممرات المائية، يؤخذ في الاعتبار عدم إعاقة التدفق الطبيعي للأمواج أو التيارات المائية.
- الاعتماد على الاستخدام المشترك للمرافق، كلما أمكن، لتقليل الآثار التراكمية للتطوير.
- تعزيز إطلالة الأماكن العامة على المناظر الطبيعية البحرية والممرات المائية.
- إقامة المشاريع التطويرية فقط ضمن نطاق الحد الأدنى اللازم لتسهيل الوصول إلى الممرات المائية مع حماية المناظر الطبيعية والسمات المميزة للمنطقة وتعزيزها والحفاظ عليها.
- لا يجوز أن يتداخل التطوير مع الملاحة أو السباحة أو الانشطة الترفيهية الأخرى.
- عدم إقامة مشاريع تطويرية قد تعيق الملاحة أو السباحة أو أي انشطة ترفيهية أخرى.
- يتم إجراء تحليل المخاطر تماشياً مع المتطلبات المشتركة بين قطاع النقل البحري في دائرة النقل والدائرة لضمان توافق الاستخدامات المائية مع استخدامات الواجهات المائية المجاورة.
- إقامة انشطة حيوية على الممرات المائية مع حماية البيئة المائية وتعزيز الاستخدام الصحي والمستدام لها وتوفير أعلى معايير السلامة للمرافق الترفيهية والمداخل والاستخدامات المائية.
- عدم السماح بأي تعديل في خط الساحل بما في ذلك استقطاع أراضي الشاطئ أو تغيير خواصه نتيجة إقامة أي مشاريع تطويرية مقترحة، فيما عدا بعض الحالات الاستثنائية التي يتم فيها استيفاء جميع متطلبات هيئة البيئة والدائرة وشركة أبوظبي للموانئ وقطاع النقل البحري بدائرة الشؤون والنقل.
- تصميم الانشطة المختلفة المرتبطة بالعمليات الإنشائية، والتي تتضمن الاستخدامات المؤقتة من جسور وسدود مائية، بما يضمن تفادي الآثار السلبية المحتملة على البيئة، مثل التأثير على جودة المياه، خلال جميع مراحل المشروع.
- إقامة واجهة بحرية – برية مميزة وفريدة تضم منشآت عامة وخاصة ضمن نطاق المنطقة الساحلية، مما يثري المناطق المائية والساحلية ويعزز وسائل الترفيه والراحة فيها. ويجب أن يراعي التصميم معالجة بعض القضايا التي تشمل على سبيل المثال لا الحصر: التحكم في الفيضانات والعواصف وتغير المناخ وارتفاع الأرض وتآكل الشواطئ وتوفير المداخل والحفاظ على المواطن البيئية المحمية والمحسّنة وإدخال مزايا ترفيهية حيثما أمكن.
- قد يلزم تقديم مخطط للوصول المتكامل للاستخدامات البرية والبحرية كأحد متطلبات الدائرة.

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

# الممرات المائية الداخلية

## المبادئ وأهداف التصميم

- حماية الانظمة الإيكولوجية الطبيعية لبيئات منطقة الظفرة البحرية والساحلية والتعرف على المواطن الطبيعية والانواع الهامة وحمايتها وتعزيزها.
- الاعتماد على الاستخدامات المستدامة عند تخطيط استخدامات الممرات المائية في منطقة الظفرة بهدف تقليل الآثار السلبية المترتبة على المشاريع التطويرية الحالية والمستقبلية.
- تحقيق التوازن بين تحقيق الأرباح الاقتصادية والحفاظ على التنوع الساحلي والبحري لمنطقة الظفرة.
- تحقيق التوازن بين الاستخدامات التجارية والترفيهية واستخدامات الواجهات المائية النشطة وتعزيز جوانب الأمن والسلامة مع حماية البيئة والحفاظ عليها.
- حماية المناظر الجمالية والسمات الطبيعية للممرات المائية والسواحل والمحافظة عليها وتحسينها مع ضمان توافقها مع السياق الحالي والمستقبلي.
- حماية الممرات المائية لأغراض الاستخدام العام ودعم إقامة مشاريع تطويرية للواجهات البحرية / البرية والممرات المائية في المواقع المناسبة.
- إقامة ممرات مائية متوافقة مع الانشطة الترفيهية والاحتفالية المختلفة.
- تسهيل توفير مرافق النقل العام القائمة على المياه.
- إقامة مشاريع لدعم صناعات الصيد المستدام وانشطة الصيد الترفيهي.
- توفير فرص آمنة وعملية لتفعيل حركة الشحن التجاري ووسائل النقل العام والخاص القائمة على استخدام المياه.
- تخطيط المشاريع بما يتوافق مع ظروف تغير المناخ وارتفاع مستوى سطح البحر.
- دعم التطوير المستمر للصناعات البحرية وتعزيز مجالات الربط الثقافي والتراثي بالبيئة البحرية.
- ضمان عدم حدوث تأثيرات سلبية تراكمية نتيجةً للمشاريع التطويرية المقترحة على الخصائص الطبيعية والبيئية للممرات المائية والواجهات المائية المجاورة لها.
- ضمان عدم تأثير المشاريع التطويرية المعتمدة على المياه سلباً على نوعية المياه.
- التأكيد على أهمية قطاع النفط والغاز في دعم الاقتصاد واعتماد أساليب مستدامة في تلبية متطلبات القطاع.
- تسهيل عملية تخطيط بنى تحتية متكاملة تربط بين الموانئ الواقعة في المياه وتلك الموصولة بالبر.
- حماية التراث البحري المتمثل في الممرات المائية أو الواجهة البرية / المائية، والتي تربطها علاقة تاريخية بالممرات المائية (الخيران).

## لا يوجد مثال توضيحي

GWA

منطقة أخرى

# سكن عمال

## الوصف

يشار بالرمز (GWA) لمناطق الاسكان الجماعي لعمال الشركات والمؤسسات وما شابه شاملا الملحقات المتعلقة بها والتي قد تتسبب بإزعاج للعامة و بأضرار اجتماعية وغيرها اذا ما وجدت بجوار الأحياء السكنية أو المناطق الأساسية الأخرى.

| اشتراطات التطوير | |
|---|---|
| الحد الأقصى لمعامل المساحة الطابقية | ملاحظة – 14 |
| الحد الأقصى للارتفاع | ملاحظة – 14 |
| الحد الأدنى لارتداد المبنى | ملاحظة – 14 |
| الحد الأقصى لإجمالي نسبة البناء على الأرض | 65 % |
| الحد الأدنى لأعمال التنسيق التجميلية | ملاحظة – 14 |

| الملاحظات | |
|---|---|
| ملاحظة – 4 | يجب الإطلاع على القسم 300 للحصول على اشتراطات المنطقة / المناطق المتداخلة لهذه المنطقة الأساسية. |
| ملاحظة – 5 | يجب الإطلاع على القسم 501 للحصول على الاشتراطات الإضافية لهذه المنطقة الأساسية. |
| ملاحظة – 6 | يجب الإلتزام بقواعد القياس والمذكورة في القسم 703. |
| ملاحظة – 14 | يتم تحديد اشتراطات التطوير من خلال عملية توفير الاشتراطات التطويرية بناءً على نوع المنشأة وحجم الأرض والنطاق العمراني المحيط بها. |
| ملاحظة – 22 | يتم الرجوع الى قرار مجلس الوزراء رقم (13) لسنة 2009 والقرار رقم (212) لسنة 2014 بخصوص المعايير العامة للسكن العمالي الجماعي لاستيعاب أقل من 500 عامل و أكثر من 500 عامل. |

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

| شروط وقواعد الاستخدام الخاصة بالمرافق المجتمعية القائمة بذاتها | |
|---|---|
| الاستخدامات | الرموز:<br>م = مسموح به<br>ق = مقيد |
| 4000 خدمات حكومية و مؤسسية واجتماعية و ثقافية | م |
| 5000 رعاية صحية و تعليم | م |
| 6000 ديني | م |
| 7000 ترفيه و مساحات خارجية أو مفتوحة | م |
| 8000 بنية تحتية | م |
| 2784 محطة وقود | ق - 1 |

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

# 200

# 300 المناطق العمرانية المتداخلة

# 300

# 300

# المناطق العمرانية المتداخلة

## الأقسام:


300.01 الغرض

300.02 قابلية التطبيق

300.03 الجداول الخاصة باشتراطات التطوير و شروط وقواعد الاستخدام

300.04 المناطق العمرانية المتداخلة


## 300.01 الغرض

المناطق العمرانية المتداخلة هي المناطق الخاضعة للتقسيم والتي تم إنشاؤها لأغراض محددة، وتحكمها منظومة من اللوائح تعالج موضوعات معينة مثل محيط المطارات أو مناطق الواجهات المائية.

## 300.02 قابلية التطبيق

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

## 300.03 الجداول الخاصة باشتراطات التطوير و شروط وقواعد الاستخدام

**أ. معاني الحروف والأرقام الواردة في الجداول**

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

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

## 300.04 المناطق العمرانية المتداخلة

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

**جدول 300-أ: المناطق المتداخلة**

| القسم | الرمز | الاسم | الصفحة |
|---|---|---|---|
| 301 | AE | المناطق المحيطة بالمطار | 76 |
| 302 | MC | الممرات الرئيسية | 78 |
| 303 | UGB | حدود النمو العمراني | 79 |
| 304 | HCR | الموارد التاريخية والثقافية | 80 |
| 305 | W | الواجهة البحرية | 82 |
| 306 | CEH | مراكز ساحلية وبيئية نشطة | 85 |
| 307 | CSZ | منطقة الإشراف الساحلي | 86 |
| 308 | HWL | ارتفاع منسوب المياه | 89 |
| 309 | HOI | الموائل الهامة | 91 |
| 311 | PAL | الوصول العام والمعالم الطبيعية | 92 |

# 301 – المناطق المحيطة بالمطار

**الأقسام:**

301.01 الغرض
301.02 قابلية التطبيق
301.03 اللوائح التنظيمية العامة
301.04 اللوائح التنظيمية لاستخدام الأراضي
301.05 اللوائح التنظيمية للتطوير

## 301.01 الغرض

تم إنشاء المنطقة المتداخلة لمحيط المطار بهدف:

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

## 301.02 قابلية التطبيق

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

## 301.03 اللوائح التنظيمية العامة

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

- **الملاحة الجوية**

يشكل عائق أو خطورة على الملاحة الجوية.

- **الانعكاسات الضوئية**

ينتج عنه أي ضوء ساطع أو وهج يمكن أن يؤثر على رؤية الطيارين الذين يستخدمون المطارات بما يؤثر على قدراتهم الملاحية أو قد يجعل من الصعب التمييز بين أضواء المطار وأية أضواء أخرى.

- **الانبعاثات الغازية**

ينتج عنه أبخرة أو انبعاثات أخرى يمكن أن ينتج عنها أعمدة حرارية أو أية أشكال أخرى من الهواء غير المستقر.

- **التداخل اللاسلكي**

ينتج عنه تداخل كهربائي مع إشارات الملاحة أو الاتصالات اللاسلكية بين المطار والطائرة.

- **مخاطر أسراب الطيور**

يقوم بجذب أسراب كبيرة من الطيور والتي يمكن أن تشكل خطراً عند ارتطامها بالطائرة في الجو، أو تشكل خطراً أو تتداخل مع عملية الهبوط أو الإقلاع أو المناورات التي تقوم بها الطائرة التي ستستخدم هذه المطارات بأي شكل من الأشكال.

## 301.04 اللوائح التنظيمية لاستخدام الأراضي

تطبق اللوائح التنظيمية لاستخدام الأراضي في محيط المطار (AE) على المناطق الأساسية والمناطق ذوات المخططات الخاصة والمناطق المعرّضة للضوضاء ومناطق تحديد العوائق والموضّحة بالخارطة 1-301 والخارطة 2-301. على جميع أشكال التطوير التي تتم في محيط المطارات المؤشرة على الخارطتين 1-301 و 2-301 الحصول على شهادة عدم ممانعة صادرة عن شركة أبوظبي للمطارات قبل تقديم الطلب الى الدائرة والبلدية. ومن حيث مدى توافق استخدام الأرض أو النتائج المحتملة لتقييد الارتفاعات، ستقوم الدائرة والبلدية باستشارة شركة أبوظبي للمطارات بشأن جميع المشاريع ذات الصلة وتلقي شهادة عدم الممانعة اللازمة قبل اتخاذ أي قرار.

## 301.05 اللوائح التنظيمية للتطوير

توضّح الأقسام التالية اللوائح التنظيمية للتطوير لكافة المشاريع التي ستُجرى داخل منطقة تحديد العوائق كما هو موضّح على الخريطة 301.01 لمطار أبوظبي الدولي والخريطة 301.02 لمطار البطين، إضافة لأحكام عامة تتصل بهذا الكود.

**أ. استشارة وإخطار شركة أبوظبي للمطارات**

يتوجب على أي شخص يتقدم بمقترح للتطوير في محيط المطار أن يقدّم إخطاراً بالمقترح إلى شركة أبوظبي للمطارات. و على كل المشاريع التي تتم داخل محيط المطارات وذلك بالنسبة لمطار أبوظبي الدولي أو مطار البطين، أن تحصل على شهادة عدم ممانعة من شركة أبوظبي للمطارات، ويجب ان يأخذ الدائرة أو البلدية ملاحظات شركة أبوظبي للمطارات بعين الإعتبار عند اتخاذ أي قرار.

**ب. قيود الارتفاع**

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

1. **أقصى ارتفاع مسموح به.**

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

**ج. اللوائح التنظيمية للطيران في كل المناطق المشمولة بشروط ومعايير استخدام و تطوير الأراضي**

انظر القسم 501.15

# 301 – المناطق المحيطة بالمطار

# 302 – الممرات الرئيسية

**الأقسام:**

302.01 الغرض
302.02 قابلية التطبيق
302.03 اللوائح التنظيمية

## 302.01 الغرض

إن أحكام المنطقة المتداخلة المتعلقة بحجز الممرات الرئيسية تستهدف الاحتفاظ بالأراضي وتنسيق المشاريع للبنية التحتية كالمواصلات وأعمال التوسعة للمرافق الخدمية المخطط لها في أبوظبي وحيثما كان ممكنا، يجب وضع مثل هذه البنى التحتية ضمن حرم الطريق، كما أنه من الضروري، في بعض الحالات، إنشاء البنى التحتية على أو فوق أو تحت أملاك خاصة. وحينما يتوجب اتخاذ قرار بشأن المسارات الدقيقة لهذه البنى التحتية، ينبغي تعريف حدود انحراف هذه المسارات. إن منطقة الممرات الرئيسية توفر الإرشادات اللازمة لأعمال التطوير في إطار الممرات بحيث يتم الاحتفاظ بالخيارات لتوفير بنية تحتية مستقبلية واسعة من شأنها أن تخدم مواطني منطقة الظفرة.

وتهدف هذه المنطقة أيضاً إلى تحديد الأراضي و حجزها لصالح عمليات التخطيط والتطوير للشوارع مستقبلياً، و ذلك تماشياً مع سياسات الخطة الخاصة بتنسيق الشوارع ودليل تصميم الشوارع الحضرية – أبوظبي. وتتمتع الكثير من ممرات النقل الرئيسية لأبوظبي بالمساحات الكبيرة المنسقة و/أو المساحات غير المطوّرة على الأطراف الخارجية لحرم الطريق. ويمكن القول بأن هذه المساحات توفّر فرص بتطوير الشوارع التي سوف تصبح، مع مرور الوقت، جادات وطرق عريضة وممرات واسعة منسقة وطرق خاصة بالاحتفالات و/أو ممرات مناسبة للمشاة وذلك وفقاً للموقع واستخدام الأرض. و تحدد المناطق المتداخلة للممرات الرئيسية المساحات التي يجب تصميم وتنسيق الشوارع فيها أثناء عملية مراجعة المشاريع وفي إطار الدراسات التخطيطية حتى يتم الأخذ بعين الإعتبار الخيارات ومن ثم حجزها.

## 302.02 قابلية التطبيق

تنطبق اللوائح التنظيمية الواردة في هذا الفصل على جميع الأراضي الواقعة داخل الممرات الرئيسية كما هو واضح على الخارطة الملحقة بهذا الكود.

## 302.03 اللوائح التنظيمية

تنطبق اللوائح التنظيمية الخاصة باستخدام الأراضي وتطويرها في المنطقة الأساسية أو المناطق ذوات المخططات الخاصة داخل المناطق المتداخلة للممرات الرئيسية، بإستثناء التعديلات التي يقررها الدائرة لحجز الأرض و/أو تحديد أو توجيه التطوير ليتماشى مع غرض المناطق المتداخلة للممرات الرئيسية.

يتم وضع هذه اللوائح بالتشاور مع الجهة التنظيمية الرئيسية (مثل دائرة النقل) أثناء عملية توفير الاشتراطات التطويرية حسب المتطلبات التشغيلية للمشروع المقترح.

# 303 – حدود النمو العمراني

**الأقسام:**

303.01 الغرض
303.02 قابلية التطبيق
303.03 اللوائح التنظيمية
303.04 التغيرات المتعلقة بحدود النمو العمراني

## 303.01 الغرض

إن الهدف من صياغة أحكام حدود النمو العمراني هو تحديد المناطق التي قد تخضع الى التطوير العمراني بغرض الحد من الزحف العمراني الى الصحراء والمناطق الحساسة بيئياً ضمن حدود البلدية. وبغرض الإيفاء بهذا الشرط، يكون "النمو العمراني" هو التطوير الذي يتطلب توفّر واحد أو أكثر من خدمات البلدية الأساسية ويشتمل ذلك ولا يقتصر على خدمات المياه، خدمات الصرف الصحي، مرافق تصريف مياه الأمطار، و خراطيم الحريق وغيرها من المرافق العامة والخدمات. وتعتبر هذة الحدود هي الخط الذي لا يسمح للتطوير العمراني بتجاوزه، فيما عدا الاستخدامات والمشاريع التي على شكل قرى صحراوية مخدومة بشكل جيد والمدن التي يحددها بشكل خاص الدائرة.

## 303.02 قابلية التطبيق

تطبق حدود النمو العمراني كما هي موضحة في خارطة كود التطوير.

## 303.03 اللوائح التنظيمية

اللوائح التنظيمية هي تلك الخاصة بالمناطق الأساسية والموضّحة في خارطة كود التطوير خارج حدود النمو العمراني، لا يجب على خدمات البنى التحتية مثل (الماء، الكهرباء...الخ) أن تمتد خارج حدود النمو العمراني لتمكين عمليات التطوير. يحدد الدائرة المواقع المناسبة للتطوير المسموح به خارج حدود النمو العمراني.

## 303.04 التغيرات المتعلقة بحدود النمو العمراني

قد يقوم الدائرة المخوّل الوحيد؛ بحرية التصرف بالبدء بإجراء التغييرات المتعلقة بحدود النمو العمراني لخدمة المنفعة العامة بما يتفق مع المبادىء الإرشادية لخطة العاصمة 2030.

# 304 – الموارد التاريخية والثقافية

## الأقسام:

304.01 الغرض
304.02 قابلية التطبيق
304.03 اللوائح التنظيمية لاستخدام الأراضي وتطويرها
304.04 الإجراءات
304.05 التعديلات الخاصة بالمناطق المتداخلة التي تحتوي على موارد تاريخية وثقافية
304.06 عملية مراجعة المشاريع

## 304.01 الغرض

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

- تعزيز حفظ وصيانة وحماية وتقوية المباني والمعالم المتميزة تاريخياً و/ أو معمارياً و/أو ثقافياً، والتي تضفي لمسة مميزة على المنطقة و تُذكر باستمرار ثقافة وتاريخ المنطقة.
- وقف هدم أو تدمير أو تغيير أو سوء استخدام، أو إهمال المباني والمعالم المتميزة تاريخياً، معمارياً وثقافياً و التي تمثل همزة وصل أساسية مع ماضي المنطقة.
- تشجيع المشاريع التي تتماشى مع طبيعة وأهمية كل معلم أو منطقة تاريخية وثقافية وذلك من خلال وضع خطة للإدارة والمحافظة على الإرث الثقافي والتراثي تشمل الأهداف والخطوط الإرشادية للتصميم بالإضافة إلى الاستراتيجيات و المبادىء الخاصة بالإستدامة.
- تعزيز الحفاظ على مظهر خارجي متناغم للمباني التاريخية والحديثة من خلال التكامل بين الأبعاد والأشكال والألوان والتناسب والمنظور المعماري.

## 304.02 قابلية التطبيق

**أ. الإنشاء**

يمكن دمج المناطق المتداخلة الخاصة بالموارد التاريخية والثقافية مع أي من المناطق الأساسية أو المناطق ذوات المخططات الخاصة. ويمكن إعتماد المناطق المتداخلة الخاصة بالموارد التاريخية والثقافية فقط في حالة تعديل خارطة كود التطوير وفقاً للإجراءات والمعايير الخاصة بالفصل 601.

**ب. متطلبات هيئة أبوظبي للسياحة والثقافة**

على جميع المشاريع المقدّمة للدائرة والواقعة ضمن نطاق هذه المنطقة المتداخلة الإلتزام بأحكام وشروط هيئة أبوظبي للسياحة والثقافة.

**ج. خارج المنطقة المتداخلة التي تحتوي على الموارد التاريخية والثقافية**

على جميع المطورين الإلتزام بأحكام وشروط هيئة أبوظبي للسياحة والثقافة ذات الصلة، كما يجب عليهم إخطار هيئة أبوظبي للسياحة والثقافة في حال إكتشاف أي عناصر أو آثار تاريخية ذات أهمية أثناء تنفيذ المشاريع.

## 304.03 اللوائح التنظيمية لاستخدام الأراضي وتطويرها

إن اللوائح التنظيمية لاستخدام الأراضي الخاصة بالتطوير التي تنطبق على أي هيكل أو مبنى أو مكان تابع للمناطق المتداخلة التي تحتوي على الموارد التاريخية والثقافية، هي اللوائح نفسها التي تنطبق على المنطقة الأساسية أو منطقة المخططات الخاصة إلا إذا كانت هناك تعديلات وفق أحكام معينة تتضمنها خطة إدارة الحفاظ على الإرث الثقافي المتعلقة بالمناطق المتداخلة ذات الموارد التاريخية والثقافية.

## 304.04 الإجراءات

**أ. عام**

يجب معاملة أي طلب بتعديل خارطة كود التطوير للمناطق المتداخلة التي تحتوي على الموارد التاريخية والثقافية وفقاً لمتطلبات ومعايير الفصل 601.

**ب. خطة الإدارة والمحافظة**

بالإضافة الى متطلبات تعديل خارطة كود التطوير، يتوجب أن يشتمل أي تعديل على كود المناطق المتداخلة التي تحتوي على موارد تاريخية وثقافية على خطة للإدارة والمحافظة على الإرث الثقافي والتاريخي. وقد تتنوع التفاصيل المتعلقة بخطة الإدارة ودرجتها وفقاً للحجم والسمات الخاصة بالمنطقة المتداخلة المقترحة. ويتم إعداد خطة الإدارة من قبل هيئة أبوظبي للسياحة والثقافة أو من ينوب تعيينه عنها بالتنسيق مع الدائرة والبلدية.

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

## 304.05 التعديلات الخاصة بالمناطق المتداخلة التي تحتوي على موارد تاريخية وثقافية

سيتم الموافقة على أي تعديل خاص بمنطقة متداخلة تحتوي على موارد تاريخية وثقافية فقط من خلال تعديل خارطة كود التطوير في ضوء متطلبات الدائرة وفقاً للإجراءات والمعايير الخاصة بالفصل 601.

# 304 – الموارد التاريخية والثقافية

## 304.06 عملية مراجعة المشاريع

يجب القيام بمراجعة المشاريع وفقاً للإجراءات و المعايير الواردة في كود التطوير وذلك قبل القيام بالتطوير في مكان أي هيكل أو موقع تخطيطي بمنطقة متداخلة تحتوي على موارد تاريخية وثقافية. ويتمثل الهدف هنا في ضمان الحفاظ على الوحدة والطبيعة العامة للموارد التاريخية والثقافية وحمايتها.

**أ. الإعفاءات:**

لا تحتاج العمليات الخاصة بالصيانة أو أي تطوير أو تغيير أو ترميم أو إعادة تأهيل مكان (يكون من الأهمية بحيث يؤثر في الحفاظ على المورد بذاته) الى مراجعة تخطيطية.

**ب. المعايير:**

بالإضافة إلى معايير المراجعة وفقاً للفصل 601 ، فإن للدائرة أو البلدية، إذا لم تكن مراجعة الدائرة مطلوبة، النظر في المعايير التالية قبل إتخاذ أي قرار بشأن تطوير مقترح للتأكد:

1. فيما اذا كان البناء، إعادة البناء، أو الأعمال المقترحة مناسبة ومتطابقة مع هذا الفصل ومع خطة إدارة الحفاظ على الإرث الثقافي للمنطقة.
2. فيما إذا كان المتقدم بطلب التطوير قد أظهر القدرة والنية على بذل كل الجهود للقيام بكل ما يمكن لحماية الموارد المهمة المحددة وإصلاحها وتعزيزها بالإضافة إلى المحافظة على وحدتها.
3. فيما إذا كانت الصفات الأصلية المميزة أو الطبيعة الخاصة بمبنى أو معلم أو بيئة المبنى أو المعلم لن يتم تدميرها بالإضافة إلى أنه سيتم تجنب إزالة أو تغيير أي مبنى تاريخي أو أي سمة مميزة، و ذلك في أقصى حدود ممكنة من الناحية العملية.
4. فيما إذا كانت التغييرات التي تمت مع الوقت دليلا على التاريخ و التطوير المرتبطين بمبنى أو معلم و بيئة المبنى أو المعلم سيتم الاعتراف بها واحترامها.
5. فيما إذا كان سيتم الاحتفاظ بالسمات الأسلوبية المميزة أو العلامات التي تدل على دقة الصناعة و هو ما يميز مبنى أو معلم، و ذلك في الحدود الممكنة.
6. فيما إذا كان أي تصميم معاصر مقترح لتغييرات وإضافات سيؤدي إلى تدمير المواد التاريخية أو المعمارية المهمة و فيما إذا ما كان هذا التصميم متماشيا مع حجم، مقياس، لون، مادة، شخصية المكان، المحيط المجاور أو البيئة.
7. فيما إذا كان سيتم القيام بالإضافات أو التغييرات على المباني أو المعالم بطريقة تضمن أنه في حالة إزالة الإضافات أو التغييرات في المستقبل، فإن ذلك لن يضرب شكل ووحدة المبنى أو المعلم.
8. فيما اذا كان المتقدم بطلب التطوير قد قدّم ما يفيد حماية المناظر الهامة في وداخل وخارج المنطقة.
9. فيما اذا كانت الاشجار والمناظر الطبيعية التي تساهم في سمات أو مظهر المنطقة محمية.
10. فيما إذا كان المتقدم بطلب التطوير قد قام بإعداد تصميم ذا جودة عالية تتناسق مع ويحترم و/أو يعزز الصفات الخاصة للمنطقة.
11. فيما إذا كان التطوير المقترح يعرض فوائد مثل المرافق السياحية أو التعليمية (متضمنا التفسير و التقديم للموارد للمجتمع المحلي و للزائرين).
12. فيما اذا كانت اجراءات لتخفيف الأضرار ستعرض كجزء من المقترح.

# 305 – الواجهة البحرية

## الأقسام:

305.01 الغرض
305.02 قابلية التطبيق
305.03 اللوائح التنظيمية لاستخدام الأراضي
305.04 اللوائح التنظيمية للتطوير
305.05 ارشادات للتصميم – المشاريع الجديدة
305.06 اللوائح التنظيمية – الوصول للواجهات البحرية
305.07 الاستثناءات في متطلبات وصول العامة
305.08 ضمانات وصول العامة

## 305.01 الغرض

تهدف اللوائح التنظيمية للمنطقة المتداخلة الخاصة بحماية الواجهات البحرية إلى ضمان الاتصال المادي والمرئي مع الشواطىء والمناطق المائية بحيث توفر عمليات التطوير أو إعادة التطوير فرصاً للعامة للوصول إلى الواجهات البحرية والاستمتاع بها. إن المبادئ والأهداف لهذه المنطقة المتداخلة مذكورة أدناه. ولتحقيق هذه الأهداف، يوفر هذا الفصل اللوائح التنظيمية والتوجيهات والمعايير التي تنظم أية إنشاءات جديدة وتكثيف الاستخدامات وإعادة تحديد مواقع المباني وغيرها من وسائل التطوير وفقا لهذا الكود.

إن الغرض من هذه اللوائح التنظيمية هو ما يلي:

- تحسين إمكانية الوصول إلى الممشى الواقع على طول حد الساحل وزيادة إجمالي طول الواجهة البحرية المتاحة للعامة في منطقة الظفرة، لتوفير الاستخدامات الترفيهية وحركة التنقل بطريقة سليمة وآمنة وذات كفاءة.
- توفير ارتدادات مناسبة لساحل الواجهة البحرية والتي تستجيب للخصائص والقيود المعينة للمنطقة.
- الحد من التعارضات بين استخدام المياه والأراضي.
- تصميم المباني لتوفير ممرات للرياح حتى تصل إلى المناطق الداخلية وتوفير التبريد والتهوية الطبيعية في المدينة.
- تسهيل الاتصال المادي والبصري من وإلى المياه بما يتجاوب مع الشبكات الحضرية.
- خلق مناطق واضحة للمساحات المفتوحة للواجهات البحرية العامة حول جزر أبوظبي وسواحلها.
- تحديد مواقع منافذ الوصول العام للساحل على أرض جافة لمنع تخطي الممرات المائية.
- معالجة الواجهة البرية والبحرية وتعزيز خصائص حد الساحل.
- تقديم تجارب ترفيهية متنوعة لاحتياجات المقيمين الأساسية والمجتمعات المجاورة الأوسع نطاقاً.
- الأخذ بعين الاعتبار الظروف البيئية القائمة.
- حفظ وصون التراث البحري.
- دراسة توفير فرص الاستخدام المشترك والمرافق المتعددة الاستخدام على الواجهة المائية والواجهة البرية.
- دراسة سمات أي مشروع تطويري من حيث علاقتة مع المياه وتماشيه مع البيئة المحيطة.

## 305.02 قابلية التطبيق

تطبق شروط ومعايير المناطق المتداخلة على طول الشواطىء سواء الطبيعية منها أو الصناعية. أما في حدود المناطق ذوات المخططات الخاصة، المناطق الصناعية والمناطق المماثلة ذات الاحتياجات الخاصة، فيجوز للدائرة اتخاذ قرار يختص بنطاق التطبيق وفقا لكل حالة على حدة. ويمكن القيام بالتعديلات على مناطق الواجهات البحرية طبقاً لمتطلبات الفصل 601.

## 305.03 اللوائح التنظيمية لاستخدام الأراضي

تكون استخدامات الأرض المسموح بها داخل المنطقة المتداخلة المتعلقة بالواجهات البحرية، هي تلك التي تطبق في المناطق الأساسية والمناطق ذوات المخططات الخاصة المتصلة بهذه المنطقة المتداخلة، بحيث يجب الأخذ بعين الإعتبار الاستخدامات المائية والاستخدامات المرتبطة بالمياه على الأراضي والمناطق الشاطئية لتطوير وزيادة حيوية الواجهات البحرية.

### أ. قيود الاستخدام

تطبق أدناه على جميع مقترحات التطوير الجديدة و/أو طلبات زيادة الاستخدامات المسموحة ضمن المنطقة المتداخلة. كما سيتم حظر بعض الاستخدامات المذكورة أدناه في المناطق التجارية والمناطق متعددة الاستخدام. ويهدف هذا الحظر الى دعم امكانية الوصول للواجهات البحرية والمنظر العام للشواطئ.

### ب. الاستخدامات التجارية

تحظر أنواع محددة من الاستخدامات التجارية (غير الملاحية) المرتبطة بالمركبات داخل المنطقة المتداخلة الخاصة بالواجهات البحرية:

1. مبيعات وخدمات السيارات/ المركبات/المعدات، الا اذا كانت موجودة في الهيكل الخاص بأماكن الانتظار. و لا ينطبق هذا الحظر على أماكن تأجير السيارات كاستخدام ثانوي في الفنادق والشاليهات التجارية مع حظر وجود أماكن داخل الموقع لتخزين السيارات المؤجرة.
2. مبيعات وخدمات البيع بالتجزئة ذات المرافق الخاصة بالخدمة داخل السيارة كوسيلة أساسية للبيع أو تقديم الخدمات بما في ذلك البنوك والمطاعم وبيع الأطعمة والمشروبات و الخدمات الشخصية.
3. مبيعات التجزئة التي تتطلب توفر أماكن كبيرة للتخزين بالداخل والخارج، بما في ذاك مبيعات مواد البناء والمحلات الخاصة بتجهيزات الحدائق والمخازن التي يتم تأجيرها للأفراد والشركات.

### ج. الاستخدامات الصناعية

تحظر الاستخدامات الصناعية في حدود 300 متر من حدود الشاطىء إلا اذا كانت قد خصصت المنطقة للاستخدامات الصناعية في كود التطوير.

### د. استخدامات النقل، الاتصالات، والخدمات

لا يسمح بالاستخدامات الخاصة بالمواصلات والاتصالات والخدمات (إلا اذا كانت تتصل بالبيئة الملاحية) في حدود 300 متراً من الشاطئ، إلا اذا قرر الدائرة أو البلدية بأنه لا يوجد موقع آخر ممكن في المناطق القريبة.

# 305 – الواجهة البحرية

## 305.04 اللوائح التنظيمية للتطوير

هي اللوائح نفسها التي تنظم عمل المنطقة الأساسية المتصلة بالمنطقة المتداخلة الخاصة بالواجهات البحرية إلا اذا تم تعديلها من خلال منطقة متداخلة أخرى، شريطة أن تطبق معايير المراجعة الإضافية التالية والتي تكون المرجع في الأحكام حين تقع التعارضات:

**أ. ممرات الرؤية**

على مشاريع التطوير التوافق مع المقياس المادي القائم ولا يجب أن تتعدى حدود ممرات الرؤية الأساسية. وتحدد الدائرة أو البلدية ممرات الرؤية طبقا للطلب المقدم وأي ممرات رؤية محددة في الخارطة الخاصة بالدائرة أو البلدية.

**ب. الأشجار والنباتات**

يجب حماية الأشجار والقرم والنباتات والأماكن الطبيعية للحياة البرية التي تنمو على ضفاف المياه. ولايسمح بشكل عام بتجريف المياه أو استصلاح الأراضي في المياه أو المناطق الخاصة بالأشجار القرم أو مناطق المد والجزر فيما عدا بعض الحالات الخاصة شريطة الحصول على تصريح من هيئة البيئة – أبوظبي.

**ج. وصول الجمهور**

توفير الحد الأقصى للوصول المجدي للعامة الى (وبطول) حد الساحل (راجع القسم 305.06).

**د. الجدران المحيطة**

يبلغ الارتفاع الأقصى للكتلة الخرسانية للجدران المحيطة بالمباني الواقعة بجوار الواجهة المائية (1) متر. ويسمح باضافة هيكل تجميلي شبه شفاف مصنوع من مواد ذات جودة عالية ومتناسق مع المنظور البصري بارتفاع (1.5) متر فوق الجدار الخرساني المحيط.

**ه. استصلاح الأراضي وإستغلال الشواطئ**

لن يسمح بأي تلاعب بحد الساحل، بما في ذلك الحفر أو استصلاح الأرض أو تغيير الإنشاءات على حد الساحل إلا في حدود المخططات القائمة وعملية اتخاذ القرار الخاصة بهذا الفصل قد تتضمن شروطاً لتأمين الالتزام بالخطة واللوائح التنظيمية المطبقة الصادرة عن هيئات حكومية أخرى أو لحماية الثروات البيئية والطبيعية ضمن المنطقة المتداخلة الخاصة بالواجهة البحرية.

## 305.05 ارشادات التصميم – المشاريع الجديدة

**أ. الكتل البنائية**

يجب أن ينخفض بشكل عام ارتفاع وحجم كتل البناء المفردة للمباني المملوكة للأفراد داخل المنطقة المتداخلة الخاصة بالواجهة البحرية كلما اقتربت كتل البناء من المياه. يجب أن تقع معظم كتل البناء الأكثر طولاً والأكبر في المساحة على البر بعيداً عن الواجهة البحرية، ويجب أن تقسم كتل البناء إلى أجنحة أو عناصر أصغر حجماً كلما تم الاقتراب من المياه. ويجب أن يكون المقدار الأدنى للانخفاض في الارتفاع لهذه الكتل يساوي 15 متراً لكي يكون تغيراً ملموساً في اتجاه المياه.

**ب. تصميم المباني**

وضعت الإرشادات التالية لأغراض تخطيط الأراضي والتصميم المعماري:

1. تصميم الأبراج أو الجسور أو غيرها من الهياكل بحيث تحدد موقع الواجهات البحرية.
2. توفير المتعة البصرية والتنوع المعماري فيما يختص بكتل البناء والارتفاعات الخاصة بالمباني الجديدة على طول حد الساحل.
3. استخدام المساحة التي يشغلها المبنى لخلق ساحات عامة متنوعة على طول الواجهة البحرية.
4. توفير الواجهات المطلة على الشاطىء بشكل يراعي عناصر القياس البشري.
5. استخدام الأشكال والمواد والألوان والبنية التي تناسب محيط الواجهات البحرية والمناطق المجاورة.
6. تحديد مناطق الخدمات مثل مرافق مكبّات النفايات وأرصفة تحميل البضائع بعيداً عن حد الساحل أو حجبها باستخدام الأسوار أو الأعمال التجميلية المناسبة.

**ج. التقييم البيئي**

على تصاميم ومواقع مشاريع التطوير الجديدة أن تكون مبنية على التقييم البيئي والذي يضم الموائل القائمة وأشجار القرم ومياه الصرف الصحي والتأثيرات الهيدرولوجية للمياه ونوعية المياه والتأثيرات المحتملة للتطوير المقترح، بما في ذلك أي استصلاح للأراضي، على الموارد البيئية هذه. ويجوز للدائرة أو البلدية المطالبة بتطبيق معايير للتقليل أو الحد من التأثيرات الجوهرية المتوقعة على الموارد البيئية.

**د. الأعمال الفنية التعبيرية والفنون العامة**

يجب أن توفر مشاريع التطوير الجديدة عناصر فنية تعبيرية وفنون عامة ملائمة كالآتي:

1. توفير عناصر فنية تعبيرية التي تضفي جاذبية وطابعاً مميزاً على حد الساحل من خلال تحديد السمات التاريخية والثقافية.
2. توفير المعارض التعليمية والعناصر التي تلقي الضوء على السمات والممارسات الطبيعية الفريدة.
3. توفير مختلف الفنون العامة التي تثري محيط الواجهات البحرية وتضيف المتعة البصرية حيال حد الساحل وتوفر للزائرين الإحساس بالاكتشاف.

**ه. ممرات الرؤية الخاصة بالواجهات البحرية**

ينبغي الاحتفاظ بالقدرة على رؤية الواجهات البحرية من الشوارع والحدائق و الساحات العامة المكشوفة وتحقيق ذلك من خلال التصاميم الخاصة بالمشاريع الجديدة.

## 305.06 اللوائح التنظيمية – الوصول للواجهة البحرية

**أ. القدرة على الوصول الى الواجهات البحرية**

يجب توفير إمكانية الوصول إلى الواجهات البحرية للجمهور من وإلى أي تطوير مجاور للواجهات البحرية من أقرب شارع أو ممر للمشاة:

1. يجب على كافة المشاريع الخاصة بالواجهات البحرية توفير ممشى متصل وبعرض لايقل عن (10) أمتار في المعّدل، ويشتمل هذا الممشى على ممرات كثيرة ومناطق للمشاة أو أية معالجات أخرى تتناسب مع الموقع والحالة العمرانية. و يجوز أن يحتوي الممشى على مقاعد في الهواء الطلق وأكشاك لبيع المواد التعليمية والتثقيفية ومرافق للدراجات أو أية وسائل أخرى لراحة العامة شريطة توفير ممرات للمشاة من غير عوائق للحركة بعرض (6) أمتار. وفي كافة الأحوال، يجب أن تطبق ضمانات وصول العامة كما هو منصوص عليه في القسم 08-305. ويجب أن تمتد ممرات المشاة للواجهات البحرية من الخط الفاصل لملكية ما إلى الخط الفاصل لملكية أخرى.
2. يجب أن يقع الممشى داخل حدود القسيمة وأن يقوم مالك الموقع بصيانته.
3. يجب أن ترتبط أطراف الممشى بالمماشي المجاورة القائمة منها وتلك المخطط بناؤها، بحيث تتصل بشبكات الشوارع وطرق المشاة.
4. يجب أن لا تزيد المسافة بين نقاط منافذ المماشي المخصصة للمشاة عن 200 متراً.
5. يجب على الشوارع التي تنتهي بمسافة لا تزيد عن 300 متراً من حد الساحل أن توفر حرم طريق متصل تسمح بوصول العامة ومشاهدة المماشي و/أو الواجهة المائية.
6. توفير منافذ وصول العامة على اليابسة لتجنب تجاوز حدود الطرق المائية.
7. قد يتطلب الأمر تقييد إمكانية الوصول إلى المناطق ذات الاستخدامات الحساسة والمائية.
8. على أي مشروع تطويري توفير مسافة بينية ذات جودة عالية بين الممتلكات الخاصة والمياه لضمان حرية الوصول إلى الواجهات البحرية والشواطئ للجميع. ويجب أن تتضمن التصاميم وسائل السيطرة على الفياضانات والأمواج العاصفة وتحسين البيئة وخلق المرافق الترفيهية.
9. توفير خطة متكاملة لإمكانية الوصول إلى اليابسة والمياه على حدٍ سواء.

# 305 – الواجهة البحرية

## 305.07 اللوائح التنظيمية – الإستثناءات في متطلبات وصول العامة

تطبق المتطلبات الخاصة بوصول العامة والموضحة في هذا الفصل على أي تطوير جديد داخل المنطقة المتداخلة الخاصة بالواجهات البحرية، فيما عدا:

**أ. الإستثناءات في متطلبات وصول العامة**

1. استبدال أي من الهياكل، غير مرافق الأعمال العامة، التي دمرتها كارثة، شريطة أنّ يتوافق الهيكل البديل مع متطلبات هذا الكود، ويكون الغرض من استخدامه مماثل للهيكل الذي دمرته الكارثة ولاتتجاوز المساحة الطابقية أو الارتفاع أو كتل البناء الخاصة بالهيكل الذي دمرته الكارثة أكثر من 10% وأن يقع في نفس الموقع الذي يحتوي على الملكية المتأثرة التي دمرتها الكارثة و ألاّ تمتد حدود الهيكل الجديد إلى المياه أكثر من الهيكل الذي تم تدميره.
2. التحسينات في أي هيكل والتي لا تؤدي إلى تغيير كثافة الاستخدام أو زيادة المساحة الطابقية أو ارتفاع المباني أو كتل البناء للهيكل إلى أكثر من 10% أو لا تعيق وصول العامة.

## 305.08 اللوائح التنظيمية – ضمانات وصول العامة

تتطلب الموافقات والتصاريح الخاصة بالأعمال التطويرية في المناطق المتداخلة الإيفاء بالمتطلبات الخاصة بوصول العامة كما هو منصوص عليه في هذا القسم إلا اذا ورد ما يستثني ذلك وفق ماجاء أعلاه. ولايوجد في هذا الفصل ما ينص على التنازل عن الحقوق الخاصة بالاستخدام العام في الموقع الذي يضمن وصول العامة. وفي حالة ما اذا أعاق التطوير الجديد أو حد من وصول العامة الى أو على طول الشاطىء، يجب إعادة تحديد موقع وصول العامة في موقع بديل توافق عليه السلطة المعنية لضمان استمرارية الوصول إلى الشاطىء في عموم أنحاء المنطقة.

# 306 – مراكز ساحلية وبيئية نشطة

**الأقسام:**

306.01 الغرض
306.02 قابلية التطبيق
306.03 اللوائح التنظيمية
306.04 اللوائح التنظيمية للتطوير

## 306.01 الغرض

تطبق المنطقة المتداخلة الخاصة بمراكز ساحلية وبيئية نشطة لوائح تصنيف استخدامات الأراضي ضمن إرشادات التطوير الساحلي لإمارة أبوظبي. إن الغرض المحدد من المنطقة المتداخلة هذه هو الحفاظ على المناطق البرية والبحرية والتي تم تحديدها كمحميات طبيعية والحرص على حمايتها وتحسينها بالإضافة للحد من وصول الزوار. تعتبر هذه المنطقة من أهم المناطق الخاضعة للحماية والإدارة وفقاً لإرشادات التطوير الساحلي لأبوظبي. وتهدف هذه المنطقة المتداخلة للحفاظ على القيمة البيئية والترفيهية لهذه المناطق ولسكان المنطقة وزوارها وللأجيال القادمة.

## 306.02 قابلية التطبيق

تطبق اللوائح التنظيمية الخاصة بهذه المنطقة المتداخلة على جميع الأراضي الواقعه ضمن حدود مراكز ساحلية وبيئية نشطة والموضّحة في خارطة كود التخطيط.

## 306.03 اللوائح التنظيمية

يحتوي الجدول 306-أ على اللوائح التنظيمية للمنطقة المتداخلة التي تحتوي على المراكز الساحلية والإيكولوجية النشطة. تلغى هذه اللوائح التنظيمية اللوائح التنظيمية الخاصة باستخدام المناطق الأساسية إن وجدت.

## 306.04 اللوائح التنظيمية للتطوير

**أ. عمليات التجريف والإستصلاح**

لا يسمح بأي أعمال تجريف أو استصلاح أو أي تغيير مادي آخر للبيئة داخل المناطق المخصصة كمراكز ساحلية وإيكولوجية نشطة.

**ب. الأعمال التطويرية**

لا يسمح بأية أعمال تطويرية أو استخدام بديل باستثناء مرافق الزوار الصغيرة والخدمات ذات الصلة.

**ج. المرور**

يسمح فقط بدخول العبارات والقوارب الصغيرة والغير مزودة بمحركات.

**د. حركة السفن**

يسمح بخدمات الرسو وأنشطة ركوب القوارب ومرور السفن الكبيرة في مناطق محددة بعينها.

**ه. الاشتراطات الأخرى**

يتم وضع كافة اشتراطات التطوير الأخرى من خلال عملية مراجعة المشاريع.

**جدول 306-أ: اللوائح التنظيمية للاستخدام**

| الاستخدامات | الرموز: م = مسموح به ق = مقيد |
|---|---|
| **7000 ترفيه ومساحات خارجية أو مفتوحة** | |
| 7100 ترفيه خارجي | ق – 1 |
| **8000 بنية تحتية** | |
| 8400 مرافق نقل بحري | ق – 1 |

**القيود**

| | |
|---|---|
| ق – 1 | الاستخدامات اليومية فقط، والتي تتضمن وسائل الراحة الخاصة بالزوار وما يتعلق بهم ولا تشمل المبيت باستثناء المناطق المخصصة كمراسي للقوارب، ومناطق التخييم ومرافق التنزه والتي تخضع للإشراف. يجب أن تكون المرافق والخدمات المرتبطة متناسبة من حيث الحجم وحساسة للقيود البيئية في المنطقة بحيث يتم تصميم أي أحواض أو مراسي أو أي بُنى تحتية ذات الصلة لتجنب الآثار السلبية للبيئة الطبيعية. |

# 307 – منطقة الإشراف الساحلي

**الأقسام:**

307.01 الغرض
307.02 قابلية التطبيق
307.03 اللوائح التنظيمية للاستخدام
307.04 اللوائح التنظيمية للتطوير
307.05 ارشادات التصميم

## 307.01 الغرض

تعتمد المنطقة المتداخلة الخاصة بالإشراف الساحلي على اللوائح الواردة ضمن إرشادات التطوير الساحلي في أبوظبي والخاصة بمنطقة الخدمة الساحلية.

إن الهدف المحدد للمنطقة المتداخلة الخاصة بالإشراف الساحلي هو الحفاظ على وترميم وتحسين المناطق التي تم تحديدها للحماية البيئية وكذلك السماح بتطوير المدن الساحلية الصغيرة ذات الاكتفاء الذاتي الكامل من حيث وسائل الراحة والمرافق، ولكنها تنفصل عن بعضها البعض حيث تحتفظ كل من هذه المدن بطابع فريد وحس بالمكان وروابط ثقافية قوية بالبحر. بشكل أكثر تحديداً، تهدف المنطقة المشتركة التي تحتوي على منطقة الإشراف الساحلي إلى :

- توفير فرص لمدن ساحلية جديدة ودعم الاستمتاع بالبحيرات الساحلية في أبوظبي ومواقعها الفريدة.
- المحافظة على سلامة البيئة الساحلية.
- توجيه عملية تصميم التطوير والبنية التحتية المستدامة لتجنب التأثيرات على البيئة، وحماية وترميم الموارد الحساسة و تعزيز مبادئ الاستدامة.

## 307.02 قابلية التطبيق

تطبق اللوائح التنظيمية الخاصة بهذه المنطقة المتداخلة على جميع الأراضي الواقعه ضمن حدود منطقة الإشراف الساحلي والمحددة في خارطة كود التخطيط.

## 307.03 اللوائح التنظيمية للاستخدام

ستكون استخدامات الأراضي الخاصة بهذه المنطقة هي المسموح بها في المناطق الأساسية أو مناطق المخططات الخاصة وفق ما جاء بالجدول (307.أ) بحيث تكون الفاصل عندما تنشأ أية تعارضات. سيتم تطوير الأراضي الواقعة بالمنطقة المشتركة التي تحتوي على منطقة الإشراف الساحلي كمدن ساحلية ذاتية الإكتفاء ذات مراكز مدمجة متعددة الاستخدامات وذات مناطق سكنية. ينبغي على مراكز المدن التي ترتكز على وجود الميناء الاستفادة الكاملة من موقع الواجهة البحرية. يسمح بمجموعة من استخدامات الأراضي من أجل توفير فرص عمل كافية للسكان، فضلاً عن مجموعة كاملة من وسائل الراحة المجتمعية والخدمات ولا يسمح بأية صناعات ثقيلة أو أية صناعات ملوثة للبيئة.

كما يمكن إضافة المزيد من اللوائح التنظيمية والإرشادات والقيود من خلال مناطق المخططات الخاصة والمخططات الرئيسية للمدن المنفردة.

## 307.04 اللوائح التنظيمية للتطوير

تطبق اللوائح الخاصة بالمنطقة الأساسية أو مناطق المخططات الخاصة والمدمجة مع المنطقة المتداخلة الخاصة بالإشراف الساحلي ما لم تعدل من جانب منطقة مشتركة أخرى شريطة أن تطبق اللوائح المنصوص عليها في الجدول (307.ب) بحيث يتم تطبيق الأكثر إلزاماً وتكون الفاصلة في حالة وجود أي تعارضات.

## 307.05 ارشادات التصميم

**أ. التقييم البيئي**

ينبغي أن يشمل تخطيط التطوير في المدن الساحلية تقييما لجميع الموارد البيئية داخل المدن وبالقرب منها، بما في ذلك البيئة الطبيعية والمنظومات الحية و/أو الانظمة البيئية وملامح خصائص التربة والمعالم المادية وإمكانات الطاقة المتجددة وخيارات مصادر المياه. وعلى المناطق التي ينبغي أن تكون محمية بشكل دائم كمحميات طبيعية أن تُعرّف كموارد محمية وكذلك المناطق ذات الموارد الحساسة والتي يجب أن تكون كثافة التطوير فيها بأقل معدلاتها. كما يجب تعريف المناطق التي يجب أن تتجمع المشاريع التطويرية الجديدة فيها من أجل حماية المناطق ذات الحساسية البيئية والمحافظة عليها والتي يمكن أن تتأثر سلبياً وتتدهور بفعل الأنشطة البشرية وعمليات التطوير. أخيراً، ينبغي للتقييم وضع حدود شاملة على التطوير الجديد بحيث يتطابق مع، ولا يتجاوز، مخططات الخطة للنمو في المنطقة التي تقع بها المنطقة.

**ب. منطقة الإدارة الساحلية – المساحات الخارجية للمناطق المخصصة كمدن ساحلية**

يجب أن يكون استخدام الأراضي والتطوير بمنطقة الإشراف الساحلي خارج المناطق التي سميت كمدن ساحلية متوافقاً مع الإرشادات الخاصة بالتطوير الساحلي لأبوظبي، وخطط الجرد البيئية الأخرى وخطط الإدارة المعتمدة من الدائرة والبلدية.

**ج. منطقة الإدارة الساحلية– داخل المدن الساحلية**

1. **الحفاظ على المواطن الطبيعية**

بناءً على الدراسات البيئية والتنسيق مع الجهات المعنية، يحق للدائرة وضع ضوابط وتعليمات لإدارة البيئة الطبيعية، بما في ذلك معدلات الترميم والتجديد بناءً على الدراسات البيئية، والقيود المفروضة على مجموع المساحات التي يمكن تطويرها، لضمان الحفاظ على المعالم البيئية المهمة.

2. **مرافق البنية التحتية والطاقة المتجددة**

ينبغي توفير البنية التحتية المستدامة وفقاً لأحدث وأفضل التقنيات المتاحة من أجل الحفاظ على المياه وإعادة استخدامها، والحفاظ على الطاقة وإنتاج الطاقة المتجددة والتقليل من النفايات ومعالجتها وإعادة تدويرها.

3. **تخصيص استخدامات الأراضي**

كدليل عام، ينبغي أن تتألف المدن الساحلية من استخدامات الأراضي والمساكن التي تقع في نطاق الحد الأدنى والأقصى للنسبة المئوية للاستخدامات كما هو موضّح في جدول (307.ج). قد يتم تحديد استخدامات أخرى مختلفة أو أكثر تحديداً في المناطق الأساسية أو مناطق المخططات الخاصة للمدن الساحلية.

أ. المراكز التجارية متعددة الأغراض.

ينبغي تصميم المراكز متعددة الاستخدام الخاصة بالمنطقة لاستيعاب الخدمات المدنية ومحلات البيع بالتجزئة ذات موقع مركزي وموجّهه لخدمة الحي السكني، كما يمكن وضع مرافق مجتمعية ومراكز للرعاية اليومية لخدمة سكان المدينة الساحلية. ينبغي تكامل واحد أو أكثر من الساحات والميادين الصغيرة أوالساحات العامة مع التطوير التجاري بحيث توفر أماكن لتجمع الناس أو للراحة.

ب. المساحات المفتوحة.

4. يجب أن تشمل كل مدينة ساحلية ما لا يقل عن 50% من المساحات المفتوحة موزعة على الحدائق والمساحات العامة وأماكن التجمعات العامة وممرات المساحات المفتوحة ومحميات طبيعية ومناطق بيئية ومماشي الواجهة البحرية. أما في وسط المدينة فيجب أن لا تقل عن 15% من إجمالي مساحة المنطقة المطورة للمساحات المفتوحة والتي يمكن للعامة الوصول اليها.

# 307 – منطقة الإشراف الساحلي

5. **إمكانية الوصول وحركة السير**

6. ينبغي أن توفر المدن الساحلية شبكة مترابطة للنقل العام تربطها بأنحاء المدينة وسيارات مشتركة ومركبات تعمل بالطاقة البديلة وطرق لركوب الدراجات وطرق للمشاة مصممة لاستيعاب ما لا يقل عن 50% من جميع الرحلات وشبكة طرق محددة. يجب أن تتوفر مناطق مشتركة لوقوف المركبات في المراكز متعددة الاستخدام حينما يكون دخول المركبات إلى الجزيرة مسموحاً به. وينبغي ضمان إمكانية وصول الجمهور إلى الواجهة البحرية بما أن الدخول الأساسي للمدن سيكون محدوداً من أجل تشجيع استخدام وسائل النقل البديلة. ينبغي أن يتوفر في كل مدينة ميناء أو رصيف للمراكب الصغيرة خاص بها ورصيف للعبارات.

7. **إتجاه الواجهة البحرية**

ينبغي تصميم المدن الساحلية كمدن منخفضة الكثافة متمركزة حول ميناء بحيث توفر فرصة واسعة للعيش على الواجهة البحرية. ينبغي للتطوير أن يكون متوافقاً مع البيئة الطبيعية المحيطة أن ينشئ صلة قوية بالساحل.

8. **مرافق ووسائل الراحة الخاصة بالمجتمع**

ينبغي أن تتوفر جميع مرافق ووسائل الرفاهية الخاصة بالمجتمع التي ستخدم سكان المدينة وفقاً للمخطط ضمن حدود المدينة المقررة.

9. **السلامة العامة**

يجب أن تزوّد المدن الساحلية بالخدمات البحرية والبرية التي تستجيب للطوارئ ، سواء داخل المدن أو بالقرب منها.

10. **تصميم البناء و قطعة الارض**

يجب تصميم جميع المباني بحيث تتوافق مع المناخ المحلي وعلى أساس الممارسات المستدامة للبناء للاستفادة قدر المستطاع من استراتيجيات التبريد الطبيعي من خلال تحديد الاتجاه وطبيعة كتلة البناء وتخطيط قطعة الأرض.

**جدول 309. أ: شروط وقواعد الاستخدام داخل المدن الساحلية**

**الرموز: م = مسموح به؛ ق = مقيد؛ غ م = غير مسموح به.**

| الاستخدامات | سكني | مركز متعدد الاستخدامات |
|---|---|---|
| **1000 سكني** | | |
| 1110 وحدة مفردة (منفصلة) | م | غ م |
| 1130 وحدة متعددة | م | م |
| **2000 تجاري** | | |
| 2111 فندق | غ م | م |
| 2200 مكاتب – خدمات أعمال عامة | غ م | ق - 2، ق - 3 |
| 2300 مكاتب – خدمات مالية وتأمين | غ م | ق - 2، ق - 3 |
| 2400 مكاتب – خدمات تخصصية وفنية | غ م | ق - 2، ق - 3 |
| 2500 خدمات ضيافة وخدمات شخصية | غ م | ق - 2، ق - 3 |
| **3000 صناعي** | | |
| 3100 بيع وتأجير مركبات ثقيلة وملحقاتها | غ م | ق - 2، ق - 3 |
| 3200 تجارة بالجملة | غ م | ق - 2، ق - 3 |
| 3400 التخزين والنقل والتوزيع | غ م | ق - 2، ق - 3 |
| 3600 التصنيع والمعالجة – أساسي | غ م | ق - 2، ق - 3 |
| **4000 خدمات حكومية ومؤسسية واجتماعية وثقافية** | | |
| 4400 خدمات الأمن والسلامة | م | م |
| 4500 مركز اجتماعي | م | م |
| 4720 مركز العناية بالطفل | م | م |
| **5000 رعاية صحية وتعليم** | | |
| 5300 عيادة | م | م |
| 5400 مستشفى | غ م | م |
| 5600 مرافق بيطرية | غ م | م |
| **6000 الدينية** | | |
| 6100 مسجد | م | م |
| **7000 ترفيه ومساحات خارجية أو مفتوحة** | | |
| 7100 ترفيه خارجي | غ م | م |
| 7180 مرافق الصيد والإبحار | غ م | م |
| **8000 بنية تحتية** | | |
| 8400 مرافق نقل بحري | م | م |

# 307 – منطقة الإشراف الساحلي

| جدول 309.ب: اشتراطات التطوير داخل المدن الساحلية | | |
|---|---|---|
| الشروط | سكني | مركز متعدد الاستخدامات |
| **الكثافة** | - | - |
| الحد الأقصى لإجمالي نسبة البناء على الأرض | %60 | %85 |
| **شكل المبنى وموقعه** | - | - |
| الحد الأقصى للارتفاع (بالأمتار) | 8 م | 15 م |
| **الحد الأدنى لارتداد المبنى** | - | - |
| الجانب المواجه للشارع | 3 م | 0 م |
| الجانب غير المواجه للشارع – أرض ملاصقة لأخرى | 2 م | 0 م |
| الجانب الخلفي | 5 م | 2 م |

| جدول 309.ج: شروط وقواعد الاستخدام داخل المدن الساحلية | | |
|---|---|---|
| الحد المسموح لمساحة قطعة الأرض (النسبة المئوية لمجموع قطع الأراضي القابلة للتطوير في المدينة) | الحد الأدنى (%) | الحد الأقصى (%) |
| **1000 سكني** | | |
| 1110 وحدة مفردة (منفصلة) | 10 | 60 |
| 1130 وحدة متعددة | 5 | 10 |
| **2000 تجاري** | 5 | 33 |
| **4000 خدمات حكومية ومؤسسية واجتماعية وثقافية** | 5 | 10 |
| **7000 ترفيه ومساحات خارجية أو مفتوحة** | 50 | 0 |

| جدول 309.د: شروط وقواعد الاستخدام خارج المدن الساحلية | |
|---|---|
| الرموز: م = مسموح به؛ ق = مقيد؛ غ م = غير مسموح | |
| **4000 خدمات حكومية ومؤسسية واجتماعية وثقافية** | |
| 4400 خدمات الأمن والسلامة | م |
| **5000 رعاية صحية وتعليم** | م |
| **6000 ديني** | |
| 6100 مسجد | م |
| **7000 ترفيه ومساحات خارجية أو مفتوحة** | ق – 3 |
| 7180 مرافق الصيد والإبحار | ق – 3 |
| **8000 بنية تحتية** | |
| 8400 مرافق نقل بحري | ق – 3 |

| القيود | |
|---|---|
| ق – 1 | فقط على نطاق ضيق، لا يتجاوز 500 متر مربع من إجمالي المساحة الطابقية. |
| ق – 2 | فقط في المباني متعددة الاستخدامات. |
| ق – 3 | الزوار ووسائل الراحة المطلوبة دون مبيت إلا في حالة السماح لمرسى قوارب بعينه أن يقع تحت الاشراف وكذلك مناطق التخييم ومرافق التنزه. ستكون المرافق التابعة ذات مقاييس متناسبة وتخضع لحساسية القيود البيئية للمنطقة. سوف يتم تصميم أي حوض سفن ومرسى أو بنية تحتية تابعة بحيث تتجنب أية تأثيرات على البيئة الطبيعية. |

# 308 – ارتفاع منسوب المياة

**الأقسام:**

308.01 الغرض
308.02 قابلية التطبيق
308.03 اللوائح التنظيمية
308.04 مراجعة المشاريع

## 308.01 الغرض

تعد منطقة الظفرة عرضة لارتفاع مستوى سطح البحر وموجات العواصف التي يتسبب بها التغير المناخي، و لهذا الغرض تم إعداد المنطقة المتداخلة الخاصة بارتفاع منسوب المياه لتقليل التأثيرات على المشاريع التطويرية الساحلية واستثمارات البنية التحتية ضمن منطقة الظفرة. وتماشياً مع الممارسات الدولية المتبعة، فقد استخدم معيار حدوث العواصف بمعدل مرة واحدة كل 100 عام تم وضع قاعدة أساسية لارتفاع الفيضانات لاستخدامها في المناطق المتداخلة، وهي ما يعادل 3.0 متر فوق متوسط مستوى سطح البحر كنتيجة لمجموع معدل ارتفاع سطح البحر (1.0 متر) وموجات العواصف (2.0 متر).

وقد يتسبب ارتفاع منسوب المياه أيضاً في ارتفاع معدلات تآكل خط الساحل، ما يؤدي إلى تبدد اليابسة وتدمير المنشآت وزيادة احتمالات حدوث الفيضانات في بعض المناطق. تسمح الاستراتيجية بالتراجع الطبيعي لخط الساحل جراء ارتفاع مستوى سطح البحر وتأثير العمليات الساحلية. وعليه، تؤسس سياسة ارتفاع منسوب المياه على إقامة منطقة ساحلية عازلة، وستقام منطقة ساحلية عازلة مؤقتة بعرض 250 متر داخل اليابسة ابتداء من أعلى مستوى للمد. وتم اختيار هذا العرض بناء على عدد من العوامل مثل الفترة الزمنية وطبيعة الساحل والمنحدرة والآثار المترتبة على حدوث الفيضان المحتمل مرة كل 100 مرة. أما داخل المناطق المطورة، فلا تستدعي الحاجة وجود منطقة ساحلية عازلة مؤقتة.

## 308.02 قابلية التطبيق

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

## 308.03 اللوائح التنظيمية

تنطبق اللوائح التنظيمية الخاصة باستخدام الأراضي وتطويرها في المنطقة الأساسية أو مناطق المخططات الخاصة داخل المنطقة المتداخلة الخاصة بارتفاع منسوب المياه. يجب على المطورين اتباع عملية تخطيطية مرنة تتبنى المنهجيات التالية:

**أ. منهجية التراجع**

خفض معدلات الخطر والتهديد عن طريق إزالة المنشآت والأنشطة البشرية وإبعادها عن خط الساحل والمناطق المهددة بالفيضانات.

**ب. منهجية الاستيعاب**

استخدام تدابير تصميمية تتيح للمنشآت الصمود في وجه الفيضانات. ومثال ذلك، رفع المنشآت في المناطق المعرّضة لمخاطر الفيضانات على ركائز دعم.

**ج. منهجية الحماية**

التركيز على الحد من المخاطر عن طريق تطبيق وسائل طبيعية أو اصطناعية للحماية من الفيضانات، على سبيل المثال، إنشاء جدار بحري حاجز لصد الفيضانات.

## 308.04 مراجعة المشاريع

إن اكتمال مراجعة المشاريع تكمن في الإمتثال لإجراءات ومعايير كود التخطيط الخاصة بأي قسيمة أو هيكل معين ضمن المنطقة المتداخلة الخاصة بارتفاع منسوب المياه كما يلي:

**أ. خط الأساس**

1. استخدام معدل موجات العواصف المحتملة بمعدل مرة واحدة كل 100 عام والمتوقع حدوثها في عام 2100 كمعيار لعملية التكيف مع التغير المناخي لجميع الخطط والمشاريع التطويرية.
2. ضمان إنشاء جميع المشروعات التطويرية المستقبلية بحيث لا يقل ارتفاع المستوى الأرضي لها عن 4 أمتار فوق مستوى سطح البحر.

**ب. منهجية المناطق المطورة: الحماية**

1. السماح بتنفيذ وسائل الحماية من الفيضانات، مع أولوية استخدام تقنيات الحماية الطبيعية قبل الاصطناعية وفق منهجية استراتيجية متكاملة تشمل المنطقة بالكامل بدلاً من تطبيق حلول تتعامل مع كل قطعة أرض على حدة.

**ج. المنهجية المطبقة خارج المناطق المطورة: التراجع أو الاستيعاب**

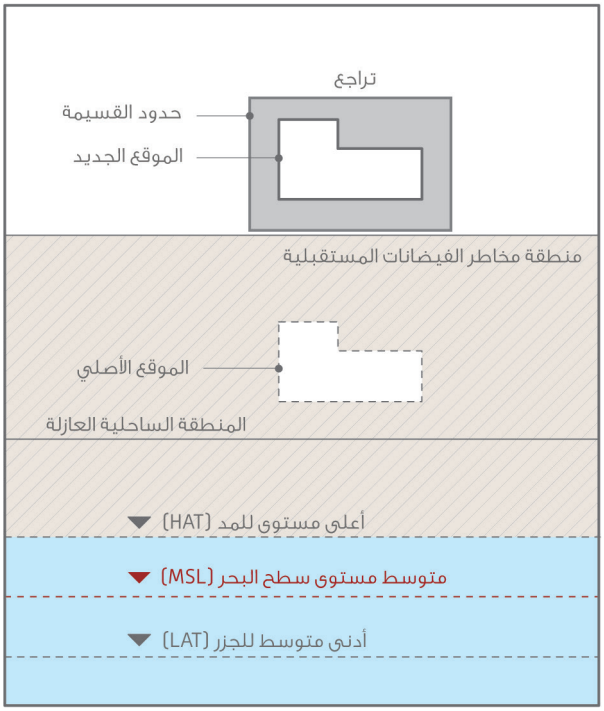
1. عدم السماح بأي مشروع تطويري في المناطق التي يتوقع أن تغمرها الفيضانات عدا المشاريع التطويرية المؤقتة التي يثبت عدم وجود بديل لها خارج المناطق المعرّضة لخطر الفياضانات على أن تراعي استيعاب ارتفاع منسوب المياه للسماح بالهجرة الطبيعية للموائل.
2. عدم السماح بوجود مواقع التطوير العمراني في مناطق معرضة لخطر الفيضان أو التآكل ووضع معايير للمشاريع التطويرية الأخرى التي يمكن السماح بها في مثل هذه المناطق.
3. ضمان تصميم ممرات/مرافق النقل الأساسية الحالية والمستقبلية التي يجب أن تمر عبر المناطق المعرّضة لخطر الفيضان بحيث تراعي إجراءات المرونة والتكيف مع التغير المناخي.

**د. المنطقة العازلة الساحلية المؤقتة**

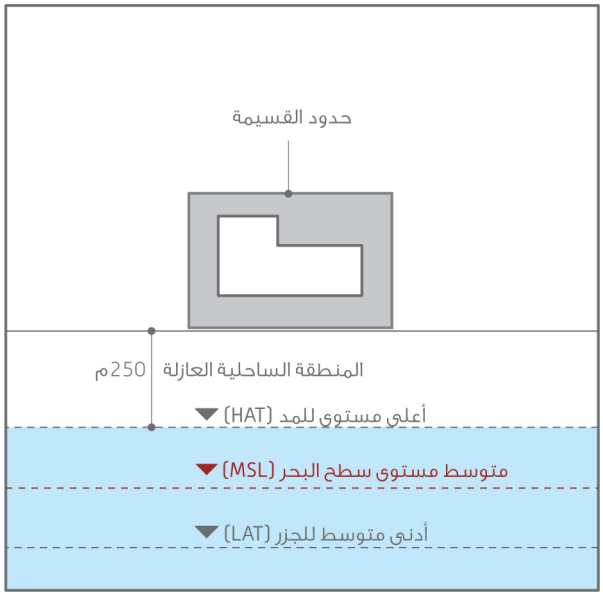
1. انشاء منطقة عازلة ساحلية خارج مناطق التطوير لحمايتها من الأثار الناجمة عن تآكل خط الساحل.
2. تنفيذ وإدارة المنطقة العازلة الساحلية وفقاً لتوصيات دراسة خط ساحل إمارة أبوظبي 2100 مع تنفيذ المتطلبات المحددة في الخطة.

# 308 – ارتفاع منسوب المياة

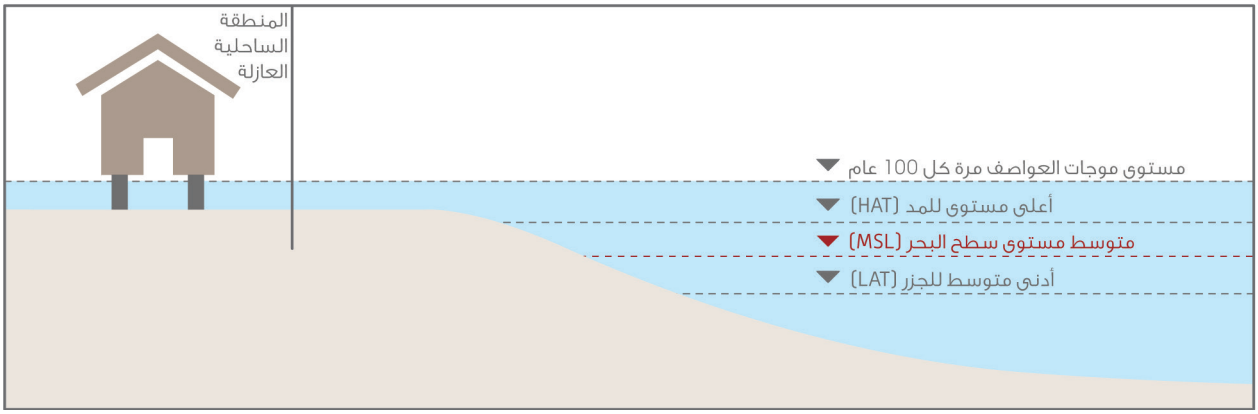
الشكل 1: رسم يوضّح منهجية التراجع



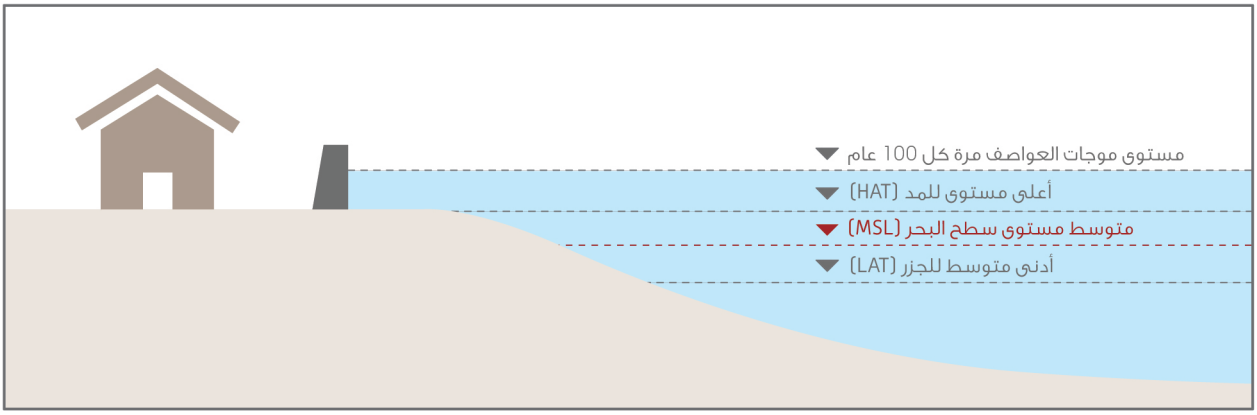

الشكل 4: رسم يوضّح المنطقة الساحلية العازلة المؤقتة




الشكل 2: مقطع عرضي تخطيطي يوضّح منهجية الاستيعاب




الشكل 3: مقطع عرضي تخطيطي يوضّح منهجية الحماية



# 309 – الموائل الهامة

## الأقسام:

309.01 الغرض
309.02 قابلية التطبيق
309.03 اللوائح التنظيمية
309.04 مراجعة المشاريع

## 309.01 الغرض

تهدف أحكام المنطقة المتداخلة المتعلقة بالموائل الهامة إلى الحفاظ على التنوع البيولوجي البحري المحلي وحماية الفصائل المهددة أو المعرّضة للانقراض وزيادة أعدادها. وحددت موائل الشعاب المرجانية والأعشاب البحرية والحصائر الطحلبية وأشجار القرم والأراضي الرطبة المالحة والمسطحات الطينية باعتبارها موائل هامة نظراً لدورها في الحفاظ على سلامة النظم البيئية الساحلية والبحرية والخدمات التي تقدمها للنظم البيئية. كما تؤدي الموائل الهامة دوراً هاماً يتعلق بتوفير الكواسر الطبيعية لامواج العواصف كما تقوم بتوفير مناطق احتجاز و عزل وتصريف للكربون الأزرق. وتهدف أحكام المنطقة المتداخلة المتعلقة بالموائل الهامة لتوفير آلية عند مراجعة المشاريع أو تطوير البنية التحتية.

## 309.02 قابلية التطبيق

تطبّق اللوائح التنظيمية الواردة في هذا الفصل على كل الأراضي والمسطحات المائية التي تقع في حدود هذه المنطقة المتداخلة والتي تم وضعها على خارطة نظام التطوير، كما تم الإشارة إليها بمفتاح الخريطة (HOI) بالإضافة إلى اللوائح العامة الواردة في عموم هذا النظام.

## 309.03 مراجعة المشاريع

إن اكتمال مراجعة المشاريع تكمن في الإمتثال لإجراءات ومعايير نظام التطوير الخاصة بأي قسيمة أو هيكل معين ضمن المنطقة المتداخلة الخاصة بالموائل الهامة كما يلي:

### أ. المحميات البحرية

يتم إدارة المحميات البحرية من قبل هيئة البيئة أبوظبي بغرض حماية الموائل الهامة، يجب أن تؤخذ الإجراءات التالية بعين الاعتبار أثناء مراجعة المشاريع الواقعة ضمن المنطقة المتداخلة المتعلقة بالموائل الهامة:

1. يضم إجمالي مناطق المحميات البحرية شبكة كاملة لاستيفاء استراتيجية التنوع البيولوجي البحري لهيئة البيئة أبوظبي (2015-2019)، متضمناً جزيرة بو السياييف، والسعديات، ورأس غنادة، والقرم الشرقي، كمناطق محميات بحرية، بالإضافة إلى محمية الياسات، ومحمية مروح البحرية.
2. ينبغي على المشاريع المقامة في هذه المحميات أن تطور خطط إدارة فعالة تتضمن خطط استرجاع الفصائل المهددة والمعرّضة للانقراض. وقد تتضمن هذه الخطط فرصاً للأنشطة الترفيهية والسياحية قليلة الأثر وتراعي تحقيق التوافق والانسجام مع الظروف العابرة للحدود.
3. تحديد وتبني وإدارة الممرات البيئية لهجرة الفصائل حسب خطة الإدارة للمشروع وخطط الاسترجاع.
4. إجراء البحوث (تتضمن المسح تحت الماء وأنماط هجرة الثدييات البحرية) لتتوافق مع أهداف الرؤية البيئية.
5. عند تحديد مواقع الأنشطة الترفيهية والسياحية في مناطق المحميات البحرية، ينبغي التأكد من وضعها في مواقع قابلة للتكيف مع هذه الأنشطة.
6. تخضع كافة خطط الإدارة ضمن مناطق المحميات البحرية لإجراءات المراجعة والموافقة الخاصة بهيئة البيئة أبوظبي.

### ب. الموائل الهامة

ينبغي أن تتجنب المشاريع والأنشطة ذات الاحتمالية بإلحاق الضرر بالموائل الهامة التأثير على هذه الموائل قدر المستطاع. وفي حال عدم القدرة على تجنب التأثير، ينبغي اتخاذ إجراءات تقليل الآثار المترتبة على الأنظمة البيئية البحرية وتخفيف آثارها. وينبغي أخذ الإجراءات التالية بعين الاعتبار عند مراجعة المشاريع في المنطقة المتداخلة المتعلقة بالموائل الهامة:

1. خط الأساس هو الخط المحدد في مسح الموائل الخاص بهيئة البيئة أبوظبي لسنة 2015 حسب النطاق المساحي الخاص بالشعاب المرجانية، والأعشاب البحرية، والحصائر الطحلبية والقرم. ونظراً لمحدودية هذا المسح، فينبغي للمشاريع الواقعة ضمن هذه المنطقة المتداخلة أن تجري مسوح ميدانية مفصّلة لتأكيد خط الأساس.
2. ينبغي على المشاريع المقامة في مناطق الموائل الهامة أن تطور خطط إدارة فعالة لتتضمن خطط استرجاع الفصائل المهددة والمعرّضة للانقراض.
3. ينبغي أن تتجنب المشاريع والأنشطة الأخرى مناطق الموائل الهامة. وفي حال لم يكن ذلك ممكناً، ينبغي تضمين متطلبات لتقليل التأثيرات على هذه المناطق وتبنّي إجراءات تخفيفية لتعويض تلك التأثيرات، بما في ذلك طرح بدائل لتقليل هذه التأثيرات وتبرير إجراءات التخفيف وتلك البدائل التي تم اختيارها.
4. خطط إدارة تتضمن تقارير سنوية توضح مناطق الموائل الهامة التي تم حمايتها والضائعة والتي تم استرجاعها مقابل خط أساس ٢٠١٥.
5. تخضع كافة خطط الإدارة ضمن هذه المنطقة المتداخلة لإجراءات المراجعة والموافقة الخاصة بهيئة البيئة أبوظبي.

### ج. أعمال التجريف

لا ينتج عن أعمال التجريف تشتت الموائل الهامة أو ترك آثار عكسية عليها. ينبغي أخذ الإجراءات التالية بعين الاعتبار عند مراجعة كافة المشاريع الواقعة ضمن هذه المنطقة المتداخلة:

1. تخضع كافة أعمال التجريف إلى إجراءات المراجعة والاعتماد التابعة لهيئة البيئة – أبوظبي.
2. حظر عمليات تجريف الأعماق ضمن محميات المناطق البحرية، إلا في حال وجود ظروف استثنائية واضحة وتقليل الانتشار المكاني للمنطقة المجرّفة.

### د. استصلاح الأراضي

سيتم أخذ استصلاح الأراضي بعين الاعتبار في البنى التحتية الوطنية الحيوية وحماية الموائل. أما فيما يختص بأنشطة استصلاح الأراضي الأخرى، فيمكن أن تؤخذ بعين الاعتبار فقط ضمن المناطق المطورة ولغرض إيجاد مساحة مفتوحة تعود بالمنفعة العامة دون التسبب بتأثيرات عكسية على مناطق الموائل. ينبغي أخذ الإجراءات التالية بعين الاعتبار عند مراجعة كافة المشاريع الواقعة ضمن هذه المنطقة المتداخلة:

1. تعد أعمال استصلاح الأراضي استحداثاً لأراض جديدة، وبالتالي فهي تتطلب موافقة مجلس أبوظبي للتخطيط العمراني.
2. ضمان أن المنطقة المتأثرة بأعمال استصلاح الأراضي ستشكل الحد الأدنى المطلوب للعملية المقترحة لتجنب التأثيرات العكسية على الموائل الهامة.
3. تخضع كافة أعمال استصلاح الأراضي إلى إجراءات المراجعة والاعتماد التابعة لهيئة البيئة – أبوظبي.

# 310 – الوصول العام والمعالم الطبيعية

**الأقسام:**

310.01 الغرض
310.02 قابلية التطبيق
310.03 اعتبارات تخطيطية عامة

## 310.01 الغرض

إن أحكام المنطقة المتداخلة المتعلقة بالوصول العام والمعالم الطبيعية تهدف الى تحسين الوصول العام على امتداد الواجهة البحرية وتوفير سبل الوصول الى مواقع محددة. كما تهدف أيضا الى وضع آلية انشاء وسائل النقل اللازمة بين المواقع وتحديدها بشكل مبدئي.

## 310.02 قابلية التطبيق

تطبّق اللوائح التنظيمية الواردة في هذا الفصل على كل الأراضي والمسطحات المائية التي تقع في حدود هذه المنطقة المتداخلة والتي تم وضعها على خارطة نظام التطوير، كما تم الإشارة إليها بمفتاح الخريطة (PAL) بالإضافة إلى اللوائح العامة الواردة في عموم هذا النظام.

## 310.03 اعتبارات تخطيطية عامة

تنطبق اللوائح التنظيمية الخاصة باستخدام الأراضي وتطويرها في المنطقة الأساسية أو مناطق المخططات الخاصة داخل المنطقة المتداخلة المتعلقة بالوصول العام المادي. يجب على الجهات المعنية اتباع مايلي لتحسين الوصول العام الى الواجهات البحرية:

أ. **الوصول العام الى الواجهة البحرية:**

1. توفير وصول عام شامل ومجاني وآمن ومستمر الى الواجهة البحرية وعلى امتدادها.
2. عدم تخصيص أراضي أو أجزاء من أراضي في اتجاه البحر بدءاً من خط أعلى مستوى للمد.

ب. **استراتيجية الوصول المتكامل:**

1. ضمان تخصيص وتنفيذ الوصول العام الى الواجهة البحرية وعلى امتدادها من خلال روابط متصلة بين المشاريع التطويرية.
2. توفير الوصول الى الواجهة البحرية في خطط العمل الخاصة بمناطق التطوير الترفيهي والسياحي.

ج. **الاستراحات المؤقتة:**

1. سيتم تعديل ارشادات التطوير لحظر تطوير استراحات مؤقتة أخرى في أي مكان على امتداد الساحل في المناطق غير المطورة.
2. ضمان توفير الوصول الطارئ والعام غير المقيد الى الواجهة البحرية في مناطق الاستراحات المؤقتة.

د. **الوصول العام الى الجزر:**

1. استكمال خطة لتحديد الجزر الحالية ذات ملكية عامة وجزر أخرى التي يسمح بالوصول العام فيها أو يمكن الحصول عليها.
2. وضع وتنفيذ خطة لتوفير الوصول العام الى الجزر لإقامة الأنشطة الترفيهية والسياحية المناسبة.

# 400 المخططات الخاصة

# 400

# 400

# المخططات الخاصة

**الأقسام:**


400.01 الغرض

400.02 قابلية التطبيق

400.03 اعتبارات تخطيطية عامة يجب مراعاتها عند تطوير المخططات الخاصة

400.04 كيفية الحصول على لوائح ضبط التطوير

400.05 الاشتراطات التنظيمية الإضافية للتطوير

400.06 تعريف المصطلحات وأحكام التفسير والقياس


## 400.01 الغرض

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

- تبسيط إجراءات تنفيذ الخطة على المناطق التي خضعت الى التخطيط الأساسي وغيرها من المناطق الأخرى التي تكون في حاجة الى تبني عملية تطوير تتطلب مرونة اضافية والإيفاء بالفوائد العامة الواضحة.
- توفير طريقة يمكن استخدامها لتطوير الأراضي لتكون صالحة لإقامة المجتمعات والأحياء السكنية مما يؤدي الى الاستخدام الأمثل للأراضي وتوفير بيئة أفضل للعيش ووضع تصميمات مميزة وتوفير تحسينات عامة ومرافق مجتمعية بشكل منسق.
- توفير مساحات خارجية أو مفتوحة والإيفاء بالاحتياجات الترفيهية والحفاظ على الموارد البيئية ودعمها.
- ضمان توفير التطوير لمبادىء برنامج استدامة وممارسات التطوير المستدامة في الخطط التفصيلية الخاصة بهذه المناطق.
- دمج البنية التحتية والمرافق المجتمعية والأماكن الترفيهية (على سبيل المثال: المساحات الخارجية أو المفتوحة والفنون العامة والتحسينات الخاصة بالمرافق العامة الحالية) في مخططات التطوير المتعلقة بهذه المناطق.
- وضع القواعد والإرشادات التفصيلية للتصميم المعماري والحضري المناسبة لتلك المناطق.

## 400.02 قابلية التطبيق

يجوز للمجلس تأسيس مناطق وقسائم المخططات الخاصة لأي مجموعه من الاستخدامات وأعمال التطوير على أن يتفق هذا ويسهم في تنفيذ الخطة.

## 400.03 اعتبارات تخطيطية عامة يجب مراعاتها عند تطوير المخططات الخاصة

1. ينبغي أن تعكس مساحة وحجم المبنى / المباني على المنطقة المراد تطويرها حجم ومساحة المباني في المناطق المجاورة، وأن تغطي جوانب أخرى كإمكانية الوصول للموقع و المداخل والمواقف وأعمال التجميلية والبستنة بصورة متناسقة مع المساحة الكلية للمباني ومشروع التطوير الكلي المقترح.
2. ينبغي توفير المواقف كافة على القسائم، واستيفاء متطلبات دائرة النقل كما ويفضل استخدام كود بناء المواقف تحت مستوى سطح الارض، كما يجب ألا يتجاوز مساحة المواقف المبنية تحت سطح الارض أو تلك السطحية، المساحة الطابقية الإجمالية المسموح بها للمنطقة بشكل عام.
3. يجب ألا يتجاوز الحد الاقصى لإجمالي نسبة البناء على الارض في المشروع التطويري بأكمله 50% للمساحة الكلية للقسيمة.
4. يجب أن يعكس ارتفاعات المباني في المنطقة ارتفاعات المباني في المناطق المجاورة، كما ويجب استيفاء تلك الارتفاعات لشروط الارتفاعات المطبقة في المنطقة من قبل جميع الهيئات التنظيمية في أبوظبي، كشركة أبوظبي للمطارات على سبيل المثال لا الحصر.
5. يجب توفير حد ادنى من ارتداد المباني من حدود القسائم للسماح بالاندماج ضمن المرافق العامة بصورة ملائمة.
6. ينبغي أن تمثل الأعمال التجميلية والبستنة نسبة 10% على الاقل من مساحة المنطقة المراد تطويرها وأن تصمم بصورة تكمل المباني بحيث يمكن دمجها مع المرافق العامة المحيطة بها.
7. لا يسمح بالبروز والتوسع خارج حدود القسائم فوق او تحت مستوى سطح الارض.
8. يجب تطوير كافة مقترحات تطوير المشاريع حسب الاشتراطات والضوابط المذكورة في أدلة تخطيط المجلس على سبيل المثال لا الحصر ( دليل تصميم الشوارع الحضرية (USDM)، دليل تصميم شرائح الخدمات (UCDM)، دليل تصميم الأماكن العامة، دليل التخطيط الحضري للأمن والسلامة، استدامة ). بالإضافة لأي مخططات تفصيلية معتمدة تغطي المنطقة أو أي لوائح أخرى معمول بها.
9. يجب أن يرفق مع كافة مقترحات التطوير مخططات الموقع الحالي للمنطقة عند تسليمها إلى المجلس.
10. يحق للمجلس استثناء او تغيير او تعديل أي من الاشتراطات والضوابط التطويرية المذكورة اعلاه بما يراه مناسبا وبما يتناسب مع رؤيته وتقييمه للاحتياجات التطويرية والتخطيطية لهذه المناطق.

## 400.04 كيفية الحصول على لوائح ضبط التطوير

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

## 400.05 الاشتراطات التنظيمية الإضافية للتطوير

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

## 400.06 تعريف المصطلحات وأحكام التفسير والقياس

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

# 400

# 500 الاشتراطات التنظيمية الإضافية للتطوير

# 501

# الاشتراطات التنظيمية الإضافية للتطوير

# 501

# الاشتراطات التنظيمية الإضافية للتطوير

## الأقسام:


501.01 الغرض

501.02 الاشتراطات التنظيمية للمنطقة الأساسية VR

501.03 الاشتراطات التنظيمية للأسوار

501.04 الاشتراطات التنظيمية للميزانين

501.05 الاشتراطات التنظيمية للبناء على سطح المبنى

501.06 الاشتراطات التنظيمية للأسوار البحرية (جدران الدعم)

501.07 الاشتراطات التنظيمية للمرور ومواقف المركبات

501.08 الاشتراطات التنظيمية للأعمال التجميلية والبستنة

501.09 الاشتراطات التنظيمية للبروزات داخل الإرتدادات

501.10 الاشتراطات التنظيمية للبروزات خارج حدود القسيمة

501.11 الاشتراطات التنظيمية للمزارع والعمليات ذات الصلة

501.12 الاشتراطات التنظيمية لقرى المحميات الساحلية (CCZ)

501.13 الاشتراطات التنظيمية للطيران في كافة المناطق المشمولة بشروط ومعايير استخدام وتطوير الأراضي.

501.14 الاشتراطات التنظيمية للافتات التجارية

501.15 الاشتراطات التنظيمية لطابق القبو (السرداب)

501.16 الاشتراطات التنظيمية لأسطح المباني

501.17 الاشتراطات التنظيمية للمقابر

501.18 الاشتراطات التنظيمية لتوجيه المباني


## 501.01 الغرض

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

## 501.02 الاشتراطات التنظيمية للمنطقة الأساسية VR

**أ. مرآب المركبات:**

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

**ب. الارتدادات:**

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

**ج. البروزات المسموح بها:**

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

**د. مداخل المركبات:**

يسمح ببناء مداخل ومواقف للمركبات على النحو التالي:

1. يسمح ببناء مدخلين للمركبات كحد أقصى في حالة وجود وحدة سكنية واحدة داخل القسيمة على أن لا تقل المسافة بينهما عن خمسة عشر مترا (15.00) م.
2. يسمح ببناء مداخل مركبات مساوية لعدد الوحدات بحد أقصى مدخلين لكل واجهة مطلة على شارع وفي حالة عدم وجود أكثر من شارع واحد للقسيمة تخضع عدد مداخل المركبات للاشتراطات الصادرة عن الإدارة المختصة في البلدية المعنية.
3. يجب أن لا يزيد عرض المدخل عن (6.00) أمتار ولا يقل عن (3.00) أمتار.
4. تتبع مداخل المركبات المخطط العام / المخطط التفصيلي للمنطقة.
5. في حال عدم توفر المخطط العام أو التفصيلي للمداخل، تتم مراجعة الإدارة المختصة في البلدية.
6. يمكن استخدام المدخل كمرآب للمركبات، كما يسمح بعمل المرآب في طابق السرداب للوحدة السكنية الرئيسية أو الملاحق، وفي هذه الحالة يجب أن يكون المنحدر ضمن حدود القسيمة مع توفير تهوية مناسبة لطابق السرداب.
7. في حال الحصول على استثناء لتعدد الوحدات تتم مراجعة الادارة المختصة في البلدية المعنية.
8. تخضع مداخل المركبات (الموقع ومعايير التصميم) لموافقة الادارة المختصة في البلدية المعنية.
9. يجب تخصيص مدخل واحد على الأقل لمركبات الدفاع المدني على ألا يقل صافي إرتفاع بطنية مظلة هذا المدخل عن (4.50) أمتار أو بدون مظلة على الإطلاق.
10. يسمح بمدخلين (2) فقط بعرض لا يزيد عن (6) أمتار في القسائم الزراعية.

**ه. مداخل الأفراد:**

يسمح ببناء مداخل للأفراد على النحو التالي:

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

**و. القسائم السكنية ذات المساحات الصغيرة**

تستثنى القسائم السكنية ذات المساحة الأقل من (350) متر مربع من اشتراطات التطويرة الوارادة في المنطقة الأساسية VR كالآتي:

1. يسمح بتلاصق الملاحق مع السور حتى لو كانت ملاصقة لمبنى الفيلا مع الالتزام باشتراطات الفتحات والارتفاعات.
2. الحد الأقصى لنسبة البناء على الأرض (100%) مع الالتزام باشتراطات الارتداد عن حدود القسيمة.
3. تستثنى من اشتراط وجود مواقف المركبات للقسيمة والتنسيق مع دائرة النقل بخصوص مواقف المركبات الخارجية إن لزم الأمر.
4. الحد الأقصى لنسبة البناء على طابق السطح (100%) مع الالتزام بعدم بناء بيت للدرج.

5. يرتد خط البناء بمقدار لا يقل عن (1.5) متر للحالات التالية:

أ. في حال عدم وجود ممر فاصل أو وجود ممر يقل عرضه عن (3) أمتار، ولا يتم توفير ارتداد لغرفة الكهرباء وإنما الارتداد للفيلا فقط.

## 501.03 الاشتراطات التنظيمية للأسوار

**للمنطقة الأساسية (VR) و (R12):**

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

**للمنطقة الأساسية (GI):**

1. يجب عمل أسوار على حد القسيمة بحيث لا يقل ارتفاعها عن (2.00) متر ولا يزيد عن (2.50) متر من منسوب محور الطريق.
2. في حال الارتداد مسافة (5) أمتار لعمل مداخل مباشرة على حد القسيمة، يجب عمل أسوار على حدود القسيمة دون المداخل من جهة الارتداد لا يقل ارتفاعها عن (1.00) متر، ولا يزيد عن (2.50) متر.
3. لا يسمح بالأسوار الفاصلة بين المباني في القسيمة.
4. يسمح بأن تكون الأسوار المطلة على الشوارع من هياكل شبه شفافة (حديد مشغول أو ما في حكمه) مع مراعاة أن يكون الجزء المصمت فيه لا يقل عن (1.00) متر من منسوب منتصف الطريق المقابل للقسيمة.

**للمنطقة الأساسية (AG):**

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

## 501.04 الاشتراطات التنظيمية للميزانين

الميزانين هو جزء من أو امتداد مكمّل للطابق الأرضي، ولا يسمح بتعديه لحدود الطابق الأرضي، يسمح بوجود هذا الجزء التكميلي فوق الطابق الأرضي مباشرة، ويعتبر جزءاً منه في غالب الأحيان.

في حالة وجود هذا الامتداد أو الجزء التكميلي (الميزانين) فوق أي من الطوابق بعد الطابق الأول، فإنه يعتبر طابقاً منفصلا.

**اللوائح التنظيمية للميزانين – جدول (أ - 501)**

| نوع الميزانين | اللوائح التنظيمية | المناطق الأساسية |
|---|---|---|
| ميزانين – مكاتب | 1. يجب ألا يتجاوز ارتفاع الميزانين 3 متر.<br>2. يجب ألا تزيد مساحة الميزانين عن 100% من المساحة المتاحة للطابق الأرضي.<br>3. لا يتطلب مدخلا منفصلا من الطابق الأرضي.<br>4. يجب ألا يتجاوز الارتفاع الكلي للطابق الأرضي مع الميزانين 7 أمتار.<br>5. لا يسمح بالبروز.<br>6. يسمح بالاستخدام المكتبي فقط. | MU-11, MU-16A, MU-16B, MU-20A, MU-20B |
| ميزانين – صناعي | 1. يجب ألا يتجاوز ارتفاع الميزانين 3 متر.<br>2. يجب ألا تزيد مساحة الميزانين عن 50% من مساحة الطابق الأرضي.<br>3. يجب أن يكون مدخل الميزانين من الطابق الأرضي.<br>4. يجب ألا يتجاوز الارتفاع الكلي للطابق الأرضي مع الميزانين 7 أمتار.<br>5. لا يسمح بالبروز.<br>6. يسمح باستخدام الميزانين لأغراض التخزين فقط. | GI |
| ميزانين – تجاري | 1. يجب ألا يتجاوز ارتفاع الميزانين 3 متر.<br>2. يجب ألا تزيد مساحة الميزانين عن 75% من مساحة الطابق الأرضي.<br>3. يجب أن يكون مدخل الميزانين من الطابق الأرضي.<br>4. يجب ألا أن يتجاوز الارتفاع الكلي للطابق الأرضي مع الميزانين 7 أمتار.<br>5. لا يسمح بالبروز.<br>6. يسمح بالاستخدام التجاري في الميزانين كامتداد للاستخدام في الطابق الأرضي فقط. | MU-11,MU-16A, MU-16B, MU-20A, MU-20B, NR, CR, DR, RR, SC, HR |

# اللوائح التنظيمية الإضافية للتطوير

## 501.05 الاشتراطات التنظيمية للبناء على سطح المبنى

| اللوائح التنظيمية للخدمات الإضافية على السطح – جدول (ب – 501) | | |
|---|---|---|
| نوع الخدمة الإضافية | التوصيف واللوائح التنظيمية | المنطقة الأساسية |
| الترفيهية | مرافق خدمية ترفيهية غير تجارية خاصة بالسكان ومستخدمي المبنى وتشمل هذه الخدمات على سبيل المثال برك السباحة والصالات الرياضية و ساحات اللعب المخصصة والاستخدامات الأخرى ذات العلاقة.<br>**اللوائح التنظيمية الخاصة:**<br>1. يجب ألا تتجاوز نسبة التغطية 60%من مساحة السطح بعد استيفاء جميع متطلبات من الخدمات الميكانيكية الضرورية للمبنى بعد الحصول على شهادات عدم الممانعة من جميع الجهات المعنية.<br>2. يجب ألا يقل الارتداد عن 2 متر من جميع الجهات.<br>3. يجب ألا يتجاوز الارتفاع 4 أمتار.<br>4. لا يسمح بالاستخدام التجاري ويستخدم فقط لخدمة السكان ومستخدمي المبنى. | MU-11, MU-16A, MU-20A, I10, I15, I20 |
| السكنية | وحدات سكنية إضافية يمكن اضافتها على سطح البنايات التجارية ذات الاستخدام السكني<br>**اللوائح التنظيمية الخاصة:**<br>1. يجب ألا تتجاوز نسبة التغطية 60%من مساحة السطح بعد استيفاء جميع متطلبات من الخدمات الميكانيكية الضرورية للمبنى بعد الحصول على شهادات عدم الممانعة من جميع الجهات المعنية.<br>2. يسمح ببناء وحدتين سكنيتين كحد أقصى بعد الحصول على شهادات عدم الممانعة من جميع الجهات المعنية بالأمن والسلامة<br>3. يجب ألا يقل الارتداد عن 2 متر من جميع الجهات.<br>4. يجب ألا يتجاوز الارتفاع 4 أمتار.<br>5. لا يسمح بأن تكون مداخل الوحدات السكنية مواجهة للجزء الخدمي من سطح المبنى. | MU-11, MU-16A, MU-20A |

ملاحظة: خدمات سطح إضافية اختيارية لا يمكن الجمع بينها في سطح مبنى واحد

## 501.06 الاشتراطات التنظيمية للأسوار البحرية (جدران الدعم)

**أ. اللوائح العامة**

1. يجب إقامة الجدران البحرية لحماية اليابسة من تأثيرات البحر أو لإيقاف التآكل المتسارع لحد الساحل. ومع ذلك، إذا كان حد الساحل على هيئته الطبيعية، فلن يتم تشجيع بناء الأسوار البحرية بشكلٍ عام.
2. واذا تطلب الأمر بناء الأسوار البحرية فيجب الالتزام بالاشتراطات الخاصة لدى دائرة الشؤون البلدية والنقل.

## 501.07 الاشتراطات التنظيمية للمرور ومواقف المركبات

**أ. اللوائح العامة**

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

**ب. أرصفة المشاة / مسارات المشاة**

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

## 501.08 الاشتراطات التنظيمية للأعمال التجميلية والبستنة

**أ. اللوائح العامة**

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

**ب. تثبيت المعدات المطلوبة للمساحات الخضراء**

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

**ج. أعمال الري المطلوبة**

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

## 501.09 الاشتراطات التنظيمية للبروزات داخل الارتدادات

قد تمتد بروزات المبنى المدرجة في الجدول 501 – د إلى الارتدادات المطلوبة، وفقاً للقواعد المدرجة في الجدول. ولا يسمح بامتداد هذه البروزات إلى مسافة أقرب من (1) متر عن حدود قطعة أرض في الجانب غير المواجه للشارع ما لم يسمح بذلك في الجدول. ويجوز السماح بالبروزات غير المدرجة في هذا الجدول إذا ما أشير إليها في مكان آخر من هذا النظام.

# اللوائح التنظيمية الإضافية للتطوير

**اللوائح التنظيمية للامتدادات الانشائية المسموحة داخل الارتدادات الجدارية في المباني – الجدول ( د - 501)**

| نوع البروز | الحد الأقصى للامتداد نحو الارتداد (بالمتر) | | |
|---|---|---|---|
| | الارتداد الأمامي | الارتداد الجانبي | الارتداد الخلفي |
| البروزات المعمارية، بما فيها النوافذ الكابولية والافريزات وأكتاف النوافذ وحافاتها والدعامات والمرازيب أو أية عناصر معمارية مشابهة وصناديق النباتات. | 1 م | بمسافة لا تقل عن 1 م من خط قطعة الأرض | |
| السلالم ودرج الهبوط والشرفات المستخدمة فوق مستوى الطابق الأول، بشرط أن تكون جميع هذه المنشآت مفتوحة وغير مغلقة وغير مسقوفة، باستثناء أسوار الحماية الخفيفة، ويمكن إرفاق الدعامات الهيكلية للسلالم. | 1 م | 1 م | 1 م |
| الأسطح والشرفات والدرج غير الممتد فوق مستوى الطابق الأول للمبنى. | 2 م | 1.5 م | 1.5 م |
| المنحدارات أو السلالم والهياكل الداعمة التي تم تصميمها لتسمح بالوصول إلى أجزاء من المباني تحت مستوى الطابق الأرضي. | 1 م | 1 م | 1 م |
| المنحدرات والهياكل التي تم تصميمها لاستخدامات ذوي الاحتياجات الخاصة. | يجوز أن تمتد داخل مساحة الارتداد بالكامل، حيث أنه الموقع الوحيد المناسب لتوفير مدخل لسكن ذوي الاحتياجات الخاصة. | | |

## 501.10 الاشتراطات التنظيمية للبروزات خارج حدود القسيمة

### أ. بروز البناء

يُسمح بالبروزات خارج حدود القسيمة فقط في المناطق الأساسية التالية:

MU-11, MU-16A, MU-16B, MU-20A, MU-20B ولكن وفقاً للشروط المذكورة أدناه والموضّح في الجدول (501.ج):

1. لا يجوز امتداد أي بروز داخل قطعة أرض أخرى تحت أي ظرف.
2. لا يجوز امتداد أي بروز إلى المرافق العامة بدون موافقة مسبقة من السلطة المختصة ومزود الخدمة الذي يستخدم هذا المرفق العام.
3. يسمح ببروز بيت الدرج بطابق الميزانين بارتفاع لا يقل عن (2.5) متر من منسوب الرصيف.
4. حينما يقع مبنى قائم أو مقترح بموازاة حدود أرض تفصلها عن القسيمة المجاورة مسافة لا تقل عن (7.5) متراً، ولا تزيد عن (12.5) متراً، فإن إجمالي البروزات لا يزيد عن (0.5) متر.
5. حينما يقع مبنى قائم أو مقترح بموازاة حدود أرض تفصلها عن القسيمة المجاورة مسافة تزيد عن (12.5) متراً، فإن إجمالي البروزات لا يزيد عن (1.5) متر.
6. إن الحد الأدنى للارتفاع المسموح به لجميع المظلات المصرّح بها و/ أو بروزات المداخل هو (2.1) متراً إلى (2.3) متراً اعتماداً على وجود مسار دراجات هوائية أم لا تحت البروز، وفقاً لدليل تصميم الشوارع الحضرية لأبوظبي.
7. في حالة ما إذا كانت القسيمة المجاورة مستخدمة في إقامة مباني خدمات عامة من طابق أرضي فقط، تحسب المسافة بين القسائم من حدود القسيمة المعنية والقسيمة التي تلي قسيمة الخدمات العامة.

**الاشتراطات التنظيمية للبروزات خارج حدود القسيمة – جدول (501.ج)**

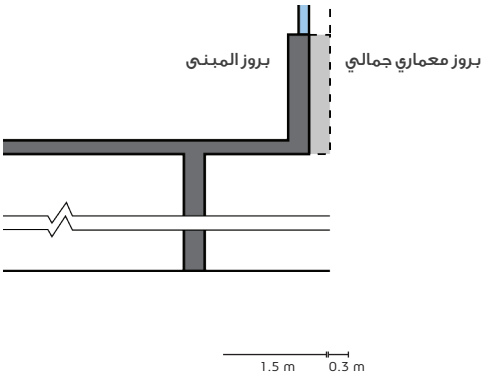
| المسافة الفاصلة بين حدود القسيمتين | الحد الأقصى للبروز المسموح به |
|---|---|
| أقل من 7.5 متر | يسمح بالبروز المعماري الجمالي فقط وقدره 0.3 مترا كحد أقصى |
| أكبر من 7.5 و أقل من 12 متراً | يسمح ببروز وقدره 0.5 متر كحد أقصى |
| أكبر من 12 متراً | يسمح ببروز وقدره 1.5 متر كحد أقصى شرط عدم الامتداد في المساحة المخصصة للمرافق المجتمعية |

لا يسمح بالبروزات خارج حدود القسيمة في المناطق الأساسية VR, R8 A, R8 B, R8 C, R8 D, R12, PL باستثناء المظلات التي توافق عليها الدائرة والبلدية والتي توفر الظل للأرصفة الموازية للشوارع. وفقاً لما يلي:

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

### ب. البروز المعماري الجمالي

1. يسمح ببروز مقداره (0.30) متر من واجهة بروزات البناء المسموح بها في البند (أ) أعلاه باستثناء المظلات، ويستعمل فقط كحليات في جميع الواجهات ولا يستخدم هذا البروز كنوع من الإضافة على المساحة الطابقية المسموحة. انظر الشكل (501.أ).
2. يسمح ببروز مقداره (1.00) متر كحليات أو مظلات فوق نوافذ العرض للمحلات على أن لا تقل المسافة بين أرضية الرصيف وأدنى جزء في المظلة أو الحلية عن (3.00) أمتار.
3. يسمح ببروز مقداره (2.00) متر لمظلة فوق مدخل المبنى على أن لا تقل المسافة بين أرضية الرصيف وسقوط بطنية المظلة عن (3.00) متر.




الشكل (501.أ) البروز المعماري الجمالي

# 501

# اللوائح التنظيمية الإضافية للتطوير

## 501.11 الاشتراطات التنظيمية للمزارع والعمليات ذات الصلة

**أ. الاشتراطات العامة**

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

1. دائرة التخطيط العمراني والبلديات
2. دائرة التنمية الاقتصادية
3. جهاز أبوظبي للرقابة الغذائية
4. هيئة البيئة – أبوظبي
5. دائرة النقل

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

**ب. الاشتراطات التنظيمية بالمزارع الخاصة**

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

## 501.12 الاشتراطات التنظيمية لقرى المحميات الساحلية (CCZ)

**أ. موقع واتجاه التطوير في قرى المحميات الساحلية.**

1. يُسمح بالتطوير فقط إذا كان موقعها متاخماً لحد الساحل وبما ينسجم مع الارتدادات المطلوبة الخاصة بالقسيمة. ويجب أن تكون جميع التطويرات مواجهة للمياه.

**ب. قيود الوصول والتنقل في قرى المحميات الساحلية.**

1. يجب قصر الوصول لهذه القرى على العبارات أو المراكب الشراعية والزوارق الآلية الصغيرة التي لا تعمل بالوقود الأحفوري.
2. يجب عدم السماح بالرسو والتجديف والمرور للمراكب البحرية الكبيرة الا في مناطق محددة.
3. يجب عدم السماح بوصول أية مركبات خاصة إلى هذه القرى. كما يجب أن تكون شبكات الطرق على الجزر ذاتها بالحد الأدنى وتكون لخدمة الوصول إلى المناطق السكنية فقط. ويجب توفير ممرات متصلة للمشاة والدراجات الهوائية.
4. يجب توفير نقاط وصول الجمهور إلى جميع أنحاء الواجهة البحرية وصيانتها.

**ج. معدات الأسطح في قرى المحميات الساحلية.**

يجب حجب المعدّات الميكانيكية المركبة على الأسطح وهوائيات استقبال البث التلفزيوني بإحاطتها بعرائش (أسوار خشبية أو معدنية) أو ألواح مشبكة أو أية وسيلة أخرى تتناسب مع الفن المعماري للقرية ويجب في جميع الأحوال أن لا يزيد ارتفاعه عن (2) متر فوق خط سطح الفلل السكنية.

## 501.13 الاشتراطات التنظيمية للطيران في كافة المناطق المشمولة بشروط ومعايير استخدام و تطوير الأراضي

وفقاً للوائح الواردة في 1، 3، 4 و5 أدناه، وفي كل الحالات فإن أية طلبات مقدمة يجب أن يصحبها عند التقديم شهادة عدم ممانعة من شركة أبوظبي للمطارات.

على أي مقترح لإقامة مباني أو هياكل أو أبراج يزيد ارتفاعها عن 150متراً في أي مكان مشمول بأحكام هذا النظام، أن يخضع لدراسة ملاحية تتعهد بها وتعتمدها خطياً شركة أبوظبي للمطارات وذلك قبل تقديمها للدائرة أو البلدية للمراجعة التخطيطية.

1. يجب على جميع المباني أو الهياكل أو الأبراج الواقعة ضمن هذا النظام والتي يزيد ارتفاعها عن 45 متراً أن توفر تفاصيل أضواء التحذير الخاصة بالطائرات، والتي تشمل عددها ونوعها وطرازها وكثافتها الضوئية وموقعها على المبنى، وتقديمها للدائرة أو البلدية.
2. يجب أن تحصل مرافق هبوط الطائرات المروحية على موافقة خطية من شركة أبوظبي للمطارات قبل التقدم لأي مراجعة تخطيطية للدائرة أو البلدية.
3. يجب الحصول على اعتماد خطي من قبل شركة أبوظبي للمطارات قبل تقديم أية مقترحات تطويرية خاصة بعمليات الردم و/أو أية عمليات تشتمل على استخدام المداخن أو تلك التي تنتج عنها انبعاثات غازية واقعة ضمن هذا النظام للدائرة أو البلدية للمراجعة التخطيطية.
4. يجب الحصول على اعتماد خطي من قبل شركة أبوظبي للمطارات قبل تقديم أية مقترحات تطويرية تتضمن تتبع مسارات جوية أو عروض الإضاءة بالليزر أو الإعلانات بالبالون أوأي عروض خاصة مماثلة واقعة ضمن هذا النظام للدائرة أو البلدية للمراجعة التخطيطية.

## 501.14 الاشتراطات التنظيمية للافتات التجارية

يجب على المطوّر الرجوع الى دائرة التنمية الاقتصادية لمعرفة اللوائح التنظيمية للافتات التجارية قبل تقديم الطلب.

## 501.15 الاشتراطات التنظيمية لطابق القبو (السرداب)

**أ. الاشتراطات العامة:**

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

**ب. المنطقة الأساسية (VR):**

1. يسمح ببناء سرداب تحت المباني للوحدة السكنية بالمساحة التي تحقق عدم تجاوز نسبة البناء مع باقي المباني والارتدادات المذكورة في الكود.
1. يسمح بامتداد طابق السرداب خارج حدود الطابق الارضي على أن تقع نسبة (80%) من طابق السرداب تحت الطابق الأرضي.
2. يستخدم طابق السرداب كمواقف سيارات أو خدمات (مخازن وغرف مضخات وخزانات المياه) أو غرفة ترفيهية للعائلة.
3. يجب توفير التهوية و الإنارة الطبيعية و اتخاذ الاحتياطات اللازمة لمنع تسرب مياه الرشح من الجدران أو أرضيات السرداب.
4. يجب مراعاة الاشتراطات والمعايير الصادرة من قبل دائرة النقل بخصوص تحديد اعداد المواقف المطلوبة و أبعاد مواقف المركبات وميول المنحدر المؤدي لطابق السرداب و ارتفاع مدخل السرداب.

5. في حالة استخدام السرداب في الاغراض المعيشية وعمل المطابخ يلزم تطبيق البنود الاتية:
   أ. توفير فتحات للهروب كما وردت في كود البناء من خلال معالجات معمارية مقبولة.
   ب. يلزم توفير تهوية واضاءة طبيعية من خلال فناء اقل ضلع فيه لا يقل عن ارتفاع السرداب.
   ج. مدخل السرداب يكون من خلال الطابق الارضي للوحدة السكنية فقط.
6. يسمح بعمل طابق سرداب اسفل المباني الملحقة على ان يقتصر استخدامه لاغراض مواقف المركبات.

## 501.16 الاشتراطات التنظيمية لأسطح المباني

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

## 501.17 الاشتراطات التنظيمية للمقابر

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

## 501.18 الاشتراطات التنظيمية لتوجية المباني

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

# 502 الاستخدامات والمباني غير المطابقة لكود التخطيط

## الأقسام:


502.01 الغرض

502.02 تحديد الاستخدامات والمباني القانونية غير المطابقة

502.03 استمرار وصيانة المباني غير المطابقة لمعايير وشروط التطوير

502.04 التعديلات وأعمال التوسعة بالمباني غير المطابقة لمعايير وشروط التطوير

502.05 تصنيف الاستخدامات غير المطابقة لمعايير وشروط التطوير

502.06 التغييرات والتعديلات للاستخدامات غير المطابقة لمعايير وشروط التطوير

502.07 توسعة الاستخدامات غير المطابقة لمعايير وشروط التطوير


## 502.01 الغرض

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

## 502.02 تحديد الاستخدامات والمباني القانونية غير المطابقة

**اللوائح التنظيمية**

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

1. **عدم المطابقة لمعايير وشروط التطوير**

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

2. **الاستخدامات والمباني غير المطابقة لمعايير وشروط التطوير**

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

3. **القسائم غير المطابقة لمعايير وشروط التطوير**

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

4. **مخاطر المطار**

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

## 502.03 استمرار وصيانة المباني غير المطابقة لمعايير وشروط التطوير

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

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

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

## 502.04 التعديلات وأعمال التوسعة بالمباني غير المطابقة لمعايير وشروط التطوير

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

أ. **الإرتدادات غير المطابقة للمعايير**

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

ب. **المنشآت المتدهورة أو المتهدمة**

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

# 502 الاستخدامات والمباني غير المطابقة لكود التخطيط

## 502.05 تصنيف الاستخدامات غير المطابقة لمعايير وشروط التطوير

أ. **التصنيف.**

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

أ. الفئة الأولى

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

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

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

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

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

ب. الفئة الثانية

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

## 502.06 التغييرات والتعديلات للاستخدامات غير المطابقة لمعايير وشروط التطوير

أ. **الاشتراطات التنظيمية.**

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

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

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

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

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

ج. **التبديل**

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

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

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

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

## 502.07 توسعة الاستخدامات غير المطابقة لمعايير وشروط التطوير

أ. **الاشتراطات التنظيمية**

1. ضمن نطاق المنشأة التي تمتثل مع أحكام هذا الكود.

يمكن توسعة المساحة الطابقية التي يشغلها استخدام غير مطابق (فئة 1) موجود في منشأة مطابقة للمعايير بشرط أن يكون الغرض من التوسعة هو السماح باستمرار تشغيل الاستخدام بطريقة سليمة وآمنة مع عدم اقتراح أي تغييرات هيكلية لغرض التوسعة، بشرط الحصول على موافقة الدائرة والبلدية في هذه الحالة:

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

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

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

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

# 600 الإجراءات

# 600

# 601

# سُلطات التخطيط

## الأقسام:


601.01 الغرض

601.02 التفويض العام للتنفيذ المنسّق لكود التخطيط.

601.03 دائرة التخطيط العمراني والبلديات

601.04 بلدية مدينة أبوظبي

601.05 الإجراءات المشتركة

601.06 عملية مراجعة المشاريع

601.07 عملية مراجعة المشاريع – المعايير

601.08 عملية مراجعة المشاريع – الالتزام بأحكام كود التخطيط

601.09 الهيئات الحكومية الأخرى


## 601.01 الغرض

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

## 601.02 التفويض العام للتنفيذ المنسّق لكود التخطيط.

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

## 601.03 دائرة التخطيط العمراني والبلديات

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

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

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

## 601.04 بلدية منطقة الظفرة

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

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

## 601.05 الإجراءات المشتركة

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

يجوز تقديم طلبات للتفاسير الخاصة بهذا الكود أو المتعلّقة بالرخص الصادرة قبل نفاذه، كتابة إلى الدائرة والتي سيكون قرارها بشان أي طلب من تلك الطلبات نهائياً.

## 601.06 عملية مراجعة المشاريع

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

## 601.07 عملية مراجعة المشاريع – المعايير

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

أ. المبادئ والأحكام ذات الصلة الواردة في هذا الكود وأي متطلبات تكميلية كود التقييم بدرجات اللؤلؤ لاستدامة ومراجعة المشاريع التطويرية.

ب. سياسات الخطة.

ج. معايير مراجعة المشاريع التالية:

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

## 601.08 عملية مراجعة المشاريع – الالتزام بأحكام كود التخطيط.

لتحقيق الامتثال لمعايير وأحكام التطوير في مراجعة المشاريع التطويرية، يجب على مقدم الطلب الأخذ بعين الاعتبار المتطلبات التالية:

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

## 601.09 الهيئات الحكومية الأخرى

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

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

# 602

# التعديلات الخاصة بنص وخريطة كود التخطيط

**الأقسام:**


602.01 الغرض وقابلية التطبيق

602.02 المبادرة بالتعديلات

602.03 أنواع التعديلات

602.04 تاريخ النفاذ والإشعارات

602.05 دمج التعديلات في كود التطوير


## 602.01 الغرض وقابلية التطبيق

يتضمن هذا الفصل الاجراءات الضرورية لاجراء تعديل على نص وخريطة كود التخطيط. تسري إجراءأت هذا الفصل على جميع مقترحات التغيير في كود التخطيط أو لمراجعة تصنيف أي منطقة أو حدودها الموضّحة في الخريطة.

## 602.02 المبادرة بالتعديلات

بالامكان المبادرة بطلب التعديل من قِبل الدائرة أو البلدية أو الجهات الحكومية الأخرى. وللدائرة وحدها سُلطة قبول طلبات التعديل التي تبادر بها البلدية أو أي جهة حكومية أخرى استناداً إلى قناعتها بان مثل هذا التعديل سيعود بالفائدة العامة. وللدائرة وحدها أن تقرر فيما إن كان التعديل المقترح نافعاً أو ضاراً بالمصالح العامة.

## 602.03 أنواع التعديلات

هناك نوعان من التعديلات:

**التعديلات الفنية.**

وتشمل هذه التعديلات التي تقوم بها الدائرة لتوضيح اللوائح التنظيمية وإجراء التصحيحات على الخريطة وسوف يُنظر في التعديلات الفنية دورياً وفقاً للملحق الزمني الذي تحدده الدائرة.

**التعديلات الجوهرية.**

تقوم الدائرة بهذا النوع من التعديلات للأسباب التالية:

1. تطبيق سياسات أو توجهات حكومية جديدة.
2. تنفيذ مخططات المناطق أو المخططات الرئيسية المعتمدة من الدائرة.
3. تنفيذ أو دعم أي مبادرات حكومية ذات صلة.
4. تغيير منطقة أساسية أو متداخلة أو تقديم خطة جديدة لمناطق المخططات الخاصة.

يمكن للدائرة أن تنظر في التعديلات الموضوعية في أي وقت حسب تقديرها.

## 602.04 تاريخ النفاذ والإشعارات

للدائرة الموافقة أو عدم الموافقة على التعديل المقترح، ويصبح التعديل الذي تمت الموافقة عليه نافذاً على الفور، ويتعين على الدائرة توفير الوثائق المعدّلة في المستند، بما في ذلك الرسوم البيانية والنصوص وجعلها متاحة للجمهور وللبلدية والهيئات الحكومية الأخرى في التحديث التالي لكود التخطيط.

## 602.05 دمج التعديلات في كود التطوير

سيتم تحديث كود التخطيط ليشمل التعديلات التي تمت الموافقة عليها في بحسب خطة التحديث المعتمدة من الدائرة.

# 603

# مراجعة التغييرات

## الأقسام:


603.01 الغرض

603.02 طلبات التغيير للمشاريع التي لا تلبي معايير الموافقة

603.03 معايير الموافقة على الطلبات

603.04 تقديم طلب التغيير

603.05 اعادة تقديم طلب التغيير


## 603.01 الغرض

يوفر هذا القسم آلية عمل يتم بموجبها التعامل مع اللوائح التنظيمية في هذا الكود بمرونة، اذا كان التطوير المقترح لا يزال يلبي شروط ومعايير استخدام وتطوير الاراضي. ويمكن تطبيق التغييرات في بعض الحالات التي يؤدي التطبيق الصارم لهذا الكود الى إعاقة الاستخدام الكلي أو الجزئي للموقع. إن مراجعة طلبات التغيير يوفر المرونة في التعامل مع الحالات غير العادية، كما أنها تسمح بوسائل أخرى لتلبية متطلبات وأغراض هذا الكود في نفس الوقت الذي تسمح فيه للكود بالاستمرار في توفير ضمانة تطوير الاراضي في المنطقة. وقد تقوم الدائرة بفرض قيود معينة أو طلب توفير خدمة للصالح العام مقابل الموافقة على طلب التغيير.

## 603.02 طلبات التغيير للمشاريع التي لا تلبي معايير الموافقة

لا يسمح بالتغيير في الحالتين التاليتين، الا اذا حصلت على موافقة خطية من الدائرة:

- زيادة أية معامل مساحة طابقية حاصلة على الموافقة طبقاً لهذا الكود، و/أو
- السماح بأي استخدام لا تجيزه الشروط والمعايير النافذة.

## 603.03 معايير الموافقة على الطلبات

يجب على متقدم الطلب أن يثبت للدائرة على أن جميع المعايير سارية المفعول قد تم تلبيتها. قد تحكم الدائرة حسب تقديرها، بعدم لزوم بعض المعايير.

**أ. معايير التغيير المقترح**

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

## 603.04 تقديم طلب التغيير

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

وعلى مقدّم الطلب إعلام الادارة المعنية بالمراجعة في البلدية أو الدائرة بنواياهم لطلب التغيير تعليق الطلب المقدّم من قبلهم، للفترة اللازمة لاتخاذ القرار بشأن طلبهم.

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

## 603.05 اعادة تقديم طلب التغيير

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

# 600

# 700 تعريف المصطلحات وأحكام التفسير

# 700

# 701

# التعاريف العامة

**الأقسام:**

701.01 التعاريف العامة

## 701.01 التعاريف العامة

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

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

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

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

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

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

**الاستدامة:** التسمية المقررة لاستدامة المشاريع بأبوظبي.

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

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

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

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

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

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

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

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

**طابق السرداب:** هو طابق تحت الطابق الأرضي لا يزيد منسوب الطابق الأرضي فوقه عن ٥.ام من منسوب الصفر المعماري ولا يزيد إرتفاعه تحت الطابق الأرضي عن 3.5م.

**المجاور:** أية قسيمة أو مبنى أو هيكل إنشائي يُجاور قسيمة أخرى أو مبنى أو هيكل إنشائي آخر.

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

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

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

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

**الواجهة الرئيسية للمبنى:** حدود القسيمة أو واجهة المبنى المقابلة لشارع رئيسي.

**إجمالي المساحة الطابقية:** مجموع مساحات الطوابق داخل غلاف المبنى. ويقاس عادةً من واجهات الجدران الخارجية. يشمل أي مساحة مغطاة ارتفاعها من الأرضية إلى السقف ١.٢ متر أو أكثر، وكذلك جميع المساحات الصالحة للسكن، ومساحات التخزين ومساحات المعدّات، والشرفات المغلقة ومساحات الأسطح المغلقة، الصالحة للسكن، ومساحات المواقف عند مستوى سطح الأرض أو فوقه، والفناءات المفتوحة، وبيت الدرج ومناور المصاعد، ولا يشمل عادة محطات التبريد على مستوى الأحياء، ولا المساحات المفتوحة غير المغطاة، ولا الشرفات البارزة، ولا مساحات المواقف تحت مستوى سطح الأرض، ولا الممرات العامة المرتفعة، ولا الجسور المعلقة، ولا الشرفات على أسطح المنازل، ولا غرف المعدات الكهربائية، ولا الطوابق الميكانيكية أو الكهربائية. ويتغير التعريف الدقيق لهذا المصطلح حسب نطاق السلطة ويجب حسابه على أساس قواعد القياس الواردة في القسم 702.02.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**الميزانين:** هو أرضية وسطية ضمن ارتفاع الطابق الأرضي ولا يحتسب من عدد الطوابق.

# 701

# التعاريف العامة

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# 702

# قواعد تفسير اللغة وحدود خرائط هذا الكود

**الأقسام:**

702.01 قواعد تفسير اللغة

702.02 قواعد تفسير حدود المناطق الأساسية في خرائط كود التخطيط

## 702.01 قواعد تفسير اللغة

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

أ. تتحكم البنود التفصيلية بالبنود العامة.

ب. ما لم يُشر السياق بوضوح إلى خلاف ذلك، يتم تفسير أدوات الربط التالية كما يلي:

1. تشير "و" إلى وجوب تطبيق كافة الكلمات أو الأحكام المتصلة.
2. تشير "و/أو" إلى إمكانية تطبيق أياً من الكلمات أو الأحكام المتصلة بشكل منفرد أو كمجموعة.
3. تشير "أو" إلى إمكانية تطبيق أي من الكلمات أو الأحكام المتصلة بشكل منفرد أو تطبيقها كمجموعة.
4. تشير "إما ..... أو ...." إلى وجوب تطبيق الكلمات أو الأحكام المتصلة منفردة وليس كمجموعة.

ج. في حالة وجود تعارض بين النص والمثال التوضيحي، يكون النص هو المتحكم.

د. كل ما يشير إلى "الدائرة"، فإنه يتضمن الموظفين المعنيين.

ه. كل ما يشير إلى أيام فهو يشير إلى "أيام العمل"، وتكون نهاية الفترة هي نهاية ساعات العمل في آخر يوم عمل من تلك الفترة.

و. تأتي الكلمات "يجب" و"سوف" و"ينبغي" بمعنى إجباري وليس تقديري. أما الكلمات "يفترض" أو "يمكن" فهما تأتيان بمعنى اختياري.

ز. يمكن للدائرة أن تقدم تفسيرا لأي تعريف غير واضح في هذا الباب.

## 702.02 قواعد تفسير حدود المناطق الأساسية في خرائط كود التخطيط

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

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

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

1. في حالة وجود قطعة أرض وتقسّمها حدود المنطقة الأساسية ولم يتم الإشارة لأية أبعاد، يمكن توسيع نطاق حدود المنطقة الأساسية ليشملها أو تقليص حدود المنطقة الأساسية لتشملها منطقة أساسية أخرى.
2. للمزيد من الإيضاح حول حدود المنطقة الأساسية، يجب على الدائرة أن تقرر موقع الحدود.

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

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

# 703

# قواعد القياس

## الأقسام:

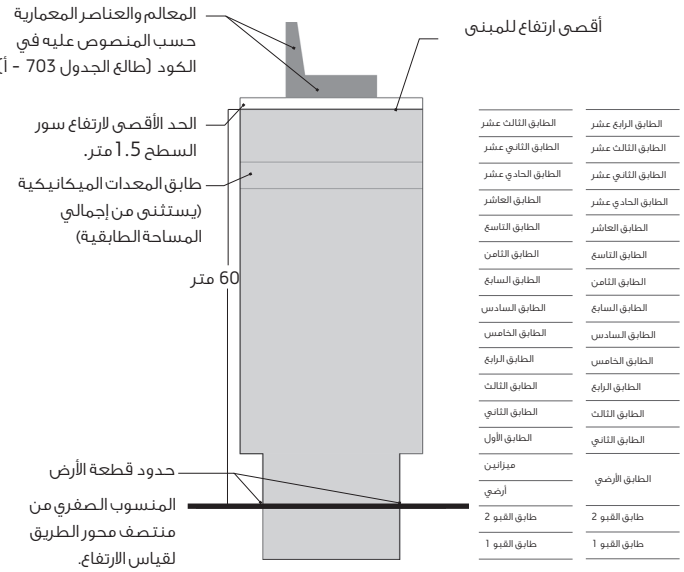

703.01 قياس الارتفاع
703.02 تحديد إجمالي المساحة الطابقية
703.03 تحديد معامل المساحة الطابقية
703.04 قياس المسافات
703.05 قياس طول وعرض قطعة الأرض
703.06 حساب نسبة البناء على الأرض
703.07 حساب ارتداد المبنى
703.08 قياس البروز
703.09 الملاحظات التطويرية
703.10 القيود


## 703.01 قياس الارتفاع

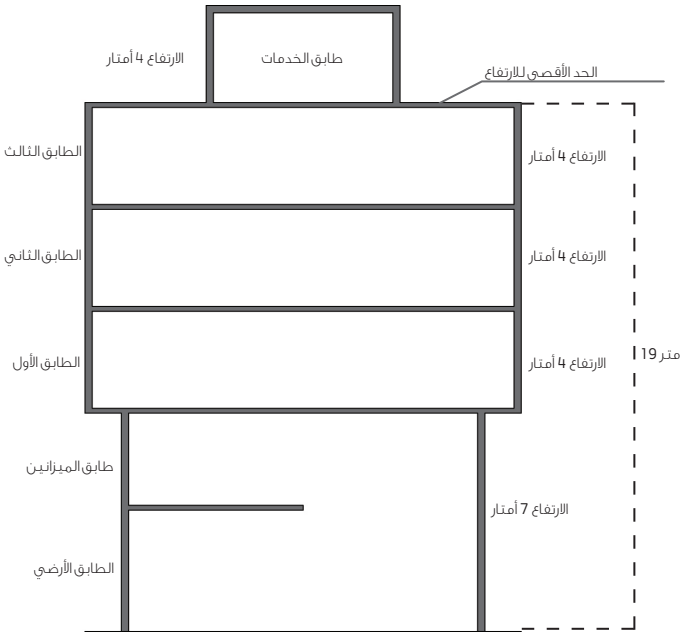
### أ. موقع مستوٍ

ارتفاع المبنى هو المسافة الرأسية التي تقاس بالمتر من المستوى الصفري من محور الطريق الى سطح أخر طابق مكرر كما هو موضّح في الشكل 703 – أ.

**الشكل 703–أ: موقع مستوٍ**



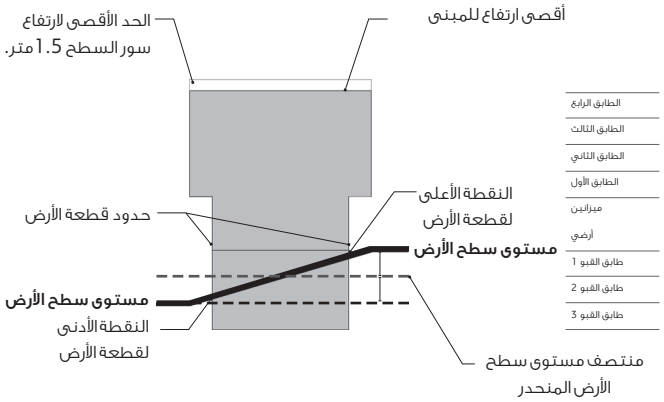

يوضّح الشكل أدناه كيفية قياس ارتفاع المبنى بالمتر أو عدد الطوابق بما هو معمول به في كود التخطيط.




### ب. موقع منحدر

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

**الشكل 703–ب: موقع منحدر**




### ج. استثناءات الارتفاع

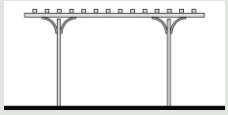
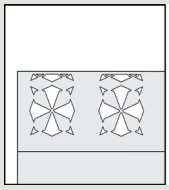
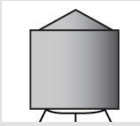
قد تتجاوز الهياكل المدرجة بالجدول (703 - أ) أقصى ارتفاع مسموح به للمباني الواقعة ضمن منطقة أساسية معينة شريطة عدم احتواء هذا الارتفاع على أماكن معيشية أو لوحات الإعلانات الخارجية. في حال وقوع المباني ضمن منطقة متداخلة بمحيط المطار، يتبع ماهو أكثر إلزاماً.

### د. الطوابق السفلية (القبو)

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

# قواعد القياس

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

| البناء والاستخدامات المصرح بها فوق أقصى ارتفاع لطابق السطح | الحد الأقصى لنسبة البناء على السطح | أقصى ارتفاع (بالأمتار) | مثال |
|---|---|---|---|
| مناور (النوافذ السقفية) متوافقة مع متطلبات كود التقييم بدرجات اللؤلؤ الخاص باستدامة | 50% من السطح بارتداد لا يقل عن المترين من سور السطح | 1 | |
| معالم خدمية للمساحات المفتوحة من السطح مثل: الشمسيات وحواجز الرياح والتعريشات المفتوحة، وأعمدة الأعلام، وأعمال التجميلية والبستنة للسطح. | لا يوجد قيود | 4 |  |
| مخارج حريق، درابزين مفتوح كمتطلب بموجب القانون. | لا يوجد قيود | 4 | |
| ألواح شمسية ومرافق منتجات الطاقة، الواقعة على السطح | لا يوجد قيود | 4 | لا يوجد مثال توضيحي |
| دروة السطح | على حافة السطح | 1.5 |  |
| حاجز التغطية | بارتداد وقدره :<br>2.0 متر عن دروة السطح ومن جميع الجهات | 4 | |
| أبراج وخطوط وأعمدة التوزيع والبث، صهاريج المياه، طواحين الهواء والمحركات بالغة الصغر، أبراج البث الإذاعي والهياكل الصناعية التي تتطلب فيها عملية التصنيع ارتفاع كبير. | 50% من السطح | 6 |  |
| منصة هبوط الطائرات العمودية | يرجى الاطلاع على لوائح الهيئة العامة للطيران المدني | | |

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

| البناء والاستخدامات المصرح بها فوق أقصى ارتفاع لطابق السطح | الحد الأقصى لنسبة البناء على السطح | أقصى ارتفاع (بالأمتار) | مثال |
|---|---|---|---|
| أبراج المصاعد والسلالم بالإضافة إلى المعدات الميكانيكية. | 25% من مساحة السطح<br>يجب أن تكون أبراج المصاعد والمعدّات الميكانيكية على مسافة متر واحد كحد أدنى عن الجدار الخارجي للسطح | 5 | لا يوجد مثال توضيحي |
| أبراج الارسال | | 4 | |
| معالم الزخرفة (الديكور) مثل: أبراج الأجراس والقباب بأشكالها الهندسية المختلفة، إلى جانب المسلات والمآذن.<br>المعالم المعمارية غير المأهولة مثل الزعانف والصواري وتيجان الأعمدة. | 10% من مساحة السطح - وبالنسبة للقباب 50% من مساحة السطح | 4 امتار أو 10% من الحد الأقصى لارتفاع المبنى ايهما كان الأكبر | لا يوجد مثال توضيحي |

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

# قواعد القياس

## 703.02 تحديد إجمالي المساحة الطابقية

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

أ. **يجب احتساب المساحات التالية ضمن إجمالي المساحة الطابقية:**

1. المساحة الطابقية للباحات، والأعمدة، وأبراج المصاعد، والمناور تحسب مرة واحدة فقط.
2. بيت الدرج بكل طابق.
3. مساحات التخزين والمعدات.
4. أي مساحة مغطاة بسقف اسمنتي ولها ارتفاع 2.1 متراً أو أكثر.
5. الشرفات المغطاة بأسقف وجدران اسمنتية من ثلاثة جوانب.
6. المساحات المغلقة على السطح والملائمة للسكن وأغراض معيشية أخرى مثل البنتهاوس والمرافق الترفيهية.
7. جميع المساحات الملائمة للسكن فوق وتحت وعلى مستوى الأرض.
8. جميع مساحات مواقف السيارات المبنية والمخدومة فوق وعلى مستوى الأرض.
9. مساحات ومعدات الأسطح المغطاة بنسبة تتجاوز 25% من مساحة السطح.

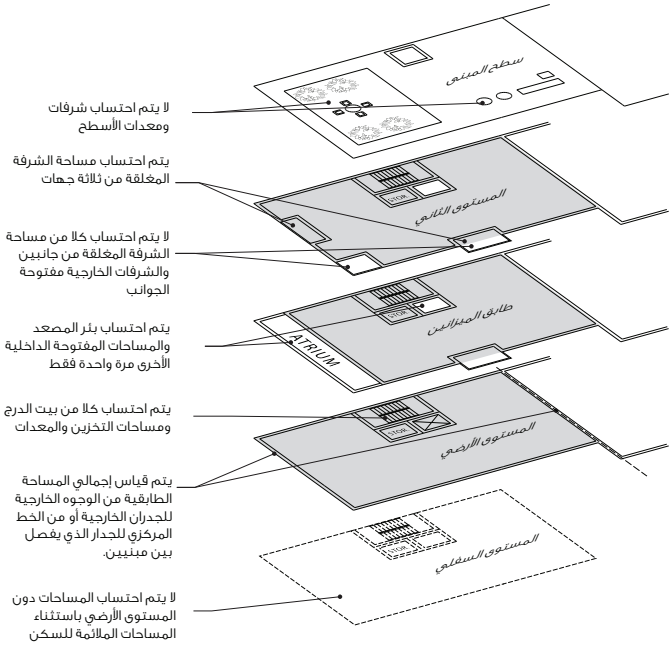
ب. **يستثنى من إجمالي المساحة الطابقية ما يلي:**

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

## 703.03 تحديد معامل المساحة الطابقية

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

**الشكل 703–ج: تحديد إجمالي المساحة الطابقية**



# 703

# قواعد القياس

## 703.04 قياس المسافات

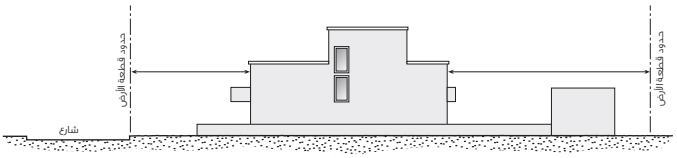
**أ. أقصر المسافات:**
عند قياس مسافة مطلوبة، مثل أدنى مسافة بين هيكل ما وخط القسيمة، يتم القياس على أقصر أو أقرب مسافة بين الجسمين.

**ب. تقاس المسافات أفقيا:**
عند تحديد مسافات الارتدادات الانشائية وأبعاد الهياكل، تقاس كل المسافات على طول مستوى أفقي وذلك من الخط المناسب، حافة مبنى، هيكل، ساحة انتظار سيارات أو جسم آخر. فلا تقاس تلك المسافات باتباع طوبوغرافيا الأرض أو ميلها.

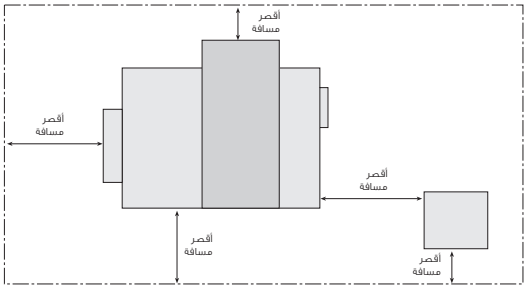
**ج. القياسات التي تشمل هيكل ما:**
تتم القياسات التي تشمل هيكل إلى أقرب جدار يدعم الهيكل. ولا تتضمن عملية قياس المسافات المطلوبة الهياكل أو أجزاء الهياكل الواقعة كلياً تحت سطح الأرض.

**د. قياس نصف القطر:**
عندما يتطلب استخدام قطعة أرض محددة أن يكون موقعها على أدنى مسافة من استخدام قطعة أرض أخرى، يتم قياس تلك المسافة في شكل خط مستقيم من جميع النقاط الموازية لخط الملكية للأرض الخاضعة للمشروع.

**شكل 703 – د: قياس المسافات**




تقاس المسافات افقيا



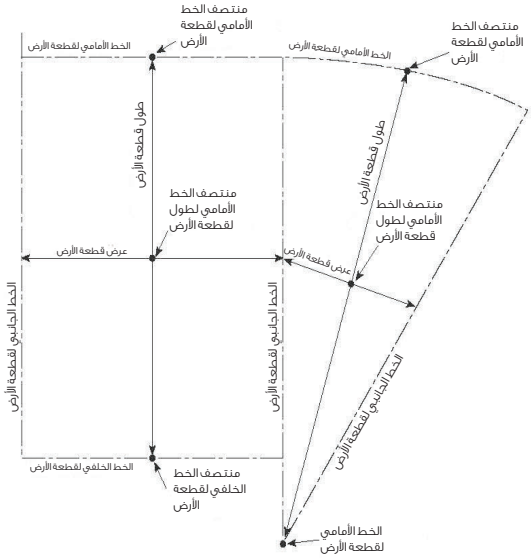

يتم قياس من أقصر مسافة بين الأجسام

## 703.05 قياس طول وعرض قطعة الأرض

**أ. طول قطعة الأرض:**
يمثل طول قطعة الأرض المسافة الأفقية بين الحدود الجانبية للقسيمة، والتي يتم قياسها بزوايا قائمة على طول القسيمة عند نقطة المنتصف بين الحدود الأمامية والخلفية للقسيمة.

**ب. عرض قطعة الأرض:**
يتم قياس عرض القسيمة على طول خط وهمي مستقيم مرسوم من نقطة المنتصف للحد الأمامي للقسيمة إلى نقطة المنتصف للحد الخلفي للقسيمة، أو لأبعد نقطة لحدود أي قسيمة أخرى في حالة عدم وجود حد خلفي للقسيمة.

**شكل 703 – هـ : قياس طول وعرض قطعة الأرض**



# قواعد القياس

## 703.06 حساب نسبة البناء على الأرض

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

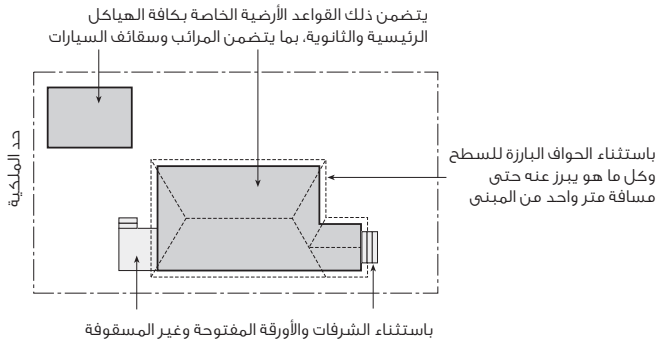
أ. الشرفات والأروقة المفتوحة وغير المسقوفة.

ب. الحواف البارزة للسطح وكل ما هو يبرز عنه حتى مسافة متر واحد من الجدار,

ج. التعريشات والهياكل المماثلة ذات الأسقف غير الصلبة.

د. أحواض السباحة التي لا تكون بداخل منشآت ذات أسقف.

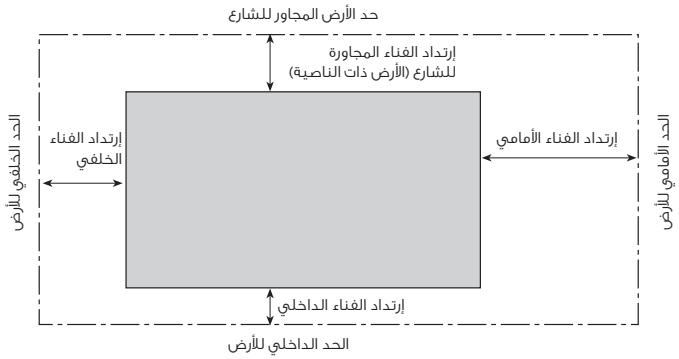
**شكل 703 – و: حساب نسبة البناء على الأرض**




## 703.07 حساب ارتداد المبنى

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

**شكل 703 – ز: حساب ارتداد المبنى**




## 703.08 قياس البروز

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

جدول 703 – ب : جميع الملاحظات التطويرية و المناطق الأساسية التي تطبق بها

| رقم الملاحظة | نص الملاحظة | المناطق الأساسية ذات الصلة |
|---|---|---|
| ملاحظة – 1 | هذه الاشتراطات التطويرية خاصة بالأراضي التي لا تزيد مساحتها عن 10,000 متراً مربعاً وفي حال كانت قطعة الأرض أكبر من ذلك يجب الإشارة إلى المساحة وإلى المنطقة الأساسية وتعامل معاملة المخططات الخاصة لدى الدائرة. | VR, R8 A, R8 B, R8 D, R12, MU-11, MU-16A, MU-16B, MU-20A, MU-20B, |
| ملاحظة – 2 | يسمح بزيادة الارتفاع بمعدّل متر واحد لكل 8 أمتار من طول الضلع بحد أقصى 6 أمتار. | VR |
| ملاحظة – 3 | تستثنى من اشتراطات التطوير القسائم ذات المساحات الصغيرة التي تقل مساحتها عن 350 متر مربع، ويتم اتباع الاشتراطات الخاصة بها والموضّحة في القسم 500. | VR |
| ملاحظة – 4 | يجب الإطلاع على القسم 300 للحصول على اشتراطات المنطقة / المناطق المتداخلة لهذه المنطقة الأساسية. | VR, R8 A, R8 B, R8 D, R12, MU-11, MU-16A, MU-16B, MU-20A, MU-20B, |
| ملاحظة – 5 | يجب الإطلاع على القسم 501 للحصول على الاشتراطات الإضافية لهذه المنطقة الأساسية. | VR, R8 A, R8 B, R8 D, R12, MU-11, MU-16A, MU-16B, MU-20A, MU-20B, |
| ملاحظة – 6 | يجب الإلتزام بقواعد القياس والمذكورة في القسم 703. | VR, R8 A, R8 B, R8 D, R12, MU-11, MU-16A, MU-16B, MU-20A, MU-20B, |
| ملاحظة – 7 | قد تتضمن هذه المنطقة الأساسية قسائم مخصصة كأراضي استثمارية، يجب تطبيق الاشتراطات المدرجة في المنطقة الأساسية (R12) عليها. | VR |
| ملاحظة – 8 | قد تحتوي هذه المنطقة الأساسية على أراضي مخصصة كمباني عامة أو مرافق، يرجى اتباع ما يلي:<br>• مباني عامة: (I10)<br>• مرافق: (UI) | VR |
| ملاحظة – 9 | يستثنى بيت الدرج من ارتداد البناء على طابق السطح في الواجهة المطلة على شارع رئيسي فقط. | VR |
| ملاحظة – 10 | يجب أن لا يزيد ارتفاع 30% من البناء على واجهة السور عن 6 أمتار، وارتفاع 20% من البناء على الواجهة عن ارتفاع السور. | VR |
| ملاحظة – 11 | يكون الإرتداد (1.5 متر) في حال عدم وجود فتحات، أما في حال وجود فتحات، فيجب الإرتداد بمسافة لا تقل عن (2 متر). | VR |
| ملاحظة – 12 | يتم استخدام الطابق الأرضي لتوفير مواقف المركبات حسب متطلبات دائرة النقل وتستخدم المساحة المتبقية لتوفير الخدمات التكميلية للمبنى. | R12, |
| ملاحظة – 13 | يتم حساب الحد الأقصى لعدد الوحدات السكنية كالآتي: (مجموع المساحة الطابقية / 110) | R12, |
| ملاحظة – 14 | يتم تحديد اشتراطات التطوير من خلال عملية توفير الاشتراطات التطويرية بناءً على نوع المنشأة وحجم الأرض والنطاق العمراني المحيط بها. | |
| ملاحظة – 15 | يجب أن لا تتجاوز نسبة الميزانين عن 50% من مساحة الطابق الأرضي على أن تستخدم لأغراض التخزين فقط. | |
| ملاحظة – 16 | يصرّح بالبناء بنسبة 100% مع الالتزام بشروط الارتدادات ومواقف المركبات وذلك في حال بناء الورش على كامل القسيمة. | |
| ملاحظة – 17 | هذه الاشتراطات تطبق على الأراضي الزراعية الخاصة فقط، أما الأراضي الزراعية الأخرى كمزارع الانتاج واسطبلات الخيول وغيرها، فيتم تحديد اشتراطات التطوير لها بناءاً على المتطلبات التشغيلية للمشروع من خلال عملية توفير الاشتراطات التطويرية بناءاً على نوع المنشأة وحجم الأرض والنطاق العمراني المحيط بها، مع الالتزام بالاشتراطات الاخرى الصادرة عن الجهات ذات الصلة. | |
| ملاحظة – 18 | للقسائم المخصصة للعزب، يتم الرجوع الى الدليل الارشادي لتنظيم شؤون العزب (التربية). | |
| ملاحظة – 19 | لا يتجاوز مجموع المساحة الطابقية عن 2300 متر مربع كما هو موضّح في القسم 500. | |
| ملاحظة – 20 | لا يزيد عدد مباني الاستراحة عن 3. | |
| ملاحظة – 21 | ماعدا غرفة الكهرباء والحارس يصرّح بنائها على السور. | |
| ملاحظة – 22 | يتم الرجوع الى قرار مجلس الوزراء رقم (13) لسنة 2009 والقرار رقم (212) لسنة 2014 بخصوص المعايير العامة للسكن العمالي الجماعي لاستيعاب أقل من 500 عامل و أكثر من 500 عامل. | |
| ملاحظة – 23 | يقاس هذا الارتفاع من نهائي منسوب أرضية الورشة الى بطنية سقف الورشة. | |
| ملاحظة – 24 | يقاس هذا الارتفاع من منسوب الصفري المعماري الى أعلى نقطة في المبنى. | |

دائرة التخطيط العمراني والبلديات
ص.ب62221
أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة

Department of Urban Planning and Municipalities
P.O.Box 62221
Abu Dhabi, United Arab Emirates
Tel: +971 2 409 6000
Fax: +971 2 443 9443

دائـرة التـخطيط العـمراني والبلـديات
DEPARTMENT OF URBAN PLANNING
AND MUNICIPALITIES