

شروط ومعايير استخدام وتطوير الأراضي خارج نطاق النمو العمراني لإمارة أبوظبي

الإصدار الأول
أبريل 2017

تأسيس مجلس أبوظبي للتخطيط العمراني

تأسس مجلس أبوظبي للتخطيط العمراني بموجب القانون رقم 23 لعام 2007، وهو الجهة المسؤولة عن مستقبل البيئة العمرانية في إمارة أبوظبي، وتولى المجلس وضع ((خطة 2030))، خطة إطار الهيكل العمراني التي تم إطلاقها في شهر سبتمبر 2007.

وتحت رئاسة سمو الشيخ محمد بن زايد آل نهيان، ولي عهد أبوظبي نائب القائد الأعلى للقوات المسلحة ورئيس المجلس التنفيذي لإمارة أبوظبي، يعمل مجلس أبوظبي للتخطيط العمراني على رسم ملامح الإمارة العمرانية، وضمان الالتزام بمعايير التنمية المستدامة، وتوفير بنية تحتية متكاملة وحديثة، والارتقاء بمستوى حياة المجتمع وفق خطط واضحة، وذلك عبر الإشراف على جميع مشاريع التطوير في الإمارة. ويسعى المجلس إلى تكريس أفضل الممارسات في مجال تخطيط المشاريع في المناطق العمرانية الجديدة والقائمة على حد سواء.

كما يهدف مجلس أبوظبي للتخطيط العمراني إلى تحقيق رؤية صاحب السمو الشيخ خليفة بن زايد آل نهيان، رئيس دولة الإمارات العربية المتحدة، وحاكم إمارة أبوظبي، المستلهمة من رؤى المغفور له بإذن الله تعالى الشيخ زايد بن سلطان آل نهيان، الرامية إلى تطوير أبوظبي وترسيخ مكانتها بين العواصم العالمية. كما يسعى المجلس إلى أن يصبح مركزاً عالمياً للتميز والجودة في مجال التخطيط والتصميم العمراني، بالاعتماد على أفضل الخبرات المحلية والخليجية والدولية.

8	البنود التمهيدية	100
11	المناطق الأساسية	200
15	محمية متنزه وطني	
17	المعالم الطبيعية	
19	منطقة إدارة الموائل / الأنواع	
21	منطقة محمية ذات استخدام مستدام للمصادر الطبيعية	
23	المحميات الساحلية	
25	الممرات المائية الداخلية	
29	الموارد الوطنية	
31	الصحاري	
33	الصناعات الثقيلة	
35	فنادق ومنتجات	
37	المناطق العمرانية المتداخلة	300
39	المناطق العمرانية المتداخلة	300
40	المناطق المحيطة بالمطار	301
45	ارتفاع منسوب المياه	302
47	الموائل الهامة	303
48	الوصول العام والمعالم الطبيعية	304
49	الممرات الرئيسية	305
51	الموارد التاريخية والثقافية	306

رقم الصفحة	جدول المحتويات
51	400 المخططات الخاصة
53	401 مناطق المخططات الخاصة
55	500 اللوائح التنظيمية الإضافية للتطوير
57	501 اللوائح التنظيمية الإضافية للتطوير
61	502 الاستخدامات غير المطابقة لمعايير وشروط التطوير: المباني وقطع الأراضي
63	600 الاجراءات
65	601 سُلطات التخطيط
67	602 التعديلات الخاصة بالنص وخريطة نظام التطوير
68	603 مراجعة التغييرات
69	700 تعريف المصطلحات وأحكام التفسير
71	701 التعاريف العامة
75	702 قواعد تفسير اللغة وحدود خرائط هذا النظام
76	703 قواعد القياس



100 البنود التمهيديّة

البند التمهيدي

الأقسام:

100.01	التعاريف
100.02	شروط ومعايير استخدام وتطوير الأراضي خارج نطاق النمو العمراني
100.03	الغرض
100.04	المحتوى والتنظيم
100.05	قابلية التطبيق
100.06	العلاقة بين هذا النظام والخطط والسياسات واللوائح التنظيمية الأخرى
100.07	عمليات تطوير مشاريع الاستكشاف
100.08	التفسير
100.09	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:

نظام التطوير:	شروط ومعايير استخدام وتطوير الأراضي خارج نطاق النمو العمراني لإمارة أبوظبي
المجلس:	مجلس أبوظبي للتخطيط العمراني
الإمارة:	إمارة أبوظبي
البلديات:	بلدية مدينة أبوظبي، بلدية مدينة العين، بلدية المنطقة الغربية
المدن:	مدينة أبوظبي، مدينة العين، المنطقة الغربية
خطة 2030:	خطة العاصمة 2030، خطة العين 2030، خطة المنطقة الغربية 2030، خطة البحرية 2030
اللائحة التنفيذية:	اللائحة التنفيذية الموحدة لقانون رقم (4) لسنة 1983 في شأن تنظيم أعمال البناء في إمارة أبوظبي
الجهة الحكومية:	الهيئات والدوائر الحكومية المعنية بنظام التطوير في إمارة أبوظبي
اللوائح التنظيمية:	اللوائح والمعايير والأدلة والاشتراطات الصادرة من المجلس والتي من شأنها تنظيم التطوير العمراني.
طلبات/ مقترحات التطوير	طلبات/مقترحات تطوير الأراضي المقدمة إلى البلدية أو المجلس من قبل المطورين للمراجعة والاعتماد.

100.02 شروط ومعايير استخدام وتطوير الأراضي خارج نطاق النمو العمراني لإمارة أبوظبي.

نظام التطوير هو أداة تنظيمية مبسطة تم إعدادها إستناداً إلى خطة إطار عمل الهيكل العمراني لإمارة أبوظبي، والتي يشار إليها بخطة 2030، لتوفير لوائح تنظيمية ضمن حدود البلديات. وقد تم إعداده بموجب الإجراء رقم (16) ضمن سياسة (LUF4 - التطور خارج حدود النمو العمراني) والبند رقم (17) ضمن سياسة (LUF5 - المجتمعات النائية) الواردة في خطة 2030.

يتوافق نظام التطوير بشكل عام مع خطة 2030 وفي حال حدوث أي تعارض بين هذا النظام وخطة 2030 يتم الإلتزام بأحكام هذا النظام.

سيتم استخدام هذا النظام من قبل فريق المراجعة التابعة للبلديات والمجلس للمساعدة في عملية تقييم مقترحات التطوير.

يعتبر هذا النظام أداة تنظيم لعملية التطوير لقطع الأراضي حيث سيتم استخدامه في عمليات مراجعة المشاريع المعمول بها حالياً لدى المجلس والبلديات.

100.03 الغرض

يهدف هذا النظام إلى وضع ضوابط تطويرية تعمل على ضبط المظهر العام للمدن، كما يضمن أن يكون استخدام الأراضي وتطويرها متوافقاً مع خطة 2030، والتي تمثل الرؤية المستقبلية طويلة المدى للمدن.

100.04 المحتوى والتنظيم

يحتوي هذا النظام على معايير وشروط مكتوبة وخرائط توضّح كيفية تطبيق هذا النظام على كافة الأراضي والمساحات المائية الواقعة خارج حدود نطاق النمو العمراني للمدن والتي تنقسم إلى مناطق أساسية/ مناطق متداخلة ومناطق مخططات خاصة.

ويحتوي هذا النظام أيضاً في الفصل الخامس منه على اللوائح التطويرية الأخرى. أما اللوائح الإجرائية والإدارية وتعديلات النظام وخرائطه فقد جاءت في الفصل السادس. و يتناول الفصل السابع تعريفات وقواعد تفسير اللغة والحدود وقواعد القياس.

100.05 قابلية التطبيق

يطبق نظام التطوير على جميع الأراضي والمساحات المائية التي يملكها أي فرد أو قطاع خاص أو قطاع حكومي خارج نطاق النمو العمراني للمدن.

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

أما الأراضي أو المباني التي تم تطويرها و تغيير استعمالها طبقاً للقوانين السارية قبل إعتناء هذا النظام والتي هي بالنتيجة مخالفة له، فلها الأحقية بالاستمرار طبقاً للوائح الخاصة بالحالات الغير مطابقة.

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

وسيتم مراجعة طلبات التطوير التي تم تقديمها للموافقة قبل تطبيق هذا النظام وفقاً للاشتراطات السابقة ما لم يكن المجلس قد طلب دراستها وفقاً لهذا النظام.

100.06 العلاقة بين هذا النظام والخطط والسياسات واللوائح التنظيمية الأخرى

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

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

عند عدم توافر اشتراطات خاصة بمناطق المخططات الخاصة لمعالجة قضية معينة ولكن تتوفر هذه الاشتراطات ضمن نظام التطوير، فيتم الإلتزام بهذا النظام.

كما يمكن لنظام التطوير الإشارة إلى الخطط والسياسات الصادرة من المجلس والبلدية أو الجهة الحكومية المعنية التي تتكامل مع أحكام هذا النظام.

100.07 عمليات تطوير مشاريع الاستكشاف

جميع الأراضي الواقعة ضمن نطاق التأثير الخاص بهذا النظام عرضة لعمليات تطوير مشاريع الاستكشاف الخاصة بالجهات التي لديها الامتياز بذلك كشركة أدنوك.

100.08 التفسير

يحق للمجلس فقط أن يقوم بتفسير أي من الأحكام الواردة في نظام التطوير.

100.09 كيفية استخدام شروط ومعايير استخدام وتطوير الأراضي.

يجب توفير مخطط موقع محدّث بحيث يحتوي على تفاصيل قطعة الأرض مثل رقم الحوض ورقم القطعة.

باستخدام تفاصيل قطعة الأرض من مخطط الموقع، يمكن تحديد قطعة الأرض على خارطة نظام التطوير لمعرفة نوع المنطقة الأساسية.

ستوضّح المعلومات الواردة في خارطة نظام التطوير المنطقة الأساسية المناسبة أو منطقة ذات مخطط خاص، وسيحدد أيضاً نوع المنطقة المتداخلة التي يمكن تطبيقها مثل ضواحي المطار.

بمجرد تحديد المنطقة الأساسية ذات الصلة، يمكن المضي قدماً إلى الفصل 200 حيث ستحدد شروط ومعايير الاستخدام والتطوير الخاصة للقسيمة. في حالة وجود مناطق المخططات الخاصة يمكنك مراجعة الفصل 400.

يتضمن نظام التطوير معايير البناء على قطعة الأرض، مثل الحد الأقصى لمعامل المساحة الطابقية والحد الأقصى للارتفاع (بالمتر/الطابق) والحد الأدنى لارتداد المبنى والحد الأقصى لإجمالي نسبة البناء على طابق السطح والحد الأقصى لإجمالي نسبة البناء على الأرض والحد الأدنى لأعمال التنسيق التجميلية.

سوف توضح جداول اللوائح التنظيمية الاستخدامات المصرّحة للمنطقة الأساسية التي تقع عليها قطعة الأرض.

تضاف جميع المتطلبات القانونية للجهات الأخرى متداخلة الاختصاص و ذات الصلة مع نظام التطوير بشكل تكميلي

يمكن استخدام هذه المعلومات للمساعدة في تطوير قطعة الأرض وإكمال إجراءات الترخيص من قبل المجلس والبلديات

البنود التمهيديّة



200 المناطق الأساسية

المناطق الأساسية

يعدّ طابق القبو ملائماً في المقام الأول لتوفير مواقف سيارات تحت مستوى الطابق الأرضي؛ والاستيعاب الاستخدامات غير السكنية فيما يتعلق بهذه الاشتراطات.

200.04 العلاقة بين استخدام الأرض ومخطط الموقع

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

200.05 عملية مراجعة المشاريع

جميع المشاريع التطويرية المذكورة في نظام التطوير تخضع للمراجعة بما يتوافق مع الشروط الخاصة بالتطوير.

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

تحدد الاشتراطات التطويرية الأخرى بالحد الأقصى لمعامل المساحة الطابقية المسموح، كما يحسب الارتفاع الأقصى للمبنى ابتداء من المنسوب المرجعي للقياس وهو منسوب منتصف محور الطريق وحتى سطح آخر طابق متكرر في المبنى كما هو موضح في القسم 703.01.

الأقسام:

200.01 الغرض

200.02 قابلية التطبيق

200.03 الجداول الخاصة باشتراطات التطوير و شروط وقواعد الاستخدام

200.04 العلاقة بين استخدام الأرض ومخطط الموقع

200.05 عملية مراجعة المشاريع

200.06 تجهيز متطلبات المشروع

200.07 قواعد القياس

200.08 المستندات الأخرى ذات الصلة

200.09 قائمة المناطق الأساسية

200.01 الغرض

تضم شروط ومعايير استخدام وتطوير الأراضي سلسلة من المناطق الأساسية التي توفر اشتراطات التطوير و شروط وقواعد الاستخدام و ضمن المناطق المحددة في البلديات والتي تعكس الطابع السائد لشكل البناء واستخدامه داخل كل منطقة. تعكس المناطق الأساسية المذكورة في شروط ومعايير استخدام وتطوير الأراضي البنية والطابع السائد العام للمناطق الواقعة خارج نطاق النمو العمراني لإمارة أبوظبي.

200.02 قابلية التطبيق

تعكس المناطق الأساسية الاستخدام السائد على مستوى كل منطقة وعلى مستوى جميع المناطق التي تخضع للسياسات المعمول بها ضمن مستندات ووثائق خطة 2030.

200.03 الجداول الخاصة باشتراطات التطوير و شروط وقواعد الاستخدام

أ. معاني الحروف والأرقام الواردة في الجداول

تنظم الجداول الاستخدامات والأحكام الرئيسية في كل المناطق الأساسية القابلة للتطبيق. تعرّف الاستخدامات المسموح بها، غير مسموح بها، أو مقيدة، كما هو مبين أدناه:

1. إذا تم إدراج الاستخدام بالحرف [م]، فإن هذه الإجازة مرهونة بتلبية كل الأحكام ذات الصلة الواردة في هذا النظام.
2. إذا تم إدراج الاستخدام بالرمز [ق]، فيسمح بهذا الاستخدام بشرط خضوعه للقيود الواردة في هذا الجدول وبشروط تليته لكل الشروط الأخرى ذات الصلة الواردة في هذا النظام.
3. إذا تم إدراج الاستخدام بالرمز [غ/م]، فإن الاستخدام غير مسموح به تحت أي ظرف.
4. إذا اشتملت شروط تطوير منطقة أساسية على عدد ما، فيجب أن توضح هذه الشروط العدد الأدنى أو الأقصى المسموح.
5. إذا تم إدراج [ملاحظة-1] ضمن اشتراطات التطوير الخاصة بالمناطق الأساسية بملاحظة، يجب على المطور أن يضع الملاحظة في عين الاعتبار أثناء تقديم أي مقترح تطوير.

ب. توزيع الاستخدامات المرخص بها داخل المباني

لا يسمح بالاستخدامات غير السكنية أن تشغل أي طابق فوق الاستخدامات السكنية المرخص بها.

ج. طابق القبو

فيما يتعلق بجدول الاشتراطات، لا يُعدّ القبو ضمن طوابق المبنى بالنسبة إلى الارتفاع المسموح به للمبنى باستخدام هذه المعايير. ولكن أي جزء من القبو يبرز فوق مستوى الأرض يعدّ ضمن الحد الأقصى للارتفاع المسموح به للمبنى بالمتر. (راجع القسم 703.01، قياس الارتفاع، لمزيد من التوضيح).

المناطق الأساسية

200.09 قائمة المناطق الأساسية

الرمز	الإسم	الصفحة
NP	محمية متنزه وطني	15
NF	المعالم الطبيعية	17
HSMA	منطقة إدارة الموائل / الأنواع	19
PASNR	منطقة محمية ذات استخدام مستدام للمصادر الطبيعية	21
CCZ	المحميات الساحلية	23
IW	الممرات المائية الداخلية	25
NR	الموارد الوطنية	29
DZ	الصحاري	31
HI	الصناعات الثقيلة	33
HR	فنادق و منتجعات	35

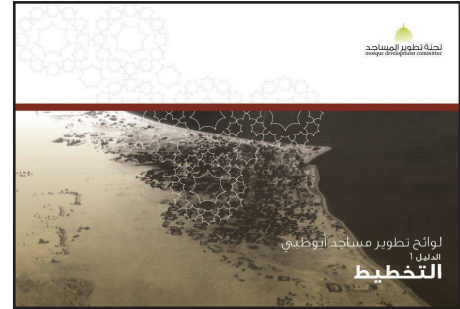
200.08 المستندات الأخرى ذات الصلة

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

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



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



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



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

شروط وقواعد الاستخدام	
الرموز:	الاستخدامات
م = مسموح به ق = مقيد	
4000 خدمات حكومية ومؤسسية واجتماعية وثقافية	
ق - 1	4410 مرافق عسكرية
ق - 1	4420 الشرطة
ق - 1	4430 الدفاع المدني/ الطوارئ
6000 الدينية	
م	6100 مسجد
7000 ترفيه ومساحات خارجية أو مفتوحة	
م	7170 معسكر
ق - 1، ق - 2	7300 أماكن مفتوحة مطورة
م	8000 البنية التحتية
ق - 3	9000 زراعة وأحراج وتربية أحياء مائية

القيود	
ق - 1	تخضع لمراجعة المقياس والحجم من أجل التوافق مع البيئة المحيطة.
ق - 2	يسمح فقط للأنشطة الترفيهية والتعليمية والبحثية بما يتوافق مع خطة إدارة كلا من هيئة البيئة وهيئة السياحة والثقافة في أبوظبي.
ق - 3	لا يصرح بالمرافق الصناعية

الوصف

يشار بالرمز (NP) لمناطق المحميات الطبيعية و المناطق القريبة منها كبيرة المساحة , اسست هذه المناطق بهدف حماية نطاق واسع من العمليات والانواع والانظمة البيئية الموجودة فيها , مع توفير فرص الزيارة الترفيهية والتعليمية.

مثال على هذه المناطق :

1. متنزه القرم الوطني.
2. متنزه السعديات الوطني.
3. متنزه جبل حفيت الوطني.

الخريطة في الصفحة التالية توضّح مناطق محميات المتنزهات الوطنية في إمارة أبوظبي.

اشتراطات التطوير
يتم تطبيق اشتراطات التطوير لمناطق المتنزهات القومية بالتشاور مع هيئة البيئة و المجلس من خلال عملية مراجعة المشاريع.

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.

مفتاح الخريطة

- محمية متنزه وطني
- حدود النمو العمراني
- إمارة أبوظبي

متنزه جبل حفيت الوطني

متنزه القرم الوطني

متنزه السعديات البحري الوطني

العين

أبوظبي

المرق

مدينة زايد

ليوا

غياثي

الرئيس

السلع

البحرين

السعودية

عمان

شروط وقواعد الاستخدام	
الرموز:	الاستخدامات
م = مسموح به ق = مقيد	
4000 خدمات حكومية ومؤسسية واجتماعية وثقافية	
ق - 1	4410 مرافق عسكرية
ق - 1	4420 الشرطة
ق - 1	4430 الدفاع المدني/ الطوارئ
6000 الدينية	
م	6100 مسجد
7000 ترفيه ومساحات خارجية أو مفتوحة	
م	7170 معسكر
ق - 1، ق - 2	7300 أماكن مفتوحة مطورة
م	8000 البنية التحتية
ق - 3	9000 زراعة وأحراج وتربية أحياء مائية

القيود	
ق - 1	تخضع لمراجعة المقياس والحجم من أجل التوافق مع البيئة المحيطة.
ق - 2	يسمح فقط للأنشطة الترفيهية والتعليمية والبحثية بما يتوافق مع خطة إدارة كلا من هيئة البيئة وهيئة السياحة والثقافة في أبوظبي.
ق - 3	لا يصرح بالمرافق الصناعية

الوصف

يشار بالرمز (NF) للمناطق ذات المعالم الطبيعية بارزة الاهمية والتي قد تكون تشكيلا ارضيا او معلما جيولوجيا كالكهوف او معلما مائيا مميزا فوق او تحت سطح الماء كالمداخل والكهوف البحرية وما شابهها , كما وتشمل بعض المعالم الحية بشرية الصنع كالبساتين والاثار القديمة بمواصفات خاصة. مثال على هذه المناطق:

1. سبخة مطي.
2. شبه جزيرة السلع.
3. القبة الملحية بجزيرة دلما.
4. سبخة الضبعية.

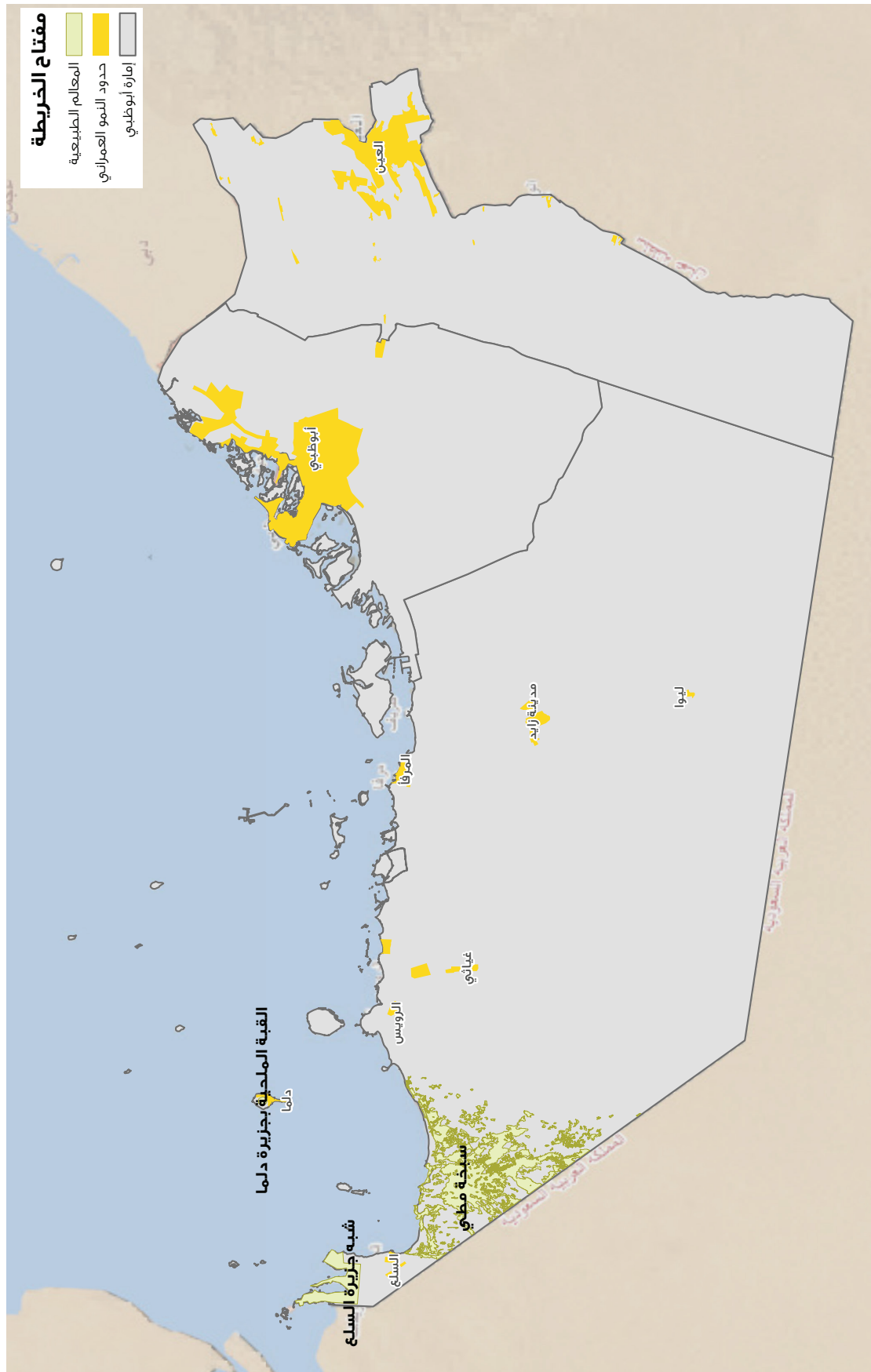
الخريطة في الصفحة التالية توضح مناطق المعالم الطبيعية في إمارة أبوظبي.

اشتراطات التطوير
يتم تطبيق اشتراطات التطوير لمناطق المعالم الطبيعية بالتشاور مع هيئة البيئة و المجلس من خلال عملية مراجعة المشاريع.

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.

المعالم الطبيعية



شروط وقواعد الاستخدام	
الرموز:	الاستخدامات
م = مسموح به ق = مقيد	
6000 الدينية	
م	6100 مسجد
7000 ترفيه ومساحات خارجية أو مفتوحة	
ق - 1، ق - 2	7300 أماكن مفتوحة مطورة
م	8000 البنية التحتية
ق - 3	9000 زراعة وأحراج وتربية أحياء مائية

الوصف

يشار بالرمز (HSMA) للمناطق المخصصة لحماية انواع محددة من الكائنات الحية او المناطق المصنفة كموئل ضروري لاستمرارية بقاء تلك الانواع المستوطنة او العابرة وتحتاج تلك المناطق الي تدخلات فورية وانشطة وقائية دورية لضمان تلبية احتياجات الانواع و توفير الحماية لتلك الموائل خصوصا الواقعة تحت تصنيف الفئة الرابعة لهيئة البيئة . مثال على هذه المناطق:

1. الوثبة للأراضي الرطبة
2. المها العربي
3. الحباري
4. قصر السراب
5. الغضا
6. البدعة
7. الدلفاوية
8. الطوي
9. بدع هزاع
10. برق الصقور
11. يو الدبسة
12. الرملة
13. رأس غناضة البحرية
14. محمية بو السيايف البحرية

الخريطة في الصفحة التالية توضح مناطق إدارة الموائل والأنواع الطبيعية في إمارة أبوظبي.

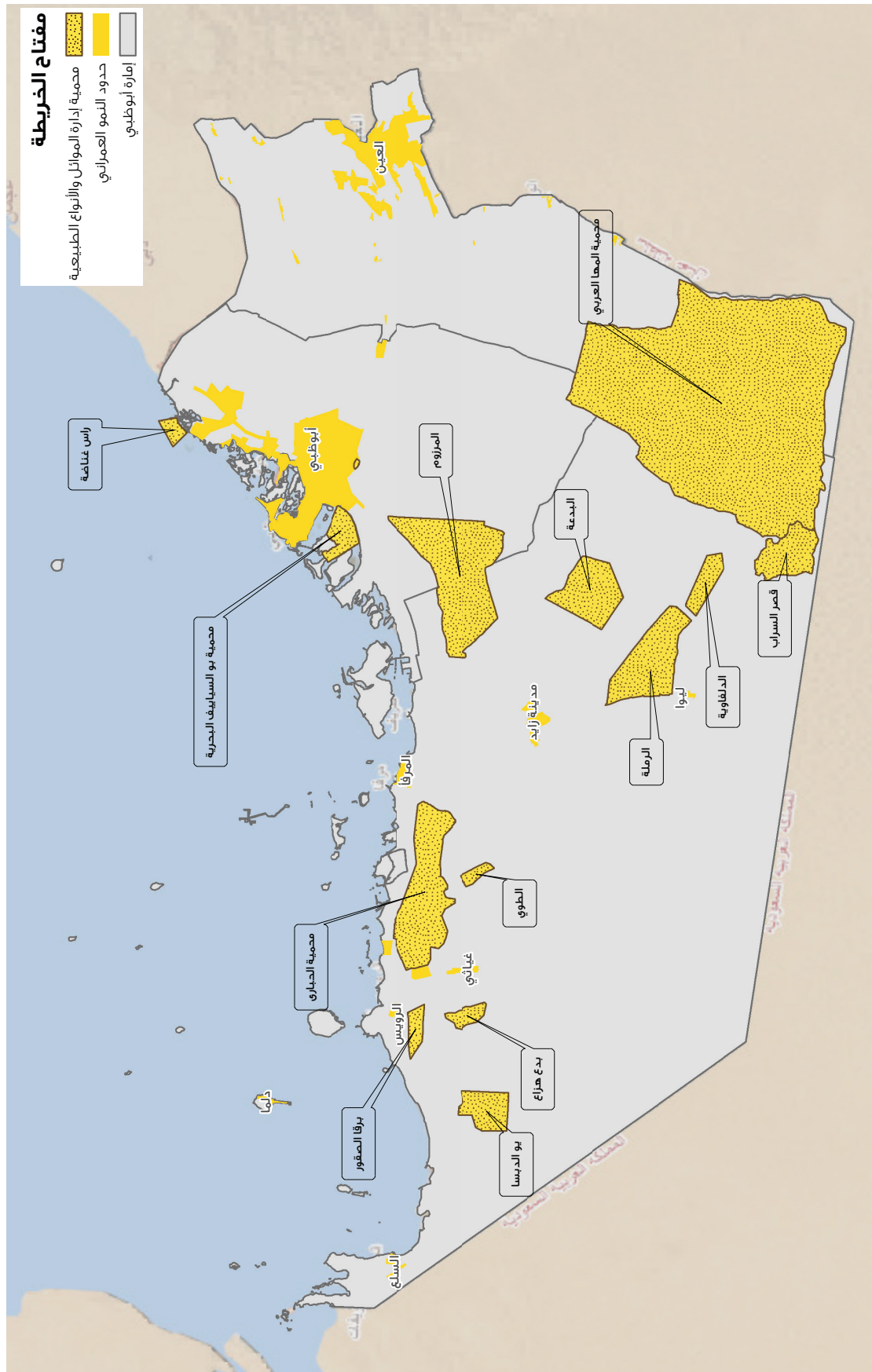
القيود	
ق - 1	تخضع لمراجعة المقياس والحجم من أجل التوافق مع البيئة المحيطة.
ق - 2	يسمح فقط للأنشطة الترفيهية والتعليمية والبحثية بما يتوافق مع خطة إدارة كلاً من هيئة البيئة وهيئة السياحة والثقافة في أبوظبي.
ق - 3	لا يصرح بالمرافق الصناعية

اشتراطات التطوير
يتم تطبيق اشتراطات التطوير لمناطق إدارة الموائل / الأنواع بالتشاور مع هيئة البيئة والمجلس من خلال عملية مراجعة المشاريع.

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.

مفتاح الخريطة



منطقة محمية ذات استخدام مستدام للمصادر الطبيعية

شروط وقواعد الاستخدام	
الرموز: م = مسموح به ق = مقيد	الاستخدامات
1000 سكني	
ق - 4	1110 وحدة مفردة (منفصلة)
2000 تجاري	
ق - 5	2784 محطة وقود
4000 خدمات حكومية ومؤسسية واجتماعية وثقافية	
ق - 6	4100 مكتب حكومي
ق - 6	4200 مرافق قضائية
ق - 6	4300 خدمات أو مكاتب دبلوماسية
ق - 1، ق - 6	4410 مرافق عسكرية
ق - 1، ق - 6	4420 الشرطة
ق - 1، ق - 6	4430 الدفاع المدني/ الطوارئ
6000 الدينية	
م	6100 مسجد
7000 ترفيه ومساحات خارجية أو مفتوحة	
ق - 1	7300 أماكن مفتوحة مطورة
8000 البنية التحتية	
ق - 1	8500 خدمات
ق - 1، ق - 7	9000 زراعة وأحراج وتربية أحياء مائية

القيود	
ق - 1	تخضع لمراجعة المقياس والحجم من أجل التوافق مع البيئة المحيطة.
ق - 3	لا يصرح بالمرافق الصناعية
ق - 4	يجب التوافق مع اللوائح التنظيمية الخاصة بالمسكن الإماراتي
ق - 5	لا يسمح به عموما وسيتم مراجعة كل مشروع على حدة
ق - 6	يصرح فقط ضمن مسافة 200 م عن الأراضي السكنية
ق - 7	يجب التوافق مع اللوائح التنظيمية الخاصة بالمزارع

الوصف

يشار بالرمز (PASNR) للمناطق المخصصة لحماية الأنظمة البيئية والموائل والتي تشترك أو تجاور مناطق تخضع للاستخدام المستدام للمصادر الطبيعية فيها بصورة معتدلة وتمتاز هذه المناطق غالبا بكبر المساحة مما يسبب تداخل الاهتمامات فيها بين الحماية البيئية و الاستخدام البشري المستدام والمعتدل وتهدف هذه المنطقة الأساسية لتوفير الحماية لتلك المناطق مع عدم المساس بالمصالح المترتبة على تلك الاستخدامات. مثال على هذه المناطق:

1. هلال ليوا
2. مروح
3. محمية الياسات البحرية

الخريطة في الصفحة التالية توضح مناطق المحمية ذات الاستخدام المستدام للمصادر الطبيعية.

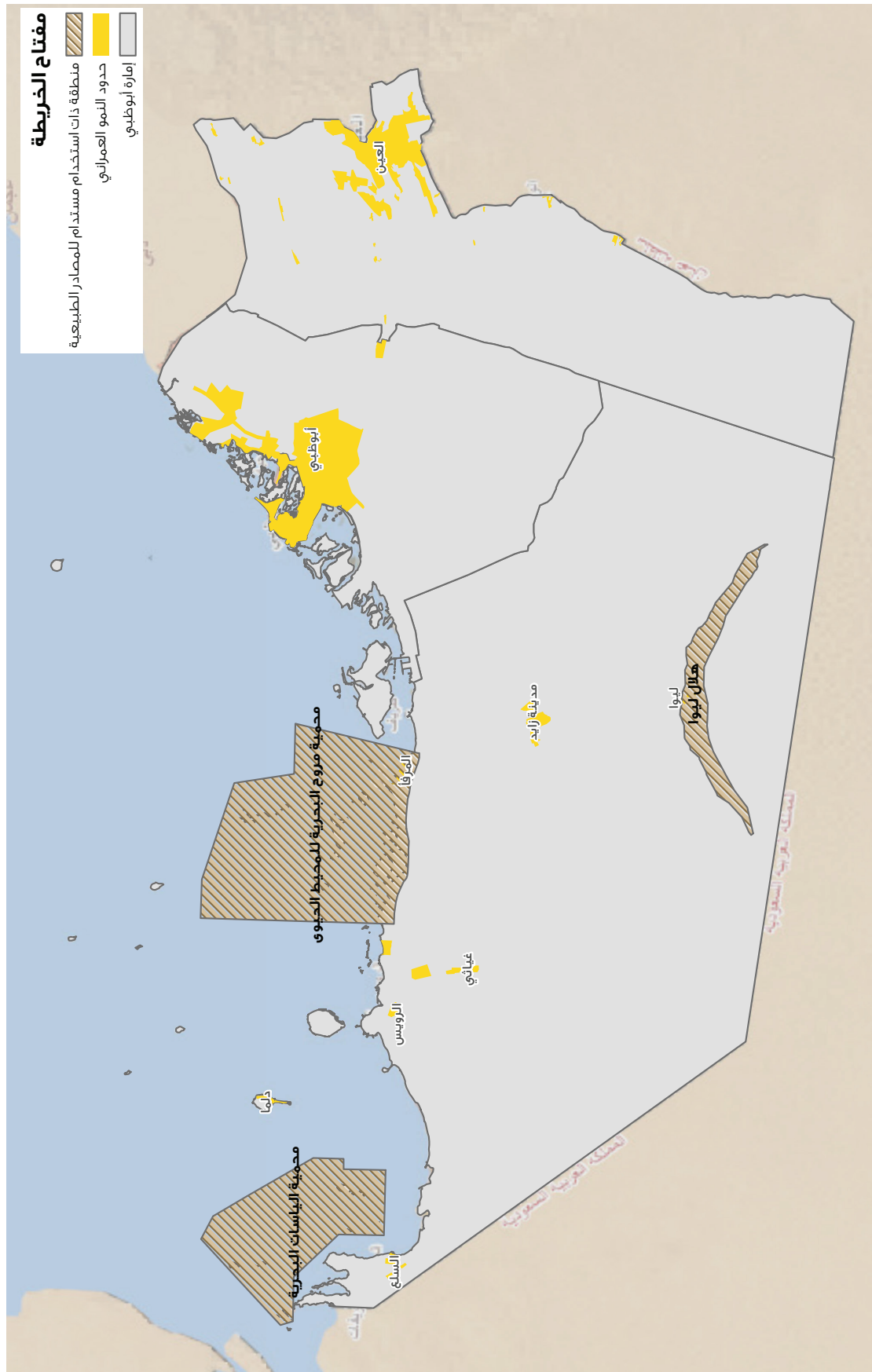
اشتراطات التطوير

يتم تطبيق اشتراطات التطوير لمناطق المحمية ذات الاستخدام المستدام للمصادر الطبيعية بالتشاور مع هيئة البيئة والمجلس من خلال عملية مراجعة المشاريع.

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.

منطقة محمية ذات استخدام مستدام للمصادر الطبيعية



شروط وقواعد الاستخدام	
الرموز: م = مسموح به ق = مقيد	الاستخدامات
1000 سكني	
ق - 4	1110 وحدة مفردة (منفصلة)
م	1120 وحدة مفردة (متصلة)
2000 تجاري	
ق - 8	2111 فندق
6000 الدينية	
م	6100 مسجد
7000 ترفيه ومساحات خارجية أو مفتوحة	
م	7111 ملعب
ق - 9	7180 مرافق الصيد والإبحار
ق - 1	7200 ترفيه داخلي
ق - 1	7300 مساحات مفتوحة مطورة
م	7400 أراضي غير مطورة
8000 البنية التحتية	
ق - 1	8400 مرافق نقل بحري
ق - 1	8500 خدمات

القيود	
ق - 1	تخضع للمراجعة الحجم/المقياس من أجل التوافق مع البيئة المحيطة.
ق - 4	يجب التوافق مع اللوائح التنظيمية الخاصة بالمسكن الإماراتي
ق - 8	لا يتجاوز الحد الأقصى 30 وحدة سكنية أو حسبما يحدده تقييم القدرة الاستيعابية البيئية، أيهما أقل.
ق - 9	محدد بالمرافق الخاصة بالقوارب والعبارات غير الآلية والقوارب الآلية الصغيرة.

الوصف

يشار بالرمز (CCZ) للمحميات الساحلية والمساحات التي تم تخصيصها للحصول على الحماية البيئية اللازمة، مع السماح بأعمال التطوير للقرى المستدامة، بما يتوافق مع اشتراطات و إرشادات تطوير المناطق الساحلية المؤقتة بما لا يخالف الشروط و الطوابط الواردة في مستوى الحماية الثالث التابع لهيئة البيئة بما يساهم في تحقيق السياسات والاهداف الواردة في خطة 2030 بالنسبة للأحياء السكنية الواقعة على الجزر ومن تلك الاهداف:

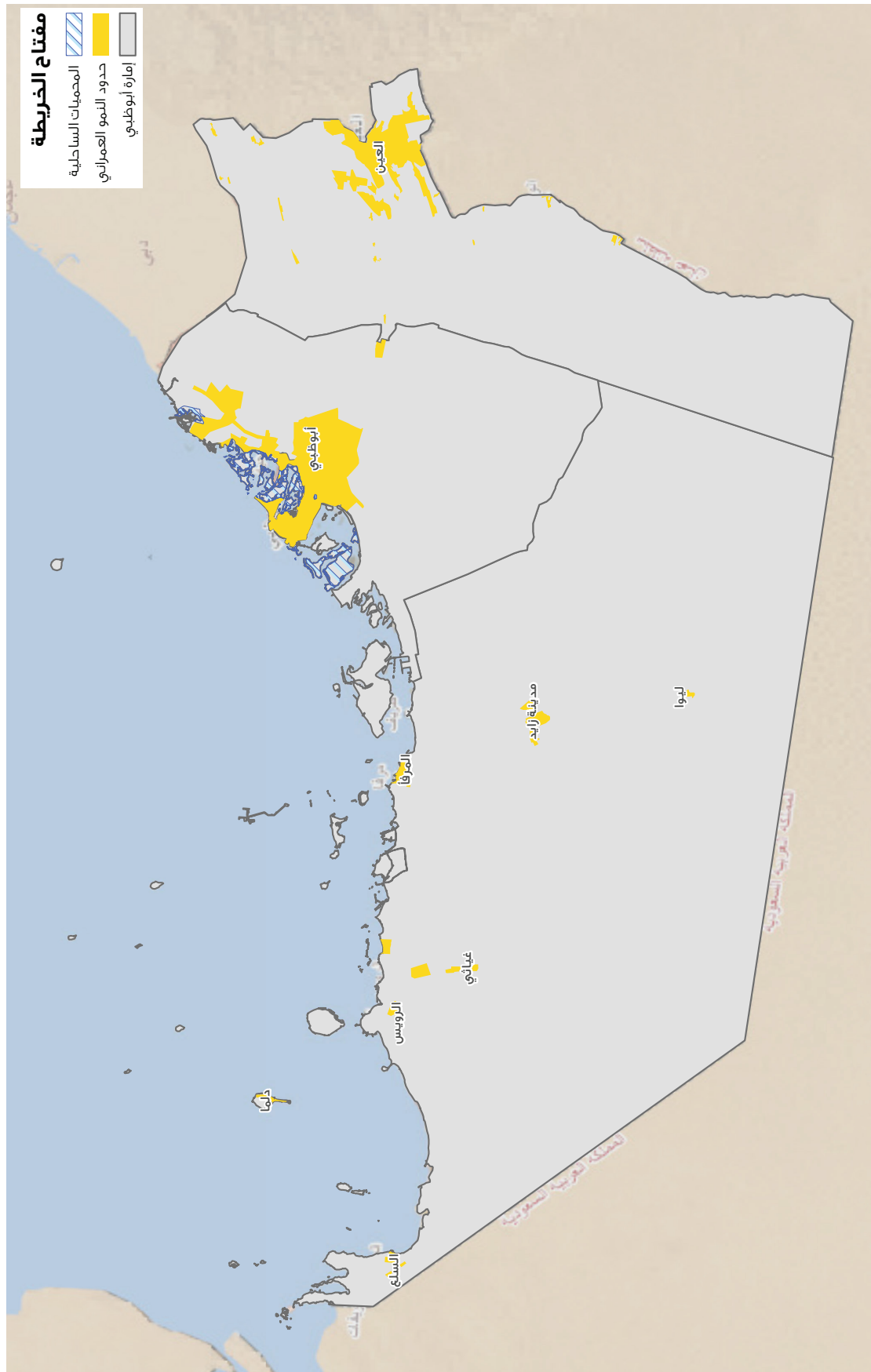
1. إتاحة الفرصة للمساكن الصغيرة التي تتمتع بالاكثفاء الذاتي والمستقلة عن شبكة الخدمات والصديقة للبيئة، لدعم الاستثمار بأجواء أبوظبي الساحلية الفريدة من نوعها.
2. الحفاظ على سلامة النظام الحيوي للبيئة الساحلية وخدمات النظام البيئي التي توفرها تلك المناطق، ومنها تثبيت خط الشاطئ، وامتصاص الكربون، وتنقية المياه، وتوفير الموطن الطبيعي للنباتات والحياة البرية، إلى جانب توفير الإحساس الفريد بالمكان.
3. توجيه عملية التصميم لأعمال التطوير والبنية التحتية المستدامة لتجنب الآثار الواقعة على البيئة وحماية الموارد الحساسة والترويج لمبادئ إستدامة.

اشتراطات التطوير
يتم تطبيق اشتراطات التطوير للمحميات الساحلية الواردة في قسم 501.09 بالتشاور مع هيئة البيئة والمجلس من خلال عملية مراجعة المشاريع.

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.

المحميات الساحلية



الوصف

يشار بالرمز (IW) إلى مناطق التقاء و تداخل الماء في اليابسة، والتي تتطلب اشتراطات تطوير خاصة وحساسه تنظم بين عمليات التطوير والملاحة بطريقة تتماشى مع المتطلبات المشتركة وتضمن التوافق والتكامل بينهما.

يعتبر المجلس الجهة الوحيدة المسؤولة عن تخطيط المناطق البحرية والساحلية على طول الممرات المائية الداخلية، تكون المقترحات التخطيطية متوافقة مع سياسات ومعايير خطة 2030، وقد يتم الاستعانة بلوائح تخطيطية إضافية عن طريق إعداد مخططات للأحياء، وقد يلزم تطبيق سياسات أخرى يضعها المجلس.

اشتراطات التطوير

يتم تحديد اشتراطات التطوير لكل مشروع على حدة ضمن عملية مراجعة المشاريع التي يتولاها المجلس، على أن تتضمن عملية مراجعة المشروع التالية والتأكد من تطبيقها في حالة وجود تعارض بينها وبين أي من اللوائح الأخرى.

المبادئ وأهداف التصميم

- حماية الأنظمة الإيكولوجية الطبيعية لبيئة أبوظبي البحرية والساحلية والتعرف على المواطن الطبيعية والأنواع الهامة وحمايتها وتعزيزها.
- الاعتماد على الاستخدامات المستدامة عند تخطيط استخدامات الممرات المائية في مدينة أبوظبي بهدف تقليل الآثار السلبية المترتبة على المشاريع التطويرية الحالية والمستقبلية.
- تحقيق التوازن بين تحقيق الأرباح الاقتصادية والحفاظ على التنوع الساحلي والبحري لمدينة أبوظبي.
- 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 توافيقها 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 الأنشطة الترفيهية والاحتفالية المختلفة.
- تسهيل توفير مرافق النقل العام القائمة على المياه.
- إقامة مشاريع لدعم صناعات الصيد المستدام وأنشطة 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 نتيجة 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).

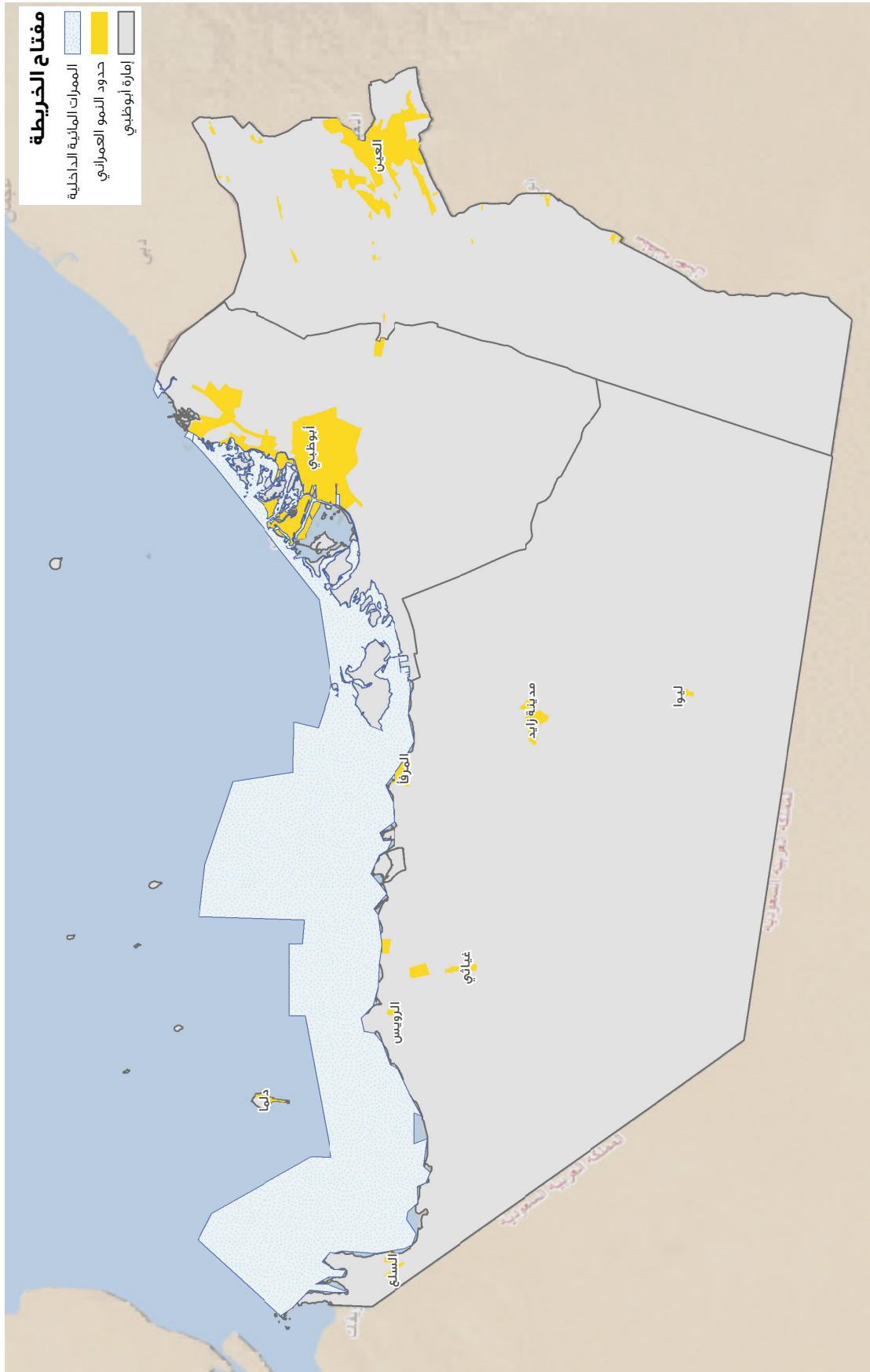
معايير مراجعة المشروع

- 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.
- الإعتماد 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 الأنشطة الترفيهية الأخرى.
- عدم إقامة مشاريع تطويرية قد تعيق الملاحة أو السباحة أو أي أنشطة ترفيهية أخرى.
- يتم إجراء تحليل المخاطر تماشياً مع المتطلبات المشتركة بين قطاع النقل البحري في البلديات والمجلس لضمان توافق الاستخدامات المائية مع استخدامات الواجهات المائية المجاورة.
- إقامة أنشطة 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 والمجلس وشركة أبوظبي للموانئ وقطاع النقل البحري لدى البلديات.
- تصميم الأنشطة 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 يراعى 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 والمحسنة وإدخال مزايا ترفيهية حيثما أمكن.
- قد يلزم تقديم مخطط للوصول المتكامل للاستخدامات البرية والبحرية كأحد متطلبات المجلس.

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.

الممرات المائية الداخلية



شروط وقواعد الاستخدام	
الرموز: م = مسموح به ق = مقيد	الاستخدامات
6000 الدينية	
م	6100 مسجد
8000 البنية التحتية	
ق - 1	8500 خدمات

القيود	
ق - 1	تخضع لمراجعة الحجم/المقياس من أجل التوافق مع البيئة المحيطة.

الوصف

يشار بالرمز (NR) للمناطق المخصصة لحماية ما يتم تصنيفه من قبل هيئة البيئة كموارد طبيعية قيّمة من الاستخدامات والنشاطات الملوثة.

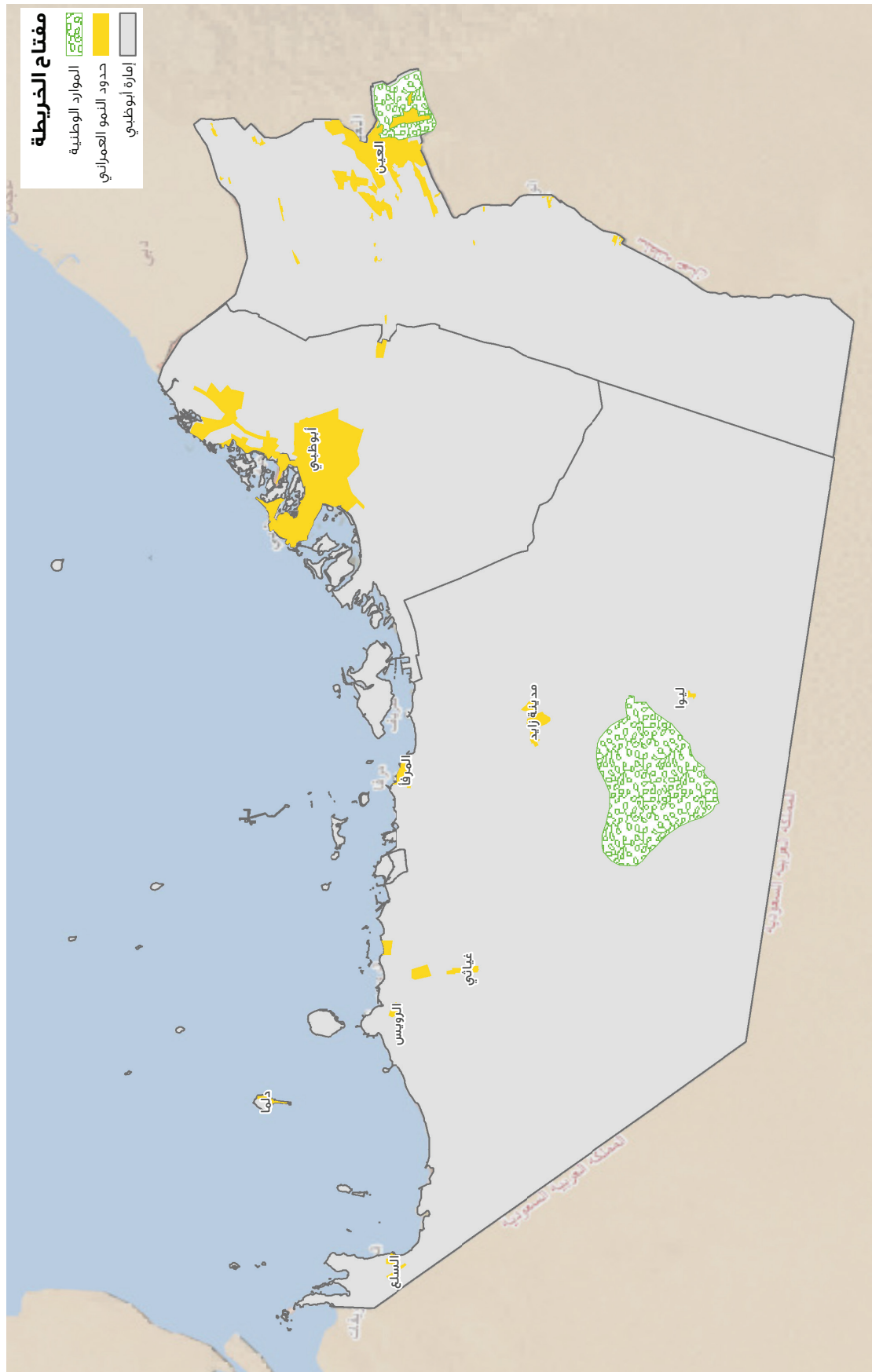
اشتراطات التطوير

يتم تطبيق اشتراطات التطوير لمناطق الموارد الوطنية بالتشاور مع هيئة البيئة و المجلس من خلال عملية مراجعة المشاريع.

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.

الموارد الوطنية



شروط وقواعد الاستخدام	
الرموز: م = مسموح به ق = مقيد	الاستخدامات
1000 سكني	
ق - 1	1320 سكن عمالي
م	1400 قصر
2000 تجاري	
ق - 5	2784 محطة وقود
4000 خدمات حكومية ومؤسسية واجتماعية وثقافية	
ق - 1	4400 خدمات الأمن والسلامة
5000 رعاية صحية وتعليم	
ق - 1، ق - 10	5400 مستشفى
ق - 1، ق - 10	5600 مرافق بيطرية
6000 الدينية	
م	6100 مسجد
7000 ترفيه ومساحات خارجية أو مفتوحة	
ق - 1، ق - 2	7300 أماكن مفتوحة مطورة
ق - 1	8000 البنية التحتية
ق - 3، ق - 7	9000 زراعة وأحراج وتربية أحياء مائية

القيود	
ق - 1	تخضع لمراجعة الحجم/المقياس من أجل التوافق مع البيئة المحيطة.
ق - 2	يسمح فقط للأنشطة الترفيهية والتعليمية والبحثية بما يتوافق مع خطة إدارة كلا من هيئة البيئة وهيئة السياحة والثقافة في أبوظبي.
ق - 3	لا يصرح بالمرافق الصناعية
ق - 5	لا يسمح به عموماً وسيتم مراجعة كل مشروع على حدة
ق - 7	يجب التوافق مع اللوائح التنظيمية الخاصة بالمزارع
ق - 10	تخضع فقط للمرافق الخاصة بالحكومة

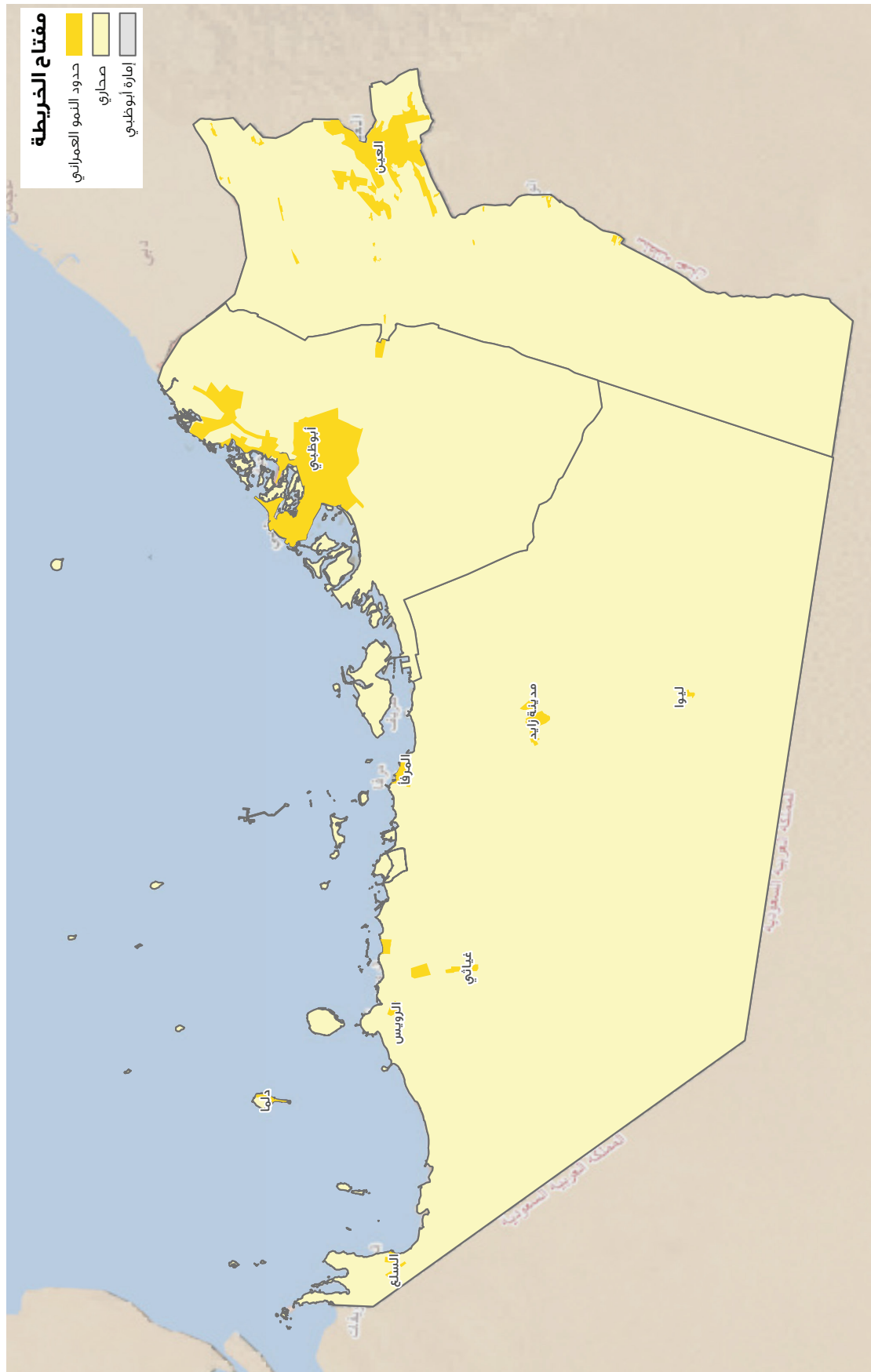
الوصف

يشار بالرمز (DZ) للمناطق الصحراوية خارج نطاق النمو العمراني المحدد في أحكام هذا النظام. يسمح للاستخدامات القائمة والمرخصة مسبقاً قبل صدور احكام هذا النظام بالإستمرار، أما بالنسبة للاستخدامات الجديدة الأخرى الخاصة بالزراعة والبنية التحتية والأمن والسلامة ومحطات الوقود فسيتم التعامل مع كل حالة على حدة من خلال دراسة الموقع المقترح وحجم التطوير واعتبارات السلامة والبيئة والاعتبارات المادية الأخرى.

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

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

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



الوصف

يشار بالرمز (HI) للمناطق الصناعية الداعمة لقطاع الصناعات الثقيلة والأعمال الضخمة التي قد تسبب مجاورتها للأحياء السكنية والمناطق الأساسية الأخرى أضراراً بصرية وغيرها بنسبة عالية و إزعاجاً للعامة .

شروط وقواعد الاستخدام	
الرموز: م = مسموح به ق = مقيد	الاستخدامات
1000 سكني	
م	1320 سكن عمالي
2000 تجاري	
ق - 12	2200 مكاتب - خدمات أعمال عامة
ق - 12	2300 مكاتب- خدمات مالية وتأمين
ق - 12	2400 مكاتب - خدمات تخصصية وفنية
ق - 12	2500 خدمات ضيافة وخدمات شخصية
ق - 12	2700 بيع بالتجزئة
م	3000 صناعي
4000 خدمات حكومية ومؤسسية واجتماعية وثقافية	
م	4100 مكتب حكومي
م	4400 خدمات الأمن والسلامة
5000 رعاية صحية وتعليم	
م	5300 عيادة
م	5770 محطة اسعاف
6000 الدينية	
م	6100 مسجد
7000 ترفيه ومساحات خارجية أو مفتوحة	
ق - 1	7300 أماكن مفتوحة مطورة
ق - 1	8000 البنية التحتية

القيود

ق - 1	تخضع لمراجعة الحجم/المقياس من أجل التوافق مع البيئة المحيطة.
ق - 12	لا تتجاوز إجمالي المساحة الطابقية المسموح بها لجميع الاستخدامات المدرجة ضمن هذا القيد عن 500 متر مربع.

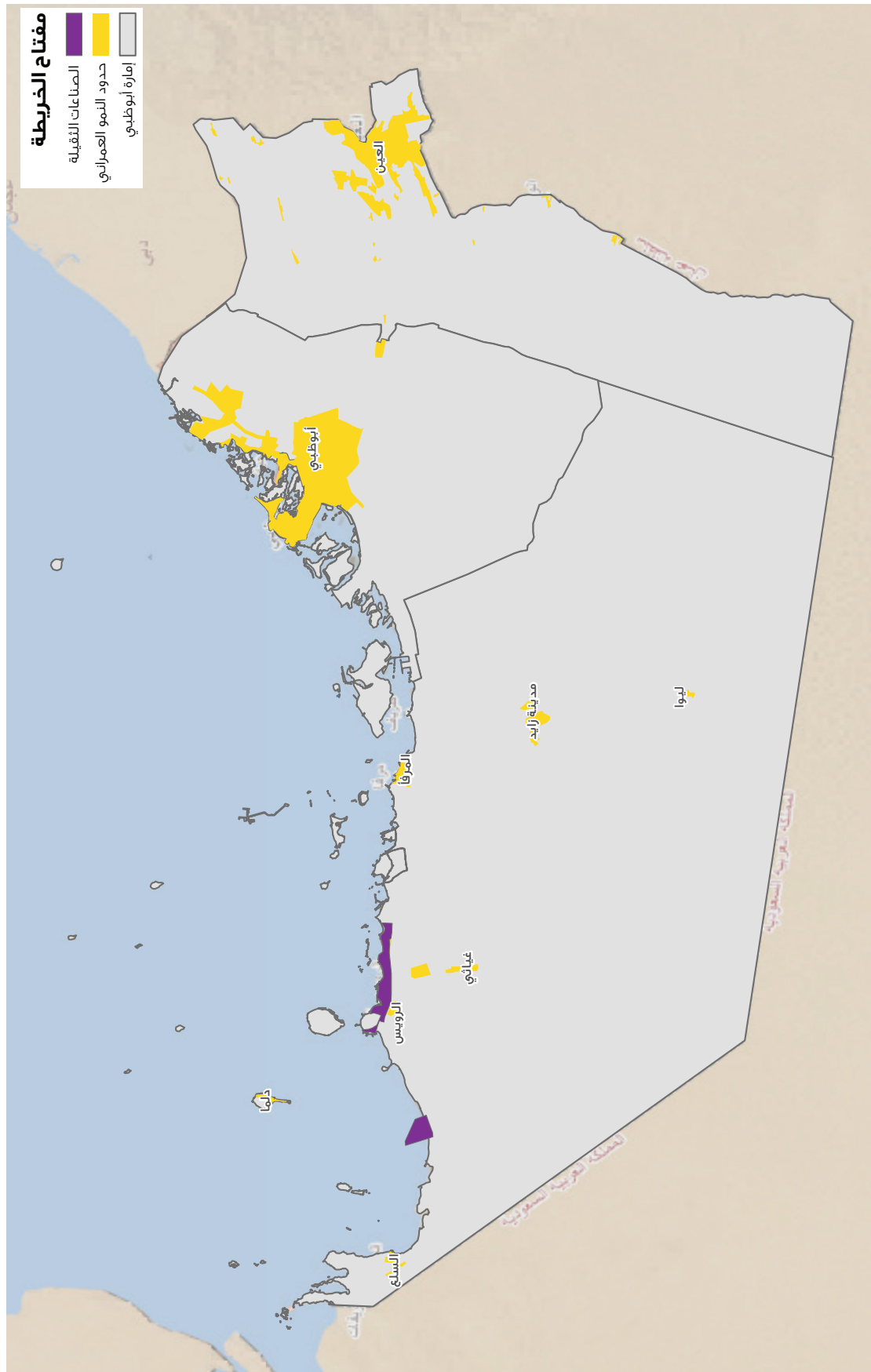
اشتراطات التطوير

يتم تطبيق اشتراطات التطوير لمناطق الموارد الوطنية بالتشاور مع هيئة البيئة و المجلس من خلال عملية مراجعة المشاريع.

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.

الصناعات الثقيلة



الوصف

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

الخريطة في الصفحة التالية توضح المواقع الجغرافية المخصصة لهذه المناطق.

شروط وقواعد الاستخدام	
الرموز: م = مسموح به ق = مقيد	الاستخدامات
1000 سكني	
م	1310 سكن موظفين
2000 تجاري	
م	2110 فندق أو منتجع
ق - 13	2200 مكاتب - خدمات أعمال عامة
ق - 13	2300 مكاتب- خدمات مالية وتأمين
ق - 13	2400 مكاتب - خدمات تخصصية وفنية
ق - 13	2500 خدمات ضيافة وخدمات شخصية
م	2600 ترفيه تجاري
ق - 13	2700 بيع بالتجزئة
م	3000 صناعي
م	3560 إصلاح وصيانة وإعادة تجهيز القوارب
ق - 1	7000 ترفيه ومساحات خارجية أو مفتوحة

القيود

ق - 1	تخضع لمراجعة الحجم/المقياس من أجل التوافق مع البيئة المحيطة.
ق - 13	5% من المساحة الطابقية كحد أقصى

اشتراطات التطوير

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

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

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



300 المناطق العمرانية المتداخلة

المناطق العمرانية المتداخلة

300.04 المناطق العمرانية المتداخلة

يعرض جدول 300 – أ المناطق المتداخلة المذكورة في شروط ومعايير استخدام وتطوير الأراضي.

جدول 300-أ: المناطق المتداخلة			
الصفحة	الاسم	الرمز	القسم
40	المناطق المحيطة بالمطار	AE	301
45	ارتفاع منسوب المياه	HWL	302
47	الموائل الهامة	HOI	303
48	الوصول العام والمعالم الطبيعية	PAL	304
49	الممرات الرئيسية	MC	305
51	الموارد التاريخية والثقافية	HCR	306

الأقسام:

300.01 الغرض

300.02 قابلية التطبيق

300.03 الجداول الخاصة باشتراطات التطوير و شروط وقواعد الاستخدام

300.04 المناطق العمرانية المتداخلة

300.01 الغرض

المناطق 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 المتداخلة تنطبق على جميع الأراضي المحددة على خارطة هذا النظام، ويتم دمج شروط المناطق 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 الاستخدامات والأحكام الرئيسية في كل منطقة من المناطق المتداخلة ذات الصلة. تعرّف الاستخدامات المسموح بها، غير المسموح بها، أو المقيدة، كما هو مبين أدناه:

1. إذا تم إدراج الاستخدام بالحرف [م]، فإن هذه الإجازة مرهونة بتلبية كل الأحكام ذات الصلة الواردة في هذا النظام.
2. إذا تم إدراج الاستخدام بالرمز [ق]، فيسمح بهذا الاستخدام شرط خضوعه للقيود الواردة في هذا الجدول وتلبيته لكل الشروط الأخرى ذات الصلة الواردة في هذا النظام.
3. إذا تم إدراج الاستخدام بالرمز [غ/م] فإن الاستخدام غير مسموح به تحت أي ظرف.
4. إذا اشتملت شروط تطوير منطقة متداخلة على عدد ما، فيجب أن توضح هذه الشروط العدد الأدنى أو الأقصى المسموح.

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 العين الدولي ومطار جزيرة دلما ومطار صير بني ياس 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 ولوائح الهيئة العامة للطيران المدني في دولة الإمارات العربية المتحدة.

301.02 قابلية التطبيق

تطبق اللوائح التنظيمية الواردة في هذا الفصل على كل الأراضي التي تقع في حدود محيطة المطار (AÉ) والتي تم وضعها على خارطة نظام التطوير. كما تم الإشارة إليها بمفتاح الخريطة (AÉ) بالإضافة إلى اللوائح العامة الواردة في عموم هذا النظام.

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 محيطة 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 (AÉ) على المناطق الأساسية والمناطق ذات المخططات الخاصة والمناطق المعرّضة للضوضاء ومناطق تحديد العوائق والموضحة بالخارطة 301-1 وعلى جميع أشكال التطوير التي تتم في محيط مطار العين المؤشر على الخارطة 301-1 ويجب الحصول على شهادة عدم ممانعة صادرة عن شركة أبوظبي للمطارات قبل تقديم الطلب إلى المجلس والبلديات. ومن حيث مدى توافق استخدام الأرض أو النتائج المحتملة لتقييد الارتفاعات، سيقوم المجلس والبلديات 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 ستجرى داخل منطقة تحديد العوائق كما هو موضّح على الخريطة 301.01 لمطار العين الدولي إضافة لأحكام عامة تتصل بهذا النظام.

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 مطار العين الدولي أن تحصل على شهادة عدم ممانعة من شركة أبوظبي للمطارات. ويجب أن يأخذ المجلس أو البلديات ملاحظات شركة أبوظبي للمطارات بعين الاعتبار عند اتخاذ أي قرار.

ب. قيود الارتفاع

يجب أن توضع المعايير المحددة للموافقة على مشروع ما فيما يتعلق بالارتفاع المسموح به وفقاً للأحكام التي وضعتها المنظمة الدولية للطيران المدني والهيئة العامة للطيران المدني في دولة الإمارات العربية المتحدة. بالإضافة إلى ذلك، فإذا تطلب الأمر دراسة ملاحية من قبل المنظمة الدولية للطيران المدني لمشروع ما، ينبغي على المجلس والبلديات أن تأخذ نتائج تلك الدراسة بالاعتبار قبل إتخاذ أي قرار بالموافقة على مثل ذلك المشروع.

1. أقصى ارتفاع مسموح به.

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

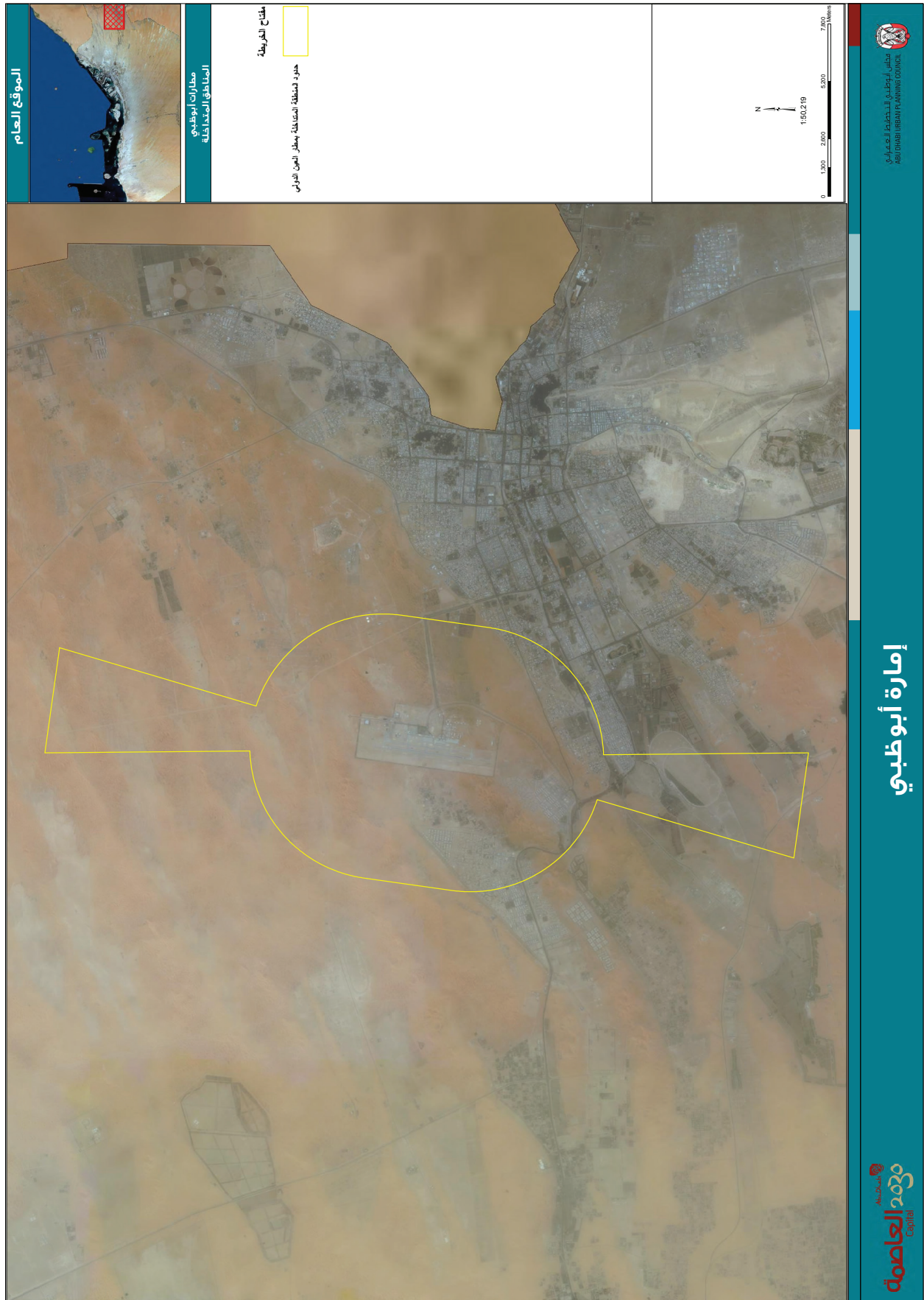
ج. اللوائح التنظيمية للطيران في كل المناطق المشمولة بشروط ومعايير استخدام و تطوير الأراضي

انظر القسم 501.13

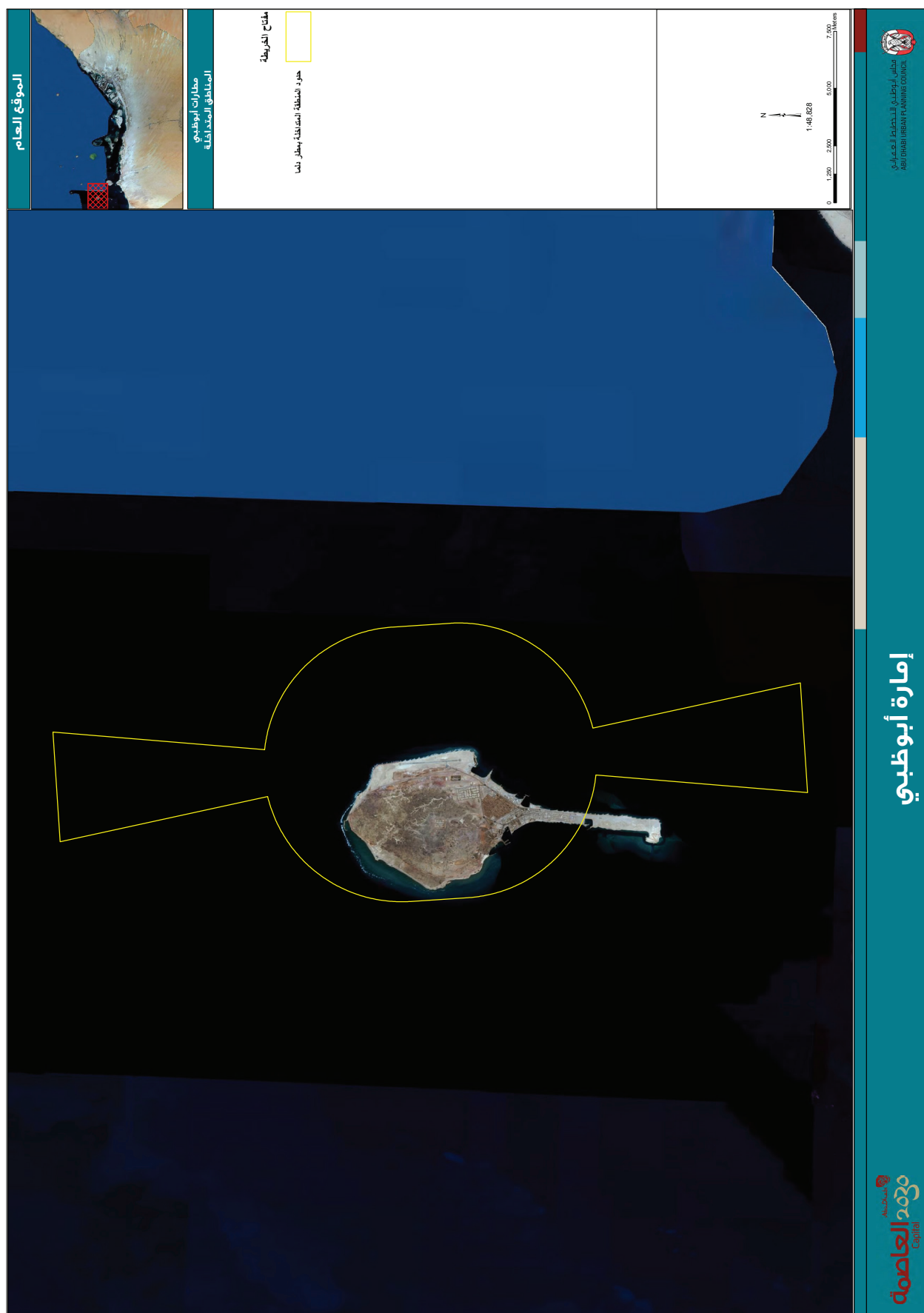
خريطة 1-301: مطار أبوظبي الدولي



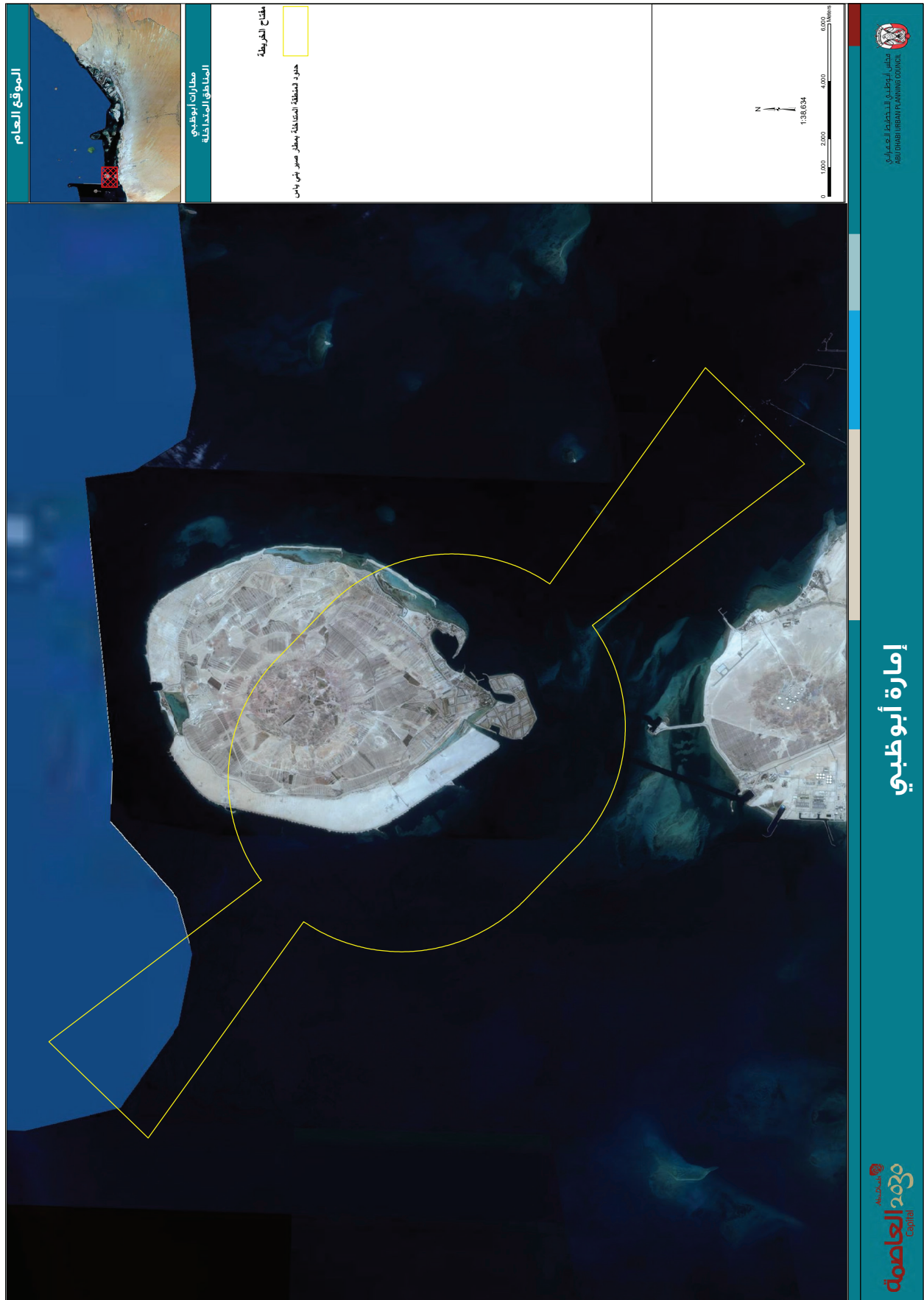
خريطة 2-301: مطار العين الدولي



خريطة 3-301: مطار جزيرة دلمة



خريطة 4-301: مطار صير بني ياس



302 – ارتفاع منسوب المياه

الأقسام:

302.01 الغرض

302.02 قابلية التطبيق

302.03 اللوائح التنظيمية

302.04 مراجعة المشاريع

302.01 الغرض

تعد إمارة أبوظبي عرضة لارتفاع مستوى سطح البحر وموجات العواصف التي يتسبب بها التغير المناخي، ولهذا الغرض تم إعداد المنطقة المتداخلة المتعلقة بارتفاع منسوب المياه لتقليل التأثيرات على المشاريع التطويرية الساحلية واستثمارات البنية التحتية ضمن الإمارة، 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 تبيد اليابسة وتدمير المنشآت وزيادة احتمالات حدوث الفيضانات في بعض المناطق. خارج المناطق المطورة، 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 خارج المناطق المطورة، وستقام منطقة ساحلية عازلة مؤقتة بعرض 250 متر داخل اليابسة ابتداءً من أعلى مستوى للمد. وتم اختيار هذا العرض بناءً على عدد من العوامل مثل الفترة الزمنية وطبيعة الساحل والمنحدر والآثار المترتبة على حدوث الفيضان المحتمل مرة كل 100 مرة، أما داخل المناطق المطورة، فلا تستدعي الحاجة وجود منطقة ساحلية عازلة مؤقتة.

302.02 قابلية التطبيق

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

302.03 اللوائح التنظيمية

تنطبق اللوائح التنظيمية الخاصة باستخدام الأراضي وتطويرها في المنطقة الأساسية أو مناطق المخططات الخاصة داخل المنطقة المتداخلة المتعلقة 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 المعرضة 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.

302.04 مراجعة المشاريع

إن احتمال مراجعة المشاريع تكمن في الإمتثال لإجراءات ومعايير نظام التطوير 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. منهجية المطابقة 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 المعرضة لخطر الفيضانات 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 المعرضة لخطر الفيضان بحيث تراعي إجراءات المرونة والتكيف مع التغير المناخي.

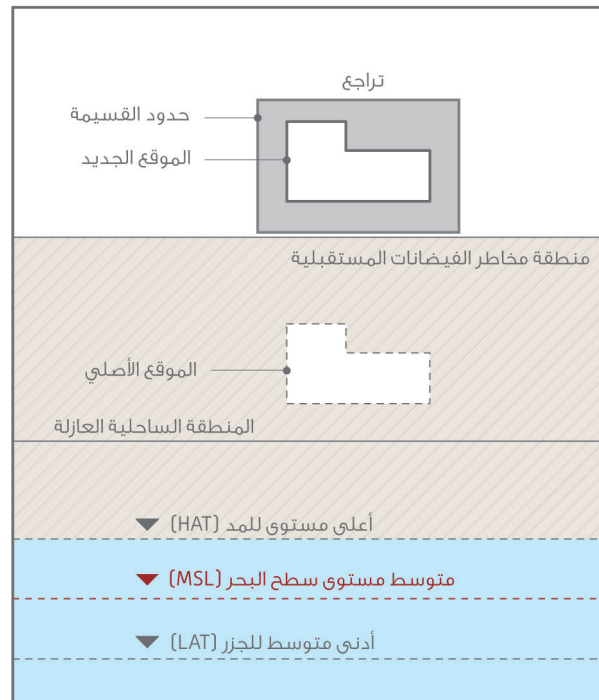
د. المنطقة العازلة الساحلية المؤقتة

1. إنشاء منطقة عازلة ساحلية خارج مناطق التطوير لحمايتها من الآثار الناجمة عن تآكل خط الساحل.

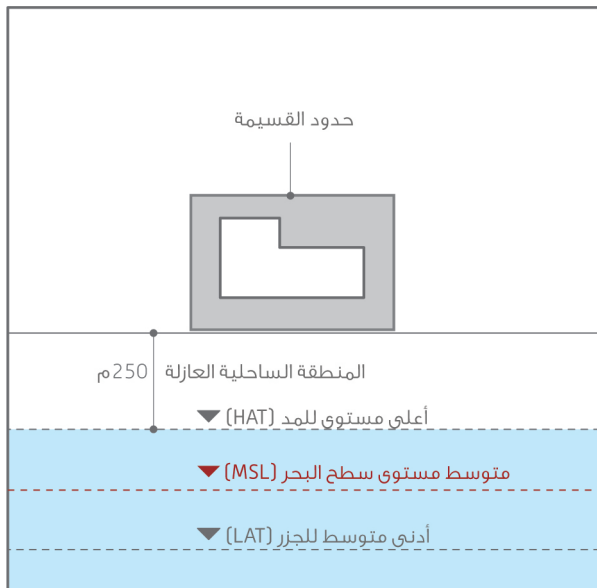
2. تنفيذ وإدارة المنطقة العازلة الساحلية وفقاً لتوصيات دراسة خط ساحل إمارة أبوظبي 2100 مع تنفيذ المتطلبات المحددة في الخطة.

302 – ارتفاع منسوب المياه

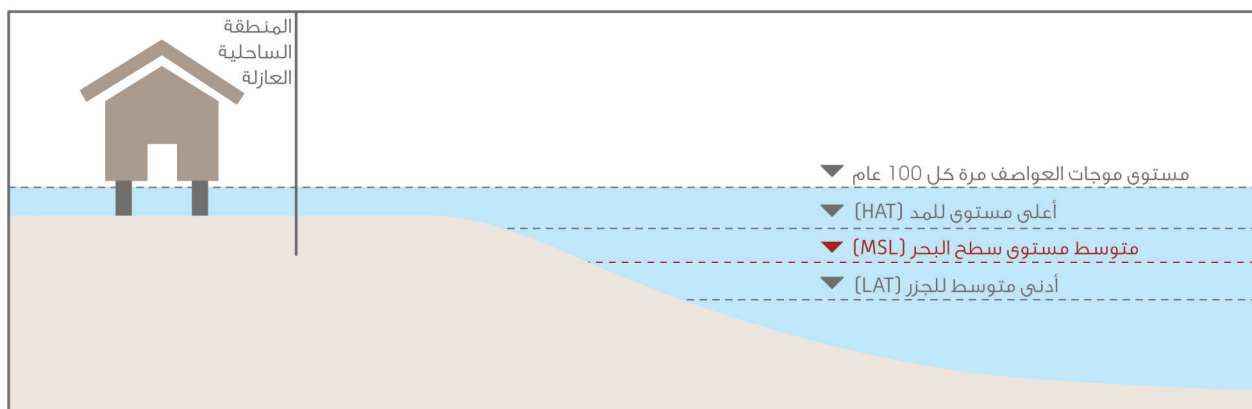
الشكل 1: رسم يوضح منهجية التراجع



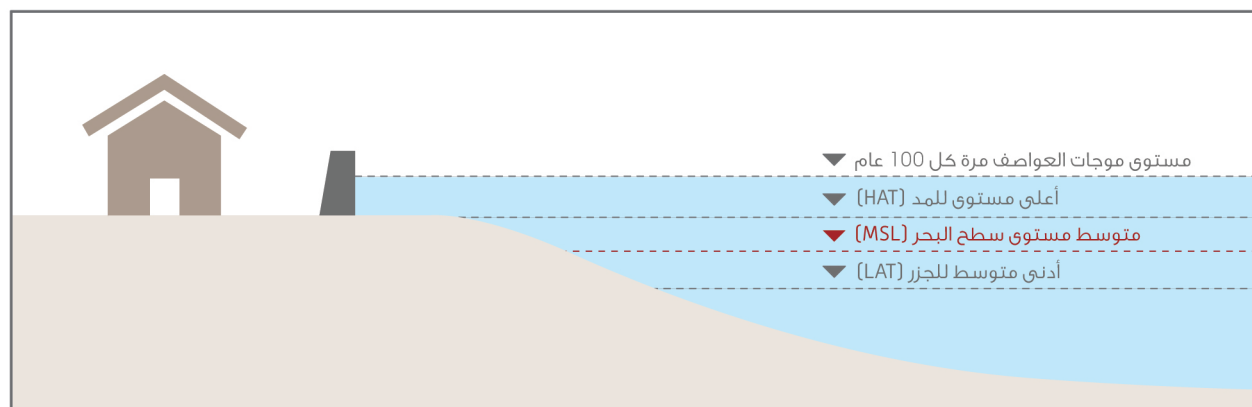
الشكل 4: رسم يوضح المنطقة الساحلية العازلة المؤقتة



الشكل 2: مقطع عرضي تخطيطي يوضح منهجية الاستيعاب



الشكل 3: مقطع عرضي تخطيطي يوضح منهجية الحماية



الأقسام:

303.01 الغرض

303.02 قابلية التطبيق

303.03 اللوائح التنظيمية

303.04 مراجعة المشاريع

302.01 الغرض

تهدف أحكام المنطقة المتداخلة المتعلقة بالموائل الهامة إلى الحفاظ على التنوع البيولوجي البحري المحلي وحماية الفصائل المهددة أو المعرضة للانقراض وزيادة أعدادها. وحددت موائل الشعاب المرجانية والأعشاب البحرية والحصائر الطحلبية وأشجار القرم والأراضي الرطبة المالحة والمساحات 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 لأمواج العواصف كما تقوم بتوفير مناطق احتجاز وعزل وتصريف للكربون الأزرق. وتهدف أحكام المنطقة المتداخلة المتعلقة بالموائل الهامة لتوفير آلية عند مراجعة المشاريع أو تطوير البيئة التحتية.

302.02 قابلية التطبيق

تطبق اللوائح التنظيمية الواردة في هذا الفصل على كل الأراضي والمساحات 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.

302.03 مراجعة المشاريع

إن احتمال 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 استراتيجيات التنوع البيولوجي البحري لهيئة البيئة أبوظبي (2015-2019)، متضمناً جزيرة بو السعديات، 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 والمعرضة 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 2030.
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 بالحاق الضرر بالموائل الهامة التأثير على هذه الموائل قدر المستطاع. وفي حال عدم القدرة على تجنب التأثير، ينبغي اتخاذ إجراءات لتقليل 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 مسح ميدانية مفضلة لتأكيد خط الأساس.
2. ينبغي على المشاريع المقامة في مناطق الموائل الهامة أن تطور خطط إدارة فعالة لتتضمن خطط استرجاع الفصائل المهددة والمعرضة 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 وتبني 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 والضائقة والتي تم استرجاعها مقابل خط أساس 2015.
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.

304 – الوصول العام والمعاليم الطبيعية

الأقسام:

304.01 الغرض

304.02 قابلية التطبيق

304.03 اعتبارات تخطيطية عامة

302.01 الغرض

إن أحكام المنطقة المتداخلة المتعلقة بالوصول العام والمعاليم الطبيعية تهدف إلى تحسين الوصول العام على امتداد الواجهة البحرية وتوفير سبل الوصول إلى مواقع محددة. كما تهدف أيضاً إلى وضع آلية إنشاء وسائل النقل اللازمة بين المواقع وتحديثها بشكل مبدئي.

302.02 قابلية التطبيق

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

302.03 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 إلى الواجهات البحرية:

أ. الوصول العام إلى الواجهة البحرية:

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

ب. استراتيجيات الوصول المتكامل:

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

ج. الاستراحات المؤقتة:

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

د. الوصول العام إلى 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 إلى الجزر لإقامة الأنشطة الترفيهية والسياحية المناسبة.

305 – الممرات الرئيسية

الأقسام:

305.01 الغرض

305.02 قابلية التطبيق

305.03 اللوائح التنظيمية

302.01 الغرض

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

وتهدف أحكام هذه المنطقة أيضاً إلى تحديد الأراضي وجزءها لصالح عمليات تخطيط وتطوير مساحات الشوارع مستقبلياً، وذلك تماشياً مع سياسات خطة 2030 الخاصة بتنسيق مساحات الشوارع ودليل تصميم الشوارع الحضرية – أوظيفي. وتتمتع الكثير من ممرات النقل الرئيسية لأوظيفي بالمساحات الكبيرة المنسقة و/أو المساحات غير المطورة على الأطراف الخارجية لحرم الطريق. ويمكن القول بأن هذه المساحات توفر فرص تطوير الشوارع التي سوف تصبح، مع مرور الوقت، جادات وطرق عريضة وممرات واسعة منسقة ومسارات خاصة بالاحتفالات و/أو ممرات مناسبة للمشاة حسب دليل تصميم الأماكن العامة وذلك وفقاً للموقع واستخدام الأرض. و تحدد المنطقة المتداخلة المتعلقة بحجز الممرات الرئيسية المساحات التي يجب تصميم وتنسيق الشوارع فيها أثناء عملية مراجعة المشاريع وفي إطار الدراسات التخطيطية حتى يتم الأخذ بالخيارات بعين الاعتبار والخيارات ومن ثم يتم حجزها.

302.02 قابلية التطبيق

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

302.03 اللوائح التنظيمية

تنطبق اللوائح التنظيمية الخاصة باستخدام الأراضي وتطويرها في المنطقة الأساسية أو مناطق المخططات الخاصة داخل المنطقة المتداخلة المتعلقة بحجز الممرات الرئيسية، باستثناء التعديلات التي يقرها المجلس لحجز الأرض و/أو تحديد أو توجيه التطوير ليتماشى مع غرض هذه المنطقة المتداخلة.

يتم وضع هذه اللوائح بالتشاور مع الجهة التنظيمية الرئيسية (مثل دائرة الشؤون البلدية والنقل) أثناء عملية مراجعة المشروع حسب المتطلبات التشغيلية للمشروع المقترح.

305 – الممرات الرئيسية



306- الموارد التاريخية والثقافية

الأقسام:

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

304.01 الغرض

إن الهدف المحدد للمناطق المتداخلة الخاصة بالموارد التاريخية والثقافية هو حماية وتعزيز الموارد التاريخية والثقافية في الإمارة، 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 تضيف لمسة مميزة على المدينة و تذكر باستمرار ثقافة وتاريخ إمارة أبوظبي.
- 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 المدينة.
- 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 والمبادئ الخاصة بالإستدامة.
- تعزيز الحفاظ على مظهر خارجي متناسم 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 اعتماد المناطق المتداخلة الخاصة بالموارد التاريخية والثقافية فقط في حالة تعديل خارطة نظام التطوير وفقاً للإجراءات والمعايير الخاصة بالفصل 601.

ب. متطلبات هيئة أبوظبي للسياحة والثقافة

على جميع المشاريع المقدمة للمجلس والواقعة ضمن نطاق هذه المنطقة المتداخلة الالتزام بأحكام وشروط هيئة أبوظبي للسياحة والثقافة.

ج. خارج المنطقة المتداخلة التي تحتوي على الموارد التاريخية والثقافية

على جميع المطورين الالتزام 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 نظام التطوير للمناطق المتداخلة التي تحتوي على الموارد التاريخية والثقافية وفقاً لمتطلبات ومعايير الفصل 601.

ب. خطة الإدارة والمحافظة

بالإضافة إلى متطلبات تعديل خارطة نظام التطوير، يتوجب أن يشتمل أي تعديل على نظام 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 المجلس والبلديات المعنية.

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 المجلس والبلديات المعنية.
4. مجموعة من الفئات المحددة للتدخلات 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 نظام التطوير في ضوء متطلبات المجلس وفقاً للإجراءات والمعايير الخاصة بالفصل 601.



400 المخططات الخاصة

المخططات الخاصة

الفصول:

400	مناطق المخططات الخاصة
400.01	الغرض
400.02	قابلية التطبيق

مناطق المخططات الخاصة

الأقسام:

ارتفاعات المباني على القسائم المجاورة وضمن محيط المنطقة، 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 أدنى من الارتداد للمبنى / المباني عن الجدار الفاصل للقسمة للسماح بالاندماج ضمن المرافق العامة بصورة ملائمة.

6. ينبغي أن تمثل أعمال التجميلية والبستنة نسبة 10 % على الأقل من مساحة القسمة وأن تصمم بصورة تكمل المبنى / المباني بحيث يمكن دمجها مع المرافق العامة المحيطة بها.

7. لا يسمح بالبروز والتوسع خارج حدود القسمة فوق أو تحت مستوى سطح الأرض.

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 مخطط / مخططات رئيسية معتمدة تغطي القسمة أو أي لوائح أخرى معمول بها.

9. يجب أن يرفق مع كافة مقترحات التطوير الخاصة، مخطط الموقع الحالي للقسمة عند تسليمها إلى المجلس.

10. يحق لمجلس أبوظبي للتخطيط العمراني استثناء أو تغيير أو تعديل أي من الاشتراطات والضوابط التطويرية المذكورة أعلاه بما يراه مناسباً وبما يتناسب مع رؤيته وتقييمه للاحتياجات التطويرية والتخطيطية لهذه المناطق.

401.01 الغرض

401.02 قابلية التطبيق

401.03 اعتبارات تخطيطية عامة يجب مراعاتها عند تطوير مناطق المخططات الخاصة

401.01 الغرض

إن الغرض من هذا القسم هو استعراض ووضع المعايير والاشتراطات التطويرية العامة المنظمة لتطوير المناطق ذات المخططات الخاصة و هي مناطق محددة ومعتمدة من قبل المجلس في مدينة أبوظبي، والتي تشمل على قواعد استخدام أراضي محددة جغرافياً أو مناطق سبق وأن خضعت للتخطيط التفصيلي. وتوفر هذه المناطق المرونة اللازمة لتعديل اللوائح التنظيمية الواردة في النظام الرئيسي للتعامل مع المتطلبات المميزة لمنطقة ما ولتعزيز التخطيط والتصميم الإبداعي وتوفير التحسينات والمنافع العامة. وتهدف اللوائح التنظيمية في هذا القسم إلى :

تبسيط إجراءات تنفيذ خطة 2030 على المناطق التي خضعت إلى التخطيط الأساسي وغيرها من المناطق الأخرى التي تتطلب تبني عملية تطوير بمرونة إضافية واستيفاء بالفوائد العامة الواضحة.

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

401.02 قابلية التطبيق

يجوز للمجلس تأسيس مناطق المخططات الخاصة لأي مجموعة من الاستخدامات وأعمال التطوير على أن يتفق هذا ويسهم في تنفيذ خطة 2030 ويجوز أيضاً تأسيس مناطق المخططات الخاصة المراد تطويرها في القرى الساحلية بما يتفق مع دليل إرشادات التطوير الساحلي.

401.03 اعتبارات تخطيطية عامة يجب مراعاتها عند تطوير مناطق المخططات الخاصة

1. ينبغي أن تعكس مساحة وحجم المبنى / المباني في القسمة حجم ومساحة المباني في القسائم المجاورة وفي محيط المنطقة، وأن تغطي جوانب أخرى كإمكانية الوصول للموقع والمداخل والمواقف وأعمال التجميلية والبستنة بصورة متناسقة مع المساحة الكلية للمباني ومشروع التطوير الكلي المقترح.
2. ينبغي توفير المواقف كافة على القسمة، واستيفاء متطلبات دائرة الشؤون البلدية والنقل النقل كما ويفضل استخدام نظام بناء المواقف تحت مستوى سطح الأرض.
3. يجب ألا يتجاوز الحد الأقصى لإجمالي نسبة البناء على الأرض في المشروع التطويري بأكمله 50% للمساحة الكلية للقسمة.
4. يجب أن يعكس ارتفاع / ارتفاعات المبنى / المباني على القسمة

500 اللوائح التنظيمية الإضافية للتطوير

اللوائح التنظيمية الإضافية للتطوير

الأقسام:

501	اللوائح التنظيمية الإضافية للتطوير
501.01	الغرض
501.02	اللوائح التنظيمية للوحدات السكنية المنفردة
501.03	اللوائح التنظيمية للأسوار البحرية (جدران الدعم)
501.04	اللوائح التنظيمية للمرور ومواقف المركبات
501.05	اللوائح التنظيمية لأعمال التنسيق التجميلية
501.06	اللوائح التنظيمية للفضاءات المفتوحة
501.07	اللوائح التنظيمية للبروزات داخل الارتدادات
501.08	اللوائح التنظيمية للمزارع والعمليات ذات الصلة
501.09	اللوائح التنظيمية لقرى منطقة المحميات الساحلية
501.10	اللوائح التنظيمية للتخزين وأعمال التغطية
502	الاستخدامات غير المطابقة لمعايير وشروط التطوير: المباني وقطع الأراضي
502.01	الغرض
502.02	تحديد الاستخدامات القانونية الغير المطابقة: المباني وقطع الأراضي
502.03	استمرار وصيانة المنشآت غير المطابقة لمعايير وشروط التطوير
502.04	التعديلات وأعمال التوسعة بالمنشآت 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	توسيع الاستخدامات غير المطابقة لمعايير وشروط التطوير

اللوائح التنظيمية الإضافية للتطوير

الأقسام:

501.01	الغرض	د. البروزات المسموح بها:
501.02	اللوائح التنظيمية للوحدات السكنية المنفردة	1. يُسمح ببروز في المظلة للمدخل الرئيسي بحد أقصى مقداره (2) متر.
501.03	اللوائح التنظيمية للمداخل	2. لا يقل صافي ارتفاع بطنية المظلة عن (2.5) متر من منسوب محور الطريق المواجه لهذا المدخل.
501.03	اللوائح التنظيمية للأسوار البحرية (جدران الدعم)	3. يسمح ببروز الطوابق فوق الأرضي على أن لا يتعدى (1.5) متر لعمل فرندات وبلكونات والأبراج.
501.04	اللوائح التنظيمية للمرور ومواقف المركبات	4. يسمح ببروز (0.30) متر للحليات وأحواض الزهور في الطابق الأرضي والأول.
501.05	اللوائح التنظيمية لأعمال التنسيق التجميلية	5. يسمح بعمل بروز حليات فوق السور المحيط بالقسيمة على أن لا تزيد عن (0.30) متر وعلى أن لا يقل ارتفاعها عن (2.5) متر من منسوب محور الطريق.
501.06	اللوائح التنظيمية للفضاءات المفتوحة	6. لا يسمح بأي بروزات إذا كانت تطل على حد مشترك بين قسيتين.
501.07	اللوائح التنظيمية للبروزات داخل الارتدادات	
501.08	اللوائح التنظيمية للمزارع والعمليات ذات الصلة	
501.09	اللوائح التنظيمية لقرى منطقة المحميات الساحلية	
501.10	اللوائح التنظيمية للتخزين وأعمال التغطية	

501.03 اللوائح التنظيمية للمداخل

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

501.06 اللوائح 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 بشكل عام.
2. وإذا تطلب الأمر بناء الأسوار البحرية فيجب الالتزام بالاشتراطات الخاصة لدى دائرة الشؤون البلدية والنقل.

501.07 اللوائح 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 والالتزام بتسويتها والمحافظة على خلوها من أية عوائق.
3. يجب أن يضمن مالكو القسائم أن مداخل مبانيهم ومخارجها وأرصفاتها وأية عناصر أخرى لا تتداخل مع ولا تعيق أرصفة المشاة العامة.

501.02 اللوائح التنظيمية للوحدات السكنية المفردة

أ. الأسوار الخارجية:

1. يجب ألا تمتد قواعد الأسوار والسيجات خارج حدود القسيمة.
2. يسمح ببناء الأسوار باستخدام مواد إنشائية قابلة للحمل مثل الخرسانة أو البلوكات المتوافقة معمارياً مع الأحياء المحيطة.
3. الحد الأقصى لارتفاع السور هو (4) أمتار.
4. يُسمح بهيكل زخرفي شبه شفاف ارتفاعه متر واحد (1) ضمن الحد الأقصى لارتفاع السور، على أن يكون مصنوعاً من مواد متوافقة بصرياً وذات جودة عالية، فوق الجزء الخرساني من الجدران الخارجية.
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.
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.
8. يسمح ببناء البوابة الرئيسية على السور الأمامي بارتفاع (6) أمتار كحد أقصى.

ب. 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.

ج. الارتدادات:

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

اللوائح التنظيمية الإضافية للتطوير

501.08 اللوائح التنظيمية للأعمال التجميلية والبستنة

أ. اللوائح العامة

1. يجب أن تشمل جميع أعمال التطوير على مناطق الأعمال التجميلية والبستنة وفقاً للحد الأدنى للمساحات الواردة في المناطق الأساسية أو مناطق المخططات الخاصة، وكذلك التزاماً بمعايير أي مخطط عام ذو صلة.
2. سيكون مالك القسيمة مسؤولاً عن صيانة أو استمرارية صيانة 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 مكمل من خطة المساحة الخضراء. ويجب أن يتم تثبيت هذه المعدات وفق أفضل طرق البستنة المعاصرة. ويجب دعمها وتثبيتها بشكل سليم لضمان استمرار بقائها. كما يجب أن لا تتعارض مواد الدعم هذه مثل الأسلاك والأوتاد، مع حركة المركبات أو المشاة.

ج. أعمال الري المطلوبة

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

501.09 اللوائح التنظيمية للمساحات مفتوحة

أ. اللوائح العامة

1. يجب تجنب أي خسارة في مساحات للمنزهات القائمة أو أي من المساحات المفتوحة المصممة في المناطق الأساسية أو المناطق المجاورة لها مباشرة.

501.12 اللوائح التنظيمية للمزارع والعمليات ذات الصلة

أ. اللوائح العامة

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

1. مجلس أبوظبي للتخطيط العمراني
2. دائرة التنمية الاقتصادية
3. جهاز أبوظبي للرقابة الغذائية
4. هيئة البيئة - أبوظبي
5. دائرة الشؤون البلدية والنقل

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

501.13 اللوائح 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 إلا 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.

1. يجب حجب المعدات 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.

501.14 اللوائح التنظيمية للتخزين ووسائل الحجب

يرجى الرجوع إلى سياسة تحسين المظهر الخارجي للمحلات التجارية لدى دائرة شؤون البلدية والنقل.

501.15 اللوائح التنظيمية للطيران في كافة المناطق المشمولة بشروط ومعايير استخدام و تطوير الأراضي

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

1. على أي مقترح لإقامة مباني أو هياكل أو أبراج يزيد ارتفاعها عن 150 متراً في أي مكان مشمول بأحكام هذا النظام، أن يخضع لدراسة ملاحية تتعهد بها وتعتمدها خطياً شركة أبوظبي للمطارات وذلك قبل تقديمها للمجلس أو البلدية للمراجعة التخطيطية.
2. 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 وطرزها وكثافتها الضوئية وموقعها على المبنى، وتقديمها للمجلس أو البلدية.
3. يجب أن تحصل مرافق هبوط الطائرات المروحية على موافقة خطية من شركة أبوظبي للمطارات قبل التقدم لأي مراجعة تخطيطية للمجلس أو البلدية.
4. يجب الحصول على اعتماد خطي من قبل شركة أبوظبي للمطارات قبل تقديم أية مقترحات تطويرية خاصة بعمليات الرفع و/أو أية عمليات تشمل على استخدام المداخل أو تلك التي تنتج عنها انبعاثات غازية واقعة ضمن هذا النظام للمجلس أو البلدية للمراجعة التخطيطية.
5. 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 أو أي عروض خاصة مماثلة واقعة ضمن هذا النظام للمجلس أو البلدية للمراجعة التخطيطية.

501.16 اللوائح التنظيمية للافتات التجارية

يجب على المطور الرجوع إلى دائرة التنمية الاقتصادية لمعرفة اللوائح التنظيمية للافتات التجارية قبل تقديم الطلب.

الاستخدامات غير المطابقة لمعايير وشروط التطوير المباني وقطع الأراضي

502.03 استمرار وصيانة المنشآت غير المطابقة لمعايير وشروط التطوير

يمكن استمرار المنشأة القانونية غير المطابقة للمواصفات 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 للمنشأة غير المطابقة للمواصفات أو لأي منشأة تخضع للاستخدام غير المطابق للمواصفات، بشرط عدم توسيع المنشأة.

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

502.04 التعديلات وأعمال التوسعة بالمنشآت غير المطابقة لمعايير وشروط التطوير

عند تطابق الاستخدام للمنشأة غير المطابقة للمواصفات مع اللوائح التنظيمية للتطوير، يمكن توسعة المنشأة وتكبير حجمها أو تعديلها أو إصلاحها إنشائياً للسماح باستمرار الاستخدام الحالي. على أن تتوافق عملية التوسيع أو التكبير أو الإصلاح لحافة أحكام التطوير النافذة حالياً.

أ. الارتدادات غير المطابقة للمواصفات

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

ب. المنشآت المتدهورة أو المتهدمة

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

الأقسام:

- 502.01 الغرض
- 502.02 تحديد الاستخدامات القانونية الغير المطابقة: المباني وقطع الأراضي
- 502.03 استمرار وصيانة المنشآت غير المطابقة لمعايير وشروط التطوير
- 502.04 التعديلات وأعمال التوسعة بالمنشآت 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 توسيع الاستخدامات غير المطابقة لمعايير وشروط التطوير

502.01 الغرض

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

502.02 تحديد الاستخدامات القانونية الغير المطابقة: المباني وقطع الأراضي

أ. اللوائح التنظيمية

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

1. عدم المطابقة لمعايير وشروط التطوير

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

2. الاستخدامات والمنشآت غير المطابقة لمعايير وشروط التطوير

الحق في الاستمرارية: لا يمكن استمرار أية منشأة أو استخدام غير مطابق للمواصفات إلا في حالة استمرارية الإشغال أو الاستخدام وبما يتوافق مع متطلبات هذا الفصل. ويصبح حق الاستمرارية غير نافذ في حالة الشغور أو عدم الاستخدام لمدة ستة أشهر أو أكثر. إن حق الاستمرارية 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. قطع الأراضي غير المطابقة لمعايير وشروط التطوير

يمكن استخدام أي قطعة أرض تقل عن الحد الأدنى للمساحات المطلوبة أو لا تفي بأي مطلب من متطلبات هذا النظام كقطعة للبناء إذا ورد وضعها في مخطط الموقع المسجل لدى البلديات. ويجب أن يلتزم أي عمل تطويري لقطعة الأرض غير المطابقة للمواصفات باللوائح التنظيمية النافذة غير تلك التي تجعلها غير مطابقة للمواصفات. يجب أن يمثل تطوير القسيمة غير المطابقة للمواصفات لضوابط التطوير القابلة للتطبيق.

4. مخاطر المطار

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

الاستخدامات غير المطابقة لمعايير وشروط التطوير المباني وقطع الأراضي

502.05 تصنيف الاستخدامات غير المطابقة لمعايير وشروط التطوير

أ. التصنيف.

1. على السلطة المعنية القيام بتصنيف الاستخدامات الغير مطابقة 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 للمواصفات التي تم تحديدها من قبل الجهات المعنية بعد تقرير ما يأتي:

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

ii. كون التوسيع أو الاستبدال المقترح للاستخدام غير المطابق للمواصفات غير ضار بالصحة أو السلامة أو الرفاهية العامة.

iii. أن لا تتعارض عملية التوسيع أو الاستبدال المقترح مع أهداف رؤية الإمارة 2030 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 المنشأة.

ب. الفئة الثانية

تتضمن الفئة الثانية للاستخدامات غير المطابقة للمعايير أي استخدامات سكنية مبنية بشكل قانوني والتي تتضمن التخزين أو الاستخدام أو توليد المواد الخطرة أو العمليات التشغيلية أو المنتجات أو النفايات أو أي أنشطة أخرى قد تكون ضارة بالصحة والسلامة العامة بسبب احتمال تكون 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. اللوائح التنظيمية.

1. لن يتم توسيع 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 حالة إذا كان الاستخدام الجديد من نفس تصنيف الاستخدام السابق، كما هو محدد في لوائح التطوير هذه.

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

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

ب. رخصة التطوير الخاصة بالمجلس أو رخصة البلديات المعنية لمشروعات الاستخدام.

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

ج. التبديل

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

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

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

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

502.07 توسيع الاستخدامات غير المطابقة لمعايير وشروط التطوير

أ. اللوائح التنظيمية

1. ضمن نطاق المنشأة التي تمثل مع أحكام هذا النظام.

يمكن توسيع المساحة الطابقية التي يشغلها استخدام غير مطابق (فئة 1) موجود في منشأة مطابقة للمواصفات بشرط أن يكون الغرض من التوسع هو السماح باستمرار تشغيل الاستخدام بطريقة سليمة وأمنة مع عدم اقتراح أي تغييرات هيكلية لغرض التوسيع، بشرط الحصول على موافقة المجلس والبلديات في هذه الحالة:

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

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

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

يجوز توسيع نطاق الاستخدام غير المطابق للمواصفات في منشأة لا تفي بمتطلبات ضوابط التطوير هذه، وكذلك المساحة الطابقية للمبنى، وفقاً لمتطلبات الجزء الأول أعلاه ووفقاً لموافقة المجلس والبلديات.



600 الإجراءات

الفصول:

601	سُلطات التخطيط
601.01	الغرض
601.02	التفويض العام للتنفيذ المنسق لنظام التطوير
601.03	مجلس أبوظبي للتخطيط العمراني
601.04	البلديات
601.05	الإجراءات المشتركة
601.06	عملية مراجعة المشاريع
601.07	عملية مراجعة المشاريع – المعايير
601.08	عملية مراجعة المشاريع – الالتزام بأحكام نظام التطوير
601.09	التدخل التخطيطي
601.10	الهيئات الحكومية الأخرى
602	التعديلات الخاصة بالنص وخريطة نظام التطوير
602.01	الغرض وقابلية التطبيق
602.02	المبادرة بالتعديلات
602.03	أنواع التعديلات
602.04	تاريخ النفاذ والإشعارات
602.05	دمج التعديلات في نظام التطوير
603	مراجعة التغييرات
603.01	الغرض
603.02	طلبات التغيير للمشاريع التي لا تلبّي معايير الموافقة
603.03	معايير الموافقة
603.04	تقديم طلب التغيير
603.05	إعادة تقديم طلب التغيير

سلطات التخطيط

الأقسام:

601.01	الغرض
601.02	التفويض العام للتنفيذ المنسق لنظام التطوير
601.03	مجلس أبوظبي للتخطيط العمراني
601.04	البلديات
601.05	الإجراءات المشتركة
601.06	عملية مراجعة المشاريع
601.07	عملية مراجعة المشاريع – المعايير
601.08	عملية مراجعة المشاريع – الالتزام بأحكام نظام التطوير
601.09	التدخل التخطيطي
601.10	الهيئات الحكومية الأخرى

601.01 الغرض

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

601.02 التفويض العام للتنفيذ المنسق لنظام التطوير

عندما تقوم جميع الهيئات والاداريين والموظفين بتنفيذ جميع الواجبات والمسؤوليات الموكلة اليهم، يجب عليهم تفسير وتطبيق اللوائح التنظيمية التي يشتمل عليها هذا النظام لتنفيذ السياسات وتحقيق أهداف خطة 2030 والخطط والسياسات الأخرى المعتمدة من قبل حكومة أبوظبي.

601.03 مجلس أبوظبي للتخطيط العمراني

أنشئ المجلس بموجب قانون رقم 23 لسنة 2007 الخاص بأمانة أبوظبي لتطوير وتنفيذ الخطط التطويرية لإمارة أبوظبي..

ويجوز للمجلس، من تلقاء نفسه، أن يطلب مراجعة أي موضوع بما في ذلك أية مراجعات يقوم بها المجلس أو البلدية قبل اتخاذ القرار بشأن المراجعة، ويمارس المجلس، كما يراه مناسباً، الواجبات والمسؤوليات الآتية، طبقاً لهذا النظام:

- مراجعة وتعديل هذا النظام والخريطة الخاصة به.
- مراجعة ودراسة طلبات التطوير المقترحة، وأخذ القرارات المناسبة بشأنها.
- التشاور مع الجهات الحكومية الأخرى حول التخطيط والتطوير المقترح وإدخال تحسينات على الأماكن العامة.
- التعامل مع مسائل تطويرية أخرى مقدمة للمجلس للنظر فيها .
- إجراء أو طلب دراسات خاصة بالتخطيط ومراجعة دراسات التخطيط المعدّة من قبل الآخرين لأغراض التناسق مع هذا النظام.
- تولّي أعمال تطويرية أخرى من شأنها تنفيذ خطة 2030.

601.04 البلديات

على (البلدية) المعنية القيام بالواجبات والمسؤوليات التالية وفقاً لسلطاتها التشريعية وأحكام هذا النظام:

- مراجعة طلبات التراخيص والتصاريح وتقرير مدى مطابقتها وفقاً لأحكام هذا النظام.
- تطبيق اللوائح التنظيمية على كل المشاريع التي تمتلكها البلديات مسؤولية مراجعتها.

601.05 الإجراءات المشتركة

يعمل كل من المجلس والبلديات على إدارة تقييم التطوير بموجب هذا النظام من خلال إجراءات المراجعة التطويرية.

يجوز تقديم طلبات للتفاسير الخاصة بهذا النظام أو المتعلقة بالرخص الصادرة قبل نفاذه، كتابة إلى المجلس والذي سيكون قراره بشأن أي طلب من تلك الطلبات نهائياً.

601.06 عملية مراجعة المشاريع

يحق للمجلس الدعوة لمراجعة أي مشروع تتم مراجعته من قبل البلديات ، لأي سبب من الأسباب، وسيكون قرار المجلس بشأن هذه المراجعة نهائياً.

601.07 عملية مراجعة المشاريع – المعايير

على الجهة المختصة بمراجعة المشاريع التطويرية وضع البنود التالية في الاعتبار عند اتخاذ قرار بشأن مراجعة المخططات المقترحة:

- أ. المبادئ والأحكام ذات الصلة الواردة في هذا النظام وأي متطلبات تكميلية لنظام تقييم اللؤلؤة لاستدامة ومراجعة المشاريع التطويرية.
- ب. سياسات خطط 2030.
- ج. معايير مراجعة المشاريع التالية:
- ما إذا كان التصميم الكلي للمشروع بما يتضمن الحجم والكتلة ومخطط الأرض والتصميم الخارجي والتجميل الطبيعي سيدعم مظهر البيئة المحيطة.
- فيما إذا كان قد تقرر أن للمشروع آثار عكسية لأي ممتلكات أساسية مهمة مجاورة، وفي حالة إكتشاف أن للتطوير المقترح آثاراً سلبية على أية ممتلكات مهمة، فإن على الجهة المراجعة رفض التعديل أو فرض شروط على التطوير المقترح حتى يتم التخفيف من الآثار السلبية.
- فيما إذا كان مخطط أرض المشروع مناسب لوظيفة المشروع وسيوفر بيئة جذابة ومريحة للمقيمين والزوار والمجتمع بوجه عام.
- فيما إذا كان مخطط المساحة المفتوحة المقترحة مناسباً لنوع المشروع ومتصل بأي نظام للمساحات المفتوحة العامة.
- فيما إذا كان المشروع قد تم تخصيصه ليكون فعالاً من حيث الموارد، بما يضمن على سبيل المثال لا الحصر، الطاقة الكلية والحد من الطلب على المياه مع التركيز على تدابير واستراتيجيات الحفظ للحد من التأثيرات الناجمة عن ارتفاع درجة الحرارة في الجزر الحضرية.
- فيما إذا كانت جودة المشروع بأكمله مقبولة ومفيدة لمواطني الإمارة.

601.08 عملية مراجعة المشاريع – الالتزام بأحكام النظام الرئيسي (الشروط والمعايير)

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

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

سلطات التخطيط

601.09 التدخل التخطيطي

تعتبر هذه النماذج من التدخل في التخطيط سارية فيما يتعلّق بحالات معينة للتخفيف من أي تأثير عكسي محتمل للتطوير الذي يتم على القسيمة وفقاً لأحكام هذا النظام.

وعلى الرغم من عدم خضوعها بشكل محدد للإطار التنظيمي لهذا النظام، تعتبر هذه الأمور اهتمامات تخطيطية مشروعة في بعض الظروف ويمكن تحقيقها من خلال دمج شروط التخطيط الملائمة بالموافقات الصادرة عن السلطات ذات الصلة.

ويمكن إدراج عملية تقسيم المراحل والتنفيذ ألياً من هذه التدخلات بسهولة من خلال فرض شروط من خلال عملية مراجعة المشروع.

وقد يتطلب التدخل التخطيطي أيضاً بتوفير المرافق العامة ضمن المقترح. وفي تلك الحالات، تنشأ "منافع عامة" حيث تعتبر ناتجة عن تطوير معين.

ومن غير المتوقع أن يتم استخدام هذه التدخلات بشكل متكرر فيما يتعلّق بمراجعة المشاريع وفقاً لأحكام هذا النظام.

601.10 الهيئات الحكومية الأخرى

يقع على عاتق الهيئات الحكومية الأخرى الواجبات والمسؤوليات التالية في إطار نظام التطوير:

- التأكد من أن خططها وسياساتها وبرامجها تتفق مع، وتسهم في تنفيذ، خطة 2030 ومع هذا النظام.
- مراجعة وإبداء الملاحظات بشأن الجوانب الفنية لمقترحات التطوير ومدى توافقها مع هذا النظام ثم تقديم التوصية للمجلس وفقاً لذلك.

التعديلات الخاصة بالنص وخريطة نظام التطوير

الأقسام:

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

602.01 الغرض وقابلية التطبيق

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

602.02 المبادرة بالتعديلات

بالامكان المبادرة بالتعديل من قبل المجلس أو البلديات المعنية أو عن طريق الجهات الحكومية الأخرى. وللمجلس وحده سلطة قبول طلبات التعديل التي تبادر بها البلدية أو جهة حكومية أخرى استناداً إلى قناعاته بأن مثل هذا التعديل سيعود بالفائدة العامة. وللمجلس أن يقرر فيما إذا كان التعديل المقترح نافعاً أو ضاراً بالمصالح العامة.

602.03 أنواع التعديلات

هناك نوعان من التعديلات:

أ. التعديلات الفنية.

وتشمل هذه التعديلات التي بدأها المجلس لتوضيح اللوائح التنظيمية وإجراء تصحيحات طفيفة على الخريطة وسوف يُنظر في التعديلات الفنية دورياً وفقاً للجدول الزمني الذي حدده المجلس.

ب. التعديلات الجوهرية.

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

602.04 تاريخ النفاذ والإشعارات

يجوز للمجلس الموافقة أو التعديل أو عدم الموافقة على التعديل المقترح. يصبح التعديل الذي تمت الموافقة عليه نافذاً على الفور. وبعد اجراء المجلس، يتعين على المجلس توفير الوثائق المعدلة في المستند، بما في ذلك الرسوم البيانية والنصوص وجعلها متاحة للجمهور وللبلديات والهيئات الحكومية الأخرى خلال خمسة أيام عمل.

602.05 دمج التعديلات في نظام التطوير

سيتم تحديث المستند ليشمل التعديلات التي تمت الموافقة عليها في غضون خمسة أيام عمل ابتداءً من صدور قرار المجلس.

مراجعة التغييرات

الأقسام:

603.04 تقديم طلب التغيير

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

وعلى مقدّم الطلب إعلام الإدارة المعنية بالمراجعة في البلدية المعنية أو المجلس بنواياهم لطلب التغيير تعليق الطلب المقدم 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 المقدم إلى سلطة الإشراف المعنية.

603.05 إعادة تقديم طلب التغيير

في حال رفض طلب التغيير من قبل المجلس لا يجوز لمقدم 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.

603.01 الغرض

603.02 طلبات التغيير للمشاريع التي لا تليي معايير الموافقة

603.03 معايير الموافقة على الطلبات

603.04 تقديم طلب التغيير

603.05 إعادة تقديم طلب التغيير

603.01 الغرض

يوفر هذا القسم آلية يتم بموجبها التعامل مع اللوائح التنظيمية في هذا النظام بمرونة، إذا كان التطوير المقترح لا يزال يلبي شروط ومعايير استخدام وتطوير الأراضي. وقد تستخدم التغييرات أيضاً إذا ما أدى التطبيق الصارم لهذه المعايير إلى إعاقه 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 النظام في نفس الوقت الذي تسمح فيه للنظام بالاستمرار في توفير ضمانات تطوير الأراضي في خارج نطاق النمو العمراني. وقد يقوم المجلس بفرض قيود معينة أو طلب توفير خدمة للصالح العام مقابل الموافقة على طلب التغيير.

603.02 طلبات التغيير للمشاريع التي لا تليي معايير الموافقة

لا يسمح بالتغيير في الحالتين التاليتين، إلا إذا حصلت على موافقة خطية من المجلس:

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

603.03 معايير الموافقة على الطلبات

يجب على مقدّم الطلب أن يثبت للمجلس أن جميع المعايير سارية المفعول قد تم تلبيةها. قد يحكم المجلس حسب تقديره، بعدم لزوم بعض المعايير.

أ. معايير التغيير المقترح

- إن منح التغيير سوف يلبي بشكل كامل، أو بشكل أفضل، الغرض من الشرط الذي تم تعديله.
- يحافظ التغيير الممنوح على الهدف الأساسي للمنطقة المخططة التي يقع فيها الموقع المعني.
- يتوافق التغيير بشكل عام مع المبادئ الأساسية لخطط 2030.
- يتم المحافظة على المناظر وعلى الموارد الثقافية والتاريخية والبيئية.
- تخفيف الآثار الضارة الناتجة عن التغيير إلى الحد الأقصى الممكن.
- إذا كان مقترح التغيير يتعلق بمنطقة أساسية صحراوية أو متداخلة ذات موارد بيئية، فيجب الحد بقدر ما يمكن من الآثار البيئية الضارة على تلك الموارد وعلى قيمتها البيئية.
- إذا كان التغيير المقترح يتعلق بتصميم المبنى فيجب أن يسمح هذا المقترح بالتوافق مع الطبيعة الانشائية للمباني المجاورة و/أو يقود إلى تطوير يعكس الطراز المعماري التقليدي الإماراتي أو العربي.

700 تعريف المصطلحات وأحكام التفسير

تعريف المصطلحات وأحكام التفسير

الفصول:

التعاريف العامة	701
701.01 التعاريف العامة	
قواعد تفسير اللغة وحدود خرائط هذا النظام	702
702.01 قواعد تفسير اللغة	
702.02 قواعد تفسير حدود خرائط هذا النظام	
قواعد القياس	703
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	

التعاريف العامة

الأقسام:

701.01 التعاريف العامة

701.02 التعاريف العامة

الارتداد الانشائي: يعبر ذلك عن أدنى مسافة مطلوبة بين جسم محدد، مثل مبنى، ونقطة أخرى. يتم قياس الارتداد عادة من خط حدود قطعة الأرض إلى جسم محدد. تشير الارتدادات غير المحددة إلى ارتدادات المباني، إلا إذا تم الإشارة إلى غير ذلك.

الارتفاع: المسافة الرأسية التي يتم قياسها بالمتر (وليس بالطوابق أو القدم) من (أ) أعلى ارتفاع لأعلى رصيف لشارع أو لممر عام مجاور وذلك إذا لم يكن أي جزء من أجزاء السطح الخارجي أو الجدران لمبنى (القاعدة الأرضية للمبنى) لا تقل عن 2 متر بعيداً عن المنطقة الخدمية، أو (ب) من السطح المرجعي الأساسي لأعلى نقطة سكنية.

الاستخدامات المؤقتة: هي الاستخدامات التي لا يتم تشغيلها لفترة متواصلة تزيد عن 30 يوماً، على سبيل المثال وليس الحصر، الحفلات الترفيهية، المهرجانات، المعارض، المبيعات المؤقتة بالآماكن المفتوحة، بائعي الطعام المتجولين، المبيعات الموسمية والمنازل المتحركة المؤقتة (المنازل المقطورة).

الاستخدام: الغرض الذي يتم بناء عليه ترتيب، تصميم، أو إعداد أرض أو مبنى، والذي يتم بناء عليه شغل أو الاحتفاظ بتلك الأرض أو ذلك المبنى، أو احتمالية حدوث ذلك.

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

الاستخدام الرئيسي: هي تلك الاستخدامات الأساسية التي يتم لأجلها تخصيص أو حفظ أو ترتيب أو تصميم الأرض أو المبنى.

الاستخدام السكني: طالع القسم 701.01.

الاستخدام غير القانوني: 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 الإنفريز أو نوافذ المشربيات أو السمات الأخرى المماثلة البارزة من الجدار الخارجي أو السطح لمبنى ما.

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

الترام: نوع خفيف الوزن من القطارات التي تسير بالشوارع لنقل الركاب.

التطوير متعددة الاستخدامات: التطوير الذي يتضمن أكثر من نوع واحد من أنواع الاستخدامات الرئيسية- مثل الاستخدامات السكنية، التجارية، الصناعية، العامة أو شبه العامة- بداخل نفس المبنى أو المشروع أو الموقع. تعد أكثر الأمثلة شيوعاً في هذا الشأن مشروع ذا استخدام تجاري وآخر سكني، أو تجاري وآخر صناعي.

التعديل: أي تغيير، إضافة، تعديل لأي من الدعامات الأساسية للهيكل كالحوائط الحاملة، الأعمدة، العوارض والذي من شأنه أن يغير من الشكل الخارجي المعماري أو مواد الهيكل أو الأجسام. يشمل التعديل التغييرات في الأسطح الخارجية أو الخامات أو الإضافات (الأفقية أو الرأسية) أو إعادة تشكيل المباني، الهدم، ونقل المباني أو الهياكل ولكن يستثنى من ذلك أعمال الصيانة والإصلاح العادية.

الجدار الدائم: أي هيكل مادي يشكل حاجز مادي ويتكون من مواد ذات طبيعة دائمة لا تحتاج لأعمال صيانة. يتضمن ذلك البناء بالوحدات الصلبة، البلاطات والقوالب الخرسانية، ومواد أخرى توافق عليها الجهة المعنية.

الجهات المعنية: هي الأقسام التابعة للبلدية، والمجلس، هيئة الطرق والمواصلات والتي لها صلاحية إصدار تصاريح التخطيط والموافقة عليها.

الحرف المهنية: إحدى الاستخدامات التي يتم من خلالها إنتاج الأشياء غير الغذائية أو المشغولة أو الشخصية أو الأسرية، والتي تكون مصنوعة حسب الطلب أو التي تتضمن الأعمال اليدوية الضخمة، على سبيل المثال لا الحصر، صناعة الشموع والمنحوتات والأعمال الفنية الأخرى ونفخ الزجاج.

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

الخدمات اللوجستية: إدارة الخدمات ونقل السلع من نقطة المنشأ إلى المستخدم الأخير للإيفاء بمتطلبات الزبائن.

الخدمات المالية: أي استخدام يكون الغرض منه بيع وشراء الأسهم والسندات أو أي صك مالي آخر.

السطح المرجعي الأساسي: السطح المرجعي الذي يستخدم لقياس ارتفاع المبنى، كمنتصف محور الطريق على سبيل المثال أو ممثلاً بنقطة الوسط بين الارتفاع الطبيعي لأعلى نقطة فردية وأقل نقطة فردية في محيط قطعة الأرض القائمة.

السطح الحاجز: حائط منخفض يصل ارتفاعه إلى 1.5 متر يحيط بالسطح أو الجسر أو البلكونة أو أي هيكل آخر يمثل جزءاً من السور الخارجي لقمة المبنى ويمر فوق بلاطة السقف وهو عرضة للطقس من حيث الواجهة والخلفية والقمة.

الشارع الجانبي: هو الشارع المحيط بأرض تقع على ناصية، والذي يمتد في نفس الاتجاه العام الذي يحده عمق الأرض.

الشرفة: منصة بارزة عن جدار المبنى، وتكون مطوقة بحاجز أو درابزين.

الشفافية: هي تلك الخاصية المادية التي تسمح بنفاذ الضوء خلال مادة ما. يتم قياس الشفافية في هذا النظام وفقاً لكمية الضوء المسموح لها أن تنفذ خلال مادة مثل الزجاج.

الشقق المخدومة: طالع الوحدات المتعددة، أنظر أيضاً الفنادق والشقق الفندقية.

الشقة السكنية: وحدة سكنية في هيكل سكني متعدد الوحدات يحتوي على وحدات تشغل للإيواء أو أماكن سكنية للنوم على أساس طويل الأجل.

الفناء: مساحة مفتوحة على قطعة أرض غير مشغولة ولا يعترضها بروز من الأرض، فيما عدا غير ذلك مما يسمح به هذا النظام (طالع القسم 703.04 و 703.05).

القبو: طابق تحت سطح الأرض وقد يعادل مساحة الطابق الأرضي ولا يرتفع متر عن سطح الأرض عادة يستخدم للمواقف أو الاستخدامات الغير مرتبطة بالمعيشة.

اللوائح التنظيمية للتطوير: إن القاعدة تهدف لتحديد أو حظر التطوير.حدود ارتفاعات المبنى، الارتدادات المطلوبة، الحد الأقصى لإجمالي المساحة الطابقية، تشكل كلها اللوائح التنظيمية الأساسية للتطوير الموجودة في هذا القانون.

المجاور: قريب أو مجاور إلى، الأقرب في الموقع إلى، متاخم.

المرافق المجتمعية: تشمل فئات استخدامات الأراضي التالية : خدمات اجتماعية مجتمعية، التعليم، الرعاية الصحية، الدينية، الحكومية، المؤسسية، الترفيهية و أي خدمات أخرى تؤكد على الأهداف الحكومية لتوفير خدمات أساسية للجمهور العام.

المرافق المجتمعية المستقلة: المباني المعدة لتقديم الخدمات الحكومية العامة والتي يتم تطويرها من قبل الهيئات الحكومية ذات الصلة، تماشياً مع معاييرهم ومتطلباتهم للإيفاء بالتزاماتهم.

المرسي: مكان لإرساء السفن في الميناء متصل بمarina بحرية ثابتة أو عائمة والتي تسمح بممر مشاه للوصول إلى المراكب.

المساحة الصالحة للسكن: يشير ذلك إلى مساحة بمبنى يتم شغلها لأغراض العيش أو النوم أو إعداد وتناول الطعام أو تادية العمل.

المساحة العمرانية: مساحة الأرض والمياه الداخلة في نطاق حدود التنمية العمرانية.

المستوى الأدنى: أي منطقة سفلية تقع تحت ارتفاع سطح الأرض.

المستوى القائم: هو الارتفاع القائم للمستوى الأرضي في التوقيت الذي تقدم فيه طلب التطوير للحصول على موافقة المجلس والبلديات، وذلك قبل أي أعمال تسوية أو تطوير بها.

التعاريف وفئات الاستخدام

أعلى نقطة للاشغال: هو أعلى حاجز سقف، أو قمة أعلى سطح (بدون البلاطات أو أرضيات سفلية) من أعلى مساحة مغلقة آمنة وقانونية مأهولة بالسكان أو العمال أو منتفعين آخرين على أسس ثابتة، ويشمل ذلك غرف المؤتمرات، حجرات الأسطح، والمطاعم، ولا يشمل المساحات الميكانيكية التي تتطلب الدخول لعمل صيانة من حين لآخر أو خلاف ذلك.

أعمال الاستصلاح: أي عمل يشمل على:

- أ. ردم أو صرف المياه من أرض مغمورة لغرض استصلاح الأرض، أو
- ب. ردم أرض مغمورة لغرض دعم بناء هيكل ما (مثل الجسر) الذي يقام فوق الأرض.

أعمال تجميل الأراضي: عملية زراعة وتشكيل والمحافظة على الأشجار ومغطيات التربة والشجيرات والمواد النباتية الأخرى، وكذلك المعالم الطبيعية والهيكلية المزينة (مثل الجدران، الأسوار، الأشجار، التعريشات، النوافير، التماثيل)، إلى جانب لوازم تنسيق وتسوية الأرض، وتحسينات الموقع الأخرى المماثلة التي تخدم الأغراض الجمالية أو الوظيفية.

بيع وتأجير معدات المكاتب: إحدى الاستخدامات الخاصة ببيع وتأجير معدّات المكاتب.

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

تجريف: إزالة الخامات من قاع البحر أو الممر المائي حيث يهدف النشاط إلى إنشاء منطقة ملاحية أو قناة أكثر عمقاً، لا يشمل هذا العمل صيانة التجويف.

تحت مستوى سطح الأرض: طالع المصطلحات ذات الصلة بالمستوى.

تخزين خارجي: تخزين في أماكن غير مسقوفة لأية بضائع أو سلع، مواد، في نفس المكان لأكثر من 24 ساعة.

تسهيلات: حصة من الأرض انشأت عن طريق منحة أو بالإتفاق لهدف معين، التسهيل هو الحق أو الامتياز أو الفائدة التي يحصل بها أحد الأطراف في أرض الأخر الأمثلة تشمل المنفذ العام وتسهيلات المرافق.

تصريح: أي تصريح، ترخيص، شهادة، خطاب يتضمن قرار صادر أو أي تفويض من أجل التطوير و/ أو استخدام الممتلكات على النحو المطلوب من قبل أي جهة حكومية.

تطوير: أي تغيير في الأرض أو الممرات المائية، بما ذلك:

- تقسيم أو ضم قطعة أرض إلى قطعتين أو أكثر.
- الاستكشاف، التجريف، التعدين أو الحفر في الأرض.
- إنشاء أو إعادة إنشاء، تحويل، تعديل الهيكل، نقل، أو توسعه أي هيكل، البنية التحتية للنقل أو المرافق.
- استخدام أو امتداد استخدام الأرض.

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

جادة: شارع ذو أولوية عالية للمركبات 3 + 3 (ثلاث ممرات في إتجاه) حسب تعريف دليل تصميم الشوارع الحضرية بأبوظبي.

جدارن الدعم البحرية: هيكل يفصل بين منطقة اليابس والمجال المائي، مصمم في المقام الأول لمنع أضرار التآكل الناتجة عن حركة الأمواج والتيار، وأيضاً لتوفير الدعم لجسر الوصول.

جزيرة أبوظبي: هي ذلك الجزء من الأرض داخل حدود البلديات الذي يقع غرب وشمال "خور المقطع" المائي.

جسر الوصول: جسر يتم إنشائه لعبور ممر مائي لربط العمالة الدائمة ووسائل النقل الخفيفة بين الساحل ومحطات السفن والممرات العائمة.

جسر عائِم: هيكل عائِم متعدد الأغراض يستخدم عادةً كطريق وصول ورسو السفن في المارينا.

المستوى المنجز (النهائي): وهو الارتفاع النهائي للمستوى الأرضي بعد الموافقة على أعمال التسوية والتطوير. عندما ينحرف المستوى المنجز للأرض بعيداً عن الجدران الخارجية، يتم تأسيس الارتفاع النهائي عند أدنى نقاط داخل المنطقة التي تقع بين المبنى وحدود الأرض أو، في حالة بعد حد الأرض عن المبنى بمسافة تزيد عن 2 متر، بين المبنى ونقطة تبعد بمسافة 2 متر عن المبنى.

المسطحات المرصوفة: هي مساحات مثل الأفنية والأسطح وممرات سير المركبات والمساحات المرصوفة والطرق وأرصعة المشاة، والتي ليست في حاجة للري، ولكنها تستخدم في تحسين تنسيق الموقع ككل.

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

مبنى الخدمات التكميلية في الصناعي : بناء ثانوي منفصل بجانب البناء الأساسي في المنطقة الصناعية – الورشة – ذو استخدام مكتبي أو تجاري بشكل أساسي لدعم احتياجات المناطق الصناعية الأخرى.

الملعب الرياضي: قطعة أرض مطوّرة ومجهّزة وملحقة بمرافق مخصصة لتقديم الأنشطة الترفيهية.

الممر المائي: يشمل الممر المائي كل المناطق المائية مثل الخلجان المتأثرة بحركة المد والجزر والروافد والشواطئ بطول الخط الساحلي للمدن، بما يشمل قنوات الملاحة والطرق الأخرى المفتوحة للسفن بين الجزر (سواء طبيعية أو صناعية) والتي يمكن استخدامها للنقل العام والأعمال التجارية والاستجمام، باستثناء المناطق المائية تحت مسؤولية المجلس الأعلى للبتترول والقوات المسلحة.

المنطقة الأساسية: المنطقة الأساسية هي مناطق استخدام الأرض في خريطة نظام التطوير الموضحة في الفصل 200 من هذا النظام. تحدد الاستخدام، الارتفاع، والكثافات واللوائح التنظيمية والخطوط الإرشادية لتطوير المناطق المختلفة.

النطاق العام (الاماكن العامة): أرض أو منطقة خدمية مستخدمة من قبل الجمهور.

الهيكل الرئيسي: الهيكل الذي يتم فيه الاستخدام الرئيسي للأرض المبنى عليها.

الواجهات النشطة: تخصيص جزء من الطابق الأرضي للمبنى بمواجهة شارع عام أو فضاء عام لاستخدامات نشطة مثل محلات التجزئة والمطاعم وغيرها من أنشطة خدمة الجمهور.

الواجهة البحرية: قطعة أرض تبعد عن جميع الشواطئ العمرانية بما لا يزيد عن 300 متر، أو ما بين الشاطئ وأول شارع، وفقاً لما يقرره المجلس. يتضمن ذلك منطقة واجهة المجال المائي والمنطقة المنفصلة عن الواجهة البحرية بواسطة حاجز عام أو طريق أو مساحة مفتوحة.

الواجهة الرئيسية للمبنى: يعبر ذلك عن الجدار الخارجي للمستوى الأرضي لمبنى خاص بمنشأة تجارية، يكون هذا الجدار بالجانب أو الجوانب المواجهة و/أو الموجهة نحو شارع عام أو خاص.

الوجه الخارجي للجدار: هو السطح الخارجي للجدار الذي يحيط بالجزء الداخلي للمبنى.

إجمالي المساحة الطابقية: وهو مجموع كل المساحات الطابقية المغلقة بمبنى أو هيكل، ويتم قياسه من الوجوه الخارجية للجدران الخارجية أو من الخطوط المركزية للجدران التي تفصل بين مبنيين، في ضوء قواعد القياس لحساب إجمالي المساحة الطابقية. (طالع القسم 702.02).

استخدامات البنية التحتية: طالع القسم 701.01.

استخدامات المساحات المفتوحة: طالع القسم 701.01.

استخدام غير مطابق: طالع الفصل 502.

أعلى مد فلكي (HAT): هو أعلى مستوى مد يمكن توقعه عبر الفلك في منطقة معينة.

التعاريف وفئات الاستخدام

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

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

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

مراجعة المشاريع: تقييم لمستندات التخطيط أو المزايا التخطيطية لمستندات رخصة البناء التي تتعهد بها سلطات الإشراف ذات الصلة والتي تستخدم هذا النظام وأي مستندات تخطيطية ذات صلة.

مركز المؤتمرات: المرافق المرتبطة بالتجمعات الكبيرة للمنظمات الحكومية أو الخاصة لأغراض الاجتماعات والمؤتمرات والمعارض.

مساحة الأرض: (اجمالي مساحة الأرض أو اجمالي مساحة الموقع). مجموع المساحة الكلية لأي قطعة أرض أو مجموعة من الأراضي بالمتري المربع، بما في ذلك في الشوارع المستقبلية والمتنزهات ومرافق المجتمع والتخصيصات الأخرى التي قد تكون مطلوبة من أجل التطوير.

مساحة التحميل: مساحة خارج نطاق الشارع أو المرسي، تقع على نفس قطعة الأرض مع مبنى رئيسي، أو تكون مجاورة لمجموعة من المباني، تكون مخصصة للانتظار المؤقت للمركبات التجارية لأغراض التحميل والتفريغ.

مسافة السير: هي مسافة محددة تعتبر عادة قابلة للمشبي بواسطة شخص بالنسبة لهذا النظام، فإن "مسافة السير" تختلف بناءً على البيئة المحيطة بالمشاة، ففي الأماكن التي تتوفر فيها وسائل الراحة الخاصة بالمشاة، تكون المسافة القابلة للمشبي أطول من تلك المحددة بمنطقة ليست مؤهلة لنقل المشاة.

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

مدخل ذوي الاحتياجات الخاصة: تقنيات التصميم التي تلائم الجميع بما يشمل المشاة من ذوي الاحتياجات الخاصة وعربات الأطفال وعربات التوصيل للمنازل، إلى جانب مستخدم أي أجهزة الحركة الشخصية من المشاة.

ممرات السير: أسطح خرسانية أو أسفلتية محسنة أو أرصفة على هيئة قوالب متصلة لممر المشاة.

ممر المشاة إلى المرسي: هيكل ثابت أو عائم مرتبط بممر السير والذي يقدم للمشاة المدخل من وإلى القارب الراسي.

ممر درب المركبات: وصلة تستخدم للمركبات بين الشارع والموقع.

مناطق مطورة: مناطق تقع داخل حدود النمو العمراني والمنشآت الوطنية الحيوية والمناطق الصناعية الحالية والأراضي الحالية المحجوزة للحكومة والمنطقة الحمراء في الرويس على النحو المبين في خطة الغريبة 2030.

منشآت الراحة العامة: سمة أو استخدام لتحسين الاستخدام من قبل الجمهور وتشمل الأمثلة الساحات العامة، مناطق الجلوس العامة، الفنون الشعبية والمناظر الطبيعية.

منشآت الراحة الخاصة: سمة أو استخدام لمبنى تضم الراحة للشاغلين وضيوفهم.

منحدر إطلاق القوارب: هيكل مصمم أساساً لإطلاق القوارب الترفيهية المنقولة بمقطورة ويشمل مواقف انتظار السيارات المرتبطة بها.

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 أقرها المجلس في ضوء اللوائح التي تنظم استخدام الأراضي وتطويرها، بحيث توفر آلية لتعديل اللوائح التنظيمية لنظام التطوير والخطوط الإرشادية الخاصة به لتلبية الاحتياجات الفريدة للمنطقة أو للموقع وتعزز التخطيط والتصميم المبتكر، وتحقيق الاستدامة، توفر تحسينات وقوائد عامة.

حدود الملكية (حدود قطعة الأرض): خط يحدد قطعة الأرض ويفصل قطعة الأرض الواحدة عن غيرها أو عن الشارع أو أي مكان عام.

حدود النمو العمراني: يعترف بحدود النمو/التطوير إلى تاريخ محدد (مثلاً 2030).

حوض السفن: هو منشأة بحرية عائمة تستخدم لبناء وإصلاح وتحميل وتفريغ القوارب والسفن والعبارات وغيرها.

خط السقف: خط التقاطع بين السقف أو قمة حاجز السقف، الذي يشكل أيًا منهما أعلى خط في الرسم البياني الخاص بالمبنى.

خطة 2030: هي خطة إطار عمل الهيكل العمراني و يشمل أي تعديلات معتمدة.

رصيف المشاة (ممر جانبي للمشاة): مساحة مرصوفة مسطحة أو ممهدة، موازية للشارع وعادة ما تكون منفصلة عنه، وتستخدم كممر للمشاة.

ساحات عامة لانتظار السيارات: ساحات وأماكن انتظار السيارات المتاحة للجمهور والتي تخضع لقيود على النحو الذي تحدده الجهة الحكومية ذات الصلة. قد تشمل ساحات انتظار السيارات العامة، انتظار السيارات في الشوارع بشكل عام وساحات انتظار السيارات التي تقع أعلى أو أسفل مواقف السيارات.

ساحات عامة مكشوفة: يمثل ذلك أماكن التنزه والساحات العامة وما يشبه ذلك من مساحات للأماكن المفتوحة التي يتم تحديدها وتخصيصها للوصول والاستخدام العام. على سبيل المثال، أماكن الملكية العامة التي يستطيع العامة الوصول إليها، وأماكن الملكية الخاصة ذات الأنشطة الترفيهية النشطة وغيرها والتي يستطيع العامة ممارسة نشاطاتهم الحضرية فيها، بالإضافة إلى الحفاظ على الموارد.

سكن العمال: مجمع سكني، يقع في الغالب بعيداً عن المناطق السكنية الأخرى وبالقرب من المواقع الصناعية / مواقع الأعمال، لتقديم مساكن ومرافق للعمال الوافدين سواء بشكل دائم أو مؤقت.

شارع: منطقة خدمية عامة أو خاصة، وهو غير أي طريق عام رئيسي أو ثانوي، والذي تكمن وظيفته في حمل حركة المرور (المركبات) أو إتاحة الوصول للمركبات للأراضي المجاورة. يستخدم هذا التعريف للاستخدام العام لمصطلح "شارع"، مميّزاً عن المصطلح الذي تم تصنيفه من قبل دليل أبوظبي لتصميم الشوارع الحضرية بالجزء الخاص بالشوارع. حيث أن في هذه الصياغة، الشكل العام لهذا المصطلح يكون معتدل ("شارع") أما بدليل أبوظبي لتصميم الشوارع العمرانية يكون مثلاً ("شارع").

شارع مشترك: مساحة عامة يتم الاشتراك فيها بأشكال متعددة، بما يشمل المشاة وراكبي الدراجات والسيارات منخفضة السرعة.

طابق: مساحة داخل مبنى تقع بين سطح أي طابق و سطح الطابق الذي يليه مباشرة، أو إن لم يكن هناك طابق يعلوه فتكون تلك هي المساحة التي تقع بين ذلك الطابق وما يعلوه من سقف.

الميزانين: الميزانين هو جزء من و امتداد مكمل للطابق الأرضي لا يسمح بتعديده لحدود الطابق الأرضي . يسمح بوجود هذا الجزء التكميلي فوق الطابق الأرضي مباشرة ويعتبر جزءاً منه في غالب الأحيان

طريق: شارع ذو أولوية متوسطة للمركبات 2 + 2 (ممرين في كل اتجاه) حسب تعريف دليل تصميم الطرق الحضرية بأبوظبي.

قانون البناء: اللوائح التنظيمية للبناء والمعتمدة لدى البلديات.

قطعة أرض غير مطابقة: طالع الفصل 501.

قطعة الأرض: قطعة أرض محددة قانونياً، وعادة ما تنشأ من خلال إصدار مخطط الموقع.

مبنى أو هيكل غير مطابق: طالع الفصل 501.

متاحف: مؤسسات يتم تشغيلها كمخزن آمن للثقافة العلمية و التاريخية والمتصله بالطبيعة أو الأشياء الأدبية ذات الأهمية أو الأعمال الفنية، حيث يتم إداره تلك المجموعه بشكل منظم بهدف عرضها للعامة.

متاحة للجمهور: يسهل للجمهور الوصول إليها من شارع أو طريق عام.

التعاريف وفئات الاستخدام

منطقة الواجهة: هي المسافة بين منطقة العبور وواجهة مبنى أو حدود ملكية خاصة، بمجال المشاة والتي تستخدم في الفصل بين المشاة وواجهات الشبائيك والمداخل.

منطقة انتظار سيارات: منطقة مصممة خصيصاً لانتظار المركبات.

موقع: قطعة أرض أو مجموعة من الأراضي ذات ملكية فردية أو تحكم موحد، بحيث تشكل هذه الأراضي معاً حدود المساحة محل التطوير.

نادي اللياقة البدنية ذو الغرض المفرد: (مثل اليوجا والأيروبيكس) هو منشأة تشغل مرافق اللياقة البدنية ذات الغرض المفرد مثل صالة اليوجا وصالة الأيروبيكس أو أنشطة مشابهة

نادي ريفي وملعب جولف: أندية تعتبر ملكية خاصة تقدم خدمات الجولف للأعضاء أو الجمهور نظير رسوم مالية.

نسبة المساحة الطابقية: انظر معامل المساحة الطابقية.

نسبة المساحة الطابقية (تعرف ايضا بالفراغ الطائقي او نسبة الارض): نسبة إجمالي المساحة الطابقية لكل المباني للمساحة الكلية لقطعة الأرض التي تقع عليها هذه المباني حيث المساحة الإجمالية للأرض يعبر عنها بشكل عشري ومساحة الأرض دائماً 1,0 كمثال: 10,5 إلى 1.

هدم: تدمير وإزالة متعمدة لأي مبنى أو جزء منه.

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

هيكل ثانوي: هيكل يقع على نفس قطعة الأرض ويرتبط بالاستخدام الرئيسي للقطعة وعادة ما يكون أصغر من حيث الحجم والقياس وتابعاً للهيكل الرئيسي.

واجهة الأرض: جميع الملكيات المواجهة لشارع من ناحية واحدة أو بين شوارع متقاطعة أو متعارضة، أو بنهاية شارع مسدود. (انظر الباب 702.05، تحديد واجهة قطعة الأرض).

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

وحدة سكنية: مبنى أو جزء من مبنى مصمم من أجل الإشغال السكني وله مرافق إعاشة مستقلة يشمل توفير النوم والصرف الصحي ومطبخ واحد.

وحدتين شبه منفصلتين: وحدتين سكنيتين متصلتين بحائط محاذ واحد في هيكل سكني مستقل، وغالباً ما تقعان داخل نفس القسيمة.

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.

قواعد تفسير اللغة وحدود خرائط هذا النظام

الأقسام:

702.01 قواعد تفسير اللغة

702.02 قواعد تفسير حدود خرائط هذا النظام

702.01. قواعد تفسير اللغة

يتم تطبيق "قواعد تفسير اللغة" التالية عند القيام بتفسير الاحكام المختلفة لنظام التطوير:

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

702.02 قواعد تفسير حدود خرائط هذا النظام

أيضا وجد الشك بالنسبة لأي من حدود المنطقة الأساسية أو المنطقة المتداخلة أو المنطقة ذات المخططات الخاصة الموضحة بخارطة نظام التطوير الرسمية، يجب أن يقوم المجلس بتحديد تلك الحدود بحيث تستخدم الخطوط الإرشادية والمعايير التالية للقيام بتلك التحديدات:

- أ. بالنسبة للحدود التي يشار إليها على أنها تتبع بشكل تقريبي الخطوط المركزية للممرات، الشوارع، الطرق العامة، مسارات مياه الصرف، أو السكك الحديدية، يفترض أن تفسر على أنها تتبع تلك الخطوط المركزية.
- ب. بالنسبة للحدود التي يشار إليها على أنها تتبع بشكل تقريبي حدود قطعة الأرض أو الحدود الحكومية، يفترض أن تفسر على أنها تتبع تلك الحدود.
1. في حالة الملكية أو أينما تقسم حدود المنطقة قطعة أرض ولم يتم الإشارة لأية أبعاد، يمكن القيام بقياس المنطقة
2. في حالة أية شكوك متبقية، يجب على المجلس أن يقرر موقع الحدود.
- ج. أينما تم إخلاء أو هجر أي شارع أو ممر بصفة رسمية، يجب أن يقوم المجلس بتحديد التسميات ذات الصلة بخريطة نظام التطوير.
- د. أينما تم إخلاء أو هجر أية حرم طريق أو منطقة خاصة تابعة للبلديات أو أي جهة خارجية ولم يتم تصنيف تلك الأرض، يتم تصنيف تلك الأرض تلقائياً لتكون تابعة للبنية التحتية للمرافق إلى أن تخصص لغير ذلك.

قواعد القياس

الأقسام:

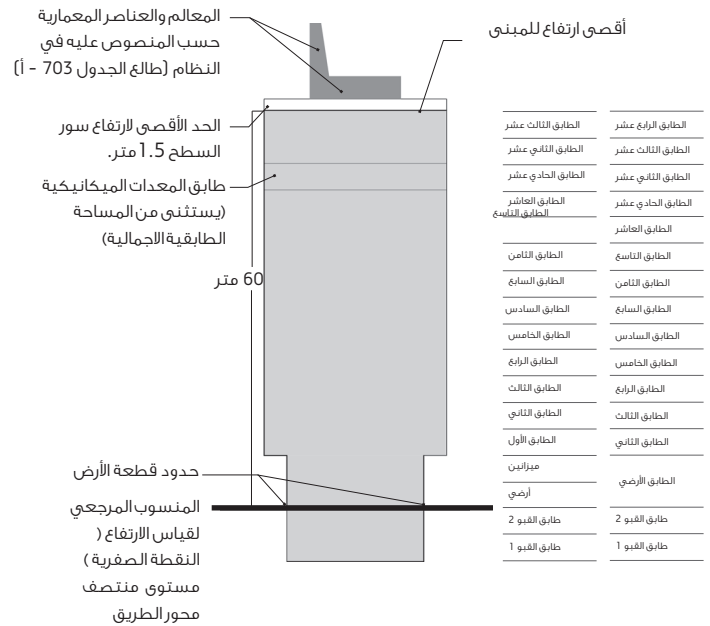
703.01	قياس الارتفاع
703.02	تحديد إجمالي المساحة الطابقية
703.03	تحديد معامل المساحة الطابقية
703.04	قياس المسافات
703.05	قياس طول وعرض قطعة الأرض
703.06	حساب نسبة البناء على الأرض
703.07	حساب ارتداد المبنى
703.08	الملاحظات التطويرية

703.01 قياس الارتفاع

أ. موقع مستوي

يعد ارتفاع المبنى هو المسافة الرأسية، التي تقاس بالمتري، من المستوى الأرضي، الموضح في الشكل التالي، لأقصى نقطة إشغال.

الشكل 703-أ: موقع مستوي

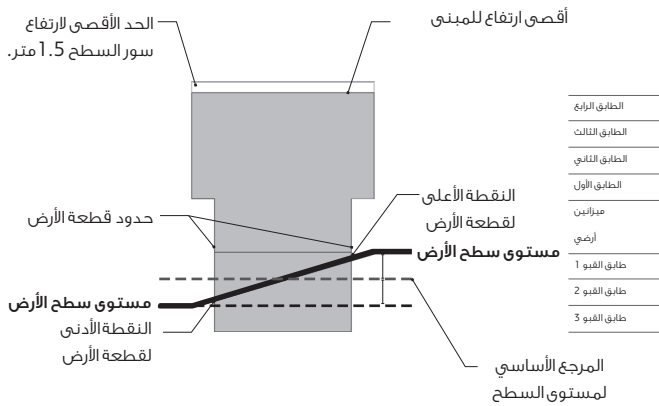


ب. موقع منحدر

يقاس ارتفاع المبنى المحسوب من موقع منحدر من حيث المسافة الرأسية، بالمتري من النقطة التي يتقاطع فيها المستوى المرجعي الأساسي مع مستوى خط الانحدار.

فيما يتعلّق بعدد الطوابق/المستويات، يتم حسابها حسب عدد الطوابق/المستويات، باستثناء أي بروزات بطابق القبو فوق مستوى السطح المستوي، والتي يتقاطع فيها مستوى السطح المستوي مع أقل نقطة لمستوي بالقسيمة.

الشكل 703-ب: موقع منحدر



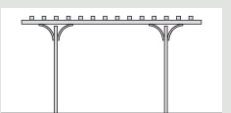
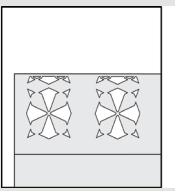
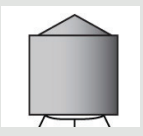
ج. استثناءات الارتفاع

قد تتجاوز الهياكل المدرجة بالجدول (703 - أ) أقصى ارتفاع مسموح به لمبنى بالمنطقة التي تقع فيها، في ضوء الحدود المنصوص عليها بالجدول شريطة أن لا يتضمن أي من الهيكل الزائد عن حد ارتفاع المبنى مساحات سكنية أو إعلانات خارجية لأي ارتفاع تحدده هيئة الطيران المدني أو القوات المسلحة لمنطقة ما أن يُعمل به بحيث لا يتم النظر لحدود الارتفاع المذكورة في أحكام هذا النظام.

د. الأدوار السفلية (القبو)

في ضوء جداول اللوائح التنظيمية، لا تعتبر الطوابق السفلي طوابق أو مستويات لأغراض تقرير الارتفاع المسموح به للمباني باستخدام هذه المعايير. وعلى أية حال، فإن أي جزء من الأدوار السفلية يبرز فوق مستوى سطح الأرض سيُعتبر من ضمن الارتفاع المسموح به للمبنى. إضافة لذلك، فإن أي فضاء داخل الطابق السفلي مستخدم لأغراض السكن سيُعتبر من ضمن المساحة الطابقية الإجمالية المسموح بها ضمن المبنى. وبشكل أساسي، تعتبر الأدوار السفلية مناسبة لتوفير مواقف سيارات تحت مستوى سطح الأرض ولتوفير أماكن لإستيعاب نشاطات غير سكنية، في ضوء أحكام هذا النظام.

قواعد القياس

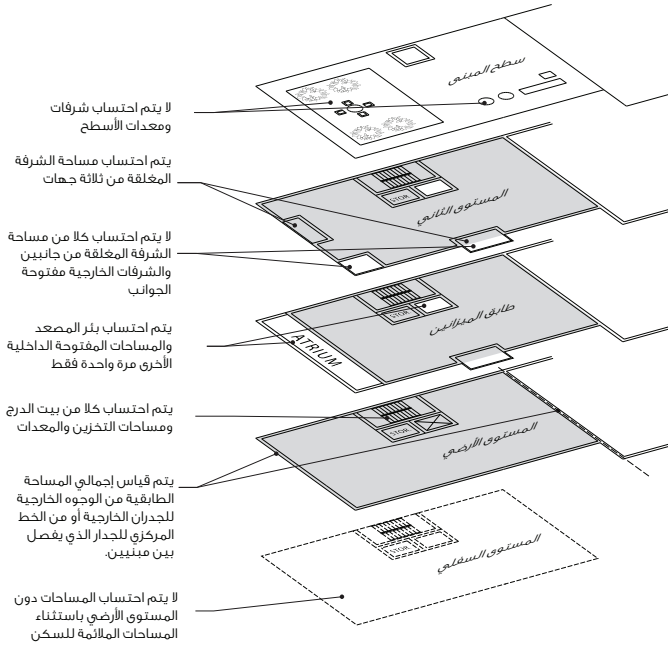
703 - أ			
البناء والاستخدامات المصرح بها فوق أقصى ارتفاع لطابق السطح	الحد الأقصى لنسبة البناء على السطح	أقصى ارتفاع (بالمتر)	مثال
مناور (النوافذ السقفية) متوافقة مع متطلبات نظام التقييم بدرجات اللؤلؤ الخاص باستدامة	50% من السطح بارتداد لا يقل عن المترين من سور السطح	1	
معالم خدمية للمساحات المفتوحة من السطح مثل: الشمسيات و حواجز الرياح و التعريشات المفتوحة، وأعمدة الأعلام، وأعمال التنسيق التجميلية 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
سور السطح	على حافة السطح	1.5	
حاجز التغطية	بارتداد وقدره 1.0 متر من حافة السطح	4	
أبراج وخطوط وأعمدة التوزيع والبث، صهاريج المياه، طواحين الهواء والمحركات بالغلة 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 دائرة النقل والهيئة العامة للطيران المدني	

جدول 703 - أ : منطقة (الخدمات) على السطح - المنطقة التي تقع على السطح و التي تستوعب كل البروزات والاستخدامات المسموح بها فوق أقصى ارتفاع للمبنى.			
يجب أن لا تتجاوز المساحة الكلية لأي من او مجموع المباني التالية 50% من منطقة السطح:			
البناء والاستخدامات المصرح بها فوق أقصى ارتفاع لطابق السطح	الحد الأقصى لنسبة البناء على السطح	أقصى ارتفاع (بالمتر)	مثال
أبراج المصاعد والسلالم بالإضافة الى المعدات الميكانيكية.	25% من مساحة السطح	5	لا يوجد مثال توضيحي
أبراج الارسال	يجب ان تكون أبراج المصاعد والمعدات الميكانيكية على مسافة متر واحد كحد أدنى عن الجدار الخارجي للسطح	4	
معالم الزخرفة (الديكور) مثل: أبراج الأجراس والقباب بأشكالها الهندسية المختلفة، إلى جانب المسلات والمآذن.	10% من مساحة السطح - وبالنسبة للقباب 50% من مساحة السطح	4 امتار او 10% من الحد الاقصى لارتفاع المبنى ايهما كان الاكبر	لا يوجد مثال توضيحي
المعالم المعمارية غير المأهولة مثل الزعانف والصواري وتيجان الأعمدة.			
ملاحظة: حاجز التغطية (للخصوصية) - يجب استخدام حاجز التغطية بحيث يحيط بكافة معدات السطح الميكانيكية، وخزانات الماء، ومعدات الاتصال والأجهزة والملحقات الأخرى الخاصة بالسطح، باستثناء أي إضافة سكانية			

قواعد القياس

703.03 تحديد معامل المساحة الطابقية

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



الشكل 703-ج: تحديد إجمالي المساحة الطابقية

703.02 تحديد إجمالي المساحة الطابقية

يمثل إجمالي المساحة الطابقية مجموع المساحات الأفقية لكل طابق من طوابق المبنى أو الهيكل، ويتم قياسه من الوجوه الخارجية للحدان الخارجية أو من الخط المركزي لحدار يفصل بين مبنيين، وذلك وفقاً للقواعد التالية:

أ. ما يشمل إجمالي المساحة الطابقية، كما هو موضح أعلاه، يعتبر إجمالي المساحة الطابقية متضمناً:

1. المساحة الطابقية للباحات، والأعمدة، وأبراج المصاعد، والمساحات المفتوحة الأخرى تحسب مرة واحدة فقط.
2. بيت الدرج بكل طابق.
3. مساحات التخزين والمعدات.
4. أي مساحة مغطاة لها ارتفاع 2.1 متراً أو أكثر.
5. نصف المساحة الطابقية لأي طابق مقسوم بالمخطط المرجعي الأساسي
6. الشرفات المغطاة المغلقة من ثلاثة جوانب.
7. المنطقة المغلقة على السطح الملائمة للسكن، مثل البينتهاوس، أو أي فضاء مغلق مشابه يستخدمه سكان المبنى أو الزبائن أو المستخدمون.
8. جميع المساحات الملائمة للسكن فوق وتحت وعلى مستوى الأرض
9. جميع مواقف السيارات على وفوق مستوى الأرض

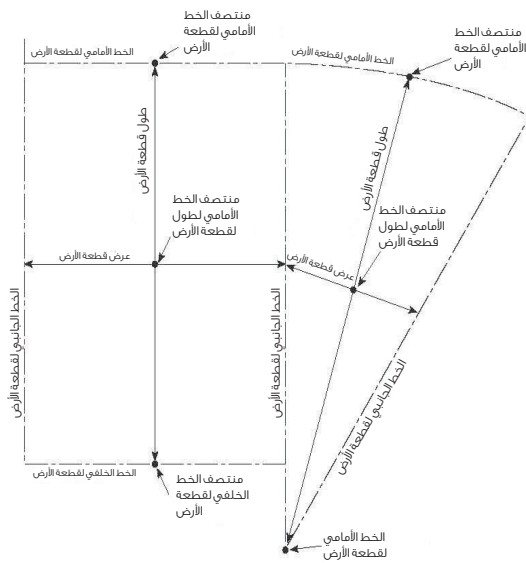
ب. يستثنى من إجمالي المساحة الطابقية، لا يشمل إجمالي المساحة الطابقية:

1. محطات تبريد المناطق المستقلة؛
2. أي مساحة مكشوفة بشكل دائم، بما فيها المظلات المنسوجة شبيهة المفتوحة التي لا تكون على مسافة تقل عن 0.5 متر عن أعلى جزء من المبنى الملحقة به؛
3. الأجزاء البارزة من الشرفات؛
4. مواقف السيارات تحت مستوى الطابق الأرضي ومنطقة التحميل والمدخل؛
5. المماشي العامة/ الجسور المعلقة الواصلة بين منطقتين والمتاحة للجمهور بشكل دائم.
6. مدرجات السطح المغطى ومرفقات معدّات السطح المغطى بحد أقصى 25% من المساحة الطابقية لمستوى السطح؛
7. مدرجات السطح غير المغطى ومرفقات معدّات السطح غير المغطى.
8. متطلبات جهات الاختصاص بوجود مساحات مثل غرف محول كهرباء الجهد العالي/الجهد المنخفض.
9. الطوابق الميكانيكية التي لا تستخدم إلا في الخدمات الميكانيكية و/أو الكهربائية.

703.05 قياس طول وعرض قطعة الأرض

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

703.04 قياس المسافات

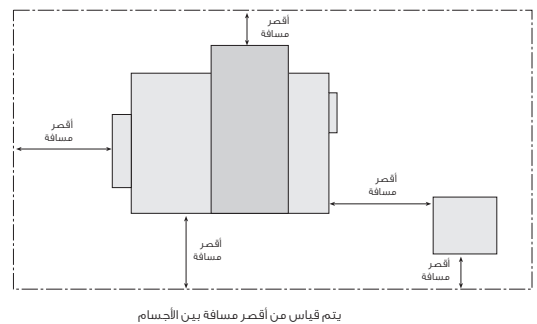
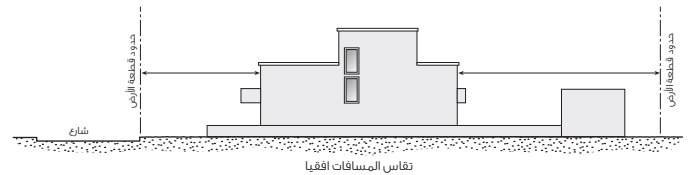
أ. أقصر المسافات:
عند قياس مسافة مطلوبة، مثل أدنى مسافة بين هيكل ما وحد قطعة الأرض، يتم القياس على أقصر أو أقرب مسافة بين الجسمين.

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

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

د. قياس مساحات إصطفااف المركبات أو مناطق الحركة:
يتم قياس أدنى مسافة لحركة المركبات، مثل إرتداد مدخل المرآب، ومسافات حارات الإصطفااف، عند مركز منطقة حركة المركبات. على سبيل المثال، فإنه يتم قياس الطرق ذات المنحنيات وممرات الحركة بموازاة مركز المنحنى بالطريق أو بممر حركة السير.

• **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.



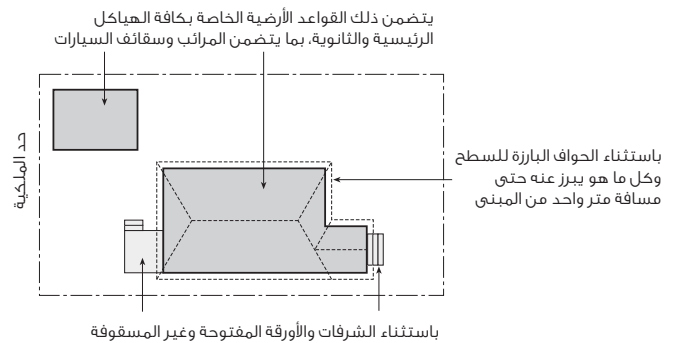
شكل 703 - د.: قياس المسافات

قواعد القياس

703.06 حساب نسبة البناء على الأرض

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

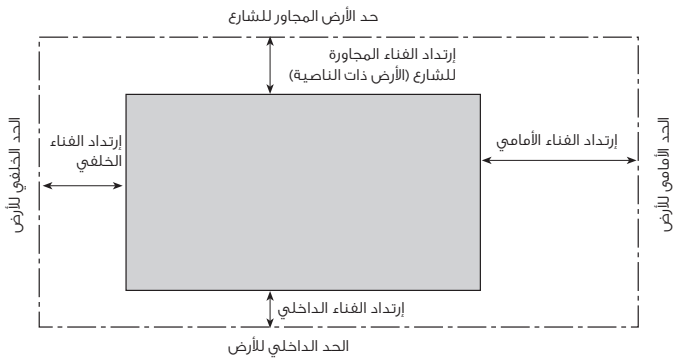
- الشرفات والأروقة المفتوحة وغير المسقوفة.
- الحواف البارزة للسطح وكل ما هو يبرز عنه حتى مسافة متر واحد من الجدار.
- التعريشات والهياكل المماثلة ذات الأسقف غير الصلبة.
- أحواض السباحة التي لا تكون بداخل منشآت ذات أسقف.



شكل 703 - و: حساب نسبة البناء على الأرض

703.07 حساب ارتداد المبنى

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



شكل 703 - ز: حساب ارتداد المبنى

703.08 قياس التظليل

يمثل التظليل نسبة المساحة المظللة الكلية إلى إجمالي المساحة المراد تظليلها ويتم قياسه في الواحدة ظهراً. ويتم التعبير عنها عادة على شكل نسبة مئوية. تتضمن المساحات المظللة المساحات المشبعة بالظل وكذلك المساحات ذات الظل الأرقط، حيث يكون ما لا يقل عن 60% من المساحة ذات الظل الأرقط مشبعة بالظل. عند احتساب المساحة المظللة بفعل شجرة، يتم استخدام ظل شجرة عمرها ثلاث سنوات.

أ. الممرات الخارجية

إن تظليل الممرات بموازاة واجهة القسيمة هي نسبة إجمالي المساحة المظللة للممر الخارجي إلى إجمالي مساحة الممر الخارجي.

جدول 703 - ب : جميع القيود و المناطق الأساسية التي تطبق بها		
رقم القيد	نص القيد	المناطق الأساسية ذات الصلة
ق - 1	تخضع لمراجعة المقياس والحجم من أجل التوافق مع البيئة المحيطة.	NP, NF, HSMA, PA, ICZM, NR, DZ, HI, UI
ق - 2	يسمح فقط للأنشطة الترفيهية والتعليمية والبحثية بما يتوافق مع خطة إدارة كلاً من هيئة البيئة وهيئة السياحة والثقافة في أبوظبي.	NP, NF, HSMA, PA, DZ
ق - 3	لا يصرح بالمرافق الصناعية	NP, NF, HSMA, PA, DZ
ق - 4	يجب التوافق مع اللوائح التنظيمية الخاصة بالسكن الإماراتي	PA, ICZM
ق - 5	لا يسمح به عموماً وسيتم مراجعة كل مشروع على حدة	PA, DZ, UI
ق - 6	يصرح فقط ضمن مسافة 200 م عن الأراضي السكنية	PA
ق - 7	يجب التوافق مع اللوائح التنظيمية الخاصة بالمزارع	PA, DZ
ق - 8	لا يتجاوز الحد الأقصى 30 وحدة سكنية أو حسبما يحدده تقييم القدرة الاستيعابية البيئية، أيهما أقل.	ICZM
ق - 9	محدد بالمرافق الخاصة بالقوارب والعبارات غير الآلية والقوارب الآلية الصغيرة.	ICZM
ق - 10	تخضع فقط للمرافق الخاصة بالحكومة	DZ
ق - 11	متعلقة بالاستخدامات الصناعية	HI
ق - 12	لا تتجاوز مساحة الاستخدام 200 متر مربع من إجمالي المساحة الطابقية	HI
ق - 13	5% من المساحة الطابقية كحد أقصى	HR

مجلس أبوظبي للتخطيط العمراني
ص.ب 62221

أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة

Tel: +971 2 409 6000

Fax: +971 2 443 9443

www.upc.gov.ae

Abu Dhabi Urban Planning Council

P.O.Box 62221

Abu Dhabi, United Arab Emirates