قرار إداري رقم (227) لسنة 2022
بشأن
تعديل بعض المحددات التخطيطية والبنائية في إمارة دبي

مدير عام البلدية

بعد الاطلاع على الصلاحيات المخوّلة لنا قانوناً بموجب أمر تأسيس مجلس بلدية دبي لسنة 1961، ويُشار إليها فيما بعد بـ "**البلدية**"،

وعلى القانون رقم (17) لسنة 2005 بإنشاء هيئة الطرق والمواصلات وتعديلاته،

وعلى القانون رقم (6) لسنة 2006 بشأن مساهمة الجهات المستفيدة في كلفة عقود الطرق والمواصلات ولائحته التنفيذية،

وعلى المرسوم رقم (45) لسنة 2021 بشأن كود دبي للبناء،

وعلى الأمر المحلي رقم (2) لسنة 1999 بشأن تصنيف وتقنين استعمالات الأراضي في إمارة دبي وتعديلاته،

وعلى الأمر المحلي رقم (3) لسنة 1999 بشأن تنظيم أعمال البناء في إمارة دبي وتعديلاته،

وعلى النظام رقم (10) لسنة 2006 بشأن طلبات التعديل على أنظمة التخطيط والبناء في إمارة دبي،

وعلى النظام رقم (3) لسنة 2007 بشأن طلبات التعديل على استعمالات الأراضي والمباني في إمارة دبي،

وعلى قرار المجلس التنفيذي رقم (15) لسنة 2021 باعتماد الهيكل التنظيمي لبلدية دبي،

وعلى القرار الإداري رقم (125) لسنة 2001 باعتماد لائحة شروط ومواصفات البناء وتعديلاته،

وعلى القرار الإداري رقم (66) لسنة 2007 بشأن ضوابط التعديل على بعض المحددات التخطيطية والبنائية،

وعلى القرار الإداري رقم (181) لسنة 2017 بشأن التصريح للفنادق ببناء مطعم على طابق السطح،

قررنا ما يلي:

التعريفات
المادة (1)

تكون للكلمات والعبارات الواردة في هذا القرار، ذات المعاني المحددة لها في القرار الإداري رقم (125) لسنة 2001 المشار إليه، ولغايات هذا القرار يُقصد بِـ "**البوديوم**" "قاعدة مبنى مكوّنة من طابق أو أكثر يتم إنشاؤها وفقاً لأحكام هذا القرار، يكون لها أحكام تخطيطية وبنائية خاصة تختلف عن الطوابق المتكررة من المبنى".

التصريح بتعديل بعض المحددات التخطيطية والبنائية
المادة (2)

أ- يجوز تعديل المحددات التخطيطية والبنائية المحددة في الجدول المُلحق بهذا القرار، وفقاً للتعديل المصرح به والضوابط والشروط والرسومات المبيّنة إزاء كل منها.

ب- يراعى عند دراسة طلبات تعديل المحددات التخطيطية والبنائية المقدمة إلى البلدية التنسيق مع هيئة الطرق والمواصلات، بالنسبة لطلبات التعديل التي تتطلب موافقة الهيئة والتي يتم الاتفاق عليها بين البلدية والهيئة، وذلك متى كان من شأن هذه الطلبات التأثير على الحركة المرورية في الإمارة.

ج- يتم تنظيم إجراءات وآلية دراسة طلبات التعديل على المحددات التخطيطية والبنائية وإصدار التصاريح اللازمة بشأنها، وكذلك آلية الحصول على موافقة هيئة الطرق والمواصلات على طلبات التعديل المتفق عليها مع البلدية، وفقاً للأنظمة المعتمدة لدى البلدية في هذا الشأن.

إنشاء البوديوم
المادة (3)

يُصرّح بإنشاء البوديوم للمبنى المتعدّد الطوابق، مهما بلغ ارتفاعه أو عدد طوابقه، أو مساحة الأرض المقام عليها، وفقاً للمعايير والاشتراطات التالية:

أولاً: عدد طوابق البوديوم:

يتحدد عدد طوابق البوديوم وفقاً لما يلي:

1. طابق واحد فقط، بالنسبة للمبنى الذي يقل ارتفاعه عن (5) خمسة طوابق.

2. (4) أربعة طوابق كحد أقصى، بالنسبة للمبنى الذي يبلغ ارتفاعه (5) خمسة طوابق فأكثر.

ثانياً: بروز البوديوم:

يُصّرح ببروز البوديوم من جهة الطريق، ابتداءً من الطابق الأول، شريطة تصميم واجهات مميزة له والالتزام بمقدار البروز المصرح به، ولا يتم في هذه الحالة احتساب المساحة البارزة ضمن نسبة البروز المصرّح بها لواجهات المبنى.

ثالثاً: موقع البوديوم:

يتحدد موقع البوديوم في المبنى وفقاً لما يلي:

1. بالنسبة للمبنى الذي لا يوجد فيه طابق ميزانين، يجب أن يكون البوديوم فوق الطابق الأرضي.
2. بالنسبة للمبنى الذي يوجد فيه طابق ميزانين، يجب أن يكون موقع البوديوم وفقاً لما يلي:
   أ- فوق طابق الميزانين، في حال تم استعمال الميزانين لنفس الأغراض التي يستعمل فيها الطابق الأرضي.
   ب- تحت طابق الميزانين، في حال تم استعمال طابق الميزانين للسكن أو مكاتب تبعاً للطوابق المتكررة، على أن يتم في هذه الحالة معاملة الطابق الأول من البوديوم معاملة طابق الميزانين، ولا يصرّح فيه بأي بروز، وإنما يصرّح بذلك فقط في طوابقه الأخرى.

رابعاً: استعمالات البوديوم:

يقتصر استعمال البوديوم على مواقف السيارات فقط، ويجوز استغلال المساحات الزائدة فيه عن المساحة المخصصة كمواقف للسيارات، لأي استعمالات خدمية مرتبطة بالاستعمال الرئيسي للمبنى وتشمل دونما حصر ما يلي:

1. مخازن وخدمات ميكانيكية لخدمة المبنى وحسب الحاجة فقط، ولا يتم احتساب مساحة هذه المخازن ضمن مساحة النسبة الطابقية للمبنى.
2. قاعة صلاة.
3. صالة رياضية لخدمة المبنى.
4. حوض سباحة لخدمة المبنى.

خامساً: تصميم البوديوم:

يجب مراعاة ما يلي عند تصميم البوديوم:

1. تقديم تصاميم معمارية مميزة لطوابقه عن طوابق المبنى الأخرى.
2. لا يتقيد ارتفاع المبنى بعد إضافة طوابق البوديوم بارتفاعات المباني المجاورة.
3. لا يشترط توفير ارتداد للبوديوم من جهة المباني المجاورة، شريطة عدم المساس بخصوصية مستخدمي تلك المباني أو على اشتراطات التهوية والإنارة الخاصة بها.
4. لا يشترط توفير ارتداد للطابق الأرضي من المبنى من جهة الجوار، على أن تتم مراعاة توفير خصوصية لهذا الجوار في الاستعمال السكني أو المكاتب، ومراعاة اشتراطات التهوية والإنارة.

سادساً: اشتراطات إضافية:

أ- يصرّح باستعمال سطح البوديوم في المباني كمساحات خضراء وجلسات خارجية، شريطة التقيد بما يلي:

1. عدم تغطية سطح البوديوم بنائياً.
2. توفير فواصل لا يقل ارتفاعها عن (1,8) متر بين الشقق المتجاورة، المطلّة على سطح البوديوم.
3. توفير فواصل لا يقل ارتفاعها عن (1,8) متر بين المباني ذات الاستعمال نفسه المطلّة على سطح البوديوم في حال عدم الارتداد عن المباني المجاورة.

ب- لا يتم احتساب مساحة البوديوم ضمن نسبة التغطية البنائية، وإنما يتم تطبيق نسبة التغطية البنائية المحددة في خريطة التخطيط ابتداءً من طوابق المبنى المتكررة.

إصدار التعليمات التنفيذية

المادة (4)

يُصدر المدير التنفيذي لمؤسسة تنظيم وترخيص المباني في البلدية التعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القرار.

الإلغاءات

المادة (5)

يُلغى القرار الإداري رقم (181) لسنة 2017 المشار إليه، كما يُلغى أي نص في أي قرار إداري آخر إلى المدى الذي يتعارض فيه وأحكام هذا القرار.

النشر والسريان

المادة (6)

يُنشر هذا القرار في الجريدة الرسمية، ويُعمل به من تاريخ نشره.

داوود عبدالرحمن الهاجري

المدير العام

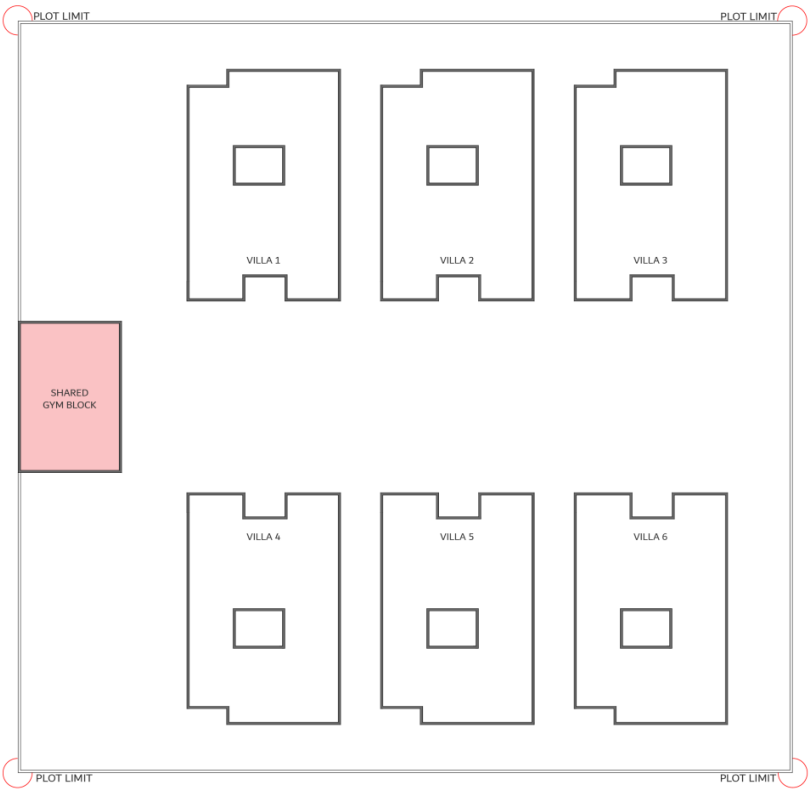
صدر في دبي بتاريخ 9 أغسطس 2022م

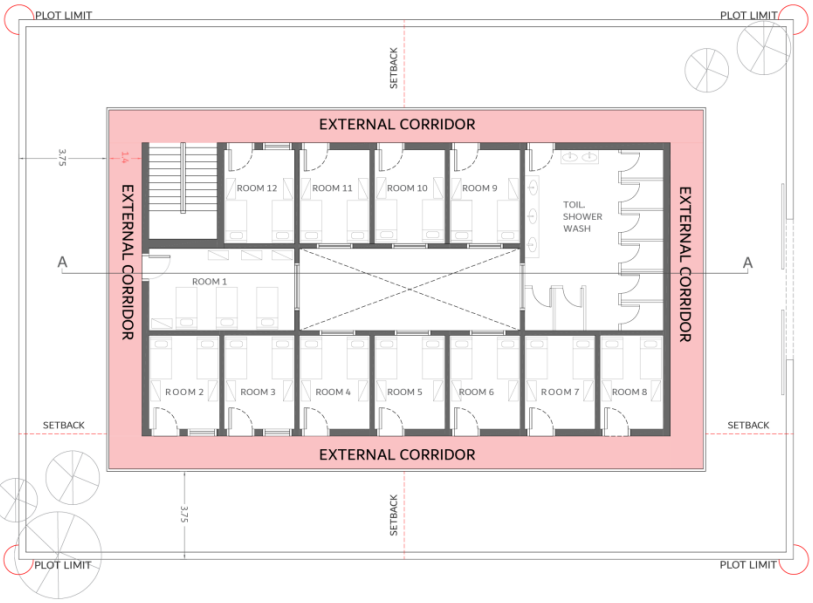
المـــــــــــــوافق 11 محرم 1444هـ

جدول

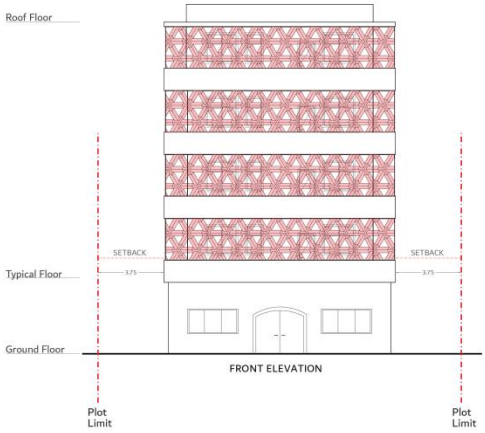
ببعض المحددات التخطيطية والبنائية والتعديل المصرّح به

والضوابط والشروط والرسومات الخاصة بها

م	المحدد التخطيطي / البنائي	التعديل المصرح به	الضوابط والشروط والرسومات
1	الجمنازيوم في الفلل الاستثمارية.	إضافة ملحق جمنازيوم منفصل في مجمعات الفلل الاستثمارية دون حسابه ضمن مساحة النسبة الطابقية.	
			
2	بروز ممرات سكن العمال.	عمل ممرات خارجية في سكن العمال.	1. أن تكون الممرات ضمن حدود المبنى. 2. أن تتم معالجة الواجهات بشكل يكفل تغطية الممرات وبما يسمح بنفاذ الضوء والهواء خلالها.







3	نسبة عجز المواقف عند تغيير استعمال السطح من صالة رياضية إلى سكني أو مكاتب.	1. عدم تحديد نسبة عجز المواقف للمباني القائمة. 2. السماح بنسبة عجز مواقف لا تتجاوز (15%) من عدد المواقف المقرر للمبنى الذي يتم تشييده بعد صدور هذا القرار.	دفع الرسوم المقررة بمقتضى النظام رقم (10) لسنة 2006 المُشار إليه.
4	غرفة الحارس على السطح.	إضافة غرفة حارس على السطح.	ألا تتجاوز مساحة الغرفة (15) متر مربع.

5	قاعة الصلاة فوق طابق السطح.	استغلال طابق السطح في جميع المباني لإقامة قاعة مخصصة للصلاة لخدمة مستخدمي المبنى، باستثناء المباني الصناعية والمباني المخصصة لسكن العمال.	الالتزام بالاشتراطات الخاصة بالبناء على السطح.
6	مواقف السيارات الزائدة في المباني.	إلغاء المواقف الزائدة عن عدد المواقف المطلوبة في جميع المباني.	الالتزام بتوفير المواقف المطلوبة في حال إضافة أي استعمالات تتطلب مواقف.
7	استغلال البروزات في المباني.	- ضم مساحة البروز إلى مساحة الغرف في المبنى أياً كان الغرض من استعمالها سواء أكانت غرفة نوم، صالة، مكتب، مطبخ، حمام... وذلك دون التقيد بالحد الأدنى المقرر لمساحة الغرف. - بروز جمالي غير مستغل بمقدار (30) سم إذا كان عرض الطريق أو السكة أقل من (6) م. - بروز جمالي غير مستغل بمقدار (90) سم لتصوينة السقف في الفلل السكنية. - بروز جمالي غير مستغل في ارتدادات المباني / الفلل السكنية بمقدار (30) سم كحد أقصى وعلى ارتفاع أعلى من منسوب جلسة الشبابيك.	- ألا يقل عرض الشارع عن (9) م. - ألا تزيد نسبة الجزء الذي يتم إغلاقه أو ضمه على (50%) من مساحة الواجهة. - لا يُصرح بعمل بروزات إضافية على الجزء الذي يتم إغلاقه أو ضمه إلا إذا كان مقدار البروز يسمح بذلك. - أن يتم تقديم واجهات مميزة.



8	**استعمالات السرداب**		
	1. السرداب في الفلل السكنية الخاصة.	يُصرح فيه بجميع الاستعمالات الرئيسية والخدمية المرتبطة بالفلل السكنية الخاصة.	يشترط لاستعمال السرداب في جميع أنواع المباني ما يلي: 1. أن يتم توفير التهوية والإنارة للفراغات المطلوبة. 2. أن يتم توفير جميع المواقف المطلوبة. 3. أن يتم احتساب مساحة الفراغات المستغلة في السرداب ضمن حساب النسبة الطابقية إن وجدت. 4. ألا يزيد أقصى ارتفاع لمنسوب سقف السرداب على (1,1) متر مقاساً من حافة الطريق للمباني و(1,4) متر من جهة الفلل السكنية.
	2. السرداب في مباني المراكز التجارية.	يُصرح فيه بجميع الاستعمالات الرئيسية والخدمية المرتبطة بالاستعمال الرئيسي للمبنى.	
	3. السرداب في المباني ذات الاستخدام التجاري، أو المكتبي، أو السكني.	باستثناء الاستعمال السكني يُصرح فيه بالاستعمال التجاري أو المكتبي وجميع الاستعمالات الخدمية.	
	4. السرداب في المباني ذات الاستخدام المكتبي فقط.	يُصرح فيه بجميع الاستعمالات الخدمية واستعمال المكاتب.	

	5. السرداب في المنشآت الصحية.	باستثناء غرف إقامة المرضى وغرف الاستشارة (العيادات)، يُصرح فيه بجميع الاستعمالات الرئيسية والاستعمالات الخدمية المرتبطة بالاستعمال الرئيسي للمبنى.	5. أن يراعى اتصال السرداب بدرج من داخل المبنى مع ضرورة توفير مخرج للطوارئ. 6. لا يجوز استخدام طابق السرداب استخداماً منفصلاً عن المبنى الرئيسي.
	6. السرداب في المنشآت التعليمية.	باستثناء الصفوف المدرسية ومكاتب الإدارة، يُصرح فيه بجميع الاستعمالات الرئيسية وبجميع الاستعمالات الخدمية المرتبطة بالاستعمال الرئيسي للمبنى.	
	7. السرداب في المساجد.	يُصـــرح فيه بإقامة قاعات صـــلاة، وبجميع الاستعمالات الخدمية المرتبطة بالمسجد.	
	8. السرداب في المباني المصنفة تخطيطياً للاستعمال الحكومي.	يُصرح فيه بجميع الاستعمالات الرئيسية والخدمية المرتبطة بالاستعمال الرئيسي للمبنى.	
	9. السرداب في الفنادق.	باستثناء الغرف الفندقية، يُصرح فيه بجميع الاستعمالات الرئيسية والخدمية المرتبطة بالاستعمال الرئيسي للمبنى بما فيها المطاعم والقاعات والمكاتب الخدمية.	
	10. السرداب في المباني الصناعية ومباني سكن العمال.	يصرح فيه بالاستعمالات الخدمية التالية فقط: 1. مواقف المركبات. 2. خدمات الكهرباء/ المياه/ غرف المضخات وما في حكمها.	