

Ref: 812/02/02/1/1507771

08/06/2015

تعميم رقم (206)

بشأن طوابق قاعدة الأبراج (البوديوم) في المباني متعددة الطوابق

في إطار جهود بلدية دبي للتطوير والتحسين المستمر من خلال تطوير الأنظمة والقوانين التخطيطية والبنائية، بما يحقق متطلبات المرحلة القادمة، وانسجاماً مع توجهات حكومة دبي نحو الاستدامة، وتخفيض تكاليف البناء، ويهدف الحد من الأخطار المستقبلية الناتجة عن وجود عدد كبير من طوابق السرداب تحت منسوب الأرض، وما يتطلبه ذلك من معالجات خاصة، وأعمال صيانة دائمة ومستمرة، وأعمال تهوية وإضاءة صناعية ترفع من معدلات استهلاك الطاقة، فقد تقرر السماح بإضافة طوابق قاعدة الأبراج (البوديوم) بالقدر الذي يحقق متطلبات المبنى من مواقف السيارات وذلك لكافة المباني التي يزيد ارتفاعها عن (8) طوابق، وأن لا تحسب هذه الطوابق ضمن عدد الطوابق المصرح بها على الأرض وذلك وفقاً للشروط والأحكام التالية:

1. عدم الارتفاع عن الجوار في حالة وجود مباني قائمة مجاورة للمبنى المقترح.
 2. الحصول على موافقة الطيران المدني على الارتفاع الجديد بعد إضافة طوابق قاعدة الأبراج (البوديوم)
 3. أن يتم تقديم معالجات معمارية متميزة لطوابق قاعدة الأبراج (البوديوم) ولا تقبل أية أسباب تحول دون ذلك.
 4. أن لا تستخدم طوابق قاعدة الأبراج (البوديوم) لأية أغراض تجارية أو سكنية أو مكتبية ويقتصر استخدامها على خدمات مواقف السيارات أو كفراغ جمالي للمبنى فقط.
 5. بصفة عامة يتم تطبيق ارتدادات طوابق قاعدة الأبراج (البوديوم) سواء كان مصرح بها تخطيطياً حسب نظام المنطقة أو تم إضافتها لتوفير مواقف السيارات وفقاً للآتي:
- إذا كان الجوار شارع أو سكة فلا يتم ارتداد طوابق البوديوم من جهة الشارع أو السكة.
 - إذا كان الجوار أرض خدمات عامة فيتم ارتداد طوابق البوديوم وفقاً للارتدادات المطبقة على طوابق البرج.
 - إذا كان المبنى المجاور قائم ولا يشتمل على بوديوم، فيجب الارتداد من جهة الجوار في طوابق البوديوم.
 - إذا كان المبنى المجاور قائم ويشتمل على بوديوم، فلا يطلب الارتداد من جهة الجوار في طوابق البوديوم.
 - إذا كانت أرض الجوار فضاء غير قائم عليها مباني، فلا يطلب الارتداد من جهة الأرض الفضاء ويسري ذلك على الأرض الفضاء مستقبلاً.

وبناء عليه يمكن لكافة المكاتب الاستشارية ابتداء من تاريخ صدور هذا التعميم، البدء بتقديم المخططات للترخيص مباشرة، وفقاً لما جاء في هذا التعميم، مرفقين معها منظوراً ملوناً يبين أساليب وطرق معالجة الواجهات بطريقة مميزة تتناسب مع الطابع المعماري للواجهات، وسيكون المكتب الاستشاري هو وحده المسؤول عن أي واجهات تقدم للترخيص وهي غير مستوفية لهذا الشرط.

آملين من الجميع الالتزام بما جاء في هذا التعميم وذلك حفاظاً على المصلحة العامة.

المهندس / خالد محمد صالح
مدير إدارة المباني



ملاحظات:

- يمكن الاطلاع على هذا التعميم وجميع التعميم السابقة على موقع بلدية دبي www.dm.gov.ae