

Ref: 812/02/02/1/912080

**تعميم إلى جميع المكاتب الاستشارية وشركات المقاولات العاملة في إمارة دبي
رقم (١٧١)**

زراعة الأسقف والواجهات للمباني

تنفيذاً للتوجيهات السامية لصاحب السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم نائب رئيس الدولة رئيس مجلس الوزراء حاكم دبي حفظه الله بشأن تطبيق معايير الأبنية الخضراء ، ومراعاة المعايير البيئية لتحقيق التنمية المستدامة ، وانسجاماً مع جهود بلدية دبي لتحقيق رؤيتها (بناء مدينة متميزة تتوفر فيها رفاهية العيش ومقومات النجاح) من خلال تطوير الأنظمة والقوانين لمواكبة أرقى المعايير العالمية في مجال التنمية المستدامة ، وترشيد استهلاك الطاقة واستغلال الفائض من مياه المكيفات ، وترسيخ ثقافة البيئة الخضراء والانسجام العضوي والبصري بين السكان والنسيج العمراني للمدينة ، اعتمد سعادة المهندس حسين لوتاه مدير عام بلدية دبي المعايير الخاصة بزراعة الأسطح والواجهات في إمارة دبي.

وبناءً عليه ، على المكاتب الاستشارية وشركات المقاولات الالتزام التام بالتنفيذ وفقاً للمعايير والشروط التالية: -

أولاً - معايير التنفيذ:

- يتم التطبيق بشكل إجباري على كافة أنواع المباني (باستثناء المباني الصناعية ذات الأسقف المعدنية) وبحد أدنى ٣٠% من إجمالي مساحة السطح وبشكل اختياري على الواجهات.
- يتم عمل التفاصيل المعمارية وفقاً للمواصفات العالمية المعتمدة مع مراعاة توفير شبكات الري وتحديد نوع المزروعات ونوع التربة وطبقات حماية الأسطح من الجذور والعزل المائي والعزل الحراري وفقاً للدليل الإرشادي والمواصفات المعتمدة من البلدية.
- استخدام الفائض من مياه المكيفات كمصدر أساسي للري من خلال شبكة مصممة خصيصاً لري الأسطح ومزودة بخزان مياه منفصل ، مع الأخذ بالاعتبار تزويد الخزان بالمياه الإضافية من شبكة المياه الرئيسية في المبنى أو من مياه الصرف الصحي النظيفة بعد تنقيتها وفقاً للمعايير المعتمدة.
- زيادة ارتفاع الوارش من جهة الجوار إلى (٥) قدم فوق منسوب التربة الزراعية.
- فحص طبقات العزل الأفقية والرأسية والتأكد من سلامتها وفقاً للمعايير الهندسية قبل زراعة الأسطح.
- توفير شبكات لتصريف الزيادة في مياه الري ومياه الأمطار وترشيحها وإعادتها إلى خزانات التجميع الخاصة بري الأسطح.

ثانياً - المباني والحالات الخاصة:

- باستثناء ما ورد في البند أولاً من حيث نسبة التطبيق تكون زراعة الأسطح بنسبة ١٠٠% من مساحة السطح للمباني والحالات التالية : -
- المباني التي تحصل على استثناءات رئيسة وفقاً لما تقرره لجنة الاستثناءات في البلدية بدون التأثير على قيمة رسوم الاستثناء.
- أسطح الجمنازيوم التي يتم تحويلها إلى سكني أو مكاتب.
- الأراضي التي يتم تعديل نظامها التخطيطي بزيادة عدد الطوابق أو التغيير الكلي للاستعمال أو التحول إلى نظام النسبة الطابقية.

ثالثاً - الحوافز:

- لتشجيع الملاك على التطبيق والاستمرار به ستقدم البلدية الحوافز التشجيعية التالية: -
- السماح بعمل صالة على سطح الفلل السكنية بمساحة تعادل ٢٥% من المساحة المزروعة من السطح والواجهات.
- زيادة في مساحة البناء على السطح أو في المساحة الإجمالية تعادل ٢٥% من المساحة المزروعة من السطح والواجهات ، للمباني المتعددة الطوابق والنسبة الطابقية والمباني العامة والحكومية والمدارس والجامعات والأندية الرياضية وما في حكمه .
- السماح بأحواض سباحة أو مساحة تعادل ٢٥% من المساحة المزروعة لمن يقوم بزراعة الأسطح والواجهات في مباني مواقف السيارات.
- السماح ببروزات مستغلة مقدارها (١,٥) قدم في الارتداد لمن يقوم بزراعة الواجهات في كافة أنواع المباني.

رابعاً - مسؤولية التنفيذ والصيانة والزراعة المستمرة:

- تكون مسؤولية الزراعة والصيانة والزراعة المستمرة على المالك أو الجهة المستثمرة للمبنى بالكامل إذا كان المبنى مؤجراً أو مستثمراً من جهة واحدة.
- تكون مسؤولية زراعة الأحواض على جلسات الشبابيك في حال زراعة الواجهات على المستأجر.
- يحق للبلدية اتخاذ الإجراءات التي تراها مناسبة لضمان تحقيق الالتزام بالزراعة المستمرة.

خامساً - التطبيق:

- يتم التطبيق اعتباراً من تاريخ صدور التعميم للمباني الجديدة والمباني التي لم تصدر لها تراخيص بناء قبل صدور هذا التعميم.
- على المكاتب الاستشارية وشركات المقاولات اتخاذ الإجراءات الكفيلة بتعديل المخططات وزراعة الأسقف للمباني التي يتم تنفيذها أو المباني التي صدر لها رخص بناء ولم يتم بدء العمل بها أو التي تم اعتمادها من قبل البلدية ولم يتم استكمال إجراءات إصدار تراخيص البناء لها وذلك قبل التقدم للحصول على شهادة الانجاز.
- كافة المباني القائمة والتي يرغب أصحابها بالاستفادة من الحوافز التي قدمتها البلدية.

وإدارة المباني وهي تصدر هذا التعميم ، تأمل من كافة المكاتب الاستشارية وشركات المقاولات بذل كافة الجهود الممكنة لتسهيل تطبيق كل ما جاء في هذا التعميم ، والعمل المتواصل لتحقيق رؤيتنا المشتركة لتكون (مبانينا ... حلم العالم).

شاكرين لكل من يساهم بنجاح عملية التطبيق جهودہ ومشاركته...



ملاحظات:

- ستقوم إدارة المباني بعقد ندوة خاصة لشرح هذا التعميم يوم الاربعاء الموافق ٢٠٠٩/٧/١٥ في قاعة المدينة بمبنى البلدية الرئيسي الساعة العاشرة صباحاً
- يمكن الاطلاع على التعميم والدليل الإرشادي على موقع الادارة www.dubaibuildings@dm.ae