



التاريخ: 2007/07/17م

تعميم إلى جميع المكاتب الاستشارية وشركات المقاولات العاملة في إمارة دبي

رقم (153)

بشأن تطوير وتعديل المادة (31) من لائحة شروط ومواصفات البناء الخاصة

بـ (سكن العمال)

انطلاقاً من رؤية بلدية دبي (بناء مدينة متميزة تتوفر فيها رفاهية العيش ومقومات النجاح) ، وانسجاماً مع جهود إدارة المباني لتحقيق أهداف الخطة الاستراتيجية للبلدية المتعلقة بتطوير أنظمة وقوانين البناء بما يتواءم مع الخطة الاستراتيجية لحكومة دبي ومواءمة المستجديات الحضرية والاقتصادية في الإمارة ، وتمشياً مع سياسة البلدية بتقديم التسهيلات والمزايا التخفيفية لكافة المبادرات التطويرية والتحسينية للبيئة العمرانية والسكنية في الإمارة ، فقد استكملت إدارة المباني تطوير المادة (31) من لائحة شروط ومواصفات البناء الخاصة بـ (سكن العمال) وصدر القرار الإداري رقم (128) لسنة 2007 الخاص بشروط إقامة مجمعات سكن العمال ، وتعديل المادة رقم (31) من لائحة شروط ومواصفات البناء المعتمدة بموجب القرار الإداري رقم (125) لسنة 2001 لتصبح حسب ما هو مبين في نص القرار الإداري المرفق مع هذا التعميم.

وبناء عليه:

1. على كافة المكاتب الاستشارية وشركات المقاولات الالتزام بالشروط الواردة في القرار الإداري الجديد رقم (128) عند تصميم وتنفيذ المشاريع الخاصة بمساكن العمال.
2. على المكاتب الاستشارية القيام بتعديل المخططات الهندسية للمشاريع التي سبق تقديمها لبلدية دبي وهي في مرحلة التقديم الأولى ، لتتوافق مع التعديل الجديد في شروط إقامة مجمعات سكن العمال.
3. على المكاتب الاستشارية القيام بتعديل المخططات الهندسية للمشاريع التي سبق تقديمها للبلدية وهي في مرحلة الترخيص النهائي أو معقّدة ولم تصدر لها رخصة بناء لتتوافق مع التعديل الجديد في شروط إقامة مجمعات سكن العمال . وذلك خلال ثلاثة (3) أشهر من تاريخ صدور هذا التعميم.
4. ستقوم إدارة المباني بعقد ندوة لشرح هذا التعميم وإجراءات تطبيقه لكافة المهندسين والمكاتب الاستشارية وشركات المقاولات في موعد سيتم تحديده لاحقاً.

المهندس/خالد محمد صالح
مدير إدارة المباني

ملاحظة: للإطلاع على هذا التعميم و كافة التعليمات الصادرة من إدارة المباني يرجى الرجوع إلى موقع البلدية على الإنترنت - www.dm.gov.ae ، أعمالك / ميانى / قانون البناء / لائحة شروط ومواصفات البناء والتعليمات الصادرة.
المرفقات: نسخة من القرار الإداري رقم (128) لسنة 2007.
(شروط إقامة مجمعات سكن العمال)



قرار إداري رقم (١٢٨) لسنة ٢٠٠٧م

بشأن

شروط إقامة مجمعات سكن العمال

مدير عام البلدية :-

- بعد الإطلاع على الصلاحيات المخولة لنا قانوناً بموجب مرسوم تأسيس بلدية دبي.
- وعلى الأمر المحلي رقم (٣) لسنة ١٩٩٩م بشأن تنظيم أعمال البناء في إمارة دبي الصادر بتاريخ ١٥ نوفمبر ١٩٩٩م.
- وعلى لائحة شروط ومواصفات البناء المعتمدة بموجب القرار الإداري رقم (١٢٥) لسنة ٢٠٠١م الصادر بتاريخ ٢٧ مايو ٢٠٠١م.
- وعلى القرار الإداري رقم (٥٤) لسنة ٢٠٠٣م بشأن شروط إقامة مجمعات سكن العمال الصادر بتاريخ ١١ مارس ٢٠٠٣م.
- وعلى المذكرة المشتركة المرفوعة إلينا من كل من مدير إدارة الصحة العامة ومدير إدارة المباني المؤرخة ٠٧ يونيو ٢٠٠٧م.

قررنا ما يلي :-

المادة (١) : تُعدّل المادة (٣١) من لائحة شروط ومواصفات البناء المعتمدة بموجب القرار الإداري رقم (١٢٥) لسنة ٢٠٠١م لتصبح على النحو التالي :-

" يُصرح بإقامة مجمعات سكنية للعمال على قطع الأراضي المخصصة لهذا الغرض بموجب الخريطة الملحقة بنظام تصنيف وتقنين استعمالات الأراضي طبقاً للشروط التالية :-

- أ- يتم تحديد المساحة المخصصة لكل عامل في غرف سكن العمال بمقدار (٤٠) قدم مربع للعامل الواحد، وتحدد عدد دورات المياه المخصصة لهم بواقع مرحاض ومغسلة ودوش لكل ثمانية عمال، كما ويتم حساب العدد الكلي للعمال بأخذ العدد الصحيح من العمال في كل غرفة، على أن لا يزيد عدد العمال في الغرفة الواحدة على ثمانية عمال.

رؤيتنا: بناء مدينة متميزة تتوفر فيها رفاهية العيش ومقومات النجاح



-٢-

تابع: قرار إداري رقم (١٤٨) لسنة ٢٠٠٧م
بشأن إقامة مجمعات سكن العمال

- ب- يُصرّح بالبناء على حد قطعة الأرض مباشرة وبدون ارتداد من جهة الشارع أو السكة ما لم يرد خلاف ذلك في نظام تصنيف وتقنين استعمالات الأراضي.
- ج- يكون عدد الطوابق والارتدادات طبقاً للخريطة الملحقة بنظام تصنيف وتقنين استعمالات الأراضي.
- د- يجب أن لا يقل الارتداد الداخلي بين المباني عن (٢٠) قدم، وأن يكون الحد الأدنى لمساحة الفناء الداخلي (٢٠×٢٠) قدم.
- هـ- يجب أن يكون الحد الأدنى لنسبة البناء بما يكفي لسكن (٥٠٪) من عدد العمال حسب وثائق تخصيص قطعة الأرض وذلك كمرحلة أولى من البناء.
- و- لا يُصرّح بفتح أبواب الغرف مباشرة على الشارع أو السكك، ويجب أن تكون المداخل الرئيسية من داخل قطعة الأرض وذلك كمرحلة أولى من البناء.
- ز- يُصرّح ببروز ممرات الطابق الأول بمقدار (٤,٥) قدم داخل الارتداد بين المباني والارتدادات الخارجية ولا يُصرّح بإغلاق هذه الممرات عند البروز.
- ح- لا يُصرّح باستخدام أية منشآت مؤقتة في إقامة مساكن العمال، وفي حال استخدام أسقف معدنية أو أية أنواع أخرى غير الخرسانة المسلحة، فإنه يجب تغطيتها بأسقف معلقة من الداخل وبمواد عازلة للحرارة طبقاً للمواصفات المعتمدة من الإدارة المختصة، كما يمنع منعاً باتاً استخدام أي مادة يدخل في تركيبها الأسبستوس أو أي مادة ضارة بالبيئة أو بالصحة العامة.
- ط- يجب أن تكون الأرضيات من مواد غير منفذة للماء، ملساء غير ماصة، سهلة التنظيف والغسيل وغير زلقة، ولا تتأثر بالمنظفات الصناعية أو الأحماض المستخدمة في النظافة العامة، وتكون ذات سطح مستوي خال من التشققات والحفر.
- ي- يجوز إقامة غرف بخدمات مستقلة (غير مجمعة) للمشرفين على العمال وبواقع غرفة لكل (٤٠) عامل.

تابع: قرار إداري رقم (١٢٨) لسنة ٢٠٠٧م
بشأن إقامة مجمعات سكن العمال

- ك- يجب تزويد مساكن العمال بالأثاث الضروري للعيش (سرير مفرد وخزانة لكل عامل).
- ل- ينطبق على غرف مساكن العمال كافة الشروط والمتطلبات الخاصة بالمباني السكنية الواردة في هذه اللائحة سواء من حيث التهوية أو الإضاءة الطبيعية أو الصناعية أو العزل الحراري أو الصرف الصحي أو تمديدات المياه والغاز أو التمديدات الكهربائية أو الدفاع المدني أو الاشتراطات الصحية والبيئية وكل ما ينطبق على الغرف السكنية من النواحي الفنية كالارتفاعات والمساحات والأبعاد.
- م- يجب تزويد كافة الغرف السكنية والمطابخ وغرف الطعام والقاعات بنظام لتكييف الهواء وفقاً للمواصفات المحددة في الأنظمة المعتمدة لدى البلدية.
- ن- يجب توفير الخدمات المركزية لمساكن العمال في الطابق الأرضي فقط، وفي حال وجود مساحات إضافية في هذا الطابق بعد توفير تلك الخدمات، فإنه يمكن استغلالها كغرف لسكن العمال، وفي كلا الحالتين يُستعاض عن مساحة الخدمات في الطابق الأرضي بمساحة تعادلها في طابق السطح.
- س- يجب أن تشمل الخدمات المركزية المشار إليها في الفقرة السابقة على ما يلي:-

- ١- مطبخ أو أكثر لتحضير الطعام.
- ٢- قاعات متعددة الأغراض (طعام + تلفزيون) بمساحات تتناسب مع عدد العمال على أن تستوعب تلك القاعات ثلث عدد العمال الإجمالي في المرة الواحدة كحد أدنى، وبمعدل ١٤ قدم^٢ لكل عامل لأول ألف عامل، وتزداد المساحة بمقدار النصف من المساحة المذكورة عن الألف الثاني، وبمقدار الثلث عن الألف الثالث، والربع عن الألف الرابع، والخمس عن الألف الخامس أو أي ألف يزيد على ذلك،

تابع: قرار إداري رقم (١٤٨) لسنة ٢٠٠٧م
بشأن إقامة مجمعات سكن العمال

وعلى أن يتم تزويد هذه القاعات بالأثاث والتجهيزات اللازمة للغرض المخصصة لأجله.

ويجب أن تكون قاعات الطعام على علاقة مباشرة مع المطبخ، ويشترط أن يكون تصميم وفرش المطبخ وقاعة الطعام طبقاً للشروط الصحية المنصوص عليها في تشريعات الصحة والسلامة العامة السارية في الإمارة.

٣- غرفة لمستلزمات العمال بمساحة لا تقل عن (٣٠٠) قدم مربع ولا تزيد على (٥٠٠) قدم مربع، ويتم زيادتها بمعدل غرفة واحدة لكل ١٠٠٠ عامل.

٤- مصلى بمساحة تتناسب مع عدد العمال.

٥- غرفة إسعافات أولية مهما كان عدد العمال.

٦- مواقف باصات طبقاً للاشتراطات التخطيطية وبحيث تستوعب نصف عدد العمال، وتكون أبعاد المواقف ومواصفاتها طبقاً للمواصفات الفنية القياسية للمواقف المعتمدة لدى البلدية، ويجب ألا يقل صافي ارتفاع مواقف الباصات عن ١٤ قدم.

٧- غرف للخدمات الأخرى كغرف القمامة والكهرباء والمضخات وغرف محولات الكهرباء والهاتف.

ع- لا يجوز عمل مطابخ وصالات طعام في الأدوار المتكررة.

ف- يجب توفير غرف قمامة وذلك وفقاً للشروط والمقاسات المبينة في المادة (٥٢) من هذه اللائحة.

ص- يجب أن تكون الأرضيات الخارجية والمساحات المكشوفة والارتدادات مبلطة بمواد غير قابلة للانزلاق أو مزروعة بمساحات خضراء.

ق- يجب تبليط الأرصفة أمام مساكن العمال ببلاط انترلوك طبقاً للمواصفات المعتمدة لدى البلدية.

ر- يجب تزويد دورات المياه والحمامات بكافة التجهيزات اللازمة من علاقات للملابس، حمالات للصابون، مراوح شفط، مياه

DUBAI MUNICIPALITY



بلدية دبي

Email : info@dm.gov.ae

Web site : http://www.dm.gov.ae

-٥-

تابع: قرار إداري رقم (١٢٨) لسنة ٢٠٠٧م
بشأن إقامة مجمعات سكن العمال

ساخنة، مرايا وأرفف، كما يجب تغطية خزانات المياه بواقيات
للشمس لتأمين المياه الباردة صيفاً.
ش- يجب تزويد مساكن العمال ببرادات مياه للشرب توزع بما
يتناسب مع عدد العمال وتصميم المسكن.

المادة (٢): يلحق هذا القرار بالقرار الإداري رقم (١٢٥) لسنة ٢٠٠١م، ويقرآن
معاً، كما يلغى القرار الإداري رقم (٥٤) لسنة ٢٠٠٣م المشار إليه.

المادة (٣): يعمل بهذا القرار من تاريخ صدوره وعلى الوحدات التنظيمية المعنية
تطبيق ما جاء فيه من أحكام كل فيما يخصه.

م. حسين ناصر لوتاه

مدير عام البلدية بالوكالة

صدر في الرابع من يوليو ٢٠٠٧م
الموافق لـ التاسع عشر من جمادى الآخر ١٤٢٨هـ

رؤيتنا: بناء مدينة متميزة تتوفر فيها رفاهية العيش ومقومات النجاح