د ش ب/م/1394

# قرار رقم (233) لسنة 2015

## في شأن الآلية الموحدة في شأن احتساب المساحات العقارية في إمارة أبو ظبي

رئيس دائرة الشؤون البلدية :

- بعد الاطلاع على القانون رقم (1) لسنة 1974 بإعادة تنظيم الجهاز الحكومي في إمارة أبو ظبي والقوانين المعدلة له
- وعلى القانون رقم (4) لسنة 1983 في شأن تنظيم أعمال البناء والقوانين المعدلة له.
- وعلى القانون رقم (10) لسنة 2006 في شأن بلدية ومجلس بلدي المنطقة الغربية بإمارة أبو ظبي.
- وعلى القانون رقم (3) لسنة 2005 في شأن تنظيم التسجيل العقاري بإمارة أبوظبي
- وعلى القانون رقم (19) لسنة 2005 في الملكية العقارية وتعديلاته.
- وعلى القانون رقم (9) لسنة 2007 في شأن إنشاء دائرة الشؤون البلدية.
- وعلى القانون رقم (10) لسنة 2007 في شأن بلدية ومجلس بلدي مدينة أبو ظبي بإمارة أبو ظبي.
- وعلى القانون رقم (11) لسنة 2007 في شأن بلدية ومجلس بلدي مدينة العين بإمارة أبو ظبي.
- وعلى القانون رقم (16) لسنة 2009 في شأن تنظيم أعمال البناء والقوانين المعدلة له.
- قرار رئيس دائرة الشؤون البلدية رقم (1/52) لسنة 2008 بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم (3) لسنة 2005 في شأن تنظيم التسجيل العقاري بإمارة أبوظبي.
- وبناء على ما تقتضية المصلحة العامة.

قررنا ما يلي:

### المادة (1)

( التعريفات )

| | |
|---|---|
| الامارة: | إمارة أبوظبي |
| الدائرة: | دائرة الشؤون البلدية. |
| البلدية: | بلدية أبو ظبي أو بلدية العين أو بلدية المنطقة الغربية او أية بلدية قد تنشأ مستقبلاً في الإمارة. |

| | |
|---|---|
| العقار: | مختلف أنواع العقارات وتشمل الاراضي والمباني و المنشأت والعقارات بالتخصيص. |
| البلدية المعنية: | بلدية أبو ظبي أو بلدية العين أو بلدية المنطقة الغربية او أية بلدية قد تنشأ مستقبلاً في الإمارة. |
| الاعمال المساحية: | الأعمال والإجراءات الواجب القيام بها واتخاذها لتحديد شكل أو حجم أو منسوب أو عمق أو حدود أو أي أمر فنى أو إجرائي بشأن مساحة الأرض أو تحديد المواقع على سطح الأرض أو فوقها أو تحتها على المستويين الأفقي والرأسي سواء أكانت على اليابسة أو في البحر أو أية مساحات طبيعية أو اصطناعية في إمارة أبوظبي |
| المساح: | هو الشخص المفوض الذي يمتلك المؤهلات والقدرة والترخيص والخبرة اللازمة لإنجاز الاعمال المساحية . |
| الادارة المختصة: | إدارة البيانات المكانية |
| ملحق القرار: | ملحق القرار الاداري رقم ( ) لسنة 2015 الالية الموحدة لقياس وحساب مساحات المباني والفلل والوحدات العقارية بإمارة أبو ظبي |

## المادة (1)

تعتمد الالية الموحدة لقياس وحساب مساحات المباني والفلل والوحدات العقارية بإمارة أبو ظبي والملحقة بهذا القرار ويعمل بالأحكام الواردة فيها من تاريخ العمل بهذا القرار.

## المادة (2)

( اهداف القرار )

تهدف معايير وآليات قياس وحساب مساحات المباني والفلل والوحدات العقارية بإمارة أبو ظبي إلي:

1- إيجاد واعتماد طرق وأساليب القياس وحساب المساحات في المجال العقاري.

2- تعزيز فاعلية سوق العقارات من خلال ثقة المستثمرين وملاك العقارات والمولين في المعايير والآليات ذات الصلة بسوق العقارات.

3- توحيد واعتماد هذه المعايير وآليات القياس وحساب المساحات على مستوي إمارة أبو ظبي.

4- ضمان تطبيق واستخدام الية موحدة في كافة الأعمال العقارية والتي قد تشمل على سبيل المثال مخططات الملكيات، المخططات المعمارية، مخططات المقاولين التنفيذية، والتي تستخدم في أعمال الاعتمادات، التمويل، التقييم العقاري الخاص بالمكاتب، المباني السكنية، الصناعية والتجارية ولأغراض البيع والايجار وخلافها.

## المادة (3)

### ( تقديم طلب حساب المساحات العقارية )

يقدم طلب احتساب مساحة العقار للإدارة المختصة في البلدية المعنية عل ان يكون مستوفياً للمتطلبات الاتية:

1- يحدد في الطلب نوع العقار من حيث كونه فضاء او بناء ونوع البناء.
2- اسم مالك العقار من واقع بطاقة الهوية الوطنية.
3- صورة عن الهوية الوطنية.
4- الغاية من حساب المساحة وبحال كانت الغاية علاقة تعاقدية يرفق نسخة من العقد بالطلب المقدم.

## المادة (4)

### ( اجراءات حساب المساحات العقارية )

يلتزم المساح العقاري القيام بمعاينة بيانات العقار محل المساحة وذلك وفقاً للخطوات الاتية :

1. التأكد من ان طالب العمل المساحي صاحب سلطة او صلاحية على العقار وذلك وفقاً لمستند معتمد.
2. الحصول على سجل العقار محل المسح.
3. تدقيق كافة البيانات الواردة في السجل ومقارنتها بالبيانات المقدمة من طالب المسح من حيث:
   أ. تقديم صورة عن الهوية الوطنية.
   ب. تطابق الاسم الوارد في خلاصة القيد مع السجل او المستند المعتمد المقدم من طالب المسح.
   ت. رقم العقار وعنوانه وفقاً للسجل.
4. وبحال كون العقار مملوكاً لشخصية اعتبارية فيتوجب مطابقة بيانات العقار مع مرسوم أو سند تأسيس الجهة او السجل التجاري
5. اعداد وصف تفصيلي لواقع العقار من البيانات والمستندات التي تم تجمعها.

## المادة (5)

### ( اجراءات معاينة العقار )

تعتبر معاينة العقار خطوة رئيسية في عملية حساب المساحات العقارية، فهي تزود المساح بصورة واقعية ومعلومات يستخدمها في حساب المساحة، وفقاً للضوابط الاتية:

1. أخذ موافقة المالك على المعاينة والكشف الحسي على العقار، والاتفاق معه على وقت مناسب للقيام بذلك.
2. تجهيز ملف للعقار على ان يحتوي على سبيل المثال؛ بيانات رسمية مثل مخطط الأرض، شهادة اتمام المباني.
3. توفير الأجهزة اللازمة للمعاينة والكشف الحسي على العقار وأخذ الأبعاد (جهاز قياس، كاميرا تصوير).

## المادة (6)

### ( اجراءات الطعن على التقرير المساحي )

تطبق الضوابط التالية في شان الطعن على التقرير المساحي:

1- يلتزم المساحين بالمعايير المساحية والتشريعات النافذة في الإمارة.

2- يلتزم المساح في شان التقرير المساحي بما هو أتي:

أ- استخدام الادوات المساحية وفقاً للمقتضيات العملية والقانونية.

ب- شرح مسمى الادوات والكيفية التي تم استخدمها ومبررات الاستخدام.

ت- المستندات والوثائق التي تم الاستناد عليها في شان احتساب المساحة العقارية.

ث- ختم التقرير واعتماده من قبل المساح وفقاً للتشريعات المعمول بها.

3- لكل ذي مصلحة الطعن بالتقرير المساحي، على ان يلتزم بإيداع مبلغ مالي تقرره البلدية مساوياً للتكاليف المساحية المتكبدة.

4- يتم تعين مساحين اخرين من قبل البلدية للقيام بالعمل المساحي كل منهم بشكل منفرد.

5- بحال جاءت نتيجة التقريرين الاخيرين مخالفة للتقرير الاولى، يكبد المساح الاول كافة التكاليف المساحية.

6- بحال جاء تقرير المساحين الاثنين او واحد منهم مطابق بشكل يقبل من البلدية للتقرير الاول فانه يتم تكبيد مقدم الطعن تكاليف التقريرين الاخريين.



Emirate of Abu Dhabi
Department of Municipal Affairs

## المادة (7)

يلغى كل نص أو حكم يخالف أو يتعارض مع أحكام هذا القرار.

## المادة (8)

ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية ويعمل به بعد 30 يومًا من تاريخ نشره.

**سعيد عيد الغفلي**
**رئيس دائرة الشؤون البلدية**

صدر في أبو ظبي
بتاريخ: 5 محرم 1437
الموافق: 18 أكتوبر 2015

# ملحق القرار الاداري رقم ( 233 ) لسنة 2015

# الالية الموحدة لقياس وحساب مساحات المباني والفلل والوحدات العقارية

# بإمارة أبو ظبي

**القسم الأول: المجال والأهداف**

**1.0 مقدمة**

تهدف معايير وآليات قياس وحساب مساحات المباني والوحدات العقارية بإمارة أبو ظبي إلي إيجاد واعتماد طرق وأساليب القياس وحساب المساحات في المجال العقاري، وتعزيز فاعلية سوق العقارات من خلال ثقة المستثمرين وملاك العقارات والممولين في المعايير والآليات ذات الصلة بسوق العقارات. لذا تسعي دائرة الشؤون البلدية ومن منطلق مسؤوليتها التنظيمية إلي توحيد واعتماد هذه المعايير وآليات القياس وحساب المساحات على مستوي إمارة أبو ظبي، ولضمان تطبيقها واستخدامها في كافة الأعمال العقارية والتي قد تشمل على سبيل المثال مخططات الملكيات، المخططات المعمارية، مخططات المقاولين التنفيذية، والتي تستخدم في أعمال الاعتمادات، التمويل، التقييم العقاري الخاص بالمكاتب، المباني السكنية، الصناعية والتجارية ولأغراض البيع والايجار وخلافها.

تؤكد دائرة الشؤون البلدية وشركائها بإمارة أبو ظبي أن يتم اعتماد بنود قانون تنظيم ممارسة أعمال المساحة بإمارة أبو ظبي ولائحته التنفيذية في خرائط ومخططات وبيانات العقارات والمباني بمختلف أنواعها، متضمنة بنود القانون المتمثلة في النظام المرجعي والمسقط المعتمد، ووحدات القياس ومعايير ومواصفات أعمال المساحة والتحكم في جودتها ودقتها. وكما وراعت دائرة الشؤون البلدية تصنيف المباني العقارية ومن ثم إيجاد آليات لحساب المساحات وبطرق متعددة تتماشي مع التصنيف وأغراض واستخدام العقار.

## 1.1 المساحة الطابقية للبنايات

تعتمد المحصلة النهائية لحساب المساحة الطابقية للبناية علي مجموع مساحات الطوابق. كما يمكن أن يتم تقسيم المساحة الطابقية إلى ثلاثة أنواع من المساحات، وأن يكون لكل منها معيار قياس (Abu Dhabi Property Measurement Standard) يكون مختلفاً عن المساحات الأخرى من حيث الفئات والعناصر المكونة لها، فنجد أن هناك ثلاثة أنماط من المساحات الطابقية علي النحو التالي:

(1) معيار قياس وحساب مساحة العقار – المساحة الطابقية-1 (Abu Dhabi Floor Area Measurement Standard- 1 (ADFAMS-1)).

(2) معيار قياس وحساب مساحة العقار – المساحة الطابقية-2 (Abu Dhabi Floor Area Measurement –2 (ADFAMS-2)).

(3) معيار قياس وحساب مساحة العقار – المساحة الطابقية-3 (Abu Dhabi Floor Area Measurement –3 (ADFAMS-3)).

كما ويتم تقسيم معيار قياس العقار – المساحة الطابقية-3 إلى عدد من الفئات (Categories) والعناصر تماشياً مع المعايير العالمية لقياس مساحات العقارات وللتمكين من إجراء المقارنات اللازمة مع أسواق العقارات العالمية وكذلك لإجراء التحويل من وحدة قياس إلي وحدة قياس أخري.

## 1.2 مساحة البناء (built Area) للفلل والمنازل:

تقاس و تحسب مساحة البناء (Built Area) للفلل والمنازل من أبعاد الحوائط الخارجية للفيلا أو المنزل ويتم تجاهل البروزات التجميلية في هذه الحوائط. ويمكن تقسيم المساحة المبناية حسب طريقة قياس أو حساب المساحة الى:

(1) معيار قياس وحساب مساحة المبنى – المساحة أ Area A. Built Area measurement Standard –
(2) معيار قياس المساحة المبنى – المساحة ب Built Area Measurement Standard – Area B
(3) معيار قياس مساحة القطعة العقارية - المساحة ج Property Measurement Standard – Plot Area

## 1.3مساحة الوحدات العقارية

2 معيار قياس وحساب مساحة الوحدة العقارية – المساحة 1 (Unit Measurement Standard – Area 1 (PMS-Area 1)).

3 معيار قياس وحساب مساحة الوحدة العقارية – المساحة 2 (Unit Measurement Standard – Area 2 (PMS-Area 2)).

4 معيار قياس وحساب مساحة الوحدة العقارية – المساحة 3 (Unit Measurement Standard – Area 3 (PMS-Area 3)).

## 1.4تعريفات

التطبيق: الطريقة المتبعة باستخدام الفئات لتعريف المساحات في المبني. وتشمل هذه المساحات حسب نوع المبني: المساحات الطابقية للمباني متعددة الطوابق، مساحات البناء للفلل والمنازل، و مساحات الشقق والمكاتب والمحلات والورش.

المبني: مبني مستقل يشكل كل أو جزء من العقار ويشمل الفلل والمنازل وكل مبنى مستقل من طابق واحد أو طابقين.

البناية: مبنى مستقل متعدد الطوابق يحتوي على وحدات عقارية مستقلة متعددة ومساحات ومرافق مشتركة.

الوحدة : جزء من البناية مستغل بذاته في الاستخدام والحيازة مثل الشقق والمكاتب و المحلات والورش والمعارض.

فئة: أحد العناصر الرئيسة التي يمكن استخدامها لتصنيف المساحات والمرافق المشتركة.

المعايير: معايير قياس وحساب مساحات البنايات والفلل والمنازل والوحدات.

العقار: يشمل جميع الاصول في البيئة المعمرة من أراضي وبناء.

الصناعة العقارية: تشمل المستخدمين ، مقدمي الخدمة، والجهات التي تشكل الطرف الثالث.

مقدم الخدمة: أي جهة تقدم استشارة في القطاع العقاري للمستخدمين من المقيّمين/المثمّنين، المساحين، الخدمات العقارية، مديري الأصول والأملاك، الوكلاء، الوسطاء، خبراء القياس، استشاريي التكلفة ، المصممين الداخليين والمعماريين وغيرهم.

خبراء قياس المساحات: مقدم خدمة مؤهل أو ذو خبرة من خلال التجربة والتدريب لقياس المساحات وفق المعايير المعتمدة بإمارة أبو ظبي.

الطرف الثالث: أي جهة غير المستخدم أو مقدم الخدمة لديه الاهتمام بقياس المساحات مثل الجهات الحكومية ، البنوك، الممولين، محللي البيانات والباحثين.

المستخدم: المالك، الحائز ، المطور، المستثمر، المشتري، البائع، صاحب الأرض، المؤجر، المستأجر.
المقيّم/المثمّن: مقدم خدمة لديه مؤهل مهني مناسب للقيام بأعمال التقييم والتثمين.
وحدة فئوية: أي جزء من العقار يشكل جزءا أو ينتمي الى فئة من الفئات.

## 1.5الهدف من المعايير

تهدف معايير وآليات قياس وحساب مساحات البنايات والفلل والمنازل والوحدات العقارية بإمارة أبوظبي إلى تحقيق متطلبات مستخدمي العقارات بشأن انسجام آليات قياس وحساب المساحات وتنميط طرقها في مجال العقارات، حيث بدون هذه المعايير تختلف المساحة الطابقية او مساحة البناء أو مساحة الوحدة في المبني الواحد باختلاف الجهة المعنية بالقياس وباختلاف المطورين العقاريين. وذلك لاستخدام طرق قياس وأساليب حساب متعددة.

كما تهدف هذه المعايير لزيادة موثوقية البيانات للطرف الثالث ليتمكن من استخدام البيانات العقارية بثقة في أعمال إدارة الخدمات ، تمويل العقارات أو أية أغراض أخري في المجال العقاري.

## 1.6استخدام المعايير

يمكن استخدام معايير قياس وحساب مساحات البنايات والفلل والمنازل والوحدات العقارية بإمارة أبو ظبي للقيام بالتطبيقات ذات الصلة، ولإنجاز أي غرض من الأغراض العقارية المتفق عليها بين الأطراف كالمستخدمين، مقدمي الخدمات، والطرف الثالث.

في حالة وجود نزاع أو خلاف أو تضارب بين هذه المعايير والنصوص التشريعية علي المستوي الاتحادي، فإن النصوص الاتحادية لها السيادة ولها الأولوية في التطبيق والتنفيذ.

## 1.7الغاية من معايير وآليات حساب المساحات

لا بد أن ينسجم أي قياس استخدم في أعمال حساب أو تقدير قيمة العقار مع الطريقة المستخدمة في تحليل البيانات الناتجة من المعاملات العقارية ذات الصلة والموثقة، بحيث لا يتم تقدير القيمة إلا بعد أخذ وثائق الاثبات واساسيات الحساب في الاعتبار. وبصفة خاصة فإن أساسيات القياس تستخدم لتحليل العقارات في حالات الايجارات أو لإيجاد قيمة رأس المال، كما أن إجراءات تقدير قيمة العقار لا بد أن تعكس نفس أسس القياس العقاري. كما وتستخدم هذه المعايير أيضاً بواسطة مقدمي الخدمة الساعين لربط المعايير بأسس القياس العامة والمستخدمة في قطاع سوق العقارات. من جانب آخر، لا بد أن تتضمن تقارير مقدمي الخدمة أسس قياس مساحات طوابق المباني والمرجعية المتعلقة بتطبيق المعايير لتكون واضحة للمستخدمين والطرف الثالث، كما ويمكن ربطهما بالمخططات التي تشتمل على الطابق أو المبنى أو الوحدة ذا العلاقة.

# الجزء الثاني: مبادئ وأسس القياس

## 2.1 مبادئ القياس

لقد اعتمدت دائرة الشؤون البلدية بإمارة أبو ظبي مبادئ أساسية للقياس قابلة للتطبيق لجميع أنواع العقارات والمعاملات المتعلقة بها. المبادئ الأساسية المعتمدة للقياس كما يلي:

(أ) يجب أن يكون المقاس قابلا للقياس.
(ب) يجب استخدام وحدة القياس المعتمدة.

(ج) أن تكون عملية قياس المقاس قابلة للإعادة والتكرار.

(د) أن يكون القياس قابلا للمقارنة مع أنواع القياسات المماثلة.

(ه)أن تستخدم معاملات تحويل الوحدات المعتمدة في تحويل القياسات والمساحات من وحدة الى أخرى

(و) تحقيق أعمال القياس بطريقة موضوعية وأن يكون أساس القياس واضح.

(ط) أن تكون مدى دقة القياس أو الحساب معلوم.

## 2.2 مبادئ عامة لمعايير وآليات حساب مساحة البنايات والفلل والمنازل والوحدات

(أ) لا بد من قياس أي بناية أو فيلا أو وحدة عقارية منفردا،

(ب) لا بد من قياس وجدولة البنايات على أساس الطوابق، أي اخذ القياسات لكل طابق وادراجها في جدول خاص بذلك الطابق.

(ج) لا بد من إجراء قياس الأبعاد المستخدمة لحساب مساحة الطابق أو الفيلا أو الوحدة على المستوي الأفقي.

(د) لا بد من أخذ القياسات باستخدام طرق تتوافق مع تجربة سوق العقارات بإمارة أبو ظبي.

(ه) في حالة الوحدات المتجاورة يعتبر خط منتصف الحائط المشترك هو الحد الخارجي للوحدة.

### 2.2.1 ممارسة القياس

توجد عدد من الخيارات لإجراء قياسات المباني والعقارات حيث يتم عادة تعيين أخصائي أو مساح عقاري في الأسواق العقارية المعقدة وعالية القيمة للقيام بإعداد مخططات تنفيذية مفصلة لأي طابق على حدة. ومن ثم يتم توفير القياسات وتقدير المساحات من الأخصائي أو المساح العقاري من المخططات. كما ويمكن استخدام المخططات التنفيذية كأساس لإجراء القياسات بحيث تتوافق الأبعاد مع مقياس رسم المخططات. كما لا بد أن يوضح مقدم الخدمة مدي قيامه بتدقيق القياسات في الموقع من عدمه.

وفي كل الأحوال في حالة عدم وجود مخططات، لا بد أن يوضح مقدم الخدمة كيف أو هل تم تأسيس مساحة الطابق؟ مثالاً لذلك قياس الأبعاد بأجهزة الليزر أو بالشريط أو من خلال اعتماد مساحات متفق عليها.

### 2.2.2 الدقة والخطأ المسموح به

تعتمد دقة القياس على الطريقة المستخدمة وعلي حالة الموقع أثناء فترة القياس. إن الحاجة للحصول على أعلي دقة للقياس وحساب المساحات تعتمد على الغرض الذي من أجله أجريت القياسات، مثالاً لذلك وجود خبير لتحديد الخلافات المالية ذات العلاقة المباشرة بمساحة الطابق ، أو كأن يكون الغرض من القياس إعداد مسودة لتقدير رسوم الخدمات التي اعتمدت على معلومات غير مكتملة.

كما أن مقدم الخدمة، لا بد أن يبحث الطرق المناسبة للحصول على أعلى درجات الدقة الممكنة في القياس وحساب المساحات. لذا وفي كل الأحوال لا بد أن يكون الخطأ المسموح به واضحاً ومتفق عليه. ويمكن استخدام الجدول (1) كمقترح لدرجات الدقة المسموح بها علي أقل تقدير.

**الجدول 1: الدقة المسموح بها**

| مقياس الرسم | الدقة | نسبة الدقة | أصغر حجم للمعلم قابل للإظهار دون تكبير أو تصغير مقياس الرسم | أمثلة لأعمال المساحة | الاستخدام الفعلي |
|---|---|---|---|---|---|
| 1:100 | +-25 ملم | %1 | 50 ملم | قياس مساحات المباني، المساحة الطبوغرافية، التخطيط قليل الدقة، مساحة الشبكة، أعمال مساحة التقييم. | رسومات عامة لتخطيط الفراغات، وكالة، التقييم، النسب، مساحة الحدود، المساحة العقارية، التصميم الهندسي. |
| 1:200 | +-50 ملم | %2 | 100 ملم | قياس مساحات المباني قليلة الدقة، المساحة الطبوغرافية، خطوط الخدمات عالية الدقة، مساحة المساحات الإجمالية. | التخطيط، مخططات قواعد المباني، والتصميم التفصيلي. |

### 2.2.3 تقرير القياس

على مقدم الخدمة اختيار طريقة القياس المناسبة، والتي لا بد أن يعلن عنها بوضوح في تقرير القياس متضمنة تاريخ إجراء القياس.

### 2.2.4 وحدة القياس

لا بد أن تعتمد القياسات وحساب المساحات على وحدة القياس المعتمدة بإمارة أبو ظبي وهي المتر. أما المستخدمين والطرف الثالث قد يطلبون تحويل القياسات باستخدام معاملات التحويل المعتمدة ، لذا فلا بد من أن تكون القياسات والمساحات قابلة للتحويل إلي الوحدات الأخرى.

## الجزء الثالث: معايير قياس وحساب المساحات الطابقية للبنايات

تعتمد معايير وحساب مساحات المباني والعقارات على نوع المبنى كما يلي:

### 3.1 المساحات الطابقية للبنيات:

لقياس وحساب المساحات الطابقية للبنايات تعتمد المعايير التالية:

(أ) معيار حساب مساحة طابقية-1 (ADFAMS-1).
(ب) معيار حساب مساحة طابقية-2 (ADFAMS-2).

(ج) معيار حساب مساحة طابقية-3 (ADFAMS-3).

### 3.1.1. معيار حساب مساحة طابقية-1 (ADFAMS-1)

معيار حساب مساحة طابقية-1 (ADFAMS-1) هو مجموع المساحات لأي طابق في المبني تم قياس أبعاده إلى الطرف أو الحافة الخارجية لجسم المبنى، وكما تم توثيقه في التقرير الخاص بالمبنى . ويعرف هذا المعيار **بإجمالي المساحة الخارجية (Gross External Area).**

#### 3.1.1.1 الاستخدام

يمكن استخدام معيار حساب مساحة طابقية-1 ، لأغراض التخطيط أو بواسطة المقاولين أو الاستشاريين لتقدير تكلفة تنفيذ المخططات المعيارية.

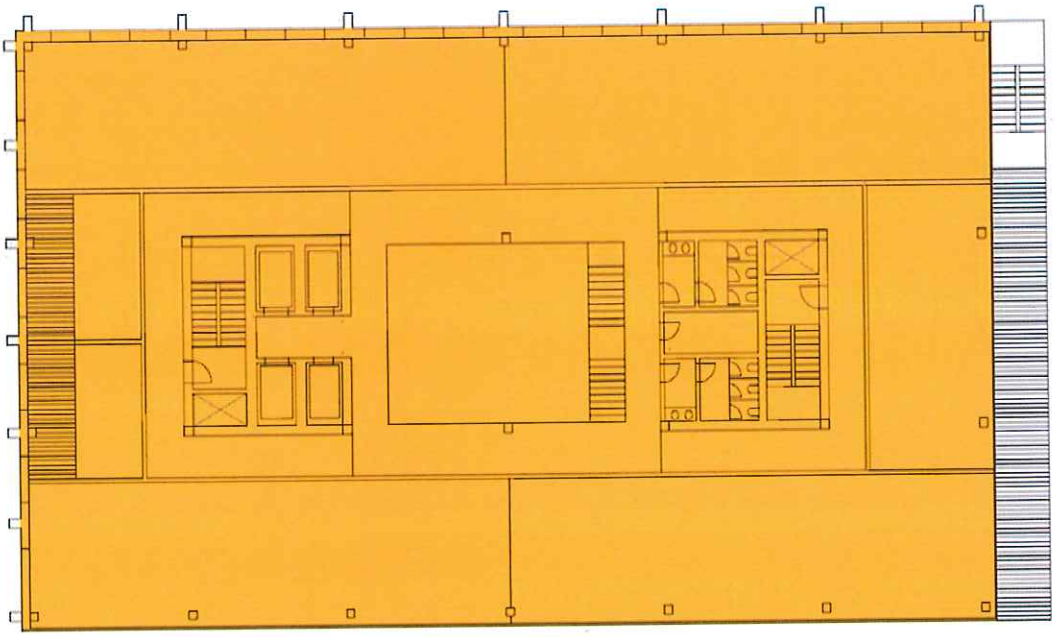
### 3.1.1.2 تفصيل معيار حساب مساحة طابقية-1 (ADFAMS-1):

إن معيار قياس و حساب **مساحة طابقية-1** للمباني والعقارات، هو عبارة عن مجموع المساحات الخارجية لأي طابق في العقار، تم قياسه من وجه الحائط الخارجي السائد (مع استبعاد عناصر النتوءات التجميلية)، كما يمكن أن يكون عبارة عن المساحات الخارجية لأي مبني في حالة حساب مساحة أكثر من مبني. وفي حالة الصالات (الأروقة، الشرفات، أو الدهاليز) المغطاة بأسقف وتقع في الطابق الأرضي والطوابق أعلاه تعتبر امتداد الواجهة الخارجية للحائط المهيمن المجاور لها واجهة خارجية لها في حساب **مساحة طابقية-1**.

تحسب المساحة الخارجية للطوابق السفلية (Basements) من خلال امتداد المستوي الخارجي للحدود الخارجية للحائط في الطابق الأرضي إلي الأسفل، أو من خلال القياس في حالة اختلاف امتداد الطابق الأسفل عن مسطح المبني (building footprint).

يشمل **معيار قياس وحساب مساحة طابقية-1 (ADFAMS-1)**، مساحة كل من:

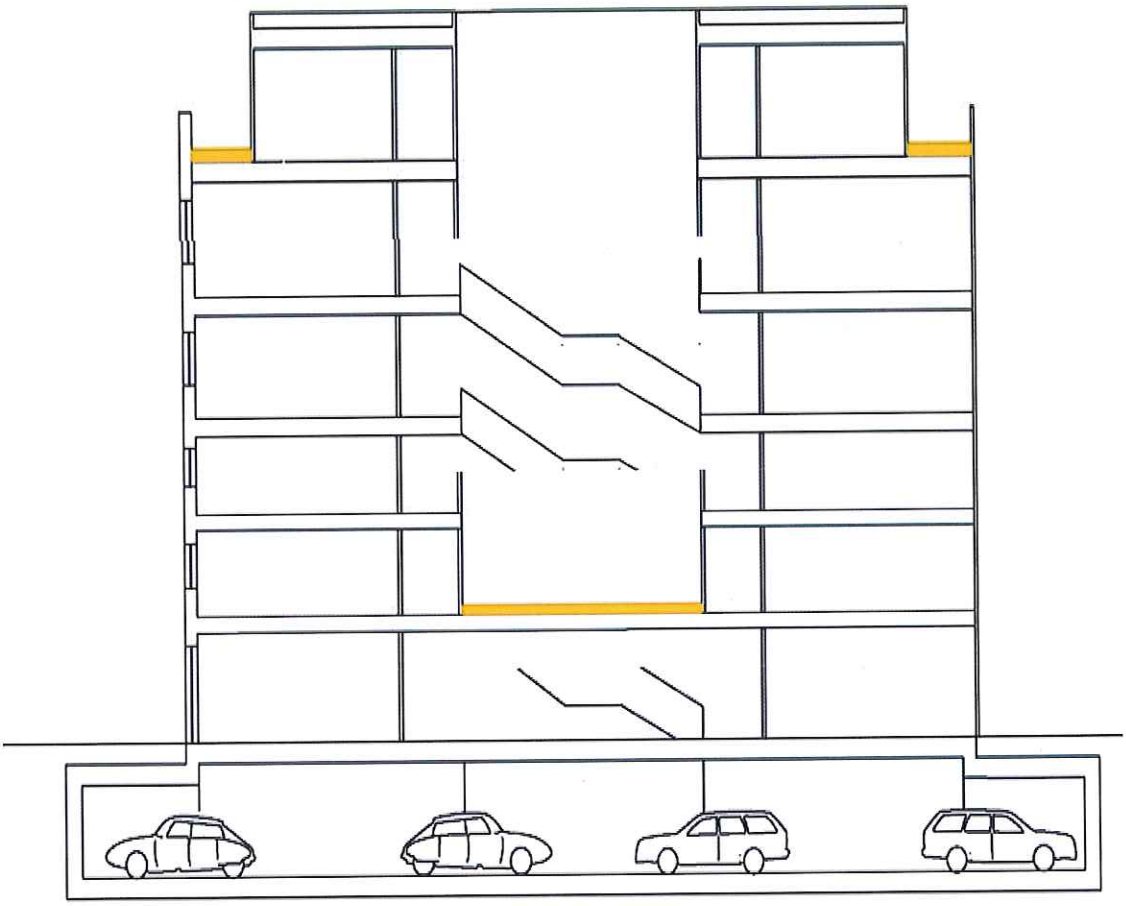
- فضاء السقف (Roof Space) إذا كان متاحا
- الفجوات المغطاه (Covered Voids)
- الممرات المقفلة بين أجزاء المبنى المنفصلة.
- أي مساحات في الطابق الأرضي مفتوحة الجوانب و مغطاة، ما عدا تلك المغطاة بالسقف المعلق أو البروز التجميلي.



*شكل رقم (1): معيار قياس وحساب مساحة طابقية- 1 (ADFAMS -1)*

الرسم التوضيحي رقم (1): معيار قياس *وحساب مساحة، طابقية- 1 (ADFAMS -1)* ، علماً بأن معيار قياس مساحة طابقية-1 لا يشمل مساحة كل من:

- آبار الإضاءة المفتوحة(Open light wells) .
- درج الطوارئ الخارجية المفتوحة.
- تراس سطح المبني.



شكل رقم (2): معيار قياس وحساب مساحة طابقية-1 (ADFAMS-1) ومعيار قياس وحساب مساحة طابقية-2 (ADFAMS- 2)

الرسم التوضيحي رقم (2): معيار قياس وحساب مساحة طابقية-1 (ADFAMS-1) ومعيار قياس وحساب مساحة طابقية-2 ( *ADFAMS-2*)، بحيث أن:

- قياس مساحة طابقية-1 لا يشتمل على تراس سطح المبني (roof terraces)والتي يجب أن يتم قياسها وقيدها بصورة منفصلة.
- أن يشتمل قياس مساحة طابقية- 2 على المساحة الطابقية للقاعة (atrium) على أدنى طابق تكون فيه هذا القاعة

### 3.1.2 معيار قياس وحساب مساحة طابقية-2 (ADFAMS-2):

معيار حساب مساحة طابقية-2 (ADFAMS-2) هو مجموع المساحات لأي طابق في المبني تم قياس أبعاده إلى الوجه أو من المحيط الداخلي للحوائط الخارجية للمبنى، ويتم قيده في التقرير الخاص بكل مبنى. ويعرف هذا المعيار بالمساحة الداخلية الاجمالية أو إجمالي المساحة الداخلية **(Gross Internal Area).**

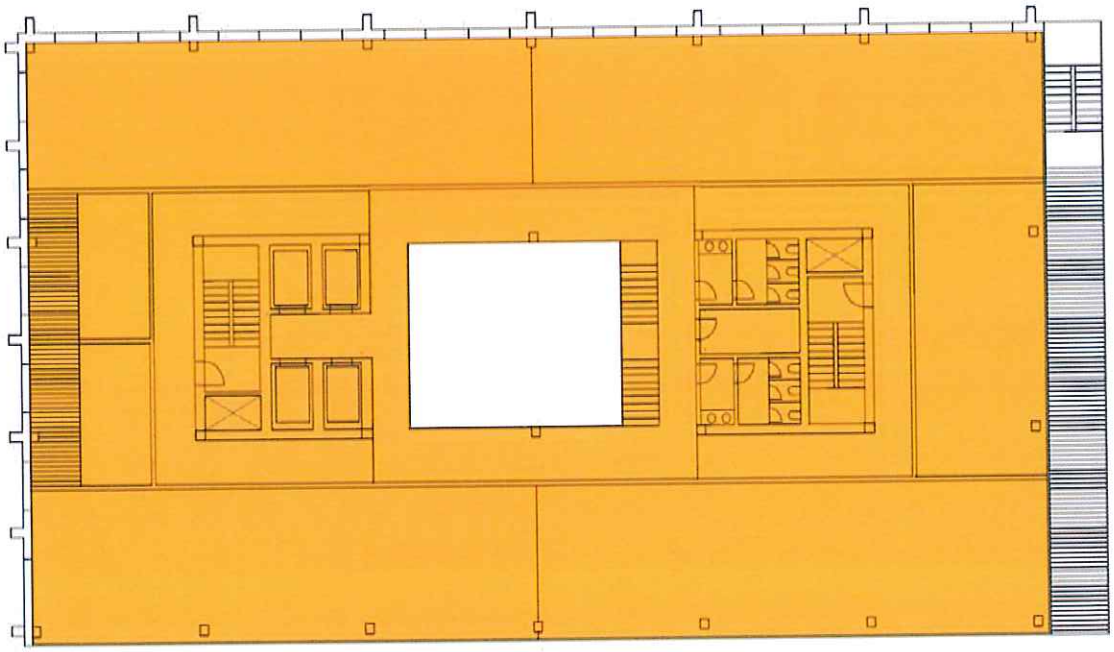
### 3.1.2.1 الاستخدام

يمكن استخدام معيار مساحة طابقية-2 (ADFAMS-2)، بواسطة مديري الخدمات، ولتقدير التكلفة وليس لأغراض الايجار ولكن يمكن أن تعتبر كقاعدة للحساب في هذا الشأن..

### 3.1.2.2 تفصيل معيار قياس وحساب مساحة 2:

إن معيار قياس وحساب مساحة طابقية-2 (ADFAMS-2) للمباني والعقارات، هو عبارة عن مجموع المساحات الداخلية لأي طابق في العقار، تم قياسه من وجه الحائط الداخلي للحوائط الخارجية السائدة، مع تجاهل الأعمدة أو نظم دعم المبنى الأخرى التي تبرز للداخل من الحائط.

يشتمل معيار قياس وحساب مساحة طابقية-2 (ADFAMS-2)، علي جميع المساحات بما فيها الحوائط الداخلية، الأعمدة الصالات والأروقة المغطاة والممرات المغلقة بين المباني المنفصلة والقابلة للاستخدام المباشر أو غير المباشر. كما يشتمل على مساحة الفجوات المغطاة في المستوي الاسفل، لكنها لا تشكل جزء من مساحة طابقية-2 (ADFAMS-2) في المستويات العليا.



شكل رقم (3): معيار قياس وحساب مساحة طابقية-2 (ADFAMS-2) للطابق الثاني.

### 3.1.3 معيار حساب مساحة طابقية-3 (ADFAMS-3)

معيار حساب **مساحة طابقية-3 (ADFAMS-3)** يشتمل على مجموعة من الفئات، بحيث أن مجموع إجمالي مساحات هذه الفئات في الطابق تساوي معيار مساحة طابقية-2 لذلك الطابق.

### 3.1.3.1 الاستخدام

إن فئات (Categories) مساحة طابقية-3، تساعد المستخدمين ومقدمي الخدمات لعمل المقارنة المباشرة للمساحات الطابقية بين المعايير المختلفة الأخرى بتبني أو تطوير برمجيات أو تطبيقات حاسوبية لحساب المساحات الطابقية.

### 3.1.3.2 تفصيل معيار قياس وحساب مساحة طابقية-3 (ADFAMS-3):

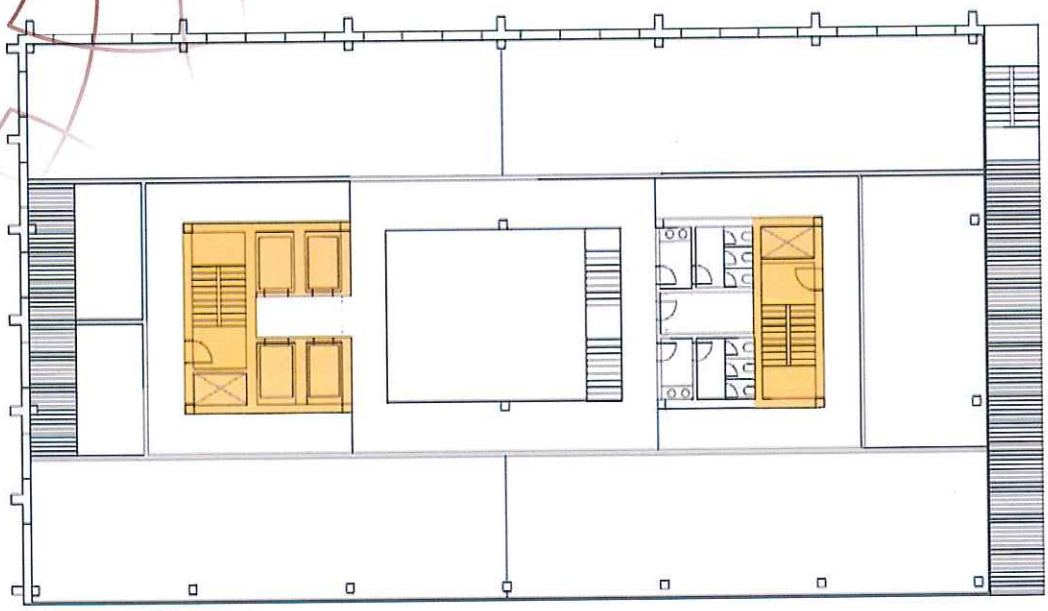
معيار قياس وحساب **مساحة طابقية-3 (ADFAMS-3)**، يعتمد على قياس الفئات في المبني وحساب مساحتها كل على حدة وفق تسلسل الفئات من (أ) إلى (و). بصورة منفردة، ويتم قياس حائط البناء والأعمدة من ضمن الفئة دون إجراء أي قياس لها منفردة. تقسم الفئات الى مكوناتها او عناصر الفئات (sub-categories) لتسهيل عمليات القياس وفي هذه الحالة فإن عناصر الفئات هذه قد تحتاج إلي قياسات منفصلة. علماً بأنه عند إجراء المقارنات عبر عدد من الأسواق فلا بد من اعتماد كامل للفئة من خلال قياس جميع عناصر الفئة.

**الفئة (أ): المنافذ الرأسية (Vertical Penetrations (Category Fa))**

يوضح الرسم التوضيحي رقم (4) المنافذ الرأسية والتي تشمل:

(i) السلالم (الدرج)، المصاعد، قنوات خطوط الخدمة (Ducts).
(ii) الحوائط الإنشائية الداخلية المطوقة لها (Structural enclosing walls).

(iii) الحوائط غير الإنشائية الداخلية المطوقة لها (Non-structural enclosing walls).



*شكل رقم (4) المنافذ الراسية*

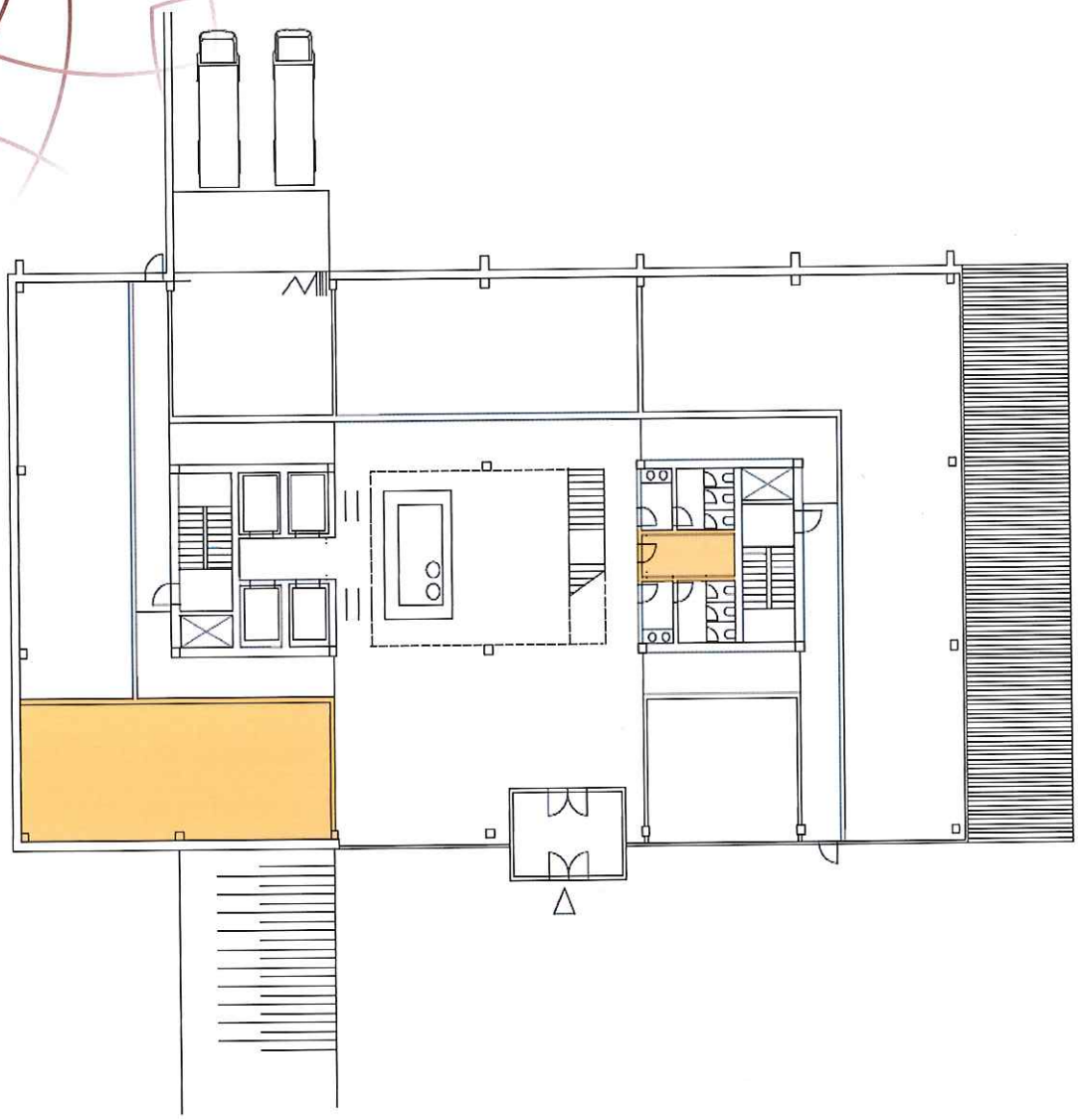
## الفئة (ب): الخدمات الفنية (Technical services (Category Fb))

يوضح الرسم التوضيحي رقم (5) الخدمات الفنية والتي تشمل:

(i) غرف التحكم (plant rooms) ، غرف المصاعد ، وغرف الصيانة .
(ii) الحوائط الإنشائية المطوقة لها (Structural enclosing walls).

(iii) الحوائط غير الإنشائية المطوقة لها (Non-structural enclosing walls).

(iv) الأعمدة فيها.



*شكل رقم (5) الخدمات الفنية*

## الفئة (ج): مساحة مرافق الخدمات الصحية المشتركة (Common Hygiene Areas (Category Fc))

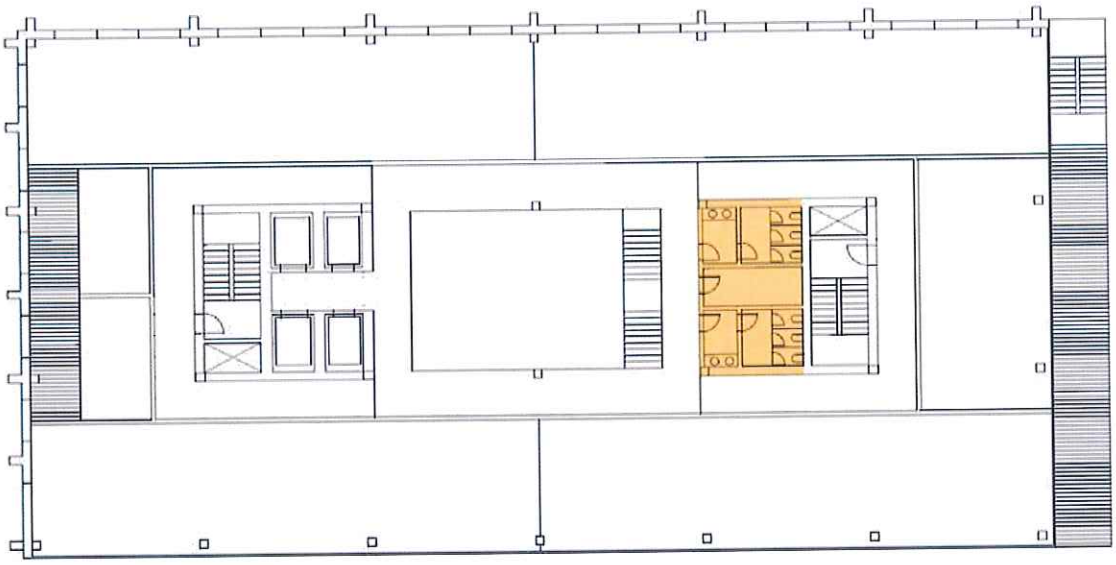
يوضح الرسم التوضيحي رقم (6) مساحة خدمات الاعمال الصحية والتي تشمل:

(i)خدمات الحمامات، خزائن النظافة، غرف الغسيل وغرف الغيار.

(ii) الحوائط الإنشائية المطوقة لها .

(iii) الحوائط غير الإنشائية المطوقة لها

(iv) الأعمدة فيها.



شكل رقم (6) مساحة خدمات الاعمال الصحية

## الفئة (د): مساحات التوزيع (Circulation Areas (Category Fd))

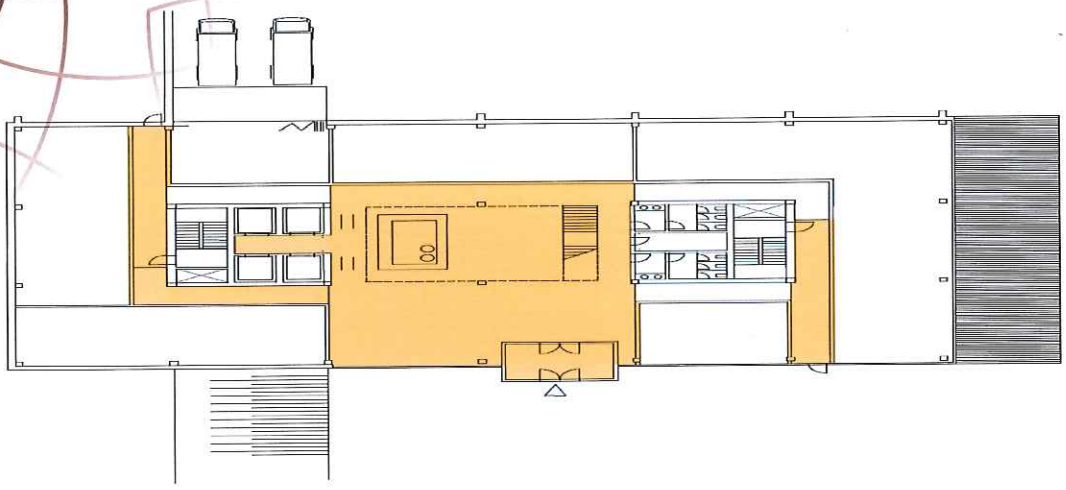
يوضح الرسم التوضيحي رقم ( 7و8) مساحات التوزيع والتي تشمل:

(i) ممرات مخارج الطوارئ، الخدمات الفنية، والمساحات التوزيع الأخرى.

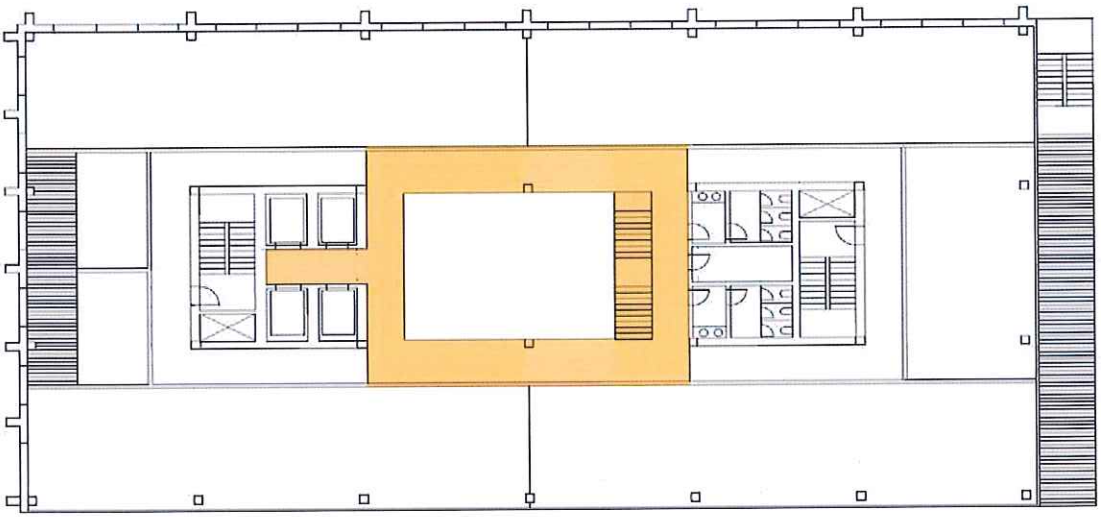
(ii) الحوائط الإنشائية المطوقة (المقفلة) (Structural enclosing walls).

(iii) الحوائط غير الإنشائية المطوقة (Non-structural enclosing walls).

(iv) الأعمدة.



شكل رقم ( 7) مساحات التوزيع – الطابق العلوي



شكل رقم (8) مساحات التوزيع – الطابق تحت الأرض

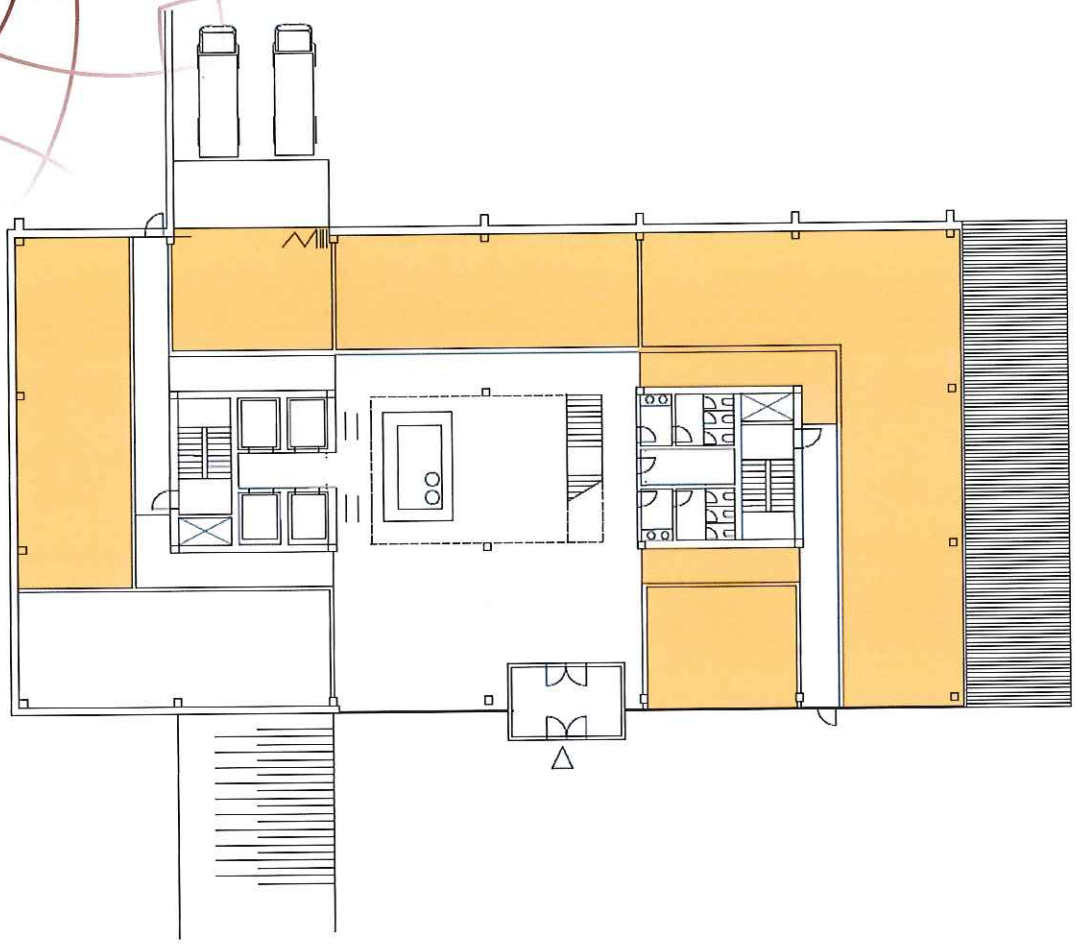
## الفئة (و): أماكن العمل/الترويح (Workspace/Amenities (Category Fe))

يوضح الرسم التوضيحي رقم ( 9 و 10) مساحات أماكن العمل/ الترويح أو اللياقة والتي تشمل جميع المساحات غير المضمنة في الفئات (أ)، (ب)، (ج)، و(د):

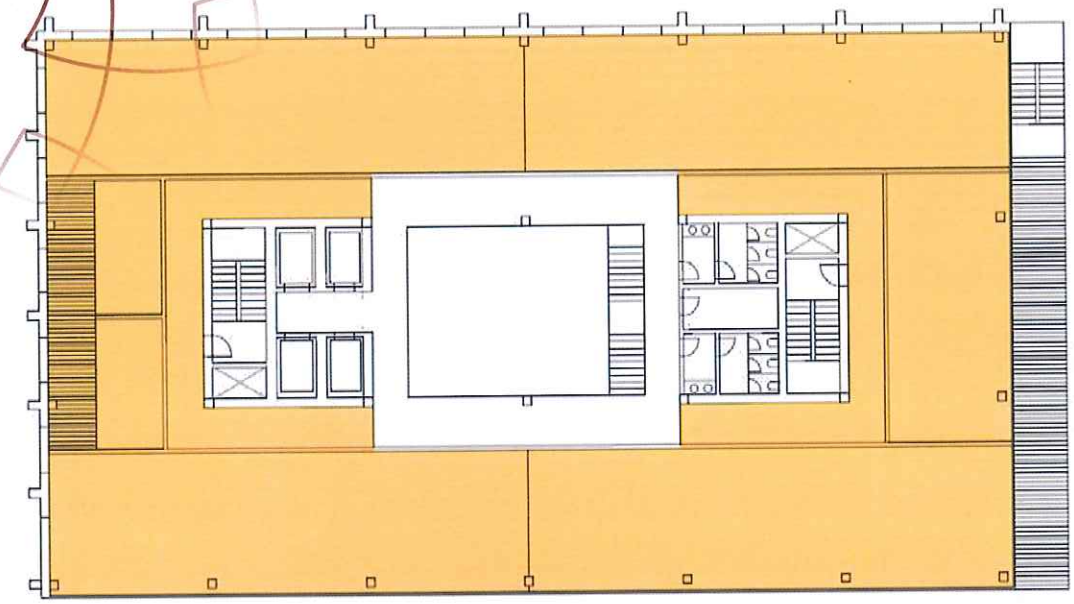
(i) مساحة المكاتب، أماكن الرياضة والراحة (كالكافتريات).
(ii) الحوائط الإنشائية المطوقة (المقفلة) .

(iii) الحوائط غير الإنشائية المطوقة.

(iv) الأعمدة.



شكل رقم ( 9) مساحات أماكن العمل/ الرياضة – الطابق الأرضي



شكل رقم ( 10) مساحات أماكن العمل/ الرياضة – الطابق العلوي

في حالة وجود الحوائط المطوقة المشتركة لفئتين، فإن المساحة التي تشغلها الحوائط، إما أن يتم ضمها إلى أحد الفئات في تسلسل (أ)، (ب)، (ج) أو (د)، أو يتم تقسيمها بالتساوي بين الفئات ذات الصلة. كما تحتم بعض الأسواق العقارية ضرورة التمييز بين الحوائط الانشائية وغير الانشائية، أما في حالة عدم وجود مثل هذا التمييز فلا بد من دمجهما وتعرف بالحوائط فقط.

أما بالنسبة للفئات (ب)، (ج) و (د)، فإذا كان الاستخدام متعدد الأغراض، فإن المساحة تنسب إلي الاستخدام الغالب.

خدمات الأعمال الصحية المشتركة يتم حسابها في الفئة (ج)، لكن عند توفير خدمات صحية إضافية خاصة بمؤجر في المساحات المؤجرة له يمكن أن تكون جزء من الفئة (و).

يتم تسجيل مستويات الطوابق وفق ممارسات وخبرات السوق العقاري وذلك بتحديد المدخل الرئيس ومن ثم جدولة الطوابق الأخرى بناءا عليه.

مساحة منطقة الاستقبال في طابق المدخل ، إما أن تضمن مع الفئة د كجزء من الفئة (د(i))، أو توضع بصورة منفصلة من ضمن الفئة (و).

فإن المساحات المضمنة في الفئة (و)، والتي تكون غير متوفرة للاستخدام المباشر، فيمكن وضعها بصورة مغايرة، مثال لذلك، موقف السيارات في الطابق السفلي الذي يمكن أن يتم وصفه من خلال عدد المواقف أو من خلال سعته بدلاً عن مساحة الطابق. وفي هذه الحالة فإن إجمالي المساحات الموصوفة في المساحة الطابقية-3، لا تساوي الناتج من معيار قياس وحساب المساحة الطابقية-2.

الأماكن ذات العلاقة غير المباشرة باستخدام العقار، يمكن وصفها بأنها أماكن إضافية أو ملحقة.

مساحات أماكن الراحة يتم تضمينها في الفئة (و) الجزء (i) ، في حالة الاستخدام الحصري لوحدة أو تقع ضمن وحدة، إما إذا كان غير ذلك لا بد من تعريف منفصل من خلال الفئة (د) الجزء (i).

مساحة البلكونات، مداخل السقف غير مضمنة في معيار المساحة الطابقية-1، لذا فهي ليست من ضمن معيار المساحة الطابقية-2 ولا معيار المساحة الطابقية-3. لذلك لابد من قياسهما والإعلان عنهما بطريقة منفصلة.

## 3.2 التطبيقات

اعتمدت دائرة الشؤون البلدية استخدام التطبيقات التالية عند حساب المساحة الطابقية. لذا لحساب مساحة الطابق فعلي المستخدمين (Users) ومقدمي الخدمة (Service Providers) استثناء بعض أو كل الفئات المضمنة في معيار **مساحة طابقية-3** من أخذها في الاعتبار عند حساب **المساحة طابقية-2 حسب التالي:**

### 3.2.1 المساحة الطابقية-1 (Floor area-1, FA1)

باستخدام **معيار المساحة-2** للحصول علي المساحة 1 للطابق ((Floor area 1 (FA1) والتي تمثل المساحة الطابقية المتاحة للاستخدام الاجمالية (Gross Useable Floor Area).

**المساحة الطابقية-1 = معيار المساحة الطابقية-2 – الفئة (أ)**

**FA1 = ADFAMS-2 – Category Fa**

### 3.2.2 المساحة الطابقية-2 (Floor area-2, FA2)

وباستخدام **معيار المساحة-2** للحصول علي المساحة 2 للطابق ((Floor area 2 (FA2) والتي تمثل صافي المساحة المتاحة للعمل/الرياضة/الراحة (Net Work/Amenities Floor Area) .

**المساحة الطابقية-2 = معيار مساحة-2 –(الفئة(أ)+الفئة(ب)+الفئة(ج)+الفئة(د))**

FA2= ADFAMS-2 – (Category Fa+ Category Fb +Category Fc + Category Fd)

### 3.2.3 المساحة الطابقية-3 (Floor area-3, FA3)

باستخدام **معيار المساحة-2** للحصول علي المساحة 3 للطابق ((Floor area3 (FA3) والتي تمثل صافي المساحة الطابقية المتاحة للعمل/الرياضة/الراحة والممرات (Net Work/Amenities and Circulation Floor Area) . وتستثنى مساحات الحوائط الانشائية والأعمدة الداخلية في هذه المساحة.

**المساحة الطابقية-3 = معيار مساحة-2 –(الفئة(أ)+الفئة(ب)+الفئة(ج)+ العنصر(i) و(iv) من الفئة(د) والعنصر (ii) و(iv) من الفئة(و))**

FA3 = ADFAMS-2 – (Category Fa+ Category Fb +Category Fc + sub Categories Fd(ii) and Fd(iv)+ sub- category Fe(ii) and Fe(iv)).

**3.2.4 المساحة الطابقية-4 (Floor area-4, FA4)**

كما باستخدام **معيار المساحة-2** للحصول علي المساحة 4 للطابق ((Floor area4 (FA4)) والتي تمثل إجمالي المساحة الطابقية المتاحة للعمل/الرياضة/الراحة مع المرافق الصحية المشتركة (Net Work/Amenities and Common Hygiene Area Floor Area:

FA4= ADFAMS-2 – (Category Fa+ Category Fb +sub Category Fc (ii) + Category Fd)

كما يمكن حساب المساحة الطابقية-2 و المساحة الطابقية-3 مباشرة من خلال قياس الفئة (و) إذا تم اعتبار الفئات الأخرى وعناصرها في المعيار المستخدم.

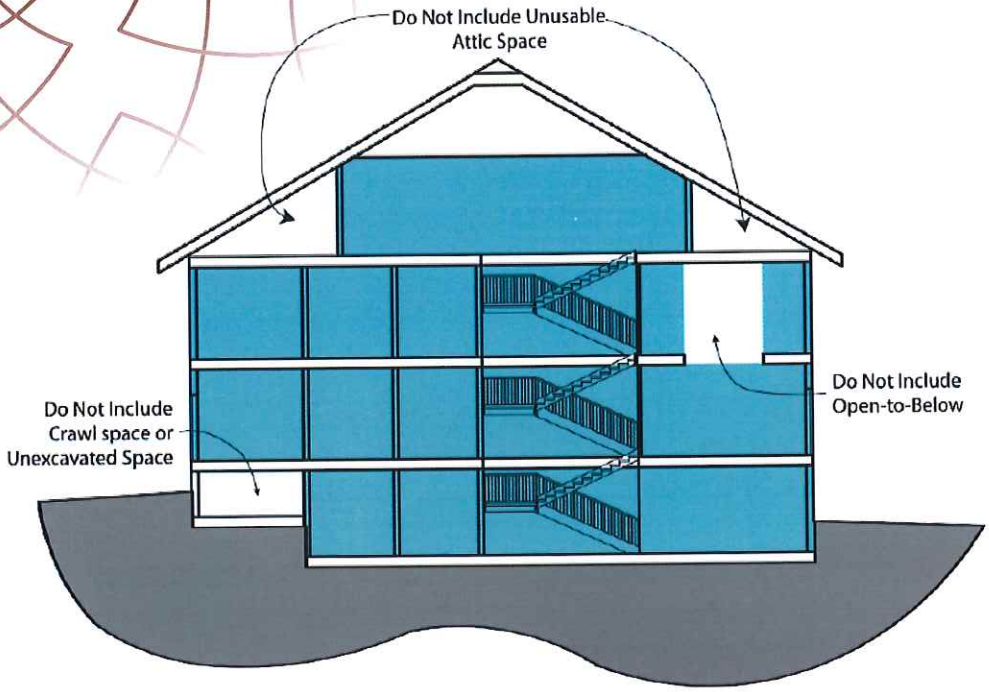
## الجزء الرابع: معايير قياس وحساب مساحات الأراضي و البناء للفلل والمنازل

تقاس مساحات الأراضي للفلل والمنازل من الواجهة الخارجية للحوائط الخارجية ومطابقتها مع الأبعاد والمساحة المعتمدة المسجلة لقطعة الأرض. في حالة الفلل ومنازل المدن المتلاصقة تقاس وتحسب مساحة الأرض من منتصف الحائط المشترك.

**4.1 مساحات البناء للفلل والمنازل**

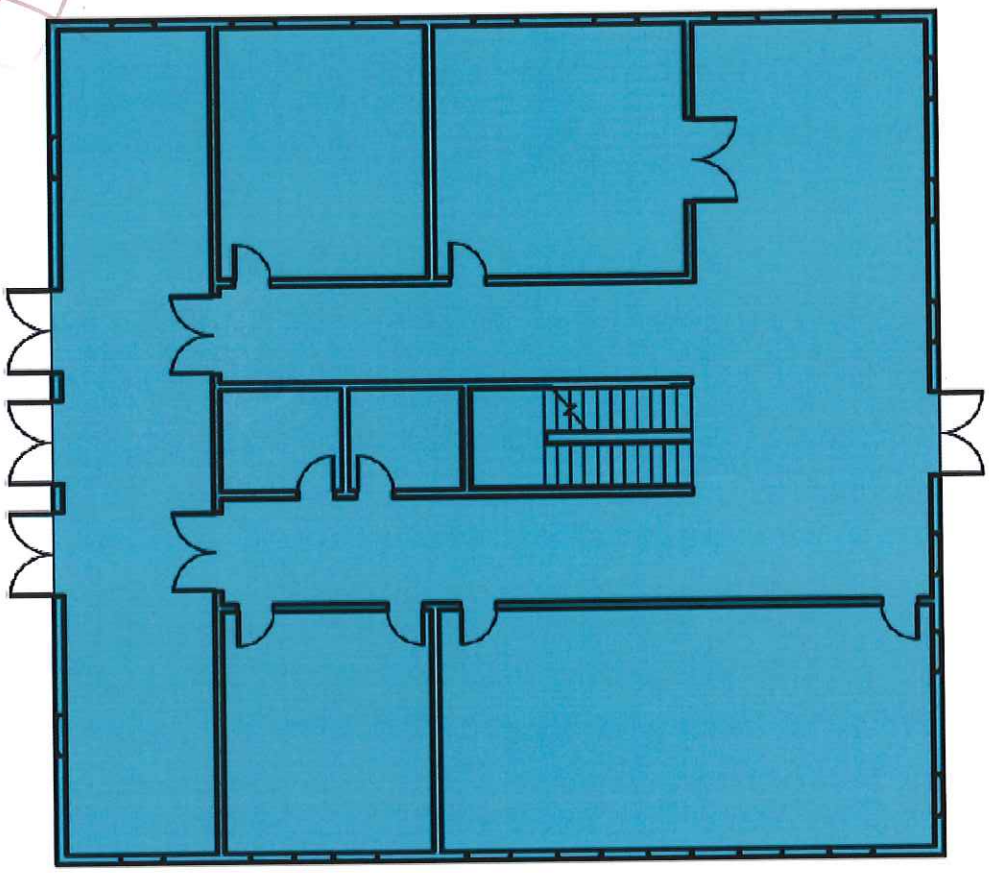
لقياس وحساب مساحات البناء للفلل ومنازل المدن تعتمد المعايير التالية:

(1) معيار قياس وحساب مساحة البناء-1 (ADBAMS-1) Built Area measurement Standard
(2) معيار قياس وحساب مساحة البناء-2 (ADBAMS-2) Built Area measurement Standard
(3) معيار قياس وحساب مساحة البناء-3 (ADBAMS-3) Built Area measurement Standard



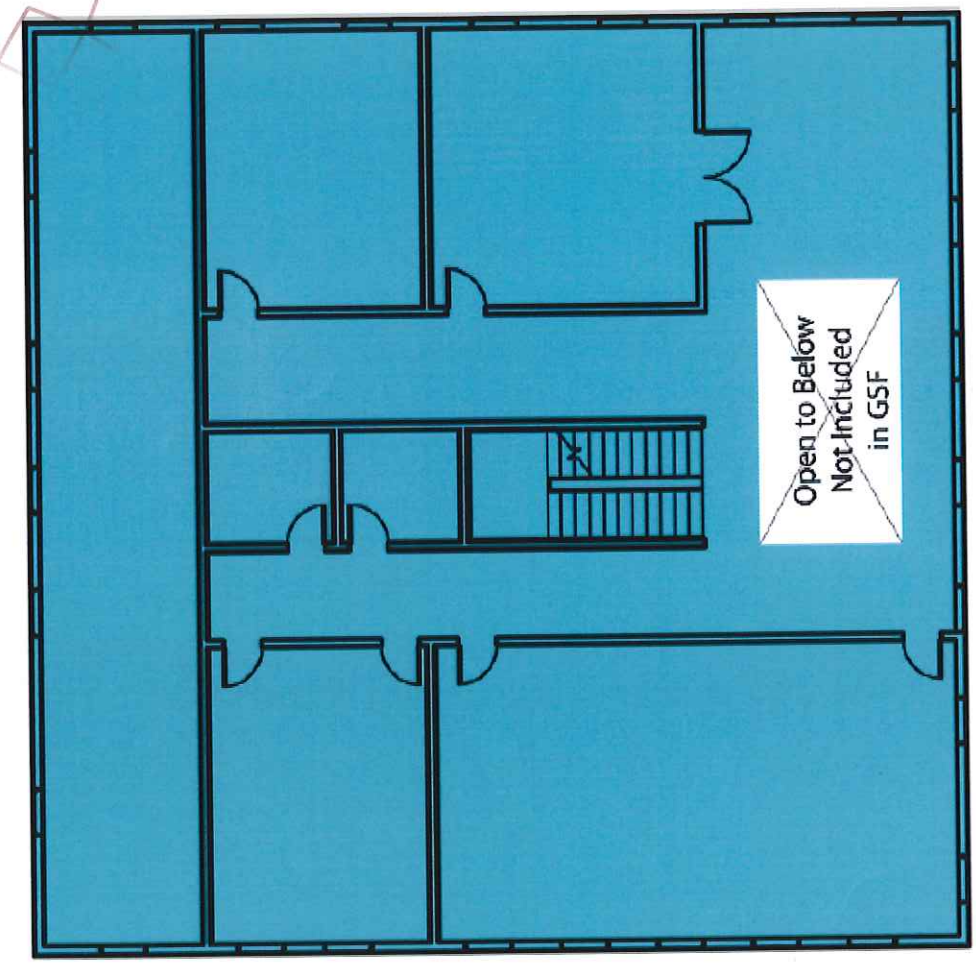

شكل رقم 11 مقطع توضيحي لفيلا

شكل رقم12 مساحة الطابق الأول



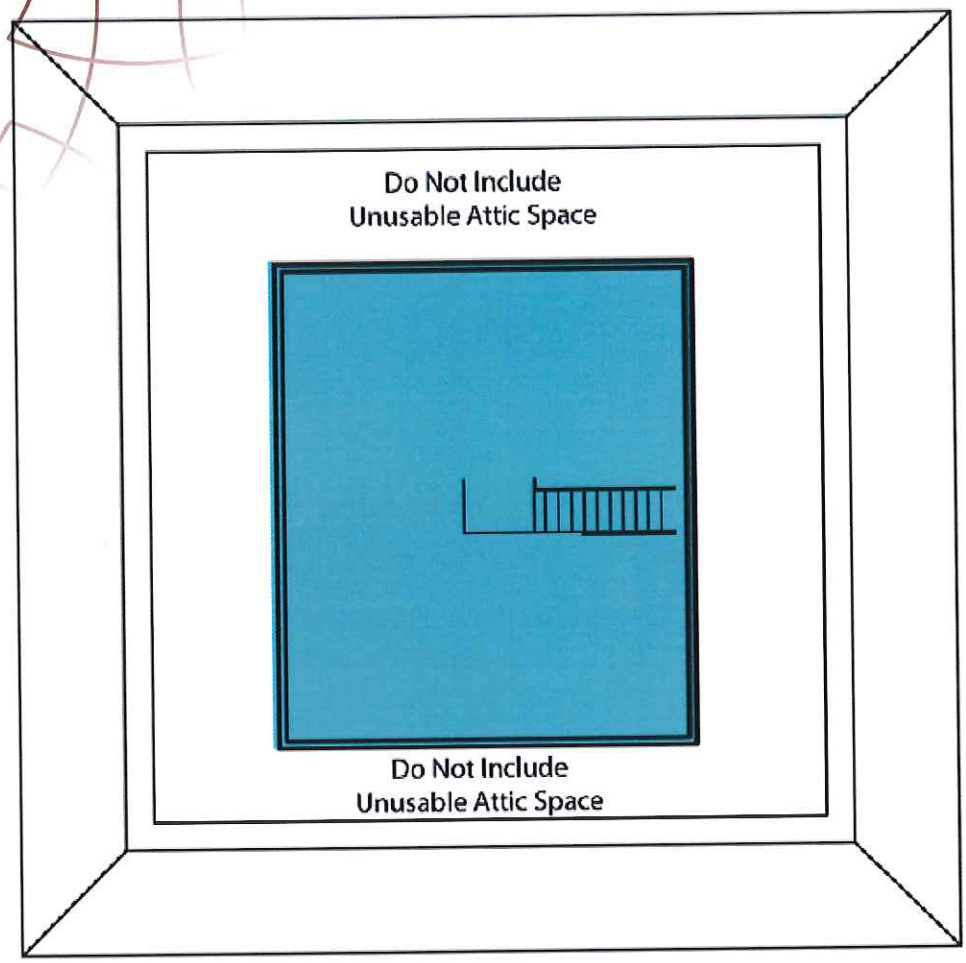
**First Floor**

(and Area Under Roof)



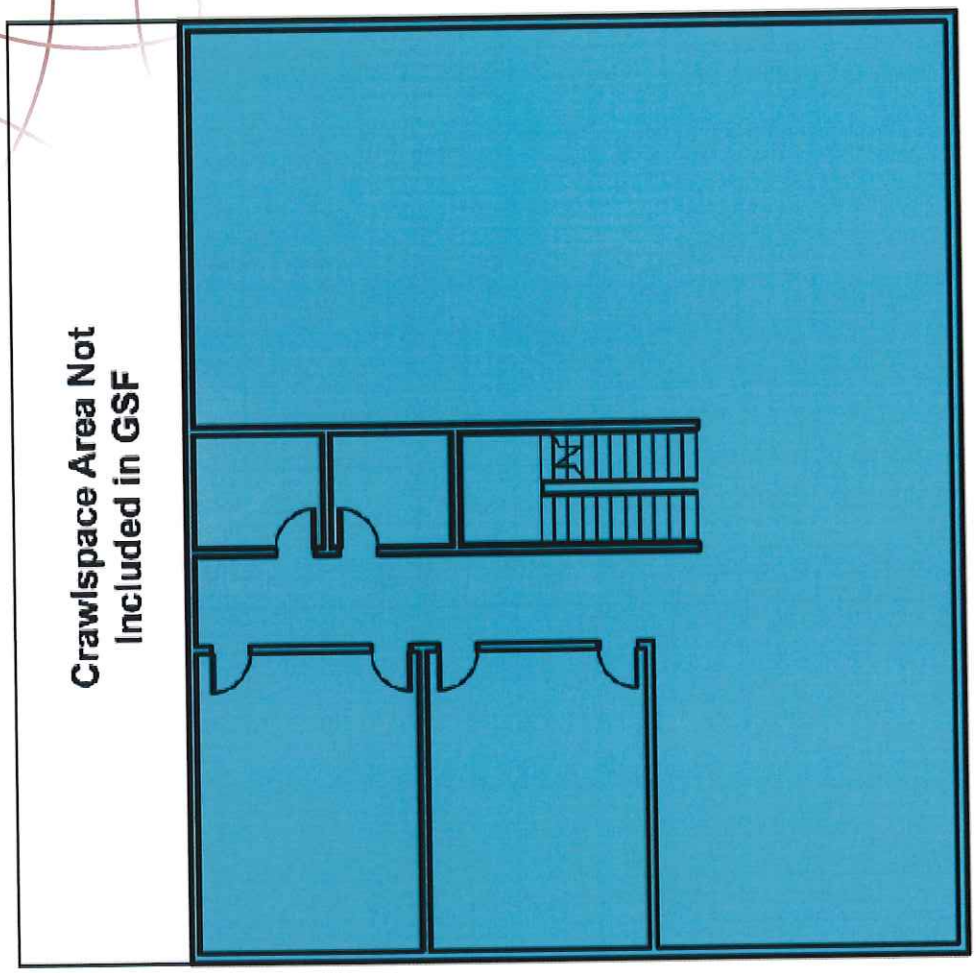

## Second Floor

شكل رقم 13 مساحة الطابق الثاني – تستثنى الفضاءات من حساب المساحة.




Third Floor

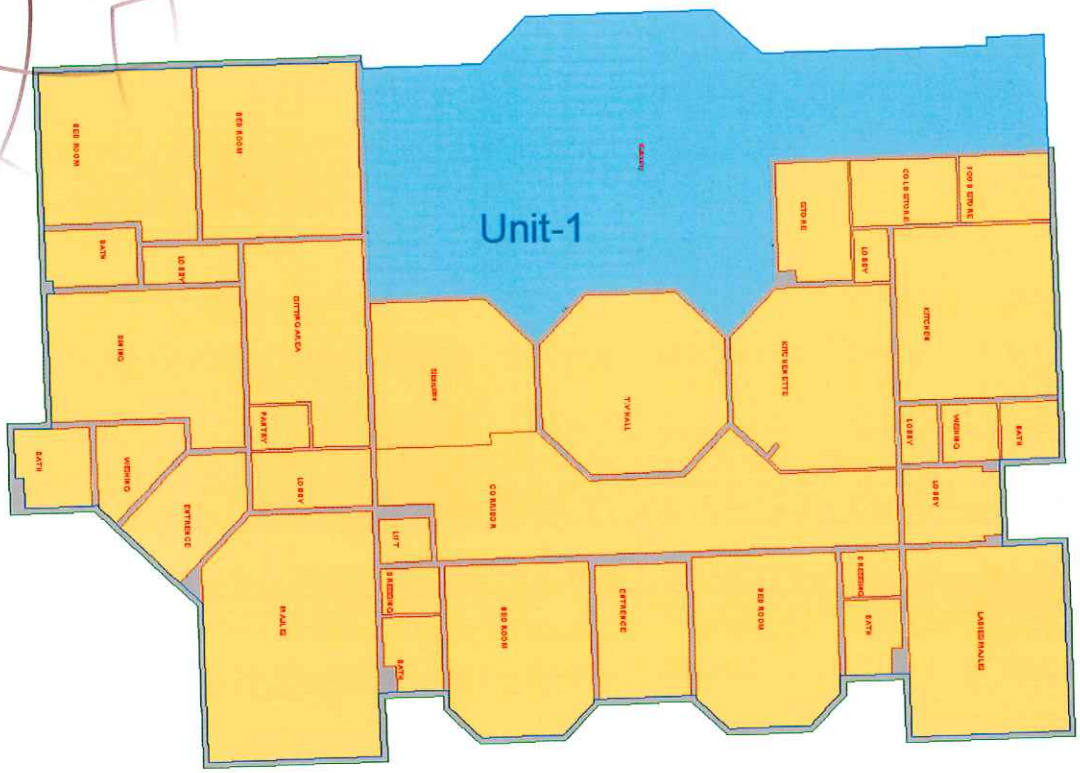
شكل رقم 14 مساحة الطابق العلوي تستثنى المساحات غير المستخدمة من حساب المساحة.




Basement Floor

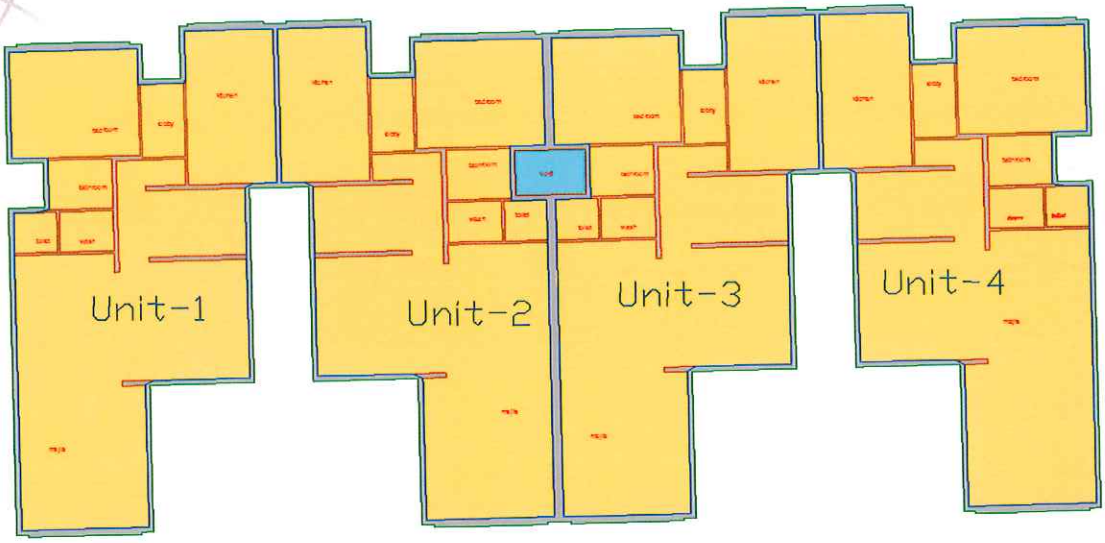
**4.1.1 معيار قياس وحساب مساحة البناء-1 (ADBAMS-1)**

معيار حساب مساحة البناء-1 (ADBAMS-1) هو مجموع المساحات للفيلا أو المنزل الذي تم حسابها من قياس أبعاد الواجهات الخارجية لجسم المبنى، ويتم تدوينها في التقرير الخاص بالمبنى . في حالة كان البناء أكثر من طابق تحسب مساحة كل طابق من قياسات أبعاده الخارجية. في حالة الفلل والمنازل المتلاصقة تحسب مساحة البناء من خط المنتصف للحوائط المشتركة. ويعرف هذا المعيار **بإجمالي مساحة البناء الخارجية (Gross External Built Area).**




شكل رقم 15 يوضح تفاصيل مسطح الفيلا مع الشرفة باللون الأزرق.

شكل رقم 16 يوضح مساحات المنازل المتجاورة و المناور ( الفجوات) المشتركة.




### 4.1.1.1 الاستخدام

يمكن استخدام معيار حساب مساحة البناء-1 (ADBAMS-1)، لأغراض التخطيط أو بواسطة المقاولين أو الاستشاريين لتقدير تكلفة تنفيذ المخططات المعيارية.

### 4.1.1.2 معيار قياس وحساب مساحة البناء-1 (ADBAMS-1):

إن معيار قياس و حساب **معيار قياس وحساب مساحة البناء-1 (ADBAMS-1)** للفلل والمنازل والعقارات، هو عبارة عن مجموع المساحات الخارجية لأي طابق في العقار، تم قياسه من وجه الحائط الخارجي السائد (مع استبعاد عناصر النتوءات التجميلية)، وفي حالة الصالات (الأروقة، الشرفات، أو الدهاليز) المغطاة بأسقف وتقع في الطابق الأرضي والطوابق أعلاه تعتبر امتداد الواجهة الخارجية للحائط المهيمن المجاور لها واجهة خارجية لها في حساب **مساحة البناء-1**.

تحسب المساحة الخارجية للطوابق السفلية (Basements) من خلال امتداد المستوي الخارجي للحدود الخارجية للحائط في الطابق الأرضي إلي الأسفل، أو من خلال القياس في حالة اختلاف امتداد الطابق الأسفل عن مسطح المبني (building footprint).

- الفجوات المغطاة (Covered Voids)
- الممرات المقفلة بين أجزاء المبنى المنفصلة.

### 4.1.2 معيار قياس وحساب مساحة البناء-2 (ADBAMS-2):

معيار حساب **مساحة البناء-2 (ADBAMS-2)** هو مجموع المساحات لأي طابق في الفيلا أو المنزل تم قياس أبعاده إلى الوجه الداخلي للحوائط الخارجية للمبنى، ويتم تدوينه في التقرير الخاص بكل فيلا أو منزل. ويعرف هذا المعيار بالمساحة الداخلية الاجمالية أو إجمالي مساحة البناء الداخلية **(Gross Internal Built Area).**

#### 4.1.2.1 الاستخدام

يمكن استخدام معيار **مساحة البناء-2 (ADBAMS-2)**، بواسطة مديري الخدمات، ولتقدير التكلفة وليس لأغراض الايجار ولكن يمكن أن تعتبر كقاعدة للحساب في هذا الشأن.

#### 4.1.2.2 تفصيل معيار قياس وحساب مساحة 2:

إن معيار قياس وحساب مساحة **مساحة البناء-2 (ADBAMS-2)** للفلل والمنازل، هو عبارة عن مجموع المساحات الداخلية لأي طابق في العقار، تم قياسه من وجه الحائط الداخلي للحوائط الخارجية السائدة، مع تجاهل الأعمدة أو نظم دعم المبنى الأخرى التي تبرز للداخل من الحائط.

يشتمل معيار قياس وحساب مساحة **مساحة البناء-2 (ADBAMS-2)**، علي جميع المساحات بما فيها الحوائط الداخلية، الأعمدة الصالات والأروقة المغطاة والممرات المغلقة بين المباني المنفصلة والقابلة للاستخدام المباشر أو غير المباشر. كما يشتمل على مساحة الفجوات المغطاة في المستوي الاسفل، لكنها لا تشكل جزء من مساحة البناء-2 (ADFAMS-2) في المستويات العليا.

### 4.1.3 معيار حساب مساحة البناء-3 (ADBAMS-3)

معيار حساب **مساحة البناء-3 (ADBAMS-3)** يشتمل على مجموعة من الفئات، بحيث أن مجموع إجمالي مساحات هذه الفئات في الطابق تساوي معيار **مساحة البناء-2 لذلك الطابق.**

#### 4.1.3.1 الاستخدام

إن فئات (Categories) مساحة البناء-3، تساعد المستخدمين ومقدمي الخدمات لعمل المقارنة المباشرة لمساحات البناء بين المعايير المختلفة الأخرى بتبني أو تطوير برمجيات أو تطبيقات حاسوبية لحساب المساحات.

### 4.1.3.2 تفصيل معيار قياس وحساب مساحة البناء-3 (ADBAMS-3):

معيار قياس وحساب **مساحة البناء-3 (ADBAMS-3)**، يعتمد على قياس الفئات في الفيلا أو المنزل وحساب مساحتها كل على حدة وفق تسلسل الفئات من (أ) إلى (و). بصورة منفردة، ويتم قياس حائط البناء والأعمدة الداخلية من ضمن الفئة دون إجراء أي قياس لها منفردة. تقسم الفئات الى مكوناتها او عناصر الفئات (sub-categories) لتسهيل عمليات القياس وفي هذه الحالة فإن أجزاء الفئات هذه قد تحتاج إلي قياسات منفصلة. علماً بأنه عند إجراء المقارنات عبر عدد من الأسواق فلا بد من اعتماد كامل للفئة من خلال قياس جميع عناصر أجزاء الفئة.

**الفئة (أ): خدمات مصاحبة ((Unattached Buildings Category (Ba)** : تشمل المجالس الخارجية و المطابخ وغرف الخدم الخارجية.

**الفئة (ب): المنافذ الرأسية ((Porches and ducts (Category Bb)**: تشمل الشرفات و قنوات خطوط الخدمة (Ducts).

**الفئة (ج): البلكونات((Balconies (Category Bc)** : تشمل البلكونات و الأسطح المفتوحة

**الفئة (د): الفضاءات ((voids and Open-to-sky (Category Bd)** : تشمل الدرج الداخلي و الفضاءات أعلى بعض الغرف والصالات في الطابق السفلي المفتوحة علي الطابق العلوي.

**الفئة (و): المناور((External Voids (Category Be)** : تشمل فتحات المناور الخارجية المشتركة والغير مشتركة.

## 4.2 التطبيقات

### 4.2.1 مساحة البناء (Built Area BA)

اعتمدت دائرة الشؤون البلدية الأسس التالية عند حساب مساحة البناء للفلل والمنازل:

1. عدم حساب مساحات الشرفات (Porches)وقنوات خطوط الخدمة ضمن مساحة البناء.
2. حساب المساحة التي يحتلها الدرج ضمن الطابق الأرضي فقط وتجاهلها في الطوابق العلوية.
3. عدم حساب الفضاءات ضمن مساحة البناء في الطوابق العلوية.

لذا لحساب مساحة البناء فعلي المستخدمين (Users) ومقدمي الخدمة (Service Providers) استثناء بعض الفئات المضمنة في معيار **مساحة بناء-3** من أخذها في الاعتبار عند حساب **مساحة بناء-2**. كمثال لذلك في حالة حساب مساحات البناء BA1 و BA2 نجد أن: المساحة تحسب كالآتي:

**4.2.1.1 مساحة البناء الإجمالية:** تشمل المساحة الاجمالية للبناء وتحسب من **معيار مساحة البناء-1** مع إضافة المجالس وغرف الخدم الخارجية إذا وجدت.

مساحة البناء الاجمالية (Gross Built Area) (GBA1) = مساحة بناء-1 + مساحة الفئة (أ)

GBA = ADBAMS-2 + Category A

**4.2.1.2 مساحة البناء المستخدمة-1**: وتشمل مساحة البناء الداخلية مضافا عليها المساحات الداخلية للمجالس وغرف الخدم الخارجية باستثناء الفضاءات والبلكونات والأسطح المفتوحة والمناور .

مساحة البناء المستخدمة 1 (BA1) = مساحة بناء-2 + مساحة الفئة (أ) – مساحة الفئة (د) – مساحة الفئة (و)

BA1 = ADBAMS-2 + Category Ba – Category Bd – Category Be

**4.2.1.3 مساحة البناء المستخدمة-2** : تشمل مساحة البناء المستخدمة-1 مضافا إليها مساحات البلكونات والأسطح المفتوحة.
مساحة البناء المستخدمة-2 (BA2) = مساحة بناء-2 + الفئة (أ) + الفئة (ج)– الفئة (د) – الفئة (و)

BA2 = ADBAMS-2 + Category Ba + Category Bc – Category Bd – Category Be

## الجزء الخامس: معايير قياس وحساب مساحات الوحدات

### 5.1 قياس مساحات الوحدات:

تقاس مساحات الوحدات بمختلف أنواعها سكنية، تجارية ، مكاتب حسب الآتي:

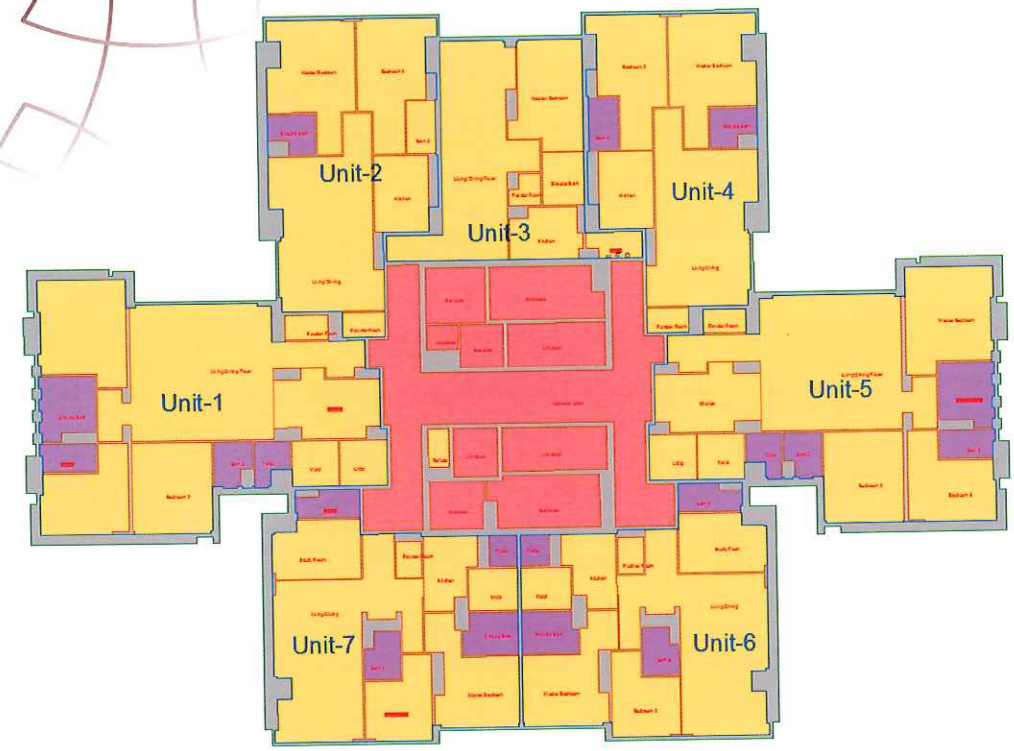
1. المساحة الخارجية الاجمالية: تقاس أو تحسب من أبعاد الواجهات الخارجية للحوائط الخارجية للوحدة وفي حالة الوحدات المتلاصقة تقاس الأبعاد من خط المنتصف للحائط المشترك.
2. المساحة الداخلية الاجمالية: تقاس أو تحسب من أبعاد الواجهات الداخلية للحوائط الخارجية للمبنى ومن خط المنتصف للحوائط الداخلية المشتركة.
3. في حالة الوحدات التجارية أو المكاتب التي يكون ارتفاع السقف يزيد عن الارتفاعات المعيارية تحسب المساحة الحجمية المتاحة للاستخدام من قياس الارتفاع من خط منتصف السقف الى مستوى أرضية الوحدة.

### 5.2 معايير حساب وقياس مساحات الوحدات العقارية:

لقياس وحساب مساحات الوحدات تعتمد المعايير التالية:

(4) معيار قياس وحساب مساحة الوحدة-1 (ADUAMS-1) Unit Area measurement Standard-1
(5) معيار قياس وحساب مساحة الوحدة-2 (ADUAMS-2) Unit Area measurement Standard-2
(6) معيار قياس وحساب مساحة الوحدة-3 (ADUAMS-3) Unit Area measurement Standard-3

شكل رقم 17 مساحات الوحدات العقارية.




### 5.2.1 معيار قياس وحساب مساحة الوحدة-1 (ADUAMS-1)

معيار حساب مساحة الوحدة-1 (AUBAMS-1) هو مجموع المساحات للوحدة العقارية الذي تم قياس أبعاد الواجهات الخارجية للحوائط الخارجية للمبنى المحددة لها ومن خط منتصف الحوائط المشتركة، ويتم تدوينه في التقرير الخاص بالوحدة . في حالة كانت الوحدة أكثر من طابق تحسب مساحة كل طابق من قياسات أبعاده. في حالة الوحدات المتلاصقة تحسب مساحة الوحدة من خط المنتصف للحوائط المشتركة. ويعرف هذا المعيار **بإجمالي مساحة الوحدة الخارجية (Gross External Unit Area).**

#### 5.2.1.1 الاستخدام

يمكن استخدام معيار حساب مساحة الوحدة-1 (ADUAMS-1)، لأغراض التخطيط أو بواسطة المقاولين أو الاستشاريين لتقدير تكلفة تنفيذ المخططات المعيارية.

### 5.2.1.2 تفصيل معيار قياس وحساب مساحة الوحدة-1 (ADUAMS-1):

إن **معيار قياس وحساب مساحة الوحدة-1 (ADUAMS-1)** للوحدات العقارية، هو عبارة عن مجموع المساحات الخارجية لأي طابق في العقار، تم قياسه من وجه الحائط الخارجي السائد (مع استبعاد عناصر النتوءات التجميلية)، وفي حالة الصالات (الأروقة، الشرفات، أو الدهاليز) المغطاة بأسقف وتقع في الطابق الأرضي والطوابق أعلاه تعتبر امتداد الواجهة الخارجية للحائط المهيمن المجاور لها واجهة خارجية لها في حساب **مساحة الوحدة-1**. يعرف هذا المعيار بالمساحة الخارجية الاجمالية أو إجمالي مساحة الوحدة الخارجية **(Gross External Unit Area).**

## 5.2.2 معيار قياس وحساب مساحة الوحدة-2 (ADUAMS-2):

معيار حساب **مساحة الوحدة-2 (ADUAMS-2)** هو مجموع المساحات لأي طابق في الوحدة تم قياس أبعاده إلى الوجه الداخلي للحوائط الخارجية للمبنى المحددة لها ومن خط منتصف الحوائط المشتركة، ويتم تدوينه في التقرير الخاص بكل وحدة. يعرف هذا المعيار بالمساحة الداخلية الاجمالية أو إجمالي مساحة الوحدة الداخلية **(Gross Internal Unit Area).**

### 5.2.2.1 الاستخدام

يمكن استخدام معيار **مساحة الوحدة-2 (ADUAMS-2)**، بواسطة مديري الخدمات، ولتقدير التكلفة و يمكن أن تعتبر كقاعدة للحساب لأغراض الايجار أو البيع.

### 5.2.2.2 تفصيل معيار قياس وحساب مساحة الوحدة-2:

إن **معيار قياس وحساب مساحة مساحة الوحدة-2 (ADUAMS-2)** للوحدات العقارية، هو عبارة عن مجموع المساحات الداخلية لأي طابق في الوحدة العقارية، تم قياسه من الوجه الداخلي للحوائط الخارجية السائدة للمبنى أو خط منتصف الحوائط الداخلية المشتركة ، مع تجاهل الأعمدة أو نظم دعم المبنى الأخرى التي تبرز للداخل من الحائط.

يشتمل **معيار قياس وحساب مساحة الوحدة-2 (ADUAMS-2)**، علي جميع المساحات بما فيها الحوائط الداخلية للوحدة، الأعمدة الصالات والأروقة المغطاة والممرات المغلقة بين الغرف المنفصلة والقابلة للاستخدام المباشر أو غير المباشر. كما يشتمل على مساحة الفجوات المغطاة في المستوي الاسفل، لكنها لا تشكل جزء من مساحة الوحدة-2 (ADUAMS-2) في المستويات العليا.

## 5.2.3 معيار حساب مساحة الوحدة-3 (ADUBAMS-3)

معيار حساب **مساحة الوحدة-3 (ADUAMS-3)** يشتمل على مجموعة من الفئات، بحيث أن مجموع إجمالي مساحات هذه الفئات في الوحدة تساوي **معيار مساحة الوحدة-2.**

### 5.2.3.1 الاستخدام

إن فئات (Categories) **مساحة الوحدة-3**، تساعد المستخدمين ومقدمي الخدمات لعمل المقارنة المباشرة لمساحات البناء بين المعايير المختلفة الأخرى بتبني أو تطوير برمجيات أو تطبيقات حاسوبية لحساب المساحات.

### 5.2.3.2 تفصيل معيار قياس وحساب مساحة الوحدة-3 (ADUAMS-3):

معيار قياس وحساب **مساحة الوحدة-3 (ADUAMS-3)**، يعتمد على قياس الفئات في الوحدة العقارية وحساب مساحتها كل على حدة وفق تسلسل الفئات من (أ) إلى (د) بصورة منفردة، ويتم قياس حائط البناء والأعمدة الداخلية من ضمن الفئة دون إجراء أي قياس لها منفردة. تقسم الفئات الى مكوناتها او عناصرها (sub-categories) لتسهيل عمليات القياس وفي هذه الحالة فإن عناصر الفئات هذه قد تحتاج إلي قياسات منفصلة. علماً بأنه عند إجراء المقارنات عبر عدد من الأسواق فلا بد من اعتماد كامل للفئة من خلال قياس جميع عناصر الفئة.

**الفئة (أ) (Category Ua): خدمات مصاحبة:** تشمل البلكونات و الأسطح المفتوحة.

**الفئة (ب) (Category Ub): الفضاءات:** تشمل الدرج الداخلي و الفضاءات أعلى بعض الغرف والصالات في الطابق السفلي المفتوحة علي الطابق العلوي.

**الفئة (ج) (Category Uc) : المناور:** تشمل الفجوات الداخلية أو نصيب الوحدة من الفجوات الخارجية المشتركة.

**الفئة (د) (Category Ud) : الغرف والممرات والمرافق:** تشمل كل الغرف والممرات والصالات والمرافق الخاصة بالوحدة العقارية.

## 5.3 التطبيقات

### 5.3.1 مساحة الوحدة (Unit Area UA)

اعتمدت دائرة الشؤون البلدية الأسس التالية عند حساب مساحة الوحدة :

- حساب المساحة التي يحتلها الدرج ضمن الطابق الأرضي فقط وتجاهلها في الطوابق العلوية.
- عدم حساب الفضاءات ضمن مساحة الوحدة في الطوابق العلوية.
- عدم حساب المناور الخارجية ضمن مساحة الوحدة.

لذا لحساب مساحة الوحدة فعلي المستخدمين (Users) ومقدمي الخدمة (Service Providers) استثناء بعض الفئات المضمنة في معيار **مساحة الوحدة-3** من أخذها في الاعتبار عند حساب مساحات الوحدة حسب التالي:

**5.3.1.1 مساحة الوحدة الإجمالية الخارجية (GEUA) Gross External Unit Area :** تشمل المساحة الاجمالية للوحدة وتحسب من معيار مساحة االوحدة-1 مضافا اليها مساحة الفئة (أ) ومساحة الفئة (ج). في حالة المنور المشترك تقسم مساحة المنور على الوحدات المشاركة.

مساحة الوحدة الاجمالية الخارجية (Gross External Unit Area) (GEUA) = **معيار مساحة الوحدة-1** + مساحة الفئة (أ) + مساحة الفئة (ج).

GEUA = ADUAMS-1+ Category Ua + Category Uc

**5.3.1.2 مساحة الوحدة المستخدمة-1 (Used Unit Area-1 (UAU-1)):** وتشمل مساحة الوحدة الداخلية باستثناء الفضاءات والدرج في الطوابق العليا و البلكونات وتحسب من **معيار حساب مساحة الوحدة-2.**

مساحة الوحدة المستخدمة-1 (UAU-1) = **معيار مساحة الوحدة-2** – مساحة الفئة (ب) - الفئة (ج)

UAU-1 = ADUAMS-2 - Category Ub – Category Uc

**5.3.1.3 مساحة الوحدة المستخدمة-2 (Used Unit Area-2 (UAU-2)): تشمل مساحة الوحدة المستخدمة-1** مضافا إليها مساحات البلكونات والأسطح المفتوحة.

مساحة الوحدة المستخدمة-2 (UAU-2) = **معيار مساحة الوحدة-2** + الفئة (أ) - الفئة (ج)– الفئة (ب)

UAU-2 = ADUAMS-2 + Category Ua - Category Uc – Category Ub