

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 تنظييم 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 أبو ظبي 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 تنظييم التسجيل العقاري بإمارة أبو ظبي.
 - وبناء على ما تقتضيه المصلحة العامة.
- قررنا ما يلي:

المادة (1)

(التعريفات)

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

مختلف أنواع العقارات وتشمل الاراضي والمباني و الماشآت والعقارات بالتخصيص.

بلدية أبو ظبي أو بلدية العين أو بلدية المنطقة الغربية أو أية بلدية قد تنشأ مستقبلاً في الإمارة.

البلدية المعنية:

الأعمال والإجراءات الواجب القيام بها واتخاذها لتحديد شكل أو حجم أو منسوب أو عمق أو حدود أو أي أمر فني 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 أبو ظبي هو الشخص المفوض الذي يمتلك المؤهلات والقدرة والترخيص والخبرة اللازمة لإنجاز الأعمال المساحية .

الاعمال المساحية:

إدارة البيانات المكانية

الإدارة المختصة:

ملحق القرار الإداري رقم () لسنة 2015 الالية الموحدة لقياس وحساب مساحات المباني والفلل والوحدات العقارية بإمارة أبو ظبي

ملحق القرار:

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 والممولين في المعايير والآليات ذات الصلة بسوق العقارات.
- 3- توحيد واعتماد هذه المعايير وآليات القياس وحساب المساحات على مستوى 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 والإيجار وخلافها.

المادة (3)

(تقديم طلب حساب المساحات العقارية)

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

- 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 وبجال 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 الآتية :

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. وبجال 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 جمعها.

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 الآتية:

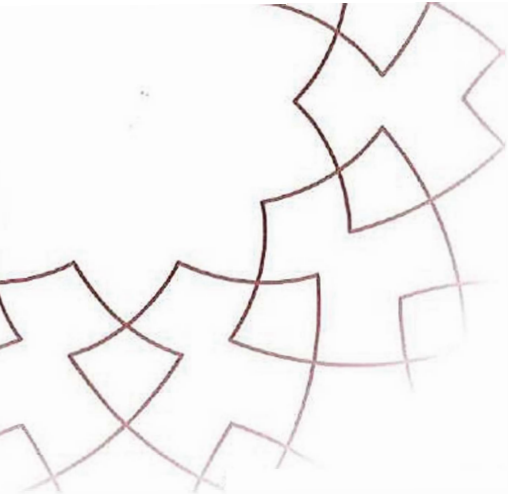
1. أخذ موافقة المالك على المعاينة والكشف الحسي على العقار، والاتفاق معه على وقت مناسب للقيام بذلك.
2. تجهيز ملف للعقار على ان يحتوي على سبيل المثال؛ بيانات رسمية مثل مخطط الأرض، شهادة اتمام المباني.
3. توفير الأجهزة اللازمة للمعاينة والكشف الحسي على العقار وأخذ الأبعاد (جهاز قياس، كاميرا تصوير).

المادة (6)

(اجراءات الطعن على التقرير المساحي)

تطبق الضوابط التالية في شأن الطعن على التقرير المساحي:

- 1- يلتزم المساحين بالمعايير المساحية والتشريعات النافذة في الإمارة.
- 2- يلتزم المساح في شأن التقرير المساحي بما هو آتي:
 - أ- استخدام الادوات المساحية وفقاً للمقتضيات العملية والقانونية.
 - ب- شرح مسمى الادوات والكيفية التي تم استخدامها ومبررات الاستخدام.
 - ت- المستندات والوثائق التي تم الاستناد عليها في شأن 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 تعيين مساحين آخرين من قبل البلدية للقيام بالعمل المساحي كل منهم بشكل منفرد.
- 5- بحال جاءت نتيجة التقريرين الآخرين مخالفة للتقرير الاول، يكبد المساح الاول كافة التكاليف المساحية.
- 6- بحال جاء تقرير المساحين الاثنان او واحد منهم مطابق بشكل يقبل من البلدية للتقرير الاول فانه يتم تكبيد مقدم الطعن تكاليف التقريرين الآخرين.



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 يوماً من تاريخ نشره.



ملحق القرار الإداري رقم () لسنة 015**الآلية الموحدة لقياس وحساب مساحات المباني والفلل وا****بإمارة أبو ظبي**

القسم الأول: المجال والأهداف

1.0 مقدمة

تهدف معايير وآليات قياس وحساب مساحات المباني والوحدات العقارية بإمارة أبو ظبي إلى 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 تسعى دائرة الشؤون البلدية ومن منطلق مسؤوليتها التنظيمية إلى توحيد واعتماد هذه المعايير وآليات القياس وحساب المساحات على مستوى 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 والإيجار وخلافها.

تؤكد دائرة الشؤون البلدية وشركائها بإمارة أبو ظبي أن يتم اعتماد بنود قانون تنظيم ممارسة أعمال المساحة بإمارة أبو ظبي ولانحته 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 تتماشى مع التصنيف وأغراض واستخدام العقار.

1.1 المساحة الطابقية للبنىات

تعتمد المحصلة النهائية لحساب المساحة الطابقية للبنىات 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 2-2 (ADFAMS-2))
- (3) معيار قياس وحساب مساحة العقار – المساحة الطابقية-3 (Abu Dhabi Floor Area Measurement 3-3 (ADFAMS-3))

كما ويتم تقسيم معيار قياس العقار – المساحة الطابقية-3 إلى عدد من الفئات (Categories) والعناصر تما، مع معايير العالمية لقياس مساحات العقارات وللتمكن من إجراء المقارنات اللازمة مع أسواق العقارات العالمية وكذلك إجراء من وحدة قياس إلى وحدة قياس أخرى.

1.2 مساحة البناء (built Area) للفلل والمنزل:

تقاس و تحسب مساحة البناء (Built Area) للفلل والمنزل من أبعاد الحوائط الخارجية للفيلا أو المنزل ويتم تجاهل البروزات التجميلية في هذه الحوائط. ويمكن تقسيم المساحة المبنية 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 – Area B Built Area Measurement Standard
- (3) معيار قياس مساحة القطعة العقارية – المساحة ج – Property Measurement Standard – Plot Area

1.3 مساحة الوحدات العقارية

- 2 معيار قياس وحساب مساحة الوحدة العقارية – المساحة 1 (PMS- Area 1 (Unit Measurement Standard – Area 1))
- 3 معيار قياس وحساب مساحة الوحدة العقارية – المساحة 2 (PMS- Area 2 (Unit Measurement Standard – Area 2))
- 4 معيار قياس وحساب مساحة الوحدة العقارية – المساحة 3 (PMS- Area 3 (Unit Measurement Standard – Area 3))

1.4 تعريفات

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

المبني: مبني مستقل يشكل كل أو جزء من العقار ويشمل الفلل والمنزل وكل مبني مستقل من طابق واحد أو طابقين. البناية: مبني مستقل متعدد الطوابق يحتوي على وحدات عقارية مستقلة متعددة ومساحات ومرافق مشتركة. الوحدة: جزء من البناية مستقل بذاته في الاستخدام والحيازة مثل الشقق والمكاتب والمحلات والورش والمعارض. فئة: أحد العناصر الرئيسية التي يمكن استخدامها لتصنيف المساحات والمرافق المشتركة.

المعايير: معايير قياس وحساب مساحات البنائيات والأقال والمنزل 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 المقيمين/المثمنين، 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، محلي البيانات والباحثين.

المستخدم: المالك، الحائز، المطور، المستثمر، المشتري، البائع، صاحب الأرض، المؤجر، المستأجر.
المقيم/المثمن: مقدم خدمة لديه مؤهل مهني مناسب للقيام بأعمال التقييم والتأمين.
وحدة فئوية: أي جزء من العقار يشكل جزءاً أو ينتمي إلى فئة من الفئات.

1.5 الهدف من المعايير

تهدف معايير وآليات قياس وحساب مساحات البناء والفلل والمنازل والوحدات العقارية بإمارة أبوظبي إلى تحقيق متطلبات مستخدمي العقارات بشأن انسجام آليات قياس وحساب المساحات وتمييز طرقها في مجال العقارات، حيث بدون هذه المعايير تختلف المساحة الطابقية أو 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 أخرى في المجال العقاري.

1.6 استخدام المعايير

يمكن استخدام معايير قياس وحساب مساحات البناء والفلل والمنازل والوحدات العقارية بإمارة أبوظبي للقيام بالتطبيقات ذات الصلة، وإنجاز أي عرض 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 المستوى الاتحادي، فإن النصوص الاتحادية لها السيادة ولها الأولوية في التطبيق والتنفيذ.

1.7 الغاية 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 والموثوقة، بحيث لا يتم تقدير القيمة إلا بعد أخذ وثائق الإثبات وأساسيات الحساب في الاعتبار. وبصفة خاصة فإن أساسيات القياس تستخدم لتحليل العقارات في حالات الأيجارات 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 والمستخدم 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 قابلاً للقياس.
- (ب) يجب استخدام وحدة القياس المعتمدة.
- (ج) أن تكون عملية قياس المقاس قابلة للإعادة والتكرار.
- (د) أن يكون القياس قابلاً للمقارنة مع أنواع القياسات المماثلة.
- (هـ) أن تستخدم معاملات تحويل الوحدات المعتمدة في تحويل القياسات والمساحات من وحدة إلى 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 البناءات والفلل والمنازل والوحدات

- (أ) لا بد من قياس أي بناية أو فيلا أو وحدة عقارية منفرداً،
- (ب) لا بد من قياس وجدولة البناءات على أساس الطوابق، أي اخذ القياسات لكل طابق وإدراجها في جدول خاص بذلك الطابق.
- (ج) لا بد من إجراء قياس الأبعاد المستخدمة لحساب مساحة الطابق أو الفيلا أو الوحدة على المستوى الأفقي.
- (د) لا بد من أخذ القياسات باستخدام طرق تتوافق مع تجربة سوق العقارات بإمارة أبو ظبي.
- (هـ) 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 مدى 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؟ مثلاً لذلك قياس الأبعاد بأجهزة الليزر أو بالشريط أو من خلال اعتماد مساحات متق عليها.

2.2.2 الدقة والخطأ المسموح به

تعتمد دقة القياس على الطريقة المستخدمة وعلي حالة الموقع أثناء فترة القياس. إن الحاجة للحصول على أعلى دقة للقياس وحساب المساحات تعتمد على الغرض الذي من أجله أجريت القياسات، مثلاً 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، 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، 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 للبنىات

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

3.1 المساحات الطابقية للبنىات:

لقياس وحساب المساحات الطابقية للبنىات 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 المبنى 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.

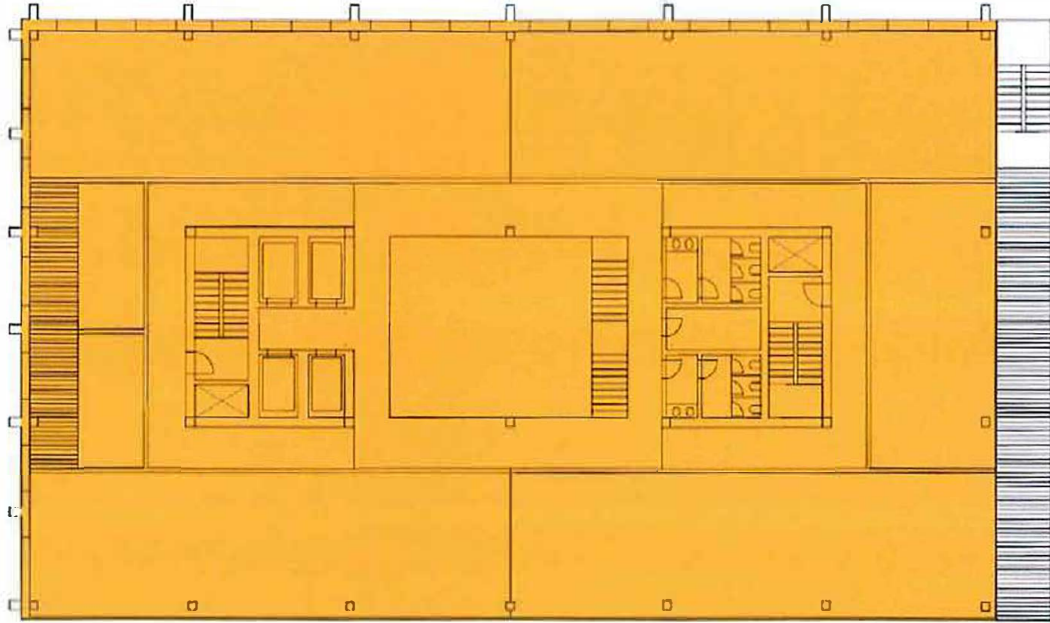
3.1.1.2 تفصيل معيار حساب مساحة طابقية-1 (ADFAMS-1):

إن معيار قياس و حساب مساحة طابقية-1 للمباني والعقارات، هو عبارة عن مجموع المساحات الخارجية (إلى طابق في العمار، 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.

تحتسب المساحة الخارجية للطوابق السفلية (Basements) من خلال امتداد المستوي الخارجي للحدود الخارجية للحائط في الطابق الأرضي إلى 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:

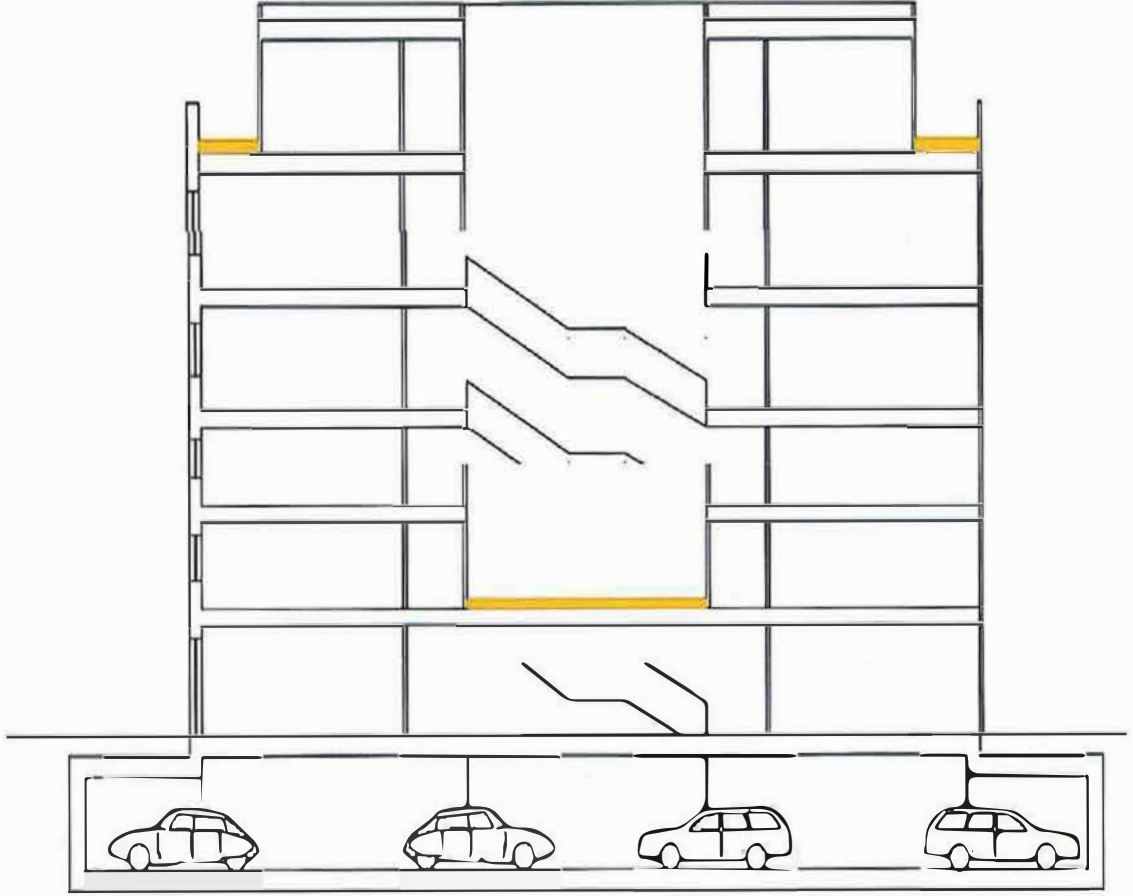
- فضاء السقف (Roof Space) إذا كان متاحا
- الفجوات المغطاه (Covered Voids)
- الممرات المقفلة بين أجزاء المبني المنفصلة.
- أي مساحات في الطابق الأرضي مفتوحة الجوانب و مغطاه، ما عدا تلك المغطاه بالسقف المعلق أو البروز التجميلي.



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 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 وفيدتها بصورة منفصلة.
- أن يشتمل قياس مساحة طابقية-2 على المساحة الطابقية للقاعة (atrium) على أدنى طابق تكون في

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

معيار حساب مساحة طابقية-2 (ADFAMS-2) هو مجموع المساحات لأي طابق في المبنى 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).

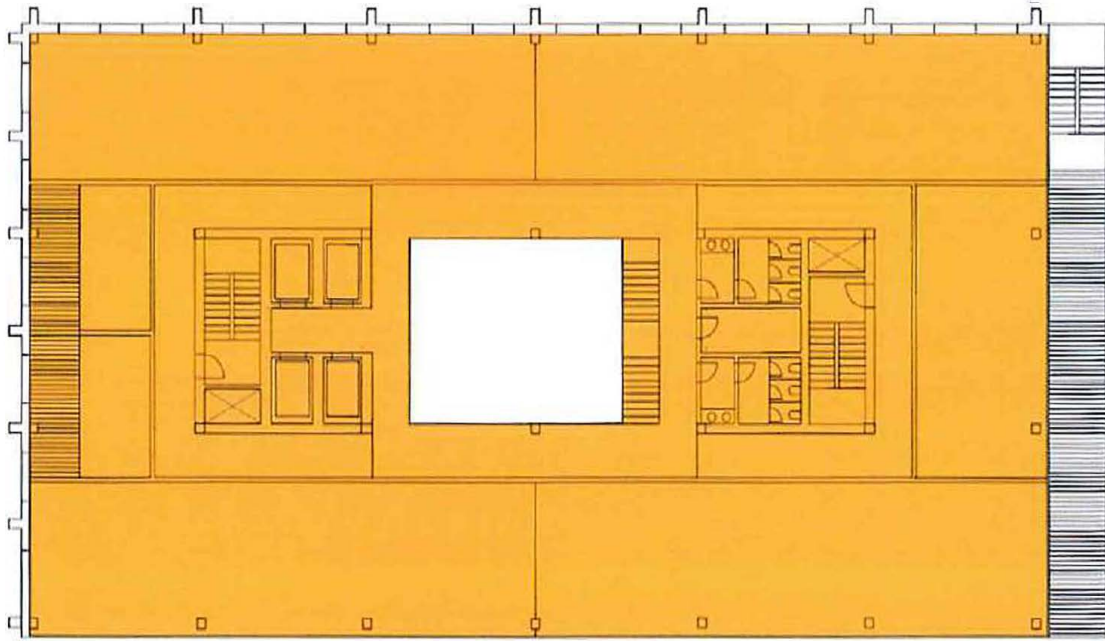
3.1.2.1 الاستخدام

يمكن استخدام معيار مساحة طابقية-2 (ADFAMS-2)، بواسطة مديري الخدمات، ولتقدير التكلفة وليس لأغراض الإيجار 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)، على 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 طابقيه-3 (ADFAMS-3)

معيار حساب مساحة طابقيه-3 (ADFAMS-3) يشتمل على مجموعة من الفئات، بحيث أ الفئات في الطابق تساوي معيار مساحة طابقيه-2 لذلك الطابق.

3.1.3.1 الاستخدام

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

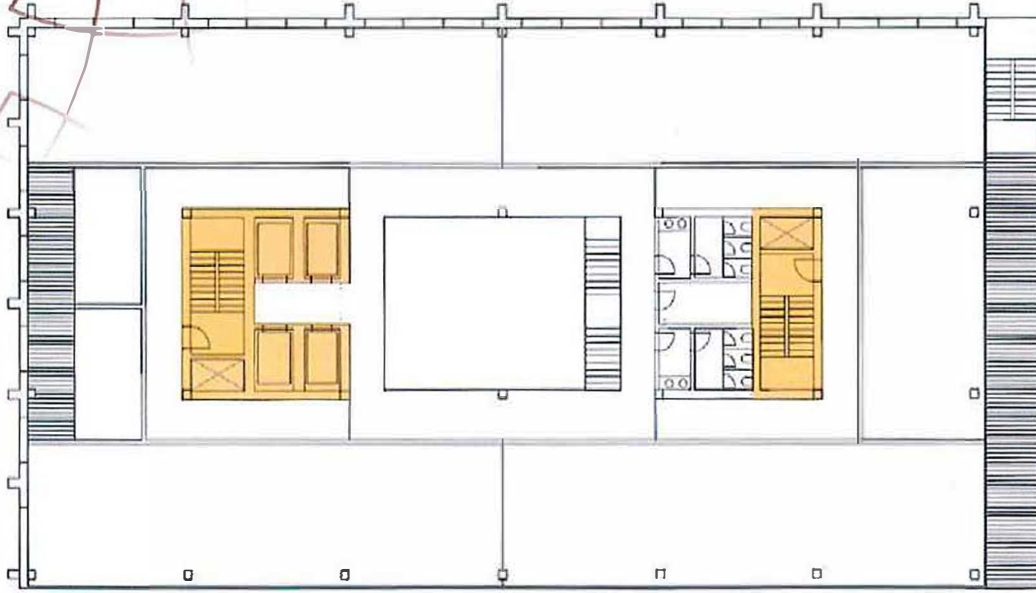
3.1.3.2 تفصيل معيار قياس وحساب مساحة طابقيه-3 (ADFAMS-3):

معيار قياس وحساب مساحة طابقيه-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).

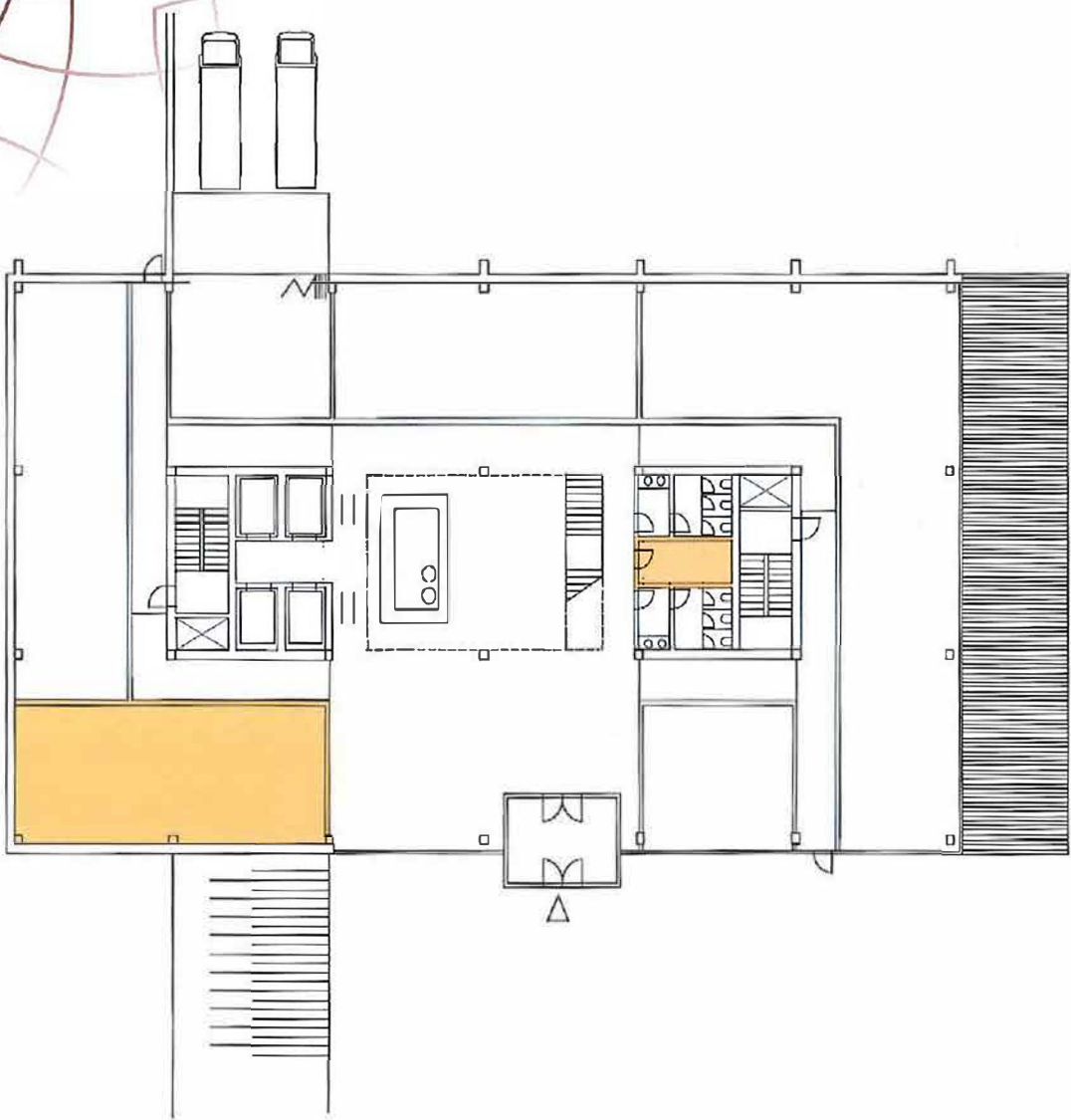


شكل رقم (4) المنافذ الرأسية

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))

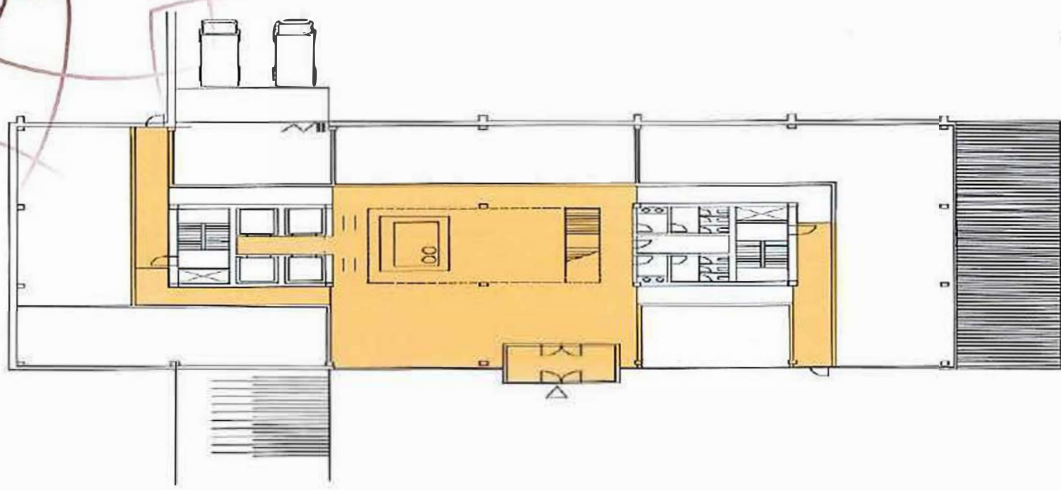
يوضح الرسم التوضيحي رقم (7 و 8) مساحات التوزيع والتي تشمل:

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

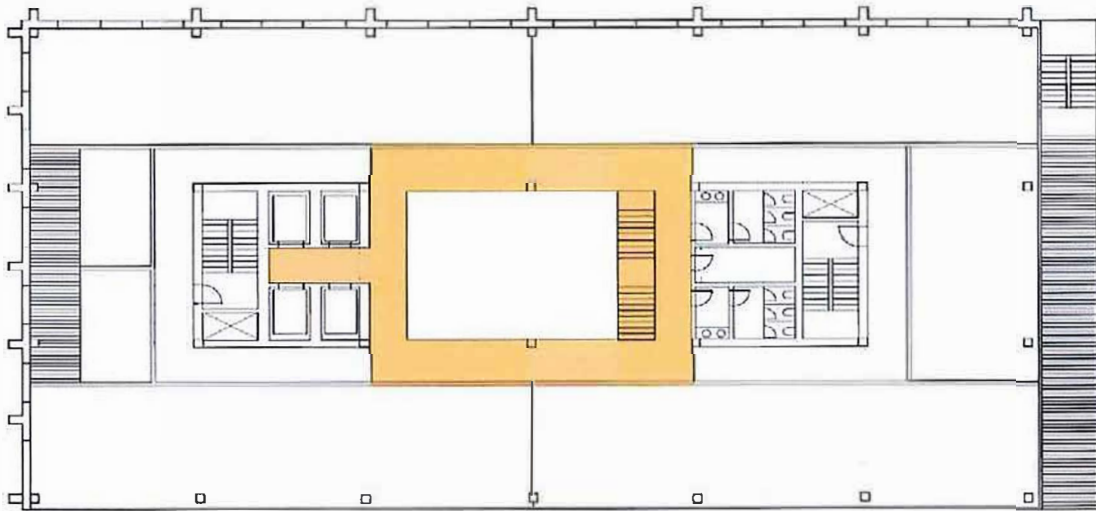
(ii) الحوائط الإنشائية المطوقة (المقفلة) (Structural enclosing walls).

(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/الترويج (Workspace/Amenities (Category Fe))

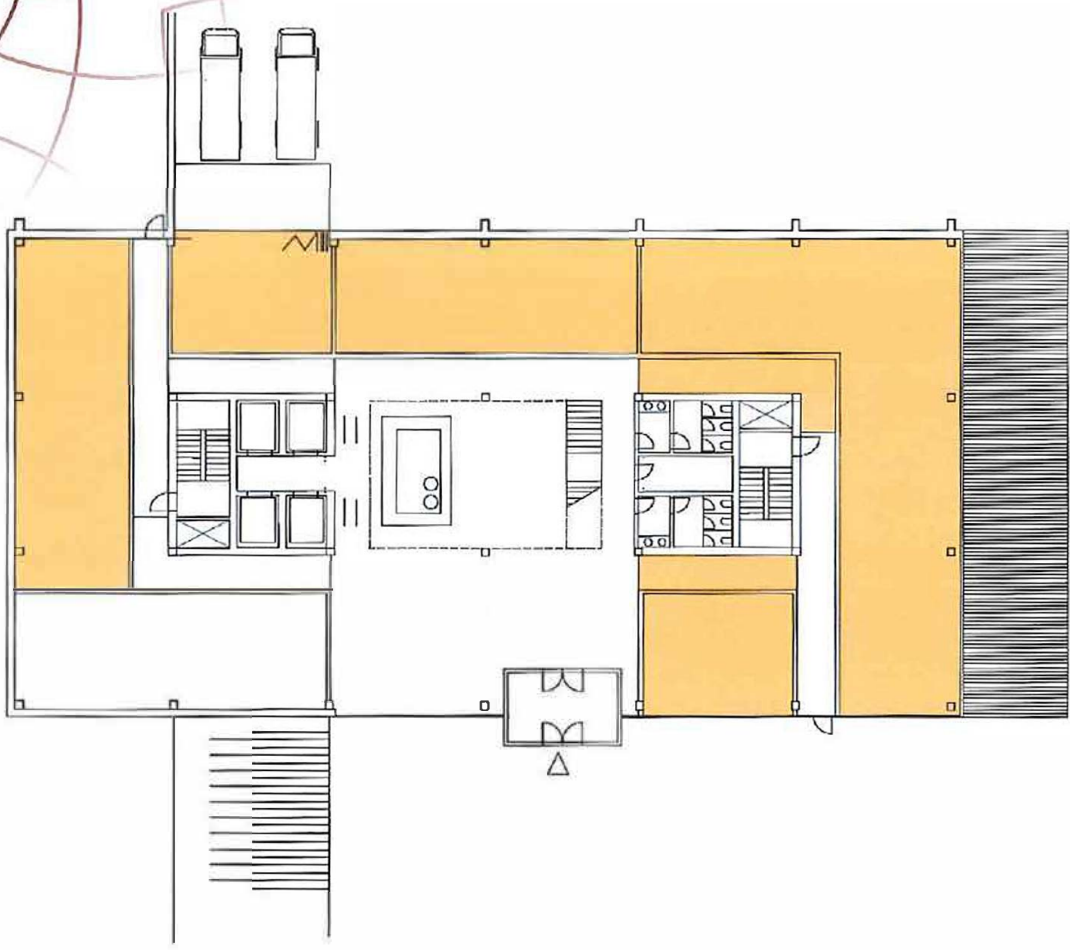
يوضح الرسم التوضيحي رقم (9 و 10) مساحات أماكن العمل/ الترويج أو اللياقة والتي تشمل جميع المساحات غير المضمنة في الفئات (أ)، (ب)، (ج)، و(د):

(i) مساحة المكاتب، أماكن الرياضة والراحة (كالكاڤتريبات).

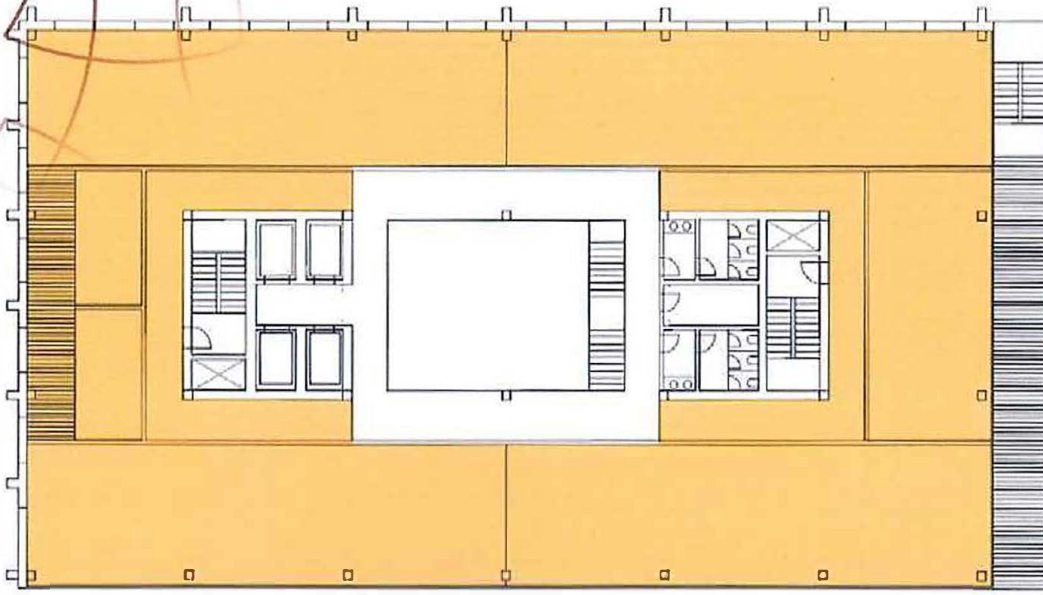
(ii) الحوائط الإنشائية المطوقة (المقفل).

(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 لفتنتين، 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 دمجها وتعريف 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 بناءً 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.

الأمكان 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 البلكنات، مداخل السقف غير مضمنة في معيار المساحة الطابقية-1، لذا فهي ليست من ضمن معيار المساحة الطابقية-2 ولا معيار المساحة الطابقية-3. لذلك لا بد 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 (FA4) (Floor area-4, FA4)

كما باستخدام معيار المساحة-2 للحصول علي المساحة 4 للطابق (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.

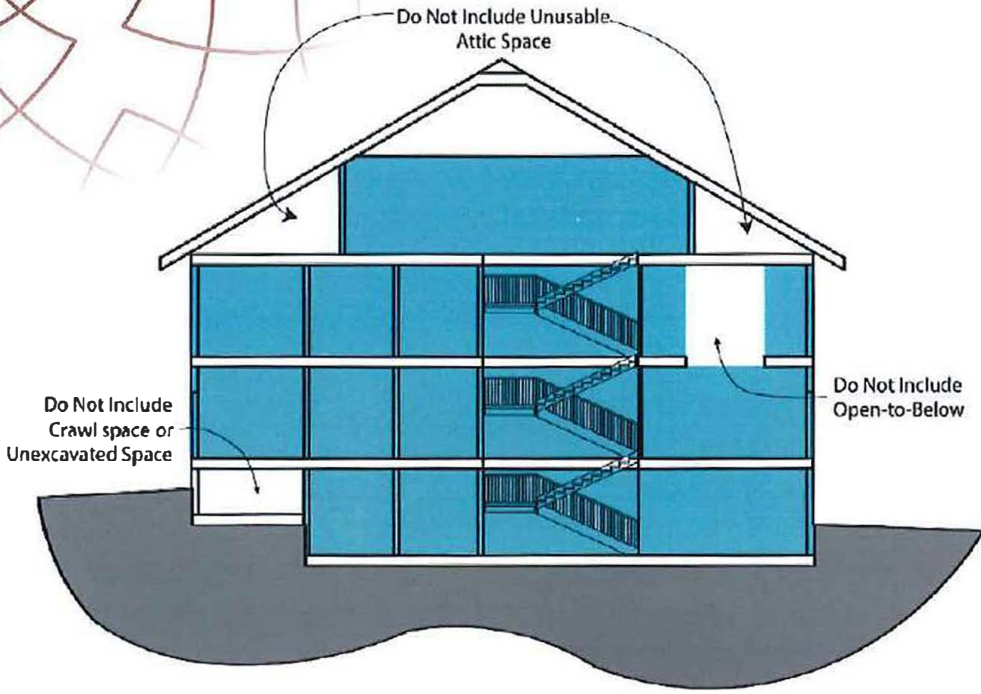
الجزء الرابع: معايير قياس وحساب مساحات الأراضي و البناء للفلل والمنازل

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

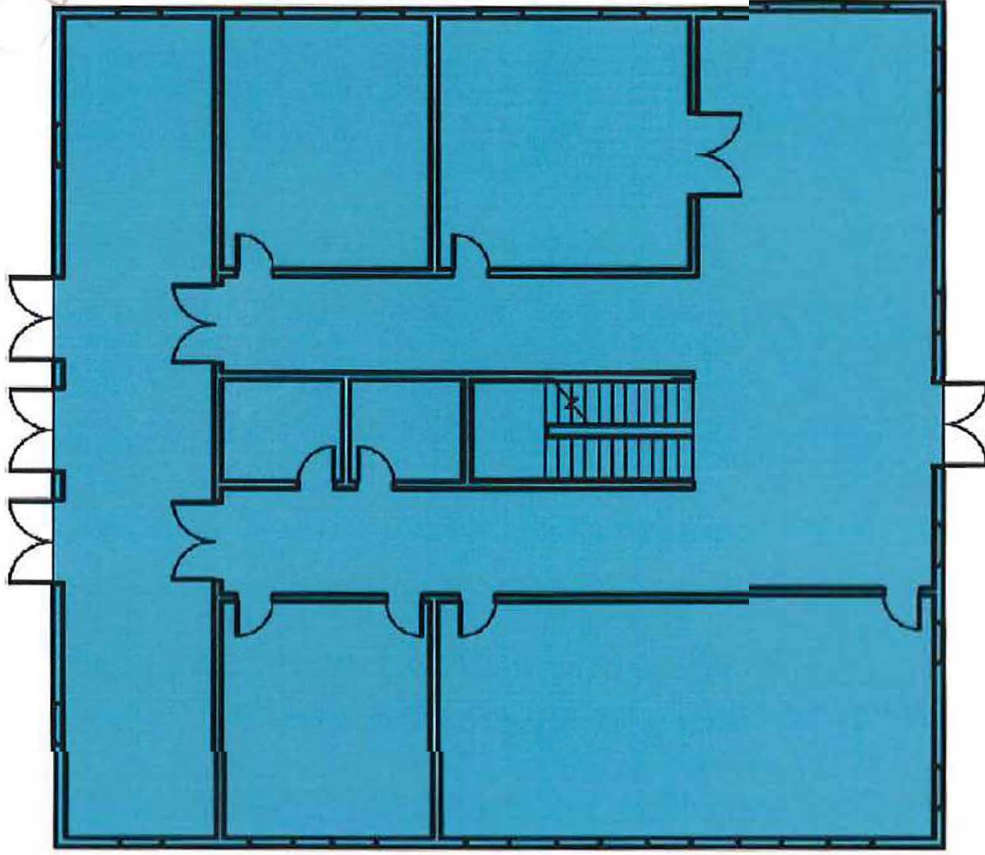
لقياس وحساب مساحات البناء للفلل ومنازل المدن تعتمد المعايير التالية:

- (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



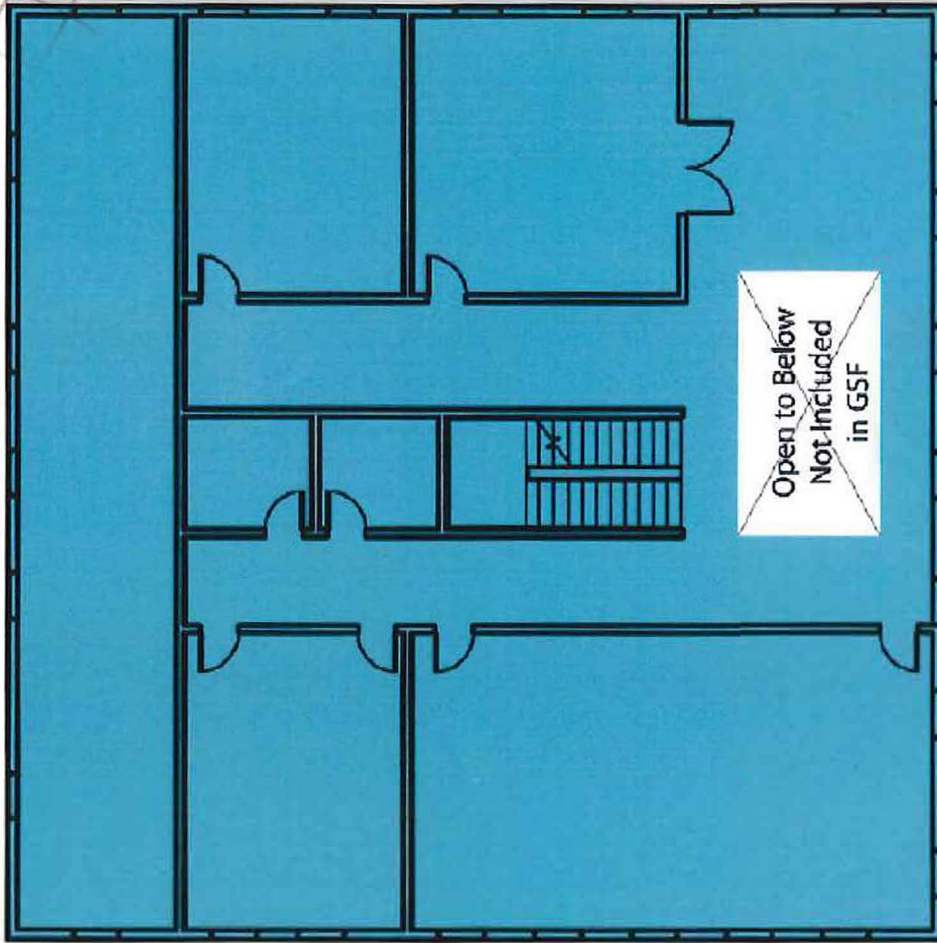
شكل رقم 11 مقطع توضيحي لفيلا

شكل رقم 12 مساحة الطابق الأول



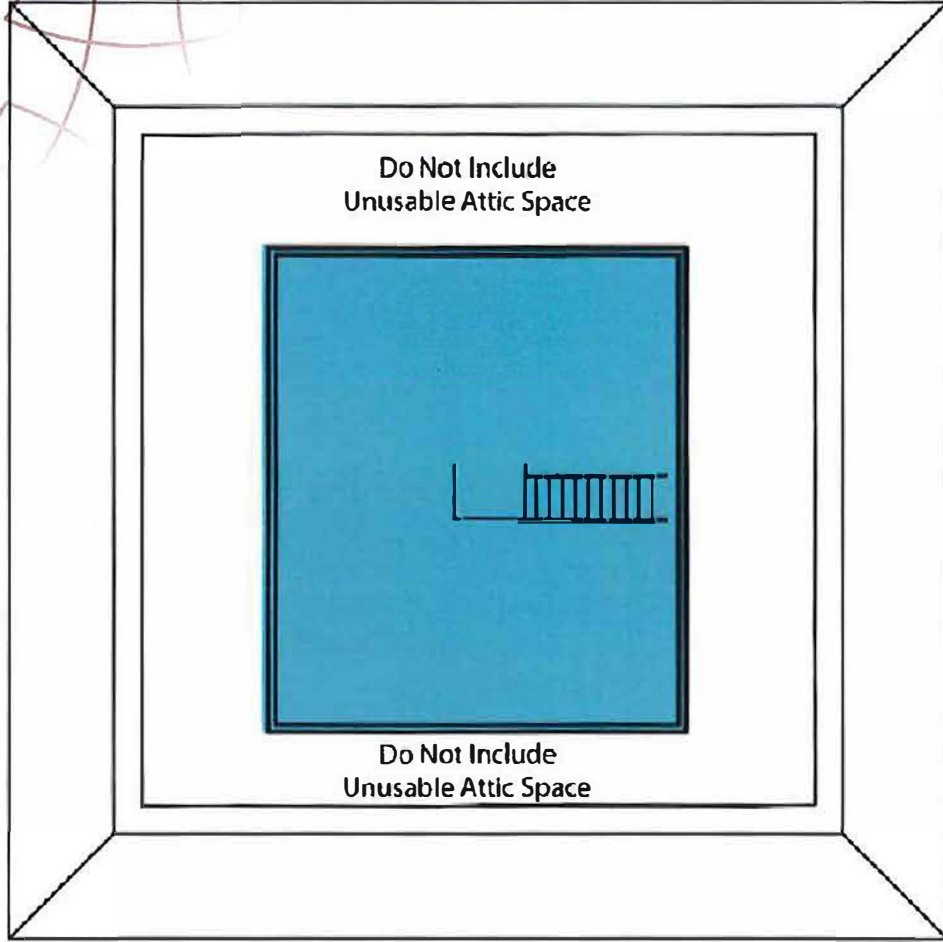
First Floor

(and Area Under Roof)



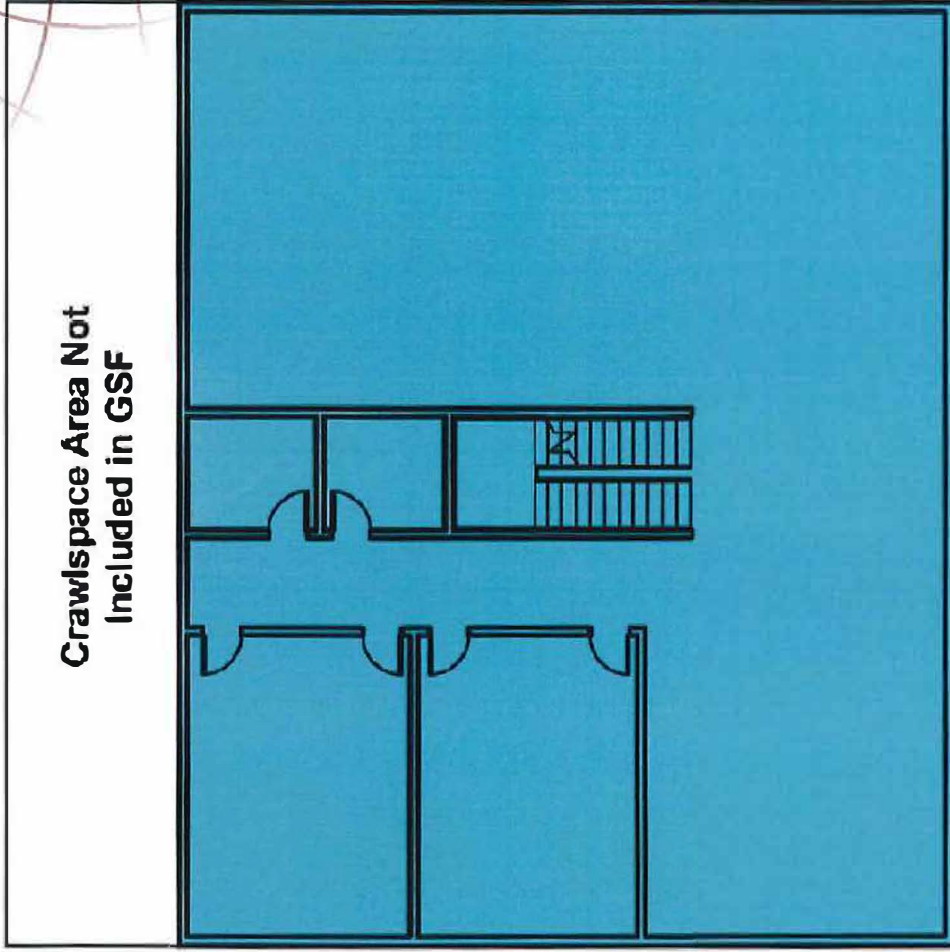
Second Floor

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



Third Floor

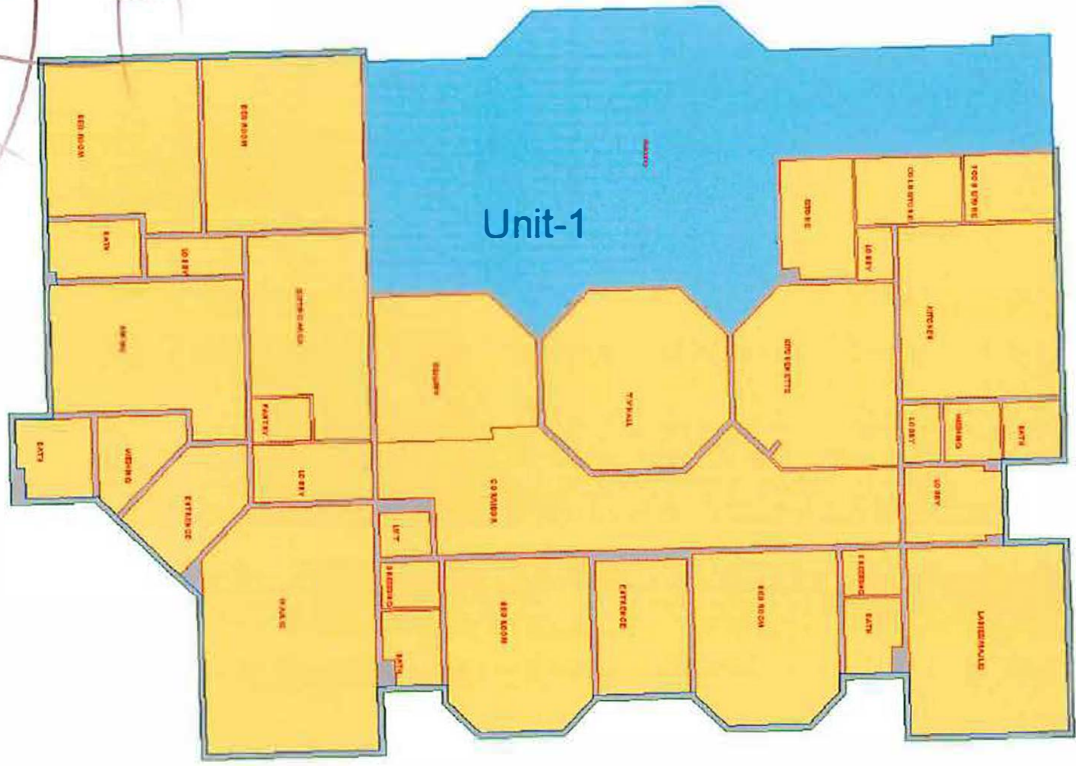
شكل رقم 14 مساحة الطابق العلوي تستثنى المساحات غير المستخدمة من حساب المساحة.



Basement Floor

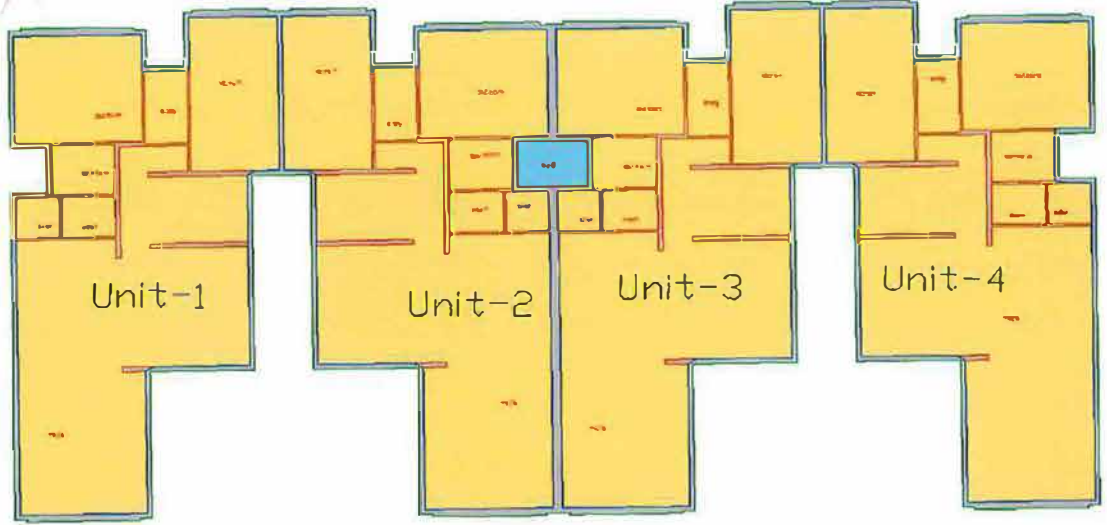
4.1.1 معيار قياس وحساب مساحة البناء-1 (ADBAMS-1)

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 الفال 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 العفار، 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 المبني 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 الإيجار 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)، على 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 إلى مكوناتها أو عناصر الفئات (sub-categories) لتسهيل عمليات القياس وفي هذه الحالة فإن أجزاء الفئات هذه قد تحتاج إلى 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 كالاتي:

4.2.1.1 مساحة البناء الإجمالية: تشمل المساحة الإجمالية 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:

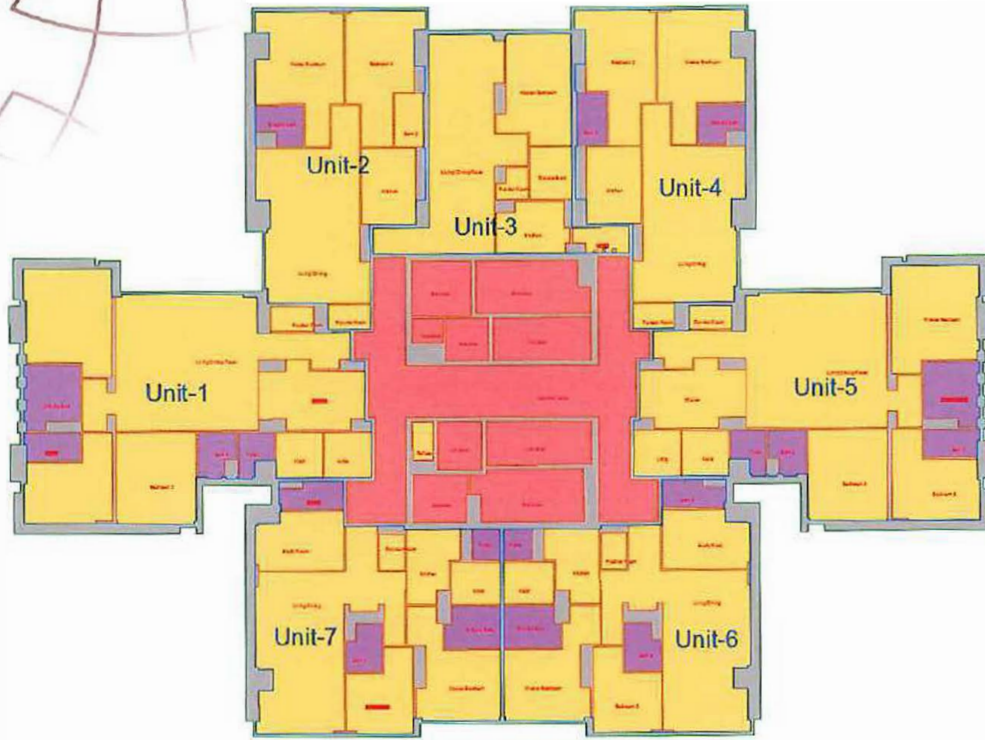
1. المساحة الخارجية الاجمالية: تقاس أو تحسب من أبعاد الواجهات الخارجية للحوائط الخارجية للوحدة وفي حالة الوحدات المتلاصقة تقاس الأبعاد من خط المنتصف للحوائط المشتركة.
2. المساحة الداخلية الاجمالية: تقاس أو تحسب من أبعاد الواجهات الداخلية للحوائط الخارجية للمبنى ومن خط المنتصف للحوائط الداخلية المشتركة.
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 تم 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 الساند (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 المهيم المجاور لها وواجهة خارجية لها في حساب مساحة الوحدة-1. يعرف هذا المعيار بالمساحة الخارجية الإجمالية 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 قياسه 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 الإجمالية 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 الإيجار 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)، على 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 الأسفل، 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 إلى مكوناتها أو عناصرها (sub-categories) لتسهيل عمليات القياس وفي هذه الحالة فإن عناصر الفئات هذه قد تحتاج إلى 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 والأسطح المفتوحة.

الفئة (ب) (Category Ub): الفضاءات: تشمل الدرج الداخلي و الفضاءات أعلى بعض الغرف والصالات في الطابق السفلي المفتوحة على 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 الإجمالية للوحدة وتحسب من معيار مساحة الوحدة-1 مضافاً إليها مساحة الفئة (أ) ومساحة الفئة (ج). في حالة المناور المشترك تقسم مساحة المناور 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 البلكنات 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 البلكنات والأسطح المفتوحة.

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

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