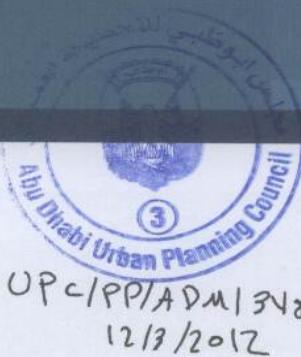


Yas Island Phase 1 Villa Regulations

March 2012



UPC/PP/ADM/3486
12/3/2012

مجلس أبوظبي للنطوير العمراني
ABU DHABI URBAN PLANNING COUNCIL



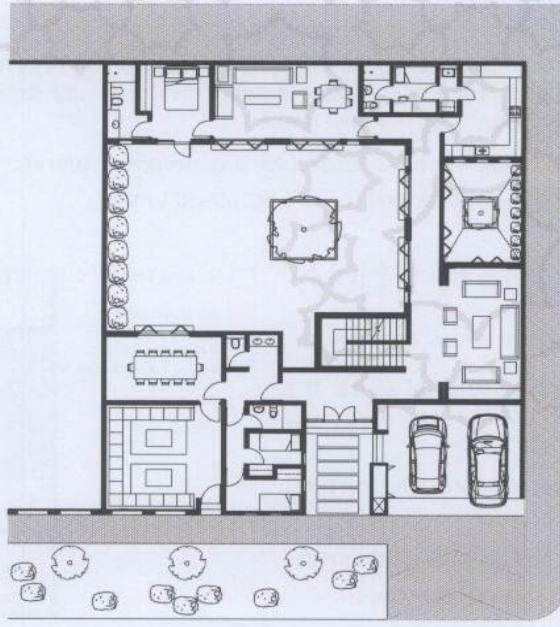


Yas Island Phase 1 Villa Regulations

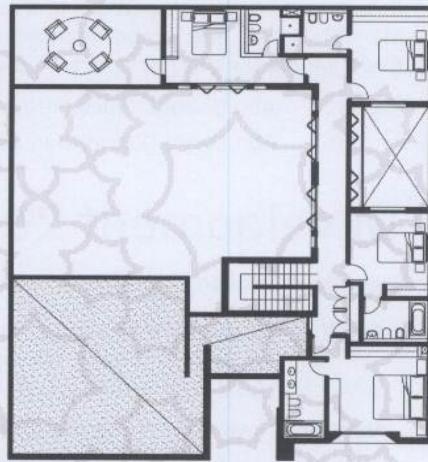
UPC/PP/AZ/AVM/3486
12/3/2012

Type 1

Plot Size: 486 sq.m
GFA: 424 sq.m



Ground Floor

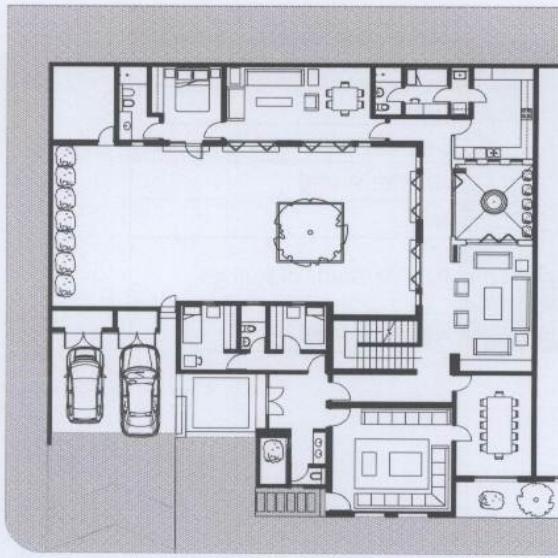


First Floor

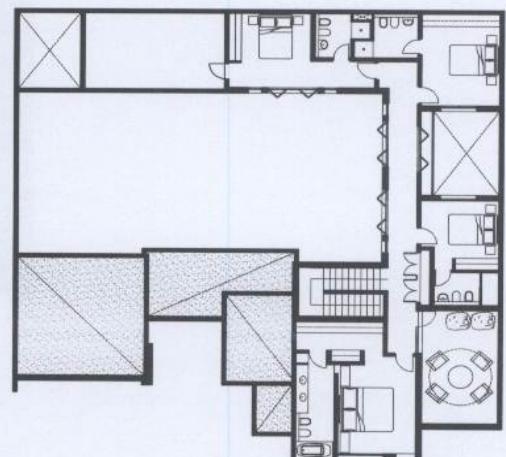
Figure 3: Typical plan - type 1

Type 2

Plot Size: 561.75 sq.m
GFA: 439 sq.m



Ground Floor



First Floor

Figure 4: Typical plan - type 2





6. General Regulations

٥٩٤/PP/AZ/ADM/٣٤٨٦
١٢/٣/٢٠١٢

These regulations apply to all works, which relates to all modifications, alterations, additions and/or extensions to a villa or the development of a freestanding building or structure within the grounds of the villa plot.

The following is an indication of the type of works likely to occur, which include but are not limited to the following examples; development of extensions, and/or freestanding buildings within the villa plot, alterations to the villa [exterior paint and texture of walls, alterations to windows, doors, roof and boundary walls] installation of mechanical equipment, antennas, telecommunications equipment and A/C equipment externally, construction of pergolas and or other shading devices, installation of garage doors or the formation of additional doors and windows in the villa and/or boundary wall.

a. Use Regulations – The villa structures in the Plan District are intended to be used as single family homes. No retail, commercial or other non-residential activity is permitted in these villas.

b. Design Regulations – All works must be consistent with the original architectural style, proportions, scale, colour palette, fenestration, lighting, and similar or superior quality materials are to be used. ADM to provide guidance through the building permit review process.

c. Privacy Regulations – No works to the villa or within the villa plot shall create an unacceptable overlooking situation with any neighbouring plot or be detrimental to the enjoyment of any neighbouring residents.

d. 'Expansion Zone' Regulations – All works are permitted in the expansion zone provided they do not exceed 40sqm and a maximum height measured from the existing ground level as indicated in the height regulations (see section 9 & 11).

e. Rooftop Regulations – Any additional rooftop equipment either MEP, telecommunications, antenna and satellite dishes or any relocated or replaced existing such equipment, shall NOT exceed the maximum operational requirements of the equipment and in all cases shall be no higher than 3.0m above all maximum built height of the villa type to which they relate:

- i. In all cases, the equipment shall be screened using suitable decorative panels, if the height exceeds the height of the parapet.
- ii. In all cases, the equipment shall be setback a minimum of 2.0m from the parapet.

f. Perimeter Wall Regulations – The original perimeter wall should be maintained as built. Any modifications shall adhere to the following requirements:

- i. No fences or walls are permitted on the front boundary as per the original plans.
- ii. Any additions to the perimeter wall height for side and rear boundaries shall not be permitted.
- iii. Decorative treatments and landscaping on the wall shall not encroach beyond the plot line.

g. Additional Access and Fenestration – Additional openings in the form of doors or windows onto a pedestrian network (Sikka) or a pocket park (Baraha) are permitted subject to ADM approval and shall adhere to the following requirements:

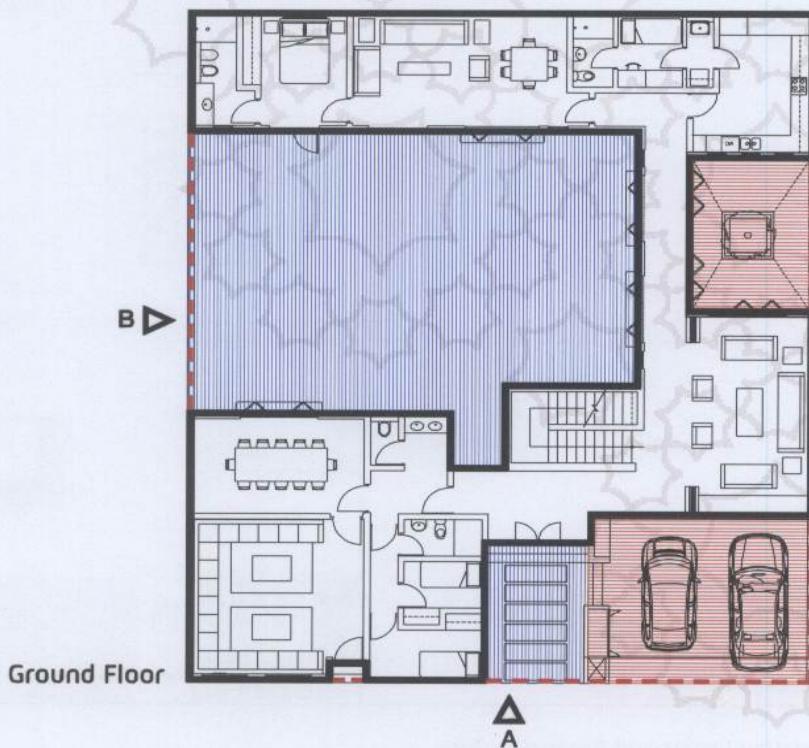
- i. One additional access door for each side where possible is permitted.
- ii. Access width shall be 1.2m maximum.
- iii. Additional fenestration shall not exceed 10% of the total surface area of its elevation.

h. Shading Devices – Shading devices are permitted provided that they do not extend beyond the plot boundary and shall be made of fabric or timber construction and designed to match the colour and style of the existing villa.

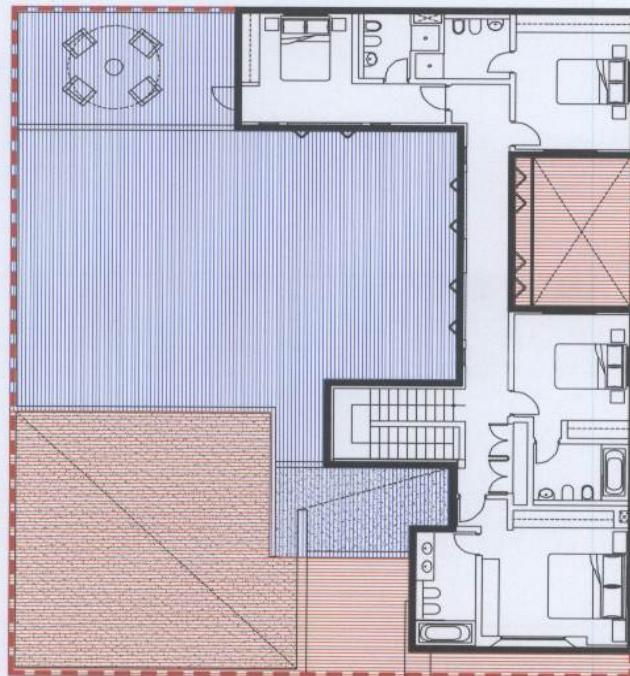
8. Type 1 Development Zone Layouts

Plot Size: 486 sq.m
GFA: 424 sq.m

- Existing Zone
- No-Build Zone
- Expansion Zone
(up to 40 sq.m max.)
- Plot Boundary



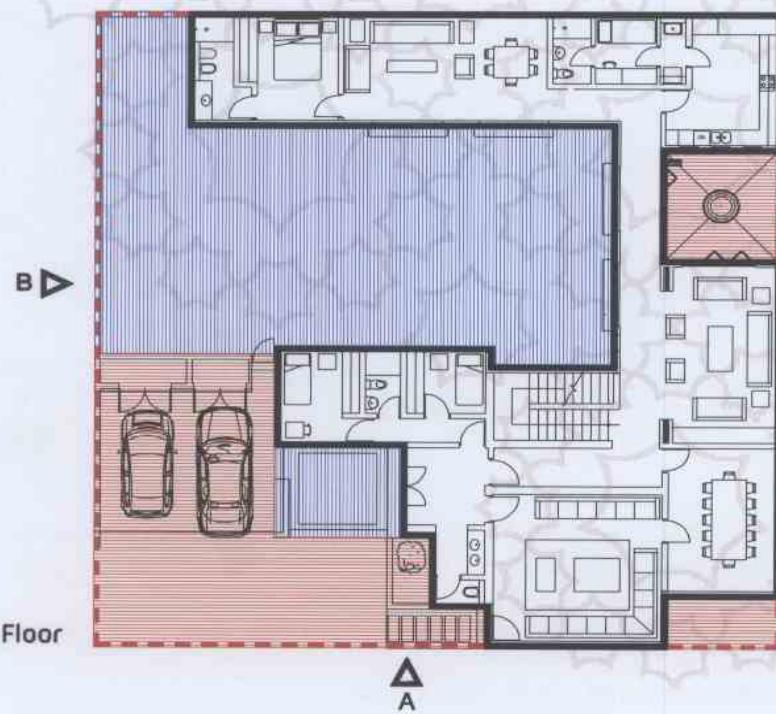
UPC/PPIAZ/ADM/3486
12/3/2012



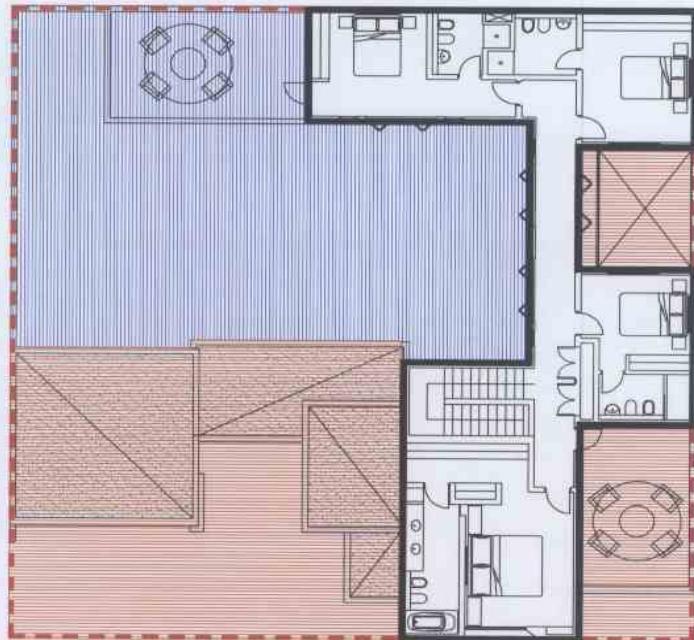
10. Type 2 Development Zone Layouts

Plot Size: 561.75 sq.m
GFA: 439 sq.m

- Existing Zone
- No-Build Zone
- Expansion Zone
(up to 40 sq.m max.)
- Plot Boundary



Ground Floor



First Floor



UPC/PP/IAZ/ADM/13486
12/3/2012



Appendix 1

Developer notes:

In addition to the planning regulations in this document the following technical requirements have been highlighted by the developer and shall be administered by ADM for any internal modifications, expansion of the existing structure and/or building of new structures:

- a. Clusters of villas in the development have been built using different construction methods, namely, Traditional, Precast Panels & 3D Blocks. Therefore, any permitted modifications may vary based on the villa type and its construction method requiring a mandatory Independent structural review by an approved structural consultant and subject to ADM review and approval.
- b. Proposed extensions will require independent foundations, expansion joints, and other structural solutions to avoid damage to the existing structure.
- c. Proposed connection to the existing chilled water network (District Cooling) for any additional GFA is prohibited. It is suggested that any expansion is equipped with an independent cooling system.
- d. Additions, modification and/or relocation of existing MEP equipment shall be independently reviewed by an approved MEP engineer and subject to ADM approval.
- e. Any use of the spare 40A breaker in the villas main distribution board is subject to ADDC approval.

IMPORTANT NOTICE: If any modifications are made without adhering to the statutory requirements in section 3 of the regulations, the owner is at risk of nullifying their 10 year building warranty.



UPC/PP/AZ/ADM/3486
12/3/2012



ON THE PRACTICE OF THE HUMANITIES

BY JAMES MCGOWAN, JR., PH.D., DEPARTMENT OF ENGLISH, UNIVERSITY OF TORONTO

WITH A FOREWORD BY RICHARD H. STODDARD, PROFESSOR OF ENGLISH, HARVARD UNIVERSITY

INTRODUCTORY NOTES BY ROBERT L. HARRIS, PROFESSOR OF ENGLISH, HARVARD UNIVERSITY

WITH A HISTORY OF THE PRACTICE OF THE HUMANITIES BY RICHARD H. STODDARD

INTRODUCTORY NOTES BY ROBERT L. HARRIS, PROFESSOR OF ENGLISH, HARVARD UNIVERSITY

WITH A HISTORY OF THE PRACTICE OF THE HUMANITIES BY RICHARD H. STODDARD

INTRODUCTORY NOTES BY ROBERT L. HARRIS, PROFESSOR OF ENGLISH, HARVARD UNIVERSITY

WITH A HISTORY OF THE PRACTICE OF THE HUMANITIES BY RICHARD H. STODDARD

INTRODUCTORY NOTES BY ROBERT L. HARRIS, PROFESSOR OF ENGLISH, HARVARD UNIVERSITY

WITH A HISTORY OF THE PRACTICE OF THE HUMANITIES BY RICHARD H. STODDARD

INTRODUCTORY NOTES BY ROBERT L. HARRIS, PROFESSOR OF ENGLISH, HARVARD UNIVERSITY

WITH A HISTORY OF THE PRACTICE OF THE HUMANITIES BY RICHARD H. STODDARD

INTRODUCTORY NOTES BY ROBERT L. HARRIS, PROFESSOR OF ENGLISH, HARVARD UNIVERSITY

WITH A HISTORY OF THE PRACTICE OF THE HUMANITIES BY RICHARD H. STODDARD

INTRODUCTORY NOTES BY ROBERT L. HARRIS, PROFESSOR OF ENGLISH, HARVARD UNIVERSITY

WITH A HISTORY OF THE PRACTICE OF THE HUMANITIES BY RICHARD H. STODDARD

INTRODUCTORY NOTES BY ROBERT L. HARRIS, PROFESSOR OF ENGLISH, HARVARD UNIVERSITY

WITH A HISTORY OF THE PRACTICE OF THE HUMANITIES BY RICHARD H. STODDARD

INTRODUCTORY NOTES BY ROBERT L. HARRIS, PROFESSOR OF ENGLISH, HARVARD UNIVERSITY

WITH A HISTORY OF THE PRACTICE OF THE HUMANITIES BY RICHARD H. STODDARD

INTRODUCTORY NOTES BY ROBERT L. HARRIS, PROFESSOR OF ENGLISH, HARVARD UNIVERSITY

WITH A HISTORY OF THE PRACTICE OF THE HUMANITIES BY RICHARD H. STODDARD

INTRODUCTORY NOTES BY ROBERT L. HARRIS, PROFESSOR OF ENGLISH, HARVARD UNIVERSITY

WITH A HISTORY OF THE PRACTICE OF THE HUMANITIES BY RICHARD H. STODDARD

INTRODUCTORY NOTES BY ROBERT L. HARRIS, PROFESSOR OF ENGLISH, HARVARD UNIVERSITY

WITH A HISTORY OF THE PRACTICE OF THE HUMANITIES BY RICHARD H. STODDARD

INTRODUCTORY NOTES BY ROBERT L. HARRIS, PROFESSOR OF ENGLISH, HARVARD UNIVERSITY

WITH A HISTORY OF THE PRACTICE OF THE HUMANITIES BY RICHARD H. STODDARD

INTRODUCTORY NOTES BY ROBERT L. HARRIS, PROFESSOR OF ENGLISH, HARVARD UNIVERSITY

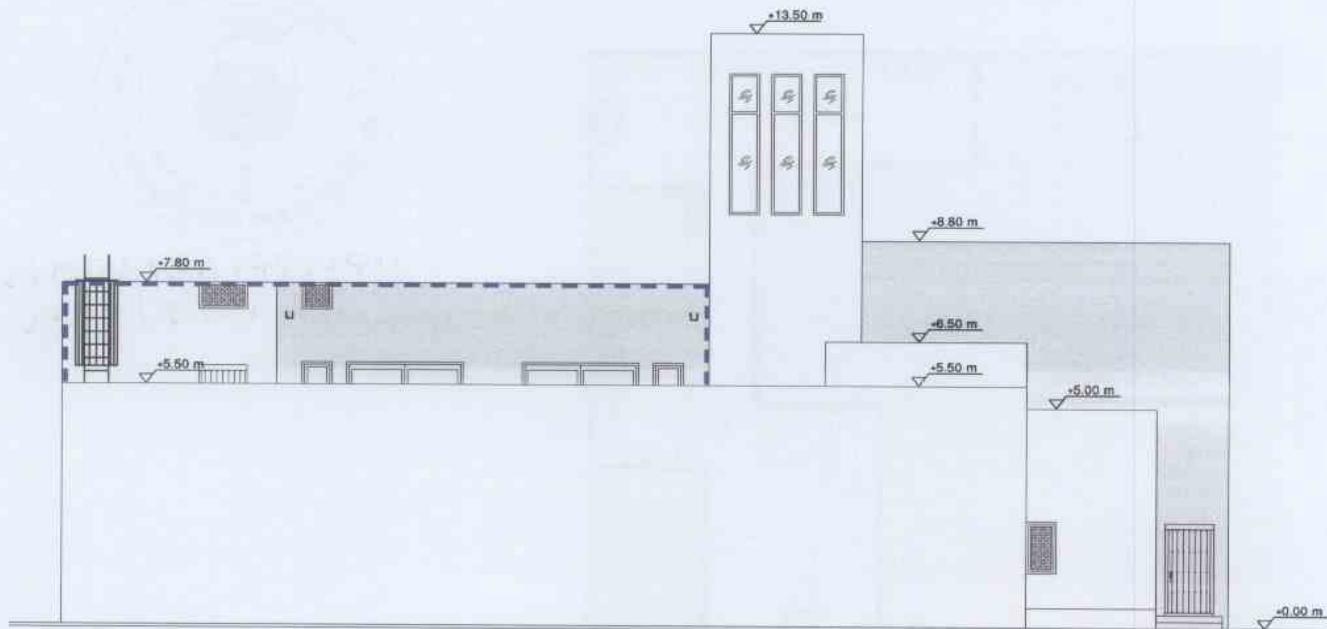
II. اشتراطات الارتفاع للنوع ٢ - اتباع الارتفاعات الأصلية



٥٩٢ / ٩٩١ / AZ / ADM / ٣٤٨٦
١٢/٣/٢٠١٢



الواجهة (A) - ارتفاعات المبني الأصلي و مناطق التوسعات



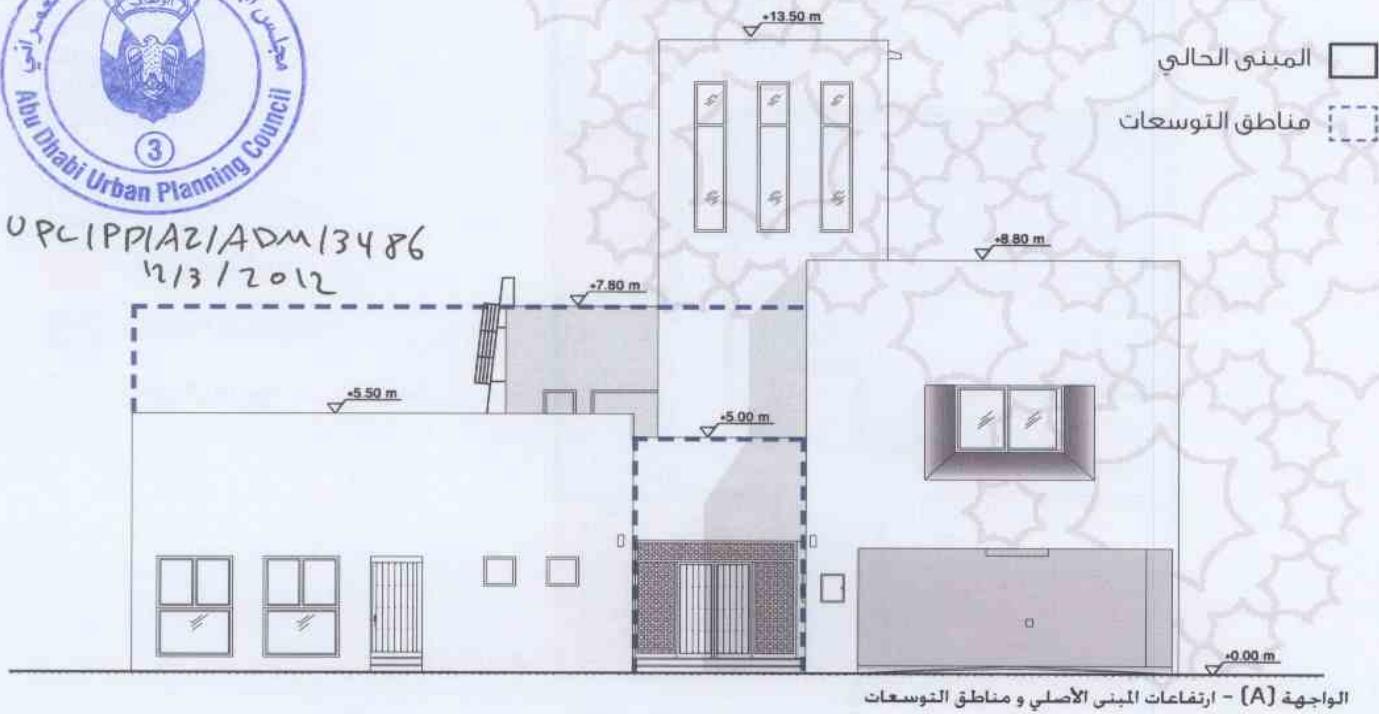
الواجهة (B) - ارتفاعات المبني الأصلي و مناطق التوسعات



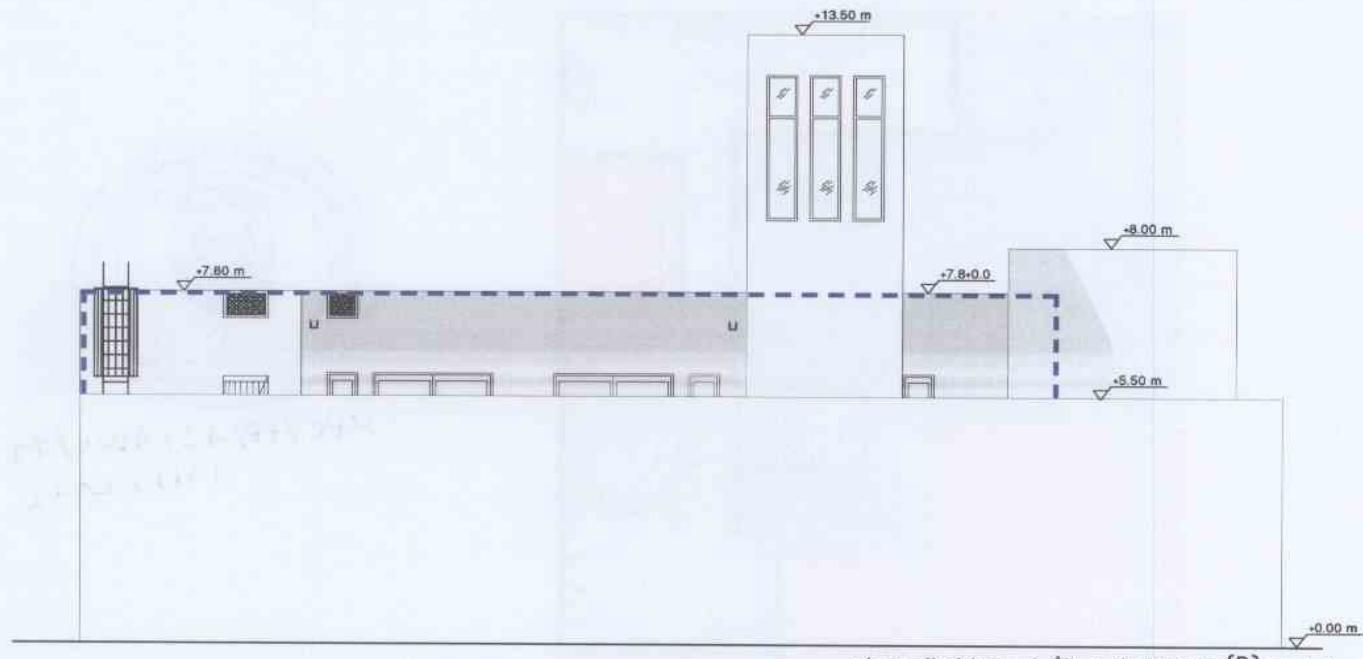
٩. اشتراطات الارتفاع للنوع A - اتباع الارتفاعات الأصلية



UPC/PP/IAZ/ADM/3486
١٢/٣ / ٢٠١٢



الواجهة (A) - ارتفاعات المبني الأصلي و مناطق التوسعات



الواجهة (B) - ارتفاعات المبني الأصلي و مناطق التوسعات



ج. اشتراطات وسائل التظليل - على جميع المظللات داخل القسيمة أن تكون مصنعة من مواد قماشية أو خشبية و يجب أن تصمم بطريقة بحيث تلائم لون و طراز الفيلا الحالية.

ط. اشتراطات أحواض السباحة - يسمح ببناء أحواض السباحة حتى مساحة .٤ متر مربع كحد أقصى مع العلم بعدم السماح بأي إضافات إنشائية أخرى في حالة بناء حوض سباحة.

ي. اشتراطات مواقف المركبات -

.ن. لا يسمح بإضافة موقف للمركبات.

.ن.ii. يسمح بخلق موقف المركبات داخل القسيمة على أن تكون البوابة ذات تصميم يالنـمـ تصميم المبني الحالي و على أن لا تمتد إلى خارج حدود القسيمة.

٧. علاقة اشتراطات التطوير الخاصة بمنطقة ياس السكنية (المرحلة الأولى) بشروط ومعايير استخدام وتطوير الأراضي في مدينة أبو ظبي

سيتم إضافة اشتراطات التطوير الخاصة بمنطقة ياس السكنية كملحق أساسي في شروط ومعايير استخدام وتطوير الأرضي في مدينة أبو ظبي، وسيتم تطبيق هذه الاشتراطات من خلال قسم تراخيص البناء التابع لبلدية أبو ظبي. ولن يتم منح الموافقة بالتطوير إلا للطلبات التي تستوفي الاشتراطات الخاصة بهذه المنطقة.



٦٩٢/٢٢/AZ/ADM/٣٤٨٦
١٢/٣/٢٠١٢

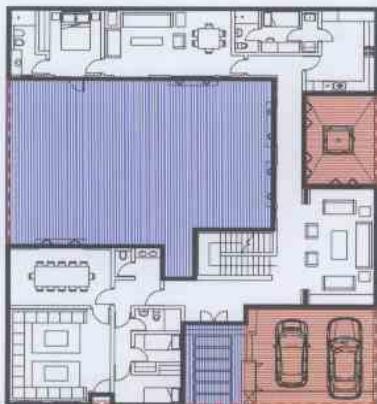




٢٠١٤/٢٢/٥

بالإضافة إلى عملية الموافقات والتصاريح المعتادة من جميع السلطات المعنية، قبل المباشرة بأي نوع من أعمال البناء في حالة التعديلات، الإضافات الإنسانية وأو التوسعات أو إضافة بناء مستقل داخل القسيمة يجب الحصول على الموافقات التالية لأعمال البناء:

- أ- (رخصة بناء) من بلدية أبوظبي لأي أعمال مقتربة.
- بـ-موافقة من شركة أبوظبي للتوزيع لأي أعمال مقتربة.



الشكل (هـ): مناطق التطوير

كل قسيمة/قطعة أرض (الرجاء مراجعة المخطط الخاص بالقسيمة) مقسمة إلى أربع مناطق على النحو التالي:

المنطقة المبنية - تشير إلى المنطقة المبنية حالياً وفقاً للرسومات الأصلية حيث يسمح بالتعديلات الداخلية (كما هو موضح بالخط الأسود).

مناطق محظورة - المناطق التي يمنع فيها إدخال أي نوع من التعديلات أو الإضافات (كما هو مبين باللون الأحمر).

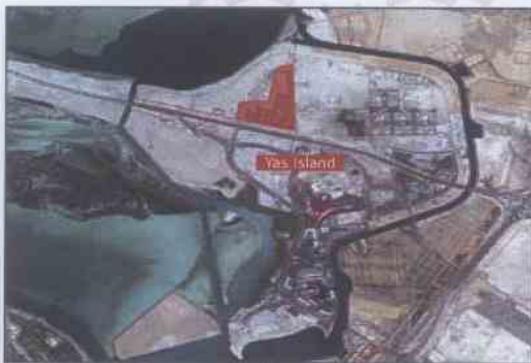
مناطق التوسعات - وتعني المناطق التي يُسمح فيها بالتوسيعة أو الامتداد أو الإضافات الإنسانية (كما هو مبين باللون الأزرق).

٤. مناطق التطوير

٥. اشتراطات التطوير

النوع أو النوع	الكتافة
وحدة سكنية واحدة على كل قسيمة سكنية	التقسيم
غير مصرح به	السرداب
غير مصرح به	معامل المساحة الطابقية
لا يوجد	أقصى مساحة طابقية . بالمتر المربع (GFA)
المبني الأصلي بالإضافة إلى ٤٠ متر مربع كحد أقصى	الحد الأقصى لارتفاع الارتداد
حسب المخططات الأصلية	نسبة البناء على الأرض
لا يوجد	





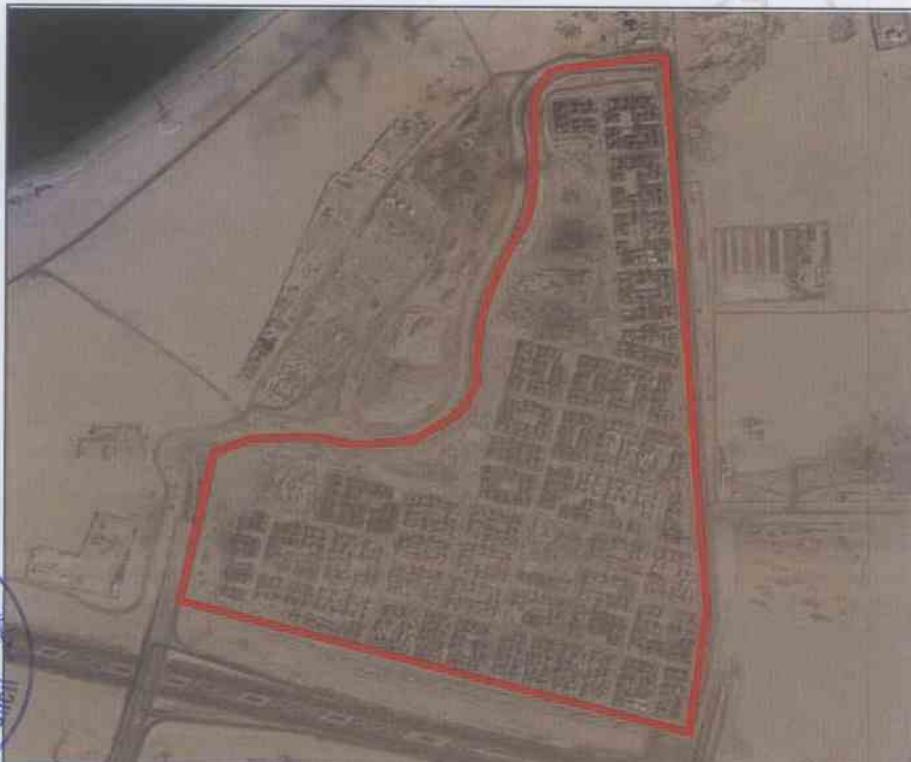
الشكل (أ): خريطة الموقع

أ. الغرض

أعد مجلس أبوظبي للتخطيط العمراني شروط ومعايير استخدام وتطوير الأراضي ضمن نطاق بلدية مدينة أبوظبي حيث تم تقسيم المدينة لعدة مناطق أساسية لكل منها شروط ومعايير تطوير خاصة بالأراضي الواقعة ضمن حدودها. بالإضافة إلى ذلك يقوم المجلس بإعداد شروط ومعايير تطوير خاصة للمناطق المخطط تطويرها وفي بعض المناطق القائمة في حال عدم تطابق نماذج البناء الموجودة (أو الرؤية الخاصة) لتلك المنطقة مع المعايير والشروط المذكورة في المناطق الأساسية.

ب. مقدمة

تعد المنطقة المقامة عليها مشروع جزيرة ياس السكنية (المرحلة الأولى)، واحدة من ضمن هذه المناطق المذكورة سابقاً. وقد تم تطوير هذا الموقع مؤخراً، كما تم تسليم ٤٨٨ فيلاً في هذه المرحلة. تم اقتراح إضافة ملحق أو إجراء تعديلات على المبني الموجودة حالياً في هذا المشروع من قبل المالك. ومن أجل الحفاظ على سير عملية التطوير نحو إيجابي ومنتظم، قام المجلس بإعداد اشتراطات تطوير خاصة لهذه المنطقة بحيث يتاح للمالك تعديل أو توسيعه فيللاهم دون الإخلال بوحدة المشروع، وبما أن هناك حجمين مختلفين من القسائم السكنية، فقد تم وضع الرسومات الأصلية في كتيب الترخيص الذي سيقدم لجميع المالك، وسوف يرفق هذا المستند كملحق في هذا الكتيب.



الشكل (ب): مخطط الموقع



Upc/PP/AZ/ADM/3486
12/3/2012

