

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
وكالة الوزارة لتخطيط المدن



مشروع إعداد المخطط الإرشادي لمدينة البدائع

وثيقة الضوابط والنظم العمرانية



جميع حقوق الطبع محفوظة لوزارة الشؤون البلدية والقروية

محرم ١٤٣٨ هـ - أكتوبر ٢٠١٦



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



Handwritten signature or initials in blue ink.



خادم الحرمين الشريفين
الملك / سلمان بن عبد العزيز آل سعود



Handwritten signature in blue ink.



ولى العهد نائب رئيس مجلس الوزراء

صاحب السمو الملكي الأمير / محمد بن نايف بن عبد العزيز آل سعود





ولي ولي العهد النائب الثاني لرئيس مجلس الوزراء
صاحب السمو الملكي الأمير/ محمد بن سلمان بن عبد العزيز آل سعود



Handwritten signature in blue ink.



وزير الشؤون البلدية والقروية
المهندس / عبد الطيف بن عبد الملك بن عمر آل الشيخ



[Handwritten signature]



قائمة المحتويات

١	الفصل الأول : مقدمة
٧	الفصل الثاني : المفاهيم والمصطلحات وأسس وضوابط أنظمة البناء
١٢	الفصل الثالث : توصيف أنظمة البناء للمناطق السكنية
١٥	الفصل الرابع : اشتراطات وأنظمة البناء للمحاور والشوارع والتجارية
١٨	الفصل الخامس : توصيف أنظمة البناء للمناطق الغير سكنية
١٩	الفصل السادس : المشاريع المميزة
٢٢	الفصل السابع : الإستعمالات المشروطة
٢٥	الفصل الثامن : اشتراطات عامة
٤٠	الفصل التاسع : الخلاصة
٤٣	الملاحق





قائمة الجداول

- ١- جدول رقم (١) الضوابط والاشتراطات على المناطق السكنية..... ١٢
- ٣- جدول رقم (٣) أحياء البدائع ١٣
- ٣- جدول رقم (٣) ضوابط وإشتراطات أنظمة البناء للمحاور التجارية الرئيسية ١٥
- ٤- جدول رقم (٤) ضوابط وإشتراطات أنظمة البناء للمحاور التجارية الثانوية ١٦
- ٥- جدول رقم (٥) ضوابط وإشتراطات أنظمة البناء للشوارع التجارية ١٧
- ٦- جدول رقم (٦) يوضح ارتفاع العناصر العمرانية ٢٦
- ٧- جدول رقم (٧) الحد الأدنى لمواقف السيارات..... ٣٢



[Handwritten signature]



قائمة الخرائط

- ١- خريطة رقم (١) النطاق العمراني لمحافظة البدائع..... ٣
- ٢- خريطة رقم (٢) المخطط الإرشادي لمحافظة البدائع..... ٤
- ٣- خريطة رقم (٣) أحياء محافظة البدائع ٥
- ٤- خريطة رقم (٤) خريطة توضيح المناطق السكنية بمحافظة البدائع..... ١٤
- ٥- خريطة رقم (٥) المحاور التجارية الرئيسية بمحافظة البدائع..... ١٥
- ٦- خريطة رقم (٦) المحاور التجارية الثانوية بمحافظة البدائع..... ١٦
- ٧- خريطة رقم (٧) الشوارع التجارية بمحافظة البدائع..... ١٧



الفصل الاول المقدمة





١- مقدمة

١-١ الوضع الإقليمي للبدائع :

تقع مدينة البدائع في منطقة القصيم حيث تقع على دائرة عرض ٥٨ درجة و ٢٥ دقائق وخط طول ٤١ دقيقة وتبعد حوالى ٦٠ كم عن مدينة بريدة كما تقع في منتصف المسافة بين مدينتي عنيزة والرس وتمتاز بمنتجاتها الزراعية

٢-١ الملامح الطبيعية والبيئية :

تقع مدينة البدائع على ارض سهلية وتمتد على الجهة الجنوبية لوادى الرمة وتتخللها المزارع المؤدية إلى هذا الوادى وتتكون تربتها من الصخور الرسوبية صلده في الجهة الغربية وهى طينية بها زلط متدرج في الوسط ومناطق رملية في الجهة الشرقية .

ومناخ مدينة البدائع قارى حار جاف صيفا وبارد شتاء حيث تبلغ درجة الحرارة العظمى حوالى ٤٣ درجة مئوية والصغرى ٢ درجة مئوية والمتوسطة ٢٥ درجة مئوية وتتمتع بمعدل هطول أمطار يبلغ ٨٠ ملمتر ويصل معدل الرطوبة النسبية فيها الى ١٦.٤٠ %

٣-١ تطور الكتلة العمرانية :

بدأت من أربع تجمعات سكنية صغيره على الجهة الجنوبية لوادى الرمة تعتمد على الزراعة مع بداية القرن الرابع عشر الهجرى ثم نمت الأولوية الأربعة لتكون الديرة القديمة بنسيجها المترابط ومساكنها التقليدية ومع ازدهار طريق المدينة المنورة / البدائع ظهرت المخططات السكنية التي تنتشر فيها المباني الحديثة والشوارع الواسعة والتي بدأت في النمو جهة شمال الطريق الرئيسى الواصل بين عنيزة والرس ثم امتدت جنوبيه إلى أن صار شكل الكتلة إلى ماهو عليه الآن

٤-١ الهيكل العمرانى:

تبلغ المساحة الإجمالية المبنية للمدينة ٤٧٢ هكتار ويبلغ على المدينة الإستعمال السكنى حيث تبلغ نسبته تقريبا ٥٠.٥٠ % من مساحة المدينة أما التجاري فيبلغ نسبة استعماله ٣.٢٢ % حيث يأتي بعد ذلك السكنى التجاري يبلغ نسبة استعماله ٠.٢٥ % ثم يأتي بعد ذلك الاستعمالات الأخرى تدريجيا بدءا بالمناطق الإدارية والخدمات إلى الاستعمال الصناعي .





ويتضح النمط غير المتماثل في تخطيط مدينة البدائع حيث تأخذ المدينة شكلا شريطيا يتمثل في طريق رئيسي يمتد في وسط طريق المدينة المنورة من الشمال الشرقي إلى الجزء المتجه إلى عنيزة والرياض والجنوب الغربي والمتجه إلى المدينة وانتشر العمران على جانبي هذا الطريق ويتركز على الطريق الذي يمر بوسط المدينة المراكز التجارية والمحلات بالإضافة إلى المباني الإدارية ومبنى البلدية والدوائر الحكومية الأخرى حيث يمثل هذا الطريق تخطيطيا في اتجاهات الحركة الرئيسية للمدينة نتيجة لوظيفته هذا وتعتبر حالات المباني بصفة عامة جيدة على مستوى المدينة.

١-٥ الملامح الاجتماعية والاقتصادية :

إن تصنيف المدينة كمركز نمو محلي وتوفير الدولة للبنية الأساسية من مرافق وخدمات عامة وبعض المؤسسات الاجتماعية والثقافية والاقتصادية إضافة إلى وظيفتها المدينة الزراعية و ينعكس ذلك على ازدهار المدينة وتنوع سكانها ويوضح الجدول التالي تعداد السكان كما يلي :

المدينة	تقدير السكان	معدل النمو تقديراً للسكان للفترة	تقدير السكان	معدل النمو تقديراً للسكان للفترة	تقدير السكان	معدل النمو تقديراً للسكان للفترة
١٩٤٣هـ	١٤٢٥هـ	-١٤٢٥ ١٤٣٠	١٤٣٠هـ	١٤٤٠	١٤٤٠هـ	-١٤٢٥ ١٤٥٠
البدائع	١٩٧٣٤	٤٢٥٥٦	٤.٤٨	٥٣٢٤٨	٤.١٦	٧٩٤٥٦
		٣.٨٤				١١١٢١٠

٦-١ أهم السمات العمرانية لمدينة البدائع :

- ١- تغلب الاستعمالات الزراعية وتمثل النسبة الأعظم من جملة الاستعمالات في المدينة وتبلغ نسبه الأراضي الزراعية بكل أشكالها وأنواعها من صوب ومزارع حوالي ٣٨.٤٦% من جملة مساحة الأراضي المنمأة في المدينة
- ٢- ارتفاع نسبة الخدمات العامة فتمثل ٣.٤١% من الاستعمالات اي أنها بذلك تتعدى نسبة الإسكان وتمثل نسبته ٢.٧٥% مما يدل على ارتفاع وارتفاع المعدلات الخدمية .
- ٣- تمثل الأراضي الفضاء نسبة ١٤.٨٨% من جملة مساحة الأراضي المنمأة للمدينة وبذلك تمثل فرصه تنموية باعتبارها أرضا حضرية يلزم استثمارها في عملية التنمية وتوظيفها في توفير متطلبات الإسكان والمرافق والخدمات العامة .





خريطة رقم (١) النطاق العمراني لمحافظة البدائع





خريطة (٢) المخطط الارشادي لمحافظة البدائع





خريطة (٣) أحياء محافظة البدائع





٧-١ الهدف من وثيقة المخطط الإرشادي للبدائع :

تهدف وثيقة المخطط الإرشادي للبدائع توثيق الأنظمة واللوائح والتشريعات العمرانية المعمول بها حالياً بأمانة القصيم والبلديات التابعة لها خاصة فيما يتعلق باستعمالات الأراضي ونظم واشتراطات البناء كمرحلة أولية.

بعد ذلك سيتم مراجعة وتقييم وتطوير هذه الأنظمة واللوائح والتشريعات العمرانية وذلك لوضع التصورات المستقبلية المناسبة لاشتراطات وأنظمة البناء بما يحقق الرؤى والسياسات والإستراتيجيات المقترحة من قبل المخطط الإقليمي للمنطقة لتطوير منطقة القصيم.

ويشمل المخطط الإرشادي للبدائع وثيقة المخطط الإرشادي للمنطقة بالإضافة إلى أطلس الأوضاع الراهنه لاشتراطات البناء بالمنطقة، ويوضح المخطط الإرشادي الآتي :-

- ١- استعمالات الأراضي داخل النطاق العمراني بمرحلة ١٤٤٠هـ - ١٤٤٥هـ - ١٤٥٠هـ ومنطقة حد حماية التنمية
- ٢- توصيف نظم البناء بمناطق استعمالات الأراضي المختلفة والاشتراطات الخاصة بكل استعمال.
- ٣- تحديد المحاور والشوارع التجارية طبقاً للوضع الراهن الحالي والمخططات المعتمدة من قبل الوزارة واللجان التخطيطية الخاصة .

٨-١ منهجية وثيقة المخطط الإرشادي لمحافظة البدائع:

لتحقيق أهداف الوثيقة تم بناء منظومة متكاملة للضوابط والنظم العمرانية، حيث أنها تعتبر الإطار القانوني والتنظيمي لتطوير البيئة العمرانية للبدائع. وقد انطلقت هذه الضوابط والنظم العمرانية من واقع المحافظة واشتراطات إصدار تراخيص البناء المعمول بها حالياً.

٩-١ مصادر معلومات الوثيقة:-

- ١ - التعاميم الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية
- ٢ - التوصيات الصادرة من المجلس البلدي
- ٣ - مناقشات وحوارات وورش عمل مع فريق الإشراف بوزارة الشؤون البلدية والقروية وأمانة القصيم والبلديات المختلفة .



الفصل الثاني

المفاهيم والمصطلحات
وأسس وضوابط البناء



Handwritten signature or initials in the bottom left corner.



٢- المفاهيم والمصطلحات وأسس وضوابط أنظمة البناء

فيما يلي تعريف لبعض المفاهيم والمصطلحات الفنية العامة، وكذلك بعض أسس وضوابط أنظمة البناء المستخدمة في هذه الوثيقة.

١-٢ المفاهيم والمصطلحات

١- الأمانة:-

هي جهاز خدمي له شخصية اعتبارية ذات استقلال مالي وإداري، يرأسها مسئول بمسمى أمين، وتتولى القيام بتنفيذ المهام الموكلة إليها، والمحددة بقرارات اختصاصها، والمقصود بالأمانة في هذا الدليل "أمانة القصيم".

٢- الإدارة العامة للتخطيط والمساحة :-

هي الإدارة ذات الاختصاص بإعداد ومتابعة كافة الدراسات التخطيطية بمستوياتها المختلفة والمخططات الناتجة عنها ومسئولة عن تطبيق هذا النظام ومراجعته وتفسيره وتعديله، بالإضافة إلى أي متغيرات جوهرية تتطلبها مراحل التنمية المختلفة بالمنطقة وذلك وفق الأنظمة والتعليمات والتعاميم الواردة من مقام وزارة الشؤون البلدية والقروية.

٣- البلدية:-

جهاز إداري تابع للأمانة لها اختصاصات ضمن نطاق خدماتها المحدد.

٤ - المناطق السكنية:-

هي المناطق المخصصة للاستعمالات السكنية بمختلف أنواعها ومستوياتها من حيث الكثافة السكانية.

٥- المناطق التجارية المختلطة:-

هي المناطق التي تتعدد فيها الاستعمالات وتنوع وتتداخل مع الاستعمالات السكنية سواء على مستوى المنطقة كلها أو على مستوى المبنى الواحد من المساكن والمجمعات السكنية والخدمات الملحقة بها، والمطاعم والمحلات والأسواق والمراكز التجارية والمباني المكتبية والإدارية ٠٠٠ الخ





٦- المراكز التجارية:-

عبارة عن أسواق تجارية مفتوحة أو مغلقة تشتمل على عدد من المحلات التجارية مجمعة في موقع واحد وقد تكون ذات نشاط واحد أو متعددة الأنشطة.

٧- الخدمات التجارية:-

خدمات يقوم القطاع الخاص بتوفيرها ويتم تصميمها و إنشائها بغرض خدمة المنطقة المحلية الملاصقة مثل محطات البنزين - غسيل السيارات - الصيدليات - المخازن - وتنظيف الملابس.....الخ.

٨- الشوارع التجارية:-

هي الشوارع التجارية الرئيسية والشريانية الواقعة داخل الكتلة العمرانية والتي يسمح بها بالاستعمالات التجارية المختلفة ضمن نطاق خدمات حدود كل بلدية.

٩- المحاور التجارية:-

المحور التجاري هو الطريق الذي يربط بين مراكز العمران الرئيسية و يكون شريانياً بالنسبة للحركة المرورية و ماراً بأراضي مؤهلة للتنمية الحالية و المستقبلية من خلال استعمالات متنوعة لتكوين تشكيلات بصرية مرغوبة ويساهم في تخفيف العبء عن المناطق المركزية.

١٠- مراكز خدمات الأحياء :-

هي مراكز خدمات الأحياء والمجاورات والمجمعات السكنية والتي توضع فيها أنشطة واستخدمات تخدم سكان هذه المناطق فقط.

١١- المنطقة المركزية:-

هي المنطقة التي تشتمل على مناطق التخدم الرئيسية ذات النطاق المحلي أو الإقليمي أو الاثنين معاً وتحتوي على الاستخدامات السكنية والتجارية والمختلطة والاستخدامات الإدارية والحكومية وغيرها من متطلبات التخدم على مستوى المدينة والإقليم وتحدد على خرائط استعمالات الأراضي ضمن حدود البلديات كمناطق مركزية.





١٢- وحدة تخطيطية خاصة:-

قطعة ارض تملكها جهة حكومية ويجري تخطيطها وتطويرها باعتبارها وحدة واحدة وتعفي من تطبيق قواعد معينة من أنظمة استعمالات الأراضي وتقسيماتها لتحقيق أهداف بيئية يتعذر تحقيقها إن طبقت الأنظمة تطبيقاً حرفياً على قطعة الأرض بمفردها

١٣- مناطق الخدمات العامة والإقليمية

هي المناطق المخصصة للخدمات العامة والاستعمالات الإقليمية وتشمل المناطق المفتوحة والتعليمية والإدارية والخدمات الصحية والأمنية والترفيهية والإقليمية على مستوى المنطقة بالكامل.

١٤- المناطق الصناعية:-

هي المناطق المخصصة للاستعمالات الصناعية المعتمدة بمختلف أنواعها ومستوياتها سواء كانت ورش أو مستودعات أو صناعية خفيفة أو متوسطة أو ثقيلة، أو صناعات تجميعية أو تكميلية أو دقيقة والإلكترونية.

١٥- المناطق الترفيهية والرياضية :-

وتشمل المدن الترفيهية والملاعب الرياضية والمتنزهات والحدائق العامة وملاعب الأطفال، والتي تضم مجموعة من الألعاب والأنشطة الترفيهية المقامة خصيصاً لغرض الترفيه والتسلية.

١٦- المرافق العامة :-

وهي المساحات المخصصة لمباني المرافق العامة، وتشمل محطات معالجة الصرف الصحي، ومحطات الكهرباء الرئيسية والفرعية، ومحطات المياه والآبار والخزانات العالية، ومرمي النفايات، وأبراج الاتصالات.

١٧- الأرض:-

هي القطعة المخصصة لتشييد بناء عليها، وإنشاء مرافقه وخدماته حسب المخطط الهندسي المعتمد ورخصة البناء.

١٨- الملحق الأرضي:-

هو مبنى منفصل عن المبنى الأساسي في الطابق الأرضي من المباني السكنية (الفلل) ويكون استعماله ثانوياً، أو مكملاً للاستعمال الرئيسي للمبنى الأساسي.





١٩- الملحق العلوي:-

هو جزء من البناء يقام فوق سطح المبنى الأساسي، ويكون استعماله ثانوياً أو مكملاً للاستعمال الرئيسي للمبنى الأساسي.

٢٠- مواقف السيارات:-

هي المساحات أو الأماكن المخصصة لوقوف السيارات بما في ذلك المواقف المخصصة لذوي الاحتياجات الخاصة (المعاقين).

٢-٢ أسس وضوابط أنظمة البناء:-

تستند هذه الضوابط والأسس على الدراسات السابقة للمخططات الإرشادية ودراسات الوضع الراهن والمخططات المعتمدة، بالإضافة إلى التعاميم والأنظمة الصادرة من مقام وزارة الشؤون البلدية والقروية وأمانة القصيم.

ومن أهم هذه الأسس:-

١- يتم العمل بهذه الوثيقة إلى أن يتم الانتهاء من إعداد واعتماد المخططات المحلية والتفصيلية لمدن وقرى البدائع والتي تعتبر المخرج النهائي لهذا المشروع.

٢- الاستخدامات الواردة ضمن المخططات المعتمدة قبل صدور هذه الوثيقة، ما لم يتم إلغاؤها أو تعديلها بموجب هذه الوثيقة أو خرائط الأطالس التفصيلية المعتمدة المرفقة، يتم تطبيق كافة الاشتراطات والضوابط والأنظمة الواردة بهذه المخططات المعتمدة عليها إلا إذا أعطت هذه الوثيقة ميزة تنموية أو تطويرية لاحقة للمخطط المعتمد السابق. على أن يتم الالتزام بأي ضوابط واشتراطات وأنظمة إضافية ليست موجودة في المخطط المعتمد السابق.

٣- لا تزيد نسبة البناء عن ما هو مقرر لكافة استعمالات الأراضي الواردة بهذه الوثيقة .

٤- لا يتم الترخيص بالاستعمال التجاري إلا على المحاور والشوارع التجارية أو القطع المخصصة تجاري بالمخططات المعتمدة وكل شارع عرض ٣٠ متر مع ضرورة الالتزام بمتطلبات مواقف السيارات للاستخدام التجاري حسب المعايير المنصوص عليها والاحتفاظ بالارتداد على الشارع كمواقف للسيارات.

٥- عدم وضع أسوار بين المباني التجارية (صالات ومحلات ومستودعات) وذلك لعدم خلق فراغات عمرانية بين المباني المطلة على الشوارع والمحاور التجارية الرئيسية فقط .



- ٦- المحافظة على خصوصية المجاورين بحلول معمارية مناسبة .
- ٧- تبنى الملاحق العلوية والأرضية وفق الأنظمة المعمول بها حاليا بالأمانة وطبقا لتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية بهذا الشأن .
- ٨- توفير مواقف السيارات بالمعدلات المطلوبة وكذلك إجراء الدراسات المرورية في المواقع التي ترى الجهة المختصة بالأمانة إلزام المطور بتقديمها حسب المعدلات والمعايير المطلوبة لكل مشروع.
- ٩- ربط إجمالي مساحة البناء المسموح بها مع عدد مواقف السيارات المطلوبة لكل استعمال .
- ١٠- مراعاة تطبيق الاشتراطات الخاصة بالجهات المعنية بالخدمات العامة كالتي لجمعية والصحية والأمنية وغيرها وكذلك الجهات المعنية بالمرافق العامة وفق ما هو معتمد من أنظمة بوزارة الشؤون البلدية والقروية.
- ١١- لا يسمح بالبناء على قطع الأراضي المخصصة للخدمات والمرافق العامة إلا للغرض نفسه المخصصة له وذلك تمشيا مع الأوامر السامية بهذا الشأن.
- ١٢- الحد من الانتشار والتوسع الأفقي والاستخدام الأمثل للمرافق العامة داخل حدود النطاق العمراني .
- ١٣- لا يتم البناء على الأراضي الزراعية الواقعة ضمن مرحلة النطاق العمراني حتى عام ١٤٥٠هـ إلا بعد موافقة وزارة البيئة والمياه والزراعة على ذلك.
- ١٤- مراعاة متطلبات المناطق ذات الطبيعة الخاصة .
- ١٥- تركيز التنمية العمرانية ضمن حدود مرحلة التنمية العمرانية حتى عام ١٤٥٠هـ.



الفصل الثالث توصيف أنظمة البناء للمناطق السكنية





٣- توصيف أنظمة البناء للمناطق السكنية:

يحدد المخطط الإرشادي لمحافظة البدائع المواقع المناسبة للاستعمالات السكنية والتجارية والصناعية والحكومية، وهذه المواقع مبينة على خرائط مخططات استعمالات الأراضي كما هو وارد بأطالس استعمالات الأراضي.

٣-٣- الضوابط والنظم العمرانية على مستوى المناطق

يحدد المخطط الإرشادي لمحافظة البدائع المواقع المناسبة للاستعمالات السكنية والتجارية والصناعية والخدمية وهذه المواقع مبينة على خرائط مخططات استعمالات الأراضي وهو الأداة الرئيسية المتاحة للبلدية لتطبيق عنصر استعمالات الأراضي وفيما يلي توصيف اشتراطات وضوابط البناء لكل استعمال على حده :-

٣-٣-١ المناطق السكنية:-

الاستعمالات المسموح بها	سكني - خدمات محلية - مناطق خضراء
ارتفاعات المباني	دورين وملحق
نسبة البناء	٦٠%
الارتدادات	خمس عرض الشارع بحد اقصى ٦ متر والارتدادات الجانبية ٢ متر بين الجار
مساحة الأرض	لا تقل عن ٢٠٠ متر للقطع المجزئة
مواقف السيارات	موقف لكل وحدة سكنية

جدول رقم (١) الضوابط والاشتراطات على المناطق السكنية





اسم الحي	الارتفاع	نسبة البناء	الارتدادات	ملاحظات
أمامي	جانبى	خلفى		
ام تلعة	دورين وملحق	٦٠%	خمس عرض الشارع	٢ متر
المرقب	دورين وملحق	٦٠%	خمس عرض الشارع	٢ متر
الواحة	دورين وملحق	٦٠%	خمس عرض الشارع	٢ متر
طيبة	دورين وملحق	٦٠%	خمس عرض الشارع	٢ متر
العبيلة	دورين وملحق	٦٠%	خمس عرض الشارع	٢ متر
الريان	دورين وملحق	٦٠%	خمس عرض الشارع	٢ متر
الخليج	دورين وملحق	٦٠%	خمس عرض الشارع	٢ متر
اليساتين	دورين وملحق	٦٠%	خمس عرض الشارع	٢ متر
السلام	دورين وملحق	٦٠%	خمس عرض الشارع	٢ متر
الاندلس	دورين وملحق	٦٠%	خمس عرض الشارع	٢ متر
قرطبة	دورين وملحق	٦٠%	خمس عرض الشارع	٢ متر
المنزه	دورين وملحق	٦٠%	خمس عرض الشارع	٢ متر
القبعية	دورين وملحق	٦٠%	خمس عرض الشارع	٢ متر
السليمانية	دورين وملحق	٦٠%	خمس عرض الشارع	٢ متر
الروضة	دورين وملحق	٦٠%	خمس عرض الشارع	٢ متر
النخيل	دورين وملحق	٦٠%	خمس عرض الشارع	٢ متر
الحمراء	دورين وملحق	٦٠%	خمس عرض الشارع	٢ متر
المنار	دورين وملحق	٦٠%	خمس عرض الشارع	٢ متر
الوسطى	دورين وملحق	٦٠%	خمس عرض الشارع	٢ متر
الرواد	دورين وملحق	٦٠%	خمس عرض الشارع	٢ متر
الياسمين	دورين وملحق	٦٠%	خمس عرض الشارع	٢ متر
القدس	دورين وملحق	٦٠%	خمس عرض الشارع	٢ متر
الاصفر	دورين وملحق	٦٠%	خمس عرض الشارع	٢ متر
العليا	دورين وملحق	٦٠%	خمس عرض الشارع	٢ متر
رامات	دورين وملحق	٦٠%	خمس عرض الشارع	٢ متر
العزيزية	دورين وملحق	٦٠%	خمس عرض الشارع	٢ متر
التحلية	دورين وملحق	٦٠%	خمس عرض الشارع	٢ متر
القادسية	دورين وملحق	٦٠%	خمس عرض الشارع	٢ متر
الحزم	دورين وملحق	٦٠%	خمس عرض الشارع	٢ متر
الدحة	دورين وملحق	٦٠%	خمس عرض الشارع	٢ متر
العبدلية	دورين وملحق	٦٠%	خمس عرض الشارع	٢ متر
الفيصلية	دورين وملحق	٦٠%	خمس عرض الشارع	٢ متر
الجامعة	دورين وملحق	٦٠%	خمس عرض الشارع	٢ متر
النسيم	دورين وملحق	٦٠%	خمس عرض الشارع	٢ متر
الندى	دورين وملحق	٦٠%	خمس عرض الشارع	٢ متر

جدول رقم (٢) يوضح أحياء محافظة البدائع





خريطة رقم (٤) توضح المناطق السكنية بمحافظة البدائع



الفصل الرابع توصيف أنظمة البناء للمحاور والشوارع التجارية



Handwritten signature in blue ink.



٤ - الاشتراطات وأنظمة البناء على مستوى المحاور والشوارع التجارية

وفيما يلي الاشتراطات وأنظمة البناء على مستوى المحاور والشوارع التجارية موضحا بها الارتفاعات ونسبة البناء وكذلك الارتدادات .

٤-١ المحاور التجارية الرئيسية :-

هي محاور الحركة الرئيسية والتي لا يقل عرضها عن ٤٠ م والمبينة بالمخطط الإرشادي وتطبق في تلك المحاور الارتفاعات المبينة بالجدول رقم (٣) ونسبة البناء ٦٠ % في حالات الارتدادات من كل جانب في المخططات المعتمدة ويسمح بها بالأنشطة التجارية ذات المستويات المرتفعة والمعارض والتوكيلات التجارية والبنوك ويفضل تحفيز المستثمرين لدمج أكثر من قطعة ارض والتوسع تجاريا على هذه المحاور والارتفاع السائد على هذه المحاور أربعة ادوار وملحق داخل النطاق العمراني ويسمح زيادة الارتفاع دور واحد في حالة قيام المالك بإنشاء مواقف للسيارات في القبو (البدروم) وهذه المحاور موضحة بالجدول التالي

التصنيف	اسم الطريق	الارتفاع	التوصيف	نسبة البناء	الارتدادات
محور تجارى رئيسي	طريق الملك عبد العزيز	٤ ادوار وملحق	من تقاطع طريق الأمير عبد الإله بن عبد العزيز الى تقاطع النقطة رقم (أ)	لا تتعدى ٦٠ %	امامي خمس عرض الشارع بحد ادنى ٦ متر خلفي ٢ متر جانبي ٢ متر
محور تجارى رئيسي	طريق الملك فيصل	٤ ادوار وملحق	من تقاطع النقطة رقم (ب) الى تقاطع شارع رقم (٢) ومن تقاطع النقطة رقم (ج) الى تقاطع طريق روضة مساعد		
محور تجارى رئيسي	طريق الملك عبد الله	٤ ادوار وملحق	من تقاطع طريق الأمير سلطان بن عبد العزيز الى تقاطع طريق التحلية ومن تقاطع النقطة رقم (د) الى تقاطع طريق المنزه	لا تتعدى ٦٠ %	امامي خمس عرض الشارع بحد ادنى ٦ متر خلفي ٢ متر جانبي ٢ متر

جدول رقم (٣) الضوابط والاشتراطات العمرانية على المحاور الرئيسية



٢-٤ المحاور التجارية الثانوية :

وهي محاور الحركة يتراوح عرضها من ٣٠ الى ٤٠ متر وتطبق على هذه المحاور الارتفاعات المبينة في الجدول رقم (٤) ويسمح فيها بالمحال التجارية والمطاعم والشقق الفندقية ويطبق عليها نفس ارتدادات ومواقف سيارات المحاور الرئيسية.

التصنيف	اسم الطريق	ارتفاع المباني	التوصيف
محور تجاري ثانوي	طريق الملك فهد	٣ ادوار وملحق	من تقاطع طريق الملك فيصل إلى تقاطع طريق الأمير سلطان بن عبد العزيز
محور تجاري ثانوي	طريق طارق بن زياد	٣ ادوار وملحق	من تقاطع النقطة رقم (هـ) إلى تقاطع النقطة رقم (و)
محور تجاري ثانوي	طريق التحلية	٣ ادوار وملحق	من تقاطع طريق الملك فهد إلى تقاطع طريق الملك عبد الله
محور تجاري ثانوي	طريق الملك خالد	٣ ادوار وملحق	من تقاطع طريق الملك عبد العزيز إلى تقاطع طريق الخزامي
محور تجاري ثانوي	طريق الأمير فيصل بن بندر	٣ ادوار وملحق	من تقاطع طريق الملك عبد العزيز إلى تقاطع طريق رقم (١)
محور تجاري ثانوي	طريق الأمير عبد الله الفيصل	٣ ادوار وملحق	من تقاطع طريق الملك عبد العزيز إلى طريق المنتزه
محور تجاري ثانوي	طريق رقم (٧)	٣ ادوار وملحق	من تقاطع طريق الملك عبد العزيز إلى تقاطع طريق رقم (١)
محور تجاري ثانوي	طريق الأمير نايف بن عبد العزيز	٣ ادوار وملحق	من تقاطع طريق الملك عبد العزيز إلى تقاطع النقطة رقم (ن)
محور تجاري ثانوي	طريق عثمان بن عفان	٣ ادوار وملحق	من تقاطع رقم (٣) إلى تقاطع طريق عبد الله الفيصل
محور تجاري ثانوي	طريق الملك سلمان	٣ ادوار وملحق	من تقاطع طريق الملك فيصل تقاطع طريق أبو بكر الصديق

جدول رقم (٤) الضوابط والاشتراطات العمرانية على المحاور الثانوية



٣-٤ الشوارع التجارية :-

هي شوارع تجارية يتراوح عرضها من ٢٠ إلى ٦٠ م والمبينة بالمخطط الإرشادي والارتفاع السائد عليها دورين وملحق ونسبة البناء ٦٠ % في حالة الارتداد من كل جانب في المخططات المعتمدة عليها بالنشاط التجاري المحدود والمتنوع بين التجاري والسكني التجاري ويطبق عليها نفس ارتدادات ومواقف سيارات المحاور الرئيسية.

التصنيف	اسم الطريق	الارتفاع	التوصيف
شوارع تجارية	طريق الملك فهد	دورين وملحق	من تقاطع جادة الجمامل إلى تقاطع طريق الملك فيصل
شوارع تجارية	طريق علي بن أبي طالب رضي الله عنه	دورين وملحق	من تقاطع طريق رقم (٣) إلى تقاطع طريق الخزامي
شوارع تجارية	طريق طيبة	دورين وملحق	من تقاطع طريق الملك عبد العزيز إلى تقاطع النقطة رقم (ع)
شوارع تجارية	طريق حفصة بنت عمر رضي الله عنها	دورين وملحق	من تقاطع طريق الملك عبد العزيز إلى تقاطع طريق سعود بن فرحان
شوارع تجارية	طريق أبو بكر الصديق رضي الله عنه	دورين وملحق	من تقاطع طريق الملك فهد إلى تقاطع طريق رقم (٦)
شوارع تجارية	طريق رقم ٥	دورين وملحق	ومن تقاطع النقطة رقم (ل) إلى تقاطع شارع رقم (٢)
شوارع تجارية	طريق الأمير سلطان بن عبد العزيز	دورين وملحق	من تقاطع طريق الملك عبد العزيز إلى تقاطع طريق الملك عبد الله
شوارع تجارية	طريق جادة الجمامل	دورين وملحق	من تقاطع طريق الأمير نايف بن عبد العزيز إلى تقاطع طريق رقم (٤)
شوارع تجارية	طريق الخزامي	دورين وملحق	من تقاطع طريق الملك عبد العزيز إلى تقاطع طريق الملك خالد
شوارع تجارية	طريق عثمان بن عفان رضي الله عنه	دورين وملحق	من تقاطع طريق عبد الله الفيصل إلى تقاطع طريق الملك فيصل

جدول رقم (٥) الضوابط والاشتراطات العمرانية على الشوارع التجارية

الفصل الخامس توصيف أنظمة البناء للمناطق غير السكنية





٥- توصيف أنظمة البناء للمناطق الغير سكنية:-

يطبق عليها لوائح وتعاميم وزارة الشؤون البلدية والقروية



الفصل السادس المشاريع المميزة



Handwritten signature or initials.



٦- المشاريع المميزة:-

يطبق عليها التعميم رقم ٤٧٧٣٣ في ١٤٣٧/٩/٢٤ الخاص بشأن اشتراطات المشاريع المميزة للمدن الصغرى والمتوسطة والمتضمن مايلي :-

١-٦ التعريف

هي مشاريع ذات طابع عمراني مميز ومردود اجتماعي واقتصادي للمنطقة والمدينة وتقع داخل النطاق العمراني للمدينة وتخدم قطاع عريض من المجتمع والهدف منها تشجيع القطاع الحكومي والخاص على تنفيذ مشاريع ريادية ومتميزة تخدم المدينة.

٢-٦: المدن المستهدفة

المدن المستهدفة هي المدن الصغرى والمتوسطة التي تم تصنيفها كمراكز نمو محلية واقليمية ووطنية وفق الاستراتيجية العمرانية الوطنية المعتمدة فيما عدا المدن الخمس الكبرى (الرياض - جدة - الدمام - مكة المكرمة - المدينة المنورة) والتي لم يتم اعتماد مخطط ارشادي (محلي تفصيلي) لها وعند إعداد المخطط الإرشادي (محلي تفصيلي) لهذه المدن فانه يتم دراسة تلك الاشتراطات وتقييمها وتعديلها إذا تطلب الأمر ذلك.

٣-٦: الاستعمالات المستهدفة بالمشاريع المميزة

الاستعمالات المستهدفة تشمل ما يلي:

- مستشفيات ومستوصفات خاصة
- الفنادق والشقق الفندقية والمفروشة
- المراكز التجارية والإدارية





٤-٦: نظام بناء المشاريع المميزة:

يتم تصنيف المشاريع المميزة للاشتراطات الموضحة بالجدول التالي :

الفئة	مساحة المشروع المميز(*) (م ^٢)	نسبة البناء	أقصى حد للارتفاع
أ	من ١٥٠٠ الي ٣٠٠٠	%٥٠	٦
ب	من ٣٠٠١ الي ٥٠٠٠	%٤٥	٨
ج	من ٥٠٠١ الي ٧٥٠٠	%٤٠	١٠
د	أكثر من ٧٥٠٠	%٣٥	١٢

(*) يسمح لمالك المشروع باختيار أي من اشتراطات الفئات المشار إليها أعلاه من حيث نسبة البناء والحد الأقصى للارتفاع بشرط أن تكون مساحة المشروع أكبر من مساحة الفئة المختارة

٥-٦: الاشتراطات العامة للمشاريع المميزة:

١. يجب أن يكون المشروع المميز على شارعين أحدهما تجاري بعرض لا يقل عن ٣٠ م وبعرض واجهة لا يقل عن ٤٠ م وبعمق لا يقل عن ٣٠ م.
٢. في حال عدم انطباق الاشتراطات المحددة بالفقرة (١) أعلاه من حيث المساحة أو العمق فإنه يمكن ضم القطعة الخلفية ان رغب مالك المشروع في ذلك بحيث يتم تطبيق نفس استعمال المشروع علي القطعة التي تم ضمها أما الارتفاع لها فيكون بنفس الارتفاع المعتمد للقطع الخلفية.
٣. في حال عدم الحاجة لضم القطع الخلفية فيتم مراعاة الخصوصية وعدم كشف الجوار وذلك بتطبيق نظام الارتداد الخلفي للأدوار النظامية وفي الأدوار المستثناه يتم زيادة الارتداد الخلفي بمقدار متر ونصف المتر في كل دور بشكل متدرج يتناقص للأعلى.
٤. يتم توفير مواقف السيارات حسب معدلات ومعايير الوزارة.
٥. أن يكون الدخول والخروج من جهة الشارع الرئيسي فقط وفي حدود العمق التجاري مع عمل أسوار تحيط بالمشروع لجهاته المطله علي الشوارع الفرعية وعدم عمل فتحات للدخول والخروج إلي ارض المشروع علي الشوارع الفرعية إلا في حدود القطعة التجارية فقط.





٦. أن يتم معالجة المباني معمارياً عند بداية تصميم المشروع (معالجة معمارية أصلية) وذلك مراعاة لخصوصية للمناطق المجاورة.
٧. يتم تقديم دراسة تربة وفقاً للتعليمات المنظمة لدراسة تقارير التربة.
٨. تقديم دراسة مرورية توضح انعكاس المشروع على الحركة المرورية.
٩. التنسيق مع الجهات الخدمية حيال استيعاب الشبكات للزيادة الناتجة من الارتفاعات
١٠. أخذ موافقة هيئة الطيران المدني علي ارتفاع المشروع في حالة وقوع المشروع في مسار هبوط وإقلاع الطائرات .



الفصل السابع

الاستعمالات المشروطة



Handwritten signature or initials in blue ink.



٧- الاستعمالات المشروطة:-

هي الاستعمالات التي قد تكون مناسبة لمنطقة معينة ولكنها بسبب ضرورة توفر شروط خاصة في موقعها، أو بسبب خصائص مميزة أخرى تتطلب مراجعة وموافقة خاصة بها، وعند الإذن باستعمال مشروط يسمح للإدارة العامة للتخطيط العمراني أن تقترح أية شروط إضافية تراها ضرورية لحماية مصالح العقارات المجاورة أو المدينة بأكملها وذلك علاوة على الشروط المنصوص عليها صراحة في هذا النظام.

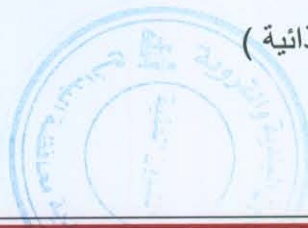
ويسمح أن تشمل تلك الشروط الإضافية، وعلى سبيل المثال لا الحصر، مساحة البناء على قطع الأراضي أو الارتداد أو عدد مواقف السيارات أو تحديد عدد اللافتات أو حجمها أو موقعها أو اشتراط إنشاء جدران أو أسوار أو تنسيق المواقع لحماية الأملاك المجاورة. وفي حالة الاستعمال القائم قبل صدور هذا النظام والمصنف على أنه استعمال مشروط، يجب عند إدخال أي تغيير على الاستعمال أو على مساحة قطعة الأرض أو إدخال أي تعديل على أية منشأة التقيد بالشروط الموضوعه للاستعمال المشروط.

يلزم مراجعة كل طلبات الاستعمالات المشروطة في ضوء تأثيرها على البيئة ويحظر أي استعمال يسبب آثاراً ضارة بالبيئة ويكون واضحاً أن هذه الآثار تضر بالصحة والسلامة العامة، وإذا وجدت وسائل يمكن بها الحد من التأثيرات الضارة لهذا الاستخدام المشروط فإن الموافقة على الاستخدام سوف تتوقف على تنفيذ هذه الوسائل الخاصة بالحد من التأثيرات الضارة.

٧-١ الأنشطة التجارية داخل الأحياء السكنية :-

٧-١-١ الأنشطة التجارية المسموحة داخل الأحياء السكنية:

- بيع الفواكه والخضار.
- مخبز عربي.
- قرطاسيه
- نقطة استلام وتسليم ملابس (فرع مغسلة)
- بقاله (مواد غذائية)





٢-١-٧ الضوابط والاشتراطات :-

التأكيد على تنمية المراكز التجارية ضمن المخططات السكنية (إن وجدت) كبديل أولي للاستثمار وتوفير الخدمة التجارية.

يجب ألا تزيد مساحة المحل عن ستة وثلاثين متراً مربعاً (٢٣٦م) ولا يقل عن أربعة وعشرين متراً مربعاً (٢٢٤م). لا تقل واجهة المحل عن ثلاثة أمتار (٣م) ولا تزيد عن ثمانية أمتار (٨م) كحد أقصى.

أن يكون الموقع على شوارع لا يقل عرضها عن خمسة عشر متراً (١٥م) ولا يزيد عن ثلاثين متراً (٣٠م) ويكون الشارع مفتوحاً وليس ذو نهاية مغلقة.

يجب ألا يزيد ارتفاع المحل التجاري عن أربعة أمتار (٤م) وبدون ميزانين ولا يسمح بالبناء فوقه إذا كان المحل يقع ضمن الارتداد الأمامي للمبنى.

يجب أن تكون المسافة الفاصلة بين كل نشاط ومثيله لا تقل عن خمسمائة متر (٥٠٠م) بواقع دائرة تخديم نصف قطرها مائتان وخمسون متراً (٢٥٠م) كما أنه يسمح بالترخيص لأنشطة أخرى ضمن دائرة التخديم تلك بحيث لا تزيد عن ثلاثة أنشطة تجارية مختلفة فقط .

يجب أن لا يزيد عدد المحلات المتماثلة على نفس الشارع الواحد عن محلين فقط في حال كون الشارع لا يمتد لأكثر من ألف متر (١٠٠٠م) حتى وإن كانت دائرة التخديم أكثر من الحد المسموح به خمسمائة متر (٥٠٠م) وفي هذه الحالة يعطى الأولوية لصاحب الطلب الأقدم والذي تنطبق عليه الشروط المطلوبة كما لا يسمح بعمل أكثر من نشاط واحد ضمن قطعة الأرض الواحدة.

٢-٧: اللوحات الإعلانية (اللافتات):-

٢-٧-١ صُنفت جميع اللوحات الإعلانية على أنها مشروطة ليتسنى للبلديات والإدارات المعنية مراجعة موادها ومواقعها قبل الترخيص بتركيبها وذلك حماية للخريطة العام للمدينة.

٢-٧-٢: تدرس تصاميم اللوحات الإعلانية ومساحاتها وعلاقتها بالمبنى أو الممتلكات وفقاً للاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلان والمعدة من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية أو الإدارة العامة للتخطيط العمراني.





٣-٣-٧ اشتراطات عامة للوحات اإعلانية :-

١-٣-٣-٧ أن تكون اللوحات الإعلانية مصدراً لتحسين المظهر العام في الشوارع والميادين وعلى المباني وتساعد في تحسين التشكيل البصري للميادين وتواكب النمط المعماري للمنطقة والشارع.

٢-٣-٣-٧ الحصول على رخصة من البلدية للوحات الإعلانية بأنوعها المختلفة والموافقة على تصاميم اللوحات المبدئية والألوان والمواد المستخدمة.

٣-٣-٣-٧ ألا تكون اللوحات الإعلانية مصدر إزعاج صوتي أو ضوئي وإذا كانت تصدر صوتاً يجب أن يراعى بعدها عن المساجد والمستشفيات ولا تؤثر على البصر من جراء تركيبات الألوان وتناسقها.

٤-٣-٣-٧ مراعاة تركيب اللوحات وإبرازها بخريطة فني يتضمن تناسقها مع غيرها من اللوحات الأخرى وألا تؤثر على الواجهة الحضارية للمبنى أو الشارع.

٥-٣-٣-٧ ألا تؤثر اللوحات الإعلانية على حركة المرور أو تسبب لبساً مع علامات وإشارات وأجهزة المرور

ألا تحتوي المادة الإعلانية وخريطتها على ما لا يتوافق مع ديننا الحنيف أو العادات والتقاليد.



الفصل الثامن اشتراطات عامة





٨- اشتراطات عامة :-

هذا الفصل من وثيقة المخطط الإرشادي لمحافظة البدائع سيستعرض أهم الاشتراطات العامة التي يجب العمل بها والالتزام التام بتطبيقها. ومن أبرز هذه الاشتراطات ما يلي:-

٨-١ ضوابط البناء:-

٨-١-١ نسبة البناء:-

القطع ذات المساحات (٢٠٠) متر مربع فأكثر والواقعة في المخططات المعتمدة والمخططات التطويرية لا تزيد نسبة البناء فيها عن (٦٠%) من المساحة الإجمالية للقطعة باستثناء المخططات التهذيبية الواقعة بالمحافظة والمراكز التابعة لها.

٨-١-٢ الارتدادات:-

٨-١-٢-١ يتم تحقيق الارتدادات في المخططات المعتمدة وفقاً للتعليمات المدونة على كل مخطط.
٨-١-٢-٢ يحق في العقارات الواقعة ضمن المخططات المعتمدة والإفرازات القديمة الغير مدون عليها تعليمات بناء كما يلي:

- الارتداد جهة الشارع يساوي ٥/١ عرض الشارع بحيث لا يقل عن ٢ متر ولا يزيد عن ٦ متر.
- الارتدادات على ممرات المشاة ذات العرض ١٠ فأقل والمساحات العامة (٢متر).
- الارتداد على مواقف السيارات ٥/١ عرض الشارع المؤدي إليها، بما لا يزيد عن (٦متر) ولا يقل عن (٢متر).
- يشترط الارتداد جهة الجوار وفي حال وجوده لا يقل عن مترين.

٨-١-٢-٣ لا يسمح لأي من المباني والطوابق الواقعة فوق مستوى سطح الأرض بأن تتجاوز الحد الأدنى من الارتدادات النظامية بما فيها أدوار الخدمات أو الطوابق المخصصة لمواقف السيارات والملاحق العلوية. ويستثنى من ذلك البروز ضمن الارتدادات المطلة على الشوارع للطوابق العلوية بالمبنى بمقدار ١٠/١ عرض الشارع بحد أقصى (١.٥م) كما يستثنى من ذلك بناء الملاحق الأرضية فقط ضمن مناطق الارتدادات وفقاً للضوابط الواردة من هذا النظام.

٨-١-٢-٤ في المناطق التي يسمح بالبناء بها على الصامت (نسبة ١٠٠%) تعفي من تطبيق نظام الارتدادات ولكن يجب إن تكون المباني مفصولة إنشائياً عن بعضها البعض وكذلك الحال للدوبلكسات المبنية بنظام البناء على الصامت.





٥-٢-١-٨ يجب احترام خط البناء النظامي لكافة الشوارع والمحاور التجارية، ولا يسمح بالبناء فيها.

٨-١-٣.الواجهات:-

- ١- الالتزام باللون الأبيض في غالب مسطحات المبنى وعدم استعمال الألوان المبهرة ، كما يراعى تغطية واجهات المباني المطلّة على الطرق والشوارع الرئيسية بتكسيات جيدة مثل الرخام والحجر الصناعي والطبيعي إلخ .
- ٢- يراعى معالجة وحدات التكيف في الواجهات على الطرق والشوارع الرئيسية بطريقة معمارية مناسبة وعمل تصريف للمياه الناتجة من تشغيل أجهزة التكيف دون تشويه لمنظر الواجهة أو إزعاج المارة .
- ٣- أن تكون واجهة المحلات التجارية من الألمنيوم والزجاج أو الزجاج المقاوم وتستخدم أبواب ذات الشرائح المعدنية لحماية المحلات كما يلزم دراسة لوحات الإعلان وتخصيص مكان مناسب لها ضمن التصميم المعماري للواجهة .
- ٤- أن تكون الواجهات المطلّة على الشوارع موازية لخط تنظيم الشارع وفي المناطق الغير مخططة يجب أن تدرس الواجهات وموازاتها للشوارع بعد دراسة تنظيم المنطقة المحيطة سواء للشوارع القائمة أو المقترحة للمحافظة على النسق العام للمباني.

٨-١-٤ ارتفاع بعض العناصر المعمارية :

العنصر	الارتفاعات (م)
ارتفاع الدور المتكرر - لا يزيد عن (باستثناء ما تتطلبه تمديدات التكيف المركزي)	٣.٢٠
ارتفاع البدروم لا يقل عن (الصافي)	٢.٨٠
أقصى ارتفاع سترة السطح	٢

جدول رقم (٦) يوضح بعض العناصر العمرانية

٨-١-٥.الملحق العلوي:-

- يسمح بإقامة ملحق علوي واحد ويستخدم كوحدة سكنية منفصلة أو متصلة مع وحدة في الدور أسفله أو كخدمات مساندة لسطح المبنى ويشترط فيها الآتي:
- ٨-١-٥-١ لا تزيد مساحة الملحق العلوي عن (٥٠%) من مساحة الدور المتكرر وفقا لنظام الملاحق العلوية
 - ٨-١-٥-٢ الارتداد جهة الشارع الرئيسي مسافة لا تقل عن خمسة أمتار مقاساً من سترة السطح في حال تعدد الشوارع يكون الارتداد جهة الشارع الأكبر عرضاً.
 - ٨-١-٥-٣ الملحق لا يطل على الواجهات الأمامية جهة الشوارع .





٨-١-٥-٤ يشترط أن تكون كافة الفتحات (التكييف والشبابيك والأبواب وفتحات التهوية) معالجة معمارياً وتضمن عدم كشف المجاورين ويمنع عمل فتحات جهة المجاورين في مناطق الفلل السكنية .

٨-١-٥-٥ لا يزيد ارتفاع الملحق عن ارتفاع بيت الدرج أو (٣.٥٠م) كحد أقصى.

٨-١-٥-٦ إذا زاد عدد الوحدات السكنية في الملحق عن وحدة سكنية واحدة يلزم تأمين موقف سيارة لكل وحدة سكنية جديدة .

٨-١-٥-٧ يلزم التأكد من عدم وجود مخالفات سابقة بالنسبة للمباني القائمة وتصحيح وضعها إن وجدت قبل السماح بإعطاء رخصة بناء لإضافة الملحق .

٨-١-٥-٨ إحضار صاحب المبني شهادة تحمل للمبني من مكتب هندسي معتمد .

٨-١-٦ الملحق الأرضي :-

٨-١-٦-١ السماح ببناء الملاحق الأرضية بالفلل السكنية فقط بنسبة لا تزيد عن (١٠%) من مساحة الأرض الكلية

بحيث لا تتجاوز ٨٠ م^٢ ويسمح بالبناء علي الصامت بنسبة ثلث طول الضلع (١/٣) وفي حالة طلب زيادة الملحق عن النسبة المقررة يطلب مخطط ويطبق الارتدادات النظامية . ويكون مخصص لخدمة مسانده للمبني ، ولا يسمح باستخدامه للأغراض التجارية أو الإدارية

٨-١-٦-٢ أن تبعد عن المبني الرئيسي بإرتداد لا يقل عن (١.٥ م) ويمكن تنفيذ الملحق الأرضي ملاصقاً للمبني شريطة فصله إنشائياً

٨-١-٦-٣ تكون جميع الملاحق من دور واحد فقط و بارتفاع السور الخارجي للمبني وبحد أقصى (٣.٥٠ متر) مقاسه من الإسفلت

٨-١-٦-٤ يشترط أن تكون كافة الفتحات (التكييف والشبابيك والأبواب وفتحات التهوية) مطلة على الداخل أو تكون علوية (مع السقف)

٨-١-٦-٥ يسمح بتوزيع مساحة الملاحق الأرضية في أمام المبني وخلفه على أن لا تزيد مجموع مساحتها عن النسبة المقررة للملاحق.





٨-١-٧ القبو (البدر) :-

- ١- يسمح بإقامة القبو على كامل مساحة الأرض بعد التنظيم مع مراعاة الناحية الإنشائية للاستخدامات فوق سطح القبو في الارتداد.
- ٢- لا يسمح باستخدامه للسكن وفي حال استخدامه مواقف سيارات يجب تركيب مراوح شفط عادم السيارات ، ويمكن استخدامه كتجاري إذا كان مرتبط بالدور الأرضي رأسياً بفراغ مكشوف إلى الأعلى من الداخل .
- ٣- يجب مراعاة منسوب أعلى سقف القبو في الارتدادات جهة الشوارع
- ٤- أخذ كافة الاحتياطات اللازمة لمنع تسرب المياه للقبو سواءً من الجدران الخارجية أو الأرضيات وتزويده بوسائل تصريف المياه .

٨-١-٨ الدرج :-

- ١) يسمح بعمل أكثر من درج في المبنى حسب متطلبات التصميم على أن يكون أحدهم رئيسي والآخر فرعي.
- ٢) الحد الأدنى لصافي عرض الدرج الرئيسي والبسطة (١.٢٠ متر) ويجب أن يكون عرض البسطة مساوياً لعرض الدرج أو أكبر .
- ٣) الحد الأقصى لارتفاع الدرجة (١.٦ سم) والحد الأدنى لعرض الدرجة (٢.٨ سم).

٨-١-٩ المناور :-

- ١) الحد الأدنى لعرض مناور الغرف المعدة للسكن يساوي ٥/١ الارتفاع المسموح به للبناء بشرط ألا يقل عرض المناور عن (٢.٠٠ متر) ولا تقل مساحته عن (٢٦.٠٠ م^٢).
- ٢) الحد الأدنى لعرض مناور المطابخ (١.٥) ولا تقل مساحة المناور عن (٢٣.٠٠ م^٢).
- ٣) الحد الأدنى لعرض مناور الحمامات (١.٠٠ متر) ولا تقل مساحة المناور عن (٢٢.٠٠ م^٢)
- ٤) الحد الأدنى لعرض المناور المشتركة للمطابخ والحمامات لا تقل عن (٢.٠٠ م) ولا تقل مساحة المناور عن (٢٦.٠٠ م^٢).

٨-١-١٠ البروزات :-

- ١- يحدد بروز سقف الدور الأرضي والأدوار المتكررة جهة الشوارع بما لا يزيد عن (١.٢٠) متر مقاساً من حد بناء الدور الأرضي متضمناً سمك مواد التشطيب ، ولا يسمح بعمل البروزات على ممرات المشاة ذات العرض ١٠ متر فأقل.
- ٢- لا يسمح بعمل بروز لبسطة الدرج خارج حد الملكية، ويسمح ببروزها ضمن الارتداد الجانبي بما لا يزيد عن (١.٠٠) من حد بناء الدور الأرضي و ألا يقل صافي الارتفاع أسفل البروز عن (٢.٠٠ متر) ، مع عدم السماح بعمل فتحات مواجهه للجار.



٨-١-١١ الأسوار :-

- (١) لايسمح ببناء أسوار للمباني متعددة الوحدات جهة الشوارع.
- (٢) لايزيد ارتفاع الأسوار من جهة الجوار عن ٣ متر للمباني السكنية والتجارية والإدارية .
- (٣) لايسمح بتجاوز السور الجانبي حد نهاية المبنى جهة الشوارع التجارية في جميع المباني السكنية والتجارية والإدارية في حال استخدام الارتداد لمواقف السيارات أو استخدام المبنى كتجاري أو إداري .
- (٤) لايسمح بوضع وحدات التكييف على الأسوار أو فوق الملاحق الأرضية من جهة الشوارع أو الجوار .
- (٥) يراعى في التصميم المعماري اختيار مكان مناسب لوضع عدادات الكهرباء ، وتكون داخل حدود الملكية ، وأن تكون واجهة السور متناغمة مع واجهة المبنى.
- (٦) لا يسمح بتجاوز نهاية حدود الإشكال المعمارية في السور جهة الشوارع وحدود الملكية.
- (٧) لا يسمح بعمل سواتر من أي نوع فوق الأسوار لزيادة ارتفاع السور عن المسموح به وفي حال عمل سواتر أعلى السور وضمن الارتفاع المسموح به ، يجب مراعاة الناحية المعمارية والجمالية في تصميم وتنفيذ هذه السواتر لتتلائم مع الواجهات المعمارية للمبنى من الناحية الجمالية ومواد البناء .

٨-٢ استدامة المباني :-

نظراً لأهمية عنصر الاستدامة بالمباني وتحقيق مفهوم المباني الخضراء صديقة البيئة يتم الالتزام بالضوابط التالية:-

٨-٢-١ إلزام المطور باتخاذ كافة الاحتياطات والإجراءات واستخدام المواد التي ترشد استهلاك الطاقة الكهربائية والمياه في المباني بشكل عام.

٨-٢-٢ بالنسبة للمشاريع الصحية (المستشفيات، المستوصفات، المراكز الصحية، الخ) يلزم أصحابها بتجميع وفرز النفايات الطبية بمعزل عن النفايات الأخرى والتخلص منها بطريقة آمنة لا تؤثر على المجاورين ولا على البيئة المحيطة .

٨-٢-٣ بالنسبة للمشاريع التي تزيد مساحة المباني فيها عن خمسة آلاف متر مربع (٢٥٠٠٠م^٢) فيشترط ما يلي:

٨-٢-٣-١ تقديم دراسة لتحليل الاستهلاك السنوي للطاقة في جميع عناصر المبنى شاملة الإضاءة وتكييف الهواء والمعدات، وكذلك استهلاك المياه ومعدلات الصرف واقتراح الحلول والمعالجات الفنية لترشيد الاستهلاك.

٨-٢-٣-٢ الالتزام بالاشتراطات الفنية بما يتوافق مع كود البناء السعودي.



**٨-٣ الحدود الدنيا والقصى لارتفاعات الطوابق:-**

يتم الالتزام بالحدود الدنيا لارتفاعات الطوابق بما يتناسب مع متطلبات التشطيب والتكيف المركزي وغيره على النحو التالي:

- ١- صافي الطابق في المباني السكنية (العمائر) لا يقل عن (٣.٢٠م) ولا يزيد عن (٤م).
- ٢- صافي الطابق في الفلل السكنية لا يقل عن (٣.٢٠م) ولا يزيد عن (٥م).
- ٣- صافي الطابق في المباني الإدارية لا يقل عن (٣.٢٠م) ولا يزيد عن (٤.٥م).
- ٤- صافي ارتفاع الطابق في أدوار القبو وطوابق الخدمة وطوابق مواقف السيارات وطابق الميزانين لا يقل عن (٢.٢م) ولا يزيد عن (٢.٨٠م).
- ٥- لا يزيد منسوب ارتفاع باطن سقف القبو عن (١.٥م) من منسوب أقرب شارع.
- ٦- في الاستخدام التجاري يسمح بالطابق الأرضي مع الميزانين بالارتفاع (٦م) كحد أقصى.
- ٧- في حال عدم استواء مناسيب قطعة الأرض التي سيقام عليها المشروع سواء بين منسوب ضلعها الأمامي ومنسوب ضلعها الخلفي أو بين منسوبي أضلاعها الجانبية أو بين مناسيب جميع أضلاعها، فيجب عند التصميم مراعاة الحد الأقصى للارتفاع المسموح به نظاماً للشوارع المحيطة بقطعة الأرض مما قد ينتج عنه مبني متدرج الشكل.

**٨-٤ مواقف السيارات خارج الشارع:-**

٧-٤-١ يجب في وقت بناء أية منشأة أو توسيع أي منشأة قائمة أو تغيير استخدام منشأة قائمة تأمين العدد المطلوب من مواقف السيارات خارج الشارع.

٨-٤-٢ عندما يكون عدد المواقف المطلوبة منسوباً إلى مساحة المبنى فتحسب إجمالي مساحة الطوابق لكل استخدام بالمبنى وتجمع مع بقية متطلبات الاستخدامات الأخرى ليكون العدد الإجمالي لمواقف السيارات المطلوبة مع إستبعاد المساحات الواقعة داخل المباني والتي تخصص كمواقف للسيارات أو مساحات التحميل خارج الشارع أو مساحات الملاحق أو طوابق الخدمات الكهربائية والميكانيكية و أدوار الأقبية والميزانين.

٨-٤-٣ عندما يكون عدد مواقف السيارات منسوباً إلى عدد الموظفين فيحسب عدد الذين يشتغلون في العقار بما في ذلك الملاك أو بحسب ما تفرضه دراسة جدوى المشروع من عدد الموظفين الذين يشتغلون في العقار بما في ذلك الملاك وتجبر في كل الأحوال كسور المواقف أو المساحة المطلوبة إلى موقف كامل.

٨-٤-٤ عندما يكون عدد مواقف السيارات منسوباً إلى عدد الوحدات فتحسب إجمالي عدد الوحدات لكل استخدام بالمبنى وتجمع مع بقية متطلبات الاستخدامات الأخرى ليكون العدد الأجمالي لمواقف السيارات المطلوبة.

٨-٤-٥ يجب دراسة تصاميم المساحات المعدة لمواقف السيارات وفقاً للاشتراطات والمعايير الفنية لها والمعدة من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية.

٨-٤-٦ يلزم التقيد بما ورد باللوائح والأنظمة الخاصة بجميع الأنشطة والاستخدامات التي صدرت أو ستصدر لها لوائح وتنظيمات خاصة من قبل مقام وزارة الشؤون البلدية والقروية أو الجهات ذات العلاقة.

٨-٤-٧ يتم توفير مواقف السيارات المطلوبة لأهم الاستخدامات كمعايير واجبة التطبيق ضمن ضوابط واشترطات أنظمة البناء كما يلي بالجدول رقم (٧):





الإستخدام	الحد الأدنى لمواقف السيارات
وحدة سكنية واحدة	موقف سيارة واحدة.
وحدتين سكنيتين أو أكثر	موقف لكل وحدة سكنية.
تجاري	موقف سيارة لكل (٢٥٠م ^٢).
ميزانين	موقف سيارة لكل (٢٥٠م ^٢).
إداري	موقف سيارة لكل (٢٧٥م ^٢).
فندق	أول أربعين غرفة موقف لكل غرفة بالإضافة إلى موقف لكل غرفتين بعد الأربعين غرفه الأولى.
مستودع	موقف لكل (٢٧٥م ^٢) من مساحة الأرض.
مبنى حكومي	موقف لكل موظف.
مصنع	موقف لكل موظف.

جدول رقم (٧) الحد الأدنى لمواقف السيارات



٥-٨ في المباني السكنية:-

يسمح بإزالة السور الأمامي للمباني التي تتطلب توفير خمس مواقف للسيارات وأكثر وتأمينها ضمن حدود الارتداد.

٦-٨ تطبيق النظام على المباني القائمة:

في حالة طلب الاستفادة من هذا النظام لزيادة الارتفاع للمباني القائمة أو تعديل الاستخدام يتم التمشي بالضوابط والاشتراطات التالية:

١-٦-٨ الالتزام بتطبيق الاشتراطات وضوابط أنظمة البناء الواردة المسموح بها ضمن هذا النظام بالموقع المطلوب زيادة الارتفاع عليه أو تعديل استخدامه وفقاً لموقع المشروع.

٢-٦-٨ يسمح بتحويل الطابق الأرضي أو جزء منه إلى مواقف سيارات حسب المعايير التخطيطية للمواقف دون إضافة أي طوابق علوية بديلة لذلك.

٣-٦-٨ يشترط تقديم شهادة أمن وسلامة وتحمل المنشأة لزيادة في الطوابق وذلك من مكتب استشاري معتمد لدى الأمانة ومرفق بها دراسة مدى تطابق المخططات والرسومات الخاصة بالمنشأة والمعتمدة لدى الأمانة بالمنفذ فعلاً على الطبيعة ونتائج اختبار جهد الخرسانة (واختبار التحمل إذا احتاج الأمر) ومدى تحمل

الأعمدة والأساسات والهيكل الإنشائي لزيادة الارتفاع ونتائج اختبارات التربة والحلول الإنشائية المقترحة لزيادة الارتفاع.

٤-٦-٨ لا يتم إصدار رخصة الإضافة المطلوبة للمبنى إلا بعد قيام المالك بتنفيذ مواقف السيارات وإرفاق شهادة بتنفيذ المواقف بالعدد والمواصفات المطلوبة من مكتب استشاري معتمد وكذلك إرفاق شهادة الأمن والسلامة المشار إليها في الفقرة السابقة وتوفير حاوية لجمع ونقل أنقاض البناء.





٨-٧ التقيد بالحدود الدنيا المقررة:-

لا يسمح بتخفيض أي من الارتداد أو مساحة قطع الأراضي أو عدد مواقف السيارات أو مساحات التحميل المطلوبة ضمن المخططات المعمارية مما يكون قائماً وقت صدور هذا النظام عن الحدود الدنيا المنصوص عليها فيه إلا بموافقة اللجنة العليا للتخطيط بالأمانة.

٨-٧-١ تجزئة قطع الأراضي المراد تشييد بناء سكني عليها والمباني القائمة بنظام (الدوبلكس) وفرز الوحدات العقارية:-

(أ) لا يقل عرض الشارع الواقعة عليه القطعة المراد فرزها عن (١٢م).

(ب) لا تقل مساحة القطعة الواحدة بعد التجزئة عن (٢٢٠٠م^٢).

(ج) لا يقل طول ضلع القطعة الواحدة على الشارع بعد التجزئة عن عشرة أمتار (١٠م) للبناء المتلاصق و إثني عشر متراً (١٢م) للمباني المنفصلة شاملاً الارتدادات.

(د) يكون حد التقسيم مستقيماً.

(هـ) لا يقل الارتداد بين المباني المنفصلة عن (٣م) بحد أدنى (١.٥٠م) لكل جزء مفرز.

(و) لا يزيد التلاصق للوحدة الواحدة عن جهتين فقط.

(ط) لا تشترك الوحدات المتلاصقة في منور واحد.

(م) يتم تأمين موقف داخلي في كل قطعة سكنية مفروزة.

(ك) أن يكون البناء مكتملاً لجميع الوحدات.

(ي) فيما عدا ما ورد بعالية من ضوابط يتم تطبيق نظام الارتدادات ونسبة البناء والارتفاعات حسب نظام البناء المعتمد في المنطقة.





٨-٧-٢ فرز الوحدات العقارية:

يسمح بفرز البناء إلى وحدات عقارية وفقاً لنظام ولائحة ملكية الوحدات العقارية وفرزها الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٥ بتاريخ ١٤٢٣/٢/١١هـ.

٧-٧-٢ التحميل خارج الشوارع:-

يجب في المباني وغيرها من المنشآت التي تعمل في استلام أو توزيع البضائع أو غيرها من المواد وتعتمد على الشاحنات أن تهئ مساحة للتحميل والتفريغ خارج الشوارع تكون كافية للاستعمال المقصود على أن لا يقل عمقها عن (٦م).

٨-٧-٣ فراغ الرؤية عند تقاطع الشوارع (الشطافات):-

يجب الاحتفاظ بمساحة للرؤية الواضحة (فراغ الرؤية) عند أركان جميع قطع الأراضي المطلة على تقاطع شوارع. ويجب ألا تشغل هذه المساحة أي جدار أو سياج أو مزروعات أو أي عائق آخر يحجب الرؤية يزيد ارتفاعه على نصف متر مقاساً من ارتفاع حافة الرصيف أو منسوب خط منتصف الشارع إن لم يكن هناك رصيف كما يجب عدم استغلاله كمدخل لدخول وخروج السيارات .

وفراغ الرؤية والشطافة هو مثلث يتكون ضلعا من خطي تنظيم الشارعين وضلعه الثالث من خط يعبر ركن قطعة الأرض وفي جميع المناطق يجب ألا تقل هذه المسافة عن ٥/١ عرض الشارع الأكبر بما لا يزيد عن (٦م).

٨-٧-٤ المهنة المنزلية:-

عندما تزاوَل المهنة المنزلية كاستعمال تبقي في منطقة سكنية مثل (الطبخ المنزلي - الدروس الخصوصية- الخياطة المنزلية) تكون خاضعة للقيود التالية:

٨-٧-٤-١ لا يسمح باستخدام أكثر من شخص واحد من غير أفراد العائلة المقيمة في المكان.

٨-٧-٤-٢ يجب أن يكون استعمال المسكن لمزاولة مهنة منزلية استعمالاً تبعياً واضحاً ولا يسمح أن يستغل أكثر من (١٠%) من مساحة البناء للمهنة المنزلية.

٨-٧-٤-٣ لا يسمح بأية مبيعات بالتجزئة أو بالجملة.

٨-٧-٤-٤ لا يسمح بتخزين أية مواد خارج المسكن.





٨-٧-٥ لا يسمح باستعمال لافتات تجاوز ما هو مسموح به في مواقع المهنة المنزلية.

٨-٧-٦ يحظر مزاوله أية مهنة منزلية مقلقة للراحة بسبب الضوضاء أو الرائحة الكريهة أو الدخان أو الغبار أو الغاز.

٨ - ٨ طابق الميزانين:-

طابق الميزانين لا يستخدم كطابق مستقل في المبنى بل الغرض منه توفير حيز ثانوي يكمل استعمال الطابق الأرضي التجاري الذي يعد طابق الميزانين جزءاً منه وفق المعايير والاشتراطات التالية:

٨-٨-١ أن يكون طابق الميزانين جزء مكمل لاستعمال الطابق الأرضي التجاري وليس طابقاً منفصلاً ولا يستخدم كمستودع .

٨-٨-٢ ألا يتعدى مسطح أرضية طابق الميزانين (٦٠%) من مسطح الطابق الأرضي التجاري الذي يعد طابق الميزانين جزءاً منه.

٨-٨-٣ أن ترتد واجهة طابق الميزانين مسافة لا تقل عن ٣ أمتار عن واجهة المحل.

٨-٨-٤ في المباني التي تشمل طابق الميزانين، يجب ألا يزيد إرتفاع الطابق الأرضي وطابق الميزانين عن ستة أمتار (٦م).

٨-٨-٥ يجب أن يكون طابق الميزانين متصلاً بالطابق الأرضي بواسطة درج داخلي مستقل وغير متصل بالدرج الرئيسي للمبنى أو المصعد.

٨-٨-٦ يجب ألا يبني جدار يمنع إطلالة طابق الميزانين على الطابق الأرضي.

٨-٨-٧ يجب ألا يكون لطابق الميزانين نوافذ خارجية.

٨-٨-٨ إذا لم يتم التقيد بأحد هذه المعايير فيعتبر طابق الميزانين بمثابة الدور الأول بالمبنى ويطبق عليه اشتراطات الطوابق العلوية.

٨-٨-٩ يسمح بمعالجة الأجزاء الخلفية للمباني التي تشمل على طابق ميزانين بترخيصها شقق بإرتفاع دورين مساويين لارتفاع الدور الأرضي والميزانين للاستخدام التجاري الأمامي وأن يكون لها درج داخلي كجزء لا يتجزأ



منها ويتوسط الشقة وألا يكون مفتوحاً للخارج وأن لا تتصل تلك الشقق بأي خريطة من الأشكال بدور الميزانين أو بالمداخل التي تصل للدوار العليا.

٨-٨-١٠ يتم معالجة الواجهات الرئيسية للمباني التجارية الجديدة والتي لا يرغب ملاكها بتنفيذ دور الميزانين فيها بخريطة معماري متناسق مع المباني المجاورة التي يوجد بها دور ميزانين من حيث الارتفاع وتناسب الواجهات وغيرها وأن تكون بإرتفاع (٦م).

٨-٩ الاستثناءات:-

جميع الاستثناءات الواردة من هذا النظام تعرض على اللجنة العليا للتخطيط بالأمانة.

٨-٩-١ الاستعمالات أو المنشآت غير المتطابقة مع الأنظمة:-

٨-٩-١-١ يسمح باستمرار الاستعمال المرخص غير المتطابق مع هذا النظام

٨-٩-١-٢ إذا هلك منشأة غير مطابقة للنظام أو منشأة تشمل استعمالاً غير مطابق للنظام وكان هلاكها لأي سبب وبمقدار يزيد على (٥٠%) وجب أن تكون أية منشأة تقام على العقار أو أي استعمال له في المستقبل مطابق لهذا النظام.

٨-٩-٢ الاستثناءات من شرط ارتفاع البناء:-

٨-٩-٢-١ يستثنى من حساب الارتفاع طوابق القبو التي تنشأ تحت مستوى سطح الأرض وطابق الميزانين والطوابق التي تنشأ فوق مستوى سطح الأرض المخصصة كمواقف للسيارات بالكامل أو التي تخصص كغرف ميكانيكا وتكييف وكهرباء والملاحق العلوية.

٨-٩-٢-٢ المنشآت البارزة رأسياً كخزانات المياه والأبراج والقباب وحجرة ماكينات المصاعد والسلالم وسواري الأعلام ومكائن التكييف وما شابه ذلك من المنشآت مما لا يستعمل لإيواء الناس لا تخضع لما هو مقرر في هذا النظام من قيود على ارتفاع البناء.



٨-٩-٣ الأجزاء البارزة من المباني:-

المعالم المعمارية كالحليات أو المظلات ومعدات التهوية لا يسمح أن تبرز أكثر من (٥٠ سم) إلى داخل الارتدادات الجانبية والخلفية النظامية، وبالنسبة لبית الدرج يجب أن لا يزيد بروزه عن متر واحد (١.٠٠م).

٨-١٠ التعديلات:-

٨-١٠-١ التصريح :-

يسمح بالتصريح بتعديل خريطة مناطق استعمالات الأراضي تحت ظروف معينة منها:

٨-١٠-١-١ في حالة وجود خطأ في التحديد الأصلي لمناطق استعمالات الأراضي منذ البداية.

٨-١٠-١-٢ في حالة أن مناطق استعمالات الأراضي الحالية تمثل عبئاً على الملاك وأن التقسيم الحالي غير ضروري للصالح العام.

٨-١٠-١-٣ في حالة نمو المنطقة بصورة غير متطابقة مع اشتراطات المنطقة أي عن طريق منح استثناءات من الأنظمة قبل صدور هذا النظام.

٨-١٠-١-٤ في حالة تغير الأوضاع منذ آخر تحديد لمناطق استعمالات الأراضي والتعديل سوف يكون للصالح العام وسلامة وصحة المواطنين.

٨-١٠-١-٥ يتم رفع طلب التصريح بتعديل خريطة استعمالات الأراضي من قبل الإدارة العامة للتخطيط العمراني مشفوعاً بالأسباب والمبررات لطلب التعديل ومتضمناً التعديلات المطلوبة إلى اللجنة العليا للتخطيط لدراسة الطلب وإقراره من صاحب الصلاحية أو من يخوله.

٨-١٠-٢ طلب تعديلات لإقامة مشاريع متكاملة:-

يسمح بإجراء تعديلات في الاستعمالات للأراضي التي ليس لها مخطط تقسيم معتمد، أو تتطلب تعديلات في مخطط تقسيم معتمد، لدمج بلوكات مع بعضها، أو إلغاء بعض الطرق أو الخدمات المطلوبة لباقي المخطط، بغرض إنشاء مشاريع خاصة مثل: المجمعات التجارية والسكنية والمشاريع الترفيهية والسياحية والمستشفيات والمدارس.. وما شابه ذلك فعلى المطور القيام بما يلي:

٨-١٠-٢-١ تقديم دراسة متطلبات الحركة المرورية لباقي الحي أو المنطقة التخطيطية.



- ٨-١٠-٢-٢ دراسة مسارات كافة المرافق العامة المارة بالموقع بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة.
- ٨-١٠-٢-٣ تجنب إلغاء عناصر ضرورية بالحي أو المنطقة التخطيطية كالمدارس والمساجد وما شابهها من الخدمات الحكومية.
- ٨-١٠-٢-٤ أن تكون مداخل المنطقة من طرق لا يقل عرضها عن (٣٠م).
- ٨-١٠-٢-٥ المحافظة على نسبة البناء المقررة لكل استخدام ونسب التخطيط النظامية.
- ٨-١٠-٢-٦ أن لا يؤثر التعديل على البيئة سلباً مع المحافظة على مجاري السيول وتقديم دراسة عن تصريف السيول
- ٨-١٠-٢-٧ الالتزام بالاشتراطات والمعايير الفنية المعتمدة لتخطيط وتصميم المواقع.
- ٨-١٠-٢-٨ يجب أن تكون التعديلات متوافقة مع اشتراطات وأنظمة البناء لمنطقة الاستخدام الواقعة ضمنه.
- ٨-١٠-٢-٩ يتم العرض عن طلب التعديل بعد إجراء الدراسات السابقة على اللجنة العليا للتخطيط بالأمانة.
- ٨-١٠-٢-١٠ خذ موافقة صاحب الصلاحية على هذا التعديل .

٨-١١ مخالفة اشتراطات وأنظمة البناء:-

أي مخالفة لاشتراطات وضوابط أنظمة البناء الواردة بهذا النظام يتم التعامل معها وفق ما ورد بلائحة الغرامات والجزاءات للمخالفات البلدية الصادرة بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (٢١٨) في ١٤٢٢/٨/٦ هـ أو أية أنظمة تصدر بهذا الشأن مستقبلاً من قبل الجهات ذات الصلاحية.



الفصل التاسع الخلاصة





٩- الخلاصة :-

تولت وثيقة المخطط الإرشادي توثيق الأنظمة واللوائح والتشريعات العمرانية المعمول بها حالياً من قبل أمانة القصيم في كل من مدينة البدائع، خاصة فيما يتعلق باشتراطات وأنظمة البناء واستعمالات الأراضي، ومن هذا المنطلق فقد جددت الوثيقة أنظمة البناء الراهنة للمناطق السكنية والمناطق الغير سكنية في محافظة البدائع، وكذلك أنظمة البناء للمحاور والشوارع والمناطق التجارية. كما حددت ضوابط الاستعمالات المشروطة، واستعرضت أهم الاشتراطات العمرانية العامة التي يجب التقيد التام بتطبيقها في محافظة البدائع .

هذا وقد روعي عند إعداد الوثيقة عدداً من الأمور الهامة من أبرزها ما يلي:

١- تغطية كافة مناطق مدينة البدائع من خلال توثيق الأوضاع الراهنة لاشتراطات وأنظمة البناء الحالية لكامل أحيائها ومحاورها الرئيسية وشوارعها الثانوية وحدودها الحالية .

٢- تلبية احتياجات المواطنين والمطورين من خلال تطبيق أنظمة وضوابط عمرانية مرنة تخدم المصلحة العامة وتساعد على تشجيع الاستثمارات في مدينة البدائع.

٣- المحافظة على خصوصية المناطق السكنية القائمة وحماية خصوصية الجوار .

٤- تشجيع إيجاد مواقف سيارات كافية ضمن الأبنية وخارجها لأهمية هذا الاستخدام في التنمية العمرانية.

ويجدر بالذكر أن ما احتوته هذه الوثيقة (وثيقة المخطط الإرشادي) من ضوابط واشتراطات وأنظمة بناء هو عبارة عن توثيق لما يطبق حالياً من قبل أمانة القصيم والبلديات التابعة لها. ولهذا يلزم التقيد بما ورد فيها من ضوابط واشتراطات وأنظمة بناء. والمرحلة التالية من هذا المشروع عبارة عن إعداد المخطط المحلي التفصيلي والذي يهدف إلى رسم الرؤية التنموية العمرانية لمحافظة البدائع عام ١٤٥٠هـ.





اعتبارات عامة يجب مراعاتها عند إعداد المخطط المحلي التفصيلي :-

عند إعداد المخطط المحلي التفصيلي المستقبلي لمدينة البدائع يجب مراعاة الاعتبارات التخطيطية التالية :-

١- التعرف عن كثب على أهم المقومات الأساسية لمدينة البدائع والتأكيد على إبرازها وتقويتها بما يضمن استدامتها والاستفادة منها من قبل الأجيال القادمة .

٢- العمل على دمج مفهوم التنمية العمرانية الحضرية المستدامة ومفهوم المجتمع المستدام ضمن العملية التخطيطية العمرانية الشاملة لمنطقة القصيم .

٣- تحسين البيئة العمرانية من خلال دمج مشروعات التخطيط العمراني وقوانين وأنظمة البناء بمفاهيم الاستدامة كترشيد استخدامات الطاقة واستخدام الطاقة المتجددة من خلال المباني الخضراء صديقة البيئة والعناصر الطبيعية وتشجيع الاستعمالات المختلطة خاصة في المراكز وعلى المحاور الرئيسية .

٤- تكثيف التنمية العمرانية وتركيزها بغية الحد من ظاهرة الانتشار الأفقي والتوسعات العمرانية المبعثرة وذلك من خلال وضع ضوابط تنموية عمرانية وتخطيطية لاستغلال وتنمية الأراضي الفضاء داخل مدينة البدائع وبخاصة القريبة من مركزها والعمل على زيادة الكثافة السكانية والعمرانية من تلك المراكز وكذلك على المحاور الرئيسية خاصة محاور خطوط النقل العام (إن وجدت أو مقترحة) وذلك للاستفادة القصوى من المرافق والتجهيزات الأساسية والبنية التحتية والخدمات الاجتماعية القائمة في المدينة .

٥- تطوير وموائمة التشريعات والقوانين العمرانية وأنظمة البناء الراهنة لمتطلبات التنمية العمرانية ومعرفة انعكاسات التشريعات والقوانين والأنظمة المقترحة على الجوانب المتعلقة بالحركة المرورية والاحتياجات من المواقف والخدمات والمرافق العامة والبنية التحتية وبالشكل الذي لا يؤثر على خصوصية المجاورين ويستجيب لمتطلبات واتجاهات التنمية العمرانية والاقتصادية والاجتماعية المستهدفة ويحقق الكفاءة في استغلال الأراضي وتشجيع الاستثمارات بشكل ينسجم مع أهداف مخططها المحلي التفصيلي .

٦- إشراك المجتمع المدني المحلي وجميع شركاء التنمية في محافظة البدائع (كالمجلس البلدي، ومجلس المنطقة، واللجنة العقارية بالغرفة التجارية ممثلاً عن القطاع الخاص، والقطاعات الحكومية ذات العلاقة، والجامعات، وفئة شباب محافظة البدائع) في مراحل إعداد المخطط المحلي التفصيلي لمدينة البدائع وتحديد أدوار الشركاء .



٧- وضع متطلبات وتنظيمات العمل اللازمة لتنفيذ وتفعيل المخطط المحلي التفصيلي لمدينة البدائع في خطوات مبسطة ومبسطة يتم من خلالها الشرح التفصيلي الواضح لآلية العمل حتى يتمكن العاملين في أمانة القصيم والبلديات التابعة لها وبمشاركة الجهات الأخرى ذات العلاقة من تنفيذ وتفعيل المخطط التفصيلي وتحويله من وثيقة معتمدة إلى مشاريع منفذة على أرض الواقع، وهذا يتطلب إنشاء إطار مؤسسي مسئول عن تنفيذ وتفعيل المخطط المحلي التفصيلي يضم الجهات الرئيسية المسؤولة عن تنفيذه.

٨- العناية بالتراث العمراني في محافظة البدائع وفق أهداف برنامج وزارة الشؤون البلدية والقروية للتراث العمراني الذي وضعته وكالة تخطيط المدن بالوزارة وبدأت في تنفيذه منذ عام ١٤٠٨ هـ لدراسة التراث العمراني وتوثيقه وتصنيفه والعناية به والاستفادة منه.



الملاحق

