



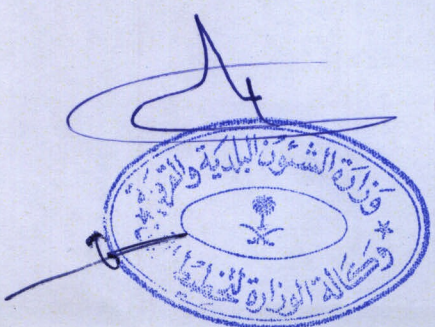
المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
وكالة الوزارة لتخطيط المدن

المخطط الارشادي لبلدية محافظة ضرية



جميع حقوق الطبع محفوظة لوزارة الشؤون البلدية والقروية

ذو الحجة ١٤٣٧هـ - سبتمبر ٢٠١٦م



بسم الله الرحمن الرحيم





خادم الحرمين الشريفين

الملك سلمان بن عبدالعزيز آل سعود

وزارة الشؤون البلدية والقروية
وكالة الوزارة لشؤون البلديات



الأمير محمد بن نايف بن عبدالعزيز آل سعود

ولي العهد نائب رئيس مجلس الوزراء

وزارة الشؤون البلدية والقروية
وكالة الوزارة لتنظيم المدن



الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود

ولي ولي العهد النائب الثاني لرئيس مجلس الوزراء

وزارة الشؤون البلدية والقروية
وكالة الوزارة لشؤون المناطق



معالي المهندس عبد اللطيف بن عبد الملك آل الشيخ

وزير الشؤون البلدية والقروية



290000

290000

المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية و القروية
وكالة الوزارة لتخطيط المدن
الادارة العامة لتنسيق المشروعات

خريطة المملكة مقسمة الي مناطق :



الاصطلاحات :

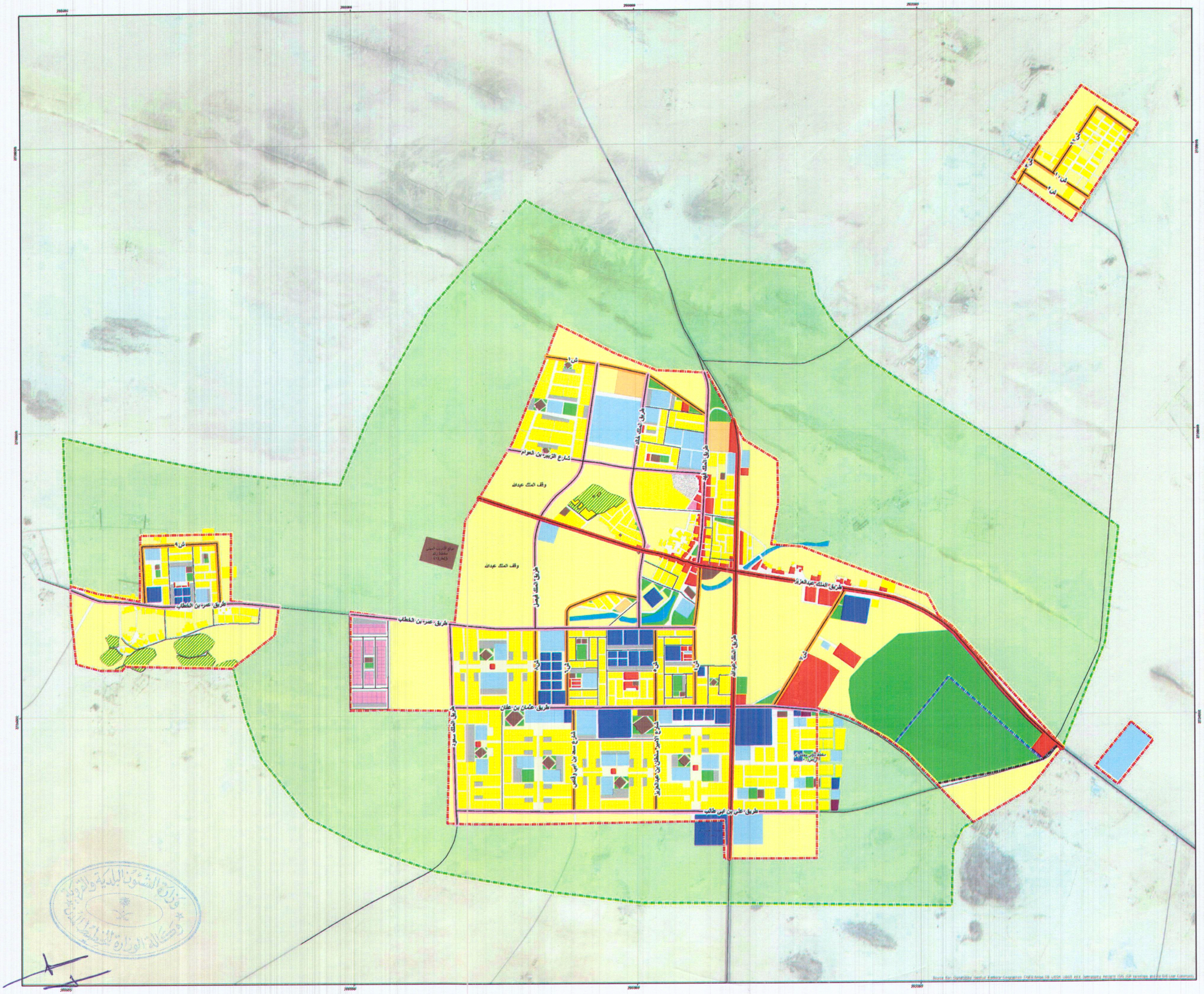
- حد مرحلة 1440 هـ
- حد مرحلة 1445 هـ
- حد مرحلة 1450 هـ
- حد حماية التنمية

تقسيم مرحلة التنمية العمرانية بين عامي 1435هـ ،1450هـ
مدينة ضرية

إشراف	منطقة القصيم	أمين المنطقة / . رئيس البلدية / .
	وزارة الشئون البلدية والقروية	وكيل الوزارة لتخطيط المدن : د. عبد الرحمن بن حسن بن عبدالله آل الشيخ
		وكيل الوزارة المساعد لتخطيط المدن : د. زهير بن حسن بن ابراهيم بن زاهد
		مدير عام تنسيق المشروعات :

مقياس الرسم 0 0.1 0.2 0.4 0.6 0.8 كم

N الشمال


شارع الزبيرين العوام
وقف الملك عبدالله
طريق الملك فيصل
طريق الملك عبدالعزيز
طريق عمرو بن الخطاب
طريق عثمان بن عفان
طريق علي بن ابي طالب
شارع سعد بن ابي وقاص
شارع الامير سلطان بن عبدالعزيز
ش ١
ش ٢
ش ٣
ش ٤
ش ٥
ش ٦
ش ٧
ش ٨
ش ٩
ش ١٠
ش ١١
ش ١٢
ش ١٣
ش ١٤
ش ١٥
ش ١٦
ش ١٧
ش ١٨
ش ١٩
ش ٢٠
ش

قائمة المحتويات

الموضوع	الصفحة
الفصل الأول : المقدمة	١
الفصل الثاني: المفاهيم والمصطلحات وأسس وضوابط أنظمة البناء	٤
الفصل الثالث: توصيف أنظمة البناء للمناطق السكنية	١٤
الفصل الرابع: توصيف أنظمة البناء للمحاور والشوارع والمناطق التجارية	١٦
الفصل الخامس: توصيف أنظمة البناء للمناطق الغير سكنية	٢٨
الفصل السادس: الاستعمالات المشروطة	٣٥
الفصل السابع: اشتراطات عامة	٣٩
الفصل الثامن: الخلاصة	٤٨

وزارة الشئون البلدية والقروية
وكالة الوزارة للتخطيط العمراني

قائمة الجداول

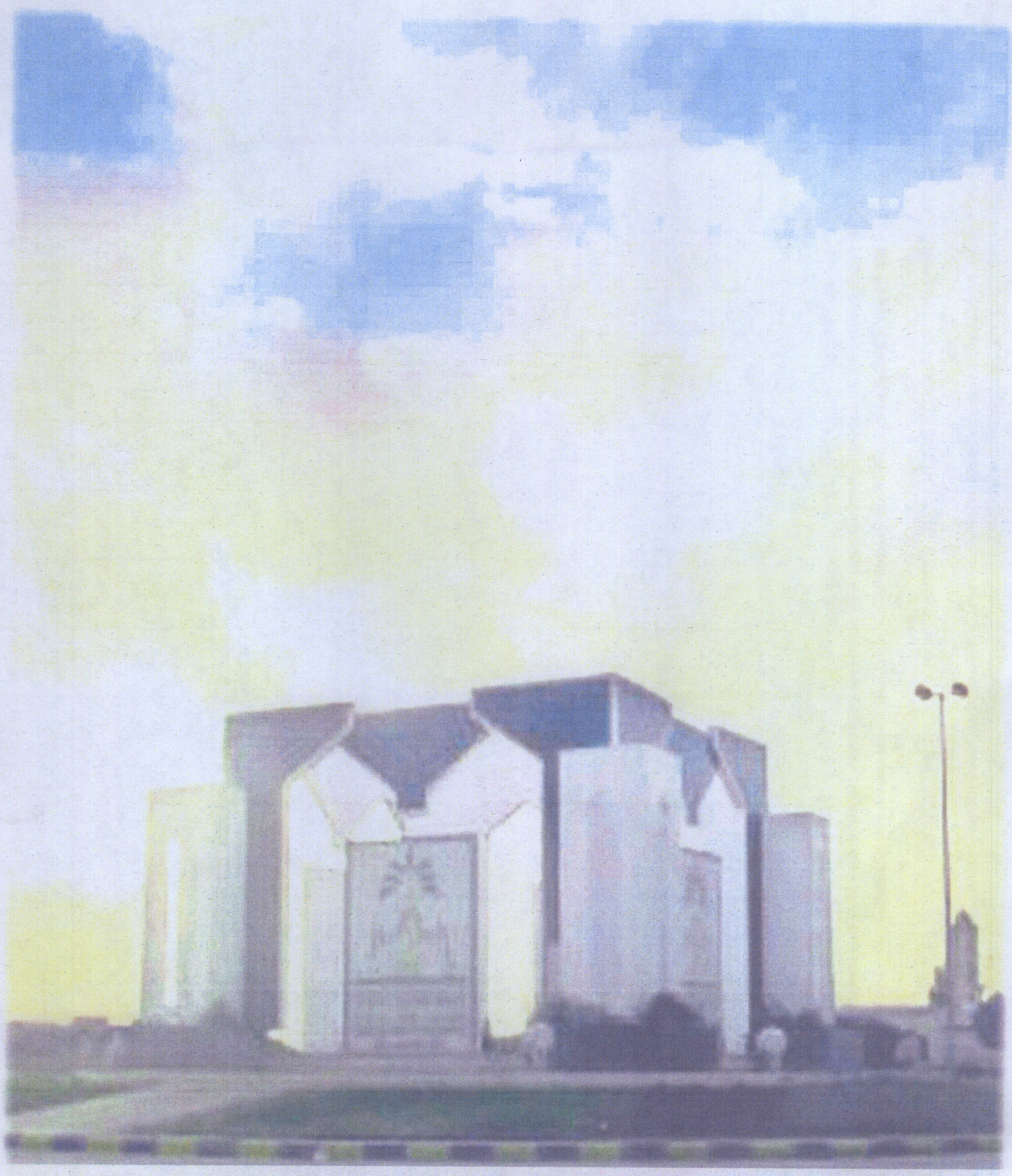
الموضوع	رقم الصفحة
جدول ٣-١ الشروط العامة لأنظمة البناء للمناطق السكنية	١٤
جدول ٤-١ توصيف المحاور التجارية الرئيسية	١٧
جدول ٤-٢ توصيف المحاور التجارية الثانوية	٢٢
جدول٤-٣ توصيف المحاور التجارية الفرعية	٢٦
جدول ٤-٤ اشتراطات الأسواق والمراكز التجارية	٣١
جدول ٥-١ اشتراطات مناطق الاستعمال السكني الزراعي	٢٩
جدول ٥-٢ النسبة البنائية بالمناطق الصناعية طبقاً لمساحة الأرض	٣١
جدول ٥-٣ معدلات مواقف انتظار السيارات بالمناطق الصناعية	٣١
جدول ٥-٤ اشتراطات المناطق الترفيهية والمفتوحة	٣٢
جدول ٥-٥ اشتراطات مناطق الخدمات المحلية	٣٣
جدول ٥-٦ اشتراطات مناطق الاستثمارات البلدية	٣٣
جدول رقم ٥-٧ توصيف أهم الاشتراطات التخطيطية على مستوى بلدية محافظة ضرية	٣٣
جدول ٧-١ معدلات مواقف انتظار السيارات طبقاً لاستعمالات الاراضي	٤١
جدول ٧-٢ ارتفاعات بعض العناصر المعمارية:	٤٢

وزارة الشئون البلدية والقروية
وكالة الوزارة للتخطيط المدن

قائمة الخرائط

الموضوع	رقم الصفحة
شكل ١-١ النطاق العمراني لبلدية محافظة ضرية	-
شكل ١-٢ الصورة الفضائية لبلدية محافظة ضرية	-
شكل ١-٣ المخطط الارشادي لبلدية محافظة ضرية	-
شكل ٣-١ اشتراطات المناطق السكنية	١٥
شكل ٤-١ المحاور التجارية الرئيسية	١٨
شكل ٤-٢ المحاور التجارية الثانوية	٢٣
شكل ٤-٣ الشوارع التجارية الفرعية	٢٧
شكل ٥-١ المناطق الغير سكنية	٣٤

وزارة الشئون البلدية والقروية
وكالة الوزارة لتخطيط المدن



الفصل الأول - المقدمة



وزارة الشئون البلدية والقروية
وكالة الوزارة للتخطيط الأدنى

١-١ الاهمية التاريخية لبلدية محافظة ضرية:

يرى مؤرخون أن تسميتها نسبة إلى "ضريّة بنت ربيعة بن نزار بن معد بن عدنان"، وقيل أيضا أنها سميت كذلك نسبة لبئرها "ضَرْوَى" حسبما ذكر الأصمعي وشعراء العرب في الجاهلية والإسلام، حيث كانت هذه البئر ولسنوات مقصد الباحثين عن الماء إلى أن تم حفرها وبناؤها وجعل فيها السد والأنفاق الممتدة تحت الأرض لحجز المياه لمدة أطول هي تعد من أهم مراكز طريق حاج البصرة، ولا تزال آثارها باقية إلى يومنا هذا وفقا لمحافظها صالح بن فوزان الفوزان، مبينًا أنها ملتقى طريق اليمامة ودرب زبيدة، والمنزل السادس عشر على طريق حاج البصرة، وتتميز المدينة بكثرة جبالها ووديانها ومناطقها الساحرة التي تجذب المتنزهين، كما أنها أشهر جبال عالية نجد

١-٢ الموقع الجغرافي لبلدية محافظة ضرية:

تقع محافظة ضرية في منطقة القصيم وتبعد مسافة ١٥٠ كم جنوبا من مدينة الرس ويحدها من الشمال بلدية ابانات والظاهرية ومن الشرق دخنة وجنوبا منطقة الرياض وغربا منطقة المدينة المنورة

١-٣ سكان بلدية محافظة ضرية

بلغ إجمالي عدد سكان بلدية محافظة ضرية عام ١٤٣١هـ ٤٦٩٥ نسمة طبقاً لنتائج التعداد العام للسكان في مدن المملكة العربية السعودية.

١-٤ الكتلة العمرانية لبلدية محافظة ضرية

تأخذ شكل الكتلة العمرانية لبلدية محافظة ضرية شكل شبكي تتعامد حيث تتعامد طرق الملك عبدالعزيز وطريق عثمان بن عفان وطريق علي ابن ابي طالب وطريق عمر بن الخطاب على كلا من الطرق الملك عبدالله وطريق الملك فهد وطريق الملك خالد وطريق الملك فيصل وتتشكل المباني على شكل هذا التوزيع.

١-٥ مسطح الحيز العمراني والكتلة العمرانية لبلدية محافظة ضرية

يبلغ مسطح الحيز العمراني لبلدية محافظة ضرية ١١.٠٦كم٢، ، كما تبلغ مساحة الكتلة المبنية ٦٣٩.٣ هكتار ، والمساحة المتبقية اراضي فضاء مخططة وغير مخططة وطرق وفراغات .

١-٦ استعمالات الأراضي لبلدية محافظة ضرية

تبلغ المساحة المبنية بالمدينة ٦٣٩.٣ هكتار ، وتتمركز المنطقة المبنية بالمدينة على جانبي طريق الملك فهد وطريق الملك عبدالعزيز .

وتنقسم الكتلة العمرانية الحالية الي اربعة مناطق منفصلة وتتكون الكتلة الرئيسية على تقاطعي طريق الملك عبدالعزيز وطريق الملك فهد وتتكون من مجموعة مجاورات سكنية يتوسطها مجموعة من الخدمات الاساسية مثل الخدمات التعليمية (مدارس التعليم الاساسي) وبعض والخدمات الدينية (المساجد) والحدائق الترفيهية والمراكز التجارية .

وزارة الشئون البلدية والقروية
وكالة الوزارة لتخطيط المدن

وتبلغ نسبة مساحة السكني ٣١.١ % تقريبا من اجمالي مساحة المدينة اما السكني التجاري فيبلغ حوالي ٢.٨% ثم تأتي بعد ذلك الاستعمالات الاخرى تدريجيا بدءا بالمناطقة الادارية والخدمات وبصفة عامة تعتبر حالات المباني جيدة ومتوسطة على مستوى البلدية .

١-٧ الهدف من وثيقة المخطط الارشادي لبلدية محافظة ضرية

تهدف وثيقة المخطط الإرشادي لبلدية محافظة ضرية توثيق الأنظمة واللوائح والتشريعات العمرانية المعمول بها حاليا بأمانة منطقة القصيم والبلديات التابعة لها خاصة فيما يتعلق باستعمالات ونظم واشتراطات البناء كمرحلة اولية .

بعد ذلك سيتم مراجعة وتقييم وتطوير هذه الأنظمة واللوائح والتشريعات العمرانية وذلك لوضع التصورات المستقبلية المناسبة لاشتراطات وانظمة البناء بما يحقق الرؤى والسياسات والاستراتيجيات المقترحة من قبل المخطط الإقليمي للمنطقة لتطوير بلدية محافظة ضرية .

ويشمل المخطط الإرشادي لبلدية محافظة ضرية وثيقة المخطط الارشادي للمدينة بالإضافة إلي اطلس الاوضاع الراهنة لاشتراطات البناء بالبلدية لها ويوضح المخطط الإرشادي الاتي :

١- استعمالات الأراضي داخل الحيز العمراني المعتمد ومنطقة حد حماية التنمية .
٢- توصيف نظم البناء بمناطق استعمالات الأراضي المختلفة والاشتراطات الخاصة بكل استعمال ومنطقة .
٣- تحديد المحاور والشوارع التجارية طبقا للوضع الراهن الحالي والمخططات المعتمدة من قبل الوزارة واللجان التخطيطية الخاصة.

١-٨ منهجية وثيقة المخطط الإرشادي لبلدية محافظة ضرية

لتحقيق أهداف الوثيقة تم بناء منظومة متكاملة للضوابط والنظم العمرانية ، حيث أنها تعتبر الاطار القانوني والتنظيمي لتطوير البيئة العمرانية لبلدية محافظة ضرية وقد انطلقت هذه الضوابط والنظم العمرانية من واقع البلدية واشتراطات استصدار تراخيص البناء المعمول بها في لبلدية حاليا ، بالإضافة إلي ما صدر من لوائح وتعاميم وأدلة عن وزارة الشؤون البلية والقروية خاصة بالضوابط العمرانية وما توصل إليه فريق العمل من خلال مناقشات وحوارات وورش عمل مع فريق الإشراف بوزارة الشئون البلدية والقروية وأمانة منطقة القصيم .

هذا وتعتبر هذه الوثيقة هي الأساس في تطبيق الضوابط والنظم العمرانية لبلدية محافظة ضرية ولاغية لكل من صدر قبلها من ضوابط ونظم عمرانية فيما يتعلق بتوزيع استعمالات الأراضي وارتفاعات المباني ونظم البناء .

١-٩ مصادر معلومات المخطط الإرشادي لبلدية محافظة ضرية :

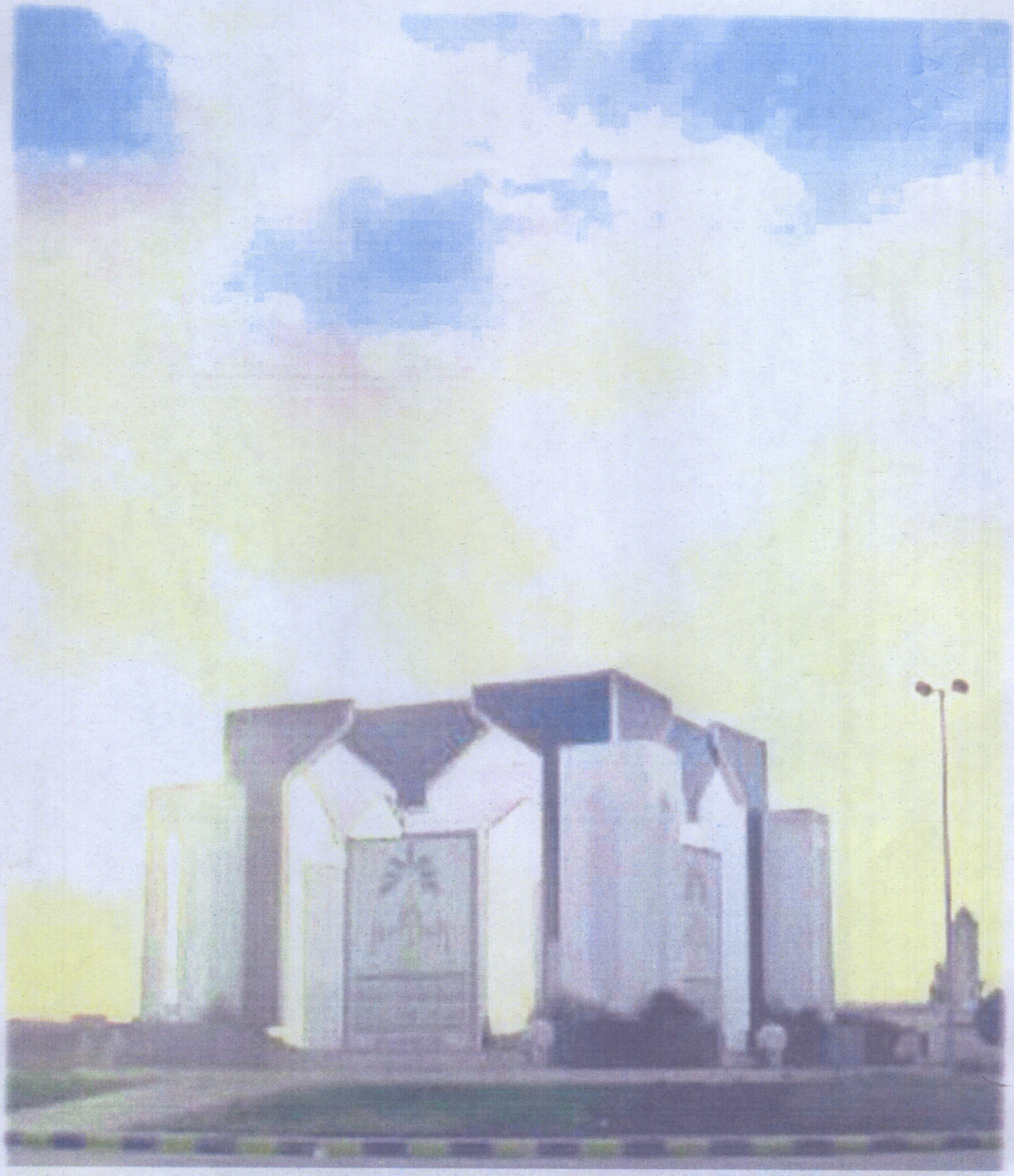
اعتمدت دراسة الاشتراطات والضوابط والنظم العمرانية لبلدية محافظة ضرية على ما يلي

١- اللوائح والتعاميم والأدلة الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.
٢- موافقات البلديات الحالية.

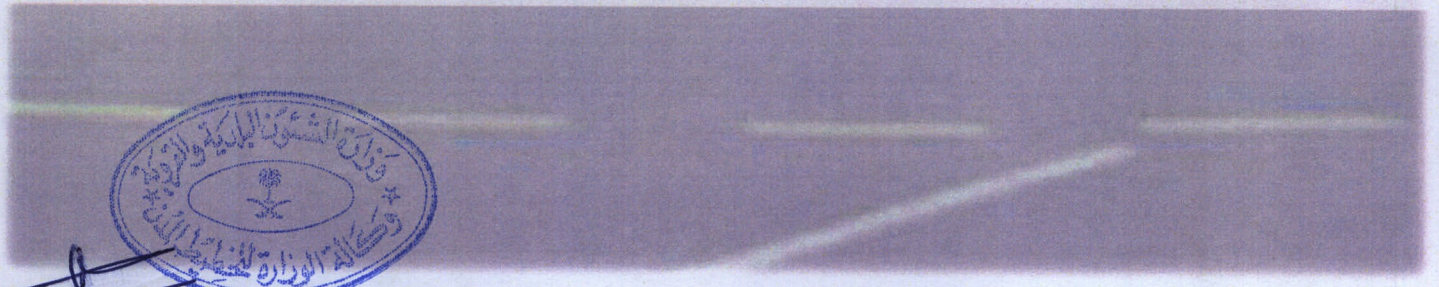
وزارة الشؤون البلدية والقروية
وكالة الوزارة لتنظيم المدن

٣- اشتراطات وضوابط المخططات المعتمدة.

وقبل ذكر وشرح الاشتراطات والضوابط وانظمة البناء سيتم في الفصل القادم تعريف لبعض المفاهيم والمصطلحات الفنية العامة المستخدمة بهذه الوثيقة وكذلك إيضاح بعض أسس وضوابط أنظمة البناء .



الفصل الثاني - المفاهيم والمصطلحات الفنية العامة وأسس وضوابط انظمة البناء



فيما يلي عرض لبعض المفاهيم والمصطلحات الفنية وكذلك بعض أسس وضوابط انظمة البناء المستخدمة في هذه الوثيقة:

أولاً المفاهيم والمصطلحات الفنية:

مدخل:

وهو حق العبور من ملك عام إلى ملك خاص

شارع:

حق مرور عام لسير المركبات والمشاة

شارع مغلق:

شارع غير نافذ يخدم على عقار أو عدة عقارات

رواق:

منطقة متواصلة مغطاة في الطابق الأرضي تخترق الكتلة العمرانية والابنية المتلاصقة مفتوحة على شارع أو ميدان أو ساحة مكشوفة عامة أخرى تخدم عقار معين أو عدة عقارات ويستطيع الجمهور أن يدخلها في أي وقت.

مبنى:

منشأة مقامة لإيواء أو ستر الأشخاص أو الحيوانات أو لمساندة الممتلكات من أي نوع كانت، يكون له قاعدة ثابتة على الأرض أو اتصال ثابت بها (فالبيت المتنقل ليس مبنى).

مجمع سكني:

منطقة سكنية مسورة وغير مفتوحة للعامة لها مداخل ومخارج محددة وتشتمل على خدمات ومرافق خاصة بها.

استعمال مشروط:

هو استعمال قد يكون مناسباً في منطقة معينة ولكنه يحتاج إلى مراجعة وموافقة استثنائية بسبب مستلزمات خاصة بالموقع وغير ذلك من خصائص مميزة للاستعمال.

وحدة سكنية:

غرفة أو أكثر من المبنى معدة لتشغلها أسرة واحدة لها مرفق للطبخ، ولا تشملها الغرف المعدة للأشغال المؤقتة كما هو الحال في غرف الفنادق أو النزل (الموتيلات).

القسيمة:

قطعة أرض بمساحات مختلفة مملوكة لشخص واحد أو عدة أشخاص أو جهات حكومية أو قطاع خاص.

مساحة القسيمة:

مجموع المساحة الأفقية الواقعة داخل خطوط تحديد القسيمة باستثناء الشوارع وحقوق المرور للوصول إلى عقارات اخرى.

قسيمة ركنية:

قسيمة تطل على شارعين أو أكثر بخلاف ممرات المشاة.

خط مؤخرة القسيمة:

هو أبعد خطوط التحديد المقابل لخط واجهة القسيمة وفي حالة القسيمة غير منتظمة الشكل أو القسيمة ذات الشكل المثلث أو غيرها يكون خط مؤخرة القسيمة هو ابعد خط طوله ٤ / داخل القسيمة ومواجهاً لخط واجهة القسيمة.

خط جانب القسيمة:

أي خط من خطوط تحديد القسيمة بخلاف خط واجهتها وخط مؤخرتها.

مساحة طوابق المبنى:

مجموع المساحة الأفقية الإجمالية لطوابق المبنى مقاسه من الاوجه الخارجية بما في ذلك طابق القبو (البدروم) إذا كان أكثر من نصف ارتفاعه واقعاً فوق منسوب حافة الشارع وتشمل مساحة طوابق المبنى مساحة طوابق أي مبنى اخر قائم على القسيمة ذاتها.

معامل كتلة البناء (FAR):

هو معامل رقمي تم تحديده حسب المنطقة يستخدم لحساب مسطح البناء، ويساوي ناتج قسمة المساحة الاجمالية المسموح ببنائها في جميع الطوابق بموقع معين على المساحة الاجمالية للأرض بعد التنظيم.

مثال: إذا كان معامل كتلة البناء (٣) ومساحة القسيمة (٢٠٠٠م٢) فإن إجمالي مسطحات البناء المسموحة لها لجميع الطوابق هو ٢٠٠٠ x ٣ = ٦٠٠٠ م٢.

المنسوب:

(منسوب سطح الأرض) متوسط مناسيب الأرضيات مقاسة عند منتصف جميع جدران المبنى وإذا كان الجدار موازياً للرصيف ويبعد عنه ما لا يزيد على مترين فقياس منسوب الأرضية عند الرصيف.

وزارة الشئون البلدية والقروية
وكالة الوزارة للتخطيط العمراني

الخدمات التجارية:

خدمات يقوم القطاع الخاص بتوفيرها ويتم تصميمها وإنشائها بغرض خدمة المنطقة المحلية الملاصقة مثل محطات البنزين - غسيل السيارات – الصيدليات- المخابز وما شابه ذلك.

حد الملكية:

الخط الخارجي للقسيمة الذي يفصلها عن الملكيات المجاورة أو عن الشوارع المحيطة.

ارتفاع المبنى:

في حالة الاراضي المنبسطة يكون ارتفاع البناء هو المسافة الرأسية من منسوب سطح الأرض إلى أعلى نقطة في المبنى، وفي حالة الأراضي ذات الطبوغرافيا المختلفة فإن ارتفاع المبنى هو المسافة الرأسية من متوسط منسوب الشارع أو الشوارع المحيطة بالقسيمة إلى أعلى نقطة بالمبنى.

مبنى أو استعمال غير متطابق مع النظام:

أي مبنى أو استعمال قائم بصفة قانونية قبل اقرار هذا النظام أو اي تعديل يدخل عليه غير مطابق للشروط المقررة للمنطقة التي يوجد فيها.

المالك:

هو شخص أو عدة أشخاص أو جهات حكومية أو قطاع خاص تؤول ملكية العقار له بموجب مستند أو وثيقة رسيمة.

وحدة تخطيطية خاصة:

قطعة أرض يملكها شخص أو عدة أشخاص أو جهة حكومية أو قطاع خاص ويجري تخطيطها وتطويرها باعتبارها وحدة واحدة وتعفي من تطبيق قواعد معينة من انظمة استعمالات الأراضي وتقسيماتها لتحقيق أهداف بيئية يتعذر تحقيقها ان طبقت الأنظمة تطبيقاً حرفياً على القسيمة بمفردها.

اللوحات الإعلانية (اللافتات):

يقصد باللوحة الاعلانية (اللافتة) أي لوحة أو تركيب أو سياج أو مكان أو وسيلة اعلان لمباشرة الإعلان عليها بالكتابة أو بالنقش أو بالأحرف أو بالرسم وذلك سواء كانت تلك اللوحة قائمة بذاتها أو كانت جزء من منشأة.

خط تنظيم الشارع:

هي الخطوط التي تمثل المسافة بينها عروض الشوارع.

استعمال:

الغرض الذي تصمم أو ترتب أو تعد له أرض منشأة لأجل اشغالها والاحتفاظ بها.

المخططات المعمارية:

تعني المخططات والرسومات المعمارية للمنشأة.

اشتراطات الموقع:

هي الاشتراطات الخاصة بالتخطيط العمراني وعلاقة المبنى بالمباني والمنطقة حوله.

اشتراطات المساحة:

هي الاشتراطات الخاصة بمساحة قطعة الأرض لتناسب الأنشطة المسموح بها.

ممرات المشاة:

هي الأماكن المخصصة لعبور وسير المشاة بين المباني أو على جانبي الطريق أو داخل المنتزهات

المناطق التجارية المختلطة:

هي المناطق التي تتعدد فيها الاستعمالات وتتنوع وتتداخل مع الاستعمالات السكنية سواء على مستوى المنطقة كلها أو على مستوى المبنى الواحد من المساكن والمجمعات السكنية والخدمات الملحقة بها والمطاعم والمحلات والاسواق والمراكز التجارية والمباني المكتبية.

مناطق الخدمات الاقليمية:

هي المناطق المخصصة للخدمات العامة والاستعمالات الاقليمية (جميع الخدمات والانشطة التي لا تخص سكان الأحياء فقط) وتشمل المناطق المفتوحة والتعليمية والادارية والخدمات الصحية والترفيهية والامنية والاقليمية على مستوى المنطقة بالكامل.

المناطق السكنية:

هي المناطق المخصصة للاستعمالات السكنية بجميع انواعها ومستوياتها من حيث الكثافة السكانية فيما عدا مناطق سكن العمال.

المناطق الصناعية:

هي المناطق المخصصة للاستعمالات الصناعية المعتمدة في المخطط المحلي بمختلف انواعها ومستوياتها سواء كانت ورش أو مستودعات أو صناعية خفيفة او متوسطة او ثقيلة او صناعات تجميعية او تكميلية او دقيقة او اليكترونية.

المراكز التجارية:

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

مراكز خدمات الاحياء:

هي مراكز خدمات الاحياء والمجاورات والمجمعات السكنية والتي توضع فيها أنشطة واستخدامات تخدم سكان هذه المنطقة فقط

المركز الترفيهي:

هو المكان المستقل المخصص للتسلية والذي يضم مجموعة من الالعاب والانشطة الترفيهية المقامة خصيصاً لغرض الترفيه والتسلية.

المشاريع المميزة:

هي تلك المشاريع ذات المساحات الكبيرة ضمن النطاق العمراني والتي تهدف الامانة من التصريح بها إلى تنفيذ مشروعات ذات طابع حضاري مميز من خلال تشجيع المطورين على تنميتها بإعطائها حوافز تشجيعية من خلال انظمة بناء محفزة.

المنطقة المركزية:

هي المنطقة المحددة بالمخطط الارشادي العام والتي تشتمل على مناطق التخديم الرئيسية ذات النطاق المحلي أو الاقليمي او الاثنين معاً وتحتوي على الاستخدامات السكنية والتجارية والاستخدامات المختلطة والادارية والحكومية وغيرها من متطلبات التخديم على مستوى المدينة والاقليم

البلوك:

هو قسيمة او مجموعة قسائم محاطة بشوارع من جميع الجهات.

الرصيف:

جزء من حرم الطريق وهو المسافة المرتفعة قليلاً عن سطح الأرض تفصل مسارات الشارع المخصصة لعبور السيارات عن حدود المباني وتستخدم لتسهيل حركة المشاة وحماية المباني والمشاة من حركة المركبات بالشارع.

السور:

هو سياج لتحديد حدود قطعة الأرض ويكون من المباني او الخرسانة او الحديد او الشبك يحمي القسيمة او المبنى ويحافظ على استقلاليته.

منسوب نهر الشارع:

هو ارتفاع منتصف الشارع عن سطح البحر.

الاشتراطات التنظيمية:

هي الاشتراطات التي تصدرها الأمانة أو البلدية المختصة واللازم تحقيقها للحصول على ترخيص.

الاشتراطات المعمارية:

هي الاشتراطات الخاصة بالتصميم المعماري للمبنى داخلياً وخارجياً.

اشتراطات الأمن والسلامة:

هي الاشتراطات الخاصة بأسس الأمن والسلامة والوقاية من الحريق التي يجب مراعاتها عند تصميم وتنفيذ وتشغيل المنشأة او المبنى المراد ترخيصه حسب ما هو معتمد من المديرية العامة للدفاع المدني.

نسبة البناء:

هي النسبة المئوية لناتج قسمة مجموع مساحة البناء للدور الأرضي على المساحة الاجمالية للقسيمة أو القسائم.

الارتدادات:

المسافة الفاصلة بين خط واجهة القسيمة او خط جانب القسيمة او خط مؤخرة القسيمة وبين أقرب جدران المبنى إلى ذلك الخط.

الحد الأقصى للطوابق:

هو الحد الأقصى المسموح به من الطوابق تنظيمياً شاملاً الطابق الأرضي والطوابق المتكررة ولا يشمل التعريف طابق الميزانين والطوابق تحت الأرض او الطوابق المخصصة لمواقف السيارات او طوابق الخدمة التي تشمل غرف الخدمات (الكهربائية – الميكانيكية – التكييف ... إلخ) أو الملاحق العلوية أو بيت الدرج أو خزانات المياه العلوية.

القبو (البدروم):

هو طابق او أكثر يكون تحت الطابق الأرضي بحيث لا يزيد ارتفاعه عن متر ونصف المتر (١.٥متر) فوق مستوى سطح الأرض.

البروز:

هو كل ما يزيد في الطوابق المتكررة عن حدود الطابق الأرضي من مباني وبلكونات وشرفات وغيرها في الواجهات المطلة على الشوارع المحيطة فقط ولا يسمح به في جهة المجاورين والا يزيد البروز عن ١٠/١ عرض الشارع بحد اقصى متر ونصف المتر (١.٥ م).

سترة المبنى:

هو السور العلوي الذي يتم بناؤه اعلى سطح الطابق الأخير للمبنى يمنع سقوط الأشياء والافراد من على السطح حفاظاً على مستخدمي المبنى وحماية للمجاورين.

طابق الخدمة:

هو طابق يستخدم لتوفير الخدمات للمباني مثل غرف الميكانيكا والتكييف والكهرباء وأماكن الصلاة وملحقاتها ولا يحتسب ضمن مجموع مسطحات كتلة البناء او ضمن العدد الأقصى لطوابق المبنى.

الميزانين:

هو طابق واحد يكون فوق الطابق الأرضي التجاري تابع له ولا يحتسب ضمن مجموع مسطحات كتلة البناء او ضمن العدد الأقصى لطوابق المبنى ولا تخرج منه أي بروزات أو زوائد عن حدود الطابق الأرضي ويتم ربطه بالطابق الأرضي عن طريق سلم.

الملحق الأرضي:

هو مبنى منفصل عن المبنى الأساسي في الطابق الأرضي ويكون استعماله ثانوياً او مكملاً للاستعمال الرئيسي للمبنى الأساسي.

الملحق العلوي:

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

مواقف السيارات:

هي المساحات او الأماكن المخصصة لوقوف السيارات.

مواقف السيارات بالقبو (البدروم):

هي مواقف السيارات التي تنشأ تحت مستوى الدور الأرضي للمباني وتتصل بسطح الأرض عن طريق منحدرات مناسبة للدخول والخروج منها.

مواقف ذوي الاحتياجات الخاصة:

هي مواقف سيارات لها مواصفات وابعاد معينة تخدم ذوي الاحتياجات الخاصة ويتم توفيرها بنسبة ٥% من المجموع الكلي لمواقف السيارات المطلوبة.

المواقف متعددة الطوابق:

هي مواقف السيارات التي يتم انشاؤها من عدة طوابق فوق سطح الأرض سواء كانت ضمن المبنى او في مبنى مستقل ولا تحتسب ضمن مجموع مسطحات كتلة البناء او ضمن العدد الأقصى لطوابق المبنى.

الشوارع التجارية:

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

المحاور التجارية:

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

وزارة الشئون البلدية والقروية
وكالة الوزارة لتخطيط المدن

ثانياً: أسس وضوابط أنظمة البناء

تستند هذه الضوابط والأسس على الدراسات السابقة للمخططات الارشادية ودراسات الوضع الراهن والمخططات المعتمدة بالإضافة إلى التعاميم والأنظمة الصادرة من مقام وزارة الشؤون البلدية والقروية وامانة منطقة القصيم التي تتمثل في:

١- الاستخدامات الواردة ضمن حدود المخططات المعتمدة قبل صدور هذه الوثيقة ما لم يتم الغاؤها أو تعديلها بموجب هذه الوثيقة أو خرائط الأطالس التفصيلية المعتمدة المرفقة يتم تطبيق كافة الضوابط والاشتراطات والانظمة الواردة بهذه المخططات المعتمدة إلا إذا اعطت هذه الوثيقة ميزة تنموية أو تطويرية لاحقة للمخطط المعتمد السابق على أن يتم الالتزام باي ضوابط أو اشتراطات وانظمة اضافية ليست موجودة بالمخطط المعتمد السابق.

٢- لا تزيد نسبة البناء عن ما هو مقرر لكافة استعمالات الاراضي الواردة بهذه الوثيقة.

٣- لا يتم الترخيص بالاستعمال التجاري الا على المحاور والشوارع التجارية او القطع المخصصة كتجاري بالمخططات المعتمدة مع ضرورة الالتزام بمتطلبات مواقف السيارات للاستخدام التجاري حسب المعايير المنصوص عليها والاحتفاظ بالارتداد على الشارع كمواقف للسيارات.

٤- عدم وضع اسوار بين المباني التجارية وذلك لعمل فراغات عمرانية بين المباني المطلة على الشوارع والمحاور التجارية الرئيسية فقط.

٥- الاراضي المطلة على محور أو شارع تجاري ويفصلها عنه منطقة عامة كالمناطق الخضراء أو المناطق المفتوحة (مناطق عازلة) ومواقف السيارات واحرام الانابيب وخطوط الضغط العالي (وتمثل شرائح تفصل قطع الاراضي عن الشوارع أو المحاور) تأخذ نظام الشارع أو المحور التجاري الذي يلي المنطقة العامة.

٦- المحافظة على خصوصية المجاورين بحلول معمارية مناسبة.

٧- تبنى الملاحق العلوية والارضية وفق الانظمة المعمول بها حالياً وفقاً لتعميم صاحب السمو المليك وزير الشؤون البلدية والقروية بهذا الشأن.

٨- توفير مواقف السيارات المعدلات المطلوبة وكذلك اجراء الدراسات المرورية في المواقع التي ترى الجهة المختصة الزام المطور بتقديمها حسب المعدلات والمعايير المطلوبة لكل مشروع.

٩- ربط اجمالي مساحة البناء المسموح بها مع عدد مواقف السيارات المطلوبة لكل استعمال.

وزارة الشؤون البلدية والقروية
وكالة الوزارة لتخطيط المدن

١٠- مراعاة تطبيق الاشتراطات الخاصة بالجهات المعنية بالخدمات العامة كالتعليمية والصحية والامنية وغيرها وكذلك الجهات المعنية بالمرافق وفق ما هو معتمد من انظمة بوزارة الشؤون البلدية والقروية.

١١- لا يسمح بالبناء على قطع الأراضي المخصصة للخدمات والمرافق العامة الا للغرض نفسه المخصصة له وذلك تمشياً مع الاوامر السامية بهذا الشأن.

١٢- الحد من الانتشار والتوسع الافقي والاستخدام الامثل للمرافق العامة داخل حدود النطاق العمراني.

١٣- لا يتم البناء على الأراضي الزراعية الواقعة ضمن الحيز العمراني الا بعد موافقة وزارة الزراعة على ذلك.

١٤- فيما يخص الأراضي بالمخططات التقسيمية يراعى قبل اعطاء الفسوحات التأكد من وجود البتر الخرسانية والتأكد من تنفيذ كامل المخطط على الطبيعة حسب اعتماده.

١٥- تباع القطع بحدودها الموضحة بالرسم ولا يجوز تقسيمها إلى أجزاء أصغر.

١٦- مراعاة متطلبات المناطق ذات الطبيعة الخاصة.

١٧- تركيز التنمية العمرانية ضمن حدود الحيز العمراني المعتمد.

وختاماً يلزم التأكيد قبل الخوض في توصيف أنظمة البناء على وجوب الالتزام التام بتطبيق جميع ما ورد في هذه الوثيقة وكذلك تطبيق جميع التعاميم ذات العلاقة الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية وامانة منطقة القصيم قبل تاريخ صدور هذه الوثيقة.



الفصل الثالث – توصيف أنظمة البناء للمناطق السكنية



وزارة الشؤون البلدية والقروية
وكالة الوزارة لتنظيم المدن

تعتمد أنظمة البناء للمناطق السكنية بالمخطط الارشادي لبلدية محافظة ضرية على ثلاثة ضوابط رئيسية والتي تشكل مجتمعة حجم المباني وشروطها في المناطق المخططة وغير المخططة هي كالتالي :

- تحديد مساحة المبنى وهي نسبة مئوية من مساحة الأرض المسموح بالبناء عليها.
- تحديد مسافات الارتداد عن حدود الأرض (الجيران).
- ارتفاع المبنى (عدد الأدوار).

الشروط العامة المجمعة للضوابط الرئيسية للبناء (نسبة البناء – الارتدادات – الارتفاعات)

يحدد المخطط الارشادي لبلدية محافظة ضرية المواقع المخصصة لكل استعمال من الاستعمالات (السكنية – السكني الزراعي – الاستعمالات التجارية – الصناعية - الخدمية – الاماكن الترفيهية) داخل المناطق المخططة والغير مخططة والاشتراطات المتبعة في كل من هذه المواقع.

أولا المناطق السكنية:

وهي المناطق المخصصة للاستعمال السكني بأنواعه الفيلات والعمائر السكنية أو المجمعات السكنية وتنقسم إلى:

- المناطق المخططة: وهي المخططات التقسيمية المعتمدة كمناطق فيلات بارتفاع دور أو دورين أو مناطق عمائر سكنية من ٢-٣ أدوار.

- المجمعات السكنية: وهي مناطق مخططة تابعة للمؤسسات والشركات وتكون عمائر سكنية من ٢-٣ أدوار أو مناطق فيلات أو خليط منهما، وتعتمد هذه المناطق طبقاً للمعايير والنظم المتبعة بأمانة القصيم ويكون نسبة البناء بها ٦٠% من مساحة الأرض مع تطبيق الارتدادات النظامية.

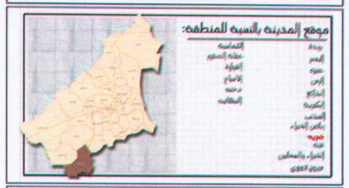
- المناطق السكنية العفوية: ويتم البناء حسب الارتداد المطلوب في الشارع المحيط بالموقع وحسب الصك مع توفير مناور التهوية النظامية وتأخذ هذه المناطق ارتفاع دورين بالمناطق الداخلية كما تأخذ عدد الطوابق المعمول به على المحاور والشوارع التجارية.

جدول ٣-١ يوضح الشروط العامة لأنظمة البناء للمناطق السكنية

المنطقة	الترميز	الارتفاع	نسبة البناء	الارتدادات			مساحة القسيمة	مواقف السيارات
				أمامي	خلفي	جانبي		
المناطق السكنية	س ٢	دورين + ٥٠% ملحق علوي	٦٠%	١/٥ عرض الشارع بحد ادني ٣م	٢م	٢م	لا تقل عن ٦٠٠ م٢	موقف/وحدة سكنية او موقف/١٥٠م٢ ايهما اكثر

المنطقة	الرمز	الارتفاع	نسبة البناء	الارتدادات			مساحة القسيمة	مواقف السيارات
				أمامي	خلفي	جانبي		
المناطق السكنية	س	دورين + ٥٠%ملحق علوي	٦٠%	١/٥ عرض الشارع بحد ادني ٣م	٢م	٢م	لا تقل عن ٦٠٠ م٢	موقف/وحدة سكنية او موقف/١٥٠م٢ ايهما اكثر





الاصطلاحات

- سكني مخطط وقائم
- سكني غير مخطط
- النطاق العمراني عام ١٤٤٠ هـ
- النطاق العمراني عام ١٤٤٥ هـ
- النطاق العمراني عام ١٤٥٠ هـ
- حد حماية التنمية

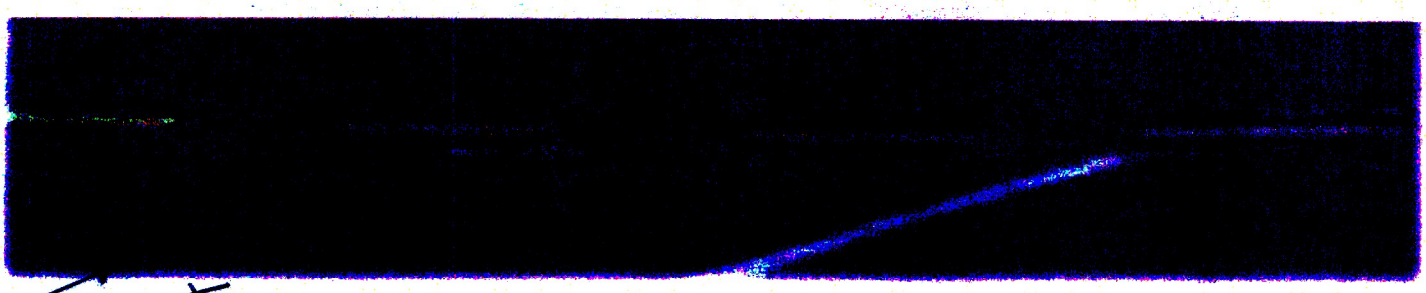
المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية و القروية
وكالة الوزارة لتخطيط المدن
أمانة منطقة القصيم
الادارة العامة للتخطيط العمراني
بلدية محافظة ضرية

إسم اللوحة	المناطق السكنية	محافظة	ضرية
تاريخ اعداد المخطط	١٤٣٧ هـ	المنطقة	القصيم
المساحة والخرائط	لافي بن سلمان الحربي	الشمال	
القسم الفني	سعود بن مطوب الغريب		
رئيس بلدية ضرية	نايف بن عبد الحميد ابو سرداح		
مدير عام التخطيط العمراني بامانة القصيم	م/ فهد بن محمد الرشيدي		
أمين منطقة القصيم	م / صالح بن احمد الاحمد	مقياس الرسم	1:8,500

WGS 1984 UTM Zone38N



الفصل الثاني – توصيف أنظمة البناء المطور والمشروع والمناطق التجارية



تتسم شبكة الطرق والشوارع بالمخطط الارشادي ببلدية محافظة ضرية بالتشكيل الشبكي المتعامد وعلي الرغم من ذلك تم مراعاة التقليل من التقاطعات الرباعية علي قدر الإمكان، حيث تتقاطع مجموعة من المحاور العرضية مع مجموعة اخرى من المحاور الطولية لتشكل العصب الرئيسي للمخطط الارشادي لبلدية محافظة ضرية، وتنقسم الطرق والشوارع ببلدية محافظة ضرية إلى :

١- المحاور التجارية الرئيسية (ت-٣)

وهي محاور الحركة الرئيسية والتي لا يقل عرضها عن ٤٠م والمبينة بالشكل (٣-١) ، ولازلت الشوارع في بلدية محافظة ضرية غير مسماه وسوف يتم توصيفها مكانيا ، وتأخذ قطع الأراضي بالبلوك الموازي المطلة عليها الاستعمال المتنوع بعمق لا يتجاوز ١٠٠م في المناطق الغير مخططة، ويكون ارتفاع القطعة ثلاثة ادوار ولا تتعدى نسبة البناء ٦٠% وتشمل المباني المطلة على هذه المحاور المجمعات السكنية والمراكز التجارية الكبيرة والفنادق والاسواق التجارية المجمعة وتتمثل هذه المحاور في:

أ- طريق الملك عبدالله :

هو الطريق الرئيسي للبلدية ويمتد من الشمال الي الجنوب ، ويبدا من الشمال من نقطة رقم ١ عند تقاطعه مع الضلع الشمالي للنطاق العمراني المعتمد عند نقطة احداثيات بنظام UTM-WGS 1984 (x= 290689.6938– y= 2736065.966) ، ومتجه نحو الجنوب حتي نقطة تقاطعه مع الضلع الجنوبي للنطاق العمراني في النقطة رقم ٢ عند نقطة احداثيات بنظام UTM-WGS 1984 (x= 290650.1379 y= 2733000.188–).

ب- طريق الملك عبدالعزيز:

هو الطريق الرئيسي العرضي المار بالبلدية ، ويبدا من الناحية الشرقية من نقطة تقاطعه مع الضلع الشرقي للنطاق العمراني المعتمد رقم ٣ عند نقطة احداثيات بنظام UTM-WGS 1984 (x=416881.6536– y= 2957341) ، ومتجه نحو الشرق حتي نقطة تقاطعه مع للنطاق العمراني المعتمد رقم ٤ عند نقطة احداثيات بنظام UTM-WGS 1984 (x=288895.7604– y=2735529.959)

ويوضح الجدول ٤-١ التالي توصيف المحاور التجارية الرئيسية بالمخطط الارشادي لبلدية محافظة ضرية

التصنيف	اسم الطريق	التوصيف	الاشتراطات			مواقف السيارات
			ارتفاع المباني	الارتدادات	النسبة البنائية	
محور تجاري رئيسي	(طريق الملك عبدالله)	من نقطة ١ إلى نقطة ٢	٣ ادوار + ٥٠% ملحق علوي	• امامي ٥/١ عرض الشارع • جانبي ٢م • خلفي ٢م	لا تتعدى نسبة البناء ٦٠%	موقف/محل تجاري او موقف/٣٠م٢ ايهما اكثر
	(طريق الملك عبدالعزيز)	من نقطة ٣ إلى نقطة ٤				

التصنيف	اسم الطريق	التوصيف	الاشتراطات			مواقف السيارات
			ارتفاع المباني	الارتدادات	النسبة البنائية	
محور تجاري رئيسي	(طريق الملك عبدالله)	من نقطة ١ إلى نقطة ٢	٣ ادوار+ ٥٠% ملحق علوي	امامي ١/٥ عرض الشارع جانبي ٢م خلفي ٢	لا تتعدى نسبة البناء ٦٠%	موقف/محل تجاري او موقف/٣٠م٢ ايهما اكثر
	(طريق الملك عبدالعزيز)	من نقطة ٣ إلى نقطة ٤				





الاصطلاحات

- محاور تجارية رئيسية ت٣
- الطرق
- النطاق العمراني عام ١٤٤٠ هـ
- النطاق العمراني عام ١٤٤٢ هـ
- النطاق العمراني عام ١٤٥٠ هـ
- حد حماية التلعمية

المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية و القروية
وكالة الوزارة لتخطيط المدن
أمانة منطقة القصيم
الادارة العامة للتخطيط العمراني
بلدية محافظة ضرية

إسم اللوحة	المحاور التجارية الرئيسية ت٣	محافظة	ضرية
		المنطقة	القصيم
تاريخ اعداد المخطط	١٤٣٧ هـ	الشمال	
المساحة والخرائط	لافي بن سلمان الحربي		
مكتب القصر الفني	سعود بن محظوب الغريب		
رئيس بلدية ضرية	نايف بن عبد الحميد ابو سرداح		
مدير عام التخطيط العمراني بالمنطقة	م/ فهد بن محمد الرشيدي		
مقياس الرسم	1:8,500	أمين منطقة القصيم	م / صالح بن احمد الاحمد

WGS 1984 UTM Zone38N

٢- المحاور التجارية الثانوية (ت-٢)

وهي محاور الحركة ذات العرض من ٣٠-٤٠م والمبينة بالشكل (٣-٢) وتأخذ قطع الأراضي الواقعة عليها الاستعمال المتنوع أيضاً وبعمق لا يتجاوز ٧٠م بالمنطقة غير المخططة، ويسمح للمبنى بارتفاع دورين والا تتعدى نسبة البناء ٦٠% وتتمثل هذه المحاور في:

١) طريق الملك فهد:

هو الشارع الواقع في وسط الكتلة العمرانية ، ويبدا من الناحية الشمالية من نقطة تقاطعه مع الضلع الشمالي للحيز العمراني المعتمد رقم ٥ عند نقطة احداثيات بنظام UTM-WGS 1984 (x= 290485.0345– y= 2736401.997) ، ومتجه نحو الجنوب حتي نقطة تقاطعه مع طريق الملك عبدالعزيز رقم ٦ عند نقطة إحداثيات بنظام UTM-WGS 1984 (x=290432.3371 – y=2735055.097).

٢) طريق الملك خالد:

هو الشارع يقع شمال الكتلة العمرانية ، ويبدا من الناحية الشمالية من تقاطعه مع شارع (ش١) نقطة رقم ٧ عند نقطة احداثيات بنظام UTM-WGS 1984 (x=290087.9624– y=2736389.853) ، ومتجه نحو الجنوب حتي نقطة تقاطعه مع شارع عمر بن الخطاب نقطة رقم ٨ عند نقطة إحداثيات بنظام UTM-WGS 1984 (x= 290018.9854 – y= 2734615.086).

٣) طريق الملك فيصل:

هو الشارع يقع شمال الكتلة العمرانية ، ويبدا من الناحية الشمالية من تقاطعه مع شارع (ش١) نقطة رقم ٩ عند نقطة احداثيات بنظام UTM-WGS 1984 (x= 289731.7493– y= 2736467.432) ، ومتجه نحو الجنوب حتي نقطة تقاطعه مع شارع عمر بن الخطاب نقطة رقم ١٠ عند نقطة إحداثيات بنظام UTM-WGS 1984 (x= 289288.2441 – y= 2734614.955).

٤) طريق عمر بن الخطاب:

هو الشارع يقع في وسط الكتلة العمرانية ، ويبدا من الناحية الشرقية من تقاطعه مع طريق الملك فهد نقطة رقم ١١ عند نقطة احداثيات بنظام UTM-WGS 1984 (x= 290409.5773– y= 2734612.89) ، ومتجه نحو الغرب حتي نقطة تقاطعه مع الضلع الغربي للنطاق العمراني نقطة رقم ١٢ عند نقطة إحداثيات بنظام UTM-WGS 1984 (x= 287986.0396 – y= 2734717.747) ويستكمل الطريق بعد خروجه من النطاق العمراني ليتقاطع مرة اخرى داخل النطاق العمراني عند النقطة رقم ١٣ عند نقطة احداثيات بنظام UTM-WGS 1984 (x= 287477.2252– y=2734771.122) ويتجه غربا حتى تقاطعه مع

النطاق العمراني نقطة رقم ١٤ عند نقطة احداثيات بنظام UTM-WGS 1984 (x= 286014.6928– y=2734895.704).

٥) طريق علي بن ابي طالب:

هو الشارع يقع جنوب الكتلة العمرانية ، ويبدا من الناحية الشرقية من تقاطعه مع الضلع الشرقي للنطاق العمراني نقطة رقم ١٥ عند نقطة احداثيات بنظام UTM-WGS 1984 (x=291274.0406– y=2733321.536) ، ومتجه نحو الغرب حتي نقطة طريق الملك سعود نقطة رقم ١٦ عند نقطة إحداثيات بنظام UTM-WGS 1984 (x= 288723.8297 – y= 2733340.189).

٦) شارع الزبير بن العوام:

هو شارع يقع في شمال الكتلة العمرانية ، ويبدا من الناحية الشرقية من تقاطعه مع طريق الملك فهد نقطة رقم ١٧ عند نقطة احداثيات بنظام UTM-WGS 1984 (x=290484.9137– y=2735691.103) ، ومتجه نحو الغرب حتي نقطة تقاطعه مع الضلع الغربي للنطاق العمراني نقطة رقم ١٨ عند نقطة إحداثيات بنظام UTM-WGS 1984 (x= 289104.5495 – y= 2735869.564).

٧) شارع عثمان بن عفان:

هو شارع يقع في وسط الكتلة العمرانية ، ويبدا من الناحية الشرقية من تقاطعه مع النطاق العمراني نقطة رقم ٢١ عند نقطة احداثيات بنظام UTM-WGS 1984 (x=291278.2827– y=2734030.382) ، ومتجه نحو الغرب حتي نقطة تقاطعه مع طريق الملك سعود نقطة رقم ٢٢ عند نقطة إحداثيات بنظام UTM-WGS 1984 (x= 288699.9715 – y= 2734062.397).

٨) طريق الملك السعود:

هو شارع يقع في غرب الكتلة العمرانية ، ويبدا من الناحية الشمالية من تقاطعه مع طريق عمر بن الخطاب نقطة رقم ٢٣ عند نقطة احداثيات بنظام UTM-WGS 1984 (x=288684.2341– y= 2734645.981) ، ومتجه نحو الجنوب حتي نقطة تقاطعه مع طريق علي بن ابي طالب نقطة رقم ٢٤ عند نقطة إحداثيات بنظام UTM-WGS 1984 (x= 288729.942 – y= 2733244.832).

ويوضح الجدول ٤-٢ التالي توصيف المحاور التجارية الثانوية بالمخطط الارشادي لبلدية محافظة ضرية

التصنيف	اسم الطريق	التوصيف	الاشتراطات			مواقف السيارات
			ارتفاع المباني	الارتدادات	النسبة البنائية	
محور تجاري ثانوي	طريق الملك فهد	من نقطة ٥ إلى نقطة ٦	دورين +٥٠% ملحق علوي	• امامي ٥/١ عرض الشارع • جانبي ٢م • خلفي ٢م	لا تتعدى نسبة البناء ٦٠%	موقف/محل تجاري او موقف/٣٠م٢ ايهما اكثر
	طريق الملك خالد	من نقطة ٧ إلى نقطة ٨				
	طريق الملك فيصل	من نقطة ٩ إلى نقطة ١١				
	طريق عمر بن الخطاب	من نقطة ١١ إلى نقطة ١٢ ومن النقطة ١٣ الي النقطة ١٤				
	طريق علي بن ابي طالب	من نقطة ١٥ إلى نقطة ١٦				
	شارع الزبير بن العوام	من نقطة ١٧ إلى نقطة ١٨				
	شارع عثمان بن عفان	من نقطة ٢١ إلى نقطة ٢٢				
	طريق الملك سعود	من نقطة ٢٣ إلى نقطة ٢٤				

التصنيف	اسم الطريق	التوصيف	الاشتراطات: ارتفاع المباني	الاشتراطات: الارتدادات	الاشتراطات: النسبة البنائية	مواقف السيارات
محور تجاري ثانوية	طريق الملك فهد	من نقطة ٥ إلى نقطة ٦	دورين + ٥٠% ملحق علوي	امامي ١/٥ عرض الشارع جانبي ٢م خلفي ٢م	لا تتعدى نسبة البناء ٦٠%	موقف/محل تجاري او موقف/٣٠م ٢ ايهما اكثر
	طريق الملك خالد	من نقطة ٧ إلى نقطة ٨				
	طريق الملك فيصل	من نقطة ٩ إلى نقطة ١١				
	طريق عمر بن الخطاب	من نقطة ١١ إلى نقطة ١٢				
		ومن النقطة ١٣ الي النقطة ١٤				
	طريق علي بن ابي طالب	من نقطة ١٥ إلى نقطة ١٦				
	شارع الزبير بن العوام	من نقطة ١٧ إلى نقطة ١٨				
	شارع عثمان بن عفان	من نقطة ٢١ إلى نقطة ٢٢				
	طريق الملك سعود	من نقطة ٢٣ إلى نقطة ٢٤				





الاصطلاحات

- محاور تجارية ثانوية ت٢
- الطرق
- النطاق العمراني عام ١٤٤٠ هـ
- النطاق العمراني عام ١٤٤٥ هـ
- النطاق العمراني عام ١٤٥٠ هـ
- حد حماية التنمية

المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية و القروية
وكالة الوزارة لتخطيط المدن
أمانة منطقة القصيم
الادارة العامة للتخطيط العمراني
بلدية محافظة ضربة

إسم اللوحة	المحاور التجارية الثانوية ت٢
تاريخ اعداد المخطط	١٤٣٧ هـ
المساحة والفراغ	لافي بن سلمان الحربي
مدير القسم الفني	سعود بن معطرب الغريب
رئيس بلدية ضربة	نايف بن عبد الحميد ابو سرداح
مدير عام التخطيط العمراني بادارة القصيم	م/ فهد بن محمد الرشيدي
أمين منطقة القصيم	م / صالح بن احمد الأحمد
مقياس الرسم	1:8,500

الشمال

WGS 1984 UTM Zone38N

الشوارع التجارية الفرعية (ت-١)

وهي محاور الحركة المبينة بالشكل (٣-٣) والتي يتراوح عرضها من (٢٠م إلي ٢٥م) والتي يسمح عليها بالنشاط التجاري المحدود والاستعمال المتنوع السكني والسكني التجاري والشقق المفروشة والحد الأقصى للارتفاع بها دورين وتتمثل هذه المحاور في:

١) شارع سعد بن أبي وقاص ﷺ:

هو شارع يقع في جنوب الكتلة العمرانية ، ويبدأ من الناحية الجنوبية من تقاطعه مع طريق علي بن أبي طالب ﷺ نقطة رقم ٤٦ عند نقطة إحداثيات بنظام UTM-WGS_1984 (x=415772.1045 – y=2974768.146)، ومتجه نحو الشمال حتي نقطة تقاطعه مع طريق عثمان بن عفان ﷺ نقطة رقم ٤٥ عند نقطة إحداثيات بنظام UTM-WGS 1984 (x= 416371.387 – y= 2975041.99).

٢) شارع الأمير سلطان بن عبدالعزيز:

هو شارع يقع في جنوب الكتلة العمرانية، ويبدأ من الناحية الجنوبية من تقاطعه مع طريق علي بن أبي طالب ﷺ نقطة رقم ٤٤ عند نقطة إحداثيات بنظام UTM-WGS_1984 (x=290132.4574 –y=2733330.495)، ومتجه نحو الشمال حتي نقطة تقاطعه مع طريق عثمان بن عفان ﷺ نقطة رقم ٣٢ عند نقطة إحداثيات بنظام UTM-WGS_1984 (x= 290134.4835–y= 2734060.072).

٣) شارع (ش١):

هو شارع يقع في شمال الكتلة العمرانية ، ويبدا من الناحية الشرقية من تقاطعه مع ش١ نقطة رقم ٢٥ عند نقطة احداثيات بنظام UTM-WGS 1984 (x=290504.12– y=2736104.1489) ، ومتجه نحو الغرب حتي نقطة تقاطعه مع الضلع الغربي للنطاق العمراني نقطة رقم ٢٦ عند نقطة إحداثيات بنظام UTM-WGS 1984 (x= 289373.4715 – y= 2736519.609).

٤) شارع (ش٢):

هو شارع يقع في شمال الكتلة العمرانية ، ويبدا من الناحية الشرقية من تقاطعه مع النطاق العمراني نقطة رقم ٢٧ عند نقطة احداثيات بنظام UTM-WGS 1984 (x=293142.6278–y= 2737529.402) ، ومتجه نحو الغرب حتي نقطة تقاطعه مع شارع (ش٣) نقطة رقم ٢٨ عند نقطة إحداثيات بنظام UTM-WGS 1984 (x= 292747.7016 – y= 2737797.265).

وزارة الشئون البلدية والقروية
وكالة الوزارة لشئون البلديات

٥) شارع (ش٣):

هو شارع يقع في شمال الكتلة العمرانية ، ويبدا من الناحية الشرقية من تقاطعه مع النطاق العمراني نقطة رقم ١٩ عند نقطة احداثيات بنظام UTM-WGS 1984 (x=292861.119–y=3737976.609) ، ومتجه نحو الجنوب حتي نقطة تقاطعه مع طريق عثمان بن عفان نقطة رقم ٢٠ عند نقطة إحداثيات بنظام UTM-WGS 1984 (x= 292712.2483 – y= 2737727.564).

٦) شارع (ش٤):

هو شارع يقع في وسط الكتلة العمرانية ، ويبدا من الناحية الشمالية من تقاطعه مع طريق الملك عبدالعزيز نقطة رقم ١٩ عند نقطة احداثيات بنظام UTM-WGS 1984 (x=290450.968–y=2735051.376) ، ومتجه نحو الجنوب حتي نقطة تقاطعه مع طريق عثمان بن عفان نقطة رقم ٢٠ عند نقطة إحداثيات بنظام UTM-WGS 1984 (x= 290411.0193 – y= 2734060.413).

٧) شارع (ش٥):

هو شارع يقع في وسط الكتلة العمرانية، ويبدأ من الناحية الجنوبية من تقاطعه مع طريق عثمان بن عفان ﷺ نقطة رقم ٣٢ عند نقطة إحداثيات بنظام UTM-WGS_1984 (x=290134.4835–y=2734060.072)، ومتجه نحو الشمال حتي نقطة تقاطعه مع طريق عمر بن الخطاب ﷺ نقطة رقم ٣١ عند نقطة إحداثيات بنظام UTM-WGS_1984(x= 290133.1837_ y= 2734615.086).

٨) شارع (ش٦):

هو شارع يقع في وسط الكتلة العمرانية، ويبدأ من الناحية الجنوبية من تقاطعه مع طريق عثمان بن عفان ﷺ نقطة رقم ٣٤ عند نقطة إحداثيات بنظام UTM-WGS_1984 (x=289512.3862–y=2734059.09)، ومتجه نحو الشمال ثم ينكسر نحو الشرق حتي نقطة تقاطعه مع طريق الملك خالد نقطة رقم ٣٣ عند نقطة إحداثيات بنظام UTM-WGS_1984(x=290019.9171_ y=2734826.21).

٩) شارع (ش٧):

هو شارع يقع في شرق الكتلة العمرانية ، ويبدأ من الناحية الجنوبية من تقاطعه مع طريق عثمان بن عفان ﷺ نقطة رقم ٣٦ عند نقطة إحداثيات بنظام UTM-WGS_1984 (x=290959.1484–y=2734059.598)، ومتجه نحو الشمال حتي نقطة تقاطعه مع طريق الملك عبدالعزيز نقطة رقم ٣٥ عند نقطة إحداثيات بنظام UTM-WGS_1984 (x= 291479.9972– y= 2734884.446) .

١٠) شارع (ش٨) :

هو شارع يقع في غرب الكتلة العمرانية ، ويبدأ من الناحية الجنوبية من تقاطعه طريق عثمان بن عفان ﷺ نقطة رقم ٣٧ عند نقطة إحداثيات بنظام UTM-WGS_1984 (x=289288.2538– y=2734060.53)، ومتجه نحو الشمال حتي نقطة تقاطعه مع طريق عمر بن الخطاب ﷺ نقطة رقم ١٠ عند نقطة إحداثيات بنظام UTM-WGS_1984 (x= 289288.2441 – y= 2734614.955).

١١) شارع (ش٩):

هو شارع يقع في غرب الكتلة العمرانية، ويبدأ من الناحية الجنوبية من تقاطعه مع طريق عمر بن الخطاب ﷺ نقطة رقم ٣٨ عند نقطة إحداثيات بنظام UTM-WGS_1984 (x=287064.8028 –y=2734793.974)، ومتجه نحو الشمال ثم ينكسر غرباً ثم ينكسر جنوباً مرة أخرى حتي نقطة تقاطعه مع طريق عمر بن الخطاب ﷺ نقطة رقم ٣٩ عند نقطة إحداثيات بنظام UTM-WGS_1984 (x=286533.2782 – y= 2734790.241).

١٢) شارع (ش١٠):

هو شارع يقع في شمال الكتلة العمرانية، ويبدأ من الناحية الشرقية من تقاطعه مع حد النطاق العمراني نقطة رقم ٤٠ عند نقطة إحداثيات بنظام UTM-WGS_1984 (x=293205.935 – y=2737621.814) ومتجه نحو الغرب حتي نقطة تقاطعه مع حد النطاق العمراني نقطة رقم ٤١ عند نقطة إحداثيات بنظام UTM-WGS_1984 (x= 292808.6501 – y= 2737887.756).

١٣) شارع (ش١١):

هو شارع يقع في شمال الكتلة العمرانية، ويبدأ من الناحية الجنوبية من تقاطعه مع شارع (ش١٠) نقطة رقم ٤٢ عند نقطة إحداثيات بنظام UTM-WGS_1984 (x= 292957.1359– y= 2737788.36)، ومتجه نحو الشمال ثم ينكسر نحو الشرق حتي نقطة تقاطعه مع حد النطاق العمراني نقطة رقم ٤٣ عند نقطة إحداثيات بنظام UTM-WGS_1984 (x= 293515.3184 – y= 2738074.701)

ويوضح الجدول٤-٣ التالي توصيف المحاور التجارية الفرعية ببلدية محافظة ضرية

التصنيف	اسم الطريق	التوصيف	الاشتراطات			مواقف السيارات
			ارتفاع المباني	الارتدادات	النسبة البنائية	
شوارع تجارية	شارع سعد بن أبي وقاص ﷺ	من نقطة ٤٦ إلى نقطة ٤٥	دورين +٥٠% محلق علوي	• امامي ٥/١ عرض الشارع • جانبي ٢م • خلفي ٢م	لا تتعدى نسبة البناء ٦٠%	موقف/محل تجاري او موقف/٣٠م٢ ايهما اكثر
	شارع الأمير سلطان بن عبدالعزيز	من نقطة ٤٤ إلى نقطة ٣٢				
	شارع (ش١)	من نقطة ٢٥ إلى نقطة ٢٦				
	شارع (ش٢)	من نقطة ٢٧ إلى نقطة ٢٨				
	شارع (ش٣)	من نقطة ٢٩ إلى نقطة ٣٠				
	شارع (ش٤)	من نقطة ١٩ إلى نقطة ٢٠				
	(ش٦)	من نقطة ٣٤ إلى نقطة ٣٣				
	(ش٥)	من نقطة ٣٢ إلى نقطة ٣١				
	(ش٧)	من نقطة ٣٦ إلى نقطة ٣٥				
	(ش٨)	من نقطة ٣٧ إلى نقطة ١٠				
	(ش٩)	من نقطة ٣٨ إلى نقطة ٣٩				
	(ش١٠)	من نقطة ٤٠ إلى نقطة ٤١				
	(ش١١)	من نقطة ٤٢ إلى نقطة ٤٣				

وزارة الشؤون البلدية والقروية
وكالة الوزارة للتخطيط العمراني

التصنيف	اسم الطريق	التوصيف	الاشتراطات			النسبة البنائية
			ارتداع المباني	الارتدادات	النسبة البنائية	
شوارع تجارية	شارع سعد بن أبي وقاص	من نقطة ٤٦ إلى نقطة ٤٥	دورين + ٥٠% ملحق علوي	امامي ١/٥ عرض الشارع جـانبي ٢م خلفي ٢	لا تتعدى نسبة البناء ٦٠%	موقف/محل تجاري او موقف/٣٠م٢ ايهما اكثر
	شارع الأمير سلطان بن عبدالعزيز	من نقطة ٤٤ إلى نقطة ٣٢				
	شارع (ش١)	من نقطة ٢٥ إلى نقطة ٢٦				
	شارع (ش٢)	من نقطة ٢٧ إلى نقطة ٢٨				
	شارع (ش٣)	من نقطة ٢٩ إلى نقطة ٣٠				
	شارع (ش٤)	من نقطة ١٩ إلى نقطة ٢٠				
	شارع (ش٦)	من نقطة ٣٤ إلى نقطة ٣٣				
	شارع (ش٥)	من نقطة ٣٢ إلى نقطة ٣١				
	شارع (ش٧)	من نقطة ٣٦ إلى نقطة ٣٥				
	شارع (ش٨)	من نقطة ٣٧ إلى نقطة ١٠				
	شارع (ش٩)	من نقطة ٣٨ إلى نقطة ٣٩				
	شارع (ش١٠)	من نقطة ٤٠ إلى نقطة ٤١				
	شارع (ش١١)	من نقطة ٤٢ إلى نقطة ٤٣				





الاصطلاحات

- شوارع تجارية ت١
- الطرق
- النطاق العمراني عام ١٤٤٠ هـ
- النطاق العمراني عام ١٤٤٥ هـ
- النطاق العمراني عام ١٤٥٠ هـ
- حد حماية للتنمية

المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية و القروية
وكالة الوزارة لتخطيط المدن
أمانة منطقة القصيم
الادارة العامة للتخطيط العمراني
بلدية محافظة ضرية

إسم اللوحة	الشوارع التجارية ت١	محافظة	ضرية
		امانة	القصيم
تاريخ اعداد المخطط	١٤٣٧ هـ	الشمال	
المساحة والخرائط	الآلي بن سلمان الحربي		
مدير القسم الفني	معوذ بن محارب الغريب		
رئيس بلدية ضرية	نايف بن عبد الحميد ابو سرداح		
مدير عام التخطيط العمراني بادارة القصيم	م/ فهد بن محمد الرشيدي		
مقياس الرسم	1:8,500	أمين منطقة القصيم	م / صالح بن احمد الاحمد

WGS 1984 UTM Zone38N

ثانياً الأسواق والمراكز التجارية:

يتم السماح بإنشاء الاسواق والمراكز التجارية على المحاور التجارية الرئيسية ويكون البناء عل نسبة ٦٠% من مساحة الارض ويتم توفير الاعداد المطلوبة من مواقف انتظار السيارات بمعدل ١ سيارة لكل ٥٠ م٢ من المساحات التجارية بالمبنى ويراعى عدم فتح ابواب للجمهور على الشوارع السكنية المحيطة بالسوق أو المركز التجاري مع توفير معالجات للواجهات الخلفية المطلة على المناطق السكنية التي تمنع كشف الجوار.

ويتم تطبيق نظام الملاحق العلوية حسب تعميم سمو الوزير رقم ٦٠٥٤٨ بتاريخ ١٤٣١/١٢/١٨هـ بخصوص السماح ببناء الملاحق العلوية على العمائر بمختلف استخداماتها (سكنية – تجارية – إدارية) وبنسبة لا تزيد عن ٥٠% من مساحة الدور الأخير.

جدول ٤-٤ اشتراطات الأسواق والمراكز التجارية

الاستعمالات المسموح بها	سكنى تجارى - تجارى - ادارى - خدمات عامه
ارتفاعات المباني	حسب الموقع (٢ – ٣ أدوار)
نسبة المباني	٦٠%
الارتدادات	أمامي ١/٥ عرض الشارع بحد ادنى ٤ متر – جانبي وخلفي ٢.٥ م
مساحة القسيمة	لا تقل عن ١٠٠٠ م٢

وزارة الشئون البلدية والقروية
وكالة الوزارة للتخطيط الحضري



الفصل الخامس – توصيف أنظمة البناء للمناطق الغير سكنية

وزارة الشؤون البلدية والقروية
وكالة الوزارة لتنظيم المدن

أولاً: مناطق الاستعمال السكني الزراعي:

يطبق عليها اللوائح والاشتراطات التخطيطية والبنائية التابعة لوزارة الشئون البلدية والقروية.

جدول ٥-١ اشتراطات مناطق الاستعمال السكني الزراعي

الاستعمالات المسموح بها	سكني – مركز خدمات محلي – مناطق خضراء
ارتفاعات المباني	دورين وملحق
نسبة المباني	٤٠ %
الارتدادات	أمامي ٥/١ عرض الشارع بحد ادنى ٥ متر – جانبي وخلفي ٣م
مساحة القسيمة	لا تقل عن ٨٠٠ م٢

ثانياً المناطق الصناعية:

تعرف المناطق الصناعية بصفة عامة بانها المساحة المحددة من الأراضي والمحاطة بطرق رئيسية أو شريانية وتضم مجموعة من المصانع ومزودة بالخدمات والمرافق اللازمة، ويحدد لهذه المنطقة انواع الصناعات المراد انشائها وخصائصها والمساحات التي تشغلها واحتياجاتها من المرافق والخدمات العامة.

وتصنف الصناعات طبقاً لمدى تأثيرها وخطورتها على البيئة والصحة العامة كما ترتبط بالمصادر والمواد الأولية وحجم الصناعات وما تحتاجه من مساحات وحجم العمالة وفيما يلي عرض للضوابط والنظم المطبق لكل مستوى من مستويات المناطق الصناعية.

- **الصناعات الثقيلة:**

وهي الصناعات التي تعتمد على المواد الخام ذات الكميات والاحجام الكبيرة والعدد الكبير من العمال وهذه الصناعات يحدد لها مواقع بعيدة عن المدن لما لها من اثار بيئية ضارة على المناطق المأهولة بالسكان، ومن أمثلة تلك الصناعات مصانع الأسمدة العضوية وصناعة الأحماض بأنواعها وافران صهر الحديد ومصانع الحديد والصلب ومصانع الاسمنت.

- **الصناعات المتوسطة:**

وهي الصناعات التي لا ينتج عنها نواتج شديدة الضرر مثل الروائح أو الغازات او المخلفات الضارة بالصحة مع معالجة تلك النواتج بالتقنيات الحديثة واختيار المواقع المناسبة لذلك، ومن امثلة تلك الصناعات صناعة المواد الغذائية والصناعات القائمة على المحاصيل الزراعية والثروة الحيوانية وصناعة التمور وصناعة غسيل الاصواف وتغليف الخضار والفاكهة وصناعة تحويل المنتجات الزراعية وصناعة الالبان والاعلاف ويدخل معها صناعة تعبئة مياه الشرب كما تضم مصانع خلط الخرسانة.

وزارة الشئون البلدية والقروية
وكالة الوزارة لتنظيم المدن

- **الصناعات الخفيفة:**

وتشمل مجمعات الورش وقطع الغيار والمعامل التي لا تستخدم مواد قابلة للاشتعال ولا يصدر عنها ازعاج صوتي شديد او ارتجاجات او روائح محسوسة خارج المباني المخصصة لها وتشمل ورشة الحدادة والنجارة والالومنيوم والسمكرة والميكانيكا كما يلحق بها المخازن التي تخدم تلك الورش والتي تنقسم إلى:

١- **مراكز خدمة السيارات:** وهي المراكز التي تضم عدداً من الورش المنفصلة تشمل كافة خدمات الصيانة المتعلقة بالسيارات مثل ورش الميكانيكا وورش الكهرباء والسمكرة والدهان وورش الردياتيرات.

٢- **مراكز الصيانة المتخصصة:** وهي عبارة عن ورشة كبيرة مستقلة يتم بداخلها كافة اعمال الصيانة والاصلاح للسيارات فيما عدا السمكرة مثل مراكز الصيانة التابعة لوكالات السيارات.

٣- **الورش الصناعية:** وهي الورش التي تعمل في مجالات التصنيع والتجميع والتركيب لمنتجات معينة مثل ورش اعمال النجارة وتصنيع الأثاث وورش الحدادة والالومنيوم وصناعة الأواني الفخارية وورش السمكرة وبوية السيارات وورش ميكانيكا المعدات الثقيلة.

٤- **الورش الخفيفة:** وهي الورش المنفصلة التي يغلب على طبيعة عملها الصيانة والاصلاح والتركيب لأجزاء واجهزة منفصلة مثل ورش الديكورات والاعلانات ومحلات تركيب زجاج السيارات والتنجيد والفرش ومحلات بيع واصلاح اطارات السيارات.

- **مناطق المستودعات:**

وتشمل مستودعات تخزين المواد غير البترولية مثل مستودعات الاخشاب ومواد البناء وحديد التسليح والاسمنت والوحدات الجاهزة لأغراض البناء والبلاط بالإضافة إلى اماكن تخزين الحاويات ومواقف الشاحنات والسيارات ويلحق بها مستودعات المفروشات والاثاث ومستودعات ادوات والآت الزراعة.

الضوابط العمرانية للمناطق الصناعية (طبقاً لمعايير هيئة المدن الصناعية ومناطق التقنية)

- نسبة البناء ٥٠% من مساحة قطعة الأرض.
- الارتدادات على الطرق الرئيسية لا تقل عن ١٢م ولا تقل عن ٥م في الجهات الأخرى مع توفير امكانية حركة الشاحنات داخل الموقع.
- نسبة اشغال المنشآت (وتشمل مبنى المصنع ومباني المستودعات والخدمات والمباني الادارية) تحتسب طبقاً لمساحة قطعة الأرض كما بالجدول التالي:

جدول ٥-٢ النسبة البنائية بالمناطق الصناعية طبقاً لمساحة الأرض

مساحة الأرض (م٢)	نسبة الاشغال (النسبة البنائية)
حتى ٥٠٠٠	%٦٥
٥٠٠٠ ـ ١٠٠٠٠	%٧٠
١٠٠٠٠ ـ ٢٠٠٠٠	%٧٥
٢٠٠٠٠ ـ ٣٠٠٠٠	%٨٠
اكبر من ٣٠٠٠٠	%٨٥

- ارتفاع صالة الانتاج لا يقل عن ٦م ولا يزيد عن ٢٠م من منسوب اعلى الشوارع المحيطة.
- مباني الادارة تكون منفصلة عن المناطق الانتاج كما يمنع استخدام مباني الادارة كسكن للعمال ويراعى أن يكون المبنى مطلاً على الشارع الرئيسي ولا يزيد ارتفاعه عن اربعة ادوار (أرضي وثلاثة أدوار متكررة) بحد اقصى ١٦م.
- مواقف انظار السيارات تحتسب كالتالي:

جدول ٥-٣ معدلات مواقف انتظار السيارات بالمناطق الصناعية

المعدل	الاستعمال بالمصنع
موقف لكل ١٦٠ ـ ٢٠٠م٢	من مساحة المخازن والمستودعات
موقف لكل ١٢٠ ـ ١٦٠ م٢	من مساحة ارضية الانتاج بالمصنع
موقف لكل ٤٠ م٢	من مساحة ارضية المكاتب الادارية

- المناطق المفتوحة وتنسيق المواقع ويستخدم فيه الفناء الأمامي لتنسيق الموقع ويخصص ٥% من مساحة القطعة كحج ادنى للمناطق المفتوحة والتشجير واحواض الزهور والنباتات.
- منطقة التحميل والتفريغ حيث يخصص جزء من مساحة الأرض لأعمال التحميل والتفريغ داخل المصنع طبقاً للاحتياجات ويتم تحديد تلك المنطقة على المخطط العام ويراعى ألا يقل عرض منطقة التحميل والتفريغ عن ١٨م.

الضوابط العامة لمصانع الخرسانة الجاهزة

- يتم اقامة مصنع الخرسانة الجاهزة في المناطق المحددة كمناطق صناعية وتعطى مصانع الخرسانة الترخيص لفترة زمنية لا تقل عن ٥ سنوات ولا تزيد عن ١٠ سنوات وذلك لإعادة دراسة الحاجة إلى المصنع وتأثيره عل المناطق المحيطة.
- لا تقل مساحة قطة الارض المخصصة للمصنع عن ٥٠٠٠م٢ ويراعى سهولة الوصول إلى الموقع من خلال الطرق الرئيسية والشريانية.
- لا يسمح بإقامة مصانع الخرسانة على الأراضي الزراعية.

وزارة الشئون البلدية والقروية
وكالة الوزارة لتنظيم المدن

- تكون جميع نشاطات التصنيع متوسطة لموقع المصنع ويخزن الركام في مواقع مسقوفة ومحمية لمنع انتشار الغبار وتجنب العوامل الجوية.
- يتم سفلتة الطرق داخل الموقع بالكامل وعمل ارضيات خرسانية اسفل الخلاطات المركزية واماكن تنظيف الشاحنات.
- تنظيم عملية الحركة والمرور داخل المصنع مع عمل الاشارات المرورية اللازمة.
- يتم تكثيف التشجير في محيط المصنع للتقليل من انتشار الغبار الناتج عن عملية الخلط.

الضوابط العامة لمناطق الصناعات الخفيفة

- ألا يقل طول ضلع قطعة الأرض المخصصة للورشة على الشارع عن ٣٠م.
- الحد الأدنى لمساحة قطعة الأرض ١٨٠٠م٢.
- يتم توفير مواقف سيارات بواقع موقف / ١٠٠م٢ من المساحة الاجمالية.
- لا يقل الارتداد على الشوارع الرئيسية عن ٦م.
- لا يقل الارتداد على الشوارع الفرعية عن ٣م.
- الارتفاع المسموح به دور واحد (ارضي فقط) بارتفاع ٨م كحد أقصى مع امكانية عمل ميزانين لمكتب الادارة.
- لا تزيد النسبة البنائية عن ٤٠% من مساحة الأرض.

الضوابط العامة لمناطق المستودعات

- يشترط أن يكون الموقع ضمن المخططات المحددة كمستودعات بالمخطط الارشادي.
- لا يسمح بإقامة المستودعات على الأراضي الزراعية.
- الحد الأدنى لطول ضلع قطعة الارض على الشارع الرئيسي ٢٥م، والحد الأدنى لعمق قطعة الأرض ٤٠م ولا تزيد مساحة المستودع عن ١٠٠٠ م٢.
- الارتداد الأمامي لا يقل عن ١٠ م والارتدادات الجانبية والخلفية لا تقل عن ٥م.
- لا يزيد ارتفاع المبنى عن ٨م سواء كان من الخرسانة المسلحة أو من الهياكل المعدنية.
- يلزم تخصيص مواقف سيارات بمعدل موقف / ٧٠م٢ مع توفير مواقف الناقلات والشاحنات.





الاصطلاحات

اسكان زراعي	ترفيهي
زراعة	مقبرة
تجاري	مرافق
خدمات عامة	استثمار
خدمات بترولية	وادي
مباني حكومية	مواقف السيارات
ورش ومستودعات	
النطاق العمراني عام ١٤٤٠ هـ	
النطاق العمراني عام ١٤٥٥ هـ	
النطاق العمراني عام ١٤٥٠ هـ	
حد حماية التنمية	

المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية و القروية
وكالة الوزارة لتخطيط المدن
أمانة منطقة القصيم
الادارة العامة للتخطيط العمراني
بلدية محافظة ضرية

اسم اللوحة	المناطق الغير سكنية		
تاريخ اعداد المخطط	١٤٣٧ هـ		
المساحة والخرائط		لأي بن سلمان الحربي	
مدير القسم الفني		سعود بن مطرب الغريب	
رئيس بلدية ضرية		نايف بن عبد الحميد ابو سرداح	
مدير عام التخطيط العمراني بادارة القصيم		م/ فهد بن محمد الرشيدي	
محافظة ضرية			
المنطقة القصيم			

الشمال

مقياس الرسم 1:8,500

أمين منطقة القصيم

م / صالح بن احمد الاحمد

WGS 1984 UTM Zone38N



الفصل السادس – الاستحالات المشروطة

يطبق عليها اللوائح والاشتراطات التخطيطية والبنائية التابعة لوزارة الشئون البلدية والقروية.

الإستعمالات المشروطة هي الإستعمالات 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 بإستعمال 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 مساحات التحميل خارج الشوارع أو تحديد عدد اللافتات أو حجمها أو موقعها أو اشتراط إنشاء جـدران أو أسوار أو تنسيق المواقع لحماية الأملاك المجاورة. وفي حالة الإستعمال القائم قبل صدور هذا النظام والمصنف على أنه إستعمال مشروط، يجب عند إدخال أي تغيير على الإستعمال أو على مساحة قطعة الأرض أو إدخال أي تعديل على أية منشأة التقيد بالشروط الموضوعة للإستعمال المشروط.

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

٦-١ الأنشطة التجارية داخل الأحياء السكنية :-

٦-١-١ الأنشطة التجارية المسموحة داخل الأحياء السكنية:

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

٦-١-٢ الضوابط والإشتراطات :-

أ) التأكيد على تنمية المراكز التجارية ضمن المخططات السكنية (ان وجدت) كبديل أولي للإستثمار وتوفير الخدمة التجارية.

ب) يجب ألا تزيد مساحة المحل عن ستة وثلاثين متراً مربعاً (٣٦م٢) ولا يقل عن اربعة وعشرين متراً مربعاً (٢٤م٢).

ج) لا تقل واجهة المحل عن ثلاثة أمتار (٣م) ولا تزيد عن ثمانية أمتار (٨م) كحد أقصى.

د) 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.

ه) يجب أن يكون الموقع على قطع الأراضي الركنية فقط ولا يسمح على قطع الأراضي الداخلية أو قطع الأراضي الواقعة على شوارع مغلقة بنظام (CAL-DE-SAC).

و) يجب أن تكون بعيدة عن الشوارع التجارية المعتمدة والقائمة مسافة لا تقل عن مائة وخمسين متراً (١٥٠م).

ز) يجب ألا يزيد إرتفاع المحل التجاري عن أربعة أمتار (٤م) وبدون ميزانين ولا يسمح بالبناء فوقه إذا كان المحل يقع ضمن الإرتداد الأمامي للمبني.

ح) يجب أن تكون المسافة الفاصلة بين كل نشاط ومثيله لا تقل عن خمسمائة متر (٥٠٠ م) 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 .

ط) 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.

٢-٦ الوحدة التخطيطية الخاصة:-

يسمح التصريح بتنمية وحدة تخطيطية خاصة باعتبارها إستعمالاً مشروطاً مع مراعاة الشروط والمعايير التالية:

أ) يسمح بالترخيص بتنمية الوحدة التخطيطية الخاصة في مناطق الصناعات (ص) ومناطق أسواق الجملة (ت-ج) بحيث لا تزيد مساحتها عن (٢٠%) من مساحة المخطط الصناعي كإستعمال مشروط.

ب) لا يسمح ان تزيد نسبة البناء في الوحدة التخطيطية الخاصة عن (٢٥%) من مساحة الوحدة.

ج) لا يسمح أن تقل مساحة الوحدة التخطيطية الخاصة عن عشرين ألف متراً مربعاً (٢٠.٠٠٠م٢).

وزارة الشؤون البلدية والقروية
وكالة الوزارة للتخطيط العمراني

د) لا يسمح أن يزيد إرتفاع المباني عن طابقين في الوحدة التخطيطية الخاصة أو عن ثمانية أمتار (٨م) أخذاً بأقل الإرتفاعين.

ه) يسمح أن تحدد مواقع المباني وغيرها من المنشآت داخل حدود الوحدة التخطيطية الخاصة دون مراعاة خطوط تحديد قطع الأراضي في التقسيم أو شروط الارتداد المقررة في المنطقة.

و) يجب أن تكون تنمية الوحدة التخطيطية الخاصة متمشية مع المخططات المحلية والتفصيلية وأي مخطط واجب التطبيق من مخططات مناطق العمل المختارة ومنسجمة مع التنمية المحيطة مع ربطها بشبكة الطرق .

ز) في حالة الموافقة على تنمية الوحدة التخطيطية الخاصة لا يسمح بتجزئتها والتصرف بالبيع في المباني كوحدات منفصلة ويتكفل صاحب الوحدة التخطيطية الخاصة بإدارتها والقيام بجميع أعمال الصيانة والتشغيل للمرافق العامة والخدمات.

٦-٣ اللوحات الإعلانية (اللافتات):-

٦-٣-١ صنفت جميع اللوحات الإعلانية على أنها مشروطة ليتسنى للبلديات والإدارات المعنية مراجعة موادها ومواقعها قبل الترخيص بتركيبها وذلك حماية للخريطة العام للمدينة.

٦-٣-٢ تدرس تصاميم اللوحات الإعلانية ومساحاتها وعلاقتها بالمبنى أو الممتلكات وفقاً للإشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلان والمعدة من قبل وزارة الشئون البلدية والقروية أو الإدارة العامة للتخطيط العمراني.

٦-٣-٣ إشتراطات عامة:-

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

ب) الحصول على رخصة من البلدية للوحات الإعلانية بأنوعها المختلفة والموافقة على تصاميم اللوحات المبدئية والألوان والمواد المستخدمة.

ج) ألا تكون اللوحات الإعلانية مصدر إزعاج صوتي أو ضوئي وإذا كانت تصدر صوتاً يجب أن يراعى بعدها عن المساجد والمستشفيات.

د) أن تكون اللوحات الإعلانية لا تؤثر على البصر من جراء تركيبات الألوان وتناسقها.

ه) مراعاة تركيب اللوحات وإبرازها بخريطة فنى يتضمن تناسقها مع غيرها من اللوحات الأخرى وألا تؤثر على الواجهة الحضارية للمبنى أو الشارع.

و) الأخذ في الاعتبار إيجاد مسافة كافية للوحات الإعلانية عند تصميم مبنى جديد يحتوى على محلات تجارية.

ز) ألا تؤثر اللوحات الإعلانية على حركة المرور أو تسبب لبساً مع علامات وإشارات وأجهزة المرور.

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



الفصل السابع – ضوابط واشتراطات عامة

نتناول فيما يلي مجموعة من الضوابط العامة للبناء بالمخطط الارشادي لبلدية محافظة ضرية

١-نسبة البناء:

- القطع ذات المساحة ٤٠٠م٢ فأكثر والواقعة في المخططات المعتمدة والمخططات التطويرية والمناطق العشوائية والمخططات والافرازات القديمة والتي لم يحدد لها تعليمات بناء لا تزيد نسبة البناء فيها عن ٦٠% من المساحة الاجمالية للقطعة.
- القطع التي مساحتها اقل من ٢٠٠م٢ والواقعة في المخططات التطويرية والمناطق العشوائية والمخططات والافرازات القديمة والتي لم يحدد لها تعليمات بناء يطبق عليها معادلة نسبة البناء في المناطق التطويرية والعشوائية.

٢-الارتدادات:

- يتم تحقيق الارتدادات في المخططات المعتمدة وفقاً للتعليمات المدونة على كل مخطط.
- يحقق في العقارات الواقعة ضمن المخططات المعتمدة والافرازات القديمة الغير مدون عليها تعليمات البناء ما يلي:
  - الارتداد جهة الشارع يساوي ١/٥ عرض الشارع بحيث لا يقل عن ٣م ولا يزيد عن ٦م.
  - الارتداد على ممرات المشاة والساحات العامة ٢م.
  - الارتداد على مواقف السيارات ١/٥ عرض الشارع المؤدي إليها بما لا يزيد عن ٦م ولا يقل عن ٣م.
- بالنسبة لقطع المخططات التطويرية تعامل كما يلي:
  - القطع ذات المساحات اقل من ٤٠٠م٢ يطبق عليها الارتداد من جهة الشارع الرئيسي الاكبر عرضاً بواقع ١/٥ عرض الشارع بحيث لا يقل عن ٣م ولا يزيد عن ٦م ولا يشترط الارتداد جهة ممرات المشاة ومواقف السيارات والجوار.
  - القطع ذات المساحات ٤٠٠م٢ فاكثر يطبق عليها التعليمات الواردة في البند ما قبل السابق (العقارات الواقعة ضمن المخططات المعتمدة والافرازات القديمة الغير مدون عليها تعليمات البناء).
- يسمح بتقليص الارتداد إلى صافي ١م (متر واحد) بين حد المبنى والسور من الداخل في حالة الارتداد الاختياري جهة الجوار ويشترط في ذلك ان يكون المبنى صامتاً من هذه الجهة ولا يسمح بعمل اي فتحات جهة هذا الارتداد ويستخدم هذا الارتداد لعمل التمديدات الصحية الارضية او ممر للحركة.
- لا يسمح بعمل انشاءات في الارتدادات النظامية باستثناء ما يسمح بها النظام.

وزارة الشئون البلدية والقروية
وكالة الوزارة للتخطيط العمراني

٣-دور الميزانين:

- لا تزيد مساحته عن ٦٠% من جميع المساحة المخصصة للاستخدام التجاري في الدور الارضي.
- يكون مرتبط بالدور الارضي من داخل المساحة المخصصة للتجاري.
- لا يسمح بعمل مدخل مستقل له كما لا يسمح بربطه مع سلم المبنى أو المصاعد.
- لا يزيد ارتفاعه مع الدور الأرضي عن ٥.٧٥م ويسمح بزيادة ارتفاع سقف الدور الارضي الكلي بما لا يزيد عن ٦.٣٥م في حال وجود تمديدات التكييف المركزي.
- يسمح بإنشاء دور الميزانين على الطرق والشوارع التجارية الهامة وهي طريق الملك عبد العزيز وطريق الملك فهد.
- تحسب مساحة دور الميزانين مع مساحة التجاري بالدور الأرضي عند تحديد مواقف السيارات المطلوبة.

٤-مواقف السيارات:

- يتم توفير مناطق انتظار السيارات على محاور الطرق الحرة والشريانية الرئيسية على جانب طريق الخدمة كمواقف طولية، كما يتم توفير تلك المواقف الطولية على جانبي الطرق الشريانية الثانوية والطرق التجميعية وكذلك الطرق المحلية داخل المناطق السكنية.
- تشمل مواقف الانتظار العامة أيضاً المواقف المجمعة حول الخدمات العامة والحدائق والساحات والاسواق ومحطات النقل العام الرئيسية.
- يتم توفير مواقف لانتظار السيارات بالأجر في المناطق التجارية في مواقف سطحية أو جراجات عامة متعددة الطوابق وذلك في المنطقة التجارية لاستيعاب الكثافات المتزايدة للانتظار إلى جانب الزام المشروعات الاستثمارية الجديدة بتوفير العدد الكافي من مواقف انتظار السيارات.
- في حالة المشروعات المتكاملة للمناطق السكنية أو الوظيفية يلتزم المطور بتوفير العدد الكافي من مواقف انتظار السيارات لكل وحدة من الوحدات التي يشملها المشروع.
- يختلف الاحتياج من مواقف انتظار السيارات باختلاف الاستعمال ويوضح الجدول التالي معدلات مواقف انتظار السيارات طبقاً لاستعمالات الاراضي بالمدينة:

وزارة الشؤون البلدية والقروية
وكالة الوزارة للتخطيط العمراني

جدول ٧-١ معدلات مواقف انتظار السيارات طبقاً لاستعمالات الاراضي:

الاستعمال		معدلات المواقف	ملاحظات
الاستعمال السكني			
الفيلات		٢ موقف لكل فيلا	يتم توفير المواقف داخل سور الفيلا
العمائر السكنية متعددة الأدوار		١موقف / وحدة سكنية ١ موقف / ١٥٠م٢	ايهما يوفر العدد الاكبر من المواقف
وحدات سكنية فندقية		١ موقف / وحدة فندقية	
الفنادق		١ موقف / ٦٠م٢	من المساحة الطابقية للوحدات
		المطاعم ١ موقف / ٥٠م٢	من مساحة المطاعم
		الصالات والقاعات ١موقف /٢٥م٢	من مساحة الصالات
		المكاتب والمحلات ١ موقف /٧٠م٢	من المساحة المخصصة
المراكز التجارية			
مراكز المجاورة والحي السكني		٣موقف / ١٠٠م٢	من المساحات الطابقية للمراكز
المراكز التجارية في مراكز المدينة والبلديات		٤ مواقف / ١٠٠م٢	من المساحات الطابقية للمراكز
الاستعمال التجاري على الشوارع		١ موقف / ٥٠م٢	ضمن حيز قطعة الأرض
المطاعم		١ موقف / ٣٠م٢	من مساحة المطاعم الطابقية
البنوك والمكاتب المهنية		١ موقف / ٣٠م٢	من مساحة المكاتب الطابقية
العيادات الطبية		١ موقف / ٢٠ م٢	من مساحة الطوابق
المراكز الثقافية والمقاصف		١ موقف / ٢٠ م٢	من المساحة الاجمالية للمركز
مدارس	روضة اطفال	٢ موقف / فصل	أو ١ موقف / ١٥م٢
	ابتدائي ومتوسط	٣ موقف / فصل	أو ١ موقف / ١٠ م٢
	ثانوي ومهني	٣ موقف / ٥ طلاب	أو ١ موقف / ٥ م٢
الكليات والمعاهد		٢ موقف / ٣ طلاب	أو ١ موقف / ٥ م٢
		موقف / عضو هيئة تدريس	ـــــــــ
		١ موقف / ٢ موظف	أو ١موقف/١٠م٢ من المساحة الادارية
المستشفيات (العيادات الخارجية)		١ موقف / ٢ سرير	من المساحة الاجمالية للعيادات
		١ موقف / ٢٠ م٢	ـــــــــ
المصانع		١ موقف / ٤٠ م٢	من اجمالي مساحة المصنع
مجمعات الورش والخدمات		١ موقف / ١٠٠ م٢	من اجمالي مساحة مجمع الورش
المستودعات ومحلات بيع الجملة		١ موقف / ٧٠ م٢	من المساحة الطابقية للمستودع
الملاعب والنوادي الرياضية		١ موقف / ٥ مقاعد	لمشاهدي الألعاب والمباريات
		١ موقف / ٢ اداري ولاعب	من الطاقم الاداري واللاعبين
المكاتب البلدية والحكومية		١ موقف / ٢٥ م٢	من اجمالي المساحة الطابقية للمكاتب
المساجد		١ موقف / ٤ مصلي	من عدد المصلين الاجمالي بالمسجد
صالات الافراح		١ موقف / ٤٠ م٢	من اجمالي مساحة الصالة
وسائل الترفيه ومراكز التسلية		١ موقف / ٤٠ م٢	من اجمالي مساحة الصالة

وزارة الشؤون البلدية والقروية
وكالة الوزارة لتخطيط المدن

٥-الواجهات:

- الالتزام باللون البيج في غالب مسطحات المبنى كطابع عام لبلدية محافظة ضرية وعدم استعمال الألوان المبهرة واستعمال الطوب الحجري في شكل الواجهات تعبيراً عن الروح التراثية التاريخية للبلدية ، كما يراعى تكسية واجهات المباني المطلة على الطرق والشوارع الرئيسية بتكسيات جيدة مثل الرخام والحجر الصناعي والطبيعي ..إلخ.
- يراعى معالجة وحدات التكييف في الواجهات على الطرق والشوارع الرئيسية بطريقة معمارية مناسبة وعمل تصيف للمياه الناتجة من تشغيل اجهزة التكييف دون تشويه لمنظر الواجهة او ازعاج المارة.
- يراعى في تصميم الواجهات توفير الخصوصية وابراز الطراز المعماري للعمارة المحلية وعدم الاقتباس من واجهات الحضارات غير الاسلامية.
- أن تكون واجهة المحلات التجارية من الالومنيوم والزجاج أو الزجاج المقاوم وتستخدم الابواب ذات الشرائح المعدنية لحماية المحلات كما يلزم دراسة لوحات الاعلان وتخصيص مكان مناسب لها ضمن التصميم المعماري للواجهات.
- ان تكون الواجهات المطلة على الشوارع موازية لخط تنظيم الشارع وفي المناطق الغير مخططة يجب أن تدرس الواجهات وموازاتها للشارع بعد دراسة تنظيم المنطقة المحيطة سواء للشوارع القائمة او المقترحة للمحافظة على النسق العام للمباني.
- يراعى عند تصميم تكييف المحلات التجارية الأرضي والميزانين عدم تنفيذ وحدات التكييف في الواجهات ويلزم معالجتها عند وضعها في الارتداد الجانبي وبما لا يحدث تشويهاً جهة الجوار او على الشوارع الفرعية.

٦-ارتفاعات بعض العناصر المعمارية :

جدول ٧-٢ ارتفاعات بعض العناصر المعمارية:

العنصر	الارتفاع
ارتفاع الدور المتكرر (باستثناء ما تتطلبه تمديدات التكييف المركزي)	لا يزيد عن ٣.٣م
ارتفاع الدور السكني الصافي	لا يقل عن ٢.٨م
الارتفاع الصافي للممرات	لا يقل عن ٢.٤م
ارتفاع البدروم الصافي	لا يقل عن ٢.٧٥م
ارتفاع الدور الارضي مع الميزانين	٥.٧٥م
اقصى ارتفاع سترة للسطح	٢م
الحد الادنى لارتفاع البروز عن منسوب الشارع	٤.٢م
ارتفاع ارضية الدور الارضي	لا تزيد عن ١.٢م
اقصى ارتفاع لخزان المياه عن سطح المبنى	٤.٥م

وزارة الشؤون البلدية والقروية
وكالة الوزارة لتخطيط المدن

٧-الملحق العلوي :

يسمح بإقامة ملحق علوي واحد ويستخدم كوحدة سكنية منفصلة او متصلة مع وحدة في الدور السفلي او كخدمات مساندة لسطح المبنى على الا تزيد مساحة الملحق العلوي عن ٥٠% من مساحة الدور المتكرر ويكون الارتداد جهة الشارع الرئيسي مسافة لا تقل عن ٥ امتار مقاساً من سترة السطح في حالة تعدد الشوارع يكون الارتداد جهة الشارع الاكبر عرضاً.

٨-الملحق الأرضي :

يسمح بعمل ملحق ارضي ما لا يزيد عن ١٥% من مساحة الارض في الاستخدام السكني فقط ويكون مخصص لخدمة مساندة للمبنى ولا يسمح باستخدامه للأغراض التجارية او الادارية ويشترط فيه ان يكون ارتفاع دور ارضي فقط والا يزيد عن ارتفاع السور الخارجي للموقع وبحد اقصى ٣ م ومعالجة مدخل الملحق مع واجهة السور وتفتح النوافذ للداخل وتكون علوية مع السقف ويمكن تنفيذه ملاصقاً للمبنى شريطة فصله انشائياً في حال وجود ارتداد بينه وبين المبنى يجب الا يقل عن ١.٢٠ متر.

٩-القبو (البدروم) :

يسمح بإقامة القبو على كامل مساحة الارض بعد التنظيم مع مراعاة الناحية الانشائية للاستخدامات فوق سطح القبو في الارتداد، كما يسمح باستخدامه للسكن اذا تم تامين التهوية والانارة الطبيعية وتصريف المياه.

كما يجب مراعاة منسوب اعلى سقف القبو في الارتدادات جهة الشوارع التي تستخدم كمواقف سطحية للسيارات، ولا يزيد ارتفاع سطح سقفه عن منسوب ١.٢٠م من منسوب رصيف الشارع الرئيسي.

١٠- الدرج :

- يجب ينشأ الدرج من مواد غير قابلة للاحتراق ويسمح بعمل اكثر من درج في المبنى حسب متطلبات التصميم على ان يكوب احدها رئيسي والاخر فرعي.
- الحد الادنى لصافي عرض الدرج الرئيسي والبسطة ١م ويجب ان يكون عرض البسطة مساوياً لعرض الدرج أو اكبر.
- الحد الاقصى لارتفاع الدرجة ١٦سم والحد الادنى لعرض الدرجة ٢٨سم.
- الحد الادنى لصافي الارتفاع بين نائمة الدرج او ارضية بسطة الدرج والسقف ٢.٢٥م.
- لا يسمح بإقامة الدرج في اتجاه واحد لأكثر من ١٤ درجة الا في حالة ان يكون المبنى من طابق واحد فقط وفي هذه الحالة تعمل بسطة للاستراحة في منتصف الدرج.
- يلزم توفير التهوية والانارة الطبيعية الكافية سواء كانت عن طريق الانارة الخارجية او بتامين مناور نظامية بعرض لا يقل عن ٢ م وبمساحة لا تقل عن ٦م٢ ويمكن عمل تهوية وانارة

صناعية اذا كان المبنى مزود بمولد كهربائي يعمل الياً عند انقطاع الكهرباء باستثناء المباني السكنية فلا يسمح بالتهوية او الانارة الصناعية للدرج.

- لا يسمح باستخدام الدرج لتخديم اكثر من ١٥م طولي في كل اتجاه وفي حالة زيادة طول الممرات يجب تامين درج اخر.

١١- المناور :

- الحد الادنى لعرض مناور الغرف المعدة للسكن يساوي ١/٥ الارتفاع المسموح به للبناء بشرط الا يقل عرض المنور عن ٢م ولا تقل مساحته عن ٦م٢.
- الحد الادنى لعرض مناور المطابخ ٢م ولا تقل مساحة المنور عن ٤م٢.
- الحد الادنى لعرض مناور الحمامات ١م ولا تقل مساحة المنور عن ٢م٢.
- الحد الادنى لعرض المناور المشتركة للمطابخ والحمامات لا تقل عن ٢م ولا تقل مساحة المنور عن ٦م٢.

١٢- البروزات :

- يحدد بروز سقف الدور الارضي والادوار المتكررة جهة الشارع وممرات المشاة بواقع ١٠% من عرض الشارع او الممر بما لا يزيد عن ١.٢٥م مقاساً من حد بناء الدور الارضي متضمناً سمك مواد التشطيب ويسمح بعمل خليات او عناصر معمارية بما لا يتجاوز ٠.٢٥ م زياد عن البروز النظامي جهة الشوارع الرئيسية بالنسبة للمبنى ولا يسمح بعمل البروزات على ممرات المشاة ذات العرض ٦م فاقل.
- يراعى عند عمل بلكونات مكشوفة في الواجهة في الادوار المتكررة ترك مسافة لا تقل عن ١.٥م من حدود المبنى المجاور في المباني المتلاصقة.
- لا يسمح بعمل بروز لبسطة الدرج خارج حد الملكية ويسمح ببروزها ضمن الارتداد الجانبي بما لا يزيد عن ٠.٧٥م من حد بناء الدور الارضي والا يقل صافي الارتفاع اسفل البروز عن ٢.٤م مع عدم السماح بعمل فتحات مواجهة للجار.

١٣- الاسوار :

- لا يسمح ببناء الاسوار للمباني متعددة الوحدات جهة الشوارع.
- لا يزيد ارتفاع الاسوار من جهة الجوار عن ٣م للمباني السكنية والتجارية والادارية.
- لا يسمح بتجاوز السور الجانبي لحد نهاية المبنى جهة الشوارع التجارية في جميع المباني السكنية والتجارية والادارية في حال استخدام الارتداد في مواقف السيارات او استخدام المبنى كتجاري او اداري.
- لا يزيد ارتفاع اسوار الفيلات السكنية عن ٤م من جهة الشارع و ٤.٥م من جهة الجوار.
- لا يسمح بوضع وحدات التكييف على الاسوار او فوق الملاحق الارضية من جهة الشوارع او الجوار.

وزارة الشئون البلدية والقروية
وكالة الوزارة للتخطيط العمراني

- يراعى في التصميم المعماري اختيار مكان مناسب لوضع عدادات الكهرباء وتكون داخل حدود الملكية وان تكون واجهة السور متناغمة مع واجهة المبنى.
- لا يسمح بتجاوز نهاية حدود الاشكال المعمارية في السور جهة الشوارع وحدود الملكية.
- لا يسمح بعمل سواتر من اي نوع فوق الاسوار لزيادة ارتفاع السور عن المسموح به.
- في حال عمل سواتر اعلى السور وضمن الارتفاع المسموح به يجب مراعاة الناحية المعمارية والجمالية في تصميم وتنفيذ هذه السواتر لتتلاءم مع الواجهات المعمارية للمبنى.

وزارة الشؤون البلدية والقروية
وكالة الوزارة لتنظيم المدن

١٤- احكام عامة:

توجد احكام عامة لاشتراطات وانظمة البناء تطبق في جميع الحالات وهي من العناصر الاساسية المنظمة لاشتراطات وضوابط البناء بالمدينة تتمثل في:

- مساحة الوحدة السكنية لا تقل عن ٨٠م٢ باستثناء وحدات الايواء السياحي.
- المباني التي لا يزيد الارتفاع فيها عن ٤ أدوار انشائية يلزم تقديم مخططات السلامة والطوارئ وفقاً للوائح المديرية العامة للدفاع المدني عند اصدار رخص الانشاء.
- يجب استخدام العزل الحراري في جميع المباني العامة والخاصة وهو شرط لإيصال الخدمات للمبنى.
- الالتزام بتطبيق انظمة كود البناء السعودي والدليل الانشائي لحساب الاحمال الزلزالية عند التصميم.
- عند حساب نسبة البناء يجبر الكسر العشري إلى الرقم الصحيح الذي يليه.
- يجب مراعاة خصوصية الجوار عند تصميم المباني بعمل حلول معمارية.
- يراعى في تصميم ومواصفات الفتحة اللازمة للتهوية والانارة توفير الحماية اللازمة من الوهج الشمسي – الغبار – دخول المطر – دخول الحشرات – مع توفير الحماية اللازمة للأطفال دون منع استخدام الفتحة الخاصة بالغرف السكنية كمخرج اثناء الطوارئ.
- لا يسمح بترخصي اي بناء معد للسكن الا اذا كانت لكل غرفة فتحة من احد جوانبها على شارع او ساحة او منور سكني او فناء داخلي بحيث يتوفر للغرفة انارة وتهوية طبيعية وعلى الا تقل مساحة الفتحة او الفتحات عن ١٠% من مساحة ارضية الغرفة ويجب ان تزود السلالم والحمامات والمطابخ وغرف الغسيل بتهوية وانارة طبيعية بواسطة فتحة او اكثر لا يقل مجموع مساحتها عن ١٠% من مساحة ارضية كل منها.
- نظرا لنوعية وحالة التربة ببلدية محافظة ضرية من حيث كونها منخفض ارضي وتاريخيا يقول علماء الجيولوجيا بان بلدية محافظة ضرية كانت بحيرة لذلك يجب الالتزام عند اعتماد المخططات بأخذ جسات التربة بمعدلاتها الصحيحة التابعة لاشتراطات وزارة الشئون البلدية والقروية، وكذلك الالتزام الكامل بأخذ جسات التربة عن إعطاء تراخيص البناء.
- القطع الواقعة على الطرق والشوارع الرئيسية وتقل مساحتها عن ٤٠٠ م٢ يسمح بالارتفاع عليها بقدر مواقف السيارات المؤمنة للوحدات السكنية والتجارية وبما لا يزيد عن الارتفاع النظامي للطريق او الشارع.
- نسبة البناء للأراضي الزراعية والمزارع القائمة لا تزيد عن ١٠ % وان يكون الاستخدام سكن خاص لصاحب المزرعة وسكن لعدد العمال الفعلي التابعين له والعاملين بهذه المزرعة ويشترط ان يكون البناء في مكان ملاءم من هذه المزرعة يحدد بموافقة البلدية ولا يستخدم لأغراض تجارية او استثمارية والا يزيد ارتفاع البناء عن دورين بحد اقصى قدره ٨ امتار.

وزارة الشئون البلدية والقروية
وكالة الوزارة للتخطيط العمراني

- قطع الاراضي بالمخططات المعتمدة والتي تم نزع ملكية جزء منها لصالح طريق أو شارع تعطى ارتفاع الطريق او الشارع في حالة ان المساحة المتبقية من القطعة تصلح للبناء شريطة توفير مواقف السيارات المطلوبة للسكني والتجاري مع تحقيق نسبة البناء والارتدادات الجانبية والخلفية.
- يقاس منسوب الدور الأرضي من منتصف سطح رصيف الشارع الرئيسي الاكثر عرضاً بالنسبة للموقع ولا يزيد المنسوب عن ١.٢٠م.
- يلزم عمل حماية لأرضية وحوائط البدروم من الرطوبة مع استخدام اسمنت مقاوم للأملاح.
- عند تصميم مداخل ومخارج مواقف السيارات او عملها في الارتداد الامامي يجب مراعاة استمرارية رصيف المشاة مع خفض منسوبه عند المدخل والمخرج او الارتداد مع وضع العلامات الارشادية.
- صاحب المبنى ملزم بعمل ارصفة امام موقعه او اعادة الارصفة واعمدة الانارة وفرش الطريق فيما لو قد تسبب في اتلافها اثناء البناء ووفقاً لمواصفات البلدية.
- يحدث هذا الدليل مع كل دورة تحديث للمخطط الارشادي.



الفصل الثامن – الخاتمة

وزارة الشؤون البلدية والقروية
وكالة الوزارة لتنظيم المدن

تولت وثيقة المخطط الارشادي لبلدية محافظة ضرية توثيق الأنظمة واللوائح والتشريعات العمرانية المعمول بها حاليا من قبل امانة منطقة القصيم ، خاصة فيما يتعلق باشتراطات وأنظمة البناء واستعمالات الأراضي ومن هذا المنطلق قد جددت الوثيقة أنظمة البناء الراهنة للمناطق السكنية والمناطق الغير سكنية في البلدية ، وكذلك أنظمة البناء للمحاور والشوارع والمناطق التجارية ، كما حددت ضوابط الاستعمالات المشروطة واستعرضت اهم الاشتراطات العمرانية العامة التي يجب التقيد بها

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

١- تغطية كافة مناطق البلدية من خلال توثيق الأوضاع الراهنة لاشتراطات وأنظمة البناء الحالية لكامل تجمعاتها ومحاورها الرئيسية وشوارعها الثانوية وحدودها الحالية
٢- تلبية احتياجات المواطنين والمطورين ن خلال تطبيق أنظمة وضوابط عمرانية مرنة تخدم المصلحة العامة وتساعد على تشجيع الاستثمارات في البلدية
٣- المحافظة على خصوصية المناطق السكنية القائمة وحماية خصوصية الجوار
٤- تشجيع إيجاد مواقف سيارات كافية ضمن الأبنية وارجها لأهمية هذا الاستخدام في التنمية العمرانية

والجدير بالذكر أن ما احتوته هذه الوثيقة (وثيقة المخطط الإرشادي) من ضوابط واشتراطات وأنظمة بناء هو عبارة عن توثيق لما يطبق حاليا من قبل امانة القصيم والبلديات التابعة لها ، ولهذا يلزم التقيد بما ورد فيها من ضوابط واشتراطات وأنظمة بناء.

اعتبارات عامة يجب مراعاتها عند إعداد المخطط المحلي والتفصيلي :-

عند أعداد المخطط المحلي والتفصيلي المستقبلي لبلدية محافظة ضرية يجب مراعاة الاعتبارات التخطيطية التالية :-

١- التعرف عن كثب اهم المقومات الأساسية لبلدية محافظة ضرية والتأكيد على ابرزاها وتقويتها بما يضمن استدامتها والاستفادة من قبل الأجيال القادمة في البلدية .

٢- العمل على دمج مفهوم التنمية العمرانية الحضرية المستدامة ومفهوم المجمع المستدام ضمن العملية التخطيط 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 تجمعات البلدية وبخاصة القريبة من مراكز المدن 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 التجمعات .

٥- تطوير وموائمة التشريعات والقوانين العمرانية وأنظمة البناء الراهنة لمتطلبات التنمية العمرانية ومعرفة انعكاسات التشريعات والقوانين العمرانية وأنظمة لبناء 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 يؤثر على خصوصية المجاورين ويستجيب لمتطلبات واتجاهات التنمية العمرانية والاقتصادية والاجتماعية المستهدفة ويحقق الكفاءة في استغلال الأراضي وتشجيع الاستثمارات في بلدية محافظة ضرية والتجمعات التابعة بشكل ينسجم مع أهداف مخططها المحلي والتفصيلي.

٦- إشراك المجتمع المدني والمحلي وجميع شركاء التنمية في بلدية محافظة ضرية (المجلس البلدي ، ومجلس المنطقة ، واللجنة العقارية بالغرفة التجارية ممثلا عن القطاع الخاص ، والقطاعات الحكومية ذات العلاقة ، والجماعات ، وفئة شباب البلدية) في مراحل إعداد المخطط المحلي التفصيلي لبلدية محافظة ضرية وتحديد أدوار الشركاء.

٧- وضع متطلبات وتنظيمات العمل اللازمة لتنفيذ وتفعيل المخطط المحلي التفصيلي لبلدية محافظة ضرية خطوات مبسطة ومسلسلة يتم من خلالها الشرح التفصيلي الواضح لألية العمل حتى يتمكن العاملين في أمانة القصيم والبلديات التابعة لها وبمشاركة الجهات الأخرى ذات العلاقة من تنفيذ

وزارة الشؤون البلدية والقروية
وكالة الوزارة للتخطيط

وتفعيل المخطط المحلي التفصيلي وتحويله من وثيقة معتمدة إلي مشاريع منفذة على أرض الواقع ، ولذلك يتطلب إنشاء إطار مؤسسي مسؤول عن تنفيذ وتفعيل المخطط المحلي التفصيلي ويضم الجهات الرئيسية المسؤولة عن تنفيذه .

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

٩- ربط مخرجات المخطط المحلي التفصيلي بأهداف الاستراتيجية العمرانية الوطنية التي أعدتها الوزارة، وان يكون المخطط أساسا في توجيه وضبط التنمية العمرانية في بلدية محافظة ضرية وضمان توفر الخدمات والمرافق لتحقيق بيئة عمرانية ملائمة تحقق التفاعل بين الأنسان وبيئته في بلدية محافظة ضرية والتجمعات التابعة .

وزارة الشؤون البلدية والقروية
وكالة الوزارة لتخطيط المدن