



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
بلدية محافظة الشماسية

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
وكالة الوزارة لتخطيط المدن



وزارة الشؤون
البلدية والقروية
Ministry of Municipal & Rural Affairs

المخطط الارشادي لمحافظة الشماسية

وثيقة الضوابط والنظم العمرانية

جميع حقوق الطبع محفوظة لوزارة الشؤون البلدية والقروية

صفر ١٤٣٨ هـ - نوفمبر ٢٠١٦ م





أَوْفُلْ اْعْمَلُوا فَسَيَرَى اللّهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ وَالْمُؤْمِنُونَ

صدق الله العظيم





خادم الحرمين الشريفين

الملك / سلمان بن عبد العزيز آل سعود



Handwritten signature in blue ink.



ولي العهد نائب رئيس مجلس الوزراء

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



Handwritten signature in blue ink.



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

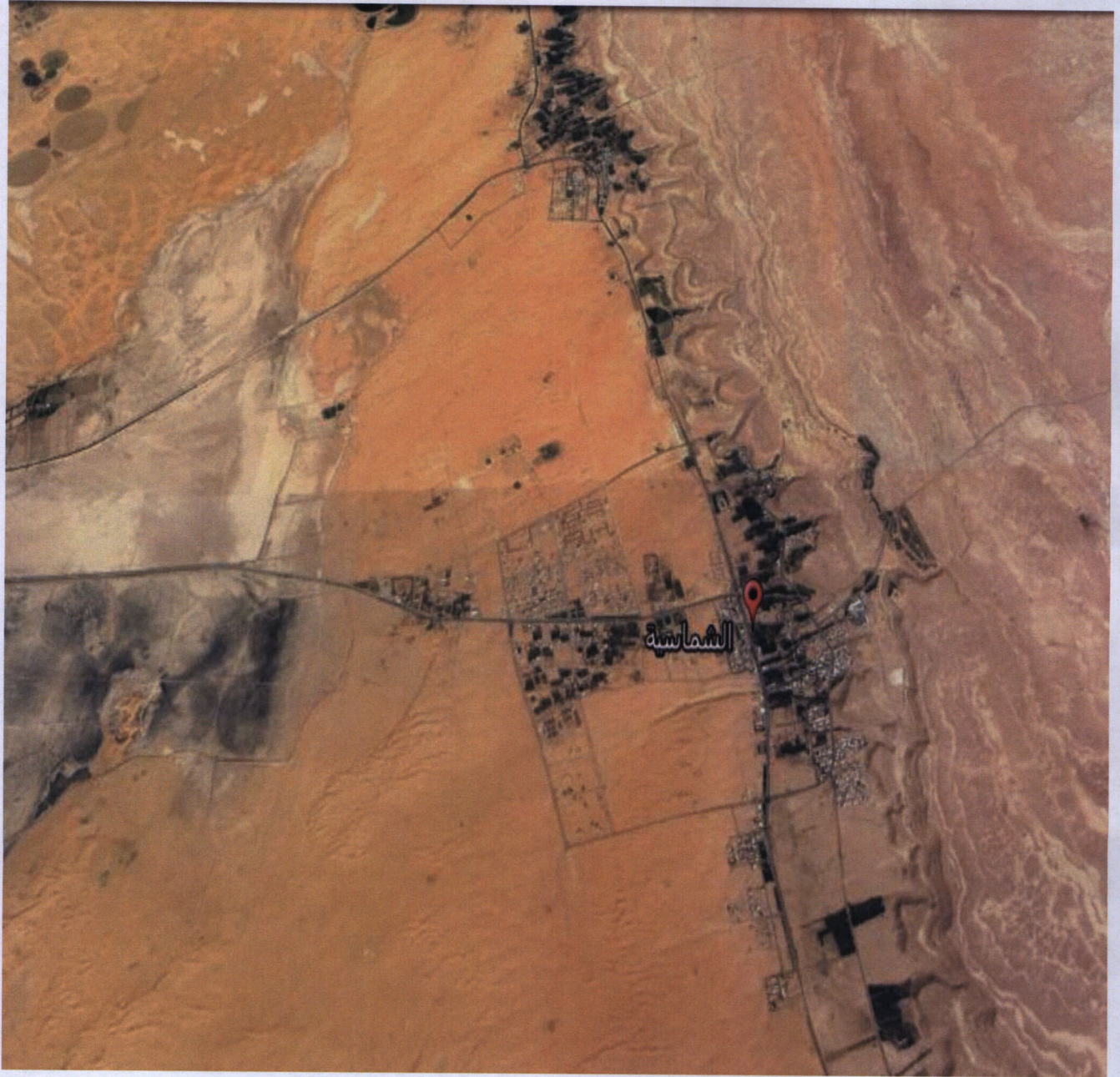
✓



وزير الشؤون البلدية والقروية

المهندس / عبد الطيف بن عبد الملك بن عمر آل الشيخ





الكتلة العمرانية لمدينة الشماسية



Handwritten signature and date '11'.

قائمة المحتويات

- ١ الفصل الأول : مقدمة
- ٩ الفصل الثاني : المفاهيم والمصطلحات وأسس وضوابط أنظمة البناء
- ١٥ الفصل الثالث : توصيف أنظمة البناء للمناطق السكنية
- ١٩ الفصل الرابع : اشتراطات وأنظمة البناء للمحاور والشوارع والتجارية
- ٢٨ الفصل الخامس : توصيف أنظمة البناء للمناطق الغير سكنية
- ٣٣ الفصل السادس : اشتراطات المشاريع المميزة
- ٣٦ الفصل السابع : الاستعمالات المشروطة
- ٤٠ الفصل الثامن : اشتراطات عامة
- ٥٣ الفصل التاسع : الخلاصة



قائمة الجداول

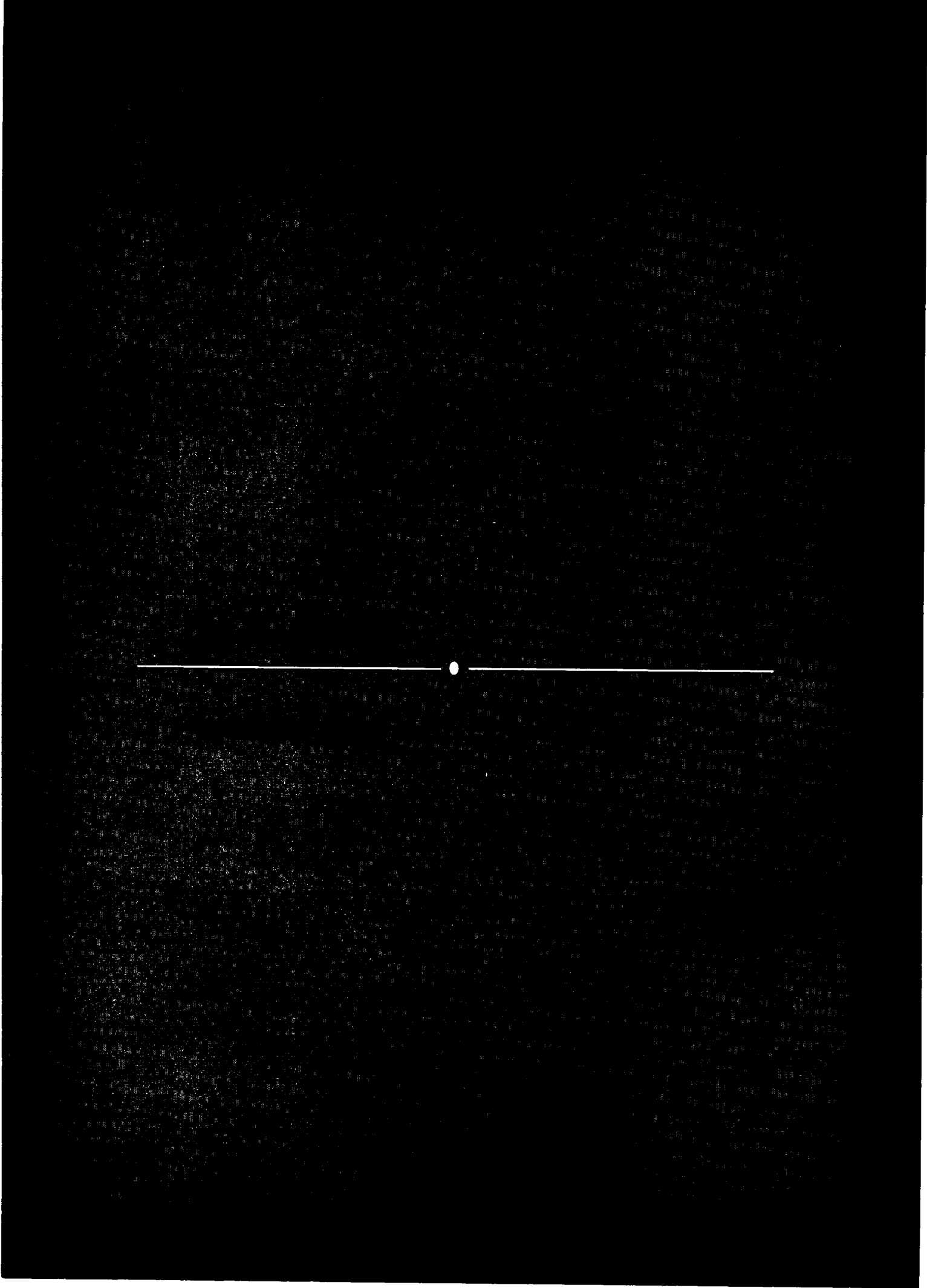
- ١ - جدول رقم (١) عدد السكان لمحافظة الشماسية..... ٢
- ١ - جدول رقم (٢) الضوابط والاشتراطات على المناطق السكنية..... ١٦
- ٢ - جدول رقم (٣) أحياء محافظة البدائع ١٦
- ٣ - جدول رقم (٤) ضوابط وإشتراطات أنظمة البناء للمحاور التجارية الرئيسية ٢٠
- ٤ - جدول رقم (٥) ضوابط وإشتراطات أنظمة البناء للمحاور التجارية الثانوية ٢٣
- ٥ - جدول رقم (٦) ضوابط وإشتراطات أنظمة البناء للشوارع التجارية ٢٦
- ٦ - جدول رقم (٧) اشتراطات المناطق غير سكنية ٣٢
- ٧ - جدول رقم (٨) اشتراطات المشاريع المميزة..... ٣٤
- ٧ - جدول رقم (٩) الحد الأدنى لمواقف السيارات..... ٤٤



قائمة الخرائط

- ١- خريطة رقم (١) النطاق العمراني لمحافظة الشماسية..... ٤
- ٢- خريطة رقم (٢) استعمالات الاراضي لمحافظة الشماسية..... ٥
- ٣- خريطة رقم (٣) المخطط الارشادي محافظة الشماسية ٨
- ٤- خريطة رقم (٤) اشتراطات المناطق السكنية بمحافظة الشماسية..... ١٨
- ٥- خريطة رقم (٥) المحاور التجارية الرئيسية بمحافظة الشماسية..... ٢١
- ٦- خريطة رقم (٦) المحاور التجارية الثانوية بمحافظة الشماسية..... ٢٤
- ٧- خريطة رقم (٧) الشوارع التجارية بمحافظة الشماسية..... ٢٧





١- مقدمة

١-١ الموقع الإقليمي لمحافظة الشماسية:

تقع محافظة الشماسية في منطقة القصيم على دائرة عرض ٢٦ درجة وخط طول ٤٤ درجة و ١٥ دقيقة ، وتبعد حوالي ٢٠ كم شرقي مدينة بريدة ، ويمتد بوسطها من الشمال الي الجنوب طريق رئيسي يربط المدينة بالتجمعات العمرانية المحيطة.

٢-١ الملامح الطبيعية والبيئية لمحافظة الشماسية:

تمتد المدينة بين أراضي زراعية وتحدها التلال الرملية مما كان له الاثر في تحديد اساسيات التشكيل العمراني واتجاهات النمو بالمدينة. وتمتاز مدينة الشماسية بمناخ صحراوي جاف نسبيا حيث تبلغ درجة الحرارة العظمى ٤٥ درجة مئوية والصغرى ١٠ درجات مئوية والمتوسطة ٢٧ درجة مئوية وتتمتع بمعدل هطول أمطار يبلغ ١٣٠ ملم ويصل معدل الرطوبة فيها الي ٥%.

٣-١ تطور الكتلة العمرانية لمحافظة الشماسية:

نشأت مدينة الشماسية كتجمع صغير بمنطقة صحراوية من خلال كتلة عمرانية ذات نسيج متجانس ومباني طينية قديمة وشوارع ضيقة ثم ما لبثت انا نمت في شكل شريطي جهة الشمال والجنوب حول الكتلة القديمة واخيرا اخذت التنمية شكل شريطي وطولي إلى ان صارت الكتلة على ماهي عليه الان

٤-١ الهيكل العمراني لمحافظة الشماسية:

تبلغ مساحة الكتلة العمرانية بالمدينة (٢٧٧) هكتار وتتميز المدينة بتنمية شريطية ويتسم هيكلها العمراني بكتلة عمرانية قديمة تتميز بنسيجها التلقائي في قلب المدينة وكتلة عمرانية حديثة في شكل شريطي شمال وجنوب الكتلة القديمة بالاضافة الي شريط موازي من جهة الشرق من المخططات المعتمدة وتتميز بنسيجها الشبكي الحديث ، هذا وتتركز الخدمات الحكومية والانشطة الادارية في وسط المدينة بينما تنتشر الخدمات التجارية على امتداد المحاور الرئيسية للطرق داخل الكتلة المبنية وتتجه المدينة للنمو على المحاور الرئيسية في الاراضي الصالحة للتنمية العمرانية بالاحياء السكنية الجديدة بمشروعات تقسيم الاراضي المعتمدة كما تعتبر حالات المباني جيدة على مستوى المدينة عامة .



٥-١ الملامح الاجتماعية والاقتصادية لمحافظة حماة:

أدى تصنيف المدينة كمركز نمو محلي وتوفير الدولة للبنية الأساسية من مرافق وخدمات عامة ، وإنشاء العديد من المؤسسات الثقافية والاجتماعية والاقتصادية ، أدى هذا إلى ازدهار المدينة ثقافيا واقتصاديا واجتماعيا وإيجاد بيئة حضرية مواتية للتنمية .

١-٥-١ السكان:

يوضح الجدول (١) تعداد السكان لعام ١٤٢٥هـ، والتقديرات السكانية لعام ١٤٥٠ هـ

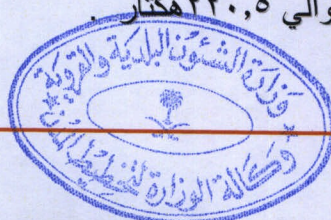
العام	عدد السكان (نسمة)	التقديرات المتوقعة
١٤٢٥ هـ	٥٨٠٩ نسمة	
١٤٣١ هـ	٨٣١٦ نسمة	
١٤٥٠ هـ		١٣٧٣٤ نسمة

٢-٥-١ الأنشطة الاقتصادية لمحافظة حماة :

يشتغل معظم السكان بالتجارة والخدمات والخدمات والوظائف الحكومية .

٦-١ النمو العمراني لمحافظة حماة :

انحصرت التنمية العمرانية بالمدينة في الاتجاه الشمالي والغربي من المدينة حيث ان الاتجاه الشرقي عبارة عن منطقة جبلية وعرة وارض زراعية غير صالحة للتنمية كمان ان هذه التنمية عبارة عن مخططات معتمدة وارض بيضاء تقع اقصى غرب المدينة (غرب خط التابلين) حيث صدر عليها توجيه بتخطيطها وكانت نسبة التنمية العمرانية في ٢٥% من مساحة هذه المخططات والملاصقة للكتلة العمرانية لا تعد ١٥% اما باقي المخططات لم يتم بها تنمية عمرانية حقيقية كما يتوفر بالمدينة اراضي زراعية ملاصقة للكتلة العمرانية لم يتم التنمية عليها وتقدر مساحتها بحوالي ٢٢٠,٥ هكتار .



٧-١ المناطق العمراني المحدث لمحافظة الشماسية:

فرضت محددات الاوضاع الراهنه للمدينة والتي تتمثل في الأراضي الزراعية والجبال وبعض المناطق الوعرة شرقا والاراضي الزراعية والوعرة شمالا والاراضي الوعرة جنوبا وخط التابلين غربا في توجيه مسار التنمية مما ادي الي تركيز التنمية في الشمال عن الجنوب نظرا لطبيعة الارض من حيث صلاحيتها للتنمية .

١-٧-١ الاحتياجات من الأراضي حتى عام ١٤٥٠ هـ :

قدرت الزيادة السكانية في الفترة بين عامي ١٤٣١/١٤٢٥ هـ بنحو ٢٥٠٧ نسمة ، كما قدرت بين المتوقعة عامي ١٤٣٥ / ١٤٥٠ هـ بنحو ٥٤١٨ نسمة وتم توفير ما تحتاجه هذه الزيادة السكانية من أراضي للإسكان بالإضافة إلى ما تحتاجه متطلبات التنمية الأخرى من مساحات .



٨-١ الهدف من المخطط الإرشادي لمحافظة الشماسية :

يعتبر المخطط الإرشادي لمحافظة الشماسية بمثابة مرجع للأنظمة واللوائح والتشريعات العمرانية المعمول بها حالياً بأمانة القصيم والبلديات التابعة لها خاصة فيما يتعلق باستعمالات الأراضي ونظم واشتراطات البناء ، وهو يعتبر كمرحلة أولية يليها مراجعة وتقييم وتطوير هذه الأنظمة واللوائح والتشريعات العمرانية وذلك لوضع التصورات المستقبلية المناسبة لاشتراطات وأنظمة البناء بما يحقق الرؤي والسياسات والاستراتيجيات المقترحة من قبل المخطط الإقليمي للمنطقة لتطوير بلدية محافظة الشماسية .

ويوضح المخطط الإرشادي الآتي :

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

٩-١ منهجية وثيقة المخطط الإرشادي لمحافظة الشماسية :

حيث أن هذه الوثيقة تعتبر بمثابة الإطار القانوني والتنظيمي لتطوير البيئة العمرانية لمحافظة الشماسية فقد تم بناء منظومة متكاملة للضوابط والنظم العمرانية ، روعي فيها واقع البلدية واشتراطات استصدار تراخيص البناء المعمول بها في البلدية حالياً ، بالإضافة إلى ما صدر من لوائح وتعليمات وأدلة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية خاصة بالضوابط العمرانية وما توصل إليه فريق العمل من خلال مناقشات وحوارات وورش عمل مع فريق الإشراف بوزارة الشؤون البلدية والقروية وأمانة القصيم .

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



١٠-١ مصادر معلومات وثيقة المخطط الإرشادي لمحافظة الشماسية :

كانت مصادر اعداد الاشتراطات الواردة بهذه الوثيقة ما يلي :

- ١- اللوائح والتعاميم والأدلة الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية .
- ٢- اشتراطات استصدار تراخيص البناء المعمول بها في البلدية حاليا .
- ٣- اشتراطات وضوابط المخططات المعتمدة .



_____ • _____

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 يسمى 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 - المخابز - 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- المنطقة المركزية:-

هي منطقة قلب المدينة وتشتمل على مناطق خدمات رئيسية،وتحتوي على الاستخدامات السكنية والتجارية والمختلطة والاستخدامات الإدارية والحكومية وغيرها من متطلبات الخدمات وتحدد على خرائط استعمالات الأراضيضمنحدود البلدية كمنطقة مركزية.



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).

٢١- مدخل:-

هو عبارة عن حق العبور من ملك عام إلى ملك خاص .

٢٢- شارع:-

هو عبارة عن حق مرور عام لسير المركبات والمشاة .

٢٣- شارع مغلق :-

هو عبارة عن شارع غير نافذ يخدم على عقار أو عدة عقارات .

٢٣- مبنى :-

هو عبارة عن 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).



٢-٢ أسس وضوابط أنظمة البناء:-

تعتمد أسس وضوابط أنظمة البناء على دراسات الوضع الراهن وكذلك اشتراطات وضوابط المخططات المعتمدة، بالإضافة إلى اللوائح والتعاميم والأنظمة الصادرة من مقام وزارة الشؤون البلدية والقروية وأمانة منطقة القصيم والتي تعتبر مرجعا أساسيا يجب الالتزام التام بتطبيق ما ورد به .

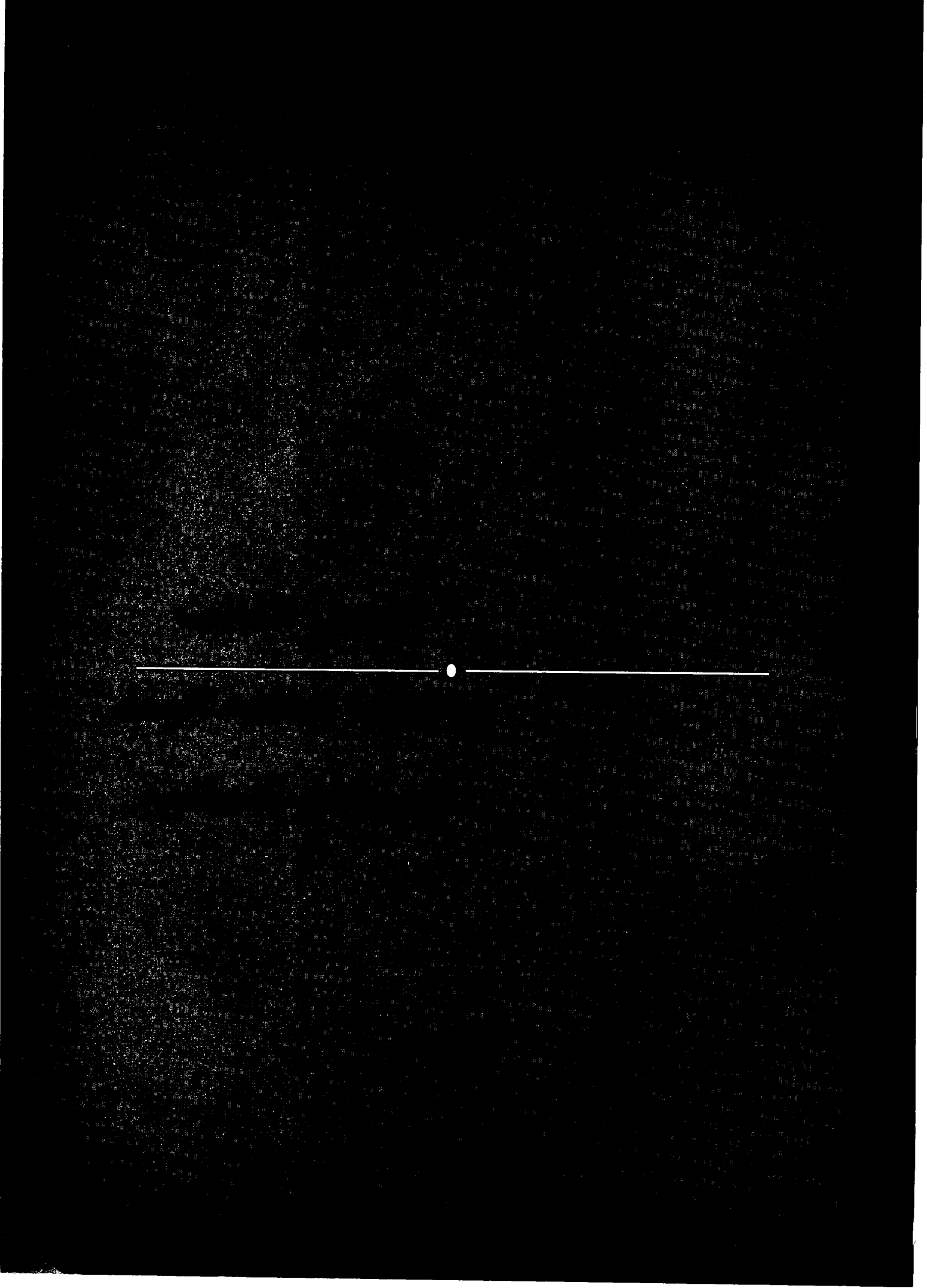
ومن أهم هذه الأسس:-

- (١) يتم العمل بهذه الوثيقة في كل ما يتعلق بتطوير وتنمية البيئة العمرانية لمحافظة الشماسية، إلى أن يتم الانتهاء من إعداد واعتماد المخططات النهائية المحلية والتفصيلية لمدينة الشماسية.
- (٢) يتم تطبيق كافة الاشتراطات والضوابط والأنظمة الواردة بالمخططات المعتمدة قبل صدور هذه الوثيقة ، ما لم يتم إلغاؤها أو تعديلها بموجب هذه الوثيقة أو خرائط الأطالس التفصيلية المعتمدة المرفقة ، مع الالتزام بتحقيق وتطبيق أية ميزة تنموية أو تطويرية أو ضوابط واشتراطات وأنظمة إضافية ليست موجودة بالمخطط المعتمد السابق.
- (٣) يتم الالتزام بنسبة البناء المقررة لكافة استعمالات الأراضي الواردة بهذه الوثيقة دون أية زيادة .
- (٤) لا يسمح بالترخيص بالاستعمال التجاري إلا على المحاور والشوارع التجارية أو القطع المخصصة تجاري بالمخططات المعتمدة مع ضرورة الالتزام بمتطلبات مواقف السيارات للاستخدام التجاري حسب المعايير المنصوص عليها والاحتفاظ بالارتداد على الشارع كمواقف للسيارات.
- (٥) لا يسمح بوضع حواجز أو بناء أسوار بين المباني التجارية ، وذلك لخلق فراغات عمرانية بين المباني المطلة على الشوارع والمحاور التجارية الرئيسية فقط .
- (٦) بالنسبة للأراضي المطلة على محور أو شارع تجاري ويفصلها عنه منطقة عامة كالمناطق الخضراء أو المناطق المفتوحة (مناطق عازلة) ومواقف السيارات و أحرام الأنابيب وخطوط الضغط العالي (وتمثل شرائح تفصل قطع الأراضي عن الشوارع أو المحاور)، فإنها تلتزم بنظام الشارع أو المحور التجاري الذي يلي المنطقة العامة.
- (٧) الالتزام بالمحافظة على خصوصية المباني المجاورة بحلول معمارية مناسبة .
- (٨) يتم بناء الملاحق العلوية والأرضية وفق الأنظمة المعمول بها حاليا بالأمانة وطبقا لتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية بهذا الشأن .



- ٩) الالتزام بتوفير مواقف السيارات بالمعدلات المطلوبة وكذلك إجراء الدراسات المرورية في المواقع التي ترى الجهة المختصة إلزام المطور بتقديمها حسب المعدلات والمعايير المطلوبة لكل مشروع.
- ١٠) الالتزام بربط إجمالي مساحة البناء المسموح بها مع عدد مواقف السيارات المطلوبة لكل استعمال .
- ١١) الالتزام بتطبيق الاشتراطات الخاصة بالجهات المعنية بالخدمات العامة كالتعليمية والصحية والأمنية وغيرها وكذلك الجهات المعنية بالمرافق العامة وفق ما هو معتمد من أنظمة بوزارة الشؤون البلدية والقروية.
- ١٢) بالنسبة لقطع الأراضي المخصصة للخدمات والمرافق العامة ، فإنه لا يسمح بالبناء عليها الا للغرض نفسه المخصصة له وذلك تمشيا مع الأوامر السامية بهذا الشأن .
- ١٣) العمل على الحد من الانتشار والتوسع الأفقي ، والاستخدام الأمثل للمرافق العامة داخل حدود النطاق العمراني .
- ١٤) يمنع تماما البناء على الأراضي الزراعية الواقعة ضمن مرحلة النطاق العمراني حتى عام ١٤٥٠هـ إلا بعد موافقة وزارة الزراعة على ذلك .
- ١٥) مراعاة متطلبات المناطق ذات الطبيعة الخاصة .
- ١٦) العمل على تركيز التنمية العمرانية ضمن حدود مرحلة التنمية العمرانية حتى عام ١٤٥٠هـ .





٣- توصيف أنظمة البناء للمناطق السكنية: -

١-٣- المناطق السكنية

التوصيف التالي يبين الاشتراطات اللازم مراعاتها عند استعمال الأراضي بالمناطق السكنية، وذلك وفقا للجدول المرفق :-

٣-١-١ الاستعمالات المسموح بها بحكم النظام:

يسمح بالاستعمالات السكنية واستعمالاتها المشروطة في المنطقة السكنية (س) مع وجود المرافق والخدمات الموضحة على كل مخطط، والموضحة في الخريطة رقم (٥).

٣-١-٢ الاستعمالات المشروطة المسموح بها:

يسمح بالاستعمالات المشروطة في المنطقة السكنية (س) عندما يصرح بها وفقا لاشتراطات البلدية.

٣-١-٣ مساحة المباني:

لا يسمح في المنطقة السكنية (س) أن تغطي المباني أكثر من (٦٠%) من مساحة قطعة الأرض،

٣-١-٤ الارتدادات:

لا يسمح في المنطقة السكنية (س) أن تقل الارتدادات عن الحد الأدنى المقرر فيما يلي ما عدا ما ورد :-

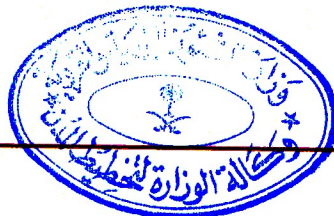
(أ) لا يقل الارتداد الامامي عن ٥/١ عرض الشارع بحد أقصى ستة أمتار (٦ م).

(ب) لا يقل الارتداد الجانبي عن مترين (٢ م).

(ج) لا يقل الارتداد الخلفي عن مترين (٢ م).

٣-١-٥ ارتفاع البناء:

لا يسمح في المنطقة السكنية (س) أن يزيد ارتفاع البناء عن دورين وملحق.



جدول (٢) اشتراطات وضوابط أنظمة البناء للمناطق السكنية بمحافظة الشامية

عدد مواقف السيارات	اشتراطات البناء					أقل مساحة للقطعة	نوع الاستعمال المسموح	رمز الاستعمالات
	ارتفاع البناء ط (م)	الارتداد الخلفي	الارتداد الجانبي	الارتداد الأمامي	نسبة البناء			
بحد أدنى موقف لكل وحدة سكنية (موقف / وحدة)	(٢ طابق + ملحق علوي) حد أقصى عشرة أمتار (١٠ م)	بحد أدنى مترين (٢ م)	بحد أدنى مترين (٢ م)	٥/١ من عرض الشارع بحد أقصى ستة أمتار (٦ م)	لا تزيد عن ٦٠ %	لا تقل عن ٤٠٠ م ^٢	سكني	(س - ٦٠ % - ٢)

جدول (٣) أسماء الأحياء السكنية بمحافظة الشامية:-

اسم الحي	مسلسل	اسم الحي	مسلسل
الوزير	١٨	الخبيب	١
الاندلس	١٩	النخيل	٢
المئوية	٢٠	القادسية	٣
الفرقان	٢١	السلام	٤
الغرسات	٢٢	المملكة	٥
العقدة	٢٣	الفاروق	٦
المتحف	٢٤	المتوكل	٧

٨	برزه		
٩	الشماس		
١٠	الرفيعة		
١١	البلاد		
١٢	البدع		
١٣	القلعة		
١٤	الربيعة		
١٥	القدس		
١٦	الصفاء		
١٧	الواسط		



٤- توصيف أنظمة البناء للمحاور والشوارع والمناطق التجارية:-

التوصيف التالي يبين الاشتراطات اللازم مراعاتها عند استعمال الأراضي بالمحاور الرئيسية والفرعية بالبلدية ، وكذلك بالشوارع والمناطق التجارية :-

٤-١ المحاور التجارية بمحافظة حماة :-

وهي تنقسم إلى محاور تجارية رئيسية ، وأخرى ثانوية .

٤-١-١ المحاور التجارية الرئيسية :

هي محاور الحركة الرئيسية والتي لا يقل عرضها عن ٢٥-٣٠ م والمبينة بالمخطط الإرشادي وتأخذ قطع الأراضي المطلة عليها الاستعمال المتنوع وبعمق لا يزيد على ١٠٠ م في المناطق الغير مخططة بعد ، وفي المناطق المخططة من الممكن ضم القطعة الأمامية والقطعة الخلفية وتأخذ نفس الاستعمال المتعدد وفي هذه الحالة يأخذ الجزء الخلفي نفس ارتفاع المباني المسموح به داخل الحي حرصا على خصوصية سكان الشوارع الخلفية مع عدم فتح أبواب للاستعمال التجاري على الشوارع الخلفية المحلية ، ويأخذ الارتفاع الأمامي ثلاثة طوابق وملحق ونسبة البناء (٦٠ %) ، وتشمل المباني المطلة على هذه المحاور المجمعات السكنية التجارية الكبيرة والأسواق التجارية المجمع والفنادق ، ويوجد بمحافظة حماة ثلاث محاور تجارية رئيسية :

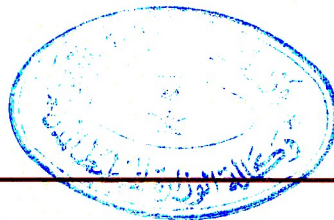
١- طريق الملك عبد العزيز .

٢- طريق الأمير فيصل بن بندر .

٣- شارع عبد الله بن مسعود

والجنول رقم (٥) يوضح النظم و الضوابط والاشتراطات اللازم إتباعها عند استعمال الأراضي

بهما .



جدول رقم (٤) ضوابط واشتراطات أنظمة البناء للمحاور التجارية الرئيسية بمحافظة الشماسية .

مواقف السيارات	اشتراطات البناء					القطاع		اسم المحور
	ارتفاع البناء (م)	الارتداد الخلفي	الارتداد الجانبى	الارتداد الامامى	نسبة البناء	من	الى	
موقف لكل ٢٥٠ م٢ تجاري، موقف لكل ٢٧٥ م٢ إداري، موقف لكل وحدة سكنية، ولا بد من تحقيق هذه النسبة باستخدام بدروم ارضي بالإضافة إلى الارتداد الامامى.	ثلاثة أدوار وملحق	بحد أدنى مترين (٢)	بحد أدنى مترين (٢)	٥/١ من عرض الشارع بحد أقصى ستة أمتار (٦ م)	بحد أقصى ٦٠ %	تقاطع (١)	تقاطع (٢)	طريق الملك عبد العزیز
						تقاطع (٥)	تقاطع (٦)	طريق الأمير فيصل بن بندر
						تقاطع (٣)	تقاطع (٤)	طريق عبد الله بن مسعود



٤-١-٢ المحاور التجارية الثانوية :

هي محاور الحركة ذات العرض ٢٥-٣٠ م والمبينة بالمخطط الإرشادي وتأخذ قطع الأراضي المطلّة عليها للاستعمال المتنوع سكني تجاري، إداري..... الخ. وبعمق لا يزيد عن ٧٠ متر بالمناطق الغير مخططة، أما بالمناطق المخططة فمن الممكن ضم القطعة الأمامية والقطعة الخلفية وتأخذ نفس الاستعمال المتعدد وفي هذه الحالة يأخذ الجزء الخلفي نفس ارتفاع المباني المسموح به داخل الحي حرصا على خصوصية سكان الشوارع الخلفية مع عدم فتح أبواب للاستعمال التجاري على الشوارع الخلفية المحلية، ويأخذ الارتفاع ثلاثة طوابق وملحق ونسبة البناء (٦٠ %) ، ويوجد بمحافظة الشماسية عدة محاور تجارية ثانوية وهي :

١- طريق الملك عبد الله بن عبد العزيز .

٢- شارع الأمير سلطان بن عبد العزيز.

٣- شارع الامام مالك.

٤- شارع هارون الرشيد.

٥- شارع الشيخ بن باز .

٦- شارع سليمان أبا الخيل .

٧- ٤ شوارع لم يتم تسميتها حتي تاريخه

والجدول رقم (٦) يوضح النظم و الضوابط والاشتراطات اللازم إتباعها عند استعمال

الأراضي بها .



جدول رقم (٥) ضوابط واشترطات أنظمة البناء للمحاور التجارية الثانوية بمحافظة الشامية

رقم المحور	اسم المحور	القطاع		اشتراطات البناء					عدد مواقف السيارات
		من	إلى	نسبة البناء	الارتداد الأمامي	الارتداد الجانبي	الارتداد الخلفي	ارتفاع البناء ط (م)	
١	طريق الملك عبد الله بن العزيز	تقاطع (١٦)	تقاطع (٢٢)						
٢	شارع الأمير سلطان	تقاطع (١١)	تقاطع (٢٣)						
٣	شارع الامام مالك	تقاطع (٢١)	تقاطع (٢٢)						
٤	شارع هارون الرشيد	تقاطع (١٩)	تقاطع (٢٠)						
٥	شارع الشيخ بن باز	تقاطع (٨)	تقاطع (١٥)						
٦	شارع سليمان أبا الخيل	تقاطع (١٠)	تقاطع (١٤)						
٨	شارع لم يتم تسميته	تقاطع (٣١)	تقاطع (٣٤)						
٩	شارع لم يتم تسميته	تقاطع (٣٢)	تقاطع (٣٨)						
١٠	شارع لم يتم تسميته	تقاطع (٣٤)	تقاطع (٣٧)						
١١	شارع لم يتم تسميته	تقاطع (٣٦)	تقاطع (٣٩)						
١٢	شارع لم يتم تسميته	تقاطع (٣١)	تقاطع (٣٥)						

٤-١-٣ الشوارع التجارية داخل الكتلة العمرانية :-

هي شوارع الحركة ذات العرض ٢٠-٣٠ م والمبينة بالمخطط الإرشادي وتأخذ قطع الأراضي المطلة عليها للاستعمال المتنوع سكني تجاري، إداري.... الخ، ويأخذ الارتفاع الأمامي دورين وملحق ونسبة البناء (٦٠ %) ، ويوجد بمحافظة حماة عدة شوارع تجارية وهي :

١. شارع أبو بكر الصديق.
٢. شارع عمر بن الخطاب.
٣. شارع علي بن ابي طالب.
٤. شارع محمد بن عبد الوهاب.
٥. شارع الرازي.
٦. شارع الوليد بن عبد الملك.
٧. شارع إبراهيم الضيف الله.
٨. شارع معاوية بن سفيان.
٩. شارع حسن بن علي.
١٠. شارع سلمان الفارسي.
١١. شارع فوزان السابق.
١٢. شارع المأمون.
١٣. شارع بن حيان.



جدول رقم (٦) ضوابط واشتراطات أنظمة البناء بالشوارع التجارية بمحافظة الشامية

عدد مواقف السيارات	اشتراطات البناء					تقاطع رقم	تقاطع رقم	اسم المحور
	ارتفاع البناء ط (م)	الارتداد الخلفي	الارتداد الجانبي	الارتداد الأمامي	نسبة البناء			
موقف لـ ٢٥٠ م تجاري، موقف لـ ٢٧٥ م إداري، موقف لكل وحدة سكنية، ولا بد من تحقيق هذه النسبة باستخدام بدروم ارضي بالإضافة إلى الارتداد الأمامي.	دورين وملحق	بحد أدنى مترين (٢ م)	بحد أدنى مترين (٢ م)	٥/١ من عرض الشارع بحد أقصى ستة أمتار (٦ م)	بحد أقصى ٦٠ %	٨	٧	شارع أبو بكر الصديق
						١٨	١٤	شارع عمر بن عبد الخطاب
						٤٣	٤٢	شارع علي بن ابي طالب
						٥٢	١٣	شارع محمد بن عبد الوهاب
						٥٠	١٦	شارع الرازي
						٤١	٤٠	شارع الوليد بن عبد الملك
						٤٦	٢٥	شارع إبراهيم الضيف الله
						٤٤	٤٣	شارع معاوية بن سفيان
						٤٩	٦	شارع حسن بن علي
						١٠	٩	شارع سلمان الفارسي
						٤٨	٧	شارع فوزان السابق
						١٢	١١	شارع المأمون
						٥٠	٤٩	شارع بن حيان



— • —

٥-توصيف أنظمة البناء للمناطق الغير سكنية

في هذا الفصل سيتم توصيف أنظمة البناء للمناطق الغير سكنية كالمناطق الصناعية، ومناطق المرافق، ومناطق الاستخدامات الحكومية، والمناطق الترفيهية. وسيتم من خلال هذا التوصيف إيضاح الاستعمالات المسموح بها والاستعمالات المشروطة، وكذلك نسب البناء والارتدادات والارتفاعات المسموح بها، إضافة إلى اشتراطات مواقف السيارات وذلك في محافظة الشماسية .

١-٥ منطقة صناعات (ص):-

١-١-٥ الاستعمالات المسموح بها بحكم هذا النظام:-

يسمح بالاستعمالات التالية واستعمالاتها المشروطة في منطقة الصناعات (ص):-

(أ) المصانع والورش الصناعية ومحال تصنيع المواد ومزجها وتعبئتها وورش الإصلاح والصناعات التحويلية عندما لا تظهر خارج حدود العقار أية اثار ضارة بالبيئة.

(ب) مستودعات التخزين والتوزيع على الا تختلط مواقع مستودعات تخزين الأغذية والمياة المعدنية مع مستودعات تخزين الأشياء الأخرى مراعاة للصحة العامة .

٢-١-٥ الاستعمالات المشروطة المسموح بها: -

في منطقة الصناعات (ص) يسمح بالاستعمالات المشروطة التالية:

(أ) الوحدات التخطيطية الخاصة وفقاً لما ورد بالبند (٣-٥).

(ب) الاستعمال الحكومي.

(ج) الخدمات المحلية.

(د) الاستخدام التجاري بنسبة ١٠% من مساحة البناء على قطعة الأرض.

(هـ) سكن العمال بالمساحات التي تحددها الجهة المختصة بالبلدية .



١-٥-٣ الارتدادات :-

في منطقة الصناعات (ص) يجب ألا يقل الارتداد عن الحد الأدنى المقرر فيما يلي:

(أ) لا يقل الارتداد عند خط واجهة قطعة الأرض عن ستة أمتار (٦م) أو نفس ارتفاع المبنى أيهما أكثر.

(ب) لا يقل الارتداد عند خط جانب قطعة الأرض عن ثلاثة أمتار (٣م).

(ج) لا يقل الارتداد عند خط مؤخرة قطعة الأرض عن ثلاثة أمتار (٣م).

١-٥-٤ ارتفاعات البناء :-

لا يسمح في منطقة الصناعات (ص) أن يزيد إرتفاع البناء عن دور واحد فقط ويسمح بأضافة ميزانين بنسبة (١٠%) من مساحة البناء يستخدم كمكتب إدارة فقط ويكون إرتفاع البناء ٨ م بحد أقصى .

١-٥-٥ مواقف السيارات :-

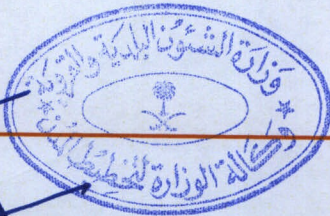
يجب توفير مواقف السيارات طبقاً للفقرة رقم (٧-٦) من فصل الاشتراطات العامة.

١-٥-٢ منطقة مرافق (م) :-

١-٢-٥ الاستعمالات المشروطة المسموح بها:

يسمح بالاستعمالات المشروطة التالية واستعمالاتها المشروطة في منطقة المرافق (م):-

- المطارات
- محطات توليد الكهرباء أو محطات الكهرباء الفرعية.
- محطات معالجة المجاري
- محطات تنقية المياه.
- ساحات السكة الحديد.
- الموانئ بما في ذلك مرافق التخزين والتوزيع المشروطة لها.
- الإستعمالات الحكومية الأخرى.



٢-٢-٥ ضوابط أنظمة البناء

صنفت جميع الإستعمالات على انها مشروطة لكي يتسنى للإدارة العامة للتخطيط العمراني مراجعة كل إستعمال وتطبيق قواعد البناء من إرتدادات وغيرها من القواعد المناسبة لذلك الإستعمال وتنسيق المواقع لحماية الممتلكات المجاورة.

٣-٥ منطقة إستخدامات حكومية (ح):

١-٣-٥ الإستعمالات المشروطة المسموح بها: -

يسمح بالاستعمالات المشروطة التالية واستعمالاتها المشروطة في منطقة الاستخدامات الحكومية (ح):

أ) يسمح في منطقة الاستخدامات الحكومية (ح) بالاستعمالات الحكومية وشبه الحكومية الصادرة لها لوائح و اشتراطات تنظيمية مثل (المدارس المستشفيات.. الخ) بتطبيق ما ورد من اشتراطات البناء ضمن هذه اللوائح.

ب) تعالج طلبات الاجهزة الحكومية المختلفة المتضمنة السماح لها بزيادة الارتفاع عن نظام البناء المعتمد في المنطقة بعد الموافقة عليها من قبل الأمانة، على أن يكون ذلك وفقاً لتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم ٤٥٦٤٤ بتاريخ ١٤٢٨/٧/٤ هـ المبني على الأمر السامي رقم ٩٣١١ بتاريخ ١٤٠٣/٤/٢٢ هـ الإلحاقى للأمر السامي رقم ١٨٥٧٨/ب/٣ بتاريخ ١٤٠٢/٨/٣ هـ ووفق الضوابط التالية :

١- أن يكون ذلك في أضيق الحدود التي يكون الامتداد الرأسي هو المجال الوحيد للتمدد.

٢- أن لا يزيد الإرتفاع عن دورين كحد أقصى عن الإرتفاع المعتمد.

٣- أن يتم معالجة الفتحات في الأدوار المضافة بحيث تمنع كشف المجاورين بأن يتم توجيه تلك الفتحات إلى الداخل ما أمكن وأن تكون الفتحات عالية قريبة من السقف.

٤- أن لا يكون الموقع ملاصق لأي أرض مخصصة للسكن.



٥- أن يكون الموقع مخصص للإستعمال الذي يتم لأجله زيادة الإرتفاع حسب المخططات المعتمدة.

٦- أن يتم توفير مواقف كافية للسيارات وفقاً لما ورد بالبند ٦-٦ من هذا النظام .

٧- في حالة الموافقة يتم إعداد محضر تتعهد فيه الجهة المعنية بالالتزام بالضوابط المنصوص عليها.

ج) يسمح في الإستخدامات الحكومية (ح) بمجموعة كبيرة من الإستعمالات الحكومية وشبه الحكومية كالمكاتب الحكومية والمعاهد الكبرى مثل المستشفيات والمدارس المهنية والجامعات وساحات الأشغال العامة ومستودعاتها وتعتبر جميعها من قبيل الإستعمالات المشروطة. وعلى الإدارة العامة للتخطيط العمراني بالأمانة مراجعة كل إستعمال منها وتطبيق قواعد إرتفاع البناء ومواقف السيارات ومساحة قطع الأراضي والارتدادات ومساحة البناء وتنسيق المواقع وذلك لحماية الأملاك المجاورة وما إلى ذلك مما يناسب ذلك الإستعمال والموقع.

٤-٥ منطقة ترفيهية (م-ت):-

هي منطقة النوادي والمنتزهات والحدائق العامة.

١-٤-٥ الإستعمالات المشروطة المسموح بها:-

يسمح بالإستعمالات المشروطة التالية وإستعمالاتها المشروطة في المنطقة الترفيهية (م-ت) كالتالي:-

أ) الفنادق.

ب) المطاعم.

ج) المتاحف .

د) مجمعات تجارية وأسواق .

هـ) الأكشاك التجارية.



(و) الإستعمال الحكومي.

(ز) الخدمات المحلية.

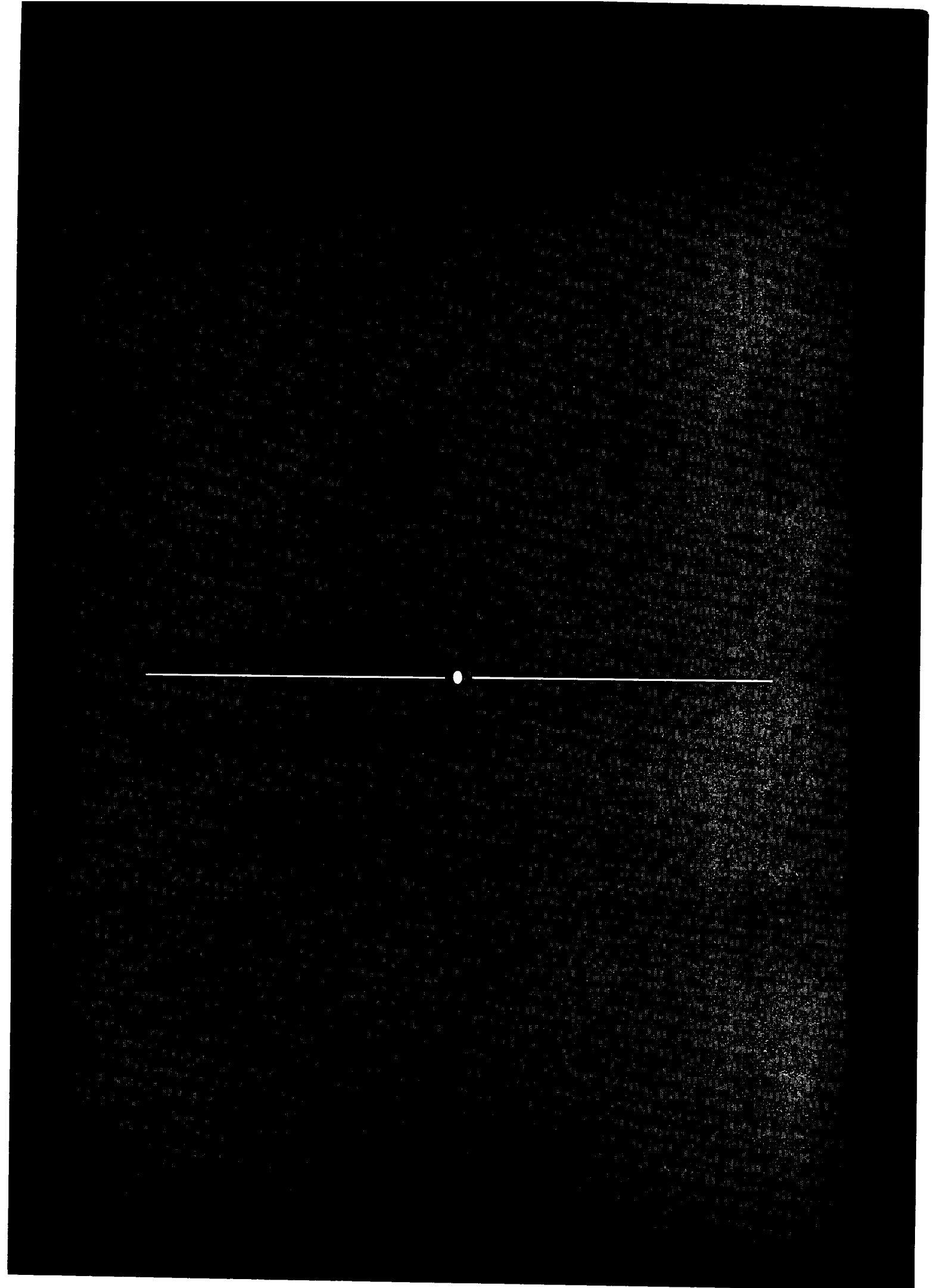
٥-٤-٢ ضوابط أنظمة البناء

(أ) في المنطقة الترفيهية (م-ت) لا يسمح بأن يزيد إرتفاع المباني عن ثمانية أمتار (٨م).

(ب) تصنف بقية إشتراطات وضوابط البناء على انها مشروطة لكي يتسنى للإدارة العامة للتخطيط العمراني مراجعة كل إستعمال وتطبيق أنظمة البناء المناسبة لذلك الإستعمال

جدول (٧) إشتراطات وأنظمة البناء للمناطق الغير سكنية ببلدية محافظة الشامية

عدد مواقف السيارات	إشتراطات البناء					نوع الاستعمال	رمز الاستعمال
	ارتفاع البناء ط (م)	الارتداد الخلفي	الارتداد الجانبي	الارتداد الامامي	نسبة البناء		
إشتراطات بناء وفق معايير ولوائح وتعاميم وزارة الشؤون البلدية والقروية						صناعات	(ص)
						مرافق	(م)
						حكومي	(ح)
						ترفيهي	(م- ت)
						منطقة مفتوحة	(م- م)



٦- المشاريع المميزة

يطبق اشتراطات المشاريع المميزة وفق التعميم رقم ٤٧٧٣٣ في ١٤٣٧/٩/٢٤ هـ والمتضمن ما يلي: -

٦-١- تعريف المشاريع المميزة:

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.

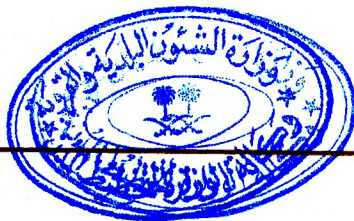
٦-٢: المدن المستهدفة:

المدن المستهدفة هي المدن الصغرى والمتوسطة التي تم تصنيفها كمراكز نمو محلية واقليمية وطنية 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.

٦-٣: الاستعمالات المستهدفة بالمشاريع المميزة

الاستعمالات المستهدفة تشمل ما يلي:

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



٦-٤ : نظام بناء المشاريع المميزة:

يتم تصنيف المشاريع المميزة للاشتراطات الموضحة بالجدول التالي :

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

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

جدول رقم (٨) اشتراطات المشاريع المميزة

٦-٥ : 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 المطلة 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 .



2. The second part outlines the specific procedures for recording and reconciling accounts. It details the steps involved in ensuring that all entries are properly categorized and balanced.

3. The third part addresses the role of internal controls in preventing fraud and errors. It highlights the importance of segregation of duties and regular audits.

4. The fourth part discusses the impact of technology on accounting practices. It explores how software solutions can streamline processes and improve data accuracy.

5. The fifth part provides a summary of the key findings and recommendations. It stresses the need for continuous improvement and adherence to best practices.

6. The sixth part of the document provides a detailed analysis of the current state of the industry. It identifies key trends and challenges that organizations are facing.

7. The seventh part offers practical advice for implementing effective accounting systems. It includes a checklist of essential components and a timeline for implementation.

8. The eighth part discusses the importance of staying up-to-date with regulatory changes. It provides information on recent developments and how they might affect your organization.

9. The ninth part provides a conclusion and a call to action. It encourages organizations to take the steps necessary to ensure their financial health and compliance.

10. The tenth part includes a list of references and a glossary of terms. It provides additional resources for further reading and a clear definition of key concepts.

٧- الإستعمالات المشروطة

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 ضرورة 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 جدران 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 الموضوعية للإستعمال المشروط.

يلزم مراجعة كل طلبات الإستعمالات المشروطة في ضوء تأثيرها على البيئة ويحظر أي إستعمال يسبب أثراً ضاراً 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.

١-٧- الأنشطة التجارية داخل الأحياء السكنية

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

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

١-٧-٢ الضوابط والاشتراطات :-

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

(ب) يجب ألا تزيد مساحة المحل عن ستة وثلاثين متراً مربعاً (٢٣٦م) ولا يقل عن اربعة وعشرين متراً مربعاً (٢٢٤م).

(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.
- (هـ) 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.

٢-٧ 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 كاستعمال 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 (٢٠,٠٠٠م²).

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

هـ) 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.

اللوحات الإعلانية (اللافتات)

٣-٧

١-٣-٧ صنف جميع اللوحات الإعلانية على أنها مشروطة ليتسنى للبلديات والإدارات المعنية مراجعة موادها ومواقعها قبل الترخيص بتركيبها وذلك حماية للخريطة العام للمدينة.

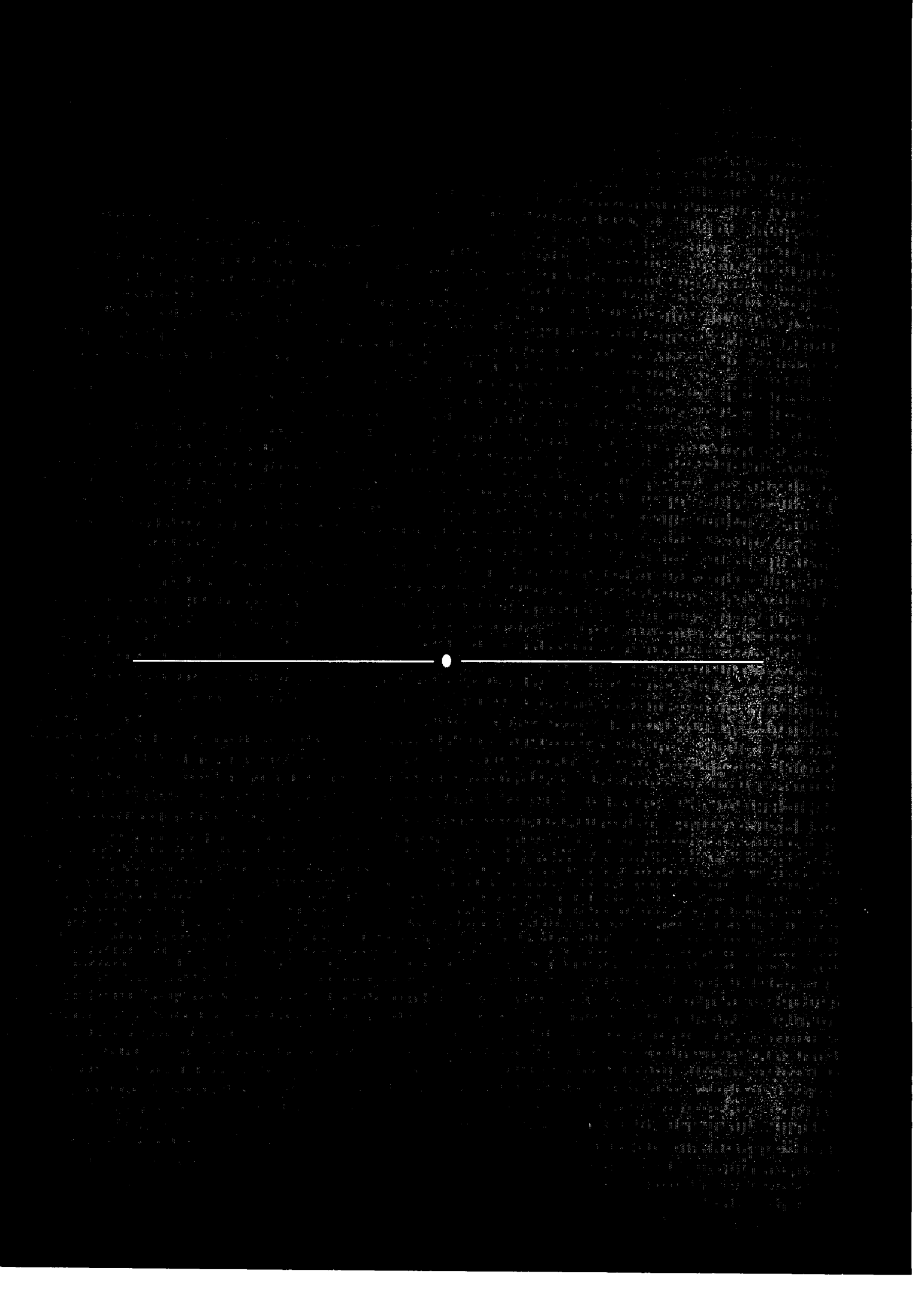
٢-٣-٧ تدرس تصاميم اللوحات الإعلانية ومساحاتها وعلاقتها بالمبنى أو الممتلكات وفقاً للإشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلان والمعدة من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية أو الإدارة العامة للتخطيط العمراني.



٧-٣-٣- 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.
- (هـ) مراعاة تركيب اللوحات وإبرازها بخريطة فني 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.





٨-إشتراطات عامة :-

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

٨-١ استدامة المباني:-

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

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

٨-١-٢ بالنسبة للمشاريع الصحية (المتشفيات، 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 .

٨-١-٣ بالنسبة للمشاريع التي تزيد مساحة المباني فيها عن خمسة آلاف متر مربع (٢٥٠٠٠م^٢) فيشترط ما يلي:

٨-١-٣-١ 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.

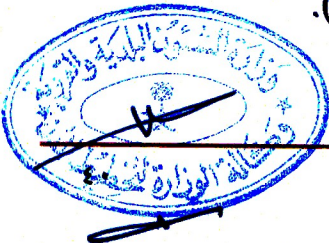
٨-١-٣-٢ الالتزام بالاشتراطات الفنية بما يتوافق مع كود البناء السعودي.

٨-٢ الحدود الدنيا والقصوى لارتفاعات الطوابق:-

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

١-صافي الطابق في المباني السكنية (العمائر) لا يقل عن (٣م) ولا يزيد عن (٤م).

٢-صافي الطابق في الفلل السكنية لا يقل عن (٣م) ولا يزيد عن (٥م).



٣-صافي الطابق في المباني الإدارية لا يقل عن (٣م) 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 (٢,٥م).

٥-لا يزيد منسوب ارتفاع باطن سقف القبو عن (١,٥م) من منسوب أقرب شارع.

٦-في الاستخدام التجاري يسمح بالطابق الأرضي مع الميزانين بارتفاع (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 .

٨-٣-١ الارتدادات:-

٨-٣-١ 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 بالمادة (١٢) من هذا النظام.

٨-٣-٢ في المناطق التي يسمح بالبناء بها على الصامت (نسبة ١٠٠%) تعفي من تطبيق نظام الارتدادات ولكن يجب أن تكون المباني مفصولة إنشائياً عن بعضها البعض وكذلك الحال للدولكسات المبنية بنظام البناء على الصامت .

٨-٣-٣ يجب احترام خط البناء النظامي لكافة الشوارع والمحاور التجارية، ولا يسمح بالبناء فيها.

٨-٣-٤ الالتزام بالارتدادات النظامية وفقاً للضوابط والاشتراطات المحددة لها ضمن أنظمة البناء لكل منطقة ووفقاً لأنظمة الارتدادات للشوارع والمحاور التجارية بحسب الجداول الواردة بأطالس المخططات المحلية.

٤-٨ الملاحق الأرضية

١-٤-٨ السماح ببناء الملاحق الأرضية بالفلل السكنية فقط بنسبة لا تزيد عن (١٠%) من مساحة الأرض الكلية.

٢-٤-٨ أن تبعد عن المبنى الرئيسي بارتداد لا يقل عن (١,٥م).

٣-٤-٨ تكون جميع الملاحق من دور واحد فقط و بارتفاع السور الخارجي للمبنى.

٤-٤-٨ يشترط أن تكون كافة الفتحات (التكييف والشبابيك والأبواب وفتحات التهوية) مطلة على الداخل.

٥-٤-٨ يسمح بتوزيع مساحة الملاحق الأرضية في أمام المبنى وخلفه على أن لا تزيد مجموع مساحتها عن النسبة المقرره للملاحق.

٥-٨ الملاحق العلوية:-

طبقا لتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم ٢٤٢٤٦ في توحيد المساحة المسموح بها في بناء الملاحق العلوية للعناصر السكنية والتجارية والإدارية وتحديد أنظمة واشتراطات بناء الملاحق طبقا للآتي :

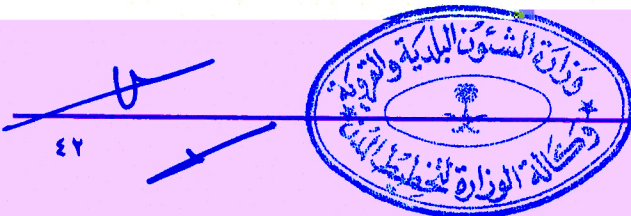
١-٥-٨ يسمح ببناء الملحق العلوي في مباني الفلل السكنية والعناصر التجارية والاستثمارية والإدارية بنسبة لا تزيد عن (٥٠%) من مساحة الدور الأخير شاملا جميع الخدمات مثل (بيت الدرج - غرفة المصاعد - غرفة المعدات) وترخص كوحدات مستقلة .

٢-٥-٨ الملحق لا يطل على الواجهات الأمامية جهة الشوارع .

٣-٥-٨ يشترط أن تكون كافة الفتحات (التكييف والشبابيك والأبواب وفتحات التهوية) معالجة معماريا وتضمن عدم كشف المجاورين ويمنع عمل فتحات جهة المجاورين في مناطق الفلل السكنية .

٤-٥-٨ لا يزيد ارتفاع الملحق عن ارتفاع بيت الدرج أو عن ثلاثة أمتار ونصف المتر (٣,٥م) كحد أقصى.

٥-٥-٨ يسمح باستخدام الملحق العلوي كوحدة منفصلة.



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

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

٨-٥-٨ إحضار صاحب المبنى شهادة تحمل للمبنى من مكتب هندسي معتمد .

٦-٨ مواقف السيارات خارج الشارع:-

١-٦-٨ يجب في وقت بناء أية منشأة أو توسيع أي منشأة قائمة أو تغيير استخدام منشأة قائمة تأمين العدد المطلوب من مواقف السيارات خارج الشارع.

٢-٦-٨ عندما يكون عدد المواقف المطلوبة منسوباً إلى مساحة المبنى فتحسب إجمالي مساحة الطوابق لكل استخدام بالمبنى وتجمع مع بقية متطلبات الاستخدامات الأخرى لتخطيط العدد الإجمالي لمواقف السيارات المطلوبة مع استبعاد 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.

٣-٦-٨ عندما يكون عدد مواقف السيارات منسوباً إلى عدد الموظفين فيحسب عدد الذين يشغلون في العقار بما في ذلك الملاك أو بحسب ما تفرضه دراسة جدوى المشروع من عدد الموظفين الذين يشغلون في العقار بما في ذلك الملاك وتجبر في كل الأحوال كسور المواقف أو المساحة المطلوبة إلى موقف كامل.

٤-٦-٨ عندما يكون عدد مواقف السيارات منسوباً إلى عدد الوحدات فتحسب إجمالي عدد الوحدات لكل استخدام بالمبنى وتجمع مع بقية متطلبات الاستخدامات الأخرى لتشكل العدد الإجمالي لمواقف السيارات المطلوبة.

٥-٦-٨ يمكن توفير مواقف السيارات الواجب تأمينها خارج الشارع أما في الموقع نفسه أو في موقع آخر بحيث لا يبعد عن الموقع الرئيسي بأكثر من ٣٠ متر على أن تربط وثيقة الملكية للموقع الآخر مع وثيقة الملكية للموقع الأساسي بحيث لا يمكن التصرف بأي من الوثيقتين على حده إلا بعد زوال سبب الربط.



٦-٦-٨ يجب دراسة تصاميم المساحات المعدة لمواقف السيارات وفقاً للاشتراطات والمعايير الفنية لها والمعدة من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية.

٧-٦-٨ 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.

٨-٦-٨ يتم توفير مواقف السيارات المطلوبة لأهم الاستخدامات كمعايير واجبة التطبيق ضمن ضوابط واشتراطات أنظمة البناء كما يلي بالجدول رقم (٩):

جدول (٩) الحد الأدنى لمواقف السيارات

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



٨-٦-٩ في المباني السكنية:-

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

٨-٦-١٠ الإستثناء من مواقف السيارات:-

- يستثني هذا النظام الأراضي الواقعة بالمناطق المركزية أو ضمن المناطق التي يصرح بالبناء فيها بنسبة بناء (١٠٠%) والتي تقل مساحتها عن (٤٠٠ م^٢) بإمكانية البناء إلى حد ثلاثة طوابق بما في ذلك الطابق الأرضي أو بما هو مسموح به من إرتفاع في تلك المناطق أيهما أقل دون تأمين مواقف للسيارات.
- في حالة طلب الترخيص لقطع الأراضي التي تقل مساحتها عن (٤٠٠ م^٢) بالإرتفاع المسموح به في المنطقة اذا كانت تزيد عن ثلاثة طوابق فإنه يلزم توفير مواقف للسيارات حسب إشتراطات المنطقة والإستخدام عن الطوابق المطلوبة بالكامل.

٨-٧ تطبيق النظام على المباني القائمة:

في حالة طلب الإستفادة من هذا النظام لزيادة الإرتفاع للمباني القائمة أو تعديل الإستخدام يتم التمشي بالضوابط والإشتراطات التالية:

٨-٧-١ الإلتزام بتطبيق الإشتراطات وضوابط أنظمة البناء الواردة المسموح بها ضمن هذا النظام بالموقع المطلوب زيادة الارتفاع عليه أو تعديل استخدامه وفقاً لموقع المشروع.

٧-٧-٢ تأمين مواقف السيارات وفقاً لما ورد بالمادة (٢٠) من هذا النظام. ويسمح بتحويل الطابق الأرضي إلى مواقف سيارات حسب المعايير التخطيطية للمواقف.

٨-٧-٣ يؤخذ في الإعتبار بأن طوابق مواقف السيارات لا تحتسب ضمن مجموع مساحات كتلة البناء أو عدد الطوابق المسموح بها على ألا يزيد عدد الطوابق المخصصة للمواقف فوق سطح الأرض عن طابقين .

٨-٧-٤ يشترط تقديم شهادة أمن وسلامة وتحمل المنشأة للزيادة في الطوابق وذلك من مكتب إستشاري معتمد لدى الأمانة ومرفق بها دراسة مدى تطابق المخططات والرسومات الخاصة بالمنشأة والمعتمدة لدى الأمانة بالمنفذ فعلاً على الطبيعة ونتائج إختبار جهد الخرسانة (وإختبار التحمل

إذا احتاج الأمر) ومدى تحمل الأعمدة والأساسات والهيكل الإنشائي لزيادة الارتفاع ونتائج اختبارات التربة والحلول الإنشائية المقترحة لزيادة الارتفاع.

٥-٧-٨ لا يتم إصدار رخصة الإضافة المطلوبة للمبنى إلا بعد قيام المالك بتنفيذ مواقف السيارات ورافق شهادة بتنفيذ المواقف بالعدد والمواصفات المطلوبة من مكتب إستشاري معتمد وكذلك ارفاق شهادة الأمن والسلامة المشار إليها في الفقرة السابقة وتوفير حاوية لجمع ونقل أنقاض البناء.

٨-٨ التقيد بالحدود الدنيا المقررة:-

لا يسمح بتخفيض أي من الإرتداد 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.

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

٨-٨-١-١ تجزئة الأراضي المراد تشييد بناء سكني عليها والمباني القائمة بنظام (الدوبلكس):

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

ب) لا تقل مساحة القطعة الواحد بعد التجزئة عن (٢٢٠٠م).

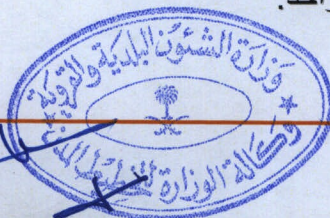
ج) لا يقل طول ضلع القطعة الواحدة على الشارع بعد التجزئة عن عشرة أمتار (١٠م) للبناء المتلاصق و إثني عشر متراً (١٢م) للمباني المنفصلة شاملاً الإرتدادات.

د) يكون حد التقسيم مستقيماً.

هـ) لا يقل الإرتداد بين المباني المنفصلة عن (٣م) بحد أدنى (١,٥٠م) لكل جزء مفرز.

و) لا يزيد التلاصق للوحدات الواحدة عن جهتين فقط.

ط) لا تشترك الوحدات المتلاصقة في منور واحد.



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

(ك) أن يكون البناء مكتملاً لجميع الوحدات.

(ي) فيما عدا ما ورد بعاليه من ضوابط يتم تطبيق نظام الإرتدادات ونسبة البناء والإرتفاعات حسب نظام البناء المعتمد في المنطقة.

٢-٨-٨-٨ فرز الوحدات العقارية:

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

٢-٨-٨-٢ التحميل خارج الشوارع:-

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

٣-٨-٨-٣ فراغ الرؤية عند تقاطع الشوارع (الشطفات):-

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

وفراغ الرؤية والشطفة هو مثلث يتكون ضلعه 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).



٨-٨-٤ المهنة المنزلية:-

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

- ٨-٨-٤-١ لا يسمح بإستخدام أكثر من شخص واحد من غير أفراد العائلة المقيمة في المكان.
- ٨-٨-٤-٢ يجب أن يكون إستعمال المسكن لمزاولة مهنة منزلية إستعمالاً تبعياً واضحاً ولا يسمح أن يستغل أكثر من (١٠%) من مساحة البناء للمهنة المنزلية.
- ٨-٨-٤-٣ لا يسمح بأية مبيعات بالتجزئة أو بالجملة.
- ٨-٨-٤-٤ لا يسمح بتخزين أية مواد خارج المسكن.
- ٨-٨-٤-٥ لا يسمح بإستعمال لافتات تجاوز ما هو مسموح به في مواقع المهنة المنزلية.
- ٨-٨-٤-٦ يحظر مزاولة أية مهنة منزلية مقلقة للراحة بسبب الضوضاء أو الرائحة الكريهة أو الدخان أو الغبار أو الغاز.

٨-٩ طابق الميزانين:-

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

- ٨-٩-١ أن يكون طابق الميزانين جزء مكمّل لإستعمال الطابق الأرضي التجاري وليس طابقاً منفصلاً ولا يستخدم كمستودع .
- ٨-٩-٢ ألا يتعدى مسطح أرضية طابق الميزانين (٦٠%) من مسطح الطابق الأرضي التجاري الذي يعد طابق الميزانين جزءاً منه.
- ٨-٩-٣ أن ترتد واجهة طابق الميزانين مسافة لا تقل عن ٣ أمتار عن واجهة المحل.
- ٨-٩-٤ في المباني التي تشمل طابق الميزانين، يجب ألا يزيد إرتفاع الطابق الأرضي وطابق الميزانين عن ستة أمتار (٦م).



- ٥-٩-٨ يجب أن يكون طابق الميزانين متصلاً بالطابق الأرضي بواسطة درج داخلي مستقل وغير متصل بالدرج الرئيسي للمبنى أو المصعد.
- ٦-٩-٨ يجب ألا يبنى جدار يمنع إطلالة طابق الميزانين على الطابق الأرضي.
- ٧-٩-٨ يجب ألا يكون لطابق الميزانين نوافذ خارجية.
- ٨-٩-٨ إذا لم يتم التقيد بأحد هذه المعايير فيعتبر طابق الميزانين بمثابة الدور الأول بالمبنى ويطبق عليه إشتراطات الطوابق العلوية.
- ٩-٩-٨ يسمح بمعالجة الأجزاء الخلفية للمباني التي تشمل على طابق ميزانين بترخيصها شقق بإرتفاع دورين مساويين لإرتفاع الدور الأرضي والميزانين للإستخدام 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.
- ١٠-٩-٨ 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 الإرتفاع وتناسب الواجهات وغيرها وأن تكون بإرتفاع (٦م).

١٠-٨ الإستثناءات:-

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

١-١٠-٨ الإستعمالات أو المنشآت غير المتطابقة مع الأنظمة:-

- ١-١-١٠-٨ يسمح بإستمرار الإستعمال المرخص غير المتطابق مع هذا النظام ولكن أي طلب تغيير في الإستعمال يجب أن يكون تغييراً إلى إستعمال مطابق للنظام، ما لم يصر قراراً بمنع هذا الإستخدام في المنطقة الواقعة بها.
- ٢-١-١٠-٨ يسمح بالإستمرار في إستعمال منشأة مرخصة غير متطابقة مع النظام ويسمح تعديلها أو توسعتها إذا لم يكن في التعديل أو التوسعة مزيد من الخروج على معايير هذا النظام، ما لم يصدر قراراً بمنع هذا الإستخدام في المنطقة الواقعة بها.



٣-١٠-٨ لا يستلزم هذا النظام تغيير مخططات أي مبنى أو طريقة انشاؤه أو الإستعمال الذي أعد له اذا كان التصريح الخاص به قد صدر وبدأ انشاؤه فعلا قبل صدور هذا النظام (ويعني الإنشاء الفعلي وضع المواد في اماكنها الدائمة وربطت بطريقة دائمة).

٤-١٠-٨ إذا أوقف إستعمال غير متطابق مع هذا النظام لمدة سنة وجب أن يكون إستعمال العقار بعد ذلك مطابقاً للنظام.

٥-١٠-٨ إذا هلك منشأة غير مطابقة للنظام أو منشأة تشمل إستعمالاً غير مطابق للنظام وكان هلاكها لأي سبب وبمقدار يزيد على (٥٠%) وجب أن تكون أية منشأة تقام على العقار أو أي إستعمال له في المستقبل مطابق لهذا النظام.

٢-١٠-٨ الإستثناءات من شرط ارتفاع البناء:-

١-٢-١٠-٨ يستثنى من حساب الإرتفاع 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.

٢-٢-١٠-٨ 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 إرتفاع البناء.

٣-٢-١٠-٨ يمكن تخصيص مناطق محددة ضمن المخططات الجديدة بإستعمال إرتفاع معين بحيث لا تزيد مساحة هذه المناطق عن (١٠%) من مساحة الأرض.

٣-١٠-٨ الأجزاء البارزة من المباني:-

المعالم المعمارية كالحليات أو المظلات ومعدات التهوية لا يسمح أن تبرز أكثر من (٥٠سم) إلى داخل الإرتدادات الجانبية والخلفية النظامية، وبالنسبة لببيت الدرج يجب أن لا يزيد بروزه عن متر واحد (١م).



١١-٨ التعديلات:-

١-١١-٨ التصريح:-

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

١-١١-٨-١ في حالة وجود خطأ في التحديد الأصلي لمناطق إستعمالات الأراضي منذ البداية.

٢-١١-٨-٢ في حالة أن مناطق إستعمالات الأراضي الحالية تمثل عبئاً على الملاك وأن التقسيم الحالي غير ضروري للصالح العام.

٣-١١-٨-٣ في حالة نمو المنطقة بصورة غير متطابقة مع إشتراطات المنطقة أي عن طريق منح إستثناءات من الأنظمة قبل صدور هذا النظام.

٤-١١-٨-٤ في حالة تغير الأوضاع منذ آخر تحديد لمناطق إستعمالات الأراضي والتعديل سوف يكون للصالح العام وسلامة وصحة المواطنين.

٥-١١-٨-٥ يتم رفع طلب التصريح بتعديل خريطة إستعمالات الأراضي من قبل الإدارة العامة للتخطيط العمراني مشفوعاً بالأسباب والمبررات لطلب التعديل ومتضمناً التعديلات المطلوبة إلى اللجنة العليا للتخطيط لدراسة الطلب وإقراره من صاحب الصلاحيه أو من يخوله.

٢-١١-٨ طلب تعديلات لإقامة مشاريع متكاملة:-

يسمح بإجراء تعديلات في الإستعمالات 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:

١-٢-١١-٨ تقديم دراسة متطلبات الحركة المرورية لباقي الحي أو المنطقة التخطيطية.

٢-٢-١١-٨ دراسة مسارات كافة المرافق العامة المارة بالموقع بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة.

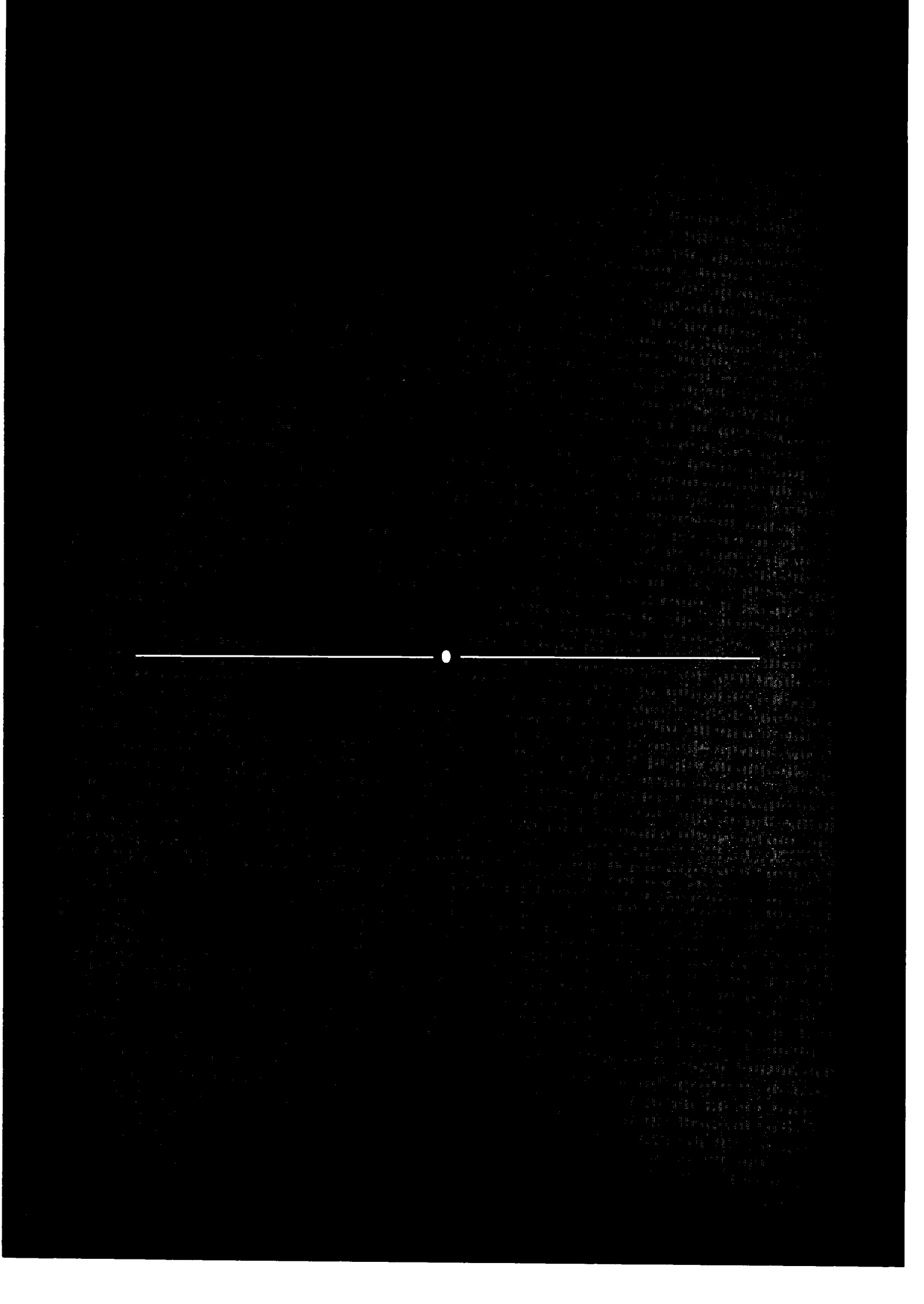


- ٣-٢-١١-٨ تجنب الغاء عناصر ضرورية بالحي أو المنطقة التخطيطية كالمدارس والمساجد وما شابهها من الخدمات الحكومية.
- ٤-٢-١١-٨ أن تكون مداخل المنطقة من طرق لا يقل عرضها عن (٣٠م).
- ٥-٢-١١-٨ المحافظة على نسبة البناء المقررة لكل إستخدام ونسب التخطيط النظامية.
- ٦-٢-١١-٨ أن لا يؤثر التعديل على البيئة سلباً مع المحافظة على مجاري السيول وتقديم دراسة عن تصريف السيول .
- ٧-٢-١١-٨ الإلتزام بالإشتراطات والمعايير الفنية المعتمدة لتخطيط وتصميم المواقع.
- ٨-٢-١١-٨ يجب أن تكون التعديلات متوافقة مع إشتراطات وأنظمة البناء لمنطقة الإستخدام الواقعة ضمنه.
- ٩-٢-١١-٨ يتم العرض عن طلب التعديل بعد إجراء الدراسات السابقة على اللجنة العليا للتخطيط بالأمانة.
- ١٠-٢-١١-٨ أخذ موافقة صاحب الصلاحية على هذا التعديل .

١٢-٨ مخالفة إشتراطات وأنظمة البناء:-

أي مخالفة لإشتراطات 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.





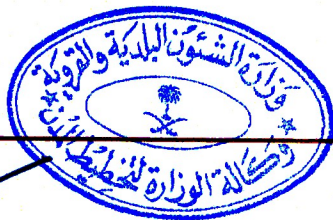
٩- الخلاصة :-

تولت وثيقة المخطط الإرشادي لمحافظة الشماسية توثيق الأنظمة واللوائح والتشريعات العمرانية المعمول بها حالياً من قبل أمانة القصيم والبلدية في بلدية محافظة الشماسية والتجمعات التابعة لها، خاصة فيما يتعلق بإشترطات وأنظمة البناء وإستعمالات الأراضي، ومن هذا المنطلق فقد جددت الوثيقة أنظمة البناء الراهنة للمناطق السكنية والمناطق الغير سكنية في البلدية، وكذلك أنظمة البناء للمحاور والشوارع والمناطق التجارية. كما حددت ضوابط الإستعمالات المشروطة، وإستعرضت أهم الإشترطات العمرانية العامة التي يجب التقيد التام بتطبيقها في بلدية الشماسية.

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

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

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



اعتبارات عامة يجب مراعاتها عند إعداد المخطط المحلي التفصيلي :-

عند إعداد المخطط المحلي التفصيلي المستقبلي لمحافظة الشماسية يجب مراعاة الاعتبارات التخطيطية التالية:-

1. التعرف عن كثب على أهم المقومات الأساسية لمحافظة الشماسية والتأكيد على إبرازها وتقويتها بما يضمن استدامتها والاستفادة منها من قبل الأجيال القادمة في البلدية.
2. العمل على دمج مفهوم التنمية العمرانية الحضرية المستدامة ومفهوم المجتمع المستدام ضمن العملية التخطيطية العمرانية الشاملة لمنطقة القصيم .
3. 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 .
4. 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 القرية 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 والبنى التحتية والخدمات الاجتماعية القائمة فيا لتجمعات.
5. 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 في بلدية محافظة الشماسية والتجمعات التابعة بشكل ينسجم مع أهداف مخططها المحلي التفصيلي.
6. إشراك المجتمع المدني المحلي وجميع شركاء التنمية في بلدية محافظة الشماسية (المجلس البلدي، ومجلس المنطقة، واللجنة العقارية بالغرفة التجارية ممثلاً عن القطاع الخاص، والقطاعات الحكومية ذات العلاقة، والجامعات، وفئة شباب البلدية) في مراحل إعداد المخطط المحلي التفصيلي لمحافظة الشماسية وتحديد أدوار الشركاء .



٧. وضع متطلبات وتنظيمات العمل اللازمة لتنفيذ وتفعيل المخطط المحلي التفصيلي لمحافظة الشماسية 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 بلدية محافظة الشماسية 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.
٩. ربط مخرجات المخطط المحلي التفصيلي بأهداف الإستراتيجية العمرانية الوطنية التي أعدتها الوزارة. وأن يكون المخطط أساساً في توجيه وضبط التنمية العمرانية في بلدية محافظة الشماسية وضمان توفر الخدمات والمرافق لتحقيق بيئة عمرانية ملائمة تحقق التفاعل بين الإنسان وبيئته في بلدية محافظة الشماسية والتجمعات التابعة.

