

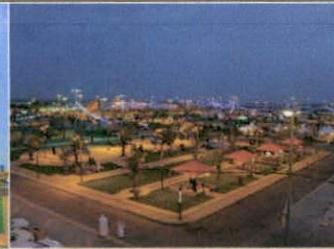


أمانة منطقة القصيم
بلدية عقلة الصقور

المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
وكالة الوزارة لتنظيم المدن



رمضان ١٤٣٧هـ





خادم الحرمين الشريفين

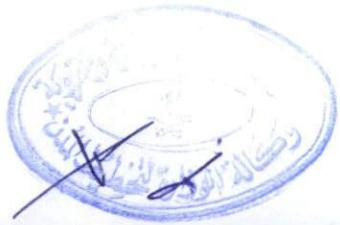
الملك سلمان بن عبد العزيز آل سعود





الأمير محمد بن نايف آل سعود

ولي العهد نائب رئيس مجلس الوزراء ووزير الداخلية





الأمير محمد بن سلمان آل سعود

ولي ولی العهد النائب الثاني لرئيس مجلس الوزراء ووزير الدفاع





المهندس عبداللطيف بن عبد الله آل الشيخ

وزير الشؤون البلدية والقروية



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
اللَّهُمَّ إِنِّي أَسْأَمُكُمْ
لِمَا سَرَّتْ مِنِّي

أَوْلَى اغْمَلُوا فَسِيرَى اللَّهُ عَمَّا كُنْتُمْ وَرَسُولُهُ وَالْمُؤْمِنُونَ

صدق الله العظيم





قائمة المحتويات

الفصل الأول: الإطار المنهجي والملامح العامة لمدينة عقلة الصقور	١
١ مقدمة	١
١ ١- الملامح العامة لمدينة عقلة الصقور	١
١ ٢- الهدف من وثيقة المخطط الإرشادي لمدينة عقلة الصقور	١٢
١ ٣- منهجية وثيقة المخطط الإرشادي لمدينة عقلة الصقور	١٢
الفصل الثاني: المفاهيم والمصطلحات والأسس العامة لمدينة عقلة الصقور	١٣
١٣ ١- المفاهيم والمصطلحات الأساسية	١٣
١٨ ٢- الإعتبارات العامة لوضع نظم وإشتراطات البناء لمدينة عقلة الصقور	١٨
١٨ ٣- الضوابط والنظم العمرانية العامة	١٨
الفصل الثالث: توصيف أنظمة البناء على مستوى المناطق السكنية	٢٠
٢٠ ١- منطقة سكنية (بـ/٢)	٢٠
الفصل الرابع: توصيف أنظمة البناء للمحاور والشوارع التجارية	٢٤
٢٤ ٤- ضوابط تحديد وإختيار الشوارع التجارية	٢٤
٢٤ ٥- المحاور التجارية الرئيسية بمدينة عقلة الصقور	٢٤
٢٦ ٦- المحاور التجارية الثانوية بمدينة عقلة الصقور	٢٦
٢٨ ٧- الشوارع التجارية داخل الكتلة العمرانية	٢٨
٣١ ٨- الضوابط الفنية لتعديل استخدام المباني على المحاور والشوارع التجارية	٣١
الفصل الخامس: توصيف أنظمة البناء للمناطق غير السكنية	٣٢
٣٢ ٩- منطقة أسواق الجملة (أـ- ج)	٣٢
٣٣ ١٠- منطقة حرفية وصناعات صغيرة (صـ)	٣٣
٣٤ ١١- منطقة إستخدامات حكومية (حـ)	٣٤
٣٤ ١٢- منطقة مرافق (مـ)	٣٤
٣٥ ١٣- منطقة ترفيهية (مـ- تـ)	٣٥
الفصل السادس: الاستعمالات المشروطة	٣٨
٣٨ ١٤- الأنشطة التجارية داخل الأحياء السكنية	٣٨
٣٩ ١٥- اللوحات الإعلانية (اللافتات)	٣٩
الفصل السابع: إشتراطات عامة	٤١





٤١	١-٧ استدامة المباني
٤١	٢-٧ الحدود الدنيا والقصوى لارتفاعات الطوابق
٤٢	٣-٧ الارتدادات
٤٢	٤-٧ الملحق الأرضية
٤٢	٥-٧ الملحق العلوية
٤٣	٦-٧ موقف السيارات خارج الشارع
٤٤	٧-٧ تطبيق النظام على المباني القائمة
٤٥	٨-٧ التقييد بالحدود الدنيا المقررة
٤٦	٩-٧ طابق الميزانيـن
٤٧	١٠-٧ مخالفة إشتراطات وأنظمة البناء
٤٨	الفصل الثامن: الخلاصة

ب





قائمة الاشكال

- شكل رقم (١-١) موقع مدينة عقلة الصقور من منطقة القصيم والعلاقات المكانية ٢
- شكل رقم (٢-١) المباني الطينية والمنخفضة سمة المناطق في المرحلة الأولى من نمو المدينة ٣
- شكل رقم (٣-١) التقسيم المنتظم لقطع الأراضي سمة المرحلة الثالثة ٤

ج





قائمة الخرائط

٥	خريطة رقم (١-١) مراحل النمو العمراني لمدينة عقلة الصقور
٩	خريطة رقم (٢-١) الصورة الفضائية الحالية لمدينة عقلة الصقور على مستوى النطاق العمراني ١٤٥٠هـ
١٠	خريطة رقم (٣-١) استعمالات الاراضي الحالية لمدينة عقلة الصقور
١١	خريطة رقم (٤-١) المخطط الإرشادي لمدينة عقلة الصقور
٢٣	خريطة رقم (١-٢) خريطة ضوابط وشروط انتظام البناء في المناطق السكنية
٢٥	خريطة رقم (١-٣) ضوابط وشروط انتظام البناء على المحاور التجارية الرئيسية
٢٧	خريطة رقم (٢-٢) خريطة ضوابط وشروط انتظام البناء على المحاور التجارية الثانوية
٣٠	خريطة رقم (٣-٣) ضوابط وشروط انتظام البناء على الشوارع التجارية المحلية
٣٧	خريطة رقم (٤-٣) ضوابط وشروط انتظام البناء للاستعمالات غير السكنية





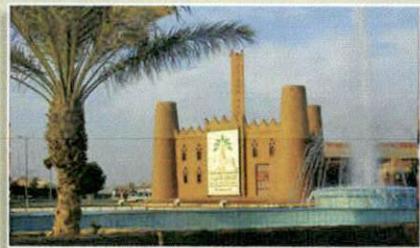
قائمة الجداول

جدول رقم (١-٢) أسماء الأحياء السكنية بارتفاع دورين وملحق (س/٢) بمدينة عقلة الصقور	٢١
جدول رقم (٢-٣) ضوابط وإشتراطات أنظمة البناء للمناطق السكنية بمدينة عقلة الصقور	٢٢
جدول رقم (٤-١) ضوابط وإشتراطات أنظمة البناء للمحاور التجارية الرئيسية بمدينة عقلة الصقور	٢٤
جدول رقم (٤-٢) ضوابط وإشتراطات أنظمة البناء للمحاور التجارية الثانوية بمدينة عقلة الصقور	٢٦
جدول رقم (٤-٣) ضوابط وإشتراطات أنظمة البناء للشوارع التجارية المحلية بمدينة عقلة الصقور	٢٨
جدول رقم (١-٥) إشتراطات وأنظمة البناء للمناطق غير السكنية	٣٦
جدول رقم (١-٧) معدلات مواقف السيارات طبقاً لاستخدامات المختلفة	٤٤



الفصل الأول

المقدمة





الفصل الأول: الإطار المنهجي والملامح العامة لمدينة عقلة الصقور

مقدمة

تقوم منظومة التخطيط المكاني في المملكة العربية السعودية على عدة مستويات تخطيطية تتناول المستوى الوطني والإقليمي والمحلي، وقد قامت وزارة الشؤون البلدية والقروية بإعداد الإستراتيجية العمرانية الوطنية التي تعتبر الإطار العام للسياسات الإنمائية العمرانية على مستوى المملكة، وبعد المخطط المحلي لمدن منطقة القصيم أداة أساسية لتوجيه التنمية العمرانية بالمدن يستهدف تنسيق الأهداف القطاعية لخطة التنمية الوطنية، ويتمثل حلقة الوصل بين الأهداف القطاعية والخطط الإقليمية والمحلية، وتم هذه العملية من خلال تحفيز واستشارة الامكانيات والاصول المتاحة بالمدينة ومعالجة مشكلاتها وقضاياها التنموية الكامنة بما يضمن مواكبة المتغيرات والمستجدات والاستجابة لمتطلبات المستقبل حتى سنة ١٤٥٠هـ وصولاً إلى مدينة انسانية مستدامة تلبي طموحات المواطنين وأمالهم.

مدينة عقلة الصقور هي إحدى مدن منطقة القصيم بالمملكة العربية السعودية وتقع على الطريق الإقليمي القصيم - المدينة المنورة ، والذي يمتد من شرق المدينة إلى غربها.

بلغ عدد سكان مدينة عقلة الصقور عام ١٤٣٥هـ نحو ٧٦١٢ نسمة تقريباً ومساحة الكتلة المبنية منها نحو ٣٧٧ هكتار أي بنسبة ٢٣٪ من مساحة المدينة، أما الاستعمالات الأخرى فتتمثل في أراضي بيضاء ومقابر وأراضي فضاء ومناطق مفتوحة وطرق وفراغات بنسبة ٧٧٪ من مسطح المدينة، بينما بلغت مساحة النطاق العمراني المعتمد ١٤٣١ هكتار، وتتميز بتنمية شريعية ويتسم هيكلها العمراني بكتلة عمرانية قديمة تقع في شرق المدينة وكتلة عمرانية حديثة تنتشر في شكل شريطي غرب الكتلة القديمة وتتميز بنسبةها الشبكي الحديث، هذا وتتركز الخدمات الحكومية والأنشطة الإدارية في الجهة الجنوبية والغربية للمدينة. بينما تنتشر الخدمات التجارية على امتداد المحاور الرئيسية للطرق داخل الكتلة المبنية.

١- الملامح العامة لمدينة عقلة الصقور

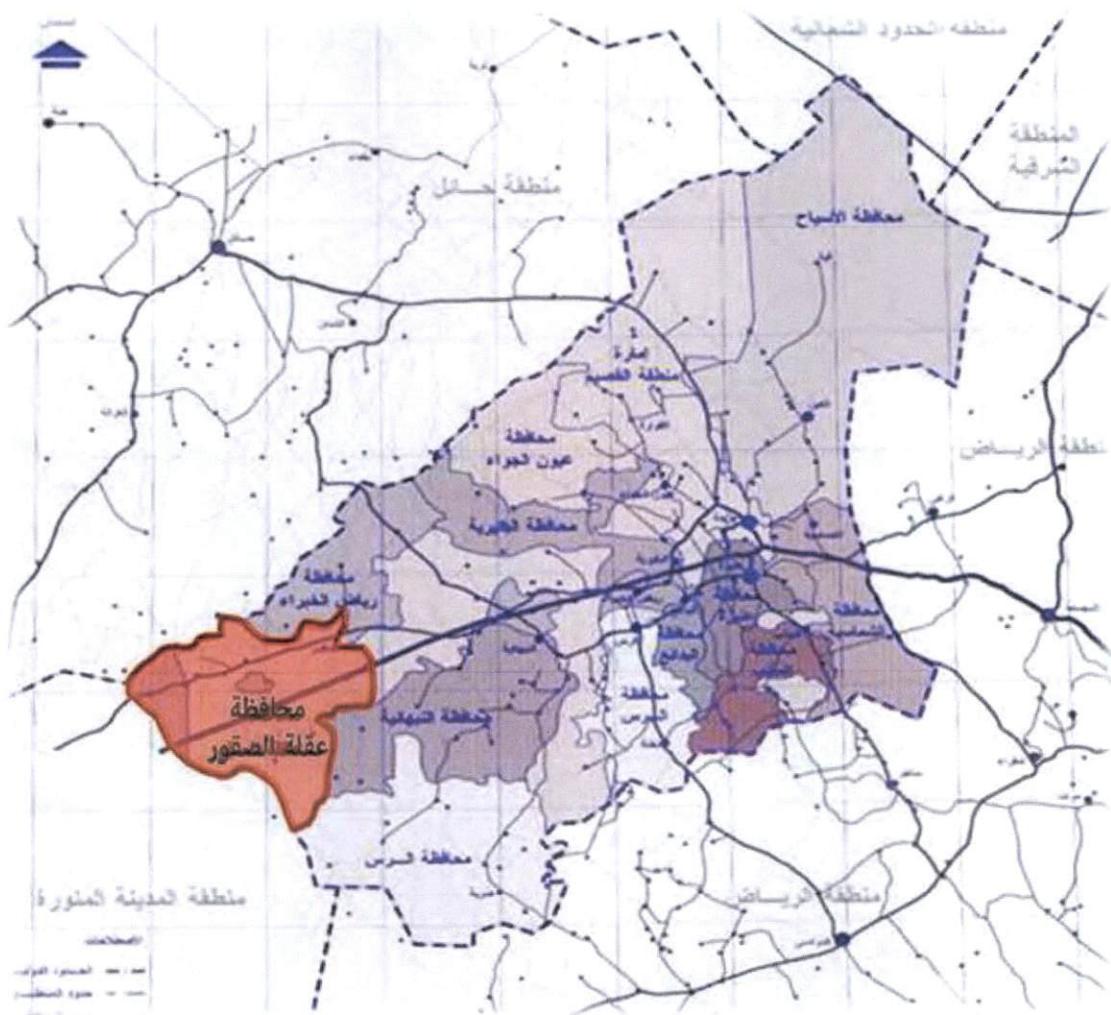
❖ الخلفية التاريخية والأهمية المكانية

- تقع عقلة الصقور على خط الطول ٤٢,١٢,٢٥٠ وخط عرض ٢٥,٤٩,٤٠٠ في الجهة الغربية من منطقة القصيم وتبعد عن مدينة بريدة حوالي ٢٢٠ كم وترتفع عن سطح البحر بمقدار ٧٣١ م.
- تقع على طريق القصيم - المدينة المنورة وتعتبر بوابة القصيم الغربية وتتميز بتوسطها بين مجموعة من المراكز والقرى والهجر وهي قريبة من حدود منطقة حائل وكذلك منطقة المدينة المنورة.
- تتميز المدينة بقربها من جبال قطن السياحية وقربها من منجم الصخديرات للذهب وكذلك جبل طمية المشهور كما يختارها وادي الرمة الذي يعتبر من اكبر اودية المملكة وتتميز بقدم تاريخها.





- تتميز المدينة بموقعها العام وذلك لوقوعها في منتصف المسافة بين منطقة القصيم والمدينة المنورة على طريق الحجاج كما ان بعدها عن المدن الرئيسية جعلها اكبر المراكز في غرب القصيم، ويمر بها الكثير من حجاج البر القادمين من دول الخليج العربي والدول المجاورة.
- تعتبر المدينة اكبر تجمع سكان في غرب منطقة القصيم وعندما يقطع وادي الرمة طريق الملك عبد العزيز (طريق القصيم - المدينة المنورة) سابقاً.



شكل رقم (١-١) موقع مدينة عقلة الصقور من منطقة القصيم والعلاقات المكانية





❖ مراحل التطور العمراني

مر التطور العمراني للمدينة بثلاث مراحل من عام ١٤٢٢ - ١٤٣٢ هـ وقد حدث تطور كبير في النمو والتنمية العمرانية بالمنطقة على مستوى المدينة كنتيجة لزيادة السكانية.

- المرحلة الأولى (مرحلة نشأة المدينة ما قبل عام ١٤٢٢ هـ).
- المرحلة الثانية (مرحلة النمو وتطور المدينة وانطلاقه التنموية) هي مرحلة تراكم المدينة / ١٤٢٢ - ١٤٣٠ هـ.
- المرحلة الثالثة (الوضع الراهن - خلال الفترة ١٤٣٠ هـ / حتى الان).

➤ المرحلة الأولى: - مرحلة نشأة المدينة (ما قبل عام ١٤٢٢ هـ)

نشأت المدينة كتجمع صغير بمنطقة زراعية، حيث نشأت بالقرب من الوديان والمناطق المتاحة للاستيطان على طريق الحج لحجاج البر القادمين من الخليج العربي والدول الشمالية، وتتسم هذه المرحلة بالنسيج العمراني التقليدي المتاجس، حيث الشوارع الضيقة والمباني الطينية القديمة ذات الاحواش الداخلية، وايضاً بصغر حجم السكان.

محفزات النمو:

- الحركة التجارية.
- المنتزهات البرية
- الطريق الاقليمي القصيم - المدينة المنورة.



شكل رقم (٢-١) المباني الطينية والمنخفضة سمة المناطق في المرحلة الأولى من نمو المدينة





► المرحلة الثانية:- مرحلة تطور المدينة وانطلاقتها التنموية (١٤٢٢-١٤٣٠هـ)

نظراً لتزايد اعداد السكان بمدينة عقلة الصقور وال الحاجة إلى التوسعات العمرانية، نمت المدينة حول المركز القديم للمدينة بشكل شريطي بالاتجاه الجنوبي والغربي موازياً للطريق الإقليمي (القصيم - المدينة المنورة)، وذلك بمعدل نمو سنوي ٢٢ هكتار / سنة ، وتميز هذه المرحلة بتركيز الخدمات وإنخفاض الكثافة السكانية.

اتجاهات النمو:

- جنوب وغرب المركز القديم للمدينة.
- ممتدًا وموازياً للطريق الإقليمي.

محفزات النمو:

- الطريق الإقليمي (القصيم - المدينة المنورة).
- الزيادة المتسارعة في النمو السكاني.

► المرحلة الثالثة:- الوضع الراهن (١٤٣٠هـ - حتى الان)

تميز هذه المرحلة بمعدلات سريعة للنمو العمراني بالمقارنة بالمراحل السابقة، حيث وصل المعدل السنوي للنمو العمراني ٨٢ هكتار/سنة، خاصة مع تنفيذ المخطط العمراني الذي يقع غرب المدينة وشمال الطريق الإقليمي، والتي لم يتم استكمال النمو فيها إلى الآن حتى أن بعض أحياء هذه المرحلة غير مأهول بالسكان حالياً. وتتسم مناطق التنمية في هذه المرحلة بكونها ذات تخطيط حديث شبهي، حيث الشوارع المنتظمة ذات العروض الكبيرة والمباني الحديثة، والتي تتسم بمساحات أكبر في قطع الأراضي ووجود العديد من الفراغات العمرانية المنتشرة بالأحياء.

اتجاه النمو:

- تركز النمو في هذه المرحلة في المنطقة الغربية والشرقية للمدينة وعلى الجانب من الطريق الإقليمي.

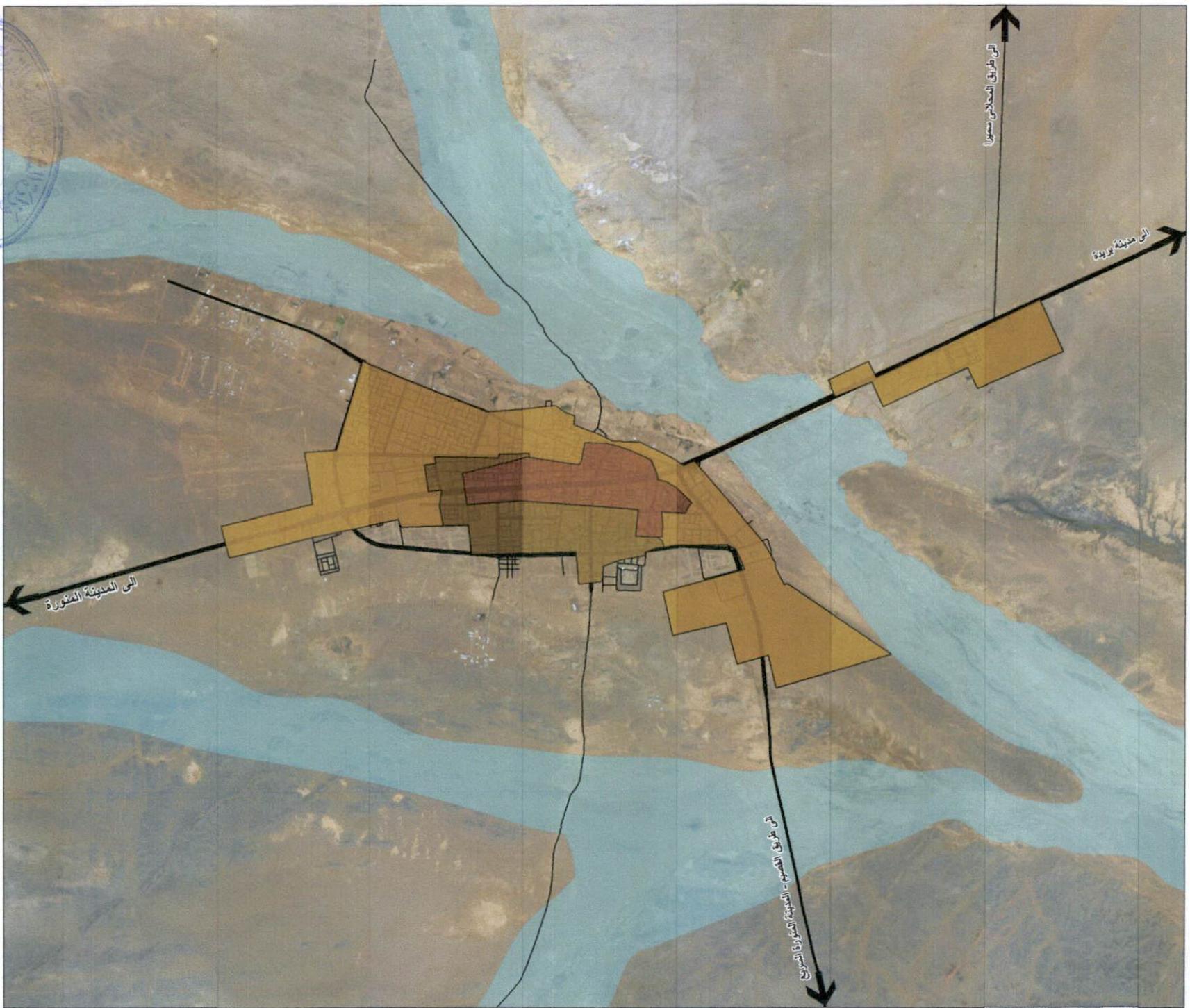
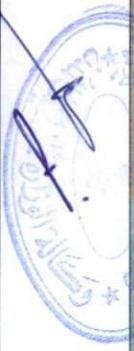
محفزات النمو:

- الإمتداد التقائي لكتلة القديمة بشكل شريطي على جانبي الطريق الإقليمي (القصيم - المدينة المنورة).
- مناطق الخدمات وأمتدادها والمراكز التجارية والإدارية.



شكل رقم (٣-١) التقسيم المنظم لقطع الأرضي سمة المرحلة الثالثة





السلطة	بلدية المسفر	مراحل النمو العمراني لمدينة عطاء الصقر	اسم التوحة
البلطط	(١٠١)	١٤٢٧هـ	تاريخ اعداد
الشمال			السلطان
الجنوب			الساحة والفراند
الشرق			محسن بن معن التبعي
الغرب			د. محمد عبدالله المطربي
الشمال			د. فائز بن مشعان العطلي
الجنوب			د. فهد بن محمد الرشيد
الشرق			العربي
الغرب			لين منطقه القصيم
الشمال			م. صالح بن أحمد الجدد



❖ المؤشرات الإقليمية:

- تتمثل الأهمية الإقليمية لمدينة عقلة الصقور في موقعها المتميز على الطريق الإقليمي (القصيم - المدينة المنورة) حيث يقصدها سكان القرى المجاورة لسد احتياجاتهم والحصول على الخدمات، ويتبع مدينة عقلة الصقور ٣٦ قرية وهجرة.
- تتمثل الأهمية السكانية لمدينة عقلة الصقور بانها قطب تموي لسكان القرى والهجر التابع للمدينة، حيث يبلغ عدد سكان المدينة ما يقدر ب ٧٦١٢ نسمة عام ١٤٣٥هـ بما يمثل %٣٠ من إجمالي عدد سكان المحافظة البالغ ٢٥٤٤٨ نسمة عام ١٤٣٥هـ - وتقوم المدينة بخدمة سكان ومجتمعات المحافظة بالكامل بالإضافة إلى خدمة نطاقها الإشرافي بالكامل.
- طبقاً للتوصيات الإستراتيجية العمرانية الوطنية والمخططات الإقليمية وشبكة الإقليمية فإن المدينة تقوم بتعزيز الخدمات والوظائف الحكومية المركزية كأفرع الجامعات والكلية ومعاهد التقنية والخدمات الطبية التخصصية، وكذلك التركيز على الوظائف المركزية المرتبطة بالأنشطة التجارية والخدمة.
- الحجم السكاني المقترن للمدينة في ضوء المخططات السابقة هو أن يصل إلى ١٢٥٢٦ نسمة عام ١٤٥٠هـ.

❖ المؤشرات البيئية والطبيعية

- تميز المدينة بزيادة مساحة المناطق المنبسطة في المدينة حيث تصل إلى حوالي ٩٠% من مساحة حد التنمية.
- إمكانية دعم إتجاه التنمية العمرانية في الإتجاه الغربي حيث إنبساط هذه المناطق.
- تمتلك المدينة منجم الصخيرات للذهب على بعد ٦٠ كم، وتشير الآثار الموجودة إلى أن المنجم تم اكتشافه في عهد الخليفة العباسي هارون الرشيد، بالإضافة إلى وجود موقعين آخرين للذهب بالقرب من مركز النقرة ومركز الطرفاوي مما جعلها تكتسب أهمية. وتحويلها إلى محافظة (فترة ب) لامتلاكها العديد من الثروات المعدنية.
- تشتهر عقلة الصقور بجبالها ويعود جبل (طميه) عن عقلة الصقور قرابة الثلاثين كيلو متراً ويرتفع هذا الجبل حوالي ١٣١١ متراً وهو جبل مشهور بارتفاعه وأسمه تقول العرب كل جبل تمسيه المطيه إلا ساق وطميه ويجاور طمية جبل (عكاش وقطن).
- يمكن توظيف الخصائص المناخية لمدينة عقلة الصقور في عدة مجالات عديدة منها توليد الكهرباء من الطاقة الشمسية وطاقة الرياح سواء للأغراض المنزلية أو الصناعية وذلك لتخفيض مستويات التلوث البيئي المرتبطة بالطاقة التقليدية.





إمكانية الإستفادة من المناطق ذات الخصوصية البيئية حول الوديان، حيث تتميز هذه المناطق بامتلاكها نظم إيكولوجية ذات طبيعة خاصة ويمكن توطين المتنزهات البيئية الإقليمية Eco-treatment zones والحدائق الإقليمية على ضفافها.

❖ المؤشرات السكانية الاجتماعية

- بلغ عدد سكان مدينة عقلة الصقور عام ١٤١٣ هـ ٣٥٣٧ نسمة ثم ارتفع إلى ٥٧٤٥ نسمة عام ١٤٢٥ هـ بمعدل نمو سنوي ٦٣٠.٤ %، بافتراض ثبات معدل النمو السكاني فقد بلغ عدد سكان المدينة عام ١٤٣٥ هـ نحو ٧٦١٢ نسمة.
- يتراوح متوسط الدخل الشهري للأسر بالمدينة من ٨٩٩٩ ريال ، بواقع متوسط إنفاق شهري ٦٣٧٠ ريال .
- تمتلك ٧٥.٢ % من الأسر حاسب إلى ، كما يستخدم ٩٧.٨ % منهم شبكة المعلومات الدولية (الإنترنت)
- يبلغ متوسط عدد الغرف بمسكن الأسرة بالمدينة ٤.٨ غرفة / مسكن ، ويصل متوسط معدل الإشغال إلى ٠٠.٨ فرد / غرفة .
- تمثل الفئة العمرية (١٥-٥٩ سنة) النسبة الأكبر في المجتمع بواقع ٦٥.١ % تليها الفئة العمرية أقل من ١٥ سنة بنسبة ٣١.٣ %، ثم الفئة العمرية ٦٠ سنة فأكثر بواقع ٣٠.٦ %.
- بلغ متوسط نسبة الأميين إلى ١٢.٥ % من إجمالي السكان (١٠ سنوات فأكثر) بواقع ١٠.٥ % للذكور و ١٤.٥ % للإناث، كما يصل متوسط نسبة الجامعيين إلى ٢٣.٧ % بواقع ٢١.١ % للذكور و ٢٦.١ % للنساء.
- تصل نسبة البطالة إلى ١٢.٢ % من إجمالي السكان داخل قوة العمل ، بينما يمثل العاملون ٣٩.٥ % من إجمالي السكان في قوة العمل ، بينما الطلبة يمثلون ١٤.٥ % ، وربات المنازل ٣١.٢ % ، والمعاقين والمنتقعدين وغيرهم ٢.٧ % من إجمالي السكان في قوة العمل (١٥ سنة فأكثر).

❖ المؤشرات الاقتصادية

- يبلغ معدل المساهمة في النشاط للسكان السعوديين (قوة العمل/إجمالي السكان) في المدينة حوالي ٢٢.٣ %، كما يبلغ المعدل العام للإعاقة الاقتصادية بين السعوديين نحو ٥.٥ نسمة/مشغل؛ وتبلغ نسبة البطالة على مستوى السعوديين حوالي ١٨ % في مدينة عقلة الصقور .
- تقل المياه في محافظة عقلة الصقور وذلك أدى إلى عدم وجود زراعة بالمدينة.
- تعتبر الثروات الأرضية التعدينية في عقلة الصقور محدودة؛ حيث تتركز في خام الذهب بمنجم الصخريات بالإضافة إلى موقعين آخرين بالقرب من مركز النقرة ومركز الطرافاوي.

❖ المؤشرات العمرانية

- تقسم مدينة عقلة الصقور إلى عدد ٢٧ حي، كما هو موضح بالخرائط رقم (٣-١)، والذي يتضح منه أن المساحة الإجمالية لأحياء مدينة عقلة الصقور تبلغ ١٦٣١ هكتار.





- بلغت المساحة الإجمالية للكتلة العمرانية لمدينة عقلة الصقور عام ١٤٣٦هـ نحو ٦٤٢ هكتار، تمثل المساحة المبنية منها نحو ٣٧٧ هكتار أي بنسبة ٦٢٪ من مسطح النطاق العمراني ١٤٥٠هـ البالغ مساحته ١٦٣١ هكتار.
- قدرة العمران على الاستيعاب، حيث يستوعب على مستوى الكتلة العمرانية الحالية والمخططات المعتمدة والمناطق المتاحة للامتداد العمراني داخل نطاق ١٤٥٠هـ المعتمد لمدينة عقلة الصقور نحو ٤٩٣٠ نسمة (شاملة سكان ١٤٣٥هـ)، أي ان قدرة المدينة ومخططاتها المعتمدة تعمل على اضافة ٤١٣١٨ نسمة إلى إجمالي السكان الحاليين.
- الارتفاع العام في ارتفاعات المباني بالمدينة (١٥٪ من مباني المدينة ارتفاعها ثلاثة أدوار و٤٠٪ المباني ارتفاعها دورين) مما يحد من الضغوط على الطرق والخدمات والبنية الأساسية نظراً لأنخفاض الكثافة السكانية.
- التخصص الوظيفي والخدمي للمدينة حيث تمتلك كلية العلوم والآداب للبنين وكلية العلوم والآداب للبنات وغيرها من الخدمات الحكومية حيث تمثل الخدمات الحكومية نسبة ١٢٪ من مسطح المدينة ككل.
- تعاني بعض المناطق من تدهور شبكات المرافق والبنية الأساسية.
- ارتفاع نسبة المباني الجيدة، حيث تصل إلى نحو ٧٣.٧٥٪ من إجمالي مباني المدينة وغالباً ما تتركز في الأحياء المحيطة بمركز المدينة، إلا أن هذه المناطق تزيد من القدرة الاستيعابية للكتلة العمرانية للمدينة.
- على الرغم من وفرة الأراضي المتاحة حالياً للتنمية العمرانية، إلا أن المدينة تتسم بوجه عام بمحدودية النمو المستقبلي بعد نطاق ١٤٥٠هـ نظراً لكونها محاطة بالعديد من المحدودات التي تعوق نمو المدينة مستقبلاً، أهمها وادي الرمة بشمال وجنوب وشرق المدينة.

❖ مؤشرات الاسكان

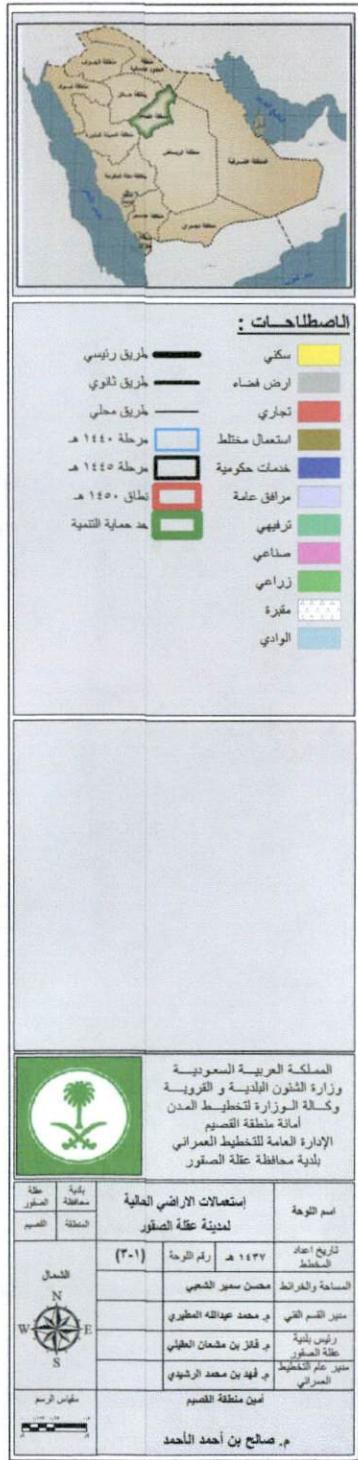
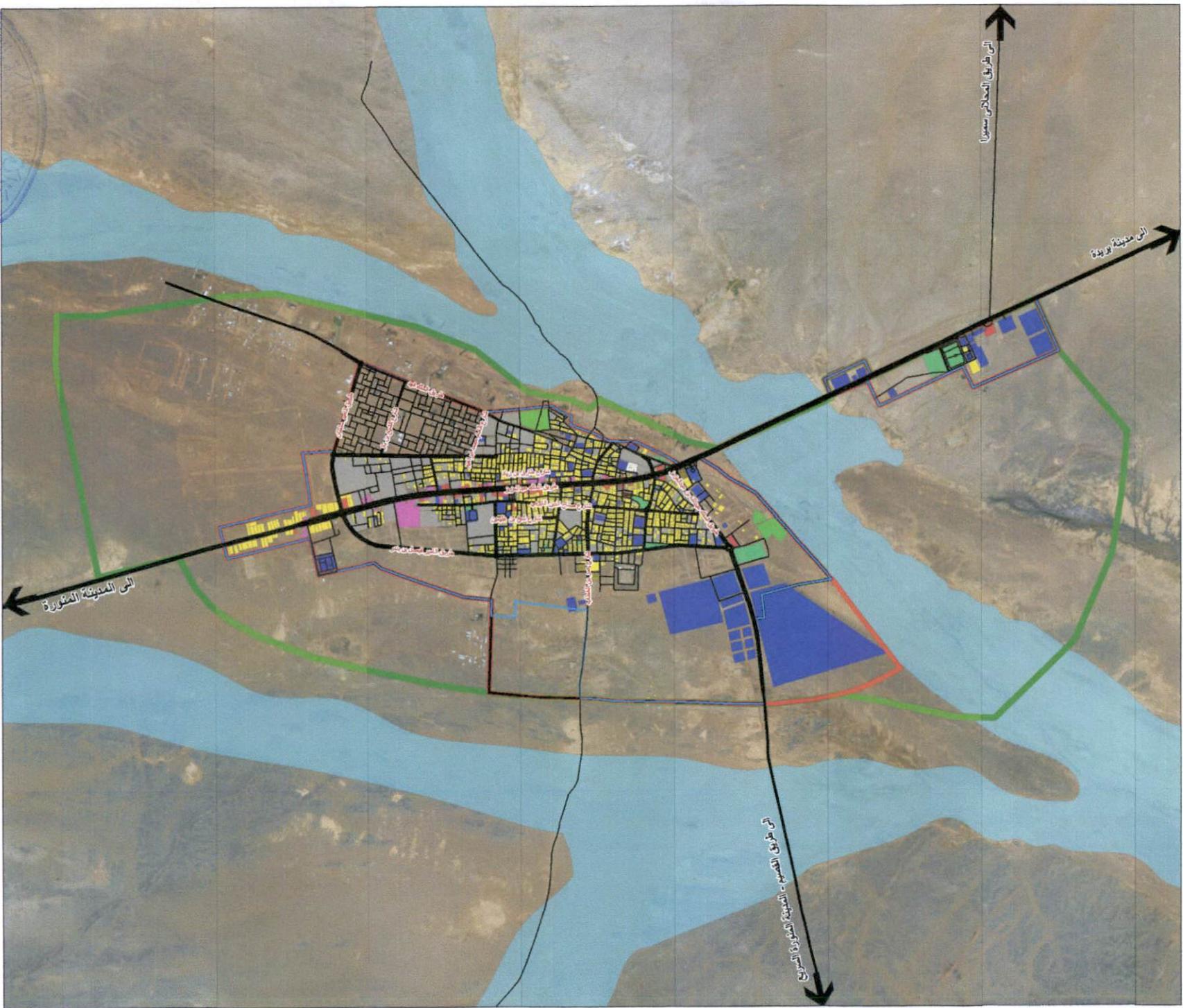
- الاستعمال السكني يشغل مساحة ١٩٣.٨ هكتار ويمثل نسبة ١١.٨٪ من إجمالي النطاق العمراني.
- الاستعمال السكني التجاري يشغل مساحة ١١.٩ هكتار ويمثل نسبة ٠٠.٧٣٪ من إجمالي النطاق العمراني.
- الاراضي الفضاء تشغل مساحة ٨٩٧.٣٠ هكتار ويمثل نسبة ٥٥٪ من إجمالي النطاق العمراني.
- نصيب الفرد من المسطح السكني ٠٠٢٥ هكتار بالمدينة.
- نصيب الفرد من الاراضي الفضاء بالمدينة وصل ٠١٢ هكتار بالمدينة.
- متوسط عدد أفراد الأسرة بلغ إلى ٦.٣ شخص/الأسرة.
- متوسط قيمة الإيجارات السنوية يتراوح ما بين ١٤-١٨ ألف سنوياً.
- متوسط اعمار المباني لا تتجاوز ال ٢٠ عاماً.

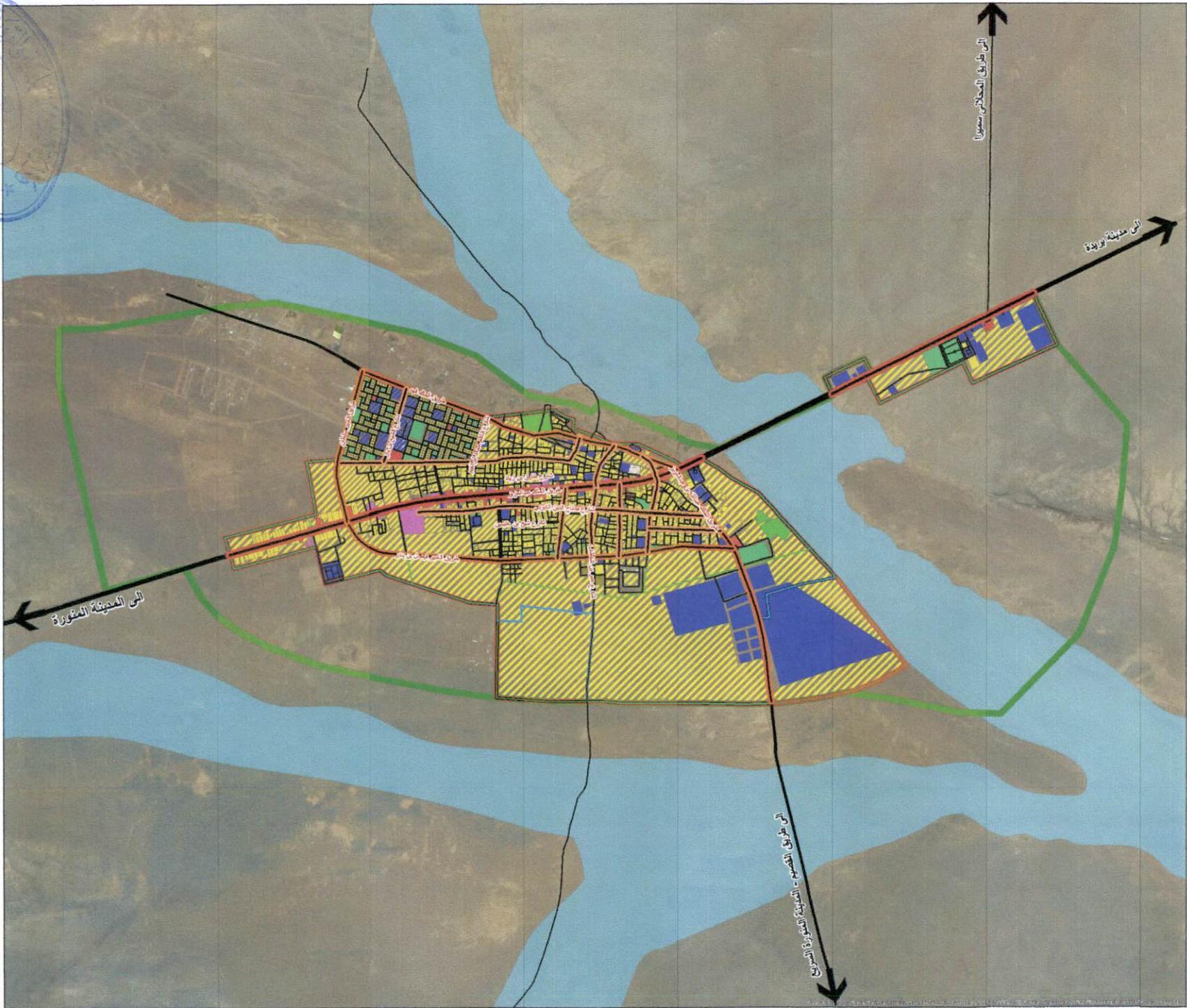




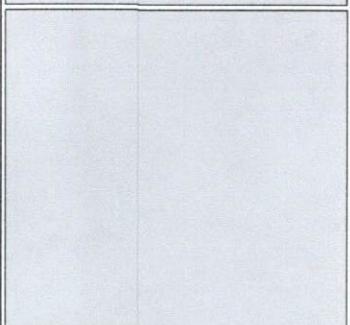
الاصطلاحات :

الملكة العربية السعودية	
وزارة الشئون البلدية و القروية	
وكالة الوزارة لتنظيم المدن	
أمانة منطقة القصيم	
الإدارة العامة للتخطيط العمراني	
بلدية محافظة قمة السعفان	
الصورة الفضائية الحالية للمدينة	
على مستوى النطاق العرائسي	
١٤٥٠ هـ - رقم الراحلة	
١٤٣٧ هـ - تاريخ إعداد	
الخطاط	
محسن سعور الشعبي	
المساحة والفراغات	
مدين القسم الثاني	
د. محمد عبدالله المطيري	
رئيس دائرة	
د. فائز بن مشهان العطيلي	
نطاق المفتر	
د. فهد بن محمد الرشيد	
المرتضى	
أمين منطقة القصيم	
م. صالح بن أحمد النحمد	





الاصطلاحات :	
طريق رئيسي	سكنى
طريق ثانوي	سكنى مخططة
طريق محلي	سكنى غير مخططة
محاور تجارية ونحوية	تجاري
محاور لتجارة ثلوجية	اسمهال مختار
شوارع تجارية	خدمات العامة
حدود الاعياد	خدمات معتمدة
مرحلة ١٤٤٠ هـ	مرافق عامة
مرحلة ١٤٤٥ هـ	ترفيهي
طريق	سياحي
حد حماية التنمية	زراعي
مقبرة	مقبرة
الراديو	الراديو



المسطح الإرشادي للمدينة عة الصبور		اسم التوجة
ناريع اعاد	(٤٠١)	ناريع اعاد
المخطط	١٤٣٧ هـ رقم الراحة	
الصالحة والفرات		محسن سعور الشعيبي
منور القسم الثاني		د. محمد عبدالله المطيري
رئيس بلدية		د. فائز بن مشعان العطيفي
بلدة الصبور		د. فهد بن محمد الرشيد
مدير عام الكليات		د. فهد بن محمد الرشيد
المرادي		م. صالح بن أحمد الأحمد
مقياس الرسم		أمين منطقة القصيم



٢- الهدف من وثيقة المخطط الإرشادي لمدينة عقلة الصقور

تهدف وثيقة المخطط الإرشادي لمدينة عقلة الصقور إلى توثيق الأنظمة واللوائح والتشريعات العمرانية المعتمول بها حالياً ببلدية محافظة عقلة الصقور خاصة فيما يتعلق بإستعمالات الأراضي ونظم واشتراطات البناء كمرحلة أولية.

ويشمل المخطط الإرشادي لمدينة عقلة الصقور على وثيقة المخطط الإرشادي للمدينة بالإضافة إلى أطلس الأوضاع الراهنة لإشتراطات البناء بالمدينة ويوضح المخطط الإرشادي الآتي :

- إستعمالات الأرضي داخل النطاق العمراني ١٤٥٠هـ.
- توصيف نظم البناء بمناطق إستعمالات الأرضي المختلفة والإشتراطات الخاصة بكل استعمال ومنطقة .
- تحديد المحاور والشوارع التجارية طبقاً للوضع الراهن الحالي والمخططات المعتمدة من قبل الوزارة واللجان التخطيطية الخاصة .

٣- منهجية وثيقة المخطط الإرشادي لمدينة عقلة الصقور

لتحقيق أهداف الوثيقة تم بناء منظومة متكاملة للضوابط والنظم العمرانية، حيث أنها تعتبر الإطار القانوني والتنظيمي لتطوير البيئة العمرانية لمدينة عقلة الصقور. وقد إنطلقت هذه الضوابط والنظم العمرانية من واقع البلدية وإشتراطات إصدار تراخيص البناء المعتمول بها حالياً، بالإضافة إلى ما صدر من لوائح وتعاميم 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 والبلديات المختلفة.

هذا وتعتبر هذه الوثيقة هي الأساس في تطبيق الضوابط والنظم العمرانية للمدينة ولاغية لكل ما صدر قبلها من ضوابط ونظم عمرانية فيما يتعلق بتوزيع إستعمالات الأرضي وإرتفاعات المباني ونظم البناء.



الفصل الثاني

المفاهيم والمصطلحات

وأسس وضوابط البناء





الفصل الثاني: المفاهيم والمصطلحات والأسس العامة لمدينة عقلة الصقور

يتبنى هذا النظام تقديم الضوابط والاشتراطات التخطيطية والبنائية التي تضمن التوجيه السليم لعملية التنمية ويستجيب لمتطلباتها العمرانية والاقتصادية المت坦مية وفقاً لخصوصيتها ومقوماتها التنموية.

١-٢ المفاهيم والمصطلحات الأساسية

- **الأمانة:**- هي جهاز خدمي له شخصية اعتبارية ذات استقلال مالي وإداري، يرأسها مسؤول بمسماي أمين، وتتولى القيام بتنفيذ المهام الموكلة إليها، والمحددة بقرارات اختصاصها، والمقصود بالأمانة في هذا الدليل "أمانة منطقة القصيم".
- **إدارة التخطيط العمراني:**- هي الادارة ذات الاختصاص بإعداد ومتابعة كافة الدراسات التخطيطية بمستوياتها المختلفة والمخططات الناتجة عنها ومسئولة عن تطبيق هذا النظام ومراجعةه وتقديره وتعديله، بالإضافة إلى أي متغيرات جوهرية تتطلبها مراحل التنمية المختلفة بالمدينة وذلك وفق الانظمة والتعليمات والتعاميم الواردة من مقام وزارة الشؤون البلدية والقروية.
- **البلدية:**- جهاز إداري تابع للأمانة لها اختصاصات ضمن نطاق خدماتها المحدد لها.
- **اللجنة العليا للتخطيط:**- هي اللجنة التي تدرس وتفقر القضايا التي لها علاقة بالخطيط كمعالجة تعديل الإستخدامات والإرتفاعات وضوابط البناء بما ينسجم مع الأنظمة المعتمدة في المنطقة وتوحيد الإشتراطات في المناطق لتحقيق التنسق وعدم الإضرار بالمناطق المجاورة. ويرأسها رئيس البلدية وعضوية كل من:-

 - ✓ مدير الشؤون الفنية.
 - ✓ مدير إدارة التخطيط العمراني.
 - ✓ مدير إدارة الرخص.
 - ✓ مدير إدارة الاستثمار.
 - ✓ عضو من المجلس البلدي (له إمام وخبرة هندسية وفنية).
 - ✓ ومن يرون أنه أعضاء اللجنة من ذوي الاختصاص.

- **الاشتراطات التنظيمية:**- هي الإشتراطات التي تصدرها الأمانة أو البلدية المختصة واللازم تحقيقها للحصول على ترخيص.
- **الاشتراطات المعمارية:**- هي الإشتراطات الخاصة بالتصميم المعماري للمبني داخلياً وخارجياً.
- **المناطق التجارية المختلطة:**- هي المناطق التي تتعدد فيها الإستعمالات وتتنوع وتدخل مع الإستعمالات السكنية سواء على مستوى المنطقة كلها أو على مستوى المبني الواحد من المساجن والمجمعات السكنية والخدمات الملحة بها، والمطاعم وال محلات والأسواق والmarkets التجارية والمباني المكتبية والإدارية ... الخ.





- مناطق الخدمات الإقليمية:**- هي المناطق المخصصة للخدمات العامة والإستعمالات الإقليمية (جميع الخدمات والأنشطة التي لا تخص سكان المدينة والأحياء فقط) وتشمل المناطق المفتوحة والتعليمية والإدارية والخدمات الصحية والأمنية والترفيهية والإقليمية على مستوى المحافظة والمنطقة بالكامل.
- المناطق السكنية:**- هي المناطق المخصصة للإستعمالات السكنية بمختلف أنواعها ومستوياتها من حيث الكثافة السكانية.
- المناطق الصناعية:**- هي المناطق المخصصة للإستعمالات الصناعية المعتمدة في المخطط المحلي بمختلف أنواعها ومستوياتها سواء كانت مستودعات أو صناعية خفيفة أو متوسطة أو ثقيلة، أو صناعات تجميعية أو تكميلية أو دقيقة أو الكترونية.
- مناطق الاستثمار الصناعي والأنشطة المساعدة:**- هي المناطق المخصصة للاستثمارات الصناعية والخدمات المساعدة المرتبطة بها كالمستودعات والمخازن والمعامل ومراكز الابحاث والثلاثاجات.
- المشاريع الاستثمارية الريادية:**- هي تلك المشاريع المميزة ذات المساحات الكبيرة ضمن النطاق العمراني والتي تهدف البلدية من التصريح بها إلى تنفيذ مشاريع ذات طابع حضري مميز من خلال تشجيع المطورين على توريدها بإعطائها حوافز تشجيعية من خلال أنظمة بناء خاصة محفزة.
- المنطقة التجارية والمعارض الكبرى:**- عبارة عن مراكز تسوق كبرى مفتوحة أو مغلقة تتضمن على عدد من المحلات التجارية مجمعة في موقع واحد وقد تكون ذات نشاط واحد أو متعددة الأنشطة.
- مراكز خدمات الأحياء:**- هي مراكز خدمات الأحياء والمجاورات والمجمعات السكنية والتي توضع فيها أنشطة وإستخدامات تخدم سكان هذه المناطق فقط.
- المراكز الترفيهية:**- هو المكان المستقل المخصص للتسلية، والذي يضم مجموعة من الألعاب والأنشطة الترفيهية المقامة خصيصاً لغرض الترفيه والتسلية.
- المنطقة المركزية:**- هي المنطقة المحددة بمركز المدينة الرئيسي، وتحتوي على الإستخدامات السكنية والتجارية والمحفظة والإستخدامات الإدارية والحكومية وغيرها، وتحدد على خرائط إستعمالات الأراضي كمناطق مركزية متعددة الاستخدامات.
- الخدمات التجارية:**- خدمات يقوم القطاع الخاص بتوفيرها ويتم تصميمها وإنشائها بغرض خدمة المنطقة المحلية الملاصقة مثل محطات البنزين - غسيل السيارات - الصيدليات - المخابز - وتطهيف الملابس.....الخ.
- قطعة الأرض:**- قطعة أرض بمساحات مختلفة مملوكة لشخص واحد أو لعدة أشخاص أو جهات حكومية أو قطاع خاص.
- مساحة قطعة الأرض:**- مجموع المساحة الأفقية الواقعه داخل خطوط تحديد قطعة الأرض بإسثناء الشوارع وحقوق المرور للوصول إلى عقارات أخرى.
- معامل كتلة البناء (FAR):**- هو معامل رقمي تم تحديده حسب المنطقة يستخدم لحساب مسطح البناء، ويساوي ناتج قسمة المساحة الإجمالية المسموح ببنائها في جميع الطوابق بموقع معين على المساحة الإجمالية





للأرض بعد التنظيم. مثال:- اذا كان معامل كتلة بناء (٣) ومساحة قطعة الأرض (٢٠٠٠ م٢) فإن إجمالي مساحات المبني المسموحة لها لجميع الطوابق هو $٦٠٠٠ = ٣ \times ٢٠٠٠$ م٢.

نسبة البناء:- هي النسبة المئوية لنتائج قسمة مجموع مساحة البناء للدور الأرضي على المساحة الإجمالية للقسيمة أو القسائم.

الارتفاعات:- المسافة الفاصلة بين خط واجهة قطعة الأرض أو خط جانب قطعة الأرض أو خط مؤخرة قطعة الأرض وبين أقرب جدران المبني إلى ذلك الخط.

الشوارع التجارية:- هي الشوارع التجارية الرئيسية والواقعة داخل الكتلة العمرانية يسمح بها بالإستعمالات التجارية المختلفة ضمن نطاق خدمات حدود كل بلدية.

المحاور التجارية:- المحور التجاري هو الطريق الذي يربط بين مراكز العمران الرئيسية ويكون شريانياً بالنسبة لحركة المرورية وماراً بأراضي مؤهلة للتنمية الحالية والمستقبلية من خلال إستعمالات متعددة لتكوين تشكيلات بصرية مرغوبة ويساهم في تخفيف العبء عن المناطق المركزية.

مواقف السيارات:- هي المساحات أو الأماكن المخصصة لوقف السيارات.

مواقف السيارات بالقبو (البروم):- هي مواقف السيارات التي تنشأ تحت مستوى الدور الأرضي للمبني وتتصل بسطح الأرض عن طريق منحدرات مناسبة للدخول والخروج منها.

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

المواقف متعددة الطوابق:- هي مواقف السيارات التي يتم إنشاؤها من عدة طوابق فوق سطح الأرض، سواء كانت ضمن المبني أو مبني مستقل ولا تتحسب ضمن مساحات كتلة البناء أو ضمن العدد الأقصى لطوابق المبني.

شارع:- حق مرور عام لسير المركبات والمشاة.

شارع مغلق:- شارع غير نافذ يخدم عقار واحد أو عدة عقارات.

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

مدخل:- حق العبور من ملك عام إلى ملك خاص.

مبني:- 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 مبني).

مجمع سكني:- منطقة سكنية مسورة وغير مفتوحة لل العامة لها مداخل ومخارج محددة وتشتمل على خدمات ومرافق خاصة بها.





- **استعمال مشروط:**- هو إستعمال قد يكون مناسباً في منطقة معينة ولكنه يحتاج إلى مراجعة وموافقة استثنائية بسبب مستلزمات خاصة بالموقع وغير ذلك من خصائص مميزة للإستعمال.
- **وحدة سكنية:**- غرفة أو أكثر من المبني معدة لتشغيلها أسرة واحدة ولها مرفق للطبخ، ولا تشم أنها الغرفة المعدة للأشغال المؤقتة كما هو الحال في الفنادق أو النزل (الموتيلات).
- **مساحة طوابق المبني :**- مجموع المساحة الأفقية الإجمالية لطوابق المبني مقاسة من الأوجه الخارجية بما في ذلك طابق القبو (البدروم) إذا كان أكثر من نصف إرتفاعه واقعا فوق منسوب حافة الشارع وتشمل مساحة طوابق المبني مساحة طوابق أي مبني آخر قائم على قطعة الأرض ذاتها.
- **المنسوب:**- (منسوب سطح الأرض) متوسط مناسب الأراضي مقاسة عند منتصف جميع جدران المبني وإذا كان الجدار موازياً للرصيف ويبعد عنه ما لا يزيد على مترين فيقياس منسوب الأرضية عند الرصيف.
- **ارتفاع المبني:**- في حالة الأرضي المنبسطة يكون إرتفاع البناء هو المسافة الرئيسية من منسوب سطح الأرض إلى أعلى نقطة في المبني، أما في حالة الأرضي ذات الطبوغرافيا المختلفة فأن إرتفاع البناء هو المسافة الرئيسية من متوسط منسوب الشارع أو الشوارع المحيطة بقطعة الأرض إلى أعلى نقطة بالمبني.
- **حد الملكية:**- الخط الخارجي للقسمة الذي يفصلها عن الملكيات المجاورة أو عن الشوارع المحيطة.
- **مبني أو إستعمال غير متطابق مع هذا النظام:**- أي مبني أو إستعمال قائم بصفة قانونية قبل إقرار هذا النظام أو أي 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 رسمية.
- **خط تنظيم الشارع:**- هي الخطوط التي تمثل المسافة بينها عروض الشوارع.
- **إستعمال :** الغرض الذي تصمم أو ترتب أو تعد له أرض أو منشأة لأجل إشغالها والاحتفاظ بها.
- **مرات المشاة:**- هي الأماكن المخصصة لعبور وسير المشاة بين المبني أو على جانبي الطريق أو داخل المتنزهات.
- **البلوك:**- هي قسمية أو مجموعة من القسائم محاطة بشوارع من جميع الجهات.
- **الرصيف:**- جزء من حرم الطريق وهو عبارة عن المساحة المرتفعة قليلاً عن سطح الأرض تفصل مسارات الشارع المخصصة لعبور السيارات عن حدود المبني وتستخدم لتسهيل حركة المشاة وحماية المبني والمشاة من حركة المركبات بالشارع.
- **السسور:**- هو سياج لتحديد حدود قطعة الأرض، ويكون من المبني أو الخرسانة أو الحديد أو الشبك يحمي قطعة الأرض أو المبني ويحافظ على استقلاليته.
- **منسوب نهر الشارع:**- هو إرتفاع منتصف الشارع عن سطح البحر.





- **الحد الأقصى للطوابق:** هو الحد الأقصى للطوابق المسموح بها تنظيمياً، شاملاً الطابق الأرضي والطوابق المتكررة، ولا يشمل التعريف طابق الميزاني أو الطوابق تحت الأرض أو الطوابق المخصصة لموافق السيارات أو طوابق الخدمة التي تشمل غرف الخدمات (الكهربائية - الميكانيكية- التكييف...الخ) أو الملاحق العلوية أو بيت الدرج أو خزانات المياه العلوية.
- **القبو (البدروم):** هو طابق أو أكثر يكون تحت الطابق الأرضي بحيث لا يزيد إرتفاعه عن متر ونصف المتر (١٠.٥ م) من منسوب أقرب شارع.
- **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 وأن لا يزيد البروز عن ١٠/١ عرض الشارع بحد أقصى متر ونصف المتر (١٠.٥ م).
- **طابق الخدمة:** هو طابق يستخدم لتوفير الخدمات للمبني مثل: غرف الميكانيكا والتكييف والكهرباء وأماكن الصلاة وملحقاتها ولا يحتسب ضمن مجموع مسطحات كتلة البناء أو ضمن العدد الأقصى لطوابق المبني.
- **الميزاني:** هو طابق واحد يكون فوق الطابق الأرضي التجاري وتتابع له لا يحتسب ضمن مجموع مسطحات كتلة البناء أو ضمن العدد الأقصى لطوابق المبني ولا تخرج منه أي بروزات أو زوايا عن حدود الطابق الأرضي، ويتم ربطه بالطابق الأرضي من خلال سلم داخلي.
- **الملحق الأرضي:** هو مبني منفصل عن المبني الأساسي في الطابق الأرضي ويكون إستعماله ثانوياً، أو مكملاً للإستعمال الرئيسي للمبني الأساسي.
- **الملحق العلوي:** هو جزء من البناء يقام فوق سطح المبني الأساسي، ويكون إستعماله ثانوياً أو مكملاً للإستعمال الرئيسي للمبني الأساسي.
- **إشتراطات الأمن والسلامة:** هي الإشتراطات الخاصة بأسس الأمن والسلامة و الوقاية من الحرائق التي يجب مراعاتها عند تصميم وتنفيذ و تشغيل المنشآة أو المبني المراد ترخيصه، حسب ما هو معتمد من المديرية العامة للدفاع المدني.





٢-٢ الإعتبارات العامة لوضع نظم وإشتراطات البناء لمدينة عقلة الصقور

تعتبر الاشتراطات البنائية إحدى الأدوات التنفيذية لتطوير البيئة العمرانية بالمدينة وتحقيق أهداف التنمية المرجوة،

ويجب أن تأخذ في اعتبارها عدة عوامل من أهمها:-

- التوازن بين صالح الفرد والصالح العام.
- طبيعة استعمالات الأرضي.
- أسعار أراضي البناء.
- عروض الشوارع وكفاءتها المرورية.
- الطاقة الاستيعابية للمرافق العامة.
- كفاءة الخدمات العامة.
- اتجاهات التنمية المستهدفة.
- الكثافة السكانية.

٣-٢ الضوابط والنظم العمرانية العامة

تم وضعها في إطار ضوابط وإشتراطات عامة ضمن هذا النظام على النحو التالي:-

- اصدار رخصة بناء ورخصة اتمام البناء لادخال الخدمات والتي تشمل مياه الشرب، الصرف الصحي، الكهرباء، الهاتف، الغاز، لكافة المباني والمنشآت السكنية وغير السكنية بهدف التأكد من عدم مخالفه أنظمة البناء المعمول بها.
- اصدار رخصة مزاولة النشاط أو المهنة للمنشآت غير السكنية، وتجدد رخصة التشغيل دوريًا (سنويًا، أو كل ثلاث سنوات أو كل خمس سنوات طبقاً للمتبوع بالأمانة) بعرض التأكيد من مطابقة المنشآة لإشتراطات الرخصة الممنوحة لها وسلمتها الائتمانية ومناسبة النشاط المطلوب مزاولته في المنشآة لاشتراطات وضوابط الموقع وللإستعمالات المسموح بها.
- لا تزيد نسبة البناء عن ما هو مقرر لكافة إستعمالات الأرضي الواردة بهذا النظام .
- توفير مواقف السيارات بالمعدلات المطلوبة وكذلك إجراء الدراسات المرورية في الواقع التي ترى الجهة المختصة بالأمانة والبلدية إلزام المطور بتقديمها حسب المعدلات والمعايير المطلوبة لكل مشروع .
- الطوابق التي تخصص فوق مستوى سطح الأرض كمواقف للسيارات لا تحتسب ضمن مجموع مسطحات كتلة البناء (Floor Area Ratio) أو العدد الأقصى للطوابق المقرر بالنظام في المناطق السكنية والمناطق التجارية المصرح لها بالإرتفاع ويحد أقصى دورين مواقف.





- مراعاة تطبيق الإشتراطات الخاصة بالجهات المعنية بالخدمات العامة كالتعليمية والصحية والأمنية وغيرها وكذلك الجهات المعنية بالمرافق العامة وفق ما هو معتمد من أنظمة بوزارة الشئون البلدية والقروية.
- مراعاة ألا تكون المناطق ذات الارتفاعات العالية تقع في مجال مدارج الطيران الجوي.
- تبني الملاحق العلوية والأرضية وفق الأنظمة الواردة في هذا النظام .
- الالتزام بكود البناء السعودي.
- مراعاة متطلبات المناطق ذات الطبيعة الأمنية والبيئية.
- الالتزام بإشتراطات استدامة المباني خصوصاً المعايير الفنية المتعلقة بترشيد إستهلاك الطاقة والمياه والتقييد بمتطلبات ذوي الاحتياجات الخاصة وشروط السلامة.
- الاستعمال التجاري: يتم الترخيص به على المحاور والشوارع التجارية أو القطع المخصصة تجارياً بالمخططات المعتمدة مع ضرورة توفير مواقف السيارات للتخديم عليها والاحتفاظ بالارتداد على الشارع كمواقف للسيارات.
- معامل كتلة البناء (FAR): يطبق استخدام معامل كتلة البناء كأساس لنظام البناء ليصبح ضابطاً هاماً من ضوابط التنمية بالمدينة والذي يعطي الحرية والمرنة الكافية للمصمم المعماري للإبداع والتوع في التصميم وزيادة الارتفاع، مما يشجع ضم وتجميع المساحات الصغيرة لتنفيس من هذه الميزة وخاصة في المنطقة المركزية، ولتناسب مع النمط الحضري والتصميم المعماري المتميز.
- ويطبق معامل كتلة البناء في المناطق التالية:-
- المشاريع الاستثمارية الهامة.
- المشاريع المميزة الكبرى.
- القطع المطلة على المحاور والشوارع التجارية ذات الارتفاع ثلاثة أدوار (٣) فأكثر .

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 الشئون البلدية والقروية وأمانة منطقة القصيم قبل تاريخ صدور هذه الوثيقة، وإعتبر كل من خرائط الأطلال التفصيلية ودليل إشتراطات البناء جزءاً لا يتجزأ من الوثيقة.



الفصل الثالث

توصيف أنظمة البناء للمناطق السكنية





الفصل الثالث: توصيف أنظمة البناء على مستوى المناطق السكنية

يحدد نظام اشتراطات البناء لمدينة عقلة الصقور الموقع المناسب للإستعمالات السكنية والتجارية والصناعية والحكومية، وهذه الموقع مبينة على خرائط إستعمالات الأراضي كما هو وارد بأطلس إستعمالات الأراضي.

ونظام مناطق إستعمالات الأراضي هو الأداة الرئيسية المتاحة للبلديات لتطبيق عنصر إستعمالات الأراضي الواردة بالمخطط الإرشادي الحالي من خلال التوصيف التالي لكل منطقة وكل إستعمال .

١-٣ منطقة سكنية (س/٢)

١-١-١ الإستعمالات المسموح بها بحكم النظام:

يسمح بالإستعمالات السكنية وإستعمالاتها المشروطة في المنطقة السكنية (س/٢)، والموضحة في خريطة ضوابط واحتراطات أنظمة البناء في المناطق السكنية رقم (١-٢).

١-١-٢ الإستعمالات المشروطة المسموح بها:

يسمح بالإستعمالات المشروطة في المنطقة السكنية (س/٢) عندما يصرح بها وفقاً للبند (٦-٢).

١-١-٣ مساحة المبني:

لا يسمح في المنطقة السكنية (س/٢) أن تغطي المبني أكثر من (٦٠%) من مساحة قطعة الأرض.

١-١-٤ الارتدادات:

لا يسمح في المنطقة السكنية (س/٢) أن تقل الارتدادات عن الحد الأدنى المقرر فيما يلي ما عدا ما ورد بالبند (٣-٧):-

(أ) لا يقل الارتداد عند خط واجهة قطعة الأرض عن ٥/١ عرض الشارع بحد أقصى أربعة أمتار (٤م).

(ب) الارتداد الجانبي ٢ متر، والخلفي ٢ متر

١-١-٥ ارتفاع البناء:

لا يسمح في المنطقة السكنية (س/٢) أن يزيد ارتفاع البناء عن دورين وملحق (أرضي + دور علوي) وبملحق علوي لا يزيد عن ٥٥% من مساحة الدور الاخير على أن لا يتجاوز إجمالي ارتفاع المبني عن عشرة أمتار (١٠م).





جدول رقم (١-٣) أسماء الأحياء السكنية بارتفاع دورين وملحق (س/٢) بمدينة عقلة الصقور

الارتفاع	الترميز	اسم الحي
دورين وملحق	س/٢	حي الياسمين
دورين وملحق	س/٢	حي الخليج
دورين وملحق	س/٢	حي النهضة
دورين وملحق	س/٢	حي الاندلس
دورين وملحق	س/٢	حي الريان
دورين وملحق	س/٢	حي السعادة
دورين وملحق	س/٢	حي الشفاء
دورين وملحق	س/٢	حي الملك عبدالله
دورين وملحق	س/٢	حي القدس
دورين وملحق	س/٢	حي الوادي
دورين وملحق	س/٢	حي الفيحاء
دورين وملحق	س/٢	حي الربوة
دورين وملحق	س/٢	حي المرwoج
دورين وملحق	س/٢	حي الروضة
دورين وملحق	س/٢	حي الازدهار
دورين وملحق	س/٢	حي المصيف
دورين وملحق	س/٢	حي الملك فهد
دورين وملحق	س/٢	حي العزيزية
دورين وملحق	س/٢	حي السلام
دورين وملحق	س/٢	حي اليرموك
دورين وملحق	س/٢	حي التعاون
دورين وملحق	س/٢	حي ج ١
دورين وملحق	س/٢	حي ج ٢
دورين وملحق	س/٢	حي ج ٣
دورين وملحق	س/٢	حي ج ٤
دورين وملحق	س/٢	حي ج ٥

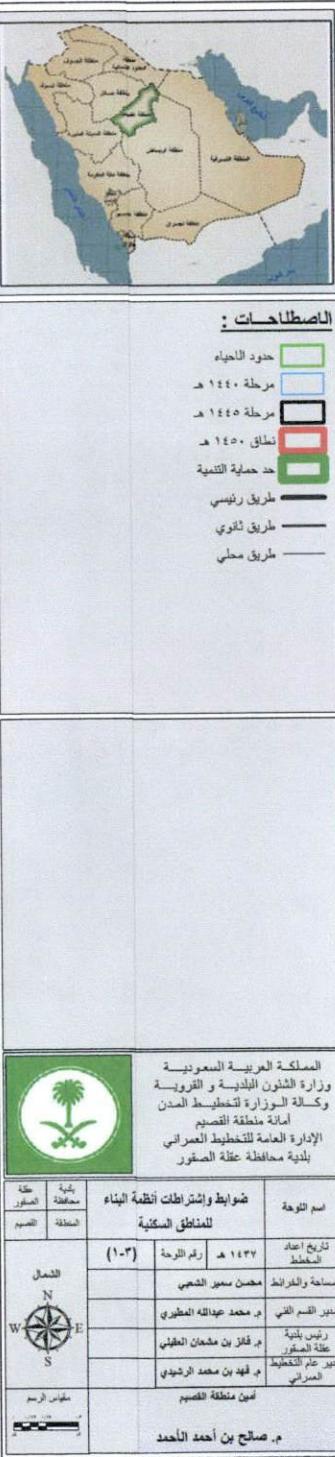
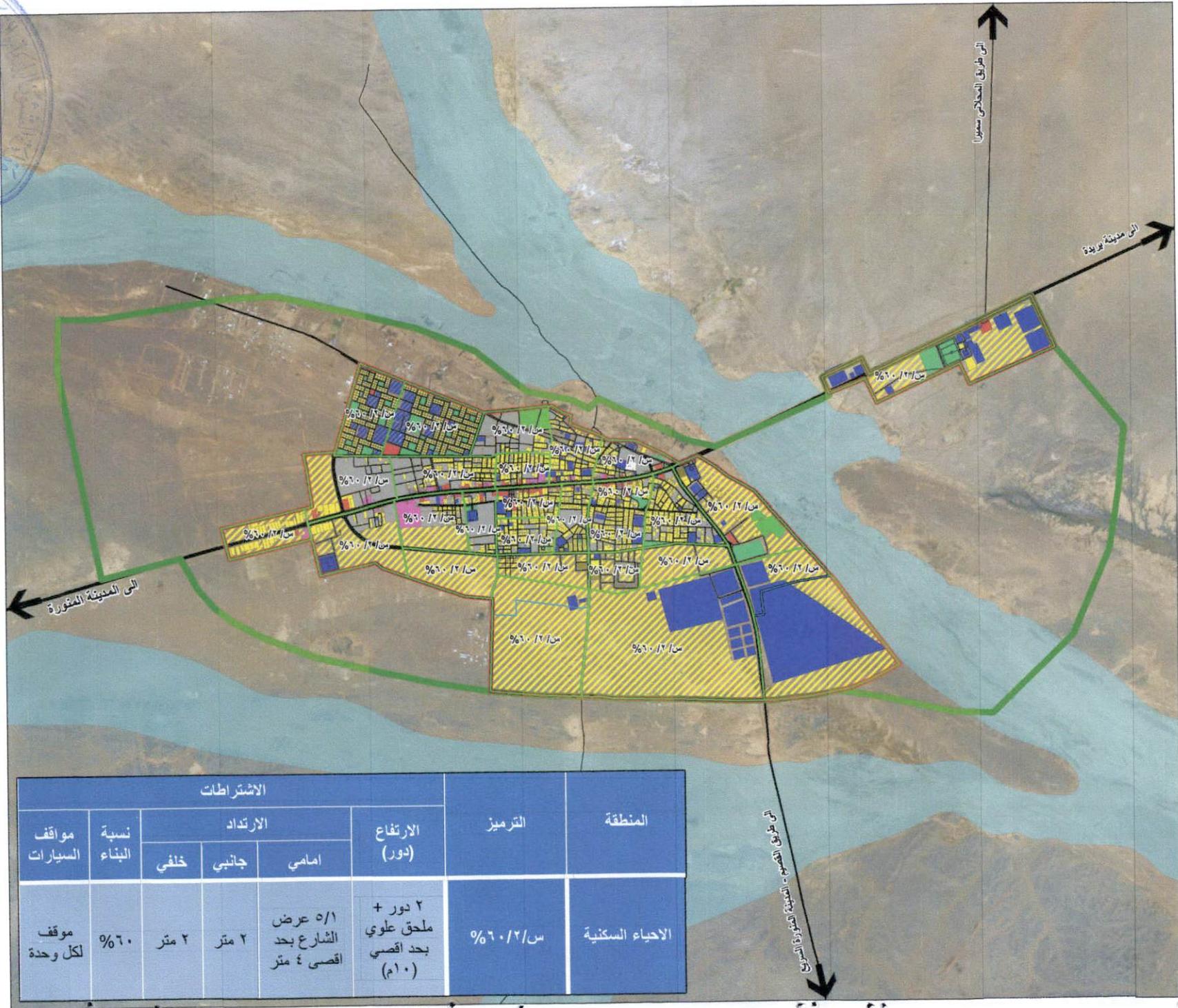




جدول رقم (٢-٣) ضوابط وإشتراطات أنظمة البناء للمناطق السكنية بمدينة عقلة الصقور

موافق السيارات	نسبة البناء	الاشتراطات			الارتفاع (دور)	الترميز	المنطقة
		خلفي	جانيبي	امامي			
موقف لكل وحدة	%٦٠	٢ متر	٢ متر	٥/١ عرض الشارع بحد أقصى ٤ متر	+ ٢ دور ملحق علوي بحد أقصى (١٠ م)	س/٢٪	الاحياء السكنية





الفصل الرابع

توصيف انظمة البناء للمحاور والشوارع التجارية





الفصل الرابع: توصيف أنظمة البناء للمحاور والشوارع التجارية

سيطرق هذا الفصل إلى توصيف شامل لأنظمة البناء للمباني المطلة على المحاور والشوارع التجارية وكذلك الأنظمة الخاصة بمدينة عقلة الصقور، كما سيخلل هذا التوصيف استعراض عدد من الجداول التفصيلية التي توضح أهم الضوابط والإشتراطات العمرانية كالارتفاعات، والارتدادات، ونسب البناء، وأنظمة مواقف السيارات لجميع الاستعمالات المسموح بها على المحاور والشوارع والمناطق التجارية في مدينة عقلة الصقور.

٤-١ ضوابط تحديد وإختيار الشوارع التجارية

- الأهمية الوظيفية والبصرية.
- المحافظة على الشوارع التجارية القائمة.
- توحيد إعطاء الصبغة التجارية على جانبي الشارع التجاري.

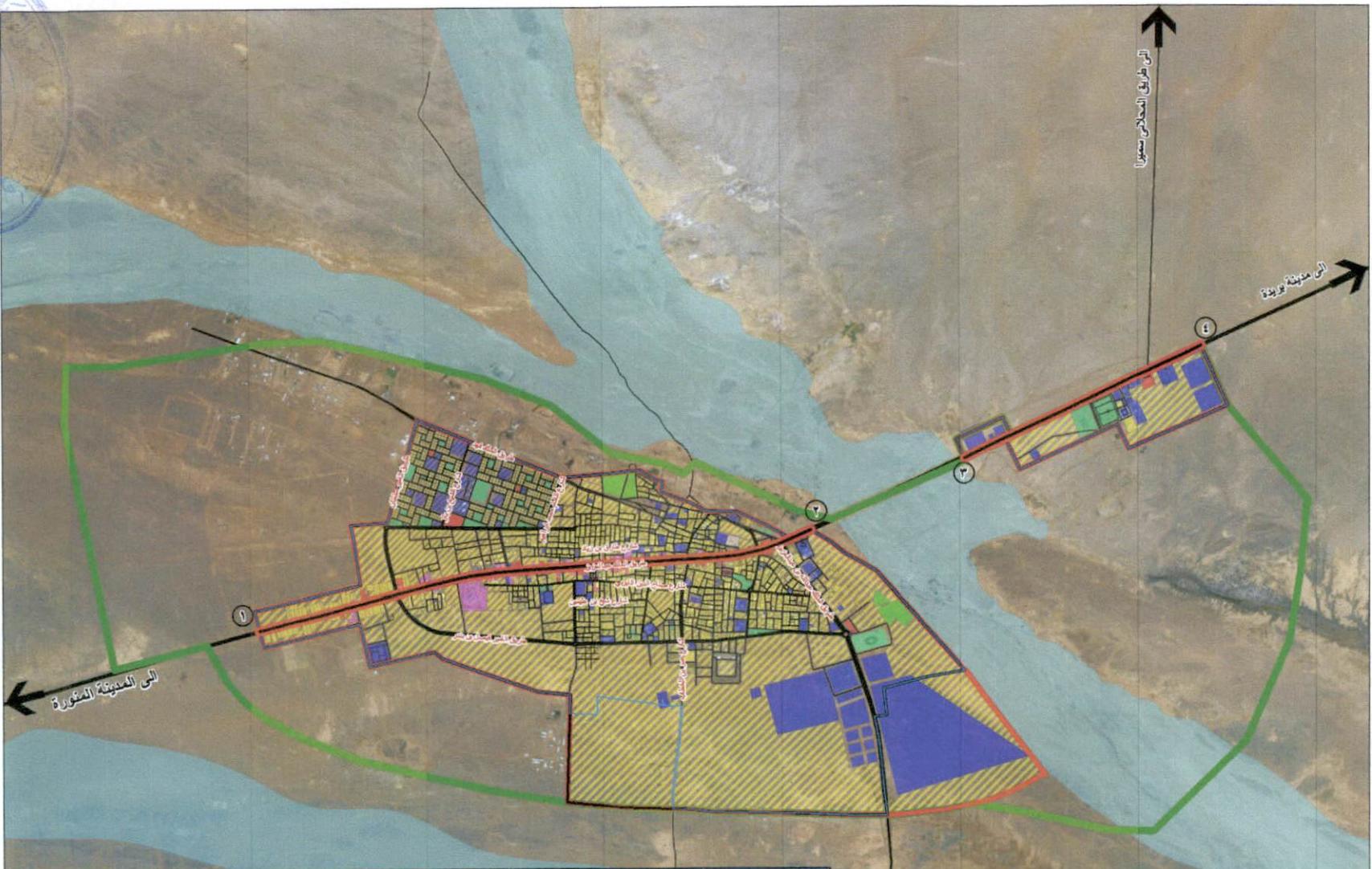
٤-٢ المحاور التجارية الرئيسية بمدينة عقلة الصقور

يقصد بالمحاور التجارية الرئيسية محاور الطرق الرئيسية الاعلى أهمية على مستوى المدينة التي يسمح فيها بالأنشطة التجارية والمشاريع الريادية المميزة، وتحصر على مستوى مدينة عقلة الصقور في طريق الملك عبدالعزيز، ويوضح الجدول رقم (٤-١) نظام ضوابط وإشتراطات البناء على هذه المحاور التجارية الرئيسية وأيضا خريطة ضوابط وإشتراطات أنظمة البناء على المحاور التجارية الرئيسية رقم (٤-٢).

جدول رقم (٤-١) ضوابط وإشتراطات أنظمة البناء للمحاور التجارية الرئيسية بمدينة عقلة الصقور

مواقف السيارات	نسبة البناء	الاشتراطات					الوصف	عرض الطريق	اسم الطريق
		خلفي	جاني	امامي	الارتفاع (دور)				
موقف لكل ٢٥٠ متر تجاري - موقف كل ٧٥ متر إداري - موقف لكل وحدة سكنية	%٦٠	٢.٥ متر	٢.٥ متر	٥/١ عرض الشارع بحد أقصى ٦ متر	٣ أدوار	• من النقطة ١ حتى النقطة ٢ • ومن النقطة ٣ حتى النقطة ٤	٦٠ متر	طريق الملك عبد العزيز	





الاشتراطات							
مواقف السيارات	نسبة البناء	الارتكاد		الارتفاع (دور)	الوصف	عرض الطريق	اسم الطريق
		خلفي	جاني				
مواقف لكل ٢٥٠ متر تجاري - موقف اداري - موقف كل ٧٥ متر سكنية	%٦٠	٢.٥ متر	٢.٥ متر	٥/١ عرض الشارع بعد اقصى ٦ متر حتى النقطة ٤	١ من النقطة ٢ حتى النقطة ٣ و من النقطة ٤ حتى النقطة ٥	٦٠ متراً	طريق الملك عبد العزيز



الاصطلاحات:

- محاور تجارية رئيسية
- مرحلة ١٤٤٠ هـ
- مرحلة ١٤٤٥ هـ
- طريق ١٤٥٠ هـ
- حديقة التنمية

اسم الوحدة	ضوابط واحتياطات أنظمة البناء على المحاور التجارية الرئيسية	السلطة المختصة	بيانه	مقدمة المقرر	المدة	التاريخ
الساحة والفراند	مختص سير المغير	السلطنة	١٤٢٧	١٤٢٧	السلطنة	١٤٢٧
مدين القصي	م. محمد عبدالله المطربي	السلطنة	١٤٢٨	١٤٢٨	السلطنة	١٤٢٨
رقيب بلدية	د. فائز بن مسعود العطيفي	السلطنة	١٤٢٩	١٤٢٩	السلطنة	١٤٢٩
مدين العجمي	د. فهد بن محمد الرشيد	السلطنة	١٤٣٠	١٤٣٠	السلطنة	١٤٣٠
مدين منطقة القصيم	م. صالح بن أحمد الحمد	السلطنة	١٤٣١	١٤٣١	السلطنة	١٤٣١



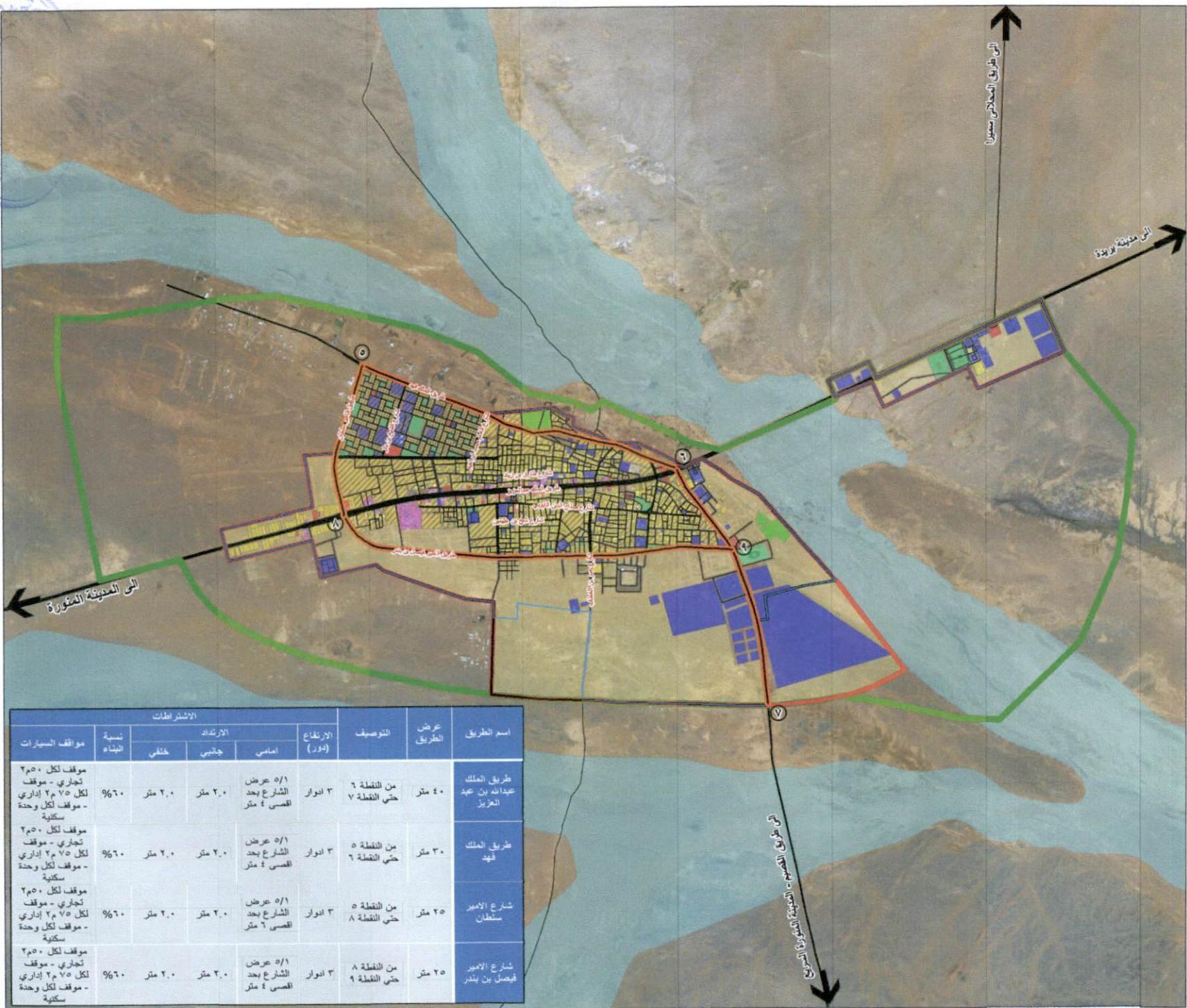
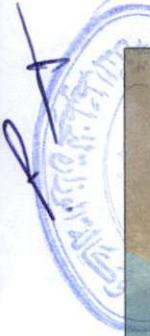
٤ المحاور التجارية الثانوية بمدينة عقلة الصقور

وهي محاور الحركة الثانوية عرضها يتراوح من ٢٥ م - ٤٠ م وتطبق في هذه المحاور الارتفاعات المبينة في الجدول رقم (٤-٢) وخريطة ضوابط وإشتراطات انظمة البناء على المحاور التجارية الثانوية رقم (٣-٢) ونسبة البناء المقترحة ٦٦٠٪، والارتدادات أمامي ١/٥ عرض الشارع بحد أقصى ٦ متر ، الخلفي ٢٠٠ م ، والجانبي ٢٠٠ م ، ويسمح فيها بالمحال التجارية والمطاعم.

جدول رقم (٤-٤) ضوابط وإشتراطات أنظمة البناء للمحاور التجارية الثانوية بمدينة عقلة الصقور

مواقف السيارات	نسبة البناء	الاشتراطات				الارتفاع (دور)	التصنيف	عرض الطريق	اسم الطريق
		خلفي	جاني	امامي					
موقف لكل ٢٥٠ م									
تجاري - موقف									
لكل ٢٧٥ م إداري	%٦٠	٢٠٠ متر	٢٠٠ متر	٥/١ عرض الشارع بحد أقصى ٤ متر	٣ أدوار	من النقطة ٦ حتى النقطة ٧		٤٠ متر	طريق الملك عبدالله بن عبد العزيز
- موقف لكل وحدة سكنية									
موقف لكل ٢٥٠ م									
تجاري - موقف									
لكل ٢٧٥ م إداري	%٦٠	٢٠٠ متر	٢٠٠ متر	٥/١ عرض الشارع بحد أقصى ٤ متر	٣ أدوار	من النقطة ٥ حتى النقطة ٦		٣٠ متر	طريق الملك فهد
- موقف لكل وحدة سكنية									
موقف لكل ٢٥٠ م									
تجاري - موقف									
لكل ٢٧٥ م إداري	%٦٠	٢٠٠ متر	٢٠٠ متر	٥/١ عرض الشارع بحد أقصى ٦ متر	٣ أدوار	من النقطة ٥ حتى النقطة ٨		٢٥ متر	شارع الامير سلطان
- موقف لكل وحدة سكنية									
موقف لكل ٢٥٠ م									
تجاري - موقف									
لكل ٢٧٥ م إداري	%٦٠	٢٠٠ متر	٢٠٠ متر	٥/١ عرض الشارع بحد أقصى ٤ متر	٣ أدوار	من النقطة ٨ حتى النقطة ٩		٢٥ متر	شارع الامير فيصل بن بندر
- موقف لكل وحدة سكنية									





الصطاحات :

- محاور تجارية ثانية
- مرحلة ١٤٤٠ هـ
- مرحلة ١٤٤٥ هـ
- نطاق ١٤٥٠ هـ
- حد حماية التنمية

الملكة العربية السعودية

وزارة الشؤون البلدية والقروية

وكالة الوزارة لتنظيم المدن

أمانة منطقة القصيم

الإدارة العامة للخطيط المعرفي

بلدية محافظة غلاء الصفر

ضوابط وإشتراطات ائتمان البناء على المحاور التجارية الثانية

نوع الترخيص	نقطة الصفر	نقطة النهاية	ضوابط وإشتراطات ائتمان البناء على المحاور التجارية الثانية	
			النقطة الصفر	النقطة النهاية
الساحة والفراء	محسن بن نعيم	د. محمد عبدالله العطيري	د. محمد العبدالله الفياض	
الشمال	د. فائز بن مشعل العفالق	د. علي العماري	د. فوزي بن محمد الرشيد	
الجنوب	م. صالح بن أحمد الناجي	م. صالح بن أحمد الناجي	م. صالح بن أحمد الناجي	
الشرق	م. صالح بن أحمد الناجي	م. صالح بن أحمد الناجي	م. صالح بن أحمد الناجي	
الغرب	م. صالح بن أحمد الناجي	م. صالح بن أحمد الناجي	م. صالح بن أحمد الناجي	

أمين منطقة القصيم

م. صالح بن أحمد الناجي



٤- الشوارع التجارية داخل الكتلة العمرانية

وهي شوارع تجارية يبلغ عرضها ٢٠ م والمبينة في خربطة ضوابط وشروط انتظام البناء على الشوارع التجارية المحلية رقم (٣-٣)، والارتفاعات المسموح بها على هذه الشوارع دورين وملحق طبقاً لخريطة الضوابط والشروط الخاصة بالشوارع التجارية، ونسبة البناء المقترنة ٦٠% في حالة الارتفاعات من كل جانب في المخططات المعتمدة، والارتفاعات ألمامي ١/٥ عرض الشارع بحد أقصى ٣ متر و الخلفي ٢ م، وكذلك الجانبي ٢ م، ويسمح عليها بالنشاط التجاري المحدود والمتنوع بين التجاري والسكنى التجاري. والجدول رقم (٤-٣) يوضح ذلك.

جدول رقم (٤-٣) ضوابط وإشتراطات أنظمة البناء للشوارع التجارية المحلية بمدينة عقلة الصقور

إحتياجات موافق السيارات	نسبة البناء	الاشتراطات				الارتفاع (دور)	التصيف	عرض الطريق	اسم الطريق
		خلفي	جانبي	ألمامي	الارتفاع				
موقف لكل ٥٠ م تجاري - موقف لكل ٧٥ م إداري - موقف لكل وحدة سكنية	%٦٠	٢٠٠ م	٢٠٠ م	٥/١ عرض الشارع بحد أقصى ٣ م	دورين + ملحق	من النقطة ١٠ حتى النقطة ١١	٢٠ متر	شارع عمر بن عبد العزيز	
موقف لكل ٥٠ م تجاري - موقف لكل ٧٥ م إداري - موقف لكل وحدة سكنية	%٦٠	٢٠٠ م	٢٠٠ م	٥/١ عرض الشارع بحد أقصى ٣ م	دورين + ملحق	من النقطة ١٢ حتى النقطة ٣١	٢٠ متر	شارع الشيخ بن باز	
موقف لكل ٥٠ م تجاري - موقف لكل ٧٥ م إداري - موقف لكل وحدة سكنية	%٦٠	٢٠٠ م	٢٠٠ م	٥/١ عرض الشارع بحد أقصى ٣ م	دورين + ملحق	من النقطة ١٤ حتى النقطة ١٥	٢٠ متر	شارع الإمام محمد ابراهيم	
موقف لكل ٥٠ م تجاري - موقف لكل ٧٥ م إداري - موقف لكل وحدة سكنية	%٦٠	٢٠٠ م	٢٠٠ م	٥/١ عرض الشارع بحد أقصى ٣ م	دورين + ملحق	من النقطة ١٦ حتى النقطة ١٧	٢٠ متر	شارع عثمان بن عفان	
موقف لكل ٥٠ م تجاري - موقف لكل ٧٥ م إداري - موقف لكل وحدة سكنية	%٦٠	٢٠٠ م	٢٠٠ م	٥/١ عرض الشارع بحد أقصى ٣ م	دورين + ملحق	من النقطة ١٨ حتى النقطة ١٩	٢٠ متر	شارع عمر بن الخطاب	
موقف لكل ٥٠ م تجاري - موقف لكل ٧٥ م إداري - موقف لكل وحدة سكنية	%٦٠	٢٠٠ م	٢٠٠ م	٥/١ عرض الشارع بحد أقصى ٣ م	دورين + ملحق	من النقطة ٢٠ حتى النقطة ٢١	٢٠ متر	شارع رقم ١	

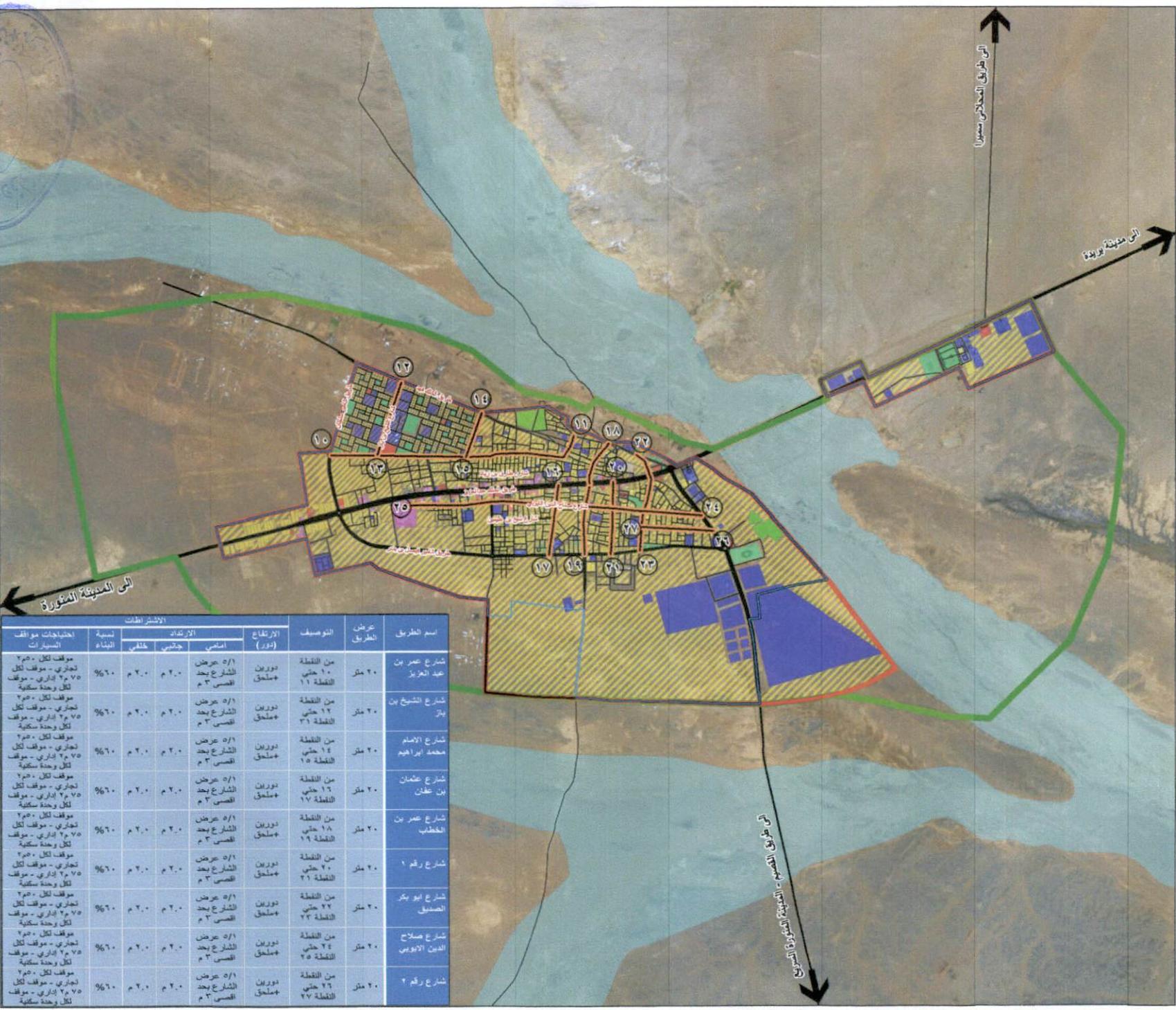




૬૮

સર્વેક્ષણ ૧	૦.૫ એક.	અંગારી ૪૪ ૨૨ એ. ૩૦ અંગારી	+અંગ. લાંબા	શ્રી પં લાંબાં ૧/૦ અંગ.	૦.૪ ૦.૪ ૦.૪	૦.૪ ૦.૪ ૦.૪	૦.૭%	શ્રી પંચાંગ ૦૮ જુન - ૦૯જુન સાંજે - અષ્ટક આ અષ્ટક આ ૦૫૬
સર્વેક્ષણ સર્વેક્ષણ	૦.૫ એક.	અંગારી ૦૧ ૩૨ એ. ૩૦ અંગારી	+અંગ. લાંબા	શ્રી પં લાંબાં ૧/૦ અંગ.	૦.૪ ૦.૪ ૦.૪	૦.૪ ૦.૪ ૦.૪	૦.૭%	શ્રી પંચાંગ ૦૮ જુન - ૦૯જુન સાંજે - અષ્ટક આ અષ્ટક આ ૦૫૬
સર્વેક્ષણ સર્વેક્ષણ	૦.૫ એક.	અંગારી ૫૫ ૫૫ એ. ૩૦ અંગારી	+અંગ. લાંબા	શ્રી પં લાંબાં ૧/૦ અંગ.	૦.૪ ૦.૪ ૦.૪	૦.૪ ૦.૪ ૦.૪	૦.૬%	શ્રી પંચાંગ ૦૮ જુન - ૦૯જુન સાંજે - અષ્ટક આ અષ્ટક આ ૦૫૬
સર્વેક્ષણ	૦.૫ એક.	(૫૮)	શ્રી લાંબા	શ્રી લાંબા	૦.૪	૦.૪	૦.૪	સર્વેક્ષણ સર્વેક્ષણ





الصطاحات:

- نوارع تجارية ————— مرحلة ١٤٤٠ هـ
- نوارع تجارية ————— مرحلة ١٤٤٥ هـ
- نطاق ————— مرحلة ١٤٥٠ هـ
- د حضارة التنمية ————— مرحلة ١٤٥٠ هـ

الملكية العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
وكالة الوزارة لتنظيم المدن
أمانة منطقة القصيم
الادارة العامة لتنظيم المدن
بلدية محافظة عجلة الصقر

اسم الوكالة	بيان	نقطة	نقطة	نقطة	نقطة
على المحاور التجارية الحالية	٢٠٢	(٢٠٢)	رقم الوكالة	١٤٢٧	تاريخ اعداد
المسقط					
المساحة والطرقات	مدفن سير الدفن				
N	سید عبدالله المطيري				
W	سید نبهان				
E	فائز بن مشهان العتيبي				
S	عليه الصقر				
مليس الرسم	مادر عام النطماني				
	محمد بن ابراهيم				
	العناني				
	أمين منطقة القصيم				
	صالح بن أحمد الحامد				



٤- الضوابط الفنية لتعديل استخدام المبني على الحاول والشوارع التجارية

في حالة طلب تحويل المبني القائم إلى تجاري يشترط أن يكون لكامل الواجهة المطلة على الشارع التجاري مع التقييد بإزالة المبني القائم بالارتدادات مثل غرفة السائق أو الحراس أو الكراجات والملحق الأرضية، فلا يحق للملك المطالبة بترخيصها لاستخدام التجاري منفردة بعد تحويل استخدام الشارع إلى تجاري، كما يلزم المالك بإزالة ما تبقى من جدران جانبية للأسوار والتي أصبحت ضمن الارتدادات النظامية الموازية للشوارع التجارية ومعالجتها مع حدود المحلات التجارية.

استغلال حرم الارتدادات الموازية للشارع كمواقف للسيارات ومعالجتها مع بقية إرتدادات القطع الموازية لها لتظهر بشكل جمالي مناسب ومتناقض وذلك بتوحيد طريقة رصده ومواد الرصف وإرتفاع مستوى الرصيف لتستوعب أكبر قدر من مواقف السيارات ولخلق منظر عام متجانس لكامل الشارع.

في حالة وجود تراخيص مسبقة لمحلات تجارية ضمن مبني واقعة بالارتدادات النظامية فإنه لا يتم تعديل استخدام كامل المبني الرئيسي إلى تجاري إلا بعد إلغاء رخصة تلك المحلات القائمة بالإرداد النظامي وإذتها لتحقيق استمرارية المبني التجارية المجاورة واستمرارية نسق الشارع العام.

في حالة طلب الترخيص لبناء جديد على الشوارع التجارية فيلزم التقييد بأنظمة البناء المعمول بها على الشارع من نسبة بناء وإرتفاع وإرتفاع مع إمكانية إضافة دور الميزانيين بنسبة ٥٥% مع عدم استخدام دور الميزانيين كمستودعات وكذلك مراعاة جوانب الأمان والسلامة في المنشآت وتوفير مواقف السيارات.



الفصل الخامس
توصيف أنظمة البناء
للمناطق غير السكنية





الفصل الخامس: توصيف أنظمة البناء للمناطق غير السكنية

سيتم في هذا الفصل توصيف أنظمة البناء للمناطق غير السكنية كمناطق أسوق الجملة، والمناطق الصناعية، ومناطق المرافق، ومناطق الإستخدامات الحكومية، والمناطق الترفيهية. وسيتم من خلال هذا التوصيف إيضاح الإستعمالات المسموح بها والإستعمالات المشروطة، وكذلك نسب البناء والارتفاعات والإرتفاعات المسموح بها، إضافة إلى إشتراطات موافف السيارات.

١-٥ منطقة أسوق الجملة (أ-ج):-

وتخصع للوائح والاشتراطات المعمول بها في وزارة الشئون البلدية والقروية

١-١ الإستعمالات المسموح بها بحكم هذا النظام:-

يسمح بالإستعمالات التالية وإستعمالاتها المشروطة في منطقة أسوق الجملة :-

(أ) مؤسسات تجارة الجملة.

(ب) مستودعات التخزين والتوزيع.

(ج) ساحات البيع.

(د) المكاتب.

٢-١ الإستعمالات المشروطة المسموح بها:-

يسمح بالإستعمالات المشروطة التالية في منطقة أسوق الجملة:

(أ) ساحات التحميل والتفرغ داخل حدود قطعة الأرض .

(ب) الوحدات التخطيطية الخاصة وفقاً لما ورد بالبند (٣-٦).

(ج) ساحات وقوف الشاحنات.

(د) الخدمات المحلية.

٣-١ مساحة المبني:-

لا يسمح في منطقة أسوق الجملة أن تغطي المبني أكثر من (٦٠%) من مساحة قطعة الأرض.

٤-١ الارتفاعات:-

لا يسمح في منطقة أسوق الجملة أن يقل الإرداد عن الحد الأدنى المقرر فيما يلي :

(أ) لا يقل الإرداد عند خط واجهة قطعة الأرض عن أربعة عشر متراً (١٤م).

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

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





٥-١-٥ إرتفاع البناء:-

لا يسمح في منطقة أسواق الجملة أن يزيد إرتفاع البناء عن دور واحد فقط ويسمح بإضافة ميزانين بنسبة (%) ١٠ فقط من مساحة الدور الأرضي.

٥-١-٦ مواقف السيارات:-

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

٢-٥ منطقة حرفية وصناعات صغيرة (ص)

وتخصيص للوائح والاشتراطات المعمول بها في وزارة الشئون البلدية والقروية

١-٢-١ الإستعمالات المسموح بها بحكم هذا النظام:-

يسمح بالإستعمالات التالية وإستعمالاتها المشروطة في منطقة الصناعات:-

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

(ب) مستودعات التخزين والتوزيع على ألا تختلط موقع مستودعات تخزين الأغذية والمياه المعدنية مع مستودعات تخزين الأشياء الأخرى مراعاة للصحة العامة .

٢-٢-١ الإستعمالات المشروطة المسموح بها:-

في منطقة الصناعات يسمح بالإستعمالات المشروطة التالية:

(أ) الوحدات التخطيطية الخاصة.

(ب) الإستعمال الحكومي.

(ج) الخدمات المحلية.

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

(هـ) سكن العمال.

٣-٢-٥ الارتدادات:-

في منطقة الصناعات 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 إرتفاع المبني 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).

٤-٢-٤ إرتفاع البناء:-

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





٥-١ موافق السيارات:-

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

٣-٥ منطقة إستخدامات حكومية (ج)

وتخضع للوائح والاشتراطات المعمول بها في الجهات المعنية

١-٣-٥ الإستعمالات المشروطة المسموح بها:-

يسمح بالإستعمالات المشروطة التالية وإستعمالاتها المشروطة في منطقة الإستخدامات الحكومية :-

(أ) يسمح في منطقة الإستخدامات الحكومية بالإستعمالات الحكومية وشبه الحكومية الصادرة لها لوائح و إشتراطات تنظيمية مثل (المدارس المستشفىيات .. الخ) بتطبيق ما ورد من إشتراطات البناء ضمن هذه اللوائح.

(ب) تعالج طلبات الأجهزة الحكومية المختلفة المتضمنه السماح لها بزيادة الإرتفاع عن نظام البناء المعتمد في المنطقة بعد الموافقة عليها من قبل الأمانة، على أن يكون ذلك وفقاً لعميم صاحب السمو الملكي وزير الشئون البلدية والقروية رقم ٤٥٦٤٤ بتاريخ ١٤٢٨/٤/٤ المبني على الأمر السامي رقم ٩٣١١ بتاريخ ١٤٠٣/٤/٢٢ الإلحاقي للأمر السامي رقم ٣/ب/١٨٥٧٨ بتاريخ ١٤٠٢/٣/١٨٥٧٨ ووفق الضوابط التالية:

١. أن يكون ذلك في أضيق الحدود التي يكون الامتداد الرئيسي هو المجال الوحديد للتعدد.
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 موافق كافية للسيارات وفقاً لما ورد بالبند ٦-٧ من هذا النظام.
٧. في حالة الموافقة يتم إعداد محضر تعهد فيه الجهة المعنية بالإلتزام بالضوابط المنصوص عليها.

(ج) يسمح في الإستخدامات الحكومية بمجموعة كبيرة من الإستعمالات الحكومية وشبه الحكومية كالمكاتب الحكومية والمعاهد الكبرى مثل المستشفىيات والمدارس المهنية والجامعات وساحات الاعمال العامة ومستودعاتها وتعتبر جميعها من قبيل الإستعمالات المشروطة. وعلى الإدارة العامة للتخطيط العمراني بالأمانة مراجعة كل إستعمال منها وتطبيق قواعد إرتفاع البناء وموافقات السيارات ومساحة قطع الأرضي والارتفاعات ومساحة البناء وتسييق الواقع وذلك لحماية الأملاك المجاورة وما إلى ذلك مما يناسب ذلك الإستعمال والموقع.

٤-٥ منطقة مرافق (م)

وتخضع للوائح والاشتراطات المعمول بها في الجهات المعنية

٤-٤-٥ الإستعمالات المشروطة المسموح بها:-

يسمح بالإستعمالات المشروطة التالية وإستعمالاتها المشروطة في منطقة المرافق:-

(أ) المطارات





ب) محطات توليد الكهرباء أو محطات الكهرباء الفرعية.

ج) محطات معالجة المجاري

د) محطات تنقية المياه.

هـ) ساحات سكة الحديد.

و) الموانئ بما في ذلك مراافق التخزين والتوزيع المشروطة لها.

ز) الإستعمالات الحكومية الأخرى.

٤-٤-٢ ضوابط أنظمة البناء:

صنفت جميع الإستعمالات على أنها مشروطة لكي يتسمى للإدارة العامة للتخطيط العمراني مراجعة كل إستعمال وتطبيق قواعد البناء من إرتادات وغيرها من القواعد المناسبة لذلك الإستعمال وتنسق الواقع لحماية الممتلكات المجاورة وما إلى ذلك مما يناسب ذلك الإستعمال والموقع.

٥-٥ منطقة ترفيهية (م-ت):

وتخصيص للوائح والاشتراطات المعمول بها في الجهات المعنية

٥-٥-١ الإستعمالات المشروطة المسموح بها:-

يسمح بالإستعمالات المشروطة التالية وإستعمالاتها المشروطة في المنطقة الترفيهية كالتالي:-

(أ) الفنادق.

ب) المطاعم.

ج) النوادي الشاطئية.

د) مراسى زوارق التزهه.

هـ) المتاحف .

و) مجمعات تجارية وأسواق

ز) الأكشاك التجارية.

ح) الإستعمال الحكومي.

ط) الخدمات المحلية.

ي) ملاهي.

٥-٥-٢ ضوابط أنظمة البناء:-

(أ) في المنطقة الترفيهية لا يسمح بأن يزيد ارتفاع المبني عن ثمانية أمتار (٨م).

ب) تصنف بقية إشتراطات وضوابط البناء على أنها مشروطة لكي يتسمى للإدارة العامة للتخطيط العمراني مراجعة كل إستعمال وتطبيق أنظمة البناء المناسبة لذلك الإستعمال.

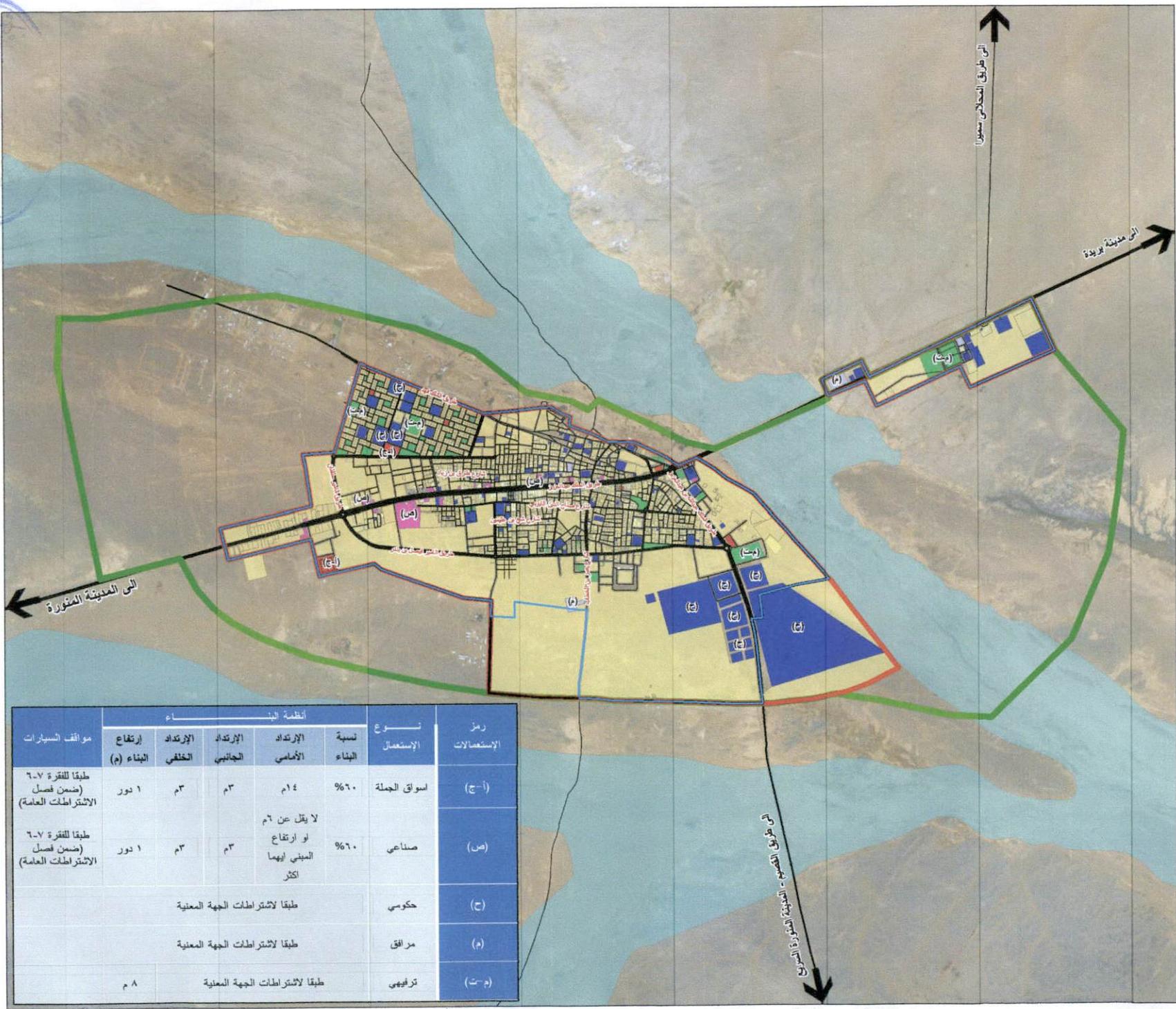
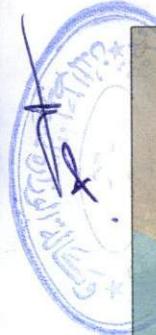




جدول رقم (١-٥) إشتراطات وأنظمة البناء للمناطق غير السكنية

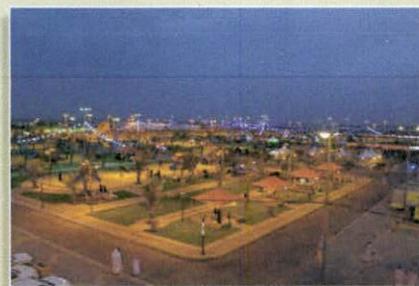
موقع السيارات	أنظمة البناء						نوع الاستعمال	رمز الاستعمالات
	ارتفاع البناء (م)	الإرتداد الخلفي	الإرتداد الجانبي	الإرتداد الأمامي	نسبة البناء			
طبقاً للفقرة ٦-٧ (ضمن فصل الاشتراطات العامة)	١ دور	٣	٣	١٤	%٦٠	اسواق الجملة	(أ-ج)	
طبقاً للفقرة ٦-٧ (ضمن فصل الاشتراطات العامة)	١ دور	٣	٣	لا يقل عن ٦م او ارتفاع المبني ايهما اكثر	%٦٠	صناعي	(ص)	
				طبقاً لاشتراطات الجهة المعنية		حكومي	(ج)	
				طبقاً لاشتراطات الجهة المعنية		مرافق	(م)	
	٨ م			طبقاً لاشتراطات الجهة المعنية		ترفيهي	(م-ت)	





الفصل السادس

الاستعماالت المنشورة





الفصل السادس: الاستعمالات المشروطة

الاستعمالات المشروطة هي الاستعمالات التي قد تكون مناسبة لمنطقة معينة ولكنها بسبب ضرورة توفر شروط خاصة في موقعها، أو بسبب خصائص مميزة أخرى تتطلب مراجعة وموافقة خاصة بها، وعند الإذن 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 اللاقات أو حجمها أو موقعها أو اشتراط إنشاء جدران أو أسوار أو تنسيق الموقع لحماية الأماكن المجاورة. وفي حالة الإستعمال القائم قبل صدور هذا النظام والمصنف على أنه إستعمال مشروط، يجب عند إدخال أي تعديل على الإستعمال أو على مساحة قطعة الأرض أو إدخال أي تعديل على أية منشأة المقيد بالشروط الموضوعة للإستعمال المشروط.

يلزم مراجعة كل طلبات الاستعمالات المشروطة في ضوء تأثيرها على البيئة ويعظر 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.

١-٦ الأنشطة التجارية داخل الأحياء السكنية

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

- بقالة (مواد غذائية).
- بيع الفواكه والخضار.
- مخبز عربي.
- قرطاسية.

- نقطة استلام وتسلیم ملابس (فرع مغسلة).

٢-٦ الضوابط والإشتراطات :-

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

(ب) يجب ألا يقل مساحة المحل عن (٢٤م²).

(ج) لا نقل 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 الركينة فقط ولا يسمح على قطع الأرضي الداخلية أو قطع الأرضي الواقعة على شارع 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 ارتفاع 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 ومثله لا تقل عن خمسة متر (٥٠٠م) بواقع دائرة تقديم نصف قطرها مائتان وخمسون متراً (٢٥٠م) كما أنه يسمح بالترخيص لأنشطة أخرى ضمن دائرة تقديم تلك بحيث لا تزيد عن ثلاثة أنشطة تجارية مختلفة فقط.
- ط) يجب أن لا يزيد عدد محلات المتماثلة على نفس الشارع الواحد عن محلين فقط في حال كون الشارع لا يمتد لأكثر من ألف متر (١٠٠٠م) حتى وإن كانت دائرة تقديم أكثر من الحد المسموح به خمسة متر (٥٠٠م) وفي هذه الحالة يعطى الأولوية لصاحب الطلب الأقدم والذي تطبق عليه الشروط المطلوبة كما لا يسمح بعمل أكثر من نشاط واحد ضمن قطعة الأرض الواحدة.

٢-٦ اللوحات الإعلانية (اللافتات)

- أ) صنفت جميع اللوحات الإعلانية على أنها مشروطة ليتسنى للبلديات والإدارات المعنية مراجعة موادها ومواعيقها قبل الترخيص بتركيبها وذلك حماية للخريطة العامة للمدينة.
- ب) تدرس تصاميم اللوحات الإعلانية ومساحتها وعلاقتها بالمبني أو الممتلكات وفقاً لابلشتراطات التقنية لللوحات الدعائية والإعلان والمعدة من قبل وزارة الشئون البلدية والقروية أو إدارة التخطيط العمراني بالأمانة.
- ١-٣-٦ إشتراطات عامة:-
- أ) أن تكون اللوحات الإعلانية مصدرأً لتحسين المظهر العام في الشوارع والميادين وعلى المبني وتساعد في تحسين التشكيل البصري للميادين وتواكب النمط المعماري للمنطقة والشارع.
- ب) الحصول على رخصة من البلدية لللوحات الإعلانية بأنواعها 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 تراكيب الألوان وتناسقها.
- هـ) مراعاة تركيب اللوحات وإبرازها بخريطة فنية يتضمن تناقضها مع غيرها من اللوحات الأخرى وألا تؤثر على الواجهة الحضارية للمبني أو الشارع.





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

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

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



الفصل السابع

إشتراطات عامة





الفصل السابع: إشتراطات عامة

هذا الفصل من وثيقة الإشتراطات وضوابط البناء لمدينة عقلة الصقور سيستعرض أهم الإشتراطات العامة التي يجب العمل بها والإلتزام القائم بتطبيقها. ومن أبرز هذه الإشتراطات ما يلي:-

١-٧ إستدامة المباني

نظراً لأهمية عنصر الإستدامة بالمباني وتحقيق مفهوم المباني الخضراء صديقة البيئة يتم الإلتزام بالضوابط التالية:-

أ) إلزام المطور بإتخاذ كافة الاحتياطات والإجراءات وإستخدام المواد التي ترشد إستهلاك الطاقة الكهربائية والمياه في المباني بشكل عام.

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

ج) بالنسبة للمشاريع التي تزيد مساحة المباني فيها عن خمسة آلاف متر مربع (5000 م^2) فيشترط ما يلي:

١. تقديم دراسة لتحليل الإستهلاك السنوي للطاقة في جميع عناصر المبني شاملة الإضاءة وتكييف الهواء والمعدات، وكذلك إستهلاك المياه ومعدلات الصرف وإقتراح الحلول والمعالجات الفنية لترشيد الإستهلاك.

٢. الإلتزام بالإشتراطات الفنية بما يتوافق مع كود البناء السعودي.

٢-٧ الحدود الدنيا والقصوى لإرتفاعات الطوابق

يتم الإلتزام بالحدود الدنيا لإرتفاعات الطوابق بما يتاسب مع متطلبات التشطيب والتكييف المركزي وغيره على النحو التالي:

أ) صافي الطابق في المبني السكنية (العمائر) لا يقل عن (٣م) ولا يزيد عن (٤م).

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

ج) صافي الطابق في المبني الإدارية لا يقل عن (٣م) ولا يزيد عن (٤.٥م).

د) صافي إرتفاع الطابق في أدوار القبو وطوابق الخدمة وطوابق موافق السيارات وطوابق الميزانين لا يقل عن (٢٠.٢م) ولا يزيد عن (٢٠.٥م).

ه) لا يزيد منسوب إرتفاع باطن سقف القبو عن (١٠.٥م) من منسوب أقرب شارع.

و) في الإستخدام التجاري يسمح بالطابق الأرضي مع الميزانين بالإرتفاع (٦م) كحد أقصى.

ز) في حال عدم إستواء مناسب قطعة الأرض التي سيقام عليها المشروع سواء بين منسوب ضلعها الأمامي ومنسوب ضلعها الخلفي أو بين منسوب ضلاعها الجانبية أو بين مناسب جميع اضلاعها، فيجب عند





التصميم مراعاة الحد الأقصى للارتفاع المسموح به نظاماً للشوارع المحيطة بقطعة الأرض مما قد ينتج عنه مبني متدرج الشكل .

٣-٧ الارتدادات

(أ) 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 والملحق العلويه. ويستثنى من ذلك البروز ضمن الارتدادات المطلة على الشوارع للطوابق العلوية بالمبنى بمقدار ١٠/١ عرض الشارع بحد أقصى (١٥م) كما يستثنى من ذلك بناء الملحق الأرضية فقط ضمن مناطق الارتدادات.

ب) في المناطق التي يسمح بالبناء بها على الصامت (نسبة ١٠٠%) تعفى من تطبيق نظام الارتدادات ولكن يجب ان تكون المباني مفصولة إنسانيا عن بعضها البعض وكذلك الحال للدوبلكسات المبنية بنظام البناء على الصامت .

ج) يجب إحترام خط البناء النظامي لكافة الشوارع والمحاور التجارية، ولا يسمح بالبناء فيها.

د) الإنزام بالارتدادات النظامية وفقاً للضوابط والإشتراطات المحددة لها ضمن أنظمة البناء لكل منطقة ووفقاً لأنظمة الارتدادات للشوارع والمحاور التجارية.

٤-٧ الملحق الأرضية

- (أ) السماح ببناء الملحق الأرضية بالفلل السكنية فقط بنسبة لا تزيد عن (١٠%) من مساحة الأرض الكلية.
- ب) أن تبعد عن المبني الرئيسي بارتداد لا يقل عن (١٥م).
- ج) تكون جميع الملحق من دور واحد فقط وبارتفاع السور الخارجي للمبني أو ارتفاع لا يزيد عن ٣م.
- د) يشترط أن تكون كافة الفتحات (التكيف والشبابيك والأبواب وفتحات التهوية) مطلة على الداخل.
- هـ) يسمح بتوزيع مساحة الملحق الأرضية أمام المبني وخلفه على أن لا تزيد مجموع مساحتها عن النسبة المقرره للملحق.

٥-٧ الملحق العلوية

طبقاً لتعليم صاحب السمو الملكي وزير الشئون البلدية والقروية رقم ٢٤٢٤٦ في توحيد المساحة المسموح بها في بناء الملحق العلوية للعمائر السكنية والتجارية والإدارية وتحديد أنظمة وإشتراطات بناء الملحق طبقاً للآتي:

- (أ) يسمح ببناء الملحق العلوى في مباني الفلل السكنية والعمائر التجارية والإستثمارية والإداريه بنسبة لا تزيد عن (٥٠%) من مساحة الدور الأخير شاملأ جميع الخدمات مثل (بيت الدرج - غرفة المصاعد - غرفة المعدات) وترخص كوحدات مستقلة.
- ب) الملحق لا يطل على الواجهات الأمامية جهة الشارع.





- ج) يشترط أن تكون كافة الفتحات (التكيف والشبابيك والأبواب وفتحات التهوية) معالجة معمارياً وتضمن عدم كشف المجاورين وينع عمل فتحات جهة المجاورين في مناطق الفلل السكنية.
- د) لا يزيد ارتفاع الملحق عن ارتفاع بيت الدرج أو عن ثلاثة أمتار ونصف المتر (٣.٥ م) كحد أقصى.
- هـ) يسمح باستخدام الملحق العلوي كوحدة منفصلة.
- و) إذا زاد عدد الوحدات السكنية في الملحق عن وحدة سكنية واحدة يلزم تأمين موقف سيارة لكل وحدة سكنية جديدة.
- ز) يلزم التأكيد من عدم وجود مخالفات سابقة بالنسبة للمبني القائمة وتصحيح وضعها إن وجدت قبل السماح بإعطاء رخصة بناء بالإضافة إلى الملحق.
- ح) إحضار صاحب المبني شهادة تحمل للمبني من مكتب هندي معتمد.

٦-٧ مواقيف السيارات خارج الشارع

- أ) يجب في وقت بناء أية منشأة أو توسيع أي منشأة قائمة أو تغيير استخدام منشأة قائمة تأمين العدد المطلوب من مواقيف السيارات خارج الشارع.
- بـ) عندما يكون عدد مواقيف المطلوبة منسوباً إلى مساحة المبني فتحسب إجمالي مساحة الطوابق لكل استخدام بالمبني وتجمع مع بقية متطلبات الإستخدامات الأخرى لتقسيم العدد الإجمالي لمواقيف السيارات المطلوبة مع إستبعاد المساحات الواقعة داخل المبني والتي تخصص كمواقف للسيارات أو مساحات التحميل خارج الشارع أو مساحات الملحق أو طوابق الخدمات الكهربائية والميكانيكية وأدوار الأقبية والميزانين.
- جـ) عندما يكون عدد مواقيف السيارات منسوباً إلى عدد الموظفين فيحسب عدد الذين يشتغلون في العقار بما في ذلك المالك أو بحسب ما تفرضه دراسة جدوى المشروع من عدد الموظفين الذين يشتغلون في العقار بما في ذلك المالك وتجر في كل الأحوال كسور الموقف أو المساحة المطلوبة إلى موقف كامل.
- دـ) عندما يكون عدد مواقيف السيارات منسوباً إلى عدد الوحدات فتحسب إجمالي عدد الوحدات لكل استخدام بالمبني وتجمع مع بقية متطلبات الإستخدامات الأخرى لتقسيم العدد الإجمالي لمواقيف السيارات المطلوبة.
- هـ) يمكن توفير مواقيف 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 الرابط.
- وـ) يجب دراسة تصاميم المساحات المعدة لمواقيف السيارات وفقاً للاشتراطات ومعايير الفنية لها والمعدة من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية.
- زـ) يلزم التقيد بما ورد باللوائح والأنظمة الخاصة بجميع الأنشطة والإستخدامات التي صدرت أو ستصدر لها لوائح وتنظيمات خاصة من قبل مقام وزارة الشؤون البلدية والقروية أو الجهات ذات العلاقة.
- حـ) يتم توفير مواقيف السيارات المطلوبة لأهم الإستخدامات كمعايير واجبة التطبيق ضمن ضوابط وإشتراطات أنظمة البناء كما يلي بالجدول رقم (١-٧)





جدول رقم (١-٧) معدلات موافق السيارات طبقاً للاستخدامات المختلفة

الاستخدام	الحد الأدنى لموافق السيارات
وحدة سكنية واحدة	موقف سيارة واحدة.
وحتين سكنيتين أو أكثر	موقف لكل وحدة سكنية.
تجاري	موقف سيارة لكل (٢٥٠) م٢.
ميزانين	موقف سيارة لكل (٢٥٠) م٢.
إداري	موقف سيارة لكل (٢٧٥) م٢.
فندق	أولأربعين غرفة موقف لكل غرفة بالإضافة إلى موقف لكل غرفتين بعد الأربعين غرفه الأولى.
مستودع	موقف لكل (٢٧٥) م٢ من مساحة الأرض.
مبني حكومي	موقف لكل موظف.
مصنع	موقف لكل موظف.

٦-١ في المباني السكنية:-

يسمح بازالة السور الأمامي للمبني التي تتطلب توفير خمس موافق للسيارات وأكثر وتأمينها ضمن حدود الإرتداد.

٦-٢ الإستثناء من موافق السيارات:-

يستثنى هذا النظام الأراضي الواقعة بالمناطق المركزية أو ضمن المناطق التي يصرح ببناء فيها بنسبة بناء (%) ١٠٠.

٧-٧ تطبيق النظام على المبني القائمة:

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

(أ) الالتزام بتطبيق الإشتراطات وضوابط أنظمة البناء الواردة المسموح بها ضمن هذا النظام بالموقع المطلوب زيادة الإرتفاع عليه أو تعديل إستخدامه وفقاً لموقع المشروع.

(ب) تأمين موافق السيارات وفقاً لما ورد بالبند (٦-٧) من هذا النظام. ويسمح بتحويل الطابق الأرضي أو جزء منه إلى مواقف سيارات حسب المعايير التخطيطية للموافق دون إضافة أي طوابق علوية بديلة لذلك.

(ج) يشترط تقديم شهادة أمن وسلامة وتحمل المنشآة لزيادة في الطوابق وذلك من مكتب إستشاري معتمد لدى الأمانة ومرفق بها دراسة مدى تطابق المخططات والرسومات الخاصة بالمنشآة المعتمدة لدى الأمانة





بالمنفذ فعلاً على الطبيعة ونتائج اختبار جهد الخرسانة (وإختبار التحمل إذا احتاج الأمر) ومدى تحمل الأعمدة والأساسات والهيكل الإنساني لزيادة الإرتفاع ونتائج اختبارات التربة والحلول الإنسانية المقترحة لزيادة الإرتفاع.

(د) لا يتم إصدار رخصة الإضافة المطلوبة للمبني إلا بعد قيام المالك بتنفيذ مواقف السيارات وارفاق شهادة بتنفيذ المواقف بالعدد والمواصفات المطلوبة من مكتب إستشاري معتمد وكذلك ارفاق شهادة الأمان والسلامة المشار إليها في الفقرة السابقة وتوفير حاوية لجمع ونقل أنقاض البناء.

٨-٧ التقييد بالحدود الدنيا المقررة:-

لا يسمح بتخفيض أي من الإرتداد أو مساحة قطع الأرضي 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.

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

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

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

(ب) لا تقل مساحة القطعة الواحدة بعد التجزئة عن (٢٠٠م²).

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

(د) حد التقسيم يكون مستقيماً.

(ه) لا يقل الإرتداد بين المباني المنفصلة عن (٢م) بحد أدنى (٥٠م) لكل جزء مفرز.

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

(ز) لا شترك الوحدات المتلاصقة في منور واحد.

ح) يتم تأمين موقف داخلي في كل قطعة سكنية مفرزة.

ط) أن يكون البناء مكملاً لجميع الوحدات.

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

٢-٨-٧ فرز الوحدات العقارية:

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





-٢-٨-٧ 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 والتغريغ خارج الشوارع تكون كافية للإستعمال المقصود على أن لا يقل عمقها عن (٦م).

-٣-٨-٧ 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 ارتفاعه 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 ضلعاه من خطى تنظيم الشارعين وضلعه الثالث من خط يعبر ركن قطعة الأرض وفي جميع المناطق يجب ألا تقل هذه المسافة عن ١/٥ عرض الشارع المطل عليه الضلع الأكبر بما لا يزيد عن (٤م).

-٤-٨-٧ المهنة المنزلية:-

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

- (أ) لا يسمح بإستخدام أكثر من شخص واحد من غير أفراد العائلة المقيمة في المكان.
- (ب) يجب أن يكون إستعمال المسكن لمواولة مهنة منزلية إستعمالاً تبعياً واضحاً ولا يسمح أن يستغل أكثر من (%) ١٠ من مساحة البناء للمهنة المنزلية.
- (ج) لا يسمح بأية مبيعات بالتجزئة أو بالجملة.
- (د) لا يسمح بتخزين أية مواد خارج المسكن.
- (هـ) لا يسمح بإستعمال لافتات تجاوز ما هو مسموح به في موقع المهنة المنزلية.
- (و) يحظر مزاولة أية مهنة منزلية مقلقة للراحة بسبب الضوضاء أو الرائحة الكريهة أو الدخان أو الغبار أو الغاز.

-٩-٧ طابق الميزانيين:-

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

- (أ) أن يكون طابق الميزانيين جزءاً مكملاً لإستعمال الطابق الأرضي التجاري وليس طابقاً منفصلاً ولا يستخدم كمستودع .





- ب) ألا يتعدى مسطح أرضية طابق الميزانين (٦٠٪) من مسطح الطابق الأرضي التجاري الذي يعد طابق الميزانين جزءاً منه.
- ج) أن ترتد واجهة طابق الميزانين مسافة لا تقل عن ٣ أمتار عن واجهة المحل.
- د) في المبني التي تشمل طابق الميزانين، يجب ألا يزيد إرتفاع الطابق الأرضي وطابق الميزانين عن ستة أمتار (٦م).
- ه) يجب أن يكون طابق الميزانين متصلاً بالطابق الأرضي بواسطة درج داخلي مستقل وغير متصل بالدرج الرئيسي للمبني أو المصعد.
- و) يجب ألا يبني جدار يمنع إطلالة طابق الميزانين على الطابق الأرضي.
- ز) يجب ألا يكون لطابق الميزانين نوافذ خارجية.
- ح) إذا لم يتم التقييد بأحد هذه المعايير فيعتبر طابق الميزانين بمثابة الدور الأول بالمبني ويطبق عليه إشتراطات الطوابق العلوية.
- ط) يسمح بمعالجة الأجزاء الخلفية للمبني التي تشمل على طابق ميزانين بتخصيصها شقق بإرتفاع دورين مساوين 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 خربطة من الأشكال بدور الميزانين أو بالمداخل التي تصل للأدوار العليا.
- ي) يتم معالجة الواجهات الرئيسية للمبني التجارية الجديدة والتي لا يرغب ملاكها بتنفيذ دور الميزانين فيها بخربطة معماري متناسق مع المبني المجاورة التي يوجد بها دور ميزانين من حيث الإرتفاع وتناسب الواجهات وغيرها وأن تكون بإرتفاع (٦م).

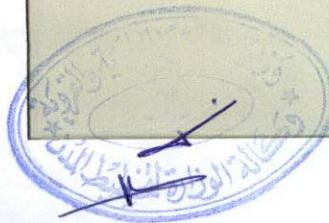
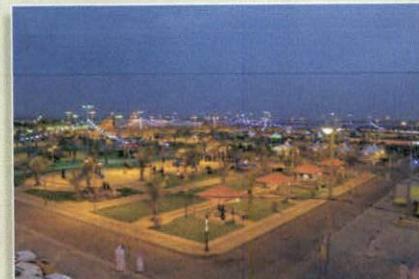
١٠-٧ مخالفة إشتراطات وأنظمة البناء

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 ١٤٢٢/٦/٦ أو أية أنظمة تصدر بهذا الشأن مستقبلاً من قبل الجهات ذات الصلاحية.



الفصل الثامن

الخلاصة





الفصل الثامن: الخلاصة

يلخص هذا الفصل الخاتمي للوثيقة ابرز النقاط التي وردت في الفصول السابقة خاصة في ما يتعلق باللوائح والتشريعات العمرانية واشتراطات وانظمة البناء على مستوى المناطق السكنية والمحاور والشوارع التجارية والمناطق غير السكنية.

كما يتضمن هذا الفصل على اقتراح بعض الاعتبارات التخطيطية الواجب اخذها في الاعتبار ومراجعتها عند اعداد المخطط المحلي والتفصيلي للمدينة محل الدراسة، ومن اهم هذه الاعتبارات ما يلي:-

- التعرف عن كثب أهم المقومات الاساسية لمدينة عقلة الصقور والتأكد على ابرازها وتنقيتها بما يضمن استدامتها والاستفادة منها من قبل الاجيال القادمة.
- العمل على دمج مفهوم التنمية العمرانية الحضرية المستدامة ومفهوم المجتمع المستدام ضمن العملية التخطيطية العمرانية الشاملة للمدينة.
- تحسين البيئة العمرانية وجودة الحياة في مدينة عقلة الصقور وذلك من خلال دمج مشروعات التخطيط العمراني وقوانين وانظمة البناء بمقاييس الاستدامة كترشيد استخدامات الطاقة واستخدام الطاقة المتجددة من خلال المباني الخضراء صديقة البيئة والعناصر الطبيعية وتشجيع الاستعمالات المختلطة خاصة في المراكز وعلى المحاور الرئيسية، وكذلك دعم برامج انسنة البيئة العمرانية في جميع اجزاء المدينة.
- تكتيف التنمية العمرانية وتركيزها بغية الحد من ظاهرة الانتشار الاقفي والتوسعة العمرانية المبعثرة وذلك من خلال وضع ضوابط تنمية عمرانية وخططية لاستغلال وتنمية اراضي الفضاء داخل المدينة وبخاصة القرية من مركز المدينة والعمل على زيادة الكثافة السكانية وال عمرانية في تلك المراكز وكذلك على المحاور الرئيسية خاصة محاور النقل العام (ان وجدت او مقرحة) وذلك للاستفادة القصوى من المرافق والتجهيزات الاساسية والبني التحتية والخدمات الاجتماعية القائمة في المدينة.
- تطوير ومواصلة التشريعات والقوانين العمرانية وانظمة 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 الارضي وتشجيع الاستثمارات في المدينة بشكل ينسجم مع اهداف المخطط المحلي التفصيلي.

اشراك المجتمع المدني المحلي وجميع شركاء التنمية في المدينة (كالمجلس البلدي ومجلس المنطقة واللجنة العقارية بالغرفة التجارية ممثلا عن القطاع الخاص، والقطاعات الحكومية ذات العلاقة، وفقة الشباب بالمدينة) في مراحل اعداد المخطط المحلي التفصيلي للمدينة وتحديد ادوار الشركاء.

وضع اليات وتنظيمات العمل اللازمة لادارة تنفيذ وتفعيل المخطط المحلي التفصيلي للمدينة في خطوات مبسطة وسلسلة يتم من خلالها الشرح التفصيلي الواضح لأية العمل حتى يتمكن العاملين في الامانة او البلدية وبمشاركة الجهات الاخرى ذات العلاقة من تنفيذ وتفعيل المخطط المحلي التفصيلي وتحويله من وثيقة معتمدة إلى مشاريع منفذة على ارض الواقع وهذا يتطلب انشاء اطار مؤسسي مسئول عن إدارة تنفيذ وتفعيل المخطط المحلي التفصيلي يضم الجهات الرئيسية المسؤولة عن تنفيذه .

العناية بالتراث والهوية العمرانية للمدينة وفق اهداف وبرامج التراث العمراني لدى كل من وزارة الشئون البلدية والقروية والهيئة العامة للسياحة والآثار

ربط مخرجات المخطط المحلي التفصيلي باهداف كل من الاستراتيجية الاقليمية للمنطقة الواقعة ضمنها المدينة محل الدراسة وكذلك اهداف الاستراتيجية العمرانية الوطنية . وان يكون الهدف الاساسي للمخطط هو توجيه وضبط التنمية العمرانية في المدينة وضمان توفر الخدمات والمرافق لتحقيق بيئة عمرانية ملائمة تحقق التفاعل بين الانسان وبيته في المدينة.

