



المخطط الإرشادي لمراكز الخبراء

١٤٣٦ / ١٤٣٧ هـ





المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
وكالة الوزارة لخطيط المدن



مشروع اعداد

المخطط الإرشادى لمركز الخبراء



جميع حقوق الطبع محفوظة لوزارة الشئون البلدية والقروية
(بلدية الخبراء)

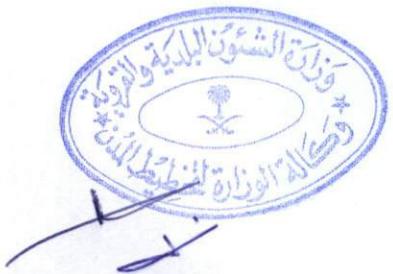
١٤٣٦ / ٢٠١٥ - ١٤٣٧ / ٢٠١٦ م





وَقُلْ اعْمَلُوا فَسَيَرَى اللَّهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ وَالْمُؤْمِنُونَ

صدق الله العظيم





خادم الحرمين الشريفين

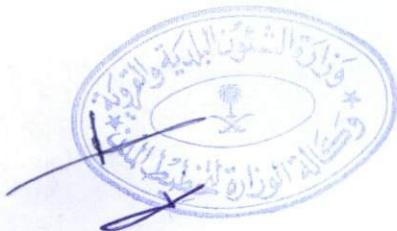
الملك سلمان بن عبد العزيز آل سعود





سمو الأمير محمد بن نايف آل سعود

ولي العهد نائب رئيس مجلس الوزراء وزير الداخلية





سمو الأمير محمد بن سلمان آل سعود

ولي ولي العهد النائب الثاني لرئيس مجلس الوزراء وزير الدفاع





معالي المهندس عبد اللطيف بن عبد الملك آل الشيخ

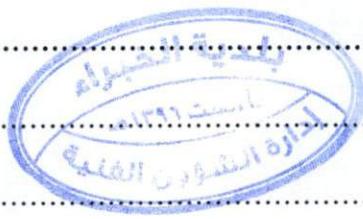
وزير الشؤون البلدية والقروية





قائمة المحتويات

١- الفصل الاول : المقدمة و الاطار المنهجي والمفاهيم (٤)
١-١ الهدف من وثيقة المخطط الإرشادي لمركز الخبراء (٩)
٢-١ منهجية وثيقة المخطط الإرشادي لمركز الخبراء (١٠)
٣-١ مصادر معلومات وثيقة المخطط الإرشادي (١٠)
٢- الفصل الثاني: المفاهيم والمصطلحات و الضوابط والنظم العمرانية العامة لمركز الخبراء (١١)
١-٢ المفاهيم والمصطلحات الأساسية (١١)
٢-٢ الضوابط والنظم العمرانية لمركز الخبراء (١٦)
١-٢-١ الاعتبارات العامة لوضع نظم وضوابط العمران لمركز الخبراء (١٦)
٢-٢-٢ الضوابط والنظم العمرانية العامة (١٦)
٣- الفصل الثالث : توصيف انظمة البناء على مستوى المناطق السكنية (١٨)
١-٣ منطقة سكنية (س) (١٨)
٢-٣ الاشتراطات العامة للمناطق السكنية بمركز الخبراء (٢١)
٤- الفصل الرابع: توصيف أنظمة البناء للمحاور والشوارع التجارية (٢٢)
٤-١ ضوابط عامة للمحاور التجارية الرئيسية والثانوية والشوارع التجارية (٢٢)
٤-٢ المحاور التجارية الرئيسية بمركز الخبراء (٢٣)
٤-٣ المحاور التجارية الثانوية بمركز الخبراء (٢٦)
٤-٤ الشوارع التجارية داخل الكتلة العمرانية (٢٩)
٥- الفصل الخامس: توصيف أنظمة البناء للمناطق غير السكنية (٣٣)
٥-١ منطقة حرفية وصناعات صغيرة (ص) (٣٣)
٥-٢ منطقة إستخدامات حكومية (ح) (٣٤)
٦- الفصل السادس: المشاريع المميزة (٣٦)
٦-١ تعريف المشاريع المميزة (٣٦)
٦-٢ المدن المستهدفة (٣٦)





٦-٣-٦	اشتراطات المشاريع المميزة (٣٦)
٦-٤	نظام بناء المشاريع المميزة (٣٦)
٦-٥	الاشتراطات العامة للمشاريع المميزة (٣٧)
٧	الفصل السابع: الإستعمالات المشروطة (٣٨)
٧-١	الأنشطة التجارية داخل الأحياء السكنية (٣٨)
٧-٢	الوحدة التخطيطية الخاصة (٣٩)
٧-٣	اللوحات الإعلانية (اللافتات) (٤٠)
٨	الفصل الثامن: إشتراطات عامة (٤١)
٨-١	استدامة المباني (٤١)
٨-٢	الحدود الدنيا والقصوى لارتفاعات الطوابق (٤١)
٨-٣	الإردادات (٤٢)
٨-٤	الملاحق الأرضية (٤٢)
٨-٥	الملاحق العلوية (٤٣)
٨-٦	مواقف السيارات خارج الشارع (٤٣)
٨-٧	تطبيق النظام على المباني القائمة (٤٥)
٨-٨	التقييد بالحدود الدنيا المقررة (٤٦)
٩-٨	طبق الميزاني (٤٨)
١٠-٨	الاستثناءات (٤٩)
١١-٨	التعديلات (٥٠)
١٢-٨	مخالفة إشتراطات وأنظمة البناء (٥١)
الفصل التاسع: الخلاصة (٥٢)	





قائمة الخرائط

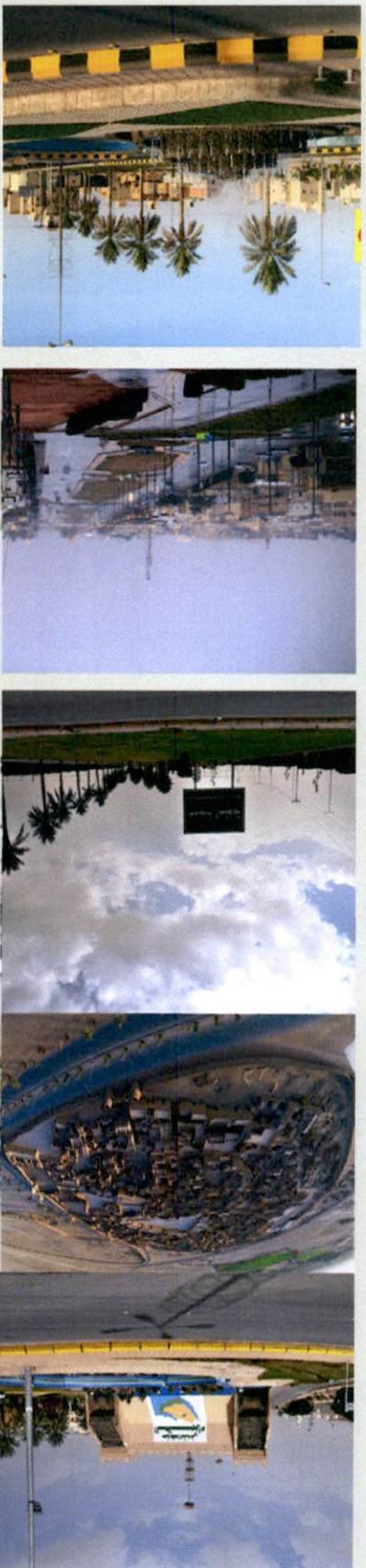
(٦)	خرسية رقم (١) صورة جوية لبلدة الخبراء التراثية
(٧)	خرسية رقم (٢) صورة جوية لمركز الخبراء عام ١٤٣٦ هـ
(٨)	خرسية رقم (٣) استعمالات الاراضي الحالية لمركز الخبراء
(٢٠)	خرسية رقم (٤) الأحياء السكنية بمركز الخبراء
(٢٥)	خرسية رقم (٥) المحاور التجارية الرئيسية بمركز الخبراء
(٢٨)	خرسية رقم (٦) المحاور التجارية الثانوية بمركز الخبراء
(٣٢)	خرسية رقم (٧) الشوارع التجارية بمركز الخبراء

قائمة الأشكال والجداول

(٤)	شكل رقم (١) مركز الخبراء
(٩)	جدول رقم (١) تعداد السكان لعام ١٤١٣ - ١٤٣٥ هـ والتقديرات السكانية حتى عام ١٤٥٠ هـ
(١٩)	جدول رقم (٢) أسماء الأحياء السكنية بارتفاع دوربين (س) بمركز الخبراء مع الضوابط
(٢٠)	جدول رقم (٣) إشتراطات وضوابط التنمية وأنظمة البناء للمناطق السكنية بمركز الخبراء
(٢٤)	جدول رقم (٤) ضوابط وإشتراطات أنظمة البناء للمحاور التجارية الرئيسية بمركز الخبراء
(٢٧)	جدول رقم (٥) ضوابط وإشتراطات أنظمة البناء للمحاور التجارية الثانوية بمركز الخبراء
(٣١)	جدول رقم (٦) ضوابط وإشتراطات أنظمة البناء للشوارع التجارية بمركز الخبراء
(٣٥)	جدول رقم (٧) إشتراطات وأنظمة البناء للمناطق غير السكنية بمركز الخبراء
(٣٦)	جدول رقم (٨) تصنيف المشاريع المميزة طبقاً للاشتراطات
(٤٤)	جدول رقم (٩) معدلات مواقف السيارات طبقاً للاستخدامات المختلفة



2025 RELEASE UNDER E.O. 14176



יִשְׂרָאֵל

וּמִזְרָחָיו

١- الفصل الأول : المقدمة والاطار المنهجي والمفاهيم

مقدمة

تقوم منظومة التخطيط المكاني في المملكة العربية السعودية على عدة مستويات تخطيطية تتناول المستوى الوطني والإقليمي والمحلي،.. وقد قامت وزارة الشئون البلدية والقروية مؤخرًا بإعداد الاستراتيجية العمرانية الوطنية التي تعتبر الإطار العام للسياسات الإنمائية للعمaran على مستوى المملكة، بالإضافة إلى دورها في التسويق بين الأهداف القطاعية لخطة التنمية الوطنية.

تستهدف المخططات المحلية والتفصيلية لمركز الخبراء بشكل عام تطوير الوضع القائم بالمركز ليحتوي المتغيرات والمستجدات الطارئة على العمران حتى عام ١٤٥٠هـ ، بالإضافة إلى الترجمة المكانية لتوصيات وتوجهات المخطط الإقليمي لمنطقة القصيم .

وبناءً على ما تقدم، فقد تم وضع كراسة الشروط المرجعية لإعداد المخططات المحلية والتفصيلية لمركز الخبراء لتنفق مع مستجدات التغير الحادثة حالياً ومن منطلق الاستجابة الكاملة لمتطلبات المستقبل.

نبذة عن المدينة بعد مركز الخبراء من المراكز الهامة بمنطقة القصيم قديماً وحديثاً وتمتاز بموقعها على مفترق الطرق الرئيسية التي ترتبطها بجميع مدن منطقة القصيم وتكون أحياناً في كونها مركز تجاري مرموق وسوف نتحدث باختصار عن المدينة في الماضي (الخبراء التراثية) والمدينة حالياً وما حدث بها من تطور عمراني واقتصادي وغيره من المجالات المتعددة وقد بلغ عدد سكانها عام ١٤٣٥هـ نحو ١١,٥٠٥ ألف نسمة (١١٥٠٥ نسمة) ويمر بمركز الخبراء وادي الرمه الذي يعتبر أكبر وأطول وادي في الجزيرة العربية .



شكل رقم (١) مركز الخبراء



الخبراء التراثية

- تعتبر بلدة الخبراء التراثية من اهم و أقدم المواقع التراثية على مستوى منطقة القصيم خاصة والمملكة عامة حيث يرجع تاريخها إلى عام ١١١٥ هـ وتقع بلدة الخبراء التراثية في وسط منطقة القصيم وتبعد عن بريدة حوالي ٥٥ كيلو متر وهي منطقة زراعية وتجارية حيث كان غالبية سكانها يعملون بالزراعة والتجارة ومن أشهر محاصيلها التمور والفاكهة والحبوب حيث كانت هذه المزروعات تروى من آبار سطحية يبلغ متوسط عمقها ٥٠ قدمًا.

- ووصفت هذه البلدة بأنها حصن حصين وقد صمدت امام الحملات العسكرية والجيوش الغازية وكانت الخبراء سابقًا سوقاً معروفة ونشطة وبها سوق يعقد كل يوم جمعة في الميدان الكبير الذي يتواكب البلدة والمسمى بالمجلس.

- ترجع تسميتها بالخبراء لأنة كان تحيط بها بحيرات تجمع فيها مياه الأمطار والمياه الفائضة من وادي الرمة والممار بمقدمة من البلدة والذي يعتبر اكبر واطول وادى في الجزيرة العربية وهذه البحيرات يطلق عليها (خبراء المجارير) نظراً لوجود المياه وبقائها مدة طويلة فقد سكن الناس حولها وقصدها جموع من يسكنون القرى المجاورة لها في ذلك الحين وبمرور الايام بدات تنمو نهضتها العمرانية .

- يذكر التاريخ ان أول بئر حفرت فيها عام ١٩٠ هجري نظراً لوقعها على وادي الرمة.

- تقع بلدة الخبراء التراثية في وسط منطقة القصيم على خط عرض ٢٦ درجة ودققتين وخط طول ٤٣ درجة و٤ دقائق .

- البلدة دائرة التكوين بقطر يبلغ طولة ٢٢٠ متر وتبعد المساحة الإجمالية للخبراء التراثية ٨٠٠٠ م² .

- بلغ عدد المساكن بالخبراء التراثية عام ١٣٩٥ هـ ما يقارب ٤٠٠ مسكن بالإضافة الى الجوامع وال محلات التجارية والمدرسة والمقدمة والمستوصف وعدد من الابراج وسور البلدة .

- صدرت الموافقة السامية الكريمة بنزع ملكية الخبراء التراثية كاملاً بموجب الامر السامي رقم ٢٥٠٥٤ في ٢٦ /

١٤٠٠ هـ وتم تسليم المواقع والمباني الاثرية في بلدة الخبراء التراثية لوزارة المعارف قسم الاثار والمتحف (هيئة السياحة والآثار حالياً) بناء على المحضر المعد بتاريخ ٣ / ٤ / ١٤٠٢ هـ .





- بدت فكرة تاهيل بلدة الخبراء التراثية بعد تركها مهجورة وقد أصبحت وكرا للخراب ومعرضة أيضاً لنهب بعض ملامحها لأكثر من ٢٨ عام مما اثر ذلك على مبانيها وكيانها المعماري وقد كان لبلدية الخبراء وبالتنسيق مع الهيئة العامة للسياحة دوراً فعالاً في المحافظة على التراث العثماني لبلدة الخبراء التراثية باحياء فكرة تاهيلها ووضعها ضمن البلدات التراثية على الخريطة السياحية للمملكة .

- حالياً تم ترميم جزء كبير من مباني الخبراء الأثرية والسور المحيط بها بعد اشراف هيئة السياحة والآثار لها ويقام فيها احتفالات الأعياد والمهرجانات السنوية في الاجازات الرسمية ويزورها عدد كبير من خارج المدينة وكذلك من خارج المنطقة وذلك بسبب القيمة التاريخية والأثرية لها .



خريطة (١) صورة جوية لبلدة الخبراء التراثية



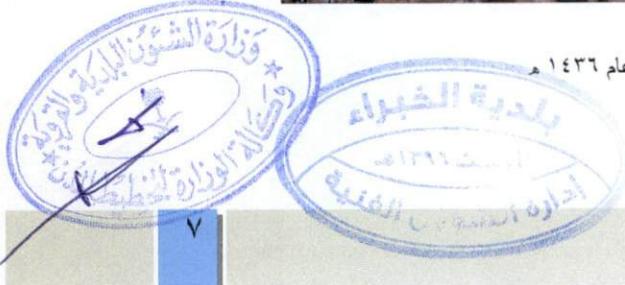
المدينة حديثاً

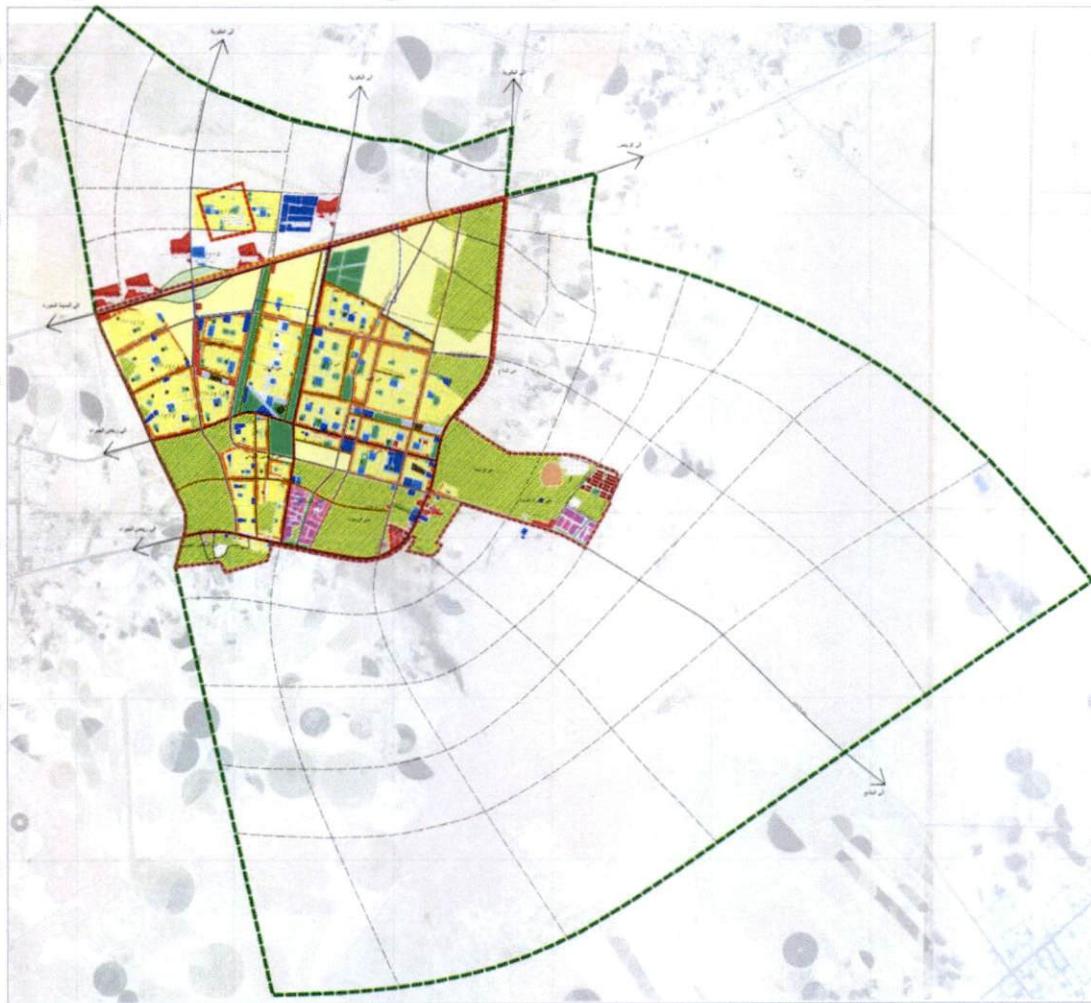
الخبراء الحديثة مدينة راقية وجميلة تتميز بتنظيم شوارعها الفسيحة وحدائقها الرائعة ويوجد بها العديد من الدوائر الحكومية منها شرطة الخبراء وبلدية الخبراء ومستوصف الخبراء وشركة الكهرباء والاتصالات السعودية والبريد السعودي ومركز الخبراء وفيها انشئت أول مدرسه عسكرية بالقصيم تخرج منها العديد من كبار الضباط وكذلك أول ثانوية في غرب القصيم وكانت تسمى ثانوية المفرق وتخرج منها الكثير من أبناء غرب القصيم اللذين أكملوا دراستهم الجامعية وهام الان يشغلون مناصب عليا في الدولة ، وسميت بالمفرق لأنها تقع في منطقة متوسطة بين مدن غرب القصيم فهي تقع بين كل من البدائع والرس والبكيرية والهلالية ورياض الخبراء وتم تعديل اسمها إلى ثانوية الخبراء في الوقت الحالي بعد انتشار المدارس الثانوية في جميع المدن المجاورة .

- يلاحظ الزائر لمركز الخبراء سرعة النمو العمراني للمركز وزيادة المشاريع الحكومية والخدمية بها وتوضح الصور الجوية في خريطة (٢) تطور و زيادة حجم الامتداد العمراني في المدينة خلال عشر سنوات .



خربيطة (٢) صورة جوية لمراكز الخبراء عام ١٤٣٦ م





خريطة رقم (٣) استعمالات الارضي الحالية لمركز الخبراء

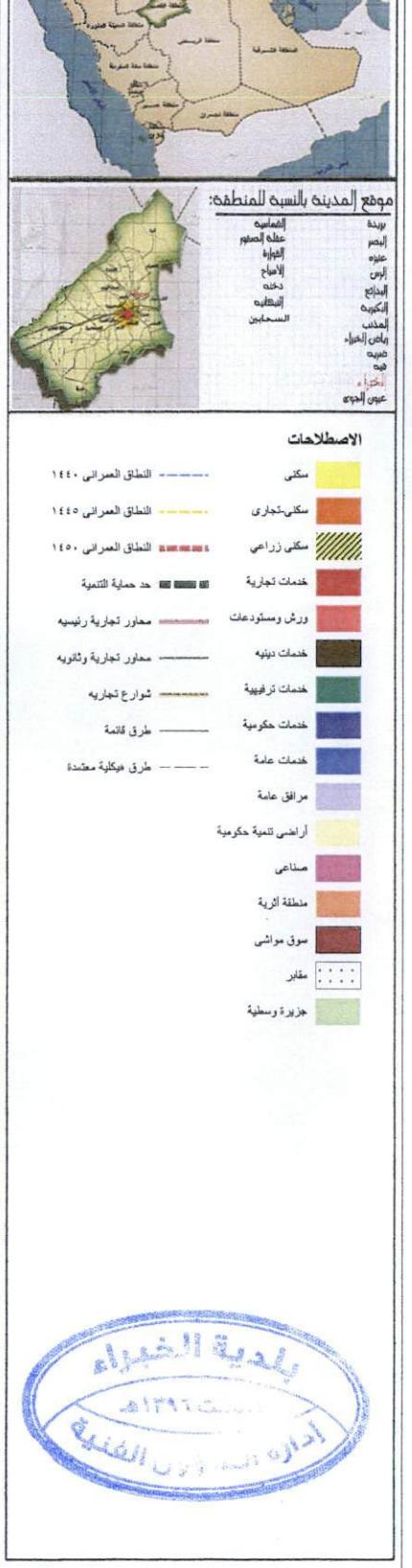
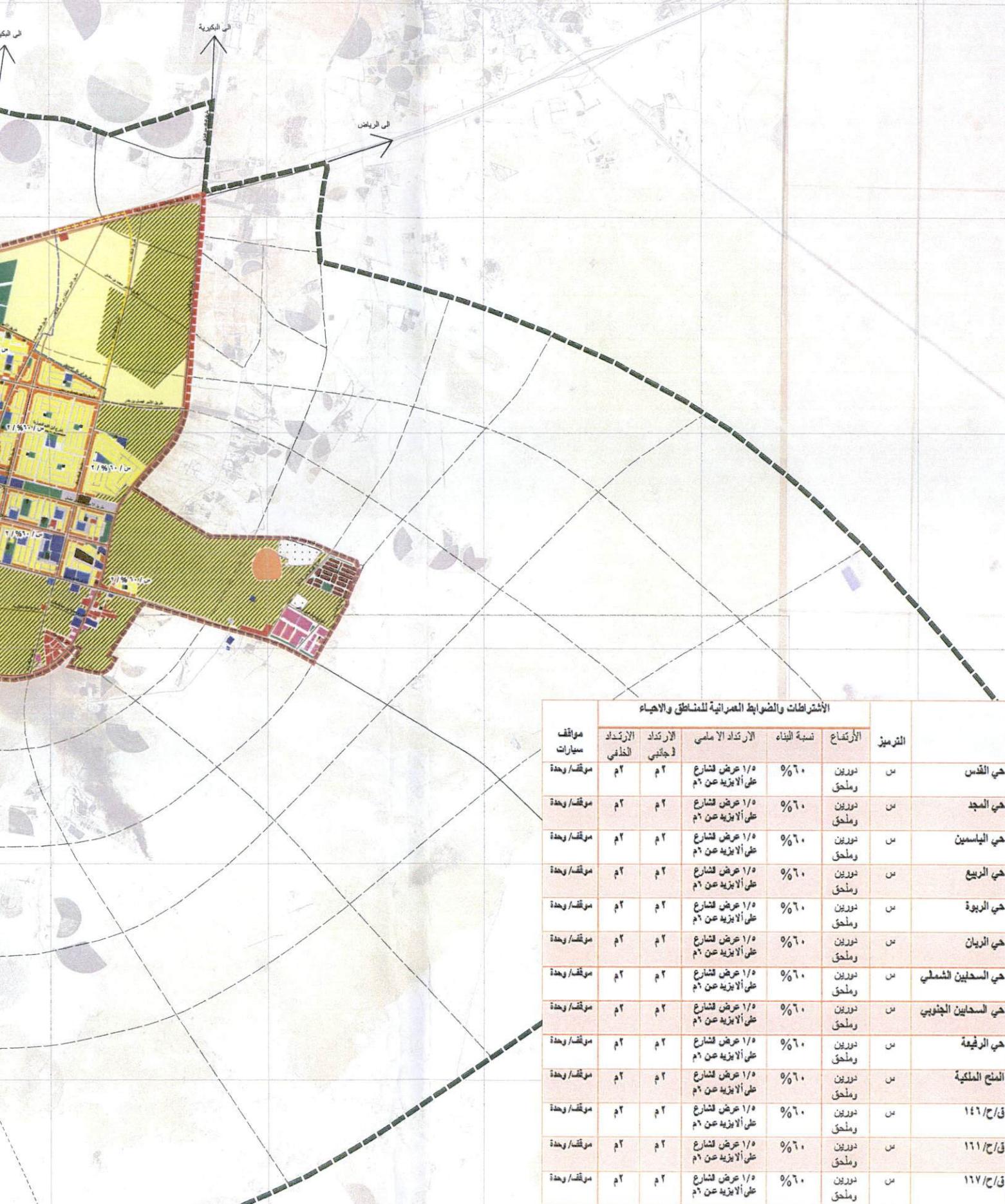
الخصائص الاجتماعية و الاقتصادية للسكان

يعتبر الدخل لسكان مركز الخبراء من الفئة المتوسطة ويغلب الطابع المحافظ لسكانها والتمسك بالقيم والعادات التقليدية .

تعتبر الزراعة من المقومات الأساسية في مركز الخبراء وذلك لوجود وادي الرمة فنلاحظ انتشار النشاط الزراعي .

نظراً لوقوع الخبراء على محاور طرق رئيسية نلاحظ انتشار النشاط التجاري بها واعتباره من المقومات الاقتصادية الهامة لمركز الخبراء .

تنتشر بعض الصناعات أيضاً في المركز والورش المستودعات مما ساهم في نمو الاقتصاد والمقومات الاقتصادية لمركز الخبراء





عدد السكان :

يوضح الجدول رقم (١) تعداد السكان لعام ١٤١٣ - ١٤٣٥ هـ والتقديرات السكانية حتى عام ١٤٥٠ هـ

العام	% معدل النمو السكاني	عدد السكان (الف نسمة)	تقديرات (الف نسمة)
١٤١٣ هـ	٣,٦	٤٥٢٠	
١٤٢٥ هـ	٣,٦	٧٩٠١	
١٤٣٥ هـ	٣,٤	١١٠٥٠	
١٤٥٠ هـ	٣,٤	١٧٢٠٠	

١- الهدف من وثيقة المخطط الإرشادي لمركز الخبراء

تهدف وثيقة المخطط الإرشادي لمركز الخبراء توثيق الأنظمة واللوائح والتشريعات العمرانية المعتمول بها حاليا بأمانة منطقة القصيم والبلديات التابعة لها خاصة فيما يتعلق بإستعمالات الأراضي ونظم واشتراطات البناء كمرحلة أولية.

بعد ذلك سيتم مراجعة وتقديم وتطوير هذه الأنظمة واللوائح والتشريعات العمرانية وذلك لوضع التصورات المستقبلية المناسبة لإشتراطات وانظمه البناء بما يحقق الرؤى والسياسات والإستراتيجيات المقترحة من قبل المخطط الإقليمي للمنطقة.

ويشمل المخطط الإرشادي لمركز الخبراء وثيقة المخطط الإرشادي للمدينة بالإضافة إلى أطلس الأوضاع الراهنة لإشتراطات البناء بالمدينة ويوضح المخطط الإرشادي الآتي :

- إستعمالات الأرضي داخل النطاق العراني بمرحلتيه ١٤٣٥، ١٤٥٠ هـ ومنطقة حد حماية التنمية .
- 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





١- منهجية وثيقة المخطط الإرشادي لمركز الخبراء

لتحقيق أهداف الوثيقة تم بناء منظومة متكاملة للضوابط والنظم العمرانية، حيث أنها تعتبر الإطار القانوني والتنظيمي لتطوير البيئة العمرانية لمركز الخبراء. وقد إنطلقت هذه الضوابط والنظم العمرانية من واقع البلدية وإشتراطات إصدار تراخيص البناء المعمول 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 منطقة القصيم والبلديات المختلفة.

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

٢- مصادر معلومات وثيقة المخطط الإرشادي

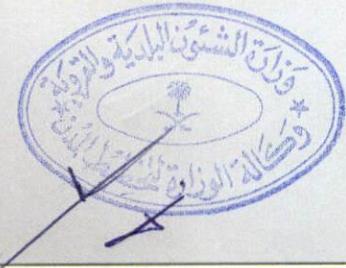
- اللوائح والتعاميم والأدلة الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية .
- اشتراطات إصدار تراخيص البناء المعمول بها في البلدية حالياً .
- اشتراطات وضوابط المخططات المعتمدة .



الفصل الثاني

المفاهيم والمصطلحات

وأسس وضوابط البناء





٢- الفصل الثاني: المفاهيم والمصطلحات والضوابط والنظم العمرانية العامة لمركز الخبراء

١-٢ المفاهيم والمصطلحات الأساسية

- **الأمانة:**- هي جهاز خدمي له شخصية اعتبارية ذات استقلال مالي وإداري، يرأسها مسؤول بسمى أمين، وتتولى القيام بتنفيذ المهام الموكلة إليها، والمحددة بقرارات اختصاصها، والمقصود بالأمانة في هذا الدليل "أمانة منطقة الخبراء".
- **الادارة العامة للتخطيط العمراني:**- (وكالة التنمية العمرانية) هي الادارة ذات الاختصاص بإعداد ومتابعة كافة الدراسات التخطيطية بمستوياتها المختلفة والمخططات الناتجة عنها ومسئولة عن تطبيق هذا النظام ومراجعةه وتفسيره وتعديله، بالإضافة إلى أي متغيرات جوهرية تتطلبها مراحل التنمية المختلفة بالمدينة وذلك وفق الانظمة والتعليمات والتعميم 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 وترى القضايا التي لها علاقة بالخطيط كمعالجة تعديل الإستخدامات والإرتفاعات وضوابط البناء بما ينسجم مع الأنظمة المعتمدة في المنطقة وتوحيد الإشتراطات في المناطق لتحقيق التنساق وعدم الإضرار بالمناطق المجاورة. ويرأسها سعادة أمين منطقة القصيم وعضوية كل من:
 - ✓ وكيل الأمين للتنمية العمرانية.
 - ✓ مدير عام التخطيط العمراني.
 - ✓ عضو من المجلس البلدي (له إلمام وخبرة هندسية وفنية).
 - ✓ ومن يرون أنه 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 وتتدخل مع الإستعمالات السكنية سواء على مستوى المنطقة كلها أو على مستوى المبني الواحد من المساكن والمجمعات السكنية والخدمات الملحة بها، والمطاعم والمحلات والأسواق والmarkets التجاريين 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 والعلمية والإدارية والخدمات الصحية والأمنية والترفيهية والإقليمية على مستوى المحافظة والمنطقة بالكامل.





- **المناطق السكنية:**- هي المناطق المخصصة للاستعمالات السكنية بمختلف أنواعها ومستوياتها من حيث الكثافة السكانية.
- **المناطق الصناعية:**- هي المناطق المخصصة للاستعمالات 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 والكترونية.
- **مناطق الاستثمار الصناعي والأنشطة المساعدة:**- هي المناطق المخصصة للاستثمارات الصناعية والخدمات المساعدة المرتبطة بها كالمستودعات والمخازن والمعامل ومراكيز الابحاث والثلاثاجات.
- **المشاريع الاستثمارية الريادية:**- هي تلك المشاريع المميزة ذات المساحات الكبيرة ضمن النطاق العمراني و التي تهدف الأمانة من التصريح بها إلى تنفيذ مشاريع ذات طابع حضري مميز من خلال تشجيع المطورين على تبنيتها بإعطائها حوافز تشجيعية من خلال أنظمة بناء خاصة محفزة.
- **المنطقة التجارية والمعارض الكبرى:**- عبارة عن مراكز تسوق كبرى مفتوحة أو مغلقة تشتمل 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.
- **المرافق الترفيهية:**- هو المكان المستقل المخصص للترفيه، والذي يضم مجموعة من الألعاب والأنشطة الترفيهية المقامة خصيصاً لغرض الترفيه والتسلية.
- **المنطقة المركزية:**- هي المنطقة المحددة بالمخطط المحلي والتي تشتمل على مناطق التخديم الرئيسية ذات النطاق المحلي أو الإقليمي أو الإثنين معاً وتحتوي على الإستخدامات السكنية والتجارية والإستخدامات المختلطة والإستخدامات الإدارية والحكومية وغيرها من متطلبات التخديم على مستوى المدينة والإقليم وتحدد على خرائط إستعمالات الأراضي كمناطق مركزية متعددة الإستخدامات.
- **الخدمات التجارية:**- خدمات يقوم القطاع الخاص بتوفيرها ويتم تصميمها وإنشائها بعرض خدمة المنطقة المحلية الملائقة مثل محطات البنزين - غسيل السيارات - الصيدليات - المخابز - وتنظيف 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 بحسب بناء الشوارع وحقوق المرور للوصول إلى عقارات أخرى.
- **وحدة تخطيطية خاصة:**- قطعة ارض يملكها شخص أو عدة اشخاص أو جهة حكومية أو قطاع خاص ويجري تخطييها وتطوريها بإعتبارها وحدة واحدة وتعنى من تطبيق قواعد معينة من أنظمة إستعمالات الأرضي وتقسيماتها لتحقيق أهداف بيئية يتعرّض تحقيقها إن طبقت الأنظمة تطبيقاً حرفيأً على قطعة الأرض بمفردتها.





- معامل كتلة البناء (FAR) :- هو معامل رقمي تم تحديده حسب المنطقة يستخدم لحساب مسطح البناء، ويساوي ناتج قسمة المساحة الإجمالية المسموحة ببنائها في جميع الطوابق بموقع معين على المساحة الإجمالية للأرض بعد التنظيم. مثال:- اذا كان معامل كتلة بناء (٤) ومساحة قطعة الأرض (٢٠٠ م²) فإن إجمالي مساحات المبني المسموحة لها لجميع الطوابق هو $4 \times 200 = 1200$ م².
- نسبة البناء:- هي النسبة المئوية لناتج قسمة مجموع مساحة البناء للدور الأرضي على المساحة الإجمالية للقسيمة أو القسمات.
- الارتدادات:- 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 بالاستعمالات التجارية المختلفة ضمن نطاق خدمات حدود كل بلدية.
- 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 إستعمالات متنوعة لتكوين تشكيلات بصرية مرغوبة ويساهم في تخفيف العبء عن المناطق المركزية.
- مواقف السيارات:- هي المساحات أو الأماكن المخصصة لوقف السيارات.
- مواقف السيارات بالقبو (البدروم):- هي مواقف السيارات التي تنشأ تحت مستوى الدور الأرضي للمبني وتنصل 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 5% 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 مجموع 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 لمساعدة 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 و مخارج محددة و تشتمل على خدمات و مرافق خاصة بها.
- **استعمال مشروط:**- هو إستعمال قد يكون مناسباً في منطقة معينة ولكنه يحتاج إلى مراجعة و موافقة استثنائية بسبب مستلزمات خاصة بالموقع وغير ذلك من خصائص مميزة للإستعمال.
- **وحدة سكنية:**- غرفة أو أكثر من المبني معدة لتشغلها أسرة واحدة ولها مرفق للطبخ، ولا تشم لها الغرف 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 طابق 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 فيقس منسوب الأرضية عند الرصيف.
- **ارتفاع المبني:**- في حالة الأرضي المنبسطة يكون إرتفاع البناء هو المسافة الرأسية من منسوب سطح الأرض إلى أعلى نقطة في المبني، أما في حالة الأرضي ذات الطبوغرافية المختلفة فأن إرتفاع البناء هو المسافة الرأسية 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.
- **الملك:**- 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 تعدد له أرض أو منشأة لأجل إشغالها والاحتفاظ بها.
- **ممرات المشاة:**- هي الأماكن المخصصة لعبور وسير المشاة بين المبني أو على جانبي الطريق أو داخل المنتزهات.
- **البلوك:**- هي قسمة 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.
- **السور:**- 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، شاملًا الطابق الأرضي والطوابق المتكررة، ولا يشمل التعريف طابق الميزانين أو الطوابق تحت الأرض أو الطوابق المخصصة لمواقف السيارات أو طوابق الخدمة التي تشمل غرف الخدمات (الكهربائية - الميكانيكية - التكييف...الخ) أو الملحق العلوي 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 (١,٥م) 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 بعد اقصى متر ونصف المتر (١,٥م).
- 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.
- الميزانين:- 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 زوائد 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- الضوابط والنظم العمرانية العامة لمركز الخبراء

لقد تبني هذا النظام العديد من الإضافات والتعديلات التي تمت بناء على دراسات ومناقشات عديدة، وموسعة استهدفت تقديم مميزات ومرنة كبيرة وملموسة لكافة شرائح المجتمع ومناطق الاستعمالات بما يحقق تطورها والاستجابة لمتطلبات التنمية العمرانية والاقتصادية المتنامية.

١-٢-٢ الاعتبارات العامة لوضع نظم وضوابط العمران لمركز الخبراء

تمثل نظم وضوابط العمران إحدى الأدوات التنفيذية لتطبيق مقترنات المخطط المحلي، ويجب أن تأخذ في اعتبارها عدة عوامل من أهمها:-

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

٢-٢-٢ الضوابط والنظم العمرانية العامة

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

- اصدار رخصة بناء ورخصة اتمام البناء لدخول الخدمات والتي تشمل مياه الشرب، الصرف الصحي، الكهرباء، الهاتف، الغاز، لكافة المباني والمنشآت السكنية وغير السكنية بهدف التأكيد 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) بغير التأكيد من مطابقة المنشآة لإشتراطات الرخصة الممنوحة لها وسلمتها الانشائية ومناسبة النشاط المطلوب مزاولته في المنشآة لاشتراطات وضوابط الموقع وللستعمالات المسموح بها.
- لا تزيد نسبة البناء عن ما هو مقرر لكافة إستعمالات الأراضي الواردة بهذا النظام .
- توفير موافق السيارات بالمعدلات المطلوبة وكذلك إجراء الدراسات المرورية في الموقع التي ترى الجهة المختصة بالأمانة والبلدية إلزام المطور بتقديمها حسب المعدلات والمعايير المطلوبة لكل مشروع .

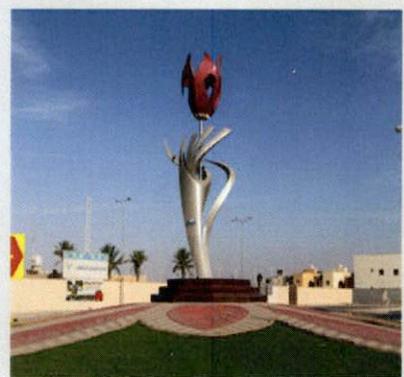


- الطوابق التي تخصص فوق مستوى سطح الأرض كمواقف للسيارات لا تحتسب ضمن مجموع مسطحات كتلة البناء (Floor Area Ratio) أو العدد الأقصى للطوابق المقرر بالنظام في المناطق السكنية والمناطق التجارية المصرح لها بالإرتفاع وبحد أقصى دورين مواقف.
 - مراعاة تطبيق الإشتراطات الخاصة بالجهات المعنية بالخدمات العامة كالتعليمية والصحية والأمنية وغيرها وكذلك الجهات المعنية بالمرافق العامة وفق ما هو معتمد من أنظمة بوزارة الشؤون 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 باشتراطات استدامة المباني خصوصاً المعايير الفنية المتعلقة بترشيد إستهلاك الطاقة والمياه والتقييد بمتطلبات ذوى الاحتياجات الخاصة وشروط السلامة.
 - الاستعمال التجاري: يتم الترخيص به على المحاور والشوارع التجارية أو القطع المخصصة تجارياً بالمخططات المعتمدة مع ضرورة توفير مواقف السيارات للتخدم 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 والتنوع في التصميم وزيادة الإرتفاع، مما يشجع ضم وتجميع المساحات الصغيرة لاستفادة 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 الإرتفاع ثلاثة أدوار (٣) فأكثر.



الفصل الثالث

توصيف أنظمة البناء للمناطق السكنية





الفصل الثالث: توصيف أنظمة البناء على مستوى المناطق السكنية

يحدد المخطط الإرشادي لمدينة الخبراء مواقع الإستعمالات السكنية والتجارية والصناعية والحكومية، وهذه المواقع مبنية على خرائط مخططات إستعمالات الأرضي كما هو وارد بأطلس إستعمالات الأرضي.

و نظام مناطق إستعمالات الأرضي هو الأداة الرئيسية المتاحة للبلديات لتطبيق عنصر إستعمالات الأرضي الواردة بالمخطط الإرشادي الحالى من خلال التوصيف التالي لكل منطقة وكل إستعمال ونلاحظ ان كل المخططات السكنية بمركز الخبراء تتبع نفس توصيف أنظمة البناء كما سيتم توضيحها .

١-٣ منطقة سكنية (س)

١-١-٣ الإستعمالات المسموح بها بحكم النظام:

يسمح بالإستعمالات السكنية وإستعمالاتها المشروطة في المنطقة السكنية (س) مع وجود المرافق والخدمات الموضحة على كل مخطط ، والموضحة في الخريطة رقم (٤).

٢-١-٣ الإستعمالات المشروطة المسموح بها:

يسمح بالإستعمالات 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، ويسمح البناء على الصامت في عمليات الاحلال والتجديد للمباني المقامة على اراضي نقل مساحتها عن ٤٠٠ م٢.

٤-١-٣ الإرتدادات:

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

- أ) لا يقل الارتداد عند خط واجهة قطعة الأرض عن ١/٥ عرض الشارع بحد أقصى ستة أمتار (٦ م).
- ب) لا يقل الارتداد عند خط جانب قطعة الأرض عن مترين (٢م).
- ج) لا يقل الارتداد عند خط مؤخرة قطعة الأرض عن مترين (٢م).

أما في حالة المباني القائمة على اراضي نقل مساحتها عن ٤٠٠ م٢ فيسمح فيها البناء على الصامت بشرط أن تكون الواجهة الامامية على شارع لا يقل عرضه عن ١٠م، أما في حالة الشوارع التي تقل عن ١٠م، فيجب أن يقل الارتداد الامامي عن ٢ متر، والشوارع التي تقل عن ٨م يكون الارتداد الامامي ٣ متر.



٥-١-٣ إرتفاع البناء:

لا يسمح في المنطقة السكنية (س) أن يزيد إرتفاع البناء عن دورين ادوار (أرضي + دور أول) ويسمح بوجود ملحق علوي على أن لا يتتجاوز إجمالي ارتفاع المبنى عن ثمانية أمتار (٨ م).

يسمح بالبناء ثلاثة ادوار على الشوارع التي تزيد عروضها عن ثلاثون متر (٣٠ م).

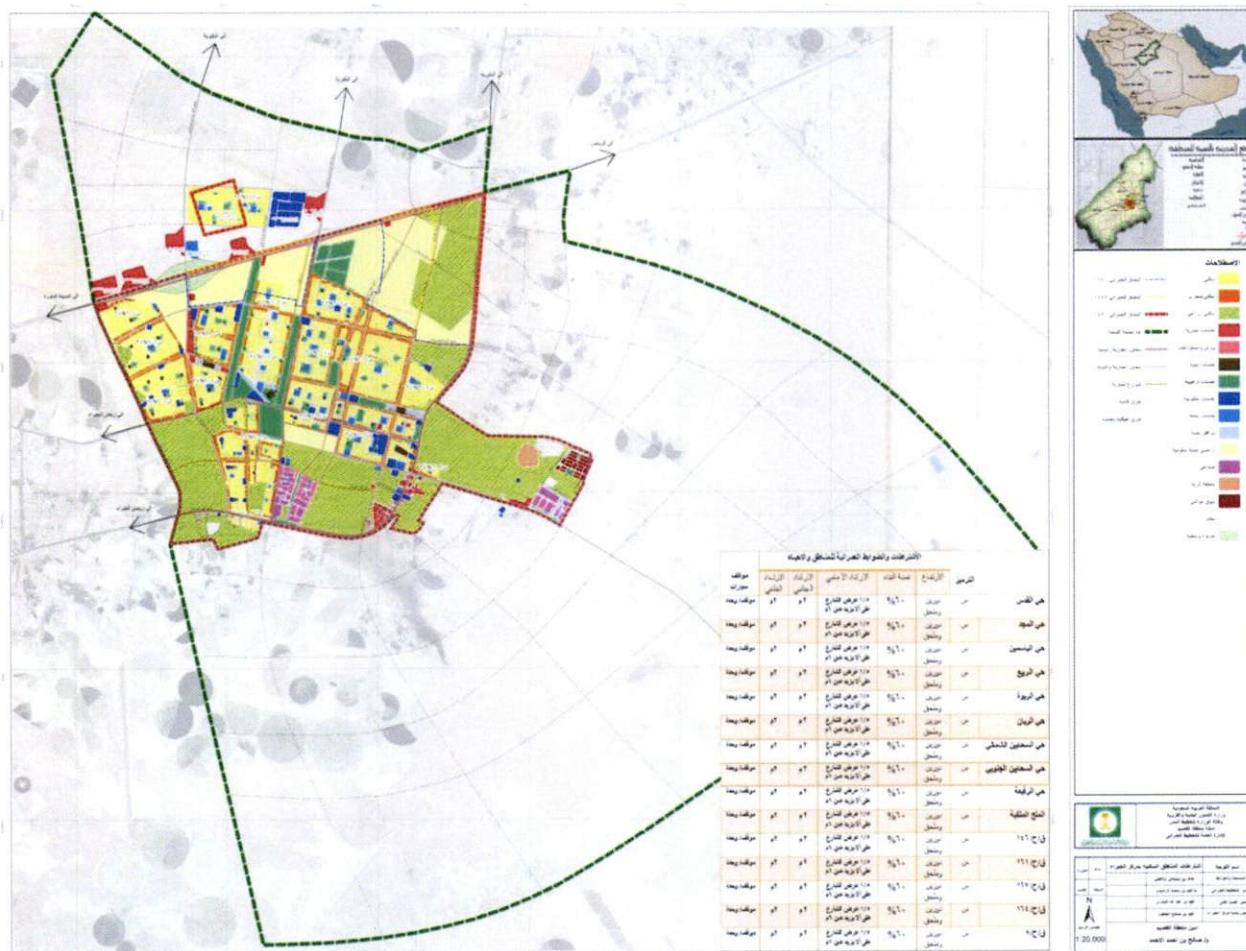
جدول رقم (٢) أسماء الأحياء السكنية بارتفاع دوريين (س) بمركز الخبراء مع الضوابط

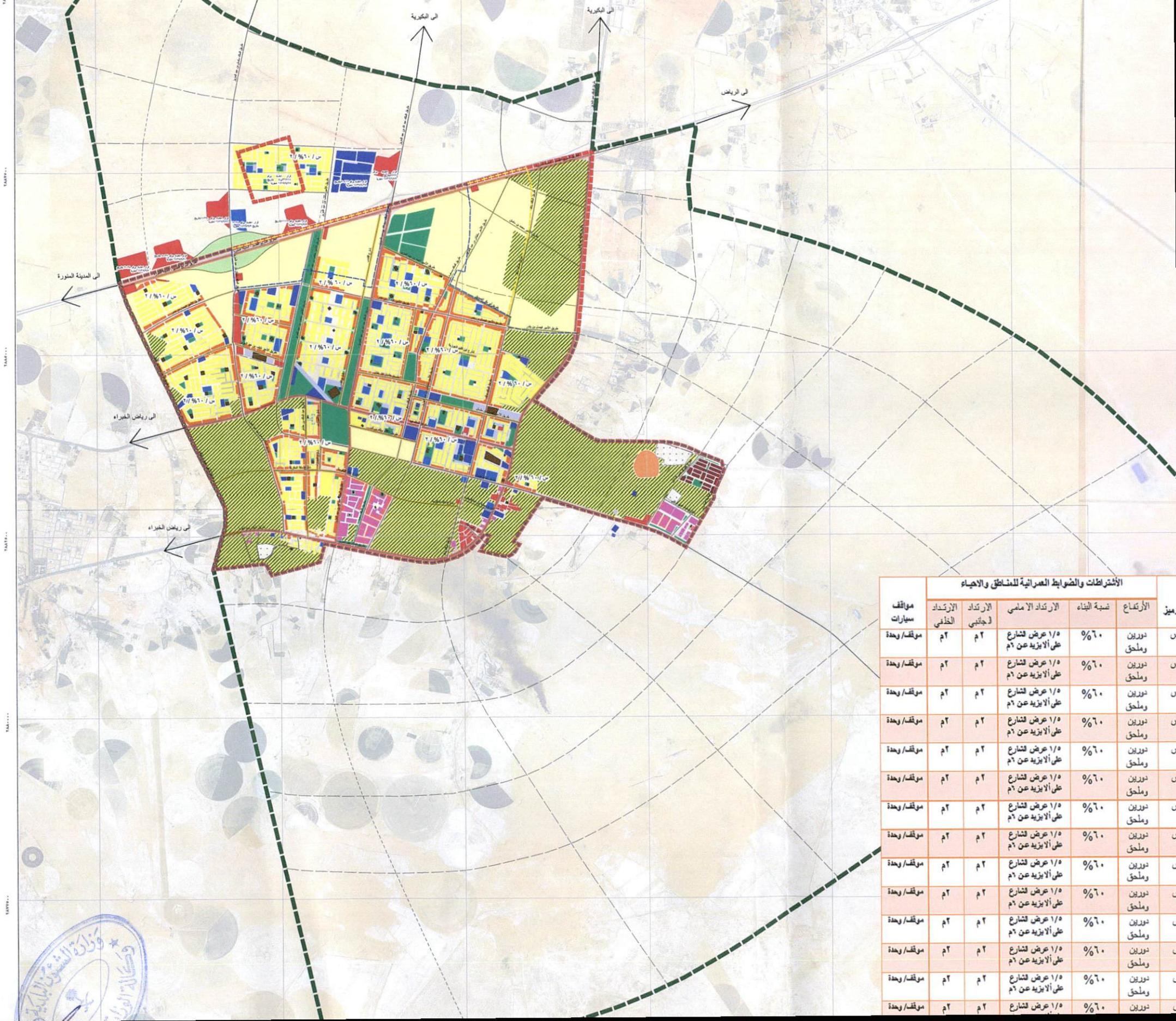
الاشتراطات والضوابط العمرانية للمناطق والاحياء								
مواقف سيارات	الارتفاع الخلفي	الارتفاع الجانبي	الارتفاع الامامي	نسبة البناء	الارتفاع	الترميز		
موقف/ وحدة	٢ م	٢ م	١/٥ عرض الشارع على لا يزيد عن ٦م	%٦٠	دورين وملحق	س	حي القدس	
موقف/ وحدة	٢ م	٢ م	١/٥ عرض الشارع على لا يزيد عن ٦م	%٦٠	دورين وملحق	س	حي المجد	
موقف/ وحدة	٢ م	٢ م	١/٥ عرض الشارع على لا يزيد عن ٦م	%٦٠	دورين وملحق	س	حي الياسمين	
موقف/ وحدة	٢ م	٢ م	١/٥ عرض الشارع على لا يزيد عن ٦م	%٦٠	دورين وملحق	س	حي الربيع	
موقف/ وحدة	٢ م	٢ م	١/٥ عرض الشارع على لا يزيد عن ٦م	%٦٠	دورين وملحق	س	حي الربوة	
موقف/ وحدة	٢ م	٢ م	١/٥ عرض الشارع على لا يزيد عن ٦م	%٦٠	دورين وملحق	س	حي الريان	
موقف/ وحدة	٢ م	٢ م	١/٥ عرض الشارع على لا يزيد عن ٦م	%٦٠	دورين وملحق	س	حي السحابين الشمالي	
موقف/ وحدة	٢ م	٢ م	١/٥ عرض الشارع على لا يزيد عن ٦م	%٦٠	دورين وملحق	س	حي السحابين الجنوبي	
موقف/ وحدة	٢ م	٢ م	١/٥ عرض الشارع على لا يزيد عن ٦م	%٦٠	دورين وملحق	س	حي الرفيعة	
موقف/ وحدة	٢ م	٢ م	١/٥ عرض الشارع على لا يزيد عن ٦م	%٦٠	دورين وملحق	س	المنج الملكية	
موقف/ وحدة	٢ م	٢ م	١/٥ عرض الشارع على لا يزيد عن ٦م	%٦٠	دورين وملحق	س	١٤٦/ح	
موقف/ وحدة	٢ م	٢ م	١/٥ عرض الشارع على لا يزيد عن ٦م	%٦٠	دورين وملحق	س	١٦١/ح	
موقف/ وحدة	٢ م	٢ م	١/٥ عرض الشارع على لا يزيد عن ٦م	%٦٠	دورين وملحق	س	١٦٧/ح	
موقف/ وحدة	٢ م	٢ م	١/٥ عرض الشارع على لا يزيد عن ٦م	%٦٠	دورين وملحق	س	١٦٤/ح	
موقف/ وحدة	٢ م	٢ م	١/٥ عرض الشارع على لا يزيد عن ٦م	%٦٠	دورين وملحق	س	٨/ح	



جدول رقم (٣) إشتراطات وضوابط التنمية وأنظمة البناء للمناطق السكنية بمركز الخبراء

مواقع سيارات	أنظمة البناء						نوع الاستعمال	رمز الاستعمالات
	ارتفاع البناء ط (م)	الارتفاع الخلفي	الارتفاع الجانبي	الارتفاع الأمامي	نسبة البناء			
موقف/ وحدة	٢ ط - حد أقصى + ملحق (م٨)	٢ م	٢ م	١/٥ عرض الشارع على الا يزيد عن ٦ م	لا تقل عن %٦٠	سكنى	(س) دورين	


خريطة رقم (٤) الأحياء السكنية بمركز الخبراء



٢-٣ الاستراتيجيات العامة للمناطق السكنية بمركز الخبراء

١-٢-٣ المناطق السكنية :

وهي المناطق المخصصة للاستعمال السكني بأنواعه الفيلات والعمائر السكنية أو المجمعات السكنية وتقسم إلى عدة أقسام:

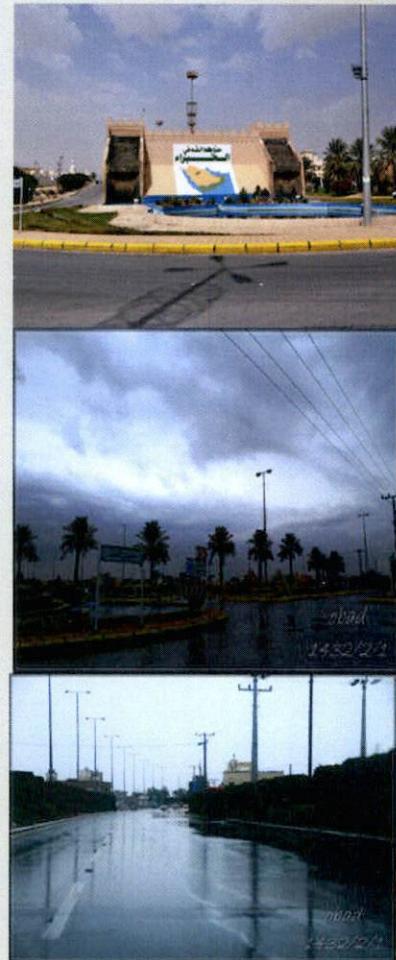
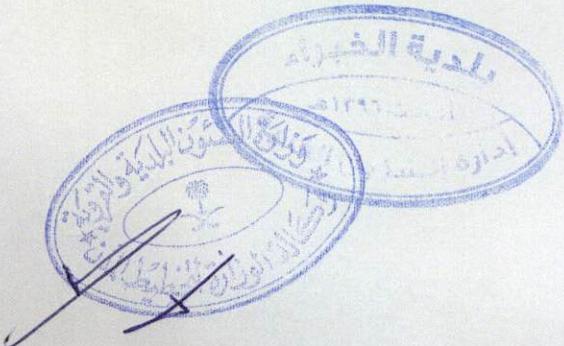
- **المناطق المخططة:** وهي المخططات التقسيمية المعتمدة كمناطق فيلات بارتفاع دور أو دورين، أو مناطق عمارت سكنية ٣-٢ أدوار.
- **المجمعات السكنية:** وهي مناطق مخططة تابعة للمؤسسات والشركات وتكون عمارت سكنية ٣ أدوار أو مناطق فيلات، أو خليط منها، وتعتمد هذه المناطق طبقاً للمعايير والنظم المتبعة بالأمانة، ويكون البناء بنسبة ٦٠% من مساحة الأرض مع تطبيق الارتدادات النظامية.
- **المناطق السكنية العفوية:** وهي المناطق الغير مخططة ويتم البناء على حدود قطعة الأرض بدون ارتدادات مع توفير مناور التهوية النظامية وتأخذ هذه المناطق ارتفاع دورين بالمناطق الداخلية، كما تأخذ عدد الطوابق المعمول به على المحاور والشوارع التجارية.



الفصل الرابع

توصيف أنظمة 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 بمركز الخبراء ، كما سيخلل هذا التوصيف استعراض لعدد من الجداول التفصيلية التي توضح أهم الضوابط والإشتراطات العمرانية كالارتفاعات، والإرتدادات، ونسب البناء، وأنظمة موافق السيارات لجميع الاستعمالات المسموح بها على المحاور والشوارع والمناطق التجارية في مركز الخبراء.

٤- الضوابط العامة للمحاور التجارية الرئيسية والثانوية والشوارع التجارية

المبني التي يسمح بالارتفاع فيها أكثر ثلاث طوابق على المحاور التجارية الرئيسية والثانوية بمركز الخبراء يتم الالتزام فيها بما يلي:

- تعامل هذه المبني كمشروعات متميزة تمثل اضافة معمارية و عمرانية جيدة للمدينة، تقيم من خلال لجنة برئاسة أمين منطقة القصيم ويتم من خلال هذا التقييم تحديد الارتفاع الذي يتاسب مع حجم المشروع وأهميته.
- يشجع تجميع قطع الاراضي الصغيرة في ملكيات اكبر وذلك لإقامة المشروعات ذات القيمة المعمارية والاقتصادية، وبحيث لا تقل مساحة قطعة الأرض التي يسمح فيها بالارتفاع أكثر من ثلاث أدوار عن ٢٠٠٠ متر مربع.
- تتلزم هذه المشروعات بمعامل مسطح البناء FAR المحدد من قبل لجنة تقييم المشروعات برئاسة أمين منطقة القصيم .
- تكون الارتدادات الامامية ١/٥ عرض الشارع بما لايزيد عن ٦ متر، والارتداد الجانبي والخلفي ٣ متر.
- لا يسمح بأي حال من الاحوال بوجود فتحات خلفية في الادوار التي يزيد ارتفاعها عن اربعة أدوار تطل على المناطق السكنية الداخلية ويكون فيها التوجيه داخلي وذلك لضمان الخصوصية.
- تكون المداخل الخاصة بقطعة الارض من على الشارع الرئيسي (الواجهة الرئيسية) ولا يسمح بوجود مداخل خلفية على الشوارع السكنية الداخلية الخلفية.
- وفي حالة ضم القطع الخلفية من البلوك للقطع الامامية لا يقل الارتداد الخلفي لخط البناء عن ٦ متر.





- يلزم دراسة موافق الانتظار للسيارات بحيث يتم توفير العدد الكافي منها للمشروعات المنفذة ولا تقل عن موافق لكل وحدة سكنية وموافق لكل (٢٥٠) تجاري وموافق لكل (٢٧٥) اداري.
- يتم تقديم ما يلزم من دراسات متخصصة (عمانية ومعمارية، جدوى اقتصادية، خدمات ومرافق، مرورية، تربة) للمباني والمشروعات التي يزيد الارتفاع فيها عن اربعة أدوار.

ضوابط تحديد وإختيار الشوارع التجارية

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

٤- المحاور التجارية الرئيسية بمركز الخبراء

هي محاور الحركة الرئيسية والتي لا يقل عرضها عن ٣٠ م والمبنية بالمخبط الإرشادي، وتأخذ قطع الأرضي بالبلوك الموازي المطلة عليها الاستعمال المتنوع وبعمق لا يتجاوز ١٠٠ م في المناطق الغير مقسمة ، ويأخذ ارتفاع المبني ثلاثة طوابق ونسبة البناء ٦٠ %، وتشمل المباني المطلة على هذه المحاور المجمعات السكنية التجارية والmarkets التجارية الكبيرة والفنادق والأسواق التجارية المجمعة، وتشمل هذه المحاور بالمخبط الإرشادي وتشمل ما يلي :

طريق الرياض المدينة السريع : يعتبر الطريق من محاور الطرق الرئيسية ويصل عرض الطريق الى ١٠٠ متر ويسمح بالبناء عليه بارتفاعات ثلاثة طوابق للاستعمال السكني واكثر من ذلك في الاستعمالات التجارية ذات الطبيعة الخاصة ويعتبر حدود تمية الطريق ما بين النقط (١ ، ٤) باحداثيات النقطة(١) (٢٨٨٨١٤١,٧١٩٨ N ، ٣٥٧٦٦١,٣٨٦٧ E) و النقطة (٤) باحداثيات (٤,٥٢٨٦ N ٢٨٨٥٩٠٠,٥٢٨٦ E ٣٦٥٧٣٤,٥٦٧٧)

طريق الملك عبد العزيز : يعتبر الطريق من محاور الطرق الرئيسية ويصل عرض الطريق الى ٤٠ متر ويسمح بالبناء عليه بارتفاع ثلاثة طوابق وملحق ما بين النقط (١ ، ٢) باحداثيات النقطة(١) (٢٨٨٨١٤١,٧١٩٨ N ، ٣٥٩٢٠٣,٣٦٩٨ E) و النقطة (٢) باحداثيات (٢,٠٩٩٠ N ٢٨٨٢٤٧٨,٠٩٩٠ E ٣٦٥٧٣٤,٥٦٧٧)

طريق الملك عبدالله بن عبد العزيز : يعتبر الطريق من محاور الطرق الرئيسية ويصل عرض الطريق الى ٣٠ متر ويسمح بالبناء عليه بارتفاع ثلاثة طوابق وملحق ما بين النقط (٢١ ، ١٧) باحداثيات النقطة(٢١) (٢٨٨٧٠٣٤,٣٦٨١ N ، ٣٦١٥٧٦,٠٩٥٨ E) و النقطة (١٧) باحداثيات (١٧) (٢٨٨٢٣٩٣,٩٢٦١ N ، ٣٦٠٨٠٣,٤٧٣٦ E)



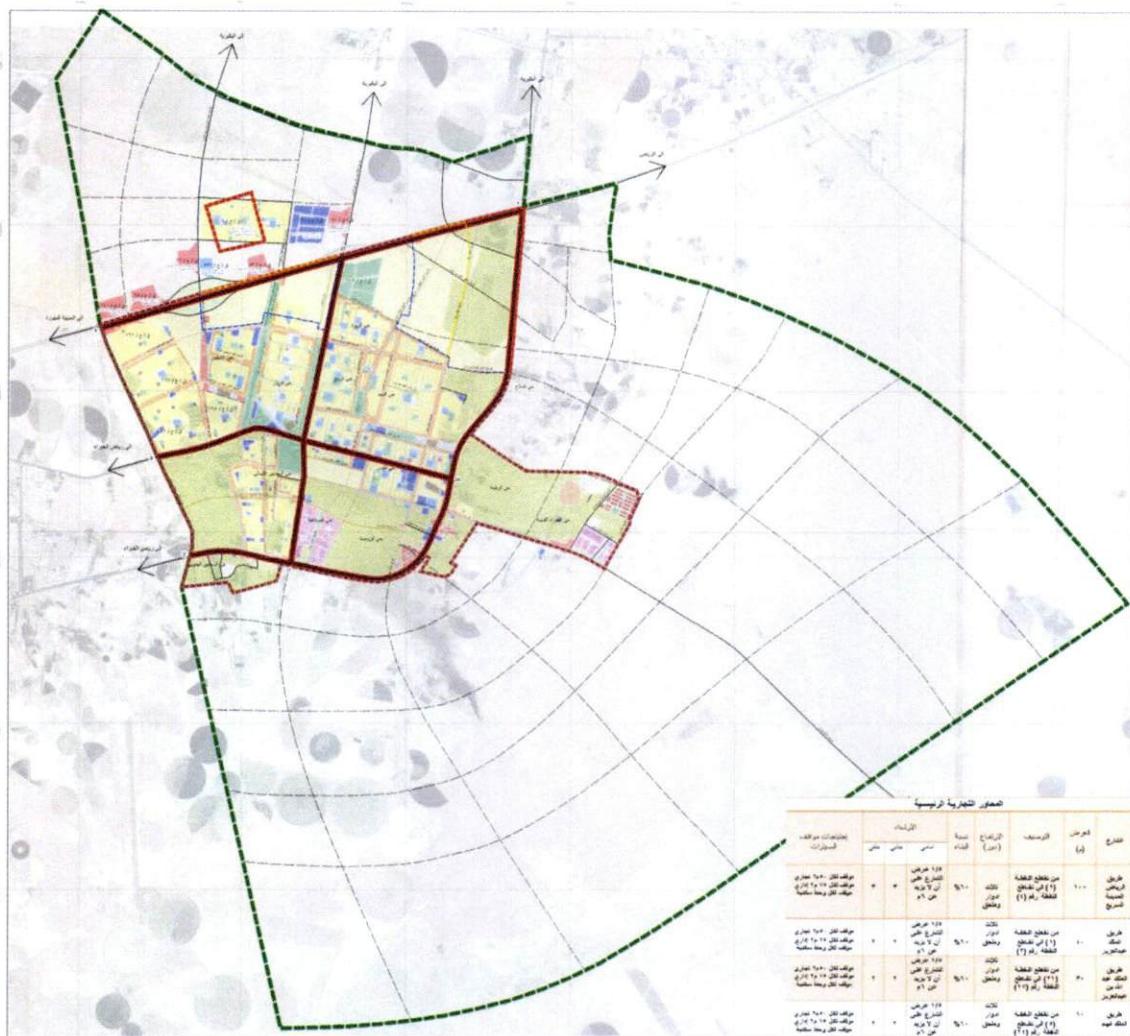
طريق الملك فهد :- يعتبر الطريق من محاور الطرق الرئيسية ويصل عرض الطريق الى ٦٠ متر ويسمح بالبناء عليه بارتفاع ثلاثة طوابق وملحق ما بين النقطة (٥ ، ٢٤) باحداثيات النقطة (٥) (٢٨٨٣٦٥٩، ٧٣٩٩ N ، E ٣٦٣٢٢٩، ١٨٤٦ N) . و النقطة (٢٤) باحداثيات (٢٥) (٢٨٨٣٦٥٩، ٢٠٢٥ N ، E ٣٥٨٧١١، ٤٨٢٠).

ضوابط و أنظمة البناء بالمحاور التجارية الرئيسية حسب ما هو موضح بالخريطة رقم (٥) المرفقة بهذا النظام وطبقاً للجدول التالي رقم (٤).

جدول رقم (٤) ضوابط وإشتراطات أنظمة البناء للمحاور التجارية الرئيسية بمركز الخبراء

احتياجات موافق السيارات	الارتداد			نسبة البناء	الارتفاع (دور)	التصنيف	عرض (م)	الشارع
	خلفي	جانبي	امامي					
موقف لكل ٢٥٠ تجاري موقف لكل ٢م ٧٥ إداري موقف لكل وحدة سكنية	٣	٣	١/٥ عرض الشارع على أن لا يزيد عن ٦م	%٦٠	ثلاث دورات وملحق	من تقاطع النقطة (١) الى تقاطع النقطة رقم (٤)	١٠٠	طريق الرياض المدينة السريع
موقف لكل ٢٥٠ تجاري موقف لكل ٢م ٧٥ إداري موقف لكل وحدة سكنية	٢	٢	١/٥ عرض الشارع على أن لا يزيد عن ٦م	%٦٠	ثلاث دورات وملحق	من تقاطع النقطة (١) الى تقاطع النقطة رقم (٢)	٤٠	طريق الملك عبد العزيز
موقف لكل ٢٥٠ تجاري موقف لكل ٢م ٧٥ إداري موقف لكل وحدة سكنية	٢	٢	١/٥ عرض الشارع على أن لا يزيد عن ٦م	%٦٠	ثلاث دورات وملحق	من تقاطع النقطة (٢١) الى تقاطع النقطة رقم (١٧)	٣٠	طريق الملك عبد الله بن عبد العزيز
موقف لكل ٢٥٠ تجاري موقف لكل ٢م ٧٥ إداري موقف لكل وحدة سكنية	٢	٢	١/٥ عرض الشارع على أن لا يزيد عن ٦م	%٦٠	ثلاث دورات وملحق	من تقاطع النقطة (٥) الى تقاطع النقطة رقم (١٤)	٦٠	طريق الملك فهد





خريطة رقم (٥) المحاور التجارية الرئيسية بمركز الخبراء



وزارة الشئون البلدية والبيئة
والماء والزراعة

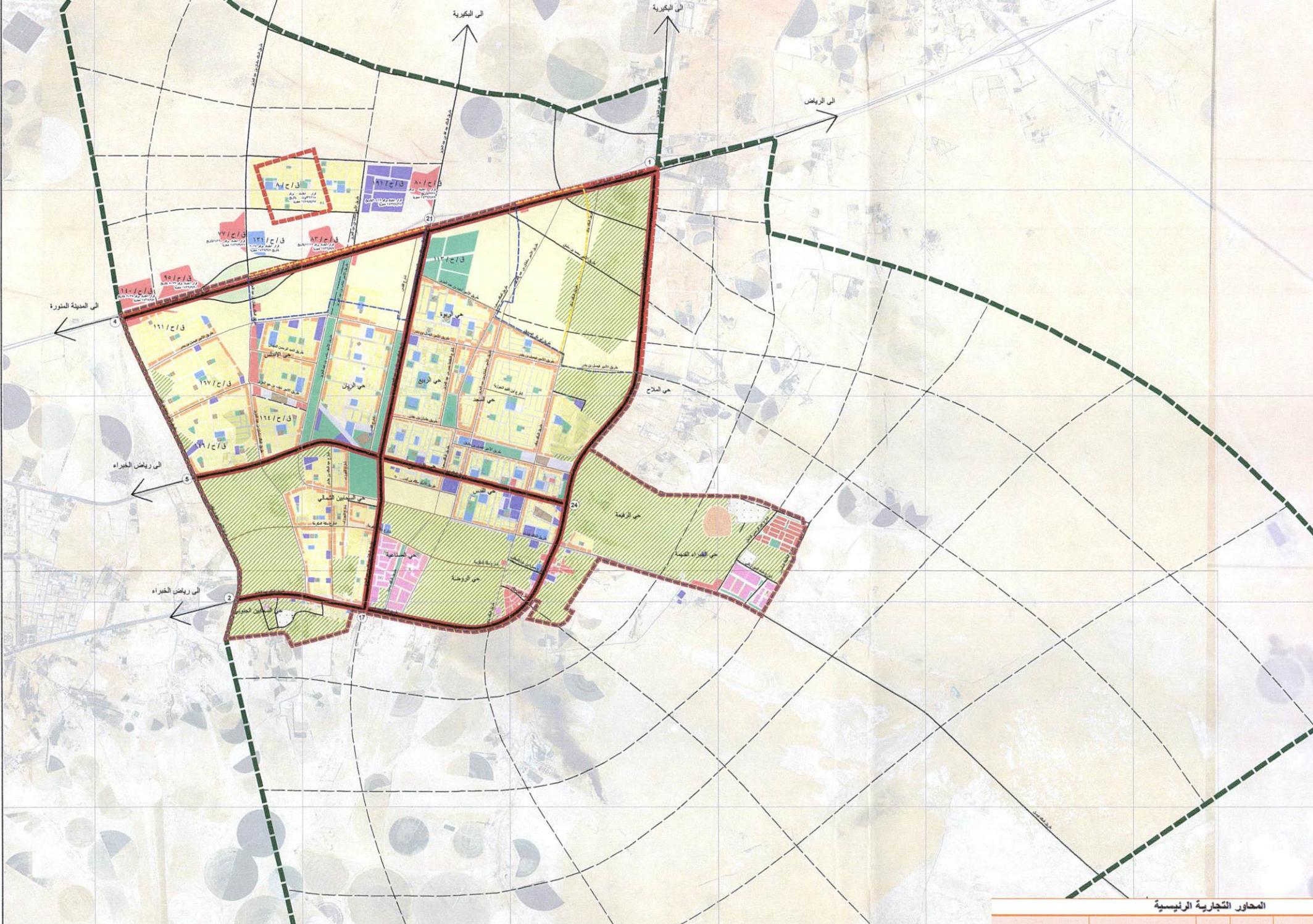
TAXES...

TAXES...

TAXES...

TAXES...

TAXES...



المحاور التجارية الرئيسية

صيغ	الارتفاع (متر)	نسبة البناء	الارتفاع (متر)	الإرتفاع		
				أمامي	جياني	خلفي
مع تقاطع رقم (٤)	٣	٣	٦٠%	١٥ عرض	٢٦	٣٦
مع تقاطع رقم (٦)	٣	٣	٦٠%	١٥ عرض	٢٦	٣٦
مع تقاطع رقم (٧)	٢	٢	٦٠%	١٥ عرض	٢٦	٣٦
مع تقاطع رقم (٨)	٢	٢	٦٠%	١٥ عرض	٢٦	٣٦



٤- المحاور التجارية الثانوية بمدينة الخبراء

ضوابط هي محاور الحركة ذات العرض ٢٥ م او اكثرا والمبنية بالمخبط الإرشادي وتأخذ قطع الأرضي المطلة عليها الاستعمال المتنوع السكني التجاري والإداري ... إلخ، وبعمق لا يتجاوز ٧٠ م بالمناطق غير المخططة، ويصل عدد الأدوار على هذه المحاور إلى ٣ أدوار، ونسبة البناء ٦٠% .
- وتشمل هذه المحاور ما يلي:

طريق الملك سلمان بن عبد العزيز : يعتبر الطريق من محاور الطرق التجارية الثانوية ويصل عرض الطريق الى ١٠٠ متر ويسمح بالبناء عليه بارتفاع ثلاثة طوابق وملحق ما بين النقط (٣ ، ٣٨) باحداثيات النقطة(٣)
(٢٨٨٨٢٥٣٩,٠٥٢٩) ، N ٢٨٨٦٤٠٢,٤١٠٠ ، E ٣٥٩٣٩٥,٩٣٣٢) و النقطة (٣٨) باحداثيات (N ٢٨٨٣٧٠٨,٨٢٦٢) E ٣٦٠٩٧,٢٢٦٢

طريق الملك فيصل : يعتبر الطريق من محاور الطرق التجارية الثانوية ويصل عرض الطريق الى ٣٠ متر ويسمح بالبناء عليه بارتفاع ثلاثة طوابق وملحق ما بين النقط (٢٥ ، ٢٦) باحداثيات النقطة(٢٥)
(N ٢٨٨٣٧٠٨,٨٢٦٢) ، E ٣٦٥٥٨١,٨١٨٣) و النقطة (٢٦) باحداثيات (N ٠٧٧٢,٠٧٧٢) E ٣٦١٠٣,٦٣٤٩

طريق الأمير فيصل بن بندر : يعتبر الطريق من محاور الطرق التجارية الثانوية ويصل عرض الطريق الى ٣٠ متر ويسمح بالبناء عليه بارتفاع ثلاثة طوابق وملحق ما بين النقط (٢٣ ، ٣٩) باحداثيات النقطة(٢٣)
(٣٥٨١٤٢,٢٣٣٧) ، N ٢٨٨٨٥٢٦٠,٤١١٦) و النقطة (٣٩) باحداثيات (E ٣٦٤٠٢٨,٥١٠٧) E ٣٦٤٠٢٨,٥٢٤٤,٨٦٧٠

طريق الملك خالد : يعتبر الطريق من محاور الطرق التجارية الثانوية ويصل عرض الطريق الى ٢٥ متر ويسمح بالبناء عليه بارتفاع ثلاثة طوابق وملحق ما بين النقط (١٣ ، ١٤) باحداثيات النقطة(١٣)
(N ٢٨٨٣٢٩٠,٦٠٨٢) ، E ٣٦٣٤٢٦,٨١٥٥) و النقطة (١٤) باحداثيات (N ٢٧٩٦,٢٧٩٦) E ٣٦٢٦٢٢,١١٨٥

طريق الأمير سلطان بن عبد العزيز : يعتبر الطريق من محاور الطرق التجارية الثانوية ويصل عرض الطريق الى ٣٠ متر ويسمح بالبناء عليه بارتفاع ثلاثة طوابق وملحق ما بين النقط (١٥ ، ٢٢) باحداثيات النقطة(١٥)
(N ٢٨٨٧٤٤٩,١٨٤٥) ، E ٣٦١٢٢٨,٥٨٩٤) و النقطة (٢٢) باحداثيات (N ٢٨٨٢٣٠٥,٩٥٤٦) E ٣٦٣٠٣٣,٦٣٦٥

طريق الملك سعود : يعتبر الطريق من محاور الطرق التجارية الثانوية ويصل عرض الطريق الى ٣٠ متر ويسمح بالبناء عليه بارتفاع ثلاثة طوابق وملحق ما بين النقط (٢٠ ، ١٦) باحداثيات النقطة(١٦)
(N ٢٨٨٨٢٣٤٩,١٥٠٩) ، E ٣٦٢٣٨٩,٧٢١٤) و النقطة (٢٠) باحداثيات (N ٢٨٨٦٠١٦,٣٥٨٨) E ٣٦١٠١٩,٢٦٣١





طريق الامير عبد الله بن عبد العزيز: يعتبر الطريق من محاور الطرق التجارية الثانوية ويصل عرض الطريق الى ٣٠ متر ويسمح بالبناء عليه بارتفاع ثلاثة طوابق وملحق ما بين النقط (٦ ، ٧) باحداثيات النقطة (٦) ٣٦٥٢٥،٠٣٤٢ ، N ٢٨٨٦٧٢٨،٨٣٩٥) و النقطة (٧) باحداثيات (٧) E ٣٥٩٩٩١،٥٧٧١

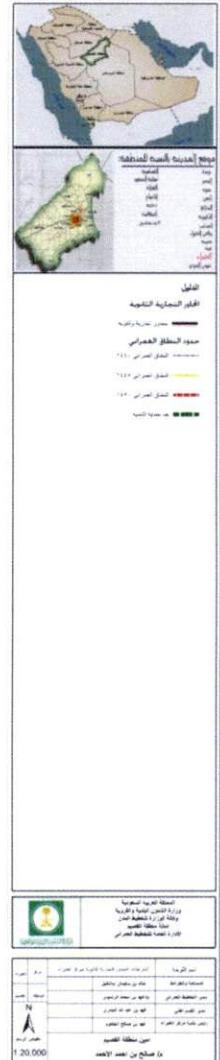
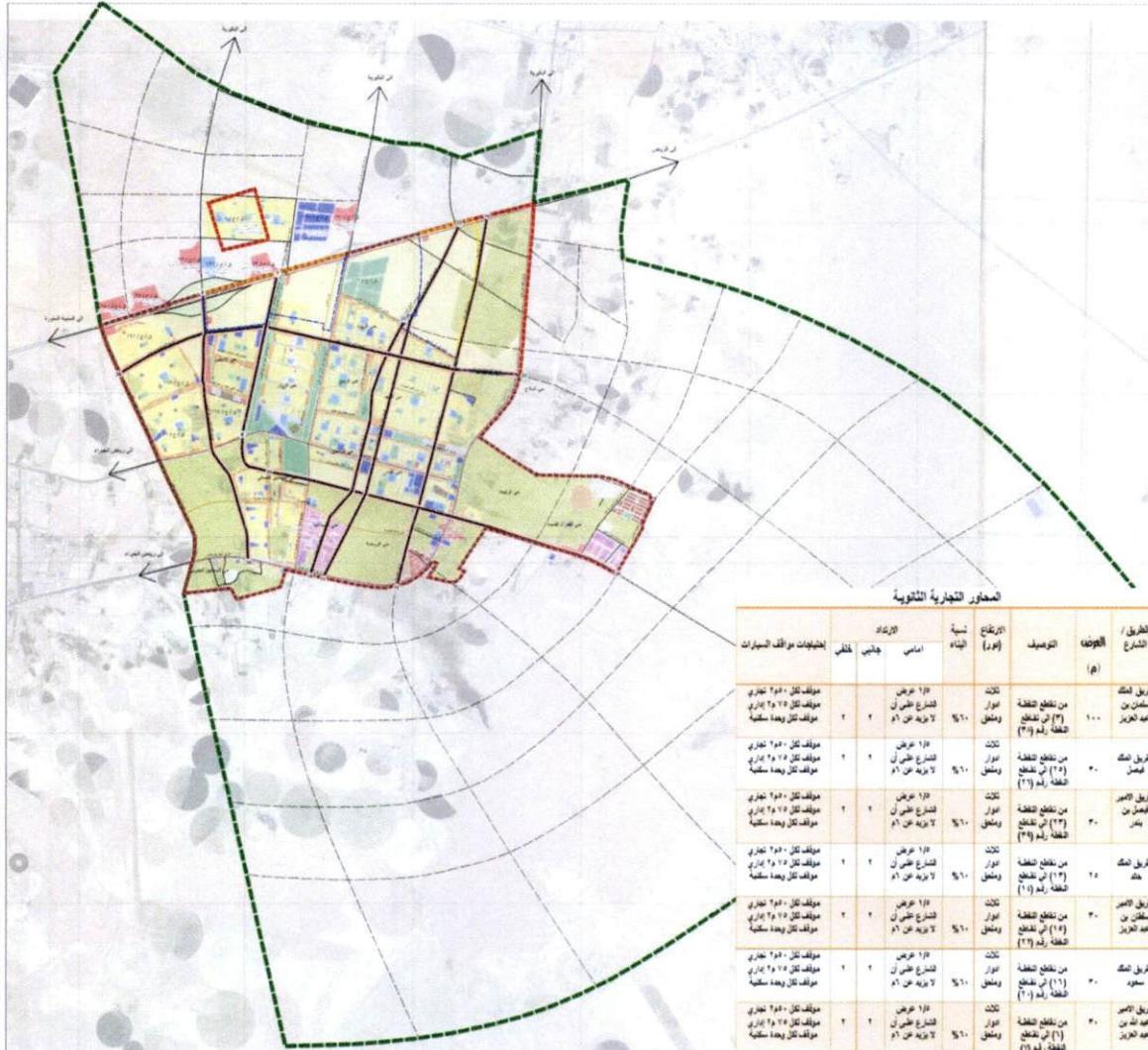
(E)

ضوابط و أنظمة البناء بالمحاور التجارية الثانوية حسب ما هو موضح بالخرائط رقم (٦) المرفقة بهذا النظام وطبقاً للجدول التالي رقم (٥).

جدول رقم (٥) ضوابط وإشتراطات أنظمة البناء للمحاور التجارية الثانوية بمركز الخبراء

احتياجات مواقف السيارات	الارتداد			نسبة البناء	الارتفاع (دور)	التصويف	العرض (م)	الطريق / الشارع
	امامي	جانبي	خلفي					
موقف لكل ٢٥٠ م تجاري موقف لكل ٧٥ م إداري موقف لكل وحدة سكنية	٢	٢	١/٥ عرض الشارع على أن لا يزيد عن ٦ م	%٦٠	ثلاث أدوار وملحق	من تقاطع النقطة (٣) الى تقاطع النقطة رقم (٣٨)	١٠٠	طريق الملك سلمان بن عبد العزيز
موقف لكل ٢٥٠ م تجاري موقف لكل ٧٥ م إداري موقف لكل وحدة سكنية	٢	٢	١/٥ عرض الشارع على أن لا يزيد عن ٦ م	%٦٠	ثلاث أدوار وملحق	من تقاطع النقطة (٢٥) الى تقاطع النقطة رقم (٢٦)	٣٠	طريق الملك فيصل
موقف لكل ٢٥٠ م تجاري موقف لكل ٧٥ م إداري موقف لكل وحدة سكنية	٢	٢	١/٥ عرض الشارع على أن لا يزيد عن ٦ م	%٦٠	ثلاث أدوار وملحق	من تقاطع النقطة (٢٣) الى تقاطع النقطة رقم (٣٩)	٣٠	طريق الامير فيصل بن بندر
موقف لكل ٢٥٠ م تجاري موقف لكل ٧٥ م إداري موقف لكل وحدة سكنية	٢	٢	١/٥ عرض الشارع على أن لا يزيد عن ٦ م	%٦٠	ثلاث أدوار وملحق	من تقاطع النقطة (١٣) الى تقاطع النقطة رقم (١٤)	٢٥	طريق الملك خالد
موقف لكل ٢٥٠ م تجاري موقف لكل ٧٥ م إداري موقف لكل وحدة سكنية	٢	٢	١/٥ عرض الشارع على أن لا يزيد عن ٦ م	%٦٠	ثلاث أدوار وملحق	من تقاطع النقطة (١٥) الى تقاطع النقطة رقم (٢٢)	٣٠	طريق الامير سلطان بن عبد العزيز
موقف لكل ٢٥٠ م تجاري موقف لكل ٧٥ م إداري موقف لكل وحدة سكنية	٢	٢	١/٥ عرض الشارع على أن لا يزيد عن ٦ م	%٦٠	ثلاث أدوار وملحق	من تقاطع النقطة (١٦) الى تقاطع النقطة رقم (٢٠)	٣٠	طريق الملك سعود
موقف لكل ٢٥٠ م تجاري موقف لكل ٧٥ م إداري موقف لكل وحدة سكنية	٢	٢	١/٥ عرض الشارع على أن لا يزيد عن ٦ م	%٦٠	ثلاث أدوار وملحق	من تقاطع النقطة (٦) الى تقاطع النقطة رقم (٧)	٣٠	طريق الامير عبد الله بن عبد العزيز



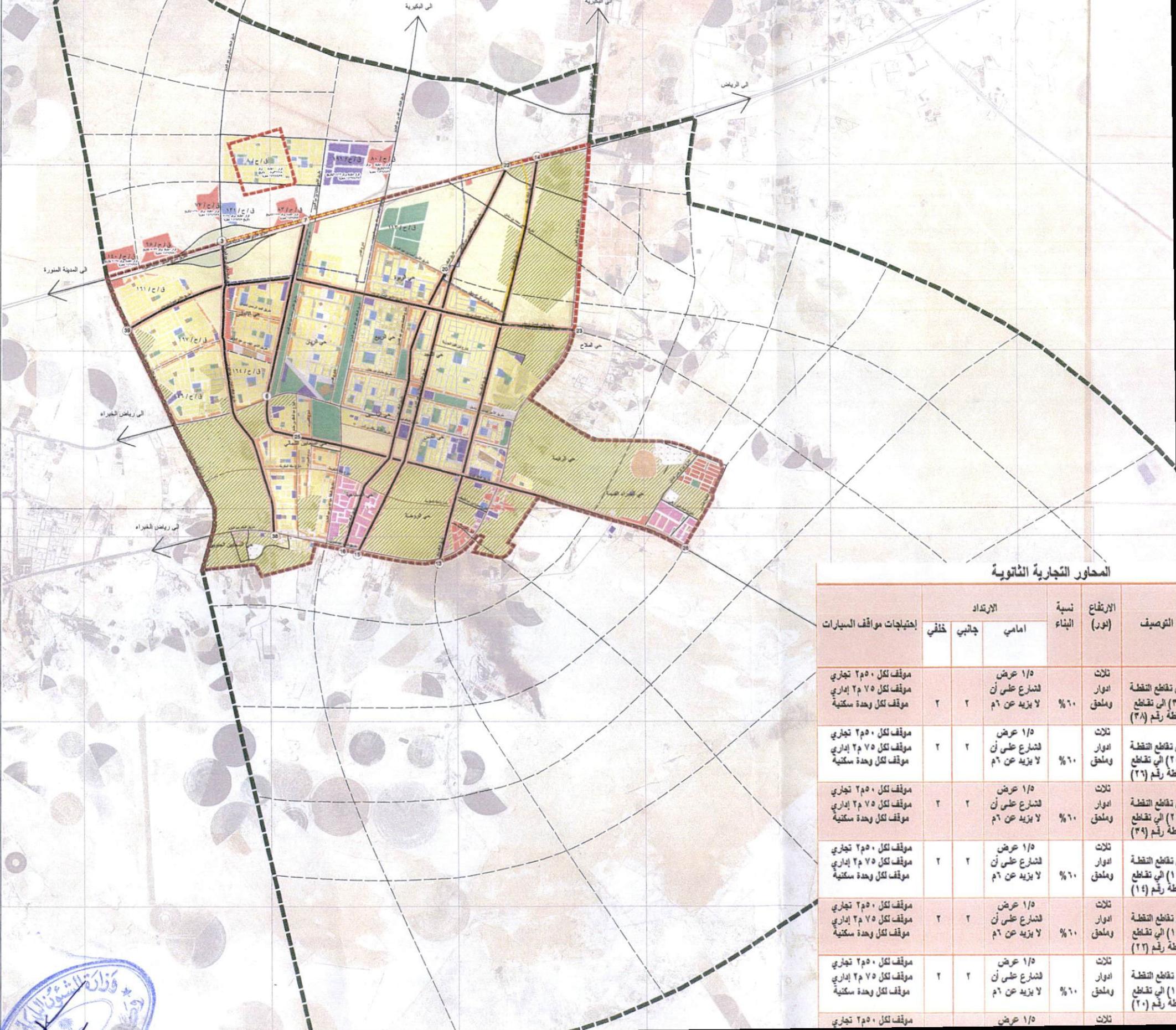


خرائط رقم (٦) المحاور التجارية الثانوية بمراكز الخبراء



المحاور التجارية الثانوية

التصنيف	الارتفاع (متر)	نسبة البناء (%)	الارتفاع		
			أمامي	جانبي	خلفي
نقطة رقم (٣٨) إلى نقطة رقم (٣٩) في القطاع	ثلاث أدوار وملحق	% ٦٠	١/٥ عرض الشارع على أن م لا يزيد عن ٦	٢	٢
نقطة رقم (٢١) إلى نقطة رقم (٢٢) في القطاع	ثلاث أدوار وملحق	% ٦٠	١/٥ عرض الشارع على أن م لا يزيد عن ٦	٢	٢
نقطة رقم (٣٩) إلى نقطة رقم (٣٧) في القطاع	ثلاث أدوار وملحق	% ٦٠	١/٥ عرض الشارع على أن م لا يزيد عن ٦	٢	٢
نقطة رقم (١٤) إلى نقطة رقم (١٣) في القطاع	ثلاث أدوار وملحق	% ٦٠	١/٥ عرض الشارع على أن م لا يزيد عن ٦	٢	٢
نقطة رقم (٢٢) إلى نقطة رقم (١) في القطاع	ثلاث أدوار وملحق	% ٦٠	١/٥ عرض الشارع على أن م لا يزيد عن ٦	٢	٢
نقطة رقم (٢٠) إلى نقطة رقم (١١) في القطاع	ثلاث أدوار وملحق	% ٦٠	١/٥ عرض الشارع على أن م لا يزيد عن ٦	٢	٢
نقطة رقم (١) إلى نقطة رقم (٢) في القطاع	ثلاث أدوار وملحق	% ٦٠	١/٥ عرض الشارع على أن م لا يزيد عن ٦	٢	٢





(ଏ) ନମ୍ବର ୩୮୭୩୫୩୮୯୮୮୯ ପରିଚୟ ପତ୍ର (୦.୫) ବ୍ୟାକ୍ ପରିଚୟ

ଶ୍ରୀ ମହାନ୍ତିର ପାତ୍ରଙ୍କ ଶ୍ରୀ ପାତ୍ରଙ୍କ ଶ୍ରୀ ପାତ୍ରଙ୍କ (୧୯୮୫.୦୮.୨୮) ପରିଚୟ
କରିଛନ୍ତି କିମ୍ବା କିମ୍ବା କିମ୍ବା କିମ୍ବା କିମ୍ବା କିମ୍ବା କିମ୍ବା କିମ୍ବା

(ଏ) ନମ୍ବର ୧୮୬୪୪୩୮୯୮୯ ପରିଚୟ ପତ୍ର (୦.୫) ବ୍ୟାକ୍ ପରିଚୟ

ଶ୍ରୀ ମହାନ୍ତିର ପାତ୍ରଙ୍କ ଶ୍ରୀ ପାତ୍ରଙ୍କ ଶ୍ରୀ ପାତ୍ରଙ୍କ ଶ୍ରୀ ପାତ୍ରଙ୍କ (୦.୬୮୯୮୪୦୦୭୮୮
କିମ୍ବା କିମ୍ବା କିମ୍ବା କିମ୍ବା କିମ୍ବା କିମ୍ବା କିମ୍ବା କିମ୍ବା

(ଏ) ନମ୍ବର ୩୮୬୩୩୮୯୮୯ ପରିଚୟ ପତ୍ର (୦.୫) ବ୍ୟାକ୍ ପରିଚୟ

(ଏ) ନମ୍ବର ୧୧୬୨୧୧୮୧୭୮ ପରିଚୟ ପତ୍ର (୦.୧) ବ୍ୟାକ୍ ପରିଚୟ

ଶ୍ରୀ ମହାନ୍ତିର ପାତ୍ରଙ୍କ ଶ୍ରୀ ପାତ୍ରଙ୍କ ଶ୍ରୀ ପାତ୍ରଙ୍କ ଶ୍ରୀ ପାତ୍ରଙ୍କ (୦.୧)
କିମ୍ବା କିମ୍ବା କିମ୍ବା କିମ୍ବା କିମ୍ବା କିମ୍ବା କିମ୍ବା କିମ୍ବା

(ଏ) ନମ୍ବର ୩୮୦୮୩୧୦୮୯ ପରିଚୟ ପତ୍ର (୦.୧) ବ୍ୟାକ୍ ପରିଚୟ

ଶ୍ରୀ ମହାନ୍ତିର ପାତ୍ରଙ୍କ ଶ୍ରୀ ପାତ୍ରଙ୍କ ଶ୍ରୀ ପାତ୍ରଙ୍କ (୦.୧) ବ୍ୟାକ୍ ପରିଚୟ
କିମ୍ବା କିମ୍ବା କିମ୍ବା କିମ୍ବା କିମ୍ବା କିମ୍ବା କିମ୍ବା କିମ୍ବା

(ଏ) ନମ୍ବର ୩୧୮୮୩୧୦୯୦ ପରିଚୟ ପତ୍ର (୦.୧) ବ୍ୟାକ୍ ପରିଚୟ

(ଏ) ନମ୍ବର ୧୧୦୮୨୩୭୮୯ ପରିଚୟ ପତ୍ର (୦.୧) ବ୍ୟାକ୍ ପରିଚୟ
ଶ୍ରୀ ମହାନ୍ତିର ପାତ୍ରଙ୍କ ଶ୍ରୀ ପାତ୍ରଙ୍କ ଶ୍ରୀ ପାତ୍ରଙ୍କ (୦.୧) ବ୍ୟାକ୍ ପରିଚୟ
କିମ୍ବା କିମ୍ବା କିମ୍ବା କିମ୍ବା କିମ୍ବା କିମ୍ବା କିମ୍ବା କିମ୍ବା

(ଏ) ନମ୍ବର ୩୧୯୯୫୯୮୯ ପରିଚୟ ପତ୍ର (୦.୧) ବ୍ୟାକ୍ ପରିଚୟ

ଶ୍ରୀ ମହାନ୍ତିର ପାତ୍ରଙ୍କ ଶ୍ରୀ ପାତ୍ରଙ୍କ (୦.୧) ବ୍ୟାକ୍ ପରିଚୟ
କିମ୍ବା କିମ୍ବା କିମ୍ବା କିମ୍ବା କିମ୍ବା କିମ୍ବା କିମ୍ବା କିମ୍ବା

କିମ୍ବା କିମ୍ବା କିମ୍ବା କିମ୍ବା କିମ୍ବା କିମ୍ବା କିମ୍ବା କିମ୍ବା
କିମ୍ବା କିମ୍ବା କିମ୍ବା କିମ୍ବା କିମ୍ବା କିମ୍ବା କିମ୍ବା କିମ୍ବା

ବ୍ୟାକ୍ ପରିଚୟ ଓ ବ୍ୟାକ୍ ପରିଚୟ





طريق أبو بكر الصديق : يعتبر الطريق من محاور الشوارع التجارية ويصل عرض الطريق الى ٢٠ متر ويسمح بالبناء عليه بارتفاعات طابقين وملحق ما بين النقط (٤٥ ، ٤٦) باحداثيات النقطة(٤٦) N ٢٨٨٥٤٨٧,٣١٦٧ (E ٣٦٣١٧٦,٥٩٢٦) و النقطة (٤٥) باحداثيات (E ٣٦٢٣٥٠,١٣٤١ N ٢٨٨٥٩٣٤,٦٦٧٨)

شارع الخليفة عمر بن عبد العزيز : يعتبر الطريق من محاور الشوارع التجارية ويصل عرض الطريق الى ٣٠ متر ويسمح بالبناء عليه بارتفاعات طابقين وملحق ما بين النقط (٣٥ ، ٣٦) باحداثيات النقطة(٣٥) (E ٣٦١٩١٥,٢١٨٤) و النقطة (٣٦) باحداثيات (E ٣٦١٧٩٧,٠٤٨٨ N ٢٨٨٥٠١٨,٦٢٥٣)

شارع مكة المكرمة : يعتبر الطريق من محاور الشوارع التجارية ويصل عرض الطريق الى ٣٠ متر ويسمح بالبناء عليه بارتفاعات طابقين وملحق ما بين النقط (٤٩ ، ٤٢) باحداثيات النقطة(٤٩) (E ٣٥٩٠٨٥,١٢٥٥) و النقطة (٤٢) باحداثيات (E ٣٦٢٤٨٩,٠٠٦٥ N ٢٨٨٢٧٨٣,٠٣٧٣)

طريق الإمام مالك بن انس : يعتبر الطريق من محاور الشوارع التجارية ويصل عرض الطريق الى ٣٠ متر ويسمح بالبناء عليه بارتفاعات طابقين وملحق ما بين النقط (٤٣ ، ٤٤) باحداثيات النقطة(٤٣) (E ٣٦٠٩٩٧,٣٤٨٣) و النقطة (٤٤) باحداثيات (E ٣٦١٩١١,٣٤٧٠ N ٢٨٨٣٧٦٨,١٦٠٦)

شارع الجوزاء : يعتبر الطريق من محاور الشوارع التجارية ويصل عرض الطريق الى ٣٠ متر ويسمح بالبناء عليه بارتفاعات طابقين وملحق ما بين النقط (٤٠ ، ٤١) باحداثيات النقطة(٤٠) (E ٣٦٠٥٩٥,٧٢٨٠ N ٢٨٨٣٤٠٧,٢٦٩٤) و النقطة (٤١) باحداثيات (E ٣٦٠٦٥٦,٧٤٩٧) من

شارع القدس : يعتبر الطريق من محاور الطرق التجارية الثانوية ويصل عرض الطريق الى ٣٠ متر ويسمح بالبناء عليه بارتفاع ثلاثة طوابق وملحق ما بين النقط (٩ ، ١٢) باحداثيات النقطة(٩) (E ٣٦١٣٧١,٢٢٦٧ N ٢٨٨٦٦٦٦,٦٧٥٨) و النقطة (١٢) باحداثيات (E ٣٦٠٨٥٨,٦٨٣٠)

شارع عبد الملك بن هشام : يعتبر الطريق من محاور الطرق التجارية الثانوية ويصل عرض الطريق الى ٣٠ متر ويسمح بالبناء عليه بارتفاع طابقين وملحق ما بين النقط (١٨ ، ١٩) باحداثيات النقطة(١٨) (E ٣٦٠٣٩٦,١٥٧١ N ٢٨٨٤٣٦٠,٦٢٨٨) و النقطة (١٩) باحداثيات (E ٣٦٠٤٢٤,٠٠٨٢)

طريق عثمان بن عفان : يعتبر الطريق من محاور الطرق التجارية الثانوية ويصل عرض الطريق الى ٣٠ متر ويسمح بالبناء عليه بارتفاع طابقين وملحق ما بين النقط (٤٧ ، ٤٨) باحداثيات النقطة(٤٧) (E ٣٦١٠٩,٢٩٩٠ N ٢٨٨٤٧٤٠,٧٩٠٤) و النقطة (٤٨) باحداثيات (E ٣٦٢١٠٦,٣٢٤٢)

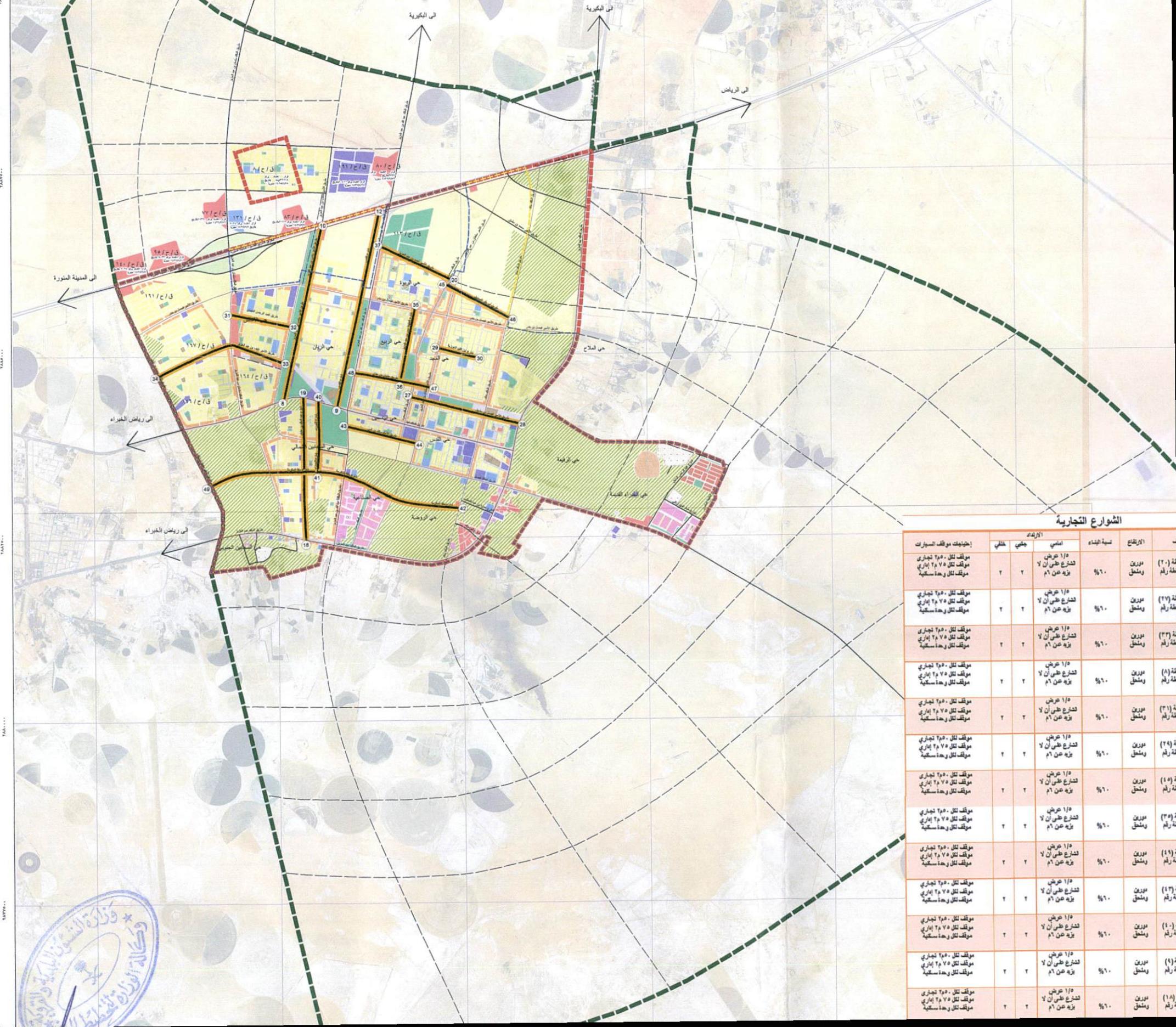




جدول رقم (٦) ضوابط وإشتراطات أنظمة البناء للشوارع التجارية بمركز الخبراء

الشوارع التجارية

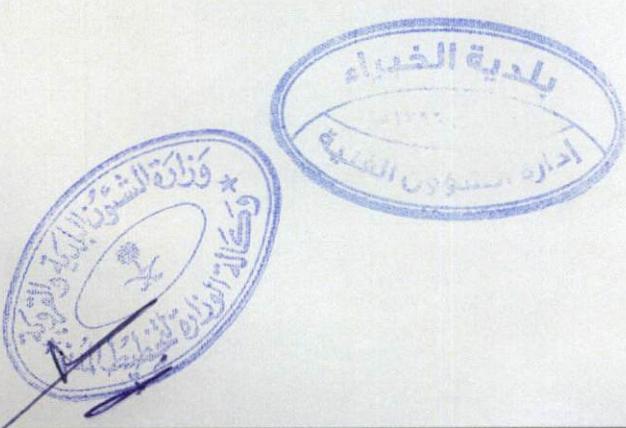
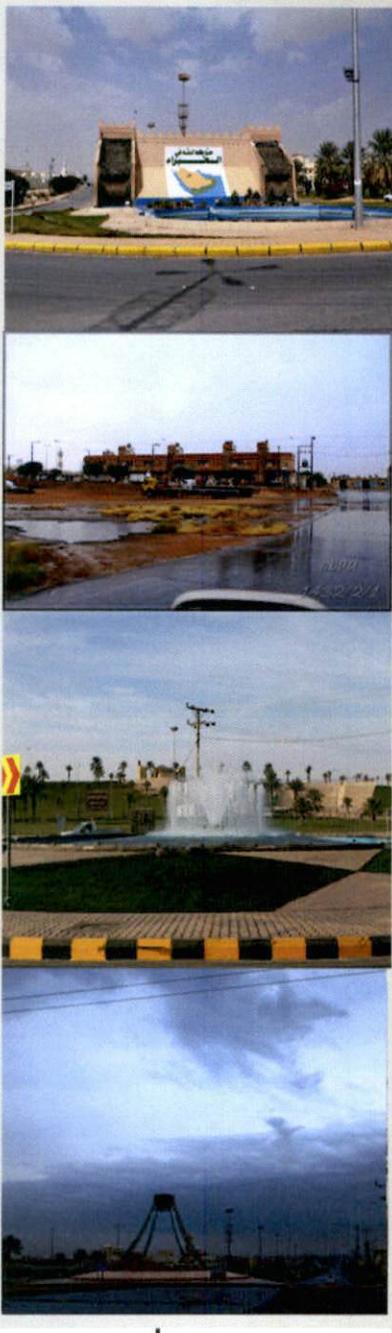
احتياجات مواقف السيارات	الارتفاع			نسبة البناء	الارتفاع	التصنيف	العرض	الطريق / الشارع
	خلفي	جانبي	أمامي					
موقف لكل ٢٥٠ م² تجاري موقف لكل ٧٥٠ م² إداري موقف لكل وحدة سكنية	٢	٢	١/٥ عرض الشارع على أن لا يزيد عن ٦ م	%٦٠	دورين وملحق	من تقاطع النقطة (٢٠) إلى تقاطع النقطة رقم (٣٧)	٣٠	طريق الامير احمد بن عبد العزيز
موقف لكل ٢٥٠ م² تجاري موقف لكل ٧٥٠ م² إداري موقف لكل وحدة سكنية	٢	٢	١/٥ عرض الشارع على أن لا يزيد عن ٦ م	%٦٠	دورين وملحق	من تقاطع النقطة (٢٧) إلى تقاطع النقطة رقم (٢٨)	٣٠	طريق الامير فيصل بن مشعل بن سعود
موقف لكل ٢٥٠ م² تجاري موقف لكل ٧٥٠ م² إداري موقف لكل وحدة سكنية	٢	٢	١/٥ عرض الشارع على أن لا يزيد عن ٦ م	%٦٠	دورين وملحق	من تقاطع النقطة (٣٣) إلى تقاطع النقطة رقم (٣٤)	٣٠	طريق الامير نايف بن عبد العزيز
موقف لكل ٢٥٠ م² تجاري موقف لكل ٧٥٠ م² إداري موقف لكل وحدة سكنية	٢	٢	١/٥ عرض الشارع على أن لا يزيد عن ٦ م	%٦٠	دورين وملحق	من تقاطع النقطة (٨) إلى تقاطع النقطة رقم (١٠)	٣٠	طريق الامير متعب بن عبد العزيز
موقف لكل ٢٥٠ م² تجاري موقف لكل ٧٥٠ م² إداري موقف لكل وحدة سكنية	٢	٢	١/٥ عرض الشارع على أن لا يزيد عن ٦ م	%٦٠	دورين وملحق	من تقاطع النقطة (٣١) إلى تقاطع النقطة رقم (٣٢)	٣٠	طريق العبد الرحمن الميمان
موقف لكل ٢٥٠ م² تجاري موقف لكل ٧٥٠ م² إداري موقف لكل وحدة سكنية	٢	٢	١/٥ عرض الشارع على أن لا يزيد عن ٦ م	%٦٠	دورين وملحق	من تقاطع النقطة (٢٩) إلى تقاطع النقطة رقم (٣٠)	٢٥	شارع ابن القيم الجوزية
موقف لكل ٢٥٠ م² تجاري موقف لكل ٧٥٠ م² إداري موقف لكل وحدة سكنية	٢	٢	١/٥ عرض الشارع على أن لا يزيد عن ٦ م	%٦٠	دورين وملحق	من تقاطع النقطة (٤٥) إلى تقاطع النقطة رقم (٤٦)	٢٠	طريق ابو بكر الصديق
موقف لكل ٢٥٠ م² تجاري موقف لكل ٧٥٠ م² إداري موقف لكل وحدة سكنية	٢	٢	١/٥ عرض الشارع على أن لا يزيد عن ٦ م	%٦٠	دورين وملحق	من تقاطع النقطة (٣٥) إلى تقاطع النقطة رقم (٣٦)	٣٠	شارع الخليفة عمر بن عبد العزيز
موقف لكل ٢٥٠ م² تجاري موقف لكل ٧٥٠ م² إداري موقف لكل وحدة سكنية	٢	٢	١/٥ عرض الشارع على أن لا يزيد عن ٦ م	%٦٠	دورين وملحق	من تقاطع النقطة (٤٩) إلى تقاطع النقطة رقم (٤٢)	٣٠	شارع مكة المكرمة
موقف لكل ٢٥٠ م² تجاري موقف لكل ٧٥٠ م² إداري موقف لكل وحدة سكنية	٢	٢	١/٥ عرض الشارع على أن لا يزيد عن ٦ م	%٦٠	دورين وملحق	من تقاطع النقطة (٤٣) إلى تقاطع النقطة رقم (٤٤)	٣٠	طريق الامام مالك بن انس
موقف لكل ٢٥٠ م² تجاري موقف لكل ٧٥٠ م² إداري موقف لكل وحدة سكنية	٢	٢	١/٥ عرض الشارع على أن لا يزيد عن ٦ م	%٦٠	دورين وملحق	من تقاطع النقطة (٤٠) إلى تقاطع النقطة رقم (٤١)	٣٠	شارع الجوزاء
موقف لكل ٢٥٠ م² تجاري موقف لكل ٧٥٠ م² إداري موقف لكل وحدة سكنية	٢	٢	١/٥ عرض الشارع على أن لا يزيد عن ٦ م	%٦٠	دورين وملحق	من تقاطع النقطة (٩) إلى تقاطع النقطة رقم (١٢)	٣٠	شارع القدس
موقف لكل ٢٥٠ م² تجاري موقف لكل ٧٥٠ م² إداري موقف لكل وحدة سكنية	٢	٢	١/٥ عرض الشارع على أن لا يزيد عن ٦ م	%٦٠	دورين وملحق	من تقاطع النقطة (١٨) إلى تقاطع النقطة رقم (١٩)	٣٠	شارع عبد الملك بن هشام
موقف لكل ٢٥٠ م² تجاري موقف لكل ٧٥٠ م² إداري موقف لكل وحدة سكنية	٢	٢	١/٥ عرض الشارع على أن لا يزيد عن ٦ م	%٦٠	دورين وملحق	من تقاطع النقطة (٤٧) إلى تقاطع النقطة رقم (٤٨)	٣٠	طريق عثمان بن عفان



الفصل الخامس

توصيف أنظمة البناء

للمناطق الغير سكنية





الفصل الخامس: توصيف أنظمة البناء للمناطق غير السكنية

في هذا الفصل سيتم توصيف أنظمة البناء للمناطق الغير سكنية كالمناطق التراثية والمشاريع الاستثمارية المميزة ومناطق أسواق الجملة، والمناطق الصناعية، ومناطق المرافق، ومناطق الاستخدامات الحكومية، والمناطق الترفيهية. وسيتم من خلال هذا التوصيف لبيان الاستعمالات المسموح بها والإستعمالات المشروطة، وكذلك نسب البناء والإرتدادات والارتفاعات المسموح بها، إضافة إلى إشتراطات مواقف السيارات.

١-٥ منطقة حرفية وصناعات صغيرة (ص):-

١-٢-٥ الإستعمالات المسموح بها بحكم هذا النظام: -

يسمح بالإستعمالات التالية وإستعمالاتها المشروطة في منطقة الصناعات (ص):-

- (أ) المصانع والورش الصناعية ومحل تصنيع المواد ومزجها وتعبئتها وورش الإصلاح والصناعات التحويلية عندما لا تظهر خارج حدود العقار أية آثار ضارة بالبيئة.
- (ب) مستودعات التخزين والتوزيع على الاختلاط موقع مستودعات تخزين الأغذية والمياه المعدنية مع مستودعات تخزين الأشياء الأخرى مراعاة للصحة العامة .

٢-٢-٥ الإستعمالات المشروطة المسموح بها: -

في منطقة الصناعات (ص) يسمح بالإستعمالات المشروطة التالية:

- (أ) الوحدات التخطيطية الخاصة (المشاريع المميزة) وفقاً لما ورد بالفصل السادس.
- (ب) الإستعمال الحكومي.
- (ج) الخدمات المحلية.
- (د) الإستخدام التجاري بنسبة ١٠% من مساحة البناء على قطعة الأرض.
- (هـ) سكن العمال.

٣-٢-٥ الإرتدادات: -

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

- (أ) لا يقل الإرتداد عند خط واجهة قطعة الأرض عن ستة أمتار (٦م) أو نفس إرتفاع المبني أيهما أكثر .
- (ب) لا يقل الإرتداد عند خط جانب قطعة الأرض عن ثلاثة أمتار (٣م).
- (ج) لا يقل الإرتداد عند خط مؤخرة قطعة الأرض عن ثلاثة أمتار (٣م).





-٤-٢-٥ إرتفاع البناء :

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

-٤-٢-٥ موافق السيارات :

يجب توفير موافق السيارات طبقاً للفقرة رقم (٦-٨) من فصل الاشتراطات العامة.

٤-٥ منطقة إستخدامات حكومية (ج):-

-٤-٣-٥ الإستعمالات المشروطة المسموح بها:-

يسمح بالإستعمالات المشروطة التالية وإستعمالاتها المشروطة في منطقة الإستخدامات الحكومية (ج):-

أ) يسمح في منطقة الإستخدامات الحكومية (ج) بالإستعمالات الحكومية وشبه الحكومية الصادرة لها لوائح وإشتراطات تنظيمية مثل (المدارس المستشفى.. 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 لتعيم صاحب السمو الملكي وزير الشئون البلدية والقروية رقم ٤٥٦٤٤ بتاريخ ٤٢٨/٧/٤١٤٢٨هـ المبني على الأمر السامي رقم ٩٣١١ بتاريخ ٤٠٣/٤/٢٢هـ الإلحاقي للأمر السامي رقم ٣/ب/١٨٥٧٨ بتاريخ ٣/٨/١٤٠٢هـ ووفق الضوابط التالية:

١- أن يكون ذلك في أضيق الحدود التي يكون الامتداد الرئيسي هو المجال الوحد 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 قربة 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 كافيه للسيارات وفقاً لما ورد بالبند (٦-٨) من هذا النظام.

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





(ج) يسمح في الاستخدامات الحكومية (ج) بمجموعة كبيرة من الاستعمالات الحكومية وشبه الحكومية كالمكاتب الحكومية والمعاهد الكبرى مثل المستشفيات والمدارس المهنية والجامعات وساحات الأشغال العامة ومستودعاتها وتعتبر جميعها من قبيل الاستعمالات المشروطة. وعلى الإدارة العامة للتخطيط العمراني بالأمانة مراجعة كل إستعمال منها وتطبيق قواعد إرتفاع البناء وموافق السيارات ومساحة قطع الأرضي والإرتدادات ومساحة البناء وتنسيق المواقع وذلك لحماية الأماكن المجاورة وما إلى ذلك مما يناسب ذلك الاستعمال والموقع.

جدول رقم (٧) إشتراطات وأنظمة البناء للمناطق غير السكنية بمركز الخبراء

مطلوب موقف سيارات	الاستعمال						رمز الاستعمالات
	ارتفاع البناء ط (م)	الارتفاع الخلفي	الارتفاع الجانبي	الارتفاع الأمامي	نسبة البناء		
	طبقاً لاشتراطات الجهة المعنية					المنطقة الصناعية	(ص)
	طبقاً لاشتراطات الجهة المعنية					مخبط احواش الاغنام	(ص)
	طبقاً لاشتراطات الجهة المعنية					مخبط المستودعات	(ص)
	طبقاً لاشتراطات الجهة المعنية					استثماري وحدائق	(ح)
	طبقاً لاشتراطات الجهة المعنية					مخبط الدواير الحكومية	(ح)
	طبقاً لاشتراطات الجهة المعنية					مخبط مركز الاحتفالات	(ح)
	طبقاً لاشتراطات الجهة المعنية					خدمات الطرق	(ث)
	طبقاً لاشتراطات الجهة المعنية					مرفق تعليمي كلية اهلية	(ت)
	طبقاً لاشتراطات الجهة المعنية					سوق الخضار	(ح)
	طبقاً لاشتراطات الجهة المعنية					مخبط استراحات	(ث)

الفصل السابع

الاستعماالت المشروطة





الفصل السابع : 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 ضرورية لحماية مصالح العقارات المجاورة أو المدينة بأكملها وذلك علامة 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 الأماكن 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 المقيد بالشروط الموضوعة للإستعمال المشروط.

يلزم مراجعة كل طلبات الإستعمالات 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.

١-٧ الأنشطة التجارية داخل الأحياء السكنية

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

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

٢-١ الضوابط والإشتراطات :

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

(ب) يجب ألا تزيد مساحة المحل عن ستة وثلاثين متراً مربعاً (٢٣٦م^٢) ولا يقل عن اربعة وعشرين متراً مربعاً (٢٤م^٢).





- 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 ثلاثة مترات (٣٠م) ويكون الشارع مفتوحاً وليس ذو نهاية مغلقة.
- ه) يجب أن يكون الموقع على قطع الأراضي الركينية فقط ولا يسمح على قطع الأراضي الداخلية أو قطع الأرضي 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 ومثله لا تقل عن خمسمائة متر (٥٠٠م) بواقع دائرة تخدم 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 تطبق 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 ومعايير التالية:
- (أ) يسمح بالترخيص بتنمية الوحدة التخطيطية الخاصة في مناطق الصناعات (ص) ومناطق أسواق الجملة (ت-ج) بحيث لا تزيد مساحتها عن (٢٠%) من مساحة المخطط الصناعي كإستعمال مشروط.
- (ب) لا يسمح أن تزيد نسبة البناء في الوحدة التخطيطية الخاصة عن (٢٥%) من مساحة الوحدة.
- (ج) لا يسمح أن تقل مساحة الوحدة التخطيطية الخاصة عن عشرين ألف متر مربع (٢٠،٠٠٠م^٢).
- (د) لا يسمح أن يزيد إرتفاع المبني عن طبقتين في الوحدة التخطيطية الخاصة أو عن ثمانية أمتار (٨م) أخذًا بأقل الإرتفاعين.
- (ه) يسمح أن تحدد موقع المبني وغيرها من المنشآت داخل حدود الوحدة التخطيطية الخاصة دون مراعاة خطوط تحديد قطع الأرضي في التقسيم أو شروط الارتداد المقررة في المنطقة.





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

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

٤-٧ اللوحات الإعلانية (اللافتات)

١-٣-٧ صنفت جميع اللوحات الإعلانية على أنها مشروطة ليسنى للبلديات والإدارات المعنية مراجعة موادها ومواعدها قبل الترخيص بتركيبها وذلك حماية لخريطة العام للمدينة.

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

٣-٣-٧ إشتراطات عامة:-

أ) أن تكون اللوحات الإعلانية مصدرأً 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 بأ نوعها المختلفة والموافقة على تصاميم اللوحات المبدئية والألوان والمواد المستخدمة.

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

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

ه) مراعاة تركيب اللوحات وإبرازها بخريطة 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 مبني جديد يحتوى على محلات تجارية.

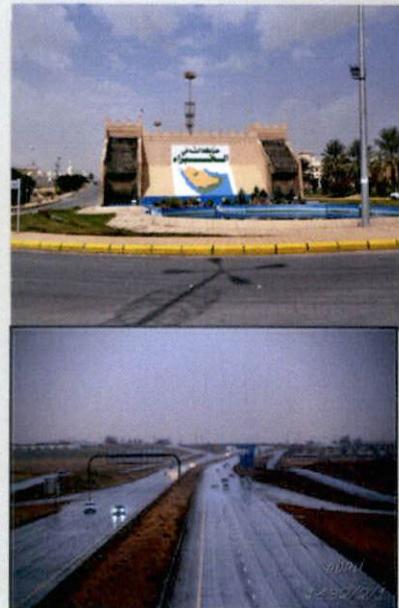
ز) ألا تؤثر اللوحات الإعلانية على حركة المرور أو تسبب لبساً مع علامات وإشارات وأجهزة المرور.

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



الفصل الثامن

إشتراطات عامة





الفصل الثامن: إشتراطات عامة

هذا الفصل من وثيقة الإشتراطات وضوابط البناء لمدينة الخبراء سياستعراض أهم الإشتراطات العامة التي يجب العمل بها والإلتزام التام بتطبيقها. ومن أبرز هذه الإشتراطات ما يلي:-

١-٨ إستدامة المباني

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

١-٨ ١- إلزام المطور بإتخاذ كافة الاحتياطات والإجراءات وإستخدام المواد التي ترشد إستهلاك الطاقة الكهربائية والمياه في المباني بشكل عام.

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

١-٨ ٣- بالنسبة للمشاريع التي تزيد مساحة المباني فيها عن خمسة آلاف متر مربع (٥٠٠٠م^٢) فيشترط ما يلي:

١-٧ ١-٣-١ تقديم دراسة لتحليل الإستهلاك السنوي للطاقة في جميع عناصر المبنى شاملة الإضاءة وتكييف الهواء والمعدات، وكذلك إستهلاك المياه ومعدلات الصرف وإقتراح الحلول والمعالجات الفنية لترشيد الإستهلاك.

١-٧ ٢-٣-١-٧ الإلتزام بالإشتراطات الفنية بما يتوافق مع كود البناء السعودي.

٢-٨ الحدود الدنيا والقصوى لإرتفاعات الطوابق

يتم الإلتزام بالحدود الدنيا لإرتفاعات الطوابق بما يتاسب مع متطلبات التشطيب والتكييف 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 إرتفاع الطابق في أدوار القبو وطوابق الخدمة وطوابق موافق السيارات وطابق الميزانين لا يقل عن (٢,٢م) ولا يزيد عن (٢,٥م).

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

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



٨- 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 ضلاعها، فيجب عند التصميم مراعاة الحد الأقصى للارتفاع المسموح به نظاماً للشوارع المحطة بقطعة الأرض مما قد ينتج عنه مبني متدرج الشكل .

٣-٨ الإرتدادات

١-٣-٨ لا يسمح لأي من المباني والطوابق الواقعة فوق مستوى سطح الأرض بأن تتجاوز الحد الأدنى من الإرتدادات النظامية بما فيها أدوار الخدمات أو الطوابق المخصصة لموافق السيارات والملحق العلوية. ويستثنى من ذلك البروز ضمن الإرتدادات المطلة على الشوارع للطوابق العلوية بالمبني بمقدار ١٠/١ عرض الشارع بحد أقصى (١٥م) كما يستثنى من ذلك بناء الملاحق الأرضية ضمن مناطق الإرتدادات وفقاً للضوابط الواردة بالمادة (١٢) من هذا النظام.

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

٣-٣-٨ يجب� إحترام خط البناء النظامي لكافة الشوارع والمحاور التجارية، ولا يسمح بالبناء فيها.
٤-٣-٨ الإنزام بالإرتدادات النظامية وفقاً للضوابط والإشتراطات المحددة لها ضمن أنظمة البناء لكل منطقة ووفقاً لأنظمة الإرتدادات للشوارع والمحاور التجارية بحسب الجداول الواردة بأطلال 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 المبني الرئيسي بارتداد لا يقل عن (١٥م).

٣-٤-٨ تكون جميع الملاحق من دور واحد فقط وبارتفاع سور خارجي للمبني.

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 المبني وخلفه على أن لا تزيد مجموع مساحتها عن النسبة المقررة للملاحق.





٥-٨ الملحق العلوية

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

- ١-٥-٨ يسمح ببناء الملحق العلوى في مبانى الفلل السكنية والعمائر التجارية والاستثمارية والإدارية بنسبة لا تزيد عن (٥٠٪) من مساحة الدور الأخير شاملًا جميع الخدمات مثل (بيت الدرج - غرفة المصاعد - غرفة المعدات) وترخص كوحدات مستقلة .
- ٢-٥-٨ الملحق لا يطل على الوجهات الأمامية جهة الشوارع .
- ٣-٥-٨ يشترط أن تكون كافة الفتحات (التكيف والشبابيك والأبواب وفتحات التهوية) معالجة معمارياً ووتضمن عدم كشف المجاورين وينع عمل فتحات جهة المجاورين في مناطق الفلل السكنية .
- ٤-٥-٨ لا يزيد إرتفاع الملحق عن إرتفاع بيت الدرج أو عن ثلاثة أمتار ونصف المتر (٣,٥م) كحد أقصى.
- ٥-٥-٨ يسمح باستخدام الملحق العلوى 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 التأكيد من عدم وجود مخالفات سابقة بالنسبة للمبني القائمة وتصحيح وضعها إن وجدت قبل السماح بإعطاء رخصة بناء بالإضافة الملحق .
- ٨-٥-٨ إحضار صاحب المبني شهادة تحمل للمبني من مكتب هندسي معتمد .

٦-٨ مواقف السيارات خارج الشارع

- ١-٦-٨ يجب في وقت بناء آية 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 المبني فتحسب إجمالى مساحة الطوابق لكل استخدام بالمبني وتجمع مع بقية متطلبات الإستخدامات الأخرى لتخربيطة العدد الإجمالي لـ مواقف 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 .
- ٣-٦-٨ عندما يكون عدد مواقف 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 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 إجمالى عدد الوحدات لكل إستخدام بالمبني وتجمع مع بقية متطلبات الإستخدامات الأخرى لتخريطه العدد الأجمالي 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 الوثقتين على حده إلا بعد زوال سبب الربط.

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

٧-٦-٨ يلزم التقيد بما ورد باللوائح والأنظمة الخاصة بجميع الأشطة والإستخدامات 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 الإستخدامات كمعايير واجبة التطبيق ضمن ضوابط وإشتراطات أنظمة البناء كما يلي بالجدول رقم (٩) :

جدول رقم (٩) معدلات مواقف السيارات طبقاً للإستخدامات المختلفة

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





٩-٦-٨ في المباني السكنية:-

يسمح بإزالة السور الأمامي للمباني التي تتطلب توفير خمس موافق للسيارات وأكثر وتأمينها ضمن حدود الإرتداد.

١٠-٦-٨ الإستثناء من موافق السيارات:-

- يستثنى هذا النظام الأراضي الواقعة بالمناطق المركزية أو ضمن المناطق التي يصرح بالبناء فيها بنسبة بناء (%) ١٠٠ والتي تقل مساحتها عن (٤٠٠ م٢) 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 موافق للسيارات.

- في حالة طلب الترخيص لقطع الأرضي التي تقل مساحتها عن (٢٤٠٠ م٢) بالإرتفاع المسموح به في المنطقة اذا كانت تزيد عن ثلاثة طوابق فإنه يلزم توفير موافق للسيارات حسب إشتراطات المنطقة والإستخدام عن الطوابق المطلوبة بالكامل.

٧-٨ تطبيق النظام على المباني القائمة:

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

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

٢-٧-٨ تأمين موافق السيارات وفقاً لما ورد بالبند (٦-٨) من هذا النظام. ويسمح بتحويل الطابق الأرضي أو جزء منه إلى مواقف سيارات حسب المعايير التخطيطية للموافقات دون إضافة أي طوابق علوية بديلة لذلك.

٣-٧-٨ يتشرط 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 والمعتمدة لدى الأمانة بالمنفذ فعلاً على الطبيعة ونتائج اختبار جهد الخرسانة (وإختبار التحمل إذا احتاج الأمر) ومدى تحمل الأعمدة والأساسات والهيكل الإنسائي لزيادة الإرتفاع ونتائج اختبارات التربة والحلول الإنسانية المقترحة لزيادة الإرتفاع.

٤-٧-٨ لا يتم إصدار رخصة الإضافة المطلوبة للمبني إلا بعد قيام المالك بتتنفيذ موافق السيارات وارفاق شهادة بتتنفيذ الموقف 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 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.

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

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

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

ب) لا تقل مساحة القطعة الواحدة بعد التجزئة عن (٢٠٠م^٢).

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

د) يكون حد التقسيم مستقيماً.

هـ) لا يقل الإرتداد بين المبني المنفصلة عن (٣م) بحد أدنى (١٥٠م) لكل جزء مفرز.

و) لا يزيد التلاصق للوحدة الواحدة عن جهتين فقط.

ط) لا تشتراك الوحدات المتلاصقة في منور واحد.

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

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.

٢-١-٨-٨ فرز الوحدات العقارية:

يسمح بفرز البناء إلى وحدات عقارية وفقاً لنظام ولائحة ملكية الوحدات العقارية وفرزها الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٥ بتاريخ ٢٣/٢/١٤٢٣هـ.





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

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

يجب الإحتفاظ بمساحة للرؤية الواضحة (فراغ الرؤية) عند أركان جميع قطع الأرضي 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 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 الأكبر بما لا يزيد عن (٦م).

٤-٨-٨ المهنة المنزلية:-

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

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

٢-٤-٨-٨ يجب أن يكون إستعمال المسكن لمواولة مهنة منزلية إستعمالاً تبعياً واضحاً ولا يسمح أن يستغل أكثر من (١٠%) من مساحة البناء للمهنة المنزلية.

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

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

٥-٤-٨-٨ لا يسمح بإستعمال لاقفان تجاوز ما هو مسموح به في موقع المهنة المنزلية.

٦-٤-٨-٨ يحظر مواولة أية مهنة منزلية مقلقة للراحة بسبب الضوضاء أو الرائحة الكريهة أو الدخان أو الغبار أو الغاز.





٩-٨ طابق الميزانين:-

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

- ١-٩-٨ أن يكون طابق الميزانين جزء مكمل لاستعمال الطابق الأرضي التجاري وليس طابقاً منفصلاً ولا يستخدم كمستودع .
- ٢-٩-٨ ألا يتعدى مسطح أرضية طابق الميزانين (%) من مسطح الطابق الأرضي التجاري الذي يعد طابق الميزانين جزءاً منه.
- ٣-٩-٨ أن ترتد واجهة طابق الميزانين مسافة لا تقل عن ٣ أمتار عن واجهة المحل.
- ٤-٩-٨ في المبني 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 للمبني أو المصعد.
- ٦-٩-٨ يجب ألا يبني 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 بالمبني ويطبق عليه إشتراطات الطوابق العلوية.
- ٩-٩-٨ يسمح بمعالجة الأجزاء الخلفية للمبني التي تشمل على طابق ميزانين بترخيصها شقق بارتفاع دورين مساوين لإرتفاع الدور الأرضي والميزانين للاستخدام التجاري الأمامي وأن يكون لها درج داخلي كجزء لا يتجزأ منها ويتوسط الشقة وألا يكون مفتوحاً للخارج وأن لا تتصل تلك الشقق بأي خريطة من الأشكال بدور الميزانين أو بالمداخل التي تصل للأدوار العليا.
- ١٠-٩-٨ يتم معالجة الواجهات الرئيسية للمبني التجارية الجديدة والتي لا يرغب ملاكها بتنفيذ دور الميزانين فيها بخريطة معماري متناسق مع المبني المجاورة التي يوجد بها دور ميزانين من حيث الإرتفاع وتتناسب الواجهات وغيرها وأن تكون بارتفاع (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:-

١-١٠-٨ يسمح بإستمرار الإستعمال المرخص غير المتطابق مع هذا النظام ولكن أي طلب تغيير في الإستعمال يجب أن يكون تغيراً إلى إستعمال مطابق للنظام، ما لم يصر قراراً بمنع هذا الإستخدام في المنطقة الواقعة بها.

٢-١٠-٨ يسمح الإستمرار في إستعمال منشأة مرخصة غير متطابقة مع النظام ويسمح تعديلها أو توسيعها إذا لم يكن في التعديل أو التوسيعة 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 مبني أو طريقة انشاؤه أو الإستعمال الذي أعد له اذا كان التصريح الخاص به قد صدر وبدأ انشاؤه فعلا قبل صدور هذا النظام (ويعني الإنشاء الفعلى وضع المواد في أماكنها الدائمة وربطت بطريقة دائمة).

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

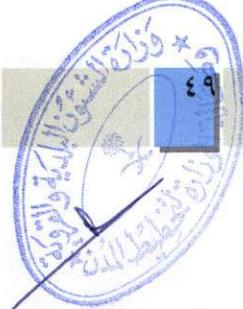
٥-١٠-٨ إذا هلكت منشأة غير مطابقة للنظام أو منشأة تشمل إستعمالاً غير مطابق للنظام وكان هلاكها لأي سبب وبمقدار يزيد على (٥٥٪) وجب أن تكون أية منشأة نقام على العقار أو أي إستعمال له في المستقبل مطابق لهذا النظام.

٦-١٠-٨ الإستثناءات من شرط ارتفاع البناء:-

١-٢-١٠-٨ يستثنى من حساب الارتفاع طوابق القبو التي تنشأ تحت مستوى سطح الأرض وطبق 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 كخزنات المياه والأبراج والقباب وحجرة ماكينات المصاعد والسلام 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 وإرتفاع معين بحيث لا تزيد مساحة هذه المناطق عن (١٠٪) من مساحة الأرض.



الأجزاء البارزة من المباني:- ٣-١٠-٨

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

١١- التعديلات-١-١١-٨ التصريح:-

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

- ١-١-١١-٨ في حالة وجود خطأ في التحديد الأصلي لمناطق إستعمالات الأراضي منذ البداية.
- ٢-١-١١-٨ في حالة أن مناطق إستعمالات الأرضي الحالية تمثل عبئاً على المالك وأن التقسيم الحالي غير ضروري للصالح العام.
- ٣-١-١١-٨ في حالة نمو المنطقة بصورة غير متناسبة مع إشتراطات المنطقة أي عن طريق منح إستثناءات من الأنظمة قبل صدور هذا النظام.
- ٤-١-١١-٨ في حالة تغير الأوضاع من آخر تحديد لمناطق إستعمالات الأرضي والتعديل سوف يكون للصالح العام وسلامة وصحة المواطنين.
- ٥-١-١١-٨ يتم رفع طلب التصريح بتعديل خريطة إستعمالات الأرضي من قبل الإدارة العامة للتخطيط العمراني مشفوعاً بالأسباب والمبررات لطلب التعديل ومتضمناً التعديلات المطلوبة إلى اللجنة العليا للتخطيط لدراسة الطلب وإقراره من صاحب الصلاحية أو من يخوله.

-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 بلوکات 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.



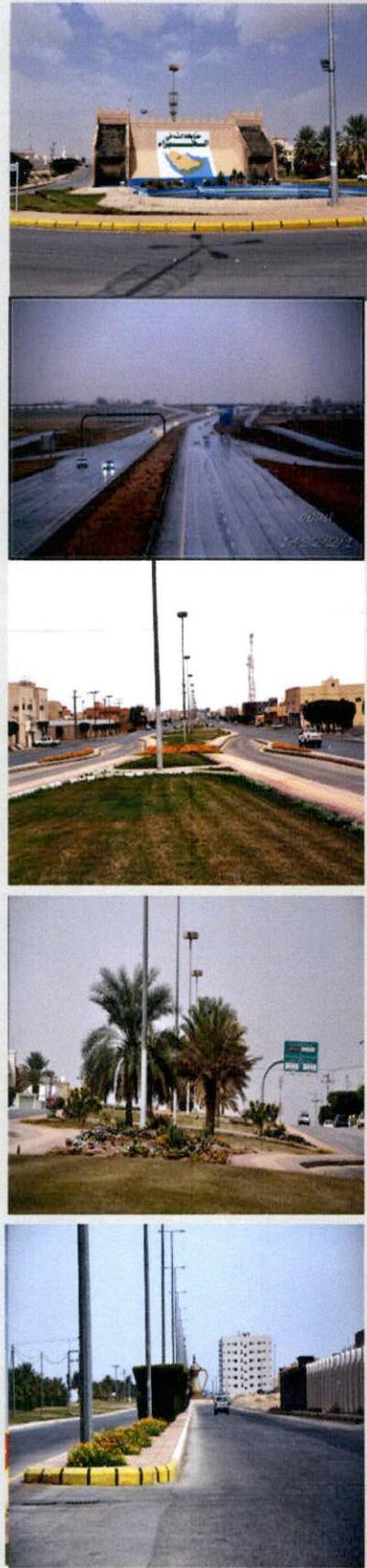
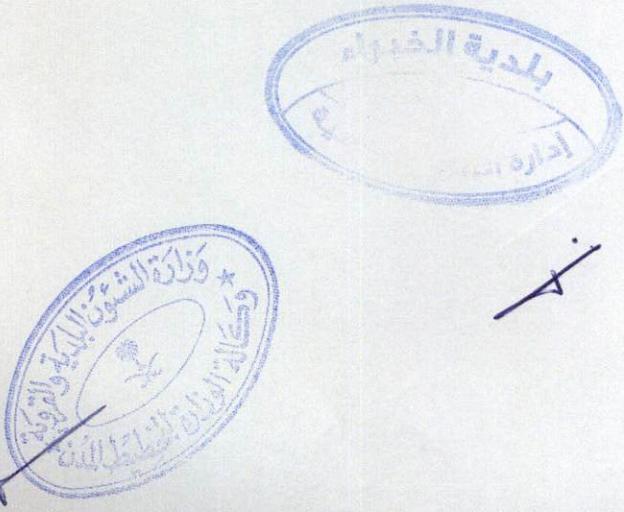
- تجنب الغاء عناصر ضرورية بالحي أو المنطقة التخطيطية كالمدارس والمساجد وما شابهها من الخدمات الحكومية. ٣-٢-١١-٨
- أن تكون مداخل المنطقة من طرق لا يقل عرضها عن (٣٠م). ٤-٢-١١-٨
- المحافظة على نسبة البناء المقررة لكل استخدام ونسب التخطيط النظامية. ٥-٢-١١-٨
- أن لا يؤثر التعديل على البيئة سلباً مع المحافظة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

١٢-٨ مخالفة إشتراطات وأنظمة البناء

أي مخالفة لإشتراطات وضوابط أنظمة البناء الواردة بهذا النظام يتم التعامل معها وفق ما ورد بـلائحة 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 التاسع الخلاصة





الفصل التاسع: الخلاصة

رسمت وثيقة الاشتراطات وضوابط البناء لمركز الخبراء ملامح التنمية العمرانية للمركز، بما يضمن ايجاد هوية عمرانية مميزة للمركز تبرز شخصيتها المكانية واهميتها على كافة الاصعدة تاريخياً وثقافياً واقتصادياً انطلاقاً من دورها التنموي كأحدى مراكز منطقة القصيم .

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

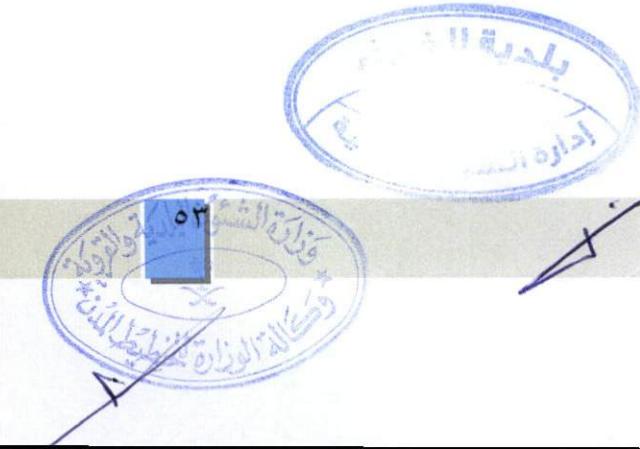
- تغطية كافة مناطق المركز من خلال توثيق الأوضاع الراهنة لاشتراطات وأنظمة البناء الحالية لكامل أحياها ومحاورها الرئيسية وشوارعهما الثانوية وحدودها الحالية .
- تلبية إحتياجات المواطنين والمطورين من خلال تطبيق أنظمة وضوابط عمرانية مرنة تخدم المصلحة العامة وتساعد على تشجيع الإستثمارات في المركز .
- المحافظة على خصوصية المناطق السكنية القائمة وحماية خصوصية الجوار .
- تشجيع إيجاد موافق سيارات كافية ضمن الأبنية وخارجها لأهمية هذا الإستخدام في التنمية العمرانية.

و عند اعداد المخطط المحلي التفصيلي لمركز الخبراء يتم مراعاة ما يلى :

- التعرف عن كثب أهم المقومات الأساسية لمركز الخبراء 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 مركز الخبراء محل الدراسة وذلك من خلال دمج مشروعات التخطيط العمراني وقوانين وأنظمة البناء بمفاهيم الاستدامة كتشريع استخدامات الطاقة واستخدام الطاقة المتجدددة 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 المركز.



- تكثيف التنمية العمرانية وتركيزها بغية الحد من ظاهرة الانتشار الاقفي والتوسعات العمرانية المبعثرة وذلك من خلال وضع ضوابط تنمية عمرانية وتحطيمية لاستغلال وتنمية اراضي الفضاء داخل المدينة وبخاصة القريبة من مركز المدينة والعمل على زيادة الكثافة السكانية وال عمرانية في تلك المراكز وكذلك على المحاور الرئيسية خاصة محاور النقل العام (ان وجدت او المقترحة) وذلك للاستفادة القصوى من المرافق والتجهيزات الأساسية والبني التحتية والخدمات الاجتماعية القائمة في المدينة.
- تطوير ومواءمة 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 المجاورةين ويستجيب لمتطلبات واتجاهات التنمية العمرانية والاقتصادية والاجتماعية المستهدفة ويحقق الكفاءة في استغلال الاراضي وتشجيع الاستثمارات في المدينة بشكل ينسجم مع اهداف المخطط المحلي التفصيلي.
- اشراك المجتمع المدني المحلي وجميع شركاء التنمية في المدينة (المجلس البلدي ومجلس المنطقة واللجنة العقارية بالغرفة التجارية ممثلا عن القطاع الخاص ،والقطاعات الحكومية ذات العلاقة ،وفئة الشباب بالمدينة) في مراحل اعداد المخطط المحلي التفصيلي لمركز الخبراء وتحديد ادوار الشركاء.
- وضع اليات وتنظيمات العمل الازمة لادارة تنفيذ وتفعيل المخطط المحلي التفصيلي للمدينة في خطوات مبسطة وسلسلة يتم من خلالها الشرح التفصيلي الواضح لآلية العمل حتى يتمكن العاملين في الامانة او البلدية وبمشاركة الجهات الاخرى ذات العلاقة من تنفيذ وتفعيل المخطط المحلي التفصيلي وتحويلة من وثيقة معتمدة الى مشاريع منفذة على ارض الواقع وهذا يتطلب انشاء اطار مؤسسي مسئول عن ادارة 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 توجية وضبط التنمية العمرانية في المدينة وضمان توفر الخدمات والمرافق لتحقيق بيئة عمرانية ملائمة تحقق التفاعل بين الانسان وبينه في المدينة.
- تهيئة البيئة العمرانية لمدينة الخبراء لجذب الاستثمارات بكافة مجالاتها، خاصة مع تحديد بعض المناطق الريادية على مستوى المدينة كنقط جذب للمستثمرين والمطورين على مستوى المركز.
- تحفيز الاستثمار نحو سرعة تنمية وتطوير المناطق القديمة بالمدينة، وذلك من خلال سياسات تشجيعية تعمل على ادماج الاراضي صغيرة المساحة وتحقيق اقصى استفادة منها بمنح ارتقادات اعلى بهذه المناطق، وذلك بما لا يخل من الصورة البصرية للمدينة ونظمها العمراني وخصوصية المجاورين.
- الحماية والحفاظ على المناطق السكنية بتوفير بيئة سكنية سوية لها خصوصيتها، سواء من خلال ضبط العلاقة البصرية بين هذه المناطق والمناطق الاخرى المميزة، وكذلك بنقل الانشطة المقلقة للراحة كالدورش والمستودعات ... الخ ومنع اي منشآت جديدة من هذه الانشطة.
- تحقيق الكفاءة الامثل لاستخدام الارض داخل المركز، مما يعمل على تحقيق المردود الاقتصادي للتنمية بما لا يخل بالابعاد الاجتماعية والبيئية والبصرية للمركز.
- الازام كافة الانشطة الحالية وال المقترحة بتوفير المواقف اللازمة للسيارات وفقا للاسس والمعايير التخطيطية.
- تطوير ومواءمة 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 إستغلال الاراضي وتشجيع الأستثمارات بشكل ينسجم مع أهداف مخططها المحلي التفصيلي .



- مراعاة الابعاد الإنسانية في عملية التنمية وخصوصاً لذوي الاحتياجات الخاصة وذلك بالزام وجود مواقف سيارات خاصة بهم وكذلك مراعاة تقليل حركتهم في التصميمات المعمارية للمنشآت التجارية والخدمية، بالإضافة إلى مراعاة الذوق العام وعدم التشويه البصري بضبط وتقييد اللوحات الإعلانية.
- مراعاة تحقيق استدامة التنمية، وخاصة التوجه نحو تضمين الطاقة الجديدة والتجددية في العملية العمرانية، بالزام المنشآت الخدمية والتجارية بالتحول إلى المباني الخضراء صديقة البيئة بتوفير جزء من احتياجاتها من الطاقة من خلال إنشاء وحدات توليد الطاقة الشمسية، كذلك التدوير الآمن للمخلفات الصلبة أو اتباع النظم البيئية في إدماج كافة المنشآت على مستوى المدينة في منظومة متكاملة لادارة المخلفات.



ث





www.alkhabrab.gov.sa