



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية
والقروية
وكالة الوزارة لخطط المدن



المخطط الارشادي لبلدية قصيم



جميع حقوق الطبع محفوظة لوزارة الشؤون البلدية والقروية
شوال ١٤٣٧هـ - يوليه ٢٠١٦م



بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِيْمِ



٢٤٣



خادم الحرمين الشريفين

الملك سلمان بن عبدالعزيز آل سعود



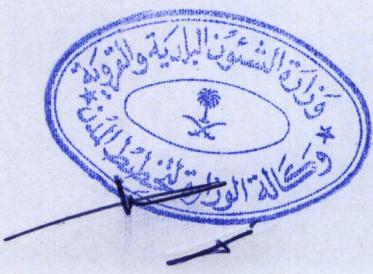


الأمير محمد بن نايف بن عبدالعزيز آل سعود
ولي العهد نائب رئيس مجلس الوزراء





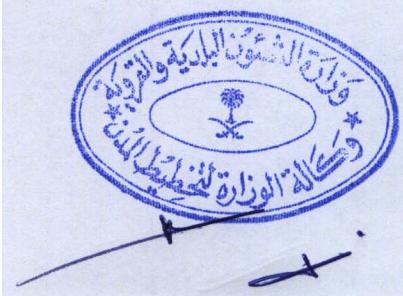
الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود
ولي ولي العهد النائب الثاني لرئيس مجلس الوزراء





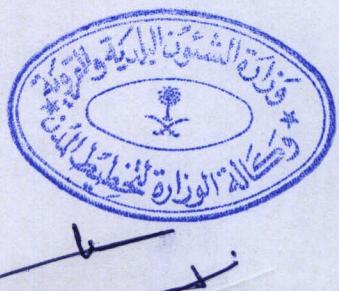
معالی المهنـدـس عبد اللـطـيف بن عبد العـلـمـك آل الشـيـخ

وزير الشـفـون الـبـلـدـية وـالـقـرـوـيـة





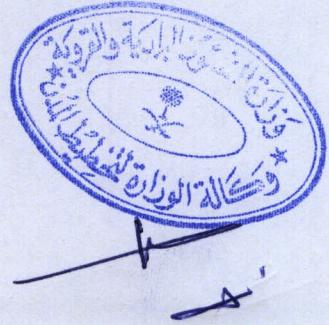
الحيز العمراني المعتمد لبلدية القصبياء





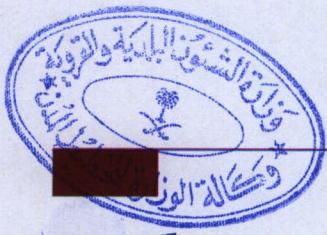
Source: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES and USGS, USDA, USGS, AEX, Getmapping, IGN, IGP, Swissstopo, and the U.S. Geological Survey.

الكتلة العمرانية الحالية لبلدية القصيّاء



قائمة المحتويات

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



قائمة الجداول

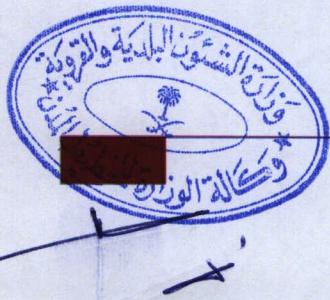
رقم الصفحة	الموضوع
١٤	جدول ١-٣ الشروط العامة لأنظمة البناء للمناطق السكنية
١٧	جدول ١-٤ توصيف المحاور التجارية الرئيسية
٢٠	جدول ٢-٤ توصيف المحاور التجارية الثانوية
٢٣	جدول ٣-٤ توصيف المحاور التجارية الفرعية
٢٥	جدول ٤-٤ اشتراطات الأسواق والمراكز التجارية
٢٥	جدول ١-٥ اشتراطات مناطق الاستعمال السكني الزراعي
٢٧	جدول ٢-٥ النسبة البنائية بالمناطق الصناعية طبقاً لمساحة الأرض
٢٧	جدول ٣-٥ معدلات موافق انتظار السيارات بالمناطق الصناعية
٢٨	جدول ٤-٥ اشتراطات المناطق الترفيهية والمفتوحة
٢٩	جدول ٥-٥ اشتراطات مناطق الخدمات المحلية
٢٩	جدول ٦-٥ اشتراطات مناطق الاستثمارات البلدية
٢٩	جدول رقم ٧-٥ توصيف أهم الاشتراطات التخطيطية على مستوى بلدية قصبياء
٣٧	جدول ٢-٧ معدلات موافق انتظار السيارات طبقاً لاستعمالات الاراضي
٣٨	جدول ٢-٧ ارتفاعات بعض العناصر المعمارية:

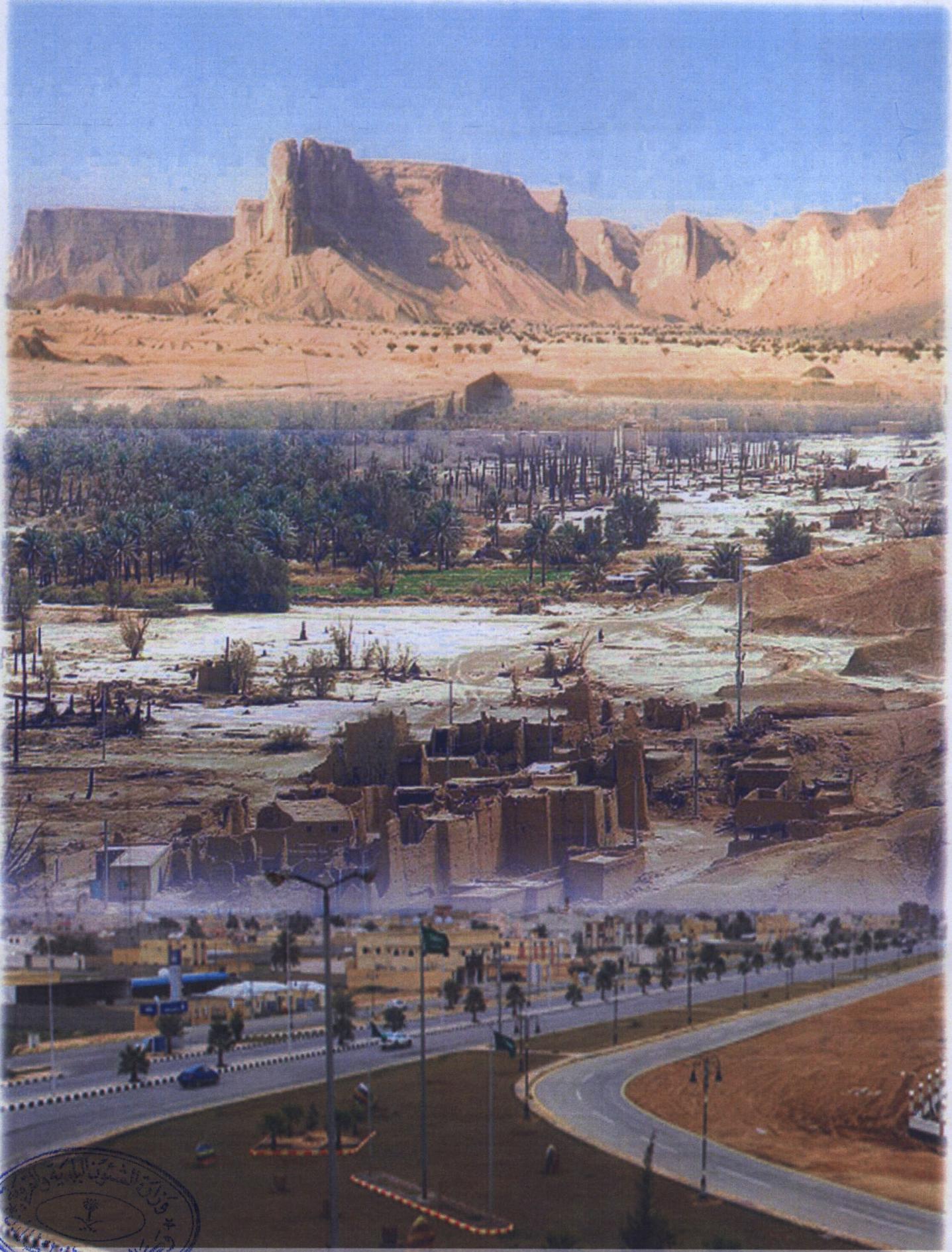


[Handwritten signature]

قائمة الخرائط

رقم الصفحة	الموضوع
	شكل ١-١ النطاق العمراني لبلدية قصبياء
١٥	شكل ١-٣ اشتراطات المناطق السكنية
١٨	شكل ١-٤ المحاور التجارية الرئيسية
٢١	شكل ٢-٤ المحاور التجارية الثانوية
٢٤	شكل ٣-٤ الشوارع التجارية الفرعية
٣٠	شكل ٤-٥ المخطط الارشادي لبلدية قصبياء





الفصل الأول - المقدمة

س

١- الاهمية التاريخية لبلدية قصبياء:

قصبياء أحد مراكز منطقة القصيم، وعرفت قصبياء قديماً عند أهل الجواء باسم "جو الحربيين" لطولها وسعتها فقد يهاجم اللصوص أو الاعداء أحد أطرافها والبقية لا تعلم ، وسميت قصبياء بهذا الاسم لكثره نبات القصب (البردي) المعروف الذي يتواجد في المستنقعات والمياه الضحلة فكلما سحبوا أهلها هذا النبات من الأرض يخرج عليهم الماء فكانه مواسير أو (قصبة الماء) فقد صغرت كلمة القصب لتصبح قصبياء ، أما اسمها في الأصل في التاريخ القديم (قو) وأصل كلمة قو هي الأرض المنخفضة وهكذا قال أحد الباحثين ان قصبياء كانت بحيرة قبل ملايين السنين وهي الآن منخفض أرضي، ومن أشهر المباني الاثرية بها قصر عنترة بن شداد) ويقع على جان قصبياء الغربي وقلعته حبطان مبنية من الحجارة ، (وقصر المشقوق أو قصر الراضي) الذي بناه راضي بن علي السليمان -رحمه الله- عام ١٢٥٠هـ.

٢- الموقع الجغرافي لبلدية قصبياء:

تقع قصبياء على خط ٢٦.٥٢.٦٤٣ N ودائرة عرض ٠٤٣.٣٤.٨٨٠ E وترتفع عن مستوى سطح البحر حوالي ٦٦٠ م

وتقع البلدية في الجهة الشمالية من عاصمة منطقة القصيم (مدينة بريدة) وتبعد مسافة ١٢.٥ كم عن طريق حائل القديم. ، كما تبعد قصبياء عن مدينة بريدة ٦٥ كم .

٣- سكان بلدية قصبياء

بلغ إجمالي عدد سكان بلدية قصبياء حسب المسميات السكانية للتجمعات (قصبياء الجديدة - مزارع جنوب قصبياء - مزارع شمال قصبياء - بلدية قصبياء) عام ١٤٣١ هـ ٥٥٣٩ نسمة طبقاً للنتائج الأولية للتعداد العام للسكان في مدن المملكة العربية السعودية.

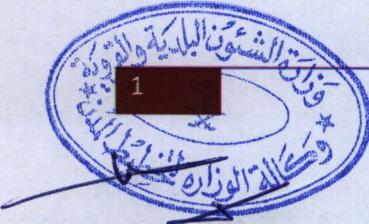
٤- الكتلة العمرانية لبلدية قصبياء

تنقسم الكتلة العمرانية لبلدية قصبياء في وقتنا الحاضر إلى قسمين:
القسم الأول : قصبياء الجديدة المسماة بـ (المخطط) وهو ما يتواجد به السكان بنسبة ٩٧% وهو واجهة البلد

القسم الثاني : قصبياء القديمة وهي أساس البلدة وهذه المنطقة عبارة عن منخفض أرضي يمتد من الجنوب إلى شمالاً محاذة الجبل الغربي في المنطقة السبخة والتي تبلغ أطوالها ٧×٤ كيلو متر ويعتلاها قصر عنترة بن شداد.

٥- مسطح الحيز العمراني والكتلة العمرانية لبلدية قصبياء

يبلغ مسطح الحيز العمراني لبلدية قصبياء ٢.٦٠٥ كم٢، وتبلغ مساحة قصبياء الجديدة المسماة بـ (المخطط) وهو ما يتواجد به السكان بنسبة ٩٧% حوالي ٢.٩ كم٢ ، كما تبلغ مساحة الكتلة المبنية ١.٢ كم٢ ، والمساحة المتبقية اراضي فضاء مخططة وغير مخططة وطرق وفراغات .



٦- استعمالات الأراضي لبلدية قصبياء

تبلغ المساحة المبنية بالمدينة ١٤٦.٨ هكتار ، ونظراً للحالة الكتلة العمرانية الحالية (المخطط) للبلدية فنجد أن تلك الكتلة يتسم نمط الهيكل العمراني لها بالخطيط الشبكي المعتمد مع وجود تدرج صحيح في عروض الطرق.

وتتقسم الكتلة العمرانية الحالية إلى أربعة أحياء تتكون من مجموعة مجاورات سكنية يتوسطها مجموعة من الخدمات الأساسية مثل الخدمات التعليمية (مدارس التعليم الأساسي) وبعض والخدمات الدينية (المساجد) والحدائق الترفيهية والمراكز التجارية، ويتوسط الكتلة العمرانية الحالية للبلدية مركز الخدمات الرئيسي الذي يتكون من مجموعة من الخدمات الحكومية والتجارية والدينية والترفيهية.

كما تم تخصيص واعتماد مجموعة الخدمات الحكومية والمخططات جنوب طريق (٤٠ م) جنوب الكتلة العمرانية الحالية للبلدية لإنشاء مجموعة من الخدمات الحكومية مثل (البريد - الدفاع المدني - ساحات للاحتفالات العامة - المحكمة - مركز الشرطة - مركز المرور - الاتصالات - فرع الضمان الاجتماعي - فرع البنك الزراعي).

وتبعد نسبة مساحة السكني ٢٤.١ % تقريباً من إجمالي مساحة المدينة أما السكني التجاري فيبلغ حوالي ٧.٢ % ثم تأتي بعد ذلك الاستعمالات الأخرى تدريجياً بدءاً بالمنطقة الإدارية والخدمات وبصفة عامة تعتبر حالات المباني جيدة على مستوى البلدية .

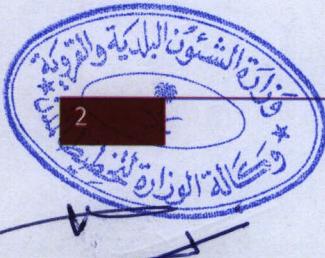
٧- الهدف من وثيقة المخطط الارشادي لبلدية قصبياء

تهدف وثيقة المخطط الإرشادي لبلدية قصبياء توثيق الأنظمة واللوائح والتشريعات العمرانية المعتمل بها حالياً بأمانة منطقة القصيم والبلديات التابعة لها خاصة فيما يتعلق باستعمالات ونظم اشتراطات البناء كمرحلة أولية .

بعد ذلك سيتم مراجعة وتقدير هذه الأنظمة واللوائح والتشريعات العمرانية وذلك لوضع التصورات المستقبلية المناسبة لاشتراطات وأنظمة البناء بما يحقق الرؤى والسياسات والاستراتيجيات المقترنة من قبل المخطط الإقليمي للمنطقة لتطوير بلدية قصبياء .

ويشمل المخطط الإرشادي لبلدية قصبياء وثيقة المخطط الارشادي للمدينة بالإضافة إلى اطلاس الأوضاع الراهنة لاشتراطات البناء بالبلدية لها ويوضح المخطط الإرشادي الآتي :

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



١-٨ منهجية وثيقة المخطط الإرشادي لبلدية قصبياء

لتحقيق أهداف الوثيقة تم بناء منظومة متكاملة للضوابط والنظم العمرانية ، حيث أنها تعتبر الإطار القانوني والتنظيمي لتطوير البنية العمرانية لبلدية قصبياء وقد انطلقت هذه الضوابط والنظم العمرانية من واقع البلدية واحتياطات استصدار تراخيص البناء المعمول بها في بلدية حاليا ، 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 .

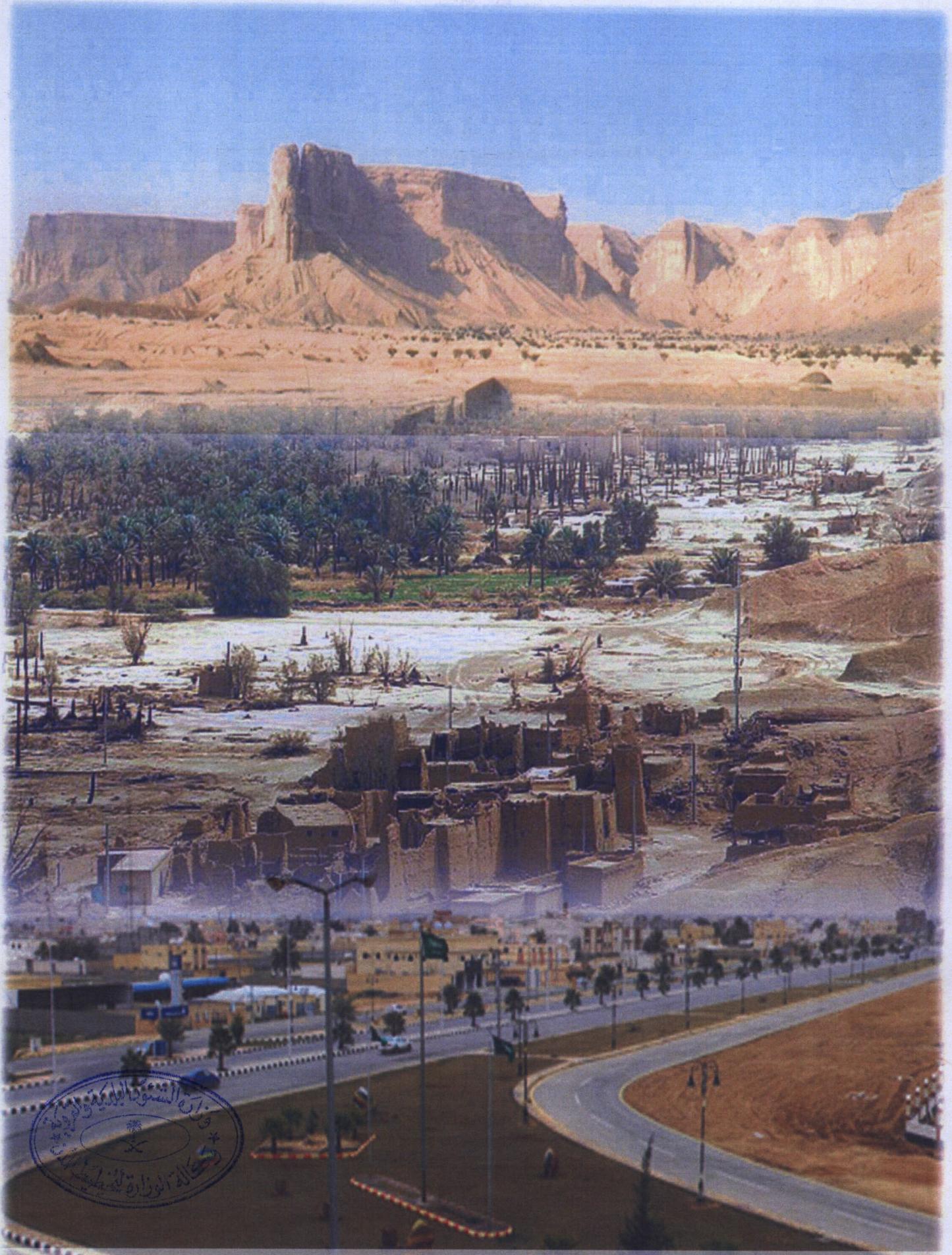
هذا وتعتبر هذه الوثيقة هي الأساس في تطبيق الضوابط والنظم العمرانية لبلدية قصبياء ولاغية لكل من صدر قبلها من ضوابط ونظم عمرانية فيما يتعلق بتوزيع استعمالات الأراضي وارتفاعات المباني ونظم البناء .

١-٩ مصادر معلومات المخطط الإرشادي لبلدية قصبياء :

- اعتمدت دراسة الاحتياطات والضوابط والنظم العمرانية لبلدية قصبياء على ما يلي
- ١- اللوائح والتعاميم والأدلة الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.
- ٢- موافقات البلديات الحالية.
- ٣- اشتراطات وضوابط المخططات المعتمدة.

وقبل ذكر وشرح الاحتياطات والضوابط وأنظمة البناء سيتم في الفصل القادم تعريف البعض المفاهيم والمصطلحات الفنية العامة المستخدمة بهذه الوثيقة وكذلك إيضاح بعض أساسيات وضوابط أنظمة البناء .





الفصل الثاني - المفاهيم والمصطلحات الفنية العامة وأسس وضوابط انظمة البناء

✓
✓

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

أولاً المفاهيم والمصطلحات الفنية:

مدخل:

وهو حق العبور من ملك عام إلى ملك خاص

شارع:

حق مرور عام لسير المركبات والمشاة

شارع مغلق:

شارع غير نافذ يخدم على عقار أو عدة عقارات

رواق:

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

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:

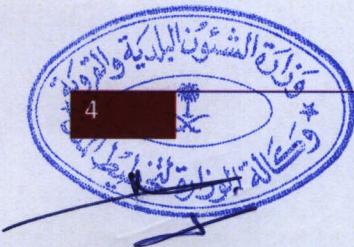
منطقة سكنية مسورة وغير مفتوحة لل العامة لها مداخل ومخارج محددة وتشتمل على خدمات ومرافق خاصة بها.

استعمال مشروط:

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

وحدة سكنية:

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



القسيمة:

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

مساحة القسيمة:

مجموع المساحة الأفقية الواقعه داخل خطوط تحديد القسيمة باستثناء الشوارع وحقوق المرور للوصول إلى عقارات أخرى.

قسيمة ركنية:

قسيمة تطل على شارعين أو أكثر بخلاف مرات المشاة.

خط مؤخرة القسيمة:

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

خط جانب القسيمة:

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

مساحة طوابق المبنى:

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

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: إذا كان معامل كتلة البناء (٣) ومساحة القسيمة (٢٠٠٠ م٢) فإن إجمالي مسطحات البناء المسموحة لها لجميع الطوابق هو $2000 \times 3 = 6000$ م٢.

المنسوب:

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



الخدمات التجارية:

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

حد الملكية:

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

ارتفاع المبني:

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

مبني أو استعمال غير مطابق مع النظام:

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

المالك:

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

وحدة تخطيطية خاصة:

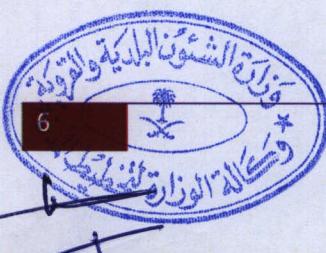
قطعة أرض يملکها شخص أو عدة أشخاص أو جهة حكومية أو قطاع خاص ويجري تخطيطها وتطویرها باعتبارها وحدة واحدة وتعفي من تطبيق قواعد معينة من انظمة استعمالات الأراضي وتقسيماتها لتحقيق أهداف بيئية يتعدى تحقيقها ان طبقت الأنظمة تطبيقاً حرفيًّا على القسيمة بمفردها.

اللوحات الإعلانية (اللافتات):

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

خط تنظيم الشارع:

هي الخطوط التي تمثل المسافة بينها عروض الشوارع.



استعمال:

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

المخططات المعمارية:

تعني المخططات والرسومات المعمارية للمنشأة.

اشتراطات الموقع:

هي الاشتراطات الخاصة بالخطيط العمراني وعلاقة المبني بالمبني والمنطقة حوله.

اشتراطات المساحة:

هي الاشتراطات الخاصة بمساحة قطعة الأرض لتناسب الأنشطة المسموح بها.

ممرات المشاة:

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

المناطق التجارية المختلطة:

هي المناطق التي تتعدد فيها الاستعمالات وتتنوع وتتدخل مع الاستعمالات السكنية سواء على مستوى المنطقة كلها أو على مستوى المبني الواحد من المساكن والمجمعات السكنية والخدمات الملحقة بها والمطاعم وال محلات والأسواق والمراكم التجارية والمبني المكتبي.

مناطق الخدمات الإقليمية:

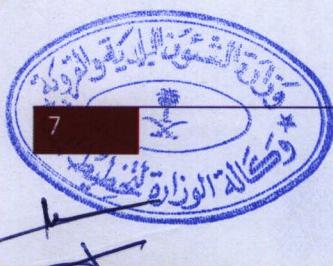
هي المناطق المخصصة للخدمات العامة والاستعمالات الإقليمية (جميع الخدمات والأنشطة التي لا تخص سكان الأحياء فقط) وتشمل المناطق المفتوحة والتعليمية والإدارية والخدمات الصحية والترفيهية والأمنية والإقليمية على مستوى المنطقة بالكامل.

المناطق السكنية:

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

المناطق الصناعية:

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



المراكم التجارية:

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

مراكز خدمات الاحياء:

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

المركز الترفيهي:

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

المشاريع المميزة:

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

المنطقة المركزية:

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

البلوك:

هو قسيمة او مجموعة قسائم محاطة بشوارع من جميع الجهات.

الرصيف:

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

السور:

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



منسوب نهر الشارع:

هو ارتفاع منتصف الشارع عن سطح البحر.

الاشتراطات التنظيمية:

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

الاشتراطات المعمارية:

هي الاشتراطات الخاصة بالتصميم المعماري للمبنى داخلياً وخارجياً.

اشتراطات الأمن والسلامة:

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

نسبة البناء:

هي النسبة المئوية لنتائج قسمة مجموع مساحة البناء للدور الأرضي على المساحة الإجمالية للقسيمة أو القسام.

الارتفاعات:

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

الحد الأقصى للطوابق:

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

القبو (البدروم):

هو طابق او أكثر يكون تحت الطابق الأرضي بحيث لا يزيد ارتفاعه عن متر ونصف المتر (٥.١متر) فوق مستوى سطح الأرض.



البروز:

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

سترة المبنى:

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

طابق الخدمة:

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

الميزانين:

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

الملحق الأرضي:

هو مبني منفصل عن المبني الأساسي في الطابق الأرضي ويكون استعماله ثانوياً أو مكملاً للاستعمال الرئيسي للمبني الأساسي.

الملحق العلوى:

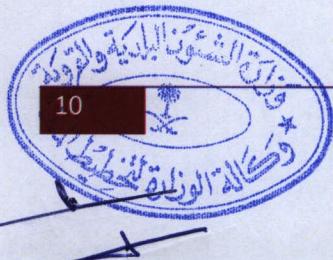
هو جزء من البناء يقام فوق سطح المبني الأساسي ويكون استعماله ثانوياً أو مكملاً للاستعمال الرئيسي للمبني الأساسي.

مواقف السيارات:

هي المساحات او الأماكن المخصصة لوقف السيارات.

مواقف السيارات بالقبو (البدروم):

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 وابعاد معينة تخدم ذوي الاحتياجات الخاصة ويتم توفيرها بنسبة ٥% من المجموع الكلي لمواقف السيارات المطلوبة.

المواقف متعددة الطوابق:

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

الشوارع التجارية:

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

المحاور التجارية:

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



ثانياً: أسس وضوابط أنظمة البناء

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

١- الاستخدامات الواردة ضمن حدود المخططات المعتمدة قبل صدور هذه الوثيقة ما لم يتم الغاؤها أو

تعديلها بموجب هذه الوثيقة أو خرائط الأطلال التفصيلية المعتمدة المرفقة يتم تطبيق كافة الضوابط والاشتراطات والأنظمة الواردة بهذه المخططات المعتمدة إلا إذا اعطت هذه الوثيقة ميزة تنموية أو تطويرية لاحقة للمخطط المعتمد السابق على أن يتم الالتزام بـ أي ضوابط أو اشتراطات وانظمة اضافية ليست موجودة بالمخطط المعتمد السابق.

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

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

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

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

٦- المحافظة على خصوصية المجاورين بحلول معمارية مناسبة.

٧- تبني الملحق العلوي والارضية وفق الانظمة المعمول بها حالياً وفقاً لتعليم صاحب السمو الملك وزیر الشؤون البلدية والقروية بهذا الشأن.

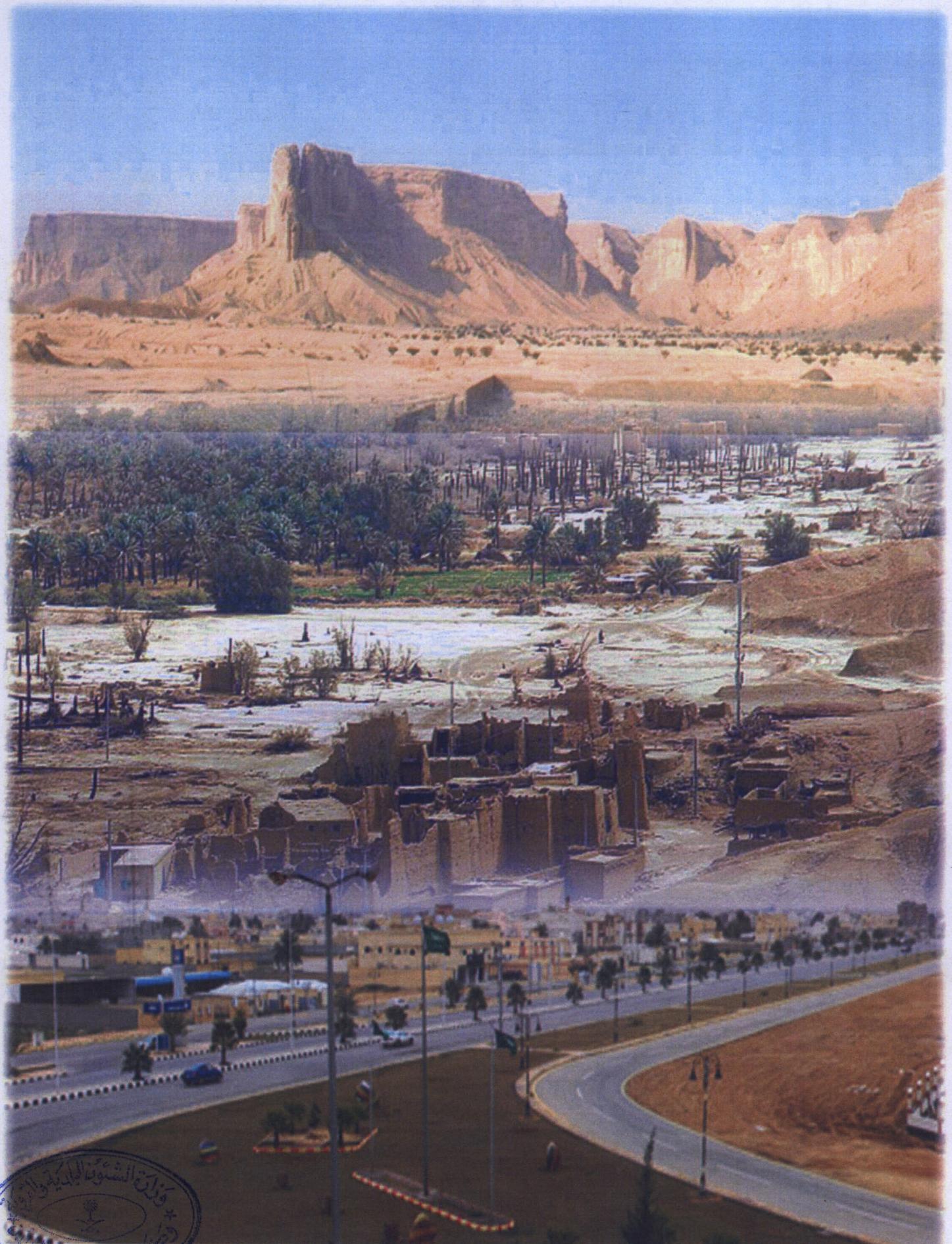
٨- توفير مواقف السيارات المعدلات المطلوبة وكذلك اجراء الدراسات المرورية في المواقع التي ترى الجهة المختصة الزام المطور بتقديمها حسب المعدلات والمعايير المطلوبة لكل مشروع.

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



- ١٠- مراعاة تطبيق الاشتراطات الخاصة بالجهات المعنية بالخدمات العامة كالتعليمية والصحية والأمنية وغيرها وكذلك الجهات المعنية بالمرافق وفق ما هو معتمد من انظمة بوزارة الشؤون البلدية والقروية.
- ١١- لا يسمح بالبناء على قطع الأراضي المخصصة للخدمات والمرافق العامة الا للغرض نفسه المخصصة له وذلك تمشياً مع الاوامر السامية بهذا الشأن.
- ١٢- الحد من الانتشار والتلوّح الاقفي والاستخدام الامثل للمرافق العامة داخل حدود النطاق العمراني.
- ١٣- لا يتم البناء على الأراضي الزراعية الواقعة ضمن الحيز العمراني الا بعد موافقة وزارة الزراعة على ذلك.
- ٤- فيما يخص الأراضي بالمخططات التقسيمية يراعى قبل اعطاء الفسوحات التأكيد من وجود البتر الخرسانية والتأكد من تنفيذ كامل المخطط على الطبيعة حسب اعتماده.
- ٥- تباع القطع بحدودها الموضحة بالرسم ولا يجوز تقسيمها إلى أجزاء أصغر.
- ٦- مراعاة متطلبات المناطق ذات الطبيعة الخاصة.
- ٧- تركيز التنمية العمرانية ضمن حدود الحيز العمراني المعتمد.
- وختاماً يلزم التأكيد قبل الخوض في توصيف أنظمة البناء على وجوب الالتزام التام بتطبيق جميع ما ورد في هذه الوثيقة وكذلك تطبيق جميع التعليمات ذات العلاقة الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية وامانة منطقة القصيم قبل تاريخ صدور هذه الوثيقة.





الفصل الثالث - توصيف أنظمة البناء للمناطق السكنية

✓
✓

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

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

الشروط العامة المجمعة للضوابط الرئيسية للبناء (نسبة البناء - الارتفاعات - الارتفاعات)

يحدد المخطط الارشادي لبلدية قصبياء الواقع المخصص لكل استعمال من الاستعمالات (السكنية - السكني الزراعي - الاستعمالات التجارية - الصناعية - الخدمية - الاماكن الترفيهية) داخل المناطق المخططة وغير مخططة والاشتراطات المتبعة في كل من هذه المواقع.

أولاً المناطق السكنية:

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

- **المناطق المخططة:** وهي المخططات التقسيمية المعتمدة كمناطق فيلات بارتفاع دور أو دورين أو مناطق عماير سكنية من ٣-٢ أدوار.
- **المجمعات السكنية:** وهي مناطق مخططة تابعة للمؤسسات والشركات وتكون عماير سكنية من ٣-٢ أدوار أو مناطق فيلات أو خليط منها، وتعتمد هذه المناطق طبقاً للمعايير والنظم المتبعة بأمانة القصيم ويكون نسبة البناء بها ٦٠% من مساحة الأرض مع تطبيق الارتفاعات النظامية.
- **المناطق السكنية العفوية:** ويتم البناء حسب الارتفاع المطلوب في الشارع المحيط بالموقع وحسب الصك مع توفير مناور التهوية النظامية وتأخذ هذه المناطق ارتفاع دورين بالمناطق الداخلية كما تأخذ عدد الطوابق المعمول به على المحاور والشوارع التجارية.

جدول ١-٣ يوضح الشروط العامة لأنظمة البناء للمناطق السكنية

مساحة القسمية	الارتفاعات			نسبة البناء	ارتفاع	الترميز	المنطقة
	جانبي	خلفي	أمامي				
لا نقل عن ٦٠٠ م٢	٢ م	٢ م	٥/١	%٦٠	دورين + ملحق	س ٢	منطقة (١)
لا نقل عن ٦٠٠ م٢	٢ م	٢ م	عرض الشارع بحد	%٦٠	دورين + ملحق	س ٢	منطقة (٢)
لا نقل عن ٦٠٠ م٢	٢ م	٢ م	ادني ٣ م	%٦٠	دورين + ملحق	س ٢	منطقة (٣)
لا نقل عن ٦٠٠ م٢	٢ م	٢ م			دورين + ملحق	س ٢	منطقة (٤)





الاصطلاحات	
(محاور تجارية رئيسية (ت 3	حد التنمية
محور تجاري ثانوية (ت 2	حجز صراري 1450
شواع تجارية ت 1	سكنى
سكنى مقتراح	سكنى
سكنى تجاري	سكنى

تنظيمات البناء

- يسري بالبناء على المحاور التجارية الرئيسية (ت 3) بنسبة بناء % 60 وعدد الطوابق المقامة ثلاثة طوابق.
- يسري بالبناء على المحاور التجارية الثانوية (ت 2) بنسبة بناء % 60 وعدد الطوابق المقامة طابقين.
- يسري بالبناء على الشوارع التجارية (ت 1) بنسبة بناء % 60 وعدد الطوابق المقامة طابقين بناء على حصر اللجنة التطبيقية منطقه القسم بتاريخ 1420/2/2.
- قبل إعطاء قصبات البناء يجب على البلدية التأكيد من وجود البئر الخراسانية وتذلك التأكيد من تنفيذ كامل المخطط على الطبيعة حسب اعتماده.
- شروع القطع بحودها الموضحة بالرسم ولابد من تقسيمها إلى أجزاء أصغر.
- قطع المخصصة للخدمات والمرافق العامة لا يسمح بالبناء عليها إلا للفرض نفسه.
- تؤخذ الشفطات حسب تعليمات معايدة وكل الوزارة رقم 4855 في 12/22.
- تكون الرفقات المائية لجميع قطع المخطط حسب التعليمات المنظمة لذلك لدى البلدية.
- تكون الرفادات المائية لجميع قطع المخطط حسب التعليمات المنظمة لذلك لدى البلدية.
- الأراضي الزراعية الواقع ضمن الحيز العراني الممنوعة بقرار زراعي يمكن تعديليها إلا بعد دور النظمي الخاص بها.
- الأراضي الزراعية التي أساس تملكتها حجة استحکام يتم تعديل استعمالها وفقاً لإجراءات تعديل الاستعمال.
- تم اعتماد المخطط بموجب قرار سمو الوزير رقم 4855 في 12/22.



المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
وكالة الوزارة لتنظيم المدن
امارة منطقة القصيم
الادارة العامة لتنظيم المدن
بلدية قصيماء
بلدية قصيماء

الشروط العامة للمضوابط		اسم الوحدة
النominale للمباني السكنية		١٤٣٧
نوع إعداد المخطط		المساحة والفرائض
الشمال	تركى عبدالهادى الميمونى	المساحة والفرائض
W	سلطان راضى العزى	اللهم
E	م/ فهد بن محمد الرشيدى	مدين
S	فهد بن سلطان	الخطاط
أمين منطقة القصيم		فهد بن ناصر
مقياس الرسم		فهد بن ناصر
1:12,500		فهد بن ناصر
م / صالح بن احمد الاحمد		فهد بن ناصر

رسالتة الفريدة يطلب جعله مصدراً موثقاً

الارتفاع	نسبة البناء	الارتفاع	نسبة البناء	الارتفاع	نسبة البناء	الارتفاع	نسبة البناء
٢ م	% ٦٠ لا تقل عن ٦٠٠ م	٢ م	% ٦٠ نورين + ملحق	٢ م	% ٦٠ نورين + ملحق	٢ م	% ٦٠ نورين + ملحق
٢ م	% ٦٠ لا تقل عن ٦٠٠ م	٢ م	% ٦٠ نورين + ملحق	٢ م	% ٦٠ نورين + ملحق	٢ م	% ٦٠ نورين + ملحق
٢ م	% ٦٠ لا تقل عن ٦٠٠ م	٢ م	% ٦٠ نورين + ملحق	٢ م	% ٦٠ نورين + ملحق	٢ م	% ٦٠ نورين + ملحق
٢ م	% ٦٠ لا تقل عن ٦٠٠ م	٢ م	% ٦٠ نورين + ملحق	٢ م	% ٦٠ نورين + ملحق	٢ م	% ٦٠ نورين + ملحق

الارتفاع	نسبة البناء	الارتفاع	نسبة البناء	الارتفاع	نسبة البناء	الارتفاع	نسبة البناء
٢ م	% ٦٠ لا تقل عن ٦٠٠ م	٢ م	% ٦٠ نورين + ملحق	٢ م	% ٦٠ نورين + ملحق	٢ م	% ٦٠ نورين + ملحق
٢ م	% ٦٠ لا تقل عن ٦٠٠ م	٢ م	% ٦٠ نورين + ملحق	٢ م	% ٦٠ نورين + ملحق	٢ م	% ٦٠ نورين + ملحق
٢ م	% ٦٠ لا تقل عن ٦٠٠ م	٢ م	% ٦٠ نورين + ملحق	٢ م	% ٦٠ نورين + ملحق	٢ م	% ٦٠ نورين + ملحق
٢ م	% ٦٠ لا تقل عن ٦٠٠ م	٢ م	% ٦٠ نورين + ملحق	٢ م	% ٦٠ نورين + ملحق	٢ م	% ٦٠ نورين + ملحق





جبل سهلان في الصيف

تنقسم شبكة الطرق والشوارع بالمخطط الارشادي ببلدية قصبياء بالشكل الشبكي المتعامد وعلى الرغم من ذلك تم مراعاة التقليل من التقاطعات الرباعية على قدر الإمكان، حيث تتقاطع مجموعة من المحاور العرضية مع مجموعة أخرى من المحاور الطولية لتشكل العصب الرئيسي للمخطط الارشادي لبلدية قصبياء، وتنقسم الطرق والشوارع ببلدية قصبياء إلى :

١- المحاور التجارية الرئيسية (ت-٣)

وهي محاور الحركة الرئيسية والتي لا يقل عرضها عن ٤٠ م والمبينة بالشكل (١-٣) ، ولا زلت الشوارع في بلدية قصبياء غير مسماه وسوف يتم توصيفها مكانيًا ، وتأخذ قطع الأراضي بالblok الموازي المطلة عليها الاستعمال المتنوع بعمق لا يتجاوز ١٠٠ م في المناطق الغير مخططة، ويكون ارتفاع القطعة ثلاثة ادوار ولا تتعدي نسبة البناء ٦٠٪ وتشمل المبني المطلة على هذه المحاور المجمعات السكنية والمرافق التجارية الكبيرة والفنادق والأسواق التجارية المجمعة وتمثل هذه المحاور في:

أ- (ش ١) شارع عرض ٤٠ متر:

هو الشارع الواقع جنوب الكتلة العمرانية (المخطط) ويقع تقريباً في منتصف الحيز العمراني للبلدية ، ويبعداً من الناحية الغربية من نقطة تقاطعه مع الضلع الغربي للحيز العمراني المعتمد عند نقطة احداثيات بنظام UTM-WGS 1984 ($x = 363533.957 - y = 2973743.1826$) ، ومتوجه نحو الشرق حتى نقطة تقاطعه مع الضلع الشرقي للحيز العمراني المعتمد عند نقطة احداثيات بنظام ($x = 365998.4575 - y = 2974060.1791$) بنظام UTM-WGS 1984.

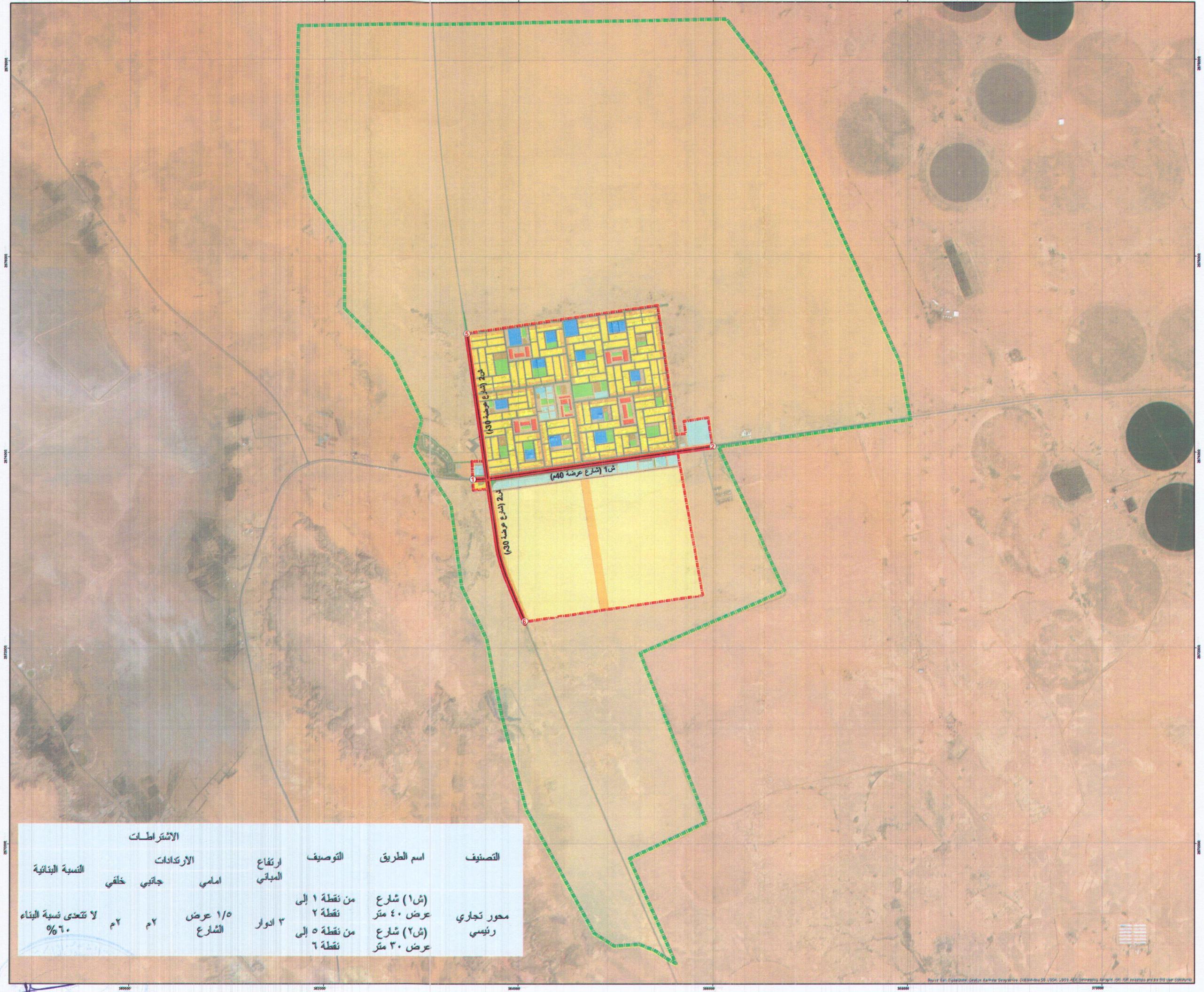
ب- (ش ٢) شارع عرض ٣٠ متر:

هو الشارع الواقع غرب الكتلة العمرانية (المخطط) والمنطبق على الضلع الغربي من الحيز العمراني المعتمد للبلدية ، ويبعداً من الناحية الشمالية من نقطة تقاطعه مع الضلع الشمالي للحيز العمراني المعتمد عند نقطة احداثيات بنظام UTM-WGS 1984 ($x = 363472.8993 - y = 2975209.968$) ، ومتوجه نحو الجنوب حتى نقطة تقاطعه مع الضلع الجنوبي للحيز العمراني المعتمد عند نقطة احداثيات بنظام ($x = 364066.0143 - y = 2972271.9459$) بنظام UTM-WGS 1984 .

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

النسبة البنائية	الاشتراطات			التصنيف
	الارتفاع المباني	الارتفاعات	التوصيف	
لا تتعدي نسبة ٦٠ % للبناء	٥/١ امامي عرض الشارع	٣ أدوار	من نقطة ١ إلى نقطة ٢	(ش ١) شارع عرض ٤٠ متر
	٢ جانبي م عرض الشارع		من نقطة ٥ إلى نقطة ٦	(ش ٢) شارع عرض ٣٠ متر





موجة المدنية باللسنة الميلادية

المنطقة	العام	العنوان
المنطقة الغربية	٢٠١٣	العنوان
المنطقة الوسطى	٢٠١٤	العنوان
المنطقة الشرقية	٢٠١٥	العنوان
المنطقة الجنوبية	٢٠١٦	العنوان
المنطقة الشمالية	٢٠١٧	العنوان
المنطقة الغربية	٢٠١٨	العنوان
المنطقة الوسطى	٢٠١٩	العنوان
المنطقة الشرقية	٢٠٢٠	العنوان
المنطقة الجنوبية	٢٠٢١	العنوان
المنطقة الشمالية	٢٠٢٢	العنوان

المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
وكالة الوزارة لتنظيم المدن
أمانة منطقة القصيم
الادارة العامة للتخطيط العمراني
بلدية قصيماء

٢- المحور التوجيهية الثلثوية (ت-٢)

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

أ- (ش٣) شارع عرض ٣٠ متر:

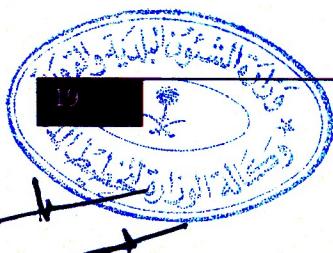
هو الشارع الواقع شرق الكتلة العمرانية (المخطط) والمنطبق على الضلع الشرقي من العيز العمراني المعتمد للبلدية ، ويبدأ من الناحية الشمالية من نقطة تقاطعه مع الضلع الشمالي للحيز العمراني المعتمد عند نقطة احداثيات بنظام ١٩٨٤ UTM-WGS (y= 2975491.6174 - x= 365425.1477) ، ومتوجه نحو الجنوب حتى نقطة تقاطعه مع شارع (٤٠ م) عند نقطة احداثيات بنظام (x= 365899.0362 - y= 2972548.1782) UTM-WGS ١٩٨٤.

ب- (ش٤) شارع عرض ٣٠ متر:

هو الشارع الواقع شمال الكتلة العمرانية (المخطط) والمنطبق على الضلع الشمالي من العيز العمراني المعتمد للبلدية ، ويبدأ من الناحية الغربية من نقطة تقاطعه مع الضلع الغربي للحيز العمراني المعتمد عند نقطة احداثيات بنظام ١٩٨٤ UTM-WGS (y= 2975206.4613 - x= 363473.7624) ، ومتوجه نحو الشرق حتى نقطة تقاطعه مع الضلع الشرقي للحيز العمراني المعتمد عند نقطة احداثيات بنظام (x= 365425.1477 - y= 2975491.6174) UTM-WGS ١٩٨٤.

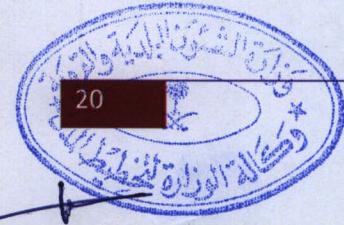
ج- (ش٥) شارع عرض ٢٥ متر:

هو الشارع الواقع في منتصف الكتلة العمرانية (المخطط) ، ويبدأ من الناحية الشمالية من نقطة تقاطعه مع الضلع الشمالي للحيز العمراني المعتمد عند نقطة احداثيات بنظام UTM-WGS ١٩٨٤ (y= 2975362.3392 - x= 364446.4271) ، ومتوجه نحو الجنوب حتى نقطة تقاطعه مع الضلع الجنوبي للحيز العمراني المعتمد عند نقطة احداثيات بنظام (x= 364888.4578 - y= 2972396.9011).



ويوضح الجدول ٢-٤ التالي توصيف المحاور التجارية الثانوية بالمخبط الارشادي لبلدية قصبياء

الاشتراطات			التوصيف	اسم الطريق	التصنيف
النسبة البنائية	الارتفاعات	ارتفاع المباني			
لا تتعدي نسبة ٦٠% للبناء	٥/١ امامي	دورين	من نقطة ٣ إلى نقطة ٤ عرض ٣٠ متر	(ش ٣) شارع	محور تجاري ثانوي
	عرض الشارع		من نقطة ٤ إلى نقطة ٥ عرض ٣٠ متر	(ش ٤) شارع	
	جانبي ٢م خلفي ٢م		من نقطة ٧ إلى نقطة ٨ عرض ٢٥ متر	(ش ٥) شارع	



الشوارع التجاريه المزمعة (ت-١)

وهي محاور العرفة المبنية بالشكل (٣-٣) والتي يتراوح عرضها من (٢٠م إلى ٢٥م) والتي يسمح عليها بالنشاط التجاري المحدود والاستعمال المتنوع السكني والسكنى التجاري والشقق المفروشة والحد الأقصى للارتفاع بها دورين وتمثل هذه المحاور في:

أ- (ش٦) شارع عرض ٢٥ متر:

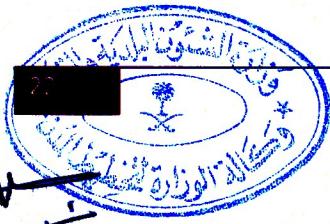
هو الشارع الواقع في الجزء الشرقي من الكتلة العمرانية (المخطط) ، ويبدأ من الناحية الشرقية من نقطة تقاطعه مع الضلع الشرقي للحيز العمراني المعتمد عند نقطة احداثيات بنظام UTM-WGS1984 ($x=365537.8148$ - $y=2974649.528$) ، ومتوجه نحو الغرب حتى نقطة تقاطعه مع شارع (٢٥م) عند نقطة احداثيات بنظام UTM-WGS 1984 ($x=364573.9684$ - $y=2974509.0352$).

ب- (ش٧) شارع عرض ٢٥ متر:

هو الشارع الواقع في الجزء الغربي من الكتلة العمرانية (المخطط) ، ويبدأ من الناحية الغربية من نقطة تقاطعه مع الضلع الغربي للحيز العمراني المعتمد عند نقطة احداثيات بنظام UTM-WGS1984 ($x=363567.5198$ - $y=2974590.8192$) ، ومتوجه نحو الشرق حتى نقطة تقاطعه مع الطريق (٢٥م) عند نقطة احداثيات بنظام UTM-WGS 1984 ($x=364534.2251$ - $y=2974731.4141$).

ج- (ش٨) شارع عرض ٣٠ متر:

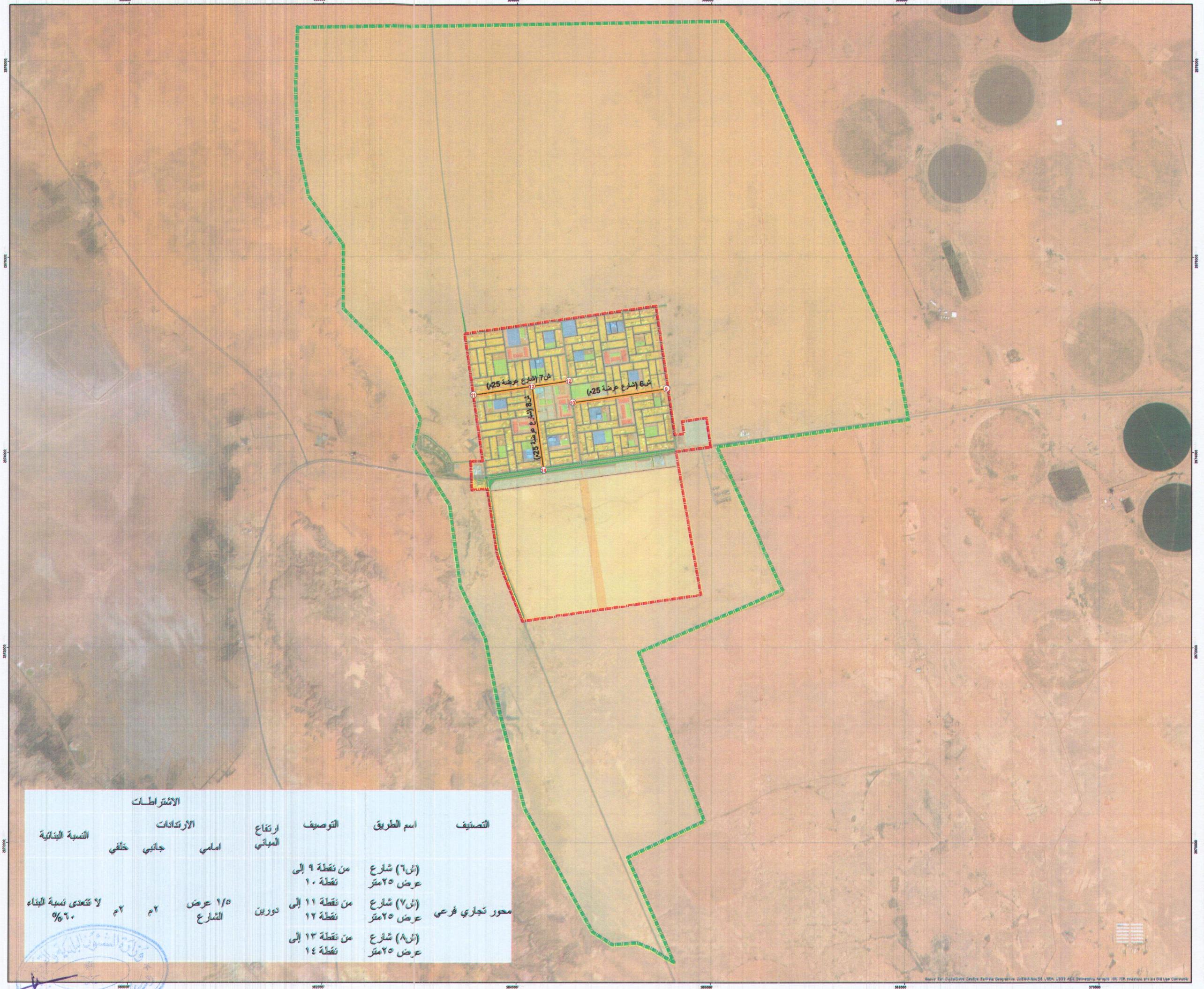
هو الشارع الواقع جنوب غرب الكتلة العمرانية (المخطط) ، ويبدأ من الناحية الشمالية من نقطة تقاطعه مع الضلع الغربي للحيز العمراني المعتمد عند نقطة احداثيات بنظام 1984 UTM-WGS ($x=364153.5777$ - $y=2974674.8869$) ، ومتوجه نحو الجنوب حتى نقطة تقاطعه شارع عرضه (٤٠م) عند نقطة احداثيات بنظام 1984 UTM-WGS ($x=364276.9256$ - $y=2973817.325$).



ويوضح الجدول ٤-٣ التالي توصيف المحاور التجارية الفرعية ببلدية قصيماء

النسبة البنائية	الاشترادات			التصنيف
	ارتفاع المبني	الارتدادات	التوصيف	
لا تتعدي نسبة ٦٠% للبناء	دورين	٥/١ امامي	من نقطة ٩ إلى نقطة ١٠	(ش٦) شارع عرض ٢٥ متر
		عرض الشارع جانبى ٢م	من نقطة ١١ إلى نقطة ١٢	(ش٧) شارع عرض ٢٥ متر
		خلفي ٢م	من نقطة ١٣ إلى نقطة ١٤	(ش٨) شارع عرض ٢٥ متر





موقع المدينة بالنسبة لمنطقة:	البلدة
الإسكندرية	بورتو
طنطا	القاهرة
أسيوط	الإسكندرية
الإسماعيلية	الإسكندرية
دمياط	الإسكندرية
المنصورة	الإسكندرية
قليوبية	الإسكندرية
الإسكندرية	الإسكندرية
الإسكندرية	الإسكندرية
بنها	الإسكندرية
الإسكندرية	الإسكندرية
الإسكندرية	الإسكندرية
الإسكندرية	الإسكندرية

المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والبيئة
وكالة الوزارة لتنظيم البيئة
أمانة منطقة القصيم
الادارة العامة للتخطيط المعماري
بلدية قصيماء

ثانياً الأسواق والمراكم التجارية:

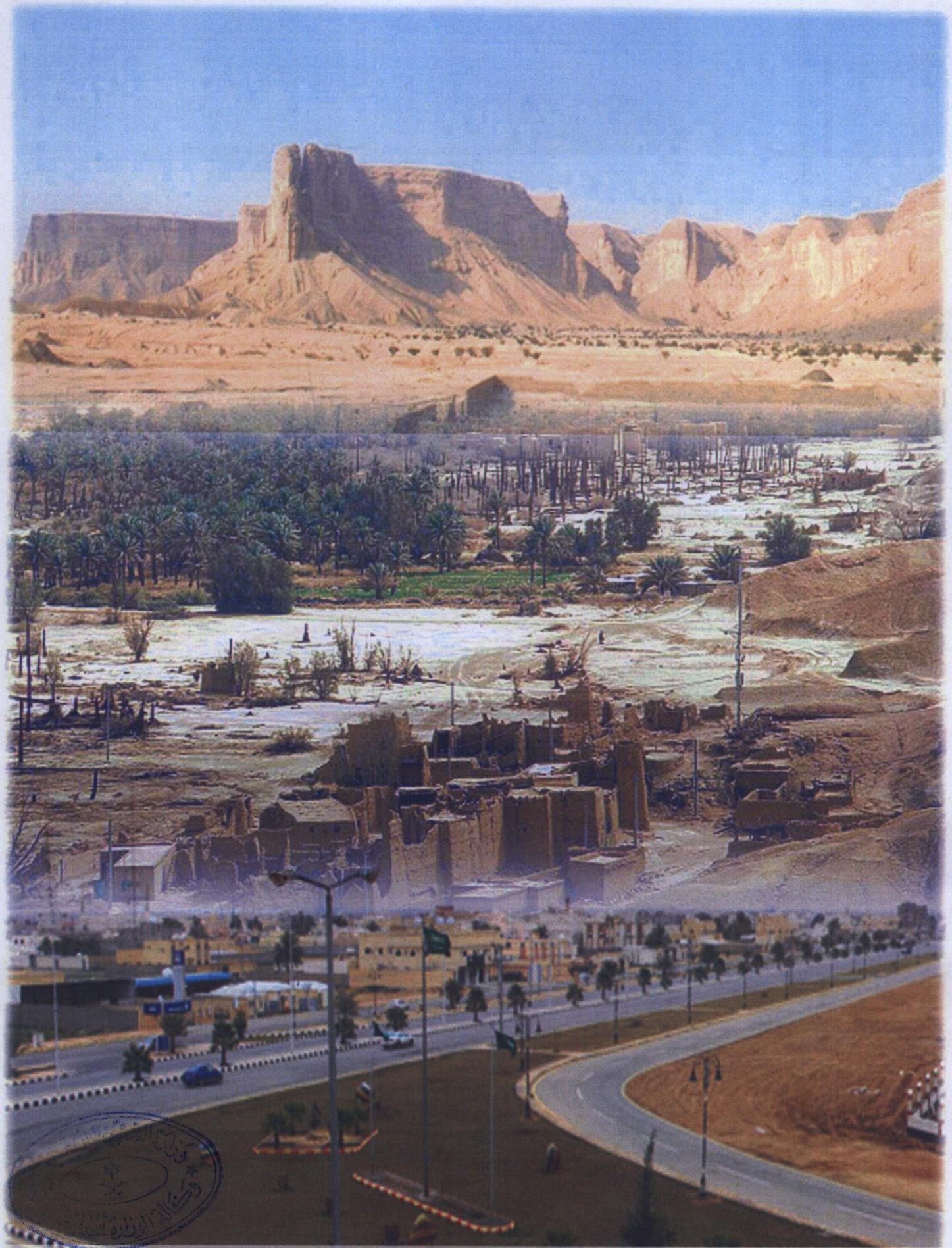
يتم السماح بإنشاء الأسواق والمراكم التجارية على المحاور التجارية الرئيسية ويكون البناء على نسبة ٦٠٪ من مساحة الأرض ويتم توفير الأعداد المطلوبة من مواقف انتظار السيارات بمعدل ١ سيارة لكل ٥٠ م٢ من المساحات التجارية بالمبني ويراعى عدم فتح أبواب للجمهور على الشوارع السكنية المحيطة بالسوق أو المركز التجاري مع توفير معالجات لواجهات الخلفية المطلة على المناطق السكنية التي تمنع كشف الهوا.

ويتم تطبيق نظام الملحق العلوي حسب تعليم سمو الوزير رقم ٦٠٥٤٨ بتاريخ ١٤٣١/١٢/١٨ بخصوص السماح ببناء الملحق العلوي على العمارت بمختلف استخداماتها (سكنية - تجارية - إدارية) وبنسبة لا تزيد عن ٥٠٪ من مساحة الدور الأخير.

جدول ٤-٤ اشتراطات الأسواق والمراكم التجارية

مساحة الكمية	الارتفاعات المبنية	الاستعمالات المسموح بها
٢ م٢	٩٦٠٪	حسب الموقع (٢ - ٣ أدوار)
٢٠.٥ م٢	٥٪	أمامي ١/٥ عرض الشارع بعد ادنى ٤ متر - جانبي وخلفي ٢٠.٥ م
١٠٠٠ م٢	لا تقل عن	





الفصل الخامس - توصيف أنظمة البناء للمناطق الغير سكنية

أولاً: مناطق الاستعمال السكني الزراعي:

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

جدول ١-٥ اشتراطات مناطق الاستعمال السكني الزراعي

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

ثانياً المناطق الصناعية:

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

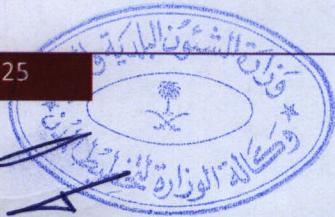
وتصنف الصناعات طبقاً لمدى تأثيرها وخطورتها على البيئة والصحة العامة كما ترتبط بالمصادر والمواد الأولية وحجم الصناعات وما تحتاجه من مساحات وحجم العمالة وفيما يلي عرض للضوابط والنظم المطبق لكل مستوى من مستويات المناطق الصناعية.

- الصناعات الثقيلة:

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

- الصناعات المتوسطة:

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



- الصناعات الخفيفة:

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

- ١- مراكز خدمة السيارات: وهي المراكز التي تضم عدداً من الورش المنفصلة تشمل كافة خدمات الصيانة المتعلقة بالسيارات مثل ورش الميكانيكا وورش الكهرباء والسمكرة والدهان وورش الردياتيرات.
- ٢- مراكز الصيانة المتخصصة: وهي عبارة عن ورشة كبيرة مستقلة يتم بداخلها كافة اعمال الصيانة والاصلاح للسيارات فيما عدا السمسرة مثل مراكز الصيانة التابعة لوكالات السيارات.
- ٣- الورش الصناعية: وهي الورش التي تعمل في مجالات التصنيع والتجميع والتركيب لمنتجات معينة مثل ورش اعمال النجارة وتصنيع الاثاث وورش الحداقة والالومنيوم وصناعة الأواني الفخارية وورش السمسرة وبوبة السيارات وورش ميكانيكا المعدات الثقيلة.
- ٤- الورش الخفيفة: وهي الورش المنفصلة التي يغلب على طبيعة عملها الصيانة والاصلاح والتركيب لأجزاء واجهزه منفصلة مثل ورش الديكورات والاعلانات و محلات تركيب زجاج السيارات والتنجيد والفرش و محلات بيع واصلاح اطارات السيارات.

- مناطق المستودعات:

وتشمل مستودعات تخزين المواد غير البترولية مثل مستودعات الاخشاب ومواد البناء وحديد التسليح والاسمنت والوحدات الجاهزة لأغراض البناء والبلاط بالإضافة إلى أماكن تخزين الحاويات ومواقف الشاحنات والسيارات ويلحق بها مستودعات المفروشات والاثاث ومستودعات أدوات والآلات الزراعية.

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

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



جدول ٢-٥ النسبة البنائية بالمناطق الصناعية طبقاً لمساحة الأرض

نسبة الاشغال (النسبة البنائية)	مساحة الأرض (م²)
%٦٥	٥٠٠٠ حتى
%٧٠	١٠٠٠٠ - ٥٠٠٠
%٧٥	٢٠٠٠٠ - ١٠٠٠٠
%٨٠	٣٠٠٠٠ - ٢٠٠٠٠
%٨٥	٣٠٠٠٠ اكبر من

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

جدول ٣-٥ معدلات مواصف انتظار السيارات بالمناطق الصناعية

المعدل	الاستعمال بالمصنع
٢م٢٠٠ - ١٦٠	موقف لكل ١٦٠ من مساحة المخازن والمستودعات
٢م ١٦٠ - ١٢٠	موقف لكل ١٢٠ من مساحة ارضية الانتاج بالمصنع
٢م ٤٠	موقف لكل ٤٠ من مساحة ارضية المكاتب الادارية

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

الضوابط العامة لمصانع الخرسانة الجاهزة

- يتم اقامة مصنع الخرسانة الجاهزة في المناطق المحددة كمناطق صناعية وتعطى مصانع الخرسانة الترخيص لفترة زمنية لا تقل عن ٥ سنوات ولا تزيد عن ١٠ سنوات وذلك لإعادة دراسة الحاجة إلى المصنع وتأثيره على المناطق المحيطة.
- لا تقل مساحة قطة الأرض المخصصة للمصنع عن ٢٥٠٠٠م² ويراعى سهولة الوصول إلى الموقع من خلال الطرق الرئيسية والشريانية.
- لا يسمح بإقامة مصانع الخرسانة على الأراضي الزراعية.



- تكون جميع نشاطات التصنيع متوسطة لموقع المصنع ويخزن الركام في موقع مسقوفة ومحممة لمنع انتشار الغبار وتجنب العوامل الجوية.
- يتم سفلة الطرق داخل الموقع بالكامل وعمل ارضيات خرسانية اسفل الخلطات المركزية واماكن تنظيف الشاحنات.
- تنظيم عملية الحركة والمرور داخل المصنع مع عمل الاشارات المرورية اللازمة.
- يتم تكتيف التسجير في محيط المصنع للتقليل من انتشار الغبار الناتج عن عملية الخلط.

الضوابط العامة لمناطق الصناعات الخفيفة

- لا يقل طول ضلع قطعة الأرض المخصصة للورشة على الشارع عن ٣٠ م.
- الحد الأدنى لمساحة قطعة الأرض ٢١٨٠٠ م٢.
- يتم توفير موقف سيارات بواقع موقف / ٢١٠٠ م٢ من المساحة الإجمالية.
- لا يقل الارتداد على الشوارع الرئيسية عن ٦ م.
- لا يقل الارتداد على الشوارع الفرعية عن ٣ م.
- الارتفاع المسموح به دور واحد (ارضي فقط) بارتفاع ٦ م كحد أقصى مع امكانية عمل ميزانين لمكتب الادارة.
- لا تزيد النسبة البنائية عن ٤٠ % من مساحة الأرض.

الضوابط العامة لمناطق المستودعات

- يتشرط أن يكون الموقع ضمن المخططات المحددة كمستودعات بالمخطط الارشادي.
- لا يسمح بإقامة المستودعات على الأراضي الزراعية.
- الحد الأدنى لطول ضلع قطعة الأرض على الشارع الرئيسي ٢٥ م، والحد الأدنى لعمق قطعة الأرض ٤٠ م ولا تزيد مساحة المستندع عن ١٠٠٠ م٢.
- الارتداد الأمامي لا يقل عن ١٠ م والارتدادات الجانبية والخلفية لا تقل عن ٥ م.
- لا يزيد ارتفاع المبنى عن ٨ م سواء كان من الخرسانة المسلحة أو من الهياكل المعدنية.
- يلزم تخصيص مواقف سيارات بمعدل موقف / ٢٧٠ م٢ مع توفير موقف الناقلات والشاحنات.

ثالثاً: المناطق الترفيهية والمفتوحة:

جدول ٤-٤ اشتراطات المناطق الترفيهية والمفتوحة

الاستعمالات المسموح بها	ارتفاعات المبني	نسبة المبني	مساحة القسمة
كافيتريات - مطاعم - ملاعب - مناطق خضراء - لعب اطفال - اماكن السير والجري - التظار السيارات	دور واحد	% ٥	لا تقل عن ٢٠٠٠ م٢



رابعاً: مناطق الخدمات المحلية:**جدول ٥-٥ اشتراطات مناطق الخدمات المحلية**

الخدمات العامة بأنواعها (ديني - تعليمي - صحي - اجتماعي - اداري - ثقافي)	الاستعمالات المسموح بها
ثلاثة أدوار	ارتفاعات المبني
% ٦٠	نسبة المبني
لا تقل عن ١٥٠٠ م٢	مساحة القسمة

خامساً: مناطق استثمارات بلدية:**جدول ٦-٥ اشتراطات مناطق الاستثمارات البلدية**

معارض تجارية - مباني ادارية - مطاعم - ترفيهي	الاستعمالات المسموح بها
كثافة متوسطة (من ١٠٠ - ١٥٠ شخص / هكتار)	الكثافات
طبقاً لمسطح الأرض وموقعها بحد أقصى ٥ أدوار	ارتفاعات المبني
% ٥٠	نسبة المبني
امامي ٥/١ عرض الشارع جانبي وخلي ٢ م	الارتفاعات
لا تقل عن ١٠٠٠ م٢	مساحة القسمة

ويوضح الجدول رقم ٧-٥ التالي ملخص لتوصيف أهم الاشتراطات لمخطط الارشادي لبلدية القصبياء

الارتفاعات	نسبة البناء	الارتفاع	الاستعمال	المنطقة
جانبي ٢ م	حدي ٣ م % ٦٠	حسب الموقع	سكنى - مركز خدمات - مناطق خضراء	المناطق السكنية
جانبي ٢.٥ م	حدي ٤ م % ٦٠	حسب الموقع	سكنى تجاري - اداري - خدمات عامة - مناطق ترفيهية	الأسواق والمراكم التجارية
جانبي ٣ م	حدي ٣ م % ٤٠	دورين + ملحق	سكنى - مركز خدمات - مناطق خضراء	السكنى الزراعي
تبعاً لنوع النشاط كما سبق ذكره تفصيلاً		صناعات ثقيلة ومتوسطة وخفيفة ومناطق مستودعات		المناطق الصناعية
		دور واحد	كافيتريات - مطاعم - ملاعب - مناطق خضراء - انتظار سيارات	المناطق الترفيهية
٣ م	حدي ٣ م % ٦٠	٣ أدوار + ملحق	ديني - تعليمي - صحي - اجتماعي - اداري	المناطق الخدمية
٢ م	٥/١ عرض الشارع % ٥٠	حسب الموقع	معارض تجارية - مباني ادارية - مطاعم - ترفيهي	الاستثمارات البلدية





- تنظيمات البناء:**
- يسعى للبناء على المحاور التجارية الرئيسية (٣) بنسبة بناء ٦٠% وعدد الطوابق الناظمة ثلاثة طوابق.
 - يسعى للبناء على المحاور التجارية الثانوية (٢) بنسبة بناء ٦٠% وعدد الطوابق الناظمة طابقين.
 - يسعى للبناء على شوارع التجارية (١) بنسبة بناء ٦٠% وعدد الطوابق الناظمة طابقين بناء على محضر اللجنة العليا للتخطيط القسم بتاريخ ١٤٢٠/٢/٢.
 - قبل إعطاء تصريح البناء يجب على البلدية التأكد من وجود البتر الفرسائية وكذلك التأكد من تنفيذ كامل المخطط على الطبيعة حسب اعتماده.
 - تتابع القسم بحثها الموضحة بالرسم ولابجوز تخصيصها إلى أجزاء أصغر.
 - المخطط المخصص للخدمات والمرافق العامة لا يسعى للبناء عليها إلا لفرض نفسه.
 - تؤخذ الشفطات حسب تصريح سعادة وكيل الوزارة رقم ٤٨٥٥ في ١٣٩٨/١٢/٢.
 - تكون ارتكادات المباني لجميع قطع المخطط حسب التخطيمات المنظمة لذلك لدى البلدية.
 - الأراضي الزراعية الواقعة ضمن الحيز العقاري الممنوحة بقرار زراعي يمكن تعديتها إلا بعد صدور التخطيم الخاص بها.
 - الأراضي الزراعية التي أسماء تملكتها جهة استكمام يتم تحويل استعمالها وفقاً لإجراءات تعديل الاستعمال.
 - تم اعتماد المخطط بموجب قرار سمو الوزير رقم ١٤٣٧ وتاريخ

الملكية العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
وكالة الوزارة للتخطيط المدن
أمانة منطقة القسم
الإدارة العامة للتخطيط العقاري
بلدية قصبهاء

المنطقة	البلدة	القرية	العنوان	المساحة	نوع المنشآت	الحالة
الشمال				١٤٣٧		م
N	تركي عبدالهادي الميموني				المسلسلة والخريط	تاريخ إعداد المخطط
W	سلطان راشد العنزي				مغير	
E	رييس بلدية ابراهيم علي الرشيد				القسم	
S	مدير عد التخطيم				قسيمة	
	م/ آدم بن محمد الرشيد				فرسان	
	م/ آدم بن محمد الرشيد				فرسان	
	أم منظمة القسم					
مقياس الرسم	١:١٢,٥٠٠					
مليان منظمة القسم						

م / صالح بن احمد الاحمد

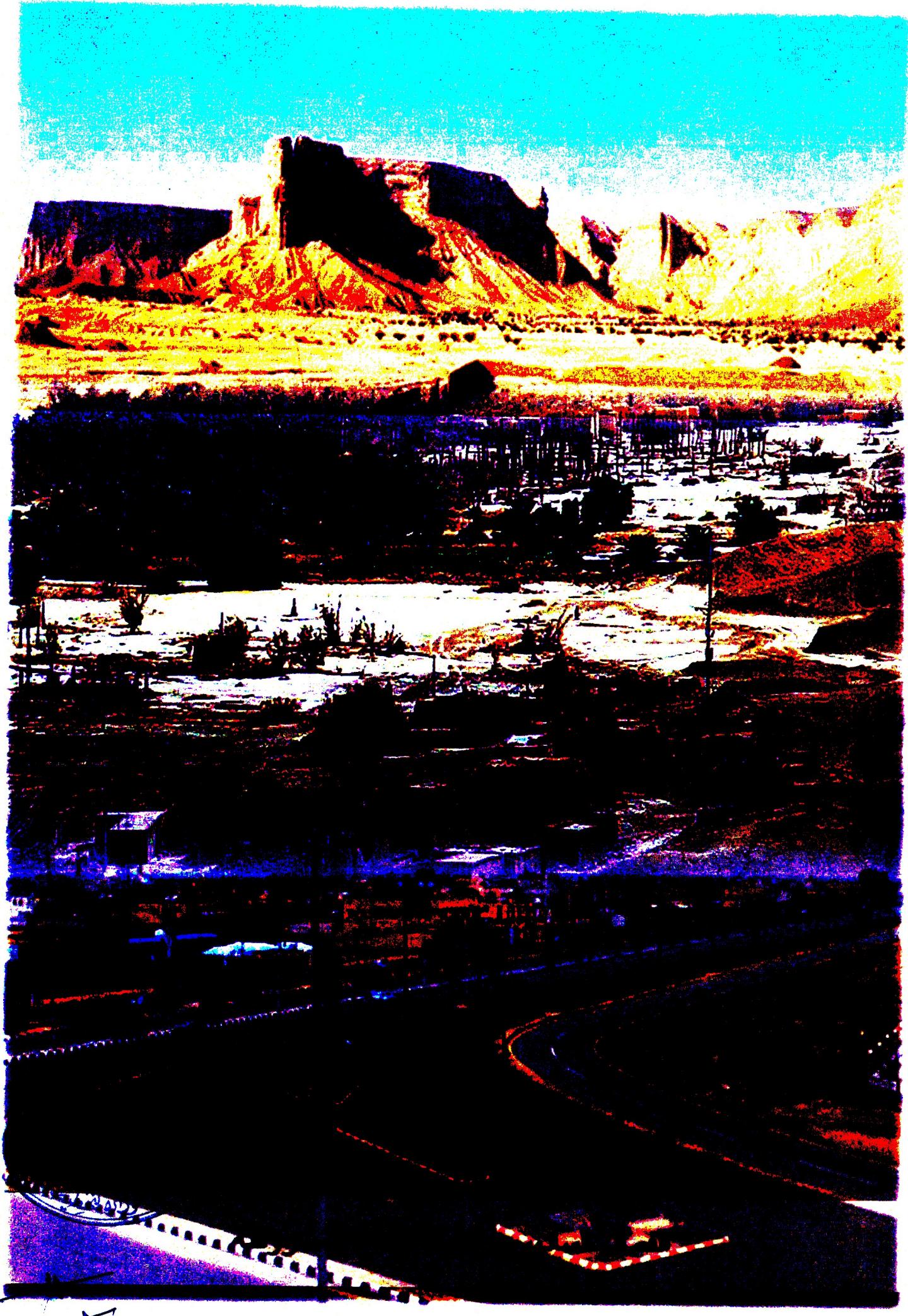
رسمت هذه الخريطة ببيانات المدخلات المقدمة بالوزارة

وتحت إشراف وزارة الشئون البلدية والقروية

وتحت إشراف وزارة الشئون البلدية والقروية

Source: Esri DigitalGlobe, Google Earth, GeoEye, i-b炮, DigitalMap, TerraServer, USGS, USDA, USFS, Esri, Intermap, Aerogrid, GeoEye, Maptek, and the Bluebeam Community.

Digitized by DigitalGlobe, Google Earth, GeoEye, i-b炮, DigitalMap, TerraServer, USGS, USDA, USFS, Esri, Intermap, Aerogrid, GeoEye, Maptek, and the Bluebeam Community.



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

الاستعمالات المشروطة هي الاستعمالات التي قد تكون مناسبة لمنطقة معينة ولكنها بسبب ضرورة توفر شروط خاصة في موقعها، أو بسبب خصائص مميزة أخرى تتطلب مراجعة وموافقة خاصة بها، وعند الإذن باستعمال مشروط يسمح للإدارة العامة للتخطيط العمراني أن تقترح آية 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 الأرضي 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 الموقع لحماية الأملال المجاورة. وفي حالة الاستعمال القائم قبل صدور هذا النظام والمصنف على أنه استعمال مشروط، يجب عند إدخال أي تغيير على الاستعمال أو على مساحة قطعة الأرض أو إدخال أي تعديل على آية منشأة التقييد بالشروط الموضوعة للإستعمال المشروط.

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

١-٦ الأنشطة التجارية داخل الأحياء السكنية :-

١-١-١ الأنشطة التجارية المسماومة داخل الأحياء السكنية :

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

١-١-٢ الضوابط والإشتراطات :-

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

ب) يجب ألا تزيد مساحة المحل عن ستة وثلاثين متراً مربعاً (٢٣٦م²) ولا يقل عن

اربعة وعشرين متراً مربعاً (٢٤٤م²).

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

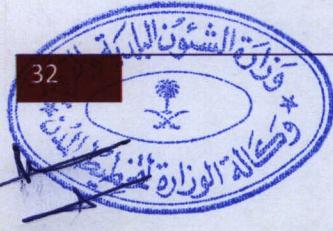


- د) أن يكون الموقع على شارع لا يقل عرضها عن خمسة عشر مترا (١٥م) ولا يزيد عن ثلاثة مترا (٣٠م) ويكون الشارع مفتوحا وليس ذو نهاية مغلقة.
- ه) يجب أن يكون الموقع على قطع الأرضي الركنية فقط ولا يسمح على قطع الأرضي الداخلية أو قطع الأرضي الواقعة على شارع مغلقة بنظام (CAL-DE-SAC).
- و) يجب أن تكون بعيدة عن الشارع التجاري المعتمدة والقائمة مسافة لا تقل عن مائة وخمسين مترا (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 مترا (٥٠٠م) بواقع دائرة تخدم نصف قطرها مائتان وخمسون مترا (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 خمسة مترا (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 الوحدة التخطيطية الخاصة:-

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

- أ) يسمح بالترخيص بتنمية الوحدة التخطيطية الخاصة في مناطق الصناعات (ص) ومناطق أسواق الجملة (ت-ج) بحيث لا تزيد مساحتها عن (٢٠%) من مساحة المخطط الصناعي كاستعمال مشروط.
- ب) لا يسمح ان تزيد نسبة البناء في الوحدة التخطيطية الخاصة عن (٢٥%) من مساحة الوحدة.
- ج) لا يسمح أن تقل مساحة الوحدة التخطيطية الخاصة عن عشرين ألف مترا مربعا (٢٠٠٠٠م^٢).



د) لا يسمح أن يزيد ارتفاع المبني عن طابقين في الوحدة التخطيطية الخاصة أو عن ثمانية أمتار (٨م) أخذًا بأقل الإرتفاعين.

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

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

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

٣-٦ اللوحات الإعلانية (اللافتات):-

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

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

٣-٣-٦ إشتراطات عامة:-

أ) أن تكون اللوحات الإعلانية مصدرًا 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 للوحات الإعلانية بتنوعها المختلفة والموافقة على تصاميم اللوحات المبنية والألوان والمواد المستخدمة.

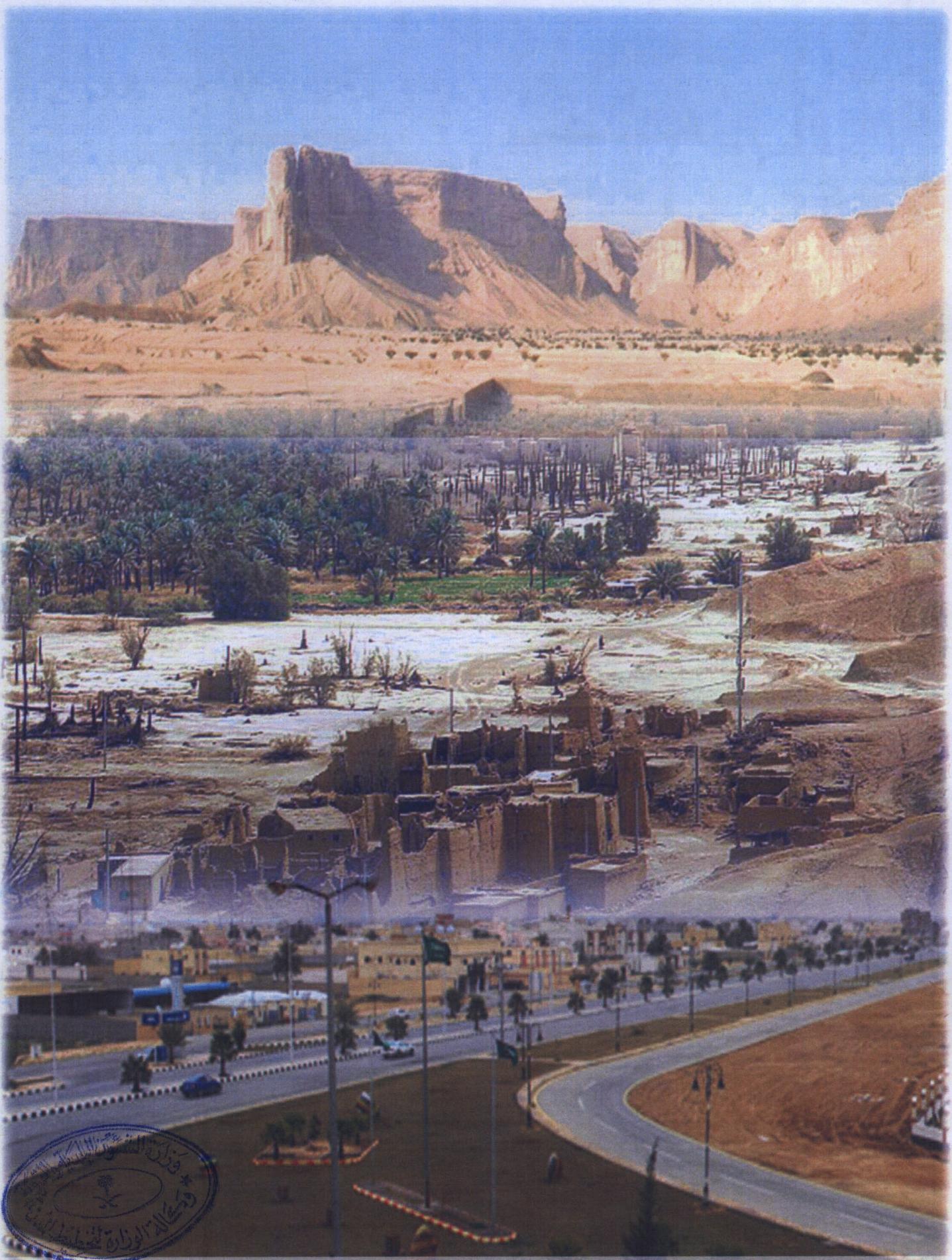
ج) ألا تكون اللوحات الإعلانية مصدر إزعاج صوتي أو ضوئي وإذا كانت تصدر صوتًا يجب أن يراعى بعدها عن المساجد والمستشفيات.

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



- ه) مراعاة تركيب اللوحات وإبرازها بخريطة فني يتضمن تناقضها 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 لبسًا مع علامات وإشارات وأجهزة المرور.
- ح) ألا تحتوى المادة الإعلانية وخربيتها على ما لا يتوافق مع ديننا الحنيف أو العادات والتقاليد.





الفصل السابع - ضوابط وشروط عامة

٢٠١٧

تناول فيما يلي مجموعة من الضوابط العامة للبناء بالمخطط الارشادي لبلدية قصبياء

١-نسبة البناء:

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

٢-الارتدادات:

- يتم تحقيق الارتدادات في المخططات المعتمدة وفقاً للتعليمات المدونة على كل مخطط.
- يحقق في العقارات الواقعة ضمن المخططات المعتمدة والافرازات القديمة الغير مدون عليها تعليمات البناء ما يلي:

- الارتداد جهة الشارع يساوي ٥/١ عرض الشارع بحيث لا يقل عن ٣م ولا يزيد عن ٦م.
- الارتداد على ممرات المشاة والساحات العامة ٢م.
- الارتداد على مواقيف السيارات ٥/١ عرض الشارع المؤدي إليها بما لا يزيد عن ٦م ولا يقل عن ٣م.

- بالنسبة لقطع المخططات التطويرية تعامل كما يلي:

- القطع ذات المساحات اقل من ٤٠٠ م٢ يطبق عليها الارتداد من جهة الشارع الرئيسي الاكبر عرضاً بواقع ١٥/١ عرض الشارع بحيث لا يقل عن ٣م ولا يزيد عن ٦م ولا يشترط الارتداد جهة ممرات المشاة ومواقيف السيارات والجوار.
- القطع ذات المساحات ٤٠٠ م٢ فأكثر يطبق عليها التعليمات الواردة في البند ما قبل السابق (العقارات الواقعة ضمن المخططات المعتمدة والافرازات القديمة الغير مدون عليها تعليمات البناء).

- يسمح بتقليل الارتداد إلى صافي ١م (متر واحد) بين حد المبني والسور من الداخل في حالة الارتداد اختياري جهة الجوار ويشترط في ذلك ان يكون المبني صامتاً من هذه الجهة ولا يسمح بعمل اي فتحات جهة هذا الارتداد ويستخدم هذا الارتداد لعمل التميديات الصحية الأرضية او ممر للحركة.
- لا يسمح بعمل انشاءات في الارتدادات النظامية باستثناء ما يسمح بها النظام.



٣-دور الميزاني:

- لا تزيد مساحته عن ٦٠٪ من جميع المساحة المخصصة للاستخدام التجاري في الدور الأرضي.
- يكون مرتبط بالدور الأرضي من داخل المساحة المخصصة للتجاري.
- لا يسمح بعمل مدخل مستقل له كما لا يسمح بربطه مع سلم المبنى أو المصاعد.
- لا يزيد ارتفاعه مع الدور الأرضي عن ٧٥.٥م ويسمح بزيادة ارتفاع سقف الدور الأرضي الكلي بما لا يزيد عن ٦.٣٥م في حال وجود تمديدات التكيف المركزي.
- يسمح بإنشاء دور الميزاني على الطرق والشوارع التجارية الهامة وهي طريق الملك عبد العزيز وطريق الملك فهد.
- تحسب مساحة دور الميزاني مع مساحة التجاري بالدور الأرضي عند تحديد مواقف السيارات المطلوبة.

٤-مواقف السيارات:

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



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

الاستعمال	معدلات المواقف	الملحوظات
الفيلا	٢ موقف لكل فيلا	يتم توفير الموافق داخل سور الفيلا
العمائر السكنية متعددة الأدوار	١ موقف / وحدة سكنية ١ موقف / ٢٥٠ م²	ايها يوفر العدد الاكبر من الموافق
وحدات سكنية فندقية	١ موقف / وحدة فندقية ١ موقف / ٢٦٠ م²	من المساحة الطابقية للوحدات من مساحة المطاعم من مساحة الصالات من المساحة المخصصة
الفنادق	٢٥٠ م² موقف / ٢٥٠ م² ١ موقف / ٢٣٥ م² ١ موقف / ٢٧٠ م²	الصالات والقاعات المطاعم الكاتب والمحلات
مراكز المجاورة والحي السكني	٣ موقف / ٢١٠٠ م²	مراكز التجارية
المناطق التجارية في مراكز المدينة والبلديات	٤ موقف / ٢١٠٠ م²	من المساحات الطابقية لالمراكز
الاستعمال التجاري على الشوارع	١ موقف / ٢٥٠ م²	ضمن حيز قطعة الأرض
المطاعم	١ موقف / ٢٣٠ م²	من مساحة المطاعم الطابقية
البنوك والمكاتب المهنية	١ موقف / ٢٣٠ م²	من مساحة المكاتب الطابقية
العيادات الطبية	١ موقف / ٢٢٠ م²	من مساحة الطوابق
مراكز الثقافية والمقاصف	١ موقف / ٢٢٠ م²	من المساحة الإجمالية للمركز
روضة اطفال	٢ موقف / فصل	أو ١ موقف / ٢١٥ م²
مدارس	٣ موقف / فصل	أو ١ موقف / ٢١٠ م²
ثانوي ومهني	٣ موقف / ٥ طلاب	أو ١ موقف / ٢٥ م²
الكليات والمعاهد	٢ موقف / ٣ طلاب	أو ١ موقف / ٢٥ م²
المستشفيات (العيادات الخارجية)	موقف / عضو هيئة تدريس	أو ١ موقف / ٢١٠ م² من المساحة الادارية
المصانع	١ موقف / ٢ موظف	من المساحة الإجمالية للعيادات
مجموعات الورش والخدمات	١ موقف / ٢ سرير	من اجمالي مساحة المصنع
المستودعات و محلات بيع الجملة	١ موقف / ٢٠ م²	من اجمالي مساحة مجمع الورش
الملاعب والتواهي الرياضية	١ موقف / ٢٧٠ م²	من المساحة الطابقية للمستودع
المكاتب البلدية والحكومية	١ موقف / ٥ مقاعد	لمشاهدي الألعاب والمبارات
المساجد	١ موقف / ٢ اداري ولاعب	من الطاقم الاداري واللاعبين
صالات الافراح	١ موقف / ٢٥ م²	من اجمالي المساحة الطابقية للمكاتب
وسائل الترفيه و مراكز التسلية	١ موقف / ٤ مصلى	من عدد المصلين الاجمالي بالمسجد
	١ موقف / ٤٠ م²	من اجمالي مساحة الصالة
	١ موقف / ٤٠ م²	من اجمالي مساحة الصالة



٥- الواجهات:

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

٦- ارتفاعات بعض العناصر المعمارية :**جدول ٢-٧ ارتفاعات بعض العناصر المعمارية:**

الارتفاع	العنصر
لا يزيد عن ٣.٣ م	ارتفاع الدور المتكرر (باستثناء ما تتطلبها تمهيدات التكيف المركزي)
لا يقل عن ٢.٨ م	ارتفاع الدور السكني الصافي
لا يقل عن ٢.٤ م	ارتفاع الصافي للمرeras
لا يقل عن ٢.٧٥ م	ارتفاع البدروم الصافي
٥.٧٥ م	ارتفاع الدور الأرضي مع الميزاني
٢ م	أقصى ارتفاع سترة للسطح
٤.٢ م	الحد الأدنى لارتفاع البروز عن منسوب الشارع
لا تزيد عن ١.٢ م	ارتفاع ارضية الدور الأرضي
٤.٥ م	أقصى ارتفاع لخزان المياه عن سطح المبنى



٧- الملحق العلوي :

يسمح بإقامة ملحق علوي واحد ويستخدم كوحدة سكنية منفصلة او متصلة مع وحدة في الدور السفلي او خدمات مساندة لسطح المبنى على الا تزيد مساحة الملحق العلوي عن ٥٥٪ من مساحة الدور المتكرر ويكون الارتداد جهة الشارع الرئيسي مسافة لا تقل عن ٥ امتار مقاساً من سترة السطح في حالة تعدد الشوارع يكون الارتداد جهة الشارع الاكبر عرضاً.

٨- الملحق الأرضي :

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

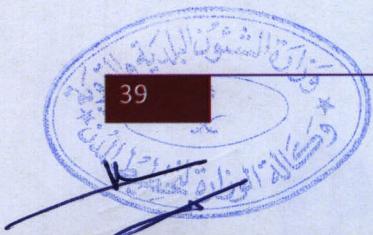
٩- القبو (البدروم) :

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

كما يجب مراعاة منسوب اعلى سقف القبو في الارتدادات جهة الشوارع التي تستخدم كمواقف سطحية للسيارات، ولا يزيد ارتفاع سطح سقفه عن منسوب ٢٠.١م من منسوب رصيف الشارع الرئيسي.

١٠- الدرج :

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



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

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

١١- المناور :

- الحد الادنى لعرض مناور الغرف المعدة للسكن يساوي ٥/١ الارتفاع المسموح به للبناء بشرط الا يقل عرض المنور عن ٢م ولا تقل مساحته عن ٦٢م.

- الحد الادنى لعرض مناور المطابخ ٢م ولا تقل مساحة المنور عن ٤٢م.

- الحد الادنى لعرض مناور الحمامات ١م ولا تقل مساحة المنور عن ٢٢م.

- الحد الادنى لعرض المناور المشتركة للمطابخ والحمامات لا تقل عن ٢م ولا تقل مساحة المنور عن ٦٢م.

١٢- البروزات :

- يحدد بروز سقف الدور الارضي والادوار المتكررة جهة الشارع وممرات المشاة بواقع ١٠٪ من عرض الشارع او الممر بما لا يزيد عن ١.٢٥م مقاساً من حد بناء الدور الارضي متضمناً سمك مواد التشطيب ويسمح بعمل خلبات او عناصر معمارية بما لا يتجاوز ٠.٢٥م زيد عن البروز النظامي جهة الشوارع الرئيسية بالنسبة للمبنى ولا يسمح بعمل البروزات على ممرات المشاة ذات العرض ٦م فاقل.

- يراعى عند عمل بلکونات مكشوفة في الواجهة في الادوار المتكررة ترك مسافة لا تقل عن ١.٥م من حدود المبنى المجاور في المبني المتلاصقة.

- لا يسمح بعمل بروز لبسطة الدرج خارج حد الملكية ويسمح ببروزها ضمن الارتداد الجانبي بما لا يزيد عن ٠.٧٥م من حد بناء الدور الارضي والا يقل صافي الارتفاع اسفل البروز عن ٤م مع عدم السماح بعمل فتحات مواجهة للجار.

١٣- الاسوار :

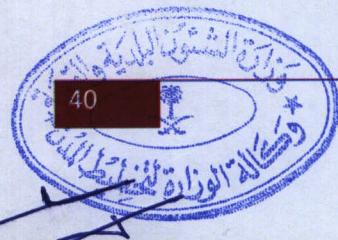
- لا يسمح ببناء الاسوار للمبني متعددة الوحدات جهة الشوارع.

- لا يزيد ارتفاع الاسوار من جهة الجوار عن ٣م للمبني السكنية والتجارية والادارية.

- لا يسمح بتجاوز السور الجانبي لحد نهاية المبني جهة الشوارع التجارية في جميع المبني السكنية والتجارية والادارية في حال استخدام الارتداد في مواقف السيارات او استخدام المبني التجاري او اداري.

- لا يزيد ارتفاع اسوار الفيلات السكنية عن ٤م من جهة الشارع و ٤.٥م من جهة الجوار.

- لا يسمح بوضع وحدات التكيف على الاسوار او فوق الملاحق الارضية من جهة الشوارع او الجوار.



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



١٤- احكام عامة:

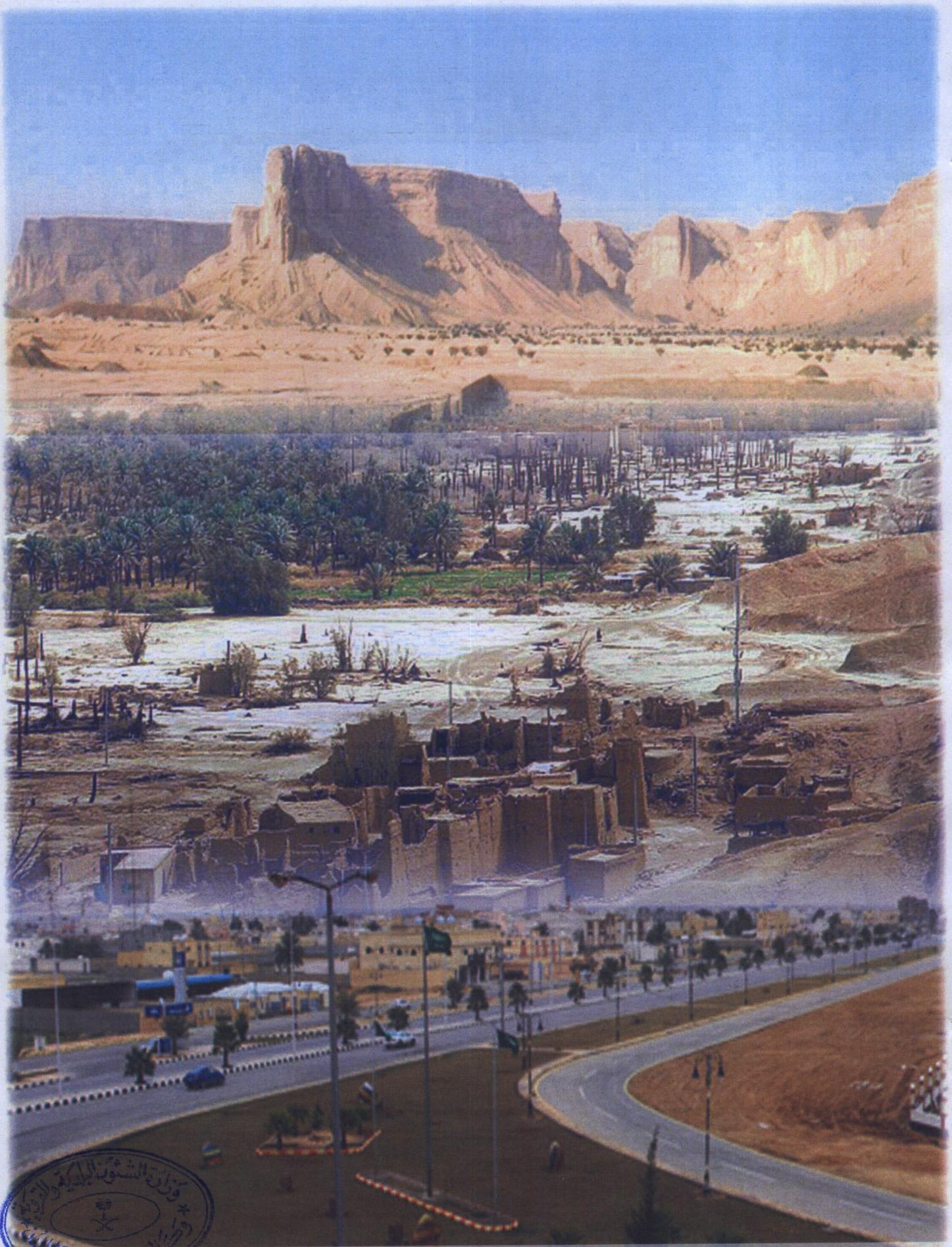
توجد احكام عامة لاشتراطات وانظمة البناء تطبق في جميع الحالات وهي من العناصر الاساسية المنظمة لاشتراطات وضوابط البناء بالمدينة تمثل في:

- مساحة الوحدة السكنية لا تقل عن ٢م٢ باستثناء وحدات الايواء السياحي.
- المبني التي لا يزيد الارتفاع فيها عن ٤ أدوار انشائية يلزم تقديم مخططات السلامة والطوارئ وفقاً للوائح المديرية العامة للدفاع المدني عند اصدار رخص البناء.
- يجب استخدام العزل الحراري في جميع المباني العامة والخاصة وهو شرط لإيصال الخدمات للمبني.
- الالتزام بتطبيق انظمة كود البناء السعودي والدليل الانشائي لحساب الاحمال الزلزالية عند التصميم.
- عند حساب نسبة البناء يجب الكسر العشري إلى الرقم الصحيح الذي يليه.
- يجب مراعاة خصوصية الجوar عند تصميم المبني بعمل حلول معمارية.
- يراعى في تصميم مواصفات الفتحة الالزمة للتهوية والانارة توفير الحماية الالزمة من الوهج الشمسي - الغبار - دخول المطر - دخول الحشرات - مع توفير الحماية الالزمة للأطفال دون منع استخدام الفتحة الخاصة بالغرف السكنية كمخرج اثناء الطوارئ.
- لا يسمح بترخيص اي بناء معد للسكن الا اذا كانت لكل غرفة فتحة من احد جوانبها على شارع او ساحة او منور سكني او فناء داخلي بحيث يتتوفر للغرفة انارة وتهوية طبيعية وعلى الا تقل مساحة الفتحة او الفتحات عن ١٠% من مساحة ارضية الغرفة ويجب ان تزود السالم والحمامات والمطابخ وغرف الغسيل بتهوية وانارة طبيعية بواسطة فتحة او اكثر لا يقل مجموع مساحتها عن ١٠% من مساحة ارضية كل منها.
- نظراً لنوعية وحالة التربة ببلدية قصبياء من حيث كونها منخفض ارضي وتاريخيا يقول علماء الجيولوجيا بأن بلدية قصبياء كانت بحيرة لذلك يجب الالتزام عند اعتماد المخططات بأخذ جسات التربة بمعدلاتها الصحيحة التابعة لاشتراطات وزارة الشئون البلدية والقروية، وكذلك الالتزام الكامل بأخذ جسات التربة عن إعطاء تراخيص البناء.
- القطع الواقعة على الطرق والشوارع الرئيسية ونقل مساحتها عن ٤٠٠م٢ يسمح بالارتفاع عليها بقدر مواقف السيارات المؤمنة للوحدات السكنية التجارية وبما لا يزيد عن الارتفاع النظامي للطريق او الشارع.
- نسبة البناء للأراضي الزراعية والمزارع القائمة لا تزيد عن ١٠% وان يكون الاستخدام سكن خاص لصاحب المزرعة وسكن لعدد العمال الفعلي التابعين له والعاملين بهذه المزرعة ويشترط ان يكون البناء في مكان ملائم من هذه المزرعة يحدد بموافقة البلدية ولا يستخدم لأغراض تجارية او استثمارية والا يزيد ارتفاع البناء عن دورين بحد اقصى قدره ٨ امتار.



- قطع الاراضي بالمخططات المعتمدة والتي تم نزع ملكية جزء منها لصالح طريق أو شارع تعطى ارتفاع الطريق او الشارع في حالة ان المساحة المتبقية من القطعة تصلح للبناء شريطة توفير مواقف السيارات المطلوبة للسكنى والتجاري مع تحقيق نسبة البناء والارتدادات الجانبية والخلفية.
- يقاس منسوب الدور الأرضي من منتصف سطح رصيف الشارع الرئيسي الاكثر عرضأً بالنسبة للموقع ولا يزيد المنسوب عن ٢٠.١م.
- يلزم عمل حماية لأرضية وحوائط البدروم من الرطوبة مع استخدام اسمنت مقاوم للأملالح.
- عند تصميم مداخل ومخارج مواقف السيارات او عملها في الارتداد الامامي يجب مراعاة استمرارية رصيف المشاة مع خفض منسوبه عند المدخل والمخرج او الارتداد مع وضع العلامات الارشادية.
- صاحب المبني ملزم بعمل ارصفة امام موقعه او اعادة الارصفة واعادة الانارة وفرش الطريق فيما لو قد تسبب في اتلافها اثناء البناء ووفقاً لمواصفات البلدية.
- يحدث هذا الدليل مع كل دورة تحديث للمخطط الارشادي.





الفصل الثامن – الخاتمة

٢٠١٣

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

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

- ١- تغطية كافة مناطق البلدية من خلال توثيق الأوضاع الراهنة لاشتراطات وأنظمة البناء الحالية لكامل تجمعاتها ومحاورها الرئيسية وشوارعها الثانوية وحدودها الحالية
 - ٢- تلبية احتياجات المواطنين والمطورين خلال تطبيق أنظمة وضوابط عمرانية مرنّة تخدم المصلحة العامة وتساعد على تشجيع الاستثمارات في البلدية
 - ٣- المحافظة على خصوصية المناطق السكنية القائمة وحماية خصوصية الجوار
 - ٤- تشجيع إيجاد مواقف سيارات كافية ضمن الأبنية وارجحها لأهمية هذا الاستخدام في التنمية العمرانية
- والجدير بالذكر أن ما احتوته هذه الوثيقة (وثيقة المخطط الإرشادي) من ضوابط واشتراطات وأنظمة بناء هو عبارة عن توثيق لما يطبق حالياً من قبل امانة القصيم والبلديات التابعة لها ، ولهذا يلزم التقيد بما ورد فيها من ضوابط واشتراطات وأنظمة بناء.



اعتبارات عامة يجب مراعاتها عند إعداد المخطط المحلي والتفصيلي :-

عند إعداد المخطط المحلي والتفصيلي المستقبلي لبلدية قصبياء يجب مراعاة الاعتبارات التخطيطية التالية :-

- ١- التعرف عن كثب اهم المقومات الأساسية لبلدية قصبياء والتأكد على ابرزها وتنقيتها بما يضمن استدامتها والاستفادة من قبل الأجيال القادمة في البلدية .
- ٢- العمل على دمج مفهوم التنمية العمرانية الحضرية المستدامة ومفهوم المجتمع المستدام ضمن العملية التخطيط العمرانية الشاملة لمنطقة القصيم .
- ٣- تحسين البيئة العمرانية من خلال دمج مشروعات التخطيط العمراني وقوانين وأنظمة البناء بمعاهدي الاستدامة كرشيد استخدامات الطاقة واستخدام الطاقة المتتجدة من خلال المبني الخضراء صديقة البيئة والعناصر الطبيعية وتشجيع الاستعمالات المختلفة خاصة في المراكز وعلى المحاور الرئيسية .
- ٤- تكثيف التنمية العمرانية وتركيزها بغية الحد من ظاهرة الانتشار الأفقي والتوسعت العمرانية البعثرة وذلك من خلال وضع ضوابط تنمية عمرانية وتحفيظية لاستغلال وتنمية الأراضي الفضاء داخل تجمعات البلدية وبخاصة القرية من مراكز المدن والعمل على زيادة الكثافة السكانية وال عمرانية من تلك المراكز وكذلك على المحاور الرئيسية خاصة محاور خطوط النقل العام (إن وجدت أو مقرحة) وذلك للاستفادة القصوى من المرافق والتجهيزات الأساسية والبنية التحتية والخدمات الاجتماعية القائمة في التجمعات .
- ٥- تطوير وموانمة التشريعات والقوانين العمرانية وأنظمة البناء الراهنة لمتطلبات التنمية العمرانية ومعرفة انعكاسات التشريعات والقوانين العمرانية وأنظمة لبناء الراهنة لمتطلبات التنمية العمرانية ومعرفة انعكاسات التشريعات والقوانين والأنظمة المقترحة على الجوانب المتعلقة بالحركة المرورية والاحتياجات من المواقف والخدمات والمرافق العامة والبنية التحتية وبالشكل الذي يؤثر على خصوصية المجاورة ويستجيب لمتطلبات واتجاهات التنمية العمرانية والاقتصادية والاجتماعية المستهدفة ويحقق الكفاءة في استغلال الأراضي وتشجيع الاستثمارات في بلدية قصبياء والتجمعات التابعة بشكل ينسجم مع أهداف مخططها المحلي والتفصيلي .
- ٦- إشراك المجتمع المدني والمحلی وجميع شركاء التنمية في بلدية قصبياء (المجلس البلدي ، و مجلس المنطقة ، واللجنة العقارية بالغرفة التجارية ممثلاً عن القطاع الخاص ، والقطاعات الحكومية ذات العلاقة ، والجماعات ، وفئة شباب البلدية) في مراحل إعداد المخطط المحلي التفصيلي لبلدية قصبياء وتحديد أدوار الشركاء .
- ٧- وضع متطلبات وتنظيمات العمل الازمة لتنفيذ وتفعيل المخطط المحلي التفصيلي لبلدية قصبياء خطوات مبسطة وسلسلة يتم من خلالها الشرح التفصيلي الواضح لأالية العمل حتى يمكن العاملين في أمانة القصيم والبلديات التابعة لها وبمشاركة الجهات الأخرى ذات العلاقة من تنفيذ وتفعيل



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

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

٩- ربط مخرجات المخطط المحلي التفصيلي بأهداف الاستراتيجية العمرانية الوطنية التي أعدتها الوزارة، وان يكون المخطط أساساً في توجيهه وضبط التنمية العمرانية في بلدية قصبياء وضمان توفر الخدمات والمرافق لتحقيق بيئة عمرانية ملائمة تحقق التفاعل بين الإنسان وبين بيئته في بلدية قصبياء والتجمعات التابعة .

