المملكة العربية السعودية

وزارة الشئون البلدية والقروية

أمانة منطقة القصيم

بلدية محافظة عنيزة

مشروع

المخطط الارشادي (المحلى والتفصيلي) لمحافظة عنيزة

# وثيقة الضوابط والنظم العمرانية لمدينة عنيزة

بسم الله الرحمن الرحيم

**خادم الحرمين الشريفين**

**الملك سلمان بن عبد العزيز آل سعود**

**سمو الأمير محمد بن سلمان آل سعود**

**ولي العهد رئيس مجلس الوزراء ووزير الدفاع**

**معالي المهندس عبد اللطيف بن عبد الملك آل الشيخ**

**وزير الشئون البلدية والقروية**

# قائمة المحتويات

# فهرس المحتويات

الفصل الاول: الإطار المنهجي والملامح العامة لمدينة عنيزة ..... ١
مقدمة: ..... ٣
١-١ الملامح العامة لمدينة عنيزة ..... ٣
١-١-١ الخلفية التاريخية ..... ٣
١-١-٢ مراحل النمو العمراني ..... ٤
١-١-٣ المؤشرات العمرانية لمدينة عنيزة ..... ٥
١-١-٤ المؤشرات السكانية الاجتماعية ..... ١٣
١-١-٥ المؤشرات الاقتصادية ..... ١٤
١-٢ أهداف التنمية بمدينة عنيزة : ..... ١٨
١-٣ الهدف من وثيقة المخطط الإرشادي لمدينة عنيزة ..... ١٨
١-٤ منهجية وثيقة المخطط الإرشادي لمدينة عنيزة ..... ١٩
١-٥ مصادر معلومات المخطط الإرشادي لبلدية عنيزة ..... ٢٠
الفصل الثاني: المفاهيم والضوابط والنظم العمرانية العامة لمدينة عنيزة ..... ٢٣
٢-١ المفاهيم والمصطلحات الأساسية ..... ٢٥
٢-٢ الاعتبارات العامة لوضع نظم واشترطات البناء لمدينة عنيزة ..... ٣٠
٢-٣ اسس واهداف اشتراطات البناء بمدينة عنيزة ..... ٣٠
٢-٤ الضوابط والنظم العمرانية العامة ..... ٣١
٢-٥ ضوابط مراحل النطاق العمرانى طبقا للائحة التنفيذية المحدثة للنطاق العمرانى طبقا للقرار الوزارى رقم ٦٦٠٠٠ بتاريخ ١٤٣٥/١٢/٢٠هـ: ..... ٣٣
الفصل الثالث : توصيف أنظمة البناء للمناطق السكنية: ..... ٣٧
٣-١ منطقة سكنية (س -١):- ..... ٣٩
٣-١-١ الإستعمالات المسموح بها بحكم النظام: ..... ٣٩
٣-١-٢ الإستعمالات المشروطة المسموح بها: ..... ٣٩
٣-١-٣ مساحـة المبانـي: ..... ٣٩
٣-١-٤ الإرتـدادات: ..... ٣٩
٣-١-٥ إرتفاع البنـاء: ..... ٣٩
٣-٢ اراضى سكنية (س – ٢):- ..... ٤١
٣-٢-١ الإستعمالات المسموح بها بحكم النظام:- ..... ٤٢
٣-٢-٢ الإستعمالات المشروطة المسموح بها:- ..... ٤٢
٣-٢-٣ مساحـة المبانـي:- ..... ٤٢
٣-٢-٤ الإرتـدادت:- ..... ٤٢
٣-٣ مخططات سكنية معتمدة خارج النطاق العمرانى ١٤٥٠ هـ: ..... ٤٤
٣-٤ مناطق الاستعمال السكني الزراعي (س ز) ..... ٤٥
الفصل الرابع: توصيف أنظمة البناء للمحاور والشوارع التجارية ..... ٤٩
٤-١ ضوابط تحديد وإختيار المحاور و الشوارع التجارية ..... ٥١
٤-٢ المحاور التجارية الرئيسية بمدينة عنيزة:- ..... ٥١
٤-٣ المحاور التجارية الثانوية بمدينة عنيزة :- ..... ٥٧
٤-٤ الشوارع التجارية داخل الكتلة العمرانية (ت٣):- ..... ٦٠
٤-٤-١ ضوابط تحديد وإختيار الشوارع التجارية: - ..... ٦٠
٤-٤-٢ الضوابط الفنية والتنفيذية لتعديل إستخدام المباني القائمة على الشوارع المحوله للإستخدام التجاري: ..... ٦٠
الفصل الخامس: الضوابط والنظم العمرانية للمشروعات المتميزة ..... ٦٩
٥-١الاستعمالات المستهدفة بالمشاريع المميزة بالمحاور التجارية الرئيسية والثانوية والاشتراطات الخاصة بها ..... ٧١
٥-٢: الاشتراطات العامة للمشاريع المميزة: ..... ٧٢
٥-٣ إعتماد المشاريع الإستثمارية المميزة:- ..... ٧٣
الفصل السادس: توصيف أنظمة البناء للمناطق غير السكنية ..... ٧٥
٦-١ المنطقة المركزية ( م –م ):- ..... ٧٧
٦-١-١ الإستعمالات المسموح بها بحكم النظام:- ..... ٧٧
٦-١-٢ مساحة المباني:- ..... ٧٧

٦-١-٣ الارتدادات:- ..... ٧٧
٦-١-٤ إرتفاع البناء:- ..... ٧٧
٦-١-٥ اشتراطات عامة على مركز المدينة :- ..... ٧٧
٦-٢منطقة صناعات (ص):- ..... ٧٩
٦-٢-١ الإستعمالات المسموح بها بحكم هذا النظام: - ..... ٧٩
٦-٢-٢ الإستعمالات المشروطة المسموح بها: - ..... ٧٩
٦-٢-٣ الارتدادات :- ..... ٧٩
٦-٢-٤ إرتفاع البناء : - ..... ٧٩
٦-٢-٥ مواقف السيارات : - ..... ٧٩
٦-٣ المناطق الحرفية المقترحة: ..... ٨٠
٦-٤ منطقة مرافق (م) :- ..... ٨١
٦-٤-١ الإستعمالات المشروطة المسموح بها: ..... ٨١
٦-٤-٢ ضوابـط أنظمة البنـاء ..... ٨١
٦-٥منطقة إستخدامات حكومية (ح):- ..... ٨١
٦-٥-١ الإستعمالات المشروطة المسموح بها: - ..... ٨١
٦-٦ منطقة ترفيهية (م-ت): - ..... ٨٢
٦-٦-١ الإستعمالات المشروطة المسموح بها: - ..... ٨٢
٦-٦-٢ ضوابـط أنظمة البنـاء ..... ٨٢
٦-٧ منطقة زراعية (ز): - ..... ٨٣
٦-٧-١ الإستعمالات المشروطة المسموح بها: - ..... ٨٣
٦-٧-٢ ضوابـط أنظمة البنـاء ..... ٨٣
٦-٨ مراكز الخدمات ..... ٨٤
الفصل السابع : الاستعمالات المشروطة:- ..... ٩٣
٧-١ الأنشطة التجارية داخل الأحياء السكنية :- ..... ٩٥
٧-١-١ الأنشطة التجارية المسموحة داخل الأحياء السكنية: ..... ٩٥
٧-١-٢ الضوابط والإشتراطات :- ..... ٩٥
٧-٢ الوحدة التخطيطية الخاصة:- ..... ٩٦
٧- ٣اللوحات الإعلانية (اللافتات):- ..... ٩٧
الفصل الثامن : إشتراطات عامة ..... ٩٩
٨-١ إستدامـة المبانـي:- ..... ١٠١
٨-٢ الحدود الدنيا والقصوى لإرتفاعات الطوابق:- ..... ١٠١
٨-٣ الإرتـدادات:- ..... ١٠٢
٨-٤ المـلاحق الأرضيـة ..... ١٠٢
٨-٥ المـلاحق العلويـة:- ..... ١٠٢
٨-٦ مواقف السيارات خارج الشـارع:- ..... ١٠٣
٨-٦-٩ في المباني السكنية:- ..... ١٠٥
٨-٦-١٠ الإستثناء من مواقف السيارات:- ..... ١٠٥
٨-٧ تطبيق النظام على المباني القائمة: ..... ١٠٥
٨-٨ التقيد بالحدود الدنيا المقررة:- ..... ١٠٦
٨-٨-١ تجزئة قطع الأراضي المراد تشييد بناء سكني عليها والمباني القائمة بنظام (الدوبلكس) وفرز الوحدات العقارية:- ..... ١٠٦
٨-٨-٢ التحميل خارج الشوارع:- ..... ١٠٦
٨-٨-٣ فراغ الرؤية عند تقاطع الشوارع (الشطفات):- ..... ١٠٦
٨-٨-٤ المهنة المنزلية:- ..... ١٠٧
٨-٩طابـق الميزانيـن:- ..... ١٠٧
٨-١٠ الإستثنـاءات:- ..... ١٠٨
٨-١٠-١الإستعمالات أو المنشآت غير المتطابقة مع الأنظمة:- ..... ١٠٨
٨-١٠-٢ الإستثناءات من شرط إرتفاع البناء:- ..... ١٠٨
٨-١٠-٣ الأجزاء البارزة من المباني:- ..... ١٠٨
٨-١١ التعديـلات:- ..... ١٠٩

٨-١١-١التصريـــح:- ..... ١٠٩
٨-١١-٢ طلب تعديلات لإقامة مشاريع متكاملة:- ..... ١٠٩
٨-١٢ مخالفة إشتراطات وأنظمة البناء:- ..... ١٠٩
الفصل التاسع: الخلاصة ..... ١١١

## قائمة الخرائط

خريطة رقم (١) الصورة الفضائية الحالية لمدينة عنيزة على مستوى النطاق العمراني ١٤٥٠هـ ..... ٩
خريطة رقم (٢) استعمالات الاراضي الحالية لمدينة عنيزة ..... ١١
خريطة رقم ( ٣ ) المخطط الإرشادي لمدينة عنيزة عام ١٤١٩ هـ ..... ٢١
خريطة رقم ( ٤ ) المناطق السكنية ببلدية عنيزة ..... ٤٧
خريطة رقم ( ٥ ) المحاور التجارية الرئيسية والثانوية بمدينة عنيزة ..... ٥٥
خريطة رقم ( ٦ ) الشوارع التجارية ببلدية عنيزة ..... ٦٥
خريطة رقم ( ٧ ) المحاور والشوارع التجارية بمدينة عنيزة ..... ٦٧
خريطة رقم (٨) خريطة الإستعمالات الغير سكنية ببلدية عنيزة ..... ٨٧
خريطة رقم (٩) الضوابط والاشتراطات العمرانية لمدينة عنيزة ..... ٨٩

## قائمة الاشكال

شكل رقم (١) تطور المساحات المضافة الى مدينة عنيزة (التطور العمرانى فى الفترة ١٣٨٠-١٤٣٧ هـ) ..... ٤
شكل رقم (٢) مراحل النمو العمرانى وإتجاهاته لمدينة عنيزة ..... ٥
شكل رقم (٣) منهجية إعداد الضوابط والنظم العمرانية لمدينة عنيزة ..... ١٩

## قائمة الجداول

جدول رقم (١) التطور العمرانى لمدينة عنيزة فى الفترة من (١٣٨٠هـ - ١٤٣٧ هـ) ..... ٤
جدول رقم ( ٢ ) اشتراطات المنطقة المقترح تحويلها من (س١) الى (س٢) باشتراطات ..... ٤٣
جدول رقم ( ٣ ) اشتراطات وضوابط انظمة البناء للمخططات السكنية المعتمدة خارج نطاق ١٤٥٠هـ بمدينة عنيزة ..... ٤٤
جدول رقم ( ٤ ) ضوابط وإشتراطات أنظمة البناء للمحاور التجارية الرئيسية بمدينة عنيزة ..... ٥٢
جدول رقم (٥) اشتراطات المحاور التجارية الرئيسية ..... ٥٣
جدول رقم (٦) ضوابط وإشتراطات أنظمة البناء للمحاور التجارية الثانوية بمدينة عنيزة ..... ٥٨
جدول رقم (٧) اشتراطات المحاور التجارية الثانوية ..... ٥٩
جدول رقم (٨) ضوابط واشتراطات انظمة البناء بالشوارع التجارية بمدينة عنيزة ..... ٦١
جدول رقم ( ٩ ) اشتراطات الشوارع التجارية ..... ٦٣
جدول رقم ( ١٠ ) ضوابط واشتراطات وانظمة البناء للمشروعات المميزة بالمحاور التجارية الرئيسية ..... ٧١
جدول رقم ( ١١ ) ضوابط واشتراطات وانظمة البناء للمشروعات المميزة بالمحاور التجارية الثانوية ..... ٧٢
جدول رقم ( ١٢ ) الاشتراطات العامة بالمشاريع المميزة ..... ٧٤
جدول رقم ( ١٣ ) اشتراطات المنطقة المركزية (م م-٥) ..... ٧٨
جدول رقم ( ١٤ ) اشتراطات وأنظمة البناء للمناطق غير السكنية بمدينة عنيزة ..... ٨٥
جدول رقم ( ١٥ ) الاشتراطات وانظمة البناء المقترحة لمدينة عنيزة ..... ٩١
جدول رقم ( ١٦ ) الحد الادنى لمواقف السيارات ..... ١٠٤

# الفصل الاول : الاطار المنهجى والملامح العامة لمدينة عنيزة

# الفصل الاول: الإطار المنهجي والملامح العامة لمدينة عنيزة

## مقدمة:

تقوم منظومة التخطيط المكاني في المملكة العربية السعودية على عدة مستويات تخطيطية تتناول المستوى الوطني والإقليمي والمحلي، وقد قامت وزارة الشئون البلدية والقروية بإعداد الإستراتيجية العمرانية الوطنية التي تعتبر الإطار العام للسياسات الإنمائية العمرانية على مستوى المملكة، ويعد المخطط المحلي لمدن منطقة القصيم ومنها مدينة عنيزة أداة أساسية لتوجيه التنمية العمرانية بتلك المدن يستهدف تنسيق الأهداف القطاعية لخطة التنمية الوطنية، ويمثل حلقة الوصل بين الأهداف القطاعية والخطط الإقليمية والمحلية، وتتم هذه العملية من خلال تحفيز واستثارة الامكانيات والأصول المتاحة بالمدينة ومعالجة مشكلاتها وقضاياها التنموية الكامنة بما يضمن مواكبة المتغيرات والمستجدات والاستجابة لمتطلبات المستقبل حتى سنة ١٤٥٠هـ وصولا الى مدينة انسانية مستدامة تلبي طموحات المواطنين وآمالهم.

مدينة عنيزة هي احدى المدن المرشحة للقيام بدور مركز نمو وطنى بالتكامل مع مدينة بريدة ، حيث تمثل البوابة الجنوبية لمنطقة القصيم فى اطار ربطها مع مناطق الرياض والمدينة المنورة وحائل ، وهي عاصمة محافظة عنيزة، وتلعب دور مركز النمو الوطني طبقا للاستراتيجية العمرانية الوطنية، وتعتبر القطب الحضري الرئيسي بالمحافظة واحدى الاقطاب الرئيسية بالمنطقة وتتركز بها اغلب الخدمات الحكومية والاقليمية الكبرى التي تخدم المحافظة والمنطقة ككل.

فى هذا التقرير سوف نستعرض ضوابط ونظم البناء والاشتراطات العامة للمخطط الارشادى لمدينة عنيزة والذى من مهامه صياغة الاشتراطات التى تنظم عملية البناء بمدينة عنيزة ويشمل توزيع الاستعمالات داخل نطاق ١٤٥٠ هـ ومناطق حماية التنمية كما يستعرض استعمالات الاراضى المختلفة والاشتراطات العامة لكل استعمال كما يتطرق الى اشتراطات المحاور التجارية الرئيسية والثانوية والشوارع التجارية بالمدينة.

## ١-١ الملامح العامة لمدينة عنيزة

### ١-١-١ الخلفية التاريخية

اثر الموقع الجغرافى لمدينة عنيزة على نشاة ونمو وتطور مدينة عنيزة تاثير كبيرا- حيث تقع مدينة عنيزة على بعد ٣٠ كم جنوب مدينة بريدة و ١٧ كم جنوب الطريق الاقليمى الرئيسى الرياض/ المدينة المنورة -و يتراوح ارتفاع المدينة ما بين ٦٤-٦٥ متر فوق سطح البحر و تحاط المدينة من جهة الشرق والغرب والجنوب بتلال رملية وعروق رملية مستمرة من ثم فان معظم التربة بالمدينة رملية مختلطة بنسبة كبيرة من الاحجار فيما عدا المنطقة الوسطى والغربية و الشمالية بالمدينة ذات التربة الخصيبة و وفرة المياة حول وادى الرمة فى شمال غرب المدينة -مما صبغ المنطقة الوسطى من المدينة (قلبها التاريخى وظهيرها الزراعى فى شمال وغرب و جنوب غرب المدينة) باعتبارة احدى اكبر واحات النخيل بالمملكة واحدى المناطق الصالحة لزراعات الخضار والفاكهة و كافة المحاصيل الزراعية و ثراء الثروة الحيوانية.

### ١-١-٢ مراحل النمو العمراني

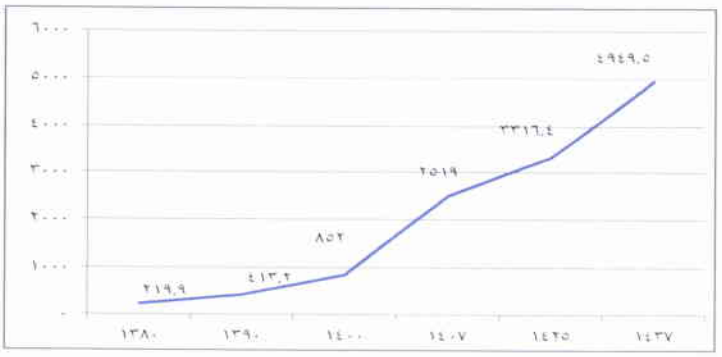
مر النمو العمراني للمنطقة بأربع مراحل من عام ١٣٨٠- ١٤٣٧هـ وقد حدث تطور كبير فى النمو والتنمية العمرانية بالمنطقة على مستوى المدينة كنتيجة للزيادة السكانية والهجرة المستمرة إليها.

- المرحلة الأولى (مرحلة نشأة المدينة ما قبل عام ١٣٨٠هـ).
- المرحلة الثانية (مرحلة النمو والتكوين) وهى مرحلة تراكم وتكوين المدينة (١٣٨٠ / ١٤٠٧هـ).
- المرحلة الثالثة (تطور المدينة وانطلاقة التنمية – خلال الفترة ١٤٠٧ / ١٤٣٢هـ).
- المرحلة الرابعة (الوضع الراهن ١٤٣٢ / ١٤٣٧هـ).

**جدول رقم (١) التطور العمرانى لمدينة عنيزة فى الفترة من (١٣٨٠هـ - ١٤٣٧ هـ)**

| السنوات | مدينة عنيزة | | | |
|---|---|---|---|---|
| | المساحة الكلية (هكتار) | الزيادة فى المسطح | النسبة | معدل النمو السنوى هكتار/سنة |
| ما قبل ١٣٨٠ | ٢٢٠ | ٢٢٠,٠ | ٢,٩٪ | |
| من ١٣٨٠-١٣٩٠ | ٤١٢,٨ | ١٩٢,٨ | ٢,٥٪ | ١٩,٢٨ |
| من ١٣٩٠-١٤٠٠ | ٨٥١,٦ | ٤٣٨,٨ | ٥,٧٪ | ٤٣,٨٨ |
| من ١٤٠٠-١٤٠٧ | ٢٥١٨,٢ | ١٦٦٦,٦ | ٢١,٧٪ | ٢٣٨,٠٨ |
| من ١٤٠٧-١٤٢٥ | ٣٣١٥,٦ | ٧٩٧,٤ | ١٠,٤٪ | ٤٤,٣٠ |
| من ١٤٢٥ -١٤٣٧ | ٧٦٦٤,٣ | ٤٣٤٨,٧ | ٥٦,٧٪ | ٣٦٢,٣٩ |
| ١٤٣٧ هـ | ٧٦٦٤,٣ | | ١٠٠,٠٪ | |

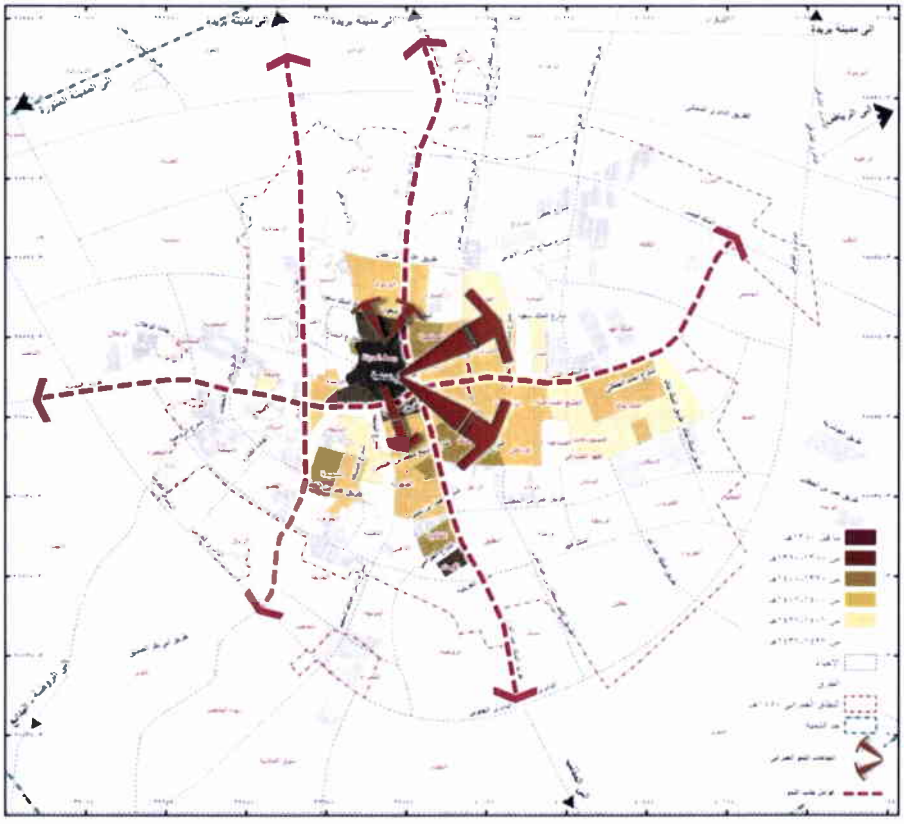
(المصدر: الاستشاري استنادا الى المصورات الفضائية ودراسة المخطط الهيكلي لمدن القصيم ١٤٢٦هـ)




**شكل رقم (١) تطور المساحات المضافة الى مدينة عنيزة (التطور العمرانى فى الفترة ١٣٨٠-١٤٣٧ هـ)**

( المصدر : الإستشارى )

من ثم فان مسطح الكتلة العمرانية للمدينة قد زاد من ٢٢٠ هكتار عام ١٣٨٠ الى ما يقدر ب ٧,٩٥ الف هكتار عام ١٤٣٧ هـ بمعدل ١٣٢ هكتار بالعام و زادت عدد قطع الاراضى من ١٩,٤ الف قطعة عام ١٤٠٧ الى ما يقدر ب ٥٦,٧ الف قطعة ارض منهم ٣٢,١ الف قطعة غير منماة وغير مبنية وهو ما يعكس القدرة الاستيعابية الكبيرة لمدينة مستقبلا. وقد اضاف النطاق العمرانى المعتمد حتى عام ١٤٥٠هـ إلى مسطح الكتلة العمرانية الحالية مسطحا مضافا يقدر ب نحو ٨ الالاف هكتار لتصل المساحة الاجمالية للمدينة (النطاق العمراني ١٤٥٠هـ) الى ١٥,٠٠١ ألف هكتار.



**شكل رقم ( ٢ ) مراحل النمو العمرانى وإتجاهاته لمدينة عنيزة**

**١-١-٣ المؤشرات العمرانية لمدينة عنيزة**

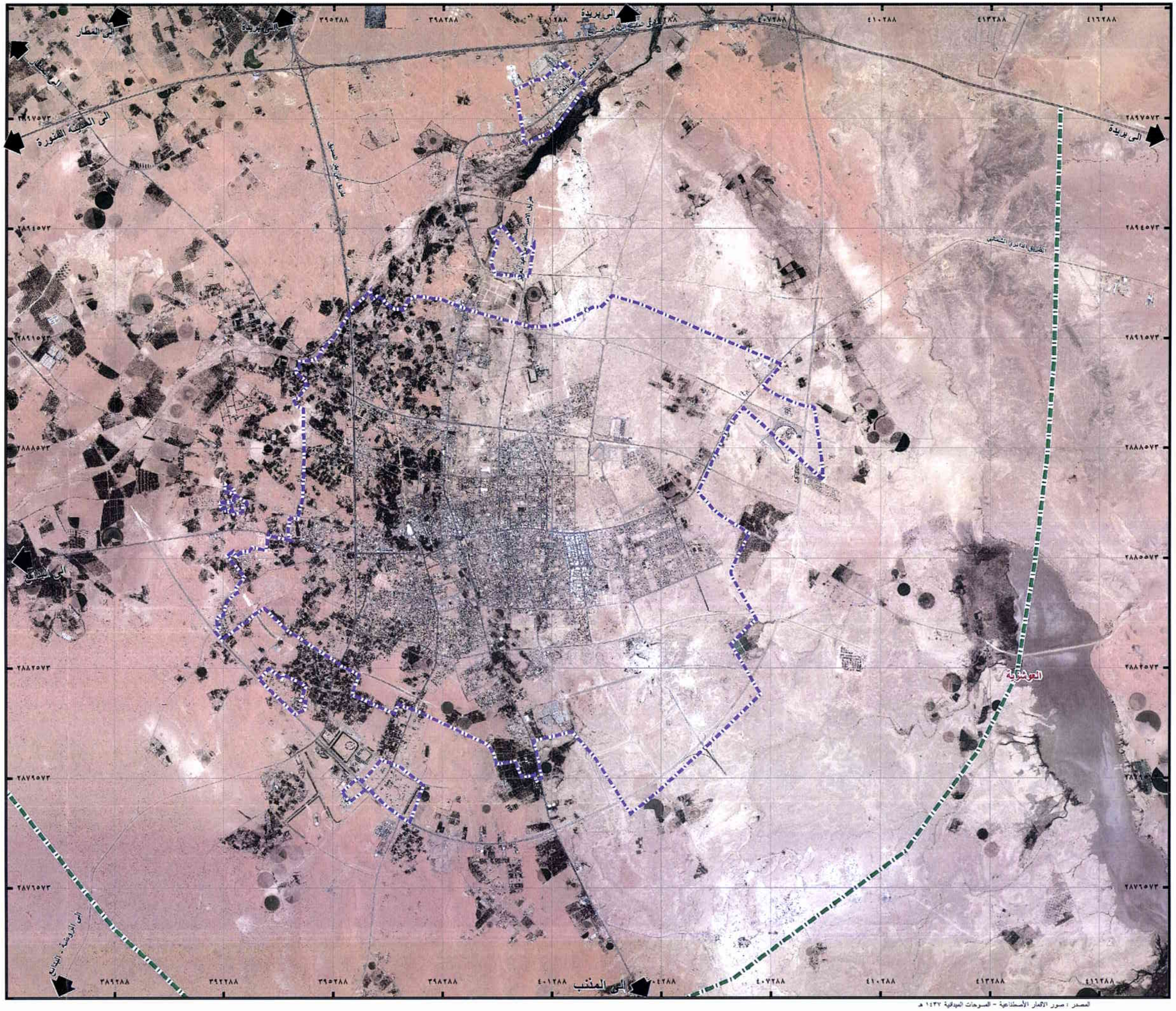
- شكلت مدينة عنيزة قطبا تنمويا واضحا (growth pole) داعم لمدينة بريدة عاصمة منطقة القصيم، فأخذت تقدّم الخدمات لسكانها وسكان ظهيرها خاصة من سكان محافظتى المذنب والبدائع وبلدية العمار وللذين يعبرونها بحكم موقعها عند التقاء الطرق الاقليمية التى تربط الرياض مع المدينة المنورة (محور الرياض/ المدينة المنورة الجديد والقديم) والتى تربط القصيم مع الرياض وحائل (محور الملك عبد العزيز الذى يربط حائل مع بريدة مع عنيزة حتى محافظة المذنب جنوبا).
- الدور الاقليمي المتميز لمدينة عنيزة بالاضافة الى كونها ضمن مركز نمو وطنى بالتكامل مع مدينة بريدة.
- تتشكل الكتلة العمرانية لمدينة عنيزة في صورة هندسية منتظمة مميزة بنسيج شبكي تربيعي، وتبلغ مساحة النطاق العمراني للمدينة ١٥.٠٠٤الف هكتار، بينما تصل الكتلة العمرانية الى نحو ٧.٦ الف هكتار تمثل المساحة المبنية منها نحو ٢٧٨٢.٣ هكتار.
- وعلى مستوى إستعمالات الاراضي فتشكل الأراضي الفضاء والبيضاء نسبة كبيرة من الكتلة العمرانية للمدينة، حيث مثلت (٢٢.٧% اراضي فضاء مخطط وغير مخطط و٢٤.٣% اراضي بيضاء) مما يسمح بإستيعاب نسبة كبيرة من النمو المستقبلي داخل حدودها، ويشكل الاستعمال السكني والسكني التجاري ٩% فقط من مساحة المدينة، وتشغل المخصصات حوالي ٢% من مساحة المدينة، بينما تشغل المناطق الصناعية والحرفية مساحة محدودة ٢.١٥%، وتمثل الطرق نحو ٢٢% من مساحة المدينة.

- تتميز المدينة بالانخفاض العام في ارتفاعات المباني (٩٧.٢% من مباني المدينة لا يزيد ارتفاعها عن الدورين) مما يحد من الضغوط على الطرق والخدمات والبنية الاساسية نظرا لانخفاض الكثافة السكانية.
- انخفاض الكثافات السكانية في الاغلب في احياء المدينة بالاضافة الي وجود احياء خالية تماما من السكان حيث تبلغ متوسط الكثافة السكانية على مستوى مدينة عنيزة ٢٣.٩ شخص / هكتار، وتبلغ اقصاها في حي السليمانية حيث تبلغ ٧٧ شخص/هكتار ويليه حي الشفا ٧٤.٧ شخص/هكتار ثم حي الاشرفية ٦٨ شخص/هكتار.
- نمط الاسكان السائد بمدينة عنيزة هو الفيلات ويعتبر هذا النمط من الاسباب المباشرة المؤدية الي انخفاض الكثافات بالمدينة حيث تمثل الفيلات النظام السكني السائد بالمدينة وتمثل حوالي ٦٧ % من الاستعمال السكني بصفة عامة .
- لاتوجد بمدينة عنيزة منطقة مخصصة للعمارات السكنية متعددة الطوابق .
- هناك العديد من المشكلات نتيجة انخفاض الكثافة مثل (زيادة اسعار الاراضي ، زيادة التكلفة الاقتصادية للمرافق ، مشكلات اجتماعية في عدم ايجاد المسكن المناسب ) .
- هناك العديد من المخططات المعتمدة والغير منفذة بالكامل او جزئيا.
- قدرة العمران على الإستيعاب الضخم، حيث ان الحد الادنى للاستيعاب العمرانى على مستوى الكتلة العمرانية الحالية والمخططات المعتمدة والمناطق المتاحة للامتداد العمراني داخل نطاق ١٤٥٠ هـ المعتمد لمدينة عنيزة يقدر ب نحو ٤٨٩.١٥٩ الف نسمة (شاملة سكان ١٤٣٧هـ المقدر ب ١٩٠.١٢٨ الف نسمة)، أي ان قدرة المدينة ومخططاتها المعتمدة تعمل على اضافة ٢٩٩.٠٣ الف نسمة الى اجمالي السكان الحاليين.
- التخصص الوظيفي فى قطاعات الخدمات الاقليمية والتجارة الاقليمية الراقية بالاضافة الى الوظيفية الزراعية التقليدية للمدينة حيث تمتلك المدينة فرع رئيسى لجامعة القصيم وهى الجامعة الرئيسية بمنطقة القصيم فى وضع منافس لحجم التعليم الجامعى بمدينة بريدة بمسطح ١٠٤٨ هكتار، كما انها قريبة من مطار القصيم بمدينة بريدة على بعد ٣٧ كم وغيرها من الخدمات الحكومية والتى تمثل نسبة ١.١٧% من مسطح المدينة ككل.
- توجد بالمدينة ١٣ منطقة متدهورة عمرانيا (مناطق قديمة ) بوسط المدينة التجارى وقلبها التاريخى يسكنها ١٦.٧ الف نسمة بمسطح ١٥٨.٥ هكتار. تعاني المناطق المتدهورة اساسا من تدهور وتداعى نسيجها العمرانى ونسيج شبكة الطرق وعدم انتظام حدود ملكيات قطع الاراضى والبلوكات السكنية وعدم انتظام خطوط حد البناء والملكية وحق الطريق وضعف وعدم انتظام واكتمال شبكة الطرق والشوارع وصعوبة الدخول الى تلك المناطق وقت الكوارث والازمات- ولا تعانى بوضح من تدهور هياكلها العمرانية على الرغم من ذلك فانها يقطنها العمالة الاسيوية الوافدة باعتبارها اكبر مناطق الاستيطان للعمالة الاسيوية الوافدة الباحثة عن اماكن سهلة الوصول وذات ايجار منخفض. ووجود هذه المنطقة أو الظاهرة بالقرب

من المدن يشوّه التركيب الحضري لها، ويشكل بؤرة خطيرة على الحياتين الاقتصادية والاجتماعية لمثل هذه المدن.

- تعانى بعض المناطق بالمدينة من تدهور وعدم الامداد بشبكات المرافق والبنية الأساسية .
- ارتفاع نسبة المباني الجيدة، حيث تصل الى نحو ٨١.٢% من اجمالي مباني المدينة وغالبا ما تتركز في الأحياء المحيطة بمركز المدينة القديم.
- المدينة تتميز بوفرة الاراضى الصالحة للتوسعات العمرانية سواء داخل النطاق العمرانى بمسطح يبلغ ٧١٩٠.٩ هكتار او خارج النطاق العمرانى وداخل حد التنمية بمسطح يبلغ قدرة ٣٥٦٤.٣ هكتار من الاراضى الفضاء المخطط مشروعات الاسكان لصالح وزارة الاسكان.
- تفتقد مدينة عنيزة في الوضع الراهن الي التدرج الهرمي للوحدات التخطيطية وقد نتجت مشكلات عديدة عن عدم وجود تدرج هرمي مثل ( تاثير توزيع الخدمات ، المرور العابر داخل المدينة ، الاحياء السكنية وافتقاد الامان ، فقدان الاحساس بالانتماء لحيز عمراني محدد).
- تفتقد مدينة عنيزة فى الاوضاع الراهنة للمناطق الوظيفية المتخصصة حيث لايوجد مركز اعمال حكومي بالمدينة او منطقة خدمات حكومية وتختلط بالمناطق السكنية مما يؤدي الي الازدحام وعدم توفر العدد الكافي من مواقف السيارات
- المدينة متميزة و مستدامة وبيئية من خلال ارتفاع مؤشراتها التنموية فى مجالات الجذب السكانى والاستثمارى و دعم الاستثمار والامداد بالخدمات الاساسية وفى مجال النقل وامكانية الوصول وفى مجال المرافق والبنية الاساسية فيما عدا اهمية تدعيم الامداد بالكهرباء.
- تعاني مدينة عنيزة من بعض المشكلات التي تعيق عملية النمو العمراني والإقتصادي المنظم مبينة فيما يلي:

  - التداخل اللامتوافق بين المنطقة الصناعية والمناطق السكنية (مما قد يؤدي إلي زيادة حجم التلوث في المناطق السكنية واعاقة وفصل الكتلة العمرانية واعاقة النمو العمرانى شرقا).
  - إنفصال الكتلة العمرانية للمدينة نتيجة مرور ثلاثة طرق اقليمية من الشمال للجنوب وهى محاور الملك عبد الله والملك عبد العزيز ومحور ابو بكر الصديق بما يمثل الانشطار نتيجة مرور المحور الاقليمى الشرقى الغربى (محور السفير الشبيلى/ المدينة المنورة) بوسط المدينة مما يؤثر علي عملية تكوين هوية عمرانية واضحة للمدينة.

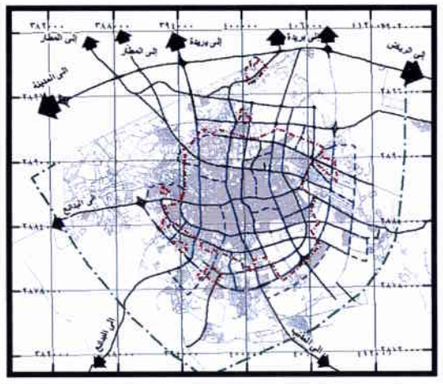



المصدر : صور الأقمار الأصطناعية - المسوحات الميدانية ١٤٣٧ هـ

## الـدلـيـل

### الحـدود الإداريـة

- حد التنميـة العمرانيـة
- النطاق العمراني ١٤٥٠هـ



المملكة العربيـة السعوديـة
وزارة الشئون البلديـة والقرويـة

بلدية محافظة عنيزة
الإدارة العامة للتخطيط العمراني

مـشـروع إعـداد المـخـطـط الإرشـادى
(المحلى والتفصيلى) لمدينة عنيزة وضاحية العوشزية

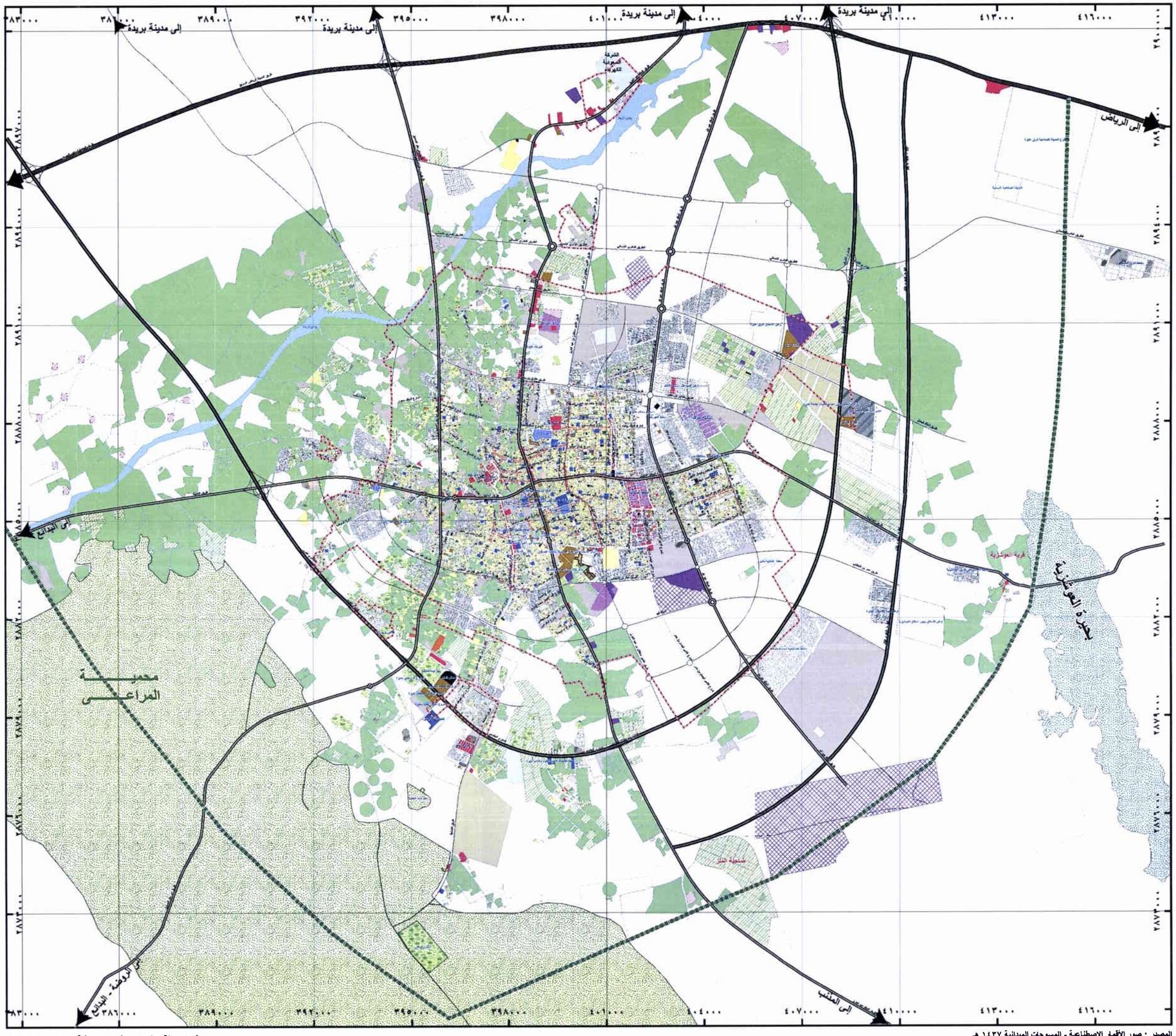
اسم الدراسة : اشتراطات وانظمة وضوابط البناء بمدينة عنيزة

الصورة الفضائية لمدينة عنيزة

رقم اللوحة : ( ١ )

Kilometers

مقياس الرسم
١ : ١٠٠,٠٠٠




## الدليل

| | |
|---|---|
| سكني | أثري |
| سكني تجاري | مرافق |
| سكني زراعي | مقابر |
| تجاري | حظائر ماشية |
| تعليمي | متعدد الاستخدام |
| صحي | مخصصات حكومية |
| حكومي | مواقف سيارات |
| ديني | زراعي |
| ترفيهي | تحت الإنشاء |
| اجتماعي | فضاء مخطط |
| حرفي | فضاء غير مخطط |
| صناعي | أراضي بيضاء |
| وادي الرمة | مسطحات مائية |
| محميات طبيعية | مرتفعات جبلية |
| كسارات | مستودعات |

اراضي فضاء مخططات زراعية

### الحدود الإدارية

- حد التنمية العمرانية
- النطاق العمراني ١٤٥٠هـ

### شبكة الطرق

- طريق اقليمي
- طريق دائري
- طريق شرياني
- طريق رئيسي
- محاور الشوارع

المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية

بلدية محافظة عنيزة
إدارة التخطيط العمراني

مشروع إعداد المخطط الإرشادي
(المحلي والتفصيلي) لمدينة عنيزة وضاحية العوشزية

اسم الدراسة : اشتراطات وانظمة وضوابط البناء بمدينة عنيزة

استعمالات الاراضي الحالية

رقم اللوحة : ( ٢ )

مقياس الرسم ١:٢٠٠٠٠

KM ٠ ٢,٥ ٤,٥ ٩ ١٣,٥ ١٨

رسمت هذه الخريطة بنظام الإحداثيات الجغرافية (UTM WGS ٨٤)

المصدر : صور الأقمار الاصطناعية - المسوحات الميدانية ١٤٣٧ هـ

### ١-١-٤ المؤشرات السكانية الاجتماعية

- تتمثل الاهمية السكانية لمدينة عنيزة طبقا لمعطيات تعداد ١٤٣١هـ بانها القطب الحضرى الاوحد فى محافظة عنيزة و اهم مناطق الاستيطان الحضرى بها حيث يقطن بمدينة عنيزة ما يقدر ب ١٥٣ الف نسمة عام ١٤٣١ هـ والتى تمثل حوالى١٦.٧% من جملة سكان مدن منطقة القصيم البالغ حوالى ٩١٧ الف نسمة عام ١٤٣١هـ.

  وقد ارتفع سكان مدينة عنيزة الى حوالى ١٩٠ الف نسمة بما يمثل ٩٨% من جملة سكان المحافظة عام ١٤٣٧ هـ ، وتقوم المدينة بخدمة سكان وتجمعات المحافظة بالكامل.
- بناءا على مؤشرات المسح الاجتماعى الاقتصادى الذى قام به الاستشارى عام ١٤٣٧هـ فان متوسط الأسر الوافدة في مدينة عنيزة يبلغ نحو ٩.٨ % وبالمقارنة بالمملكة تعتبر مدينة عنيزة متوسطة الجذب للاسر الوافدة ، وتتواجد أكبر نسبة في حي الصناعية ٢ يليه حي وسط المدينة، ثم حي الهدا بنسبة ١٦.٧ % من إجمالي سكان الحي، وتمثل الأسر الغير سعودية نسبة ٨.٣ % من إجمالي سكان مدينة عنيزة.
- مدينة عنيزة متميزة تعليميا وذات معدلات امية منخفضة للغاية ،حيث معدلات الامية (نسبة الاميين) في مدينة عنيزة تصل إلي أقل من ١% من إجمالي السكان (١٠ سنوات فأكثر)، كما تصل نسبة الجامعيين إلي ٢١.٨ % بواقع ٢٤.٤% للذكور و١٨.٣ % للإناث.
- مدينة عنيزة مجتمع شاب ديموجرافيا وفتى حيث يتضح من خلال دراسة التركيب العمري للسكان أن الفئة العمرية ( من ١٥-٥٩ سنة) تمثل النسبة الأكبر في المجتمع بنسبة ٦٥.٢ % من جملة سكان المدينة، يليها الفئة ( أقل من ١٥ سنة ) بنسبة ٣١.١%، بينما الفئة (أكبر من ٦٠سنة) تمثل ٣.٧ % من إجمالي السكان مما يدل علي أن المجتمع فتي.
- يتراوح متوسط الدخل الشهري للأسر بمدينة عنيزة من ٧٠٠٠ : ٩٠٠٠ ريال، بواقع إنفاق متوسط شهري ٥٧٧٠ ريال.
- تمتلك ٨٩.٩ % من الأسر حاسب آلي، كما يستخدم ٩٠% منهم شبكة المعلومات الدولية (الإنترنت).
- يعيش ٢٣.٧% من السكان في مباني مستأجرة بمتوسط إيجار سنوي ١٥٠٠٠ ريال.
- يبلغ متوسط عدد الغرف بمسكن الأسرة بمدينة عنيزة ٥.٨ غرفة / مسكن، ويصل متوسط معدل الإشغال إلي ٠.٩ فرد/ غرفة.
- تصل نسبة المتزوجين في مدينة عنيزة إلي ٦٠.٦% ونسبة العزاب غير المتزوجين إلي ٣٨% بينما المطلقات والأرامل تصل نسبتهم إلي ١.٤%.

**١-١-٥ المؤشرات الاقتصادية**

- تتوفر الموارد البشرية بمحافظة عنيزة حيث بلغ عدد سكان المحافظة ما يقدر ب ١٦٣.٧ ألف نسمة عام ١٤٣١هـ، مع تمتع المحافظة بمعدلات نمو سكانى تبلغ ٢.٩% فيما بين تعدادى ١٤٢٥ و ١٤٣١ هـ .
- توفر قوة عمل كبيرة بالمحافظة؛ حيث بلغ إجمالى سكان محافظة عنيزة فى سن العمل (١٥ سنة فأكثر) بنحو ١٢٣.٥ ألف نسمة، وتبلغ قوة العمل فى هذه الفئة العمرية نحو ٧١ ألف نسمة، يعمل منهم حوالى ٦٢.١ ألف مشتغل، ولذا فإن معدل البطالة يبلغ نحو ١٢.٦%؛ وترتفع هذه النسبة بين السعوديين لتصل إلى ٢٤.٤% في تعداد عام ١٤٣١ في حين تنخفض إلى ٠.٦% بين غير السعوديين؛ وتتركز قوة العمل والمشتغلين في الذكور.
- يبلغ معدل المساهمة فى النشاط الاقتصادى للسكان (قوة العمل/إجمالى السكان) فى المحافظة حوالى ٤٣.٥%، كما يبلغ المعدل العام للإعالة الاقتصادية بمحافظة عنيزة نحو ٢.٦٣ نسمة/مشتغل؛ ويلاحظ تباين هذه المعدلات فيما بين السكان السعوديين وغير السعوديين؛ حيث أن:
  - السعوديين: بلغ معدل المساهمة فى النشاط الاقتصادى حوالى ٣٠%، كما بلغ المعدل العام للإعالة الاقتصادية نحو ٤.٤ نسمة/مشتغل.
  - غير السعوديين: بلغ معدل المساهمة فى النشاط الاقتصادى حوالى ٧٩.٢%، كما بلغ المعدل العام للإعالة الاقتصادية نحو ١.٣ نسمة/مشتغل.- وهو ما يشير الى ان معظم العمالة الوافدة الغير سعودية تاتى الى المدينة كافراد ونادرا ما يصاحب عائلتة او اسرتة التى يعولها
- تعتبر التربة الزراعية في منطقة القصيم ومحافظة عنيزة تربة متوسطة الصلاحية للزراعة وتتوفر بها موارد مياه جوفيـة متوسطة ايضا ؛ مما يحد من حرية التوسع الزراعى، وضعف المصادر البديلة أو المساعدة مثل مياه الأمطار أو المياه الجوفية. ويلاحـظ ما يلى:
  - تبلغ مساحة الأراضى الزراعية (داخل وخارج النطاق) فى محافظة عنيزة نحو ٩.٣ ألف هكتار.
  - يتركز استغلال الأراضى الزراعية فى محافظة عنيزة على محاصيل الفاكهة؛ وبالتحديد نخيل التمور؛ حيث يبلغ عدد النخيل نصف مليون نخلة فى عنيزة عام ٢٠١٢ م تمثل نسبة ١٠.٨% من أشجار النخيل على مستوى منطقة القصيم التى يتواجد بها ما يقرب من ٥.٥ مليون نخلة.
  - تعتبر الثروة الحيوانية بعنيزة محدودة نسبياً؛ حيث أنها لا تتجاوز ٢.١% من إجمالى ثروة المنطقة- على الرغم من تميز وتنوع الثروة الحيوانية بمنطقة القصيم ما بين الأبقار والأبل والأغنام والماعز، ويصل عدد الرؤس بالمنطقة ٩٢٢.٩ ألف رأس عام ٢٠١٣ بنسبة ١٢% من إجمالى الثروة الحيوانية على مستوى المملكة
  - يوجد حول محافظة عنيزة خام الجبس فى العوشزية؛ والسليكا والحجر الجيرى وخامات المحاجر ومواد البناء؛ وهو ما يمكن إستخدامة في تدعيم التنمية الصناعية للمحافظة.خاصة في صناعة مواد البناء مثل الأسمنت والبلاط وغيرها، إلا أن هذه الثروات التعدينية بحاجة إلى جهود كبيرة في البحث والاستكشاف لتحديد الجدوى الاقتصادية لاستغلالها.

- تعتبر الأنشطة الصناعية من الأنشطة الاقتصادية الرئيسية فى منطقة القصيم ومحافظة عنيزة، حيث يبلغ عدد المصانع بمنطقة القصيم ٢٠٧ مصنعاً، ويوجد بعنيزة حالياً ٥٥ مصنع (تمثل ١٩% من مصانع منطقة القصيم)؛ واستثماراتها بلغت ٦٧٥ مليون ريال (٥% من المنطقة)؛ ويعمل بها حوالى ٤ آلاف عامل (١٣% من المنطقة). كما تنتشر أنشطة الصناعات الصغيرة والورش الحرفية بالمحافظة حيث بلغ عدد الرخص الجديدة والمجددة الصادرة خلال عام ١٤٣١ فى محافظة عنيزة حوالى ١.٣ ألف رخصة، تمثل ١٦.٢% من الإجمالى بالمنطقة ، وذلك وفقا لبيانات فرع وزارة التجارة والصناعة بعنيزة .
- انتشار الصناعات الصغيرة والورش الحرفية والمنشآت التجارية على نطاق واسع فى مدينة عنيزة التى تضم فى عام ١٤٣١ هـ ما يقدر ب ٢.٣ الف سجل تجارى يمثلون ثمن عدد السجلات فى المنطقة فى نفس العام حيث بلغ عدد السجلات التجارية فى منطقة القصيم نحو ١٦ ألف سجل وفقا لبيانات إحصاءات الانشطة التجارية لعام ١٤٣١هـ.
- يتوفر بمحافظة عنيزة عديد من الموارد السياحية التاريخية والطبيعية والتراثية؛ أهمها: قصر البسام وبيت الحمدانى وقرية الغضا التراثية والصتقر التراثى وحى المعيبد وباب البابية التراثيان والزغيبة وقصر العين ومسجد الجوز ومسجد الخريزة ومنارة الجامع الكبير وبئر أم القبور؛ بالإضافة إلى الموارد الطبيعية والمتنزهات التى تتمتع بها عنيزة فى محمية الغضا وفلايح عنيزة وبحيرة العوشزية ومتنزه الحاجب وحدائق حى الملك خالد والأشرفية ومتنزهات أوس لاند ودريم لاند وأسيا الترفيهى؛ كما تنتشر مظاهر التراث الشعبى والحضارى المتمثل في المهن والحرف اليدوية التراثية؛ والأكلات الشعبية؛ والأسواق (المسوكف والتمور)؛ وغيرها.
- تتوفر في مدينة عنيزة عديد من الموارد والمقومات التى تمثل عناصر للجذب السياحى، وتتنوع هذه الموارد ما بين: المواقع الطبيعية في وادي الرمة؛ ؛ ومحمية المراعى؛ وبحيرة العوشزية ومهرجان الغضا ومتنزهات الحاجب والحمراء وتشير بيانات السياحة لعام ٢٠١٤؛ إلى ما يلى:

➢ **المنشآت الفندقية:** يضم قطاع الفنادق في محافظة عنيزة فندقين هما عنيزة الحديث والملفى؛ كما يوجد فندقى طريق (موتيلات)؛ وتبلغ طاقة هذه الفنادق ١٩٠ غرفة. الوحدات السكنية المفروشة: يوجد نحو ١٨ وحدة سكنية مفروشة مرخصة في محافظة عنيزة؛ ونحو ٤ وحدات سكنية مفروشة غير مرخصة؛ وتبلغ طاقة هذه الوحدات ١٤١٧ وحدة سكنية ، أما نزل الشباب فيوجد عدد ٤ نزل شباب بطاقة إيوائية ٣١٣ غرفة. ويوجود عديد من الاستراحات للاستجمام والراحة فى محافظة عنيزة تشغل مساحات كبيرة تقدر بنحو ٦٤ هكتار؛ بالإضافة إلى دور للمناسبات وقاعات الأفراح.

➢ تشير إحصاءات السياحة (المحلية والوافدة) خلال عام ٢٠١٤ م إلى أن إجمالى عدد الرحلات السياحية الوافدة للمحافظة تقدر ب ٣٧ ألف رحلة سياحية لمحافظة عنيزة (٩٦% منها رحلات سياحية محلية)، بنسبة ٢.٩% من إجمالى الرحلات السياحية للمنطقة نحو ١٢٤١ ألف رحلة سياحية.

➢ تنشط بمحافظة عنيزة عديد من المهرجات السياحية؛ أهمها مهرجانات الغضا وصيف عنيزة والتمور وريف العوشزية والمسوكف.

- يبلغ متوسط نسبة الإشغال للفنادق المسجلة (٨٢.٦%) والوحدات السكنية المفروشة (٧٨.٢%) فى المتوسط خلال الربع الأول من عام ٢٠١٦ م ، وهى متوسطات تزيد عن نظيرتها السائدة على مستوى المملكة (٦٥.٥% و ٦٧.٢%) لكل منهما على الترتيب خلال ذات الفترة.
- تتركز السياحة الوافدة لمنطقة القصيم ومحافظة عنيزة فى نمط الزيارة لأغراض زيارة الأهل والأصدقاء؛ تليها الأغراض الأخرى؛ وبالنسبة للسياحة المحلية: يأتى زيارة الأهل والأصدقاء فى المرتبة الأولى، تليها قضاء العطلات والترفيه.
- تتجه الرحلات السياحية الوافدة إلى الإقامة فى السكن الخاص، ثم الإقامة فى الوحدات السكنية المفروشة؛ تليها أنواع الإقامة الأخرى. وبالنسبة للرحلات السياحية المحلية تتجه للإقامة فى السكن الخاص، يليه الإقامة فى الوحدات السكنية المفروشة ثم الفنادق.
- معظم الرحلات السياحية الوافدة الى محافظة عنيزة تاتى من مناطق الجوار خاصة مناطق الرياض والقصيم والمنطقة الشرقية وحائل.
- حددت الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطنى عديد من المسارات لتشجيع الحركة السياحية وحفز تدفق الزائرين للمنطقة؛ ومن بين هذه المسارات مسار درب الحج القديم ومسار زبيدة للحج الذى يمر بعديد من مواقع الجذب السياحى بعنيزة

- يعتبر قطاع التشييد والبناء من القطاعات التى ترتبط بكافة القطاعات الخدمية والسلعية الأخرى، وقد بلغ عدد الرخص الصادرة عام ١٤٣١هـ بمحافظة عنيزة ما يقرب من ١.٦ ألف رخصة بنسبة ١٦.٧% من إجمالى الرخص الممنوحة للمنطقة.
- تعد الأنشطة التجارية من الأنشطة الهامة التى يمارسها سكان منطقة القصيم ومحافظة عنيزة؛ وتشير البيانات المتاحة بشأن الأنشطة التجارية إلى أن عدد المحلات التجارية التى حصلت على رخص فى محافظة عنيزة عام ١٤٣١هـ (سواء الجديدة أو المجدد ترخيصها) بلغ ٥٥٥ رخصة فى محافظة عنيزة؛ وتمثل هذه المحلات نحو ٧.٦% من إجمالى المنشآت التجارية التى حصلت على تراخيص فى المنطقة خلال ذات العام (ما يقرب من ٧.٣ آلاف رخصة)
- تعد محافظة عنيزة القصيم من المحافظات ذات مستويات الدخول المرتفعة؛ حيث أن مستويات الفقر المطلق تعتبر عند أدنى مستوياتها مقارنة بكافة المناطق السعودية الأخرى. فى محافظة عنيزة؛ لا تتجاوز نسبة الأسر التى يقل دخلها الشهرى عن ٤ آلاف ريال نحو ٦.٥% من جملة الاسر؛ كما تمثل الأسر التى يتراوح دخلها الشهرى ما بين ٤-٦ آلاف ريال نحو ١٢.٩% من جملة الاسر ؛ والأسر التى يزيد دخلها الشهرى على ٦ وحتى ٩ آلاف ريال تبلغ نسبتها حوالى ٣٥.٥% من جملة الاسر ؛ كما أن الأسر التى يزيد دخلها الشهرى على ٩ وحتى ١٣ ألف ريال نسبتها ٢٨.٦% من جملة الاسر ؛ ويوجد نحو ١٦.٥% من الأسر التى يزيد دخلها الشهرى على ١٣ ألف ريال.
- تتوزع بنود الإنفاق الشهرى للأسر المعيشية على الطعام والشراب (٣١%)، ومدفوعات الأقساط وتسديد الديون (١٤%)، وتكاليف المرافق من كهرباء ومياه وهاتف وجوال نحو ١٦% من إجمالي الإنفاق الشهرى للأسر.

- يعتبر قطاع التشييد والبناء من القطاعات الهامة التى ترتبط بكافة القطاعات الخدمية والسلعية الأخرى، وقد بلغ عدد المنشآت العاملة بأنشطة التشييد والبناء بمدينة عنيزة نحو ٢٣٧ منشأة حتى عام ١٤٣٥هـ .

- **يشير تحليل المؤسسات الإقتصادية العاملة بمحافظة عنيزة مقارنة بمثيلاتها بمنطقة القصيم عام ١٤٣٥ هـ إلى أنها:**

➢ بلغت المؤسسات الإقتصادية العاملة بالمنطقة حوالى ٨.٩ ألف مؤسسة، يوجد منها ما يقرب من ٥.١ ألف مؤسسة في مدينة عنيزة بنسبة ٥٧.١% من إجمالى مؤسسات المنطقة.

➢ يعمل بهذه المؤسسات حوالى ٢٣.٥ ألف مشتغل في منطقة القصيم؛ منهم ١٤.٤ ألف مشتغل في مدينة عنيزة بنسبة ٦١.٣% من إجمالى المشتغلين بهذه المؤسسات في المنطقة.

➢ تتركز أنشطة هذه المؤسسات فى: التجارة وخدمات الإقامة والمطاعم والتعدين والصناعة التحويلية والخدمات العامة والشخصية.

➢ يغلب على المؤسسات الاقتصادية العاملة في مدينة عنيزة طابع المنشآت التى تتبع القطاع الخاص (حيث تمثل ما يربو على ٩٠% من إجمالى المؤسسات)، فى حين تمثل المؤسسات التى تتبع القطاع العام والحكومية حوالى ٩.٤%.

➢ يغلب على المؤسسات الاقتصادية العاملة في مدينة عنيزة طابع المنشآت ذات ملكية رأس المال السعودى (حيث تملك ما يقرب من نحو ٨٧.١% من إجمالى المؤسسات)، فى حين تمثل المؤسسات ذات الملكية المشتركة لرأس المال (٠.٢%)؛ والمؤسسات غير المحدد ملكية رأسمالها حوالى ١١٢.٨%.

## ١-٢ أهداف التنمية بمدينة عنيزة :

**تتحدد أهداف التنمية لمدينة عنيزة فى التالى:**

- العمل على ايجاد مدينة انسانية خضراء مستدامة.
- تهيئة البيئة العمرانية لمدينة عنيزة لجذب السكان والانشطة الاقتصادية والاستثمارات تتناسب مع موقعها ودورها كمركز نمو وطنى
- تعزيز الدور التنموي والاقتصادي الوطنى للمدينة و زيادة قدراتها التنافسية فى مواجهة مدن الجوار.
- تحسين المستوى الإجتماعي والإقتصادي للسكان من خلال إقتراح أنشطة جديدة ذات فاعلية في خلق فرص عمل جديدة، وتوفير الاحتياجات الاساسية من الخدمات والمرافق.
- إنتخاب الأنشطة الجاذبة والمشجعة لاستثمارات القطاع الخاص من أجل تحفيز مشاركة هذا القطاع في عملية التنمية والاستثمار.
- السيطرة على عمليات النمو العمراني غير المنضبط وتوجيهه نحو الاستدامة- خاصة الزحف على حساب الاراضى الزراعية والتحولات العمرانية بالمخططات الزراعية داخل وخارج النطاق العمرانى .
- العمل على تكثيف الاستيطان البشرى بالاحياء والضواحى الغير ماهولة

## ١-٣ الهدف من وثيقة المخطط الإرشادي لمدينة عنيزة

تهدف وثيقة المخطط الإرشادي لمدينة عنيزة توثيق الأنظمة واللوائح والتشريعات العمرانية المعمول بها حاليا بأمانة القصيم والبلديات التابعة لها خاصة فيما يتعلق بإستعمالات الأراضي ونظم واشتراطات البناء كمرحلة أولية.

بعد ذلك سيتم مراجعة وتقييم وتطوير هذه الأنظمة واللوائح والتشريعات العمرانية وذلك لوضع التصورات المستقبلية المناسبة لإشتراطات وانظمة البناء بما يحقق الرؤي والسياسات والإستراتيجيات المقترحة من قبل المخطط الإقليمي للمنطقة لتطوير بلدية عنيزة.

ويشمل المخطط الإرشادي لمدينة عنيزة وثيقة المخطط الإرشادي للمدينة بالإضافة الي أطلس الأوضاع الراهنة لإشتراطات البناء بالمدينة والقري التابعة لها ويوضح المخطط الإرشادي الأتي :

١- إستعمالات الأراضي داخل النطاق العمراني بمرحلتيه ١٤٣٥هـ ، ١٤٥٠هـ ومنطقة حد حماية التنمية .

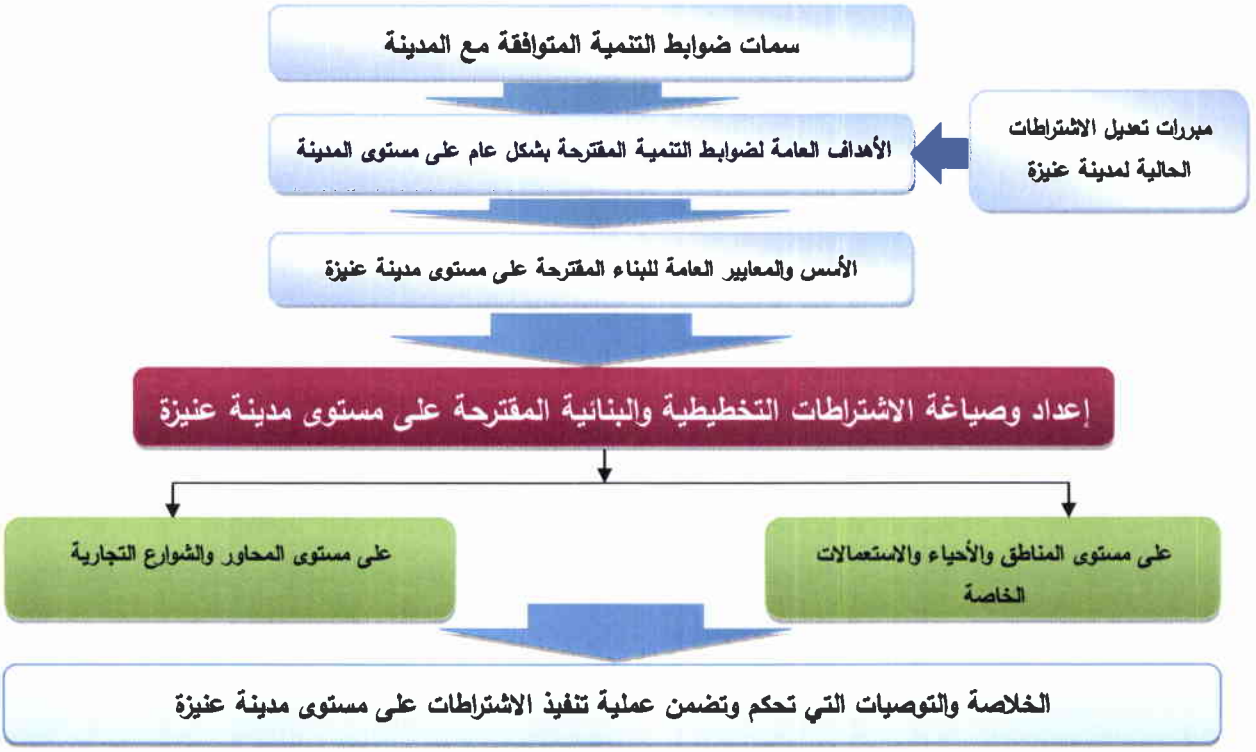
٢- توصيف نظم البناء بمناطق إستعمالات الأراضي المختلفة والإشتراطات الخاصة بكل استعمال ومنطقة .

٣- تحديد المحاور والشوارع التجارية طبقا للوضع الراهن الحالي والمخططات المعتمدة من قبل الوزارة واللجان التخطيطية الخاصة .

## ١-٤ منهجية وثيقة المخطط الإرشادي لمدينة عنيزة

لتحقيق أهداف الوثيقة تم بناء منظومة متكاملة للضوابط والنظم العمرانية، حيث أنها تعتبر الاطار القانوني والتنظيمي لتطوير البيئة العمرانية لمدينة عنيزة. وقد إنطلقت هذه الضوابط والنظم العمرانية من واقع البلدية وإشتراطات إستصدار تراخيص البناء المعمول بها في البلدية 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 الشئون البلدية والقروية وأمانة القصيم والبلديات المختلفة.

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




شكل رقم (٣) منهجية إعداد الضوابط والنظم العمرانية لمدينة عنيزة

## ١-٥ مصادر معلومات المخطط الإرشادي لبلدية عنيزة

**إعتمدت دراسة الإشتراطات والضوابط والنظم العمرانية لبلدية عنيزة على ما يلى :**

١- اللوائح والتعاميم والأدلة الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية .

٢- محاضر اللجنة الفنية العليا للتخطيط المنعقدة بأمانة القصيم وتعتبر هذه المخططات والمحاضر الاساس التى يُعطى من خلالها التصاريح اللازمة التي توضح الإستعمال والإرتفاع المسموح بهما.

٣- موافقات البلديات الحالية.

٤- إشتراطات وضوابط المخططات المعتمدة.

٥- إشتراطات المناطق المخرجة من المخطط الارشادى لمحافظة عنيزة والمعد سنة ١٤٣٢ هـ.

٦- اللائحة التنفيذية المحدثة لقواعد النطاق العمرانى حتى عام ١٤٥٠هـ الصادر بموجب القرار الوزارى رقم ٦٦٠٠٠ بتاريخ ١٤٣٥/١٢/٢٠هـ.

الفصول القادمة من هذه الوثيقة ستستعرض بشكل تفصيلي أنظمة البناء الراهنة المعمول بها من قبل أمانة القصيم في بلدية عنيزة، كما تستعرض ضوابط بعض الاستعمالات المشروطة وبعض الاشتراطات والضوابط العامة المعمول بها في البلدية.

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

اسم اللوحة : المخطط الارشادى لمدينة عنيزة

رقم اللوحة : (٨-١)

موقع المدينة بالنسبة للمنطقة:

## الاصطلاحات

- سكن دولية رئيسية
- سكن دولية ثانية
- شريط السكة
- سكني
- سكني - تجاري
- تجاري
- خدمات عامة
- خدمات خاصة
- خدمات دينية
- خدمات ترفيهية
- كتلة حكومية
- مرافق عامة
- صناعي
- ورش وسكراب ومخازن
- زراعي
- مقابر
- وادي
- محطة القطار (سكني مقابل)
- طرق أساسية
- طرق ثانوية
- حدود البلدية
- حد النطاق العمراني ١٤٢٥هـ
- حد النطاق العمراني ١٤٢٠هـ

## تنظيمات البناء

١ – المخططات السكنية:-

١ / في المباني السكنية يسمح بالبناء على الصامت من جهة الشارع وكذلك يسمح بالبناء على الصامت من جهة الجيران وفي حالة الإرتداد عن الجار يجب أن لا يقل عن مترين ويشترط في كلتا الحالتين عدم وجود أية فتحات تطل بشكل مباشر أو غير مباشر على ملك الجار من جميع الجهات

٢ / ارتفاع المباني السكنية يكون الارتفاع دورين فقط ( أرضي + أول ) ولا يزيد الارتفاع عن ٨ متر.

٣ / يسمح بإقامة قبو (بدروم) أسفل الدور الأرضي بحيث لا يقل صافي ارتفاعه عن ٢,٥ متر مع توفير التهوية والإنارة الطبيعية الكافية والمشارع والمداخل اللازمة لدخول الوقود وإزالة النفايات مساحة دائمة بحيث لا يتجاوز مقاس الكوة عن مترمربع مكعب المبنى متر واحد.

٤ / يسمح ببناء ما لا يزيد عن ٥٠% من مسطح الأرض للمباني الإضافية في الدور الأرضي على ألا يزيد ارتفاعه عن ارتفاع السور بأي شكل من الأشكال دون فتحات على الشوارع.

٥ / يسمح ببناء ملاحق علوية في السطح بما لا يزيد عن ٥٠ % من مسطح البناء للدور الأرضي. ويجب أن تكون الفتحات جهة السطح وليس جهة الجيران.

٦ / الترخيص المباني التجارية يجب توفير ارتفاع ٥ متر كموقف للسيارات من ملك الموطن إلا إذا كانت تلك المواقف موجودة أساساً في المخطط المعتمد على نفس الشارع.

٧ / الترخيص المباني التجارية المتعددة الأدوار يجب تأمين مواقف سيارات من ملك الموطن لكل ٥٠ متر مربع تجاري موقف واحد ولكل شقة أو مكتب أو عيادة موقف واحد ومساحة الموقف تكون ٢٥ م٢ مع وجوب أن يكون الشارع عرضه ٣٠ متر فأكثر.

٢ – المحاور التجارية:-

١ / يسمح بالبناء على المحاور التجارية مع ارتداد أمامي لا يقل عن ٥ أمتار وفقاً للتفصيل الآتي:- أ / محاور تجارية رئيسية بارتفاع أربعة أدوار.
ب / محاور تجارية ثانوية بارتفاع دورين.
ج / شوارع تجارية بارتفاع ثلاثة أدوار.

٣ – مخططات الورش الصناعية والتشاليح والمستودعات:-

١ / القلع المخصصة للمرافق والخدمات العامة لا يسمح بالبناء عليها إلا للغرض ذاته.

٢ / يسمح بالبناء على الصامت من جميع الجهات بما في ذلك الشوارع ما لم يطلب الدفاع المدني خلاف ذلك.

٣ / ارتفاع المباني يكون دورين فقط.

٤ / يلزم تحقيق الشرطتان كل من إدارة الدفاع المدني وشركة الكهرباء على حساب مالك الترخيص قبل مباشرة العمل بالتنفيذ.

٤ – الأراضي الزراعية والمزارع والاستراحات:-

أولاً: يسمح بتسوير المزارع وفق حدود ملكيتها إذا كانت ضمن مخطط زراعي أما الغير مخططة فله على مالك المزرعة أن يتعهد بالتقيد بالتنظيمات البلدية المستقبلية.

ثانياً: يمنع البناء فيها منعاً باتاً باستثناء الآتي:

١ / في الأراضي الزراعية التي تقع على شوارع ٣٠ متر فأكثر يسمح بالتقيد المشاريع السياحية المقرة من هيئة السياحة . بشرط تأمين مواقف السيارات الكافية بعد لا يقل عن مواقف سيارة لكل نزل أو شاليه وبمواقف سيارة واحد لكل ٢٥٠ م٢ من المنشدات والمواقف.

٢ / يسمح لمالك المزرعة بإقامة سكن له ولعمله بنسبة ١٠% من مساحة صكه على أن لا تتجاوز مساحة المسطحات عن ١٠٠٠ م٢ .

٣ / إذا كانت مساحة المزرعة أكثر من مليون متر مربع ويرغب مالك المزرعة بزيادة مساحة البناء فأكثر من ١٠٠٠ م٢ يجب رفع الطلب إلى وكالة الوزارة لتخطيط المدن.

٤ / أن لا يقل ارتفاع المباني عن ١٠ متر عن الشارع الرئيسي .

٥ / أن يكون المبنى كتلة واحدة.

٦ / أن لا يزيد ارتفاع المبنى عن دورين.

٥ – تم إعتماد المخطط بموجب قرار سمو الوزير رقم وتاريخ

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
وكالة الوزارة لتخطيط المدن
أمانة منطقة القصيم
الإدارة العامة للتخطيط العمراني

| | | | |
|---|---|---|---|
| اسم المخطط | المخطط الإرشادي لمحافظة عنيزة | | المحافظة عنيزة |
| تاريخ إعداد المخطط | ١٤٣٢ هـ | | المنطقة القصيم |
| مدير إدارة التخطيط العمراني | المهندس حجاب صالح المطيري | | |
| وكيل الشئون الفنية | المهندس حمد محمد الشهوان | | |
| رئيس بلدية محافظة عنيزة | المهندس عبدالعزيز عبدالله البحتة | | |
| مقياس الرسم ١:٤٠٠٠٠ | أمين منطقة القصيم<br>أحمد بن صالح السلطان | | |

N

WGS-1984-UTM-ZONE 38N

حسب عدد الفاريجات بخطط الإحداثيات المعتمد بالوزارة

اسم اللوحة : المخطط الارشادى لمدينة عنيزة

رقم اللوحة : ( ٣ )

# الفصل الثاني: المفاهيم والضوابط والنظم العمرانية العامة لمدينة عنيزة

# الفصل الثاني: المفاهيم والضوابط والنظم العمرانية العامة لمدينة عنيزة

يتبنى هذا النظام تقديم الضوابط والاشتراطات التخطيطية والبنائية التي تضمن التوجيه السليم لعملية التنمية ويستجيب لمتطلباتها العمرانية والاقتصادية المتنامية وفقا لخصوصيتها ومقوماتها التنموية.

## ٢-١ المفاهيم والمصطلحات الأساسية

- **الأمانة:**-هي جهاز خدمي له شخصية اعتبارية ذات استقلال مالي وإداري، يرأسها مسئول بمسمى أمين، وتتولى القيام بتنفيذ المهام الموكلة إليها، والمحددة بقرارات اختصاصها، والمقصود بالأمانة في هذا الدليل "أمانة منطقة القصيم".
- **إدارة التخطيط العمراني:**- هي الادارة ذات الاختصاص بإعداد ومتابعة كافة الدراسات التخطيطية بمستوياتها المختلفة والمخططات الناتجة عنها ومسئولة عن تطبيق هذا النظام ومراجعته وتفسيره وتعديله, بالإضافة الى أي متغيرات جوهرية تتطلبها مراحل التنمية المختلفة بالمدينة وذلك وفق الانظمة والتعليمات والتعاميم الواردة من مقام وزارة الشؤون البلدية والقروية.
- **البلدية:**- جهاز إداري تابع للأمانة لها اختصاصات ضمن نطاق خدماتها المحدد لها.
- **اللجنة العليا للتخطيط:**- هي اللجنة التي تدرس وتقر القضايا التي لها علاقة بالتخطيط كمعالجة تعديل الإستخدامات والإرتفاعات وضوابط البناء بما ينسجم مع الأنظمة المعتمدة في المنطقة وتوحيد الإشتراطات في المناطق لتحقيق التناسق وعدم الإضرار بالمناطق المجاورة. ويرأسها سعادة رئيس بلدية عنيزة وعضوية كل من:-
  - ✓ وكيل البلدية للمشاريع والتخطيط.
  - ✓ مدير إدارة التخطيط العمراني.
  - ✓ مشرف البلدية على المشروع.
  - ✓ مدير إدارة الرخص.
  - ✓ مدير إدارة الاستثمارات.
  - ✓ عضو من المجلس البلدي (له إلمام وخبرة هندسية وفنية).
  - ✓ ومن يرونه أعضاء اللجنة من ذوي الاختصاص.
- **الإشتراطات التنظيمية:**- هي الإشتراطات التي تصدرها الأمانة أو البلدية المختصة واللازم تحقيقها للحصول على ترخيص.
- **الإشتراطات المعمارية:**- هي الإشتراطات الخاصة بالتصميم المعماري للمبنى داخلياً وخارجياً.
- **المناطق التجارية المختلطة:**- هي المناطق التي تتعدد فيها الإستعمالات وتتنوع وتتداخل مع الإستعمالات السكنية سواء على مستوى المنطقة كلها أو على مستوى المبنى الواحد من المساكن والمجمعات السكنية والخدمات الملحقة بها، والمطاعم والمحلات والأسواق والمراكز التجارية والمباني المكتبية والإدارية ... الخ.

- **مناطق الخدمات الإقليمية:-** هي المناطق المخصصة للخدمات العامة والإستعمالات الإقليمية (جميع الخدمات والأنشطة التي لا تخص سكان المدينة والأحياء فقط) وتشمل المناطق المفتوحة والتعليمية والإدارية والخدمات الصحية والأمنية والترفيهية والإقليمية على مستوى المحافظة والمنطقة بالكامل.
- **المناطق السكنية:-** هي المناطق المخصصة للإستعمالات السكنية بمختلف أنواعها ومستوياتها من حيث الكثافة السكانية.
- **المناطق الصناعية:-** هي المناطق المخصصة للإستعمالات الصناعية المعتمدة في المخطط المحلي بمختلف أنواعها ومستوياتها سواء كانت مستودعات أو صناعية خفيفة أو متوسطة أو ثقيلة، أو صناعات تجميعية أو تكميلية أو دقيقة والكترونية.
- **مناطق الاستثمار الصناعي والانشطة المساندة:-** هي المناطق المخصصة للاستثمارات الصناعية والخدمات المساندة المرتبطة بها كالمستودعات والمخازن والمعامل ومراكز الابحاث والثلاجات.
- **المشاريع الاستثمارية الريادية:-** هي تلك المشاريع المميزة ذات المساحات الكبيرة ضمن النطاق العمراني والتي تهدف البلدية من التصريح بها إلى تنفيذ مشاريع ذات طابع حضري مميز من خلال تشجيع المطورين على تنميتها 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.
- **المراكز الترفيهية:-** هو المكان المستقل المخصص للتسلية، والذي يضم مجموعة من الألعاب والأنشطة الترفيهية المقامة خصيصا لغرض الترفيه والتسلية.
- **المنطقة المركزية:-** هي المنطقة المحددة بمركز المدينة الرئيسي، وتحتوي على الإستخدامات السكنية والتجارية والمختلطة والإستخدامات الإدارية والحكومية وغيرها، وتحدد على خرائط إستعمالات الأراضي كمناطق مركزية متعددة الاستخدامات.
- **الخدمات التجارية:-** خدمات يقوم القطاع الخاص بتوفيرها ويتم تصميمها و إنشائها بغرض خدمة المنطقة المحلية الملاصقة مثل محطات البنزين – غسيل السيارات – الصيدليات – المخابز – وتنظيف الملابس.....الخ.
- **قطعة الأرض:-** قطعة أرض بمساحات مختلفة مملوكة لشخص واحد أو لعدة أشخاص أو جهات حكومية أو قطاع خاص.
- **مساحة قطعة الأرض:-** مجموع المساحة الأفقية الواقعة داخل خطوط تحديد قطعة الأرض بإستثناء الشوارع وحقوق المرور للوصول إلى عقارات أخرى.

- **معامل كتلة البناء (FAR)** :- هو معامل رقمي تم تحديده حسب المنطقة يستخدم لحساب مسطح البناء, ويساوي ناتج قسمة المساحة الإجمالية المسموح ببنائها في جميع الطوابق بموقع معين على المساحة الإجمالية للأرض بعد التنظيم. مثال:- اذا كان معامل كتلة بناء (٣) ومساحة قطعة الأرض (٢٠٠٠ م٢) فأن إجمالي مسطحات المباني المسموحة لها لجميع الطوابق هو ٢٠٠٠ × ٣=٦٠٠٠ م٢.
- **نسبة البناء**:- هي النسبة المئوية لناتج قسمة مجموع مساحة البناء للدور الارضى على المساحة الإجمالية للقسيمة أو القسائم.
- **الارتدادات**:- المسافة الفاصلة بين خط واجهة قطعة الأرض أو خط جانب قطعة الأرض أو خط مؤخرة قطعة الأرض وبين أقرب جدران المبنى إلى ذلك الخط.
- **الشوارع التجارية**:- هي الشوارع التجارية الرئيسية والواقعة داخل الكتلة العمرانية يسمح بها بالإستعمالات التجارية المختلفة ضمن نطاق خدمات حدود كل بلدية.
- **المحاور التجارية**:- المحور التجاري هو الطريق الذي يربط بين مراكز العمران الرئيسية 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 لوقوف السيارات.
- **مواقف السيارات بالقبو (البدروم)**:- هي مواقف السيارات التي تنشأ تحت مستوى الدور الأرضي للمباني وتتصل بسطح الأرض عن طريق منحدرات مناسبة للدخول والخروج منها.
- **مواقف ذوي الإحتياجات الخاصة**:-هي مواقف سيارات لها مواصفات وأبعاد معينه تخدم ذوي الإحتياجات الخاصة ويتم توفيرها بنسبة ٥% من المجموع الكلي لمواقف السيارات المطلوبة.
- **المواقف متعددة الطوابق**:- هي مواقف السيارات التي يتم إنشاؤها من عدة طوابق فوق سطح الأرض، سواء كانت ضمن المبنى أو مبنى مستقل ولا تحتسب ضمن مجموع مسطحات كتلة البناء أو ضمن العدد الأقصى لطوابق المبنى.
- **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.
- **مبنى**:- منشأة مقامة لإيواء أو ستر الأشخاص أو الحيوانات أو لمساندة الممتلكات من أي نوع كانت, يكون له قاعدة ثابتة على الأرض أو اتصال ثابت بها(فالبيت المتنقل ليس مبنى).

- **مجمع سكني:**- منطقة سكنية مسورة وغير مفتوحة للعامة لها مداخل ومخارج محددة وتشتمل على خدمات ومرافق خاصة بها.
- **إستعمال مشروط:**-هو إستعمال قد يكون مناسباً في منطقة معينة ولكنه يحتاج الى مراجعة وموافقة استثنائية بسبب مستلزمات خاصة بالموقع وغير ذلك من خصائص مميزة للإستعمال.
- **وحده سكنية:**- غرفة أو أكثر من المبنى معدة لتشغلها أسرة واحده ولها مرفق للطبخ, و لا تشملها الغرف المعدة للأشغال المؤقتة كما هو الحال في الفنادق أو النزل (الموتيلات).
- **مساحة طوابق المبنى** :- مجموع المساحة الأفقية الإجمالية لطوابق المبنى مقاسة من الأوجه الخارجية بما في ذلك طابق القبو (البدروم) إذا كان اكثر من نصف إرتفاعه واقعا فوق منسوب حافة الشارع وتشمل مساحة طوابق المبنى مساحة طوابق أي مبنى أخر قائم على قطعة الأرض ذاتها.
- **المنسوب:**- (منسوب سطح الأرض) متوسط مناسيب الأرضيات مقاسة عند منتصف جميع جدران المبنى وإذا كان الجدار موازياً للرصيف ويبعد عنه ما لا يزيد على مترين فيقاس منسوب الأرضية عند الرصيف.
- **إرتفاع المبنى:**- في حالة الأراضي المنبسطة يكون إرتفاع البناء هو المسافة الرأسية من منسوب سطح الأرض إلى أعلى نقطة في المبنى، اما في حالة الأراضي ذات الطبوغرافيا المختلفة فان إرتفاع البناء هو المسافة الرأسية من متوسط منسوب الشارع أو الشوارع المحيطة بقطعة الأرض إلى أعلى نقطة بالمبنى.
- **حد الملكية:**- الخط الخارجي للقسيمة الذي يفصلها عن الملكيات المجاورة أوعن الشوارع المحيطة.
- **مبنى أو إستعمال غير متطابق مع هذا النظام:**- أي مبنى أو إستعمال قائم بصفة قانونية قبل إقرار هذا النظام أو أي تعديل يدخل عليه غير مطابق للشروط المقررة للمنطقة التي يوجد فيها.
- **المالك:**- هو شخص أو عدة أشخاص أو جهات حكومية أو قطاع خاص تؤول ملكية العقار له بموجب مستند أو وثيقة رسمية.
- **خط تنظيم الشارع:**- هي الخطوط التي تمثل المسافة بينها عروض الشوارع.
- **إستعمال** : الغرض الذي تصمم أو ترتب أو تعد له أرض أو منشأة لأجل إشغالها والاحتفاظ بها.
- **ممرات المشاة:**- هي الأماكن المخصصة لعبور وسير المشاة بين المباني أو على جانبي الطريق أو داخل المتنزهات.
- **البلوك:**- هي قسيمة أو مجموعة من القسائم محاطة بشوارع من جميع الجهات.
- **الرصيف:**- جزء من حرم الطريق وهو عبارة عن المساحة المرتفعة قليلا عن سطح الأرض تفصل مسارات الشارع المخصصة لعبور السيارات عن حدود المباني وتستخدم لتسهيل حركة المشاة وحماية المباني والمشاة من حركة المركبات بالشارع.
- **السور:**- هو سياج لتحديد حدود قطعة الأرض، ويكون من المباني أو الخرسانة أو الحديد أو الشبك يحمي قطعة الأرض أو المبنى ويحافظ على استقلاليته.

- **منسوب نهر الشارع:-** هو إرتفاع منتصف الشارع عن سطح البحر.
- **الحد الاقصى للطوابق:-** هو الحد الأقصى للطوابق المسموح بها تنظيمياً، شاملاً 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...إلخ) أو الملاحق العلوية أو بيت الدرج أو خزانات المياه العلوية.
- **القبو (البدروم):-** هو طابق أو اكثر 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 ١/١٠ عرض الشارع بحد اقصى متر ونصف المتر(١.٥م).
- **طابق الخدمة:-** هو طابق يستخدم لتوفير الخدمات للمبنى مثل: غرف الميكانيكا والتكييف والكهرباء وأماكن الصلاة وملحقاتها ولا يحتسب ضمن مجموع مسطحات كتلة البناء أو ضمن العدد الأقصى لطوابق المبنى.
- **الميزانين:-** هو طابق واحد يكون فوق الطابق الأرضي التجاري وتابع له لا يحتسب ضمن مجموع مسطحات كتلة البناء أو ضمن العدد الأقصى لطوابق المبنى ولا تخرج منه أي بروزات أو زوائد عن حدود الطابق الأرضي, ويتم ربطه بالطابق الأرضي من خلال سلم داخلي.
- **الملحق الأرضي:-** هو مبنى منفصل عن المبنى الأساسي في الطابق الأرضي ويكون إستعماله ثانوياً، أو مكملاً للإستعمال الرئيسي للمبنى الأساسي.
- **الملحق العلوي:-** هو جزء من البناء يقام فوق سطح المبنى الأساسي، ويكون إستعماله ثانوياً أو مكملاً للإستعمال الرئيسي للمبنى الأساسي.
- **إشتراطات الأمن والسلامة:-** هي الإشتراطات الخاصة بأسس الأمن والسلامة و الوقاية من الحريق التي يجب مراعاتها عند تصميم و تنفيذ و تشغيل المنشأة أو المبنى المراد ترخيصه، حسب ما هو معتمد من المديرية العامة للدفاع المدني.
- **المخططات المعتمدة عام ١٤٢٧ وما قبل :-** المقصود بها المخططات المدون رقم المخطط التاريخ ١٤٢٧هـ وما قبله .

## ٢-٢ الاعتبارات العامة لوضع نظم واشتراطات البناء لمدينة عنيزة

تعتبر الاشتراطات البنائية إحدى الأدوات التنفيذية لتطوير البيئة العمرانية بالمدينة وتحقيق أهداف التنمية المرجوة، ويجب أن تأخذ في اعتبارها عدة عوامل من أهمها:-

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

## ٢-٣ اسس واهداف اشتراطات البناء بمدينة عنيزة

- التوافق مع سياسات المخطط الاقليمي للمنطقة وشبه الاقليمي للمحافظة والمخطط المحلي للمدينة.
- مرونة الاشتراطات وضوابط التنمية والأنظمة المطبقة لتحفيز الإبداع المعماري.
- حماية خصوصية الجوار باستخدام الحلول المعمارية في الارتدادات الجانبية والخلفية المناسبة.
- تغطية كافة مناطق المدينة من خلال وضع اشتراطات وأنظمة بناء لكامل حدودها.
- تطوير أساليب المعالجة التصميمية للعناصر العمرانية للارتقاء ببيئة العمران بالمدينة.
- تلبية احتياجات المواطنين والمطورين والمستثمرين من خلال ضوابط ومعايير تخطيطية تخدم المنفعة العامة.
- المحافظة على خصوصية المناطق السكنية القائمة توفيرا لعناصر الهدوء والراحة بها.
- تشجيع إيجاد مواقف السيارات ضمن الأبنية وخارجها لأهمية هذا العنصر في التنمية.
- وضع اشتراطات وضوابط التنمية اللازمة لعناصر الهيكل العمراني لتحقيق إيجاد بيئة حضرية يتوفر بها كافة العوامل الإيجابية للتطور الحضري وتتمتع بعناصر الهدوء والراحة.
- ضبط سياسة استعمالات الأراضي بما يحقق التوازن والتكامل الوظيفي بين عناصرها.
- ضبط الكثافات السكانية و توزيع السكان مرحليا على أنحاء مراكز العمران بعنيزة.

- تبسيط تنظيمات البناء وضمان شفافيتها وعدم قابليتها للتأويل والحد من الاستثناءات.
- الحد من ازدحام الحركة المرورية بمناطق الاستعمالات الجاذبة بوضع البدائل الملائمة التي تضمن عدم تجاوز الطاقة الأستعابية للطرق.
- حماية قيمة الأراضي و المباني بالمحافظة على معدلات الاستثمار الحالية بها.
- رفع معدل الاستثمار بمناطق التوسع المستقبلي لتشجيع تنميتها.
- حماية حرمة المساكن ومشتملاتها من أفنية وغيرها بما يوفر خصوصيتها ويعالج مشكلة الكشف وغيره.
- حماية الصحة العامة بتوفير بيئة حضرية نظيفة تتوافق مع المتطلبات الصحية .
- توفير عوامل الأمن والسلامة للسكان بمختلف الأنشطة التنموية.
- توفير عناصر الهدوء و الراحة في المناطق السكنية المختلفة الكثافة خاصة المرتفعة.
- تحسين التشكيل البصري بالكتلة العمرانية داخل النطاق العمراني.
- تحقيق المساواة في تطبيق الاشتراطات والضوابط والأنظمة على المواطنين.
- تركيز التنمية العمرانية ضمن حدود مرحلة التنمية العمرانية حتى عام ١٤٥٠ هـ.
- الحد من الأنتشار والتوسع الأفقى والأستخدام الأمثل للمرافق العامة والخدمات داخل حدود النطاق العمرانى.

## ٢-٤ الضوابط والنظم العمرانية العامة

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

- اصدار رخصة بناء ورخصة اتمام البناء لادخال الخدمات والتي تشمل مياه الشرب، الصرف الصحي، الكهرباء، الهاتف، الغاز، لكافة المباني والمنشآت السكنية وغير السكنية بهدف التأكد من عدم مخالفة أنظمة البناء المعمول بها.
- اصدار رخصة مزاولة النشاط أو المهنة للمنشآت غير السكنية، وتجدد رخصة التشغيل دورياً (سنويا، أو كل ثلاث سنوات أوكل خمس سنوات طبقا للمتبع بالأمانة) بغرض التأكد من مطابقة المنشأة لإشتراطات الرخصة الممنوحة لها وسلامتها الانشائية ومناسبة النشاط المطلوب مزاولته في المنشأة لاشتراطات وضوابط الموقع وللاستعمالات المسموح بها.
- لا تزيد نسبة البناء عن ما هو مقرر لكافة إستعمالات الأراضي الواردة بهذا النظام .
- توفير مواقف السيارات بالمعدلات المطلوبة وكذلك إجراء الدراسات المرورية فى المواقع التي ترى الجهة المختصة بالأمانة والبلدية إلزام المطور بتقديمها حسب المعدلات والمعايير المطلوبة لكل مشروع .

- الطوابق التى تخصص فوق مستوى سطح الأرض كمواقف للسيارات لا تحتسب ضمن مجموع مسطحات كتلة البناء (Floor Area Ratio) أو العدد الاقصى للطوابق المقرر بالنظام في المناطق السكنية والمناطق التجارية المصرح لها بالإرتفاع وبحد أقصى دورين مواقف.
- مراعاة تطبيق الإشترطات الخاصة بالجهات المعنية بالخدمات العامة كالتعليمية والصحية والأمنية وغيرها وكذلك الجهات المعنية بالمرافق العامة وفق ما هو معتمد من أنظمة بوزارة الشئون البلدية والقروية.
- مراعاة ألا تكون المناطق ذات الارتفاعات العالية تقع في مجال مدارج الطيران الجوي.
- تبنى الملاحق العلوية والأرضية وفق الأنظمة الواردة فى هذا النظام .
- الإلتزام بكود البناء السعودي.
- مراعاة متطلبات المناطق ذات الطبيعة الأمنية والبيئية.
- الإلتزام بإشتراطات استدامة المباني خصوصاً المعايير الفنية المتعلقة بترشيد إستهلاك الطاقة والمياه والتقيد بمتطلبات ذوى الاحتياجات الخاصة وشروط السلامة.
- الإستعمال التجاري: يتم الترخيص به على المحاور والشوارع التجارية أو القطع المخصصة تجاري بالمخططات المعتمدة مع ضرورة توفير مواقف السيارات للتخديم عليها والاحتفاظ بالارتداد على الشارع كمواقف للسيارات.
- معامل كتلة البناء (FAR): يطبق إستخدام معامل كتلة البناء كأساس لنظام البناء ليصبح ضابطاً هاماً من ضوابط التنمية بالمدينة والذي يعطي الحرية والمرونة الكافية للمصمم المعماري للإبداع والتنوع في التصميم وزيادة الإرتفاع، مما يشجع ضم وتجميع المساحات الصغيرة لتستفيد من هذه الميزة وخاصة في المنطقة المركزية، ولتتناسب مع النمط الحضري والتصميم المعماري المتميز.

ويطبق معامل كتلة البناء في المناطق التالية:-

- المشاريع الإستثمارية الهامة.
- المشاريع المميزة الكبرى.
- القطع المطلة على المحاور والشوارع التجارية ذات الإرتفاع ثلاثة ادوار (٣) فأكثر.

## ٢-٥ ضوابط مراحل النطاق العمرانى طبقا للائحة التنفيذية المحدثة للنطاق العمرانى طبقا للقرار الوزارى رقم ٦٦٠٠٠ بتاريخ ١٤٣٥/١٢/٢٠هـ:

### ٢-٥-١ ضوابط التنمية العمرانية حتى عام ١٤٤٠هـ

❖ **ضوابط تخطيط الاراضى التى مساحتها اكبر من او تساوى ٥٠٠,٠٠٠م٢ :**

**البديل الاول :**

- زفلتة شوارع المخطط .
- تمديد شبكات الصرف الصحى والكهرباء بالمخطط
- تمديد شبكة المياه بالمخطط (فى حالة وجود شبكة رئيسية او مصدر )
- تصريف سيول .

**البديل الثانى :**

- زفلتة شوارع المخطط .
- تمديد شبكات الصرف الصحى والكهرباء بالمخطط
- التنازل عن اراضى مواقع الخدمات العامة داخل المخطط وافراغها للجهات المستفيدة .

❖ **ضوابط تخطيط الاراضى التى مساحتها اكبر من او تساوى ٤٠,٠٠٠م٢ واقل من ٥٠٠,٠٠٠م٢ :**

يمكن لاصحاب هذه الاراضى الاختيار بين تنفيذ الضوابط لكامل المخطط ومن ثم افراغ جميع قطعه او تنفيذ الضوابط لجزء من المخطط ومن ثم افراغ قطع الاراضى بذلك الجزء فقط كالتالى :

فى حالة رغبة المالك افراغ جميع قطع الاراضى بالمخطط (افراغ كلى ) :

**البديل الاول :**

- زفلتة شوارع المخطط .
- تمديد شبكات الصرف الصحى والكهرباء بالمخطط
- تمديد شبكة المياه بالمخطط (فى حالة وجود شبكة رئيسية او مصدر )
- تصريف سيول .

**البديل الثانى :**

- زفلتة شوارع المخطط .
- تمديد شبكات الصرف الصحى والكهرباء بالمخطط
- التنازل عن اراضى مواقع الخدمات العامة داخل المخطط وافراغها للجهات المستفيدة .

فى حال وجود اكثر من خلية سكنية بالمخطط (الحد الادنى لمساحة الخلية السكنية ٤٠,٠٠٠م٢ )ورغبة المالك فى افراغ قطع الاراضى داخل اى خلية سكنية (افراغ جزئى) :

- زفلتة الشوارع المحيطة بالمخطط .
- تمديد شبكات الصرف الصحى والكهرباء بالشوارع المحيطة بالمخطط
- تمديد شبكة المياه بالشوارع المحيطة بالمخطط (فى حالة وجود شبكة رئيسية او مصدر).
- زفلتة وتمديد شبكات الصرف الصحى والكهرباء بشوارع الخلية السكنية المراد افراغها .
- تمديد شبكة المياه بشوارع الخلية السكنية المراد افراغها (فى حالة وجود شبكة رئيسية او مصدر).

❖ **ضوابط تخطيط الاراضى التى مساحتها اكبر من او تساوى ١٠,٠٠٠م٢ واقل من ٤٠,٠٠٠م٢ :**

- زفلتة شوارع المخطط .
- تمديد شبكات الصرف الصحى والكهرباء بالمخطط
- تمديد شبكة المياه بالمخطط (فى حالة وجود شبكة رئيسية او مصدر).

❖ **ضوابط تخطيط الاراضى التى مساحتها اقل من ١٠,٠٠٠م٢ :**

- بدون اشتراطات

## ٢-٥-٢ ضوابط التنمية العمرانية بين عامى ١٤٤٠هـ و١٤٤٥هـ

❖ **ضوابط تخطيط الاراضى التى مساحتها اكبر من او تساوى ٥٠٠,٠٠٠م٢ :**

- زفلتة شوارع المخطط .
- تمديد شبكات الصرف الصحى والكهرباء بالمخطط
- تمديد شبكة المياه بالمخطط (فى حالة وجود شبكة رئيسية او مصدر )
- تصريف سيول .
- ربط الموقع بأقرب طريق رئيسى .
- انشاء نسبة لا تقل عن ٢٥% من المبانى السكنية بالمخطط .
- التنازل عن اراضى مواقع الخدمات العامة داخل المخطط وافراغها للجهات المستفيدة .

❖ **ضوابط تخطيط الاراضى التى مساحتها اكبر من او تساوى ٤٠,٠٠٠م٢ واقل من ٥٠٠,٠٠٠م٢ :**

يمكن لاصحاب هذه الاراضى الاختيار بين تنفيذ الضوابط لكامل المخطط ومن ثم افراغ جميع قطعه او تنفيذ الضوابط لجزء من المخطط ومن ثم افراغ قطع الاراضى بذلك الجزء فقط كالتالى :

**فى حالة رغبة المالك افراغ جميع قطع الاراضى بالمخطط (افراغ كلى ) :**

- زفلتة شوارع المخطط .
- تمديد شبكات الصرف الصحى والكهرباء بالمخطط
- تمديد شبكة المياه بالمخطط (فى حالة وجود شبكة رئيسية او مصدر )
- تصريف سيول .
- ربط الموقع بأقرب طريق رئيسى .
- انشاء نسبة لا تقل عن ٢٥% من المبانى السكنية بالمخطط .
- التنازل عن اراضى مواقع الخدمات العامة داخل المخطط وافراغها للجهات المستفيدة .

**فى حال وجود اكثر من خلية سكنية بالمخطط (الحد الادنى لمساحة الخلية السكنية ٤٠,٠٠٠م٢ )ورغبة المالك فى افراغ قطع الاراضى داخل اى خلية سكنية (افراغ جزئى) :**

- زفلتة الشوارع المحيطة بالمخطط .
- تمديد شبكات الصرف الصحى والكهرباء بالشوارع المحيطة بالمخطط
- تمديد شبكة المياه بالشوارع المحيطة بالمخطط (فى حالة وجود شبكة رئيسية او مصدر).
- زفلتة وتمديد شبكات الصرف الصحى والكهرباء بشوارع الخلية السكنية المراد افراغها .
- تمديد شبكة المياه بشوارع الخلية السكنية المراد افراغها (فى حالة وجود شبكة رئيسية او مصدر).
- ربط الموقع بأقرب طريق رئيسى .
- انشاء نسبة لا تقل عن ٢٥% من المبانى السكنية بالمخطط .
- التنازل عن اراضى مواقع الخدمات العامة داخل المخطط وافراغها للجهات المستفيدة .

❖ **ضوابط تخطيط الاراضى التى مساحتها اكبر من او تساوى ١٠,٠٠٠م٢ واقل من ٤٠,٠٠٠م٢ :**

- زفلتة شوارع المخطط .
- تمديد شبكات الصرف الصحى والكهرباء بالمخطط
- تمديد شبكة المياه بالمخطط (فى حالة وجود شبكة رئيسية او مصدر )
- ربط الموقع بأقرب طريق رئيسى .
- انشاء نسبة لا تقل عن ٢٥% من المبانى السكنية بالمخطط .

❖ **ضوابط تخطيط الاراضى التى مساحتها اقل من ١٠,٠٠٠م٢ :**

- زفلتة شوارع المخطط .
- انشاء نسبة لا تقل عن ٢٥% من المبانى السكنية بالمخطط .

## ٢-٥-٣ ضوابط التنمية العمرانية بين عامى ١٤٤٥هـ و١٤٥٠هـ

❖ **ضوابط تخطيط الاراضى التى مساحتها اكبر من او تساوى ٥٠٠,٠٠٠م٢ :**

- زفلتة شوارع المخطط .
- تمديد شبكات الصرف الصحى والكهرباء بالمخطط
- تمديد شبكة المياه بالمخطط (فى حالة وجود شبكة رئيسية او مصدر )
- تصريف سيول .
- ربط الموقع بأقرب طريق رئيسى .
- انشاء نسبة لا تقل عن ٥٠% من المبانى السكنية بالمخطط .
- التنازل عن اراضى مواقع الخدمات العامة داخل المخطط وافراغها للجهات المستفيدة .

❖ **ضوابط تخطيط الاراضى التى مساحتها اكبر من او تساوى ٤٠,٠٠٠م٢ واقل من ٥٠٠,٠٠٠م٢ :**

يمكن لاصحاب هذه الاراضى الاختيار بين تنفيذ الضوابط لكامل المخطط ومن ثم افراغ جميع قطعه او تنفيذ الضوابط لجزء من المخطط ومن ثم افراغ قطع الاراضى بذلك الجزء فقط كالتالى :

**فى حالة رغبة المالك افراغ جميع قطع الاراضى بالمخطط (افراغ كلى ) :**

- زفلتة شوارع المخطط .
- تمديد شبكات الصرف الصحى والكهرباء بالمخطط
- تمديد شبكة المياه بالمخطط (فى حالة وجود شبكة رئيسية او مصدر )
- تصريف سيول .
- ربط الموقع بأقرب طريق رئيسى .
- انشاء نسبة لا تقل عن ٥٠% من المبانى السكنية بالمخطط .
- التنازل عن اراضى مواقع الخدمات العامة داخل المخطط وافراغها للجهات المستفيدة .

**فى حال وجود اكثر من خلية سكنية بالمخطط (الحد الادنى لمساحة الخلية السكنية ٤٠,٠٠٠م٢ )ورغبة المالك فى افراغ قطع الاراضى داخل اى خلية سكنية (افراغ جزئى) :**

- زفلتة الشوارع المحيطة بالمخطط .
- تمديد شبكات الصرف الصحى والكهرباء بالشوارع المحيطة بالمخطط
- تمديد شبكة المياه بالشوارع المحيطة بالمخطط (فى حالة وجود شبكة رئيسية او مصدر).
- زفلتة وتمديد شبكات الصرف الصحى والكهرباء بشوارع الخلية السكنية المراد افراغها .
- تمديد شبكة المياه بشوارع الخلية السكنية المراد افراغها (فى حالة وجود شبكة رئيسية او مصدر).
- ربط الموقع بأقرب طريق رئيسى .
- انشاء نسبة لا تقل عن ٥٠% من المبانى السكنية بالمخطط .
- التنازل عن اراضى مواقع الخدمات العامة داخل المخطط وافراغها للجهات المستفيدة .

❖ **ضوابط تخطيط الاراضى التى مساحتها اكبر من او تساوى ١٠,٠٠٠م٢ واقل من ٤٠,٠٠٠م٢ :**

- زفلتة شوارع المخطط .
- تمديد شبكات الصرف الصحى والكهرباء بالمخطط
- تمديد شبكة المياه بالمخطط (فى حالة وجود شبكة رئيسية او مصدر )
- ربط الموقع بأقرب طريق رئيسى .
- انشاء نسبة لا تقل عن ٥٠% من المبانى السكنية بالمخطط .

❖ **ضوابط تخطيط الاراضى التى مساحتها اقل من ١٠,٠٠٠م٢ :**

- زفلتة شوارع المخطط .
- ربط الموقع بأقرب طريق رئيسى .
- انشاء نسبة لا تقل عن ٥٠% من المبانى السكنية بالمخطط .

**وختاماً يلزم التأكيد قبل الخوض في توصيف أنظمة البناء على وجوب الالتزام التام بتطبيق جميع ما ورد في هذه الوثيقة، وكذلك تطبيق جميع التعاميم ذات العلاقة الصادرة من وزارة الشئون البلدية والقروية وأمانة القصيم قبل تاريخ صدور هذه الوثيقة، وإعتبار كل من خرائط الأطالس التفصيلية ودليل إشتراطات البناء جزءا لا يتجزأ من الوثيقة.**

# الفصل الثالث : توصيف أنظمة البناء للمناطق السكنية

## الفصل الثالث : توصيف أنظمة البناء للمناطق السكنية:

تحدد وثيقة الاشتراطات وضوابط البناء لمدينة عنيزة المواقع المناسبة للإستعمالات السكنية والتجارية والصناعية والحكومية، وهذه المواقع مبينة على خرائط مخططات إستعمالات الأراضي كما هو وارد بأطالس إستعمالات الأراضي.

تشير المساحات الملونة باللون الاصفر فى لوحة اشتراطات المناطق السكنية الي المناطق السكنية بالمخطط الارشادي وتشمل مناطق الفيلات والمناطق السكنية القائمة والمخططات المعتمدة داخل مرحلتي النطاق العمراني ، ويتبع الاستعمال السكني للضوابط المعتمدة بالمخططات التقسيمية .

### ٣-١ منطقة سكنية (س -١):-

**٣-١-١ الإستعمالات المسموح بها بحكم النظام:**

يسمح بالإستعمالات السكنية وإستعمالاتها المشروطة في المنطقة السكنية (س-١).

**٣-١-٢ الإستعمالات المشروطة المسموح بها:**

**يسمح بالإستعمالات المشروطة في المنطقة السكنية (س – ١) عندما يصرح بها وفقاً للبند (٧- ١) من الفصل السابع من هذه الوثيقة.**

**٣-١-٣ مساحة المباني:**

لا يسمح في المنطقة السكنية (س – ١) أن تغطي المباني أكثر من (٦٠%) من مساحة قطعة الأرض.

**٣-١-٤ الإرتدادات:**

لا يسمح في المنطقة السكنية (س – ١) أن تقل الارتدادات عن الحد الأدنى المقرر فيما يلي ما عدا ما ورد بالبند (٨-٣):-

أ) لا يقل الارتداد عند خط واجهة قطعة الأرض عن ١/٥ عرض الشارع بحد أقصى ستة أمتار (٦م).

ب) يطبق الارتداد الجانبي والخلفي حسب اشتراطات المخطط المعتمد

ج) لا يتم تطبيق شرط الارتدادت على المخططات المعتمدة سابقا قبل صدور وثيقة المخطط المحلى.

**٣-١-٥ إرتفاع البناء:**

لا يسمح في المنطقة السكنية (س – ١) أن يزيد إرتفاع البناء عن طابقين (أرضي + أول) وملحق علوي على أن لا يتجاوز إجمالي ارتفاع المبنى عن عشرة أمتار (١٠م).

جميع الاحياء السكنية داخل النطاق العمرانى ١٤٥٠هـ بمدينة عنيزة تخضع حاليا لاشتراطات المبانى السكنية (س-١) ومقترح ان تظل هكذا ماعدا المنطقة السكنية المحصورة بين (شارع الملك سعود شمالا ، شارع بن عثيمين جنوبا ، طريق الملك عبد الله شرقا ، طريق الملك عبد العزيز غربا ) .

## ٣-٢ اراضى سكنية (س – ٢):-

هى المنطقة السكنية المحصورة بين (شارع الملك سعود شمالا ، شارع بن عثيمين جنوبا ، طريق الملك عبد الله شرقا ، طريق الملك عبد العزيز غربا ) والمقترح لها (س–٢) ارضى + دورين+ ملحق وقد كانت معتمدة دورين وملحق وتم تعديل الارتفاع بها وفقا للمبررات الاتية :–

**مبررات تعديل اشتراطات المناطق السكنية من (س–١) الى (س–٢):**

١– المناطق السكنية المقترحة الجديدة تستوعب تمديد المرافق إليها بما يستوعب الزيادة السكانية المقترحة (تم اخذ موافقات وزارة البيئة والمياه ، وموافقة الشركة السعودية للكهرباء).

٢– المناطق السكنية المقترحة الجديدة تستوعب دراسة الخدمات المقترحة بها وفقا للمعايير التخطيطية (تماخذ موافقة ادارة التعليم ،موافقة وزارة الشئون الاسلامية ) لاستيعاب الزيادات الناتجة عن التعلية. حيث تمتاز المنطقة المستهدفة بالتكثيف الراسى بانها تضم العديد من المخططات السكنية المعتمدة والتى تم مراعاة حساب الخدمات وتوطينها فى مراكز الخدمات المقترحة بالمجاورات السكنية والاحياء بالمخططات المعتمدة ؟

٣– المنطقة المقترح زيادة دور لها تقع على محور شريانى .

٤– ارتفاع قيم الايجارات للمساكن المنفردة والعائلية (اكثر من ٢٥ الف ريال / سنه )

٥– إرتفاع أسعار الأراضى بلمنطقة المستهدفة للتكثيف الاسكانى الراسى بزيادة دور –بما يحد من الاقبال الاستثمارى لتعمير اراضى المخططات السكنية فى تلك الاحياء والتى تم اعتمادها منذ اكثر من ١٥ عام ومازال معدلات التعمير لا تتجاوز ٣٥% بسبب طول الفترة الزمنية الازمة لاسترداد را س المال لمدة زمنية تزيد عن ١٧ عام – من ثم فان زيادة الدور فى تلك المنطقة سوف يساهم فى الاسراع من معدلات التعمير بتقليل المد الزمنية لاسترداد راس المال الى اقل من ثمانية اعوام.

٦– الهكيل العمرانى للمنطقة المقترحة للتكثيف الاسكانى الراس متميز حيث تزيد نسبة المبانى ذات الحالة الانشائية الجيدة عن ٧٨% – وكذلك النسيج العمرانى وعروض الطرق تسمح بزيادة الارتفاع حيث تزيد نسبة الطرق ذات العروض من ١٢ متر فاكثر عن ٩١% من عروض الطرق بمنطقة التكثيف لعروض الطرق بمنطقة التكثيف.

٧– النسيج العمرانى من منظور متوسط مسطح قطع الاراضى وعروض الواجهة الامامية لقطع الاراضى تؤكد على امكانيات التكثيف حيث تزيد قطع الاراضى ذات المسطح ٤٥٠ م٢ فاكثر عن ٩١% من اجمالى عدد القطع الاراضى منطقة التكثيف السكنى التى تبلغ ما يقدر ب ٩٩١٢ قطعة ارض سكنية.

٨– وجود عدد كبير من الاراضى الفضاء الغير مبنية بمنطقة التكثيف المستهدفة ما يقدر ب ٢٦٩٩ قطعة ارض تسمح بتطبيق الاشتراطات الجديدة عليها والاستفادة من الاشتراطات الجديدة حيث تبلغ نسبة الاراضى الفضاء ما يقدر ب ٢٧.٣% من اجمالى عدد القطع.

**٣-٢-١ الإستعمالات المسموح بها بحكم النظام:-**

يسمح بالإستعمالات السكنية وإستعمالاتها المشروطة في المنطقة السكنية (س-٢).

**٣-٢-٢ الإستعمالات المشروطة المسموح بها:-**

يسمح بالإستعمالات المشروطة في المنطقة السكنية ( س - ٢ ) عندما يصرح وفقاً للبند (٧- ١) من الفصل السابع من هذه الوثيقة.

**٣-٢-٣ مساحة المباني:-**

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

**٣-٢-٤ الإرتدادت:-**

لا يسمح في المنطقة السكنية (س - ٢) ان تقل الارتدادات عن الحد الأدنى المقرر فيما يلي ما عدا ما ورد بالبند (٨-٣):

أ) لا يقل الارتداد عند خط واجهة قطعة الأرض عن ١/٥ عرض الشارع بحد أقصى ستة أمتار (٦م).

ب)الارتداداات الجانبية والخلفية ٢م من كل اتجاه .

ج) لا يتم تطبيق شرط الارتدادت على المخططات المعتمدة سابقا قبل صدور وثيقة المخطط المحلى.

**٣-٢-٥ إرتفاع البناء:-**

لا يزيد ارتفاع المبنى في المنطقة السكنية (س - ٢) عن ثلاثة طوابق وملحق علوي وهو عبارة عن مبنى سكنى مكون من دور (أرضي + أول + ثاني + ملحق علوي) ويجب لا يتجاوز إجمالي ارتفاع المبنى عن ثلاثة عشر متراً (١٣م).

٣-٢-٦ الاشتراطات الخاصة:-

- الا تقل مساحة قطعة الارض عن ٤٠٠م.
- يجب توفير اماكن مواقف سيارات بمعدل ١ موقف سيارة لكل وحدة سكنية بالمبنى .
- الا يتم فتح شبابيك على المجاورين بالدور المضاف .
- ان تكون الحالة الانشائية للمبنى تسمح بزيادة الارتفاع وفقا لتقرير هندسى .
- ان يكون اى اضافات بعد الدور الثالث بالجزء الخلفى للمبنى ولا تزيد عن ٥٠ %من مساحة الدور المتكرر.

جدول رقم (٢) اشتراطات المنطقة المقترح تحويلها من (س١) الى (س٢) باشتراطات

| منطقة التكثيف السكنى ٣ ادوار س ٢ | | | |
|---|---|---|---|
| مساحة قطعة الارض | | | ٤٠٠ فأكثر |
| الاستعمال المسموح | | | سكنى |
| رمز الاستعمال | | | س ٢ |
| الحد الادنى لمساحة قطعة الارض م٢ | | | ٤٠٠ |
| الطرق ومواقف السيارات | اقل عرض طريق م | | ١٥ |
| | معدل المواقف للسيارات | | طبقا للمعايير التخطيطية المعمول بها من وزارة الشؤون البلدية والقروية |
| الحد الادنى للارتدادات | امامى | | ١/٥ عرض الشارع على أن لا يزيد عن ٦م |
| | جانبى | | ٢ |
| | خلفى | | ٢ |
| المبنى | النسبة البنائية | | ٦٠% |
| | ارتفاع المبنى | ارتفاع البناء بالدور | ٣ |
| | | توصيف الارتفاع | ارضى +٢ طابق+ ملحق |
| | | ارتفاع البناء بالمتر | ١٣ |
| | مساحة الملحق العلوى | | ٥٠ % من المساحة المبنية |
| الحد الادنى لابعاد واجهة قطعة الارض | | | ١٦ |

المصدر : الاستشارى .

* فى حالة عدم انطباق الاشتراطات الخاصة يتم التعامل باشتراطات س١.

** يتم السماح بزيادة دور اذا كان عرض الشارع من ١٠ الى اقل من ١٥ متر بشرط توفير قبو يستعمل كمواقف ولا يقل الارتداد الامامى عن ٤ متر .

## ٣-٣ مخططات سكنية معتمدة خارج النطاق العمرانى ١٤٥٠ هـ:

هى مخططات سكنية معتمدة كسكنى ارضى + دور اول + محلق علوى (س١) ولكن تقع خارج حدود النطاق العمرانى المعتمد ١٤٥٠ هـ وهذه المخططات تعامل معاملة المخططات السكنية داخل النطاق طالما هناك اعتماد لها وهذه المخططات هى :.

**جدول رقم ( ٣ ) إشتراطات وضوابط أنظمة البناء للمخططات السكنية المعتمدة خارج نطاق ١٤٥٠هـ بمدينة عنيزة**

| رمز الاستعمالات | نوع الإستعمال | رقم المخطط | رقم الاعتماد وتاريخ الاعتماد | أنظمة البناء | | | | | مطلوب موقف سيارات |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | نسبة البناء | الإرتداد الأمامي | الإرتداد الجانبي | الإرتداد الخلفي | إرتفاع البناء (م) | |
| (س ١) | سكنى ارضى + دور اول + ملحق | مخطط رقم ق/١/١٧٩ | رقم ١٥٥٠٠ التاريخ ١٤١٧/٣/٢٦ هـ | لاتزيد عن ٦٠% | ١/٥ عرض الشارع على أن لا يزيد عن ٦م | ٢م | ٢م | ٢ ط + ملحق علوي حد أقصى (٩م) | موقف/ وحدة |
| (س ١) | سكنى ارضى + دور اول + ملحق | مخطط رقم ق ١/ع/٦٣ | رقم ٢٦٠٤١ التاريخ ١٤٢٥/٢/٢٤ هـ | | | | | | |
| (س ١) | سكنى ارضى + دور اول + ملحق | مخطط رقم ق/٨٣١ | رقم ٣٧٠١ التاريخ ١٤١٤/٧/١٩ هـ | | | | | | |
| (س ١) | سكنى ارضى + دور اول + ملحق | مخطط رقم ق/٩٧٨ | رقم ٣٠٩٨٨ التاريخ ١٤١٥/٧/١٧ هـ | | | | | | |
| (س ١) | سكنى ارضى + دور اول + ملحق | مخطط عبد الكريم الحركان غرب عنيزة رقم ق/ع/٥٧ | رقم ٥٨٣٦٣ التاريخ ١٤٢٤/١٠/٨ | | | | | | |
| (س ١) | سكنى ارضى + دور اول + ملحق | تخطيط ارض عباد عبد الرحمن الحرابى رقم ق/ع/٧٨ | رقم ٣٢٢٥٢ التاريخ ١٤٢٥/٥/١٩ هـ | | | | | | |
| (س ١) | سكنى ارضى + دور اول + ملحق | مخطط رقم ق/ع/٢٠ | | | | | | | |
| (س ١) | سكنى ارضى + دور اول + ملحق | مخطط الاراضى الحكومية رقم ق/٣٠٤ | | | | | | | |
| (س ١) | سكنى ارضى + دور اول + ملحق | مخطط حى الواحة السكنى رقم ق/١/١٤٣ | رقم ١٣٣٧/خ التاريخ ١٤٢٠/٩/١٧ هـ | | | | | | |
| (س ١) | سكنى ارضى + دور اول + ملحق | مخطط ارض هيئة الاسكان رقم ق/ع/٣٥٧ | | | | | | | |
| (س ١) | سكنى ارضى + دور اول + ملحق | ارض الاسكان شرق عنيزة طريق العوشزية | | | | | | | |

المصدر : بلدية محافظة عنيزة

## ٣-٤ مناطق الاستعمال السكني الزراعي (س ز)

طبقا لخريطة استعمالات الاراض المقترحة بالمخطط المحلى يقع هذا الاستعمال على الأطراف الخارجية للمدينة حول محيط الكتلة السكنية، حيث تكثر الأراضي الزراعية المنتجة، ويتصف هذا الاستعمال عموما بانخفاض الكثافة السكانية.

ويعرف هذا الاستعمال بأنه الاراضى التى يمكن استخدامها سكنى زراعى ويسمح للاراضى ذات الصكوك الزراعية بتحويلها الى الاستعمال السكنى بنفس اشتراطات المنطقة الواقع بها الارض بعد موافقة وزارة الزراعة وذلك طبقا للامر السامى رقم ٤٩٠٠٧ بتاريخ ١٤٣٢/١٠/٢٨هـ وموافقة سمو الوزير بتاريخ ١٤٣٤/٠١/٢٩هـ وموضحة تفصيلا بالوثيقة.

## الدليل

**استعمالات الاراضي**

سكني (س ١) — ارضي + دورين + ملحق علوي

سكني (س ٢) — ارضي + دور اول + ملحق علوي

سكني زراعي (س ز)

| رمز الاستعمال | نوع الاستعمال | قطعة البناء: نسبة البناء | الارتداد الامامي | الارتداد الجانبي | الارتداد الخلفي | ارتفاع البناء هـ (م) | مطلوب موقف سيارات |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ( س - ١ ) | سكني | لاتزيد عن 60% | 5/1 عرض الشارع على ان لا يزيد عن 6م | 2م | 2م | 2 ه + ملحق علوي حد اقصى 10م | موقف/ وحدة |
| دورين+ملحق علوي | | | | | | | |

★ يجب ان لا يقل الارتداد عند خط واجهة قطعة الأرض عن ١/٥ عرض الشارع بحد أقصى ستة أمتار

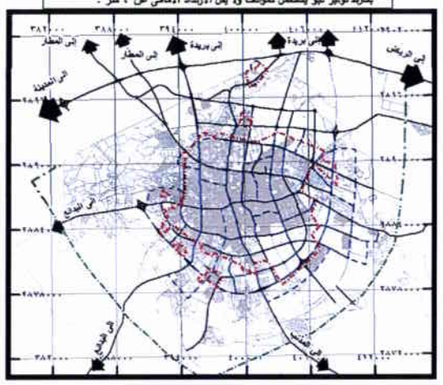
★ يسمح بالبناء على الصامت عند خط جانب قطعة الارض وكذلك عند خط مؤخرة قطعة الارض بشرط انه في حال الرغبة في الارتداد الجانبي او الخلفي يجب ان لا يقل الردود عن مترين

★ بالنسبة للاراضي الزراعية داخل النطاق العمراني بمراحله من ١٤٣٥ الى ١٤٥٠ لايسمح بتغير استعمالاتها من الاستعمال الزراعي الى الاستعمالات السكنية الا بعد موافقة وزارة الزراعة وفقا لما جاء بالامر السامي الكريم رقم ١٩٠٠٧ وبتاريخ ١٤٣٢/١٠/٢٨هـ

اشتراطات المنطقة السكنية س٢

| | | |
|---|---|---|
| مساحة قطعة الارض | | ٤٠٠ فأكثر |
| الاستعمال المسموح | | سكني |
| رمز الاستعمال | | س ٢ |
| الحد الادنى لمساحة قطعة الارض م٢ | | ٤٠٠ |
| الطرق ومواقف السيارات | اقل عرض طريق م | ١٥ |
| | معدل المواقف للسيارات | طبقا للمعايير التخطيطية المعمول بها من وزارة الشئون البلدية والقروية |
| الحد الادنى للارتدادات | امامي | ١/٥ عرض الشارع على أن لا يزيد عن ٦م |
| | جانبي | ٢ |
| | خلفي | ٢ |
| المبنى | النسبة البنائية | ٦٠% |
| | ارتفاع البناء بالدور | ٣ |
| | ارتفاع المبنى — توصيف الارتفاع | ارضي +٢ طابق+ ملحق |
| | ارتفاع البناء بالمتر | ١٣ |
| | مساحة الملحق العلوي | ٥٠ % من المساحة المبنية |
| الحد الادنى لابعاد واجهة قطعة الارض | | ١٦ |

* في حالة عدم انطباق الاشتراطات الخاصة يتم التعامل باشتراطات س١.
** يتم السماح بزيادة دور اذا كان عرض الشارع من ١٠ الى اقل من ١٥ متر بشرط توفير غير يستعمل كمواقف ولا يقل الارتداد الامامي عن ٤ متر .




المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية

بلدية محافظة عنيزة
الإدارة العامة للتخطيط العمراني

مشروع إعداد المخطط الإرشادى
(المحلى والتفصيلى) لمدينة عنيزة وضاحية العوشزية

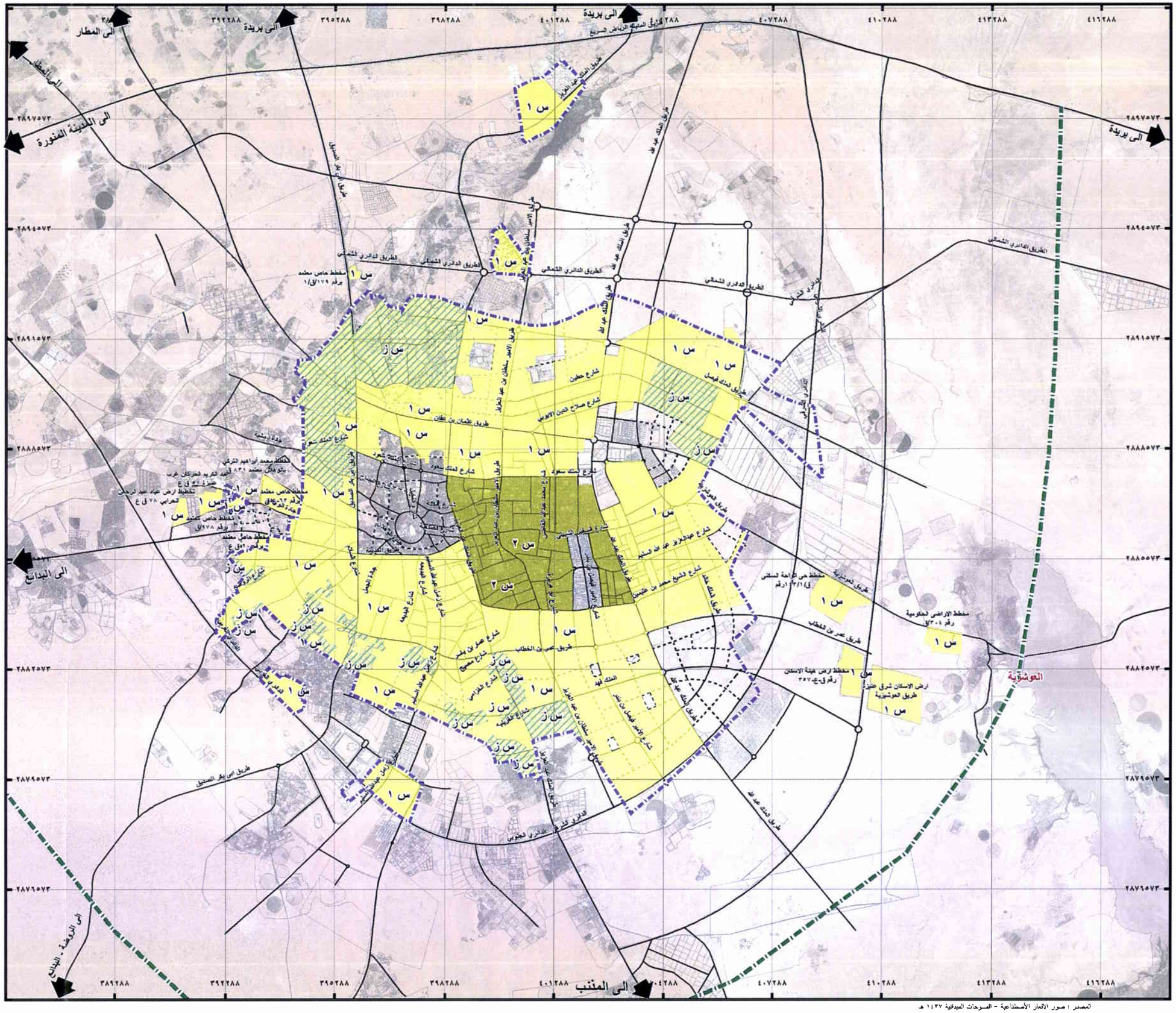
اسم الدراسة : اشتراطات وانظمة وضوابط البناء بمدينة عنيزة

اشتراطات المناطق السكنية بمدينة عنيزة

رقم اللوحة : ( ٤ )

Kilometers

مقياس الرسم
١:١٠٠,٠٠٠




المصدر : صور الاقمار الأصطناعية - المسوحات الميدانية ١٤٣٧ هـ

# الفصل الرابع: توصيف أنظمة البناء للمحاور والشوارع التجارية

## الفصل الرابع: توصيف أنظمة البناء للمحاور والشوارع التجارية

سيتطرق هذا الفصل إلى توصيف شامل لأنظمة البناء للمباني المطلة على المحاور والشوارع التجارية وكذلك الأنظمة الخاصة بالمناطق السكنية التجارية بمدينة عنيزة، كما سيتخلل هذا التوصيف استعراض لعدد من الجداول التفصيلية التي توضح أهم الضوابط والإشتراطات العمرانية كالإرتفاعات، والإرتدادات، ونسب البناء، وأنظمة مواقف السيارات لجميع الاستعمالات المسموح بها على المحاور والشوارع والمناطق التجارية في المدينة.

### ٤-١ ضوابط تحديد وإختيار المحاور و الشوارع التجارية

- الاهمية الوظيفية والبصرية.
- المحافظة على الشوارع التجارية القائمة.
- توحيد إعطاء الصبغة التجارية على جانبي الشارع التجاري .
- تحقيق الفكرة التخطيطية للمخطط المحلى.

### ٤-٢ المحاور التجارية الرئيسية بمدينة عنيزة:-

هي محاور الحركة يتراوح عرضها بين ٤٠ م فأكثر والمبينة بالخريطة رقم ( ٥) ويسمح بالاستعمال المتنوع ( سكنى تجارى ، تجارى ، ادارى ..... الخ ، وبعمق لايتجاوز ٧٠ م بالمناطق الغير مخططة ، وفي المناطق المخططة من الممكن ضم قطعتين من البلوك الموازي المطل علي محور القطعة الامامية والقطعة الخلفية مع عدم فتح ابواب للاستعمال التجاري علي الطرق الخلفية بالمناطق السكنية ويصل عدد الادوار علي هذه المحاور الى ٦ ادوار ، وتشمل هذة المحاور مايلي :

❖ محاور بأرتفاع ٦ ادوار وملحق ( س ت-٥) :

- طريق ابو بكر الصديق .
- طريق الملك عبد الله .
- طريق عثمان بن عفان .
- طريق عمر بن الخطاب .

جدول رقم ( ٤ ) ضوابط وإشتراطات أنظمة البناء للمحاور التجارية الرئيسية بمدينة عنيزة

| م | اسم المحور | القطاع | | رمز الإستعمال | توصيف اقصى ارتفاع | الارتداد | | | نسبة البناء | احتياجات مواقف السيارات |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | من تقاطع | الى تقاطع | | | امامي | جانبي | خلفي | | |
| ١ | طريق ابو بكر الصديق | عمر بن الخطاب | عثمان ابن عفان | س ت ـ ٥ | (أرضي+ميزانين +اربعة أدوار+ ملحق علوي) بارتفاع ٢٢م | ٦ـ٨ | ٢ | ٢ | ٦٠% | طبقا للمعايير التخطيطية المعمول بها بوزارة الشئون البلدية والقروية |
| ٢ | طريق الملك عبد الله | الملك فيصل | عمر بن الخطاب | س ت ـ ٥ | (أرضي+ميزانين +اربعة أدوار+ ملحق علوي) بارتفاع ٢٢م | ٦ـ٨ | ٢ | ٢ | ٦٠% | |
| ٣ | طريق عمر بن الخطاب | الملك عبد الله | ابو بكر الصديق | س ت ـ ٥ | (أرضي+ميزانين +اربعة أدوار+ ملحق علوي) بارتفاع ٢٢م | ٦ـ٨ | ٢ | ٢ | ٦٠% | |
| ٤ | طريق عثمان بن عفان | الملك عبد الله | ابو بكر الصديق | س ت ـ ٥ | (أرضي+ميزانين +اربعة أدوار+ ملحق علوي) بارتفاع ٢٢م | ٦ـ٨ | ٢ | ٢ | ٦٠% | |

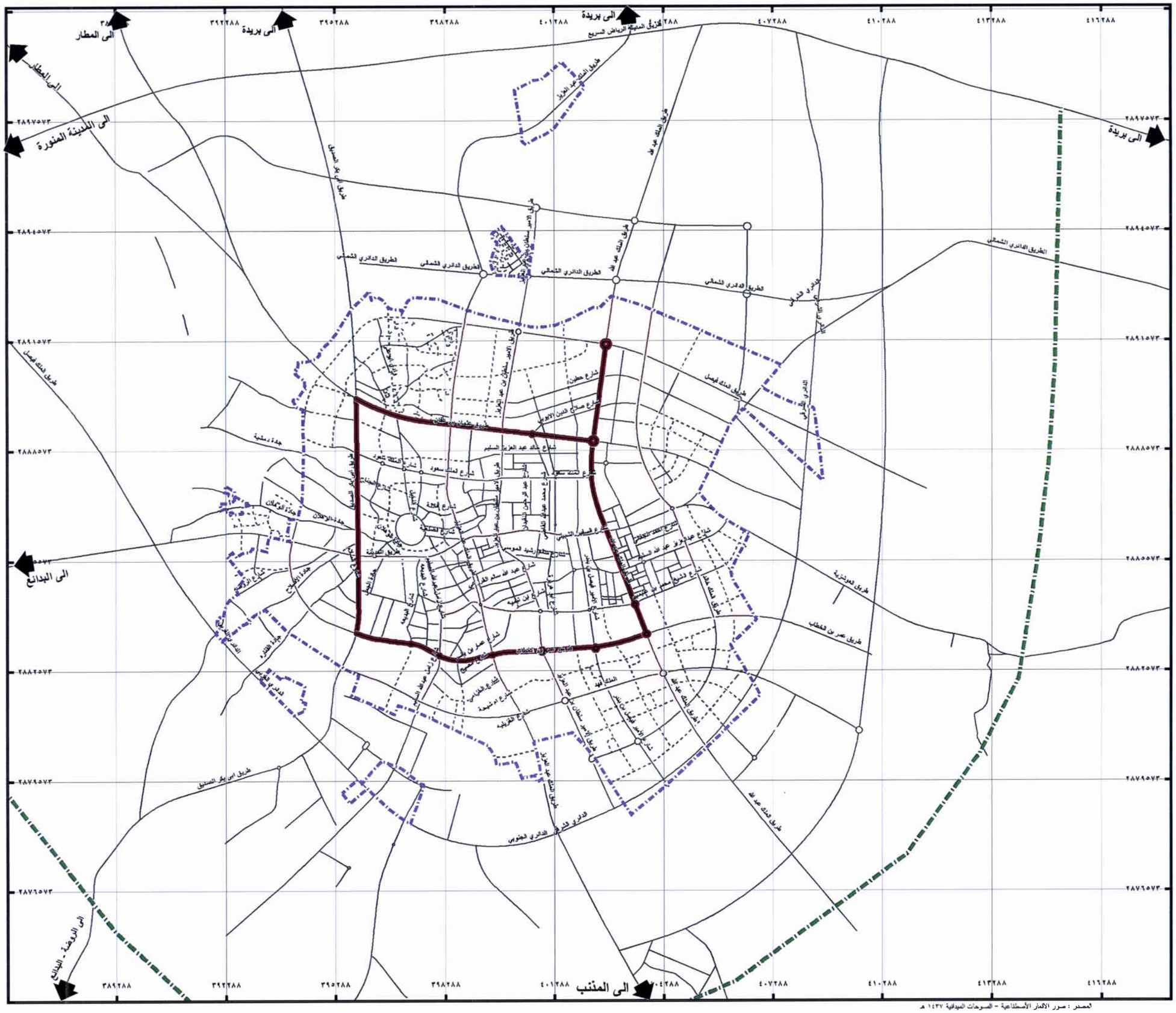
المصدر : الاستشارى .

جدول رقم (٥) اشتراطات المحاور التجارية الرئيسية

| مساحة قطعة الارض | | اقل من ٤٠٠ م٢ | ٤٠٠-٦٠٠ م٢ | ٦٠٠-٨٠٠ م٢ | ٨٠٠ م٢ فاكثر |
|---|---|---|---|---|---|
| الاستعمال المسموح | | سكنى | سكنى | سكنى تجارى | سكنى تجارى |
| رمز الاستعمال | | س١ | س ٢ | س ت ٤ | س ت ٥ |
| الحد الادنى لمساحة قطعة الارض م٢ | | اقل من ٤٠٠ | ٤٠٠ | ٦٠٠ | ٨٠٠ |
| الطرق ومواقف السيارات | اقل عرض طريق م | ٤٠ | ٤٠ | ٤٠ | ٤٠ |
| | معدل المواقف للسيارات | طبقا للمعايير التخطيطية المعمول بها بوزارة الشئون البلدية والقروية | | | |
| الحد الادنى للارتدادات | امامى | ٦م | ٦م | ٦م | ٨م |
| | جانبى | ٢ | ٢ | ٢ | ٢ |
| | خلفى | ٢ | ٢ | ٢ | ٢ |
| المبنى | النسبة البنائية | ٦٠% | ٦٠% | ٦٠% | ٦٠% |
| | الكثافة البنائية FAR | - | ٣.٦ | ٣.٧٥ | ٣.٨ |
| ارتفاع المبنى | ارتفاع البناء بالدور | ٢ | ٣ | ٥ | ٦ |
| | توصيف الارتفاع | ارضى + دور + ملحق | ارضى +٢دور + ملحق | ارضى+ ميزانين+ ٣ ادوار+ ملحق | ارضى+ ميزانين+ ٤ ادوار+ ملحق |
| | ارتفاع البناء بالمتر | ١٠ | ١٣ | ١٩ | ٢٢ |
| | مساحة الملحق العلوى | ٥٠% | ٥٠% | ٥٠ % | ٥٠ % |
| الحد الادنى لابعاد واجهة قطعة الارض | | ١٦ | ١٦ | ٢٠ | ٢٥ |

المصدر : الاستشارى .

*يسمح بعمل قبو دور أو أكثر بكامل مسطح قطعة الأرض بغرض تلبية شرط توفير مواقف السيارات المطلوبة.


الى بريدة
الى المطار
الى المدينة المنورة
الى البدائع
الى المذنب
الى الروضة - البلاغ
طريق الدائري الشمالي
طريق الدائري الجنوبي
طريق الملك فهد
طريق الملك عبد الله
طريق الأمير سلطان بن عبد العزيز
طريق عمر بن الخطاب
طريق أبي بكر الصديق
طريق الدوشزية
شارع حطين
شارع صلاح الدين الأيوبي
شارع خالد عبد العزيز السليم
شارع الملك سعود
شارع الملك فيصل
شارع الملك عبد الله
شارع الملك عبد العزيز
شارع الملك فهد
شارع الأمير سلطان بن عبد العزيز
شارع الأمير فيصل بن بندر
شارع الأمير محمد بن عبد العزيز
شارع الأمير عبد الله بن عبد الرحمن
شارع الأمير عبد الله بن عبد العزيز
شارع الأمير عبد الله بن عبد الرحمن السديري
شارع الأمير عبد الله بن عبد العزيز الفيصل
شارع الأمير عبد الله بن عبد العزيز الفيصل
شارع الأمير عبد الله بن عبد العزيز الفيصل

## ٤-٣ المحاور التجارية الثانوية بمدينة عنيزة :-

هي محاور الحركة والتي لايقل عرضها عن ٣٠ م والمبينة بالخريطة رقم (٥) ، وتاخذ قطع الاراضي بالبلوك الموازي – المطلة عليها– الاستعمال المتنوع وبعمق لايتجاوز ٧٠ م في المناطق الغير مخططة ، وفي المناطق المخططة من الممكن ضم القطعة الامامية والقطعة الخلفية وتاخذ نفس الاستعمال المتعدد مع فتح ابواب للاستعمال التجاري علي الطرق الخلفية المحلية ، وتشمل المباني المطلة علي هذة اللمحاور المجمعات السكنية التجارية والمراكز التجارية الكبيرة والفنادق والاسواق التجارية المجمعة ، ويصل عدد الادوار علي هذه المحاور الى ٥ ادوار ، وتشمل هذة المحاور مايلي:

❖ **محاور بأرتفاع ٥ ادوار (س ت–٤) :**

- طريق الملك عبد العزيز
- طريق المدينة المنورة
- طريق السفير الشبيلي
- طريق الملك سعود.
- طريق الملك فهد .
- طريق الملك خالد.
- شارع الشيخ محمد بن عثيمين .
- شارع زامل عبد الله السليم .
- طريق الامير سلطان بن عبد العزيز.
- طريق الملك عبد الله(١) و (٢).
- طريق الملك فيصل.
- طريق عمر بن الخطاب(١) و (٢).

جدول رقم ( ٦ ) ضوابط وإشتراطات أنظمة البناء للمحاور التجارية الثانوية بمدينة عنيزة

| م | اسم المحور | القطاع | | رمز الاستعمال | توصيف الارتفاع | الارتداد | | | نسبة البناء | احتياجات مواقف السيارات |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | من | إلى | | | امامي | جانبي | خلفي | | |
| ١ | طريق الملك عبد العزيز | طريق المدينة الرياض السريع | الطريق الدائرى الخارجى | س ت - ٤ | (أرضي+ميزانين +ثلاثة أدوار+ ملحق علوي) بارتفاع ١٩م | ٦ | ٢ | ٢ | ٦٠% | طبقا للمعايير التخطيطية المعمول بها بوزارة الشئون البلدية والقروية |
| ٢ | طريق المدينة المنورة | شارع الزامل عبد الله السليم | حد النطاق العمرانى غربا | س ت - ٤ | (أرضي+ميزانين +ثلاثة أدوار+ ملحق علوي) بارتفاع ١٩م | ٦ | ٢ | ٢ | ٦٠% | |
| ٣ | طريق السفير الشبيلى | حد النطاق العمرانى شرقا | شارع الزامل عبد الله السليم | س ت - ٤ | (أرضي+ميزانين +ثلاثة أدوار+ ملحق علوي) بارتفاع ١٩م | ٦ | ٢ | ٢ | ٦٠% | |
| ٤ | طريق الملك سعود | طريق الملك عبد الله | طريق ابو بكر الصديق | س ت - ٤ | (أرضي+ميزانين +ثلاثة أدوار+ ملحق علوي) بارتفاع ١٩م | ٦ | ٢ | ٢ | ٦٠% | |
| ٥ | طريق الملك فهد | طريق الملك عبد الله | حد النطاق العمرانى غربا | س ت - ٤ | (أرضي+ميزانين +ثلاثة أدوار+ ملحق علوي) بارتفاع ١٩م | ٦ | ٢ | ٢ | ٦٠% | |
| ٦ | طريق الملك خالد | حد النطاق العمرانى شمالا | طريق عمر بن الخطاب | س ت - ٤ | (أرضي+ميزانين +ثلاثة أدوار+ ملحق علوي) بارتفاع ١٩م | ٦ | ٢ | ٢ | ٦٠% | |
| ٧ | شارع الشيخ محمد بن عثيمين | طريق الملك عبد الله | شارع الزامل عبد الله السليم | س ت - ٤ | (أرضي+ ميزانين + دورين + ملحق علوي) بارتفاع ١٩ م | ٦ | ٢ | ٢ | ٦٠% | |
| ٨ | شارع الزامل عبد الله السليم | طريق المدينة المنورة | طريق الملك فهد | س ت - ٤ | (أرضي+ميزانين +ثلاثة أدوار+ ملحق علوي) بارتفاع ١٩م | ٦ | ٢ | ٢ | ٦٠% | |
| ٩ | شارع الامير سلطان بن عبد العزيز | حد النطاق العمرانى شمالا | حد النطاق العمرانى جنوبا | س ت - ٤ | (أرضي+ميزانين +ثلاثة أدوار+ ملحق علوي) بارتفاع ١٩م | ٦ | ٢ | ٢ | ٦٠% | |
| ١٠ | طريق الملك عبد الله (١) | طريق الملك فيصل | حد النطاق العمرانى شمالا | س ت - ٤ | (أرضي+ميزانين +ثلاثة أدوار+ ملحق علوي) بارتفاع ١٩م | ٦ | ٢ | ٢ | ٦٠% | |
| ١١ | طريق الملك عبد الله (٢) | طريق عمر بن الخطاب | حد النطاق العمرانى جنوبا | س ت - ٤ | (أرضي+ميزانين +ثلاثة أدوار+ ملحق علوي) بارتفاع ١٩م | ٦ | ٢ | ٢ | ٦٠% | |
| ١٢ | طريق الملك فيصل | غرب منطقة الجامعه | طريق الملك عبد العزيز | س ت - ٤ | (أرضي+ميزانين +ثلاثة أدوار+ ملحق علوي) بارتفاع ١٩م | ٦ | ٢ | ٢ | ٦٠% | |
| ١٣ | طريق عمر بن الخطاب(١) | النطاق العمرانى شرقا | طريق الملك عبد الله | س ت - ٤ | (أرضي+ميزانين +ثلاثة أدوار+ ملحق علوي) بارتفاع ١٩م | ٦ | ٢ | ٢ | ٦٠% | |
| ١٤ | طريق عمر بن الخطاب(٢) | طريق الملك عبد الله | طريق المدينة المنورة | س ت - ٤ | (أرضي+ميزانين +ثلاثة أدوار+ ملحق علوي) بارتفاع ١٩م | ٦ | ٢ | ٢ | ٦٠% | |

المصدر : الاستشارى .

## جدول رقم (٧) اشتراطات المحاور التجارية الثانوية

| مساحة قطعة الارض | | اقل من ٤٠٠ م٢ | ٤٠٠-٦٠٠ م٢ | ٦٠٠-٨٠٠ م٢ | ٨٠٠ م٢ فاكثر |
|---|---|---|---|---|---|
| الاستعمال المسموح | | سكنى | سكنى | سكنى تجارى | سكنى تجارى |
| رمز الاستعمال | | س١ | س ٤ | س ت ٤ | س ت ٤ |
| الحد الادنى لمساحة قطعة الارض م٢ | | اقل من ٤٠٠ | ٤٠٠ | ٦٠٠ | ٨٠٠ |
| الطرق ومواقف السيارات | اقل عرض طريق م | ٣٠ | ٣٠ | ٣٠ | ٣٠ |
| | معدل المواقف للسيارات | طبقا للمعايير التخطيطية المعمول بها من وزارة الشؤون البلدية والقروية | | | |
| الحد الادنى للارتدادات | امامى | ٦م | ٦م | ٦م | ٨م |
| | جانبى | ٢ | ٢ | ٢ | ٢ |
| | خلفى | ٢ | ٢ | ٢ | ٢ |
| المبنى | النسبة البنائية | ٦٠% | ٦٠% | ٦٠% | ٥٠% |
| | الكثافة البنائية FAR | - | ٣ | ٣.٢ | ٣.٣ |
| | ارتفاع البناء بالدور | ٢ | ٣ | ٤ | ٥ |
| | ارتفاع المبنى: توصيف الارتفاع | ارضى + دور + ملحق | ارضى +٢دور + ملحق | ارضى+ ميزانين+ ٢ دور+ ملحق | ارضى+ ميزانين+ ٣ ادوار+ ملحق |
| | ارتفاع البناء بالمتر | ١٠ | ١٣ | ١٦ | ١٩ |
| | مساحة الملحق العلوى | ٥٠% | ٥٠% | ٥٠ % | ٥٠ % |
| الحد الادنى لابعاد واجهة قطعة الارض | | ١٦ | ١٦ | ٢٠ | ٢٥ |

*يسمح بعمل قبو دور أو أكثر بكامل مسطح قطعة الأرض بغرض تلبية شرط توفير مواقف السيارات المطلوبة.

## ٤-٤ الشوارع التجارية داخل الكتلة العمرانية (ت٣):-

وهي محاور الحركة التى يسمح بالنشاط التجاري المحدود والاستعمال المتنوع السكني والسكني التجاري والشقق المفروشة وتاخذ ارتفاع ثلاثة طوابق ، ومن الممكن ضم القطعة الخلفية الي القطعة الامامية المطلة علي المحور في مبني واحد ياخذ الاستعمال المتعدد مع عدم فتح ابواب للاستعمال التجاري علي الطرق الخلفية بالمناطق السكنية ،

**٤-٤-١ ضوابط تحديد وإختيار الشوارع التجاريةِ: -**

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

**٤-٤-٢ الضوابط الفنية والتنفيذية لتعديل إستخدام المباني القائمة على الشوارع المحوله للإستخدام التجاري:**

- في حالة طلب تحويل المبنى القائم إلى تجاري يشترط أن يكون لكامل الواجهة المطلة على الشارع التجاري مع التقيد بإزالة المباني القائمة بالارتدادات مثل غرفة السائق أو الحارس أو الكراجات والملاحق الأرضية فلا يحق للمالك المطالبة بترخيصها للإستخدام التجاري منفرده بعد تحويل إستخدام الشارع إلى تجاري، كما يُلزم المالك بإزالة ما تبقى من جدران جانبية للأسوار والتي أصبحت ضمن الارتدادات النظامية الموازية للشوارع التجارية ومعالجتها مع حدود المحلات التجارية .
- استغلال حرم الإرتدادات الموازية للشارع كمواقف للسيارات ومعالجة انسجامها مع بقية إرتدادات القطع الموازية لها لتظهر بشكل جمالى مناسب ومتناسق وذلك بتوحيد طريقة رصفه ومواد الرصف وإرتفاع مستوى الرصيف لتستوعب أكبر قدر من مواقف السيارات ولخلق منظر عام متجانس لكامل الشارع.
- في حالة وجود تراخيص مسبقة لمحلات تجارية ضمن مباني واقعة بالإرتدادات النظامية فإنه لا يتم تعديل إستخدام كامل المبنى الرئيسي إلى تجاري إلا بعد إلغاء رخصة تلك المحلات القائمة بالإرتداد النظامي وإزالتها لتحقق إستمرارية المباني التجارية المجاورة وإستمرارية نسق الشارع العام.
- في حالة طلب الترخيص لبناء جديد على الشوارع التجارية فيلزم التقيد بأنظمة البناء المعمول بها على الشارع من نسبة بناء وإرتداد وإرتفاع مع إمكانية إضافة دور الميزانين بنسبة ٥٠% مع عدم إستخدام دور الميزانين كمستودعات وكذلك مراعاة جوانب الأمن والسلامة في المنشأت وتوفير مواقف السيارات .

## جدول رقم (٨) ضوابط وإشتراطات أنظمة البناء بالشوارع التجارية بمدينة عنيزة

| | | من | إلى | | | أمامي | جانبي | خلفي | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ٣ | شارع عبد العزيز على المساعد (السلسلة سابقا) | شارع الملك سعود | شارع الملك فيصل | س ت – ٣ | (أرضي+ ميزانين + دورين + ملحق علوي) بارتفاع ١٦م | ١/٥ عرض الشارع على أن لا يزيد عن ٦م | ٢ | ٢ | ٦٠% | طبقا للمعايير التخطيطية المعمول بها من وزارة الشؤون البلدية والقروية |
| ٤ | شارع البديعة | طريق المدينة | طريق عمر بن الخطاب | س ت – ٣ | (أرضي+ ميزانين + دورين + ملحق علوي) بارتفاع ١٦م | ١/٥ عرض الشارع على أن لا يزيد عن ٦م | ٢ | ٢ | ٦٠% | |
| ٥ | شارع الصالحية | طريق الامير سلطان بن عبد العزيز | طريق الملك عبد العزيز | س ت – ٣ | (أرضي+ ميزانين + دورين + ملحق علوي) بارتفاع ١٦م | ١/٥ عرض الشارع على أن لا يزيد عن ٦م | ٢ | ٢ | ٦٠% | |
| ٨ | شارع محمد بن عبد الله القاضي | طريق عثمان بن عفان | شارع السفير الشبيلي | س ت – ٣ | (أرضي+ ميزانين + دورين + ملحق علوي) بارتفاع ١٦م | ١/٥ عرض الشارع على أن لا يزيد عن ٦م | ٢ | ٢ | ٦٠% | |
| ٩ | شارع الشيخ عبد الله البسام | شارع الزامل السليم | طريق الملك عبد العزيز | س ت – ٣ | (أرضي+ ميزانين + دورين + ملحق علوي) بارتفاع ١٦م | ١/٥ عرض الشارع على أن لا يزيد عن ٦م | ٢ | ٢ | ٦٠% | |
| ١٠ | شارع النخيل | طريق الملك عبد العزيز | طريق السفير الشبيلي | س ت – ٣ | (أرضي+ ميزانين + دورين + ملحق علوي) بارتفاع ١٦م | ١/٥ عرض الشارع على أن لا يزيد عن ٦م | ٢ | ٢ | ٦٠% | |
| ١١ | شارع الامير فيصل بن بندر | السفير الشبيلي | طريق بن عثيمين | س ت – ٣ | (أرضي+ ميزانين + دورين + ملحق علوي) بارتفاع ١٦م | ١/٥ عرض الشارع على أن لا يزيد عن ٦م | ٢ | ٢ | ٦٠% | |
| ١٢ | شارع الوزير بن سلمان | طريق الامير سلطان بن عبد العزيز | شارع زامل عبد الله السليم | س ت – ٣ | (أرضي+ ميزانين + دورين + ملحق علوي) بارتفاع ١٦م | ١/٥ عرض الشارع على أن لا يزيد عن ٦م | ٢ | ٢ | ٦٠% | |
| ١٤ | شارع عبدالعزيز عبد الله السليم | طريق الملك عبد الله | طريق الامير سلطان بن عبد العزيز | س ت – ٣ | (أرضي+ ميزانين + دورين + ملحق علوي) بارتفاع ١٦م | ١/٥ عرض الشارع على أن لا يزيد عن ٦م | ٢ | ٢ | ٦٠% | |
| ١٨ | طريق المدينة القديم | طريق الملك عبد العزيز | شارع زامل عبد الله السليم | س ت – ٣ | (أرضي+ ميزانين + دورين + ملحق علوي) بارتفاع ١٦م | ١/٥ عرض الشارع على أن لا يزيد عن ٦م | ٢ | ٢ | ٦٠% | |
| ١٩ | شارع الامير فيصل بن بندر | عثمان بن عفان | عمر بن الخطاب | س ت – ٣ | (أرضي+ ميزانين + دورين + ملحق علوي) بارتفاع ١٦م | ١/٥ عرض الشارع على أن لا يزيد عن ٦م | ٢ | ٢ | ٦٠% | |
| شوارع تجارية مقترحة | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ٢٠ | شارع الروضة | طريق المدينة | النطاق العمرانى غربا | س ت – ٣ | (أرضي+ ميزانين + دورين + ملحق علوي) بارتفاع ١٦م | ١/٥ عرض الشارع على أن لا يزيد عن ٦م | ٢ | ٢ | ٦٠% | طبقا للمعايير التخطيطية المعمول بها من وزارة الشؤون البلدية والقروية |
| ٢١ | امتداد شارع عبد العزيز عبد الله السليم | طريق الملك عبد الله | النطاق العمرانى شرقا | س ت – ٣ | (أرضي+ ميزانين + دورين + ملحق علوي) بارتفاع ١٦م | ١/٥ عرض الشارع على أن لا يزيد عن ٦م | ٢ | ٢ | ٦٠% | |
| ٢٢ | شارع خالد بن عبد العزيز السليم | طريق الملك عبد العزيز | طريق فيصل بن بندر | س ت – ٣ | (أرضي+ ميزانين + دورين + ملحق علوي) بارتفاع ١٦م | ١/٥ عرض الشارع على أن لا يزيد عن ٦م | ٢ | ٢ | ٦٠% | |
| ٢٣ | شارع حمد صالح الحركان | شارع السفير الشبيلى | شارع بن عثيمين | س ت – ٣ | (أرضي+ ميزانين + دورين + ملحق علوي) بارتفاع ١٦م | ١/٥ عرض الشارع على أن لا يزيد عن ٦م | ٢ | ٢ | ٦٠% | |
| ٢٤ | شارع عبد الله على الجفالى وامتداداته | طريق الملك عبد العزيز | شارع زامل عبد الله السليم | س ت – ٣ | (أرضي+ ميزانين + دورين + ملحق علوي) بارتفاع ١٦م | ١/٥ عرض الشارع على أن لا يزيد عن ٦م | ٢ | ٢ | ٦٠% | |
| ٢٦ | شارع الامير عبد العزيز بن ماجد | طريق عثمان بن عفان | مركز المدينة الجديد | س ت – ٣ | (أرضي+ ميزانين + دورين + ملحق علوي) بارتفاع ١٦م | ١/٥ عرض الشارع على أن لا يزيد عن ٦م | ٢ | ٢ | ٦٠% | |
| | شارع الامير فيصل بن مشعل | شارع السفير الشبيلى | شارع بن عثيمين | س ت – ٣ | (أرضي+ ميزانين + دورين + ملحق علوي) بارتفاع ١٦م | ١/٥ عرض الشارع على أن لا يزيد عن ٦م | ٢ | ٢ | ٦٠% | |

المصدر : الاستشارى .

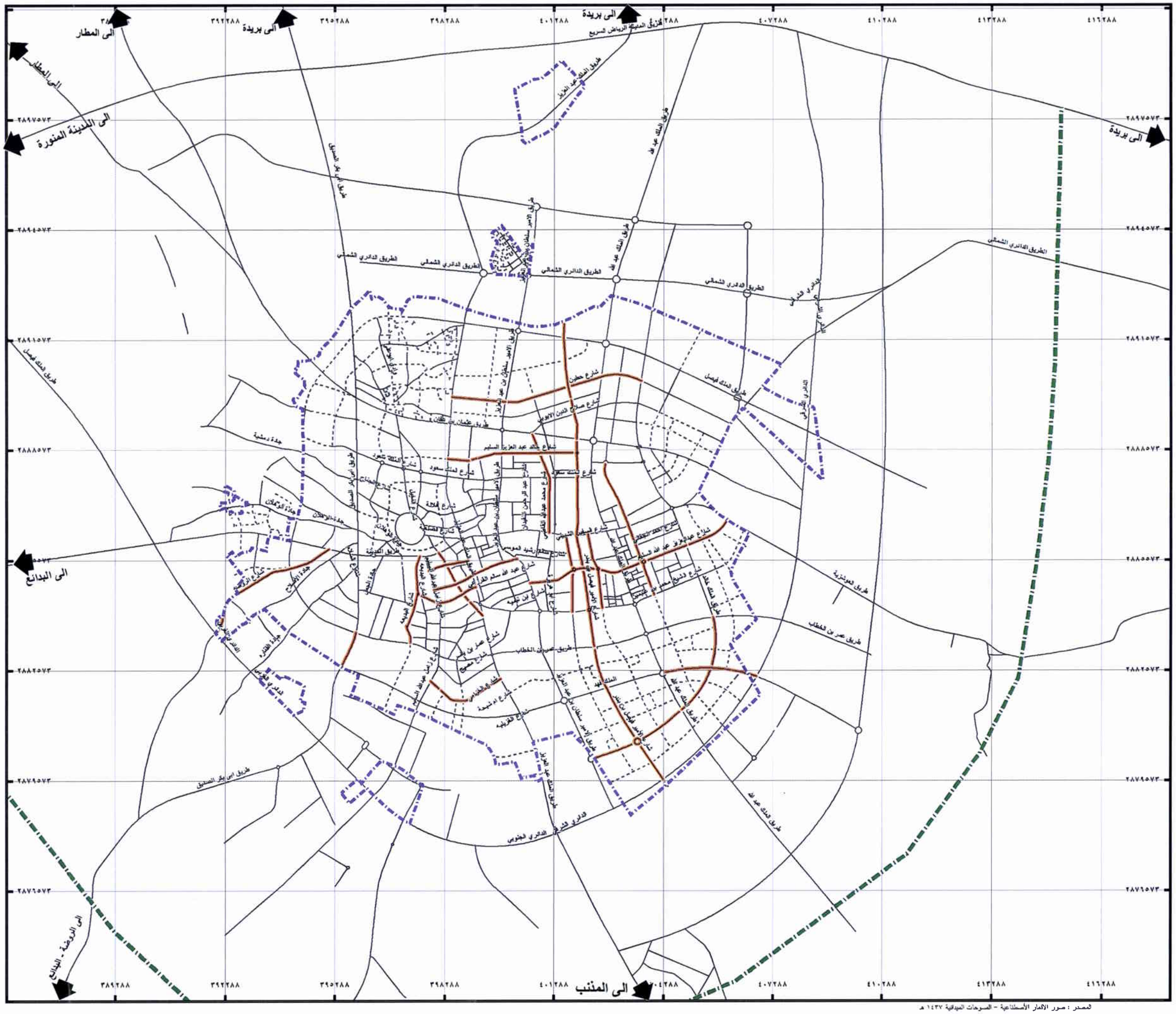
## جدول رقم (٩) اشتراطات الشوارع التجارية

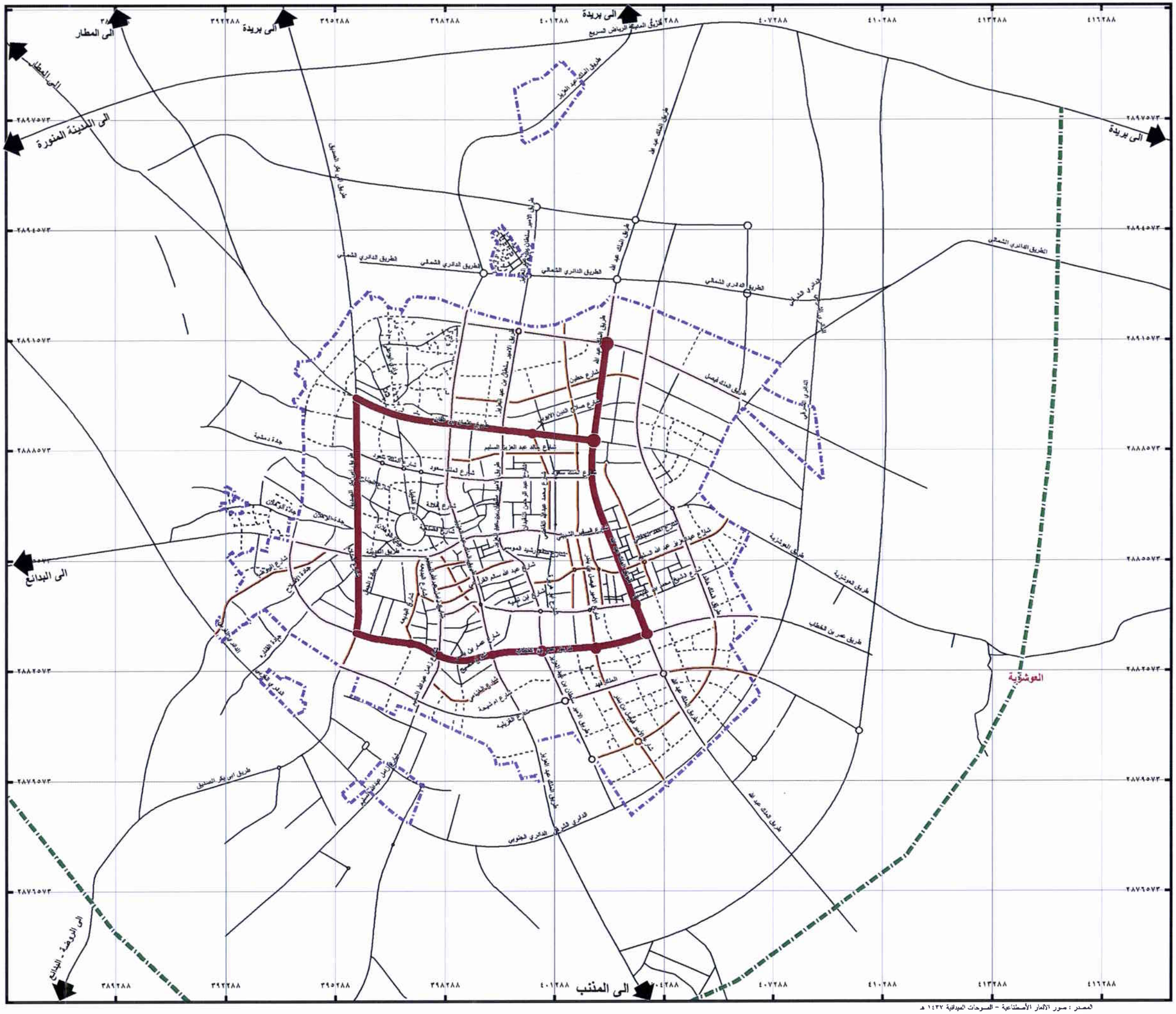
| مساحة قطعة الارض | | اقل من ٤٠٠ م٢ | ٤٠٠-٦٠٠ م٢ | ٦٠٠-٨٠٠ م٢ | ٨٠٠ م٢ فاكثر |
|---|---|---|---|---|---|
| الاستعمال المسموح | | سكنى | سكنى | سكنى تجارى | سكنى تجارى |
| رمز الاستعمال | | س٢ | س ٢ | س ت ٣ | س ت ٣ |
| الحد الادنى لمساحة قطعة الارض م٢ | | اقل من ٤٠٠ | ٤٠٠ | ٦٠٠ | ٨٠٠ |
| الطرق ومواقف السيارات | اقل عرض طريق م | ١٢ | ١٢ | ١٥ | ١٥ |
| | معدل المواقف للسيارات | طبقا للمعايير التخطيطية المعمول بها من وزارة الشؤون البلدية والقروية | | | |
| الحد الادنى للارتدادات | امامى | ٥/١ عرض الشارع بحد اقصى ٦متر | ٥/١ عرض الشارع بحد اقصى ٦متر | ٥/١ عرض الشارع بحد اقصى ٦متر | ٥/١ عرض الشارع بحد اقصى ٦متر |
| | جانبى | ٢ | ٢ | ٢ | ٢ |
| | خلفى | ٢ | ٢ | ٢ | ٢ |
| المبنى | النسبة البنائية | ٦٠% | ٦٠% | ٦٠% | ٥٠% |
| | ارتفاع المبنى: ارتفاع البناء بالدور | ٣ | ٣ | ٤ | ٤ |
| | ارتفاع المبنى: توصيف الارتفاع | ارضى +٢دور + ملحق | ارضى +٢دور + ملحق | (أرضي+ ميزانين + دورين + ملحق علوي) بارتفاع ١٦م | (أرضي+ ميزانين + دورين + ملحق علوي) بارتفاع ١٦م |
| | ارتفاع المبنى: ارتفاع البناء بالمتر | ١٣ | ١٣ | ١٦ | ١٦ |
| | مساحة الملحق العلوى | ٥٠% | ٥٠% | ٥٠ % | ٥٠ % |
| الحد الادنى لابعاد واجهة قطعة الارض | | ١٦ | ١٦ | ٢٠ | ٢٠ |

المصدر : الاستشارى .

*يسمح بعمل قبو دور أو أكثر بكامل مسطح قطعة الأرض بغرض تلبية شرط توفير مواقف السيارات المطلوبة.

*عدم السماح بفتح شبابيك على المجاورين من بعد الدور الثاني.


الى بريدة
الى المطار
الى المدينة المنورة
الى البدائع
الى المذنب
الى الدرعية - البدائع
طريق الملك عبد العزيز
طريق الملك عبد الله
طريق الملك فيصل
طريق أبي بكر الصديق
الطريق الدائري الشمالي
الطريق الدائري الجنوبي
طريق عمر بن الخطاب
طريق العوشزية
شارع الملك عبد العزيز السليم
شارع الملك سعود
شارع الملك فهد
شارع الأمير سلطان بن عبد العزيز
شارع صلاح الدين الأيوبي
شارع حطين
جدة رشية
جدة الأمير سلطان
جدة الفقراء
جدة الوشم
جدة الحلة
جدة الحويطة
جدة الأمير فيصل بن بندر
جدة الأمير سلمان بن عبد العزيز
جدة الأمير فهد بن سلمان
جدة الأمير سعود الفيصل
جدة الأمير عبد الله بن سلمان
جدة الأمير عبد الله بن فهد
جدة الأمير عبد الله بن عبد العزيز
جدة الأمير عبد الله بن عبد الرحمن
جدة الأمير عبد الله بن عبد الرحمن السديري
جدة الأمير عبد الله بن عبد الرحمن الفيصل
جدة الأمير عبد الله بن عبد الرحمن الفيصل الشمالي
جدة الأمير عبد الله بن عبد الرحمن الفيصل الجنوبي
جدة الأمير عبد الله بن عبد الرحمن الفيصل الغربي
جدة الأمير عبد الله بن عبد الرحمن الفيصل الشرقي


الى بريدة
الى المطار
الى المدينة المنورة
الى الدمام
الى الرياض
الى الدوادمي
الى الدانع
الى المذنب
العوشزية
طريق الملك عبد العزيز
طريق الدائري الشمالي
طريق الدائري الجنوبي
طريق الملك فهد
طريق الملك فيصل
طريق العوشزية
طريق عمر بن الخطاب
شارع خالد عبد العزيز السليم
شارع الملك سعود
شارع الملك عبد الله
شارع حطين
شارع صلاح الدين الأيوبي
شارع الجامعة
شارع الثقافة
شارع الوطني
شارع الجبيلة
شارع الزهيرة
شارع الفزيلة
شارع الأمير سلطان بن عبد العزيز
شارع الأمير سلطان بن عبد العزيز
جدة دمشق
جدة الوطني
جدة الكلية
جدة الفزيلة
جدة الجبيلة
جدة الأمير سلطان بن عبد العزيز
طريق ابي بكر الصديق
طريق الملك عبد الله
طريق الملك فهد بن ناصر
طريق الملك عبد العزيز
طريق الملك عبد الله
طريق الملك فهد
طريق الملك عبد العزيز
طريق الملك عبد الله
طريق الملك عبد العزيز
طريق الملك عبد الله
طريق الملك عبد العزيز
طريق الملك عبد الله

# الفصل الخامس: المشروعات الاستثمارية المميزة

# الفصل الخامس: الضوابط والنظم العمرانية للمشروعات المتميزة

**أولاً :تعريف المشروعات المميزة :**

هي مشروعات ذات طابع عمراني مميز ومردود اجتماعي واقتصادي للمنطقة والمدينة وتقع داخل النطاق العمراني للمدينة وتخدم قطاع عريض من المجتمع والهدف منها تشجيع القطاع الحكومي والخاص على تنفيذ مشاريع ريادية ومتميزة تخدم المدينة.

## ٥-١الاستعمالات المستهدفة بالمشاريع المميزة بالمحاور التجارية الرئيسية والثانوية والاشتراطات الخاصة بها

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

**جدول رقم (١٠) ضوابط وإشتراطات أنظمة البناء للمشروعات المميزة بالمحاور التجارية الرئيسية**

| الفئة | مساحة المشروع المميز(*) (م٢) | نسبة البناء القصوى | معامل مسطح البناء F.A.R | اقصي حد للارتفاع |
|---|---|---|---|---|
| أ | من ١٥٠٠ م٢ إلي ٣٠٠٠ م٢ | ٥٠% | ٣,٦ | ٨ |
| ب | من ٣٠٠٠ م٢ إلي ٥٠٠٠م٢ | ٤٥% | ٤ | ١٠ |
| ج | من ٥٠٠٠م٢ إلي ٧٥٠٠م٢ | ٤٠% | ٤,٢ | ١٢ |
| د | أكثر من ٧٥٠٠م٢ | ٣٥% | ٤,٥ | ١٦ |

المصدر : الاستشارى .

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

جدول رقم (١١) ضوابط وإشتراطات أنظمة البناء للمشروعات المميزة بالمحاور التجارية الثانوية

| الفئة | مساحة المشروع المميز(*) (م٢) | نسبة البناء القصوى | معامل مسطح البناء F.A.R | اقصي حد للارتفاع |
|---|---|---|---|---|
| أ | من ٣٠٠٠ م٢ إلي ٥٠٠٠ م٢ | ٥٠% | ٣ | ٨ |
| ب | من ٥٠٠٠ م٢ إلي ٧٥٠٠م٢ | ٤٥% | ٣,٦ | ١٠ |
| ج | اكثر من ٧٥٠٠م٢ | ٤٠% | ٤ | ١٢ |

المصدر : الاستشارى .

* يسمح لمالك المشروع بإختيار أي من اشتراطات الفئات المشار إليها أعلاه من حيث نسبة البناء والحد الاقصي للارتفاع بشرط أن تكون مساحة المشروع أكبر من مساحة الفئة المختار.

## ٥-٢: الاشتراطات العامة للمشاريع المميزة:

١. يجب أن يكون المشروع المميز على شارعين أحدهما تجاري بعرض لا يقل عن ٣٠ م وبعرض واجهة لا يقل عن ٤٠ م وبعمق لا يقل عن ٣٠ م.
٢. في حال عدم انطباق الاشتراطات المحددة بالفقرة (١) أعلاه من حيث المساحة أو العمق فإنه يمكن ضم القطعة الخلفية ان رغب مالك المشروع في ذلك بحيث يتم تطبيق نفس استعمال المشروع علي القطعة التي تم ضمها أما الارتفاع لها فيكون بنفس الارتفاع المعتمد للقطع الخلفية.
٣. في حال عدم الحاجة لضم القطع الخلفية فيتم مراعاة الخصوصية وعدم كشف الجوار وذلك بتطبيق نظام الارتداد الخلفي للأدوار النظامية وفي الأدوار المستثناه يتم زيادة الارتداد الخلفي بمقدار متر ونصف المتر في كل دور بشكل متدرج يتناقص للأعلى.
٤. يتم توفير مواقف السيارات حسب معدلات ومعايير الوزارة.
٥. أن يكون الدخول والخروج من جهة الشارع الرئيسي فقط وفي حدود العمق التجاري مع عمل أسوار تحيط بالمشروع لجهاته المطلةعلي الشوارع الفرعية وعدم عمل فتحات للدخول والخروج إلي ارض المشروع علي الشوارع الفرعية إلا في حدود القطعة التجارية فقط.
٦. أن يتم معالجة المباني معمارياً عند بداية تصميم المشروع (معالجة معمارية أصلية) وذلك مراعاة لخصوصية للمناطق المجاورة.
٧. يتم تقديم دراسة تربة وفقاً للتعليمات المنظمة لدراسة تقارير التربه.
٨. تقديم دراسة مرورية توضح انعكاس المشروع على الحركة المرورية.
٩. التنسيق مع الجهات الخدمية حيال استيعاب الشبكات للزيادة الناتجة من الارتفاعات
١٠. أخذ موافقة هيئة الطيران المدني علي ارتفاع المشروع في حالة وقوع المشروع في مسار هبوط وإقلاع الطائرات .

ولقد روعي عند وضع الضوابط الخاصة بالمشروعات المتميزة ومعامل كثافة البناء طبيعة كل مشروع وحجم الملكيات السائدة بالمدينة بما لا يتعارض مع الضوابط والاشتراطات الصادرة من وزارة الشئون البلدية والقروية والجهات الحكومية الأخرى (وزارة التربية والتعليم – وزارة الصحة – الدفاع المديني .....). على أن تشكل لجنة بأمانة منطقة القصيم ويكون بها عضوين من كل بلدية تابعة للأمانة بالاضافة إلى ما تراه الأمانة من أعضاء خاصة من بلدية محافظة عنيزة، وتكون تلك اللجنة معنية بمراجعة الدراسة المرورية ومدى تحقيق الاشتراطات والضوابط بالمشروع .

كما روعي عند إعداد الاشتراطات والضزابط العمرانية للمشروعات المتميزه مراعاة الاحتياجات المساحية لمختلف نوعيات الأنشطة الاستثمارية المستهدفة، على أن تزيد الكثافات البنائية مع زيادة مسطح قطعة الأرض بما يدعم النواحي البصرية والاقتصادية المرجوة من المشروع المتميز.

ويمكن تحديد ملامح الضوابط العمرانية للمشروعات المتميزه من خلال التالي:

- المشروعات السياحية يسمح باقامتها في مناطق السكني السياحي، المحاور التجارية المختلفة، المنطقة المركزية والمناطق متعددة الاستعمال والضواحى السياحية بالعوشزية ووادى الرمة والحاجب. وتستثنى من ذلك وحدات الشقق المفروشة حيث يسمح بإقامتها بكافة أرجاء المدينة باستثناء المناطق الصناعية على أن لا يقل عرض الشارع الواقع عليه قطعة الأرض عن ٣٠م .
- المشروعات الخدمية يسمح بإقامتها في المنطقة المركزية (وسط عنيزة القديم والجديد ومراكز الخدمات الرئيسية)، المحاور التجارية بدرجتها المختلفة، مناطق متعددة الاستعمال أما مناطق السكني السياحي فيسمح فيها بالمشروعات الخدمية ذات الطابع الترفيهي.
- المشروعات المختلطة يسمح باقامتها بالمنطقة المركزية، المحاور التجارية بدرجاتها المختلفة، مناطق متعددة الاستعمال ومناطق السكني السياحي.

## ٣-٥ إعتماد المشاريع الإستثمارية المميزة:-

- على المطور أو المستثمر تقديم الدراسات المتخصصة من قبل مكاتب هندسية معتمدة ومؤهلة من الجهات ذات العلاقة لمختلف المشاريع المميزة ويشترط قبول هذه الدراسات والتأكد من اتمامها بإحضار شهادة من الجهات المعنية بذلك قبل الترخيص لهذه المشاريع .
- تقوم اللجنة المركزية للتخطيط بمراجعة المشروع والدراسات المقدمة من المطور ومدي إستيفائها لمتطلبات الضوابط والإشتراطات الفنية المطلوبة ويتم إعتمادها من قبل معالي الأمين.
- يلزم تطبيق ما ورد بالدليل الإجرائي للمتطلبات المرورية للمنشأت الحضرية الجديدة.
- تخصيص ٣٠% كحد أدنى من المساحات غير المبنية كمناطق خضراء مفتوحة.
- تطبيق معايير الأمن والسلامة في التصميم مع أخذ الموافقات اللازمة من الجهات الحكومية المعنية (الدفاع المدني والهيئة العامة للطيران) .
- تقديم جميع الدراسات الهندسية اللازمة مثل إختبارات (التربة والرياح والطبوغرافيا والمياه الجوفية والسيول والزلازل) حسب ما ورد بأدلة الوزارة .

جدول رقم (١٢) الاشتراطات العامة للمشاريع المميزة في مركز المدينة والمناطق الاستثمارية

| نوع النشاط | المشروع المتميز | مساحة قطعة الأرض (م٢) | أدنى عرض للشارع | معامل مسطح البناء (F.A.R) | الإرتفاع (دور) | النسبة البنائية القصوى | أدنى عرض لقطعة الأرض(م) | الإرتدادات (م) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | أمامي | جانبي وخلفي |
| سياحي | فنادق | ١٥٠٠- ٥٠٠٠ | ٢٥ م | ٤ | ٨ | ٥٠% | ٣٠ | ١٥ | ٥ |
| | | ٥٠٠٠ - ١٠٠٠٠ | ٣٠ م | ٥ | ١٢ | ٤٠% | ٥٠ | ٢٥ | ٦ |
| | | أكبر من ١٠٠٠٠ | ٣٠ م | ٧ | ١٦ | ٣٠% | ٥٠ | ٣٠ | ١٠ |
| | شقق مفروشة | ٢٠٠٠ - ٣٠٠٠ | ٣٠ م | ٣ | ٦ | ٥٠% | ٢٥ | ١٠ | ٤ |
| | | أكبر من ٣٠٠٠ | ٣٠ م | ٤ | ١٠ | ٤٠% | ٣٠ | ١٥ | ٥ |
| خدمي | مستشفيات خاصة | ٥٠٠٠ - ١٠٠٠٠ | ٣٠ م | ٤ | ٥ | ٤٠% | ٤٠ | ٢٠ | ٥ |
| | | أكبر من ١٠٠٠٠ | ٣٠ م | ٦ | ٨ | ٤٠% | ٥٠ | ٣٠ | ١٠ |
| | مدارس خاصة: روضة أطفال | ٩٠٠ | ٢٠ | ١,٢ | ٣ | ٤٠% | ٢٠ | ٥ | ٣ |
| | مدارس خاصة: ابتدائي | ٢٥٠٠ - ٣٥٠٠ | ٢٥ | ١,٦ | ٤ | ٤٠% | ٢٥ | ١٠ | ٥ |
| | مدارس خاصة: متوسط | ٣٥٠٠ – ٥٠٠٠ | ٢٥م | ١,٦ | ٤ | ٤٠% | ٣٠ | ١٥ | ٥ |
| | مدارس خاصة: ثانوي | ٥٠٠٠ - ٧٥٠٠ | ٣٠ م | ١،٦ | ٤ | ٤٠% | ٣٠ | ١٥ | ٥ |
| | مدارس خاصة: مجمع | أكبر من ٧٥٠٠ | ٣٠ م | ٢ | ٤ | ٤٠% | ٤٠ | ٢٠ | ٥ |
| مختلط | اداري تجاري ترفيهي | ٥٠٠٠ - ١٠٠٠٠ | ٣٠ م | ٦ | ١٢ | ٥٠% | ٤٠ | ٢٥ | ٦ |
| | | أكبر من ١٠٠٠٠ | ٣٠ م | ٨ | ١٦ | ٤٠% | ٥٠ | ٣٠ | ١٠ |

المصدر : الاستشارى .

* يسمح لمالك المشروع باختيار أي من اشتراطات الفئات المشار إليها أعلاه من حيث نسبة البناء والحد الاقصي للارتفاع بشرط أن تكون مساحة المشروع أكبر من مساحة الفئة المختار

# الفصل السادس: توصيف أنظمة البناء للمناطق غير السكنية

# الفصل السادس: توصيف أنظمة البناء للمناطق غير السكنية

في هذا الفصل سيتم توصيف أنظمة البناء للمناطق غير السكنية كالمناطق التراثية والمناطق المركزية والمناطق الصناعية، ومناطق المرافق، ومناطق الإستخدامات الحكومية، والمناطق الترفيهية. وسيتم من خلال هذا التوصيف إيضاح الإستعمالات المسموح بها والإستعمالات المشروطة، وكذلك نسب البناء والإرتدادات والإرتفاعات المسموح بها، إضافة إلى إشتراطات مواقف السيارات.

## ٦-١ المنطقة المركزية ( م –م ):-

**٦-١-١ الإستعمالات المسموح بها بحكم النظام:-**

يسمح بالإستعمالات التالية وإستعمالاتها المشروطة في المنطقة المركزية (م- م):-

أ) مؤسسات تجارة التجزئة. ب) مؤسسات خدمات عامة.

ج) مؤسسات تجارة الجملة ولا تشمل مستودعات د) مكاتب.

هـ) إستعمال سكني عندما يكون واقعا فوق الطابق الأرضي للمبنى. و) المولات التجارية والمعارض.

**٦-١-٢ مساحة المباني:-**

لا يسمح في المنطقة المركزية ( م – م) أن تغطي المباني أكثر من (٦٠%) من مساحة قطعة الأرض .

**٦-١-٣ الارتدادات:-**

لا يسمح في المنطقة المركزية (م – م) أن تقل الإرتدادات عن الحد الأدنى .

أ) لا يقل الإرتداد عند خط واجهة قطعة الأرض عن ١/٥ عرض الشارع بحد أقصى ثمانية امتار (٨م).

ب) يسمح بالبناء على الصامت عند خط جانب قطعة الارض وكذلك عند خط مؤخرة قطعة الارض بشرط انه فى حال الرغبة فى الارتداد الجانبى او الخلفى يجب ان لا يقل الردود عن ٢م

**٦-١-٤ إرتفاع البناء:-**

لا يسمح في المنطقة المركزية ( م–م) أن يزيد إرتفاع البناء عن خمس طوابق (٥ طوابق) وعبارة عن (دور ارضى + ميزانين (الدور فوق الارضى) + ٣ ادوار + ملحق علوي ) بحد اقصى ١٩ متر .

**٦-١-٥ اشتراطات عامة على مركز المدينة :-**

- المنطقة المركزية داخل الدائرى الداخلى بالمنطقة المركزية والمبانى المحيطة به يجب التقيد بإشتراطات المخطط المعتمد للمنطقة المركزية رقم (ق/ع/٥٦٨) .
- الحفاظ على المزارع الموجودة بالموقع (واحات النخيل ) ويسمح بالاستعمال الزراعى مع اقتراح استعمال ترفيهى سياحى مثل النزل الريفية بشرط المحافظة على النخيل القائم ويكون اشتراطها حسب اشتراطات النزل الريفية بالهيئة العامة للسياحة والاثار.
- سياسات التعامل مع ملاك الاراضى الزراعية (واحات النخيل) بوسط المدينة هى كالتالى :
  - الاستبدال (المقايضة) بقطع اراضى اخرى بالمخططات الموجودة بالمدينة .
  - نزع الملكية .
  - الترخيص بنزل ريفية حسب اشتراطات هيئة السياحة والاثار.

جدول رقم (١٣) اشتراطات المنطقة المركزية (م-م ٥)

| مساحة قطعة الارض | | اقل من ٤٠٠ | ٤٠٠-٦٠٠ | ٦٠٠-٨٠٠ | ٨٠٠ فأكثر |
|---|---|---|---|---|---|
| الاستعمال المسموح | | سكنى | سكنى | سكنى تجارى | سكنى تجارى |
| رمز الاستعمال | | س ٢ | س ٣ | س ت ٣ | س ت ٤ |
| الحد الادنى لمساحة قطعة الارض م٢ | | ٢٤٠ | ٤٠٠ | ٦٠٠ | ٨٠٠ |
| الطرق ومواقف السيارات | اقل عرض طريق م | ١٢ | ١٥ | ١٥ | ١٨ |
| | معدل المواقف للسيارات | طبقا للمعايير التخطيطية المعمول بها فى وزارة الشئون القروية والبلدية | | | |
| الحد الادنى للارتدادات | امامى | ٣ م | ٤ م | ١/٥ عرض الشارع على أن لا يزيد عن ٦ م | ١/٥ عرض الشارع على أن لا يزيد عن ٨ م |
| | جانبى | ٢ | ٢ | ٢ | ٢ |
| | خلفى | ٢ | ٢ | ٢ | ٢ |
| المبنى | النسبة البنائية | ٦٠% | ٦٠% | ٦٠% | ٦٠% |
| | الكثافة البنائية FAR | ٣.٦ | ٣.٧٥ | ٣.٨ | ٣.٨ |
| | ارتفاع المبنى: ارتفاع البناء بالدور | ٣ | ٤ | ٤ | ٥ |
| | ارتفاع المبنى: توصيف الارتفاع | ارضى + دورين+ ملحق | ارضى+ ٣ دور+ ملحق | ارضى+ ميزانين+ ٢ دور + ملحق | ارضى +ميزانين+ ٣ دور+ ملحق |
| | ارتفاع المبنى: ارتفاع البناء بالمتر | ١٣ | ١٦ | ١٦ | ١٩ |
| | مساحة الملحق العلوى | ٥٠% | ٥٠% | ٥٠% | ٥٠% |
| الحد الادنى لابعاد واجهة قطعة الارض | | ١٢ | ١٦ | ١٦ | ٢٠ |

المصدر : الاستشارى .

*يسمح بعمل قبو دور أو أكثر بكامل مسطح قطعة الأرض بغرض تلبية شرط توفير مواقف السيارات المطلوبة.

## ٦-٢ منطقة صناعات (ص):-

**٦-٢-١ الإستعمالات المسموح بها بحكم هذا النظام: -**

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

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

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

**٦-٢-٢ الإستعمالات المشروطة المسموح بها: -**

في منطقة الصناعات (ص) يسمح بالإستعمالات المشروطة التالية:

أ) الوحدات التخطيطية الخاصة .

ب) الإستعمال الحكومي.

ج) الخدمات المحلية.

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

هـ) سكن العمال.

**٦-٢-٣ الارتدادات :-**

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

أ) لا يقل الارتداد عند خط واجهة قطعة الأرض عن ١٢ م .

ب) لا يقل الارتداد عند خط جانب قطعة الأرض عن ٥ م.

ج) لا يقل الارتداد عند خط مؤخرة قطعة الأرض عن ٥ م.

**٦-٢-٤ إرتفاع البناء : -**

لا يسمح في منطقة الصناعات (ص) أن يزيد إرتفاع البناء عن ارضى+ميزانين على ان يكون الميزانين بنسبة (١٠%) من مساحة البناء يستخدم كمكتب أدارة فقط ويكون إرتفاع البناء ٩ م بحد أقصي .

**٦-٢-٥ مواقف السيارات : -**

يجب توفير مواقف السيارات طبقاً لاشتراطات الجهة المعنية.

*يراعى بشكل عام بإشتراطات المناطق الصناعية تطبيق معايير الجهة المعنية.

## ٦-٣ المناطق الحرفية المقترحة:

تقع داخل المنطقة الصناعية الجديدة بعد نقل الصناعية الاولى والثانية اليها – وهي تشكل جزء من مخطط الصناعية– للصناعية الجديدة ويخصص هذا الجزء للورش الحرفية التي سيتم نقلها من جنوب وسط عنيزة الجديد مع توفير منطقة للامتداد المستقبلي، وقد تم تقسم الورش في دليل الاشتراطات الفنية الصادر عن وزارة الشؤون البلدية والقروية إلى ما يلي:

- مراكز خدمة السيارات: وهي المراكز التي تضم عدد من الورش المنفصلة تشمل كافة خدمات الصيانة المتعلقة بالسيارات، مثل ورش الميكانيكا وورش الكهرباء والسمكرة والدهان وورش الردياتيرات.
- مراكز الصيانة المتخصصة: وهي عبارة عن ورشة كبيرة مستقلة يتم بداخلها كافة أعمال الصيانة والإصلاح للسيارات فيما عدا السمكرة، مثل مراكز الصيانة التابعة لوكالات السيارات.
- الورش الصناعية: وهي الورش التي تعمل في مجالات التصنيع والتجميع والتركيب لمنتجات معينة، مثل ورش أعمال النجارة وتصنيع الأثاث وورش الحدادة والألمنيوم، وصناعة الأواني الفخارية وورش السمكرة وبوية السيارات وورش ميكانيكا المعدات الثقيلة.
- الورش الخفيفة: وهي الورش المنفصلة التي يغلب على طبيعة عملها الصيانة والإصلاح والتركيب لأجزاء وأجهزة منفصلة، مثل ورش الديكورات والإعلانات ومحلات تركيب زجاج السيارات والتنجيد والفرش ومحلات بيع وإصلاح إطارات السيارات.

ويتم إعداد مخططات تقسيم الأراضي الخاصة بالمناطق الصناعية والورش تبعا للشروط والضوابط التالية:

- لا تقل عروض الشوارع عن ٢٠م.
- تحديد نسبة الاشغال بحيث لا تزيد عن٥٠% من مساحة قطعة الارض.
- تحديد مساحة قطعة الأرض بحيث لا تقل عن ٢٠٠ م٢.
- تحديد عرض قطعة الأرض بحيث لا يقل عن ١٠م وعمق قطعة الأرض بحيث لا يزيد عن ضعف العرض.
- تحديد الارتفاع بحيث لا يزيد عن دور واحد بحد أقصى ٦ م
- تحديد الردود الأمامي بحث لا يقل عن ٦ م.
- توفير مواقف سيارات في مناطق الردود بما لا يؤثر على حركة المرور.
- يمنع استخدام الأرصفة في أية أنشطة خاصة بالورش.
- يجب أن تكون مواد الإنشاء والنهو من خامات تتناسب ونوع النشاط المطلوب.
- يحظر إقامة سكن للعمال أو غيرهم داخل نطاق الورش.
- في حال الورش الفنية الخفيفة الخاصة بالديكور والإعلانات وما شابه ذلك وكذلك الورش التي تختص بالمنتجات اليدوية يسمح أن يلحق بها جزء لعرض المنتجات بمساحة لا تزيد عن ٣٠ % من المساحة الكلية للورشة.
- استصدار رخصة تشغيل من الجهات المختصة في مزاولة النشاط.
- يسمح بالمخططات المعتمدة المخصصة للورش الحرفية والتي يقل مساحة قطعة الأرض بها عن ٢٠٠م٢ بالبناء على الصامت من جهتين فقط مع توفير ارتدادات أمامية وخلفية.

## ٦-٤ منطقة مرافق (م) :-

**٦-٤-١ الإستعمالات المشروطة المسموح بها:**

يسمح بالإستعمالات المشروطة التالية وإستعمالاتها المشروطة في منطقة المرافق (م):-

أ) المطارات

ب) محطات توليد الكهرباء أو محطات الكهرباء الفرعية.

ج) محطات معالجة المجاري

د) محطات تنقية المياه.

هـ) الإستعمالات الحكومية الأخرى.

**٦-٤-٢ ضوابط أنظمة البناء**

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

## ٦-٥ منطقة إستخدامات حكومية (ح):-

**٦-٥-١ الإستعمالات المشروطة المسموح بها: -**

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

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

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

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

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

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

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

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

٦- أن يتم توفير مواقف كافيه للسيارات.

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

ج) يسمح في الإستخدامات الحكومية (ح) بمجموعة كبيرة من الإستعمالات الحكومية وشبه

الحكومية كالمكاتب الحكومية والمعاهد الكبري مثل المستشفيات والمدارس المهنية والجامعات وساحات الاشغال العامة ومستودعاتها وتعتبر جميعها من قبيل الإستعمالات المشروطة. وعلى الإدارة العامة للتخطيط العمراني بالأمانة مراجعة كل إستعمال منها وتطبيق قواعد إرتفاع البناء ومواقف السيارات ومساحة قطع الأراضي والإرتدادات ومساحة البناء وتنسيق المواقع وذلك لحماية الأملاك المجاورة وما إلى ذلك مما يناسب ذلك الإستعمال والموقع.

## ٦-٦ منطقة ترفيهية (م-ت): -

هي منطقة النوادي والمنتزهات والحدائق العامة.

**٦-٦-١ الإستعمالات المشروطة المسموح بها: -**

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

أ) المطاعم والكافتريات .
ب) النوادي الشاطئية والاجتماعية.
ج) مراسي زوارق النزهة.
د) المتاحف .
هـ) الأكشاك التجارية.
و) ملاهي.

**٦-٦-٢ ضوابط أنظمة البناء**

أ) في المنطقة الترفيهية (م-ت) لا يسمح بأن يزيد إرتفاع المباني عن ثمانية أمتار (٨م).
ب) تصنف بقية إشتراطات وضوابط البناء على انها مشروطة لكي يتسنى للإدارة العامة للتخطيط العمراني مراجعة كل إستعمال وتطبيق أنظمة البناء المناسبة لذلك الإستعمال.

## ٦-٧ منطقة زراعية (ز): -

وتشمل المناطق المخصصة للزراعة والمزراع وتقع معظمها في الجزء الشمالي الغربي للمحافظة علي ضفاف مجري وادي الرمة وتاخد المساحات المخصصة لهذا الاستعمال اللون الاخضر الغامق .

**٦-٧-١ الإستعمالات المشروطة المسموح بها: -**

يسمح بالإستعمالات المشروطة التالية وإستعمالاتها المشروطة في المنطقة الزراعية (ز) كالتالي:-

أ) الاراضى الزراعية.

ب) المزارع.

**٦-٧-٢ ضوابط أنظمة البناء**

يسمح بتسوير المزارع وفق حدود ملكيتها اذا كانت ضمن مخطط زراعي اما الغير مخططة فانة علي مالك المزرعة ان يتعهد بالتقيد بتنظيمات البلدية المستقبلية .

- يمنع البناء في المزارع باستثناء الاتي :
- في الاراضي الزراعية التي تقع علي شوارع ٣٠ م فاكثر يسمح بتنفيذ المشاريع السياحية المقرة من هئية السياحة بشرط تامين مواقف للسيارات كافية بعدد لايقل عن موقف سيارة لكل نزل او شالية وموقف سيارة لكل ٥٠ م$^2$ من المنشات والوظائف .
- يسمح لمالك المزرعة باقامة سكن له ولعمالة بنسبة لا تزيد عن ١٠ % من مساحة صكة علي ان لايتجاوز مساحة المسطحات عن ١٠٠٠ م$^2$ .
- اذا كانت مساحة المزرعة اكثر من ١٠٠٠٠٠٠ م$^2$ ويرغب مالك المزرعة بزيادة مساحة البناء لاكثر من ١٠٠٠ م$^2$ يجب رفع الطلب الي وكالة الوزراة لتخطيط المدن .
- ان لايقل ارتداد المباني عن ١٠ م$^2$ عن الشارع .
- ان يكون المبني كتلة واحدة .
- ان لايزيد ارتفاع المبني عن دورين .

## ٦-٨ مراكز الخدمات

طبقا لخريطة استعمالات الاراضي المقترحة بالمخطط التفصيلي يتم تحديد أماكن تلك المراكز في مواقع متوسطة ومناسبة لتوطين الخدمات العامة وتشمل الخدمات التعليمية والصحية والدينية والأمنية والاجتماعية والثقافية والرياضية والترفيهية بالإضافة الى الأنشطة الإدارية والتجارية، ويمكن تقسيم مراكز الخدمات تبعا لحجم وأهمية المركز بالمخطط المحلي المقترح بمدينة الباحة إلى نوعين رئيسيين هما:

- مراكز خدمات رئيسية تشمل الخدمات على مستوى المدينة والخدمات على مستوى الاحياء السكنية.
- مراكز خدمات فرعية تشمل الخدمات على مستوى المجاورة والمجموعة السكنية.

ويمكن تحديد اشتراطات البناء الخاصة بمراكز الخدمات من خلال التالي:

- لا تقل عروض الشوارع بالمراكز الخدمية الرئيسية عن ٢٤ متر، وفي حالة الشوارع التي يقل عرضها عن ٢٤متر، يكون حد البناء على بعد ٦أمتار من محور الشارع.
- يحدد الارتفاع النظامي لهذه المراكز بدورين وملحق بنسبة بنائية لا تزيد عن ٤٠% من مساحة الأرض للقطع الداخلية بالمراكز، أما القطع الواقعة على المحاور التجارية فيتم التعامل معها وفقاً لإشتراطات المحور.
- لا تقل مسافة الردود الأمامي عن ٦ أمتار، ولا يقل الردود الجانبي والخلفي عن ٢م.

## جدول رقم (١٤) إشتراطات وأنظمة البناء للمناطق غير السكنية بمدينة عنيزة

| رمز الاستعمالات | نـــوع الاستعمال | رقم المخطط | أنظمة البنـــــاء | | | | | مطلوب موقف سيارات |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | نسبة البناء | الإرتداد الأمامي | الإرتداد الجانبي | الإرتداد الخلفي | إرتفاع البناء ط (م) | |
| (م-م) | المنطقة المركزية | | طبقا لطبيعة المشروع | | | | | |
| (ث) | مشاريع استثمارية متميزة | | ٤٠-٥٠% | ٥-٣٠م | ٥-١٠م | ٥-١٠م | طبقا ل FAR وبحد اقصى ١٢ أدوار على المحاور الرئيسية و ١٠ على المحاور الثانوية | |
| (ص) | مخطط الصناعية | ق/ع/٧٨١ | طبقا لاشتراطات الجهة المعنية | | | | | |
| (ص) | مخطط تنظيمى مقترح للمنطقة الصناعية شرق عنيزة | | طبقا لاشتراطات الجهة المعنية | | | | | |
| (ص) | مخطط المدينة الصناعية النسائية | ق/ع/٥٢٨ | طبقا لاشتراطات الجهة المعنية | | | | | |
| (ص) | مخطط الغرير الصناعى | ق/ع/١٧ | طبقا لاشتراطات الجهة المعنية | | | | | |
| (ت) | مخطط سوق الماشية | ق/ع/٢٤٣ | طبقا لاشتراطات الجهة المعنية | | | | | طبقا للمعايير التخطيطية المعمول بها من وزارة الشؤون البلدية والقروية |
| (ح) | مخطط ارض وزارة التعليم العالى | ق/ع/٥٠٤ | طبقا لاشتراطات الجهة المعنية | | | | | |
| (ح) | مخطط تنظيمى للاراضى الحكومية | ق/ع/٥٥٢ | طبقا لاشتراطات الجهة المعنية | | | | | |
| (ح) | مخطط الادارات الامنية | ق/ع/٤١١ | طبقا لاشتراطات الجهة المعنية | | | | | |
| (ح) | مخطط الاراضى الحكومية | ق/ع/٤١٧ | طبقا لاشتراطات الجهة المعنية | | | | | |
| (ح) | مخطط الكلية التقنية | ق/ع/٨٧ | طبقا لاشتراطات الجهة المعنية | | | | | |
| (ح) | مخطط الاراضى الحكومية | ق/٣٠٨ | طبقا لاشتراطات الجهة المعنية | | | | | |
| (ح) | مخطط مجمع الخدمات الحكومية شرق عنيزة | ق/ع/٢١٩ | طبقا لاشتراطات الجهة المعنية | | | | | |
| (ح) | مخطط الدوائر الحكومية بمخطط الملك فهد | ق/ع/١٨ | طبقا لاشتراطات الجهة المعنية | | | | | |
| (م) | المرافق | | طبقا لاشتراطات الجهة المعنية | | | | | |
| (م ت) | منطقة ترفيهية | | طبقا لاشتراطات الجهة المعنية | | | | | |
| (م ت) | مخطط المنتزهات السياحية | ق/ع/٧٩٦ | طبقا لاشتراطات الجهة المعنية | | | | | |
| (ز) | مخطط حمد على العبيد الزراعى | | طبقا لاشتراطات الجهة المعنية | | | | | |
| (م) | منطقة مرافق | | طبقا لاشتراطات الجهة المعنية | | | | | |

المصدر: بلدية محافظة عنيزة

## الدليل
### استعمالات الاراضي

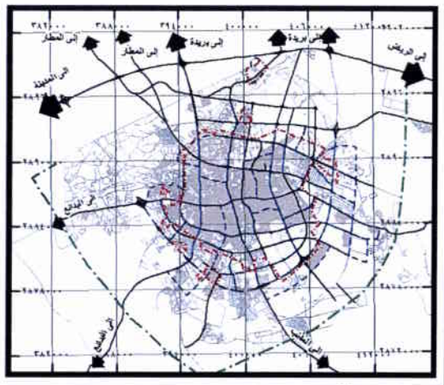
- المنطقة المركزية (م م)
- مرافق (م)
- خدمات حكومية (ح)
- صناعي (ص)
- استثمارات بلدية (ث)
- سياحي ترفيهي (م ت)

جميع الاستعمالات الغير سكنية تاخذ اشتراطاتها من الجهات المختصة بكل استعمال

**اشتراطات الاستعمالات الغير سكنية بمدينة عنيزة**

| رقم الاستعمال | نوع الاستعمال | رقم المخطط | نسبة البناء | الارتفاع الارضي | الارتفاع العلوي | الارتفاع الكلي (بالدور) | نسبة الارتفاع (م.ب) | ملاحظات |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (س-ر) | السكنة الريفية | | | | | | | |
| (س) | مشاريع استثمارية بالخطوة | | 50% | م | م | م | مقدار FAR ينتج عنه ارتفاع ثوري | مقدار الفرز 6-7 (يتم عرض الاشتراطات الخاصة) |
| (ص) | محطة فساقية | ق/ع/ 781 | خطة الاشتراطات البيئية | | | | | |
| (ص) | محطة الكهرباء مشاريع لمحطة الصناعية شرق عنيزة | | خطة الاشتراطات البيئية | | | | | |
| (ص) | محطة تحلية المياه المالحة | ق/ع/ 528 | خطة الاشتراطات البيئية | | | | | |
| (ص) | محطة الري الصناعي | ق/ع/ 17 | خطة الاشتراطات البيئية | | | | | |
| (ص) | محطة سيول الدائرية | ق/ع/ 243 | خطة الاشتراطات البيئية | | | | | |
| (ح) | محطة رعي وزارة القيم الحالي | ق/ع/ 984 | خطة الاشتراطات البيئية | | | | | |
| (ح) | محطة الحضري الترامي الحكومية | ق/ع/ 552 | خطة الاشتراطات البيئية | | | | | |
| (ح) | محطة الدراسات الفنية | ق/ع/ 413 | خطة الاشتراطات البيئية | | | | | |
| (ح) | محطة الارصاد الحكومية | ق/ع/ 417 | خطة الاشتراطات البيئية | | | | | |
| (ح) | محطة الكلية الفنية | ق/ع/ 87 | خطة الاشتراطات البيئية | | | | | |
| (ح) | محطة الارصاد الحكومية | ق/ع/ 500 | خطة الاشتراطات البيئية | | | | | |
| (ح) | محطة مجمع الخدمات الحكومية شرق عنيزة | ق/ع/ 219 | خطة الاشتراطات البيئية | | | | | |
| (ح) | محطة الدوائر الحكومية محطة الملك فهد | ق/ع/ 18 | خطة الاشتراطات البيئية | | | | | |
| (ح) | المرابع | | خطة الاشتراطات البيئية | | | | | |
| (ث-ر) | محطة ترفيهية | | خطة الاشتراطات البيئية | | | | | |
| (ث-ر) | محطة استثمارات السياحية | ق/ع/ 799 | خطة الاشتراطات البيئية | | | | | |
| (ث) | محطة عبد الله الفريحي | | خطة الاشتراطات البيئية | | | | | |
| (ث) | محطة مرابع | | خطة الاشتراطات البيئية | | | | | |

حـد التنميـة العمـرانيـة



المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية

بلدية محافظة عنيزة
الإدارة العامة للتخطيط العمراني

مشروع إعداد المخطط الإرشادى
(المحلى والتفصيلى) لمدينة عنيزة وضاحية العوشزية

اسم الدراسة : اشتراطات وانظمة وضوابط البناء بمدينة عنيزة

اشتراطات المناطق غير السكنية بمدينة عنيزة

رقم اللوحة : ( ٨ )

Kilometers

مقياس الرسم
١ : ١٠٠٠٠٠٠

المصدر : صور الأقمار الأصطناعية - المسوحات الميدانية ١٤٣٧ هـ

## الـدلـيـل

### استعمالات الاراضي

- سكنـــى (س ١)
- سكنـــى (س ٢)
- المنطقة المركزية (م م)
- خدمـات حكـومية (ح)
- استثمـارات بلديـة (ت)
- سكنـى زراعى (س ز)
- صنـــاعـى (ص)
- سياحـى ترفيهى (م ت)
- مـــرافـــق (م)

### المحاور الرئيسية

- س ت ٥

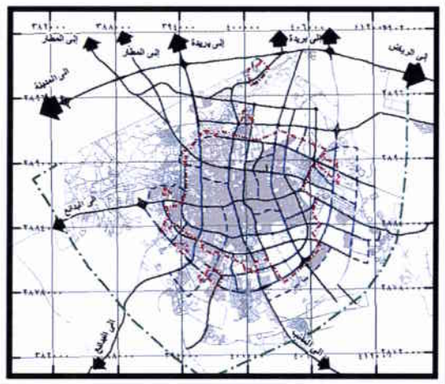
### المحاور الثانوية

- س ت ٤

### الشوارع التجارية

- س ت ٣

- النطاق العمرانى ١٤٥٠ هـ
- حـد التنميـــة العمـــرانيـة



المملكة العربيـة السعوديـة
وزارة الشئون البلديـة والقروية

بلدية محافظة عنيزة
الإدارة العامة للتخطيط العمراني

# مـــشـــروع إعـــداد المـــخـــطـــط الإرشـــادى (المحلى والتفصيلى) لمدينة عنيزة وضاحية العوشزية

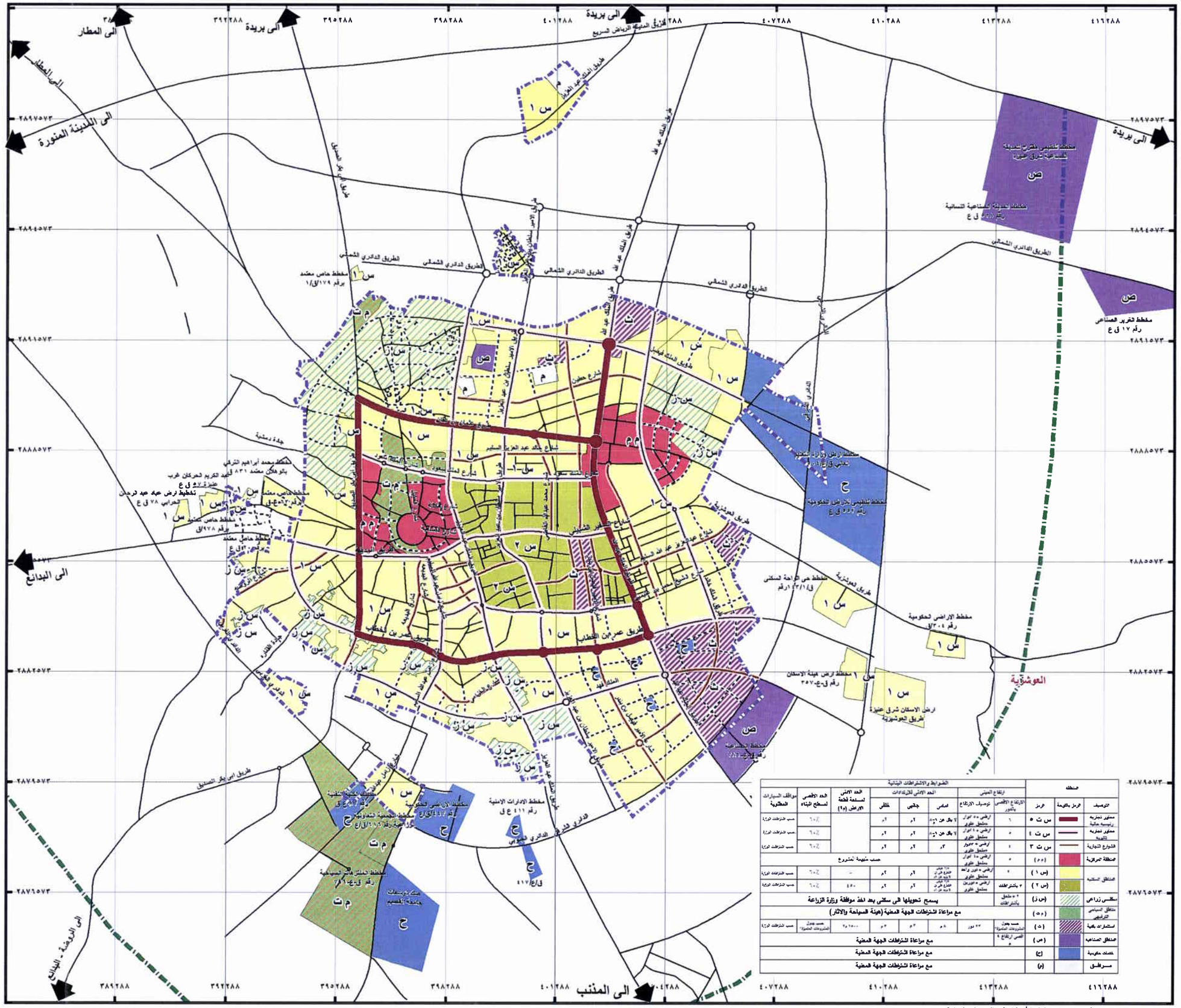
اسم الدراسة :- اشتراطات وانظمة وضوابط البناء بمدينة عنيزة

الضوابط والاشتراطات العمرانية لمدينة عنيزة

رقم اللوحة : ( ٩ )

Kilometers

مقياس الرسم
١:١٠٠,٠٠٠


الى بريدة
الى المطار
الى المدينة المنورة
الى البدائع
الى المذنب
العوشزية
الطريق الدائري الشمالي
طريق الملك عبد الله
طريق عمر بن الخطاب
طريق الامير سلطان بن عبد العزيز
طريق الامير سعود بن عبد العزيز
طريق الامير سلطان بن عبد العزيز
طريق ابي بكر الصديق
طريق الدائري الشرقي
طريق الدائري الغربي
طريق الدائري الجنوبي
طريق الدائري الشمالي
طريق الملك عبد الله
طريق الامير سلطان بن عبد العزيز
طريق الامير سعود بن عبد العزيز
طريق الملك عبد الله
طريق الملك عبد الله
طريق الملك عبد الله

## جدول رقم (١٥) الاشتراطات وانظمة البناء المقترحة لمدينة عنيزة

| المنطقه | | | الضوابط والاشتراطات البنائية | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | ارتفاع المبنى | | الحد الادنى للارتدادات | | | الحد الادنى لمساحة قطعة الاراض (م٢) | الحد الاقصى لمسطح البناء | مواقف السيارات المطلوبة |
| التوصيف | الرمز بالخريطة | الرمز | الارتفاع الاقصى بالدور | توصيف الارتفاع | امامى | جانبى | خلفى | | | |
| محاور تجاريه رئيسيه حالية | | س ت ٥ | ٦ | ارضى +٥ ادوار ملحق علوى | لا يقل عن ٦-٨م | ٢م | ٢م | | ٦٠٪ | حسب اشتراطات الوزارة |
| محاور تجاريه ثانويه | | س ت ٤ | ٥ | ارضى + ٤ ادوار ملحق علوى | لا يقل عن ٦-٨م | ٢م | ٢م | | ٦٠٪ | حسب اشتراطات الوزارة |
| الشوارع التجارية | | س ت ٣ | ٤ | ارضى + ٣ادوار ملحق علوى | ٣م | ٢م | ٢م | | ٦٠٪ | حسب اشتراطات الوزارة |
| المنطقة المركزية | | (م م) | ٥ | ارضى +٤ ادوار ملحق علوى | حسب صنيمة المشروع | | | | | |
| المناطق السكنيه | | (س ١) | ٢ | ارضى + دور واحد ملحق علوى | ٦٪ عرض الشارع على ان لا يزيد عن ٣م | ٢م | ٢م | - | ٦٠٪ | حسب اشتراطات الوزارة |
| | | (س ٢) | ٣ بأشتراطات | ارضى + دورين ملحق علوى | ٦٪ عرض الشارع على ان لا يزيد عن ٣م | ٢م | ٢م | ٤٥٠ | ٦٠٪ | حسب اشتراطات الوزارة |
| سكنى زراعى | | (س ز) | ٢ + ملحق بأشتراطات | | يسمح تحويلها الى سكنى بعد اخذ موافقة وزارة الزراعة | | | | | |
| مناطق السياحى الترفيهى | | (م ت) | مع مراعاة اشتراطات الجهة المعنية (هيئة السياحة والاثار) | | | | | | | |
| استثمارات بلدية | | (ث) | حسب جدول المشروعات المتميزة* | ٢٣ دور | ٨م | ٣م | ٣م | ١٥٠٠م٢ | حسب جدول المشروعات المتميزة* | حسب اشتراطات الوزارة |
| المناطق الصناعيه | | (ص) | اقصى ارتفاع ٩ م | مع مراعاة اشتراطات الجهة المعنية | | | | | | |
| خدمات حكومية | | (ح) | مع مراعاة اشتراطات الجهة المعنية | | | | | | | |
| مرافق | | (م) | مع مراعاة اشتراطات الجهة المعنية | | | | | | | |

# الفصل السابع : الاستعمالات المشروطة

## الفصل السابع : الاستعمالات 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 علاوة على الشروط المنصوص عليها صراحة في هذا النظام.

ويسمح أن تشمل تلك الشروط الإضافية، وعلى سبيل المثال لا الحصر، مساحة البناء على قطع الأراضي أو الارتداد أو عدد مواقف السيارات أو مساحات التحميل خارج الشوارع أو تحديد عدد اللافتات أو حجمها أو موقعها أو اشتراط إنشاء جدران أو أسوار أو تنسيق المواقع لحماية الأملاك المجاورة. وفي حالة الإستعمال القائم قبل صدور هذا النظام والمصنف على أنه إستعمال مشروط، يجب عند إدخال أي تغيير على الإستعمال أو على مساحة قطعة الأرض أو إدخال أي تعديل على أية منشأة التقيد بالشروط الموضوعة للإستعمال المشروط.

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

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

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

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

**٧-١-٢ الضوابط والإشتراطات :-**

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

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

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

د) أن يكون الموقع على شوارع لا يقل عرضها عن خمسة عشر متراً (١٥م) ولا يزيد عن ثلاثين متراً (٣٠م) ويكون الشارع مفتوحاً وليس ذو نهاية مغلقة.

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

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

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

ح) يجب أن تكون المسافة الفاصلة بين كل نشاط ومثيله لا تقل عن خمسمائة متر (٥٠٠ م)بواقع دائرة تخديم نصف قطرها مائتان وخمسون متراً (٢٥٠م) كما أنه يسمح بالترخيص لأنشطة أخرى ضمن دائرة التخديم تلك بحيث لا تزيد عن ثلاثة أنشطة تجارية مختلفة فقط .

ط) يجب أن لا يزيد عدد المحلات المتماثلة على نفس الشارع الواحد عن محلين فقط في حال كون الشارع لا يمتد لأكثر من ألف متر (١٠٠٠م) حتى وإن كانت دائرة التخديم أكثر من الحد المسموح به خمسمائة متر (٥٠٠م) وفي هذه الحالة يعطى الأولوية لصاحب الطلب الأقدم والذي تنطبق عليه الشروط المطلوبة كما لا يسمح بعمل أكثر من نشاط واحد ضمن قطعة الأرض الواحدة.

## ٧-٢ الوحدة التخطيطية الخاصة:-

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

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

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

ج) لا يسمح أن تقل مساحة الوحدة التخطيطية الخاصة عن عشرين ألف متراً مربعاً (٢٠٠٠٠م٢).

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

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

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

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

## ٧- ٣اللوحات الإعلانية (اللافتات):-

- صنفت جميع اللوحات الإعلانية على أنها مشروطة ليتسنى للبلديات والإدارات المعنية مراجعة موادها ومواقعها قبل الترخيص بتركيبها وذلك حماية للخريطة العام للمدينة.
- تدرس تصاميم اللوحات الإعلانية ومساحاتها وعلاقتها بالمبنى أو الممتلكات وفقاً للإشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلان والمعدة من قبل وزارة الشئون البلدية والقروية أو الإدارة العامة للتخطيط العمراني.
- **إشتراطات عامة:-**

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

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

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

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

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

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

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

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

# الفصل الثامن : إشتراطات عامة

## الفصل الثامن : إشتراطات عامة

هذا الفصل من وثيقة المخطط الإرشادي لبلدية عنيزة سيستعرض أهم الاشتراطات العامة التي يجب العمل بها والإلتزام التام بتطبيقها. ومن أبرز هذه الإشتراطات ما يلي:-

### ٨-١ إستدامة المباني:-

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

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

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

ج) بالنسبة للمشاريع التي تزيد مساحة المباني فيها عن خمسة آلاف متر مربع (٥٠٠٠م٢) فيشترط ما يلي:

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

### ٨-٢ الحدود الدنيا والقصوى لإرتفاعات الطوابق:-

يتم الإلتزام بالحدود الدنيا والقصوى لإرتفاعات الطوابق بما يتناسب مع متطلبات التشطيب والتكييف المركزى وغيره على النحو التالى:

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 مواقف 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.

٧) في حال عدم إستواء مناسيب قطعة الأرض التي سيقام عليها المشروع سواء بين منسوب ضلعها الأمامي ومنسوب ضلعها الخلفي أو بين منسوبي أضلاعها الجانبية أو بين مناسيب جميع اضلاعها، فيجب عند التصميم مراعاة الحد الأقصي للإرتفاع المسموح به نظاماً للشوارع المحيطة بقطعة الأرض مما قد ينتج عنه مبني متدرج الشكل .

## ٨-٣ الإرتـــدادات:-

أ) 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 لمواقف السيارات والملاحق العلوية. ويستثنى من ذلك البروز ضمن الإرتدادات المطلة على الشوارع للطوابق العلوية بالمبنى بمقدار ١/١٠ عرض الشارع بحد أقصى (١.٥م) كما يستثنى من ذلك بناء الملاحق الأرضية فقط ضمن مناطق الإرتدادات .

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

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

د) الإلتزام بالإرتدادات النظامية وفقاً للضوابط والإشتراطات المحددة لها ضمن أنظمة البناء لكل منطقة ووفقاً لأنظمة الإرتدادات للشوارع والمحاور التجارية بحسب الجداول الواردة بأطالس المخططات المحلية.

## ٨-٤ الملاحق الأرضيـــة

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

ب) أن تبعد عن المبنى الرئيسي بإرتداد لا يقل عن (١.٥م).

ج) تكون جميع الملاحق من دور واحد فقط و بإرتفاع السور الخارجي للمبنى.

د) يشترط أن تكون كافة الفتحات (التكييف والشبابيك والأبواب وفتحات التهويه) مطلة على الداخل.

هـ) يسمح بتوزيع مساحة الملاحق الأرضية في أمام المبنى وخلفه على أن لا تزيد مجموع مساحتها عن النسبة المقرره للملاحق.

## ٨-٥ الملاحق العلويـة:-

طبقا لتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشئون البلدية والقروية رقم ٢٤٢٤٦ في توحيد المساحة المسموح بها في بناء الملاحق العلوية للعمائر السكنية والتجارية والإدارية وتحديد أنظمة وإشتراطات بناء الملاحق طبقا للأتي:

أ) يسمح ببناء الملحق العلوي في مباني الفلل السكنية والعمائر التجارية والإستثمارية والإداريه بنسبة لا تزيد عن (٥٠%) من مساحة الدور الأخير شاملا جميع الخدمات مثل (بيت الدرج –غرفة المصاعد – غرفة المعدات) وترخص كوحدات مستقلة .

ب) الملحق لا يطل على الوجهات الأمامية جهة الشوارع .

ج) يشترط أن تكون كافة الفتحات (التكييف والشبابيك والأبواب وفتحات التهويه)معالجة معماريا ووتضمن عدم كشف المجاورين ويمنع عمل فتحات جهة المجاورين في مناطق الفلل السكنية .

د) لا يزيد إرتفاع الملحق عن إرتفاع بيت الدرج أو عن ثلاثة أمتارونصف المتر(٣.٥م) كحد أقصى.

هـ) يسمح بإستخدام الملحق العلوي كوحدة منفصلة.

و) إذا زاد عدد الوحدات السكنية في الملحق عن وحدة سكنية واحدة يلزم تأمين موقف سيارة لكل وحدة

سكنية جديدة .

ز) يلزم التأكد من عدم وجود مخالفات سابقة بالنسبة للمباني القائمة وتصحيح وضعها إن وجدت قبل السماح بإعطاء رخصة بناء لإضافة الملحق .

ح) إحضار صاحب المبني شهادة تحمل للمبني من مكتب هندسي معتمد .

## ٦-٨ مواقف السيارات خارج الشارع:-

يجب في وقت بناء أية منشأة أو توسيع أي منشأة قائمة أو تغيير إستخدام منشأة قائمة تأمين العدد المطلوب من مواقف السيارات خارج الشارع.

أ) عندما يكون عدد المواقف المطلوبة منسوباً إلى مساحة المبنى فتحسب إجمالى مساحة الطوابق لكل إستخدام بالمبنى وتجمع مع بقية متطلبات الإستخدامات الأخرى لتخريطة العدد الإجمالى لمواقف السيارات المطلوبة مع إستبعاد المساحات الواقعة داخل المباني والتي تخصص كمواقف للسيارات أو مساحات التحميل خارج الشارع أو مساحات الملاحق أو طوابق الخدمات الكهربائية والميكانيكية و أدوار الأقبية والميزانين.

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

ج) عندما يكون عدد مواقف السيارات منسوباً إلى عدد الوحدات فتحسب إجمالى عدد الوحدات لكل إستخدام بالمبنى وتجمع مع بقية متطلبات الإستخدامات الأخرى لتخريطة العدد الأجمالى لمواقف السيارات المطلوبة.

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

هـ) يجب دراسة تصاميم المساحات المعدة لمواقف السيارات وفقاً للإشتراطات والمعايير الفنية لها والمعدة من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية.

و) يلزم التقيد بما ورد باللوائح والأنظمة الخاصة بجميع الأنشطة والإستخدامات التي صدرت أو ستصدر لها لوائح وتنظيمات خاصة من قبل مقام وزارة الشئون البلدية والقروية أو الجهات ذات العلاقة.

ز) يتم توفير مواقف السيارات المطلوبة لأهم الإستخدامات كمعايير واجبة التطبيق ضمن ضوابط وإشتراطات أنظمة البناء كما يلي بالجدول رقم ( ١٤ ):

جدول رقم ( ١٦ ) الحد الأدنـي لمواقف السيارات*

| الإستخدام | الحد الأدنى لمواقف السيارات |
|---|---|
| وحدة سكنية واحدة | موقف سيـارة واحــدة. |
| وحدتين سكنيتين أو أكثر | موقف لكل وحدة سكنيـة. |
| تجاري | موقف سيارة لكل (٢٥ م٢) . |
| ميزانين | موقف سيارة لكل (٢٥ م٢). |
| إداري | موقف سيارة لكل (٧٥م٢) . |
| فندق | أول أربعين غرفة موقف لكل غرفة بالإضافة إلى موقف لكل غرفتين بعد الأربعين غرفه الأولى. |
| مستودع | موقف لكل (٧٥م٢) من مساحة الأرض. |
| مبنى حكومي | موقف لكل موظــف. |
| مصنع | موقف لكل موظــف. |

*مع مراعاة التحديثات الخاصة بوزارة الشئون البلدية والقروية

**٨-٦-٩ في المباني السكنية:-**

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

**٨-٦-١٠ الإستثناء من مواقف السيارات:-**

- يستثني هذا النظام الأراضي الواقعة بالمناطق المركزية أو ضمن المناطق التي يصرح بالبناء فيها بنسبة بناء (١٠٠%) والتي تقل مساحتها عن (٤٠٠ 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 مواقف للسيارات.
- في حالة طلب الترخيص لقطع الأراضي التي تقل مساحتها عن (٤٠٠م٢) بالإرتفاع المسموح به في المنطقة اذا كانت تزيد عن ثلاثة طوابق فإنه يلزم توفير مواقف للسيارات حسب إشتراطات المنطقة والإستخدام عن الطوابق المطلوبة بالكامل.

## ٨-٧ تطبيق النظام على المباني القائمة:

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

- الإلتزام بتطبيق الإشتراطات وضوابط أنظمة البناء الواردة المسموح بها ضمن هذا النظام بالموقع المطلوب زيادة الإرتفاع عليه أو تعديل إستخدامه وفقاً لموقع المشروع.
- تأمين مواقف السيارات. ويسمح بتحويل الطابق الأرضي أو جزء منه إلى مواقف سيارات حسب المعايير التخطيطية للمواقف دون إضافة أي طوابق علوية بديلة لذلك.
- يشترط تقديم شهادة أمن وسلامة وتحمل المنشأة للزيادة في الطوابق وذلك من مكتب إستشاري معتمد لدى الأمانة ومرفق بها دراسة مدى تطابق المخططات والرسومات الخاصة بالمنشأة والمعتمدة لدى الأمانة بالمنفذ فعلاً على الطبيعة ونتائج إختبار جهد الخرسانة (وإختبار التحمل إذا احتاج الأمر) ومدى تحمل الأعمدة والأساسات والهيكل الإنشائي لزيادة الإرتفاع ونتائج إختبارات التربة والحلول الإنشائية المقترحة لزيادة الإرتفاع.
- لا يتم إصدار رخصة الإضافة المطلوبة للمبنى إلا بعد قيام المالك بتنفيذ مواقف السيارات وارفاق شهادة بتنفيذ المواقف بالعدد والمواصفات المطلوبة من مكتب إستشاري معتمد وكذلك ارفاق شهادة الأمن والسلامة المشار إليها في البند السابقة وتوفير حاوية لجمع ونقل أنقاض البناء.

## ٨-٨ التقيد بالحدود الدنيا المقررة:-

لا يسمح بتخفيض أي من الإرتداد أو مساحة قطع الأراضي أو عدد مواقف السيارات أو مساحات التحميل المطلوبة ضمن المخططات المعمارية مما يكون قائماً وقت صدور هذا النظام عن الحدود الدنيا المنصوص عليها فيه إلا بموافقة اللجنة العليا للتخطيط بالأمانة.

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

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

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

ب) لا تقل مساحة القطعة الواحده بعد التجزئة عن (٢٠٠م٢).

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

د) يكون حد التقسيم مستقيماً.

هـ) لا يقل الإرتداد بين المباني المنفصلة عن (٣م) بحد أدنى (١.٥٠م) لكل جزء مفرز.

و) لا يزيد التلاصق للوحده الواحده عن جهتين فقط.

ط) لا تشترك 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.

- فرز الوحدات العقارية:

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

**٨-٨-٢ التحميل خارج الشوارع:-**

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

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

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

### ٨-٨-٤ المهنة المنزلية:-

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

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

## ٨-٩ طابـــق الميزانيـــن:-

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

- أن يكون طابق الميزانين جزء مكمل لإستعمال الطابق الأرضي التجاري وليس طابقاً منفصلاً ولا يستخدم كمستودع .
- ألا يتعدى مسطح أرضية طابق الميزانين (٦٠%) من مسطح الطابق الأرضي التجارى الذي يعد طابق الميزانين جزءاً منه.
- أن ترتد واجهة طابق الميزانين مسافة لا تقل عن ٣ أمتار عن واجهة المحل.
- في المباني التي تشمل طابق الميزانين، يجب ألا يزيد إرتفاع الطابق الأرضي وطابق الميزانين عن ستة أمتار (٦م).
- يجب أن يكون طابق الميزانين متصلاً بالطابق الأرضي بواسطة درج داخلي مستقل وغير متصل بالدرج الرئيسي للمبنى أو المصعد.
- يجب ألا يبنى جدار يمنع إطلالة طابق الميزانين على الطابق الأرضي.
- يجب ألا يكون لطابق الميزانين نوافذ خارجية.
- إذا لم يتم التقيد بأحد هذه المعايير فيعتبر طابق الميزانين بمثابة الدور الأول بالمبنى ويطبق عليه إشتراطات الطوابق العلوية.
- يسمح بمعالجة الأجزاء الخلفية للمباني التي تشمل على طابق ميزانين بترخيصها شقق بإرتفاع دورين مساويين لإرتفاع الدور الأرضي والميزانين للإستخدام التجاري الأمامي وأن يكون لها درج داخلي كجزء لا يتجزأ منها ويتوسط الشقة وألا يكون مفتوحاً للخارج وأن لا تتصل تلك الشقق بأي خريطة من الأشكال بدور الميزانين أو بالمداخل التى تصل للأدوار العليا.
- يتم معالجة الواجهات الرئيسية للمباني التجارية الجديدة والتى لا يرغب ملاكها بتنفيذ دور الميزانين فيها بخريطة معماري متناسق مع المباني المجاورة التى يوجد بها دور ميزانين من حيث الإرتفاع وتناسب الواجهات وغيرها وأن تكون بإرتفاع (٦م).

## ٨-١٠ الإستثنـاءات:-

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

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

- يسمح بإستمرار الإستعمال المرخص غير المتطابق مع هذا النظام ولكن أي طلب تغيير في الإستعمال يجب أن يكون تغييراً إلى إستعمال مطابق للنظام, ما لم يصدر قراراً بمنع هذا الإستخدام في المنطقة الواقعة بها.
- يسمح الإستمرار في إستعمال منشأة مرخصة غير متطابقة مع النظام ويسمح تعديلها أو توسعتها إذا لم يكن في التعديل أو التوسعة مزيد من الخروج على معايير هذا النظام, ما لم يصدر قراراً بمنع هذا الإستخدام في المنطقة الواقعة بها.
- لا يستلزم هذا النظام تغيير مخططات أي مبنى أو طريقة انشاؤه أو الإستعمال الذي أعد له اذا كان التصريح الخاص به قد صدر وبدأ انشاؤه فعلا قبل صدور هذا النظام (ويعني الإنشاء الفعلى وضع المواد في اماكنها الدائمة وربطت بطريقة دائمة).
- إذا أوقف إستعمال غير متطابق مع هذا النظام لمدة سنة وجب أن يكون إستعمال العقار بعد ذلك مطابقاً للنظام.
- إذا هلكت منشأة غير مطابقة للنظام أو منشأة تشمل إستعمالا غير مطابق للنظام وكان هلاكها لأي سبب وبمقدار يزيد على (٥٠%) وجب أن تكون أية منشأة تقام على العقار أو أي إستعمال له في المستقبل مطابق لهذا النظام.

**٨-١٠-٢ الإستثناءات من شرط إرتفاع البناء:-**

- يستثنى من حساب الإرتفاع طوابق القبو التي تنشأ تحت مستوى سطح الأرض وطابق الميزانين والطوابق التي تنشأ فوق مستوى سطح الأرض المخصصة كمواقف للسيارات بالكامل أو التى تخصص كغرف ميكانيكا وتكييف وكهرباء والملاحق العلوية.
- المنشآت البارزة رأسيا كخزنات المياه والأبراج والقباب وحجرة ماكينات المصاعد والسلالم وسواري الأعلام ومكائن التكييف وما شابه ذلك من المنشآت مما لا يستعمل لإيواء الناس لا تخضع لما هو مقرر في هذا النظام من قيود على إرتفاع البناء.
- يمكن تخصيص مناطق محددة ضمن المخططات الجديدة بإستعمال وإرتفاع معين بحيث لا تزيد مساحة هذه المناطق عن (١٠%) من مساحة الأرض.

**٨-١٠-٣ الأجزاء البارزة من المباني:-**

المعالم المعمارية كالحليات 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).

## ٨-١١ التعديـــلات:-

**٨-١١-١التصريـح:-**

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

- في حالة وجود خطأ في التحديد الأصلي لمناطق إستعمالات الأراضي منذ البداية.
- في حالة أن مناطق إستعمالات الأراضي الحالية تمثل عبئا على الملاك وأن التقسيم الحالى غير ضروري للصالح العام.
- في حالة نمو المنطقة بصورة غير متطابقة مع إشتراطات المنطقة أي عن طريق منح إستثناءات من الأنظمة قبل صدورهذا النظام.
- في حالة تغير الأوضاع منذ آخر تحديد لمناطق إستعمالات الأراضي والتعديل سوف يكون للصالح العام وسلامة وصحة المواطنين.
- يتم رفع طلب التصريح بتعديل خريطة إستعمالات الأراضي من قبل الإدارة العامة للتخطيط العمراني مشفوعاً بالأسباب والمبررات لطلب التعديل ومتضمناً التعديلات المطلوبة إلى اللجنة العليا للتخطيط لدراسة الطلب وإقراره من صاحب الصلاحيه أو من يخوله.

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

يسمح بإجراء تعديلات في الإستعمالات للأراضي التي ليس لها مخطط تقسيم معتمد، أو تتطلب تعديلات في مخطط تقسيم معتمد، لدمج بلوكات مع بعضها، أو إلغاء بعض الطرق أو الخدمات المطلوبة لباقي المخطط، بغرض إنشاء مشاريع خاصة مثل: المجمعات التجارية والسكنية والمشاريع الترفيهية والسياحية والمستشفيات والمدارس.. وما شابه ذلك فعلى المطور القيام بما يلي:

- تقديم دراسة متطلبات الحركة المرورية لباقي الحي أو المنطقة التخطيطية.
- دراسة مسارات كافة المرافق العامة المارة بالموقع بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة.
- تجنب الغاء عناصر ضرورية بالحي أو المنطقة التخطيطية كالمدارس والمساجد وما شابهها منالخدمات الحكومية.
- أن تكون مداخل المنطقة من طرق لا يقل عرضها عن (٣٠م).
- المحافظة على نسبة البناء المقررة لكل إستخدام ونسب التخطيط النظامية.
- أن لا يؤثر التعديل على البيئة سلباً مع المحافظة على مجاري السيول وتقديم دراسة عن تصريف السيول .
- الإلتزام بالإشتراطات والمعايير الفنية المعتمدة لتخطيط وتصميم المواقع.
- يجب أن تكون التعديلات متوافقة مع إشتراطات وأنظمة البناء لمنطقة الإستخدام الواقعة ضمنه.
- يتم العرض عن طلب التعديل بعد إجراء الدراسات السابقة على اللجنة العليا للتخطيط بالأمانة.
- أخذ موافقة صاحب الصلاحية على هذا التعديل .

**٨-١٢ مخالفة إشتراطات وأنظمة البناء:-**

أي مخالفة لإشتراطات وضوابط أنظمة البناء الواردة بهذا النظام يتم التعامل معها وفق ما ورد بلائحة الغرامات والجزاءات للمخالفات البلدية الصادرة بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (٢١٨) في ١٤٢٢/٨/٦هـ أو أية أنظمة تصدر بهذا الشأن مستقبلاً من قبل الجهات ذات الصلاحية.

# الفصل التاسع : الخلاصة

## الفصل التاسع: الخلاصة

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

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

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

ويجدر بالذكر أن ما أحتوته هذه الوثيقة ( وثيقة المخطط الإرشادى ) من ضوابط وإشتراطات وأنظمة بناء هو عبارة عن توثيق لما يطبق حالياً من قبل أمانة القصيم والبلديات التابعة لها. ولهذا يلزم التقيد بما ورد فيها من ضوابط واشتراطات وأنظمة بناء. والمرحلة التالية من هذا المشروع عبارة عن إعداد المخطط المحلى التفصيلى والذى يهدف إلى رسم الرؤية التنموية العمرانية لبلدية عنيزة عام ١٤٥٠هـ.

**<u>إعتبارات عامة يجب مراعتها عند تحديث المخطط المحلى التفصيلى :-</u>**

عند تحديث المخطط المحلى التفصيلى لبلدية عنيزة يجب مراعاة الإعتبارات التخطيطية التالية:-

١. التعرف عن كثب على أهم المقومات الأساسية لبلدية عنيزة والتأكيد على إبرازها وتقويتها بما يضمن استدامتها والإستفادة منها من قبل الأجيال القادمة في البلدية.
٢. العمل على دمج مفهوم التنمية العمرانية الحضرية المستدامة ومفهوم المجتمع المستدام ضمن العملية التخطيطية العمرانية الشاملة لمنطقة القصيم .
٣. تحسين البيئة العمرانية من خلال دمج مشروعات التخطيط العمراني وقوانين وأنظمة البناء بمفاهيم الاستدامة كترشيد إستخدامات الطاقة واستخدام الطاقة المتجددة من خلال المبانى الخضراء صديقة البيئة والعناصر الطبيعية وتشجيع الاستعمالات المختلطة خاصة في المراكز وعلى المحاور الرئيسية .
٤. تكثيف التنمية العمرانية وتركيزها بغية الحد من ظاهرة الانتشار الافقى والتوسعات العمرانية المبعثرة وذلك من خلال وضع ضوابط تنموية عمرانية وتخطيطية لإستغلال وتنمية الأراضى الفضاء داخل تجمعات البلدية وبخاصة القريبة من مراكز المدن والعمل على زيادة الكثافة السكانية والعمرانية من تلك المراكز وكذلك على المحاور الرئيسية خاصة محاور خطوط النقل العام ( إن وجدت أو مقترحة ) وذلك للإستفادة القصوى من المرافق والتجهيزات الأساسية والبنى التحتية والخدمات الإجتماعية القائمة في التجمعات.
٥. تطوير وموائمة 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 الذى لا يؤثر على خصوصية المجاورين ويستجيب لمتطلبات وإتجاهات التنمية العمرانية والإقتصادية والإجتماعية المستهدفة ويحقق الكفاءة في إستغلال الأراضى وتشجيع الأستثمارات في مدينة عنيزة والتجمعات التابعة بشكل ينسجم مع أهداف مخططها المحلى التفصيلى.

٦. اشراك المجتمع المدنى المحلى وجميع شركاء التتنمية في بلدية عنيزة (المجلس البلدي، ومجلس المنطقة، واللجنة العقارية بالغرفة التجارية ممثلاً عن القطاع الخاص، والقطاعات الحكومية ذات العلاقة، والجامعات، وفئة شباب البلدية ) في مراحل إعداد المخطط المحلى التفصيلى لبلدية عنيزة وتحديد أدوار الشركاء .

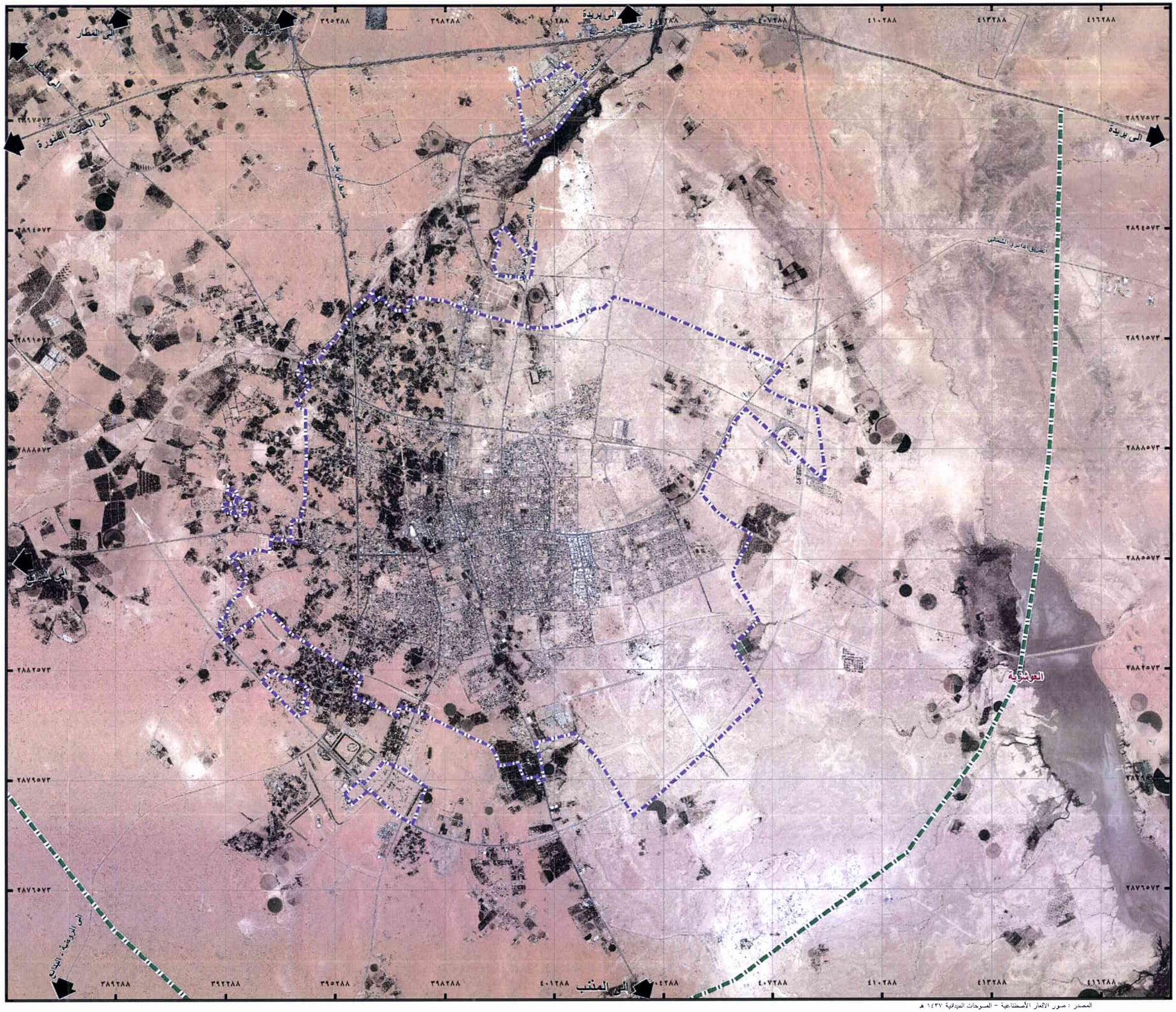
٧. وضع متطلبات وتنظيمات العمل اللازمة لتنفيذ وتفعيل المخطط المحلى التفصيلي لبلدية عنيزة في خطوات مبسطة ومسلسلة يتم من خلالها الشرح التفصيلى الواضح لآلية العمل حتى يتمكن العاملين في أمانة القصيم والبلديات التابعة لها وبمشاركة الجهات الأخرى ذات العلاقة من تنفيذ وتفعيل المخطط التفصيلى وتحويله من وثيقة معتمدة إلى مشاريع منفذة على أرض الواقع، وهذا يتطلب إنشاء إطار مؤسسي مسؤول عن تنفيذ وتفعيل المخطط المحلي التفصيلي يضم الجهات الرئيسية المسؤولة عن تنفيذه.

٨. العناية بالتراث العمراني في بلدية عنيزة وفق أهداف برنامج وزارة الشئون البلدية والقروية للتراث العمرانى الذى وضعته وكالة تخطيط المدن بالوزارة وبدأت في تنفيذه منذ عام ١٤٠٨هـ لدراسة التراث العمرانى وتوثيقه وتصنيفه والعناية به والاستفادة منه.

٩. ربط مخرجات المخطط المحلي التفصيلي بأهداف الاستراتيجية العمرانية الوطنية التي أعدتها الوزارة. وأن يكون المخطط أساساً في توجيه وضبط التنمية العمرانية في بلدية عنيزة وضمان توفر الخدمات والمرافق لتحقيق بيئة عمرانية ملائمة تحقق التفاعل بين الإنسان وبيئته في مدينة عنيزة والتجمعات التابعة.

جميع حقوق الطبع محفوظة لوزارة الشئون
البلدية والقروية

ذو الحجة ١٤٣٩ هـ - أغسطس ٢٠١٨ م

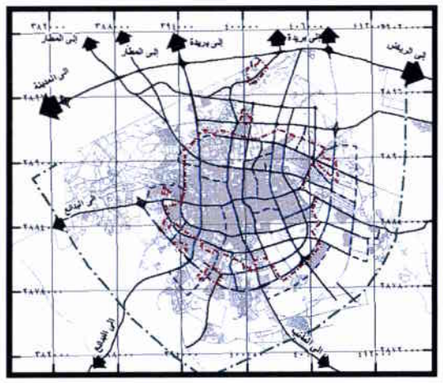



المصدر : صور الاقمار الأصطناعية - المسوحات الميدانية ١٤٣٧ هـ

## الدليل

### الحدود الإدارية

- حد التنمية العمرانية
- النطاق العمراني ١٤٥٠هـ




المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية

بلدية محافظة عنيزة
الإدارة العامة للتخطيط العمراني

مشروع إعداد المخطط الإرشادى
(المحلى والتفصيلى) لمدينة عنيزة وضاحية العوشزية

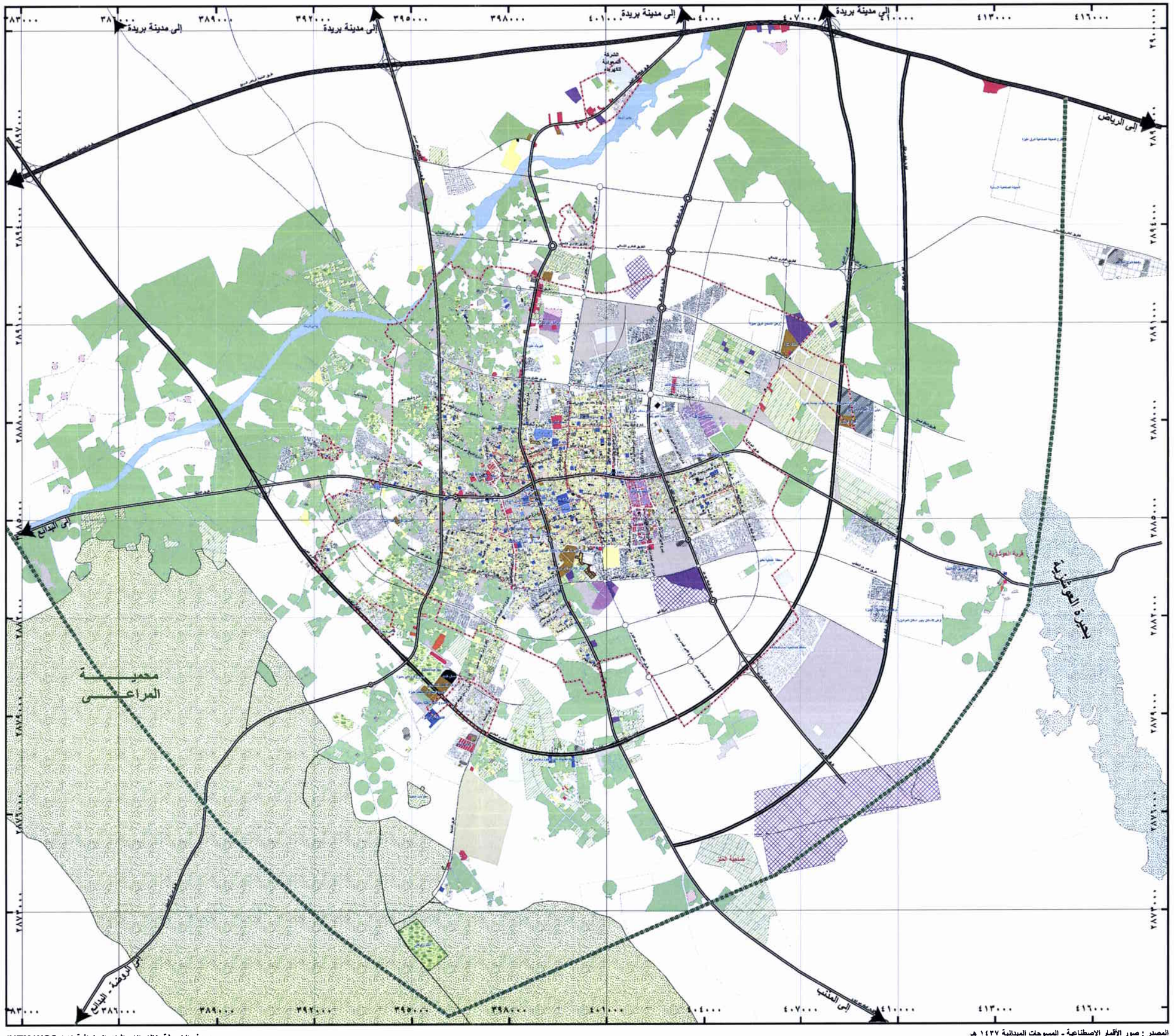
اسم الدراسة : اشتراطات وانظمة وضوابط البناء بمدينة عنيزة

الصورة الفضائية لمدينة عنيزة

رقم اللوحة : ( ١ )

Kilometers

مقياس الرسم
١ : ١٠٠٠٠٠




## الـدليـل

| | | | |
|---|---|---|---|
| سكنـــي | | أثـــــري | |
| سكني تجاري | | مـــرافـــق | |
| سكني زراعي | | مقـــابـــر | |
| تجـــاري | | حظـــائر مـاشيـة | |
| تعليمـــي | | متعـدد الاستخـدام | |
| صحـــي | | مخصصـات حكـوميـة | |
| حكومـــي | | مـــواقـف سيـارات | |
| دينـــي | | زراعـــــي | |
| ترفيهـــي | | تحـت الإنشـــاء | |
| اجتماعـــي | | فضـــاء مخطـط | |
| حرفـــي | | فضـاء غيـر مخطـط | |
| صنـــاعـي | | أراضـــي بيضـــاء | |
| وادى الرمـــة | | مسطحـات مـائيـة | |
| محميات طبيعية | | مرتفعـات جبليـة | |
| كســـارات | | مستـــودعـــات | |

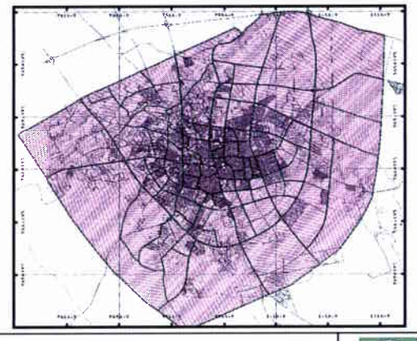
اراضى فضاء مخططات زراعية

### الحـدود الإداريـة

- حد التنميـة العمرانيـة
- النطاق العمراني ١٤٥٠هـ

### شبكـة الطـرق

- طـــريق اقليمـــي
- طـــريق دانـــرى
- طـــريق شريانـــي
- طـــريق رئيسـي
- محـــاور الشـــوارع



المملكـة العربيـة السعوديـة
وزارة الشئـون البلدية والقروية

بلديـة محافظـة عنيـزة
إدارة التخطيـط العمرانـى

مـشـروع إعـداد المـخـطـط الإرشـادى
(المحلى والتفصيلى) لمدينة عنيزة وضاحية العوشزية

اسم الدراسة : اشتراطات وانظمة وضوابط البناء بمدينة عنيزة

استعمالات الاراضى الحالية

رقم اللوحة : ( ٢ )

مقياس الرسم ١:٢٠٠٠٠

KM ٠ ١,٢٥ ٤,٥ ٩ ١٣,٥ ١٨

رسمت هذه الخريطة بنظام الإحداثيات الجغرافية (UTM WGS ٨٤)

المصدر : صور الأقمار الاصطناعية - المسوحات الميدانية ١٤٢٧ هـ

اسم اللوحة : المخطط الارشادى لمدينة عنيزة

رقم اللوحة : (٨-١)

موقع المدينة بالنسبة للمنطقة:

## الاصطلاحات

- محور تجارية رئيسية
- محور تجارية ثانوية
- شوارع تجارية
- سكني - تجاري
- تجاري
- خدمات عامة
- خدمات مهنية
- خدمات ترفيهية
- خدمات طبية
- مرافق خدمية
- صناعي
- ورش وصناعات خفيفة ومتطورة
- زراعي
- مقابر
- وادي
- منطقة التعليم (مدارس ومعاهد)
- طرق أساسية
- حدود القرية
- حد النطاق العمراني ١٤٢٥هـ
- حد النطاق العمراني ١٤٥٠هـ

## تنظيمات البناء

### ١ – المخططات السكنية:-

١/ في المباني السكنية يسمح بالبناء على الصامت من جهة الشارع وكذلك يسمح بالبناء على الصامت من جهة الجيران وفي حالة الارتداد عن الجار يجب أن لا يقل عن مترين ويشترط في كلتا الحالتين عدم وجود أية فتحات تطل بشكل مباشر أو غير مباشر على ملك الجار من جميع الجهات

٢/ ارتفاع المباني السكنية يكون الارتفاع دورين فقط ( أرضي و أول ) ولا يزيد الارتفاع عن ٨ متر.

٣/ يسمح بإقامة قبو (بدروم) أسفل الدور الأرضي بحيث لا يقل صافي ارتفاعه عن ٢,٥ متر مع توفير التهوية والإنارة الطبيعية الكافية والمخارج والممرات اللازمة داخل الموقع ومراعاة اشتراطات السلامة العامة بحيث لا يتجاوز سقف القبو عن متوسط منسوب الرصيف أمام المبنى متر واحد.

٤/ يسمح ببناء ما لا يزيد عن ٤٠% من مسطح الأرض للمباني الإضافية في الدور الأرضي على لا يزيد ارتفاعه عن ارتفاع السور بأي شكل من الأشكال دون فتحات على الشوارع.

٥/ يسمح ببناء ملاحق هوية في السطح بما لا يزيد عن ١٠% من مسطح البناء للدور الأرضي. ويجب أن تكون الفتحات جهة السطح وليس جهة الجيران.

٦/ الترخيص المباني التجارية يجب توفير ارتفاع ٥ متر كموقف للسيارات من ملك الموطن إلا إذا كانت تلك المواقف موجودة أساساً أو المخطط المعتمد تلغي تلغي الشارع.

٧/ الترخيص المباني التجارية المتعددة الأدوار يجب تأمين مواقف سيارات من ملك الموطن لكل ٥٠ متر مربع تجاري موقف واحد ولكل شقة أو مكتب أو عيادة موقف واحد ومساحة الموقف تكون ٢٥ م٢ مع وجوب أن يكون الشارع عرضه ٣٠ متر فأكثر.

### ٢ – المحاور التجارية:-

١/ يسمح بالبناء على المحاور التجارية مع ارتداد أمامي لا يقل عن ٥ أمتار وفقاً للتفصيل الآتي:-

أ/ محاور تجارية رئيسية بارتفاع أربعة أدوار.

ب/ محاور تجارية ثانوية بارتفاع دورين.

ج/ شوارع تجارية بارتفاع ثلاثة أدوار.

### ٣ – مخططات الورش الصناعية والتشاليح والمستودعات:-

١/ القطع المخصصة للمرافق والخدمات العامة لا يسمح بالبناء عليها إلا للغرض نفسه.

٢/ يسمح بالبناء على الصامت من جميع الجهات بما في ذلك الشوارع ما لم يطلب الدفاع المدني خلاف ذلك.

٣/ ارتفاع المباني يكون دورين فقط.

٤/ يلزم تحقيق اشتراطات كل من إدارة الدفاع المدني وشركة الكهرباء على حساب مالك الترخيص قبل مباشرة العمل بالتنفيذ.

### ٤ – الأراضي الزراعية والمزارع والاستراحات:-

أولاً: يسمح بتسوير المزارع وفق حدود ملكيتها إذا كانت ضمن مخطط زراعي أما غير مخططة فلك حق ملك المزرعة أن يتعهد بالتقيد بتنظيمات البلدية المستقبلية.

ثانياً: يمنع البناء فيها منعاً باتاً باستثناء الآتي:-

١/ في الأراضي الزراعية التي تقع على شوارع ٣٠ متر فأكثر يسمح بتنفيذ المشاريع السياحية الحظرة من هيئة السياحة . بشرط تأمين مواقف السيارات الكافية بعد لا يقل عن موقف سيارة لكل نزل أو شاليه وموقف سيارة واحد لكل ٥٠ م٢ من المنشآت والوظائف.

٢/ يسمح لملك المزرعة بإقامة سكن له ولعمله بنسبة ١٠% من مساحة صكه على أن لا تتجاوز مساحة المسطحة عن ١٠٠٠ م٢.

٣/ إذا كانت مساحة المزرعة أكثر من مليون متر مربع ويرغب مالك المزرعة بزيادة مساحة البناء لأكثر من ١٠٠٠ م٢ يجب رفع الطلب إلى وكالة الوزارة لتخطيط المدن.

١/ أن لا يقل ارتداد المباني عن ١٠ متر عن الشارع الرئيسي.

٢/ أن يكون المبنى كتلة واحدة.

٣/ أن لا يزيد ارتفاع المبنى عن دورين.

٥ – تم اعتماد المخطط بموجب قرار سمو الوزير رقم وتاريخ

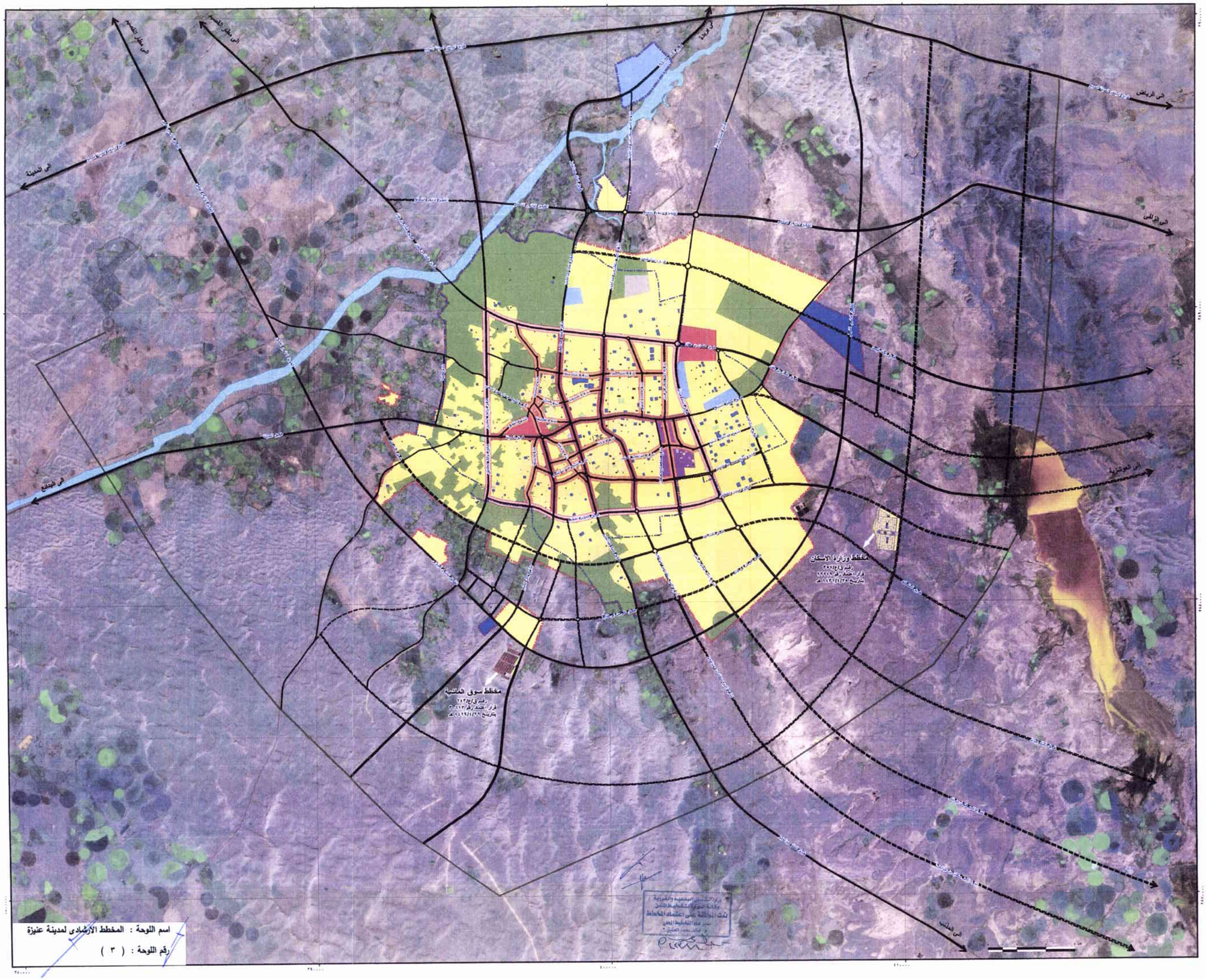
المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
وكالة الوزارة لتخطيط المدن
أمانة منطقة القصيم
الإدارة العامة للتخطيط العمراني

| | | | |
|---|---|---|---|
| اسم المخطط | المخطط الإرشادي لمحافظة عنيزة | المحافظة | عنيزة |
| تاريخ إعداد المخطط | ١٤٣٢ هـ | المنطقة | القصيم |
| مدير إدارة التخطيط العمراني | المهندس حجاب صالح الحجابري | | |
| وكيل الشئون الفنية | المهندس محمد محمد الشهوان | | |
| رئيس بلدية محافظة عنيزة | المهندس عبدالعزيز عبدالله البحجاج | | |
| أمين منطقة القصيم | أحمد بن صالح السلطان | مقياس الرسم | ١:٤٠٠٠٠ |

N

WGS-1984-UTM- ZONE 38N

رسم عدد الخريطة بنظام الإحداثيات المعتمد بقرار وزارة




اسم اللوحة : المخطط الارشادى لمدينة عنيزة

رقم اللوحة : ( ٣ )

## الدليل

### استعمالات الاراضي

سكنـــي (س ١) — سكنـــي (س ٢) ارضي + دور اول + ملحق علوي — سكني زراعي (س ز)

| رمز الاستعمال | نوع الاستعمال | قطعة البناء: نسبة البناء | الارتداد الامامي | الارتداد الجانبي | الارتداد الخلفي | ارتفاع البناء هـ (م) | مطلوب موقف سيارات |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ( س - ١ ) | سكني | لاتزيد عن 60% | 5/1 عرض الشارع على ان لا يزيد عن 5م | 2م | 2م | 2 هـ + ملحق علوي حد اقصى 10م | موقف/ وحدة |
| دورين+ملحق علوي | | | | | | | |

★ يجب ان لا يقل الارتداد عند خط واجهة قطعة الأرض عن ١/٥ عرض الشارع بحد اقصى ستة أمتار

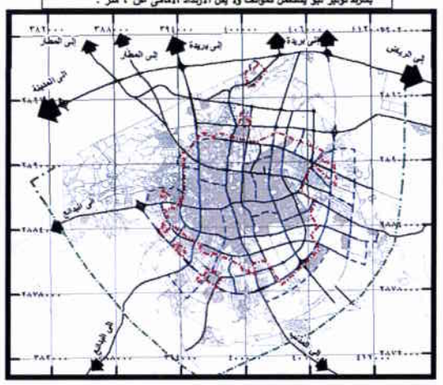
★ يسمح بالبناء على الصامت عند خط جانب قطعة الارض وكذلك عند خط مؤخرة قطعة الارض بشرط انه في حال الرغبة في الارتداد الجانبي او الخلفي يجب ان لا يقل الزيود عن مترين

★ بالنسبة للاراضي الزراعية داخل النطاق العمراني بمراحله من ١٤٣٥ الى ١٤٥٠ لايسمح بتغير استعمالاتها من الاستعمال الزراعي الى الاستعمالات السكنية الا بعد موافقة وزارة الزراعة وفقا لما جاء بالامر السامي الكريم رقم ١٩٠٠٧ وبتاريخ ١٤٣٢/١٠/٢٨هـ

اشتراطات المنطقة السكنية س٢

| | | |
|---|---|---|
| مساحة قطعة الارض | | ٤٠٠ فأكثر |
| الاستعمال المسموح | | سكني |
| رمز الاستعمال | | س ٢ |
| الحد الادنى لمساحة قطعة الارض م٢ | | ٤٠٠ |
| الطرق ومواقف السيارات | اقل عرض طريق م | ١٥ |
| | معدل المواقف للسيارات | طبقا للمعايير التخطيطية المعمول بها من وزارة الشئون البلدية والقروية |
| الحد الادنى للارتدادات | امامي | ١/٥ عرض الشارع على أن لا يزيد عن ٦م |
| | جانبي | ٢ |
| | خلفي | ٢ |
| | النسبة البنائية | ٦٠% |
| المبنى — ارتفاع المبنى | ارتفاع البناء بالدور | ٣ |
| | توصيف الارتفاع | ارضي +٢ طابق+ ملحق |
| | ارتفاع البناء بالمتر | ١٣ |
| | مساحة الملحق العلوي | ٥٠ % من المسطحة المبنية |
| الحد الادنى لابعاد واجهة قطعة الارض | | ١٦ |

* في حالة عدم انطباق الاشتراطات الخاصة يتم التعامل باشتراطات س١.
** يتم السماح بزيادة دور اذا كان عرض الشارع من ١٠ الى اقل من ١٥ متر بشرط توفير فيو يستعمل كمواقف ولا يقل الارتداد الامامي عن ٤ متر .




المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية

بلدية محافظة عنيزة
الإدارة العامة للتخطيط العمراني

مشروع إعداد المخطط الإرشادى
(المحلى والتفصيلى) لمدينة عنيزة وضاحية العوشزية

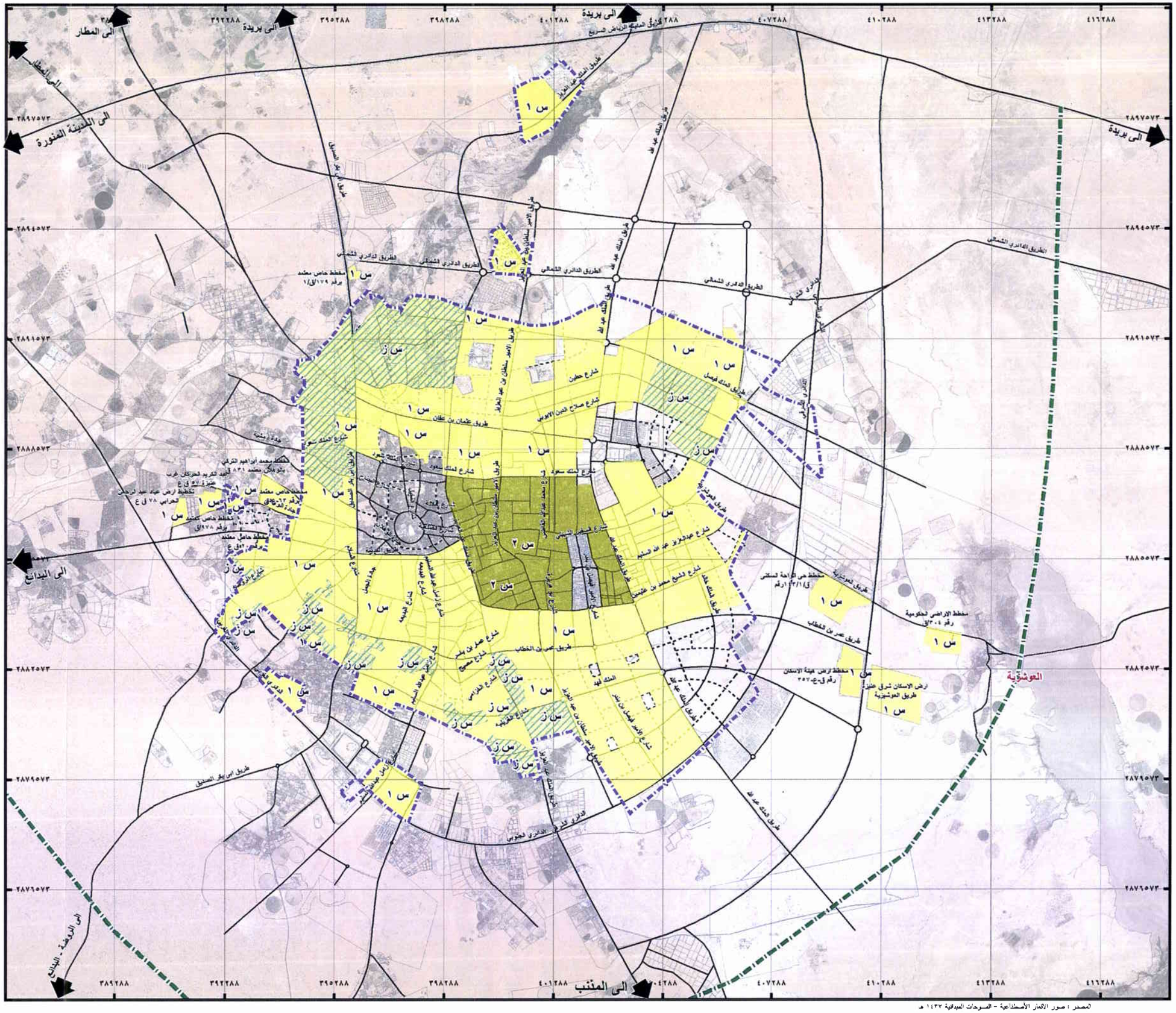
اسم الدراسة : اشتراطات وانظمة وضوابط البناء بمدينة عنيزة

اشتراطات المناطق السكنية بمدينة عنيزة

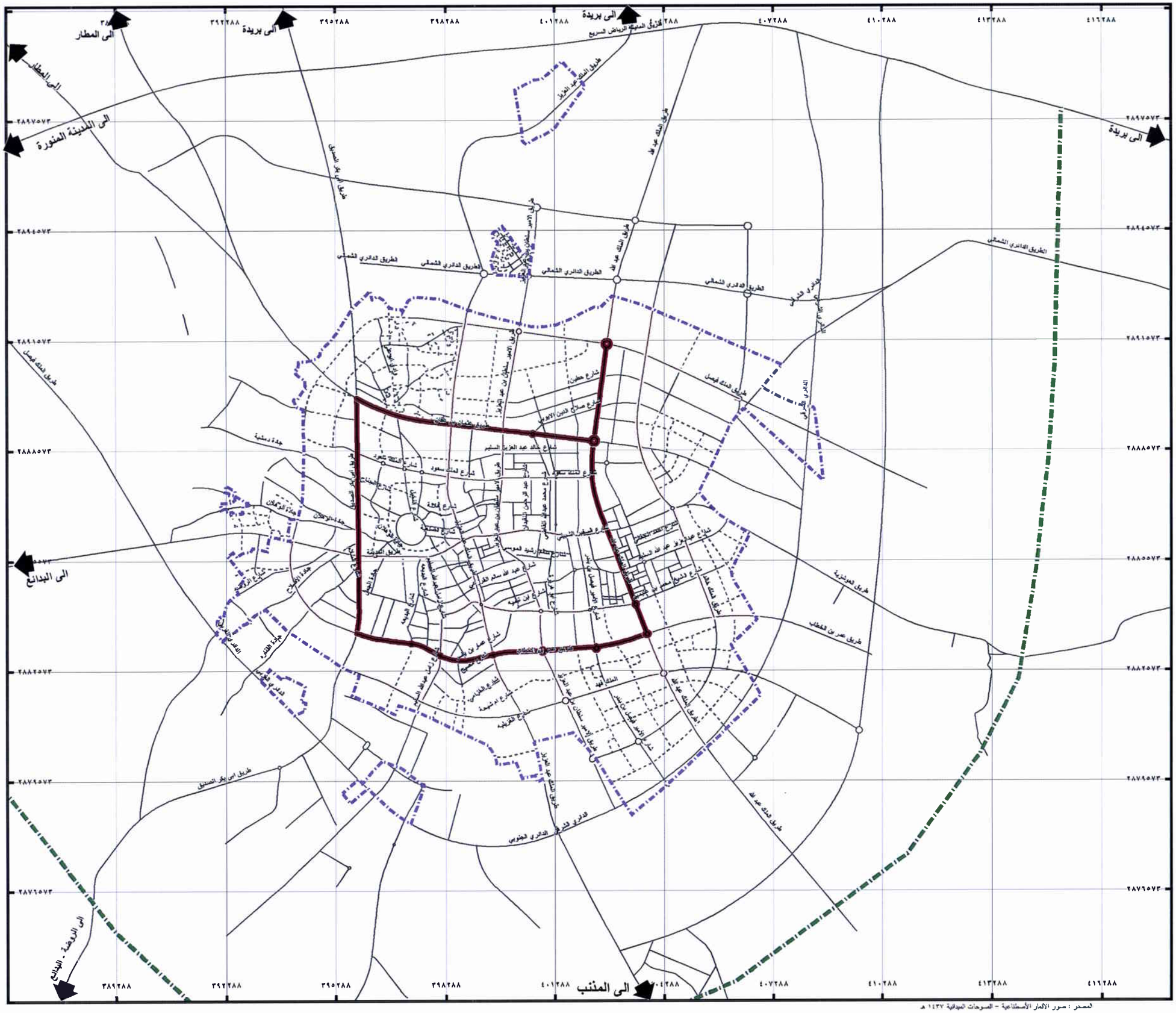
رقم اللوحة : ( ٤ )

Kilometers

مقياس الرسم
١:١٠٠,٠٠٠




المصدر : صور الأقمار الأصطناعية - المسوحات الميدانية ١٤٣٧ هـ


الى بريدة
الى المطار
الى المدينة المنورة
الى البدائع
الى المذنب
الى الرويضة - البدائع
طريق الدائري الشمالي
طريق الدائري الجنوبي
طريق الملك عبد الله
طريق الملك فهد
طريق عمر بن الخطاب
طريق ابي بكر الصديق
طريق الدهنزية
شارع خالد عبد العزيز السليم
شارع صلاح الدين الايوبي
شارع الملك سعود
شارع الملك عبد العزيز
جدة دمشقية
جدة الوكالات
جدة الخضراء
جدة الفكرة
جدة الحلوج
جدة الحجاز
جدة الكتكية
جدة الرقيقة
جدة الحوشية
جدة الحوطة
جدة الحوشية
جدة الحوطة
جدة الحوطة
جدة الحوطة

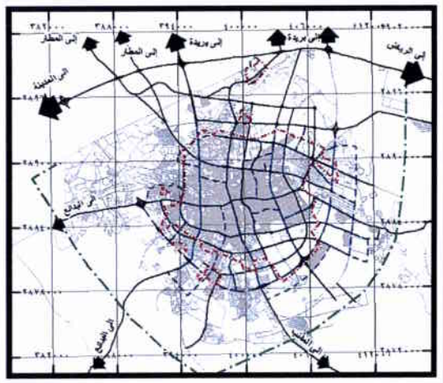
## الـدلـيـل
## الشوارع التجارية الحالية والمقترحة

**س ت ٣**

**شوارع تجارية (س ت ٣)**
**تجارى ثلاثة ادوار وملحق علوى**
**ارضى + ميزانين + دورين + ملحق علوى**

**الحـدود الإداريـة**

- حد التنمية العمرانيـة
- النطاق العمراني ١٤٥٠هـ



المملكة العربيـة السعوديـة
وزارة الشئون البلديـة والقروية

بلدية محافظة عنيزة
الإدارة العامة للتخطيط العمراني

مـشـروع إعـداد المـخـطـط الإرشـادى
(المحلى والتفصيلى) لمدينة عنيزة وضاحية العوشزية

اسم الدراسة : اشتراطات وانظمة وضوابط البناء بمدينة عنيزة

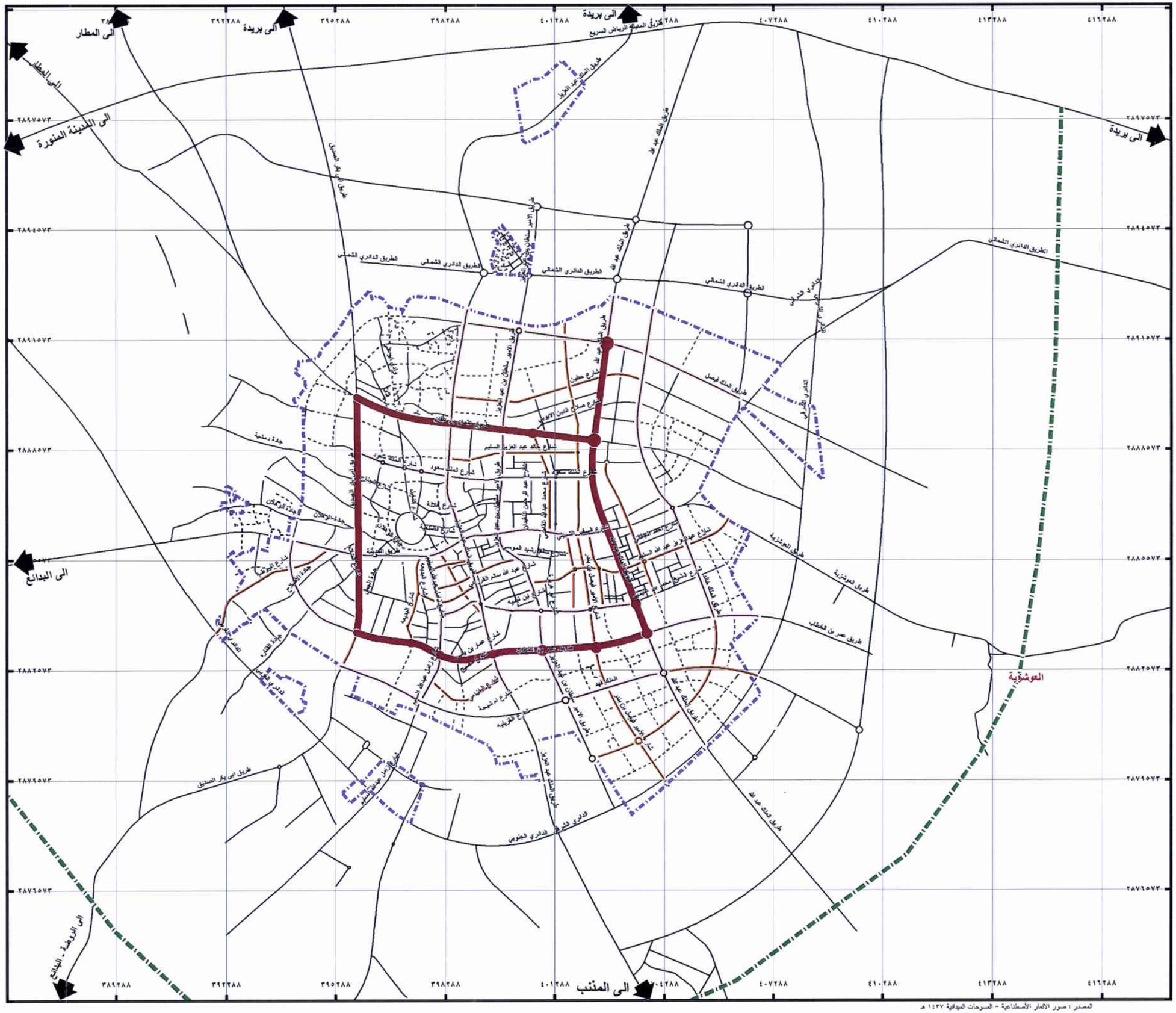
اشتراطات الشوارع التجارية بمدينة عنيزة

رقم اللوحة : ( ٦ )

Kilometers

مقياس الرسم
١ : ١٠٠٠,٠٠٠

المصدر : صور الاقمار الأصطناعية - المسوحات الميدانية ١٤٣٧ هـ


الى بريدة
الى المطار
الى المدينة المنورة
الى البدائع
الى المذنب
العوشزية
طريق الدائري الشمالي
طريق الملك عبد الله
طريق الملك فيصل
طريق عمر بن الخطاب
طريق العشيرة
طريق الأمير سلطان بن عبد العزيز
شارع خالد عبد العزيز السليم
شارع الملك سعود
شارع الملك عبد الله
شارع حطين
شارع صلاح الدين الأيوبي
جدة دمشق
جدة الرياض
جدة الدمام
جدة الطائف
جدة الرس
جدة الوشم
جدة الخبراء
جدة الحلة
جدة الشعيبة
جدة الشقيقة
جدة الأحساء
جدة الأمير سلطان بن عبد العزيز
جدة الأمير فيصل بن بندر
جدة الأمير عبد الله السليم
جدة الأمير محمد عبد العزيز
جدة الأمير عبد الرحمن بن فيصل
جدة الأمير سعود الفيصل
جدة الأمير سلطان بن عبد العزيز
جدة الأمير فهد بن سلمان
جدة الأمير سلمان بن عبد العزيز
جدة الأمير سلمان بن عبد العزيز
جدة الأمير سلمان بن عبد العزيز

## الـدلـيـل
### استعمالات الاراضي

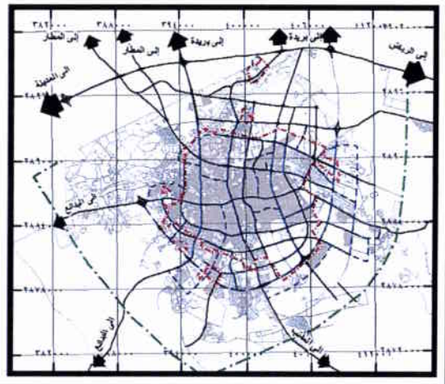
- المنطقة المركزية (م م)
- خدمـات حكـومية (ح)
- استثمـارات بلديـة (ث)
- مـــرافـــق (م)
- صنـــاعـى (ص)
- سياحـى ترفيهى (م ت)

جميع الاستعمالات الغير سكنية تاخذ اشتراطاتها من الجهات المختصة بكل استعمال

**اشتراطات الاستعمالات الغير سكنية بمدينة عنيزة**

| رقم الاستعمال | نوع الاستعمال | رقم المخطط | نسبة المساحة: نسبة البناء | الارتفاع الأقصى | الارتفاع الخلفي | الارتفاع الجانبي | تكويد مواقف سيارات |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (م م) | المنطقة المركزية | | | | | | |
| (ث) | مشروع استثمارية مطورة | | 50% | لا | لا | لا | حتى الدور 4-5 (حسب عدد الاشتراطات الشارع) |
| (ص) | مصنع الصناعية | ق/ع 761 | | | | | طبقا للاشتراطات البلدية المحلية |
| (ص) | مخطط تخطيطي مشاريع الصناعية (شرق عنيزة) | | | | | | طبقا للاشتراطات البلدية المحلية |
| (ص) | مجمع الجمعية الصناعية التعاونية | ق/ع 528 | | | | | طبقا للاشتراطات البلدية المحلية |
| (ص) | مصنع الزهير الصناعي | ق/ع 17 | | | | | طبقا للاشتراطات البلدية المحلية |
| (ح) | مصنع سيق الدائية | ق/ع 243 | | | | | طبقا للاشتراطات البلدية المحلية |
| (ح) | مخطط زهين وزارة الشئون الدينية | ق/ع 504 | | | | | طبقا للاشتراطات البلدية المحلية |
| (ح) | مخطط تخطيطي للأراضي الحكومية | ق/ع 552 | | | | | طبقا للاشتراطات البلدية المحلية |
| (ح) | مجمع الادارات الفنية | ق/ع 411 | | | | | طبقا للاشتراطات البلدية المحلية |
| (ح) | مجمع الأراضي الحكومية | ق/ع 417 | | | | | طبقا للاشتراطات البلدية المحلية |
| (ح) | مجمع الكلية التقنية | ق/ع 87 | | | | | طبقا للاشتراطات البلدية المحلية |
| (ح) | مجمع الأراضي الحكومية | ق/ع 300 | | | | | طبقا للاشتراطات البلدية المحلية |
| (ح) | مخطط مجمع الخدمات الحكومية (شرق عنيزة) | ق/ع 219 | | | | | طبقا للاشتراطات البلدية المحلية |
| (ح) | مجمع الدوائر الحكومية بمخطط الملك فهد | ق/ع 18 | | | | | طبقا للاشتراطات البلدية المحلية |
| (م) | المرابع | | | | | | طبقا للاشتراطات البلدية المحلية |
| (م ت) | محطة ترفيهية | | | | | | طبقا للاشتراطات البلدية المحلية |
| (م ت) | مجمع المنتزهات السياحية | ق/ع 799 | | | | | طبقا للاشتراطات البلدية المحلية |
| (م) | مجمع محمد علي السعد الزراعي | | | | | | طبقا للاشتراطات البلدية المحلية |
| (م) | محطة مترو | | | | | | طبقا للاشتراطات البلدية المحلية |

حـد التنميـــة العمـــرانيـــة



المملكة العربيـة السعوديـة
وزارة الشئون البلديـة والقروية

بلدية محافظة عنيزة
الإدارة العامة للتخطيط العمراني

مـــشـــروع إعـــداد المـخـطـــط الإرشـــادى (المحلى والتفصيلى) لمدينة عنيزة وضاحية العوشزية

اسم الدراسة : اشتراطات وانظمة وضوابط البناء بمدينة عنيزة

اشتراطات المناطق غير السكنية بمدينة عنيزة

رقم اللوحة : ( ٨ )

Kilometers

مقياس الرسم
١ : ١٠٠٠٠٠٠

المصدر : صور الأقمار الأصطناعية - المسوحات الميدانية ١٤٣٧ هـ

## الـدلـيـل
### استعمالات الاراضي

- سكنـــى (س ١)
- سكنـــى (س ٢)
- المنطقة المركزية (م م)
- خدمـات حكـومية (ح)
- استثمـارات بلديـة (ت)
- سكنـى زراعى (س ز)
- صنـــاعـى (ص)
- سياحـى ترفيهى (م ت)
- مـــرافـــق (م)

**المحاور الرئيسية**

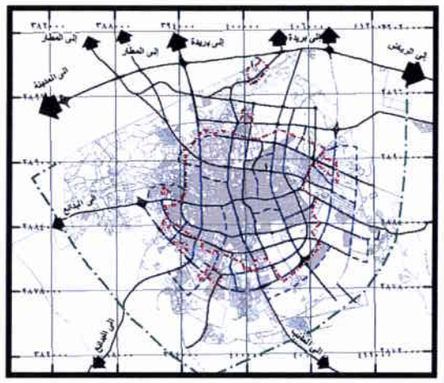
- س ت ٥

**المحاور الثانوية**

- س ت ٤

**الشوارع التجارية**

- س ت ٣
- النطاق العمرانى ١٤٥٠ هـ
- حـد التنميـة العمـرانيـة




المملكة العربيـة السعوديـة
وزارة الشئون البلديـة والقروية

بلدية محافظة عنيزة
الإدارة العامة للتخطيط العمراني

مـشـروع إعـداد المـخـطـط الإرشـادى
(المحلى والتفصيلى) لمدينة عنيزة وضاحية العوشزية

اسم الدراسة :- اشتراطات وانظمة وضوابط البناء بمدينة عنيزة

الضوابط والاشتراطات العمرانية لمدينة عنيزة

رقم اللوحة : ( ٩ )

Kilometers

مقياس الرسم
١ : ١٠٠,٠٠٠

الى بريدة
الى المطار
الى المدينة المنورة
الى البدائع
الى المذنب
العوشزية

الضوابط والاشتراطات البنائية

| المنطقة: التوصيف | المنطقة: الرمز بالخريطة | المنطقة: الرمز | الارتفاع الأقصى | الارتفاع العمراني: توصيف الارتفاع | الحد الأدنى للارتدادات: امامى | الحد الأدنى للارتدادات: جانبى | الحد الأدنى للارتدادات: خلفى | الحد الأدنى لمساحة قطعة الارض (م٢) | الحد الأقصى لمسطح البناء | مواقف السيارات المطلوبة |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| محاور تجارية رئيسية حالية | | س ت ٥ | ٦ | ارضى + ٥ أدوار مستغل علوى | لا يقل عن ٥م | ٣م | ٣م | | ٦٠٪ | حسب اشتراطات الوزارة |
| محاور تجارية ثانوية | | س ت ٤ | ٥ | ارضى + ٤ أدوار مستغل علوى | لا يقل عن ٥م | ٣م | ٣م | | ٦٠٪ | حسب اشتراطات الوزارة |
| الشوارع التجارية | | س ت ٣ | ٤ | ارضى + دورين مستغل علوى | ٣م | ٣م | ٣م | | ٦٠٪ | حسب اشتراطات الوزارة |
| المنطقة المركزية | | (م م) | ٥ | ارضى + ٤ أدوار مستغل علوى | حسب طبيعة المشروع | | | | | |
| المناطق السكنية | | (س ١) | ٢ | ارضى + فيلا واحدة مستغل علوى | ٣م فى حالة وجود شارع خلفى | ٣م | ٣م | - | ٦٠٪ | حسب اشتراطات الوزارة |
| | | (س ٢) | ٢ بشرط | ارضى + دورين مستغل علوى | ٣م فى حالة وجود شارع خلفى | ٣م | ٣م | ٤٥٠ | ٦٠٪ | حسب اشتراطات الوزارة |
| سكنى زراعى | | (س ز) | ١ + ملحق بشرط | يسمح تحويلها الى سكنى بعد اخذ موافقة وزارة الزراعة | | | | | | |
| مناطق السياحى الترفيهى | | (م ت) | مع مراعاة اشتراطات الجهة المعنية (هيئة السياحة والاثار) | | | | | | | |
| استثمارات بلدية | | (ت) | حسب طبيعة المشروع | حسب طبيعة المشروع | ٥م | ٣م | ٣م | ٧٥٠٠م٢ | حسب طبيعة المشروع | حسب اشتراطات الوزارة |
| المناطق الصناعية | | (ص) | الحد الأقصى لارتفاع ٩ م | مع مراعاة اشتراطات الجهة المعنية | | | | | | |
| خدمات حكومية | | (ح) | مع مراعاة اشتراطات الجهة المعنية | | | | | | | |
| مـرافـق | | (م) | مع مراعاة اشتراطات الجهة المعنية | | | | | | | |

المصدر : صور الاقمار الأصطناعية - المسوحات الميدانية ١٤٣٧ هـ