

قائمة المحتويات

٤ الفصل الأول: الإطار المنهجي والملامح العامة لمدينة رفحاء..... ٤

٤ مقدمة

٤ ١-١ خلفية عمامة عن مدينة رفحاء

٥ ٢-١ الرؤية التنموية لمدينة رفحاء

٨ ٢-١ أهداف التنمية بمدينة رفحاء

٨ ٣-١ الهدف من وثيقة اشتراطات وضوابط البناء لمدينة رفحاء

٩ ٤-١ منهجية وثيقة اشتراطات وضوابط البناء لمدينة رفحاء

١٠ الفصل الثاني: المفاهيم والمصطلحات والاسس العامة لمدينة رفحاء..... ١٠

١٠ ١-٢ المفاهيم والمصطلحات الأساسية

١٥ ٢-٢ الاعتبارات العامة لوضع نظم واشتراطات البناء لمدينة رفحاء

١٥ ٣-٢ اسس واهداف اشتراطات البناء بمدينة رفحاء

١٦ ٤-٢ الضوابط والنظم العمرانية العامة

١٨ الفصل الثالث: توصيف أنظمة البناء على مستوى المناطق السكنية..... ١٨

١٨ ١-٣ منطقة سكنية (س - ١)

٢٠ ٢-٣ منطقة سكنية تجارية (س ت - ١)

٢٣ الفصل الرابع: توصيف أنظمة البناء للمحاور والشوارع التجارية..... ٢٣

٢٣ ١-٤ ضوابط تحديد وإختيار الشوارع التجارية

٢٣ ٢-٤ المحاور التجارية الرئيسية بمدينة رفحاء

٢٧ ٣-٤ المحاور التجارية الثانوية بمدينة رفحاء

٣٠ ٥-٤ الشوارع التجارية داخل الأحياء السكنية

٣٣ ٦-٤ الضوابط الفنية لتعديل إستخدام المباني على المحاور والشوارع التجارية

٣٤ الفصل الخامس: توصيف أنظمة البناء للمناطق فير السكنية..... ٣٤

٣٤ ١-٥ المشاريع المميزة

٣٦ ٢-٥ منطقة حرفية وصناعات صغيرة (ص)

٣٦ ٣-٥ منطقة إستخدامات حكومية (ح)

٣٩ الفصل السادس: الإستعمالات المشروطة..... ٣٩

٣٩ ١-٦ الأنشطة التجارية داخل الأحياء السكنية

٢-٦ الوحدة التخطيطية الخاصة ٤٠

٣-٦ اللوحات الإعلانية (اللافتات) ٤١

٤٢ الفصل السابع: إشتراطات عامة

١-٧ إستدامة المباني ٤٢

٢-٧ الحدود الدنيا والقصى لإرتفاعات الطوابق ٤٢

٣-٧ الإرتدادات ٤٣

٤-٧ الملاحق الأرضية ٤٣

٥-٧ الملاحق العلوية ٤٤

٦-٧ مواقف السيارات خارج الشارع ٤٤

٧-٧ تطبيق النظام على المباني القائمة: ٤٦

٨-٧ التقيد بالحدود الدنيا المقررة: - ٤٦

٩-٧ طابق الميزانين: - ٤٨

١٠-٧ الإستثناءات ٥٠

١١-٧ التعديلات ٥١

١٢-٧ مخالفة إشتراطات وأنظمة البناء ٥٢

٥٣ الفصل الثامن : ضوابط التنمية العمرانية داخل النطاق العمراني

١-٨ ضوابط التنمية العمرانية داخل مرحلة النطاق العمراني حتى نهاية ١٤٤٠هـ: ٥٣

٢-٨ ضوابط التنمية العمرانية داخل مرحلة النطاق العمراني ١٤٤٠-١٤٤٥هـ: ٥٤

٣-٨ ضوابط التنمية العمرانية داخل مرحلة النطاق العمراني ١٤٤٥-١٤٥٠هـ: ٥٦

٥٨ الفصل التاسع: الخلاصة والتوصيات

الملاحق: ٦١

قائمة الخرائط

- خريطة رقم (١) الصورة الفضائية الحالية لمدينة رفحاء على مستوى النطاق العمراني ٥١٤٥٠ ٦
- خريطة رقم (٢) توزيع أستعمالات الأراضي بالمخطط المحلي بمدينة رفحاء ٧
- خريطة رقم (٣) الأحياء السكنية والسكنية التجارية بمدينة رفحاء ٢٢
- خريطة رقم (٤) المحاور التجارية الرئيسية بمدينة رفحاء ٢٦
- خريطة رقم (٥) المحاور التجارية الثانوية بمدينة رفحاء ٢٩
- خريطة رقم (٦) الشوارع التجارية بمدينة رفحاء ٣١
- خريطة رقم (٧) المحاور والشوارع التجارية برفحاء ٣٢
- خريطة رقم (٨) الاستعمالات غير السكنية بمدينة رفحاء ٣٨

قائمة الجداول

- جدول رقم (١) أسماء الأحياء السكنية بارتفاع دورين وملحق (س - ١) بمدينة رفحاء ١٩
- جدول رقم (٢) أسماء الأحياء السكنية التجارية بارتفاع دورين وملحق (س ت - ١) بمدينة رفحاء ٢٠
- جدول رقم (٣) إشتراطات وضوابط التنمية وأنظمة البناء للمناطق السكنية والسكنية التجارية بمدينة رفحاء ٢١
- جدول رقم (٤) الإشتراطات البنائية للمحاور التجارية الرئيسية : جانبي الطريق الدولي ٢٤
- جدول رقم (٥) ضوابط وإشتراطات أنظمة البناء للمحاور التجارية الرئيسية بمدينة رفحاء ٢٥
- جدول رقم (٦) ضوابط وإشتراطات أنظمة البناء للمحاور التجارية الثانوية بمدينة رفحاء ٢٧
- جدول رقم (٧) نظام الإشتراطات على المحاور التجارية الثانوية ٢٨
- جدول رقم (٨) ضوابط وإشتراطات أنظمة البناء للشوارع التجارية الثانوية والمحلية بمدينة رفحاء ٣٠
- جدول رقم (٩) إشتراطات وأنظمة البناء للمشاريع المميزة بمدينة رفحاء ٣٤
- جدول رقم (١٠) إشتراطات وأنظمة البناء للمناطق غير السكنية بمدينة رفحاء ٣٧
- جدول رقم (١١) معدلات مواقف السيارات طبقا للاستخدامات المختلفة ٤٥

الفصل الأول: الإطار المنهجي والملامح العامة لمدينة رفحاء

مقدمة

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

١-١ خلفية عامة عن مدينة رفحاء

مدينة رفحاء هي احدى مدن منطقة الحدود الشمالية بالمملكة العربية السعودية وتلعب دور مركز تنمية إقليمي طبقاً للاستراتيجية العمرانية الوطنية، وتعتبر قطب حضري بالمنطقة تتركز به العديد من الخدمات الحكومية والإقليمية.

قدر عدد سكان مدينة رفحاء عام ١٤٤٠هـ نحو ٦٧,٤ ألف نسمة تقريباً، ومن المتوقع أن يبلغ عدد سكان المدينة عام ١٤٥٠هـ طبقاً للتوقعات السكانية إلى نحو ١٠٤٨٧٢ نسمة

بلغت مساحة الكتلة العمرانية المأهولة بمدينة رفحاء نحو ٦٧٩٥,٧ هكتار، تمثل المساحة المبنية منها نحو ٨١٥ هكتار أي بنسبة ١٢% من مسطح المدينة، أما الاستعمالات الأخرى فتتمثل في مخططات معتمدة لم تبنى بعد ومحجوزات عسكرية ورامكو ومناطق مفتوحة وفراغات بنسبة ٨٨% من مسطح المنطقة، وقد بلغت مساحة النطاق العمراني المعتمد ١٤٥٠هـ نحو ٩٩٢٤ هكتار، هذا وتتخلل المدينة العديد من المناطق العسكرية التابعة للحرس الوطني وحرس الحدود ومحجوزات أرامكو بالإضافة الى مرور خط التابلين داخل المدينة والذي يصل حرمة الى ٥٠٠ متر من كل جانب.

حددت الاستراتيجية العمرانية الوطنية مدينة رفحاء مركز نمو إقليمي يقوم على خدمة المحافظة وهذا الأمر يجعل هناك حاجة لتطوير المدينة ورفع كفاءتها لتقوم بهذا الدور.

٢-١ الرؤية التنموية لمدينة رفحاء

"مدينة رفحاء مركز نمو إقليمي جاذب للصناعات التحويلية ومركز اقتصادى داعم

لأنشطة التجارة والسياحة

أما أهم الرسائل التنموية والأدوار الاقتصادية للمدينة فتتمثل فى الآتى:

- رفحاء مركز نمو إقليمي يخدم تجمعات وسكان محافظة ومحافظات الجوار فى نطاق تاثير ١٠٠-١٥٠ كم.
- رفحاء مركز خدمات إقليمية رئيسى لإتاحة وتوفير كافة الخدمات الإقليمية الرئيسية الداعمة للإستيطان البشرى والجذب السكانى.
- رفحاء مركزا سكانيا هاما لتدعيم عمليات الإستيطان البشرى والإستقرار السكانى فى شرق منطقة الحدود الشمالية و نشر التنمية بالمناطق البكر الشمالية- من المقترح تعزيز الخدمات والوظائف الحكومية المركزية و تتواجد بعض الأنشطة الصناعية والخدمات المالية والبنكية وبعض الكليات المتوسطة ومعاهد التدريب وبعض الكليات الجامعية الحكومية والأهلية وأسواق الجملة والفنادق وخدمات ترفيهية ورياضية ومستشفى مركزى ومطار محلى وبلدية فئة (ب).
- رفحاء قطب نمو صناعى رئيسى للصناعات التحويلية سواء الصناعات الغذائية أو صناعات مواد البناء.
- رفحاء مركزا داعم لأنشطة التجارة والسياحة المحلية خاصة بعد تطوير مطار رفحاء ليكون بمثابة مطار محلى يربط المدينة مع بقية مدن المملكة.
- الحجم السكانى المقترح لمدينة رفحاء يقدر ب ١٠٥ ألف نسمة عام ١٤٥٠ هـ.
- القاعدة الإقتصادية المقترحة لمدينة رفحاء مدينة صناعية رائدة فى الصناعات التحويلية (صناعات الغذائية ومواد البناء) ومركز سياحى تجارى ثانوى على مستوى المنطقة

خريطة رقم (١) الصورة الفضائية الحالية لمدينة رفحاء على مستوى النطاق العمراني ١٤٥٠هـ

خريطة رقم (٢) توزيع أستعمالات الأراضي بالمخطط المحلي بمدينة رفحاء

٢-١ أهداف التنمية بمدينة رفحاء

- ❖ العمل على ايجاد مدن انسانية خضراء مستدامة.
- ❖ تهيئة البيئة العمرانية بمدن المنطقة لجذب السكان والانشطة الاقتصادية والاستثمارات تتناسب مع موقعها ودورها كجواية حدودية شمالية للمملكة مع دولة العراق.
- ❖ تعزيز الدور التنموي والاقتصادي لمدن المنطقة.
- ❖ تحسين المستوى الاجتماعي والاقتصادي 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.
- ❖ الحد من الآثار السلبية الاجتماعية والاقتصادية الناتجة عن التوسع في نوع الملكيات الخاصة من خلال توعية الملاك بجدوى الاستثمار في إطار برامج التنمية المقترحة ومخططاتها.
- ❖ السيطرة على عمليات النمو العمراني غير المنضبط وتوجيهه نحو الاستدامة.

٣ -١ الهدف من وثيقة اشتراطات وضوابط البناء لمدينة رفحاء

تهدف وثيقة اشتراطات وضوابط البناء لمدينة رفحاء توثيق الأنظمة واللوائح والتشريعات العمرانية المعمول بها حاليا ببلدية محافظة رفحاء 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.

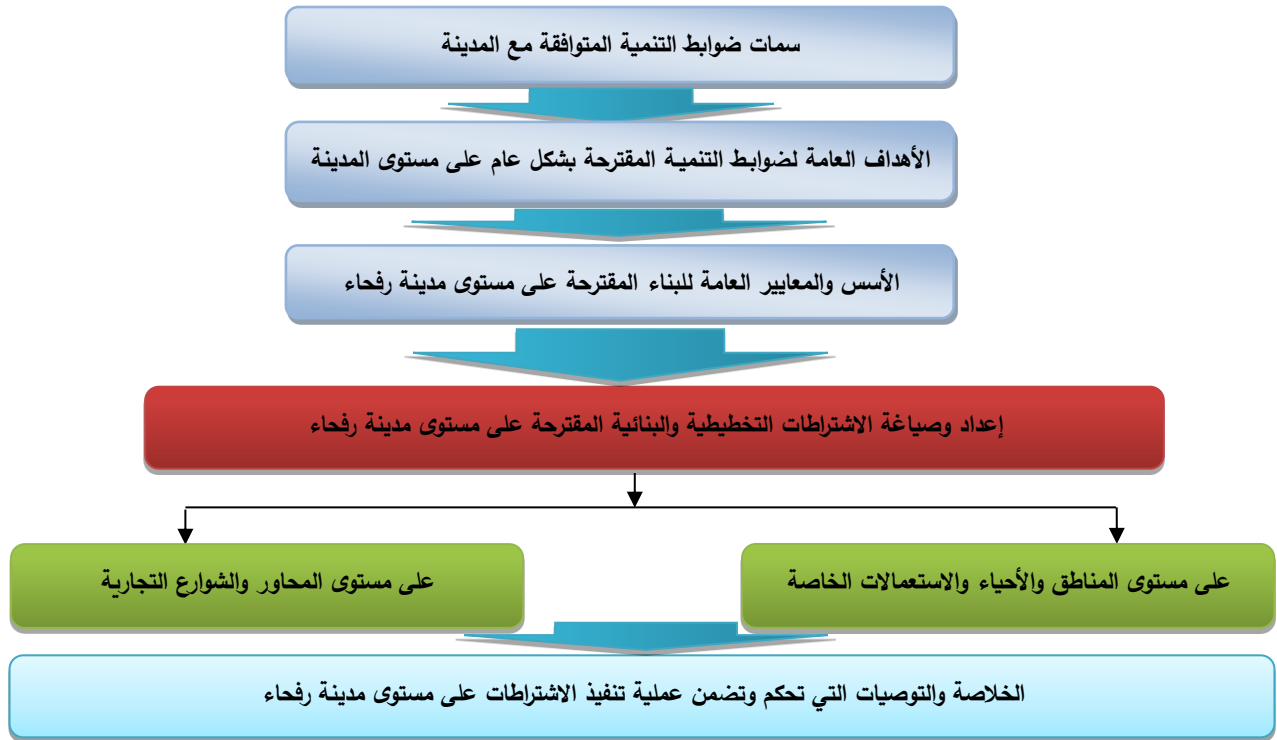
ويشمل المخطط المحلي لمدينة رفحاء وثيقة المخطط الإرشادي للمدينة بالإضافة الي أطلس الأوضاع الراهنة لإشتراطات البناء بالمدينة وتوضح الوثيقة الآتي :

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

٤-١ منهجية وثيقة اشتراطات وضوابط البناء لمدينة رفحاء

لتحقيق أهداف الوثيقة تم بناء منظومة متكاملة للضوابط والنظم العمرانية، حيث أنها تعتبر الاطار القانوني والتنظيمي لتطوير البيئة العمرانية لمدينة رفحاء. وقد إنطلقت هذه الضوابط والنظم العمرانية من واقع البلدية وإشتراطات إستصدار تراخيص البناء المعمول بها حالياً، بالإضافة إلى ما صدر من لوائح وتعاميم وأدلة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية خاصة بالضوابط العمرانية وما توصل إليه فريق العمل من خلال مناقشات وحوارات وورش عمل مع فريق الإشراف بوزارة الشؤون البلدية والقروية وأمانة الحدود الشمالية والبلديات المختلفة.

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



شكل رقم (١) منهجية إعداد الضوابط والنظم العمرانية لمدينة رفحاء

الفصل الثاني: المفاهيم والمصطلحات والاسس العامة لمدينة رفحاء

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

1-2 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 الحدود الشمالية".
- **إدارة التخطيط العمراني:** - هي الإدارة ذات الاختصاص بإعداد ومتابعة كافة الدراسات التخطيطية بمستوياتها المختلفة والمخططات الناتجة عنها ومسئولة عن تطبيق هذا النظام ومراجعته وتفسيره وتعديله، بالإضافة إلى أي متغيرات جوهرية تتطلبها مراحل التنمية المختلفة بالمدينة وذلك وفق الأنظمة 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 وتقرر القضايا التي لها علاقة بالتخطيط ك معالجة تعديل الاستخدامات والإرتفاعات وضوابط البناء بما ينسجم مع الأنظمة المعتمدة في المنطقة وتوحيد الإشتراطات في المناطق لتحقيق التناسق وعدم الإضرار بالمناطق المجاورة. ويرأسها سعادة أمين منطقة الحدود الشمالية وعضوية كل من:-
 - ✓ مساعد الأمين للشئون الفنية.
 - ✓ مدير إدارة التخطيط العمراني.
 - ✓ مدير إدارة الرخص.
 - ✓ مدير إدارة الاستثمارات.
 - ✓ عضو من المجلس البلدي (له إلمام وخبرة هندسية وفنية).
 - ✓ ومن يروونه 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 والإلكترونية.
- **مناطق الاستثمار الصناعي والأنشطة المساندة:-** هي المناطق المخصصة للاستثمارات الصناعية والخدمات المساندة المرتبطة بها كالمستودعات والمخازن والمعامل ومراكز الأبحاث 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 تميمتها 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 للتسليّة، والذي يضم مجموعة من الألعاب والأنشطة الترفيهية المقامة خصيصاً لغرض الترفيه والتسليّة.
- **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 - المخازن - 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:- إذا كان معامل كتلة بناء (٣) ومساحة قطعة الأرض (٢٠٠٠ م^٢) فإن إجمالي مسطحات المباني المسموحة لها لجميع الطوابق هو $٢٠٠٠ \times ٣ = ٦٠٠٠$ م^٢.

- **نسبة البناء:-** هي النسبة المئوية لنتائج قسمة مجموع مساحة البناء للدور الأرضي على المساحة الإجمالية للقسمة 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 معينة 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 تحسب 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 أكثر من نصف إرتقاعه واقعا فوق منسوب حافة الشارع وتشمل مساحة طوابق المبنى مساحة طوابق أي مبنى آخر 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 وعن 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 المنتزهات.
- **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.
- **السيور:-** هو سياج لتحديد حدود قطعة الأرض، ويكون من المباني أو الخرسانة أو الحديد أو الشبك يحمي قطعة الأرض أو المبنى ويحافظ على استقلاليتها.
- **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 أكثر يكون تحت الطابق الأرضي بحيث لا يزيد إرتقاعه عن متر ونصف المتر (١,٥م) من منسوب أقرب شارع.
 - **البروز:-** هو كل ما يزيد في الطوابق المتكررة عن حدود الطابق الأرضي، من مباني وبلكونات وشرفات وغيرها، في الواجهات المطلة على الشوارع المحيطة فقط ولا يسمح به في جهة المجاورين وأن لا يزيد البروز عن ١٠/١ عرض الشارع بحد أقصى 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.
 - **إشترطات الأمن والسلامة:-** هي الإشترطات 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.

٢-٢ الاعتبارات العامة لوضع نظم واشتراطات البناء لمدينة رفحاء

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.

٣-٢ اسس واهداف اشتراطات البناء بمدينة رفحاء

- 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 توفيراً 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 برفحاء.
- 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 الاستيعابية للطرق.
- حماية قيمة الأراضي و المباني بالمحافظة على معدلات الاستثمار الحالية بها.
- رفع معدل الاستثمار بمناطق التوسع المستقبلي لتشجيع تنميتها.
- حماية حرمة المساكن ومشمولاتها من أفنية وغيرها بما يوفر خصوصيتها ويعالج مشكلة الكشغ 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.

٤-٢ الضوابط والنظم العمرانية العامة

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

- 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 (سنوياً، أو كل ثلاث سنوات أوكل خمس سنوات طبقاً للمتبغ بالأمانة) بغرض التأكد من مطابفة المنشأة لإشتراطات الرخصة الممنوحة لها وسلامتها الانشائية ومناسبة النشاط المطلوب مزاولته في المنشأة لإشتراطات 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 التي 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 الإشتراطات الخاصة بالجهات المعنية بالخدمات العامة كالتعليمية والصحية والأمنية وغيرها وكذلك الجهات المعنية بالمرافق العامة وفق ما هو معتمد من أنظمة بوزارة الشؤون البلدية والقروية.
- مراعاة ألا تكون المناطق ذات الارتفاعات العالية تقع في مجال مدارج الطيران الجوي.
- تبنى الملاحق العلوية والأرضية وفق الأنظمة الواردة في 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 والتقييد 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 اربعة ادوار (٤) فأكثر.

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

الفصل الثالث: توصيف أنظمة البناء على مستوى المناطق السكنية

يحدد نظام اشتراطات البناء لمدينة رفحاء المواقع المناسبة للإستعمالات المختلفة: السكنية والتجارية والصناعية والحكومية... الخ، وهذه المواقع مبنية على خرائط إستعمالات الأراضي كما هو وارد بأطالس إستعمالات الأراضي. ونظام المناطق السكنية وغير السكنية هو الأداة الرئيسية المتاحة للبلديات لتطبيق عنصر إستعمالات الأراضي الواردة بالوثيقة من خلال التوصيف التالي لكل منطقة وكل إستعمال:

١-٣ منطقة سكنية (س-١)

١-١-٣ الإستعمالات المسموح بها بحكم النظام:

يسمح بالإستعمالات السكنية وإستعمالاتها المشروطة في المنطقة السكنية (س-١)، والموضحة بالجدول رقم (١) والخريطة رقم (٣).

٢-١-٣ الإستعمالات المشروطة المسموح بها:

يسمح بالإستعمالات المشروطة في المنطقة السكنية (س - ١) عندما يصرح بها وفقاً للبند (٦-١) من الفصل السادس من هذه الوثيقة.

٣-١-٣ نسبة البناء:

□ تكون نسبة البناء في الاحياء المعتمدة ٦٠% من اجمالي مساحة الارض، وما لم تحدد نسبة البناء في المخطط المعتمد يتم الاكتفاء بتطبيق نظام الارتدادات التي اقرها المخطط المعتمد.

٤-١-٣ الإرتدادات:

(أ) لا يقل الارتداد عند خط واجهة قطعة الأرض عن ١/٥ عرض الشارع بحد أقصى اربعة أمتار (٤ م) ولا يقل عن (٢م).

(ب) الارتداد الجانبي ٢ متر، والخلفي ٢ متر.

٥-١-٣ إرتفاع البناء:

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

جدول رقم (١) أسماء الأحياء السكنية بارتفاع دورين وملحق (س - ١) بمدينة رفحاء

الارتداد			نسبة البناء	الارتفاع	الترميز	اسم الحي
خلفي	جانبي	امامي				
م٢	م٢	٥/١ عرض الشارع بحد أقصى ٤م	%٦٠	دورين وملحق	١-س	حي اليرموك
م٢	م٢	٥/١ عرض الشارع بحد أقصى ٤م	%٦٠	دورين وملحق	١-س	حي الجميماء
م٢	م٢	٥/١ عرض الشارع بحد أقصى ٤م	%٦٠	دورين وملحق	١-س	حي الروضة
م٢	م٢	٥/١ عرض الشارع بحد أقصى ٤م	%٦٠	دورين وملحق	١-س	حي القادسية
م٢	م٢	٥/١ عرض الشارع بحد أقصى ٤م	%٦٠	دورين وملحق	١-س	حي الشمال
م٢	م٢	٥/١ عرض الشارع بحد أقصى ٤م	%٦٠	دورين وملحق	١-س	حي النموذجية
م٢	م٢	٥/١ عرض الشارع بحد أقصى ٤م	%٦٠	دورين وملحق	١-س	حي المساعدة
م٢	م٢	٥/١ عرض الشارع بحد أقصى ٤م	%٦٠	دورين وملحق	١-س	حي الخالدية
م٢	م٢	٥/١ عرض الشارع بحد أقصى ٤م	%٦٠	دورين وملحق	١-س	حي الملز
م٢	م٢	٥/١ عرض الشارع بحد أقصى ٤م	%٦٠	دورين وملحق	١-س	حي الفيصلية
م٢	م٢	٥/١ عرض الشارع بحد أقصى ٤م	%٦٠	دورين وملحق	١-س	حي العمال
م٢	م٢	٥/١ عرض الشارع بحد أقصى ٤م	%٦٠	دورين وملحق	١-س	حي المروج
م٢	م٢	٥/١ عرض الشارع بحد أقصى ٤م	%٦٠	دورين وملحق	١-س	حي السلام
م٢	م٢	٥/١ عرض الشارع بحد أقصى ٤م	%٦٠	دورين وملحق	١-س	حي التعاون
م٢	م٢	٥/١ عرض الشارع بحد أقصى ٤م	%٦٠	دورين وملحق	١-س	حي الجبهان
م٢	م٢	٥/١ عرض الشارع بحد أقصى ٤م	%٦٠	دورين وملحق	١-س	حي المدينة
م٢	م٢	٥/١ عرض الشارع بحد أقصى ٤م	%٦٠	دورين وملحق	١س	حي الورود
طبقاً لإشترطات المخطط المعتمد					١س	ضاحية الملك عبدالعزيز) ج٣، ج٤، ج٥، ج٨، ج٩، ج١٠ (

المصدر: بلدية رفحاء

٢-٣ منطقة سكنية تجارية (س ت - ١)

١-٢-٣ الإستعمالات المسموح بها بحكم النظام:

يسمح بالإستعمالات السكنية وإستعمالاتها المشروطة في المنطقة السكنية والسكنية التجارية (س ت-١)، والموضحة بالجدول رقم (٢) والخريطة رقم (٣).

٢-٢-٣ الإستعمالات المشروطة المسموح بها:

■ يسمح بالإستعمالات المشروطة في المنطقة السكنية التجارية (س ت - ١) عندما يصرح بها وفقاً للبند (٦-٢).

٣-٢-٣ نسبة البناء:

تكون نسبة البناء في الأحياء المعتمدة ٦٠% من إجمالي مساحة الأرض، وما لم تحدد نسبة البناء في المخطط المعتمد يتم الاكتفاء بتطبيق نظام الارتدادات التي أقرها المخطط المعتمد.

٤-٢-٣ الإرتدادات:

أ) لا يقل الارتداد عند خط واجهة قطعة الأرض عن ١/٥ عرض الشارع بحد أقصى أربعة أمتار (٤م) ولا يقل عن (٢م).

ب) يسمح بالبناء على الصامت للواجهة الامامية لقطع الاراضي المطلة على شوارع تجارية و بارتداد ٢م من جهة المجاورين ويشترط عدم وجود فتحات تطل مباشرة على ملك الجار وذلك لقطع الاراضي المطلة على شوارع تجارية.

٥-٢-٣ إرتفاع البناء:

لا يسمح في المنطقة السكنية التجارية (س ت - ١) أن يزيد إرتفاع البناء عن دورين وملحق (أرضي + دور علوي) وبملحق علوي على أن لا يتجاوز إجمالي ارتفاع المبنى عن عشرة أمتار (١٠م).

جدول رقم (٢) أسماء الأحياء السكنية التجارية بارتفاع دورين وملحق (س ت - ١) بمدينة رفحاء

الارتفاع	الترميز	اسم الحي
دورين وملحق	س ت - ١	حي العزيزية
دورين وملحق	س ت - ١	حي المحمدية

المصدر: بلدية رفحاء

**ملحوظة: الإستخدام التجاري هو الإستخدام السائد لمعظم الشوارع بهذة الأحياء في الوضع القائم.

جدول رقم (٣) إشتراطات وضوابط التنمية وأنظمة البناء للمناطق السكنية والسكنية التجارية بمدينة رفحاء

مواقف سيارات	أنظمة البناء					نوع الإستعمال	رمز الإستعمالات
	إرتفاع البناء ط (م)	الإرتداد الخلفي	الإرتداد الجانبي	الإرتداد الأمامي	نسبة البناء		
موقف/ وحدة	دورين وملحق - حد أقصى (١٠م)	٢ متر	٢ متر	١/٥ عرض الشارع على ألا يزيد عن ٤م	لا تزيد عن ٦٠%	سكني	(س - ١) دورين وملحق
موقف/ وحدة	دورين وملحق - حد أقصى (١٠م)	٢ متر	٢ متر	١/٥ عرض الشارع على ألا يزيد عن ٤م	لا تزيد عن ٦٠%	سكني تجاري	(س ت - ١) دورين وملحق

المصدر: الاستشاري استنادا الى بلدية رفحاء

خريطة رقم (٣) الأحياء السكنية والسكنية التجارية بمدينة رفحاء

الفصل الرابع: توصيف أنظمة البناء للمحاور والشوارع التجارية

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

٤-١ ضوابط تحديد وإختيار الشوارع التجارية

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

٤-٢ المحاور التجارية الرئيسية بمدينة رفحاء

يقصد بالمحاور التجارية الرئيسية محاور الطرق الرئيسية الأعلى أهمية على مستوى المدينة التي يسمح فيها بالأنشطة التجارية والمشاريع الريادية المميزة، وتتوزع على مستوى مدينة رفحاء ومنها طريق الملك عبدالله بن عبدالعزيز وطريق الأمير عبدالله بن مساعد والأمير سعود بن جلوي، ويوضح الجدول رقم (٤) نظام ضوابط و اشتراطات البناء على هذه المحاور التجارية الرئيسية وايضا الخريطة رقم (٤) المرفقة بهذا النظام وطبقا للجدول التالي رقم (٤) نظام الاشتراطات البنائية للمحاور التجارية الرئيسية بمدينة رفحاء، وهي:

- جانبي الطريق الدولي
- شارع الأمير سعود بن جلوي
- طريق الملك عبد الله بن عبد العزيز
- طريق الأمير عبدالله بن مساعد
- شارع عبد العزيز بن مساعد بن جلوي
- بعض المحاور الجديدة في المخططات المعتمدة (معتد ١، معتمد ٢، معتمد ٣)

اولاً: الاراضي على جانبي الطريق الدولي ومطلة على طريق خدمة

- يوضح الجدول التالي نظام الاشتراطات للاراضي المطلة على جانبي الطريق الدولي وتقع على طريق خدمة:

جدول رقم (٤) الاشتراطات البنائية للمحاور التجارية الرئيسية : جانبي الطريق الدولي

مسااحة قطعة الارض	اقل من ٢م٨٠٠	٢م ٨٠٠ فأكثر
الاستعمال المسموح	سكنى - تجاري	سكنى تجارى - اداري
	الحد الادنى لمساحة قطعة الارض ٢م	٨٠٠
الطرق ومواقف السيارات	اقل عرض طريق م	٣٠
	**معدل المواقف للسيارات	طبقاً للمعايير التخطيطية المعمول بها بوزارة الشئون البلدية والقروية
	امامى***	٥/١ عرض الشارع بحد اقصى ٦متر
	جانبي	٥/١ عرض الشارع بحد اقصى ٨ متر
الحد الادنى للارتدادات	خلفى	٢م
	النسبة البنائية	٦٠%
المبنى	الكثافة البنائية FAR	٣,٦
	ارتفاع المبنى	ارتفاع البناء بالدور
	توصيف الارتفاع	اربعة ادوار وملحق
	مساحة الملحق العلوى	٥٠%
الحد الادنى لابعاد واجهة قطعة الارض	١٦م	٢٦م

**الاراضي التي ارتفاعها ٤ ادوار فأكثر يتم توفير دور مواقف بها او اكثر وفقا للمعدلات التخطيطية للمواقف
** الطريق الدولي: هو طريق الأمير عبد الله بن مساعد، (المتجه من عرعر الى حفر الباطن)

ثانياً: المحاور التجارية الرئيسية الأخرى: وهي الطرق الآتية

- شارع الأمير سعود بن جلوي
- طريق الملك عبد الله بن عبد العزيز
- طريق الأمير عبد الله بن مساعد
- شارع عبد العزيز بن مساعد بن جلوي
- بعض المحاور الجديدة في المخططات المعتمدة (معمد ١)

ويوضح الجدول التالي اشتراطات انظمة البناء للمحاور التجارية الرئيسية

جدول رقم (٥) ضوابط واشتراطات أنظمة البناء للمحاور التجارية الرئيسية بمدينة رفحاء

م ٨٠٠ فأكثر	اقل من ٢م٨٠٠	مساحة قطعة الارض
سكنى تجارى - ادارى	سكنى - تجارى	الاستعمال المسموح
٨٠٠	٤٠٠	الحد الأدنى لمساحة قطعة الارض ٢م
٣٠	٣٠	اقل عرض طريق م
طبقا للمعايير التخطيطية المعمول بها بوزارة الشئون البلدية والقروية		الطرق ومواقف السيارات
٥/١ عرض الشارع بحد أقصى ٦ متر	٥/١ عرض الشارع بحد أقصى ٦ متر	الحد الأدنى للارتدادات
٣م	٢م	امامى***
٣م	٢م	جانبي
٣م	٢م	خلفى
٥٥%	٦٠%	النسبة البنائية
٣,٨	٣,٦	الكثافة البنائية FAR
٦	٤	ارتفاع البناء بالدور
ستة ادوار	اربعة ادوار وملحق	ارتفاع المبنى
لايوجد	٥٠%	توصيف الارتفاع
		مساحة الملحق العلوى
٢٤م	١٦م	الحد الأدنى لابعاد واجهة قطعة الارض

**الاراضي التي ارتفاعها ٤ ادوار فأكثر يتم توفير دور مواقف بها او اكثر وفقا للمعدلات التخطيطية للمواقف

ويجب الأخذ في الاعتبار أنه روعي الاخذ بالارتفاعات التي تمت الموافقة عليها في المخططات المعتمدة، حيث انه توجد العديد من الطرق والشوارع داخل المخططات المعتمدة تم اعتماد ارتفاعها ستة واربعة وثلاثة ادوار طبقا لما هو موضح في المرفق في نهاية الوثيقة.

خريطة رقم (٤) المحاور التجارية الرئيسية بمدينة رفحاء

٣-٤ المحاور التجارية الثانوية بمدينة رفحاء

وهي محاور الحركة الثانوية عرضها يتراوح من ٤٠م - ٦٠م وتطبق في هذه المحاور الارتفاعات المبينة في الجدول رقم (٦) ولوحة اشتراطات المحاور التجارية الثانوية (خريطة رقم ٥) ونسبة البناء المقترحة ٦٠%، والارتدادات أمامي ٥/١ عرض الشارع بحد أقصى ٦ متر ، الخلفي ٢,٠م ، و الجانبي ٢,٠ م ،

جدول رقم (٦) ضوابط وإشترطات أنظمة البناء للمحاور التجارية الثانوية بمدينة رفحاء

اسم الطريق	عرض الطريق (م)	الارتفاع (دور)	الارتداد			نسبة البناء	إحتياجات مواقف السيارات
			أمامي	جانبى	خلفى		
معتد (٦)	من النقطة (أ) حتى النقطة (ب)	٣ دور + ملحق	٥/١ عرض الشارع بحد أقصى ٦م	٢ متر	٢ متر	٦٠%	موقف لكل ٢٥٠ تجاري - موقف لكل ٧٥ م إداري - موقف لكل وحدة سكنية
معتد (٧)	من النقطة (ج) حتى النقطة (د)	٣ دور + ملحق	٥/١ عرض الشارع بحد أقصى ٦م	٢ متر	٢ متر	٦٠%	موقف لكل ٢٥٠ تجاري - موقف لكل ٧٥ م إداري - موقف لكل وحدة سكنية
معتد (٨)	من النقطة (هـ) حتى النقطة (و)	٣ دور + ملحق	٥/١ عرض الشارع بحد أقصى ٦م	٢ متر	٢ متر	٦٠%	موقف لكل ٢٥٠ تجاري - موقف لكل ٧٥ م إداري - موقف لكل وحدة سكنية
شارع رقم ١	من النقطة (ل) حتى النقطة (م)	٣ دور + ملحق	٥/١ عرض الشارع بحد أقصى ٦م	٢ متر	٢ متر	٦٠%	موقف لكل ٢٥٠ تجاري - موقف لكل ٧٥ م إداري - موقف لكل وحدة سكنية
شارع زبيدة بنت جعفر	من النقطة (ف) حتى النقطة (ن)	٣ دور + ملحق	٥/١ عرض الشارع بحد أقصى ٦م	٢ متر	٢ متر	٦٠%	موقف لكل ٢٥٠ تجاري - موقف لكل ٧٥ م إداري - موقف لكل وحدة سكنية
شارع الجامعة العربية	من النقطة (س) حتى النقطة (ش)	٣ دور + ملحق	٥/١ عرض الشارع بحد أقصى ٦م	٢ متر	٢ متر	٦٠%	موقف لكل ٢٥٠ تجاري - موقف لكل ٧٥ م إداري - موقف لكل وحدة سكنية
شارع الأمير سلطان بن عبد العزيز	من النقطة (ف) حتى النقطة (ع)	٣ دور + ملحق	٥/١ عرض الشارع بحد أقصى ٦م	٢ متر	٢ متر	٦٠%	موقف لكل ٢٥٠ تجاري - موقف لكل ٧٥ م إداري - موقف لكل وحدة سكنية
شارع عمر بن الخطاب	من النقطة (ص) حتى النقطة (ض)	٣ دور + ملحق	٥/١ عرض الشارع بحد أقصى ٦م	٢ متر	٢ متر	٦٠%	موقف لكل ٢٥٠ تجاري - موقف لكل ٧٥ م إداري - موقف لكل وحدة سكنية
شارع عبد الله بن عبد العزيز	من النقطة (ع) حتى النقطة (غ)	٤ دور + ملحق	٥/١ عرض الشارع بحد أقصى ٦م	٢ متر	٢ متر	٦٠%	موقف لكل ٢٥٠ تجاري - موقف لكل ٧٥ م إداري - موقف لكل وحدة سكنية
معتد (٩)	من النقطة (ط) حتى النقطة (ظ)	٣ دور + ملحق	٥/١ عرض الشارع بحد أقصى ٦م	٢ متر	٢ متر	٦٠%	موقف لكل ٢٥٠ تجاري - موقف لكل ٧٥ م إداري - موقف لكل وحدة سكنية
معتد (١٠)	من النقطة (ك) حتى النقطة (ز)	٣ دور + ملحق	٥/١ عرض الشارع بحد أقصى ٦م	٢ متر	٢ متر	٦٠%	موقف لكل ٢٥٠ تجاري - موقف لكل ٧٥ م إداري - موقف لكل وحدة سكنية
معتد (١١)	من النقطة (ر) حتى النقطة (و)	٤ دور + ملحق	٥/١ عرض الشارع بحد أقصى ٦م	٢ متر	٢ متر	٦٠%	موقف لكل ٢٥٠ تجاري - موقف لكل ٧٥ م إداري - موقف لكل وحدة سكنية

**الأراضي التي ارتفاعها ٤ ادوار فأكثر يتم توفير دور مواقف بها او أكثر وفقا للمعدلات التخطيطية للمواقف

جدول رقم (٧) نظام الاشتراطات على المحاور التجارية الثانوية

مساحة قطعة الارض	اقل من ٤٠٠ م ^٢	٤٠٠-٦٠٠ م ^٢	٦٠٠-٨٠٠ م ^٢	٨٠٠ م ^٢ فأكثر
الاستعمال المسموح	سكنى	سكنى	سكنى تجارى	سكنى تجارى
الحد الأدنى لمساحة قطعة الارض م ^٢	اقل من ٤٠٠	٤٠٠	٦٠٠	٨٠٠
الطرق ومواقف السيارات	اقل عرض طريق م	٣٠	٣٠	٤٠
	معدل المواقف للسيارات	طبقاً للمعايير التخطيطية المعمول بها من وزارة الشؤون البلدية والقروية		
الحد الأدنى للارتدادات	امامى	٤ م	٤ م	٦ م
	جانبي	٢	٢	٢
	خلفى	٢	٢	٢
النسبة البنائية	%٦٠	%٦٠	%٥٥	%٥٥
الكثافة البنائية FAR	-	٢,٨	٣,٠	٣,٠
ارتفاع المبنى	ارتفاع البناء بالدور	٢	٣	٤
	توصيف الارتفاع	ارضى + دور + ملحق	ارضى + ٢ دور + ملحق	ارضى + ٣ دور + ملحق
مساحة الملحق العلوى	%٥٠	%٥٠	%٥٠	%٥٠
الحد الأدنى لابعاد واجهة قطعة الارض	١٦	١٦	٢٠	٢٤

**الاراضي التي ارتفاعها ٤ ادوار فأكثر يتم توفير دور مواقف بها او اكثر وفقا للمعدلات التخطيطية للمواقف

خريطة رقم (٥) المحاور التجارية الثانوية بمدينة رفحاء

٤-٥ الشوارع التجارية داخل الأحياء السكنية

وهي شوارع تجارية يتراوح عرضها من ٢٥ الى ٤٠ م والمبنية في الخريطة رقم (٦)، والارتفاعات المسموح بها على هذه الشوارع دورين وملحق طبقاً لخريطة الضوابط والاشتراطات الخاصة بالشوارع التجارية، ونسبة البناء المقترحة ٦٠% في حالة الارتدادات من كل جانب في المخططات المعتمدة، والارتدادات أمامي ٥/١ عرض الشارع بحد أقصى ٤ متر و الخلفي ٢م، وكذلك الجانبي ٢م، ويسمح عليها بالنشاط التجاري المحدود والمتنوع بين التجاري والسكني التجاري. والجدول رقم (٨) يوضح ذلك.

جدول رقم (٨) ضوابط وإشترطات أنظمة البناء للشوارع التجارية الثانوية والمحلية بمدينة رفحاء

اسم الطريق	العرض (م)	الارتفاع	الارتداد			المواقف
			أمامي	جانبي	خلفي	
**معتمد (١٢)	٤٠	٤ أدوار + ملحق	٥/١ عرض الشارع بحد أقصى ٤متر	٢ متر	٢ متر	موقف لكل ٢٥٠ تجاري - موقف لكل ٧٥ م إداري - موقف لكل وحدة سكنية
**معتمد (١٣)	٤٠	٤ أدوار + ملحق	٥/١ عرض الشارع بحد أقصى ٤متر	٢ متر	٢ متر	موقف لكل ٢٥٠ تجاري - موقف لكل ٧٥ م إداري - موقف لكل وحدة سكنية
**معتمد (١٤)	٤٠	٤ أدوار + ملحق	٥/١ عرض الشارع بحد أقصى ٤متر	٢ متر	٢ متر	موقف لكل ٢٥٠ تجاري - موقف لكل ٧٥ م إداري - موقف لكل وحدة سكنية
معتمد (١٥)	٤٠	دورين + ملحق	٥/١ عرض الشارع بحد أقصى ٤متر	٢ متر	٢ متر	موقف لكل ٢٥٠ تجاري - موقف لكل ٧٥ م إداري - موقف لكل وحدة سكنية
معتمد (١٦)	٢٥	دورين + ملحق	٥/١ عرض الشارع بحد أقصى ٤متر	٢ متر	٢ متر	موقف لكل ٢٥٠ تجاري - موقف لكل ٧٥ م إداري - موقف لكل وحدة سكنية
معتمد (١٧)	٢٥	دورين + ملحق	٥/١ عرض الشارع بحد أقصى ٤متر	٢ متر	٢ متر	موقف لكل ٢٥٠ تجاري - موقف لكل ٧٥ م إداري - موقف لكل وحدة سكنية
معتمد (١٨)	٢٥	دورين + ملحق	٥/١ عرض الشارع بحد أقصى ٤متر	٢ متر	٢ متر	موقف لكل ٢٥٠ تجاري - موقف لكل ٧٥ م إداري - موقف لكل وحدة سكنية
معتمد (١٩)	٢٥	دورين + ملحق	٥/١ عرض الشارع بحد أقصى ٤متر	٢ متر	٢ متر	موقف لكل ٢٥٠ تجاري - موقف لكل ٧٥ م إداري - موقف لكل وحدة سكنية
معتمد (٢٠)	٢٥	دورين + ملحق	٥/١ عرض الشارع بحد أقصى ٤متر	٢ متر	٢ متر	موقف لكل ٢٥٠ تجاري - موقف لكل ٧٥ م إداري - موقف لكل وحدة سكنية
معتمد (٢٠)	٢٥	دورين + ملحق	٥/١ عرض الشارع بحد أقصى ٤متر	٢ متر	٢ متر	موقف لكل ٢٥٠ تجاري - موقف لكل ٧٥ م إداري - موقف لكل وحدة سكنية
شارع الملك سعود	٤٠	دورين + ملحق	٥/١ عرض الشارع بحد أقصى ٤متر	٢ متر	٢ متر	موقف لكل ٢٥٠ تجاري - موقف لكل ٧٥ م إداري - موقف لكل وحدة سكنية
شارع الأمير نايف	٢٥	دورين + ملحق	٥/١ عرض الشارع بحد أقصى ٤متر	٢ متر	٢ متر	موقف لكل ٢٥٠ تجاري - موقف لكل ٧٥ م إداري - موقف لكل وحدة سكنية
شارع الملك فيصل	٢٥	دورين + ملحق	٥/١ عرض الشارع بحد أقصى ٤متر	٢ متر	٢ متر	موقف لكل ٢٥٠ تجاري - موقف لكل ٧٥ م إداري - موقف لكل وحدة سكنية
شارع الملك فهد	٢٥	دورين + ملحق	٥/١ عرض الشارع بحد أقصى ٤متر	٢ متر	٢ متر	موقف لكل ٢٥٠ تجاري - موقف لكل ٧٥ م إداري - موقف لكل وحدة سكنية
شارع الأمير عبد الله بن جلوي	٤٠	دورين + ملحق	٥/١ عرض الشارع بحد أقصى ٤متر	٢ متر	٢ متر	موقف لكل ٢٥٠ تجاري - موقف لكل ٧٥ م إداري - موقف لكل وحدة سكنية
شارع خالد بن الوليد	٤٠	دورين + ملحق	٥/١ عرض الشارع بحد أقصى ٤متر	٢ متر	٢ متر	موقف لكل ٢٥٠ تجاري - موقف لكل ٧٥ م إداري - موقف لكل وحدة سكنية

** الشوارع التجارية محددة الارتفاع اربعة ادوار طبقاً لنظام اعتماد المخطط المعتمد سابقاً

***الاراضي التي ارتفاعها ٤ ادوار فأكثر يتم توفير دور مواقف بها او اكثر وفقاً للمعدلات التخطيطية للمواقف

خريطة رقم (٦) الشوارع التجارية بمدينة رفحاء

خريطة رقم (٧) المحاور والشوارع التجارية برفحاء

٦-٤ الضوابط الفنية لتعديل استخدام المباني على المحاور والشوارع التجارية

- 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 منفردة بعد تحويل إستخدام الشارع إلى تجاري، كما يلزم المالك بإزالة ما تبقى من جدران جانبية للأسوار والتي أصبحت ضمن الارتدادات النظامية الموازية للشوارع التجارية ومعالجتها مع حدود المحلات التجارية .
- استغلال حرم الارتدادات الموازية للشارع كمواقف للسيارات ومعالجة انسجامها مع بقية إرتدادات القطع الموازية لها لتظهر بشكل جمالي 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 بالارتدادات النظامية فإنه لا يتم تعديل إستخدام كامل المبنى الرئيسي إلى تجاري إلا بعد إلغاء رخصة تلك المحلات القائمة بالارتداد النظامي وإزالتها لتتحقق 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 المنشآت وتوفير مواقف للسيارات.
- كافة المباني التي تقع على المحاور التجارية الرئيسية والتي يسمح فيها بالارتفاع أكثر من ٤ ادوار تلتزم بتوفير دور مواقف.
- يتم اعفاء المباني الواقعة على شوارع ومحاور تجارية في المخططات المعتمدة سابقا وما قبل من نظام الارتداد ويسمح لها البناء على الصامت طبقا لنظامها المعمول به سابقا، على ان تتولى الامانة توفير المواقف اللازمة للسيارات بما لا يعوق حركة المرور وانسيابيته داخل هذه الاحياء، مالم تستقد هذه المباني من نظام الارتفاع الجديد وفقا لهذه الوثيقة، حيث يتم تطبيق نظام الارتداد ونسبة البناء المقررة في حالة زيادة الارتفاع عن الارتفاع المقرر في المخططات المعتمدة.

الفصل الخامس : توصيف أنظمة البناء للمناطق غير السكنية

سيتم في هذا الفصل توصيف أنظمة البناء للمناطق غير السكنية كمناطق أسواق الجملة، 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.

١-٥ المشاريع المميزة

هي تلك المشاريع الإستثمارية المميزة بمساحة لا تقل عن ١٥٠٠ م^٢ فأكثر ضمن النطاق العمراني، والتي تهدف الأمانة 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، ويسمح بها على المحاور التجارية الرئيسية والثانوية فقط.

ضوابط المشاريع الإستثمارية المميزة :-

١-١-٥ الإستعمالات :-

مجمعات تجارية كبرى- مباني مال وأعمال - فنادق - مستشفيات استثمارية - وما يتم الموافقة عليه من قبل اللجنة العليا للتخطيط .

٢-١-٥ الضوابط والإشتراطات الفنية :-

جدول رقم (٩) إشتراطات وأنظمة البناء للمشاريع المميزة بمدينة رفحاء

الفتنة	مساحة المشروع المميز (*) (م ^٢)	نسبة البناء القصى	معامل مسطح البناء F.A.R	اقصي حد للارتفاع
أ	من ١٥٠٠ م ^٢ إلى ٣٠٠٠ م ^٢	%٥٠	٣,٨	٨
ب	من ٣٠٠٠ م ^٢ إلى ٥٠٠٠ م ^٢	%٤٥	٤	١٠
ج	من ٥٠٠٠ م ^٢ إلى ١٠٠٠٠ م ^٢	%٤٠	٤,٢	١٢
د	أكثر من ١٠٠٠٠ م ^٢	%٣٥	٤,٥	١٤

* المصدر : تعميم وزارة الشؤون البلدية والقروية رقم ٤٧٧٣٣ وتاريخ ١٤٣٧/٩/٢٤ هـ .

* يسمح لمالك المشروع باختيار أي من إشتراطات الفئات المشار إليها أعلاه من حيث نسبة البناء والحد الاقصى للارتفاع بشرط أن تكون مساحة المشروع أكبر من مساحة الفتنة المختارة

٣-١-٥ الاشتراطات العامة للمشاريع المميزة:

- 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.
- 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.
- في حال عدم الحاجة لضم القطع الخلفية فيتم مراعاة الخصوصية وعدم كشف الجوار وذلك بتطبيق نظام الارتداد الخلفي للأدوار النظامية وفي الأدوار المستتاه يتم زيادة الارتداد الخلفي بمقدار متر ونصف المتر في كل دور بشكل متدرج يتناقص للأعلى.
- يتم توفير مواقف السيارات حسب معدلات ومعايير الوزارة.
- أن يكون الدخول والخروج من جهة الشارع الرئيسي فقط وفي حدود العمق التجاري مع عمل أسوار تحيط بالمشروع لجهاته المطلة علي الشوارع الفرعية وعدم عمل فتحات للدخول والخروج إلي ارض المشروع علي الشوارع الفرعية إلا في حدود القطعة التجارية فقط.
- أن يتم معالجة المباني معمارياً عند بداية تصميم المشروع (معالجة معمارية أصلية) وذلك مراعاة لخصوصية للمناطق المجاورة.
- يتم تقديم دراسة تربة وفقاً للتعليمات المنظمة لدراسة تقارير التربة.
- تقديم دراسة مرورية توضح انعكاس المشروع على الحركة المرورية.
- التنسيق مع الجهات الخدمية حيال استيعاب الشبكات للزيادة الناتجة من الارتفاعات
- أخذ موافقة هيئة الطيران المدني علي ارتفاع المشروع في حالة وقوع المشروع في مسار هبوط وإقلاع الطائرات.

٤-١-٥ اعتماد 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 ومدى إستيفائها لمتطلبات الضوابط والإشترطات الفنية المطلوبة ويتم إعتادها من قبل معالي الأمين.
- يلزم تطبيق ما ورد بالدليل الإجرائي للمتطلبات المرورية للمنشآت 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 .

٢-٥ منطقة حرفية وصناعات صغيرة (ص)

وتخضع للوائح والاشتراطات المعمول بها في وزارة الشؤون البلدية والقروية

٣-٥ منطقة إستخدامات حكومية (ج)

١-٣-٥ الإستعمالات المشروطة المسموح بها: -

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

أ) يسمح في منطقة الإستخدامات الحكومية (ج) بالإستعمالات الحكومية وشبه الحكومية الصادرة لها لوائح و إشتراطات تنظيمية مثل (المدارس المستشفيات.. إلخ) 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 الشؤون البلدية والقروية رقم ٤٥٦٤٤ بتاريخ ١٤٢٨/٧/٤هـ المبني على الأمر السامي رقم ٩٣١١ بتاريخ ١٤٠٣/٤/٢٢هـ الإلحاقى للأمر السامي رقم ١٨٥٧٨/ب/٣ بتاريخ ١٤٠٢/٨/٣هـ ووفق الضوابط التالية:

١. أن يكون ذلك في أضيح الحدود التي يكون الامتداد الرأسي هو المجال الوحيد للتمدد.
٢. أن لا يزيد الإرتفاع عن دورين كحد أقصى عن الإرتفاع المعتمد.
٣. أن يتم معالجة الفتحات في الأدوار المضافة بحيث تمنع كشف المجاورين بأن يتم توجيه تلك الفتحات إلى الداخل ما أمكن وأن تكون الفتحات عالية قريبة من السقف.
٤. أن لا يكون الموقع ملاصق لأي أرض مخصصة للسكن.
٥. أن يكون الموقع مخصص للإستعمال الذي يتم لأجله زيادة الإرتفاع حسب المخططات المعتمدة.
٦. أن يتم توفير مواقف كافية للسيارات وفقاً لما ورد بالبند ٧-٦ من هذا النظام.
٧. في حالة الموافقة يتم إعداد محضر تتعهد فيه الجهة المعنية بالإلتزام بالضوابط المنصوص عليها.

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

جدول رقم (١٠) إشتراطات وأنظمة البناء للمناطق غير السكنية بمدينة رفحاء

نسبة البناء	أنظمة البناء				الترميز	الاستعمال المقترح
	الإرتداد الخلفي	الإرتداد الجانبي	الإرتداد الأمامي	الإرتفاع المقترح		
	طبقاً لإشتراطات وزارة الشؤون البلدية والقروية			دور واحد	ص	صناعي
	طبقاً لإشتراطات وزارة الشؤون البلدية والقروية			يسمح بالمنشآت الخفيفة دور واحد	م-ف	مناطق مفتوحة
	طبقاً لإشتراطات وزارة الشؤون البلدية والقروية			يسمح بالمنشآت الخفيفة دور واحد	ت	مناطق ترفيهية
	طبقاً لإشتراطات وزارة الشؤون البلدية والقروية				ح	حكومي
	طبقاً لإشتراطات وزارة الشؤون البلدية والقروية				س-ح	إستراحات
	طبقاً لإشتراطات وزارة الشؤون البلدية والقروية				أ-غ	أحواش أغنام

خريطة رقم (٨) الاستعمالات غير السكنية بمدينة رفحاء

الفصل السادس: الإستعمالات المشروطة

الإستعمالات المشروطة هي الإستعمالات التي قد تكون مناسبة لمنطقة معينة ولكنها بسبب ضرورة توفر شروط خاصة في موقعها، أو بسبب خصائص مميزة أخرى تتطلب مراجعة وموافقة خاصة بها، وعند الإذن بإستعمال مشروط يسمح للإدارة العامة للتخطيط العمراني أن تقترح أية شروط إضافية تراها ضرورية لحماية مصالح العقارات المجاورة أو المدينة بأكملها وذلك 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 اللافقات 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 الموضوعه 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.

١-٦ الأنشطة التجارية داخل الأحياء السكنية

١-١-٦ الأنشطة التجارية المسموحة داخل الأحياء السكنية وغير الشوارع التجارية ، مثل:

- بقالة (مواد غذائية).
- بيع الفواكه والخضار.
- مخبز عربي.
- قرطاسية.
- نقطة استلام وتسليم ملابس (فرع مغسلة). - كافتريا - او ما تراه اللجنة العليا للتخطيط مناسب .

١-٦-٢ الضوابط والإشترطات :-

(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 (٢٣٦م^٢) ولا يقل عن اربعة وعشرين متراً مربعاً (٢٢٤م^٢)، أو المساحات التي يرخص بها من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية.

- ت) لا تقل واجهة المحل عن ثلاثة أمتار (٣م) ولا تزيد عن ثمانية أمتار (٨م) كحد أقصى.
- ث) 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.
- ج) 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).
- ح) يجب أن تكون بعيدة عن الشوارع التجارية المعتمدة والقائمة مسافة لا تقل عن مائة وخمسين متراً (١٥٠م).
- خ) يجب ألا يزيد إرتفاع المحل التجاري عن أربعة أمتار (٤م) وبدون ميزانين ولا يسمح بالبناء فوقه إذا كان المحل يقع ضمن الإرتداد الأمامي للمبني.
- د) يجب أن تكون المسافة الفاصلة بين كل نشاط ومثيله لا تقل عن خمسمائة متر (٥٠٠م) بواقع دائرة تخديم نصف قطرها مائتان وخمسون متراً (٢٥٠م).
- ذ) 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.

٢-٦ الوحدة التخطيطية الخاصة

- يسمح التصريح بتنمية وحدة تخطيطية خاصة باعتبارها إستعمالاً مشروطاً مع مراعاة الشروط والمعايير التالية:
- 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.
- لا يسمح ان تزيد نسبة البناء في الوحدة التخطيطية الخاصة عن (٢٥%) من مساحة الوحدة.
- لا يسمح أن تقل مساحة الوحدة التخطيطية الخاصة عن عشرين ألف متراً مربعاً (٢٠,٠٠٠م^٢).
- لا يسمح أن يزيد إرتفاع المباني عن طابقين في الوحدة التخطيطية الخاصة أو عن ثمانية أمتار (٨م) أخذاً بأقل الإرتفاعين.
- 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.
- يجب أن تكون تنمية الوحدة التخطيطية الخاصة متمشية مع المخططات المحلية والتفصيلية ومنسجمة مع التنمية المحيطة مع ربطها بشبكة الطرق.
- 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.

٣-٦ اللوحات الإعلانية (اللافتات)

١-٣-٦ صنفتم جميع اللوحات الإعلانية على أنها مشروطة لئلا يتسنى للبلديات والإدارات المعنية مراجعة موادها ومواقعها قبل الترخيص بتركيبها وذلك حماية للخريطة العامة للمدينة.

٢-٣-٦ تدرس تصاميم اللوحات الإعلانية ومساحاتها وعلاقتها بالمبنى أو الممتلكات وفقاً للإشترطات الفنية للوحات الدعائية والإعلان والمعدة من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية أو إدارة للتخطيط العمراني بالأمانة.

٣-٣-٦ إشترطات عامة:-

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

ث) 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.

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

خ) مراعاة تركيب اللوحات وإبرازها بطريقة فنية يتضمن تناسقها مع غيرها من اللوحات الأخرى وألا تؤثر على الواجهة الحضارية للمبنى أو الشارع.

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

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

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

الفصل السابع: اشتراطات عامة

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

١-٧ إستدامة المباني

نظراً لأهمية عنصر الإستدامة بالمباني وتحقيق مفهوم المباني الخضراء الصديقة للبيئة يتم الإلتزام بالضوابط التالية:-
١-٧-١ إلزام المطور او المستثمر او المالك بإتخاذ كافة الإحتياطات والإجراءات وإستخدام المواد التي ترشد إستهلاك الطاقة الكهربائية والمياه في المباني بشكل عام وفقاً للكود السعودي للبناء.

١-٧-٢ بالنسبة للمشاريع الصحية (المستشفيات، المستوصفات، المراكز الصحية، ... الخ) يلزم أصحابها بتجميع وفرز النفايات الطبية بمعزل عن النفايات الأخرى والتخلص منها بطريقة آمنة لا تؤثر على المجاورين ولا على البيئة المحيطة .

١-٧-٣ بالنسبة للمشاريع التي تزيد مساحة المباني فيها عن خمسة آلاف متر مربع (٥٠٠٠ م^٢) فيشترط ما يلي:
١-٧-٣-١ تقديم دراسة لتحليل الإستهلاك السنوي للطاقة في جميع عناصر المبنى شاملة الإضاءة وتكييف الهواء والمعدات، وكذلك إستهلاك المياه ومعدلات الصرف وإقتراح الحلول والمعالجات الفنية لترشيد الإستهلاك لهذه العناصر.

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

١-٧-٣-٣ الإلتزام بالمعايير الفنية التي ترشد إستهلاك الطاقة

١-٧-٣-٤ تشريد إستهلاك المياه حسب إشتراطات ومعايير وزارة المياه

١-٧-٣-٥ التقييد بمتطلبات ذوي الإحتياجات الخاصة

١-٧-٣-٦ تطبيق الشروط العامة للسلامة والنظافة.

١-٧-٣-٧ أخذ موافقة الدفاع المدني.

١-٧-٣-٨ أخذ موافقة هيئة الطيران المدني.

٢-٧ الحدود الدنيا والقصى لإرتفاعات الطوابق

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

١- صافي الطابق في المباني السكنية (العماثر) 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 (٥,٤م).

- 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 أضلاعها، فيجب عند التصميم مراعاة الحد الأقصى للإرتفاع المسموح به نظاماً للشوارع المحيطة بقطعة الأرض مما قد ينتج عنه مبني متدرج الشكل وفي حالة اطلالة القطعة على شارعين متظاهرين مختلفي المنسوب يسمح بفصل المبنى انشائياً.

٣-٧ إرتدادات

- ١-٣-٧ 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 وممرات المشاة للطوابق العلوية بالمبنى بمقدار ١/١٠ عرض الشارع او ممر المشاة بحد أقصى (١,٥م) كما يستثنى من ذلك بناء الملاحق الأرضية فقط ضمن مناطق الإرتدادات.
- ٢-٣-٧ في المناطق التي يسمح بالبناء بها على الصامت تعفي من تطبيق نظام الإرتدادات ولكن يجب ان تكون المباني مفصولة إنشائياً عن بعضها البعض وكذلك الحال للدوبلكسات المبنية بنظام البناء على الصامت .
- ٣-٣-٧ يجب إحترام خط التنظيم المعتمد لكافة الشوارع والمحاور التجارية، ولا يسمح بالبناء خارجها.
- ٤-٣-٧ الإلتزام بالإرتدادات النظامية وفقاً للضوابط والإشترطات المحددة لها ضمن أنظمة البناء لكل منطقة ووفقاً لأنظمة الإرتدادات للشوارع والمحاور التجارية بحسب الجداول الواردة بأطالس المخططات المحلية.

٤-٧ الملاحق الأرضية

- ١-٤-٧ السماح ببناء الملاحق الأرضية بالفلل السكنية فقط بنسبة لا تزيد عن (١٠%) من مساحة الأرض الكلية.
- ٢-٤-٧ أن تبعد عن المبنى الرئيسي بإرتداد لا يقل عن (١,٥م).
- ٣-٤-٧ تكون جميع الملاحق من دور واحد فقط و بإرتفاع السور الخارجي للمبنى أو ارتفاع لا يزيد عن ٣م.
- ٤-٤-٧ يشترط أن تكون كافة الفتحات (التكييف والشبابيك والأبواب وفتحات التهوية) مطلة على الداخل.
- ٥-٤-٧ يسمح بتوزيع مساحة الملاحق الأرضية في أمام المبنى وخلفه على أن لا تزيد مجموع مساحتها عن النسبة المقررة للملاحق.

٥-٧ الملاحق العلوية

- ١-٥-٧ يسمح ببناء الملحق العلوي في مباني الفلل السكنية والعمائر التجارية والإستثمارية والإدارية بنسبة لا تزيد عن (٥٠%) من مساحة الدور الأخير وترخص كوحدات مستقلة .
- ٢-٥-٧ يحدد موقع الملحق حسب رغبة المواطن بعد موافقة الامانة والبلدية المختصة.
- ٣-٥-٧ يشترط أن تكون كافة الفتحات (التكييف والشبابيك والأبواب وفتحات التهوية) معالجة معماريا مع عدم كشف المجاورين ويمنع عمل فتحات جهة المجاورين في مناطق الفلل السكنية اذا كانت تكشف المجاورين.
- ٤-٥-٧ لا يزيد إرتفاع الملحق عن إرتفاع بيت الدرج أو عن ثلاثة أمتار ونصف المتر (٣,٥م) كحد أقصى.
- ٥-٥-٧ يسمح بإستخدام الملحق العلوي كوحدة منفصلة.
- ٦-٥-٧ إذا زاد عدد الوحدات السكنية في الملحق عن وحدة سكنية واحدة يلزم تأمين موقف سيارة لكل وحدة سكنية جديدة .
- ٧-٥-٧ يلزم التأكد من عدم وجود مخالفات سابقة بالنسبة للمباني القائمة وتصحيح وضعها إن وجدت قبل السماح بإعطاء رخصة بناء لإضافة الملحق .
- ٨-٥-٧ إحضار صاحب المبني شهادة تحمل للمبني من مكتب هندسي معتمد .

٦-٧ مواقف السيارات خارج الشارع

- ١-٦-٧ يجب في وقت بناء أية منشأة أو توسيع أي منشأة قائمة أو تغيير إستخدام منشأة قائمة تأمين العدد المطلوب من مواقف السيارات خارج الشارع.
- ٢-٦-٧ عندما يكون عدد المواقف المطلوبة منسوبا إلى مساحة المبني فتحسب إجمالي مساحة الطوابق لكل إستخدام بالمبنى وتجمع مع بقية متطلبات الإستخدامات الأخرى لخريطة العدد الإجمالي 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.
- ٣-٦-٧ عندما يكون عدد مواقف السيارات منسوبا إلى عدد الموظفين فيحسب عدد الذين يشغلون في العقار بما في ذلك الملاك أو بحسب ما تقرضه دراسة جدوى المشروع من عدد الموظفين الذين يشغلون في العقار بما في ذلك الملاك وتجبر في كل الأحوال كسور المواقف أو المساحة المطلوبة إلى موقف كامل.
- ٤-٦-٧ عندما يكون عدد مواقف السيارات منسوبا إلى عدد الوحدات فتحسب إجمالي عدد الوحدات لكل إستخدام بالمبنى وتجمع مع بقية متطلبات الإستخدامات الأخرى لخريطة العدد الأجمالي لمواقف السيارات المطلوبة.
- ٥-٦-٧ يمكن توفير مواقف السيارات الواجب تأمينها خارج الشارع ما امكن في الموقع نفسه أو في موقع آخر بحيث لا يبعد عن الموقع الرئيسي بأكثر من ٣٠ متر على أن تربط وثيقة الملكية للموقع الآخر مع وثيقة الملكية للموقع الأساسي بحيث لا يمكن التصرف بأي من الوثيقتين على حده إلا بعد زوال سبب الربط.

٦-٦-٧ يجب دراسة تصاميم المساحات المعدة لمواقف السيارات وفقاً للإشترطات والمعايير الفنية لها والمعدة من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية.

٧-٦-٧ يلزم التقيد بما ورد باللوائح والأنظمة الخاصة بجميع الأنشطة والإستخدامات التي صدرت أو ستصدر لها لوائح وتنظيمات خاصة من قبل مقام وزارة الشؤون البلدية والقروية أو الجهات ذات العلاقة.

٨-٦-٧ يتم توفير مواقف السيارات المطلوبة كما يلي بالجدول رقم (١٢):

جدول رقم (١١) معدلات مواقف السيارات طبقاً للاستخدامات المختلفة

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

٩-٦-٧ في المباني السكنية:-

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

١٠-٦-٧ الإستثناء من مواقف السيارات:-

- يستثني هذا النظام الأراضي الواقعة بالمناطق المركزية أو ضمن المناطق التي يصرح بالبناء فيها بنسبة بناء (١٠٠%).
- قطع الأراضي المطلة على الشوارع التجارية المعتمدة سابقاً بالبناء على الصامت على ان تقوم الامانة بدراسة توفير مواقف السيارات اللازمة.

٧-٧ تطبيق النظام على المباني القائمة:

في حالة طلب زيادة الإرتفاع للمباني القائمة أو تعديل الإستخدام يتم التمشى بالضوابط والإشترطات التالية:

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

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

٣-٧-٧ 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.

٤-٧-٧ لا يتم إصدار رخصة الإضافة المطلوبة للمبنى إلا بعد قيام المالك بتنفيذ مواقف السيارات ورفاق شهادة بتنفيذ المواقف بالعدد والمواصفات المطلوبة من مكتب إستشاري معتمد وكذلك ارفاق شهادة الأمن والسلامة المشار إليها في الفقرة السابقة وتوفير حاوية لجمع ونقل أنقاض البناء.

٨-٧ التقييد 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.

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

١-٨-٧-١ تجزئة الأراضي المراد تشييد بناء سكني عليها والمباني القائمة بنظام (الدوبلكس):

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

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

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

(د) يكون حد التقسيم مستقيماً ويسمح بانكسار لمرة واحدة .

ه) لا يقل الإرتداد بين المباني المنفصلة عن (م٢) 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.

٢-٨-٧ التحميل خارج الشوارع:-

يجب في المباني وغيرها من المنشآت التي تعمل في استلام أو توزيع البضائع أو غيرها من المواد وتعتمد على الشاحنات أن تهيئ مساحة للتحميل والتفريغ خارج الشوارع تكون كافية للإستعمال المقصود على أن لا يقل عمقها عن (م٦).

٣-٨-٧ فراغ الرؤية عند تقاطع الشوارع (الشطفات):-

يجب الإحتفاظ بمساحة للرؤية الواضحة (فراغ الرؤية) عند أركان جميع قطع الأراضي المطلة على تقاطع شارعين. ويجب ألا تشغل هذه المساحة أي جدار أو سياج أو مزروعات أو أي عائق آخر يحجب الرؤية يزيد 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 ضلعا من خطي تنظيم الشارعين وضلعه الثالث من خط يعبر ركن قطعة الأرض وفي جميع المناطق يجب ألا تقل هذه المسافة عن ٥/١ عرض الشارع المطل عليه الضلع الأكبر بما لا يزيد عن (م٤).

٤-٨-٧ المهنة المنزلية:-

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

١-٤-٨-٧ لا يسمح بإستخدام أكثر من شخص واحد من غير أفراد العائلة المقيمة في المكان.

٢-٤-٨-٧ يجب أن يكون إستعمال المسكن لمزاولة مهنة منزلية إستعمالاً تبعياً واضحاً ولا يسمح أن يستغل أكثر من (١٠%) من مساحة البناء للمهنة المنزلية.

٣-٤-٨-٧ لا يسمح بأية مبيعات بالتجزئة أو بالجملة.

٧-٨-٤-٤ لا يسمح بتخزين أية مواد خارج المسكن.

٧-٨-٤-٥ لا يسمح بإستعمال لافتات تجاوز ما هو مسموح به في مواقع المهنة المنزلية.

٧-٨-٤-٦ يحظر مزاوله أية مهنة منزلية مقلقة للراحة بسبب الضوضاء أو الرائحة الكريهة أو الدخان أو الغبار أو الغاز.

٩-٧ طبق الميزانين:-

طبق 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:

٧-٩-١ أن يكون طابق الميزانين جزء مكمّل لإستعمال الطابق الأرضي التجاري وليس طابقاً منفصلاً ولا يستخدم كمستودع .

٧-٩-٢ ألا يتعدى مسطح أرضية طابق الميزانين (٦٠%) من مسطح الطابق الأرضي التجاري الذي يعد طابق الميزانين جزءاً منه.

٧-٩-٣ أن ترتد واجهة طابق الميزانين مسافة لا تقل عن ٣ أمتار عن واجهة المحل.

٧-٩-٤ في المباني التي تشمل طابق الميزانين، يجب ألا يزيد إرتفاع الطابق الأرضي وطابق الميزانين عن ستة أمتار (٦م).

٧-٩-٥ يجب أن يكون طابق الميزانين متصلاً بالطابق الأرضي بواسطة درج داخلي مستقل وغير متصل بالدرج الرئيسي للمبنى أو المصعد.

٧-٩-٦ يجب ألا يبني جدار يمنع إطلالة طابق الميزانين على الطابق الأرضي.

٧-٩-٧ يجب ألا يكون لطابق الميزانين نوافذ خارجية.

٧-٩-٨ إذا لم يتم التقيد بأحد هذه المعايير فيعتبر طابق الميزانين بمثابة الدور الأول بالمبنى ويطبق عليه إشرطاطات الطوابق العلوية.

٧-٩-٩ 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 شكل من الأشكال بدور الميزانين أو بالمداخل التي تصل للأدوار العليا.

٧-٩-١٠ يتم معالجة الواجهات الرئيسية للمباني التجارية الجديدة والتي لا يرغب ملاكها بتنفيذ دور الميزانين فيها بطريقة معمارية متناسقة مع المباني المجاورة التي يوجد بها دور ميزانين من حيث الإرتفاع وتناسب الواجهات وغيرها وأن تكون بإرتفاع (٦م).

١٠-٧ الإستثناءات

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

١-١٠-٧-١ الإستعمالات أو المنشآت غير المتطابقة مع الأنظمة:-

١-١-١٠-٧-١ 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.

١-١-١٠-٧-٢ يسمح بالإستمرار في إستعمال منشأة مرخصة غير متطابقة مع النظام ويسمح تعديلها أو توسعتها إذا لم يكن في التعديل أو التوسعة مزيد من الخروج على معايير هذا النظام، ما لم يصدر قراراً بمنع هذا الإستخدام في المنطقة الواقعة بها.

١-١-١٠-٧-٣ 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 امكانها الدائمة وربطت بطريقة دائمة).

١-١-١٠-٧-٤ إذا وافق إستعمال غير متطابق مع هذا النظام لمدة سنة وجب أن يكون إستعمال العقار بعد ذلك مطابقاً للنظام.

١-١-١٠-٧-٥ إذا هلكت منشأة غير مطابقة للنظام أو منشأة تشمل إستعمالاً غير مطابق للنظام وكان هلاكها لأي سبب وبمقدار يزيد على (٥٠%) يجب أن تكون أية منشأة تقام على العقار أو أي إستعمال له في المستقبل مطابق لهذا النظام.

١-١٠-٧-٢ الإستثناءات من شرط إرتفاع البناء:-

١-٢-١٠-٧-١ يستثنى من حساب الإرتفاع طوابق القبو التي تنشأ تحت مستوى سطح الأرض وطابق الميزانين والطوابق التي تنشأ فوق مستوى سطح الأرض المخصصة كمواقف للسيارات بالكامل أو التي تخصص كغرف ميكانيكا وتكييف وكهرباء والملاحق العلوية.

١-٢-١٠-٧-٢ المنشآت البارزة رأسياً كخزانات المياه والأبراج والقباب وحجرة ماكينات المصاعد والسلالم وسواري الأعلام ومكائن التكييف وما شابه ذلك من المنشآت مما لا يستعمل لإيواء الناس لا تخضع لما هو مقرر في هذا النظام من قيود على إرتفاع البناء.

١-٢-١٠-٧-٣ يمكن تخصيص مناطق محددة ضمن المخططات الجديدة بإستعمال وإرتفاع معين بحيث لا تزيد مساحة هذه المناطق عن (١٠%) من مساحة المخطط.

٧-١٠-٣ 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 لببيت الدرج يجب أن لا يزيد بروزه عن متر واحد (١م).

٧-١١ التعديلات

٧-١١-١ التصريح:-

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

٧-١١-١-١ في حالة وجود خطأ في التحديد الأصلي لمناطق إستعمالات الأراضي منذ البداية.

٧-١١-١-٢ في حالة أن مناطق إستعمالات الأراضي الحالية تمثل عبئاً على الملاك وأن التقسيم الحالي غير ضروري للصالح العام.

٧-١١-١-٣ في حالة نمو المنطقة بصورة غير متطابقة مع إشتراطات المنطقة أي عن طريق منح إستثناءات من الأنظمة قبل صدور هذا النظام.

٧-١١-١-٤ في حالة تغيير الأوضاع منذ آخر تحديد لمناطق إستعمالات الأراضي والتعديل سوف يكون للصالح العام وسلامة وصحة المواطنين.

٧-١١-١-٥ يتم رفع طلب التصريح بتعديل خريطة إستعمالات الأراضي من قبل الإدارة العامة للتخطيط العمراني مشفوعاً بالأسباب والمبررات لطلب التعديل ومتضمناً التعديلات المطلوبة إلى اللجنة العليا للتخطيط لدراسة الطلب وإقراره من أمين المنطقة أو من يخوله.

٧-١١-٢ 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:

٧-١١-٢-١ تقديم دراسة متطلبات الحركة المرورية لباقي الحي أو المنطقة التخطيطية.

٧-١١-٢-٢ دراسة مسارات كافة المرافق العامة المارة بالموقع بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة.

٧-١١-٢-٣ تجنب الغاء الخدمات والانشطة الضرورية بالحي أو المنطقة التخطيطية كالمدارس والمساجد وما شابهها من الخدمات الحكومية.

٤-٢-١١-٧ أن تكون مداخل المنطقة من طرق لا يقل عرضها عن (٣٠م) ان أمكن او حسب ما تراه اللجنة العليا للتخطيط .

٥-٢-١١-٧ المحافظة على نسبة البناء المقررة لكل إستخدام ونسب التخطيط النظامية.

٦-٢-١١-٧ أن لا يؤثر التعديل على البيئة سلباً مع المحافظة على مجاري السيول وتقديم دراسة عن تصريف السيول في حالة وقوع المنطقة في منطقة تهديد السيول.

٧-٢-١١-٧ الإلتزام بالإشتراطات والمعايير الفنية المعتمدة لتخطيط وتصميم المواقع.

٨-٢-١١-٧ يجب أن تكون التعديلات متوافقة مع إشتراطات وأنظمة البناء لمنطقة الإستخدام الواقعة ضمنه.

٩-٢-١١-٧ يتم العرض عن طلب التعديل بعد إجراء الدراسات السابقة على اللجنة العليا للتخطيط بالأمانة.

١٠-٢-١١-٧ أخذ موافقة أمين المنطقة على هذا التعديل .

١٢-٧ مخالفة إشتراطات وأنظمة البناء

أي مخالفة لإشتراطات وضوابط أنظمة البناء الواردة بهذا النظام يتم التعامل معها وفق ما ورد بلائحة الغرامات والجزاءات للمخالفات البلدية الصادرة بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (٢١٨) في ٦/٨/٤٢٢هـ أو أية أنظمة تصدر بهذا الشأن مستقبلاً من قبل الجهات ذات الصلاحية.

الفصل الثامن : ضوابط التنمية العمرانية داخل النطاق العمراني

١-٨ ضوابط التنمية العمرانية داخل مرحلة النطاق العمراني حتى نهاية ١٤٤٠هـ:

أ- ضوابط تخطيط الاراضي التي مساحتها أكبر من أو تساوي ٥٠٠ الف م^٢

❖ البديل الاول

- زفلة شوارع المخطط
- تمديد شبكات الصرف الصحي والكهرباء بالمخطط
- تمديد شبكة المياه بالمخطط (في حالة وجود شبكة رئيسية او مصدر)
- تصريف السيول

❖ البديل الثاني

- زفلة شوارع المخطط
- تمديد شبكات الصرف الصحي والكهرباء بالمخطط
- التنازل عن اراضي مواقع الخدمات العامة داخل المخطط وافراغها للجهات المستفيدة.

ب- ضوابط تخطيط الاراضي التي مساحتها اكبر من او تساوي ٤٠ الف متر مربع واقل من ٥٠٠ الف متر مربع

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

(١) في حالة رغبة المالك افراغ جميع قطع الاراضي بالمخطط (افراغ كلي)

❖ البديل الاول

- زفلة شوارع المخطط
- تمديد شبكات الصرف الصحي والكهرباء بالمخطط
- تمديد شبكة المياه بالمخطط (في حالة وجود شبكة رئيسية او مصدر)
- تصريف السيول

❖ البديل الثاني

- زفلة شوارع المخطط
- تمديد شبكات الصرف الصحي والكهرباء بالمخطط
- التنازل عن اراضي مواقع الخدمات العامة داخل المخطط وافراغها للجهات المستفيدة.

(٢) في حالة وجود اكثر من خلية سكنية بالمخطط (الحد الادني لمساحة الخلية السكنية ٤٠ الف متر مربع) ورغبة المالك في افرغ قطع الاراضي داخل اي خلية سكنية (افراغ جزئي)

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

ج- ضوابط تخطيط الاراضي التي مساحتها اكبر من او تساوي ١٠ الف متر مربع واقل من ٤٠ الف متر مربع

- زفلتة شوارع المحيطة بالمخطط
- تمديد شبكات الصرف الصحي والكهرباء بالشوارع المحيطة بالمخطط
- تمديد شبكة المياه بالشوارع المحيطة بالمخطط (في حالة وجود شبكة رئيسية او مصدر)

د- ضوابط تخطيط الاراضي التي مساحتها اقل من ١٠ الف متر مربع

- بدون اشتراطات

٢-٨ ضوابط التنمية العمرانية داخل مرحلة النطاق العمراني ١٤٤٠-١٤٤٥هـ:

أ- ضوابط تخطيط الاراضي التي مساحتها أكبر من أو تساوي ٥٠٠ الف م^٢

- زفلتة شوارع المخطط
- تمديد شبكات الصرف الصحي والكهرباء بالمخطط
- تمديد شبكة المياه بالمخطط (في حالة وجود شبكة رئيسية او مصدر)
- تصريف السيول
- ربط الموقع باقرب طريق رئيسي
- انشاء نسبة لا تقل عن ٢٥% من المباني السكنية بالمخطط
- التنازل عن اراضي مواقع الخدمات العامة داخل المخطط وافرغها للجهات المستفيدة

ب- ضوابط تخطيط الاراضي التي مساحتها اكبر من او تساوي ٤٠ الف متر مربع واقل من ٥٠٠ الف متر مربع

يمكن لاصحاب هذه الاراضي الاختيار بين تنفيذ الضوابط لكامل المخطط ومن ثم افرغ جميع قطعه او تنفيذ الضوابط لجزء من المخطط ومن ثم افرغ قطع الاراضي بذلك الجزء فقط كالتالي:

(١) في حالة رغبة المالك افرغ جميع قطع الاراضي بالمخطط (افراغ كلي)

- زفلة شوارع المخطط
 - تمديد شبكات الصرف الصحي والكهرباء بالمخطط
 - تمديد شبكة المياه بالمخطط (في حالة وجود شبكة رئيسية او مصدر)
 - تصريف السيول
 - ربط الموقع باقرب طريق رئيسي
 - انشاء نسبة لا تقل عن ٢٥% من المباني السكنية بالمخطط
 - التنازل عن اراضي مواقع الخدمات العامة داخل المخطط وافراغها للجهات المستفيدة
- (٢) في حالة وجود اكثر من خلية سكنية بالمخطط (الحد الادني لمساحة الخلية السكنية ٤٠ الف متر مربع) ورغبة المالك في افراغ قطع الاراضي داخل اي خلية سكنية (افراغ جزئي)

- زفلة الشوارع المحيطة بالمخطط
 - تمديد شبكات الصرف الصحي والكهرباء بالشوارع المحيطة بالمخطط
 - تمديد شبكة المياه بالشوارع المحيطة بالمخطط (في حالة وجود شبكة رئيسية او مصدر)
 - زفلة الشوارع وتمديد شبكات الصرف الصحي والكهرباء بشوارع الخلية السكنية المراد افراغها.
 - تمديد شبكة المياه بشوارع الخلية السكنية المراد افراغها (في حالة وجود شبكة رئيسية او مصدر)
 - ربط الموقع باقرب طريق رئيسي
 - انشاء نسبة لا تقل عن ٢٥% من المباني السكنية بالمخطط
 - التنازل عن اراضي مواقع الخدمات العامة داخل المخطط وافراغها للجهات المستفيدة
- ج- ضوابط تخطيط الاراضي التي مساحتها اكبر من او تساوي ١٠ الف متر مربع واقل من ٤٠ الف متر مربع

- زفلة الشوارع المحيطة بالمخطط
 - تمديد شبكات الصرف الصحي والكهرباء بالشوارع المحيطة بالمخطط
 - تمديد شبكة المياه بالمخطط (في حالة وجود شبكة رئيسية او مصدر)
 - ربط الموقع باقرب طريق رئيسي
 - انشاء نسبة لا تقل عن ٢٥% من المباني السكنية بالمخطط
- د- ضوابط تخطيط الاراضي التي مساحتها اقل من ١٠ الف متر مربع

- زفلة شوارع المخطط
- انشاء نسبة لا تقل عن ٢٥% من المباني السكنية بالمخطط

٣-٨ ضوابط التنمية العمرانية داخل مرحلة النطاق العمراني ١٤٤٥-١٤٥٠هـ:

أ- ضوابط تخطيط الاراضي التي مساحتها أكبر من أو تساوي ٥٠٠ الف م^٢

- زفلة شوارع المخطط
- تمديد شبكات الصرف الصحي والكهرباء بالمخطط
- تمديد شبكة المياه بالمخطط (في حالة وجود شبكة رئيسية او مصدر)
- تصريف السيول
- ربط الموقع بأقرب طريق رئيسي
- انشاء نسبة لا تقل عن ٥٠% من المباني السكنية بالمخطط
- التنازل عن اراضي مواقع الخدمات العامة داخل المخطط وافرغها للجهات المستفيدة

ب- ضوابط تخطيط الاراضي التي مساحتها أكبر من أو تساوي ٤٠ الف متر مربع وقل من ٥٠٠ الف متر مربع

يمكن لأصحاب هذه الاراضي الاختيار بين تنفيذ الضوابط لكامل المخطط ومن ثم افرغ جميع قطعه او تنفيذ الضوابط لجزء من المخطط ومن ثم افرغ قطع الاراضي بذلك الجزء فقط كالتالي:

(١) في حالة رغبة المالك افرغ جميع قطع الاراضي بالمخطط (افرغ كلي)

- زفلة شوارع المخطط
- تمديد شبكات الصرف الصحي والكهرباء بالمخطط
- تمديد شبكة المياه بالمخطط (في حالة وجود شبكة رئيسية او مصدر)
- تصريف السيول
- ربط الموقع بأقرب طريق رئيسي
- انشاء نسبة لا تقل عن ٥٠% من المباني السكنية بالمخطط
- التنازل عن اراضي مواقع الخدمات العامة داخل المخطط وافرغها للجهات المستفيدة

(٢) في حالة وجود اكثر من خلية سكنية بالمخطط (الحد الأدنى لمساحة الخلية السكنية ٤٠ الف متر مربع) ورغبة

المالك في افرغ قطع الاراضي داخل اي خلية سكنية (افرغ جزئي)

- زفلة الشوارع المحيطة بالمخطط
- تمديد شبكات الصرف الصحي والكهرباء بالشوارع المحيطة بالمخطط
- تمديد شبكة المياه بالشوارع المحيطة بالمخطط (في حالة وجود شبكة رئيسية او مصدر)
- زفلة الشوارع وتمديد شبكات الصرف الصحي والكهرباء بشوارع الخلية السكنية المراد افرغها
- تمديد شبكة المياه بشوارع الخلية السكنية المراد افرغها (في حالة وجود شبكة رئيسية او مصدر)
- ربط الموقع بأقرب طريق رئيسي

- انشاء نسبة لا تقل عن ٥٠% من المباني السكنية بالمخطط
- التنازل عن اراضي مواقع الخدمات العامة داخل المخطط وافرغها للجهات المستفيدة

ج- ضوابط تخطيط الاراضي التي مساحتها اكبر من او تساوي ١٠ الف متر مربع واطل من ٤٠ الف متر مربع

- زفلة الشوارع المحيطة بالمخطط
- تمديد شبكات الصرف الصحي والكهرباء بالشوارع المحيطة بالمخطط
- ربط الموقع باقرب طريق رئيسي
- انشاء نسبة لا تقل عن ٥٠% من المباني السكنية بالمخطط

د- ضوابط تخطيط الاراضي التي مساحتها اقل من ١٠ الف متر مربع

- زفلة شوارع المخطط
- ربط الموقع باقرب طريق رئيسي
- انشاء نسبة لا تقل عن ٥٠% من المباني السكنية بالمخطط

الفصل التاسع: الخلاصة والتوصيات

رسمت وثيقة الاشتراطات وضوابط البناء لمدينة رفحاء ملامح التنمية العمرانية للمدينة، بما يضمن ايجاد هوية عمرانية مميزة للمدينة تبرز شخصيتها المكانية واهميتها على كافة الاصعدة تاريخيا وثقافيا واقتصاديا انطلاقا من دورها التنموي كمركز نمو اقليمي واحدى المدن الرئيسية بمنطقة الحدود الشمالية، وبما يضمن وضعها على خريطة التنافسية بكافة مؤشراتها مع المراكز الحضرية على المستويات الاقليمية والوطنية، وهي قادرة على ذلك بما تملكه من اصول ومقومات متفردة وادارة رشيدة.

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

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

ويمكن تحديد أهم ما خرجت به الوثيقة لمستقبل مدينة رفحاء على النحو التالي:

- تهيئة البيئة العمرانية لمدينة رفحاء لجذب الاستثمارات بكافة مجالاتها، خاصة مع تحديد بعض المناطق الريادية على مستوى المدينة كنقاط جذب للمستثمرين والمطورين على مستوى المدينة.
- تحفيز الاستثمار نحو سرعة تنمية وتطوير المناطق القديمة بالمدينة، وذلك من خلال سياسات تشجيعية تعمل على ادماج الاراضي صغيرة المساحة وتحقيق اقصى استفادة منها بمنح ارتفاعات اعلى بهذه المناطق، وذلك بما لا يخل من الصورة البصرية للمدينة ونظامها العمراني وخصوصية المجاورين.
- الحماية والحفاظ على المناطق السكنية بتوفير بيئة سكنية سوية لها خصوصيتها، سواء من خلال ضبط العلاقة البصرية بين هذه المناطق والمناطق الاخرى المميزة، وكذلك بنقل الانشطة المقلقة للراحة كالورش والمستودعات... الخ ومنع اي منشآت جديدة من هذه الانشطة.

- تحقيق الكفاءة الامثل لاستخدام الارض داخل المدينة، مما يعمل على تحقيق المردود الاقتصادي للتنمية بما لا يخل بالابعاد الاجتماعية والبيئية والبصرية للمدينة.
- الزام كافة الانشطة الحالية والمقترحة بتوفير المواقع اللازمة للسيارات وفقا للاسس والمعايير التخطيطية.
- تطوير وموائمة التشريعات والقوانين العمرانية وانظمة البناء الراهنة لمتطلبات التنمية العمرانية ومعرفة انعكاسات التشريعات والقوانين والأنظمة المقترحة على الجوانب المتعلقة بالحركة المرورية والاحتياجات من المواقع والخدمات والمرافق العامة والبنية التحتية وبالشكل الذي لا يؤثر على خصوصية الجارين ويستجيب لمتطلبات وإتجاهات التنمية العمرانية والإقتصادية والإجتماعية المستهدفة ويحقق الكفاءة في إستغلال الأراضي وتشجيع الاستثمارات بشكل ينسجم مع أهداف مخططها المحلي التفصيلي .
- مراعاة الابعاد الانسانية في عملية التنمية وخصوصا لذوي الاحتياجات الخاصة وذلك بالزام وجود مواقف سيارات خاصة بهم وكذلك مراعاة تنقلهم وحركتهم في التصميمات المعمارية للمنشآت التجارية والخدمية، بالإضافة الى مراعاة الذوق العام وعدم التشويه البصري بضبط وتقييد اللوحات الاعلانية.
- مراعاة تحقيق استدامة التنمية، وخاصة التوجه نحو تضمين الطاقة الجديدة والمتجددة في العملية العمرانية، بالزام المنشآت الخدمية والتجارية بالتحول الى المباني الخضراء صديقة البيئة بتوفير جزء من احتياجاتها من الطاقة من خلال انشاء وحدات توليد الطاقة الشمسية، كذلك التدوير الأمن للمخلفات الصلبة او اتباع النظم البيئية في ادماج كافة المنشآت على مستوى المدينة في منظومة متكاملة لادارة المخلفات.
- اشراك المجتمع المدني المحلي وجميع شركاء التنمية في مدينة رفحاء (كالمجلس البلدي، ومجلس المنطقة، واللجنة العقارية بالغرفة التجارية ممثلاً عن القطاع الخاص، والقطاعات الحكومية ذات العلاقة، والجامعات، وفئة شباب مدينة رفحاء) في مراحل إعداد وتنفيذ المخطط المحلي والتفصيلي وتحديد أدوار الشركاء .

التوصيات

- اعادة النظر نظام الملحق العلوي، وذلك من خلال افساح المجال امام المواطنين بالغاء نظام الملحق العلوي واستكمال دور كامل، نظرا لما يسببه هذا النظام من مشاكل وصعوبات للمواطنين خاصة فيما يتعلق بالظروف المناخية الصعبة شتاء وصيفا، مما يؤدي الى مزيد من المخالفات له، وقد كان ذلك مطلباً جماعياً في الاجتماعات واللقاءات التي تمت مع السادة شركاء التنمية.
- العمل على نقل الاستعمالات غير المتوافقة مع النظام العمراني المتكامل الكفئ وتسبب تشوه بصري ووظيفي للمدينة وخاصة المحجوزات العسكرية ومحجوزات ارامكو داخل النطاق العمراني للمدينة.
- تحسين وتطوير واجهة ومداخل المدينة الشرقية والغربية من الطريق الدولي بتحفيز المستثمرين نحو اقامة المشاريع المميزة كعلامات بصرية للمدينة تزيد من تحسين هويتها العمرانية وتميزها البصري.
- العمل على تحفيز المواطنين للحد من التوسع في انشاء المحال التجارية المعتمدة داخل الاحياء والمخططات المعتمدة، وذلك من خلال السماح باستكمال دور كامل مثلا بدلا من ملحق علوي لمن يلتزم بعدم انشاء محال تجارية.

وفي ختام وثيقة الضوابط والإشتراطات البنائية لمدينة عرعر تم عمل ملحق يضم أهم التعاميم الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية ومحاضر اللجان الفنية المنعقدة بأمانة الحدود الشمالية.

أعمال المنطقة الشرقية
هاتف : ٢٣٠٠-٨٥٧-٣-٩٦٦+ ص.ب ٥١٩٠
فاكس : ٦٠٦٠-٨٥٧-٣-٩٦٦+ الدمام ٣١٤٢٢



الشركة السعودية للكهرباء
Saudi Electricity Company

الرقم: ٧٥٧-٤٧-٤٠
التاريخ: ٢٥ / ٠٢ / ٢٠١٩ م
الموافق: ٢٠ / ٠٦ / ١٤٤٠ هـ
المرفقات: ٠

الموضوع: بشأن مشروع الخطط الحلية والتوصيلية لمنطقة الحدود الشمالية

المكرم / رئيس بلدية محافظة رفحاء المحترم

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته
إشارة الى خطابكم رقم (١٨٢٧) وتاريخ / ١٩ / ١٤٤٠ هـ وطلبكم مرثياتنا حول زيادة عدد الأدوار على المحاور الرئيسية والتجارية بمدينة رفحاء نفيدكم بالآتي:

- في الإحياء القائمة: تم توزيع الاحمال بناءاً على الارتفاعات والوحدات الحالية وفي حالة السماح بزيادتها تتعذر التغطية إلا في حالة منح البلدية مواقع جديدة للمحولات الخاصة بالشركة السعودية للكهرباء .
 - في الإحياء الجديدة: لا مانع فني من ذلك بعد اعداد الدراسات اللازمة حسب أنظمة الشركة السعودية للكهرباء وموافقة البلدية على تخصيص أماكن للمحولات الكهربائية في حال تطلب ذلك .
- هذا وتقبلوا فائق الاحترام والتقدير ،،،

مدير مكتب خدمات عملاء رفحاء

محمد نايف الشمري

٢٠١٩



إدارة الرخص

إدارة الرخص
إدارة الرخص

ت / ١٩ / ٠١٩٦٧٠١٤

فاكس / ٨٦٤ / ٦٧٦٠١٤

(٤) ٦١٤ / ١٤٤٠

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

وزارة الشؤون البلدية والقروية
درة تخطيط التفصيلي
الصدر / ٤٧٧٣٣ / ط / ١٤٣٧-١٤٣٤
نورفكت / بنون

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
(٢٦٦)
وكالة الوزارة لتخطيط المدن
التخطيط المحلي / المخططات التفصيلية
١٨٤

الموضوع: بشأن اشتراطات المشاريع المتميزة للمدن الصغرى والمتوسطة التي ليست لها مخطط إرشادي (محلي تفصيلي)

(تعميم للأمانات)

معالي /
سعادة /

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته :

نظراً لورود العديد من المعاملات من بعض الأمانات والبلديات بشأن طلب استثناء بعض المشاريع الخدمية والتجارية والإدارية من أنظمة واشتراطات البناء المعتمدة للمدن التي ليس لها مخطط إرشادي (محلي تفصيلي).

وحيث قامت الوكالة بإعداد دراسة لاشتراطات المشاريع المميزة للمدن المتوسطة والصغرى والتي ليس لها مخطط إرشادي (محلي تفصيلي) وفق ما يلي:

أولاً : تعريف المشاريع المميزة :

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

ثانياً : المدن المستهدفة:

المدن المستهدفة هي المدن الصغرى والمتوسطة التي تم تصنيفها كمراكز نمو محلية وإقليمية وطنية وفق الاستراتيجية العمرانية الوطنية المعتمدة فيما عدا المدن الخمس الكبرى (الرياض - جدة - الدمام - مكة المكرمة - المدينة المنورة) والتي لم يتم اعتماد مخطط إرشادي (محلي تفصيلي) لها وعند إعداد المخطط الإرشادي (محلي تفصيلي) لهذه المدن فإنه يتم دراسة تلك الاشتراطات وتقييمها وتعديلها إذا تطلب الأمر ذلك

الاستعمالات المستهدفة بالمشاريع المميزة

الاستعمالات المستهدفة تشمل ما يلي:

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

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الملكبة العرربة السجودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية

(٢٦٦)

وكالة الوزارة لتخطيط المدن
التخطيط المحلي / المخططات التصيلية

١٨٤

رابعاً: نظام بناء المشاريع المميزة:

يتم تصنيف المشاريع المميزة للاشتراطات الموضحة بالجدول التالي :

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

(*) يسمح لمالك المشروع باختيار أي من اشتراطات الفئات المشار إليها أعلاه من حيث نسبة البناء والحد

الأقصى للارتفاع بشرط أن تكون مساحة المشروع أكبر من مساحة الفئة المختارة

خامساً : 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 على 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 المستتاه يتم زيادة الارتداد الخلفي بمقدار متر ونصف المتر في كل دور بشكل متدرج يتناقص للأعلى.
٤. يتم توفير مواقف السيارات حسب معدلات ومعايير الوزارة.
٥. أن يكون الدخول والخروج من جهة الشارع الرئيسي فقط وفي حدود العمق التجاري مع عمل أسوار تحيط بالمشروع لجهاته المطلة علي الشوارع الفرعية وعدم عمل فتحات للدخول والخروج إلى ارض المشروع علي الشوارع الفرعية إلا في حدود القطعة التجارية فقط.

