

# وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing



اشتراطات المشاريع المميزة للمدن المتوسطة والصغرى التي ليست لها مخطط

إرشادي (محلي تفصيلي)

الصادرة بموجب التعميم رقم (٤٧٧٣٣) وتاريخ ١٤٣٧/٠٩/٢٤ هـ المشار فيه إلى موافقة معالي الوزير بتاريخ ١٤٣٧/٠٩/١٧ هـ

اشتراطات 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 فانه 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 والمفروشة

- المراكز التجارية والإدارية

#### رابعاً: نظام بناء المشاريع المميزة:

يتم تصنيف المشاريع المميزة للاشتراطات الموضحة بالجدول التالي:

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

(\*) 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 ٣٠م وبعرض واجهة لا يقل عن ٤٠م وبعمق لا يقل عن ٣٠م.

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 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  
المطللة على الشوارع الفرعية وعدم عمل فتحات للدخول والخروج إلى ارض المشروع على 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 التربة.
٨. تقديم دراسة مرورية توضع انعكاس المشروع على الحركة المرورية.
٩. التنسيق مع الجهات الخدمية حيال استيعاب الشبكات للزيادة الناتجة من الارتفاعات.
١٠. أخذ موافقة هيئة الطيران المدني على ارتفاع المشروع في حالة وقوع المشروع في مسار هبوط وإقلاع الطائرات.