

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing



الآلية التنفيذية بشأن عدم إصدار رخص البناء للأراضي التي ليست ضمن مخطط معتمد

الصادرة بموجب تعميم معالي الوزير رقم (٤٣٥٢٩) وتاريخ ١٤٣٩/٠٩/٠٦ هـ



- ١- يتم التأكد من سريان مفعول الصك ونظاميته للملكية للأرض الخام المطلوب تخطيطها حسب الأنظمة.
- ٢- إعداد مخطط تصوري استرشادي (من قبل الأمانة) للحى السكني وفقاً لما ورد في (ثانياً) من التعميم الوزاري رقم ٢٥٠٥ وتاريخ ١١/١/١٤٣٦هـ (الخاص بآلية تخطيط الحيازات الصغيرة كمخطط تقسيمات أراضي) بحيث يوضح الشوارع المقترحة (بخطوط منقطة) كتصور تخطيطي مستقبلي ويراعى التدرج الهرمي للشوارع واستغلال المواقع المفتوحة والأراضي الحكومية كمواقع (خدمات حكومية، حدائق...)، (ويكون المخطط التصوري الاسترشادي) كتصور مستقبلي يشمل الحى السكني أو المجاورة أو المنطقة العشوائية القائمة ويتم إعداده بمقياس رسم من (١ : ١٠٠٠) إلى (١ : ٢٥٠٠) وفقاً للمخططات التطويرية والتفصيلية إن وجدت.
- ٣- على ضوء المخطط التصوري (الوارد في ٢ أعلاه) يقوم المكتب الهندسي بإعداد (مخطط تنظيمي) للموقع المطلوب (البناء عليه) ويشمل التالي:
 - أ- يتم تنزيل حدود الملكية (بشكل منقط) والخطوط التنظيمية للموقع بخط (متصل عريض) حسب دليل الإجراءات الفنية لإخراج المخططات السكنية.
 - ب- يتم إظهار الملكيات المجاورة والمواقع المحيطة وبقية استمرارية الشوارع (بخطوط منقطة) كتصور تخطيطي مستقبلي.
 - ج- يقطع من الملكية ما يتطلبه التخطيط ضمن النسبة (٣٣%) مع أهمية مراعاة الاعتبارات الأساسية لتخطيط الحيازات الصغيرة الواردة في (أولاً) من التعميم الوزاري المشار إليه أعلاه ومراعاة تدوين النسبة التخطيطية المقترحة وأنظمة البناء والاستعمال على كليشة المخطط.
 - د- يتم إعداد المخطط على لوحة مقاس (A3 أو A2) وبمقياس رسم (١ : ٥٠٠) أو (١ : ١٠٠٠)، مع إعطاء رقم للمخطط وأخذ موافقة المالك على المخطط.
- ٤- إعفاء الموقع من (الدراسة الهيدرولوجية) لكون الموقع صغير ومحدود جداً وغير مؤثر ويكتفى بأن يتم التأكد من أن الموقع خارج مجاري الأودية والسيول على أن تقوم الأمانة بإعداد دراسة هيدرولوجية لكامل الحى/ المجاورة السكنية حسب قرار مجلس الوزراء رقم ١٥١ وتاريخ ٤/٥/١٤٣٨هـ والتعميم الوزاري رقم ١٥٥٧٤ وتاريخ ٣٠/٣/١٤٣٨هـ.
- ٥- يلزم بإعداد فحص التربة للموقع في حال أن البناء عمائر (ثلاثة أدوار فأكثر) أما في حالة كونه أقل من ذلك ومن ضمن كتلة عمرانية ومباني قائمة يتم إعداد تقرير فني من مكتب هندسي عن سلامة طبيعة الأرض وعن المباني والمنشآت المجاورة للمنطقة المحيطة ويتم اعتماده من صاحب الصلاحية بالأمانة.
- ٦- يسمح للأمانة بعمل (المعاوضة والاختزال) مع الأراضي الحكومية لتهديب حدود الملكية بما ينسجم مع المخطط التصوري المشار إليه في البند (٢) على أن تكون المعاوضة متساوية في المساحة ما بين الأرض الحكومية والملكية الخاصة.
- ٧- يتم اعتماد المخطط التنظيمي المشار إليه في البند (٣) من قبل الأمانة ويتم بناء عليه إعطاء ترخيص البناء حسب الإجراءات المتبعة.

إشارة إلى التعميم رقم ٤٥٨٠٥ وتاريخ ١٤٤٠/٩/١هـ بشأن معالجة الصعوبات التي تواجه الامانات للتعامل مع الملكيات (الحيازات الصغيرة) بناءً على موافقة معالي الوزير على العرض المرفوع من وكالة تخطيط المدن بتاريخ ١٤٤٠/٨/٢٦هـ، وذلك بالتمشي بما يلي:

أولاً: المناطق والمواقع العشوائية التي ليس لها تنظيمات معتمدة وتتعارض مع خطوط التنظيم وعروض الشوارع المحيطة فيتم تطبيق التعميم رقم ٤٣٥٢٩ وتاريخ ١٤٣٩/٩/٦هـ والآلية التنفيذية له المعممة بالتعميم رقم ١٢٨١ وتاريخ ١٤٤٠/١/٨هـ.

ثانياً: المناطق والمواقع الغير مخططة أو العفوية التي لا تتعارض مع خطوط التنظيم وعروض الشوارع والمملوكة بصكوك شرعية وتقع خارج المخططات المعتمدة فيتم عمل (كروكي / مخطط تنظيمي) لموقع الأرض يعتمد من قبل صاحب الصلاحية ويصدر على ضوءه رخصة بناء.

ثالثاً: عند إعداد (كروكي / مخطط تنظيمي) لموقع خارج المناطق أو المخططات المعتمدة فيتم الأخذ بعين الاعتبار الدراسات التخطيطية أو التهديبية والتطويرية للمنطقة "عند وجودها" ويراعى خطوط التنظيم وعروض الشوارع المحيطة ويعطى لمخطط موقع الأرض رقم معين حسب ما تراه كل أمانة ويعتبر هذا الرقم بمثابة رقم قطعة في مخطط معتمد. رابعاً: في حال أن موقع الأرض يقع على شارع أو أكثر بعرض منتظم وعدم وجود حاجة لاستقطاع نسبة من الأرض للتنظيم فلا يتم استقطاع نسبة تخطيطية، أما في حالة وجود حاجة تخطيطية لزيادة عروض أو تنظيم الشوارع من الأرض فيتم ذلك باستقطاع نسبة تخطيطية من الأرض حسب الحاجة الفعلية فقط بما لا يتجاوز نسبة ٣٣% حسب النظام.