

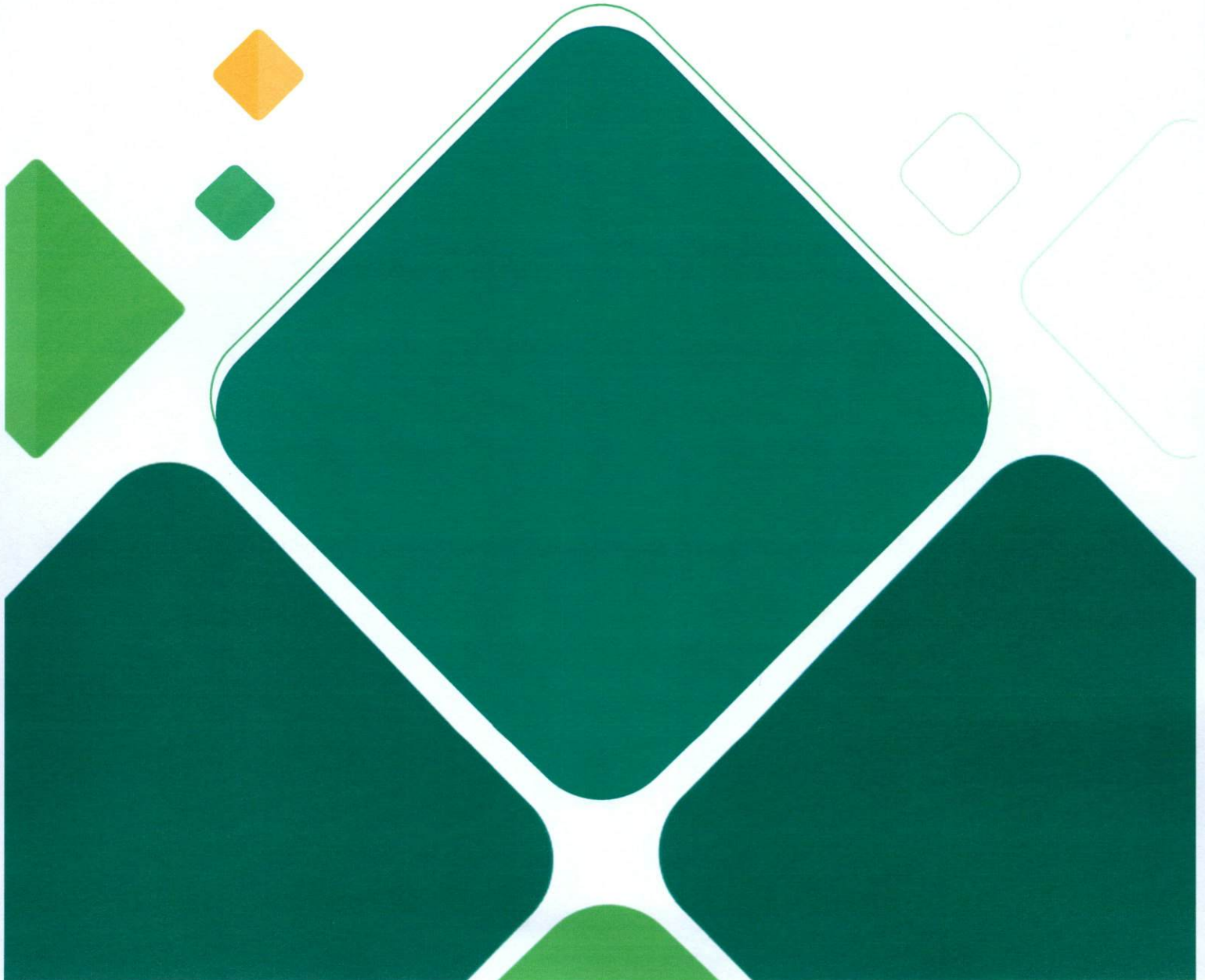
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing



الضوابط التخطيطية الخاصة بمواقع المخازن والمستودعات

الصادرة بموجب التعميم رقم (٥٠٧٩٤) وتاريخ ٢٦/١٠/١٤٣٩ هـ المشار فيه إلى موافقة معالي الوزير بتاريخ ٢٤/١٠/١٤٣٩ هـ





الرقم :
التاريخ :
المرقات :

الضوابط التخطيطية لمواقع المخازن والمستودعات

أعدت هذه الضوابط في إطار طلبات تخطيط مواقع لمخازن ومستودعات داخل مراحل التنمية العمرانية حتى عام ١٤٥٠هـ وفي منطقة حماية التنمية وخارجها.

أولاً: تعاريف:

(١) تعريف نشاط التخزين:

هو النشاط الذي يرتبط بحفظ البضائع والأغراض والمنتجات وما في حكمها بأنواعها لفترات زمنية مختلفة.

(٢) تعريف مواقع المستودعات:

هي المواقع التي يسمح بنشاط التخزين عليها داخل أو خارج منطقة حماية التنمية حتى عام ١٤٥٠هـ.

ثانياً: الضوابط التخطيطية:

١-٢: ضوابط السماح بإنشاء المستودعات داخل مراحل التنمية العمرانية حتى عام ١٤٥٠هـ:

(أ) الأراضي التي تقع ضمن الاستعمالات الصناعية أو المستودعات المعتمدة: يسمح بإنشاء المستودعات بصفة دائمة على هذه الأراضي وفقاً للاشتراطات البلدية والفنية للمستودعات العامة الصادرة بالتعميم الوزاري رقم (٢٢٤٧٥) وتاريخ ١٤٣٩/٥/١٤هـ.

(ب) الأراضي التي تقع ضمن استعمالات غير (صناعية/ مستودعات): يسمح بإنشاء المستودعات على هذه الأراضي في المخططات المعتمدة كاستعمال مؤقت وفقاً للمادة (١-١١) من اللائحة التنفيذية المحدثة لقواعد النطاق العمراني حتى عام ١٤٥٠هـ الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم ٦٦٠٠٠ وتاريخ ١٤٣٥/١٢/٢٠هـ والتعديلات عليها بموجب التعميم الوزاري رقم ١٤٣٥/١٢/٢٠هـ بدون تعديل استعمالها وفقاً لما يلي:

١





الرقم :
التاريخ :
المرفقات :

١. لا تقل مساحة الموقع عن الفي (٢٠٠٠) متر مربع، ولا تزيد عن أربعين الف (٤٠,٠٠٠) متر مربع.
٢. أن يكون الموقع على شارعين على الأقل، أحدهما تجاري ، ولا يقل عرضهما عن عشرين (٢٠) متراً، ويكون الحد الأدنى لطول قطعة الأرض على الشارع الرئيس خمسة وعشرين (٢٥) متراً.
٣. يراعى أن يتم عزل الموقع عن المباني المحيطة بارتدادات كمناطق عازلة مسورة بشكل لا يحجب الرؤية، على أن تكون الارتدادات الجانبية والخلفية أربعة (٤) متراً والأمامية وفق ضوابط واشتراطات مخطط المدينة الإرشادي المعتمد، وأن يكون أقصى ارتفاع للمستودع ثمانية (٨) متر.
٤. لا يسمح بإقامة مخازن المواد الخطرة داخل مراحل التنمية العمرانية للنطاق العمراني.
٥. في حال كون الموقع لا يقع ضمن مخطط معتمد فيتم إعداد مخطط تنظيمي لكامل الموقع واعتماده وفق الإجراءات النظامية المتبعة ومن ثم يتم تطبيق الفقرات من (١ - ٤) أعلاه.
٦. يتم إصدار رخصة إنشاء وتشغيل المخزن وفقاً للمادة (٥-٢) والمادة (٥-٣) من دليل الاشتراطات البلدية والفنية للمستودعات العامة الصادر بالتعميم الوزاري رقم (٢٢٤٧٥) وتاريخ ١٤/٥/١٤٣٩هـ، على أن تكون مدة رخصة التشغيل ثلاث (٣) سنوات، ويمكن تجديدها كل ثلاث سنوات بعد التأكد من عدم وجود أضرار على المجاورين وتوافقها مع نمو المدينة والمناطق المحيطة بالموقع.
٧. في حال كان صك الأرض زراعي وغير صالحة للزراعة وفقاً لإفادة من وزارة البيئة والمياه والزراعة، فتطبق عليها الفقرات من (١-٥) أعلاه، وفي حال انطباقها يتم تعديل الصك إلى سكني، ومن ثم يصرح بإقامة المشروع وفقاً للفقرة (٦) أعلاه.

نسخة





الرقم :
التاريخ :
المرفقات :

٢-٢: ضوابط السماح بإنشاء المستودعات داخل منطقة حماية التنمية:

أ) الأراضي التي تقع ضمن الاستعمالات الصناعية أو المستودعات المعتمدة:
يسمح بإنشاء المستودعات بصفة دائمة على هذه الأراضي وفقاً للإشتراطات البلدية والفنية للمستودعات العامة الصادرة بالتعميم الوزاري رقم (٢٢٤٧٥) وتاريخ ١٤/٥/١٤٣٩هـ.

ب) الأراضي التي تقع ضمن استعمالات غير (صناعية/ مستودعات):
يسمح بإنشاء المستودعات على هذه الأراضي كاستعمال مؤقت وفقاً للمادة (١١-١) من اللائحة التنفيذية المحدثه لقواعد النطاق العمراني حتى عام ١٤٥٠هـ الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم ٦٦٠٠٠ وتاريخ ٢٠/١٢/١٤٣٥هـ والتعديلات عليها بموجب التعميم الوزاري اللاحقة بدون تعديل استعمالها وفقاً لما يلي:

١. يجب أن لا تقل مساحة الموقع عن أربعين (٤٠.٠٠٠) متر مربع.
٢. يجب أن يكون الموقع مرتبطاً بشبكة طرق تربطه بالمدينة أو القرية الواقع ضمن نطاق خدماتها البلدية، وفي حال عدم وجود طريق مرتبط بشبكة، يلتزم المالك بتنفيذ طريق لربط الموقع بالطرق الرئيسية المحيطة حسب المواصفات الفنية بالتنسيق مع البلدية المعنية، لا يقل عرضه عن خمسة عشر (١٥) متراً.
٣. يتم تطبيق الفقرات (ج، د، هـ) من المادة (٤-١٤-٢) من اللائحة التنفيذية المحدثه لقواعد النطاق العمراني حتى عام ١٤٥٠هـ الصادر بالقرار الوزاري رقم ٦٦٠٠٠ وتاريخ ٢٠/١٢/١٤٣٥هـ.
٤. يجب أن يشمل المخطط التنظيمي للموقع شوارع من الجهات الأربعة لا يقل عرضها عن خمسة عشر (١٥) متراً، بحيث يمكن الاستفادة منها كممرات حركة أو منطقة عازلة.
٥. يسمح بتوفير منطقة مساندة بما فيها سكن للعمال بنسبة لا تزيد عن ٥% من مساحة الأرض.





الرقم :
التاريخ :
المرفقات :

٦. بالنسبة للأراضي الزراعية يُسمح بإقامة المنشآت والمرافق المساندة الخاصة لخدمة الزراعة ومنتجاتها مثل المخازن والمستودعات والثلاجات وهناجر المعدات والمضلات... إلخ" وفقاً للائحة الأحكام التفصيلية لنظم وخطط التنمية على الأراضي الزراعية المعدة إنفاذاً للبند "ثانياً" من قرار مجلس الوزراء رقم ١١٩ وتاريخ ١٥/٤/١٤٣٧هـ.
٧. يتم إصدار رخصة إنشاء وتشغيل المخزن وفقاً للمادة (٥-٢) والمادة (٥-٣) من دليل الاشتراطات البلدية والفنية للمستودعات العامة الصادر بالتعميم الوزاري رقم (٢٢٤٧٥) وتاريخ ١٤/٥/١٤٣٩هـ، على أن تكون مدة رخصة التشغيل عشر (١٠) سنوات، ويمكن تجديدها كل عشر (١٠) سنوات بعد التأكد من عدم وجود أضرار على المجاورين وتوافقها مع نمو المدينة والمناطق المحيطة بالموقع.
٨. بالإضافة إلى ما سبق يتم الالتزام بالاشتراطات البلدية والفنية للمستودعات العامة الصادرة بالتعميم الوزاري رقم (٢٢٤٧٥) وتاريخ ١٤/٥/١٤٣٩هـ.
٩. في حال لم يستغل كامل الموقع (حسب الصك) كمشروع مستودعات فلا يسمح بفرز الموقع المعتمد للمستودعات إلا بعد الإنشاء عليه بشكل متكامل ويعامل بقية الموقع وفق اللائحة التنفيذية لضوابط النطاق العمراني المعتمدة بالقرار الوزاري رقم ٦٦٠٠٠ وتاريخ ٢٠/١٢/١٤٣٥هـ.
١٠. موافقة المالك (المستثمر) الخطية عند الموافقة على اعتماد المخطط التنظيمي أن الترخيص لهذا النشاط مؤقت ولا يعني تعديل استعمال الموقع إلى مستودعات بصفة دائمة كون استخدام الأرض ليس (صناعي/مستودعات) حسب المخطط الإرشادي (لوحة استعمالات الأراضي) المعتمد، وأن للأمانة أو البلدية المعنية عدم تجديد الرخصة في حال ظهور الحاجة إلى العودة للاستخدام المعتمد.

نائب





الرقم :
التاريخ :
المرفات :

٢-٣: ضوابط السماح بإنشاء المستودعات خارج منطقة حماية التنمية:

(أ) الأراضي التي تقع ضمن الاستعمالات (الصناعية أو المستودعات) المعتمدة:

يسمح بإنشاء المستودعات على هذه الأراضي وفقاً للاشتراطات البلدية والفنية للمستودعات العامة الصادرة بالتعميم الوزاري رقم (٢٢٤٧٥) وتاريخ ١٤٣٩/٥/١٤هـ.

(ب) الأراضي التي تقع ضمن استعمالات غير (صناعية/ مستودعات):

يسمح بإنشاء المستودعات على هذه الأراضي وتعديل استعمالها وفقاً لما

يلي:

١. يجب أن لا تقل مساحة الموقع عن مئتين وخمسين ألف (٢٥٠,٠٠٠) متر مربع.
٢. يجب أن يكون الموقع مرتبطاً بشبكة طرق تربطه بالمدينة أو القرية الواقع ضمن نطاق خدماتها البلدية، وفي حال عدم وجود طريق مرتبط بشبكة، يلتزم المالك بتنفيذ طريق ليربط الموقع بالطرق الرئيسية المحيطة حسب المواصفات الفنية بالتنسيق مع البلدية المعنية، لا يقل عرضه عن خمسة عشر (١٥) متراً.
٣. يتم تطبيق الفقرات (ج، د، هـ) من المادة (٤-١٥-٣) من اللائحة التنفيذية المحدثه لقواعد النطاق العمراني حتى عام ١٤٥٠هـ الصادر بالقرار الوزاري رقم ٦٦٠٠٠ وتاريخ ١٤٣٥/١٢/٢٠هـ.
٤. يجب أن يشمل المخطط التنظيمي للموقع شوارع من الجهات الأربعة لا يقل عرضها عن خمسة عشر (١٥) متراً، بحيث يمكن الاستفادة منها كممرات حركة أو منطقة عازلة.
٥. يسمح بتوفير منطقة مساندة بما فيها سكن للعمال بنسبة لا تزيد عن ٢% من مساحة الأرض.

ننسى





الرقم :
التاريخ :
المرفقات :

٦. بالنسبة للأراضي الزراعية يُسمح بإقامة المنشآت والمرافق المساندة الخاصة لخدمة الزراعة ومنتجاتها مثل المخازن والمستودعات والثلاجات وهناجر المعدات والمظلات... إلخ" وفقاً لللائحة الأحكام التفصيلية لنظم وخطط التنمية على الأراضي الزراعية المعدة إنفاذاً للبند "ثانياً" من قرار مجلس الوزراء رقم ١١٩ وتاريخ ١٥/٤/١٤٣٧هـ.
٧. يتم إصدار رخصة إنشاء وتشغيل المخزن وفقاً للمادة (٥ - ٢) والمادة (٥ - ٣) من دليل الاشتراطات البلدية والفنية للمستودعات العامة الصادر بالتعميم الوزاري رقم (٢٢٤٧٥) وتاريخ ١٤/٥/١٤٣٩هـ، على أن تكون مدة رخصة التشغيل عشر (١٠) سنوات، ويمكن تجديدها كل عشر (١٠) سنوات.
٨. يلزم تعديل صك الأرض إلى استخدام المستودعات بعد إستيفاء الشروط المذكورة في الفقرات أعلاه.
٩. بالإضافة إلى ما سبق يتم الالتزام بالاشتراطات البلدية والفنية للمستودعات العامة الصادرة بالتعميم الوزاري رقم (٢٢٤٧٥) وتاريخ ١٤/٥/١٤٣٩هـ.
١٠. في حال لم يستغل كامل الموقع (حسب الصك) كمشروع مستودعات فلا يسمح بفرز الموقع المعتمد للمستودعات إلا بعد الإنشاء عليه بشكل متكامل ويعامل بقية الموقع وفق اللائحة التنفيذية لضوابط النطاق العمراني المعتمدة بالقرار الوزاري رقم ٦٦٠٠٠ وتاريخ ٢٠/١٢/١٤٣٥هـ.
١١. لا يتم الاعتماد النهائي للمخطط وتزويد كتابة العدل بنسخة منه للإفراغ إلا بعد التأكد التام من تنفيذ المشروع/المشاريع بشكل متكامل حسب رخص البناء.

س/س

