



الرقم

التاريخ

المرفقات

وزارة الشؤون البلدية والقروية

Ministry of Municipal & Rural Affairs



الموضوع: ضوابط اعتماد المخططات وفقاً لقرار
الصلاحيات رقم ٤١٠٠٣٨٠٠٠٠
بتاريخ ١٤٤١/٨/٢٣هـ.

قرار رقم () وتاريخ () / / ١٤٤١هـ

إن وزير الشؤون البلدية والقروية المكلف..

بناءً على الصلاحيات المخولة له..

وبناءً على أحكام نظام البلديات والقرى الصادرة بالمرسوم الملكي رقم م/٥ في ١٣٩٧/٢/٢١هـ..

وبناءً على قرارنا لتفويض الصلاحيات رقم ٤١٠٠٣٨٠٠٠٠ في ١٤٤١/٨/٢٣هـ المتضمن في الفقرات (٢- ١٧)، (٢- ٢٢) منه بمراعاة الضوابط التي تضعها وكالة الوزارة لتخطيط المدن لاعتماد مخططات تقسيمات الأراضي الحكومية والخاصة لكافة الاستعمالات ومخططات التجزئة أو الفرز للأراضي الزراعية.

وبناءً على العرض المرفوع من وكالة الوزارة لتخطيط المدن.

يقرر ما يلي:

أولاً: يتم التقييد بضوابط اعتماد مخططات تقسيمات الأراضي الحكومية والخاصة لكافة الاستعمالات وضوابط اعتماد مخططات التجزئة أو الفرز للأراضي الزراعية المرفقة بالقرار.

ثانياً: يتم العمل بها اعتباراً من تاريخ صدور هذا القرار.

ثالثاً: يتم إعادة تقييم هذه الضوابط بعد ثمانية أشهر من تاريخ إقرارها وتحديثها إن لزم الأمر.

رابعاً: يبلغ هذا القرار لكافة الأمانات لإنفاذه.

وزير الشؤون البلدية والقروية المكلف

ماجد بن عبدالله الحقييل

بسم الله الرحمن الرحيم

وكالة الوزارة لتخطيط المدن

الرقم

التاريخ

المرفقات

وزارة الشؤون
البلدية والقروية

Ministry of Municipal & Rural Affairs



(ضوابط اعتماد مخططات تقسيمات الأراضي الحكومية والخاصة لكافة الاستعمالات)

و

(ضوابط اعتماد مخططات التجزئة أو الفرز للأراضي الزراعية)

وفقاً لما ورد في الفقرات (٢ - ١٧)، (٢ - ٢٢)

من قرار الصلاحيات رقم ٤١٠٠٣٨٠٠٠٠ وتاريخ ١٤٤١/٨/٢٣هـ



وكالة الوزارة لتخطيط المدن

١٤٤١هـ - ٢٠٢٠م



الرقم

التاريخ

المرفقات

أولاً: الضوابط للفقرة (٢- ١٧) (اعتماد مخططات تقسيمات الأراضي الحكومية والخاصة لكافة الاستعمالات) كالتالي:

١. أن يكون الموقع داخل مراحل التنمية العمرانية من النطاق العمراني المعتمد بقرار مجلس الوزراء رقم ١٥٧ وتاريخ ١١/٥/١٤٢٨هـ.

٢. أن يكون الموقع ضمن مخطط إرشادي معتمد.

٣. أن يتم استكمال إجراءات اعتماد المخطط للأراضي السكنية وفق تطبيق (نظام اعتماد مخططات تقسيمات الأراضي خلال ٦٠ يوم) وكذلك وفق (منصة الاعتماد) الموحدة عند إقرارها.

٤. الالتزام بالإجراءات النظامية والفنية والمتطلبات لاعتماد المخططات وتقسيمات الأراضي السكنية حسب التعميم الوزاري رقم ٧٩٠٦ في ١٤/٢/١٤٢٨هـ.

٥. الالتزام بالمعايير التصميمية التالية عند اعتماد مخططات تقسيمات الأراضي السكنية:

٥- ١: يجب أن تقلل أطوال الشوارع في المخطط (ويقصد بذلك تقليل نسبة/معدل أطوال الشوارع في الهكتار) وذلك لتقليل تكلفة تنفيذ وصيانة المرافق والأراضي العامة ويكون حسابها وفقاً للجدول والرسم البياني التالي:

معدل أطوال الشوارع بالنسبة لمساحات القطع



متوسط مساحة القطعة في المخطط (م ^٢)	أقصى معدل لأطوال الشوارع في الهكتار
٣٠٠	١٣٠ م ط / هكتار
٤٠٠	١٢٠ م ط / هكتار
٦٠٠	١١٠ م ط / هكتار
٨٠٠	١٠٠ م ط / هكتار
١٠٠٠	٩٥ م ط / هكتار
٢٠٠٠	٨٠ م ط / هكتار
٢٥٠٠	٧٥ م ط / هكتار

(الحد الأقصى لمعدل أطوال الشوارع يزداد كلما صغرت متوسط مساحة القطع في المخطط)

يستنتج من الرسم البياني نسبة أطوال الشوارع في حالة أن مساحة الأرض (لم تذكر في الجدول)

مع أهمية تدوين نسبة/معدل أطوال الشوارع على كليشة المخطط في مربع "إحصائية الموقع"

وكالة الوزارة لتخطيط المدن

الرقم
التاريخ
المرفقات

وزارة الشؤون البلدية والقروية

Ministry of Municipal & Rural Affairs



٥- ٢: يجب ايجاد شبكة مستمرة ومتصلة ومتكاملة لحركة المشاة داخل الحي السكني في

أماكن آمنة، أو أرصفة متصلة تربط بين أغلبية المساكن ومواقع الخدمات في الحي (الحدائق، المساجد، المرافق التعليمية، الصحية...) وتفاذي تقاطعاتها مع حركة المرور أو

تقليلها، وأن تكون بمستوى واحد وتكون عروضها وفقاً لما يلي:

أ- في حالة تصميم ممر مشاة بشكل متصل معزول عن حركة السيارات يكون عرضه في الحد الأدنى خمسة أمتار (٥م).

ب- في حالة تضمين مسارات المشاة مع الشوارع في المخطط تكون على النحو التالي: (حسب النماذج للشوارع، المرفقة بالملحق).

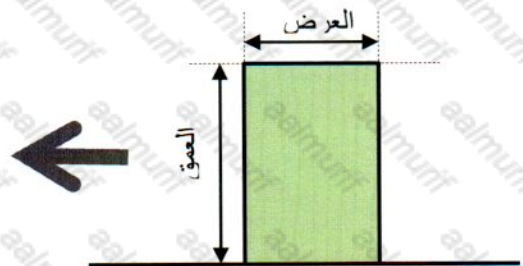
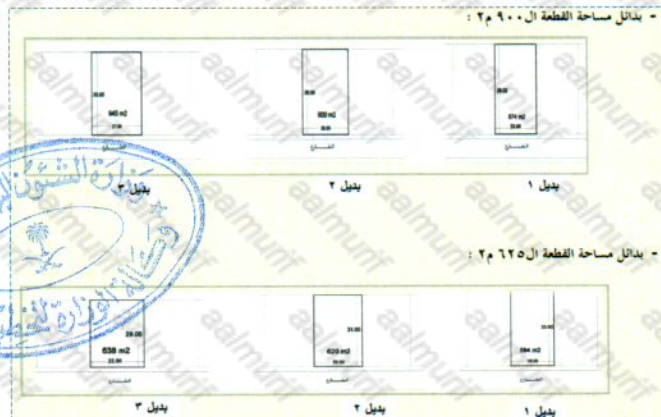
١. الشوارع الفرعية (المحلية) عرض (١٥م - أقل من ٢٠م): لا يقل عرض رصيف/مسار حركة المشاة عن (٢ م).

٢. الشوارع الثانوية (التجميعية) عرض (٢٠م - أقل من ٣٠م): لا يقل عرض رصيف/مسار حركة المشاة عن (٣ م).

٣. الشوارع الرئيسية (الشريانية) عرض (٣٠م - ٤٠م): لا يقل عرض رصيف/مسار حركة المشاة عن (٤ م).

٥- ٣: أبعاد القطع السكنية:

أن لا يقل عمق قطعة الأرض عن (مرة ونصف) عن عرضها، أي بنسبة (١ : ١.٥) كحد أدنى، وأن تكون أبعاد وشكل القطع السكنية (مستطيلة الشكل) بحيث يكون الضلع الأقصر على الشارع لتقليل أطوال الشوارع والأراضي العامة وذلك على ضوء الأبعاد المحددة بالشكل التالي:



وكالة الوزارة لتخطيط المدن

الرقم
التاريخ
المرفقات

وزارة الشؤون البلدية والقروية

Ministry of Municipal & Rural Affairs



٥- ٤ : نسب استعمالات الأراضي:

يجب التأكد من حساب نسب استغلال الأراضي في المخطط للتأكد من كفاءة استغلال الأرض وتحقيق الخدمات للسكان وتقليل تكاليف التنفيذ والصيانة، وأن تكون وفق التالي:

١. الأراضي العامة التي تشمل (الطرق، ممرات المشاة، الحدائق، مواقف السيارات، المناطق المفتوحة):

أ- النسبة الكلية للأراضي العامة (النسبة التخطيطية المجانية المقطعة) لا تزيد عن (٣٣٪) إلا بموافقة المالك حسب الأنظمة.

ب- الطرق يجب أن لا تزيد مساحتها عن (٢٠٪) من مساحة المخطط، وفي حالة وجود شوارع عريضة عابرة في الموقع المطلوب تخطيطه "طرق هيكلية أو معتمدة" فيسمح بزيادة نسبة مساحة الشوارع في المخطط إلى (٢٥٪).

٢. الأراضي شبه العامة التي تشمل الخدمات الحكومية (الدينية، التعليمية، الصحية، الأمنية...) ويتم تحديدها حسب المعايير التخطيطية (عدد السكان، الكثافة، المساحة...) وهي لا تتجاوز (٧٪) (من مساحة المخطط كحد أعلى).

٣. الأراضي الخاصة التي يحق للمالك التصرف بها وتشمل (الأراضي السكنية، التجارية...) وهي متفاوتة حسب مساحة المخطط وهي حوالي (٦٠٪) من مساحة المخطط.

٥- ٥ : الخدمات الحكومية:

يجب التأكد من توفير وتحديد الخدمات الحكومية (الدينية، التعليمية، الصحية، الأمنية...) لخدمه سكان المخطط حسب المعايير التخطيطية المعتمدة بالقرار الوزاري رقم ١٩٣٧٨ وتاريخ ٢١/٤/١٤٣٧هـ.



وكالة الوزارة لتخطيط المدن

الرقم
التاريخ
المرفقات

وزارة الشؤون البلدية والقروية

Ministry of Municipal & Rural Affairs



٦. اشتراط (خطة استدامة مالية لإدارة المشروع):

- أ- في حال كون مساحة أرض الموقع المطلوب تخطيطه حسب الصك من ٥٠٠,٠٠٠ م^٢ ولا تزيد عن (٢م ٢.٠٠٠,٠٠٠) (< ٥٠٠,٠٠٠ < مساحة الأرض > ٢.٠٠٠,٠٠٠ م^٢) فيجب أن يقدم المالك (المطور) دراسة لـ (خطة استدامة مالية لإدارة المشروع) تحقق (٥٠%) من كلفة التشغيل والصيانة للمشروع.
- ب- في حال كون مساحة أرض الموقع المطلوب تخطيطه حسب الصك أكثر من مليوني مترمربع (مساحة الأرض < ٢م ٢.٠٠٠,٠٠٠) فيجب أن يقدم المالك دراسة لـ (خطة استدامة مالية لإدارة المشروع) تحقق (١٠٠%) من كلفة التشغيل والصيانة للمشروع.
- ج- أن تحقق الدراسة الخاصة بـ (خطة استدامة مالية لإدارة المشروع) ضمان الاستدامة المالية لإدارة المشروع من ناحية كلفة الصيانة والتشغيل المستمر للمشروع وذلك عن طريق أية بدائل (ممكنة) حسب خصائص الموقع والامكانيات والفرص المتاحة، ومن ذلك البدائل ما يلي:

١. إيجاد مواقع استثمارية (عامة) عائدة للمشروع تخص الموقع فقط "للتشغيل والصيانة".
٢. تعديل (استثناءات) في أنظمة البناء لأجزاء من الموقع، تحقق استثمارات (مستمرة) عائدة للتشغيل والصيانة للمشروع.
٣. عن طريق (جمعيات الملاك) والاستفادة في تشغيل الخدمات والمرافق وآليات الرسوم التشغيلية ومن ذلك الاستفادة من مشروع نظام (إنشاء جمعيات ملاك الوحدات العقارية ضمن حي سكني) الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٨٥) في ١٤٤١/٧/٢هـ.
٤. تأسيس صندوق دعم تصدر فيه رسوم خاصة بتأثيرات التنمية يتم الاتفاق من خلالها على برامج تطوير مختلفة وبحسب الحاجة، يضمن الصندوق تحقيق استدامة مالية لإدارة المشروع.

وسيتم لاحقاً وضع تفاصيل لهذا الاشتراط.





ثانياً: الضوابط للفقرة (٢- ٢٢) (اعتماد مخططات التجزئة أو الفرز للأراضي الزراعية) كالتالي:

١. أن يكون الموقع داخل مراحل النطاق العمراني المعتمد بقرار مجلس الوزراء رقم ١٥٧ وتاريخ ١٤٢٨/٥/١١هـ.

٢. أن يستوفي الضوابط الواردة في قرار مجلس الوزراء رقم ١١٩ وتاريخ ١٥/٤/١٤٣٧هـ والمعمم بالتعميم رقم ٥٨٦٨٦ وتاريخ ٢٥/١٢/١٤٣٧هـ والتعميم رقم ١٥٩٥٢ في ٢٩/٣/١٤٣٨هـ.

ثالثاً: يتم إعادة تقييم هذه الضوابط بعد (٨) شهور من تاريخ إقرارها بالتنسيق مع الأمانات وفي حالة وجود حاجة الى تحديثها يتم ذلك في حينه.



بسم الله الرحمن الرحيم

وكالة الوزارة لتخطيط المدن

الرقم

التاريخ

المرفقات

وزارة الشؤون
البلدية والقروية

Ministry of Municipal & Rural Affairs



الملحق (نماذج الشوارع)



وكالة الوزارة لتخطيط المدن

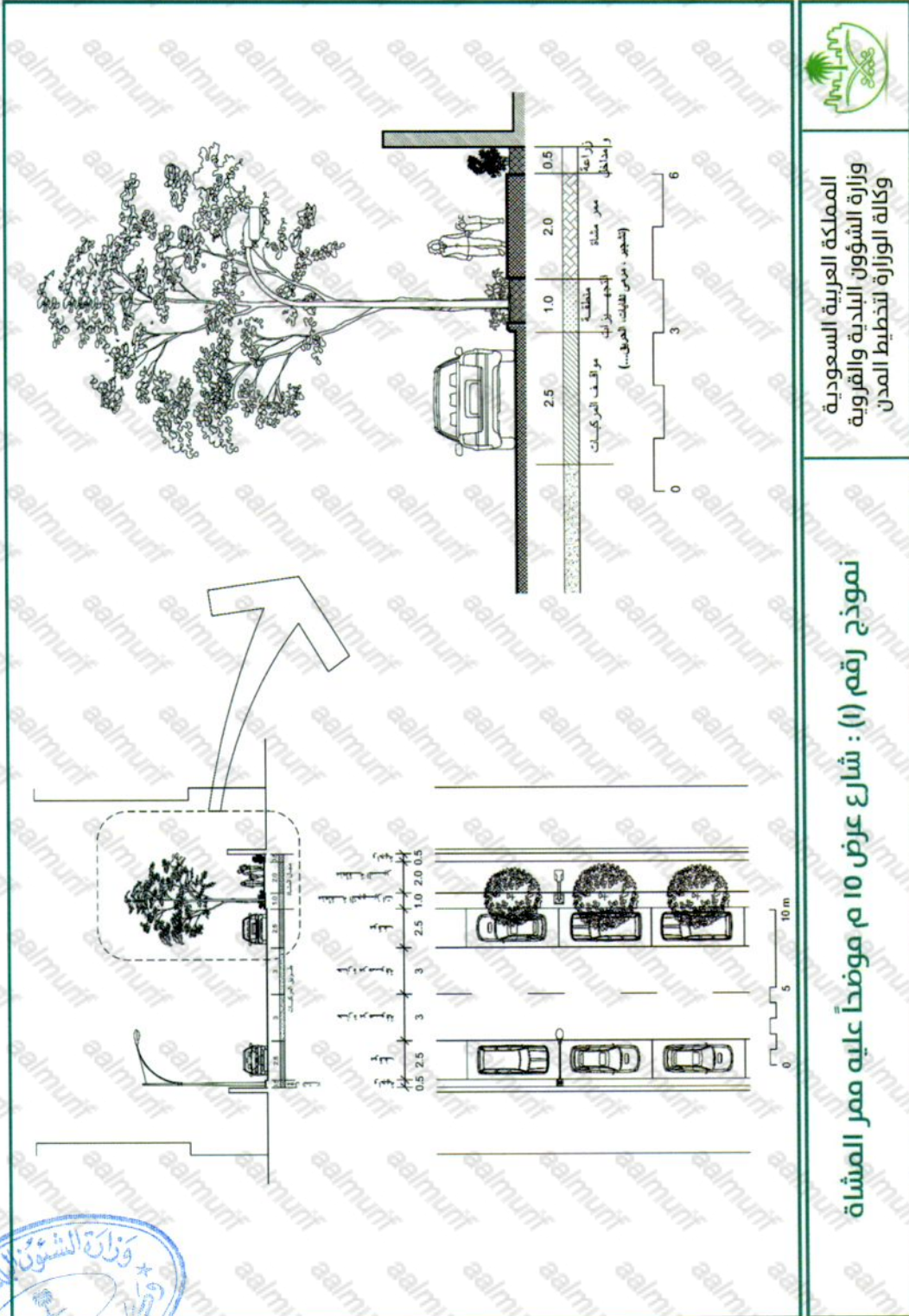
الرقم

التاريخ

المرفقات

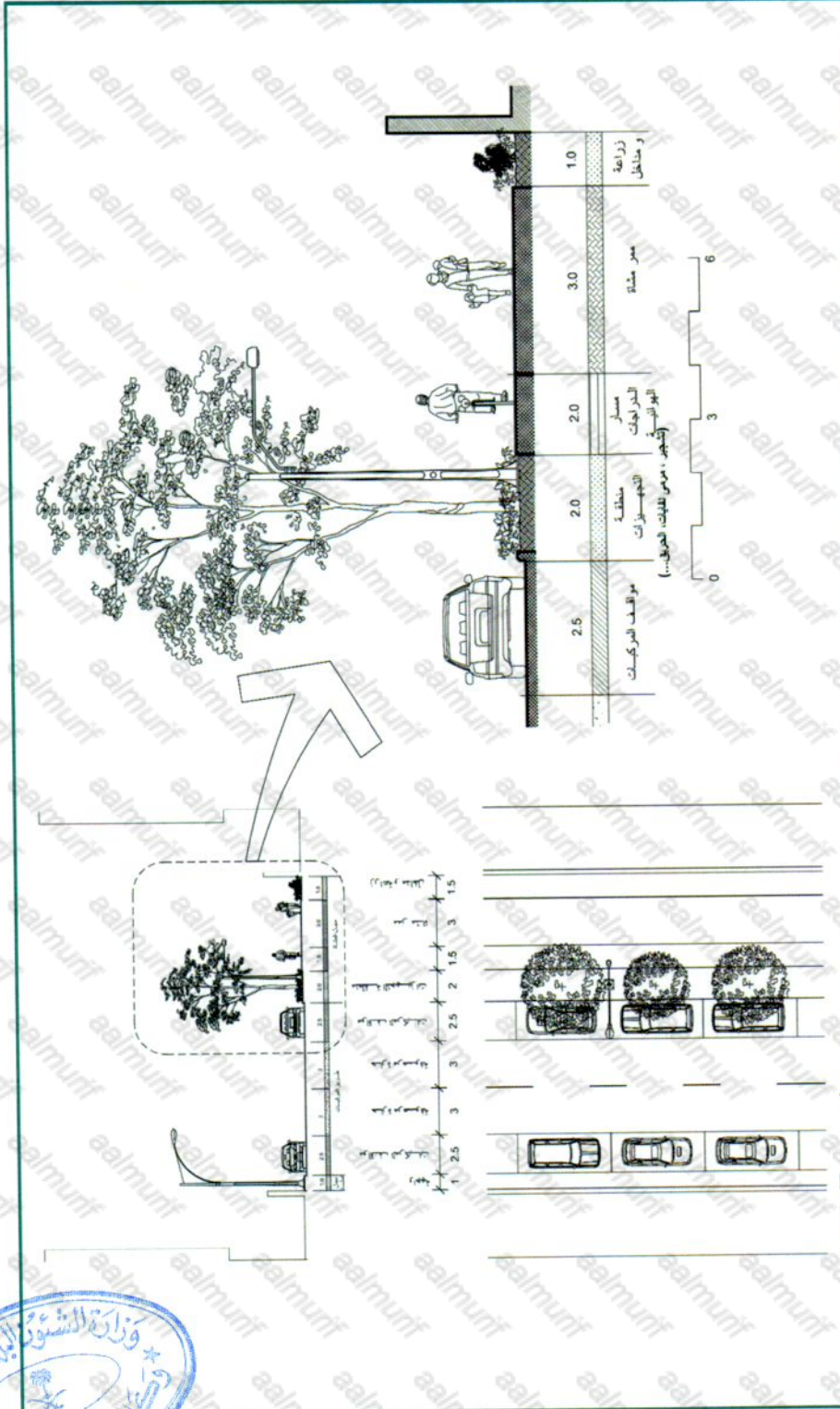
وزارة الشؤون البلدية والقروية

Ministry of Municipal & Rural Affairs





الرقم
التاريخ
المرفقات



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
وكالة الوزارة لتخطيط المدن

نموذج رقم (٢) : شارع عرض ٢٠ م موضعاً عليه عمر المشاة + عمر
الدراجات جهة واحدة



وكالة الوزارة لتخطيط المدن

وزارة الشؤون البلدية والقروية

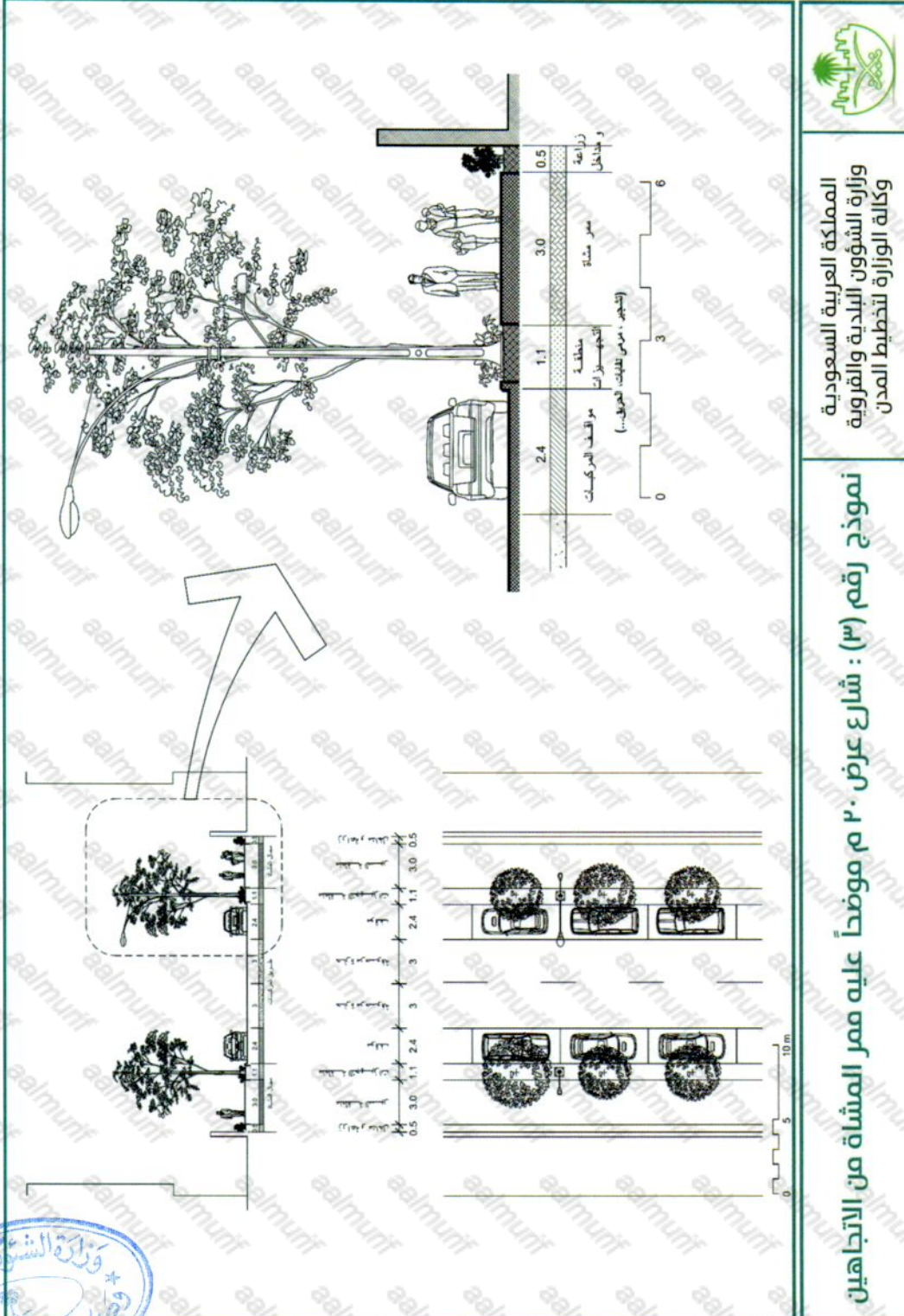
Ministry of Municipal & Rural Affairs

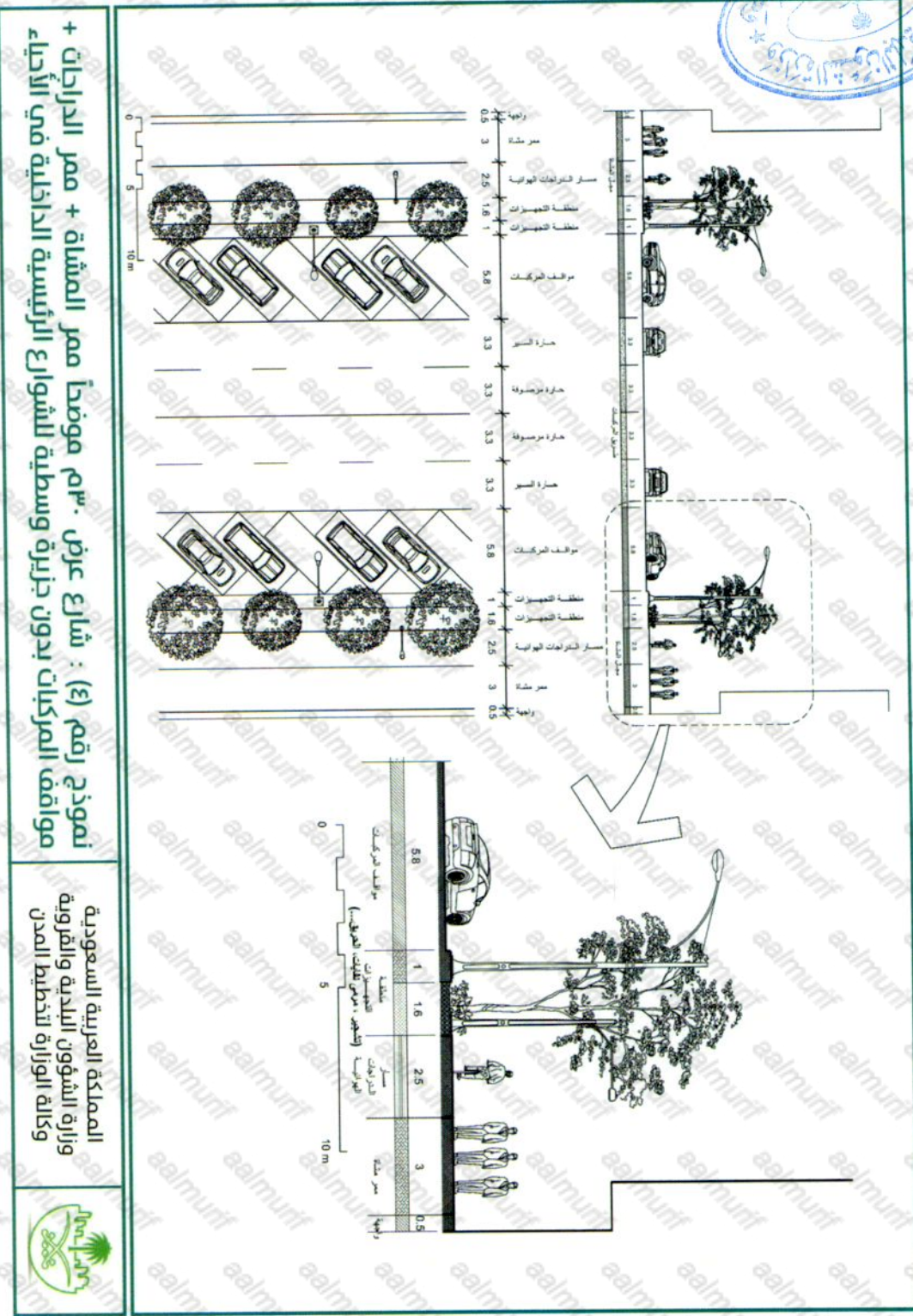


الرقم

التاريخ

المرفقات





نموذج رقم (٤) : شارع عرض ٣٠م موضحاً ممر المشاة + ممر الدراجات + موافق المركبات بدون جزيرة وسطية للشوارع الرئيسية الداخلية في الأحياء

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
ووكالة الوزارة لتخطيط المدن



المرقبات
التاريخ
الرقم

وكالة الوزارة لتخطيط المدن



وزارة الشؤون
البلدية والقروية
Ministry of Municipal & Rural Affairs

وكالة الوزارة لتخطيط المدن

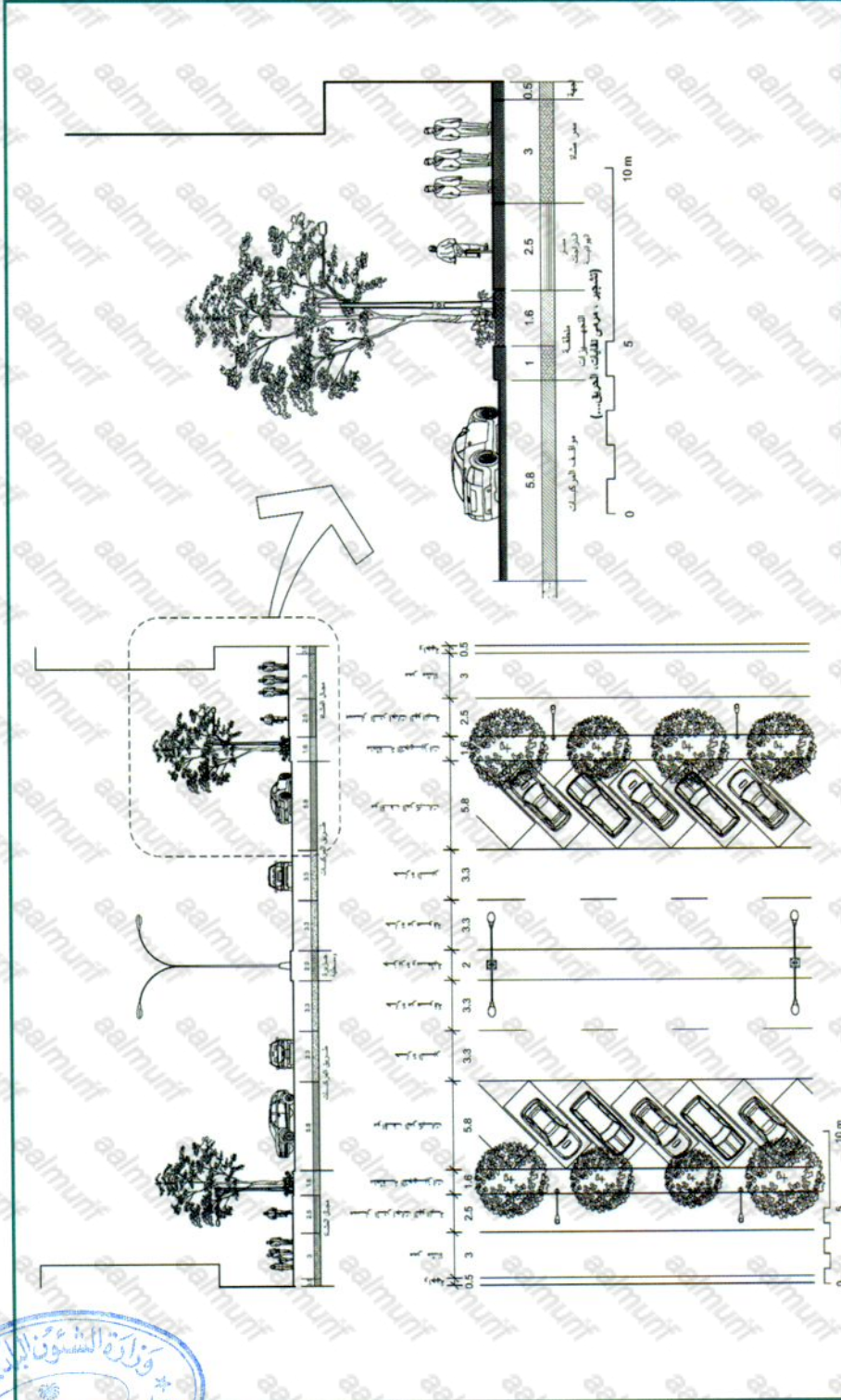
الرقم

التاريخ

المرفقات

وزارة الشؤون البلدية والقروية

Ministry of Municipal & Rural Affairs



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
وكالة الوزارة لتخطيط المدن

نموذج رقم (0) : شارع عرض 30 م وأكثر موضحاً ممر المشاة + ممر الدراجات + مواقف المركبات بجزيرة وسطية (في حال كون الشارع شرياني رئيسي أو محوري ذو كثافة مرورية).

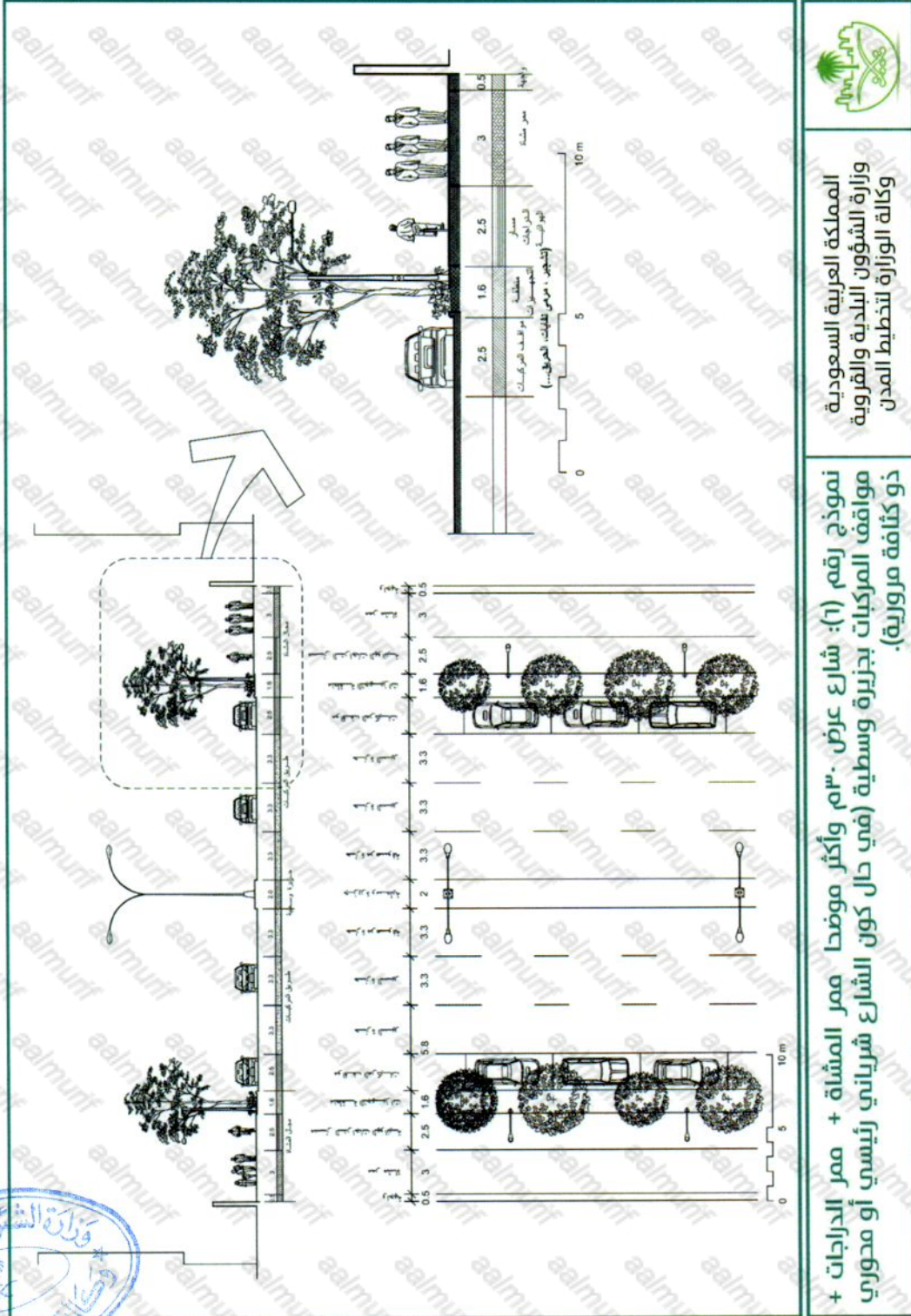




الرقم

التاريخ

المرفقات





الموضوع: ضوابط اعتماد المخططات وفقاً لقرار
الصلاحيات رقم ٤١٠٠٣٨٠٠٠٠
بتاريخ ١٤٤١/٨/٢٣هـ.

قرار رقم () وتاريخ / / ١٤٤١هـ

إن وزير الشؤون البلدية والقروية المكلف..

بناءً على الصلاحيات المخولة له..

وبناءً على أحكام نظام البلديات والقرى الصادرة بالمرسوم الملكي رقم م/٥ في ١٣٩٧/٢/٢١هـ..

وبناءً على قرارنا لتفويض الصلاحيات رقم ٤١٠٠٣٨٠٠٠٠ في ١٤٤١/٨/٢٣هـ المتضمن في الفقرات (٢- ١٧)، (٢- ٢٢) منه بمراعاة الضوابط التي تضعها وكالة الوزارة لتخطيط المدن لاعتماد مخططات تقسيمات الأراضي الحكومية والخاصة لكافة الاستعمالات ومخططات التجزئة أو الفرز للأراضي الزراعية.

وبناءً على العرض المرفوع من وكالة الوزارة لتخطيط المدن.

يقرر ما يلي:

أولاً: يتم التقييد بضوابط اعتماد مخططات تقسيمات الأراضي الحكومية والخاصة لكافة الاستعمالات وضوابط اعتماد مخططات التجزئة أو الفرز للأراضي الزراعية المرفقة بالقرار.

ثانياً: يتم العمل بها اعتباراً من تاريخ صدور هذا القرار.

ثالثاً: يتم إعادة تقييم هذه الضوابط بعد ثمانية أشهر من تاريخ إقرارها وتحديثها إن لزم الأمر.

رابعاً: يبلغ هذا القرار لكافة الأمانات لإنفاذه.

وزير الشؤون البلدية والقروية المكلف

ماجد بن عبدالله الحقييل

ص/ لمكتبنا.

ص/ لسعادة وكيل تخطيط المدن.

ص/ لمكتب الوكيل المساعد لتخطيط المدن + أساس العرض.

ص/ لكافة الأمانات.

ص/ لكافة الوكالات والإدارات العامة المرتبطة بالوزير.

ص/ لكافة إدارات وكالة تخطيط المدن.

ص/ الصادر العام القيد رقم ٥٦٩٨٣٩ في ١٤٤١/١٢/٢٣هـ