

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing



دليل تسوير الأراضي الفضاء



فهرس المحتويات

3	مقدمة
4	المصطلحات والتعريفات
5	اشتراطات التنظيم المكاني
6	الاشتراطات الفنية والإنشائية
13	إجراءات الترخيص والأحكام العامة

مقدمة

تعتبر الأراضي الفضاء الواقعة على الطرق والشوارع من أهم العناصر التي يجب ضبطها وتوحيد مظهرها مع المباني المحيطة بشكل حضاري للإرتقاء بجودة المشهد الحضري وتحقيق أهداف الوزارة في تحسين المشهد البصري في المدن السعودية. ويهدف هذا الدليل إلى تحسين المشهد الحضري على طرقات وشوارع المدن ومحاو الحركة الرئيسية بها.

المصطلحات والتعريفات

الوزارة:

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

الوزير:

وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

الأمانة / البلدية:

شخصية اعتبارية ذات استقلال مالي وإداري تمارس الوظائف الموكلة إليها بموجب نظام البلديات والقرى ولوائحه التنفيذية.

السور:

مجموعة من الحواجز المتلاصقة ذات تصاميم محددة تستخدم للفصل بين حدود الأراضي الفضاء (الحكومية والخاصة) والأرصفة والشوارع المحيطة بها.

الأراضي الفضاء:

الأراضي التي لم تنم عمرانياً للغرض المخصص لها.

كود البناء السعودي:

هو مجموعة الاشتراطات والمتطلبات وما يتعلق بها من أنظمة ولوائح تنفيذية وملاحق تخص البناء والتشييد لضمان السلامة والصحة العامة.

الطرق الرئيسية والشريانية:

هي الطرق والشوارع الرئيسية داخل النطاق العمراني.

إشتراطات التنظيم المكاني

متطلبات الموقع:

1. أن يقام السور على حدود الملكية للأرض الفضاء.
2. أن يتم تنفيذ السور على كافة حدود الأرض ووفق تصميم موحد.
3. يسمح بفتح بوابة للسور.
4. يلزم أن يراعي مالك الأرض ومقاول تنفيذ السور توقف المعدات أثناء التنفيذ بحيث لا يعترض حركة المركبات على مسار الشارع بأي شكل.
5. يكون مالك الأرض مسؤولاً عن سلامة رصيف المشاة والإنارة والتشجير على الرصيف إن وجدت أثناء التنفيذ.

النطاق المكاني:

يتم تطبيق تسوير الأراضي الفضاء على الأراضي الواقعة على الطرق والشوارع داخل حدود النطاق العمراني للمدن والمحددة من قبل الأمانات والبلديات.

الاشتراطات الفنية والإنشائية

الاشتراطات الفنية:

1. يجب أخذ موافقة الأمانة/البلدية قبل تنفيذ تسوير الأرض الفضاء.
2. في حال إقامة بوابة للسور يلزم أن تكون البوابة تفتح من الداخل، وبشكل أفقي وعرض لا يقل عن 2.4م وأن يتم إغلاقها بشكل دائم.
3. يمنع بناء الملاحق أو أي مبنى داخل الأرض الفضاء.
4. يجب الالتزام باحتياطات السلامة أثناء التشييد الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC201) الباب رقم (33).
5. يمنع إزالة أو قص أية أشجار تقع في الأرصفة المحيطة بالموقع لغرض تأسيس السور.
6. يلتزم مالك الأرض بالصيانة الدورية للسور وترميم الأجزاء التالفة.
7. يمنع وضع أي مواد إعلانية على السور دون الرجوع إلى الجهة المختصة في الأمانة أو البلدية.

الاشتراطات الإنشائية:

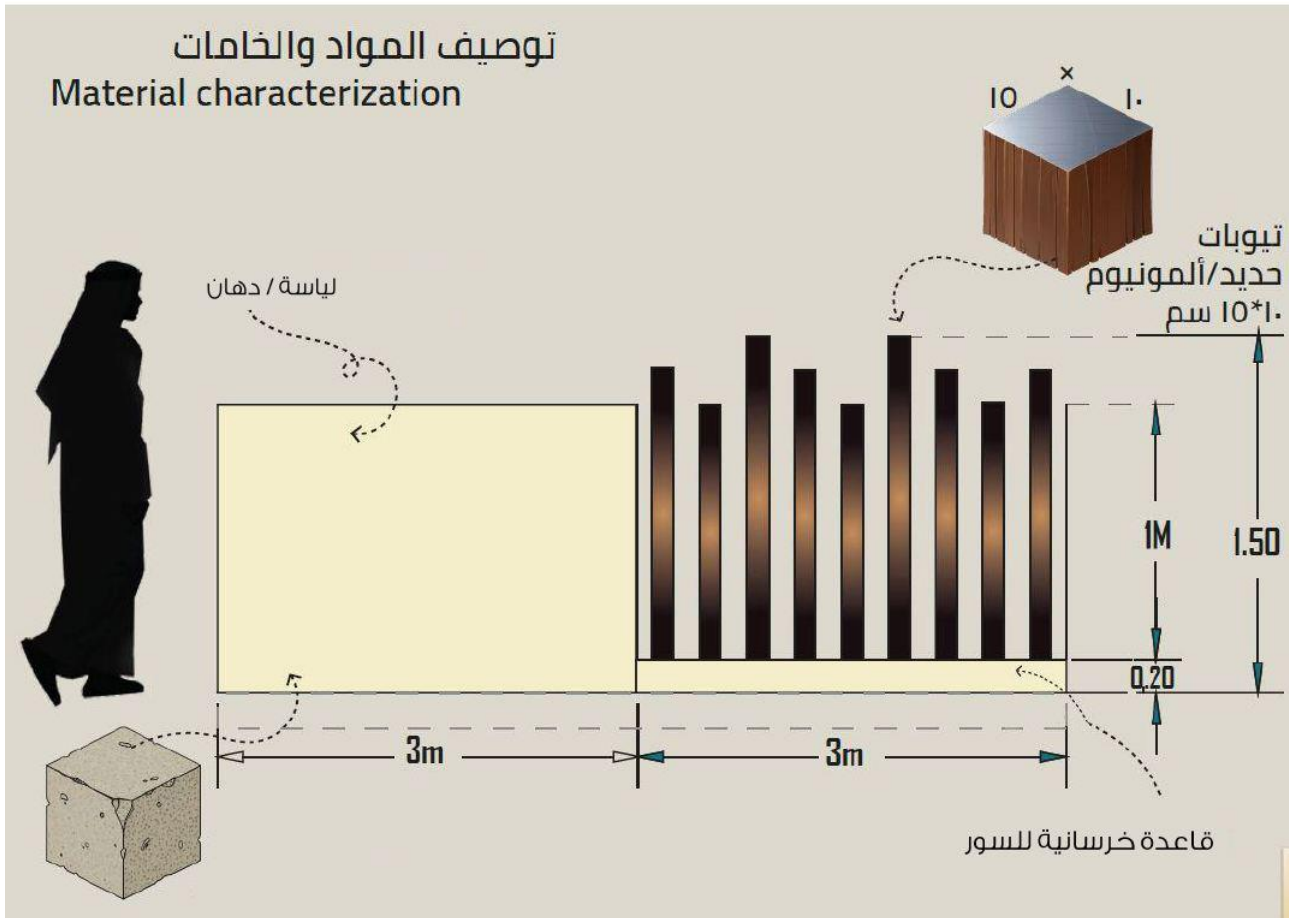
1. يمكن للمالك تنفيذ السور وفقاً للنماذج التالي ذكرها، وفي حال إقتراح تصميم آخر فيلزم أخذ موافقة الجهة المعنية بالوزارة من خلال إرسال التصاميم المقترحة والمواد المستخدمة عبر الإيميل (taap@momrah.gov.sa) قبل إصدار رخصة التسوير.
2. يلزم على المقاول تنفيذ النموذج المحدد من قبل المالك وإستخدام المواد المعتمدة لتنفيذه.

1. نموذج رقم (1):

المواد المستخدمة:

1. قاعدة خرسانية.
2. بلوك مفرغ.
3. تيوبات حديد/ألومنيوم.
4. لياسة.
5. دهان.

المواصفات والابعاد الإنشائية :

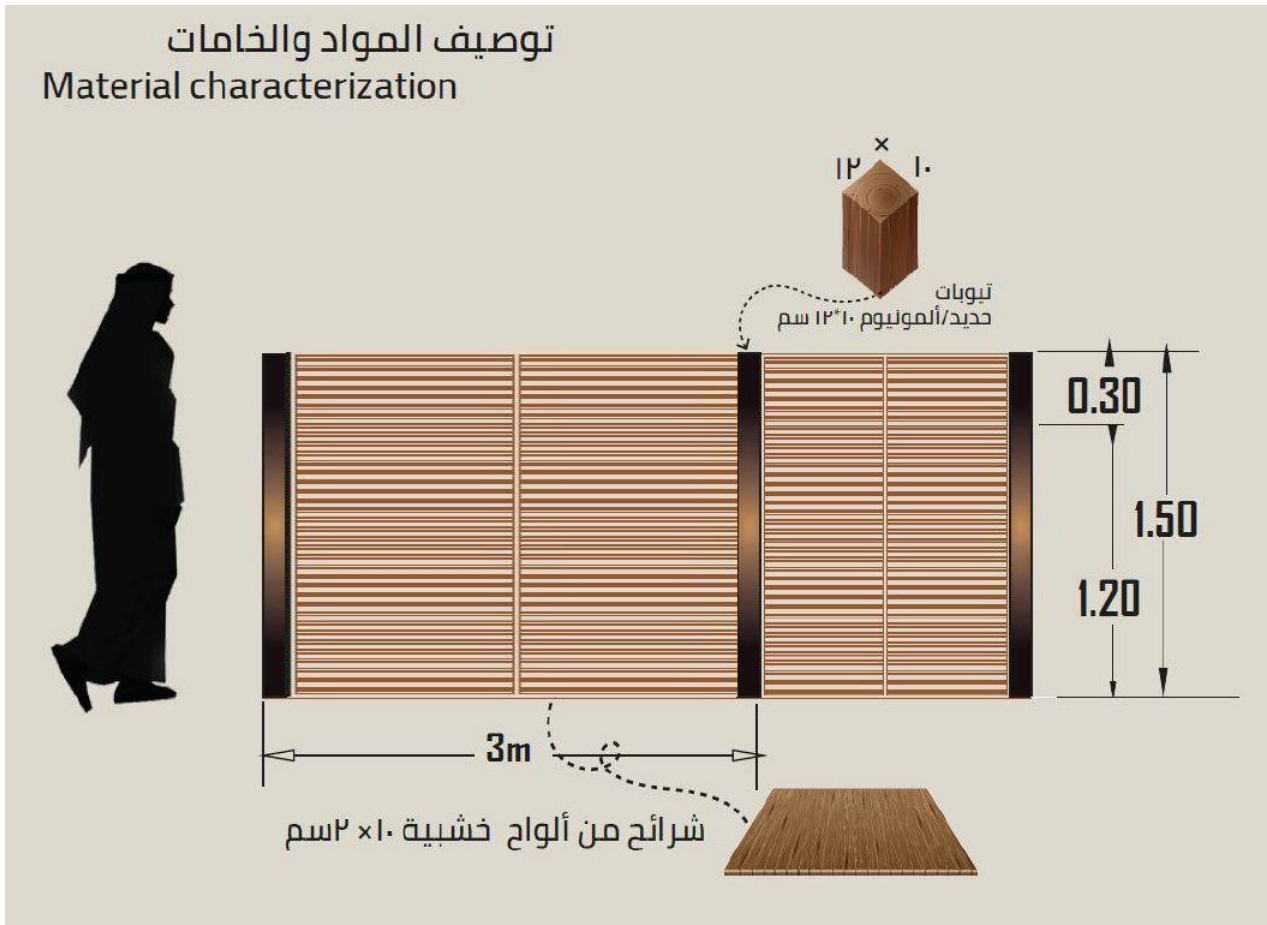


2. نموذج رقم (2):

المواد المستخدمة:

1. قوائم خشبية رأسية.
2. ألواح خشبية 10سم سمك 2سم.
3. تيوبات حديد/ألومنيوم.

المواصفات والابعاد الإنشائية:

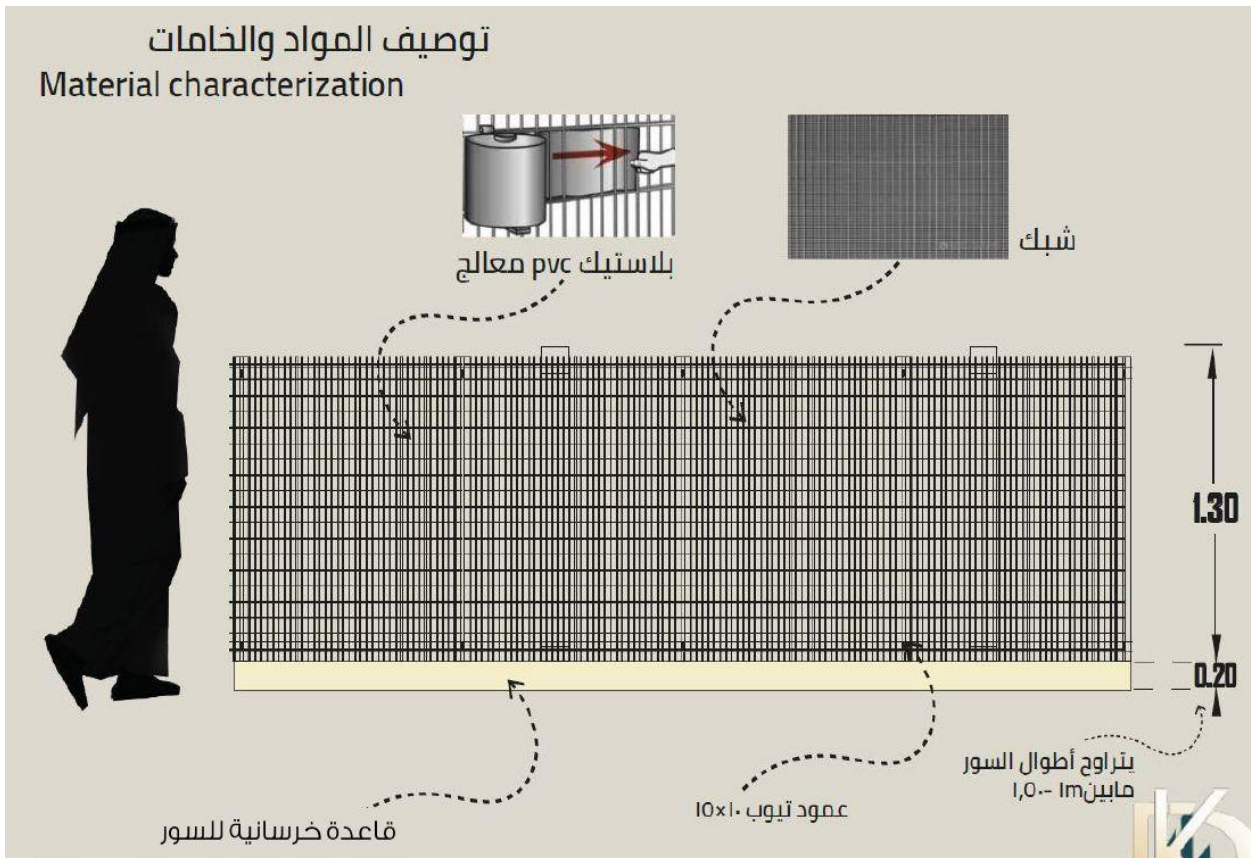


3. نموذج رقم (3):

المواد المستخدمة:

1. شريحة شبك حديد
2. شريحة بلاستيك pvc معالج.
3. تيوبات تثبيت للشبك 3*2 سم.
4. قاعدة خرسانية للسور.

المواصفات والابعاد الإنشائية:

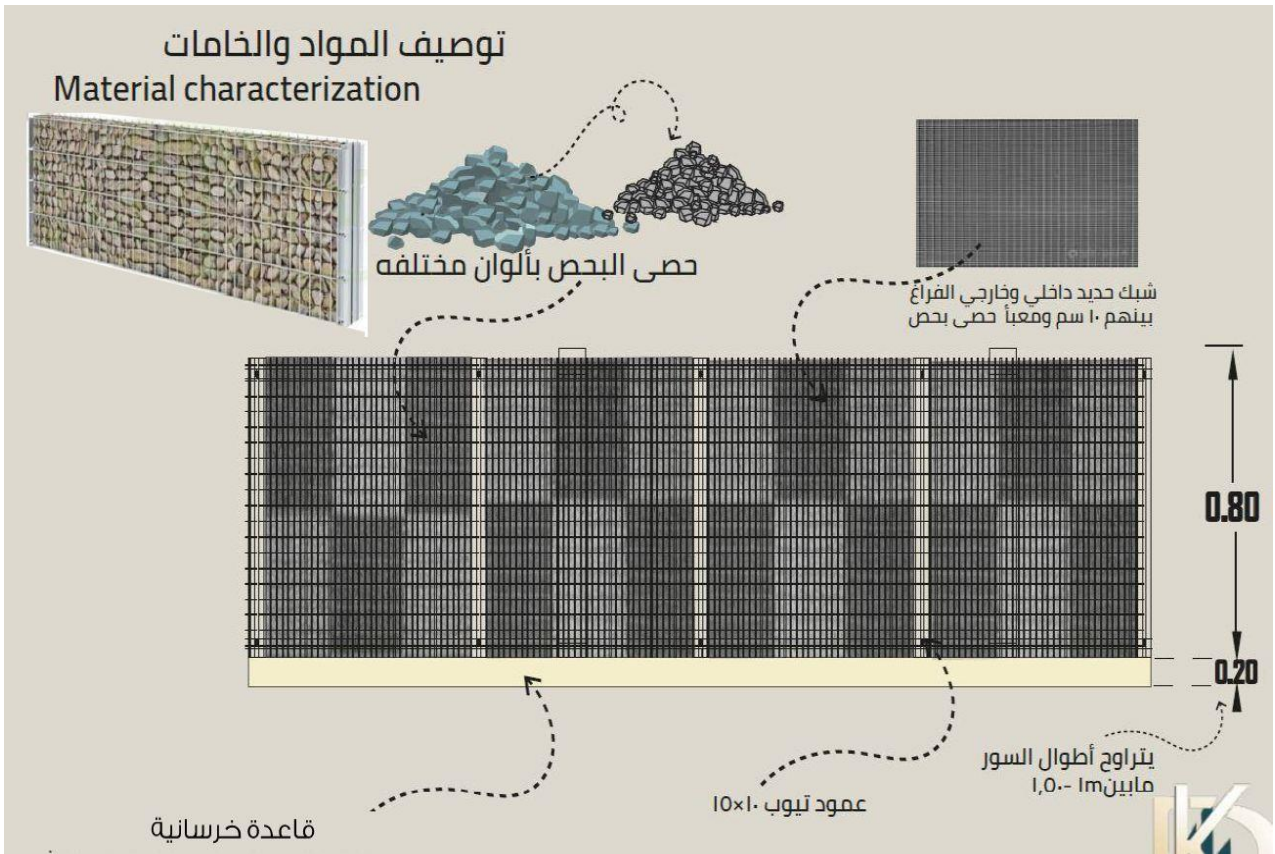


4. نموذج رقم (4):

المواد المستخدمة:

1. شبك حديد.
2. عمود تيوب 15*10 سم
3. بحص.
4. قاعدة خرسانية.

المواصفات والابعاد الإنشائية:

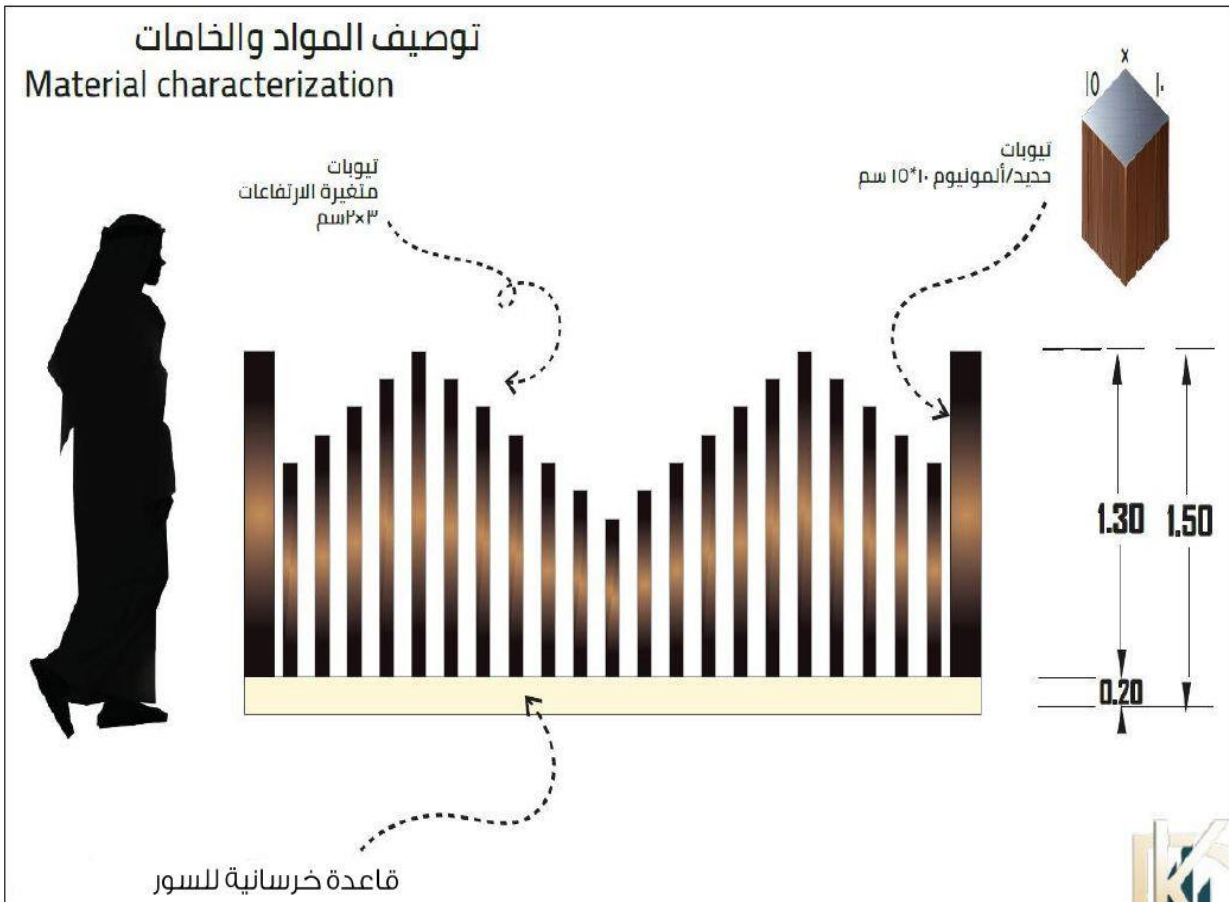


5. نموذج رقم (5):

المواد المستخدمة:

1. تيوبات حديد/ألومنيوم 10*5 سم.
2. تيوبات متغيرة الارتفاع 3*2 سم.
3. قاعدة خرسانية.

المواصفات والابعاد الإنشائية:



إجراءات الترخيص والأحكام العامة

إجراءات الترخيص:

1. يتم إصدار رخصة تسوير أرض فضاء من خلال الآتي:
 - 1.1. التعاقد مع مكتب هندسي معتمد لدى الوزارة لإصدار تقرير مساحي من خلال منصة بلدي للأرض المراد إصدار رخصة تسوير أرض فضاء عليها.
 - 1.2. الدخول على منصة بلدي:
 - اختيار "خدمات الرخص الإنشائية".
 - اختيار "إصدار رخصة بناء".
 - اختيار "إصدار رخصة تسوير أرض فضاء".
2. الأراضي المجهول ملاكها ولم يتم إصدار رخص تسوير عليها تقوم الأمانة أو البلدية بالآتي:
 - 2.1. التنسيق مع وزارة العدل للحصول على بيانات مالك الأرض.
 - 2.2. وضع إعلان في موقع الأرض لمدة (6) أشهر بضرورة تسوير الأرض ومراجعة البلدية أو الأمانة.
 - 2.3. قيام الأمانة أو البلدية بتسوير الأرض بعد انتهاء مدة الإعلان المذكورة في الفقرة السابقة ، مع تحميل المالك تكاليف التسوير عند مراجعته.

أحكام عامة:

1. مالك الأرض مسؤول مسؤولية كاملة عن السور، وعن أي ضرر يلحقه.
2. تقوم الجهات الحكومية بالتنسيق مع الأمانة لتسوير الأراضي الفضاء التابعة لها.
3. يتم إزالة السور للأرض الفضاء في حال إحداث نشاط على الأرض.

4. يمنع استخدام الأرض الفضاء المسورة لأي نشاط تجاري.
5. لا تلزم الأراضي الموقوفة من قبل الجهات المختصة بالتسوير لحين زوال المانع.
6. تقوم الجهة الرقابية في الأمانة / البلدية بفحص الرصيف بعد انتهاء أعمال تنفيذ السور للتأكد من عدم وجود أية اضرار ناتجة عن إنشاء السور.
7. استخراج رخصة التسوير وتسوير الأرض لا يعفي من رسوم الأراضي البيضاء.
8. يكون للأمانة/البلدية الحق في إلزام مالك الأرض بتصحيح السور في حال إختلاف التنفيذ عن ما تم إعتماده عند إصدار رخصة التسوير للأرض الفضاء.



وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing

1443هـ - 2021م