وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing

قواعد تحديد النطاق العمراني حتى عام ١٤٥٠هـ

الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (١٥٧) وتاريخ ١٤٢٨/٥/١١هـ

البنود

١ – الاصطلاحات:

١/١ النطاق العمراني:

هو سياسة لتوجيه وضبط التنمية العمرانية من خلال تعيين الحدود الملائمة لتوطين الأنشطة الحضرية واستيعاب النمو العمراني خلال فترة زمنية محددة وتوفير الخدمات والمرافق العامة لتحقيق أعلى قدر من الكفاءة الاقتصادية للموارد المتاحة للوصول للحجم الأمثل للمدن والقرى وفقاً لتوجهات الاستراتيجية العمرانية الوطنية.

١/٢ وثائق النطاق العمراني:

هي مجموعة التقارير الفنية والخرائط والضوابط التي تحدد مراحل التنمية العمرانية المختلفة ومنطقة حماية التنمية لمدن وقرى المملكة حتى عام ١٤٥٠هـ.

١/٣ حدود النطاق العمراني:

هي الخطوط المبينة بخرائط وثائق النطاق العمراني التي توضح مراحل التنمية العمرانية المختلفة وحد حماية التنمية، وتمثل الحدود الملائمة لتوطين الأنشطة الحضرية واستيعاب النمو العمراني للمدن والقرى خلال فترة زمنية محددة.

١/٤ مرحلة التنمية العمرانية حتى عام ١٤٣٥هـ:

هي المساحة المتاحة للتنمية العمرانية حتى عام ١٤٣٥هـ طبقاً للحدود والضوابط المبينة بوثائق النطاق العمراني.

١/٥ مرحلة التنمية العمرانية بين عام ١٤٣٥هـ و١٤٥٠هـ:

هي المساحة المتاحة للتنمية العمرانية ما بين عامي ١٤٣٥هـ و١٤٥٠هـ طبقاً للحدود والضوابط المبينة بوثائق النطاق العمراني.

١/٦ منطقة حماية التنمية حتى عام ١٤٥٠هـ:

هي المساحة المساندة للتنمية والمحصورة بين حد مراحل التنمية العمرانية حتى عام ١٤٥٠هـ وحد حماية التنمية طبقاً للحدود والضوابط المبينة بوثائق النطاق العمراني.

١/٧ حد حماية التنمية:

هي الخطوط الموضحة بخرائط وثائق النطاق العمراني، والتي تحدد منطقة حماية التنمية حتى عام ١٤٥٠هـ.

١/٨ الخدمات الوطنية والإقليمية:

هي تلك الخدمات التي يتعدى نطاقها مستوى المدينة أو القرية وهي غالباً على مستوى شبه الإقليم (المحافظة) أو الإقليم (المنطقة) أو المستوى الوطني وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية.

١/٩ المرافق العامة:

يقصد بها شبكات الطرق والمياه والكهرباء والهاتف والصرف الصحي وتصريف السيول.

١/١٠ الخدمات العامة:

يقصد بها الخدمات الدينية والتعليمية والصحية والأمنية وما شابها والتي لا تشملها النسبة النظامية للتخطيط.

١/١١ الاستخدام المؤقت:

يقصد به استخدام الموقع لفترة زمنية محددة إما لطبيعة النشاط أو وفقاً لبرنامج الجهة المستفيدة حسب ما تحدده اللائحة التنفيذية. وقد تتطلب حاجة التنمية العمرانية المستقبلة نقل هذه الاستخدامات إلى مواقع أخرى بديلة.

١/١٢ الأنشطة ذات الطبيعية الخاصة:

يقصد بها الأنشطة التي تستدعي طبيعتها أو خدماتها أن تكون في مواقع محددة بعيداً عن العمران وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية.

١/١٣ المخططات المطورة:

يقصد بها مخططات تقسيمات الأراضي التي يلزم – بالإضافة إلى تنفيذ كافة شبكات المرافق العام بها – إنشاء الحد الأدنى من مباني المخطط وفقاً لضوابط مرحلة التنمية العمرانية الواقعة بها.

٢– ضوابط مراحل التنمية العمرانية:

تقسم ضوابط التنمية العمرانية وفقاً لتصنيف مدن وقرى المملكة بالاستراتيجية العمرانية الوطنية المعتمدة بقرار مجلس الوزراء رقم (١٢٧) وتاريخ ١٤٢١/٥/٢٨هـ، وذلك على النحو التالي:

أ. مراكز النمو الوطنية.

ب. مراكز النمو الإقليمية.

ج. مراكز النمو المحلية.

١/٢ مرحلة التنمية العمرانية حتى عام ١٤٣٥هـ:

يسمح بتخطيط الأراضي الواقعة في هذه المرحلة وفقاً للضوابط التالية:

أ. مراكز النمو الوطنية:

- زفلتة ورصف وإنارة الشوارع.
- تمديد شبكات الكهرباء والمياه والهاتف والصرف الصحي، (يستثنى من الصرف الصحي مدن: المجمعة، حوطة بني تميم، وادي الدواسر، الدوادمي).
- تصريف السيول

ب. مراكز النمو الإقليمية:

- زفلتة ورصف وإنارة الشوارع.
- تمديد شبكة الكهرباء.
- تمديد شبكة المياه في حال وجود خطوط شبكة أو مصدر.
- تنفيذ الصرف الصحي لمدن ينبع والخرج.

ج. مراكز النمو المحلية:

- زفلتة الشوارع.
- تمديد شبكة الكهرباء.

د. باقي المدن والقرى.

- زفلتة الشوارع.

٢/٢ مرحلة التنمية العمرانية بين عام ١٤٣٥هـ و١٤٥٠هـ:

لا يسمح بتخطيط الأراضي الواقعة في هذه المرحلة قبل حلولها زمنياً إلا وفقاً للضوابط التالية:

أ. مراكز النمو الوطنية:

- يسمح فقط باعتماد المخططات المطورة بنسبة إنشاء لا تقل عن (٧٥ %) لكل مخطط في مدن الرياض ومكة المكرمة والمدينة المنورة وجدة وحاضرة الدمام، ونسبة إنشاء لا تقل عن (٥٠ %) لكل مخطط في باقي المراكز.

ب. مراكز النمو الإقليمية:

- يسمح فقط باعتماد المخططات المطورة بنسبة إنشاء لا تقل عن (٢٥ %) لكل مخطط.

ج. مراكز النمو المحلية:

- زفلتة ورصف وإنارة الشوارع.
- تمديد شبكة الكهرباء.

- تمديد شبكة المياه في حال وجود شبكة أو مصدر.

د. باقي المدن والقرى:

- زفلتة الشوارع.
- تمديد شبكة الكهرباء.
- تمديد شبكة المياه في حال وجود خطوط شبكة أو مصدر.

٣- الضوابط العامة:

١/٣ يتم تحديد مسارات شبكة الطرق الرئيسة وخطوط السكك الحديدية الواقعة في الأراضي البيضاء ضمن النطاق العمراني أو خارجه وفق المخطط المعتمد للمدينة أو القرية دون انتظار طلب تخطيطها من قبل ملاكها، ويتم احتسابها ضمن النسبة النظامية للتخطيط، مع مراعاة ما ورد في نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، ويتم التقيد بهذه المسارات عند تنفيذ شبكات المرافق العامة.

٢/٣ على جميع الجهات المعنية بالمرافق والخدمات العامة عدم تنفيذ أي مرفق أو خدمة خارج حدود أي مرحلة من مراحل النطاق العمراني قبل تنفيذ المرفق أو الخدمة بهذه المرحلة، ويستثنى من ذلك الخطوط الرئيسة لشبكات الطرق والمرافق العامة.

٣/٣ على جميع الجهات المعنية بالمرافق والخدمات العامة التنسيق مع وزارة الشؤون البلدية والقروية لوضع برامجها التنفيذية اللازمة للتنمية في إطار مراحل التنمية العمرانية والالتزام بتنفيذها وفق أولويات التنمية العمرانية المعتمدة.

٤/٣ لا يتم تجزئة أو تخطيط أو تنمية الأراضي باستعمالاتها المختلفة داخل مراحل التنمية العمرانية ومنطقة حماية التنمية أو خارجها من قبل أي جهة إلا بعد موافقة وزارة الشؤون البلدية والقروية على المخططات قبل اعتمادها.

٥/٣ يجب على الجهات الحكومية التنسيق مع وزارة الشؤون البلدية والقروية لاستكمال ما يلي:

أ. تحديد الأراضي التي تحت تصرف أي جهة بموجب أوامر سامية أو أنظمة معتمدة ليتم إصدار قرارات تخصيص للجهة المستفيدة.

ب. تحديد الأراضي التي عليها منشآت حكومية قائمة ليتم إصدار قرارات تخصيص لها وإفراغها لأملاك الدولة لصالح الجهة المستفيدة وفق الأنظمة المتبعة.

ج. تحديد الأراضي التي عليها حقوق امتياز لمؤسسات أو جهات حكومية ليتم إصدار قرارات تخصيص لها.

د. تحديد مسارات شبكات الطرق، السكك الحديدية، أنابيب المياه، أنابيب البترول، خطوط كهرباء الضغط العالي وما شابهها ليتم اعتماد مساراتها.

٦/٣ يسمح بإقامة مشاريع الخدمات الوطنية والإقليمية أو بالاستخدامات المؤقتة أو بالأنشطة ذات الطبيعة الخاصة داخل مراحل التنمية العمرانية أو منطقة حماية التنمية دون الارتباط بالمراحل الزمنية.

٧/٣ في حال عدم توفر أراضي مناسبة داخل مراحل التنمية العمرانية أو منطقة حماية التنمية فيسمح بإقامة مشاريع الخدمات الوطنية والإقليمية أو بالاستخدامات المؤقتة أو بالأنشطة ذات الطبيعة الخاصة خارج منطقة حماية التنمية بقرار من وزير الشؤون البلدية والقروية وفقاً للضوابط والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية .

٨/٣ يسمح بتجزئة الأراضي ذات المساحة الكبيرة الواقعة داخل منطقة حماية التنمية إلى مساحات أصغر لا تقل الواحدة منها عن مليون متر مربع (١٠٠٠ , ٠٠٠ م^{٢}) ويستثنى من ذلك الأراضي التي تخصص لما ورد في الفقرة (٦/٣) من هذه القواعد فيمكن فرزها لمساحات أصغر – حسب الحاجة – بقرار من وزير الشؤون البلدية والقروية وفقاً للضوابط والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية.

٩/٣ عند ظهور الحاجة لتعديل حدود النطاق العمراني لمدينة أو قرية أو أكثر قبل عام ١٤٥٠ هـ تقوم وزارة الشؤون البلدية والقروية بإعداد دراسة مستوفاة بذلك ويعتمدها وزير الشؤون البلدية والقروية.

١٠/٣ تقوم وزارة الشؤون البلدية والقروية قبل حلول عام ١٤٣٥هـ بمراجعة وتقويم ضوابط مراحل التنمية العمرانية وتقسيم مرحلة التنمية العمرانية بين عامي ١٤٣٥هـ و١٤٥٠هـ إلى ثلاث مراحل وإقرار الضوابط الملائمة لكل منها، ويفوض وزير الشؤون البلدية والقروية باعتمادها.

١١/٣ تقوم وزارة الشؤون البلدية والقروية بوضع حدود وضوابط التنمية للتجمعات العمرانية التي لم يحدد لها نطاق عمراني، وتعتمد بقرار من وزير الشؤون البلدية والقروية.

١٢/٣ لا يتم تنمية أو تخطيط أي أراضي واقعة خارج منطقة حماية التنمية إلا ما نصت عليه هذه القواعد أو باستثناء من مجلس الوزراء.

١٣/٣ تقوم وزارة الشؤون البلدية والقروية بوضع خرائط تفصيلية موضحاً عليها إحداثيات النطاق العمراني للمدن وشبكات النقل والمخططات المعتمدة والأراضي الحكومية المخصصة لمشاريع الخدمات الوطنية والإقليمية يعتمدها وزير الشؤون البلدية والقروية وتصدر مع اللائحة التنفيذية.

١٤/٣ يفوض وزير الشؤون البلدية والقروية بوضع اللائحة التنفيذية لما سبق ذكره في موعد أقصاه ستة أشهر من تاريخ صدور هذه القواعد.

١٥/٣ تحل هذه القواعد والوثائق المتعلقة بها محل قواعد النطاق العمراني والوثائق المتعلقة بها الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (١٧٥) وتاريخ ١٤٠٩/٩/١٨هـ.