



الدليل الإجرائي لتعديل استخدام الأراضي المخصصة للمرافق العامة بالمخططات الخاصة

وفق الضوابط الواردة في قرار مجلس الوزراء رقم ٤٤٧ من عام ١٤٣٨هـ

قرار وزاري رقم : ٤٥٠٠٥٧٧٨٣٦/١ - ١٤٤٥ هـ - ٢٠٢٣ م



المحتويات

٢	المقدمة
٣	الهدف
٣	نطاق التطبيق
٤	المصطلحات والتعاريف
٥	إجراءات تعديل الاستخدام
٩	أحكام عامة
١١	الملحق رقم (١) المراجع النظامية
١٢	الملحق رقم (٢) آلية دراسة مدى الحاجة لأرض المرفق من عدمه المرحلة الأولى
١٥	الملحق رقم (٢) آلية دراسة مدى الحاجة لأرض المرفق من عدمه المرحلة الثانية
٢٥	الملحق رقم (٣) نماذج استرشادية للخطابات

المقدمة والهدف ونطاق التطبيق

المقدمة

في ضوء ما تضمنه قرار مجلس الوزراء رقم ٤٤٧ في تاريخ ١٣/٧/١٤٣٨هـ من ضوابط تعديل استخدام الأراضي المخصصة للمرافق العامة ضمن المخططات الخاصة. وبناء على ما تضمنه البند ثالثاً من قرار معالي الوزير رقم ٤٣٠٠٨٠٨٢٨٥/١ في تاريخ ٢/٣/١٤٤٤هـ من مراجعة وتقييم وتطوير الآلية التنفيذية الصادرة بالتعميم رقم ٣٨٥٤٧ في تاريخ ١٢/١٠/١٤٣٩هـ على أن تشمل الآلية ما يلزم لمعالجة طلبات تعديل استخدام أراضي المرافق العامة المملوكة في المخططات الخاصة بجميع أنواعها .

فتم تحديث و تحسين الآلية التنفيذية لقرار مجلس الوزراء المشار إليه الصادرة بالتعميم الوزاري رقم (٤٧٧٨٣) وتاريخ ١٢/١٠/١٤٣٩هـ والخروج بدليل إجرائي يتعلق بتعديل استخدام الأراضي المخصصة للمرافق العامة في المخططات الخاصة .

الهدف ونطاق التطبيق

الهدف:

في ضوء ما تم ملاحظة من عدم استيفاء الأمانات والبلديات للمتطلبات اللازمة عند تطبيق الآلية السابقة الخاصة بتنفيذ قرار مجلس الوزراء المشار إليه ، واجتهاد بعض من تلك الأمانات والبلديات في طريقة تطبيق ضوابط تعديل استخدام الأراضي المخصصة للمرافق العامة في المخططات الخاصة وإجراءات معالجة تلك الطلبات.

ولهدف التيسير والتسهيل على الأمانات والبلديات عند دراسة الطلبات المتعلقة بتغيير وتعديل استخدام الأراضي المخصصة للمرافق العامة في المخططات الخاصة فقد قامت وكالة الوزارة للتخطيط الحضري والأراضي بإعداد هذا الدليل الذي يوضح الخطوات الإجرائية بشكل مفصل في طريقة دراسة تلك الطلبات ، وآلية عمل الدراسة الخاصة بمعرفة حاجة منطقة معينة للمرفق العام من عدمه أو الحاجة لأي مرفق آخر وضوابط عامة للتعامل مع بعض الحالات التي تطرأ في مراحل معالجة الطلب وتوضيح كيفية التنسيق مع بعض الجهات ذات العلاقة ، وإضافة بعض النماذج للاسترشاد بها عند معالجة تلك الطلبات.

نطاق التطبيق:

ينظم هذا الدليل إجراءات العمل الخاصة بضوابط تعديل استخدام الأراضي المخصصة للمرافق العامة في المخططات الخاصة وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم ٤٤٧ وتاريخ ١٣/٧/١٤٣٨هـ.

المصطلحات والتعاريف

المصطلحات والتعاريف (١)

- **المعايير التخطيطية:** وهي مجموعة القواعد والأسس الإرشادية اللازمة لتحديد المتطلبات الأساسية من الخدمات العامة وعلاقتها بالمستويات التخطيطية .
- **منطقة الدراسة:** وهي المساحة المستهدفة من الدراسة لاستنتاج عدد السكان المستفيد من الخدمة.
- **المستوى التخطيطي للخدمة:** يصف العلاقة بين نوع الخدمة والمستويات والوحدات التخطيطية بمستوياتها المختلفة (خلية، سكنية، مجاورة، مجموعة، حي سكني، مستوى مراكز النمو الإقليمي والوطني).
- **المعيار الحجمي المخدوم:** معيار يحدد علاقة الخدمة بالسكان (نسمة لكل مرفق).
- **نطاق الخدمة:** الحدود المكانية التي تغطيها الخدمة، وتمثل بدائرة تأثير مركزها موقع الأرض المخصص للخدمة ونصف قطرها ومساحتها تختلف باختلاف المستوى التخطيطي للخدمة والكثافة السكانية لمنطقة الدراسة.
- **الخلية السكنية:** جزء من المخطط يحتوي على مجموعة متكاملة من البلوكات وقطع الأراضي في عدد من البلوكات السكنية وقد يشمل جزء منها خدمات عامة.
- **المجموعة السكنية:** هي منطقة سكنية تحتوي على مجموعة من الخلايا السكنية ويتوفر بها خدمات عامة.
- **المجاورة السكنية:** هي منطقة سكنية تحتوي على عدد من المجاورات السكنية تلتف حول منطقة خدمات أساسية حسب المعايير التخطيطية.

(١) المرجع في المصطلحات اللائحة التنفيذية المحدثه لقواعد النطاق العمراني حتى عام ١٤٥٠هـ الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٦٦٠٠٠ وتاريخ ١٢/٢٠/١٤٣٥هـ.

إجراءات تعديل الاستخدام

إجراءات تعديل الاستخدام

أولاً/ تقديم طلب تعديل الاستعمال:

- في حال رغبة أحد ملاك قطع الأراضي المخصصة للمرافق العامة ضمن المخططات الخاصة بتعديل استخدام قطعة الأرض إلى الاستخدام المناسب حسب المخطط الواقعة به أن يتقدم بالطلب أولاً إلى الجهة المخصص لها أرض المرفق بالمخطط المعتمد، ولا يتم استقبال الطلب من قبل (الأمانة / البلدية) من المالك مباشرة، وفي حال تقدم أحد الملاك بطلب تعديل استعمال أرض المرفق الذي يملكه، يتم إبلاغه بأن عليه التقدم بذلك للجهة المخصص لها الأرض، وذلك استناداً على ما تضمنته الفقرة (١-أولاً) من قرار مجلس الوزراء رقم ٤٤٧ وتاريخ ١٣/٧/١٤٣٨هـ التي نصت على (تبقى المواقع المخصصة للخدمات العامة (المرافق) ضمن المخططات المعتمدة، وفقاً لما خصصت له) والفقرة رقم (٣-أولاً) التي نصت على (على كل جهة مخصص لها مرفق في مخطط خاص الإسراع في تملكه، والعمل على توفير الاعتمادات المالية اللازمة له وفقاً للأنظمة والتعليمات والأوامر السامية).

ثانياً/ استقبال الطلب من قبل (الأمانة / البلدية):

- ١- يتم استقبال طلب تعديل استخدام أرض المرفق الحكومي من قبل (الأمانة / البلدية) بعد أن يرد خطاب من الجهة الحكومية المخصص لها الأرض، يفيد بأنه تقدم لها مالك الأرض المخصصة لها بطلب تعديل الاستخدام، متضمناً إفادة الجهة بعدم حاجتها للموقع المخصصة لها.
- ٢- التحقق من وجود قطعة الأرض المراد تعديل استخدامها ضمن مخطط (خاص) معتمد من قبل صاحب الصلاحية.
- ٣- التأكد من وجود صورة مصدقة لصك ملكية المرفق، وأن يكون استخدام قطعة الأرض المذكور بصك الملكية مطابق للاستخدام المخصص لقطعة الأرض بالمخطط المعتمد.
- ٤- التأكد من أن الطلب مقدم من قبل المالك أو موكله مع وجود المستندات التي تثبت ذلك. وهذا بناءً على ما ورد بالفقرة رقم (٢-أولاً) من قرار مجلس الوزراء المشار إليه المتضمنة ما نصه (إذا أبدت جهة حكومية أنها لا تحتاج المرفق المخصص لها، تقوم وزارة الشؤون البلدية والقروية بدراسة ما أبدته الجهة، وذلك وفقاً للمعايير التخطيطية المعتمدة، إلخ).

ثالثاً/ إجراءات دراسة الطلب من قبل (الأمانة / البلدية):

تقوم (الأمانة / البلدية) بالإجراءات التالية :

١- تقوم (الأمانة/البلدية) بدراسة الحاجة للمرفق المعتمد بالمخطط في ضوء المعايير التخطيطية المعتمدة الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم (١٩٣٧٨) وتاريخ ٢١/٤/١٤٣٧هـ وفق آلية الدراسة الموضحة في المرحلة الأولى **(النموذج (SENL001) من الملحق الثاني)** ، وفي حال اتضح من الدراسة حاجة منطقة الدراسة لخدمات المرفق الحكومي المخصص ضمن المخطط المعتمد، يتم الرفع لوكالة الوزارة للتخطيط الحضري والأراضي بذلك لمخاطبة الجهة المخصص لها بما تم التوصل إليه من نتائج للدراسة ليتم استكمال إجراءات تملكه لها في ضوء الأنظمة والتعليمات بالصيغة الموضحة في **(النموذج (OL001) من الملحق الثالث)** ، ويتم إغلاق الطلب بناءً على ذلك.

٢- في حال اتضح بعد تطبيق الدراسة المشار إليها بالفقرة السابقة إلى عدم وجود حاجة الحي للمرفق الحكومي المعتمد بالمخطط والمراد تعديله استخدامه، وبناءً على ما ورد في الفقرة رقم (أ-٢-أولاً) من قرار مجلس الوزراء المشار إليه التي تنص على (إذا اتضح من الدراسة حاجة المخطط أو الحي للاستفادة من الموقع لتوفير خدمة من جهة حكومية أخرى، أو أبدت جهة حكومية حاجتها إليه، فينظر في إعادة تخصيصه، وتعديل استعماله في المخطط المعتمد. إلخ) فيتم استكمال دراسة طلب تعديل الاستعمال وفق التالي: -

أ- تقوم (الأمانة/البلدية) بدراسة حاجة المنطقة إلى المرافق الحكومية الأخرى، وفق آلية الدراسة الموضحة في المرحلة الثانية **(النموذج (SENL001) من الملحق الثاني)** وتدوين نتائج وتوصيات الدراسة.

ب- في حال اتضح من نتائج الدراسة وجود حاجة المنطقة إلى إحدى خدمات المرافق الحكومية، تقوم الأمانة بمخاطبة فرع الجهة الحكومية المسؤولة عن المرفق، بما اتضح من نتائج وتوصيات الدراسة ، وطلب إبداء مريياتها حيال ذلك وفق **(النموذج (OL002) من الملحق الثالث).**

ج - إذا أبدت الجهة رغبتها بأرض المرفق فتقوم (الأمانة/البلدية) بالتنسيق مع وكالة الوزارة للتخطيط الحضري والأراضي باستكمال إجراءات تعديل الاستعمال و الرفع للجهة المستفيدة لاستكمال إجراءات تملكه في ضوء الأنظمة الخاصة بذلك .

د- إذا أبدت الجهة عدم رغبتها في أرض المرفق فتقوم (الأمانة/البلدية) بالتنسيق مع فروع الجهات الحكومية التالية [(الأمنية/ شرطة - دفاع مدني)، (التعليمية/ التعليم العام)، (الصحية/ وزارة الصحة - هيئة الهلال الأحمر)، (الشؤون الإسلامية)، (البريد/ هيئة الاتصالات والفضاء والتقنية)] حيال رغبة أي جهة منها بأرض ذلك المرفق بعد الرفع لمرجعها بذلك وفق **(النموذج (OL003) من الملحق الثالث)**، وإن أبدت أحد تلك الجهات رغبتها في أرض المرفق فتقوم (الأمانة/البلدية) بالتنسيق مع وكالة الوزارة للتخطيط الحضري والأراضي باستكمال إجراءات تعديل الاستعمال و الرفع للجهة المستفيدة لاستكمال إجراءات تملكه في ضوء الأنظمة الخاصة بذلك .

هـ - في حال تم التأكد من أنه لا يوجد حاجة لمرفق أو خدمة للمنطقة في ضوء المعايير التخطيطية المعتمدة و ما تم عمله من دراسات على الموقع، تقوم (الأمانة /البلدية) برفع الطلب إلى وكالة الوزارة للتخطيط الحضري والأراضي بالإفادة عما تم حيال دراسة الموضوع وما تم التوصل إليه من نتائج وتوصيات وإفادات الجهات الحكومية ذات العلاقة .
وذلك بناءً على ما ورد بالفقرة رقم (٢-أولاً) من قرار مجلس الوزراء المشار إليه المتضمنة ما نصه (إذا أبدت جهة حكومية أنها لا تحتاج إلى المرفق المخصص لها، تقوم وزارة الشؤون البلدية والقروية بدراسة ما أبدته الجهة، وذلك وفقاً للمعايير التخطيطية المعتمدة، فإن كان المخطط أو الحي بحاجة إلى هذا المرفق فيبقى لما خصص له، أما إذا ثبت أن المخطط أو الحي لا يحتاج إليه فينظر في تعديل استعماله وفقاً لما يأتي.. إلخ)، وبناءً على ما ورد بالفقرة (٣-أولاً) من قرار مجلس الوزراء المشار إليه المتضمنة (على كل جهة مخصص لها مرفق في مخطط خاص الإسراع في تملكه، والعمل على توفير الاعتمادات المالية اللازمة له، وفقاً للأنظمة والتعليمات والأوامر السامية).

رابعاً : دراسة الطلب من قبل وكالة الوزارة للتخطيط الحضري والأراضي :

١- التحقق من استيفاء (الأمانة/البلدية) لكافة الإجراءات الخاصة بها والموضحة في الفقرات السابقة والتأكد مما تم التوصل إليه من نتائج في ضوء المعايير التخطيطية، وفي حال عدم استكمال أحد الإجراءات أو بعضها يتم إعادة الطلب للأمانة لاستيفاء واستكمال ذلك.
٢-إنفاذاً لما ورد في الفقرة رقم (ب-٢-أولاً) من قرار مجلس الوزراء المشار إليه المتضمنة ما نصه (إذا اتضح من الدراسة أن المخطط أو الحي ليسا بحاجة إلى المرفق، ولم تبد أي جهة حكومية حاجتها إليه فينسق بين وزارة المالية (مصلحة أملاك الدولة)، ووزارة الشؤون البلدية والقروية لمعالجة ذلك، فإذا لم يكون لوزارة المالية فيه رغبة في تعديل استعماله بقرار من وزير الشؤون البلدية والقروية وفقاً للضوابط التخطيطية المعتمدة ويمكن مالكه من التصرف فيه وفقاً للإجراءات النظامية المتبعة) يتم التالي :

أ- في حال تم التأكد من استيفاء الأمانة لكافة الإجراءات ، يتم التنسيق مع الهيئة العامة لعقارات الدولة لإبداء الرأي حيال الرغبة في تملك أرض المرفق المراد تعديل استخدامه من عدمه بالصيغة الواردة في **(النموذج (01004) من الملحق الثالث) .**

ب- في حال أبدت الهيئة العامة لعقارات الدولة رغبتها في تملك أرض المرفق المطلوب تعديل استخدامه، تقوم وكالة الوزارة للتخطيط الحضري والأراضي بالعرض لمعالي الوزير بما تم من إجراءات وفق **(النموذج (01005) من الملحق الثالث)**، مشفوعاً بقرار تعديل استخدام أرض المرفق وفق **(النموذج (01006) من الملحق الثالث)**، من ثم استكمال إجراءات تملك الموقع في ضوء الأنظمة المتعلقة بذلك.

ج - في حال أبدت هيئة عقارات الدولة عدم رغبتها في أرض المرفق المطلوب تعديل استعماله تقوم وكالة الوزارة للتخطيط الحضري والأراضي بالعرض لمعالي الوزير بما تم عمله من إجراءات **(النموذج (OL005) من الملحق الثالث)**، ليتم تمكين مالكة من التصرف فيه وفقاً للإجراءات النظامية المتبعة ويعد مشفوعاً بقرار تعديل استخدام أرض المرفق للاستعمال التي يتوافق مع الاستعمالات المعتمدة في المخطط وفق **(النموذج (OL006) من الملحق الثالث)**.

د - تقوم وكالة الوزارة للتخطيط الحضري والأراضي بإبلاغ (الأمانة/البلدية) بنسخة من قرار الاعتماد ، لاستكمال إجراءات الطلب ، بالتعديل في المخطط المعتمد والتنسيق مع الجهة المعنية (كتابة العدل) لتعديل الاستعمال في صك الملكية .

أحكام عامة

أحكام عامة

١- المرفق الذي يقدم خدمات تتجاوز نطاق خدمتها الحي السكني (بناء على المستوى التخطيطي للخدمة والمحدد ضمن المعايير التخطيطية المعتمدة) يتم عند دراستها مخاطبة الجهة المعنية بالخدمة دون حساب عدد السكان لمنطقة الدراسة، على أن يتضمن الخطاب وصفاً للمعايير والضوابط التخطيطية والاشتراطات المكانية. ويتم اسناد الحكم على الحاجة لإبقاء الخدمة على الموقع محل الدراسة من عدمه للجهة المخصص لها الموقع، وذلك انفاذاً للفقرة رقم (٢) من البند أولاً من قرار مجلس الوزراء رقم (٤٤٧) وتاريخ ١٣/٧/١٤٣٨هـ.

٢- المواقع المخصصة كمرفق حكومي دون تحديد الاستعمال التفصيلي للخدمة ضمن المخطط المعتمد، يتم دراسة تنفيذ قرار مجلس الوزراء ابتداءً من الفقرة (أ- ب- ٢) من البند أولاً.

٣- في حال غياب المعيار للخدمة محل الدراسة ضمن المعايير التخطيطية المعتمدة الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم (١٩٣٧٨) وتاريخ ٢١/٤/١٤٣٧هـ فيتم اسناد الحكم على الحاجة لإبقاء الخدمة على الموقع محل الدراسة من عدمه للجهة المخصص لها الخدمة. لإبداء ملاحظاتها تجاه حاجتها للموقع دون التقييد بالقواعد والأسس الواردة في الآلية.

٤- المرافق الحكومية في المخططات الخاصة ذات الاستعمال غير السكني (صناعي، زراعي) يتم مخاطبة الجهات الحكومية المعنية بالخدمات الأمنية، الصحية، الدينية، هيئة تنظيم المياه والكهرباء، هيئة الاتصالات والفضاء والتقنية) واستثناء الخدمات التعليمية كون استحداثها ينحصر في المناطق السكنية على ألا يتم التقييد بالقواعد والأسس ذات العلاقة والواردة في الآلية.

٥- المواقع المعتمدة سابقاً كمرفق حكومي لتقديم خدمة حكومية؛ تقدم حالياً من شركات حكومية أو خاصة، يتم مخاطبة الجهة الحكومية المنظمة للقطاع المسؤول عن الخدمة (هيئة تنظيم المياه والكهرباء، هيئة الاتصالات والفضاء والتقنية) لإبداء ملاحظاتها تجاه حاجتها للموقع دون التقييد بالقواعد والأسس الواردة في الآلية.

٦- في حال اتضح من الدراسة الحاجة الى إبقاء الموقع بناء على المعيار الحجمي للخدمة وعلاقته بعدد السكان الناتج من منطقة الدراسة مع عدم كفاية الضابط التخطيطي الخاص بالمساحة يتم افادة الجهة بذلك على أن يتم التوجيه بمعالجة (صغر المساحة) في ضوء الأمر السامي رقم (٩٣١١) بتاريخ ١٤٠٣/٤/٢٢ هـ الإلحاقى للأمر السامي رقم ١٨٥٧٨/ب/٣ بتاريخ ١٤٠٢/٨/٣هـ بشأن ضوابط طلبات زيادة ارتفاعات المباني الحكومية.

٧- أن تبنى التوصية في إعادة تخصيص الموقع لخدمة حكومية أخرى وهي المهام الواردة ضمن الفقرة (أ - ب - من البند أولاً) بناءً على توافقها للمعايير التخطيطية وتشمل (المعيار الحجمي للخدمة - الضوابط التخطيطية - مناسبة خصائص الموقع للاشتراطات المكانية) على أن يكون المرجع في ذلك المعايير التخطيطية المعتمدة الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم ١٩٣٧٨ بتاريخ ١٤٣٧/٤/٢١هـ.

٨- في حال أبدت أحد الجهات الحكومية عدم رغبتها باستملاك الموقع المخصص لها بعد مخاطبتها بأن الدراسة أوضحت أن المنطقة في حاجة لخدمات ذلك المرفق ، فيتم الرفع بذلك إلى وكالة الوزارة للتخطيط الحضري والأراضي ليتم النظر في كيفية تصعيد الموضوع لعدم إنفاذ ما قضى به قرار مجلس الوزراء رقم ٤٤٧ في ١٣/٧/١٤٣٨هـ. **(النموذج (OL007) من الملحق الثالث).**

٩- بعد ورود افادة من أحد الجهات الحكومية ل(الأمانة/البلدية) بطلب أحد ملاك الأراض المخصصة للمرافق العامة بالمخططات الخاصة بطلب تعديل استعماله تقوم (الأمانة/البلدية) بالتنسيق مع الهيئات الملكية وهيئات التطوير في حال وجود إحداها في المنطقة أو المدينة بطلب إبداء المرئيات في طلب تعديل الاستخدام وذلك إنفاذاً للتعميم الوزاري رقم ١/٤٣٠٠٥٢٥٢٤٥ بتاريخ ١٨/٨/١٤٤٣هـ.

١٠- يتم العمل بالخطوات وآليات الدراسة الموضحة بهذا الدليل الاجرائي لمعالجة الطلبات المقدمة ذات العلاقة لحين الانتهاء من تحديث دليل المعايير التخطيطية للخدمات العامة بمستوياتها المختلفة.

الملحق رقم (١)

المراجع النظامية

المراجع النظامية

١- قرار مجلس الوزراء رقم ٤٤٧ بتاريخ ١٣/٧/١٤٣٨هـ..

٢- القرار الوزاري رقم ١٩٣٧٨ في ٢١/٤/١٤٣٧هـ الخاص باعتماد المعايير التخطيطية للخدمات العامة الإقليمية والمحلية ومستوياتها المختلفة.

٣- التعميم الوزاري رقم ١/٤٣٠٠٥٢٥٢٤٥ بتاريخ ١٨/٨/١٤٤٣هـ بشأن التنسيق مع هيئات تطوير المناطق والمدن لتنفيذ قرار مجلس الوزراء رقم ٤٤٧ بتاريخ ١٣/٧/١٤٣٨هـ..

٤- اللائحة التنفيذية المحدثة لقواعد النطاق العمراني حتى عام ١٤٥٠هـ الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٦٦٠٠٠ بتاريخ ١٢/٢٠/١٤٣٥هـ..

الملحق رقم (٢)

آلية دراسة مدى الحاجة لأرض المرفق من عدمه

نموذج (SENLO01) المرحلة الأولى

دراسة مدى الحاجة لأرض المرفق من عدمه Study the extent of the need for land or not

متطلبات الدراسة

لا يتم البدء بالإجراءات الا بعد استكمال المتطلبات التالية

بيانات مقدم الطلب	1
نسخة صك الملكية	2
نسخة المخطط المعتمد	3
المستند النظامي في تحديد الحي	4
المستند النظامي في تحديد الكثافة (المحلي/الارشادي)	5

المرحلة الأولى من الدراسة - تنفيذ الفقرة رقم ٢ من البند أولاً من قرار مجلس الوزراء رقم ٤٤٧ وتاريخ ١٣ / ٧ / ١٤٣٨ هـ

تحديد منطقة الدراسة

يتم تحديدها بناء على المستوى التخطيطي للخدمة						
إقليمي - وطني	مدينة	حي سكني	مجاورة	مجموعة سكنية	خلية سكنية	التصنيف
				٢م		الوحدة
		يتم اسناد تحديد المساحة الى المستند النظامي المعتمد لدى الأمانة	1000000	235000	40000	المساحة

تحديد الكثافة السكانية لمنطقة الدراسة

تحدد استناداً الى (المخطط الإرشادي - المحلي) المعتمد			
عالية	متوسطة	منخفضة	التصنيف
٤ فأكثر	٢ إلى ٣	2	عدد الأدوار
٢٠٠ / فرد للهكتار	١١٠ / فرد للهكتار	٦٠ / فرد للهكتار	الكثافة

استنتاج عدد السكان

معادلة حساب عدد السكان		
المعادلة	مساحة منطقة الدراسة هكتار	X الكثافة
=	X	

تحديد المعيار الحجمي للخدمة ودائرة التأثير

دائرة التأثير	المعيار الحجمي المقابل	مسمى المرفق المعتمد
مساحة المنطقة المخدومة - ٢م	نصف القطر - م	نسمة / خدمة
		وفقاً للمسمى المعتمد ضمن المعايير

إسقاط دائرة تأثير الموقع محل الدراسة والمواقع المشابهة المحيطة

يتم استخدام المرفق (١) لتحديد منطقة الدراسة بمقياس رسم هندسي مناسب وتحديد دائرة التأثير للمرفق محل الدراسة والمرافق المحيطة المشابهة إن وجدت لتحديد التقاطعات الناتجة من دوائر التأثير (تستخدم برامج الـ CAD والـ ARC MAP)	5
--	---

نتائج وتوصيات المرحلة الأولى من الدراسة - تنفيذ الفقرة رقم ٢ من البند أولاً من قرار مجلس الوزراء رقم ٤٤٧ وتاريخ ١٣ / ٧ / ١٤٣٨ هـ

التوصيات	
يتم الإبقاء على المرفق المحدد أعلاه لما خصص له كون المنطقة تحتاجه وذلك بمقارنة معلومات منطقة الدراسة (الوضع الراهن) بالمعايير التخطيطية المعتمدة	<input type="checkbox"/>
عدم حاجة منطقة الدراسة الى المرفق المحدد أعلاه ويتم دراسة تخصيص الموقع الى خدمة أخرى واستكمال الدراسة وفق المرحلة الثانية	<input type="checkbox"/>

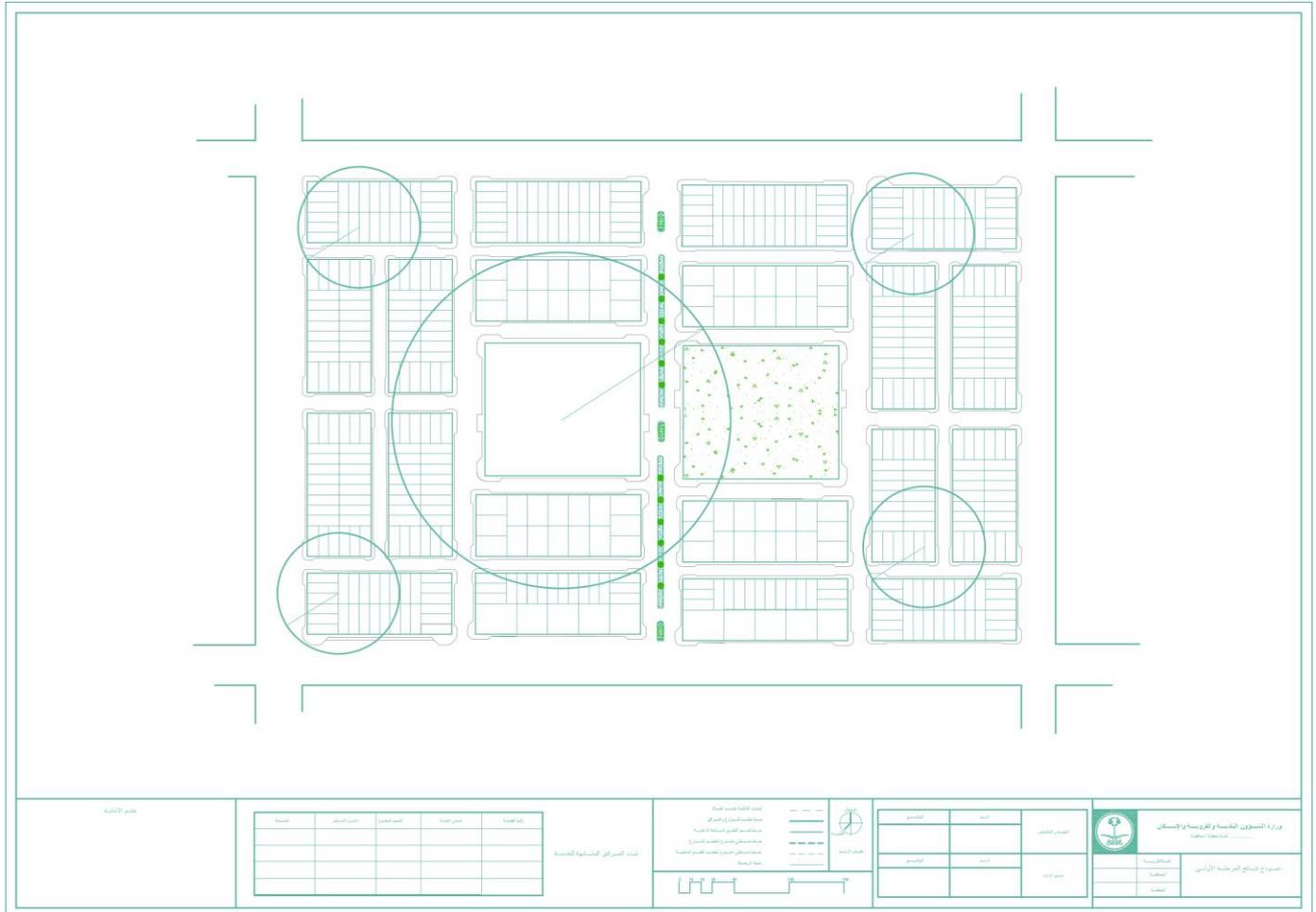
النتائج	
نتائج دراسة دوائر التأثير	
لا يوجد موقع قائم قريب تتقاطع دائرة تأثيره مع الموقع محل الدراسة	<input type="checkbox"/>
يوجد (موقع/مواقع) قائم قريب مشابهة تتقاطع دائرة تأثيره مع الموقع محل الدراسة	<input type="checkbox"/>
نتائج دراسة الخصائص التخطيطية والاشتراطات المكانية للموقع	
متوافقة	<input type="checkbox"/>
غير متوافقة	<input type="checkbox"/>
السبب :	
الضوابط التخطيطية / صغر المساحة	<input type="checkbox"/>
الاشتراطات المكانية :	<input type="checkbox"/>
عروض الشوارع	<input type="checkbox"/>
علاقة الموقع بالوحدات التخطيطية	<input type="checkbox"/>
أسباب أخرى :	<input type="checkbox"/>

المصادقة من قبل وكالة الوزارة للتخطيط الحضري والأراضي	
الوكالة المساعدة للتخطيط المكاني	
المهندس المختص	مدير الإدارة العامة
الاسم:	الاسم:
التوقيع:	التوقيع:
مدير الإدارة	الختم:
الاسم:	
التوقيع:	

المصادقة من الأمانة	
أمانة :	
المهندس المختص	وكيل الأمين
الاسم:	الاسم:
التوقيع:	التوقيع:
مدير الإدارة	الختم:
الاسم:	
التوقيع:	



المرفق رقم (١)



المرفق رقم (١) مثال توضيحي لتحديد منطقة الدراسة

نموذج (SENLO01) المرحلة الثانية

المرحلة الثانية من الدراسة - تنفيذ الفقرة رقم ٢ من البند أولاً من قرار مجلس الوزراء رقم ٤٤٧ وتاريخ ١٣ / ٧ / ١٤٣٨ هـ

استنتاج عدد السكان	
يتم الالتزام بالحد الأعلى للمستوى التخطيطي الوارد بقرار مجلس الوزراء والمحدد (بالحي) كمنطقة للدراسة مع مراعاة المستند النظامي في تحديده	
الكثافة تم تحديدها مسبقاً في المرحلة الأولى الخطوة رقم ٣	
المعادلة	مساحة منطقة الدراسة (الحي) X الكثافة هكتار
=	X $\frac{\quad}{10000}$

تحديد الخدمات المطلوب تخصيصها على الموقع محل الدراسة			
تحدد الخدمات المتوافق حجمها السكاني المخدوم مع عدد السكان الناتج في الخطوة رقم ١ - والمحددة ضمن الجدول رقم () في المرفقات			
الحد الأدنى لمساحته	دائرة التأثير		الحجم المخدوم
	مساحة المنطقة المخدومة - م٢	نصف القطر - م	
			١
			٢
			٣
			٤
			٥
			٦
			٧
			٨
			٩
			١٠

إسقاط دائرة تأثير الموقع محل الدراسة والمواقع المشابهة المحيطة	
يتم استخدام المرفق (٢) لتحديد منطقة الدراسة بمقياس رسم هندسي مناسب وتحديد دائرة التأثير للمرافق محل الدراسة والمرافق المحيطة المشابهة إن وجدت لتحديد التقاطعات الناتجة من دوائر التأثير (تستخدم برامج الـ CAD والـ ARC MAP)	
يستخدم المرفق (٢) كنموذج مستقل لكل خدمة على حدة	

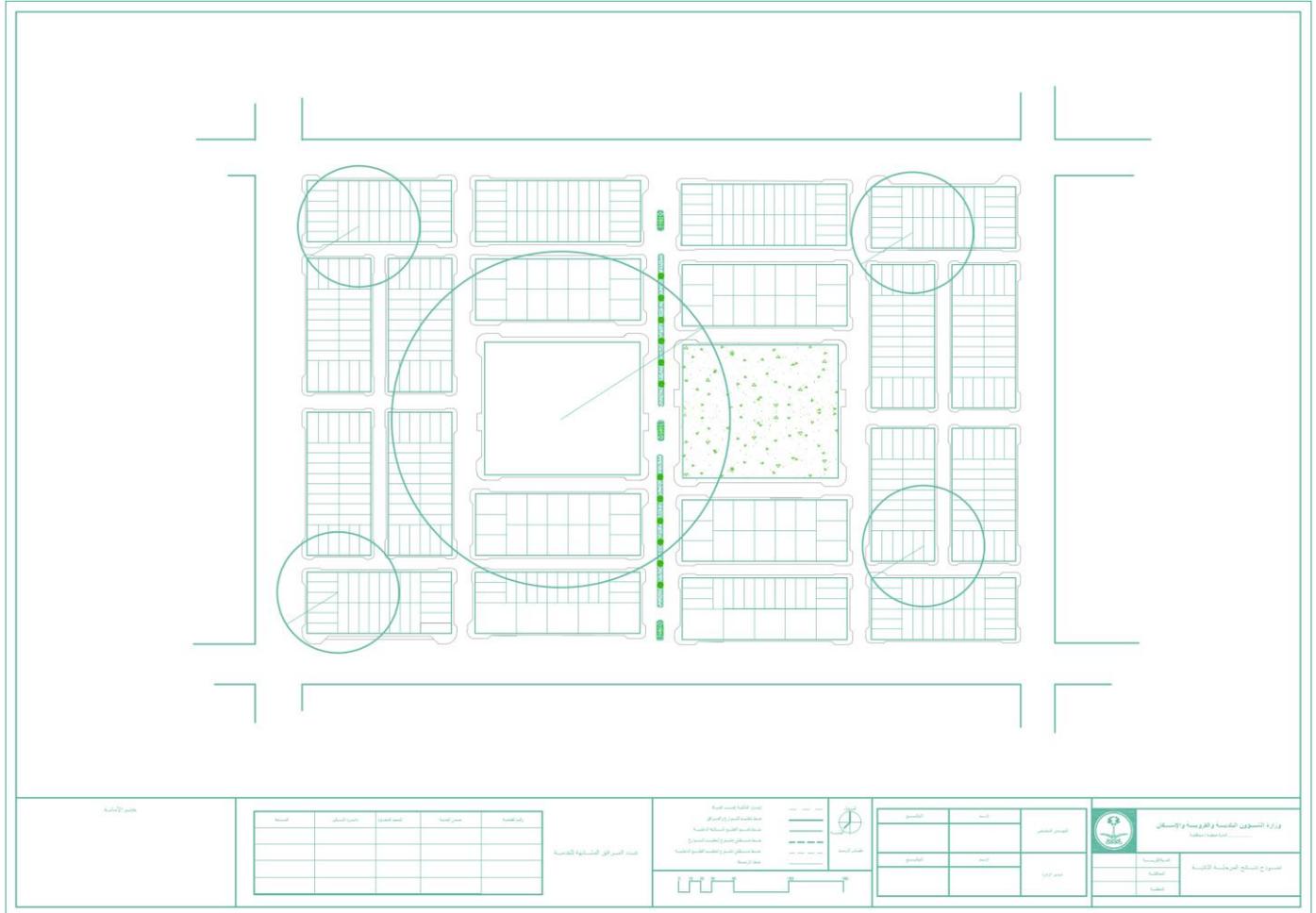
اختيار الخدمة المناسبة	
تستبعد الخدمات المرشحة في الخطوة ٢ و التي اتضح وجود خدمات مشابهة لها في المسمى تتقاطع دائرة تأثير مواقعها مع الموقع محل الدراسة	
في حال وجود أكثر من خدمة يمكن اختيارها لتخصيصها على الموقع محل الدراسة يتم المفاضلة بينها بناءً على ملاءمتها للخصائص التخطيطية والاشتراطات المكانية	

الخدمات المرشحة	-١	-٢	-٣
	-٤	-٥	-٦

المصادقة من قبل وكالة الوزارة للتخطيط الحضري والأراضي	
الوكالة المساعدة للتخطيط المكاني	
المهندس المختص	مدير الإدارة العامة
الاسم:	الاسم:
التوقيع:	التوقيع:
مدير الإدارة	مدير الإدارة
الاسم:	الاسم:
التوقيع:	التوقيع:

المصادقة من الأمانة	
أمانة:	
المهندس المختص	وكيل الأمين
الاسم:	الاسم:
التوقيع:	التوقيع:
مدير الإدارة	مدير الإدارة
الاسم:	الاسم:
التوقيع:	التوقيع:

المرفق رقم (٢)



المرفق رقم (٢) مثال توضيحي لتحديد منطقة الدراسة

جدول رقم (أ)

خدمات الحي السكني حسب المعايير التخطيطية المعتمدة والكثافة السكانية والمساحة

الحد الأدنى لمساحة موقع الخدمة حسب المعايير (م ^٢)	كثافة منخفضة ٢٠٠ فرد/هكتار		كثافة منخفضة ١١٠ فرد/هكتار		كثافة منخفضة ٦٠ فرد/هكتار		عدد السكان حسب المعايير التخطيطية نسمة/خدمة	الخدمة
	مساحة المنطقة المخدومة (م ^٢)	نصف قطر دائرة التأثير (متر)	مساحة المنطقة المخدومة (م ^٢)	نصف قطر دائرة التأثير (متر)	مساحة المنطقة المخدومة (م ^٢)	نصف قطر دائرة التأثير (متر)		
الخدمات الدينية								
٧٥٠	٧٥٠٠٠	١٥٥	١٣٦٠٠٠	٢٠٨	٢٥٠٠٠٠	٢٨٢	١٥٠٠	المسجد المحلي
٢٠٠٠	٢٥٠٠٠٠	٢٨٢	٤٥٥٠٠٠	٣٨٠	٨٣٣٠٠٠	٥١٥	٥٠٠٠	المسجد الجامع
الخدمات التعليمية								
٩٠٠	١٠٠٠٠٠	١٧٨	١٨٢٠٠٠	٢٤٠	٣٣٣٠٠٠	٣٢٦	٢٠٠٠	روضة أطفال
٢٦٠٠	١٦٠٠٠٠	٢٢٦	٢٩٠٠٠٠	٣٠٤	٥٣٣٠٠٠	٤١٢	٣٢٠٠	مدرسة ابتدائي (بنين أو بنات)
٤٠٠٠	٣٠٠٠٠٠	٣٠٩	٥٤٥٠٠٠	٤١٦	١٠٠٠٠٠٠	٥٦٤	٦٠٠٠	مدرسة متوسط (بنين أو بنات)
٧٠٠٠	٥٥٠٠٠٠	٤١٩	١٠٠٠٠٠٠	٥٦٤	١٨٣٣٠٠٠	٧٦٤	١١٠٠٠	مدرسة ثانوي (بنين أو بنات)
الخدمات الصحية								
٥٠٠٠	١٢٥٠٠٠٠	٦٣١	٢٢٧٣٠٠٠	٨٥١	٤١٦٧٠٠٠	١١٥١	٢٥٠٠٠	مركز رعاية صحية أ
٢٠٠٠	٥٠٠٠٠٠	٤٠٠	٩١٠٠٠٠	٥٣٨	١٦٦٧٠٠٠	٧٢٨	١٠٠٠٠	مركز رعاية صحية ب
٩٠٠	٢٠٠٠٠٠٠	٧٩٨	٣٦٦٣٠٠٠	١٠٧٦	٦٦٦٧٠٠٠	١٤٥٧	٤٠٠٠٠	مركز إسعاف
الخدمات الأمنية والعامة								
٩٠٠٠	٢٥٠٠٠٠٠	٨٩٢	٤٥٤٥٠٠٠	١٢٠٣	٨٣٣٣٠٠٠	١٦٢٩	٥٠٠٠٠	مركز الشرطة
٥٠٠٠	٥٠٠٠٠٠	٤٠٠	٩١٠٠٠٠	٥٣٨	١٦٦٧٠٠٠	٧٢٨	١٠٠٠٠	مخفر الشرطة
٥٥٠٠	١٢٥٠٠٠٠	٦٣١	٢٢٧٣٠٠٠	٨٥١	٤١٦٧٠٠٠	١١٥١	٢٥٠٠٠	مركز الدفاع المدني
٤٥٠٠	٢٥٠٠٠٠	٢٨٢	٤٥٥٠٠٠	٣٨٠	٨٣٣٠٠٠	٥١٥	٥٠٠٠	فرقة الدفاع المدني
الخدمات البريدية								
٦٠٠	١٠٠٠٠٠٠	٥٦٤	١٨١٨٢٠٠	٧٦١	٣٣٣٣٤٠٠	١٠٣٠	٢٠٠٠٠	مركز بريد فرعي (أ)
٤٠٠	٥٠٠٠٠٠	٤٠٠	٩١٠٠٠٠	٥٣٨	١٦٦٧٠٠٠	٧٢٨	١٠٠٠٠	مركز بريد فرعي (ب)

الملحق رقم (٣)

نماذج استرشاديه للخطابات

نموذج (OL001)

خطاب الإبقاء على أرض المرفق

الموضوع: بشأن طلب/ تعديل استعمال
مرفق يملكه بمحافظة ❖ بالمنطقة ❖.

سلمه الله

سعادة ❖ فرع ❖ بمنطقة ❖
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

أفيد ❖ أنه تقدم إلى الأمانة المواطن/ ❖ (سجل مدني رقم ❖) والذي يذكر أنه يملك المرفق رقم
(❖) ضمن المخطط المعتمد رقم (❖) والمخصص (*) بموجب الصك رقم (❖) وتاريخ ❖ والواقع
بمحافظة ❖ ويرغب في تعديله إلى الاستعمال السكني.

وبدراسة الطلب في ضوء قرار مجلس الوزراء رقم ٤٤٧ وتاريخ ١٣/٠٧/١٤٣٨هـ القاضي في البند
(أولاً) منه الموافقة على ضوابط تعديل استخدام الأراضي المخصصة للمرافق العامة في
المخططات الخاصة وفقاً للتفصيل الوارد في القرار واتضح ما يلي:

١. تبلغ مساحة منطقة الدراسة الواقع به المرفق المراد تخصيصه (❖ م٢) بكثافة سكانية (❖) بعدد
سكان (❖ نسمة).
 ٢. أن دائرة تأثير المرفق (❖) المراد تخصيصه (❖).
 ٣. توافق الحجم المخدوم للمرفق المراد تخصيصه والمقدر (❖) مع عدد السكان الناتج لمنطقة
الدراسة.
 ٤. عدم احتياج منطقة الدراسة (مخطط أو الحي) إلى المرفق المراد تخصيصه المخصص لمرفق (❖)
لوجود موقع مخصص (❖) تتقاطع دائرة تأثيره مع الموقع مدار البحث.
 ٥. عدم احتياج منطقة الدراسة (مخطط أو الحي) إلى أي مرفق جديد في ضوء المعايير
التخطيطية للمرافق العامة إضافة إلى أنه لم تبد أي جهة حاجتها إلى المرفق مدار البحث.
و حيث اتضح حاجة منطقة الدراسة لأرض المرفق المشار إليه أعلاه، وبناءً على الفقرتين رقم (١)
ورقم (٢) من البند (أولاً) من قرار مجلس الوزراء المشار إليه والمتضمن.
لذا أمل اطلاع ❖ وتوجيه المختصين لديكم باستكمال الإجراءات اللازمة حيال استملاك الموقع
بالتنسيق مع وزارة المالية حيال الاعتمادات اللازمة.
- والله يحفظكم ،،، والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،

أمين (منطقة /محافظة)

نموذج (OL002)

خطاب أخذ مرئيات الجهة التابع لها المرفق

الموضوع: بشأن طلب/ تعديل استعمال مرفق يملكه بمحافظة ❖ بالمنطقة ❖.

سلمه الله

سعادة ❖ فرع ❖ بمنطقة ❖
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

أفيد ❖ أنه تقدم إلى الأمانة المواطن/ ❖ (سجل مدني رقم ❖) والذي يذكر أنه يملك المرفق رقم ❖ ضمن المخطط المعتمد رقم ❖ والمخصص ❖ بموجب الصك رقم ❖ وتاريخ ❖ والواقع بمحافظة ❖ ويرغب في تعديله إلى الاستعمال السكني.

وبدراسة الطلب في ضوء قرار مجلس الوزراء رقم ٤٤٧ وتاريخ ١٣/٠٧/١٤٣٨هـ القاضي في البند (أولاً) منه الموافقة على ضوابط تعديل استخدام الأراضي المخصصة لمرافق العامة في المخططات الخاصة وفقاً للتفصيل الوارد في القرار واتضح ما يلي:
تبلغ مساحة منطقة الدراسة الواقع به المرفق المراد تخصيصه ❖ (٢م) بكثافة سكانية ❖ بعدد سكان ❖ (نسمة).

أن دائرة تأثير المرفق ❖ المراد تخصيصه ❖. توافق الحجم المخدوم للمرفق المراد تخصيصه والمقدر ❖ مع عدد السكان الناتج لمنطقة الدراسة.

عدم احتياج منطقة الدراسة (مخطط أو الحي) إلى المرفق المراد تخصيصه المخصص لمرفق ❖ لوجود موقع مخصص ❖ تتقاطع دائرة تأثيره مع الموقع مدار البحث.

عدم احتياج منطقة الدراسة (مخطط أو الحي) إلى أي مرفق جديد في ضوء المعايير التخطيطية للمرافق العامة إضافة إلى أنه لم تبد أي جهة حاجتها إلى المرفق مدار البحث.

وليتسنى لهذه الأمانة استكمال إجراءات تعديل استعمال المرفق استناداً إلى الفقرة (ب/٢) من البند (أولاً) من قرار مجلس الوزراء المشار إليه والمتضمن " أنه إذا اتضح من الدراسة أن المخطط أو الحي ليسا بحاجة إلى المرفق ولم تبد أي جهة حكومية حاجتها إليه فينسق بين وزارة المالية (مصلحة أملاك الدولة) ووزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان لمعالجة ذلك فإذا لم يكن لوزارة المالية فيه رغبة، فيعدل استعمال بقرار من وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان وفقاً للضوابط التخطيطية المعتمدة ويمكن ماله من التصرف فيه وفقاً للإجراءات النظامية المتبعة".

لذا أمل اطلاع سعادتكم وتوجيه المختصين لديكم بدراسة الموضوع حال حاجتكم (للمرفق) باستكمال الإجراءات النظامية لاستملاكه، أو إفادة هذه الأمانة بعدم رغبتها فيه لإعمال اختصاصها في تعديل استعماله نظاماً بعد التنسيق مع مرجعكم حيال ذلك.

والله يحفظكم ،،، والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،

أمين (منطقة /محافظة)

نموذج (OL003)

خطاب أخذ مرئيات الجهة التابع لها المرفق

الموضوع: بشأن طلب/ تعديل استعمال
مرفق يملكه بمحافظة ❖ بالمنطقة ❖.

سلمه الله

سعادة ❖ فرع ❖ بمنطقة ❖
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

أفيد ❖ أنه تقدم إلى الأمانة المواطن/ ❖ (سجل مدني رقم ❖) والذي يذكر أنه يملك المرفق رقم ❖ ضمن المخطط المعتمد رقم ❖) والمخصص ❖) بموجب الصك رقم ❖) وتاريخ ❖ والواقع بمحافظة ❖ ويرغب في تعديله إلى الاستعمال السكني.

وبدراسة الطلب في ضوء قرار مجلس الوزراء رقم ٤٤٧ وتاريخ ١٣/٠٧/١٤٣٨هـ القاضي في البند (أولاً) منه الموافقة على ضوابط تعديل استخدام الأراضي المخصصة لمرافق العامة في المخططات الخاصة وفقاً للتفصيل الوارد في القرار واتضح ما يلي:

١. تبلغ مساحة منطقة الدراسة الواقع به المرفق المراد تخصيصه ❖ م٢) بكثافة سكانية ❖) بعدد سكان ❖) نسمة).
 ٢. أن دائرة تأثير المرفق ❖) المراد تخصيصه ❖).
 ٣. توافق الحجم المخدوم للمرفق المراد تخصيصه والمقدر ❖) مع عدد السكان الناتج لمنطقة الدراسة.
 ٤. عدم احتياج منطقة الدراسة (مخطط أو الحي) إلى المرفق المراد تخصيصه المخصص لمرفق ❖) لوجود موقع مخصص ❖) تتقاطع دائرة تأثيره مع الموقع مدار البحث.
 ٥. عدم احتياج منطقة الدراسة (مخطط أو الحي) إلى أي مرفق جديد في ضوء المعايير التخطيطية للمرافق العامة إضافة إلى أنه لم تبد أي جهة حاجتها إلى المرفق مدار البحث.
- وليتسنى لهذه الأمانة استكمال إجراءات تعديل استعمال المرفق استناداً إلى الفقرة (ب/٢) من البند (أولاً) من قرار مجلس الوزراء المشار إليه والمتضمن " أنه إذا اتضح من الدراسة أن المخطط أو الحي ليسا بحاجة إلى المرفق ولم تبد أي جهة حكومية حاجتها إليه فينسق بين وزارة المالية (مصلحة أملاك الدولة) ووزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان لمعالجة ذلك فإذا لم يكن لوزارة المالية فيه رغبة، فيعدل استعمال بقرار من وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان وفقاً للضوابط التخطيطية المعتمدة ويمكن ماله من التصرف فيه وفقاً للإجراءات النظامية المتبعة".
- لذا أمل اطلاع سعادتكم وتوجيه المختصين لديكم بدراسة الموضوع حال حاجتكم (للمرفق) باستكمال الإجراءات النظامية لاستملاكه، أو إفادة هذه الأمانة بعدم رغبتها فيه لإعمال اختصاصها في تعديل استعماله نظاماً بعد التنسيق مع مرجعكم حيال ذلك.

والله يحفظكم ... والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ..

أمين (منطقة /محافظة)

نموذج (OL004)

خطاب لهيئة العامة لعقارات الدولة

الموضوع: بشأن طلب/ تعديل استعمال مرفق يملكه بمحافظة ❖ بالمنطقة ❖.

سلمه الله

صاحب المعالي وزير المالية
رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة لعقارات الدولة
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

أفيد معاليكم أنه تقدم إلى أمانة منطقة ❖ المواطن/ ❖ (سجل مدني رقم ❖) والذي يذكر أنه يملك المرفق رقم ❖ ضمن المخطط المعتمد رقم ❖) والمخصص ❖) بموجب الصك رقم ❖) وتاريخ ❖ هـ والواقع بمحافظة ❖ بمنطقة ❖ ويرغب في تعديله إلى الاستعمال السكني. وحيث قامت الجهة المختصة بهذه الوزارة بالتنسيق مع أمانة منطقة ❖ بدراسة الطلب في ضوء قرار مجلس الوزراء رقم ٤٤٧ وتاريخ ١٣/٠٧/١٤٣٨هـ القاضي في البند (أولاً) منه الموافقة على ضوابط تعديل استخدام الأراضي المخصصة للمرافق العامة في المخططات الخاصة وفقاً للتفصيل الوارد في القرار واتضح ما يلي:

١. تبلغ مساحة منطقة الدراسة الواقع به المرفق المراد تخصيصه ❖ (٢م) بكثافة سكانية ❖) بعدد سكان ❖) نسمة).
٢. أن دائرة تأثير المرفق ❖) المراد تخصيصه ❖).
٣. توافق الحجم المخدوم للمرفق المراد تخصيصه والمقدر ❖) مع عدد السكان الناتج لمنطقة الدراسة.
٤. عدم احتياج منطقة الدراسة (مخطط أو الحي) إلى المرفق المراد تخصيصه المخصص للمرفق ❖) لوجود موقع مخصص ❖) تتقاطع دائرة تأثيره مع الموقع مدار البحث.
٥. عدم احتياج منطقة الدراسة (مخطط أو الحي) إلى أي مرفق جديد في ضوء المعايير التخطيطية للمرافق العامة إضافة إلى أنه لم تبد أي جهة حاجتها إلى المرفق مدار البحث. وليتسنى لهذه الوزارة استكمال إجراءات تعديل استعمال المرفق استناداً إلى الفقرة (ب/٢) من البند (أولاً) من قرار مجلس الوزراء المشار إليه والمتضمن " أنه إذا اتضح من الدراسة أن المخطط أو الحي ليسا بحاجة إلى المرفق ولم تبد أي جهة حكومية حاجتها إليه فينسق بين وزارة المالية (مصلحة أملاك الدولة) ووزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان لمعالجة ذلك فإذا لم يكن لوزارة المالية فيه رغبة، فيعدل استعمال بقرار من وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان وفقاً للضوابط التخطيطية المعتمدة ويمكن ماله من التصرف فيه وفقاً للإجراءات النظامية المتبعة". لذا فقد يشاركني معاليكم الرأي بقيام الهيئة لعقارات الدولة في حال حاجتها (للمرفق) باستكمال الإجراءات النظامية لاستملاكه، أو إفادة هذه الوزارة بعدم رغبتها فيه لإعمال اختصاصها في تعديل استعماله نظاماً.

والله يحفظكم ... والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ..

وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان

نموذج (OL005)

عرض لمعالى الوزير

الموضوع: الموافقة على تعديل استعمال المرفق الحكومي رقم (❖) الواقع ضمن المخطط رقم (❖) بمحافظة ❖.

حفظه الله

عرض مع خالص التحية والتقدير
لمعالى وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

أعرض على معاليكم المعاملة الواردة من أمانة ❖ بالخطاب رقم ❖ وتاريخ ❖ بشأن طلب تعديل استخدام القطعة رقم (❖) والمخصصة (مرفق حكومي) البالغ مساحتها (* م²) الواقعة ضمن المخطط المعتمد رقم (❖) بمحافظة ❖ والعائدة ملكيتها للمواطن ❖ بالصك رقم (❖) وتاريخ ❖. وحيث أن الجهة المختصة بوكالة الوزارة للتخطيط الحضري والأراضي قامت بدراسة الموضوع بالتنسيق مع أمانة منطقة ❖ في ضوء قرار مجلس الوزراء رقم ٤٤٧ وتاريخ ١٣/٧/١٤٣٨هـ القاضي في البند (أولاً) منه بالموافقة على ضوابط تعديل استخدام الأراضي المخصصة للمرافق العامة في المخططات الخاصة وفقاً للتفصيل الوارد في القرار، وكذلك الآلية التنفيذية المبلىة للأمانات بتعميمي الوزاري رقم ١٩٣٧٨ بتاريخ ٢١/٤/١٤٣٧هـ، حيث أنهت الأمانة إجراءات آلية تنفيذ قرار مجلس الوزراء المشار إليه أعلاه على النحو التالي:

- تم تحديد مساحة منطقة الدراسة (المخطط المعتمد) وفق التعميم رقم ١١٥٧١٢/١٠١٠٠٤٣٠ بتاريخ ٢١/٢/١٤٤٢هـ والمقدر بـ (❖ م²) ضمن كثافة سكانية ❖ (❖ فرد/هكتار) نتج عنه عدد سكان مقدر بـ (❖ نسمة).
- بناءً على نتائج معلومات منطقة الدراسة أفادت الأمانة بعدم احتياج منطقة الدراسة من الناحية التخطيطية الى تخصيص الموقع الى خدمة حكومية أخرى علماً بأنه سبق للأمانة التنسيق مع الجهات الحكومية بناءً على طلب وزارة المالية بالتعميم رقم ٣٢٢٨٦٦ بتاريخ ١٩/١٢/١٤٣٨هـ حيث تم تنسيق الأمانة مع الجهات الحكومية التالية:
 - أمانة منطقة ❖ حيث ورد خطابهم رقم ❖ وتاريخ ❖ بعدم الحاجة.
 - الشؤون الصحية بمنطقة ❖ (التجمع الصحي بمنطقة ❖) حيث ورد خطابهم رقم ❖ وتاريخ ❖ بالإفادة بعدم الحاجة للموقع لقربه من مركز صحي ❖.
 - مكتب التعليم بمحافظة ❖ حيث ورد خطابهم رقم ❖ وتاريخ ❖ بعدم الحاجة للأرض.
 - المديرية العامة للمباحث حيث ورد خطابهم رقم ❖ وتاريخ ❖ بالإفادة بعدم الحاجة للأرض.
 - فرع هيئة الهلال الأحمر السعودي حيث ورد خطابهم رقم ❖ وتاريخ ❖ بالإفادة عن عدم الحاجة للأرض.
 - فرع وزارة الشؤون الإسلامية والدعوة والإرشاد بالمنطقة حيث ورد خطابهم رقم ❖ وتاريخ ❖ بالإفادة عن عدم الرغبة بامتلاك الأرض.
- بعد التنسيق مع الجهات الحكومية بالمنطقة (كما تم ايضاحه أعلاه) استكملت الأمانة التنسيق مع فرع الهيئة العامة لعقارات الدولة استكمالاً لما ورد في الفقرة (ب/٢) من البند (أولاً) من قرار مجلس الوزراء رقم ٤٤٧ وتاريخ ١٣/٧/١٤٣٨هـ حيث وردت إفادتهم بالخطاب رقم ❖ وتاريخ ❖ بأنه طالما ليس للجهات ذات العلاقة حاجة للأرض فأن الهيئة لا تمنع من تعديل استخدام الأرض مدار البحث وفقاً لقرار مجلس الوزراء المشار إليه أعلاه.

وباستكمال دراسة الموضوع من قبل المختصين بوكالة الوزارة للتخطيط الحضري والأراضي تبين التالي:

بدراسة الموقع في ضوء الفقرة (أولاً ٢-أ) من قرار مجلس الوزراء المشار إليه أعلاه والتي نصت "أنه في حال اتضح من الدراسة حاجة المخطط أو الحي للاستفادة من الموقع لتوفير خدمة من جهة حكومية أخرى أو أبدت جهة حكومية حاجتها إليه فينظر في إعادة تخصيصه" وعلى ضوء معلومات منطقة الدراسة يتضح ملاءمة الموقع من الناحية التخطيطية لإنشاء ❖ كون المعيار الحجمي المخدوم هو ❖ والحد الأدنى لمساحتها هي (٢م❖) وفقاً للمعايير التخطيطية للخدمات العامة المعتمدة بالقرار الوزاري رقم ١٩٣٧٨ وتاريخ ٢١/٠٤/١٤٣٧هـ.

بناءً على ما ذكر أعلاه من نتائج وتوصيات يتضح للمختصين بوكالة الوزارة للتخطيط الحضري والأراضي أن جميع الإجراءات التي تمت من قبل الأمانة في تنفيذ قرار مجلس الوزراء سابقة للقرار الوزاري رقم ٤٣٠٠٨٠٨٢٥٨/١ بتاريخ ٢٠٠٣/٠٣/١٤هـ المتضمن في الفقرة (أولاً) من بإيقاف العمل بالتعميم الوزاري رقم ٤٢٠٠١١٥١٢/١ بتاريخ ٢١/٠٢/١٤هـ بشأن تحديد منطقة الدراسة لتكون (مساحة المخطط المعتمد) الواقع به المرفق المطلوب تعديل استخدامه وتم التنسيق في ذلك مع وكالة الوزارة للأنظمة والشؤون القانونية حيث ورد خطابه رقم ١٤٠١٤٣٧٦٦/١٤ بتاريخ ٠٨/٠٦/١٤هـ والمتضمن أنه "إذا كانت الطلبات المرفوعة من الأمانة ينطبق عليها البند (رابعاً) من القرار الوزاري المشار أعلاه فترى استكمال الإجراءات حيال تعديل استخدام المرافق العامة بالمخططات الخاصة المكتملة الدراسة لهذه الطلبات". مما يتضح معه عدم إلزام الأمانة بإعادة دراسة الطلب وفق معيار (الحي السكني) لمنطقة للدراسة.

وبناءً على ما تم من إجراءات، يرى المختصون بوكالة الوزارة للتخطيط الحضري والأراضي مناسبة ما تم من إجراءات من قبل أمانة منطقة ❖ في تنفيذ الفقرة (أولاً ٢/أ) من البند (أولاً) على الموقع محل الدراسة واستكمالها لما ورد في الفقرة (٢/ب) من البند (أولاً) من قرار مجلس الوزراء المشار إليه أعلاه والمتضمنة أنه إذا اتضح من الدراسة أن المخطط أو الحي ليسا بحاجة إلى المرفق ولم تبد أي جهة حكومية حاجتها إليه فينسق بين وزارة المالية (مصلحة أملاك الدولة) ووزارة الشؤون البلدية والقروية لمعالجة ذلك فإذا لم يكن لوزارة المالية فيه رغبة فيعدل استعمالها بقرار من وزارة الشؤون البلدية والقروية وفقاً للضوابط التخطيطية المعتمدة ويمكن المالك من التصرف فيه مؤقتاً للإجراءات النظامية المتبعة. وملاءمة استكمال ما ورد في الفقرة (ب-٢-أولاً) من قرار مجلس الوزراء المشار إليه أعلاه، نحو تمكين مالك المرفق من التصرف فيها وفقاً للإجراءات النظامية المتبعة.

أمل إذا استحسن معاليكم الموافقة على توقيع مشروع قرار الموافقة على تعديل استعمال المرفق الحكومية رقم (❖) الواقع ضمن المخطط المعتمد رقم (❖) بمحافظة ❖ من استعمال مرفق حكومي إلى الاستعمال الذي يتوافق مع الاستعمالات المحددة بالمخطط المعتمد وأن يتم بموجب ذلك توجيه أمانة منطقة ❖ باستكمال اللازم نحو اعداد المخططات الخاصة بالتعديل الجزئي للمخطط المعتمد والتنسيق مع الجهات الحكومية ذات العلاقة أو توجيهه بما يراه معاليكم مناسباً.

والله يحفظكم ... والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ..

نائب وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان

نموذج (OL006)

قرار معالي الوزير لتعديل الاستعمال

الموضوع: الموافقة على تعديل استعمال المرفق الحكومي رقم (❖) الواقع ضمن المخطط المعتمد رقم (❖) بمحافظة ❖.

قرار الموافقة على تعديل استعمال مرفق حكومي ضمن مخطط معتمد (خاص)

إن وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان
بناء على الصلاحيات المخولة له ..

وبناءً على أحكام نظام البلديات والقرى الصادر بالمرسوم الملكي رقم 5/م في 21/02/1397هـ.
وبناءً على قرار مجلس الوزراء رقم 107 في 13/07/1428هـ القاضي بالموافقة على قواعد تحديد
النطاق العمراني لمدن المملكة.

وبناءً على قرار مجلس الوزراء رقم 447 وتاريخ 13/07/1438هـ الخاص بتعديل استخدام الأراضي
المخصصة للمرافق العامة في المخططات الخاصة والذي تضمنت الفقرة (أولاً-ب) منه الإشارة
إلى أن يتم تعديل استعمال المرفق (بقرار من وزير الشؤون البلدية والقروية وفقاً للضوابط
التخطيطية المعتمدة ويمكن مالكة من التصرف فيه وفقاً للإجراءات النظامية المتبعة).
وبعد الاطلاع على خطاب أمانة ❖ رقم ❖ وتاريخ ❖ المتضمن طلب الموافقة على تعديل استعمال
المرفق الحكومي (❖) الواقع بالمخطط المعتمد رقم (❖) بمحافظة ❖ والمملوك للمواطن ❖ سجل
مدني (❖) بالصك رقم ❖ في ❖ هـ. إلى استعمال آخر يتفق مع الاستعمالات المحددة بالمخطط
المعتمد.

وبعد استكمال دراسة الموقع بناءً على قرار مجلس الوزراء المشار إليه آليته التنفيذية المبلغة
بالتعميم رقم 47783 وتاريخ 12/10/1439هـ.
وبناءً على ما تم عرضه علينا من معالي نائب وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

يقرر ما يلي

أولاً: الموافقة على تعديل استعمال المرفق الحكومي رقم (❖) الواقع ضمن المخطط (الخاص)
المعتمد برقم (❖) بمحافظة ❖ بمنطقة * إلى استعمال يتوافق مع الاستعمالات المحددة بالمخطط
المعتمد.

ثانياً: يبلغ اصل هذا القرار لأمانة منطقة ❖ لاستكمال إجراءات تعديل استعمال الموقع حسب
الإجراءات النظامية اللازمة وتزويد وكالة الوزارة للتخطيط الحضري والأراضي بنسخة من المخطط
المعتمد المعدل.

وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان

نموذج (OL007)

خطاب التصعيد من معالي الوزير موجّه للجهة التابع لها المرفق

الموضوع: بشأن طلب/ تعديل استعمال أرضه
المخصصة (❖) ضمن المخطط المعتمد (❖) بحي ❖.

سلمه الله
سلمه الله
سلمه الله

صاحب السمو الملكي
معالي وزير
معالي رئيس

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،

إشارة إلى المعاملة الواردة لهذه الوزارة من أمانة ❖ رقم ❖ بتاريخ ❖ بشأن طلب ❖ (هوية وطنية رقم ❖) تعديل استعمال أرض المرفق المخصصة (❖) ضمن المخطط المعتمد رقم (❖) في حي ❖ بمحافظة ❖ والبالغ مساحتها (م٢) بموجب الصك رقم (❖) وتاريخ ❖. أفيد ❖ أنه بدراسة الطلب من قبل الجهة المختصة بهذه الوزارة بعد التنسيق مع الأمانة في ضوء قرار مجلس الوزراء رقم (٤٤٧) بتاريخ ١٣/٧/١٤٣٨هـ والقاضي في البند (أولاً) منه بالموافقة على ضوابط تعديل استخدام الأراضي المخصصة للمرافق العامة ضمن المخططات الخاصة وفق التفصيل الوارد بالقرار، وبعد تنسيق الأمانة مع الجهات المختصة بوزارة (❖) فقد اتضحت الحاجة في ضوء المعايير التخطيطية الإبقاء على الموقع مدار البحث لما خصص له استناداً للفقرة (٢) من البند (أولاً) من قرار مجلس الوزراء المشار إليه، وذلك للأسباب التالية:

١. تبلغ مساحة منطقة الدراسة الواقع به المرفق المراد تخصيصه (❖ م٢) بكثافة سكانية (❖) بعدد سكان (❖ نسمة).
٢. أن دائرة تأثير المرفق (❖) المراد تخصيصه (❖).
٣. توافق الحجم المخدوم للمرفق المراد تخصيصه والمقدر (❖) مع عدد السكان الناتج لمنطقة الدراسة.
٤. عدم احتياج منطقة الدراسة (مخطط أو الحي) إلى المرفق المراد تخصيصه المخصص لمرفق (❖) لوجود موقع مخصص (❖) تتقاطع دائرة تأثيره مع الموقع مدار البحث.
٥. عدم احتياج منطقة الدراسة (مخطط أو الحي) إلى أي مرفق جديد في ضوء المعايير التخطيطية للمرافق العامة إضافة إلى أنه لم تبد أي جهة حاجتها إلى المرفق مدار البحث. أما ما يتعلق بصغر مساحة الموقع المخصص فيمكن معالجته بزيادة الارتفاع استناداً للتعميم الوزاري رقم ٤٥٦٤٤ بتاريخ ٠٤/٧/١٤٢٨هـ المبني على الأمر السامي رقم ٩٣١١ بتاريخ ٠٣/١٤/٢٢هـ الإلحاقى للأمر السامي رقم (٣/ب/١٨٥٧٨) بتاريخ ٠٣/٠٨/١٤٠٢هـ المتعلق بضوابط زيادة ارتفاعات المباني الحكومية على الموقع مدار البحث في حال تطلب الأمر ذلك. عليه نرى توجيه من ترون بالعمل على إنفاذ ما قضت به الفقرة (٣) من البند (أولاً) قرار مجلس الوزراء المشار إليه التي تنص على (على كل جهة مخصص لها مرفق في مخطط خاص الإسراع في ملكه، والعمل على توفير الاعتمادات المالية اللازمة له، وفقاً للأنظمة والتعليمات والأوامر السامية).

والله يحفظكم ،،، والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،

وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان

