



دليل تسوير الأراضي الفضاء

1444 هـ - 2023 م



القرار الوزاري

بسم الله الرحمن الرحيم

وكالة الوزارة للتراخيص والامتثال

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
الرقم : ٤٤٠٠٦٣٨٧٠٩٦١
التاريخ : ٢٠٢٠/٨/٢٦ هـ
المرفقات : ١ دليل

الرقم
التاريخ
المرفقات

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing



الإدارة العامة لتراخيص البناء

الموضوع: بشأن اعتماد "دليل تسوير الأراضي الفضاء".

(قرار وزاري)

إن وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان

بناءً على الصلاحيات المخولة له نظاماً.

وبناءً على المادة الخامسة من نظام البلديات والقرى الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٥) بتاريخ ١٣٩٧/٢/٢١ هـ، وبناءً على المبادرات التي تعمل وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان على إنفاذها في جميع مدن ومحافظات المملكة ومنها تحسين المشهد الحضري الذي يعد من أهم الركائز في تحقيق رؤية المملكة ٢٠٣٠ وذلك لتوفير بيئة عمرانية صحية مستدامة إضافة إلى المساهمة في معالجة التشوه البصري والإرتقاء بجودة الحياة.

يقرر ما يلي

أولاً: الموافقة على اعتماد تحديث "دليل تسوير الأراضي الفضاء" بالصيغة المرافقة.

ثانياً: ينشر هذا الدليل على موقع الوزارة الإلكتروني ويعمل به من تاريخ نشره، ويلغي ما يتعارض معه من قرارات.

ثالثاً: يبلغ هذا القرار لمن يلزم لإنفاذه.

والله الموفق ، ، ،

وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان

ماجد بن عبدالله الحقيقل

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing

www.momra.gov.sa

@saudimomra

info@momra.gov.sa

+966 11 456 3196

+966 11 456 9999

المحتويات

4	الباب الأول: المقدمة والتعريفات
5	1.1 المقدمة
5	1.2 نطاق التطبيق
6	1.3 المصطلحات والتعريفات
7	الباب الثاني: متطلبات التنظيم المكاني
8	2.1 متطلبات الموقع
9	الباب الثالث: المتطلبات الفنية والانشائية
10	3.1 التسوير الانشائي
16	3.2 التسوير بالتشجير
19	الباب الرابع: إجراءات التراخيص
20	4.1 إجراءات التراخيص
21	الباب الخامس: الاحكام العامة
22	5.1 الاحكام العامة

الباب الأول

المقدمة والتعريفات

1.1 المقدمة

1.2 نطاق التطبيق

1.3 المصطلحات والتعريفات

1.1

المقدمة:

تعتبر معالجة التشوه البصري في المدن على رأس أولويات منظومة العمل البلدي، فضلاً عن تعزيز الوعي والسلوك الحضاري للمستفيد والمستثمر بأهمية المحافظة على البيئة وحماية المرافق العامة، وتأثني إستراتيجية الوزارة في التعامل مع ملف التشوه البصري أنها تقوم على سلسلة من الركائز التي ترمي إلى تعزيز الجاذبية البصرية للمدن من أبرزها وضع ضوابط للتصميم العمراني وفرض مجموعة من الأنظمة واللوائح لتفعيل تلك الضوابط، بجانب العمل على تعديل ثقافة وسلوك المواطن والأعمال التشغيلية بما يتماشى مع تحسين المشهد الحضاري العام.

وتعتبر 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، وبناءً عليه قامت الوزارة بإعداد هذا الدليل بهدف تحسين المشهد الحضري على طرق وشوارع المدن ومحاو الحركة الرئيسية بها.

1.2

نطاق التطبيق:

1. يتم تطبيق تسوير الأراضي الفضاء على الأراضي الواقعة على الطرق والشوارع داخل حدود النطاق العمراني للمدن والمحددة من قبل الأمانات والبلديات.
2. على المالك الالتزام بتنفيذ التسوير بعد اصدار الترخيص النظامي لتسوير الأرض الفضاء خلال ستين يوماً وفي حال عدم الالتزام يتم تطبيق الغرامات وفق جداول الغرامات والجزاءات البلدية.
3. تكون الأمانة / البلدية مسؤولة عن تسوير الأراضي الفضاء التابعة لها وفق دليل تسوير الأراضي الفضاء في حال وقوعها ضمن المناطق المستهدفة للتسوير.
4. تكون الجهات الحكومية مسؤولة عن تسوير الأراضي التابعة لها وفق دليل تسوير الأراضي الفضاء بعد التنسيق مع الأمانة أو البلدية الواقعة ضمن نطاق إشرافها.

1.3

المصطلحات والتعريفات:

يقصد بالألفاظ والمصطلحات الآتية - أينما وردت في هذا الدليل - المعاني المبينة أمام كل منها، ما لم يقتض السياق غير ذلك.

الوزارة:

وزارة البلديات والإسكان.

الشوارع المحيطة:

جميع الشوارع المحيطة بالأرض الفضاء مباشرة بدون فاصل.

الأمانة/ البلدية:

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

الوزير:

وزير البلديات والإسكان.

كود البناء السعودي:

هو مجموعة من الاشتراطات والمتطلبات من أنظمة ولوائح تنفيذية وملاحق متعلقة بالبناء والتشييد لضمان السلامة والصحة العامة.

السور:

مجموعة من الحواجز المتلاصقة ذات تصاميم محددة تستخدم للفصل بين حدود الأراضي الفضاء والأرصعة والشوارع المحيطة بها.

الأراضي الفضاء:

الأراضي التي لم تنم عمرانياً للغرض المخصص لها.

منصة بلدي:

هي المنصة الرقمية القطاعية الموحدة لتقديم الخدمات البلدية الخاضعة لإشراف الوزارة.

حد الملكية:

حدود قطعة الأرض الفضاء حسب المخطط المعتمد الصادر من الجهة المختصة.

الباب الثاني

متطلبات التنظيم المكاني

2.1 متطلبات الموقع



2.1

متطلبات الموقع:

1. يقام السور على حدود الملكية للأرض الفضاء.
2. يتم تنفيذ السور على كافة حدود الأرض ووفق تصميم موحد.
3. يلزم أن يراعي مالك الأرض ومقاول تنفيذ السور توقف المعدات أثناء التنفيذ بحيث لا يعرقل حركة المركبات على مسار الشارع بأي شكل.
4. يلزم مالك الأرض ومقاول تنفيذ السور عدم عرقلة حركة المركبات على الشوارع المحيطة.

الباب الثالث

المتطلبات الفنية والانشائية

3.1 التسوير الانشائي

3.2 التسوير بالتشجير

3.1 التسوير الانشائي

3.1.1 المتطلبات الفنية:

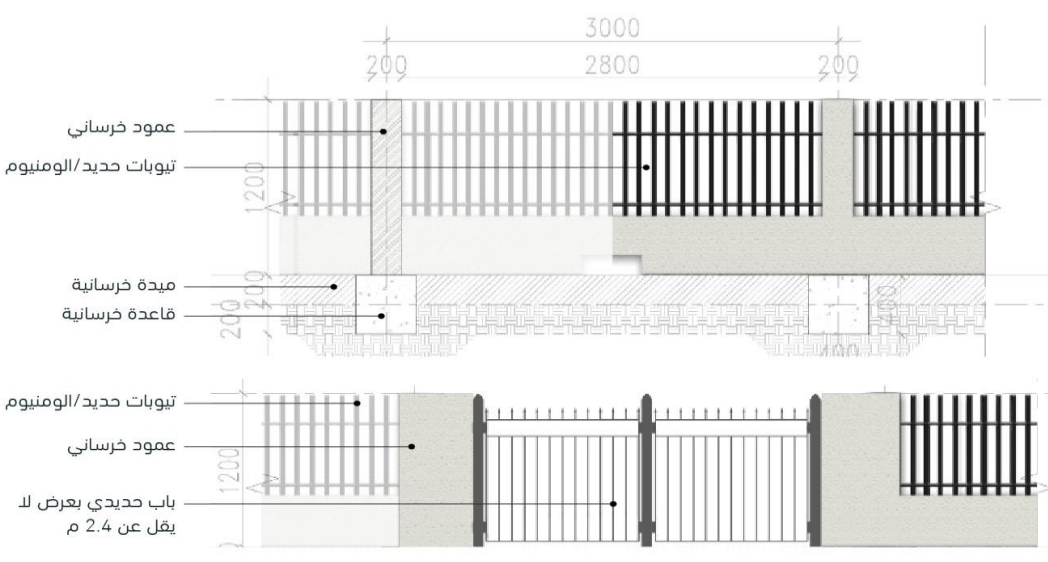
1. يجب أن يكون ارتفاع السور 1.20 متر كحد أدنى ويجب ألا يتجاوز ارتفاع السور عن 2.0 متر.
2. يلزم إقامة بوابة للسور تفتح من الداخل، وبشكل أفقي وعرض لا يقل عن 2.4م وأن يتم إغلاقها بشكل دائم.
3. يمنع بناء الملاحق أو أي مبنى داخل الأرض الفضاء.
4. يجب الالتزام باحتياطات السلامة أثناء التشييد الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC201) الباب رقم (33).
5. يمنع إزالة أو قص أية أشجار تقع في الأرضفة 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.
8. يلزم إزالة المخلفات داخل الأرض المستهدفة للتسوير قبل البدء في التسوير، وإزالة مخالفات البناء بعد تنفيذ الأسوار.
9. يجب أن تكون عناصر التسوير منسجمة مع المحيط العمراني مع مراعاة الجوانب الجمالية لتصميم السور.
10. يجب أن يوفر السور الحماية من التعديات على الأراضي الفضاء.
11. يجب أن يسمح السور بالاتصال البصري الى داخل الأرض الفضاء من جميع الشوارع المحيطة.

3.1.2 المتطلبات الانشائية:

1. يمكن للمالك تنفيذ السور وفقاً للنماذج الموضحة في هذا الدليل، وفي حال إقتراح تصميم آخر فيلزم أخذ موافقة الأمانة المعنية الواقعة الأرض ضمن نطاق إشرافها قبل إصدار رخصة التسوير.
2. يجب أن تكون عناصر التسوير مكونه من أجزاء متصلة وان تكون ثابتة وغير متحركة.
3. يجب ألا يؤثر السور سلباً على مستخدمي الطريق.
4. يجب أن يسمح السور بتصريف مياه الأمطار.
5. يجب تحقيق الاستدامة من خلال المواد المستخدمة وجودة التنفيذ لعناصر التسوير.

3.1.3 نماذج التسوير:

1	نموذج رقم	نموذج ألواح GRC
		الوصف
		نموذج يتم تصنيعه مسبقاً، يتميز هذا النوع بسرعة التثبيت بالموقع وسهولة الاستخدام، مع إمكانية إعادة الاستخدام في مواقع مختلفة.
		المواد المستخدمة
	• ألواح GRC • عمود خرساني	• قاعدة خرسانية • ميعة خرسانية
		الأبعاد والمواصفات التصميمية
		الأبعاد بالمليمتر
		Technical drawing showing the cross-section and elevation of the GRC panel fence model. The cross-section shows a concrete base (400mm high), a concrete pillar (1200mm high), and GRC panels (2900mm wide, 200mm thick). The elevation shows the panels installed on the pillars, with a total height of 1200mm and a total width of 3000mm.
		التصور المقترح
		Photograph showing the GRC panel fence model installed in a field. The fence consists of concrete pillars and GRC panels, with a total height of 1200mm and a total width of 3000mm. A street lamp is visible in the background.

2	نموذج رقم	نموذج الاسوار بالتيوبات الحديدية (1)
		الوصف نموذج يتم عملة بالموقع، يتميز هذا النوع بسهولة الإعداد والتكلفة المنخفضة يتم ربط قضبان الحديد أو الواح الحديد عبر أسياخ الحديد وأعمدة أما مسبقة الصنع أو الصب في الموقع، فتكون أعمدة على قواعد خرسانية كأساس تصب في الموقع.
	المواد المستخدمة • قاعدات خرسانية • تيوبات حديدية / ألومنيوم • عمود خرساني • ميعة خرسانية	
	الأبعاد والمواصفات التصميمية الأبعاد بالمليمتر  Technical drawing showing cross-section and elevation views of the fence. Dimensions include 3000mm total width, 2800mm between posts, 200mm post width, 1200mm post height, 200mm base width, and 200mm base height. Labels include 'عمود خرساني' (Concrete post), 'تيوبات حديد/الومنيوم' (Iron/Aluminum posts), 'ميعة خرسانية' (Concrete base), 'قاعدة خرسانية' (Concrete base), 'باب حديدي يعرض للـ يقل عن 2.4 م' (Iron gate opening less than 2.4m).	
التصور المقترح		
 Photograph showing the proposed iron post fence installed in a real-world setting, featuring a concrete base, iron posts, and a gate, with a street lamp visible in the background.		

3	نموذج رقم	نموذج الاسوار بالتيوبات الحديدية (2)
الوصف		نموذج يتم تصنيعه مسبقاً، يتميز هذا النوع بسرعة التثبيت بالموقع وسهولة الاستخدام، مع إمكانية إعادة الاستخدام في مواقع مختلفة.
المواد المستخدمة		عمود خرساني ميدة خرسانية • تيوبات حديدية / ألومنيوم
الأبعاد والمواصفات التصميمية		الابعاد بالمليمتر
التصور المقترح		

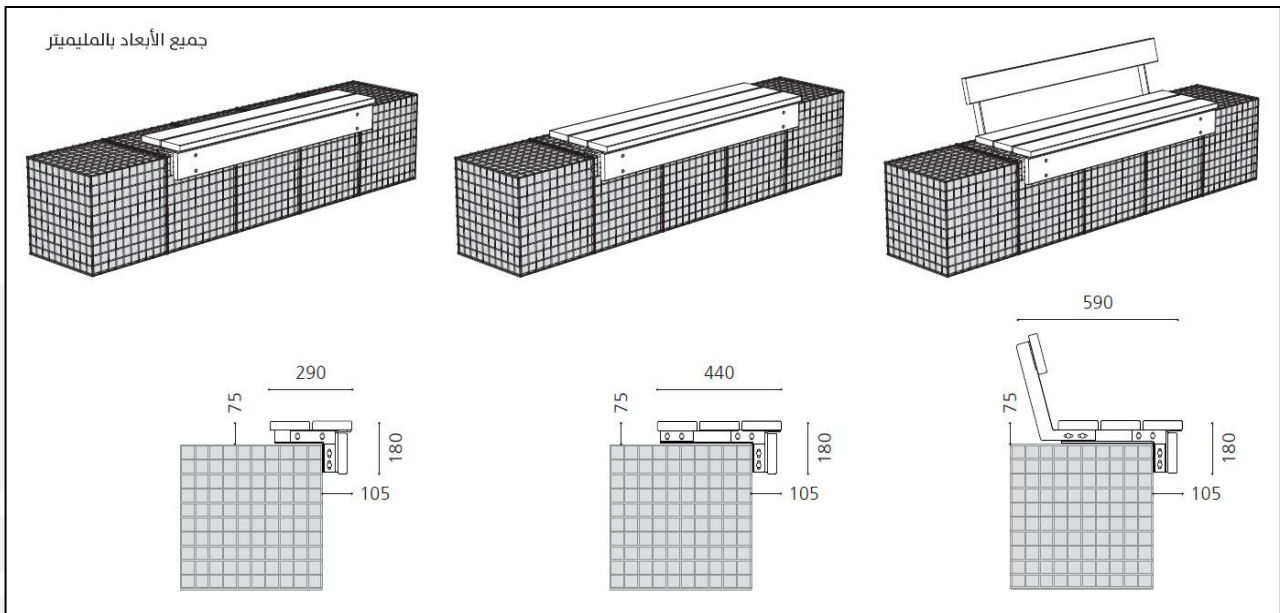
4	نموذج رقم	نموذج الاسوار الحجرية
الوصف نموذج يتم عمله بالموقع وباستخدام مواد البناء المتوفرة، ويتميز هذا النوع بإمكانية الإستفادة من المواد المتوفرة بالموقع من الأحجار المتنوعة للإستفادة منها في بناء السور.		
المواد المستخدمة • عمود خرساني • صناديق الشبك الحديدية • تيوبات حديدية / ألومنيوم • احجار طبيعية		
الأبعاد والمواصفات التصميمية الأبعاد بالمليمتر		
التصور المقترح		

5	نموذج رقم	نموذج الخرسانة مسبقة الصنع
		الوصف نموذج يتم تصنيعه مسبقاً، يتميز هذا النوع بسرعة التثبيت بالموقع وسهولة الاستخدام، مع إمكانية إعادة الاستخدام لأكثر من مرة وبأكثر من موقع.
		المواد المستخدمة - قاعدة خرسانية - الحوائط الخرسانية مسبقة الصب
		الأبعاد والمواصفات التصميمية الأبعاد بالمليمتر
		التصور المقترح

3.2.2

المتطلبات الانشائية للسور:

1. يتم التقيد بالنموذج رقم 6 (نموذج التسوير بالتشجير) الموضح في هذا الدليل عند رغبة المالك في التسوير بالتشجير، وفي حال إقتراح تصميم آخر فيلزم أخذ موافقة الأمانة المعنية الواقعة الأرض ضمن نطاق إشرافها قبل إصدار رخصة التسوير.
2. يمكن تكسية سطح السور بمواد تساعد المارة على الجلوس كالخشب المضغوط كما هو موضح في (شكل رقم 2).
3. يتم تنفيذ السور بعد مسافة (1 متر) من حدود الملكية (شكل رقم 1)
4. يتم تنفيذ التشجير بعد مسافة (3متر) من حدود الملكية (شكل رقم 1)
5. يلزم إزالة المخلفات داخل الأرض المستهدفة للتسوير قبل البدء في التسوير، وإزالة مخالفات البناء بعد تنفيذ الأسوار.
6. يكون السور عبارة عن شيك حديدي بأبعاد (0.5م × 0.5م) وإرتفاع (0.5م) مملوء بالحجارة وفق النموذج التصميمي الموضح (نموذج رقم 6).
7. يجب أن تسمح عناصر التسوير بتصريف مياه الأمطار.
8. يلتزم مالك الأرض بالصيانة الدورية للسور وترميم الأجزاء التالفة.



شكل رقم (2): تكسية سطح السور الخاص بالتشجير بالخشب

3.2.3

نموذج التسوير بالتشجير:

6	نموذج رقم	نموذج التسوير بالتشجير
		الوصف يتكون السور من صناديق شبك حديدية تملء بالأحجار، ويتم تنفيذها على بعد متر من حدود ملكية الأرض، ومن ثم زراعة الأشجار والشجيرات داخل الأرض وبعد السور.
		المواد المستخدمة • صناديق الشبك الحديدية • احجار طبيعية • مجموعة من الأشجار والشجيرات
		الأبعاد والمواصفات التصميمية الأبعاد بالمليمتر
		التصور المقترح

الباب الرابع

إجراءات الترخيص

4.1 إجراءات الترخيص



4.1 إجراءات الترخيص:

إصدار الترخيص من خلال منصة بلدي:

1. التعاقد مع مكتب هندسي مصنف لدى الوزارة لإصدار تقرير مساحي من خلال منصة بلدي للأرض المراد إصدار رخصة تسوير أرض فضاء عليها.
2. تفويض مكتب هندسي لإصدار رخصة تسوير أرض فضاء من خلال منصة بلدي كالتالي:
اختيار "خدمات الرخص الإنشائية".
اختيار "إصدار رخصة بناء".
اختيار "إصدار رخصة تسوير أرض فضاء".

الباب الخامس

الاحكام العامة

5.1 الاحكام العامة

5.1

الاحكام العامة:

1. مالك الأرض مسؤول مسؤولية كاملة عن السور وصيانتته، وعن أي ضرر يلحقه والمحافظة على نظافة كامل الأرض.
2. في حال وجود عدد من الأراضي المتجاورة لمالك واحد فيتم تطبيق نموذج موحد، ولا يتطلب إقامة سور داخلي فاصل بين قطع الأراضي.
3. يلزم الاخذ في الاعتبار التنظيمات والنماذج الخاصة بالهيئات الملكية وهيئات التطوير في حال وقوع الأرض ضمن نطاق إشراف الهيئة والتنسيق مع الأمانة في ذلك.
4. تقوم الجهات الحكومية بالتنسيق مع الأمانة لتسوير الأراضي الفضاء التابعة لها.
5. يتم إزالة السور للأرض الفضاء في حال إحداث نشاط على الأرض.
6. يسمح باستخدام الأرض الفضاء المسورة لإقامة الأنشطة التجارية المسموح إقامتها بعد إستخراج التراخيص النظامية لإقامتها.
7. لا تلزم الأراضي الموقوفة من قبل الجهات المختصة بالتسوير لحين زوال المانع.
8. تقوم الجهة الرقابية في الأمانة / البلدية بفحص الرصيف بعد انتهاء أعمال تنفيذ السور للتأكد من عدم وجود أية اضرار ناتجة عن إنشاء السور.
9. استخراج رخصة التسوير وتسوير الأرض لا يعفي من رسوم الأراضي البيضاء.
10. يجب على مالك الأرض تصحيح السور في حال اختلاف التنفيذ عما تم اعتماده عند اصدار رخصة التسوير للأرض الفضاء.

وزارة البلديات والإسكان
Ministry of Municipalities and Housing

