



# دليل تسوير الأراضي الفضاء

م 2023 هـ 1444



# القرار الوزاري

بسم الله الرحمن الرحيم

وكالة الوزارة للترخيص والامتياز

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
٤٤٠ - ٦٣٨٧٠٩٦١  
المسار: :  
٤٤٢٤٤/٦٣٦٠  
التاريخ: :  
٦ مارس  
المرفقات: :  
١ ملف

الرقم  
التاريخ  
المرفقات

الموضوع: بشأن اعتماد "دليل تسوير الأراضي الفضاء".

وزارة الشؤون البلدية  
والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing



الإدارة العامة لترخيص البناء

## (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 (٥٥) بتاريخ ١٣٩٧/٢/٢١ هـ،  
وبناءً على المبادرات التي تعمل وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان على إيقادها 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 وي العمل به من تاريخ نشره، ويلغي ما يتعارض معه من قرارات.
- ثالثاً: يبلغ هذا القرار لمن يلزم لإنفاذها.

،، والله الموفق

وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان

ماجد بن عبدالله الم Qiysi

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing

[www.momra.gov.sa](http://www.momra.gov.sa)

@saudimomra

info@momra.gov.sa

+966 11 456 3196

+966 11 456 9999



# المحتويات

<b>4</b>	<b>الباب الأول: المقدمة والتعرifات</b>
5	المقدمة
5	نطاق التطبيق
6	المصطلحات والتعرifات
<b>7</b>	<b>الباب الثاني: متطلبات التنظيم المكاني</b>
8	متطلبات الموقع
<b>9</b>	<b>الباب الثالث: المتطلبات الفنية والانشائية</b>
10	التسوير الانشائي
16	التسوير بالتشجير
<b>19</b>	<b>الباب الرابع: إجراءات التراخيص</b>
20	إجراءات التراخيص
<b>21</b>	<b>الباب الخامس: الأحكام العامة</b>
22	الأحكام العامة

## الباب الأول

### المقدمة والتعريفات

1.1 المقدمة

1.2 نطاق التطبيق

1.3 المصطلحات والتعريفات



## 1.1

### المقدمة:

تعتبر معالجة التشوّه البصري في المدن على رأس أولويات منظومة العمل البلدي، فضلاً عن تعزيز الوعي والسلوك الحضاري للمستفيد والمستثمر بأهمية المحافظة على البيئة وحماية المرافق العامة، وتأتي إستراتيجية الوزارة في التعامل مع ملف التشوّه البصري أنها تقوم على سلسلة من الركائز التي ترمي إلى تعزيز الجاذبية البصرية للمدن من أبرزها وضع ضوابط لتصميم العمارات 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 الواقعه على الطرق والشوارع من أهم العناصر التي يجب ضبطها وتوسيع مظهرها مع المباني المحيطة بشكل حضاري للارتفاع بجودة المشهد الحضاري وتحقيق أهداف الوزارة في تحسين المشهد البصري في المدن السعودية، وبناءً عليه قادت الوزارة بإعداد هذا الدليل بهدف تحسين المشهد الحضاري على طرقاً وشوارع المدن ومحاور الحركة الرئيسية بها.

## 1.2

### نطاق التطبيق:

- .1 يتم تطبيق تسويير الأراضي الفضاء على الطرق والشوارع داخل حدود النطاق العمراني للمدن والمحددة من قبل الأمانات والبلديات.
- .2 على المالك الالتزام بتنفيذ التسوير بعد اصدار الترخيص النظامي لتسويير الأرض الفضاء خلال ستين يوماً وفي حال عدم الالتزام يتم تطبيق الغرامات وفق جداول الغرامات والجزاءات البلدية.
- .3 تكون الأمانة / البلدية مسؤولة عن تسويير الأراضي الفضاء التابعة لها وفق دليل تسويير الأراضي الفضاء في حال وقوعها ضمن المناطق المستهدفة للتسوير.
- .4 تكون الجهات الحكومية مسؤولة عن تسويير الأرضي التابعة لها وفق دليل تسويير الأرضي 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 أهاماً كل منها، ما لم يقتضي السياق غير ذلك.

### الشوارع المحيطة:

جميع الشوارع المحيطة بالأرض الفضاء مباشرة بدون فاصل.

### الوزارة:

وزارة البلديات والإسكان.

### الأمانة/البلدية:

شخصية اعتبارية ذات استقلال مالي وإداري تمارس الوظائف الموكولة إليها بموجب نظام البلديات والقرى ولوائح التنفيذية.

### الوزير:

وزير البلديات والإسكان.

### كود البناء السعودي:

هو مجموعة من الاشتراطات والمتطلبات من أنظمة ولوائح تنفيذية وملحق متعلقة بالبناء والتثبيت لضمان السلامة والصحة العامة.

### السور:

مجموعة من الدوائر المتلاصقة ذات تصاميم محددة تستخدم لفصل بين حدود الأراضي الفضاء والأرصفة والشوارع المحيطة بها.

### الأراضي الفضاء:

الأراضي التي لم تتم عمراً للغرض المخصص لها.

### منصة بلدي:

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

### ددة الملكية:

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

الباب الثاني

## متطلبات التنظيم المكاني

2.1 متطلبات الوقع



## 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 ومقابل تنفيذ السور توقف المعدات أثناء التنفيذ بحيث لا يعرقل حركة المركبات على مسار الشارع بأي شكل.
- .4 يلزم مالك الأرض ومقابل 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

#### المطالبات 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 أفقى وعرض لا يقل عن 2.4م وأن يتم إغلاقها بشكل دائم.
- .3 يمنع بناء الملاحق أو أي مبني 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 الأرضية المحيطة بالموقع لغرض تأسيس السور.
- .6 يتلزم 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 مخلفات 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 إلى داخل الأرض الفضاء من جميع الشوارع المحيطة.

#### 3.1.2

#### المطالبات الانشائية:

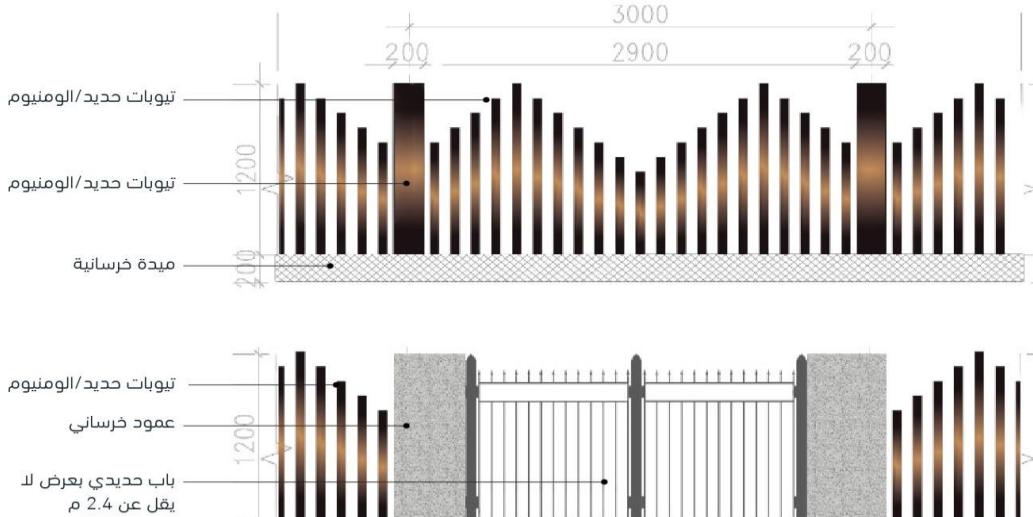
- .1 يمكن للمالك تنفيذ السور وفقاً للنماذج الموحدة في هذا الدليل، وفي حال إقتراح تصميم آخر فليلزم آخر موافقة الأمانة المعنية الواقعة الأرض ضمن نطاق إشرافها قبل إصدار رخصة التسوير.
- .2 يجب أن تكون عناصر التسوير مكونه من أجزاء متصلة وان تكون ثابتة وغير متحركة.
- .3 يجب ألا يؤثر السور سلباً على مستخدمين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

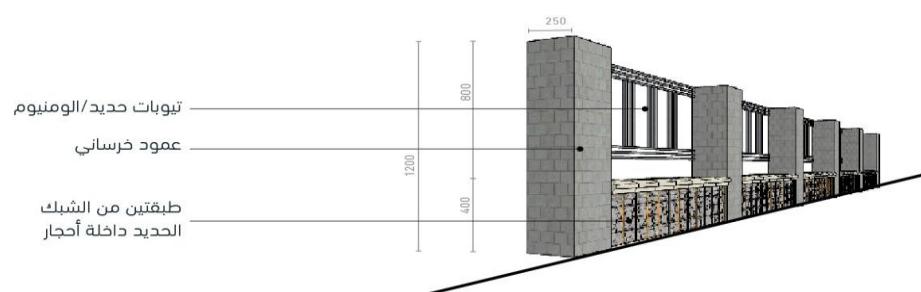
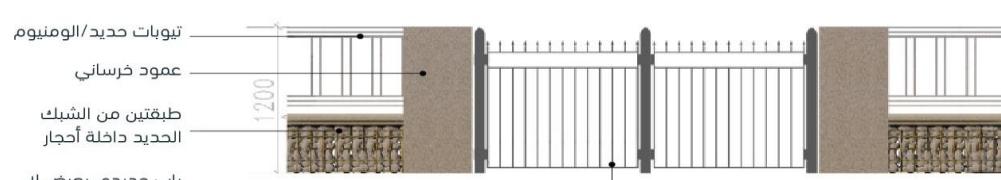
### 3.1.3

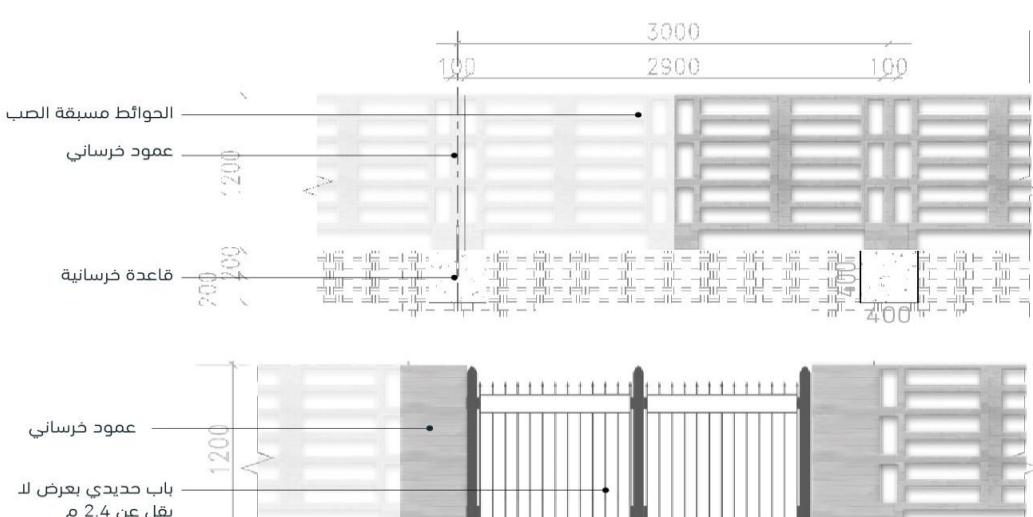
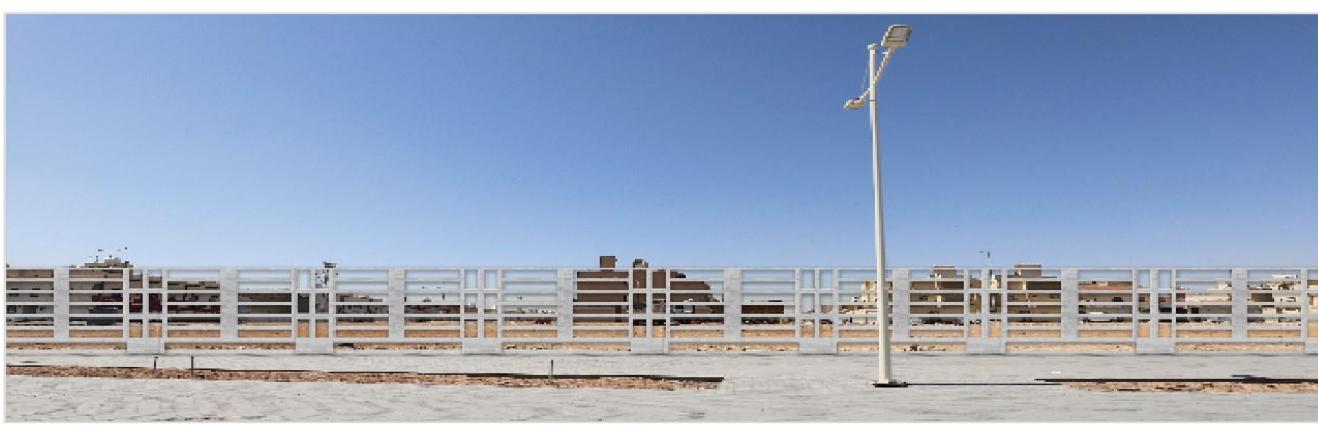
## نماذج التسوير:

الوصف	المواضيع المستخدمة	الأبعاد والمواقف التصميمية	الأبعاد بالمليمتر	التصور المقترن	نماذج ألواح GRC	نموذج رقم	1
إعادة الاستخدام في مواقع مختلفة.	قاعدة خرسانية ميدة خرسانية	عمود خرساني	ألواح من الـ GRC				
المواد المستخدمة	المواضيع						
التصميمية والمواقف							
البعاد بالمليمتر							
التصور المقترن							

نماذج رقم	نماذج الأسوار بالتيوبات الحديدية (1)	الوصف
نماذج 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		
تيوبات حديدية/الومنيوم عمود خرساني	قاعدة خرسانية ميدة خرسانية	المواصفات المستخدمة
		الأبعاد والمواصفات التصميمية
التصور المقترن		البعاد بالمليمتر

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

4	نماذج رقم	نماذج الأسوار الحجرية	
		<p>نماذج يتم عمله بالموقع وإستخدام مواد البناء المتوفرة، ويتميز هذا النوع بإمكانية الاستفادة من المواد المتوفرة بالموقع من الأدوار المتعددة لاستفادة منها في بناء السور.</p>	الوصف
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• تيوبات حديدية/الومنيوم</li> <li>• أحجار طبيعية</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• عمود خرساني</li> <li>• صناديق الشبك الحديدية</li> </ul>	المواد المستخدمة
		 <p>الأبعاد والمواصفات التصميمية</p>	الأبعاد والمواصفات التصميمية
		 <p>الابعاد بالمليمتر</p>	الابعاد بالمليمتر
		التصور المقترن	
			

نماذج رقم	نماذج الخرسانة مسبقة الصنع	
الوصف	نماذج يتم تصنيعه مسبقاً، يتميز هذا النوع بسرعة التثبيت بالموقع وسهولة الاستخدام، مع إمكانية إعادة الاستخدام لأكثر من مرة وبأقل من موقع	•
المواد المستخدمة	الحوائط الخرسانية مسبقة الصب • قاعدة خرسانية	•
الأبعاد والمواصفات التصميمية		
الأبعاد بالمليمتر	التصور المقترن	
		



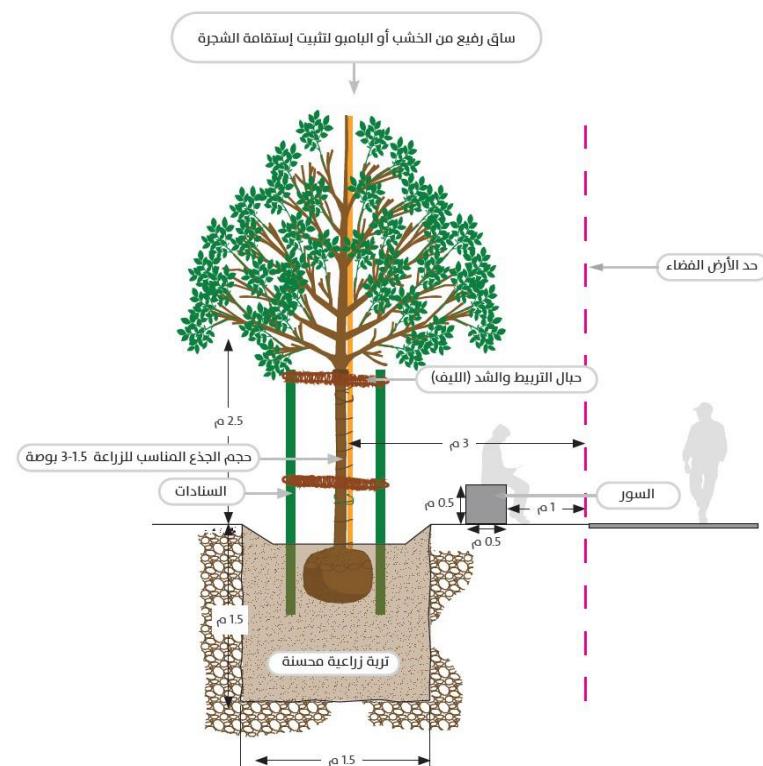
## 3.2

### التسوير بالتشجير

#### 3.2.1

#### المتطلبات الفنية للتشجير:

1. يلزم اختيار أنواع أشجار مستدامة قليلة الاحتياج المائي وتحمل الحرارة والجفاف وقليلة الحاجة لصيانة.
2. يمنع استخدام النخيل أو الأشجار السامة أو المسببة للحساسية أو ذات الأشواك أو الأنواع الخازية ذات الآثار البيئي على البنية التحتية.
3. ان يكون حجم حوض الزراعة (عمق 1.5م، طول 1.5م، عرض 1.5م) كما هو موضح في الشكل رقم (1).
4. إستخدام التربة الزراعية المحسنة عند الزراعة.
5. استخدام الساندات عند الزراعة لتوجيه الأشجار.
6. إستخدام الأشجار متوسطة الحجم وإرتفاع من 5 إلى 10 متر.
7. يجب أن تكون المسافة بين الأشجار من 6 إلى 8 متر.
8. ان يكون التشيير داخل حدود الملكية وعلى كافة الجهات المطلة على الشوارع، وأن يكون التصميم ذو طابع جمالي يساعد على تحسين المشهد البصري.
9. إستخدام وسائل الري التقليدية (صهريج الماء) أو التقنيات الحديثة في حال قدرة المالك توفيرها في الأرض الفضاء.
10. التقييد بكميات الري وفتراتها خلال الأسبوع (50 لتر كل ثلاثة أيام تقريباً).
11. يلتزم المالك الأرض بالصيانة الدورية لشبكة الري أو عمل جدول للري في حال استخدام الصهاريج والقيام بأعمال القص والتقليم للأشجار واستبدال الميّة منها.

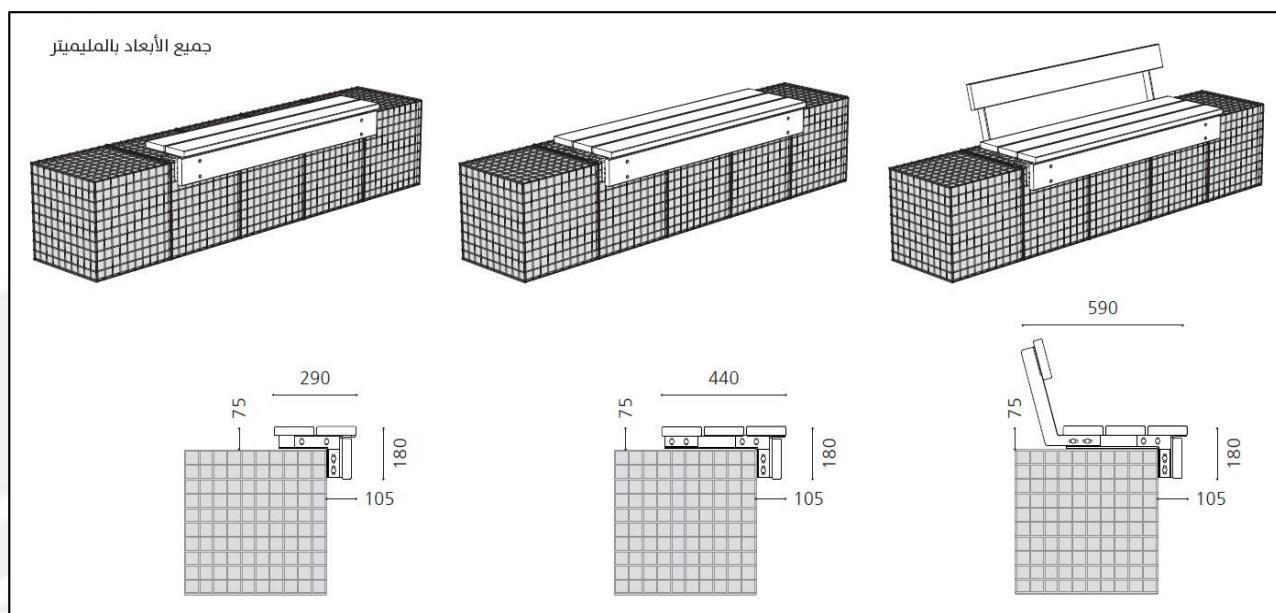


شكل رقم (1): ابعاد ومواصفات حوض الزراعة

### 3.2.2

#### المطالبات الانشائية للسور:

- .1 يتم التقييد بالنموذج رقم 6 (نموذج التسويير بالتشجير) الموضح في هذا الدليل عند رغبة المالك في التسويير بالتشجير، وفي حال إقتراح تصميم آخر فيلزمأخذ موافقة الأمانة المعنية الواقعة الأرض ضمن نطاق إشرافها قبل إصدار رخصة التسويير.
- .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 للتسويير قبل البدء في التسويير، وإزالة مخلفات البناء بعد تنفيذ الأسوار.
- .6 يكون السور عبارة عن شبكة ديدني بأبعاد ( $0.5 \times 0.5$ ) متر وإرتفاع (0.5) مملوء بالحجارة وفق النموذج التصميمي الموضح (نموذج رقم 6).
- .7 يجب أن تسمح عناصر التسويير بتصريف مياه الأمطار.
- .8 يتلزم المالك الأرض بالصيانة الدورية للسور وترميم الأجزاء التالفة.



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

### 3.2.3

## نموذج التسوير بالتشجير:

6	نماذج رقم	نماذج التسوير بالتشجير	الوصف	
		يتكون السور من صناديق شبک حديدية تملئ بالأحجار، ويتم تنفيذها على بعد متراً عن حدود ملكية الأرض، ومن ثم زراعة الأشجار والشجيرات داخل الأرض وبعد السور.		
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• صناديق الشبک الحديدية</li> <li>• مجموعة من الأشجار والشجيرات</li> <li>• أحجار طبيعية</li> </ul>	المواد المستخدمة	
			الأبعاد والمواصفات التصميمية	
		التصور المقترن		

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 "إصدار الرخص الإنشائية".
  - اختيار "إصدار رخصة بناء".
  - اختيار "إصدار رخصة تسوير أرض فضاء".

الباب الخامس

## الاحكام العامة

5.1 الاحكام العامة

## 5.1

### الأحكام العامة:

- .1. حالك الأرض مسؤول مسؤولية كاملة عن السور وصيانته، وعن أي ضرر يلحقه والمحافظة على نظافة كامل الأرض.
- .2. في حال وجود عدد من الأراضي المجاورة لمالك واحد فيتم تطبيق نموذج موحد، ولا يتطلب إقامة سور داخلي فاصل بين قطع الأرضي.
- .3. يلزم الأخذ 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 استخراج التراخيص النظامية لإقامتها.
- .7. لا تلزم الأرضي 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 تصدح السور في حال اختلاف التنفيذ بما تم اعتماده عند اصدار رخصة التسوير للأرض الفضاء.

وزارة البلديات والإسكان

Ministry of Municipalities and Housing

