

# قواعد تحديد النطاق العمراني حتى عام \*١٤٥٠هـ\*



\* صدرت بقرار مجلس الوزراء ذي الرقم ١٥٧ وتاريخ ١١/٥/١٤٢٨هـ  
وتعميم وزير العدل ذي الرقم ١٣/ت/٣١٢٩ في ٢٤/٥/١٤٢٨هـ.

## قواعد تحديد النطاق العمراني حتى عام ١٤٥٠هـ

### 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 الميئة بخرائط ووثائق 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 و ١٤٥٠هـ.

## قواعد تحديد النطاق العمراني حتى عام ١٤٥٠هـ

هي المساحة المتاحة للتنمية العمرانية ما بين عامي ١٤٣٥هـ و ١٤٥٠هـ طبقاً للحدود والضوابط المبينة بوثائق النطاق العمراني .

**٦/١ منطقة حماية التنمية حتى عام ١٤٥٠هـ:**

**٩/١ المرافق العامة:**  
يقصد بها شبكات الطرق والمياه والكهرباء والهاتف والصرف الصحي وتصريف السيول .

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

**٧/١ حد حماية التنمية:**

**١٠/١ الخدمات العامة:**  
يقصد بها الخدمات الدينية والتعليمية والصحية والأمنية وما شابهها والتي لا تشملها النسبة النظامية للتخطيط .

**٨/١ الخدمات الوطنية والإقليمية:**  
هي الخطوط الموضحة بخرائط ووثائق النطاق العمراني ، والتي تحدد منطقة حماية التنمية حتى عام ١٤٥٠هـ .

**١١/١ 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 المستقبلية نقل هذه الاستخدامات إلى مواقع أخرى بديلة .

**١٢/١ الأنشطة ذات الطبيعة الخاصة:**  
يقصد بها الأنشطة التي تستدعي طبيعتها أو خدماتها أن تكون في مواقع محددة بعيداً عن العمران وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية .

## قواعد تحديد النطاق العمراني حتى عام ١٤٥٠هـ

١٤٣٥هـ:

التنفيذية .

### ١/ ١٣ المخططات المطورة:

يسمح بتخطيط الأراضي الواقعة في

هذه المرحلة وفقاً للضوابط التالية:

#### أ - مراكز النمو الوطنية:

- زفلة و رصف 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:

- زفلة و رصف 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:

- زفلة الشوارع .

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 ٢٨/٥/

١٤٢١هـ، وذلك على النحو التالي:

أ - مراكز النمو الوطنية .

ب - مراكز النمو الإقليمية .

ج - مراكز النمو المحلية .

### ٢ / ١ مرحلة التنمية العمرانية حتى عام

## قواعد تحديد النطاق العمراني حتى عام ١٤٥٠هـ

- ج - مراكز النمو المحلية:
- زفلة و رصف وإنارة الشوارع .
  - تمديد شبكة الكهرباء .
  - تمديد شبكة المياه في حال وجود شبكة أو مصدر .
- د - باقي المدن والقرى:
- زفلة الشوارع .
  - تمديد شبكة الكهرباء .
  - تمديد شبكة المياه في حال وجود خطوط شبكة أو مصدر .
- ٣ - الضوابط العامة:
- ١ /٣ يتم تحديد مسارات شبكة الطرق الرئيسية 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
- د - باقي المدن والقرى:
- زفلة الشوارع .
  - تمديد شبكة الكهرباء .
- هـ - 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 .

## قواعد تحديد النطاق العمراني حتى عام ١٤٥٠هـ

- ما ورد في نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ، ويتم التقييد 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 الرئيسية لشبكات الطرق والمرافق العامة .
- ٣ /٣ على جميع الجهات المعنية بالمرافق والخدمات العامة التنسيق مع وزارة الشؤون البلدية والقروية للاستكمال 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 وإفراجها 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

## قواعد تحديد النطاق العمراني حتى عام ١٤٥٠هـ

شابهها، ل يتم اعتماد مساراتها. (٢٠٠٠, ٠٠٠٠, ٢٠١٠)، ويستثنى من ذلك الأراضى التي تخصص لما ورد في الفقرة الـ (٦/٣) من هذه القواعد، فيمكن فرزها لمساحات أصغر - حسب الحاجة - بقرار من وزير الشؤون البلدية والقروية وفقاً للضوابط والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية.

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 بالمرحلة الزمنية.

٧/٣ في حال عدم توفر أراض مناسبة داخل مراحل التنمية العمرانية أو منطقة حماية التنمية، يسمح 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.

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

١٠/٣ تقوم وزارة الشؤون البلدية والقروية قبل حلول عام ١٤٣٥ بمراجعة وتقويم ضوابط مراحل التنمية العمرانية وتقسيم مرحلة التنمية العمرانية بين عامي ١٤٣٥ و١٤٥٠ إلى ثلاث مراحل، وإقرار الضوابط الملائمة لكل منها،

## قواعد تحديد النطاق العمراني حتى عام ١٤٥٠هـ

- ويفوض وزير الشؤون البلدية والقروية  
باعتقادها .
- 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 تتم تنمية أو تخطيط أي أراض  
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 موضح  
عليها إحداثيات النطاق العمراني للمدن
- وشبكات النقل والمخططات المعتمدة  
والأراضي الحكومية المخصصة لمشاريع  
الخدمات الوطنية والإقليمية يعتمدها وزير  
الشؤون البلدية والقروية وتصدر عن  
اللائحة التنفيذية .
- ١٤ / ٣ يفوض وزير الشؤون البلدية  
والقروية بوضع اللائحة التنفيذية لما سبق  
ذكره في موعد أقصاه ٦ 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 ١٨ / ٩ /  
١٤٠٩ هـ .