



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

دليل

تسوير الأراضي الفضاء

وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing

النسخة ٢٠٢٣ - ١٤٤٤

المحتويات:

٣	مقدمة
٤	نطاق التطبيق
٥	المصطلحات والتعريفات
٧	متطلبات التنظيم المكاني
٨	متطلبات الموقع
٩	المتطلبات الفنية والإنشائية
١٠	التسوير الإنشائي
١٦	التسوير بالتشجير
١٩	إجراءات الترخيص
٢١	الأحكام العامة

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing

مقدمة:

تعتبر معالجة التشوه البصري في المدن على رأس أولويات منظومة العمل البلدي، فضلا عن تعزيز الوعي والسلوك الحضاري للمستفيد والمستثمر بأهمية المحافظة على البيئة وحماية المرافق العامة، وتأتي 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.

وزارة الشؤون والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing

نطاق التطبيق:

- ١,٢ يتم تطبيق تسوير الأراضي الفضاء على الأراضي الواقعة على الطرق والشوارع داخل حدود النطاق العمراني للمدن والمحددة من قبل الأمانات والبلديات.
- ٢,٢ 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.
- ٣,٢ تكون الأمانة / البلدية مسؤولة عن تسوير الأراضي الفضاء التابعة لها وفق دليل تسوير الأراضي الفضاء في حال وقوعها ضمن المناطق المستهدفة للتسوير.
- ٤,٢ تكون الجهات الحكومية مسؤولة عن تسوير الأراضي التابعة لها وفق دليل تسوير الأراضي الفضاء بعد التنسيق مع الأمانة أو البلدية الواقعة ضمن نطاق إشرافها.

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing

المصطلحات والتعريفات:

يقصد بالألفاظ والمصطلحات الآتية -أيما وردت في هذه الدليل- المعاني المبينة أمام كل منها، ما لم يقتض السياق غير ذلك:

الوزارة:

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

الوزير:

وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

الأمانة/ البلدية:

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

كود البناء السعودي:

مجموعة الاشتراطات والمتطلبات وما يتبعها 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 والأرصقة 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.

الشوارع المحيطة:

جميع الشوارع المحيطة بالأرض الفضاء مباشرة بدون فاصل.

متطلبات التنظيم المكاني

والقرى

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing

متطلبات التنظيم المكاني:

١. متطلبات الموقع:

- ١،١ يقام السور على حدود الملكية للأرض الفضاء.
- ٢،١ يتم تنفيذ السور على كافة حدود الأرض ووفق تصميم موحد.
- ٣،١ يلزم أن يراعي مالك الأرض ومقاول تنفيذ السور توقف المعدات أثناء التنفيذ بحيث لا يعرقل حركة المركبات على مسار الشارع بأي شكل.
- ٤،١ يلزم مالك الأرض ومقاول تنفيذ السور عدم عرقلة حركة المركبات على الشوارع المحيطة.

وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing

المتطلبات الفنية والإنشائية

وزارة الشؤون
والقروية والإسكان
Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing

أولاً: التسوير الإنشائي:

١. المتطلبات الفنية:

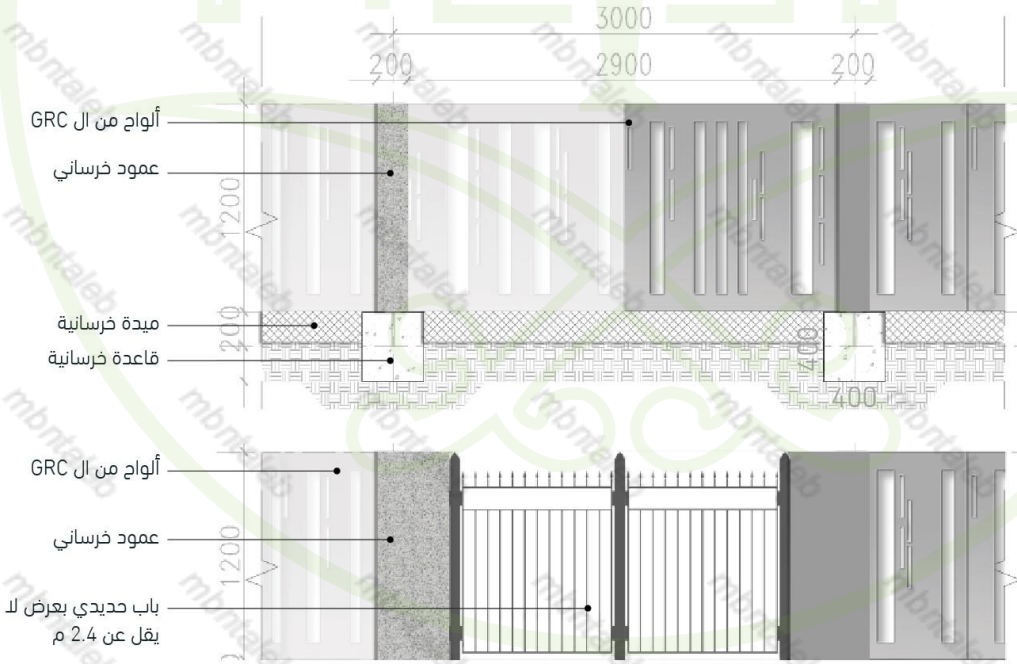
- ١,١ يجب أن يكون ارتفاع السور ١,٢٠ متر كحد أدنى ويجب ألا يتجاوز ارتفاع السور عن ٢,٠ متر.
- ٢,١ يلزم إقامة بوابة للسور تفتح من الداخل، وبشكل أفقي وعرض لا يقل عن ٢,٤م وأن يتم إغلاقها بشكل دائم.
- ٣,١ يمنع بناء الملاحق أو أي مبنى داخل الأرض الفضاء.
- ٤,١ يجب الالتزام باحتياطات السلامة أثناء التشييد الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC201) الباب رقم (33).
- ٥,١ يمنع إزالة أو قص أية أشجار تقع في الأرصفة المحيطة بالموقع لغرض تأسيس السور.
- ٦,١ يلتزم مالك الأرض بالصيانة الدورية للسور وترميم الأجزاء التالفة.
- ٧,١ يمنع وضع أي مواد إعلانية على السور دون الرجوع إلى الجهة المختصة في الأمانة أو البلدية.
- ٨,١ يلزم إزالة المخلفات داخل الأرض المستهدفة للتسوير قبل البدء في التسوير، وإزالة مخلفات البناء بعد تنفيذ الأسوار.
- ٩,١ يجب أن تكون عناصر التسوير منسجمة مع المحيط العمراني مع مراعاة الجوانب الجمالية لتصميم السور.
- ١٠,١ يجب أن يوفر السور الحماية من التعديات على الأراضي الفضاء.
- ١١,١ يجب أن يسمح السور بالاتصال البصري الى داخل الأرض الفضاء من جميع الشوارع المحيطة.

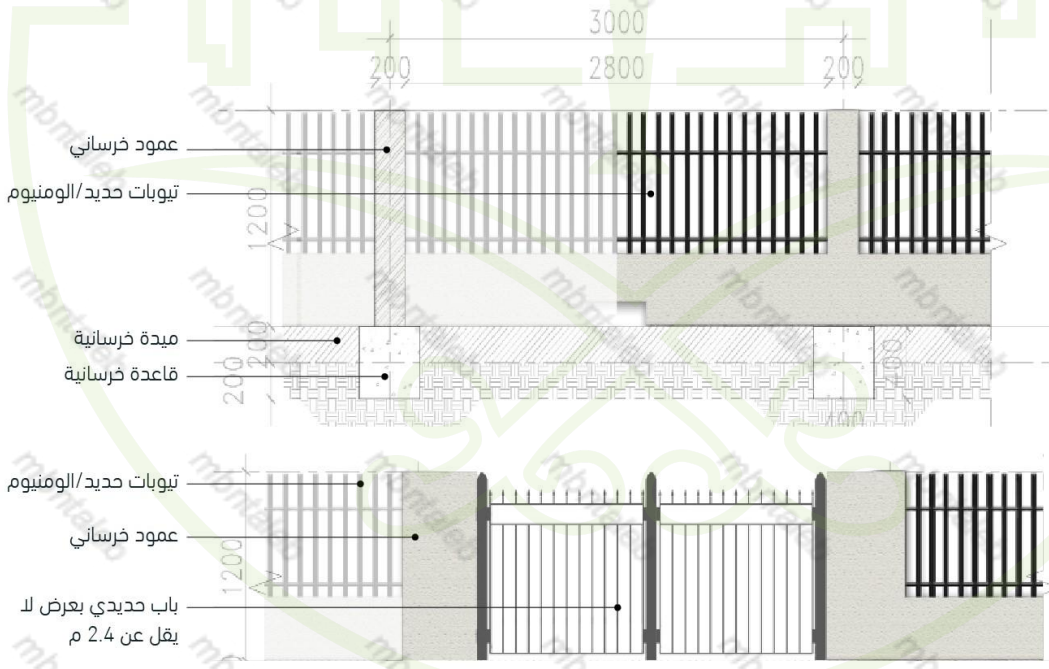
٢. المتطلبات الإنشائية:

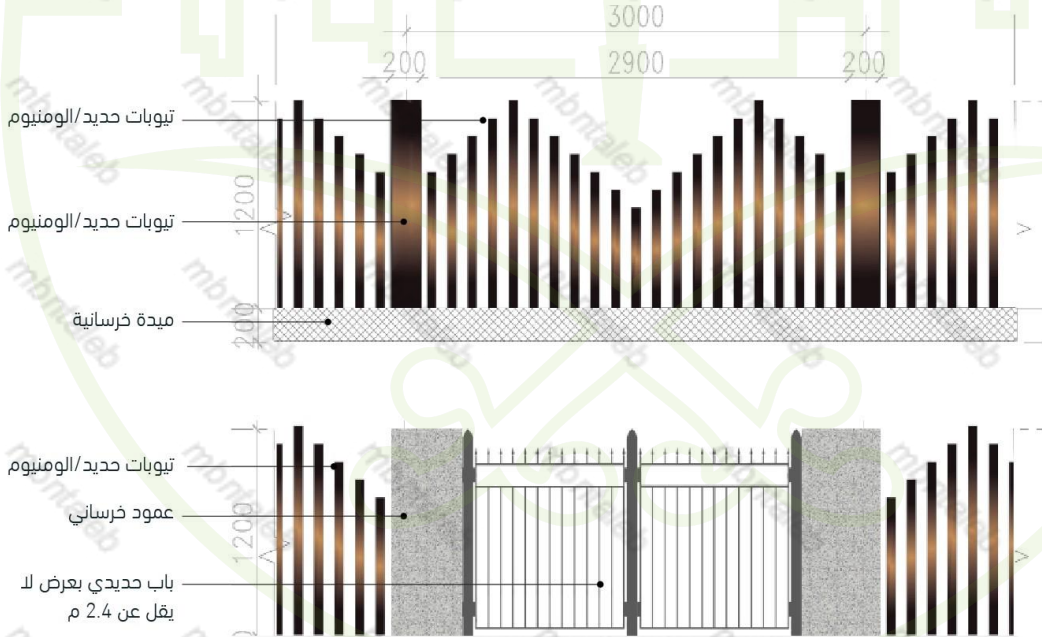
- ١,٢ يمكن للمالك تنفيذ السور وفقاً للنماذج الموضحة في هذا الدليل، وفي حال إقتراح تصميم آخر فيلزم أخذ موافقة الأمانة المعنية الواقعة الأرض ضمن نطاق إشرافها قبل إصدار رخصة التسوير.
- ٢,٢ يجب أن تكون عناصر التسوير مكونه من أجزاء متصلة وان تكون ثابتة وغير متحركة.
- ٣,٢ يجب ألا يؤثر السور سلباً على مستخدمي الطريق.
- ٤,٢ يجب أن يسمح السور بتصريف مياه الأمطار.
- ٥,٢ يجب تحقيق الاستدامة من خلال المواد المستخدمة وجودة التنفيذ لعناصر التسوير.

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing

3. نماذج التسوير:

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	• قاعدة خرسانية • ألواح GRC • عمود خرساني • ميعة خرسانية
الأبعاد والموصفات التصميمية	 Technical drawing showing the cross-section and elevation of the GRC panel fence model. The cross-section shows a concrete base (200mm thick), a concrete pillar (200mm diameter), and GRC panels (2900mm wide, 1200mm high). The elevation shows the fence with a gate (2.4m high) and a concrete base (400mm thick). Dimensions are in millimeters. الأبعاد بالملليمتر
التصور المقترح  Photograph showing the proposed GRC panel fence model installed in a field. The fence is made of GRC panels supported by concrete pillars. A tall light pole is visible in the background.	

٢	نموذج رقم	نموذج الأسوار بالتيوبات الحديدية (١)
نموذج يتم عملة بالموقع، يتميز هذا النوع بسهولة الإعداد والتكلفة المنخفضة يتم ربط قضبان الحديد أو الواجه الحديد عبر أسياخ الحديد وأعمدة أما مسبقة الصنع أو الصب في الموقع، فتكون أعمدة على قواعد خرسانية كأساس تصب في الموقع.		الوصف
• قاعدة خرسانية • ميدة خرسانية • تيوبات حديدية / ألومنيوم • عمود خرساني		المواد المستخدمة
		الأبعاد والمواصفات التصميمية الابعاد بالمليمتر
التصور المقترح 		

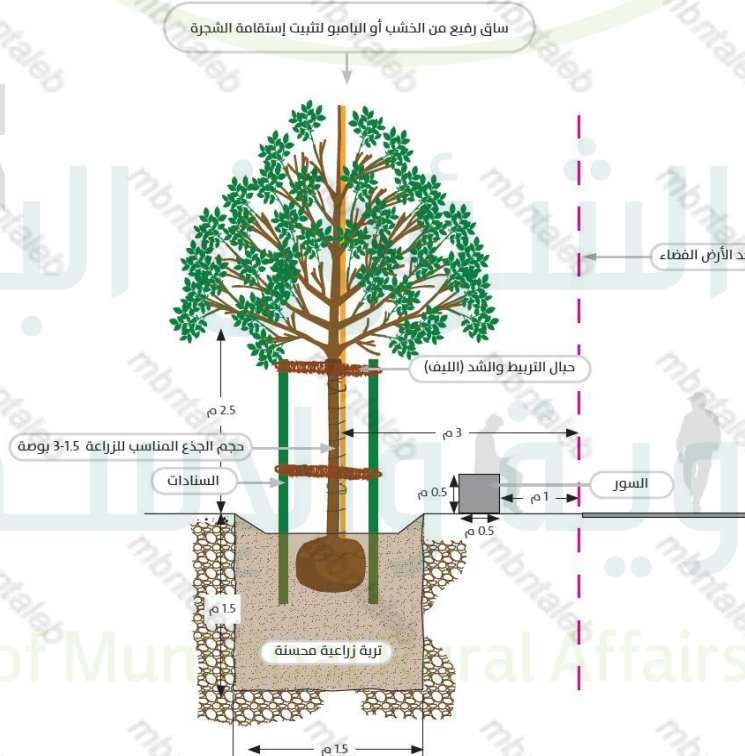
٣	نموذج رقم	نموذج الأسوار بالتيوبات الحديدية (٢)
	الوصف نموذج يتم تصنيعه مسبقاً، يتميز هذا النوع بسرعة التثبيت بالموقع وسهولة الاستخدام، مع إمكانية إعادة الاستخدام في مواقع مختلفة.	
	المواد المستخدمة • ميعة خرسانية • عمود خرساني • تيوبات حديدية / ألومنيوم	
	الأبعاد والمواصفات التصميمية الابعاد بالمليمتر 	
	التصور المقترح	
		

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

0	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 والموصفات التصميمية الابعاد بالمليمتر
		التصور المقترح

١. المتطلبات الفنية للتشجير:

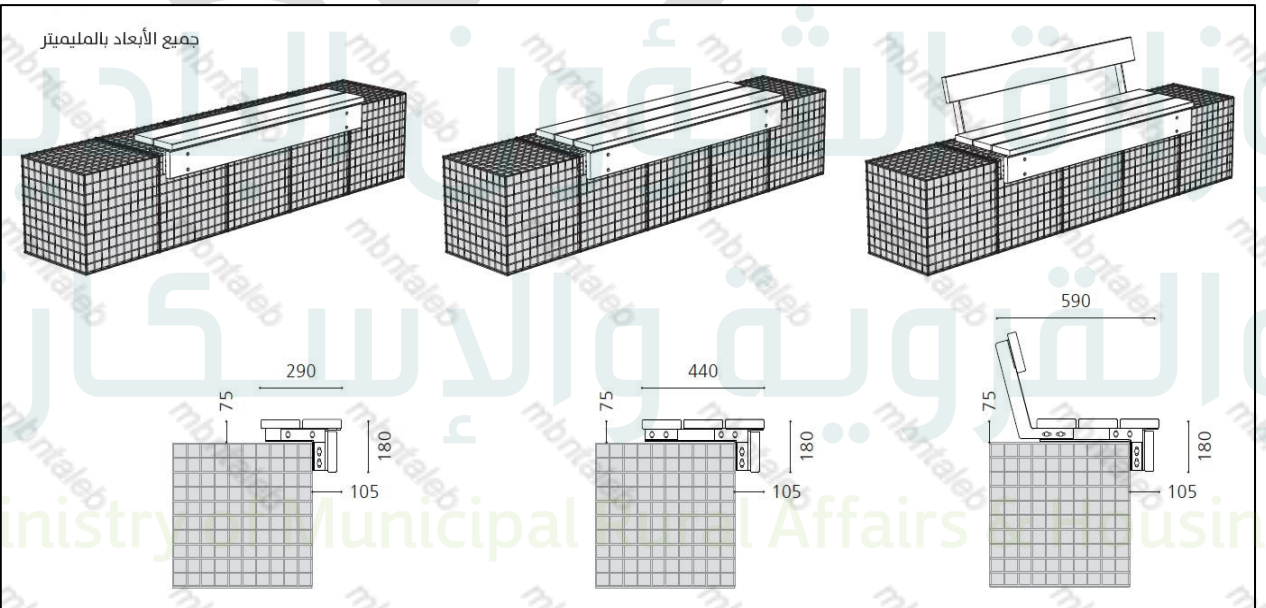
- ١,١ يلزم اختيار أنواع أشجار مستدامة قليلة الإحتياج المائي وتتحمل الحرارة والجفاف وقليلة الحاجة للصيانة.
- ٢,١ يمنع إستخدام النخيل أو الأشجار السامة أو المسببة للحساسية أو ذات الأشواك أو الأنواع الغازية ذات الأثر البيئي على البنية التحتية.
- ٣,١ ان يكون حجم حوض الزراعة (عمق ١,٥م، طول ١,٥م، عرض ١,٥م) كما هو موضح في الشكل رقم (١).
- ٤,١ إستخدام التربة الزراعية المحسنة عند الزراعة.
- ٥,١ استخدام الساندات عند الزراعة لتوجيه الأشجار.
- ٦,١ إستخدام الاشجار متوسطة الحجم وبارتفاع من ٥ إلى ١٠متر.
- ٧,١ يجب أن تكون المسافة بين الأشجار من ٦ إلى ٨ متر.
- ٨,١ ان يكون التشجير داخل حدود الملكية وعلى كافة الجهات المطلة على الشوارع، وأن يكون التصميم ذو طابع جمالي يساعد على تحسين المشهد البصري.
- ٩,١ إستخدام وسائل الري التقليدية (صهريج الماء) أو التقنيات الحديثة في حال قدرة المالك توفيرها في الأرض الفضاء.
- ١٠,١ التقيد بكميات الري وفتراتها خلال الاسبوع (٥٠ لتر كل ثلاثة أيام تقريبا).
- ١١,١ يلتزم مالك الأرض بالصيانة الدورية لشبكة الري أو عمل جدول للري في حال استخدام الصهاريج والقيام بأعمال القص والتقليم للأشجار واستبدال الميتة منها.



شكل رقم (١): ابعاد ومواصفات حوض الزراعة

٢. المتطلبات الإنشائية للسور:

- ١,٢ يتم التقيد بالنموذج رقم ٦ (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.
- ٢,٢ يمكن تغطية سطح السور بمواد تساعد المارة على الجلوس كالخشب المضغوط كما هو موضح في (شكل رقم ٢).
- ٣,٢ يتم تنفيذ السور بعد مسافة (١ متر) من حدود الملكية (شكل رقم ١)
- ٤,٢ يتم تنفيذ التشجير بعد مسافة (٣ متر) من حدود الملكية (شكل رقم ١)
- ٥,٢ يلزم إزالة المخلفات داخل الأرض المستهدفة للتسوير قبل البدء في التسوير، وإزالة مخلفات البناء بعد تنفيذ الأسوار.
- ٦,٢ يكون السور عبارة عن شبك حديدي بأبعاد (٠,٥ م × ٠,٥ م) وإرتفاع (٠,٥ م) مملوء بالحجارة وفق النموذج التصميمي الموضح (نموذج رقم ٦).
- ٧,٢ يجب أن تسمح عناصر التسوير بتصريف مياه الأمطار.
- ٨,٢ يلتزم مالك الأرض بالصيانة الدورية للسور وترميم الأجزاء التالفة.



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

3. نموذج التسوير بالتشجير:

نموذج رقم 1	نموذج التسوير بالتشجير
	الوصف يتكون السور من صناديق شبك حديدية تملء بالأحجار، ويتم تنفيذها على بعد متر من حدود ملكية الأرض، ومن ثم زراعة الاشجار والشجيرات داخل الأرض وبعد السور.
	المواد المستخدمة • صناديق الشبك الحديدية • أحجار طبيعية • مجموعة من الأشجار والشجيرات
	الأبعاد والمواصفات التصميمية الابعاد بالمليمتر 
التصور المقترح	
	

إجراءات الترخيص

وزارة الشؤون
والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing

إجراءات الترخيص:

١. إصدار الترخيص من خلال منصة بلدي:

- ١,١ التعاقد مع مكتب هندسي مصنف لدى الوزارة لإصدار تقرير مساحي من خلال منصة بلدي للأرض المراد إصدار رخصة تسوير أرض فضاء عليها.
- ٢,١ 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".

٢. إصدار الترخيص خارج منصة بلدي:

- ١,٢ يتم إصدار الترخيص الخاص بتسوير الأرض الفضاء عبر المنصات الخاصة بالأمانات الغير مرتبطة بمنصة بلدي.
- ٢,٢ التنسيق مع الأمانة المعنية والواقعة الأرض ضمن نطاق إشرافها للتأكد من المتطلبات والتنظيمات الخاصة بالترخيص لتسوير الأرض الفضاء.

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing

الأحكام العامة

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing

الأحكام العامة:

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

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing

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



momrah.gov.sa



balady.gov.sa



١٩٩٠٤٠

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing