

أمانة منطقة الرياض
Riyadh Region Municipality



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



دليل تسوير الأراضي الفضاء

الإصدار الثاني

2023 | 1444
أبريل | رمضان

[Twitter](#) [LinkedIn](#) [YouTube](#) amanatarriyadh
www.alriyadh.gov.sa

03.....	المقدمة
04.....	الباب الأول - تعريف الدليل
05.....	1.0 مصطلحات وتعريفات
06.....	1.1 الغرض من الدليل
06.....	1.2 أهداف الدليل
06.....	1.3 مخرجات الدليل
06.....	1.4 أصحاب المصلحة
07.....	الباب الثاني - ضوابط تطبيق التسوير
08.....	2.0 شروط تطبيق التسوير
08.....	2.1 الاشتراطات التصميمية
08.....	2.2 الاشتراطات الفنية
09.....	2.3 النماذج التصميمية
15.....	الباب الثالث - آلية التطبيق
16.....	3.0 إجراءات التطبيق حسب حالة الملكية
16.....	3.1 إجراءات اصدار تصريح التسوير
17.....	الباب الرابع - الأحكام العامة
18.....	4.0 الأحكام العامة



أمانة منطقة الرياض Riyadh Region Municipality

المقدمة <

انطلاقاً من رؤية المملكة التنموية والرؤية الاستراتيجية لمدينة الرياض، قامت أمانة منطقة الرياض بدور بارز بطرح مبادرات تعمل على رفع جودة الحياة بالمدينة، منها ما يهدف لتحسين الصورة البصرية في البيئة العمرانية، ومنها ما يهدف لمعالجة مصادر التشوه البصري والتي من أبرزها التعديلات التي تتم على الأراضي الفضاء داخل المدينة، حيث أصبحت الأراضي الفضاء بسبب تلك التعديلات مصدر تشوه رئيسي في الصورة البصرية للمدينة كونها ذات انتشار واسع على الشوارع الرئيسية وداخل الأحياء.

بناءً على ذلك أجرت أمانة منطقة الرياض دراسة متكاملة بغرض إصدار دليل تسوير الأراضي الفضاء وذلك للحد من التعديلات الواقعة عليها بما يضمن حلولاً شاملة لمكامن القصور للوضع الراهن للأراضي الفضاء.

الباب الأول <

تعريف الدليل

1.0 مصطلحات وتعريفات

1.1 الغرض من الدليل

1.2 أهداف الدليل

1.3 مخرجات الدليل

1.4 أصحاب المصلحة

01

1.0 مصطلحات وتعريفات

يقصد بالكلمات والعبارات الآتية - أينما وردت في هذا النظام - المعاني المبينة أمام كل منها، ما لم يقتض السياق خلاف ذلك:

الأمانة

أمانة منطقة الرياض.

الدليل

المرجع التنظيمي المحدد للاشتراطات والمواصفات والإجراءات الخاصة بتسوير الأراضي الفضاء (دليل تسوير الأراضي الفضاء).

الأراضي الفضاء

الأراضي التي لم تنمى عمرانياً للغرض المخصص لها.

المالك

الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية المسجل باسمه وثيقة إثبات ملكية الأرض الخاضعة للتسوير وقت صدور القرار الخاص بها، ويشمل ذلك ورثته أو خلفه.

الصور

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

تصريح حماية موقع

خدمة تمنح مالك أرض الفضاء تصريح لإنشاء سور لحماية أرضه من التعديات.

حد الملكية

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

الشوارع المحيطة

جميع الشوارع المحيطة بالأرض الفضاء مباشرة بدون فاصل لحدود ملكية مختلفة.

حدود النطاق العمراني

الخطوط المبينة بخرائط وثائق النطاق العمراني التي توضح مراحل التنمية العمرانية المختلفة، وحد حماية التنمية، وتمثل الحدود الملائمة لتوطين الأنشطة الحضرية، واستيعاب النمو العمراني خلال فترة زمنية محددة.

كود البناء السعودي

هو مجموعة الاشتراطات والمتطلبات وما يتعلق بها من أنظمة ولوائح تنفيذية وملاحق تخص البناء والتشييد لضمان السلامة والصحة العامة.

البوابة الالكترونية للخدمات البلدية

بوابة الكترونية توفر الخدمات البلدية التي يحتاجها المواطنين في مدينة الرياض.

مشروع الرياض الخضراء

هو أحد مشاريع الرياض الأربعة الكبرى والذي يهدف إلى تشجير مكونات مدينة الرياض للمساهمة في تحقيق أحد أهداف "رؤية السعودية 2030".

1.1 الغرض من الدليل

مرجع وإطار
تنظيمي متكامل للتسويردليل فني
مناسب لتطبيق التسويرتحسين المشهد
الحضري بمنطقة الرياض

1.2 أهداف الدليل

1 تحديد الضوابط والاشتراطات لعناصر التسوير.

2 تحديد الإجراءات والمتطلبات النظامية للتسوير.

1.3 مخرجات الدليل

1 المعايير الفنية لتسوير الأراضي الفضاء:
تحديد المواصفات الفنية لعناصر التسوير من الناحية الانشائية والمواد المستخدمة.2 الاشتراطات التنظيمية:
تحديد الضوابط العامة والخاصة للإنشاء الأسوار.3 الإجراءات النظامية:
الإجراءات النظامية لإصدار تصريح حماية موقع للأراضي الفضاء.4 النماذج التصميمية للأسوار:
حسب المعايير الفنية والاشتراطات التنظيمية المحددة في الدليل.

1.4 أصحاب المصلحة

1 ملاك الأراضي الفضاء:
يوفر هذا الدليل للملاك كافة الاشتراطات والمعايير والإجراءات اللازمة لتسوير الأراضي الفضاء.2 الجهات الحكومية:
يوفر هذا الدليل للجهات الحكومية كافة الاشتراطات والمعايير والإجراءات اللازمة لتسوير الأراضي الفضاء.3 المقاولين:
يحدد هذا الدليل للمقاولين كافة المواصفات الفنية المعتمدة لتنفيذ عناصر التسوير.4 البلديات:
يمثل هذا الدليل مرجع تشريعي للبلديات المسؤولة عن كافة الأمور المتعلقة بتسوير الأراضي الفضاء.

الباب الثاني



ضوابط تطبيق التسوير

2.0 شروط تطبيق التسوير

2.1 الاشتراطات التصميمية

2.2 الاشتراطات الفنية

2.3 النماذج التصميمية



02

2.0 شروط تطبيق التسوير

1	يطبق التسوير على الأراضي الفضاء.
2	يطبق التسوير على حدود ملكية الأرض وفق تصميم موحد.
3	يطبق التسوير على الأراضي داخل حدود النطاق العمراني.
4	يطبق التسوير على الأراضي الخاضعة لتطبيق التسوير حسب التعاميم الصادرة من الجهة المختصة.

2.1 الاشتراطات التصميمية

1	يجب أن تكون عناصر التسوير منسجمة مع المحيط العمراني مع مراعاة الجوانب الجمالية لتصميم السور.
2	يجب توفير بوابة للوصول الى داخل الأرض الفضاء على المحور الأقل تصنيفاً.
3	يجب أن توفر عناصر التسوير الحماية من التعديات على الأراضي الفضاء.
4	يجب أن توفر عناصر التسوير الاتصال البصري الى داخل الأرض الفضاء من جميع الشوارع المحيطة.
5	يلتزم مالك الأرض الواقعة في نطاق مشروع الرياض الخضراء بتطبيق نموذج رقم 06 (نموذج الأسوار الشجرية).
6	يجب أن تكون عناصر التسوير مكونه من أجزاء متصلة وان تكون ثابتة وغير متحركة.
7	يجب أن لا تأثر عناصر التسوير سلباً على مستخدمي الطريق.
8	يجب أن تسمح عناصر التسوير بتصريف مياه الأمطار.



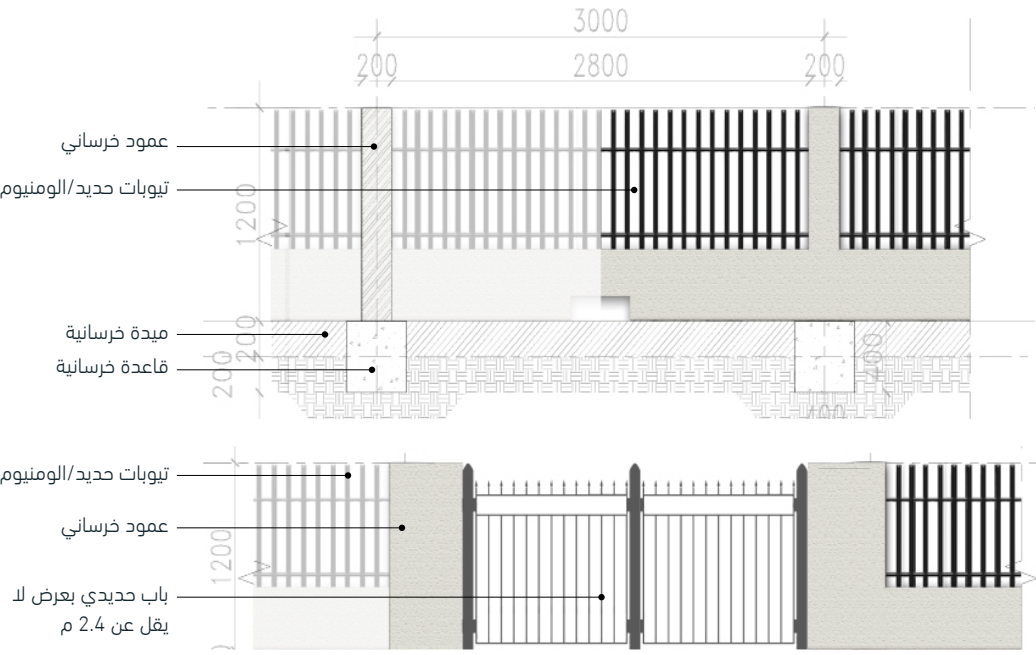

2.2 الاشتراطات الفنية

1	يجب أن يكون ارتفاع السور 1.20 متر كحد أدنى ويجب ألا يتجاوز ارتفاع السور عن 2متر.
2	يجب أن يكون ارتفاع السور 0.60 متر في حال اختيار نموذج الأسوار الشجرية.
3	يجب تحقيق الاستدامة من خلال المواد المستخدمة وجودة التنفيذ لعناصر التسوير.
4	يجب أن تكون البوابة بعرض لا يقل عن 2.4 متر وتفتح باتجاه الداخل وأن يتم إغلاقها بشكل دائم.

2.3 النماذج التصميمية

01	نموذج رقم	نموذج ألواح GRC
<p>نموذج يتم تصنيعه مسبقاً، يتميز هذا النوع بسرعة التثبيت بالموقع وسهولة الاستخدام، مع إمكانية إعادة الاستخدام في مواقع مختلفة.</p>		<p>الوصف</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • ألواح من ال GRC 	<ul style="list-style-type: none"> • قاعدة خرسانية
	<ul style="list-style-type: none"> • عمود خرساني 	<ul style="list-style-type: none"> • ميعة خرسانية
 <p>ملاحظة: جميع الأبعاد المذكورة هي بوحدة المتر.</p>		<p>النماذج التصميمية (الأسوار/البوابة)</p>
		<p>التصور المقترح</p>
		

2.3 النماذج التصميمية

02	نموذج رقم	نموذج الأسوار المعدة بالموقع	
<p>نموذج يتم عمله بالموقع، يتميز هذا النوع بسهولة الاعداد والتكلفة المنخفضة يتم ربط قضبان الحديد او الواح الحديد عبر اسياخ الحديد واعمدة اما مسبقة الصنع او الصب في الموقع، فتكون اعمدة على قواعد خرسانية كأساس تصب في الموقع.</p>		<p>الوصف</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> • تيوبات حديد/الومنيوم 	<ul style="list-style-type: none"> • قاعدة خرسانية 	<p>المواد المستخدمة</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • عمود خرساني 	<ul style="list-style-type: none"> • ميعة خرسانية 	
 <p>عمود خرساني تيوبات حديد/الومنيوم ميعة خرسانية قاعدة خرسانية</p> <p>تيوبات حديد/الومنيوم عمود خرساني باب حديدي بعرض لا يقل عن 2.4 م</p>		<p>النماذج التصميمية (الأسوار/البوابة)</p> <p>ملاحظة: جميع الأبعاد المذكورة هي بوحدة المتر.</p>	
		<p>التصور المقترح</p>	

2.3 النماذج التصميمية

03	نموذج رقم	نموذج تيوبات حديد/الومنيوم
<p>نموذج يتم تصنيعه مسبقاً، يتميز هذا النوع بسرعة التثبيت بالموقع وسهولة الاستخدام، مع إمكانية إعادة الاستخدام لأكثر من مرة وبأكثر موقع من المواقع المختلفة.</p>		<p>الوصف</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • تيوبات حديد/الومنيوم 	<ul style="list-style-type: none"> • ميعة خرسانية
	<ul style="list-style-type: none"> • عمود خرساني 	
 <p>ملاحظة: جميع الأبعاد المذكورة هي بوحدة المتر.</p>		<p>النماذج التصميمية (الأسوار/البوابة)</p>
		<p>التصور المقترح</p>
		

2.3 النماذج التصميمية





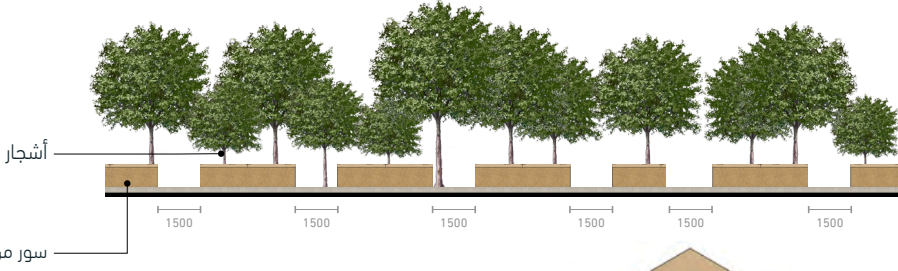
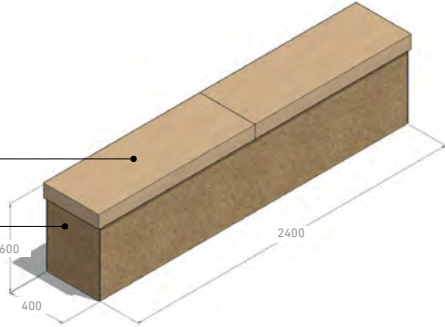

04	نموذج رقم	نموذج الأسوار الحجرية
		<p>نموذج يتم عمله بالموقع وباستخدام مواد البناء المتوفرة. يتميز هذا النوع بإمكانية الاستفادة من المواد المتوفرة بالموقع من الاحجار المتنوعة للاستفادة منها في بناء السور، ولا يحتاج الى تأسيس.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • تيوبات حديد/الومنيوم 	<ul style="list-style-type: none"> • صناديق الشبك الحديدية • أحجار طبيعية
	<ul style="list-style-type: none"> • عمود خرساني 	<p>النماذج التصميمية (الأسوار/البوابة)</p>   <p>ملاحظة: جميع الأبعاد المذكورة هي بوحدة المتر.</p>
		<p>التصور المقترح</p> 

2.3 النماذج التصميمية



05	نموذج رقم	نموذج الخرسانة مسبقة الصنع	
نموذج يتم تصنيعه مسبقاً، يتميز هذا النوع بسرعة التثبيت بالموقع وسهولة الاستخدام، مع إمكانية إعادة الاستخدام لأكثر من مرة وبأكثر موقع من المواقع المختلفة.		الوصف	
	<ul style="list-style-type: none"> • حوائط مسبقة الصب 		<ul style="list-style-type: none"> • قاعدة خرسانية
	<ul style="list-style-type: none"> • عمود خرساني 		<ul style="list-style-type: none"> • ميعة خرسانية
 <p>الحوائط مسبقة الصب عمود خرساني قاعدة خرسانية عمود خرساني باب حديدي بعرض لا يقل عن 2.4 م</p>		<p>النماذج التصميمية (الأسوار/البوابة)</p> <p>ملاحظة: جميع الأبعاد المذكورة هي بوحدة المتر.</p>	
		التصور المقترح	

2.3 النماذج التصميمية

06	نموذج رقم	نموذج الأسوار الشجرية	
يتكون النموذج من البلك الخرساني وبلاطة خرسانية ملونة ودهان بلون ترابي، ومن خلالها يتم تسوير الأرض بنفاذية عالية.		الوصف	
	<ul style="list-style-type: none"> • دهان بلون ترابي 		<ul style="list-style-type: none"> • بلاطة خرسانية ملونة
	<ul style="list-style-type: none"> • صبة نظافة خرسانية 		<ul style="list-style-type: none"> • بلوك خرساني
 <p>أشجار</p> <p>سور من البلوك الخرساني</p>		 <p>بلاطة خرسانية ملونة</p> <p>بلوك خرساني</p> <p>ملاحظة: جميع الأبعاد المذكورة هي بوحدة المليمتر.</p>	
		التصور المقترح	
			

الباب الثالث <

آلية التطبيق

3.0 إجراءات التطبيق حسب حالة الملكية
3.1 إجراءات اصدار تصريح التسوير

03

3.1 إجراءات التطبيق حسب حالة الملكية

أملك خاصة

على المالك الالتزام بتطبيق التسوير بعد اصدار التصريح النظامي وفي حال عدم الالتزام يتم تطبيق لائحة الجزاءات والغرامات.

أملك حكومية

الأمانة: تكون الأمانة مسؤولة عن تسوير ممتلكاتها حسب دليل التسوير.

القطاعات الحكومية: يكون القطاع مسؤول عن تطبيق التسوير حسب دليل التسوير أو حسب الاشتراطات الخاصة بالقطاع بعد التنسيق مع أمانة منطقة الرياض.

3.2 اجراءات اصدار تصريح حماية موقع (تسوير أرض فضاء).

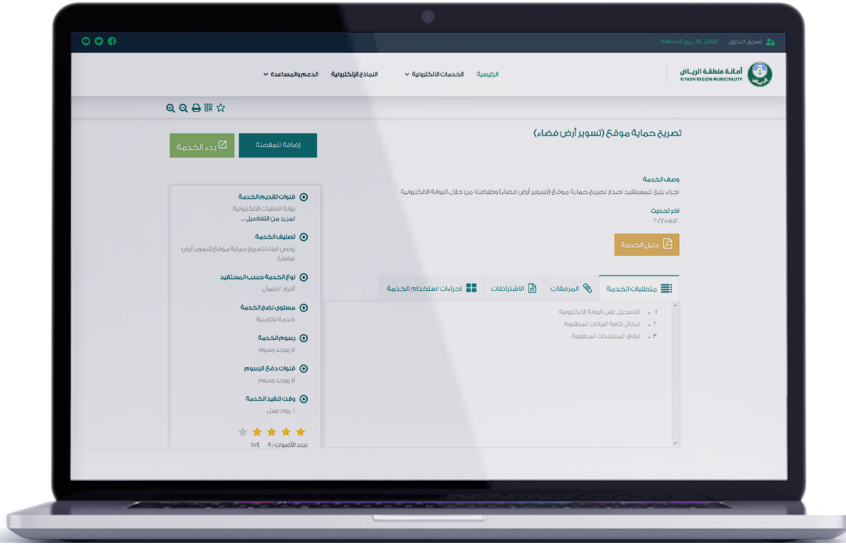
يتم إصدار تصريح حماية موقع (تسوير أرض فضاء) من خلال البوابة الإلكترونية للخدمات البلدية لأمانة منطقة الرياض، وتكون كالتالي:

للنماذج المعتمدة

1. دخول المالك على الخدمة.
2. إدخال البيانات المطلوبة.
3. مطابقة صك الملكية.
4. إختيار نموذج التسوير.
5. إصدار التصريح.

للنماذج المقترحة من قبل المالك

1. دخول المالك على الخدمة.
2. إدخال البيانات المطلوبة.
3. مطابقة صك الملكية.
4. تقديم التصاميم المقترحة.
5. مراجعة واعتماد التصاميم.
6. إصدار التصريح في حال الإعتماد.



الباب الرابع <

الأحكام العامة

4.0 الأحكام العامة

04

4.0 الأحكام العامة

1. عدم وضع شعارات أو إعلانات تجارية على عناصر التسوير.
2. الحصول على التصريح هو لغرض حماية الموقع فقط، ولا يعتبر إثبات ملكية الأرض أو تحديد حدود الأرض على الطبيعة.
3. في حال وجود عدد من الأراضي المتجاورة يلتزم الملاك بتطبيق نموذج موحد، ولا يتطلب إقامة سور داخلي فاصل بين قطع الأراضي.
4. في حال رغبة مالك الأرض بعمل تصميم نوعي للسور لا تنطبق عليه اشتراطات الدليل، يعرض على لجنة مختصة للدراسة والاعتماد من خلال ايقونة (أخرى) في إجراءات التقديم على خدمة تصريح حماية موقع (تسوير أرض فضاء).
5. يجب استخراج تصريح حماية موقع (تسوير أرض فضاء) قبل تنفيذ تسوير الأرض الفضاء، حسب الإجراءات الموضحة في الدليل.
6. يمنع بناء الملاحق أو أي مبنى داخل الأرض الفضاء أو استخدامها لأي نشاط.
7. يكون للأمانة/البلدية الحق في إزالة السور في حال اختلاف التنفيذ عن ما تم اعتماده قبل إصدار تصريح حماية موقع (تسوير أرض فضاء).
8. يكون مالك الأرض مسؤولاً عن سلامة رصيف المشاة والإنارة والتشجير على الرصيف إن وجدت أثناء التنفيذ، ويتم تطبيق المادة (5/12) من لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية عند المخالفة.
9. مالك الأرض مسؤول مسؤولية كاملة عن السور وأي ضرر يلحقه.
10. تقوم الجهات الحكومية بالتنسيق مع الأمانة لتسوير الأراضي الفضاء التابعة لها.
11. يراعى عند تركيب وحدات الأسوار كافة ما يتعلق بالأمن والسلامة للعاملين والمارة والحفاظ على طبيعة البيئة المحيطة، والالتزام باحتياطات السلامة أثناء التشييد الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC201) **الباب رقم (33)**.
12. يلزم ان يراعي مالك الأرض ومقاول تنفيذ السور توقف المعدات أثناء التنفيذ بحيث لا يعترض حركة المركبات على مسار الشارع بأي شكل.
13. يلتزم مالك الأرض بإزالة أي مخلفات داخل وخارج الأرض قبل وبعد اعمال التسوير.
14. يلزم على المقاول تنفيذ التسوير حسب النموذج المحدد في تصريح حماية موقع (تسوير أرض فضاء).
15. لا تلزم الأراضي الموقوفة من قبل الجهة المختصة بتطبيق التسوير لحين زوال المانع.
16. تقوم الجهة الرقابية في الأمانة بفحص الموقع بعد انتهاء اعمال تنفيذ السور للتأكد من مطابقة التنفيذ وعدم وجود أي اضرار ناتجة عن إنشاء السور.
17. استخراج تصريح حماية موقع (تسوير أرض فضاء) وتسوير الأرض لا يعفي مالك الأرض من رسوم الأراضي البيضاء.
18. تشجير الأراضي الواقعة على الطرق 60 وأكثر تعود مسؤوليتها الى برنامج الرياض الخضراء التابع ل الهيئة الملكية بمدينة الرياض.
19. يلتزم ملاك الأراضي الفضاء الواقعة على الطرق 60 واكثر بتطبيق **نموذج رقم (06)**.

أمانة منطقة الرياض
Riyadh Region Municipality



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



دليل تسوير الأراضي الفضاء

الإصدار الثاني

2023 | 1444
أبريل | رمضان

[Twitter](#) [LinkedIn](#) [YouTube](#) amanatalriyadh
www.alriyadh.gov.sa