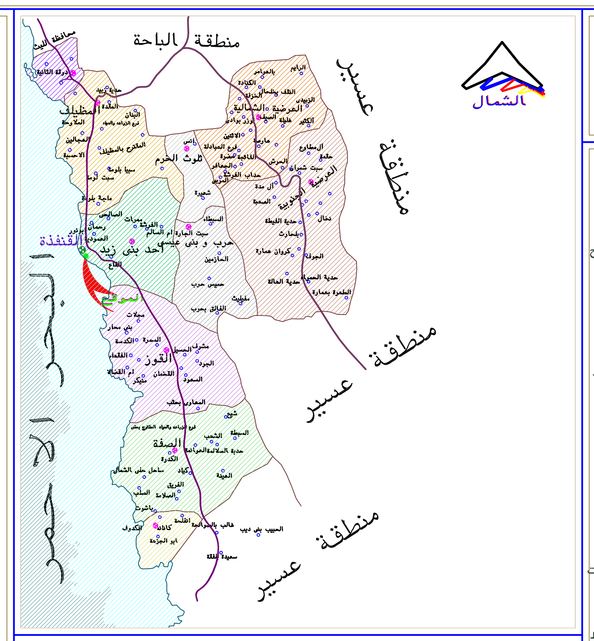
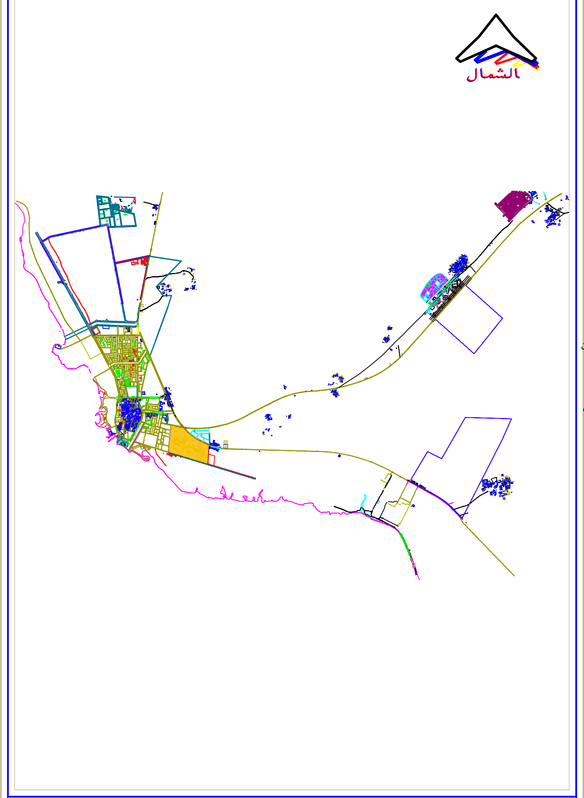
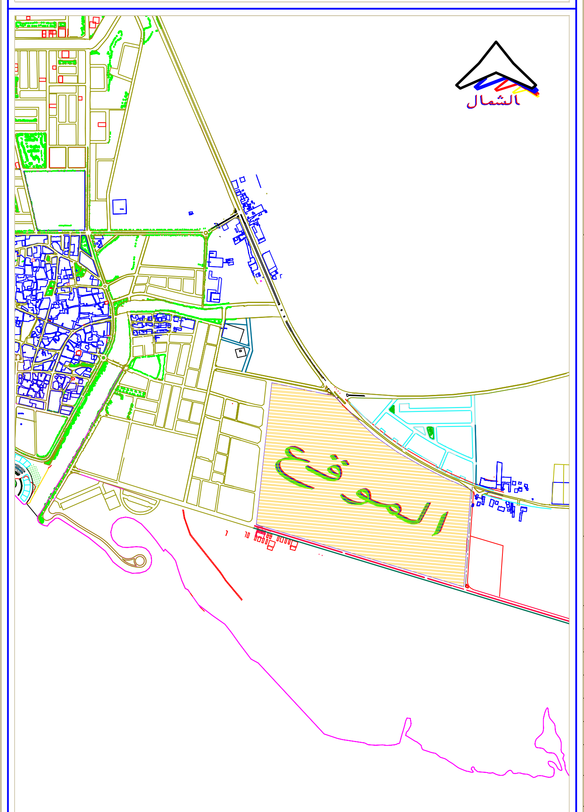
المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية

امانة محافظة جدة

الاشراف على البلديات والمجمعات القروية بالمحافظات
ادارة تخطيط المدن والقرى بالمحافظات







تنظيمات البناء

الاستعمالات

وحدات سكنيه على جميع قطع الاراضى ما لم يحدد خلاف ذلك على المخطط ولا يسمح باقامه محلات تجاريه ضمن القطعه السكنيه التى يعد الرجوع الى الجهات التخطيطيه المختصه القطع المخصصه للمرافق العامه لا يسمح بالبناء عليها انى للغرض نفسه

الارتدادات

أ- الارتدادات من جهة الشوارع الداخلية $\frac{1}{5}$ عرض الشارع على الا يزيد عن خمسة امتار
ب -الارتداد الجانبى و الخلفى لا يقل عن مترين ولا يسمح بالبروز ضمن هذا الارتداد

ج -فى حالة عمل شرفات (بلكونات) مطلة على جار فيجب الا يقل الارتداد عن
٣متر من نهاية الشرفة

نسبة الاشغال

أ- نسبة اشغال الاراضى (البناء فى الدور الارضى) لا تزيد عن٦٠٪من سطح الارض خلاف المناور الداخلية اللازمة مع المحافظة على الارتدادت النظامية
ب- نسبة الاشغال فى الا دوار المتكررة يجب الا تزيد عن ٦٥٪بما فيها البورزات و الشرفات

الارتفاعات

أ- ارتفاعات المبانى بوجة عام دور ارضى+دور علوى فقط بحد اقصى٨,٥ متر مالم يذكر خلاف ذلك على المخطط
ب- يعتبر ارتفاع المبنى مقاسا من متوسط منسوب الرصيف أمام المبنى حتى اعلى نقطة من منسوب بلاط السطح
ج - لا يقل الحد الادنى لارتفاع الادوار السكنية و المكاتب عن ٣ متر مقاس من منسوب ارضية الدور
الادنى لنقطة من بلاط السقف
د - لا يقل ارتفاع مبانى الدور الارضى التجارى عن ٥,٥ متر كما يجب الا يقل ارتفاع مبانى الدور
المسروق داخل المحل (ميزانين عن ٢,٥ م)
هـ- يسمح بعمل دورة للسطح على الا يتجاوز ارتفاعها مترين من منسوب بلاطة السطح
و - يسمح بعمل سور خارجى للمبانى السكنية على الا يتجاوز ارتفاعها ثلاثة أمتار من متوسط
منسوب الرصيف أمام المبنى فى حالة بناء فيلا فقط

الملاحق

أ- يسمح باقامة قبو البدروم اسفل الدور الارضى للمبنى منسوب عن صافى ارتفاعة عن ٢,٥م من ارضية
القبو أن ادى نقطة من بلاطة سقف القبو مع توفير التهوية و الانارة الطبيعة الكافية و المخارج و
المداخل اللازمة داخل الموقع و مراعاة اشتراطات السلامة بحيث لا يتجاوز سقف القبو عن متوسط
منسوب الرصيف امام المبنى علوا واحدا
ب- يسمح بناء ما لا يزيد عن ١٠٪من سطح الارض للمبانى الاضافية فى الدور الارضى مبنى (كراج) سكن
خارجى و غرف و ملاحق للخدمات او ملاقة على الا يزيد ارتفاعها من ارتفاع السور باى شكل من الاشكال دون
فتحة تطل الشارع فى حلة بناء فيلات فقط
ج - يسمح بناء ما لا يزيد عن ٢٥ ٪ من سطح الدور الارضى لغرف الغسيل و السحمات و خزانات المياة
و بيت الدرج على سطح على ان ترك الواجهة الامامية لحدة المبانى من واجهة الدور العلوى بمالا يقل عن
٥ متر و على الا يزيد الارتفاع الصافى لهذة المبانى عن ٥,٥م و الا يزيد مسطحا الاجمالى عن ٦٠٠ متر

الطراز المعمارى

ان يتميز البناء بوجة عام بطراز عربى اصيل يتلاءم مع الطراز المعمارى السائد فى المنطقة

الالوان الخارجية للمبانى

يجب الا يسمح با ستعمال اكثر من لونين على الا ان يكون اللون الابيض هو الاساس

اشتراطات عامة

١ - قبل اعطاء التصوحات يجب على البلدية التاكد من وجود بئر خرسانة لتكامل المخطط
٢ - تسليم القطع بحدودها الموضحة بالرسم المخطط ولا يسمح اطلاق تقسيمها الى اجزاء صغيرة
٣ - لا يجوز اقامة اكثر من مبنى على قطعة واحدة بخلاف الملاحق المنصوص عليها
٤ - يجوز البناء على اكثر من قطعة واحدة متلاصقة بشرط استيفاء شروط الارتداداتو نسبة
الاشغال على كامل المساحة المتدمجة و بالشروط التى تحدها الجهة المختصة بالتخطيط
٥ - قطعة الاراضى الواقعة فى ملتقى شارعية يرخذ

ملاحظات

١ - تم اعتماد هذا المخطط بناء على الرفع المساحى المرسل من قبل بلدية القنفذة بموجب خطابها رقم ١٩٨/١
و تاريخ ١٨ / ١ / ١٤٢٠ هـ
٢ - تم تطبيق هذا المخطط على الطبيعة من قبل بلدية القنفذة و التى او ضحت بخطابها ٧٥٦/١
و تاريخ ٢٢ / ٣/ ١٤٣٣ هـ بعدم وجود اى عقبات تحول دون اعتماد هذا المخطط حسبا لنظام و قد
اخذ بعين الاعتبار ملاحظات البلدية الواردة بخطابها اعلاة
٣ - تم اعتماد هذا المخطط بموجب خطاب سعادة وكيل الوزاره لتخطيط المدن برقم و تاريخ ١٤٢هـ
٤ - اعتماد هذا المخطط لا يعنى تثبيت حدود الملكية اطلاقا و على البلدية تطبيق الصك الشرعى
الارض بكل دقة و مطابقة مع المخطط
٥ - تم تخصيص قطع سكنية خاصة بالامام و المؤذن بواقع قطعتين لكل مسجد بجوار المسجد مباشرة
٦ - الرمز م يعنى مرافق
٧ - هذا المخطط يلغى جميع ما يتعارض معة
٨ - على ان لايتم اصدار تصاريح البناء الابعد اجراء تصوصات التزيد حسب التعميم الوزارى رقم٣٣٩٥ /٤/توت
و تاريخ ٢٧/ ٤ / ١٤٢٣هـ و العينى على الامر السامى رقم ٤ / ب / ١٢٢٨٤ و تاريخ ١٣/ ٤ / ١٤٢٤هـ

الامانة	امانة محافظة جدة الاشراف على البلديات والمجمعات القروية بالمحافظات	
	مخطط البرج المعدل	
	الاسم	التوقيع
الرسام	سراج عمر الاحمدى	
المهندس	احمد سعيد الغامدى	
مدير ادارة تخطيط المحافظات	المهندس محمد عمر الصومالى	
مساعد وكيل الامين للخدمات لشئون البلديات والمجمعات القروية	المهندس على بن ابراهيم المرجبى	
	وكيل الامين للخدمات المهندس خالد بن فضل عقيل	
	يعتمد امين محافظة جدة المهندس/عادل بن محمد فقية	

رقم المخطط
تاريخ الاعتماد

التطبيق على الطبيعة

تم تطبيق المخطط على الطبيعة ولا توجد عوائق تحول دون اعتماده

المساح رئيس قسم الاراضى المهندس رئيس البلدية

الختم

مفتاح اظهار العناصر

- تجارى
- ممرات مشاة
- مساجد
- مساجد جامع
- حدائق
- خطوط كنتورية
- مناطق مشاةميادين
- مزارع
- مستوصف
- مستشفى
- مرفق حكومى
- مسجد محلى
- مسجد جامع
- مدرسة ابتدائية بنين
- مدرسة متوسطة بنين
- مدرسة ثانوية بنين
- مدرسة ثانوية بنين
- مدرسة ابتدائية بنات
- مدرسة متوسطة بنات
- مبانى قائمة

احصائية الموقع

عدد القطع	عدد المدارس بنين	عدد المدارس بنات	مواقع استثمارية	عدد المساجد	عدد مواقف السيارات	عدد الحدائق	عدد المرافق الحكومية
٤٥٢	٣	١	٦	٦		٧	٥

مساحة المخطط	٩٠٩٥٤٢,٣٠	م٢
نسبة التخطيطية المقتطعة	٢٧,٦	٪
نسبة اطوال الشوارع	٢٤,٤٢	مترطولى/ هكتار
نسبة مساحة الخدمات	٢,٦٤	٪

حدود الملكية (حسب الصك)
خط تنظيم الشوارع والمرافق
خط تقسيم القطع السكنية الداخلية
خط مستقبلى مقترح لتنظيم الشوارع
خط مستقبلى مقترح لتنظيم القطع الداخلية
خط الارصفة

الشمال

مقياس الرسم ١ / ٢٠٠٠

٠ ١٠ ٢٠ ٣٠ ٤٠ ٥٠ ٨٠ ١٠٠