

الأسئلة الشائعة حيال

اشتراطات وضوابط البناء في المدينة المنورة لعام 1445 هـ - 2023 م

1.	هل تحل اشتراطات وضوابط البناء في المدينة المنورة لعام 1445 هـ محل الوثيقة السابقة أم تعد مكملة لها؟
	تحل هذه الاشتراطات والضوابط محل وثيقة البناء السابقة حيث نص البند ثالثاً من قرار اعتماد هذه الاشتراطات والضوابط بأن "تحل هذه الاشتراطات والضوابط محل وثيقة أنظمة وضوابط البناء في المدينة المنورة الصادرة بموجب قرار وزير الشؤون البلدية والقروية برقم (1586) وتاريخ 18/1/1437 هـ".
2.	البند الثالث من الفصل الأول نص على "الحد الأعلى لنسبة بناء قطعة الأرض يصرح لها بالبناء 60% من إجمالي مساحة القطعة" فهل يلغي بند العشوائي للمساحات الأقل من 400م ² والذي كان له طرق تعامل سابقة تختلف عن ما ورد بهذه الاشتراطات والضوابط؟
	نعم، فقد نصت الفقرة الثالثة من البند الرابع عشر من الفصل الخامس على أنه "تحل هذه الاشتراطات والضوابط محل وثيقة أنظمة وضوابط البناء في المدينة المنورة الصادرة بموجب قرار وزير الشؤون البلدية والقروية برقم (1586) وتاريخ 18/1/1437 هـ"
3.	هل ينزع عقار المواطن ويعوض في حال كانت مساحة قطعة الأرض بعد التنظيم أقل من الحد الأدنى المسموح به -200م-؟
	ذكر في هامش الفصل الثاني من اشتراطات وضوابط البناء في المدينة المنورة لعام 1445 هـ أنه "في حال وجود عقارات تقل مساحتها عن الحد الأدنى للبناء فلصاحب العقار تقديم طلب تنظيم لعقاره"، ويعالج كل عقار وفقاً لوضعه وحاجة التنظيم.
4.	هل دور المواقف لجميع المباني السكنية وجميع الارتفاعات؟
	نعم، فقد نصت المادة الثانية في ثانياً من الفصل الثالث على أنه يسمح بدور المواقف لجميع المباني السكنية بشرط تطبيق الاشتراطات المرتبطة به، ولا يحتسب من ضمن عدد الأدوار المسموح بها.
5.	هل المنطقة الانتقالية الواقعة بين مخطط الإسكان وطريق الأمير عبد المجيد ضمن المنطقة ذات الكثافة السكانية العالية؟
	نعم لوقوعها في المنطقة ذات الكثافة السكانية العالية.



6.	هل يصبح ارتفاع مخطط الخالدية المعتمد برقم (103/26/ت) خمسة أدوار؟ نعم لوقوعه في المنطقة ذات الكثافة السكانية العالية.
7.	هل تطبق الفقرة 2-2 "يمكن زيادة الارتفاع إلى 5 أدوار" في حالة المباني القائمة على القطع المطابقة للشروط وتم التأسيس الإنشائي من قبل ستة أدوار، ولكن ارتفاعه ثلاثة أدوار ونسبة بناء 60% وفق الوثيقة الأولى "مع مراعاة معالجة النسبة"؟ لا يمكن، حيث نصت الفقرة 2-2-4 من الفصل الثالث على اشتراط أن تكون "نسبة البناء (50%) من إجمالي مساحة الأرض كحد أعلى".
8.	هل يمكن البناء على الصامت في جميع المناطق الموضحة في الوثيقة؟ نعم يمكن البناء على الصامت من جهتين كحد أقصى في جميع المواقع، وفي حال وجود ارتداد فيجب ألا يقل عن 2 متر.
9.	هل ارتفاعات الطرق الرئيسية التجارية موحدة على كامل مسار الطريق؟ نعم الارتفاعات المحددة لكل طريق تشمل كامل المسار داخل النطاق العمراني.
10.	هل يمنع بناء أسوار للمباني متعددة الوحدات مع وجودها في الرخصة والمخطط السابق؟ يتم العمل بما ورد بالرخصة، وفي حال انتهاء الرخصة أو تعديلها بعد تاريخ اعتماد اشتراطات وضوابط البناء في المدينة المنورة لعام 1445هـ فيتم تطبيق ما ورد بهذه الاشتراطات والضوابط.
11.	هل يُمنع إقامة الأكشاك في الارتدادات النظامية؟ نعم، وفقاً للفقرة (1-4) من البند الأول في الفصل الخامس من اشتراطات وضوابط البناء في المدينة المنورة لعام 1445هـ.
12.	هل ارتفاع الدور المتكرر 3.30م يشمل سماكة البلاطة؟ لا يشمل سماكة البلاطة.
13.	هل يؤخذ منسوب الدور الأرضي والتجاري من الرصيف أم الشارع؟ يؤخذ من الشارع؛ وفقاً للبند الرابع من الفصل الخامس من اشتراطات وضوابط البناء في المدينة المنورة لعام 1445هـ.



14. في حال وجود تحديثات في كود البناء السعودي أو متطلبات الدفاع المدني، فهل يتم العمل بها أو العمل باشتراطات وضوابط البناء في المدينة المنورة؟
يتم تطبيق ما استحدث على كود البناء السعودي ومتطلبات الدفاع المدني، وفقاً للبند الثاني عشر في الفصل الخامس من اشتراطات وضوابط البناء في المدينة المنورة لعام 1445هـ.