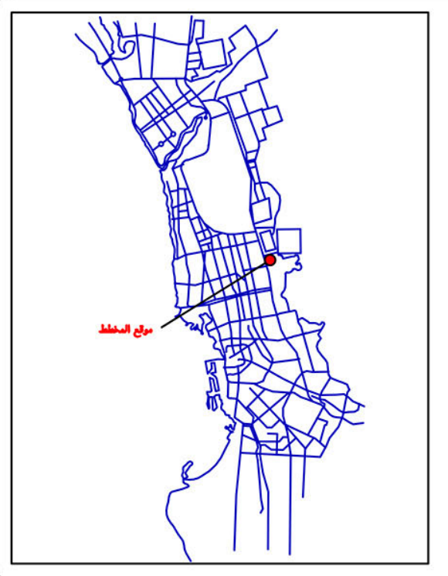


أمانةجدة

المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانة محافظة جدة

اشتراطات البنـاء

١ - قبل اعطاء فسح البناء يجب على البلدية التأكد من وجود البتر الخرسانية.

٢ - يتم افراغ القطع بحدودها الموضحة بالرسم ولا يجوز تقسيمها الى قطع أصغر منها الا بعد مراجعة الامانة.

٣- كافة القطع المخصصة للخدمات والمرافق العامة لا يسمح بالبناء عليها الا للغرض المخصصة من أجله وتعالج بالامر السامى الكريم البرقى رقم٤/ب/ ٨٧ وتاريخ ١٤١٣/٧/١هـ.

٤ - استعمالات الاراضى/ سكنى عمائر

٥ - نظام البناء ← س ع/٤/ ٦٠٪

٦ - على المالك مراجعة الادارة العامة للدراسات والتصاميم للحصول على المواصفات المعتمدة بتنفيذ السفلتة والرصف والانارة قبل البدء فى عملية التنفيذ.

٧- اعتماد المخطط لا يعنى تثبيت حدود الملكية.

٨- يجب على المالك رصف وسفلتة وانارة جميع الشوارع الخارجية على نفقته الخاصة. اما الجزيرة الوسطية فتتم أعمال الرصف والسفلتة والانارة بها على نفقة صاحب الملكية المجاورة لاكبر مساحة وذلك حسب مواصفات الامانة قبل الشروع فى البيع أو التأجير.

٩ - على كاتب العدل عدم الافراغ قبل ورود خطاب الامانة والذى يفيد أن المالك قد نفذ أعمال البنية التحتية حسب مواصفات الامانـة وأن الارض خالية من العوائق والحفريات.

١٠- تـم اعداد دراسـة هيدرولوجية للموقع مدار التخطيط بناء على تعميم معالـى وزير الشئون البلدية والقروية رقم ١٥٥٧١ وتاريخ ١٤٣٨/٠٣/٢٧هـ من قبل شركة زهير فايز للدراسات الهندسية واعتمادها بموجب خطاب نائب مدير عام برنامج تصريف مياه الامطار للدراسات رقم ٣٩٠٠٠٤٠١٤١ وتاريخ١٤٣٩/٠٧/٢٦هـ مع الاخـذ فـى الاعتبار التوصيات الواردة بالتقرير والتى نصت على/

أ ـ تصميم وتنفيذ شبكـة تصريف مياه الامطار الخاصة بالمخطط العام للموقـع من قبـل مالك المخطط لتفادى أى مخاطر قد تنجم عن فيضان داخلى لمياه الامطـار ثـم تصريفها على الشبكات العمومية لتصريف مياه الامطار بمدينة جدة ويراعى التصريف السطحى داخل الموقع قدر الامكان وذلك بناء على اللائحة التنفيذية المحتوية على قواعـد النطـاق العمرانى حتى ١٤٥٠هـ والصادرة مـن وزارة الشؤون البلدية والقرويـة بالرقم ٦٦٠٠٠ وتاريخ ١٤٣٥/١٢/٢٠هـ.

ب ـ يجـب التـقيد والالتـزام بمخرجـات ومتطلبـات المواصفـات الفنيـة والتنظيميـة الخاصـة بأمانـة محافظـة جـدة ومشـروع تصريـف ميـاه الامطـار وتصريـف السيـول بمحافظة جدة (JSDP).

ج ـ يجب على الاستشارى المصمم لشبكة تصريف مياه الامطار تقديم دراسة تفصيلية لشبكة تصريف مياه الامطار مع الاخذ فى الاعتبار الاتى/

- تصريف مياه الامطـار المتولدة من الاحواض الخارجية المؤثرة على المشـروع والتى تم ذكرها فى التقرير (C9–C7).
- عند الربـط على الخطوط المحيطـة للموقـع يجب مراعاة الطاقة الاستيعابيـة ومناسيب الدخول وتقديم تفصيل دقيق للربط.
- فى حالـة عدم توافق المناسيب أو عدم القدرة على استيعاب غزارة الجريان للخطـوط المحيطـة يجـب علـى الاستشارى المصمم تقديم مقترح للتخلص الامـن من مياه الامطار.

١١- تم اعتماد الدراسة المرورية المعدة من قبل مكتب الابداع الفنى للاستشارات الهندسية بموجب خطاب مدير ادارة هندسة النقل والمرور رقم ٣٩٠٠١٣٧٢٤٤ وتاريخ ١٤٣٩/٠٨/٠١هـ.

١٢- يتـم الالتـزام بتقديـم رسومات تفصيليـة توضح مواقع حاويـات النفايـات بالمخطط (عند الشروع فى التنفيذ) بالاضافة الى ضرورة تقديم قطاعات توضح الارصفة وطرق التشجير.

١٣- الموقع داخل حد المرحلة ١٤٤٠هـ من النطاق العمرانى.

نتائج تحليل التربة لموقع المخطط

اعتمد تقرير التربة بموجب خطاب معالى أمين محافظة جدة المقيد بالامانـة بالرقم ٣٩٠٠٠٤٠١٤١ وتاريخ ١٤٣٩/٠٦/١٩هـ.

جهد التربة التصميمى ٢,٠٠ كجم/سم٢.

عمق التأسيس ٢,٠٠ م من أخفض منسوب لسطح الارض لكل قطعة.

نوع التأسيس قواعد منفصلة من الخرسانة المسلحة.

الهبوط الكلى المسموح به ٢٥ مم.

الهبوط المتفاوت المسموح به ١٨,٧٠ مم.

تم العثور على المياه الجوفية عند عمق ٢,٧٥ م.

للاطلاع على التوصيات الخاصة بالبناء يرجى الرجوع لتقرير التربة المعتمد

اعد تقرير التربة من قبل مكتب عمر عبد اللطيف جزار مهندسون استشاريون

الختم

تقسيم الارض العائدة ملكيتها لصالح صاحب السمو الملكى/ الامير/ متعب بن عبد العزيز آل سعود				الحـى	المنار/١
				رقم المخطط	٦٥٦/ ج/ س
رقم الصك	٥٢٠٢٠٦٠٢٧٧٦٤	تاريخ الصك	١٤٣٨/١٢/٢٧ هـ	نظام البناء	س ع/٤/٦٠٪

الاستشارى/ شركة زهير فايز ومشاركوه
للاستشارات الهندسية

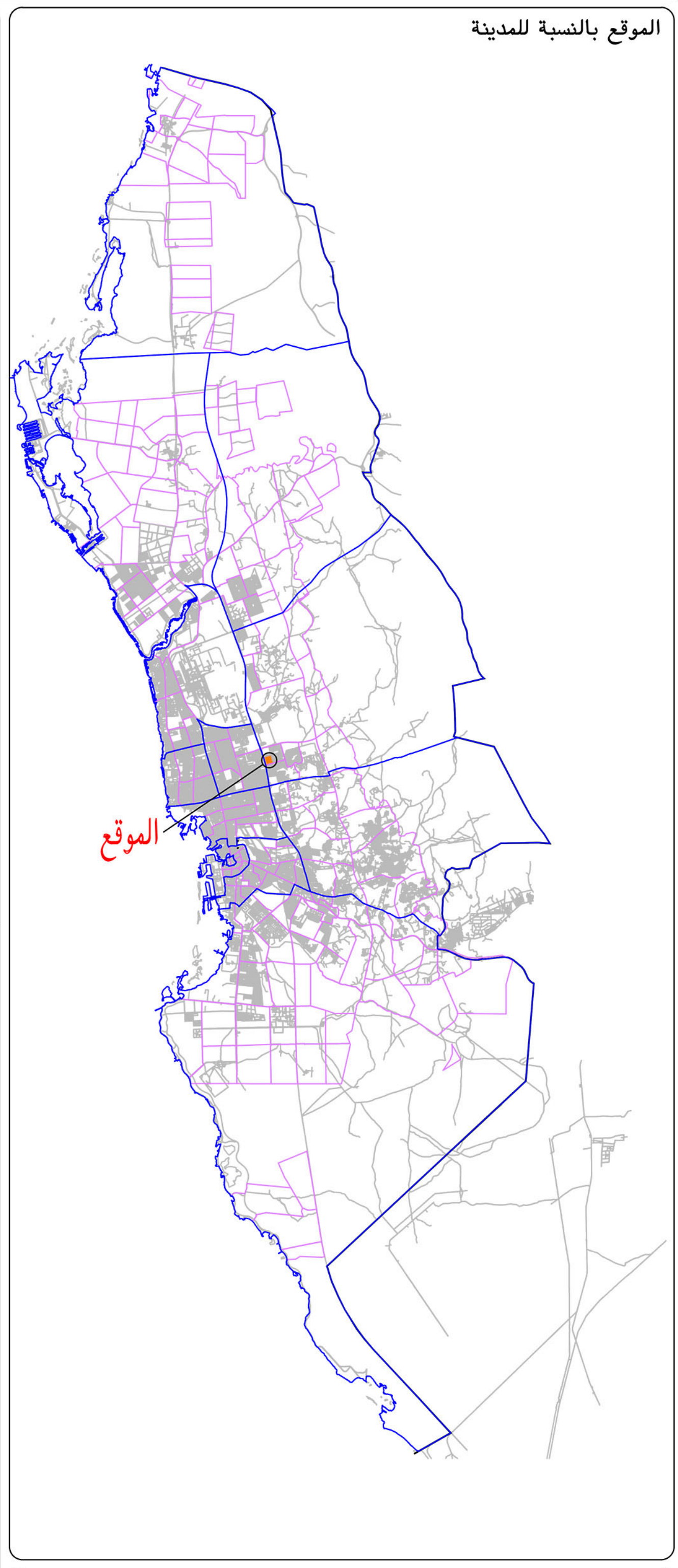
التوقيع

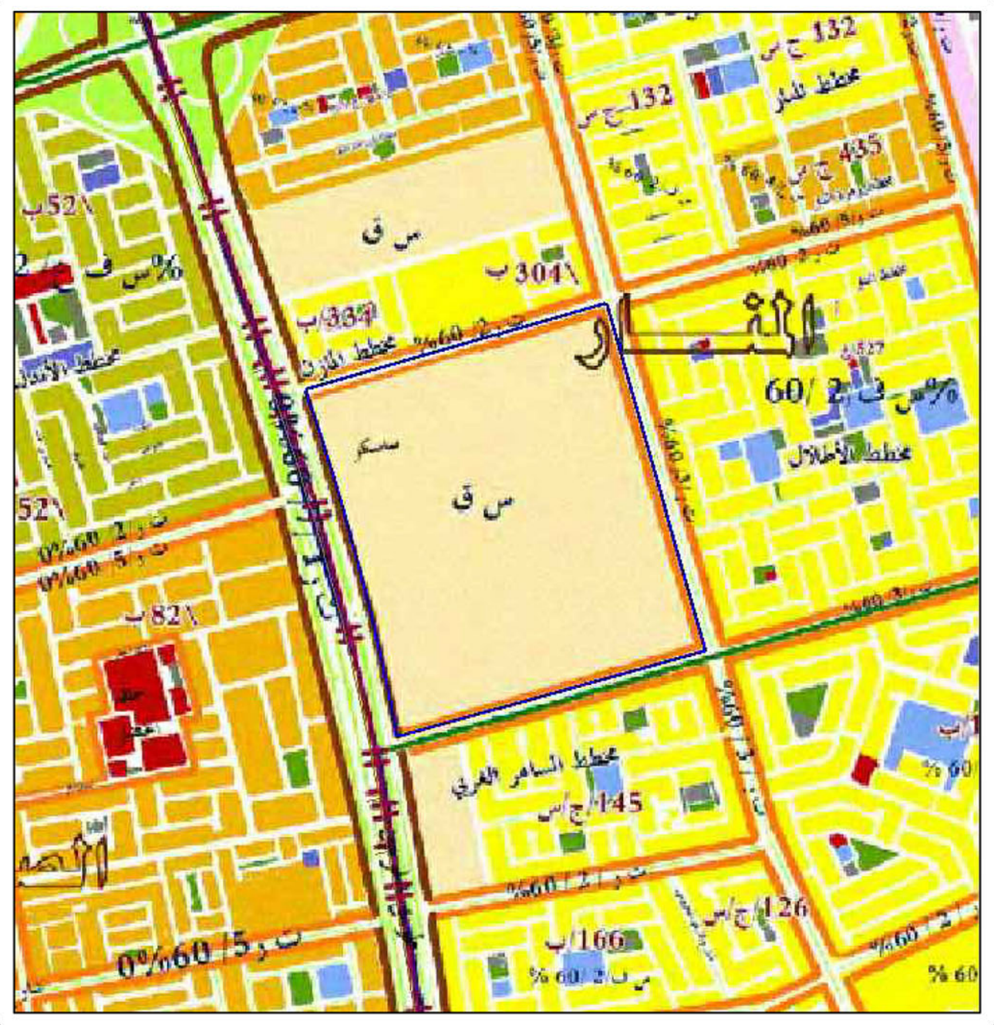
الختم

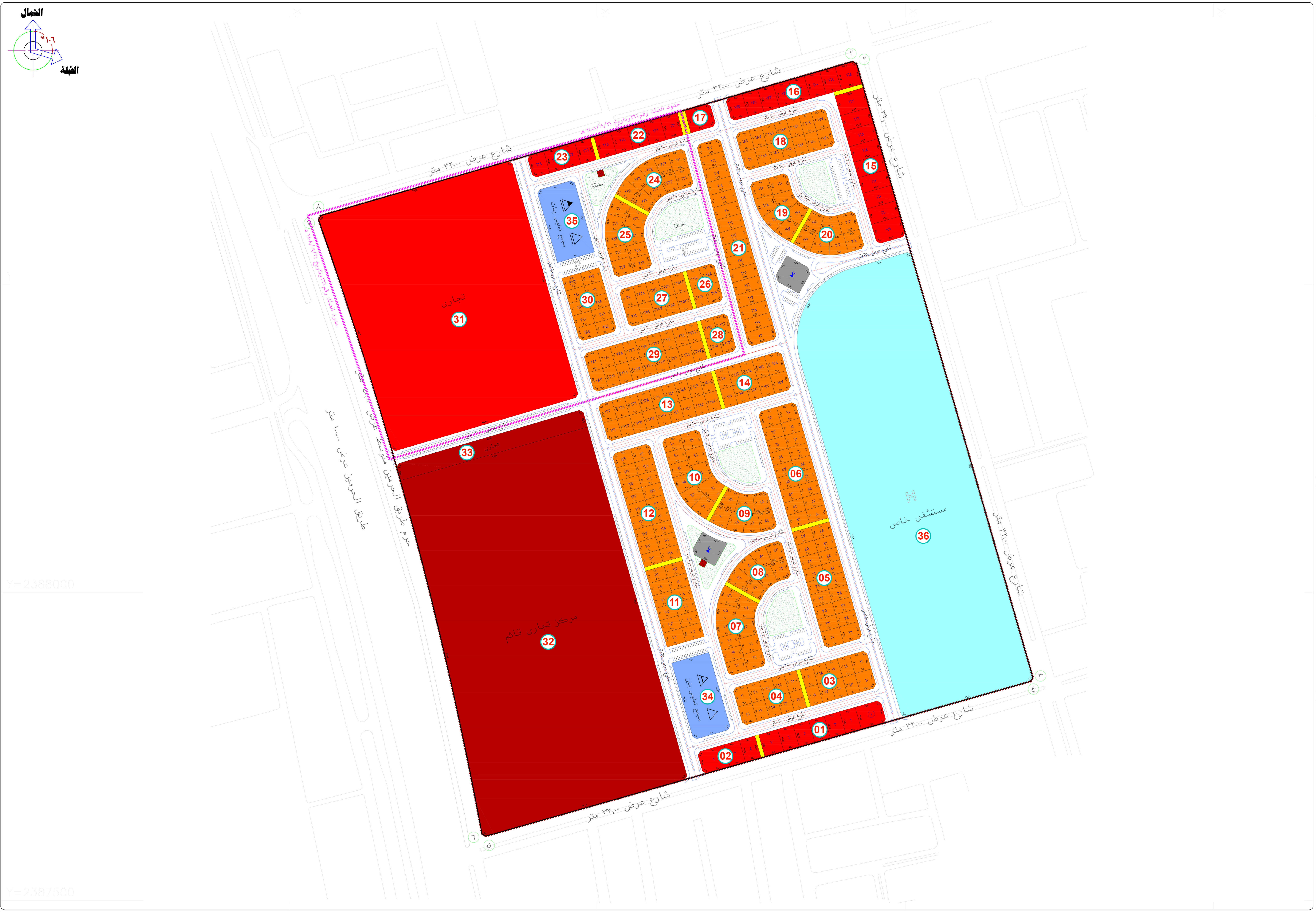
اعتماد اللجنة الرئيسية لمراجعة وتدقيق المخططات التقسيمية بموجب المحضر رقم ____ وتاريخ __/__/١٤ هـ	نطـاق البلدية بريمان الفرعية

الوظيفة	الاســم	التوقيع
مهندس دراسة المخططات التقسيمية	م/ ماجد بن تركى الدوسرى	
مدير ادارة هندسة النقل والمرور	م/ حازم بن حامد الحربى	
مدير ادارة السجل العقارى	م/ أصيل بن عادل رواص	
مدير ادارة الملكيات وقضايا الاراضى	م/ محمد بن صالح الزهرانى	
مدير الوحدة المركزية لاعتماد المخططات	م/ رامى بن حسن اللبان	
مدير عام التنمية الحضرية	م/ ريان بن هلال باتى	
مدير عام الاراضى والممتلكات	م/ محمد بن محماس العتيبى	
مدير عام التخطيط العمرانى	م/ على بن سالم المالكى	
وكيل الامين للتعمير	م/ فارس بن أحمد رجب	

الموقع بالنسبة للمدينة







ملاحظات

ـ تم تنظيم الموقع بموجب اللوحـة التنظيميـة المعتمـدة لـدى الامانة وبموجـب الكروكى التنظيمى المعتمد رقم٣٧٠٠٢٣٢٩٦٢ وتاريخ ١٤٣٨/٠٧/٢١هـ.

🟨 جميع ممرات المشاة الداخلية بعرض ٦,٠٠متر مالم يذكر خلاف ذلك.

التطبيق على الطبيعة/

المهندس

مدير ادارة المساحة

م/ عبد الله بن يحيى البارقى

الختم

مفتاح اظهار العناصر

🕌	مسجد	△	مدرسة ابتدائية (بنين)
⬚	حدود الصك المتداخل مع الموقع	△	مدرسة متوسطة (بنين)
▨	قطع موقوفة لحين البت فى التداخل	△	مدرسة ثانوية (بنين)
☾	مستوصف	▲	رياض أطفال
H	مستشفى	△	مدرسة ابتدائية (بنات)
☒	برج جوال	▲	مدرسة متوسطة (بنات)
P	مواقف سيارات	▲	مدرسة ثانوية (بنات)

موافقة مالك المخطط/

أوافق على المخطط وعلى النسبة التخطيطية واتنازل عن الزائد عن هذه النسبة وليس لى الحق فى المطالبة بالتعويض والتزم بتنفيذ ضوابط التنمية العمرانيـة المعتمدة بقرار مجلس الوزراء رقم ١٥٧ وتاريخ ١٤٢٨/٥/١١هـ ولائحتها التنفيذية المحدثة المعتمدة بقرار وزير الشئون البلدية والقروية رقم ٦٦٠٠٠ وتاريخ ١٤٣٥/١٢/٢٠هـ الخاصة بمدينة جدة والمتضمنة تنفيذ ما يلى/ ١-زفلتة شوارع المخطط.

٢-تمديد شبكـات المياة والصرف الصحى والكهرباء بالمخطط

٣-تمديد شبكـة الهاتف بالمخطط (التأسيس فقط) من خلال توفير وتمديد شبكة للانابيب (بدون التمديدات الداخلية) حسب المواصفات الفنية المعتمدة.

٤-رصف وانارة الجزر الوسطى بالمخطط.

٥-تصريف السيول.

ولا يحق لى المطالبة بالاعتماد النهائى للمخطط أو للجزء المراد افراغه الا بعد التقيد بما ورد بعاليه ولا يحق لى المطالبة بالاعتماد النهائى لبقية أجزاء المخطط الا بعد تنفيذ الضوابط الخاصة بكل جزء وهذا اقرار منى بذلك.

الاسـم/ ____ التوقيـع/ ____

فى حال الوكيل الشرعى رقم الوكالة/ ____ تاريخها/ ____

جدول النسب والمساحات

الاستعمالات	العدد	المساحة م٢	النسبة	
اجمالى مساحة الارض بموجب مساحة الصك			٨٦٢٠٩٠,٤٩ م٢	
🟧 سكنى	٢٥٦	١٦٩٦٣٠,١٥	١٩,٦٨	٢٤,٢١
🟥 تجارى	٣٧	٣٩٠٨٠,٠٨	٤,٥٣	
مساجد	٢	٣٤٢٤,٩١	٠,٤٠	٥٣,٦٥
خدمات عامة	٨	٤٥٩٠٧٦,٤٩	٥٣,٢٥	
🟩 حدائق وملاعب اطفال	٧	١٨٩٧٤,٧٢	٢,٢٠	٢٢,١٤
الطرق والممرات ١٦٣٥٣٤,٢٠ مواقف سيارات ٨٣٦٩,٩٤	—	١٧١٩٠٤,١٤	١٩,٩٤	
الاجمالى	٣١٠	٨٦٢٠٩٠,٤٩ م٢	٪١٠٠	

نقاط احداثيات تنظيم الموقع

النقطة	شرقيات	شماليات
١	٥٢٤٣٥١,٧٩٠	٢٣٨٨٨٤١,١٤٣
٢	٥٢٤٣٥٧,٩٧٥	٢٣٨٨٨٣٧,٧٢٧
٣	٥٢٤٦٣١,٠٤٤	٢٣٨٧٨٨٧,٢٤٩
٤	٥٢٤٦٢٧,٦١٥	٢٣٨٧٨٨١,٠٧٧
٥	٥٢٣٧٨٣,٧٢٤	٢٣٨٧٦٤١,٣٤٦
٦	٥٢٣٧٧٧,٦٢٩	٢٣٨٧٦٤٤,٨١٢
٧	٥٢٣٥٢٤,٤٠٣	٢٣٨٨٥٩٦,٢٣٤
٨	٥٢٣٥٢٧,٥٥٦	٢٣٨٨٦٠٢,٣٥٧

حدود الملكية (حسب الصك)
حدود الملكية (حسب التنظيم)
خط تقسيم القطع السكنية الداخلية
خط الارصفة
☒ موقع مخصص (برج جوال) بأبعاد ١٠م×١٠م

مقياس الرسم/ ١/٢٥٠٠

٠ ١٠ ٢٠ ٥٠ ١٠٠ ١٥٠

الشمال
°١٠٦
القبلة

احصائية الموقع/

عدد قطع الاراضى	عدد المساجد	عدد المرافق التعليميـة	عدد المرافق الحكوميـة
٢٩٣	٢	٢	—

مساحة المخطط ٨٦٢٠٩٠,٤٩ م٢

النسبة التخطيطية المقتطعة ٢٢,١٤ ٪

نسبة مساحة الخدمات ٥٣,٦٥ ٪

تم نزع مساحة ٩٥٥٩٧,٠٠م٢ لصالح الخط السريع شرق مطار جدة.

تم استقطاع مساحة ٣٨٧٦٥,٧٣م٢ لصالح التنظيم وتشكل نسبة ٣,٨٨٪ من المساحة الاجمالية وتحسب من النسبة المجانية عند التقسيم.

خاص بختم واعتماد
الوحدة المركزية لاعتماد المخططات