



الدليل الفني لمواصفات ومعايير فرز وإعادة فرز العقارات والوحدات العقارية

الإصدار 2.0



فهرس الدليل الفني

| رقم الصفحة | العنوان | م |
|------------|----------------------------------------------------|----|
| 4 | التعريفات | 1 |
| 5 | الإشتراتات الفنية والإجرائية | 2 |
| 7 | أنواع العقارات والوحدات القابلة للفرز | 3 |
| 8 | أنواع العقارات بعد الفرز | 4 |
| 11 | ألية الترقيم | 5 |
| 14 | الضوابط والمعايير في رسم المخططات | 6 |
| 23 | الأجزاء المشتركة | 7 |
| 27 | ألية احتساب مساحة الوحدات وحدودها | 8 |
| 41 | مواصفات ومعايير فرز المجمعات العقارية (التقسيم) | 9 |
| 44 | المواصفات والمعايير الفنية لوثيقة الأجزاء المشتركة | 10 |
| 54 | طرق إظهار الأقسام | 11 |
| 69 | إعادة الفرز | 12 |
| 75 | الملحقات | 13 |



الدليل الفني لمواصفات ومعايير فرز وإعادة فرز العقارات والوحدات العقارية

المواصفات والمعايير هي كل ما يتعلق بالأمور الفنية للتقديم على طلب الفرز مثل الاشتراطات الفنية وطريقة الرسومات والحسابات الفنية من نسب ومساحات والتسميات وتهيئة الملفات وألية الترقيم وغيرها.



التعريفات

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| نوع العقار قبل تقديم طلب الفرز. | فئة العقار |
| مجموعة من العقارات المشتركة ذات الاستعمال الواحد أو متعددة الاستعمالات التي تقع ضمن مساحة جغرافية محددة، وترتبط ببعضها من خلال أجزاء مشتركة. | المجمع العقاري |
| الجزء المحدد في العقار المشترك الذي يخول مالكة الانتفاع به والتصرف فيه مستقلاً عن أجزاء العقار الأخرى، ويشمل ذلك المنزل أو الشقة أو الطبقة أو المحل التجاري أو المرآب (كراج)، أو أي جزء من العقار المشترك أو المجمع العقاري يمكن تملكه أو الانتفاع به أو التصرف فيه؛ بشكل مستقل. | الوحدات المفرزة |
| هي المساحة المخصصة لتشييد مبنى أو أكثر بالمراقق والخدمات، بعد استكمال الإجراءات النظامية. | مساحة الأرض المقام عليها |
| هو نصيب الوحدة من مساحة الأرض مشاعاً. | مساحة الوحدة مشاعاً |
| جزء من العقار متعدد الاستخدام له مناطق استخدام خاصة به، مثال: برج يتكون من عدة أقسام (فندق- مول-جزء سكني) أنظر (النموذج 1.2) في فرز المجمعات العقارية. | القسم |
| وثيقة تبين أجزاء من العقار المشترك أو المجمع العقاري المعدة للاستعمال المشترك، أو التي تقتضي طبيعتها اشتراك ملائمتها بين ملاك الوحدات العقارية المفرزة، وتشمل: الأرض، والمداخل، والممرات، والمواقف، والخزانات، والقنوات، والخدمات، والمساح، والحدائق، والمساحات، والمصاعد، ونحوها. | وثيقة الأجزاء المشتركة |
| الأنظمة التشغيلية وجميع العناصر التي لا تظهر في المخططات المعمارية مثل: (السلام، وأجهت المبنى الزجاجية، نظام تنظيف الواجهات BMU، نظام الحريق) | المراقق التشغيلية في الأجزاء المشتركة |
| تقسيم العقار المشترك إلى وحدات والمجمعات العقارية إلى عدة عقارات تشترك بخدمات معينة وأجزاء مشتركة؛ يترتب عليه إعداد وثيقة أجزاء مشتركة. | التقسيم |
| مخططات توضح الأقسام والأجزاء المشتركة يتم إظهارها بثلاث طرق (نموذجي، طبقي، حجمي) ويمكن الحصول على نماذج المخططات التوضيحية من المنصة. | المخططات التوضيحية |
| تطبق في المجمعات العقارية ذات الامتداد الأفقي، بحيث يتم التقسيم فيها بتوضيح حدود كل قسم على المخطط المعماري ثنائي الأبعاد وتكون هذه الحدود غير محددة بعمق أو ارتفاع. | الإظهار النموذجي |



| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| تطبق في المجمعات العقارية ذات الامتداد العمودي ويكون التقسيم في هذه الحالة بشكل طبقات ثنائية الأبعاد. | الإظهار الطبقي |
| تطبق في المجمعات العقارية ذات الأقسام المتداخلة و توضح باستخدام إظهار ثلاثي الأبعاد و لكل منها مدخل مستقل و يكون إظهارها بطريقة الاظهار الطبقي. | الإظهار الحجمي |
| هي الخدمات الواجب توفرها في كل وحدة سكنية ويتم فوترتها من خلال مقدم الخدمة المعتمد في المملكة مثل: (المياه, الكهرباء, الهاتف ... وغيره). | الخدمات |
| الخدمات التشغيلية لإدارة المرافق والأجزاء المشتركة في العقار للمبنى مثل: (الأمن, تنظيف الواجهات, صيانة الزراعة ... وغيره). | الخدمات الأساسية |

الاشتراطات الفنية والإجرائية :

أولاً: فرز الوحدات العقارية:

1. أن يكون لكل وحدة عقارية مراد فرزها مدخل مستقل سواء كان مستقلاً عن بقية الوحدات أو كان المدخل المستقل على إحدى الأجزاء المشتركة.
2. توفير عداد كهرباء لكل وحدة مراد فرزها فيما عدا الفلة المتصلة (حالة 2) والفلة المنفصلة غير الواقعة في مجمع عقاري.
3. في حال وجود خدمات مشتركة في السطح يحسب كجزء مشترك ويتم توفير وطولية له دون المرور بوحدة أو جزء خاص حصري.
4. توفير موقف سيارة لكل وحدة عقارية على الأقل وفي حال كانت المواقف في المخطط المعتمد سابقاً من الأمانة أقل من عدد الوحدات العقارية فيه يجب على المالك حينها حصر منفعة المواقف وتخصيها للوحدات المستفيدة منها كجزء حصري بها، ما لم يتم النص صراحة على أن جميع المواقف من الأجزاء المشتركة غير الحصرية، وفي حال وجود خدمات مشتركة أسفل المواقف مثل : فتحات التفتيش للخزانات والصرف الصحي ، يتم احتساب المواقف أعلى الفتحات كأجزاء مشتركة وبقية المواقف تحسب كأجزاء حصرية.
5. حال مخالفة العقار محل الفرز لرخصة البناء الصادرة من الجهة المختصة فيتم ارفاق شهادة تسوية وضع أو ما يعادلها.



ثانياً: إعادة فرز الوحدات العقارية:

1. ما ورد في الاشتراطات الفنية لفرز الوحدات العقارية.
2. موافقة جمعية الملاك في حالة وجود أكثر من مالك وكان العقار يحتوي على ثلاث وحدات وأكثر وبينهما مناطق مشتركة.

ثالثاً: دمج الوحدات العقارية:

1. أن تكون الوحدات المراد دمجها متجاورة أو عمودية.
2. أن يكون لكل وحدة المراد دمجها ملك مستقل.
3. أن تكون الوحدات ذات استخدام واحد (سكني/تجاري) و يستثنى من ذلك في حال كان نوع الدمج كلي.
4. في حال كان طلب الدمج كلياً وتعدد الملاك فيجب موافقة جميع ملاك العقار.
5. في حال كان طلب الدمج جزئياً لعقار مفروز مسبقاً من الأمانات فيجب تقديم وثيقة الفرز للوحدات.
6. في حال قام المالك بتعديل أو إضافة على العقار بعد فرزه من الأمانات وطلب لاحقاً الدمج الجزئي أو الكلي فيجب تقديم ما يثبت تسوية وضع من الجهة المختصة.

رابعاً: تعديل بيانات أوصاف الوحدة العقارية :

1. تقديم قرار ذرعة أو محضر/وثيقة الفرز الصادرة من الجهات المختصة.
2. لا يلزم تقديم مستندات الرفع المساحي أو رخص البناء للعقار.

خامساً: تعديل البيانات الفنية للوحدة العقارية :

1. تقديم قرار ذرعة أو محضر/وثيقة الفرز الصادرة من الجهات المختصة.
2. تقديم قرار الرفع المساحي للعقار.
3. موافقة جمعية الملاك أو جمعية المجمع حسب الأحوال على الرفع المساحي والتعديل البيانات الفنية للوحدة العقارية.
4. تقديم رخصة بناء العقار.
5. في حال عدم تطابق المخططات المعتمدة من الجهة المختصة مع الطبيعة يجب تقديم شهادة تسوية وضع.

أنواع العقارات والوحدات القابلة للفرز

فئات العقارات

| مثال | الوصف | فئة العقار* |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| | <p>مجموعة من العقارات المشتركة التي تقع ضمن مساحة جغرافية محددة للاستعمال الواحد أو متعددة الاستعمالات وترتبط ببعضها من خلال أجزاء مشتركة، ويتم تقسيم المجموع العقاري إلى عدة عقارات</p> | المجموع العقاري |
| | <p>مكون من وحدات عقارية مفرزة وأجزاء مشتركة ويمكن للعقار أن يحتوي على عدة أقسام.</p> | العقار المشترك |



أنواع العقارات بعد الفرز

| م.م | نوع العقار* | الوصف |
|-----|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | برج متصل | هو مبنى يتم ترتيب الوحدات السكنية أو التجارية أو متعددة الاستخدام فيه بشكل عمودي ويحتوي على مناطق مشتركة وتختلف أحقية الاستخدام لكل وحدة ويشترك مع عقارات أخرى بالخدمات أو المرافق أو الأجزاء المشتركة في المجموع. |
| 2 | برج منفصل | هو مبنى يتم ترتيب الوحدات السكنية أو التجارية أو متعددة الاستخدام فيه بشكل عمودي ويحتوي على مناطق مشتركة وتختلف أحقية الاستخدام لكل وحدة ولا يشترك مع عقارات أخرى بالخدمات أو المرافق أو الأجزاء المشتركة في المجموع. |
| 3 | مجموع تجاري | هو مجموع تجاري وتكون فيه الوحدات إما متصلة أو منفصلة، وتشترك بأجزاء مشتركة وتكون فيه الوحدات التجارية داخل عقار مشترك واحد. |
| 4 | مجموع سكني | هو مجموع سكني وتكون فيه الوحدات إما متصلة أو منفصلة، وتشترك بأجزاء مشتركة وتكون فيه الوحدات السكنية داخل عقار مشترك واحد. |
| 5 | عقار متعدد الاستخدام | هو مجموع متعدد الاستخدام وتكون فيه الوحدات السكنية والتجارية داخل عقار مشترك واحد. |
| 6 | عمارة | هو مبنى يحتوي على أكثر من وحدة و أجزاء مشتركة وتتكون من عدة طوابق. |
| 7 | فلة | هو مبنى مستقل يتكون من طابق أو عدة طوابق و لها سور خارجي من جميع الجهات. |



أنواع الوحدات بعد الفرز (وحدات يمكن فرزها* بك مستقل):

| م.م | نوع الوحدة | الوصف | نهيها من الأرض* |
|-----|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 1 | عمارة متصلة | هي وحدة متصلة غير مستقلة بارتداداتها تحتوي على عدة أدوار. | مشاعاً |
| 2 | برج متصل | هي وحدة متصلة غير مستقلة بارتداداتها تحتوي على عدة أدوار (مسماه في رخصة البناء "برج"). | مشاعاً |
| 3 | شقة | هي وحدة مستقلة تعتبر جزء من دور. | مشاعاً |
| 4 | شقة دورين | هي وحدة مستقلة تتكون من دورين وبينهما درج داخلي وتكون جزء من مبنى. | مشاعاً |
| 5 | شقة و ملحق | هي وحدة مستقلة تعتبر جزء من دور وتحتوي على ملحق لا يربطهما درج داخلي. | مشاعاً |
| 6 | دور وملحق | طابق ضمن مبنى ويحتوي على ملحق لا يربطهما درج داخلي. | مشاعاً |
| 7 | دور | طابق ضمن مبنى . | مشاعاً |
| 8 | فندق | وحدة تكون مبنى أو جزء من مبنى يحتوي على عدة أدوار يتميز بخدماته الخاصة. | مشاعاً |
| 9 | مجمع تجاري متصل | هو تجمع تجاري وتكون فيه الوحدات إما متصلة أو منفصلة، وتشترك بأجزاء مشتركة. | مشاعاً |
| 10 | وحدة تجارية | وحدة تجارية متعددة الأدوار يربط بينهما درج داخلي. | مشاعاً |
| 11 | محل تجاري | وحدة تجارية تكون جزء من مبنى ولها مدخل مستقل. | مشاعاً |
| 12 | استوديو | وحدة سكنية عدد مكوناتها لا يتجاوز 3 مكونات. | مشاعاً |



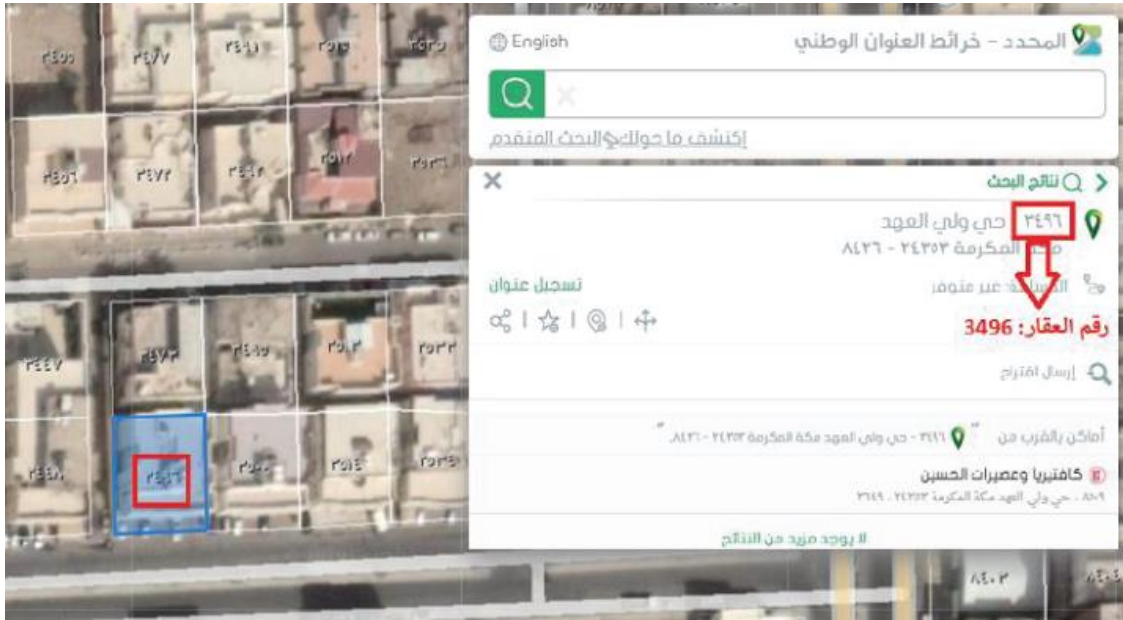
| | | | |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----|
| مشاعاً | هي فله منفطلة إنشائياً ومسطقة بارئداداتها ويمكن أن يكون بينها وبين الفلل المجاورة أجزاء مشتركة | فلة منفطلة | 14 |
| مشاعاً | هي فلة متلاصقة مع فلة أخرى ومشتركة في الحيطان والدواجر الجانبية، أو فلة متصلة إنشائياً مع عدة وحدات | فلة متطلة | 15 |
| مشاعاً | هي وحدة مسطقة تتكون من دورين أو أكثر وبينهما درج داخلي وتكون أعلى المبنى. | فلة سطح | 17 |
| مشاعاً | هي وحدة تقع داخل العقار ذات استخدام مكثبي | مكتب | 18 |
| مشاعاً | هو المسجد الذي يقع داخل المجموع أو الوحدة العقارية، كجزء مفروز، وله نصيب من الأرض مشاع، وليس قطعة أرض مستقلة | مسجد ب | 19 |
| مشاعاً | هي وحدة سكنية تحتوي على شقتين عموديتين لا يربطهما درج داخلي. | شقتين عمودية | 20 |
| مشاعاً | هي وحدة منفصلة مسطقة بارئداداتها تحتوي على عدة أدوار (مسماه في رطبة البناء "برج"). | برج منفصل | 21 |
| مشاعاً | هي وحدة منفصلة مسطقة بارئداداتها تحتوي على عدة أدوار | عمارة منفطلة | 22 |



آلية الترقيم

ترقيم العقارات

يتم ترقيم العقار بناء على الترقيم المعتمد في فرائط العنوان الوطني (المحدد السعودي) كما هو موضح بالصورة التالية:



ملاحظات:

في حال وجود أكثر من عقار في طلب الفرز يتم إدخال كل عقار بشكل منفصل، كما يشترط أن يكون هناك رقم مستقل خاص بكل عقار وفي حال عدم توفر رقم مستقل لكل عقار، يجب قبل تقديم الطلب أن يتم إرسال طلب إلى خدمة البريد السعودي لاستخراج رقم مستقل خاص بالوحدة (لمعرفة طريقة رفع الطلب ، الرجاء مراجعة الملاحقات نهاية المستند)

ترقيم الوحدات العقارية:

يتم ترقيم الوحدات من نوع فلل طبقاً لرقم المبنى (العنوان الوطني) نظراً لكون الفلل عقارات منفصلة، ويتم ترقيم الوحدات الأخرى ترقيمياً تسلسلياً لكل دور على حده في العقار الواحد حيث تصبح كالتالي (رقم الوحدة_رقم الدور).



ترقيم الوحدات*

| الوحدة | الدور | طريقة الترقيم (رقم الوحدة/ رقم الدور) (floor No\unit No) |
|--------|--------------|----------------------------------------------------------------|
| 110 | الأرضي | أ/110 |
| 20 | الأول | 1/20 |
| 11 | العاشر | 10/11 |
| 55 | الخمسون | 50/55 |
| 14 | القبو الأول | 1ق/14 |
| 8 | القبو الثاني | 2ق/8 |
| 2 | الميزانين | م/2 |

*يستثنى من ذلك أنواع الوحدات التالية: (العمائر المتصلة، الفلل بالجدول أعلاه، الأبراج المتصلة) يتم ترقيم الوحدة طبقاً لرقم العقار.

ترميز الأدوار

| الدور | طريقة الترقيم (AR) |
|----------------|--------------------|
| الأرضي | أ |
| الأول | 1 |
| الخمسون | 50 |
| الميزانين | م |
| التسوية الأول | ت1 |
| التسوية الثاني | ت2 |
| خدمات 1 | خ1 |
| خدمات 2 | خ2 |
| القبو الأول | ق1 |
| القبو الثاني | ق2 |
| الملحق الأول | ح1 |
| الملحق الثاني | ح2 |



ترقيم المجمعات العقارية :

| | |
|-----------------|-----------|
| أ، ب، ج، د..... | رقم القسم |
|-----------------|-----------|

- يتم ترقيم الوحدات داخل الأقسام ترقيماً تسلسلياً من أول قسم إلى آخر قسم ، ولا يتم ابتداء الترقيم عند الانتقال من قسم لآخر.

ترقيم الوحدات المدمجة :

- يتم ترقيم الوحدات المدمجة على أساس الوحدة الأصغر (الرقم الأصغر)

مثال:
دمج وحدة رقم 1/100 والوحدة رقم 2/100
يصبح رقم الوحدة المدمجة 1/100



الضوابط والمعايير في رسم المخططات

معايير رسم مخططات AutoCAD يجب أن يكون الرفع المساحي للمخطط حسب الطبيعة ، كما يجب الالتزام بمعايير ملف AutoCAD ليتمكن النظام من قراءتها بالطريقة الصحيحة ومراعاة التالي:

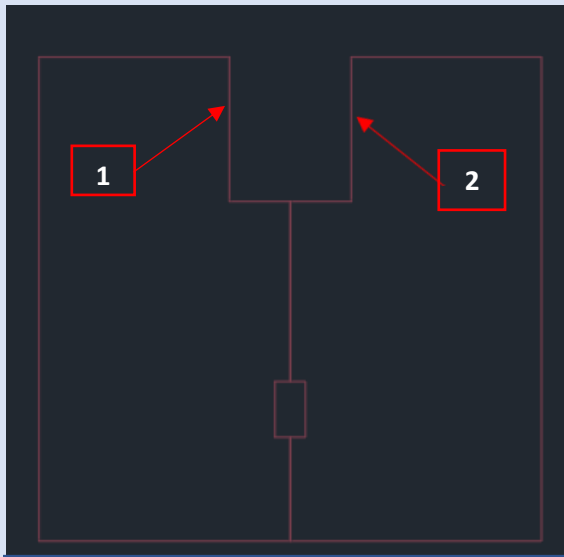
| الوصف | الشرط | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|----|
| <p>(*.dwg) AutoCAD 2013 أو أقدم.</p> <ul style="list-style-type: none"> - يجب عمل ملف AutoCAD لكل عقار. - يجب أن يكون الرسم بالإحداثيات الصحيحة لموقع العقار بالإضافة لملف مستقل للأجزاء المشتركة بين العقارات بالاشتراطات المحددة أدناه. | امتداد الملف | 1 |
| ثلاثي الأبعاد 3D | نوع الملف | 2 |
| يسمى الملف برقم العقار أو Common لملف الأجزاء المشتركة | اسم الملف | 3 |
| UTM WGS84 | نظام الإحداثيات | 4 |
| يتم رسم جميع مكونات الملف وفق جدول المحتويات. | الالتزام بمحتويات الملف | 5 |
| يجب وضع جميع الأبعاد وفي حال كان الحد مقوس يتم احتسابه كقوس ولا يتم تقطيعه. | الأبعاد | 6 |
| <ul style="list-style-type: none"> - يجب وصف جميع الحدود للوحدة حسب ما يحدها في الطبقة الخاصة بحدود الوحدة: في حال كان الحد (وحدة، أجزاء مشتركة حصرية أو جزء حصري) يتم ذكره كما سمي في النظام ويذكر رقم الوحدة مثل (جزء حصري بالوحدة 1 / أ) - وفي حال كان الحد (قطعة أرض، شارع أو مرفق) يذكر كما هو في الحك. - يجب ذكر أرقام الوحدات ومكونات الوحدات. | حدود الوحدات (طبقة: Details) | 7 |
| <p>يجب كتابة حدود الدور وحدود (قطعة الأرض - طبقاً للحك-) على طبقة (UCL) حسب الشكل التالي:</p> <p>(كود الحد _ وصف الحد) كالأمثلة التالية:</p> <p>شارع عرض 15م: STT_15</p> <p>قطعة رقم 135: PLT_135</p> <p>ارتداد بعرض 1.5م: SBK_1.5</p> | حدود الدور وقطعة الأرض | 8 |
| <ul style="list-style-type: none"> - يجب رسم طبقة حدود الدور (Floor) من نوع Polyline لجميع الأدوار المكونة للعقار بحيث تمثل الحد الخارجي للواجهة الخارجية للمبنى ، وللأدوار التي لا يوجد لها جدار خارجي يتم رسم طبقة الدور حيث تحيط بجميع الأجزاء الواقعة داخل الدور (وحدات، أجزاء مشتركة حصرية، أجزاء حصرية ، .. غيره) - يجب عدم رسم الواجهات الخارجية ضمن طبقات الأجزاء المشتركة حيث يقوم النظام بحساب مساحة الواجهات الخارجية باستخدام طبقة (Floor) | طبقة الدور | 9 |
| يتم ضبط الارتفاع لكل طبقة حسب ارتفاعها من سطح الأرض. | الارتفاع | 10 |
| يتكون اسم الطبقة من (فئة المكون + كود الدور + كود الوحدة + اسم المكون) | تسمية الطبقات | 11 |
| يجب أن تكون جميع وحدات القياس المستخدمة بالمتر. | وحدة القياس | 12 |



| 13 | نظافة المخططات | يجب أن تكون المخططات نظيفة وذلك بحذف الكيانات الغير مرغوب فيها (مثل الرسومات التنفيذية المحاور، المديول الهندسي، المناسيب، ترقيم الأبواب، ترقيم النوافذ او عناصر مخفية/وهمية وغير ذلك). | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------------|--------------|-----|---|--------------|--------|---|-------------|-------|---|-------------|------|---|
| 14 | إظهار المخططات | يجب أن تكون جميع المكونات والجدران باللون الأسود بالطباعة. | | | | | | | | | | | | | | | |
| 15 | استقلالية الرسومات | أن تكون الرسومات والطبقات ليست في مجموعات مغلقة او غير متحركة (Block/Group). | | | | | | | | | | | | | | | |
| 16 | Polylines | <ul style="list-style-type: none"> - يجب أن تكون جميع خطوط Polyline مغلقة (Closed) ، ويكون سمك خط Polyline للوحدات أكبر من سمك خط الأجزاء المشتركة ، (Global width) يجب عدم تكرار أي Polyline للوحدات (0.02) الأجزاء المشتركة الحصرية والأجزاء الحصرية (0.01) انظر شكل 1 - يجب عدم وجود فواصل (Vertex) في الخطوط المستقيمة في (Polyline) ما عدا عند الانكسارات. | | | | | | | | | | | | | | | |
| 17 | النصوص | يجب أن تكون جميع النصوص باستخدام الخط الأساسي لبرنامج الاوتوكاد (Standard "Arial") | | | | | | | | | | | | | | | |
| 18 | الألوان | <ul style="list-style-type: none"> - يجب أن تكون جميع ألوان (Polylines (By Layer - يجب أن يكون لون طبقة حدود الوحدة مطابق للون الخاص بنوع الوحدة في ملف اجراءات فرز الوحدات - يجب أن يكون لون وصف الحد للطبقات أعلاه (حدود الأرض وحدود الدور الأرضي) كالتالي: <table border="1"> <thead> <tr> <th>الجهة</th> <th>Color</th> <th>Index Color</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>الحد الشمالي</td> <td>Red</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>الحد الجنوبي</td> <td>Yellow</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>الحد الشرقي</td> <td>Green</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>الحد الغربي</td> <td>Cyan</td> <td>4</td> </tr> </tbody> </table> | الجهة | Color | Index Color | الحد الشمالي | Red | 1 | الحد الجنوبي | Yellow | 2 | الحد الشرقي | Green | 3 | الحد الغربي | Cyan | 4 |
| الجهة | Color | Index Color | | | | | | | | | | | | | | | |
| الحد الشمالي | Red | 1 | | | | | | | | | | | | | | | |
| الحد الجنوبي | Yellow | 2 | | | | | | | | | | | | | | | |
| الحد الشرقي | Green | 3 | | | | | | | | | | | | | | | |
| الحد الغربي | Cyan | 4 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 19 | الأجزاء المشتركة | <ul style="list-style-type: none"> - يجب ترقيم الأجزاء المشتركة حسب تكرارها في العقار على سبيل المثال عند وجود عدد ثلاث مناوور في العقار يتم ترقيمها كالتالي: COM_000_DCT1 COM_000_DCT2 COM_000_DCT3 - وينطبق ذلك على جميع الأجزاء المشتركة والأجزاء المشتركة الحصرية المتكررة كأسطح والمصاعد وغيرها. - يجب عدم تفريغ الأجزاء المشتركة مثل المناور الواقعة داخل حدود الوحدة في طبقة (UNIT) ويكتفى برسم الأجزاء المشتركة أو الحصرية على طبقة (COM, EXC) | | | | | | | | | | | | | | | |



- يجب تفريغ المنور في نفس طبقة السطح ولا يتم اضافة طبقات المناور الغير محسوبة في السطح ويتم رسم 2 بولي لاین للسطح حسب الصورة التالية



تم رسم السطح على 2 بولي لاین ليتم خصم مساحة المنور الغير محسوب بالسطح



شكل 1

- المخطط المعماري
- polyline للوحدات
- polyline للمناطق المشتركة أو الأجزاء الخاصة



معايير تسمية الطبقات ضمن المخطط

LAYER NAME:

اسم الطبقة:

كود المكون **كود الوحدة** **كود الدور** **كود القسم*** **فئة المكون**
_ KTC _ 005 _ 003 _ A UNIT

| فئة المكون | | كود الدور | | كود الوحدة | | كود المكون | |
|---------------------|-------|----------------|-------|------------|-------|------------|-------|
| الاسم | الكود | الاسم | الكود | الاسم | الكود | الاسم | الكود |
| حدود قطعة الأرض | PBD | القبو الثاني | B01 | الأولى | 001 | غرفة نوم | BDR |
| احداثيات قطعة الأرض | PCR | القبو الأول | B02 | الثانية | 002 | حمام | BTH |
| مكونات الوحدة | UNIT | التسوية الأول | L01 | الثالثة | 003 | صالة | LVR |
| مناطق المشتركة | COM | التسوية الثاني | L02 | الرابعة | 004 | مطبخ | KTC |
| - | - | - | - | - | - | - | - |
| - | - | - | - | - | - | - | - |
| إلخ | إلخ | إلخ | إلخ | إلخ | إلخ | إلخ | إلخ |

*كود القسم (A,B,C...etc.) يتم استخدام كود القسم فقط في المجمعات الكبرى
*يجب التأكد من عدم وجود مسافات بين الأكواد المكونة لاسم الطبقة
*كود الدور وكود الوحدة لطبقات الوحدات والأجزاء الحصرية يجب أن تطابق ترقيم الوحدة الموضح في صفحة 12.
* (في المجمعات العقارية الخاضعة للتقسيم فقط) يتم إضافة كود القسم بعد فئة المكون لتكون تسمية الطبقات كالتالي: (فئة المكون + كود القسم + كود الدور + كود الوحدة + اسم المكون) كما هو موضح في معايير تسمية الطبقات أدناه:
* يتم ترقيم جميع طبقات الوحدة متعددة الأدوار حسب الدور الأرضي لها.
* يتم ترقيم طبقات الأجزاء الحصرية حسب رقم الوحدة التابع لها وليس حسب الدور الواقع فيه الجزء الحصري
مثال : شقة دورين رقم 1 في الدور الثاني والثالث تدخل كاملة تحت طبقة (UNIT_002_001)

*راجع بقية الأكواد في الملحقات نهاية المستند .



معايير الألوان المستخدمة بملفات AutoCAD

| اللون | اسم الطبقة (مثال) | النوع | اسم المكون | |
|-------|-------------------|------------------------|---------------|---|
| 220 | UNIT_000_001 | عمارة متصلة | حدود الوحدة | 1 |
| 222 | UNIT_000_002 | عمارة منفصلة | | |
| 160 | UNIT_000_002 | برج متطل | | |
| 140 | UNIT_000_002 | برج منفصل | | |
| 50 | UNIT_015_005 | شقة | | |
| 55 | UNIT_008_001 | شقة دورين | | |
| 60 | UNIT_001_002 | شقة وملحق | | |
| 65 | UNIT_000_002 | شقتين عمودية | | |
| 20 | UNIT_001_001 | دور | | |
| 30 | UNIT_000_001 | دور وملحق | | |
| 150 | UNIT_000_001 | فندق | | |
| 155 | UNIT_000_002 | استوديو | | |
| 105 | UNIT_000_006 | فلة منفصلة | | |
| 83 | UNIT_013_002 | فلة متصلة | | |
| 80 | UNIT_013_002 | فلة متصلة (حالة 2) | | |
| 120 | UNIT_000_001 | فلة سطح | | |
| 25 | UNIT_000_002 | مجمع تجاري متطل | | |
| 12 | UNIT_000_001 | وحدة تجارية | | |
| 10 | UNIT_006_001 | محل تجاري | | |
| 40 | UNIT_002_002 | مكتب | | |
| 240 | UNIT_005_002 | مسجد ب | | |
| White | UNIT_000_001_BDR | جميع الأنواع | مكونات الوحدة | 2 |
| | UNIT_000_002_HAL | | | |
| 243 | COM_A_000_ELV | جزء مشترك في القسم | أجزاء مشتركة | 3 |
| 245 | COM_B01_PRK | جزء مشترك في العقار | | |
| 123 | COM_B01_OTR | جزء مشترك في المجمع | | |



| | | | | |
|-----|-----------------|------------------------------|-----------------------|---|
| 11 | EXC_A_001_HLW | جزء مشترك حصري في القسم | أجزاء مشتركة حصرية | 4 |
| 21 | EXC_000_HAL | جزء مشترك حصري في العقار | | |
| 151 | EXC_000_HLW | جزء مشترك حصري في المجموع | | |
| 33 | PRV_004_010_ROF | جزء حصري | منطقة حصرية | 5 |



جدول المحتويات

| | Category | Layer Name | Description | Layer 8 Type |
|---|------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 1 | Property Boundary (حدود قطعة الأرض) | PBD | حدود قطعة الأرض | Polylines (closed) |
| 2 | Building Boundary (حدود الدور والأرض) | UCL | <p>وصف حدود الدور وقطعة الأرض (كما في الطك)</p> <p>وصف حدود الدور وقطعة الأرض (كما في الطك)</p> <p>- كتابة جميع الحدود والارتدادات على نفس الطبقة وعدم تكرارها في الطبقات الأخرى</p> <p>- تكون الحدود والارتدادات بنفس الألوان المستخدمة للجهات</p> <p>- في حال كان يحد القطعة أكثر من حد يتم كتابتهم بشكل منفصل</p> <p>- في حال الارتداد المتغير يتم ذكر رقم الارتداد.</p> <p>- يتم كتابة عرض الشارع من دون الحاجة لكتابة اسم الشارع. (مثال: شارع أنس بن مالك يكتب كالتالي (STT_60</p> | Text |



| | | | | |
|---|-----------------------------------------------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| | | | الأكواد تقبل فقط باللغة الإنجليزية. | |
| 3 | Property Coordinates (إحداثيات قطعة الأرض) | PCR | نقاط إحداثيات قطعة الأرض | Point |
| 4 | Property Directoins* (اتجاه الحد) | HMD | رسم مستطيل مفتوح بحيث يكون كل خط بلون يحدد الجهة المعنية وفقاً للضوابط - يجب أن يكون المربع خارج حدود الأرض ولا يشترط بعدمعين - يجب أن يكون مستطيل مطابق لإلتفاف العقار. - يجب الالتزام بألوان الحدود | Polylines or Lines(open) |
| 5 | Architectural Details (التفاصيل المعمارية) | Details_000 | التفاصيل المعمارية بالدور الأرضي | - |
| | | Details_001 | التفاصيل المعمارية بالدور الأول | - |
| 6 | Floor Boundary (حدود الدور) | Floor_010 | حدود الدور بالدور العاشر | Polylines (closed) |
| 7 | Unit Boundary (حدود الوحدة) | UNIT_000_001 | حدود الوحدة رقم 1 بالدور الأرضي | Polylines (closed) |
| | | UNIT_000_002 | حدود الوحدة رقم 2 بالدور الأرضي | Polylines (closed) |
| | | UNIT_003_001 | حدود الدور الأرضي للشقة دورين رقم 1 بالدور الثالث والرابع | Polylines (closed) |
| | | UNIT_003_001 | حدود الدور العلوي للشقة دورين رقم 1 بالدور الثالث والرابع | Polylines (closed) |
| | | Etc. | إلى آخر ذلك | Polylines (closed) |
| 8 | Unit Components (مكونات الوحدة) | UNIT_001_001_BTH | حمام بالوحدة الأولى بالدور الأول | Polylines (closed) |
| | | UNIT_001_002_BDR | غرفة نوم بالوحدة الثانية بالدور الأول | Polylines (closed) |
| | | UNIT_001_001_LVR | هالة بالوحدة الأولى بالدور الأول | Polylines (closed) |
| | | UNIT_001_001_OTR | مكونات أخرى بالوحدة الأولى بالدور الأول | Polylines (closed) |



| | | | | |
|----|----------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------|
| 9 | Private Parts (الأجزاء الحصرية) | PRV_000_002_ROF | سطح خاص بالوحدة رقم 2 الواقعة بالدور الأرضي | Polylines (closed) |
| 10 | الأجزاء المشتركة ومكونات الوحدات للمجمعات العقارية | COM_B01_PRK | مواقف مشتركة في المجموع بالقبو الأول | Polylines (closed) |
| | | COM_A_010_ROF | سطح مشترك بالدور العاشر بالقسم أ | Polylines (closed) |
| | | COM_B_000_OTR | أجزاء مشتركة أخرى بالدور الأرضي بالقسم ب | Polylines (closed) |
| | | UNIT_D_001_001_LVR | حالة بالوحدة الأولى بالدور الأول بالقسم د | Polylines (closed) |
| | | UNIT_B_001_002_BDR | غرفة نوم بالوحدة الثانية بالدور الأول بالقسم ب | Polylines (closed) |
| | | UNIT_B_001_001_OTR | مكونات أخرى بالوحدة الأولى بالدور الأول بالقسم ب | Polylines (closed) |
| 11 | Description Data (البيانات الوصفية) | Text | مسميات | Text |
| | | Dim | الأبعاد، الأطوال | Text |
| | | Hatch | التهشير، التظليل | Hatch |

*للطلبات الآلية فقط

- ** في حال كان الكود المستخدم غير الأكواد التالية (SBK , PRK , STT , LNE , UNT , ROD, YRD , REL , PAK , UTL , LDM , MSQ , ERC)
- يتم كتابة حدود الأرض على طبقة PBD وحدود الأرض على طبقة FLOOR



الأجزاء المشتركة

وتخدم قسم أو أكثر من قسم أو مجموعة من الوحدات ولها عدة تصنيفات منها (الأجزاء المشتركة في القسم - الأجزاء المشتركة الحصرية في القسم - الأجزاء المشتركة في المجمع - الأجزاء المشتركة الحصرية في المجمع - الأجزاء المشتركة في العقار - الأجزاء المشتركة الحصرية في العقار) وتعريفها كالتالي:

| التصنيف | أسم الجزء المشترك | تعريفه |
|--------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| أجزاء مشتركة | الأجزاء المشتركة في المجمع | هي مساحة المناطق والخدمات التي تعطي أحقية استخدامها لكل عقارات المشروع |
| | الأجزاء المشتركة في العقار | هي مساحة المناطق والخدمات التي تعطي أحقية استخدامها لكل الأقسام في العقار |
| | الأجزاء المشتركة في القسم | هي مساحة المناطق والخدمات التي يشترك فيها ملاك الوحدات ضمن نطاق قسم واحد |
| أجزاء مشتركة حصرية | الأجزاء المشتركة الحصرية في المجمع | هي مساحة المناطق والخدمات التي تعطي أحقية استخدامها بين عقارين أو أكثر وليس كل عقارات المشروع. |
| | الأجزاء المشتركة الحصرية في العقار | هي مساحة المناطق والخدمات التي تعطي أحقية استخدامها بين قسمين أو أكثر في العقار وليس لكل الأقسام. |
| | الأجزاء المشتركة الحصرية في القسم | هي مساحة المناطق والخدمات المشتركة ذات استخدام حصري على بعض الوحدات فقط داخل القسم الواحد. |



| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| <p>هو جزء محصور المنفعة لوحدة واحدة فقط، ولا يوجد به أي خدمات مشتركة ولا تدخل مساحته ضمن مساحة الوحدة.</p> <ul style="list-style-type: none"> • يجب أن يكون هذا الجزء الحصري لا يُمكن المرور به لأجل الوصول إلى وحدة أخرى أو أجزاء مشتركة أو يكون به خدمات مشتركة للعقار أو المجموع العقاري. | <p>الأجزاء الحصرية</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|

ملاحظة:

في حال وجود أي نظام مشترك بالعقار أو المجموع العقاري المشترك يجب اعتباره جزء مشترك وتكون له وهولية من جزء مشترك لجميع الوحدات المستفيدة



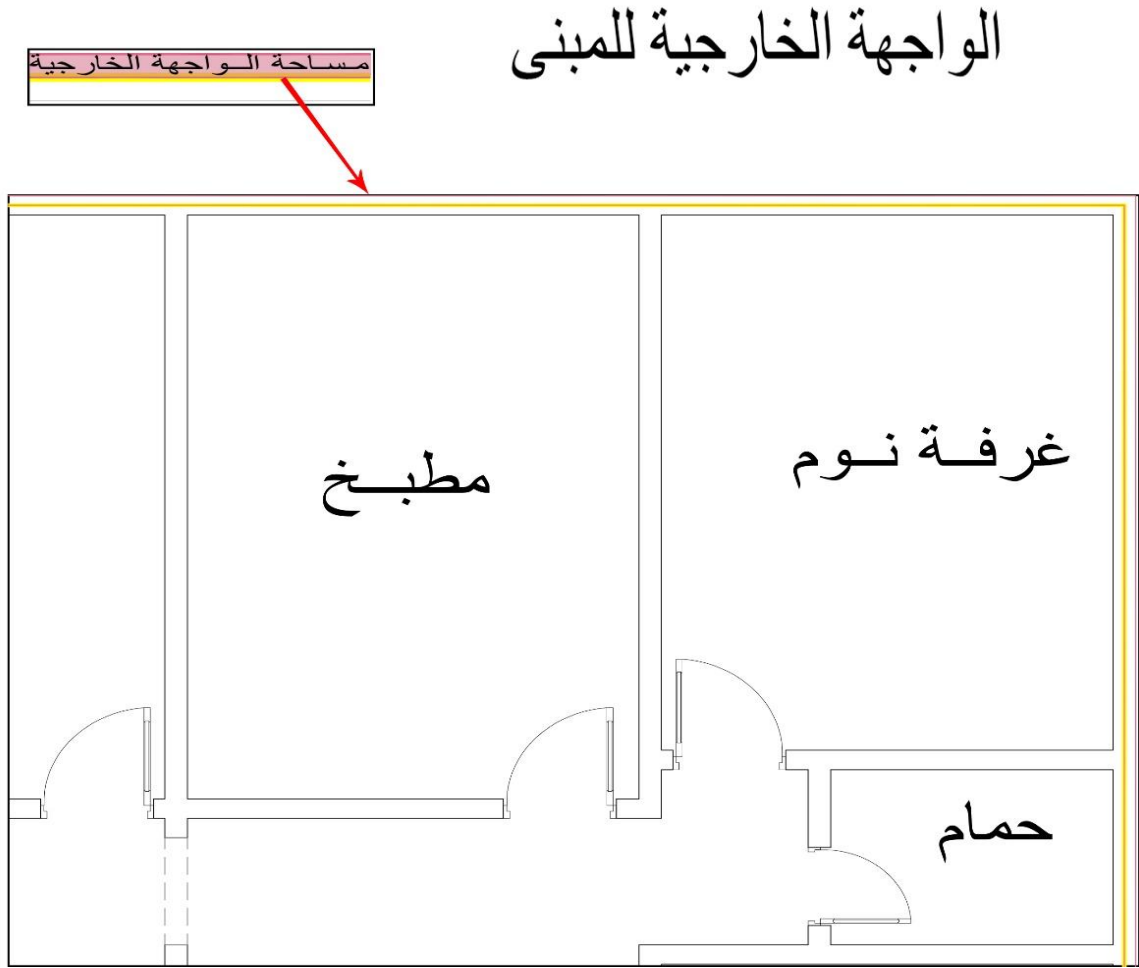
جدول يوضح أمثلة على الأجزاء المشتركة

| حالة الأجزاء المشتركة | جزء مشترك في المجموع | جزء مشترك في حصري في المجموع | جزء مشترك في العقار | جزء مشترك في حصري في القسم | جزء مشترك حصري في القسم |
|----------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| طابق خدمات الكتروميانيك | في حال كان يخدم جميع العقارات داخل المشروع . | في حال كان يخدم بعض العقارات داخل المشروع. | في حال كان يخدم جميع أقسام المشروع | في حال كان طابق الخدمات في برج ويخدم القسم الذي يعلوه والقسم الذي تحته . | في حال كان هذا الطابق خاص بقسم واحد ويحتوي تمديدات الماء والكهرباء ومقاومة الحريق، وجميعها تخدم قسم واحد وجميع وحداته . |
| منطقة ترفيهية في مجمع سكني | في حال كانت تخدم جميع العقارات داخل المشروع . | في حال كانت تخدم بعض العقارات داخل المشروع. | في حال كانت هذه المنطقة الترفيهية تخدم كافة أقسام المشروع وكان جميع ملاك الوحدات يمتلكون حق الانتفاع . | في حال كانت مشتركة بين قسمين أو أكثر في المشروع وليس للجميع. | في حال اقتصر حق الانتفاع على قسم واحد بجميع وحداته مثل قسم سكني مجموعة فلل ويوجد بجانبها منطقة ترفيهية خاصة فيها وتخدمها |
| مطعم | ***** | ***** | في حال كان يخدم الأقسام جميعها | في حال كان يخدم قسم واحد من المبنى | في حال اقتصر حق استخدامه على وحدتين أو أكثر في القسم |



الواجهات الخارجية

الواجهات الخارجية للمباني تملك مساحة منتصف الجدار و يجب أن تدخل هذه المساحة ضمن الأجزاء المشتركة انظر الشكل 2.



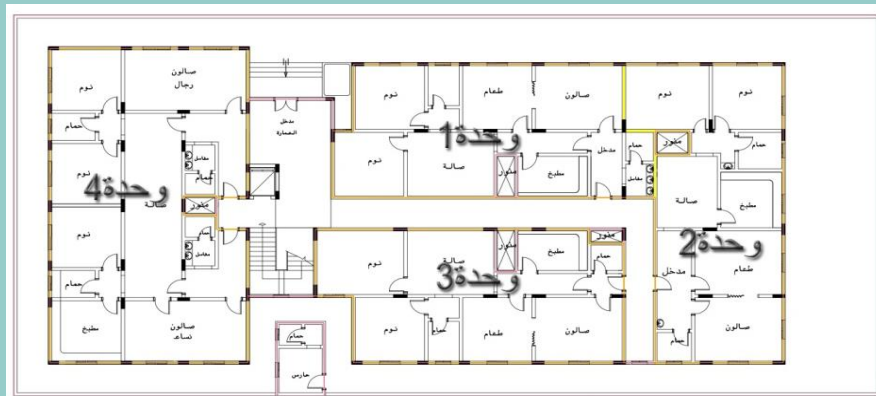
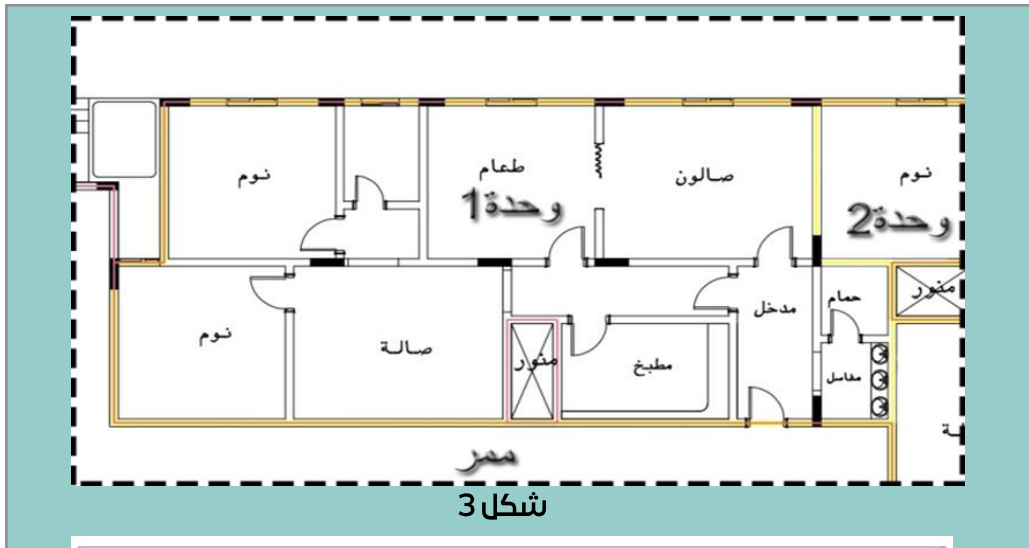
شكل 2

آلية احتساب مساحة الوحدات وحدودها

يجب أن يتم تقسيم جميع المساحات في المبنى عن طريق رسم (POLYLINE) على جميع الوحدات والأجزاء المشتركة والأجزاء المشتركة الحصرية بحيث لا تكون هناك مساحات لم يتم حسابها، ويجب حساب مساحة الارتدادات والأسطح و تحديد استخدامها كجزء حصري أو منطقة حصرية مشتركة.

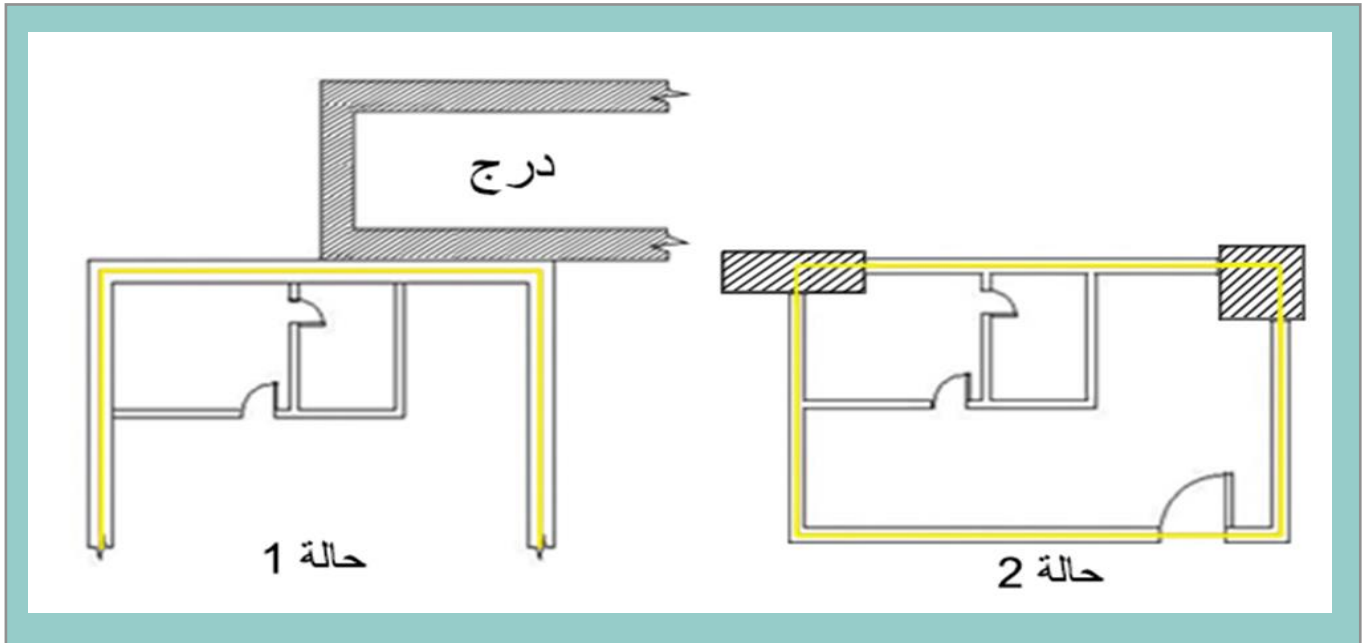
طريقة رسم وكتابة الحدود والأبعاد للوحدات

يتم رسم (POLYLINE) من منتصف الجدار على حدود الوحدات والأجزاء المشتركة والأجزاء المشتركة الحصرية في جميع الحالات بغض النظر كان يحدها (أجزاء مشتركة ، وحدة ، جزء مشترك حصري) انظر الشكل 3 ، ويُعد الشكل 4 هو نموذج لرسم الطابق وينبغي التأكد قبل ارسال الطلب من أن المساحات في الرسم مطابقة لما هو مدخل في النظام عن طريق المساح.



أنواع حدود الوحدات

1-الجدران: تُحتسب المساحة من منتصف الجدار، ولا يدخل تشكيل الواجهات أو أي تميم متعلق بالجدار في مساحة الوحدة، يُعد الجدار الرئيسي الذي يحيط بالوحدة هو الأساس في حساب مساحة الوحدة، وفي الحالات التي تُدمج فيها الأعمدة الهيكلية في الجدار الرئيسي يتم تجاهلها بشكل عام لتحديد خط منتصف الجدار الرئيسي كما في الشكل 5.



شكل 5

الحالة رقم (1) لا يعد جدار بيت الدرج جزءاً من حدود الوحدة وبناءً عليه فإن جدار بيت الدرج لا يوضع في الاعتبار عند حساب المساحة.
الحالة رقم (2) لا يعد العمود بجدار الوحدة جزءاً من حدود الوحدة وبناءً عليه فإن العمود لا يوضع في الاعتبار عند احتساب المساحة ويتم احتساب الحد من امتداد منتصف الجدار ويستمر إلى امتداد منتصف حد الجدار الأخر.

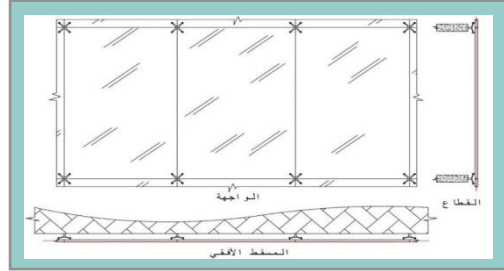


الواجهات الزجاجية

وهناك أربع حالات:

الحالة الأولى الواجهة بالكامل زجاجية:

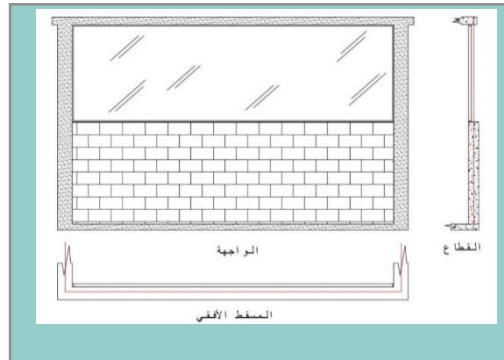
تحتسب المساحة من منتصف الواجهة الزجاجية كما في الشكل 6



شكل 6

الحالة الثانية أن يمثل الزجاج ما نسبته أقل من 50% من ارتفاع الواجهة:

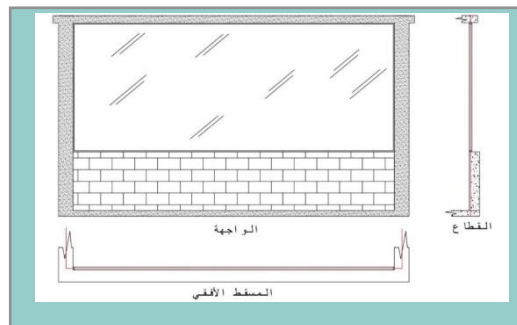
تحتسب المساحة من منتصف الجدار كما في الشكل 7



شكل 7

الحالة الثالثة أن يمثل الزجاج ما نسبته 50% أو أكثر من ارتفاع الواجهة:

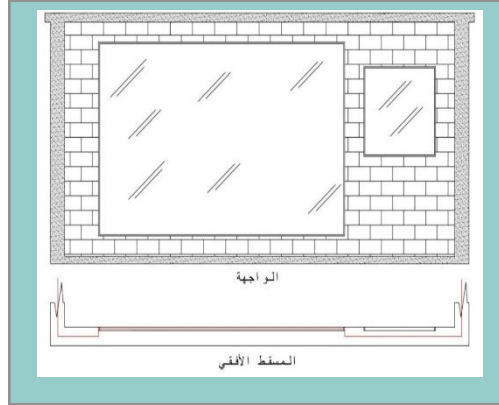
تحتسب المساحة من منتصف الزجاج كما في الشكل 8.



شكل 8

الحالة الرابعة هو دمج بين الحالة الثانية و الثالثة حيث يمثل الزجاج 50% فأكثر في جزء من الواجهة وأقل من 50% في الجزء الأخر:

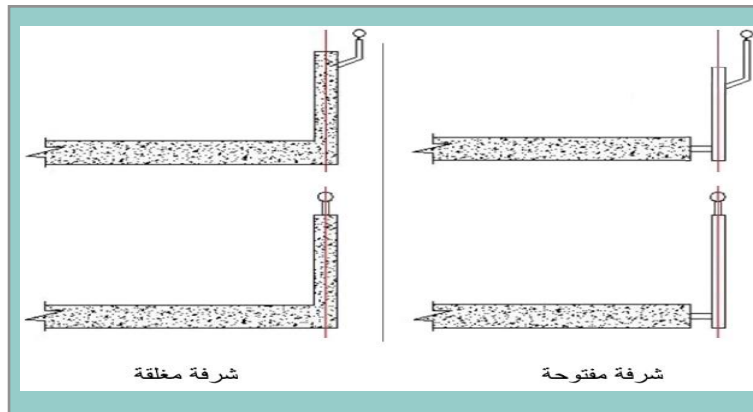
تحتسب المساحة من منتصف الجدار وعند المرور على الواجهة الزجاجية ينكسر الـ (POLYLINES) بحيث يمر من منتصف الواجهة الزجاجية كما في الشكل 9.



شكل 9

الشرفة (البلكونة)

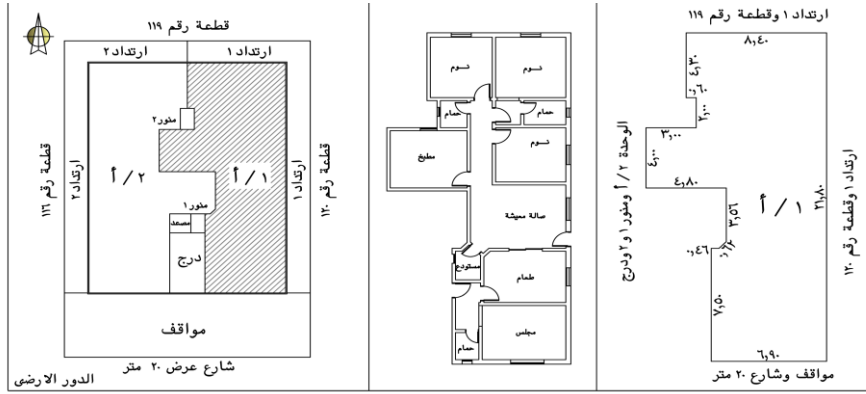
يوجد حالتين من الشرفات كما في الشكل 10
الشرفات المفتوحة: تحسب المساحة من منتصف الدرابزين أو الحاجز.
الشرفات المغلقة: تحسب المساحة من منتصف الجدار ولا ينظر إلى الدرابزين في حال كان متجاوز الجدار.



شكل 10

الحدود و الأبعاد

الأبعاد: يتم كتابة أبعاد الوحدة بانكساراتها.
الحدود: يتم كتابة حدود الوحدة كما هو موضح في الجدول أدناه.
لمطابقة الحدود مع الأبعاد انظر إلى الشكل 11



| مكونات الوحدة | | | | |
|---------------|-----|--------|-----|-----------|
| المكون | عدد | المكون | عدد | المكون |
| مجلس | 1 | صالة | 1 | مطبخ |
| غرفة نوم | 3 | حمام | 3 | غرفة طعام |
| مسند دع | 1 | | | |

| الإحداثيات | وصف الحد | طول الحد (م) |
|------------|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| شمال | ارتداد 1 وقطعة 119 | 8.400 |
| جنوب | مواقف وشارع 20 | 6.900 |
| شرق | ارتداد 1 وقطعة 120 | 21.800 |
| غرب | وحدة 2 / 1 ومنور 1 ومنور 2 وندج | + 4.000 + 3.000 + 2.000 + 0.600 + 4.300 7.500 + 0.460 + 0.620 + 3.560 + 4.800 |

شكل 11

ملاحظة :

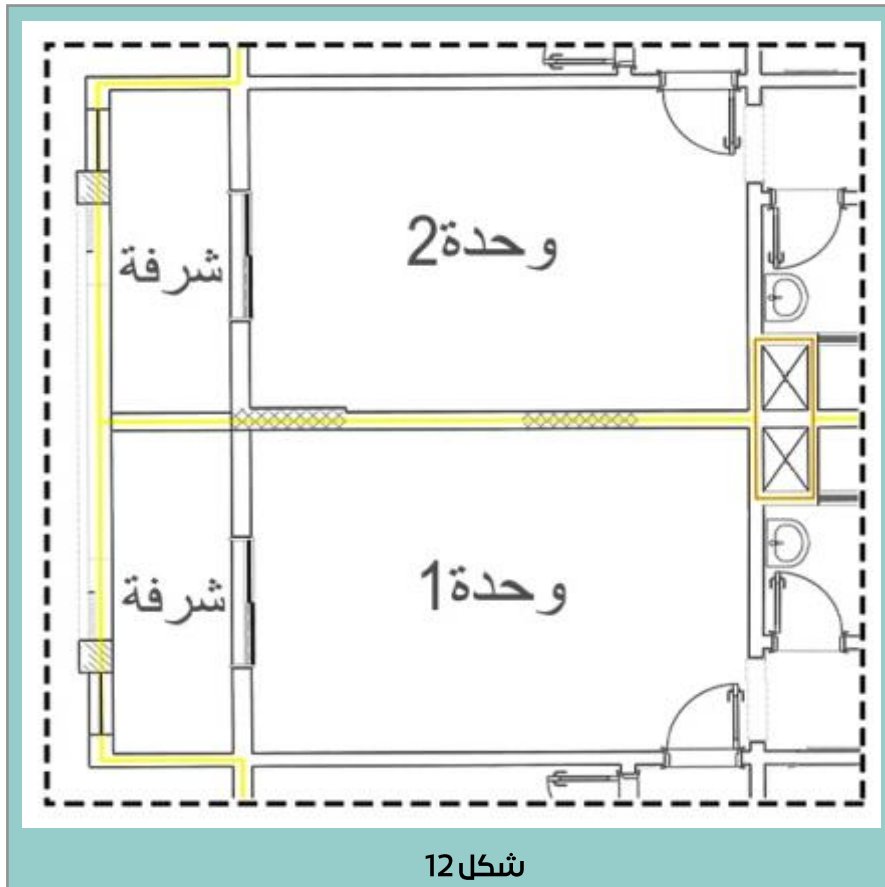
علامة + في محضر الفرز تشير إلى الانكسارات
* ما عدا الفلل والفلل المتصلة (حالة 2) والعمارة المتصلة.

- يعتبر الشكل 11 هو النموذج لصورة مخطط الوحدة و الدور حيث تتكون من ثلاث هور
- 1- هورة توضح مكونات الوحدة.
 - 2- هورة توضح موقع الوحدة من الدور مع مراعاة مطابقة رقم الوحدات مع المدخل في النظام.
 - 3- هورة توضح الحدود و الأبعاد للوحدة ورقم الوحدة مطابق للمدخل في النظام.
 - 4- سهم الشمال.
 - 5- توضيح الأجزاء الحصرية في حال وجودها.

مساحة الوحدة

تُحسب مساحة الوحدة من منتصف الجدران والنوافذ، ولحساب مساحة الوحدة يتعين رسم POLYLINE على حدود الوحدة، وتُحسب الشرفة (البلكونة) المسقوفة من ضمن المساحة وتُحسب المساحات المبنية فقط ويتم خصم مساحة المناور والفراغات الخدمية المشتركة من طافي مساحة الوحدة كما موضح في الشكل 12 وفي حال وجود مرفق خاص* للوحدة يتم إضافته كجزء حصري بالوحدة ولا يدخل ضمن مساحة الوحدة. (ويستثنى من ذلك الفلل ما عدا قلة السطح).
*المرفق الخاصة : مثل (موقف ، غرفة سائق، سطح أو ملحق غير متصل أفقي أو طولي بالوحدة وغير ذلك).

جهة الوحدة : تكون جهة الوحدة على حسب موقعها من الدور اما إذا كانت الوحدة عبارة عن أدوار أو فلل أو عمائر أو أبراج تكون على حسب مدخلها من الشارع الرئيسي المحيط بالعقار.



الفراغات

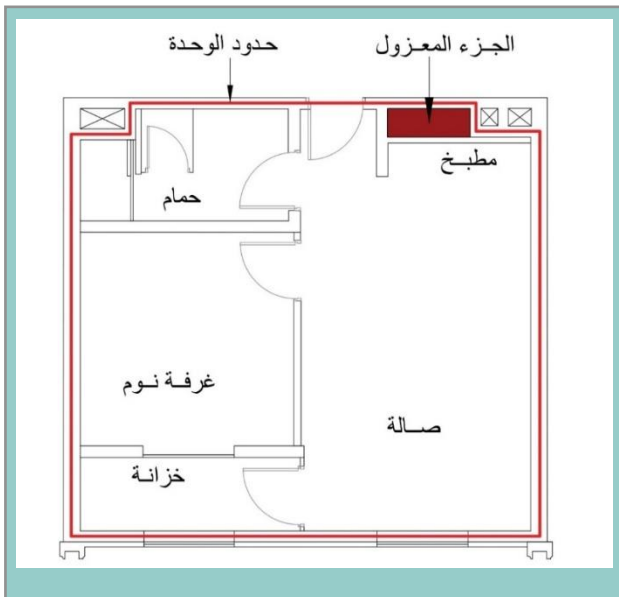
يوجد حالتين جمالية وخدمية:

الفراغات الجمالية: هي فراغات كبيرة، تكون في الوحدات ذات الطابقين فأكثر أو في الأجزاء المشتركة يجب ألا يتم احتساب مساحة هذا الفراغ ولا تدخل مساحته في أي من الحسابات انظر الشكل 13.

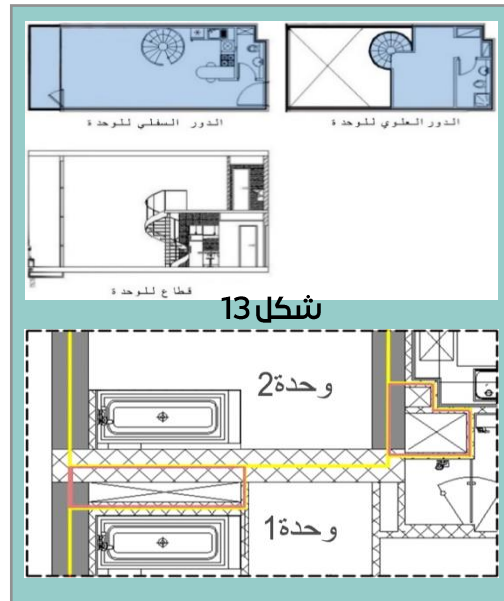
الفراغات الخدمية: هي الفراغات التي تخدم وحدة أو عدة وحدات مثل (المناور أو الدكت) يجب احتساب مساحة هذا الفراغ كأجزاء مشتركة لجميع الأدوار التي يخدمها هذا الفراغ وتخصم مساحته في دور السطح في حال كان المنور مفرغ ولا يخدم أي وحدة بالسطح، أما في حال كان هذا الفراغ يخدم وحدة واحدة فقط فإنه يعتبر جزء حصري بالوحدة انظر الشكل 14.

الجزء المعزول (Dead Area)

الجزء المعزول هي مساحة غير قابلة للدخول إليها داخل حدود الوحدة، ويكون مساحة الجزء المعزول مخفي داخل حدود الوحدة ولا يخدم أي غرض آخر للبناء انظر الى الشكل 15، تضاف مساحة الجزء المعزول من ضمن مساحة الوحدة، ويتم الرجوع إلى المطور/المالك للتأكد من أن هذا الجزء ليس سوى ميزة معمارية ولا تستخدم لأي خدمات أخرى للمبنى، يجب التحقق من هذه الأجزاء والتأكد منها حسب الواقع وفي حال وجود خدمات مشتركة مثل تمديدات (الهاتف، الكهرباء أو المياه) يعتبر الجزء المعزول مساحة خدمية وتحسب كأجزاء مشتركة.



شكل 15



شكل 14



الفلل السكنية والعمائر

توضيح طريقة حساب الوحدة و النسبة والمساحة من الأرض وكتابة الحدود والأطوال:

1 - فلة متصلة: لافلة المتصلة أكثر من حالة:

الحالة الأولى : أن تكون متصلة وبينهم منور مشترك

مساحة الوحدة: مجموع مساحة مسطحات البناء

نسبة الوحدة من العقار: (مساحة الوحدة / مجموع مساحة الوحدات*100)

مساحة الوحدة مشاعاً: (نسبة الوحدة من العقار*مساحة العقار) / 100.

الحالة الثانية : أن تكون متصلة ولا يوجد منور مشترك

مساحة الوحدة: مجموع مساحة مسطحات البناء

نسبة الوحدة من العقار: (مساحة محيط سور الوحدة / مساحة محيط سور العقار)* 100

مساحة الوحدة مشاعاً: (نسبة الوحدة من العقار*مساحة العقار) / 100.

طول الحد: يتم كتابة أبعاد السور الخارجي ما عدا الأجزاء المتداخلة فتذكر انكساراتها.

انظر الشكل 16

وصف الحد: يذكر تمام حد السور للجهاات الغير متداخلة ولا يتم ذكر الارتداد.



شكل 16

| الإتجاه | وصف الحد | طول الحد(م) |
|---------|---------------------|------------------------------------------------|
| شمال | ممر مشاه عرض 3.00 م | 12.50 |
| جنوب | شارع عرض 20.00 م | 12.50 |
| شرق | الوحدة رقم 3913 | 14.60+0.60+1.90+0.30+1.60+1.80+1.60+0.90+15.10 |
| غرب | قطعة رقم 879 | 35.00 |

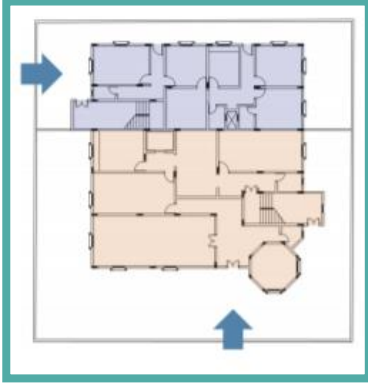
الملاحظات :

1/ تدخل كل فلة في عقار منفصل مع ملف إحدائيات وملف GIS لكل عقار.
2/ يتم حساب مساحة الملاحق الأرضية والأسطح الإرتدادات وبيت الدرج والمناور وتدخل كأجزاء حصرية.
3/ في حال وجود منور مشترك يتم احتسابه كجزء مشترك وإدخال مساحته حسب نسبة الوحدة من العقار لكل فلة.
4/ في حال رغبة المالك في تقسيم إحدى الفلتين إلى عدة وحدات يتم إدخال مساحة الإرتدادات والأسطح بهذه الفلة كجزء حصري أو جزء مشترك حصري للوحدات المستفيدة منها على حسب الاستخدام، أما الفلة الأخرى تعامل معاملة الفلة المتصلة.



الحالة الثالثة :

أن تكون متصلة مع عدة وحدات ومستقلة بارتدادها ويكون مدخل الفلة من جهة أخرى لمدخل الوحدات انظر الشكل 17.



شكل 17

مساحة الوحدة: مجموع مساحة مسطحات البناء بما فيها المناور الداخلية
نسبة الوحدة من العقار للفلة: (مساحة محيط سور الوحدة / مساحة محيط سور العقار) * 100
مساحة الوحدة مشاعاً: (نسبة الوحدة من العقار * مساحة العقار) / 100
الأبعاد: يتم كتابة أبعاد السور الخارجي ما عدا الأجزاء المتداخلة فتذكر انكساراتها
كما في الفلة المتصلة (حالة 2). (انظر الشكل 16).
الحدود: يذكر تمام حد السور للجهات الغير متداخلة ولا يتم ذكر الارتداد .

1/ يتم حساب مساحة الملاحق الأرضية والأسطح الإرتدادات وبيت الدرج والمناور الغير مشتركة وتدخل كأجزاء حصرية للفلة الدبلوكس.
2/ في حال رغبة المالك في تقسيم إحدى العقارين إلى عدة وحدات يتم إدخال مساحة الإرتدادات والأسطح الخاصة بهذا العقار كجزء حصري أو جزء مشترك حصري للوحدات المستفيدة منها على حسب الاستخدام، أما العقار الأخر (الفلة المتصلة) يعامل معاملة الفلة المتصلة (حالة 2).
3/ تدخل في عقار منفصل مع ملف إحدائيات وملف GIS لكل عقار.
4/ يتم خصم مساحة المناور والفراغات الخدمية المشتركة من هافي مساحة الوحدات.
5/ نسبة الوحدات: (مساحة الوحدة/مجموع مساحات الوحدات*نسبة العقار المقام عليه الوحدات).

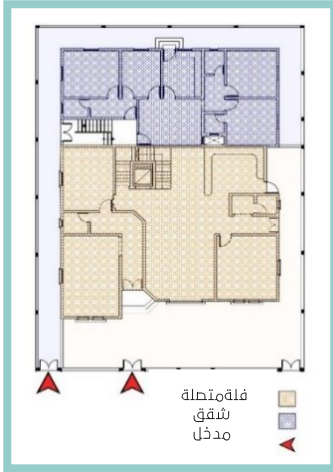
الحالة الرابعة :

أن تكون متصلة مع عدة وحدات و غير مستقلة بإرتداداتها ويكون مدخل القلة و الوحدات من نفس الجهة. انظر الشكل 18 مساحة الوحدة: مجموع مساحة مسطحات البناء بما فيها المناور الداخلية نسبة الوحدة من العقار: (مساحة الوحدة / اجمالي مساحة الوحدات) * 100.

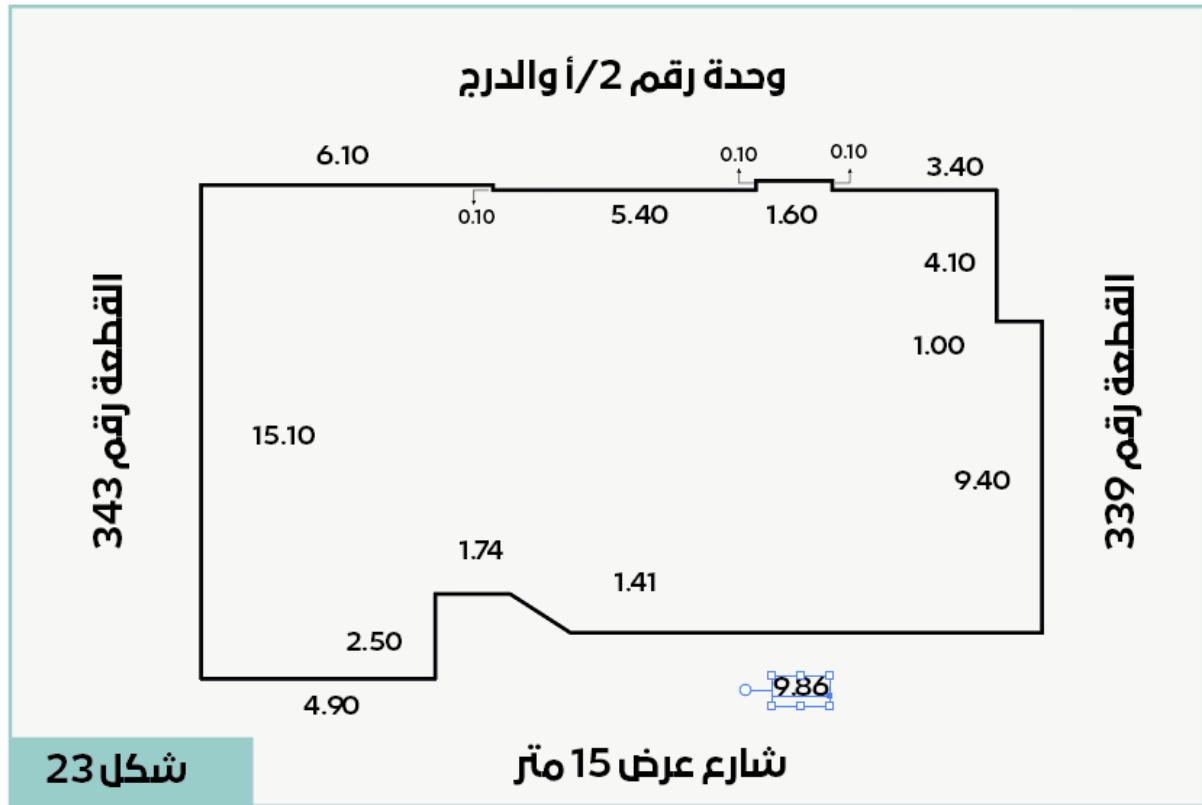
مساحة الوحدة مشاعا: (نسبة الوحدة من العقار * مساحة الأرض) / 100. الأبعاد: يتم كتابة أبعاد القلة بإنكساراتها.

الحدود: طريقة كتابة الحدود للقلة موضحة في الجدول أدناه. لمطابقة الحدود مع الأبعاد

انظر إلى الشكل 17 والشكل 18 وطابقة مع الجدول أدناه



شكل 18



شكل 23

| طول الحد(م) | وصف الحد | الاتجاه |
|-----------------------------------------------|-------------------------------|---------|
| 3.40 + 0.10 + 1.60 + 0.10 + 5.4 + 0.10 + 6.10 | وحدة رقم 2/أ والدرج | شمال |
| 4.90+ 2.50 + 1.74 + 1.41 + 9.86 | شارع عرض 15.00 م | جنوب |
| 9.40 + 1.00 + 4.10 | ارتداد بعرض - يليه القطعة 339 | شرق |
| 15.10 | ارتداد يليه قطعة رقم 343 | غرب |

ملاحظات:

1/ يتم حساب مساحة الملاحق الأرضية والأسطح الإرتدادات وبيت الدرج والمناور الغير مشتركة وتدخل كأجزاء حصرية للقة الدبلوكس.
2/ في حال رغبة المالك في تقسيم إحدى العقارين إلى عدة وحدات يتم إدخال مساحة الإرتدادات والأسطح الخاصة بهذا العقار كجزء حصري أو جزء مشترك حصري للوحدات المستفيدة منها على حسب الاستخدام، أما العقار الآخر (القة المتصلة) يعامل معاملة القة المتصلة (حالة 2).
3/ تدخل في عقار واحد وملف GIS واحد.

2- قلة منفصلة:

للقة المنفصلة حالتان
أ/ الحالة الأولى :

أن تكون فلتين منفصلة ولا يوجد بينها أجزاء مشتركة
وتدخل كل قلة في عقار منفصل
مساحة الوحدة:

مجموع مساحة مسطحات البناء بما فيها المناور و الملاحق
الأرضية.

نسبة الوحدة من العقار:

(مساحة محيط سور الوحدة / مساحة محيط سور العقار)*
100





مساحة الوحدة مشاعاً :

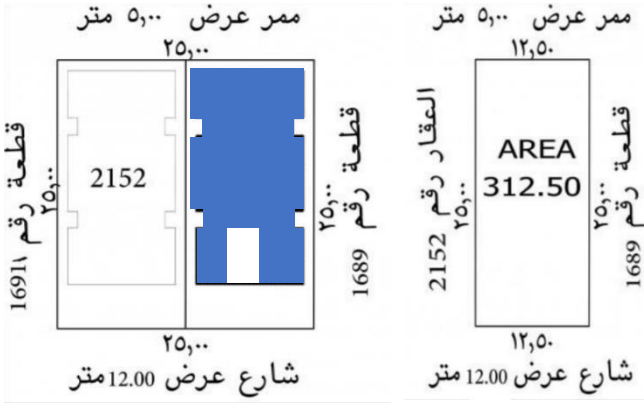
نسبة الوحدة من العقار * مساحة الأرض / 100

طول الحد:

يتم كتابة أبعاد السور الخارجي. (كما في الفلة)

وصف الحد:

يذكر تمام حد السور ولا يتم ذكر الإرتداد. (كما في الفلة)



| الإتجاه | وصف الحد | طول الحد (م) |
|---------|--------------------|--------------|
| شمال | ممر عرض 5.00 متر | 12.50 |
| جنوب | شارع عرض 12.00 متر | 12.50 |
| شرق | قطعة رقم 1689 | 25.00 |
| غرب | العقار رقم 2152 | 25.00 |

ملاحظات:

- 1/ يتم فرز الأسطح والإرتدادات وبيت الدرج والملحق الأرضي والمناور الغير مشتركة وتدخّل كأجزاء حصرية
- 2/ يتم ادخال كل فلة في عقار منفصل وملف احداثيات و GIS منفصل

ب/الحالة الثانية:

أن تكون الفلة منفصلة وبينها وبين الفلل المجاورة أجزاء مشتركة ويتم ادخال الفلل في عقار واحد
مساحة الوحدة: مجموع مساحة مسطحات البناء بما فيها المناور
نسبة الوحدة من العقار: (محيط السور / مساحة الطك) * 100.
مساحة الوحدة مشاعاً: (نسبة الوحدة من العقار * مساحة الأرض) / 100.





ملاحظات:

1/ يتم ادخال الفلل في عقار واحد وملف احداثيات وملف isو واحد.
2/ يتم احتساب الإرتدادات والأسطح الملاحق الأرضية والمناور الغير مشتركة وتدخل كأجزاء مشتركة أو حصرية على حسب الاستخدام.



3- عمارة متصلة:

مساحة الوحدة:

مجموع مساحة مسطحات البناء بما فيها
المناور الداخلية

نسبة الوحدة من العقار:

(مساحة محيط سور الوحدة / مساحة محيط
سور العقار) * 100

مساحة الوحدة مشاعاً:

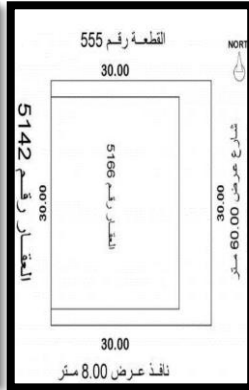
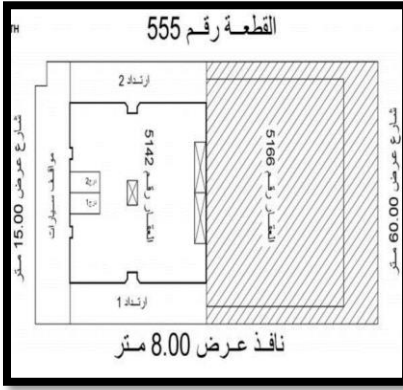
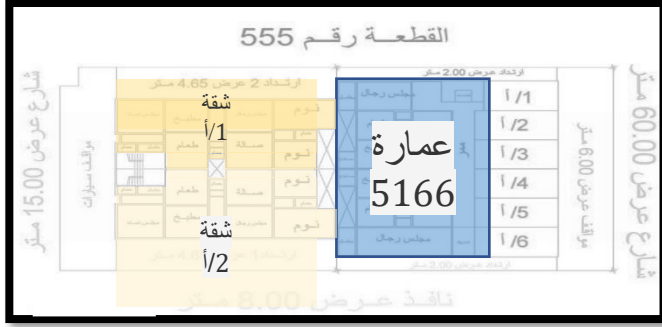
نسبة الوحدة من العقار * مساحة الأرض
100/

طول الحد:

يتم كتابة أبعاد السور الخارجي. (كما في الفلة)

وصف الحد:

يذكر تمام حد السور ولا يتم ذكر الإرتداد. (كما في الفلة)



| الإتجاه | وصف الحد | طول الحد (م) |
|---------|--------------------|--------------|
| شمال | القطعة رقم 555 | 30.00 |
| جنوب | نافذ عرض 8.00 متر | 30.00 |
| شرق | شارع عرض 60.00 متر | 30.00 |
| غرب | العقار رقم 5142 | 30.00 |

ملاحظات:

1/ تدخل في عقار منفصل مع ملف إحداثيات وملف GIS لكل عقار.

2/ يتم احتساب الإرتدادات والأسطح وبيت الدرج والمناور الغير مشتركة كأجزاء حصرية.

3/ الواجهات أجزاء مشتركة.

4/ يتم كتابة مكونات الوحدة (شقة - محل تجاري ... غيره)



مواصفات ومعايير فرز المجمعات العقارية (التقسيم)

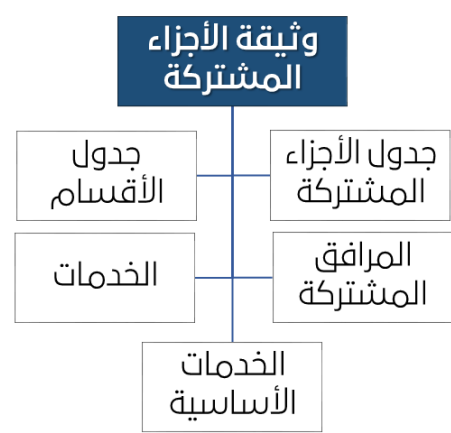
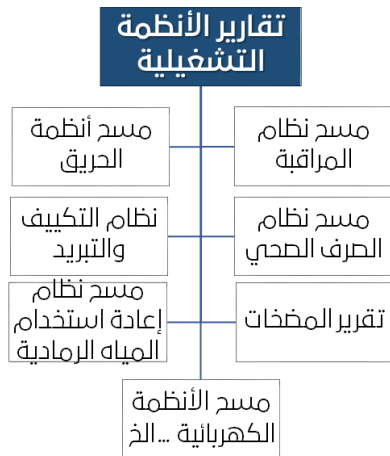
أنواع الاستخدام

1. سكني
2. تجاري
3. فندق
4. مكتبي
5. متعدد الاستخدام



مواصفات ومعايير طلبات المجمعات العقارية

الاشتراطات الفنية الإضافية لفرز المجمعات العقارية:





معايير استخدام الألوان

| النوع | # | اللون |
|--------------------------|-----|-------|
| الاستخدام المكتبي | 152 | ● |
| الاستخدام الفندقى | 102 | ● |
| الاستخدام السكنى | 50 | ● |
| الاستخدام التجارى | 10 | ● |
| استخدامات أخرى | 183 | ● |
| جزء مشترك فى المجمع | 123 | ● |
| جزء مشترك فى المجمع حصرى | 151 | ● |
| جزء مشترك فى العقار | 245 | ● |
| جزء مشترك حصرى فى العقار | 21 | ● |

| مفتاح العنصر | لون العنصر | المساحة | مفتاح العنصر | لون العنصر | المساحة | مفتاح العنصر | لون العنصر | المساحة |
|--------------|------------|---------|--------------|------------|---------|--------------|------------|---------|
| | ● | STC | ● | AA | | ● | BMS | |
| | ● | TA1 | ● | GR | | ● | PR | |
| | ● | TA2 | ● | PR1 | | ● | PR2 | |
| | | | ● | ST1 | | ● | ST2 | |
| | | | ● | ST3 | | | | |

يكون لون المربعات الموجودة فى خانة لون الجزء المشترك اختيارى ويعكس بناءً على التظليل الموجود فى المخططات.

الدوائر الموجودة فى خانة لون العنصر يجب أن تطابق الجدول أعلاه، ويتم وضع الدوائر على التظليل الموجود فى المخططات بجانب مفتاح العنصر.

(يوجد توضيح أكثر فى الأمثلة الخاصة بالإظهار)



المواصفات والمعايير الفنية لوثيقة الأجزاء المشتركة

عناصر الوثيقة

عناصر الوثيقة تشمل بشكل تفصيلي طرق الوصول ، المناطق الترفيهية ،
غرف الخدمة ، الخدمات الإستهلاكية ، المنشآت و المعدات

المرافق المشتركة

على سبيل المثال:
الواجهات الزجاجية، نظام
إنذار الحرائق ، مانعة
الصواعق إلخ.

الأجزاء المشتركة والأجزاء المشتركة الحصرية

مثل المداخل، المصاعد،
الممرات، المواقف، إلخ

الإستخدامات والعقارات

تشمل فقط مسطحات
البناء بدون الأجزاء
المشتركة والأجزاء
المشتركة الحصرية.

الخدمات الأساسية (التشغيل والصيانة)

مثل تنظيف الواجهات ،
صيانة أنظمة الزراعة ،
الأمن ... إلخ.

الخدمات (الفواتير)

مثل: المياه،
الكهرباء، الهاتف،
إلخ.



الأنظمة التشغيلية المشتركة:

هي جميع الأنظمة الموجودة بالمجمعات العقارية ونقوم بهذا القسم بدراسة المرافق والأنظمة الميكانيكية والكهربائية.

1. أنظمة الحريق: هي الأنظمة الموجودة في المجمعات العقارية وتتكون من عدة أجهزة حساسة لنواتج الحريق المختلفة وأجهزة تحكم وشبكة تمديدات مساعدة وغيرها.

| FIRE SYSTEM SCAN TEMPLATE / نموذج مسح أنظمة الحريق | | | | |
|----------------------------------------------------|------------------|----------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| Project Data/ بيانات المشروع | | | | |
| Request number: | | | | رقم الطلب: |
| Date: | | | | التاريخ: |
| Project name: | | | | اسم المشروع: |
| Project location: | | | | موقع المشروع: |
| Floors/الدور | القسم/Zone | Sprinklers/ الرشاشات | Smoke Detector/ كاشف الدخان | Heat Detector/ كاشف الحرارة |
| | 1 | عدد الرشاشات إطفاء الحريق في هذا القسم | عدد كاشفات الدخان هذا القسم | عدد كاشفات الحرارة في هذا القسم |
| | 2 | | | |
| | 3 | | | |
| | مشترك المجموع | عدد الرشاشات المشتركة | عدد كاشفات الدخان المشتركة | عدد كاشفات الحرارة المشتركة |
| | 1 | | | |
| | 2 | | | |
| | 3 | | | |
| | مشترك المجموع | | | |
| | 1 | | | |
| | 2 | | | |
| | 3 | | | |
| | مشترك المجموع | | | |

➤ شرح طرق تقسيم نظام الحريق في وثيقة أجزاء مشتركة: يتم تقسيم نظام الحريق على حسب الأجزاء المشتركة والحصرية الموجودة في المجمعات العقارية وتكون تكلفة الصيانة مشتركة على حسب النسبة الموضحة في وثيقة الأجزاء المشتركة ويتم إرسال نموذج لهذا النظام بعد (الاجتماع/الزيارة).



2. أنظمة التكييف: هي وحدة أو وحدات كهربائية تقوم بتبريد وتسخين الهواء في مبنى أو عدة مباني بهدف خدمة عدد من الأماكن، والطوابق والغرف.

| نموذج مسح أنظمة التكييف و التبريد / AIR CONDITIONING AND COOLING SCAN TEMPLATE | | | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|--------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------|
| بيانات المشروع / Project Data | | | | | |
| Request number: | | | | | رقم الطلب: |
| Date: | | | | | التاريخ: |
| Project name: | | | | | اسم المشروع: |
| Project location: | | | | | موقع المشروع: |
| Floors/الدور | Zone/القسم | TR/BTU | Element key \ مفتاح العنصر | رقم العداد | Notes/الملاحظات |
| B-02 | رقم القسم | عدد وحدات التبريد | المفتاح المسجل في وثيقة ادارة المبنى | رقم العداد الوحدة التبريد | يذكر اذا كان في المناطق المشتركة او غيرها في الملاحظات |
| B-01 | | | | | |
| G | | | | | |
| M | | | | | |
| 1 | | | | | |
| 2 | | | | | |
| 3 | | | | | |
| 4 | | | | | |
| 5 | | | | | |

➤ شرح طرق تقسيم نظام التكييف في وثيقة أجزاء مشتركة: يتم تقسيم نظام التكييف على حسب الأجزاء المشتركة وحصرية الموجودة في العقار وتكون تكلفة الصيانة مشتركة ويقاس بوحدة الطن او BTU على حسب النسبة الموضحة في وثيقة الأجزاء المشتركة ويتم إرسال نموذج لهذا النظام بعد (الاجتماع/الزيارة).



3. أنظمة المضخات: هي الأجهزة الميكانيكية الموجودة في مبنى أو عدة مباني وتقوم بنقل السوائل من خلال إعطاء المواد السائلة طاقة معينة لنقلها من مكان إلى مكان آخر ، وتهدف لخدمة عدد من الأماكن، والطوابق والغرف.

| PUMPS' SYSTEMS SCAN TEMPLATE / نموذج مسح أنظمة المضخات | | | | | |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------|-------------------------|-------------------|--------------------------------------------|
| بيانات المشروع / Project Data | | | | | |
| Request number: | | | | | رقم الطلب: |
| Date: | | | | | التاريخ: |
| Project name: | | | | | اسم المشروع: |
| Project location: | | | | | موقع المشروع: |
| Floors/الدور | Element key / مفتاح العنصر | Zone / القسم | عدد المضخات / No. Pumps | الاستخدام / Usage | Notes / الملاحظات |
| رقم الدور | مفتاح العنصر المسجل في وثيقة ادارة المبنى | رقم القسم | عدد المضخات | استخدام المضخة | يذكر اذا كانت مشتركة او غيرها في الملاحظات |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

➤ شرح طرق تقسيم نظام المضخات في وثيقة أجزاء مشتركة: يتم تقسيم نظام المضخات على حسب الأجزاء المشتركة والحصرية الموجودة في العقار وتكون تكلفة الصيانة مشتركة على حسب النسبة الموضحة في وثيقة الأجزاء المشتركة ويتم إرسال نموذج لهذا النظام بعد (الاجتماع/الزيارة).



4. أنظمة المراقبة: هي النظم الإلكترونية الموجودة في المبنى وتكون من عدة أجهزة كاميرات ، حساسات استشعارية، المواقف الذكية ،نظام فتح الأبواب الذكية وغيرها من الأنظمة.

| SURVAILANCE SYSTEMS SCAN TEMPLATES / نموذج مسح أنظمة المراقبة المشتركة | | | | |
|------------------------------------------------------------------------|------------|-------------|----------------------------------------|------------------------------------------------------|
| بيانات المشروع / Project Data | | | | |
| Request number: | | | | رقم الطلب: |
| Date: | | | | التاريخ: |
| Project name: | | | | اسم المشروع: |
| Project location: | | | | موقع المشروع: |
| العدد / Number | القسم/Zone | الدور/FLOOR | الموقع / رقم الغرفة / Location/Room No | الملاحظات/Notes |
| رقم جهاز المراقبة المسجل بالنظام | رقم القسم | رقم الدور | موقع تواجد الجهاز ورقم الغرفة | يذكر اذا كانت المناطق المشتركة او غيرها في الملاحظات |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| 0 | المجموع | | | |

➤ شرح طرق تقسيم نظام المراقبة في وثيقة أجزاء مشتركة: يتم تقسيم نظام المراقبة على حسب الأجزاء المشتركة والحصريّة الموجودة في العقار وتكون تكلفة الصيانة مشتركة على حسب النسبة الموضحة في وثيقة الأجزاء المشتركة ويتم إرسال نموذج لهذا النظام بعد (الاجتماع/الزيارة).



الأقسام:

- وهي جميع الأقسام المسجلة في المجمعات العقارية والعقارات المشتركة (سكني، تجاري، فندق، مكتبي، متعدد الاستخدامات)
- رقم القسم: يكون عبارة عن حرف للقسم ولا يشترط ترتيب الأقسام بالأحرف الأبجدية
 - وصف القسم: ذكر نوع القسم بشكل أدق وأكثر تفصيلاً.
 - نوع القسم: ذكر نوع القسم ويكون أحد الأقسام 5 المذكورة (سكني، تجاري، فندق، مكتبي، متعدد الاستخدامات).
 - مساحة القسم: تشمل مساحة الوحدات والأجزاء المشتركة والأجزاء المشتركة الحصرية والأجزاء الحصرية داخل القسم.
 - نسبة القسم من العقار وطريقة حسابها تكون: (مساحة القسم / مجموع مساحة الأقسام داخل العقار) * 100.
 - (يجب أن تكون مجموع نسب الأقسام من العقار تساوي 100% كما هو موضح في الجدول)

الأقسام

| رقم القسم | وصف القسم | نوع القسم* | مساحة القسم** | نسبة القسم |
|-----------|-----------|------------|---------------|------------|
| أ | سكني | قسم سكني | 2,41,500م | 76,66% |
| ب | فندق | قسم فندقي | 2,10,130م | 18,72% |
| ج | شركة | قسم مكتبي | 2,2500م | 4,62% |
| المجموع: | | | 2,54,130م | 100% |



الأجزاء المشتركة والأجزاء الحصرية المشتركة في العقار:

- هي جميع الأجزاء والمساحات و المناطق المشتركة و الحصرية منها .
- مفتاح الجزء المشترك: يمثل رقم أو رمز العنصر في مخططات التقسيم.
- رقم الدور: يذكر الدور الموجود به العنصر
- وصف العنصر: ذكر نوع العنصر بشكل أدق وأكثر تفصيلاً.
- القسم المستفيد من القسم: ذكر القسم المستفيد من العنصر
- التكاليف وطريقة توزيعها : هي ذكر نصيب كل قسم من العنصر المشترك والعنصر المشترك الحصري ويتم حسابها بالمساحة فقط.
- متعهد العنصر: هو القسم المُمكّن باستخدام والاستفادة من العنصر المشترك دون التحكم المطلق عليه.
- الملاحظات: في حال وجود أي ملاحظة على العنصر المشترك والمشترك الحصري

| الأجزاء المشتركة والأجزاء الحصرية المشتركة في العقار | | | | | | |
|------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|-----------|----------------------|
| ملاحظات | متعهد الجزء المشترك** | طريقة توزيع التكاليف | القسم المستفيدين | وصف الجزء المشترك | رقم الدور | مفتاح الجزء المشترك* |
| | - | بناء على المساحة قسم أ: 76,66% قسم ب: 18,72% قسم ج: 4,62% | أ, ب, ج | الحدائق | الأرضي | Z1 |
| | - | بناء على المساحة قسم أ: 76,66% قسم ب: 18,72% قسم ج: 4,62% | أ, ب, ج | ممرات المشاة | الأرضي | Z2 |
| | أ, ب | بناء على المساحة | أ, ب | مواقف | الأرضي | Z5 |



| | | | | | | |
|--|------|------------------------------------------------------------|------|-------|--------|----|
| | | قسم أ: %80,37 قسم ب: %19,63 | | | | |
| | أ, ج | بناء على المساحة قسم أ: %94,32 قسم ج: %5,68 | أ, ج | مواقف | الأرضي | Z6 |

الأنظمة التشغيلية المشتركة:

هي جميع الأنظمة الميكانيكية والكهربائية المتوفرة في المشروع.

| الأنظمة المشتركة (Shared Facilities) | | | | | | |
|-----------------------------------------|------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------|---------------|
| ملاحظات | متعهد المرفق* | نسبة كل قسم من التكلفة | طريقة توزيع التكاليف (عدد, مساحة) | الأقسام المستفيدة | وصف المرفق المشترك | رقم المرفق |
| | | قسم أ: %30 قسم ب: %50 قسم ج: %20 | . بناء على العدد قسم أ: 15 كاميرا قسم ب: 25 كاميرا قسم ج: 10 كاميرات | أ, ب, ج | نظام كاميرات المراقبة | 1 |
| | | قسم أ: %28.57 قسم ب: %57,15 قسم ج: 14.28% | بناء على العدد قسم أ: 50 جهاز قسم ب: 100 جهاز قسم ج: 25 جهاز | أ, ب, ج | نظام إنذار الحريق | 2 |



- وصف العنصر: ذكر نوع العنصر بشكل أدق وأكثر تفصيلاً.
- التكاليف وطريقة توزيعها: هي ذكر نصيب كل قسم من الأنظمة الكهربائية والميكانيكية للقسم و الأجزاء المشتركة و المشتركة الحصرية ويتم حسابها بالعدد فقط.
- متعهد المرفق: هو القسم المُمكّن باستخدام والاستفادة من المرفق المشترك دون التحكم المطلق عليه.

الخدمات:

هي الخدمات المفوترة بناءً على الإستهلاك.

| الخدمات (Utility Services) | | | |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------|
| الوصف | حساب الإستهلاك والرسوم | مقدم الخدمة | نوع الخدمة |
| يتم التحصيل من خلال الشركة السعودية للكهرباء + جمعية الملاك | يتم الحساب على أساس الإستهلاك الشهري عن طريق الشركة السعودية للكهرباء من خلال عدادات لكل قسم | الشركة السعودية للكهرباء | كهرباء |

- نوع الخدمة: ذكر نوع الخدمة (كهرباء، مياه، تكييف، اتصالات، إلخ).
- مقدم الخدمة: هي الجهة المسؤولة عن توفير الخدمة للمشروع.
- حساب الإستهلاك والرسوم: شرح طريقة وصول الخدمة وطريقة حساب استهلاك الأقسام والوحدات
- الوصف: شرح طريقة الفوترة وتحصيل الرسوم و دفعها لمقدم الخدمة.



الخدمات الاساسية:

هي الخدمات التشغيلية لإدارة المرافق والأجزاء المشتركة في العقار للمبنى مثل: (الأمن، تنظيف الواجهات، صيانة الزراعة ... وغيره).

| الخدمات الأساسية (Building Core Services) | | | | | |
|----------------------------------------------|---------------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------|
| رقم | وصف الخدمة الأساسية | القسم المستفيد | طريقة توزيع التكلفة (عدد، مساحة) | نسبة كل عضو من التكلفة | الأحكام / الملاحظات |
| 1 | عقد صيانة نظام كاميرات المراقبة | أ، ب | بناء على العدد قسم أ: 5 كاميرات قسم ب: 5 كاميرات | 50% | قسم أ |
| | | | | 50% | قسم ب |
| | | | | 100% | الإجمالي |
| 2 | عقد صيانة بوابة الدخول | أ، ب | بناء على المساحة قسم أ: 2م67,340 قسم ب: 2م54,130 | 55,44% | قسم أ |
| | | | | 44,56% | قسم ب |
| | | | | 100% | الإجمالي |

رقم: الرقم التسلسلي للخدمات الاساسية.
وصف الخدمة الأساسية: ذكر نوع الخدمة بشكل أدق وأكثر تفصيلاً.
المستفيد من الخدمة: ذكر الأقسام المستفيدة من الخدمة
طريقة توزيع التكلفة: تكون نسبة التكلفة بناءً على حساب تكلفة المرافق أو على النسب الرئيسية.
نسبة كل عضو من التكلفة: هي ذكر نصيب كل قسم من الخدمات الأساسية.
الأحكام/الملاحظات: شرح كيفية تقديم الخدمة.



طرق إظهار الأقسام

الإظهار النموذجي

مثال (النموذج 1.1) :

معلومات المشروع:

عقارين, 4 أقسام , 5 أجزاء مشتركة, 2 أجزاء مشتركة حصرية, 1 جزء مشترك في المجمع يوجد جزء مشترك في المجمع بين العقارين (الشارع الداخلي) فيستدعي المشروع وثيقة أجزاء مشتركة.
العقار الأول مكون من قسم 1 (تجاري), ولكونه مكون من قسم 1 فلا يستدعي وثيقة الأجزاء المشتركة.
العقار الثاني مكون من 3 أقسام غير متداخلة (سكني, فندقي, مكتبي) بينهم أجزاء مشتركة في العقار (ممرات, مسطحات خضراء) و تشترك بعض الأقسام في الأجزاء المشتركة في العقار في (مواقف سيارات) .



(النموذج 1.1)



وثيقة الأجزاء المشتركة (للعقار 2) للمثال أعلاه

| الأقسام | | | | |
|-----------|-----------|------------|-------------------------|------------|
| رقم القسم | وصف القسم | نوع القسم* | مساحة القسم** | نسبة القسم |
| 1 | سكني | قسم سكني | 41,500.2 م ² | 76.67% |
| 2 | فندق | قسم فندقي | 10,130 م ² | 18.72% |
| 3 | شركة | قسم مكثبي | 2500 م ² | 4.61% |
| | | المجموع: | 54,130.2 م ² | 100% |

| الأجزاء المشتركة في العقار | | | | | | | |
|----------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------------------|-------------------|-----------|---------------|--|
| ملاحظات | متعهد العنصر** | طريقة توزيع التكاليف | القسم المستفيدين | وصف الجزء المشترك | رقم الدور | مفتاح العنصر* | |
| | - | التوزيع بناء على المساحة | قسم 1 76.67% قسم 2 18.72% قسم 3 4.61% | الحدائق | G | Z1 | |
| | - | التوزيع بناء على المساحة | قسم 1 76.67% قسم 2 18.72% قسم 3 4.61% | ممرات المشاة | G | Z2 | |
| | - | التوزيع بناء على المساحة | قسم 1 80.38% قسم 2 19.62% | مواقف سيارات | G | Z4 | |
| | - | التوزيع بناء على المساحة | قسم 1 80.38% قسم 2 19.62% | منطقة ترفيهية | G | Z5 | |



المرافق المشتركة

(Shared Facilities)

| ملاحظات | متعهد المرفق * | نسبة كل قسم من التكلفة | طريقة توزيع التكاليف (عدد، مساحة) | الأقسام المستفيدة | وصف المرفق المشترك | رقم المرفق | |
|---------|----------------|------------------------|-----------------------------------|-------------------|--------------------------|------------|---------------------------------|
| | - | قسم 1 28.7% | التوزيع على حسب عدد الأجهزة | 3-2-1 | نظام إنذار الحريق | 1 | |
| | - | قسم 2 57.1% | | | | | |
| | - | قسم 3 14.2% | | | | | قسم 1 50 جهاز |
| | - | الإجمالي: 100% | | | | | قسم 2 100 جهاز قسم 3 25 جهاز |
| | - | قسم 1 30% | التوزيع على حسب عدد الأجهزة | 3-2-1 | نظام المراقبة بالكاميرات | 2 | |
| | - | قسم 2 50% | | | | | قسم 1 15 جهاز |
| | - | قسم 3 20% | | | | | قسم 2 25 جهاز |
| | - | الإجمالي: 100% | | | | | قسم 3 10 جهاز |

الخدمات

(Utility Services)

| الوصف | حساب الإستهلاك والرسوم | مقدم الخدمة | نوع الخدمة |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------|
| يتم الحساب على أساس الإستهلاك الشهري من خلال المشغل + حساب على وإيئات المياه في حالة عدم وجود خذ من قبل شركة المياه | يوجد عداد عمومي خاص بشركة المياه وعداد مياه مستقل لكل وحدة، يتم قراءته من قبل المشغل ومحاسبة الوحدة حسب الإستهلاك الشهري + يوجد عدادات خدمة للأجزاء المشتركة بالعقار توزع التكلفة بناء على النسب الرئيسية لكل قسم القسم 1: 76.67% | شركة المياه + اتحاد الملاك | المياه |



| | | | |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|
| | القسم 2: 18.72% | | |
| | القسم 3: 4.61% | | |
| تتم الفوترة والتحصيل عن طريق الشركة السعودية للكهرباء + اتحاد الملاك | يتم الحساب على أساس الإستخدام الشهري من خلال عدادات لكل وحدة عن طريق شركة الكهرباء السعودية + يوجد عدادات خدمة للأجزاء المشتركة بالمقار توزع التكلفة بناء على النسب الرئيسية لكل قسم | شركة الكهرباء | الكهرباء |
| | القسم 1: 76.67% | | |
| | القسم 2: 18.72% | | |
| | القسم 3: 4.61% | | |

الخدمات الأساسية

(Building Core Services)

| رقم | وصف الخدمة الأساسية | القسم المستفيد | طريقة توزيع التكلفة (عدد، مساحة) | نسبة كل عضو من التكلفة | الأحكام / الملاحظات |
|-----|------------------------------------|----------------|----------------------------------|------------------------|---------------------|
| 1 | عقد صيانة نظام إنذار الحريق | 3-2-1 | على حسب العدد | | قسم 1 28.7% |
| | | | | | قسم 2 57.1% |
| | | | قسم 1 | 50 جهاز | قسم 3 14.2% |
| | | | قسم 2 | 100 جهاز | الإجمالي 100% |
| | | | قسم 3 | 25 جهاز | |
| 2 | عقد صيانة نظام المراقبة بالكاميرات | 3-2-1 | على حسب العدد | | قسم 1 30% |
| | | | | | قسم 2 50% |
| | | | قسم 1 | 15 جهاز | قسم 3 20% |
| | | | قسم 2 | 25 جهاز | الإجمالي 100% |
| | | | قسم 3 | 10 جهاز | |



للأجزاء المشتركة في المجمع وثيقة الأجزاء المشتركة للمثال أعلاه)

| العقارات | | | | |
|------------|------------|----------------------|----------------|-------------|
| رقم العقار | وصف العقار | نوع العقار* | مساحة العقار** | نسبة العقار |
| 1 | عقار 1 | مجمع تجاري | 2,67,340.3 م | 55.44% |
| 2 | عقار 2 | مجمع متعدد الاستخدام | 2,54,130.2 م | 44.56% |
| | | المجموع: | 2,121,470.5 م | 100% |

| الأجزاء المشتركة في المجمع | | | | | | |
|----------------------------|-----------|-------------------|--------------------|----------------------|----------------|---------|
| مفتاح* العنصر | رقم الدور | وصف الجزء المشترك | العقارات المستفيدة | طريقة توزيع التكاليف | متعهد العنصر** | ملاحظات |
| Z3 | G | شارع داخلي | 1,2 | عقار 1 عقار 2 | - | |

| المرافق المشتركة (Shared Facilities) | | | | | | |
|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------|---------|
| رقم المرفق | وصف المرفق المشترك | العقارات المستفيدة | طريقة توزيع التكاليف (عدد، مساحة) | نسبة كل عقار من التكلفة | متعهد المرفق* | ملاحظات |
| 1 | نظام المراقبة بالكاميرات | 1,2 | على حسب العدد عقار 1: 5 كاميرا عقار 2: 5 كاميرا | عقار 1: 50% عقار 2: 50% الإجمالي: 100% | - | |
| 2 | نظام الدخول | 1,2 | على حسب المساحة عقار 1: 2,67,340.3 م عقار 2: 2,54,130.2 م | عقار 1: 55.44% عقار 2: 44.56% الإجمالي: 100% | - | |



الخدمات

(Utility Services)

| الوصف | حساب الإستهلاك والرسوم | مقدم الخدمة | نوع الخدمة |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------|
| تتم الفوترة والتحصيل عن طريق الشركة السعودية للكهرباء + إتحاد الملاك | يتم الحساب على أساس الإستهلاك الشهري من خلال عدادات لكل وحدة عن طريق شركة الكهرباء السعودية + يوجد عدادات خدمة للأجزاء المشتركة بالعقار توزع التكلفة بناء على النسب الرئيسية لكل قسم عقار 1: 55.44% عقار 2: 44.56% | شركة الكهرباء | كهرباء |

الخدمات الأساسية

(Building Core Services)

| الأحكام / الملاحظات | نسبة كل عضو من التكلفة | | طريقة توزيع التكلفة (عدد، مساحة) | المستفيد من الخدمة | وصف الخدمة الأساسية | رقم |
|---------------------|------------------------|----------|----------------------------------|--------------------|------------------------------------|-----|
| | 50% | عقار 1 | على حسب العدد | 1,2 | عقد صيانة نظام المراقبة بالكاميرات | 1 |
| | 50% | عقار 2 | عقار 1: 5 كاميرا | | | |
| | 100% | الإجمالي | عقار 2: 5 كاميرا | | | |
| | 55.44% | عقار 1 | على حسب المساحة | 1,2 | عقد صيانة بوابة الدخول | 2 |
| | 44.56% | عقار 2 | عقار 1: 67,340.3 م ² | | | |
| | 100% | الإجمالي | عقار 2: 54,130.2 م ² | | | |

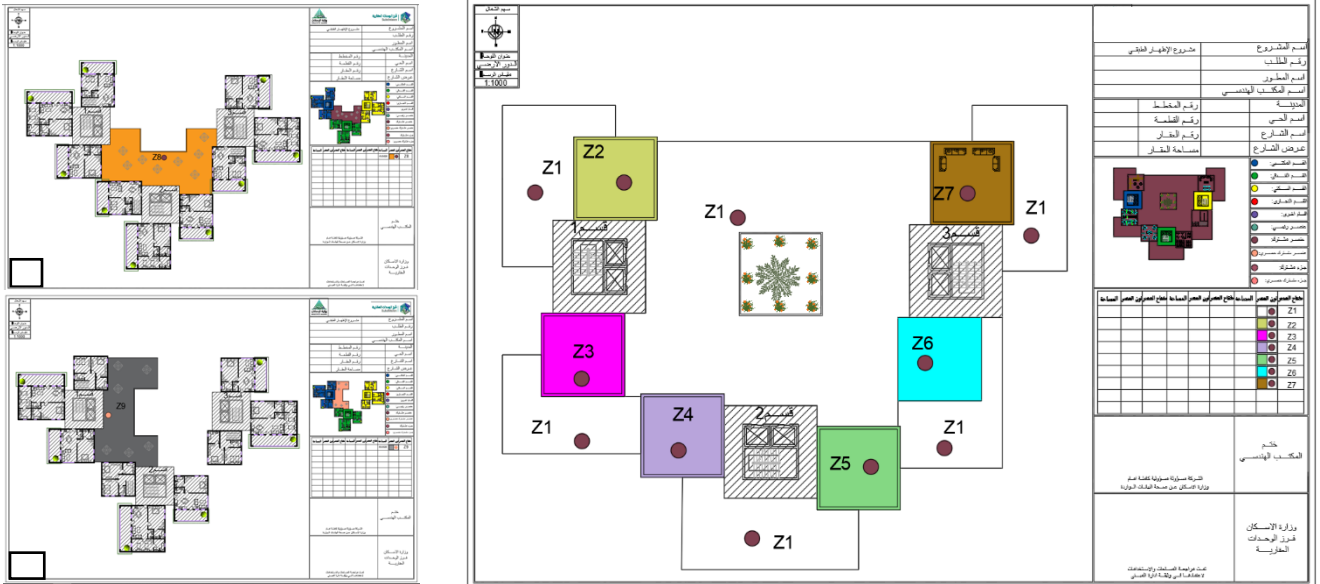


الإظهار الطبقي

مثال (النموذج 1.2) :

معلومات المشروع:

- عقار واحد ممتد عمودياً
- 3 أقسام غير متداخلة (سكني، فندقي، مكتبي)
- بينهم أجزاء مشتركة (حديقة خارجية-غرفة بطارية الطوارئ -غرفة معالجة المياه المستعملة-غرفة المولدات-حالة رياضية-سبا)
- تشترك بعض الأقسام في أجزاء حصرية (حدائق معلقة)



(النموذج 1.2)



وثيقة الأجزاء المشتركة للمثال أعلاه

| الأقسام | | | | |
|------------|---------------|------------|-----------|-----------|
| نسبة القسم | مساحة القسم** | نوع القسم* | وصف القسم | رقم القسم |
| 58.75% | 6798.47 | مكتبي | مكاتب | 1 |
| 24.81% | 2871.20 | تجاري | فندق | 2 |
| 16.44% | 1900.39 | سكني | شقق سكنية | 3 |
| 100% | 11570 | المجموع: | | |

| الأجزاء المشتركة في العقار | | | | | | | |
|----------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|------------------|------------------------------|-----------|---------------|
| ملاحظات | متعهد العنصر** | طريقة توزيع التكاليف | | القسم المستفيدين | وصف الجزء المشترك | رقم الدور | مفتاح العنصر* |
| | - | التوزيع بناء على المساحة | قسم 1 6798.47 م ² | 3-2-1 | حديقة خارجية | G | Z1 |
| | - | | قسم 2 2871.20 م ² | | | | |
| | - | | قسم 3 1900.39 م ² | | | | |
| | - | بناء على نسب الأقسام | قسم 1 58.75% | 3-2-1 | غرفة بطارية طوارئ | G | Z2 |
| | - | | قسم 2 24.81% | | | | |
| | - | | قسم 3 16.44% | | | | |
| | - | بناء على نسب الأقسام | قسم 1 58.75% | 3-2-1 | غرفة معالجة المياه المستعملة | G | Z3 |
| | - | | قسم 2 24.81% | | | | |
| | - | | قسم 3 16.44% | | | | |
| | - | التوزيع على عدد المولدات | قسم 1 1 | 3-2-1 | غرفة المولدات | G | Z4 |
| | - | | قسم 2 1 | | | | |
| | - | | قسم 3 1 | | | | |
| | - | | قسم 1 58.75% | 3-2-1 | صالة رياضية | G | Z5 |



| | | | | | | | | |
|--|---------|----------------------|-----------------|-----------------|-------|-------------|----|-----|
| | - | بناء على نسب الأقسام | قسم 2 %24.81 | قسم 3 %16.44 | | | | |
| | - | بناء على نسب الأقسام | قسم 1 %58.75 | قسم 2 %24.81 | 3-2-1 | سبا | G | Z6 |
| | - | بناء على نسب الأقسام | قسم 3 %16.44 | | | | | |
| | القسم 2 | بناء على نسب الأقسام | قسم 1 %70.4 | قسم 2 %29.6 | 2-1 | استقبال | G | Z7 |
| | - | بناء على نسب الأقسام | قسم 1 %58.75 | قسم 2 %24.81 | 3-2-1 | حديقة معلقة | L1 | Z8 |
| | - | بناء على نسب الأقسام | قسم 3 %16.44 | | | | | |
| | القسم 2 | بناء على نسب الأقسام | قسم 1 %70.4 | قسم 2 %29.6 | 2-1 | حديقة معلقة | L2 | Z9 |
| | القسم 2 | بناء على نسب الأقسام | قسم 2 %60.2 | قسم 3 %39.8 | 3-2 | حديقة معلقة | L3 | Z10 |
| | - | بناء على نسب الأقسام | قسم 1 %58.75 | قسم 2 %24.81 | 3-2-1 | حديقة معلقة | L4 | Z11 |
| | - | بناء على نسب الأقسام | قسم 3 %16.44 | | | | | |
| | القسم 2 | بناء على نسب الأقسام | قسم 1 %70.4 | قسم 2 %29.6 | 2-1 | حديقة معلقة | L5 | Z12 |

المرافق المشتركة

(Shared Facilities)

| ملاحظات | متعهد المرفق* | نسبة كل قسم من التكلفة | طريقة توزيع التكاليف (عدد، مساحة) | الأقسام المستفيدة | وصف المرفق المشترك | رقم المرفق | |
|---------|---------------|------------------------|-----------------------------------|-------------------|--------------------|------------|---------------------------------|
| | - | قسم 1 %58.75 | التوزيع بناء على المساحة | 3-2-1 | نظام الري | 1 | |
| | - | قسم 2 %24.81 | | | | | قسم 1 6798.47 م ² |
| | - | قسم 3 %16.44 | | | | | قسم 2 2871.20 م ² |
| | - | الإجمالي: %100 | | | | | قسم 3 1900.39 م ² |
| | - | قسم 1 %55.11 | التوزيع على حسب عدد الأجهزة | 3-2-1 | نظام إنذار الحريق | 2 | |
| | - | قسم 2 %26.14 | | | | | قسم 1 97 جهاز |
| | - | قسم 3 %18.75 | | | | | قسم 2 46 جهاز |
| | - | الإجمالي: %100 | | | | | قسم 3 33 جهاز |



| | | | | | | | | |
|--|---|------|-----------|-------------------------------------------------|---------|-------|------------------------------|---|
| | - | 52% | قسم 1 | التوزيع على حسب عدد الأجهزة في الممرات والمطاعد | | 3-2-1 | نظام المراقبة | 3 |
| | | 29% | قسم 2 | 1 قسم | 55 جهاز | | | |
| | | 19% | قسم 3 | 2 قسم | 30 جهاز | | | |
| | | 100% | الإجمالي: | 3 قسم | 20 جهاز | | | |
| | - | 52% | قسم 1 | التوزيع على حسب الارتفاع | | 3-2-1 | نظام ري الواجهات الزراعية | 4 |
| | | 28% | قسم 2 | 1 قسم | 45.5 م | | | |
| | | 20% | قسم 3 | 2 قسم | 24.5 م | | | |
| | | 100% | الإجمالي: | 3 قسم | 17.5 م | | | |

الخدمات

(Utility Services)

| الوصف | حساب الاستهلاك والرسوم | مقدم الخدمة | نوع الخدمة |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------|
| يتم الحساب على أساس الإستهلاك الشهري من خلال المشغل + حساب على وايتات المياه في حالة عدم وجود ضخ من قبل شركة المياه | يوجد عداد عمومي خاص بشركة المياه وعداد مياه مستقل لكل وحدة، يتم قراءته من قبل المشغل ومحاسبة الوحدة حسب الإستهلاك الشهري + يوجد عدادات خدمة للأجزاء المشتركة بالعمار توزع التكلفة بناء على النسب الرئيسية لكل قسم القسم 1: 58.75% القسم 2: 24.81% القسم 3: 16.44% | شركة المياه + اتحاد الملاك | المياه |
| يتم الحساب على أساس الإستهلاك الشهري من خلال عدادات لكل وحدة عن طريق شركة الكهرباء السعودية + يوجد عدادات خدمة للأجزاء المشتركة بالعمار توزع التكلفة بناء على النسب الرئيسية لكل قسم القسم 1: 58.75% القسم 2: 24.81% القسم 3: 16.44% | يتم الحساب على أساس الإستهلاك الشهري من خلال عدادات لكل وحدة عن طريق شركة الكهرباء السعودية + يوجد عدادات خدمة للأجزاء المشتركة بالعمار توزع التكلفة بناء على النسب الرئيسية لكل قسم القسم 1: 58.75% القسم 2: 24.81% القسم 3: 16.44% | شركة الكهرباء | الكهرباء |
| فواتير شهرية | يتم الحساب على أساس الإستهلاك الشهري من خلال المشغل | الشركة السعودية للإتصالات | خطوط الهاتف |



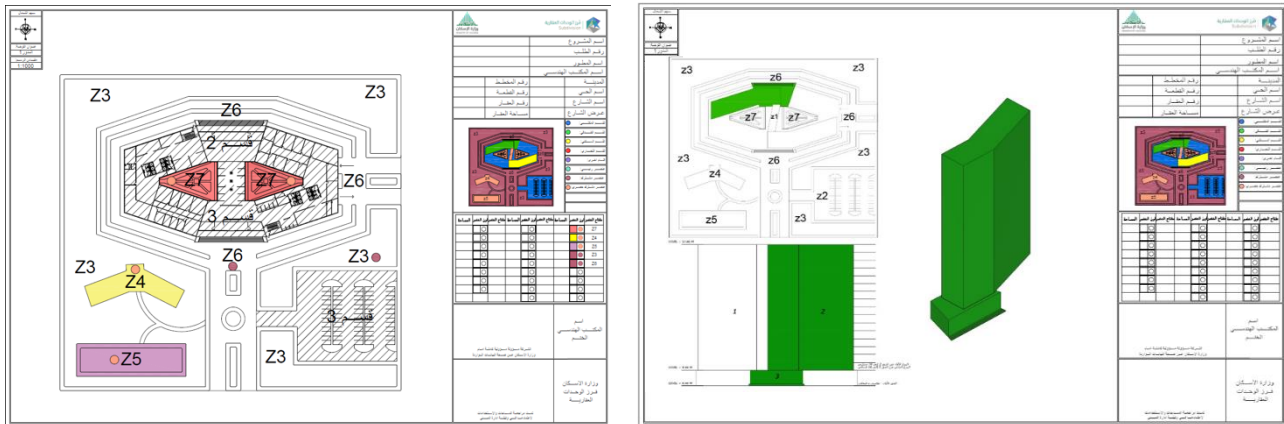
الخدمات الأساسية (Building Core Services)

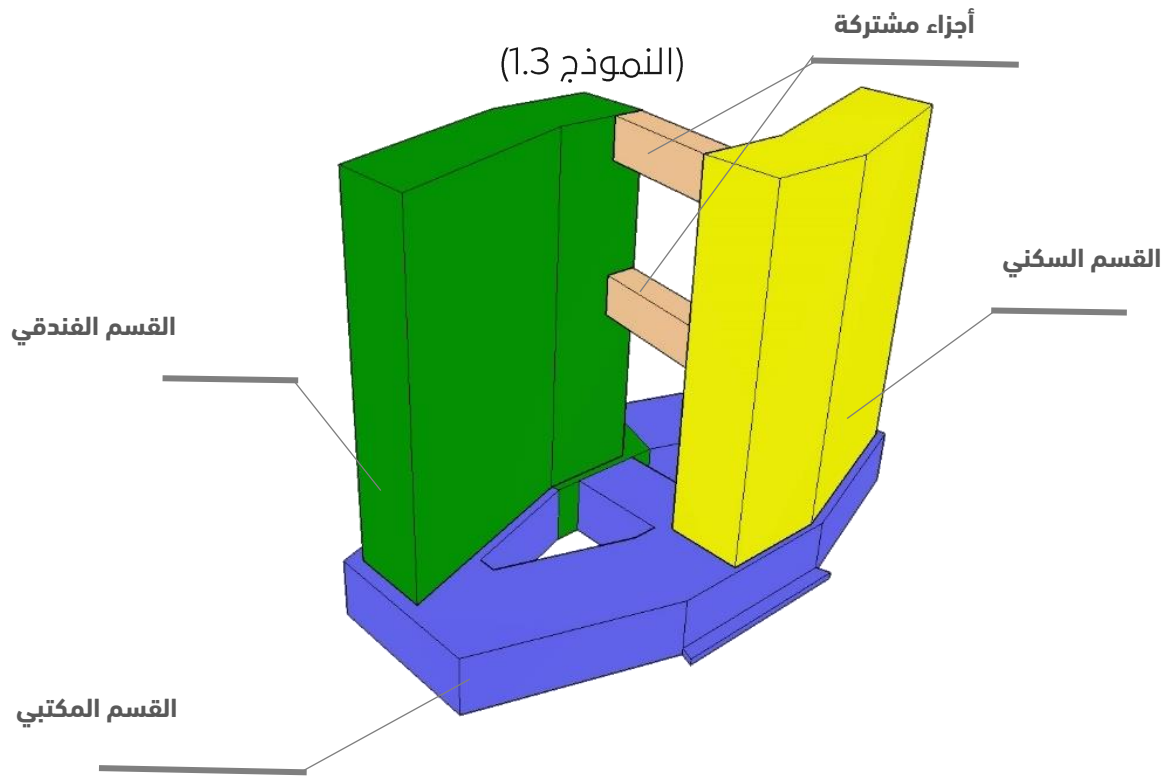
| رقم | وصف الخدمة الأساسية | القسم المستفيد | طريقة توزيع التكلفة (عدد، مساحة) | نسبة كل عضو من التكلفة | الأحكام / الملاحظات | |
|-----|---------------------------------------|----------------|-------------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------|
| 1 | عقد صيانة نظام المراقبة بالكاميرات | 3-2-1 | على حسب العدد | | قسم 1 52% | |
| | | | قسم 2 28% | | | |
| | | | قسم 1 55 جهاز | قسم 2 30 جهاز | قسم 3 20 جهاز | الإجمالي 100% |
| | | | قسم 3 20 جهاز | | | |
| 2 | عقد تنظيف الواجهات | 3-2-1 | على حسب المساحة | | قسم 1 26.7% | |
| | | | قسم 1 2700 م ² | قسم 2 3600.4 م ² | قسم 3 3800.6 م ² | الإجمالي 100% |
| | | | قسم 2 2700 م ² | قسم 3 3800.6 م ² | | |
| | | | قسم 3 3800.6 م ² | | | |
| 3 | عقد الزراعة | 3-2-1 | على حسب المساحة | | قسم 1 58.75% | |
| | | | قسم 1 6798.47 م ² | قسم 2 2871.20 م ² | قسم 3 1900.39 م ² | الإجمالي 100% |
| | | | قسم 2 2871.20 م ² | قسم 3 1900.39 م ² | | |
| | | | قسم 3 1900.39 م ² | | | |

الإظهار الحجمي

مثال (النموذج 1.3) :
معلومات المشروع:

- عقار واحد ممتد عمودياً
- 3 أقسام متداخلة (سكني، فندقي، مكتبي) لكل قسم مدخله المستقل.
- بينهم أجزاء مشتركة (الزراعة، المداخل والطرق الداخلية)
- أجزاء مشتركة حضرية (جسرين، مواقف، مركز ترفيهي، حديقة داخلية)







وثيقة الأجزاء المشتركة للمثال أعلاه

| الأقسام | | | | |
|-----------|-----------|------------|---------------|------------|
| رقم القسم | وصف القسم | نوع القسم* | مساحة القسم** | نسبة القسم |
| 1 | سكني | قسم سكني | 2,م24800 | %44.64 |
| 2 | فندق | قسم فندقي | 2,م25300 | %45.53 |
| 3 | مكتبي | قسم مكتبي | 2,م5460 | %9.83 |
| | | المجموع: | 55,560 2,م | %100 |

| الأجزاء المشتركة في العقار | | | | | | | |
|----------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------------------|------------------|-------------------------|-----------|---------------|
| ملاحظات | متعهد العنصر** | طريقة توزيع التكاليف | | القسم المستفيدين | وصف الجزء المشترك | رقم الدور | مفتاح العنصر* |
| | 1,2 | التوزيع بناء على المساحة | قسم 1 %49.5 قسم 2 %50.5 | 1,2 | جسر 1 | F20 | Z1 |
| | 1,2 | التوزيع بناء على المساحة | قسم 1 %49.5 قسم 2 %50.5 | 1,2 | جسر 2 | F10 | Z2 |
| | - | التوزيع بناء على المساحة | قسم 1 %44.64 قسم 2 %45.53 قسم 3 %9.83 | 1,2,3 | الزراعة | G | Z3 |
| | 1,2 | التوزيع بناء على المساحة | قسم 1 %49.5 قسم 2 %50.5 | 1,2 | مركز ترفيهي | G | Z4 |
| | 1,2 | التوزيع بناء على المساحة | قسم 1 %49.5 قسم 2 %50.5 | 1,2 | منطقة ترفيهية مفتوحة | G | Z5 |
| | - | التوزيع بناء على المساحة | قسم 1 %44.64 قسم 2 %45.53 قسم 3 %9.83 | 1,2 | المداخل والطرق الداخلية | G | Z6 |



المرافق المشتركة

(Shared Facilities)

| ملاحظات | متعهد المرفق* | نسبة كل قسم من التكلفة | طريقة توزيع التكاليف (عدد، مساحة) | الأقسام المستفيدة | وصف المرفق المشترك | رقم المرفق |
|---------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------|------------|
| | - | قسم 1 %44.64 | التوزيع بناء على المساحة قسم 1 2م 24800 قسم 2 2م 25300 قسم 3 2م 5460 | 1,2,3 | نظام معالجة المياه المستعملة | 1 |
| | | قسم 2 %45.53 | | | | |
| | | قسم 3 %9.83 | | | | |
| | | الإجمالي: %100 | | | | |
| | 2 | قسم 1 %30 | التوزيع على حسب العدد قسم 1 15 كاميرا قسم 2 25 كاميرا قسم 3 10 كاميرا | 1,2,3 | نظام المراقبة | 2 |
| | | قسم 2 %50 | | | | |
| | | قسم 3 %20 | | | | |
| | | الإجمالي: %100 | | | | |
| | 1,2 | قسم 1 %50 | التوزيع بناء على المساحة قسم 1 5543.36 2م قسم 2 5543.36 2م | 1,2 | واجهة البرج | 3 |
| | | قسم 2 %50 | | | | |
| | | الإجمالي: %100 | | | | |

الخدمات

(Utility Services)

| الوظف | حساب الإستهلاك والرسوم | مقدم الخدمة | نوع الخدمة |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------|
| فواتير شهرية | يوجد عدادات خدمة للأجزاء المشتركة توزع التكلفة بناء على النسب الرئيسية لكل قسم القسم 1: %44.64 القسم 2: %45.53 القسم 3: %9.83 | شركة المياه | المياه |



| | | | |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------|
| تتم الفوترة والتحصيل عن طريق الشركة السعودية للكهرباء + اتحاد الملاك | يتم الحساب على أساس الإستخدام الشهري من خلال عدادات لكل وحدة عن طريق شركة الكهرباء السعودية + يوجد عدادات خدمة للأجزاء المشتركة بالعقار توزع التكلفة بناء على النسب الرئيسية لكل قسم القسم 1: 44.64% القسم 2: 45.53% القسم 3: 9.83% | شركة الكهرباء | الكهرباء |
| فواتير شهرية | يتم الحساب على أساس الإستخدام الشهري من خلال المشغل | الشركة السعودية للإتصالات | خطوط الهاتف |

الخدمات الأساسية

(Building Core Services)

| رقم | وصف الخدمة الأساسية | القسم المستفيد | طريقة توزيع التكلفة (عدد، مساحة) | نسبة كل عضو من التكلفة | الأحكام / الملاحظات |
|-----|------------------------------------|----------------|----------------------------------|------------------------|---------------------|
| 1 | عقد صيانة نظام المراقبة بالكاميرات | 1,2,3 | على حسب العدد | قسم 1: 52% | |
| | | | قسم 1: 15 كاميرا | قسم 2: 28% | |
| | | | قسم 2: 25 كاميرا | قسم 3: 20% | |
| | | | قسم 3: 10 كاميرا | الإجمالي: 100% | |
| 3 | عقد تنظيف الواجهات | 1,2 | على حسب المساحة | قسم 1: 50% | |
| | | | قسم 1: 5543.36 م ² | قسم 2: 50% | |
| | | | قسم 2: 5543.36 م ² | الإجمالي: 100% | |



إعادة الفرز

تتم إعادة فرز الوحدات من خلال الآتي:

| تقسيم | تقسيم الوحدة (المفروزة من منطقة الفرز) إلى عدة وحدات |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| إضافة | <ul style="list-style-type: none"> إضافة وحدة إضافة مكونات إضافة أجزاء مشتركة إضافة أجزاء حصرية |
| تعديل | <ul style="list-style-type: none"> تعديل وصفية: تعديل البيانات الوصفية للملك ، مثل الحدود. تعديل فني: تعديل البيانات الفنية للملك ، مثل النسبة. |
| دمج | <ul style="list-style-type: none"> دمج جزئي دمج كلي |

تقسيم الوحدة العقارية:

هي خدمة تمكن المالك/الملاك من تقسيم الوحدة المفروزة سابقاً إلى عدة وحدات بعد استيفاء الاشتراطات النظامية، وموافقة مالك الوحدة العقارية المفروزة إذا تضمن إعادة الفرز تغييراً في مساحة وحدته أو نسبته من الأجزاء المشتركة أو مساحته المشاعة من الأرض.

إضافة وحدة عقارية :

هي خدمة تمكن المالك/الملاك من إضافة وحدات أو مكونات أو أجزاء مشتركة أو أجزاء حصرية، بعد استيفاء الاشتراطات النظامية.



تعديل الوحدة العقارية:

هي خدمة تمكن المالك/الملاك من تصحيح بيانات الوحدة العقارية الوصفية والفنية بعد استيفاء الاشتراطات النظامية، وموافقة مالك الوحدة العقارية المفترزة إذا تضمن إعادة الفرز تغييراً في مساحة وحدته أو نسبته من الأجزاء المشتركة أو مساحته المشاعة من الأرض.

خدمة الدمج:

هي خدمة تمكن المالك/الملاك من ضم وحدتين عقاريتين أو أكثر لتصبح وحدة عقارية واحدة، وأنواع الدمج هي:

- 1- دمج كلي: دمج جميع الوحدات بالعقار الواحد.
- 2- دمج جزئي: دمج وحدتين أو أكثر و ليس جميع الوحدات.

مستفيدي الخدمات هم:

- 1- مالك الوحدة.
- 2- مجموعة مٌلاك بعقار واحد.



الآلية في ملف معالجة دمج الوحدات العقارية:

بناءً على المستندات المرفقة بالطلب يتم تحديد الآتي :

1- مساحة الوحدة :

- هنالك حالتين لطريقة حساب مساحة الوحدة:
- الحالة الأولى: عند الدمج الجزئي (يتم جمع مساحات الوحدات المراد دمجها).
- الحالة الثانية: عند الدمج الكلي (يتم احتساب مساحة مسطح البناء كاملاً).

2- نسبة الوحدة من العقار:

- جمع نسب الوحدات المراد دمجها.

3- مساحة الوحدة مشاعاً أو (الأرض المقام عليها الوحدة)

- يتم جمع مساحة الوحدات مشاعاً للوحدات المراد دمجها.

4- النصيب من المشترك الحضري:

- في حال وجود مشترك حضري بين الوحدتين المراد دمجها يصبح المشترك الحضري جزء خاص.

5- نسبة الوحدة من العقار:

- جمع نسب الوحدات المراد دمجها.

6- النصيب من الأجزاء المشتركة:

- جمع النصيب من الأجزاء المشتركة للوحدات المراد دمجها.

في حال عدم وجود النسب والمساحات بالصكوك المرفقة يتم الرجوع إلى محاضر الفرز لدى العدل.
في حال كانت المحاضر عن طريق فرز الوحدات العقارية يتم الرجوع إلى محضر الفرز لدينا (عن طريق رقم الطك الأساسي)

7- اجمال مساحة البناء:

- يتم حسابه من ناتج جمع مساحة الوحدة + نصيب الوحدة من الأجزاء المشتركة والمشارك الحضري + نصيب الوحدة من الأجزاء الخاصة (مساحة الجزء الخاص).



مثال على دمج وحدتين:

الوحدة الأولى

| معلومات الوحدة العقارية | | وصف البند | | بيانات العقار | |
|---------------------------------|---------|-----------|------|-----------------|----------|
| رقم الوحدة | 223.64 | البنود | شامل | رقم مخطط العقار | 24275442 |
| مساحة الوحدة | 223.64 | البنود | شامل | رقم الوحدة | 300 |
| نسبة الوحدة من المخطط | 41.150% | البنود | شامل | اسم المالك | |
| مساحة الجزء الخاص بالمشتركة | 123.45 | البنود | شامل | رقم المخطط | 300 |
| نسبة الوحدة من الأجزاء المشتركة | 44.68% | البنود | شامل | اسم المالك | |

| معلومات الوحدة | | بيانات العقار | |
|---------------------------------|---------|---------------|------|
| رقم الوحدة | 223.64 | البنود | شامل |
| مساحة الوحدة | 223.64 | البنود | شامل |
| نسبة الوحدة من المخطط | 41.150% | البنود | شامل |
| مساحة الجزء الخاص بالمشتركة | 123.45 | البنود | شامل |
| نسبة الوحدة من الأجزاء المشتركة | 44.68% | البنود | شامل |

التقسيم رقم ٢٥
area 223.64
التقسيم رقم ٢٨
التقسيم رقم ٢٧

الوحدة الثانية

| معلومات الوحدة العقارية | | وصف البند | | بيانات العقار | |
|---------------------------------|--------|-----------|------|-----------------|----------|
| رقم الوحدة | 319.88 | البنود | شامل | رقم مخطط العقار | 24275442 |
| مساحة الوحدة | 319.88 | البنود | شامل | رقم الوحدة | 300 |
| نسبة الوحدة من المخطط | 58.85% | البنود | شامل | اسم المالك | |
| مساحة الجزء الخاص بالمشتركة | 176.55 | البنود | شامل | رقم المخطط | 300 |
| نسبة الوحدة من الأجزاء المشتركة | 63.89% | البنود | شامل | اسم المالك | |

| معلومات الوحدة | | بيانات العقار | |
|---------------------------------|--------|---------------|------|
| رقم الوحدة | 319.88 | البنود | شامل |
| مساحة الوحدة | 319.88 | البنود | شامل |
| نسبة الوحدة من المخطط | 58.85% | البنود | شامل |
| مساحة الجزء الخاص بالمشتركة | 176.55 | البنود | شامل |
| نسبة الوحدة من الأجزاء المشتركة | 63.89% | البنود | شامل |

التقسيم رقم ٢٥
area 228.49
التقسيم رقم ٢٨
التقسيم رقم ٢٧

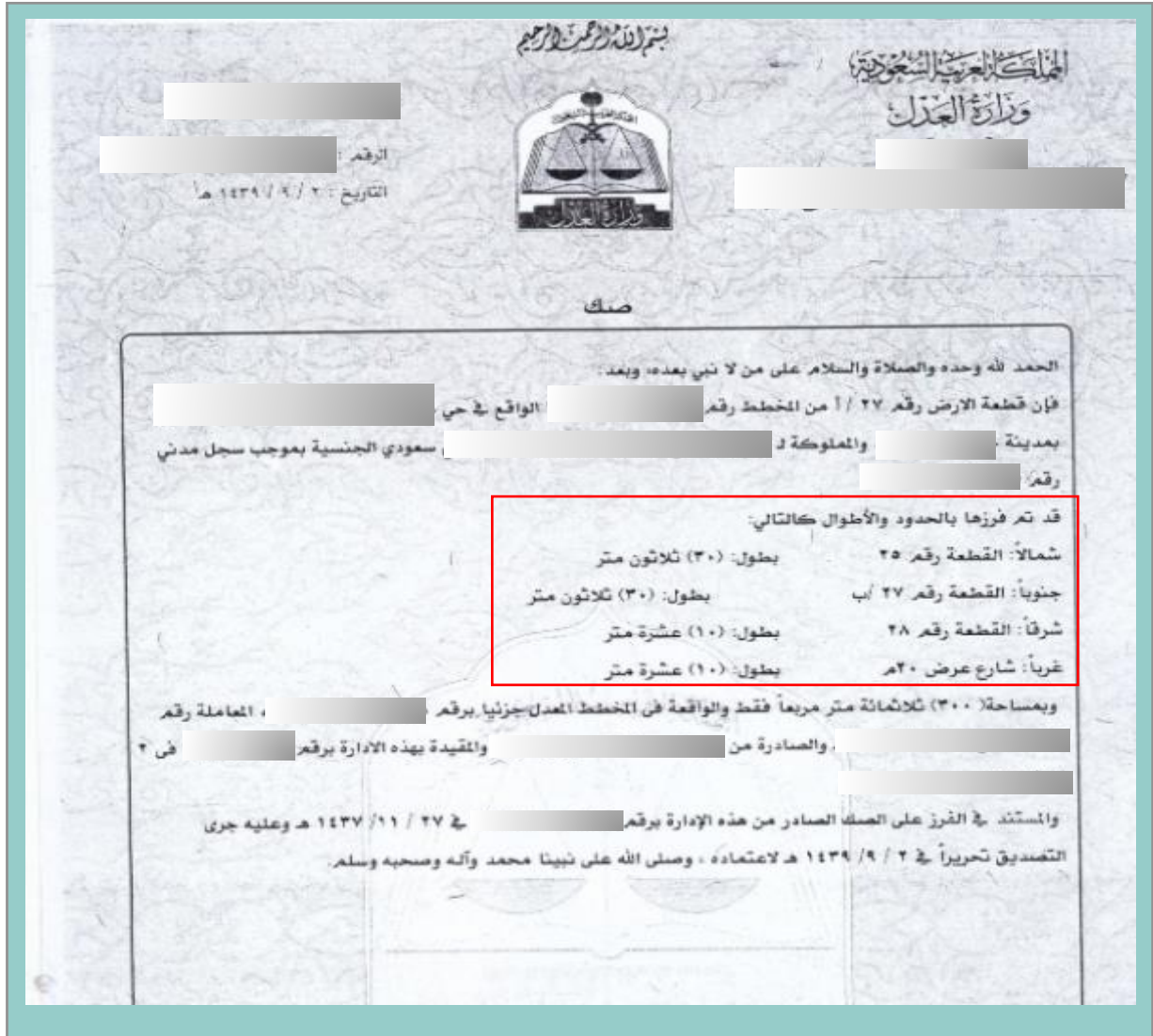
من المثال يتم حساب:

$$\text{مساحة الوحدة} = 319.88 + 223.64 = 543.52 \text{ م}^2$$

$$\text{نسبة الوحدة من العقار} = 58.85 + 41.150 = 100\%$$

$$\text{مساحة الوحدة مشاعاً} = 176.55 + 123.45 = 300 \text{ م}^2$$

$$\text{نسبة الوحدة من الأجزاء المشتركة} = 63.89 + 44.68 = 108.57 \text{ م}^2$$



*يتم التأكد من مطابقة مكونات الوحدات بعد الدمج
يتم تعديل حدود وأبعاد الوحدات لتصبح وحدة واحدة مع مراعاة مطابقتها للبيانات.

| | |
|--------------------------|------|
| شمالاً : القطعة رقم 25 | 30 م |
| جنوباً : القطعة رقم 25/ب | 30 م |
| شرقاً : القطعة رقم 28 | 10 م |
| غرباً : شارع عرض 20 م | 10 م |



محضر الدمج للمثال أعلاه:

| معلومات الوحدة العقارية | | | |
|-------------------------|------------|--------------------------------|---|
| رقم الوحدة | 2,660 | مساحة الوحدة | |
| نسبة الوحدة من الطابق | %100 | نسبة الأرض المقام عليها الطابق | |
| الجهة | الجنوبية | مساحة الجزء الخاص | 0 |
| الترخيص | 1437/12/19 | | |

| الارتفاع | وصف الحد | عرض الحد (م) |
|----------|-----------------|--------------|
| شمال | القطعة رقم 25 | 30 |
| جنوب | القطعة رقم 25/ب | 30 |
| شرق | القطعة رقم 28 | 10 |
| غرب | شارع عرض 20م | 10 |

| بيانات محضر الفوز | |
|-------------------|------------------------------|
| رقم الطلب | |
| تاريخ الإصدار | 1439/06/20 |
| محل تسجيل | مجمع سكني متعلق بخدمات الفوز |

| بيانات الملاك | |
|---------------|--|
| اسم المالك | |
| رقم التسجيل | |

| بيانات المسك | |
|--------------|-------------------------|
| رقم المسك | 1437/6/22 |
| تاريخه | |
| رقم المسك | 1437/12/19 |
| تاريخه | |
| جهة الإصدار | (185)-(185)-(185)-(185) |

| بيانات المرافق | | |
|----------------|--------------|-----|
| البلدية | | |
| اسم الحي | | |
| رقم القطعة | | |
| تاريخها | | |
| اسم الشارع | رقم الشارع | 20 |
| رقم الطابق | مساحة الطابق | 300 |

| بيانات المالك الرئيسي | |
|-----------------------|--|
| اسم المالك | |

| بيانات تعدد الملاك | |
|--------------------|--|
| رقم تعدد الملاك | |
| تاريخه | |

| بيانات الوحدة العقارية | |
|------------------------|--|
| أخذت من قبل | |
| التاريخ | |
| خطو بيارة الفوز | |
| الوحدات العقارية | |

المالك مسؤول مسؤولية كاملة أمام وزارة الإسكان عن صحة البيانات الواردة في محضر الفوز أعلاه.

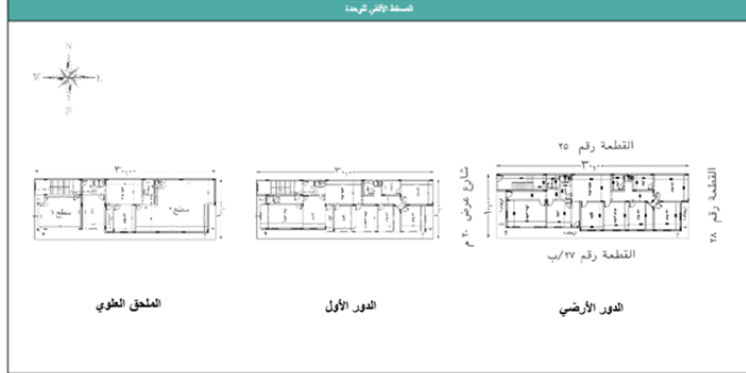
الأجزاء المشتركة : هي مساحات الخدمات المشتركة بين كل الوحدات داخل الطابق.
الأجزاء المشتركة المنصوبة : هي مساحات الخدمات المشتركة بين بعض الوحدات فقط داخل الطابق وليس كل الوحدات.
ترميز عمادة (م) في طول الحد أي الإنكسار .

| معلومات الوحدة | |
|----------------|--------|
| العدد | المكون |
| | |
| | |

| معلومات بولي الطابق | |
|---------------------|--------|
| العدد | المكون |
| | |
| | |

| الأجزاء الخاصة بالوحدة | |
|------------------------|---------|
| اسم الجزء | المساحة |
| | |

| الأجزاء المشتركة في الطابق * | |
|------------------------------|---------|
| اسم الجزء | المساحة |
| | |





الملاحات

معايير تسمية الطبقات ضمن المخطط

| كود المكون | | | | | | | |
|------------|----------------------|------------|---------------|-------|-----------------------------|-------|----------------|
| الكود | الاسم | الكود | الاسم | الكود | الاسم | الكود | الاسم |
| SPA | مرافق صحية | CRW | غسيل سيارات | ECR | غرفة كهرباء | PRT | 1. شقة |
| NRS | حضانة | MET | غرفة إجتماعات | CLB | نادي | COM | 2. محل تجاري |
| REC | غرفة ترفيه | LBR | مكتبة | PMR | غرفة مخذات | SRV | 3. خدمات |
| HLP | مهبط طائرة | CFT | كافيتيريا | SWM | مسبح | BDR | 4. غرفة نوم |
| MPR | غرفة متعددة الإستخدم | RCP | استقبال | FTN | نافورة | ROM | 5. غرفة |
| | | OTR | أخرى | SDM | ملعب | BTH | 6. حمام |
| | ممر | UTL | مرفق | STT | شارع | PLT | 7. قطعة |
| كود الدور | | كود الوحدة | | MSQ | مطلى | LNG | 8. حالة |
| الكود | الاسم | الكود | الاسم | HAL | بهو | LVR | 9. غرفة معيشة |
| B01 | القبو الأول | 001 | الأولى | ROF | سطح | CLS | 10. غرفة ملابس |
| B02 | القبو الثاني | 002 | الثانية | MNR | غرف الميكانيكا | LND | 11. غرفة غسيل |
| L01 | التسوية الأول | 003 | الثالثة | MTR | غرف هيانة | WSH | 12. مغاسل |
| L02 | التسوية الثانية | 004 | الرابعة | PNR | غرفة لوحات كهربائية | OFC | 13. مكتب |
| M01 | الميزانين | 005 | الخامسة | GRR | غرفة المولدات | ANN | 14. ملحق |
| S01 | خدمات الأول | 006 | السادسة | TFR | غرفة محولات | KTC | 15. مطبخ |
| S02 | خدمات الثاني | 007 | السابعة | ETR | غرفة تحكم كهربائية | STR | 16. مجلس |
| A01 | الملحق الأول | 008 | الثامنة | PST | محطات توليد | WRH | 17. مستودع |
| A02 | الملحق الثاني | 009 | التاسعة | CNR | غرفة عدادات كهربائية | DCT | 18. منور |
| 000 | الأرضي | 010 | العاشرة | BTR | غرفة بطاريات | HLW | 19. ممرات |
| 001 | الأول | - | - | SMR | غرفة إدارة الأنظمة | SBK | 20. ارتدادات |
| 002 | الثاني | - | - | GWT | غرفة معالجة المياه الرمادية | ELV | 21. مصعد |



| | | | | | |
|------------|---------------------|-----|-------------|-----|------------------|
| الخ | الخ | ROD | شارع | STW | 22. درج |
| فئة المكون | | STN | محطة قطار | DRV | 23. سائق |
| الكود | الاسم | TRN | مسار قطار | MID | 24. خادمة |
| PBD | حدود قطعة الأرض | BRG | جسر | DIN | 25. طعام |
| PCR | احداثيات قطعة الأرض | FRG | محطات تبريد | PRK | 26. مواقف |
| COM | الأجزاء المشتركة | GYM | نادي رياضي | BLC | 27. شرفة |
| EXC | أجزاء مشتركة حضرية | RST | دورة مياه | PAK | 28. حديقة |
| PRV | أجزاء خاصة | SMK | منطقة تدخين | CMR | 29. غرفة اتصالات |
| DETAILS | المخطط المعماري | WST | غرفة نفايات | CLR | 30. غرفة نظافة |
| FLOOR | حدود الدور | MLR | غرفة بريد | MNG | 31. مكتب الإدارة |

القوانين المستخدمة وطرق حساب مساحات العقار

| القانون | البيان |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| $100 \times \left(\frac{\text{مساحة الوحدة}}{\text{مجموع مساحة الوحدات داخل القسم}} \right)$ | نسبة الوحدة للأجزاء المشتركة في القسم (لتحديد نصيب الوحدة مشاع من العقار - ونصيب الوحدة من الأجزاء المشتركة) |
| $100 \times \left(\frac{\text{مساحة الوحدة}}{\text{مجموع مساحة الوحدات في جميع العقارات}} \right)$ | نسبة الوحدة من العقار (شقق ، أدوار ، وحدة سكنية ، وحدة تجارية ، تجارية دورين ، عمارة متحلة) |
| $\frac{\text{نسبة الوحدة من القسم} \times \text{مساحة الطك}}{100}$ | مساحة الوحدة مشاعاً (نصيب الوحدة من الأرض) |
| $\frac{\text{نسبة الوحدة من القسم} \times \text{مجموع مساحة الأجزاء المشتركة في القسم}}{100}$ | نصيب الوحدة من الأجزاء المشتركة في القسم |
| $\frac{\text{مساحة الجزء المشترك الحضري في القسم}}{\text{عدد الوحدات المستفيدة}}$ | نصيب الوحدة من الأجزاء المشتركة الحضرية في القسم |

طريقة الحساب

البيان



| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| هي مساحة محيط السور للوحدة العقارية. | مساحة الأرض المقام عليها العقار |
| هو نهييب الوحدة من مساحة الطك. | مساحة الوحدة مشاعاً |
| جزء من العقار له مناطق استخدام خاصة به، مثال: برج يتكون من عدة أقسام (فندق-مول-جزء سكني) | القسم |
| مساحة الوحدة صافية (بدون مساحة المناور والأجزاء الخاطة والأجزاء المشتركة) | مساحة الوحدة (شقق، أدوار، استديو، وحدة تجارية، تجاري دورين، عمارة متصلة، فلة سطح) |
| مساحة جميع مسطحات البناء شاملة المناور والملاحق الأرضية. | مساحة الوحدة (الفلة المنفصلة) |
| هي جزء يخدم وحدة واحدة فقط ولا يوجد به أي خدمات مشتركة. | مساحة الأجزاء الحصرية |
| هي مساحة المناطق والخدمات التي يشترك فيها ملاك الوحدات ضمن نطاق قسم واحد مثل (مناور - سطح - مطعد - بيت درج - ...) | مساحة الأجزاء المشتركة في القسم |
| هي مساحة المناطق والخدمات المشتركة التي تعطي أحقية استخدامها لأكثر من وحدة في القسم وليس لكل الوحدات. | مساحة الأجزاء المشتركة الحصرية في القسم |
| هي مساحة المناطق والخدمات المشتركة التي تعطي أحقية استخدامها لكل الأقسام في المشروع | مساحة الأجزاء المشتركة في العقار |
| هي مساحة المناطق والخدمات المشتركة التي تعطي أحقية استخدامها لأكثر من قسم في المشروع وليس لكل الأقسام. | مساحة الأجزاء المشتركة الحصرية في العقار |
| هي مساحة المناطق والخدمات المشتركة التي تعطي أحقية استخدامها لكل عقارات المشروع | مساحة الأجزاء المشتركة في المجموع |
| هي مساحة المناطق والخدمات المشتركة التي تعطي أحقية استخدامها بين عقارين أو أكثر وليس كل عقارات المشروع. | مساحة الأجزاء المشتركة الحصرية في المجموع |
| هي المساحات المشتركة وتخدم قسم أو أكثر من قسم أو مجموعة من الوحدات ولها عدة أنواع منها (الأجزاء المشتركة في القسم - الأجزاء المشتركة الحصرية في القسم - الأجزاء المشتركة الحصرية في العقار - الأجزاء المشتركة الحصرية في المجموع). | الأجزاء المشتركة |
| مجموع مساحة الوحدات + الأجزاء المشتركة + الأجزاء الحصرية | إجمالي مساحة البناء |



في حال كانت العقارات متداخلة (Zoning)

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| (مساحة جميع الوحدات داخل العقار + جميع مساحات الأجزاء المشتركة في القسم + جميع مساحات الأجزاء المشتركة الحضرية في القسم + مساحة الأجزاء المشتركة في العقار + جميع مساحات الأجزاء الحضرية) (الخاص داخل العقار) | مساحة مسطحات البناء في العقار |
| (مساحة جميع الوحدات داخل القسم + جميع مساحات الأجزاء المشتركة الحضرية داخل القسم + جميع مساحات الأجزاء الحضرية) (الخاص داخل القسم) | مساحة مسطحات البناء داخل القسم |
| مساحة مسطحات البناء في العقار * 100 / مجموع مساحة مسطحات البناء في جميع العقارات داخل المشروع | نسبة العقار من المشروع |
| (مساحة جميع الوحدات داخل القسم + مساحة الأجزاء المشتركة في القسم + مساحة الأجزاء الخاصة في القسم) | مساحة القسم |
| مساحة القسم * 100 / مجموع مساحة الأقسام في العقار | نسبة القسم من العقار |
| مساحة الوحدة * 100 / مجموع مساحة الوحدات في القسم | نسبة الوحدة من القسم |
| نسبة الوحدة من القسم * مجموع مساحة الأجزاء المشتركة في القسم / 100 | نسبة الوحدة من الأجزاء المشتركة في القسم |
| نسبة الوحدة من القسم * نسبة القسم من العقار / 100 | نسبة الوحدة من العقار |
| نسبة الوحدة من العقار * مجموع مساحة الأجزاء المشتركة في العقار / 100 | نصيب الوحدة من الأجزاء المشتركة في العقار |
| نسبة القسم من العقار * نسبة العقار من المشروع / 100 | نسبة القسم من المشروع |
| نسبة الوحدة من القسم * نسبة القسم من المشروع / 100 | نسبة الوحدة من المشروع |
| نسبة الوحدة من المشروع * مساحة الجزء المشترك في المجموع / 100 | نصيب الوحدة من الجزء المشترك في المجموع |
| نسبة الوحدة من المشروع * مساحة أرض المشروع / 100 | نصيب الوحدة مشاعاً |



العمليات أدناه تخص نصيب الوحدة من الجزء المشترك الحصري في القسم تتكرر العملية الحسابية على كل جزء مشترك حصري في القسم على حده

| | |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| نسبة الوحدة من الجزء المشترك الحصري في القسم | مساحة الوحدة * 100 / مجموع مساحة الوحدات المستفيدة من الجزء المشترك الحصري في القسم |
| نصيب الوحدة من الجزء المشترك الحصري في القسم | نسبة الوحدة من الجزء المشترك الحصري في القسم * مساحة الجزء المشترك الحصري في القسم / 100 |

العمليات أدناه تخص نصيب الوحدة من الجزء المشترك الحصري في العقار تتكرر العملية الحسابية على كل جزء مشترك حصري في العقار على حده

| | |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| نسبة القسم من الجزء المشترك الحصري في العقار | مساحة مسطحات البناء في القسم * 100 / مجموع مساحة مسطحات البناء في جميع الأقسام المستفيدة من الجزء المشترك الحصري في العقار |
| نسبة الوحدة من الجزء المشترك الحصري في العقار | نسبة الوحدة من القسم * نسبة القسم من الجزء المشترك الحصري في العقار / 100 |
| نصيب الوحدة من الجزء المشترك الحصري في العقار | نسبة الوحدة من الجزء المشترك الحصري في العقار * مساحة الجزء المشترك الحصري في العقار / 100 |

العمليات أدناه تخص نصيب الوحدة من الجزء المشترك الحصري في المجموع تتكرر العملية الحسابية على كل جزء مشترك حصري في المجموع على حدا

| | |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| نسبة العقار من الجزء المشترك الحصري في المجموع | مساحة مسطحات البناء في العقار * 100 / مجموع مساحة مسطحات البناء في جميع العقارات المستفيدة من الجزء المشترك الحصري في المجموع الواحد |
| نسبة القسم من الجزء المشترك الحصري في المجموع | نسبة القسم من العقار * نسبة العقار من الجزء المشترك الحصري في المجموع / 100 |
| نسبة الوحدة من الجزء المشترك الحصري في المجموع | نسبة الوحدة من القسم * نسبة القسم من الجزء المشترك الحصري في المجموع / 100 |
| نصيب الوحدة من الجزء المشترك الحصري في المجموع | نسبة الوحدة من الجزء المشترك الحصري في المجموع * مساحة الجزء المشترك الحصري في المجموع / 100 |



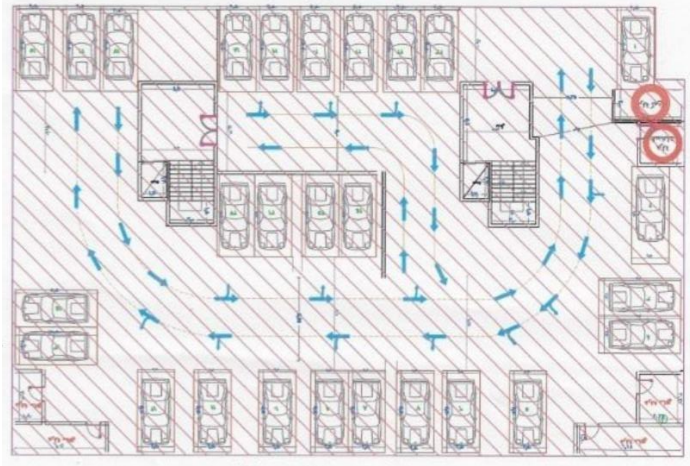
أمثلة على المجمعات الكبرى



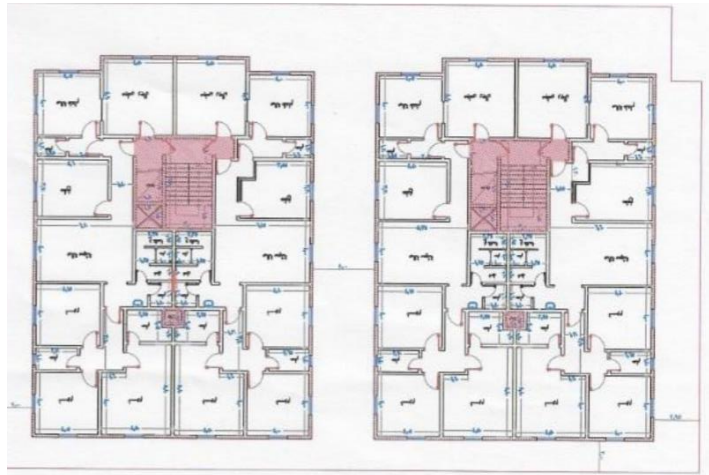
مثال رقم (1)
وهف المشروع:

المشروع عبارة عن عقارين يربط بينهما جزء مشترك في المجمع وهو القبو.

- يجب ادخال كل عقار بشكل منفصل.
- ترقيم كل عقار حسب رقم العنوان الوطني.
- ترقيم الوحدات تسلسليا لكل عقار على حدة.



دور القبو



الدور الأول



مثال رقم 2

وصف المشروع:

المشروع عبارة عن عقارين يربط بينهم جزء مشترك في المجمع وهو الإرتداد

- يجب ادخال كل عقار بشكل منفصل.
- ترقيم كل عقار حسب رقم العنوان الوطني.
- ترقيم الوحدات تسلسليا لكل عقار على حده.



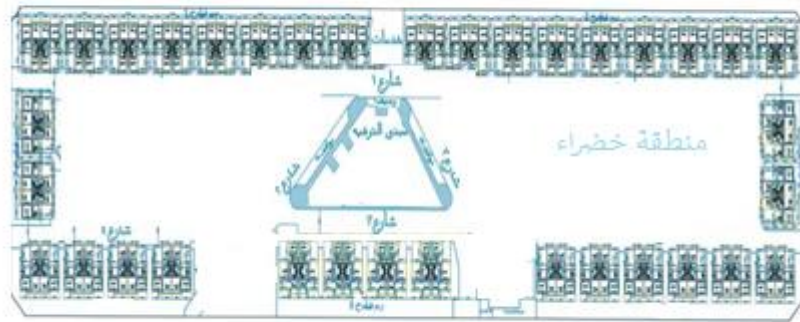


مثال رقم 3

هدف المشروع

المشروع عبارة عن مجمع سكني يحتوي على عدة فلل يربط بينها جزء مشترك في المجمع وهو مناطق خضراء وشوارع ومبنى ترفيهي.

-ادخال كل فلة بعقار منفصل وترقم حسب العنوان الوطني

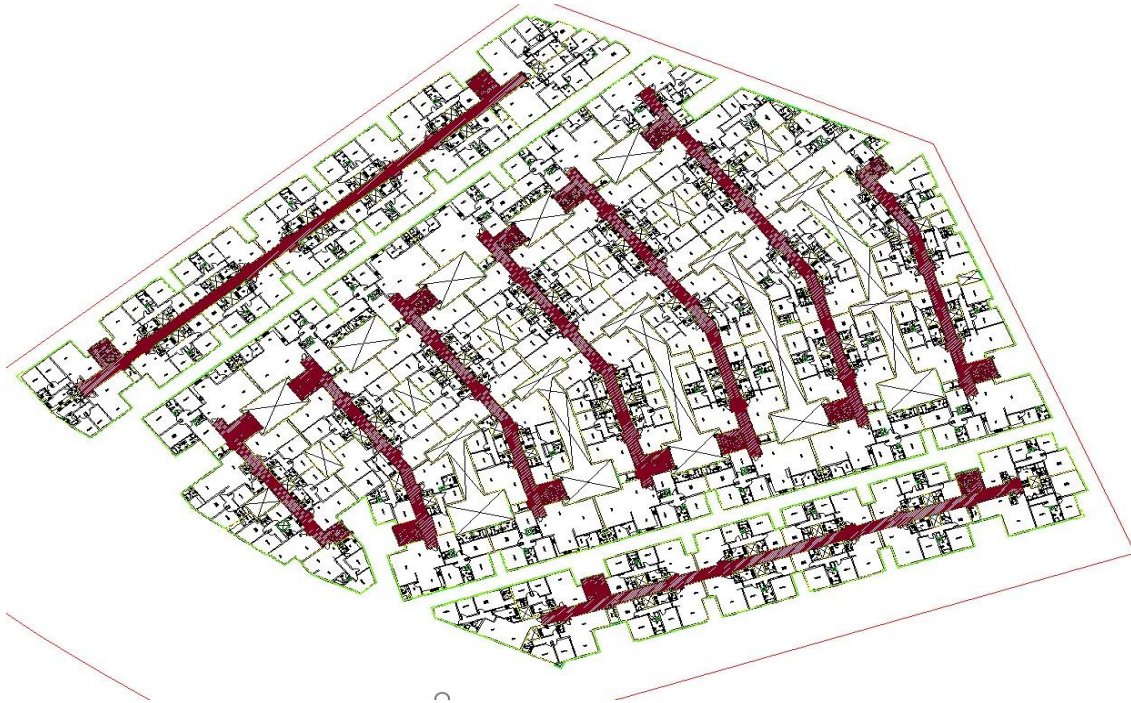




مثال رقم 4

المشروع عبارة عن منحة واحدة مكونة من 9 اقسام يربط بينهم أنظمة خدمية وممرات ونادي صحي

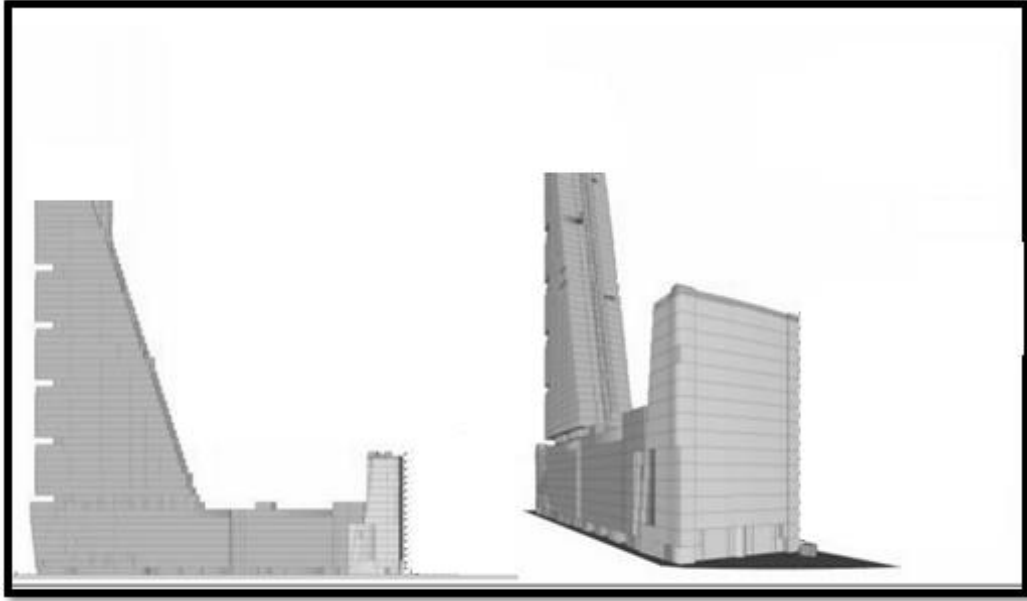
-ادخال المشروع كعقار واحد.





مثال رقم 5
وهف المشروع
المشروع عبارة عن منصة واحدة تحتوي على برجين متصلين بينهما أدوار خدمية وأنظمة
مشتركة.

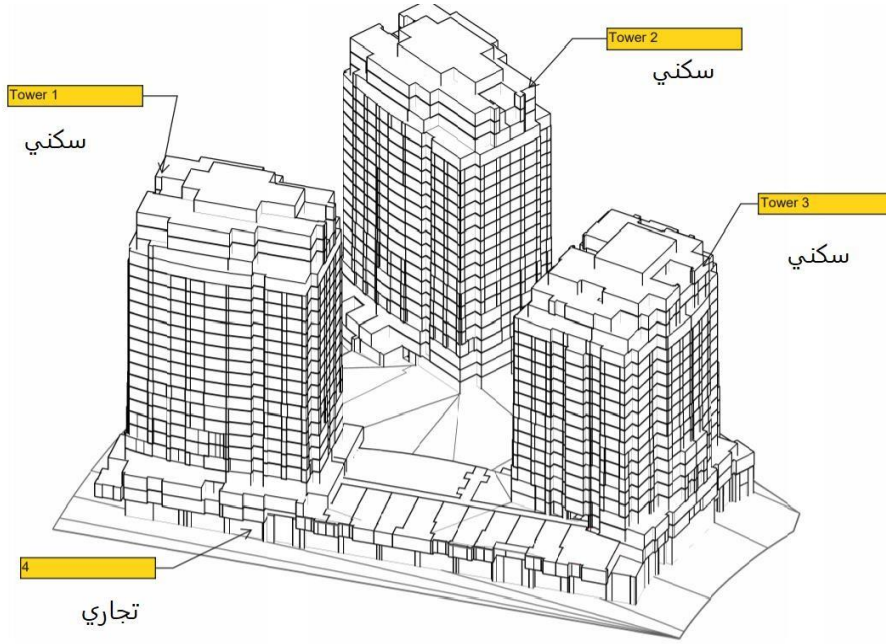
-المشروع يدخل كعقار واحد بعنوان وطني واحد بقسمين.





مثال رقم 6
وصف المشروع:
المشروع مكون من قبو مشترك وممرات وأنظمة مشتركة ويحتوي على محلات تجارية و3 عمائر سكنية

-المشروع يدخل كعقار واحد ويحتوي على 4 أقسام.

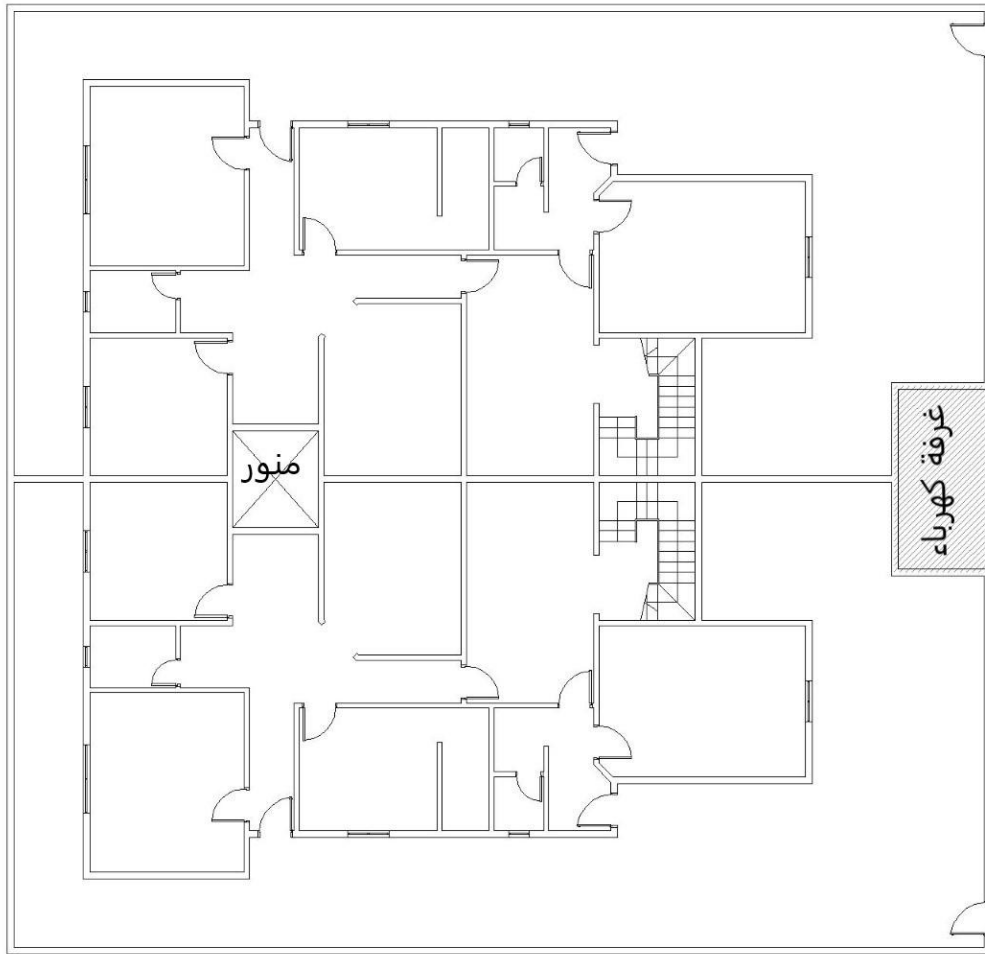


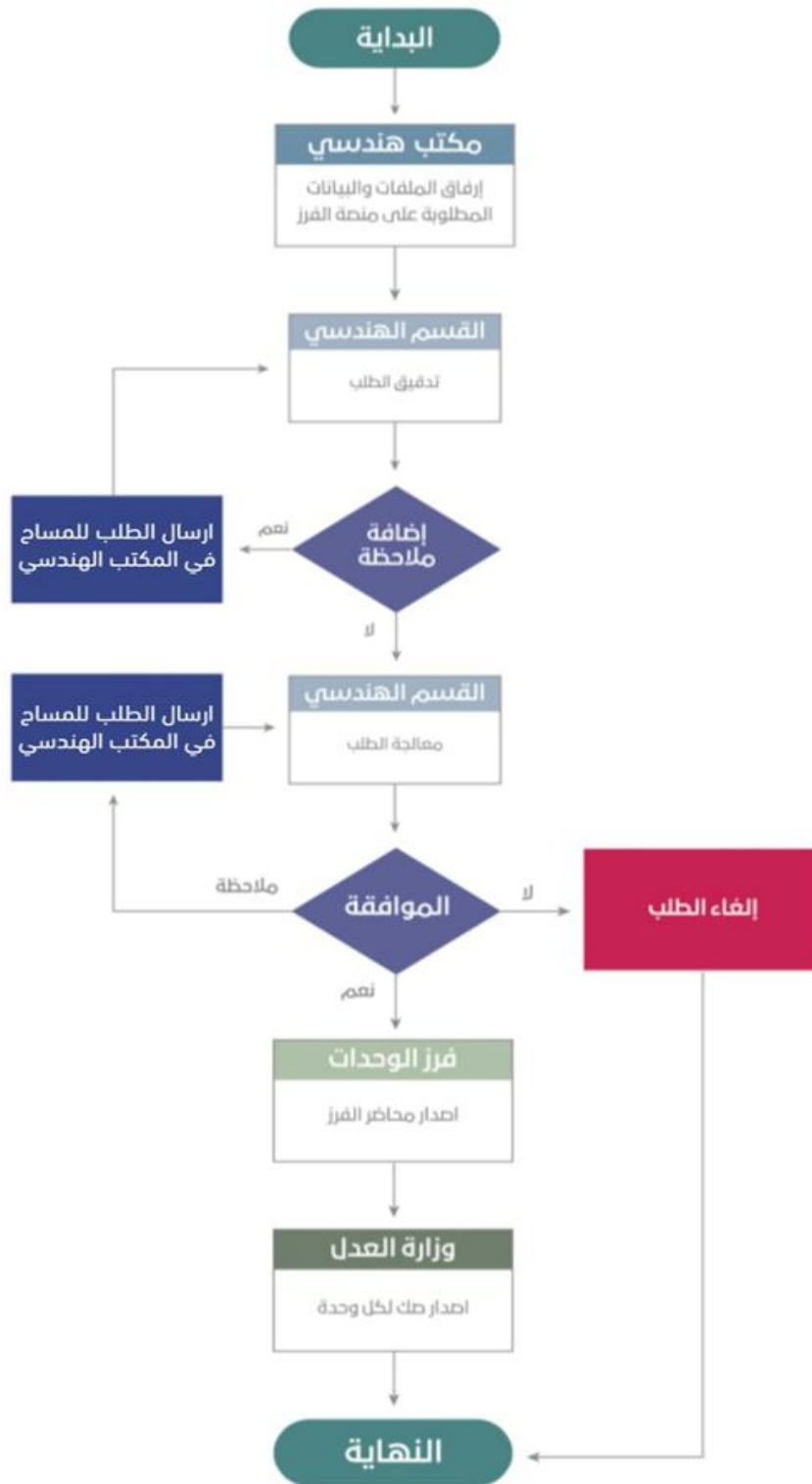


مثال رقم 6

وصف المشروع:
المشروع عبارة عن فلتين بينهم غرفة كهرباء و منور مشترك.

المشروع يدخل كعقارين كل فلة بعقار منفصل وغرفة الكهرباء تدخل كجزء مشترك في المجموع.

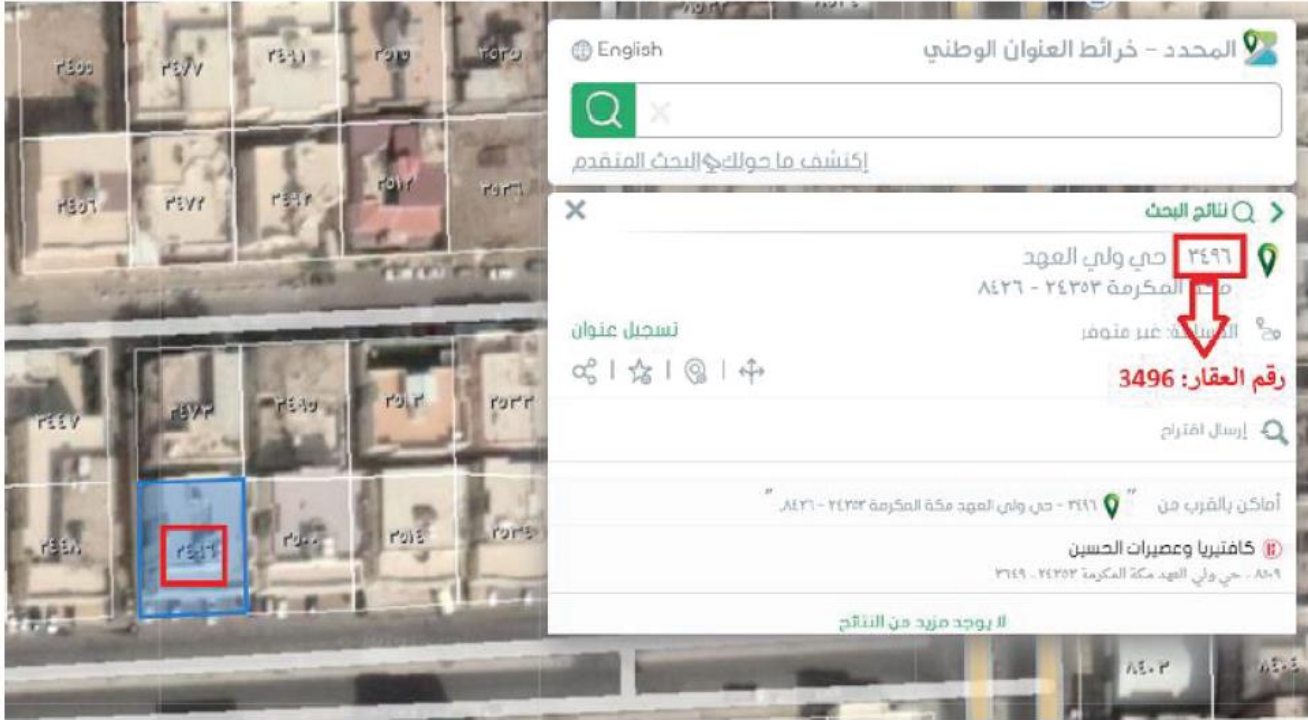






الآلية المعتمدة لترقيم العقارات وطريقة رفع طلب فصل أو دمج عنوان وطني

رقم العقار المدخل يجب أن يطابق رقم المبنى في خرائط العنوان الوطني (كما هو واضح في الصورة التالية:



بشروط أن يكون هناك رقم مستقل خاص بكل عقار، وفي حال عدم توفر رقم مستقل لكل عقار فيجب أن يتم إرسال طلب إلى خدمة عملاء البريد السعودي عبر الرابط:

<https://sp.com.sa/ar/customerservice>

في حال عدم التمكن من رفع الطلب نرجوا منكم إرسال التفاصيل على الإيميل:

subdivision@housing.gov.sa

حسب الآلية الموضحة أدناه

