






المخطط الامتري الشامل لمدينة الرياض

| | | | | |
|---|---|---|--|---|
|  |  |  |  |  |
| المرافق العامة | النقل والموصلات | البيئة | اقتصادي | تخطيط حضري |



الانظمة التخطيطية المقترحة
والهيكل التنظيمية

المجلد ١٩

المرحلة الاولى

١٩٩٠-١٩٩٤

الأنظمة التخطيطية المقترحة والهيكل التنظيمية

المجلد ١٩

مركز المشاريع والتخطيط

١٩٩٧ / ١٤١٨

المملكة العربية السعودية
الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض
مركز المشاريع والتخطيط

المخطط الإستراتيجي الشامل لمدينة الرياض

قررت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض في شهر شوال من عام ١٤١٦ هـ (مارس من عام ١٩٩٦ م)، العمل في المخطط الإستراتيجي الشامل لمدينة الرياض.

وقد قام بهذه المهمة فريق عمل مكون من خبراء ومختصين من مركز المشاريع والتخطيط بالهيئة وأمانة مدينة الرياض، إضافة إلى شركة استشارية محلية عالمية مضمّنه.

يهدف المخطط الإستراتيجي الشامل إلى وضع خطة بعيدة المدى لإرشاد وتوجيه جميع أوجه التنمية الحضرية، وذلك من خلال تقويم الوضع الراهن لهذه المدينة. ويمثل الإطار الزمني للإستراتيجية في وضع رؤية مستقبلية للخمسين سنة القادمة، وإطار إستراتيجي للخمسة والعشرين سنة القادمة، والية تنفيذية للعشر سنوات القادمة.

وهذه الإستراتيجية لا تهدف لأن تكون مخططاً عاماً ثابتاً بل تتمثل وثيقة حضرية قابلة للتكيف والاستمرارية مع جميع المتغيرات، تمكن القطاعين الحكومي والخاص وكذلك أفراد المجتمع من صناعة القرارات الفعالة والقدرة على تنمية عاصمة المملكة العربية السعودية.

و نظراً لأهمية المشروع، وتتعب العمل فيه، فقد تم تقسيمه إلى ثلاث مراحل رئيسية، ركزت المرحلة الأولى منه على جمع وتقويم المعلومات المتوفرة عن الوضع الراهن لمدينة الرياض، وتحديد أهم القضايا الحرجة المؤثرة على مستقبلها، إضافة إلى وضع تصور مستقبلي لها.

و تعتبر المرحلة الثانية من المشروع بمثابة المرحلة الرئيسية من الإستراتيجية، حيث سيتم فيها تحليل عميق ومفصل لجميع عناصر التخطيط الحضري إضافة إلى وضع إطار للتطوير الحضري على شكل مخططات وتقارير وسياسات لأهم المواضيع التخطيطية التي سوف تنفذ خلال عشر سنوات وكذلك خلال خمس وعشرين سنة.

أما المرحلة الثالثة فهي تطوير للخطة اللازمة لتنفيذ المخطط الإستراتيجي الشامل حيث سيتم اقتراح برامج واليات تطويرية وأساليب للمتابعة والتحكم من أجل ضمان الاستمرارية الفعالة.

وقد انتهت المرحلة الأولى في بداية ١٤١٨ هـ (منتصف عام ١٩٩٧) وتمت الموافقة على نتائج هذه المرحلة في اجتماع الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض المنعقد بتاريخ ١٤١٨/٧/٢ هـ . و كان من أهم نواتج هذه المرحلة عشرون تقريراً مقدمة في الجدول التالي :

| رقم التقرير | عنوان التقرير |
|-------------|----------------------------------|
| ١-١ | الخصائص الاجتماعية لمدينة الرياض |
| ٢-١ | المنظور الاقتصادي |
| ٣-١ | استعمالات الأراضي |
| ٤-١ | الشكل والهيكل العمراني |
| ٥-١ | تحديد مناطق الدراسات التفصيلية |
| ٦-١ | الإسكان |
| ٧-١ | التطوير الصناعي |
| ٨-١ | الموارد البيئية |
| ٩-١ | الخدمات العامة |
| ١٠-١ | المناطق المفتوحة |

| | |
|--|------|
| المرفق العامة | ١١-١ |
| النقل والمواصلات | ١٢-١ |
| الإطار الإقليمي | ١٣-١ |
| الإنسان والعمران | ١٤-١ |
| مواصفات نظام المعلومات الحضرية | ١٥-١ |
| علاقة نظام المعلومات الحضرية بمتطلبات الإستراتيجية | ١٦-١ |
| الرؤية المستقبلية لمدينة الرياض | ١٧-١ |
| الأنظمة والتشريعات الحالية ونظم إدارة العمران | ١٨-١ |
| الأنظمة التخطيطية المقترحة والهيكل التنظيمية | ١٩-١ |
| التقرير التجميعي الشامل | ٢٠-١ |

وقد قام بإعداد هذه التقارير فريق عمل قام بتشكيله مركز المشاريع والتخطيط بالهيئة . و جدير بالتنويه أن النتائج التي استخلصت عن أهم القضايا الحضرية بمدينة الرياض قد بنيت على تقديرات وتحليل لجميع المعلومات المتوفرة عن مدينة الرياض أثناء إعداد هذه التقارير .

الأنظمة التخطيطية المقترحة والهياكل التنظيمية

فهرس المحتويات

الصفحة

| | | |
|----|---|----|
| ٥ | موجز تنفيذي | ٥ |
| ١ | ٠-١ مقدمة | ١ |
| ١ | ١-١ الغرض | ١ |
| ١ | ٢-١ منهجية البحث | ١ |
| ٢ | ٣-١ تقييم القضايا المتعلقة بالانظمة العمرانية | ٢ |
| ٣ | ٤-١ الاجراءات التنفيذية المرحلية | ٣ |
| ٤ | ٥-١ تحديد القضايا | ٤ |
| ٥ | ١-٢ الضوابط التنظيمية المرحلية | ٥ |
| ٦ | ١-٢ المصادقة على أنظمة تخطيط الرياض | ٦ |
| ١٠ | ٢-٢ تنفيذ القرار رقم ١٧٥ | ١٠ |
| ١٢ | ٣-٢ مراجعة مشروعات التنمية الرئسية في المرحلة الأولى (حدود النطاق العمراني) | ١٢ |
| | ٤-٢ الضوابط التخطيطية المرحلية في المرحلة الثانية من انطاق العمراني | ٤ |
| ١٥ | ومناطق حدود حماية التنمية | ١٥ |
| ١٧ | ٥-٢ الدليل المرحلي للتصميم العمراني | ١٧ |
| ١٩ | ٦-٢ الضوابط المرحلية لحماية التراث | ١٩ |
| ٢١ | ٧-٢ تعديل وتنفيذ الضوابط المرحلية لمواقف السيارات | ٢١ |
| ٢٣ | ٨-٢ الاجراءات النظامية الموصى بتطبيقها | ٢٣ |
| ٢٥ | ١-٣ التعديلات التشريعية المرحلية | ٢٥ |
| ٢٦ | ١-٣ اللجنة المقترحة لمراجعة التشريعات | ٢٦ |
| ٢٨ | ٢-٣ الاجراءات الموصى بها | ٢٨ |

| | | |
|----|--|-----|
| ٢٩ | التغييرات المرحلية على الهياكل التنظيمية للمؤسسات التخطيطية | ٠-٤ |
| ٣٠ | بيانات الوظائف التخطيطية للجهات المختصة التخطيطية | ١-٤ |
| ٣٢ | لجنة مراجعة تسجيل الأراضي | ٢-٤ |
| ٣٥ | لجنة مراجعة التخطيط المرحلي | ٣-٤ |
| ٣٨ | الإجراءات الموصى بها | ٤-٤ |
| ٣٩ | إجراءات التخطيط المرحلية | ١-٥ |
| ٣٩ | إضفاء الصفة الرسمية على إجراءات معالجة طلبات التخطيط واعتمادها | ١-٥ |
| ٤٢ | الإجراءات الموصى بتنفيذها | ٢-٥ |
| ٤٣ | الاستنتاجات والتوصيات | ٠-٦ |

فهرس الأشكال

الصفحة

- الشكل رقم (١) الأنظمة التخطيطية المرحلية لمدينة الرياض ٨
- الشكل رقم (٢) إجراءات الموافقة والتعدلات اللاحقة على برنامج
تخطيط مدينة الرياض ٤٦

فهرس الملاحق

الصفحة

- الملحق رقم (١) نتائج حلقات العمل المنبثقة عن مشروع المخطط
الاستراتيجي للتطوير الحضري لمدينة الرياض..... أ - ١
- الملحق رقم (٢) جدول تقييم القضايا المتعلقة بالأنظمة العمرانية
والتي تتطلب اجراءات مرحلية..... ب - ١
- الملحق رقم (٣) مقتطفات من جريدة عرب نيوز الصادرة في ١٨/١٠/١٩٩٦م..... ج - ١
- الملحق رقم (٤) الوثائق المطلوبة لتنفيذ التوصيات الواردة في التقرير..... د - ١
- الملحق رقم (٥) موجز التوصيات الواردة بالتقرير..... هـ - ١

موجز تنفيذي

يهدف هذا التقرير الى اقتراح اطار مرحلي لمراقبة عملية التنمية تتضمن أنظمة عمرانية مرحلية واجراء تغييرات رسمية وهيكلية واجراءات تنفيذية لمعالجة قضايا التطوير العمراني خلال فترات اعداد المخطط الاستراتيجي الشامل.

شكلت أنظمة العمران الرئيسية التي تمت دراستها في التقرير رقم ١٨ الأنظمة والتشريعات الحالية ونظم ادارة العمران" الأسس التي تم على اساسها اعداد الاطار المرحلي المقترح لمراقبة عملية التنمية. كما كانت القضايا التنظيمية موضوع سلسلة من حلقات العمل والاجتماعات بين أعضاء فريق العمل بالمخطط الاستراتيجي والمسؤولين وكبار الموظفين في الاجهزة التخطيطية الرئيسية لمناقشة امكانية اعداد بعض الاجراءات التخطيطية المرحلية.

وقد أعد جدول لاستخدامه في تقييم وتحديد القضايا الرئيسية التي تحتاج الى اجراء مرحلي عاجل، وكذلك القضايا الرئيسية التي تحتاج الى اجراءات غير عاجلة، سواء خلال مراحل لاحقة من مشروع الاستراتيجية أو خلال الخمس سنوات الاولى من مرحلة تنفيذه. هذا وقد تم تقسيم الاجراءات المرحلية العاجلة الى أربع فئات تتطابق مع المكونات الاربعة الرئيسية لانظمة العمران. وهي كما يلي :-

- * اجراءات تشريعية مرحلية.
- * اجراءات هيكلية تنظيمية.
- * أنظمة عمرانية مرحلية.
- * اجراءات تخطيطية مرحلية.

تعتمد بعض الاجراءات المرحلية العاجلة التي تم تحديدها على التنفيذ المسبق لاجراءات اخرى. ولهذا السبب تم تقسيمها الى مجموعتين - وتشمل المجموعة الاولى الاجراءات العاجلة التي يجب اعدادها مع بداية المرحلة الثانية من المخطط الاستراتيجي، وتشمل المجموعة الثانية الاجراءات التي سيتم تنفيذها خلال المرحلتين الثانية والثالثة من مشروع المخطط الرئيسي.

الاجراءات المرحلية التي يجب تنفيذها قبل بداية المرحلة الثانية من مشروع المخطط الاستراتيجي

نوصي بتنفيذ ثلاثة اجراءات مرحلية رئيسية مع بداية المرحلة الثانية من مشروع المخطط الاستراتيجي كما يلي :

الاجراء المرحلي العاجل الاول : ويتطلب اعداد أنظمة تخطيطية مرحلية لمدينة الرياض بالنسبة لمنطقة سياسة النطاق العمراني بكاملها، وفي الوقت نفسه تتبنى الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض الاجراءات الخاصة باعتماد برنامج تخطيط الرياض والتعهدات اللاحقة عليه، وتقوم الهيئة بعد ذلك باعتماد برنامج التخطيط المرحلي للرياض والتي تتضمن العناصر التالية :

*** خطة تخطيط الرياض :**

سيكون برنامج تخطيط الرياض حجر الزاوية في خطة تخطيط الرياض، وسوف تشمل على خريطة لبرنامج التخطيط (خريطة تقسيم الاراضي) والقوانين المكتوبة المصاحبة لذلك، ويستند خريطة برنامج التخطيط مبدئيا الى مخططات تقسيم الأراضي التي أعدتها شركة ست والتي تتضمن التصحيحات واستبعاد أية أمور شاذة.

هذا وسوف يتضمن القانون كافة التفاصيل حول المنطقة بما فيها الغرض من المنطقة والضوابط المتعلقة باستعمالات الاراضي وتخطيطها وانشاء المباني والاعمال الاخرى وكذلك جميع التغييرات التي اعتمدها الهيئة العليا أو لجنة المتدوين، وسيتم تصحيح كافة الشواذ والتعارضات والاطفاء المحددة في الانظمة التخطيطية التي وضعتها شركة ست وادخالها في برنامج تخطيط الرياض الجديد. أما الامور الاخرى التي سيشملها برنامج التخطيط فستكون كما يلي:

• مضبط أعمال التطوير غير المناسبة في المسار الجنوبي من طريق الملك فهد والتعهدات بانشاء المسنودعات داخل المناطق السكنية.

• سيتم ادخال الضوابط المتعلقة بالاراضي الواقعة ضمن المرحلة الثانية ومنطقة حماية التنمية من سياسة النطاق العمراني مع أخذ تعميم وزارة الشؤون البلدية والقروية رقم ١٥٥٠٠ في الاعتبار.

• اجراءات الاحالة بما فيها احالة الطلبات ذات العلاقة الى لجنة مراجعة التخطيط المرحلي والجهات المختصة الاخرى ستصبح أيضا جزءا من القانون.

• ينبغي أن تتطابق جميع اقتراحات تقسيم الأراضي واقتراحات التطوير الرئيسية مع المخطط الهيكلي المحلي المعتمد للمنطقة.

ومن المتوقع أن تظن صيغة برنامج التخطيط المرحلي دون تغيير نسبيا مع مرور الوقت، إلا أنه ربما يتم تعديل مستويات البرنامج تدريجيا لضمان بقائها متطابقة مع أي مخطط هيكلي جديد أو سياسات تخطيطية معتمدة للرياض.

* الخطوط الإرشادية التخطيطية

- سيتم اعداد خطوط تصميم عمراني ارشادية لمعالجة القضايا المتعلقة بتصميم مخطط تقسيم الاراضي وشكل البناء ومظهر ورداءة نوعية التصميم العمراني لشوارع الرياض.
- يلزم وضع خطوط ارشادية تراثية تأخذ في الاعتبار تنفيذ تخطيط أكثر فعالية للمواقع والمناطق ذات الاهمية الثقافية أو التاريخية.
- يلزم وضع خطوط ارشادية بينية لضمان معالجة تأثيرات التنمية بالشكل المناسب.

* السياسات التخطيطية

سوف تتم الإشارة الى السياسات التخطيطية مثل سياسة وادي حنيفة وانعصب التجاري المركزي وسياسات تأثيرات حركة المرور التي تبنتها الهيئة العليا وذلك باعتبارها وثائق مشمولة يجب الالتزام بها، وسيتم على نحو مماثل ادخال أية رؤية مستقبلية تتبناها الهيئة العليا في برنامج التخطيط.

* خلاصة واقية للتشريعات العمرانية

الأوامر الملكية ذات العلاقة وقرارات مجلس الوزراء والتوجيهات الوزارية وقرارات الهيئة العليا المتعلقة بالأمور التخطيطية التي يجب ادخالها كجزء من خطة تخطيط الرياض.

الاجراء المرحلي العاجل الثاني : ويتمثل في قيام الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض باعداد بيان بالاهداف والمسؤوليات وتعين ثلاث لجان تخطيطية وهي :

لجنة مراجعة التشريعات : وستكون مسؤولة عن مراجعة التشريعات الحالية وادخال تشريعات تخطيطية وبيئية وتراثية جديدة.

لجنة مراجعة تسجيل الاراضي وتقوم بمتابعة اعداد نظام جديد لإدارة الاراضي وتسجيلها.

لجنة مراجعة التخطيط المرحلي وتقوم بتقييم واعداد تقارير وقرارات مباشرة حول الآتي.

- جميع مقترحات التنمية الرئيسية في المرحلة الاولى من النطاق العمراني.
- جميع مقترحات تقسيم الاراضي والتنمية في المرحلة الثانية من النطاق العمراني.
- جميع مقترحات التنمية في المناطق التي تم تحديدها كمناطق ذات أهمية تاريخية أو ثقافية.

الاجراء المرحلي العاجل الثالث : ويتمثل في قيام الهيئة العليا باصدار توجيهاتها الى جميع الجهات ذات العلاقة بالتخطيط لاعداد تقارير حول الاوضاع التخطيطية خلال ستين يوماً من تاريخ صدور تلك التوجيهات، على أن تتضمن تلك التقارير معلومات مفصلة حول أنشطة تلك الجهات بما في ذلك مهماتها وهيكلها التنظيمية وأدوارها ومسؤولياتها ومواردها الحالية.

الاجراءات المرحلية التي يلزم تنفيذها خلال المرحلتين الثانية والثالثة من مشروع المخطط الاستراتيجي الشامل

سوف تتضمن ادارة وتنفيذ برنامج تخطيط الرياض خلال المرحلتين الثانية والثالثة من المخطط الاستراتيجي الشامل متطلبات تخطيطية مرحلية جديدة بخصوص مقترحات تقسيمات الاراضي والتنمية الرئيسية على النحو التالي :-

ينبغي أن تتطابق جميع مقترحات تقسيم الاراضي مع قرار مجلس الوزراء رقم ١٧٥ بالاضافة الى ضرورة تخطيطها طبقاً لمخطط هيكل محلي معتمد للمنطقة. وسيتم تقييم كافة طلبات الموافقة وتحديدتها من قبل لجنة مراجعة التخطيط المرحلي، ويستتبع ذلك أنه في حالة عدم وجود مخطط هيكل محلي لمنطقة ما فسوف لن يكون بالإمكان النظر في اعتماد مخططات تقسيم الاراضي.

ينبغي الحصول على تصريح تخطيطي لجميع مقترحات التنمية التي يتم تصنيفها مشاريع تنمية رئيسية طبقاً لمعايير محددة. كما ينبغي أن تكون كافة مقترحات التنمية الرئيسية مصحوبة بتقرير حول التأثيرات البيئية للمشروع، حيث ستقوم لجنة مراجعة التخطيط المرحلي بتقييمها وتحديدتها.

وباختصار يوفر هذا التقرير ايضاحاً تصورياً لاحتياجات مراقبة التنمية المرحلية والأنظمة والتشريعات العمرانية التي يتعين دراستها، حيث تشكل الضوابط التشريعية الفعالية الى خطة التخطيط المرحلية الاموات أو الوسائل التي ستحل مؤقتاً محل أو تعدل الأنظمة الحالية المتعلقة بالتنظيم العمراني.

وهناك حاجة الى التأكيد على أن الضوابط التشريعية المقترحة كجزء من اطار مراقبة التنمية المرحلي يقصد بها معالجة قضايا التطوير العمراني الحرجة والقضايا التشريعية خلال فترة اعداد المخطط الاستراتيجي. وسيتم اعداد الضوابط المرحلية كجزء من عمل مستقل يتم انجازه قبل البدء بتنفيذ المرحلة الثانية من المخطط الاستراتيجي. هذا ويوضح الشكل (١) التفاصيل التي سيتم ادخالها في خطة التخطيط المرحلي.

ومن المتوقع عند الانتهاء من اعداد المخطط الاستراتيجي عقب قيام الجهات المختصة باعداد المخطط الهيكل للمدينة وما يصاحبه من سياسات تخطيطية أن يحل برنامج ادارة عمرانية شامل يتضمن ضوابط تشريعية تفصيلية محل تلك النواحي من خطة التخطيط المرحلي التي لا تتطابق مع المخطط الهيكل للمدينة.

ان العديد من قضايا التطوير العمراني المحددة كجزء من هذا التقرير والتقارير الاخرى للمرحلة الاولى من مشروع المخطط الاستراتيجي الشامل ربما تكون أيضاً قابلة للتطبيق على قرى ومدن أخرى بالمملكة ولهذا وعلى الرغم من أن التوصيات التي يتضمنها هذا التقييم يقصد بها معالجة قضايا التطوير العمراني بالرياض إلا أنه قد يكون لها تطبيقات أوسع على المستوى الوطني.

١-١ الغرض

يهدف التقديم رقم (١٩-١) بعنوان 'الانظمة التخطيطية المقترحة والهيكل التنظيمية' الى :

وضع برنامج مرحلي يشتمل على (الضوابط التشريعية 'الانظمة' واللوائح التنظيمية، والاجراءات التنفيذية، والأساليب التقنية) المطلوب تنفيذها لمعالجة التطور العمراني أثناء إعداد استراتيجيات التطوير الحضري لمدينة الرياض.

ويستعرض هذا التقرير ثلاثة مواضيع رئيسية هي :

- ١- الهيكل التنظيمي المرحلي المطلوب تنفيذه لمعالجة إدارة استخدامات الأراضي أثناء إعداد استراتيجيات التطوير الحضري لمدينة الرياض.
- ٢- الضوابط التشريعية المرحلية المطلوب تنفيذها أثناء إعداد استراتيجيات التطوير الحضري لمدينة الرياض.
- ٣- سلسلة الإجراءات والأساليب التنفيذية المرحلية المطلوب تطبيقها أثناء إعداد استراتيجيات التطوير الحضري لمدينة الرياض.

تم إضافة موضوع رابع بعنوان ' التغييرات التشريعية المرحلية' على ضوء التقديم رقم (١٨) الذي تم من خلاله التعرف على أوجه القصور في عملية وضع التشريعات الأوتية المنظمة للنواحي التخطيطية، والبيئية، والمباني التراثية.

١-٢ منهجية البحث

كخطوة أولية في إطار إعداد هذا التقرير، تم عقد حلقات عمل مع فريق العمل باستراتيجية التطوير الحضري لمدينة الرياض، بغية مناقشة القضايا التخطيطية وغيرها من القضايا ذات العلاقة المطروحة كضوابط مرحلية خلال مرحلة مشروع المخطط الاستراتيجي. وقد تركزت المناقشات حول القضايا الحرجة الرئيسية التي تم تحديدها في التقرير (١٨ ١). وقد تم تناول هذه القضايا بتحليلها أو تحويلها أو إهمال بعضها أو إضافة قضايا أخرى لها، ومن ثم جرى تصنيفها في أربع فئات رئيسية من حيث ماهيتها: قضايا تشريعية، أو قضايا هيكلية تنظيمية أو قضايا خاصة بالضوابط التنظيمية، أو قضايا خاصة بالإجراءات التخطيطية.

لقد شككت النتائج التي تمخضت عن حلقات العمل المنبثقة عن استراتيجية التطوير الحضري لمدينة الرياض (والمبينة في الملحق رقم ١)، حجر الأساس لعقد مزيد من حلقات العمل والمشاورات لاحقاً مع المسؤولين التنفيذيين وكبار المختصين لدى الهيئات والمؤسسات الرئيسية المختصة، ومنها: أمانة مدينة الرياض، ووزارة الشؤون البلدية والقروية، والبلديات الفرعية لمنطقة العريجا والروضة.

وقد نتج عن هذه المشاورات اعداد قائمة أولية تتضمن الاجراءات التخطيطية المرورية الموصى بتطبيقها. تم تم تصنيف هذه الاجراءات الى مجموعات وفقاً لماهيتها: تشريعية، أو مؤسسية، أو ضوابط تنظيمية، أو اجرائية.

ثم تم وضع معايير لتقييم درجة أهمية كل قضية من القضايا وتقدير ما اذا كانت تتطلب اجراءات أنيسة أو فرض تدابير رقابية في الوقت الراهن. واذا تبين عدم وجود حاجة لاجراءات أنيسة، فإن ذلك يعني فرضاً أن الترتيبات التنظيمية المعمول بها كافية خلال مرحلة المخطط الاستراتيجي للتطوير الحضري لمدينة الرياض.

٣-١ تقييم القضايا المتعلقة بالانظمة العمرانية :

يتمثل الاسلوب الذي تم بموجبه في هذا التقرير تحديد تلك القضايا التي تتطلب اجراءات مرورية، في اعداد جدول على شكل مصفوفة (Matrix) لتقويم كافة القضايا الرئيسية المحددة في التقرير رقم (١-١٨) بعنوان "الانظمة والتشريعات الحالية ونظم ادارة العمران"، بما في ذلك القضايا الرئيسية الحرجة. ويشتمل جدول التقييم على ثلاثة عناصر رئيسية هي: (أ) تعريف المشكلة، (ب) تقييم المشكلة، (ج) الحلول الممكنة.

ثم تم تقييم كل قضية من القضايا الرئيسية وفقاً لكل عنصر من العناصر التقييمية على النحو الاتي :

تعريف المشكلة :

- ماهية الاثار المحتمل نشوؤها على التطوير العمراني في حالة عدم معالجة القضية بشكل فعال.
- درجة تأثير المشكلة على البيئة، اذ تم تصنيفها الى: مرتفعة، متوسطة، ومنخفضة.
- تحديد الجهات المختصة المسؤولة ذات العلاقة والرقابة المعمول بها.
- تحديد أوجه القصور في اللوائح التنظيمية العمرانية.

التقويم :

- تحديد الاغراض والاهداف المنشودة من معالجة المشكلة.
- الحلول المطروحة لاخذها يعين الاعتبار.

الحلول الممكنة :

- إمكانية التطبيق المرحلي للإجراءات التصحيحية للقضايا المصنفة الي : مرتفعة، متوسطة، منخفضة.
- الإجراءات الموصى بتنفيذها إذ تم تصنيفها الي ثلاث فئات هي :

- ١- الإجراءات المطلوب تنفيذها خلال السنة الأولى من تنفيذ مرحلة استراتيجية التطوير الحضري لمدينة الرياض.
- ٢- الإجراءات المطلوب تنفيذها خلال مرحلة استراتيجية التطوير الحضري لمدينة الرياض.
- ٣- الإجراءات المطلوب تنفيذها بصفة عاجلة وأنية.

تم تضمين نسخة من جدول التفوييم في الملحق رقم (٢) في سياق هذا التقرير. وقد تم تفوييم تلك الحلول المحددة في جدول التفوييم والتي تتطلب اجراءات عاجلة وأنية، بمزيد من التفصيل، مع عرض مجموعة الإجراءات التنفيذية الموصى بها، في إطار هذا التقرير.

١-٤ الإجراءات التنفيذية المرحلية

تتنوع الإجراءات التنفيذية المرحلية تبعاً لماهية آلية التنظيم العمراني المطلوب معالجتها. فعلى سبيل المثال : في حالة اقتراح تعديل الأنظمة المعمول بها، فإن آلية التنفيذ تكمن في ادخال أنظمة مؤقتة، وأما عندما تتطلب التعديلات اللازمة على الهياكل المؤسسية على تحديد ماهية المؤسسات المطلوب استحداثها والأنوار والمسؤوليات المناطة بها، فإن الإجراءات التنفيذية المؤقتة تتركز فيما يلي :

الخيارات المرحلية التنظيمية

- إجراء مراجعة دورية للبرامج والأجهزة التخطيطية لضمان استمراريتها
- وضع تشريعات جديدة مؤقتة
- تعديل القوانين والأنظمة الحالية

الخيارات المتعلقة بالهياكل التنظيمية

- العمل في إطار الهياكل التنظيمية للمؤسسات الحالية
- توسعة نطاق مسؤوليات الهيئات الحالية
- تشكيل لجنة مراجعة للتخطيط العمراني
- استحداث هيئة جديدة

الخيارات المتعلقة بالإجراءات المؤقتة

- استمرارية العمل بالإجراءات الحالية
- تعديل الإجراءات الحالية
- .. استحداث إجراءات جديدة

١-٥ تحديد القضايا

على عكس التقارير الأخرى التي قدمت في إطار المرحلة الأولى من استراتيجية التطوير الحضري لمدينة الرياض، والتي تركزت على تحديد القضايا الحرجة الرئيسية، فقد جاءت المحصلة النهائية لهذا التقرير رقم (١-١٩) كبرنامج يشتمل على الإجراءات والتعديلات المؤقتة الموصى بإدخالها على لائحة الأنظمة العمرانية الحالية. وتجدر الإشارة إلى أن تنفيذ التوصيات المنصوص عليها في هذا التقرير، سيشتمل على إعداد مسودة الوثائق الفنية، والملاحق اللازمة للأنظمة التخطيطية، ومسودة مخططات تقسيمات الأراضي، وإعداد التعليمات الإرشادية.

من المقترح أن يتم إعداد هذه الوثائق عقب الموافقة على التقرير النهائي، بحيث يتم الانتهاء منها قبل البدء في المرحلة الثانية من مشروع استراتيجية التطوير الحضري لمدينة الرياض.

٢-٠ الضوابط التنظيمية المرحلية

على ضوء مراجعة وتقييم الأنظمة العمرانية الحالية، تبين ان هناك العديد من أوجه القصور في الأنظمة المعمول بها في تخطيط مدينة الرياض. ومع انه من المتوقع اجراء مراجعة وتحديث شامل لانظمة التخطيط الموضوعية من قبل شركة (ست) في اطار المرحلتين الثانية والثالثة من استراتيجية التطوير الحضري لمدينة الرياض، الا انه لا بد بالضرورة من وضع انظمة مؤقتة لمعالجة تلك القضايا التي تتطلب اجراء عاجلا خلال اعداد المخطط الاستراتيجي. ومن خلال تقييم القضايا والحلول المطروحة لاخذها بعين الاعتبار، والمنحقة بهذا التقرير، تم تحديد عدد من الاجراءات العاجلة المرحلية التي ينبغي تنفيذها.

ينبغي ان تعالج أنظمة التخطيط المرحلية ما يلي :

- المصادقة على أنظمة التخطيط الحالية لمدينة الرياض.
- اصدار قرار يقضي بتجميد تخطيط الاراضي الواقعة في نطاق المرحلة الثانية، ومناطق حدود حماية التنمية (Urban Environs Area) خلال اعداد استراتيجية التطوير الحضري لمدينة الرياض.
- ان يتم احالة كافة المشاريع الخاصة باستخدام الاراضي وتنميتها والواقعة في المرحلة الثانية ومناطق حدود حماية التنمية الى لجنة مراجعة التخطيط المرحلي لتقييمها.
- أن يتم تقييم كافة مشاريع التنمية الرئيسية والتعديلات المقترحة ادخالها على استخدامات الاراضي الواقعة في نطاق المرحلة الاولى، والنطاق العمراني، من قبل لجنة مراجعة التخطيط المرحلي.
- ضرورة اعداد القواعد العامة الارشادية للطابع البصري للشوارع والتصميم العمراني للمناطق الحدية والتي يجري تطويرها.
- أعمال الرقابة على ازالة وهدم المباني في المناطق التي تم تحديدها كمناطق ذات اهمية حضارية وتاريخية.
- ضرورة تعديل المتطلبات التنظيمية لمواقف السيارات خصوصا في الشوارع التجارية والحاجة الى مراقبة عملية تدمير أرصفة المشاة الحالية وغيرها من الانشاءات العامة مع القواعد العامة الارشادية المرحلية المتعلقة بالطابع البصري للشوارع والتصميم العمراني.
- ضرورة حماية المباني ذات الأهمية المعمارية.

هذا وسيتم خلال المرحلة الثالثة من مشروع المخطط الاستراتيجي الشامل وضع مجموعة شاملة من الأنظمة والضوابط التخطيطية لتحل محل جميع الأنظمة المطبقة حاليا والتي لم تعد ملائمة أو أنها لا تتسجم مع استراتيجية تطوير العاصمة.

وسنستعرض فيما يلي التباير التنظيمية

١-٢ المصادقة على أنظمة تخطيط الرياض

لقد تم إعداد أنظمة التخطيط التي تقوم الأمانة حالياً بتطبيقها (وهي الأنظمة الموضوعية من قبل شركة ست) لمراقبة التنمية في الرياض منذ ما يزيد على ١٥ سنة مضت، إلا أنه لم يتم لغاية تاريخه إجازتها أو تعديلها بصفة رسمية. وعلاوة على ذلك، لا تغطي هذه الأنظمة سوى المنطقة المشمولة بالمخطط الرئيسي للرياض الذي أعدته شركة ست، كما أنها لا تشمل على مراقبة التنمية الواقعة في المرحلة الثانية أو مناطق حدود حماية التنمية الواقعة ضمن المنطقة المحددة في سياسة حدود النطاق العمراني.

لقد أبرز تقرير الأنظمة والتشريعات الحالية الآثار الضمنية المترتبة على تطبيق أنظمة التخطيط الموضوعية من قبل شركة ست، بما في ذلك مخاطر التحديات التي تواجه تصحيح الأنظمة، وما قد يترتب على ذلك من انعكاسات على الأمانة. ويتجنى ذلك على وجه الخصوص في تلك الحالات التي يتم فيها رفض مشاريع التنمية بسبب مخالفتها لأنظمة التخطيط المعدة من قبل شركة ست.

وتبين من مراجعة اللائحة التنظيمية والإدارية العمرانية المعمول بها حالياً، أن هذا الوضع يعزى جزئياً إلى عدم وجود إجراءات رسمية أو مقررة مفصلة في التشريعات، للمصادقة على الأنظمة التخطيطية أو إدخال تعديلات لاحقة عليها. ويمثل ذلك في أن قرار مجلس الوزراء رقم ٧١٧ والصادر في ٢٩ جمادى الأولى ١٣٩٤ هـ / ١٩ يونيو ١٩٧٤م، والذي تم بموجبه تشكيل الهيئة العليا لتطوير الرياض (ومن ثم اللجنة التنفيذية العليا) قد حوّل الهيئة بالصلاحيات اللازمة للمصادقة على القوانين التي تحدد اللائحة التنفيذية للمخطط الرئيسي، إلا أن هذا القرار لم ينص على الإجراءات الرسمية التي توضح كيفية تنفيذ عملية المصادقة. ومن هنا تبرز ضرورة إعداد الإجراءات المرعية اللازمة لإجازة الأنظمة وتعديلها، وضورة أن تقوم الهيئة العليا لتطوير الرياض بتطبيق هذه الأنظمة بصفة رسمية.

الغرض من الرقابة المرحلية

يتلخص الغرض من المصادقة على أنظمة التخطيط المعدة من قبل شركة ست، وتصحيحها فيما يلي :

- التأكد من المصادقة على الأنظمة التخطيطية، وتضمين كافة التعديلات التي طرأت لاحقاً على الأنظمة التخطيطية في لائحة موحدة تشمل على أنظمة تخطيط الرياض.
- التأكد من مراعاة الأنظمة التخطيطية لتنفيذ السياسات التخطيطية الجاري تطبيقها مسبقاً قبل الأجهزة التخطيطية.
- التحقق من تصحيح مواطن الشذوذ، والتناقض، وعدم الدقة التي يتم تحديدها في الأنظمة التخطيطية قبل إجازتها.

المسؤوليات

ستكون الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض مسؤولة عن اعداد التعديلات اللازمة على أنظمة التخطيط المعدة من قبل شركة ست، (بما في ذلك اذخال كافة التعديلات التي تم اجازتها من قبل اللجان المنتخبة)، ومسؤولة ايضا عن اعداد وثائق المصادقة لرفعها الى الهيئة العليا نفسها. وستكون الهيئة العليا مسؤولة عن المصادقة على الأنظمة المعدلة والتي سيشار اليها بـ (خطة تخطيط الرياض)، ومن ثم رفعه الى الامانة والبلديات الفرعية لتنفيذه.

محتويات خطة التخطيط المرحلي لمدينة الرياض

يوضح الشكل (١) بأن خطة تخطيط الرياض تشكل حجر الزاوية في الأنظمة والسياسات والقواعد الارشادية التخطيطية العامة التي اصطلح على تسميتها معا الخطة المرحلية لتخطيط الرياض. وستشكل الضوابط والقواعد الارشادية العامة الأخرى جزءا من خطة التخطيط المرحلي، وفيما يلي وصف للعناصر الرئيسية من خطة التخطيط المرحلي.

خطة تخطيط الرياض

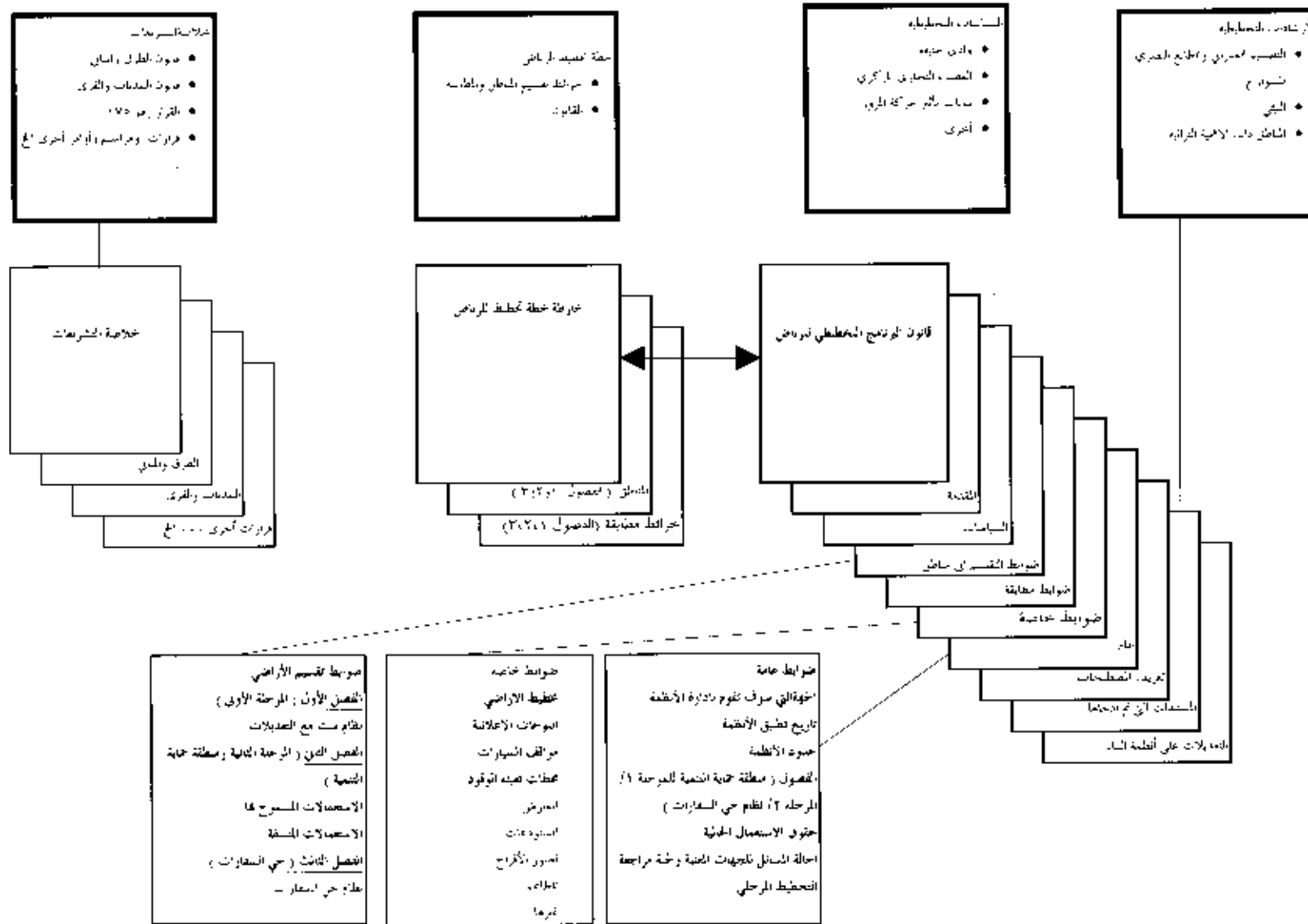
سوف تشتمل خطة تخطيط الرياض على وثيقة مكتوبة مع أية خرائط أو مخططات أو أية وثائق أخرى تشير إليها، وسيتم تحويل خريطة خطة التخطيط الى بيانات رقمية وستوضح مناطق استعمالات الاراضي ضمن المنطقة التخطيطية كما ستستند هذه المناطق الى مخططات تنظيم استعمالات الاراضي التي وضعتها شركة ست، متضمنة تصحيح كافة مواطن الخلل وازالة مواطن الشذوذ والتناقض التي يتم تحديدها.

يشار الى الاجزاء الرئيسية المكتوبة من الخطة التخطيطية بالقانون وسيشتمل على كافة التفاصيل المتعلقة بالمنطقة بما فيها عرض المنطقة والضوابط المتعلقة باستعمالات وتقسيمات الاراضي وانشاء المباني والاعمال الأخرى مع كافة التغييرات التي اعتمدها الهيئة العليا أو اللجنة المفوضة حيث سيتم تصحيح كافة مواطن الشذوذ والتناقض وعدم الدقة التي تم تحديدها في أنظمة شركة ست ومن ثم دمجها في الخطة التخطيطية الجديدة لمدينة الرياض، مثل المباني غير الملائمة الواقعة على الامتداد الجنوبي لطريق الملك فهد وتعديات مباني المستودعات داخل المناطق السكنية.

ومن المتوقع أن يظل شكل خطة التخطيط المرحلي دون تغيير نسبيا مع مرور الزمن. إلا أنه قد يتم تعديل محتويات هذه الخطة تدريجيا لضمان بقائها منسجمة مع أي مخطط هيكل جديد أو أية سياسات تخطيطية جديدة يتم اعتمادها لمدينة الرياض.

الشكل ١

الأنظمة التخطيطية المرحلية لمدينة الرياض



القواعد الإرشادية التخطيطية

- ضرورة وضع قواعد إرشادية تخطيطية لمعالجة القضايا المتعلقة بتصميم تقسيمات الأراضي وشكل البناء والمظهر والتنوع الريفية لتصميم العمراني لشوارع الرياض.
- ضرورة وضع قواعد إرشادية تراثية تتيح تخطيطاً أكثر فعالية للمواقع والمناطق ذات الأهمية الثقافية أو التاريخية.
- ضرورة وضع قواعد إرشادية بيئية لضمان معالجة تأثيرات التنمية على الوجه الصحيح.

السياسات التخطيطية

سوف تتم الإشارة إلى السياسات التخطيطية التي أقرتها الهيئة العليا لتطوير الرياض، مثل: سياسة منطقة وادي حنيفة، وسياسة منطقة العصب التجاري المركزي، وسياسة تأثيرات حركة المرور، على أنها جزء لا يتجزأ من المخطط وواجبة التطبيق. وبالمثل سيتم تضمين أية تقارير تصورية تم اعتمادها من قبل الهيئة العليا، في المخطط التخطيطي. ويلاحظ بأن ثمة بعض حالات التذبذب والتناقضات بين السياسات المطبقة مثل سياسة السماح بإنشاء المباني حتى ارتفاع ٣٠ دور بمنطقة العصب التجاري، مقارنة بحد الارتفاع الحالي وهو ١٠ أنوار فقط بالنسبة للمباني بمنطقة وسط الرياض والأماكن الأخرى التي يسهل الوصول إليها، وستتم مراجعة تلك السياسات وتقييمها كجزء من المرحلة الثانية من مشروع المخطط الاستراتيجي الشامل.

خلاصة تشريعية وأقصة

سيكون من المستحسن جداً، مع أنه غير الزامي، أن يتم أيضاً تضمين كافة الأوامر الملكية وقرارات مجلس الوزراء والتوجيهات الوزارية وقرارات الهيئة العليا المتعلقة بالأمور التخطيطية كجزء من المخطط التخطيطي للرياض.

الإطار الزمني للتنفيذ

ينبغي تقديم المخطط التخطيطي للرياض إلى الهيئة العليا لتطوير الرياض للمصادقة عليه، في مستهل المرحلة الثانية من استراتيجية التطوير الحضري لمدينة الرياض.

٢-٢ تنفيذ القرار رقم (١٧٥)

اتضح من التقرير المعنون بـ "الأنظمة والتشريعات الحالية ونظم ادارة العمران"، انه رغم ادخال السياسة المنظمة لحدود النطاق العمراني في عام ١٤٠٩هـ (١٩٨٩م)، فإنه ما زال يجري العمل في اعتماد مخططات تقسيم الاراضي الواقعة ضمن المرحلة الثانية ومنطقة حدود حماية التنمية، مع عدم مراعاة توفر تجهيزات البنية التحتية فيها. ومن اجمالي مخططات تقسيم الاراضي البالغة (١٥٢) مخططاً ضمن المرحلة الثانية من النطاق العمراني، تم اعتماد ما مجموعه (١٧) مخططاً شبكياً خلال الفترة من تطبيق القرار رقم ١٧٥ في عام ١٤٠٩هـ (١٩٨٩م) حتى عام ١٤١٢هـ (١٩٩٢م).

وتعتبر هذه المخططات مخالفة للقرار رقم (١٧٥) في الغرض المنشود منه وبخسه. ومن الواضح ان نص هذا القرار واضح تماماً بما لا يدع أي مجال لسوء تفسيره، إذ أن المادة ٢/٢ ب من القرار تنص على ما يلي :

لا يجوز تخطيط الاراضي وتنميتها، الا وفقاً للاطار الزمني المعتمد لتلك المرحلة، ولاغراض توفير الطرق، واذا توفرت الشروط التالية :

(١) بالنسبة للمدن الواقعة ضمن الفئة (أ).... اذا رغب صاحب الارض بتخطيط أرضه ضمن المرحلة الثانية، فيتمتع على صاحب الارض توفير خدمات الماء والكهرباء والهاتف والطرق المرصوفة واشارات الطرق وفقاً للمقاييس المعتمدة لذلك.

لقد حدد تقرير الأنظمة والتشريعات العمرانية الحالية بأن الاستمرار في تخطيط الاراضي الواقعة ضمن المرحلة الثانية بدون توفير الخدمات لها، يمثل قضية تنفيذية ينبغي معالجتها بصفة عاجلة. وبالتالي، من المقترح ان يتم مراجعة كافة مشاريع تخطيط الاراضي الواقعة ضمن المرحلة الثانية ومنطقة حماية التنمية، من قبل لجنة مراجعة التخطيط المرحلية، والتي تم تحديد تفاصيلها في القسم ٤-١ من هذا التقرير وبأن تلك المخططات يجب أن تكون مطابقة للمخطط الهيكلي المحلي المرحلي المعتمد للمنطقة وهو ما سنذكر تفاصيله لاحقاً بصورة وافية.

وبالاضافة الى مخططات تقسيم الاراضي التي تم اعتمادها والبالغة (١٥٢) مخططاً، اتضح ان الامانة قامت بتقسيم مناطق اخرى الي مخططات كبيرة تزيد مساحتها عن ٥٠٠٠ م^٢ لاستخدامها اما كاستراحات أو للاغراض الزراعية. ويلاحظ بأن لوزارة الزراعة والمياه صلاحية اعتماد مخططات تقسيم الاراضي الزراعية للاغراض الزراعية الا أنه يبدو بسبب عدم تحديد الاراضي الزراعية بدقة بأن هذا الشرط استخدم من قبل أصحاب الاراضي والمطورين كوسيلة لتحايل على القرار رقم (١٧٥). وقد تم بالفعل تخطيط وتقسيم قطع أراضي كبيرة الى قطع أراضي زراعية صغيرة (استراحات) ضمن حدود النطاق العمراني وما وراءه.

يبدو بوضوح أن هذا النوع من استعمالات الأراضي مطلوب فعلا بمدينة الرياض وهو ما يحتاج إلى أن يأخذه فريق الاستراتيجية في الاعتبار ودراسته على الوجه الصحيح. إلا أن الطريقة التي يستمر بها تقسيم الأراضي بدون تخطيط أو مراقبة والتي يفترض أنها ستلبي الطلب على الاستراحات ستؤثر بشكل كبير على تحقيق التطور العمراني المنتظم في المستقبل لمدينة الرياض، بما في ذلك توفير الاستعمالات المستقبلية الاجتماعية مثل المدارس والمنزهات والمساجد والاستعمالات الرسمية الكبيرة.

والى أن يقوم فريق الاستراتيجية بمعالجة هذه القضية ويتم تحديد الأراضي الزراعية الحقيقية فإن على وزارة الزراعة والمياه أن توقف اعتماد أية مخططات أخرى ضمن منطقة الرياض.

الغرض من الرقابة المرحلية :

تهدف الاجراءات التنفيذية المرحلية الى تحقيق غرضين معا في آن واحد هما :

- التأكد من تطبيق القرار رقم (١٧٥) وتنفيذه.
- التأكد من دراسة مشاريع تقسيم الأراضي الواقعة في اطار منطقة العاصمة وفقا للمخطط الهيكلي المرحلي المعتمد.

مسؤولية التنفيذ :

من المقترح ان يتم احالة كافة مشاريع تخطيط الأراضي الواقعة خارج المرحلة الاولى من حدود النطاق العمراني، الى لجنة مراجعة التخطيط المرحلي لتقوم بدراستها واصدار توجيهاتها الى الامانة بشأنها. وستبقى الامانة مسؤولة عن ادارة كافة ما يتعلق بعملية تخطيط الأراضي واتخاذ القرارات حيالها، وفقا لتوجيهات لجنة مراجعة التخطيط المرحلي.

ينبغي اعداد المخططات الهيكلية المرحلية استنادا الى توجيهات الهيئة العليا لتطوير الرياض، من خلال التنسيق والتشاور مع الامانة والبلديات الفرعية التابعة لها، وسيقتصر اعداد المخططات الهيكلية المرحلية للمناطق الممكن تطويرها عمرانيا على المدى القصير والتي يوجد ضغط لتخطيط الأراضي فيها، والتي تم تحديدها في مشروع استراتيجية التطوير الحضري. وسيكون اعتماد المخططات الحضرية المرحلية من مسؤولية الهيئة العليا لتطوير الرياض.

أعضاء اللجنة :

تم ايضاح تركيبة اعضاء لجنة مراجعة التخطيط المرحلي في القسم (٤) لاحقا.

النتائج المتوقعة :

سيلازم أولا اعداد المخططات الهيكلية المرحلية للمناطق المختارة الممكن تطويرها عمرانيا والتي يوجد حاليا ضغط على تخطيط الاراضي فيها.

ستقوم لجنة مراجعة التخطيط المرحلي بتقديم دراسات جدوى مكتوبة مشفوعة بتوجيهاتها، الى الامانة، فيما يتعلق بكافة طلبات تخطيط الاراضي، بما في ذلك مشاريع تخطيط الاراضي المقترحة من قبل الادارة العامة للاراضي والممتلكات بالامانة. وسترفع اللجنة ايضا تقارير دورية ربع سنوية عن سير اعمالها بشأن تخطيط الاراضي.

الاطار الزمني للتنفيذ :

سيتم تشكيل لجنة مراجعة التخطيط المرحلي، بحيث تمارس انشطتها في بداية المرحلة الثانية من مشروع المخطط الاستراتيجي. وستستمر هذه اللجنة بالتواجد طيلة مشروع استراتيجية التطوير الحضري والتي حين الانتهاء من اعتماد الانظمة التخطيطية الشاملة لمناطق حدود النطاق العمراني، والتي أن يصبح الهيكل التنظيمي المؤسسي المعدل نافذ المفعول.

هذا وستكون عملية اعداد المخططات الهيكلية المرحلية عملية مستمرة خلال مرحلة المخطط الاستراتيجي والتي ما بعدها. وستناط مسؤولية اعداد المخطط بفرق استراتيجية التطوير الحضري، والهيئات المعتمدة أو الاستشاريين المعتمدين من القطاع الخاص.

٢-٣ مراجعة مشاريع التنمية الرئيسية في المرحلة الاولى (حدود النطاق العمراني)

تكمن القضية الحرجة الرئيسية التي تم التعرف عليها في الانظمة العمرانية في سياق التقويم رقم (١)- (١٨) فيما يلي :

" ان النظام المعمول به حاليا في مخططات وسياسات تنمية الاراضي لم يُراعى تخطيط الاراضي وتطويرها بشكل فعال".

وتتمثل مواطن العيب في الانظمة العمرانية الحالية، والتي اسهمت في ايجاد هذه المشكلة، في أن التشريعات الاصلية أو أنظمة التخطيط المعدة من قبل شركة ست لا تقضي بوجوب تنفيذ سياسة تخطيط العاصمة باعتبارها جزءاً من الانظمة التخطيطية. وعلاوة على ذلك، لا تقضي أنظمة التخطيط بوجوب استيفاء مشاريع التخطيط والتنمية الرئيسية للمخططات العمرانية المعتمدة.

وعلى ضوء تقييم هذه القضية الحرجة الرئيسية (فضلاً أنظر الملحق رقم ٢)، تم التوصية باتخاذ اجراء مرحلي عاجل وهو : ضرورة اعتبار مشاريع التنمية الرئيسية أو اعادة تنظيم استخدامات الاراضي متطلباً سابقاً للحصول على تراخيص التخطيط، وضرورة تقييم كافة طلبات الحصول على تراخيص التخطيط من قبل لجنة مراجعة التخطيط المرحلي. ومن المقترح ان تقوم هذه اللجنة باصدار توجيهاتها الى الامانة بشأن القرارات اللازمة ازاء كافة مشاريع التنمية الرئيسية واعداد تنظيم استخدامات الاراضي.

وينبغي ان يتوافر في أي من المشاريع الرئيسية لتنمية الاراضي أو اعادة تنظيم استخداماتها، واحداً أو اكثر من المعايير التالية :

- أن يكون للموقع أهمية ملموسة في اطار العاصمة مثل : المنطقة المركزية بالرياض، ومنطقة وادي حنيفة أو منطقة العصب التجاري.
- حجم المشروع العمراني من حيث المساحة الاجمالية لجميع الادوار فيه أو مساحة الموقع المراد اقامته عليه. (وكمثال على ذلك : قد يُعتبر المشروع العمراني "مهما" اذا اسهم بزيادة ملموسة في المساحة الاجمالية لجميع الادوار المخصصة للغرض المنشود على مستوى العاصمة، أو اذا تم تخصيص مساحة كبيرة من الارض للاستخدام أو التنمية المنشودة).
- طبيعة الاستخدامات المقترحة للاراضي، ومن الامثلة على استخدامات الاراضي التي يحتمل ان تطوي على مدلولات ضمنية على مستوى العاصمة : المشاريع الصناعية الرئيسية، أو المشاريع التجارية الكبرى، أو مشاريع اقامة المؤسسات التي قد تقع ضمن نطاق هذه الفئة.
- التكلفة الاجتماعية لمشاريع التنمية المقترحة.

الغرض من الرقابة المرحلية :

يهدف ادخال هذه الرقابة المرحلية الى تحقيق الاغراض التالية :

- التأكد من اجراء تقييم لمشاريع التنمية الرئيسية بشكل حاسم، وخاصة من حيث توفر تجهيزات البنية التحتية، واثارها البيئية خلال مرحلة اعداد استراتيجيات التطوير الحضري لمدينة الرياض.
- التأكد من دمج كافة مشاريع التنمية في النسيج العمراني للمدينة بطريقة تحترم وتعزز صورة العاصمة.

- التأكد من أخذ الآثار التخطيطية والبيئية المحتمل نشوؤها عن كافة مشاريع التنمية الرئيسية بعين الاعتبار وتقديمها (بما فيها تأثيرات حركة المرور وتلوث الهواء والمياه الأرضية والتراث والتصميم العمراني وخدمات البنية التحتية ... الخ).
- التأكد من فرض الشروط الملائمة على مشاريع التنمية سواء للحد من أو القضاء على الآثار التخطيطية والبيئية المترتبة عليها.
- حظر مشاريع التنمية التي تؤثر سلبا على البيئة.

مسؤولية التنقيح :

من المقترح ان يتم احواله كافة مشاريع التنمية واعادة تقسيم الاراضي الرئيسية، الواقعة في المرحلة الاولى من حدود النطاق العمراني، الى لجنة مراجعة التخطيط المرحلي، لنقوم برفع تقارير عنها مشفوعة بتوجيهاتها الى الامانة. وستحفظ الامانة بمسئوليتها نحو كافة ما يتعلق بإدارة عملية الموافقة على التنمية واعادة تقسيم الاراضي، واتخاذ القرارات حيالها، وفقا لتوجيهات لجنة مراجعة التخطيط المرحلي.

وستكون الهيئة العليا لتطوير الرياض مسؤولة عن اعداد المعايير التي سيتم على ضوئها تجديد ماهية المقومات الاساسية لمشاريع التنمية أو اعادة تقسيم الاراضي الرئيسية. وستكون الهيئة العليا ايضا مسؤولة بالاشتراك مع الامانة عن اعداد قواعد التخطيط الارشادية التي توضح ماهية المعلومات المطلوب تقديمها في مشاريع التنمية واعادة تقسيم الاراضي الرئيسية، وكذلك ماهية المقومات الاساسية لمشاريع التنمية الرئيسية.

النتائج المتوقعة عن الرقابة المرحلية :

سيلزم اعداد ملحق خاص بالانظمة التخطيطية المعدة من قبل شركة ست، بحيث يقضي بضرورة الحصول على رخصة تخطيط لمشاريع التنمية الرئيسية. وعلاوة على ذلك، سيلزم اعداد مجموعة من القواعد الارشادية لكي يستعين بها اصحاب المشاريع التنموية، ولجنة المراجعة التخطيطية، والامانة، اثناء مراجعة وتقييم المقترحات التطويرية الرئيسية.

وستقوم لجنة مراجعة التخطيط المرحلي برفع تقارير خطية عن جدوى كافة طلبات التنمية المحالة اليها، مشفوعة بنسخة من توجيهاتها، الى الامانة.

كما ستقوم هذه اللجنة برفع تقارير دورية عن سير العمل في انشطتها المتعلقة بمشاريع التنمية الرئيسية، وذلك الى الهيئة العليا لتطوير الرياض.

الإطار الزمني للتنفيذ

لا بد من تنفيذ الإجراءات التالية قبل البدء في المرحلة الثانية :

- اعداد ملحق تكميلي للانظمة التخطيطية المعدة من قبل شركة ست، يقضي بضرورة الحصول على رخص تخطيط للمشاريع التطويرية الرئيسية.
- اعداد القواعد التخطيطية الارشادية لتقييم المشاريع التطويرية الرئيسية، ومن ثم المصادقة عليها.

عقب الشروع في المرحلة الثالثة من مشروع استراتيجية التطوير الحضري للرياض، ستقوم الامانة باتخاذ القرارات اللازمة بشأن كافة المشاريع التنموية الرئيسية، وفقا لتوجيهات لجنة مراجعة التخطيط المرطي.

هذا وسوف تبقى الضوابط المرحلية سارية المفعول لحين الانتهاء من اجازة الانظمة التخطيطية الشاملة، والتي أن يوضع الهيكل التنظيمي المعدل للمؤسسات التخطيطية موضع التنفيذ.

٢-٤ الضوابط التخطيطية في المرحلة الثانية ومناطق حدود التنمية

لا يوجد حاليا أية وثيقة معتمدة، أو مخطط عمراني، أو سياسة لضبط تنمية الاراضي الواقعة خارج نطاق منطقة المخطط الرئيسي الاصلي الموضوع من قبل شركة ست (أي تلك الاراضي الواقعة عموما ضمن المرحلة الثانية، ومناطق حدود التنمية في اطار السياسة المنظمة لحدود النطاق العمراني). ورغم ذلك، تقوم الامانة باصدار رخص لبناء مساكن على قطع اراضي تقع ضمن مخططات تم اعتمادها على فرض انها منظمة للمساكن من الفئة (R11) أي لسكن لعائلة واحدة صغيرة. وبالنسبة للأراضي الواقعة خارج نطاق المرحلة الاولى فانه يلاحظ بأن وزارة الشؤون البلدية والقروية أصدرت تعميما (رقم ١٥٥٠٠) يتعلق بمناطق المرحلة الثانية وحماية التنمية بالنسبة لقرى ومدن المملكة. ويشتمل التعميم على قواعد تطوير ارشادية للمناطق الواقعة خارج نطاق المرحلة الاولى بالإضافة الى ضوابط تنمية لمناطق حماية التنمية. ولهذا يلزم الإشارة الى تلك القواعد الارشادية والضوابط عند وضع ضوابط جديدة لاستعمالات الاراضي والتنمية للمناطق الواقعة خارج نطاق المرحلة الاولى بمدينة الرياض.

ويعتبر هذا الوضع غير مرغوب فيه الى أقصى حد من وجهة النظر التخطيطية، لعدم توفر حماية قانونية للأراضي الجاري تطويرها للأغراض التي لا تتفق مع الاستخدام السليم والمنظم لها مستقبلا. ويفرض عدم تطبيق رقابة فعالة على استخدام وتنمية الأراضي خلال مرحلة اعداد المخطط الاستراتيجي، من المتوقع ان يتم تنميتها واقامة مباني عليها على نحو غير سليم، مما سيؤدي بالتالي الى تناقص فعالية الخطط المستقبلية لهذه المناطق بشكل حاد.

وللتحيلولة دون تنمية الأراضي الواقعة في المرحلة الثانية ومناطق حدود التنمية قبل اوانها، بشكل قد يؤثر سلبا على النتائج المنشودة من مشروع استراتيجية التطوير الحضري، وعلى استخدام هذه الأراضي للأغراض العمرانية على المدى البعيد، نوصي بضرورة اعداد ضوابط مرحلية لتنظيم تخطيطها. وسيتم تطبيق هذه الضوابط على كافة الأراضي الواقعة ضمن المنطقة المشمولة بسياسة حدود النطاق العمراني (أي المنطقة الجاري دراستها في مشروع

استراتيجية التطوير الحضري)، ويستثنى منها تلك الأراضي التي تأثرت بالانظمة التخطيطية المعدة من قبل شركة ست، وبانظمة تطوير الحي الدبلوماسي. هذا ويجب أن يتم وضع الضوابط من قبل مركز المشاريع والتخطيط والامانة واعتمادها من قبل الهيئة العليا لتقوم الامانة بتنفيذها بالتشاور مع لجنة مراجعة التخطيط المرحلي.

وتجدر الإشارة الى ملاحظة أن ضوابط التنمية المرحلية ستؤدي الى قيود اضافية جديدة، والتي ستؤثر بدورها على حقوق تطوير الأراضي، فانه في غاية الاهمية أن يتم ابلاغ اصحاب الأراضي بهذه الضوابط الجديدة بطريقة رسمية بالاضافة الى نشرها في الصحف المحلية.

الغرض من الضوابط المرحلية

ان الغرض من ضوابط التنمية المرحلية هو حماية الأراضي الواقعة في المرحلة الثانية، ومناطق حدود التنمية، من سوء تطويرها مما قد يؤثر عكسيا على تخطيط المنطقة على المدى الطويل.

وينبغي التأكد من شمولية الضوابط المرحلية على نحو كاف. وبما يتيح في الوقت نفسه حرية التصرف بما يكفي لمعالجة المسائل الثانوية مثل: توسعة المساكن وما شابه ذلك.

الجهات المسؤولة عن اعداد ضوابط التنمية المرحلية واعتمادها

يعتبر مركز المشاريع والتخطيط مع الامانة والبلديات الفرعية التابعة لها جهات مناسبة للمشاركة في اعداد ضوابط التنمية المرحلية لمنطقة العاصمة التي جرى توسعتها. وسيتم توفير الخبرات الفنية بمشاركة فريق الأنظمة العمرانية الموجود بمشروع استراتيجية التطوير الحضري لمدينة الرياض.

أما المصادقة على ضوابط التنمية المرحلية، فسكون من مسؤولية الهيئة العليا لتطوير الرياض، ففي حين ستقع مسؤولية الإدارة التنفيذية لهذه الضوابط ضمن اختصاص الامانة، وسكون الامانة مسؤولة عن احالة كافة مشاريع التنمية الى لجنة مراجعة التخطيط المرحلي لتقوم بتقييمها واعطاء التوجيهات اللازمة بشأنها.

النتائج المتوقعة من الضوابط المرحلية

سوف تشمل ضوابط التنمية المرحلية على نصوص أو تشريعات مكتوبة تصف ماهية الضوابط، بالاضافة الى خريطة موضحة عليها المناطق المتأثرة بدقة. وقد تشمل هذه الخريطة على تقسيمات لاستخدامات الأراضي كبيرة جدا، والتي سيشار اليها في سياق التشريعات المكتوبة.

وسيتم اعداد مجموعة من الاجراءات لتكون عوناً للأمانة، ولجنة مراجعة التخطيط المرحلي، وأصحاب الاراضي، واصحاب المشاريع التنموية الذين يتشدون الموافقة على مشاريعهم. وستقوم لجنة مراجعة التخطيط المرحلي باعداد تقييم خطي لكافة طلبات التنمية المحالة اليها، ومن ثم رفعها مشفوعة بنسخة من توجيهاتها الى الامانة.

وستقوم لجنة مراجعة التخطيط المرحلي ايضا برفع تقارير دورية الى الهيئة العليا عن سير العمل في مشاريع التنمية في المناطق الواقعة تحت تأثير ضوابط التنمية المرحلية.

الاطار الزمني للتقييم

ينبغي اعداد ضوابط التنمية المرحلية، والاجراءات التخطيطية المرحلية اللازمة لتنفيذ الضوابط، قبل الشروع في المرحلة الثانية من المخطط الاستراتيجي، على أن يبدأ العمل بتطبيق هذه الضوابط فور الانتهاء من اعتماد الوثائق الخاصة بها من قبل الهيئة العليا لتطوير الرياض.

٥-٢ الدليل المرحلي للتصميم العمراني

اتضح من دراسات المرحلة الاولى، أن أنظمة التخطيط الحالية قد أدت الى تخطيط المدينة تخطيطاً عشوائياً، وينمط عمراني غير متجانس وغير فعال، وعلى نحو لا يجسد الآثار الحضارية والمعمارية والمناخية للمنطقة. ومن الامثلة على ذلك انه تم تطبيق الضوابط المنظمة لارتفاعات المباني وارتداداتها بشكل متجانس عبر مساحات كبيرة في المدينة، كما انه يجري تطبيق نفس هذه الضوابط الموحدة من قبل البلديات الواقعة خارج نطاق المخطط الرئيسي المعد من قبل شركة ست (أي مناطق المرحلة الثانية من حدود النطاق العمراني). كما تبين أن المتطلبات المنظمة لحماية خصوصية الخلوة (Visual Privacy) غير مناسبة، بالاضافة الى عدم تطبيقها. وتقدم الانظمة العمرانية الخاصة بالحي الدبلوماسي شاهداً عملياً يوضح أن مراعاة المسائل المتعلقة بالتصميم العمراني قد يؤدي الى نمط عمراني مغاير - ذلك النمط الذي يجسد بدقة أكثر التراث الحضاري والمعماري للمنطقة، والذي يستجيب للبيئة بشكل أكثر.

وتبين أيضاً ان عدم وجود الاسس والانظمة المناسبة للتصميم العمراني لمدينة الرياض أدى وسيستمر في احداث مزيد من التدهور في بيئة المدينة، وصلاحياتها للسكن، والتي تجريدها من التراث الحضاري الغني. ويلاحظ بأن الامانة اتخذت مؤخراً خطوات لمعالجة قضايا التصميم العمراني بالمدينة من خلال تأسيس ادارة تصميم عمراني جديدة تحت اشراف وكيل الأمين للمشاريع والتنمية.

الغرض من الدليل المرحلي للتصميم العمراني :

يتلخص الغرض الرئيسي من اعداد الاسس الارشادية المرحلية للتصميم العمراني فيما يلي :

- التأكد من اعداد الاسس المرحلية التي توجه التطور والنمط العمراني في المدينة، بالشكل الذي يستجيب للأثار المناخية والبيئية المحلية، ويجسد التراث الحضاري والمعماري المحلي.
- الاستئهاد بنماذج للمشاريع العمرانية القائمة في المدينة وما حولها، والتي تحقق المبادئ أعلاه.
- تخصيص منطقة أو موقع بارز داخل المدينة لينفذ عليها مشروع ريادي يحتذى به في التصميم العمراني.
- ترويج مزايا التصميم العمراني الجيد، بالإشارة إلى المشروع الريادي وغيره من المشاريع الناجحة الأخرى.

مسؤوليات التنفيذ :

سيتم اعداد الاسس التخطيطية المرحلية من قبل الهيئة العليا لتطوير الرياض، بالتعاون الوثيق مع ادارة التصميم العمراني المستحدثة، تحت اشراف وكيل الأمين للمشاريع والتعمير، بالتشاور مع ادارة الآثار فيما يتعلق بالمسائل ذات الطبيعة الفنية التي تترتب عليها قضايا تراثية.

وسيتم اعتماد الاسس المرحلية للتصميم العمراني من قبل الهيئة العليا لتطوير الرياض، بحيث يتم دمجها في المخطط التخطيطي لمدينة الرياض.

وسيتم تحديد مشاريع التصميم العمراني الناجحة في مدينة الرياض وما حولها، وتنفيذ مشروع التصميم العمراني الريادي، من قبل الهيئة العليا لتطوير الرياض بالاشتراك مع ادارة التصميم العمراني التابعة للإمانة.

محتويات الدليل المرحلي للتصميم العمراني

سيشتمل الدليل المرحلي للتصميم العمراني على ما يلي :

- متطلبات تحليل الموقع
- الاعتبارات البصرية
- اختيار موقع المباني وارتداداتها
- خصائص المنطقة
- الحلول المعمارية لحماية مبدأ الخصوصية

- العوامل المناخية مثل تحديد الاتجاهات، والفتحات، والظل.
- تصميم السكن بما في ذلك : الجدران والسطوح والمساحات والانماط المعمارية ومواد البناء والألوان والتنسيق والتجميل الطبيعي والزراعة ومواقف السيارات ومدخل الميانات ولوحات الإعلانات.
- بدائل تصميم الطابع البصري للشوارع والطرق بالنسبة لكافة الشوارع التجارية والسكنية مع التأكيد على وجه الخصوص على توفير أرصفة المشاة.
- تخطيط وترميم المجاورات السكنية.

وسيشتمل دليل الاسس المرحلية للتصميم العمراني على نماذج من المشاريع التصميمية الناجحة في الرياض. ينبغي ان يقع المشروع الريادي للتصميم العمراني في موقع بارز داخل الرياض بحيث يمكن الوصول اليه الى اقصى حد ممكن لضمان مشاهدة عامة الناس له.

الإطار الزمني للتنفيذ :

ينبغي اعداد واعتماد وتنفيذ كل من دليل الاسس المرحلية للتصميم العمراني، والمشروع الريادي للتصميم العمراني خلال المرحلة الثانية من المخطط الاستراتيجي للرياض.

٢-٦ الضوابط المرحلية لحماية التراث

ورد في تقرير الأنظمة والتشريعات الحالية، أن المخطط التنظيمي لنطاق المباني والمناطق التاريخية لم يطبق على كافة المناطق التي تم تصنيفها في الدراسات التاريخية والحضارية التي أجريت سابقاً كمناطق ذات أهمية حضارية أو تاريخية. وتضمن هذا التقرير أيضاً ان هنالك العديد من المناطق والمواقع الأخرى داخل الرياض التي تضاهي المناطق التاريخية في أهميتها ما زالت قائمة بدون حماية. ومن الأمثلة على المناطق التاريخية الواقعة خارج المنطقة المركزية بالرياض والتي تم تجاهلها أو عدم حمايتها : منطقة عرفة ومنطقة الدرعية.

ومن هنا ينبغي تحديد المواقع والمناطق التي تحظى بأهمية تاريخية ومعمارية وتوفير الحماية المؤقتة لها. ويتمين أيضاً تقييم الدراسات التاريخية، ومنها : التقرير الفني النهائي عن دراسة المنطقة المركزية بالرياض رقم (١٧)، والذي أعدته شركة ست، والتقرير المساحي الذي أعدته الهيئة العليا لتطوير الرياض بالتعاون مع جامعة الملك سعود في عام ١٤١٣ هـ / ١٩٩٢م، والتقرير المساحي الذي أعدته مؤخرا ادارة التصميم العمراني المستحدث في هيكل الأمانة بالتعاون مع ادارة الآثار. على اعتبار انها مراجع رئيسية لمادة الدراسة التي نحن بصددتها. وينبغي ان تشمل إجراءات تحفظية على إصدار تراخيص لازالة المباني التاريخية، واحالة كافة مشاريع التنمية الرئيسية الواقعة ضمن النطاق المحدد للمناطق التاريخية الى لجنة مراجعة التخطيط المرحلي لتقديم تقرير يتضمن توصياتها وذلك قبل أن تصدر الأمانة قراراً بشأنها.

وتتطلب حماية التراث تعديل مخططات تنظيم استخدامات الأراضي المعدة من قبل شركة ست بحيث تشمل على المناطق الإضافية، وتعديل الأنظمة التخطيطية المعدة من قبل شركة ست بما يكفل تضمينها إجراءات الحماية المناسبة، وتضمن ضوابط تنظيم إزالة وهدم المباني التاريخية، بحيث لا يتم إصدار الموافقة على تراخيص الهدم في الحالات التالية :

- أ) إذا تم تصنيف المبنى أو الموقع ضمن المصنفات ذات الأهمية التاريخية أو الحضارية.
- ب) إذا لم يتم تقديم طلبات بمشاريع تنمية الموقع مستقبلاً.

التعرض من الضوابط المرحلية :

تهدف الضوابط المرحلية الى حماية الهوية المعمارية والتاريخية للمناطق المتبقية ذات الأهمية الحضارية والتاريخية في الرياض خلال اعداد استراتيجية التطوير الحضري لمدينة الرياض، الى حين البدء بتنفيذ الأنظمة التخطيطية الشاملة الحديثة.

الجهات المسؤولة عن اعداد الضوابط واعتمادها وتنفيذها :

ستكون الهيئة العليا لتطوير الرياض، بالاشتراك مع الامانة وادارة الآثار والمتاحف التابعة لوزارة المعارف مسؤولة عن تحديد المواقع والمناطق الإضافية التي تتطلب حماية مرحلية. وستكون الهيئة العليا لتطوير الرياض بالاشتراك مع فريق الأنظمة العامل في مشروع الاستراتيجية مسؤولة عن اعداد مسودة الضوابط المرحلية لحماية التراث. وسيتم اعتماد هذه الضوابط من قبل الهيئة العليا، بحيث تتولى الامانة مسؤولية تطبيقها. وستكون الامانة مسؤولة عن اعادة كافة مشاريع التنمية الواقعة ضمن نطاق المناطق التي تتطلب حماية مرحلية، الى لجنة مراجعة التخطيط المرحلي لتقوم بتقييمها، ومسؤولة ايضاً عن اتخاذ القرار حول كافة طلبات التنمية وفقاً للتوجيهات الصادرة اليها من لجنة التخطيط المرحلي.

النتائج المتوقعة :

سيتم تضمين الضوابط المرحلية لحماية التراث، بما فيها المتطلبات الخاصة بتراخيص هدم المباني، في المخطط التخطيطي لمدينة الرياض.

وسيتم اعداد مجموعة من الاجراءات، لتكون عوناً للامانة، ولجنة مراجعة التخطيط المرحلي، واصحاب الاراضي، واصحاب المشاريع التنموية الذين يتقدمون بطلبات للموافقة على تراخيص الهدم ومشاريعهم التنموية. وستقوم لجنة مراجعة التخطيط المرحلي باعداد تقارير خطية عن تقييم كافة طلبات التنمية المحالة اليها ورفعها الى الامانة مشفوعة بنسخة من توجيهاتها.

وستقوم لجنة مراجعة التخطيط المرحلي بتقديم تقارير دورية عن سير العمل في مشاريع التنمية الواقعة ضمن المنطقة التي تخضع للتنمية فيها للرقابة المرحلية، وذلك الي الهيئة العليا لتطوير الرياض. وبما أنه من المزمع تطبيق الضوابط المرحلية لحماية التراث على اصحاب الممتلكات المتأثرة بذلك، فلا بد من اشعارهم بهذه الضوابط المرحلية.

الاطار الزمني للتنفيذ :

ينبغي اعداد الضوابط المرحلية لحماية التراث، والاجراءات التخطيطية المرحلية اللازمة لتنفيذ الضوابط قبل الشروع في المرحلة الثانية من مشروع استراتيجية التطوير الحضري لمدينة الرياض، على أن يتم البدء بتطبيق هذه الضوابط المرحلية فور اجازة وثائقها من قبل الهيئة العليا لتطوير الرياض.

٢-٧ تعديل وتنفيذ الضوابط المرحلية لمواقف السيارات :

حدد تقرير الأنظمة والتشريعات العمرانية الحالية لمواقف السيارات المنصوص عليها في الانظمة التخطيطية للمناطق السكنية والتجارية والمناطق المخصصة للاستخدامات المختلطة، والمعدة من قبل شركة ست، أقل كثيراً مما هو معمول به عادة في المدن التي تضاهي الرياض في أوروبا والولايات المتحدة الامريكية وأستراليا، بالإضافة الي عدم تطبيق هذه المقاييس غير الكافية. وقد نتج عن ذلك، أن هنالك العديد من المناطق داخل المدينة تعاني من ازدحام مروري حاد وتعارض في مواقف السيارات القائمة على الشوارع، وفي حركة المرور، مما يشكل قضية تمس السلامة المرورية للسائقين والمشاة.

وخالصة القول، فإن ادارة مواقف السيارات غير فعالة، بالإضافة الي عدم تطبيق الشروط المنظمة لمواقف السيارات بشكل موحد، مما أدى الي نشوء مشكلة معقدة بالنسبة لمواقف السيارات داخل الرياض، تتطلب اجراءات عاجلة مرحلية خاصة في الشوارع التجارية بمدينة الرياض.

الغرض من الضوابط المرحلية

يتلخص الغرض الرئيسي من الضوابط المرحلية الرامية الى تحسين وتنفيذ أنظمة مواقف السيارات فيما يلي :

- تطوير مقاييس ومتطلبات مرحلية مناسبة لتنظيم مواقف السيارات.
- البدء في عملية ادارة مواقف السيارات على نحو أكثر فعالية في مختلف ارجاء منطقة العاصمة.
- التأكد من تطبيق أنظمة مواقف السيارات بشكل موحد خال من التناقض.

مسؤولية التنفيذ :

سيتم تطبيق أنظمة مواقف السيارات على نحو فعال، على مستويين هما : المستوى الاول ويتمثل في التطبيق العملي للمخالفات المتعلقة بالمواقف، وستتاط هذه المسؤولية بشرطة المرور ووزارة الداخلية.

وأما الشق الثاني من قضية التنفيذ فيمكن في التنفيذ والتطبيق الموحد لأنظمة مواقف السيارات الحالية المنصوص عليها في المخطط الرئيسي المعد من قبل شركة ست، وتقع هذه المسؤولية حالياً ضمن نطاق اختصاص الامانة، ونوصي بأن تحتفظ الامانة بهذه المسؤولية، مع مراعاة ان تقوم الهيئة العليا لتطوير الرياض باصدار توجيهاتها التي الامانة لاشعارها بدراسات مشروع المخطط الاستراتيجي، ومدى أهمية تطبيق المتطلبات النظامية لمواقف السيارات.

النتائج المتوقعة من التنفيذ المرحلي :

من المتوقع أن يتم تحسين وتطبيق المتطلبات التنظيمية لمواقف السيارات المنصوص عليها في المقاييس التخطيطية الموضوعية من قبل شركة ست، وأن تقوم الهيئة العليا لتطوير الرياض باصدار توجيهات الى الامانة تؤكد فيها على مدى أهمية الالتزام بالمتطلبات القياسية لمواقف السيارات. واستبدال شرط ارتداد (٦) متر عن الشوارع التجارية بالرياض مع الضوابط المناسبة التي تؤدي الى وضع دليل التصميم العمراني المرحلي وتصميم الطابع البصري للشوارع موضع التنفيذ.

الاطار الزمني للتنفيذ :

ينبغي ان تصدر الهيئة العليا لتطوير الرياض توجيهاتها قبل البدء في المرحلة الثانية من مشروع الاستراتيجية.

٢-٨ الاجراءات التنظيمية الموصى بتطبيقها

على ضوء ما تم مناقشته آنفا بهذا التقرير، نوصي بضرورة تنفيذ الاجراءات التنظيمية العاجلة التالية :

- أن تقوم الهيئة العليا لتطوير الرياض باعتماد خطة تخطيط الرياض، بحيث تشمل على مخطط رقمي لتنظيم استعمالات الاراضي مع القانون المصاحب لذلك، كما يجب أن يشمل على كافة التعديلات التي تم اعتمادها من قبل لجان العمل المنتدبة، وفقا للتفاصيل الواردة في الفصل (٢-١).
- أن تشمل خطة تخطيط الرياض على ضوابط تنمية مرحلية نتناول قضايا التنمية الحرجة، بما فيها عدم اعطاء الاعتبار لحركة المشاة في معظم شوارع المدينة، ورداءة نوعية التصميم العمراني لشوارع الرياض والاماكن العامة بها ومشاريع التنمية في الجزء الجنوبي من طريق الملك فهد ومباني المستودعات المنتشرة في جميع أنحاء المدينة.
- أن يتم تطبيق قرار مجلس الوزراء رقم (١٧٥) بكافة نصوصه، مع مراعاة وجوب احالة كافة الطلبات الخاصة بمشاريع تقسيم الاراضي الواقعة خارج المرحلة (١) من حدود النطاق العمراني، الى لجنة مراجعة التخطيط المرحلي، لتقوم باصدار قرارها ازاء ماهية الاجراءات المطلوب تنفيذها من قبل الامانة.
- أن تتم احالة كافة مشاريع التنمية الرئيسية للاراضي الواقعة ضمن منطقة الخطة الرئيسية المعدة من قبل شركة ست (أي المرحلة الاولى من حدود النطاق العمراني)، وذلك الى لجنة مراجعة التخطيط المرحلي، لتقوم باصدار قرارها بشأن ماهية الاجراءات التي يتعين على الامانة تنفيذها، وفقا للتفاصيل الواردة في الفصل (٢-٣).
- أن يتم اعداد الضوابط المرحلية لتنمية الاراضي الواقعة خارج منطقة الخطة الرئيسية المعد من قبل شركة ست (أي المرحلة الثانية وحدود حماية التنمية)، وفقا للتفاصيل الواردة في الفصل (٢-٤).
- أن تحال كافة طلبات مشاريع تنمية الاراضي الواقعة خارج منطقة المخطط الرئيسي المعد من قبل شركة ست (أي المرحلة الاولى من حدود النطاق العمراني)، الى لجنة مراجعة التخطيط المرحلي، لتقوم بتقييمها واصدار قرارها حول ماهية الاجراءات المطلوب تنفيذها من قبل الامانة، وفقا للتفاصيل الواردة في الفصل (٢-٤).
- أن يتم اعداد واعتماد دليل التصميم العمراني المرحلي وتصميم الطابع البصري للشوارع بما في ذلك بدائل تصميم الشوارع السكنية والتجارية مع تنفيذ مشروع تجريبي للتصميم العمراني، وفقا لما ورد في الفصل (٢-٥).
- ان يتم اعداد تقرير مرحلي لتحديد كافة المواقع والمناطق ذات الامة التاريخية والحضارية، وفقا للتفاصيل الواردة في الفصل (٢-٦).

- ان يتم تطبيق الضوابط المرحلية لحماية كافة المواقع التي تم تصنيفها كمواقع ذات اهمية تاريخية وحضارية، طبقاً لتفاصيل الواردة في الفصل (٢-٦).
- استبدال شرط الارتداد (٦) متر المطبق على الشوارع التجارية بالرياض مع وضع ضوابط تنظيمية أكثر فعالية وتضمن المتطلبات التنظيمية المرحلية لمواقف السيارات، طبقاً لما جاء في الفصل (٢-٧).
- أن تقوم الهيئة العليا لتطوير الرياض باصدار قرار الى الامانة بشأن تنفيذ وتطبيق متطلبات الانظمة المرحلية لمواقف السيارات.

من المسلم به أن تغيير التشريعات يمثل قضية وطنية وأن تنفيذها يستغرق زمناً، ولهذا السبب يجب اتباع طريقة تدريجية يمكن من خلالها دراسة القضايا التخطيطية الحرجة التي تراجه الرياض على المستوى الوطني.

ومن أجل تحقيق ذلك، وعلى ضوء تقييم القضايا التشريعية، تبين أنه ينبغي تشكيل لجنة لمراجعة التشريعات، تكون مسؤولة عن استحداث تعديلات جديدة أو تنقيح التشريعات الحالية المتعلقة بالتخطيط العمراني والاقليمي، والبيئة، والتراث الثقافي والتراث القائم في مدينة الرياض. (يرجى الاطلاع على جداول تقييم القضايا الرئيسية المتعلقة بالانظمة العمرانية، المضمن في الملحق رقم (٢) لهذا التقرير).

على ضوء مراجعة وتقييم التشريعات الاصلية الخاصة باللائحة التنظيمية والادارية للتطوير العمراني، في سياق التقرير رقم (١-١٨)؛ تم استنتاج ما يلي :

توفر الشريعة الاسلامية الغراء الاطار العملي والدستور الذي يجب ان تستند اليه كافة القوانين، اذ ان هناك ثلاثة قوانين رئيسية تختص بالتخطيط العمراني : (قانون تنظيم مكة المكرمة والبلديات، قانون الطرق والمباني، قانون البلديات والقرى والهجر)، ولكن لا توجد أية قوانين مستقلة تتعلق بالبيئة أو حماية البيئة الثقافية والتراثية المتأصلة لمدينة الرياض. وعلى العموم، فان التشريعات قاصرة في شموليتها فيما يتعلق بالنواحي التالية :

- تحديد الإطار المنظم لعمل المؤسسات المختصة بالنسبة لإدارة كافة عمليات التطوير العمراني.
- تنظيم كافة المسائل المتعلقة باستخدامات وتطوير الأراضي.
- تنفيذ الأحكام التشريعية.

تتمثل القضية الحرجة الرئيسية المتعلقة بالتشريعات، والتي تم إيرادها في سياق هذا التقرير في عدم كفاية التشريعات التخطيطية، والبيئية، والمتعلقة بالتراث، وعدم وجودها أحياناً. ومن الأمثلة على ذلك : انه لم يرد في القوانين التخطيطية الحالية، سوى إشارة واحدة تشير الى حماية المباني التاريخية، اذ أن البند (١٥) من المادة (٥) من الفصل (٢)، الباب (٢) من قانون تنظيم البلديات والقرى، ينص على أن من مسؤوليات الأمانة: 'حماية المباني التاريخية من خلال التنسيق مع الهيئات والجهات ذات العلاقة'. كما انه يوجد نقص مماثل في تفاصيل التشريعات المتعلقة بحماية البيئة. ومن الأمثلة على ذلك، ينص البند (٤) من المادة (٥) من الفصل (١)، الباب (٢) من قانون تنظيم البلديات والقرى الصادر في عام ١٣٩٦ هـ / ١٩٧٦م، على انه : 'من بين المسؤوليات المناطة بالبلدية حماية الصحة العامة وإزالة أو ردم مستنقعات المياه الراكدة'.

تقد تبين ان عدم تحسين أوجه القصور في التشريعات سيؤدي في نهاية الأمر الى تدهور هيكل المدينة والشكل العمراني وتوعية البيئة فيها، وتضمن التقرير الحلول الموصى باخذها بعين الاعتبار وهي :

'مراجعة وتحسين فعالية التشريعات التخطيطية، والبيئية، وتلك المتعلقة بالتراث، مع صياغة تشريعات جديدة شاملة، حيثما يكون ذلك مناسباً'.

٣-١ اللجنة المقترحة لمراجعة التشريعات :

من المسلم به أن عملية وضع تشريعات سواء أكانت جديدة أم منقحة، تنطوي على مشاركة العديد من الهيئات والجهات المختصة، وكذلك مشاركة الحكومة على مستويات مختلفة ممثلة في موافقة مجلس الوزراء كحد أدنى. وبما لا شك فيه أيضاً أن إدخال تشريعات جديدة ستكون عملية مستمرة تمتد خلال الأطار الزمني المحدد لاستراتيجية التطوير الحضري لمدينة الرياض، وربما تمتد الى ما بعد ذلك. هذا وينبغي ان يشمل نطاق صلاحيات واختصاصات هذه اللجنة على ما يلي :

الغرض :

ان الغرض الرئيسي من تشكيل لجنة مراجعة التشريعات هو :

- التأكد من إعداد وتطبيق تشريعات شاملة لتنظيم التخطيط العمراني والإقليمي والبيئي والتراث الثقافي والعمراني، بما ينسجم مع مبادئ الشريعة الإسلامية، وذلك من قبل الهيئة العليا لتطوير الرياض، ومن ثم إقرارها من قبل مجلس الوزراء خلال المرحلة التنفيذية لاستراتيجية التطوير الحضري لمدينة الرياض.

المسؤوليات

ستقوم الهيئة العليا لتطوير الرياض بتشكيل هذه اللجنة، لكي تتولى إعداد التقارير والتوصيات .

ومن بين المسؤوليات الرئيسية لهذه اللجنة، القيام بمتابعة عملية اعداد التشريعات حتى يتم اقرارها من قبل الهيئة العليا لتطوير الرياض، ومن ثم المصادقة عليها نهائيا من قبل مجلس الوزراء. وتشتمل مسؤوليات اللجنة على ما يلي:

- تحديد كافة القضايا الاضافية المطلوب ادراجها في التشريعات الجديدة أو المعدلة، ومن أمثلتها ما يلي :
 - اهداف التشريعات
 - الصلاحيات المحددة للملطات المسؤولة
 - تفاصيل كافة الادوات التنظيمية المطلوب ادارتها مثل : المخططات التخطيطية، وانظمة التخطيط
 - السلطة اللازمة لاعداد وادارة وتعديل الأنظمة
 - اجراءات الموافقة على الانظمة وتعديلها
 - اجراءات اصدار الترخيص
 - اجراء تبليغ عامة الناس
 - الاحكام التنفيذية
 - احكام الاستئناف للمتكمين من النظر في المطائم المتعلقة بالقرارات التخطيطية على نحو مستقل.
- عقد اجتماعات دورية (بمعدل مرة كل ثلاثة شهور على الاقل) لمتابعة اعمال فرق العمل واللجان الفرعية، مع امكانية تشكيل لجنة مراجعة التشريعات من حين الى اخر لتقديم المساعدة الفنية، واعداد مسودة التشريعات الجديدة.
- تشكيل فرق العمل أو اللجان الفرعية من الكفاءات من ذوي الخبرات وغيرهم من الخبراء لتقوم بدورها باعداد التقارير الفنية التفصيلية ورفع التوصيات لاخذها بعين الاعتبار اثناء اتخاذ القرار من قبل لجنة مراجعة التشريعات.
- مراجعة المسؤوليات والادوار الوظيفية للمؤسسات الحالية المختصة باللجنة التنظيمية العمرانية.
- اعداد برنامج العمل والجدول الزمني لاعداد التشريعات الجديدة أو المنقحة، والموافقة عليها.

تركيبه اعضاء اللجنة

سوف يتطلب اصدار تشريعات جديدة الحصول على موافقة مجلس الوزراء. ولكي تحظى توصيات لجنة مراجعة التشريعات بالمصادقية والموثوقية على هذا المستوى من الحكومة، فانه يتحتم ان يتم اختيار اعضائها من رؤساء الهيئات والادوات الحكومية والمختصة بتنفيذ التشريعات، مما يكفل ايلاء التوصيات ما تستحقه من اعتبار على المستويات الحكومية. ويلزم ان يشارك في هذه اللجنة ممثلين من أعلى المستويات لضمان ما يلي:

- مشاركة الكفاءات من ذوي التخصصات والخبرات الرفيعة في عملية مراجعة التشريعات.
- تكريم الموارد والكفاءات المتاحة لدى الهيئات المشاركة في عملية المراجعة.
- تعزيز الموافقة الجماعية والتنسيق بين الهيئات الرئيسية المشاركة.

ولهذا يقترح تشكيل لجنة لمراجعة التشريعات من كبار المسؤولين التنفيذيين من : وزارة العدل، وزارة الشؤون البلدية والقروية، أمانة مدينة الرياض، الهيئة العليا لتطوير الرياض ومن مجلس منطقة الرياض. وميشارك في هذه اللجنة ممثلون من كبار المسؤولين من مصلحة الأرصاد الجوية وحماية البيئة، والإدارة العامة للآثار والمتاحف التابعة لوزارة المعارف، اثناء المناقشات والمداوالات التي تدور حول التشريعات المتعلقة بالبيئة والتراث على التوالي.

التنائج المتوقعة :

من المنتظر أن تقوم لجنة مراجعة التشريعات بتطوير مجموعة متكاملة من التشريعات بحيث تتسجم مع متطلبات وزارة العدل في شكلها ونصها. وسوف تجسد هذه التشريعات تعاليم الشريعة الإسلامية ذات العلاقة، ومنكون أافية في تفاصيل مضامينها بما يكفل معالجة تلك القضايا المطروحة في تقرير الأنظمة والتشريعات العمرانية الحالية بشكل واف وفعال.

الاطار الزمتي لعمل لجنة مراجعة التشريعات

من المرتقب ان يتم تشكيل لجنة مراجعة التشريعات مع بداية المرحلة الثانية من المخطط الاستراتيجي للتطوير الحضري لمدينة الرياض، بحيث تنتهي من اعمالها بتقديم مسودة مجموعة التشريعات سواء أكانت جديدة أو منقحة، الى الهيئة العليا لتطوير الرياض ومجلس الوزراء خلال المرحلة التنفيذية للمخطط الاستراتيجي للتطوير الحضري لمدينة الرياض.

٣-٢ الاجراءات الموصى بها :

ان تقوم الهيئة العليا لتطوير الرياض فوراً بتشكيل لجنة مراجعة التشريعات وفقاً للبنود المرجعية المبينة في القسم (٣) في سياق هذا التقرير.

٤-٠ التغييرات المرحلية على الهياكل التنظيمية للمؤسسات التخطيطية

ورد في تقرير الأنظمة والتشريعات العمرانية الحالية بأن ثمة هيكل تنظيمي واسع للمؤسسات القائمة حالياً على إدارة التطوير العمراني وتطوير مدينة الرياض. ومن الأمثلة على ذلك : تضطلع الهيئات والدوائر الرئيسية بمسؤوليات آزاء المسائل المتعلقة بالتخطيط الاستراتيجي والتشريعي للتطوير العمراني.

وعلى أي حال، على ضوء مراجعة وتقييم الهياكل التنظيمية للمؤسسات الحالية، تم استخلاص ما يلي :

- وجود عدد كبير من الهيئات التي تختص بإعداد وتنفيذ السياسات التخطيطية والاستراتيجيات، والأنظمة في مدينة الرياض، منها : الهيئة العليا لتطوير الرياض، وزارة الشؤون البلدية والقروية، أمانة مدينة الرياض، والبلديات الفرعية، بالإضافة إلى الجهات الحكومية الأخرى التي تمارس وظائف ومسؤوليات تخطيطية.
- تعقيد الهياكل التنظيمية القائمة حالياً داخل الهيئات المسؤولة عن إدارة التخطيط.

كما جاء في تقرير الأنظمة والتشريعات العمرانية الحالية بأن من بين الأثار المترتبة على الهياكل التنظيمية للمؤسسات الحالية ازدواجية عملية صنع القرارات، مما سيؤدي إلى الأرباك، واتساع هوة الاختلاف بين هذه الهيئات وعمامة الناس، وعدم استغلال الموارد المحدودة بشكل فعال.

أما القضية الحرجة الرئيسية التي تم إبرازها في التقرير الخاص بالانظمة العمرانية فهي : تدني كفاءة وفعالية صنع القرارات إلى ادنى حد بسبب انتهاج أسلوب مشنت يقوم على تعدد الهيئات الحكومية ذات الطبيعة المستقلة والمشاركة في عملية التخطيط العمراني.

وتم استعراض الحلول المطروحة لمعالجة هذه القضية في سياق هذا التقرير، على النحو التالي :

- ١- مراجعة الأدوار الوظيفية والمسؤوليات المناطة بكافة الهيئات ذات العلاقة بعملية التخطيط العمراني.
- ٢- تحديد المهام والأهداف والأغراض المنشودة، والمسؤوليات والأختصاصات المناطة بالهيئات الرئيسية المسؤولة عن التخطيط، ونشرها لعمامة الناس.

نتصف التغيرات الخاصة بالهيكل التنظيمية للمؤسسات، بكونها سياسية في طبيعتها، ولا بد من معالجتها بحساسية. وكما جاء في مصفوفة التقييم، فإن امكانية اجراء التغييرات عليها في الوقت الراهن ضئيلة. والاهم من ذلك، اذا اخذنا بعين الاعتبار انه يتم ممارسة المسؤوليات التخطيطية الرئيسية، وأن يكن من قبل العديد من الهيئات المستقلة، وليس بالضرورة بأسلوب أكثر فعالية وكفاءة، نجد انه ليس هناك ما يبرر احداث تغييرات آنية على الهياكل التنظيمية لهذه المؤسسات. وبالتالي، نوصي باعادة النظر في الهياكل التنظيمية خلال مرحلة استراتيجية التطوير الحضري لمدينة الرياض، بصفة غير عاجلة و آنية.

ورغم ذلك، على ضوء تقييم القضايا الحرجة الرئيسية المتعلقة بالانظمة العمرانية، نوصي بتنفيذ بعض الاجراءات في المرحلة الراهنة، للبدء بالعملية بأسلوب منطقي، ولضمان معالجة القضايا المتعلقة بالهيكل التنظيمية المؤسساتية اثناء مرحلة استراتيجية التطوير الحضري بالرياض. وبهذا الصدد، تم تحديد ثلاثة اجراءات عاجلة آنية خاصة هي :

- أن يتم تجميع وتويب بيانات الوظائف التخطيطية (Planning Position Statement)، وبيانات عن الاهداف والاعراض المنوطة بكافة الهيئات ذات الصلة بالتخطيط العمراني، ومن ثم اعادة النظر فيها، وذلك من قبل اللجنة المقترحة لمراجعة التشريعات.
- ان يتم تشكيل لجنة مراجعة تسجيل الاراضي لتقوم بمراجعة اعمال فرع ادارة الاراضي التابع للأمانة، وكذلك مراجعة اجراءات تسجيل الاراضي لدى كاتب العدل.
- ان يتم تشكيل لجنة مراجعة التخطيط المرحلي لتقوم باعداد تقرير عن مشاريع التطوير العمراني في المرحلة الاولى من حدود النطاق العمراني، وكافة مشاريع تطوير وتخطيط الاراضي في اطار المرحلة الثانية، ومن ثم توجيه الامانة نحو ماهية الاجراءات المطلوب اتخاذها ازاء كل مشروع من هذه المشاريع.

وسنستعرض فيما يلي الاجراءات المرحلية المقترحة بشأن الهياكل التنظيمية للمؤسسات.

٤-١ بيانات الوظائف التخطيطية للهيئات المختصة بالتخطيط

تم اثناء مراجعة وتقييم الهياكل التنظيمية في سياق تقرير الأنظمة والتشريعات العمرانية الحالية ابراز مدى صعوبة الحصول على بيانات تفصيلية دقيقة محدثة من مختلف الهيئات المختصة بالتخطيط في الرياض. ففي بعض الحالات، كانت هذه المعلومات معدومة، أو غير متوفرة أو بأي شكل منشور.

من هنا، تتمثل الخطوات الأولى في مراجعة الهياكل التنظيمية للمؤسسات في إجراء دراسة متخصصة لتحديد الأدوار والمسؤوليات المناطة بكافة الهيئات الرئيسية المسؤولة عن الأمانة التنظيمية ونظام إدارة العمران. ويتطلب هذا عقد مقارنة بين بيانات المهام التنظيمية، والأهداف، والإغراض (حيثما توجد)، والإجراءات الرئيسية المعمول بها في أداء مسؤولياتها، وآليات التنسيق الجاري ممارستها بين الدوائر ومختلف الهيئات ذات العلاقة. ويمتثل ذلك أيضاً لضرورة تقديم الهياكل التنظيمية الحالية، بحيث توضح أعداد الكوادر الفنية والإدارية التي تقوم بإداء كل من الوظائف المحددة لها :

الغرض :

إن الغرض من تطبيق هذا الأسلوب هو إتاحة الفرصة لإجراء تقييم مقارنة تفصيلي بين الهيئات الرئيسية المسؤولة عن التخطيط وغيرها من الهيئات الأخرى ذات الصلة. وسيؤدي هذا التقييم إلى التعرف بشكل دقيق على ما يلي :

- تحديد أي من النشاطات التخطيطية التي لا تؤدي في الوقت الحاضر.
- تحديد أوجه التداخل بين المسؤوليات المناطة بالإدارات والهيئات، إن وجدت ، أو تحديد مواطن تواجدها.
- تحديد الأماكن التي يمكن فيها تحسين الإجراءات المعمول بها.
- تحديد مواطن القصور والنقص في الموارد البشرية إن وجدت.

المسؤوليات

يتعين على الهيئة العليا لتطوير الرياض، في إطار مسؤولياتها عن تنسيق البرامج اللازمة لمدينة الرياض، أن تقوم بممارسة سلطاتها لإصدار توجيهات إلى كافة الهيئات الرئيسية المسؤولة عن التخطيط، لإعداد بيان عن مهامها ومسؤولياتها التخطيطية.

كما يتعين إحالة كافة المعلومات التي يتم استخلاصها من بيانات المهام التخطيطية، إلى لجنة مراجعة التشريعات، لكي تقوم بدراستها وإعداد تقرير عنها - بصفتها المسؤولة عن إعداد مسودة التشريعات التخطيطية الجديدة أو المصححة - يحدد فيه الأدوار والمسؤوليات المنوطة بالهيئات التخطيطية المختصة.

التتبع المتوقعة

- توفر مجموعة من بيانات المهام الوظيفية من كل من الهيئات الرئيسية المختصة بعملية التخطيط، توضح ما يلي :
- بيانات عن المهام والأهداف والأغراض المحددة للمؤسسة.
- الهياكل التنظيمية القائمة حاليا للمؤسسات.
- بيان كافة الأدوار والمسؤوليات المنوطة بالهيئة، وبادارتها الرئيسية المختصة بالتخطيط والمسائل المتعلقة به.
- التعرف على الأساليب الرئيسية المعمول بها في الهيئة لاداء وظائفها بفعالية.
- التعرف على الموارد البشرية والفنية المستخدمة في اداء الادوار والمسؤوليات.
- التعرف على نظم ادارة المعلومات المطبقة قيد واسترجاع البيانات.
- أن يشتمل كل من تقارير الوظائف التخطيطية على فهرس مشترك للمحتويات، على أن يتم اعدادها بصيغة موحدة لتسهيل مراجعتها لاحقاً.

الاطار الزمني للتتبع

ان يتم تعميم توجيهات الهيئة العليا لتطوير الرياض على كافة الهيئات ذات العلاقة، بحيث تعطى أقصى درجة من الأولوية، وان تمنح الهيئات مهلة (٤٥) خمسة وأربعين يوماً للوفاء بمتطلبات الهيئة العليا. ويتزامن هذا مع تشكيل لجنة مراجعة التشريعات في بداية المرحلة الثانية من استراتيجية التطوير الحضري لمدينة الرياض.

٤-٢ لجنة مراجعة تسجيل الاراضي

في اطار مراجعة وتقييم الانظمة العمرانية الحالية، تم عقد اجتماعات ومناقشات مع ممثلين من كبار المسؤولين لدى ادارة الاراضي التابعة للامانة، وتم ايضا عقد اجتماعات مع كل من رئيس فرع بلدية العريحاء وفرع بلدية الروضة، لغرض مناقشة القضايا المتعلقة بتسجيل الاراضي. وعلى ضوء هذه الاجتماعات والمناقشات، تبين أن النظام المعمول به حاليا في سجلات ملكيات الاراضي بما فيها تسجيل ملاك الاراضي، وسجلات المخططات الجديدة لتقسيم الاراضي، واصدار صكوك الملكية، والمسائل الاخرى ذات العلاقة، تتصف بالتعقيد، واتعدام الكفاءة، وعدم الدقة دائما.

ومن الأمثلة على ذلك : وجد أن هناك حالات عديدة جرى فيها تخطيط نفس قطعة الأرض أكثر من مرة، وتم إصدار صكوك ملكية عديدة مستقلة لها. كما وجدت حالات أخرى جرى فيها تخطيط أراضي حكومية، مع إصدار صكوك ملكية بها، مما أدى إلى قيام منازعات عديدة بهذا الخصوص ترتب عليها إهدار الوقت، بالإضافة إلى أنها مكلفة وتؤدي عموماً إلى انعدام الثقة بهذا العنصر البالغ الأهمية في نظام التطوير العمراني. ولا تقتصر هذه المشكلة على الرياض لوحدها. وحسبما نشر مؤخراً في جريدة عرب نيوز، فقد تم تشكيل لجنة وطنية للعقارات لتقوم بإعداد مسودة مشروع قرار حول المنازعات الناشئة عن ملكيات الأراضي (فضلاً أنظر الملحق ٣). وبوجود سجلات كاملة ودقيقة للأراضي فإن المنازعات الناشئة عن ملكية الأراضي ستقل وستتلاشى في نهاية المطاف.

لقد نجم عن التسجيل غير الملائم لملكية الأراضي ونظام تسجيل الأراضي غير الفعال والمزعج عدد من النتائج المهمة الأخرى، تشمل القيود على الجهات الرئيسية المسؤولة عن التخطيط لتنفيذ مسؤولياتها ومنها :

- حيازة الأراضي لأغراض اجتماعية عامة مثل المدارس والمنزهات والمستشفيات.
- تحقيق الإمكانية الكاملة لعملية منح الأراضي عن طريق اختيار المساحات الملائمة من الأراضي لتقسيمها.
- إعادة هيكلة الأراضي الحالية المقسمة بشكل غير مناسب.

يلزم التأكيد بقوة على أنه لكي يتم القيام بتخطيط فعال فإن من الأهمية بمكان تحديد حدود الملكيات. إلا أن التفاصيل المتعلقة بصاحب قطعة الأرض لا تطلب عادة لأغراض التخطيط، وترتبط هذه المعلومات بشكل أساسي بالبلدية ذات العلاقة.

وبالتالي، فإنه لا بد من وضع حل شامل بصفة عاجلة لهذه المشكلة. ولهذا السبب، ينبغي تشكيل لجنة مراجعة تسجيل الأراضي لدراسة هذه المشكلة والتوصية بالحلول المناسبة لها.

الغرض :

يتلخص الغرض المنشود من تشكيل لجنة مراجعة تسجيل الأراضي في قيام اللجنة بوضع التوصيات حول استحداث نظام لتسجيل الأراضي وملكياتها ينصف بالفعالية، والدقة والبساطة. ومن المتوقع أن تشمل هذه التوصيات على استحداث هيئة لتسجيل العقارات، بحيث تتمتع بكونها مستقلة عن كاتب العدل، وتكون مسؤولة لوحدها عن تسجيل صكوك ملكية الأراضي والمباني. ويعزى ذلك إلى أن كاتب العدل يمارس نطاقاً واسعاً من المسؤوليات القانونية الأخرى، دون أن تتوفر لديه الكفاءات الفنية اللازمة للقيام بأعمال الرفع المساحي أو الأعمال الهندسية، والتي تتوافق في هيئة تسجيل العقارات مما يمكنها من أداء دورها بفعالية.

ومن المتوقع أن ينتج عن أعمال لجنة مراجعة تسجيل الأراضي تأسيس نظام معلومات معدل ومحسن حول ملكية الأراضي وينفذ بالحاسب الآلي لمدينة الرياض، يمكن لعامة الناس الوصول إليه بسهولة.

المسؤوليات

- سيتم تشكيل لجنة مراجعة تسجيل الأراضي من قبل الهيئة العليا للرياض، على أن ترتبط اللجنة اداريا بالهيئة العليا، وتناط بها المسؤوليات التالية :
- توثيق نظام تسجيل الأراضي المعمول به حاليا بشكل مفصل، بما في ذلك ادارة كافة صكوك وسندات ملكية الأراضي والمباني.
 - تحديد أوجه القصور والضعف في نظام التسجيل الحالي.
 - التنسيق مع اللجان أو الهيئات الأخرى المحتمل ان تشارك في مراجعة نظام تسجيل الأراضي، ومنها مثلا : اللجنة الوطنية لتسجيل العقارات.
 - تشكيل مجموعات عمل أو لجان فرعية من ذوي الكفاءات والخبرات في هذه المهنة وغيرهم من الخبراء، لتقوم باعداد تقارير فنية تفصيلية مشفوعة بتوصياتها، لتقوم لجنة مراجعة تسجيل الأراضي بأخذها بعين الاعتبار اثناء اتخاذ قراراتها.
 - عقد اجتماعات بصفة دورية (بمعدل كل ثلاثة اشهر على الأقل) لمتابعة سير لجان العمل واللجان الفرعية، بالإضافة الى أنه قد يتم تشكيل لجنة مراجعة تسجيل الأراضي من حين الى آخر لتقديم المساعدة الفنية.
 - اعداد التوصيات اللازمة بشأن ادخال نظام جديد لتسجيل الأراضي.

أعضاء اللجنة

- لكي تحظى لجنة مراجعة تسجيل الأراضي، بالمصداقية لدى الحكومة، ينبغي ان تمثل أعلى المستويات من الهيئات المختصة، وهم رؤساء الهيئات أو من ينوب عنهم، وان تتألف من الخبراء المختصين وكبار المسؤولين ممن يمثلون الهيئات والدوائر الحكومية التالية :
- اماره منطقة الرياض، ومجلس المنطقة.
 - وزارة العدل
 - وزارة الشؤون البلدية والقروية
 - الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض
 - امانة الرياض (الادارة العامة للأراضي والممتلكات)

النتائج المتوقعة

تقديم تقرير عن الوضع الراهن الي الهيئة العليا لتطوير الرياض، يوضح بالتفصيل : نظام تسجيل الاراضي الحالي في الرياض، ماهية المجالات التي تتطلب التعديل أو التجديد. وينبغي ان يتضمن هذا التقرير التوصيات حول مدى وجود الحاجة الي استحداث هيئة مستقلة لتسجيل العقارات لتتولى معالجة كافة المسائل المتعلقة بتسجيل الاراضي ونقل ملكيتها.

الاطار الزمني للتنفيذ

ينبغي تكليف لجنة مراجعة تسجيل الاراضي بوجوب اعداد تقريرها عن الوضع الراهن خلال (١٢) شهرا من تاريخ تشكيلها، لاتاحة وقت كاف امام لجنة مراجعة التشريعات لاخذ توصياتها بعين الاعتبار.

٣-٤ لجنة مراجعة التخطيط المرحلي

على ضوء النتائج التي تمخض عنها تقرير الأنظمة والتشريعات العمرانية الحالية، تبين ان النظام المعمول به حاليا في تخطيط الرياض، لم يراعى فيه تقسيم الاراضي وتميئها على نحو منظم وفعال. ومن الأمثلة على ذلك ان أنظمة التخطيط الحالية لا تتطلب ان تكون المشاريع الرئيسية لتخطيط الاراضي وتميئها مطابقة للمخططات الهيكلية المعتمدة، كما ورد في التقرير المذكور أيضا أنه بمقارنة مدينة الرياض مع غيرها من العواصم العالمية الأخرى التي تصاهاها في الحجم، وجد أن هناك نقص حاد في كواثر التخطيط الفنية التي تتولى ادارة عملية التنمية العمرانية. و إذا لم يتم معالجة هذه القضايا الحرجة، فان مدينة الرياض ستستمر في النمو العمراني بشكل باهظ التكلفة وعشوائي، وعلى نحو يتعارض مع السياسات الخاصة بالاستغلال الاقتصادي للاراضي الفضاء على المستوى الوطني والاقليمي.

لقد تضمن تقييم القضايا المحددة في الملحق (٢) التوصية كاجراء مرحلي عاجل بتشكيل لجنة لمراجعة التخطيط المرحلي لتتولى تقييم المقترحات الرئيسية بخصوص تقسيم وتطوير الاراضي خلال مرحلة المخطط الاستراتيجي الشامل لحين اعتماد أنظمة تخطيطية معدلة للمدينة، وستكون هذه اللجنة مكملة للجنة المفوضين التي منحتها الهيئة العليا للصلاحيات اللازمة لدراسة واعتماد التغييرات على الانظمة التخطيطية التي وضعها شركة ست.

ومن الجدير بالذكر أن عددا من اللجان ذات الهدف المماثل المتمثل في مراجعة مقترحات تقسيم وتطوير الأراضي قد تم تشكيلها أو اقترح تشكيلها في الآونة الاخيرة، ومن الأمثلة على ذلك أن أمين مدينة الرياض قام بتاريخ ١٤/٦/١٤١٧هـ (٢٦ أكتوبر ١٩٩٦م) بتشكيل لجنة تخطيط تتولى مراجعة تقسيم الاراضي الرئيسية وتضم هذه اللجنة في عضويتها وكيل الامين للمشاريع والتعمير ومدير عام التخطيط العمراني ومدير المساحة والمخططات، بالإضافة الي مندوبين من جامعة الملك سعود، ومن المفهوم أيضا أن مركز المشاريع والتخطيط تلقى مؤخرا طلبا

غير رسمي يدعو إلى تشكيل لجنة لمراجعة مقترحات التنمية الرئيسية بمدينة الرياض، وهذه المبارات التي تمت مؤخرًا إيجابية وتدعم الحاجة إلى شكل ما من المراجعة الشاملة لمقترحات التنمية الرئيسية بالمدينة.

وعلى كل حال يجب أن يضمن الاعتبار الرئيسي في التوجيه بتشكيل أي لجنة من هذا القبيل ما يلي :

- تجنب ازدواجية أدوار ومسؤوليات أية لجان قائمة حاليًا.
- أن يتم تشكيلها على النحو الملائم لتمكينها من دراسة نطاق واسع من مقترحات تقسيم وتطوير الأراضي المحتمل إحالتها إليها للدراسة.
- أن تكون مستقلة عن السلطة التي بيدها اتخاذ القرار.
- أن تحترم توصياتها وتتخذ من قبل الجهات المسؤولة عن التخطيط.

ومع أن اللجنة التخطيطية التي أنشأها أمين مدينة الرياض مؤخرًا لمراجعة مقترحات تقسيم الأراضي لا تلبّي تمامًا كافة المتطلبات التي سبق ذكرها، حيث أنها على سبيل المثال غير مستقلة عن الأمانة وتعمل فقط بصفة استشارية، إلا أن لديها مع ذلك إمكانات توسعة أدوارها ومسؤولياتها وعضويتها بحيث تتمشى المهام التي تقوم بها مع تلك التي تقوم بها لجنة مراجعة التخطيط حسب التوصيات الواردة في جدول التقييم بالملاحق (٦). وعلى كل حال سوف يستلزم هذا الأمر إعادة تحديد الصلاحيات وتوسعة عضوية اللجنة التخطيطية، وبما يعكس مسمى اللجنة أيضًا المهام التي تقوم بها وأن تحقق إعادة تسميتها كلجنة لمراجعة التخطيط المرهلي هذه النتيجة. كما يجب أن توافق الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض على لجنة مراجعة التخطيط المرهلي المعاد تشكيلها. ومن المتوقع أن تستمر مسؤوليات اللجنة بعد الانتهاء من مشروع المخطط الاستراتيجي ولكن ضمن هيكل تنظيمي تخطيطي معدل.

الغرض

يتلخص الغرض الرئيسي من تشكيل لجنة مراجعة التخطيط المرهلي فيما يلي :

- ضمان تقييم المشاريع الرئيسية لتقسيمات الأراضي وتمييزها بشكل حاسم، خاصة من حيث نمجها بالمدينة ككل ومن حيث توفر مرافق ومنتشآت البنية التحتية.
- ضمان التعرف على التأثيرات التخطيطية والبيئية المحتمل نشورها عن مشاريع التنمية الرئيسية وبأن الموافقات التخطيطية مشروطة بالتخفيف الملائم للإجراءات التي تم اتخاذها لضمان مواجهة تلك التأثيرات.

المسؤوليات

سيتم تشكيل لجنة مراجعة التخطيط المرحلي، من قبل الهيئة العليا لتطوير الرياض، على أن ترتبط هذه اللجنة اداريا بالهيئة العليا، وان تكون مهمتها الرئيسية هي دراسة ومراجعة النواحي التالية واتخاذ القرارات بشأنها.

- مشاريع التنمية الرئيسية الواقعة داخل حدود المنطقة التي يعنى المخطط الاستراتيجي الحضري لمدينة الرياض بدراستها.
- الطلبات الخاصة بتقسيمات الاراضي الواقعة خارج حدود المرحلة الاولى.
- الطلبات الخاصة بتطوير الاراضي الواقعة ضمن المرحلة الثانية، ومناطق حدود التنمية (Urban Environs Areas).
- الطلبات الخاصة بتعديل الأنظمة التخطيطية المعدة من قبل شركة (SCET).
- الطلبات الخاصة بزالة المباني الواقعة ضمن المناطق ذات الاهمية الثقافية أو الحضارية.
- مطابقة كافة مشاريع التنمية مع المخطط التخطيطي أو المخطط الهيكلي المرحلي.

وسيكون قرار لجنة مراجعة التخطيط المرحلي ملزما للامانة التي ستحتفظ بمسؤولياتها نحو اصدار تراخيص التخطيط والبناء.

ويتعين على لجنة مراجعة التخطيط المرحلي اتخاذ قرار بشأن كافة طلبات التنمية المشار اليها اعلاه خلال (٦٠) ستون يوما من استلامها طلب التنمية من الامانة. وأما بالنسبة لطلبات تقسيم الاراضي، فسيكون الاطار الزمني اللازم لاستكمالها (٦٠) ستين يوما شريطة ان تكون كافة المعلومات والوثائق ذات الصلة مستوفاة مع الطلب.

وستكون لجنة مراجعة التخطيط المرحلي مسؤولة ايضا عن عرض تقارير منتظمة الي الهيئة العليا لتطوير الرياض، واعداد تقارير عن سير العمل في الضوابط المرحلية، مشتملة على تلخيص كافة التوجيهات الصادرة الي الامانة.

اعضاء اللجنة

سيتم تشكيل لجنة مراجعة التخطيط المرحلي من الخبراء المختصين ليتولوا تقييم المعلومات واتخاذ القرارات بشأن كافة المسائل المحالة اليهم من الامانة. وستضم اللجنة ممثلين عن لجنة التخطيط الحالية ووزارة الشؤون البلدية والقروية والهيئة العليا لتطوير الرياض (بمن فيهم مندوب عن فريق الاستراتيجية)، بالإضافة الي السلطات الاخرى المختصة بالخدمات. وستمنح اللجنة السلطات والموارد التي تمكنها من طلب المشورة من الخبراء المختصين بالمواضيع المتعلقة بالتخطيط العمراني، والمواصلات، والنقل، والبيئة، والتراث، والتصميم العمراني، تبعا لطبيعة المشاريع المحالة اليها لدراستها.

من المتوقع ان يتم اختيار اعضاء لجنة مراجعة التخطيط المرحلي من قبل الهيئة العليا لتطوير الرياض، بحيث تقوم اللجنة برفع تقارير دورية عن سير عملها مباشرة الى الهيئة العليا لتطوير الرياض.

النتائج المتوقعة

من المنتظر ان تقدم لجنة مراجعة التخطيط المرحلي تقارير خطية تتضمن تقييم كافة طلبات التنمية المحالة اليها، مع نسخة من توجيهاتها الصادرة الى الامانة، وستقوم اللجنة ايضا برفع تقارير دورية ربع سنوية عن سير العمل في انشطتها، وذلك الى الهيئة العليا لتطوير الرياض.

الاطار الزمني للجنة مراجعة التخطيط المرحلي

من المرتقب ان يتم تشكيل لجنة مراجعة التخطيط المرحلي، بحيث تمارس عملها مع بداية المرحلة الثانية من استراتيجية التطوير الحضري لمدينة الرياض. وسيستمر تواجدها طيلة مشروع مخطط استراتيجية التطوير الحضري لمدينة الرياض، الى ان يتم وضع أنظمة التخطيط الجديدة والهياكل التنظيمية المعدلة للمؤسسات موضع التنفيذ.

٤-٤ الاجراءات اتموصي بها

توصي ان تقوم الهيئة العليا لتطوير الرياض باتخاذ القرارات التالية :

- اصدار قرار الى كافة اجهزة التخطيط والاجهزة ذات العلاقة، لتقوم باعداد تقارير عن وظائفها التخطيطية بحيث يشتمل على المعلومات المبينة في القسم (٣-١) مع مراعاة الاتي :
 - ان يتم تقديم تقارير الوظائف التخطيطية الى الهيئة العليا لتطوير الرياض خلال (٤٥) خمسة وأربعين يوما من تاريخ استلام القرار .
 - ان تقوم الهيئة العليا لتطوير الرياض باحالة تقارير الوظائف التخطيطية الى لجنة مراجعة التشرينات، لتقوم بمراجعتها واتخاذ التوصيات بشأنها.
- تشكيل لجنة مراجعة تسجيل الاراضي وفقا للبنود المرجعية الواردة في القسم (٤-٢) من هذا التقرير .
- اعادة تسمية لجنة التخطيط التي شكلها أمين مدينة الرياض ليصبح اسمها لجنة مراجعة التخطيط المرحلي وتوسعة صلاحياتها وعضويتها وفقا للبنود المرجعية الواردة في القسم (٤-٣) من هذا التقرير .

٥-٠ إجراءات التخطيط المرحلية

على ضوء مراجعة وتقييم اللوائح التنظيمية والإدارية للتطوير العمراني في الوقت الحالي، تبين أن هناك العديد من أوجه القصور في إجراءات التخطيط الجاري تطبيقها حالياً لدى الأجهزة التخطيطية المختصة بإدارة العمران. ويتجلى هذا - على سبيل المثال - في عدم وجود إجراءات رسمية محددة توضح كيفية إعداد، واعتماد وتنفيذ وإدارة ضوابط التنمية. لذا لا بد من إجراء مراجعة شاملة لهذه الإجراءات الحالية في إطار تنفيذ مراحل مشروع استراتيجية التطوير الحضري لمدينة الرياض. وعلى أي حال، لا بد من اتخاذ بعض الإجراءات المرحلية العاجلة لمعالجة القضايا التالية :

- اضعاف الصفة الرسمية على إجراءات معالجة طلبات التمنية واعتمادها.
- الاعلان عن الضوابط التخطيطية المرحلية.
- تعميم الانظمة التخطيطية.

ونستعرض فيما يلي هذه الإجراءات المرحلية المقترحة.

٥-١ اضعاف الصفة الرسمية على إجراءات معالجة طلبات التخطيط واعتمادها

لا يوجد في الوقت الراهن أية إجراءات رسمية يجري تطبيقها في اعتماد أو تعديل الانظمة التخطيطية لمدينة الرياض. فقد حوّل قرار مجلس الوزراء رقم (٧١٧) الهيئة العليا لتطوير الرياض بصلاحيّة اعتماد القوانين التي تحدد كيفية تنفيذ المخطط الرئيسي للرياض. ثم قامت الهيئة العليا لاحقاً بتقويض اللجنة المكلفة لدى الامانة بصلاحيّة اعتماد التغييرات على أنظمة تقسيمات استخدامات الاراضي. ومن هنا، يتبين ان هذه الإجراءات مبهمة جداً، مما يستلزم ضرورة اعداد واعتماد إجراءات رسمية مفصلة على نحو أكثر من قبل الهيئة العليا لتطوير الرياض، للتمشي بموجبها في اعتماد خطة تخطيط الرياض، وادخال التعديلات اللاحقة عليها.

المسؤوليات تجاه اعداد خطة تخطيط الرياض واعتمادها

ينبغي ملاحظة أن أهم المبادئ الواجب مراعاتها في اعداد واعتماد الانظمة هو ألا تكون الهيئة المسؤولة عن ادارة وتنفيذ القوانين أو الانظمة هي نفس الهيئة المسؤولة عن اعتماد خطة تخطيط الرياض، فالهيئة التنفيذية ينبغي ان تكون الامانة، بينما صلاحية الموافقة فينبغي ان تناط بسلطة أعلى (أي الهيئة العليا لتطوير الرياض أو وزارة الشؤون البلدية والقروية). وبما أنه تم تخويل الهيئة العليا بهذه الصلاحيات بموجب قرار مجلس الوزراء، فسان من المناسب ان تكون الهيئة العليا مسؤولة عن اعتماد كافة المسائل المتعلقة بالانظمة التخطيطية .

في الرياض على أن يتم تحديد صلاحيات الهيئة العليا بحكمها الجهة المسؤولة عن الموافقة بحيث تمنح صلاحية المبادرة لادخال التعديلات على الخطة واعتمادها لتتولى الامانة تنفيذها.

هذا ويوضح الشكل التالي رقم (٢) الاجراءات المرحلية التي سيتم بموجبها اعتماد خطة تخطيط الرياض وتعديلها، وكذلك الادوار والمسؤوليات المنوطة بكل من الامانة والهيئة العليا فيما يتعلق باعداد الأنظمة التخطيطية واعتمادها. ومن المقترح ان يتم اقرار هذه الاجراءات من قبل الهيئة العليا لتطوير الرياض، وتطبيق هذه الاجراءات لادخال التعديلات اللاحقة على خطة تخطيط الرياض خلال اعداد المخطط الاستراتيجي للرياض.

تجزیه و تحلیل سلسله زمانی داده‌های مالی



التقييم الأولي للطلب من قبل الأمانة :

يتضح من الشكل رقم (١) أن طلب إجراء تعديل أو تعديلات على خطة تخطيط الرياض، قد يصدر إما من قبل الأمانة ذاتها، أو من قبل جهة أخرى لا علاقة لها بالموضوع. وستكون إدارة التخطيط العمراني مسؤولة عن تقييم الطلب، ورفع توصياتها بشأنه إلى أمين المدينة. وقد تقوم الأمانة برفض الطلب أو توصي باعتماده.

اعداد الوثائق الرسمية :

إذا تمت التوصية بالموافقة على الطلب، سيتم اعداد الوثائق المتعلقة بالتعديل بما فيها التعديلات الخاصة بالتشريعات الرسمية ومخططات تقسيم الأراضي، فسيتم اعداد مذكرة قصيرة تبرر التعديلات لاحتها إلى سكرتارية الهيئة العليا لاعتماد التعديل رسمياً.

التقييم المستقل ورفع التوصيات إلى الهيئة العليا :

من المقترح أن يحال التعديل إلى لجنة مراجعة التخطيط المرهلي لتقوم بمراجعته وتقييمه ورفع توصياتها بشأنه إلى الهيئة العليا لتقوم بإصدار القرار اللازم. وأما في حالة رفض طلب التعديل، تعاد المعاملة إلى الأمانة لتقوم بإبلاغ صاحب الطلب بذلك.

تعميم الانظمة والتعديلات التخطيطية بعد اعتمادها ونشرها :

في حالة الموافقة على طلب التعديل، تعاد وثائق التعديل بعد توقيعها وختمها إلى الأمانة لتقوم بنورها بتعميمها على البلديات الفرعية ذات العلاقة لتطبيقها، مع مراعاة نشر قرار الهيئة العليا على عامة الناس لاطلاع أصحاب الأراضي وأصحاب المشاريع التنموية والمعنيين بالتعديلات التي تؤثر على أراضيهم.

٥-٢ الإجراءات الموصى بتنفيذها

نوصي بأن تقوم الهيئة العليا لتطوير الرياض باقرار الإجراءات المرحلية المنصوص عليها في الفصل (٥-١) أنفاً، والتي تنظم عملية اعتماد خطة تخطيط الرياض واعتماد التعديلات اللاحقة عليها، وذلك قبل البدء بالمرحلة الثانية من مشروع استراتيجية التطوير الحضري لمدينة الرياض.

٦-٠ الاستنتاجات والتوصيات

نستخلص من هذا التقرير، أنه لا بد من ضرورة اتخاذ إجراءات مرحلية بصفة عاجلة، تتعلق بأربعة عناصر رئيسية من مكونات الانظمة العمرانية في الرياض، وهي كما يلي :-

- اجراءات نظامية مرحلية
- اجراءات تشريعية مرحلية
- اجراءات هيكلية تنظيمية مرحلية
- اجراءات تخطيطية مرحلية

كما نوصي باتخاذ العديد من الاجراءات المتعلقة بالانظمة العمرانية وفقا للتفاصيل الواردة في القسم (٢) من هذا التقرير والتي تتلخص فيما يلي :

اعتماد احكام التخطيط المرحلي لمدينة الرياض بالنسبة لمنطقة سياسة انطاق العمراني بكاملها، وستكون تلك الاحكام من أربعة عناصر رئيسية كما يلي :

• خطة تخطيط الرياض

سوف تتكون خطة تخطيط الرياض من خارطة تخطيطية (خريطة تقسيم المناطق) والقانون التشريعي المكتوب المصاحب لذلك. وسوف تستند الخارطة التخطيطية الى مخططات تنظيم استعمالات الاراضي التي أعدتها شركة ست، متضمنة التصحيحات وازالة أية أوجه شذوذ يتم تحديدها.

أما القانون فسوف يتضمن كافة تفاصيل المنطقة المعنية بما في ذلك الغرض منها والضوابط المتعلقة باستعمالات الاراضي وتقسيماتها وانشاء المباني والاعمال الأخرى مع كافة التغييرات التي اعتمدها الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض أو لجنة المفوضين. وسيتم تصحيح كافة أوجه الشذوذ والاختلافات وعدم الدقة في الانظمة التخطيطية التي وضعتها شركة ست ودمجها في خطة تخطيط الرياض الجديد. أما الأمور الأخرى التي سيتم ادخالها في الخطة التخطيطية فستكون على النحو التالي :

- ضبط أعمال التطوير غير السئمة في الجزء الجنوبي من طريق الملك فهد والتعديلات المتمثلة في انشاء المستودعات ضمن المناطق السكنية.
- ادخال ضوابط استعمالات الاراضي داخل المرحلة الثانية ومنطقة حماية التنمية في اطار سياسة النطاق العمراني مع أخذ تعميم وزارة الشؤون البلدية والقروية رقم ١٥٥٠٠ في الاعتبار.

- ادخال اجراءات الاحالة بما فيها احالة الطلبات ذات العلاقة الى لجنة مراجعة التخطيط المرحلي والجهات التخطيطية الاخرى كجزء من القانون التشريعي.
 - يجب أن تكون متطلبات مشاريع تقسيم وتخطيط الاراضي منسجمة مع مخطط هيكلتي محلي معتمد للمنطقة.
- ومن المتوقع أن تبقى صيغة التخطيط المرحلي دون تغيير نسبيا مع مرور الوقت، إلا أن محتويات البرنامج ربما يتم تعديلها تدريجيا لضمان بقائها منسجمة مع أي مخطط هيكلتي جديد أو أية سياسات تخطيطية جديدة يتم اعتمادها لمدينة الرياض.

القواعد التخطيطية العامة

- سيتم اعداد دليل التصميم الحضري لمعالجة القضايا المتعلقة بتصميم تقسيمات الاراضي والاجزاء المبنية والمظهر والنوعية الرديئة للتصميم العمراني لشوارع الرياض.
- ضرورة وضع قواعد عامة للحفاظ على التراث تتيح التخطيط الأكثر فعالية للمواقع والمناطق ذات الهمية الثقافية أو التاريخية.
- ضرورة وضع قواعد عامة للحفاظ على البيئة لضمان معالجة تكثيرات التنمية على الوجه الصحيح.

السياسات التخطيطية

سوف تتم الاشارة الى السياسات التخطيطية التي تبنتها الهيئة العليا مثل السياسات المتعلقة بوادي حنيفة وسياسة العصب التجاري المركزي وسياسات تأثير حركة المرور وذلك باعتبارها وثائق تتضمنها تلك السياسات ويجب الالتزام بها. كما سيتم على نحو مماثل ادخال أية تقارير تصورية تبنتها الهيئة العليا.

الخلاصة التشريعية

يجب ادخال الاوامر الملكية وقرارات مجلس الوزراء والتوجيهات الوزارية وقرارات الهيئة العليا المتعلقة بالمسائل التخطيطية كجزء من الاحكام التخطيطية لمدينة الرياض.

فيما يتعلق بالاجراءات التشريعية، نوصي بتشكيل ثلاث لجان للتشروع في عملية الاصلاح التشريعي وفقا للتفاصيل الواردة في الفصولين (٣ و ٤) وينتخص النور المناط بكل من هذه اللجان على النحو الآتي :

- لجنة مراجعة التشريعات : تكون مسؤولة عن ادخال التشريعات التخطيطية، والبيئية، والحضارية، سواء أكانت جديدة أو تنقيح التشريعات الحالية.
- لجنة مراجعة تسجيل الأراضي : وتقوم بمتابعة كافة ما يتعلق بادخال نظام جديد لادارة الاراضي وتسجيلها.

• لجنة مراجعة التخطيط المرحلي : وتتولى تقييم ، واعداد تقارير واصدار قرارات عما يلي :

- كافة مشاريع التنمية الرئيسية الواقعة في المرحلة الاولى من حدود النطاق العمراني.
- كافة مشاريع تقسيم الاراضي والتنمية الواقعة في المرحلة الثانية، وحدود حماية التنمية.
- كافة مشاريع التنمية في المناطق التي تم تحديدها كمناطق ذات أهمية تاريخية أو حضارية.

أما من حيث الإجراءات الهيكلية التنظيمية فاننا نوصي بأن تقوم كافة الاجهزة المختصة بالتخطيط وفقا للتفاصيل الواردة في الفصل (٤) بتنفيذ ما يلي :

• اعداد تقرير عن وظائفها التخطيطية يتضمن تفاصيل عن الأنشطة والمهام والهيكل التنظيمي والادوار والمسؤوليات المناطة بكل من الاجهزة التخطيطية ومواردها الحائية.

وأخيرا، لا بد بالضرورة من اضافة النصفة الرسمية على الإجراءات التخطيطية المرحلية العاجلة، لضمان استكمال اعتماد خطة تخطيط الرياض، واعتماد ما قد يطرأ عليها من تعديلات لاحقة بصفة رسمية، وفقا لاجراءات الرسمية التي سيتم اقرارها من قبل الهيئة العليا لتطوير الرياض حسبما ورد في الفصل (٥) في سياق هذا التقرير، وتتلخص هذه الإجراءات فيما يلي :

- أن تكون الأمانة مسؤولة عن اعداد تقرير فني حول مزايا مشروع التعديل، واعداد الوثائق الرسمية التي توضح ماهية التعديلات المقترح ادخالها سواء على مخطط تقسيم الاراضي أو الأنظمة المكتوبة.
- أن تكون الهيئة العليا لتطوير الرياض مسؤولة عن الموافقة على مشروع التعديل أو رفضه، على ضوء دراسة التقرير والتوصيات المرفوعة من قبل لجنة مراجعة التخطيط المرحلي.
- أن تكون الأمانة مسؤولة عن اشعار كافة الأشخاص والجهات ذات العلاقة بقرار الموافقة على مشروع التعديل بشكل رسمي، وعن نشر ذلك بالاعلان في الصحف المحلية.
- أن تكون الامانة أيضا مسؤولة عن تميم نسخ من الوثائق المعتمدة الى البلديات الفرعية ذات العلاقة.

وتجدر الاشارة الى أن تنفيذ الإجراءات المرحلية العاجلة المذكورة أعلاه، يستلزم اعداد العديد من الوثائق الفنية، والمخاطبات، والبنود المرجعية وغيرها من النماذج الادارية، ويتضمن الملحق رقم (٤) ملخصا بالوثائق الرئيسية المؤيدة اللازمة لوضع التوصيات المرحلة اعلاه موضع التنفيذ، علما بأن اعداد هذه الوثائق التي تشمل شروط التخطيط المرحلي سيتم كجزء من مرحلة اجراءات مرحلية مستقلة يتم القيام بها قبل بداية المرحلة الثانية من مشروع المخطط الاستراتيجي الشامل.

هذا ويتضمن الملحق ٥ موجزا مجدولا بالتوصيات الرئيسية التي يتضمنها هذا التقرير .

الملحق رقم (١)

نتائج حلقات العمل المنبثقة عن
مشروع المخطط الاستراتيجي للتطوير الحضري لمدينة الرياض

نتائج حلقات العمل المنعقدة في إطار مشروع
المخطط الاستراتيجي للتطوير الحضري لمدينة الرياض
٦ ربيع الآخر ١٤١٧ هـ
٢١ يوليو ١٩٩٦ م

إجراءات الرقابة التخطيطية المرحلية

فريق دراسة الأنظمة العمرانية

مقدمة

يهدف هذا التقرير بعنوان "الأنظمة التخطيطية المقترحة والهيكل التنظيمية" الى :

وضع برنامج مرحلي (يشتمل على الضوابط التشريعية (الأنظمة)، والهيكل التنظيمية المؤسسية، والاجراءات والاساليب التنفيذية) المطلوب تنفيذها لمعالجة التطوير العمراني، خلال اعداد استراتيجية التطوير الحضري لمدينة الرياض.

يعالج هذا التقرير ثلاثة مواضيع رئيسية هي :

- ١- الهيكل التنظيمي المؤسسي المرحلي المطلوب تطبيقه لمعالجة ادارة استخدامات الاراضي خلال اعداد المخطط الاستراتيجي.
- ٢- الضوابط التشريعية المرحلية المطلوب تنفيذها خلال اعداد المخطط الاستراتيجي.
- ٣- عمليات التنفيذ المرحلية (أي الاساليب والاجراءات) المطلوب تنفيذها خلال اعداد المخطط الاستراتيجي.

كخطوة أولية في اطار اعداد هذا التقرير، تم عقد مجموعة من حلقات العمل مع فريق العمل بالمخطط الاستراتيجي، لغرض تحديد ومناقشة القضايا التخطيطية والقضايا الأخرى ذات الصلة والتي تتطلب ضوابط مرحلية اثناء اعداد المخطط الاستراتيجي. وتركزت المناقشات على القضايا الحرجة الرئيسية التي تم تحديدها في التقرير رقم (١-١٨)، وتم دراستها اما بسبر أعماقها أو تحويلها أو حذف بعضها أو اضافة قضايا جديدة أخرى لها، ومن ثم جرى تصنيفها الى ثلاث فئات رئيسية من ماهيتها : قضايا هيكلية تنظيمية، قضايا خاصة بالضوابط التشريعية، وقضايا خاصة باجراءات التخطيط. وتم تصنيف القضايا الواقعة في اطار كل فئة حسب درجة اولويتها. وتمخض عن حلقات العمل النتائج التالية :

نتائج حلقات العمل المنبثقة عن مشروع المخطط الاستراتيجي

القضايا الهيكلية التنظيمية مرتبة حسب درجة اولويتها :

- ١- ضرورة قيام الاجهزة المختصة بالتخطيط باعداد تقارير عن المهام والادوار والاهداف المناطة بها، وفقا لما هو محدد لها في خطة التنمية الخمسية السادسة.
- ٢- ضرورة تنظيم حدود ونطاق صلاحيات واختصاصات الهيئات الحكومية طبقا للمبادئ المنطقية.

- ٣- ضرورة تنظيم المسؤوليات التخطيطية المنوطة بكل من الامانة والهيئة العليا لتطوير الرياض، بما يتفق مع المنطق، بغية تعزيز العلاقات الوظيفية القائمة بينها.
- ٤- ضرورة تعزيز قنوات الاتصال التي تربط الهيئات التخطيطية مع بعضها البعض.
- ٥- ضرورة تشكيل لجنة لمراجعة التخطيط المرحلي لتقوم بمراجعة مشاريع التنمية وتقسيمات الاراضي الرئيسية، واصدار القرارات اللازمة بشأنها، اثناء اعداد المخطط الاستراتيجي.

القضايا الرقابية مرتبة حسب درجة اولويتها :

- ١- ضرورة اصدار قرار يقضي بتجميد كافة تقسيمات الاراضي الجديدة الواقعة خارج المرحلة الاولى من حدود النطاق العمراني.
- ٢- ضرورة اصدار قرار بتجميد كافة المشاريع الكبرى الواقعة في المنطقة المركزية بالرياض، ما لم يتم اعتمادها من قبل لجنة المراجعة المختصة.
- ٣- ضرورة اصدار قرار بتجميد ادخال أية تعديلات رئيسية على الانظمة التخطيطية المعدة من قبل شركة ست، بما في ذلك مخطط تقسيم الاراضي، ما لم يتم اعتمادها من قبل لجنة المراجعة المختصة.
- ٤- ضرورة اعداد أنظمة توفر حوافز لتشجيع تنمية الاراضي الواقعة من المرحلة الاولى من حدود النطاق العمراني، على أن تشمل هذه الأنظمة على احكام تشجع على ايجاد تقسيمات جديدة للاراضي تتسم بالابداعية والحدافة.
- ٥- حضر ردم الودية قطعيا.
- ٦- ضرورة تحديد المواقع والمناطق ذات الاهمية التاريخية والحضارية مع حمايتها.
- ٧- ضرورة تنفيذ المقاييس التنظيمية لمواقف السيارات.

القضايا المتعلقة بالاجراءات التخطيطية مرتبة حسب درجة أولويتها :

- ١- ضرورة اجراء تقييم لكافة المشاريع الهامة من حيث تأثيرها على البيئة.
- ٢- ضرورة تجميع وتنسيق كافة الانظمة المعمول بها في كافة الاجهزة التخطيطية (والمشتملة على القرارات والتوجيهات والتعاميم والوامر والمهام والوظائف)، بحيث يتم دمجها في وثيقة مرجعية واحدة، يتم تعميمها على الدوائر ذات العلاقة.
- ٣- ضرورة نقل كافة السجلات الموجودة لدى البلديات والمتعلقة باستخدامات الاراضي والتنمية وتقسيمات الاراضي والمباني، الى ادارة المعلومات الحضرية (UIS) التابعة للهيئة العليا لتطوير الرياض، وذلك بواسطة الحاسب الآلي.
- ٤- ضرورة اعداد وتنفيذ دليل التصميم العمراني المرحلي للمدينة (بحيث يشمل على أسس تصميم المساكن).
- ٥- ضرورة تشكيل لجنة خاصة تقوم بمراجعة وتقييم كافة مشاريع التنمية العمرانية الرئيسية والهامة (على أن تشمل مسؤوليات هذه اللجنة على مراجعة استملاكات الاراضي التي تقوم بها الامانة وغيرها من الجهات الحكومية).
- ٦- ضرورة اجراء مراجعة لمشاريع تجهيزات البنية التحتية الرئيسية، والتي لم يتم البدء في تنفيذها، بحيث يتم اعادة جدولة أولويات تنفيذها.
- ٧- ضرورة استكشاف الفرص الكامنة لقيام مشاريع مشتركة بين القطاع الحكومي والقطاع الخاص في عملية التنمية.
- ٨- ضرورة دراسة التعديلات اللازمة على مخططات تقسيمات الاراضي الحالية من خلال الاتفاق مع اصحاب هذه الاراضي (مع مراعاة أن تحديث سجل صكوك ملكيات الاراضي يشكل جزءا لا يتجزأ من هذه المهمة).
- ٩- ضرورة اضعاف الصفة الرسمية على الاجراءات المعمول بها لدى الاجهزة المختصة بعملية التنمية.

الملحق رقم (٢)

جداول تقييم القضايا المتعلقة بالأنظمة العمرانية
والتي تتطلب اجراءات مرحلية

| تقصية الرئيسية | الأثر المترتبة على التطور العمراني | درجة تأثيرها | المؤشرات وقرابة الدالية ذات الصلة | أوجه القصور في الأنظمة العمرانية الدالية | الأهداف والأغراض | المستورق المعروض والمنسج | الكتابة التقني المرحلي | الاجراءات الموصى بتنفيذها |
|---|--|--------------|--|--|--|--|------------------------|---|
| التشريعات الرئيسية | | | | | | | | |
| قصد التشريعات التخطيطية، وعدم مواكبتها لتطور العمراني وعدم كفايتها الداخلي، وعدم كفاية التخطيطية، وعدم مواكبتها لتطور العمراني ونوعيته الفنية | استكورية نمو البيئة التركيبية للمدينة على نحو مشتت، مع ظهور توجع النقط العمراني ونوعيته الفنية | عالية | الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض وزارة العدل وزارة الشؤون البلدية والقروية الإمامة الهيئات الحكومية الرقمية الأخرى | عدم تحديد التشريعات بشكل واضح : * إجراءات اعتماد وتعمل نظام المخططات * نطاق صلاحيات السلطات المختصة * مصادرة القطاع العام وإجراءاتها التنفيذية | ضمان أعداد تشريعات تخطيطية واضحة، وإجازتها من قبل مجلس الوزراء مع الشهور مشروعة المخطط الاستراتيجي الشامل | تشكيل لجنة مراجعة التشريعات من ممثلين عن وزارة العدل، وزارة الشؤون البلدية والقروية، والإمامة، والهيئة العليا لتطوير الرياض، تكون مسؤولة عن تعديل التشريعات الحالي، أو اعتماد تشريعات تخطيطية جديدة واعتمادها في نهاية مشروع الأثر التقييمية. | متوسطة/عالية | قرار تطوير المطروحة لتنفيذها خلال مرحلة إعداد المخطط الاستراتيجي. |
| عدم كفاءة التشريعات البيئية | تدهور نوعية البيئة | | الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض وزارة العدل مصلحة الأرصاد الجوية وحماية البيئة وزارة الشؤون البلدية والقروية الإمامة الهيئات الحكومية الرئيسية الأخرى | عدم وجود تشريعات شاملة لحماية البيئة | ضمان أعداد تشريعات بيئية واضحة واعتمادها في نهاية مشروع الأثر التقييمية | تشكيل لجنة مراجعة التشريعات من ممثلين عن وزارة العدل، ومصلحة الأرصاد الجوية وحماية البيئة، وزارة الشؤون البلدية والقروية، والإمامة، والهيئة العليا لتطوير الرياض، تكون مسؤولة عن تعديل التشريعات الحالية أو إعداد تشريعات بيئية جديدة لتطبيقها واعتمادها في نهاية مشروع الأثر التقييمية. | متوسطة/عالية | قرار تطوير المطروحة لتنفيذها خلال مرحلة تنفيذ الخطة الأولى |
| نقص في التشريعات المنظمة للتراث | ضياع التراث الثقافي والتراث الأثري | عالية | الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض وزارة الشؤون البلدية والقروية وزارة المعارف/إدارة الآثار الإمامة | عدم وجود تشريعات شاملة لحماية التراث الأثري | ضمان أعداد تشريعات شاملة لحماية التراث الأثري واعتمادها في نهاية مشروع الأثر التقييمية | تشكيل لجنة مراجعة التشريعات من ممثلين عن وزارة العدل، وزارة المعارف، وزارة الشؤون البلدية والقروية، والإمامة، والهيئة العليا لتطوير الرياض، تكون مسؤولة عن إعداد تشريعات جديدة لحماية التراث وتطبيقها واعتمادها في نهاية مشروع الأثر التقييمية. | متوسطة/عالية | قرار تطوير المطروحة لتنفيذها خلال مرحلة تنفيذ الخطة الأولى |
| الهيكل التخطيطية | | | | | | | | |
| تدني كفاءة وفهمية عملية صنع القرار نتيجة لتعدد الدوائر الحكومية ذات الكفاءة المتخصصة والمختصة بعملية التخطيط العمراني | تعدد الإدارات الواسعة صنع القرار تسيب الأحداث الأثرية، ولزجج جدول بين الأجهزة الحكومية وعمامة الفسح، وعدم الامتثال لعمال للموارد المحددة، وعدم وضوح إدارة عملية التنمية العمرانية، مما يحول بالتالي نون كفاءة وفهمية التنمية العمرانية وعزلتها | متوسطة | الهيئة العليا لتطوير الرياض وغيرها من الأجهزة التخطيطية الرئيسية | تداخل الأدوار والمسؤوليات المبوطة بالأجهزة التخطيطية وعدم تحديدها بشكل واضح، مما يسبب في إيجاد تلمس بين القطاع العام والخاص وخلق مشاكل تتعلق بتداخل المسؤوليات | * تحديد مهام وأدوار ومسؤوليات كافة الأجهزة التخطيطية والأجهزة الأخرى ذات العلاقة بشكل واضح، وكذلك الإسراع لبيانات المتشودة لتحقيق أهدافها المشتركة. * مسان استحداث هيكل تنظيمي كثر وفعال لأجهزة التخطيط التنفيذية | * أن يتم تسيب بيانات المهام والأهداف وتسهيلها لتطبيقها لكافة الأجهزة التخطيطية ودراساتها من قبل اللجنة المقترحة لمراجعة التشريعات. * وضع هيكل تنظيمي خفف للأجهزة التخطيطية يشمل على إجراءات التسيب الرسمية فيما بينها | عالية | قرار تطوير المطروحة لتنفيذها كإجراء مرحلي عاجل. |
| تعدد الدوائر الواسعة صنع القرار تسيب الأحداث الأثرية، ولزجج جدول بين الأجهزة الحكومية وعمامة الفسح، وعدم الامتثال لعمال للموارد المحددة، وعدم وضوح إدارة عملية التنمية العمرانية، مما يحول بالتالي نون كفاءة وفهمية التنمية العمرانية وعزلتها | تعدد الإدارات الواسعة صنع القرار تسيب الأحداث الأثرية، ولزجج جدول بين الأجهزة الحكومية وعمامة الفسح، وعدم الامتثال لعمال للموارد المحددة، وعدم وضوح إدارة عملية التنمية العمرانية، مما يحول بالتالي نون كفاءة وفهمية التنمية العمرانية وعزلتها | متوسطة | الهيئة العليا لتطوير الرياض وغيرها من الأجهزة التخطيطية الرئيسية | تداخل الأدوار والمسؤوليات المبوطة بالأجهزة التخطيطية وعدم تحديدها بشكل واضح، مما يسبب في إيجاد تلمس بين القطاع العام والخاص وخلق مشاكل تتعلق بتداخل المسؤوليات | * تحديد مهام وأدوار ومسؤوليات كافة الأجهزة التخطيطية والأجهزة الأخرى ذات العلاقة بشكل واضح، وكذلك الإسراع لبيانات المتشودة لتحقيق أهدافها المشتركة. * مسان استحداث هيكل تنظيمي كثر وفعال لأجهزة التخطيط التنفيذية | * أن يتم تسيب بيانات المهام والأهداف وتسهيلها لتطبيقها لكافة الأجهزة التخطيطية ودراساتها من قبل اللجنة المقترحة لمراجعة التشريعات. * وضع هيكل تنظيمي خفف للأجهزة التخطيطية يشمل على إجراءات التسيب الرسمية فيما بينها | عالية | قرار تطوير المطروحة لتنفيذها كإجراء مرحلي عاجل. |

| القطعة الرئيسية | الأثار المترتبة عن تطور العمر تي | درجة تأثيرها | المؤسسات والرقابة لحماية ذات الصلة | أوجه القصور في الأنظمة العمرانية الحالية | الأهداف والأغراض | الحلول المقترحة | إمكانية تنفيذ المرحلي | الأجسام التي بموجبها يتقنها |
|---|---|--------------|--|---|---|--|-----------------------|---|
| عدم مسؤولة تنفيذية الفرعية تبذل مساهمة التخطيط المحلية، فمع عدم الرجوع بالروحة. | عدم مقدرة البلديات الفرعية على معالجة القضايا المحلية بفعالية، مما يؤثر على عدو البعد على كفاءة وفعالية التخطيط الرامية في تطوير شموليات المجتمع. | متوسطة | * وزارة الشؤون البلدية والقروية * الأمانة * إدارات فرعية | * عدم شمولية الأنظمة العمرانية على الأليات الرسمية التي يتم من خلالها مشاركة البلديات الفرعية في التخطيط الاستراتيجي أو التشريعي للمدينة. * عدم توفر العون الفني حاليًا لدى فروع إلمة للدم بمسب إلمة في التخطيط | * زيادة مشاركة البلديات الفرعية في عمليات التخطيط ووضع الأنظمة العمرانية. * توفير الموارد اللازمة لرفع الأمانة لتتمكن من المشاركة في التخطيط على مستوى المحافظة. ومسؤول المحافظة. | * تطوير البلديات الفرعية بفعاليات (المسؤولية، الأمانة، والبنية التحتية لتطوير الرابطة، ومسؤوليات التخطيط على مستوى المحافظة). * توفير الموارد المهنية والفنية لكافة البلديات الفرعية لتمكن من أداء مسؤولياتها التخطيطية المحلية، والمشاركة في التخطيط على مستوى المحافظة. | عالية | تكون لجنة مراجعة شمولية للتقاضي التخطيطي بشكل مسؤولة عن تحديد الشوك الفئسي المنقح للإجهزة التخطيطية، وتحديد الوسائل اللازمة لتوفير الموارد اللازمة للتمكن |
| بصرف نظام نقل الأراضي بالتقيد، وعدم الكفاءة عالية من البرية، وعدم شكك عناصر مهم من مؤسسات وة الأنظمة العمرانية. | عزلة التخطيط بعيدة الرافض وعالية تكلفة الخدمات، وجه نقص من سبب عدم الكفاءة عالية من البرية، وعدم شكك عناصر مهم من مؤسسات وة الأنظمة العمرانية. | متوسطة | * وزارة العدل * وزارة الشؤون البلدية والقروية * الأمانة (الإدارة العامة للأراضي والممتلكات) | عدم مراعاة شمولية الأراضي للمبشرين، إلا أن شك لا يشمل على تسجيل كافة الأراضي في مدينة الرافض، مما يحد من عدو توفير حرة الأطلاق على سجلات الملكية العامة والأراضي التخطيطية | لجنة نظام عدو ودقيق وسهل لتسجيل الأراضي وملكيها. * استخدام مكتب مختص لتسجيل كافة الأراضي وملكيها. * عدم كفاءة مسؤولي الملكية للأراضي الرسمية والتخطيطية | * تشكيل لجنة مراجعة شمولية الأراضي لمراجعة عمليات فرق إدارة الأراضي بالأمانة، ومراجعة إجراءات تسجيل الأراضي لدى كاتب العدل، من مغلين من إدارة منطقة الرياض، وزارة العدل، وزارة الشؤون البلدية والقروية، وغيره من الجهات المختصة ذات العلاقة. | عالية | قرار الطول المقروحة لتنفيذ كجارات مرحلية عجلة. |
| عدم وجود سياسة واضحة لمنطقة العاصمة (الرياض) تشمل على التصورات والأهداف والأغراض والأحداث السكنية وميدوى التنمية. | استراتيجية نمو المدينة على نحو غير متجانس مع عدم تحقيق الأهداف المشروعة من التنمية القروية على الأسياراتية. | عالية | الهيئة العليا لتطوير الأراضي، بالإضافة لسيارات الحكمة الرئيسية الأخرى. | عدم شمولية المخطط الرئيسي المعد من قبل شركة ست على كافة المناطق المطورة عمارتها في الأسيارات، وقدمه وعدم مواكبته لتطور الأسيارات، وعدم ملائمة الأهداف والأغراض المرصومة فيه لمدينة الرياض في القرن الحادي والعشرين. | وضع خطة استراتيجية طويلة الأجل لإدارة الأراضي لمدة 50 سنة، كمنهجية لتوفير الأسيارات حول مشروعات التنمية الرئيسية. | قيام الهيئة العليا بأعداد وتنفيذ استراتيجية التنمية العمرانية، بحيث تشمل على الأنظمة التخطيطية المتكاملة | عالية | قرار الطول المقروحة لتنفيذ كجارات مرحلية عجلة. |
| العدد الزيادة تطبق المانيون لتخطيطية المدينة مع عدم تنفيذها. | عدم كفاية المانيون في التخطيط والتنمية، مما يؤثر على استخدامات الأراضي والهيكل للمدينة، واثق كل أمر لا ي | عالية | * هيئة العليا لتطوير مدينة الرياض * وزارة الشؤون البلدية والقروية * الأمانة * البلديات الفرعية. | لا شك المانيون التخطيطية من قواعد رشيطة، مع عدم تصميمها في الأنظمة التخطيطية الممتدة من قبل شركة ست. | ضمان تطبيق القايير لتخطيطية المدينة (مما فيها المانيون السكنية والطبيعية) في مشروعات تطوير استخدامات الأراضي وتنميتها. | مراجعة وتقييم وتطبيق المانيون التخطيطية للرياض في إطار مشروع الإستراتيجية | متوسطة | قرار الطول المقروحة لتنفيذ خلال اعداد المخطط الأسياراتي |
| عدم اعتماد الأنظمة التخطيطية لعدد من شركات ست، وعدم كفاءتها من الانتهاء منها في عام 2012. | عدم كفاية المانيون في تطوير المدينة، مما يؤثر على استخدامات الأراضي والهيكل للمدينة، واثق كل أمر لا ي | متوسطة | * وزارة الشؤون البلدية والقروية * الأمانة * هيئة العليا لتطوير مدينة الرياض | عدم وجود إجراءات رسمية مقبولة لتطبيق اعتماد الأنظمة التخطيطية، واعتماد التعديلات الأخرى عليها. | وضع إجراءات رسمية لاعتماد الأنظمة التخطيطية للرياض، ضمان اعتماد الأنظمة التخطيطية وتصميم كافة ما يطور عليها من عمليات لأعدادة في الأمانة، ومواءمة الأنظمة التخطيطية لمتطلبات الأمانة على مستوى المحافظة، وحذف الإحكام التي لا تتواءم مع متطلبات التنمية | القرار الأنظمة التخطيطية للرياض من قبل لجنة العليا لتطوير الرياض، والأمانة، والسفارة والسفارة على مستوى المحافظة، وحذف الإحكام التي لا تتواءم مع متطلبات التنمية | عالية | قرار الطول المقروحة لتنفيذ كجارات مرحلية عجلة. |
| عدم مقدرة البلديات الفرعية على الأطلاق على المانيون أو المانيون لتقاضي الأمانة، وعدم كفاءتها على المانيون لتقاضي الأمانة، وعدم كفاءتها على المانيون لتقاضي الأمانة. | تعداد كفاءة وإعداد إدارة وتطبيق شمولية المانيون بشكل متوازن. | متوسطة | * الأمانة * البلديات الفرعية * هيئة العليا لتطوير الرياض | عدم وجود أليات لتجديد الأنظمة العمرانية الرسمية ومعالجة الأسيارات الخاصة بالأجارات المقطوب مرافقتها للحصول على الموافقة على التخطيط. | ضمان توفير المانيون الأطلاق على الأمانة (المبشرين المشاركة في تنمية عمارتها بما فيها المانيون الفرعية على المانيون والأنظمة والقواعد التخطيطية الممتدة. | اعداد وتعميم كافة الوثائق التخطيطية المستخدمة على كافة المانيون الفرعية | عالية | قرار الطول المقروحة لتنفيذ كجارات مرحلية عجلة. |

المؤيد القطبية

| القضية الرئيسية | الأثار المترتبة عن التطور العمراني | درجة تأثيرها | المؤسسات والرقابة الحالية ذات الصلة | لوجه القصور في الأنظمة العمرانية الحالية | الأهداف والأمراض | الحلول المقترحة وحلقة | إمكانية التنفيذ المرحلي | الإجراءات العوصى بتنفيذها |
|---|---|--------------|---|---|--|--|-------------------------|---|
| عدم توفر نسخ من الأنظمة التخطيطية المعدة من قبل شركة ست في مكاتب البلديات الفرعية للاستئمانه بها في تطبيق ضوابط التنمية | تعدام كفاءة تطبيق ضوابط التنمية على مستوى البلديات الفرعية. يؤثر عملية التخطيط. | متوسطة | * وزارة الشؤون البلدية والقروية الإمانة * الهيئة العليا لتطوير الرياض | | | | | |
| محدودية المرونة التي توفرها الأنظمة التخطيطية المعدة من قبل شركة ست امام تنفيذ سياسة تخطيط منطقة العاصمة. | سؤدد في التطبيق السياسة التخطيطية للعاصمة، الى الحد الضرور بمحمل عملية التخطيط للمدينة. | عالية | * وزارة الشؤون البلدية والقروية الإمانة * الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض | قدم الأنظمة التخطيطية المعدة من قبل شركة ست وعدم مواكبتها للمعصر الحالي، وعدم اعتمادها وتديلها لاستيعاب سياسات التخطيط المعتمدة، مع اعتماد مشاريع التعمية حاليا في حدة استيفانها للأنظمة. | ضمان أن أنظمة تخطيط الرياض تسمح بإمكانية تنفيذ سياسات التخطيط على كافة المستويات: بما فيها المستوى الإقليمي، ومنطقة العاصمة والمحلي. | دمج كافة سياسات التخطيط المقررة والتعمول بها حاليا في الأنظمة المعتمدة لتخطيط الأراضي. | عالية | اقرار المجلسول المطروحة لتنفيذها كإجراءات مرحلية عاجلة. |

| القضية الرئيسية | الأثر المترتبة من التصور | درجة تأثيرها | المؤسسات والزبانية لحالية ذات الصلة | أوجه القصور في الأنظمة العمرانية الحالية | الامتداد والإعلاء من | المسؤول المعطى | مكانية التقدير | الأضرار التي يوصى |
|---|---|--------------|---|--|---|--|----------------|---|
| عدم مراعاة التصور المعمول به حالياً في منطقتي الأحياء السكنية بالريفين لتدابير العدالة في توزيع الخدمات الأساسية وتحسينها بشكل منظم | مستمر تنمية الريفيين بكمو المعنى على نحو مرتفع للتكلفة ويشكل عبئاً على ختماء ثلثه تحسراً بين موانع التخطيط الاقتصادي والمكاني المعمول بها على مستوى الوطني والريفي. | عالية | الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض وزارة الشؤون البلدية والقروية الإسكان | عدم اهتمام المشاهير بالإشارة إلى الأنظمة التخطيطية المعدة من قبل شركة ستان جوب تطبيقاً لبرنامج التنمية الاقتصادية بالإضافة إلى عدم اهتمام الأنظمة الحكومية بضرورة أن تكون مشاريع الخدمات الأساسية والتنمية الرئيسية وفقاً للمنظمة الهيكلية الممتدة | ضمن أن الأنظمة التخطيطية لريفيين تلتزم بضرورة أن تكون مشاريع الخدمات الأساسية والتنمية الرئيسية متجانسة مع المجتمعات الهيكلية المتعددة للمنطقة. | تتكون لجنة من أعضائه لتقييم مشاريع التنمية الريفيية | عالية | الضرر الناتج عن عدم مراعاة التصور المعمول به حالياً في منطقتي الأحياء السكنية بالريفين لتدابير العدالة في توزيع الخدمات الأساسية وتحسينها بشكل منظم |
| عدم إقامة تسهيلات الأراضي المدة من قبل شركة على حد كبير من مناطق التسهيلات | قلة عدد مناطق التسهيلات المتعددة التي تؤدي إلى عدم كفاءة توزيع الخدمات الأساسية في مناطق التسهيلات | منخفضة | الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض وزارة الشؤون البلدية والقروية الإسكان | أنظمة تسهيلات الاستخدامات السكنية القائمة مع وجود زيادة معروفة في عدد التسهيلات | ضمن التسهيلات القائمة لتتنسق بالأساليب التي صممها للتسوية وسهولة تطبيقها وإصدارها في مظهرها | إن عمل أنظمة التخطيط على مستوى التسهيلات المتعددة التي تؤدي إلى عدم كفاءة توزيع الخدمات الأساسية في مناطق التسهيلات | منخفضة | الضرر الناتج عن عدم مراعاة التصور المعمول به حالياً في مناطق التسهيلات |
| عدم تطبيقه حسب التسهيلات الأرضية بحيث لا تقلص التسهيلات المخصصة لشركة ستان جوب | تخصيص إيجابيات لمناطق التسهيلات وحول حدود التسهيلات الأراضي | منخفضة | وزارة الشؤون البلدية والقروية الإسكان الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض | وجود حالات عديدة تم فيها عدم تطبيق التسهيلات الأرضية حسب أنظمة شركة ستان التي تقضي جزءاً من منطقة التسهيلات مع إجمال حدود التسهيلات على الطبيعة | تأكد من ربط التسهيلات الأرضية بمساحات التسهيلات التي يمكن تطبيقها بوضوح على منطقة كما كان ذلك ممكناً عملياً | ضرورة توثيق الثقة أثناء إعداد مخططات التسهيلات الأرضية المتعددة | منخفضة | الضرر الناتج عن عدم تطبيقه حسب التسهيلات الأرضية بحيث لا تقلص التسهيلات المخصصة لشركة ستان جوب |
| عدم مواءمة تخصيص استخدامات الأراضي حسب المخططات المخصصة | موازنة التخصيص في مساحة الأراضي المخصصة للمناطق العمرانية التي تفي بالاحتياجات الحالية | متوسطة | وزارة الشؤون البلدية والقروية الإسكان الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض | عدم تعديل تخصيصات الأراضي منذ إعداد المخطط الرئيسي في 1980م | ضمن أن مخططات تخصيص الأراضي تكون وفقاً لاحتياجات التنمية العمرانية على مستوى المدينة، بما في ذلك التسهيلات التي تم إعدادها وتعديلها | ضرورة تخصيص الأراضي للمناطق العمرانية وفقاً للتقسيم المخطط عن مشروع التسهيلات | منخفضة | الضرر الناتج عن عدم مواءمة تخصيص استخدامات الأراضي حسب المخططات المخصصة |
| عدم وجود أنظمة تقضي بضرورة إعداد تقديرات عن الآثار البيئية المترتبة عن مشاريع التنمية | شؤون بيئية أثرية للبيئة والمناطق العمرانية فيها مع شعور نوعية الحياة | عالية | وزارة الشؤون البلدية والقروية الإسكان الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض | عدم توفير التسهيلات والأنظمة البيئية للتدابير التوافقية للآثار البيئية المترتبة عن مشاريع التنمية | ضمن أن أعمال الأنظمة على المتطلبات تقضي بضرورة وضع تقديرات بيئية مترتبة عن مشاريع التنمية مع طلبات مشاريع التنمية | المناطق ذات الأهمية الخاصة من ناحية التراث الأثري | منخفضة | الضرر الناتج عن عدم وجود أنظمة تقضي بضرورة إعداد تقديرات عن الآثار البيئية المترتبة عن مشاريع التنمية |
| عدم وجود مواءمة بين مخططات التنمية السكنية والتجارية | موازنة أوجه القصور المترتبة في تطوير التنمية التجارية والتجارية الأخرى بما فيها التسهيلات العمرانية | عالية | الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض وزارة الشؤون البلدية والقروية الإسكان | وجود قصور في المواءمة والتسوية والبرامج التخطيطية اللازمة لتوجيه التطور العمراني وتنظيم نوعية المصنعة التصنيع العمراني الحديثة | ضمن إعداد برامج تخطيطية متكاملة تشمل التنمية السكنية والتجارية والتسهيلات العمرانية | إعداد وتطوير برنامج يشمل على أساس التخطيط والتجارية، والحصول على نتائج أفضل | منخفضة | الضرر الناتج عن عدم وجود مواءمة بين مخططات التنمية السكنية والتجارية |
| عدم توافر التسهيلات السكنية | عدم توافر التسهيلات السكنية | عالية | الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض وزارة الشؤون البلدية والقروية الإسكان | وجود تناقض كامل بين الأنظمة التخطيطية المعدة من قبل شركة ستان والأنظمة التخطيطية المعمول بها في تطوير التسهيلات السكنية، من حيث مضمونها، ومساوماتها الهيكلية، بالإضافة إلى وجود أوجه قصور مستقلة عن مضمونها في عدد من التسهيلات السكنية | تطبيق درجة أعلى من التسهيلات السكنية في الضواحي السكنية الحضرية لتطبيقها في الرياض | توحيد أنظمة التخطيط الحالية والتسهيلات السكنية مع تعديل أنظمة التخطيط المعدة من قبل شركة ستان في المرحلة الأولى لتطبيقها على التسهيلات السكنية | عالية | الضرر الناتج عن عدم توافر التسهيلات السكنية |
| عدم كفاءة توزيع الخدمات الأساسية في مناطق التسهيلات | عدم كفاءة توزيع الخدمات الأساسية في مناطق التسهيلات | منخفضة | الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض | عدم كفاءة توزيع الخدمات الأساسية في مناطق التسهيلات | عدم كفاءة توزيع الخدمات الأساسية في مناطق التسهيلات | عدم كفاءة توزيع الخدمات الأساسية في مناطق التسهيلات | منخفضة | الضرر الناتج عن عدم كفاءة توزيع الخدمات الأساسية في مناطق التسهيلات |

| الاجراءات الموصى ب تنفيذها | التدابير التعدي المرحلة | الخطوات المبرمجة والمجدولة | الاهداف والاخرى من | أوجه القصور في الانظمة المعيارية المحلية | المستويات الرعاية الحالية ذات المسئله | ترتيب ذات الاولوية | الآثار المترتبة عن التطوير | التقييم القياسي |
|--|-------------------------------|--|---|---|--|--------------------------|--|---|
| * اقرن الطول المبرمجة لنفيذها خلال مرحلة التنفيذ الفنية الأولى. * اقرن الطول المبرمجة لنفيذها خلال مرحلة التنفيذ الفنية الأولى من مشروع الاستراتيجية | عالية | * تطبيق وتقييم المواصفات القياسية للأقفال المبرمجة معدمة من قبل شركة عدت في المرحلة الأولى. * مبرمجة وصياغة وتقييم لانظمة المنفصلة لمواصفات المبرمجة بما يتوافق مع المواصفات القياسية للأقفال المبرمجة المنفصلة. | * ضمان إدارة موقفاً للمبرمجة في ذات هذه المصفاة بعالية بما يتسجم مع المواصفات القياسية للمبرمجة. * ضمان تقيّم وتطبيق المواصفات لانظمة موقفاً للمبرمجة في كافة المصفاة المنفصلة. | تعارض مواصفات المواصفات المبرمجة المتضمنة فيها في الانظمة التخطيطية المعدة من قبل شركة عدت مع كل من: * المواصفات القياسية للمبرمجة المبرمجة من قبل شركة KACST في عام ٢٠١٤ و * المواصفات القياسية للمبرمجة المبرمجة من قبل وزارة الشؤون الفنية والقانونية. | * وزارة المواصفات ووزارة الشؤون الفنية والقانونية * الامانة * الهيئة العليا لتطوير الرياض | عالية | تسبب في زيادة لإنتاج حركة المبرمجة على الطريق الرئيسية المبرمجة في المصفاة وتخفيض المداخيل المبرمجة المبرمجة والمصفاة. | عدم نظافة المبرمجة المبرمجة و عدم تطبيق المبرمجة في الوقت الحالي شكل موحّد |
| قرر الما لتنفيذها خلال الاستراتيجية | متوسطة | مراجعة إدارة وتنفيذ ضوابط التسمية | ضمان التسمية بأنظمة التخطيط والمبرمجة وتنفيذها على الوجه المبرمجة | عدم فعالية مما يستمر مراجعتها | * الهيئة العليا لتطوير الرياض * وزارة الشؤون الفنية والقانونية * الامانة * البلديات الفرعية | عالية | سبب في عدم نجاح المبرمجة على المبرمجة كما التسمية في تقيّم فعالية المبرمجة والتي تظهر المبرمجة | عدم فعالية المبرمجة إدارة وتنفيذها المبرمجة |
| قرر الطول لتنفيذها خلال الاستراتيجية | متوسطة | تشكيل لجنة متابعة تنفيذ التخطيط لضمان التزامه تنفيذ المواصفات لضمان التزامه تنفيذ المواصفات * إدارة سجلات الكمبيوتر المرتبطة بإدارة المواصفات (UIS) * قيادة الامانة في المواصفات بالمواصفات الفرعية * اجراءات تنفيذ المواصفات | ضمان تقيّم وتطبيق المواصفات المبرمجة في كافة المصفاة لضمان التزامه تنفيذ المواصفات لضمان التزامه تنفيذ المواصفات * إدارة سجلات الكمبيوتر المرتبطة بإدارة المواصفات (UIS) * قيادة الامانة في المواصفات بالمواصفات الفرعية * اجراءات تنفيذ المواصفات | عدم فعالية مما يستمر مراجعتها | * وزارة الشؤون الفنية والقانونية * الامانة * الهيئة العليا لتطوير الرياض * البلديات الفرعية | عالية | سبب في عدم نجاح المبرمجة على المبرمجة كما التسمية في تقيّم فعالية المبرمجة والتي تظهر المبرمجة | عدم فعالية المبرمجة إدارة وتنفيذها المبرمجة |
| قرر الطول لتنفيذها خلال الاستراتيجية | متوسطة | تشكيل لجنة عمل من الاجراءات الحكومية لضمان التزامه تنفيذ المواصفات لضمان التزامه تنفيذ المواصفات * إدارة سجلات الكمبيوتر المرتبطة بإدارة المواصفات (UIS) * قيادة الامانة في المواصفات بالمواصفات الفرعية * اجراءات تنفيذ المواصفات | ضمان تقيّم وتطبيق المواصفات المبرمجة في كافة المصفاة لضمان التزامه تنفيذ المواصفات لضمان التزامه تنفيذ المواصفات * إدارة سجلات الكمبيوتر المرتبطة بإدارة المواصفات (UIS) * قيادة الامانة في المواصفات بالمواصفات الفرعية * اجراءات تنفيذ المواصفات | عدم فعالية مما يستمر مراجعتها | * وزارة الشؤون الفنية والقانونية * الامانة * الهيئة العليا لتطوير الرياض * البلديات الفرعية | متوسطة | سبب في عدم نجاح المبرمجة على المبرمجة كما التسمية في تقيّم فعالية المبرمجة والتي تظهر المبرمجة | عدم فعالية المبرمجة إدارة وتنفيذها المبرمجة |
| قرر الطول لتنفيذها خلال الاستراتيجية | متوسطة | تشكيل لجنة عمل من الاجراءات الحكومية لضمان التزامه تنفيذ المواصفات لضمان التزامه تنفيذ المواصفات * إدارة سجلات الكمبيوتر المرتبطة بإدارة المواصفات (UIS) * قيادة الامانة في المواصفات بالمواصفات الفرعية * اجراءات تنفيذ المواصفات | ضمان تقيّم وتطبيق المواصفات المبرمجة في كافة المصفاة لضمان التزامه تنفيذ المواصفات لضمان التزامه تنفيذ المواصفات * إدارة سجلات الكمبيوتر المرتبطة بإدارة المواصفات (UIS) * قيادة الامانة في المواصفات بالمواصفات الفرعية * اجراءات تنفيذ المواصفات | عدم فعالية مما يستمر مراجعتها | * وزارة الشؤون الفنية والقانونية * الامانة * الهيئة العليا لتطوير الرياض * البلديات الفرعية | متوسطة | سبب في عدم نجاح المبرمجة على المبرمجة كما التسمية في تقيّم فعالية المبرمجة والتي تظهر المبرمجة | عدم فعالية المبرمجة إدارة وتنفيذها المبرمجة |
| قرر الطول لتنفيذها خلال الاستراتيجية | متوسطة | تشكيل لجنة عمل من الاجراءات الحكومية لضمان التزامه تنفيذ المواصفات لضمان التزامه تنفيذ المواصفات * إدارة سجلات الكمبيوتر المرتبطة بإدارة المواصفات (UIS) * قيادة الامانة في المواصفات بالمواصفات الفرعية * اجراءات تنفيذ المواصفات | ضمان تقيّم وتطبيق المواصفات المبرمجة في كافة المصفاة لضمان التزامه تنفيذ المواصفات لضمان التزامه تنفيذ المواصفات * إدارة سجلات الكمبيوتر المرتبطة بإدارة المواصفات (UIS) * قيادة الامانة في المواصفات بالمواصفات الفرعية * اجراءات تنفيذ المواصفات | عدم فعالية مما يستمر مراجعتها | * وزارة الشؤون الفنية والقانونية * الامانة * الهيئة العليا لتطوير الرياض * البلديات الفرعية | متوسطة | سبب في عدم نجاح المبرمجة على المبرمجة كما التسمية في تقيّم فعالية المبرمجة والتي تظهر المبرمجة | عدم فعالية المبرمجة إدارة وتنفيذها المبرمجة |
| قرر الطول لتنفيذها خلال الاستراتيجية | متوسطة | تشكيل لجنة عمل من الاجراءات الحكومية لضمان التزامه تنفيذ المواصفات لضمان التزامه تنفيذ المواصفات * إدارة سجلات الكمبيوتر المرتبطة بإدارة المواصفات (UIS) * قيادة الامانة في المواصفات بالمواصفات الفرعية * اجراءات تنفيذ المواصفات | ضمان تقيّم وتطبيق المواصفات المبرمجة في كافة المصفاة لضمان التزامه تنفيذ المواصفات لضمان التزامه تنفيذ المواصفات * إدارة سجلات الكمبيوتر المرتبطة بإدارة المواصفات (UIS) * قيادة الامانة في المواصفات بالمواصفات الفرعية * اجراءات تنفيذ المواصفات | عدم فعالية مما يستمر مراجعتها | * وزارة الشؤون الفنية والقانونية * الامانة * الهيئة العليا لتطوير الرياض * البلديات الفرعية | متوسطة | سبب في عدم نجاح المبرمجة على المبرمجة كما التسمية في تقيّم فعالية المبرمجة والتي تظهر المبرمجة | عدم فعالية المبرمجة إدارة وتنفيذها المبرمجة |

الملحق (٣)

مقتطفات من جريدة عرب نيوز

الصادرة في

٦ / ٦ / ١٤١٧ هـ

١٨ / ١٠ / ١٩٩٦ م

Panel to draft ARAB NEWS 18/10 proposals on land disputes

JEDDAH, Oct. 17 — The National Committee for Real Estate is likely to draft within the next few months proposals on resolving disputes arising from instrument of land ownership, a newspaper reported today. These proposals will be submitted to the Ministry of Justice, Al-Eqtisadiyah reported.

During their sixth meeting in Jeddah last week, members of the committee discussed the problems facing the real estate market due to land disputes. Ahmad ibn Sulaiman Al-Romih, assistant chairman of the administrative council of the Eastern Province Chambers of Commerce and Industry (EPCCI), said his committee appreciates support and assistance of the Ministry of Justice for steps being taken by the committee to resolve pending issues that pose a threat to the real estate market.

Al-Romih, who is also chairman of the National Committee for Real Estate, expressed gratefulness to the Minister of Justice Dr. Abdullah ibn Muhammad Al-Shaikh for sending experts to attend the committee's meeting.

In Jeddah alone, there are 96 cases of disputes, the paper said. Similar cases have been reported in cities like Riyadh, Dammam and Alkhobar, it added.

بتاريخ ١٨/١٠/١٩٩٦م

مقتطفات من جريدة عرب نيوز الصادرة تشكيل لجنة لصياغة مشاريع قرارات حول المنازعات على الاراضي

جدة في ١٧ أكتوبر - من المرتقب أن تقوم اللجنة الوطنية للعقارات خلال الأشهر القليلة القادمة، بإعداد مسودة مشاريع قرارات لتسوية النزاعات الناشئة عن حجج استحكام الأراضي، حسبما ورد في الجريدة في هذا اليوم. وستتم إحالة مشاريع القرارات الاقتصادية.

وخلال اجتماعها السادس الذي عقد بالطائف في الأسبوع الماضي، ناقش أعضاء اللجنة المشاكل التي تواجه أسواق العقارات بسبب المنازعات على الأراضي. وفي هذا السياق، ثمن السيد/ أحمد بن سليمان الرميح مساعد رئيس المجلس الإداري لغرف التجارة والصناعة بالمنطقة الشرقية، الدعم والعيون الذي تقدمه وزارة العدل للجنة على الخطوات التي قامت بها لتسوية القضايا العالقة والتي باتت خطراً يهدد سوق العقارات.

كما عبر السيد الرميح - رئيس اللجنة الوطنية للعقارات عن تقديره لمعالي وزير العدل الدكتور/ عبدالله بن محمد الشيخ على انتدابه لخبراء للمشاركة في اجتماع اللجنة.

وورد في الصحيفة أن هناك ٩٦ قضية نزاع في جدة لوحدها، بالإضافة إلى وجود قضايا مماثلة في المدن الأخرى كالرياض و الدمام والخبر.

الملحق (٤)

الوثائق المطلوبة لتنفيذ التوصيات الواردة في التقرير

الوثائق المطلوبة لتنفيذ التوصيات الواردة في التقرير

- ١- لائحة الصلاحيات والاختصاصات لكل من :
 - * لجنة مراجعة التشريعات
 - * لجنة مراجعة تسجيل الأراضي
 - * لجنة مراجعة التخطيط المرحلي
- ٢- القواعد الإرشادية لاعداد تقارير المهام الوظيفية للأجهزة التخطيطية.
- ٣- دليل إجراءات التخطيط المرحلية الخاصة باعتماد وتعديل خطة تخطيط الرياض.
- ٤- الوثائق اللازمة لاعتماد خطة تخطيط الرياض وتشتمل على ما يلي :
 - * توجيه خطاب من الأمانة الى سكرتارية الهيئة العليا تطلب فيه اعتماد التعديلات المطلوبة على خطة تخطيط الرياض.
 - * تقرير توضيحي يتضمن وصفا موجزا للأسباب الداعية لتعديل وماهية التعديل المقترح إجراؤه على خطة تخطيط الرياض.
 - * مذكرة قانونية توضح ماهية التعديلات الفنية اللازمة لخطة تخطيط الرياض.
 - * قرار الهيئة العليا بالموافقة على التعديل.
 - * إتمعات تبليغ بالموافقة.
 - * توجيه خطابات للبلديات الفرعية لتبليغها عن الموافقة على التعديل مرفقا معها نسخة من المخططات التخطيطية المعدلة والمعتمدة.
- ٥- خطة تخطيط الرياض وتشتمل على ما يلي :
 - * خرائط ومخططات رقمية مدخلة في نظام المعلومات الحضرية.
 - * أنظمة التخطيط المعدلة والموضوعة من قبل شركة ست والنوردة في (التقرير الفني رقم (٩)، المجدد (٢)، على أن تشتمل على التعديلات المعتمدة من قبل اللجنة المقوضمة، وضوابط هدم وإزالة المباني، والمقاييس المعدلة لمواقف السيارات، وتصحيحات الأخطاء والتناقضات وأوجه الشذوذ التي يتم تحديدها.
 - * أنظمة تخطيط الحي النبوماسي.

* ضوابط التخطيط المرحلية للمرحلة الثانية وحدود حماية التنمية ضمن سياسة النطاق العمراني.

* وثائق السياسة التخطيطية المعتمدة وتشتمل على :

- سياسة وادي حنيفة

- سياسة حدود النطاق العمراني

- سياسة منطقة العصب المركزي

- سياسة تأثيرات حركة المرور

* دليل التصميم العمراني المرحلي

* دليل حماية التراث المرحلي ويشتمل على توصيف ومخطط للمواقع والمناطق التي تم تحديدها كمناطق ذات أهمية تاريخية وحضارية.

* دليل إعداد تقارير تقييم الآثار الناجمة على البيئة.

* خلاصة التشريعات وتشتمل على كافة التشريعات ذات العلاقة بالتخطيط ومنها :

- الأوامر والمراسيم المنكية السامية

قرارات مجلس الوزراء

- التوجيهات والتعاميم الوزارية

- قرارات الهيئة العليا

- توجيهات رؤساء البلديات

- السياسات المعتمدة من قبل مركز المشاريع والتخطيط

الملحق رقم (٥)

موجز التوصيات الواردة بالتقرير

الاجراءات النظامية العمرانية المرحلية

| التشريعية | التنظيمية | الأحكام النظامية | الاجراءات النظامية |
|---|---|---|---|
| <p>لجنة مراجعة التشريعات (١-٣، صفحة ٢٠)</p> <p>الغرض (صفحة ٢٠): اعداد تشريعات تخطيطية شاملة تطبقها الهيئة العليا بالنسبة لتطوير مدينة الرياض.</p> | <p>تقرير الوضع التخطيطي (٤ ١ صفحة ٢٣)</p> <p>الغرض (صفحة ٢٣) : جمع المعلومات حول الأنشطة التخطيطية والشؤون الإدارية لكافة الجهات المسؤولة عن التخطيط للوصول بها الى المستوى الأمثل ودمج مهامها العملية. وسيكون للتقرير صيغة عامة وتشتمل على الآتي :</p> <ul style="list-style-type: none"> * تقارير المهام * الهيكل التنظيمي * الوظائف والمسؤوليات * أنظمة ادارة المعلومات <p>لجنة مراجعة تسجيل الأراضي (٣-٢ صفحة ١١)</p> <p>الغرض (صفحة ١٢) : وضع نظام فعال ودقيق و بسيط لتسجيل الأراضي وملكيته.</p> <p>الأعضاء (صفحة ١٢) : أعضاء من وزارة العدل ومجلس المنطقة ووزارة الشؤون البلدية والقروية وامانة مدينة الرياض واللجنة الوطنية للعقارات</p> | <p>خطة تخطيط الرياض المرحلية (١-٢ ١٠٠٢ صفحة ٦-٨)</p> <p>الغرض (صفحة ٧) : دمج وتوحيد كافة الاحكام والقرارات والتغييرات المتفرقة... الخ واعتمادها بصفة رسمية لوضع خطة تخطيط مرحلية شاملة، على أن تتضمن هذه الخطة أيضا كافة السياسات التخطيطية التي يتم تطبيقها والضوابط المرحلية على تطوير استعمالات الأراضي والتي تسري على منطقة سياسة نطاق العمراني بأكملها**</p> <p>لجنة مراجعة التخطيط المرحلي (٤ ٣ صفحة ٢٧)</p> <p>الغرض (صفحة ٢٧) : تقييم مخططات تقسيم الأراضي الرئيسية والمشايخ الكبيرة وتقييم التأثيرات البيئية والتصميم العمراني والمسائل المتعلقة بالتراث.</p> <p>العضوية : تتكون اللجنة بمثابة لوسعة للادوار والمسؤوليات التي تضطلع بها اللجنة التخطيطية التي تم تشكيلها مؤخرا بالأمانة، كما ستضم ممثلين عن وزارة الشؤون البلدية والقروية ومركز المشاريع والتخطيط وخبراء مستقلين توافق عليهم الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض. أما مهام تلك اللجنة فسوف تشمل الآتي :</p> <p>٣-٤ مراجعة مخططات تقسيم الأراضي (صفحة ٢٨)</p> <p>٢-٢ تنفيذ القرار رقم ١٧٥ (صفحة ٨)</p> <p>٣-٢ مراجعة المشاريع الرئيسية (صفحة ١١)</p> <p>٤-٢ ضوابط التخطيط المرحلي (صفحة ١٢)</p> <p>٥-٢ دليل التصميم العمراني المرحلي (صفحة ١٤)</p> <p>٦-٢ الضوابط اثر الية المرحلية.</p> | <p>الاجراءات التخطيطية (٥-٠ صفحة ٢٩)</p> <p>الغرض : اعتماد وتعميم كافة القرارات المرحلية التي تم تحديدها في الأقسام السابقة بصفة رسمية وستبنى الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض الاجراءات الرسمية للموافقة المبدئية والتعديلات اللاحقة على خطة تخطيط الرياض المرحلية.</p> |

**** ملاحظة :** تشمل الأحكام الأخرى لخطّة تخطيط الرياض المرحلية ما يلي :

- * مخطط رقمي لتقسيم المناطق مدخل في الحاسب الآلي مع القانون المصاحب لذلك.
- * ضوابط التطوير المرحلي لمعالجة قضايا التطوير الرئيسية بما فيها عدم اعطاء الاعتبار للمشاة في معظم أنحاء المدينة ورداءة نوعية التصميم العمراني لشوارع الرياض والأماكن العامة وأعمال التطوير في الجزء الجنوبي من طريق الملك فهد وإنشاء المستودعات بالمدينة وقضايا التطوير العاجلة الأخرى التي تواجهها الأمانة حالياً.
- * شروط إحالة القضايا إلى لجنة مراجعة التخطيط المرحلي، والتي تشمل الآتي :
 - كافة مشاريع التنمية الرئيسية الواقعة ضمن منطقة المخطط الرئيسي الذي أعدته شركة ست (المرحلة الأولى من النطاق العمراني) والتي ستتم إحالتها إلى لجنة مراجعة التخطيط المرحلي.
 - .. كافة طلبات التنمية الواقعة خارج منطقة المخطط الرئيسي الذي وضعته شركة ست (المرحلة الأولى من النطاق العمراني) والتي ستتم إحالتها إلى لجنة مراجعة التخطيط المرحلي.
- * ضوابط التنمية المرحلية الخاصة بالمرحلة الثانية من النطاق العمراني ومنطقة حماية التنمية.
- * دليل التصميم العمراني المرحلي والطابع البصري لشوارع المدينة.
- * الضوابط التراثية المرحلية لكافة المواقع والمناطق التي تم تحديدها كمناطق ذات أهمية تاريخية أو ثقافية.
- * مراجعة شرط الارتداد لمسافة 6 م الذي يجري تطبيقه على الشوارع التجارية بمدينة الرياض وذلك بهدف إدخال ضوابط أكثر فعالية وإدخال متطلبات مرحلية مناسبة لمواقف السيارات.

** ملاحظة : تشمل الأحكام الأخرى لخطّة تخطيط الرياض المرحلية ما يلي :

- * مخطط رقمي لتقسيم المناطق منحل في الحاسب الآلي مع القاتون المصاحب لذلك.
- * ضوابط التطوير المرحلي لمعالجة قضايا التطوير الرئيسية بما فيها عدم اعطاء الاعتبار للمشاة في معظم أنحاء المدينة ورداءة نوعية التصميم العمراني لشوارع الرياض والأماكن العامة وأعمال التطوير في الجزء الجنوبي من طريق الملك فهد وإنشاء المستودعات بالمدينة وقضايا التطوير المعالجة الأخرى التي تواجهها الأمانة حالياً.
- * شروط إحالة القضايا إلى لجنة مراجعة التخطيط المرحلي، والتي تشمل الآتي :
 - كافة مشاريع التنمية الرئيسية الواقعة ضمن منطقة المخطط الرئيسي الذي أعدته شركة ست (المرحلة الأولى من النطاق العمراني) والتي ستتم إحالتها إلى لجنة مراجعة التخطيط المرحلي.
 - كافة طلبات التنمية الواقعة خارج منطقة المخطط الرئيسي الذي وضعت شركة ست (المرحلة الأولى من النطاق العمراني) والتي ستتم إحالتها إلى لجنة مراجعة التخطيط المرحلي.
- * ضوابط التنمية المرحلية الخاصة بالمرحلة الثانية من النطاق العمراني ومنطقة حماية التنمية.
- * دليل التصميم العمراني المرحلي والطابع البصري لشوارع المدينة.
- * الضوابط التراثية المرحلية لكافة المواقع والمناطق التي تم تحديدها كمناطق ذات أهمية تاريخية أو ثقافية.
- * مراجعة شرط الارتداد لمسافة 6 م الذي يجري تطبيقه على الشوارع التجارية بمدينة الرياض وذلك بهدف إدخال ضوابط أكثر فعالية وإدخال متطلبات مرحلية مناسبة لمواقف السيارات.