



المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض

	تخطيط حضري
	اجتماعي اقتصادي
	البيئة
	النقل والمواصلات
	المرافق العامة

الانظمة التخطيطية المقترحة
والهياكل التنظيمية

المجلد ١٩

المرحلة الاولى

١٩٩٧-١٤١٨

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 متضامنه.

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

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

و نظراً لأهمية المشروع، وتشعب 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 وآليات تطويرية وأساليب للمتابعة والتحكم من أجل ضمان الاستمرارية الفعالة.

وقد انتهت المرحلة الأولى في بداية ١٤١٨ هـ (منتصف عام ١٩٩٧) و تمت 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

المرافق 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 الاستراتيجية	١٦-١
الرؤية المستقبلية لمدينة الرياض	١٧-١
الأنظمة والتشريعات الحالية ونظم إدارة العمران	١٨-١
الأنظمة التخطيطية المقترحة والهياكل 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 وتحاليل لجميع المعلومات المتوفرة عن مدينة الرياض أثناء إعداد هذه التقارير .

الأنظمة التخطيطية المقترحة والهياكل التنظيمية

فهرس المحتويات

الصفحة

موجز تنفيذي

١-١	مقدمة	١
١-١	الغرض	١
٢-١	منهجية البحث	١
٣-١	تقييم القضايا المتعلقة بالانظمة العمرانية	٢
٤-١	الاجراءات التنفيذية المرحلية	٣
٥-١	تحديد القضايا	٤

٥-٢	الضوابط التنظيمية المرحلية	٥
١-٢	المصادقة على أنظمة تخطيط الرياض	٦
٢-٢	تنفيذ القرار رقم ١٧٥	١٠
٣-٢	مراجعة مشروعات التنمية الرئيسية في المرحلة الأولى (حدود النطاق العمراني)	١٢
٤-٢	الضوابط التخطيطية المرحلية في المرحلة الثانية من النطاق العمراني	
١٥	ومناطق حدود حماية التنمية	
٥-٢	الدليل المرحلي للتصميم العمراني	١٧
٦-٢	الضوابط المرحلية لحماية التراث	١٩
٧-٢	تعديل وتنفيذ الضوابط المرحلية لمواقف السيارات	٢١
٨-٢	الإجراءات النظامية الموصى بتطبيقها	٢٣

٥-٣	التعديلات التشريعية المرحلية	٢٥
١-٣	اللجنة المقترحة لمراجعة التشريعات	٢٦
٢-٣	الإجراءات 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	٠-٥
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 والتعديلات اللاحقة على برنامج
تخطيط مدينة الرياض ٤١

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 لأنظمة 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 والتعديلات 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 تشتمل على خريطة لبرنامج التخطيط (خريطة تقسيم الاراضي) والقوانين المكتوبة المصاحبة لذلك، وستستند خريطة برنامج التخطيط مبدئيا الى مخططات تقسيم الاراضي 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 المندوبين، 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:

• ضبط أعمال التطوير غير المناسبة في المسار الجنوبي من طريق الملك فهد والتعديلات بانشاء المستودعات 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 تظل صيغة برنامج التخطيط المرحلي دون تغيير نسبيا مع مرور الوقت، الا أنه ربما يتم تعديل محتويات 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 بيئية لضمان معالجة تأثيرات التنمية بالشكل المناسب.

*** السياسات التخطيطية**

سوف تتم الإشارة الى السياسات التخطيطية مثل سياسة وادي حنيفة والعصب 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 وافية للتشريعات العمرانية**

الأوامر الملكية ذات العلاقة وقرارات مجلس الوزراء والتوجيهات الوزارية وقرارات الهيئة العليا المتعلقة بالامور 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 لادارة 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 سنتين يوما من تاريخ صدور تلك التوجيهات، على أن تتضمن تلك التقارير معلومات مفصلة حول أنشطة تلك الجهات بما في ذلك مهماتها وهياكلها 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 طبقا 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 بالامكان النظر في اعتماد مخططات تقسيم الاراضي.

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

وباختصار يوفر هذا التقرير ايضا تصوريا لاحتياجات مراقبة التنمية المرحلية والانظمة والتشريعات العمرانية التي يتعين دراستها، حيث تشكل الضوابط التشريعية الفعلية الى خطة التخطيط المرحلية الادوات أو الوسائل التي ستحل مؤقتا محل أو تعدل الأنظمة الحالية المتعلقة بالتطوير 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 باعتماد المخطط الهيكلي 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 الهيكلي للمدينة.

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

١-٠ مقدمة

١-١ الغرض

يهدف التقديم رقم (١٩-١) بعنوان "الانظمة التخطيطية المقترحة والهياكل 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 الأولية المنظمة للنواحي التخطيطية، والبيئية، والمباني التراثية.

٢-١ 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 شكلت 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 لاحقا 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 المرحلية الموصى بتطبيقها. ثم تم تصنيف هذه الاجراءات الى مجموعات وفقا لماهيتها : تشريعية، أو مؤسسية، أو ضوابط تنظيمية، أو اجرائية.

ثم تم وضع معايير لتقييم درجة أهمية كل قضية من القضايا وتقرير ما اذا كانت تتطلب اجراءات آنية أو فرض تدابير رقابة في الوقت الراهن. واذا تبين عدم وجود حاجة لاجراءات آنية، فان ذلك يعني فرضا 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 مرحلية، 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 وفقا لكل عنصر من العناصر التقويمية 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 لاختها بعين الاعتبار.

الحلول الممكنة :

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

- ١- الإجراءات المطلوب تنفيذها خلال السنة الاولى 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 التقييم في الملحق رقم (٢) في سياق هذا التقرير. وقد تم تقويم تلك الحلول المحددة في جدول التقييم والتي تتطلب اجراءات عاجلة وأنية، بمزيد من التفصيل، مع عرض مجموعة الاجراءات التنفيذية الموصى بها، في اطار هذا التقرير.

١-٤ الإجراءات التنفيذية المرحلية

تتنوع الاجراءات التنفيذية المرحلية تبعا لماهية آلية التنظيم العمراني المطلوب معالجتها. فعلى سبيل المثال : في حالة اقتراح تعديل الانظمة المعمول بها، فان آلية التنفيذ تكمن في ادخال أنظمة مؤقتة. واما عندما تتطلب التعديلات اللازمة على الهياكل المؤسساتية على تحديد ماهية المؤسسات المطلوب استحداثها والادوار والمسؤوليات المناطة بها، فان الاجراءات التنفيذية المؤقتة تتلخص فيما يلي :

الخيارات المرحلية التنظيمية

- اجراء مراجعة دورية للبرامج والاجهزة التخطيطية لضمان استمراريتها
- وضع تشريعات جديدة مؤقتة
- تعديل القوانين والانظمة الحالية

الخيارات المتعلقة بالهياكل التنظيمية

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

الخيارات المتعلقة بالاجراءات المؤقتة

- استمرارية العمل بالاجراءات الحالية
- تعديل الاجراءات الحالية
- استحداث اجراءات جديدة

١-٥ تحديد القضايا

على عكس التقارير الاخرى التي قدمت في اطار المرحلة الاولى من استراتيجية التطوير الحضري لمدينة الرياض، والتي تركزت على تحديد القضايا الحرجة الرئيسية، فقد جاءت المحصلة النهائية لهذا التقرير رقم (١-١٩) كبرنلمج يشتمل على الاجراءات والتعديلات المؤقتة الموصى بادخالها على لائحة الانظمة العمرانية الحالية. وتجدر الاشارة الى أن تنفيذ التوصيات المنصوص عليها في هذا التقرير، سيشتمل على اعداد مسودة الوثائق الفنية، والملاحق اللازمة للانظمة التخطيطية، ومسودة مخططات تقسيمات الاراضي، واعداد التعليمات الارشادية.

من المقترح ان يتم اعداد 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 الانظمة العمرانية الحالية، تبين ان هناك العديد من أوجه القصور في الانظمة المعمول بها في تخطيط مدينة الرياض. ومع انه من المتوقع اجراء مراجعة وتحديث شامل لانظمة التخطيط الموضوعة 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 لاختها بعين الاعتبار، والملحقة بهذا التقرير، تم تحديد عدد من الاجراءات العاجلة المرحلية التي ينبغي تنفيذها.

ينبغي ان تعالج أنظمة التخطيط المرحلية ما يلي :

- المصادقة على انظمة 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 المقترح 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 الحالية 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 الانظمة والضوابط التخطيطية لتحل محل جميع الانظمة المطبقة حاليا والتي اما أنها لم تعد ملائمة أو أنها لا تتسجم مع استراتيجية تطوير العاصمة.

وسنستعرض فيما يلي التدابير التنظيمية

٢-١ المصادقة على أنظمة تخطيط الرياض

لقد تم إعداد أنظمة التخطيط التي تقوم الأمانة حاليا بتطبيقها (وهي الأنظمة الموضوعة 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 الموضوعة من قبل شركة ست، بما في ذلك مخاطر التحديات التي تواجه تصحيح الأنظمة، وما قد يترتب على ذلك من انعكاسات على الأمانة. ويتجلى 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 حاليا، أن هذا الوضع يعزى جزئيا إلى عدم وجود إجراءات رسمية أو مقرر مفضلة في التشريعات، للمصادقة على الأنظمة التخطيطية أو إدخال تعديلات لاحقة عليها. ويتمثل ذلك في أن قرار مجلس الوزراء رقم ٧١٧ والصادر في ٢٩ جمادى الأولى ١٣٩٤ هـ / ١٩ يونيو ١٩٧٤ م، والذي تم بموجبه تشكيل الهيئة العليا لتطوير الرياض (ومن ثم اللجنة التنفيذية العليا) قد خول الهيئة بالصلاحيات "اللزامة 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 المحلية 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 لاحقا على الأنظمة التخطيطية في لائحة موحدة تشمل على أنظمة تخطيط الرياض.
- التأكد من مراعاة الأنظمة التخطيطية لتنفيذ السياسات التخطيطية الجاري تطبيقها من 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 ادخال 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 الانظمة 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 الانظمة والسياسات والقواعد الارشادية التخطيطية العامة التي اصطلح على تسميتها معا الخطة المرحلية لتخطيط الرياض. وستشكل الضوابط والقواعد الارشادية العامة الاخرى جزءا من خطة التخطيط المرحلي، وفيما يلي وصف للعناصر الرئيسية من خطة التخطيط المرحلي.

خطة تخطيط الرياض

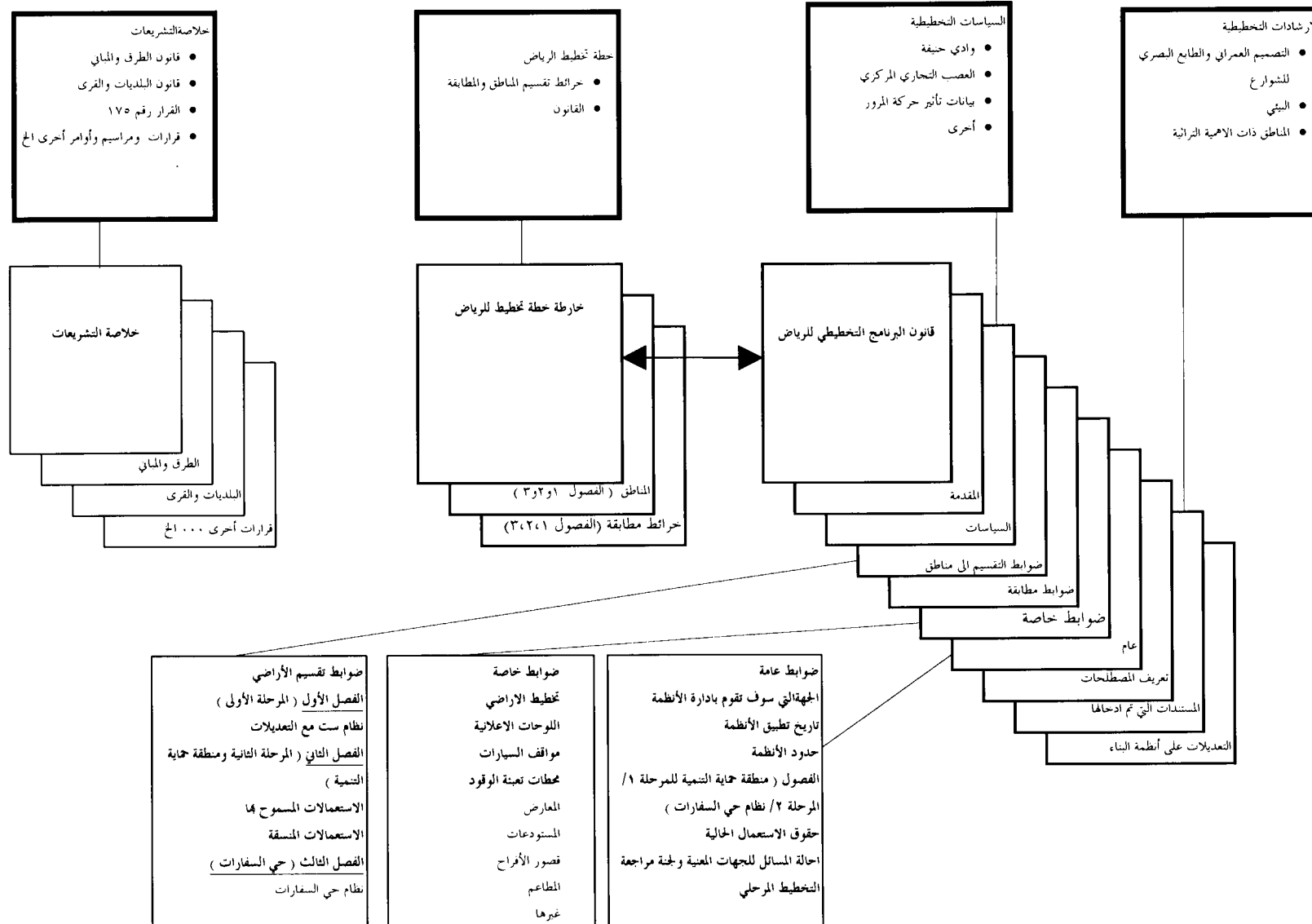
سوف تشمل خطة تخطيط الرياض على وثيقة مكتوبة مع أية خرائط أو مخططات أو أية وثائق أخرى تشير إليها، وسيتم تحويل خريطة خطة التخطيط الى بيانات رقمية وستوضح مناطق استعمال الاراضي ضمن المنطقة التخطيطية كما ستستند هذه المناطق الى مخططات تنظيم استعمال الاراضي التي وضعتها شركة ست، متضمنة تصحيح كافة مواطن الخلل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

يشار الى الاجزاء الرئيسية المكتوبة من الخطة التخطيطية بالقانون وسيشتمل على كافة التفاصيل المتعلقة بالمنطقة بما فيها غرض المنطقة والضوابط المتعلقة باستعمالات وتقسيمات الاراضي وانشاء المباني والاعمال الاخرى مع كافة التغييرات التي اعتمدتها 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. الا أنه قد يتم تعديل محتويات هذه الخطة تدريجيا لضمان بقائها منسجمة مع أي مخطط هيكلي 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 والنوعية الرديئة للتصميم 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 الشذوذ والتناقضات بين السياسات المطبقة مثل سياسة السماح بإنشاء المباني حتى ارتفاع ٣٠ دور بمنطقة العصب التجاري، مقارنة بحد الارتفاع الحالي وهو ١٠ أدوار 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 وافية

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)، فانه 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) مخططا ضمن المرحلة الثانية من النطاق العمراني، تم اعتماد ما مجموعه (١٧) مخططا شبكيا 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 ونصه. ومن الواضح ان نص هذا القرار واضح تماما بما لا يدع أي مجال لسوء تفسيره، اذ أن المادة ٢/٢ ب من القرار تنص على ما يلي :

لا يجوز تخطيط الاراضي وتنميتها، الا وفقا 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، فيتعين على صاحب الارض توفير خدمات الماء والكهرباء والهاتف والطرق المرصوفة واشارات الطرق وفقا 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 ٤-٠ من هذا التقرير وبأن تلك المخططات يجب أن تكون مطابقة للمخطط الهيكلي المحلي المرحلي المعتمد للمنطقة وهو ما سنذكر تفاصيله لاحقا بصورة وافية.

وبالاضافة الى مخططات تقسيم الاراضي التي تم اعتمادها والبالغة (١٥٢) مخططا، اتضح ان الامانة قامت بتقسيم مناطق اخرى الى 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 للتحايل 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 الاراضي مطلوب فعلا بمدينة الرياض وهو ما يحتاج الى أن يأخذه فريق الاستراتيجية في الاعتبار ودراسته على الوجه الصحيح. الا أن الطريقة التي يستمر بها تقسيم الاراضي 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 والمنتزهات والمساجد والاستعمالات الرسمية الكبيرة.

والى أن يقوم فريق الاستراتيجية بمعالجة هذه القضية ويتم تحديد الاراضي الزراعية الحقيقية فان 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 الاراضي الواقعة في اطار منطقة العاصمة وفقا للمخطط الهيكلي المرحلي المعتمد.

مسؤولية التنفيذ :

من المقترح ان يتم احالة كافة مشاريع تخطيط الاراضي 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 الاراضي 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 الاراضي 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 :

سيلزم 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 والى حين الانتهاء من اعتماد الانظمة التخطيطية الشاملة لمناطق حدود النطاق العمراني، والى أن يصبح الهيكل التنظيمي المؤسسي المعدل نافذ المفعول.

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

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

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

" ان النظام المعمول به حاليا في مخططات وسياسات تنمية الاراضي لم يُراعي 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 جزءا من الانظمة التخطيطية. وعلاوة على ذلك، لا تقتضي أنظمة التخطيط بوجوب استيفاء مشاريع التخطيط والتنمية الرئيسية للمخططات العمرانية المعتمدة.

وعلى ضوء تقييم هذه القضية الحرجة الرئيسية (فضلا أنظر الملحق رقم ٢)، تم التوصية باتخاذ اجراء مرحلي عاجل وهو : ضرورة اعتبار مشاريع التنمية الرئيسية أو اعادة تنظيم استخدامات الاراضي متطلبا سابقا 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 واعادة تنظيم استخدامات الاراضي.

وينبغي ان يتوافر في أي من المشاريع الرئيسية لتنمية الاراضي أو اعادة تنظيم استخداماتها، واحدا 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 تتطوي 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 سلباً على البيئة.

مسؤولية التنفيذ :

من المقترح ان يتم احوالة كافة مشاريع التنمية واعادة تقسيم الاراضي الرئيسية، الواقعة في المرحلة الاولى من حدود النطاق العمراني، الى لجنة مراجعة التخطيط المرحلي، لتقوم برفع تقارير عنها مشفوعة بتوجيهاتها الى الامانة. وستحتفظ الامانة بمسؤوليتها نحو كافة ما يتعلق بادرارة 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 المرحلي.

هذا وسوف تبقى الضوابط المرحلية سارية المفعول لحين الانتهاء من اجازة الانظمة التخطيطية الشاملة، والى 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 (RIII) أي لسكن لعائلة واحدة صغيرة. وبالنسبة للأراضي الواقعة خارج نطاق المرحلة الاولى فإنه 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 بالاضافة الى ضوابط تنمية لمناطق حماية التنمية. ولهذا يلزم الاشارة 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 اقصى حد من وجهة النظر التخطيطية، لعدم توفر حماية قانونية للاراضي الجاري تطويرها للاغراض التي لا تتفق مع الاستخدام السليم والمنظم لها مستقبلا. وبفرض عدم تطبيق رقابة فعالة على استخدام وتنمية الاراضي 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.

وللحيلولة دون تنمية الاراضي الواقعة في المرحلة الثانية ومناطق حدود التنمية قبل اوانها، بشكل قد يؤثر سلبا على النتائج المنشودة من مشروع استراتيجية التطوير الحضري، وعلى استخدام هذه الاراضي للاغراض العمرانية على المدى البعيد، نوصي بضرورة اعداد ضوابط مرحلية لتنظيم تخطيطها. وسيتم تطبيق هذه الضوابط على كافة الاراضي 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 المحلي.

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 الادارة التنفيذية لهذه الضوابط ضمن اختصاص الامانة، وسكون الامانة مسؤولة عن احالة كافة مشاريع التنمية الى لجنة مراجعة التخطيط المحلي لتقوم بتقييمها واعطاء التوجيهات اللازمة بشأنها.

النتائج المتوقعة من الضوابط المرحلية

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

وسيتّم اعداد مجموعة من الاجراءات لتكون عوناً للأمانة، ولجنة مراجعة التخطيط المرحلي، وأصحاب الاراضي، واصحاب المشاريع التنموية الذين ينشدون 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 للتنفيذ

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.

٢-٥ الدليل المرحلي للتصميم العمراني

اتضح من دراسات المرحلة الاولى، أن أنظمة التخطيط الحالية قد أدت الى تخطيط المدينة تخطيطاً عشوائياً، وبمنط عمراي 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 عمراي مغاير - ذلك النمط الذي يجسد بدقة أكثر التراث الحضاري والمعماري للمنطقة، والذي يستجيب للبيئة بشكل أكثر.

وتبين ايضا ان عدم وجود الاسس والانظمة المناسبة للتصميم العمراني لمدينة الرياض أدى وسيستمر في احداث مزيد من التدهور في بيئة المدينة، وصلاحياتها للسكن، والى تجريدها من التراث الحضاري الغني. ويلاحظ بأن الأمانة اتخذت مؤخرًا خطوات لمعالجة قضايا التصميم العمراني بالمدينة من خلال تأسيس ادارة تصميم عمراي جديدة تحت اشراف وكيل الأمين للمشاريع والتعمير.

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 للاثار المناخية والبيئية المحلية، ويجسد التراث الحضاري والمعماري المحلي.
- الاستشهاد 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، بالاشارة الى المشروع الريادي وغيره من المشاريع الناجحة الاخرى.

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 للامانة.

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 ومداخل السيارات ولوحات الاعلانات.
- 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 سابقا كمناطق ذات اهمية حضارية أو تاريخية. وتضمن هذا التقرير ايضا ان هناك العديد من المناطق والمواقع الأخرى داخل الرياض التي تضاهي المناطق التاريخية في أهميتها ما زالت قائمة بدون حماية. ومن الامثلة على المناطق التاريخية الواقعة خارج المنطقة المركزية بالرياض والتي تم تجاهلها أو عدم حمايتها : منطقة عرقة ومنطقة الدرعية.

ومن هنا ينبغي تحديد المواقع والمناطق التي تحظى بأهمية تاريخية ومعمارية لتوفير الحماية المؤقتة لها. ويتعين أيضا 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 / ١٩٩٣م، والتقرير المساحي الذي أعدته مؤخرا ادارة التصميم العمراني المستحدثة في هيكل الأمانة بالتعاون مع ادارة الآثار، على اعتبار انها مراجع رئيسية لمادة الدراسة التي نحن بصدددها. وينبغي ان تشتمل 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 قرارا بشأنها.

وتتطلب حماية التراث تعديل مخططات تنظيم استخدامات الاراضي المعدة من قبل شركة ست بحيث تشتمل على المناطق الاضافية، وتعديل الانظمة التخطيطية المعدة من قبل شركة ست بما يكفل تضمينها اجراءات الحماية المناسبة، وتضمن ضوابط تنظيم ازالة وهدم المباني التاريخية، بحيث لا يتم اصدار الموافقة على تراخيص الهدم في الحالات التالية :

- (أ) اذا تم تصنيف المبنى أو الموقع ضمن المصنفات ذات الاهمية التاريخية أو الحضارية.
- (ب) اذا لم يتم تقديم طلبات بمشاريع تنمية الموقع مستقبلا.

الغرض من الضوابط المرحلية :

تهدف الضوابط المرحلية الى حماية الهوية المعمارية والتاريخية للمناطق المتبقية ذات الاهمية الحضارية والتاريخية في الرياض خلال اعداد استراتيجية التطوير الحضري لمدينة الرياض، الى حين البدء بتنفيذ الانظمة 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 الاضافية 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 احالة كافة مشاريع التنمية الواقعة ضمن نطاق المناطق التي تتطلب حماية مرحلية، الى لجنة مراجعة التخطيط المرحلي لتقوم بتقييمها، ومسؤولة ايضا عن اتخاذ القرار حول كافة طلبات التنمية وفقا 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 توجيهااتها.

وستقوم لجنة مراجعة التخطيط المرحلي بتقديم تقارير دورية عن سير العمل في مشاريع التنمية الواقعة ضمن المنطقة التي تخضع للتنمية فيها للرقابة المرحلية، وذلك الى 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.

٧-٢ 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 الأمريكية وأستراليا، بالإضافة الى عدم تطبيق هذه المقاييس غير الكافية. وقد نتج عن ذلك، ان 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.

وخلاصة القول، فان ادارة مواقف السيارات غير فعالة، بالإضافة الى عدم تطبيق الشروط المنظمة لمواقف السيارات بشكل موحد، مما أدى الى 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، وستنأط 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 حاليا ضمن نطاق اختصاص الامانة. ونوصي بأن تحتفظ الامانة بهذه المسؤولية، مع مراعاة ان تقوم الهيئة العليا لتطوير الرياض باصدار توجيهاتها الى 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 الموضوعة 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.

٨-٢ 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 تتناول 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، لنقوم 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، لنقوم 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، لنقوم 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 الاهمية 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 للتفاصيل الواردة في الفصل (٦-٢).
- 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 (٧-٢).
- 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 تواجه الرياض على المستوى الوطني.

ومن أجل تحقيق ذلك، وعلى ضوء تقييم القضايا التشريعية، تبين أنه ينبغي تشكيل لجنة لمراجعة التشريعات، تكون مسؤولة عن استحداث تشريعات 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 أن 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، فإن 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 / ١٩٧٦ م، على انه : "من بين المسؤوليات المناطة بالبلدية حماية الصحة العامة وإزالة أو ردم مستنقعات المياه الراكدة".

لقد تبين ان عدم تحسين أوجه القصور في التشريعات سيؤدي في نهاية الامر الى تدهور هيكل المدينة والشكل العمراني ونوعية 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، تتطلب على مشاركة العديد من الهيئات والجهات المختصة، وكذلك مشاركة الحكومة على مستويات مختلفة ممثلة في موافقة مجلس الوزراء كحد أدنى. ومما لا شك فيه أيضاً أن ادخال تشريعات جديدة ستكون عملية مستمرة تمتد خلال الاطار الزمني المحدد لاستراتيجية التطوير الحضري لمدينة الرياض، وربما تمتد الى ما بعد ذلك. هذا وينبغي ان يشتمل 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 للسلطات المسؤولة
 - تفاصيل كافة الادوات التنظيمية المطلوب ادارتها مثل : المخططات التخطيطية، وانظمة التخطيط
 - السلطة اللازمة لاعداد وإدارة وتعديل الأنظمة
 - اجراءات الموافقة على الانظمة وتعديلها
 - اجراءات اصدار الرخص
 - اجراء تبليغ عامة الناس
 - الاحكام التنفيذية
 - احكام الاستئناف للمتكمين من النظر في المظالم 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 باللائحة 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 والدوائر 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.
- تكريس 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. وسيشارك في هذه اللجنة ممثلون من كبار المسؤولين من مصلحة الارصاد الجوية وحماية البيئة، والادارة العامة للآثار والمتاحف التابعة لوزارة المعارف، اثناء المناقشات والمداولات التي تدور حول التشريعات المتعلقة بالبيئة والتراث على التوالي.

النتائج 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، وستكون وافية في تفاصيل مضامينها بما يكفل معالجة تلك القضايا المطروحة في تقرير الأنظمة والتشريعات العمرانية الحالية بشكل واف وفعال.

الاطار الزمني 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 ازاء 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 باعداد وتنفيذ السياسات التخطيطية والاستراتيجيات، والأنظمة في مدينة الرياض، منها : الهيئة العليا لتطوير الرياض، وزارة الشؤون البلدية والقروية، أمانة مدينة الرياض، والبلديات الفرعية، بالإضافة الى 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 الآثار المترتبة على الهياكل التنظيمية للمؤسسات الحالية ازدواجية عملية صنع القرارات، مما سيؤدي الى الارتباك، واتساع هوة الاختلاف بين هذه الهيئات وعامة الناس، وعدم استغلال الموارد المحدودة بشكل فعال.

أما القضية الحرجة الرئيسية التي تم ابرازها في التقرير الخاص بالانظمة العمرانية فهي : تدني كفاءة وفعالية صنع القرارات الى ادنى حد بسبب انتهاج اسلوب مشتت 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 الادوار الوظيفية والمسؤوليات المناطة بكافة الهيئات ذات العلاقة بعملية التخطيط العمراني.
- ٢- تحديد المهام والاهداف والاغراض المنشودة، والمسؤوليات والاختصاصات المناطة بالهيئات الرئيسية المسؤولة عن التخطيط، ونشرها لعامة الناس.

تتصف 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 وآنية.

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 وتبويب بيانات الوظائف التخطيطية (Planning Position Statement)، وبيانات عن الاهداف والاغراض 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 للامانة، 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.

ونسنتعرض 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 الأولية في مراجعة الهياكل التنظيمية للمؤسسات في اجراء دراسة متخصصة لتحديد الادوار والمسؤوليات المناطة بكافة الهيئات الرئيسية المسؤولة عن اللائحة التنظيمية ونظام ادارة العمران. ويتطلب هذا عقد مقارنة بين بيانات المهام التنظيمية، والاهداف، والاعراض (حيثما توجد)، والاجراءات الرئيسية المعمول بها في اداء مسؤولياتها، وآليات التنسيق الجاري ممارستها بين الدوائر ومختلف الهيئات ذات العلاقة. ويستلزم ذلك ايضا ضرورة تقديم الهياكل التنظيمية الحالية، بحيث توضح اعداد الكوادر الفنية والادارية التي تقوم باداء كل من الوظائف المحددة لها :

الغرض :

ان الغرض من تطبيق هذا الاسلوب هو اتاحة الفرصة لاجراء تقييم مقارن تفصيلي بين الهيئات الرئيسية المسؤولة عن التخطيط وغيرها من الهيئات الاخرى ذات الصلة. وسيؤدي هذا التقييم الى التعرف بشكل دقيق على ما يلي :

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

المسؤوليات

يتعين على الهيئة العليا لتطوير الرياض، في اطار مسؤولياتها عن تنسيق البرامج اللازمة لمدينة الرياض، ان تقوم بممارسة سلطاتها لاصدار توجيهات الى كافة الهيئات الرئيسية المسؤولة عن التخطيط، لاعداد بيان عن مهامها ومسؤولياتها التخطيطية.

كما يتعين احالة كافة المعلومات التي يتم استخلاصها من بيانات المهام التخطيطية، الى لجنة مراجعة التشريعات، لكي تقوم بدراستها واعداد تقرير عنها - بصفتها المسؤولة عن اعداد مسودة التشريعات التخطيطية الجديدة أو المصححة - يحدد فيه الادوار والمسؤوليات المنوطة بالهيئات التخطيطية المختصة.

النتائج المتوقعة

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

الاطار الزمني للتنفيذ

ان يتم تعميم توجيهات الهيئة العليا لتطوير الرياض على كافة الهيئات ذات العلاقة، بحيث تعطى أقصى درجة من الاولوية، 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 العريعاء 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، وانعدام 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 بأعداد 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 والمنتزهات والمستشفيات.
- تحقيق الامكانية 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 يتصف بالفعالية، والدقة والبساطة. ومن المتوقع أن تشمل هذه التوصيات على استحداث هيئة لتسجيل العقارات، بحيث تتمتع بكونونة 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 تتوافر 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 الاراضي من قبل الهيئة العليا للرياض، على أن ترتبط اللجنة اداريا بالهيئة العليا، وتتاط بها المسؤوليات التالية :

- توثيق نظام تسجيل الاراضي المعمول به حاليا بشكل مفصل، بما في ذلك ادارة كافة صكوك وسندات ملكية الاراضي والمباني.
- تحديد أوجه القصور والضعف في نظام التسجيل الحالي.
- التنسيق مع اللجان أو الهيئات الاخرى المحتمل ان تشارك في مراجعة نظام تسجيل الاراضي، 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 الاراضي باخذها بعين الاعتبار اثناء اتخاذ قراراتها.
- عقد اجتماعات بصفة دورية (بمعدل كل ثلاثة اشهر على الاقل) لمتابعة سير لجان العمل واللجان الفرعية، بالاضافة الى أنه قد يتم تشكيل لجنة مراجعة تسجيل الاراضي من حين الى آخر لتقديم المساعدة الفنية.
- اعداد التوصيات اللازمة بشأن ادخال نظام جديد لتسجيل الاراضي.

أعضاء اللجنة

لكي تحظى لجنة مراجعة تسجيل الاراضي، 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 :

- امارة منطقة الرياض، ومجلس المنطقة.
- وزارة العدل
- وزارة الشؤون البلدية والقروية
- الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض
- امانة الرياض (الادارة العامة للاراضي والممتلكات)

النتائج المتوقعة

تقديم تقرير عن الوضع الراهن الى 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 الى 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 لاختذ 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 وتنميتها على نحو منظم وفعال. ومن الامثلة على ذلك ان أنظمة التخطيط الحالية لا تتطلب ان تكون المشاريع الرئيسية لتخطيط الاراضي وتنميتها مطابقة للمخططات الهيكلية المعتمدة، كما ورد في التقرير المذكور أيضا أنه بمقارنة مدينة الرياض مع غيرها من العواصم العالمية الاخرى التي تضاهيها في الحجم، وجد أن هناك نقص حاد في كوادرات التخطيط الفنية التي تتولى ادارة عملية التنمية العمرانية. واذا 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 وضعتها 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 ١٤١٧/٦/١٤ هـ (٢٦ اكتوبر 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، بالاضافة الى مندوبين من جامعة الملك سعود، ومن المفهوم أيضا أن مركز المشاريع والتخطيط تلقى مؤخرا طلبا

غير رسمي يدعو الى تشكيل لجنة لمراجعة مقترحات التنمية الرئيسية بمدينة الرياض، وهذه المبادرات التي تمت مؤخرا ايجابية وتدعم الحاجة الى 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 حاليا.
- أن يتم تشكيلها على النحو الملائم لتمكينها من دراسة نطاق واسع من مقترحات تقسيم وتطوير الأراضي المحتمل إحالتها اليها للدراسة.
- أن تكون مستقلة عن السلطة التي بيدها اتخاذ القرار.
- أن تحترم توصياتها وتنفذ من قبل الجهات المسؤولة عن التخطيط.

ومع أن اللجنة التخطيطية التي أنشأها أمين مدينة الرياض مؤخرا لمراجعة مقترحات تقسيم الأراضي لا تلبي تماما كافة المتطلبات التي سبق ذكرها، حيث أنها على سبيل المثال غير مستقلة عن الأمانة وتعمل فقط بصفة استشارية، الا أن لديها مع ذلك امكانية توسعة أدوارها ومسؤولياتها وعضويتها بحيث تتمشى المهام التي تقوم بها مع تلك التي تقوم بها لجنة مراجعة التخطيط حسب التوصيات الواردة في جدول التقييم بالملحق (٢). وعلى كل حال سوف يستلزم هذا الأمر إعادة تحديد الصلاحيات وتوسعة عضوية اللجنة التخطيطية، وبحيث يعكس مسمى اللجنة أيضا المهام التي تقوم بها وأن تحقق إعادة تسميتها كلجنة لمراجعة التخطيط المرحلي هذه النتيجة. كما يجب أن توافق الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض على لجنة مراجعة التخطيط المرحلي 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 المرحلية فيما يلي :

- ضمان تقييم المشاريع الرئيسية لتقسيمات الأراضي وتمييزها بشكل حاسم، خاصة من حيث دمجها بالمدينة ككل ومن حيث توفر مرافق ومنشآت البنية التحتية.
- ضمان التعرف على التأثيرات التخطيطية والبيئية المحتمل نشوؤها 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 بازالة 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 الى الهيئة العليا لتطوير الرياض، واعداد تقارير عن سير العمل في الضوابط المرحلية، مشتملة على تلخيص كافة التوجيهات الصادرة الى 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 الى 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 أن يتم وضع أنظمة التخطيط الجديدة والهياكل التنظيمية المعدلة للمؤسسات موضع التنفيذ.

٤-٤ الاجراءات الموصى 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 التشريعات، 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 :

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

ونستعرض فيما يلي هذه الإجراءات المرحلية المقترحة.

٥-١ اضافة 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 خول قرار مجلس الوزراء رقم (٧١٧) الهيئة العليا لتطوير الرياض بصلاحية اعتماد القوانين التي تحدد كيفية تنفيذ المخطط الرئيسي للرياض. ثم قامت الهيئة العليا لاحقاً بتفويض اللجنة المكلفة لدى الامانة بصلاحية 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

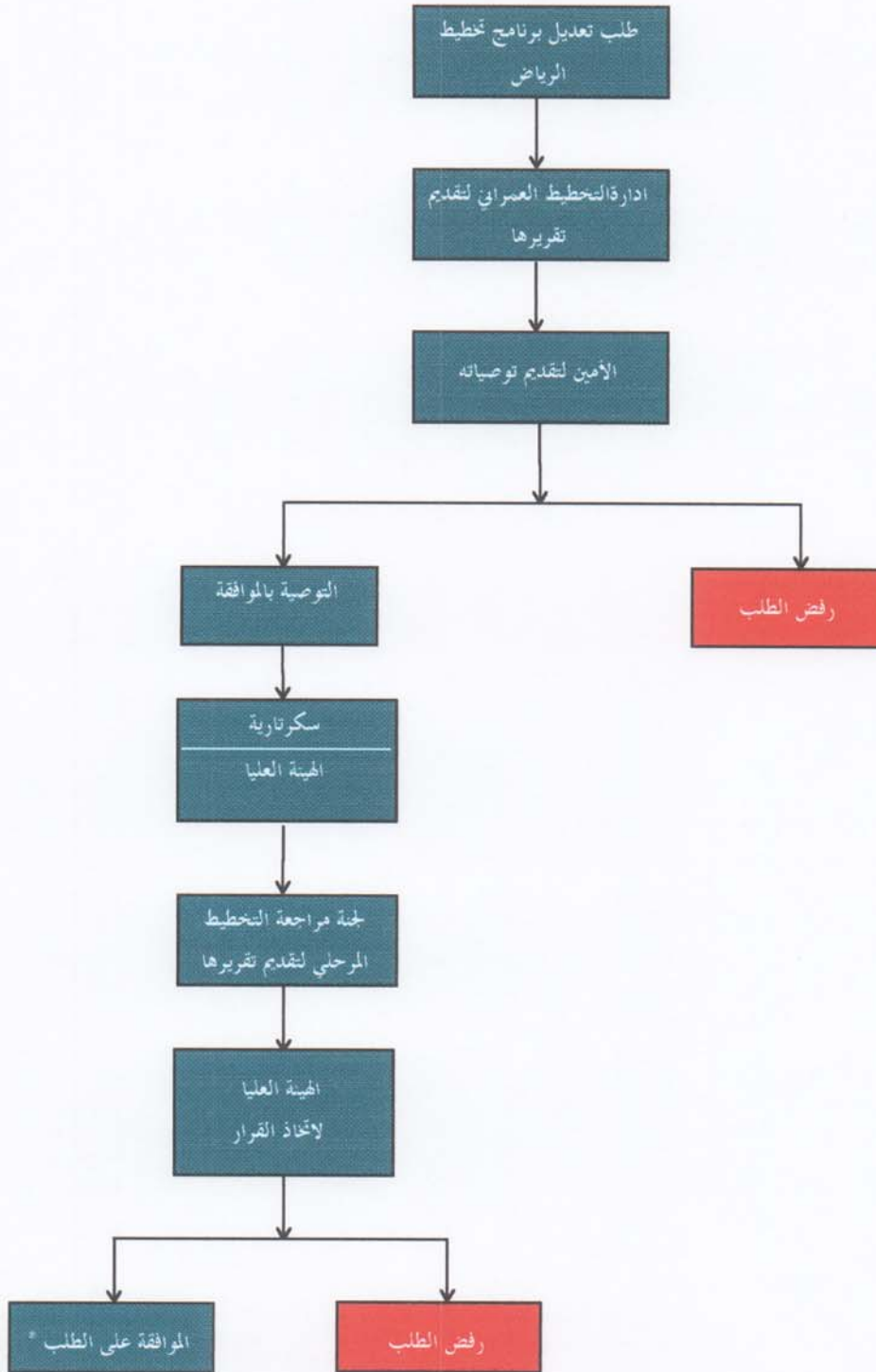
ينبغي ملاحظة أن أهم المبادئ الواجب مراعاتها في اعداد واعتماد الانظمة هو ألا تكون الهيئة المسؤولة عن ادارة وتنفيذ القوانين أو الانظمة هي نفس الهيئة المسؤولة عن اعتماد خطة تخطيط الرياض، فالهيئة التنفيذية ينبغي ان تكون الامانة، بينما صلاحية الموافقة فينبغي ان تناط بسلطة أعلى (أي الهيئة العليا لتطوير الرياض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

الشكل ٢

اجراءات الموافقة والتعديلات اللاحقة على برنامج تخطيط الرياض



ملاحظات :

* تتم احالة المستندات الموافق عليها الى الأمانة لاشعار الجهات المتأثرة (أي أصحاب الأراضي) وتوزيع نسخ المستندات الرسمية علم , البلديات الفرعية ذات العلاقة

التقييم الأولي للطلب من قبل الأمانة :

يتضح من الشكل رقم (١) أن طلب اجراء تعديل أو تعديلات على خطة تخطيط الرياض، قد يصدر اما من قبل الأمانة ذاتها، أو من قبل جهة أخرى لا علاقة لها بالموضوع. وستكون ادارة التخطيط العمراني مسؤولة عن تقييم الطلب، ورفع توصياتها بشأنه الى 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 الاراضي، فسيتم اعداد مذكرة قصيرة تبرر التعديلات لاحتها الى سكرتارية الهيئة العليا لاعتماد التعديل رسميا.

التقييم المستقل ورفع التوصيات الى الهيئة العليا :

من المقترح أن يحال التعديل الى لجنة مراجعة التخطيط المرحلي لتقوم بمراجعته وتقييمه ورفع توصياتها بشأنه الى الهيئة العليا لتقوم باصدار القرار اللازم. وأما في حالة رفض طلب التعديل، تعاد المعاملة الى الامانة لتقوم بإبلاغ صاحب الطلب بذلك.

تعميم الانظمة والتعديلات التخطيطية بعد اعتمادها ونشرها :

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

٢-٥ الاجراءات الموصى بتنفيذها

نوصي بأن تقوم الهيئة العليا لتطوير الرياض باقرار الاجراءات المرحلية المنصوص عليها في الفصل (١-٥) آنفاً، 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 :-

- إجراءات نظامية مرحلية
- إجراءات تشريعية مرحلية
- إجراءات هيكلية تنظيمية مرحلية
- إجراءات تخطيطية مرحلية

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

اعتماد أحكام التخطيط المرحلي لمدينة الرياض بالنسبة لمنطقة سياسة النطاق 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 الاخرى 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 الاخرى التي سيتم ادخالها في الخطة التخطيطية فستكون على النحو التالي :

- ضبط أعمال التطوير غير السليمة 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 هيكل محلي معتمد للمنطقة.
- ومن المتوقع أن نبقى صيغة التخطيط المرحلي دون تغيير نسبيا مع مرور الوقت، الا أن محتويات البرنامج ربما يتم تعديلها تدريجيا لضمان بقائها منسجمة مع أي مخطط هيكل 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 تأثيرات 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 للشروع في عملية الاصلاح التشريعي وفقا للتفاصيل الواردة في الفصلين (٣ و ٤) ويتلخص الدور 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 الاجراءات 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 الانشطة والمهام والهيكل التنظيمي والادوار والمسؤوليات المناطة بكل من الاجهزة التخطيطية ومواردها الحالية.

وأخيرا، لا بد بالضرورة من اضافة الصفة الرسمية على الاجراءات التخطيطية المرحلية العاجلة، لضمان استكمال اعتماد خطة تخطيط الرياض، واعتماد ما قد يطرأ عليها من تعديلات لاحقة بصفة رسمية، وفقا للاجراءات الرسمية التي سيتم اقرارها من قبل الهيئة العليا لتطوير الرياض حسبما ورد في الفصل (٥) في سياق هذا التقرير، وتتلخص هذه الاجراءات 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 الاشخاص والجهات ذات العلاقة بقرار الموافقة على مشروع التعديل بشكل رسمي، وعن نشر ذلك بالاعلان في الصحف المحلية.
- أن تكون الامانة أيضا مسؤولة عن تعميم نسخ من الوثائق المعتمدة الى البلديات الفرعية ذات العلاقة.

وتجدر الاشارة الى أن تنفيذ الاجراءات 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 المدرجة 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 والهياكل التنظيمية" الى :

وضع برنامج مرحلي (يشتمل على الضوابط التشريعية (الأنظمة)، والهياكل 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 الاخرى 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 أولويتها :

- 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 أولويتها :

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 الانظمة على احكام تشجع على ايجاد تقسيمات جديدة للاراضي تتسم بالابداعية والحدثة.

٥- حظر ردم الاودية 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 يشتمل على أسس تصميم المساكن).
- ٥- ضرورة تشكيل لجنة خاصة لتقوم بمراجعة وتقييم كافة مشاريع التنمية العمرانية الرئيسية والهامة (على أن تشتمل 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

القضية الرئيسية	الأثار المترتبة على التطور العمراني	درجة تأثيرها	المؤسسات والرقابة الحالية ذات الصلة	أوجه القصور في الانظمة العمرانية الحالية	الاهداف والاعراض	الحلول المطروحة	امكانية التنفيذ المرحلي	الاجراءات الموصى بتنفيذها
التشريعات الرئيسية								
قدم التشريعات التخطيطية، وعدم مواكبتها للعصر الحالي، وعدم اكتمالها	استمرارية نمو البنية التركيبية للمدينة على نحو مشئت، مع تدهور نوعية النمط العمراني ونوعيته البينية	عالية	- الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض - وزارة العدل - وزارة الشؤون البلدية والقروية - الأمانة - الهيئات الحكومية الرئيسية الأخرى	- عدم تحديد التشريعات بشكل واف : - اجراءات اعتماد وتعديل نظام المخططات - نطاق صلاحيات السلطات المختصة - مساهمة القطاع العام واجراءاتها التنفيذية	ضمان اعدادات تشريعات تخطيطية وافيه، واجازتها من قبل مجلس الوزراء مع انتهاء مشروع المخطط الاستراتيجي الشامل	تشكيل لجنة مراجعة التشريعات من ممثلين عن وزار العدل، ووزارة الشؤون البلدية والقروية، والأمانة، والهيئة العليا لتطوير الرياض، تكون مسؤولة عن تعديل التشريعات الحالي، أو اعداد تشريعات تخطيطية جديدة واعتمادها في نهاية مشروع الاستراتيجية.	متوسطة/عالية	اقرار الحلول المطروحة لتنفيذها خلال مرحلة اعداد المخطط الاستراتيجي.
عدم كفاءة التشريعات البينية	تدهور نوعية البنية		- الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض - وزارة العدل - مصلحة الارصاد الجوية وحماية البيئة - وزارة الشؤون البلدية والقروية - الأمانة - الهيئات الحكومية الرئيسية الأخرى	عدم وجود تشريعات شاملة لحماية البيئة	ضمان اعدادات تشريعات بينية وافيه واعتمادها في نهاية مشروع الاستراتيجية	تشكيل لجنة مراجعة التشريعات من ممثلين عن وزار العدل، ومصلحة الارصاد الجوية وحماية البيئة، ووزارة الشؤون البلدية والقروية، والأمانة، والهيئة العليا لتطوير الرياض، تكون مسؤولة عن تعديل التشريعات الحالية أو اعداد تشريعات بينية جديدة لتطبيقها واعتمادها في نهاية مشروع الاستراتيجية	متوسطة/عالية	اقرار الحلول المطروحة لتنفيذها خلال مرحلة التنفيذ الخمسية الاولى
نقص في التشريعات المنظمة للتراث	ضياع التراث الثقافي والمباني الاثرية	عالية	- الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض - وزارة الشؤون البلدية والقروية - وزارة المعارف/ادارة الاثار - الأمانة	عدم وجود تشريعات شاملة لحماية المباني الاثرية	ضمان اعدادات تشريعات شاملة لحماية التراث واعتمادها في نهاية مشروع الاستراتيجية	تشكيل لجنة مراجعة التشريعات من ممثلين عن وزار العدل، ووزارة المعارف، ووزارة الشؤون البلدية والقروية، والأمانة، والهيئة العليا لتطوير الرياض، تكون مسؤولة عن اعداد تشريعات جديدة لحماية التراث لتطبيقها واعتمادها في نهاية مشروع الاستراتيجية.	متوسطة/عالية	اقرار الحلول المطروحة لتنفيذها خلال مرحلة التنفيذ الخمسية الاولى
الهيكل التنظيمي								
تدني كفاءة وفعالية عملية صنع القرار نتيجة لتعدد الدوائر الحكومية ذات الكبنونة المستقلة والمختصة بعملية التخطيط العمراني	تؤدي ازدواجية صنع القرار الى احداث الارتباك، وازدياد الجدل بين الأجهزة الحكومية وعامة الناس، وعدم الاستغلال الفعال للموارد المحدودة، وعدم وضوح ادارة عملية التنمية العمرانية، مما يحول بالتالي دون كفاءة وفعاليتها التنمية العمرانية وعرقلتها	متوسطة	الهيئة العليا لتطوير الرياض وغيرها من الأجهزة التخطيطية الرئيسية	تداخل الادوار والمسؤوليات المنوطة بالأجهزة التخطيطية وعدم تحديدها بشكل واضح، مما يسهم في ايجاد اللبس بين القطاع العام والخاص وخلق مشاكل تتعلق بتداخل المسؤوليات	- تحديد مهام وادوار ومسؤوليات كافة الأجهزة التخطيطية والأجهزة الأخرى ذات العلاقة بشكل واضح، وكذلك الاستراتيجيات المنشودة لتحقيق اهدافها المشتركة. - ضمان استحداث هيكل تنظيمي كفؤ وفعال لأجهزة التخطيط التنفيذية	- ان يتم تسويق بيانات المهام والاهداف والهيكل التنظيمي لكافة الأجهزة التخطيطية ودراستها من قبل اللجنة المقترحة لمراجعة التشريعات. - وضع هيكل تنظيمي منقح للأجهزة التخطيطية يشتمل على اجراءات التنسيق الرسمية فيما بينها	عالية	اقرار الحلول المطروحة لتنفيذها كاجراء مرحلي عاجل.
اقرار الحلول المطروحة لتنفيذها خلال مرحلة اعداد المخطط الاستراتيجي		منخفضة						

القضية الرئيسية	الأثار المترتبة عن التطور العمراني	درجة تأثيرها	المؤسسات والرقابة الحالية ذات الصلة	أوجه القصور في الأنظمة العمرانية الحالية	الأهداف والأغراض	الحلول المطروحة	إمكانية التنفيذ المرحلي	الاجراءات الموصى بها بتنفيذها
انعدام مسؤوليات البلدية الفرعية تجاه مسائل التخطيط المحلية، فيما عدا العريضاء والروضة.	عدم مقدرة البلديات الفرعية على معالجة القضايا المحلية بفعالية، مما سيؤثر على المدى البعيد على كفاءة وفعالية الخطط الرامية لتحقيق طموحات المجتمع.	متوسطة	• وزارة الشؤون البلدية والقروية • الأمانة • البلديات الفرعية	• عدم شمولية الأنظمة العمرانية على الآليات الرسمية التي يتم من خلالها مشاركة البلديات الفرعية في التخطيط الاستراتيجي أو التشريعي للمدينة. • عدم توفر الموارد الكافية حالياً لدى فروع الأمانة للقيام بمسؤولياتها التخطيطية.	• زيادة مشاركة البلديات الفرعية في عمليات التخطيط ووضع الأنظمة العمرانية. • توفير الموارد اللازمة لفروع الأمانة لتمكينها من المشاركة في التخطيط على مستوى مناطقها ومستوى العاصمة.	• تحويل البلديات الفرعية بالصلاحيات والمسؤوليات اللازمة لمعالجة القضايا التخطيطية المحلية (على أن تحتفظ الأمانة والهيئة العليا لتطوير الرياض بمسؤولياتها التخطيطية على مستوى العاصمة). • توفير الموارد المهنية والفنية الكافية للبلديات الفرعية للتمكن من أداء مسؤولياتها التخطيطية المحلية، والمشاركة في التخطيط على مستوى العاصمة.	منخفضة	تشكيل لجنة لمراجعة الهيكل التنظيمي التخطيطي تكون مسؤولة عن تحديد الهيكل التنظيمي المنقح للأجهزة التخطيطية، وتحديد الوسائل اللازمة لتوفير الموارد اللازمة للهيكل.
ينصف نظام تسجيل الأراضي بالمتقيد، وانعدام الكفاءة للغاية مع معاملة المعلومات بدرجة عالية من السرية، رغم أنه يشكل عنصراً مهماً من مقومات لائحة الأنظمة العمرانية.	عرقلة تخطيط مدينة الرياض و عملية التنمية العمرانية على وجه الخصوص بسبب انعدام كفاءة عملية تسجيل الأراضي، وعدم إمكانية الاطلاع على سجلات ملكية الأراضي.	متوسطة	• إمارة الرياض • وزارة العدل • وزارة الشؤون البلدية والقروية • الأمانة (الإدارة العامة للأراضي والممتلكات)	• تم مؤخراً تسجيل أراضي المنح بواسطة الكمبيوتر، إلا أن ذلك لا يشمل على تسجيل كافة الأراضي في مدينة الرياض بأكملها، مع عدم توفر حرية الاطلاع على سجلات الملكية أمام العامة ولاغراض التخطيط.	• إيجاد نظام فعال ودقيق وميسر لتسجيل الأراضي وملكيته. • استحداث مكتب مختص بصنك ملكية الأراضي والمباني لتوفير كافة صنوك الملكية للاغراض الرسمية والتخطيطية	• تشكيل لجنة لمراجعة تسجيل الأراضي لمراجعة عمليات فرع إدارة الأراضي بالأمانة، ومراجعة اجراءات تسجيل الأراضي لدى كاتب العدل، من ممثلين من إمارة منطقة الرياض، ووزارة الشؤون البلدية والقروية، وغيرها من الجهات المختصة ذات العلاقة.	عالية	اقرار الحلول المطروحة لتنفيذها كاجراءات مرحلية عاجلة.
الضوابط التنظيمية								
عدم وجود سياسة واضحة لمنطقة العاصمة (الرياض) تشمل على التصورات والاهداف والأغراض والاهداف السكانية ومبادئ التنمية.	استمرارية نمو المدينة على نحو غير موجه، مع عدم تحقيق الأهداف المنشودة من التنمية القادرة على الاستمرارية.	عالية	الهيئة العليا لتطوير الرياض، بالإضافة الى الهيئات الحكومية الرئيسية الأخرى.	عدم شمولية المخطط الرئيسي المعد من قبل شركة ست على كافة المناطق المطورة عمرانيا في الرياض، وقدمه وعدم مواكبته للعصر الحالي، وعدم ملاءمة الأهداف والأغراض المرسومة فيه لمدينة الرياض في القرن الحادي والعشرين.	• وضع خطة تصورية طويلة الأجل لمدينة الرياض (لمدة ٥٠ سنة) القادمة لتوفير إطار واسع لاتخاذ القرار حول مشاريع التنمية الرئيسية.	قيام الهيئة العليا باعداد واعتماد الخطة التصورية المستقبلية للرياض، بحيث تشمل على الأنظمة التخطيطية المنقحة.	عالية	اقرار الحلول المطروحة لتنفيذها كاجراءات مرحلية عاجلة.
انعدام الزامية تطبيق المعايير التخطيطية المعدة من قبل شركة ست مع انعدام تنفيذ احكامها.	عدم تحقيق المعايير المكانية والطبيعية المنشودة في تخطيط التنمية، مما يؤثر عكسياً على كفاءة وفعالية كل من استخدامات الأراضي والهيكل للمدينة والشكل العمراني للمدينة.	عالية	• الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض • وزارة الشؤون البلدية والقروية • الأمانة • البلديات الفرعية.	لا تشكل المعايير التخطيطية سوى قواعد ارشادية، مع عدم تضمينها في الأنظمة التخطيطية المعدة من قبل شركة ست.	• ضمان تطبيق المعايير التخطيطية المناسبة (بما فيها المعايير المكانية والطبيعية) في مشاريع تنظيم استخدامات الأراضي وتنميتها.	مراجعة وتقييم وتطبيق المعايير التخطيطية للرياض في إطار مشروع الاستراتيجية	منخفضة	اقرار الحلول المطروحة لتنفيذها خلال اعداد المخطط الاستراتيجي.
عدم اعتماد الأنظمة التخطيطية المعدة من قبل شركة ست، وعدم تعديلها منذ الانتهاء منها في عام ١٩٨٢م.	احتمال أن يواجه تطبيق الأنظمة التخطيطية المعددة من قبل شركة ست تحديثات قانونية.	متوسطة	• وزارة الشؤون البلدية والقروية • الأمانة • الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض	عدم وجود اجراءات رسمية مقبورة لتنظيم اعتماد الأنظمة التخطيطية، واعتماد التعديلات اللاحقة عليها.	• وضع اجراءات رسمية لاعتماد الأنظمة التخطيطية للرياض. ضمان اعتماد الأنظمة التخطيطية وتضمين كافة ما يطرأ عليها من تعديلات لاحقة في اللائحة الموحدة للأنظمة التخطيطية للرياض.	اقرار الأنظمة التخطيطية للرياض من قبل الهيئة العليا لتطوير الرياض والأمانة، والمصادقة عليها من قبل معالي وزير الشؤون البلدية والقروية، على أن تركز على الأنظمة التخطيطية المعددة من قبل شركة ست مع مراعاة التعديلات المرحلية المشتملة على : • اضافة التعديلات المعتمدة على استخدامات الأراضي والسياسات التخطيطية المعتمدة على مستوى العاصمة، وحذف الاحكام الشاذة واستبدالها بأحكام مناسبة.	عالية	اقرار الحلول المطروحة لتنفيذها كاجراءات مرحلية عاجلة.
عدم مقدرة البلديات الفرعية على الاطلاع على الضوابط أو السياسات أو القواعد التخطيطية لتستند اليها في ادارة ضوابط التنمية	انعدام كفاءة وانسجام ادارة وتطبيق ضوابط التنمية بشكل متواصل.	متوسطة	• الأمانة • البلديات الفرعية • الهيئة العليا لتطوير الرياض	عدم وجود أدلة لاجراءات التخطيطية توضح للبلديات الفرعية ولعامّة الناس ماهية الاجراءات المطلوب مراعاتها للحصول على الموافقة على التخطيط.	• ضمان توفير إمكانية الاطلاع لدى كافة العناصر المشاركة في التنمية العمرانية بما فيها البلديات الفرعية على السياسات والأنظمة والقواعد التخطيطية المعتمدة.	اعداد وتعميم كافة الوثائق التخطيطية المعتمدة على كافة البلديات الفرعية.	عالية	اقرار الحلول المطروحة لتنفيذها كاجراءات مرحلية عاجلة.

القضية الرئيسية	الأثار المترتبة عن التطور العمراني	درجة تأثيرها	المؤسسات والرقابة الحالية ذات الصلة	أوجه القصور في الأنظمة العمرانية الحالية	الاهداف والاعراض	الحلول المطروحة	امكانية التنفيذ المرحلي	الاجراءات الموصى بتنفيذها
عدم توفر نسخ من الانظمة التخطيطية المعدة من قبل شركة ست في مكاتب البلديات الفرعية للاستعانة بها في تطبيق ضوابط التنمية	انعدام كفاءة تطبيق ضوابط التنمية على مستوى البلديات الفرعية يؤخر عملية التخطيط.	متوسطة	- وزارة الشؤون البلدية والقروية - الامانة - الهيئة العليا لتطوير الرياض					
محدودية المرونة التي توفرها الانظمة التخطيطية المعدة من قبل شركة ست امام تنفيذ سياسة تخطيط منطقة العاصمة.	سيؤدي الفشل في تطبيق السياسة التخطيطية للعاصمة، الى الحاق الضرر بمجمل عملية التخطيط للمدينة.	عالية	- وزارة الشؤون البلدية والقروية - الامانة - الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض	قدم الانظمة التخطيطية المعدة من قبل شركة ست وعدم مواكبتها للعصر الحالي، وعدم اعتمادها وتعديلها لاستيعاب سياسات التخطيط المعتمدة، مع اعتماد مشاريع التنمية حاليا في حالة استيفائها للانظمة.	ضمان أن أنظمة تخطيط الرياض تسمح بامكانية تنفيذ سياسات التخطيط على كافة المستويات: بما فيها المستوى الاقليمي، ومنطقة العاصمة والمحلي.	دمج كافة سياسات التخطيط المقررة والمعمول بها حاليا في الانظمة المعتمدة لتخطيط الاراضي.	عالية	اقرار الحلول المطروحة لتنفيذها كاجراءات مرحلية عاجلة.

القضية الرئيسية	الأثار المترتبة عن التطور العمراني	درجة تأثيرها	المؤسسات والرقابة الحالية ذات الصلة	أوجه القصور في الأنظمة العمرانية الحالية	الأهداف والأغراض	الحلول المطروحة	امكانية التنفيذ المرحلي	الإجراءات الموصى بها
عدم مراعاة النظام المعمول به حالياً في تخطيط الأراضي بالرياض للتدابير الفعالة لتنظيم تقسيمات الأراضي وتميئها بشكل منظم	ستستمر مدينة الرياض بالنمو العمراني على نحو مرتفع التكلفة وبشكل عشوائي، احتمال نشوء تعارض بين سياسات التخطيط الاقتصادي والمكاني المعمول بها على المستوى الوطني والاقليمي.	عالية	• الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض • وزارة الشؤون البلدية والقروية • الامانة	عدم اقتضاء التشريعات الاصلية أو الأنظمة التخطيطية المعدة من قبل شركة ست بوجوب تطبيق سياسة تخطيط العاصمة، بالإضافة الى عدم اقتضاء الأنظمة تقسيمات الأراضي والتنمية الرئيسية وفقاً للمخططات الهيكلية المعتمدة.	ضمان ان أنظمة تخطيط الرياض تقضي ضرورة أن تكون مشاريع تقسيمات الأراضي والتنمية الرئيسية منسجمة مع المخططات الهيكلية المعتمدة للمنطقة. التأكد من دراسة مشاريع تقسيمات الأراضي والتنمية الرئيسية بدقة لا سيما من حيث توفر تجهيزات البنية التحتية وتأثيرها على البيئة.	تشكيل لجنة مراجعة مرحلية لتقييم مشاريع التنمية الرئيسية. ● ان السياسات الاقليمية وعلى مستوى العاصمة تشكل جزءاً لا يتجزأ من أنظمة التخطيط. ألا يتم اعتماد مشاريع التنمية الرئيسية الا اذا كانت متطابقة مع المخططات الهيكلية المعتمدة.	عالية	اقرار الحلول المطروحة لتنفيذها كاجراءات مرحلية عاجلة.
شمولية أنظمة تقسيمات الأراضي المعدة من قبل شركة ست على عدد كبير جدا من مناطق التقسيمات	كثرة عدد مناطق تقسيمات استخدامات الأراضي يؤدي الى اللبس والتعقيد في ادارة عملية تخطيط المدينة.	منخفضة	• الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض • وزارة الشؤون البلدية والقروية • الامانة	أنظمة تقسيم استخدامات الأراضي متصلة للغاية مع وجود زيادة مفرطة في عدد التقسيمات	ضمان اتصاف أنظمة التخطيط بالبساطة في صيغتها الشكلية، وسهولة تطبيقها ووضوحها في مفهومها.	ان تعمل أنظمة التخطيط على تقليل عدد مناطق تقسيمات استخدامات الأراضي	منخفضة	اقرار الحلول المطروحة لتنفيذها كاجراءات مرحلية عاجلة.
عدم مطابقة حدود تقسيمات الأراضي بموجب الأنظمة التخطيطية المعدة من قبل شركة ست لحدود الممتلكات أو المعالم الطبيعية الأخرى المميزة	احتمال ازدياد المنازعات والخلافات حول حدود تقسيمات الأراضي.	منخفضة	• وزارة الشؤون البلدية والقروية • الامانة • الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض	وجود حالات عديدة تم فيها رسم مخططات تقسيمات الأراضي حسب أنظمة شركة ست (والتي تغطي جزء من منطقة العاصمة فقط) مع تجاهل حدود الممتلكات على الطبيعة.	التأكد من ربط حدود تقسيمات الأراضي بحدود الممتلكات أو بعض العلامات التي يمكن تحديدها بوضوح على الطبيعة كلما كان ذلك ممكناً عملياً.	ضرورة توخي الدقة التامة اثناء اعداد مخططات تقسيمات الأراضي المنقحة.	منخفضة	اقرار الحلول المطروحة لتنفيذها كاجراءات مرحلية عاجلة اثناء اعداد المخطط الاستراتيجي
عدم مواكبة تخصيص استخدامات الأراضي حسب المخططات المعدة من قبل شركة ست للاحتياجات الحالية.	سودوي النقص في مساحة الأراضي المخصصة للاغراض العمرانية الى عرقلة التنمية المتوازنة للمدينة.	متوسطة	• وزارة الشؤون البلدية والقروية • الامانة • الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض	عدم تعديل تقسيمات الأراضي منذ اعداد المخطط الرئيسي في اوائل عام ١٩٨٠م.	ضمان أن مخططات تقسيم الأراضي تعكس بدقة احتياجات التنمية العمرانية على مستوى العاصمة، وفقاً لسياسات التخطيط وسياسات التنمية الاستراتيجية التي تم اعتمادها وتحديثها.	ضرورة تخصيص الأراضي لاغراض التنمية العمرانية وفقاً للتسلسل الاستراتيجي المنبثقة عن مشروع الاستراتيجية.	منخفضة	اقرار الحلول المطروحة لتنفيذها كاجراءات مرحلية عاجلة اثناء اعداد المخطط الاستراتيجي
عدم وجود أنظمة تقضي بضرورة اعداد تقارير عن الآثار البيئية المترتبة عن مشاريع التنمية	تدهور البنية التركيبية للمدينة والنمط العمراني فيها مع تدهور نوعية البيئة.	عالية	• وزارة الشؤون البلدية والقروية • الامانة • الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض	• عدم توفير التشريعات والأنظمة البيئية للتدابير الكافية لتقييم الآثار البيئية المترتبة عن مشاريع التنمية. • اقتصار تطبيق سياسة تقييم اثار حركة النقل التي اقترتها مؤخرا الهيئة العليا على الآثار الناجمة عن حركة المرور مع تجاهلها للتأثيرات الناجمة على البيئة بسبب الانبعاثات، وتجهيزات البنية التحتية الاجتماعية والمادية وتأثيرها على الشكل العمراني.	ضمان استكمال الأنظمة على متطلبات تقضي بضرورة ارفاق تقارير عن التأثيرات البيئية والتدابير المقترحة لمعالجتها مع طلبات مشاريع التنمية. ضمان شمولية الأنظمة على المتطلبات والقواعد والمناطق التي تخطي بأهمية تراثية وعلمية خاصة.	ضرورة تعديل أنظمة التخطيط لتشتمل على الاحكام والمتطلبات التي تقضي بوجوب تقييم مشاريع التنمية الرئيسية من حيث تأثيرها على البيئة. استحداث أنظمة وقواعد ارشادية لحماية المواقع والمناطق ذات الأهمية الخاصة من ناحية التراث أو الناحية العلمية.	منخفضة	اقرار الحلول المطروحة لتنفيذها كاجراءات مرحلية عاجلة اثناء اعداد المخطط الاستراتيجي
عدم وجود سياسات وأسس وبرامج تخطيطية للتنمية السكنية والتجارية وغيرها من المسائل الأخرى بما فيها التصميم العمراني وممرات المشاة.	ستؤدي أوجه القصور المتزايدة الى تدهور البنية التركيبية للمدينة والنمط العمراني فيها، ونوعية البيئة.	عالية	• الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض • وزارة الشؤون البلدية والقروية • الامانة	وجود قصور في السياسات والاسس والبرامج التخطيطية اللازمة لتوجيه التطور العمراني وتحسين نوعية محصلة التصميم العمراني للمدينة.	ضمان اعداد برنامج تخطيطي وأسس للتصميم العمراني واعتمادها لاستخدامها كمرجع لتقييم مشاريع تقسيمات الأراضي والتنمية.	اعداد وتطوير برنامج يشتمل على أسس التخطيط والتصميم العمراني وممرات المشاة والتنمية السكنية والتجارية، كمحصلة نهائية لمشروع الاستراتيجية	منخفضة	اقرار الحلول المطروحة لتنفيذها اثناء اعداد المخطط الاستراتيجي.
تباين الأنظمة التخطيطية وضوابط التنمية الجاري تطبيقها على اجزاء مختلفة من الرياض.	عدم تكافؤ الفرص المتاحة للتنمية داخل المدينة.	عالية	• الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض • وزارة الشؤون البلدية والقروية • الامانة	وجود تناقض كامل بين الأنظمة التخطيطية المعدة من قبل شركة ست والأنظمة التخطيطية المعمول بها في تطوير الحي الدبلوماسي، من حيث مضمونها، وصياغتها الشكلية، بالإضافة الى وجود أجهزة تخطيطية مستقلة عن بعضها تتولى ادارة هذه المهمة.. وجود تناقضات مماثلة في مناطق تنمية محددة في بعض اجزاء المدينة.	• تحقيق درجة أعلى من الثبات والانسجام في الضوابط التخطيطية الجاري تطبيقها في الرياض. • ضمان المحافظة على النواحي الإيجابية من الضوابط التخطيطية الحالية، وضمان تطبيقها على الرياض الكبرى.	١- توحيد أنظمة التخطيط الحالية والسياسات المعتمدة مع تعديل أنظمة التخطيط المعدة من قبل شركة ست في المرحلة الراهنة، لحل محل الضوابط غير المناسبة. ٢- تقييم الأنظمة المعمول بها في تطوير الحي الدبلوماسي والأنظمة التخطيطية المقررة من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية، بشكل مفصل، لتحديد تلك الاحكام التي يمكن تطبيقها فيها على نطاق أوسع في المدينة.	عالية	اقرار الحلول المقترحة لتنفيذها كاجراءات مرحلية عاجلة.
اقرار الحلول المطروحة لتنفيذها خلال اعداد المخطط الاستراتيجي.	منخفضة							

القضية الرئيسية	الأثار المترتبة عن التطور العمراني	درجة تأثيرها	المؤسسات والرقابة الحالية ذات الصلة	أوجه القصور في الانظمة العمرانية الحالية	الاهداف والاغراض	الحلول المطروحة	امكانية التنفيذ المرحلي	الأجراءات الموصى بتنفيذها
عدم فعالية ادارة مواقف السيارات، وعدم تطبيق انظمتها في الوقت الحالي بشكل موحد	تسهم في ازدياد ازدحام حركة المرور على الطريق الرئيسية الشريانية في المدينة، وانخفاض السلامة المرورية للسيارات والمشاة.	عالية	- وزارة المواصلات - وزارة الشؤون البلدية والقروية - الامانة - الهيئة العليا لتطوير الرياض	تعارض المواصلات القياسية لمواقف السيارات المنصوص عليها في الانظمة التخطيطية المعدة من قبل شركة ست مع كل من : - الدليل السعودي لتصميم مواقف السيارات، المعد من قبل شركة KACST في عام ١٤٠٧هـ و - المتطلبات الفنية لمواقف السيارات الصادرة من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية.	- ضمان ادارة مواقف السيارات في كافة انحاء العاصمة بفعالية وبما ينسجم مع استراتيجية النقل المعتمدة للرياض. - ضمان تنفيذ وتطبيق لائحة موحدة لانظمة مواقف السيارات في كافة انحاء المدينة.	- تطبيق وتنفيذ المواصفات القياسية لمواقف السيارات المعدة من قبل شركة ست في المرحلة الراهنة. - ضرورة صياغة وتنفيذ الانظمة المنقحة لمواقف السيارات بما ينسجم مع استراتيجية النقل المعتمدة للمدينة.	عالية	- اقرار الحلول المطروحة لتنفيذها خلال مرحلة التنفيذ الخمسية الاولى. - اقرار الحلول المطروحة لتنفيذها خلال مرحلة التنفيذ الخمسية الاولى من مشروع الاستراتيجية
عدم كفاية الاشراف على ادارة وتنفيذ ضوابط التنمية	سويدي عدم نجاح الاشراف على ادارة وتنفيذ ضوابط التنمية الى تفويض فعالية المؤسسات والى تدهور البيئة العمرانية.	عالية	- الهيئة العليا لتطوير الرياض - وزارة الشؤون البلدية والقروية - الامانة - البلديات الفرعية	عدم فعالية الهيكل الاداري لتنفيذ التخطيط، مما يستلزم مراجعته.	ضمان التقيد بأنظمة التخطيط، وتعزيزها وتنفيذها على الوجه السليم.	ادراج احكام في الانظمة ذات قوة الزامية لمتابعة ومراجعة ادارة وتنفيذ ضوابط التنمية.	متوسطة	اقرار الحلول المطروحة لتنفيذها خلال اعداد المخطط الاستراتيجي.
عدم تجهيز البلدية وفروعها بما يكفي لتنفيذ أنظمة التخطيط بفعالية	سويدي القشل في تنفيذ ضوابط التنمية الى ازدياد تجاهل هذه الضوابط، مما سيؤدي الى تدهور البيئة العمرانية.	عالية	- وزارة الشؤون البلدية والقروية - الامانة - الهيئة العليا لتطوير الرياض - البلديات الفرعية	حدوث التجاوزات للأنظمة على نطاق واسع، وعدم التعامل مع هذه التجاوزات على نحو كاف نظرا لعدم وجود الكوادر المدربة والمؤهلة بشكل مناسب.	ضمان تزويد البلدية وفروعها بالموارد البشرية الكافية المدربة والمؤهلة على الوجه الصحيح لتنفيذ أنظمة التخطيط ومتابعة تنفيذها.	تشكيل لجنة متابعة تنفيذ التخطيط لتوصي بالموارد البشرية اللازمة لتنفيذ الانظمة بفعالية على أن تأخذ اللجنة بالحسبان تنفيذ ما يلي: - ادارة سجلات الكمبيوتر المرتبطة بادارة المعلومات الحضرية (UIS). - زيادة الامركزية في المسؤوليات التنفيذية المنوطة بالبلديات الفرعية. - اجراءات التنفيذ الرسمية.	متوسطة	اقرار الحلول المطروحة لتنفيذها خلال اعداد المخطط الاستراتيجي.
سوء ادارة أنظمة ادارة المعلومات الخاصة بعمليات التخطيط	سوء ادارة البيانات. عدم توافر امكانية الوصول المباشر للمعلومات. عدم فعالية مراقبة اتجاهات التنمية العمرانية. عدم فعالية صياغة السياسة وتنفيذها. تدهور في البيئة العمرانية.	متوسطة	كافة الجهات الحكومية الرئيسية	عدم فعالية المشاركة المعلوماتية بين الإدارات داخل المؤسسة الواحدة من جهة، وبين المؤسسات المستقلة من جهة أخرى.	التأكد من أن كافة البيانات والمعلومات المتعلقة بعمليات التنمية العمرانية والبيئية قابلة للنقل عبر الكمبيوتر من خلال ادارة المعلومات الحضرية (UIS)، وسهولة توفر هذه المعلومات للهيئات المختصة باتخاذ القرار وللدوائر المختصة بعملية التنمية العمرانية وادارة البيئة.	تشكيل لجنة عمل من الاجهزة الحكومية لمراجعة واعداد التوصيات حول خيارات المشاركة المعلوماتية بين الهيئات التخطيطية الرئيسية وادارة المعلومات الحضرية.	متوسطة	اقرار الحلول المطروحة لتنفيذها خلال اعداد المخطط الاستراتيجي.
عدم وجود هيكل تنظيمي، وانعدام التنسيق، وعدم تحديد حدود زمنية لصنع القرارات	ازدواجية في العمل وارتفاع التكلفة وانعدام الكفاءة في ادارة التخطيط. تسبب اللبس والارباك لاصحاب الاراضي واصحاب مشاريع التنمية لانعدام كفاءة الاجراءات.	متوسطة	كافة الجهات الحكومية الرئيسية	نقص في الاجراءات الرسمية المقررة الكفيلة بالتنسيق الفعال بين أنشطة الهيئات والدوائر الرئيسية وادائها لوظائفها.	التأكد من تنفيذ عمليات التخطيط بفعالية وكفاءة مع اداء مسؤوليات ووظائف التخطيط الرئيسية المنوطة بالاجهزة المختصة بما فيها مسؤوليات التنسيق.	تشكيل لجنة لمراجعة عملية التخطيط بحيث تكون مسؤولة عن مراجعة التوصيات المنبثقة من مشروع الاستراتيجية وعن تنفيذ الاجراءات الرسمية المتعلقة بكافة المسائل التخطيطية.	منخفضة	اقرار الحلول المطروحة لتنفيذها خلال اعداد المخطط الاستراتيجي.
وجود نقص ملموس في الموارد البشرية العاملة في عملية التنمية بالرياض من حيث توزيع الكوادر الفنية.	سويدي نقص الكوادر المدربة والمؤهلة على الوجه الصحيح الى تأخير عملية صنع القرارات وردائتها	متوسطة	- الهيئة العليا لتطوير الرياض - وزارة الشؤون البلدية والقروية - الامانة - البلديات الفرعية	لا تتطلب ادارة أنظمة التخطيط الحالية مستويات عالية من المعارف أو المهن الفنية.	ضمان تنفيذ عمليات التخطيط على ايدي كوادر ماهرة ومدربة على الوجه الصحيح.	تشكيل لجنة لمراجعة عملية التخطيط، بحيث تكون مسؤولة عن تحديد مستويات مهارة الكوادر الفنية، والاحتياجات اللازمة منها لتنفيذ عمليات التخطيط المنعثة بفعالية.	منخفضة	اقرار الحلول المطروحة لتنفيذها خلال اعداد المخطط الاستراتيجي.

القضية الرئيسية	الآثار المترتبة عن التطور العمراني	درجة تأثيرها	المؤسسات والرقابة الحالية ذات الصلة	أوجه القصور في الانظمة العمرانية الحالية	الاهداف والاغراض	الحلول المطروحة	امكانية التنفيذ المرحلي	الاجراءات الموصى بتفيذها
العوامل العالية المؤثرة على التنمية العمرانية								
اقتصاد مسؤولية تمويل التنمية العمرانية على القطاع الحكومي لوحده، الا أنه لا يمكن استمرار ذلك في الحقبة التي تكون فيها الإيرادات الحكومية محدودة.	في حالة استمرارية قيام القطاع الحكومي بالتمويل الكامل لعملية التنمية في ظل محدودية الإيرادات الحكومية، فإنه لا يمكن توفير تجهيزات البنية التحتية والمرافق العامة لكافة مشاريع التنمية، مما سيؤدي الى تدهور البيئة.	عالية	• الهيئة العليا • وزارة المالية والاقتصاد الوطني • مصلحة المياه والصرف الصحي • وزارة المواصلات • وزارة البرق والبريد والهاتف • وزارة الصناعة والكهرباء • الهيئات الحكومية الرئيسية الاخرى	ان نظام فرض الضرائب على الاراضي والممتلكات، الذي تلجأ اليه الحكومات المركزية في الخارج كمصدر رئيسي لتمويل التنمية العمرانية يتناقض مع مبادئ الشريعة الاسلامية.	ضمان تشجيع القطاع الخاص على تحمل دور أكبر في تمويل عملية التنمية العمرانية، من خلال تطبيق نظام يقضي بأن يدفع المستفيدين لقاء تأمين تجهيزات البنية التحتية والمرافق العامة.	تشكيل لجنة لمراجعة تمويل التنمية العمرانية لتقوم بدراسة الفرص المتاحة لزيادة مساهمة القطاع الخاص في التنمية العمرانية، على أن تتولى اللجنة اعداد توصياتها حول مدى امكانية تطبيق تحصيل رسوم من المستفيدين مقابل تأمين تجهيزات البنية التحتية والمرافق العامة لهم.	متوسطة	دراسة الحلول المطروحة لتنفيذها اثناء اعداد المخطط الاستراتيجي
تأثير الانظمة على صورة الرياض								
رغم تطبيق سياسة حدود النطاق العمراني في عام ١٤٠٩ هـ (١٩٨٩ م) الا انه ما زال يجري حالياً اعتماد تقسيمات الاراضي الواقعة ضمن المرحلة الثانية وحدود حماية التنمية دون توفير تجهيزات البنية التحتية بها.	ان التوسع في تنظيم استخدامات الاراضي الواقعة على اطراف الحدود العمرانية ينسجم تماماً مع تخطيط الرياض على المدى البعيد.	عالية	• الهيئة العليا • وزارة الشؤون البلدية والقروية • الامانة • البلديات الفرعية	تقع الامانة تحت ضغط مستمر لاعتماد تقسيمات الاراضي في المرحلة الثانية وحدود حماية التنمية، رغم وفرة العرض من قطع الاراضي السكنية المتاحة للتنمية العمرانية المستقبلية.	ضمان تنفيذ سياسة حدود النطاق العمراني.	تعديل سياسة النطاق العمراني بحيث تقضي بوجوب تمشي تقسيمات الاراضي مع الهياكل التخطيطية المعتمدة للمنطقة.	عالية	دراسة الحلول المقترحة لتنفيذها كاجراءات مرحلية عاجلة
لقد نتج عن الضوابط الحالية للتصميم العمراني، تصميم الرياض بشكل غير منظم، وبشكل عمراني غير منسجم، وغير فعال، ولا يعكس المؤثرات الثقافية والبيئية، مما أسهم في افتقار أرصفة المشاة والطرق والمرافق العامة للناحية الجمالية.	استمرارية تطبيق أنظمة التصميم العمراني الحالية سيؤدي الى مزيد من التدهور البيئي وتدهور صلاحية المدينة للسكن.	عالية	• الهيئة العليا • وزارة الشؤون البلدية والقروية • الامانة • البلديات الفرعية	تطبيق أنظمة موحدة لارتفاعات المباني وارتداداتها في مناطق واسعة من المدينة، مع تطبيق نفس هذه الانظمة الموحدة خارج منطقة المخطط الرئيسي المعد من قبل شركة ست.	ضمان اعداد وتنفيذ أنظمة وقواعد التصميم العمراني وفقاً للمبادئ الأساسية المقررة في استراتيجية التنمية المنبثقة عن مشروع المخطط الاستراتيجي للتطوير الحضري للرياض.	ادخال لائحة شاملة من أسس التصميم العمراني وادارة البيئة، كأحد عناصر أنظمة تخطيط الرياض المنقحة.	متوسطة	دراسة الحلول المقترحة لتنفيذها اثناء اعداد المخطط الاستراتيجي.
عدم كفاية نسبة ٣٣% المطلوب تخصيصها من تقسيمات الاراضي للامانة لاستخدامها في اغراض الطرق والمرافق العامة، وأماكن الاجتماعات، لتحقيق الاهداف المنشودة سواء على المستوى المحلي أو على مستوى العاصمة.	سيؤدي استمرار العمل بتطبيق النسبة المطلوبة ٣٣% الى وجود نقص في الاراضي المتاحة للمرافق والاماكن العامة على المستوى المحلي والعاصمة.	عالية	• الهيئة العليا • وزارة الشؤون البلدية والقروية • الامانة • البلديات الفرعية	رسوخ هذه النسبة المقررة ٣٣% في قانون الشؤون البلدية والقروية، علماً بأن الانظمة التخطيطية المعدة من قبل شركة ست تقضي بتخصيص ٥٠% الا أن النسبة السائدة هي ٣٣%. ويميل اصحاب مشاريع التنمية الى الوفاء بهذه النسبة ٣٣% من خلال توفير مسارات طرق واسعة لزيادة قيمة القطع المتاحة لها وتعظيم إيراداتها. لقد ادى عدم وجود القواعد الارشادية المناسبة للتصميم العمراني الى سوء التصميم العمراني وسوء ادارة الاراضي.	الفصل بين احتياجات الطرق واحتياجات المرافق العامة من الاراضي.	تضمين أنظمة تخطيط الرياض المنقحة لائحة متكاملة من التعديلات اللازمة على أنظمة تقسيمات الاراضي.	متوسطة	دراسة الحلول المطروحة لتنفيذها اثناء اعداد المخطط الاستراتيجي.

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 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 الاشهر القليلة القادمة، باعداد مسودة مشاريع قرارات لتسوية النزاعات الناشئة عن حجج استحكام الاراضي، حسبما ورد في الجريدة في هذا اليوم. وستتم احوالة مشاريع القرارات الاقتصادية.

وخلال اجتماعها السادس الذي عقد بالطائف في الاسبوع الماضي، ناقش اعضاء اللجنة المشاكل التي تواجه أسواق العقارات بسبب المنازعات على الاراضي. وفي هذا السياق، ثمن السيد/ احمد بن سليمان الرميح مساعد رئيس المجلس الاداري لغرف التجارة والصناعة بالمنطقة الشرقية، الدعم والعون الذي تقدمه وزارة العدل للجنة على الخطوات التي قامت بها لتسوية القضايا العالقة والتي باتت خطرا 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 ان هناك ٩٦ قضية نزاع في جدة لوحدها، بالإضافة الى وجود قضايا مماثلة في المدن الاخرى كالرياض والدمام 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 للتعديل وماهية التعديل المقترح إجراؤه على خطة تخطيط الرياض.
 - * مذكرة قانونية توضح ماهية التعديلات الفنية اللازمة لخطة تخطيط الرياض.
 - * قرار الهيئة العليا بالموافقة على التعديل.
 - * إشعارات 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 والواردة في (التقرير الفني رقم ٩)، المجلد (٢)، على أن تشتمل على التعديلات المعتمدة من قبل اللجنة المفوضة، وضوابط هدم وإزالة المباني، والمقاييس المعدلة لمواقف السيارات، وتصحيحات الأخطاء والتناقضات وأوجه الشذوذ التي يتم تحديدها.
 - * أنظمة تخطيط الحي الدبلوماسي.

* 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 الملكية 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
لجنة مراجعة التشريعات (١-٣، صفحة ٢٠) الغرض (صفحة ٢٠): اعداد تشريعات تخطيطية شاملة تطبقها الهيئة العليا بالنسبة لتطوير مدينة الرياض.	تقرير الوضع التخطيطي (٤-١ صفحة ٢٣) الغرض (صفحة ٢٣) : جمع المعلومات حول الأنشطة التخطيطية والموارد البشرية لكافة الجهات المسؤولة عن التخطيط للوصول بها الى المستوى الأمثل ودمج مهامها العملية. وسيكون للتقارير صيغة عامة وتشتمل على الآتي : * تقارير المهام * الهيكل التنظيمي * الوظائف والمسؤوليات * أنظمة ادارة المعلومات لجنة مراجعة تسجيل الاراضي (٣-٢ صفحة ١١) الغرض (صفحة ١٢) : وضع نظام فعال ودقيق ومبسط لتسجيل الأراضي وملكيته. الأعضاء (صفحة ١٢) : أعضاء من وزارة العدل ومجلس المنطقة ووزارة الشؤون البلدية والقروية وأمانة مدينة الرياض واللجنة الوطنية للعقارات	خطة تخطيط الرياض المرحلية (٢-١ صفحة ٨-٦) 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 الاراضي والتي تسري على منطقة سياسة النطاق العمراني بأكملها** لجنة مراجعة التخطيط المرحلي (٤-٣ صفحة ٢٧) الغرض (صفحة ٢٧) : تقييم مخططات تقسيم الأراضي الرئيسية والمشاريع الكبيرة وتقييم التأثيرات البيئية والتصميم العمراني والمسائل المتعلقة بالتراث. العضوية : ستكون اللجنة بمثابة توسعة للدوار 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 : ٣-٤ مراجعة مخططات تقسيم الأراضي (صفحة ٢٨) ٢-٢ تنفيذ القرار رقم ١٧٥ (صفحة ٨) ٣-٢ مراجعة المشاريع الرئيسية (صفحة ١١) ٤-٢ ضوابط التخطيط المرحلي (صفحة ١٢) ٥-٢ دليل التصميم العمراني المرحلي (صفحة ١٤) ٦-٢ الضوابط التراثية المرحلية.	الاجراءات التخطيطية (٥-٠ صفحة ٢٩) الغرض : اعتماد وتعميم كافة القرارات المرحلية التي تم تحديدها في الأقسام السابقة بصفة رسمية وستتبنى الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض الاجراءات الرسمية للموافقة المبدئية والتعديلات اللاحقة على خطة تخطيط الرياض المرحلية.

**** ملاحظة : تشمل الأحكام الأخرى لخطة 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 احالة القضايا الى لجنة مراجعة التخطيط المرحلي، والتي تشمل الآتي :
 - كافة مشاريع التنمية الرئيسية الواقعة ضمن منطقة المخطط الرئيسي الذي أعدته شركة ست (المرحلة الاولى من النطاق العمراني) والتي ستتم إحالتها الى لجنة مراجعة التخطيط المرحلي.
 - كافة طلبات التنمية الواقعة خارج منطقة المخطط الرئيسي الذي وضعت شركة ست (المرحلة الاولى من النطاق العمراني) والتي ستتم إحالتها الى 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 ٦ م الذي يجري تطبيقه على الشوارع التجارية بمدينة الرياض وذلك بهدف ادخال ضوابط أكثر فعالية وادخال متطلبات مرحلية مناسبة لمواقف السيارات.

**** ملاحظة :** تشمل الأحكام الأخرى لخطة 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 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 ٦ م الذي يجري تطبيقه على الشوارع التجارية بمدينة الرياض وذلك بهدف إدخال ضوابط أكثر فعالية وإدخال متطلبات مرحلية مناسبة لمواقف السيارات.