

مشروع  
لائحة تطوير المناطق العشوائية  
بمنطقة مكة المكرمة

جمادى الأولى ١٤٢٩هـ - مايو ٢٠٠٨م

## محتويات اللائحة

١	المقدمة.
٧	الباب الأول: تعريف المناطق العشوائية.
٧	- الفصل الأول: مفهوم المناطق العشوائية.
٧	- الفصل الثاني: نشأة المناطق العشوائية.
٨	- الفصل الثالث: خصائص المناطق العشوائية.
٩	- الفصل الرابع: ترسيم حدود المناطق العشوائية.
١١	الباب الثاني: إستراتيجيات تطوير المناطق العشوائية.
١١	- الفصل الأول: أسس إستراتيجيات التطوير.
	- الفصل الثاني: مناطق عشوائية لها مقومات إستثمارية لتشجيع مشاركة القطاع الخاص على تطويرها.
١٢	
	- الفصل الثالث: مناطق عشوائية ليس لها مقومات إستثمارية ولا تشجع القطاع الخاص على تطويرها.
١٢	
	- الفصل الرابع: مناطق عشوائية لها إمكانية ذاتية للتحسن والتطوير.
١٤	
	- الفصل الخامس: مناطق عشوائية بحاجة إلى معالجة جزئية عاجلة.
١٥	
	- الفصل السادس: الحد من العمران العشوائي ومنع توسعه.
١٧	
١٩	الباب الثالث: إجراءات تنفيذ إستراتيجيات تطوير المناطق العشوائية.
١٩	- الفصل الأول: تقسيم المناطق العشوائية وفق إستراتيجيات التطوير.
	- الفصل الثاني: إجراءات تطوير المناطق العشوائية التي لها مقومات إستثمارية لتشجيع مشاركة القطاع الخاص على تطويرها.
٢٠	

- الفصل الثالث: إجراءات تطوير المناطق العشوائية التي ليس لها مقومات إستثمارية ولا تشجع مشاركة القطاع الخاص على تطويرها. ٢٧

**الباب الرابع: منهجية التصرف بالعقارات.** ٢٩

- الفصل الأول: مفهوم نزع الملكية للمصلحة العامة. ٢٩

- الفصل الثاني: منهجية التصرف بالعقارات العامة. ٢٩

- الفصل الثالث: منهجية التصرف بالوحدات العقارية الخاصة والأوقاف. ٣١

- الفصل الرابع: معالجة الحالات الممتنعة عن المشاركة في التطوير. ٣٥

- الفصل الخامس: التعامل مع ملاك العقارات في المنطقة التاريخية. ٣٦

- الفصل السادس: الإجراءات الإدارية والتنظيمية. ٣٧

**الباب الخامس: البعد العمراني لتطوير المناطق العشوائية.** ٣٩

- الفصل الأول: أهداف التطوير العمراني. ٣٩

- الفصل الثاني: أنواع التطوير العمراني للمناطق العشوائية. ٣٩

- الفصل الثالث: الأسس العامة للتطوير العمراني والبيئي للمناطق العشوائية. ٤١

- الفصل الرابع: الخدمات والمرافق. ٤٣

- الفصل الخامس: البنية التحتية. ٤٣

**الباب السادس: البعد الإجتماعي والإسكان.** ٤٤

**الباب السابع: البعد الإقتصادي.** ٤٦

**الباب الثامن: أحكام عامة.** ٤٧

**ملحق (١): خطوات إعداد المخطط الرئيسي للمشروع (Master Plan).** ٤٩

## المقدمة

مادة (١): تسمى هذه اللائحة "لائحة تطوير المناطق العشوائية بمنطقة مكة المكرمة".

مادة (٢): تكون للألفاظ الواردة في هذه اللائحة المدلولات التالية:

- **اللجنة الوزارية:** اللجنة الوزارية المشكلة بموجب الأمر السامي رقم ٩٠٠٢/م ب بتاريخ ١٤٢٨/١٠/٩ هـ وعضوية سمو وزير الشؤون البلدية والقروية وسمو وزير الداخلية وسمو أمير منطقة مكة المكرمة ومعالي وزير العمل ومعالي وزير المالية.
- **اللجنة التحضيرية:** اللجنة التحضيرية الموافق على تشكيلها من قبل سمو وزير الشؤون البلدية والقروية بالبرقية رقم ٨/ص س ز بتاريخ ١٤٢٩/١/٤ هـ بناءً على برقية سمو وزير الداخلية برقم ١/١١/١/١٣٩٠٣٩/٢/ب وتاريخ ٥-٦/١١/١٤٢٨ هـ والتي يرأسها سمو أمير منطقة مكة المكرمة لمعالجة تنامي المناطق العشوائية في المدن الرئيسية بمنطقة مكة المكرمة.
- **اللائحة:** لائحة تطوير المناطق العشوائية بمنطقة مكة المكرمة.
- **الأمانة / البلدية:** أمانة / بلدية المحافظة أو المنطقة التي تقع بها المنطقة العشوائية.
- **الشركة التابعة لها:** هي الشركات التابعة للأمانات / البلديات مثل شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني.
- **المطور:** هو الشريك الذي تتشارك معه الأمانة / البلدية أو الشركة التابعة لها لتكوين شركة التطوير.
- **شركة التطوير:** الشركة التي تجمع بين الأمانة / البلدية أو الشركة التابعة لها والمطور لتطوير المنطقة.
- **منطقة التطوير:** هي المنطقة التي تحددها الأمانة / البلدية لتطوير المنطقة العشوائية وماجاورها.

- **لجنة تقدير تعويض العقارات:** لجنة تكون من جهات حكومية وأهلية يعهد إليها تقدير قيم العقارات بمنطقة التطوير ويكون تشكيلها وفق نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/١٥ بتاريخ ١٤٢٤/٣/١١ هـ.
- **المشروع:** مشروع تطوير المنطقة العشوائية المختارة والذي يتم تطويره من قبل شركة التطوير.
- **المخطط الرئيسي للمشروع:** هو المخطط الذي يتم إعداده لمنطقة التطوير المستهدفة من المناطق العشوائية التي لها مقومات إستثمارية لتشجيع مشاركة القطاع الخاص على تطويرها.
- **المخطط التطويري:** هو المخطط الذي يعد من قبل الأمانة / البلدية للمنطقة المستهدفة من المناطق العشوائية التي ليس لها مقومات إستثمارية ولا تشجع مشاركة القطاع الخاص على تطويرها أو من المناطق العشوائية التي لها إمكانية ذاتية للتحسن والتطوير أو تلك التي بحاجة إلى معالجة جزئية عاجلة.
- **معامل البناء:** هي نسبة مساحة مسطحات البناء الإجمالية من المساحة الكاملة للموقع المقام عليها، ويرمز لها باللغة الإنجليزية (FAR).

### مادة (٣): إعداد اللائحة:

- أ- تعاني بعض مدن المملكة العربية السعودية من تنامي المناطق العشوائية بها والتي أتت كمحصلة ظروف إجتماعية وإقتصادية وثقافية وغيرها، ويغلب على هذه المناطق طابعها العمراني الرديء والسيء، كما يسترعي الإنتباه الخلل الكامن في التركيب السكاني لهذه المناطق حيث تعد مناطق جاذبة للوافدين وبخاصة المخالفين لنظام الإقامة والعمل بالمملكة العربية السعودية، وإجمالاً فإن سكان هذه المناطق من المواطنين والوافدين (النظاميين وغير النظاميين) من ذوي الدخل المنخفض ومستوى التعليم المتدني، وبالتالي فقد أصبحت عبئاً على المجتمع لعدم تجانسها ببقية

أجزاء المدينة، ناهيك عن كونها مرتعاً للجريمة والفساد ومصدراً مقلقاً لتهديد الإستقرار والأمن في المدن التي تنتشر بها المناطق العشوائية. وتعد منطقة مكة المكرمة من أكثر مناطق المملكة التي تشهد تخلفاً للوافدين بها جراء قدومهم لأداء العمرة أو الحج وإنتشار هؤلاء الوافدين غير النظاميين في المناطق العشوائية بالمدن الرئيسية بمنطقة مكة المكرمة.

ب- عليه فقد بات من الضروري التصدي لظاهرة المناطق العشوائية وتناميها بمنطقة مكة المكرمة ووضع الحلول الكفيلة لمعالجتها والحد من إنتشارها، وقد جاء إعداد هذه اللائحة لوضع الإطار المناسب لمعالجة المناطق العشوائية بمنطقة مكة المكرمة.

ج- روعي أن تكون اللائحة قابلة للتطبيق في حالات المناطق العشوائية في منطقة مكة المكرمة، فهي تركز على أهداف وغايات الأنظمة والتعليمات المعمول بها في المملكة العربية السعودية وتستفيد من خصائص ومقومات التنمية و التطوير العمراني للمناطق بالمملكة وتستهدف تفعيل دور القطاع الخاص بالمملكة بإمكاناته ومقوماته المتاحة للمشاركة مع القطاع الحكومي في تطوير المناطق العشوائية ووضع الإطار النظامي المناسب لذلك.

د- وعلى ذلك فاللائحة تحتوي على الأسس العامة والخطوط العريضة و المفاهيم الأساسية لتطوير المناطق العشوائية في المنطقة وتترك مساحة من الحرية للأمانات والبلديات لوضع المعايير التخطيطية الرقمية المطلوبة للتطوير (مثل الكثافة السكانية، نسب إستعمالات الأراضي، المسطحات البنائية، إلخ...) طبقاً للدراسات التفصيلية للمناطق العشوائية الموجودة في كل مدينة على حدة، مع التوصية بأن يقوم المطورون و

المكاتب الهندسية المتعاونة معهم بإعداد دراسات تفصيلية لتحديث بيانات المناطق العشوائية في كل مدينة طبقاً لظروف المدينة الخاصة.

هـ- وفي ضوء جهود التنمية الحالية في المملكة ظهرت الحاجة الملحة ضمن المخططات العامة للمدن لضرورة مراجعة وإعادة تخطيط وتطوير الكثير من الأحياء العشوائية التي باتت تشكل عبئاً كبيراً على المدن من النواحي العمرانية والبيئية ومشاكلها الاجتماعية والأمنية والإقتصادية.

و- يجب التأكيد على أن عملية المعالجة والقضاء على العشوائيات عملية ضرورية لدفع عجلة التنمية والتطور وإزدهار المجتمع، ولكنها عملية مركبة متعددة المحاور، تشتبك فيها المسؤوليات وتتداخل فيها أطراف متعددة، ولذا لا بد من تضافر الجهود الرسمية من الأمانات والهيئات والوزارات المعنية ومراكز البحوث مع الأهالي، والتأكيد على ضرورة تفعيل دور القطاع الخاص بمن فيهم من المطورين والمستثمرين لتحقيق النتيجة المرجوة.

ز- تركز هذه اللائحة على وضع إطار تطويري وتنظيمي لتوزيع المهام والمسؤوليات بين الشركاء والأطراف ذوي العلاقة كافة في عملية تطوير المناطق العشوائية مع التأكيد على ضرورة التنسيق والعمل على نجاح مثل هذه المشروعات وبذل الجهد لمنع تضارب المصالح والرؤى وحرص جميع المشاركين على تذليل الصعاب وتلاقى الأفكار وتدعيم التعاون بينهم جميعاً.

ح- تتباين إمكانات ومقومات التنمية العمرانية الشاملة بين المناطق العشوائية بصورة واضحة، وتتنوع الأساليب التخطيطية الملائمة لمعالجتها من حيث الإرتقاء ببعض المناطق أو الإزالة وإعادة التخطيط لمناطق أخرى، ولتسريع عمليات التطوير وتفعيل مشاركة القطاع الخاص والمستثمرين يجب تبني سياسات تشجيعية تراعي تطوير المجتمع مع

تحقيق النفع المتبادل بين المجتمع والقطاع الخاص، ولذلك تركز اللائحة على المبادئ التالية:

١- تشجيع القطاع الخاص للمشاركة في تطوير المناطق العشوائية التي تتوفر فيها مقومات إقتصادية بصورة قوية وواضحة كقرب مواقعها من مراكز المدن، أو الطرق، أوالمحاور التجارية الرئيسية، أو المناطق التاريخية الهامة، أو القرب من المناطق السياحية (دينية وساحلية، إلخ...) على أن يعطى لشركة التطوير حق القيام بعمل مشروعات تنمية عمرانية متكاملة على كامل المنطقة العشوائية المستهدفة وما جاورها حسب حدود منطقة التطوير.

٢- تشجيع القطاع الخاص على تطوير المناطق العشوائية التي لا تتوفر فيها مقومات إقتصادية محفزة على مشاركة القطاع الخاص في تطويرها، وذلك من خلال تدخل الأمانات لرفع المقومات الإقتصادية في هذه المناطق تمهيداً لتحفيز القطاع الخاص للمشاركة في تطويرها.

ط- تقليص إجراءات الحصول على التراخيص والموافقات المطلوبة لمشاركة القطاع الخاص وتسهيل مهمته وتمكينه بما يضمن سرعة وإنسيابية عمليات التطوير ودفع عجلة التنمية في المناطق العشوائية.

ي- إن عملية المعالجة والقضاء على العشوائيات عملية طويلة المدى يجب الوصول إليها بطريقة مرحلية معلنة تراعي عدم التأثير السلبي على المجتمع، حيث أنها تمس قطاع غير قليل من السكان الذين ينبغي أن يكونوا متفهمين لعمليات نزع بعض الملكيات وراضين بالحصول على التعويضات العادلة لهم، بحيث يتحول سكان تلك المناطق مع مراحل تنفيذ المشروعات من متلقين سلبيين لعمليات التطوير إلى مشاركين إيجابيين

متحمسين للإرتقاء ببيئتهم العمرانية والإقتصادية والإجتماعية. حيث أثبتت البرامج العالمية في تطوير العشوائيات ضرورة المشاركة الشعبية في أعمال التطوير وتسريعها.

ك- إن التخطيط لتطوير البيئة العمرانية عملية ديناميكية متحركة ترصد الواقع وتتطلع للمستقبل، لذا لا ينبغي أن يقف تضافر الجهود عند محاولة إنهاء وجود المناطق العشوائية، ولكن لابد من تبني منظور الإستدامة لحل مشكلة وجود العشوائيات بصورة مستمرة ترصد الواقع وتحلل أسباب القضية بصورة جذرية لمعرفة مسبباتها الحقيقية، وتتطلع للمستقبل بوضع إستراتيجيات قصيرة المدى ومتوسطة المدى وبعيدة المدى للحيلولة دون عودة هذه المناطق للظهور في المستقبل في النسيج العمراني للمدن. ولذلك تركز هذه اللائحة على الإستراتيجيات المطلوبة لتطوير المناطق العشوائية بصورة عامة والتي تمكن الأمانات والبلديات من وضع برامجها القصيرة والمتوسطة والطويلة المدى حسب إحتياجات المناطق العشوائية وظروف تطويرها.

## الباب الأول تعريف المناطق العشوائية

### الفصل الأول: مفهوم المناطق العشوائية:

**مادة (٤):** يقصد بالمناطق العشوائية المناطق الواقعة ضمن الحدود الإدارية للمحافظة والتي نشأت بدون مخططات تقسيم أراضي سابقة معتمدة على أملاك عامة أو أملاك خاصة أدت إلى توسع عمراني عشوائي غير مخطط. ولا يشترط أن يكون للمنطقة مساحة معينة حيث تتراوح مساحتهم ما بين مجموعة مساكن صغيرة إلى مجموعة أحياء كاملة، وتتباين حجماً ومساحة بصورة عفوية ولا تخضع لقواعد التخطيط.

### الفصل الثاني: نشأة المناطق العشوائية:

**مادة (٥):** تقسم المناطق العشوائية وفق نشأتها على النحو التالي:

- أ- مناطق عشوائية نشأت ببناء المساكن والمباني بإجتهادات فردية من الأفراد بعضها بتراخيص وبعضها بدون تراخيص، وهي مناطق غير منظمة ولا تكتمل بها الخدمات والمرافق الضرورية وتصعب فيها حركة المركبات ولا يمكن معالجتها من خلال برامج التنمية العمرانية الإعتيادية.
- ب- مناطق عشوائية شبه منظمة نشأت بدون تراخيص ولها تقسيمات شبه هندسية، وهي مناطق يسهل التعامل معها بالتطوير والتحسين، ويمكنها أن تستجيب لمعالجات وبرامج التنمية العمرانية المختلفة.
- ج- المنطقة التاريخية أو البلد القديمة، التي تمثل النسيج العمراني العضوي التقليدي المخطط بطريقة عفوية بمبانيه القديمة التي لم تستخدم فيها تقنيات البناء الحديثة، فتلك المنطقة كانت تعتبر مركز المدينة القديمة والتي نشأت طبقاً لظروف الحقبة التاريخية المحيطة بها، حتى أن بعض طرقاتها ودروبها كان مناسباً لحركة العربات التي تجرها الدواب ولا تستوعب حركة السيارات

الحديثة، فهي ليست عشوائية بنفس المفهوم السابق وبالتالي يجب التعامل معها بعناية فائقة ضمن أطر الحفاظ والتجديد المتعارف عليها مهنيًا، حيث تتسابق المدن العالمية في تبني وتطبيق برامج وأساليب الحفاظ على تلك المناطق التاريخية التي تمثل الهوية المحلية والطابع العمراني المميز للمدن.

### الفصل الثالث: خصائص المناطق العشوائية:

مادة (٦): تشمل خصائص المناطق العشوائية التالي:

- أ- المباني: لا تخضع أغلبيتها للأسس التخطيطية والمعمارية المعتمدة، وبعضها لم يحصل على تراخيص البناء من الأمانة / البلدية.
- ب- الخدمات: تتوزع الخدمات في تلك المناطق بصورة عشوائية ولا تخضع لأسس وضوابط ومعايير التخطيط العمراني
- ج- شبكة الطرق: شبكة الطرق بتلك المناطق غير مخططة أو منظمة وتتباين فيها عروض الطرق نتيجة عشوائية بناء المباني، وأغلب الطرق غير ممهدة (ترابية بلا أرصفة) وقد لا تسمح عروضها بمرور السيارات.
- د- البنية التحتية: البنية التحتية (شبكة المياه، الصرف الصحي، الكهرباء، الهاتف) لهذه المناطق دون المستوى المطلوب وقد لا تخدم كافة المباني وليست بمستوى الكفاءة التي تسمح بتطويرها.
- هـ- التصميم الحضري: لا يتفق مع معايير التصميم العمراني نتيجة النشأة العفوية للمباني والطرق ولم تخضع مبانيها للضوابط المعمارية لأحجام وإرتفاعات المباني ومسافات الإرتداد ونسبة البناء المتفقة مع معايير التخطيط المعتمدة مما قلل من وجود الفراغات العامة والمساحات المخططة والحدائق المفتوحة، وزاد من فوضى التلوث البصري.

و- **البيئة:** تكثر في هذه المناطق الشوارع الترابية وتقل بها المسطحات الخضراء والمناطق المفتوحة ويتدنى بها مستوى النظافة وصحة البيئة.

ز- **إجتماعية وأمنية:** خلل واضح في التركيبة السكانية يتميز بكثافة عالية وتدني مستوى التعليم والدخل وقلة الملاك مع إرتفاع معدل البطالة والجريمة والانحراف الإجتماعي والأخلاقي، وتكوّن بيئة مشجعة على تواجد وتكاثر المقيمين المخالفين لنظام الإقامة والعمل بالمملكة العربية السعودية، كما أن بعضاً من المناطق العشوائية يمكن أن يشكل مصدراً مقلقاً لأمن وإستقرار مناطق أخرى بالمدينة.

#### الفصل الرابع: ترسيم حدود المناطق العشوائية:

مادة (٧): يمكن للأمانة / البلدية ترسيم حدود المناطق العشوائية على النحو التالي:

أ- **الحد الفعلي للمنطقة العشوائية:** وهو حد المنطقة العشوائية الكاملة طبقاً للتعريف الوارد في هذه اللائحة، وتنتهي عند بداية الحدود التخطيطية المنتظمة لتقسيم أراضي البلوكات السكنية المتاخمة لها من جميع الجهات، ولا يعني ذلك بالضرورة أن تكون حدود المناطق العشوائية خطوط منتظمة، إذ أنها تتبع الحدود غير المنتظمة للمباني والبلوكات.

ب- **الحد الإداري:** وهو حد التقسيم الإداري للأحياء بناءً على قرارات الأمانة / البلدية، وقد تقع المنطقة العشوائية بالكامل داخل الحدود الإدارية لحي واحد أو قد تكون واقعة بين حدود أكثر من حي واحد.

ج- **الحد التخطيطي:** هو حد منطقة التطوير التي يتم دراسة مشاكلها التخطيطية والتي يتم وضع مخطط (رئيسي أو تطويري) لتطويرها سواء للمنطقة العشوائية نفسها، أو قد يضاف لها بعض المناطق المتاخمة لها، على أن يعامل ملاكها وفق منهجية التصرف بالعقارات المحددة في الباب الرابع من هذه اللائحة.

د- الحد التعاقدى: وهو حد منطقة التطوير التي تتعاقد الأمانة / البلدية أو الشركة التابعة مع المطور على تطويرها سواءً للمنطقة العشوائية كلها وما يحيط بها أو جزء منها ولا يعني ذلك بالضرورة أن تشمل المنطقة العشوائية كلها، حيث قد يتم تطوير المنطقة على مراحل.

مادة (٨): يمكن للأمانة / البلدية أو الشركة التابعة لها أن تتشارك مع المطور (شركة التطوير) لتطوير مساحة محددة من المنطقة العشوائية وفقاً لحد تعاقدى معين، على أن تقوم شركة التطوير بعمل مخططات تطويرية للمنطقة العشوائية كلها أو بعضها وفقاً لحدود الدراسة التخطيطية التي تحددها الأمانة / البلدية أو الشركة التابعة لها. ولا يعني تخطيط المنطقة العمرانية فصلها عن النسيج العمراني للمدينة، لأن النسيج العمراني تترابط فيه الوظائف والإستعمالات والخدمات لتكوّن منظومة واحدة غير مجزأة، وأن تحديد منطقة بعينها للدراسة والتطوير وإعادة التخطيط لا يمكن أن يتم بمعزل عن دراستها داخل الإطار الأشمل لتخطيط المدينة التي تقع بها تلك المنطقة العشوائية.

## الباب الثاني

### إستراتيجيات تطوير المناطق العشوائية

#### الفصل الأول: أسس إستراتيجيات التطوير:

مادة (٩): يتعين على الأمانة / البلدية الإستناد على الأسس التالية عند وضع إستراتيجيات

تطوير المناطق العشوائية:

- أ- معالجة الأوضاع الإجتماعية والإقتصادية لسكان المناطق العشوائية والخلل السكاني المهيمن عليها خاصة تكاثر المخالفين لأنظمة الإقامة والعمل، وتحديد هوية المقيمين، وتصحيح أوضاعهم الإجتماعية والتعليمية والصحية إلخ....
- ب- تحفيز الجانب الإستثماري والتحسين الحضري لزيادة المردود الإقتصادي وإدخال هذه المناطق في دائرة السوق الإستثمارية العقارية.
- ج- إقتراح أنظمة للبناء في هذه المناطق بما يضمن استثمارها بالشكل الأمثل.
- د- تيسير حصول المواطنين (الساكين والمالكين لمبانيهم) لصكوك في حال بقائها على ما هي عليه بعد التطوير.
- هـ- إيجاد الوسائل الكفيلة بالحد من إحداث عشوائيات جديدة أو توسع القائم منها.
- و- تبني مبدأ التنمية المستدامة في تطوير المناطق العشوائية.
- ز- دعم توجه إشراك القطاع الخاص في عملية التطوير.

مادة (١٠): تقسم المناطق العشوائية بناءً على هذه الأسس على النحو التالي:

- أ- مناطق عشوائية لها مقومات إستثمارية لتشجيع مشاركة القطاع الخاص على تطويرها.
- ب- مناطق عشوائية ليس لها مقومات إستثمارية ولا تشجع مشاركة القطاع الخاص على تطويرها.
- ج- مناطق عشوائية لها إمكانية ذاتية للتحسن والتطوير.
- د- مناطق عشوائية بحاجة إلى معالجة جزئية عاجلة.

## الفصل الثاني: مناطق عشوائية لها مقومات إستثمارية لتشجيع مشاركة القطاع الخاص على

### تطويرها:

مادة (١١): يقصد بالمناطق العشوائية التي لها مقومات إستثمارية لتشجيع مشاركة القطاع الخاص على تطويرها بكونها المناطق العشوائية التي يتحفز القطاع الخاص على مشاركة الأمانة / البلدية أو الشركة التابعة لها لتطويرها وذلك للقيمة المضافة للعقارات بعد التطوير والتي تتجاوز قيمة الأرض و تكاليف الإزالة والتطوير. وتغطي المقومات المحفزة التالي:

- أ- أهمية الموقع.
- ب- القرب من مناطق الجذب.
- ج- توفر الخدمات.
- د- مردود مالي مرتفع من عملية التطوير.
- هـ- مقومات أخرى بصرية وإقتصادية.

مادة (١٢): آلية تطوير مناطق عشوائية لها مقومات إستثمارية لتشجيع مشاركة القطاع الخاص على تطويرها: تعتمد آلية تطوير المناطق العشوائية التي لها مقومات إستثمارية لتشجيع مشاركة القطاع الخاص على تطويرها على مشاركة الأمانة / البلدية أو الشركة التابعة لها لمطورين من القطاع الخاص وذلك بتكوين شركة لتطوير المنطقة المستهدفة.

## الفصل الثالث: مناطق عشوائية ليس لها مقومات إستثمارية ولا تشجع مشاركة القطاع

### الخاص على تطويرها:

مادة (١٣): يقصد بالمناطق العشوائية التي ليس لها مقومات إستثمارية ولا تشجع مشاركة القطاع الخاص على تطويرها بأنها مناطق عشوائية تكون فيها القيمة المضافة

للعقارات بعد التطوير، طبقاً لإعتبرات السوق، لا تغطي تكاليف النزاع والتعويض والتطوير.

**مادة (١٤):** آلية تطوير مناطق عشوائية ليس لها مقومات إستثمارية ولا تشجع مشاركة

القطاع الخاص على تطويرها: يتعين على الأمانة / البلدية دعم إقتصاديات المنطقة المستهدفة لترتقي إلى مستوى المناطق التي لها مقومات إستثمارية لتشجيع القطاع الخاص على المشاركة في تطويرها وذلك بإتباع مايلي:

أ- تقوم الأمانة / البلدية بإعداد مخطط تطويري للمنطقة المستهدفة بغرض توفير طرق ذات كفاءة تصميمية ومرورية بالمنطقة وكذلك توفير خدمات بلدية ومواقع خدمات أخرى حسب حاجة المنطقة.

ب- تعد الأمانة / البلدية ميزانية تقديرية لتنفيذ المخطط التطويري المعد من قبلها ليشمل المبالغ المطلوبة لنزع الملكية والإزالة والتنفيذ لجميع الطرق والخدمات البلدية ومواقع الخدمات الأخرى المطلوب توسعتها أو إستحداثها، وعلى الأمانة / البلدية عرض الميزانية التقديرية على اللجنة التحضيرية لمراجعتها تمهيداً لرفعها إلى اللجنة الوزارية وتتم معالجة ماتتطلبه من إعتمادات مالية طبقاً للفقرة أولاً من الأمر السامي رقم ٧٨٣ / م ب بتاريخ ١٤٢٨/١/١٧ هـ.

ج- يتعين على الأمانة / البلدية أو الشركة التابعة لها الدخول في مشاركة مع مطورين من القطاع الخاص لتطوير المنطقة المستهدفة.

د- تنفذ الأمانة / البلدية الخدمات البلدية والشوارع الرئيسية المقترح إيجادها أو توسعتها بالمنطقة وربطها بشبكة الطرق الرئيسية بالمدينة لدعم إقتصاديات مشاريع التنمية العقارية بالمنطقة المستهدفة.

هـ- تقوم الجهات الحكومية المعنية بنزع ملكية مواقع الخدمات المخصصة لها ومن ثم تنفيذ الخدمات المحددة في المخطط التطويري.

و- تعدل الأمانة / البلدية أنظمة البناء بالمنطقة المستهدفة لتعزيز فرص التطوير العقاري، وفقاً لدارسة فنية، ويعتمد التعديل من صاحب الصلاحية.

## الفصل الرابع: مناطق عشوائية لها إمكانية ذاتية للتحسن والتطوير:

**مادة (١٥):** يقصد بالمناطق العشوائية التي لها إمكانية ذاتية للتحسن والتطوير بأنها مناطق عشوائية تم الإعتداء على أراضيها بوضع اليد بدون مستمسك شرعي (سواء المقسمة تخطيطياً من المقاولين وتجار الأراضي أو المقسمة عشوائياً من الأفراد) وتقع على أطراف الكتلة العمرانية الحديثة وتشمل خصائصها مايلي:

- أ- الموقع العام للمنطقة جيد وقريب من الكتلة العمرانية القائمة.
- ب- يشمل النسيج العمراني للمنطقة شوارع واسعة وممتدة وقابلة للربط مع شبكة الطرق الرئيسية أو مع الطرق السريعة.
- ج- تتوفر بها أراضي فضاء كبيرة غير مملوكة يمكن للأمانة / البلدية أو الشركة التابعة لها إستغلالها لتوفير الآتي:
  - ١- خدمات ومرافق تحتاجها المنطقة.
  - ٢- مواقع للإسكان الميسر.
  - ٣- مواقع لمشاريع عمرانية متكاملة.
  - ٤- أراضي صالحة للتوسع العمراني للمدينة.
- د- التعديلات الموجودة بهذه المناطق قابلة للإندماج ضمن مخطط تطويري تعده الأمانة / البلدية.

**مادة (١٦):** آلية تطوير مناطق عشوائية لها إمكانية ذاتية للتحسن والتطوير: بإتباع

الخطوات التالية:

- أ- تحدد الأمانة / البلدية حدود المنطقة العشوائية الواقعة ضمن هذا التعريف.
- ب- العمل على الحصول على الموافقة السامية بإصدار صك ملكية على كامل المنطقة لصالح الأمانة / البلدية أو الشركة التابعة لها.

- ج- تعد الأمانة / البلدية مخطط تطويري عام للمنطقة المستهدفة مع تخصيص مواقع للخدمات و المرافق ولمشاريع الإسكان الميسر التي تنفذها الأمانة / البلدية أو الشركة التابعة لها.
- د- تضع لجنة تقدير تعويض العقارات إطاراً عاماً لتثمين الأراضي بالمنطقة المستهدفة وذلك بتقسيم المنطقة إلى فئات حسب مواقعها وأهميتها مع وضع السعر المناسب للمتر المربع للأرض لكل فئة، ويتم عرض إطار تثمين العقارات من قبل الأمانة / البلدية على اللجنة التحضيرية لمراجعته تمهيداً لإعتماده من اللجنة الوزارية. ويتم مراجعة وتحديث السعر المقدر كل سنتين مع إتباع نفس الإجراءات.
- هـ- يعهد للأمانة / البلدية تصحيح وضع الأراضي المقام عليها منازل ولم يسبق لأصحابها الحصول على منح أراضي حكومية ولا يملكون سكن آخر بأن يعاملوا وفق إشتراطات المنح البلدية.
- و- يمكن للأمانة / البلدية أو الشركة التابعة لها الدخول في مشاركة مع القطاع الخاص لعمل مشاريع عقارية إستثمارية في المنطقة.
- ز- إستخدام العائد من قبل الأمانة / البلدية أو الشركة التابعة لها لتطوير المنطقة والمساهمة في تطوير المناطق العشوائية.
- ح- يتعين على الجهات الخدمية تنفيذ ما يخصها وفق مخطط التطوير تنفيذاً للأمر السامي رقم ٧٨٣ / م ب بتاريخ ١٧/١/٢٠١٧ هـ.

### الفصل الخامس: مناطق عشوائية بحاجة إلى معالجة جزئية عاجلة:

مادة (١٧): يقصد بالمناطق العشوائية التي بحاجة إلى معالجة جزئية عاجلة المناطق العشوائية التي تتفاقم بها المشاكل الأمنية والاجتماعية بشكل يندر بخطرورها على ساكنيها وعلى مجاورها من أحياء أو البعيدة عنها، ولا يمكن السكوت على ما آلت إليه أوضاعها والانتظار إلى أن يتم تطويرها وفق الإستراتيجيات السابقة ويتعين على الأمانة / البلدية تحسين البيئة العمرانية بهذه المناطق على

وجه السرعة لتقديم أقل ما يمكن لتوفير البيئة الآمنة لقاطنيها وماجاورهم، ولتمكين الجهات الأمنية من السيطرة عليها والحد من مخاطرها. وذلك بتنفيذ برامج معالجة جزئية عاجلة تشمل الأعمال التالية:

- أ- توسعة بعض الشوارع والطرق.
- ب- زفلة.
- ج- رصف.
- د- إنارة.
- هـ- تشجير.
- و- أعمال النظافة و حماية البيئة.
- ز- توفير بنية تحتية وخدمات (حسب إختصاص كل جهة).
- ح- إزالة المباني المهجورة والآيلة للسقوط.

**مادة (١٨):** آلية تطوير مناطق عشوائية بحاجة إلى معالجة جزئية عاجلة: يتم إتباع الخطوات التالية:

- أ- تعد الأمانة / البلدية المعايير اللازمة لوضع أولويات المعالجة الجزئية العاجلة للمناطق العشوائية، وتُعطى الأولوية للمناطق التي تتردى فيها الحالة الأمنية أو التي تكون مصدراً للجريمة والعنف.
- ب- تعد الأمانة / البلدية دليل لأعمال المعالجة المطلوبة.
- ج- تعد الأمانة / البلدية برنامجاً عاجلاً لأعمال المعالجة الجزئية العاجلة للمناطق العشوائية وفق الأولويات المحددة من الأمانة / البلدية سلفاً، وذلك ضمن مخطط تطوير للمنطقة.
- د- تعد الأمانة / البلدية ميزانية تقديرية لبرنامج أعمال المعالجة الجزئية العاجلة للمناطق العشوائية، وذلك للخمس سنوات القادمة. وعلى الأمانة / البلدية عرض الميزانية التقديرية هذه على اللجنة التحضيرية لمراجعة البرنامج تمهيداً لعرضه على اللجنة الوزارية وتتم معالجة مايتطلبه من

إعتمادات مالية طبقاً للفقرة أولاً من الأمر السامي رقم ٧٨٣/ م ب بتاريخ ١٤٢٨/١/١٧ هـ .

هـ- تبدأ الأمانة / البلدية بتنفيذ البرنامج المعتمد لأعمال المعالجة الجزئية العاجلة للمناطق العشوائية فور توفر الإعتمادات المالية، وتقدم الأمانة / البلدية لأمير المنطقة تقارير دورية سنوية عن سير أعمال المعالجة الجزئية العاجلة تعتمد على استخدام مؤشرات كمية مناسبة لمتابعة تغير الأوضاع العمرانية والاجتماعية والأمنية.

و- ينبغي على الجهات الخدمية بتوفير الخدمات التي تتطلبها هذه المناطق مع إعطائها الأولوية إنفاذاً للأمر السامي رقم ٧٨٣/ م ب بتاريخ ١٤٢٨/١/١٧ هـ.

#### الفصل السادس: الحد من العمران العشوائي ومنع توسعه:

مادة (١٩): مراقبة الأراضي وإزالة التعديات: تقوم الجهة المعنية بمراقبة الأراضي وإزالة التعديات القيام بواجبها في مراقبة الأراضي المنتشرة في أرجاء المحافظة التي تتبع لها وإزالة التعديات في حينه وكذلك التجاوب السريع مع بلاغات الأمانة / البلدية للتعامل مع التعديات دون تأخير. ويجب أن تكون لهذه الجهة الإمكانيات البشرية من الشرطة والآليات المناسبة للتعامل مع مواقع التعديات في مختلف أنحاء المحافظة. ولها بذلك الإستعانة بالوسائل التقنية المناسبة مثل الإستشعار عن بعد والصور الفضائية عالية الوضوح وغيره من التقنيات المفيدة. وكذلك الإستفادة من أقسام الجيوماتكس والتخطيط العمراني بالجامعات لما تملكه من إمكانيات فنية وتقنية وكوادر مؤهلة في هذا الإختصاص. وينبغي على الجهة المعنية بمراقبة الأراضي وإزالة التعديات إعداد خطة عملها وآلية التعامل مع بلاغات الأمانة / البلدية والتكليف اللازمة ليطم عرضها على اللجنة التحضيرية لمراجعتها تمهيداً لرفعها الى اللجنة الوزارية وتتم معالجة ماينتطلبه من

إعتمادات مالية طبقاً للفقرة أولاً من الأمر السامي رقم ٧٨٣ / م ب بتاريخ  
١٤٢٨/١/١٧ هـ.

**مادة (٢٠):** وسائل الحماية من التبعيات: على الأمانة / البلدية وضع الآليات والوسائل المناسبة لحماية الأراضي العامة من التبعيات مثل تسوير الأراضي العامة ووضع حدود واضحة للمناطق العشوائية القائمة بالتشجير أو رصف طريق حولها وغير ذلك. وعلى الأمانة / البلدية حساب التكلفة التقديرية لتنفيذ هذه الآلية وعرضها على اللجنة التحضيرية لمراجعتها تمهيداً لرفعها إلى اللجنة الوزارية وتتم معالجة ماتطلبه من إعتمادات مالية طبقاً للفقرة أولاً من الأمر السامي رقم ٧٨٣ / م ب بتاريخ ١٤٢٨/١/١٧ هـ.

**مادة (٢١):** الإرتقاء ببرامج التنمية الحضرية الموجهة: يتعين على الأمانة / البلدية العمل على تقديم الحلول البديلة التي تعالج أسباب التوسع العشوائي للمدن ومن ذلك برامج التنمية الحضرية الموجهة لوقف إنتشار النمو العشوائي.

## الباب الثالث

### إجراءات تنفيذ إستراتيجيات تطوير المناطق العشوائية

#### الفصل الأول: تقسيم المناطق العشوائية وفق إستراتيجيات التطوير:

مادة (٢٢): الدراسات الأولية للمناطق العشوائية: تقوم الأمانة / البلدية بإعداد الدراسات الأولية للوضع الراهن وذلك بحصر جميع المناطق العشوائية الموجودة ضمن حدودها ومن ثم جمع المعلومات الراهنة عن حالتها العمرانية والبيئية والاجتماعية والإقتصادية والأمنية.

مادة (٢٣): تحديد المناطق تبعاً لكل إستراتيجية: تقوم الأمانة / البلدية، بناءً على معايير كمية ونوعية مناسبة، بتحديد المناطق العشوائية التابعة لكل فئة على النحو التالي:

أ- مناطق عشوائية لها مقومات إستثمارية لتشجيع مشاركة القطاع الخاص على تطويرها.

ب- مناطق عشوائية ليس لها مقومات إستثمارية ولا تشجع مشاركة القطاع الخاص على تطويرها.

ج- مناطق عشوائية لها إمكانية ذاتية للتحسن والتطوير.

د- مناطق عشوائية بحاجة إلى معالجة جزئية عاجلة.

مادة (٢٤): تحديد الأمانة / البلدية أولويات المناطق: تقوم الأمانة / البلدية بتحديد أولويات المناطق لكل فئة مما سبق وجدولتها للتنفيذ للخمس سنوات القادمة، على أن يؤخذ في الاعتبار الإحتياجات الأمنية عند وضع الأولويات وكذلك تحقيق أعلى عائد بأقل تكلفة ممكنة.

## الفصل الثاني: إجراءات تطوير المناطق العشوائية التي لها مقومات إستثمارية لتشجيع

### مشاركة القطاع الخاص على تطويرها:

**مادة (٢٥):** تُقسّم مراحل التطوير العمراني للمناطق العشوائية التي لها مقومات إستثمارية لتشجيع مشاركة القطاع الخاص على تطويرها إلى ستة مراحل أساسية، وتندرج تحت كل منها مراحل فرعية لضمان تحديد المهام وتوزيع المسؤوليات بشكل محدد، بما يكفل سلاسة وسرعة الأداء ومطابقة مراحل التطوير لأعلى معدلات الجودة الفنية، وفيما يلي بيان هذه المراحل:

- أ- المرحلة الأولى: تكوين شركة التطوير للمشروع وإعلان منطقة التطوير.
- ب- المرحلة الثانية: المسح العقاري وآلية تعويض الملاك.
- ج- المرحلة الثالثة: إعداد المخطط الرئيسي للمشروع ( Project Master Plan) وإعتماده.
- د- المرحلة الرابعة: تجهيز الموقع.
- هـ- المرحلة الخامسة: تملك وبناء مواقع الخدمات العامة.
- و- المرحلة السادسة: التنفيذ.

### **مادة (٢٦):** تكوين شركة التطوير وإعلان منطقة التطوير: يتم إتباع التالي:

- أ- تقوم الأمانة / البلدية أو الشركة التابعة لها بالدعوة لتأهيل المطورين وعمل قائمة مختصرة بأسماء المطورين المرشحين طبقاً للخبرة في المشروعات المشابهة والكفاءة الفنية والإدارية والمالية لها.
- ب- تعد الأمانة / البلدية أو الشركة التابعة لها لائحة طلب العروض لإختيار الشريك المطور وإرسالها إلى المطورين الذين تم تأهيلهم.
- ج- إستلام الأمانة / البلدية أو الشركة التابعة لها لعروض المطورين وتحليلها لإختيار المطور الفائز.
- د- تُؤسس شركة التطوير بتوقيع عقد المشاركة بين الأمانة / البلدية أو الشركة التابعة لها مع المطور الفائز بالمشروع. وتحدد نسبة الأمانة / البلدية أو

الشركة التابعة لها كحصّة عينية في شركة التطوير بقيمة ماتملكه في المنطقة العشوائية المستهدفة من أراضي إضافة إلى نسبة محددة يُتفق عليها، أو مبلغ نقدي يدفعه المطور مقابل إعطائه الحق الحصري لتطوير المنطقة مع صلاحية النزع بإسم الأمانة / البلدية أو الشركة التابعة لها، أما نسبة المطور الفائز فتُحدد وفق ما يُتفق على دفعه نقداً. ويجب على الأمانة / البلدية إعتقاد البرنامج الزمني لمراحل المشروع.

- هـ- فور توقيع عقد تأسيس شركة التطوير، تطلب الأمانة / البلدية من لجنة تقدير تعويض العقارات بوضع أسس وطرق تقيم وتقدير العقارات الكائنة في منطقة التطوير وتحديد أسعار الأراضي بوضعها الراهن ليتم الرجوع إليها وتطبيقها عند قيام لجنة تقدير تعويض العقارات بتقدير قيمة الوحدات العقارية لاحقاً، وعلى لجنة تقدير تعويض العقارات البدء بتنفيذ المطلوب منها من قبل الأمانة / البلدية فوراً وإنهاء أعمالها خلال شهر من تاريخ تسلمها لطلب الأمانة / البلدية.
- و- تُعلن الأمانة / البلدية المنطقة العشوائية المستهدفة كمنطقة خاضعة للتطوير وعلى الأمانة / البلدية إيقاف الترخيص بالبناء في منطقة التطوير، كما لا يجوز للملاك تقسيم أرض أو دمج عقار بآخر في منطقة التطوير إلا بموجب أحكام هذه اللائحة.

**مادة (٢٧):** المسح العقاري وآلية تعويض الملاك: يتم إتباع التالي:

- أ- تشكل الأمانة / البلدية اللجنة المعنية بتحديد مشتملات الوحدة العقارية للبدء بأعمالها.
- ب- **تصنيف الملكيات:** فور إعلان الأمانة / البلدية المنطقة العشوائية المستهدفة كمنطقة خاضعة للتطوير، تطلب الأمانة / البلدية من شركة التطوير إجراء مسح عقاري تفصيلي وشامل لجميع الأراضي والعقارات لكامل منطقة

التطوير، ويتم ذلك تحت إشراف الأمانة / البلدية، وتحدد الملكيات والعقارات على النحو التالي:

- ١- الوحدات العقارية المملوكة شرعاً للأشخاص أو المؤسسات.
- ٢- الوحدات العقارية المملوكة شرعاً كأوقاف عامة أو خاصة.
- ٣- الوحدات العقارية غير المعروف ملاكها والتي لم يراجع أصحابها.
- ٤- الوحدات العقارية المملوكة للغيّب والأجانب.
- ٥- الوحدات العقارية العائدة لأملك الدولة (منفعة وزارة المالية أو أي جهة حكومية أخرى).

٦- باقي المنطقة العائد ملكيتها للأمانة / البلدية من شوارع وممرات ومناطق مفتوحة وحدائق ومواقف سيارات.

٧- لا يُعْتَد بأي إِدعاءات لملكية أراضي أو عقارات لا توجد لها مستمسكات شرعية للتملك وتعالج هذه الأراضي والعقارات كما سيّتم ذكره لاحقاً.

ج- تسهياً لذلك تطلب الأمانة / البلدية من جميع الملاك تسجيل أملاكهم لدى شركة التطوير ليتسنى لها القيام بالمسح العقاري.

د- **ترقيم الوحدات العقارية:** يتم ترقيم جميع الوحدات العقارية الكائنة في منطقة التطوير.

**مادة (٢٨):** تتكون خرائط المسح العقاري من التالي:

أ- **خرائط الأساس الطبوغرافية:** ينبغي على شركة التطوير تحديث خرائط منطقة التطوير المتوفرة لدى الأمانة / البلدية وإن لم تتوفر خرائط طبوغرافية فعلى شركة التطوير إعدادها.

ب- **خارطة الوحدة العقارية:** على شركة التطوير رسم خارطة لكل وحدة عقارية خارطة مستقلة (رفع مساحي) تبين موقعها وحدودها وأطوالها ومساحتها ومعالمها وما عليها (رفع عمراني) من منشآت وحالتها الإنشائية وأرقام

الوحدات المجاورة لها، وذلك وفقاً لما هو موجود على الطبيعة ومقارنة بما هو مسجل في صك الملكية.

ج- **خارطة منطقة التطوير:** على شركة التطوير تكوين خارطة أو خرائط مساحية لمنطقة التطوير تبين عليها الوحدات العقارية الواقعة بها وأرقامها، ويستند في إعدادها إلى خرائط الأساس الطبوغرافية، وخرائط الوحدات العقارية المكونة لها، ولا تعد خارطة منطقة التطوير نهائية إلا بعد إتمام أعمال التحديد والتحرير لكامل منطقة التطوير. ولا يحق لشركة التطوير تزويد أو إطلاع أي جهة من الجهات بنسخ من الخرائط المحفوظة لديها دون الحصول على موافقة خطية من الأمانة / البلدية.

**مادة (٢٩):** حفظ الخرائط: تحفظ الخرائط والمعلومات المرتبطة بها لدى شركة التطوير، وعليها الحفاظ على سرية معلوماتها، ولا يجوز لغير الجهات المعنية الإطلاع عليها ويتم تزويد الأمانة / البلدية أو الشركة التابعة لها بنسخة كاملة من الخرائط والبيانات المرتبطة بها، ويُعطى صاحب الشأن بناءً على طلبهم صوراً من خرائط الوحدات العقارية الخاصة بهم فقط، بعد دفع المقابل المالي لشركة التطوير المتفق عليه بالتنسيق مع الأمانة / البلدية.

**مادة (٣٠):** إعداد الدراسات التفصيلية والإقتصادية والإجتماعية: تجري شركة التطوير مسح شامل لكافة سكان المنطقة لمعرفة خصائصهم الإجتماعية والإقتصادية وهل هم ملاك أو مستأجرين، ورغباتهم نحو المشاركة (الملاك) في تطوير المنطقة أو البيع، إعادة التسكين، وإحتياجات السكن الأخرى للمستأجرين. وعليها في ذلك الإستفادة من المعلومات المتوفرة لدى مصلحة الإحصاءات العامة عن منطقة التطوير.

**مادة (٣١):** إنهاء المسح العقاري والدراسات التفصيلية والإقتصادية والإجتماعية: على شركة التطوير أن تنهي جميع أعمال المسح العقاري والدراسات التفصيلية والإقتصادية والإجتماعية وفق الجدول الزمني المعتمد من الأمانة / البلدية.

**مادة (٣٢):** تطلب الأمانة / البلدية، وذلك بالتزامن مع فترة إجراء المسح العقاري، من لجنة تقدير تعويض العقارات البدء بتقدير أقيام جميع الوحدات العقارية (العائدة للأشخاص والمؤسسات والأوقاف) من أراضي وإنشاءات إستناداً إلى نتائج اللجنة المشار إليها في الفقرة (أ) من المادة (٢٧) من هذه اللائحة، وبناءً على وثائق وخرائط المسح العقاري ووفقاً للأسس والطرق التي سبق وأن وضعتها لجنة تقدير تعويض العقارات وفق المادة (٢٦) من هذه اللائحة، ويكون هذا التقدير هو المرجع في حالة رغبة المالك في المشاركة في شركة التطوير أو في حالات النزاع أو التعويض أو البيع. وعلى لجنة تقدير تعويض العقارات إنهاء أعمالها خلال ثلاثة أشهر من تاريخ تسلمها لطلب الأمانة / البلدية.

**مادة (٣٣):** إعداد المخطط الرئيسي للمشروع (Project Master Plan) وإعتماده:  
أ- **تعامل منطقة التطوير** بحيث يسمح بإدخال أنظمة بناء مشجعة لتطوير المنطقة وإستثمارها من قبل القطاع الخاص، ويتم إعتماد أنظمة البناء المقترحة لمنطقة التطوير من صاحب الصلاحية، وفقاً للصلاحيات والضوابط المنظمة لذلك.

ب- **تعد شركة التطوير المخطط الرئيسي للمشروع ( Project Master Plan )**

**Plan ) لمنطقة التطوير مع مراعاتها الخطوات الموضحة في الملحق (١).**

ج- **العرض الأولي للمشروع الإبتدائي:** تقوم شركة التطوير، بتقديم عرض أولي

للمخطط العام لمنطقة التطوير للأمانة / البلدية لمناقشته وعرض نموذج

مجسم للمشروع، وعلى الأمانة / البلدية تسليم ملاحظاتها لشركة التطوير

خلال شهر من تسلمها للمشروع الإبتدائي. وعلى شركة التطوير إستيفاء متطلبات وملاحظات الأمانة / البلدية وتضمينها في المخطط النهائي للمشروع تمهيداً للحصول على الموافقة النهائية على المشروع.

د- بعد التأكد من إستيفاء المتطلبات ومدى توافقه مع المخطط العام للمدينة، يتم إعتداد المخطط الرئيسي للمشروع (Project Master Plan) لمنطقة التطوير من صاحب الصلاحية، وفقاً للصلاحيات والضوابط المنظمة لذلك، وذلك خلال شهر من تسلم المخطط العام.

هـ- ينبغي على شركة التطوير التنسيق المستمر مع الأمانة / البلدية أو الشركة التابعة لها خلال فترة إعداد وإعتداد المخطط الرئيسي للمشروع (Project Master Plan) لمنطقة التطوير لضمان تقدم عملية الإعداد والإعتداد بطريقة منسقة ومنظمة.

**مادة (٣٤): تجهيز موقع منطقة التطوير:** تنسق شركة التطوير مع الأمانة / البلدية والجهات الأمنية لإخلاء وإزالة المباني وتنظيم الموقع حسب المخطط الرئيسي للمشروع (Project Master Plan) المعتمد، وتحمل شركة التطوير تكلفة أعمال الهدم والإزالة والتجهيز. ويجب إتباع الخطوات التالية قبل البدء بأعمال الإخلاء والهدم والإزالة:

أ- إعتداد المخطط الرئيسي للمشروع (Project Master Plan) لمنطقة التطوير والمقدم من شركة التطوير وفق المادة (٣٣) من هذه اللائحة.

ب- تقدم شركة التطوير، ما يفيد عن قدراتها الفنية وإمكاناتها المالية للتعامل مع الملاك سواءً بالمشاركة أو البيع أو التعويض وفق مواد الفصل الثاني من الباب الرابع من هذه اللائحة، وذلك بتقديم الموقف المالي لشركة التطوير والمعتمد من قبل محاسب قانوني. وعلى الأمانة / البلدية التأكد من قدرة شركة التطوير على تعويض الملاك وعدم ضياع حقوقهم وفق الطرق المحاسبية والإئتمانية المناسبة. وفي حال تأكد الأمانة / البلدية من جاهزية شركة التطوير

وفق ما سبق فيتم إخطار موافقتها لشركة التطوير على البدء بأعمال الإخلاء والإزالة والهدم، بما لا يتعارض مع البنود السابقة.

ج- يجب على شركة التطوير حال حصولها على موافقة الأمانة / البلدية على البدء بأعمال الإخلاء والإزالة والهدم بتجهيز الموقع وفق الضوابط المنظمة لذلك والمعتمدة لدى الأمانة / البلدية.

د- تقوم شركة التطوير، وبالتنسيق مع الأمانة / البلدية، بإبلاغ الملاك والمستأجرين بشتى فئاتهم عن تاريخ الإخلاء والإزالة والهدم على أن يمهلوا فترة لا تقل عن ستة أشهر ولا تزيد عن سنة هجرية. ويجب على شركة التطوير خلال نفس الفترة إيضاح الخيارات المتاحة للملاك للتصرف بعقاراتهم وفق مواد الفصل الثاني من الباب الرابع من هذه اللائحة، ونشر ذلك في الصحف المحلية وموقع شركة التطوير على المعلوماتية الدولية وعمل كتيبات إخبارية إعلانية يتم توزيعها على كافة الملاك والمستأجرين بمنطقة التطوير.

#### مادة (٣٥): تملك وبناء مواقع الخدمات العامة:

أ- تقدم الجهات المعنية متطلباتها لوزارة المالية لتتم معالجتها وفقاً للفقرة أولاً من الأمر السامي رقم ٧٨٣ / م ب بتاريخ ١٤٢٨/١/١٧هـ.

ب- على الجهات المعنية بالخدمات إستكمال شراء ما يخصها من الأراضي المخصصة لها وفق المخطط الرئيسي للمشروع ( Project Master Plan) المعتمد لمنطقة التطوير.

ج- تبدأ الجهات المعنية بالخدمات ببناء الأراضي المخصصة لها حال إنهاء تملكها، للتمشي مع مضمون الأمر السامي رقم ٧٨٣ / م ب بتاريخ ١٤٢٨/١/١٧هـ.

**مادة (٣٦):** بدء مراحل التنفيذ: تنفذ شركة التطوير المشروع بناءً على خطة مرحلية للتنفيذ ومدعمة بالجدول الزمني التفصيلي لتنفيذ المشروع بجميع مراحلها. وعلى الأمانة / البلدية أو الشركة التابعة لها متابعة أعمال التنفيذ والتأكد من سلامتها والتزامها بالمخطط الرئيسي للمشروع ( Project Master Plan) المعتمد وتقديم تقارير دورية نصف سنوية عن تقدم أعمال التنفيذ ومدى التزامها بالجدول الزمني للمشروع.

### الفصل الثالث: إجراءات تطوير المناطق العشوائية التي ليس لها مقومات إستثمارية ولا

#### تشجع مشاركة القطاع الخاص على تطويرها:

**مادة (٣٧):** إعداد مخطط التطوير وإعتماده:

أ- تعد الأمانة / البلدية، مخططات التطوير للمناطق المختارة وفق الأولويات ويهدف مخطط تطوير كل منطقة لرفع المقومات الإقتصادية للمنطقة مع تحديد الشوارع الرئيسية والحدائق ومواقف السيارات والخدمات البلدية الأخرى المطلوب إستحداثها أو توسيع ما هو قائم منها.  
ب- يعتمد المخطط التطويري من صاحب الصلاحية، وفقاً للصلاحيات والضوابط المنظمة لذلك.

**مادة (٣٨):** تحديد الملكيات المطلوب نزعها لصالح الشوارع والخدمات البلدية: تحدد الأمانة / البلدية الوحدات العقارية المطلوب نزعها بالكامل أو جزء منها للأغراض الموضحة في مخطط التطوير حسب الفقرة (أ) من المادة (٣٧) من هذه اللائحة، كما ينبغي على الأمانة / البلدية عمل المسح العقاري اللازم لإستملكها، وتكلف لجنة تقدير تعويض العقارات بتقدير قيمة العقارات المطلوب نزعها لهذا الغرض.

**مادة (٣٩):** إعتاد ميزانية نزع الملكيات وإزالة المباني وتنفيذ المخطط التطويري: تقدر الأمانة / البلدية القيمة الاجمالية لنزع الوحدات العقارية للأغراض أعلاه وكذلك المبالغ المطلوبة لإزالة الملكيات وتنفيذ الشوارع والخدمات البلدية المطلوبة وعرضها على اللجنة التحضيرية لمراجعتها ورفعها إلى اللجنة الوزارية وتتم معالجة ماتتطلبه من إعتادات مالية طبقاً للفقرة أولاً من الأمر السامي رقم ٧٨٣ / م ب بتاريخ ١٤٢٨/١/١٧ هـ.

**مادة (٤٠):** باقي الإجراءات: حال توفير الإعتمادات المالية اللازمة وفق المادة (٣٩) من هذه اللائحة يتم إتباع الإجراءات المنصوص عليها في مواد الفصل الثاني من الباب الثالث من هذه اللائحة، مع مراعاة أن يتم تنفيذ توسعة أو إستحداث الطرق والخدمات البلدية بعد تأسيس شركة التطوير للمنطقة.

## الباب الرابع

### منهجية التصرف بالعقارات

#### الفصل الأول: مفهوم نزع الملكية للمصلحة العامة:

مادة (٤١): يتطلب تطوير المناطق العشوائية مشاركة ملاك كافة العقارات الكائنة في المنطقة العشوائية المستهدفة وإعادة تخطيطها بشكل شمولي وبالتالي تطويرها وبنائها وفق الأسس التخطيطية. والتي تؤدي إلى إيجاد بيئة عمرانية متكاملة ومناسبة لحياة كريمة وأمنة ومسالمة لا تززع أمن المجتمع وإستقراره. ويتاح الخيار لملاك العقارات بمنطقة التطوير بالمساهمة في مشروع التطوير، وفق ما تنص عليه هذه اللائحة، ومشاركتهم الإستفادة من المزايا والفوائد العائدة على المنطقة بعد تخطيطها وتطويرها، لذلك فإن أي ملكية ممتنعة عن المشاركة في مشروع التطوير بالبيع أو المساهمة وترفض الأخذ بالخيارات أو البدائل المتاحة في هذه اللائحة تعد ملكية مضارة ومعرقلة للتطوير وتنزع ملكيتها للمنفعة العامة لصالح مشروع التطوير.

#### الفصل الثاني: منهجية التصرف في العقارات العامة:

مادة (٤٢): أملاك الأمانة / البلدية: يتم تحديد أراضي الأمانة / البلدية من طرق قائمة وبرحات وأراض بيضاء وحدائق عامة ومواقف سيارات وخدمات بلدية أخرى في المناطق المراد تطويرها على خرائط وفق المسح العقاري، وتحسب مساحاتها الاجمالية.

مادة (٤٣): التنازل عن أملاك الأمانة / البلدية: تتنازل الأمانة / البلدية عن الطرق ومواقف السيارات والمساحات والحدائق العامة القائمة في المناطق المراد

تطويرها الى شركة التطوير، وذلك بناءً على المنافسة والسعر الأعلى المقدم من المطورين المتنافسين.

#### مادة (٤٤):

أ- الوحدات العقارية العائدة لأملاك الدولة (منفعة وزارة المالية أو أي جهة حكومية أخرى): يتم التنازل عنها لصالح الأمانة / البلدية أو الشركة التابعة لها للدخول بها كحصة عينية في شركة التطوير وعلى الأمانة / البلدية أو الشركة التابعة لها توفير مواقع بديلة لهذه الوحدات لا تقل مساحتها عن المساحة القائمة لها.

ب- الوحدات العقارية المملوكة لجهات خدمية حكومية وعامة: في حال الحاجة إلى توفير مواقع إضافية للمرافق العامة أو زيادة مساحات مواقع القائم منها وفق مخطط التطوير المعتمد فعلى الجهة المعنية بالمرفق العام شراء الأراضي المخصصة والزائدة عن مساحة ما تملكه في منطقة التطوير على أن توفر الإعتمادات المالية اللازمة وأن تعطي الجهات المعنية هذه الإعتمادات الأولوية اللازمة تحقيقاً للأمر السامي رقم ٧٨٣ / م ب بتاريخ ١٤٢٨/١/١٧هـ.

مادة (٤٥): العقارات غير المعروف ملاكها والتي لم يراجع أصحابها: يتم حصرها حسب المسح العقاري والإعلان عنها بالصحف المحلية ومقر الأمانة / البلدية وكذلك في منطقة التطوير وإذا لم يظهر لها ملاك شرعيين خلال ثلاثة أشهر من الإعلان تصدر المحكمة صكوك بتمليكها لصالح الأمانة / البلدية أو الشركة التابعة لها للدخول بها كحصة عينية في شركة التطوير، وإذا تقدم مالك بمستمسك شرعي لأي وحدة عقارية فيتم تعويضه وفق تقدير لجنة تقدير تعويض العقارات في ذلك الوقت (وقت إجراء المسح العقاري لكامل

المنطقة)، أو يعطى أسهم في شركة التطوير وفق القيمة المقدرة وقت إجراء المسح العقاري وبسعر السهم الأساسي.

مادة (٤٦): ملكيات العُيُب والأجانب: يتم حصرها حسب المسح العقاري وتعامل وفق الأنظمة والتعليمات المنظمة لها.

### الفصل الثالث: منهجية التصرف بالوحدات العقارية الخاصة والأوقاف:

مادة (٤٧): المسلك المأمول والمتوقع من الملاك هو المشاركة في شركة التطوير حيث أن التطوير سوف يرتقي بالمنطقة ويرفع من قيمة الأملاك، ويتيح للملاك الفرصة للإستفادة من مزايا ومنافع التطوير، والخيارات المتاحة للمالك تستند على قيمة عقاره المقررة من لجنة تقدير تعويض العقارات عند تاريخ المسح العقاري، وتشتمل الخيارات المتاحة للمالك على مايلي:

أ- المشاركة كمساهم في شركة التطوير بأسهم وفق القيمة المقررة من لجنة تقدير تعويض العقارات.

ب- البيع: بيع عقاره إلى شركة التطوير وفق القيمة المقررة من لجنة تقدير تعويض العقارات أو البيع لأي مشترٍ آخر، ويكون للمشتري الجديد حق المشاركة في شركة التطوير بنفس القيمة التي يتم تقديرها للعقار من قبل لجنة تقدير تعويض العقارات.

ج- إذا رفض المالك أي من الخيارات السابقة (المشاركة في شركة التطوير أو البيع للشركة أو لمشتري آخر) فيعد عقاره ملكية ممتنعة تعالج وفق هذه اللائحة.

مادة (٤٨): الملكية الثابتة بصك: في حالة توافر ملكية ثابتة بصك شرعي لحائز العقار فيتم التعامل معها وفق الخيارات الآتية حسب مقتضى الحال:

أ- عندما تكون الوحدة العقارية بعد التخطيط، مملوكة بالكامل لمالك واحد، فإن لمالكها حق المشاركة في شركة التطوير أو البيع لها أو لغيرها حسب ماورد أعلاه، فإن رفض أي من ذلك فتعامل كملكية ممتنعة وفق المادة (٥٢) من هذه اللائحة.

ب- إذا كانت ملكية الوحدة العقارية شائعة ومشاركة بين عدة ملاك يمكن إتفاقهم، سواء بتكوين شراكة بينهم أو بيع بعضهم لبعض، أو إتفاقهم مع مستثمر مع إلزامهم بالمشاركة في التطوير ودفع تكاليف التطوير فيمهلون لتحقيق ذلك مدة (٦ شهور) فإن لم يتفق أصحابها فتعامل كملكية ممتنعة وتنزع الأمانة / البلدية ملكيتها لصالح شركة التطوير مع إلزام شركة التطوير بسداد القيمة وفق هذه اللائحة، وفي حالة موافقة البعض وإمتناع البعض فتتزع الأمانة / البلدية حصة الممتنع لصالح شركة التطوير ويمنح باقي الشركاء أولوية في شرائها، فإن قبل البعض ورفض البعض فتملك لمن قبل وإن رفضوا جميعاً تملكها يكون لشركة التطوير الحق في تملكها مع دفع التعويض وفقاً لما سبق.

ج- إذا كانت ملكية الوحدة العقارية مشتركة بين مرافق عامة وأوقاف وملاك متعددين يتعذر تراضيهم وإتفاقهم فتعوض شركة التطوير أصحاب الأوقاف والأملاك الخاصة وتؤول الوحدة العقارية لأملاك شركة التطوير للتصرف بها.

**مادة (٤٩):** الحيازة بدون صك على أراضي عامة: في حالة حيازة العقار بدون صك على أراضي عامة يتم التعامل مع الملكية من خلال التالي:

أ- يحصل المواطن على كروكي معتمد للأنقاض من الأمانة / البلدية (حسب المسح الذي تقوم به شركة التطوير) ويقوم بموجبه بإستخراج صك بالأنقاض .

ب- يحق للمواطن بعد إستخراج صك الأنقاض المشاركة بقيمة الأنقاض التي تقدرها لجنة تقدير تعويض العقارات في شركة التطوير أو يحق له البيع للغير بأي سعر وبشرط أن يعلم المشتري الجديد أن مقدار مشاركته هو بقيمة ما قدرته لجنة تقدير تعويض العقارات سابقاً، أو يجوز أن يحصل على مسكن بديل يعادل قيمة التعويض عن الأنقاض تقوم شركة التطوير بتوفيره له مع تحمله للفرق بين قيمة التعويض عن الأنقاض وقيمة المسكن البديل.

ج- في جميع الأحوال تؤول ملكية الأرض التي عليها الأنقاض لصالح شركة التطوير كحصة عينية للأمانة / البلدية أو الشركة التابعة لها في مشروع التطوير.

**مادة (٥٠):** الحيازة بدون صك على أرض مملوكة للغير: في حالة حيازة العقار بدون صك على أراضي مملوكة للغير يتم التعامل مع الملكية من خلال التالي:

- أ- تعامل الأنقاض وفق المادة (٤٩) من هذه اللائحة.
- ب- يقوم مالك الأرض الأصلي (حال ثبوته شرعاً) بتقديم صك خاص بملكيته للأرض بموجب كروكي معتمد من الأمانة / البلدية.
- ج- ويحق للمالك المشاركة في شركة التطوير بقيمة الأرض حسب ما تقدره لجنة تقدير تعويض العقارات، أو يبيع الموقع لأي مشترٍ آخر أو جهة شريطة أن يعلم المشتري الجديد أن مقدار مشاركته هو بقيمة ما قدرته اللجنة سابقاً، وإن رفض المالك أياً من ذلك، فيعامل عقاره كملكية ممتنعة وفق بنود هذه اللائحة وتنزع ملكية أرضه لصالح شركة التطوير وفق القيمة المقدرة من لجنة تقدير تعويض.

## مادة (٥١): تعويض الملاك عن قيمة الإيجار:

أ- تقدر لجنة تقدير تعويض العقارات، بنفس الوقت الذي تضع به أسس وطرق تثمين العقارات وفق المادة (٢٦) من هذه اللائحة، قيمة الإيجار السنوي المستحق للوحدات العقارية للأمالك الخالية من الشوائب والمنازعات والسليمة والصالحة للإستعمال فقط. وذلك بواقع الحال عند تقدير قيمتها وفق ما ذكر في هذا البند.

ب- يعرض الملاك بصكوك شرعية والراغبين في المشاركة في مشروع التطوير بقيمة عقاراتهم المملوكة لهم بمنطقة التطوير، عن قيمة الإيجار المستحق لعقاراتهم وفق ما تقدره لجنة تقدير تعويض العقارات حسب البند السابق وذلك للفترة التي تبدأ من تاريخ إخلاء وإزالة عقاراتهم والمحدد من شركة التطوير إلى أن يتم تطوير المشروع أو تداول أسهمه، أيهما أقرب وتخصم قيمة الإيجارات المدفوعة من أرباح الأسهم لاحقاً أو من قيمة الأسهم عند بيعها. وفي حال رغبة المالك بيع حصته من الأسهم التي دخل بها شركة تطوير كحصة عينية عن قيمة عقاره، فيحسم ما تم دفعه له من قبل شركة التطوير كتعويض عن الإيجار من سعر الأسهم وقت البيع.

ج- لا يشمل تعويض الملاك عن قيمة الإيجار لأي مبنى غير مؤجر أو مهجور أو آيل للسقوط أو خرب أو غير صالح للإستعمال بصورة آمنة وصحيحة وذلك وفق ما تقره لجنة تقدير تعويض العقارات، كما لا يستحق تعويض الإيجار عن أي مالك يعرض نقداً عن قيمة عقاره المقدره من لجنة تقدير تعويض العقارات بمقتضى هذه اللائحة، والمنزوع أو المباع لصالح شركة التطوير.

## الفصل الرابع: معالجة الحالات الممتنعة عن المشاركة في التطوير:

**مادة (٥٢):** في حالة رفض مالك عقار أو أي عدد من الملاك المشاركة في مشروع التطوير بقيم عقاراتهم المقدرة من لجنة تقدير تعويض العقارات وفق المادة (٢٦) من هذه اللائحة، أو بيع عقاراتهم لمشتري تتم معالجة حالات الملكيات الممتنعة وفقاً للإجراءات الآتية:-

**أ- الملكية الممتنعة التي تقع في الشوارع أو الساحات أو المرافق الجديدة:**  
يتم نزعها لصالح شركة التطوير وفقاً لإجراءات النزاع الحكومية المعتادة والإستناد إلى التقدير المقرر من لجنة تقدير تعويض العقارات عند إجراء المسح العقاري، ويتم دفع تعويضات النزاع بواسطة شركة التطوير وتتنازل بذلك الأمانة / البلدية عن الملكية المنزوعة لصالح شركة التطوير.

**ب- الملكية الممتنعة التي تقع داخل المواقع الإستثمارية الجديدة ولا يمكن معالجتها تخطيطياً:** يتم العرض على جميع ملاك الموقع (البلوك) لبيع كامل الموقع الجديد في مزاد علني تحت إشراف الأمانة / البلدية، وتقوم الأمانة / البلدية بتوزيع ثمن البيع على الملاك حسب نسبة أقيام عقاراتهم المقدرة من لجنة تقدير تعويض العقارات عند إجراء المسح العقاري بعد حسم قيمة الشوارع والمرافق على أن يتحمل المشتري تكاليف التطوير التي تقدرها الأمانة / البلدية.

**ج- الملكية التي ترفض المشاركة أو البيع لشركة التطوير أو البيع لآخرين أو البيع بمزاد علني:** هي ملكية مضارة ومعرقلة للتطوير، لذا تقوم الأمانة / البلدية بنزعها لصالح شركة التطوير وفق إجراءات نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/١٥ بتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ.

## الفصل الخامس: التعامل مع ملاك العقارات في المنطقة التاريخية:

**مادة (٥٣):** حيث أن التعامل مع المناطق التاريخية له خصوصيته سوف يتم إيضاحها في الجزء الخامس، عليه فيتم تقدير جميع العقارات من قبل لجنة تقدير تعويض العقارات ويحق للملاك أي من الخيارات التالية:

أ- المشاركة في مشروع التطوير بالقيمة التي تقدرها لجنة تقدير تعويض العقارات.

ب- البيع لشركة التطوير بالقيمة التي تقدرها لجنة تقدير تعويض العقارات، ويحق له البيع لأي جهة أخرى شريطة أن يعلم المشتري الجديد بأن الخيارات المتاحة له هي وفق هذه المادة (٥٣) من هذه اللائحة.

ج- بقاء الملكية في حيازة المالك شريطة إلتزامه بصيانة عقاره وترميمه وفق المواصفات المقررة في مشروع التطوير والسماح له بإستعماله وفق ماهو مسموح به بأنظمة البناء المعتمدة لمشروع التطوير.

د- إذا رفض المالك أي من الخيارات السابقة أو لم يكمل أعمال الترميم لعقاره خلال عام من إشعاره القيام بذلك من قبل الأمانة / البلدية أو الشركة التابعة لها فيعد عقاره مضار ومعرقل للتطوير ويتم نزع ملكية العقار من قبل الأمانة / البلدية لصالح شركة التطوير ويعوض المالك بالقيمة المقررة من لجنة تقدير تعويض العقارات الساري المفعول عند إجراء المسح العقاري وفق إجراءات نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/١٥ بتاريخ ١١/٣/١٤٢٤هـ.

هـ- تعامل العقارات الواقعة بالمنطقة التاريخية والتي ليس لأصحابها صكوك نفس المنصوص عليه في المادتين (٤٩، ٥٠) من هذه اللائحة حسب الحالة.

## الفصل السادس: الإجراءات الإدارية والتنظيمية:

**مادة (٥٤):** تستكمل شركة التطوير الإجراءات النظامية اللازمة للتطوير ومتابعة الجهات الحكومية المختصة بمعالجة قضايا الملكيات والحيازات المختلفة بالموقع وغير ذلك مما يسهل ويسرع العملية التطويرية. كما يتم التنسيق مع الأمانة / البلدية بشأن حقوق ملاك (أراضي الغيب، أراضي الحكر، أراضي الأوقاف، الأراضي التي لم تستكمل إجراءات صكوكها، أراضي الورثة المختلفين أو القصر) وخصوصاً الملكيات التي يتعذر الحصول على وثائق شرعية مستكملة لإجراءاتها.

**مادة (٥٥):** معالجة العوائق المعترضة لأعمال التملك والإفراغ للأمالك والأوقاف الخاصة: وذلك عن طريق القيام بالآتي:

أ- تكوين لجنة شرعية من المحكمة الشرعية وكتاب العدل وعضوية مندوب من الأمانة / البلدية أو الشركة التابعة لها، تتولى مراجعة الجوانب الشرعية للملكيات الواقعة في منطقة التطوير وعلى الأخص صكوك الملكيات والإخراج الشرعي لشكل المشاركة بين الملاك وشركة التطوير وحقوق وواجبات الشركاء. وتبدي اللجنة الرأي الشرعي في التعامل مع الأشكال المختلفة للملكيات بالمنطقة بما يحفظ الحقوق ويسرع من عملية التطوير. ويكون من إختصاص اللجنة إستكمال الإجراءات الشرعية المطلوبة بالإفراغ لصالح الجهة التي تحدد حسب آلية التطوير ومقتضياته لجميع العقارات المشمولة بالمشروع، وتذليل كافة العقبات التي تعترض ذلك ومنها على سبيل المثال لا الحصر:

١- إصدار الإذن للإفراغ للأوقاف العامة والخاصة.

٢- إصدار الإذن للإفراغ للعقارات المحكّرة.

- ٣- إصدار صكوك للعقارات التي لا توجد لها صكوك تملك حالياً بعد تطبيق الإجراءات الشرعية والنظامية.
- ٤- إضافة الذرع للصكوك التي لا يوجد بها ذرع.
- ٥- إضافة الذرع للعقارات المنزوع منها أجزاء في السابق للمصلحة العامة بموجب كروكيات نزع الملكية أو من واقع الطبيعة.
- ٦- معالجة تملك القصر أو الأجانب أو الأملاك غير المعروف أصحابها، وإصدار الإذن الشرعي المطلوب لبيع حصصهم.
- ٧- فرز الملكيات المشتركة.
- ٨- معالجة أي معوقات أخرى ضمن الإجراءات الشرعية والنظامية.
- ٩- سرعة نقل وإفراغ الملكيات أعلاه وملكيات الراغبين في المشاركة في المشروع إلى شركة التطوير.

ب- تشكيل لجنة من مندوبي الإدارات ذات العلاقة ومنها (الأمانة / البلدية، المحكمة الشرعية، إدارة الأوقاف، أملاك الدولة، وزارة المياه، إدارة الطرق.. الخ) لاستكمال ما يخص إداراتهم من أجوبة فيما يتعلق بتطبيق المادتين (٨٥، ٨٦) من نظام الإستحكامات، على أن تجتمع اللجنة مرة كل أسبوع على الأقل لإنهاء المعاملات التي ترد إليها من المحكمة كل حسب إختصاصه وإعداد الرد للمحكمة أولاً بأول.

**مادة (٥٦): إفراغ الأوقاف:** تصدر اللجنة الشرعية المكونة وفق الفقرة (أ) من المادة (٥٥) من هذه اللائحة، إذن لإفراغ الأوقاف لشركة التطوير سواء بالبيع أو المساهمة وفق ما يصدر بشأنه.

## الباب الخامس

### البعد العمراني لتطوير المناطق العشوائية

#### الفصل الأول: أهداف التطوير العمراني:

مادة (٥٧): يهدف التطوير العمراني للمناطق العشوائية إلى التالي:

- أ- التطوير العمراني للمناطق التي ينتشر بها العمران العشوائي.
- ب- التطوير الوظيفي للخدمات والمرافق الأساسية.
- ج- العدالة في توزيع وتطوير الخدمات لكل المجتمع.
- د- استخدام التصميمات والتقنيات وأساليب التنفيذ المعمارية الملائمة.
- هـ- تشجيع مشاريع التنمية متعددة الإستعمال المتكاملة الخدمات والمرافق العامة.
- و- تطوير خصائص التصميم الحضري للمباني والفراغات العامة والمفتوحة والمساحات ومسارات المشاة.
- ز- تحسين وتعزيز الطابع المعماري المميز والهوية المحلية للمنطقة.
- ح- إعادة صيانة المباني وتأهيل الفراغات التاريخية والأصول الثقافية بالمنطقة والتأكيد على إظهار خصوصية المنطقة.
- ط- زيادة المسطحات الخضراء والحدائق المفتوحة طبقاً للمعدلات التخطيطية وتوفير المتنزهات الترفيهية ومناطق ألعاب الأطفال لسكان المنطقة.

#### الفصل الثاني: أنواع التطوير العمراني للمناطق العشوائية:

مادة (٥٨): الحفاظ على المناطق التاريخية:

- أ- مفهوم الحفاظ على المناطق التاريخية: هو مفهوم تخطيطي تطبيقي يعمل على تحسين المناطق التاريخية مع إمكانية تغيير وظائف المكان وربط ذلك بعملية تحسين للأنماط الإجتماعية والقيم الثقافية، وذلك بإعادة صيانة

وتأهيل المناطق التاريخية المتدهورة لتتمكن من أداء وظيفتها التي فقدتها نتيجة لعدم ملائمتها للتغيرات الإجتماعية.

ب- ينبغي على الأمانة / البلدية تحديد المناطق التاريخية التي تتوجب تطبيق مفهوم الحفاظ عليها.

ج- التوثيق: تقوم شركة التطوير بتوثيق الوضع الراهن للمناطق التاريخية وذلك إضافة إلى متطلبات المسح العقاري، مع الإهتمام بالرفع المساحي الشامل لمسطحات المباني والواجهات ومواد البناء المستخدمة والعناصر المعمارية الموجودة بالمبنى والتصوير الفوتوغرافي الكامل للمبنى. ويجب أن يشمل التوثيق الشوارع والبرحات وجميع الوحدات المتوفرة بالمنطقة شاملاً مسطحاتها وعناصرها وصورها الفوتوغرافية مع عمل فيلم وثائقي متكامل مع ربطه بنظام المواقع العالمي (GPS).

د- بناءً على نتائج المسح العقاري والدراسات الإجتماعية / الإقتصادية تقدم شركة التطوير بالتنسيق مع الأمانة / البلدية مخطط متكامل للحفاظ على المنطقة التاريخية بالإعتماد على أسس الحفاظ المتبعة عالمياً.

#### مادة (٥٩): إعادة تخطيط المناطق العشوائية:

أ- مفهوم إعادة تخطيط المناطق العشوائية: هو إجراء عمليات تغيير كامل أو جزئي للمنطقة بهدم وإزالة المباني العشوائية الموجودة فيها، مع عمل مخطط رئيسي جديد للمنطقة يراعي جودة التوزيع المكاني لكافة الوظائف السكنية والإستعمالات الخدمية المتنوعة وكفايتها لسكان المنطقة وعلاقتها المكانية بما حولها من الأحياء، وكذا إعادة تخطيط شبكات الشوارع ومسارات المركبات بأنواعها والمشاة، فضلاً عن التصميم الحضري للفراغات العامة المفتوحة والحدائق الخضراء. وعلى شركة التطوير مراعاة متطلبات المخطط الرئيسي للمشروع ( Project Master Plan) في الملحق (١).

ب- المواقع التاريخية التي تقع ضمن المناطق العشوائية: يتعين على الأمانة / البلدية تحديد المواقع التاريخية والهامة والتي تضم مباني تاريخية، أو ساحات أثرية، أو بيوت قديمة التي قد لا تعتبر من الآثار (حسب تصنيف اليونسكو والذي يعرف المبنى الأثرى بأن يتجاوز عمره مائة عام) ولكنها تعبر عن حقبة زمنية مهمة من تاريخ المدينة، أو تكون متاخمة لها، وعلى الأمانة / البلدية تحديد ما يجب الحفاظ عليه من هذه المواقع التاريخية بالتنسيق مع الهيئة العليا للسياحة. وغالباً ما يعني هذا إستبدال المناطق القائمة بأخرى أكثر عائداً وتطوراً، عن طريق تحسين مستوى المعيشة للسكان ليس فقط للبيئة العمرانية بل للجوانب الإجتماعية والإقتصادية أيضاً، ويتميز هذا الأسلوب بتناوله لكافة المؤثرات والأوضاع التي تساهم في علاج البيئة العمرانية متضمناً المشاركة الشعبية.

### الفصل الثالث: الأسس العامة للتطوير العمراني والبيئي للمناطق العشوائية:

- مادة (٦٠): أسس التطوير العمراني: يتم التعامل مع الأسس الموضحة أدناه عند إعداد المخطط الرئيسي للمشروع (Project Master Plan) لمنطقة التطوير على النحو التالي:
- أ- إعادة هيكلة التوزيع الوظيفي.
  - ب- إعادة ترتيب ورفع كفاءة إستعمالات الأراضي.
  - ج- رفع معامل البناء بمنطقة التطوير لتحقيق أفضل إستغلال للأراضي حيث أن معدل إستغلال الأراضي بالمناطق العشوائية الحالية يقف عند حدود الدور الأرضي والأول فقط، مع الأخذ في الإعتبار توفير البنية التحتية الملائمة.
  - د- رفع كفاءة شبكة الطرق بالمنطقة.
  - هـ- تحسين الربط المروي بالمناطق المجاورة.

و- إقتراح أنظمة بناء خاصة بمنطقة التطوير بما يحقق الإنسجام مع المخطط العام للمدينة، وعليه يمكن رفع معامل البناء (FAR) إلى المستوى المناسب لمشروع التطوير. وعلى الأمانة / البلدية مراجعة وتقويم نظام البناء المقدم من شركة التطوير إستناداً إلى الخطوط العامة للمخطط العام للمدينة وبما يتفق مع معايير التخطيط المعتمدة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.

**مادة (٦١):** أسس التطوير البيئي: يجب على شركة التطوير أخذ الأسس التالية عند إعداد

المخطط الرئيسي للمشروع (Project Master Plan) لمنطقة التطوير:

أ- توفير ممرات مشاة مناسبة ومشجعة للإستعمال من قبل سكان المنطقة وزوارها.

ب- تقديم مساحات خضراء مناسبة تعمل على خدمة السكان وتحسين البيئة.

ج- العمل على ترويج تقنية حديثة نظيفة مناسبة للإقتصاد البيئي والحد من التلوث.

د- رفع مستوى صحة البيئة في المناطق العشوائية للحد المقبول وفق المؤشرات والمعايير المتعارف عليها عالمياً.

هـ- التوزيع المناسب لاستعمالات الأراضي والتأكد من تجانسها وتقليل الآثار الضارة بالبيئة.

و- تقليل كمية النفايات المنتجة والتي تحتاج إلى تخلص نهائي إلى الحد الأدنى وزيادة نسبة النفايات التي يمكن إعادة استخدامها وتدويرها.

ز- تقليل التلوث الضوضائي بإستخدام أفضل الممارسات العالمية.

ح- مع الإستفادة في توفير ماسبق بمؤشرات المرصد الحضري.

## الفصل الرابع: الخدمات والمرافق:

مادة (٦٢): تحديد الإحتياجات: تقوم شركة التطوير بتحديد إحتياجات منطقة التطوير من الخدمات والمرافق وفقاً لإجمالي عدد السكان المتوقع إستيعابهم في منطقة التطوير بشكل كامل وكذلك لزوار المنطقة، وذلك بالإستناد إلى المعايير التخطيطية المعتمدة من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية والمخطط العام للمدينة.

مادة (٦٣): تخصيص المواقع ضمن المخطط الرئيسي للمشروع ( Project Master Plan): على شركة التطوير تخصيص مواقع الخدمات والمرافق المطلوبة وفقاً للتخطيطية المعتمدة لذلك (وزارة الشؤون البلدية والقروية والمخطط العام للمدينة).

مادة (٦٤): تطوير مواقع الخدمات والمرافق: يتم التطوير من قبل الجهات المعنية كما هو موضح في المادة (٣٥) من هذه اللائحة.

## الفصل الخامس: البنية التحتية:

مادة (٦٥): تناول الملحق (١) الدراسات والأسس العامة لتطوير البنية التحتية، وعليه يجب على شركة التطوير التنسيق مع الجهات المعنية بالبنى التحتية عند تخطيط وتنفيذ شبكات البنية التحتية بما يخدم منطقة التطوير ويتناسب مع كفاءة الشبكات المتوفرة.

## الباب السادس

### البعد الاجتماعي والإسكان

**مادة (٦٦):** المسح الاجتماعية والإقتصادية: تلتزم شركة التطوير بعمل مسح اجتماعي وإقتصادي شامل لجميع الوحدات العقارية لمصاحب للمسح العقاري ويهدف إلى تحديد خصائص السكان الإقتصادية والاجتماعية ومساكنهم ويجب أن يشمل المسح جميع المباني ذات الإستعمال السكني وغير السكني بهدف تحديد الأنشطة الإقتصادية وفرص العمل المتوفرة بمنطقة التطوير، وتسجل المعلومات ضمن قاعدة معلومات جغرافية متكاملة.

**مادة (٦٧):** نتائج المسح الاجتماعي والإقتصادي: على شركة التطوير تحليل المعلومات المجمعة تمهيداً لوضع دراسة متكاملة للتعامل مع إنتقال السكان إلى خارج المنطقة، وإعداد البدائل المتاحة لهم للتعامل معهم على النحو التالي:

أ- **الملاك:** يتم التعامل معهم وفق الجزء الرابع من منهجية التصرف بالعقارات أو إعطائهم حق تملك عقار في مشاريع الإسكان البديل (إذا توفر ذلك) بنفس القيمة المقررة لعقاراتهم من قبل لجنة تقدير العقارات، وإذا كانت قيمة المسكن البديل أعلى من قيمة عقارهم المقدر من لجنة تقدير تعويض العقارات فعلى الملاك دفع الفرق، وإن كانت قيمة المسكن الجديد تقل عن قيمة عقارهم المقدر من لجنة تقدير العقارات فيعوضوا عن ذلك من قبل شركة التطوير.

#### ب- السكان المستأجرون:

١- **العوائل:** توفير السكن الملائم البديل، إذا أمكن ذلك، للراغبين في ذلك مع الأخذ في الإعتبار مواقع عملهم، وكذلك تقديم خيارات التملك بما يتوافق مع إمكانياتهم.

٢- **العزاب:** توفير السكن الملائم بإيجارات مناسبة، إذا أمكن ذلك.

ج- المقيمون غير النظاميين: يتم التعامل مع هذه الفئة من قبل اللجنة الأمنية وفي حال إتمام تنظيم إقامتهم (من يسمح لهم) فيعاملون معاملة المقيمين النظاميين.

مادة (٦٨): خطة الإسكان البديل: على شركة التطوير وبناءً على نتائج المسح الإجتماعي والإقتصادي تقديم خطة لإسكان سكان منطقة التطوير وفقاً للأسس الموضحة أعلاه مع إلتزام شركة التطوير بمراعاة تنفيذ الخطة ضمن منطقة الدراسة أو خارجها، ويمكن لشركة التطوير الإستفادة من المشاركة في مشاريع الإسكان الميسر لتسهيل تأمين سكن بديل للسكان الراغبين في الحصول عليه.

## الباب السابع البعد الإقتصادي

مادة (٦٩): رصد الأنشطة الإقتصادية: تقوم شركة التطوير ضمن مهام المسح الإجتماعي والإقتصادي برصد ومسح جميع الأنشطة الإقتصادية والأعمال الموجودة بمنطقة التطوير بهدف معرفة خصائصها وماتوفره من فرص عمل لسكان منطقة التطوير وغيرهم.

مادة (٧٠): خطة التعامل مع أصحاب الأنشطة الإقتصادية بالمنطقة: بناءً على نتائج المسح الإجتماعي والإقتصادي تقوم شركة التطوير بتحليل المعلومات وتحديد الفرص والمعوقات المتعلقة بذلك خلال مرحلة التطوير، وإيضاح كيفية التعامل مع أصحاب الأنشطة خاصة ماييلي:

أ- ملاك المحلات التجارية: يعاملون نفس معاملة ملاك العقارات المنصوص عليها في الجزء الرابع.

ب- مستأجرو المحلات: تعطى الأولوية لمستأجري المحلات التجارية والأنشطة الإقتصادية الأخرى في إستئجار المواقع الجديدة المطورة.

ج- توفير فرص العمل داخل المناطق التي يتم تطويرها عن طريق إنشاء مؤسسات إقتصادية خاصة.

د- العناية بالحرف والأنشطة المميزة في منطقة التطوير وضرورة إحلالها سواءاً في منطقة التطوير.

مادة (٧١): الإخلاء والإزالة: في كل الأحوال يجب أن ينبه على أرباب الأعمال بفترة كافية، وفق ماهو محدد في المادة (٣٤) من هذه اللائحة عن تاريخ الإخلاء والإزالة ليتسنى لهم التكيف والترتيب فيما يخصهم.

## الباب الثامن أحكام عامة

مادة (٧٢): على الأمانة / البلدية إعداد جدول زمني لتنفيذ إستراتيجيات المناطق العشوائية بها وفق متطلبات هذه اللائحة وتقديمه للجنة التحضيرية.

مادة (٧٣): على الأمانة / البلدية تقديم تقارير سنوية لأمير المنطقة عن سير أعمالها ومشاريعها الخاصة بالمناطق العشوائية، وكذلك إبلاغ أمير المنطقة عن أي صعوبات أو عوائق تعترض سير الأعمال والمشاريع الخاصة بالمناطق العشوائية بها.

مادة (٧٤): للجنة التحضيرية مراجعة وإعتماد البرنامج الزمني المقدم من الأمانة / البلدية لتنفيذ إستراتيجيات المناطق العشوائية ومتابعة تنفيذه. كما تبدي اللجنة الدعم اللازم لتذليل المصاعب والعوائق التي تعترض أعمال ومشاريع تطوير المناطق العشوائية الواقع بها.

مادة (٧٥): يتم سن لائحة تفصيلية تعطي الأمانات والبلديات التي ليس لها شركات تابعة الحق في دخولها كشريك في شركات التطوير على أن تكون أراضي الأمانات والبلديات بمناطق مشاريع التطوير هي حصتها العينية في هذه الشركات.

مادة (٧٦): تعد هذه اللائحة مكملاً ومسانداً لشركة جدة للتنمية والتطوير العمراني ولا يقلص من صلاحياتها ومهامها والمنصوص عليها في النظام الأساسي لتأسيس شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٦٥ بتاريخ ١٤٢٧/١٠/٢٣هـ.

**مادة (٧٧): التظلم:** يحق للملاك الممتنعين التظلم لدى ديوان المظالم على أن لا يعيق ذلك نزع ملكياتهم لصالح مشروع التطوير وتسيير المشروع بجميع مراحلها، وبالتالي فإن أي تظلم يجب أن لا يعيق شركة التطوير من إتمام أعمالها سواءً بالنزع أو الإزالة أو البناء والتطوير على أن تلتزم شركة التطوير بما يقضي به ديوان المظالم تجاه التظلم.

## ملحق (١)

### خطوات إعداد المخطط الرئيسي للمشروع (Project Master Plan)

#### ١- إعداد الدراسات الأساسية والأفكار الأولية للتطوير:

تقوم شركة التطوير بإعداد الآتي:

#### - دراسات تحليل الموقع:

- الرفوعات المساحية الكاملة.
- المسوحات الإجتماعية والعمرانية والإقتصادية.
- علاقة الموقع مع المناطق المجاورة.
- الإرتباط بشبكة الطرق للمدينة.
- دراسات البنية والتحتية والبيئة الطبيعية والخدمات.

#### - الفكرة الرئيسية للمشروع مع مراعاة:

- تحديد موقع المشروع من المشاريع التطويرية والتوسعات العمرانية المحتملة والمستهدفة وأي توجهات جديدة مطروحة.
- دراسة إمكانات التوسع المستقبلية بالمنطقة.
- دراسة علاقة مشروع التطوير بالمناطق العمرانية المجاورة وملاءمتها عمرانياً للمناطق القائمة والمتوقعة حسب توجهات الأمانة / البلدية والمخطط العام للمدينة.
- تحديد خصائص الهيكل العمراني القائم بالمنطقة وبدائل التنمية المتاحة للقاطنين به.
- دراسة بدائل برامج معالجة نقل وإعادة التوطين لسكان منطقة المشروع.

## ٢- تطوير المخطط الرئيسي (Project Master Plan):

- تلتزم شركة التطوير بعمل مخطط رئيسي لتطوير المنطقة على أن يتبع الأسس التالية:
  - التكامل مع المخطط الهيكلي للمدينة (Structure Plan).
  - تعامل منطقة التطوير كمجموعة متعددة الإستعمالات يسمح فيها للمطور والمستثمر ببناء مشروعات التنمية العمرانية الشاملة للمنطقة التي تحقق التطوير العمراني والإقتصادي والإجتماعي للمنطقة على أن تكون متكاملة الخدمات.
  - تحقيق الإكتفاء الذاتي من أول مستوى من الخدمات التعليمية (المدرسة الإبتدائية للبنين و البنات) والدينية والصحية والتجارية والترفيهية والأمنية والإجتماعية على مستوى المجاورات السكنية الجديدة التي سوف يتم تخطيطها في منطقة التطوير.
  - التكامل مع المناطق الملاصقة للمنطقة العشوائية في الخدمات التعليمية (المدرسة المتوسطة للبنين و البنات) والدينية والصحية والتجارية والترفيهية والأمنية على مستوى الحي السكني الكامل.
  - يتم توزيع الإرتفاعات وكثافة البناء حسب مايتفق عليه بين شركة التطوير والأمانة / البلدية.
  - تقدير إجمالي الوحدات السكنية والكثافات بمنطقة التطوير وحسابها كجزء من إجمالي الكثافات السكانية المتوقعة بالمدينة ككل مع الوضع في الإعتبار تنمية كامل منطقة التطوير.
  - تحديد المساحات المخصصة لخدمات الإسكان الدائم سواء من مسطح الأرض أو من المسطحات البنائية ومعدلاتها وفق المعايير التخطيطية للخدمات التعليمية والصحية ومراكز الشرطة والدفاع المدني ومركز بريد وبرق وهاتف والمدارس وأماكن تجميع النفايات والتخلص منها إلخ.
  - الإلتزام بالمواقع والمساحات اللازمة لمنشآت المرافق العامة طبقاً لما تحدده الجهات الرسمية القائمة على تلك المرافق (محطات تحويل الكهرباء – خزانات المياه – محطات ضخ المياه – محطات الرفع والمعالجة والضخ للصرف الصحي مقسم الهاتف، إلخ...).

- يمكن توطين بعض الخدمات فيما عدا المدارس داخل المنشآت المبنية بشرط موافقة الجهات المختصة بكل خدمة وبما لا يقلل من كفاءة أدائها.
- توفير العدد الكافي من مواقف الحافلات والسيارات وفقاً للمعايير التخطيطية ومتطلبات المنطقة.

### ٣- عناصر المخطط الرئيسي للمشروع (Project Master Plan):

#### ٣-١ الدراسة الطبيعية وطبوغرافية الموقع:

- تقدم شركة التطوير المناسب التصميمية المقترحة بما يساعد في المقارنة بينها والمناسب الأصلية.
- دراسة تأثير طبوغرافية الموقع على تخطيط شبكة الطرق والميول المتوقعة لها وطرق الإمداد بشبكات البنية الأساسية.
- خصائص التربة المتعلقة بالتأسيس وخاصة مناطق الردم المتوقعة.

#### ٣-٢ الدراسات البيئية:

- تقدم شركة التطوير دراسة وافية عن المشروع من حيث تأثيراته البيئية:
- دراسة الأخطار البيئية: السيول، التصدعات، الشقوق الأرضية، الإنهيارات الجبلية والصخرية.
- الأثر البيئي للمشروع على المناطق المتاخمة: تغير خصائص المناخ المصغر، خاصة للمباني المرتفعة، التخلص من آثار وبقايا هدم المباني الموجودة في الموقع والتخلص من النفايات وبقايا مخلفات إنشاء المشروع الجديد.
- العوامل البيئية المحلية المؤثرة على إنشاء المشروع: الرياح، سرعة الهواء، الحرارة والرطوبة.
- المحافظة على البيئة الطبيعية وتطوير طبيعة المنطقة.
- توفير ساحات ومساحات خضراء يسهل الوصول إليها من المشاة دون تعرضهم للمخاطر.

### ٣-٣ الدراسات السكانية:

تقوم شركة التطوير بإعداد دراسة سكانية وافية للمشروع شاملة حجم الأسر ونوعياتها والإسكان المقدم لهم وفرص العمل المتاحة للمشروع.

### ٣-٣ الدراسات الاقتصادية:

تقدم شركة التطوير دراسة عن الجدوى الاقتصادية للمشروع.

### ٣-٥ التصميم الحضري:

- تقدم شركة التطوير تصميم عمراني للمشروع في إطار برنامج تفصيلي للإستخدامات والأنشطة.
- تراعي شركة التطوير وضوح النمط العمراني في تصميم مسارات المشاة والواجهات وكافة عناصر المشروع.
- تشكيل النمط العمراني للمشروع بما يتناسب مع النمط العمراني للمدينة ومراعاة المقياس الإنساني.
- تقدم شركة التطوير الكتل البنائية المتوقعة بعد إكمال المشروع، والإرتفاعات المحددة المسموح بها لكل منطقة ونسبة البناء على مسطح القطعة وإبراز التشكيل الفراغي للمشروع من كتل وفراغات.

### ٣-٦ الخدمات:

تحدد الخدمات المطلوبة للمشروع وفق المعايير التخطيطية المعتمدة بوزارة الشؤون البلدية والقروية ويتم توزيعها وفقاً لهذه المعايير.

### ٣-٧ تخطيط شبكات الطرق والمرور:

- تقوم شركة التطوير بإجراء دراسة متكاملة عن الحركة والنقل للمشروع تكون متزامنة مع مراحل تطوير المشروع وتحتوى على ما يلي:
- بنية الحركة في المشروع و ما حوله (المشاة، المركبات، وسائل النقل الأخرى إلخ...).
  - مداخل المشروع من الجهات المختلفة.
  - تأثيرات المشروع على الحركة المرورية في منطقة المشروع وما يحيط بها، وعلى المدينة بصفة عامة (Traffic Impact Study).
  - ربط تخطيط المنطقة بتخطيط المناطق الأخرى (المشاريع المستقبلية وبالأحياء السكنية المجاورة وكذلك الطرق الدائرية و السريعة) مع دراسة الوصول والتخديم للمنطقة وعلاقتها بالمخطط العام للمدينة.
  - دراسة شاملة لأحجام الحركة المرورية المتولدة من المشاريع المختلفة على شبكة الحركة الراهنة و المرتبطة بموقع المشروع.
  - الخرائط التفصيلية لمحاور وأبعاد شبكة الطرق موضحاً عليها التدرج الهرمي للطرق، ومساحات الشوارع والبيادين، والمساحات العامة، ونسبة المساحات المذكورة إلى المساحة الكلية للمشروع.
  - المساقط الأفقية والقطاعات الطولية والعرضية التوضيحية للطرق بدرجاتها المختلفة وإرتفاعات المباني المطلة عليها والطابع العام لها.
  - الخرائط الموضحة لأحجام الحركة المرورية على عناصر شبكة الطرق.
  - ربط حركة المرور بالمشروع بالحركة العامة للمرور في المدينة.

### ٨-٣ تخطيط شبكات البنية الأساسية:

تقدم شركة التطوير ما يلي:

- مخططات شبكات المرافق المقترحة للمشروع (مياه - حريق - صرف صحي - كهرباء - هاتف - تصريف سيول) في صورتها النهائية وفق متطلبات الجهات المعنية.

- تحديد الأماكن المطلوبة لمنشآت المرافق من خزانات للمياه ومحطات ضخ مياه الشرب ومحطات رفع مياه الصرف الصحي ومحطات تحويل الكهرباء إلخ....

### ٣-٩ خطة وإستعدادات تحقيق الأمن والسلامة في المشروع:

- توضح شركة التطوير ميول وعروض الشوارع والممرات بين المباني وإستجابتها لحالات الطوارئ (مناورة سيارات الدفاع المدني، الإسعاف، الشرطة، إلخ...).

- تقدم شركة التطوير خطة الإخلاء لمباني المشروع من السكان والزائرين في حالات الطوارئ مع مراعاة وسائل ونقاط الإخلاء للأدوار المرتفعة في المباني العالية.

### ٤- إعداد المشروع النهائي:

بعد تقديم المشروع الإبتدائي للأمانة / البلدية من قبل شركة التطوير، تقوم شركة التطوير بإستيفاء التعديلات والمتطلبات اللازمة لإعتماد المشروع مع عمل التالي:

- إعداد المخطط التطويري النهائي (بعروض الشوارع والفراغات المفتوحة)  
- تؤسس شركة التطوير قاعدة معلومات مكانية (Geo - Database) عن جميع مراحل المشروع بدءاً من المسح الميداني وإنهاءً بالتنفيذ والتشغيل مع تكوين نموذج معلوماتي متكامل حسب المعمول به عالمياً مع توفير أنظمة التشغيل المناسبة وإستخدام نظم المعلومات الجغرافية (GIS) والتقنيات الأخرى المرتبطة بها كالإستشعار عن بعد (Remote Sensing) والمساحة التصويرية (Photogramatory) التي تنتظم تحت الجيوماتكس.

- تقدم شركة التطوير جميع الدراسات والمقترحات حسب متطلبات التخطيط المتعارف عليها علمياً ومهنياً، مع الإلتزام بتقديم جميع الدراسات على هيئة ورقية ورقمية حسب متطلبات كل مرحلة.

- العرض النهائي للمشروع على الأمانة / البلدية.

- إعتقاد المخطط الرئيسي / التطويري للمشروع من صاحب الصلاحية.

#### ٥- إعداد الرسومات التفصيلية التنفيذية:

تعد شركة التطوير جميع الرسومات التفصيلية التنفيذية للمشروع للبدء في مراحل التنفيذ.