

## المقدمه :

شهدت مدينة الرياض وتشهد نمواً عمرانياً سريعاً فتحوّلت من مدينة صغيرة المساحة تقليدية الطابع إلى مدينة عصرية تشغل ما يقارب 3200 كيلو متر مربع من الأرض وهي في نمو مستمر مما يتطلب معه تخطيط واعتماد العديد من المخططات السكنية والصناعية لتحقيق أكبر قدر ممكن من الكفاءة الاستخدامية لهذه الأحياء مع الأخذ بعين الاعتبار النواحي الإنسانية والهوية المحلية .

وسعت أمانة مدينة الرياض لتطوير ودعم برنامج أعمال التخطيط العمراني والى توحيد الإجراءات المتبعة في أعداد واعتماد مخططات تقسيمات الأراضي وللرفع من مستوى الأداء والنهج والوظيفي وإيجاد مخططات تحقق وجود بيئة عمرانية ملائمة وإيجاد روح المنافسة بين المكاتب الاستشارية المتخصصة للرفع من مستوى المخططات المقدمه والظهور بمخططات عمرانية تتوفر فيها أكبر قدر ممكن من الاحتياجات السكانية .

وبناء على ذلك تم تشكيل لجنة التخطيط بموجب قرار معالي الأمين رقم 1/7132 وتاريخ 14/6/1417هـ لمناقشة الأفكار المقدمه من الاستشاري وابداء الاراء وتوضيح الملاحظات حولها ليتم معالجتها وعرضها في الجلسات القادمة تمهيدا لاعتمادها.

## الاهداف من اللجنه :

إن الاهداف الاساسيه من تشكيل اللجنه هي:

1. رفع مستوى أداء السوق العقاري والخدمات المقدمه .
2. رفع كفاءة المخططات لتحقيق بيئة عمرانية إنسانية توفر الراحة الامان .
3. إيجاد روح المنافسة بين المكاتب الاستشارية المتخصصة في هذا المجال.

وقد وضعت الاداره العامة للتخطيط العمراني بأمانة مدينة الرياض شروط للمكاتب الهندسية و المكاتب الاستشارية المؤهله والتي يحق لها ممارسة اعداد مخططات تقسيمات الاراضي .

كما يجب على المكتب الهندسي أو الاستشاري ان يقدم جميع الوثائق التي تثبت خبرات الجهاز الفني للموافقة عليها واعتمادها من قبل الادارة العامة للتخطيط العمراني بأمانة مدينة الرياض .

## إجراءات سير العمل :

### **المرحلة الاولى:**

الموافقة المبدئية من قبل الاداره العامة للتخطيط العمراني على بدايه اعمال التخطيط ويتم السماح للمالك بتخطيط أرضه عن طريق مكتب إستشاري مؤهل لدى الامانه الارض والقيام بأعمال الرفع المساحي لأرضه بعد دراسة طلب المالك في تخطيط أرضه وعلى ضوء المعلومات التي تقوم الادارة العامة للتخطيط العمراني بتوفيرها للمالك والمتمثله فيما يلي :

1. نسخة من المخطط الهيكللي للمدينة موضحا عليها موقع الارض وشبكة الطرق واستعمالات الاراضي أو يتم اقتراح شبكة الطرق الرئيسية من المكتب الهندسي لإعتمادها من قبل الادارة العامة للتخطيط العمراني .
2. نسخة من نظام استعمالات الاراضي المسموح بها في هذه المنطقه وانظمة البناء المطلوب تطبيقها.
3. نسخة من السياسات التنظيمية والمعايير والمعدلات والتوجهات التخطيطية الواجب مراعاتها عند تخطيط الاراضي .

### **المرحلة الثانية :**

الموافقه الثانية للمالك بتقديم الفكرة التخطيطية الاولى بعد اعتماد جميع اعمال الرفع المساحي من قبل الادارة العامة للتخطيط العمراني والمقدمة من قبل الاستشاري رسميا مع الاخذ في الاعتبار دراسة علاقة الموقع بالمخططات والمنشآت المجاروه سواء كانت قائمة أو معتمده وذلك للتعرف على نوعية الخدمات وشبكة الطرق وتأثير ذلك على التصميم ، ومن ثم القيام باعداد الفكرة التخطيطية للمخطط التفصيلي وفق الاسس والمعايير التخطيطية التي تم الحصول عليها من الامانة.

### **المرحلة الثالثة :**

الموافقه الثالثه للاستشاري بتقديم الفكره التخطيطيه ويتم في هذه المرحله مناقشة الفكره وتفاصيلها من قبل لجنة التخطيط في عدة جلسات يتراوح عددها من 4 الى 6 جلسات لابداء الاراء والملاحظات حيالها حيث يقوم الاستشاري بعرض كامل الدراسات السابقة امام اللجنة لمناقشة الافكار المقدمه وتوضيح الملاحظات حولها ليتم معالجتها وعرضها في الجلسات القادمة تمهيدا لاعتمادها.

### المرحلة الرابعة :

الموافقه الرابعة للأستشاري وبناء على محضر لجنة التخطيط بإعداد وتقديم المخططات التفصيليه للفكره التخطيطيه المعتمده .

### المرحلة الخامسة :

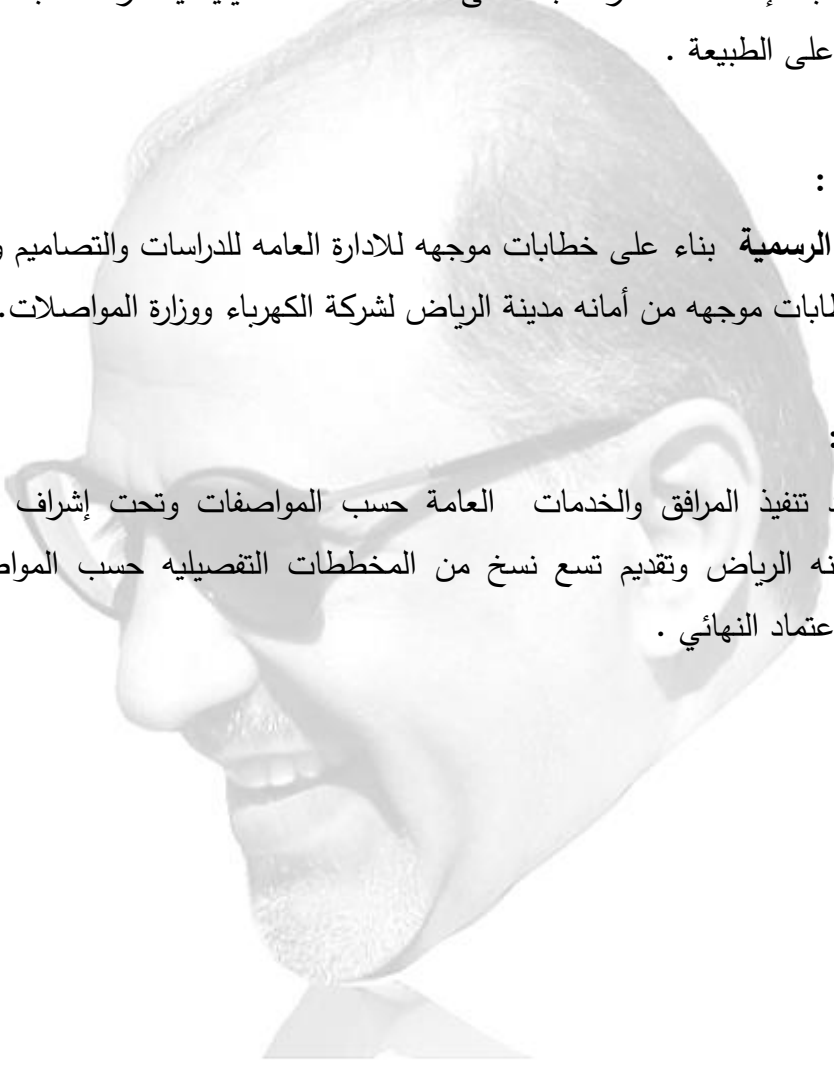
الموافقه قبل النهائي بعد إعتقاد محضر اللجنة على المخططات التفصيليه يصدر خطاب للبلديه الفرعيه بتطبيق المخططات المعتمده على الطبيعة .

### المرحلة السادسة :

التنسيق مع الجهات الرسمية بناء على خطابات موجهه للإدارة العامه للدراسات والتصاميم وإداره التسميه والترقيم بالأمانه بالاضافه خطابات موجهه من أمانه مدينة الرياض لشركة الكهرباء ووزارة المواصلات.

### المرحلة السابعة :

الاعتماد النهائي بعد تنفيذ المرافق والخدمات العامة حسب المواصفات وتحت إشراف الاداره العامه للتنفيذ والإشراف بأمانه مدينة الرياض وتقديم تسع نسخ من المخططات التفصيليه حسب المواصفات للإداره العامه للتخطيط العمراني للأعتماد النهائي .



## الأستنتاجات :

معايير التخطيط ومعايير تصميم الخدمات العامة المقترحة تقدم الخطوط العريضة لتخطيط الخدمات العامة وتجميع الخدمات الاجتماعية وقد اقترحت هذه المعايير من معرفة المناطق العمرانية والدراسات التفصيلية للاوضاع الراهنة للمخططات التي سبق اعتمادها لذا ينبغي ان تقرر المعايير التخطيطية متطلبات الارض بالنسبة لكل مرفق من مرافق الخدمات ، وعلى كل حال فان كافة هذه الخدمات مرتبطة بالسكان المقيمين الذي تقوم على خدمتهم الامر الذي يعني ان خواصها واحجامها والارض المطلوبة لها سوف تختلف طبقا لحجم هؤلاء السكان .

وعليه يستلزم اولا تحديد مختلف انواع الوحدات المطلوبة والفئات السكانية التي تخدمها بحيث يأخذ في الاعتبار ثلاثة عوامل رئيسية هي :

- الحد الاقصى لنطاق الخدمة .
- الكثافة السكانية .
- العلاقة بين المستفيدين من الخدمات واجمالي عدد السكان المقيمين ومن ثم ينبغي تحديد خواص ومساحة هذه الخدمات وسنتطرق في هذا التقرير الى المعايير التخطيطية للمكونات العمرانية للمخططات .

### الاجتماع الاول :

عرض دراسات تحليليه والاحتياجات السكانيه ودراسات الموقع والمرافق المطلوبه

عرض ثلاثة افكار واختيار افضلها وابداء الملاحظات للتطوير :

1. ملاحظات هامة ولا بد من عملها قبل الاجتماع القادم .
2. ملاحظات استشارية للاستشاري وللمالك الحرية في عملها .

### الاجتماع الثاني :

مناقشة الملاحظات التي تم ابدائها بالاجتماع الاول واذا كان هناك ملاحظات جديدة وتطويريه .

### الاجتماع الثالث :

النهائي .

### ملاحظات :

من لم يحضر الاجتماع الاول أو الثاني فليس له الحق في ابداء رأيه الا اذا كان اختياريا للاستشاري او المالك للمحافظة على حقوق جميع الاطراف .