

م. ساري الحربي



نعمل لغدٍ أجمل

أمانة  
جدة  
بلا

تقييم آلية اعتماد مشاريع التطوير العمراني

# نبذة عن مشاريع التطوير العمراني

هي مشاريع ريادية التي يتم إنشاؤها وفق أنظمة المشاريع المتميزة، وتكون متكاملة الخدمات والمرافق (كمجتمع عمراني أو متعددة الاستعمالات)، ويلتزم المالك بتمديد شبكات الكهرباء والمياه والصرف الصحي والهاتف وسفلة ورصف وإنارة الشوارع، وإدارة وصيانة وتشغيل الخدمات البلدية وشبكات الطرق والكهرباء والهاتف والمياه والصرف، حسب حاجة التنمية لهذه المشاريع، بحيث تكون متكاملة الخدمات والمرافق.

# إشكالية اعتماد مشاريع التطوير العمراني

تأخر اعتماد مشاريع التطوير العمراني بسبب عدم وجود نظام ومحددات واضحة وصريحة للمشاريع مما يتسبب بتأخر المستثمرين من استكمال المخططات التفصيلية.

## أسباب تأخر المشاريع

- عدم وجود اشتراطات عمرانية واضحة لمثل هذه المشاريع ينتج عن ذلك إعادة عرض المشروع على اللجان حتى يستوفي جميع ملاحظاتهم.
- يعتمد المشروع على اكثر من مرحلة ومن عدة إدارات مختلفة وكل إدارة لها متطلبات.
- طلب دراسات معتمدة من جهات خارجية
- طلب موافقات مزودي الخدمة

# النتائج

م	الإدارة	التحليل	النتائج
1	إدارة المشاريع الريادية	عدم وضوح أنظمة تسمح للمطور من انهاء المخططات التفصيلية قبل الموافقة على فكرة المشروع من الامانة.	الأنظمة المعتمدة تسمح للمستثمرين بزيادة معامل البناء والارتفاعات وتعدد الاستعمالات ولكن لا توجد محددات تصميمية واشترطات تحمي الجوار.
2	الإدارة المركزية لاعتماد المخططات التقسيمية	تكرار إجراءات سبق ان انتهت في إدارات مختلفة	إعادة دراسة المشاريع المعتمدة من معالي الأمين الاستفسار عن الصك علما بانه تمت الإجراءات من قبل إدارة الكروكيات التنظيمية. اعتماد دراسة التربة علما بان مكاتب محددة معتمدة من قبل الأمانة تفحص التربة. افراغ قطع الاراضي
3	إدارة المخطط المحلي	الرفع لمعالي الأمين لاعتماد المشروع كمنطقة تنمية خاصة.	علما بنظام المشاريع المتميزة يستطيع المشروع اخذ جميع مميزات مناطق التنمية الخاصة ولا يحتاج اعتماد اخر من معالي الأمين.
4	الإدارة العامة للدراسات والتصاميم	اعتماد الدراسة المرورية اعتماد دراسة التربة اعتماد الدراسة الهيدرولوجية اعتماد مخططات البنية التحتية استلام البنية التحتية	الدراسات المطلوبة منفذة من مكاتب مؤهلة ومعتمدة من الأمانة وبحسب الأنظمة فان المكاتب الهندسية تتحمل نتيجة اخطائها قد تصل الى إيقاف المكتب وشطب السجل التجاري.

# التوصيات

يتم انشاء قطاع يتصل بمعالي الأمين مباشرة يختص بالمشاريع الريادية من تقديم معاملة طلب الخدمة الى تسليم

قطع الأراضي تتكون من:

- إدارة تعتمد مخططات تطوير عمراني
- إدارة تصدر رخص مشاريع ريادية
- إدارة تعتمد مخططات البنية التحتية
- إدارة تراقب اعمال البناء

بحيث تتوحد الإجراءات في إدارة وحدة تابعة لقطاع متصل بمعالي الامين

عدم ربط موافقات الأمانة بالجهات الخارجية





نعمل لغدٍ أجمل

جدة أمانة  
جدة