



الرقم
التاريخ
المرفقات

وزارة الشؤون البلدية والقروية
اداره الشؤون الادارية - قسم الصادر
الداخلي / ٠٣١٢٨ / هي / ١٤٤١/١/٦
المرفقات / كتيب

الموضوع: المسارات المحدثة لاعتماد مخططات
تقسيمات الأراضي خلال ٦٠ يوماً

قرار رقم (٠٣١٢٨) وتاريخ ١٤٤١/١/٦ هـ

إن وزير الشؤون البلدية والقروية..

بناءً على الصلاحيات المخولة له..

بناءً على أحكام نظام البلديات والقرى الصادرة بالمرسوم الملكي رقم م/٥ في ١٣٩٧/٢/٢١ هـ...
وبناءً على قرار مجلس الوزراء رقم ١٥٧ في ١٤٢٨/٥/١١ هـ القاضي بالموافقة على قواعد تحديد
النطاق العمراني لمدينة الملكة، واللائحة التنفيذية المحدثة لقواعد النطاق العمراني الصادرة
بالقرار الوزاري رقم ٦٦٠٠٠ وتاريخ ١٤٣٥/١٢/٢٠ هـ.

وبناءً على الأمر السامي الكريم رقم ٢٨٨٦٥ وتاريخ ١٤٣٦/٦/٢٧ هـ المتضمن قيام وزارة الشؤون
البلدية والقروية بتوجيه الأمانات بوضع الآليات المناسبة تحت إشراف الوزارة لاعتماد المخططات
السكنية داخل النطاق العمراني في المدن والمحافظات والمراكز بما يضمن اعتمادها على أن لا
تتجاوز المدة من تاريخ تقديم الطلب إلى تاريخ الاعتماد (٦٠) يوماً.

ورغبة في تحقيق بدائل لتطوير المخططات السكنية للملاك والمطورين وإعطائهم بدائل للتمويل
ومرونة في التطوير مع تسهيل وحوكمة الإجراءات.

وبناءً على العرض المرفوع من وكالة الوزارة لتخطيط المدن.

وبناءً على الاتفاقيات الموقعة مع كل من (وزارة الإسكان، هيئة الاتصالات وتقنية المعلومات،
الشركة السعودية للكهرباء، شركة المياه الوطنية).

يقرر ما يلي:

أولاً: يتم إضافة بند جديد تحت مسمى (رابعاً) (المسارات المحدثة لاعتماد مخططات تقسيمات
الأراضي السكنية خلال (٦٠) يوماً) ضمن المادة (٣- الإجراءات التنفيذية) من اللائحة
التنفيذية المحدثة لقواعد النطاق العمراني حتى عام ١٤٥٠ هـ المعتمدة بالقرار الوزاري رقم
٦٦٠٠٠ وتاريخ ١٤٣٥/١٢/٢٠ هـ، وفقاً للإجراءات المرفقة بالقرار.

ثانياً: يتم العمل بها اعتباراً من تاريخ صدور هذا القرار.

ثالثاً: تتم مراجعة هذه المسارات بعد سنة من تاريخ صدور هذا القرار إذا دعت الحاجة.

رابعاً: يبلغ هذا القرار لمن يلزم لإنفاذه.

وزير الشؤون البلدية والقروية المكلف

د. ماجد بن عبدالله القصبي



وزارة الشؤون
البلدية والقروية
Ministry of Municipal & Rural Affairs
وكالة الوزارة لتخطيط المدن

البند (رابعاً) من المادة (٣-الإجراءات التنفيذية) الواردة في اللائحة التنفيذية المحدثّة لقواعد
النطاق العمراني حتى عام ١٤٥٠هـ المعتمدة بالقرار الوزاري رقم ٦٦٠٠٠ وتاريخ ٢٠/١٢/١٤٣٥هـ

المسارات المحدثّة لاعتماد مخططات تقسيمات الأراضي

السكنية الخاصة خلال (٦٠) يوماً

(الحوكمة/الإجراءات والضوابط والتزمين)

تمت الإضافة بالقرار الوزاري رقم ٥٣١٢٨ وتاريخ ٠٦/٠١/١٤٤١هـ

المحتويات

٢	١- المسار الأول : اعتماد ابتدائي وإفراغ متدرج
٢	١-١ أهداف المسار الأول
٢	٢-١ خطوات ومراحل تنفيذ المسار الأول
٢	١-٢-١ تقديم الطلب واختيار المسار
٢	٢-٢-١ متطلبات وإجراءات الاعتماد الابتدائي للمخطط
٣	٣-٢-١ فترة اعتماد المخططات التفصيلية والتنفيذية لأعمال البنية التحتية للمخطط
٥	٤-٢-١ مرحلة تنفيذ اشتراطات وضوابط التنمية للمخطط
٥	٥-٢-١ الإفراغ (الجزئي) المتدرج لنسب محددة من المخطط حسب المنفذ
٥	٦-٢-١ الاعتماد النهائي للمخطط (بدون الإفراغ)
٦	٧-٢-١ الاستلام النهائي لأعمال البنية التحتية للمخطط
٦	٨-٢-١ بيع وإفراغ كامل المخطط
٧	٢- المسار الثاني : الاعتماد الابتدائي والنهائي قبل التنفيذ
٧	١-٢ أهداف المسار الثاني
٧	٢-٢ خطوات ومراحل تنفيذ المسار الثاني
٧	١-٢-٢ تقديم الطلب واختيار المسار
٧	٢-٢-٢ متطلبات وإجراءات الاعتماد الابتدائي للمخطط
٩	٣-٢-٢ فترة اعتماد المخططات التفصيلية والتنفيذية لأعمال البنية التحتية للمخطط
١٠	٤-٢-٢ الاعتماد النهائي المشروط للمخطط (بدون الإفراغ)
١١	٥-٢-٢ مرحلة تنفيذ اشتراطات وضوابط التنمية للمخطط
١١	٦-٢-٢ الإفراغ (الجزئي) المتدرج لنسب محددة من المخطط حسب المنفذ
١١	٧-٢-٢ الاستلام النهائي لأعمال البنية التحتية للمخطط
١٢	٨-٢-٢ بيع وإفراغ كامل المخطط
١٣	٣- المسار الثالث : الاعتماد الابتدائي والنهائي وبيع جميع القطع قبل التنفيذ
١٣	١-٣ أهداف المسار الثالث
١٣	٢-٣ خطوات ومراحل تنفيذ المسار الثالث
١٣	١-٢-٣ تقديم الطلب واختيار المسار
١٣	٢-٢-٣ متطلبات وإجراءات الاعتماد الابتدائي للمخطط
١٤	٣-٢-٣ فترة اعتماد المخططات التفصيلية والتنفيذية لأعمال البنية التحتية للمخطط
١٦	٤-٢-٣ مرحلة تسليم مبلغ تكلفة تنفيذ اشتراطات المخطط
١٧	٥-٢-٣ الاعتماد النهائي والسماح ببيع وإفراغ كامل المخطط
١٧	٦-٢-٣ مرحلة تنفيذ اشتراطات وضوابط التنمية للمخطط
١٧	٧-٢-٣ الاستلام النهائي لأعمال البنية التحتية للمخطط
١٨	٤- الضوابط العامة
١٩	٥- التزامين والحوكمة والمراحل للمسارات الثلاثة
٢١	٦- الملحق : نموذج التعهد



١- المسار الأول : اعتماد ابتدائي وإفراغ متدرج

١-١ أهداف المسار الأول

المسار يحقق للمالك أو المطور اعتماد ابتدائي للمخطط مع تزمين أخذ الموافقات من الجهات ذات العلاقة (الأمانة ، شركة الكهرباء ، المياه ، الاتصالات) لتنفيذ الاشتراطات تبعاً للموقع والمدينة (السفلة ، الرصف ، الكهرباء ، المياه) واستلام تلك الاعمال، كما يحقق هذا المسار للمالك إمكانية الإفراغ الجزئي لعدد من المواقع في المخطط تبعاً للتنفيذ، وأبرز ملامح هذا المسار ما يلي:

- تحديد وتزمين (حوكمة) جميع الإجراءات الإدارية من جميع الأطراف (SLA).
- الإفراغ المتدرج لنسب محددة حسب المنفذ (بعد اعتمادها نهائياً) ب خطاب من الأمانة لكتابة العدل.
- الاعتماد النهائي لكامل المخطط بعد انتهاء التنفيذ (قبل استلام الاعمال المنفذة) .
- تزمين فترة استلام الاعمال المنفذة بعد الاعتماد النهائي.

٢-١ خطوات ومراحل تنفيذ المسار الأول:

١-٢-١ تقديم الطلب واختيار المسار:

يحدد المالك/ أو المطور -حسب رغبته- المسار المطلوب لاعتماد موقع أرضه (المسار الأول) ويبلغ الأمانة ذات العلاقة بالالتزام بذلك.

٢-٢-١ متطلبات وإجراءات الاعتماد الابتدائي للمخطط :

أ. التأكد من سلامة الصك وسريان مفعوله ونظاميته حسب الأنظمة كالتالي:

- يتم مخاطبة كتابة العدل من الأمانة المعنية وتزويدهم بصورة من صك الملكية بطلب الإفادة عن سريان مفعوله وسلامته حسب الأنظمة وذلك خلال (يومي) عمل .
- تقوم كتابة العدل باستكمال دراسة الصك خلال (٢٦) يوماً، وإفادة الأمانة بذلك حسب نموذج الحوكمة للتحقق من الملكيات المتفق عليه ما بين وزارة العدل ووزارة الشؤون البلدية والقروية.
- يتم استكمال إجراءات الاعتماد الابتدائي للمخطط بالتزامن مع إجراء كتابة العدل أعلاه مع أخذ التعهد من المالك (حسب النموذج المرفق في الملحق) وذلك بعدم المطالبة باعتماد المخطط (ابتدائي أو نهائي) إلا بعد التحقق من الملكية وورود الإجابة من كتابة العدل بسلامة الصك حسب الأنظمة.

ب. بالنسبة للأراضي المطلوب تخطيطها والواقعة في المنطقة الشرقية فيتم أخذ موافقة وزارة الطاقة حسب قرار مجلس الوزراء رقم ١٠ وتاريخ ١٤٢٨/١/٣ هـ وذلك وفقاً لآلية التنفيذ الصادر بشأنها الأمر السامي الكريم رقم ٦٠٥٠٥ وتاريخ ١٤٣٧/١٢/٢١ هـ.

ج. استلام الدراسة الهيدرولوجية من مكاتب مؤهلة لدى الوزارة خلال (يومي) عمل حسب الأنظمة، ويتم إجراء المراجعة والتدقيق لاحقاً وذلك حسب التعميم رقم ٤٨٧٢٢ وتاريخ ١٤٤٠/٩/١٧ هـ.

د. استلام دراسة فحص التربة من مكاتب مؤهلة لدى الوزارة خلال (يومي) عمل حسب الأنظمة، ويتم إجراء المراجعة والتدقيق لاحقاً وذلك حسب التعميم رقم ٤٨٧٢٢ وتاريخ ١٤٤٠/٩/١٧ هـ.

هـ. إرفاق رفع مساحي مصدق للمخطط (التقرير المساحي) ومصادقة الأمانة عليه خلال (١٠) أيام عمل.

و. إرفاق المخطط الابتدائي للموقع مستوفي النواحي الفنية والتخطيطية (التحقق من الخدمات والمرافق وتوزيعها حسب المعايير التخطيطية ، مراعاة الأودية والمسابيل والمناطق الجبلية (إن وجدت)، ربط الموقع بالمجاورين والتدرج الهرمي للشوارع، النمط التخطيطي، تحديد النسب التخطيطية ...) والموافقة على الفكرة التصميمية للمخطط خلال (١٤) يوم من تاريخ استلامه من قبل الأمانة.

ز. بالتزامن مع إجراءات اعتماد المخطط الابتدائي يقوم المطور بالتنسيق مع شركة المياه الوطنية لتحديد موقع الشبكة (الربط) بالخطوط الرئيسية للمياه/الصرف الصحي وتقوم الشركة بتحديد ذلك وتزويده بقائمة بالمواصفات والمقاولين والاستشاريين المعتمدين لدى شركة المياه الوطنية وذلك خلال (٥) أيام عمل من تاريخ ورود الطلب.

ح. يقوم المطور أو من ينوبه بإشعار هيئة الاتصالات وتقنية المعلومات بالبيانات الأساسية للمشروع والتي تشمل (موقع المشروع - نوع المشروع - مساحة المشروع) وفقاً للنموذج المنشور من قبل الهيئة وذلك خلال إجراءات اعتماد المخطط الابتدائي، تمهيداً لإشعار الجهات المعنية بأعمال البنية التحتية في قطاع الاتصالات.

ط. اعتماد المخطط الابتدائي وإصدار قرار الموافقة الابتدائية على اعتماد المخطط وذلك بعد استكمال كافة الإجراءات السابقة بالتزامن خلال مدة (شهر كحد أقصى) من تاريخ تقديم الطلب، بشرط الانتهاء من التحقق من الملكية.

٣-٢-١ فترة اعتماد المخططات التفصيلية والتنفيذية لأعمال البنية التحتية للمخطط:

بعد استكمال اعتماد المخطط الابتدائي يتم الشروع في إعداد المخططات التنفيذية لأعمال البنية التحتية وذلك للاشتراطات المحددة في المخطط حسب اللائحة التنفيذية

للنطاق العمراني تبعاً للموقع والمرحلة التنموية وتقديمها للجهات المعنية، وتقوم الجهات المعنية باعتماد تلك المخططات بالتزامن، وفقاً لما يلي :

أ. مخططات أعمال السفلتة، الرصف والإنارة:

تقوم الأمانة باستلام المخططات التفصيلية والتنفيذية الفنية للمناسيب وأعمال السفلتة والرصف والإنارة المعدة من قبل مكتب استشاري هندسي مؤهل لدى الوزارة خلال (يومي) عمل حسب الأنظمة، ويتم إجراء المراجعة والتدقيق لاحقاً وذلك حسب التعميم رقم ٤٨٧٢٢ وتاريخ ١٤٤٠/٩/١٧هـ.

ب. مخططات أعمال الكهرباء:

يتم أخذ موافقة (الشركة السعودية للكهرباء) على المخططات التفصيلية والتنفيذية لتنفيذ شبكات الكهرباء المعدة من قبل مكتب استشاري هندسي مؤهل لدى الشركة السعودية للكهرباء وذلك خلال (٢٠) يوم عمل من تاريخ ورود الطلب.

ج. مخططات أعمال المياه والصرف الصحي:

○ يتم أخذ موافقة (شركة المياه الوطنية) على المخططات التفصيلية والتنفيذية لتنفيذ شبكة المياه/الصرف الصحي المعدة من قبل مكتب استشاري هندسي مؤهل لدى شركة المياه الوطنية وذلك خلال (٢٠) يوماً من تاريخ ورود الطلب.

○ يقوم المطور أو من ينوب عنه بإرسال نسخة من تصاميم شبكتي المياه والصرف الصحي المراد اعتمادها إلى الإدارة العامة للخدمات الفنية بالمركز الرئيسي لشركة المياه الوطنية.

○ تتم موافقة شركة المياه الوطنية على تصاميم محطات معالجة مياه الصرف الصحي ومحطات الرفع والضخ (إن وجدت) خلال (٢٠) يوم عمل إضافية، ويمكن أن تكون ضمن فترة التنفيذ (خارج الـ ٦٠ يوماً).

د. مخططات أعمال تأسيس شبكة الهاتف:

○ يقوم المطور بتقديم طلب لهيئة الاتصالات وتقنية المعلومات للحصول على اعتماد المخططات التفصيلية والتنفيذية لشبكة الهاتف (التأسيس) المعدة من قبل مكتب استشاري هندسي مؤهل وفقاً للمعايير والمواصفات المعتمدة من قبل هيئة الاتصالات وتقنية المعلومات ، وذلك فقط لمراكز النمو الوطني.

○ تقوم هيئة الاتصالات وتقنية المعلومات بالرد على طلب اعتماد المخطط خلال (٢٠) يوم عمل سواء بالموافقة أو بوجود ملاحظات، وتحديد شركة الاتصالات المعنية التي



قامت بمراجعة التصاميم تمهيداً لاستلام أعمال البنية التحتية، وفي حال وجود ملاحظات يقوم المطور بمعالجتها والتقدم للهيئة مرة أخرى بطلب الاعتماد.

هـ. في حال عدم ورود موافقة أو إفادة من أي من الجهات المذكورة أعلاه في المدة المحددة لها فيعتبر ذلك بمثابة الموافقة المبدئية على المخططات التنفيذية ويحق للمالك في حينها الشروع في التنفيذ، كما يحق للجهة المعنية تعديل التصاميم إذا ظهر لها ملاحظات في المراجعة اللاحقة خلال (١٥) يوم من تاريخ انتهاء المدة المحددة للاعتماد وإن لم يرد أي ملاحظة أو إفادة خلال هذه المدة فتعتبر المخططات التنفيذية معتمدة.

٤-٢-١ مرحلة تنفيذ اشتراطات وضوابط التنمية للمخطط:

بعد استكمال اعتماد المخططات التفصيلية والتنفيذية لأعمال البنية التحتية يتم الشروع في تنفيذ اشتراطات وضوابط التنمية للمخطط (أعمال البنية التحتية ، وانشاء النسبة المحددة من المباني إن وجدت) وتعتبر فترة التنفيذ في هذا المسار غير محددة بمدة زمنية معينة وهي متفاوتة من مالك لآخر ومن مخطط لآخر حسب محدداته.

٥-٢-١ الإفراغ (الجزني) المتدرج لنسب محددة من المخطط حسب المنفذ :

- أ. عند اكتمال تنفيذ اشتراطات وضوابط التنمية للمخطط (أعمال البنية التحتية ، وانشاء النسبة المحددة من المباني إن وجدت) لـ ٢٥% من مساحة المخطط (كحد أدنى) وبما لا يقل عن أربعين ألف متر مربع فيحق للمالك بيع القطع في هذا الجزء.
- ب. يتم استلام أعمال البنية التحتية لهذا الجزء من قبل الجهات المعنية وفقاً للفقرة (١-٢-٧) الخاصة بالاستلام النهائي لأعمال البنية التحتية.
- ج. تقوم الأمانة بإبلاغ كتابة العدل بالسماح للمالك لبيع القطع بما لا يقل عن ٢٥% من قطع المخطط وذلك في الجزء المنفذ فيه كافة الاشتراطات المطلوبة حسب الأنظمة، حيث يتم تحديد أرقام القطع لكامل المخطط.
- د. يطبق نفس الاجراء لكل ٢٥% أخرى من المتبقي من أجزاء المخطط تباعاً عند الانتهاء من تنفيذ الاشتراطات.

٦-٢-١ الاعتماد النهائي للمخطط (بدون الإفراغ):

- أ. تقوم الجهات المعنية بأعمال البنية التحتية/أو المكاتب الاستشارية المؤهلة لديها والمناطق لها عملية الإشراف على التنفيذ من قبل مالك المخطط/ أو المطور بمتابعة التنفيذ والاستلام الأولي للأعمال بشكل دوري خلال فترة التنفيذ.



- ب. بعد الانتهاء من تنفيذ اشتراطات وضوابط التنمية للمخطط (أعمال البنية التحتية ، وإنشاء النسبة المحددة من المباني إن وجدت) للمخطط وقبل استلام الأعمال المنفذة لكامل المخطط تقوم الأمانة المعنية بالاعتماد النهائي للمخطط وإصدار قرار الموافقة النهائية على المخطط خلال (يومي) عمل.
- ج. لا يتم تزويد كتابة العدل بنسخة من المخطط المعتمد والسماح للمالك بالإفراغ إلا بعد الاستلام النهائي لأعمال البنية التحتية.

٧-٢-١ الاستلام النهائي لأعمال البنية التحتية للمخطط:

- أ. استلام أعمال السفلتة، الرصف والإنارة:
- بعد انتهاء التنفيذ يتم استلام الأعمال المنفذة للسفلتة والرصف والإنارة من قبل الأمانة المعنية خلال (١٥) يوم.
- ب. استلام أعمال الكهرباء:
- بعد انتهاء التنفيذ يتم استلام الأعمال المنفذة لشبكة الكهرباء من قبل الشركة السعودية للكهرباء خلال (٥) أيام عمل وإفادة الأمانة بذلك.
- ج. استلام أعمال المياه والصرف الصحي:
- بعد انتهاء التنفيذ يتم استلام الأعمال المنفذة لشبكة المياه/الصرف الصحي من قبل شركة المياه الوطنية خلال (١٥) يوم عمل وإفادة الأمانة بذلك.
- د. استلام أعمال تأسيس شبكة الهاتف:
- بعد انتهاء التنفيذ يتم إشعار هيئة الاتصالات وتقنية المعلومات لاستلام الأعمال المنفذة لتأسيس شبكة الهاتف من قبل شركة الاتصالات المعنية خلال (١٥) يوم عمل وإفادة الأمانة بذلك.

٨-٢-١ بيع وإفراغ كامل المخطط:

- بعد اكتمال تنفيذ اشتراطات وضوابط التنمية للمخطط (أعمال البنية التحتية ، وإنشاء النسبة المحددة من المباني إن وجدت) لكامل المخطط وبعد الاستلام النهائي لأعمال البنية التحتية لكامل المخطط تقوم الأمانة بإبلاغ كتابة العدل بالسماح للمالك بالإفراغ وبيع كامل قطع المخطط حيث يتم تحديد أرقام القطع لكامل المخطط.

٢- المسار الثاني : الاعتماد الابتدائي والنهائي قبل التنفيذ

١-٢ أهداف المسار الثاني

المسار يحقق للمالك/ أوالمطور الاعتماد الابتدائي والنهائي للمخطط مرتبط بتاريخ محدد ٣ سنوات كحد أقصى يلتزم خلال هذه الفترة بالتنفيذ وفي حالة تجاوزها يتم تطبيق الاشتراطات بأثر رجعي كحساب رسوم الأراضي المقررة للموقع مع تزمين كافة الإجراءات، كما يحقق هذا المسار للمالك إمكانية الإفراغ الجزئي لعدد من المواقع في المخطط تبعاً للتنفيذ، وأبرز ملامح هذا المسار ما يلي:

- الاعتماد النهائي قبل البدء بالتنفيذ.
- صلاحية قرار الاعتماد النهائي ثلاث سنوات كحد أقصى.
- تحديد وتزمين (حوكمة) جميع الإجراءات الإدارية من جميع الأطراف (SLA).
- الإفراغ المتدرج لنسب محددة حسب المنفذ (بعد اعتمادها نهائياً) بخطاب من الأمانة لكتابة العدل.
- الاعتماد النهائي لكامل المخطط بعد انتهاء التنفيذ (قبل استلام الاعمال المنفذة) .
- تزمين فترة استلام الاعمال المنفذة بعد الاعتماد النهائي .

٢-٢ خطوات ومراحل تنفيذ المسار الثاني:

١-٢-٢ تقديم الطلب واختيار المسار:

يحدد المالك/ أو المطور -حسب رغبته- المسار المطلوب لاعتماد موقع أرضه (المسار الثاني) ويبلغ الأمانة ذات العلاقة بالالتزام بذلك.

٢-٢-٢ متطلبات وإجراءات الاعتماد الابتدائي للمخطط :

- أ. التأكد من سلامة الصك وسريان مفعوله ونظاميته حسب الأنظمة كالتالي:
 - يتم مخاطبة كتابة العدل من الأمانة المعنية وتزويدهم بصورة من صك الملكية بطلب الإفادة عن سريان مفعوله وسلامته حسب الأنظمة وذلك خلال (يومي) عمل .
 - تقوم كتابة العدل باستكمال دراسة الصك خلال (٢٦) يوماً، وإفادة الأمانة بذلك حسب نموذج الحوكمة للتحقق من الملكيات المتفق عليه ما بين وزارة العدل ووزارة الشؤون البلدية والقروية.
 - يتم استكمال إجراءات الاعتماد الابتدائي للمخطط بالتزامن مع إجراء كتابة العدل أعلاه مع أخذ التعهد من المالك (حسب النموذج المرفق في الملحق) وذلك بعدم المطالبة

باعتتماد المخطط (ابتدائي أو نهائي) إلا بعد التحقق من الملكية وورود الإجابة من كتابة العدل بسلامة الصك حسب الأنظمة.

ب. بالنسبة للأراضي المطلوب تخطيطها والواقعة في المنطقة الشرقية فيتم أخذ موافقة وزارة الطاقة حسب قرار مجلس الوزراء رقم ١٠ وتاريخ ١٤٢٨/١/٣ هـ وذلك وفقاً لآلية التنفيذ الصادر بشأنها الأمر السامي الكريم رقم ٦٠٥٠٥ وتاريخ ١٤٣٧/١٢/٢١ هـ.

ج. استلام الدراسة الهيدرولوجية من مكاتب مؤهلة لدى الوزارة خلال (يومي) عمل حسب الأنظمة، ويتم إجراء المراجعة والتدقيق لاحقاً وذلك حسب التعميم رقم ٤٨٧٢٢ وتاريخ ١٤٤٠/٩/١٧ هـ.

د. استلام دراسة فحص التربة من مكاتب مؤهلة لدى الوزارة خلال (يومي) عمل حسب الأنظمة، ويتم إجراء المراجعة والتدقيق لاحقاً وذلك حسب التعميم رقم ٤٨٧٢٢ وتاريخ ١٤٤٠/٩/١٧ هـ.

هـ. إرفاق رفع مساحي مصدق للمخطط (التقرير المساحي) ومصادقة الأمانة عليه خلال (١٠) أيام عمل.

و. إرفاق المخطط الابتدائي للموقع مستوفي النواحي الفنية والتخطيطية (التحقق من الخدمات والمرافق وتوزيعها حسب المعايير التخطيطية ، مراعاة الأودية والمساييل والمناطق الجبلية (إن وجدت)، ربط الموقع بالمجاورين والتدرج الهرمي للشوارع، النمط التخطيطي، تحديد النسب التخطيطية ...) والموافقة على الفكرة التصميمية للمخطط خلال (١٤) يوم من تاريخ استلامه من قبل الأمانة.

ز. بالتزامن مع إجراءات اعتماد المخطط الابتدائي يقوم المطور بالتنسيق مع شركة المياه الوطنية لتحديد موقع الشبك (الربط) بالخطوط الرئيسية للمياه/الصرف الصحي وتقوم الشركة بتحديد ذلك وتزويده بقائمة بالمواصفات والمقاولين والاستشاريين المعتمدين لدى شركة المياه الوطنية وذلك خلال (٥) أيام عمل من تاريخ ورود الطلب.

ح. يقوم المطور أو من ينوبه بإشعار هيئة الاتصالات وتقنية المعلومات بالبيانات الأساسية للمشروع والتي تشمل (موقع المشروع - نوع المشروع - مساحة المشروع) وفقاً للنموذج المنشور من قبل الهيئة وذلك خلال إجراءات اعتماد المخطط الابتدائي، تمهيداً لإشعار الجهات المعنية بأعمال البنية التحتية في قطاع الاتصالات.

ط. اعتماد المخطط الابتدائي وإصدار قرار الموافقة الابتدائية على اعتماد المخطط وذلك بعد استكمال كافة الإجراءات السابقة بالتزامن خلال مدة (شهر كحد أقصى) من تاريخ تقديم الطلب، بشرط الانتهاء من التحقق من الملكية.

٢-٢-٣ فترة اعتماد المخططات التفصيلية والتنفيذية لأعمال البنية التحتية للمخطط:

بعد استكمال اعتماد المخطط الابتدائي يتم الشروع في إعداد المخططات التنفيذية لأعمال البنية التحتية وذلك للاشتراطات المحددة في المخطط حسب اللائحة التنفيذية للنطاق العمراني تبعاً للموقع والمرحلة التنموية وتقديمها للجهات المعنية، وتقوم الجهات المعنية باعتماد تلك المخططات بالتزامن، وفقاً لما يلي :

أ. مخططات أعمال السفلتة، الرصف والإنارة:

تقوم الأمانة باستلام المخططات التفصيلية والتنفيذية الفنية للمناسيب وأعمال السفلتة والرصف والإنارة المعدة من قبل مكتب استشاري هندسي مؤهل لدى الوزارة خلال (يومي) عمل حسب الأنظمة، ويتم إجراء المراجعة والتدقيق لاحقاً وذلك حسب التعميم رقم ٤٨٧٢٢ وتاريخ ١٧/٩/١٤٤٠هـ.

ب. مخططات أعمال الكهرباء:

يتم أخذ موافقة (الشركة السعودية للكهرباء) على المخططات التفصيلية والتنفيذية لتنفيذ شبكات الكهرباء المعدة من قبل مكتب استشاري هندسي مؤهل لدى الشركة السعودية للكهرباء وذلك خلال (٢٠) يوم عمل من تاريخ ورود الطلب.

ج. مخططات أعمال المياه والصرف الصحي:

○ يتم أخذ موافقة (شركة المياه الوطنية) على المخططات التفصيلية والتنفيذية لتنفيذ شبكة المياه/الصرف الصحي المعدة من قبل مكتب استشاري هندسي مؤهل لدى شركة المياه الوطنية وذلك خلال (٢٠) يوماً من تاريخ ورود الطلب.
○ يقوم المطور أو من ينوب عنه بإرسال نسخة من تصاميم شبكتي المياه والصرف الصحي المراد اعتمادها إلى الإدارة العامة للخدمات الفنية بالمركز الرئيسي لشركة المياه الوطنية.

○ تتم موافقة شركة المياه الوطنية على تصاميم محطات معالجة مياه الصرف الصحي ومحطات الرفع والضخ (إن وجدت) خلال (٢٠) يوم عمل إضافية، ويمكن أن تكون ضمن فترة التنفيذ (خارج الـ ٦٠ يوماً).

د. مخططات أعمال تأسيس شبكة الهاتف:

○ يقوم المطور بتقديم طلب لهيئة الاتصالات وتقنية المعلومات للحصول على اعتماد المخططات التفصيلية والتنفيذية لشبكة الهاتف (التأسيس) المعدة من قبل مكتب استشاري هندسي مؤهل وفقاً للمعايير والمواصفات المعتمدة من قبل هيئة الاتصالات وتقنية المعلومات ، وذلك فقط لمدن مراكز النمو الوطني.

○ تقوم هيئة الاتصالات وتقنية المعلومات بالرد على طلب اعتماد المخطط خلال (٢٠) يوم عمل سواء بالموافقة أو بوجود ملاحظات، وتحديد شركة الاتصالات المعنية التي قامت بمراجعة التصميم تمهيداً لاستلام أعمال البنية التحتية، وفي حال وجود ملاحظات يقوم المطور بمعالجتها والتقدم للهيئة مرة أخرى بطلب الاعتماد.

هـ. في حال عدم ورود موافقة أو إفادة من أي من الجهات المذكورة أعلاه في المدة المحددة لها فيعتبر ذلك بمثابة الموافقة المبدئية على المخططات التنفيذية ويحق للمالك في حينها الشروع في التنفيذ، كما يحق للجهة المعنية تعديل التصميم إذا ظهر لها ملاحظات في المراجعة اللاحقة خلال (١٥) يوم من تاريخ انتهاء المدة المحددة للاعتماد وإن لم يرد أي ملاحظة أو إفادة خلال هذه المدة فتعتبر المخططات التنفيذية معتمدة.

٤-٢-٢ الاعتماد النهائي المشروط للمخطط (بدون الإفراغ):

- أ. بعد اعتماد المخططات التنفيذية والتفصيلية لأعمال البنية التحتية يتم اعتماد المخطط بالشكل النهائي وإصدار قرار الاعتماد النهائي خلال (يومي) عمل مشروطاً بـ (ثلاث سنوات) كفترة لتنفيذ اشتراطات المخطط (أعمال البنية التحتية، وإنشاء النسبة المحددة من المباني إن وجدت) وينص على ذلك في قرار الموافقة النهائية على الاعتماد.
- ب. لا يتم تزويد كتابة العدل بنسخة من المخطط المعتمد والسماح للمالك بالإفراغ إلا بعد تنفيذ كامل اشتراطات المخطط (أعمال البنية التحتية، وإنشاء النسبة المحددة من المباني إن وجدت) واستلامها حسب الأنظمة.
- ج. المخططات الموافق على اعتمادها ابتدائي (سابقاً) قبل صدور هذه الضوابط يمكن للمالك - في حالة رغبته- تطبيق هذا المسار على أن لا تتعدى صلاحية الاعتماد النهائي (ثلاث سنوات) من تاريخ الاعتماد الابتدائي.
- د. المخططات الموافق على اعتمادها ابتدائي (سابقاً) والتي مضى على اعتمادها الابتدائي أكثر من (سنتين) فتكون صلاحية الاعتماد النهائي (سنة واحدة فقط) من تاريخ الطلب.
- هـ. المخططات الموافق على اعتمادها ابتدائي (سابقاً) قبل اعتماد هذه المسارات والجاري تنفيذها والتي تم إنجاز أكثر من ٧٠% من تنفيذ اشتراطات وضوابط التنمية للمخطط (أعمال البنية التحتية ، وإنشاء النسبة المحددة من المباني إن وجدت) يترك لأمين المنطقة تقدير هذه النسبة والرفع بها للوزارة للموافقة على إفراغ ٣٠% من إجمالي قطع المخطط قبل استلام أعمال البنية التحتية.
- و. في حالة انتهاء صلاحية قرار الاعتماد النهائي ولم يتم الانتهاء من التنفيذ فتقوم الأمانة المعنية بإلغاء قرار الاعتماد النهائي.

٥-٢-٢ مرحلة تنفيذ اشتراطات وضوابط التنمية للمخطط:

- أ. بعد استكمال اعتماد المخططات التفصيلية والتنفيذية لأعمال البنية التحتية يتم الشروع في تنفيذ اشتراطات وضوابط التنمية للمخطط (أعمال البنية التحتية ، وإنشاء النسبة المحددة من المباني إن وجدت) وتعتبر فترة التنفيذ في هذا المسار مشروطة ومحددة بمدة ثلاث سنوات (كحد أقصى) من تاريخ الاعتماد النهائي للمخطط.
- ب. تقوم الجهات المعنية بأعمال البنية التحتية/أو المكاتب الاستشارية المؤهلة لديها والمناطق لها عملية الإشراف على التنفيذ من قبل مالك المخطط/ أو المطور بمتابعة التنفيذ والاستلام الأولي للأعمال بشكل دوري خلال فترة التنفيذ.

٦-٢-٢ الإفراغ (الجزئي) المتدرج لنسب محددة من المخطط حسب المنفذ :

- أ. عند اكتمال تنفيذ اشتراطات وضوابط التنمية للمخطط (أعمال البنية التحتية ، وإنشاء النسبة المحددة من المباني إن وجدت) لـ ٣٣% من مساحة المخطط (كحد أدنى) فيحق للمالك بيع القطع في هذا الجزء.
- ب. يتم استلام أعمال البنية التحتية لهذا الجزء من قبل الجهات المعنية وفقاً للفقرة (٧-٢-٢) الخاصة بالاستلام النهائي لأعمال البنية التحتية.
- ج. تقوم الأمانة بإبلاغ كتابة العدل بالسماح للمالك ببيع قطع بأرقام محددة بما لا يقل عن ٣٣% من قطع المخطط وذلك في الجزء المنفذ فيه كافة الاشتراطات المطلوبة حسب الأنظمة، حيث يتم تحديد أرقام القطع لهذا الجزء.
- د. يطبق نفس الاجراء لكل ٣٣% الأخرى من المتبقي من أجزاء المخطط (الثانية والثالثة) تباعاً عند الانتهاء من تنفيذ الاشتراطات.

٧-٢-٢ الاستلام النهائي لأعمال البنية التحتية للمخطط:

- أ. استلام أعمال السفلتة، الرصف والإنارة:
بعد انتهاء التنفيذ يتم استلام الأعمال المنفذة للسفلتة والرصف من قبل الأمانة المعنية خلال (١٥) يوم.
- ب. استلام أعمال الكهرباء:
بعد انتهاء التنفيذ يتم استلام الأعمال المنفذة لشبكة الكهرباء من قبل الشركة السعودية للكهرباء خلال (٥) أيام عمل وإفادة الأمانة بذلك.

ج. استلام أعمال المياه والصرف الصحي:

بعد انتهاء التنفيذ يتم استلام الأعمال المنفذة لشبكة المياه/الصرف الصحي من قبل شركة المياه الوطنية خلال (١٥) يوم عمل وإفادة الأمانة بذلك.

د. استلام أعمال تأسيس شبكة الهاتف:

بعد انتهاء التنفيذ يتم إشعار هيئة الاتصالات وتقنية المعلومات لاستلام الأعمال المنفذة لتأسيس شبكة الهاتف من قبل شركة الاتصالات المعنية خلال (١٥) يوم عمل وإفادة الأمانة بذلك.

٢-٨ بيع وإفراغ كامل المخطط:

بعد اكتمال تنفيذ اشتراطات وضوابط التنمية للمخطط (أعمال البنية التحتية ، وانشاء النسبة المحددة من المباني إن وجدت) لكامل المخطط وبعد الاستلام النهائي لأعمال البنية التحتية لكامل المخطط تقوم الأمانة بإبلاغ كتابة العدل بالسماح للمالك بالإفراغ وبيع كامل قطع المخطط حيث يتم تحديد أرقام القطع لكامل المخطط.

٣- المسار الثالث : الاعتماد الابتدائي والنهائي وبيع جميع القطع قبل التنفيذ

١-٣ أهداف المسار الثالث

المسار يحقق للمالك اعتماد ابتدائي ونهائي للمخطط وبيع كامل قطع المخطط مباشرة قبل تنفيذ البنية التحتية للمخطط والتي سيتم تنفيذها بالتزامن مع البيع ورفع الرسوم المقررة على الموقع مباشرة (إن وجدت) مع تزمين كافة الإجراءات، وأبرز ملامح هذا المسار ما يلي:

- دفع مبالغ التنفيذ من قبل المطور لجهة التنفيذ.
- يتم الاعتماد الابتدائي والنهائي.
- تحديد وتزمين (حوكمة) جميع الإجراءات الإدارية من جميع الأطراف (SLA).
- بيع كامل المخطط قبل تنفيذ البنية التحتية.

٣-٢ خطوات ومراحل تنفيذ المسار الثالث:

٣-٢-١ تقديم الطلب واختيار المسار:

يحدد المالك/ أو المطور -حسب رغبته- المسار المطلوب لاعتماد موقع أرضه (المسار الثالث) ويبلغ الأمانة ذات العلاقة بالالتزام بذلك.

٣-٢-٢ متطلبات وإجراءات الاعتماد الابتدائي للمخطط :

- أ. التأكد من سلامة الصك وسريان مفعوله ونظاميته حسب الأنظمة كالتالي:
 - يتم مخاطبة كتابة العدل من الأمانة المعنية وتزويدهم بصورة من صك الملكية بطلب الإفادة عن سريان مفعوله وسلامته حسب الأنظمة وذلك خلال (يومي) عمل .
 - تقوم كتابة العدل باستكمال دراسة الصك خلال (٢٦) يوماً، وإفادة الأمانة بذلك حسب نموذج الحوكمة للتحقق من الملكيات المتفق عليه ما بين وزارة العدل ووزارة الشؤون البلدية والقروية.
 - يتم استكمال إجراءات الاعتماد الابتدائي للمخطط بالتزامن مع إجراء كتابة العدل أعلاه مع أخذ التعهد من المالك (حسب النموذج المرفق في الملحق) وذلك بعدم المطالبة باعتماد المخطط (ابتدائي أو نهائي) إلا بعد التحقق من الملكية وورود الإجابة من كتابة العدل بسلامة الصك حسب الأنظمة.

ب. بالنسبة للأراضي المطلوب تخطيطها والواقعة في المنطقة الشرقية فيتم أخذ موافقة وزارة الطاقة حسب قرار مجلس الوزراء رقم ١٠٩ وتاريخ ١٤٢٨/١/٣ هـ وذلك وفقاً

لآلية التنفيذ الصادر بشأنها الأمر السامي الكريم رقم ٦٠٥٠٥ وتاريخ ١٤٣٧/١٢/٢١هـ.

ج. استلام الدراسة الهيدرولوجية من مكاتب مؤهلة لدى الوزارة خلال (يومي) عمل حسب الأنظمة، ويتم إجراء المراجعة والتدقيق لاحقاً وذلك حسب التعميم رقم ٤٨٧٢٢ وتاريخ ١٤٤٠/٩/١٧هـ.

د. استلام دراسة فحص التربة من مكاتب مؤهلة لدى الوزارة خلال (يومي) عمل حسب الأنظمة، ويتم إجراء المراجعة والتدقيق لاحقاً وذلك حسب التعميم رقم ٤٨٧٢٢ وتاريخ ١٤٤٠/٩/١٧هـ.

هـ. إرفاق رفع مساحي مصدق للمخطط (التقرير المساحي) ومصادقة الأمانة عليه خلال (١٠) أيام عمل.

و. إرفاق المخطط الابتدائي للموقع مستوفي النواحي الفنية والتخطيطية (التحقق من الخدمات والمرافق وتوزيعها حسب المعايير التخطيطية ، مراعاة الأودية والمسابيل والمناطق الجبلية (إن وجدت)، ربط الموقع بالمجاورين والتدرج الهرمي للشوارع، النمط التخطيطي، تحديد النسب التخطيطية ...) والموافقة على الفكرة التصميمية للمخطط خلال (١٤) يوم من تاريخ استلامه من قبل الأمانة.

ز. بالتزامن مع إجراءات اعتماد المخطط الابتدائي يقوم المطور بالتنسيق مع شركة المياه الوطنية لتحديد موقع الشبك (الربط) بالخطوط الرئيسية للمياه/الصرف الصحي وتقوم الشركة بتحديد ذلك وتزويده بقائمة بالمواصفات والمقاولين والاستشاريين المعتمدين لدى شركة المياه الوطنية وذلك خلال (٥) أيام عمل من تاريخ ورود الطلب.

ح. يقوم المطور أو من ينوبه بإشعار هيئة الاتصالات وتقنية المعلومات بالبيانات الأساسية للمشروع والتي تشمل (موقع المشروع - نوع المشروع - مساحة المشروع) وفقاً للنموذج المنشور من قبل الهيئة وذلك خلال إجراءات اعتماد المخطط الابتدائي، تمهيداً لإشعار الجهات المعنية بأعمال البنية التحتية في قطاع الاتصالات.

ط. اعتماد المخطط الابتدائي وإصدار قرار الموافقة الابتدائية على اعتماد المخطط وذلك بعد استكمال كافة الإجراءات السابقة بالتزامن خلال مدة (شهر كحد أقصى) من تاريخ تقديم الطلب، بشرط الانتهاء من التحقق من الملكية.

٣-٢-٣ فترة اعتماد المخططات التفصيلية والتنفيذية لأعمال البنية التحتية للمخطط:

بعد استكمال اعتماد المخطط الابتدائي يتم الشروع في إعداد المخططات التنفيذية لأعمال البنية التحتية وذلك للاشتراطات المحددة في المخطط حسب اللائحة التنفيذية



للنطاق العمراني تبعاً للموقع والمرحلة التنموية وتقديمها للجهات المعنية، وتقوم الجهات المعنية باعتماد تلك المخططات بالتزامن، وفقاً لما يلي :

أ. مخططات أعمال السفلتة، الرصف والإنارة:

تقوم الأمانة باستلام المخططات التفصيلية والتنفيذية الفنية للمناسيب وأعمال السفلتة والرصف والإنارة المعدة من قبل مكتب استشاري هندسي مؤهل لدى الوزارة خلال (يومي) عمل حسب الأنظمة، ويتم إجراء المراجعة والتدقيق لاحقاً وذلك حسب التعميم رقم ٤٨٧٢٢ وتاريخ ١٤٤٠/٩/١٧ هـ.

ب. مخططات أعمال الكهرباء:

يتم أخذ موافقة (الشركة السعودية للكهرباء) على المخططات التفصيلية والتنفيذية لتنفيذ شبكات الكهرباء المعدة من قبل مكتب استشاري هندسي مؤهل لدى الشركة السعودية للكهرباء وذلك خلال (٢٠) يوم عمل من تاريخ ورود الطلب.

ج. مخططات أعمال المياه والصرف الصحي:

- يتم أخذ موافقة (شركة المياه الوطنية) على المخططات التفصيلية والتنفيذية لتنفيذ شبكة المياه/الصرف الصحي المعدة من قبل مكتب استشاري هندسي مؤهل لدى شركة المياه الوطنية وذلك خلال (٢٠) يوماً من تاريخ ورود الطلب.
- يقوم المطور أو من ينوب عنه بإرسال نسخة من تصاميم شبكتي المياه والصرف الصحي المراد اعتمادها إلى الإدارة العامة للخدمات الفنية بالمركز الرئيسي لشركة المياه الوطنية.
- تتم موافقة شركة المياه الوطنية على تصاميم محطات معالجة مياه الصرف الصحي ومحطات الرفع والضخ (إن وجدت) خلال (٢٠) يوم عمل إضافية، ويمكن أن تكون ضمن فترة التنفيذ (خارج الـ ٦٠ يوماً).

د. مخططات أعمال تأسيس شبكة الهاتف:

- يقوم المطور بتقديم طلب لهيئة الاتصالات وتقنية المعلومات للحصول على اعتماد المخططات التفصيلية والتنفيذية لشبكة الهاتف (التأسيس) المعدة من قبل مكتب استشاري هندسي مؤهل وفقاً للمعايير والمواصفات المعتمدة من قبل هيئة الاتصالات وتقنية المعلومات ، وذلك فقط لمدن مراكز النمو الوطني.
- تقوم هيئة الاتصالات وتقنية المعلومات بالرد على طلب اعتماد المخطط خلال (٢٠) يوم عمل سواء بالموافقة أو بوجود ملاحظات، وتحديد شركة الاتصالات المعنية التي

قامت بمراجعة التصميم تمهيداً لاستلام أعمال البنية التحتية، وفي حال وجود ملاحظات يقوم المطور بمعالجتها والتقدم للهيئة مرة أخرى بطلب الاعتماد.

هـ. في حال عدم ورود موافقة أو إفادة من أي من الجهات المذكورة أعلاه في المدة المحددة لها فيعتبر ذلك بمثابة الموافقة المبدئية على المخططات التنفيذية ويحق للمالك في حينها الشروع في التنفيذ، كما يحق للجهة المعنية تعديل التصميم إذا ظهر لها ملاحظات في المراجعة اللاحقة خلال (١٥) يوم من تاريخ انتهاء المدة المحددة للاعتماد وإن لم يرد أي ملاحظة أو إفادة خلال هذه المدة فتعتبر المخططات التنفيذية معتمدة.

٣-٢-٤ مرحلة تسليم مبلغ تكلفة تنفيذ اشتراطات المخطط:

أ. بعد استكمال اعتماد المخططات التفصيلية والتنفيذية لأعمال البنية التحتية يقوم مالك المخطط بالاتفاق مع المطور/الجهة المنفذة المؤهلين بالقيمة الفعلية لتكلفة التنفيذ وذلك لتنفيذ كامل اشتراطات المخطط (أعمال البنية التحتية ، وإنشاء النسبة المحددة من المباني إن وجدت) ويكون المطور/الجهة المنفذة ملزماً بذلك لدى لجنة البيع على الخارطة.

ب. يتقدم المالك أو المطور إلى لجنة البيع على الخارطة (وافي) بوزارة الإسكان واستكمال المتطلبات الخاصة لوزارة الإسكان مع إرفاق صورة من الصك الإلكتروني الحديث، وتكون خلال (٢٠) يوم بحد أقصى للعمل على تجهيز المتطلبات.

ج. تقوم لجنة البيع والتأجير على الخارطة بوزارة الإسكان بالترخيص للمشروع خلال (١٠) أيام عمل من اكتمال الطلب لإصدار الرخصة.

د. يقوم المالك/ أو المطور بإيداع كامل مبلغ تكلفة تنفيذ اشتراطات المخطط (البنية التحتية، ونسبة الانشاء من المباني إن وجدت) في حساب الضمان الخاص بالمشروع لدى لجنة البيع على الخارطة (وافي) بوزارة الإسكان.

هـ. تقوم حينها لجنة البيع والتأجير على الخارطة (وافي) بوزارة الإسكان بإفادة الأمانة المختصة بطلب اعتماد المخطط نهائياً والسماح بإفراغ كامل قطع الأراضي وذلك خلال (٥) أيام عمل من تاريخ اكتمال إيداع مبلغ التنفيذ.

و. في حال عدم توفر كامل مبلغ تكلفة تنفيذ اشتراطات المخطط فيتم توجيه المالك بمعالجة الموضوع وفقاً للأمر السامي الكريم رقم ٤١٤٠٣ وتاريخ ١٤٣٩/٨/١٧ هـ للتمشي ببدائل البيع على الخارطة وفقاً للمادتين (ثالثاً ورابعاً) من قرار معالي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم ٤٢٠٧٨ وتاريخ ١٤٤٠/٨/١٠ هـ ذلك لدى لجنة البيع على الخارطة (وافي) بوزارة الإسكان، وعند اكتمال مبلغ تكلفة التنفيذ للمخطط فيحق للمالك/أو المطور العودة للمسار الثالث وتقوم حينها لجنة البيع على الخارطة (وافي)

بوزارة الإسكان بإفادة الأمانة المختصة بطلب اعتماد المخطط نهائياً والسماح بإفراغ كامل قطع الأراضي وذلك خلال (٥) أيام عمل من تاريخ اكتمال إيداع مبلغ التنفيذ.

٥-٢-٣ الاعتماد النهائي والسماح ببيع وإفراغ كامل المخطط:

- أ. عند ورود إفادة من لجنة البيع والتأجير على الخارطة (وافي) بوزارة الإسكان باستكمال إيداع كامل مبلغ تكلفة تنفيذ (أعمال البنية التحتية للمخطط) وقبل البدء بالتنفيذ تقوم الأمانة بالاعتماد النهائي للمخطط وإصدار قرار الموافقة النهائية على المخطط خلال (يومي) عمل.
- ب. تقوم الأمانة بإبلاغ كتابة العدل بالسماح للمالك بالبيع والإفراغ لكامل قطع المخطط حيث يتم تحديد أرقام القطع لكامل المخطط.
- ج. المخططات الموافقة على اعتمادها ابتدائي (سابقاً) قبل صدور هذه الضوابط يمكن للمالك - في حالة رغبته- تطبيق هذا المسار أيأ كانت مرحل تنفيذ اشتراطات (أعمال البنية التحتية) للمخطط.

٦-٢-٣ مرحلة تنفيذ اشتراطات وضوابط التنمية للمخطط:

- أ. بالتزامن مع الاعتماد النهائي للمخطط والسماح بالإفراغ تقوم لجنة البيع على الخارطة (وافي) بوزارة الإسكان بإلزام المطور/أو الجهة المنفذة بالشروع بالتنفيذ خلال شهرين من تاريخ إيداع كامل مبلغ تكلفة التنفيذ.
- ب. تقوم لجنة البيع على الخارطة (وافي) بوزارة الإسكان بإلزام المطور/أو الجهة المنفذة بتنفيذ البنية التحتية للمخطط بمدة زمنية محددة (سنتين بحد أقصى).
- ج. تقوم الجهات المعنية بأعمال البنية التحتية/أو المكاتب الاستشارية المؤهلة لديها والمناطق لها عملية الإشراف على التنفيذ من قبل لجنة البيع على الخارطة (وافي) بمتابعة التنفيذ والاستلام الأولي للأعمال بشكل دوري خلال فترة التنفيذ.
- د. يتم إخطار المشتريين للقطع في المخطط بالمدة الزمنية المحددة للتنفيذ قبل إتمام الإفراغ.

٧-٢-٣ الاستلام النهائي لأعمال البنية التحتية للمخطط:

- أ. استلام أعمال السفلتة، الرصف والإنارة:
بعد انتهاء التنفيذ يتم استلام الأعمال المنفذة للسفلتة والرصف من قبل الأمانة المعنية خلال (١٥) يوم.

ب. استلام أعمال الكهرباء:

بعد انتهاء التنفيذ يتم استلام الأعمال المنفذة لشبكة الكهرباء من قبل الشركة السعودية للكهرباء خلال (٥) أيام عمل وإفادة الأمانة بذلك.

ج. استلام أعمال المياه والصرف الصحي:

بعد انتهاء التنفيذ يتم استلام الأعمال المنفذة لشبكة المياه/الصرف الصحي من قبل شركة المياه الوطنية خلال (١٥) يوم عمل وإفادة الأمانة بذلك.

د. استلام أعمال تأسيس شبكة الهاتف:

بعد انتهاء التنفيذ يتم إشعار هيئة الاتصالات وتقنية المعلومات لاستلام الأعمال المنفذة لتأسيس شبكة الهاتف من قبل شركة الاتصالات المعنية خلال (١٥) يوم عمل وإفادة الأمانة بذلك.

٤- الضوابط العامة :

أ. تراجع المسارات المحدثة لاعتماد مخططات تقسيمات الأراضي السكنية بعد سنة من تاريخ الاعتماد إذا دعت الحاجة.

٥- التزامين والحوكمة والمراحل للمسارات الثلاثة :



المسار الثالث (الاعتماد الابتدائي والنهائي وبيع جميع القطع قبل التنفيذ)



٦- الملحق : نموذج التعهد

وزارة الشؤون
البلدية والقروية
Ministry of Municipal & Rural Affairs



أمانة منطقة

(نموذج تعهد المالك)

إشارة إلى خطابنا المؤرخ في / / ١٤ هـ بخصوص تخطيط الأرض الواقعة بحي () بمدينة () والمملوكة بالسك رقم () وتاريخ / / ١٤ هـ والتي يتم مناقشتها حالياً لدى لجنة التخطيط بالإدارة العامة للتخطيط العمراني بأمانة منطقة () .
عليه فإننا نتعهد ونلتزم أمام أمانة () بتقديم الأفكار التخطيطية والمخططات التفصيلية للمشروع ومناقشتها في الأمانة من قبل المكتب الاستشاري وكذلك تسليم الدراسات الهيدرولوجية ودراسات التربة ومتابعة الإجراءات الإدارية التي تخص الإفادة عن الملكية والتقارير المساحي أو أي إجراءات أخرى تخص المخطط المذكور، ولأن قيام الأمانة بذلك يعد من قبيل المساعدة واختصار الوقت والتيسير علي فإنني أتعهد بعدم مطالبة الأمانة باعتماد المخطط حتي يتم التأكد من ثبوت الملكية وعدم وجود أي تدخلات في المساحة مع أملاك أخرى مجاورة، كما أن الأمانة غير مسؤولة عن أي تأخير يخص المخطط في حال وجود ملاحظات على الملكية أو تدخلات مع أملاك أخرى ولها الحق في رفض اعتماد المخطط دون أدنى مسؤولية.

مصادقة الغرفة التجارية

مالك المخطط

(إذا كانت الأرض مملوكة لمؤسسة أو شركة)

التوقيع :

المكتب الاستشاري المسؤول عن التخطيط

الختم

التوقيع

