

قرارات سمو الوزير

قرار رقم /60778 ص ز و تاريخ 1428 / 10 / 9 هـ

إن وزير الشؤون البلدية والقروية استناداً إلى المواد 5 ؛ 6 ؛ 23 ؛ 24 ؛ 48 من نظام البلديات والقرويات الصادر بالمرسوم الملكي رقم م / 5 وتاريخ 21 / 2 / 1397 هـ ؛ وإلى قرار مجلس الوزراء رقم 1270 في 12 / 11 / 1392 هـ القاضي بالموافقة على النسبة التخطيطية في مخططات تقسيم الأراضي . وإلى قرار مجلس الوزراء رقم 157 في 11 / 5 / 1428 هـ القاضي بالموافقة على قواعد تحديد النطاق العمراني حتى عام 1450 هـ . وبناءً على ما تقتضيه المصلحة العامة يقرر ما يلي

أولاً : الموافقة على لائحة إجراءات تخطيط الأراضي المرفقة بالقرار .
ثانياً : على المجالس البلدية والأمانات والبلديات والمجمعات القروية كل فيما يخصه تنفيذ هذه اللائحة ؛ مع مراعاة ما تضمنته الفقرات أرقام 2 / 3 / 5 ، 2 / 3 / 6 ، 3 / 3 / 6 ، 3 / 7 / 1 من قرارنا رقم 35737 وتاريخ 24 / 5 / 1428 هـ .
ثالثاً : يبلغ هذا القرار لمن يلزم لإنفاذه .
لائحة تخطيط إجراءات الأراضي

المادة الأولى :

المخطط المعتمد لموقع معين وثيقة قانونية ورسمية ملزمة وأداة لتطوير الموقع ويتحدد من خلالها : التقسيم ، خطوط التنظيم الاستعمالات ، أنظمة البناء وما يتعلق بذلك من أحكام ، ويجب أن تكون تلك الوثيقة مخرجة بشكل لائق ومشملة على كافة المعلومات بشكل واضح ودقيق وان يتبع في إصدارها الإجراءات الإدارية والفنية النظامية وفق السياسات التصميمية والمعايير التخطيطية المعتمدة .

المادة الثانية :

تقوم الجهة المختصة بالأمانة أو البلدية أو المجمع القروي باستقبال طلبات تخطيط الأراضي واستكمال الإجراءات اللازمة وفق الأنظمة والتعليمات .

المادة الثالثة :

تتم مراجعة وتدقيق المخطط المقترح للأرض من قبل لجنة فنية في الجهة المخولة باعتماده للتأكد من استيفائه لكافة الإجراءات والمتطلبات وفقاً لاستخدامات الأراضي وأنظمة البناء المعتمدة ، واشترطات ومتطلبات المرحلة التنموية الواقع بها أخذاً في الاعتبار الأسس الفنية والمعايير التخطيطية المتبعة ومنها الدليل الإرشادي للموصفات الفنية وأسلوب إخراج المخططات السكنية المبلغ بالتعميم رقم 32526 وتاريخ 20 / 5 / 1424 هـ ، والدليل الإرشادي لإجراءات إعداد واعتماد مخططات تقسيمات الأراضي السكنية المبلغ بالتعميم رقم 32524 وتاريخ 20 / 5 / 1424 هـ ، وتعد اللجنة الفنية على ضوءه محضراً يتضمن الإفادة بأن المخطط تم إعداده وفقاً للأسس الفنية والمعايير التخطيطية المتبعة وبما ينسجم مع المخططات المجاورة ، والتوصية بالاعتماد .

المادة الرابعة :

يصدر قرار بالموافقة الابتدائية على اعتماد المخطط وفقاً للصلاحيات المخولة بموجب الفقرات أرقام 2 / 3 / 5 ، 2 / 3 / 6 ، 3 / 3 / 6 ، 3 / 7 / 1 من القرار الوزاري رقم 35737 / ص ز و تاريخ 24 / 5 / 1428

هـ ويبلغ المالك به حتى يتمكن من تنزيل المخطط على الطبيعة وتنفيذ اشتراطات ومتطلبات المرحلة التنموية التي يقع ضمنها .

المادة الخامسة :

- تتم المراجعة اللاحقة للإجراءات تقسم الأراضي على النحو التالي :
- 1- بموجب قرار الموافقة الابتدائية على اعتماد المخطط يقوم الأمين أو رئيس البلدية أو رئيس المجمع القروي بإحالة نسخة من المخطط مع كامل مرافقات المعاملة الخاصة به إلى المجلس البلدي للقيام بالمراجعة اللاحقة إعمالاً لدور المجلس الرقابي .
 - 2- يقوم المجلس البلدي بالتأكد مما يلي :
 - وجود طلب التخطيط مقدم من المالك أو وكيله الشرعي مرفقاً به صورة صك الملكية مصدقة من الجهة التي أصدرته بأنها مطابقة لأصل الصك .
 - وجود خطاب من الجهة التي صدر منها الصك (المحكمة أو كتابة العدل) يفيد بسلامة وسريان مفعول صك الملكية وأساساته التي بني عليها وإنها مستكملة للإجراءات الشرعية والنظامية وان استخراجها تم وفقاً للأنظمة والتعليمات تمشياً مع التعميم رقم 70799 / ص ز وتاريخ 1 / 12 / 1426 هـ ، والتعميم رقم 48928 في 17 / 7 / 1428 هـ .
 - إذا كان الصك على موقع زراعي فيجب أن يشتمل على تهميش يفيد بتعديل الاستعمال .
 - أن يكون الرفع المساحي للمواقع معداً من قبل مكتب هندسي ، وموضحاً عليه الإحداثيات لكل أركان وزوايا الموقع مهما تعددت ، وحدود الملكية حسب الصك ومطابقتها للطبيعة ، ومصدقا عليه من الجهة المختصة بالأمانة أو البلدية أو المجمع القروي .
 - وجود تقرير فحص التربة معتمد من الجهة المختصة .
 - وجود قرار الموافقة الابتدائية على اعتماد المخطط من صاحب الصلاحية .
 - أن يشتمل مخطط تقسيم الموقع على المعلومات التالية :
- * خطوط التنظيم ، والمرحلة التي يقع بها بالنسبة للنطاق العمراني ، واشتراطات المرحلة ، والاستعمالات ، وأنظمة البناء .
- * البيانات والإحصائية للمخطط مشتملة على عدد القطع ، والمرافق المختلفة ، ومساحات المخطط ، والنسبة التخطيطية النظامية المقطوعة .
- * أسماء وأرقام المخططات المجاورة وكتابة عروض وأسماء الشوارع والمعالم المحيطة بموقع المخطط .
- * النتائج الرئيسية لتحليل التربة والاشتراطات المتعلقة بالتأسيس والإنشاء .
- * موافقة خطية من المالك على المخطط وإقرار بالتنازل عن التعويض في حالة الزيادة على النسبة النظامية حسب التعميم الوزاري رقم 54191 وتاريخ 19 / 11 / 1421 هـ .

المادة السادسة :

يرفع المجلس البلدي ملاحظاته على إجراءات اعتماد المخطط إن وجدت إلى الوزير خلال مدة لا تزيد عن ثلاث أسابيع من تاريخ ورود معاملة اعتماد المخطط إلى المجلس .

المادة السابعة :

بعد تنفيذ اشتراطات المرحلة التنموية وتوثيق ذلك على المخطط بعد قرار الاعتماد النهائي وفقاً للفقرتين رقم 2 / 3 / 6 ، ورقم 3 / 3 / 6 من القرار الوزاري رقم 53737 / ص ز وتاريخ 24 / 5 / 1428 هـ ، ويحال لكتابة العدل للإفراغ .

المادة الثامنة :

يقوم الأمين أو رئيس البلدية أو رئيس المجمع القروي بتزويد المجالس البلدية بصورة من قرار الاعتماد النهائي والمخطط والخطاب الموجهة لكتابة العدل ، وللمجلس البلدي التأكد من تنفيذ اشتراطات المرحلة التنموية الواقع ضمنها المخطط بالتنسيق مع الأمانة أو البلدية أو المجمع

القروي ورفع ملاحظاته إن وجدت إلى الوزير خلال مدة لأتزيد عن ثلاثة أسابيع من تاريخ ورود صورة القرار إلى المجلس .

قرار رقم /60778 ص ز وتاريخ 10/9/ 1428 هـ

إجراءات الرقابة على الأنشطة الرئيسية في البلديات

القسم الأول : قضايا الأراضي

أولاً : بيع الأراضي الحكومية بموجب الأمر السامي رقم 571/م في 1405/3/26 هـ .

- 1- تقوم الأمانة أو البلدية أو المجمع القروي بتزويد المجلس البلدي ببيان ربع سنوي يتضمن الحالات التي تمت معالجتها وفقاً للأمر السامي أعلاه والأوامر اللاحقة بهذا الخصوص .
- 2- يقوم المجلس البلدي بالمراجعة اللاحقة لعينة عشوائية يختارها من البيان ويطلب من الأمانة أو البلدية أو المجمع القروي تزويده بنسخة كاملة من إجراءاتها تشتمل على ما يلي :

أ- صورة من الصك أو استمارة البيع أو محضر اللجنة بالوقوف على الطبيعة أو القرار المساحي للتأكد مما يلي :

- أن البيع قد تم وفقاً للصلاحيات المخولة بموجب الفقرتين أرقام 4/3/2 , 4/3/4 من القرار الوزاري رقم 35737/ص ز وتاريخ 1428/5/24 هـ .
- أن المبنى منزل معد لسكن الفعلي ويسكن فيه المواطن .
- أن المساحة لا تزيد عن 900 م² .
- أن البيع اقتصر على السكن الفعلي وفق ما تضمنه الأمر السامي 4/ب/14867 في 1407/10/17 هـ , ولا يشمل ذلك الأحواش والخيام والصنادق والعشش وما في حكمها .
- عدم اعتراض ذلك المنزل للتنظيم أو احتياج المرافق العامة له .
- ب- صور المستندات التالية :
- وثيقة تثبت أن بقاء ذلك المنزل لا يشكل ضرراً أو خطراً على حد أو إثارة لمشاكل جماعية .
- محضر من لجنة التقدير المختصة بتقدير قيمة الأرض بقيمة مضاعفة وأن يتضمن المحضر أن هذا هو سعر السوق الحالي .
- وثيقة تثبت أنه تم استيفاء الغرامات المترتبة على البناء بدون ترخيص وفق ما تضمنه الأمر السامي رقم 6270/م ب في 1426/5/5 هـ .
- وثيقة تثبت أن بقاء ذلك المنزل لا يقصد منه إحداث هجرة جديدة .
- وثيقة مصدقة من العمدة أو شيخ القبيلة تثبت حاجة المواطن لذلك المنزل وعدم وجود مسكن لديه سواه .

ثانياً : قرارات استحصال قيمة الأرض المحكوم بدفع قيمتها للبلدية

- 1- تقوم الأمانة أو البلدية أو المجمع القروي بتزويد المجلس البلدي ببيان ربع سنوي يتضمن الحالات التي تم فيها استيفاء قيمة الأراضي المحكوم بدفع قيمتها .
 - 2- يقوم المجلس البلدي بالمراجعة اللاحقة لعينة عشوائية يختارها من البيان ويطلب من الأمانة أو البلدية أو المجمع القروي تزويده بنسخة كاملة من إجراءاتها للتأكد من أنها تشتمل على ما يلي :
- وجود صك صادر من المحكمة مكتسب للقطعية بدفع قيمة الأرض للبلدية .
 - وجود محضر من لجنة التقدير المختصة بتقدير قيمة الأرض بقيمة مضاعفة وأن يتضمن المحضر أن القيمة هي سعر السوق الحالي .

- ما يفيد بأن المساحة لا تزيد عن 1500 م² حسب الفقرتين 3/3/2 و 3/3/4 من القرار الوزاري رقم 35737/ص ز وتاريخ 1428/5/24 هـ .
- ما يفيد استحصال الغرامات المستحقة لقاء الإحداث والبناء بدون رخصة وفقاً للأمر السامي رقم 6370/م ب في 1426/5/5 هـ المبلغ بالتعميم رقم 42288 في 1426/6/25 هـ .

ثالثاً : طلبات حجج استحكام

- 1- تقوم الأمانة أو البلدية أو المجمع القروي بتزويد المجلس البلدي ببيان ربع سنوي يتضمن قائمة بطلبات حجج الاستحكام مبوبة حسب الموقع والمساحة , ومقدم الطلب (القائم بالإحياء أو المشتري) وإجابات البلدية للمحكمة عن طلبات حجج الاستحكام بالاعتراض أو عدم الاعتراض .
- 2- يقوم المجلس البلدي بالمراجعة اللاحقة لعينة عشوائية يختارها من البيان ويطلب من الأمانة أو البلدية أو المجمع القروي تزويده بنسخة كاملة من إجراءاتها للتأكد من أنها تشمل على ما يلي :
- محضر الوقوف على الطبيعة لطلب حجة الاستحكام ومصدق عليه من قبل مدير إدارة الأراضي .
- ما يثبت أن الموافقة على طلب حج الاستحكام اقتضت على ما تم إحياءه فعلاً قبل عام 1387 هـ دون المساحات الفضاء الخالية من الإحياء أو ما أقيم حديثاً .
- أن تكون الإجابة على طلب المحكمة حسب كل حالة وغير معتمدة على نماذج معدة سلفاً , وأن تكون ضمن المدة المحددة نظاماً .
- وجود لائحة اعتراضية على حجة الاستحكام التي صرف القاضي النظر عن اعتراض البلدية ولا زالت البلدية على رأيها .
- وجود خطاب مرفوع للوزارة بطلب الرفع للمقام السامي عن حجة الاستحكام المميزة التي ترى الأمانة إحالتها لمجلس القضاء الأعلى لعدم القناعة بالحكم .

القسم الثاني : المشاريع التموينية ومشاريع التشغيل والصيانة

- 1- تقوم الأمانة أو البلدية أو المجمع القروي بتزويد المجلس البلدي بتقرير ربع سنوي يتضمن الآتي :

- أ- جدول بالمشاريع المعتمدة في الميزانية التي لم يتم ترسيبها يتضمن اسم المشروع , ورقمه , وتكاليفه , وتاريخ اعتماده , والتاريخ المقترح لإعداد وثائق المشروع وإعلان عنه , وموعد فتح المظاريف المقترح , والعقبات التي تواجه ترسية المشروع إن وجدت , والحلول المقترحة للتغلب عليها .
- ب- جدول بالمشاريع المعتمدة في الميزانية التي تم ترسيبها يتضمن اسم المشروع , ورقمه , وتكاليفه , وتاريخ اعتماده , ومدة عقد التنفيذ , واسم المقاول , وتاريخ بدء التنفيذ , ونسبة الإنجاز , والعقبات التي تواجه تنفيذ المشروع إن وجدت والحلول المقترحة للتغلب عليها .

- 2- يقوم المجلس البلدي باستعراض المشاريع المتعثرة ومناقشة العقبات التي تواجهها والحلول المقترحة للتغلب عليها مع الأمانة /البلدية / المجمع القروي .
- 3- يقوم المجلس البلدي باختيار عينة عشوائية من المشاريع الجاري تنفيذها للتأكد من إجراءات الترسية والتعاقد ونسبة الإنجاز , كما يحق للمجلس البلدي طلب نسخة من أساسات عقود تلك المشاريع وتقارير المتابعة لها , والقيام بزيارة ميدانية بعد التنسيق مع الأمانة / البلدية / المجمع القروي وبمشاركة المشرفين على المشروع لمعاينته على الطبيعة والإطلاع على سير العمل فيه .

رابعاً : الاستثمارات البلدية

1- المشاريع الاستثمارية :

- أ- تقوم الأمانة أو البلدية أو المجمع القروي بتزويد المجلس البلدي ببيان ربع سنوي يتضمن عقود المشاريع الاستثمارية المبرمة مع المستثمرين يتضمن اسم المشروع الاستثماري , وقيمة العقد , ومدة العقد , واسم المستثمر , وتاريخ بدء العقد , ونسبة الإنجاز , والعقبات التي تواجه تنفيذ العقد إن وجدت والحلول المقترحة للتغلب عليها .
- ب- يقوم المجلس البلدي بالمراجعة اللاحقة لعينة عشوائية يختارها من البيان ويطلب من الأمانة أو البلدية أو المجمع القروي تزويده بنسخة كاملة من إجراءاتها للتأكد مما يلي :
- أنه تم الإعلان في ثلاث صحف إحداهما أم القرى , وأن فترة الإعلان ثلاثون يوماً , وأنه تم توضيح مكان العقار ونوع النشاط ومكان وزمان تقديم العروض وفتح المظاريف .
 - أنه تم قفل العطاءات بتاريخ الإعلان المحدد , وتدوين عدد المتقدمين بعطاءاتهم للمزايدة .
 - التحقق من انعقاد لجنة فتح المظاريف في الموعد المحدد وأن عدد العروض مطابق مع ما دون في محضر لجنة قفل العطاءات , وأن صاحب كل عرض قام بإرفاق متطلبات التقديم المحددة في الشروط والمواصفات , وأنه تم استبعاد العروض غير المطابقة .
 - التأكد من أنه تم عرض مستندات المزايدة على لجنة الاستثمار دون تأخير , وأن لجنة الاستثمار مشكلة بموجب قرار من سمو الوزير مع مطابقة أسماء الموقعين مع الأسماء الواردة في القرار , وأن اللجنة قامت بالتوصية على صاحب أفضل العطاءات من الناحية المالية , والتأكد من قيام اللجنة بإنهاء الدراسة والتوصية بالترسية خلال مدة مناسبة .
 - التحقق من أن الشروط والمواصفات تم إعدادها وفقاً للأحكام والقواعد العامة , وأن كراسة الشروط قد تضمنت نوع النشاط ومدة العقد .
 - التحقق من تطابق مواد وينود العقد مع شروط ومواصفات المزايدة , وفقاً لنموذج العقد المعمم من الوزارة , والتأكد من أن توقيع العقد في الفترة المحددة بعد الإخطار بالترسية .
 - التحقق من عدم التأخر بالرفع بالرفع بالترسية بعد انتهاء لجنة الاستثمار من التوصية , وأن الترسية تمت من قبل صاحب الصلاحية .

2- تحصيل الإيرادات :

- تقوم البلدية بتزويد المجلس البلدي بتقارير ربع سنوية عن إيرادات البلدية المتوقع تحصيلها والإيرادات المحصلة لنفس الفترة مشتملة على مذكرة تفسيرية عن أسباب الفروقات إن وجدت وبيان بالمبالغ التي لم يتم تحصيلها لنفس الفترة إن وجدت .
- يقوم المجلس البلدي بمراجعة تقارير الإيرادات الربع السنوية للبلدية , وبيان بالمبالغ غير المحصلة للتأكد مما يلي :
- أسباب انحراف الإيرادات المحصلة عن الإيرادات المتوقعة , ومناقشة ذلك واقترح السبل المناسبة لمعالجتها .
- مناقشة المعوقات المتعلقة بالمبالغ التي لم يتم تحصيلها إن وجدت والحلول المقترحة للتغلب عليها .