

تحليل أنظمة تقسيم الأراضي بالمملكة العربية السعودية

وليد عبد الله عبد العال و حسني محمد عزيز الرحمن

قسم التخطيط الحضري والإقليمي ، مدرسة تصاميم البيئة ، كلية الهندسة
جامعة الملك عبد العزيز ، جدة - المملكة العربية السعودية

المستخلص . يعد تقسيم الأراضي أحد المراحل الأولى في عملية تطوير الأراضي الحضرية ، حيث يتم تهيئة الأراضي البيضاء واسعة المساحة إلى مناطق صالحة للبناء من الناحية التنظيمية على الأقل . وتتحكم في عملية التقسيم هذه عدة عوامل أهمها الأنظمة التي تعمل على ضبط وتنظيم تقسيم الأراضي في المدن والقرى .

وبالرغم من أهمية هذه الأنظمة واعتبارها جزءاً مهماً في سياسة تطوير الأراضي إلا أنها لم تحظى بقدر كاف في دراسة الباحثين والمتخصصين في هذا المجال ، لذلك فقد كان الغرض من هذه الدراسة تحليل الأنظمة المتعلقة بتقسيم الأراضي في المملكة العربية السعودية ، وذلك أولاً بجمع هذه الأنظمة من الجهات التي أصدرتها والمسؤولة عن تطبيقها ، وهي وزارة الشؤون البلدية والقروية ، ومن ثم تحليل مواضيع هذه الأنظمة ، والتي تمثل بدورها الإطار التشريعي لعملية تقسيم الأراضي .

١ . المقدمة

تقسيم الأراضي هي العملية الأساسية لتحويل الأراضي البيضاء إلى أراضٍ عمرانية ، وبالتالي دخولها إلى سوق الأراضي الحضرية . ويطبق تقسيم الأراضي من قبل البلديات (منح الأراضي) ومن قبل القطاع الخاص كنوع من الاستثمار في سوق الأراضي ، ويعتبر تقسيم الأراضي الامتداد المنظم للمدن . ونظراً لأن غالبية قطع الأراضي المبنية في المدن السعودية خلال العقدين الماضيين تقع ضمن تقسيمات الأراضي ، يمكن اعتبار الأخيرة مصدراً هاماً لأراضي البناء لمواجهة الطلب على الأراضي العمرانية في سوق الأراضي ، فمثلاً بلغت المخططات المعتمدة في مدينة الرياض حوالي ٢٠٠٠ مخطط وفي جدة ما يقارب ١٠٠٠ مخطط معتمد . وتزامن تقسيم الأراضي مع إصدار العديد من التعليمات والأنظمة لتنظيم عملية تقسيم الأراضي

المتزايدة . ولذلك يهدف البحث إلى استعراض وتحليل الأنظمة والتعليقات المتعلقة بتقسيم الأراضي في المملكة العربية السعودية ، والتي تمثل بدورها أحد العناصر المهمة للأنظمة المتعلقة بالتخطيط العمراني :

يشتمل هذا البحث على قسمين مهمين ، الأول يختص بعناصر أنظمة تقسيم الأراضي ، ويناقش البحث بصورة عامة عملية إصدار أنظمة الأراضي ومصادرها تمهيداً للجزء الثاني الذي يركز على مناقشة مواضيع الأنظمة بصورة منفصلة . وقد جرى تجميع الأنظمة والتعليقات المتعلقة بتقسيم الأراضي من وزارة الشؤون البلدية والقروية حتى عام ١٤٠٩هـ . حيث جرى مراجعة واستخراج كل ما يتعلق بتقسيم الأراضي من الأنظمة واللوائح والتعليقات الصادرة من الوزارة المنشورة حتى عام ١٤٠٣هـ ، وكذلك ما صدر من الوزارة بعد تلك الفترة وحتى عام ١٤٠٩هـ .

٢ . عناصر أنظمة تقسيم الأراضي

تعتبر أنظمة وضوابط تقسيم الأراضي من الضوابط المهمة في استعمالات الأراضي والتي تطبق عند تقسيم الأراضي وتخصيصها للتنمية . وتنبع أهمية ضوابط تقسيم الأراضي لكونها تتعلق بتحويل استعمالات الأراضي الواسعة والتي لم تكن مستخدمة في استعمالات عمرانية ، وأغلبها من الأراضي البيضاء ، وتعد بعد تقسيمها للاستخدامات العمرانية المختلفة ، وأن هذه الحاجة إلى تقسيم الأراضي الكبيرة إلى أراضٍ أصغر لتأهيلها للاستعمالات الحضرية تتطلب من البلديات تنظيم عملية تقسيم الأراضي وضع الضوابط والأنظمة اللازمة لها .

في السابق كانت عملية التقسيم تتم بشكل بدائي بما يعرف بإفراز الأراضي ، والتي كانت تسهل عملية بيع الأراضي الكبيرة بعد تجزئتها إلى قطع صغيرة توصف بتقسيم الحدود للأراضي المقسمة . لذلك كانت هناك حاجة لإيضاح معالم الحدود ، وأبعاد الأضلاع واتجاهاتها والتي كانت غالباً ما يصاحبها بعض المشاكل وظهور الفوارق بين ما هو مسجل في صكوك الملكية وواقع الأرض على الطبيعة . وللتغلب على مثل هذه المشاكل بدأ مطورو الأراضي (الحضرية) بإعداد ما يسمى بمخططات تقسيم الأراضي ، والتي توضح توزيع القطع والمربعات في المخطط ونشأت مع ذلك الأنظمة والضوابط التي تعنى بعملية تقسيم الأراضي .

واتضح من هذه التجزئة أن أنظمة ولوائح تقسيم الأراضي من الممكن لها تحقيق العديد من الغايات والأهداف التي تعنى بتحسين هيكل المدينة ككل والمنطقة العمرانية بشكل خاص ، وذلك بالتركيز على عناصر مهمة مثل توفير الأراضي اللازمة للمرافق العامة ووضع معايير تخطيطية للتقسيم وخلافه ، وذلك لتوفير الأراضي العمرانية المناسبة للبناء ، لأن بعض تقسيمات الأراضي القديمة تحتوي على تصميمات عمرانية غير سليمة إلى حد ما تقل فيها الخدمات والشوارع . كما تهدف الأنظمة الحالية إلى تقوية ترابط تقسيمات الأراضي مع بعضها البعض لأن تقسيم الأراضي بصورة انفرادية ومستقلة يضعف ترابط

المخططات ببعضها البعض من جهة ، ويضعف اتصالها ببقية أجزاء المدينة من جهة أخرى . وعموماً يمكن ملاحظة تطور هذه الأنظمة وتنوع عناصرها لمعالجة ما يستجد من أمور في تقسيم الأراضي . ولذلك سنعمد إلى مناقشة الأنظمة بشكل عام في البداية ، بدءاً بمصادر هذه الأنظمة وتطورها التاريخي وانتهاءً بمواضيع الأنظمة وذكر خصائصها .

٢,١ مصادر وأسس أنظمة تقسيم الأراضي

ما من شك أن الشريعة السمحاء هي أساس التشريع في المملكة العربية السعودية في جميع الأمور ، والشريعة السمحاء تحول للحاكم إصدار النظم والتشريعات في ضوء تعاليم الشريعة لتنظيم عملية البناء والتطوير لما فيه مصلحة المجتمع عامة . وبذلك تصدر الأنظمة والتعليقات المتعلقة بتنظيم عملية العمران وهو ما يعرف بأنظمة التخطيط العمراني ومنها ما يتعلق بتقسيم الأراضي .

مصادر الأنظمة والتعليقات الخاصة بتقسيم الأراضي متنوعة ، ويمكن تقسيمها إلى قسمين رئيسيين

أ - الأنظمة والتعليقات الأساسية وتشمل :

- ١) الأوامر الملكية .
- ٢) الأوامر السامية .
- ٣) المراسيم الملكية .
- ٤) قرارات مجلس الوزراء .
- ٥) خطابات نائب رئيس مجلس الوزراء .

ب - اللوائح والتعليقات الثانوية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية بصفتها الجهة المسؤولة عن تنظيم المدن ، كما ورد في نظام البلديات والقرى الصادر في عام ١٣٩٧هـ . وغالباً ما تكون تعليقات الوزارة مستمدة من القسم الأول وتشمل :

- ١) القرارات والتعاميم الوزارية .
- ٢) تعاميم وكلاء الوزارة .
- ٣) تعاميم مدراء الإدارات في الوزارات .

ويرتبط هذان القسمان ارتباطاً وثيقاً ، حيث إن القسم الأول يمثل القواعد والنظم الأساسية التي تتبع حين إصدار اللوائح والتعليقات الثانوية . لذلك من المهم عند القيام بأية دراسة عن ضوابط تقسيم الأراضي إيجاد العلاقة بين هذين القسمين في الأنظمة . وفيما يتعلق بتقسيم الأراضي يوضح جدول (١) أساس الأنظمة والتعليقات الصادرة بهذا الشأن ، حيث يتضح أن القسم الأول يشمل بعض الأوامر الملكية والسامية وقرارات مجلس الوزراء ، في حين أن القسم الثاني يشمل التعاميم الصادرة من الوزير المختص ووكلاء الوزارة ومدير عام المجالس البلدية . وتمثل الأنظمة والتعليقات الأساسية ٢٥٪ من مجموع ما صدر عن تقسيم الأراضي ، تشمل ثلثها أوامر سامية في حين أن الثلث الباقي منها يحتوي على قرارات مجلس

الوزراء الموقر ، ومن أهمها نظام الطرق والمباني الصادر في عام ١٣٦١هـ والذي يعتبر النظام الرائد في تطرقه لعملية تقسيم الأراضي إضافة إلى بعض شؤون العمران الأخرى .

جدول (١) أساس الأنظمة والتعاميم مع فترات إصدارها (الأرقام التي بين الأقواس نسب مئوية) .

المجموع	١٤٠٥-	١٤٠٠-	١٣٩٥-	١٣٩٠-	قبل ١٣٩٠هـ	أساس الأنظمة والتعاميم
(١٥) ٩	٥	٤	-	-	-	أمر سامي
(٩) ٥	٢	١	-	١	١	قرار مجلس الوزراء
(٤١) ٢٤	٦	١١	٧	-	-	وزاري
(٢) ١	-	-	-	١	-	نائب وزير الداخلية
(٢٨) ١٦	-	-	٢	٩	٥	وكيل الوزارة لشؤون البلدية
(٣) ٢	-	-	٢	-	-	وكيل الوزارة لتخطيط المدن
(٢) ١	-	-	١	-	-	مدير عام المجالس البلدية
(١٠٠) ٥٨	(٢٢) ١٣	(٢٨) ١٦	(٢١) ١٢	(١٩) ١١	(١٠) ٦	المجموع

أما التعاميم واللوائح الثانوية فتمثل الأغلبية ، (٧٥٪) من مجموع التعاميم الصادرة عن تقسيم الأراضي ، وأغلبها تعاميم وزارية في حين أن ما صدر من وكلاء الوزارة يشغل نسبة أقل . وبشكل عام يظهر جدول (١) الزيادة في أعداد الأنظمة والتعاميم المتعلقة بتقسيم الأراضي خلال الفترات الزمنية المشار إليها والمتزامنة مع فترات خطط التنمية الشاملة للمملكة ، فمثلاً الفترة ما قبل ١٣٩٠هـ تمثل الفترة السابقة لإصدار خطة التنمية الأولى في حين أن الفترات الأخرى تتفق فعلاً مع بداية ونهاية فترة كل خطة ، ولا يوجد اختلاف جوهري في أعداد التعاميم الصادرة في كل فترة بشكل عام ، إلا أن هناك فروقاً واضحة إذا ما أخذ في الاعتبار أساس الأنظمة والتعاميم حسب مصادرها ، فمثلاً تتركز التعاميم الوزارية المتعلقة بتقسيم الأراضي خلال الفترات الثلاث الأخيرة ، ويعزى ذلك إلى أن وزارة الشؤون البلدية والقروية ، التي أصبحت وزارة مستقلة في بداية الفترة الثالثة ، وقبل ذلك كانت تابعة لوزارة الداخلية^[١] ومعظم التعاميم كانت تصدر من وكيل وزارة الداخلية لشؤون البلديات خلال الفترتين الأولى والثانية .

٢,٢ مضمون الأنظمة والتعاميم

يناقش هذا الجزء ما تحويه الأنظمة والتعاميم المتعلقة بتقسيم الأراضي بصفة عامة . عادة ما تعالج التعاميم أموراً فردية يتم تعميمها فيما بعد واعتبارها قاعدة تُتبع في الأمور المشابهة لما ورد في التعميم ، ولا يوجد ما يمثل نظام شامل يحوي كل ما يتعلق بتقسيم الأراضي ، فمثلاً تطرق نظام الطرق والمباني (١٣٦١هـ) عن شرعية تقسيم الأراضي الكبيرة إلى قطع من الأراضي الصغيرة ، وذلك بتخصيص نسبة

من الأراضي للشوارع ولم يشر إلى إجراءات تقسيم الأراضي ، والتي عولجت بتتابع من خلال تعاميم متلاحقة إلى أن صدر في عام ١٣٩٦هـ من وزارة الشؤون البلدية والقروية تعليمات شبه متكاملة تبين طريقة إعداد مخططات تقسيم الأراضي وواجبات الأجهزة المختصة بذلك لوضعها موضع التنفيذ اعتباراً من بداية عام ١٣٩٧هـ^[٢] . وتوالى إصدار التعليمات والتعاميم الخاصة بتقسيم الأراضي بصورة مستمرة لتنظيم أمور منفردة ، وعموماً يمكن تقسيم مضمون التعاميم والأنظمة إلى الآتي :

- (١) التقديم لطلب تقسيم الأراضي .
- (٢) اعتماد مخططات تقسيم الأراضي .
- (٣) مواقع مخططات تقسيم الأراضي .
- (٤) الشروط الفنية .
- (٥) أراضي المرافق .
- (٦) التقيد بمخططات تقسيم الأراضي وإجراءات تعديلها .
- (٧) التنظيم ، وهو ما يتعلق بالشؤون الإدارية وما يلزم من تنسيق مع الجهات الأخرى .

في الواقع ، تمثل العناصر الخمسة الأولى المرتكز الأساسي لعملية اعتماد تقسيم الأراضي ، بدءاً بالموضوع الأول طلب التقديم لأنها المرحلة الأولى من عملية التقسيم ، إذ إن مالك الأرض بعد أن يقرر تقسيم أرضه عليه مراجعة البلدية المعنية متقدماً بطلب لتقسيم الأرض . ثانياً إجراءات الاعتماد ، وبها تتحدد واجبات البلدية ومكاتب تخطيط المدن تجاه طلب المالك بتقسيم أرضه ، وإجراءات الاعتماد تتطلب مراجعة بعض الشروط الخاصة بتقسيم الأراضي وهي ما يتعلق بموقع الأرض (العنصر الثالث) ، والشروط الفنية (العنصر الرابع) ، وما يتعلق بأراضي المرافق (العنصر الخامس) . وأما العنصر السادس فهو ما يحدث بعد الاعتماد من حيث التقيد بما اعتمد أو تعديله . وأخيراً وجد العديد من التعاميم التي تعالج مواضيع إدارية وتنظيمية غير فنية جمعت تحت عنصر التنظيم . ويوضح جدول (٢) مضمون الأنظمة مع فترات صدورها حيث يتضح أن ما يقارب من ثلث التعاميم ، وهي أعلى نسبة ، تتعلق بأراضي المرافق العامة ، يليها ما يتعلق بالتنظيم ، في حين تتضائل نسبة التعاميم والأنظمة الصادرة بالعناصر الأخرى . وعموماً فهناك تباين واضح في توزيع محتوى أو مضمون الأنظمة والتعاميم المختلفة خلال الفترات المشار إليها في الجدول ، مما يشير إلى أن الأمور المتعلقة بتقسيمات الأراضي تتغير مع تغير الأحداث ، فمثلاً حصل تركيز على ما صدر حيال أراضي المرافق خلال الفترتين الأخيرتين في حين تركزت التعليمات الصادرة بشأن المواقع خلال الفترة الثالثة . كل هذا يؤكد أن التعليمات كانت تصدر لتنظيم الأمور المستجدة بصورة مستمرة ، الأمر الذي أدى إلى تراكم التعاميم الصادرة خلال السنوات الماضية .

ويظهر جدول (٣) مصادر الأنظمة والتعاميم مع مضمونها ، حيث يلاحظ التباين الواضح في أساس الأنظمة مع مختلف محتوياتها والأمور التي تطرقت لها الأنظمة . فمثلاً من الواضح أن معظم الأوامر السامية

جدول (٢) مضمون الأنظمة والتعاميم مع فترات إصدارها (الأرقام التي بين الأقواس نسب مئوية) .

المجموع	-١٤٠٥ ١٤٠٨هـ	-١٤٠٠ ١٤٠٤هـ	-١٣٩٥ ١٣٩٩هـ	-١٣٩٠ ١٣٩٤هـ	قبل ١٣٩٠هـ	المضمون
٣ (٥)	١	-	١	-	١	تقديم طلب التقسيم
٧ (١٢)	٤	١	١	١	-	الاعتماد
٧ (١٣)	-	١	٤	-	٢	الموقع
٣ (٥)	٢	١	-	-	-	الشروط الفنية
١٧ (٢٩)	٤	٨	٢	٢	١	أراضي المرافق
٣ (٥)	-	١	١	١	-	التقيد بالمخططات
١٣ (٢٢)	١	٤	٢	٦	-	التنظيم
٥ (٩)	١	-	١	١	٢	المواقع مع آخر
٥٨ (١٠٠)	١٣ (٢٢)	١٦ (٢٨)	١٢ (٢١)	١١ (١٩)	٦ (١٠)	المجموع

تعلقت بأراضي المرافق ، نظراً لما يمثله هذا العنصر من أهمية . ولاكتحال تنظيم العناصر الأخرى المتعلقة بتقسيمات الأراضي صدرت عدة قرارات من مجلس الوزراء الموقر ، كما هو واضح في جدول (٣) ، وبذلك تكون العناصر المهمة بتقسيم الأراضي قد وضعت لها ضوابط من قبل الأنظمة والتعليقات الأساسية . ومن نفس المنطلق صدرت اللوائح والتعليقات الثانوية لتغطي جميع العناصر مستندة في ذلك على ما تشمله الأنظمة والتعليقات الأساسية . ومن الملاحظ - إجمالاً - أن مسألة أراضي المرافق احتوت على أعلى عدد من التعاميم الوزارية ، ويتضائل هذا الرقم بالنسبة للعناصر الأخرى بنسب غير كبيرة فيما بينها مما يدل على تنظيم ما يتعلق بتقسيم الأراضي بشكل متكرر ومن عدة مصادر . وتجدر الإشارة إلى أن جميع ما صدر من قواعد أساسية وثانوية يكمل بعضه البعض من حيث تكوين تشريع متكامل لتنظيم وضبط عملية تقسيم الأراضي .

٢,٣ مواضيع أنظمة تقسيم الأراضي

٢,٣,١ تقديم طلب تقسيم الأراضي

تقديم طلب التقسيم يعتبر المرحلة الأولية في إجراءات عملية التقسيم ويجب أن يكون الطلب مشفوعاً ببعض المعلومات اللازمة ، والتي تخول البلدية أو الجهة المختصة من اتخاذ القرار اللازم . لذلك يكون الأثر الأول لطلب التقسيم هو إجرائي ، يلزم المالك بتقديم المعلومات اللازمة حيال رغبته في تقسيم أرضه ، وبذلك يعتبر طلب التقسيم بمثابة الضابط الأول لتنظيم عملية تقسيم الأراضي . وقد صدرت العديد من الأنظمة والتعليقات المتعلقة بتقديم طلب التقسيم ، كما هو موضح في جدول (٤) ، منها ما هو جديد ومنها ما هو إلحاق ، إلا إنها إجمالاً تنص على ضرورة تقديم طلب لتقسيم الأرض . فقد نص نظام

جدول (٣) مصادر الأنظمة والتعاميم مع مضمونها (الأرقام التي بين الأقواس نسب مئوية) .

المضمون	أمر سامي	قرار مجلس الوزراء	الوزير	وكيل الوزارة	نائب وزير الداخلية	وكيل الوزارة لتخطيط المدن	مدير عام المجالس البلدية	الأجمالي
تقديم طلب التقسيم	١	١	١	-	-	-	-	٣
اعتداد المخططات	١	٢	٣	١	-	-	-	٧
الموقع	-	-	٣	٣	-	-	١	٧
الشروط الفنية	-	-	٣	-	-	-	-	٣
أراضي المرافق	٦	-	٧	٣	-	١	-	١٧
التقيد بالمخططات	-	-	٢	١	-	-	-	٣
التنظيم	١	١	٣	٦	١	١	-	١٣
المواقع مع آخر	-	١	٢	٢	-	-	-	٥
المجموع	(١٦) ٩	(٩) ٥	(٤٢) ٢٤	(٢٨) ١٦	(١) ١	(٣) ٢	(١) ١	(١٠٠) ٥٨

الطرق والمباني (١٣٦١هـ) على أن الذين يرغبون في تقسيم أراضيهم إلى عرصات بغرض بيعها أو الانتفاع منها بوضع غير الوضع الحالي لها ، أن يراجعوا البلدية بطلب خاص في ذلك [٣] . ولا يوجد نموذج موحد

جدول (٤) الأنظمة المتعلقة بتقديم طلب تقسيم الأراضي .

م	ملخص النظام	الرقم	التاريخ			المبادرة من الوزارة	سلطة البلدية	نوعية التعميم
			يوم	شهر	سنة			
١	الطلب مع خريطة لسلطة المباني .					-	*	*
٢	ما يرفق مع طلب التقسيم .	٤/١/١/١	١٥	٣	١٣٨٧هـ	*	*	*
٣	ما يرفق مع طلب التقسيم .	٣/١٩٥/ت	١٥	٣	١٣٨٧هـ	*	*	-
٤	وجوب التقدم للبلدية وما يرفق بالطلب .	١٢٧	١٢	١١	١٣٩٢هـ	-	*	-
٥	يقدم الطلب مع صك الملكية ، رفع مساحي للأرض ، مخطط مقترح لتقسيم الأراضي .	٥/٣٤٠	٢٠	١٠	١٣٩٦هـ	*	*	*

نوعية التعميم :

* جديد
- لاحق

سلطة البلدية :

* كاملة
+ جزئية
- بدون سلطة

المبادرة من الوزارة :

* من الوزارة
- من غيرها

يطلب تعبئته عند التقدم بطلب التقسيم ، كما هو الحال في رخص المباني ، بل يقدم الطلب كتابيا من المالك أو من ينوب عنه ولا يجوز لشخص آخر التقدم بطلب التقسيم ما لم يكن مالك الأرض نفسه أو من يوكله . وبذلك لا يحق لشخص غير المالك معرفة موقف البلدية من تقسيم الأرض قبل تملكها أو شرائها .

وأما فيما يتعلق بمشروعات طلب التقديم ، فقد نص نظام الطرق والمباني (١٣٦١هـ) بأن يرفق مع الطلب الخارطة التي يرغب المالك التصرف في وضع أملاكه على مقتضاها^[٤] . وفي عام ١٣٨٧هـ طلبت وكالة وزارة الداخلية لشؤون البلديات أن توفر المعلومات الضرورية مع الطلب وتشمل الآتي :

- (١) الاستدعاء المقدم من المالك .
 - (٢) نسخة من صك الملكية بعد تصديقه .
 - (٣) أربع نسخ من المخطط المساحي للأرض .
 - (٤) وكذلك بعض الايضاحات اللازمة والتي تقوم البلدية بإعدادها^[٥] .
- ونظراً لصدور التعميم الخاص بالتعليقات التي تبين طريقة إعداد مخططات تقسيم الأراضي في ١٣٩٦هـ أضيف إرفاق ٤ نسخ من المخطط المقترح لتقسيم الأراضي^[٦] .
- بعد اكتمال هذه المشروعات يسوغ للبلدية القيام بإجراءات الاعتماد ، كما هو مناقش في الجزء التالي .

٢،٣،٢ اعتماد المخططات

يناقش هذا الجزء الأنظمة والتعميمات المتعلقة باعتماد مخططات تقسيم الأراضي الموضحة في جدول (٥) . الأمانة أو البلدية هي المسؤولة في المقام الأول عن اعتماد مخططات تقسيم الأراضي ، وذلك حسب ما ورد في نظام الطرق والمباني ، إلا أنه لم يذكر تفصيل إجراءات الاعتماد إلى أن صدر في عام ١٣٩١هـ تعميم وكالة وزارة الداخلية للبلديات موضعاً إجراءات الاعتماد ، حيث حددت مسؤولية البلدية ومكاتب تخطيط المدن وأنه على البلدية إعداد المخططات المساحية ، وإرسالها إلى مكتب تخطيط المدن بالمنطقة لعمل المخطط الأولي للتقسيم ، ومن ثم إرجاعه للبلدية لتطبيقه على الطبيعة^[٧] . وقد فصلت هذه الإجراءات في عام ١٣٩٦هـ وفق التعليقات التي تبين طريقة إعداد مخططات تقسيم الأراضي وواجبات الأجهزة المختصة بذلك لوضعها موضع التنفيذ اعتباراً من ١/١/١٣٩٧هـ ، ويمكن تلخيص هذه الإجراءات وفق التالي^[٨] .

أولاً : واجبات البلدية

- (١) مراجعة الطلب المقدم مع مشروعاته وإنزال الموقع المطلوب تخطيطه على المخطط الرئيس ، وذلك لمعرفة شروط الموقع المقترح .
- (٢) التأكيد من أن الرفع المساحي المقدم من قبل المالك مستوفٍ للشروط .
- (٣) مطابقة الرفع المساحي لما ورد في صك الملكية والتأكد من وجود البتر المحددة لحدود الأرض .

جدول (٥) الأنظمة المتعلقة باعتماد مخططات تقسيم الأراضي .

نوعية التعميم	سلطة البلدية	المبادرة من الوزارة	التاريخ			الرقم	ملخص النظام
			سنة	شهر	يوم		
*	*	-	١٣٦١هـ				نظام الطرق والمباني ، البلدية هي المسؤولة عن الاعتقاد .
*	*	*	١٣٩١هـ	٨	١٤	د/٤/٣٢٠١	ما يتخذ لاعتقاد المخططات .
-	*	*	١٣٩٦هـ	٣	٨	٥/٨٧	تطبيق الصكوك على الطبيعة .
*	*	*	١٣٩٦هـ	١٠	٢٠	٥/٣٤٠	إجراءات الاعتقاد .
*	*	-	١٣٩٦هـ	١١	٢٨	٥/٣٩١	اعتقاد قبول المخططات المعدة من قبل المكاتب الهندسية المرخص لها .
*	*	-	١٤٠٢هـ	٤	٢٣	١٦٥٤	تطبيق الصكوك على الطبيعة وحصر الأملاك التي ستقصد .
-	*	-	١٤٠٥هـ	٢	٣	٥/١٦	تجري الدقة عند إعداد المخططات ومطابقة الصكوك على الطبيعة .
-	+	-	١٤٠٥هـ	٤	١١	٥/٨١	التأكد من صحة الصكوك ببيعها إلى كاتب عدل .
*	*	*	١٤٠٦هـ	١	١١	٥/١٣	إيقاف اعتقاد المخططات لمدة سنتين .
-	*	-	١٤٠٦هـ	١	١٨	٥/١٩	التأكد من صحة الصكوك .
-	+	-	١٤٠٦هـ	٣	٤	٥/٦٧	إيقاف اعتقاد المخططات .
-	*	*	١٤٠٦هـ	١٢	٢٦	٥/٢٨	عمل قرارات ذرعة لكل قطعة من قبل المكاتب الهندسية والتأكد من تنزيل المخطط على الطبيعة وتبتيه .

نوعية التعميم :

* جديد

- لاحق

سلطة البلدية :

* كاملة

+ جزئية

- بدون سلطة

المبادرة من الوزارة :

* من الوزارة

- من غيرها

٤) إذا تبين أن الرفع المساحي مطابق ومستوفٍ للشروط الفنية الأخرى ، تستكمل الإجراءات حسب

التالي .

٥) تقوم البلدية بتحديد الآتي على الرفع المساحي :

(أ) الأملاك المجاورة .

(ب) أراضي الوقف المجاورة .

(ج) خطوط التنظيم للمخططات المعتمدة .

(د) حقوق الارتفاع .

(هـ) شبكات المرافق وتمديداتها .

٦) ترسل البلدية كامل هذه الأوراق مع طلب التقديم وشروط الموقع (انظر جزء ٣, ٣, ٢) . بالإضافة إلى ٤ نسخ من مخططات مقترح التقسيم مستوفية الشروط الفنية (انظر جزء ٤, ٣, ٢) وأراضي المرافق (انظر جزء ٥, ٣, ٢) ونسخة من المخطط الرئيس محدداً عليه الموقع إلى مكتب تخطيط المدن في المنطقة .

ثانياً : واجبات مكتب تخطيط المدن

تدقيق المعاملة المرسلة من البلدية وفي حالة استيفاء كافة الإجراءات ترسل إلى القسم المختص لتقسيمها ، وفي حالة عدم الاستيفاء تعاد إلى البلدية لإكمالها وإعادتها ، أما في حالة الاستيفاء فتكمل الشروط الفنية لعملية التقسيم وفق ما سيشرح في جزء (٤, ٣, ٢) بعد اعتماد المخطط برقم يكون بمثابة المرجع الفني لهذا المخطط ، وتوجد إجراءات أخرى فنية يجب اتباعها حسب ما ورد في التعليقات الخاصة بتقييم المخططات .

ويجب التنوية هنا أنه من الممكن أن تنهى جميع هذه الإجراءات داخل البلدية ، خصوصاً الأمانات لوجود مكاتب تخطيط المدن الخاصة بها داخل الأمانة ، وبذلك تتم جميع الإجراءات المذكورة داخل الأمانة . أما في حالة عدم وجود مكتب تخطيط المدن داخل البلدية فيرسل لمكتب تخطيط المدن التابع للمنطقة ، مما قد يطول إجراءات الاعتماد . وفي حالة اعتماد المخطط يجب على البلدية أو الأمانة الآتي :

(١) إبلاغ المالك بذلك (٢) إلزامه بتركيز كامل التقسيم على الطبيعة وإشعاره بعدم البيع إلا بعد تثبيت المخطط على الطبيعة (٣) مراجعته من قبل البلدية والتأكد من مطابقته (٤) بعد التأكد من مطابقة المخطط للطبيعة تقوم البلدية بإبلاغ كاتب عدل وإرسال نسخة من المخططات المعتمدة إلى كاتب عدل^[٩] .

وتأخذ النقاط الخاصة بالتأكد من صحة وسلامة الصك وتركيز المخطط على الطبيعة والتأكد من سلامته أهمية خاصة ، حيث صدرت بشأنها العديد من التعاميم (انظر جدول ٥) ، كانت مبادرتها من وزارة العدل وتكرر بعضها . وقد ركز العديد من هذه التعاميم على تطبيق الصكوك على الطبيعة والتنحري عن صحتها ، وذلك يبعث صكوك الأراضي المراد تقسيمها إلى كاتب العدل الصادرة منه للتأكد من صحتها^[١٠] . كما ألزم أصحاب المخططات بعمل قرارات ذرعة لقطع الأراضي في المخطط ، وذلك بعد تثبيت المخطط على الطبيعة لتفادي مشاكل الجدال في حدود الأراضي وتوضيح الملكيات على الطبيعة .

ويجب التنوية هنا أنه استناداً إلى التعميم الوزاري ، فإن موافقة الوزارة على اعتماد أي مخطط تعتبر :

« موافقة من الناحية التخطيطية فقط وأن أية أخطاء في بيانات المخطط أو الأعمال المساحية الخاصة به أو تطبيقه على الطبيعة أو صحة الملكية وحدودها وكل ما يتعلق بذلك تقع على عاتق الجهة التي أعدت هذه البيانات أو المخططات »^[١١] .

لذلك وجب على البلديات تحري كل الدقة في مراجعة الصكوك والتأكد من صحتها وتعيين المخططات على الطبيعة وصحة البيانات الأساسية التي تم إعداد المخططات بموجبها .

والجدير بالذكر أنه تم إيقاف اعتماد مخططات تقسيم الأراضي في عام ١٤٠٦ هـ لمدة سنتين بناءً على قرار مجلس الوزراء ، وذلك لإعداد الدراسات الخاصة بتحديد النطاق العمراني ، والتي اعتمدت مؤخراً من مقام مجلس الوزراء الموقر^[١٢] ، والتي اعتمدت في عام ١٤١٠ هـ ، حيث أصبح تقسيم الأراضي جائزاً داخل حدود النطاق العمراني للمدن^[١٣] . وتناقش الأجزاء التالية بقية الشروط الواجب توافرها عند اعتماد المخططات وفق الآتي :

- (١) ما يتعلق بمواقع مخططات تقسيم الأراضي .
- (٢) الشروط الفنية عند إعداد المخططات .
- (٣) أراضي المرافق العامة .

٢,٣,٣ مواقع مخططات تقسيم الأراضي

يركز هذا الجزء على مراجعة الأنظمة والتعليقات الصادرة بشأن مواقع مخططات تقسيم الأراضي ، والتي جاءت في ١٢ تعميماً ابتداءً بنظام الطرق والمباني في عام ١٣٦١ هـ وانتهاءً بالتعميم الوزاري في ١٤٠٧ هـ . وتطرقت هذه الأنظمة والتعليقات إلى موضوع مواقع تقسيم الأراضي بشكل مجزأ بشيء من التكرار ، كما هو موضح في جدول (٦) ، ويمكن تقسيم المواضيع التي تتعلق بالمواقع إلى ثلاثة مواضيع :

- (١) نوع الأرض ، زراعية أو بيضاء .
- (٢) العلاقة بالمخطط الإرشادي .
- (٣) التنسيق عند اعتماد مواقع تقسيمات الأراضي .

ويوضح جدول (٦) توزيع الأنظمة والتعليقات الخاصة بهذه المواضيع ، حيث إن معظم ما صدر يتعلق بالمخططات الإرشادية ، يليه ما يتعلق بنوع الأراضي ، ثم التنسيق . وأغلب هذه التعاميم كانت مبادرتها من الوزارة وحوالي ثلثها كان إلحاقياً ، ولزيد من التفصيل ستم مناقشة كل موضوع على حده .

٢,٣,٣,١ نوع الأراضي : الأراضي الممكن تقسيمها إما أن تكون بيضاء أو زراعية ، وقد ورد أول شيء عن الأراضي الخالية في نظام الطرق والمباني ، وذلك في المادة ٩٣ . حيث نصت على ما يلي :

« إذا أريد إنشاء مناطق جديدة للسكن في أرض خالية فضاء ، فعلى سلطة المباني أن تقوم قبل كل شيء بتخطيطها وعمل خارطة بها وتقسيمها إلى قطع مناسبة ، ولا يجوز البناء بتاتاً في هذه المناطق قبل التخطيط »^[١٤] .

وبذلك يكون من الضروري تخطيط الأراضي البيضاء والخالية قبل السماح بالبناء عليها ، وقد أكد ذلك بتعميمين من وكالة وزارة الداخلية للبلديات في عام ١٣٨٧ هـ ، ١٣٨٩ هـ^[١٥,١٦] وللذين ركزا على أن التخطيط الواجب يشمل جميع الأراضي البيضاء أيّاً كانت ملكيتها . ولذلك كان لزاماً على المواطنين الذين يملكون أراضٍ بيضاء القيام بتخطيطها وتصديقها من البلديات . وتكميلاً لما سبق ، ورد في قرار مجلس الوزراء رقم ١٢٧٠ في ١٢/١١/١٣٩٣ هـ أنه يجوز تقسيم الأراضي المغروسة إضافة إلى الأراضي الخالية ،

جدول (٦) الأنظمة والتعليمات الخاصة بمواقع تقسيمات الأراضي .

نوعية التعميم	سلطة البلدية	المبادرة من الوزارة	التاريخ			الرقم	ملخص النظام
			سنة	شهر	يوم		
*	*	-	١٣٦١هـ				تخطيط الأراضي البيضاء .
*	*	*	١٣٨٦هـ	٩	٢٢	١٣٧٤٧	لا يصح البناء إلا بعد تخطيط الأرض .
*	*	*	١٣٨٧هـ	٣	١٥	٤/١/١/١ / ت/٧٩٥/٣	انسجام مخططات تقسيم الأراضي مع المخطط العام .
-	*	*	١٣٨٩هـ	٨	-	٤/١/١/١ / ٣/٣٢٨٧/٥	عدم إعطاء تصاريح بناء إلا بعد تخطيط الأراضي .
-	*	-	١٣٩٢هـ	١١	١٢	١٢٧١	تحويل الأرض الفضاء أو المغروسة أو المبينة إلى قطع مفرزة تتوافق مع المخطط التنفيذي .
*	*	*	١٣٩٥هـ	١٠	٩	٥/٤٥٢	التقيد التام بالمخططات العامة .
*	*	*	١٣٩٦هـ	١٠	٢٠	٥/٣٤٠	تعليمات عن إعداد المخططات واعتمادها .
*	+	-	١٣٩٦هـ	١٢	٢١	ك/١١٦٢٥	التنسيق مع شركة الكهرباء عند تخطيط المواقع .
-	+	*	١٣٩٩هـ	٣	٢٤	١٣٨٣	عدم تخطيط أي أرض خارج المخطط العام إلا بعد التنسيق مع وكالة الوزارة لتخطيط المدن .
-	*	*	١٤٠٤هـ	١	٢٦	٥/٣٨	التقليل من تخطيط الأراضي الواقعة خارج النطاق العمراني .
*	*	*	١٤٠٦هـ	٣	٤	٥/٦٧	إيقاف المخططات وتحديد القواعد المنظمة لاعتماد المخططات ووضع الاقتراحات للأراضي خارج النطاق العمراني .
-	*	*	١٤٠٧هـ	١	١٣	٥/١٥	التنسيق مع وزارة المواصلات عند تخطيط الأراضي الواقعة على الطرق السريعة .

نوعية التعميم :

* جديد
- لاحق

سلطة البلدية :

* كاملة
+ جزئية

المبادرة من الوزارة :

* من الوزارة
- من غيرها

وذلك بتقسيمها تقسيماً فنياً وفق الأنظمة (سوف تشرح لاحقاً)^[١٦] . وعليه يحق تحويل الأراضي الزراعية إلى أراضٍ عمرانية بتقسيمها ، إلا أنه يشترط في ذلك موافقة مديرية الزراعة في المنطقة على تحويل الأراضي الزراعية بتقسيمها^[١٧] ، وبذلك لا تكون سلطة البلدية مطلقة في اعتماد ما يختص بتقسيم الأراضي الزراعية ، بل يجب الحصول على موافقة مديرية الزراعة قبل البت في تقسيم الأراضي الزراعية وتحويلها إلى أراضٍ عمرانية ، وكذلك مراعاة انسجام ذلك مع المخطط الإرشادي .

وعلاوة على ما تقدم ، يكون التقرير في تقسيم الأراضي الزراعية بالتنسيق بين مديرية الزراعة

والبلدية ، وربط ذلك بما يوضحه المخطط العام ، حيث إن مسألة المحافظة على الأراضي الزراعية يجب أن يكون من منطلق إمكانيات الأراضي وصلاحياتها للزراعة ، خصوصاً توافر المياه الجوفية ، وبذلك من المفيد جداً التوسع في دراسة ما يمكن تقسيمه من الأراضي الزراعية وإيجاد الضوابط الكفيلة بذلك .

يتضح من الاستطرد والتحليل السابقين أنه لا يوجد ضمن ما ورد ما يُعنى بطوبوغرافية الموقع ، مثلاً مجاري السيول والعيون والهضاب والجبال وغير ذلك ، مما يحتاج إلى تنظيم تقسيم الأراضي في مثل هذه المناطق نظراً لتباينها الواضح عن الأراضي المنبسطة والسهلة التضاريس .

٢،٣،٣،٢ التقييد بالمخططات الإرشادية : نصت تعاميم عديدة على ضمان انسجام مخططات تقسيم الأراضي مع المخطط التنفيذي للمدينة بدءاً من عام ١٣٨٦هـ^[١٨] ، والذي أُلحق بالعديد من التعاميم المتعلقة بهذا الشأن والتي تؤكد على البلديات ضرورة التقييد التام بالمخططات الإرشادية عند تقرير تقسيم الأراضي . ولم تكن هناك ضوابط لمعالجة طلبات تقسيم الأراضي الواقعة خارج نطاق المخطط العام ، حيث إن الأنظمة لا تنص بمنع تقسيم الأراضي خارج المخطط العام بل مطالبة البلدية التمشي مع المخطط الإرشادي عند اعتماد مخططات تقسيم الأراضي ، إلا أنه في عام ١٣٩٦هـ أصدرت الوزارة ما يعرف بالتعليمات التي تبين طريقة إعداد مخططات تقسيم الأراضي ، ومن ضمن ما اشتملت عليه هذه التعليمات واجبات البلدية حيال طلب التقسيم ، والذي عالج بشيء من التفصيل موضوع تقسيم الأراضي الواقعة خارج المخطط العام على النحو التالي^[١٩] :

« إذا كانت الأرض تقع خارج حدود المخطط الرئيس العام أو المخطط الإرشادي ، فإنه يلزم عرض الموضوع على اللجنة العليا للتخطيط لأخذ موافقتها » .

إلا أن التعليمات لا تشير إلى المعايير التي تستند عليها اللجنة العليا للتخطيط في تقرير إمكانية تقسيم الأراضي الواقعة خارج المخطط العام من عدمه ، وكذلك ما يتعلق بتوفير المرافق العامة والخدمات وإيصالها إلى المناطق الواقعة خارج نطاق المخطط العام . وحرصاً على تحقيق أقصى استغلال لكافة التجهيزات الأساسية بما في ذلك المرافق والخدمات ، عمدت الوزارة على دراسة تحديد النطاق العمراني ، حيث أصدرت العديد من التعاميم الوزارية بشأن تحديد النطاق العمراني للمدن للعشرين عاماً القادمة (منذ عام ١٣٩٨هـ) ، كما توضحه المخططات الخمسية للدولة حسب قرار مجلس الوزراء رقم ١١٧٠ في ٢٥/٨/١٣٩٨هـ الذي عمد إلى عدم تخطيط أية أراضٍ خارج المخطط العام المعتمد أو المخطط الإرشادي المعتمد إلا بعد التنسيق مع وكالة الوزارة لتخطيط المدن ، وذلك تمهيداً للبدء في دراسات النطاق العمراني^[٢٠] . وفي تلك الفترة لم تكن جميع المدن قد اعتمد لها مخططات إرشادية تتماشى مع متغيرات تلك الفترة ، كما كان من الصعب التقييد بالمخططات العامة القديمة مما أدى إلى تقسيم بعض الأراضي خارج نطاق المخطط العام . ولأن مضمون التعميم المذكور لا يدعو إلى وقف اعتماد المخططات خارج نطاق المخطط العام بل يطلب من البلديات التنسيق مع وكالة الوزارة لتخطيط المدن في هذا الشأن ، فإن هذا

يعني ضمناً جواز تخطيط الأراضي خارج حدود المخطط العام أو الإرشادي في تلك الفترة .

ومن الطبيعي أن يؤدي ذلك إلى اتساع البناء خارج نطاق المخططات العامة في مدن المملكة العربية السعودية وزيادة الطلب على الأراضي الواقعة خارج حدود المخططات الإرشادية ، مما يسبب إرهاب ميزانية البلديات والجهات الحكومية الأخرى لتوفير الخدمات والمرافق العامة للملاحقة التوسع العمراني الكبير أو المنتشر في أطراف المدن ، مما أكد على ضرورة القيام بدراسة النطاق العمراني للمدن ، حيث صدر قرار مجلس الوزراء الموقر رقم ١٣ في ١٤٠٦/١/٩ هـ والقاضي بإيقاف اعتماد مخططات تقسيم الأراضي الخاصة في جميع مدن المملكة لمدة لا تزيد على سنتين تبدأ من تاريخ صدور هذا القرار ، كما يلزم القرار وزارة الشؤون البلدية والقروية بإنهاء دراسة النطاق العمراني لمدينة المملكة تمهيداً للنظر في اعتمادها من قبل مجلس الوزراء . وكذلك أوصى القرار بدراسة وضع الأراضي البيضاء داخل المدن مخططة أو غير مخططة واقتراح الحلول اللازمة لتنميتها ورفعها لمجلس الوزراء ، ومن الجدير بالذكر أن مجلس الوزراء قد وافق في سنة ١٤١٠ هـ على دراسات النطاق العمراني المقدمة من وزارة الشؤون البلدية والقروية لكل مدينة وأن على البلديات التمشي بموجبه .

٢,٣,٣,٣ التنسيق بخصوص بعض المواقع : تطرق الجزء السابق إلى موضوع الخدمات وصعوبة توفيرها في المخططات المنتشرة في أطراف المدن ، فمثلاً تجد شركات الكهرباء بعض الصعوبات في تنفيذ أعمال النقل وتوزيع الطاقة الكهربائية ، ولذا فقد طلب مدير عام المجالس البلدية من البلديات التنسيق مع شركة الكهرباء عند القيام بإجراء التخطيط لأية منطقة ، وذلك لتحديد احتياجات المنطقة^[١٢] . وبالمثل يجب التنسيق مع وزارة المواصلات قبل اعتماد أي مخطط على الطرق السريعة ليتم بحث أفضل الوسائل التي تمكن أصحاب هذه الأراضي من الوصول إلى أراضيهم^[١٣] . وبالرغم من وجود بعض التنسيق بين البلديات وبعض الجهات الأخرى إلا أنه لم يُنص عليها نظاماً ، وعموماً فإن البلديات تسعى إلى إيجاد قنوات جيدة للتنسيق مع الجهات الحكومية الأخرى في عملية تطوير الأراضي .

٢,٣,٤ الشروط الفنية

يوضح جدول (٧) الأنظمة والتعاميم الخاصة بالشروط الفنية للمخططات ، والتي بلغ إجماليها ستة تعاميم إضافة إلى نظام الطرق والمباني ، ويتضح أن أغلبها إلزامية إلا أن كلها كانت مبادرتها من الوزارة ، وسلطة البلدية في تنفيذها تعتبر سلطة مطلقة نظراً لكونها المسؤولة عن تدقيق استيفاء الشروط الفنية للمخططات . ومن أهم الشروط الفنية في اعتماد مخططات تقسيمات الأراضي هو التمشي مع الشروط الفنية ، وقد نص قرار مجلس الوزراء رقم ١٢٧٠/١١/١٣٩٢ هـ على أن يراعى في مخطط تقسيم الأراضي أن تكون الشوارع والطرق متناسقة مع الشوارع والطرق المجاورة ومتفقة في اتساعها مع أحكام المادة ٢٣ من نظام الطرق والمباني ، وكذلك أن لا يقل عرض الشوارع التي تفتح أو تصمم حديثاً عن :
١٥ متراً للشوارع الرئيسية .

- ١٢ متراً للشوارع الثانوية في المدن الكبيرة .
 ١٠ أمتار للشوارع الثانوية في المدن الصغيرة .
 ٦ أمتار للطرق الفرعية والأزقة في المدن الكبيرة .
 ٥ أمتار للطرق الفرعية والأزقة في المدن الصغيرة .

جدول (٧) الأنظمة المتعلقة بالشروط الفنية لتقسيم الأراضي .

نوعية التعميم	سلطة البلدية	المبادرة من الوزارة	التاريخ			الرقم	ملخص النظام
			سنة	شهر	يوم		
-	*	-	١٣٩٢هـ	١١	١٢	١٢٧٠	الطرق والشوارع متناسقة مع المجاورة ومتفقة في اتساعها مع أحكام المادة ٢٣ من نظام الطرق والمباني .
*	*	*	١٣٩٦هـ	١٠	٢٠	٥/٣٤٠	شروط فنية .
-	*	*	١٤٠٤هـ	٧	١٥	٥/٢٢٥	عمل جسات للتربة .
-	*	*	١٤٠٥هـ	٧	٥	٤/١/١٢٢	عمل جسات للتربة .
-	*	-	١٤٠٦هـ	١٢	٢٦	٥/٢٨	عمل قرارات ذرعة وتبوير المخطط على الطبيعة .

نوعية التعميم :

* جديد

- لاحق

سلطة البلدية :

* كاملة

+ جزئية

- بدون سلطة

المبادرة من الوزارة :

* من الوزارة

- من غيرها

وكذلك تخصص الطرق الفرعية والأزقة ممرات للمشاة ، وأن لا تقل نسبة ما يخصص للطرق ومواقف السيارات والمرافق العامة عن ٣٣٪ من إجمالي مساحة الأرض المراد تقسيمها وتخطيطها (انظر أراضي المرافق العامة) ، على أن من الواضح أن الشوارع في المخططات الحديثة أكثر عرضاً مما ذكر أعلاه وأن البلديات تطبق مواصفات أدق وأحدث عند تقويم مخططات تقسيم الأراضي .

هذا وقد أحدثت العديد من الإضافات للشروط الفنية ضمن التعليقات التي تبين طريقة إعداد مخططات تقسيم الأراضي الصادرة بموجب التعميم الوزاري في ١٣٩٦هـ لتشمل ما يجب أن تقوم بدراسته مكاتب تخطيط المدن عند اعتماد المخططات كالتالي [٢٣] :

١ - دراسة موقع الأرض وعلاقتها مع المخطط الرئيس العام أو المخطط الإرشادي والتعرف من ذلك على ما يلي :

(أ) استعمال الأرض .

(ب) الكثافات السكانية .

- (ج) مسارات الطرق ونوعيتها .
- (د) ارتباط الأرض موضوع المعاملة مع المناطق المجاورة ودورها بالنسبة لها وبالنسبة للمخطط الرئيس العام .
- (هـ) نوعية الإسكان (إذا كانت الأرض بمنطقة سكنية) حسب ما يحدده المخطط الرئيس العام .
- (و) ارتفاع المباني .
- (ز) التعرف على أية شروط معنية بالتنمية لهذه الأرض طبقاً للمخطط الرئيس العام أو المخطط الإرشادي .
- ٢ - دراسة علاقة الأرض مع المخططات المعتمدة المجاورة لها أو التي تؤثر أو تتأثر بتقسيم الأرض ، والتأكد من أرقام وتواريخ المخططات المجاورة سواء وردت بالرفع المساحي أو لم ترد .
- ٣ - زيارة الأرض على الطبيعة للتعرف على موقعها والمنطقة الواقعة بها وظروفها ، وبيان ما إذا كانت معالم المنشآت الظاهرة على سطح الأرض قد تم رفعها مساحياً وبيانها على مخطط الرفع المساحي سواء الواقع منها ضمن نطاق الأرض أو غير ذلك .
- ٤ - تحديد مساحات المرافق وأعدادها ونوعياتها اللازمة لخدمة الأرض موضوع المعاملة (مثل عدد المدارس ونوعياتها - الأسواق . . . إلخ) .
- ٥ - إعداد مخطط التقسيم طبقاً للأصول الفنية والتخطيطية استرشاداً بدليل التخطيط .
- ٦ - تدقيق المخطط قبل تصديره للاعتماد للتأكد من سلامته من الناحية الفنية والتخطيطية وطريقة إعداده وإظهاره والبيانات الواردة فيه .
- وجميعها شروط فنية تُعنى بالكثافات السكانية واستعمالات الأراضي وقوانين البناء في المخطط وخلافه .
- وقد أضيف مؤخراً شرطاً فنياً يلزم أصحاب المخططات الخاصة التي سيقام عليها مبانٍ بارتفاع خمسة أدوار فأكثر بعمل جسات للتربة لتحديد خصائص التربة ومدى صلاحيتها وبيان قوة تحملها ، مع تحديد أعماق التأسيس والاشتراطات الفنية اللازمة^[٢٤] . كما صدر تعميم آخر إلحاقى لنفس الغرض مضيفاً وجوب عمل جسات للتربة في مناطق سبق وأن حدثت فيها انهيارات نتيجة ضعف التربة تضم :
- طبرجل - تيماء - حقل - ينبع البحر - خليص - الزلفي - الخفجي - المبرز بالأحساء - الجوف - تبوك - الغاط - القنفذة - الليث - جيزان^[٢٥] .
- كما أن هناك ما يتعلق ببعض الشروط الفنية بعد اعتماد المخطط مثل عمل قرارات الدرعة من واقع الطبيعة وتثبيتها على الطبيعة وتبئير الأراضي مع تبين حدودها ، وعمل قرارات الدرعة من واقع الطبيعة لكل قطعة أرض يحدد بها الأضلاع واتجاهاتها وانكسارات زواياها أو أوتارها وغير ذلك من الشروط المساحية ، وذلك قبل أن يبدأ المالك في البيع^[٢٦] . وتعتبر الأمانات ومكاتب تخطيط المدن في المناطق هي الجهات المسؤولة عن تطبيق هذه الشروط جميعها عند اعتماد مخططات تقسيم الأراضي ، والتي في مجملها

تهدف إلى إيجاد مناطق سكنية ذات معايير تخطيطية مقبولة تسهم في خلق بيئة عمرانية مناسبة . كما يجب أن يراعى تحديث هذه المعايير وفقاً للمتغيرات أساليب الحياة العصرية والتطور التكنولوجي والاقتصادي .

ومن الملاحظ أنه لا يوجد ما يشجع حالياً ضمن الشروط الفنية إلى تطبيق الطابع التقليدي للمناطق العمرانية القديمة في المدن السعودية ضمن مخططات تقسيم الأراضي الحديثة . ومن المهم التنويه عن أن المواصفات الفنية أو الشروط الفنية يمكن أن تستخدم كأداة مهمة لتطبيق المعايير المرغوب بها عند إنشاء مناطق حديثة ، ويحتاج ذلك إلى المزيد من البحث .

٢,٣,٥ أراضي المرافق

يوضح جدول (٨) الأنظمة والتعليقات الخاصة بأراضي المرافق وخصائصها ، والتي قسمت إلى خمسة مواضيع تشمل مساحة أراضي المرافق ، منها ما يختص بالمساجد والمدارس تسليم مواقع المرافق لجهااتها ، المحافظة على مواقعها ، ومن الواضح أن أغلب هذه الأنظمة والتعليقات كانت مبادرتها من خارج الوزارة ، وذلك لتعلقها بجهات أخرى ، مثلاً المساجد من وزارة الحج والأوقاف ، إلا أن سلطة البلديات في تنظيم أغلب الأمور الواردة في هذه الأنظمة والتعليقات هي من اختصاصها خصوصاً الأمانات وبلديات الدرجة الأولى ، وأما بقية البلديات يكون ذلك بالتنسيق مع مكاتب تخطيط المدن في مناطقها . ويلاحظ في جدول (٨) أن أغلب التعاميم الصادرة بشأن أراضي المرافق إلحاقية لتؤكد على البلديات الالتزام بما صدر مسبقاً .

٢,٣,٥,١ مساحة ما يؤخذ للمرافق العامة : حددت الأنظمة مساحة ما يجب أن يخصص من الأراضي المراد تخطيطها للمرافق العامة بما في ذلك الشوارع بموجب قرار مجلس الوزراء الموقر رقم (١٢٧٠) في ١٢/١١/١٣٩٢ هـ المعدل للفقرتين (٢١) ، (٢٣) لنظام الطرق والمباني وبناءً على الفقرة (هـ) من المادة (٢١) يكون نسبة ما يؤخذ للمرافق العامة هي ٣٣٪ من إجمالي مساحة الأراضي تشمل هذه النسبة المساحات المخصصة للشوارع والطرق الحداثق والمساحات العامة ويعوض المالك عن ما زاد عن هذه النسبة أو ما زاد عن ما يقتضيه التخصيص لخدمة الأرض ، ويتم التعويض من البلدية المختصة بالسعر التقديري للأرض قبل تقسيمها كما نص القرار على أن المالك يعرض عما يخصص من أرضه عند تقسيمها للمساجد وأملاك الدولة كالمدارس والمستشفيات والأسواق العامة ومراكز الشرطة وذلك بالسعر التقديري للأرض قبل تقسيمها على أن تدفع الجهات المختصة قيمة الأرض المخصصة لارتفاعها .

ومن الناحية العملية ، فإن الخدمات المطلوبة لأي تقسيم تعتمد في البداية على كبر الأرض المراد تقسيمها وفق المعايير التخطيطية التي تؤكد على توفير الخدمات بشكل كافٍ ، إلا أن التعليقات حددت النسبة بـ ٣٣٪ ، وهي غالباً ما تُعنى بمتطلبات الشوارع وشيء من بقية المرافق مثل الحداثق العامة ومواقف السيارات ، أما باقي الخدمات مثل المساجد والمدارس فغالباً ما تكون ضمن النسبة الزائدة عن ٣٣٪ ، والتي يطلب من البلديات تحديد مساحة الأراضي المخصصة لها في المخططات قبل اعتمادها وترقيمها ، ثم

جدول (٨) ملخص الأنظمة المتعلقة بأراضي المرافق .

نوعية التعميم	سلطة البلدية	المبادرة من الوزارة	التاريخ			الرقم	ملخص النظام
			سنة	شهر	يوم		
*	*	*	١٣٨٩هـ	٧	٢٨	١٩٥٤	مساحة ما يؤخذ للمرافق العامة بما في ذلك الشوارع .
-	*	-	١٣٩٢هـ	١١	١٢	١٢٧٠	تخصص ٣٣٪ للشوارع والمرافق وما زاد يعوض عنه المالك .
*	*	-	١٣٩٤هـ	٣	١٠	٥/٦٦	تسليم جميع أراضي المرافق لجهاتها .
*	*	-	١٣٩٤هـ	٤	٢٠	٥/١١٧	تخصيص أراضٍ للمدارس والبنات عند تخطيط الأراضي الكبيرة .
*	*	-	١٣٩٦هـ	١٠	٢٠	٥/٣٤٠	تحديد مساحات المرافق .
*	*	*	١٣٩٧هـ	١	٢٦	ح/٩٩٢	توفير المساجد بأعداد كافية عند كل تخطيط .
-	*	-	١٣٩٧هـ	١١	٢٧	٥/٣٢١	حجز قطعتي أرض لكل مسجد في جميع مخططات المدن والقرى المعتمدة .
*	+	-	١٤٠٠هـ	١	٢٢	٥/١٦	اعتماد المبالغ المطلوبة للإتفاق منها على استملاك مواقع المساجد .
-	*	*	١٤٠٠هـ	٧	١٢	٥/١٤٥	ضرورة تعيين المرافق العامة في المخططات وإبلاغ جهاتها بالمواقع المخصصة .
-	*	-	١٤٠٠هـ	١١	١٥	٥/٢٣٢	عدم التصرف في أراضي المرافق إلا لما خصصت له .
-	+	-	١٤٠١هـ	٣	٤	٧٩٧	تسليم أراضي المرافق لجهاتها .
-	*	-	١٤٠١هـ	٣	٢٥	٢٢٢٠	وجوب ترقيم المخططات وأراضي المرافق بها .
-	+	*	١٤٠١هـ	١٠	٢٥	٥١٣٢	تسليم أراضي المرافق لجهاتها .
-	*	-	١٤٠٣هـ	٩	١٤	٥/٢٩١	عدم التصرف في أراضي المرافق إلا لما خصصت له .
-	*	-	١٤٠٣هـ	١١	٢٨	٥/٣٦٦	مراعاة اختيار مواقع للمساجد في المخططات وفق المعايير التخطيطية النافذة .
-	*	-	١٤٠٥هـ	١	٢٨	٥/٢٣٨	إيجاد أراضٍ للمساجد في المخططات الجديدة .
-	*	-	١٤٠٦هـ	٤	٢٣	٥/١٠٩	تخصيص أراضٍ كافية للمساجد في المخططات الجديدة .
-	*	-	١٤٠٧هـ	٢	٣	٥/٢٨	الحفاظ على أراضي الخدمات البلدية وعدم التصرف بها إلا لما خصصت له .
-	*	-	١٤٠٨هـ	٩	٤	٢/٢٦٨٩٦	عدم استخدام أراضٍ مملوكة للغير للمرافق إلا بعد إجراء نزع الملكية .

نوعية التعميم :

* جديد

- لاحق

سلطة البلدية :

* كاملة

+ جزئية

- بدون سلطة

المبادرة من الوزارة :

* من الوزارة

- من غيرها

تنهى إجراءات تملكها من قبل الجهات المختصة . وتعتبر هذه الإجراءات طويلة ، نظراً لأن عملية التعويض يجب أن تدرج في ميزانية الجهة المختصة مما قد يؤخر عملية تملك أراضي المرافق لجهاتها ، ومن الممكن تفادي ذلك بزيادة نسبة ٣٣٪ لتشمل جميع الخدمات لتصبح ٤٠٪ مثلاً ، الأمر الذي يستوجب المزيد من الدراسة لتحديد نسبة كافية تشمل جميع أراضي الخدمات والمرافق .

إضافة لما سبق ، تنص التعليمات على عدم تخصيص أو تسليم الأراضي المملوكة للغير لغرض استخدامها للمرافق العامة إلا بعد إجراءات نزع الملكية طبقاً للنظام الخاص بذلك^[٢٧] .

٢,٣,٥,٢ المسداس : طلبت رئاسة تعليم البنات تخصيص مواقع لمدارس البنات عند تخطيط الأراضي الكبيرة ، فمثلاً إذا كانت المخططات حكومية فتسلم للرئاسة ، أما إذا كانت خاصة فتقدر لصاحبها . يكون تخصيص المواقع لمدارس البنات بناءً على الاحتياج الحالي والمستقبلي مع مراعاة حدود المساحة المطلوبة لذلك^[٢٨] . ومن نفس المنطلق يمكن تخصيص مواقع لمدارس البنين حتى وإن لم تصدر أوامر مماثلة بشأنها .

٢,٣,٥,٣ المساجد : أصدرت وزارة الشؤون البلدية والقروية العديد من التعاميم الخاصة بتعيين أراضٍ للمساجد في المخططات ، وتوجد بعض المعايير التخطيطية لتنظيم ذلك صادرة عن وكالة الوزارة لتخطيط المدن تشمل المعايير الخاصة بتوفير المساحات اللازمة لمواقف السيارات ودورات المياه وخلافه . ويتم إبلاغ وزارة الحج والأوقاف عن مواقعها لإنهاء إجراءات تنفيذها^[٢٩] .

٢,٣,٥,٤ تسليم أراضي المرافق لجهاتها : نصت التعليمات على تسليم الأراضي المخصصة للمرافق في المخططات المعتمدة فعلاً ، حتى ولو لم تكن مشاريعها مدرجة في الميزانية حسب ما أوضحه تعميم الوزارة^[٣٠] على النحو التالي :

« ثانيًا : إذا كانت الأرض المخططة حكومية . . . تقوم البلدية بعد إبلاغها بالمخطط المعتمد بالتنازل عن مساحات قطع الأراضي المخصصة للمرافق والخدمات العامة للوزارة أو المؤسسة أو المصلحة العامة التي تتولى المرفق أو الخدمة ويستخرج صك بذلك لأمالك الدولة محددًا عليه اسم الجهة المستفيدة وتسلم لها الأرض من قبل البلدية بموجب محضر رسمي .

ثالثًا : إذا كانت الأرض المخططة ملكًا للغير . . . يقوم المالك وفور اعتماد المخطط بإفراغ المساحات المخصصة للشوارع والطرق والحدائق والمساحات العامة للبلدية المعنية إنفاذًا لقرار مجلس الوزراء رقم ١٢٧٠ في ١٢/١١/١٣٩٢ هـ ، الذي يقضي بعدم تعويض المالك عما يقتطع لذلك من أرضه ويخصص لخدمتها إذا لم يتجاوز ما خصص لها عن ٣٣٪ من كامل مساحة الأرض المقسمة ويعوض عن ما زاد عن هذه النسبة ، أو ما زاد عن ما يقتضيه التخصيص لخدمة الأرض . . . ، وأن يتم التعويض من البلدية المختصة بالسعر التقديري للمتر المربع من الأرض قبل تقسيمها . . . إلخ ، ثم يستخرج صك بذلك » .

كما نص التعميم المذكور على إرسال نسخة من المخطط المعتمد لكل جهة حكومية تم تخصيص أرض لها ، وذلك لاستكمال إجراءات تملكها إذا كانت الأرض المخططة خاصة .

٢,٣,٥,٥ المحافظة على أراضي المرافق واستخدامها لما خصصت له : أكدت الوزارة ، مستندة على أوامر سامية ، على البلديات بضرورة التقيد بالمخططات المعتمدة وعدم تحويل استخدامات الأراضي فيها مما يؤثر على التنسيق العمراني للمدن السعودية . لذلك يجب على البلديات المحافظة على أراضي المرافق وتسليمها لجهاتها وعدم استخدامها لغير ما خصصت له حفاظاً على توفير الخدمات حسب تخطيطها الأولي [٣١] .

٢,٣,٦ التقيد بالمخططات المعتمدة لتقسيم الأراضي

بعد الانتهاء من اعتماد المخطط تكون مسؤولية البلدية إصدار رخص البناء وفق ما جاء بالمخطط والشروط الملحقه به ، ويوضح جدول (٩) التعليمات الصادرة بهذا الخصوص . طلبت الوزارة من البلديات في عام ١٣٨٩ هـ ضرورة التقيد بالمخططات المعتمدة وعدم إدخال أي تعديل عليها ، وإذا كانت هناك ملاحظات على أي مخطط فعلى الجهة المختصة عرض وجهة نظرها لمكتب تخطيط المدن وهو بدوره سيتولى التعديل إذا رأى ضرورة لذلك [٣٢] . مثل هذا الإجراء في حد ذاته يوضح أنه لم يكن لدى البلديات سابقاً السلطة لتعديل المخططات نظراً لأن اعتمادها في ذلك الوقت كان من قبل مكاتب تخطيط المدن ، ومازال إلى الآن ، فيما عدا الأمانات حيث تتم إنهاء إجراءاتها بنفسها . وقد كررت الوزارة عدة تعاميم حول عدم تعديل المخططات لأن اعتمادها لا يتم إلا بعد دراسة وافية ولهذا يجب احترامها والتقليل من ظاهرة تعديل المخططات ، وعند وجود ضرورة قصوى لتعديل أية مخطط يجب أن يسبق التعديل معرفة التصرفات التي تمت عليه وحصر الملكيات الخاصة ومعرفة حدودها ومساحتها مع مراعاة الملكيات عند التعديل حتى لا تنشأ مطالبات بالتعويض [٣٣] .

ويمكن التنوية هنا إلى أن بعض المخططات القديمة ، والتي لم تنشأ معظم القطع بها ، قد تستوجب إعادة تخطيطها ، نظراً لأن المعايير المطبقة كانت مناسبة في فترة اعتماد المخطط ولكنها غير متوافقة مع المعايير التخطيطية الحالية والاحتياجات الحالية ، مثل عروض الشوارع وخلافه . كما ينشأ التعديل في أحيان أخرى من ظروف ، مثل الجدال على حدود أرض المخطط مع الأراضي المجاورة ، لا علاقة لها بالمخطط ذاته ، ففي هذه الحالة يتم التعديل عند الحاجة القصوى .

٢,٣,٧ التنظيم المتعلق بتقسيم الأراضي

يتعرض هذا الجزء إلى بعض الشؤون التنظيمية والإدارية المتعلقة بتقسيم الأراضي ، ويعرض جدول (١٠) جميع التعليمات الصادرة بهذا الشأن ، حيث جرى تبويبها إلى أربعة مواضيع تشمل الآتي :

- (١) النسخ التي ترسل للجهات الأخرى .
- (٢) البيانات الإحصائية .

جدول (٩) ملخص الأنظمة المتعلقة بالتحديد بالمخططات وتعديلها .

م	ملخص النظام	الرقم	التاريخ			المبادرة من الوزارة	سلطة البلدية	نوعية التعميم
			يوم	شهر	سنة			
١	التحديد بالمخططات المعتمدة وعدم إدخال تعديلات عليها إلا بعد الرجوع للوزارة .	٥/١٢٤	٢٥	٣	١٣٩٣هـ	*	*	-
٢	اعتماد عدم إجراء تعديلات للمخططات المعتمدة إلا في الضرورة القصوى .	٥/١٢١	٦	٤	١٣٩٨هـ	*	+	*
٣	وجوب التحديد بالمخططات المعتمدة تحديداً تاماً .	٢٠٥٤	١٠	٥	١٣٩٩هـ	*	*	-
٤	وجوب التحديد في تنفيذ المخططات المعتمدة .	٥/٣٢٧	٢٢	١٠	١٤٠٣هـ	*	*	-
٥	التحديد بالمخططات وعدم تعديلها .	٥/٢٨	٣	٢	١٤٠٧هـ	-	*	-

نوعية التعميم :
* جديد
- لاحق

سلطة البلدية :
* كاملة
+ جزئية
- بدون سلطة

المبادرة من الوزارة :
* من الوزارة
- من غيرها

٣) ترقيم الأراضي .

٤) إفراغ الأراضي .

ويشير جدول (١٠) إلى أن معظم ما صدر بهذا القسم يختص بنسخ المخططات التي ترسل إلى الجهات الحكومية الأخرى ، في حين يتضاءل عدد التعليقات الصادرة بالمواضيع الأخرى . وإجمالاً ، يوجد العديد من التعاميم الإلحاقية وكثير من التعاميم التي بادرت الوزارة بإرسالها .

١، ٢، ٣، ٧، ٨ النسخ التي ترسل للجهات الحكومية الأخرى : بما أن تنمية مخططات الأراضي يشمل جهود عدة جهات ، لذلك من المهم تزويد هذه الجهات بنسخ من مخططات تقسيم الأراضي لإعلامها بتخطيط الأراضي ، وبالتالي عمل ما يلزم . وحتى عام ١٣٩٠هـ كانت ترسل نسخة إلى كاتب عدل فقط [٣٤] ، إلا أنه لاحقاً صدرت التعليقات بالموافقة على إعطاء البلديات فروع الوزارات والمصالح والدوائر الحكومية صور من المخططات [٣٥] . وعموماً فإنه يجب إرسال نسخ للجهات التالية ، وذلك بعد اعتماد المخططات من مكاتب تخطيط المدن وواجبات الأجهزة المختصة بذلك [٣٦] :

- ١) البلدية المعنية : ٣ نسخ من المخطط المعتمد .
- ٢) البلدية المعنية : ٣ نسخ من المخطط المساحي التنفيذي .
- ٣) مصلحة المياه والصرف الصحي وإدارة المرافق بالمنطقة : نسخ من المخطط المعتمد - المخطط المساحي التنفيذي ، مخطط مسارات خطوط المرافق .
- ٤) شركة الكهرباء المختصة : نسخة من مخطط مسارات المرافق والمخطط المساحي التنفيذي .

جدول (١٠) ملخص الأنظمة المتعلقة بالتنظيم .

م	ملخص النظام	الرقم	التاريخ			المبادرة من الوزارة	سلطة البلدية	نوعية التعميم
			يوم	شهر	سنة			
١	العدد المعتمد لكل مخطط .	٤/١/١/٢ د/٢٩٧	٢٢	١	١٣٩٠هـ	*	*	*
٢	طريقة ترقيم الأراضي في المخططات .	٤/٢٠٣٥	١٥	٦	١٣٩٠هـ	*	*	*
٣	التصرف في ثلاث نسخ ترسل للبلديات .	٤/٣٣١١	٧	١٠	١٣٩١هـ	*	*	*
٤	عدم إفراغ أي أراضٍ إلا بعد التصديق على مخططاتها من الجهات المختصة .	د/٤/١٤٧٥	١٥	٤	١٣٩١هـ	-	*	*
٥	إرسال نسخة لكاتب عدل .	د/٤/٣٢٠١	١٤	٨	١٣٩١هـ	*	*	*
٦	إعطاء فروع الوزارات والمصالح الحكومية صور من المخططات .	٣/١٧٦٦	٢٦	٤	١٣٩٢هـ	*	*	*
٧	عدم إفراغ أي أرض إلا بعد تصديق مخططاتها من الجهات المختصة .	١٢٧٠	١٢	١١	١٣٩٢هـ	-	*	*
٨	وضع بيان يوضح المعلومات الخاصة بقطع الأراضي .	٥/٢٦٩	٢٣	٨	١٣٩٨هـ	-	*	*
٩	ما يرسل للجهات المختصة .	٥/٣٤٠	٢٠	١٠	١٣٩٦هـ	*	*	*
١٠	التنسيق مع شركة الكهرباء عند التخطيط .	ك/١١٦٢٥	٢١	١٢	١٣٩٦هـ	-	*	*
١١	موافاة الوزارة ببيان شهري وبشكل دوري عن جميع ما تم اعتماده .	١٣٠٩	١٧	٣	١٣٩٩هـ	-	*	*
١٢	تصديق نسخة إضافية لصندوق التنمية العقارية .	٥/١٣	٧	٥	١٣٩٩هـ	-	*	*
١٣	حصص الأراضي السكنية وفق نموذج إحصائي .	١١٠٤	١٩	٣	١٤٠١هـ	*	*	*
١٤	إمداد وكالة الوزارة لتخطيط المدن بنسخ من المخططات .	١١٠٥	١٩	٣	١٤٠١هـ	-	*	*
١٥	بشأن أنصبة الورثة من الأراضي الموروثة وطرق إفرازها .	٥/٣٠٧	٢٢	١٠	١٤٠١هـ	*	+	-
١٦	ما يرسل للجهات المختصة .	٥١٣٢	٢٥	١٠	١٤٠١هـ	-	*	*
١٧	تزويد وكالة الوزارة لتخطيط المدن بالبيانات الشهرية .	٥/٣٣٧	١	١١	١٤٠٣هـ	-	*	*
١٨	تزويد وكالة الوزارة لتخطيط المدن بالبيانات الشهرية .	٥/٢٠١	٢٣	٨	١٤٠٥هـ	-	*	*

نوعية التعميم :

* جديد

- لاحق

سلطة البلدية :

* كاملة

+ جزئية

- بدون سلطة

المبادرة من الوزارة :

* من الوزارة

- من غيرها

٥) تزود كل مصلحة أو إدارة حكومية تم تخصيص مرفق يتبعها بنسخة من المخطط المعتمد ونسخة من المخطط المساحي التنفيذي .

٦) تزود الإدارة الهندسية بالمنطقة بنسخة كاملة من مخططات الأراضي ويشمل الرفع المساحي ، ومواقع المرافق ، والشوارع ، والمناسيب في الشوارع .

وأضيف مؤخراً إرسال نسخ إلى :

١) وكالة الوزارة لتخطيط المدن .

٢) وزارة المالية والاقتصاد الوطني - مصلحة أملاك الدولة .

٣) وزارة البرق والهاتف والبريد والهاتف [٣٧] .

٢، ٣، ٧، ٢ البيانات الإحصائية : يجب أولاً إنزال المخطط المعتمد على المخطط العام ، وكذلك وضع بيان لكل مدينة يوضح كافة المعلومات الخاصة بقطع الأراضي والمرافق العامة ومساحتها وعددها . وفي عام ١٣٩٩هـ طلبت الوزارة من البلديات ومكاتب تخطيط المدن إعداد بيانات شهرية وبشكل دوري توضح جميع ما اعتمد من مخططات تبين بالتسلسل تاريخ اعتماد المخطط مع إرسال نسخة منه [٣٨] . بعد ذلك في عام ١٤٠١هـ عممت الوزارة نموذجاً إحصائياً بالأراضي التي خصصت للسكن رغبة في إعداد دراسة عن الأراضي السكنية [٣٩] .

وتعتبر النماذج الإحصائية مهمة جداً لإجراء الدراسات المستقبلية ، وكذلك تضيف مصدراً هاماً للمعلومات يساعد متخذي القرار .

٢، ٣، ٧، ٣ ترقيم الأراضي : نظمت الوزارة الطريقة المتبعة في ترقيم أراضي المخططات لضبط القيود والسجلات في البلديات وتنظيمها ، خصوصاً للتقسيمات الكبيرة كالتالي [٤٠] :

أ) تقسيم الأراضي إلى عدة أقسام كل قسم يسمى منطقة أ / ب

ب) تقسيم تلك المناطق إلى أقسام كل قسم يسمى قطعة (بلوك) وتعطى أرقاماً واضحة .

ج) تقسيم كل بلوك إلى عدة قسائم صغيرة ، وهي الأراضي السكنية المعدة للبيع والبناء ، وتعطى أرقاماً متسلسلة بعدد القسائم الموجودة في كل بلوك .

ويعتبر الترقيم مهماً جداً إذ إنه يساعد على وصف حدود القطع في صكوك الملكية ويقلل من قضايا الأراضي .

٢، ٣، ٧، ٤ إفراغ الأراضي : لا يصح إفراغ الأرض المفرزة أو المخططة إلا بعد التصديق على مخططها من الجهات الحكومية المختصة وفق ما ورد في نص البند ٢١ من نظام الطرق والمباني بموجب قرار مجلس الوزراء رقم ١٢٧٠ في ١٢/١١/١٣٩٢هـ ، حيث إنه لا يجوز للمحاكم الشرعية ولا لكاتب عدل توثيق نقل ملكية قطعة أرض مفرزة من الأراضي الخاضعة لأحكام المادة ٢١ في نظام الطرق والمباني إلا

بموجب مخطط معتمد وفق الأحكام الواردة في المادة المذكورة .

وترقيم القطع يعتبر بمثابة الأساس في تحديد مواقع القطع ووصف حدودها في غياب مسميات الشوارع ، مما قد يؤدي إلى عدم وضوح المواقع على الطبيعة ، وغالباً ما تتم التسمية وترقيم المنازل بعد البناء على المخطط . ولو التزمت البلديات بتسمية الشوارع عند تخطيطها ، فسوف يساعد هذا على وصف مواقع القطع ، وكذلك ارتباط الشوارع الداخلية بتسمية الشوارع الخارجة عن المخطط .

وتبقى مسألة مهمة ، ألا وهي أنصبة الورثة من الأراضي الموروثة وطرق فرزها ، حيث إن الإرث حقيقة واقعة وحقوق الورثة يحدها الشرع ، وكما أن الانفكاك في حالة الشيوع الناتجة عن تقسيم الميراث هي حق لكل وارث (وغالباً ما تكون أنصبة الورثة لا تتماشى مع المخططات الواقعة فيها الأرض الموروثة) وأن تقسيمها وفق الأنصبة يترتب عليه تجزئة الأرض ، لذلك فقد تقرر وفق التعميم في عام ١٤٠١ هـ التنسيق مع وزارة العدل في حالة الأراضي الموروثة ، وإذا طلب من المحاكم توثيق قسمة أرض موروثة وهي مظنة لاعتراض البلدية أن لا تبث في إثبات التقسيم حتى ترجع إلى البلدية في استطلاع رأيها وحصول موافقتها تمثيلاً مع التعليقات الخاصة بتجزئة الأراضي^[٤١] .

٣ . خصائص الأنظمة والتعليمات الخاصة بتقسيم الأراضي

أوضح الجزء السابق مواضيع الأنظمة وأساس مصادرها وتطورها خلال الفترات الزمنية المختلفة ، ويلاحظ تعدد هذه الأنظمة والتعليمات ، مما يتطلب التعرف على مزيد من الخصائص المتعلقة بها . لذلك فقد اختيرت ثلاثة عوامل لتقييم هذه التعليمات ، حيث من المفضل إجراء التقييم الفني لكل عنصر على حده ، نظراً لاختلاف المواضيع وحاجتها لعوامل تقييم مختلفة . لذلك اختيرت العوامل التالية لإجراء تقييم عام مستمد من الملاحظات الأولية لهذه الأنظمة ، وتشمل ما يلي :

(١) مبادرة وزارة الشؤون البلدية والقروية في إصدار النظام أو التعليمات الخاصة بتقسيم الأراضي ، بمعنى آخر ، هل الوزارة هي البادئة في استحداث النظام أو التعليمات أم هل كانت المبادرة من جهة حكومية أخرى .

(٢) سلطة البلديات في تنفيذ ما احتواه النظام أو التعميم ، حيث إن البلديات هي آخر ما يكون في الهيكل الهرمي للتنفيذ ، وذلك لأن جميع التعميمات تنتهي إلى البلديات لتنفيذها أو التقيد بها جاء فيها .

(٣) توعية التعميم هل هو جديد أم إلحاقى .

يبين جدول (١١) مضمون الأنظمة مع مبادرة الوزارة في إصدار التعميم ، وملاحظ إجمالاً أن ما يقارب نصف التعميمات كانت وزارة الشؤون البلدية والقروية (وكالة وزارة الداخلية لشؤون البلديات سابقاً) هي البادئة في إصدارها ، في حين أن ما يعادل النصف الآخر كانت البادئة به جهات حكومية أخرى . وتتفاوت هذه النسبة مع كل عنصر ، مثلاً معظم ما صدر عن أراضي المرافق كان مبدؤه من خارج الوزارة ، وذلك

لأن هذا الأمر من اختصاص العديد من الجهات الحكومية ، بينما كل ما صدر عن التقيد بالمخططات ومعظم الشروط الفنية كان من الوزارة نفسها . والمهم هنا مبدأ التنسيق بين الجهات الحكومية ، حيث إن وزارة الشؤون البلدية والقروية من منطلق التعاون مع الجهات الأخرى تصدر ما ترغبه تلك الجهات لتنظيم تطوير المناطق العمرانية . وهو ما يشير إلى أن (من الناحية العملية والتطبيقية) عملية تقسيم الأراضي وتنميتها لا تمس البلديات فقط ، بل إن بعض الجهات الحكومية الأخرى يهتما عملية تقسيم الأراضي ، ولذلك تطلب من وزارة الشؤون البلدية والقروية لكونها المسؤولة عن تنظيم وتخطيط المدن إصدار ما يهم تلك الجهات . ومن المهم جداً أن تطلب الجهات الحكومية الأخرى دائماً ما يحدث لمعالجة أمر ما ، مما يؤخذ كقاعدة في معالجة الأمور المستقبلية ، لذلك يظهر التعدد في التعليقات سواء كانت المبادرة من الوزارة أو من غيرها لتنظيم ما يستجد من أمور .

جدول (١١) مضمون الأنظمة والتعاميم مع مبادرة الوزارة في إصدارها (الأرقام التي بين الأقواس نسب مئوية) .

المضمون	المبادرة من الوزارة	من غير الوزارة
تقديم طلب التقسيم	-	٣
الاعتماد	٢	٥
الموقع	٦	١
الشروط الفنية	٢	١
أراضي المرافق	٤	١٣
التقيد بالمخططات	٣	-
التنظيم	٩	٤
المواقع مع آخر	٤	١
المجموع	٣٠ (٥٢)	٢٨ (٤٨)

أما فيما يتعلق بسلطة البلديات في تنفيذ ما صدر ، فإن جدول (١٢) يبين أن ما يعادل ٨١٪ من التعاميم تعطي البلديات سلطة مطلقة لتنفيذ مضمونها ، بينما كانت أساساً صادرة من الوزارة ، فبذلك تكون البلديات الجهاز التنفيذي لما تصدره الوزارة وعليها التقيد بما تحتوية التعاميم . وتبقى نسبة ليست بسيطة ١٩٪ من التعاميم ، على البلديات تنفيذها بالتعاون والتنسيق مع جهات أخرى خصوصاً ما يتعلق بأراضي المرافق ، والتنظيم المتعلق بتقسيم الأراضي المختص بالتنسيق مع بعض الجهات الحكومية في المدينة . وعموماً ، فإن أغلب التعاميم الصادرة بشأن العناصر المختلفة تحوّل البلديات بتنفيذها والتقيد بها ، إلا أنه لا يجب التقليل من دور التنسيق في ذلك .

ويوضح جدول (١٣) مضمون الأنظمة والتعاميم مع نوعيتها ، حيث إن ٤٣٪ من الأنظمة والتعليقات كانت جديدة في مضمونها ، في حين أن ٥٧٪ من التعاميم كانت إلحاقية ، مما يدل على تكرار إصدار التعليقات الخاصة بتقسيم الأراضي ، وذلك قد يكون لأسباب مختلفة منها التأكيد على البلديات بالتقيد

جدول (١٢) مضمون النظام والسلطة الخاصة بالبلديات (الأرقام التي بين الأقواس نسب مئوية) .

المضمون	سلطة مطلقة	سلطة مشتركة
تقديم طلب التقسيم	٢	١
الاعتماد	٧	-
الموقع	٦	١
الشروط الفنية	٢	١
أراضي المرافق	١٤	٣
التقيد بالمخططات	٢	١
التنظيم	١٠	٣
المواقع مع آخر	٤	١
المجموع	٤٧ (٨١)	١١ (١٩)

بمضمون ما عموماً سابقاً أو أسباب إدارية وتنظيمية خاصة بالوزارة ذاتها . ومن الواضح أنه لا يخلو أي عنصر من مضمون الأنظمة من تكرار التعليقات الخاصة به . وتكثر التعاميم الإلحاقية بما يخص أراضي المرافق والشروط الفنية والتقيد بالمخططات .

جدول (١٣) مضمون الأنظمة والتعاميم ونوعيتها (الأرقام التي بين الأقواس نسب مئوية) .

المضمون	جديد	لاحق
تقديم طلب التقسيم	٢	١
الاعتماد	٣	٤
الموقع	٣	٤
الشروط الفنية	١	٢
أراضي المرافق	٤	١٣
التقيد بالمخططات	١	٢
التنظيم	٨	٥
المواقع مع آخر	٣	٢
المجموع	٢٥ (٤٣)	٣٣ (٥٧)

٤ . الاستنتاجات

قدمت الأجزاء السابقة عرضاً وتحليلاً للأنظمة والتعليمات المتعلقة بتقسيمات الأراضي حتى عام ١٤٠٩ هـ . ويلاحظ أنه يوجد ما يقارب الخمسين تعميماً صدرت خلال هذه الفترة لتنظيم أمور مختلفة ومتعلقة بتقسيم الأراضي وتختلف الأسس المستندة عليها التعاميم الصادرة ، فمنها ما هو مستند على أوامر ملكية وأوامر سامية وقرارات مجلس الوزراء أو خطابات نائب رئيس مجلس الوزراء ، وهذا بدون شك

يعكس اهتمام الجهات العليا بتخطيط المدن وتنميتها وتطويرها وإصدار اللازم بشأنها . وتعتبر هذه الأوامر ذاتها أساساً لوزارة الشؤون البلدية والقروية في إصدار تعليماتها المنظمة لعملية تقسيم الأراضي .

يمكن أن نطلق على نظام الطرق والمباني الصادر في سنة ١٣٦١هـ بأنه الأساس في تنظيم عملية تقسيم الأراضي ، وعُدلت المواد (٢١ ، ٢٢) المتعلقة بتقسيم الأراضي في عام ١٣٩٢هـ . كذلك أصدرت الوزارة في عام ١٣٩٦هـ التعليمات الخاصة بطريقة إعداد مخططات تقسيم الأراضي وواجبات الأجهزة المختصة في ذلك الحين ، وكان يعتبر دليلاً جيداً يوضح بالتفصيل مراحل إعداد مخططات تقسيم الأراضي . وعموماً ، فإن تراكم التعاميم يمثل جزءاً هاماً في تنظيم عملية تقسيم الأراضي ، لأن التعاميم عادة ما تصدر لمعالجة أمور منفردة ، وحين يتم تجميع هذه التعاميم وتبويبها تمثل مرجعاً مهماً للأنظمة ، مما يسهل عملية فهمها وبالتالي تطبيقها . ومن الممكن ذكر الملاحظات التالية لما ورد شرحه في الأجزاء السابقة :

١ - تقسيم الأراضي يمثل أحد الأساليب المهمة لتنفيذ المخطط العام للمدينة ، خصوصاً ما يتعلق بالمناطق السكنية ، إلا أنه لا يوجد حالياً ضوابط للتحكم بعملية التقسيم وربطها بالطلب الفعلي للأراضي السكنية . وقد تقرر مؤخراً تنفيذ الدراسات المتعلقة بالنطاق العمراني ، ولكن تمت عملية تقسيم الأراضي بصورة مستمرة في المدن السعودية وذلك لتلبية طلبات البناء السابقة لوقتها ، بدليل أن معظم القطع المخططة لانزال غير مبنية مما يكلف ميزانيات الدولة الشيء الكثير ، كما أن استخدام الأراضي المقسمة حالياً في المستقبل قد يتغير ، وذلك لتغير مقاييس المعيشة والسكن والتي غالباً ما تتحسن مع مرور الوقت . فمثلاً قطع الأراضي المقسمة ما قبل ١٣٩٥هـ قد لا تتماشى مع متطلبات ورغبات الإسكان حالياً . لذلك من المستحسن ربط عملية التقسيم بالطلب الفعلي على السكن آخذة في الاعتبار المتطلبات المختلفة للسكان بمختلف فئاتهم .

٢ - بالرغم من وجود بعض الضوابط التي تتعلق بالخصائص الطبيعية للأراضي المراد تقسيمها ، مثل عمل جسات للتربة للتعرف على خصائصها ومدى تحملها ، إلا أن عناصر طبيعية أخرى بحاجة إلى أخذها بعين الاعتبار في التشريعات المتعلقة بتقسيم الأراضي ، مثل تضاريس الأرض المراد تقسيمها ، فما من شك أن معطيات الأرض السهلة والمنبسطة تختلف عن المواقع ذات الخصائص المختلفة مثل الأودية وسفوح الجبال ومناطق الانحدار وخلافه ، مما يستوجب إحداث تنظيم لعملية التقسيم في مثل هذه الأراضي .

٣ - من ميزات الأنظمة والتعليمات الحالية أنها وضعت تنظيم أحداث سابقة تتكامل جوانبها مع مرور الزمن مع عدم وجود فوارق بين متطلبات التقسيم بين المدن ، في حين أنه قد تتباين متطلبات الإسكان والطلب على الأراضي من منطقة إلى أخرى .

٤ - لا تعد نسبة ٣٣٪ ، والمخصصة لأراضي الخدمات كافية ، خصوصاً ما يتعلق بأراضي المرافق التي يجب أن يعوض عنها صاحب الأرض ، مثل ما يخصص للمساجد والمدارس وخلافه ، ومن المفضل أن تزداد هذه النسبة بشكل يكفل تخصيص مواقع للمرافق العامة . كما أن نسبة الأراضي لتلبية احتياجات

أراضي المرافق قد تتغير بما يلي :

أ) مساحة الأرض المخططة وعدد السكان المتوقع إسكانهم .

ب) توافر الخدمات في المناطق المجاورة .

وحيالاً لا يعتد بهذه الأمور ومن المفضل إشمال هذين المعيارين ضمن تنظيم الأراضي .

٥ - عملية تقسيم الأراضي تم العديد من الجهات الحكومية والمؤسسات العامة وتلاحق هذه الجهات تقسيمات الأراضي في مواقع مختلفة من المدن لتقديم الخدمات . وقد احتوى النطاق العمراني هذه المناطق مما يؤدي بالتالي إلى تحسين الاستفادة من الخدمات . ولكن لم تقدم مناطق بديلة للتوسع العمراني عن ما هو داخل النطاق فقط .

٦ - تُعتمد المخططات بدون إحداث أسماء للشوارع الموجودة بها ، مما يساعد على تراكم المناطق غير المسماة وغير المرقمة ، وكذلك عدم استخدام أوصاف ثابتة للأراضي لتحديد حدودها ومواقعها في صكوك الملكية .

٧ - إصدار العديد من التعاميم الإلحاقية خصوصاً ما يتعلق بأراضي المرافق والتقيد بالمخططات ، وذلك للتأكيد على البلديات للالتزام بها .

٨ - تقسيم وتحويل الأراضي الزراعية إلى عمرانية ، يتم بالتنسيق مع مديرية الزراعة في المنطقة والتمشي مع المخطط العام ، ومن المفضل أن يتم التقرير عن تحويل الأراضي الزراعية إلى عمرانية بدراسة إمكانيات الأرض للزراعة وليس بوضعها الحالي فقط .

المراجع

- [١] الملاح ، المملكة العربية السعودية ، السعي للتنمية ، كروم هيلم ، لندن ، (طبعة إنجليزية) ص ص ١٣-٤٦ (١٩٨٢م) .
- [٢] وزارة الشؤون البلدية والقروية ، التعميم الوزاري رقم ٥/٣٤٠ في ١٠/٢٠/١٣٩٦هـ ، الأنظمة واللوائح والتعليقات ، الجزء الخامس ، الرياض ، ص ص ٢٢٦-٢٣٧ (١٤٠١هـ) .
- [٣] وكالة وزارة الداخلية لشؤون البلديات ، نظام الطرق والمباني المادة ٢١-٢٣ والمعدلة بموجب قرار مجلس الوزراء رقم ١٢٧١ في ١١/١٢/١٣٩٢هـ ، الأنظمة واللوائح والتعليقات ، الجزء الثاني ، الرياض ، ص ص ٣٧ (١٣٩٣هـ) .
- [٤] وكالة وزارة الداخلية لشؤون البلديات ، المرجع السابق ، ص ص ٣٧ .
- [٥] وزارة الشؤون البلدية والقروية ، التعميم رقم ٤/١/١/١/٤/١٩٥ في ٣/١٥/١٣٨٧هـ ، الأنظمة واللوائح والتعليقات ، الجزء الثاني ، الطبعة الثانية ، الرياض ، ص ص ١٥ (١٣٩٥هـ) .
- [٦] المرجع رقم (٢) ، ص ص ٢٢٦-٢٣٧ .
- [٧] وزارة الشؤون البلدية والقروية ، التعميم رقم ٤/٣٢٠١/د في ١٤/٨/١٣٩١هـ ، الأنظمة واللوائح والتعليقات ، الجزء الثاني ، الطبعة الثانية ، الرياض ، ص ص ١٥٢ (١٣٩٥هـ) .
- [٨] المرجع رقم (٢) ، ص ص ٢٢٦-٢٣٧ .

- [٩] المرجع رقم (٢) ، ص ص ٢٢٦-٢٣٧ .
- [١٠] وزارة الشؤون البلدية والقروية ، تعميم وزارى رقم ٥/٨١ في ٥/١١/١٤٠٥هـ (غير منشور) .
- [١١] وزارة الشؤون البلدية والقروية ، تعميم وزارى رقم ٥/١٦ في ٥/٣/١٤٠٥هـ (غير منشور) .
- [١٢] وزارة الشؤون البلدية والقروية ، قرار مجلس الوزراء الموقر رقم ١٣ في ١٣/١/١٤٠٦هـ ، التعميم رقم ٥/٦٧ في ١٤٠٦/٣/٤هـ .
- [١٣] وزارة الشؤون البلدية والقروية ، قرار مجلس الوزراء رقم ١٧٥ في ١٨/٩/١٤٠٩هـ (تحديد قواعد النطاق العمراني) ، معمم برقم ٢٧٨٢٨ في ٢٣/١٠/١٤٠٩هـ .
- [١٤] وكالة وزارة الداخلية لشؤون البلديات ، نظام الطرق والمباني (١٣٦١هـ) المادة ٩٣ ، الأنظمة واللوائح والتعليقات ، الجزء الأول ، ص ٤٧ (١٣٩٣هـ) .
- [١٥] وزارة الشؤون البلدية والقروية ، تعميم رقم ٣/٣٢٨٧/د/٤/١/١/١ في ٣/٢٨٧/٨/١٣٨٩هـ ، الأنظمة واللوائح والتعليقات ، الجزء الثاني ، الطبعة الثانية ، الرياض ، ص ١٠٥ (١٣٩٥هـ) .
- [١٦] مرجع (٣) ، ص ٣٧ .
- [١٧] مرجع (٢) ، ص ص ٢٢٦-٢٣٧ .
- [١٨] وزارة الشؤون البلدية والقروية ، تعميم رقم ٣/٧٩٥/٤١/١/١ في ٣/٧٩٥/٣/١٥/١٣٨٧هـ ، الأنظمة واللوائح والتعليقات ، الجزء الثاني ، الطبعة الثانية ، الرياض ، ص ١٠٢ (١٣٩٥هـ) .
- [١٩] مرجع (٢) ، ص ص ٢٢٦-٢٣٧ .
- [٢٠] وزارة الشؤون البلدية والقروية ، قرار مجلس الوزراء الموقر رقم ١١٧٠ في ١١/٨/١٣٩٧هـ ، المعمم من قبل الوزارة برقم ١٣٨٣ في ٢٤/٣/١٣٩٩هـ ، الأنظمة واللوائح والتعليقات ، الجزء الخامس ، الرياض ، ص ١٠٣ (١٤٠١هـ) .
- [٢١] وزارة الشؤون البلدية والقروية ، تعميم رقم ١١٦٢٥/ك في ٢١/١٢/١٣٩٦هـ ، الأنظمة واللوائح والتعليقات ، الجزء الخامس ، الرياض ، ص ٢٤٢ (١٤٠١هـ) .
- [٢٢] وزارة الشؤون البلدية والقروية ، تعميم رقم ٥/١٥ في ١٣/١٣/١٤٠٧هـ (غير منشور) .
- [٢٣] مرجع (٢) ، ص ص ٢٢٦-٢٣٧ .
- [٢٤] وزارة الشؤون البلدية والقروية ، تعميم وزارى رقم ٥/٢٢٥ في ٥/١٥/١٤٠٤هـ (غير منشور) .
- [٢٥] وزارة الشؤون البلدية والقروية ، تعميم وزارى رقم ٤/١/١٢٢ في ٤/١/١٤٠٥هـ (غير منشور) .
- [٢٦] وزارة الشؤون البلدية والقروية ، تعميم وزارى رقم ٥/٢٨ في ٢٦/١٢/١٤٠٦هـ (غير منشور) .
- [٢٧] وزارة الشؤون البلدية والقروية ، تعميم وزارى رقم ٢/٢٦٨٩٦/ب في ٤/٩/١٤٠٨هـ (غير منشور) .
- [٢٨] وكالة وزارة الداخلية لشؤون البلديات ، تعميم رقم ٥/١١٧ في ٢٠/٤/١٣٩٤هـ ، الأنظمة واللوائح والتعليقات ، الجزء الثالث ، الرياض ، ص ص ٩٠-٩١ (١٣٩٥هـ) .
- [٢٩] وزارة الشؤون البلدية والقروية ، تعميم رقم ٩٩٢/ح في ٢٦/١/١٣٩٧هـ ، الأنظمة واللوائح والتعليقات ، الجزء الخامس ، الرياض ، ص ٢٤٨ (١٤٠١هـ) .
- [٣٠] وزارة الشؤون البلدية والقروية ، تعميم رقم ٥١٣٢ في ٢٥/١٠/١٤٠١هـ ، الأنظمة واللوائح والتعليقات ، الجزء السابع ، الرياض ، ص ٢٤١ (١٤٠٣هـ) .
- [٣١] وزارة الشؤون البلدية والقروية ، تعميم وزارى رقم ٥/٢٨ في ٣/٢/١٤٠٧هـ (غير منشور) .
- [٣٢] وكالة وزارة الداخلية لشؤون البلديات ، تعميم رقم ٥/١٢٤ في ٢٥/٣/١٣٩٣هـ ، الأنظمة واللوائح والتعليقات ، الجزء الثالث ، الرياض ، ص ٨٧ (١٣٩٥هـ) .

- [٣٣] وزارة الشؤون البلدية والقروية ، تعميم رقم ٥/١٢١ في ٤/٦/١٣٩٨ هـ ، الأنظمة واللوائح والتعليمات ، الجزء الخامس ، الرياض ، ص ١١٠ (١٤٠١هـ) .
- [٣٤] وزارة الشؤون البلدية والقروية ، تعميم رقم ٣٣١١/ع في ١٠/٧/١٣٩١ هـ ، الأنظمة واللوائح والتعليمات ، الجزء الثاني ، الطبعة الثانية ، الرياض ، ص ١٥٢ (١٣٩٥هـ) .
- [٣٥] وزارة الشؤون البلدية والقروية ، تعميم رقم ٣/١٧٦٦ في ٤/٢٦/١٣٩٢ هـ ، الأنظمة واللوائح والتعليمات ، الجزء الثاني ، الطبعة الثانية ، الرياض ، ص ١٥٣ (١٣٩٥هـ) .
- [٣٦] مرجع (٢) ، ص ص ٢٢٦-٢٣٧ .
- [٣٧] مرجع (٢) ، ص ص ٢٢٦-٢٣٧ .
- [٣٨] وزارة الشؤون البلدية والقروية ، تعميم رقم ١٣٠٩ في ٣/١٧/١٣٩٩ هـ ، الأنظمة واللوائح والتعليمات ، الجزء السادس ، الرياض ، ص ١٠٣ (١٤٠٠هـ) .
- [٣٩] وزارة الشؤون البلدية والقروية ، تعميم رقم ١١٠٤ في ٣/١٩/١٤٠١ هـ ، الأنظمة واللوائح والتعليمات ، الجزء السابع ، الرياض ، ص ٢٣٧ (١٤٠٣هـ) .
- [٤٠] وزارة الشؤون البلدية والقروية ، تعميم رقم ٤/٢٠٣٥ في ٤/١٥/١٣٩٠ هـ ، الأنظمة واللوائح والتعليمات ، الجزء الثاني ، الطبعة الثانية ، الرياض ، ص ١٥١ (١٣٩٥هـ) .
- [٤١] وزارة الشؤون البلدية والقروية ، تعميم رقم ٥/٣٠٧ في ١٠/٢٢/١٤١٠ هـ ، الأنظمة واللوائح والتعليمات ، الجزء السابع ، الرياض ، ص ٤٢٨ (١٤٠٣هـ) .

Analysis of Land Subdivision Regulations in the Kingdom of Saudi Arabia

W. A. ABDULAAL and H. AZIZ AL-RAHMAN

*Department of Urban & Regional Planning, School of Environmental Design
King Abdulaziz University, Jeddah, Saudi Arabia*

ABSTRACT. Land subdivision is considered as one of the early stages in the land development process, where white land is transferred into urban land in preparation for development at least from the legal point of view. A number of factors control the subdivision process, most important is regulations which govern land subdivision in urban and rural areas. Despite the importance of subdivision regulations which are also considered as one of the significant measures of land policy, yet there is insufficient research on this issue. Therefore, the purpose of this research is to analyse land subdivision regulations in the Kingdom of Saudi Arabia, first is to gather these regulations from their resources, second is to examine the issues tackled in them, which forms the legislative framework for land subdivision.