



EXPRO

هيئة كفاءة الإنفاق والمشروعات الحكومية
Expenditure Efficiency & Projects Authority

الدليل الوطني لإدارة المشاريع

المجلد 3، الفصل 2

الدليل الإجرائي المتعلق باستراتيجية حياة أراضي المشاريع

رقم الوثيقة: AR – EPM-S00-PR-000009

رقم الإصدار: 000



جدول المراجعات

رقم الإصدار	التاريخ	سبب الإصدار
000	2021/08/10	للاستخدام



يجب وضع هذا الإشعار على جميع نسخ هذا المستند إشعار هام وإخلاء مسؤولية

هذه "الوثيقة" هي ملكية حصرية لهيئة كفاءة الإنفاق والمشروعات الحكومية.

يعد هذا الإشعار والشروط الواردة به جزءاً لا يتجزأ من هذا المستند. ويجوز للجهات العامة الإفصاح عن محتوى هذا المستند أو جزء منه لمستشاريها و/أو المتعاقدين معها، شريطة أن يتضمن هذا الإشعار.

أي استخدام أو إجراءات تنبثق عن هذا المستند أو جزء منه، من قبل أي طرف، بما في ذلك الجهات العامة و/أو مستشاريها و/أو المتعاقدين معها، يكون على المسؤولية التامة لذلك الطرف ويتحمل المخاطر المرتبطة به. وتخلي الهيئة مسؤوليتها للحد المسموح به نظاماً عن أي تبعيات (بما في ذلك الخسائر والأضرار مهما كانت طبيعتها والتي يُرفع بها مطالبات بصرف النظر عن الأسس التي بُنيت عليها بما في ذلك الإهمال أو خلافه) تجاه أي طرف ثالث تكون ناتجة عن أو ذات علاقة باستخدام هذا المستند بما في ذلك الإهمال أو التقصير.

تسري صلاحية هذا المستند وما تضمنه من محتويات استناداً على الشروط الواردة به واعتباراً من تاريخ إصداره.



الدليل الإجرائي المتعلق باستراتيجية حيازة أراضي المشاريع

الفهرس	
1.0	الغرض 5
1.1	الغرض من هذه الوثيقة 5
2.0	المجال 5
3.0	التعاريف 5
4.0	المراجع 5
5.0	المسؤوليات 5
6.0	الإجراءات 6
6.1	الموقع المفضل، المواقع البديلة، وتحديد حقوق الارتفاق 6
6.2	تحديد مسارات الوصول 6
6.3	الجدول الزمني 6
6.4	بيان متطلبات الأرض وحقوق الارتفاق 6
6.5	حيازة حقوق الأراضي المطلوبة 6
6.6	تصاريح استخدام الأرض 7
6.7	مخرجات الدلي الإجرائي 7
7.0	المرفقات 7
	المرفق 1 - EPM-S00-TP-000011 - نموذج استراتيجية حيازة الأراضي 8



1.0 الغرض

1.1 الغرض من هذه الوثيقة

يكمّن الغرض من هذه الدليل الإجرائي في:

1. مساعدة الجهة العامة في إعداد استراتيجية حيازة الأراضي،
2. إعداد سجل من الوثائق ذات العلاقة،
3. تسليط الضوء على مشاكل حيازة الأراضي وحقوق الارتفاق والتي ينبغي أن تحيط الجهة العامة المعماري\المهندس بها
4. تحديث تقديرات تكلفة حيازة الأراضي لموقع المشروع.

2.0 المجال

لا تقتصر هذه الإجراءات على موقع محدد بل تشمل جميع مشاريع البنية التحتية الحكومية التي تنفذ داخل المملكة العربية السعودية. ونظرًا لاختلاف متطلبات التصاريح في أنحاء المملكة، يعد وضع استراتيجية حيازة الأراضي في وقت مبكر (من قبل الجهة العامة) أمرًا ضروريًا لجميع الأطراف المعنية، بما فيها مالكو المشروع، المعماري\المهندس والمقاولون، بحيث تسمح بفعالية وكفاءة تنفيذ المشاريع الوطنية للبنية التحتية.

يفترض هذا الدليل الإجرائي أن الجهة العامة المعنية قد حددت موقعًا مفضلًا للمشروع خلال مرحلة وضع الخطة الخمسية لمحافظة المشاريع مسبقًا، وأن الموقع قد خضع للدراسة والتقييم من قبل أعضاء فريق التخطيط الرئيسي متعدد التخصصات ضمن مرحلة التخطيط الأولي في المرحلة الثانية.

إلا أن من الممكن أن تؤدي المعلومات التي جرى جمعها خلال التخطيط الأولي في المرحلة الثانية إلى الحاجة لإيجاد موقع بديل. وفي هذه الحالة، يجب تطبيق هذا الدليل الإجرائي على ذلك الموقع أيضًا.

يركز الدليل الإجرائي على حيازة الأراضي وحقوق الارتفاق، وعلى الحصول على الموافقات اللازمة لاستخدام الأراضي. أما الشؤون التنظيمية الأخرى ذات العلاقة، كالجوانب البيئية والفنية (والتي تعتبر من ضمن الدليل الإجرائي لتقييم الآثار البيئية للمشروع مثلًا)، فهي خارج نطاق هذا الدليل الإجرائي.

3.0 التعاريف

التعريفات	الوصف
الجهة العامة	أي جهة حكومية سعودية مسؤولة عن تنفيذ مشاريع تشييد البنية التحتية الممولة من الحكومة.
المهندس المعماري	أي مؤسسة تقوم بعمل تصميم هندسي/تفصيلي لمشروع ما.
حقوق الارتفاق	حقوق الدخول أو العبور أو الاستخدام بطريقة أخرى لأرض مملوكة لشخص آخر ولغاية محددة. موافقة مالك العقار على استخدام قطعة أرض من قبل الجمهور العام أو مؤسسة ما أو من قبل أشخاص محددين لغايات معينة.
خريطة المساحة	خريطة تحمل مرجعية جغرافية مكانية (عادة ما تكون إلكترونية) وتظهر محاذاة الأرض وامتدادها وملكيّتها.
نزع الملكية	الحيازة الإجبارية للأرض أو حقوق الارتفاق لها من قبل الدولة، وذلك في غياب إمكانية النقل بموجب التفاوض.
الإدارة العامة للمشاريع بالجهة العامة	فريق متكامل يضم الجهة العامة وشركة إدارة المشاريع المسؤولة عن إدارة كافة مشاريع الجهة.

4.0 المراجع

1. EPM-S00-PR-000002-AR - الدليل الإجرائي للفكرة التصميمية للمخطط الشامل وإطار عمل تطوير المشروع.
2. EPM-S00-PR-000003-AR - الدليل الإجرائي لتقييم الأثر البيئي للمشروع.

5.0 المسؤوليات

تكون الإدارة العامة للمشاريع بالجهة العامة مسؤولة عن هذا الدليل الإجرائي



6.0 الإجراءات

6.1 الموقع المفضل، المواقع البديلة، وتحديد حقوق الارتفاق

يحدد العمل المسبق الموقع المفضل، أو موقعاً بديلاً محتملاً للمشروع. من الممكن أن يكون الموقع مساراً بخط مستقيم - كما في حالة خطوط السكك الحديدية. يجب أن يتم تحديد الموقع بدقة باستخدام المراجع المساحية بالإضافة إلى المالك الفعلي لحزمة الأراضي المتأثرة وإحداثيات نظام تحديد الموقع الجغرافي. يجب أن يشمل كل موقع مشروع تكلفة مشروطة لحيازة الأراضي. ويجب إضافة تفاصيل البنود التالية:

- بيان ما إن كانت الأرض سيتم شراؤها أو تأجيرها طوال فترة حياة المشروع،
- تفاصيل حقوق الارتفاق المطلوبة (قد لا يتطلب الأمر تملك الأرض، وأن تكون الحيازة تشمل حقوق الارتفاق فقط - كما هو الحال في خطوط الطاقة أو الأنابيب). يُراعى أنه حتى إن كانت حيازة الأرض لأغراض التشييد فقط، فربما يحتاج الأمر إلى الحصول على موافقات خطية مسبقة قبل ذلك التاريخ لإتاحة القيام بأنشطة ما قبل التشييد (وبخاصة التدقيق الجغرافي والفني للمسوحات الطبوغرافية).
- تفاصيل التصاريح المطلوب الحصول عليها للدخول إلى الأرض أثناء التشييد، مثل مسارات الوصول (انظر القسم التالي)،
- ما إن كان شراء الأرض وأو حقوق الارتفاق ستخضع للتفاوض، وما إن كان مطلوباً نزع الملكية، حيث إن ذلك سيؤثر على الوثائق المطلوبة.

6.2 تحديد مسارات الوصول

قد لا يكون الوصول إلى موقع المشروع متاحاً من المسارات العامة، مما يعني الحاجة للحصول على تصريح للوصول إلى الموقع. وفي تلك الحالة، لا بد من الحصول على حقوق الارتفاق الضرورية إلى جانب بيان ما إن كانت حقوق الارتفاق المتعلقة بالوصول ستخضع للتفاوض أو إن كان الأمر سيتطلب نزع الملكية.

6.3 الجدول الزمني

يجب تحديد الجدول الزمني للمشروع بحيث يمكن تأكيد توافق توقيت حيازة الأرض و/أو حقوق الارتفاق مع الجدول الزمني للمشروع. تشمل أهم مراحل المشروع الرئيسية ما يلي:

- بدء نشاط ما قبل التشييد،
- بدء نشاط التشييد،
- بدء العمليات التشغيلية،
- نهاية العمليات التشغيلية (إلا أن كان من المفروض أن تكون دائمة).

6.4 بيان متطلبات الأرض وحقوق الارتفاق

يجب إدراج المعلومات المدرجة أعلاه ضمن نموذج استراتيجية حيازة الأراضي EPM-S00-TP-000011 : وهذا النموذج موجود في جدول بيانات ومتاح للتنزيل. يقدم النموذج فكرة واضحة عما يجب حيازته والموعد النهائي لذلك.

ولكل متطلب، يجب أن يكون هناك بيان لموعد الحيازة. كما ينبغي تقديم مجموعة من التكاليف التمهيدية للحيازات، رغم أنه من المرجح أن تلك النفقات ستزداد مع القيام بمزيد من الأعمال. من الممكن أن تؤثر التكاليف النهائية على القرار بسير المشروع أو عدمه.

6.5 حيازة حقوق الأراضي المطلوبة

تتضمن حيازة حقوق الأراضي توقيع الوثائق اللازمة للحصول على الحقوق القانونية لتشديد المشروع المقترح. وسيتم إجراء المهام التالية -حسب الضرورة- خلال المرحلة الثانية التي تشمل مرحلة التخطيط الأولي:

- تحديد قدرة مالك الأرض على منح الحقوق، والتفاوض على الأحكام ضمن توجيهات إرشادية محددة مسبقاً، إن أمكن،
- إيضاح ما إن كان ممكناً التوصل إلى حلول من خلال التفاوض حول إن كان من المطلوب نزع الملكية،
- إعداد واعتماد جميع الوثائق المطلوبة بهدف نقل الملكية بموجب التفاوض أو نزع الملكية،
- توقيع وتقييد كافة الوثائق القانونية.



الدليل الإجرائي المتعلق باستراتيجية حيازة أراضي المشاريع

تظهر الوثائق إما نقل الحقوق القانونية (إلى الجهة العامة) لاستخدام الأرض بحلول تاريخ معين (أما الشراء أو التأجير)، أو خيار القيام بذلك. يجب أن تكون هناك وثيقة ترتبط بكل مطلب مدرج في النموذج، ويجب إدخال مرجع الوثيقة في النموذج بالإضافة إلى تاريخ حيازة الأرض أو حقوق الارتفاق. يرجى الملاحظة بأنه يفضل حيازة الأرض أو حقوق الارتفاق (أو خيار الشراء) بحلول أو قبل التاريخ المطلوب وفقاً للجدول الزمني للمشروع. إن لم يكن ذلك ممكناً، فسيتعين تعديل الجدول الزمني للمشروع أو قد يحتاج الأمر إلى تحديد موقع بديل للحفاظ على الجدول الزمني الأصلي للمشروع.

6.6 تصاريح استخدام الأرض

لا تقتصر المتطلبات على حيازة الموقع، فلا بد كذلك من الحصول على التصاريح اللازمة لاستخدام الأرض للغاية المرغوبة. يتضمن الحصول على تصريح استخدام الأرض ما يلي:

- تحديد متطلبات استخدام الأرض / متطلبات النطاق،
- إعداد الطلبات والوثائق المطلوبة للموافقة على استخدام الأرض،
- إعداد وتقديم المواد اللازمة لأي جلسات استماع أو للحصول على الموافقة،
- وضع قائمة بكافة متطلبات اعتماد استخدام الأراضي للجهة العامة لتزويدها للمعماري المهندس، بحيث يمكنهم دمجها في أعمال التصميم والتوثيق.

يجب إدخال تفاصيل وثنائق استخدام الأرض في النموذج

قد يكشف العمل عن متطلبات تنظيمية أخرى بحيث ينبغي إدراجها كذلك في النموذج الخاص بالجهة العامة لإرساله إلى المعماري المهندس، بالإضافة إلى الأثر المحتمل على التكلفة (مثلاً، قد يحتاج الموقع لمتطلبات إزالة التلوث مما قد يؤثر على تكلفة المشروع أو جواه).

6.7 مخرجات الدليل الإجرائي

تتمثل مخرجات هذا الدليل الإجرائي في وضع استراتيجية حيازة الأراضي، وتلخيصها ضمن النموذج. وهي تتضمن قائمة بما يلي لكل موقع:

- المتطلبات الدقيقة لحيازة موقع المشروع، بما في ذلك الأراضي أو حقوق الارتفاق، بالإضافة إلى حقوق الارتفاق المطلوبة لمسارات الوصول إلى الموقع؛
- التواريخ التي يجب الوفاء بالمتطلبات فيها وتقديرات التكاليف؛
- سجل للاتفاقيات الخطية لنقل الحقوق (أو خيار نقل الحقوق) وتاريخ إتمام ذلك النقل؛
- تفاصيل التصريح باستخدام الأرض وأي شؤون تنظيمية أخرى يجب على الجهة العلم بها، بهدف إحاطة المعماري / الهندسي بها.

7.0 المرفقات

1. EPM-S00-TP-000011-AR - نموذج استراتيجية حيازة الأراضي



المرفق 1 - EPM-S00-TP-000011-AR - نموذج استراتيجية حيازة الأراضي

Project Name Reference	Site Details Name GPS Coordinates Cadastral Reference(s)	Access Route(s) Details Names (s) GPS Co-ordinates Cadastral References					
Timeline Start of Pre-Construction Start of Construction Start of Operations (Ops.) End of Ops. (or perpetual)							
<table border="1"><tr><td>d/m/y</td></tr><tr><td>d/m/y</td></tr><tr><td>d/m/y</td></tr><tr><td>d/m/y</td></tr></table>			d/m/y	d/m/y	d/m/y	d/m/y	
d/m/y							
d/m/y							
d/m/y							
d/m/y							
Land, Easement & Access Requirements							
Requirement Reference <i>Code</i>	Land/Easement/Access <i>L/E/A</i>	GPS Coordinate <i>Co-Ord</i>	Requirement Description <i>Text</i>	Negotiated/Expropriation <i>N/X</i>	Date Required <i>d/m/y</i>	Purchase/Lease/Grant <i>P/R/G</i>	Estimated Cost <i>SAR</i>
(Add rows as needed)							
Document Register							
Requirement Reference <i>Code</i>	Document Reference <i>Code</i>	Document Date <i>d/m/y</i>	Description <i>Text</i>	Document Owner <i>Text</i>	Date Available <i>d/m/y</i>	Requirement Slack <i>Days</i>	
(Add rows as needed)							