

الدليل الوطني لإدارة المشاريع

المجلد 3، الفصل 4

الدليل الإجرائي لإطار عمل التطوير والفكرة التصميمية للمخطط الشامل للمشروع

رقم الوثيقة: EPM-S00-PR-000002-AR
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.



5.....	الغرض	1.0
5.....	النطاق	2.0
5.....	التعريفات	3.0
6.....	المراجع	4.0
6.....	المسؤوليات	5.0
6.....	العملية	6.0
6.....	مقدمة	6.1
7.....	إطار عمل التطوير والفكرة التصميمية للمخطط الشامل	6.2
8.....	المرحلة الأولى - البحث الأساسي والمراجعة والتحليل	6.3
8.....	6.3.1 الخطوة الأولى: اجتماع بدء المشروع	
8.....	6.3.2 الخطوة الثانية: زيارة الموقع واستشارة الجهات المعنية وجمع البيانات	
8.....	6.3.3 الخطوة الثالثة: البحث الأساسي والمراجعة الفنية وعملية التحليل	
9.....	6.3.4 الخطوة الرابعة: توثيق موجز الفرص والقيود	
9.....	6.3.5 الخطوة الخامسة: جلسة عمل فريق المشروع الأولى	
9.....	المرحلة الثانية - وضع خيارات الفكرة التصميمية للمخطط الشامل؛	6.4
10.....	6.4.1 الخطوة الأولى: التحضير المسبق لورشة استفسارات التصميم	
10.....	6.4.2 الخطوة الثانية: ورشة استفسارات التصميم	
10.....	6.4.3 الخطوة الأولى: إعداد وثائق خيارات المفهوم	
12.....	6.4.4 الخطوة الثانية: إجراء التقييم متعدد التخصصات لخيارات المفهوم	
12.....	6.4.5 الخطوة الثالثة: جلسة عمل فريق المشروع الثانية - تقديم وإرسال خيارات الخطة الشاملة المفاهيمية ونتيجة تقييم الخيارات	
12.....	المرحلة 4 - الفترة أ لمراجعة الجهات العامة الرسمية والجهات المعنية الرئيسية وتقديم الملاحظات	6.5
12.....	المرحلة الخامسة - مسودة توثيق إطار عمل التطوير والفكرة التصميمية للمخطط الشامل	6.6
12.....	6.6.1 الخطوة الأولى: إعداد مسودة الوثائق	
16.....	6.6.2 الخطوة الثانية: جلسة عمل فريق المشروع الثالثة - تقديم وثائق مسودة الفكرة التصميمية للمخطط الشامل وإطار عمل التطوير	
16.....	المرحلة السادسة - الفترة ب لمراجعة الجهات العامة الرسمية والجهات المعنية الرئيسية وتقديم الملاحظات	6.7
16.....	المرحلة السابعة - إعداد جميع الوثائق النهائية لإطار عمل التطوير والفكرة التصميمية للمخطط الشامل	6.8
16.....	6.8.1 الخطوة الأولى: إعداد جميع الوثائق النهائية	
17.....	6.8.2 الخطوة الثانية: تقديم جميع الوثائق النهائية وإرسالها	
17.....	المرفقات	7.0
18.....	المرفق 1 - EPM-S00-TP-000003-AR - نموذج جدول أعمال ورشة استفسارات التصميم الخاصة بالمشروع	
19.....	المرفق 2 - EPM-S00-TP-000004-AR - نموذج التقييم متعدد التخصصات لخيارات مفهوم المشروع	



الدليل الإجرائي لإطار عمل التطوير والفكرة التصميمية للمخطط الشامل للمشروع

1.0 الغرض

الغرض من هذه الوثيقة هو المساعدة في تقليل مخاطر المشروع عبر تحديد مقاربة قائمة على العمليات لإعداد الفكرة التصميمية للمخطط الشامل وإطار عمل التطوير. يوصي الدليل الإجرائي بعقد ورشة استفسارات التصميم تتسم بالتفاعلية العالية وبطبيعة تشاورية وتعدد التخصصات، بما يسمح بخيارات محددة لاختبار الفكرة التصميمية للمخطط الشامل للموقع. تشارك أبرز الجهات المعنية، سواء الداخلية أو الخارجية بالنسبة للجهة العامة، في العملية منذ بدايتها. ويسمح ذلك بتحقيق التكامل بين الجهات العامة وبين القطاعات، وبالحصول على فهم سليم للجوانب الدقيقة من المشروع والفرص المرتبطة به.

ينطبق هذا الدليل الإجرائي على الأعمال التي تتم ضمن جميع مشاريع التشييد الحكومية التي يتم تنفيذها في المملكة العربية السعودية.

2.0 النطاق

ينطبق هذا الدليل الإجرائي على جميع المشاريع التي اجتازت بنجاح المرحلة الأولى من إجراءات مراحل المشروع التي وضعتها الهيئة ويشكل جزءاً أساسياً من الأنشطة المطلوب القيام بها في المرحلة الثانية. التخطيط الأولي.

3.0 التعريفات

التعريفات	الوصف
الخطة الخمسية لمحفظة المشاريع	جدول بالمشاريع التي تنفذها الجهة العامة على مدار خمس سنوات، على أن يتم تحديثه سنوياً.
المُعتمد	يكون المُعتمد هو الشخص الذي يمتلك الصلاحية بالموافقة النهائية على الوثيقة. ولا يمكن للوثيقة أن تصل إلى حالة «أصدرت للاستخدام» ما لم يقر المعتمد بمراجعتها واعتمادها بـ «الرمز أ».
نسبة المنافع إلى التكاليف	نسبة المنافع إلى التكاليف في الاستثمار، والتي تحسب باستخدام منهج صافي القيمة الحالية.
القائم بالتحقق	يجب أن يكون لدى القائم بالتحقق فهم جيد للوثيقة قيد الإعداد. كما ينبغي أن يكون القائم بالتحقق من نفس الإدارة التي يعمل فيها منشئ الوثيقة، ويتمتع بنفس مستوى الخبرة والفهم للمحتوى.
تقديرات الفئة الرابعة	تقدير الحجم التقريبي للتكاليف
عملية الفكرة التصميمية للمخطط الشامل وإطار عمل التطوير	إطار عمل التطوير والفكرة التصميمية للمخطط الشامل
خيارات الفكرة التصميمية للمخطط الشامل	الخيارات / المخرجات المفاهيمية من ورشة استفسارات التصميم التي جرى توثيقها وتطويرها لغايات الاختبار والتقييم.
القرار	نتيجة أو قرار يتم اتخاذه بعد المداولات.
الوثيقة	مادة مكتوبة أو مطبوعة أو إلكترونية تلزم متابعتها لأغراض المؤسسة وتوفر المعلومات أو الأدلة خلال تنفيذ العمل.
الجهة العامة	أي جهة حكومية سعودية مسؤولة عن تنفيذ مشاريع تشييد البنية التحتية الممولة من الحكومة.
مصفوفات الأدلة	جدول يبين الأدلة الداعمة للمشروع، مقدمة من راعي المشروع ليقوم المراجع بتقييمها.
الدليل الوطني لإدارة المشاريع	وثيقة تصف عملية تسليم تنفيذ، وتتضمن إشارات إلى كافة الأدلة الإجرائية والنماذج وقوائم التحقق المطلوبة.
تقييم الخيارات متعددة التخصصات	تقييم متعدد التخصصات لخيارات الفكرة التصميمية للمخطط الشامل، وذلك بهدف تحديد خيار يوصى به للجهة العامة.
إطار تقييم الخيارات	طريقة هيكلية لمقارنة قائمة مطولة من الخيارات للتوصل إلى القائمة المختصرة.
محفظة المشاريع	كافة المشاريع التي تعتمدها الجهة العامة لتنفيذها.
الدليل الإجرائي	الوثائق التي تقدم معلومات بشأن كيفية أداء الأنشطة والعمليات الخاصة بالإدارات المختلفة بشكل متسق، وتستخدم الإجراءات في إدارة الأنشطة والتحكم فيها، مثل المهام التي يتم تنفيذها في مختلف المجموعات أو الأقسام، مثل: الهندسة، والمشتريات، وضبط الوثائق، وغيرها.
العملية	سلسلة متتالية من الخطوات أو الإجراءات التي تؤدي إلى النتائج أو المخرجات المرجوة. مجموعة من المهام ذات الصلة التي تنشئ منتجاً أو تقدم خدمة تشبع احتياجات عميل واحد أو مجموعة من العملاء.
فترات المراجعة	تعتبر نقاط ضبط رسمية ضمن العملية لإجراء المراجعة الرسمية لجهة العامة / العميل وتقديم المرنات حول الفكرة التصميمية للمخطط الشامل وإطار عمل التطوير.
المراجع	يتمتع المراجع بخبرة أكبر من منشئ الوثيقة، ويكون عادة مديراً في الإدارة أو المجال/ التخصص المعني.

الاختصارات	الوصف
D3	ثلاثي الأبعاد
المساحة المبنية	مساحة البناء
صورة حاسوبية	صورة منتجة بالحاسوب
التقييم البيئي	تقييم الأثر البيئي
مراجعة نطاق العمل البيئي	مراجعة نطاق العمل البيئي
إجمالي نسبة مساحة الطابق إلى الموقع	إجمالي نسبة مساحة الطابق إلى الموقع
المساحة الطابقية	إجمالي المساحة الأرضية
الصحة والسلامة والأمن والبيئة	الصحة والسلامة والأمن والبيئة
الجهد العالي	الجهد العالي



الدليل الإجرائي لإطار عمل التطوير والفكرة التصميمية للمخطط الشامل للمشروع

ورشة استفسارات التصميم	ورشة استفسارات التصميم، وهي عملية تطوير بشكل ورشة عمل متعددة التخصصات حول عملية تطوير التخطيط والتصميم، وتسمح بتطوير واختبار الخيارات بشكل متكامل ومتعدد التخصصات.
التقييم البيئي	التقييم البيئي الأولي
جهد منخفض	جهد منخفض
جهد متوسط	جهد متوسط
ملف PDF	ملف بتنسيق PDF
الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة	الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة
طلب الحصول على المعلومات	طلب الحصول على المعلومات
التحليل الرباعي	تحليل نقاط القوة والضعف والفرص والتهديدات لمشروع مقترح أو لموقع المشروع
التقييم المروري	تقييم أثر الحركة المرورية
الصرف الصحي المعالج	الصرف الصحي المعالج

4.0 المراجع

- ENT-S00-MN-000001 - دليل التخطيط لمحفظة المشاريع الخمسية لدى الجهات العامة
- EPM-EQ0-PR-000001-AR - الدليل الإجرائي لمراحل المشاريع
- EPM-S00-GL-000001-AR - مقدمة تسجيل المشروع
- EPM-S00-GL-000003-AR - مقدمة حول التخطيط الأولي للمشاريع
- EPM-S00-PR-000009-AR - الدليل الإجرائي المتعلق باستراتيجية حيازة أراضي المشاريع
- EPM-S00-PR-000001-AR - الدليل الإجرائي لخطة إشراك الجهات المعنية بالمشروع
- EPM-S00-TP-000003-AR - نموذج جدول أعمال ورشة استفسارات التصميم الخاصة بالمشروع
- EPM-S00-TP-000004-AR - نموذج التقييم متعدد التخصصات لخيارات مفهوم المشروع
- EPM-S00-PR-000003-AR - الدليل الإجرائي لتقييم الآثار البيئية للمشروع
- EPM-S00-PR-000004-AR - الدليل الإجرائي لخطة الحصول على تصريح المشروع
- EPM-S00-PR-000006-AR - الدليل الإجرائي لتقدير تكلفة المشروع - (الفئة الرابعة)
- EPM-S00-PR-000007-AR - الدليل الإجرائي لدراسة جدوى المشروع المبدئية
- EPM-S00-GL-000002-AR - استراتيجية تنفيذ المشاريع
- EPM-KS0-GL-000001-AR - مقدمة للصحة والأمن والسلامة والبيئة في المشروع
- EPM-EQ0-GL-000001-AR - مقدمة جودة المشروع
- EPM-EM0-GL-000001-AR - مقدمة في إدارة المخاطر
- EPM-ID0-GL-000001-AR - مقدمة عن إرشادات إدارة الوثائق
- EPM-KU0-GL-000001-AR - الاستدامة

5.0 المسؤوليات

تتولى الجهة العامة الراعية للمشروع تنفيذ الدليل الإجرائي. نظرًا لأن الدليل الإجرائي لإعداد الفكرة التصميمية للمخطط الشامل وإطار عمل التطوير يحتاج لمستوى عالٍ من التشاور وتعدد التخصصات، فإن النهج يجمع فريقًا متنوعًا من الجهات المعنية الداخلية والخارجية، يشمل مختلف الجهات العامة والقطاعات والمجالات، للمشاركة في العملية

6.0 العملية

6.1 مقدّمة

يجب أن يتم إعداد الفكرة التصميمية للمخطط الشامل وإطار التطوير بشكل يعتمد على مستوى عالٍ من التشاور وتعدد التخصصات ويعتمد بشكل دقيق على الموقع، وأفضل وسيلة لتحقيق ذلك هي من خلال نهج قائم على "عملية" (ارجع للشكل 1) تتضمن عادة المراحل الرئيسية التالية:

- المرحلة الأولى - بدء المشروع، استشارة الجهات المعنية، البحث الأساسي، المراجعة والتحليل؛



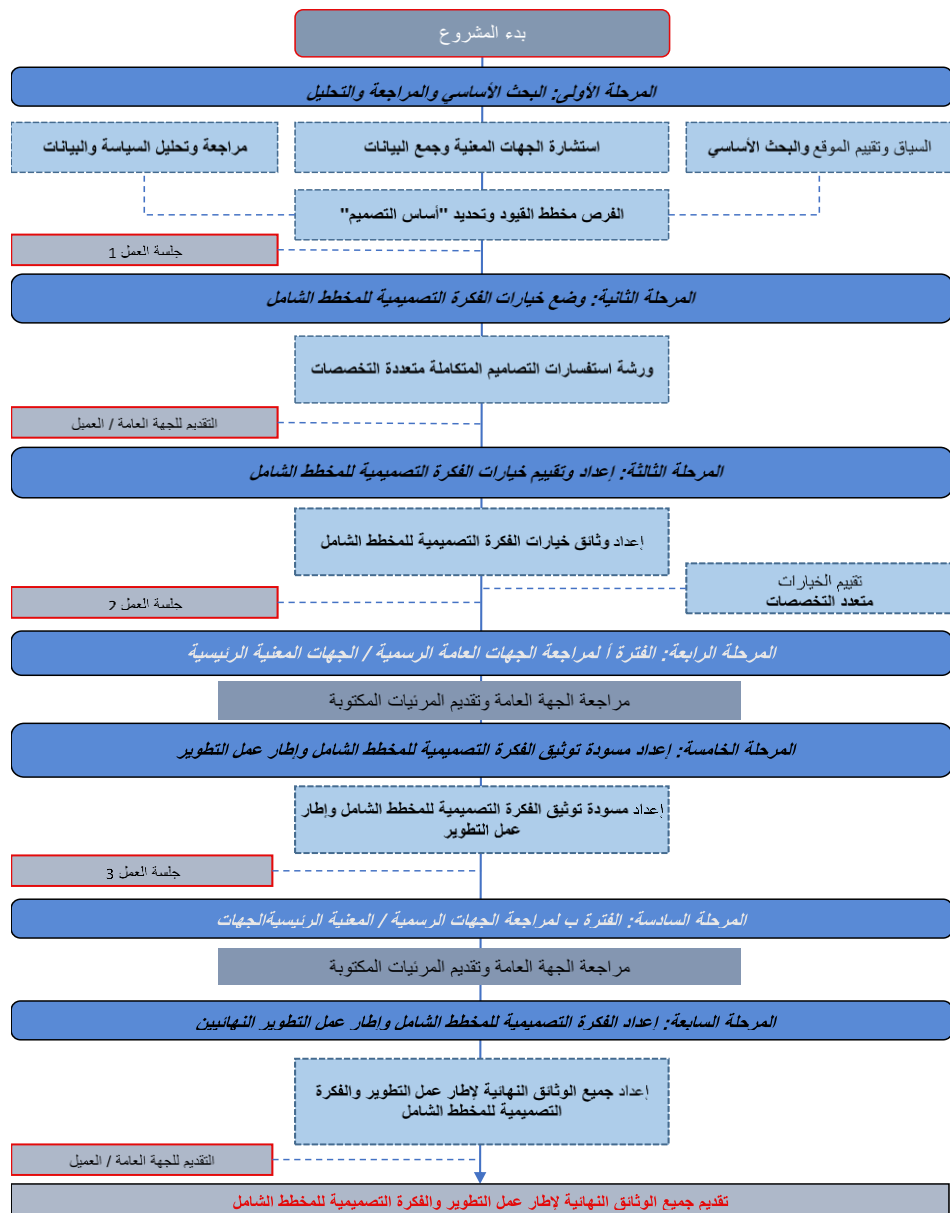
الدليل الإجرائي لإطار عمل التطوير والفكرة التصميمية للمخطط الشامل للمشروع

- **المرحلة 2 -** وضع خيارات الخطة الشاملة المفاهيمية؛
- **المرحلة 3 -** إعداد وتقييم خيارات الفكرة التصميمية للمخطط الشامل؛
- **المرحلة 4 -** الفترة أ لمراجعة الجهات العامة الرسمية والجهات المعنية الرئيسية وتقديم الملاحظات؛
- **المرحلة 5 -** إعداد مسودة توثيق الفكرة التصميمية للمخطط الشامل وإطار عمل التطوير؛
- **المرحلة 6 -** الفترة ب لمراجعة الجهات العامة الرسمية والجهات المعنية الرئيسية وتقديم الملاحظات؛
- **المرحلة 7 -** إعداد إطار عمل التطوير والفكرة التصميمية للمخطط الشامل بشكل نهائي؛

على الرغم من أن الفكرة التصميمية للمخطط الشامل وإطار عمل التطوير غير مكتملة من ناحية هندسية أو تصميمية، إلا أنها تساعد في تحقيق الآتي:

- الوصول إلى فهم جيد حول كيفية تحقيق أهداف المشروع ورؤيته؛
- الفهم الواضح لكيفية تحقيق موجز التطوير في موقع المشروع؛
- النقاشات المبدئية مع الجهات المعنية الرئيسية، بما فيها سلطات الاعتماد ومقدمي الخدمات، وبالتالي تقليل مخاطر تأخير أو تعطيل العمل المحتمل في المراحل النهائية؛
- تحديد الدراسات والخدمات الفنية التخصصية المطلوبة منذ البداية، وتوضيح نطاقها وجدولها الزمنية، وبالتالي تقليل مخاطر التأخير المحتمل في المراحل النهائية؛
- إعداد تقدير تقريبي للتكاليف من الفئة الرابعة وجدول زمني بالمستوى الأول للمساعدة في تقييم جدوى المشروع القائم؛
- إعداد مواد "تسويق" مبدئية للمساعدة في تحسين التنسيق بين الجهات والنقاشات المبدئية المحتملة مع جهات التمويل البديلة والمستثمرين؛
- إعداد "المخرجات" الأساسية المطلوبة للمشروع لمباشرة العمل بطريقة فعالة والتمكّن من اجتياز مراجعة المرحلة الثانية للمشروع.

6.2 إطار عمل التطوير والفكرة التصميمية للمخطط الشامل



الشكل 1: الإجراء التوضيحي المتعلق بإطار عمل التطوير والفكرة التصميمية للمخطط الشامل للمشروع



الدليل الإجرائي لإطار عمل التطوير والفكرة التصميمية للمخطط الشامل للمشروع

تتضمن كل من المراحل السبعة سلسلة من الخطوات والمهام المترابطة. ويتضح ذلك في المخطط الوارد أعلاه، فيما ترد التفاصيل فيما يلي. تُعقد سلسلة من جلسات العمل التفاعلية للمشروع وورشة واحدة متكاملة ومتعددة التخصصات لاستفسارات التصميم بالتعاون مع الجهة العامة (العميل) وأهم الجهات المعنية ضمن نقاط استراتيجية في البرنامج. وذلك لتأكيد رؤية وأهداف المشروع والإيجاز، وإعداد خيارات التطوير المفاهيمي للمشروع وعرض مخرجات المسودة ومراجعتها والتوصل إلى القرارات المطلوبة.

6.3 المرحلة الأولى - البحث الأساسي والمراجعة والتحليل

تهدف هذه المرحلة إلى إيجاد أساس متين للمشروع عبر تأكيد الرؤية والاتفاق على إجراءات إدارة المشروع ومخرجات المرحلة وجدولها الزمني، وتقييم الموقع والربط/البيانات المتاحة، بالإضافة إلى أساس التصميم الأولي.

6.3.1 الخطوة الأولى: اجتماع بدء المشروع

بعد استلام فريق المشروع للوثائق الأولية للجهة العامة ومراجعتها (أي بيان رؤية الجهة العامة، أهداف المشروع، أهم الجهات المعنية وقائمة جهات الاتصال وقائمة البيانات الأساسية المتوفرة)، يبدأ المشروع رسميًا من خلال الاجتماع الاستهلاكي للفريق (ويشمل الأعضاء الرئيسيين من الجهة العامة / العميل وأهم الأعضاء من فريق المشروع). يناقش الاجتماع الجوانب الرئيسية التالية ويتعامل معها:

- تأكيد الأهداف الاستراتيجية للجهة العامة ورؤية المشروع،
- إعادة تأكيد إيجاز المشروع وتوضيح أية قضايا عالقة،
- مراجعة وتأكيد ميزانية المشروع المحددة للجهة العامة،
- مراجعة المسودة الأولى من خطة إشراك الجهات المعنية (والتي يعدّها فريق المشروع مسبقاً) والاتفاق على كافة الجهات المعنية المطلوب استشارتها،
- إعادة تأكيد جميع البيانات المتاحة وتحديد أية معلومات عالقة أو مطلوبة من الآخرين بهدف القيام بهذه المرحلة من التخطيط الأولي للمشروع،
- الاتفاق على الجوانب اللوجستية لورشة استفسارات التصميم في المرحلة الثانية (أي التاريخ والمكان وتعهّدات الطعام وغيرها من الترتيبات) بالإضافة إلى الحاضرين ومقدمي الورشة،
- تأكيد التواريخ والجوانب اللوجستية لجلسات العمل للجهة العامة (العميل)،
- تأكيد فريق المشروع وجميع خطوط التواصل وإجراءات إدارة المشروع ووضع مصفوفة المسؤوليات،
- إعادة تأكيد برنامج المشروع / منجزات المشروع وأهم التواريخ.

يرجى الملاحظة: يجب تقديم جميع البيانات المتوفرة لدى الجهة العامة إلى فريق المشروع من قبل الجهة العامة أو ممثليها أو مستشاريها المختصين خلال الاجتماع الاستهلاكي.

تشكل أبرز مخرجات ذلك الاجتماعي أساسًا أوليًا لوثيقة التصميم، وتضع أسس طلب المعلومات المبكر للمشروع.

6.3.2 الخطوة الثانية: زيارة الموقع واستشارة الجهات المعنية وجمع البيانات

بعد استهلال المشروع والاتفاق على البيانات المتوفرة في الوقت الراهن (لتوضيح قيد المراجعة) وتحديد الأطراف التي ستتم استشارتها، يقوم الفريق الرئيسي للمشروع بما فيه أعضاء الجهة العامة / العميل بزيارة مشتركة إلى موقع المشروع المقترح والسياق المحلي المحيط به. يجب أن تكون تلك زيارة هيكلية لها جدول أعمال محدد، وتهدف إلى المساعدة في إثراء تحليل الموقع. ستكون وثيقة أساس التصميم الأولية وسيكون مخطط الموقع المتوفر بمثابة دليل للزيارة، يساعد في تحديد العناصر المادية المعروفة كامتداد الموقع وتقسيمه إلى مناطق والتوافق مع الحدود القانونية وغير ذلك. يشمل الأعضاء الرئيسيون للفريق عادة (على سبيل المثال لا الحصر):

- مدير المشروع
- المصمم الحضري / المخطط الشامل
- الخبير الاقتصادي،
- المخطط الاجتماعي / الحضري
- مهندس / مطور النقل
- مستشار (و) الاستدامة والبيئة
- مهندس البنية التحتية / المرافق (بما فيها الصرف الصحي)
- مهندس معماري ومهندس تنسيق المواقع
- مساح أراض كمي / مستشار التكليف

يتم إجراء عملية التشاور مع الجهات المعنية المتفق عليها (والتي يجب أن تتضمن أبرز مزودي الخدمة). ينبغي أن تتضمن البيانات الأولية التي يتم جمعها (لكل مجال) جميع السجلات المتوفرة أو المعلومات المتاحة لدى الجهات المعنية أو ممثليها. ويجب تحديد البيانات الإضافية أو المفقودة التي تعتبر ضرورية للمشروع.

تمثل مخرجات زيارة الموقع واجتماعات التشاور مع الجهات المعنية تحديًا لوثيقة أساس التصميم وأساسًا لأية طلبات إضافية للمعلومات ضمن المشروع.

6.3.3 الخطوة الثالثة: البحث الأساسي والمراجعة الفنية وعملية التحليل

ينبغي إجراء مراجعة شاملة وتحليل للبيانات المتاحة التي جرى جمعها، والتي تتعلق بالموقع والبيئة المحلية المحيطة به، وذلك لكل مجال أو تخصص. تقوم تلك المراجعة على البيانات المستلمة والمجمعة، وتدعمها المشاهدات خلال الزيارة الميدانية إلى الموقع. تتضمن البيانات التي تخضع للمراجعة عادة (على سبيل المثال لا الحصر) البيانات المتوفرة التالي



الدليل الإجرائي لإطار عمل التطوير والفكرة التصميمية للمخطط الشامل للمشروع

- المعلومات الأساسية التي تتضمن الصور الجوية أو الفضائية عالية الدقة،
- معايير التخطيط الحضري في المملكة العربية السعودية، والبيانات والاعتبارات والأنظمة المرتبطة بها،
- البيانات الاقتصادية، والبيانات الاجتماعية الاقتصادية،
- بيانات حركة المرور بما فيها الحجم والدوران والوصول واعتبارات النقل،
- بيانات البنية التحتية والمرافق (بما في ذلك توافق المرافق ومستويات التزويد)،
- المسوحات الطبوغرافية والدراسات المسحية للموقع،
- المعلومات الجيولوجية والجيوتقنية،
- الفرص والقيود البيئية والاجتماعية، والمتطلبات المرتبطة بها.

ينبغي إجراء تقييم بيئي أولي من قبل استشاري بيئي مؤهل في هذه المرحلة. والغرض من ذلك هو تحديد الاعتبارات العامة للتخطيط البيئي باستخدام الوثائق المتاحة، ومراجعة المتطلبات التنظيمية وإجراء زيارة لموقع المشروع والمناطق المحيطة به.

يوفر التقييم البيئي الأولي لمحة عامة عن السياق البيئي والسياسي الاجتماعي والاقتصادي المحيط بالمشروع. ويجري تنفيذه من منطلق تحديد ووصف الفرص والقيود المرتبطة بموقع المشروع، والتي ينبغي أخذها بالاعتبار عند وضع خيارات الخطة المفاهيمية الشاملة والتي قد تتطلب دراسة الاعتبارات بمزيد من التفصيل في المراحل اللاحقة من التقييم البيئي. يهدف التقييم لتحديد أبرز العوامل الاجتماعية والاقتصادية والبيئية التي يحتمل أن تعرض المشروع للمخاطر. ويجب أن يحدد التقييم ما يلي لكل مُستقبل (أي نوعية مياه البحر، نوعية الهواء، الضجيج، العمليات الساحلية، البيئة المحيطة، التربة والجيولوجيا، المياه الجوفية، وغيرها).

- طبيعة المشروع،
- الظروف القائمة حاليًا (بناءً على المعلومات المكتوبة)،
- المنهجية والمعايير المعتمدة للتقييم،
- قائمة بأية فئات إضافية تنطبق على المشروع المقترح،
- المعلومات أو الدراسات المسحية الإضافية المطلوبة للتحديد الكمي للأثار بشكل وافٍ، واستكمال مستوى التقييم المطلوب لفئة المستقبل،
- المعلومات المتعلقة بأهم الاعتبارات الاجتماعية الاقتصادية، والتي تنتج للهيئات والجهات المعنية وغيرها زيارة موقع المشروع.

كما يبين التقييم إطار العمل البيئي القانوني والتنظيمي المرتبط بالمشروع، وذلك ضمن السياق التي سيجري من خلاله التصريح البيئي وعمليات التقييم المستمرة. ومن خلال إجراء التقييم البيئي الأولي في هذه المرحلة المبكرة، يمكن تعزيز فرص تحسين التصميم بشكل يقلل من الأثار السلبية ويعزز من المزايا المحتملة للمشروع.

يرجى الملاحظة: في هذه المرحلة، لا تعتبر الدراسات المسحية المفصلة للموقع أو التحقيق التداخلي أمراً ضرورياً.

تسمح مخرجات الأبحاث والمراجعة وعملية التحليل المبينة أعلاه بتحديد الفرص والعقبات (لكل مجال) لاستخدامها في ورشة استفسارات التصميم وفي إيجاد خيارات الفكرة التصميمية للمخطط الشامل.

6.3.4 الخطوة الرابعة: توثيق موجز الفرص والقيود

مراجعة وتحليل جميع البيانات التي تم استلامها أو جمعها (والتي يمكن أن تشمل نقاط القوة ونقاط الضعف والفرص والتهديدات لكل مجال)، مما قد يمكن كل مجال من إعداد وثيقة موجزة للملخص الفني (ترفق بالمخططات والرسوم والملاحظات الداعمة). تشكل الوثائق، والتي ينبغي إعدادها بتنسيق صفحات ملونة بالعرض وبقياس 4A، أساساً للمرحلة الثانية، الخطوة الثانية التي تتضمن إيجازاً حول فعاليات اليوم الأول من ورشة استفسارات التصميم (يمكن الاطلاع على القسم 6.4.2). وتحدد الملخصات سياق التخطيط ومتطلبات تطوير الموقع، كما تبين فرص وقيود التطوير المحتملة (لكل مجال). كما ينبغي بيان التدابير المتخذة للتغلب على أية قيود أو مشاكل محددة أو التخفيف من أثارها.

يجب دمج كافة الملخصات الفنية الموجزة في وثيقة مسودة الإيجاز لمراجعتها في مرحلة مبكرة خلال جلسة عمل الأولى لفريق المشروع.

6.3.5 الخطوة الخامسة: جلسة عمل فريق المشروع الأولى

يجب عقد جلسة عمل تفاعلية لفريق المشروع (قبل ورشة استفسارات التصميم) لمناقشة ما يلي:

- إعادة تأكيد الأهداف الاستراتيجية للجهة العامة ورؤية المشروع،
- مراجعة مسودات وثائق الإيجاز الفني وتحديث وثائق أساس التصميم (موجز التطوير)،
- تحديد ومناقشة مناهج التصميم الشمولي ومبادئ التصميم الحضري القائمة على الاستدامة (مثل أشكال التصميم الحضري المضغوط أو الممتد)، والتي تستخدم خلال ورشة إعداد الخيارات لورشة استفسارات التصميم،
- مناقشة معايير التخطيط والتصميم الأساسية التي سيتم استخدامها والاتفاق عليها (مثل توقعات نمو عدد السكان، أسعار توفير مواقف السيارات وغيرها) ومستويات الخدمة التي سيجري توفيرها،
- تحديد وتأكيد معايير التقييم لدى الجهة العامة أو الجهة المعنية (ومستويات وزنها)، وذلك للاستخدام خلال تقييم خيارات الفكرة التصميمية للمخطط الشامل.

تهدف جلسة العمل هذه إلى مراجعة جميع المعلومات التي تم إعدادها حتى تاريخه والاتفاق على المعلومات التي ستتقل إلى المرحلة الثانية،

6.4 المرحلة الثانية - وضع خيارات الفكرة التصميمية للمخطط الشامل؛



الدليل الإجرائي لإطار عمل التطوير والفكرة التصميمية للمخطط الشامل للمشروع

يوصى باستخدام عملية ورشة استفسارات التصميم، لضمان وضع الفكرة التصميمية للمخطط الشامل بشكل تفاعلي ومتكامل ومتعدد التخصصات. تضمن تلك العملية درجة عالية من مشاركة الجهات العامة والجهات المعنية، وإقامة النقاش بين التخصصات المختلفة وإثراء الحوار، واختبار التصميم بحسب المكان (أي في مواقع محددة) مما يتيح تحقيق المزايا التالية:

- التوصل إلى خيارات منسقة للفكرة التصميمية للمخطط الشامل،
- الحصول على مخرجات بمستويات أعلى من الإجماع بين التخصصات،
- الفهم السليم للجوانب المعقدة والفرص التي ينطوي عليها المشروع،
- تقليل مخاطر المشروع.

6.4.1 الخطوة الأولى: التحضير المسبق لورشة استفسارات التصميم

يقوم فريق المشروع بالمهام التالية قبل ورشة استفسارات التصميم:

- إعداد معلومات الإيجاز للقائمين على العرض التقديمي (في اليوم الأول من ورشة استفسارات التصميم)، وذلك فيما يتعلق بصيغة المساهمات وطولها،
- إعداد جدول عمل الإيجاز الخاص بورشة العمل (مع التوقيت) لليوم الأول من ورشة العمل.
- يرجى الملاحظة: يحتوي المرفق 7 EPM-S00-TP-000003 على نموذج جدول أعمال ورشة استفسارات التصميم الخاصة بالمشروع
- إعداد الخرائط الأساسية والصور المرجعية (بقياسات مناسبة ومتفق عليها مسبقاً) لاستخدامها خلال ورشة استفسارات التصميم،
- شراء مواد ورشة العمل والمستلزمات المكتبية لاستخدامها أثناء ورشة العمل،
- إعداد مكان ورشة استفسارات التصميم وأماكن الجلسات المنفصلة.

6.4.2 الخطوة الثانية: ورشة استفسارات التصميم

تتباين مدد إقامة ورش العمل حيث تتراوح بين 3-5 أيام، اعتماداً على حجم وتعقيد المشروع المعني. فيما يلي مخطط دلالي لورشة عمل تستمر 3 أيام.

• اليوم الأول

- التسجيل في ورشة العمل،
- مقدمة إلى ورشة العمل وبيان أبرز ملامح جلسة الإيجاز والأيام التالية،
- إجراء جلسة الإيجاز الخاصة بورشة العمل (لكل مجال تخصص)،
- تحديد وتأكيد أبرز معايير تقييم خيارات الجهة العامة والاتفاق على أوزان تلك المعايير،
- بدء استفسارات التصميم (لكل مجال) على نطاق موسع للموقع، واختبار استراتيجيات ومقاربة التطوير الأساسية.

• اليوم الثاني

- مواصلة استفسارات التصميم على نطاق موسع للموقع،
- المراجعة الداخلية للمقاربات التي تم اختبارها - التحليل والمرئيات المبكرة،
- بدء استفسارات التصميم على مستوى الموقع ومستوى المنطقة،
- المراجعة الداخلية للتصاميم المختبرية على مستوى الموقع ومستوى المنطقة - التحليل والمرئيات،
- بدء استفسارات التصميم المتكاملة.

• اليوم الثالث

- جلسة المراجعة الداخلية لاختبارات التصميم المتكاملة - التحليل والمرئيات،
- مواصلة استفسارات التصميم المتكاملة،
- ختام استفسارات التصميم،
- الإعداد لورشة عمل الجهة العامة / العميل وعرض مخرجات ورشة العمل لأهم الجهات المعنية.
- عرض مخرجات ورشة العمل إلى الجهة العامة وأبرز الجهات المعنية - لغايات المراجعة والحصول على المرئيات في مرحلة مبكرة،
- جلسة الختام لفريق المشروع - للاتفاق على الخطوات التالية.

تشكل مسودة المخرجات/ الخيارات التي يجري تطويرها في ورشة العمل، إلى جانب المرئيات المبكرة للجهة العامة والتي يتم الحصول عليها خلال عرض ملخص ورشة العمل، أساساً لمواصلة تطوير التصميم والتخطيط المفاهيمي في المرحلة الثالثة.

المرحلة الثالثة - إعداد وتقييم خيارات الفكرة التصميمية للمخطط الشامل

تتمثل أبرز أهداف هذه المرحلة في مواصلة تقدم التصميم المفاهيمي لخيارات ورشة العمل المحددة (بشكل متكامل ومتعدد التخصصات) لإجراء تقييم متعدد التخصصات وقائم على المعلومات للخيارات، ولتحديد خيار لتقديم التوصيات إلى الجهة العامة.

6.4.3 الخطوة الأولى: إعداد وثائق خيارات المفهوم



الدليل الإجرائي لإطار عمل التطوير والفكرة التصميمية للمخطط الشامل للمشروع

بعد تلقي المرئيات والتصورات حول الفكرة التصميمية للمخطط الشامل من الجهة العامة والجهات المعنية الرئيسية، يعمل فريق المشروع على التقدم في تطوير التصميم المفاهيمي لما يصل إلى ثلاثة خيارات للخطة الشاملة المفاهيمية بحد أقصى. وتقدم تلك ضمن تقرير كامل من خيارات الفكرة التصميمية للمخطط الشامل المطبوع بالألوان على صفحات قياس A3. تشمل الخيارات على الأقل المخرجات التالية لكل مجال.

التخطيط الحضري / الاجتماعي

- **خطة سياق الموقع:** والتي تغطي كلاً من منطقة دراسة المشروع والسياق المبني والطبيعي المجاور له، وينبغي أن تساعد تلك الخطة في وضع السياق الذي تتطور فيه كافة الخيارات، وأن تكون قابلة للمراجعة،
- **الخطط الإرشادية لاستخدام الأرض:** وتغطي المساحة الكلية لمنطقة المشروع، فيما تبيّن تصور تنفيذ إيجاز التطوير على أرض الواقع. يجب أن تحدد تلك الخطة (الخطط) موقع جميع الاستخدامات المقترحة للأرض (المساحات المبنية والمفتوحة) وتظهر العلاقة بين أية مكونات قائمة حالياً (وسيتم الاحتفاظ بها) ومقترحة للتطوير.

التصميم الحضري / التخطيط الشامل

- **الخيارات التوضيحية للخطة الشاملة المفاهيمية (تصل إلى 3 كحد أقصى):** تغطي كامل منطقة المشروع وتحدد الموقع الإرشادي لجميع مكوناته من المساحات المبنية والمنسقة.

تخطيط النقل

- **الخطط الإرشادية لشبكة الحركة والمواقف:** والتي تغطي المداخل والمخارج من وإلى الموقع وعبر منطقة الموقع. يجب أن تبيّن تلك الخطط التسلسل الهرمي لشبكات الحركة للمركبات والمشاة، وأن تظهر مواقع الدخول الرئيسية للموقع وتبين تقاطعات الطرق والتقاطعات المخصصة للمشاة فقط ومواقع وأنواع مواقف السيارات (مثل طوابق التسوية أو شبه التسوية أو على جوانب الهياكل العلوية).

التصميم المعماري ما قبل المفاهيمي

- **يجب تطوير الخصائص البصرية وخصائص تحديد الكتل بالأبعاد الثلاثية** بحيث تبيّن نماذج ثلاثية الأبعاد معدة بالحاسوب (باستخدام برنامج Revit أو Sketchup) ومنظوراً توضيحياً ملوئاً مرسومًا باليد (2 كحد أقصى لمل خيار). توضح تلك المنظورات التصور الإجمالي لكتل التطوير والخصائص البصرية لكل من تلك الخيارات. يرجى ملاحظة ما يلي: الصور المنتجة بالحاسوب غير مطلوبة ولا يوصى بها لهذه المرحلة لوضع الفكرة التصميمية للمخطط الشامل للمشروع.

التصميم المعماري للحدائق والمناظر الطبيعية

- **الخطط الإرشادية لشبكة المساحات المفتوحة:** والتي تغطي منطقة المشروع بالكامل. ويجب أن توضح تلك الخطط الشبكة الكلية للمساحات المفتوحة والأنواع المتصورة لتلك المساحات.

هندسة المرافق

- **الخطط الإرشادية للمرافق والبنية التحتية:** والتي تغطي منطقة المشروع بالكامل، بحيث تبيّن تلك الخطط، وهي بمثابة رسوم بيانية خطية، خطوط الموائمة الإرشادية للبنية التحتية (والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر كلاً من موائمة الشوارع، وتزويد الكهرباء والماء والاتصالات والتخلص من مياه الصرف الصحي). يجب إرفاق حسابات العرض والطلب مع تلك الخطط.

البيئة والاستدامة

- **مبادئ الاستدامة:** يجب توضيح مبادئ الاستدامة الواجب تطبيقها ضمن تطوير المشروع. وتشمل تلك المبادئ معدلات استهلاك الطاقة والمياه للفرد الواحد، وتزويد المياه والطاقة (بما فيها استراتيجية الطاقة المتجددة)، وميزانية غير مفصلة للمياه، وتطبيق استراتيجية تقليل النفايات، وخيارات المواصلات العامة أو المواصلات بدون محركات، وأية تدابير تخفيفية لتعويض الآثار البيئية والاجتماعية المحتملة التي لا يمكن تجنبها، والتي ترتبط جميعاً بالمشروع. يجب دراسة المواد من حيث قوة تحملها وملاءمتها للسياق المحلي (كالمناخ والهوية البصرية) والتوافر والثقافة. التخطيط المناسب للمستقبل، مع أخذ التوجهات التقنية والابتكارات المرتقبة خلال العقود المقبلة بعين الاعتبار، وكيف يمكن أن تضع الفكرة التصميمية للمخطط الشامل هذه الجوانب باعتبارها مع الوقت.

خبير اقتصادي في مجال التطوير

- **ملخص مصفوفة المساحة المقترحة:** تحديد الأثر الكلي للتطوير، وإجمالي المساحة الأرضية ومساحة البناء. كما يقارن الملخص المخرجات المقدمة بمخرجات إيجاز التطوير.
- **الخطط الإرشادية لتقسيم المراحل:** تبيّن تلك الخطط تصوراً لكيفية سير مراحل التشييد.



الدليل الإجرائي لإطار عمل التطوير والفكرة التصميمية للمخطط الشامل للمشروع

استشارات التكلفة

- **الفئة الخامسة - تقدير الحجم التقريبي للتكاليف:** إعداد تقدير الحجم التقريبي للتكاليف لكل من الخيارات المفاهيمية وذلك للمساعدة في اختيار الخيار الموصى به (يجب استعمال معدلات التكلفة لكل متر مربع للمباني أو الهياكل، وتقدير الحجم التقريبي للتكاليف للمرافق أو البنية التحتية).

6.4.4 الخطوة الثانية: إجراء التقييم متعدد التخصصات لخيارات المفهوم

بناءً على الرؤية والأهداف الكلية للمشروع وأهم معايير التقييم والأوزان المحددة لها (والتي تمت مناقشتها والاتفاق عليها سابقاً مع الجهة العامة)، ينبغي إجراء تقييم لكل مجال من خيارات الفكرة التصميمية للمخطط الشامل التي يتم تطويرها (بما في ذلك تقديرات التكلفة).

يرجى الملاحظة: يوجد نموذج التقييم متعدد التخصصات لخيارات مفهوم المشروع EPM-S00-TP-000004 في مرفقات القسم 7 للمساعدة.

تتمثل الغاية من هذا التقييم في تمكين أفراد الفريق الرئيسي من تحديد وتأكيد الخيار «المفضل» للتوصية للجهة العامة \ العميل وأبرز الجهات المعنية.

6.4.5 الخطوة الثالثة: جلسة عمل فريق المشروع الثانية - تقديم وإرسال خيارات الخطة الشاملة المفاهيمية ونتيجة تقييم الخيارات

المخرجات المحددة في المرحلة الثالثة، وتحديدًا في الخطوتين 1 و 2، ستعرض للجهة العامة (بنتسيق PowerPoint لعرض البيانات) في جلسة مجموعة العمل الثانية، وذلك للمراجعة وتقديم المرنّيات في مرحلة مبكرة.

يقدم الخيار الموصى به، والذي تم تحديده ضمن مرحلة تقييم الخيارات، إلى الجهة العامة للدراسة.

يتم تسليم تقرير كامل من خيارات الفكرة التصميمية للمخطط الشامل المطبوع بالألوان على صفحات قياس 3A إلى الجهة العامة / الجهات المعنية الرئيسية للمراجعة وتقديم المرنّيات بشكل رسمي.

6.5 المرحلة 4 - الفترة أ لمراجعة الجهات العامة الرسمية والجهات المعنية الرئيسية وتقديم الملاحظات

يجب إتاحة فترة مناسبة للجهة العامة والجهات المعنية للمراجعة وتقديم المرنّيات ضمن برنامج إطار عمل التطوير والخطة الشاملة المفاهيمية للمشروع. بعد جلسة العمل الثانية وقيام الجهة العامة / أهم الجهات المعنية بالمراجعة الرسمية للمخرجات المقدمة عبر تقرير خيارات الفكرة التصميمية للمخطط الشامل، تقدم الجهة العامة ما يلي كتابة:

1. تأكيد الخيار المفضل للجهة العامة،
2. تحديد أية مشاكل محتملة تتطلب التعامل معها في المرحلة المقبلة،
3. تأكيد الاستخدامات والمساحات والتكاليف والمراحل،
4. الاعتماد الرسمي للانتقال إلى المرحلة الخامسة.

6.6 المرحلة الخامسة - مسودة توثيق إطار عمل التطوير والفكرة التصميمية للمخطط الشامل

بعد تأكيد الجهة العامة للخيار المفضل لها من الفكرة التصميمية للمخطط الشامل، فإن الهدف من هذه المرحلة هو مراجعة المرنّيات الخطية المستلمة ودمجها في الخطة بهدف تطويرها وتحسينها، وإعداد مسودة شاملة لإطار عمل التطوير الذي يحدد مبرر التطوير المقترح.

6.6.1 الخطوة الأولى: إعداد مسودة الوثائق

بعد استلام المرنّيات الخطية الرسمية، ووضوح الخيار المفضل لدى الجهة العامة من الفكرة التصميمية للمخطط الشامل، وتحديد المشاكل الواجب علاجها والموافقة على المضي قدماً، يمكن لفريق المشروع التقدم في إعداد الفكرة التصميمية للمخطط الشامل وتطوير مسودة إطار عمل التطوير. تتضمن مسودة الوثائق المخرجات الرئيسية التالية (كحد أدنى):

التخطيط الحضري / الاجتماعي

- **المقدمة:** وصف موجز عن المعلومات الأساسية لمشروع التطوير وملخص لرؤية المشروع وتفصيل لنهج التخطيط والتصميم الشامل ووصف للمبررات العامة لتطوير الموقع.
- **خطة سياق الموقع:** توضيح كيفية دمج التطوير المقترح في السياق المحلي المحيط الحالي (المبني والطبيعي).
- **تلخيص عناصر تخطيط الموقع:** يشمل القيود والرسومات التحليلية بما يوضح العناصر الأساسية لتخطيط المشروع بما فيها التضاريس والنباتات والحيوانات البرية والهيدرولوجيا (دراسة المياه وتوزيعها) والمويل الطبيعية للصرف الصحي والوصول للموقع والجريان.
- **الخطة الإرشادية للاستخدامات الأرض المختلفة:** تقدم هذه الخطة ملخصاً توضيحياً للاستخدامات المختلفة للأرض، مع تحديد موقع الاستخدامات المقترحة (للأرض المبنية والمفتوحة) ومساحات هيكل المباني ومواءمات التطوير.



التصميم الحضري / التخطيط الشامل

- **العناصر الرئيسية لهيكل المفهوم:** خطة توضح مفهوم التطوير المفضل بشكل عام مع شرح عناصر الهيكل الرئيسية (مثل الوصول للموقع وأماكن الخروج منه وشبكة الحركة وشبكة المساحات المفتوحة ومناطق التطوير/ المناطق المميزة الرئيسية).
- **الخطة المفاهيمية الشاملة الإرشادية (الرؤية):** خطة توضيحية تغطي مساحة المشروع وتظهر التكامل مع البنى التحتية والمباني المجاورة الحالية والمستقبلية. ستوضح هذه الخطة الشكل التطويري المتوقع بما يظهر ترتيب التصميم وكثافة التطوير ومواقمات المساحات المفتوحة وطرق المركبات والمشاة.

تخطيط النقل

- **الخطط الإرشادية لشبكة الحركة والمواقف:** والتي تقدم وصفاً للاستراتيجية الكلية للنقل والحركة (سواء للمركبات أو للمشاة). وتدعم تلك الخطط خطة هرمية لشبكة الطرق الكلية، بحيث تحدد مداخل ومخارج الموقع ومقاطع عرضية إرشادية للشوارع وتبين حجم توليد حركة المرور وحسابات المواقف. كما يجب إجراء تقييم مبدئي لسياق النقل للمشروع التطويري المقترح لتحديد المشاكل المحتملة والتي ينبغي التعامل معها في المراحل اللاحقة.
- يرجى الملاحظة: لا يمثل ذلك تقييماً كاملاً لأثر الحركة المرورية، ولكن هذا التقييم قد يكون مطلوباً في مراحل لاحقة.

التصميم المعماري ما قبل المفاهيمي

- **توثيق التصميم المعماري ما قبل المفاهيمي:** سينصب التركيز على الاتجاه العام لتصميم المشروع. وبناءً على رؤية المشروع، وأهم السمات في الفكرة التصميمية للمخطط الشامل ومحور التطوير المقترح، يجب على الفريق المعماري إعداد صور معمارية دلالية "ما قبل المفاهيمية" لجميع المباني و/أو المناطق المميزة الرئيسية المختارة. بالإضافة إلى معايير التصميم للمناطق وقطع الأراضي، ستساعد هذه الصور في توضيح الجودة المرغوبة للبيئة المبنية والمساحات الحضرية المرتبطة بها. ويجب توفير الألواح الأرضية الدلالية والمقاطع العرضية والارتفاع "الأمامي" للمباني الرئيسية. ويمكن دعمها بالصور المأخوذة سابقاً، وذلك من أمثلة قائمة ذات علاقة على الصعيد الوطني أو الدولي.
- **الهيكل والتصوير ثلاثي الأبعاد:** يجب إعداد مجموعة من الصور الحاسوبية ثلاثية الأبعاد لتوضيح الطابع المعماري والحضري العام. تشمل تلك منظوراً واسعاً وشاملاً لمسودة الفكرة التصميمية للمخطط الشامل ومجموعة من المنظورات التي توضح أهم المناطق والمباني المميزة.
- **المبادئ التوجيهية الإرشادية لتصميم قطعة الأرض - لكل منطقة أو استخدام أو نوع -** بما يظهر نسب أو مساحات التطوير المسموح بها، بما في ذلك مساحة قطعة الأرض ومخطط البناء والمساحة المبنية ومعامل المساحة المبنية وإجمالي المساحة الأرضية والمعوقات.

التصميم المعماري للحدائق والمناظر الطبيعية

- **الخطط الإرشادية لشبكة المساحات المفتوحة والمناظر الطبيعية:** تحدد هذه الخطط الشبكة العامة للمساحات المفتوحة ويجب أن تُكَبَّل وتدعم مسودة الخريطة المفاهيمية الشاملة. كما يجب أن تبين النية التصميمية المفاهيمية لمختلف مساحات المناظر الطبيعية (الصلبة والناعمة). تتضمن أبرز المشاكل المطلوب معالجتها عادة ما يلي - على سبيل المثال لا الحصر:

- استراتيجيات وقضايا التصميم العامة،
- القضايا البيئية،
- معايير ومواصفات التصميم،
- إمدادات المياه والري،
- أنواع وإمدادات النباتات.

يجب أن تقدم مقترحات الحدائق والمناظر الطبيعية مبادئ وتوصيات الري للتصميم والاستراتيجيات الفنية، ليتم التعامل معها خلال المراحل المستقبلية من المشروع.

البيئة والاستدامة

- **مراجعة نطاق العمل البيئي:** تحدد مراجعة نطاق العمل البيئي، والتي يجريها مستشار التقييم البيئي الأولي، ما إن كان من الضروري إجراء تقييم الأثر البيئي للمشروع والفئات المعنية، وفقاً للأنظمة البيئية العامة التي وضعتها الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة وبحسب قواعد التنفيذ (الملحق 2). تحدد الفئات كما يلي:

- الفئة الأولى: المشاريع ذات الأثر البيئي المحدود،
- الفئة الثانية: المشاريع ذات الأثر البيئي المتوسط،
- الفئة الثالثة: المشاريع ذات الأثر البيئي الخطر.

توفر مراجعة نطاق العمل البيئي المستوى المناسب من التفصيل لفئة تقييم الأثر البيئي، بحيث تبين ما إن كان إجراء التقييمات البيئية ضرورياً للمشروع وفقاً للأنظمة البيئية العامة التي وضعتها الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة وبحسب قواعد التنفيذ المبينة في الملحق 2، وبحسب معايير الأداء البيئي والاجتماعي التي وضعتها مؤسسة التمويل الدولية.



الدليل الإجرائي لإطار عمل التطوير والفكرة التصميمية للمخطط الشامل للمشروع

هذه خطوة أولية ضمن إجراء تقييم الأثر البيئي، والتي تضمن كون نطاق تقييم الأثر البيئي ملائماً للمشروع والموقع. يتم إجراء المراجعة من منطلق تحديد الآثار البيئية الإيجابية والسلبية التي ينبغي أخذها بالاعتبار في تقييم الأثر البيئي. يمكن جمع بيانات الوضع الأساسي لتقييم الأثر البيئي إلى جانب مراجعة النطاق، إلا أنها قد تخضع للتغيير بحسب الملاحظات والملاحظات التي تقدمها جهة المراجعة من خلال مراجعة نطاق العمل البيئي.

فيما يلي قائمة بأهم الاعتبارات المحددة ضمن معايير الأداء التي وضعتها مؤسسة التمويل الدولية. وينبغي التعامل مع تلك الاعتبارات في مراجعة نطاق العمل البيئي وتقييم الأثر البيئي اللاحق.

- إدارة المخاطر،
- ظروف العمل والعمال،
- كفاءة استخدام الموارد ومنع التلوث،
- صحة وسلامة وأمن المجتمع،
- حيازة الأراضي والانتقال غير الطوعي،
- حماية التنوع الحيوي والإدارة المستدامة،
- الإرث الثقافي.

● **الجدول الأولي للجوانب والآثار البيئية:** تحدد المراجعة أهم العوامل البيئية المرتبطة بعملية التقييم من خلال تطوير جدول أولي للجوانب والآثار البيئية (يرجى الاطلاع على الدليل الوطني لإدارة المشاريع: المجلد 11 - قسم البيئة). ويمكن أن تشمل الجوانب البيئية المحتملة ما يلي، على سبيل المثال لا الحصر:

- نوعية الهواء، والمصادر الحالية والمستقبلية لانبعاثات الهواء وحالة الطقس،
- اعتبارات التغير المناخي، كالقدرة على الصمود أمام الأحداث الضخمة وارتفاع مستوى مياه البحر،
- إمكانية التعرض للمخاطر الجيولوجية، بما فيها الزلازل والانزلاقات الأرضية وأمواج التسونامي،
- الضجيج والاهتزاز،
- الرواسب ونوعية التربة،
- نوعية المياه السطحية والمياه الجوفية والتصريف والمصادر الحالية لتلوث المياه،
- المنظومة البيئية والتنوع الحيوي البري والبحري وفي الماء العذب، وقيمة حماية الأنواع (المهددة أو النادرة أو الموشكة على الانقراض) والمناطق المحمية،
- ممرات ومواسم هجرة الحياة البرية،
- الحركة المرورية والطرق،
- المصادر الأثرية والثقافية،
- السمات البصرية في الحدائق والمناظر الطبيعية
- استعمال المياه في المجالات الصناعية والزراعية والمنزلية (الكمية، والنوعية والمصدر)،
- استعمال وحيازة الأراضي واحتمالية الانتقال غير الطوعي،
- الجوانب الاجتماعية الاقتصادية،
- النمو الحضري والمشاريع المخطط لها أو قيد التطوير، والتي من شأنها التأثير على المشروع،
- الصحة والسلامة العامة،
- السكان الأصليون وأنماط الحياة التقليدية،
- أنواع الكهرباء المقترحة.

● **إشراك الجهات المعنية:** بصفته عضواً في فريق المشروع، سيكون على المستشار البيئي تحديد الجهات المعنية التي ينبغي التشاور معها لتحديد الآثار الاجتماعية والبيئية والاقتصادية المحتملة للمشروع. ينبغي أن يساعد المستشار البيئي أيضاً في إعداد خطة وجدول وتسلسل لتحديد المستوى الملان لإشراك واستشارة الجهات المعنية.

يرجى الملاحظة: يقدم الدليل الوطني لإدارة المشاريع مزيداً من المعلومات حول إشراك الجهات المعنية في الدليل الإجرائي لخطة إشراك الجهات المعنية بالمشروع EPM-S00-PR-000001 والاستدامة EPM-KU0-GL-000001

● **تحديد التقييمات الإضافية:** وإلى جانب تحديد الجوانب والآثار المرتبطة بالمشروع المقترح، تحدد مراجعة نطاق العمل البيئي أية دراسات إضافية قد تكون لازمة لاستكمال تقييم الأثر البيئي بنجاح.

● **مسودة تقرير تحديد نطاق العمل البيئي:** يجب إعداد مسودة تقرير تحديد نطاق العمل البيئي بحيث يتضمن الأقسام الرئيسية التالية (على سبيل المثال لا الحصر):

- مقدمة
- وصف المشروع، بما في ذلك أهداف وغايات المشروع وبيان الحاجة للمشروع،
- تحديد فئة المشروع ومعايير الاختيار (يمكن الاطلاع على الأنظمة البيئية العامة التي وضعتها الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة وبحسب قواعد التنفيذ المبينة في الملحق 2)،
- وصف الخصائص البيئية والاجتماعية لمنطقة المشروع،
- وصف نطاق تقييم الأثر البيئي من حيث الامتداد الجغرافي (المناطق المحتملة تأثرها بمختلف فئات التأثير)،
- وصف السياسات والإطار القانوني والإداري الساري على المشروع.

○ الإطار المرجعي



الدليل الإجرائي لإطار عمل التطوير والفكرة التصميمية للمخطط الشامل للمشروع

- بيان كيفية إجراء تقييم الأثر البيئي والمجالات والخبرات (بما فيها المؤهلات) المطلوب إشراكها، والجدول الزمني لتقييم الأثر البيئي وإشراك الجهات المعنية،
- وصف نطاق ومتطلبات جمع بيانات الوضع الأساسي وغيرها من المعلومات ذات العلاقة.
- نطاق تقييم الأثر البيئي
 - تحديد نطاق القضايا التي تحتاج للمعالجة، بما فيها القضايا التي تثيرها الجهات المعنية،
 - تحديد الآثار الملموسة المتوقعة أو المحتملة والتي قد تتطلب دراسة مفصلة، وبيان أسباب ذلك،
 - تحديد أهمية الدمج مع تقييم التعرض للتغير المناخي، وتدابير التكيف وتخفيف الآثار.
- الاعتبارات الاجتماعية والاقتصادية
 - تحديد متطلبات التصريح الضرورية للمشروع،
 - تأكيد الاستراتيجية التي سيجري توظيفها في خطة إشراك الجهات المعنية،
 - تحديد أية اعتبارات اجتماعية اقتصادية بارزة أخرى لدراساتها خلال عملية تقييم الأثر البيئي وأسباب إضافتها.
- الخلاصة
 - تحديد الفرص المحتملة لدمج دراسات الوضع الأساسي لتقييم الأثر البيئي مع الدراسات الأولية للهندسة والتشييد (مثل المساحة والدراسات الجيوتقنية) لتخفيض التكاليف وزيادة التفاعل مع التصميم.

هندسة المرافق

- **مسودة خطط المرافق / البنى التحتية:** يجب تأكيد وصف جميع خدمات المرافق، بما فيها استراتيجية الإمداد المتصورة وشبكة التوزيع العامة ومتطلبات تقدير الحجم التقريبي للتكاليف. ويجب تقديم خطط التصميم المفاهيمية اللازمة لإنجاز البنى التحتية للموقع بأكمله.

- الطرق والتصرفات في الموقع،
- الكهرباء،
- الاتصالات،
- نظام المياه ومكافحة الحريق المحمول،
- مياه الصرف الصحي،
- الري،
- التخلص من النفايات الصلبة.

يجب تحديد معايير التصميم لكافة مكونات البنية التحتية. ينبغي أن تحدد المقترحات الأولية مواد توضيحية ومكتوبة كافية لضمان توضيح المقصد والغاية الكليين من كل خدمة هندسية. يجب توفير خدمات التصميم المفاهيمي التالية:

- الطرق والتصرف
 - ترتيبات دخول الموقع (الدائمة وأثناء التشييد)،
 - مراجعة مخططات الطرق والتقاطعات،
 - الموائمة الأفقية والعمودية،
 - تحليل ودمج المفاهيم،
 - الترتيب المفاهيمي العام للتصرف.

- الكهرباء
 - التصميم المفاهيمي لنظام التوزيع الكهربائي للجهد العالي والجهد المتوسط والجهد المنخفض في الموقع،
 - التقدير الإرشادي للحمل الكلي،
 - بيان أساس التصميم،
 - المناقشات الأولية والتنسيق الأولي مع الهيئة المحلية.

- الاتصالات
 - التصميم التخطيطي للاتصالات والأنظمة ذات الجهد الكهربائي شديد الانخفاض ELV
 - بيان أساس التصميم،
 - نظام المياه الصالحة للشرب ومياه مكافحة الحرائق،
 - التصميم التخطيطي لنظام المياه الصالحة للشرب ومياه مكافحة الحرائق ضمن حدود المشروع،
 - حسابات الحمل الأولية،
 - المناقشات مع هيئات الإمداد المحلية،
 - بيان التصميم المفاهيمي.

- مياه الصرف الصحي
 - تخطيط المفهوم لنظام تصريف المياه العادمة، بما في ذلك محطة معالجة المياه لإمكانية إعادة الاستخدام في الموقع، أو نظام التخزين أو المعالجة خارج الموقع.
 - أرقام التحميل الأولية،
 - بيان التصميم المفاهيمي.



الدليل الإجرائي لإطار عمل التطوير والفكرة التصميمية للمخطط الشامل للمشروع

- الري
 - التصميم التخطيطي لتوزيع الصرف الصحي المعالج من محطة المعالجة (أو الخزانات أو المصادر خارج الموقع)،
 - المتطلبات الإرشادية للتدفق الكلي،
 - التواصل مع الهيئة المحلية،
 - بيان التصميم المفاهيمي.
- نظام التخلص من النفايات الصلبة
 - تقييم الخيارات والمزايا والمساوئ لكل منها عند مقارنتها بالنظام البديل،
 - تحليل التكاليف والمنافع للنظام.

خبير اقتصادي في مجال التطوير

- ملخص مزيج استخدام الأرض المقترح: يجب إعداد ملخص مفصل لمزيج استخدام الأرض المقترح،
- خطة تقسيم المراحل الإرشادية: تغطي كل منطقة المشروع. ستوضح هذه الخطة كيفية تطبيق المراحل التي تم تصوّرّها للمشروع وتساعد في الوصول لفهم أوضح حول متطلبات البنى التحتية والتكاليف المطلوب تحقيقها.

استشارات التكلفة

- الفئة الرابعة - تقدير الحجم التقريبي للتكاليف: يتم إعداد تقدير الحجم التقريبي للتكاليف بصورة متقدمة للخطة الشاملة المفاهيمية النهائية.

الفريق متعدد التخصصات

- قائمة دراسات المسح/ الدراسات الفنية المتخصصة: ينبغي إعداد لائحة مختصرة لجميع الدراسات الفنية (مثل رابطة صناعة الاتصالات أو تقييم الأثر البيئي) ودراسات المسح (الجيو تقني أو قياسات العمق) التي تعتبر ضرورية لتمكين تقدّم المشروع عبر المرحلة الثالثة (الطرح للتصميم) والمرحلة الرابعة (التصميم).

6.6.2 الخطوة الثانية: جلسة عمل فريق المشروع الثالثة - تقديم وثائق مسودة الفكرة التصميمية للمخطط الشامل وإطار عمل التطوير

سيتم إعداد المخرجات المحددة أعلاه وعرضها (بمتساقط إلكتروني لملف PowerPoint) على الجهة العامة والعميل خلال جلسة عمل المشروع الثالثة.

يجري إعداد مسودة تقرير الفكرة التصميمية للمخطط الشامل وإطار عمل التطوير مطبوعاً بالألوان الكاملة على صفحات قياس A3، والذي يحتوي (بعد أدنى) على كافة المعلومات المذكورة أعلاه، وتسليمه إلى الهيئة العامة / العميل (بنسخة بصيغة ملف PDF وبنسخ ورقية) للمراجعة الرسمية.

6.7 المرحلة السادسة - الفترة ب لمراجعة الجهات العامة الرسمية والجهات المعنية الرئيسية وتقديم الملاحظات

يفترض بأن الجهة العامة، وبعد جلسة العمل الثالثة ومراجعة العميل لمسودة الوثائق المقدمة، ستقدم ملاحظات خطية رسمية تبيّن أية مشاكل نهائية تتطلب معالجتها بالإضافة إلى الموافقة الرسمية على التقدم إلى المرحلة السابعة.

6.8 المرحلة السابعة - إعداد جميع الوثائق النهائية لإطار عمل التطوير والفكرة التصميمية للمخطط الشامل

6.8.1 الخطوة الأولى: إعداد جميع الوثائق النهائية

بعد استلام كافة الملاحظات والتصورات النهائية من الجهة العامة / العميل (حول جميع مسودات الوثائق التي قامت بمراجعتها) والموافقة الخطية للمضي قدماً، يتم إجراء المهام الرئيسية النهائية التالية:

- تكرار لمرة واحدة للوثائق المطلوبة للهيئة العامة والنسخ المطلوبة من الوثائق المعدّة والمسلمة سابقاً (في الحالات الضرورية)،
- إعداد التقرير النهائي (ملون ومطبوع على صفحات قياس A3) للخطة الشاملة المفاهيمية وإطار عمل التطوير (والذي يشمل التقرير النهائي لتحديد النطاق البيئي، وغيره)،
- نطاق العمل لكافة الدراسات الفنية المتخصصة والدراسات المسحية والتقييمات التي أكدتها الجهة العامة، والتي سيتم إجراؤها إما خلال المرحلة الثالثة (الطرح للتصميم) أو الرابعة (التصميم)،
- إعداد العرض التقديمي النهائي للخطة الشاملة المفاهيمية وإطار عمل التطوير،



الدليل الإجرائي لإطار عمل التطوير والفكرة التصميمية للمخطط الشامل للمشروع

- إعداد ما يصل إلى 4 لوحات عرض متخصصة (قياس 1A وملونة الكامل) توضح مخرجات الشكل النهائي للبناء (مثل الرسومات التوضيحية والرسم الجرافيكي لأهم المناظر والإطلالات والمناطق المميزة في المشروع وأهم المباني وغيرها)،
- إعداد صورة توضيحية نهائية للخطة الشاملة المفاهيمية (بحجم وقياس يتم تأكيدهما لاحقاً) بحيث تحمل الملاحظات ودليل الرموز.

6.8.2 الخطوة الثانية: تقديم جميع الوثائق النهائية وإرسالها

- تعرض جميع الوثائق النهائية وتقديم إلى الجهة العامة / العميل.
- تُقدم جميع الوثائق النهائية للجهة العامة بنسخ ورقية وبصيغ إلكترونية / ملفات PDF.

7.0 المرفقات

1. EPM-S00-TP-000003-AR - نموذج جدول أعمال ورشة استفسارات التصميم الخاصة بالمشروع
2. EPM-S00-TP-000004-AR - نموذج التقييم متعدد التخصصات لخيارات مفهوم المشروع



الدليل الإجرائي لإطار عمل التطوير والفكرة التصميمية للمخطط الشامل للمشروع

المرفق 1 - EPM-S00-TP-000003-AR - نموذج جدول أعمال ورشة استفسارات التصميم الخاصة بالمشروع

ورشة استفسارات التصميم جدول الأعمال المختصر للورشة

التاريخ : XX:XX:XXXX
الوقت : 8:00 صباحاً - 3:00 بعد الظهر
المكان : XXXXXXXXXXXX

يتم ترتيب عقد ورشة عمل لاستفسارات التصميم لتقام من XX XXX XXXX إلى XX XXX XXXX.

يبدأ اليوم الأول بجلسة إيجاز تقدمها الأطراف المتفق عليها مسبقاً. وتتضمن الجلسة عروضاً تقديمية من أعضاء فريق المشروع المعنيين، مع إمكانية تقديم عروض من:

- ممثلي الجهة العامة
- ممثلي الإدارة العامة للمشاريع بالجهة العامة أو الاستشاريون المختصون الذين يرشحونهم.
- أعضاء الهيئة المحلية،
- ممثلين عن مختلف مزودي الخدمات.

الغرض من جلسة الإيجاز

الغرض من جلسة الإيجاز هو مساعدة الفريق والجهات المعنية على اكتساب فهم سليم لجميع المعايير الحالية للتخطيط \ البنية التحتية والمعايير الاجتماعية والبيئية والفرص والمشاكل المحتملة (لمنطقة دراسة المشروع)، والتي قد تثير الجوانب التالية أو تؤثر عليها:

1. إعداد الخيارات متعددة التخصصات للتطوير المفاهيمي للموقع
2. تقييم وتحديد خيارات التطوير المفاهيمي للموقع ليوصي بها فريق المشروع للجهة العامة والجهات المعنية الرئيسية
3. وضع وتأكيد الخيار المفضل للتصميم المفاهيمي للموقع لدى الجهة العامة
4. المراجعة الرسمية للمرحلة الثانية،
5. تنفيذ المراحل النهائية من المشروع المقترح.

تبدأ جلسة الإيجاز الساعة 8:45 صباحاً ومن المتوقع اختتامها الساعة 15:00 بعد الظهر، لتبدأ بعدها استفسارات التصميم رسمياً. يجب أن يكون الإيجازات قصيرة ودقيقة (15-20 دقيقة) ومحددة بالقضايا ذات الارتباط الدقيق بمجال خبرة مقدم الإيجاز. يجب أن يكون العرض التقديمي بتنسيق PowerPoint في صفحات قياس 4A عرضية، بالإضافة إلى توزيع نسخ ورقية ملونة قياس 4A (لغايات مرجعية تخص ورشة العمل).

جدول العمل الإرشادي

الوقت	الإجراء \ الموضوع	مقدم العرض	المؤسسة
08:45 - 08:00	الوصول والتسجيل		
09:00 - 08:45	مقدمة إلى ورشة العمل	XXXX XXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
09:20 - 09:00	الموضوع الأول	XXXX XXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
09:40 - 09:20	الموضوع الثاني	XXXX XXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
10:00 - 09:40	الموضوع الثالث	XXXX XXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
10:40 - 10:00	استراحة قصيرة		
11:00 - 10:40	الموضوع الرابع	XXXX XXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
11:20 - 11:00	الموضوع الخامس	XXXX XXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
11:40 - 11:20	الموضوع السادس	XXXX XXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
12:00 - 11:40	الموضوع السابع	XXXX XXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
12:20 - 12:00	الموضوع الثامن	XXXX XXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
13:20 - 12:20	استراحة غداء		
14:00 - 13:20	الموضوع التاسع	XXXX XXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
14:20 - 14:00	الموضوع العاشر	XXXX XXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
14:40 - 14:20	الجلسة الختامية	XXXX XXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
15:00 - 14:40	استراحة قصيرة		
- 15:00	الخطوات المقبلة: يستهل الفريق الرئيسي للمشروع استفسارات التصميم		



الدليل الإجرائي لإطار عمل التطوير والفكرة التصميمية للمخطط الشامل للمشروع

المرفق 2 - EPM-S00-TP-000004-AR - نموذج التقييم متعدد التخصصات لخيارات مفهوم المشروع

		Project Name:					
		Preparer:		Date:			
		Reviewer:		Date:			
		Approver:		Date:			
		Title:					
		Document No:		XXXXXXXXXX-XXX-XXX-XX-XXXXXX			
		Revision:		xxx		Date	

A	B	C	D	E	F	G	H
Key (Agreed) Assessment Criteria <i>To be inserted below</i>	Option 1 Score (1-3) <i>To be inserted below</i>	Option 2 Score (1-3) <i>To be inserted below</i>	Option 3 Score (1-3) <i>To be inserted below</i>	Assessment Criteria Weighting (1-5) <i>To Be Inserted Below</i>	Option 1 (Weighted) Score	Option 2 (Weighted) Score	Option 3 (Weighted) Score
1 Criteria A - To be Inserted	0	0	0	0	0	0	0
2 Criteria A - To be Inserted	0	0	0	0	0	0	0
3 Criteria C - To be Inserted	0	0	0	0	0	0	0
4 Criteria D - To be Inserted	0	0	0	0	0	0	0
5 Criteria E - To be Inserted	0	0	0	0	0	0	0
6 Criteria F - To be Inserted	0	0	0	0	0	0	0
7 Criteria G - To be Inserted	0	0	0	0	0	0	0
8 Criteria H - To be Inserted	0	0	0	0	0	0	0
9 Criteria I - To be Inserted	0	0	0	0	0	0	0
10 Criteria J - To be Inserted	0	0	0	0	0	0	0
Total Option Scores - EXCLUSIVE of Weighting	0	0	0	Total Option Scores INCLUSIVE of Weighting	0	0	0

USER GUIDE NOTES:

- Insert the **Key Assessment Criteria**, Identified and Agreed with the Entity within **Column A** (max 10)
- Insert the **Agreed Weighting** per criteria within **Column E** (these should be relative to each other and range from 1-5 - with 5 being the most important / highest ranking)
- Within **Columns B,C and D** - Provide a comparative **Options Assessment Score** against each of the criteria (these should range from 1 - 3, with 3 being the highest / best ranking).