

مقدمة

يتناول هذا الباب معلومات تفصيلية عن الإجراءات التي يجب اتباعها والمستندات والوثائق التي يجب تقديمها من قبل المكتب الاستشاري/ المستثمر لأمانة محافظة جدة للحصول على رخصة بناء لمشروعه ، مع كافة المعلومات اللازمة. و تقدم مشاريع المباني العالية إلى إدارة المشاريع الريادية التابعة للإدارة العامة لرخص البناء و تشمل إجراءات ومراحل و متطلبات الاعتماد التالي:

٨ - ١- الدراسة الأولية للمشروع

هي التي يحصل بموجبها المشروع على ما يفيد بقبول المشروع ضمن مشاريع الإدارة و تستغرق الموافقة ٧ أيام عمل . و يحصل صاحب المشروع على خطاب بالموافقة على قبول دراسة المشروع ضمن قائمة مشاريع المباني العالية صالح لمدة ٦ أشهر فقط.

٨ - ١- ١- الوثائق و النماذج المطلوبة للدراسة الأولية للمشروع

- خطاب تفويض من المالك للمكتب الهندسي.
- خطاب من المكتب الهندسي بطلب تسجيل المشروع ضمن قائمة مشاريع المباني العالية.
- نموذج تسجيل معلومات للمشروع.
- الهوية الاعتبارية صورة من بطاقة الأحوال للأفراد أو صورة من السجل التجاري سارية المفعول للشركات أو المؤسسات.

- صورة عقد أو اتفاقية تأجير أو استثمار في حالة كون المطور غير صاحب الأرض مختومة ومؤرخة من المكتب الهندسي.
- صورة صك الملكية مختومة و مؤرخة من المكتب الهندسي.
- صورة كروكي حديث للموقع.
- صورة من المصور الجوي يحدد الموقع.
- صور من أطلس المخطط المحلي المعتمد موضع عليها موقع المشروع.
- نموذج معلومات اتصال.
- قائمة التدقيق لمتطلبات فكرة اولية.

٨ - ١- ٢- المخططات والوثائق الفنية المطلوبة

للدراسة الأولية للمشروع

تصور أولي لفكرة المشروع بمقياس رسم مناسب تقدم في صورة تقرير فني على ورق مقاس A2 أو A3 (حسب حجم المشروع) يشمل:

- الموقع و كيفية الوصول إليه.
- الموقع و علاقته بالمناطق المحيطة من حيث الاستخدام والحركة والارتفاع.
- الموقع موضحاً عليه الشوارع المحيطة وعروضها ، مداخل المشروع ، كتلة المبنى و الارتدادات.
- مساقط أفقية و واجهات و قطاعات مناظير خارجية وإسكتشات توضح فكرة المشروع.
- جدول Excel (+ نسخة مطبوعة) توضح المساحات البنائية ونسب البناء و الاستخدامات في كل طابق وفق النموذج المعتمد بالإدارة المختصة.

٨- ٢- مرحلة المشروع الإبتدائي (الموافقة الإبتدائية)

هي الموافقة التي يحصل بموجبها صاحب المشروع على ما يفيد بقبول فكرة المشروع بعد عرض المشروع على اللجنة الفنية بالأمانة لحين استكمال الدراسات التفصيلية وتستغرق الموافقة المبدئية ١٤ يوم عمل في حالة اكتمال المتطلبات النظامية لهذه الموافقة.

٨- ٢- ١- الوثائق والنماذج المطلوبة للموافقة الإبتدائية على المشروع

- خطاب من المكتب الهندسي بطلب عرض المشروع على اللجنة الفنية للحصول على الموافقة الإبتدائية.
- خطاب موافقة الادارة على قبول دراسة المشروع .
- تحديث نموذج معلومات اتصال.
- قائمة تدقيق متطلبات مشروع ابتدائي.

٨- ٢- ٢- المخططات والوثائق الفنية المطلوبة للموافقة الإبتدائية على المشروع

رسومات بمقياس رسم مناسب وعلى ورق مقاس A2 أو A1 حسب حجم المشروع و تشمل التالي:

- الموقع العام للمشروع موضحاً المناطق المحيطة، الارتدادات، المداخل والشوارع.
- المساقط الأفقية
- الواجهات والقطاعات.
- مخطط تنسيق الموقع يوضح تصميم الأرصفة و الساحات الخارجية.
- مناظير خارجية للمشروع.

- أية رسومات أو إسكتشات أو مناظير أو صور توضح الفكرة ويرغب المكتب الهندسي في تقديمها لتأكيد و توضيح فكرته.
- عرض باوربوينت يشمل ما سبق.
- قرص مدمج يشمل جميع الخرائط و الرسومات و جميع الوثائق التي سبق ذكرها مع ملاحظة تقديم جميع ملفات الأوتكاد بصيغة الخطوط المجمعة.

٨- ١- ٣- الدراسات المطلوبة للدراسة الأولية للمشروع

- الدراسة التحليلية للموقع و علاقتها بالجوار و الشوارع المحيطة و المعالم الرئيسية.
- الدراسة البيئية والمناخية مثل حركة الشمس و الرياح السائدة و كيفية تأثيرها على المشروع.
- دراسة أولية لتحليل الحركة و المرور للمشروع.
- دراسة مراعاة انسيابية حركة المشاة من الشوارع و المباني المجاوره إلى المشروع.
- دراسة بصرية للمشروع ضمن المنطقة المحيطة.

٨- ٣- مرحلة المشروع النهائي (الموافقة النهائية للمشروع)

هي التي يحصل بموجبها صاحب المشروع على ما يفيد باعتماد المشروع بشكل نهائي من قبل اللجنة العليا للمشاريع بالأمانة وذلك بعد استكمال الدراسات التفصيلية وتستغرق الموافقة ٢١ يوم عمل في حالة اكتمال المخططات و مطابقتها للمشروع الابتدائي. تعتبر الموافقة هي فقط بمثابة تصريح للعميل بالبدء بإجراءات استصدار الرخص وليست رخصة تنفيذ للمشروع و بالتالي يجب على العميل أخذ الأمور التالية بعين الاعتبار:

- أن هذه الموافقة لا تلزم الأمانة بإصدار ترخيص البناء النهائي المفضل إلا بعد استيفاء العميل كافة الاشتراطات المطلوبة .
- إن هذه الموافقة لا تسمح للعميل بالبناء أو البيع أو الدعاية للمشروع أو الإعلان عنه أو تقاضي أي مبالغ مالية نظير الاتفاق على بيع أو تأجير أو رهن أو مقايضة أي جزء من أجزاء المشروع إلا بعد الحصول على الترخيص النهائي للبناء معتمداً من أمانة محافظة جدة.
- هذه الموافقة صالحة لمدة ستة اشهر لحين استكمال كافة إجراءات ومتطلبات رخصة البناء قابلة لتجديد لمدة أخرى.
- إحضار الموافقات المطلوبة من الجهات ذات العلاقة (مثال : الطيران المدني، إدارة المياه والصرف الصحي، هيئة الأرصاد وحماية البيئة... إلخ) والتي سيتم تفصيلها لاحقاً.

- جدول المساحات نسخة مطبوعة ونسخة Excel.
- قرص مدمج يشمل جميع الخرائط و الرسومات و جميع الوثائق التي سبق ذكرها مع ملاحظة تقديم جميع ملفات الأوتوكاد بصيغة الخطوط المجمعة.
- عرض بوربوينت للعرض على اللجنة الفنية.

٨- ٢- ٣- الدراسات المطلوبة للموافقة الابتدائية على المشروع

- الدراسة التحليلية للموقع وعلاقتها بالجوار والشوارع المحيطة والمعالم الرئيسية.
- الدراسة البيئية والمناخية مثل حركة الشمس و الرياح السائدة و كيفية تأثيرها على المشروع.
- دراسة أولية تحليل الحركة و المرور للمشروع.
- دراسة مراعاة إنسيابية حركة المشاة من الشوارع و المباني المجاوره إلى المشروع.
- دراسة بصرية للمشروع ضمن المنطقة المحيطة.
- دراسة عناصر و وسائل السلامة ضمن المشروع.
- دراسة جمع والتخلص من النفايات ضمن المشروع.
- دراسة حركة و احتياجات ذوي الاحتياجات الخاصة ضمن المشروع.
- دراسة القيمة المضافة من المشروع لصالح المدينة والمنطقة المحيطة.

الابتدائية و الإضافات الجديدة للحصول
على الموافقة النهائية .

٨ ٣-٣ الدراسات المطلوبة للموافقة النهائية على المشروع

- الدراسة التحليلية للموقع و علاقته
بالجوار والشوارع المحيطة و المعالم
الرئيسية.
- الدراسة البيئية و المناخية مثل حركة
الشمس و الرياح السائدة و كيفية
تأثيرها على المشروع.
- دراسة مراعاة انسيابية حركة المشاة
من الشوارع و المباني المجاوره إلى
المشروع.
- دراسة بصرية للمشروع ضمن المنطقة
المحيطة.
- دراسة عناصر و وسائل السلامة ضمن
المشروع.
- دراسة جمع و التخلص من النفايات
ضمن المشروع.
- دراسة حركة واحتياجات ذوي
الاحتياجات الخاصة ضمن المشروع.
- دراسة القيمة المضافة من المشروع
لصالح المدينة والمنطقة المحيطة.
- دراسة و تحليل استهلاك الطاقة
والخدمات في جميع عناصر المبنى
شاملة الإضاءة والتكييف و استهلاك
المياه و معدلات الصرف و اقتراح الحلول
و المعالجات الفنية لترشيد الاستهلاك.
- الدراسة المرورية الأولية .
- دراسة الرياح.
- دراسة التربه.

٨ ٣-١ الوثائق والنماذج المطلوبة للموافقة النهائية على المشروع

- خطاب من المكتب الهندسي بطلب
عرض المشروع على اللجنة العليا
للمشاريع التابعة للأمانة للحصول على
الموافقة النهائية.
- خطاب موافقة اللجنة الفنية للمشاريع
التابعة للأمانة على المشروع الإبتدائي.
- قائمة تدقيق متطلبات مشروع نهائي.

٨ ٣-٢ المخططات والوثائق الفنية المطلوبة للموافقة النهائية على المشروع

- رسومات بمقياس رسم مناسب وعلى
ورق مقاس A2 أو A1 حسب حجم
المشروع وتشمل التالي :
- أ -الموقع العام للمشروع موضعاً
المناطق المحيطة ، الارتدادات ، المداخل و
الشوارع.
- ب -المساقط الأفقية
- ج -الواجهات والقطاعات.
- د - مخطط تنسيق الموقع يوضح
تصميم الأرصفة والمساحات الخارجية.
- هـ - مناظير خارجية للمشروع.
- جدول المساحات نسخة مطبوعة ونسخة
Excel.
- قرص مدمج يشمل جميع الخرائط
والرسومات وجميع الوثائق التي سبق
ذكرها مع ملاحظة تقديم جميع ملفات
الأوتوكاد بصيغة الخطوط المجمعة.
- عرض بوربوينت للعرض النهائي على
اللجنة العليا متضمنا تطور المشروع من
الفكرة و الحصول على الموافقة

٨- ٤- مرحلة ترخيص المشروع

و هي المرحلة النهائية و التي يحصل بموجبها المشروع على رخصة الإنشاء و تشمل الرخصة الغير مفعلة والرخصة المفعلة.

٨- ٤- ١- الوثائق والنماذج المطلوبة للحصول على رخصة البناء

- خطاب من المكتب الهندسي بطلب للحصول على رخصة بناء للمشروع.
- موافقة اللجنة العليا على المشروع النهائي.
- الأوراق الثبوتية للأرض محدثة ومختومة (صورة الصك ، صورة الكروكي المحدث).
- الأوراق الثبوتية لمالك محدثة و مختومة.
- قائمة تدقيق متطلبات رخصة مشروع.
- قائمة تدقيق دراسة التربة.
- قائمة تدقيق المذكرة الحسابية.
- قائمة تدقيق الأمن والسلامة.
- حسابات نتائج الحفر و الدمار معتمدة من المكتب الهندسي نسخة مطبوعة ونسخة PDF ونسخه أوتو كاد.
- موافقات الجهات ذات العلاقة على المشروع والتي سيتم تفصيلها لاحقاً .

٨- ٤- ٢- المخططات والوثائق الفنية المطلوبة للحصول على رخصة البناء

الرسومات التفصيلية وتشمل:

- المخططات المعمارية (نسختين) .
- المخططات الإنشائية (نسختين) .
- المخططات الكهربائية.
- المخططات الصحية.

- المخططات الميكانيكية.
- مخططات السلامة.
- مخططات تفصيلية لتنسيق الموقع.
- مخططات الغاز المركزي.
- مخططات تجميع و التخلص من النفايات.
- مخططات اعادة استخدام المياه.
- مخططات ذوي الإحتياجات الخاصة.

٨- ٤- ٣- المستندات المطلوبه لتفعيل رخصة البناء

- تعهد نقل مخلفات البناء.
- عقد إشراف مكتب هندسي.
- تعهد مكافحة حشرية.
- عقد مقاول.

٨- ٥ موافقات الجهات ذات العلاقة

المشاريع	الجهة المعنية
جميع مشاريع الجامعات والكليات	وزارة التعليم العالي
جميع مشاريع المدارس والمعاهد	وزارة التربية والتعليم
جميع مشاريع المستشفيات والمستوصفات والعيادات الطبية	وزارة الصحة
جميع مشاريع المباني العالية	هيئة الطيران المدني
جميع مشاريع المباني العالية	إدارة الدفاع المدني
١. جميع مشاريع الفنادق بجميع فئاتها ٢. جميع مشاريع الوحدات السكنية المفروشة	الهيئة العامة للسياحة والآثار
جميع المشاريع الواقعة بالقرب من مناطق ذات حساسية أمنية	اللجنة الأمنية
جميع مشاريع المباني العالية	شركة الكهرباء
جميع مشاريع المباني العالية	شركة المياه الوطنية
جميع المشاريع الواقعة على الواجهات البحرية والتي تستوجب أي أعمال بحرية	اللجنة الرباعية
جميع المشاريع التي تتطلب عمل دراسات تقييم بيئي مثل مشاريع المنتجعات والمشاريع السياحية الواقعة بالقرب من البيئات الحساسة والمناطق الأثرية والمحميات والمجمعات السكنية والسواحل وقمم الجبال والأماكن البرية .	مصلحة الأرصاد وحماية البيئة
الدراسات المرورية	الإدارة العامة للنقل والمرور

جدول ٨ - ١

الجهات ذات العلاقة

٨- ٦ الخدمات المساندة

هي خدمات تقدمها إدارة المشاريع الريادية لأصحاب المشاريع للبدء في أعمال التجهيز للمشروع لحين حصول المشروع على الرخصة النهائية ، شريطة أن يكون المشروع قد حصل على الموافقات المطلوبة وفق الجدول التالي:

نوع الخدمة	تفاصيل الخدمة	المستندات المطلوبة
خدمة تجهيز الموقع	<ul style="list-style-type: none"> • هدم وإزالة المباني القائمة بالموقع • تسوية وتهذيب الموقع • تسوير الموقع • رصف وسفلة مؤقتة بالموقع • اعتماد الخدمات السطحية للمشروع (رصيف، فرش الشارع، تشجير، أعمدة إنارة) 	<ul style="list-style-type: none"> • الموافقة الإبتدائية على المشروع • تعهد من المالك بعدم مطالبة الأمانة باي. مصاريف قد يتكبدها المطور في حال عدم حصوله على الرخصة النهائية للمشروع.
خدمة مباني مؤقتة	<ul style="list-style-type: none"> • إنشاء مباني إدارية وإشرافية • إنشاء مباني سكنية للمهندسين • إنشاء ورش و مستودعات • بناء مؤقت لنماذج المباني المراد تسويقها • إنشاء مبنى عرض وتسويق 	<ul style="list-style-type: none"> • الموافقة النهائية على المشروع • تعهد من المالك بعدم مطالبة الأمانة باي. مصاريف قد يتكبدها المطور في حال عدم حصوله على الرخصة النهائية للمشروع
خدمة حفر وصب أساسات وإنشاء أدوار تحت أرضية	<ul style="list-style-type: none"> • حفر الموقع • إنشاء وصب اساسات وخوازيق بالموقع • إنشاء ادوار تحت ارضية بالموقع 	<ul style="list-style-type: none"> • الموافقة النهائية على المشروع • تعهد من المالك بعدم مطالبة الأمانة باي. مصاريف قد يتكبدها المطور في حال عدم حصوله على الرخصة النهائية للمشروع

جدول ٨ - ٢

الخدمات المساندة