

عادل فقيه يكشف في «سي تي سكيب» عن خطة تطوير الأحياء العشوائية

## 4 محاور لتطوير 50 حياً عشوائياً في جدة . . وصندوق دعم لـ «خزام» بـ 100 مليون ريال

«الاقتصادية»، من جدة

أعلن المهندس عادل بن محمد فقيه أمين محافظة جدة أن شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني ستعمل على تحديد هيكلة ودعم أعمال تنفيذ مشاريع تطوير وتنمية عمرانية مستدامة في مدينة جدة، من خلال الشراكة مع القطاع الخاص، وذلك لتحقيق المساهمة في بناء بيئة عمرانية مستقرة وصحية وأمنة، وذات حياة اجتماعية ملائمة، والمساهمة في معالجة المناطق العشوائية وتطويرها، وتنفيذ مشاريع عمرانية مستدامة، ووضع الليات فعالة ومجدية لتنفيذ المشاريع وإدارة العمليات، إلى جانب بناء شراكات مثمرة مع القطاع الخاص.

وقال إن رؤية هذه الشركة التي تم تأسيسها بموجب قرار مجلس الوزراء رقم 241 بتاريخ 1427/10/22 هـ المتوج بالمرسوم الملكي رقم 65/م بتاريخ 1427/10/23 هـ والمملوكة بالكامل للدولة ممثلة في أمانة محافظة جدة، تتحدد في أن تكون رائدة للتنمية والتطوير العمراني، وذات مستوى عالمي، تعمل على أن تصبح جدة مدينة متميزة ومفعمة بالحياة، بما يتناسب مع مكانتها الفريدة وإمكاناتها المتعددة.



عادل بن محمد فقيه

**50 منطقة عشوائية في المحافظة**

**بمساحة 5.400 هكتار**

**ويقطنها 984 ألف نسمة**

حركة متسارعة لتطوير 50 حياً عشوائياً في جدة.



وأضاف فقيه لدى استعراضه عددا من مشاريع تطوير الأحياء العشوائية في جدة في الخطاب الرئيسي لمؤتمر «سيتي سكيب» الذي افتتحه صباح أمس الأول الأمير متعل بن ماجد محافظ جدة، أن هناك محاور عمل تقوم بها الشركة منها مشاريع تطوير المناطق العشوائية، ومشاريع الإسكان الميسر، إضافة إلى المشاريع الريادية، ومشاريع البنى التحتية.

ولفت في كلمته التي ركزت على مشاريع المناطق العشوائية في محافظة جدة إلى أن تلك المناطق العشوائية تعرف بأنها ظاهرة عمرانية لمجمعات نشأت في وقت ما لظروف مختلفة دون تخطيط عمراني متكامل أو معايير تخطيطية، ولا تخضع أغلب مبانيها للأسس التخطيطية والمعمارية المعتمدة، كما تتوزع فيها الخدمات - إن وجدت - بصورة عشوائية، فضلا على أن شبكة الطرق بها غير مخططة أو منظمة، كما أن بها طرقا غير ممهدة وقد لا تسمح بعروضها بمرور السيارات. علاوة على أن بنيتها التحتية دون المستوى المطلوب، وليست بمستوى الكفاءة التي تسمح بتطويرها، كما تعاني تردي الوضع الأمني والاجتماعي والبيئي، ونفسي انقراض والجهل والبطالة نتيجة لعدم استيفاء معايير التصميم الحضري.

وأوضح أنه تمت دراسة 50 منطقة عشوائية في جدة تصل مساحتها إلى ما يزيد على 5.400 هكتار تقريبا، ويقطنها 984 ألف نسمة، مشيرا إلى أن هناك عدة لجان تحكم العمل في تطوير العشوائيات منها اللجنة الوزارية المشكلة بموجب الأمر السامي برئاسة الأمير متعب بن عبد العزيز وزير الشؤون البلدية والقروية وعضوية النائب الثاني وزير الداخلية الأمير نايف بن عبد الله بن عبد العزيز، و أمير منطقة مكة المكرمة الأمير خالد الفيصل، ووزير العمل، ووزير المالية. كما توجد لجنة تحضيرية، تبنت الموافقة على تشكيلها من قبل وزير الشؤون البلدية والقروية برئاسة أمير منطقة مكة المكرمة وممثلين عن عدد من القطاعات منها البلدية، والخدمية، والإسكان، والأمنية، والاجتماعية، والغرفة التجارية، تمت الموافقة السامية عليها في 16 رجب 1429هـ وعلى تسميتها باللجنة التنفيذية واستمرار عملها، حيث

قامت اللجنة التنفيذية بتشكيل ثلاث لجان أولها أمنية والثانية اجتماعية والثالثة فنية. وأُفاد فقيه أنه تمت في 16 رجب 1429هـ موافقة المقام السامي على توصيات اللجنة الوزارية بتكامل مشروع معالجة وتطوير الأحياء العشوائية بشتى جوانبها (الأمنية، الاجتماعية، الاقتصادية، العمرانية والإسكانية)، والموافقة على لائحة تطوير المناطق العشوائية في منطقة مكة المكرمة واستراتيجية التطوير بمشاركة القطاع الخاص، والمهام والمسؤوليات، ومنهجية التصرف بالعقارات.

ونوه إلى أن استراتيجية تطوير المناطق العشوائية قامت بتقسيمها إلى أربعة مناطق أولها مناطق لها مقومات استثمارية يتم تطويرها بمشاركة القطاع الخاص، وتمت أليات تطويرها عن طريق تكوين شركة لتطوير المنطقة المختارة، والقيام بأعمال المسح العقاري وإيجاد آلية لمشاركة وتعويض الملاك، وإعداد المخطط الرئيسي واعتماده، إلى جانب تجهيز الموقع، وتملك وبناء مواقع الخدمات، والتنفيذ .. والثانية هي المناطق التي ليس لها مقومات استثمارية ويتم تطويرها برقع اقتصادياتها بالمشاركة مع القطاع الخاص وذلك بإعداد مخطط تطوري، وتقدير ميزانية تنفيذ المخطط، واعتماد الميزانية من وزارة المالية، وتكوين شركة لتطوير المنطقة المختارة، والتنفيذ وفق أليات تطوير مناطق لها مقومات استثمارية.

وأضاف: هناك كذلك المناطق القادرة على التطوير ذاتيا عن طريق التملك والبيع والتطوير بالمشاركة ويتم تطويرها عن طريق العمل على إصدار صك ملكية للأمانة، وإعداد مخطط تطوري، وتأمين العقار والأراضي، وبيع المواقع المطورة على ملاكها، وتطوير المنطقة، وتنفيذ الخدمات، أما النوع الرابع من العشوائيات فهي مناطق بحاجة إلى معالجة جزئية عاجلة عن طريق التسخيل السريع من الأمانة والبلدية وذلك عن طريق وضع أولويات المعالجة وأعمالها، وإعداد برنامج للمعالجة وفق مخطط تطوري، وتقدير ميزانية البرنامج، واعتماد الميزانية من وزارة المالية، ومن ثم البدء في التنفيذ، إضافة إلى العمل على الحد من العمران العشوائي ومنع توسعه بمراقبة

الأراضي وإزالة التعديات، ووسائل الحماية من التعديات، والارتقاء ببرامج التنمية الحضرية الموجهة.

وفيما يتعلق بمنهجية التصرف بالعقارات أشار فقيه إلى أنه فيما يخص أملاك الأمانة والبلدية فيتم حصرها وتحديدها، والتنازل عنها لشركة التطوير مقابل أعلى عطاء، وتوفر شركة التطوير جميع الخدمات البلدية، في حين يتم التعامل مع الوحدات العقارية التي تعود ملكيتها للدولة ووزارة المالية بالتنازل عنها لمصلحة الأمانة، والدخول بها كحخص عينية في شركة التطوير، وعلى الأمانة توفير مساحات بديلة، أما الوحدات العقارية المملوكة لجهات خدمية حكومية وعامة، فتقوم شركة التطوير بتوفير أراض بديلة حسب المساحة الأصلية، وعند الحاجة إلى مساحات إضافية على الجهة المعنية بشرائها، في حين يتم التعامل مع الوحدات العقارية غير المعروف ملاكها والتي لم يراجع أصحابها بحصرها والإعلان عنها، وإذا لم يراجع أصحابها تصدر المحكمة صكوكا بتمليكها للأمانة للدخول بها كحخص عينية في شركة التطوير، وتعوض الأمانة أي مالك يظهر مستقبلا بنفس قيمة العقار عند إجراء المسح، أو يعطى أسهبا في شركة

التطوير وفق القيمة المقدرة، وبالنسبة إلى ملكيات الغيب والأجانب قال إنه يتم حصرها وفق المسح العقاري، وتعامل وفق الأنظمة والتعليمات (المرجع لها وزارة المالية). ويتم التعامل مع الوحدات العقارية الخاصة والأوقاف بإجراء مسح عقاري شامل، وتقدير قيم العقارات من اللجنة المختصة، ودعوة الملاك للمساهمة بالقيمة في شركة التطوير، و شراء عقارات الملاك الراغبين في البيع، واعتبار الملكيات الممتنعة معرقة ومضادة للمشروع ويتم نزعها وفق القيمة المقدرة عند المسح.

#### منطقة قصر خزام تسلم 3600 صك من أحياء خزام

وقدم أمين جدة المهندس عادل بن محمد فقيه خلال الخطاب الرئيسي لمحطة عن مشروع تطوير منطقة خزام الذي تبلغ مساحته الإجمالية 3.720.000 متر مربع، مبينا أنه تم تأسيس شراكة بتاريخ 17 ربيع الآخر 1429هـ بين شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني وشركة دار الأركان لتطوير منطقة قصر خزام، بحيث تمتلك دار الأركان 51 في المائة من الحصة وشركة جدة للتنمية والتطوير العمراني 49 في المائة، بعد الإعلان في الصحف

المشاكل الاجتماعية والبيئية والعمرانية، وتوفير بيئة عمرانية آمنة ومستقرة ومساندة الحياة الكريمة للسكان والزوار، ودخول الملاك كمساهمين لتطوير المنطقة.

وأضاف أن خدام الحرمين الشريفين الملك عبد الله بن عبدالعزيز - يحفظه الله - قام بتدشين المشروع في 11 / 10 / 1429هـ، وتم البدء بالمسح العقاري الشامل، وجار إعداد المخطط العام، واستقبال أكثر من 3.600 صك تملك من المواطنين بدءا من 8 شعبان 1429هـ .. وأشار إلى أنه تم عقد ورشة عمل في 11 / 09 / 1429هـ في أمانة محافظة جدة لمناقشة معالجة أهم التدايعات الاجتماعية للمشروع، بالإضافة إلى ورشة أخرى في 25 / 10 / 1429هـ لمناقشة وضع معايير وشروط تملك الأراضي لأصحاب المنازل المقامة بدون صكوك في منطقة المشروع، وبدء الإزالة في يوم 15 / 3 / 1430هـ.

وأشار فقيه إلى أن أهم تحديات المشروع تتمثل في عدم كفاية التعويض لتوفير بديل تملك للمحتاجين، وعدم كفاية المدة الزمنية المعطاة للسكان لإيجاد بديل مناسب، وعده توافر سكن بديل للمستأجرين المحتاجين بأسعار مناسبة، وانقطاع مصادر الدخل أثناء فترة التطوير وعدم

عن رغبة شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني في تأهيل المطورين، وتحليل الإمكانيات الفنية والمالية للشركات المتقدمة والرفع بذلك إلى مجلس الإدارة، واعتماد قائمة المطورين المؤهلين بناء على معايير الخبرة في مشاريع تطوير كبرى من قبل مجلس الإدارة في شهر المحرم 1429هـ وكانت شركة دار الأركان من الشركات المؤهلة، وإرسال دعوات المنافسة لـ 7 شركات من التي تم تأهيلها مسبقا في 28 المحرم 1429هـ لفئة المناطق العشوائية وهي شركة تعبير، و شركة دار الأركان، وشركة الأولى العقارية، وشركة الشامية، و شركة التطوير العمراني، و شركة سوليدير، وشركة دله للتنمية العقارية والساحية.

وأوضح أنه تم تسلم العروض وتحليلها من قبل شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني في شهر ربيع الآخر 1429هـ واعتماد الترسية من قبل مجلس إدارة شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني في 15 ربيع الآخر 1429هـ منوها إلى أن المشروع يهدف إلى تنمية وتطوير المناطق العشوائية، وتطوير منطقة قصر خزام، وتأمين موقع دائم لمنظمة المؤتمر الإسلامي، وتأمين وتنفيذ المرافق العامة والبنية التحتية للمنطقة، ودعم التنمية الاقتصادية ومعالجة



صورة جوية لجانب من جدة.

توافر بديل متزامن، وتمزق النسيج الاجتماعي القائم (رعاية الأيتام والأرامل). وأكد أن هناك عددا من الحلول لهذه التحديات منها تملك الأراضي لأصحاب المنازل المقامة بدون صكوك في منطقة المشروع، ودعم من لا يكفي تعويضه لامتلاك سكن بديل، وتمليك الأراضي لأصحاب المنازل المقامة بدون صكوك في منطقة المشروع، بشرط أن يكون الساكن سعودي الجنسية، وإثبات ملكية الانقراض والسكن في العقار، وألا يكون له عقار آخر، ويقتصر التعويض عن الأرض لمساحة لا تزيد على 625 مترا مربعا، مع خلو الموقع من أية نزاعات أو ادعاءات، وحصر الإرث إذا كان مالك الانقراض متوفى، واستخراج صك الملكية لتعويض المالك وإفراغه للشركة المطورة، ودعم من لا يكفي تعويضه لامتلاك سكن بديل.

وبين أن مصادر الدعم تتمثل في صندوق الدعم بقيمة 100 مليون ريال مقدم من شركة خزام، ومشاريع الإسكان التي سيتم تنفيذها من قبل شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني، وقروض صندوق التنمية العقارية للمؤهلين لها ويشترط للحصول عليها أن يكون المالك سعودي الجنسية، وإثبات الملكية والسكن في العقار، وألا يكون له عقار آخر، والتحقق من قيمة التعويض من واقع جداول التعويضات الصادرة من إدارة الممتلكات في الأمانة، وخلو الموقع من النزاعات أو الادعاءات، موضحا أن الدعم المستحق للملاك الذين تقل قيمة تعويضهم عن 150 ألف ريال.

#### مشروع قصر الرويس

وقال إن مشروع تطوير منطقة قصر الرويس يعد ثاني مشاريع تطوير الأحياء العشوائية وتصل مساحته إلى 1.450.439 مترا مربعا وتقوم آلية تطويره بتأسيس شراكة بتاريخ 11 ذو القعدة 1429هـ بين شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني وشركة تحالف الرويس لتطوير منطقة الرويس، بحيث يمتلك تحالف الرويس 74 في المائة من الحصص وشركة جدة للتنمية والتطوير العمراني 26 في المائة، ويهدف المشروع إلى تطوير منطقة الرويس، وعمل مخطط تطويري للمنطقة، وتنمية وتطوير المناطق

العشوائية، وإحياء المنطقة وتزويدها بالمرافق والخدمات العامة وبالبنية الأساسية اللازمة، وإعادة تنظيم وتقسيم الأراضي في المنطقة. وقال فقيه إنه تم إيقاف تراخيص البناء بدءا من 21 / 1 / 1430هـ في منطقة التطوير، واستصدار قرار وزير الشؤون البلدية والقروية بالموافقة على اعتبار منطقة الرويس منطقة عشوائية خاضعة للدراسة والتطوير في 19 / 11 / 1429هـ، والبدء بالمسح العقاري الشامل بدءا من 18 / 12 / 1429هـ، ويجري حاليا إعداد المخطط العام للمشروع.

ولفت إلى أن المرحلة الأولى لمشروع تطوير حي الرويس بدأت بتحدي منطقة المشروع لمنطقة عشوائية خاضعة للتطوير وذلك خلال الفترة من 14 / 9 / 2008 حتى 20 / 1 / 2009، تلتها مرحلة القرار الوزاري بنزع الملكيات من 20 / 1 / 2009 حتى 1 / 6 / 2009، أما المرحلة الثالثة والتي بدأت 1 / 6 / 2009 م حتى 30 / 5 / 2010 م فتتمثل في تأسيس الشركة المساهمة للمشروع، وستليها حتى 30 / 10 / 2011 م مرحلة الإخلاء والإزالة ودفع التعويضات، ليتم البدء من تاريخ 30 / 10 / 2011 وحتى 30 / 1 / 2014 في أعمال الإنشاء والتطوير.

وأوضح أن أهم التحديات أمام المشروع تتمثل في التعامل مع السكان لقرب المشروع من المشاريع التطويرية الأخرى (قصر خزام - وسط المدن)، وتغيير فكر المجتمع والرأي العام عن منطقة الرويس، وخلق فرص استثمارية تحفز القطاع الخاص وتساعد على تنمية المنطقة اقتصادياً، وإيجاد آلية فعالة لمشروع الإسكان البديل.

عرض أمين جدة كذلك نموذجا لتطوير المناطق القادمة في أحياء غليل وبترومين، وذلك بالحفاظ قدر الإمكان على النسيج الاجتماعي والعمراني القائم، وإحداث أكبر قدر ممكن من التأثير الإيجابي بأقل قدر من الإخلال بمعيشة سكان تلك الأحياء، وتطوير نماذج عمل لمشاريع محفزة، إلى جانب فتح المجال أمام القادرين من سكان تلك الأحياء لتطويرها ذاتياً، وذلك بتحليل النسيج العمراني القائم، وخلق النسيج العمراني وتطوير محاور رئيسية، وثانوية، بالإضافة إلى تطوير نماذج عمل لمشاريع متنوعة على تلك المحاور.